

【平成24年第3回定例会 まちづくり委員会委員長報告資料】

平成24年10月3日 まちづくり委員長 山田 益男

- 「議案第134号 川崎市地区計画の区域内における建築物等の形態意匠の制限に関する条例の一部を改正する条例の制定について」
- 「議案第135号 川崎市地区計画の区域内における建築物に係る制限に関する条例の一部を改正する条例の制定について」

《一括審査の理由》

いずれも新丸子東3丁目南部地区地区計画等に関する内容であるので、2件を一括して審査

《主な質疑・答弁等》

- \* 新丸子東3丁目南部地区において準工業地域を商業地域などへ用途地域の変更を行わずに建築に着手する理由について

国が示している都市計画運用指針及び本市の都市計画マスタープランの小杉構想のいずれにおいても、基盤整備が完成した際に、その土地利用にふさわしい用途地域へ変更することとして運用している。そのため、当該地域においても、基盤整備の終了間際で用途地域の変更を行っていく。

- \* 一般国道409号の道路拡幅計画と新丸子東3丁目南部地区計画の関係性について

一般国道409号は、都市計画道路として現在、拡幅工事が行われている。

この工事計画は、新丸子東3丁目南部地区計画を想定した計画となっている。

《意見》

- \* 投資意欲が高まっている中で、スピードを優先して事業を行っており、当該地域の都市化を推進し建築物が高度化することにより、コミュニティ形成が図れず、地域で支えあうことが出来なくなりつつある。また、一般国道409号においても新丸子東3丁目南部地区計画を想定した計画になっているとしても、道路拡幅が行われるのは、当該計画地終了後、数年が必要になると考えられ、更なる渋滞が発生することが懸念される。以上のことから、小杉周辺地区の現状を見ると、50年後の都市形成を見据えた都市計画の見直しが必要だと感じられ、議案2件には賛成できない。

《議案第134号の審査結果》

賛成多数原案可決

《議案第135号の審査結果》

賛成多数原案可決

- 「議案第144号 等々力陸上競技場メインスタンド改築工事請負契約の締結について」
- 「議案第146号 市道路線の認定及び廃止について」
- 「請願第41号 「等々力緑地再編整備実施計画」と「等々力陸上競技場整備計画」に伴い廃止予告された、「等々力地区幹線生活道路を存続させること」に関する請願」

## 《一括審査の理由》

いずれも等々力陸上競技場に関連する内容であるので、議案2件と請願1件を一括して審査

## 《請願第41号の要旨》

等々力町会と小杉神社を結ぶ、幹線生活道路撤去計画を撤回し、従来と同様に車両が通行でき、通学路としても使えるように存続させることを求めるもの。

## 《理事者の説明要旨》

等々力緑地再編整備に向けた検討体制は、大規模施設の老朽化などの課題を踏まえ、平成20年10月に、学識経験者、スポーツ関係者、商業・産業関係者、地域の代表、市民代表の計13人により、等々力緑地再編整備検討委員会を組織し、緑地全体の施設のあり方や緑地全体の再編整備について3か年にわたって総合的に検討を進めてきた。

平成23年11月には、等々力緑地再編整備実施計画を踏まえ、陸上競技場及び周辺の整備、スケジュール等を等々力陸上競技場整備計画として取りまとめ、平成27年3月のJリーグの開幕に合わせてメインスタンドの運用が可能となるよう整備を進めていきたい。

中央園路については、等々力緑地再編整備計画に基づき、日常誰もが安全・安心に利用できる緑地とするため、一般車両の通行を禁止し、陸上競技場と硬式野球場の間に、たまりの場、防災機能を備えたまとまりのある広場を整備することとし、公園中央を南北に縦断する道路は、公道の廃止を行うこととした。

しかし、周辺住民が中央園路を長年利用してきた経過があり、周辺住民や各町内会と話し合いを進めた結果、工事中は、工事ヤード仮囲いの設置位置の変更や仮設園路の設置など、工事施工者と調整を進め、中央園路を可能な限り利用に供していく。

