

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  
(登戸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6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（登戸駅前地区第一種市街地再開発事業）

川崎都市計画用途地域の変更（登戸駅前地区）

川崎都市計画高度利用地区の変更（登戸駅前地区）

川崎都市計画地区計画の変更（登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区地区計画）

(2) 土地の区域

川崎市 多摩区 登戸地内

2 公聴会の開催の日時及び場所

(1) 日時

令和5年4月22日（土）午前10時00分から午前11時03分まで

(2) 場所

多摩区役所6階 会議室（川崎市多摩区登戸1775-1）

3 公述意見の要旨と市の考え方

(1) 公述人 5名

公述人	ページ番号
A 公述人	2～4
B 公述人	5～9
C 公述人	10～13
D 公述人	14～16
E 公述人	17～19

	公述意見の要旨	市の考え方
A 公述人	<p>当初の計画は35階だったが、38階になっている。戸数も400戸から450戸に大幅に拡大されている。</p> <p>都市計画素案を見ると、740%の容積率になっており、その理由が土地の高度利用で、公共施設の整備となっているが、実際にはそうになっていない。多摩区の顔とも言えるような登戸の駅前に、140mの高さのものが出現するわけであるから、私たち地元に住む登戸の住民にとって計り知れないものがある。準備組合のアクセスを見ても、なぜかこういう140mの高さの高層マンションができるのか、その理由が何なのかというのが十分伝わってこない。その辺のところが一番大きな問題じゃないかと思う。</p> <p>特に多摩区は、市民館とかいろんなものがあるが、なかなか借りようと思ってもいっばいで借入れできない。隣の高津区だとかあるいは中原区なんかは市民館とかそういうのもいっばいある。駅前の便利なところにそういうものがない。その辺のところは考えなきゃいけない。そういうことを最初からもう打ち切られているというのが、問題になっている。</p> <p>登戸の駅前には、自転車を止める場所すらない。せめてそういうような公共施設、整備拡充、それが図られるようにやること。それがなければ、川崎市がこれだけの容積率を拡大してやるというのは誰の利益になるか、地域住民の利益になっているのか。利益になるのは結局この再開発組合だとか、ディベロッパーとか、そういうところに利益がいくだけで、肝心の住民にはそういうようなものがない。</p>	<p>当地区は、本市の地域生活拠点である登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区に位置しており、本市の地域生活拠点として登戸土地区画整理事業による安全で快適な暮らしを支える都市基盤の整備と都市機能の強化を促進するとともに、生田緑地や多摩川など豊かな自然環境や文化施設等のまちのポテンシャルと民間活力を活かした魅力的な拠点形成を推進することとしております。</p> <p>そのような方針に基づき、本地区の容積率につきましては、JR 南武線と小田急線が乗り入れる交通結節点である登戸駅の駅前に位置し、特に土地の高度利用を図るべき中心商業地域で、駅前広場など基盤が整備されることが確実な区域であり、駅前にふさわしい商業集積と市街地形成を図る区域であることから、用途地域については商業地域の容積率400%から容積率500%に変更し、それを基準として、高度利用地区を適用し、敷地内に整備する広場や歩道状空地などのオープンスペースの創出などを前提として、「低炭素都市づくり・都市の成長への誘導ガイドライン」に基づく評価を加味し、容積率740%と定めており、市内駅前の各再開発計画などにおける容積率の状況や、様々な地域貢献の取り組みなど、総合的な判断からも適切と考えております。</p> <p>建築物の高さにつきましては、当地区は商業地域に位置していることから、建築物の最高高さの制限はございませんが、土地の高度利用を図りつつ、敷地内へのオープンスペースの創出とあわせて、日照や通風確保、圧迫感の低減など、周辺環境への影響を極力抑えた建物の形状を誘導しており、本計画においては、約140mの計画となっております。</p> <p>なお、市民館や図書館などの公共施設整備に係る市の方針としたしましては、原則、新たに整備するのではなく、既存ストックを活かして、充実を図っていく考えとなっております。</p> <p>本計画につきましては、省エネルギー性能の高い建築物の整備や法令基準以上の緑化を確保するとともに、建築物の内外に地域住民の憩いや交流の場となる広場の整備、快適な歩行空間を形成する沿道</p>

<p>ここに入出入りする出入口が6 mの道路になっている。6 m道路というのは大体住宅地であり、住宅地のところに250台の車、住宅用が190台、商業用が60台、これらが日常茶飯事に入出入りすることになる。そんな住宅地のところに整備する道路が6 m道路ということは考えられない。</p> <p>その道路に入るところは、登戸野川線と登戸駅線という道路があり、そこからこの6 m道路に入ってこのマンションに入っていくことになるが、この二つの道路も決して広いところではない。</p> <p>しかもこのタワーマンションのできるころには、登戸の第三街区公園ができる。そこには保育園の子供たちがいっぱい出入りする。ただでさえも公園や神社などは、複数の保育園が利用しており、ひどいときには四つの保育園が一緒の公園で遊んでいる。そんなような状態になっている。そういうところに、これだけの巨大なものができるということ自体が、大きな問題だと思う。</p> <p>かつて向ヶ丘遊園のところにダイエーがあった。あの頃でも道路はずっと渋滞していた。登戸の駅前でも再現されるんじゃないかと、私は常々心配している。</p> <p>素案説明会の際に意見を申し上げたが、答えは、警察と相談するとか警察の指導で改善するとか言っている。そんな警察の指導や何かだけで解決する問題ではない。今から着工前にも、地域住民に納得できるような解決策を示し</p>	<p>歩道と一体となった歩道状空地の整備、共働き世帯等を支える子育て支援機能や地域の文化観光資源の情報を発信する観光支援機能の導入、非常時に来街者や地域住民が避難できる一時滞在施設や付随する防災備蓄倉庫及び非常用発電機の導入などが計画されており、こうした取組は、地域の賑わい創出、地域の交流促進、地域の防災力強化に貢献するものと考えております。</p> <p>駐車場出入口の位置につきましては、周囲の安全対策に関する交通管理者等との相談を踏まえ、幹線道路である登戸野川線及び登戸駅線からの出入りを避けるとともに、入口を登戸駅線側の敷地北西側、出口を登戸野川線側の敷地南東側に設置することで、区画道路や登戸3号街区公園の周囲の車両通行が少なくなるよう配慮した計画としております。</p> <p>また、条例環境影響評価準備書において、渋滞対策として、施設内に滞留長(敷地の入口から入庫ゲートまでの長さ)を確保することにより、車道に待機列がでないよう配慮した計画とし、また、安全対策として、再開発事業の敷地外周部に歩道と一体的な4 mの歩道状空地を設けることで、安全な歩行者空間を確保するとともに、駐車場の出入口に出庫灯やカーブミラー等を設置することで歩行者等の安全性を高めた計画としております。また、商業施設管理者に対し、施設関連車両(搬出入車両)が交通混雑の少ないルートを走行するように周知を図るとともに、搬出入車両は、特定の時間帯に集中することがないように適切な運行管理を徹底するように、事業主を指導してまいります。</p> <p>引き続き、事業実施にあたり交通管理者等と協議し、安全対策など適切に対応するよう事業主を指導してまいります。</p>
---	---

