

川崎市都市計画公聴会

川崎都市計画高度利用地区の変更  
(小杉駅北口地区) ほか関連案件

公述意見の要旨と市の考え方

令和6年10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

川崎都市計画高度利用地区の変更（小杉駅北口地区）

川崎都市計画地区計画の変更（小杉駅北口地区地区計画）

(2) 土地の区域

川崎市 中原区 小杉町1丁目、小杉町3丁目及び新丸子町地内

2 公聴会の開催の日時及び場所

(1) 日時

令和6年9月13日（金）午後6時30分から午後7時15分まで

(2) 場所

総合自治会館 大会議室2・3

（中原区小杉町3丁目600番 コスギ サード アヴェニュー4階）

3 公述意見の要旨と市の考え方

(1) 公述人 4名

公述人	ページ番号
A 公述人	2～7
B 公述人	8～9
C 公述人	10～13
D 公述人	14～15

	公述意見の要旨	市の考え方
A 公述人	<p>これまでの川崎市のまちづくりの方針でも、都市計画の進め方においても市民が主役という自治体本旨から逸脱していることを指摘し、その是正を求めて発言する。</p> <p>川崎市は小杉地域を広域拠点として、多くの超高層マンションの建設を誘導し、小杉駅周辺に2万数千人の人口急増のまちをつくり出した。川崎市は、3万人近い新たな都市をつくるのに、それにふさわしいインフラ整備を怠ってきたため、市民生活に大きな混乱を引き起こした。南武線、横須賀線などの鉄道の大混雑や、周辺の小学校の過密化や保育園の不足が顕著になり、連日、新聞・テレビでも大きく取り上げられた。その結果、川崎市は小学校の新設、校舎の増築、横須賀線の新ホームの建設など、事後の対応に多大な税金とエネルギーをかけざるを得なかった。</p> <p>また、周辺のまちは超高層ビルの乱立により複合的な日照障害が広がり、小杉はどこに行ってもビル風が強いと、市民は閉口している。川崎市は、こうしたまちづくりの失敗の教訓から学び、小杉駅北口地区のまちづくり計画に生かしているのか。川崎市は、2020年9月に小杉駅北口駅前まちづくり方針を出したが、相変わらず民間開発の機会を捉えなどと、開発の主導権を事業者任せにする主体性のないまちづくりを進めている。小杉駅北口のまちづくりを考える場合、武蔵小杉の広域拠点全体を俯瞰する視点から見るのが極めて大事だと考える。市のまちづくり方針でも、小杉駅北口を広域拠点にふさわしいまちづくりと位置づけているが、これまでに、この広域拠点に超高層ビル20棟を含む36棟のビルが建設され、約1万戸の住宅が集中的に立ち並んだ。</p> <p>小杉駅北口広場をどうするのかを考えると、この広域拠点、まち全体の視点からバランスの取れた魅力ある駅前にする必要があると考える。</p>	<p>小杉駅周辺地区は、本市の広域拠点に位置づけており、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、民間開発等の適切な誘導と支援により、商業・業務、研究開発、文化・交流、医療、文教、都市型住宅等の多様な機能をコンパクトに集積した、歩いて暮らせるまちづくりや、社会変容を踏まえた持続可能な魅力にあふれる都市拠点の形成を推進してまいりました。</p> <p>小杉駅北口駅前においても、令和2年9月に策定した小杉駅北口駅前まちづくり方針（以下「方針」とする。）において、今後の社会変容などを踏まえながら、民間開発等の機会を捉え、駅前広場の再編整備と、小杉駅北側の玄関口としての多様な都市機能の集積、快適で居心地良い賑わい・交流機能の充実、歩車分離やペDESTリアンデッキによる快適な歩行者空間の確保を一体的に行い、広域拠点にふさわしい魅力ある駅前空間を創出するとしております。</p> <p>民間開発等に対しては、方針等に基づき、周辺道路の統合や民間敷地の活用による駅前広場の拡充、ペDESTリアンデッキや歩車分離による快適な歩行者ネットワークの形成とともに、駅周辺における緑豊かな広場、快適で居心地の良い賑わい・交流機能、多様なライフスタイルに対応した子育て支援機能など、必要な機能等の導入を適切に誘導することで、広域拠点にふさわしい魅力あふれる駅前空間を形成してまいります。</p> <p>今後も、各事業者に対して適切な指導、誘導を行い、持続可能な魅力あるまちづくりを推進してまいります。</p>

小杉駅北口広場は、駅利用者の急増にもかかわらず、狭い広場に定期バスの乗降停留所とタクシー乗り場で満杯の状態である。自家用車による送迎駐車場もなく、荷物の運送車は歩道に乗り上げて作業している。等々力のサッカーの開催日には、臨時バスを止める場所にも事欠くありさまで、乗車待ちの客が狭い歩道に長蛇の列をなしている。これが川崎の言う広域拠点の玄関口の現状である。

