

川崎市都市計画公聴会

川崎都市計画第一種市街地再開発事業の決定  
(鷺沼駅前地区第一種市街地再開発事業) ほか関連案件

公述意見の要旨と市の考え方

令和5年2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（鷺沼駅前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（鷺沼駅前地区）  
川崎都市計画道路の変更（3・4・13号久末鷺沼線及び3・4・14号鷺沼線）  
川崎都市計画交通広場の決定（鷺沼駅前交通広場）  
川崎都市計画地区計画の変更（鷺沼地区地区計画）

### (2) 土地の区域

川崎市 宮前区 鷺沼1丁目、鷺沼3丁目、小台1丁目、土橋1丁目及び有馬1丁目地内

## 2 公聴会の開催の日時及び場所

### (1) 日時

令和2年8月29日（土）10時00分から12時38分まで

### (2) 場所

川崎市立土橋小学校体育館（川崎市宮前区土橋3-1-11）

## 3 公述意見の要旨と市の考え方

### (1) 公述人 12名

公述人	ページ番号
A 公述人	1～3
B 公述人	4～6
C 公述人	7～9
D 公述人	10～11
E 公述人	12～14
F 公述人	15～16
G 公述人	17～21
H 公述人	22～24
I 公述人	25～26
J 公述人	27～28
K 公述人	29～32
L 公述人	33～34

	公述意見の要旨	市の考え方
A 公 述 人	<p>川崎市が作成した素案を見て大変驚いた。都市計画素案の表現が、あまりにも文学的過ぎる。設計工事の担当者が具体的に理解できるのか、心配である。</p> <p>特に、「合理的かつ健全な土地の高度利用」、「適正かつ合理的な土地利用」、「特性に応じた適切かつ良好な土地利用」などの言葉の意味がそれぞれがどう違うのか分からない。</p> <p>川崎市の考える都市型住宅と私が考える都市型住宅の意味が全く異なっており、都市型住宅とは、せいぜい10階建ての建物と考えるが、再開発計画の住民説明会で、再開発組合から、駅前に高層マンションを建てると聞くと同時に、工事は8年、日曜を除く毎日、工事時間は1日20時間、というのを聞き、ショックを受けた。</p> <p>再開発組合に高層マンションや都市型住宅の必要性やその定義を質問してもはっきり答えてくれない。私も含めて周りの住民は、非常に困惑している。</p> <p>また、インターネットで調べたところ、小杉2丁目の再開発に関するもので、「なぜ高層マンションが必要なのか、都市型住宅ではないのか」という質問に対して、川崎市は「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等について記載している、都市型住宅につきましては、都市においての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</p>	<p>鷺沼駅周辺地区は、昭和62年に鷺沼地区地区計画として都市計画決定し、商業地としての健全な都市環境の形成等を目的に、適正かつ合理的な土地利用を図ってまいりましたが、鷺沼駅前においては、駅前広場が狭小のため交通広場としての機能が不足しているとともに、老朽化した建築物や駐車場等の低未利用地が存在するなどの課題があることから、この度、第一種市街地再開発事業の決定及び高度利用地区の変更とあわせて地区計画の変更を行うものです。</p> <p>鷺沼地区地区計画では、その位置や目指す土地利用等の将来像に応じて地区を区分し、商業地としてそれぞれの地区にふさわしい土地利用を図ることを地区計画の目標として定め、特に駅前拠点地区においては、市街地再開発事業により、細分化された土地の集約及び駅前にふさわしい土地の高度利用を図り、既存建築物の機能更新等による商業、文化・交流、都市型住宅、市民サービス等の都市機能を集積することを土地利用の方針として定めるものです。</p> <p>本市では、拠点地区の駅周辺における再開発においては、良質な都市型住宅等を誘導することとしており、本計画においても、都市型住宅の供給と併せて、駅至近の立地特性を活かし、周辺住民の生活に必要な商業、文化・交流、子育て支援など、多様なライフスタイルに対応した都市機能の集積と交通結節機能の充実を図ることで、駅前にふさわしい拠点形成を図ってまいりたいと考えております。</p> <p>なお、都市型住宅につきましては、都市においての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ことまでは意図しておりません。</p> <p>施工計画につきましては、事業者が公表した条例環境影響評価準備書において示されており、工事工程につきましては、仮設バスロータリーを整備して交通機能を確保しながら工事を進める必要があることや、街区毎に段階的に工事を行うことから、98か月を予定しておりますが、再開発事業の早期効果</p>

	公述意見の要旨	市の考え方
A 公 述 人	<p>って、超高層や高層といった建物形状を誘導することまでは意図していない。」と、回答している。</p> <p>そういう答えで私たちの周りの人たちはますます憤慨している。</p> <p>今回の鷺沼の再開発は、予定されている施設の床面積の大半が高層マンションとなっており、それに比べて、周辺住人のための施設面積は、明らかに不十分である。</p> <p>高層マンションを造って土地の有効利用すると、誰が得して、誰が負けるのかということを考えた。川崎市は、民間資本の誘導により、鷺沼地区経済の拡大及び地元企業の繁栄による法人税が増える。人口増加によって市税も増え、結果的に財政の拡大につながり、良いことである。再開発組合については、超高層ビルの建設は、付加価値率が高く、住宅部門、つまり分譲、賃貸の安定収入を得られる。川崎市からは、100億円の補助をもらえる。工事関係請負企業のゼネコン、設備工事、専門工事も同様である。</p> <p>私は、宮前区役所が来て助かるが、年に何回も行かないだろう。福祉文化施設にも行くような年齢でもない。もちろん金銭的な利益もないし、ほかに何の利益もない。夜中まで工事を聞かされて、ただ犠牲者になるだけだ。地元住民は、8年以上、1日20時間続く工事による、騒音、環境等の日常生活への悪影響に対して精神と体で払い続けることになる。このような中、100億円の税金を入れることに、大きな疑問がある。</p> <p>素案の中に、「適正かつ合理的な土地利用」という言葉があるが、適切な合理利用は、川崎市と組合と工事関係者だけではないか。一般住民にとっては、これは恣意適切、恣意合理的な土地利用と言えるのではないか。</p> <p>川崎市の拠出する100億円があれば、今回の</p>	<p>発現に向けて、工期の短縮等の可能性についても引き続き、事業者と調整してまいりたいと考えております。</p> <p>工事時間帯につきましては、道路整備工事などは、交通量の少ない夜間に工事を予定するものとされておりますが、建設・解体工事は午前8時～午後6時を基本に行うとともに、工事中は、可能な限り低騒音型建設機械の使用、集中稼働の回避、整備・点検の徹底、騒音・振動計の設置などの措置を講じることが示されており、これらの環境保全対策が守られるように、事業者に指導してまいります。</p> <p>鷺沼駅周辺地区は、本市総合計画において、「地域生活拠点」の一つとして位置づけられておりますが、当地区は、昭和40年代に東急田園都市線の延伸を契機として市街化が進んで以来、大きな施設・機能の更新等がないまま40～50年が経過しており、特に駅前には、駐車場等の低未利用地が点在し、土地の高度利用が図られていない状況にあります。また、鷺沼駅前には、周辺部の住宅地開発による人口増加や、山坂が多いなどの地形上の特性から路線バスによる駅へのアクセスが多く、バス交通の需要増への対応が求められております。</p> <p>こうしたことから、今回、市街地再開発事業を実施することで、現行の約2倍の広さの交通広場や駅南側への駅前広場の整備、都市計画道路久末鷺沼線の一部拡幅などの公共施設整備により駅周辺交通環境の改善や路線バスネットワークの充実を図るとともに、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図り、少子高齢化の進展による社会的要請や今後の人口減少を見据えた地域課題に適切に対応できる安全で快適な利便性の高い複合市街地の形成を目指してまいります。</p> <p>なお、市街地再開発事業は、「関係権利者」、「新しい居住者・営業者」、「地方公共団体」の3者の協力により成り立っており、新しい建物の建設資金など事業に必要な資金は原則として、土地の高度利用で生み出した余剰分の床を新しい居住者や営業者に売却することによる資金や地方公共団体からの補助金等でまかなうこととなります。</p>

	公述意見の要旨	市の考え方
A 公 述 人	<p>計画のマンション部分を除いて、商業施設、公共施設が入った10階建てのビルを建てるという素晴らしいアイデアもあるのではないかと。そうしたら、環境問題も生じない。</p> <p>鷺沼再開発の問題点は、超高層マンションのみだと思う。一方、私たちが犠牲になっても、川崎市としてはそこで税金が増えて財政がよくなれば、そのもうけた分を川崎市、神奈川県も含めて川崎市全体にまけるという考えもあることは分かる。川崎市と再開発組合、住民の3者が公平に何かを譲り合ったら、何か良い解決策が出るのではないかと。</p>	<p>実際の事業費や補助金等につきましては、新施設の諸室の配置計画や仕様を含めて、より詳細な検討が必要となりますので、事業者の事業計画の検討にあわせて整理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>2003年に鷺沼に初めて来た時、住むには素晴らしいが、人が非常に多いと感じた。当時は、通勤電車が超満員の状態で、将来的に不安を感じていたが、大井町線が溝の口に延びたり、企業がフレックスタイムを導入して、通勤時間をいろいろ調整した結果、今でもちゃんと電車に乗れている。</p> <p>一方で、鷺沼の変化を感じており、私が住み始めた当時はすばらしい住環境であったと思うが、今はそんなに誇れるまちではないのではないかと考えている。電車の中やお店でも2003年当時と比べると、圧倒的に若い人が減っている。鷺沼は非常に住環境がすばらしく、特に人気路線であるから、若い人は、どんどん来るだろうと思っているが、若者の価値観や時代は明らかに変わってきており、住環境のすばらしさだけではなく駅前には商業地が必要であるという意見が多い。</p> <p>このように、鷺沼が変化していく中で、何かやる必要があるのではないかと考えており、鷺沼は、バス路線が非常に不便で、ロータリーが大変込み合っているのです、このロータリーを広げないといけないと思っていますときに、この再開発の話が初めて出てきて、ロータリーが倍になるということを知った。これは、ぜひともやってもらいたい。</p> <p>さらに、再開発をやるならば、若者の流出を防ぐことをぜひとも考えてもらいたい。そのためには、鷺沼に住んでいる方の大半が共働きで、子育てをしながら仕事をしているので、今回の駅のビルには、必ずサテライトオフィスや子育て支援などを設置してもらいたいと強く思</p>	<p>鷺沼駅周辺地区は、本市総合計画において、「地域生活拠点」の一つとして、「民間活力を活かした駅前広場の再整備等による、鷺沼駅周辺を中心に商業、都市型住宅、文化・交流など多様な都市機能の集積及び交通結節機能の強化に向けた取組を推進する」ことが位置付けられているとともに、都市再開発の方針において、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区に位置付けられております。</p> <p>一方で、当地区は、昭和40年代に東急田園都市線の延伸を契機として市街化が進んで以来、大きな施設・機能の更新が無いまま40～50年が経過しており、特に駅前、駐車場等の低未利用地が点在し、土地の高度利用が図られていない状況にあります。また、駅前では土地区画整理事業により交通広場が整備されたものの、その後の周辺部の住宅地開発による人口増加や山坂が多いなどの地形上の特性から、路線バスによる駅へのアクセスが多く、1乗り場あたりのバス便数が市内主要駅の中で最大であるなど、バス交通の需要増への対応が求められておりますが、交通広場の機能不足により増便等の対応が難しいことや、周辺交通に関しても交差点が近接し、交通処理能力が低下しているといった交通課題も顕在化しております。</p> <p>こうしたことから、今回、市街地再開発事業を実施することで、現行の約2倍の広さの交通広場や駅南側への駅前広場の整備、都市計画道路久末鷺沼線の一部拡幅などの公共施設整備により駅周辺交通環境の改善や路線バスネットワークの充実を図るとともに、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図り、少子高齢化の進展による社会的要請や今後の人口減少を見据えた地域課題に適切に対応できる安全で快適な利便性の高い複合市街地の形成を目指してまいります。</p> <p>公述でいただいた御意見を受けて、地区計画及び第一種市街地再開発事業に、業務機能を追加することといたしました。都市計画の原案及び案につきましては、今後、縦覧にてお示ししてまいります。</p> <p>本事業では、『鷺沼の新しい顔として駅・生活機能・地域をつなぐ広場・交流機能を目指すこと』や</p>

