

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>1. 再開発プランについて</p> <p>(1) 道路・歩道・バス及びタクシー乗降場、駐輪場の整備を進めるにあたって、超高層ビルの建築は整備を阻害するもの、阻害をなくすために、当方の土地を無断で再開発区域に入れて道路にすることは許されない。低層ビルの建築で、整備を改善し個性的な下町を作るべきである。</p> <p>(2) 超高層ビルの建築によって発生する問題点は、超高層建築が行われる区域内で解決しなければならない。他の区域に問題解決を求めてはならない。</p> <p>(3) 敷地に余裕がない場合、広い駅前広場（1,100㎡）は不要である。商業ビルの1階か2階に設置すればよい。タクシー、一般車の乗降場は別の場所に移す。</p> <p>(4) 1日850台が駅前を通るバスの半数が、新駅へ移るなら、当方の土地を道路にする必要はない。</p> <p>(5) D-2地区に建つマンションの殺風景な壁が現れることは、駅前風景として、望ましくない。</p> <p>2. 当方土地は狭小敷地なので、1階の壁面後退を緩和していただきたい。</p>	<p>1について</p> <p>(1) 綱島駅東口駅前には、駅前広場がなく、歩道が十分に整備されていない道路が多いため、歩行者がバスやタクシー等と混在し危険な状況にあります。また、老朽化した建物が多く、防災性や駅前にふさわしい土地の高度利用及び都市機能の集積が十分に図られていない状況です。</p> <p>横浜市都市計画マスタープラン港北区プランにおいて、綱島地域は「生活拠点」の一つとして位置付けられ、「駅を中心として、圏域の人口規模や構成に応じた、商業、生活サービス、福祉等の機能集積や基盤整備、地域交通の維持・充実に図り、効率的で利便性の高い市街地を形成する」としています。さらに、地域別まちづくり方針において、綱島駅東口周辺は、相鉄・東急直通線の新駅の整備を契機として、バスやタクシーの乗降場を再編し、自動車が円滑に通行できる環境を形成するとともに、自転車利用者の需要に見合った駐輪場の整備を進め、駅周辺のポテンシャルを生かした駅前にふさわしい土地利用を誘導することとしています。</p> <p>また、都市再開発の方針では、綱島駅東口地区を「2号再開発促進地区（特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区）」として位置付け、「拠点にふさわしいターミナル機能の強化と都市基盤整備の改善を図るとともに、商業・業務施設、公共公益施設、都市型住宅等の整備を図る」とし、新駅の整備を契機とした段階的な街づくりを推進しています。</p> <p>これらを踏まえ、綱島駅東口駅前地区第一種市街地再開発事業（以下：当再開発）については、施設建築物や必要とされる駅前広場及び歩行者空間の規模等を考慮した上で事業区域を設定しています。</p> <p>(2) 当再開発の区域については、施設建築物や必要とされる駅前広場及び歩行者空間の規模等を考慮した上で設定しています。</p> <p>(3) 綱島駅東口前の道路の混雑等が課題となっていることから、当再開発において整備する駅前広場にタクシー及び一般車の交通を移し、駅前の道路の交通量を低減させます。駅前広場は、施設建築物の配置や綱島駅及び新綱島駅の出入口の位置を考慮し、事業区域内で施設建築物に隣接して整備します。</p> <p>(4) バス乗降場の再編について、綱島駅東口駅前のバス便の約半数を新駅側に移しますが、タクシー及び一般車については、綱島駅東口駅前に必要な交通機能であることから、当再開発において、駅前広場を整備することとし、必要な道路の規模を踏まえて事業区域を設定しています。</p> <p>(5) 綱島駅東口駅前の景観については、地区計画等に基づき、再開発建物において周辺の環境と調和するように整備することで良好な景観の形成を図っていきます。</p> <p>また、周辺の既存建物の建替え等の際には、綱島駅東口周辺の権利者を中心とした綱島駅東口周辺再整備連絡協議会の「綱島東口駅前地区街づくり協定」及び横浜市の「綱島駅周辺地区街づくり協議指針」に基づき、建物の景観について協議させていただきます。</p> <p>2について</p> <p>綱島駅東口駅前には歩道が十分に整備されておらず、駅前では歩行者がバスやタクシー等と混在し危険な状況にあるため、綱島駅東口周辺の権利者を中心とした綱島駅東口周辺再整備連絡協議会の「綱島東口駅前地区街づくり協定」及び横浜市の「綱島駅周辺地区街づくり協議指針」に基づき、歩行者空間の確保に向けた壁面後退の協議を位置付けています。</p>

