

New まちづくり構想ニュース

発行：横浜市都市整備局、鶴ヶ峰駅北口地区再開発協議会

まちづくり構想(素案)をたたき台として、より一層、議論を深めて行きましょう。

今年度から検討を重ねてきたまちづくり構想は、この度、皆さまのご協力により、「鶴ヶ峰駅北口周辺地区まちづくり構想(素案)」にまとまりました。ご協力ありがとうございました。ただし、まちづくりの実現には、更に多くの方にご参加いただく必要があると考えております。そこで、来月から『ブロック別の懇談会』を開催し、より多くの機会を設け、意見交換やまちづくりイメージの共有、皆さまの「まちづくりへの思い」を確認していきたいと考えています。より魅力的な鶴ヶ峰の実現に向けて、まちづくりを一緒に進めて行きましょう。

鶴ヶ峰駅北口周辺地区まちづくり構想図案

土地利用の方針

拠点性・土地利用関連の方針について、地区の特性を考え、ゾーンごとに以下のように土地利用の方針をまとめます。

※今後、適切なゾーンの範囲設定について、地域の皆様と検討して決めていきます。

駅前拠点ゾーン

- 駅前の利便性を活かし、鉄道敷地や市営住宅跡地等も活用しながら、行政機能・文化施設の更新、商業・業務施設・都市型住宅等の導入・整備など、土地を高度利用した再開発等を進めます。
- 主要な生活拠点にふさわしい広場づくりを行います。
- 道路交通関連の以下の方針については、駅前拠点ゾーンにおいて実現します。
 - 駅前広場(交通機能(バス・タクシーなど))を商業空間との配置等に考慮しながら、整備します。
 - 駅を中心としたまちの南北回遊軸づくりを行います。

周辺環境ゾーン

- 良好な環境を活かした土地利用を行います。
- 鶴ヶ峰バスターミナル移転後は、バスターミナル跡地及びその周辺について、住宅や公益機能などによる土地利用を検討します。

