

公述意見の要旨と市の考え方

●公述人 1

公述意見の要旨	市の考え方
<p>①昭和 37 年に、戸塚駅前地区土地区画整理事業の都市計画決定がなされ、現在まで約 50 年間の長い時間をかけて、工事を進めてきたが、果たしてこの工事が適切であったかどうか、市としての総括的意見を聞かせてもらいたい。</p>	<p>①戸塚駅前地区土地区画整理事業は、昭和 37 年に都市計画決定を行って以来、緊急性や区民の皆様のご要望等を踏まえ、部分的に事業手法を変更しながら段階的にまちづくりを進めてきました。事業が長期に及んだのは、より良いまちづくりを行うために、関係権利者の方々を始め、住民の皆様と十分に調整を行ってきた結果であり、適切であったと考えております。</p>
<p>②以前、市が道路工事で相談に来られた時に、区画道路 A について、「この案は全部撤回する」という話を聞いたが、都市計画市素案では区画道路 A の整備計画が復活している。その理由を聞かせてもらいたい。また、1 度やらないと言って、大見え切ったのだから、もう二度とやらないでくださいと言いたい。 この狭い場所に、区画道路 A のような対面交通の大きな道路を、どのような目的で作るのか聞かせてもらいたい。この区画道路 A は、第 1 地区に集中する搬出入車や塵芥車両等の運行を主たる目的で作ったのではないかと考えている。</p>	<p>②区画道路 A は、戸塚駅西口第 3 地区地区計画区域（以下、「第 3 地区」という。）から国道 1 号及び都市計画道路 3・3・51 号戸塚駅前線に接続し、交通アクセスの確保、回遊性のある歩行空間の形成や防災機能の向上を目的として計画しております。 この道路は、第 3 地区の骨格をなすものであると考えているため、引き続き整備を行ってまいります。</p>
<p>③私の土地が一部斜めに区画道路 A に取り込まれる計画になっているが、取り込むに当たって、私の土地や他の土地をどのように評価するのか聞かせてもらいたい。</p>	<p>③土地の評価につきましては、国及び地方公共団体の統一した基準に基づき行うことと定められております。</p>
<p>④戸塚駅西口第 1 地区市街地再開発事業の完了後、柏尾川堤防で実施している自転車対策の一連の施設を全て元に戻すことになっているので、これを戻せば、私有地に手をつけることなく、必要最低限度の道路ができるはずではないか。このような計画を立てずに、ただ漫然と道路を作り、あとは各自がセットバックし、建物を作ってまちづくりをすればいいという考え方は納得できない。</p>	<p>④柏尾川プロムナードにつきましては、今後、歩道として整備・活用する予定であり、これにより、区画道路 A の幅員が必要最小限になるように計画しております。 今後とも、都市計画市素案に沿って、地域の皆様のご理解と御協力をいただきながら、より良いまちづくりを進めてまいりたいと考えております。</p>
<p>⑤開発が行われれば、路線価が上がり、固定資産税も比例して上がることになる。固定資産税というのは、永久に払わなければならないが、この負担について市はどのように感じているのか。不動産の評価が上がることによる、数え切れないくらいのトラブルが起きていることを、私は今までの経験から知っている。こういうものに対する市の考えを聞かせてもらいたい。</p>	<p>⑤不動産の評価につきましては、社会経済状況の変化など、様々な要因により変動するものと考えております。</p>
<p>⑥開発される以前からこの土地に対して相当の愛着を持っており、努力してこれだけの土地をつくってきた、我々の感情を無視するのか。 今の計画案はとにかく白紙に戻し、中止すべきである。</p>	<p>⑥都市計画市素案は、地域の多くの方々の御意見を踏まえ、より良いまちづくりを進めるために作成したもので、戸塚駅周辺のまちづくりにとって必要であると考えております。</p>

