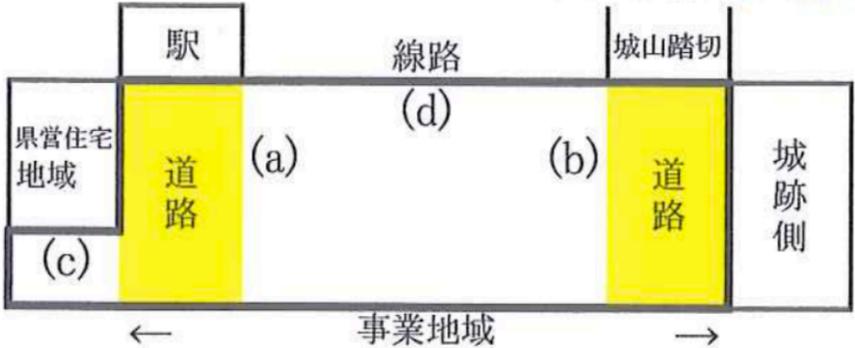


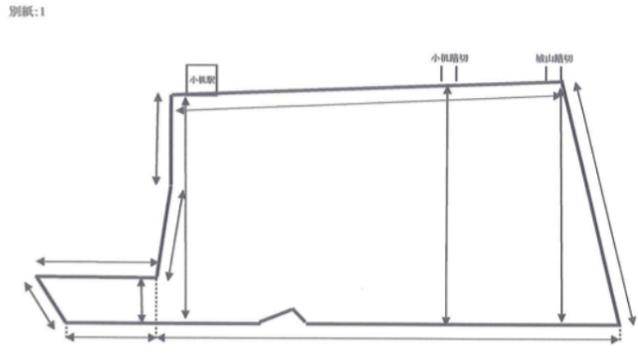
| No. | ご意見 | R6.6.23時点における回答・対策 | R6.11末時点における今後の対応・対策 | |
|---------------|-----|--|--|---|
| 事前に頂いたご意見・ご質問 | 1 | 日産スタジアムの最寄駅というメリットを活かしたら良いのではと思います。等々力競技場（川崎フロンターレ）の近くに住んでいた経験があります。試合、イベント時の人の流れの多さは生かすべきだと思います。区画整理に反対の方もおられるので、あまりでしゃばりたくないですが、せっかく区画整理をして新しい町をつくるのであれば、人が集まってくる町を作りたい。 | ご意見ありがとうございます。 6月23日の第1回意見交換会にてご紹介させていただきました。 | ご意見については、土地利用方針・土地利用計画への反映を検討させていただきます。 |
| | 2 | <ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。 ・日産マリノスのホームタウン的なことはできないか。 ・駐車場問題をどの様に解決していくか。 ・大型SCは近くにたくさんあるので難しいのでは。 ・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。 ・近くには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。 | ご意見ありがとうございます。 6月23日の第1回意見交換会にてご紹介させていただきました。 | ご意見については、土地利用方針・土地利用計画への反映を検討させていただきます。 |
| | 3 | <p>準備組合の役員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、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> | ご意見ありがとうございます。 6月23日の第1回意見交換会にてご紹介させていただきました。 | 準備組合で検討したまちづくりの考え方をオープンにして公表し、業務代行予定者（デベロッパーやゼネコン等）から期限を示した上で、提案募集を行います。業務代行予定者選定後、選定した案をたたき台として皆様のご意見を考慮しながら、具体的なまちづくりについて検討してまいります。 |