	<p>ていただきたいと、思っているところである。</p> <p>地区計画の目標には、生まれ変わる町にふさわしい街並みなど、すごいかっこいいことを言っているが、実際にはそういう懸念、心配が全然改善されていない。</p>	
--	--	--

	公述意見の要旨	市の考え方
B 公述人	<p>まず、浸水被害の防災について述べる。</p> <p>川崎市による説明では、本都市計画策定の端緒となった事情の一つとして、災害時の帰宅困難者用の一時滞在施設が駅至近にない、多摩川の氾濫による浸水対策及び地域住民の避難場所の確保が必要ということが挙げられている。</p> <p>そこで、都市計画素案の地区計画の変更内容を見ても、地域防災力の強化に資する立体広場等を適正に配置する旨の記載があり、具体的には本タワマン1階と2階部分に設置される立体広場が浸水被害時の避難場所であることが説明されている。</p> <p>しかしながら、浸水対策のためになぜ140mもの高さの建物が必要になるのか。川崎市や登戸の地域に河川の氾濫に起因する100mを上回る規模の浸水を想定しているということなのか。これについて素案説明会において同様の質問を行ったところ、回答は、浸水対策と140mという高さの間に関連性はないということを確認していた。</p> <p>また、同じく都市計画素案説明会において市民の方から質問がなされたように、川崎市の洪水ハザードマップがあるが、そこで重篤な浸水箇所は主にJR南武線の線路を隔てた、タワマンの逆側にある多摩川に面した地域である。そうすると、南武線の線路で隔たっている本タワマンにわざわざ避難場所を設ける合理的理由がどこにあるのか。</p> <p>さらに致命的なのは、この洪水ハザードマップでは、タワマン建設予定地自体、3から5mの浸水深となる予定地域とされている。のみならず、タワマンの予定地は家屋倒壊等氾濫想定区域に完全に隣接している。そうすると、河川の氾濫による被害が甚大となる地域に指定されているのである。</p> <p>そうした甚大な浸水の危険が想定される地域の1階と2階という低い場所に、あえて浸水被害における避難場所を設置することは、不合理というほかない。</p>	<p>当地区は、本市の地域生活拠点である登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区に位置しており、本市の地域生活拠点として登戸土地区画整理事業による安全で快適な暮らしを支える都市基盤の整備と都市機能の強化を促進するとともに、生田緑地や多摩川など豊かな自然環境や文化施設等のまちのポテンシャルと民間活力を活かした魅力的な拠点形成を推進することとしております。</p> <p>当地区は、洪水等浸水想定区域内であり、浸水想定レベルは3m～5mとなっております。風水害対策につきましては、多摩川が氾濫した場合などでは、垂直避難が有効であり、本計画の一時滞在施設となる立体広場の2階部分は、浸水想定レベルよりも高い約7mの位置に整備する計画であるため、浸水時の避難場所の確保は、図られるものと考えております。なお、本計画の一時滞在施設として約260人の受入れが可能な空間を確保する計画となっております。</p> <p>また、地震による震災対策につきましては、帰宅困難者等の一時避難スペースとして地上広場や立体広場などの空間を活用し、約400人の受入れが可能な計画とするとともに、3日間の滞在を想定した防災備蓄倉庫も計画されております。</p> <p>登戸駅周辺では多摩市民館が一時滞在施設に指定されておりますが、利便性の高い駅前に一時滞在施設等が整備されることにより、地域の防災機能の強化に寄与するものと考えております。</p> <p>建築物の高さ140mは、浸水対策として計画されたものではございません。本件の建築計画では、低中層部に地域の防災機能の強化を含めた地域生活に貢献する機能を導入しつつ、土地の高度利用を図り、敷地内のオープンスペースの創出とあわせて、日照や通風確保、圧迫感の低減など、周辺環境への影響を極力抑えた建物の形状を誘導しており、本計画においては、高さ約140mの計画となっております。</p>

加えて、素案説明会における市の担当者の方の説明によると、どれぐらいの人がどれぐらいの期間その避難場所に避難することになるのかについても、川崎市は具体的な想定を持ち合わせていないとのことであった。

このような川崎市が主張する計画を前提とすると、川崎市は次のような計画を声高に述べているということになる。

現に多摩川の氾濫によって、洪水ハザードマップのような浸水被害を発生した後、本タワマンにおける1階2階広場という既に浸水しているか、少なくとも浸水するおそれの高い場所に、何人収容できるかも分からないまま、市民を避難させるという計画になる。これは、避難先において市民が二次的な水害の被害に巻き込まれることが必至であり、災害の防止どころか、災害を増加させる計画といっても過言ではないと思う。

