

川崎市都市計画公聴会

川崎都市計画地区計画の決定及び川崎都市計画用途地域の変更ほか関連案件  
(武蔵中原駅北地区)

公述意見の要旨と市の考え方

平成24年9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（武蔵中原駅北地区地区計画）

川崎都市計画用途地域の変更（武蔵中原駅北地区）

川崎都市計画高度地区の変更（武蔵中原駅北地区）

川崎都市計画防火地域及び準防火地域の変更（武蔵中原駅北地区）

### (2) 土地の区域

川崎市 中原区 上小田中2丁目、上小田中3丁目、上小田中4丁目及び上小田中6丁目地内

## 2 公聴会の開催の日時及び場所

### (1) 日時

平成24年8月25日（土）午前9時30分から午前10時15分まで

### (2) 場所

川崎市総合福祉センター（エポックなかはら）7階第3会議室

（川崎市中原区上小田中6-22-5）

### 3 公述意見の要旨及び市の考え方

#### (1) 公述人

公述人
A
B
C
D
E
F
G

#### (2) 公述要旨に基づく意見の分類

I 用途地域の変更	(4件)
II 周辺市街地との調和	(6件)
III 工事公害について	(6件)
IV その他	(5件)

	A	B	C	D	E	F	G	別紙
I		○		○		○	○	No.1
II	○	○	○	○	○	○		No.2~3
III	○		○	○	○	○	○	No.4
IV			○	○			○	No.5~6

類型	I	区分	用途地域の変更	延べ人数 4人（4件）
公述意見の要旨				市の考え方
B	<p>容積率の変更は、計画地域だけでなく、周辺地域一体の環境に大きな影響をもたらす事項である。市の説明では、容積率を現行の200%から300%に緩和するということであるが、土地の高度利用というような抽象的な説明のみで、具体的な変更理由の説明はなかった。</p> <p>その一方で、開発計画で示されている建築物の容積率を勘案しても、現行の容積率以内に納まり、今後の新たな開発計画も具体的なものは聞いていないということであり、今回の計画で、なぜ容積率を緩和する必要があるのか分からない。</p> <p>今明らかになっていない、新たな建物が建設される場合には、新たに地域の日照障害や、風害などの心配も生じ、これらに対する事前の検討も必要となる。</p> <p>この中原駅の北側の地域は、工場を取り巻くように、住宅密集地になっている。都市型工業地の形成を図るうえで、住宅地域環境との調和は、とりわけ重要である。そのためには、住宅地域環境に大きく影響を及ぼす、容積率の緩和は、安易に行うべきではないと思う。</p>			<p>本市には、大企業の研究機関が数多く集積し、地域産業を支える重要な役割を担っています。</p> <p>今後も、こうした地域の優位性を活かしながら、製品の高付加価値化や競争力強化等を図ることが必要と考えており、「都市計画マスタープラン」では、JR南武線沿線の工業地域等を「産業高度化エリア」と位置付け、生産機能の高度化や先端技術を中心とした研究開発機能の集積を促進し、周辺市街地と調和した工業地の維持をめざすこととしています。</p> <p>このような中、本計画につきましては、既存施設の機能更新にあわせ、先端技術を中心とした研究開発機能等を集積し、産業の高度化を図るため、容積率を200%から300%に変更するとともに、地区計画により道路の拡幅整備など、周辺市街地環境との調和を図るために必要な事項を定め、将来における適切な土地利用を誘導することとしております。</p>
D	<p>現在の予定されている新築の建築物が終わって、100%緩和されると、どのような建物が建って、その建物による日照や、周辺に与える影響がどのようになるのか、予定があるのかないのか知りたい。</p> <p>現在の幅員のままで今の容積率を200%から300%にすることは可能なのか。300%にするために道路の拡幅を計画したのではないのか。</p>			<p>なお、事業者からは、現時点では詳細な計画は定まっていないものの、今後も状況に応じて老朽化した施設の更新を行い、研究開発機能の集積を進める方針であることを伺っていることから、計画にあたっては周辺市街地環境に配慮するとともに、計画の詳細が明らかになり次第、すみやかに周知等を行うよう、指導・誘導に努めてまいります。</p>
F	<p>開発計画によると建物の容積率は196%となっているが、200%から300%にするのはなぜか。新棟以外に建築することが決まっているのか。</p>			
G	<p>容積率の変更があると聞いたが、今後、敷地内で、大きな建物を建てる計画があるのならば、事前に伝えていただきたい。</p>			

