

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>私は再開発に反対の立場である。三つ質問がある。</p> <p>一番目として、今回の再開発計画のデベロッパーが決定した経緯と選出方法を開示してほしい。</p> <p>私が計画区域内の地権者でありながら全く上記の情報が知らされていない理由を教えてください。もしくは、再開発準備組合というものに周知徹底を指示してほしい。</p> <p>計画区域内の土地建物の売却を依頼した業者が、デベロッパーの担当者等と面談した際、市が再開発を決定すれば再開発事業に強制力が生じるとの話があった。建設会社の選定の経緯も知らされない関係地権者がいる中で、市が本件再開発を主導するべく計画決定のための説明会を開催する現状をどのように考えているのか。建設会社や再開発準備組合と称する一部地権者と市側で何かの事前打合せがあると思うのが自然だと思う。納得のいく説明をお願いしたい。</p> <p>二番目は、再開発準備組合側の関係者の言動についてである。</p> <p>私は計画区域内の土地建物の売却を進めている。先頃、購入希望者が、再開発準備組合に計画の進捗状況の確認に行ったところ、近々、市による計画決定のための説明会が行われ、本年度中に市による再開発に係る計画決定が下されるとの説明を受け、泣く泣く購入を断念された。</p> <p>なぜなら、今購入しても結局建物をすぐ取り壊さなければならず無駄だという発言が、再開発準備組合の関係者からなされたからである。</p> <p>さも今、計画区域内の不動産を購入してもすぐに権利に変動がある、市が計画決定すれば市が主導となり、その強制力により反対ができないと認識を与えるような言動により、私は実害を被った。このような地権者がいることについて、市はどのように認識しているのか。</p> <p>また、一部地権者と建設会社の希望により、市がその主導を担い、計画区域内の地権者の権利、財産が侵害されている実状についてどのように考えているのか。納得のいく回答をお願いしたい。</p> <p>三番目として、デベロッパーが、再開発区域内の土地建物について不当に低価格の評価額を提示した件について、前述のように正当な選出方法で選ばれたかどうか分からない経緯と根拠が曖昧なデベロッパーの担当者が、どうして個別の地権者の方々の土地建物についての評価額を持ち歩くことができたのか。納得のいく回答をお願いしたい。</p> <p>なお、本日、デベロッパーの担当者がその当時持ち歩いていた書類の現物を持ってきた。会社名と名前は書いていないが、筆跡鑑定すれば、いずれははっきりする。日付は2007年11月14日と記載されており、今から7年以上も前に、この計画をやる、これだけの評価をするということは決まっていたとしかとらえられない。この件についても納得のいく回答をお願いしたい。</p> <p>ちなみに、この持ってきた数字は述べられないが、現在の実際に取り上げられている土地の評価額と、実際、同じ建物を建てた場合の再調達原価方式による方法で計算した建物の数字から、築年数の減価を償却した数字と40パーセントも離れている。例えば1000万円の土地建物とした場合、価値が600万円だと言っているに等しいと思う。</p> <p>そして、当然再開発をすれば土地の値段が上がるから、地権者から土地や建物を安く取り上げて、多くの土地を持っている大地主が得をする。実際にデベロッパーの担当者が発言をしているので、確認したらよいと思う。</p> <p>以上3点の質問にあわせて、横浜市建築局都市計画課、デベロッパー、再開発準備組合をつくっている大地主とその縁故者である元市議会議員の四者間の談合、癒着の結果であったとしか思えない関係者の言動が出ていることについて、納得のいく回答をお願いしたい。</p> <p>今回、賛成の方ばかりで反対の方がいないので、言っても意味のないことかもしれないが、結局、今回の再開発で損をするのは、お店を借りている方々、借地人の方々といった権利関係が弱い方々である。</p> <p>得をするのは、今持っている土地の価値が上がり、資産価値が上がれば持っている資産も増える方々である。そういう単純なことでこれは決まっている。