ここまで述べてきたように、多摩川の氾濫による浸水対策という、川崎市が本都市計画の目的として位置づけるものは、140mものタワマンの必要性と全く結びつくものではなく、このことは川崎市も認めざるを得ないと言える。

また、タワマンに計画される避難場所は、川崎市の公開するハザードマップを踏まえると、浸水被害発生時には他の地域と同様に浸水することが必ず起きる危険な場所であり、避難場所として不適當であることは誰の目からも明らかである。

川崎市がこの都市計画の目的として位置づける多摩川の氾濫による浸水対策という点は、本当に欺瞞だということが明らかである。

次に公共施設に見られる公共性に関して述べる。

これほど公共性について顧みられていない都市計画というのは他に例を見ないと言える。

つまり、本都市計画上タワマンに市民館という地域住民にとって利用可能な公共施設は一切

本計画につきましては、省エネルギー性能の高い建築物の整備や法令基準以上の緑化を確保するとともに、建築物の内外に地域住民の憩いや交流の場となる広場の整備、快適な歩行空間を形成する沿道歩道と一体となった歩道状空地の整備、共働き世帯等を支える子育て支援機能や地域の文化観光資源

設置されない計画である。これを同じく都市計画によりタワマンの建設が容認された武蔵小杉では、タワマンの中に中原市民館だったり、中原区図書館、総合自治会館といった、地域住民に利用可能な大切な公共施設が設けられている。

そのほかの地域も、再開発に伴う用地の提供によって事業者のメリットが極めて大きいと言えるタワマン建設において、そのタワマンに公共施設の設置が一切なされないことは、非常に例が少ない。

このことから、本都市計画における公共性の欠如は、本当に浮彫りになっている。都市計画素案説明会で市民の方からも質問がなされたように、現在の多摩市民館と図書館は登戸駅からも離れていて、住民にとって必ずしも利便性が高いとは言えない。

そうした状況を踏まえて、川崎市が事業者に対して、区画整理に伴う用地のお膳立て、容積率緩和、そして税金から支出される多額の助成金も予定されていると聞いている。極めて多大な便宜を事業者に図る以上、地域住民のために施設の設置を求めていくべきであると考えている。

事業者にはこうした多大な便宜を図っておきながら、地域住民に多大な影響・負担を強いるばかりです。川崎市は一体誰の方向を向いてこの都市計画を進めているのか。こうした住民の負担に報いるような、公共性がこの都市計画に一切見られないことは、非常に問題であると考えている。

次に、この都市計画は高さ140mのタワマンによって、住民に様々な負担や不利益を強いる一方、それに見合うほどの都市計画の大義が一切ないことについて述べる。

都市計画に関する川崎市の説明では、開発の趣旨目的として、現状、登戸駅前の高度利用が図られていない点にあるとされている。しかし

の情報を発信する観光支援機能の導入、非常時に来街者や地域住民が避難できる一時滞在施設や付随する防災備蓄倉庫及び非常用発電機の導入などが計画されており、こうした取組は、地域の賑わい創出、地域の交流促進、地域の防災力強化に貢献するものと考えております。

なお、市民館や図書館などの公共施設整備に係る市の方針といたしましては、原則、新たに整備するのではなく、既存ストックを活かして、充実を図っていく考えとなっております。

登戸駅周辺は本市の地域生活拠点として、また、多摩区の拠点として、JR 南武線と小田急線が結節する立地的な優位性や多摩川や生田緑地の玄関口としての特徴を活かした、駅前の顔づくり、魅力づくりが必要であると考えており、駅前の限られた土地を有効活用するために高度利用により様々な機能集積を図るとともに、低層部に広場などの空地在

ながら、高度利用を図る結果として、なぜ140mという超高層マンションが必要なのか。その理由が一切見えてこない。

これについて準備組合による条例環境影響評価準備書を見ると140mの高さの建築物が出現することによる地域住民への影響というのは、本当に計り知れない。

例えば幾つか述べると、景観で言うと、このタワマンによって、登戸駅前デッキから見える枳形山などの美しい風景が見えるが、そういった景観が一変して、破壊されてしまう。

他方で、川崎市の説明では、このような景観が一切映らないように枳形山の風景に背を向けた形で写真を撮って、駅前の何本かしか樹木がない写真を挙げて、それで自然が少ないと説明している。

しかしこれは、登戸駅前において豊かな自然を感じられる風景に、背を向けて、極めて恣意的に写真を用いた説明に感じた。この都市計画に掲げられている豊かな自然につつまれたまちづくりという目的と、登戸駅からの自然豊かな景観という私たちの財産を破壊することの矛盾に、市は何の説明もできていない。

また、風害について、環境アセスによる周辺の風環境評価を見ると、このタワマンによって強風となる地点が多くなる結果になっている。このため、風害による住環境の悪化はやはり必至だと考える。お年寄りや小さな子供たちがビル風で雨の日に傘を差すのも難儀している光景を想像すると、非常に胸が痛む。

このような住環境が悪化する建物を容認する川崎市の責任は、どのように考えているのか。

さらに、超高層とすることで、計画戸数は約450戸にも上る。これによって、環境アセスによると、稲田中学校の教室に不足が生じる旨が明記されている。この点、都市計画において予定されているタワマンの戸数も準備組合と全く同じ450戸とされている。

小中学校をはじめ子供たちの教育環境への多大な影響が必至であるにもかかわらず、これを

整備することで、駅前の魅力づくりと賑わいの向上を図り、地域生活拠点にふさわしい土地利用を推進することとしております。

本計画につきましては、省エネルギー性能の高い建築物の整備や法令基準以上の緑化を確保するとともに、建築物の内外に地域住民の憩いや交流の場となる広場の整備、快適な歩行空間を形成する沿道歩道と一体となった歩道状空地の整備、共働き世帯等を支える子育て支援機能や地域の文化観光資源の情報を発信する観光支援機能の導入、非常時に来街者や地域住民が避難できる一時滞在施設や付随する防災備蓄倉庫及び非常用発電機の導入などが計画されており、こうした取組は、地域の賑わい創出、地域の交流促進、地域の防災力強化に貢献するものと考えております。