また、将来的な通行については、陸上競技場及び硬式野球場の整備後に、硬式野球場の北側に園路を整備する予定である。

平成24年6月22日に、等々力緑地周辺の4町内会の等々力町内会、小杉陣屋町2丁目町内会、小杉御殿町1丁目町内会及び宮内自治会の各町内会長並びに小杉地区連合町内会長に、今後の等々力緑地再編整備に関する話し合いの場として、必要な情報提供や再編整備における各事業について、意見交換や話し合いの場として活用していくために、各町内会3、4人の代表者による「幹事会」を設置することを説明し了承を得ている。

設置された幹事会では、等々力緑地再編整備の取組や陸上競技場第1期整備などの説明を行うとともに、中央園路の道路法に基づく道路の廃道手続を進めることの説明を行い、整備期間中は、仮設園路の位置を示し車両の通行を確保していくこと。また、硬式野球場整備後においても、野球場北側に整備予定の代替園路の基本的な位置を示し、周辺住民の車両の通行を確保していくことを説明した。

また、幹事会の内容については、各町内会で再度、協議を行った上、8月9日以降順次、町内会長を通じて、各町内会の意見を伺いながら、廃道手続を進めることについて了承を得ている。

今後も、引き続き、周辺町内会の方々と、整備期間中の仮設園路や硬式野球場整備後の代替園路の整備形態、通行に関する運用方法などについて話し合いをしていきたい。

#### 《主な質疑・答弁等》

##### \* メインスタンド改築工事後の第2期整備工事のスケジュールについて

第2期整備工事のスケジュールは、第1期整備工事のメインスタンド改築工事完了後、平成28年度での事業評価を行った上で工事着手となるため、平成30年以降になると思われる。

##### \* 現在の収容人員と第2期整備完了後の各スタンドの収容予定人員について

現在の等々力陸上競技場の収容人員は、メインスタンドは約4,000人、バックスタンド及びサイドスタンドは約2万1,000人であり、合計約2万5,000人である。

第2期整備完了後は、等々力陸上競技場整備計画にある収容予定人員として、メインスタンドは約1万人、バックスタンド及びサイドスタンドは約2万5,000人であり、合計約3万5,000人となり、現状より1万人程度増加する見込みである。

##### \* 照明、騒音及び振動などの対策について

ナイター時における照明については、競技場の形状などの対策により低減できるよう配慮していきたい。また、騒音及び振動などについては、第2期整備工事などを見据えながら、更なる検証と検討を行い、対応をしていきたい。

##### \* 収容人員の増加に伴うJリーグ開催時の警備員の配置について

Jリーグ開催時における警備員の配置については、株式会社川崎フロンターレが行っているが、今後、収容人員が増加することから、警備員の増員などの調整を行っていきたい。

##### \* 中央園路廃道に対する各町内会の意向について

中央園路を廃道することは、各町内会長と面談し各町内会の意向を確認したところ了承を得ている。

##### \* 幹事会の位置付けについて

4町内会からの代表者及び小杉地区連合町内会長などで構成される幹事会に対し、等々力緑地内の中央園路の取り扱いについて説明を行っている。幹事会は、等々力緑地再編整備計画についての話し合いや周辺住民が意見交換を行う場または協議の場として位置付け、今後は、市からの情報提供なども率先して行っていきたい。

##### \* 等々力町内会臨時総会決議事項に対し市長名で回答することの可能性について

等々力町内会臨時総会決議事項については、特段宛名が示されていないが、市に提出されたため、事業を実施している等々力緑地再編整備室長名で等々力町内会会長あて回答を行っている。