	公述意見の要旨	市の考え方
B 公 述 人	<p>っている。</p> <p>また、市民館については、駅に近いので現状の市民館と比べてコンパクトとなってしまうが、収容人数はできるだけ同じぐらいのものをつくると同時に、決して常設の椅子ではなくて、フラットの形にいろんな目的で使えるものを、ぜひともつくってもらいたい。そうすれば、いろんな需要が出てきて、皆さん駅に来ることになり、昼間でも人がにぎわうことになる。</p> <p>とにかく若者が減ると、まちが循環しない。若い人がどんどん、駅周辺にも人が来るという活気あるまちにしていかないと、これからの時代、まちとしては非常に厳しくなってくる。そういった循環型のまちづくりというのをぜひやってもらいたい。</p> <p>空き家問題について、神奈川県では420万世帯に対して47万件が空き家になっている。その47万世帯のうち、25万世帯が横浜市と川崎市で</p>	<p>『「駅前に住む」「駅前で働く」「一日過ごす」など、住む人も訪れる人も楽しく、快適な魅力あるライフスタイルを目指すこと』などを開発コンセプトとして掲げ、商業、業務、子育て機能等の都市機能の導入や多世代が交流し、多様なコミュニティ形成に寄与する広場・交流機能の整備等が事業者により計画されております。</p> <p>再開発事業によるこれら開発コンセプトの実現に向けて、引き続き、事業者への働きかけを行ってまいります。</p> <p>公述でいただいた御意見を受けて、第一種市街地再開発事業の北街区に文化交流機能を追加することといたしました。都市計画の案につきましては、今後、縦覧にてお示ししてまいります。</p> <p>新宮前市民館・図書館については、これまで行ってきた事業やサービスは継続することを基本とした上で、学びと気づきの多様なきっかけづくり、つながりづくりや地域の賑わいを創出するために、これまで施設を利用していない利用者を含む幅広い利用者層に対応した事業・サービスの提供を、市民意見聴取を行いながら管理運営計画の策定の中で検討しております。ホールについては、これまでの利用状況等を踏まえて規模の適正化を図り、規模の異なる二つのホールを設けることで利用コマ数を増やし、より一層多様な市民ニーズに対応することができると考えております。今後の基本・実施設計の中で検討してまいりますので、引き続き、市民の皆様にとって魅力的な施設となるよう、取組を進めてまいります。</p> <p>引き続き、民間事業者による再開発事業と連携し、多様なライフスタイルに対応した都市機能集積及び交通結節機能の強化により、宮前区全体の活性化を促す「核」としての地域生活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>ある。つまり、空き家問題は、既に身近な問題になりつつある。そんな状況の中で、若者の流出は絶対に阻止しなければいけない。そういう意味でも、ぜひとも再開発を成功させて、より一層これから夢があるまちにしていきたい。</p>	

	公述意見の要旨	市の考え方
C 公 述 人	<p>私は、鷺沼商店会の仕事をしているが、都市計画の素案について、賛成の立場である。</p> <p>はじめ、商店会の活性化のために何をすべきかを商店会の役員で話し合った結果、「まちがよくなると私たち商人も絶対によくない。」という結論に達した。「安心、安全に住めて、老人が駅前で二、三時間、時間を潰せて、子育てがしやすいまち」でないと、若い人も高齢者も混然とした状態の中で住めないのではないか。</p> <p>子育て世代は、保健所や健康福祉センターに通う必要があるし、高齢者は介護保険等について相談コーナーによく行く必要があるが、坂道が急なため、バス便の増発を働きかけたが、駅前のバスロータリーが狭いため、新規バスが入れないという事情があった。そこで、聖マリアンナ病院や宮前区役所へバスで行きやすくするために、バスロータリーを広げてもらえるよう、10年ぐらい、東急に対して働きかけを行ってきた。</p> <p>このような状況の中、駅前の再開発の話があり、2015年に川崎市と東急電鉄で包括連携協定が結ばれた。</p> <p>そこで、再開発をするのなら、保健所や相談コーナーをビルの中に入れてもらいたいと、働きかけを行った。当初は、宮前区役所の移転の話はなかったが、このような状況の中、現状の区役所は、近くの方は便利かもしれないが、宮前区全体のことを考えると、不便な場所にあると思うので、区役所を再開発にあわせ鷺沼に移転したらどうかという話題を出した。そうこうしている内に、議会で再開発の推進の判断がされ、フォーラムやワークショップ等が行われ、今の状況に至っている。</p> <p>核や交通の結節点も何もない宮前区は、このまま放っておいたら、将来的には地盤沈下していつてしまう。鷺沼だけでなく、宮前区の問題として考える必要があり、まちを循環型にし、多彩な機能を集約したコンパクトシティ化にする必要がある。</p>	<p>鷺沼駅周辺地区は、本市総合計画において、「地域生活拠点」の一つとして位置づけられており、「民間活力を活かした駅前広場の再整備等による、鷺沼駅周辺を中心に商業、都市型住宅、文化・交流など多様な都市機能の集積及び交通結節機能の強化に向けた取組を推進する」こととしております。平成29(2017)年8月に「鷺沼駅前地区再開発準備組合」が設立されるなど、事業化に向けた機運の高まりを契機とし、宮前区全体の将来を見据えた取組を推進するため、平成30(2018)年2月に「鷺沼駅周辺再編整備に伴う公共機能の検討に関する考え方」を公表し、関係団体等への説明・ヒアリングやまちづくりフォーラムなど、多角的な区民意見の把握に取り組み、さらに、平成31(2019)年3月に「鷺沼駅周辺再編整備に伴う公共機能に関する基本方針」を策定し、民間事業者による再開発によって交通結節機能をはじめ、都市としての機能が向上する鷺沼駅周辺に、宮前区役所、市民館、図書館を移転・整備し、宮前区全体の活性化を促す「核」としての地域生活拠点の形成を図ることとしました。</p> <p>鷺沼駅前には、土地区画整理事業により交通広場が整備されたものの、その後の周辺部の住宅地開発による人口増加や山坂が多いなどの地形上の特性から、路線バスによる駅へのアクセスが多く、1乗り場あたりのバス便数が市内主要駅の中で最大であるなど、バス交通の需要増への対応が求められておりますが、交通広場の機能不足により増便等の対応が難しいことや、周辺交通に関しても交差点が近接し、交通処理能力が低下しているといった交通課題も顕在化しております。</p> <p>こうしたことから、今回、市街地再開発事業を実施することで、現行の約2倍の広さの交通広場や駅南側への駅前広場の整備、都市計画道路久末鷺沼線の一部拡幅などの公共施設整備により駅周辺交通環境の改善や路線バスネットワークの充実を図るとともに、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図り、少子高齢化の進展による社会的要請や今後の人口減少を見据えた地域課題に適切に対応できる安全で快適な利便性の高い複合市街地の形成を目指してまいります。</p>

	公述意見の要旨	市の考え方
C 公 述 人	<p>駅近の保育所に預けて、サテライトオフィスやシェアオフィスで働けるような、多世代の幅広い世代が住み、若い労働人口が働きやすい環境をつくる必要がある。</p> <p>また、地域社会が消費だけで回るまちではなくて、地域コミュニティの発展の基地としての機能ができると良い。それには、図書館や文化センターは非常に重要な役割を占めている。</p> <p>図書館については、蔵書を増やすだけでなく、生涯学習や趣味などのイベントが行えるようにしてもらいたい。地域コミュニティの不足を感じており、宮前区にはすばらしい人はたくさんいるが、横のつながりが無い。図書館の取組で何とかそういう人たちとつながっていききたい。</p> <p>文化会館については、コンベンションホールの機能を持たせ、可動式にし、宮前区の会合等は宮前区内で出来るようにしたい。</p> <p>今回の開発は、上記のような環境が実現可能なプロジェクトだと思う。現在の宮前区役所の跡地は、今後の問題になるが、皆で英知を出す</p>	<p>公述でいただいた御意見を受けて、地区計画及び第一種市街地再開発事業に、業務機能を追加することといたしました。都市計画の原案及び案につきましては、今後、縦覧にてお示ししてまいります。</p> <p>本事業では、『鷺沼の新しい顔として駅・生活機能・地域をつなぐ広場・交流機能を目指すこと』や『「駅前に住む」「駅前で働く」「一日過ごす」など、住む人も訪れる人も楽しく、快適な魅力あるライフスタイルを目指すこと』などを開発コンセプトとして掲げ、商業、業務、子育て機能等の都市機能の導入や多世代が交流し、多様なコミュニティ形成に寄与する広場・交流機能の整備等が事業者により計画されております。</p> <p>再開発事業によるこれら開発コンセプトの実現に向けて、引き続き、事業者への働きかけを行ってまいります。</p> <p>公述でいただいた御意見を受けて、第一種市街地再開発事業の北街区に文化交流機能を追加することといたしました。都市計画の案につきましては、今後、縦覧にてお示ししてまいります。</p> <p>新宮前市民館・図書館については、これまで行ってきた事業やサービスは継続することを基本とした上で、学びと気づきの多様なきっかけづくり、つながりづくりや地域の賑わいを創出するために、これまで施設を利用していない利用者を含む幅広い利用者層に対応した事業・サービスの提供を、市民意見聴取を行いながら管理運営計画の策定の中で検討しております。ホールについては、これまでの利用状況等を踏まえて規模の適正化を図り、規模の異なる二つのホールを設けることで利用コマ数を増やし、より一層多様な市民ニーズに対応することができると考えております。今後の基本・実施設計の中で検討してまいりますので、引き続き、市民の皆様にとって魅力的な施設となるよう、取組を進めてまいります。</p> <p>引き続き、再開発事業の早期事業着手及び早期効果発現に向けて、都市計画手続きを着実に進めてまいります。</p>

	公述意見の要旨	市の考え方
C 公 述 人	<p>ことで、30年、50年かけても発展し続けるまちになってくると思う。細かい部分では不満足な点は皆あるかと思うが、法令に沿ったものであればどんどん早く進めてほしい。鷺沼商店街にとっては、工事期間中の危惧はあるし、果たして再開発ができたらいいのか分からないが、絶対に宮前区のためになる。100パーセント皆のためにいいという開発はないと思うが、将来的にもここに住んでよかったなという区にしたいと考えている。</p>	<p>また、現宮前区役所等施設・用地の活用については、宮前区全体の将来のまちづくりや現区役所周辺エリアの活性化等の観点から、地域課題や行政需要、地域ニーズ等との調和を勘案しつつ、多様な手法により市民の皆様から御意見を伺いながら、検討を進めてまいります。</p>