沿道サービスゾーン

- 水道道の沿道環境を活かした商業・業務・住宅用途を中心とした土地利用を行います。

地区全体にかかわる方針

地区全体(場合により周辺も含む)で検討し、実施するまちづくりを以下のようにまとめます。

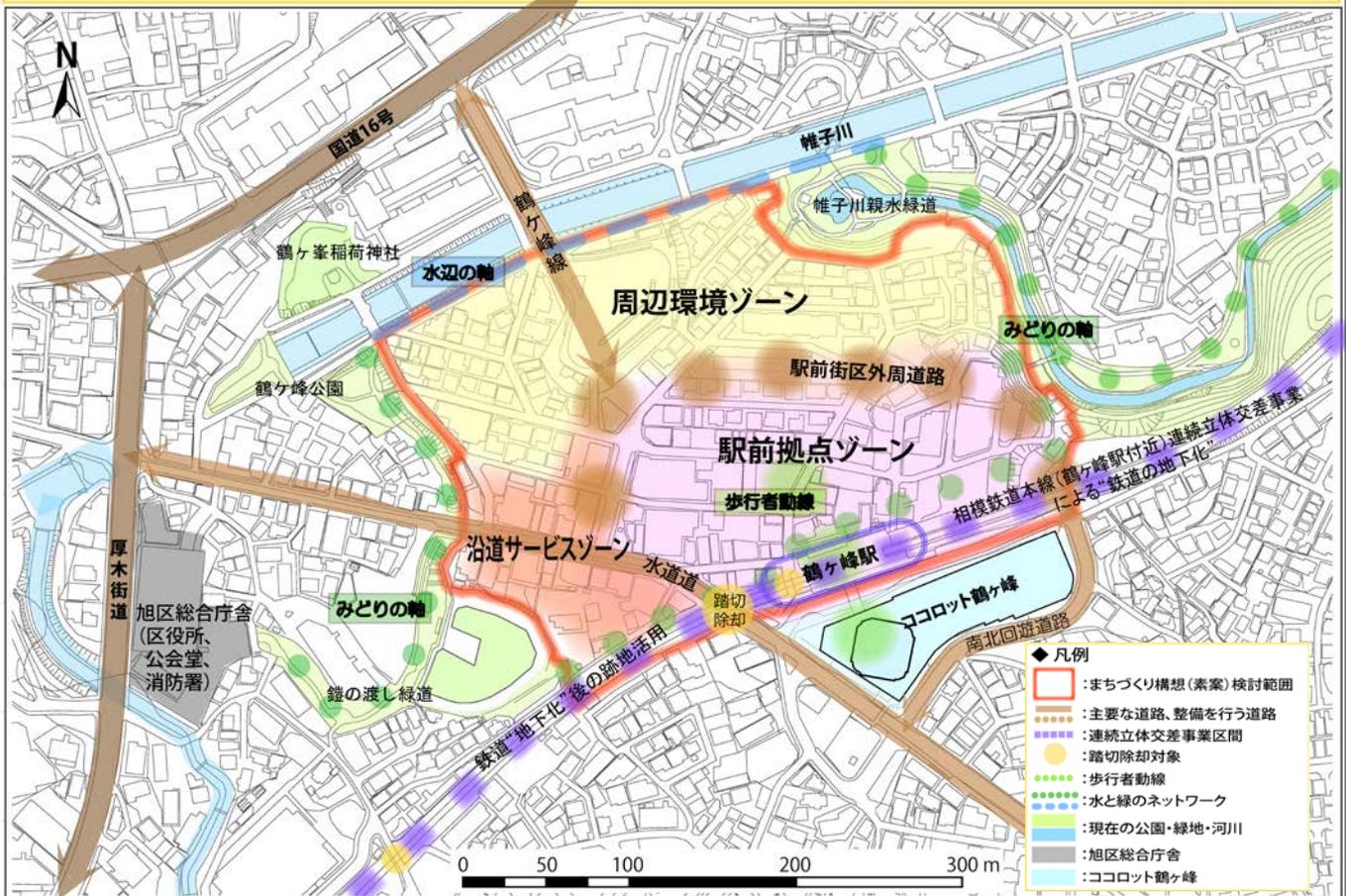
道路交通関連

- 道路ネットワークの改善
「坂本鶴ヶ峰線、鶴ヶ峰線、駅前街区外周道路」などの道路ネットワークの再構築により、円滑な交通処理を確保します。
- 広域バスネットワーク拠点としての機能強化
新しい需要に対応できるバスターミナルへと機能強化します。

- 歩行者空間の環境改善
水道道や駅前拠点ゾーンを中心にバリアフリー化を実現します。
- 自転車駐車場の再構築
北口に点在している自転車駐車場の再構築

文化・自然環境関連

- 文化施設の駅前周辺での更新
文化施設の核となる施設と周辺施設の幅広い連携により、文化を育むまちづくりを推進します。
- 自然環境のネットワーク強化と新たな緑の創出
豊かな自然環境のネットワークを形成します。



検討会「第4回」を開催しました。

平成30年2月25日(日)と28日(水)に鶴ヶ峰駅北口周辺地区まちづくり構想検討会「第4回」を開催しました。2日間で合計28名の方にご参加いただきました。



まちづくり構想検討会「第4回」の様子

お忙しい中、ご参加いただきありがとうございます。各日、今年度のこれまでの検討のまとめとして作成した「【案】鶴ヶ峰駅北口周辺地区まちづくり構想(素案)」をご説明し、合わせて、次年度以降のまちづくりの進め方をご説明しました。

まちづくり構想(素案)は、平成30年度に予定している『まちづくり構想の策定』に向けたたたき台となるものです。ご欠席の方には、本ニュースの別冊として、当日の配布資料を同封しますので、お時間のある際にご確認ください。

■ 鶴ヶ峰駅北口周辺地区まちづくり構想の策定スケジュール

開催時期		実施内容
平成29年度		鶴ヶ峰駅北口周辺地区まちづくり構想(素案)策定
第1回検討会	6月17日開催	・まちづくり構想策定方法について (済)
第2回検討会	9月23、26日開催	・地域の特性、課題について (済)
第3回検討会	12月2、5日開催	・まちづくりの方針について (済)
第4回検討会	2月25、28日開催	・まちづくり構想(素案)確定 (済)
平成30年度		鶴ヶ峰駅北口周辺地区まちづくり構想策定 = 構想確定
ブロック別懇談会	4月開催予定	・まちづくりイメージの共有、アンケート調査など
複数回の検討会を開催		実施内容検討中

