

令和5年度第8回川崎市環境影響評価審議会 次第

日 時 令和5年12月5日（火）10時00分～12時00分（予定）
場 所 オンライン会議（川崎市役所本庁舎 301、302会議室）

1 議事

- (1) （仮称）小杉町一丁目計画に係る条例環境影響評価方法書について（事業者説明）

2 その他

資料1-1 （仮称）小杉町一丁目計画に係る手続き経過

資料1-2 （仮称）小杉町一丁目計画に係る条例環境影響評価方法書に対する意見の内容と指定開発行為者の見解

資料2 （仮称）小杉町一丁目計画に係る条例環境影響評価方法書

参考資料 令和5年度川崎市環境影響評価審議会幹事・関係課長名簿

(仮称) 小杉町一丁目計画 (第 1 種行為) に係る環境影響評価の手続き経過

手続経過

- 令和 5 年 9 月 1 4 日 指定開発行為実施届の受理及び条例環境影響評価方法書の受領
9 月 2 5 日 条例環境影響評価方法書の公告及び縦覧開始
1 0 月 1 7 日 市長から審議会宛て諮問
1 0 月 1 8 日 現地視察
1 1 月 8 日 条例環境影響評価方法書の縦覧終了、意見書の提出締切
意見書の提出 1 0 名 1 4 通
1 2 月 5 日 審議会 (事業者説明)

条例方法書に対する市民等意見の概要と指定開発行為者の見解

条例方法書に対して、市民等から 10 名 14 通の意見書の提出があった。

市民等意見の概要に対する指定開発行為者の見解は、以下に示すとおりである。

市民等意見の概要については、意見書の内容に応じて分類・整理、並び替えを行い、記載している。市民等意見の概要の文頭に意見書番号を【 】内に示しており、この番号は、後掲の意見書全文の番号に対応する。

なお、1 つの意見書に複数項目の意見が記載されている場合は、項目毎に文章単位で抜粋し、意見書番号に○付数字で枝番を記載している（例【2-①】）。また、同一文章が複数項目に分類される場合は、当該部分を両分類に重複記載している。

<環境影響評価について>

項目	市民等意見の概要	指定開発行為者の見解
環境影響評価について	<p>【8】</p> <p>小杉 1 丁目計画では、低炭素都市づくりガイドラインを申請し、大幅に容積率を緩和させる手法で超高層建設を可能にすることが前提になっているが、容積率の緩和で増加した分の建築エネルギー負荷の増大と人口の増加による CO2 排出増加などで、「低炭素」の実態が高炭素になることは間違いない。地球環境に貢献すると言うのなら、建設前の小杉北口の CO2 と供用後の CO2 の比較を数値で分かるように方法書で示して頂きたい。</p>	<p>本事業は、小杉駅北口駅前まちづくり方針（令和 2 年 9 月、川崎市）に基づき計画しており、方針に示される広域拠点の駅前にふさわしい土地の高度利用、賑わい・交流機能の創出に寄与する計画立案を進めております。</p> <p>低炭素の取組については、省エネルギー施設の導入等により建物のエネルギー消費性能を向上させるとともに、創エネルギーや敷地内の緑化、建物への木材利用を進めることで、地域全体としての低炭素に寄与できると考えています。</p> <p>温室効果ガスの予測評価については、地域全体としての温室効果ガス排出量削減の観点から、削減対策を講じた場合と講じない場合との比較による温室効果ガスの排出量の削減の程度を予測することが重要と考えており、建築前後の比較は予定しておりません。</p>
	<p>【12】</p> <p>小杉 1 丁目計画で低炭素都市づくりガイドラインを申請し超高層マンションを建設することは、危機に瀕している地球温暖化の低減に貢献するどころか人口密集で小杉周辺に CO2 の排出を増加させ高炭素の街になることは間違いありません。「低炭素」と言うまやかして事業者が利益を優先するのではなく、人類の生存に関わる地球温暖化の低減に社会的責任を果たすべき時です。三井不動産レジデンシャルの英断を求めます。</p>	<p>本事業は、小杉駅北口駅前まちづくり方針（令和 2 年 9 月、川崎市）に基づき計画しており、方針に示される広域拠点の駅前にふさわしい土地の高度利用、賑わい・交流機能の創出に寄与する計画立案を進めております。</p> <p>低炭素の取組については、省エネルギー施設の導入等により建物のエネルギー消費性能を向上させるとともに、創エネルギーや敷地内の緑化、建物への木材利用を進めることで、地域全体としての低炭素まちづくりに寄与できると考えています。</p>