この状況を解決するためには、小杉駅広場を思い切って2倍、3倍に広げ、ゆとりのある空間を確保し、せめて最後に残された都市空間である小杉駅北口を、災害時の駅利用者の滞留場所を十分に確保するとともに、市民が豊かに過ごせる緑いっぱいの品格のある駅前広場を造ることが求められる。小杉駅北口のまちづくりは、川崎市が進めた拠点開発の総決算となる都市計画になる。広域拠点の玄関口にふさわしい駅前広場となるよう、川崎市が主体性を持って事業者を説得し、用地の確保を含めた都市計画を進めることを求める。

今回の都市計画素案は、事業者に容積率の緩和で超高層マンションの建設に便宜を与えるだけのものにすぎない。事業者の超高層マンション計画は、駅周辺の通行人や住宅に被害を広げるものであり、小杉一丁目計画を直ちに中止するよう求める。

小杉一丁目計画で高度制限を155メートルに変更する根拠は、低炭素都市づくりガイドラインを使って容積率を緩和することにあるが、狭い敷地に人口を急増させ、生活エネルギーや二酸化炭素の排出の増加により、低炭素にならないことは明らかである。それなのに、環境配慮でa評価にすることは、事実を歪曲するものであり、撤回を求める。

小杉一丁目計画の低炭素ガイドラインの審査では、事業者は災害時に2,500人の滞留者を受け入れるとし、公開空地も滞留場所に指定している。巨大地震時に超高層マンションの真

小杉駅周辺地区は、これまでも民間開発事業等にあわせて、道路や公園等の公共施設、広場、歩道状空地、緑道等を整備改善するとともに、横須賀線武蔵小杉駅や武蔵小杉駅横須賀線口駅前広場、武蔵小杉駅東口駅前広場等の交通結節機能を強化し、緑といるおいに満ちた快適なまちを形成するとともに、交通アクセス環境の整備、充実を図ってまいりました。

小杉駅北口駅前広場の整備については、今後のまちづくりの方向性を定めた方針に基づき、周辺道路の統合による将来的な駅前広場の拡充に向けた用地の確保を図るとともに、駅前広場に隣接する小杉町一丁目計画において、駅前広場と一体的な空間を形成する緑豊かな広場の配置、将来的に武蔵小杉駅との連結が図れるようなペDESTリアンデッキの整備、ゆとりある歩行者空間の確保、災害時に最大約2,500人の一時滞留スペースの確保など、方針に沿った機能や施設の導入を図ることで、駅利用者や近隣住民等の利便性、安全性、回遊性が向上するものと考えております。

今後も、各民間開発等に対して多様な機能の集積を適切に誘導するとともに、都市基盤施設の整備を連携して進めることにより、広域拠点にふさわしい魅力あふれる駅前空間を形成してまいります。

土地利用において高度利用を図ることにより、エネルギー効率が高い先進的なシステム等が導入された効率の高い施設とすることが可能となります。こうした開発プロジェクトを誘発することにより、環境配慮への波及効果が高まるものと考えています。

本市では、環境に配慮された持続可能で豊かなまちづくりの推進を目指し、まちづくりにおける地球環境への配慮や、都市の成長に資する取組み等を積極的に誘導するため、「低炭素都市づくり・都市の成長への誘導ガイドライン」を策定しております。

本ガイドラインは、計画地に創出する空地等の評

下に滞留者を避難させるなどは、防災対策のイロハもわきまえない危険なものである。また、同計画の建物の3階に防災備蓄倉庫を設けることも評価の一つになっているが、市議会での陳情審査の中で、備蓄倉庫の管理をどこが行うのか、市民が利用できるものなのか、全く不明であることも明らかになった。こういうずさんなガイドラインの総合評価Sは根拠がない評価であり、見直すべきである。

開発事業者は様々な法律で保護される一方、周辺住民が受ける被害が顧みられないのは不公平である。川崎市は、今の時代に対応した対策を早急に講じるように求める。

その一つは、環境評価審議会でも懸念を表明している、複数のビルによる複合日影の対策である。これまで市民から繰り返し求められたが、川崎市は漫然と住民被害に目をつむってきた。市民自治を標榜する行政は、複合日影、複合ビル風による市民被害を防止できる条例や技術支援などの法整備に直ちに着手するように求

へに加え、低炭素都市づくりに資する取組みとしての「環境配慮」、都市の成長に資する取組みとしての「都市機能」「都市防災」「都市空間」の4項目を評価対象とし、都市開発の質的向上を図るもので、学識者による評価委員会において各項目を評価し、4段階の総合評価を決定する制度となっております。

