

新型コロナ危機で、準備組合の東急(株)と川崎市による 鷺沼駅前再開発の見直しが始まった 陳情署名で住民の見直し要求を反映させるチャンス！

宮前区役所の存続と鷺沼再開発を考える会 共同代表 小久保善一

はじめに

コロナ危機により、3密回避のため生活や仕事等あらゆる分野で見直しが行われています。
テレワークの普及に合わせて、緑や自然環境のよい地方に移住する人が増えています。
渋谷の賃貸オフィスビルは昨年12月の空室率が5.34%を超え、電通や日本通運等は本社ビルの売却を検討していると2月1日～2日の東京新聞が報じました。
これまでの都市の過密が顕在化し、駅前再開発やまちづくりも見直しが求められてきました。

1. 国土交通省が「新型コロナ危機を契機としたまちづくりの方向性」を発表

国土交通省は、こうした社会変化を受け61名の有識者や事業者からヒヤリングを実施し、8月31日に「新型コロナ危機を契機としたまちづくりの方向性について」を発表しました。

概要は次の通りです。

「コロナ危機で都市の過密問題が改めて顕在化した。三密回避のためリモートワークが普及し、自宅で過ごす時間が増えてきた。意識の面でも仕事よりも生活重視の変化が起きており、「職住近接ニーズ」が高まっている。今後のまちづくりの方向性としては、「居住の場・働く場・憩いの場」といった様々な機能が必要であり、緑や公園・憩いの広場等のオープンスペースの重要性が再認識された」として今後の都市の在り方として次の点を挙げた。

- ① 緑や憩いの広場など、ゆとりあるオープンスペースが必要であること。
三密回避、人との交流、イベント、健康増進、災害避難所、子供の遊び場などの効果がある
- ② ゆとりある空間や高性能な換気設備を備えた良質なオフィス提供の促進。
- ③ 公共交通の利用が減少し、自家用車や自転車が増えていることを踏まえた交通ネットワークの実現。
- ④ コロナ危機と自然災害が発生する「複合災害」に備える多様な避難所整備など。
- ⑤ デジタル技術を活用した街づくり、これにはプライバシー保護の観点から慎重な意見がある。

2. 開発準備組合の東急(株)が開発の見直しを始める

国のヒヤリングには東急(株)の渋谷開発事業部長も参加しており、鷺沼駅前再開発準備組合の東急(株)においても見直しが始まりました。

川崎市まちづくり局から12月になり公聴会公述人あてに以下の通知が届きました。

「準備組合から新型コロナ危機を契機として高まった、オープンスペースの重要性や職住近接ニーズに対応した施設計画や機能となるよう検証を行う旨の申し入れがあり、市としても準備組合と協議・調整を行うとともに都市計画案についても準備組合の検証結果を踏まえて検討することと

しました」とのことです。

1月14日に考える会は準備組合の東急(株)と話し合をしました。東急(株)は、国の「新型コロナ危機を契機としたまちづくりの方向性について」をもとに職住近接のニーズにどう対応するか、オフィスの需要やオープンスペース等を検討しているようだが、具体的な検証内容を聞くことはできませんでした。会からの「緑を増やし、憩いの広場を設けること」「環境被害を大きくするタワーマンションの高さを制限すること」等の要望に対しては「緑や広場については地上だけではなく、1階から3階を使う方法を検討している。タワーマンションの高さ制限については容積率等は法的に支えられた事業者の権利である。として否定しました。

東急(株)は渋谷オフィスビルの空室率の高まりや職住近接の中での利益確保のためオフィスの見直しはしても、住民が望む見直しになるか否か、住民からの要望が重要になってきています。

3. 川崎市まちづくり委員会でも「コロナ危機を契機とした再開の見直し」を審議

川崎市まちづくり委員会が2月4日に開催され、「新型コロナ危機を契機とした鷺沼駅前再開事業の検証について」審議されました。

準備組合が検討している整備イメージ案として4点が示されました。

- ◎広場空間に加え、低層部(1～3階)に立体的かつ開放的な屋外空間を創出。
- ◎郊外における働く環境を整備し、職住近接のニーズに対応(オフィス)。
- ◎周辺地域との人の流れと連携を促進するデッキ等の基盤の整備(地下以外に街区の繋ぎ)。
- ◎異なる用途を近接させ、相互に融合するような構成で計画。(官民施設の融合)