	公述意見の要旨	市の考え方
D 公 述 人	<p>積極的に本計画を進めて、できれば早期かつ前倒しで事業を進めてほしい。</p> <p>本件の開発事業は、宮前区全体の活性化、並びにまちとしての持続性、すなわち循環型のいつまでも生き活きとしながら、成長していく形成を図るもので、地域生活拠点の核になるものである。さらに、今回の計画では容積の割増しを受けておらず、建築基準法の範囲の基準容積内で設計されているということなので、合法的である。以上2点から賛成である。</p> <p>宮前区に関する以前のアンケートでは、「緑もあり住環境もよく、かつ川崎都民と言われるくらい都心への通勤にも適していたから住みたい。」という評価はあるが、どんな区かということについては、「特徴がない」と評価を得られておらず、宮前区は文化的にも自然的にも多様な価値観があるにも関わらず、意外と理解されていない。</p> <p>今後、宮前区が評価を受けられるまちにするためには、再開発により、まちの活性化を図る必要がある。</p> <p>経済や社会は時代に合わせ、変わっていかねば、まちの持続可能性はなくなる。そのためには、多様な価値を見いだすまちにしなければならない。幸いにも民間事業者による鷺沼駅周辺の再開発事業が2015年6月2日、川崎市と東京急行電鉄株式会社の間で、地域開発の包括協定書が締結されたことが起点となり、以降、地域生活拠点のありようについて様々な検討が進められ、2019年3月末には区役所、市民館、図書館を現在地から駅前の再開発地域に移転することが決定され、今般、計画概要も明らかになった。この再開発計画は、宮前区にとっては区の将来を明るくする、活力を維持するまちとして、最初にして最後のビッグチャンスであると評価している。</p> <p>少子高齢化、本格的な超高齢化社会、人口減少社会を迎え、全ての地域が、現状のまちの姿で持続可能でいられることはなく、衰退するまちが多く出てくるのではないだろうか。これか</p>	<p>鷺沼駅周辺地区は、本市総合計画において、「地域生活拠点」の一つとして位置づけられておりますが、当地区は、昭和40年代に東急田園都市線の延伸を契機として市街化が進んで以来、大きな施設・機能の更新等がないまま40～50年が経過しており、特に駅前は、駐車場等の低未利用地が点在し、土地の高度利用が図られていない状況にあります。また、鷺沼駅前は、周辺部の住宅地開発による人口増加や、山坂が多いなどの地形上の特性から路線バスによる駅へのアクセスが多く、バス交通の需要増への対応が求められております。</p> <p>こうした状況の中、平成29(2017)年8月に「鷺沼駅前地区再開発準備組合」が設立されるなど、事業化に向けた機運の高まりを契機とし、宮前区全体の将来を見据えた取組を推進するため、平成30(2018)年2月に「鷺沼駅周辺再編整備に伴う公共機能の検討に関する考え方」を公表し、関係団体等への説明・ヒアリングやまちづくりフォーラムなど、多角的な区民意見の把握に取り組み、さらに、平成31(2019)年3月に「鷺沼駅周辺再編整備に伴う公共機能に関する基本方針」を策定し、民間事業者による再開発によって交通結節機能をはじめ、都市としての機能が向上する鷺沼駅周辺に、宮前区役所、市民館、図書館を移転・整備し、宮前区全体の活性化を促す「核」としての地域生活拠点の形成を図ることとしました。</p> <p>引き続き、再開発事業の早期事業着手及び早期効果発現に向けて、都市計画手続きを着実に進めてまいります。</p>

	公述意見の要旨	市の考え方
D 公 述 人	<p>らは活力を維持するまちと、活力を失うまちの明暗が現れてくる時代に入っている。</p> <p>ある方の著書によると、「これからは、1番目は、多世代の幅広い世代が住むまち。2番目が、多彩な機能がコンパクトに備わっているまち。3番目が、民間企業が投資をして採算がとれるまち。4番目が、地域経済が消費だけでなく回っていくまち、四つの機能を有するまちが生き残れるのではないのか。」とあり、今回の再開発計画は、その4点をよく勘案しながら、進められているものなので、ぜひ計画を実らせてもらいたい。</p> <p>2020年7月17日と19日に環境アセスの説明会、7月27日と28日に都市計画素案の説明会が行われており、計画実現のために、一歩ずつ進んでいると認識している。これからは、都市計画手続の着実な推進を含め、スケジュールを前倒しするくらいのスピードで事業を進めて、本都市計画を早期に決定してもらいたい。</p> <p>都市計画が決定されれば、次のステップとして、交通アクセスの在り方や、広場の活用、建物内部の機能の在り方の検討や、駅舎の改築の要望や、現区役所、市民館、図書館の跡地の活用の在り方等、多くの課題に取り組めるものと考えている。</p>	

	公述意見の要旨	市の考え方
E 公 述 人	<p>組合施行で行われる第一種市街地再開発事業は、本来は細分化した土地所有者、老朽化した木造建築の所有者が集まって、そういったエリアを改善して快適、安全な街区として再生させるとともに、低層の建物を高層化、集約化することによって、道路や広場等の公共スペースを生み出すための事業である。住民にとって大変有益な事業であるなら、税金を投入して事業の推進を図ることは必要である。しかし、鷺沼駅前地区第一種市街地再開発事業においては、準備組合には地域を愛し、地域に密着した地権者や細分化した土地所有者や老朽化した木造家屋の所有者はいない。したがって、本来、この地域というのは市街地再開発事業の対象地域ではない。東急が事務局を務めている優良企業だけで構成された準備組合であり、鷺沼駅前の場所を金もうけのための手段としか考えていないと感じる。</p> <p>再開発の対象敷地を所有しているのは、東京急行電鉄株式会社、三菱UFJ信託銀行、横浜銀行、セレサ川崎農業協同組合の4者であり、準備組合の構成員としては、東京急行電鉄株式会社が、東急株式会社、東急ファシリティーズ、東急ライフの3者になっており、土地を持っていない東急グループにすり替わっている。理由は分からないが、三菱UFJ信託銀行は地権者であるにも関わらず、準備組合からは排除されている。</p> <p>東急株式会社は、東急電鉄株式会社が社名変更して生まれた持ち株会社だが、東急ファシリティーズと東急ライフと同様に対象敷地の土地を所有しておらず、本来ならばこれらの会社は組合員になれない会社である。「市街地再開発事業では、組合施行の場合は、組合を構成するためには最低5者の地権者が必要であるが、準備組合には、土地を所有している地権者は2者しかおらず、法律に違反しているのではないか。」と、川崎市に質問したところ、「それは正式な組合の要件であって、準備組合という</p>	<p>鷺沼駅周辺地区は、都市再開発の方針において、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区に位置付けられておりますが、当地区は、昭和40年代に東急田園都市線の延伸を契機として市街化が進んで以来、大きな施設・機能の更新等がないまま40～50年が経過しており、特に駅前は、駐車場等の低未利用地が点在し、土地の高度利用が図られていない状況にあります。また、鷺沼駅前は、周辺部の住宅地開発による人口増加や、山坂が多いなどの地形上の特性から路線バスによる駅へのアクセスが多く、バス交通の需要増への対応が求められております。</p> <p>これらの状況や今後想定される少子高齢化、建物の老朽化を見据え、本市の地域生活拠点にふさわしい安全で快適な利便性の高い複合市街地を形成する地区として、公共施設の整備とともに、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、市街地再開発事業を実施するものです。</p> <p>鷺沼駅前地区再開発準備組合につきましては、セレサ川崎農業協同組合、東急株式会社、東急ライフ株式会社、東急プロパティマネジメント株式会社（旧東急ファシリティサービス株式会社）株式会社横浜銀行の5者で構成されており、いずれも、再開発事業区域内の土地に所有権を有しております。</p> <p>また、再開発事業の組合設立にあたっては、土地の所有権又は借地権を有する者が、5人以上共同して定款及び事業計画を定め、施行地区となるべき区域内の宅地の所有者及び借地権者の同意を得た上で、市の認可を受けて組合を設立することとなるため、施行地区となるべき区域内の権利者の確認を経ながら、手続きを進めているものと認識しております。</p>

	公述意見の要旨	市の考え方
E 公 述 人	<p>のは誰がなってもいい。」という回答で、全く理解できない。準備組合とは軽い存在ではない。準備組合の段階で、建物の計画、資金計画、地権者の権利の調整等の再開発事業の殆どが検討、準備されなければならない。環境影響評価及び都市計画変更の手続きも準備組合が行うものであり、このような大切な準備組合が、誰がなっても良いという訳が無い。今回の市街地再開発事業には120億円から150億円と想定される莫大な補助金が出るが、東急グループ企業が大儲けするために川崎市が加担しているように思う。</p> <p>環境影響評価の風害調査のための風洞実験を身内の東急建設株式会社技術研究所が行っているが、他にも、風洞実験を行える会社はあるはずである。</p> <p>また、環境影響評価準備書では、地域景観の特性の変化は小さいと予測しているが、とても認められない。環境影響評価書の写真で現状と竣工後が示されているが、道路を圧迫して非常に環境的に狭隘な雰囲気を与えている。</p> <p>現状の市道久末鷺沼線に対して、東急フレルの壁面線は、道路境界線から10メートルさがっており、その間に幅3メートル位の緑地帯とその後ろ側に駐輪場があるので、道路に対する建物の圧迫感というのは非常に少なく、非常に良い環境である。しかし、今回の計画では、壁面線の後退は1メートルとなっているので、緑化の面積がとれない。</p> <p>また、常緑樹による緑化ができず、歩行者レベルの風害を軽減することができなくなってしまう。武蔵小杉においても、風洞実験では大丈夫だという結論が出ていたが、工事完成後は、木が倒れたり、乳母車が飛ばされるといった被害は続出しているの、今回の再開発計画においても同様の被害が出ることは間違いないので、そうならないように、手段を取るべきである。</p> <p>風害の一番の問題は、超高層ビルに上空の強</p>	<p>市の考え方</p> <p>施設建築物が周辺市街地の景観、緑化及び風環境に与える影響については、「川崎市環境影響評価に関する条例」に基づき、予測、調査を行い、環境保全のための措置を適切に講じることとしております。</p> <p>本計画では、風の影響の低減に配慮した建物形状・配置や防風植栽等の設置など適切な対策を行うことで、全ての調査地点において、住宅街や公園等の風環境評価尺度であるランク2以下に収まる結果となっており、総合的に地域の生活環境の保全に著しい支障はないものと評価されております。</p> <p>また、建物完成後につきましては、条例に基づき、事後調査の中で、事業者自らが風対策の効果を確認することとなりますので、引き続き必要な対策を講じるよう、事業者に対して適切に指導してまいります。</p> <p>緑化については、現在、準備組合により「川崎市環境影響評価等技術指針」「川崎市緑化指針」の基準を満足する緑化が計画されているものと認識しておりますが、引き続き、環境に配慮した建築物の整備とあわせ、可能な限り緑化地を確保し、良好な都市景観の形成に資する多様な緑化空間の創出を誘導してまいります。</p>

	公述意見の要旨	市の考え方
E 公 述 人	<p>い風が当たると行き場がなくなり、建物に沿って下に下りてきて、悪さをすることだが、それを防ぐためには、暴風壁を設置するか、緑化のために常緑樹をしっかりと植えるしかない。しかし、この対策でも限界があるので、一番良い方法は、超高層をやめることである。530戸のタワーマンションというのは、この地域に求められると思えない。超高層の部分を半分にでもすれば、風害は大分減ることは間違いないと思う。そういう方向で計画を見直してもらいたい。</p>	

