

## 川崎市都市計画公聴会

(川崎都市計画地区計画の決定(新丸子東3丁目南部地区)及び川崎都市計画用途地域の変更(小杉駅南部地区)ほか関連案件)

# 公述意見の要旨と市の考え方

平成23年12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

川崎都市計画地区計画の決定（新丸子東3丁目南部地区地区計画）

川崎都市計画用途地域の変更（小杉駅南部地区）

川崎都市計画高度地区の変更（小杉駅南部地区）

川崎都市計画防火地域及び準防火地域の変更（新丸子東3丁目南部地区及び小杉駅南部地区）

(2) 土地の区域

川崎市 中原区 新丸子東3丁目、市ノ坪、中丸子及び小杉町3丁目地内

2 公聴会の開催の日時及び場所

(1) 日時 平成23年11月26日（土）午前9時30分から午前10時10分まで

(2) 場所 川崎市生涯学習プラザ 201会議室（川崎市中原区今井南町514-1）

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 1~3
B 公述人	別紙 4~5
C 公述人	別紙 6~7
D 公述人	別紙 8

	公述意見の要旨	市の考え方
A 公述人	<p>私共は、本日の川崎市都市計画による用途地域の変更の当該位置に位置するMマンションの管理組合でございます。この用途地域変更に対して、2点ほど意見させていただきます。</p> <p>まず、現在Mマンションは第二種住居地域に指定されており、高さ4mの水平面において、冬至の日に8時から16時の間の日影が3時間未満となるように日照を担保されています。しかしながら、東京機械製作所(以下TKS)跡地の再開発事業で計画される建物については、現況の用途地域のままでは、日影の3時間を超過し、建築許可は困難な状況でございます。</p> <p>これまで行政は、将来、当該敷地を商業地域に用途変更するのは、既定事項であり、すでに周知事項と説明されましたが、平成19年3月28日告示の「川崎市都市計画マスタープラン中原区構想」並びに平成19年4月9日告示の「小杉駅南部地区地区計画」など、マンションが販売された平成20年以前に川崎市が発表した行政文書のどこにも、当該敷地を第二種住居地域から商業地域への変更する旨を明らかにした具体的かつ客観的な記述はありません。</p> <p>マンションの区分所有者の中には、当該地域が第二種住居地域であるということに着目して物件を購入した方も相当数見られます。</p> <p>建物引渡し時の平成21年4月22日以降も、用途地域変更に関し、川崎市から説明がないままに時間が経過し、本年平成23年8月末になって初めて管理組合理事の幹部に対し、非公式での打診を受けたものでございます。</p> <p>事態の重大さを理解した我々は、川崎市に対して、早急に区分所有者住民へ説明するよう求め、これに対して、川崎市には、本年9月30日に非公式説明会を実施していただきました。この説明会において、我々は「今年度中に用途地域変更しなければならぬ急迫かつ重大な公益事由は何か」、「商業地域への変更で住民が得る具体的な経済的権益は何か」、「住民が受ける不利益等に対する償いは何か」など、疑問をいろいろ投げかけましたが、川崎市からは、十分納得できるような説明はなされておられません。</p> <p>以上の経緯を鑑み、多くの区分所有者にとっては、商業地域への用途変更は、唐突な事項であり、予見可能な事情と解することは非常に困難であることから、「川崎都市計画用途地域の変更(小杉駅南部地区)」の撤回を求めるものでございます。</p>	<p>本市の広域拠点である小杉駅周辺地区では、駅前広場や道路等の公共施設を整備改善し、交通結節機能を向上させるとともに、土地の高度利用を図りつつ、商業・業務、研究開発、文化交流、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しています。</p> <p>この一部を構成する小杉駅南部地区は、都市基盤施設の整備水準が低く、土地の高度利用が図られていない状況にありました。</p> <p>そこで、当地区においては、地区内の都市基盤施設の整備とあわせて、建築物の容積率等の制限を緩和することにより民間活力を活かした良好なプロジェクトを推進するための制度である「再開発等促進区を定める地区計画」という都市計画の手法を用いた「小杉駅南部地区地区計画」を平成16年に策定し、駅前広場や都市計画道路等の一体的かつ総合的な都市基盤施設の整備を行いながら、文化交流機能として中原市民館を移設するとともに商業・業務機能を集積し、広域拠点にふさわしい都市型住宅等を適切に配置することにより、魅力にあふれる複合市街地の形成をめざしたまちづくりを進めてまいりました。</p> <p>ご意見いただいたMマンションは、その「小杉駅南部地区地区計画」のD地区に位置しておりますが、D地区及び北側のE地区におきましては、都市計画道路武蔵小杉駅南口線の整備とあわせ、商業施設、文化交流施設及び都市型住宅等の駅前にふさわしい機能の集積を図ることとしており、その土地利用動向にあわせ、現在の第二種住居地域から将来商業地域に変更することを想定し、まちづくりを進めてまいりました。</p> <p>また、道路等の都市基盤施設の整備や土地の高度利用を図り、計画的な土地利用を誘導するため、地区内の容積率につきましては、現在の第二種住居地域における200%(一部300%)から、将来は商業地域で定める400%に変更することを想定し、さらに、敷地内の広場や公開空地等を評価することなどにより、さらに400%加算し、最終的には800%の容積率とすることを地区計画で定めており、このような考え方により緩和された容積率を用い、現在の建築物が建築されています。</p> <p>用途地域の変更の時期につきましては、都市基盤の整備が進み、交通負荷の懸念がなくなった時点でその土地にふさわしい用途地域に変更するため、当地区においても、事業が順次着工し、想定していたまちづくりの実現が確実になったことから、今回、用途地域の変更を行うものです。</p> <p>このような都市計画制度を用いてまちづくりを進めてきたことを踏まえ、今回の用途地域の変更は、商業・業務、研究開発、文化交流、都市型住宅等の機能が集積した広域的な拠点にふさわしい小杉駅周辺地区のまちづくりを進めていく上で必要と考えています。</p>