| No. | ご意見 | R6.6.23時点における回答・対策 | R6.11末時点における今後の対応・対策 | |
|-------------------------------|-----|--|---|---|
| 事前に 頂いた ご意見 ・ご 質問 | 4 | <p>・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）</p> <p>・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。</p> | <p>ご意見ありがとうございます。</p> <p>6月23日の第1回意見交換会にてご紹介させていただきました。</p> <p>・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。</p> <p>・どのような形で賃貸されているのかによりますが、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すが、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。</p> | <p>・補償基準は、今後補償に関する勉強会等を開催しながら検討いたします。</p> <p>・耕作権の件は、今後の個別面談を通じて対応させていただきます。</p> |
| | 5 | 再開発の最初の工程、道路計画図を決定してほしい。 | <p>ご意見ありがとうございます。</p> <p>6月23日の第1回意見交換会にてご紹介させていただきました。</p> <p>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。</p> | 業務代行予定者決定後に詳細な測量調査などを行い、事業工程を検討するとともに、道路計画については皆様方のご意見や横浜市との協議を踏まえて決定してまいります。 |
| | 6 | 市街化区域になった時の税金額と区画整理した場合の土地の減少などが気になります。 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と。 | <p>ご意見ありがとうございます。</p> <p>6月23日の第1回意見交換会にてご紹介させていただきました。</p> | <p>減歩や市街化区域編入後の固定資産税額（概算）については、業務代行予定者決定後に詳細な測量調査などを行った上で、ご提示させていただきます。</p> <p>ハイテクパークについては、第2回意見交換会において、別の意見も出ておりますので、ご意見を踏まえて業務代行予定者と共に検討してまいります。</p> |
| | 7 | <p>・課題はなく、当方としては現状のままで良い。</p> <p>・住居は移転したくない。</p> <p>・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。</p> <p>・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。</p> <p>・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。</p> | <p>ご意見ありがとうございます。</p> <p>6月23日の第1回意見交換会にてご紹介させていただきました。</p> | <p>小机駅北口地区は、近年農地の宅地化が進み、土地利用の混在化が生じており、このまま何も手を打たないと更に虫食的に宅地化が進行し、農地の荒廃や景観・治安が悪化してしまうことが懸念されます。このような課題を解決し、持続可能な魅力あるまちづくりを推進するため、準備組合では、土地区画整理事業を行うことを検討しております。</p> <p>本地区では、これまでの環境の変化を望まない方のために、環境保全ゾーンを設定しております。</p> |

| No. | ご意見 | R6.6.23時点における回答・対策 | R6.11末時点における今後の対応・対策 |
|----------------------|---|---|--|
| | <p>8</p> <p>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。</p> <p>改めて今後の具体的なタイムスケジュールについての説明をお願いしたい。</p> <p>各デベロッパーの考える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。</p> <p>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。</p> | <p>ご意見ありがとうございます。6月23日の第1回意見交換会にてご紹介させていただきました。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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・皆様のご意見を基に準備組合案としてまちづくりの方向性を検討します。 ・左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。 ・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いたしました。 | <ul style="list-style-type: none"> ・左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。 |
| <p>事前に頂いたご意見・ご質問</p> | <p>9</p> <p>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、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、工事系の拠点が増えています。駅前の環境としては南口も含め非常に“勿体無い”と感じている所です。</p> <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、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、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、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。</p> | <p>ご意見ありがとうございます。</p> <p>6月23日の第1回意見交換会にてご紹介させていただきました。</p> | <p>ご意見については、土地利用方針・土地利用計画への反映を検討させていただきます。</p> |

| No. | ご意見 | R6.6.23時点における回答・対策 | R6.11末時点における今後の対応・対策 |
|---------------|--|---|--|
| 事前に頂いたご意見・ご質問 | <p>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。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。</p> <p>【小机街づくりについての一意見】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○一過性のものではなく、持続的な街づくり 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 ○居住者と来街者が共存できる街づくり 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 ○街の歴史を踏まえたニューレトロな街づくり 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。 ○夜より朝を大事にする街づくり 来街者が増えると課題も多く発生する。生活圏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。 ○従来行事とコラボレーションできる街づくり 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。 ○その他街の維持管理 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。 | | |
| | <p>10</p> <p>すでに社会情勢等を考えられていると思いますが、老人や体の不自由な方も利用しやすい施設、町。</p> <p>詳細は、区の社会福祉協議会に聞いてほしいと思います。</p> | <p>ご意見ありがとうございます。</p> <p>6月23日の第1回意見交換会にてご紹介させていただきました。</p> | <p>土地利用計画の詳細が決まり次第、区の社会福祉協議会に照会します。</p> |
| | <p>11</p> <p>(意見交換したい内容は)</p> <p>街のデザイン、イメージ像、それに伴う現段階での課題</p> | <p>ご意見ありがとうございます。</p> <p>6月23日の第1回意見交換会にてご紹介させていただきました。</p> | <p>第1回意見交換会では話しきれなかったもので、第2回を開催し、まちのイメージ像などをゾーニング案としてご提示させていただきました。意見交換させていただきました。</p> |