平成30年度は「ブロック別懇談会」からスタートします。

平成29年度に開催した「まちづくり構想検討会(4回(計7回)開催)」にご参加いただいた方は、全体の約25%となりました。お忙しいところ、ご参加いただきありがとうございます。

平成30年度はさらに多くの地権者の方とまちづくりの意見交換などを行いたく「ブロック別懇談会」の開催から始めます。

ブロック別懇談会はまちづくり構想の検討区域に該当する「鶴ヶ峰自治会の6・7・8・9班」の区域を参考にさせていただき、A・B・Cの3つのブロックに分けて開催します。(右図参照)

平成30年4月には、ブロックごとに2回ずつ、計6回の懇談会を開催します。

より多くの機会を設けています。
ぜひ一度、ご参加ください。

(詳細は同封の「案内状」
をご確認ください。)



ブロック分け区域図

主 な 意 見 ・ 質 疑 と 応 答

以下、「Q」は検討会にご参加いただいた方からの主なご質問やご要望、ご提案として、「A」はそれに関する横浜市からの応答として掲載しています。

1. まちづくり構想図案・まちづくりの方針関連

■ 道路整備について

Q1：駅前街区外周道路の整備が一番大変だと思います。この道路整備がうまくいくと、スムーズにまちづくりが進むと思います。

鶴ヶ峰の大きな問題は道路問題です。（今回の道路関連の構想について）大変良い計画で、20年かけて実施するなら、このくらいの計画をやらなくてはならないと思います。

ただし、当面は、鶴ヶ峰線を水道道へつなげれば、解決できることと思います。国道16号や厚木街道から入ってくる「通過交通」による地域へのマイナス効果をどのように解消できるかが鍵だと思います。



A1：道路の計画は現況の交通量や将来的な交通量を見据えながら行います。現況の調査を実施できていない部分もあるので、引き続き検討していきます。

■ 鶴ヶ峰のバスターミナル計画・跡地利用計画について

Q2：駅から現在のバスターミナルまで歩くことは大変です。そして、雨に濡れてしまいます。近年整備されたまちに行くと、濡れないで短時間でのりばに行けます。バスターミナルを駅の近くに移転することは決まっているのですか？

A2：決まっている訳ではありません。本構想の考え方を一つの案として提案しています。

Q2：バスターミナルの跡地には区役所を移転した方が良いなどの意見があるが、そのようなことはいつ頃に決定しますか？

A2：本素案をもとに、地域の方々のご意見をよりきめ細かに伺い、考え方をまとめていきたいと思っています。

Q2：鶴ヶ峰バスターミナルの場所が「周辺環境ゾーン」に位置づけられていますが、黄色の着色は住宅地域という意味ではないのですか？

A2：現在のバスターミナル機能を駅前拠点ゾーン内に移転した場合、「バスターミナル跡地及びその周辺について土地活用を検討する」と記載しています。

Q2：「駅前街区外周道路の住宅用地」と「バスターミナルの用地」の土地の権利を交換するのかと考えていました。

A2：今回、建物の移転対象や移転先など、詳細の考え方を検討している訳ではありません。バスターミナルの位置も、周辺道路計画や交通量・交差点の状況を整理して決めていきます。

■ 旭区役所の再整備について

Q3：市営住宅跡地に区役所を移転していただきたい。例えば、駅側から区役所の新館に行きたい場合、区役所内の動線上に鉄製の扉が3つあり、全てを手動で開ける必要があります。このように、旭区役所は不便な箇所が多くなっています。一方で、市営住宅跡地は10数年、空いたままです。ぜひ区役所を移転してもらいたい。

