

川崎市都市計画公聴会

川崎都市計画用途地域の変更（産業道路駅前地区）ほか関連案件

公述意見の要旨と市の考え方

平成25年10月

1 都市計画案の種類、名称及び土地の区域

(1) 種類及び名称

川崎都市計画用途地域の変更（産業道路駅前地区）

川崎都市計画高度地区の変更（産業道路駅前地区）

川崎都市計画地区計画の決定（産業道路駅前地区地区計画）

(2) 土地の区域

川崎市 川崎区 大師河原2丁目地内

2 公聴会の開催の日時及び場所

(1) 日時

平成25年9月28日（土）午前10時 から 午前10時15分 まで

(2) 場所

東門前小学校 特別活動室（川崎市川崎区東門前3-4-6）

3 公述意見の要旨と市の考え方

(1) 公述人 1名

公述人	ページ番号
A 公述人	1～2

	公述意見の要旨	市の考え方
A 公述人	<p>地区計画の内容について、国が進める国際競争力強化のための施策に併せて、大規模マンション建設と交通広場整備により、市は財政を潤そうという考えのようだが、世界は競争原理の時代から、お互いに存在を支えあい、つながりを深め合う「共存在」を原理とする時代へと、転換が始まりつつある。</p> <p>周辺住民にとっては、空を狭くする高層マンションが建ち、家の庭先がバス発着場になることで、大気汚染、騒音や大勢の人の視線にさらされる問題などが予想され、住民に苦痛を強いる施策であると考えられる。その中でも、交通広場は、環境アセス条例の対象外にするため、広場と命名したと疑わざるを得ない。これはバスターミナル等の運用によって、周辺の環境が悪化する可能性が極めて高いということではないのか。</p> <p>地方自治の基本は住民の福祉の増進を図ることであるが、福祉の増進の観点から、住民に賛否を問うなど本計画を見直して頂きたい。</p> <p>また、用途地域の変更について、撤回して頂きたい。第二種住居地域は、住居の環境を保護するために定める地域であるが、近隣商業地域に変更する案は、住環境を阻害して福祉の増進に逆行する、目先の利益のための施策であると考えられる。</p> <p>更に、高度地区の変更も白紙に戻して頂きたい。B地区内の建築が高さ約4.5mの計画があると、市の都市計画素案説明会の前に示されている。計画概要には、第3種高度地区と明記してある上で、建築予定の高さ4.4.5.0mとの計画だが、現在は第3種高度地区の2.0mが限度だ。変更前から4.4.5.0mの建物を建てるということで、長谷工の計画に乗せられたような今回の変更は撤回すべきである。</p>	<p>本市の新総合計画「川崎再生フロンティアプラン」では、我が国や世界がめざす、将来にわたる生活の基盤となる、環境の保全と経済や社会の発展とが両立できるような持続型社会の実現に貢献することによって、国際的に存在感のあるまちづくりを進め、また、こうしたまちで、市民の自立的な活動が持続的・安定的に行われることをめざしています。</p> <p>その中で、本地区を含む周辺地域は、羽田空港に近接した地域特性を活かし、商業・業務、研究開発機能等の集積を図り、国際競争力を持った臨海都市拠点機能の形成に向け、都市再生緊急整備地域への指定と合わせ、様々な取り組みを促進しております。また、「川崎都市計画都市再開発の方針」では、産業道路駅を含む本地区を2号再開発促進地区に位置付け、人・物・情報の広域的な交流結節点としての機能強化を図り、駅前広場・道路等の公共施設を整備改善し、計画的な複合市街地の形成を目指しております。</p> <p>本計画では、周辺環境と調和した商業・業務、都市型住宅等の立地を誘導し、臨海部の交通拠点の一翼を担う産業道路駅前に相応しい土地利用の誘導を図るため、用途地域を第二種住居地域から近隣商業地域に変更し、高度地区については、本市では、用途地域と連動して定めることから、近隣商業地域（容積率300%）への変更に伴い、高度地区の指定を解除しております。</p> <p>用途地域と高度地区を変更し、建築物の用途規制や高さの制限が緩和されることにより、公述人は、住環境を阻害されることを懸念しておりますが、当該変更に合わせて地区計画を定め、周辺環境との調和を図ってまいります。建築物の用途規制については、パチンコやカラオケボックス等、この地区に相応しくない建築用途を制限し適正な土地利用の誘導をしてまいります。高さについては、現況の第3種高度地区内では原則2.0mの制限となりますが、建築面積の抑制、壁面の位置を敷地境界線から後退させ、それらにより創出される敷地内のオープンスペースの整備を行うことで、周辺市街地環境の改善に資する計画については、4.5mを限度とするまちづくりの手法があり、この手法を準用しております。</p> <p>なお、A地区では、臨海部全体の交通アクセス向上に向け、交通広場の整備を予定しております。交通広場については、今後、京浜急行大師線の連続立体交差事業の進捗に併せて整備する計画ですが、事前に説明会等を開催するなどの対応を図ってまいります。</p>

	公述意見の要旨	市の考え方
A 公述人	<p>B地区内のマンション計画について、事業者が条例環境影響評価準備書において、景観圧迫感について、計画地近傍の形態率は27.9%から52.2%へ変化するとの予測をしている。形態率で表す圧迫感の受忍限度は8%だという学説や、過去裁判で形態率19%の建物により損害賠償が命じられた事例もある。</p> <p>市は、今後の計画が住民にとって、我慢の範囲内であるか否かの客観的な根拠を提示すべきである。</p>	<p>「都市計画」は、市の上位計画に基づき、将来の都市像を見据え、まちづくりの大枠を定めるもので、個別の事業計画の内容について定めるものではありません。</p> <p>本計画につきましては、地区計画により、建物の建築面積を抑え、壁面の位置を敷地境界から後退させることにより、敷地内のオープンスペースの創出と合わせて、圧迫感の低減を図ることで、周辺環境への影響を極力抑えております。</p> <p>その上で、周辺市街地に与える環境影響について、本市では「川崎市環境影響評価に関する条例」に基づき予想、評価を行い、環境保全のための措置を適切に講じることとしております。</p> <p>今回のマンション計画の圧迫感の変化の程度について、環境影響評価準備書では、計画地近傍の形態率が増加すると予想されていますが、圧迫感を低減するため敷地境界沿いの高木などの植栽等により周辺に対して著しい影響がないよう、環境保全のための措置を講ずることから、生活環境の保全に支障がないものと評価されています。</p>