まち連ニュース NO.112 | 2013.4.5 | まちづくり・環境運動川崎市民連絡会 | 044（833）5572

3月22日 都市計画審議会

小杉2丁目再開発

３万９千通の反対意見書は無視
時代逆行の超高層マンション計画を決定
都市計画は、行政＝デベロッパーの専権事項？

地元住民が超高層マンション計画を知らされたのは１昨年秋のことでした。すでに小杉駅周辺では超高層マンションの林立が進んでいたとはいえ、南武線北側の住宅地に越境してくるとは想像もしていませんでした。

何しろ開発地は１部商業地域を含むものの殆どが高度20m制限の第１種住居地域です。低中層住宅地に180ｍのツインタワーは全くの想定外でした。

「想定外」を可能にしたマジックが「再開発促進区」という地区計画です。先行した環境影響評価（アセスメント）と並行して、昨年5月からこの地区計画を公式の都市計画として決定する手続きが進行してきました。

都市計画素案説明会（12.5.24） → 都市計画素案縦覧（5.25～） → 都市計画公聴会（6.23）

都市計画案縦覧意見書提出（13.1.30～） → 都市計画審議会（3.22） ⇢ 都市計画決定告示（4.10？）

一見、関係住民には意見表明の機会が保障されているように見えます。問題は、それが都市計画素案に反映され変更もありうるのかということなのです。

素案説明会も公聴会も反対の声が満ち溢れました。それは法定外の異例の任意説明会をはさみ都市計画案の縦覧時点で頂点に達しました。市始まって以来の39,000通を超える反対意見書が提出されたのです（写真）。

市民感覚でいえば「素案」とは変更可能なたたき台のはずです。しかし都市計画審議会に市長が諮問したのは「素案」と寸分違わない「都市計画案」でした。

都市計画審議会は市長の追認機関？

3月22日、80人の傍聴者が見守る中、都市計画審議会が開催されました。冒頭市が約4万通の意見書の要旨と市の見解を１時間半かけて読み上げました。

審議は共産党市会議員と公募市民委員の追及を軸に展開されました。①市が毎回持ち出す＜総合計画・都市マスタープラン⇒中原区都市マス⇒武蔵小杉地域構想＞という上位計画には180m超高層などは明示されていない、②超高層マンションがはらむ未解明問題･･･修繕積立金不足によるスラム化などの将来不安、長周期地震動、コミュニティ欠如による災害対応･･･、③風害、複合日影を予測評価できず、鉄道交通が対象外となっている現行アセスの限界、などなど。

規制緩和は誰のため？

なんと言っても最大の論点は、極端な規制緩和の是非です。高さ20m⇒180m、容積率200%⇒600%を認める根拠はお定まりの公開空地と公共施設（コンベンションホールほか）整備のほか、将来の商業地域への用途変更の先取りまで含まれています。低層階以外マンションなのに何故商業地域に変更するのかとの質問に、周辺が商業だからと答え、その理屈なら病院敷地も含めてどこまでも商業にできると批判され失笑がもれました。

下記は、長年にわたって区画整理・再開発問題に携わってこられた埼玉大学の岩見良太郎名誉教授の試算です。

◇容積緩和によって事業者が手にするボーナス◇
＝現在地価×計画宅地面積×上積み容積率
＝60万円×17,130×333%＝3,422,574万円
（約340億円）
（現在地価は周辺公示地価を踏まえて想定。現在の容積率による床収益と増えた容積率による床収益が単位面積あたり同一と仮定）

デベロッパーは容積緩和によって340億円相当の床面積を無償で手に入れるのに対して、周辺住民は風害、日照阻害、圧迫感などまち壊しの被害を甘受せよというのはあまりに理不尽ではないでしょうか。

疑問、批判に対する行政の回答は、すべて耳たこ状態の常套句ばかり。7時を過ぎて採決に移り、出席委員17名の内反対４で採択され、市長諮問の表紙を答申に変えるだけで決着することが決まりました。

自治基本条例で市民が主役のまちづくりを謳う川崎市で、住民不在、行政とデベロッパーがすべてを決める都市計画のありようを如実に示した都計審でした。

～生田浄水場存続署名２万１５６２筆～
井戸全廃方針から存続へ大前進
◇命の水！生田浄水場存続を願う宮前区のつどい
5月6日（休）　午後１時半　宮前市民館第４会議室

向ヶ丘遊園跡地再開発計画
＊アセス意見書提出　4月12日（金）締め切り

◇まち連◇　第129回連絡会
・日時　４月19日（金）P.M.6:30～
・会場　大山街道ふるさと館 第2会議室

まち連ホームページ　http://www.matiren.com/