日照被害や風害をはじめとする周辺市街地に与える環境影響につきましては、「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しております。

景観への影響につきましては、景観の見通しや圧迫感に配慮して、高層部をスリムな形状にするとともに、地上部や建物低層部において、川崎市緑化指針に示されている基準以上の緑化を行い、まちの玄関口となる駅前として、生田緑地等の自然を感じられるような緑豊かな空間を形成する計画となっております。

なお、風環境への影響につきましては、計画地周辺地域において風洞実験により風環境の予測を行い、領域 B（低中層市街地相当に該当し、住宅地・市街地としての風環境、一般的風環境）以下となるように建物形状の検討や防風対策が講じられています。本事業の実施にあつたては、計画建物外周部に常緑が良好に生育するよう適切に維持管理を行うなどの措置を講じることとしております。

義務教育施設への影響につきましては、本事業の実施に伴って発生する小学校の児童数・中学校の生徒数は、ともに12人/学年と予測されており、宿河原小学校は現有の普通教室数は不足しないとされており、稲田中学校は1教室分の不足が生じると予測されています。本事業の実施にあつたては、川崎

<p>進めようとしている川崎市は、一体誰のほうを見てまちづくりを行っているのかと思わざるを得ない。加えて、140mというタワマンの高さによって、日照、テレビ電波受信について影響を受ける住民が極めて広範囲かつ多数に上ることも挙げられる。</p> <p>以上、140mを超えるタワマンは、これほどまでに地域住民に甚大な影響を強いるところ、タワマン建設を川崎市が推し進める理由について、高度利用を図るためという説明で到底済まされる話ではない。</p> <p>以上、川崎市が掲げる都市計画の目的は全て破綻していて、大義はないと考えている。川崎市が準備組合や事業者と一体となって市民への負担を強いながら、準備組合と事業者への便宜を図る構図である。したがって住民を顧みない、このような公正性を著しく欠く都市計画は、直ちに撤回・修正されるべきで、住民の方向をきちんと向いた計画にすべきである。</p>	<p>市教育委員会に対して、予測される児童・生徒数について、事前の協議を行うとともに、住宅施設の入居状況の報告を速やかに行うなどの措置を講じることとしております。</p> <p>日照への影響につきましては、冬至日の平均地盤面±0mにおいて日影の影響を予測しており、建築基準法に基づく日影規制の内容を満足する予測となっております。本事業の実施にあたっては、計画建築物による日影が近隣住宅の住環境に及ぼす影響の低減を図るために、計画建物の高層部は計画地敷地境界から極力セットバックさせて配置するなどの措置を講じることとしております。</p> <p>電波受信への影響につきましては、本事業の実施にあたっては、地上躯体工事の進捗にあわせて、ケーブルテレビへの接続などの適切な障害対策などの措置を講じることとしております。</p> <p>事業実施にあたり、これらが守られるように、事業主を指導してまいります。</p>
---	---

	公述意見の要旨	市の考え方
C 公述人	<p>川崎都市計画素案説明会の資料では、この登戸駅前地区の現状課題として、人が集えるオープンスペース、それから駅前に自然を感じられる空間が不足していることが挙げられている。</p> <p>また、登戸・向ヶ丘遊園駅周辺まちづくりビジョンでは、訪れた瞬間から水や緑を感じる来訪者を迎え入れるおもてなし空間とするということが目標として掲げられている。これらのことからすると、今回の川崎市都市計画素案の目的の一つには、自然を感じられる空間を登戸駅前に創出することがあると理解をしている。</p> <p>しかし、今回の都市計画素案で想定されているのは、商業施設や共同住宅となる建物の建築である。その高さは約140m、建築面積は約4,160㎡であるが、これほどの規模の人工物が出来上がることは、自然を感じられる空間の創出とは矛盾する。</p> <p>この建物には、バイオフィリックデザインが採用されると伺っている。これによって自然を感じられる空間の創出というものを指すのだと思う。しかし、それらは植栽とか、壁面緑化などで建物の一部に人工的に緑をつけ加え、緑が見える見栄えを確保するというものにすぎない。また、屋上テラスそれから屋外広場にも植栽等が予定されていると思うが、建物全体からすれば、ごく限られた人工的な空間にすぎない。そのため、バイオフィリックデザインによって自然を感じられる空間が創出されるとは思わない。</p> <p>また、登戸駅の近くには、豊かな緑を持つ枳形山があり、多摩川も流れていて、登戸駅周辺からはそうした景観によって自然を感じることもともとできる。</p> <p>しかし、今回想定されている建物は枳形山の標高を50m以上上回るものであって、景観に大きな影響を与える。登戸・向ヶ丘遊園駅周辺まちづくりビジョンで掲げられている、訪れた瞬間から水や緑を感じる来訪者を迎え入れる空間を目指すのであれば、登戸駅から見える自然</p>	<p>当地区は、本市の地域生活拠点である登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区に位置しており、本市の地域生活拠点として登戸土地区画整理事業による安全で快適な暮らしを支える都市基盤の整備と都市機能の強化を促進するとともに、生田緑地や多摩川など豊かな自然環境や文化施設等のまちのポテンシャルと民間活力を活かした魅力的な拠点形成を推進することとしております。</p> <p>本計画は、建物を共同化する土地利用と土地の高度利用を図ることで、個々の敷地の土地利用では整備が難しい広場や歩道と一体となった歩道状空地等のオープンスペースの創出とあわせて、日照や通風確保、圧迫感の低減など、周辺環境への影響を極力抑えたスリムな塔状の建築物にするとともに、色彩を制限するなど景観への配慮も行うように誘導しております。</p> <p>また、多摩川や生田緑地などの自然環境に恵まれた多摩区の地域生活拠点に位置する登戸駅として、その自然環境に調和した、駅前空間を確保するため、バイオフィリックデザインを採用し、周辺の自然資源に見られる豊かな緑と呼応するように、地上・屋上・壁面で様々な緑化手法を用いて、登戸駅前に相応しい緑豊かなゆとりのある駅前空間を創出する計画としております。事業の実施にあたっては、景観など周辺環境への影響の低減と調和に配慮した配置や形状とするとともに、魅力ある駅前空間の緑化の実現に向け、事業主の指導・誘導を行ってまいります。</p>