| No. | ご意見 | R6.6.23時点における回答・対策 | R6.11末時点における今後の対応・対策 |
|--------------------------------|---|--|---|
| <p>事前に頂いたご意見・ご質問</p> <p>12</p> | <p>1.別紙:1の「事業地域の概算:長さ」を分かる範囲で教えて頂きたい。 (図面等が有ればそれでも良い)</p> <p>2.JR小机駅関連について (1)駅/駅前広場の構想等があれば教えて頂きたい。 (2)JR側からの要望等があれば教えて頂きたい。 (3)JR横浜線の高架/地下化等の構想があれば教えて頂きたい。</p> <p>3.道路関連について (1)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。 (2)小机駅北口~競技場の道路構成があれば教えて頂きたい。 (3)現状の新横浜元石川線~新羽踏切(小町2241付近)までの道路幅(歩道込)はいくらか? (4)新横浜石川線~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。 (5)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。狭い踏切と事業側広い道路と隣接住宅の関係による道路構成はどう考える。 (6)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? (7)項(6)の道路を拡張した場合、隣接側の資産価値はUPするのか? (8)隣接する(a), (b), (c), (a)側は、高さ制限等は有るのか?</p>  <p>4.減歩について (1)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? (2)駐輪場/駅前広場は、公共減歩に入るか?(公園分とか)</p> | <p>1.下図</p>  <p>2.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。</p> <p>3. (1)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。 (2)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)約15 mとなっています。(横浜市) (4)現時点での拡幅等の構想はありません。(横浜市) (5)城山踏切周辺の道路も含めて現時点での構想はありません。(横浜市) (6)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。 (8)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。</p> <p>4. (1)手法を検討する必要がありますが、可能と考えます。 (2)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。</p> | <p>ご意見、ご質問ありがとうございました。 今後、業務代行予定者を決定して詳細を検討いたします。</p> |

| No. | ご意見 | R6.6.23時点における回答・対策 | R6.11末時点における今後の対応・対策 |
|--------------------------------|---|--|----------------------|
| <p>事前に頂いたご意見・ご質問</p> <p>12</p> | <p>5.換地について</p> <p>(1)小規模土地(宅地)に対する対策案等が有れば教えて頂きたい。(小規模対策)</p> <p>例1)共同ビル(マンション/商業ビル)を建築して換地する。事業協力者等と共同ビルを建築するか?</p> <p>(2)ウナギの寝床(間口:短く、奥行:長い 建築出来ない)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)</p> <p>(3)最低:換地面積の考えがあれば教え頂きたい。(小規模宅地の緩和措置、及び清算金処理)</p> <p>(4)現状で、最低地権者の面積は何m位ですか?</p> <p>6.用途地域等について</p> <p>(1)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。新横浜北部土地区画整理事業では、当初制限があったようだが!</p> <p>(場所によりマンション(住居)建設が出来なかった)</p> <p>7.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?</p> <p>8.植栽等に桜/イチョウ等は、道路/車等に付いたら清掃しづらいので、植栽には、専定/清掃に困らない物にして頂きたい。</p> <p>例1)低い、倒れ/折れにくい「つつじ」等はどうか?</p> <p>9.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、どの様に実現される考えですか?</p> <p>10.令和5年9月の検討会資料:P10で、意見:公園面積=3%(5,000m)/全体敷地面積と有るが、調整池は公園用地下等に設置されるので良いですね?</p>  | <p>5.</p> <p>(1)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。</p> <p>(2)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。</p> <p>(3)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。</p> <p>(4)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。</p> <p>6.</p> <p>(1)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。</p> <p>7.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。</p> <p>8.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頂きます。</p> <p>9.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。</p> <p>10.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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> | |

| No. | ご意見 | R6.6.23時点における回答・対策 | R6.11末時点における今後の対応・対策 |
|--|---|---|--|
| <p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">事前に頂いたご意見・ご質問</p> <p style="text-align: center;">13</p> | <p>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？</p> <p>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。</p> <p>無駄に広く使うより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。</p> | <p>ご意見ありがとうございます。</p> <p>6月23日の第1回意見交換会にてご紹介させていただきました。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・課題に関しては、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、本同意書を地権者の皆様から頂いて、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。 | <ul style="list-style-type: none"> ・ご意見を土地利用方針に反映することを検討させていただきます。 ・将来像や事業計画については、今後、業務代行予定者を選定して詳細を検討いたします。 |