本計画における環境配慮に関する取組みとしては、国際的な環境性能表示制度であるLEED認証、CASBEE川崎SまたはAランク、ZEH-M Orientedの取得等を予定しており、今後の川崎市の開発におけるリーディングプロジェクトにもなることから、a評価をいただいております。

都市防災に関する取組みとしては、建物共用部、中央広場、地下駐車場等を一時避難場所として確保することや、情報インフラ設備としてWi-Fi環境を整備する等、災害に強いまちづくりの推進に資する取組みが計画されていることから、a評価をいただいております。

都市機能につきましては、駅前広場と一体化した公開空地の整備や、将来的に武蔵小杉駅との連結が図れるようなペDESTリアンデッキの整備が計画されており、a評価をいただいております。また、都市空間についてはb評価をいただき、総合評価としてはS評価をいただいております。

本ガイドラインで計画されている導入機能等につきましては、確実に実行し、適切な運用及び維持管理を行うよう事業者に指導してまいります。

本市では、大規模な開発計画等が周辺市街地に与える環境影響について、「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、交通への影響のほか、周辺地域に対する環境影響等を考慮し、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が、本計画につきましては、日影時間の短縮を図るため、計画案作成の段階において建物の建築面積を抑え、壁面を敷地境界から後退させることにより、敷地内へのオープンスペースの創出と合わせて、スリムな塔状の建築物とすることにより、日影規制に定める時間の範囲内の計画となっております。

<p>める。</p>	<p>ます。</p> <p>また、建築基準法では、複数の開発による複合的な日影に関する規制はなく、環境影響評価においても評価の対象となっておりませんが、複数の開発や土地利用転換が行われている小杉駅周辺地区における複合日影につきましては、先行する事業の環境影響評価準備書の審査結果等を踏まえ、事業者が準備書において複合的な日影の影響について参考資料として示し、その影響の程度について丁寧に説明することとしております。</p> <p>今後も、周辺環境に配慮した計画的なまちづくりを推進するとともに、事業者には、日影の影響が大きいと考えられる地域の住民に対しては、住戸別に日影の複合的影響を示す資料を作成し、個別に説明を行うなど、丁寧な説明を行っていくよう指導してまいります。</p> <p>また、風環境につきましても「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しており、計画建物完成時に竣工予定の事業も含めてモデル化し、風洞実験によって複合的な風環境の影響について検証を行っております。</p> <p>本計画につきましては、風洞実験で見込んだ防風効果のある常緑樹の高木を植栽することに加え、ペDESTリアンデッキ下部に防風フェンスを設置するなどの適切な対策を行うことで、計画建物付近の風環境は、住宅地相当及び低中層市街地相当の風環境とされる領域であると予測されており、今後、環境影響評価審議会で審議することになっております。</p> <p>また、建物竣工後におきましても、事業者が事後評価を行い、市に報告することとなっており、予測評価に比べ明らかに風環境が悪化している観測結果が出た場合は、適切な対策を行うように事業者へ指導してまいります。</p> <p>複数の開発による複合的な日影やビル風の影響等に関しては、現状法令等の規制がなく、市として独自に基準等を定める予定はありませんが、今後も各事業者に対して適切に指導・誘導を行い、周辺環境に配慮した計画的なまちづくりを推進するとと</p>
------------	--

二つ目は、低炭素まちづくりガイドラインという美辞麗句の下、超高層マンションの容積率緩和をすることは、明らかに高炭素のまちづくりを進めることであり、地球温暖化対策に逆行するものであることは明らかである。この制度の導入は直ちにやめるべきである。

最後に、川崎市は一定規模の開発のときに市民の意見を聞く制度を設けているが、パブリックコメントで出された市民意見を計画に反映させる手続に疑問を持たざるを得ない状況である。

川崎市パブリックコメント条例では、市民の市政への参加を推進するとともに、行政運営の透明性の向上を図り、市民自治の確立と、より開かれた市政の実現に資すると明記しているが、最近のパブコメで出された市民意見はどのように扱われているか。行政の側が、出された意見を恣意的にABCのランクに振り分け、僅かな意見であっても市の方針に沿ったものは積極的にそれを採用する一方、9割を超える意見であっても、市の方針にそぐわないものはDランクに振り分け、今後の参考にするという程度の扱いで、住民意見を無視するやり方が目立っている。これは、パブリック条例の趣旨を逸脱

もに、地域住民の方々への丁寧な説明に努めてまいります。

本ガイドラインは都市計画法に規定されている容積率特例制度における割増容積率の考え方を示したものであり、容積率の割増自体は都市計画法に規定された制度によるものです。本市といたしましては、この容積率特例制度の活用について全国的に採用している『空地の評価による割増容積率』をベースとしながら、環境配慮や都市機能、都市防災などについて優れた計画についてはベースの割増容積率より高い容積率を、また、それらの取組が不足するものについてはベースよりも低い容積率とすることで優良な開発計画を誘導しようとするものでございます。