公述意見の要旨と市の考え方

●公述人 3

公述意見の要旨	市の考え方
<p>①私の経営している月極駐車場の状況として、現在の計画では、駐車場からリバーサイド通りを通過して区画道路A又は横浜伊勢原線に出るルートが行き止まりとなっている。駐車場利用者が外部から車を侵入させることはできても、区画道路A他に出ることができないので、駐車場経営を継続できなくなる可能性がある。</p> <p>区画道路Aへの接続道路の計画・再検討を要望する。</p>	<p>①御指摘のリバーサイド通りから区画道路Aへの接続につきましては、現在の計画で車両の出入りは可能となっております。</p>
<p>②リバーサイド通りから横浜伊勢原線の方に向かうと行き止まりとなってしまう。その箇所に階段を整備することで横浜伊勢原線と接続することになっているが、第3地区から見るとリバーサイド通りは分断され、周辺の土地は計画内容も不透明で空地のまま整備されず、ごみの不法投棄場所になるのではないかと懸念しているため、この部分の利用計画案について説明を求める。</p> <p>また、この部分を行き止まりにせず、第1地区公益ゾーン一帯及び交通広場内のフロアへの接続できるように検討してもらいたい。</p>	<p>②リバーサイド通りと都市計画道路3・3・51号戸塚駅前線については、歩行者や車が安全に通行できる高さを確保することができないため、立体交差にすることは構造上困難です。</p> <p>そのため、リバーサイド通りから戸塚駅西口第1地区第二種市街地再開発事業区域(以下、「第1地区」という。)への車両の通行については、迂回していただくこととなります。</p> <p>また、戸塚駅西口第3地区地区計画区域(以下、「第3地区」という。)につきましては、土地所有者等が都市計画市素案に沿って、具体的な土地利用を行い、管理していくこととなります。</p>
<p>③コミュニティゾーンである旭町通り及び図書館通りの第1地区と第3地区の接続部分に、ごみ集積所を設置する計画があるが、これはまちづくりの概念にそぐわないため、再検討が必要である。</p>	<p>③第3地区と第1地区の接続部となる高架道路下のうち、図書館通りにつきましては、再開発区域内に整備される第1交通広場に一般車が寄り付けないことから、個別ビルに必要な共同の荷捌き場を計画しました。</p> <p>さらに、この場所の一部をごみ集積所として活用することにつきましては、今後、利用者の方々と管理運営方法やルールなどの検討していく中で、設置について結論を出していきたいと考えております。なお、旭町通りの接続部については、店舗などを計画しております。</p> <p>今後とも高架道路下につきましては、第3地区と第1地区の街並みの連続性に、できる限り配慮した計画としてまいります。</p>
<p>④横浜伊勢原線は高架道路であるため、通行車の排気ガス、粉塵等が第3地区の上空に汚染空気を発生させるという問題がある。</p> <p>台風等で雨量が多い場合、道路から排水された雨水が民家や店舗に浸水を及ぼさないように検討してほしい。</p> <p>このような環境問題について、第3地区の住民に悪影響が生じないよう十分な検討が必要である。</p>	<p>④大気汚染については、第1地区の発生集中交通量や周辺道路網の将来交通量等による環境予測を行ったところ、大気質(窒素酸化物、浮遊粒子状物質)は環境基準値以内であるという予測結果が出ております。</p> <p>また、雨水排水については、横浜市内全域で50mm/時間の雨に対応できるよう整備しております。さらに第1地区内においては、雨水貯留施設を設けるとともに、6割程度の流域を国道1号に新設した準幹線下水道管渠へ導くなど、第3地区の下水道の負担軽減を図る下水道整備計画としております。</p>
<p>⑤以上について、第1地区にも関係してくるので、第3地区と第1地区の整合性を図るよう、よく検討していただきたい。</p>	<p>⑤今後も関係部署が連携し、第3地区と第1地区の整合性をはかってまいります。</p>