	公述意見の要旨	市の考え方
F 公 述 人	<p>今回の再開発としてはいいが、コロナ禍の影響で、会議室や図書館が2分の1しか使えない状況なので、両方（二つ）あって初めて現状の区民サービスが維持できる。</p> <p>また、他の区では、図書館が二つあるのに、宮前区には一つしかない。移転ありきとはせずに、利用者としては、両方あって良いと思う。このことも含めて、この計画に対して、三つのポイントで説明する。</p> <p>1点目は、鷺沼駅周辺再編整備に伴う公共機能に関する基本方針の中で、「川崎市持続可能な開発目標（SDGs）推進方針」を踏まえ、総合計画と同様に多様な主体との連携を図りながら事業を実施し、SDGsの達成に寄与する取組を推進する」とうたわれている。先日、開催された市民館、図書館のフォーラムでは、小中学生から「子供だけで利用できる図書館がほしい」、「寝っ転がってもいいような図書館を配備してほしい」、「中学生で利用できるような料金体系にしてほしい」、「利用したらポイント制にしてほしい」等の意見が上がっていたが、こういう新しい視点で事業をやるべきなので、その辺を含めて素案を見直してほしい。「川崎市持続可能な開発目標（SDGs）推進方針」の目標の一つに「すべての人に包摂的かつ公正な質の高い教育を確保し、生涯学習の機会を促進する」とうたっているとともに、川崎市の方針として「成長と成熟の調和による持続可能な最幸なまち かわさき」を示している。これを今回の鷺沼移転に関して、当てはめると、成長というのは鷺沼の開発で、成熟の調和については、現行の地区にある区役所、図書館、市民館を存続させて調和のとれる最幸のまちかわさきを実現するという観点から見直してほしい。</p> <p>2点目、現行施設の課題として、平成30年の行政監査で指摘されていたバリアフリー対応について、今回の鷺沼移転の中でカバーされているかの監査を、造ってからではなく、今の段階</p>	<p>本市では、現在、市内に新たな社会教育施設を整備する計画はございませんが、各区の市民館・図書館・分館等を拠点として、学校施設の有効活用などによる市民の生涯学習の場の確保とともに、自動車文庫による市内巡回や大学との相互連携などにより市民の主体的な学びや活動を支援してまいります。</p> <p>本市では、将来にわたる持続的な発展を図るため、国際的な取組である持続可能な開発目標（SDGs）達成に寄与する取組を進めていく必要があることから、平成31（2019）年2月に「川崎市持続可能な開発目標（SDGs）推進方針」を策定しております。同方針では、SDGsの理念や国の動向を踏まえながら、総合計画に位置付けた各施策・事務事業を実施することを基本としておりますので、今回の取組においても、総合計画と同様に、市民や地域の団体、企業などの多様な主体との連携を図りながら関連事業を実施しているところでございます。</p> <p>市民館・図書館などの社会教育施設をはじめとする公共機能については、提供するサービスの充実・向上とともに、将来的な人口減少への転換等を見据えた対応が求められることから、今後も各区の市民館・図書館・分館等を軸としながら、学校施設の有効活用や地域づくりの担い手などとの連携など、様々な手法を総合的に用いて、地域に身近な場所できめ細やかなサービスの提供を行ってまいります。</p> <p>市民館・図書館の施設計画や運営については、今後の基本・実施設計や管理運営計画の策定の中で、検討してまいりますので、引き続き、市民の皆様にとって魅力的な施設となるよう、取組を進めてまいります。</p> <p>現施設の課題である公共機能のバリアフリー対応については、鷺沼駅前地区への移転に伴い、民間施設との合築になるため、バリアフリー・ユニバーサルデザイン対応が可能であると考えております。</p>

	公述意見の要旨	市の考え方
F 公 述 人	<p>から行うべきである。特に危惧しているのは駅前 の渋滞で、道路幅16メートルを22メートルに するとあるが、国道246号と尻手黒川道路のバ イパスがないのが一番致命的である。アセスで は大丈夫だという結果になっているが、今回の 計画で渋滞が解消されるかについて、検証と監 査を行い、市民を含めて合意を取って、開発す べきである。</p> <p>3点目、川崎市の「希望のシナリオ」実現プ ロジェクトでは、多様な主体の連携により、市 民創発による持続可能な暮らしやすい地域を実 現するため、これからのコミュニティ施策の基 本的考えをまとめており、市民創発としてい る。よって、移転ありきではなく、市民、業 者、川崎市を含めて相互に連携して、これでい いかどうか納得できるまで議論すべきである。 こういう時代になったのだから、その点を踏ま えて見直す必要がある。現行の地区を再利用す るには、待機老人や待機児童等の課題はたくさ んあるので、これらを含めて、市民と協働で今 後の宮前区の在り方を検討して実施するという ことが本当の希望のシナリオである。今の計画 は、希望に添わないシナリオとなっている。希 望のシナリオになるように、発想を広げてどう あるべきか、20年、30年後、振り返って、これ でよかったと納得いくような施策かどうかを検 証し、見直しを行い進めてもらいたい。</p>	<p>地域交通については、今回、再開発事業に併せて、 鷺沼線の廃止による交差点の集約や周辺道路への 右左折レーンの設置などによる交通流の改善、交通 広場の拡充及び路線バスネットワークの充実によ る公共交通機関の利用促進を図ることで、交通渋滞 の緩和が図れるものと考えております。</p> <p>施設建築物が周辺市街地の交通環境に与える環 境影響については、「川崎市環境影響評価に関する 条例」に基づき、予測、調査を行い、環境保全のた めの措置を適切に講じることとしており、本計画で は、施設関連車両の走行による交差点や各交差点の 断面において、交通量の処理が可能との結果が示さ れております。</p> <p>本市では、意見交換会（ワークショップ）や関係 団体等説明・ヒアリング、フォーラム、意見箱等で 寄せられた様々な市民意見や基礎調査結果等の諸 条件及び宮前区の将来展望を総合的に整理・検討 し、「鷺沼駅周辺再編整備に伴う公共機能に関する 基本方針」（平成31（2019）年3月）を策定しまし た。</p> <p>また、基本方針に基づく取組を「宮前区のミライ づくりプロジェクト」と名付け、「新宮前市民館・図 書館・区役所の移転・整備」、「現在の区役所などの 施設や用地の活用」、「向丘出張所の機能のあり方」、 「駅へのアクセス向上」等について、それぞれの取 組の進捗に合わせ、市民の皆さまの御意見を伺い ながら、宮前区全体の活性化に向けた取組を推進し てまいります。</p> <p>今回の民間事業者による再開発事業との連携に より、民間施設と行政施設の相乗効果による機能・ 空間の実現を図り、市民と事業者、行政が連携し、 文化・交流拠点の形成とコミュニティの創出を図る ことで、地域課題の解決に向けた市民創発を促し、 希望のシナリオの実現に繋げてまいります。</p>

	公述意見の要旨	市の考え方
G 公 述 人	<p>市街地再開発の目的は、土地を高度利用することで、広場、公園、道路などの公共施設を生み出し、公共の福祉に貢献するための事業であり、そのために、鷺沼の場合は、100億円を超える多額な補助金が使われる。しかし、鷺沼再開発は区民に暮らしやすいまちになるのだろうか。宮前区役所などの公共施設は、現在は区の中央にあるが、区の外れに移転することになる。これは、これまでのコミュニティの拠点がなくなってしまうとともに、交通が不便になる地域がたくさん生まれるので、住民同士の話し合いが必要である。ところが、川崎市は移転ありきで進めてきており、ここに大きな問題が残る。川崎市は、「鷺沼に交通広場をつくり、バスを増やせば区民の交通は便利になる。鷺沼道路を廃止して信号を減らせば交通渋滞は解消される。駅前広場を中心に官民交流でにぎわいの場を作る。」という説明をしてきた。住民としては、事業計画についての説明会をしてもらいたいと、再三要望したが、川崎市も東急も正式な説明会は一度も行っておらず、ようやく7月に環境アセスと都市計画の素案で事業内容が分かってきた。これまで川崎市が主張してきた移転理由と対峙しながら私の意見を述べる。</p> <p>第1点、駅前の鷺沼線を廃止しても交通渋滞は解消されず、かえって交通不便が拡大する。現在でも駅前の渋滞はあるが、廃止予定の道路は、駅前に入る唯一の幹線道路で、どの方面から来ても、駅前に入れるという便利さがある。交通渋滞は、市道と信号を廃止すれば解消できると、説明するが、同時に交通広場前の3車線化をしないと、時間短縮につながらない。この3車線化は無理である。</p> <p>また、廃道することで、二つの街区に入るために左折イン、左折アウトなどの一方通行をつくることになり、今以上の交通不便をつくることになる。</p> <p>交通不便の一つ目の理由は、鷺沼街区に入るためには全て遠回りを強要されることである。</p>	<p>本市では、意見交換会（ワークショップ）や関係団体等説明・ヒアリング、フォーラム、意見箱等で寄せられた様々な市民意見や基礎調査結果等の諸条件及び宮前区の将来展望を総合的に整理・検討し、区内3か所で市民説明会を開催するなど、周知を図りながら策定した「鷺沼駅周辺再編整備に伴う公共機能に関する基本方針」（平成31（2019）年3月）に基づき、民間事業者による再開発によって交通結節機能などが向上する鷺沼駅周辺に、宮前区役所・市民館・図書館を移転・整備し、宮前区全体の活性化を促す「核」としての地域生活拠点の形成を図ってまいります。</p> <p>なお、同方針の策定以降、準備組合は令和2（2020）年7月、令和5（2023）年1月に環境影響評価に関する説明会、市は令和2（2020）年7月に都市計画素案説明会、令和4（2022）年12月に事業概要説明会を開催しているとともに、「宮前区のミライづくりプロジェクト」の取組を、市民の皆様により広く知っていただくため、年度毎に区内4か所でのオープンハウス型説明会の開催や宮前区全戸を対象にニュースレターの配布を実施するなど、様々な機会を捉え、より多くの市民の皆様が取組の趣旨が伝わるよう努めております。</p> <p>本市では、自宅から駅までの移動などは徒歩のほか、誰もが利用できる公共交通を主要手段と捉え、利用しやすい交通環境の整備を推進しております。本計画においても、交差点が近接していることによる交通混雑などの課題があることから、交通利便性向上のための取組として、民間活力を活かした市街地再開発事業に伴う交通広場の拡充による安全性等の確保、鷺沼線の廃止による交差点の集約や周辺道路への右左折レーンの設置などによる通過交通等に配慮した駅周辺の交通流の改善、交通広場の拡充及び路線バスネットワークの充実による公共交通機関の利用促進を図ることで、駅周辺における交通渋滞の緩和が図れるものと考えております。施設利用を目的とする一般車の駐車場への入出庫については、周辺交通の円滑化を図るため、左折イン、</p>

