

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>高さ31mのビルができ、電波障害ができると思われる。今までも障害で困ってきたので事前に調べてほしい。</p>	<p>綱島サステイナブル・スマートタウン地区は、かつて大規模事業所が立地していましたが、事業所の廃止に伴い、その後の土地利用について、周辺地域の課題や上位計画に基づき検討が行われてきました。</p> <p>本地区の地区計画は、その検討を踏まえ、大規模な土地利用転換に伴い、産業機能とあわせ良好な居住機能や生活支援機能を適切に誘導し、オープンスペースの確保等による良好で快適な市街地を形成しつつ、先端的な環境配慮の取組により、環境未来都市・横浜にふさわしい市街地を形成し、その環境を維持するため、都市計画決定する必要があると考えています。</p> <p>「横浜市中高層建築物等の建築及び開発事業に係る住環境の保全等に関する条例」において、準工業地域である本地区において高さ15mを超える建築物は中高層建築物に該当します。</p> <p>本市としては、この条例に基づき、電波障害への対応を適切に行うよう、中高層建築物の建築主に対して指導していきます。</p>

## 公聴会における公述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>パナソニック跡地利用についての周辺住民の要望と疑問点を公述する。</p> <p>私は、跡地の西側に30年間住んでいる。2011年にパナソニックが閉鎖になり、広大な跡地がどうなるのか関心を持っていた。</p> <p>2011年2月に、綱島地区連合自治会の陳情書が市議会に提出された。その後、地元の要望がどうなったかを調べ、港北区役所では市議会からの陳情回答書のコピー、市役所では工業集積地域汚染処理など跡地問題の情報が得られた。</p> <p>綱島地区自治会が8,818人の署名を集めた陳情書は、パナソニックと市に、跡地を綱島街道拡幅計画や人口増加による需要増に必要な公共施設整備の用地確保に努め、民間に処分される場合は教育・文化・福祉施設などが整備されるよう求めている。また、処分計画等に当たっては、逐次、地域との連携と情報の共有が図られることも要望している。具体的な要望としては、通学距離が遠い中学校の新設が挙げられていた。</p> <p>2011年3月の市議会の陳情回答書では、市は当地を工業集積の維持・高度化を目指す工業集積地域に指定しており、グループ企業の継続利用を含め、横浜経済の維持・発展につながる工業研究開発機能の導入を働きかけていきたい。また、企業と密な連絡、情報収集等、地元への情報共有に努めたいと回答をしているが、その後の地元への説明、情報提供はつかんでいない。</p> <p>以下、疑問、意見を述べる。</p> <p>一点目、まず工業集積地域という指定が、跡地を市が中学校などの公共施設整備のために確保できない壁になっていると思う。3年前に聞いた建築局企画課の説明では、市内8か所の工業集積地域は、工業の集積の維持・高度化を目指す地域と規定されていて、工業集積地域に所在する土地の取引に係る事務手続に関する要綱によって、この地域での大規模な土地取引には事前の届出、協議、市の助言が決められている。後で引き下げられたが9,000㎡以上の土地取引は、取引契約の6か月前までに届出をし、市は開発調整会議土地取引前協議部会で協議して、市は土地利用方針や周辺利用状況に基づき、売主に土地利用に関する助言を行うとされている。このような工業集積地域の縛りで、跡地は工業以外の用途はできないと思っていたが、2015年3月の綱島S S T構想の発表では、跡地は商業地域と集合住宅地域が半分以上を占めている。どのような経過でそれらが設けられることになったか、地元住民には経過の説明がされていない。</p> <p>さらに、今回の縦覧文書の計画書では、本地区の周辺は工場等から住宅へ土地利用転換が進んでおり、調和のとれた適切な土地利用の誘導や生活支援機能等の拡充が課題となっているとあり、また、理由書では、大規模土地利用の転換に際しては、周辺地域への影響やインフラ、公共施設等の状況を考慮しながら、調和のとれた適正な土地利用を誘導するとあった。この縦覧文書の適切な土地利用の誘導や大規模土地利用の転換に際してや、転換が見込まれる場合は、という表現からは、今回初めてパナソニック跡地の土地利用転換の方針が示されていて、それを前提とした地区計画であるように理解できるが、土地利用転換の方針の中間発表はあったのだろうか。6月の市素案説明会では、このような土地利用転換の方針の提起でもあるという説明はなかったと思う。</p> <p>さらに、2014年9月の日刊工業新聞によれば、パナソニックは藤沢S S T開発に続いて、横浜の携帯電話工場跡地にスマートタウン開発へ、という見出しで、関連する自治体や複数企業と跡地活用の協議を進行中で、2014年度内に決めるとか、綱島跡地は幹線道路沿いの都心に近い一等地で分譲住宅や商業、公共施設などの設置を想定とある。</p> <p>このように、売主のパナソニックでは、2014年9月には跡地に住宅や商業施設の入ったS S T構想が検討されていたようだ。土地利用転換を含む計画の段取りは、民有地の売買条約になる土地用途について、市の開発調整会議の部会で協議され、商業施設などへの土地利用転換の方向が確認され、後は関係者で構想を具体化して、今回の3月の合同発表で土地用途転換も含めた綱島S S T構想が公開されたという経過なのか。工業集積地域の民有地の売買と市の用途転換の仕組みと、その公開時期、最終決定の段取りを説明してほしい。