

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>今回のたまプラーザ駅北地区計画は、2012年頃から横浜市などが中心となり策定された次世代郊外まちづくり計画の中で進められたものと認識している。その点で、次世代郊外まちづくりについての私なりの意見を先に述べさせていただきたい。</p> <p>まず、この構想は、機能配置、住まいの再生、事業、空間という4つの機能を構築することが大前提となっているが、これが横浜市民の誰のために、どのような目的でまちをつくっていくのか、また、その目標、必然性、あるいは具体性が、この計画の中で見えてこない。それについて、私は非常に疑問をもっているところである。</p> <p>美しが丘地区は、昭和40年代前半から土地区画整理事業で始まって民間の事業者が開発してきた住宅地であり、第一種中高層の住宅専用地域である。今日までその規制が堅持され、緑豊かで空もよく見え、そして、青葉区という名にふさわしいような環境をつくって維持されてきたと思う。</p> <p>今回のたまプラーザ駅北地区という計画もやはり民間事業者による社宅の土地利用をした住宅建設がメインであるようなことを聞いている。これまでの説明の中で、この事業と今までの次世代まちづくりの関係が、よく見えてこない。</p> <p>要するに、この計画が住民の意見の集約や必然性というものからどのように発生したのかについて、見えてこないのは大きな問題点だと思う。</p> <p>さらに、この中で、利便性とにぎわいを創出するとなっているが、たまプラーザ駅では、最近になり大きな再開発が行われ、駅には非常ににぎわいと利便性が備わり、若い人たちがとても便利の良い駅になってきたと思うが、若干そのために私たち古くから住んでいる者にとっては、郊外住宅地らしくなく感じる。</p> <p>利便性というものを考えるときに、いわゆる公共、官営、民営という事業体の集合や、商業、工業、職場や住宅などの集まりで成り立つのではないかと思う。</p> <p>このようなものが、他のいろいろな交通機関などとの連携によって、さらに高められていくはずだが、それについて曖昧で、私にとっては理解できないところがある。</p> <p>確かに利便性が非常に少ないと思う。駅前に保育園が少なく、高齢者のための施設がない。子供たちが遊んだり勉強するような施設や図書館もなく、いわゆる福利、健康、公共文化施設などがないので、このような面からすると非常に一般の住民からすると利便性がないと思う。</p> <p>特に最近では災害について大きな問題となっている。水害や津波等の避難場所が、学校などに限られていて、それ以外のところで、災害の施設、避難場所の充実が図られているかどうかについて、疑問に感じるところがある。</p> <p>たまプラーザの美しが丘の地域に、横浜市や神奈川県等の行政の出先機関が全くない。例えば、住民票などを取りに行く場合、あざみ野駅前に一つあるのでそこまで歩いて行くか、市が尾の区役所まで電車に乗って行くかである。ところが、田園都市線であるため、横浜市の老人用のパスポートが使えない。市が尾まで行って帰ると半日ぐらいつぶれてしまう。</p> <p>非常に横浜市からこの辺は阻害されたような気分がしないでもない。</p> <p>もう一つは、にぎわいについてだが、確かに駅前にはにぎわってきたが、美しが丘の地形を考えると、山や坂があり、広いところで商業を発展させるとか、建物が建てられるとか、広い道路がある、広い歩道がある、自動車と人を分離できるような大きな道がないとかで、商業的な商店街のにぎわいがつくられてこない町になっている。ぽつんぽつんと商店街はあるが、商店街らしいところが一つもできていない。マンションと住宅が混然としていたり、その中に駐車場があったりして、回遊して楽しむというまちづくりになっていないのではないかと感じている。</p> <p>このたまプラーザの北地区について、利便性とにぎわいを持った住宅をつくるのが一つのテーマになっているが、我々みたいな高齢者が非常に難儀する山坂のある土地の中で、一点集中、駅の目の前だけでつくっていいものなのか。今回の計画の中では、一丁目から三丁目までの計画ということだが、二丁目や三丁目にもこのような施設をつくるのが、なぜ考えられなかったのかということについて、私は非常に大きな問題だと思っている。</p> <p>次に、たまプラーザの北側地区の計画について、疑問点を幾つか列挙する。</p> <p>まず、この計画について横浜市の予算が計上されていない。全く何か予算があるのかないのか分からない。</p> <p>もう一つは、住宅立地するときに環境に配慮となっているが、この配慮というのはどのようなことかということである。</p> <p>三番目は、A地区、B地区となっているが、B地区についての計画が全く述べられていない。</p>	<p>横浜市の高齢者人口は、平成37年(2025年)には約100万人となると推計されており、超高齢社会への対応は横浜市にとって大変重要な課題です。