類型	Ⅱ	区分	周辺市街地との調和	延べ人数 6人(6件)
	公述意見の要旨			市の考え方
A	<p>現状の危険かつ不自由の強いられる道路に、歩道、自転車道が整備されることを高く評価する。</p>			<p>本計画では既存施設の機能更新にあわせ、先端技術を中心とした研究開発機能を集積し、産業の高度化を図るとともに、周辺市街地環境との調和に配慮した都市型工業地を形成するため、用途地域の変更とあわせて、地区計画により良好な市街地環境の形成に必要な事項を定め、適切な土地利用を誘導することとしております。</p>
B	<p>計画の中では、東側道路の拡幅、広場、緑地などの創出など、一定の周辺環境配慮が見られる。</p> <p>しかし、一方で、工場の出入門が住宅地の正面に新設されて出入車両の増加による危険や、騒音などの心配が危惧されるなど、必ずしも地域環境に十分に配慮したとは、言えないと思う。</p> <p>さらに、地域に開放されたオープンスペースは、南側、駅側に偏って限定的に計画されていて、住宅地に隣接する北側スペースには、なにも計画されていない。これも周辺住宅地の防災や環境に配慮したもとは言いがたい。</p> <p>計画地の北側に住宅地が広く展開している状況を考えれば、北側地域も防災や環境を考慮した整備計画が示されるべきで、周辺市街地環境との調和に配慮した地域全体の整備を明確にした総合な開発にすべきと考える。</p> <p>市がより主導権を発揮し、積極的に地域住民の声を十分に集約して、住民と一体となった都市計画が策定されることをお願いしたい。</p> <p>計画素案について、再度熟考していただき、市として、更なる住民説明と、合意形成の努力をお願いしたい。</p>			<p>また、産業の高度化とあわせ、都市機能の向上及び良好な市街地環境の形成を図るため、道路や広場等の地区施設を整備するものとしています。</p> <p>計画地東側の道路につきましては、現在も交通量が多く、朝夕において歩行者、自転車、自動車が輻輳している状態であることから、歩行者及び自転車利用者の安全性、快適性を確保しつつ、自動車交通の円滑な処理が可能となる道路空間の整備を行うこととしております。</p> <p>これにより、研究開発機能の集積等に伴い、自動車、自転車等の交通量が増加した場合においても、安全な交通環境が形成されるものと考えております。</p> <p>また、計画地の北側、西側の道路につきましては、敷地内に歩道状空地を整備し、既存の歩道と一体となった歩行者空間を確保することとしております。また、これにより災害時の安全な避難にも効果があるものと考えております。</p> <p>さらに、壁面の位置の制限として、北側の敷地境界線から10m以上建築物の外壁等を後退させるとともに、敷地外周部に設けるフェンスも開放性の高いものとする事により、圧迫感の低減に努めることとしており、これらを地区計画に位置づけることで、北側の住宅地の市街地環境にも配慮した土地利用を誘導することとしております。</p>
C	<p>今回の計画におけるメリットとして、東側道路が実質約16mに、北側が11m、西側が10mに拡幅される点については、すごくいいことだと理解している。また、公園(広場)が出来ることなど、周りの環境が少し良くなることについても、良いことだと思う。</p> <p>ただ、これらの整備を進める際の安全性については、疑問が残る。早く拡幅工事が進んで、いい建物ができ、市民生活がゆとりある安全な環境でできることを願っている。</p>			<p>本市では、身近なまちづくりに関する都市計画の決定を行うにあたり、住民の皆さまの御意見をできるだけ反映させるため、その案を固める前の素案の段階で、市から住民の皆さまに御説明し、内容を御理解いただいたうえで公聴会により広く御意見を伺うこととしており、その御意見を参考に、都市計画の案を作成することとしております。</p>
D	<p>東側道路が広がることは非常に好ましいことだと思う。</p>			
E	<p>道路が広くなり、人も車も通りやすくなることは嬉しい。</p>			<p>また案の作成後においても、その案について縦覧を行い、案に対して広く住民の皆様</p>