	公述意見の要旨	市の考え方
G 公 述 人	<p>二つ目の理由は、駅前の自動車利用台数を、休日は4,080台と予測しているが、駐車台数は現在の宮前区役所とフレルの合計台数よりも100台近く少なくなり、245台となっており、駐車場待ちの車が道路に渋滞する。</p> <p>三つ目の理由は、東急の説明では、交通広場前を3車線化にするとしているが、一方で、まだ道路管理者の許可を得ておらず、今後、協議により変更する可能性もあるとしている。都市計画素案の中では、2車線のままで3車線化の計画にはなっていない。そもそも、この道路は大型車の進入禁止で狭い道路であり、3車線化は難しいと思う。市道を廃止することは渋滞がひどくなり、スムーズな交通を目指す都市計画の主旨に反するので見直しを求める。</p> <p>第2点、交通渋滞解消にならない市道の廃止は、何のために必要なのだろうか。140メートルの超高層ビルを建てるために、市道を廃止するのではないのかと、私には思える。</p> <p>2棟の超高層ビルにより、駅前の圧迫感、358棟にわたる日照被害、海拔61メートルの強いビル風、広範の電波障害など、色々な環境被害を起こすことになる。</p> <p>また、敷地一杯にビルを造るために、公共用地が減少してしまうが、公共用地が減少する開発というのは、全国的にもまれである。</p> <p>今回の開発計画においては、憩いの広場が無い。準備組合がイメージ宣伝で利用してきた駅前広場を中心に官民連携で多様な人の交流の場をつくるんだとあって、夢のような駅前広場を描いていたが、これは3階のデッキ広場だというから、驚いた。そのデッキ広場は、タワーマンションの住民から苦情が来れば、区民祭やイベントはできず、ビル風が強く、テントなどは</p>	<p>左折アウトのルートを選定しております。</p> <p>駐車台数については、「川崎市建築物における駐車施設の附置等に関する条例」などにに基づき、適切な台数となるよう、事業者と調整を図ります。また、駐車場の運用につきましては、今後事業者による検討がなされることとなりますが、他の事例を参考に、駐車待ち車両ができるだけ施設内で待機できる設えや公共交通機関の利用促進等の周知などソフト面の取組なども含めて事業者と協議調整を行ってまいります。</p> <p>交通広場出入口の交差点部分につきましては、市街地再開発事業により、現状の都市計画道路をさらに拡幅し、道路構造令等の規定に基づき、本線2車線に加え、右左折用の車線である付加車線2車線を整備するものでございます。</p> <p>道路線形や交差点形状につきましては、今後、交通管理者等と協議を行ってまいります。</p> <p>本事業では鷺沼線の廃止による大街区化が予定されておりますが、国土交通省が策定した「まちづくり推進のための大街区化活用にかかる執務参考資料」において、細分化された土地を集約・整形して大規模な街区を創出する大街区化は、敷地の一体的利用や公共施設の再編、地区毎のニーズを踏まえた土地の有効高度利用等を実現するための手法とされております。</p> <p>施設建築物が周辺市街地の景観（圧迫感）、日照、風害、テレビ受信障害等に与える環境影響については、「川崎市環境影響評価に関する条例」に基づき、予測、調査を行い、環境保全のための措置を適切に講じることとしております。</p> <p>本事業における広場等については、準備組合より、開放的で街に開いたステップテラスを整備して屋内空間とも連携を図るとともに、駅前広場を整備して市民の憩いの広場となるよう機能の充実を図るなどの検証結果が示されておりますが、詳細については今後、検討の深度化を図ってまいります。</p> <p>また、都市計画素案においても、再開発区域内に、安全で快適な歩行空間の確保、並びに人々が憩い、</p>

	公述意見の要旨	市の考え方
G 公 述 人	<p>張れない場所である。また、都市計画素案には、憩いの広場は一つもない。現在の区役所では、広い場所があり、区民祭を毎年行っているが、今後こういったイベントは難しくなるのではないだろうか。</p> <p>建物の外周390メートルにわたって、安全で快適な歩道をつくと、説明しているが、その幅は1メートルとなっており、樹木を植えたら歩けないほどの狭さで、災害時には危険で使えないのではないかと思う。</p> <p>緑地面積は敷地の15パーセントを確保すると説明しているが、現在の東急フレルにあるような緑の広場はなくなり、また、桜並木や銀杏並木は90本ほど伐採されると思う。川崎市が説明する緑地面積は、壁面や屋上の樹木が多く、地上部の緑地は非常に少ない。よって、全体的に見て緑地は大きく減少してしまうだろう。</p> <p>交通広場についてだが、広場といっても、青空が見えるわけではなく、排気ガスが充満するところだから、バスターミナルになるといったほうがいい。あれだけ移転の根拠として大宣伝したバス路線だが、いまだに具体案が示されていない。そればかりか、採算性を見ながら検討するとトーンダウンしている。環境アセスによると、公共施設利用者31,349人のうち、バスを利用する人は何と4.3パーセントしか見込んでいない。このターミナルはバスとタクシーのみで一般車は利用できず、商業施設も公共施設も今と同じ規模なので、それほど大きいバスターミナルの必要はない。なぜこのような大きなものを造るのか、疑問に感じる。</p>	<p>集い、語らう場としての交流機能の確保のため、駅、交通広場及び周辺道路と連携した広場及び通路を適切な位置に配置しております。</p> <p>区民祭については、今後、適切な実施場所等を検討してまいります。</p> <p>再開発事業においては、適切な歩行空間の確保を図ることを目的に、道路に接して敷地内に1メートルの歩道状空地を整備するものであり、歩行空間の幅員は、歩道と歩道状空地の合計となるため、歩道の設置されている部分については、3メートル以上の幅員が確保されることとなります。</p> <p>施設建築物が周辺市街地の緑化に与える環境影響については、「川崎市環境影響評価に関する条例」に基づき、予測、調査を行い、環境保全のための措置を適切に講じることとしております。</p> <p>緑化については、現在、準備組合により「川崎市環境影響評価等技術指針」「川崎市緑化指針」の基準を満足する緑化が計画されているものと認識しておりますが、引き続き、環境に配慮した建築物の整備とあわせ、可能な限り緑化地を確保し、良好な都市景観の形成に資する多様な緑化空間の創出を誘導してまいります。</p> <p>鷺沼駅前には、土地区画整理事業により交通広場が整備されたものの、その後の周辺部の住宅地開発による人口増加や山坂が多いなどの地形上の特性から、路線バスによる駅へのアクセスが多く、1乗り場あたりのバス便数が市内主要駅の中で最大であるなど、バス交通の需要増への対応が求められておりますが、交通広場の機能不足により増便等の対応が難しいことや、周辺交通に関しても交差点が近接し、交通処理能力が低下しているといった交通課題も顕在化しております。</p> <p>こうしたことから、今回、市街地再開発事業を実施することで、現行の約2倍の広さの交通広場や駅南側への駅前広場の整備、都市計画道路久末鷺沼線の一部拡幅などの公共施設整備により駅周辺交通環境の改善や路線バスネットワークの充実を図る</p>

	公述意見の要旨	市の考え方
G 公 述 人	<p>以上のように、敷地目一杯の超高層ビルは、公共施設用地の減少と深刻な環境破壊をもたらし、持続可能な住み続けられるまちづくりSDGsを目標とする川崎市の方針に反するものなので、見直しを求める。</p> <p>全体として、コロナ禍の共存時代に対応したゆとりある開発に見直しをしてほしい。超高層ビルは換気が悪く、三密そのもので、大規模な自然災害にも弱く、資金的にも大規模修繕が困難となり、廃墟となる可能性が大きいと、専門家が指摘している。ある建築家が、「コロナ禍は歴史的な転換点で、これまでは箱の中の快適さを追求したけれども、今後は広場や公園、緑がある、ゆとりある開発に転換が必要である。」と訴えている。鷺沼再開発も、敷地目一杯の超高層ビルを見直して、憩いの広場と公園が整備され、緑あふれる三密回避の駅前にしてほし</p>	<p>とともに、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図り、少子高齢化の進展による社会的要請や今後の人口減少を見据えた地域課題に適切に対応できる安全で快適な利便性の高い複合市街地の形成を目指してまいります。</p> <p>路線バスネットワークの検討については、小田急沿線方面などの路線の新設、向丘地区方面などからのアクセス強化のための既存路線の再編など、拡充されるバスターミナルを活用し、路線バスネットワークの充実に向けた取組を進めることとしており、今後、交通広場の供用開始時期を見据え、バス事業者との協議・調整を推進してまいります。</p> <p>なお、利用者の推計については、現状のパーソントリップ調査の結果等を参考に算定されているものと認識しております。</p> <p>本市では、将来にわたる持続的な発展を図るため、国際的な取組である持続可能な開発目標（SDGs）達成に寄与する取組を進めていく必要があることから、平成31（2019）年2月に「川崎市持続可能な開発目標（SDGs）推進方針」を策定しております。同方針では、SDGsの理念や国の動向を踏まえながら、総合計画に位置付けた各施策・事務事業を実施することを基本としておりますので、今回の取組においても、総合計画と同様に、市民や地域の団体、企業などの多様な主体との連携を図りながら関連事業を実施しているところでございます。</p> <p>本市では、各拠点地区の地域特性に応じ、地区計画等の都市計画手法を活用することで、無秩序な開発を抑制し、都市基盤整備とあわせて、様々な都市機能の集積を図ることにより、利便性の高いまちづくりを進めてきたところでございます。</p> <p>アフターコロナへの対応については、「新型コロナを契機とした社会ニーズの変化」や令和2（2020）年8月に、国土交通省から示された「新型コロナ危機を契機としたまちづくりの方向性（論点整理）」を踏まえ、「広場」「開放」「境界」「職住」「流動」の五つの検証視点等に基づき、準備組合により再開発事業の施設計画や機能の検証が行われておりました</p>

	公述意見の要旨	市の考え方
G 公 述 人	<p>い。</p> <p>同じ人口の都市と比べて、宮前区は市民館と図書館が少ないので、今の市民館、図書館を存続させ、他区と同様に2館体制にしてもらいたい。</p>	<p>が、令和4（2022）年11月に準備組合から市に検証結果が報告され、駅前街区のステップテラスや街区間デッキ、働く場の導入など、検証視点に沿って施設計画や機能を変更した計画が示されたところです。</p> <p>引き続き、ニューノーマルへの対応も含め、社会状況・社会ニーズの変化等に対応した持続可能なまちづくりを推進してまいります。</p> <p>本市では、現在、市内に新たな社会教育施設を整備する計画はございませんが、各区の市民館・図書館・分館等を拠点として、学校施設の有効活用などによる市民の生涯学習の場の確保とともに、自動車文庫による市内巡回や大学との相互連携などにより市民の主体的な学びや活動を支援してまいります。</p>