	公述意見の要旨	市の考え方
A 公 述 人	<p>しかしながら、TKS 再開発事業の遅延は、我々の本意ではなく、無限の将来にわたって、用途地域を現況のまま維持することを求めるものではありません。</p> <p>我々が主張しているのは、他の可能な代替措置を検討し、当該代替措置では、都市計画行政の目的を遂行する上で、重大な公益侵害があること、若しくは他の利害関係者に対し、回復しがたい急迫な権益侵害があることを実証した上で、利害関係人からの理解を得る必要があると言っているのにすぎません。</p> <p>そこで、我々は代替措置として、建築基準法第 56 条の 2 第 1 項「ただし書」の適用をご提案します。当該措置は、既存住民の法益をまったく変更せずに、TKS 再開発事業を含む、一連の地区計画変更に基づく事業を執行可能とする、有力な代替措置と考えられるからです。</p> <p>川崎市に対しては、以前から申し上げておりましたが、これまで市側は先例がないという理由で消極的な姿勢が示されています。</p> <p>ところが、この M マンション自体、ただし書きの適用によって建築許可が下されており、北側隣接地域を第二種住居地域から変更せずに M マンションが建設されたとの経緯があります。先例重視というのであれば、全く同条件ではありませんが、隣接区域でわずか数年の間に「ただし書」の事例があったことこそ、先例とすべきものではないか、と考えております。</p> <p>武蔵小杉駅周辺は日本でも類をみない超高層マンションが林立する非常に特殊な地域であり、当該地域の特殊性を鑑みれば、先例がないことが多発するのは、これは自明のことです。先例がないという理由で、前向きな工夫を考えないのが、武蔵小杉の今後の都市計画の行政として、正しいあり方なのでしょうか。</p> <p>住民自身が考えた行政法規上の具体的なカウンター提案をも拒否し、住民から十分な納得も得られないまま、用途地域変更を遂行するのが、望ましい自治体行政なのか、この辺をご考慮いただきたいと思います。</p>	<p>また、今回併せて地区計画を決定する「新丸子東 3 丁目南部地区地区計画」も、「小杉駅南部地区地区計画」と同様に「再開発等促進区を定める地区計画」という手法を用いたまちづくりを進めているため、将来、事業が完成又は概成した時点で、用途地域を商業地域(容積率 400%)に変更することとしています。</p> <p>建築基準法第 56 条の 2 第 1 項「ただし書」の適用につきましては、本市では「建築基準法第 56 条の 2 第 1 項ただし書の規定に基づく許可基準」を定め、これに基づいた運用を行っております。</p> <p>この中で、「隣地等又は隣地等の部分が、日照を必要とせず、かつ、将来にわたって建築物の敷地として利用される可能性がない場合又は居住の用に供する建築物等が建築される可能性がない場合は、当該部分については日影規制を適用しないものとする」と規定しており、過去に M マンションが許可を取得した際においても、同様の趣旨で、北側の「小杉駅南部地区地区計画」の E-1 地区が、当該地区計画において住宅の建築が規制されていたことを根拠に許可を行っております。</p> <p>しかしながら、M マンションが存する「小杉駅南部地区地区計画」の D 地区においては、住宅の立地が許容される地区であることから、上記許可基準に適合しないため、建築基準法第 56 条の 2 第 1 項「ただし書」を適用することは困難と考えております。</p> <p>そのため、都市計画素案のとりの用途地域の変更が妥当であると考えております。</p>