注) 意見の内容は原文のとおり記載している。

項目	市民等意見の概要	指定開発行為者の見解
環境影響評価について 温室効果ガス・緑の質、緑の量・風害	<p>【14-②】 低炭素といいながら高炭素都市を目標にしている様に思います。小・中学生に説明できません。小杉近辺には、公園や緑がありません。風害もひどく、豊かな町づくりとは程遠い武蔵小杉となり、とてもさみしいです。豊かな町づくりとは？</p>	<p>低炭素の取組については、省エネルギー施設の導入等により建物のエネルギー消費性能を向上させるとともに、創エネルギーや敷地内の緑化、建物への木材利用を進めることで、地域全体としての低炭素まちづくりに寄与できると考えています。</p> <p>また、本計画では、小杉駅北口駅前まちづくり方針に基づき、計画地東側の駅前広場再編ゾーン、にぎわい・交流ゾーンと連携しながら広場の整備、緑化等によりにぎわいとうるおいのあるパブリックスペースの創出を図ることで、魅力的なまちづくりに寄与できると考えています。</p> <p>条例方法書では、「温室効果ガス」「緑の質、緑の量」及び「風害」を環境影響評価項目として選定しており、条例準備書において影響の程度を明らかにしてまいります。また、風害については、準備書段階で実施する風環境の予測結果を踏まえ、建築敷地内における防風植栽や庇の設置等、必要に応じた対策を実施してまいります。</p>
地盤沈下・景観	<p>【6-①】 タワマン乱立による地盤沈下小さい駅に人が集中することによる駅に穴が開くなどの災害、建物がそれぞれ個別のテーマで建つので街としての統一感がない等が危惧されます。</p>	<p>地盤沈下については、条例方法書の p66 に示しましたとおり、計画地周辺では地盤の沈下は生じておりません。本事業においても、周辺地盤に影響が及ばないように、詳細の建築計画の検討を進めてまいります。</p> <p>景観については、周辺建物との調和に配慮し詳細の建物計画検討を進めてまいります。</p> <p>また、条例方法書では、「景観、圧迫感」を環境影響評価項目として選定しており、条例準備書において影響の程度を明らかにしてまいります。</p>
景観、圧迫感・日照阻害・テレビ受信障害・風害	<p>【2-①】 実際に説明会に参加した者です。当日の皆さんの意見を聞いてよく分かりましたが、アセスメントによる定量的な数値結果からは計り知れないような事態が高層建築物群の足元で起きているようです。特に風害について、ベビーカーが風で煽られたり、高齢者が強風で転倒して骨折したという話には驚きました。小さな子連れのお母さんや高齢者には厳しい環境になっているようで、元々ひどいものだから、もう一棟建てたところで大して変わらないという考え方はやめて頂きたいです。</p> <p>そのほか、プライバシー確保のために周辺マンション群との見合いの回避、既存建物環境に配慮した建物ボリューム・形状・棟配置・開口方向については、良好な居住環境形成のため十分に検討してほしいです。</p>	<p>本事業は、市の上位計画に基づき川崎市の関係部署と協議を行っており、意見・指導をいただきながら計画立案を進めております。</p> <p>条例方法書では、高層建築物の存在による影響として、「景観、圧迫感」「日照阻害」「テレビ受信障害」「風害」を環境影響評価項目として選定しております。これらの項目について、条例準備書において影響の程度を明らかにしてまいります。風害については、準備書段階で実施する風環境の予測結果を踏まえ、建築敷地内における防風植栽や庇の設置等、必要に応じた対策を実施してまいります。</p>