本市といたしましては、高度利用地区等の容積率特例制度を活用する開発計画については、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、本ガイドラインの適用により、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の推進に取り組んでおります。

現在進めている手続につきましては、都市計画法に基づき、都市計画素案の詳細について説明する素案説明会を開催し、その後2週間の素案縦覧を行ったところ、素案に対する公述の申し出があり、公聴会を開催いたしました。今後につきましては、公聴会で頂いた御意見を踏まえ都市計画案を作成し、その案を縦覧するとともに、広く市民及び利害関係人の方々から御意見を伺います。頂いた御意見につきましては、都市計画案と併せて、都市計画審議会で説明し審議を受けることとなります。

今後も小杉駅周辺の再開発計画につきましては、上位計画に基づき、各事業者に対して適切に指導・誘導を行い、周辺環境に配慮した計画的なまちづくりを推進するとともに、周辺地域にお住まいの方々に御理解をいただくよう、早い段階から情報提供の場を設け、計画の内容の丁寧な説明に努めてまいります。

なお、都市計画の決定又は変更の手続につきまし

<p>した行為であり、市民意見のランク分けをやめ、市民意見を尊重する市政運営に改めることを強く求める。</p> <p>以前、まちづくりの会の元会長が、川崎市や市の役員が公僕でなくなり、業僕になってしまったと言っていた。つまり、市民に奉仕するのではなく、開発業者に奉仕する役所になってしまったと嘆いていた。今こそ川崎市は公僕に立ち返って、市民に奉仕する行政に戻ることを呼びかける。</p>	<p>ては、都市計画法において、市民、利害関係人等の意見を伺うことが規定されているため、本計画の手續につきましては、パブリックコメント手続の対象案件になっておりません。また、事業者による開発計画に関する説明会が開催され、計画に対する住民意見・要望の聴取が行なわれてまいりました。</p>
---	---

	公述意見の要旨	市の考え方
B 公述人	<p>最高容積率を600%から900%に変更し、超高層建設を誘導する高度利用地区の変更に反対する。</p> <p>第1に、複合日影の問題。毎日勤めている方は実感がないかもしれないが、日中、家にいる主婦にとって、日影問題は大きな問題である。超高層による日影は春分から秋分からの約半年続く。冬至日の日照時間は9時間45分だが、大西学園の北側の住宅では、冬至日の日照時間は現在でも3時間45分しかない。現在南側に存在する3棟の超高層による日影は6時間に及び、これ以上南側に超高層が建設されれば3時間以下になってしまう。実害としては、洗濯物や布団が干せないために乾燥機を購入しなければいけなかったり、暖房費、照明費の増額など、経済的負担も大きい。日照権の侵害は、憲法25条、健康で文化的な最低限の生活を営む権利の侵害である。</p> <p>第2に、風害問題。台風でもない日に、タワープレイス前で風速を観測した。ピロティの柱につかまって計測したところ、秒速20メートル以上であった。同じ頃、中原区役所の風速計は10メートルくらいであった。自転車や、乳母車を押す母親、信号が変わるのを待つ人々は大変である。超高層の建設は、さらに風害が増加するので反対する。</p>	<p>本市では、大規模な開発計画等が周辺市街地に与える環境影響について、「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、交通への影響のほか、周辺地域に対する環境影響等を考慮し、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が、本計画につきましては、日影時間の短縮を図るため、計画案作成の段階において建物の建築面積を抑え、壁面を敷地境界から後退させることにより、敷地内へのオープンスペースの創出と合わせて、スリムな塔状の建築物とすることにより、日影規制に定める時間の範囲内の計画となっております。</p> <p>また、建築基準法では、複数の開発による複合的な日影に関する規制はなく、環境影響評価においても評価の対象となっておりますが、複数の開発や土地利用転換が行われている小杉駅周辺地区における複合日影につきましては、先行する事業の環境影響評価準備書の審査結果等を踏まえ、事業者が準備書において複合的な日影の影響について参考資料として示し、その影響の程度について丁寧に説明することとしております。</p> <p>今後も、周辺環境に配慮した計画的なまちづくりを推進するとともに、事業者には、日影の影響が大きいと考えられる地域の住民に対しては、住戸別に日影の複合的影響を示す資料を作成し、個別に説明を行うなど、丁寧な説明を行っていくよう指導してまいります。</p> <p>風環境につきましても「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しており、計画建物完成時に竣工予定の事業も含めてモデル化し、風洞実験によって複合的な風環境の影響について検証を行っております。</p> <p>本計画につきましては、風洞実験で見込んだ防風効果のある常緑樹の高木を植栽することに加え、ペDESTリアンデッキ下部に防風フェンスを設置するなどの適切な対策を行うことで、計画建物付近の風環境は、住宅地相当及び低中層市街地相当の風環</p>

