

## 小机駅北口地区まちづくりに関する意見交換会

横浜市城郷地区センター

令和6年6月23日(日)

10:00~11:45

### 1. 意見交換会の目的

本地区におけるまちづくりに関するご意見や期待することなどを組合員の皆さまに伝える場を設けてほしいというご意見が複数の地権者からありました。そのため、小机駅北口のまちづくりに期待すること、魅力的なまちとするために検討してほしいこと等、皆様のご意見をお聞きする場を設けることといたしました。頂いたご意見については、役員会にて事業の成立性や法的制限、上位計画などと照らし合わせた上で、まちづくりの方針等に反映します。

### 2. 意見交換会の進め方

①事前に返送いただいた「意見交換したい内容」「質問・依頼事項及び回答」についてご紹介

②テーマ1：本地区の現状と課題

③テーマ2：どんなまちになって欲しいか

次の順に沿って順番に意見交換していただきます。

1) 小机地区に必要な機能やモノは何だと思いますか？

(道路や調整池等のインフラ、利便施設等のコンテンツ、緑などの住環境 など)

2) 必要な要素を配置して、ゾーニングや動線を考えます。

3) 実現したいことを言葉化します。

④テーマ3：自由意見

ご質問でも構いません。

### 3. 意見交換会のルール

- ・本地区における魅力的なまちづくりを推進するためのご意見をご発言いただきます。
- ・本日は、区画整理を契機とした小机の新しいまちづくりについて意見交換するため、皆様にお忙しい中お集まりいただいておりますので、区画整理に対する前向きなご意見をお願いいたします。
- ・できるだけ平等に発言時間を設けたいと考えていますので、ご意見は短めにご発言願います。

#### 4. 返送いただいた「意見交換したい内容」について

##### ①意見交換したい内容

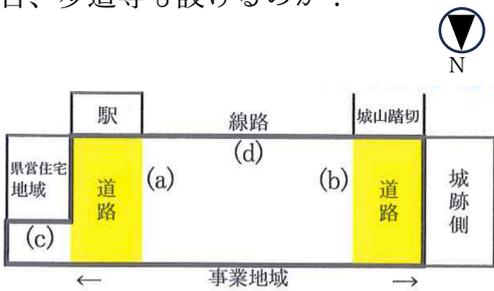
分類	No.	意見交換したい内容
現状課題	1	開発予定区域に居住していないため、切迫して課題を感じていることはありません。強いて言わせて頂ければ昔ながらの田畑が残りのどかな環境である一方、 <u>調整区域であることから市民活動に必要な開発も行われず虫食いのように少しずつ住居が建てられたり、工事系の拠点が</u> 増えています。駅前の環境としては <u>南口も含め非常に“勿体無い”</u> と感じている所です。(当日欠席のため意見書として提出)
計画の考え方	1	街づくりの手法や手順、行政毎などを全く踏まえずあくまで簡略的な思考でメモにまとめたものです。みなさんとの議論参考になればと思います。  【小机街づくりについての一意見】  ○ <u>一過性のものではなく、持続的な街づくり</u> 単なる商業施設、スポーツ施設の寄せ集めではダメ、それぞれのエリアが有機的に接続できる仕組みづくりと設え ○ <u>居住者と来街者が共存できる街づくり</u> 一時的な来街者を見込むだけでなく、居住者の視点も取り入れ安心できる街の仕組みを構築する ○ <u>街の歴史を踏まえたニューレトロな街づくり</u> 街の歴史を資産として捉えて、うまく活かしたスペースを活用する。 ○ <u>夜より朝を大事にする街づくり</u> 来街者が増えると課題も多く発生する。生活圈も含むエリアになるため、夜の時間より浅野時間をうまく活用して活性化を図る。 ○ <u>従来行事とコラボレーションできる街づくり</u> 従来から行われている祭り、イベントの出発点、集合地になれるような場所にする。 ○ <u>その他街の維持管理</u> 統一的な街づくりのため、行政機関による小机街づくり規定を制定し、新旧事業者等が統一した意識のもとまちづくりを行う。イベントの活性化については、任意組織を結成し持続的な企画運営体制を構築する。
	2	私たち、またその先の皆様へ繋がるだけでなく、その先の皆様が住み続けたい街であってほしい。小机だけで形成する必要はなく、 <u>隣り合う街、エリアと取り巻く1つ大きい輪で形成</u> しても良い。

