

## 花月園競輪場跡地における事業概要等に関する説明会 議事概要

説明者：横浜市（都市整備局、環境創造局、鶴見区）  
UR都市機構（東日本都市再生本部）

- ① 日 時：平成 27 年 8 月 25 日（火） 19：00～20：30  
場 所：東台小学校 図書館  
傍聴者数：24 名

### 【主なご意見、ご要望等】

#### ■開発事業に関すること

- 土地利用計画について説明会資料をみると、復元緑地が多くなる計画となっている。もっと既存緑地を残してほしい。現在緑地部には桜の木が存在しているが、何本残るのか。
- 宅地①横自転車駐車場については誰のためのものなのか。図面上はマンション等の駐車場の記載がないが、設置場所や駐車可能台数はどうなるのか。
- 12m 道路よりも北側に街区公園が存在しているのはなぜか。
- 宅地④の用途が戸建住宅等となっているが、戸建住宅とした理由及び建築予定戸数を教えて欲しい。
- 地区公園の概要についての説明がなかったが、別途説明の場は設けられるのか。
- 宅地①～③について、建てられるマンションは賃貸か分譲のどちらになるのか。
- 公益的施設用地には商業施設が入るのか。
- 新たに建設されるマンション等の住民が通学する小学校はどこになるのか。
- 12m道路を通すことによる岸谷への影響はどう考えているのか。
- 生見尾踏切の閉鎖を考慮した通過交通量のシミュレーションを行うべき。

#### 《URからの説明》

- ・ すべての樹木を移植できるわけではない。樹木調査の結果、移植可能なものを対象に移植する。復元緑地については、樹木調査の結果も踏まえ、樹種も含めて既存の状況を加味して復元していくことになると思う。
- ・ 駐輪場については、一般の方が使えるものとして計画し、共同住宅地内にも別途駐輪場は設ける予定。駐車場については現時点で決定していないが、宅地内に設ける計画。共同住宅地内には別途ごみ捨て場も設置する予定。
- ・ 街区公園は、地区公園との連携等も考慮し 12m 道路より北側の位置になっている。
- ・ 用途地域及び地区計画から、高い建物を建てられない。戸数については、現在 4 戸を想定しているが、アパートになる可能性もある。
- ・ マンションは分譲となる予定。詳細については今後検討し、平成 30 年度以降の中高層条例に基づく説明会で説明予定。
- ・ 交通量については、12 月に交通量調査を実施しており、岸谷公園付近では 12 時間で約 600 台の交通量であった。道路新設による通過交通量の変化は様々な要因が絡んでおり、将来の正確な予測は困難である。通過交通に関しては、皆様の意見を聞きながら、引き続き将来管理者と協議を行う予定。

#### 《横浜市からの説明》

- ・ 宅地①の駐輪場は主に駅利用者等のためのもの。駐輪場については、地区公園にも設置する予定。
- ・ 地区公園については、今後住民の意見を聞く場を設け、意見を聞きながら進めていきたいと考えている。
- ・ 公益施設用地について、現在決まっているのは保育所である。保育所は近隣にもあるが、今後マンションが建設されることと、鶴見区において保育施設が足りていない現状を考慮している。
- ・ 小学校区については、東台小学校は今後も児童数が増える見込みとなっている。当地区は生麦小学校の通学区域に変更することを軸として、教育委員会が調整していく。

- ・ 現在の生見尾踏切の交通量は約 500 台/日であり、山側から第一京浜への一方通行である。横浜市道路局からは、岸谷生麦線や新子安橋、鶴見溝の口線への迂回を呼び掛けているところ。
- ・ 将来交通量については予測が困難ではあるが、通過交通抑制サイン等、岸谷方向の通過交通量を減らす対策について、皆様の意見を聞きながら引続き検討を進める。

#### ■工事概要と家屋事前調査に関すること

- 家屋調査範囲について、生麦が入っていないのはなぜか。
- 工事協定を結んでほしい。工事に対する補償基準についての説明をしていただきたい。
- 調整池は必要ないとの説明があったがなぜか。
- 盛土の影響についての説明がなかったが、事前調査は行っているのか。
- 工事車両により線路沿い道路を通過するバスに影響はあるのか。
- 工事に伴う粉塵等の影響についての対策はどのようなものを考えているのか。
- 競輪場廃止後、放火等が発生しているが、工事中の防犯対策はどのように考えているのか。