	公述意見の要旨	市の考え方
H 公 述 人	<p>東京都の市街地再開発事業指導マニュアルによると、準備組合のやるべきことは、基本設計案、事業費算定、資金計画、保留床処分計画、権利変換計画案など、再開発に必要な事項が全て含まれているが、それは、再開発地域内の全ての利害関係者の権利が正当に処理される必要があるからである。小さな借家人など一人一人と企業が同等の権利を持って参加しており、それをどう評価整理するかが重要だからである。準備組合の構成員がそのまま組合に移行することが前提となっており、これは全国の再開発事業の常識である。ところが、鷺沼再開発事業は、東急の東急による東急のための開発となっており、この常識がない。</p> <p>鷺沼再開発地区の土地所有者は、東急フレルを所有する三菱UFJ信託銀行、北街区の横浜銀行、セレサ川崎、及び開発地区全体の60パーセントから70パーセントを所有する東急電鉄の4者である。一方、準備組合の構成員は、横浜銀行、セレサ川崎、東急ライフィア株式会社、東急ファシリティサービス株式会社、及び準備組合の事務窓口の東急株式会社の5者となっている。土地所有者と準備組合では法人格の違う会社があり、東急株式会社、東急ライフィア株式会社、東急ファシリティサービス株式会社は、再開発地区内に土地を所有せずに準備組合に参加している。</p> <p>本来、再開発地域の土地所有者が集まって準備組合をつくるのが全国の常識にも関わらず、それを無視して開発を進めており、しかも川崎市が後押ししている。その開発に、市民の財産であり、疑念性の高い市道鷺沼線を廃道にして準備組合に売り渡すことは許されない。都市計画審議会でも慎重に審議をされるよう、要望する。</p> <p>川崎市が鷺沼駅前地区第一種市街化再開発事業の概要について、上級機関に報告した文書に、権利者等の状況、関係権利者数として、土地所有者5、この開発に賛成したのが5とあるが、明らかに登記簿謄本とは異なっている。上</p>	<p>鷺沼駅前地区再開発準備組合につきましては、セレサ川崎農業協同組合、東急株式会社、東急ライフィア株式会社、東急プロパティマネジメント株式会社(旧東急ファシリティサービス株式会社)、株式会社横浜銀行の5者で構成されており、いずれも、再開発事業区域内の土地に所有権を有しております。</p> <p>また、再開発事業の組合設立にあたっては、土地の所有権又は借地権を有する者が、5人以上共同して定款及び事業計画を定め、施行地区となるべき区域内の宅地の所有者及び借地権者の同意を得た上で、市の認可を受けて組合を設立することとなるため、施行地区となるべき区域内の権利者の確認を経ながら、手続きを進めているものと認識しております。</p> <p>なお、準備組合は、任意の団体であるため、「準備組合の構成員がそのまま組合に移行することが前提」であることや「基本的要件」等について、法令上の規定はございません。</p> <p>また、報告した文書につきましては、その都度、事業者の確認のうえ、事実関係に基づき作成するなど、適切に対応しております。</p>

	公述意見の要旨	市の考え方
H 公 述 人	<p>記でも述べたように、ここを所有しているのは4者しかない。ところが、川崎市が提出した書類には5者となっており、しかも、その5者は全員賛成したことになっている。架空の1者が加わって再開発に賛成しており、虚偽申請ではないかと疑われる。準備組合の基本的要件が虚偽申請されていれば大きな問題である。都市計画審議会でこのことがはっきりすることを望む。</p> <p>コロナ禍の時代に入り、新自由主義、コンパクトシティに基づく都市計画は抜本的見直しが必要であり、緑豊かな余裕のある空間が都市計画に求められている。狭い土地に無理やりタワーマンションと公共機能を詰め込む計画を抜本的に見直し、二つの市民館、二つの図書館、鷺沼に支所、現在の区役所を活かす、緑豊かで余裕のある宮前区が必要である。</p> <p>38年前、宮前区をつくるときに、区役所、市民館、図書館、消防署、警察署に土地を提供して、情熱を持ってふるさとを発展させてきた多くの地元の人たちがおり、その後、新しい夢を抱いて宮前区に移り住んだ多くの人たちがいる。この新旧の住人が今こそ一つになって、緑豊かな住みよい宮前区をつくり出していくべきである。</p>	<p>本市では、各拠点地区の地域特性に応じ、地区計画等の都市計画手法を活用することで、無秩序な開発を抑制し、都市基盤整備とあわせて、様々な都市機能の集積を図ることにより、利便性の高いまちづくりを進めてきたところでございます。</p> <p>アフターコロナへの対応については、「新型コロナを契機とした社会ニーズの変化」や令和2（2020）年8月に、国土交通省から示された「新型コロナ危機を契機としたまちづくりの方向性（論点整理）」を踏まえ、「広場」「開放」「境界」「職住」「流動」の五つの検証視点等に基づき、準備組合により再開発事業の施設計画や機能の検証が行われておりましたが、令和4（2022）年11月に準備組合から市に検証結果が報告され、駅前街区のステップテラスや街区間デッキ、働く場の導入など、検証視点に沿って施設計画や機能を変更した計画が示されたところであります。</p> <p>引き続き、ニューノーマルへの対応も含め、社会状況・社会ニーズの変化等に対応した持続可能なまちづくりを推進してまいります。</p> <p>なお、本市では、現在、市内に新たな社会教育施設を整備する計画はございませんが、各区の市民館・図書館・分館等を拠点として、学校施設の有効活用などによる市民の生涯学習の場の確保とともに、自動車文庫による市内巡回や大学との相互連携などにより市民の主体的な学びや活動を支援してまいります。</p> <p>区役所・支所・出張所については、1か所で必要なすべての窓口サービスを提供できるようにするとともに、限られた財源・資源を最大限に活用して</p>

	公述意見の要旨	市の考え方
H 公 述 人		<p>いくため、出張所の届出窓口を区役所へ集約するなどの取組を進めてきました。今後は、行政手続のデジタル化とも整合を図りながら、利便性の向上や分かりやすい窓口サービスの提供に向けた取組を推進していくこととしており、新たに支所や出張所を設置することはありません。</p> <p>現宮前区役所等施設・用地の活用については、宮前区全体の将来のまちづくりや現区役所周辺エリアの活性化等の観点から、地域課題や行政需要、地域ニーズ等との調和を勘案しつつ、多様な手法により市民の皆様から御意見を伺いながら、検討を進めてまいります。</p>

	公述意見の要旨	市の考え方
I 公 述 人	<p>2018年5月、鷺沼プロジェクトについて、宮前区役所、市民館、図書館を鷺沼に移転することについてフォーラムが開かれたが、当時その移転の意味がよく分からなかった。翌年2月、市長が決定を発表して初めてタワーマンションの計画があることを知った。タワーマンションが駅前に建った場合に、あの狭い広場の中に37階、146メートルという高さがどのくらいなのか、どのくらい空間を圧迫するか想像もできない。地味な住宅地を活性化するには目立つものがない、区役所、市民館、図書館とセットならなおいい、という考えだろうか。</p> <p>タワーマンションの建設、3施設の移転、実は水面下で周到な計算の下に練られているように思われる。鷺沼再開発準備組合に直接話を希望したがかなわなかった。東急の社員に「どうしてもタワーマンションなのか。」と聞いたところ、「普通のマンションや横並びのマンションよりも効率が良いから。」という回答だった。</p> <p>再開発の責任は、川崎市、ディベロッパーのどちらにあるのか分からないが、タワーマンションは普通のビルよりも軽量化のために壁が薄く作られるため、ちょっとした風でも揺れ、しかも電車の振動があるので、そういうものに苦しむ人は必ず出てくる。予想外の強風により、けがをすることも心配である。</p> <p>都内などの計画的に開発が進む超高層ビル街は、周辺に十分な空間や緑地を用意する決まりがあるが、この狭い鷺沼駅前に緑地や遊んだり、散歩したりする場所があるだろうか。国によっては既に、子供の教育によくなく、居住環境として適さない、景観を損ねる、色々な理由でタワーマンションを禁止する国もあるそうである。</p> <p>人口減少、高齢化、巨大災害への備え、少なくとも未来は20年、30年ではなくて、50年、70年、100年を見据えてまちづくりをしないと、補助金及び総額四、五百億円、全体でかかるといわれているが、無駄遣いになりかねな</p>	<p>本市では、各拠点地区の地域特性に応じ、地区計画等の都市計画手法を活用することで、無秩序な開発を抑制し、都市基盤整備とあわせて、様々な都市機能の集積を図ることにより、利便性の高いまちづくりを進めてきたところでございます。</p> <p>鷺沼駅周辺地区は、本市総合計画において、「地域生活拠点」の一つとして位置づけられておりますが、当地区は、昭和40年代に東急田園都市線の延伸を契機として市街化が進んで以来、大きな施設・機能の更新等がないまま40～50年が経過しており、特に駅前には、駐車場等の低未利用地が点在し、土地の高度利用が図られていない状況にあります。また、鷺沼駅前には、周辺部の住宅地開発による人口増加や、山坂が多いなどの地形上の特性から路線バスによる駅へのアクセスが多く、バス交通の需要増への対応が求められております。</p> <p>こうした状況の中、平成29(2017)年8月に「鷺沼駅前地区再開発準備組合」が設立されるなど、事業化に向けた機運の高まりを契機とし、宮前区全体の将来を見据えた取組を推進するため、平成30(2018)年2月に「鷺沼駅周辺再編整備に伴う公共機能の検討に関する考え方」を公表してから、関係団体等への説明・ヒアリングやまちづくりフォーラムなど、多角的な区民意見の把握に取り組み、平成31(2019)年3月に「鷺沼駅周辺再編整備に伴う公共機能に関する基本方針」を策定し、民間事業者による再開発によって交通結節機能をはじめ、都市としての機能が向上する鷺沼駅周辺に、宮前区役所、市民館、図書館を移転・整備し、宮前区全体の活性化を促す「核」としての地域生活拠点の形成を図ることとしました。</p> <p>再開発事業の施設建築物につきましては、令和元(2019)年8月に着手した、再開発事業に関する環境影響評価の手続きの中で施設計画が公表された後、新型コロナウイルスを契機とした社会ニーズの変化等を踏まえて準備組合により検証が行われ、施設計画や機能の一部を変更した上で、令和4(2022)年12月に条例環境影響評価準備書公告時に公表されたものです。</p> <p>施設建築物が周辺市街地の緑化、風環境に与える</p>

	公述意見の要旨	市の考え方
I 公 述 人	<p>い。駅前という立地は絶対有利で、ディベロッパーはきっと譲らないだろう。しかし、税金を払っている23万の区民にとって、駅前タワーマンションは何の意味があるのだろうか。50年、70年後の建替えは、巨大なものほど困難である。子孫に負の遺産とならないことを祈る。</p> <p>人口当りに全国で図書館の数が最低に近い宮前区、23万にせめて2館は譲れない。もっともっと欲しいところである。市民館も長年におたつて地域で多彩な活動をして親しまれてきた。</p> <p>鷺沼駅前の狭い広場を目一杯に埋め尽くすプランで期待どおりの発展が見られるといいが、人をひきつけるまちには個性とか面白さとか魅力がものを言うように思う。鷺沼という名前前で、散歩や会食に行ったり、家族で1日過ごそうかという雰囲気になるだろうか。人々の関心が変わってきている今、立ち止まって全体を、将来を、現実をみんなで検討してはどうだろうか。</p>	<p>環境影響については、「川崎市環境影響評価に関する条例」に基づき、予測、調査を行い、環境保全のための措置を適切に講じることとしております。</p> <p>また、実際の事業費や補助金等につきましては、新施設の諸室の配置計画や仕様を含めて、より詳細な検討が必要となりますので、事業者の事業計画の検討にあわせて整理を行ってまいります。</p> <p>今後も、引き続き、誰もが暮らしやすいまちづくりを目指し、計画的に土地利用を誘導し、魅力のある都市拠点の形成に努めてまいります。</p> <p>本市では、現在、市内に新たな社会教育施設を整備する計画はございませんが、各区の市民館・図書館・分館等を拠点として、学校施設の有効活用などによる市民の生涯学習の場の確保とともに、自動車文庫による市内巡回や大学との相互連携などにより市民の主体的な学びや活動を支援してまいります。</p> <p>本事業では、『鷺沼の新しい顔として駅・生活機能・地域をつなぐ広場・交流機能を目指すこと』や『「駅前に住む」「駅前で働く」「一日過ごす」など、住む人も訪れる人も楽しく、快適な魅力あるライフスタイルを目指すこと』などを開発コンセプトとして掲げ、商業、業務、子育て機能等の都市機能の導入や多世代が交流し、多様なコミュニティ形成に寄与する広場・交流機能の整備等が事業者により計画されております。</p> <p>再開発事業によるこれら開発コンセプトの実現に向けて、引き続き、事業者への働きかけを行ってまいります。</p>

