

# 超高層過密マンション建設型 再開発のために 小零細地権者を犠牲にしているのか

小杉3丁目東地区  
市街地  
再開発事業

反対意見書4万通弱。超高層乱立の小杉最開発に初めてNO!の声を突きつけたのが2丁目再開発(180m2棟)反対運動でした。並行して行政手続きが進行していたのが小杉3丁目の第1種市街地再開発事業です。

中原図書館(小杉駅直結の再開発ビルに移転)やこども文化センターを含む敷地1.1haに高さ160m、520戸のタワーマンションを中心に、商業・業務、移転する総合自治会館などを併設する計画です。

## 都市再開発法・市街地再開発事業

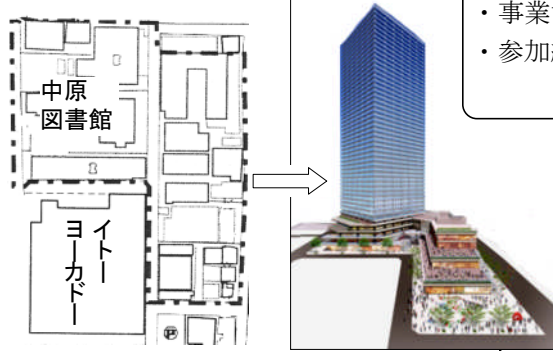
問題は再開発手法です。小杉再開発の過半は川崎市が「再開発促進区」という規制緩和型地区計画を都市計画決定することを前提に立案されてきました。これは大手デベロッパーがあらかじめ計画地を取得したことで可能ですが、多数の地権者が存在する地域ではそうはいきません。

当該地区の地権者は108人。2,004年来、有力地権者+大成建設(三井、東急)+川崎市合作による、市街地再開発事業(都市再開発法)が始まりました。

今年本格化した行政手続きの中で明らかになったのが、これまた高層マンション建設主軸の計画です。

44階160mの超高層は北側の主に中原図書館跡地に建

てられます。問題は高度利用地区を可能にする根拠=南側広場は現在小零細地権者が居住・営業している地域だということです。



## 住みなれた土地⇒大幅減歩の再開発ビルの床

都市再開発法に基づく市街地再開発事業の最大の特徴は、一度事業地域に編入されたらいくら計画に反対しても、強制的に従わせられるということです。

権利変換と称して住みなれた土地を奪われ、再開発ビル内にはるかに狭い床を与えられるか、それがイヤなら補償金をもらって転出する以外にないのです。

区画整理・再開発対策全国連絡会議の過去のデータによれば、等価交換の名の下に、大都市圏では「8割減歩」

「何が秘密?それは秘密」それはイヤだ!  
STOP!「秘密保護法」11.21大集会  
■11月21日(木)  
午後6時30分開会、7時30分国会請願デモ  
■日比谷野外音楽堂

市民活動、市民運動、的

前後の事業が多いといえます。

## まちづくり委員会陳情審査

市議会に「将来不安の解消を求める」陳情を提出したのは、この地に50年以上も住み続け、この春まで、そんな過酷な計画が進行していることを知らず過ごしてきた人達です。11月15日、再開発組合の動員者を含め満席の傍聴者が見守る中、まちづくり委員会で陳情審査が行われました。

## 事業概要

- ・施行地区面積 1.1ha
- ・敷地面積 8,300㎡
- ・建築面積 5,100㎡
- ・容積率 600% ・延面積 76,000㎡
- ・地下3階、地上44階(160m)
- ・マンション520戸、商業・業務  
総合自治会館、子供文化センター
- ・施工者 市街地再開発組合
- ・権利者 所有者23人、借地借家権者86人
- ・事業協力者 大成建設
- ・参加組合員 三井不動産レジデンシャル  
東急不動産

主に共産党委員の追及を通して、再開発ビルに入居した地元店主が、高額な固定資産税や管理費負担に耐えられず2~3年で廃業におこまれる事例など、計画の無慈悲な実態とそれを覆い隠すような行政の姿勢が明らかとなりました。

\*く夢のような計画が地獄に反転する実例が山ほどある。重大なリスクを十分に説明しているのか>との追求には、「丁寧に説明するよう準備組合を指導する」との答弁に終始する行政。これに対して<中原図書館ほかの所有者である市も事業推進側の一員ではないか、高齢の女性所帯を追い出すような計画を進めるのは許せない>、<いったん手続きを止めて合意を取り直してからやり直すべきだ>、<計画に賛成しなかった隣接のイトヨーカドーを事業区域からはずしたのなら、陳情者たちもはずしたらどうか>、などの追求に、担当課長もしばしば答弁不能になる場面も。

代わって答弁した整備推進室室長も「権利変換の具体的中身は都市計画決定後でなければ明らかにできない」など、不合理的な現行手続きをなぞるだけでした。

取り扱い協議では、共産党が採択、他の会派が継続を主張し、結局継続審査となりました。

委員会終了後、傍聴者で集會を持ち、それぞれ97才と96才の高齢者を介護する女性から、とても高層の再開発マンションなどに移れない、ただ今までの家に住みたいだけなどの切実な訴えがありました。

## まち連 第135回連絡会

- ・日時 11月20日(水) P.M.6:30
- ・会場 すくらむ21 第1研修室