

公述人Bさん（小台在住）

「タワーマンションの見直し、景観、緑化、圧迫感、コミュニティ施設、風害について」

1. 景観について

見解書によると「地域景観の特性の変化は小さいと予測します」とありますが、地域景観が極度に悪化する懸念があります。

環境影響評価準備書での景観の変化写真をみても、近景域や近景域と中景域の中間地点を増やすことで景観の悪化はもっと実感できるのではないかと思います。

又、「周辺と調和した景観の形成をはかる」とありますが、

鷺沼駅付近の高層マンションは14階建てが最大で、37階というのは突出して高くなり、調和しているとは言えず、異様というのが多くの人の実感ではないでしょうか。

東急(株)見解：近中遠を加味した結果です。影響は小さい。

2. 圧迫感について、

見解書では「本事業の計画建物が出現することにより、形態率は増加し、圧迫感は感じやすくなると予測しています」と認めています。

東京理科大学の武井教授による研究では「低層住宅地に高層マンションが建つ場合、皆が圧迫感を感じる形態率が4%、皆が圧迫感が大きいと感じる形態率が8%となり、受忍限度の目安となる」とのことです。計画により形態率の変化量が19.1%、22.7%の箇所もあり圧迫感がとても大きいと感じます。圧迫感を測る形態率測定箇所についても増やす事によりもっと形態率の変化の大きい箇所があるのではないかと思います。

3. 緑化について

「事業の実施に当たっては、計画地外周部などについて可能な限り緑化地を確保し、圧迫感の低減を図る」となっている。そして、「計画している緑化面積は緑化地520㎡、壁面緑化604㎡、屋上緑化1339㎡、の合計で2463㎡、と現況を上回っている」とありますが

中身を見ると、屋上緑化と壁面緑化で約5分の4近くを占め、さらに高木は110本、中木は168本、低木は1910本ということで圧的に低木が多い。しかも高木は駅前街区65本、北街区40本、その中で、大景木は駅前街区9本、北街区13本となっており、全体として、駅前街区は敷地面積の広さやタワマンの高さを考えると駅前街区は緑が乏しい。

緑地についても、市道久末鷺沼線側の北街区計画内の地上部には21㎡の緑化地が設置され大景木6本に対し、駅前街区計画地内の地上部には約3㎡の緑地化と大景木2本のみとなっています。

さらに現在の市道久末鷺沼線に対する東急フレルの壁面線の後退は約10mで、ゆとりと緑で圧迫感が低減されています。それに比べ、計画では1mの後退となり緑が減少し、景観の変化写真からも道路が狭く感じ、全体に圧迫感を感じ、緑あふれる市街地景観とはなっ

いません。わずかな緑地化では圧迫感は解消しないし、狭い敷地でのタワマンの高さによる圧迫感は見解書にある緑化地の確保では到底補えるものではありません。

東急(株)見解：できるだけ地表に緑をとった。

4. コミュニティ施設に、小中学校の不足について

見解書では「駅前街区の予測時期には鷺沼小学校は78人増加し、1教室不足する。又北街区の予測時期には土橋小学校は30人増加し、2教室不足、宮前平中学校は15人増加し4教室不足と予測している。川崎市教育委員会「将来推計数データ」でも土橋小学校、宮前平中学校の不足教室数は本事業を行わない場合でも同様の不足数である。入居前までに入居世帯における児童及び生徒の増加に関する状況を川崎市に報告することから本事業に伴う児童生徒数の増加に関連する状況が計画地周辺地域の生活環の保全に支障をおよぼすことはないと評価している」とあります。

「本事業で児童、生徒が増えても、増える前と教室の不足数は同じだから影響はない」という考え方はあまりにも乱暴。人数が一人増えただけでも一クラス増えることになる場合もあります。(学校の教室には、常に学級数の増減に対応できる一定の空き教室が常に必要)

ましてや、今回の児童・生徒の発生率は、宮前区の2人以上の世帯数から発生率を算出しているので予想数より増える可能性は十分あります。

又「川崎市による事前の対応が図られるから支障はない」と市は大丈夫と言っているのでしょうか？武蔵小杉では再開発が進むにつれ、ビル風や日照といった環境面だけでなく、人口流入に公的サービスが追いついていない点も課題となりました。高層マンションの影響でプレハブ教室がどんどん増え、保育園の待機児童が中原区では200名をこえた等、当初の見通しが甘かったと言われています。(2019年4月、11年ぶりに小学校を新設した)