	公述意見の要旨	市の考え方
A 公述人	<p>2点目は、建築基準法第69条などに定める建築協定に関する件です。</p> <p>これまで事業主のTKSと、快適な居住性と利便性の高い商業機能の共存のために、建築基準法第69条の基づく建築協定実現に向けての作業を進めてきており、当事者間において、合意に向けた調整が進んでおります。</p> <p>建築協定の内容は、マンションの居住階層住民の日照状態に関して、人が住んでいる4階の水平面（12m平面）で、冬至の8時から16時の間に、日影が3時間未満となるようにといった内容も含まれております。</p> <p>更に、将来当事者が変更しても、お互いに協定の効果が持続することが法律上担保された特殊な協定であり、川崎市の認可が必要になるものであります。</p> <p>仮に、マンション敷地が商業地域に変更されたとしても、本協定は、TKS再開発事業で建物が及ぼす日影に関して、マンション居住者が最低限の日照状態が確保するための制度的手当であり、最低限のエマージェンシーと言ふべきものであります。</p> <p>川崎市に対して、当該建築協定の実現に向けて、積極的かつ前向きな指導をするとともに、申請後は速やかな認可を行っていただけるよう、要請いたします。</p>	<p>「新丸子東3丁目南部地区地区計画」は、「建築物等の高さの最高限度」や「壁面の位置の制限」等を定め、採光や通風の確保や、圧迫感の低減に努めることによって周辺環境へ配慮した計画としており、その一環として、Mマンションの居住階が存する4階の部分に対して、冬至時の8時から16時の間に3時間以上の日影が発生しない建築計画となるよう、事業者に対し指導しております。</p> <p>本市としましては、小杉駅周辺地区のまちづくりを進めるため必要な用途地域の変更は行うものの、これにより周辺環境に著しい影響を与えることは望ましくないと考えていることから、今後も周辺環境に十分配慮した建築計画となるよう、指導・誘導してまいります。</p> <p>本市としましては、上記対応による周辺環境への配慮を踏まえて、都市計画素案を作成しておりますが、快適な居住性と利便性の高い商業機能の共存は小杉駅周辺地区のまちづくりを進めるうえでも非常に重要であるため、建築基準法第69条の規定に基づく建築協定の実現及び速やかな認可に向けまして、市としてもできる限りの支援を行いたいと考えております。</p>