公述意見の要旨と市の考え方

●公述人 4

公述意見の要旨	市の考え方
<p>①当地区は、昭和 37 年に戸塚駅前地区土地区画整理事業が都市計画決定されてから、周辺地域が次々に開発されていく中で、半世紀の長きに渡り、開発の流れから全く取り残されてしまって、街がどんどん劣化するという状況が続いてきた。</p>	<p>①戸塚駅西口第 3 地区地区計画区域については、社会経済情勢や地区内の状況を勘案するとともに、地域の多くの方々の御意見を踏まえ作成した都市計画市素案に沿って、市と地域の皆様との協働で、より良いまちづくりを進めてまいります。</p>
<p>この間、地区内の住民は将来を見据えた計画を立てるということは容易ではなく、住民の中には、この地から離れていく方も少なくなかったという状況になっている。今回、ようやく多くの地権者の賛同の下に都市計画案が取りまとめられたことに、心から賛意を表すとともに、一刻も早くこの計画が実現し、街の再生に向けた新たなスタートが切れるように心から希望する。</p>	
<p>②第 3 地区内の道路について、地区施設に指定された道路だけでなく、地区内の全ての道路について整備を積極的に進め、街の基盤整備を優先的に行っていただきたい。</p>	<p>②地区計画では「快適で安全な歩行空間のある魅力的な街並みの創造」を目標として掲げております。この目標に沿って、地権者の方々が土地・建築物の共同化等や建替えを行う際、道路拡幅などで親しみとにぎわいのある街並みが促進されるよう努めてまいります。</p>
<p>また、道路整備にあたっては、人がゆっくり歩いて買い物をしたり、散策をしたりすることができる環境づくりが非常に重要であると考え、歩行者・車が共存できる道路作りを切望する。</p>	
<p>③第 3 地区の骨格道路の一つである国道整備を、地区計画に合わせて遅滞なく進めてもらいたい。特に、第 1 地区が完成し、柏尾戸塚線と J R のアンダーパスが開通すると、交通量がかなり増加すると考えられるので、渋滞緩和や沿道整備を積極的に進めてもらいたい。</p>	<p>③国道整備につきましては、今後、道路管理者である国へ働きかけてまいります。</p>
<p>④バスセンターの跡地及びスーパー石黒前の市有地については、第 3 地区の今後の発展と区民の公共性を考慮し、具体的な整備計画を図っていただきたい。</p>	<p>④市有地の具体的な利用方法については、現在のところ決定しておりません。今後も関係部署が連携し、検討してまいります。</p>
<p>また、地区の問題とは直接絡まないが、区役所の跡地利用についても街全体の活性化の観点から重要な位置付けであるため、各部署が連携を十分にとって前向きに進めてもらいたい。</p>	
<p>⑤土地・建築物の共同化等が同時進行することによって、地区が整備されたり、発展したりするものだと考えている。共同化等の整備については専門性が高い問題なので、希望がある方に対しては、行政が率先して支援していただきたい。</p>	<p>⑤土地・建築物の共同化等、より良いまちづくりに貢献するような地権者の方々の主体的なまちづくりにつきましては、可能な支援を行ってまいります。</p>

●公述人 5

公述意見の要旨	市の考え方
<p>第3地区については、昭和37年に戸塚駅前地区土地区画整理事業の都市計画決定がなされてから、四十数年以上放置され、未だに計画すらできていない。そのため、第3地区の多くの地権者の資産は老朽化し、建替えることもできず、事業者も年を取っていき、本来得られるべき社会資本の恩恵を受けられず、街としても、個人としても疲弊の一途を辿ってきた。このような街の実情をこのまま放置することには耐えられない状況にある。</p> <p>開発を進めるためには、如何に影響が少なく、問題点の少ない計画であって、どれほど多くの人が合意できる案であるかということがポイントになる。</p> <p>もう一つは時間軸である。開発が遅れば遅れるほど人は年をとり、回収年限が短くなり、恩恵を受ける期間がなくなる。10年も過ぎれば、経済情勢や社会情勢も大きく変わる。このまま放置し、時間をかけては、せっかくの計画が陳腐化するだけで、また作り直さなければならない状況に追い込まれる。</p> <p>我々は、前に進まなければ疲弊するだけで何の改善にもならないと考えており、今回の提案のように早期に土地区画整理事業の制限を外し、地区計画によって、より良いまちづくりができる基盤を作ることが必要である。それによって、我々自身も自覚を持って開発に参画できる基盤を作ることができるようになる。</p> <p>我々の会は、権利者数約7割、面積的には80%を占める権利者が集まっており、3年以上の時間をかけて何度もアンケートを繰り返し、百数十回に渡る検討会を持ちながら、所属する会員の合意点を探ってきた。そして、今回の案については、まだ十分ではなく、問題があるにしても、少なくとも会員にとっては何とか合意できる案ではないかという総意がある。市は、その意向を尊重し、この計画案を進めるべきである。</p> <p>ただ、この計画はあくまで第1段のスタートの計画であり、将来の社会に向けて、より良いまちづくりを進めるためには、第2、第3の計画と積極的な投資を具体化することが必要である。</p> <p>安心、安全のまちづくりには、それに対する積極的な行政の参画が必要である。本計画をスタートさせて終わりということではなく、住民と行政が一緒になって、それぞれの立場で責任を果たしていくことがまちづくりには必要である。</p> <p>本計画を速やかに進め、第2、第3の計画を積極的に推進してもらいたい。</p>	<p>戸塚駅前地区土地区画整理事業は、昭和37年に都市計画決定を行って以来、緊急性や区民の皆様要望等を踏まえ、部分的に事業手法を変更しながら段階的にまちづくりを進めてきました。</p> <p>戸塚駅西口第3地区地区計画区域を含めた戸塚駅周辺のまちづくりにつきましては、今後も、地域の多くの方々の御意見を踏まえ作成した都市計画市素案に沿って、市と地域の皆様との協働で、より良いまちづくりを進めてまいります。</p>