しかし、今後、市長名もしくは局長名で再度、回答を行うことを検討していく。

##### \* 等々力町内会臨時総会決議事項に対する市の対応について

等々力町内会臨時総会決議事項で示されている代替道路の設置や位置、安全性などに対する要望などの5項目への対応は、中央園路の廃止は行われるが、小杉神社から宮内保育園の間に、新たに代替園路を設置し、安全性を確保していくため、決議事項の内容についてはおおむね対応することは可能と考えている。しかし、新たに設ける代替園路の通行に際しては、周辺道路から通り抜けなど一般車両の通行に対しては、何らかの制限を加えていきたいと考えている。

《意見》

- \* 等々力陸上競技場周辺では、収容人員が増加することに伴い、騒音や振動など周辺住民にとって更なる問題となることが考えられるため、整備工事を進める中で、検証を行った上で対策を検討し実施していただきたい。
- \* 50年以上も通行に供していた道路を廃道にすることは、大変な労力を要するので、町内会長だけに説明を行うのではなく、周辺住民に対しても、市が率先して説明するよう取り組んでいただきたい。
- \* 議案第146号の可決に伴い中央園路は廃止されるが、工事期間中においても、安全性に配慮しながら周辺住民が通行できる仮設園路を設置し、代替園路の設置についても安全性の確保を行いながら整備し、周辺住民の要望に応えられるよう努めていただきたい。
- \* 等々力陸上競技場の整備工事は、大規模かつ長期間にわたる工事となるため、周辺住民に対し必要に応じて説明を行うなど丁寧な対応を行い理解を得るとともに、十分な安全対策を行っていただきたい。
- \* 委員会での審査内容を尊重し、事業に取り組んでいただきたい。

《議案第144号の審査結果》

全会一致原案可決

《議案第146号の審査結果》

全会一致原案可決

《請願第41号の審査結果》

不採択

○「議案第145号 川崎国際生田緑地ゴルフ場の指定管理者の指定について」

《主な質疑・答弁等》

\* 川崎国際生田緑地ゴルフ場クラブハウスの防災機能について

川崎国際生田緑地ゴルフ場クラブハウスの防災機能は、備蓄機能及び周辺住民の避難支援機能である。

\* 川崎国際生田緑地ゴルフ場クラブハウスの災害時の対応について

生田緑地は、広域避難場所に指定されているため、川崎国際生田緑地ゴルフ場クラブハウスにおいても周辺住民が避難する可能性も考えられる。したがって、指定管理者の業務の中に非常時・災害時対応を明確に示しており、災害発生時には、指定管理者においても、市に全面的に協力するとのことである。

《審査結果》

全会一致原案可決

## ○「請願第40号 「(仮称)小杉町二丁目開発計画」に関する請願」

### 《請願の要旨》

建築計画は日影・風害・景観・排熱に加えて、ペDESTリアン・デッキ等の設置に伴う近隣住宅のプライバシー・防犯上の問題、さらに市道小杉1号線側駐車場出入口設置による信号前渋滞などの問題が懸念され、また、武蔵小杉駅周辺において計画及び予定されている他の計画事業についても、市が早急に具体的な計画像を示し、生活環境の影響を受ける近隣住民の意見を計画段階で反映させていけるよう市及び事業者働きかけ、市当局や市議会においても検証を行っていくことを求めるもの。

### 《理事者の説明要旨》

「(仮称)小杉町二丁目開発計画」は、中原区小杉町2丁目228番1ほかにおいて、事業者の三井不動産レジデンシャル株式会社及びJX日鉱日石不動産株式会社により、A地区とB地区の2つの敷地に分かれているが、ほぼ同じ外観のツインビルを建設する計画であり、両地区合わせて、建築敷地面積約1万7,130平方メートル、延べ床面積約14万6,230平方メートルである。また、両地区とも容積率は約600%、建築物の階数は、地上54階、地下1階、高さは約180メートルで、計画戸数は、両地区とも約640戸の合計1,280戸が計画されている。

