

川崎市都市計画公聴会
(小杉町3丁目中央地区)

公述意見の要旨と市の考え方

平成20年4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

川崎都市計画第一種市街地再開発事業の決定（小杉町3丁目中央地区第一種市街地再開発事業）

川崎都市計画高度利用地区の変更

川崎都市計画地区計画の決定（小杉町3丁目中央地区地区計画）

(2) 土地の区域

川崎市中原区小杉町3丁目地内

2 公聴会の開催の日時及び場所

(1) 日時 平成20年3月15日（土）午前10時から午前10時45分まで

(2) 場所 中原区役所 5階会議室（川崎市中原区小杉町3-245）

3 公述意見の要旨及び市の考え方

公述人	公述意見の要旨と市の考え方
A 公述人	別紙 1
B 公述人	別紙 2
C 公述人	別紙 3～4

	公述意見の要旨	市の考え方
A 公 述 人	<p>これから述べる意見は私個人の意見ではなく、Rマンションの代表として述べるものです。</p> <p>まず、日影図の公表についてです。再開発事業では高層住宅が計画されていますが、ほぼ真北に私たちのマンションが位置するので、住民にとっては大変大きな問題です。私たちのマンションの3倍以上にもなる高層住宅が計画されているわけで、模型を見ても大きな圧迫感を感じています。どのくらい日照が遮られるのか、毎日の生活の中で最大の問題です。健康面を含めて、大きな不安を感じています。</p> <p>先日の素案説明会においても、日影図は配布されませんでした。準備組合に対しても要望書を提出し、日影図の提出を求めましたが、組合設立後、施設計画を固める段階までは、具体的なものはだせないとの返事でした。私たちが知りたいのは、具体的にどの時期に、どの時間帯に、どのような日影ができるのかということ、わかりやすい図をぜひ公表、配布していただきたい。計画が固まった後で要望を出しても、何も聞いてもらえないのではないかと不安を感じています。途中の計画段階で、ぜひ公表していただきたい。</p> <p>2点目は、風の害の調査及び対策についてのお願いです。高層の建物の建設に伴って、風害の発生が想定されます。現時点でも、風の強い日はドアが開けられないと聞いております。高層ビルが建てば、さらに大きな風害が発生することが考えられます。小杉全体の再開発のコンセプトが、交流とにぎわいがあるヒューマンなまちづくり、また、歩いて楽しいまちなどが示されていますけど、風のために高齢者や幼児が歩けないような状況では、このコンセプトに沿ったまちづくりはできないと感じます。どんな調査をし、どんな対策をとるのか聞かせいただきたい。</p> <p>3点目は、下水管、排水設備の整備についてです。小杉地区は、これまでも大雨が降った際に、駅周辺が冠水するなど、排水の悪いことが明らかになっています。再開発事業で、排水量が増えることになり、排水に関して不安を感じています。計画書を見ますと、川崎都市計画下水道第1号公共下水道で処理すると書いてありましたが、どのように処理するのかわかりません。市の方がこれまでの道路の冠水や住宅の逆流について把握しているのか伺いたい。また、排水量の増加に関して問題はないのか、どんな対策をとっているのか、明示していただきたい。</p>	<p>小杉町3丁目中央地区第一種市街地再開発事業による日影や風などの周辺環境への影響につきましては、事業者である小杉町3丁目中央地区再開発準備組合が、「川崎市環境影響評価に関する条例」に基づき、予測、評価を行い、環境保全のための措置を適切に講じることになります。また、その内容につきましては、周辺の皆様に対して、説明会の開催や公告・縦覧によりお知らせすることになっております。</p> <p>なお、日影図の公表につきましては、再開発準備組合に対して、できる限り早い時期に、わかりやすい情報を皆さまが確認しやすい方法で提示するよう要請してまいります。</p> <p>また、風の害の調査及び対策につきましては、条例環境影響評価の手続きの中で、予測、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なります。</p> <p>次に下水管、排水設備の整備についてでございますが、当該地区の排水は基本的に周辺道路に埋設された下水管を經由し、加瀬水処理センターで処理することとなります。また、近年の大雨による道路冠水等は、局所的に計画量を超えた降雨が短時間に集中することにより発生したものと考えております。また、本市では「雨水流出抑制施設技術指針」に基づき、一定規模以上の開発行為などを対象として、敷地内に降った雨水を一時的に貯留したり、浸透させたりすることにより、下水道や河川にその能力以上の水が一度に流れ込むのを防止する雨水流出抑制施設の設置を指導しております。当再開発事業においても同施設を設置し下水管への負荷を軽減させる計画としております。併せて、周辺道路の整備にあたっては、適切に道路排水が行われるよう施設の維持管理を徹底するとともに、雨水枡の増設等についても継続して関係部局との協議を進めてまいります。</p>