というものを阻害すべきではない。

その自然を感じられる空間というものを目指すならば、既にある自然が活用されるべきであり、人工的な緑等での演出に頼るべきではない。仮にバイオフィリックデザイン等で自然を感じられる空間の創出が一定程度可能としても、それはどこでも再現可能なものであり、この登戸だからこそ感じられる独自の自然の魅力とはなり得ない。

以上に述べたことから、川崎市都市計画素案は自然を感じられる空間を創出する目的に対して、合目的性がないと考えている。

次に子育て環境の悪化という点である。

今回予定されている建物の居住用部分は、約450戸となることが想定されている。また、この建物については、定住人口の増加促進のため、子育て世帯を中心とした多様な世帯に対応した住戸計画とするとされた上、子育て支援機能を持たせることも計画されている。よって、今回の計画におけるこの建物は、子育て世帯の居住者を強く意識したものだと言える。

そのために、この建物には多くの子供が住むことが予測される。しかし、登戸駅前及びその周辺における子育て環境は、この建物建築に十分対応できるとは思われず、むしろ悪化するのではないかと懸念している。

まず、教育施設の不足が考えられる。

条例環境影響準備書、アセスでは、稲田中学校は、現有の教室数に対して1教室分の不足が生じることが予測されている。しかも、この予測の前提となるこの建物の建築によって発生する子供の数の見込みは、国勢調査の結果に基づいて算出されたものであって、甘い想定であると言える。

今回の建物は、子育て世帯を意識した住居となることが計画されているため、より多くの数の子供が発生すると考えてもおかしくない。もしそうなった場合、稲田中学校の教室不足のみ

義務教育施設への影響につきましては、条例環境影響評価準備書において、本事業の実施に伴って発生する小学校の児童数・中学校の生徒数は、ともに12人/学年と予測されており、宿河原小学校は現有の普通教室数は不足しないとされており、稲田中学校は1教室分の不足が生じると予測されています。本事業の実施にあたっては、川崎市教育委員会に対して、予測される児童・生徒数について、事前の協議を行うとともに、住宅施設の入居状況の報告を速やかに行うなどの措置を講じることが示されており、これらが守られるように、事業主を指導してまいります。

子育て環境に配慮した施設整備といたしましては、地域交流の促進を図るため、登戸駅と繋がるペDESTリアンデッキが接続する位置に立体広場を整備するとともに、主に地域住民がゆっくりと過ごし交流できる憩い空間を創出するため、地上レベルの住宅地側に広場を整備する計画としており、これらの広場は子供たちにとって、憩いや交流の空間として活用できるものと考えております。また、本計画では、新たに住む住民や周辺の地域住民が利用可能な子育て支援機能を導入する計画としております。

自動車の安全対策につきましては、駐車場出入口の位置について、周囲の安全対策に関する交通管理者等との相談を踏まえ、幹線道路である登戸野川線

ならず、この条例環境影響評価準備書では、教室数が不足しないと予測されている宿河原小学校においても教室数が不足するおそれもある。

仮に教室数が不足した場合、学校側としては教室の確保のみならず、そのための人員や設備の調整なども余儀なくされ、子供の学習環境に与える影響は重大である。また、教室数の不足の影響として、1教室当たりの児童数を増やさざるを得ないことになれば、少人数教育を目指す文部科学省の姿勢にも逆行することになる。令和3年に可決された公立義務教育、小学校の学級編成及び教職員定数の標準に関する法律の一部を改正する法律案は、可決されており、小学校の学級編成の標準を段階的に40人から35人に引き下げることが定めている。

次に、子供がのびのびと遊ぶことのできる空間の不足を懸念している。

子育て環境としては、居住地の周辺に子供が安全かつのびのびと遊ぶことができる公園などの空間の存在が重要である。こうした空間、公園などは、他の子供たちと遊んで社会性を育んだり、走ることやボールを投げるなどを通して体の動かし方を身につけたり、親子の屋外でのふれあいの場となったりする場所である。

今回の建物には、屋外広場や立体広場が計画をされているが、屋外広場にはキッチンカーなどのスペースや電源、立体広場にはイベントスペースがそれぞれ設置される計画であり、それらは明らかに外部からの来訪者の利用を想定した空間としての側面がある。

そうした場所は商業施設の利用者なども多数利用することとなって、子供がのびのびと遊べる空間とはなり得ない。

今回の建物に居住することとなった子供たちは、その周辺の公園に出かけていく必要がある。そうすると、地域の公園の人口密度は増加することになるし、そこもまた安全かつのびのびと遊べる空間とはならなくなるおそれがある。

このようにして、子供たちの成長にとって重

及び登戸駅線からの出入りを避けるとともに、入口を登戸駅線側の敷地北西側、出口を登戸野川線側の敷地南東側に設置することで、区画道路や登戸3号街区公園の周囲の車両通行が少なくなるよう配慮した計画としております。

