

公聴会における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>今回の都市計画案に賛成します。</p> <p>1つ目の理由は、地域の人々にとって東神奈川駅前が今よりも安心して便利な街になると思うからです。</p> <p>本地区は老朽化した密集市街地が残され、防災面等で不安が残ります。この事業が実現し、以前より火事や地震に強い、新しいビルに建て替われば、防災面の不安は解消されます。</p> <p>また、JRを利用する足が不自由な方等にとって、バリアフリー化が完全ではなく、まだまだ不便であると聞いています。これに対し、この事業ではデッキレベルと地上を結ぶエレベーターが計画されているので、足の不自由な方々のバリアフリーを実現し、弱者にも優しいまちづくりにも寄与すると思います。</p> <p>東日本大震災の際には、帰宅困難者が多く発生したと聞いています。これに対し、この事業では、帰宅困難者を受け入れるスペースを設けることで、有事の際の駅利用者にとって安心の度合いが増すと思います。</p> <p>2つ目の理由は、東神奈川駅前がもっと明るく元気な雰囲気になると思うからです。</p> <p>昔に比べて街のイメージは明るくなり、賑わいが増してきましたが、その傍らで、本地区だけが取り残されたように、建物が老朽化し、寂れていくような雰囲気になっており、せつかく駅前商業立地地区ながら、街としてはまだ完成に至っていないと思います。地域全体が駅前商業立地として、多くの人々が行き交い、より一層活性化していくためには、本事業区域内の建物が綺麗で新しく、明るい雰囲気になることが必要と考えています。街も人も明るくなり元気になればより一層の人が集まり、近隣の商業も更に活発化していくと考えます。</p> <p>3つ目の理由は、この街を次の世代に継承していく必要があると思うからです。</p> <p>権利者の皆様は高齢化しており、ここ数年で数名の方が亡くなっています。ずっとこの地に住みながら生活再建できないまま亡くなられたのは無念であったと思います。</p> <p>権利者の皆様は多くを望んでいるわけではなく、決められたルールの中で、多くの地域の方々に貢献しながら、自身の生活再建を目指しているだけであることをご理解いただきたいと思います。本事業の実現は、安心できる街を次世代に継承していく上で必要です。</p>	<p>東神奈川駅周辺は、都市計画マスタープラン・神奈川区プランにおいて、地域の拠点に位置付けられており、多様な機能の集積を進めるとともに、周辺地域の生活利便性の向上を図ることとされています。東神奈川一丁目地区は、東神奈川駅東口駅前広場に面しており、東神奈川駅周辺の一部を構成していますが、老朽化した建築物が建ち並び、防災上の課題を有し、また、駅前にふさわしい土地の高度利用がなされていません。このため、市街地再開発事業により、上位計画に整合した都市機能の集積や、基盤施設の改善、地域の防災性の向上を図り、地域の拠点にふさわしい良好な複合市街地を形成する必要があると考えています。</p> <p>東神奈川駅東口駅前広場における歩行者の安全性や利便性の向上のため、市街地再開発事業にあわせ、かなっく広場に接続し、道路を横断するペDESTリアンデッキを整備する計画となっています。誰もが円滑にデッキを利用できるよう、エレベーターを設置し、バリアフリー動線が確保される予定です。</p> <p>帰宅困難者への対応に関しては、平成23年3月11日の東日本大震災の際、東神奈川駅周辺においても帰宅困難者が多数発生しました。東神奈川駅及び仲木戸駅の乗降客数は増加傾向にあり、今後も駅利用者の増加が見込まれることから、将来発生が予想される大規模な地震に備え、本地区において帰宅困難者の受入れスペース及び備蓄倉庫を確保する計画となっています。</p> <p>当再開発事業にあたっては、東神奈川駅周辺で行われている歴史的資産を保全・活用したまちづくりに配慮するとともに、駅前の街並みと調和した景観を形成する計画となっています。さらに、建物の低層部において店舗等を導入することにより、東神奈川駅周辺の一層の活性化と魅力向上を図る計画となっています。</p>