●公述人 6

公述意見の要旨	市の考え方
<p>①去年の11月に道路だけは作り、土地区画整理事業の制限を外すという話を聞いたとき、驚き以外に何もなかった。情報は、借家人・地主に平等に出されるべきである。片や200回ほど勉強して、役所も協議会と認めて内閣府から助成金も出て、借家人はなにも聞いていない、これでは余りにも不公平ではないか。</p> <p>私どもは、昨年12月と3月の説明会の2回しか説明を聞く機会がなかった。百数十回の検討会、横浜市との三十数回の勉強会には、西口商店街は一度も呼ばれていない。西口商店街は、最初88店舗あったが、現在では28店舗しかない。そのうち自分の土地で、自分で商売している方は、3軒しかない。残りはすべて借家人だが、借家人は権利者と違うということで、今まで何の情報も入っていない。2回の説明会后、いきなり公聴会では全然納得いかない。</p> <p>余りにも地権者と権利者との差が大き過ぎるのではないか。</p> <p>街は、家賃を払って努力している人が栄えさせている。昨年、仮設店舗ができた時に、街を1.5倍の明るさにした。年間70万円ぐらいの電気代を二十数軒の店で支払っている。この中で80歳以上の方が10世帯ほどあるが、その方たちは、家が朽ちるのが先か、自分たちが朽ちるのが先か、今のままでは建替えもできない、私たちは自治会費もお年寄りからはもらっていない。そういう街で、横浜市がやっと重い腰を上げてくれた。</p> <p>私たちは、一日も早く、夢を持って商売のできる街になることを願っている。</p> <p>②容積率が高くとも、図書館通りの道路幅員は、ウィズの前を除き、4.5mである。市長が言っている安全・安心の街は4.5mの道路でいいのか。消防車も入って来れないような4.5mの道路では、容積率がいくら高くとも建物の建築は難しいのではないか。インフラ整備は横浜市が責任を持って行うこと。第1地区と第3地区のインフラは全部つながっているのに、整合性を持たないと、うまくいかない。</p> <p>③何で公共の場に個別ゾーンのごみ集積場を作らなければならないのか。第1地区の工事による振動やほこりを3年間も、4年間も我慢をして、完成後は臭いにおいまでいただかなくてはいけないのか。</p> <p>第1地区だとか、第3地区だとかではなく戸塚駅西口は一つであり、その中にごみ集積場を作るとは非常に迷惑である。これでは商売にならない。</p> <p>根本的にまちづくりをすることは大賛成だが、インフラをしっかりと整備したうえで、まちづくりしていただくことを願う。</p>	<p>①地権者の方々に対して平成19年3月及び12月に説明会を開催しております。戸塚駅西口第3地区地区計画区域（以下、「第3地区」という。）内の借家の方々を含めた関係者に対して平成19年12月に説明会を開催しております。また、対象者を限定せずに平成20年3月に都市計画市素案説明会を開催しております。</p> <p>加えて、都市計画市素案作成段階においては、御要望をいただいた方に、市から個別に説明し、随時御意見をお聞きしてまいりました。このように、様々な機会を通して御説明し、御意見をいただいております。</p> <p>なお、これ以外の検討会や勉強会につきましては、地元の権利者の方々が主催したものです。今後も、都市計画市素案に沿って、地域の皆様との協働による、より良いまちづくりを進めてまいりたいと考えておりますので、御理解と御協力をお願いいたします。</p> <p>②図書館通りにつきましては、交通量予測や商店街としての賑わいの創出を基本としつつ、緊急車両の通行も可能な必要最小限の幅員として、4.5mとしました。また、今後、さらなる土地の有効利用を図るには、地権者の皆様が、土地・建築物の共同化等を行いながら、道路拡幅を行っていく必要があります。</p> <p>戸塚駅周辺のより良いまちづくりを行っていくために、第3地区と戸塚駅西口第1地区第二種市街地再開発事業区域（以下、「第1地区」という。）の連絡については、今後も関係部署が連携し、検討してまいります。</p> <p>③第3地区と第1地区の接続部となる高架道路下のうち、図書館通りにつきましては、再開発区域内に整備される第1交通広場に一般車が寄り付けないことから、個別ビルに必要な共同の荷捌き場を計画しました。</p> <p>さらに、この場所の一部をごみ集積所として活用することにつきましては、今後、利用者の方々と管理運営方法やルールなどの検討していく中で、設置について結論を出していきたいと考えております。なお、旭町通りの接続部については、店舗などを計画しております。</p> <p>今後とも高架道路下につきましては、第3地区と第1地区の街並みの連続性に、できる限り配慮した計画としてまいります。</p>