素案説明会のお知らせには、市のまちづくりの方針とこの地区の特性を踏まえて作成し、今回の都市計画素案になったとあるが、都市計画の前提になる市としての跡地の用途転換について、分かりやすい経過説明が必要だと思う。</p> <p>二点目は、周辺住民の公共施設要望についてである。</p> <p>市は、綱島S S T地区計画と並行して新綱島駅周辺整備の中の区民文化センターを計画していて、周辺住民の要望に応える施設の一つだが、跡地の土地利用の緩和転換方針は、パナソニック跡地の利用のあり方を検討する土俵が変わって、地元の要望である教育・文化・福祉施設が入る可能性があったと思う。市としては、公共施設の整備については、どのような検討をしたのか。現時点では、綱島S S T地区計画と新綱島駅周辺整備の両方で綱島地区東側地域の公共施設整備をどう拡充していく計画なのか、地元への説明が切望される。</p> <p>周辺住民の公共施設の要望の中でも、具体的な強い要望として、綱島街道の東側から2、3km離れている日吉台中学や樽町中学に通学するのは遠いので、跡地に中学校新設を求める要望があった。教育委員会の説明では、二つの中学への通学距離は基準に比して遠くなく、中学校の規模も新設校を必要とするほど大規模ではないという説明だった。しかし、日吉台中学と樽町中学の学級規模は、現在29と26学級の大規模校である。土地利用転換で通学地域の人口が増加すれば、過大規模校の31学級になる可能性がある。学校新設の基準を機械的に適用するのではなく、行き届いた教育や学校の地元への開放、拠点化などの観点で考えれば、これまでの過大規模校の基準を緩和・修正し、二小学校に一中学校くらいにすべき時期ではないか。</p> <p>綱島S S T地区計画の中に予定されている公共施設だが、二つの広い公園が災害時には退避場所になることと集合住宅の中の保育所は周辺住民も利用されているという説明だった。このS S T地区計画の中の公共施設はどういうものが計画されているのか、具体的に知りたい。</p>	<p>綱島サスティナブル・スマートタウン地区は、かつて大規模事業所が立地していましたが、事業所の廃止に伴い、その後の土地利用について、周辺地域の課題や上位計画に基づき検討が行われてきました。</p> <p>本地区の地区計画は、その検討を踏まえ、大規模な土地利用転換に伴い、産業機能とあわせ良好な居住機能や生活支援機能を適切に誘導し、オープンスペースの確保等による良好で快適な市街地を形成しつつ、先端的な環境配慮の取組により、環境未来都市・横浜にふさわしい市街地を形成し、その環境を維持するため、都市計画決定する必要があると考えています。</p> <p>工業集積地域は、「横浜市における工業集積地域に所在する土地の取引に係る事前手続に関する要綱」（以下「要綱」という。）において位置付けており、工業集積度が高く、今後とも都市機能と調和を図りつつ工業集積の維持・高度化を目指す地域です。この要綱は、工業集積地域内での産業立地の誘導や適正な土地利用を図るため、工業集積地域内での大規模な土地取引の前に、その土地の利用に対する市の考え方や、適用される制度を前もって市から売主に対して助言を行う制度です。</p> <p>また、土地利用転換の方針については、平成27年3月13日に改定した「横浜市都市計画マスタープラン港北区プラン」において、本地区を含む綱島地域は、「大規模土地利用の転換に際しては、周辺地域への影響やインフラ・公共施設等の状況を考慮しながら、地区計画等のまちづくりのルール化を図り、調和のとれた適正な土地利用を誘導します。」としています。このプランは、平成25年度から平成26年度にかけて行われた説明会や広報、意見募集を通じて、地域の皆様の御意見や御提案を踏まえて改定しました。</p> <p>一方、本地区の土地利用については、平成23年2月に綱島地区連合自治会から教育・文化・福祉・防災等の施設整備等を求める陳情書を受け付けました。これを受け、平成25年5月には本市よりパナソニック株式会社宛に、地域の状況に応じた適切な跡地利用計画となるよう、配慮を依頼しています。平成26年7月にはパナソニック株式会社より、要綱に基づき土地取引届出書が提出されたため、同年9月にパナソニック株式会社宛に研究所等の土地利用の希望及び地域からの教育・文化・福祉・防災等の施設確保の要望を助言しました。その後、パナソニック株式会社から研究所や商業施設、集合住宅、保育施設等を含むスマートタウン開発構想の相談を受けました。この開発構想は「横浜市都市計画マスタープラン港北区プラン」に則しており、本市としては、研究所の立地や保育施設の整備、環境配慮の取組を評価し、平成27年3月の合同記者会見に至りました。</p> <p>中学校の通学区域や学校規模については、学識経験者や保護者等の意見を踏まえて策定された「横浜市立小・中学校の通学区域制度及び学校規模に関する基本方針」に基づいて、生徒数の増減を推計しながら、適切な通学距離や学校規模となるよう努めています。</p> <p>現在、本地区で予定されている公共的な施設は、屋内施設としては、小規模保育施設、屋外施設としては防災に寄与する広場、緑地、歩行者用通路及び歩道状空地です。いずれも民間事業者の協力を得て実現する予定のものであり、今後とも地域との情報共有を行いながら、必要な施設の整備を図っていきます。また、地域から要望のあった公共施設等については、その要望の趣旨等を踏まえて、綱島駅周辺地区で区民文化センターを整備するなど、周辺地区も含めた地域全体で、整備を検討していきます。</p>