

公聴会における公述御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>建築物等の整備の方針には、多目的市民利用施設の整備並びに区役所出張所の設置を加えることを提案する。</p> <p>多目的市民利用施設とは、この提案理由の需要を総合的に勘案し、子供からお年寄りまでが潤える利用度の高いシンボリックな施設とする。</p> <p>主な理由は、次に述べるとおりである。</p> <p>1 当地区は横浜市の中心部に位置し、市都市計画のマスタープランの土地利用の方針図をみると、都心部、都心・臨海周辺部及び郊外部の3部の接点に位置している。また、都市活力の方針図をみると、広域的な機能連携の基軸に位置している。当地区の都市まちづくりは、市の中心、基軸にふさわしく、周辺地域住民の多様な需要や課題、問題の解決を図り、魅力ある快適なまちとすべく絶大なる使命を担っているのである。</p> <p>2 市都市計画マスタープランでは、鉄道駅周辺では行政サービス施設やコミュニティ施設などの機能を集約的に配置し、住宅地での生活支援機能の充実などを進めるとして、都市まちづくりの基準、基本を明示している。よって当地区は、これに準拠し、マッチしてしかるべきである。</p> <p>ちなみに、市内には駅近のマンションの一部に地区センターが整備されている例がある。</p> <p>3 当時の羽沢南町内会長は、平成元年6月16日、地域のつどいにおいて、区役所出張所の設置と福祉施設の建設を要望した事実が町内会30周年記念誌に記録されている。また、当時の会長は長年にわたり、住民は納税しているのみで、公共施設がないことで行政へ鋭意陳情活動を展開された。このことは、行政OBからも伝え聞いている。</p> <p>ちなみに、当地区周辺に広大なJR貨物鉄道が建設された際、沿線の神奈川区松見町には公共施設としての集会所が寄附され、運営されていると聞いている。しかし、当地域には、何らその足跡もないのである。</p> <p>4 神奈川区福祉保健計画策定地区懇談会が平成15年12月、特養若竹苑において開催された際、地域の困った問題解決を図るため、新しい拠点として羽沢地区福祉と保健サービスセンター（仮称）をつくってほしいとした議事録が行政担当職員によって作成されたものがある。しかし、これが策定委員会に提出された素案には、全く見るべきものがなく、この委員長だった当時の羽沢南町内会長は、ショックを受けて席を去ってしまうハプニングがあった。私は7か所の地区懇談会に出席し、この経緯の実態を傍聴するなど把握し、承知している。</p> <p>一方、市全体計画（平成16年5月）では、「市役所は、地域福祉保健推進の拠点の着実な整備を担います」と宣言、明示している。また、神奈川区地域福祉保健計画（平成17年3月）では、21の個別目標の20番目に、「誰もが利用できる場所が確保されています」と掲げているが、いずれも絵に描いた餅と同様であり、言行不一致となっている。これは長期に及ぶ不適正な行政の組織運営に関する問題であり、当地域が取り残された大きな要因と見て取れる。</p> <p>5 神奈川区まちづくりプラン素案に関する説明会が平成16年2月21日、羽沢南町内会館において開催された。その場で私は、羽沢南部地域の住居表示の実施並びに市民利用施設の整備の提案書を読み上げ、参加住民全員の賛同を得た上で、これを区長へ提出した。住居表示は平成18年8月23日実現したものの、後者については取り残しとなっているのである。</p> <p>6 市当局は、コミュニティハウス整備を対象として当地域の用地調査を実施した際、私は適地を提案した。また、現地調査に協力した住民もいたが、結局取り残されてしまった。当時の神奈川区長からは、私宛て平成17年4月21日付書面で公共施設利用が困難な地域の課題などを踏まえた取組を進めますとした宣言・通知があった。</p> <p>ちなみに、自宅から公民館までの平均距離は1.3キロメートルとの新聞報道、平成17年7月がある。次いで、市当局担当職員が平成20年8月20日、ちょうど7年前の同日、私に対し、「羽沢駅前地区まちづくりでは地域住民の利用ができる施設の整備を図るよう担当者に申し伝えます」と言明しており、私は承知している。