</p>	<p>瀬谷駅南口第1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、「拠点にふさわしい魅力あるまちづくりのため、都市基盤施設を整備し、効率的な土地利用と住環境の向上を図る」ことを、地区の再開発、整備の主たる目標としています。</p> <p>また、横浜市都市計画マスタープラン瀬谷区プランにおいて、瀬谷駅南口第1地区を含む瀬谷駅周辺は、「文化、商業業務を中心とした暮らしの拠点として充実をはかります」としており、さらに「瀬谷駅南口では、市街地再開発事業などの手法により、周辺のまちなみに配慮しつつ、住居や多様な商業業務施設を集積」し、「駅前広場など駅前空間の再整備を進めます」としています。</p> <p>これらの上位計画に基づき、瀬谷駅南口第1地区第一種市街地再開発事業等によって、都市基盤施設、商業施設及び都市型住宅等の整備を行い、利便性や安全性、防災性の向上を図ります。</p> <p>市街地再開発事業の実施については、地元のまちづくりに対する機運、計画の具体化の進捗状況等を踏まえて、都市計画手続等を進めていきます。</p> <p>瀬谷駅南口第1地区は、平成3年に瀬谷駅南口まちづくり協議会、平成11年に瀬谷駅南口A地区再開発協議会が発足し、さらに、平成22年には瀬谷駅南口A地区第I街区再開発準備組合が設立されました（平成25年に瀬谷駅南口第1地区再開発準備組合へ名称変更）。長い間、地元の方々を中心に本市と連携して検討を行い、この度、瀬谷駅南口第1地区について、本市の施策に合った計画がまとまりましたので、都市計画手続を開始しました。</p> <p>デベロッパー決定の経緯ですが、現在決定しているのは「事業協力者」と呼ばれる民間事業者であり、事業協力者は再開発準備組合等が選定し契約するものです。再開発準備組合等や権利者のパートナーとなり、計画の初期段階から、企画提案、助言、ノウハウの提供、資金調達の協力などを行います。</p> <p>事業協力者の選定については、平成11年に発足した瀬谷駅南口A地区再開発協議会が民間事業者にアンケート及びヒアリングを行い、協力可能と回答のあった企業の中から業績や協力体制等を考慮して選定しており、現在の再開発準備組合設立総会の際に、改めて事業協力者として業務を継続することを決定しています。</p> <p>当地区は組合施行による市街地再開発事業を予定しており、権利者の方々が設立した再開発準備組合が中心となって進めているため、本市は事業協力者の選定に直接関与することはできませんが、選定の経緯については本市も報告を受けています。また、再開発協議会や再開発準備組合が発行した「再開発ニュース」にも選定の経緯は記載されていますが、ご要望がある権利者の方へ説明を行うよう、再開発準備組合に要請します。</p> <p>なお、市街地再開発事業の工事に携わる建設会社は、再開発組合が選定することになりますので、現時点では未定です。</p> <p>市素案説明会や都市計画法上の必要な手続は本市が行っており、今後、適切に手続を進め、都市計画の決定又は変更を行います。都市計画が決定又は変更されると、都市計画法による建築等の制限がかかります。その後、市街地再開発事業については、都市再開発法に基づき、再開発組合の設立認可や事業計画認可等を経て、再開発組合が権利変換計画認可申請等の申請を行い、本市の認可を受けることとなります。</p> <p>権利変換計画では、各権利者の従前資産の評価額に応じて、再開発ビルの床の権利を原則として等価で取得することを定めます。また、権利者が再開発ビルの床の権利取得を希望しない場合は、組合設立認可の公告のあった日から30日以内に施行者である再開発組合にその旨を申し出ることができます。その場合、土地所有者は従前の権利に代えて金銭の給付を希望することになり、建物所有者は建物に代えて金銭の給付を希望するか建物の移転を希望することになります。</p> <p>正式な土地・建物の評価は、再開発組合設立認可の公告があった日から数えて31日目を「評価基準日」として、再開発組合が権利変換計画を作成します。この権利変換計画については、縦覧等の手続を経て、本市の認可を受けることとなります。</p>

