

川崎市都市計画公聴会

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更

ほか関連案件

公述意見の要旨と市の考え方

平成28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

川崎都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の決定ほか関連案件

### (2) 土地の区域

川崎都市計画区域

## 2 公聴会の開催の日時及び場所

### (1) 日時

平成28年7月23日（土）午前10時00分から午前10時35分まで

### (2) 場所

川崎市多摩市民館大会議室（川崎市多摩区登戸1775-1）

## 3 公述意見の要旨と市の考え方

### (1) 公述人 2名

公述人	ページ番号
A 公述人	1～3
B 公述人	4～7

	公述意見の要旨	市の考え方
A 公述人	<p>2012年から小杉町2丁目開発計画反対の運動を行ってきた。その運動の中で、超高層マンション建設反対の意見書を39,297通提出したが、計画は変更されないまま現在超高層マンション2棟を建築中である。多くの市民の反対意見に対して、市は2008年に策定した川崎市都市計画マスタープラン小杉駅周辺まちづくり推進地域構想に基づいた計画であるから変更できないとの説明だった。</p> <p>マスタープランは川崎都市計画都市計画区域の整備、開発保全の方針に基づいて策定されていることを知った。このように、重要な方針の説明会への市民の参加が川崎市全体で50人以下で良いのか。特に1号市街地、2号再開発促進地区、重点地区の対象地区及び周辺の住民には計画概要を記した説明会の案内を戸別に配布した上で説明会を開催し、丁寧に素案を説明し、広く市民の意見を取り入れて計画を見直すべきだと思う。</p>	<p>都市計画素案について御理解をいただく機会として説明会には、より多くの方々に参加していただきたいと考えており、市政だよりや市ホームページなどを活用し、説明会の開催や素案に対する意見募集の御案内の周知に努めております。また、今回の都市計画素案は、市全域を対象とした内容であることから、一般的な周知方法に加え、市内38カ所の公共施設での説明会等の御案内の掲示や都市計画素案の閲覧、全町内会連合会役員会での情報提供、地域情報誌への掲載、また、川崎市内ほぼ全域に運行している市営バスを活用し、車内に御案内を掲出するなど、より一層の周知に取り組みました。</p> <p>今後も、広く市民意見を伺うため、意見募集や説明会の御案内について、効果的な周知に努めてまいります。</p> <p>なお、今回の都市計画素案の作成にあたっては、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等の見直しの基本的考え方」を作成し、パブリックコメントを実施するなど、都市計画素案作成の前の段階においても、市民意見の反映に努めております。</p> <p>また、都市再開発の方針における1号市街地及び2号再開発促進地区並びに住宅市街地の開発整備の方針における重点地区の対象地区につきましては、総合計画における本市の広域拠点や地域生活拠点を中心に指定をすることとしておりますが、指定をもって直ちに私権の制限や規制緩和が行われるものではありません。今後、各方針を踏まえた土地利用が図られる際に都市計画の変更等を行う場合には、都市計画案作成の前の段階で、周辺住民への説明や意見聴取を行ってまいります。</p>

	公述意見の要旨	市の考え方
A 公述人	<p>小杉駅周辺地区について、素案の43ページ概要の中で、商業、業務、研究開発、文化・交流、医療・福祉、文教、都市型住宅等の機能が複合した市街地を形成すると述べられている。小杉駅北側の対象地区の大半は現在第一種住居地域で、建ぺい率60パーセント、容積率200パーセント、高さ制限20メートルで、良好な居住環境だ。しかし、現在建築中の2棟及び計画中の2棟の超高層マンションが建設されると、複合日影、ビル風、人口過密という三重苦に悩まされるまちとなる。</p> <p>既に、過密な小学校、保育園不足、鉄道の混雑など、現在でも住民は苦しんでいる。この上、都市型住宅の整備という名目で、これ以上超高層が建設されると現在の居住環境は最悪になる。もうこれ以上、超高層建設を許すような計画はストップしてほしい。</p>	<p>小杉駅周辺地区につきましては、本市の総合計画において広域拠点に位置づけられ、今後も引き続き、広域拠点の整備を中心とした魅力と活力にあふれる広域調和型まちづくりの更なる推進を図ることが示されております。</p> <p>また、小杉駅北側において、民間活力を活かした計画的かつ段階的なまちづくりに取り組み、医療・福祉、文化・交流機能を中心とした多くの都市機能が集積する誰もが暮らしやすいまちづくりを推進することとしております。</p> <p>こうした位置づけを踏まえ、都市再開発の方針の素案では、小杉駅周辺地区について、これまでと同様に2号再開発促進地区の指定を行い、重要な交通結節点である武蔵小杉駅とその周辺地区の都心機能の強化を図るため、土地の高度利用を誘導しながら、駅前広場及び道路等の公共施設を整備改善し、商業・業務、研究開発、文化・交流、医療・福祉、文教、都市型住宅等の機能が集積した広域的な拠点の形成をめざすこととしているものです。</p> <p>本地区におきましては、こうした方針に基づき、建物の更新や土地利用転換等の機会を捉え、地区に必要な機能の導入や都市基盤の整備、環境配慮等について、引き続き、指導、誘導してまいります。</p>