#### ≪URからの説明≫

- ・ 家屋調査範囲においてお示ししているのは自治会名ではなく、町丁目である。そのため、岸谷4丁目には、連合自治会名では生麦地区も含まれている。
- ・ 工事協定については、住民の方の意見を反映すべく、今後協議を行いたいと考えている。なお、工事協定とは工事についての協定であり、家屋調査の補償についての協定ではない。
- ・ 現在の競輪場は、路盤のアスファルト面が多く水が浸透しにくいのが、公園として整備されれば、土の割合が多くなり浸透がしやすくなることから整備後の調整池は必要ない。なお、工事期間中は調整池等の設置を行う予定である。
- ・ 土質については、土質調査を実施しており、地盤改良が必要な箇所が出てきた場合は、適切な処理を行う。これらの調査、またURの造成実績等を加味し設計を進めている。
- ・ 工事車両による道路への影響については、工事業者決定後に現地調査を実施し検証を行う。
- ・ 騒音、粉塵等については、防音パネルの設置や散水を実施する予定。
- ・ 巡回点検を実施することはもちろん、警察とも連携を取りながら対策を講じる。

#### ■その他（手続き等について）

- 本日の配布資料の発行者名が不明である。関連して、周知文、掲示文にも発行者が載っていない。周知が不十分である。
- 説明会終了後5日間という意見書の受付期間について延長は考えられないのか。

#### ≪横浜市からの説明≫

- ・ 周知について、条例に基づき50m以内を原則に配布している。それ以上の範囲についても、自治会長の意見を聞き、要望を受けた範囲には配布をしている。
- ・ 5日という期限は条例で決められている。6日以降に提出された意見書の扱いについては、事業者の判断となる。

②日 時：平成 27 年 8 月 26 日（水） 19：00～20：30  
場 所：岸谷会館  
傍聴者数：21 名

【主なご意見、ご要望等】

■開発事業に関すること

- どのような事業手法を用いているのか教えてほしい。防災公園街区整備事業という手法は変わっていないのか。
- こどもセンターについて、平成 27 年 3 月の説明会で話が出たが、現在検討状況はどうなっているのか。地区公園に体育館のような機能が設けられるのか。
- VRではなく、立体的に視覚的に見える方法として模型を作成してほしい。
- 植栽の伐採について、平成 27 年 3 月の説明会で述べたことについての返答がない。復元緑地について樹種はどうなるのか。
- スロープ廃止の理由を教えてください。
- 大和ハウスの土地取得について地区の歴史を考慮しているのか。
- マンション計画による児童増加に伴う小学校受け入れについて、どのように考えているのか。
- 生見尾踏切閉鎖の影響を加味した将来交通量を示してほしい。
- 急傾斜地について、擁壁について 40 年前から補修工事を行っていない。治水事務所・横浜市・URにて住民説明会の場を設けていただきたい。
- 説明資料の宅地のマンションの階数表示（地上 14 階～6 階）の「～」はどういう意味か。
- 開発区域外を考慮した将来交通量対策を検討いただきたい。12m道路は車両規制をかけて通過交通量を減らすべきではないか。
- 公園面積が少ないように思われる。宅地部を緑地にしてもいいのではないか。
- 地区公園には来訪者のためのコインパーキング等の駐車場を整備すべきである。
- 歩行者用通路から同じ段差で駅まで接続できないのか。
- 地区内の市有地 4,000 m<sup>2</sup>はどうなっているのか。

《URからの説明》

- ・ 地区公園と住宅地等の開発とをあわせてURの防災公園街区整備事業で行う。それぞれについて、地区公園は都市計画公園なので都市計画事業としてURが市に代わって整備を行い、住宅地等については、横浜市の条例に基づいた開発事業として行う。
- ・ 視覚的にイメージいただくためにVRを作成したが、本日の意見を受け模型の制作を行うこととした。
- ・ 復元緑地については、樹木調査の結果も踏まえ、樹種も含めて既存の状況を加味して復元していくことになると思う。
- ・ 急傾斜地については、現在、神奈川県横浜川崎治水事務所と事前協議を行っているところ。安全対策等については、神奈川県と調整を行う。
- ・ 宅地におけるマンションの階数表示については、高いところで14階、低いところで6階という表記である
- ・ 交通量の予測は、さまざまな要因によって、利用者の経路選択が異なるので、将来交通量の正確な予測は困難である。通過交通量への対策については、皆様の意見を聞きながら引続き将来管理者と協議を行い検討していく。
- ・ 地区公園、街区公園のほかにも、地区計画で各宅地に広場を設ける計画となっている。
- ・ 地区内の市有地 4,000 m<sup>2</sup>というのは、赤道としてある用地のことと思われるが、横浜市へ移管予定の新設道路用地などへ付替えを予定している。

