

第 2 回小机駅北口地区まちづくりに関する意見交換会

宿根会館

令和 6 年 9 月 29 日(日)

13:30~15:30

1. 第 2 回意見交換会の目的

小机駅北口のまちづくりについて、皆さんのご意見を聞くために、令和 6 年 6 月 23 日(日)に意見交換会を開きました。参加者から「もっと意見を出し合うべき」との声があったため、第 2 回の意見交換会を開催します。いただいたご意見は、役員会で事業の実現可能性や法的な制約、上位計画と照らし合わせて、まちづくりの方針への反映を検討していきます。

2. 意見交換会の進め方

- ① **資料 3-1** 前回の意見交換会および勉強会の振り返り
- ② **資料 3-1** 事前に返送いただいた「意見交換したい内容」についてご紹介
- ③ **資料 3-2** を説明。その後「ゾーニングおよび動線」について議論

前回は「本地区の現状と課題」「どんなまちになって欲しいか」について考えていただきました。本日は「ゾーニングおよび動線」について意見交換していただきます。

④ 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、区画整理に対する反対のご意見はお控えください。
- ・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。

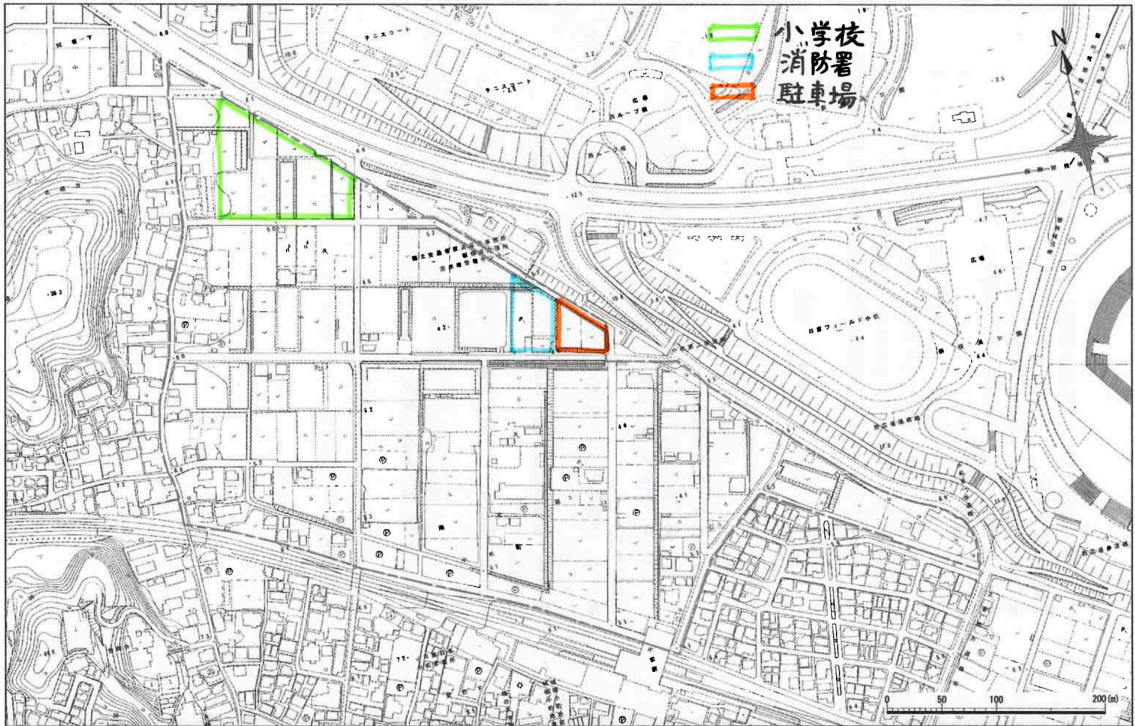
4. 返送いただいた「意見交換したい内容」について

※意見交換の材料として、事務局の考えを太字で示しましたのでご参考ください。

①参加者からの意見交換したい内容

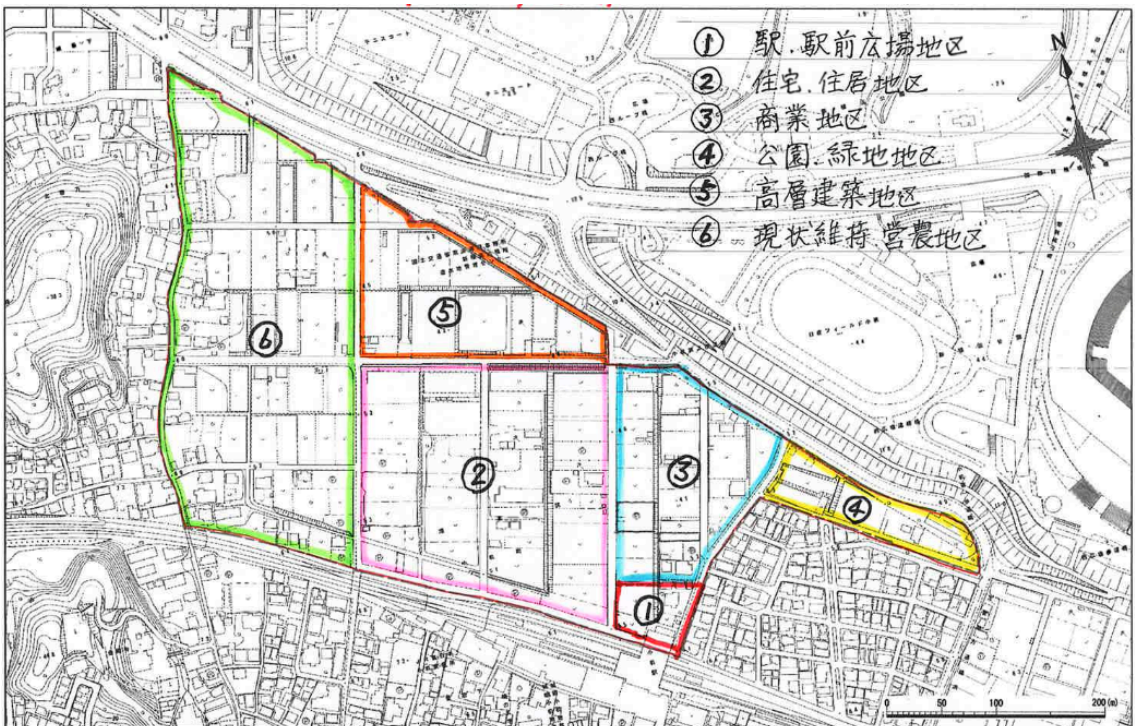
No.	意見交換したい内容