建築物は、配置をできる限り南側に寄せ、高層部を細い形状とすることにより日影や圧迫感の影響を低減する計画としている。

建築物の高層部は、両地区とも都市型住宅を整備し、低層部の1階は、商業・業務施設のほか、マンション住民が使用する集会室及び備蓄倉庫とは別に、A地区には防災のための備蓄倉庫、B地区には町内会などの地域住民のための集会室を整備する。2階には、商業・業務施設のほか、A地区には約3,000平方メートルのコンベンション施設と地域の方の利用も想定した教育施設、B地区には保育所を整備し、また、屋外には公共的駐輪場と合計約2,900平方メートルの広場、屋上広場を整備する計画である。

道路整備は、計画地東側の市道小杉町3号線、北側の区画道路1号線、中央の市道小杉町200号線を歩道も含め拡幅整備し、敷地外周部には4メートルから5メートルの歩道状空気を整備することで、歩道とあわせて質の高い歩行者空間を確保する。例として、計画地中央を南北に走る市道小杉町200号線では、車道が6メートル、歩道が片側に3メートルの合計9メートル、道路に沿って歩道状空気が両側に4メートル、合計17メートルの空間を確保する計画である。

ペDESTリアン・デッキは、地上2階の高さで建築物の周囲に設置し、将来はホテルザ・エルシイ跡地である小杉駅北口地区を経由してJR武蔵小杉駅に接続する予定であり、多くの利用者が安全・安心、快適に歩行できるよう幅員を約5メートル確保し、デッキ上部には屋根を設け、雨天時に傘をささずに歩行できる計画である。

周辺町内会への本計画の説明は、事業者により、都市計画手続に入る前の段階から地域住民などに対して行っており、市では、小杉町二丁目開発計画の概要などに

ついて、周辺の5つの町内会・自治会を対象に合計7回説明会を開催している。なお、これらの説明会で寄せられた意見などを踏まえ、これまでに圧迫感の低減や周辺住宅地へのプライバシーに配慮した計画となるよう、一部建築計画の修正なども行っている。更には、町内会の各町会長に相談の上、説明会で使用した資料を回覧し、周知に努めてきている。

その他、都市計画手続及び住民説明会の開催は、都市計画手続で定める素案説明会、公聴会のほか、素案説明会において時間の都合上質問できなかった地域住民のため、任意で説明会を開催した。今後も必要に応じて任意の説明会を開催することも予定しており、地域住民の意見を伺っていきたい。

#### 《主な質疑・答弁等》

##### \* 都市計画マスタープラン小杉周辺まちづくり推進地域構想の策定方法について

都市計画マスタープラン地域構想は、平成20年9月から素案の説明会、縦覧、意見募集と順次手続を進め、寄せられた意見を参考に微修正を行いながら、その後、市民委員参画による都市計画マスタープラン小委員会や都市計画審議会などで検討を行い平成21年3月に策定した。

##### \* 計画地の容積率を600%にする理由について

公共施設、道路、公園、広場、あるいは緑地などの施設整備も含め、武蔵小杉駅周辺の総合的なまちづくりを推進するというコンセプトにより容積率などを決定している。

##### \* 総合設計制度の適用について

総合設計制度は、500平方メートル以上の敷地で敷地内に一定割合以上の空地を有する建築物について、計画を総合的に判断し、敷地内に歩行者が日常自由に通行又は利用できる公開空地を設けるなどにより、市街地の環境の整備改善に資すると認められる場合に、行政庁の許可により、容積率制限や斜線制限、絶対高さ制限を緩和するものである。将来の用途地域の変更を踏まえ、この総合設計制度を活用した場合においても、容積率600%の建築物を建設することは可能となる。

##### \* 建築物の計画されている高さについて

計画されている建築物の高さは、塔屋等を含めると最高で190メートルの高さになるが、建築基準法上では塔屋等の高さは含めないため、建築物の高さは180メートルとなる。