これらの言質を踏まえ、適切な施設整備の実現を果すべきである。</p> <p>7 横浜国大のアンケート調査については、割愛する。</p> <p>8 羽沢駅周辺地区プラン（協議会案）（平成22年3月）を見ると、「区出張所などの公共施設が遠く、不便である。つくれるチャンスである」は、問題点とされ、「地区のサービス機能の充実を図るため、公共施設の立地を検討する必要がある」は課題となっている。また、「囲碁や将棋等が楽しめ、高齢者も利用でき交流が図れる場を確保していきたいこと」や「図書館などの公共的な施設を設置できると良い」とする記録がある。これらの問題点や課題等は、この機会に一举に解決すべきである。</p> <p>9 当地区における区役所出張所の設置については、緑区や泉区における区役所職員派出所の例が参考になろう。この需要は、行政の住民に対する様々なサービス業務はもとより、当地区建設の進捗に係る現地実務や住民との情報交換を適正、迅速に対処する重要な任務がある。加えて、平成17年4月以降実施している戸籍謄本、住民票等の郵送セットを保土ヶ谷区の常盤台、上星川、西谷、和田の各郵便局に配備している取扱いは、郵便局の民</p>	<p>神奈川羽沢南二丁目地区（以下「本地区」という。）を含む羽沢地区は、横浜市都市計画マスタープラン全体構想において、「都心部（新横浜都心）」の一角に位置付けられており、その土地利用の方針において、駅前の基盤整備や商業・業務機能の集積、流通機能の維持など計画的な市街地開発を促進するとともに、周辺の農地、樹林地などの恵まれた自然的環境と共生することとされています。また、本地区は、都市再開発の方針において、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（2号再開発促進地区）に位置付けられており、横浜市都市計画マスタープラン神奈川区プランにおいては、駅設置に合わせた周辺エリアの計画的な整備として、緑に囲まれた商業、研究開発、住宅機能の集積促進が掲げられています。</p> <p>現在、本地区では、鉄道事業により分断された敷地を整序化するための土地区画整理事業の計画が進められています。</p> <p>そのため、駅前にふさわしい土地利用の転換及び良好な市街地環境の形成を図ることを目的として、再開発等促進区を定める地区計画により、良好な民間開発を誘導することとしています。</p> <p>本地区では、神奈川東部方面線の新駅の整備により、多くの人の往来が想定されることから、地域の皆様の多目的な利用と多世代かつ広域的な交流に資するための空間として地区内中央部の屋外に歩行者動線と広場を兼ねた「コミュニティプロムナード」を設ける計画としています。</p> <p>この「コミュニティプロムナード」には、交流やイベントを行うための「メイン広場」を駅に隣接して設けるほか、休憩、対話や子供の遊びなどの異なる用途を持った3つの滞留空間を確保することとしています。また、「メイン広場」を災害時における、来街者待避スペースとして位置付けるとともに、地区内には防災備蓄庫やマンホールトイレ・かまどベンチなども配置する計画としています。</p> <p>「コミュニティプロムナード」は民間管理となりますが、羽沢地区の活性化の拠点となり、多くの方の利用が想定されること、また、様々な利用方法が考えられることから、地域の多様なニーズに応えられるよう、事業者伝えていきます。</p> <p>行政サービスについては、本市では、区役所から離れた場所にお住まいの市民の皆様の御負担を少しでも軽減するために、区役所にお越しいただくことなく手続が済ませられるよう、お住まいの区に関係なく、土・日などの区役所の業務時間外でも住民票の写し・戸籍全部事項証明書や市税関係の証明書を受け取ることができる「行政サービスコーナー」を、新横浜駅など市民の皆様の御利用が多い市内の主要駅等に設置しています。また、税金等の納付関連では、コンビニエンスストアで市税や国民健康保険料の納付ができるようにするなど、場所や曜日等にとらわれない利便向上にも取り組んでいます。このようなことから、現在のところ区役所出張所の設置は検討していません。</p> <p>福祉施設の整備の御意見については、今後の神奈川区政において参考とさせていただきます。</p>