公聴会における公述意見の要旨と市の考え方

■公述人2

公述意見の要旨	市の考え方
<p>再開発に賛成します。</p> <p>再開発組合は、10年ほど前から地域貢献について検討を重ねてきましたが、その主なものとして、デッキの接続、エレベーターの設置と一般開放を考えています。</p> <p>現在、お年寄りやベビーカーを利用している親子連れ、車椅子利用者の方々が東神奈川駅東口の方に来て、地上に降りたり、仲木戸駅を利用したりする場合には、京浜急行のエレベーターを使わなければなりません。また、東口の歩道まで来るには、横断歩道や段差があり、少し危険だと思います。</p> <p>このような状況で、東神奈川駅周辺で欠けているものとして、バリアフリーを整備することがいいのではないかと思います。</p> <p>現在、ステーションタワーのエレベーターが止まったままで、今回の再開発でもやらないとしたら、車椅子やお年寄りの方々、親子連れの方々が地上に降りるのは大変不便だと思います。</p> <p>そのため、エレベーターを一般開放することは、駅前で開発を行う者の使命であり、地域に対する大きな貢献であると考えます。</p> <p>防災性の向上、安全なバリアフリーの確保等、まだまだいろいろな改善の余地があることも事実ですが、開発者の皆さんが補い合うことで、東神奈川駅前がより良い街になると考えます。</p> <p>再開発は地権者の利益だけでなく、周辺への貢献にもつながると思いますので、当再開発の早期実現を要望します。</p>	<p>東神奈川駅周辺は、都市計画マスタープラン・神奈川区プランにおいて、地域の拠点に位置付けられており、多様な機能の集積を進めるとともに、周辺地域の生活利便性の向上を図ることとされています。東神奈川一丁目地区は、東神奈川駅東口駅前広場に面しており、東神奈川駅周辺の一部を構成していますが、老朽化した建築物が建ち並び、防災上の課題を有し、また、駅前にふさわしい土地の高度利用がなされていません。このため、市街地再開発事業により、上位計画に整合した都市機能の集積や、基盤施設の改善、地域の防災性の向上を図り、地域の拠点にふさわしい良好な複合市街地を形成する必要があると考えています。</p> <p>東神奈川駅東口駅前広場における歩行者の安全性や利便性の向上のため、市街地再開発事業にあわせ、かなっく広場に接続し、道路を横断するペDESTリアンデッキを整備する計画となっています。誰もが円滑にデッキを利用できるよう、エレベーターを設置し、バリアフリー動線が確保される予定です。</p> <p>当再開発事業にあたっては、東神奈川駅周辺で行われている歴史的資産を保全・活用したまちづくりに配慮するとともに、駅前の街並みと調和した景観を形成する計画となっています。さらに、建物の低層部において店舗等を導入することにより、東神奈川駅周辺の一層の活性化と魅力向上を図る計画となっています。</p>

公聴会における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>私自身が住んでいる東神奈川一丁目は、開発が今すぐにも必要です。</p> <p>ロータリーにある東神ビルは老朽化が進んでおり、ビルの裏に住んでいる方々にも不安を与えていると思います。</p> <p>また、東神奈川駅と仲木戸駅はデッキで乗り換えが楽になり、両駅の利用者は増加しましたが、路線の都合や災害時に、デッキは身動きがとれない人であふれ、通行も困難で、階段に押しやられる光景が度々みられます。高齢者や子供たちは事故にあうかもしれないという不安や負担を感じていると思います。</p> <p>ただ通過するだけの両駅というのではなく、上のデッキを下のロータリーのように回廊化することと、エレベーターの設置が必要だと考えます。</p> <p>老若男女が住みたい、寄りたい、そう感じてもらえる優しい街にするには、駅前の問題点の解消が必要です。</p> <p>景観のみならず、安全安心で、便利で、支え合う街の改善が早急に進められることを強く望みます。</p>	<p>東神奈川駅周辺は、都市計画マスタープラン・神奈川区プランにおいて、地域の拠点に位置付けられており、多様な機能の集積を進めるとともに、周辺地域の生活利便性の向上を図ることとされています。東神奈川一丁目地区は、東神奈川駅東口駅前広場に面しており、東神奈川駅周辺の一部を構成していますが、老朽化した建築物が建ち並び、防災上の課題を有し、また、駅前にふさわしい土地の高度利用がなされていません。このため、市街地再開発事業により、上位計画に整合した都市機能の集積や、基盤施設の改善、地域の防災性の向上を図り、地域の拠点にふさわしい良好な複合市街地を形成する必要があると考えています。</p> <p>東神奈川駅東口駅前広場における歩行者の安全性や利便性の向上のため、市街地再開発事業にあわせ、かなっく広場に接続し、道路を横断するペDESTリアンデッキを整備する計画となっています。誰もが円滑にデッキを利用できるよう、エレベーターを設置し、バリアフリー動線が確保される予定です。</p> <p>当再開発事業にあたっては、東神奈川駅周辺で行われている歴史的資産を保全・活用したまちづくりに配慮するとともに、駅前の街並みと調和した景観を形成する計画となっています。さらに、建物の低層部において店舗等を導入することにより、東神奈川駅周辺の一層の活性化と魅力向上を図る計画となっています。</p>