	公述意見の要旨	市の考え方
A 公述人	<p>次に、都市型住宅の定義を教えてください。インターネットで調べると、都市型住宅とは、既存の住宅が建っている住宅街に建てる住宅のようである。決して超高層、あるいは高層マンションを定義する言葉ではないようである。都市型住宅のような曖昧な言葉はやめて、明確に超高層、高層、中高層、低層などの言葉で計画を説明してほしい。近隣住民にとって、超高層、高層マンション建設で重大な環境悪化の影響があるかどうかの問題である。</p> <p>何十年も住んでいる現在の住民が住み続けることができるような行政を行ってほしい。これ以上超高層の建設を許すような計画は絶対に変更してほしい。</p>	<p>都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等において記載している「都市型住宅」につきましては、都市において敷地を有効に活用した共同住宅という意味で使用しており、都市型住宅の記載をもって、超高層や高層といった建物形状を誘導するということまでを意図しているものではありません。</p> <p>方針において、広域拠点等で、土地の高度利用を図りながら、多様な都市機能の集積を図るといった場合に、具体的な建築計画を検討していく中で、土地を効率的・効率的に活用し、地域に必要な都市機能の導入や公共・公益施設の整備、オープンスペースの確保などを図りながら、周辺市街地への影響などを考慮し、建物形状などが検討されていくこととなります。</p> <p>具体的な建築計画の検討に際しては、今後も、周辺環境への影響に配慮するとともに地域課題に適切に対応した計画となるよう指導、誘導してまいります。</p>

	公述意見の要旨	市の考え方
B 公述人	<p>整開保は都市計画マスタープランの更に上の上位計画で、去年の6月から川崎市に権限が移譲され、川崎市が初めて主体的に整開保を作成したとある。小杉の再開発の問題で、市や事業者に対して交渉したが、マスタープランが上位決定だと言われて、つらい思いをしてきた。整開保がマスタープランの上位計画であれば、意見を出しておかなくては、市民意見が反映されなくなる。</p> <p>エポック中原の説明会に参加したが、14,5人の参加者しかいない。10年20年先の大きな都市計画を決めるのに、少人数でいいのか。市は情報公開しているのかということで非常に批判的な意見が相次いだ。今回の都市計画素案は、10年先20年先のどういうまちになっていくのか、市民がどういうまちに住みたいのかという、市民生活に大きな影響を与える計画であり、広く市民に広報することが求められる。インターネットで情報を発信したと市は言うが、高齢者はパソコンが使えない人もおり、不十分だ。市の自治基本条例では、市民は地域社会の抱える課題を解決する主体であると位置づけ、また、信託した市政が私たちの意見、意思を反映して行われるように、その運営に主体的に参加するよう呼びかけている。このような観点からいえば、市が本当に市民を主体という立場で情報を広く公表して、また広く市民の参加のもとに、合意のもとに進められるという立場が基本だと思う。</p> <p>最近の川崎市政を見ていると、都市計画の変更などに際して、計画案の縦覧や意見募集、公聴会などを形式的には開催しているが、一部の者にしか知らされていない。市民から挙げた意見が吟味されず、計画に反映されない状況が目にする。市は自治基本条例に立ち返って、広く市民に情報を周知し、住民の意見を聞いて熟議の上、都市計画を策定するように改めて出し直し、市民参加型にして手続きを改めるように求めたい。</p>	<p>都市計画素案について御理解をいただく機会として説明会には、より多くの方々に参加していただきたいと考えており、市政だよりや市ホームページなどを活用し、説明会の開催や素案に対する意見募集の御案内の周知に努めております。また、今回の都市計画素案は、市全域を対象とした内容であることから、一般的な周知方法に加え、市内38カ所の公共施設での説明会等の御案内の掲示や都市計画素案の閲覧、全町内会連合会役員会での情報提供、地域情報誌への掲載、また、川崎市内ほぼ全域に運行している市営バスを活用し、車内に御案内を掲出するなど、より一層の周知に取り組んでおります。</p> <p>今後も、広く市民意見を伺うため、意見募集や説明会の御案内について、効果的な周知に努めてまいります。</p> <p>なお、今回の都市計画素案の作成にあたっては、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等の見直しの基本的考え方」を作成し、パブリックコメントを実施するなど、都市計画素案作成の前の段階においても、市民意見の反映に努めております。</p> <p>また、今後、各方針を踏まえた土地利用が図られる際に都市計画の変更等を行う場合には、都市計画案作成の前の段階で、周辺住民への説明や意見聴取を行ってまいります。</p>