注) 意見の内容は原文のとおり記載している。

目 項	市民等意見の概要	指定開発行為者の見解
環境影響評価について 日照障害	<p>【3】 我が家は4階にあり、冬は前のビル影に入り日はあたらぬのですが、春から秋にかけては日が入り、明るく感じています。 冬至で0メートルとありますが、様々な季節と高さで調査していただかないと本当の意味での調査とは言えないと思います。 建てられる建物の影がかかる範囲内の居住物件の細かな調査を希望いたします。</p>	<p>日照障害の予測にあたっては、一年の中で最も日影が長くなり影響が大きいとされる冬至日を予測時期として設定いたしました。 また、高さについて、環境アセスメントでは、周辺地域全体を広く同じ条件で予測すること、当該地域はほぼ平坦な地形であることから、平均地盤面±0メートルを基準面として設定いたしました。</p>
	<p>【7-②】 2) 日影 同じ事業者のため問う。1丁目ツインタワー同様に、近隣は住居地域である。ツインタワーは2敷地分離されているため、それぞれの日影でクリアーとしている。実態は同じ民間事業者および川崎市であり、隣接して3本のタワーとなれば、ほぼ複合日影で影になるため対応願う。(御殿団地内でツインタワー計画時に問い合わせしたが、邪険にされたようだ)</p>	<p>本事業は、小杉駅北口駅前まちづくり方針(令和2年9月、川崎市)に基づき計画しております。本地区は、地区計画等の定めにより、計画的に土地の高度利用化を図る地区となっており、川崎市の関係部署と協議を行い、意見・指導をいただきながら計画立案を進めております。 日影については、建築基準法及び川崎市建築基準条例に基づき、影響を抑制した適切な形状の建物を検討・計画していきます。計画建物の存在による日影の範囲については、条例準備書において明らかにしてまいります。</p>
	<p>【10】 市民の声はもうこれ以上の超高層建設はいらないです。三井不動産は小杉2丁目計画で180mの超高層マンションを2棟も建築し、周辺住民から太陽の恵みを奪ってきました。今度もまた三井が超高層マンションを計画し3棟目の超高層で空を独占することは許されません。小杉2丁目の住民は今2時間の日照しかなく、これがさらに30分以上日影が短くなります。住民に一方的に環境悪化を押し付けて企業の社会的責任はどう果たすのですか？</p>	
	<p>【13】 これ以上、太陽の恵みを奪わないで下さい。毎日空を見ては、180mの超高層マンションをうらんでおります。もうこれ以上は建てないで下さい。私共は、太陽の恵みを受ける資格があるのです。一方的な金もうけのために、私共は負けられません。どうか弱い町民のために力をかけて下さい。</p>	
	<p>【14-①】 今回の計画で超高層が出来たら複合日影で増々日照がなくなります。(超高層は建てないで)</p>	

注) 意見の内容は原文のとおり記載している。

項目		市民等意見の概要	指定開発行為者の見解
環境影響評価について	風害	<p>【7-①】</p> <p>この意見書は川崎市に対する御意見や御質問を受けるものではありませんので御注意ください。とあるが、行政一体での事業であるため、問う。</p> <p>1) 風害</p> <p>南部沿線道路沿い強風対策は、どのように考えているか。出来ていない場合の対応はどのようにするのか。実際この周辺は高木による対応策となっていると思われるが、建設後は伐採したままである。とある中古車販売店の伐採については、行政処罰をしている。やっていることは同じであるのでは。行政として適切な対応と報告を願う。</p>	<p>防風対策については、準備書段階で実施する風環境の予測結果を踏まえ、建築敷地内における防風植栽や庇の設置等、必要に応じた対策を実施してまいります。</p> <p>建築敷地内に設置した防風植栽については、効果が維持されるよう適切に管理してまいります。</p> <p>なお、本事業は、川崎市と「小杉駅北側地区周辺環境対策部会におけるビル風対策に関する覚書」を締結しています。本覚書に基づき、必要に応じて追加の対策方法について市と協議調整するとともに、竣工後3年までの期間は本事業で設置した防風対策施設の維持管理状況を市に報告等してまいります。</p>
	交通安全、交通混雑	<p>【4-①】</p> <p>南部沿線道路から王将前を通り線路南側に抜ける道は、往来が多く歩道が狭いことに加えて、アンダーパスであることから車、自転車の勢いよく通過するため大変危険です。一方で線路南側のタワーマンション(私の住んでいるプラウドタワー含む)は、小杉小の学区となっております。現状では通学路としてこの道路を通らざるを得ません。</p> <p>また、同マンションの完成後は多少改善されるように思われますが、マンション反対側(エネオス側)の歩道はそのままですし、同物件側の南武線高架下部分の歩道も狭いままになります。この点に関して同物件西側道路の混雑緩和および通学路の安全確保を目的として改善案のコメントです。</p> <p>1. 工事中の改善案</p> <p>歩道部分の拡幅を先行して行い、工事期間中も歩道部分は通行可能とさせる。工事期間中の仮設状態でも良い。</p>	<p>工事にあたりましては、歩行者の安全確保に配慮し今後詳細の施工手順を検討してまいります。</p> <p>また、条例方法書では、「交通安全、交通混雑」を環境影響評価項目として選定しており、工事用車両の走行により変化する交通安全の状況について、条例準備書において影響の程度を明らかにしてまいります。</p>