	3	無駄に広く使うより <u>機能的でスマートな、そして年老いても家と駅を往来できるような街で、また防犯面、防災面も安心できる、そんな街が夢です。</u>
	4	すでに社会情勢等を考えられていると思いますが、 <u>老人や体の不自由な方も利用しやすい施設、町。</u> 詳細は、区の社会福祉協議会に聞いてほしいと思います。
	5	(意見交換したい内容は) 街のデザイン、イメージ像、それに伴う現段階での課題
地域資源の活用	1	<ul style="list-style-type: none"> <li>・日産スタジアムでイベントがあっても人が素通りして行くだけの北口エリアになっている。</li> <li>・<u>イベント前後に立ち寄れる様なお店や飲食店があれば少しは活気が出るのでは。</u></li> <li>・<u>日産マリノスのホームタウン的なことはできないか。</u></li> <li>・<u>駐車場問題をどの様に解決していくか。</u></li> <li>・大型 SC は近くにたくさんあるので難しいのでは。</li> <li>・<u>企業誘致するにはどのような職種にするのが相応しいのか。</u></li> <li>・近くには<u>公園などが多くあり、これらを上手に活用していくにはどうしたら。</u></li> </ul>
	2	日産スタジアムの最寄駅というメリットを活かしたら良いのではと思います。等々力競技場(川崎フロンターレ)の近くに住んでいた経験があります。 <u>試合、イベント時の人の流れの多さは生かすべきだと思います。</u> 区画整理に反対の方もおられるので、あまりでしゃばりたくないですが、せっかく区画整理をして新しい町をつくるのであれば、 <u>人が集まってくる町を作りたい。</u>

	3	<p>今回の開発で私が最も注視していきたいのは開発後の“日常”と“景観”また“都市計画”とそれを維持する体制の整備です。まず日常については視点を24時間単位で考えることで、早朝・昼間・深夜それぞれの時間帯での街の有り様を想像し環境整備を考えたいです。景観については、<u>現在の景観、具体的には北口に向けて見える見通しを可能な限り維持すること、また街のコンセプトを設定し、統一感のあるまちづくりを希望</u>しています。次に都市計画については街の利用者を設定し、それぞれの利用者にとってメリットのある街を機能や仕組みと共に総合的に検討したいです。その場で生み出されるものだけでなく、<u>従来小机の町で行われてきた行事や地域資源を有効活用し、街の魅力を高める都市計画であることを希望</u>しています。</p> <p>私は仕事の都合で、みなとみらい地区で就業しています。商業施設や音楽ホール、オフィスビルに加えて小学校やマンション等の住環境もある大変煌びやかな魅力溢れる街です。都市整備も素晴らしいです。ですが、MM地区は一時的な来街者のための機能が多く、住民ファーストとは感じていません。様々な課題もあります。小机に移住して40年以上経過しました。これまで開発が進まなかったことで城下町としての、<u>農場としてのゆったりと、のどかな環境が維持されてきた部分は悪とは言えません。是非とも良い部分を残しつつ、発展的な住民ファーストの開発ができればと考えています。</u></p>
デベロッパーの活用	1	<p>準備組合の役員の方々には誠にご苦勞様です。私の個人的な意見として書かせていただきました。この地域の区画整理（土地利用計画）の進め方については、地権者だけの立案ではまとまりがつかないものと思われます。ですので、この地区のまちづくり計画をオープンに公表し、<u>デベロッパー何社からの案を期限を示し募集をし、それをたたき台として検討</u>されてはいいのではないのでしょうか？</p> <p>土地利用計画には小机駅北口を中心として、まず駅前広場、バス乗入れ検討、道路計画、公園計画、上下水道や電気ガスのインフラ整備及び、住宅地域の設定、商業地域？、地権者への換地計画、スタジアムへの動線等が考えられると思いますので、プロと市の考えが必要ではないのでしょうか？</p>
	2	<ul style="list-style-type: none"> <li>・各デベロッパーの考えるグランドデザインのたたき台を示してもらい、これを解説してほしい。</li> <li>・域内及び周辺住民にも利するような開発が理想。</li> </ul>