<p>F</p>	<p>東側道路の整備はいいと思うが、駐車台数220台、駐輪台数1600台が計画されているなど、中原駅に向う人、通学路として利用している人達との輻輳など安全性において不安を感じる。</p>	<p>さまの御意見をいただくこととしているなど、住民参加の機会を設けており、今後も住民の意見を踏まえたまちづくりに努めてまいります。</p>
----------	---	--

類型	Ⅲ	区分	工事公害について	延べ人数 6人(6件)
			公述意見の要旨	市の考え方
A	整備にあたっては、宅地の駐車スペースへのアクセスに十分注意すること。			現在、事業者より示されている計画（（仮称）富士通川崎工場再開発計画）における工事については、建築及び道路や広場等の地区施設に関する整備を含め、事業者が行うこととなります。
C	<p>以前、工場内の北側、北西側で建物と基礎の解体工事があり、近隣住宅は何ヶ月にもわたり、振動や騒音の被害を被った。これにより、内外壁のひび割れや傾きや破裂、飛散した油の付着、塵・埃による汚れ、頻繁な搬入車両の走行による公道の傷、電柱の基礎に隙間や亀裂など、多数発生した。しかし、被害については、当該工事との因果関係が確かでないこととされ、修繕や補償は不適切だと、その時に工事を請け負った業者に判断された。</p> <p>今回の工事では、近隣家屋の事前調査と事後調査を義務付けていただき、被害に対する修繕と補償の確約を得たいと思っている。</p> <p>川崎市の目を持って、確認して、問題が起らないように協力をお願いしたい。</p> <p>振動や音、塵、埃などの被害の低減については、できる限り工場と川崎市と住民が集まって、使用する機械や工法などについて、意見を出すことのできる場所が設けられたらいいと思う。</p>			<p>このため、工事により発生する騒音、振動、粉塵、交通、アスベスト等の周辺環境への影響につきましては、事業者が「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となります。</p> <p>工事公害による補償等につきましては、当事者間で対応していただくこととなりますが、いただきました御意見につきましては事業者申し伝えます。</p>
D	今までの工事では、騒音、振動など、いろいろ話を聞いている。アセスの項目として、工事中の影響による騒音・振動・化学物質の漏洩などの項目を追加していただきたい。			
E	拡幅工事中の交通面が心配。工事期間中のことについて、具体的に知りたい。			
F	道路について、以前の工事でひび割れ等があったと聞いているが、地面のひび割れや地盤沈下が心配。			
G	<p>7年間の工事期間が心配である。</p> <p>地盤も弱い地域なので、道路を隔てて、今後の大きな建物の撤去、建設にかかる工事期間、様々なことが心配される。</p> <p>隣接するプールの工事の際、アスベストの関係で工事が長引いていたこと、ビニールシートに包まれたアスベストが長期間放置されていたことなど、不安な情報を聞いている。</p> <p>また、並びの建物では、以前の工場の工事の影響でひび割れが生じた家もあり、懸念している。</p>			