公聴会における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>次の2つの賛成理由と1つの思い、願いにより都市計画の実現を早急に望むとともに、今回の都市計画の最終段階としてこの地区を総合的に完成してほしいと思います。</p> <p>1つ目の理由として、本地区の住宅のほとんどは建てられてから40年以上経過し、古い建築法によるもので地震には弱く、また、密集しているため火災に対し非常に弱い建築物と言えらると思います。</p> <p>首都圏直下型地震も騒がれている中、住人の安心・安全を守る観点から、早期の実現を望みます。</p> <p>2つ目の理由として、東神奈川駅と仲木戸駅を結ぶペDESTリアンデッキから一望すると、本地区は、周りと比べて不釣り合いで、異様な光景になっています。総合的に東神奈川駅東口の景観を良くし、近代都市横浜にふさわしい地区にするため、早期の実現を望みます。</p> <p>3つ目は、私の思い、願いでもあります。歴史や伝説の残る街、神奈川宿の継承と、近代的な駅前商業地域と、地区全体が生きた歴史資料館のような、歴史を生かした新しいまちづくりの観点で、再開発による現在の街並みとの融合を図っていただきたいと考えます。</p> <p>本来であれば20年も30年も早く実現されるべきだったと考えます。</p> <p>今後は近隣の方々ともお互いに協力し、住みやすく居心地のよい地域にしていきたいと考えます。そして、住民のみならず、駅利用者にとっても安全面や利便性が高まり、そして「歴史の街 神奈川宿」の東神奈川・仲木戸として今後も発展していくことを期待します。</p>	<p>東神奈川駅周辺は、都市計画マスタープラン・神奈川区プランにおいて、地域の拠点に位置付けられており、多様な機能の集積を進めるとともに、周辺地域の生活利便性の向上を図ることとされています。東神奈川一丁目地区は、東神奈川駅東口駅前広場に面しており、東神奈川駅周辺の一部を構成していますが、老朽化した建築物が建ち並び、防災上の課題を有し、また、駅前にふさわしい土地の高度利用がなされていません。このため、市街地再開発事業により、上位計画に整合した都市機能の集積や、基盤施設の改善、地域の防災性の向上を図り、地域の拠点にふさわしい良好な複合市街地を形成する必要があると考えています。</p> <p>当再開発事業にあたっては、東神奈川駅周辺で行われている歴史的資産を保全・活用したまちづくりに配慮するとともに、駅前の街並みと調和した景観を形成する計画となっています。さらに、建物の低層部において店舗等を導入することにより、東神奈川駅周辺の一層の活性化と魅力向上を図る計画となっています。</p>

公聴会における公述意見の要旨と市の考え方

■公述人 5

公述意見の要旨	市の考え方
<p>次の二つの理由から再開発に賛成します。</p> <p>1 点目は災害に強いまちづくりが実現できるからです。</p> <p>本地区は東神奈川の駅前で再開発から取り残された唯一のまちです。</p> <p>既に建設された、東神奈川駅前の近隣のマンションでは、火災や地震に十分考慮された建物になっていません。一方、本地区は古い建物が並んでおり、東日本大震災以降、地震や火災が大変心配な状況です。</p> <p>このため、近隣のマンションと同じように新しい建物にして、地震や火災に対し考慮された建物になることについて賛成です。</p> <p>また、東日本大震災のときには、東神奈川駅周辺に帰宅困難者があふれていました。この再開発では、帰宅困難者を受入れるスペースや備蓄倉庫も計画しているそうです。</p> <p>自分たちの建物が災害に強くなるだけでなく、東神奈川を訪れる周りの人たちにも貢献できるからこそ、東神奈川駅前を本当に災害に強い街にするという点で、大変意義のある再開発だと思います。</p> <p>2 点目はバリアフリー化が実現できるからです。</p> <p>現在、ステーションタワーのエレベーターが止まっているため、周辺の住民がデッキレベルに上がるためには、仲木戸駅前の横断歩道を渡ってからエレベーターに乗るか、JRの駅ビルまで行ってからエレベーターに乗る必要があります。身体障害者の方だけでなく、お年寄りやベビーカーを利用する人が京急に乗るときや、かなっくホール等に行くときは、大変不自由な思いをされており、このような社会的弱者も安全に歩けるような街にならなければならないと思います。</p> <p>この再開発が進むことにより、東神奈川駅前のバリアフリー化が完成し、安全・安心な街が実現します。</p> <p>本地区の地権者全員で研究会を作ってから10年以上経ちますが、地権者の皆さんは計画が進まないことにより、建替えもできず、将来の生活設計も立てられず、困っている状況です。</p> <p>理事会のメンバーの中には亡くなった方もおり、他の関係者も高齢化していく中、一日も早く事業が完成し、新しく安全な再開発ビルで、新しい生活が安心して送れることを願っています。</p>	<p>東神奈川駅周辺は、都市計画マスタープラン・神奈川区プランにおいて、地域の拠点に位置付けられており、多様な機能の集積を進めるとともに、周辺地域の生活利便性の向上を図ることとされています。東神奈川一丁目地区は、東神奈川駅東口駅前広場に面しており、東神奈川駅周辺の一部を構成していますが、老朽化した建築物が建ち並び、防災上の課題を有し、また、駅前にふさわしい土地の高度利用がなされていません。このため、市街地再開発事業により、上位計画に整合した都市機能の集積や、基盤施設の改善、地域の防災性の向上を図り、地域の拠点にふさわしい良好な複合市街地を形成する必要があると考えています。</p> <p>帰宅困難者への対応に関しては、平成23年3月11日の東日本大震災の際、東神奈川駅周辺においても帰宅困難者が多数発生しました。東神奈川駅及び仲木戸駅の乗降客数は増加傾向にあり、今後も駅利用者の増加が見込まれることから、将来発生が予想される大規模な地震に備え、本地区において帰宅困難者の受入れスペース及び備蓄倉庫を確保する計画となっています。</p> <p>東神奈川駅東口駅前広場における歩行者の安全性や利便性の向上のため、市街地再開発事業にあわせ、かなっく広場に接続し、道路を横断するペDESTリアンデッキを整備する計画となっています。誰もが円滑にデッキを利用できるよう、エレベーターを設置し、バリアフリー動線が確保される予定です。</p>