公聴会における公述御意見の要旨と市の考え方

営化等を考慮して改善が望まれる。また、駅開業とグローバル化の進展に伴い周辺地域の人口の流動化から、行政の業務需要は漸増が見込まれるのである。

- 10 当地区周辺地域は、飛び地のような区外れの住宅密集市街化区域にあり、学区が隣の保土ヶ谷区である。住民は各種公共施設が遠いため、これらの利用が困難を極め、区役所が遠くて大変不便である。行政職員は当地域に寄りつく公共施設もなく、業務遂行が至難であり支障を来している。住民は、行政サービスの恩恵を享受できず、かつ納税に見合ったまちづくりができないことから潜在的に不満が充満している。

このような状況の中で、当地域の取り残された案件は、先にも述べた住居表示を筆頭に、次いで本件を初め枚挙にいとまがない。当地域は、完全に取り残された陸の孤島となっている。

このたび、これが脱却の端緒となる絶好のチャンス到来である。当地域には予算の有効活用により便利な市民利用施設が整備されてこそ、住民みんなが集まることができ、つながることができる。地域が活性化し、駅前地区が計り知れない魅力が高まるのである。当施設の整備が円滑な行政運営のためにも必要不可欠である。

最後に、この私の提案が生かされるか否かは、ひとえに住民の切実なニーズと行政の取り残した実態の検証に基づき、将来を見据えた誇れる都市まちづくりの責務を担う当局の手腕、双肩にかかっているのである。市民・福祉両当局との緊密な連携により、最大限頑張っ、これが実現されたく提案し、応援するものである。