古くは、JR蒲田駅のところに大田区役所ができ、今後、川崎市の宮前区役所は鷺沼駅前に移転するそうです。ぜひ、旭区でも実現して欲しいと思っています。

現区役所の場所には消防署だけ残し、残りの土地は民間不動産会社へ売却すると良いです。

A3：市としての方針は決まっていますが、『行政機能の更新』をまちづくりの方針の一つに掲げています。市民の皆様にご迷惑をかけていることは十分理解しており、今回のまちづくりの中で考えていきます。



■ 旭区のスポーツ利用施設について

Q4（意見）：旭スポーツセンターや白根地区センターで身体を動かしていますが、常に混雑しており、短時間の利用しか出来ず、抽選でやっとの思いで申込みが出来る状況です。保土ヶ谷スポーツセンターの充実ぶり比べると、体育館などがもう少し増えると良いと思っています。

※ 旭スポーツセンターの延床面積は、保土ヶ谷スポーツセンターの約 60%程度です。



■ 鶴ヶ峰の目指すべきまちづくりについて

Q5：区役所やバスターミナルが駅から離れていることがすごく良いことだと思っています。

なぜかと言うと、駅と商店街と区役所、駅と商店街とバスターミナルという動線があるからこそ、現在の個人店や路面店が栄えていると思うからです。

そこで、西谷・二俣川との差別化も考え、鶴ヶ峰の目指すところは下町で良いのではないかと思います。これまで栄えてきた個人店、路面店を活かすようなまちづくりです。

そして、旭区は市内でも高齢者がとても多く住んでいるまちなので、高齢者向きの店舗などを充実させた方が良いのではないのでしょうか。

このような理由から、駅と区役所やバスターミナルが離れている環境の特性を活かしていくべきではないかと考えており、今までご説明いただいている駅前拠点ゾーンに色々な機能を集積することに反対します。



A5：ご意見ありがとうございました。検討会（第2回）で行ったワークショップの際、特にバスターミナルの話については、「駅前に持ってきた方が良い」というご意見もあれば、「今のままの方が商店も栄えて良い」というご意見もありました。

一方で、鶴ヶ峰駅周辺を利用したことが無い方からすると、今の離れている状況では分かりづらくなっているという課題もあり、これらをどのように解いていくかについては、今後のまちの課題と感じています。

本日の案では、バスターミナルを駅前のどこかに移転するにしても、『駅から離れたバスターミナルを商業空間との連続性や一体感に配慮して、駅前の街区に移転再整備する』としており、ご指摘いただいた既存の良いところ（商業空間との連続性や一体感）に対して、適切に配慮して、今後の具体的な計画を検討していかなければと考えています。

■ 建物の高層化について

Q6：表現の中で「高密度利用」や「高度利用」という表現が見られますが、これは建物を高層化するということでしょうか？

A6：全ての建物を高層化するという意味ではありませんが、都市構造として、「主要な生活拠点」に位置づけている鶴ヶ峰では、高層化も可能です。

例えば、南口ではココロット鶴ヶ峰が出来ています。

Q6：ココロット鶴ヶ峰により日影がまちに出来ています。

北口で同様に、高層化の建物を建設すると、さらに日影がかかってきます。

このように、日照時間が減る場合、補償はどのように行われますか？



A6：日照については、建築基準法で日影を落としても良い時間が用途地域ごとに決まっています。

ココロット鶴ヶ峰については、そのルールの中で建築していると思います。

建築基準法の中では、法律上の日影規制が守られていれば、それ以上規制はできません。

Q6：法律の範囲内であれば、補償しないということですか？

A6：超高層建築物の場合、よく起きてしまうのが電波障害です。現在、地上デジタルになりましたが、それでも電波障害は発生しますので、この補償はあります。

■ 建物移転の必要性について

Q7：この開発地域に住んでいる人は将来的には駅前開発のために、移転するということですか？

A7：必ずしもそういうことではありません。

Q7：実際には商店街のエリアで再開発をして、バスターミナルを移設するということになるのであれば駅前場所にエリアを確保しなくてはいけない。

そこに住んでいる人は自ずと、移転することになりませんか？

そこまで具体化していないことは分かっていますが、基本的にそういう話ではないのか？

A7：これまで、再開発協議会の皆さんと「市街地再開発事業」について検討をしてきました。

この事業の場合、工事の時に一度仮移転してもらう場合もありますが、完成時には、戻って来ていただく前提で事業を考えます。物理的に支障が出るから、一方的に出て行ってくださいというような事業ではありません。まちづくり事業の中で、生活再建をどのように行うのかということも考えて事業は実施します。