<p>第3に、人流過密の問題。さらなる超高層マンション、あるいは高層オフィスビル、あるいは商業施設などの建設は、夜間人口及び流動人口の大幅な増加となり、交差点北口ロータリーの混雑増加、及び現在190%の南武線と150%以上の東急線の混雑等の増加が懸念される。高度地区の変更の前に、インフラの整備が不可欠である。</p> <p>以上の問題がある高度地区の変更に反対する。これ以上、超高層を建設しないでほしい。現在川崎市に住んでいて、何年も何十年も住民税を納めている私たち住民の声を尊重する行政を行ってほしい。</p>	<p>境とされる領域であると予測されており、今後、環境影響評価審議会で審議することになっております。</p> <p>また、建物竣工後におきましても、事業者が事後評価を行い、市に報告することとなっております。予測評価に比べ明らかに風環境が悪化している観測結果が出た場合は、適切な対策を行うように事業者へ指導してまいります。</p> <p>小杉駅北口駅前広場につきましては、駅利用者の増加等に伴い、利便性や安全性、公共交通の円滑性に課題が生じており、このような状況を踏まえ、広域拠点の駅前にふさわしい魅力あるまちづくりを実現するため、小杉駅北口における今後のまちづくりの方向性を定めた小杉駅北口駅前まちづくり方針（以下「方針」とする。）を令和2年9月に策定しました。</p> <p>方針において、対象区域の中心部に駅前広場再編ゾーンを位置づけており、都市基盤の取組方針として、周辺道路の統合をして生まれる空地や民間整備の公開空地、立体制度等の活用により、駅前広場を適正な規模・配置で拡充を図り、歩行者空間の拡充や、バス、タクシーの快適な乗降空間の整備等を進めるとともに、民間開発と連携を図り、ペDESTリアンデッキを整備し、歩車分離による歩行者空間の充実、災害時に駅周辺の屋外滞留者が滞留できる空間の確保を図ることとしております。引続き、関係権利者等と協議を進め、方針に基づく取組を推進してまいります。</p> <p>また、鉄道の安全性及び利便性の向上については、これまでも鉄道事業者と連携し、JR武蔵小杉駅における横須賀線下りホームの新設及・新規改札口の設置や、JR南武線ホームのホームドア設置の推進などの取組を行ってきたところです。本市といたしましては、直近令和5年度の鉄道混雑率が南武線で146%、横須賀線で134%、東急東横線・目黒線で120%台等の利用状況などを考慮しながら、引き続き、利用者の利便性の向上等に向けた取組を推進するよう、鉄道事業者に要望してまいります。</p>
---	---

	公述意見の要旨	市の考え方
C 公述人	<p>今回の川崎都市計画素案（小杉駅北口地区）に反対する。</p> <p>理由は、2020年9月に川崎市が市民のパブコメを受けて決定した小杉駅北口まちづくり方針が進められていないどころか、その全体像が示されないまま北口地区の西側に、容積率の関係で本来なら建てられない地域・場所に165メートルものタワーマンション建設を進めようとしているからである。小杉駅北口駅前まちづくり方針の基本的な考え方に基づくゾーニングでは、駅前広場再編地域が中側になっていて、その左右に、にぎわい・交流ゾーンとなっている。しかし、現在、このゾーンの中心にあるのは小杉会館である。このゾーニングに従えば、小杉会館の土地は右側に移るものと思った。しかし、当時確認したところ、土地交換の合意に至っていないということであった。</p> <p>昨年、北口駅前まちづくり方針が動き出すと聞いて、市に問い合わせたところ、小杉会館の土地所有者とは話合いを続けているところであり、また、右端にある土地の地権者との合意には至っていないということであった。現在もそういった状態だとすれば、北口地区の西側の事業者が進めようとする超高層マンションのみ、建設計画を市が認め、動き出そうとしていることは、決定された小杉駅北口駅前まちづくり方針の破綻を意味するものではないか。川崎市は、今回の都市計画素案を作る前に、はっきりと小杉駅北口駅前まちづくり方針の破綻を認め、もう一度、小杉駅北口駅前まちづくり方針を作り直すのが筋ではないか。</p> <p>北口駅前まちづくり方針が作られた時期は、新型コロナの緊急事態宣言の最中で、大企業を中心に、在宅勤務への切替えが進んでいた。朝の通勤ラッシュがうそのように消え、鉄道事業者の社長は、もう元の状態に戻ることはないとして、今までの事業の見直しを宣言するように</p>	<p>小杉駅周辺地区は、本市の広域拠点に位置づけされており、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、民間開発等の適切な誘導と支援により、商業・業務、研究開発、文化・交流、医療、文教、都市型住宅等の多様な機能をコンパクトに集積した、歩いて暮らせるまちづくりや、社会変容を踏まえた持続可能な魅力にあふれる都市拠点の形成を推進してまいりました。</p> <p>その一方で、小杉駅北口駅前広場につきましては、駅利用者の増加等に伴い、利便性や安全性、公共交通の円滑性に課題が生じており、このような状況を踏まえ、広域拠点の駅前にふさわしい魅力あるまちづくりを実現するため、小杉駅北口における今後のまちづくりの方向性を定めた小杉駅北口駅前まちづくり方針（以下「方針」とする。）を令和2年9月に策定しました。</p> <p>今回の都市計画素案については、方針に基づく取組の推進に向けて関係権利者と協議を進めていく中で、権利者の検討熟度等を考慮し、街区ごとに段階的に整備を進めても方針に基づくまちづくりを推進できることから、権利者等の合意も得られた上で、計画が具体化した西側区域において、必要な都市計画変更手続きを進めているものです。</p> <p>本計画においては、新型コロナウイルス感染症がもたらした社会変容や情勢の変化、環境や防災に対する意識の向上等を踏まえ、新たな日常に対応しながら交流を生むワークスタイルの場であるシェアオフィスや、温室効果ガス排出量の削減に向けた総合的な環境配慮、地域の防災力向上に資する多様な</p>