	公述意見の要旨	市の考え方
B 公 述 人	<p>私はSマンションの代表として意見を述べさせていただきます。</p> <p>まず、建築物倒壊時の責任についてです。今度建てられる建築物が倒壊したときに、我々のマンションにその建築物が倒れてきて損害を与えた場合の責任の所在を明確化してほしいことです。</p> <p>また、高さや容積率を変更して、160m、45階を実現しようとしていますけど、通常の容積率に合わせた計画に変更していただきたい。</p> <p>2番目が、市からの補助金の妥当性についてです。今回の計画では、新しく造られる市の施設がなく、別の施設から保育所を入れることと、中原区役所の駐車場を計画地に移すことに対して、市が多額の費用を供出することは、市の財政状況から納得ができません。なぜ、必要なか説明していただきたい。武蔵小杉は交通の拠点になりつつあり、重要性はわかるけれど、20数名の地権者のために多額の税金をつぎ込むことは一市民として納得できないと考えております。</p> <p>3番目は、市道小杉42号線の拡幅の必要性です。計画案では、南武線南側の道を13mに広げると聞いていますが、その先につながる道がないように見えまして、この再開発事業に住む人ぐらいしか役に立たないように思えます。この道を広げるよりは、府中街道や南武沿線道路など、ほかの都市とつながる道路を広げるほうが、必要なのではないかと考えます。</p>	<p>当該事業は超高層建築物を計画していることから、一般的な建築物より高度の安全性の検証が必要であるため、予想外の損傷が起らないことや、建物全体の変形を確認した上で部材断面を決定する時刻歴応答解析による設計等の国土交通大臣の認定を取得しなければならないことになっており、一般の建築物より高い耐震性が求められております。</p> <p>しかし、仮に当該建築物が倒壊した場合には、その原因を調べることで、責任の所在が明らかになると考えられますので、現段階で責任の所在を明確にすることは困難であると考えます。</p> <p>また、小杉駅周辺地区は、本市の新総合計画「川崎再生フロンティアプラン」において、民間活力を活かした魅力ある広域拠点の形成を図る地区として位置づけ、「都市計画マスタープラン」では、商業・業務・文化・研究開発等の諸機能集積と優良な都市型住宅の建設を適切に誘導し、土地も計画的な高度利用を図り、質の高い複合市街地の形成を目指す地区としております。</p> <p>この一部を構成している当地区は、市街地再開発事業により、敷地の共同化や老朽化した建築物の更新を行い、魅力的で活力ある街並みの形成を行い、あわせて、広場や歩道状空地、敷地内通路の整備などにより、防災性、安全性、利便性の向上を図ることとしております。これら上位計画に基づき、都市基盤施設の整備や広場等の地域貢献を評価して良好な市街地環境を創出するため、高度利用地区制度を活用し容積率などを定めています。</p> <p>市街地再開発事業に対する補助金は、都市再開発法を根拠法令とし、川崎市市街地再開発事業補助金等交付要綱に基づき公共の福祉に寄与する事業に対して交付されます。また補助金は、施行者となる再開発組合に対して、事業に要する費用の一部を県と市が国庫補助を受けて、調査設計計画費や建築物の共同施設整備費等からなる補助対象事業費の3分の2を上限として補助金を、施行者へ交付することとしております。</p> <p>市道小杉42号線の拡幅整備につきましては、隣接して計画されている小杉町3丁目東地区再開発事業と併せて、武蔵小杉駅前から府中街道までの快適な歩行者導線等を充実させるために、既存幅員4mの道路を幅員13mの道路に拡幅するものです。</p> <p>なお、将来的には、府中街道から、武蔵小杉駅南口駅前広場を通して綱島街道まで整備する計画となっており、主に南武線の南側の交通処理を円滑に行うことを目的としており、広域拠点に相応しい交通処理を実現するには不可欠な基盤整備であると考えております。</p> <p>また、府中街道の拡幅整備については、市ノ坪交差点付近で整備を行っておりますが、その北側の区間につきましても、順次整備を図ることとしております。</p>