公聴会における公述意見の要旨と市の考え方

■公述人 6

公述意見の要旨	市の考え方
<p>再開発に賛成です。</p> <p>私たちは、これまで東神奈川駅前で行われてきた近隣地区の開発に協力してきました。今度は私たちの地区の番だと思えます。</p> <p>私たちは10年以上再開発に向けて勉強してきましたが、この間、権利者の高齢化も進み、亡くなった方もいます。権利者の皆様が元気なうちに私たちの再開発を実現したいと思います。</p> <p>最近若者が住んでいないので、町内会の役員になり手がなかなかいません。再開発が実現すれば、東神奈川駅前も綺麗になり、若い方も大勢住み、街の活性化にもつながると思えます。</p> <p>一日も早く都市計画決定を行い、再開発が進むようにお願いします。</p>	<p>東神奈川駅周辺は、都市計画マスタープラン・神奈川区プランにおいて、地域の拠点に位置付けられており、多様な機能の集積を進めるとともに、周辺地域の生活利便性の向上を図ることとされています。東神奈川一丁目地区は、東神奈川駅東口駅前広場に面しており、東神奈川駅周辺の一部を構成していますが、老朽化した建築物が建ち並び、防災上の課題を有し、また、駅前にふさわしい土地の高度利用がなされていません。このため、市街地再開発事業により、上位計画に整合した都市機能の集積や、基盤施設の改善、地域の防災性の向上を図り、地域の拠点にふさわしい良好な複合市街地を形成する必要があると考えています。</p> <p>当再開発事業にあたっては、東神奈川駅周辺で行われている歴史的資産を保全・活用したまちづくりに配慮するとともに、駅前の街並みと調和した景観を形成する計画となっています。さらに、建物の低層部において店舗等を導入することにより、東神奈川駅周辺の一層の活性化と魅力向上を図る計画となっています。</p>

公聴会における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>まず1点目として、魅力的で災害に強いまちづくりについてですが、東神奈川駅前を、老若男女、年齢、性別に関係なく、誰に対しても優しく、魅力的な、住みたい街として整備することが必要であると考えています。当地区の再開発を実現することで、住みたい街の実現に貢献したいと思います。</p> <p>現状では、駅前整備が進んでいるにもかかわらず、当地区のみが老朽化しており、また、旧耐震基準で建てられた東神ビルが駅前に面していて、周辺景観に影響を与えていることは誰もが感じていると思います。駅前のマンションと同様の形態や色彩等を検討し、整備していくことで、東神奈川駅前としてふさわしい景観を創造していきたいと考えています。</p> <p>防災上も安心して住める街については、構造的に強い建物をつくっていくことが必要です。自らの建物を堅固にすることで、地震に強いばかりでなく、万一、周辺で火災が発生した場合においても、当地区の再開発ビルが延焼遮断帯として機能し、地元へ貢献できるのではないかと考えます。</p> <p>また、3.11では帰宅できない方々が駅前にあふれてしまいましたが、その方々の一時待機スペースを設けることで、地域に貢献できるものと考えます。</p> <p>日常生活にあたって便利な街について考えると、日用品の買い物等にあたって、その利便性に寄与できるような店舗展開が駅前全体として備わればよいと思います。</p> <p>そして、現在の高齢化社会においては、段差の少ない高齢者等に優しい駅前をつくっていくことが重要だと思います。かなっく広場より歩車分離が図られていますが、デッキから地上への上下移動にあたっては、仲木戸駅のエレベーターしかなく、場所的にも決して便利とは言えないため、バリアフリーが効率的ではないと感じています。その打開策として、当再開発においてエレベーターを整備し、一般開放することで、段差の少ない高齢者等に優しいまちづくりに貢献できるのではないかと考えます。</p> <p>2点目として、地元権利者の高齢化、建物の老朽化についてですが、再開発を検討して10年経ち、権利者の高齢化が進み、亡くなられた方もいます。逝去された方の思いを実現しなければならないということ、周辺の皆様にもご理解いただきたいです。</p> <p>ほとんどの方々が再開発の早期実現を願っています。</p> <p>地元には、居住している方もいれば、建物を賃貸されている方もいますが、中には、テナントの入居が事業の円滑な推進を妨げるため、自主的に、新たなテナントに賃貸せず、空き家とされている方もいます。</p> <p>地区内の建物の大半は、昭和30年代に建設され、大半は木造建築物です。駅前の東神ビルは鉄筋コンクリートでつくられているものの、老朽化しており、このまま放置できないのは明白です。</p> <p>亡くなられた方々の意思を引き継ぎ、当地区のみが良くなるのではなく、東神奈川駅前全体として住みたい街を実現するための一翼となればと思います。</p>	<p>東神奈川駅周辺は、都市計画マスタープラン・神奈川区プランにおいて、地域の拠点に位置付けられており、多様な機能の集積を進めるとともに、周辺地域の生活利便性の向上を図ることとされています。東神奈川一丁目地区は、東神奈川駅東口駅前広場に面しており、東神奈川駅周辺の一部を構成していますが、老朽化した建築物が建ち並び、防災上の課題を有し、また、駅前にふさわしい土地の高度利用がなされていません。このため、市街地再開発事業により、上位計画に整合した都市機能の集積や、基盤施設の改善、地域の防災性の向上を図り、地域の拠点にふさわしい良好な複合市街地を形成する必要があると考えています。</p> <p>帰宅困難者への対応に関しては、平成23年3月11日の東日本大震災の際、東神奈川駅周辺においても帰宅困難者が多数発生しました。東神奈川駅及び仲木戸駅の乗降客数は増加傾向にあり、今後も駅利用者の増加が見込まれることから、将来発生が予想される大規模な地震に備え、当地区において帰宅困難者の受入れスペース及び備蓄倉庫を確保する計画となっています。</p> <p>東神奈川駅東口駅前広場における歩行者の安全性や利便性の向上のため、市街地再開発事業にあわせ、かなっく広場に接続し、道路を横断するペDESTリアンデッキを整備する計画となっています。誰もが円滑にデッキを利用できるよう、エレベーターを設置し、バリアフリー動線が確保される予定です。</p> <p>当再開発事業にあたっては、東神奈川駅周辺で行われている歴史的資産を保全・活用したまちづくりに配慮するとともに、駅前の街並みと調和した景観を形成する計画となっています。さらに、建物の低層部において店舗等を導入することにより、東神奈川駅周辺の一層の活性化と魅力向上を図る計画となっています。</p>