なっていた。在宅勤務を基本にし、オフィスが減らすことを表明する企業もいた。現にテレワークが定着した企業にあっては、東京本社を川崎の中原区と幸区に移すことになった。まちづくり方針の中にある、業務としてのオフィスの需要が減っている。

また、2020年の取組方針で、土地利用で宿泊機能を強調していた。それについて、市はコンベンションホールを使って、1泊2日の全国会議をするのに、駅近に宿泊機能が必要だとしていた。しかし、オンラインでの会議が普通になるようになってきて、宿泊事業はどうなったのか。それが理由なのか、今回の都市計画素案には宿泊機能の記述がない。見落とししていたとするならば、指摘してほしい。

つまり、コロナによる緊急事態宣言を受け、私たちの働き方の環境が大きく変わってきたため、2020年のまちづくり方針の抜本的な見直しが必要となっている。川崎市はそのことを率直に住民に語り、まちづくり方針の見直しをしなければならない。

小杉駅北口駅前方針では、事業者の超高層マンション計画は市民に示されていない。ホテルエルシィ跡地の超高層マンション建設計画は、今から8年前、2016年8月に住民説明会を事業者が開き、今と同じように容積率600%の土地にもかかわらず、市の低炭素ガイドラインを使って、容積率を920%にして、高さ170メートルの超高層マンションを造ることが、出席者の追及で明らかになった。説明会では、その建設計画素案に非難と怒号が飛び交った。その年の8月、日本医科大学の跡地に180メートルの2棟の建設が決まったばかりだったからである。ビル風、日影、騒音、駅混雑をもたらすタワーマンションはもう要らないというのが、そのときからの住民の率直な思いである。

事業者は、その説明会以後、エルシィ跡地で超高層マンション計画に全く触れないで

防災機能など、環境の変化に順応した「持続可能なまちづくり」に向けた機能等を導入する計画となっております。

宿泊機能については、本計画においては導入の予定はありませんが、引き続き、方針に基づき、駅前広場側のにぎわい・交流ゾーンの形成を目指し、社会変容等も踏まえ、宿泊機能をはじめとした多様な都市機能の導入及び駅前広場の拡充に向け、関係権利者等と協議を進め、広域拠点にふさわしい魅力あふれるまちづくりを推進してまいります。

本計画は、平成28年に住民説明会を開催しておりますが、駅前地区全体としてより魅力的な開発計画とするために計画内容を再検討したことに加え、新型コロナウイルス感染症による社会変容や、方針の策定を踏まえたさらなる検討を経て、計画内容が整ったことから、必要な都市計画変更手続きを進めているものです。

計画内容については、周辺道路の統合による将来的な駅前広場の拡充に向けた用地の確保や、駅前広場と一体的な空間を形成する緑豊かな広場の配置、将来的に武蔵小杉駅との連結が図れるようなペDESTリアンデッキの整備、災害時における最大約2,500人分の一時滞留スペースの確保、川崎市内初のLEED認証をGOLD又はSILVERランクの認証レベルでの取得に向けた、総合的な環境配慮を行う優良な都市型住宅の整備など、方針が当該地に求めている都市機能、都市基盤等を整備するもので、土地の高度利用を図り、質の高い魅力あ