また、条例環境影響評価準備書において、渋滞対策として、施設内に滞留長(敷地の入口から入庫ゲートまでの長さ)を確保することにより、車道に待機列がでないよう配慮した計画とし、また、安全対策として、再開発事業の敷地外周部に歩道と一体的な4mの歩道状空地を設けることで、安全な歩行者空間を確保するとともに、駐車場の出入口に出庫灯やカーブミラー等を設置することで歩行者等の安全性を高めた計画としております。また、商業施設管理者に対し、施設関連車両(搬出入車両)が交通混雑の少ないルートを走行するように周知を図るとともに、搬出入車両は、特定の時間帯に集中することがないように適切な運行管理を徹底するように、事業主を指導してまいります。

引き続き、事業実施にあたり警察等と協議し、安全対策など適切に対応するよう事業主を指導してまいります。

要な空間が登戸駅前地区一帯で減少していくことが懸念される。

最後に、交通量の増加による子供の安全面への懸念もある。今回の建物には、250台分の駐車場が設けられる予定である。建物には商業施設も入ることから、住民の方の車両のみならず、商業施設関連の車両や、商業施設を訪れる人たちの車両も多数この周辺で走行することが見込まれる。その結果、建物の完成に伴い、登戸駅前地区及びその周辺における交通量の大幅な増加が考えられ、特に今回の建物における車の出入りというのが激しくなることが予想される。そうなると、子供が周辺の道路を安全に通行することや、自転車で移動することができなくなるのではないかと心配している

	公述意見の要旨	市の考え方
D 公述人	<p>生田緑地の玄関口である登戸駅前の140mを超えるタワーマンは違和感を感じる。生田緑地は、約178ha、首都圏最大級の緑地である。その玄関口である登戸駅前に、枳形山84mをはるかに超えるタワーマンションの高さは、146mあるという。景観上、そして自然環境上ふさわしい建物なのか。地球温暖化が世界各地で叫ばれる中、もっと景観や自然環境に配慮した建物が必要だと思う。</p> <p>しかも、生田緑地の玄関口である登戸駅前で、仕事や勉強で疲れた体を引きずって、登戸駅を降りると、この駅がほっとできる、そして緑豊かな生田緑地につながる駅だと思えるものがふさわしい建物ではないか。そびえ立つタワーマンションでは、ほっとできる、そして緑豊かな生田緑地につながる駅だと、感じられるのか。感じられるのは圧迫感とコンクリートジャングルだけではないか。</p> <p>また、生田緑地の一部である向ヶ丘遊園地跡地の開発も始まった。小田急電鉄から集合住宅や高級住宅の建設計画の話が2回出たが、景気や市民運動の影響もあり、白紙撤回し、最大限樹木を残し、市民の憩いの場になる自然の中の温泉やグランピングなどの工事も始まっている。そこにもつながる駅であるため、自然環境に配慮した建物が必要だと思う。</p> <p>そして、全人类的課題である地球温暖化問題。18世紀後半の産業革命以降、電気などのエネルギーの必要性により、化石燃料が大量に使われ、大気中の温室効果ガスの代表格である二酸化炭素濃度は産業革命以前と比べると、約40%増加し、それによる気温上昇や気候変動、海面上昇、ここ数年の人類の取組によっては、地球が人間のコントロールのできる限界を超えてしまうところに来ている。説明会や準備書によると、タワーマンションの敷地外周に高さ8mで46本の常緑広葉樹を植えること、屋上の緑化、ソーラー照明や太陽光発電システムによる再生可能エネルギーの導入などがある。</p>	<p>当地区は、本市の地域生活拠点である登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区に位置しており、本市の地域生活拠点として登戸土地区画整理事業による安全で快適な暮らしを支える都市基盤の整備と都市機能の強化を促進するとともに、生田緑地や多摩川など豊かな自然環境や文化施設等のまちのポテンシャルと民間活力を活かした魅力的な拠点形成を推進することとしております。</p> <p>本計画につきましては、省エネルギー性能の高い建築物の整備や法令基準以上の緑化を確保するとともに、建築物の内外に地域住民の憩いや交流の場となる広場の整備、快適な歩行空間を形成する沿道歩道と一体となった歩道状空地の整備、共働き世帯等を支える子育て支援機能や地域の文化観光資源の情報を発信する観光支援機能の導入、非常時に来街者や地域住民が避難できる一時滞在施設や付随する防災備蓄倉庫及び非常用発電機の導入などが計画されており、こうした取組は、地域の賑わい創出、地域の交流促進、地域の防災力強化に貢献するものと考えております。</p> <p>建築物の高さにつきましては、本地区は商業地域に位置していることから、建築物の最高高さの制限はございませんが、土地の高度利用を図りつつ、敷地内へのオープンスペースの創出とあわせて、日照や通風確保、圧迫感の低減など、周辺環境への影響を極力抑えた建物の形状を誘導しており、本計画においては、約140mの計画となっております。</p> <p>本計画においては、高層部をスリムな形状にするとともに、地上部や建物低層部において、川崎市緑化指針に示されている基準以上の緑化を行い、まちの玄関口となる駅前として、生田緑地等の自然を感じられるような緑豊かな空間を形成する計画としております。また、条例環境影響評価準備書において、計画建築物の壁面を計画地敷地境界から極力セットバックさせ、敷地の外周に常緑広葉樹（高さ8m）を植樹し、圧迫感の低減を図るとともに、大景木、高木、中木、低木、地被類を組み合わせ、駅前空間にふさわしい多様な緑の創出を図るなどの措置を講じることが示されており、これらが守られる</p>