	公述意見の要旨	市の考え方
J 公 述 人	<p>川崎市の公聴会というのは、元来、市民や区民の意見を進んで聞くために開かれるものと聞いているが、この公聴会は区民から強い要請があった末にやっと開かれるようになったとも聞いている。どういうことか。</p> <p>そもそも、川崎市の職員は市民のより良い生活を実現するために存在しており、税金はその目的を達成するために使用されるものである。このことは、川崎市の自治条例にもうたわれており、実施遂行に当たっては、市民の意見・意思の在り様を十分に調査し、反映されるように行政が行うということが規定されている。川崎市自治基本条例のパンフレットでは、市民が主役の住民自治を確立するための三つの基本原則として、職員と市民が情報を共有するということを定めている。</p> <p>三原則の残り二つは、参加の原則、話し合いの場を設けるということ。それから、協働の原則、一緒に協力して問題の解決を図っていくということである。強調すべきは、「市民が主役の市民自治」とうたっていること。</p> <p>今回の鷺沼再開発の問題は、川崎市が計画を進めていくに従って区民の間でなぜ反対の声が増えたかという問題である。このことは鷺沼再開発の問題の全てについてである。つまり、3施設の移転がなぜ必要なのか。広報のありようである。移転は決まっていはいない。川崎市が決めたのであって、議会も何も決まっていはいない。</p> <p>環境、交通、教育などの諸問題について、川崎市は、矛先をかかわすために、ごまかしを重ねている。</p> <p>ごまかしの点を二つ述べる。パースの二つの建物が随分離れている。どこから写すとこういう離れ方になるのか。このパースを見て、川崎市はおかしいと思わなかったのか。もしくは、おかしいと気づいたが、これでいこうと思ったのか。どちらなのか聞きたい。</p>	<p>公聴会は、都市計画法第16条第1項及び川崎市都市計画公聴会規則等に基づき、都市計画の案の作成にあたり、住民の意見を反映させるために開催するもので、都市計画素案に対する公述の申出があったことから、今回、開催したものでございます。</p> <p>本市では、意見交換会（ワークショップ）や関係団体等説明・ヒアリング、フォーラム、意見箱等で寄せられた様々な市民意見や基礎調査結果等の諸条件及び宮前区の将来展望を総合的に整理・検討し区内3か所で市民説明会を開催するなど、周知を図りながら策定した「鷺沼駅周辺再編整備に伴う公共機能に関する基本方針」（平成31（2019）年3月）に基づき、民間事業者による再開発によって交通結節機能などが向上する鷺沼駅周辺に、宮前区役所・市民館・図書館を移転・整備し、宮前区全体の活性化を促す「核」としての地域生活拠点の形成を図ってまいります。</p> <p>なお、同方針の策定以降、準備組合は令和2（2020）年7月、令和5（2023）年1月に環境影響評価に関する説明会、市は令和2（2020）年7月に都市計画素案説明会、令和4（2022）年12月に事業概要説明会を開催しているとともに、「宮前区のミライづくりプロジェクト」の取組を、市民の皆様により広く知っていただくため、年度毎に区内4か所でのオープンハウス型説明会の開催や宮前区全戸を対象にニュースレターの配布を実施するなど、様々な機会を捉え、より多くの市民の皆様を取組の趣旨が伝わるよう努めております。</p> <p>パースにつきましては、測量図等をベースに作成された施設計画を図化しているものであり、正確な縮尺で作成されているものと認識しております。</p>

	公述意見の要旨	市の考え方
J 公 述 人	<p>政令都市の中で、今回の東急の建物のように民間の施設に、区役所や市役所を入れたケースがあるかと、市長への手紙で聞いたところ、川崎区役所がそれにあると、回答がきた。あれを超高層ビルとしているので、川崎市は超高層ビルのリスク分析が十分できてないと推測する。</p> <p>今回の東急の二つの墓石タワーは、結局建ってしまうだろうが、この建物に3施設を入れるかどうかはまた別の問題である。市民自治の原則からすると、我々が決める問題である。川崎市が、この3施設を移転したいという意思は分かっていることだが、大多数の賛成者を持たなければ川崎市は決めることはできない。問題は、大多数の賛成者はどこにいるのかということである。現在まで川崎市はこの本質的な問いに答えられていない。加えて、リスク分析や交通対応について検討が十分でない。このままでは、最悪、建物が建ったとしても3施設は移転できない事態になる可能性があると思っている。これは非常にゆゆしき事態で、全国的に問題になるだろう。反対が川崎市の予想を超えて強くなってきているのは、川崎市の計画がおかしくずさんな上に、ごまかしを重ねていることによるものである。反対者に向き合わずかわしている。集会を開かない、ということも、一つの方法である。</p> <p>区民の意見を正しく聞き取る能力がない。仕事能力がない。誠実さがない。と、私だけでなく、区民が言っている。この鷺沼の件を通じて、区民が川崎市をはっきりと疑いの目で見られるようになった。信用が失墜した。なぜ我々が払っている税金を使われて市職員の言いなりにならないといけないのか、疑問である。このことについて、適切な姿勢、対応を川崎市が取らない限りますますこの問題は紛糾するだろう。仮に移転したとしても、地震が起こって、区役所がここにあるのは問題だということになったら、改めてものすごい問題になるだろう。</p>	<p>超高層建築物についての階数や高さの明確な定義はございませんが、建築基準法関係規定等に基づき、高さ60メートルを超える建築物を通例的に「超高層建築物」として取り扱っていることから、川崎区役所の事例を紹介しております。</p> <p>施設建築物が周辺市街地の交通環境に与える環境影響については、「川崎市環境影響評価に関する条例」に基づき、予測、調査を行い、環境保全のための措置を適切に講じることとしており、本計画では、施設関連車両の走行による交差点や各交差点の断面において、交通量の処理が可能との結果が示されております。</p> <p>また、地震について、施設建設時には、地質調査の結果に応じた杭基礎構造による頑強な地盤（支持層）への支持を行うことなど、鷺沼へ移転後も、必要な災害対策本部機能が果たせるよう、的確な対応を図ってまいります。</p> <p>引き続き、民間事業者による再開発事業と連携し、多様なライフスタイルに対応した都市機能集積及び交通結節機能の強化により、宮前区全体の活性化を促す「核」としての地域生活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
K 公 述 人	<p>3点に絞って意見を述べる。</p> <p>1点目、都市計画は市民の声を反映する必要がある。市民アンケート結果を尊重した都市計画にすべきである。アンケート結果では、宮前区の長所・魅力として、教育文化施設は最も評価が少なかったのだから、逆に言うと市民は教育文化施設の拡充を求めている。ところが、再開発計画は現状の維持となっており、市民の声が反映されていない。現在の市民館と図書館を残して、鷺沼にもう一つ市民館と図書館をつくる、現在の区役所地域と鷺沼再開発をセットで考える必要がある。</p> <p>また、アンケート結果では、鷺沼にあってほしい空間として、緑を感じることができる空間が一番多かった。ところが、再開発計画においては、1メートルしかセットバックをしない計画になっており、市民の声に全く応えられていない。2.5メートル程度はセットバックをすることで、緑を感じる空間を作る必要がある。</p>	<p>本市では、都市計画手続きについて、住民参加の機会を確保する観点から、都市計画の素案の内容を説明する場としての素案説明会を開催するとともに、都市計画案の作成にあたり、広く市民の皆さまから御意見を伺うための公聴会を開催しております。</p> <p>本案件については、令和2年7月27日及び28日に素案説明会を開催し、その後、同年8月29日に公聴会を開催しており、今後も、環境影響評価の手続き状況を見定めながら、都市計画案の縦覧等により住民の御意見を伺い、適切に都市計画手続きを進めてまいります。</p> <p>本市では、現在、市内に新たな社会教育施設を整備する計画はございませんが、各区の市民館・図書館・分館等を拠点として、学校施設の有効活用などによる市民の生涯学習の場の確保とともに、自動車文庫による市内巡回や大学との相互連携などにより市民の主体的な学びや活動を支援してまいります。</p> <p>なお、現宮前区役所等施設・用地の活用については、宮前区全体の将来のまちづくりや現区役所周辺エリアの活性化等の観点から、地域課題や行政需要、地域ニーズ等との調和を勘案しつつ、多様な手法により市民の皆様から御意見を伺いながら、検討を進めてまいります。</p> <p>再開発事業においては、適切な歩行空間の確保を図ることを目的に、道路に接して敷地内に1メートルの歩道状空地を整備するものであり、歩行空間の幅員は、歩道と歩道状空地の合計となるため、歩道が設置されている部分については、3メートル以上の幅員が確保されることとなります。</p> <p>また、施設建築物が周辺市街地の緑化、地域交通、風環境、日照に与える環境影響については、「川崎市環境影響評価に関する条例」に基づき、予測、調査を行い、環境保全のための措置を適切に講じることとしております。</p> <p>緑化については、現在、準備組合により「川崎市環境影響評価等技術指針」「川崎市緑化指針」の基準を満足する緑化が計画されているものと認識して</p>

	公述意見の要旨	市の考え方
K 公 述 人	<p>多くの市民が危惧している交通渋滞、風害、日照被害などの問題についても、タワーマンションの低層化、計画地の規模縮小によってこそ防ぐことができる。鷺沼再開発には100億円とも150億円ともいわれる税金が投入されるのだから、再開発組合の計画をうのみにするのではなく、市民の声に沿った計画にするのは、当然であるし、川崎市の責任である。ところが、川崎市は再開発組合の計画を基本的に変更しないという姿勢を取っている。この姿勢を改める必要がある。</p> <p>2点目、20年、30年先を見据えた都市計画にするためには、現在の基準を物差しにして考えるのではなく、豊かな未来を思い描いて計画する必要がある。コロナ禍の下では、3密を避ける教育環境を整えることが大切であり、少人数学級の実現が必要である。ところが、教育委員会の推測では、タワーマンション建設による児童数の増加を無視しても、タワーマンション完成時点で鷺沼小学校で3教室、土橋小学校で2教室不足としている。これにタワーマンションの影響が加わったなら、深刻な教室不足になり少人数学級の実現は前進するどころか、逆行する事態となる。このことに対する具体的解決策は何も示されておらず、20年、30年先を見据えた都市計画というなら、こうした問題とセットで都市計画を考える必要がある。</p>	<p>おりますが、引き続き、環境に配慮した建築物の整備とあわせ、可能な限り緑化地を確保し、良好な都市景観の形成に資する多様な緑化空間の創出を誘導してまいります。</p> <p>地域交通については、今回、再開発事業に併せて、鷺沼線の廃止による交差点の集約や周辺道路への右左折レーンの設置などによる交通流の改善、交通広場の拡充及び路線バスネットワークの充実による公共交通機関の利用促進を図ることで、駅周辺における交通渋滞の緩和が図れるものと考えております。</p> <p>風環境については、風の影響の低減に配慮した建物形状・配置や防風植栽等の設置など適切な対策を行うこととしており、建物完成後につきましては、条例に基づき、事後調査の中で、事業者自らが風対策の効果を確認することとなります。</p> <p>また、日照については、計画建物の配置や断面形状など、環境保全のための措置を講じております。</p> <p>各予測評価項目について、総合的に地域の生活環境の保全に著しい支障はないものと評価されておりますので、引き続き必要な対策を講じるよう、事業者に対して適切に指導してまいります。</p> <p>少人数学級については、国が令和3（2021）年3月に義務標準法を改正し、公立小学校の学級編制の標準を計画的に40人から35人に引き下げることが示され、本市の小学校についても学級編制の標準を令和3年度から5年間かけて、学年進行により段階的に引き下げてまいります。</p> <p>教室数等の子どもの教育環境につきまして、令和4（2022）年12月に事業者により公表された条例環境影響評価準備書によると、土橋小学校は現有の普通教室数で対応可能と予測されており、また、鷺沼小学校は現有の普通教室数30教室に対して4教室分の対応が必要であると予測されているものの、鷺沼小学校は増築を予定しており、既存校舎を含めて38教室分を確保できる見込みとなっております。</p> <p>将来の児童数は、今後、周辺の開発や転出入の動向、出生率の変化等によって、変動していくものと</p>