今後のスケジュール変更では、アセスや都市計画手続きが現行より1年～1年半遅れ、2022年に事業認可と工事着手をするとしました。以下3人の議員の質疑を紹介します。

質疑の概要は傍聴者である小久保氏の責任でまとめました。

石川議員(日本共産党)

- ① 低層部の屋外空間の創出では、形状変更と緑化があるのか?→1階(ワンフロワー)だけではない、立体的であり形状の変化もある。緑化は法令に適合するものとなる。(今までも法令適合で環境被害が)
- ② 事業は、100億円の税金を使う公共整備に係わる事業であり、市の指導性が問われる。市民が要望するビル風、交通渋滞、緑化等の解決ができる見直しが必要ではないか。
これまでの指摘を受けて、事業者を指導すべきだ。
→国の方向性の視点をもって準備組合と協議・調整する。関係法令に適合するようにする。
最後に市外地整備部長が「指導する」と答弁。
- ③ コロナ禍のもとでは、ソーシャルディスタンスが求められる。今と同規模の市民館・図書館では、利用者が限られる、小手先の対応ではなく図書館・市民館を増やすことが必要だ。
→現在の施設を基本にして箱(施設)を増やすよりも、官民施設の共有化、学校図書館等既存施設の活用、ICTの活用、共同書庫等で対応する方針である。
- ④ 図書館・市民館を現在と同規模に縛られてはダメだ。開発については準備組合に言われ

るままの見直しでよいのか？ 市の取り組み方針では、「市民の方々が安心・快適に利用できる施設計画となるよう準備組合とも協議・調整を行い」と述べていることから、市民の立場での見直しとなるよう、市自身が主体的に考えないといけない。

→局長答弁では「計画途中で立ち止まり、コロナ禍にヒットするような全国的にみても見本となる再開発になるように関係者と手を取りあって進める」としたが、一方では基本方針は変わらないとしている。

矢沢議員（自民党）

- ① 交通渋滞は多くの人が懸念している、地下通路以外にデッキをつくるのか？→両街区、商店街とのつながりをめざす。
- ② オープンスペース、歩車分離の観点も含まれているか？→動線を検討しながら、どのレベルでつながれば人の流れが上手くいくか検討して考える。
- ③ 駅北西側の橋の拡充や鷺沼の駅舎はどうするのか？→今回の開発域にはないが、周辺への波及効果を期待したい。
- ④ 交通広場はどのタイミングで供用するのか？→現在のバスターミナルを活用しながら交通広場の工事をする。施設完成前に供用する。
- ⑤ 区役所移転により、向丘出張所の機能低下を市民は懸念している。区役所としての機能強化が必要だ。出張所の在り方を検討するアイデア会議は、回数も参加者も少ない。リアルタイムで動画配信するとか市民が参加意識をもって共有することが大事だ。→参考にする。
- ⑥ 2500の行政手続きがあるが、マイナンバー、ICTを活用し、サポーターを配置すれば向丘出張所で、全ての手続きができる。アリーノのように図書館機能があっても良い。生涯学習支援施設アリーノは有馬・野川地域の生活拠点の核として計画された。地域に根ざした核があってこそ良い街になる。→一部の手続きができるとなると複雑化して市民がわかり難くなる。局長は、「全てがデジタルで済むということはない、宮前区は地形のこともある、高齢者や障害者が、家の近くで生活できるような核となる出張所を議論しながら考える」旨を回答した。

4、感想：東急(株)は、立体的広場と歩車分離につながるデッキ等を検討しているようですが、敷地目一杯の2棟の超高層ビルを見直さない限り、一部の見直しに終わり住民が求める見直しにはほど遠いものです。コロナ危機対応には大胆な見直しが必要です。

川崎市まちづくり局は、2020年8月に開催された会と川崎市まちづくり局の話し合いで、「鷺沼地区計画は20～30年のスパンで考えたものであり間違いはない。コロナ禍による見直しはしません」との回答でした。しかし、12月になると、「準備組合から見直しをすることの申し入れがあったため、市としても組合の検証結果をみてから都市計画案を検討する」と方針転換しました。市は、住民の求めには応じないが、準備組合の見直しには応じるという準備組合追従です。

市は、住民の健康と安全な環境を守ることが本務のはずです。100億円の税金を投入し公共性を伴う事業ですから、市は主体的・積極的に見直し案を提示し、開発事業者との協議をして欲しいと願います。

以上