#### 《横浜市からの説明》

- ・ 地区センターについては、既に鶴見区については必要な整備がなされているため、新たに整備する予定はない。しかし、これまで地域からの意見は聞いているので、地区センターに代る施設を検討していきたい。
- ・ スロープは、競輪組合が昭和48年に建築したものであるが、現在管理している県において、当時の設計図面等が残されていないことから構造等が不明。このため横浜市として責任を持って管理することができないため撤去することとなった。現在、スロープ機能をもった代替の対応ができないか検討しているところ。
- ・ 小学校については、現状も学校数が足りていない状況。鶴見区の南側のエリアを見れば中期的に人口が増加する傾向であり、本開発事業とは関係なく東台小学校も増築している。マンションが建設されれば、人口はさらに増え東台小学校の増築だけでは受け入れができないことが予想されるため、開発区域については生麦小学校に学区を変更するよう教育委員会が手続きを行っていく予定。本日意見のあった通学路の安全性については、教育委員会にしっかり伝えていく。
- ・ 道路交通問題に関しては、地域住民の意見を聞きながら、既存道路の安全対策や規制等を検討し、交通管理者とも協議しながら進めていく。
- ・ 地区公園には体育館のような施設を造る予定はない。また、地区公園面積は4.3ヘクタールで既に都市計画決定がされており、エリア拡大は困難である。
- ・ 歩行者専用通路は線路沿い道路に接続する予定であることから、駅まではエレベータもしくは階段を利用することになる。

#### 《大和ハウスからの説明》

- ・ マンション建設を目的としJFE社宅跡地を取得した。その後、横浜市・URより一体での開発事業の提案があり、これに協力することとした。

#### ■工事概要と家屋事前調査に関すること

- アスベスト調査結果について、周知の徹底をお願いする。
- 工事説明会や家屋調査の前に工事協定を結んでもらいたい。また、協定の協議を行うための、事業者と住民との体制についても検討してほしい。
- ファミマ横の道路は生活道路である。工事用車両は宅地①から搬入すればよいのではないか。
- 保育園に対し、防塵・防音パネルを整備したうえで工事を行ってほしい。
- 家屋事前調査は、レーザーズハウス等の解体も含めた調査という位置づけか。解体事業者が異なるという理由で適切な補償がされないということがないようにしてもらいたい。
- 家屋調査について、JFE解体時は道路のクラックについて対応してもらえなかった。今回はきちんとしてもらえるのか。
- JFEの解体時には、バスと工事車両により渋滞が発生していた。先にバス停の整備を行えないのか。
- JFE解体時にはねずみや害虫の拡散がひどかったが、今回は調査や駆除を行ってもらえるのか。

#### 《URからの説明》

- ・ アスベストについては、規制を順守し濃度測定等の調査を実施する。測定結果の周知方法については今後検討する。
- ・ 工事協定等については、工事業者決定後の締結に向け検討する。
- ・ 工事用車両の搬入を宅地①からとすることについては、現況法面が急峻であり困難と考える。周辺への対策も含め、工事の詳細な計画については工事業者決定後の工事説明会にてお話しする。
- ・ 家屋調査の結果については、レーザーズハウス所有者と調査内容を共有する等、適切に対応していく。また、工事に伴い既存道路に支障が出た場合は適切に対応する。
- ・ 工事車両による渋滞の懸念については、工事車両の公道での駐停車を禁止すること等指導徹底する。また、バス停付近の整備時期については、今後の工事展開の検討にあわせ詳細を決めていく。
- ・ ねずみや害虫対策に関しては、事前調査を行い適切に対応する。

■その他（手続き等について）

- 説明会の周知方法について、周知徹底が不十分である。広報よこはま等の活用を検討すべきである。

≪URからの説明≫

- ・ 説明会の周知方法は、市条例に基づいて 50m以内に配布となっているが、今回は 50m以外も含め約 2,000 戸に直接配布している。それ以外にも回覧を活用して周知している。