1	<ul style="list-style-type: none"> ・ 前回振り返りとの事で、前回議事録か何かあれば一部欲しいです。 ・ <u>ゾーンや動線の考え方について、誘致される企業様、特にメインとなる先の地域としての受け方に伴う造成、期待する繁栄のスケール、カタチ等に応じて進めていくべき。</u>あらかじめ考える線引きはあくまで地元としての希望地として、誘致候補先の考え方やイメージ、検討される計画等と皆が知った上で互いの希望や互いの望み、理想を広げた上で、何が足りないといけない、変えるべきやめるべき等詰めていけば良いかなと、理想になりませんが思っています。もちろん、歩み寄りができなければ進まないので。 →事業者募集にあたり、地域の希望や期待を提示した上で、それを叶え、さらに地域に有益な提案を提示した企業を選定します。意見交換会でまとめたゾーンや動線の考え方を絶対条件とするのではなく、選定企業と実現に向けて調整していきたいと考えています。 ・ 街の課題として<u>浸水、治水、土砂崩れ対策等</u>、横浜市、神奈川県の皆様にはウチからも相談しておりますが、対応は間違いないし、ありがたく思っています。現在の維持、一層の発展を期待します。 →小机地区は浸水想定区域となっており、雨水排水や調整池などの十分な治水対策が必要と考えています。 ・ 歩道の街灯については、以前提案した際に断られた経緯があります。明るくと言いますか、<u>夜間も不安なく、昼間は安全に歩ける環境が理想</u>。ただし、農地となると明るさの課題もあろうかと思えます。 →地区全体において、歩行者が安全に、安心して歩ける歩行空間を目指したいと考えています。一方で、保全していく農地の光害等の影響も考慮して検討を進めます。 ・ 住人ではありますが、外から来て欲しいとか過ごし方は人それぞれ、どこから迎えようと、訪問いらした皆様がいい街だと住んでみたい、働きたいと寄ってくる、定住される、だからこそ良い環境を保ちたくなるし、より良い街にしたくなる。ただ街を作っても同じ街だと飽きます。飽きたら出てしまう。やはり、<u>いらして、働いて、住んで、生活できる街、環境が整う</u>といいですね。 →ご指摘のとおりだと思います。小机地区だけでなく、地区周辺を含めて持続可能なまちとするためには、住む、働く、集う、憩うなど、様々な生活シーンに対応したバランスのあるまちづくりが必要と考えています。