	公述意見の要旨	市の考え方
B 公 述 人	<p>武蔵小杉駅周辺を都市再開発の広域拠点に指定してから10年余り、周辺の住宅地は環境が悪化し、インフラ整備も追い付かず、保育園不足や教室不足で学校の過密化が進み、短期間に2万人を超える人口急増で、武蔵小杉駅の混雑は常態化している。</p> <p>超高層マンションが引き起こすビル風は、至るところで強風を発生させ、これまでの都市計画の推進は、市民の安心・安全な日常が保障されていないという結果をもたらしている。都市計画でこうした問題点が次々と発生しているにもかかわらず、市民の苦情や改善の意見を求めることに耳を貸さず、何も問題がなかったかのように計画を出してくる市の神経が理解できない。</p> <p>都市計画素案では、都市計画の目標として「持続可能な最幸なまち」と掲げている。また、基本政策では、生命を守り生き生きと暮らすことのできるまちづくり、市民生活を豊かにする環境づくりなど、すばらしい目標を掲げているが、小杉のまちはそのようなまちになっていないどころか、逆に市民にとって住環境が悪化し、太陽の日が当たらない、ビル風、圧迫感、交通混雑など、住みづらいまちになっている。今回の都市計画の作成に当たっては、これまで進めてきた都市計画の現状分析と総括が必要です。こうした現実を踏まえた結果になるように、再考を求める。</p>	<p>本市はこれまで、総合計画に基づき、近隣都市と適切に役割を分担しながら、広域的視点を踏まえた各拠点の魅力の創出をめざす広域調和型のまちづくりと、市内各地域の自立と連携をめざす地域連携型のまちづくりをバランスよく進める「広域調和・地域連携型」都市構造をめざしてまちづくりを推進してきました。</p> <p>特に、厳しい財政状況を踏まえ、選択と集中により、広域拠点を中心に都市拠点整備を推進し、駅前広場や都市計画道路などの都市基盤整備を進めるとともに、民間活力を活かした市街地再開発事業等の推進により、さまざまな都市機能の集積が図られています。</p> <p>一方、個別具体の土地利用計画を誘導していく中で、人口の増加に伴い必要となる、道路・歩道や歩道状空地などの地域交通、学校・保育所などの教育・子育て施設、広場や緑地等のオープンスペース、集会室等のコミュニティ施設など、都市基盤の整備を行うことにより誰もが暮らしやすい生活環境が確保されるよう努めてまいりました。</p> <p>今後も広域拠点等において、民間の開発計画を適切に誘導し、土地の計画的な高度利用により、様々な機能の集積と都市基盤施設の整備を連携して進め、活力と魅力にあふれた広域拠点の形成を図ってまいります。</p>