##### \* 今後の周辺住民への説明会の開催予定について

小杉駅周辺地区の開発は、現在も計画が進行していることから、進行状況に応じて、その都度必要に応じて説明会を開催していきたい。

##### \* 計画されている建築物の低層部に整備予定の集会室、教育施設及び備蓄倉庫と市民要望の関係性について

低層部に整備予定の集会室や備蓄倉庫などの施設は、地域住民などからの要望により、整備することとなったものである。また教育施設については、まだ具体的に決定はしていないが、地域住民も利用できる音楽教室などを想定している。

**\* 建築物の低層部に整備される保育施設を、他施設へ転用する可能性について**

保育施設の他施設への転用は、今後の社会状況の変化などを勘案し、その必要性について、事業者と協議を行っていききたいと考えている。

**\* 当該計画地の学区と児童の受入体制について**

当該計画地の学区は、現在、西丸子小学校区であり、児童生徒の予測数は、実態を踏まえ、戸数当たり0.19の係数を計画戸数に乗じた243人程度と想定している。また、周辺の学区で児童数が増加傾向にあるため、当該計画地北側にある日本医科大学の敷地に、市立小学校新設のための協議を日本医科大学と行っており、学区の見直しなどの検討を行い、受入体制を整えていく。

**\* 風環境の中高層市街地相当の具体的な風力について**

風環境の中高層市街地相当の具体的な風力は、年平均で風速5.6メートル程度になるが、人が立ってられない程の風が頻繁に吹くとは考えていない。

**\* 当該計画地及び武蔵小杉駅周辺における各建築計画の具体的な防風対策について**

具体的な防風対策として、植栽、防風スクリーン及び防風庇などを必要な場所へ設置していく。また、建築物の低層部分に基盤部分を設け、ビル上部から吹きおろしてくる風に対応したり、建築物の高層棟の形状を、四隅に隅切りをとることによって風がスムーズに流れるといった対策を行なうなど基本的な計画の段階から対策を講じている。また、小杉町二丁目開発計画以外の小杉町3丁目中央地区、3丁目東地区及び北口地区については、各事業者が、それぞれの地区において防風対策に努めていく。

**\* 環境影響評価時の風害予測と実際の風害の相違への対応について**

現在の風洞実験では、実験装置の中に、ターンテーブル上に乗せた地域の模型を入れ、これを季節の風向きや風速に合わせて、ターンテーブルを回転させ風を送り実験を行っており、現在の環境影響評価時の風害予測の精度は上がっている。仮に実際の風と異なった場合は、建設終了後の環境影響評価の事後評価により、問題が確認されれば、事業者と協議を行い対応していくこととなる。

**\* 環境影響評価における事後評価について**

川崎市環境影響評価に関する条例において制度化されており、開発事業者が、(仮称)小杉町二丁目開発計画に係る環境影響評価準備書に定められた期間に調査・評価をし、市が確認を行い、必要があれば対策を行うこととなる。

**\* ビルの風害に関する新聞報道の内容の状況把握について**

風環境の状況把握は、小杉町二丁目開発計画の説明会開催時に、地域住民から意見が寄せられ、調査した結果、隣接地において強い風が吹くときがあることは把握している。今後、関係事業者と協力をしながら、状況を把握し対策を図っていききたい。

**\* 一般道路での渋滞の定義について**

信号機が一巡しても慢性的に自動車が通行できない状態であり、交差点需要率が0.9を超えるものが、渋滞に該当するものと考えている。

**\* 当該計画地前の道路及び周辺道路の混雑状況と今後の交通対策について**

当該計画地前の道路は、幹線道路である南武沿線道路であり、明らかにされ

ている建設計画を考慮に入れても、現在の道路幅員により、渋滞の発生は予測されていないので、更なる道路拡幅をする必要はないと考えているが、右折レーンの滞留長の延伸などの改良は検討していく。また、その他の周辺道路においては、状況により渋滞が発生することは把握しているので、今後、更なる検証を行っていききたい。