高度経済成長期に急速に開発が進んだ横浜市の郊外部では、開発から年月が経ち、住民の高齢化や若い世代の減少など人口構成の変化に加え、老朽化した団地等が建替えの時期を迎えています。このような中、横浜市は「横浜市環境未来都市計画」の中で、郊外住宅地の持続と再生を目指した「持続可能な住宅地モデルプロジェクト(以下「プロジェクト」という。)」を主要な取組に位置付け、地域課題の解決を総合的に図り、郊外住宅地の再生モデルを構築しようとしています。</p> <p>平成24年6月に、たまプラーザ駅北側地区(青葉区美しが丘一丁目～美しが丘三丁目)をプロジェクトのモデル地区として選定し、地域住民・行政・大学・民間事業者との連携・協働により、ワークショップを中心とした住民参画や各種検討部会など様々な取組を行ってきました。</p> <p>平成25年6月には、「次世代郊外まちづくり基本構想2013-東急田園都市線沿線モデル地区におけるまちづくりビジョン- (以下「基本構想」という。)」を発表し、良好な住宅地とコミュニティの持続・再生を実現するビジョンとして5つの基本方針と10の取組を提示し、住民の高齢化や若い世代の減少、住宅やインフラの老朽化、コミュニティの希薄化などの多様な課題を新しい手法によって解決することで、良好な住宅地とコミュニティの持続・再生を目指しています。</p> <p>この基本構想に基づき、「暮らしと住まいのグランドデザイン(以下「グランドデザイン」という。)」を取りまとめました。グランドデザインは、モデル地区の住民・民間事業者・行政が共有するまちづくりの目標として、また取組を進めるための指針として活用していきたいと考えています。このグランドデザインにおいて、たまプラーザ駅北地区地区計画(以下「地区計画」という。)の区域は、モデル地区の中でも特に駅から近く、この地区計画の区域に新しい機能を導入し、まちの核となる拠点の整備を目指しています。</p> <p>その上で、地区計画の区域内で行われる今回の事業は、民間事業者と横浜市との連携・協働により、老朽化した社宅等の建替えの機会を捉え、地域利便施設の誘導を行うもので、民間事業者がその強みを生かし、より地域のニーズに合った、暮らしの基盤となる住まいや住民の交流、医療、介護、保育や子育て支援など、様々なまちの機能を導入し、横浜市は、事業者に対し地域に必要な機能の導入を促し、地域貢献の度合いに応じて一定の容積・高さ等を緩和する考えです。そのために、横浜市は地区計画の策定を行いますが、今回行われる事業はあくまで民間事業者による開発であるため、事業そのものに対して市が税金を使うことはありません。</p> <p>以上のような考え方を踏まえ、今回の地区計画では、区域をA地区、B地区に区分し、全体の方針と、A地区の地区整備計画を定めています。地区整備計画は、詳細な個別のルールを定めるものですが、B地区については、全体の方針の中でまちの大きな方向性を定めた上で、今後、具体的な計画が出てきた際に、地権者や事業者と協議を行っていきます。</p> <p>まちのにぎわいについては、単に店舗が入ることでまちがにぎやかになるというのではなく、安心して歩ける歩行者空間のネットワークを構築することで、高齢になっても健康で住みやすく、生き生きと暮らせるまちを目指すものです。御指摘のとおり、今回の地区計画の区域では、「ユリノキ通りに面する擁壁が、商店街とにぎわいを分断している」「歩道が狭い」「歩行者専用道路とユリノキ通りが分断されている」といった課題が地域から挙がっており、歩行者専用道路については、道路としての基本的な機能を満たしつつ、歩行者用通路及び貫通広場と接続することで、まちの回遊性を高め、分断されている商店街のにぎわいを繋げ、安心して通行できるまちへの再生を目指しています。現状と同様に、車が通ることもありませんので、高齢者の方も安心して通行できると考えています。</p> <p>住み替えについては、歩いて暮らせる範囲で高い利便性を享受できる駅の近くには、高齢者にとって一定の住み替えの需要があると考えられ、例えば、駅前に多様な住まいや地域利便施設等を整備し、駅から離れた戸建て住宅に住む高齢者等の住み替えを誘導し、空き家となった戸建て住宅に新たに若い世代などが移り住むことなどにより、地域における世代バランスの適正化を継続的に実現したいと考えています。</p> <p>地域利便施設については、住居以外の用途の容積率の最低限度を20%に定めることにより、A地区の中に約2,000㎡の十分なスペースを確保するとともに、用途については、グランドデザインに基づき、ともに助け合い交流する機能(コミュニティ・交流等)、これから特に必要とされる機能(子育てサポート等)、生活を支える基本的な機能(生活基盤サポート等)を誘導しつつ、それら機能の相乗効果を図ることで、まちの良好な環境とにぎわいが共存できると考えており、この中に集客性の高い娯楽施設等が入ることは、望ましくないと考えています。</p> <p>歩行者用通路と貫通広場は一体的に整備することで、合計20m以上の幅員の十分な歩行者用スペースを確</p>