公聴会における公述意見の要旨と市の考え方

3. 従前資産の評価及び従後資産の価格（店舗（区分床を55㎡とした場合で駅前区画1階～3階）及び住戸一戸当たりの価格）とその算出根拠を回答いただきたい。

3について

市街地再開発事業では、原則として事業施行前の各権利者の権利の種類とその資産額の大きさに応じて、事業完了後の建物の敷地や床に関する権利を取得します。従前資産額の評価や再開発建物の床単価については、今後、綱島駅東口駅前地区市街地再開発準備組合（以下：準備組合）が評価や価格設定を行い、権利者の皆様へお示しすることとなります。

現時点の事業に関する御相談等については、準備組合にお問合せください。

今後も、当再開発に対して権利者の皆様や地元の方々の御理解が得られるよう努めていきます。

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>1. 今回の建設計画について</p> <p>眺望・日照権・プライバシーの保護などが損なわれることで、当マンションの資産価値に影響が出ることが懸念されるため、当マンション組合で問題視しております。</p> <p>最大31m/9階建て相当の商業施設（北棟）が当マンションのベランダ側に予定通り建設された場合、当マンションからの眺望は全く期待できなくなります。日照にどの程度影響があるのかも気になります。日影時間図などの作成は既にされていますでしょうか。</p> <p>プライバシーも、ほぼ確保できなくなると思います。誰が住宅を見ているのかわからない環境は気持ちが悪いですし、不安です。プライバシー保護についてどのような対策や見解をお持ちなのか、示していただきたいです。</p> <p>高層の建物建築には反対です。周辺住民の生活を尊重し、計画内容の変更も視野に入れて計画を進める様な配慮はあるのでしょうか。</p> <p>資産価値が下がった場合などの補償などについてもどのようにお考えなのか、お伺いできればと思います。</p> <p>2. 計画の詳細やスケジュールについて</p> <p>実際に商業施設の建設がなされた場合、マンション前（ベランダ側）の道路幅は何mになるのでしょうか。建設する商業施設との間は、今の道路幅より広がるのでしょうか。</p> <p>説明動画では、具体的にどのような施設が建設されるのかの説明が乏しく、市民への安全を謳ってはいるものの、実際の環境に即していません。駅周辺は道が狭いと言われてますし、建物ではなく、空間と道幅を確保すべきだと考えます。</p> <p>計画途中から容積率が400→500%に変更となり、その分階数が高くなった感があります。条例の変更は後出し感が強いです。容積率が途中で変更になった理由を明確にしてほしい。</p> <p>また、建物が取り壊される予定の土地地権者で反対している方はいらっしゃらないのでしょうか。いとすれば、現在何名くらいで、どのような反対意見なのか、具体的に教えていただきたいです。反対意見に対する説明・対応をすべて行った上での建設スケジュールを立てているのかも伺いたいです。</p> <p>3. 商業施設が完成するまでの工事への懸念事項</p> <p>建設期間はどのくらいの期間を予定されているのか、その間の補償などはあるのか伺いたいです。</p> <p>実際の工事では騒音は、どのくらいの想定をされているのでしょうか。現在の駅工事でも、現場から離れているにも関わらず、夏場は非常に音がうるさかった。工事現場に隣接する住宅からはかなり不満が出ていると聞いています。</p> <p>深夜時間帯（特に23:00以降）の工事はやめていただきたい。夜間工事などの制限は、具体的にどのように考えているのか伺いたい。</p> <p>プライバシー保護の観点から、当マンションの窓ガラスを外から見えないタイプに変更を求める意見もあがっています。設置工事をする場合、横浜市から費用の全額または一部負担はしていただけるのでしょうか。</p>	<p>1. 今回の建設計画について</p> <p>綱島駅東口地区は、本市の都市再開発の方針において「2号再開発促進地区（特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区）」として位置付け、「拠点にふさわしいターミナル機能の強化と都市基盤整備の改善を図るとともに、商業・業務施設、公共公益施設、都市型住宅等の整備を図る」こととしています。</p> <p>これを踏まえ、都市計画においては、駅前にふさわしい土地の高度利用を図るため、綱島駅東口駅前地区第一種市街地再開発事業（以下：当再開発）区域の建物高さの最高限度について、北棟を含む北側を31m以下、南側を100m以下としています。</p> <p>当再開発区域は、商業地域（主に商業とその他の業務の利便性を図ることを目的とする地域）に立地することから、法的に日影の制限は規定されていませんが、周辺の住環境に及ぼす影響やその対策及び配慮事項については、「横浜市中高層建築物等の建築及び開発事業に係る住環境の保全等に関する条例」に基づき、近隣の方々へ説明会や図面配布等の機会をとらえて説明します。</p> <p>市街地再開発事業は公共施設の整備などにより区域全体の価値向上を図るものです。個々の資産価値については、当再開発による道路の拡幅や駅前の利便性の向上等、様々な要素が考慮されて定まるものと考えています。</p> <p>2. 計画の詳細やスケジュールについて</p> <p>現状約6mの幅員があるマンション前の道路については、マンション側に新たな歩道を整備し、都市計画道路綱島駅東口線として全体を9～10mに拡幅する予定です。</p> <p>当再開発では建物壁面の後退を行い、建物前面の道路と一体的に必要な歩道幅員を確保します。</p> <p>容積率については、鉄道駅周辺にふさわしい土地利用を図り、良好な市街地環境の形成やにぎわいのある駅前の拠点づくりを誘導するために変更を行います。なお、用途地域の都市計画変更によって容積率を500%としていますが、同時に高度利用地区の都市計画変更において、建物の壁面後退により道路と建物間に歩行者空間を整備する等を条件として、当再開発区域の容積率の最高限度は700%としています。</p> <p>権利者への対応については、当再開発の推進にあたって、綱島駅東口駅前地区市街地再開発準備組合（以下：準備組合）が概ねの権利者から合意を得ています。その上で、横浜市が都市計画手続を進めています。</p> <p>3. 商業施設が完成するまでの工事への懸念事項</p> <p>建設期間については、現時点では概ね3年程度を予定していますが、今後、詳細な工事計画を準備組合が策定することから、関連する補償等については、その進捗に応じて判断をすることとなります。</p> <p>工事の騒音や時間等については、いただいた御意見を考慮した工事計画を検討するよう準備組合へ伝えます。</p> <p>周辺の住環境に及ぼす影響やその対策及び配慮事項については、「横浜市中高層建築物等の建築及び開発事業に係る住環境の保全等に関する条例」に基づき、近隣の方々へ説明会や図面配布等の機会をとらえて説明します。</p>