公聴会における公述意見の要旨と市の考え方

■公述人 8

公述意見の要旨	市の考え方
<p>次の2つの理由から今回の再開発について賛成します。</p> <p>1つ目は、東神奈川駅東口という駅前の景観の改善ということから、再開発は必要だと思います。</p> <p>東神奈川の駅前で東神ビルだけが古いビルとして残っており、しかも耐震基準も古く、非常に老朽化しており、耐震性も劣っていると思います。</p> <p>東神奈川駅前の整備する上での課題として、非常に回遊性が悪いということがあると思います。</p> <p>デッキも東神ビルにはつながっておらず、エレベーターが使えないため、歩行者や足の不自由な人にとっても非常に使い勝手の悪い状況です。さらに、ロータリーの真ん中に交番がありますが、緊急時にすぐ行けないという状況です。</p> <p>この駅前の整備をすることによって、デッキや新しい東神ビルにつないで、エレベーターや階段を設ければ、緊急時の交番等への通報等についても、安全面からも重要だと思います。</p> <p>2つ目は、東神奈川はアクセスがよく、立地に優れた場所であると思いますので、ビルを建てて新しい住民を迎えることで、街の活性化につながれるものと思います。</p> <p>とにかく駅前を、賑わいを良くして、回遊性を良くし、安全性、耐震性のあるきちんとしたビルにすることが、再開発にとって大変重要だと思います。そういう意味で、東神奈川のまちづくりによって魅力ある街、なおかつ活性化したまちづくりとしても大変重要だと思います。</p> <p>私もよく知っている組合の役員の方々も、何人も亡くなっています。</p> <p>是非、そういうことのためにも、新しい第一歩、東神奈川の3つ目のビルということで東神奈川の駅前を活性化し、なおかつ過ごしやすい安全なまちづくりとして、この再開発を進めていただきたいと思います。</p>	<p>東神奈川駅周辺は、都市計画マスタープラン・神奈川区プランにおいて、地域の拠点に位置付けられており、多様な機能の集積を進めるとともに、周辺地域の生活利便性の向上を図ることとされています。東神奈川一丁目地区は、東神奈川駅東口駅前広場に面しており、東神奈川駅周辺の一部を構成していますが、老朽化した建築物が建ち並び、防災上の課題を有し、また、駅前にふさわしい土地の高度利用がなされていません。このため、市街地再開発事業により、上位計画に整合した都市機能の集積や、基盤施設の改善、地域の防災性の向上を図り、地域の拠点にふさわしい良好な複合市街地を形成する必要があると考えています。</p> <p>東神奈川駅東口駅前広場における歩行者の安全性や利便性の向上のため、市街地再開発事業にあわせ、かなく広場に接続し、道路を横断するペDESTリアンデッキを整備する計画となっています。誰もが円滑にデッキを利用できるよう、エレベーターを設置し、バリアフリー動線が確保される予定です。</p> <p>当再開発事業にあたっては、東神奈川駅周辺で行われている歴史的資産を保全・活用したまちづくりに配慮するとともに、駅前の街並みと調和した景観を形成する計画となっています。さらに、建物の低層部において店舗等を導入することにより、東神奈川駅周辺の一層の活性化と魅力向上を図る計画となっています。</p>