動線の工夫	1	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 駅から線路脇に道路を通し小机城址を抜けて往来、バスの循環できたなら利便性は変わる。</li> <li>・ 小机駅は駅舎が高い利点を活かし、駅からスカイキャビンを多目的遊水池交差点の高台へ結び、スタジアム、各グラウンド等へ伸ばしたら、駅へのアクセスが変わると思う。</li> <li>・ 高齢者の移動手段と移動可能距離を考えるとともにドライバーの人員減少対策、車なくとも移動に不安のない生活環境。</li> <li>・ 動線の繋ぎ方の検証は必要。それにより商業エリアができて雇用が生まれ、街の需要が高まることで定住派が増加するかもしれない。他のエリアから集まる街に。</li> <li>・ 駅や道路から小機の要所へアクセスが容易になる配慮が必要。</li> </ul>
	2	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 住居は移転したくない。ただイベントがある場合に時間により車の通行規制のため出入りできず、外出の調整が必要になり不便さを感じている。</li> </ul>
新しい街の要素	1	まちづくり案として色々な会社が集まるハイテクパークも良いのかなど。
	2	流行の道の駅などは収益がさほど見込めないのでは。
現状維持に関する事	1	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 課題はなく、当方としては現状のままで良い。</li> <li>・ 住居はいてしたくない。</li> <li>・ イベント開催時に車の通行規制があり出入りができず不便である。</li> <li>・ 地区内に居住している方とそうでない方とでは見ている将来の景色が異なっているように感じている。</li> <li>・ 当方の親の世代に移転してきたが、当初は水道が引けない、道路も通してもらえないといった事があり苦労したようだ。またそのようなことを繰り返したくなく、現状維持を希望します。</li> </ul>

②質問・依頼事項及び回答

No.	質問	回答
1	事業地域の概算長さをわかる範囲で教えて頂きたい。	別紙
2	駅/駅前広場の構想等があれば教えて頂きたい。	今後の検討事項となります。計画内容の具体化に向けて、業務代行予定者を選定し、検討・協議を行うこととなります。
3	JR 側からの要望等有れば教えて頂きたい。	
4	JR 高架線の高架/地下化等の構想があれば教えて頂きたい。	
5	事業計画内の道路経路位置/幅等の構想があれば教えて頂きたい。	
6	小机駅北口～競技場の道路構成があれば教えて頂きたい。	
	現状の新横浜元石川線～新羽踏切（小机町 2241 付近）までの道路幅（歩道込）いくらか？	
7	現状の新横浜元石川線～新羽踏切（小机町 2241 付近）までの道路構想があれば教えて頂きたい。	横浜市に確認します。
8	城山踏切（小机町 1595 付近）の道路構想があれば教えて頂きたい。	横浜市に確認します。
9	事業計画で隣接側道路の拡張を行う場合、歩道等も設けるのか？ 	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業地内の道路については適切に歩道を設けるなど、歩行者の安全性を考えて計画を進めてまいります。ただし、新横浜元石川線～城山踏切の道路沿いには既に住宅が建ち並んでおり、現状維持を望まれる方が多いこともあり区画整理による道路拡幅は難しいと考えています。</li> <li>・建築物の高さ等については、業務代行予定者の選定後、提案内容に基づき検討・協議してまいります。</li> </ul>
10	前項の道路を拡張した場合、隣接側の資産価値は UP するのか？	
11	隣接する abcd 側は、高さ制限等はあるのか？	

12	保留地減歩を地権者の負担金（又は、保留地減歩＋負担金）で賄う事が可能か？	手法を検討する必要がありますが、可能と考えます。
13	駐輪場/駅前広場は、公共減歩に入るか？（公園分とか）	道路や公園、駅前広場などの公共施設を整備するために必要な用地について、現状の公共用地面積で足りない面積分は公共減歩が必要となります。
14	小規模土地（宅地）に対する対策案が有れば教えて頂きたい。 例：共同ビルを建築して換地 事業協力者等と共同ビルを建築	左記のほか、共同利用街区を組成して換地を申し出ていただき、換地を売却・賃貸する手法や換地を定めず清算金で対応する手法等が考えられます。
15	ウナギの寝床（間口狭く、奥行き長い建築できない）にならない様にして頂きたい。（共同ビルに協賛（集約換地：地権者の合意）する場合を除く）	ご指摘のとおり配慮いたします。共同利用地を除く全ての土地が接道して整形な土地になるように、換地計画の立案にあたっては個々に協議して検討いたします。
16	最低：換地面積の考えが有ればお教え頂きたい。（小規模宅地の緩和措置、清算金処理）	今後の検討事項となります。業務代行予定者を選定し、検討・協議を行うこととなります。
17	現状で、最低地権者の面積は何㎡位ですか？	
18	商業地域内での賃貸ビル（マンション）等の建築制限等はしない。	
19	幹線のインフラ（電気/ガス/上下水道等）の施工費等は減歩の対象にならないですね？	インフラ施設の整備費用の負担については、今後の協議により決定されることとなりますが、一般的に電気、ガス、水道は事業者が負担することとなります。
20	植栽には、剪定清掃に困らない物にして頂きたい。	ご要望として承り、今後選定する業務代行予定者と協議させていただきます。
21	令和5年9月の検討会資料P12で「現状維持を希望する方への配慮、既存の住宅は、これまで通りの場所に住み続けられるよう配慮する、営農継続を希望される方の農地ゾーンを配慮します。」と記載されているが、どのように実現される考えですか？	現状維持をご希望の方に対してはできるだけ移転が生じないように配慮しますが、大街区化や道路敷設等により移転をお願いすることも生じる可能性があります。その場合には、地区内に移設したり、新しく建てられる住宅に換地させていただくなど、できるだけご不便がないように支援させていただきます。