注) 意見の内容は原文のとおり記載している。

項目	市民等意見の概要	指定開発行為者の見解
環境影響評価について 交通安全、交通混雑	<p>【5】</p> <p>市道小杉町 19 号線は南武線により遮断された南北を繋ぐ数少ない道路である。狭い道路の割に非常に混雑しており、車や自転車の行き来も多い一方、小学生や幼稚園児の歩行者も多く、極めて事故の可能性が高い場所であることをまずご理解頂きたい。</p> <p>それを踏まえて、計画で示された駐車場入口が適切なのか、ご評価と説明を頂きたい。具体的には駐車場入口は敷地東側に配置することが望ましいと考える。</p> <p>朝夕の危険な状況を実際に調査して頂き、周辺住民が安全安心に暮らせる開発をお願い致したい。</p>	<p>計画地東側は、小杉駅北口駅前まちづくり方針（令和 2 年 9 月、川崎市）において、駅前広場再編ゾーンに位置付けられており、将来的に駅前広場の一部として利用される方針となっています。このような前提条件のもと、計画地西側に駐車場出入口を設ける計画としました。</p> <p>計画地西側歩道については現況狭小であり安全面に課題があることから、本事業において歩道を拡幅整備するとともに、歩道状空地を整備することにより、安全な歩行者空間の形成に寄与します。</p> <p>また、供用時における駐車場出入口付近の交通安全に関しては、川崎市や交通管理者等関係機関との協議の中でご指導をいただきながら計画をまいります。</p> <p>調査については、条例方法書の p154 に示しましたとおり、自動車交通量及び歩行者（自転車含む）交通量は平日・休日の 24 時間調査を実施し、現況の交通を把握します。</p> <p>環境影響評価手続きの他、交通混雑や駐車場出入口に関しては、川崎市や交通管理者等関係機関との協議の中でご指導をいただきながら計画をまいります。</p>
	<p>【6-②】</p> <p>今ですら普通に駅を歩けば人と肩がぶつかるのに、以前まで土日の人の多さが平日の通常となり、これ以上増えたら人が歩けなくなります。</p>	<p>本事業は、小杉駅北口駅前まちづくり方針（令和 2 年 9 月、川崎市）に基づき計画しております。計画立案にあたっては、川崎市の関係部署と協議を行っており、意見・指導をいただきながら進めております。</p> <p>本事業においては、ペDESTリアンデッキ及び歩道状空地の整備、歩道拡幅を行うことで小杉駅北口地区における歩行者回遊性の向上に寄与できるものと考えています。</p> <p>また、条例方法書では、「交通安全、交通混雑」を環境影響評価項目として選定しており、供用時における往来歩行者の増加により変化する交通安全（サービス水準）の状況について、条例準備書において影響の程度を明らかにしてまいります。</p>

注) 意見の内容は原文のとおり記載している。

<指定開発行為の概要について>

項目	市民等意見の概要	指定開発行為者の見解
指定開発行為の概要 事業計画全般	<p>【2-②】 そのほか、プライバシー確保のために周辺マンション群との見合いの回避、既存建物環境に配慮した建物ボリューム・形状・棟配置・開口方向については、良好な居住環境形成のため十分に検討してほしいです。 総じて、駅前開発計画の最後のピースだということ十分に踏まえた計画をお願いしたいです。</p>	<p>プライバシー確保については、環境影響評価項目に含まれませんが、見合いに配慮した計画となるよう努めます。 環境影響評価手続きを通じ、ご近隣に及ぼす様々な影響を十分把握するとともに、できる限り日常生活への影響の低減に努めてまいります。</p>
	<p>【6-③】 既に超満員の電車が更に混み、そんな武蔵小杉に辟易して引越す人も既に結構います。元は、神奈川の小さな一駅でしかないのに混雑による災害や犯罪の温床とならないようにしてください。もしくはこれ以上人口が増えないようにしてください。 以前の台風災害による浸水など、計画の見通しの甘さが見られます。大事故が起こる前に駅を改装する(改札を一つ増やしたくらいでは東横と南武は対応できません)、これ以上人口を増やさない対策をお願いします。人が増え密着するという事は、その分電車内での痴漢など増えます。 ただでさえ、交通会社は痴漢対策も出来ていないのでこれ以上増やさないでください。また、カフェなどのお店にもいつも多く入れない、どこに行っても並ぶなどの利便性の悪さが目立ちます。 子供も多いのに、再開発どころかむしろ犯罪が増え、使い勝手が悪い街となります。既になりつつあります。至急対応、検討をお願いします</p>	<p>本事業は、小杉駅北口駅前まちづくり方針(令和2年9月、川崎市)に基づき計画しており、周辺建物との調和に配慮したうえで広域拠点にふさわしい都市機能の導入、賑わい・交流機能の創出に寄与する計画立案を進めております。 引き続き、川崎市の関係部署と協議を行い、意見・指導をいただきながら計画立案を進めてまいります。</p>
	<p>【11】 小杉北口はサッカーが開催される日は臨時バスも入れないほどの狭さで、駅通路では乗客が長蛇の列で渋滞しています。こうした状況を改善するために川崎市は小杉北口駅前まちづくり方針を出したはずですが、小杉1丁目計画地もこの方針の枠内に位置付けられており、三井不動産が自分の所だけ一方的に事業を進めても良いのですか？こんな狭い空間にコンクリートの建物ばかり建てて住みよい街になるのでしょうか？公園も緑もない街は人が豊かに住める街ではありません。超高層の街づくりはもうやめて下さい。</p>	<p>本事業は、小杉駅北口駅前まちづくり方針(令和2年9月、川崎市)に基づき計画しております。計画立案にあたっては、川崎市の関係部署と協議を行っており、意見・指導をいただきながら進めております。 本計画では、小杉駅北口駅前まちづくり方針に基づき、計画地東側の駅前広場再編ゾーン、にぎわい・交流ゾーンと連携しながら広場の整備、緑化等によりにぎわいとうるおいのあるパブリックスペースの創出を図るほか、ペDESTリアンデッキ等の整備により小杉駅北口地区における歩行者回遊性の向上を図ることで、魅力的なまちづくりに寄与できるものと考えています。</p>