	公述意見の要旨	市の考え方
K 公 述 人	<p>再開発組合の説明では、宮前区の2人以上の世帯数から児童数が0.158、生徒数は0.089という発生率を算出し、その結果、タワーマンション人口530人の発生児童・生徒数を159名としているが、この計算方法は明らかにおかしい。宮前区の2人以上世帯を見ると、子育て世帯ではない高齢者世帯の割合が増大しているが、このタワーマンションに住むとみられる居住者は高齢者世帯ではなく現役世帯であるにもかかわらず、高齢者を含む宮前区の2人世帯を基準に計算するのは説明がつかない。こんな恣意的な計算を川崎市は認めて良いのか。教室不足とならないためにも、タワーマンションの戸数を減らす必要がある。</p> <p>3点目、風害について。現状、鷺沼駅横に14階建てのマンションが建ったことで、鷺沼小学校の通学路で、強風で小学生が歩行困難になるなどの風害が起きている。再開発組合の説明では、川崎市の基準である計画建物の約2倍、半径270メートルの範囲より広い半径440メートル、約3倍の地域で94か所を選定して予測したが、大した被害は生まれないとしている。しかし、現状問題が起きている鷺沼小学校の通学路は、アセスで検証している半径440メートルの範囲内の話である。</p> <p>世界の常識では、風害の影響は建物の高さの10倍の地域に及ぶと言われているのだから、世界基準に立った環境評価をする必要がある。実際、川崎市の基準で環境アセスをクリアした武蔵小杉地域において、想定した以上の暴風雨によって被害が続出している。再開発組合が行った環境アセスの中身を再検討する必要がある。</p> <p>風害の予測に当たって、村上式評価尺度を採用して最大秒速20メートルの風速によって計算しているが、実際には地球温暖化の影響もあり、これまで考えられないような強風が吹く危険が増しているため、秒速20メートルを大きく上回る風が吹くことが予想される。村上式評価尺度による計算だけでは不十分である。しか</p>	<p>考えておりますので、今後も、こうした変化や、地域の児童数の推移を十分に注視しながら、必要に応じて対応を行うことで良好な教育環境の確保に努めてまいります。</p> <p>施設建築物が周辺市街地の風環境に与える影響については、「川崎市環境影響評価に関する条例」に基づき、予測、調査を行い、環境保全のための措置を適切に講じることとしております。</p> <p>予測手法等については、事業者が、環境影響評価項目、環境影響評価に係る手法等を選定するため、条例方法書を作成した上で、学識経験者等で構成される環境影響評価審議会で、専門的な知見に基づき、審議・答申いただいた内容となっております。その後、事業者が、答申を踏まえた条例方法審査書等を参考に、条例準備書を作成し、手続きを進めておりますので、環境影響評価の手続き状況を見定めながら、適切に都市計画手続きを進めてまいります。</p>

	公述意見の要旨	市の考え方
K 公 述 人	<p>も、村上式評価尺度の論文では、「風観測と併せて住民アンケートの調査を基にして最終的に評価尺度を定める」と書かれているが、この鷺沼地域で風害に対する住民アンケートは行われたのか。その結果はどうであったのか、明確にする必要がある。</p> <p>また、鷺沼開発地域はタワーマンションのすぐ横に田園都市線が通っており、地下3階程度のくぼ地になっている。高層の建物のすぐ脇にくぼ地があると、乱気流、渦の発生によって風害の加速が心配される。風害においては、このくぼ地の危険も考える必要がある。村上式評価尺度は東京都内の街区を対象にして策定されたものであり、他地域でこの方式を用いる際にはその地形に基づいて補正する必要があるが、鷺沼地域のこのような特性を考慮して村上式評価尺度を補正したのか環境アセス準備書では分からない。都市計画の策定にあたってはこの点を、明らかにする必要がある。</p> <p>大地震などの災害発生時には、カップークや日本精工のグラウンドが緊急物資を運ぶヘリコプターの発着場として活用することが可能であるが、二つのタワーマンションが建設されると、風や乱気流の発生によってヘリコプターの発着が危険にさらされ緊急物資の輸送が困難になることも危惧されている。タワーマンションの低層化によって風害の危険を取り除くことが必要である。</p>	

	公述意見の要旨	市の考え方
L 公 述 人	<p>都市計画の変更というよりも、区役所移転に伴う再開発についての意見を述べる。</p> <p>私が住んでいる宮崎6丁目の誇るべきところは、駅から徒歩圏で、現在の区役所、市民館、図書館、消防署、警察署が隣接しており、大きなスーパーマーケットが二つあることである。文化的にも生活上も非常に誇りがあるまちである。</p> <p>そこに突然、区役所移転の話が持ち上がり、2019年3月に「鷺沼周辺再編整備に伴う公共機能に関する基本方針」が決定され、再開発に伴い、現在の3施設の移転が決定されたかのごとく今動いているという状況であるが、私たち近隣住民は、このことに対して宮崎6丁目自治会の定期総会で以下の内容の総会決議を行った。</p> <p>「市が区民への説明と意見を聞く場として開催したフォーラムとワークショップにおいて、区民からは、なぜ移転するのか、交通アクセスは大丈夫か、防災対策上問題がある、検討の時間が短過ぎる等の様々な意見が出された。移転する・しないの費用比較も不十分で再開発事業の全体像も不明である。移転の是非は決まっていない、区民の意見を聞いている段階という、市の対応のため、市側と区民の意見は深まらず、総じて区民の疑問は解明されたとは言えない。移転ありきが前提の区民合意のない方針と評価せざるを得ない。鷺沼に新しい行政施設ができることにも反対しない。しかし、今後の市側の具体化作業に当たり、区民多数の合意、納得の上で進められることが肝要である。さらに、現3施設を廃止することなく存続させることを強く要請する。当自治会には自前の会館がなく、身近な現在の市民館等を活動拠点にしている。無くなれば困るだけでなく、それ以上に社会の高齢化が進んでいく時代にあって、行政施設は小規模でも多数あることが求められている。行政の側からはより細やかな区民への対応が、区民側からは身近に行政施設を利用できることが必要とされる。市全体としても文化施設は不足しており、宮前区が他区と比べて貧弱との指摘</p>	<p>鷺沼駅周辺地区は、本市総合計画において、「地域生活拠点」の一つとして位置づけられておりますが、当地区は、昭和40年代に東急田園都市線の延伸を契機として市街化が進んで以来、大きな施設・機能の更新等がないまま40～50年が経過しており、特に駅前は、駐車場等の低未利用地が点在し、土地の高度利用が図られていない状況にあります。また、鷺沼駅前は、周辺部の住宅地開発による人口増加や、山坂が多いなどの地形上の特性から路線バスによる駅へのアクセスが多く、バス交通の需要増への対応が求められております。</p> <p>こうした状況の中、平成29(2017)年8月に「鷺沼駅前地区再開発準備組合」が設立されるなど、事業化に向けた機運の高まりを契機とし、宮前区全体の将来を見据えた取組を推進するため、平成30(2018)年2月に「鷺沼駅周辺再編整備に伴う公共機能の検討に関する考え方」を公表し、関係団体等への説明・ヒアリングやまちづくりフォーラムなど、多角的な区民意見の把握に取り組み、さらに、平成31(2019)年3月に「鷺沼駅周辺再編整備に伴う公共機能に関する基本方針」を策定し、民間事業者による再開発によって交通結節機能をはじめ、都市としての機能が向上する鷺沼駅周辺に、宮前区役所、市民館、図書館を移転・整備し、宮前区全体の活性化を促す「核」としての地域生活拠点の形成を図ることとしました。</p> <p>本市では、現在、市内に新たな社会教育施設を整備する計画はございませんが、各区の市民館・図書館・分館等を拠点として、学校施設の有効活用などによる市民の生涯学習の場の確保とともに、自動車文庫による市内巡回や大学との相互連携などにより市民の主体的な学びや活動を支援してまいります。</p> <p>区役所・支所・出張所については、1か所で必要なすべての窓口サービスを提供できるようにするとともに、限られた財源・資源を最大限に活用していくため、出張所の届出窓口を区役所へ集約するなどの取組を進めてきました。今後は、行政手続のデジタル化とも整合を図りながら、利便性の向上や分かりやすい窓口サービスの提供に向けた取組を推</p>

	公述意見の要旨	市の考え方
L 公 述 人	<p>もある。現行施設の存続を前提に議論が進められることを重ねて要請する。」</p> <p>ここにあるように、この再開発に伴う移転については、現行の3施設の存続が大前提であり、それを認めた上で議論を進めるべきである。</p> <p>東急の東急による東急のための開発に川崎市が無条件で、言わば自分の財産を差し出し、移転という形で乗った、東急のための開発である。これに、多額の税金を支出する合理的な理由が理解できない。だから反対である。</p> <p>当時はまだまだ情報が十分ではなく、再開発も勝手にやればいいとの感覚であったが、現在はこの再開発に反対である。再開発に反対する理由を以下に述べる。</p> <p>まず、移転そのものの意味がない。移転が前提の再開発となっているが、現施設はまだ十分使える。タワーマンションは時代遅れである。駅や線路の周辺がハザードマップに入っているので、災害が起きたときは、駅の機能が相当損傷することが考えられる。大地震が起きた際に、災害対応として区役所、警察、消防署が離れたところにあるのは問題であるなど、災害対応において、不安が拭えない。</p> <p>都市計画の変更による交通対策では渋滞が一層加速される感じが、非常に強いと思っている。</p>	<p>進していくこととしており、新たに支所や出張所を設置することはございません。</p> <p>土砂災害警戒区域は、土砂災害の注意が必要な区域を周知し、大雨や台風などによる土砂災害への警戒が必要な時には、安全を確保していただくことなどを目的に定められており、土砂災害警戒区域に指定されることが直接、がけ崩れの危険性を示しているということではありません。</p> <p>施設建設時には、地質調査の結果に応じた杭基礎構造による頑強な地盤（支持層）への支持を行うことなど、鷺沼へ移転後も、必要な災害対策本部機能が果たせるよう、的確な対応を図ってまいります。</p> <p>また、区役所、消防署、警察署が隣接している現況の拠点性を解消することとなりますが、鷺沼（区役所）、宮前平（消防署・警察署）の2拠点体制として被災リスクを分散し、それぞれが連携・協力することで、新たに回復力（レジリエンス）と多重性（リダンダンシー）を確保します。</p> <p>今回、再開発事業に併せて、鷺沼線の廃止による交差点の集約や周辺道路への右左折レーンの設置などによる交通流の改善、交通広場の拡充及び路線バスネットワークの充実による公共交通機関の利用促進を図ることで、駅周辺における交通渋滞の緩和が図れるものと考えております。</p>