公聴会における公述意見の要旨と市の考え方

要は瀬谷区の、駅前の住民のことなど何も考えていない計画であることをはっきりと言いたい。
全く住民は関係ない、今の国の政治と一緒に国民のことなど一切関係ない。政治家、土建屋、土地を持っている資産家が儲かればいいと、はっきりと言えればいい。陰で、陰險な陰謀を話すから、このように最後に言わなければならない。言っても出来レースで決まっているのは承知だが、後々のために、まだいろいろな方法があるので、記録に残しておく意味はあると思い、このような発言をした。

なお、土地・建物の評価額の試算を提示したことについては、事業の構想段階における事業採算性の判断材料の一つとして、事業協力者が従前資産のおおよその評価額を試算し、その内容を権利者の方々へ提示させていただいたと再開発準備組合から聞いています。

また、現時点での土地建物の売買等については、購入希望者等の判断になりますので、本市として回答する立場にないことをご理解ください。

今後も、市街地再開発事業に対して権利者の皆様や地元の方々のご理解が得られるよう、再開発準備組合と連携して話し合いを継続させていただきたいと考えております。

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>私は、今回の再開発計画のあるこの土地に生まれ育ち生活してきた。</p> <p>20 年余り前、初めて瀬谷駅南口地区に再開発の話が持ち上がったときは、瀬谷四丁目全体を対象としていたが、多数の住民が反対し、計画が縮小された。今では南口西側の一部の、1ヘクタールほどの区域に共同住宅を建設するという今回の事業計画となった。</p> <p>32 軒の地権者のうち、私達を含めて5軒が反対し、準備組合には加入していない。賛成者の中にはこの地に居住されていない方もいる。横浜市都市計画課ではこの再開発が地元の総意と考えているだろうが、全く総意ではない。</p> <p>そもそもこの再開発計画は、この地に必要なのか。少子高齢化、人口減少社会に加え、消費税の引上げ等、高度成長の時代はとっくに終わっている。これから先の時代は、今までの日本の社会が、かつて経験したことのない状況に至ると思う。</p> <p>相鉄線が渋谷まで延伸するそうだが、瀬谷駅では特急の通過待ちのための待避線が増設されており、特急は停車しない。隣の大和駅では、特急の始発も出るそうであり、大規模な再開発が行われている。</p> <p>こののんびりとした田舎の駅前に、どこにでもあるような、ありふれた商業施設がつくられたとして、一体誰が利用するのか。大規模なショッピングモールやアウトレットなど、魅力ある商業施設は郊外に建設されている。箱ものを建てて終わりの旧態依然とした再開発とは別の角度から、まちに活力を与える方法は本当にないのか。</p> <p>瀬谷の道路は狭く一方通行も多いが、だからこそ、自動車がスピードを緩め、通行人や自転車に注意を払わなければ事故になる。ゆっくりと、のんびりと人と車がお互いに気を遣い合い融和することこそ最高であると私は考える。</p> <p>2020 年、東京オリンピックを控え、東京は今、まさに再開発ブームであり、加えて円安により資材や建築費は高騰している。</p> <p>小金井市では市庁舎の建築を、用地を取得しながらも建築費高騰のため、事業を凍結したと聞いている。何もこの時期に無理をして事業化する必要はない。</p> <p>現在、環状4号線は瀬谷駅西側の踏切の上を跨線橋の状態を通っている。将来、環状4号線が拡幅され、踏切がなくなるときが来るならば、そのときに瀬谷駅駅舎を地下化し、周辺を大規模なバリアフリーで、防災公園など緑地もたっぷり確保できる、人に優しい再開発がなされるべきだと思う。</p> <p>また、この計画では、現在2本ある道路を、道幅を広げることにより、1本にすることになっている。現況では、駅利用者の送迎車が朝夕に止まっており、通過する車と待機する車のバランスがとれている。道路を集約することで渋滞や混乱を招くことにならないか。</p> <p>2年ほど前、再開発準備組合ができるので加入してくださいという電話があった。私達は二十数年前より、初めからマンション建設を目的とする再開発には反対なので、組合には加入しないと伝えた。それ以降、何の連絡もないまま、このたび事業化を申請するというのを聞いた。十分な話し合いもないまま強引に計画を押し進めようとする準備組合に嫌悪感、違和感を覚える。