注) 意見の内容は原文のとおり記載している。

<その他>

項目	市民等意見の概要	指定開発行為者の見解
その他 川崎市等への要望	<p>【1】 ペDESTリアンデッキについては、東急線沿いの武蔵小杉駅前交差点の方まで伸ばしていただきたい。 南武線沿線道路の信号待ちが長く不便。</p>	<p>本事業は、小杉駅北口駅前まちづくり方針（令和2年9月、川崎市）に基づき計画しております。同方針では、既設小杉町交差点のペDESTリアンデッキから JR 南武線武蔵小杉駅まで連続するペDESTリアンデッキを整備するなど、駅北側の回遊性の向上を図ることが掲げられており、本事業ではその一部を整備する計画です。本事業の東側のペDESTリアンデッキについては、駅前広場の再編等とあわせて整備される方針となっています。ご意見については、まちづくりの観点で全体的な計画をとりまとめる川崎市に要望としてお伝えさせていただきます。</p>
	<p>【4-②】 南部沿線道路から王将前を通り線路南側に抜ける道は、往來が多く歩道が狭いことに加えて、アンダーパスであることから車、自転車の勢いよく通過するため大変危険です。一方で線路南側のタワーマンション(私の住んでいるプラウドタワー含む)は、小杉小の学区となっており現状では通学路としてこの道路を通らざるを得ません。 また、同マンションの完成後は多少改善されるように思われますが、マンション反対側(エネオス側)の歩道はそのままですし、同物件西側道路の混雑緩和および通学路の安全確保を目的として改善案のコメントです。</p> <p>2. 恒久的な改善案</p> <p>(1) 高架下の改善 同物件の建設と併せて南武線高架下駐輪場の一部を歩道にする。</p> <p>(2) 横断歩道、または歩道橋の新設 パークシティ武蔵小杉ザ・ガーデンイーストおよびウエスト間の道路から南武線側に横断歩道、または歩道橋を新設する。また、同線確保のためレアリス武蔵小杉、セレマック武蔵小杉間駐輪場を閉鎖または移設し歩道に作り替える。 ※ 駐輪場の移設が必要な場合は中原区役所前の南武線高架下空地を活用する</p>	<p>ご提案いただきました恒久的な改善案については、いずれの箇所も管理・土地所有権とも他に属するため、本事業の中で実施することは難しい状況であることをご理解願います。改善策については、道路管理者である川崎市にご要望としてお伝えいたします。</p>

注) 意見の内容は原文のとおり記載している。

項目		市民等意見の概要	指定開発行為者の見解
その他	川崎市等への要望	<p>【7-③】</p> <p>この意見書は川崎市に対する御意見や御質問を受けるものではありませんので御注意ください。とあるが、行政一体での事業であるため、問う。</p> <p>3) 下水処理</p> <p>住居となるため、下水排水処理を適切にすること。</p> <p>行政への問い合わせとして、現状、1丁目ツインタワーでは、夜の入浴時間帯の汚水臭がひどい(駐車場出入り口側)臭いがするくらい(ノルマルヘキサン)、下水道法に関わるのではないか。</p> <p>川崎市の施設でもあるため、適切に指導等対応ではないか。改善は事業者となると思うが。</p> <p>行政の対応については問うである。適切な対応を願う。</p>	<p>ご意見いただいた物件は、小杉町二丁目のパークシティ武蔵小杉ザ・ガーデンと推察いたします。</p> <p>川崎市に対するご意見については、恐れ入りますが管轄する下水道事務所に直接ご相談いただきますようお願いいたします。</p> <p>本事業における下水排水については適切に処理できるよう、施設管理者である川崎市と協議し、進めてまいります。</p>
		<p>【9】</p> <p>川崎市は小杉地域を拠点開発地域として企業の開発を誘導し、10年余りで2万数千人の超過密都市をつくってきましたが、そこに住む住民のインフラ整備が後回しになって保育園不足、学校の過密化、駅改札口の長蛇の列、身動きできない駅ホームの過密などなど、市民が声を上げ改善を請願してやっと横須賀線に新ホームが建設されるなどの改善がはかられました。小杉駅北口で同じ轍を踏まないように、川崎市が主導して市民が納得できる北口開発を進めて下さい。緑豊かな防災公園広場を望みます。</p>	<p>本事業は、市の上位計画に基づき川崎市の関係部署と協議を行っており、意見・指導をいただきながら計画立案を進めております。ご意見については、まちづくりの観点で全体的な計画をとりまとめる川崎市に要望としてお伝えさせていただきます。</p>