公聴会における公述意見の要旨と市の考え方

4. 商業施設ができた後の管理について

現状の最新状況を知りたい。建物の模型なども、もう作成されているのでしょうか。

商業施設の店舗は何件くらい、どんな業種になる予定でしょうか。飲食店は入りますか、あるとすれば、営業時間は何時までと計画されていますか。

空調室外機や換気扇からの熱風・騒音・換気扇からの臭気、照明からの光害などは、生活していく上での重要課題だと考えます。住宅に向いていた場合、風で流れてくる臭いの問題などもあり、外に洗濯物が干せなくなります。排気を出さない対策など考えられているのか、伺いたいです。

夜遅くまで営業された場合の騒音、上層まで明るい場合の光害は、睡眠の妨げにもなります。このあたりの規制や対策については、どのようにお考えでしょうか。

対面道路の管理は、工事中～オープン後も横浜市で費用を負担してほしい。マンション側の管理費等に影響が出ない様に、建設後の配慮もしていただきたいです。

5. その他

マンション向けの説明会は今後行われないのか（こちらについては実施の方向で検討くださっている旨、伺っております）

4. 商業施設ができた後の管理について

商業の計画については、準備組合で検討中であり、店舗数や業種、営業時間は未定のため、竣工までに業態を決定します。

周辺に対する影響については今後、いただいた御意見を考慮した商業の計画を検討するよう準備組合へ伝えます。周辺の住環境に及ぼす影響やその対策及び配慮事項については、「横浜市中高層建築物等の建築及び開発事業に係る住環境の保全等に関する条例」に基づき、近隣の方々へ説明会や図面配布等の機会をとらえて説明します。

対面道路（都市計画道路綱島駅東口線）については準備組合が工事を行った後、横浜市に移管され、横浜市が維持管理を行います。

5. その他

説明会の実施については、必要に応じて検討させていただきます。

今後も、当再開発に対して権利者の皆様や地元の方々の御理解が得られるよう、努めていきます。