<p>非常に挙げてあることは立派なことを挙げているが、具体的な規模や効果がなく、きれいごとを並べたにすぎない懸念がある。</p> <p>最後に、アセスの説明会のときに、38階、450戸の住居数で高さが140mを超えるタワーマンションが必要である根拠を質問したところ、回答として支援センターをつくる、スリム化するの2点であった。明確な根拠を示せないまま、しかも数十億円の川崎市民の税金が投入される、450戸の住居数、84mの楯形山をはるかに超えるタワーマンションの建設をしてよいのか。毎年生活費を切り詰めて納税している一市民として、これでは納得できない。</p> <p>以上の理由により、登戸駅前タワーマンションを地球温暖化対策をしつつ、景観と自然環境を考慮し、生田緑地の玄関口にふさわしい建物になるように、再考をお願いする。</p> <p>登戸駅前のタワーマンションの250台の駐車場と、車が出入りする道路との関連について。</p> <p>次に大気汚染の問題である。生産活動の増大により、1950年頃から大気汚染が全国的に広がり、現在では工場などの排煙に増して、自動車やバイクの排気ガスが大きな原因になっている。自動車のガソリン等の燃焼に伴って発生する総称NOxというが、NOxは水に溶けにくいいため、肺の奥深くまで入り込み、気管支炎やぜんそくなどの原因になったりする。1978年、国はもう公害は終わったとし、二酸化窒素の環境基準を平均値0.02ppmから0.04~0.06ppmへと大幅に緩和し、改悪してしまった。</p> <p>二酸化窒素濃度が旧環境基準0.02ppmを超えるとぜんそく患者が増加するという市民運動の団体もある。説明会と準備書では、この緩和した二酸化窒素濃度の基準をクリアしているから、何をしてもいいと言わんばかりである。しかしながら、多摩区で生まれ育った私た</p>	<p>ように、事業主を指導してまいります。</p> <p>条例環境影響評価準備書において、建物供用時における施設関連車両の走行に伴う道路端における長期将来濃度は、二酸化窒素（日平均値の年間98%値）は0.039ppmで、環境保全目標（0.06ppm以下）を満足すること、浮遊粒子状物質（日平均値の年間2%除外値）は0.042mg/m<sup>3</sup>で、環境保全目標（0.1mg/m<sup>3</sup>以下）を満足することが予測されております。また、従業員等に対して、公共交通機関の利用を原則とし、商業施設の来客者や居住者等に対して、待機中のアイドリングストップや加減速の少ない運転等の実施を促すなどの措置を講じることが示されており、これらが守られるように、事業主を指導してまいります。</p>
--	--

ちの娘二人は、小児ぜんそくに苦しんだ。

登戸駅前のタワーマンションの駐車場は車が250台収容できると聞いている。車が入り出す道路は、たったの6メートルしかない。考えられるのは通勤の時間帯や450世帯分のごみの収集車は一体何台入り出すのか。その入り出す時間帯、ショッピングセンターの開店時間などの渋滞による周辺住民への大気汚染の問題が有無を言わずのしかかってくる。それだけでなく、川崎ぜんそくと言われる大気汚染の増加もある。さらに、このタワマンによって、周辺の大気汚染が増大し、周辺住人の小児ぜんそく、気管支ぜんそく患者の増大が予測される。

また、自動車やバイクによる交通量の増加により、通勤の時間帯などは、登戸野川線、登戸1、3、29号線、登戸駅線などの交通量の増加が見込まれ、交差点などでは窒素酸化物などの増加により、周辺住人の小児ぜんそくや気管支ぜんそく患者の増大が予測される。

小児ぜんそくで苦しむ子供たち、そして、周辺住人の気管支ぜんそくで苦しむ人たちを、これ以上増やさないように、ぜひ計画を再考してほしい。

	公述意見の要旨	市の考え方
E 公述人	<p>今回の都市計画素案の最大の問題点は、第一種市街地再開発事業の決定の中に集約されている。市街地再開発事業とは、老朽化した建物の機能更新や、道路等の公共施設の整備を進める事業手法であるのに、老朽化した建物の機能更新や、道路等の公共施設の整備については既に区画整理事業で行われており、建築物の整備に関する計画と、高度利用地区の変更、建築敷地に関する計画、高さ約140mの超高層ビルの建築をするためのもので、私的利益を追求する開発事業者である高層ビル建築業者のための変更にし過ぎず、私的利益のために公的制度さらには予定されている公的資金の提供というものは、違法であり、許されない。</p> <p>今回の素案は今後変更されるべき容積率の大幅緩和等を盛り込んだ計画が先取りされて計画されているところに、本都市計画素案が開発業者同士のためのものであり、市民・住民のためのものではないことを端的に表している。</p> <p>第一種市街地再開発事業の決定は、市街地再開発事業の目的、事業手法に反するものであり、認められない。</p> <p>次に、用途地域の変更について述べる。</p> <p>都市計画法に定める13の種類の類型のうち、商業地域であることは変わらず、容積率だけが400%から500%に変えようとしているが、その理由が明らかではないだけでなく、同じ登戸駅前地区の中をさらにB1、B2、B3の三つに区分し、B1、B3は、容積率400%のままで変えることがないのに、B2だけを400%から500%に増やすというのは、本件超高層ビルを建てるために、開発事業者の利益の上積みのためになされている。</p> <p>このような特定の事業だけのための容積率の緩和は、特定の開発事業者だけのものであり、特定事業者への利益の供与に当たるもので、公平であるべき行政の原則に反して違法であるの</p>	<p>登戸駅前地区につきましては、土地区画整理事業と市街地再開発事業の一体的施行という制度を活用し、土地区画整理事業による都市基盤の整備にあわせ、市街地再開発事業による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、駅前にふさわしい魅力あふれる土地利用を誘導するため、必要な都市計画の決定及び変更を行おうとするものでう。</p> <p>当地区は、本市の地域生活拠点である登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区に位置しており、本市の地域生活拠点として登戸土地区画整理事業による安全で快適な暮らしを支える都市基盤の整備と都市機能の強化を促進するとともに、生田緑地や多摩川など豊かな自然環境や文化施設等のまちのポテンシャルと民間活力を活かした魅力的な拠点形成を推進することとしております。</p> <p>そのような方針に基づき、本地区の容積率につきましては、JR南武線と小田急線が乗り入れる交通結節点である登戸駅の駅前に位置し、特に土地の高度利用を図るべき中心商業地域で、駅前広場など基盤が整備されることが確実な区域であり、駅前にふさわしい商業集積と市街地形成を図る区域であることから、用途地域については商業地域のままと</p>