公聴会における公述意見の要旨と市の考え方

四番目は、住み替え住宅の需要に応えるとあるが、住み替えの住宅とは、誰に対してどのような根拠で言っているのか。

利便性の施設を設ける、歩行者専用道路を整備するとあるが、これだけのスペースがとれるのだろうか。避難所をつくとあるが、貫通道路に避難所としてのスペースがとれるのか。

東急百貨店からの歩行者専用道路ににぎわいをを持たせるとなっているが、車も入らず、自由にゆっくりと老人でも安心して通れる道であり、本当に必要なのか。にぎわいがあるが、今までの安心が阻害されてしまうのではないかと感じる。

建ててはいけない施設として、ボーリング場、劇場、映画館などを排除しているが、ここの施設にも身近な娯楽施設として、このようなものがあるのもいいのではないかと、例えば小さな映画館があってもいいのではないかと思っている。

最後に、地上10階建て、31mぐらいの高さのマンションができることの可能性とあるが、これだけの大きいものをつくることを、どこでそのように規制が解除されてきたのか、ほかの地域とのバランスをもう少し考えたらどうかと思っている。

一番最後に言いたいことは、美しが丘一丁目から三丁目までの計画の中で一番大きな面積を占めているたまプラーザ団地について、次世代まちづくりの中では全く触れていない。どのようにしようとしているのか。ここまでの計画があるのに、何も触れていないことは少し寂しい。市として、このことについてどのように考えているのかを尋ねたい。

保し、災害時には広域避難場所（たまプラーザ団地一帯）と連携した一時避難場所として機能します。併せて防災備蓄庫の設置等、災害時に必要な設備の設置も行います。

高さ制限については、広場や緑地等の空地の確保を行い、良好な市街地環境の形成を誘導するため、外壁後退や北側斜線制限などにより周辺地域への配慮をしつつ、現在の都市計画で定められている制限を緩和しています。

環境への配慮については、A地区の建築物は、省エネルギー、創エネルギー等の取組を行い環境に配慮した建築物とし、またA地区内の住宅は、CASBEE横浜ランクA以上の評価とする性能を持たせるとともに、エネルギーマネジメントを実施します。

また、行政の出先機関については現在、証明発行サービス拠点は18区役所のほか、市内13か所の主要の駅に行政サービスコーナーを設置しています。さらに、証明発行サービスの向上の一環として、コンビニエンスストアで証明発行サービスの導入を検討していることもあり、今回の事業では、行政の施設を導入することは考えていません。

モデル地区内の他の場所については、グランドデザインの中でそれぞれの地区の方向性や、新しい機能配置の考え方を示しています。例として、たまプラーザ団地については、団地の中にも、新しい機能を導入したまちの核となる拠点を設け、住宅等の整備、シニアサポート機能等の充実化など、段階的な再生・リニューアルによる多世代化と活性化を図ることとしています。

今後、モデル地区内の他の場所でも今回と同じような取組を行っていくことで、自分の住まいから歩いていける距離に必要な暮らしの機能が揃い、高齢化した住民の暮らしを支えることができるようになることとともに、地域住民が気軽に集まる場ができ、住民の交流や活動も活発になることが期待できます。

いただいた意見も参考にしながら、まちの課題に対して、将来にわたって住みたい、住み続けたいと思えるような持続可能な住宅地へ、まちを再生していきたいと考えています。