そもそも小学校1,2年生は35人学級、それ以外は40人学級で計算されていますが、今教育現場を中心に教育関係団体が一丸となって35人学級、30人学級と少人数学級実現のために努力しています。新型コロナでさらに切実なものとなっています。川崎市は政令指定都市の中では遅れている現状です。

先日開かれた文部省の諮問機関である中央教育審議会でも新型コロナ対策やきめ細やかな指導の充実のため少人数学級の実現を求める声が全国市長会、全国市町村教育委員会連合会を始めとして、多くの関係団体から出されています。

鷺沼小学校、土橋小学校、宮前平中学校は現在でも大規模校でマンモス化しています。不足教室は多目的教室や敷地内のプレハブ教室増築などで対応するしかないと言われていると教育委員会の担当部署も答えています。プレハブ教室では、部屋の広さ、室温調整、音の問題なども考えなくてはなりません。タワマン建設による教育環境の悪化が心配されます。

この地域では中高層マンションの新築工事が日常的に行われ人口が増加しています。530世帯ものタワマンの必要性を住民は望んでいないのではないのでしょうか。

東急側見解：できるだけ情報を早く市に提供することで市が考えていただけると考えている。

5. 風害について

見解書では「**防風植樹等の対策により生活環境の保全に著しい支障はない**」と評価していますが不安が残ります。

建設前のランク1と評価された地点でも住民実感として「風が少し強いと傘がさせない」ランク1の近くでも「そこに近づくと急に風が強くなり帽子が飛ばされる」「風が強い日には高齢者は怖くて歩けない」などの声があがっています。

又、測定外の地域である鷺沼小学校の通学路では、「鷺沼駅北側の14階建てマンションが出来てから、南寄りの強い風で児童が歩きにくくなり、雨の日は傘をさせず濡れてしまった」との実態もあります。

「ビル風は自然の風と違い瞬間的に方向や強さが変わる変則的な風だ。簡単に対応や予測ができない。」とされています。

又、「防風植栽の場合は、気が植えられている場所の脇だけ一部分だけの風を防ぐ。人が転んだりするビル風を軽減するところまでは至らなそう。」(ラジオ報道番組より)

専門家も「風研究は進んでいるが、ビルが建っていない状態でビル風を予測することはかなり難しく、建てた後、どんな流れで風が吹くのかは正確に予想できないのが現状。」とされています。川崎市の担当者もその点は武蔵小杉の例で実感していると思います。

二子玉川の再開発でもビル風が問題となっています。「植栽による対策を行なっているが、生育が不十分とみられる箇所も多くみられる」とのこと。住民からも「ビル風が吹きすさぶ中では植栽は生育できる環境にはない」と指摘されています。

温暖化の影響でこれまで考えられなかった強風が吹くことも想定する必要があります。近年は、以前より風が強くなっていると感じるという話もよく耳にします。

風洞実験のモデルでは平坦な地形で行っているように見えますが、鷺沼のように山、坂、谷のある地形を反映した風洞実験になっているのでしょうか？

建物の大きさで風環境が悪化することは避けられません。人が集まる駅前空間ではできる限り建物を低く小さくすることが風害対策として求められます。

都市計画素案における公述人の意見について

8月に行われた都市計画素案に対する公聴会に傍聴しましたが、その時公述された方が「村上式評価指標は風観測と住民意識調査をもとに評価指標を定めるとされている。住民意識調査は行われたか」

又「風害の影響を受ける地域の選定が狭いのではないか。国際的に有名な研究者が風害の影響は建物の高さの10倍の地域に及ぶと明らかにしている」

さらに「鷺沼駅プラットホーム、線路は地下3階程度の窪地になっているが、高層の建物のすぐ脇に窪地があると乱気流、渦の発生により風害の加速が心配される」と公述されましたがその点はどうですか。

風洞実験業者について

見解書では「風洞実験を行った東急建設(株)技術研究所は第三者専門機関」と答えていますが、東急グループとして支えあっています。東急建設の筆頭株主は東急株式会社であり、東急建設(株)技術研究所は東急建設の 1 部門です。東急建設が参加すれば利害関係者となり、第 3 者機関とは言えないのではないのでしょうか。

東急(株)見解：風の予測は過去 10 年間のデータを予測に使用している。

6. その他 今回の公聴会について

公述人が関係地域の住民に限定されていますが、駅前開発という事業から言って地域を限定することに疑問を感じます。駅周辺は多くの住民が利用しますので線引きしないほしい。

以上