公聴会における公述意見の要旨と市の考え方

■公述人9

公述意見の要旨	市の考え方
<p>素案に反対します。</p> <p>1点目として建築予定の建築物の高さについてです。今回の計画では建築物の高さは71メートルとなっておりますが、当地区は第7種高度地区であり、建築基準法によって建築物の高さは31メートルに制限されています。そこで、建築業者と当局の間で話し合いによって考え出されたものと考えていますが、再開発の名のもとに建築基準法をないものとして条例なるものをつくり、無法状態の地区にして、この71メートルの高層建築を実現させようと考えているように思われます。</p> <p>2点目として、建築業者は再開発に便乗して高層建築を実現して、利潤を追求しようとしているのではないかと思います。</p> <p>仮にこの素案が実現されれば、私たちのマンションは無視された状況になり、日照権はおろか、目隠し状態になります。マンションの価値は下落の一途をたどることになり、非常に残念です。</p> <p>3点目として、私たちはマンションの購入にあたって、施行者である横浜市住宅供給公社や媒介会社から「東神奈川一丁目地区は10階建て程度の建造物しか建てられない」ということを確認して購入した者ばかりです。</p> <p>現況を十分に把握した素案づくりや、建築審査会においては公正なる審査をお願いします。再開発自体は賛成ですが、建築基準法を適用されて再開発に臨んでもらいたいです。</p>	<p>東神奈川駅周辺は、都市計画マスタープラン・神奈川区プランにおいて、地域の拠点に位置付けられており、多様な機能の集積を進めるとともに、周辺地域の生活利便性の向上を図ることとされています。東神奈川一丁目地区は、東神奈川駅東口駅前広場に面しており、東神奈川駅周辺の一部を構成していますが、老朽化した建築物が建ち並び、防災上の課題を有し、また、駅前にふさわしい土地の高度利用がなされていません。このため、市街地再開発事業により、上位計画に整合した都市機能の集積や、基盤施設の改善、地域の防災性の向上を図り、地域の拠点にふさわしい良好な複合市街地を形成する必要があると考えています。</p> <p>本市では、用途地域にあわせて、高度地区を指定しています。当地区では最高限第7種高度地区を指定しており、建築物の高さの最高限度を31メートルと定めています。ただし、土地の合理的かつ健全な高度利用を図るために定める高度利用地区を指定した場合や、個別の建築計画において市街地環境の整備向上に寄与すると認められた場合等には、地区の状況に応じて定めた制限を優先し、高度地区による制限を適用しないこととしています。</p> <p>当再開発事業では、高度利用地区を指定するとともに、駅前の街並みに配慮し、地区計画により高さの最高限度を70メートルと定めています。</p> <p>また、隣接のマンションを含む東神奈川駅周辺は商業地域に指定されています。商業地域においては、建築基準法に定める、一定時間以上の日影を建築敷地の周辺に生じさせないための規制については、適用対象外となっています。</p> <p>当再開発事業については、都市計画法や建築基準法等の関係法令を遵守して進めてまいります。</p>