公述意見の要旨と市の考え方

●公述人 7

公述意見の要旨	市の考え方
<p>私どもが、戸塚駅西口第3地区地区計画の立案に至る経緯に疑義を持ち、市から資料等の開示を求めるなどの結果、次のことが明らかになった。</p> <p>市は、平成16年12月より平成19年3月までの2年有余にわたって、第3地区の約2分の1の地域の権利者で組織された戸塚駅西口第3地区まちづくりの会と市職員及びコンサルタントの3者によって、地区計画の検討を重ねてきた。</p> <p>私どもは、平成19年3月及び12月に「戸塚駅西口第3地区まちづくり計画案に関する説明会の開催について」という通知により、初めて地区計画案が説明されたが、単なる説明会で、時間的にも十分な検討は行われず、意見を述べるなどには至らなかった。同じ第3地区に権利を有しながら、市から地区計画案検討への参加の呼びかけ、資料の配付等は一切なく、上記2回の説明会のみで計画決定とは極めて不平等な扱いであり、今回の都市計画市素案は、都市計画法第16条に基づく土地等所有者の意見を求めて作成された地区計画ではないため、特に、外周道路の計画は認められない。</p> <p>我々は、今回の都市計画市素案の区域から除外されたく意見書を提出する。</p>	<p>地権者の方々に対して平成19年3月及び12月に説明会を開催しております。戸塚駅西口第3地区地区計画区域内の借家の方々を含めた関係者に対して平成19年12月に説明会を開催しております。また、対象者を限定せずに平成20年3月に都市計画市素案説明会を開催しております。</p> <p>加えて、都市計画市素案作成段階においては、御要望をいただいた方に、市から個別に説明し、随時御意見をお聞きしてまいりました。このように、様々な機会を通して、御説明し、御意見をいただいております。</p> <p>以上のように、本都市計画市素案につきましては、多くの方々の御意見を踏まえて作成しており、戸塚駅周辺のまちづくりを地域の皆様と協働で行っていくうえで必要であると考えております。</p> <p>今後、都市計画法第16条に基づく条例縦覧などによって、土地所有者などの御意見を聞く予定となっておりますので、御理解と御協力をお願いいたします。</p>