	<ul style="list-style-type: none"> ・一方的で自分勝手な妄想になりますが、<u>構想を実現できるような企業様、あくまで大きくそうなところ</u>として京急、東急、イオン、三井、JR、三菱地所、トヨタ、横浜市に協賛下さる企業なら、<u>大きく一つタウンができると波及していきそう</u>。(逆にデメリットとして先の**を考えないとムダに広がりそう) <p>→小机地区だけでなく、周辺地区にも好影響となるような企業および提案を採用できるように検討を進めます。</p>
2	<ul style="list-style-type: none"> ・全体計画の見通しを踏まえて、原案の複数提示の方向性（ゾーン、動線、道幅、車両の規制、高低差、水路、土→コンクリートによる浸水予防） <p>→ゾーンおよび動線の基本は現在皆様と検討しております。それを踏まえて企業は街区や道路等を提案することとなります。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・エリア外周の位置も含めて計画するのか否か。エリア外（隣接部）の取扱い。調整区域？市街地？ <p>→エリア外については計画対象外となっております。小机地区の東・南・西側の隣接部は既に市街化区域となっております。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・意見交換というよりは回答があればいただきたいです。
3	<ul style="list-style-type: none"> ・先に提案した区域分けは大切と思われませんが、インフラ計画（道路計画に伴い上下水道、電気、ガス）が最優先ではないでしょうか？そこで先の区画整理勉強会で言った各地権者への聞き取りにより将来自分の土地をどの様にしたいのか?によって<u>原則従前地付近への換地</u>ですが、<u>目的によって希望換地も出てくると思われた時は従前地と新換地先の評価額に差が生じ清算金等になるのでは?</u>。また、<u>公共用地を多く取れば減歩率が上がる</u>のでしよう。 <p>→ご指摘の通り、原則としては原位置換地ですが、皆様のご希望により換地先を調整させていただきます。その際には清算金等により調整させていただく場合がございます。また、減歩率を下げるには、公共用地をできるだけ少なくすることが必要です。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・先に提案した大きな趣旨は大幅な形態変更により莫大な事業費になると破綻にも成りかねないので大きな保留地を考えましたが、今回その保留地の東側の一部に公共駐車場?又は共同経営駐車場と消防所用地を考えてみました。歩道橋も近くスタジアムや公園利用にも便利です。(図示) ・また、住宅地を多く採りましたが換地を受けた人たちが土地を売却する事は十分に考えられ良好な住宅地に新住民が増える事は当然で、今の小机小学校では間に合わぬ事が明らかに思われますので、現状維持と営農希望地区の北側に小学校予定地を考えてみました。(図示) <p>→小机小学校で受入可能な児童数を考慮して住宅戸数を検討する予定であるため、現時点では小机地区における小学校の計画はありません。また、横浜市では消防署の新たな新設計画はございません。</p> <p>日産スタジアムでは駐車場が不足しており、ご指摘の通り本地区内での駐車場需要への対応が必要と考えます。駅前であり高度利用する必要があることや、地区内に駐車場を求める車両が徘徊しないようにすることも併せて検討したいと考えています。</p>