公聴会における公述意見の要旨と市の考え方

■公述人 10

公述意見の要旨	市の考え方
<p>東神奈川エリア全体の発展に寄与する当開発計画に賛成します。</p> <p>東神奈川駅前は、かつての姿からは想像もできないほど安全・安心で、かつ綺麗な町並みへと変貌を遂げました。しかし、東神奈川駅前の重要な場所に位置する当該地区においては、いまだに古い建物が建ち並び、防災の観点から見ても、木造家屋が密集しているこの地区から万が一出火した場合を考えますと、近くに住んでいる住人として恐怖感を覚えます。</p> <p>一方で、東神奈川駅はアクセスもよく、JRと京急の2駅が利用可能であるなど、開発ポテンシャルの非常に高いエリアであり、更に素晴らしい街へと発展していく可能性を大いに秘めていると思います。</p> <p>是非とも再開発によって東神奈川駅前の都市再生を図っていただきたいと思います。</p> <p>さらに、この再開発においては、街の価値を高めてくれる要素が大きく3点あると考えています。</p> <p>1点目は公共駐輪場の整備です。現在、東神奈川駅前には既存の公共駐輪場がありますが、待機自転車や放置自転車がある上、今後想定される周辺エリアの開発等を考慮すると、駅前駐輪場として十分な数を備えているとは言えない状況です。今回の再開発計画を見ると、東神奈川駅を利用する歩行者の安全に配慮した位置に駐輪場が計画されており、これらの問題の解消につながっていくのではないかと考えます。また、この再開発においては、公共駐輪場用地を権利者の皆様が横浜市に提供することとなると思いますので、その意味でも、地域の貢献度の非常に高い事業であると考えます。</p> <p>2点目は、デッキ整備等によるバリアフリーの強化です。今の東神奈川駅は高齢者にとって優しい街とは言えません。現在、歩行者用として、デッキレベルと地上レベルをつなぐステーションタワーのエレベーターは、残念ながら止まってしまっており、車椅子や高齢者の方々は大変不自由な思いをされていると思います。今回の再開発計画では、再開発ビルまで歩行者デッキを接続させ、1階と2階をつなぐエレベーターを一般開放することが計画されています。再開発事業の実施により、新しいビルの住民はもとより東神奈川駅を利用する広範な住民、就業者の方々にとっても安心・安全で快適なまちになっていくと考えます。</p> <p>3点目は、帰宅困難者の受入れスペースと備蓄倉庫の整備による防災性の向上という点からも、この再開発は街の価値を高めてくれると思います。今回、民間の施設ということで、大規模な受入れは困難かもしれませんが、大きな災害が起きた際、少しでも安全で安心な場所を提供するということは、災害の多い我が国の都市において重要な要素だと考えます。</p>	<p>東神奈川駅周辺は、都市計画マスタープラン・神奈川区プランにおいて、地域の拠点に位置付けられており、多様な機能の集積を進めるとともに、周辺地域の生活利便性の向上を図ることとされています。東神奈川一丁目地区は、東神奈川駅東口駅前広場に面しており、東神奈川駅周辺の一部を構成していますが、老朽化した建築物が建ち並び、防災上の課題を有し、また、駅前にふさわしい土地の高度利用がなされていません。このため、市街地再開発事業により、上位計画に整合した都市機能の集積や、基盤施設の改善、地域の防災性の向上を図り、地域の拠点にふさわしい良好な複合市街地を形成する必要があると考えています。</p> <p>基盤施設の改善の一つとして、公共自転車駐車場の整備により、現在不足している自転車及びバイクの駐車台数を概ね確保できると考えています。整備する公共自転車駐車場は、歩行者の安全に配慮し、歩行者の通行量が多い駅前広場から離れた、当再開発事業の施行区域の西端に配置する計画となっています。施行区域以西の住宅地から駅前に来る自転車が駐輪されることで、駅前広場への自転車の流入が抑制され、自転車と歩行者の錯綜が低減できるものと考えます。</p> <p>東神奈川駅東口駅前広場における歩行者の安全性や利便性の向上のため、市街地再開発事業にあわせ、かなっく広場に接続し、道路を横断するペDESTリアンデッキを整備する計画となっています。誰もが円滑にデッキを利用できるよう、エレベーターを設置し、バリアフリー動線が確保される予定です。</p> <p>帰宅困難者への対応に関しては、平成23年3月11日の東日本大震災の際、東神奈川駅周辺においても帰宅困難者が多数発生しました。東神奈川駅及び仲木戸駅の乗降客数は増加傾向にあり、今後も駅利用者の増加が見込まれることから、将来発生が予想される大規模な地震に備え、当地区において帰宅困難者の受入れスペース及び備蓄倉庫を確保する計画となっています。</p> <p>当再開発事業にあたっては、東神奈川駅周辺で行われている歴史的資産を保全・活用したまちづくりに配慮するとともに、駅前の街並みと調和した景観を形成する計画となっています。さらに、建物の低層部において店舗等を導入することにより、東神奈川駅周辺の一層の活性化と魅力向上を図る計画となっています。</p>