	公述意見の要旨	市の考え方
<p>C 公述人</p>	<p>小杉の街をいかに魅力のあるものにするかということでお話したいと思います。</p> <p>今までの小杉という街は、交通の拠点としての優位性に比較して、独自の魅力が乏しい。小杉周辺のさまざまな開発は、街としての小杉に新たな魅力をつくり出すための絶好の機会ととらえたい。携わっている全ての関係者が、小杉の街全体を魅力的にすることが重要な使命と考えています。</p> <p>小杉町3丁目の計画は、小杉の街全体を魅力的にするための一端を担うべき重要な機会だと思います。さらに、他の事業への連携、共通性を持つために、まちづくりの普遍的な手順を策定したい。</p> <p>まず、一つ目は、グランドレベルの環境保護です。高層建物はグランドレベルでの街角環境を破壊してしまいます。高層建物の足下周辺のまちづくりは、漠然とした空地などをつくるのではなく、「自然」をガードすることによって魅力的な界隈をつくり出せるかどうかのカギだと思います。そのためには、高層化によって「容積を稼ぐ」必要悪とは切り離して、住居群や地域を真に支えるための商業的、公共的活動が熟成しやすい制度を、小杉においてつくり出すことが必要だと思います。</p> <p>二つ目は、小杉らしい街並みをつくりだすことです。風や日影による環境悪化、人口の急増による弊害、グランドレベルでの阻害、これらの弊害を除去して、旧来の地元商店、居住者を包みこんだ活発で魅力ある街を創るキーワードは「かいわい」だと思っています。大規模な開発によって発生する器が従来のさまざまな活動を阻害することなく、積極的に支援し、はぐくむものでありたい。チェーンしか出店できないような事業計画は、地元の独自の商業や文化をつくり出す器にならないことです。チェーン店を含めて、商店街等に積極的に参加していけるような街並みにしたいというのが、小杉らしい街です。</p> <p>三つ目は、小杉周辺開発事業との連携についてです。上記の趣旨は、周辺の再開発事業と連携することによって効果的に実現するものです。それらは、事業主体、時期、規模及び内容も異なるため調整実現のためには、長期的、普遍的及び相対的な作業が必要です。それには、川崎市が率先して調整作業を誘導してほしい。界隈の連続性、有効な空地、デザインの共有、それらを実現する規定などを、住民、商業者、事業主、有識者及びボランティアを含めたワークショップのリーダーシップによって、まちづくりの指針を策定し、日本全国で行われている失敗を武蔵小杉では繰り返さないことを希望します。</p>	<p>小杉駅周辺地区は、本市の新総合計画「川崎再生フロンティアプラン」において、民間活力を活かした魅力ある広域拠点の形成を図る地区として位置づけ、「都市計画マスタープラン」では、商業・業務・文化・研究開発等の諸機能集積と優良な都市型住宅の建設を適切に誘導し、土地の計画的な高度利用を図り、質の高い複合市街地の形成を目指す地区としております。従来から先導的に再開発を進めてきた南側地区に加えて、都市型住宅に高度医療施設、教育施設を含めた北側地区の開発が浮上し、また南側地区においても大規模な再開発計画等も明らかになってきました。このような開発エリアの拡大や機能の高度化・複合化にとともに、本市では武蔵小杉駅を中心とする約500haを対象に、学識経験者や地元商店街の代表者、地元町会の代表者による「小杉駅周辺地区将来構想検討委員会」を設け、対象地区全体のまちづくりの基本コンセプトや方針、都市構造のあり方等の検討を進めてきました。</p> <p>当委員会により策定された「小杉駅周辺地区将来構想」(以下「将来構想」)は、パブリックコメントにより市民の意見を反映させ、新総合計画(川崎再生フロンティアプラン)や都市計画マスタープランでの位置づけを踏まえ、将来のまちづくりの方向性を具体的に示し、今後予想される開発等に適切に対応するまちづくりの基本方針を定めるもので、概ね20年後の都市像を展望する都市計画マスタープラン推進地域別構想に反映していく予定となっております。</p> <p>「将来構想」では都市デザインとして、街並みデザインの方針 環境デザインの方針 パブリックスペースのデザイン方針を掲げております。</p> <p>街並みデザインの方針では、にぎわいある街並みの形成、多様な歩行者空間の形成による回遊性の確保、立体的な広場と緑地の整備、良好な都市景観の形成を図ることにより広域拠点に相応しい街並みやシンボリックな都市空間の創出を誘導し低層部のヒューマンな空間づくりにより連続性を創出することとしております。</p> <p>環境デザインの方針では、周辺の豊かな自然的環境との調和を図り、風の流れを考慮した建築計画や地域防災対策など、安全安心のまちづくりを推進することとしております。</p> <p>パブリックスペースのデザイン方針では、新たに創出した緑豊かな道路・公園等の公共空間と広場等の敷地内オープンスペース、沿道の店舗や公共施設が一体となった空間をパブリックスペースとして位置付けアクティビティを展開する場を創出し、安全で快適な歩行者空間の創出、ヒューマンなにぎわい空間づくり、市民の憩いの場となる空間の確保により、人を中心としたアクティビティのあるまちづくりを進める</p>

	公述意見の要旨	市の考え方
C 公述人		<p>ため、賑わいの連続性と密度、街路に対する沿道型のにぎわいをつくることにより歩くことにより交流が生まれる空間づくりを行うこととしております。</p> <p>商業施設に関しては、小杉駅周辺地区の商店街を対象に、再開発後も地元商店街活力を維持し、にぎわいのあるまちづくりを進めるため、学識経験者、地元商業者、消費者等を委員とする「小杉地区広域商業ビジョン検討委員会」において、商業ビジョンづくりを行っております。この委員会において、再開発後の商業環境に対応するため、地域住民や商店街相互の連携が促進され、まちの賑わいを創出する商業ビジョンに基づく地元商店街の自主的な取り組みを支援していくこととしております。</p>