公聴会における公述御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>私は、今回の都市計画区域東側の隣接地域にあり、したがって、いろいろな環境の問題を懸念しているため、それに基づき意見を述べる。</p> <p>述べたいことは、この都市計画のA地区で高層階の建物を建てるため、高さ100メートルまで都市計画を緩和するということがあり、環境の影響を私は懸念している。特に風の問題を気にしている。</p> <p>昨日も非常に強い風が吹き、藤沢のほうで風の被害があり、都市の中でいろいろな局地的な風については非常に問題意識が高い。この地区の地形を考えると丘陵地帯であり、現状でも非常に強い風が吹くことがある。平地ではないような風が吹く。特に冬季は西寄りの非常に強い風が吹き、私のところは、ちょうど建物が建つ東側にあたることから、特に風の影響を懸念している。</p> <p>低い建物であれば上空の風には影響しないため、本当に局地的な風で、恐らく建物の範囲、風の影響を受ける範囲というのは限定されたことになるが、高層の建物は上空の非常に強い風も、流れを変えるため、特に風下のほうでは、高層の建物の高さ1倍、2倍という範囲に影響してくる。すなわち、周辺の住宅に対しての影響ということが出てくる。</p> <p>特にこの地区は木造の建築が多い。普通、高層の建物が建つ地域は高いビルが多く、つまり耐風性の非常に高いところができるが、最近のタワーマンションは、郊外の住宅地にも次々にできてきている。したがって、そういった風の影響が出てきており、それに対していろいろな解明は十分にできていないと私は考えている。</p> <p>特にここの羽沢の問題でいうと、ちょうど20メートルぐらいの丘の間に駅があり、非常に風が収れんしやすい。6月21日にまちづくり検討会があり、そのときに建物の風の影響が説明された。これは、風工学研究所の風影響評価というもので、このときにも質問したが、具体的にどういう影響があるのかそのプロセスは明確になっていない。</p> <p>私は、その説明会の席においても、風の影響がある程度現状よりも上がるような認識を持った。現状でも、非常に強い風が吹いており、木造の家など、かなり風で揺れる。夜でも眠れないようなこともあり、極力現状の風のレベルを上げないような形にしてほしい。</p> <p>特に、今回の建物に関しては、風影響については風環境評価という統計的な方法では不十分だと考える。したがって、問題が起こるのは台風など、あるいは季節風の強いときに風の乱れが非常に大きくなって起こるわけであり、いろいろな数値シミュレーションなどがあるため、きちんと評価してほしい。これらを都市計画を緩和する前提としてほしい。</p> <p>具体的に言うと、都市計画を変更する場合、今後例えば事業者が建築確認等をやっていくことになるが、そのときには十分精度のある風評価をきちんと勘案してほしい。仮に、現状よりも風が強くなるのが避けられない場合は、建物の配置や形状、あるいはA地区の都市計画の緩和の要件を見直してほしい。</p> <p>もう一つ、風の影響は、実際予測するのは非常に難しいと思っている。だから、当地区の風の影響については丘陵地帯に高層棟を建てるという特殊条件を考え、建設前後の風調査、具体的に言うと、風速の観測、経年での年次の影響、季節の影響であるなどをきちんと評価するように指導してほしい。</p> <p>それから、風の影響によって、例えば木造住宅の屋根の影響、物置が飛ばされるなど、いろいろな被害が生じることになる。だから、予測が難しいこともある程度踏まえた上で、実際に事故が起ってしまった場合の損害賠償をきちんと担保してほしい。これは具体的に言うと、地域との事前協定などを結ぶことにより、きちんとやってほしい。</p> <p>それから、まちづくり検討会で説明があったときには、高層ではなく低層の建物にした場合、建物が広がって広場も少なくなると言われた。これは容積率を430%に増やすという前提がある。しかし、これだけの容積率というのは、具体的に言うと横浜駅西口のようなところの容積率になり、この地区に本当に必要であるか、私は疑問に感じる。</p> <p>以上、環境の問題は、日照の問題から電波障害などいろいろあるが、私は特に風の問題というものを気にしているため、市としては十分に検討をしてほしい。</p> <p>それからもう一つだが、これは一住民としての開発の方向性の意見である。</p> <p>この地区は公共交通が非常に不便であり、今新駅ができることによって利便性がかなりよくなる。それから、商業施設もできる。これは周辺住民としては非常に喜ばしいことである。一方で、横浜市にこれだけまとまった大規模な緑地帯はなかなかない。低層の住宅が多く、自然が多く、非常に良好であり、そういう環境のよさを考えここに住んでいる方もいる。だから、今後駅開発が進んでいく中でも、ある程度限定的にやってほしい。</p> <p>つまり、都心部のターミナル駅のような周囲に対して拡大的な開発手法ではなく、もっと今の開発地区にある程度限定し、周囲は引き続き良好な住宅環境で維持してほしい。</p> <p>同時に、市街化調整区域はここに広くある。市街化調整区域は、開発によって市街地を抑制するという、法律の目的がある。この趣旨をきちんと踏まえ、駅ができたからといってなし崩し的に市街化調整区域を解除することは極力避けてほしい。</p>	<p>神奈川羽沢南二丁目地区（以下「本地区」といいます。）を含む羽沢地区は、横浜市都市計画マスタープラン全体構想において、「都心部（新横浜都心）」の一角に位置付けられており、その土地利用の方針において、駅前の基盤整備や商業・業務機能の集積、流通機能の維持など計画的な市街地開発を促進するとともに、周辺の農地、樹林地などの恵まれた自然的環境と共生することとされています。また、本地区は、都市再開発の方針において、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（2号再開発促進地区）に位置付けられており、横浜市都市計画マスタープラン神奈川区プランにおいては、駅設置に合わせた周辺エリアの計画的な整備として、緑に囲まれた商業、研究開発、住宅機能の集積促進が掲げられています。</p> <p>現在、本地区では、鉄道事業により分断された敷地を整序化するための土地区画整理事業の計画が進められています。