| No. | ご意見 | R6.6.23時点における回答・対策 | R6.11末時点における今後の対応・対策 |
|-----|---|---|--|
| 14 | HPを立ち上げて、会議の前に説明資料や事前質疑等を掲載することにより、円滑に会を運営できるのではないか。 | 現在HP制作を進めています。（サポート） | 地権者ページが完成しましたので公開いたします。 |
| 15 | 資料-1の6頁以降、「②質問・依頼事項及び回答」について、今後準備組合として考えること、業務代行予定者の提案内容に変更していくこと、一般的な回答の3種類に分類できると思う。その中で、28番の回答（補償費算定の考え方）は一般的な回答として受け取って良いのか。それとも確定したことなのか。 | 資料の回答は一般的な内容です。補償費の算定方法については、今後、業務代行予定者を選定した上で、組合の補償基準を地権者の皆様とともに検討し、組合設立後の地権者総会にて決議することになります。（サポート） | 補償基準については業代決定後に皆様のご意見を考慮して案を作成し、組合設立後の総会にて決議いただきます。今後、補償に関する勉強会の開催を予定しております。 |
| 16 | 駅の北側のみ開発を進めることで、駅南側の市街地が旧市街地のような形になってしまうので、北側の開発を推進することが必ずしも良いとは思っていない。踏切が狭く交通面で不便しているが、開発を進めれば進めるほどこの課題が浮き彫りになってくる。現状は緑もあり、それを無秩序に開発するのは良くないと考えている。 | 踏切が非常に狭く、車のすれ違いが困難な状況ですが、そのような課題解決に向けた検討が今後必要になると考えられます。緑については、資料2-2にある通り、新横浜公園や小机城址、鶴見川等の周辺の水とみどりとの連続性のある潤い豊かなまちを目指します。業務代行予定者決定後、事業計画を検討していく中で皆様とともに検討していきます。（サポート） | 業務代行予定者決定後に詳細な測量調査などを実施し、事業計画の検討の際に皆様方のご意見を考慮して検討してまいります。 |
| 17 | 現状で良い点はないのか。地区内に居住しているが調整区域なので固定資産税が安く、とても住みやすく感じている。街区も整形だし道路も格子状に配置され見通しも良い。なぜ開発するのか疑問である。区域外に住んでいる人にとっては、税金が上がったとしても土地の利用価値が高まるのでメリットがあると思うが、地区内に住んでいる人にとってこの開発はメリットがないと考える。 | 現状の良い点としては、日産スタジアムが近く、イベントがあるとたくさんの方が訪れる地域であるため、ポテンシャルの高さを感じています。（サポート） | 小机駅北口地区は、近年農地の宅地化が進み、土地利用の混在化が生じており、このまま何も手を打たないと更に虫食いの宅地化が進行し、農地の荒廃や景観・治安が悪化してしまうことが懸念されます。このような課題を解決し、持続可能な魅力あるまちづくりを推進するため、準備組合では、土地区画整理事業を行うことを検討しております。 |
| 18 | 緑があるところなど地域環境が良いところは残していきたい。意見交換する場として、道路の位置や踏切の扱いなど、計画のベースがなければ話し合いにならないと思う。地区外の城山踏切の道路などは変える予定はないということか。 | まちづくりを進める中で、どんな道路が必要になるのかを検討するにあたり、地区外の道路との接続性をどうするか等の検討も必要になる。今後、話し合いを進めていく中で、地区外の道路改良について検討することも考えられます。（横浜市） | 第2回意見交換会において、まちのイメージ像などをゾーニング案としてご提示させていただき意見交換させていただきました。 |
| 19 | 最近、大型トラック置き場や残土置き場が増えており、四六時中10tダンプが通るので、道路が痛むのが早い。イベントの際に、駐禁を切られないように畑の入り口に車を停めて日産スタジアムに向かう人が多い。虫食いに開発が進んでいることが問題だ。 | ご意見ありがとうございます。 | ご意見の通り、スプロール化の解消が本件まちづくりの目的です。計画的な市街地整備が行われるように、土地区画整理事業の検討を推進してまいります。 |
| 20 | 横浜市は本地区をどのようなまちにしていく考えなのか、例えば、土地負担力は少ないが新横浜都心に相応しい企業として、とある企業を誘致する代わりに、容積率等を緩和して地権者負担のバランスを図る等の具体的な検討材料がないと意見も出せない。 | 業務代行予定者決定後に測量調査設計を推進し、例えば個々の減歩率や補償費、土地の利活用を行った場合の経済条件等、具体的な材料を提供できるようになります。（サポート） | 左記のとおり |