	公述意見の要旨	市の考え方
B 公述人	<p>小杉地域を再開発促進地区の指定から除外し、現況の街並みを保存することを求める。この10年間に武蔵小杉駅南側では、高層マンションが12棟以上建設され、2万人の人口増が図られた。同じ手法は小杉駅北側のまちにはなじまない。都市計画素案では、武蔵小杉駅周辺を2号再開発促進地区に指定し、駅北側にさらに再開発を広げる計画になっているが、駅南側と違い、中低層住宅が立ち並ぶ北側には、既に3万人の住民が暮らしている。ここに180メートルの超高層マンションを5棟も建てるなどは、都市計画の基本目標とは全く逆のまち壊しになるということを指摘したい。</p> <p>現在の小杉2丁目の人口は2,260人ですが、日石社宅跡に建つマンションによって3,800人の人口が増加し、小杉1丁目の人口は2,300人ですが、日医大の計画が実行されると4,500人さらに増えることになる。住宅が密集している小杉2丁目の町会の人口の1.5倍から2倍近い人口増で、人口密度がまさに世界にも例のないような超過密マンションができる。こういう無謀な計画を可能としている都市計画から、武蔵小杉駅周辺地区を再開発促進地区と指定した項目を除外するように求める。</p>	<p>小杉駅周辺地区につきましては、本市の総合計画において広域拠点に位置づけられ、今後も引き続き、広域拠点の整備を中心とした魅力と活力にあふれる広域調和型まちづくりの更なる推進を図ることが示されております。</p> <p>また、小杉駅北側において、民間活力を活かした計画的かつ段階的なまちづくりに取り組み、医療・福祉、文化・交流機能を中心とした多くの都市機能が集積する誰もが暮らしやすいまちづくりを推進することとしております。</p> <p>こうした位置づけを踏まえ、都市再開発の方針の素案では、小杉駅周辺地区について、これまでと同様に2号再開発促進地区の指定を行い、重要な交通結節点である武蔵小杉駅とその周辺地区の都心機能の強化を図るため、土地の高度利用を誘導しながら、駅前広場及び道路等の公共施設を整備改善し、商業・業務、研究開発、文化・交流、医療・福祉、文教、都市型住宅等の機能が集積した広域的な拠点の形成を引き続きめざすこととしているものです。</p> <p>なお、現在進められている小杉駅北側の計画におきましては、人口の増加に伴い必要となる、道路・歩道や歩道状空地などの地域交通、学校・保育所などの教育・子育て施設、広場や緑地等のオープンスペース、集会室等のコミュニティ施設、また防災備蓄倉庫等の防災施設など、都市基盤の整備を行うことにより、誰もが暮らしやすい生活環境の確保を図る計画としております。</p> <p>今後も各再開発計画を適切に誘導し、様々な機能の集積と都市基盤施設の整備を連携して進めることにより、活力と魅力にあふれた広域拠点の形成を図るとともに、誰もが暮らしやすい生活環境が確保されるよう、計画的なまちづくりに努めてまいります。</p>



	公述意見の要旨	市の考え方
B 公述人	<p>川崎市が広域拠点と定め、開発を誘導する都市計画は、従来型のアセス条例（環境影響評価に関する条例）では対応しきれない状況に達していると思う。</p> <p>早急に再開発地区全体をアセスする環境影響評価条例の制定を急ぐように求める。</p> <p>素案では、広域的な複合アセスを行える条例制定の提起を行ってください。今の環境影響評価条例では、一事業毎のアセスしか実施しないシステムになっている。</p> <p>複合的には日照がつぶされても、どこも複合的なアセスに責任をとるところがない。</p> <p>都市計画をいうなら、このまちにどのくらいの人口がふさわしいのか、再開発地域の環境を壊さず、住み心地のよいまちにするには、開発事業はどこまで認められるかなどの、検討が必須と考える。</p> <p>小杉の再開発の現状は、空き地があればどこでも超高層が可能な状況が続いており、事業者任せの無政府状態だ。こういう状況を放置して、都市づくりの基本方針で魅力ある都市づくりなどの文言を掲げても、絵に描いた餅になることは明らかだ。</p> <p>市民を主体に都市計画を進める考えであるなら、仕組みそのものを見直し、開発地区全体の総合的な環境アセスを行ってこそ、まち全体の環境が守られる、持続可能な安心して住み続けられるまちづくりは可能と考える。</p> <p>早急に開発地域全体をアセスできる総合的な環境影響評価条例を制定し、議会に諮って今回の都市計画から適用することを求める。</p>	<p>再開発地区全体のアセスにつきましては、複数の開発が並行して進捗する小杉駅周辺地区において、ビル風など周辺で計画されている事業について可能な範囲で予測条件に加味して評価を行っておりますが、例えば、建築基準法に定められている日影規制は、建築物の敷地単体の形態を規制する制限となっており、計画敷地以外の周辺建物を含めた日影の影響の限度を定めることは困難であると考えております。また、事業者の公正かつ自由な競争が阻害される恐れなどもあることから、周辺開発等を含めた複合的なアセスを実施することは困難であると考えております。</p> <p>環境影響評価制度に関する御意見につきましては、環境影響評価の所管部署に伝えさせていただきます。</p> <p>なお、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針においては、本市総合計画における将来人口推計に基づき、10年後の概ねの人口を想定した上で、土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針として、広域拠点等において、土地の合理的な高度利用を図り、地域特性を踏まえた計画的な整備を進めることや市街地の再開発等の誘導、促進に積極的に取り組み、居住環境の向上を図ることなどを示しています。</p>