≪横浜市からの説明≫

- ・ 広報については、原稿締切等の制限もあるため、日にちが流動的なものは活用が困難である。

- ③ 日 時：平成 27 年 8 月 27 日（木） 19：00～20：30  
場 所：鶴見一丁目・二丁目会館  
傍聴者数：42 名

【主なご意見、ご要望等】

■開発事業に関すること

- 消防等の大型車両は 12m 道路に進入できるのか。
- スロープの撤去については、駅の反対側の保育園の意見も聞くようにしてほしい。
- スロープの撤去について自治会は反対であり、陳情書も提出する。代替案を検討中ということだが、現在ある場所に整備されるのか。
- 歩行者用通路について、昨年度の説明会では災害時に海側の人が地区公園に避難するルートとしても重要であるとの説明を受けたが、本日の説明では歩行者用通路がどのような整備されるのか分からない。車いすでも利用することは可能なのか。
- 今回の開発に伴い、商業施設はできないのか。
- 地区公園から海を見渡すことはできるのか。
- 工事中の防犯安全対策については、住民の意見を聞いたうえで検討してもらいたい。
- 新設 12m道路について、岸谷側に通り抜けはできるのか。
- 新設 12m道路の歩道の広さを教えていただきたい。

≪URからの説明≫

- ・ 消防車等の緊急車両については、今後の管理者協議によるが、線路側からの進入となると想定される。
- ・ スロープの撤去について、地域の皆様の意見を踏まえ、代替施設として現在のスロープと同等機能のスロープの設置を、整備場所も含め横浜市及び開発事業者にて協議検討中である。
- ・ 歩行者用通路の幅員 6 m は、地区計画で定められている。どのような形態となるかは建物事業者にて検討していくことになる。建物計画は現在構想段階であり、これから詳細を検討していく。
- ・ 商業施設が整備される予定はない。
- ・ 地区公園から海が見えるかどうかは、宅地②のマンションの建築高にもよるので現時点では不明。
- ・ 工事中の防犯対策について、自治会をはじめとした地域の皆様の意見を踏まえて検討していく。
- ・ 新設 12m道路は、岸谷側への通り抜けが可能となる。通過交通対策については、皆様の意見を聞きながら道路管理者、交通管理者と引き続き協議を行う。
- ・ 12m道路の歩道について、一方通行区間は、自治館側が 2m、ファミマ側が 4m である。保育園より岸谷側については両側 2.5m を計画している。

≪横浜市からの説明≫

- ・ 地区公園は、地震による火災から身を守るために一時的に避難していただくことを想定している。地区公園へのアクセスは、12m道路、歩行者用通路等、複数のルートを考えている。

■工事概要と家屋事前調査に関すること

- レーザーズハウスの撤去について、撤去ルートは競輪場スタンドの撤去ルートと同様か。岸谷側を通ることはないのか。
- ファミリーマート横の道路は傷んでおり、通常でも振動が大きく伝わる。今回の工事では、そのままの状態で使用するか。
- 工事車両とスロープ利用者が交錯することについて、他に方法はないのか。
- 工事車両の出入りはファミリーマート横道路を使用するとの説明だが、幼稚園の送迎バスもあるため、工事車両との交錯が心配である。

- 安全帯は万能鋼板でなく、全てカラーコーンの方がよいのではないか。
- 工期が5年にもかかわらず、工事車両の通行ルートが通年同じであるが、他の方法を考えていないのか。ファミリーマート横道路に工事車両が集中することは避けてほしい。
- JFE解体時には、工事車両ルートとして斜面が使えないとの回答であったが使えるのか。
- ファミリーマート横には商売を行っている人もいるため配慮して欲しい。
- 地下水の変動が懸念されるため、地下水計を設置してほしい。
- 家屋調査の時点で現場事務所を設置し、工事協定を結んでもらいたい。

#### 《URからの説明》

- ・ レーザーズハウスの撤去は建物所有者が行うが、本日の意見も踏まえ、建物所有者と解体の調整をしていく。
- ・ ファミリーマート横の道路を事前補修するか否かについては、工事展開等を踏まえ今後検討していく。
- ・ 工事車両に関し、保育園への通園、幼稚園の送迎バスなど周辺への配慮については、今後、園などの意見を聞きながら対策について検討していく。なお、交差点部には、ガードマンを設置し、一般の人を最優先に、安全を確保する。ガードマン設置位置について希望があれば対応する。
- ・ 安全帯については、警察と協議を行い、その指導に従っていく。
- ・ 工事用車両ルートについて、解体ガラ等搬出は斜面に設置する仮設用道路の使用を検討しているところだが、詳細については工事説明会にて説明する。
- ・ 宅地①斜面の工事用通路について、現状の通路では工事用車両が利用することは困難だが、補強等を行うことにより仮設道路として利用できるよう検討している。
- ・ ファミリーマート横にお住まいの方々への工事中の配慮については、皆様の意見を聞きながら、対応について検討していきたい。
- ・ 地下水位については、ボーリング調査により現状の地下水位は把握している。今後、地下水に影響があると思われる場所を確認し、必要に応じて調査を行う予定。
- ・ 現場事務所は工事業者の決定後となるため、家屋調査前の現場事務所設置は困難。工事協定は締結する方向で考えている。