公聴会における公述意見の要旨と市の考え方

■公述人 11

公述意見の要旨	市の考え方
<p>当計画に対して反対します。</p> <p>今回の計画地に隣接するマンション、ザ・ステーションタワー東神奈川の用地内に公共用のエレベーターが建設され、その運用をしないまま放置された状態がこの8年間続いています。</p> <p>これは、横浜市が今まで進めてきている都市計画に依存した考え方によるものです。</p> <p>本来、都市計画というのは継続的にずっと進んでいくものであり、PDCAサイクルという、都市計画のプラン、計画の部分、それから実行・実施の部分（建設）、そして、その建設されたものに対して点検評価をし、次のプランに対してどのような措置をするか、改善をするかということを考えなければいけません。</p> <p>しかし、前回計画においては、ステーションタワー東神奈川の目玉のものとして、市民ホールと公共用エレベーターがあるということを市は言っていますが、実態としては、私たちの購入資金によって建てられたものであり、また、私たちが購入したマンションに、市の占有物としてのものが幾つかくっついてきたということがわかってきました。</p> <p>私たちは、公共用エレベーターというのは、私たちのマンションに必要なものでもなく、マンションの区分所有者が使うものでもないことがわかりました。公共用エレベーターは公の機関が使う専用の施設であって、私たち、マンション購入者が使うようなものではありません。</p> <p>その電気代とか修繕費とか、エレベーター事故によって死亡事故が発生した場合の賠償請求を運行管理者が負わなければならないことになっていることがわかりましたので、管理組合としては停止するというものを各区分所有者にお伝えしました。この施設は市がペDESTリアンデッキの附属施設として必要だったもので、これを私たちの建築物にくっつけられたことがわかりました。</p> <p>最初にわかったのは、「かなつくホール」の看板の照明器具の交換費用をマンションの修理の費用も含めて払わなければならないということです。これらは、全て本来、横浜市が負担して、横浜市が運営しなければならないものです。ところが、そういったものの全て、例えばクーリングタワーとか電気設備とか排水設備等は全て専有的に使っているにもかかわらず、共有部分となっていました。</p> <p>望まないエレベーターや望まない施設の運営管理を私たちがやらなければならない状況をつくっているということそのものが、都市計画を行っていく基本的な理念として問題があると考えます。</p> <p>横浜市という非常にグローバルな、世界的に有名なこの都市の在り方についてですが、世界の主要都市ランキング270の中で、横浜市は41番目に載っています。これは日本の中では東京に次いで2番目で、非常に大きな街です。ところが、ここに載っているほとんどの都市は、我々に比べると1人辺りのGDPが非常に小さい国ばかりであり、横浜市の財源というのは70億人住んでいるこの地球上の中のトップ10ぐらいのところに位置しており、非常に税制的にも豊かな自治体です。また、ネット上で出ている人気のある都市について見ていくと、横浜市は、エントリーすらしていません。これは非常に憂える状態ではないかと思えます。</p> <p>今回、駐輪場をつくるということですが、いつまでも自転車の時代ではないと考えます。</p> <p>都市に人口は今世紀70%集中すると言われてますし、市民は高齢化し、自動車はEV化します。</p> <p>現状は、駅前には駐輪場や駐車場という物置になっています。そして、その物置の所有者や使用者の方々は税金を払っていません。私たちは固定資産税を払い、都市計画税を払っていますが、こういう方々は駐輪場をつくったかもしれませんが、そういった費用は一切負担していません。</p> <p>都市計画がサステナビリティを持って、事業を継続してうまく運営していくためには、無理や無駄のない計画でないといけません。先ほど申し上げたPDCAサイクルを使ってモラルの高い、箱物だけではないまちづくりというのが必要です。</p> <p>先日の説明では、今回の計画でも、私たちのマンションをつくったのと同じように、マンションを売り出し、そして、それを私たちのような人が買って、やはり同じように公共用のエレベーターを運営させるということを聞きましたが、それについては反対です。</p>	<p>東神奈川駅周辺は、都市計画マスタープラン・神奈川区プランにおいて、地域の拠点に位置付けられており、多様な機能の集積を進めるとともに、周辺地域の生活利便性の向上を図ることとされています。東神奈川一丁目地区は、東神奈川駅東口駅前広場に面しており、東神奈川駅周辺の一部を構成していますが、老朽化した建築物が建ち並び、防災上の課題を有し、また、駅前にふさわしい土地の高度利用がなされていません。このため、市街地再開発事業により、上位計画に整合した都市機能の集積や、基盤施設の改善、地域の防災性の向上を図り、地域の拠点にふさわしい良好な複合市街地を形成する必要があると考えています。</p> <p>また、本市としては、官民が協働でまちづくりを進めていくことが必要であると考えています。市のみでまちづくりを行う場合、その事業は市の全域にわたり公平に、必要最小限にならざるを得ません。近年は、地域の特性やニーズにあった、質の高いまちづくりが望まれていると考えており、そのためには、民間のまちづくり貢献度とインセンティブのバランスをとりながら、官民協働でまちづくりを行うことが必要です。</p> <p>今回の再開発事業にあわせて、東神奈川駅東口駅前広場における交通安全性の向上のため、ペDESTリアンデッキを整備する予定ですが、誰もが円滑に利用できるようバリアフリー動線も確保することが望ましいと考えています。そのためのエレベーターの設置や管理については、地域の状況や当再開発事業の内容を踏まえ、適切な方法を検討していきます。</p> <p>なお、ザ・ステーションタワー東神奈川に設置されている、ペDESTリアンデッキレベルと地上を連絡するエレベーターの運行につきましては、平成18年9月に、ザ・ステーションタワー東神奈川管理組合から本市に対し、運行停止に関する申し入れがあり、本市から新たな協定締結などの対応案を提示しましたが、ご理解を得ることができず、運行が停止され現在に至っています。</p> <p>自転車駐車場に関しては、当再開発事業での公共自転車駐車場の整備により、現在不足している自転車及びバイクの駐車台数を概ね確保できると考えています。</p> <p>当再開発事業にあたっては、東神奈川駅周辺で行われている歴史的資産を保全・活用したまちづくりに配慮するとともに、駅前の街並みと調和した景観を形成する計画となっています。さらに、建物の低層部において店舗等を導入することにより、東神奈川駅周辺の一層の活性化と魅力向上を図る計画となっています。</p>