

公述意見の要旨と市の考え方

●公述人 1

公述の要旨	市の考え方
<p>市の提示した計画素案に用途地域を変更する内容がでている。工場を生業としていくのに、住居地域のままでは会社を継続できないので、準工業地域に変更していただきたい。</p> <p>現在の住居地域で建替えなどを考えた場合、工場、事務所などに使用できない面積、容積率がでてくるので、その分は土地自体に価値がないということになるが、もし用途地域が準工業地域であれば、その分も事務所、工場に使用できる。</p> <p>昭和 48 年 12 月 25 日に用途地域が工業地域から住居地域に変更されたが、一般の方には何ら通知もなく告示されている。</p> <p>戦前から工場を稼働しているが、公聴会などの都市計画手続きは本人、先代、その前の先代も何も知らなかった。それは市に落ち度があるのではないか。</p>	<p>今回の用途地域などの都市計画市素案は、戸塚駅前地区中央土地区画整理事業において、関係権利者の皆様と話し合いを重ね、土地利用計画や公共施設の整備計画などを定めた事業計画に基づいて作成したものであり、適切なものであると考えています。</p> <p>当該地の用途地域は、昭和 32 年 12 月に工業地域に指定されています。昭和 48 年 12 月の新用途地域の指定にあたって、工業地系の用途地域の適正な集約的配置などの観点から住居地域に変更し、平成 8 年 5 月に、現在の第一種住居地域に変更しています。</p> <p>また昭和 48 年の指定は、法改正に伴う全市的な新用途地域の指定となることから、昭和 48 年 1 月号の「広報よこはま」や新聞発表で周知するとともに、同年 1 月から 2 月にかけて 43 回の地元説明会（戸塚区では 7 回）を開催しました。さらに同年 9 月から公聴会や縦覧が行われ、神奈川県都市計画地方審議会に付議された後、建設大臣の認可を受け、昭和 48 年 12 月 25 日に決定告示されています。</p>
<p>今回の地区計画の素案に道路境界線などから 60cm 以上後退しなければならないとあるが、当社は現在でも 60cm 以上の後退を行っている。</p> <p>出窓、避難用バルコニーなどで一定規模以下のものは除外されるというが、今後の計画によってはさらなる壁面後退を行わなければならない。</p> <p>今回の素案から削除していただきたい。</p>	<p>本地区計画の都市計画市素案については、B 住宅ゾーンの一部において、住戸間に一定の離隔を保つことにより採光や通風の確保等、良好な住環境を形成、保全すること、C 地区においては周辺住宅地の環境に配慮することを目的として、道路境界線及び隣地境界線から 60cm の壁面の位置の制限を定めることとしたものです。</p> <p>本案のとりまとめにあたっては、地元権利者の皆様方との説明や話し合いを通してまとめてきた経緯もあり、適切なものであると考えています。</p>