2022.5.25

「（仮称）小山三丁目第２地区第一種市街地再開発事業」環境影響評価書案及び、見解書に対する意見について

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　田中　さやか

私は、幼い頃から武蔵小山駅やパルム商店街を利用してきた地域住民です。

今すでに完了している駅前再開発では、武蔵小山にあった地域のコミュニティや文化が壊されてしまったと地域住民として感じています。

駅前再開発が始まるころ、超高層ビルにより発生する風害、ビル風について多くの地域住民が懸念していました。その懸念は今、現実に起こり地域住民の深刻な悩みとなっています。

工事期間中には子どもたちが登下校等で歩いている横を重機が通過しており、危険と隣り合わせにありました。騒音や風塵が与える子どもたちへの影響も心配をしていました。

ようやく工事が終了しても、完成した超高層ビルでは、先ほども述べた風害の発生に加え、ビルそのものの威圧感と圧迫感、そして、日影の影響を生みました。

地域の課題解決に繋がる再開発が謳われていましたが、再開発では子ども、障がい者、高齢者への配慮や視点は皆無でした。

まず、荏原地域に不足している障がい者・高齢者福祉施設はできませんでした。

また、園庭の無い保育園が多数あり、子どもが遊べる公園が不足している地域であり、毎年のように保育園では、品川区へ公園の増設を求める要望が提出されていました。

しかし、駅前再開発でできた公園は、位置づけは公園でも、子どもが過ごすことを排除した公園でした。

子どもの遊び場は、子どもが思い切り走り回り、転んでしまうことも前提とした設計であるべきですが、この公園ではそのようになっていません。

ここの公園の地面は、歩道と同じ滑り止め舗装となっており、地面の表面がザラザラしています。そのため、子どもが転んだ時にひどい傷になってしまいます。

保育園の他にも、地域の子ども、保護者も公園の増設を強く要望していたため、駅前にできた公園をみて、その声が全く反映されていないことから深く落胆しました。

また、この公園の利用者をほとんど見かけない。ということも併せて報告をしておきます。

駅前再開発のビル風について、課題解決がされていない中で、新たに小山3丁目第一・第二地区で、駅前超高層ビルと同じ高さのビルが3棟も計画されているということに、ビル風などの被害を受けている地域住民として到底納得はできません。リスクがさらに増すということに大きな懸念を抱きます。

そしてなにより、地権者をはじめとした地域住民に十分な説明や情報提供がされていないなかで再開発事業が押し進められている現状は、まちづくりの基本ができておらず、早急に改善すべきです。事業の進め方に対し、強く反対意見を表明します。

以下、環境影響評価書案に対して、私自身が提出した意見に対し見解書で示された事業者からの見解について等、意見を述べます。

まず、環境影響評価書案および、見解書全体について、子ども、障がい者、高齢者への視点や配慮が全く読み取れず、子育て中の保護者として非常に不安です。

環境影響評価書案では、工事車両の動線や大気汚染の影響等を示す地図で、学校や保育園、幼稚園の施設名が表記されていますが、この他にも私立保育園が多く点在していることを忘れてはなりません。

また、少なくとも影響を受ける範囲への周知・説明があって然るべきですが、説明会の周知を、事業区域中心から約８００ｍと限定したため、影響を受ける範囲にある人や施設に未だに情報が届いておらず、事業そのものの不誠実さを感じています。

日影について、私は学校や保育園などへの影響を懸念し意見しました。

見解書では、「南街区と北街区の建築物の複合日影においても規制を満足させる計画としている」とありますが、その具体が見えません。

再開発地域には、子どもが利用する施設がいくつもあること。また、駅前再開発ですでに深刻な日影被害を受けている小山台高校への影響を考慮すべきです。

事業者の見解には不安を抱くと共に、子どもたちの成育に大きな影響を及ぼすのではないかと強く懸念します。

風環境について述べます。冒頭に述べた通り、小山3丁目はすでに風害の影響を受け疲弊している地域です。

事業者の見解では、「風洞実験では小山三丁目第一地区市街地再開発の建築物や、武蔵小山駅前に近年建設された高層ビルも再現した条件をもちいている」とあります。

風洞実験の有効性は認識しています。しかし、事業者の見解にもあるように、すでに建設された武蔵小山駅前の超高層ビルがあります。そこで実際に発生しているビル風の状況を調査し、評価に含むべきです。

年齢を問わず地域の人は、ビル風にあおられ危険を感じた経験をし、駅周辺の通行をなるべく控えるといいます。

現に私も、チャイルドシート付の電動自転車が風で横転し、なかなか持ち上げることができず近くの人に助けてもらった経験があります。

また、駅前再開発ビルに住むマンション住民からは「日常的に風の音がうるさい」と聞きます。ご存知の通り、未だにこのビル風の課題は解消されていません。

今、目の前にあるビル風の実態や、その被害状況に目を向けずに環境影響評価案にも反映させない事業者の姿勢には不信の念を強く抱きます。

景観について述べます。

これについても冒頭で述べましたが、駅前再開発では航空法最大値である145mの超高層ビルが建ち、地域住民に圧迫感と威圧感を与えています。

見解書で事業者は「武蔵小山周辺地域街並み誘導指針」等を根拠に主張を述べていますが、そもそも、「指針」などの上位計画が、地域住民をはじめ区民にも、十分に周知がされていません。