</p> <p>この事業計画には、緊急性も公共性もまるでない。横浜市には是非とも、もっと緊急性のある事案に市民の大切な税金を使ってほしい。瀬谷は上瀬谷通信基地の返還とともに、まだまだ発展する可能性を秘めた地域であると思う。早急に中途半端な再開発などすべきでないと思う。</p>	<p>瀬谷駅南口第1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、「拠点にふさわしい魅力あるまちづくりのため、都市基盤施設を整備し、効率的な土地利用と住環境の向上を図る」ことを、地区の再開発、整備の主たる目標としています。</p> <p>また、横浜市都市計画マスタープラン瀬谷区プランにおいて、瀬谷駅南口第1地区を含む瀬谷駅周辺は、「文化、商業業務を中心とした暮らしの拠点として充実をはかります」としており、さらに「瀬谷駅南口では、市街地再開発事業などの手法により、周辺のまちなみに配慮しつつ、住居や多様な商業業務施設を集積」し、「駅前広場など駅前空間の再整備を進めます」としています。</p> <p>これらの上位計画に基づき、瀬谷駅南口第1地区第一種市街地再開発事業等によって、都市基盤施設、商業施設及び都市型住宅等の整備を行い、利便性や安全性、防災性の向上を図ります。</p> <p>市街地再開発事業の実施については、地元のまちづくりに対する機運、計画の具体化の進捗状況等を踏まえて、都市計画手続等を進めていきます。</p> <p>瀬谷駅南口第1地区は、平成3年に瀬谷駅南口まちづくり協議会、平成11年に瀬谷駅南口A地区再開発協議会が発足し、さらに、平成22年には瀬谷駅南口A地区第I街区再開発準備組合が設立されました（平成25年に瀬谷駅南口第1地区再開発準備組合へ名称変更）。長い間、地元の方々を中心に本市と連携して検討を行い、この度、瀬谷駅南口第1地区について、本市の施策に合った計画がまとまりましたので、都市計画手続を開始しました。</p> <p>瀬谷駅南口第1地区は、道路が狭く歩行者と自動車が錯綜しており、駅前ではタクシーや一般車が道路上で乗降を行うなど危険な状況です。また、老朽化した木造建築物が密集し災害時に大きな被害が想定されることや、駅周辺の商店街のにぎわいや活力が低下するなど、課題の多い地区となっています。</p> <p>これらの課題を解決するため、権利者の方々が設立した再開発準備組合が中心となり、公共施設や再開発ビルの整備計画がまとめられました。</p> <p>公共施設は、地区直近の幹線道路である環状4号線と瀬谷駅南口駅前を連絡する都市計画道路を整備する計画としています。歩道と車道を分離して十分な道路幅員を確保し、歩行者及び自動車の通行の安全性を確保します。また、バス、タクシー及び一般車の乗降スペースを確保した駅前広場を整備することで、道路上での乗降防止や交通利便性を向上します。なお、都市計画道路と周辺道路の接続方法や交差点形状については、交通管理者及び道路管理者と協議を行い、円滑な交通処理や安全性を確保した計画としています。</p> <p>再開発ビルは、細分化された敷地を統合し不燃化された建築物を整備することで、災害時の防災性向上を図ります。また、駅前にふさわしい商業施設、公益施設及び都市型住宅の整備や、ビル敷地内に歩行者用空地を設け快適な歩行者動線を確保することで、駅周辺のにぎわいや活力を向上します。</p> <p>さらに、瀬谷駅南北自由通路と再開発ビルをデッキで接続し、駅南北をつなぐ歩行者空間を確保することで、交通結節点である駅を中心とした南北一体感のあるまちづくりを行う計画としています。</p> <p>今回まとめられたこれらの計画は、地区の課題を解決するものであり、本市としても早急に取り組む必要があると考えています。</p> <p>瀬谷駅南口第1地区の周辺については、以前より地元の方々と連携して検討を行ってきましたが、具体的な整備手法が定まらず現在に至っており、一部で個別の建て替えが進んでいる状況です。本市としましては、新たなまちづくりの動きが地域で生まれてくることを期待するとともに、地域の皆様のご意向を伺いながら対応したいと考えています。また、鉄道の踏切整備や地下化等の連続立体交差化、上瀬谷通信施設の跡地利用などの検討も行っていく予定です。</p> <p>今後も、市街地再開発事業に対して権利者の皆様や地元の方々のご理解が得られるよう、再開発準備組合と連携して話し合いを継続させていただきたいと考えております。</p>