類型	IV	区分	その他	延べ人数 3人(5件)
	公述意見の要旨			市の考え方
C	<p>近年、中学生と歩行者のトラブルや、地元中学校での暴力事件などが起きており、また、住宅への侵入未遂事件なども多発し、当該地北側の安全性について、心配している。</p> <p>さらに、付近では、大型ゴミの不法投棄なども多数見受けられている。</p> <p>本計画では、裏門がなくなることで、人の目が少なくなり、安全性が低下することが予想されるため、外灯(街路灯)の設置やゴミ置場の設置などをお願いしたい。</p>			<p>外灯や普通ゴミ資源物収集所につきましては、主に町内会・自治会等が主体となり、調整及び設置などを行っていただいておりますので、住民の皆さまで安全なまちづくりについて御検討いただきたいと思ひます。</p> <p>なお、外灯(防犯灯)の設置や維持管理に係る費用の一部におきましては、市や防犯協会による補助制度がございますので、御活用いただきたいと思ひます。</p>
	<p>拡幅工事に合わせた安全性を確保するために、なるべく拡幅工事を優先していただきたい。先に本体の解体工事を進めて道路拡幅整備ができないとなってしまうと困るため、少なくとも周辺の近隣の人たちに有効な処置をまず施していただいて、それから本体の工事をしていただきたい。</p>			<p>道路を拡幅するためには、東側の既存建物を解体する必要があります。そのためには、新棟を建設し東側の既存建物の機能を移転しなければなりません。よって、道路拡幅を先行して行うことは困難であると伺っております。</p> <p>また、道路の拡幅につきましては、今回の都市計画で決定される事項としておりますので、道路拡幅整備が確実に整備されるよう、適切に指導してまいります。</p>
D	<p>東側道路、北側道路、西側道路は、工場側に広がるが、その広がった部分や、広場など公共施設については、川崎市に譲渡するのか、また、工事負担及び新設後の維持管理は川崎市が行うのか。</p>			<p>東側道路(一般市道上小田中57号線)の拡幅整備については、事業者が整備主体となり、整備後は市が所有し、維持管理を行います。</p> <p>また、東側、北側、西側の歩道状空地や広場につきましては、整備、所有及び維持管理は事業者が行います。</p>
	<p>出入口が東側道路に計画されているということだが、東側道路に車両の通行が集中し、南武沿線道路の渋滞は現在と変化するのか。南東部のT字路付近はバスや自転車などの通行が輻輳しており、今でも危険だと思ひているが、東側に出入口ができると、さらに危険度が増えると考えられる。また、駐車場も東側に200台できるということだが、付近の方にとっては、支障がでると思ひうため、工事中を含めて、引き続き正門を利用するよう要望する。</p>			<p>供用時における施設関連車両の出入口は、周辺の道路や交通事情等の観点から拡幅整備を予定している東側道路(一般市道上小田中57号線)に集約する計画としております。道路拡幅されることにより、片側歩道から両側歩道となり、また、自転車と自動車を分離する計画となっているため、東側道路や南東交差点における交通環境は向上されると考えております。</p> <p>正門を利用することにつきましては、幹線道路である南武沿線道路への直接の出入りとなり、同路線の交通流を妨げることになり、広範囲に影響を与えるだけでなく、信号交差点やバス停に近接していることなど、交通安全上の点からも望ましくないと考えております。</p> <p>なお、出入口を東側道路に設置した場合は、南武沿線道路の交通処理は十分可</p>
G	<p>我が家の前に東門が設定されていること、引っ越しされたばかりの隣の新居の真正面に門ができるということで、大変驚かれていますと共に、近所の人たちは大変反対している。今までとおおり、出入口をもとの位置に戻してほしいと思ひう。</p>			



	<p>我が家は東門の真ん前になるところにガレージがあり、そこから子供を送り迎えしている。日中であっても車を出すことがあるが、心配だ。</p>	<p>能であると予測されております。 東側道路における、施設関連車両の出入の際の安全等につきましては、警察等の指導に基づき、十分配慮していくと事業者から伺っておりますが、出入口の位置については、いただきました御意見を事業者に申し伝えます。</p>
--	--	---