注) 意見の内容は原文のとおり記載している。

意見書全文

意見書の全文は、以下に示すとおりである。

注：【○】意見書番号
意見の内容は原文のとおり記載している。

<意見書の全文>

【1】 (指定開発行為者の見解 p. 7)
ペDESTリアンデッキについては、東急線沿いの武蔵小杉駅前交差点の方まで伸ばしていただきたい。
南武線沿線道路の信号待ちが長く不便。

【2】 (指定開発行為者の見解 p. 2、6)
実際に説明会に参加した者です。当日の皆さんの意見を聞いてよく分かりましたが、アセスメントによる定量的な数値結果からは計り知れないような事態が高層建築物群の足元で起きているようです。特に風害について、ベビーカーが風で煽られたり、高齢者が強風で転倒して骨折したという話には驚きました。小さな子連れのお母さんや高齢者には厳しい環境になっているようで、元々ひどいことから、もう一棟建てたところで大して変わらないという考え方はやめて頂きたいです。
そのほか、プライバシー確保のために周辺マンション群との見合いの回避、既存建物環境に配慮した建物ボリューム・形状・棟配置・開口方向については、良好な居住環境形成のため十分に検討してほしいです。
総じて、駅前開発計画の最後のピースだということを十分に踏まえた計画をお願いしたいです。

【3】 (指定開発行為者の見解 p. 3)
我が家は4階にあり、冬は前のビル影に入り日はあたらぬのですが、春から秋にかけては日が入り、明るく感じています。
冬至で0メートルとありますが、様々な季節と高さで調査していただかないと本当の意味での調査とは言えないと思います。
建てられる建物の影がかかる範囲内の居住物件の細かな調査を希望いたします。

【4】 (指定開発行為者の見解 p. 4、7)
南部沿線道路から王将前を通り線路南側に抜ける道は、往来が多く歩道が狭いことに加えて、アンダーパスであることから車、自転車の勢いよく通過するため大変危険です。一方で線路南側のタワーマンション(私の住んでいるプラウドタワー含む)は、小杉小の学区となっており現状では通学路としてこの道路を通らざるを得ません。
また、同マンションの完成後は多少改善されるように思われますが、マンション反対側(エネオス側)の歩道はそのままですし、同物件側の南武線高架下部分の歩道も狭いままになります。この点に関して同物件西側道路の混雑緩和および通学路の安全確保を目的として改善案のコメントです。

1. 工事中の改善案

歩道部分の拡幅を先行して行い、工事期間中も歩道部分は通行可能とさせる。工事期間中の仮設状態でも良い。

2. 恒久的な改善案

(1) 高架下の改善

同物件の建設と併せて南武線高架下駐輪場の一部を歩道にする。

(2) 横断歩道、または歩道橋の新設

パークシティ武蔵小杉ザ・ガーデンイーストおよびウエスト間の道路から南武線側に横断歩道、または歩道橋を新設する。また、同線確保のためレアリス武蔵小杉、セレマーク武蔵小杉間駐輪場を閉鎖または移設し歩道に作り替える。

※駐輪場の移設が必要な場合は中原区役所前の南武線高架下空地を活用する

よろしくお願ひ致します。

【5】

(指定開発行為者の見解 p. 5)

市道小杉町 19 号線は南武線により遮断された南北を繋ぐ数少ない道路である。狭い道路の割に非常に混雑しており、車や自転車の行き来も多い一方、小学生や幼稚園児の歩行者も多く、極めて事故の可能性が高い場所であることをまずご理解頂きたい。

それを踏まえて、計画で示された駐車場入口が適切なのか、ご評価と説明を頂きたい。具体的には駐車場入口は敷地東側に配置することが望ましいと考える。

朝夕の危険な状況を実際に調査して頂き、周辺住民が安全安心に暮らせる開発をお願ひ致したい。

【6】

(指定開発行為者の見解 p. 2、5、6)