	公述意見の要旨	市の考え方
B 公 述 人	<p>私は、今回の計画地の隣接地において、3代続く歯科医院を開業しており、今回の東京機械さんの4階地下2階の開発は、私共のビルのすぐ隣になります。</p> <p>はじめに、B-1地区に関する計画についてですが、私共は診療をしておりますので、日照障害というのが非常に問題であり、診療に支障をきたすのではないかと考えています。よって、日照障害に関する図面等を出していただきたいと考えおり、市の方から事業主に対し、設計図を出すよう指導していただくことを要望します。</p> <p>つぎに、これは要望ですが、まち全体を見ると、東急東横線を挟んで東側はニュータウンですが、西側はもともと戦前からあった街並みとあまり変わらず、駅の周りには、風俗系の店舗があり、夜になると、環境的に良くない状況です。よって、開発においては、駅の1階辺りに交番を置いていただきたいと思います。</p> <p>つぎは、道路整備についてです。409号を良く歩きますが、昭和の時代からあるU字溝やグレーチングに、通行する工事車両が落とす土砂が入り込み、夏には草が生えるなど、清掃ができていない状態です。周辺道路についても、段差があったり、道幅が狭い状況です。また道路と同様に、電柱についても問題で、歩行の邪魔になったり、風が吹くと建物に当たったりしています。ニュータウン側はきれいに清掃され、整備が行き届いており、西側とは比較にならないくらいの格差が出ています。</p> <p>よって、インフラについては、もう少し東側と西側を均等に整備し、まちを全体的にグレードアップしてほしいと思います。</p> <p>来訪者がまちを回遊して、「この街はいい街だ」と思えるように、食、住、遊に目を向けたまちづくりが必要だと思います。</p> <p>西側は武蔵小杉が工業都市と呼ばれていた頃から変わっていません。ニュータウンだけでなく、既存市街地にも目を向けてまちづくりを進めてほしいと思います。まちのポテンシャルを上げるという意味では、まち全体を良くすることが基本なのではないでしょうか。</p>	<p>日照障害について詳しい御説明を希望されている方に対しましては、個別に図面を用いて説明するよう、事業主に対して指導してまいります。</p> <p>現在、中原警察署におきまして、武蔵小杉駅南口地区東街区の再開発に合わせ、当該街区への交番の設置を検討しております。</p> <p>国道409号等、中原区役所道路公園管理センター管内の幹線道路につきましては、一律、年間12回の道路の清掃を実施しております。</p> <p>また、その他、側溝の清掃や段差の補修等について、ご意見がありました場合につきましては、現地調査を実施のうえ、対応してまいります。</p> <p>電線類につきましては、東京丸子横浜線（綱島街道）及び国道409号（府中街道）において、道路の拡幅整備に合わせて電線類を地中化することにより、通行の安全に配慮する予定となっております。</p> <p>小杉駅周辺地区は「特色ある拠点相互の連携による魅力あふれる広域拠点づくり」等を基本方針として掲げ、まちづくりを推進してまいりましたが、今後、再開発エリアと既成市街地とのバランスなども含めたまちづくりについて十分配慮した上で、地元地権者の方々のご意向を勘案しながら、より良いまちづくりの推進に向けた取組みを検討してまいりたいと考えております。</p>

	公述意見の要旨	市の考え方
B 公述人	<p>また、ニュータウンにお住まいの方々は町会などの自治会に入っておられるのでしょうか。私たちは、町会や商店街などから、いろいろな連絡や回覧、新聞などが回ってきますが、ニュータウンの方は、災害のときなどはどのように対処されるのでしょうか。武蔵小杉駅は、銀座や大手町、麻布十番、東京、成田などが乗り入れるスポットになっており、多くの人が入ることになります。ニュータウンの方々が町会に入っていらっしゃるかはわかりませんが、それにより問題が出ることも考えられるので、そのあたりも行政で指導していただきたいと思います。</p>	<p>小杉駅周辺の再開発によって建設された共同住宅の管理組合の多くは、NPO 法人小杉駅周辺エリアマネジメントの活動に参加しております。</p> <p>同法人は、小杉駅周辺地域の住民を対象に、まちづくり等に関する事業を行い、広く公益に寄与することを目的として設立されたものであり、自治会・町会組織とは異なるものですが、コミュニティの形成に努めており、町内会同様、行政からの情報は同法人を通じて周知されていると伺っております。</p> <p>また、各マンション内に自主防災組織を結成し、防災活動に取り組むとともに、NPO を中心に、各マンションの防災委員が参加し、災害時における情報の共有等に向けた、地域としての取り組みを行なっていると伺っております。</p>