		営農継続希望の方には農地ゾーンを設定することも検討します。
22	令和5年9月の検討会資料P10で、意見：公園面積＝3%（5,000㎡）/全体敷地面積とあるが、調整池は公園用地下等に設置されるので良いですね？	公園面積は、全体敷地面積の3%もしくは計画人口の3.3㎡のいずれか高い方を確保する必要があります。計画人口は未定ですが、少なくとも18.62ha×3%=約5,600㎡を確保する必要があります。 また一方で、本地区は浸水想定区域であることから、十分な治水対策を検討する必要がある地域でもあります。 できる限り減歩を少なくするために、調整池上部を公園等として活用することも将来管理者となる横浜市とともに検討する必要があると考えています。
23	域内及び周辺住民にも利するような開発が理想。個別具体的に電線の地中化とゴミ捨て場の整備は必ずお願いしたい。	ご要望として承り、今後選定する業務代行予定者と協議させていただきます。
24	虫食い状態で過疎地の無指定地域の様相を呈している小机駅北側に対する各デベロッパーの街づくりのビジョン及び選定進捗状況についての説明をお願いしたい。	<ul style="list-style-type: none"> <li>皆様のご意見を基に準備組合案として将来ビジョンを検討します。</li> <li>上記に対する提案を業務代行予定者として応募される企業に求める予定です。</li> <li>募集に関するスケジュールについては意見交換会後とすることといたしました。</li> </ul>
25	再開発の最初の工程、道路計画図を決定してほしい。	業務代行予定者の提案内容を基に計画内容の具体化に向けて検討・協議を行うこととなります。
26	数年前にJAの会議室で行われた説明会において、「土地の価値は何倍にも上がる」「テーマパークやカジノを作る」という話を聞いたが、検討中の都市構想を落とし込んだ場合、今の小机の評価、路線価がどの程度上がる見込みをお考えなのか教えてください。逆にそのような何倍にもなるというシチュエーションを築くにあたり、具体的に小机はどのような街になりますか？	土地区画整理事業を行うことで、どの程度路線価等が上昇するのについては計画によります。なお、計画内容については、業務代行予定者の提案内容を基に計画を具体化することになります。

27	現実的な課題が多く、変化に伴い負担も変化するため、事業計画的に将来不透明であるとか負担が増すならば、私は進めるべきではないと考えます。	ご指摘のとおりと考えています。今後、業務代行予定者を選定し、事業計画を検討する過程で、事業の成立性や皆様のご負担（減歩等）や将来土地活用をした場合の経済的な試算などのご提案を行なってまいります。その結果、合意形成が得られ、事業の成立性が高まった場合に本同意書を取得して事業をスタートさせる考えです。なお、事業期間中の金利上昇や資材高騰等による地権者のリスクを軽減する方法も検討いたします。
28	農地利用している地権者の施設について、移転費用は地権者全員で補償（負担）する必要があるのか。あるとすればどの程度か。（減価償却分）	事業による補償の内容（住居、工作物、ビニールハウス等）は組合の総会で「組合補償基準」を決定することになります。一般的に農業施設（ハウス等）に対して補償する場合は、新築時点からの経年変化率を乗じて補償費を算定することになります。
29	畑を貸していますが、耕作を継続したいと言われたらどうすれば良いですか。また、市街化に伴い耕作権を借地権として主張されることはありますか。	どのような形で賃貸されているのかによりませんが、賃貸借契約を締結している場合は契約書に基づく手続きを行うことになると考えます。また、契約の状況によりませんが、例えば賃貸借契約に基づき小作台帳への記載があり、耕作を継続しない場合は、賃借人から離作料を求められることも考えられます。