見解書では、「武蔵小山のスカイラインの頂部約145mを形成し、品川区の西の玄関としての景観をはかる」とあります。

しかし、すでに駅前再開発で145mの高層ビルは建設されており、同等の建築物がさらに立つということは威圧感、圧迫感が今以上増すということであり住民にとって負担でしかりません。

武蔵小山駅周辺地区における景観形成基準、景観形成の方針では、「西の玄関口として、ずっとホッと住み続けたい商業と住宅が共存した街並み」とありますが、超高層化の再開発は「ずっとホッと」の安心感から遠ざかる。ということが駅前再開発から明らかになりました。　本事業の事業者の見解は、地域住民が感じている超高層ビルそのものの圧迫感と威圧感を解消できる策では到底ありません。圧迫感や威圧感の軽減というのであれば、超高層ビルをつくらない以外に無いからです。

景観形成の目標では、「賑わいがあり歩いて楽しく、生き生きとした活力の感じられる街並みの形成」が掲げられています。

しかし、駅前再開発により商店街をはじめ、地域の賑わいが失われ、本計画には不安しかありません。武蔵小山は景観形成の目標を「生き生きとした活力の感じられる街並み形成」としていますが、その目標とは遠ざかるばかりで、不安の募る街と化しています。

例えば、現在は日々の風の状況をみて、「今日は、武蔵小山周辺は歩けない。買い物に行くことも、子ども、高齢者などが通ることも危険。」と、ビル風の影響を考えながら生活している地域住民の姿があるのです。

見解書では、このような地域の現状を把握しておらず、11年前（平成23年・2011年）につくられた計画を根拠にして推し進めており、見解があまりにも杜撰です。

自然との触れ合い活動の場について述べます。

品川区では園庭が無い保育園が多いため、近隣に限らず遠方からも保育園のお散歩コースの一つとして商店街が利用されています。

また、学校選択制を導入している品川区では、色々な方面から子どもたちが行き来するため、騒音や風塵、工事車両の通行対策はより丁寧に行う必要があります。

見解書では、「工事工程などから環境保全のための措置を講じる。」とありましたが、具体的な記述がなく不安です。

また、武蔵小山を利用する人が近隣住民に限らない、離れた保育園なども日常的にお散歩コースなどで武蔵小山を利用している。という事前調査が出来ていないことも指摘します。

さらに、5月19日に開催された東京都環境影響評価審議会では、工事車両が通過する道路が通学路に面していることや、道路自体の狭さ、工事中の安全確保、第１地区との連携について委員から懸念する声があがりました。

しかし、事業者からは具体的な対策について示されず、対象地域に子どもを通わせる保護者の一人として大きな不安を覚えます。

　再開発では設置する公益公共施設により容積率の規制緩和率が変わります。

計画案が示されているのに、具体的な公益施設が示されないのはおかしい。また、施設の選定に関しては、地域住民が求める施設を調査すべきと意見しました。

見解書では、「複数の再開発事業により公益施設が整備済み、あるいは整備予定であるため、保育所の整備の他は検討中である」との記載がありました。

説明会や環境影響評価案では、これまで保育所整備の説明はありませんでした。見解書で突然示されるという手順について納得はできません。

また、見解書で事業者は、公益施設が充実してきていることを主張していますが、荏原地域では障がい者、高齢者福祉設、子ども・若者施設が全く足りていない状況が続いています。

事業者が見解書で示した公益施設整備が進んだ複数の再開発はどこを指しており、どのような公益施設の整備が完了、予定がされているのでしょうか？

地域の現状の課題と、事業者からみる地域情勢では大きな乖離があると考えます。

保育所は、緩和率の高い施設です。再開発により乳幼児人口も増加することは理解しますが、第2地区再開発では、地域に必要な施設を設置するのではなく、規制緩和を優先した施設設置が進められるのではないか？と大きな疑念を抱きます。

　冒頭にも述べましたが、地権者を含めた地域住民への事業者の説明が不足していることについて意見しました。

見解書では、再開発推進協議会の立ち上げから現在まで、勉強会や説明会で検討し、再開発ニュース等を通じて情報発信に努めてきたとあります。

しかし、事業者は説明会等の対象者を限定し、ニュースを発行する地域も限定してきました。そして、ニュースを置いている地域センターの管理は不十分で、どれが再開発のニュースかもよく見ないと分からない状況でした。

また、過去のニュースと最新のニュースも混在しており分かりづらい配置状況にあったことを確認しています。

HPなど、インターネットによる周知も無く、説明会資料等の公開もありません。この状況でも事業者は、地域住民への説明を十分に行ってきたと言えるのでしょうか？

見解書にある品川区長の意見では、「地元住民等への十分な説明を行うこと、理解と協力が得られるよう最大限努力すること」が、事業者に求められています。

　このことからも区としても、事業者から地域住民等への十分な説明がされていないと懸念しているのだと理解します。

事業者の見解では、「近隣にお住いの方々に十分に説明をする」としています。

しかし、先ほども申し述べた通り、武蔵小山を利用する市民は近隣に限りません。

遠方の保育園のお散歩コースになっているなど、この地域は広い範囲の方に利用されており、より多くの方への情報提供や周知が必要です。

説明等の対象地域を限定するなどとした、後ろ向きな姿勢は早急に改善するよう強く求めます。

　以上で私の意見を終わります。