で認められない。

次に、高度利用地区の変更について述べる。

高度利用地区による割増容積率240%を認めるものであるが、建築物の敷地等の統合を促進し、小規模建築物の建築を抑制するとともに、建築物の敷地内に有効な空地を確保することにより、土地の高度利用と都市機能の更新を図るとされる高度利用地区制度の要件に該当しないのに、高度利用制度を悪用する違法なものであって、認められない。登戸駅前地区は、区画整理により小規模建築物は全て撤去されている。小規模建築物の建築を抑制する必要は全くないという状態である。高度利用地区を変更しなければならない必要条件が全くない。登戸駅前地区B2に約140mの超高層ビルを建てるために、高度利用地区の変更されるものであり、都市計画法の高度利用地区制度を濫用するものである。用途地域の変更による400%から500%への緩和と合わせれば、400%から740%になり、本来の400%から言えば、ほぼ2倍になり大幅の容積率の緩和が行われる。特定の開発業者に巨大な利益を与えることになる本質が明らかになっている。

し、現在の容積率400%から容積率500%に変更することが適正であると考えております。

登戸駅周辺は本市の地域生活拠点として、また、多摩区の拠点として、JR 南武線と小田急線が結節する立地的な優位性や多摩川や生田緑地の玄関口としての特徴を活かした、駅前の顔づくり、魅力づくりが必要であると考えており、駅前の限られた土地を有効活用するために高度利用により様々な機能集積を図るとともに、低層部に広場などの空地を整備することで、駅前の魅力づくりと賑わいの向上を図り、地域生活拠点にふさわしい土地利用を推進することとしております。

また、本市で高度利用地区等を活用する場合には、積極的な地球環境への配慮や都市の成長に資する取組みを適切に評価するため、その評価のガイドラインとして「低炭素都市づくり・都市の成長への誘導ガイドライン」を定めており、容積率特例制度等を示し、優良な拠点開発等を適切に誘導し、持続可能で豊かなまちづくりに取り組んでおります。

当地区につきましては、高度利用地区を適用し、「低炭素都市づくり・都市の成長への誘導ガイドライン」に基づき、事業計画における環境配慮、都市機能、都市防災、都市空間の要素に関する取組が学識者によって構成される小委員会によって評価された結果として、500%から740%に容積率を割り増すことが妥当であると判断したものです。

本計画につきましては、省エネルギー性能の高い建築物の整備や法令基準以上の緑化を確保するとともに、建築物の内外に地域住民の憩いや交流の場となる広場の整備、快適な歩行空間を形成する沿道歩道と一体となった歩道状空地の整備、共働き世帯等を支える子育て支援機能や地域の文化観光資源の情報を発信する観光支援機能の導入、非常時に来街者や地域住民が避難できる一時滞在施設や付随する防災備蓄倉庫及び非常用発電機の導入などが計画されており、こうした取組は、地域の賑わい創出、地域の交流促進、地域の防災力強化に貢献するものと考えております。

次に、地区計画の変更について述べる。

地区施設の整備方針として、安全で快適な歩行者空間を確保するため、歩道と一体となった歩道上空地や、駅へつながるペDESTリアンデッキを整備する、立体広場等を適正に配置し、駅前にふさわしい都市空間を形成するとされ、建築物等の整備方針として、敷地内の計画的な緑化などの工夫により、周辺市街地環境に配慮する、駅周辺における防災機能の強化を図るとされ、地区設備の配置及び規模としてペDESTリアンデッキ270㎡、歩道上空地1と2で800㎡、立体広場1階と2階合わせて1,150㎡、広場400㎡として具体化されているものの、建物の総延床面積6万3,500㎡の4%にしか過ぎず、圧倒的に公共空間が少ない。駅前にふさわしい都市空間を形成するとあるが、駅前にふさわしいということになれば、登戸駅を利用する1日に何万人もの人が交流でき、憩える場所が整備されなければならない。憩える場所としての広場は400㎡しかなく、しかも緑豊かな公園ではない。本来ならば駅前に都市公園が欲しいところであるが、都市公園の整備方針はない。図書館や市民館などの、市民が集まり交流する場が必要であるが、これらの計画もない。また、450戸、人口1,500人もの一つの町規模のものができるのに、保育園もなければ老人施設も計画されていない。全て利益追求を主とする民間開発事業者によるまちづくりであり、公共の役割を果たしていない本都市計画素案に問題があることは明らかである。区画整理によって、道路等の公共施設が整備され、小規模建築物の建築を抑制するとともに、土地の高度利用と、都市機能の更新を図ることができるようになったことから、コミュニティ施設の整備を中核とした都市計画素案になるようにするべきであり、本素案は認められない。

立体広場につきましては、主に地域の魅力向上や賑わい創出、地域交流の促進を図るため、登戸駅と繋がるペDESTリアンデッキが接続する位置に立体広場を整備する計画としており、また、広場につきましては、主に地域住民がゆっくりと過ごし交流できる憩い空間を創出するため、地上レベルの住宅地側に広場を整備する計画としております。

これらの広場等につきましては、地域の憩いや交流の空間として活用できるものと考えております。

本計画につきましては、省エネルギー性能の高い建築物の整備や法令基準以上の緑化を確保するとともに、快適な歩行空間を形成する沿道歩道と一体となった歩道状空地の整備、共働き世帯等を支える子育て支援機能や地域の文化観光資源の情報を発信する観光支援機能の導入、非常時に来街者や地域住民が避難できる一時滞在施設や付随する防災備蓄倉庫及び非常用発電機の導入などが計画されており、こうした取組は、地域の賑わい創出、地域の交流促進、地域の防災力強化に貢献するものと考えております。