た。4年前の小杉駅北口まちづくり方針のときも、事業者は口をつぐんでいたが、昨年9月、突然、事業者は住民説明会を開き、7年前と変わらないタワーマンション計画を発表した。本来、建てることのできない場所に、高さ160メートル、43階、500戸のマンション計画を明らかにした。これも7年前と同じ、市の低炭素ガイドラインを用いて建設するという内容であった。住民は、決定されたまちづくり方針が頭にあるので、なぜ川崎市やJR東日本がここにいないのか、少なくとも市がここに来て説明すべきだと迫った。事業者のタワーマンション計画と、小杉駅北口駅前まちづくり方針と、どう整合性が取れるのかということを問うた。小杉駅北口駅前エリアに500戸、1,500人が住む高層住宅を造るのは、とてもおかしいと思う。

今後、日本医科大学旧病院跡地に100メートルの超高層マンションが2棟建ち、3,000人以上の人口が増える。小杉駅の駅前は、南側も含め、人口も飽和状態であるのに、駅前開発で1,500人もの住民を抱える超高層マンションを造ることは大変危険である。

熊本地震のときにテレビで、高層住宅にいる人たちは、揺れが怖くて、近くの広場に集まっていた映像を見た。屋外滞留者のスペースを整備するとあるが、耐震設計が十分だからタワーマンションの住民は室内にとどまれということになっているようだが、高層での揺れは大きく、怖いものである。

私は2011年の東日本大震災のとき、現役の労働者で、東京、西新橋の8階建てのビルの4階で会議中に、突然、今までに経験したことのない揺れを感じた。その揺れが長く続く中で、テーブルの下に隠れていたときに、こちらのビルと隣のビルが、がつんがつんとぶつかる音がした。揺れが収まって、ほっとして、近くの日比谷シティの高層の富国生命ビルを見ると、ゆったりと大きく揺れていた。不思議で、

るまちづくりに寄与するものであることから、都市計画の変更について法令に沿って手続きを進めてまいります。

本計画は、帰宅困難者の解消に向けた対応として、建物敷地内の広場や建物内の商業施設、地下駐車場等に、最大約2,500人分の一時滞留スペースを確保することで、武蔵小杉駅周辺の防災機能を補完するとともに、非常用発電機等による約120時間（5日間）までの無停電化や、周辺地域住民向けの大型防災備蓄倉庫など、多面的な防災設備を導入し、災害に強い建築物を整備する計画となっております。

事業者に対しては、これらの取組を確実に実行し、適切な運用及び維持管理を行うよう指導してまいります。

また、超高層建築物等における長周期地震動への対策としては、地質調査結果を踏まえた液状化の有無を明示するとともに、構造安全性について、時刻歴応答解析による長時間の繰返し累積変形の影響を考慮した安全性の検証等を経た上で、国土交通大臣の認定を受けるものと伺っております。

事業者に対しては、設計段階において、構造安全性の検証を行い、適正に計画するよう指導してまいります。

<p>そのとき同僚に、あのビルは何で揺れているんだと、驚いて言ったのを覚えている。今となってみれば、それは高層ビルが長くゆっくり揺れ続ける長周期地震動だったと思う。</p> <p>超高層マンションの住民ほど、大きな地震が続いたとき、怖くて、安全な広場に逃げたくなるので、駅の近くに1,500人もの住民が住む超高層マンションは造ってはいけない。駅周辺はできるだけ滞留するスペースをつくって、帰宅困難者が安心してとどまれるようにしなければならない。</p> <p>今年の夏はとても暑く、この暑さはこれからも毎年続くことを覚悟しなければならない。そのとき、小杉駅周辺に何万人もの人が住むまちをつくることは、地球温暖化に背を向けることになる。川崎市の低炭素ガイドラインを使って駅周辺に人を集め、駅と列車を混雑させるなど、武蔵小杉は異常なまちづくりをしてきた。国連事務総長が言う地球沸騰の時代に、私たちは立ち止まらなければならない。</p> <p>以上の立場から、今回の川崎都市計画素案について、土地利用の方針の中にあるD地区に都市型住宅機能等を導入しとあるのは、分かりやすく言えば超高層マンションの導入だと思うので、これに反対し、この箇所の削除を求める。</p> <p>また、建築物等の用途の制限の中に、次に掲げる建築物は建築してはならないとして、</p> <p>(1) 住宅（共同住宅を除く）の（共同住宅を除く）の削除を求める。A B C D地区、全てに住宅を建築してはならないことを分かりやすく明記することを求める。</p>	<p>当地区は小杉駅の北側に位置しており、広域拠点の玄関口にふさわしいにぎわいのある都市活動拠点として、土地の高度利用と都市機能の集積を図り、職住の調和した質の高い複合市街地の形成をめざしており、土地利用の方針及び建築物等の用途の制限につきましては、この方針に基づいた適切な内容であると考えております。</p> <p>今後も各民間開発等に対して、多様な機能の集積を適切に誘導するとともに、都市基盤施設の整備を連携して進めることにより、広域拠点にふさわしい魅力あふれる駅前空間を形成してまいります。</p>
--	--