| No. | ご意見 | R6.6.23時点における回答・対策 | R6.11末時点における今後の対応・対策 |
|-----|---|---|---|
| 21 | 業務代行予定者の提案次第で開発コンセプトが決まるのか、コンセプトは本地区の住民や関係者、行政で決めるべきではないか。 | 地権者のご意見を役員会で取りまとめ、それをベースとして業務代行予定者を募集します。業務代行予定者の考えだけで全てが決まるわけではありません。募集時において地権者の側で決めすぎてしまうと、その提案を全て実現しようとして事業費が高額となり、地権者負担が大きくなってしまふ懸念があります。 | 左記のとおり |
| 22 | 事業費についても、現時点で分かる具体的な数値があれば提示してほしい。 | 今後の検討事項とさせていただきます。 | 現状わかる範囲で事業費概算を取りまとめておりますので、後日ご説明させていただきます。 |
| 23 | 今回の意見交換会に出席されている方の中で、まちづくりに関して推進派と現状維持派でどのくらいの人数がいるのか。推進派と現状維持派の人数に差がないと意見をまとめられない。 | 意見交換会なので、まとめる必要はない。まちづくりに関する自分の希望を述べたら良い。(地権者) | - |
| 24 | 事業を円滑に進めるため、建物が多く存在するエリアは現状維持を基本とした計画を検討した方が良くと思う。 | 地権者のご意見を聞いて土地利用計画図や換地に反映してまいります。(サポート) | これまでの個別面談等によるご意見や、2回の意見交換会を経て、土地利用計画案を取りまとめました。 |
| 25 | ビニールハウス等の現状ある施設はすでに地権者が利用するために開発費用をかけている。“現状の地価+投資した費用≦開発後の減歩した価格”にならないとまちづくりを行うメリットがない。 | 一般的に開発されている土地は開発されていない土地と比べて土地の評価が高くなります。減歩や補償等の区画整理の仕組みに関することは別途説明の機会を設けます。また、ご連絡いただければ直接訪問してご説明します。(サポート) | 8/25の勉強会にて説明させていただきました。 |
| 26 | そのような説明に関してもHPに記載してほしい。 | すでにHP作成に着手しているもので、もうしばらくお待ちください。(サポート) | 長らくお待たせいたしました。地権者ページが完成しましたのでご確認ください。 |
| 27 | 住民として、ショッピングセンターやイベントを行う施設は車が集まるので避けたい。 | 商業地区になれば交通量が増えるのは必然なので、車が集まることに関しては問題ない。(地権者) | 地区内にお住まいの方の生活環境に配慮し、渋滞や通過交通が発生しないような交通計画となるように検討しております。 |
| 28 | 本地区は軟弱地盤であり、地盤改良を行うのであれば10階以上の建物が立ち並ぶまちにしないと事業費の割が合わない。低層の街であれば地盤改良は必要ないだろう。どちらで計画するのか決める必要がある。それに伴い、土地利用に応じた道路計画を検討する必要がある。北新横浜は元々人が住んでいなかった場所を開発したが、本地区は状況が異なる。 | 歩道がない危険な道路を作ることは考えていません。道路は土地利用に応じて計画することになります。また、本地区は駅前であり新横浜都心という位置付けもあることから、低層住宅を中心とした区画整理事業は横浜市としては考えていません。例えば住宅であれば都市型住宅(中高層)を想定しているため、様々な機能を有するまちとしていくのが良いと考えています。(横浜市) | 左記のとおり |
| 29 | ・営農継続を希望している人がいるので、生産緑地ゾーンを設けてほしい。 ・小机城址からスタジアムまで続くような緑道があると良いと思う。 ・商業施設等ができるのならタワー型等の高機能な駐車場を設ける必要があるだろう。また、日産スタジアムに向かう人で駐車スペースに困っている人を見受けられる。 | ご意見ありがとうございます。 | 土地利用計画への反映を検討させていただきます。 |
| 30 | 北口にはバスが止まれるような駅前広場が必要になると感じる。 | ご意見ありがとうございます。 | 土地利用計画への反映を検討させていただきます。 |