・(勉強会前にいただいたご提案) エリア区域分け土地利用計画及び道路計画を考えてみました。

→詳細にご提案いただきました。事務局案と併せて検討しましょう。



4	<ul style="list-style-type: none"> ・ 駅に近い場所は商業地域等とし、賑わいのある街にしてほしい。 →ご指摘の通りと思います。是非、どのように賑わいを作るか、意見交換会でアイデアを頂戴できればと思います。 ・ 換地については、特に地権者からの依頼がない場合は同じ場所とする。また、換地を行う場合は相互に十分協議し、同意を得られた場合のみ実行する。 →ご指摘の通りです。
5	<ul style="list-style-type: none"> ・ 横浜市のランドデザインが知りたい。 →横浜市としては小机地区に対して「新横浜都心」の一部と位置付けております。 <p>(横浜国際港都建設計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針から抜粋) <u>新横浜都心における主要用途の配置の方針</u> 「新幹線などによる広域交通ターミナルとしての利便性を生かし、広域的な業務・商業機能の集積のほか、医療・福祉機能や横浜国際総合競技場（日産スタジアム）などの施設立地を生かした交流機能など、多様な機能集積を図る。また、自然的環境と共生しながら、地域の実状に応じた機能拡充と合わせた都市型住宅の整備など、居住機能の強化を図ることなどにより、職住近接を実現する。」</p>

②欠席者からの意見交換したい内容

No.	意見交換したい内容
1	<p>・私は現状維持を希望しています。住居の移転はしたくありません。現在ののんびりのどかな環境が好きです。この環境を残した住みやすい地域づくりを希望します。</p> <p>→既存建物はできるだけ移動しない事業を検討しております。また、現状維持を希望される地権者の方には、「環境保全ゾーン」として地区内にお住まいになれるゾーンの設定を検討しています。</p>
2	<p>・居住地については、現在住んでいる場所をそのまま継続して居住を希望します。</p> <p>・北口は小机城址を活かした、<u>低層の住宅地</u>になることが良いと考えております。</p> <p>・南口駅周辺は生活に関連する商業エリアとし、北口を居住エリアとしてメリハリをつけることで新しい小机として生まれ変わって欲しいと思っています。</p> <p>→本地区は高度利用を図ることが横浜市の上位計画において位置付けられており、特に駅前においては低層の住宅は建てるできません。</p>
3	<p>・<u>地域の人の交流の場（子供や子育て世代、高齢者等）</u>になるような緑のあるスペースが欲しい。（農業体験、里山体験、自然体験、昭和時代のような遊び方ができるところ等）</p> <p>・また、地域だけでなく休日に遊びに来ることができるような仕組みにしたい。（今の雰囲気を活かした）レトロ×近代的、長閑×便利 等、今の田舎的な良さを残しつつ、Well-being となるようなまちづくりを希望します。（近所の水路にザリガニを取りに来る客が何組もいらっしゃいます。）</p> <p>→本地区は高度利用を図ることが横浜市の上位計画において位置付けられておりますが、小机城址のみどりへの連続性も大切にしたい計画とすることが望ましいと考えております。</p>
4	<p>・<u>日産スタジアムの最寄駅</u>ということで来街者を呼び込みたいのは前回申し上げました。例えば、武蔵小杉駅は、等々力の競技場も近く、又、商業施設も多く、土日祝日は驚くほどの賑わいです。大型駐車場のあるグランツリーはすごい人です。武蔵小杉は交通の便においては最高で、人も集まるのかも知れませんが、小机も新横浜にも近く、第3京浜のICに近い小机にも近づけることは可能かも知れないと思いました。</p> <p>→本地区の地域資源である日産スタジアムを活かした計画とすることで、地域にとって賑わいや経済的なメリットのある計画にすることが望ましいと考えています。</p> <p>・現在お住まいの方々にとしましては、静かな街からかけ離れてしまう為、戸惑う方もいらっしゃると思います。<u>現在の静かさは良い点もありますが、夜間など安全面でも不安</u>に感じます。駐車場付きの大型スーパーなど、1、2階商業施設で上が住宅部分のマンションなど、参入された企業の方がいらっしゃる可能性はありますでしょうか。商業施設があるとそこに雇用も生まれます。</p> <p>→まちの安全性を高め、防犯・防災にも配慮したいと考えています。</p> <p>・当日出席できませんが、何か一つでも意見をお伝えできたらと記しました。</p>

5. 意見交換会に対する質疑/要望等について

事業の進め方、HP の活用、事業に対する課題と対策、事業の方向性、業務代行予定者の募集要項、営農代替地、等価交換、共同利用（集約換地）に関するご質問をいただきましたが、本日のテーマではございませんので、個別に対応させていただきます。