タワマン乱立による地盤沈下、小さい駅に人が集中することによる駅に穴が開くなどの災害、建物がそれぞれ個別のテーマで建つので街としての統一感がない等が危惧されます。

今ですら普通に駅を歩けば人と肩がぶつかるのに、以前まで土日の人の多さが平日の通常となり、これ以上増えたら人が歩けなくなります。既に超満員の電車が更に混み、そんな武蔵小杉に辟易して引越す人も既に結構います。

元は、神奈川の小さな一駅でしかないのに混雑による災害や犯罪の温床とならないようにしてください。もしくはこれ以上人口が増えないようにしてください。

以前の台風災害による浸水など、計画の見通しの甘さが見られます。大事故が起こる前に駅を改装する(改札を一つ増やしたくらいでは東横と南武は対応できません)、これ以上人口を増やさない対策をお願いします。

人が増え密着するという事は、その分電車内での痴漢など増えます。

ただでさえ、交通会社は痴漢対策も出来ていないのでこれ以上増やさないでください。

また、カフェなどのお店にもいつも人が多く入れない、どこに行っても並ぶなどの利便性の悪さが目立ちます。

子供も多いのに、再開発どころかむしろ犯罪が増え、使い勝手が悪い街となります。既になりつつあります。至急対応、検討をお願いします

【7】

(指定開発行為者の見解 p. 3、4、8)

この意見書は川崎市に対する御意見や御質問を受けるものではありませんので御注意ください。とあるが、行政一体での事業であるため、問う。

1) 風害

南部沿線道路沿い強風対策は、どのように考えているか。出来ていない場合の対応はどのようにするのか。実際この周辺は高木による対応策となっていると思われるが、建設後は伐採したままである。とある中古車販売店の伐採については、行政処罰をしている。やっていることは同じであるのでは。行政として適切な対応と報告を願う。

2) 日影

同じ事業者のため問う。1丁目ツインタワー同様に、近隣は住居地域である。ツインタワーは2敷地分離されているため、それぞれの日影でクリアーとしている。実態は同じ民間事業者および川崎市であり、隣接して3本のタワーとなれば、ほぼ複合日影で影になるため対応願う。(御殿団地内でツインタワー計画時に問い合わせしたが、邪険にされたようだが)

3) 下水処理

住居となるため、下水排水処理を適切にすること。

行政への問い合わせとして、現状、1丁目ツインタワーでは、夜の入浴時間帯の汚水臭がひどい(駐車場出入口側)臭いがするくらい(ノルマルヘキサソ)、下水道法に関わるのではないか。

川崎市の施設でもあるため、適切に指導等対応ではないか。改善は事業者となると思うが。

行政の対応については問うである。適切な対応を願う。

【8】

(指定開発行為者の見解 p. 1)

小杉1丁目計画では、低炭素都市づくりガイドラインを申請し、大幅に容積率を緩和させる手法で超高層建設を可能にすることが前提になっているが、容積率の緩和で増加した分の建築エネルギー負荷の増大と人口の増加によるCO2排出増加などで、「低炭素」の実態が高炭素になることは間違いない。地球環境に貢献すると言うのなら、建設前の小杉北口のCO2と供用後のCO2の比較を数値で分かるように方法書で示して頂きたい。

【9】

(指定開発行為者の見解 p. 8)

川崎市は小杉地域を拠点開発地域として企業の開発を誘導し、10年余りで2万数千人の超過密都市をつくってきましたが、そこに住む住民のインフラ整備が後回しになって保育園不足、学校の過密化、駅改札口の長蛇の列、身動きできない駅ホームの過密などなど、市民が声を上げ改善を請願してやっと横須賀線に新ホームが建設されるなどの改善がはかられました。小杉駅北口で同じ轍を踏まないように、川崎市が主導して市民が納得できる北口開発を進めて下さい。緑豊かな防災公園広場を望みます。

【10】

(指定開発行為者の見解 p.3)

市民の声はもうこれ以上の超高層建設はいらないです。三井不動産は小杉2丁目計画で180mの超高層マンションを2棟も建築し、周辺住民から太陽の恵みを奪ってきました。今度もまた三井が超高層マンションを計画し3棟目の超高層で空を独占することは許されません。小杉2丁目の住民は今2時間の日照しかなく、これがさらに30分以上日影が短くなります。住民に一方的に環境悪化を押し付けて企業の社会的責任はどう果たすのですか？

【11】

(指定開発行為者の見解 p.6)

小杉北口はサッカーが開催される日は臨時バスも入れないほどの狭さで、駅通路では乗客が長蛇の列で渋滞しています。こうした状況を改善するために川崎市は小杉北口駅前まちづくり方針を出したはずですが、小杉1丁目計画地もこの方針の枠内に位置付けられており、三井不動産が自分の所だけ一方的に事業を進めても良いのですか？ こんな狭い空間にコンクリートの建物ばかり建てて住みよい街になるのでしょうか？ 公園も緑もない街は人が豊かに住める街ではありません。超高層の街づくりはもうやめて下さい。