</p> <p>そのため、駅前にふさわしい土地利用の転換及び良好な市街地環境の形成を図ることを目的として、再開発等促進区を定める地区計画により、良好な民間開発を誘導することとします。</p> <p>A地区の容積率及び高さの制限については、前述の上位計画に基づき、駅前にふさわしい機能を集積しつつ、歩行者空間や広場空間も確保された市街地形成を図るため、土地の高度利用、すなわち建築物の容積率と高さの制限の緩和を図ることが必要であると考えています。また、本地区の北側には環状2号線を挟んで豊かな農地・住宅地が広がっているため、周辺環境にも配慮しながら地区計画において、地区を区分し建築物の高さの最高限度等を定めています。</p> <p>以上を踏まえ、A地区について、建築物の容積率の最高限度430%、高さの最高限度100mと設定しています。</p> <p>建築物に起因する様々な問題は、建築主が責任を持って対処することになりますが、都市計画の手続を進めるに当たっても、建築物の容積率及び高さの制限の緩和による周辺環境への影響について、本地区地区計画を要望した地権者検討会による調査・予測・評価を踏まえ、周辺環境への著しい影響がないことを確認した上で、市素案を作成しました。</p> <p>このうち風環境については、一般的な「日常風の頻度に基づく評価尺度（風工学研究所）」による評価手法を用い、計画地から半径400mの範囲について、地形図、航空写真や現況調査に基づき地形や周辺の建物も考慮した評価をしています。</p> <p>これによると、高層ビルが建ち並ぶ計画となっていないことや植樹による防風対策が講じられていることもあり、A地区の高層建築物の西側及び貨物ヤード部を中心に一部で風レベルが下表のA～C領域の中で1領域変化する程度で、調査地点のいずれにおいても、特に問題とされる「領域D：高層建物などの周りで見られる風環境（一般的には好ましくない風環境）」とはならないという結果となっています。</p> <table border="1" data-bbox="1617 1323 2798 1596"> <thead> <tr> <th colspan="3">表 日常風に基づく風環境影響尺度</th> </tr> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">累計頻度</th> </tr> <tr> <th>55%</th> <th>95%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>領域A</td> <td>風速 ≤ 1.2m/s</td> <td>風速 ≤ 2.9m/s</td> </tr> <tr> <td>領域B</td> <td>風速 ≤ 1.8m/s</td> <td>風速 ≤ 4.3m/s</td> </tr> <tr> <td>領域C</td> <td>風速 ≤ 2.3m/s</td> <td>風速 ≤ 5.6m/s</td> </tr> <tr> <td>領域D</td> <td>風速 > 2.3m/s</td> <td>風速 > 5.6m/s</td> </tr> </tbody> </table> <p>領域A：低層建物が建ち並ぶ住宅地で多く見られる風環境（住宅地としての風環境） 領域B：低層建物と中層建物が建ち並ぶ地域で多く見られる風環境（市街地としての風環境） 領域C：中高層建物が建ち並ぶ地域で多く見られる風環境（事務所街としての風環境） 領域D：高層建物などの周りで見られる風環境（一般的に好ましくない風環境） 【出典】風工学研究所編：新・ビル風の知識（鹿島出版会、1989年）</p> <p>また、現在、風環境を最も適切に表現できるのは、上記の評価手法のように、風速の発生頻度を用いた確率的な評価であるため、台風のような頻度が少ない風に対する評価は、難しいのが実情です。</p> <p>なお、高層建築物の建築主に対し、建築計画時の周辺地域の皆様への説明等において、台風のような頻度が少ない風も含め風環境への影響について丁寧に対応するよう伝えていきます。</p>	表 日常風に基づく風環境影響尺度				累計頻度		55%	95%	領域A	風速 ≤ 1.2m/s	風速 ≤ 2.9m/s	領域B	風速 ≤ 1.8m/s	風速 ≤ 4.3m/s	領域C	風速 ≤ 2.3m/s	風速 ≤ 5.6m/s	領域D	風速 > 2.3m/s	風速 > 5.6m/s
表 日常風に基づく風環境影響尺度																					
	累計頻度																				
	55%	95%																			
領域A	風速 ≤ 1.2m/s	風速 ≤ 2.9m/s																			
領域B	風速 ≤ 1.8m/s	風速 ≤ 4.3m/s																			
領域C	風速 ≤ 2.3m/s	風速 ≤ 5.6m/s																			
領域D	風速 > 2.3m/s	風速 > 5.6m/s																			

公聴会における公述御意見の要旨と市の考え方

最後に、これから少子高齢化時代を迎える。箱物をどんどん増やすことが、これからの開発のやり方で本当によいのか。もっとコンパクトなまちづくりを目指してほしい。

羽沢地区は、前述のとおり都心部（新横浜都心）の一角に位置付けられています。一方で、羽沢地区内には市街化調整区域が広がり、その中に農地が多く残されているため、地区の実情を踏まえつつ、将来の少子高齢化も想定した、長期的視野に立ったまちづくりが必要であると考えています。

また、横浜市中期4か年計画2014～2017のうち、中長期の政策の方向性を示した未来のまちづくり戦略において、「魅力と活力あふれる都市の再生」戦略として、戦略的な土地利用の誘導・まちづくりを示しています。ここでは、横浜環状道路や神奈川東部方面線等の整備による立地環境の変化をいかすことが重要としており、駅周辺やインターチェンジ周辺など、都市的土地利用が見込まれる地域について、良好な緑や農地の保全などのバランスを図りながら、当該地域にふさわしい機能の誘致・集積を図るものとしています。

そのため、新駅開業後の地区を取り巻く状況の変化や今後の社会経済情勢を見極めながら、慎重に方向性を定めていく考えです。