#### ■その他（手続き等について）

- 意見書の提出期間を5日以上に延ばしてほしい。

#### 《URからの説明》

- ・ 意見書の提出期間は、条例で説明会終了後5日間と決まっているが、6日以降の意見については事業者として適切に対応する。

- ④ 日 時：平成 27 年 8 月 28 日（金） 19：00～20：30  
場 所：生麦地区センター  
傍聴者数：16 名

【主なご意見、ご要望等】

■開発事業に関すること

- 歩行者用通路について、宅地①と宅地②は高低差が 25m あるが階段になるのか。
- 12m 道路の交通規制はどうなるのか。
- 津波対策はどう考えているのか。
- 急傾斜地箇所対策はどのようになるのか。
- マンションの建設戸数を教えてほしい。
- 東台小学校は児童数がいっぱいであるが、マンション建設に伴う対応はどう考えているのか。
- 地区公園の管理体制を教えてほしい
- 地区公園の防災機能について教えてほしい。

≪URからの説明≫

- ・ 歩行者用通路は地区計画により位置づけられており、マンション建設時に整備する計画である。具体の計画は未定だが、階段となると想定される。
- ・ 急傾斜地の一部について工事を行う予定であるため、神奈川県と協議中である。施工方法等については工事説明会で説明する。
- ・ 開発に伴う住宅戸数は、都市計画の説明会では、700 戸を想定していると市から回答がされている。

≪横浜市からの説明≫

- ・ 12m 道路については、交通管理者と協議している。規制については、ファミリーマートから保育園手前までは現状と同様に一方通行となり、新設部は大型規制をかける予定としている。地元と話をしながら規制を含め協議していく。
- ・ 津波時には、近傍にある海拔 5 m 以上の高台、3 階以上の固い建物への避難をお願いしているところ。
- ・ 東台小学校は、現在定員いっぱいのため、当地区については生麦小学校に学区を変更する調整を行っているところ。
- ・ 地区公園は土木事務所が管理し 24 時間開放を基本としている。ただし、防犯、安全対策など、地元の意見を聞きながら検討を進めていきたい。
- ・ 地区公園については、広域避難場所としての機能を確保する計画である。地震による火災から身を守るために一時的に避難する場所としての広場の整備や火災延焼防止のための防災樹林帯の整備、かまどベンチ、防災トイレ、風雨を凌ぐテント等の整備を計画している。防災機能については公園整備内容とあわせて、引き続き地元の意見を聞きながら今後検討していく。

■工事概要と家屋事前調査に関すること

- アスベストの説明はいつ行うのか。J F E 社宅解体時は 2 回実施している。
- 12m 道路沿い公益的施設用地あたりは花月園遊園地時代に池となっていたが、地盤沈下等の対策は行うのか。また、工事入札手続き中とのことだが仕様書等を見ることは可能か。
- 地下水位データを公表して欲しい。



《URからの説明》

- ・ アスベスト対策については工事説明会で説明する。
- ・ 地質に関しては、ボーリング調査により地盤特性を確認しており、それに基づき地盤改良等の必要な対策を実施する。
- ・ 工事発注内容については、URホームページにて工事概要が確認できる。仕様書は申込者に配布しているが、一般の方でも申し込みがされれば配布は可能。
- ・ 地下水位データについては、希望者に対し説明することは可能。

■その他（手続き等に関すること）

- 生麦地区は昨年度までの都市計画の説明会において、当初は説明の対象外であったが、平成 27 年 3 月から説明対象となった。今回の説明会対象範囲の考え方を教えてほしい。

《横浜市からの説明》

- ・ 本説明会は横浜市の条例に基づき、開発区域から 50m 以内の人が対象となるが、それ以上の範囲についても、事業者が自治会長の意見を聞くなどして、説明会資料の配布をしている。