	公述意見の要旨	市の考え方
<p>C 公述人</p>	<p>私は東京から、3年前に越してきました、駅前のタワーに住んでいるものでございます。</p> <p>都市が分散をせずに、駅前に集中したコンパクトなまちをつくるということ、高層化された周辺に空地がたくさんでき、緑豊かな公園を楽しみながら暮らしていること、また商業においては、近接する駅前に比べて、商業集積があまり深くないので、新しく大きい商業核をつくることについては、私共としては良いことだと思っています。</p> <p>しかしながら、高層住宅が推進されることにより、近隣の住宅地との連続性という意味においては、実際にはどうなんだろうか、ということを考えております。高層住宅地は非常にきれいになりますが、その周りに長く住まわれている方々にとって、タワーができて良かったのか、ということが重要かと思っています。</p> <p>人口が急増してくることにより、地価にも反映され、近隣の住宅地の地価を上昇させていると思います。土地所有者で、良かったと思っておられる方もいらっしゃるかもしれませんが、長年お住まいで、これからも住み続けようという人にとってみたら、どうなのかという問題があると考えています。</p> <p>固定資産税は当然上昇します。相続税を払うのに、一定程度土地を切り出さなければいけないということが起こるのではないかと想定され、これにより、狭小宅地化が進むのではないかと考えています。</p> <p>コンパクトシティを作ろう、そこまではいいのですが、サステイナブルなコミュニティ、いわゆる永続して都市に住んでいくという、いいまちを作ろうということが大事だと思います。よって土地が売却され、狭小宅地化が進むということについては、食い止めなければいけないと考えています。</p> <p>小杉タウンのマスタープランはありますが、あくまでも大規模開発について書いてあるだけで、周辺敷地に対しては、何も謳われていないと考えております。そこで、もう一度そのことを踏まえ、小杉タウンをタワー開発だけではなく、戸建住宅の建替えであったり、空地を含めた活用をより有効に進めるためのマスタープランを策定してほしいと考えております。</p> <p>これは、セットバックをしようというだけではなく、どれくらいの建物にしていくかということに触れた、ドイツのBプランに相当するくらいのマスタープランです。具体的には、周辺の小規模住宅開発が進み、狭小宅地化させるのを是正するために、空間、敷地を連続した敷地としてみて、一団地、設計制度等を誘導して、連続した住宅と建物を作れるような方策等を誘導してもらえないかと考えています。</p>	<p>小杉駅周辺地区におきましては、本市の新総合計画である「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」として位置づけるとともに、都市計画マスタープランにおいても市の広域拠点として位置づけ、JR横須賀線武蔵小杉新駅設置をはじめ、民間開発事業を適切に誘導しながら、本市の広域拠点にふさわしいまちづくりを進めてまいりました。</p> <p>都市計画マスタープランは、おおむね20年後の将来の都市像（市街地像）を展望し、都市計画の基本的目標・基本的方向を定めるものですが、本市では、市域全体の方針を定める「全体構想」や、行政区毎の方針を定める「区別構想」という広域的な視点に加え、身近な地域のまちづくりを進める際に、地域の視点で将来の都市像を描き、市民の方々と共有しながらまちづくりを進めていく仕組みとして「まちづくり推進地域別構想」を策定しています。</p> <p>「小杉駅周辺まちづくり推進地域構想」は、先導的に再開発を進めてきたJR南武線南側地区のまちづくりを踏まえ、駅北側を含めた小杉駅周辺全体のまちづくりの方向や、その他の大規模開発計画に対し、適切に都市計画的誘導を行う必要があったため、行政の側から将来のまちづくりの方向性を示し、民間事業などを適切に誘導していく「整備誘導型」の構想として策定したものです。また、策定にあたっては、学識経験者や地域代表者などによる委員会での検討やパブリックコメント等を経て定めた「小杉駅周辺地区将来構想」の内容を踏まえ、説明会や資料の縦覧、意見募集等を行い、広く市民の方々のご意見を伺っております。</p> <p>一方、「まちづくり推進地域別構想」は、「整備誘導型」の他にも、地域の発意を契機に策定していく「地域発意型」の構想も想定しているとともに、「めざすべき都市像」等の大きな方向性については長期的視点を維持しつつも、地域レベルの詳細な内容に関する事項については、個別の地域事情を踏まえて柔軟に見直すこととしています。</p> <p>これまで、当地区においては「特色ある拠点相互の連携による魅力あふれる広域拠点づくり」等を基本方針として掲げ、まちづくりを推進してまいりましたが、今後、再開発エリアと既成市街地との連続性等に関して、ご指摘の内容と同様のご意見が多い場合や、地域の発意による新たなまちづくりの機運の高まりなどに応じて、地域住民の方々の意見を伺いながら、「まちづくり推進地域別構想」の見直し、またはこれ以外の方策の検討も行うなど、より良いまちづくりの推進に向けた取り組みを行ってまいりたいと考えております。</p>