	公述意見の要旨	市の考え方
D 公述人	<p>最近の台風10号や中国を襲った台風11号などの目立った情報の中で、NHKの番組で、関東大震災のときに多摩川の中下流で液状化現象が起きたと、国土地理院の調査で報告された。中原区内も液状化現象が起きて、今、この液状化現象の上に住んでいる。</p> <p>そして、2番目に注目したのはハザードマップだが、どこを見ても、地球温暖化ではなく地球沸騰化で、気象条件が異常であるということが記載されていない。抜本的に、この中原区の地盤そのものを検討、見直して、地震学会などと相談して、地層を研究してほしい。そうしないと、能登半島地震のときに7階建てのビルの杭が破損して基礎部分とくい部分が分離したが、今後、東京湾の直下型地震が起きれば、こういうことは当然起きる。今の基準で想定していなかったことで、そういう地震にも耐え得るような技術ができればいいが、地震学会も、建築基準法の限度を超えている。以上のことから、この地区に大きな超高層ビルを建てることは、軟弱地盤の中で剥離が起きる可能性があるため、やめてほしい。</p> <p>従来の市民生活を送ってきた人と、超高層ビルに新しく住む人もお互いに気持ちよく住めるためには緑と公園が必要である。</p> <p>にぎわいといっているが、北口に関しては、これ以上のにぎわいはもう無理である。駅がパンクするし、住宅は、社会的インフラを整備しないままでは駄目である。</p> <p>異常気象であるから、ゲリラ豪雨はしょっちゅう起きると思っていなければならない。今の</p>	<p>建築物の計画にあたっては、建築基準法に基づき、事業者の責務において基礎を含めた構造計算等を行い、建築物の安全性を確認することとなっております。</p> <p>本計画は、設計段階において地盤調査を行い、液状化層の深度を把握するとともに、その深度までの液状化層を取り除き基礎を構築すると伺っており、基礎構造については、詳細な構造計算を行い、構造性能評価機関および国土交通省の審査を受けるものと聞いております。</p> <p>また、超高層建築物等における長周期地震動への対策としては、地質調査結果を踏まえた液状化の有無を明示するとともに、構造安全性をについて、時刻歴応答解析による長時間の繰返し累積変形の影響を考慮した安全性の検証等を経た上で、国土交通大臣の認定を受けるものと伺っております。</p> <p>事業者に対しては、設計段階において、構造安全性の検証を行い、適正に計画するよう指導してまいります。</p> <p>民間開発等に対しては、令和2年9月に策定した小杉駅北口駅前まちづくり方針等に基づき、周辺道路の統合や民間敷地の活用による駅前広場の拡充、ペDESTリアンデッキや歩車分離による快適な歩行者ネットワークの形成とともに、駅周辺における緑豊かな広場、快適で居心地の良い賑わい・交流機能、多様なライフスタイルに対応した子育て支援機能など、必要な機能の導入を適切に誘導することで、広域拠点にふさわしい魅力あふれる駅前空間を形成してまいります。</p> <p>今後も、各事業者に対して適切な指導、誘導を行い、持続可能な魅力あるまちづくりを推進してまいります。</p> <p>本市の公共下水設備についてですが、浸水リスクの高い地区については、既存施設の整備水準となる</p>

<p>下水配管は雨量1時間に50ミリと言っているが、十分ではない。土木、下水課と調整したか。私たちは全然聞いていない。台風19号のときに間違っ堰を閉めなかったために、内水氾濫が起きた。だから、こういう土地の用途の変更というものはもってのほかで、研究してほしい。業者任せではなくて、市が独自に調査し、公表してほしい。</p> <p>以上から、今の異常気象に対応できていないインフラ未整備などのため、この用途変更並びにこの都市計画を見直してほしい。</p>	<p>5年に1回の降雨への対応から、10年に1回の雨に対応できるよう重点的にグレードアップを図るとともに、近年の降雨を考慮し、既往最大降雨（時間雨量92ミリ）に対しても床上浸水とならないよう、浸水被害への軽減にも努めているところです。</p> <p>さらに、本計画についても、非常用自家発電装置等の設備機械室を3階以上に設置することで、浸水時にも安定・継続した電力供給を実現させるなど、災害に強い建築物を整備する計画となっております。</p>
--	---