【12】

(指定開発行為者の見解 p.1)

小杉1丁目計画で低炭素都市づくりガイドラインを申請し超高層マンションを建設することは、危機に瀕している地球温暖化の低減に貢献するどころか人口密集で小杉周辺にCO2の排出を増加させ高炭素の街になることは間違いありません。「低炭素」と言うまやかして事業者が利益を優先するのではなく、人類の生存に関わる地球温暖化の低減に社会的責任を果たすべき時です。三井不動産レジデンシャルの英断を求めます。

【13】

(指定開発行為者の見解 p.3)

これ以上、太陽の恵みを奪わないで下さい。毎日空を見ては、180mの超高層マンションをうらんでおります。もうこれ以上は建てないで下さい。私共は、太陽の恵みを受ける資格があるのです。一方的な金もうけのために、私共は負けられません。どうか弱い町民のために力をかけて下さい。

【14】

(指定開発行為者の見解 p.2、3)

今回の計画で超高層が出来たら複合日影で増々日照がなくなります。(超高層は建てないで)低炭素といいつつ高炭素都市を目標にしている様に思います。小・中学生に説明できません。小杉近辺には、公園や緑がありません。風害もひどく、豊かな町づくりとは程遠い武蔵小杉となり、とてもさみしいです。豊かな町づくりとは？

川崎市環境影響評価審議会幹事・関係課長名簿

参考資料

令和5年11月27日現在

幹 事 (19名)		関 係 課 長 (28名)	
総務企画局都市政策部長	田中 一平	総務企画局都市政策部 企画調整課担当課長	加島 晃
経済労働局産業政策部長	若松 秀樹	経済労働局産業政策部企画課長	勝山 慶一
まちづくり局総務部長	齋藤 正孝	まちづくり局総務部 まちづくり調整課長	齋藤 浩
まちづくり局計画部長	武藤 智則	〃 計画部都市計画課長	大場 孝浩
		〃 計画部担当課長 (景観・地区まちづくり支援担当)	重森 智一
まちづくり局市街地整備部長	定山 武史	〃 市街地整備部地域整備推進課長	沖山 浩二
まちづくり局指導部長	関山 浩司	〃 指導部建築管理課長	須山 政弘
		〃 指導部建築指導課長	工藤 圭一
		〃 指導部建築審査課長	佐々木 朗子
		〃 指導部宅地審査課長	吉尾 貴充
建設緑政局総務部長	櫻井 雅幸	建設緑政局総務部企画課担当課長 (計画調整担当)	鈴木 伸也
建設緑政局道路河川整備部長	鈴木 健司	〃 道路河川整備部河川課長	内田 彰浩
建設緑政局緑政部長	河合 征生	〃 緑政部みどり・多摩川協働推進課長	松本 茂人
港湾局港湾経営部長	林 健太郎	港湾局港湾経営部経営企画課長	二宮 弘治
上下水道局水道部長	渡辺 浩一	上下水道局水道部水道計画課長	坂手 博
上下水道局下水道部長	重富 和成	〃 下水道部管路保全課長	松原 秀明
消防局警防部長	熊谷 淳史	消防局警防部担当部長 警防課長事務取扱	松本 智禎
教育委員会事務局教育政策室長	岩上 淳	教育委員会事務局教育政策室担当課長	豎月 基
教育委員会事務局生涯学習部長	大島 直樹	〃 生涯学習部文化財課長	竹下 研
環境局総務部長	武藤 良博	環境局総務部企画課長	藤田 晃央
環境局脱炭素戦略推進室長	井田 淳	〃 脱炭素戦略推進室担当課長 (温暖化対策計画・協働推進)	内田 洋平
環境局環境対策部長	小林 幸雄	〃 環境対策部地域環境共創課長	盛田 宗利
		〃 環境対策部地域環境共創課担当課長	関 昌之
		〃 環境対策部環境対策推進課長	加藤 之房
		〃 環境対策部環境保全課長	千室 麻由子
環境局生活環境部長	宮川 潔	〃 生活環境部減量推進課長	増田 亘宏
		〃 生活環境部収集計画課長	宝田 博一
		〃 生活環境部廃棄物指導課長	入江 真久

(仮称) 小杉町一丁目計画に係る臨時幹事・関係課長

まちづくり局拠点整備推進室長	松元 信一	まちづくり局拠点整備推進室担当課長 (小杉駅周辺整備推進)	町井 和幸
----------------	-------	----------------------------------	-------