	公述意見の要旨	市の考え方
C 公述人	<p>また、マスタープランを再度作り直すにあたっては、それに基づくコミュニティとして、地権者、居住者等のもとで、もう一回協議をやり直してほしいと思います。</p> <p>単にタワーのまちづくりではなくて、タワーとその周辺にある住宅地が連続してコンパクトシティを作れるようにするために、もう一度戸建住宅、空地というものあり方を考え直し、連続した街並みを形成するような施策を川崎市に考えていただけないかと思っています。</p>	

	公述意見の要旨	市の考え方
D 公述人	<p>現状のままでは、日影制限により「東京機械製作所跡地」に超高層マンションを建設することができないが、用途変更をすることにより規制が緩和され建設が可能となると思われる。</p> <p>しかし、そのことにより北側に建つマンションに日影ができることになる。近隣住民（既存住民）の不利益や住環境を悪くするような開発は見直すべきである。従って、用途変更には反対である。</p> <p>近隣住民に対して、用途変更によって生じる利益と不利益をきちんと説明し、同意を得た上で進めてほしい。</p>	<p>本市の広域拠点である小杉駅周辺地区では、駅前広場や道路等の公共施設を整備改善し、交通結節機能を向上させるとともに、土地の高度利用を図りつつ、商業・業務、研究開発、文化交流、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しています。</p> <p>この一部を構成する小杉駅南部地区は、都市基盤施設の整備水準が低く、土地の高度利用が図られていない状況にありました。</p> <p>当地区においては、地区内の都市基盤施設の整備とあわせて、建築物の容積率等の制限を緩和することにより民間活力を活かした良好なプロジェクトを推進するための制度である「再開発等促進区を定める地区計画」という都市計画の手法を用いた「小杉駅南部地区地区計画」を平成16年に策定し、駅前広場や都市計画道路等の一体的かつ総合的な都市基盤施設の整備を行いながら、文化交流機能として中原市民館を移設するとともに商業・業務機能を集積し、広域拠点にふさわしい都市型住宅等を適切に配置することにより、魅力にあふれる複合市街地の形成をめざしたまちづくりを進めてまいりました。</p> <p>今回の用途地域の変更は、商業・業務、研究開発、文化交流、都市型住宅等の機能が集積した広域的な拠点にふさわしい小杉駅周辺地区のまちづくりを進めていく上で必要と考えています。</p> <p>マンション敷地の南側でこのたび策定する「新丸子東3丁目南部地区地区計画」において、「建築物等の高さの最高限度」や「壁面の位置の制限」等を定め、採光や通風の確保や、圧迫感の低減に努めるとともに、Mマンションの居住階が存する4階の部分に対して、冬至時の8時から16時の間に3時間以上の日影が発生しない建築計画となるよう、事業者に対し指導しております。</p> <p>本市としましては、上記対応による周辺環境への配慮を踏まえて、都市計画素案を作成しております。</p> <p>また、近隣住民への説明につきましては、このたびの地区計画の策定等にあわせた説明会及び都市計画法に基づく縦覧による計画の周知と合せ、意見の聴取及び意見に対する市の考え方の提示等を十分に行いながら進めてまいりたいと思います。</p>