**\* 交通対策における交通管理者との協議の進捗状況について**

交通管理者との協議として、周辺道路の拡幅や歩道の設置などの検証については終了している。しかし、建築工事の際に、現場の状況により、若干の設計変更を余儀なくされる場合などは、再度、交通管理者との協議が行われる可能性がある。

**\* 自転車道設置の可能性について**

周辺歩道における自転車の通行は、歩道が3メートルあり、また歩道状空地が4メートル確保されることから、物理的な通行は可能である。しかし、歩道状空地における自転車走行の安全性や自転車道設置の連続性の観点から、周辺地区だけに自転車道を設置することは現状では困難であり、自転車道の設置の可能性について、交通管理者及び道路管理者など関係機関と継続して協議を行っていく。

**\* 武蔵小杉駅の混雑への対策について**

武蔵小杉駅では乗降客数が非常に多いことは認識しているが、都市計画における開発行為によって、交通量や人口が増加することによる影響などの検証は行われており、現在の自由通路やホームの形態で対応できるものと考えている。しかし、事後的に阻害要因が発生した場合には、新たに必要な公共施設の設置などの対策を検討していききたい。

**\* 計画地周辺の空き家対策について**

本市の空き家率は、平成10年で10.8%、平成20年で10.1%であり横ばいで推移しているが、将来の人口減を見据えると、駅から離れている徒歩圏の既成市街地では、高齢化率や一人世帯率が高くなっている。今後は、そのような市街地への対策として、地域の都市計画マスタープランなどのような地域に則した都市計画などを策定し、誰もが安心して住み続けることが出来る対策を図っていききたい。

**\* 地域コミュニティ形成のための支援策について**

快適で魅力に富んだ環境の創出や資産価値の保全、あるいは人を引きつけるブランド力の増進といった、ハード面では補えない部分を、新住民などで組織されたNPOなどにより支えられ、新しいまちづくりが進められており、こうした地域に根ざした活動に対して、市として支援していききたい。

**\* 当該建築物の二酸化炭素換算でのエネルギー消費量について**

二酸化炭素の排出量は、施設全体で年間約4,203トンと試算している。また、削減の取組として、太陽光パネルや高効率空冷ヒートポンプエアコン、その他効率的な省エネルギー機器を導入している。更には、居住者、来客者、従業員のアイドリングストップなどの啓発活動、緑化の推進などを図り、建築

物全体で地球温暖化対策に取り組んでいきたい。

《意見》

- \* 都市計画マスタープランについて、地域住民が理解していないことも散見されることから、必要に応じて説明会を開催するなど、地域住民への周知に努めていただきたい。
- \* 都市計画が地域住民に与える影響を検証するために、専門家を入れた組織を設置し、継続的に検証を行っていただきたい。
- \* 小杉駅周辺地区の開発全体の状況を把握し、経済効率だけではなく、人間が住める環境にすることに重点を置き再度検証を行っていただきたい。
- \* 環境影響評価による影響の予測と、建築終了後の実際の状況に相違がある場合には、その都度、迅速な対応をしていただきたい。
- \* 風害対策については、風洞実験の結果のみを参考にするのではなく、事業者の技術を活用し、建築後1年間を検証期間として設け、実際の状況を把握した上で対策を図っていただきたい。
- \* 説明会において、地域住民が容易に想像できるよう同様のタワーマンションなどを事例に上げ、実際の日影、風害などの影響を市が率先して説明を行うなどの工夫をしていただきたい。
- \* 日影図については、当該計画地のみのものでなく、小杉駅周辺地区の開発全体の作成を検討していただきたい。
- \* 当該計画地において公開空地を設けるのであれば、開発事業者や関係機関と協議を行い、地域住民との交流の場として町内会などへ開放できるように努めていただきたい。

《取り扱い》

- ・生活環境の影響を受ける近隣住民の意見を計画段階で反映させていけるように、その趣旨を採択すべきである。

《審査結果》

全会一致趣旨採択