今回、どのような事業手法でまちづくりを行うのかがまだ決まっていますが、事業側から一方的な要求をするようなことはないように考えています。

■ いつまでも住み続けられるまちづくりについて

Q8：『細分化が進んでいない良好な戸建住宅地における保全に向けたルールづくり』とありますが、これは細分化が進んでいない良好な戸建住宅地に“しなさい”という意味ですか？
細分化するかしないかは地権者の選択です。そのような事柄に踏み込んで記載するということは、どういう意図があるのですか？

細分化するかしないかは地権者がその都度考えることなので、まちづくりでどうしようということはおかしいと思います。構想の文章から「細分化」の文言を消していただきたい。

A8：検討会（第2回）で行ったワークショップの際、戸建住宅地の環境が良い状況にあるというご意見をいただきました。

そこで、現在は、細分化がされていない良好な戸建住宅地ですが、現状の用途地域の規制だけでは、細分化を行うことが可能な状況にあります。

このことから、細分化が進んでいない住環境を今後も保全していくために、ルールづくりを行うという一つの案を今回のまちづくり方針の文章としています。



地区内の戸建住宅地

Q8：相続税でどうしても細分化しなくてはいけない状況が生まれ、地域のルールを変えた事例を友人から聞いたことがあります。

このように細分化ということはやむを得ず発生するものです。

A8：ご意見いただきありがとうございます。今後の参考にさせていただきます。

2. 地区の現況について

■ 市営住宅跡地の地盤について

Q9：市営住宅跡地の地盤はどうですか？

今後、有効活用して、一定程度の規模の建物を建てるならば、地盤が気になります。

A9：連続立体交差事業の関係で、市営住宅跡地の駐輪場で地盤調査をしています。良好な地盤だと確認しています。

Q9：近くに川があるので、水脈がどうなのかが気になりました。

実際に沼のような箇所もあります。

A9：建物を建てる際は、詳細の調査を行い、適切な処置をします。

■ 鶴ヶ峰駅乗車人員の推移について

Q10：乗車人員が増加傾向にあるとされていますが、駅勢圏での人口が減少しているにも関わらず、増加しているということはなぜですか？

A10：因果関係は分かっていません。

乗車人員が大きく増加している訳ではなく、数百から1000人くらいの間です。ココロット鶴ヶ峰が出来た際には、3000～4000人くらい一気に増加しています。直近の増加要因については、調べ切れていないので、色々とデータをみて整理します。

Q10：高齢者が増え、敬老パスを利用する方が増えたのではないかと思います。統計を確認するならば、この点も確認して欲しい。

A10：バス利用者の数も正確には把握できていないので、今後検討していきたい。

3. まちづくりに関する意見交換の進め方について

■ まちづくりのイメージ共有について

Q11：まちづくりで整備する建物に関する構想図は出来ていませんか？

例えば、ココロット鶴ヶ峰のような再開発ビルが建つなどの図もまだ出来ていませんか？

A11：出来ていません。

Q11：仮でも良いので、建物の構想が分かると良いです。

例えば、区役所が駅前に来るとすれば、このぐらいの大きさになるなど、物差しとなるような図があると、イメージがしやすく発言しやすいと思います。

現在の資料では、漠然としており、「どこをどのようにしたら良い」といったまちづくりの意見を言うことが出来ません。

そのようなものを用意していただけると、参加者が意見を出し易いと思います。

A11：今後、検討し、工夫を行っていきます。

【発行元】

■ 横浜市都市整備局

担当課：市街地整備推進課（担当：島田、木村）

電話：045-671-3799 FAX：045-664-7694 E-mail：tb-seibisuishin@city.yokohama.jp

■ 鶴ヶ峰駅北口地区再開発協議会

理事長：安藤公一