

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>・現在A地区について、事務所を導入することでさらに50%の容積割り増しをする原案となっています。しかし、事務所機能を積極導入したいという住民要望やアンケート結果があったわけでもなく、導入すべき社会的／経済的なデータが示されているわけでもありません。すなわち、各種の誘導用途の中で事務所用途を別枠で優遇する根拠が不明です。昼間人口の増加を目指すのであれば、誘導用途にあげられている他の用途でも十分に実現可能であると考えられます。事務所用途のみを対象とした追加の容積緩和を行うことは疑問です。諸々の誘導機能の導入に対して50%の割り増しを行うにとどめるべきであると考えます。</p> <p>・ B地区について、両サイドの隣接地区が1種中高層住居地域で北側にも低層住宅が拡がる中で、またユリノキ通り沿いのA地区とは異なり幹線道路に面しているわけでもない敷地条件の下で、この地区だけ容積を緩和し事務所等を誘導することに違和感があります。周辺の街並みとのアンバランスが生じるのではないかと懸念されます。特に西北端部の幅が狭いエリアには実質的に建築が建てられないために、中央部分はかなり建て込んだ状況となることが予想されます。その上で容積率を150%から200%に上げた場合、周辺から乖離した街区となってしまう恐れがあります。用途の複合化は、高さ制限を原案のように緩和することで、実現可能と考えられます。容積の緩和まで行う必要性があるのかどうか疑問です。容積率は現行通り150%に抑えることが妥当と考えます。</p> <p>・ 建築物の整備の方針の中で、脱炭素社会の形成の推進のため、省エネルギー性能の高い設計とするとありますが、全ての事業者・建築物に対しどこまで適用されるのか？これによってどの程度の効果が望めるのか？横浜市として、この事業での環境問題に対しての具体的な展望を明示していただきたい。建築物のみだけでなく、入所する事業者に対しても脱炭素に積極的に取り組んでいる企業を優先的に誘致する等の取組があってもいいのではないかと。</p>	<p>まず、本市の住まいや住環境についての基本的な方向性を示す横浜市住生活基本計画においては、横浜らしい魅力ある住まいとまちづくりに向けた考え方として、「住む」「活動する」「働く」を実現できる郊外住宅地への転換を掲げています。また、横浜市都市計画マスタープラン青葉区プラン「青葉区まちづくり指針」や田園都市線駅周辺のまちづくりプランにおいても、多様な世代が働く場などの業務機能の立地を誘導するとしています。加えて、住民ワークショップ等を経て平成25年に策定した『次世代郊外まちづくり基本構想2013』では、本地区を含む美しが丘1～3丁目をモデル地区として選定した上で、目指すまちの将来像として「コミュニティ・リビング・モデル」を掲げ、歩いて暮らせる生活圏内に就労を含めた様々な機能を配置し、それらを結合させるとしています。</p> <p>こうしたまちづくりの上位計画等における「働く場」の位置付けを踏まえ、事務所用途を主な誘導機能に位置付け、容積率の緩和をインセンティブとして積極的に誘導を図る都市計画市素案を作成しました。事務所等の業務機能の立地を誘導することで昼間人口の増加を図り、これによって地域の活性化に繋げていきたいと考えています。</p> <p>本素案では、歩道状空地や広場の設置、道路境界から5m以上の壁面後退を行うことで建物の周囲に空間を設けることとしています。また、特にA地区についてはB地区よりも地盤面が低い立地状況にあるため、土地の高度利用を図ったとしても周辺地域への影響を抑制できると考えられることから、事務所を含む建築物を建築する場合には、容積率の最高限度を250%まで緩和するとしています。</p> <p>なお、本素案の「土地利用に関する基本方針」に示したとおり、A地区では美しが丘公園の利用者を含めた地域交流の促進等を図ることとし、また、「建築物等の整備の方針」にも示したとおり、多様な市民が豊かで充実したライフスタイルやワークスタイルを実現できるような施設の整備を誘導していきたいと考えています。</p> <p>本市としては、「次世代郊外まちづくり」等に掲げた市街地像の実現に向け、B地区においてもコミュニティ・リビング・モデルの推進に資する機能を誘導し、職住近接の実現や地域活力の向上、充実したライフスタイルやワークスタイルの実現等に繋げていきたいと考えており、そのためのインセンティブとして容積率を200%まで緩和するとしています。ただし、容積率の最高限度について、1棟全体が共同住宅であるような誘導用途に供さない建築物を建てる場合は、従前と同等の150%に抑えます。</p> <p>また、誘導用途に供する建築物を建築する場合、地盤面の高さに応じて建築物の高さ制限を緩和していますが、現状の地形を踏まえると、実際にB地区の中で高さが15mを超える建築物を建てられる範囲は一部に限られると考えられます。そこで先に述べたとおり、建築物の用途に応じて容積率の緩和も合わせて行うことで事務所等の業務機能を誘導し、上位計画等に示した市街地像の実現に繋げていきたいと考えています。</p> <p>なお、A地区と同様、現在の住環境に配慮して道路境界から5m以上の壁面後退や歩道状空地の設置などを行うこととし、周辺の街並みとバランスの取れたまちづくりを目指します。</p> <p>横浜市地球温暖化対策実行計画では、事業者・行政が連携し、自然環境に調和した省エネルギー型・低炭素型の新築建築物の普及を進めるとしています。また、横浜市脱炭素社会の形成の推進に関する条例では、市は施策を実施するに当たって脱炭素化に配慮するとされ、事業者はその事業活動を行うに当たって自主性及び創造性を発揮し、脱炭素社会の形成の推進に積極的に努めなければならないとされ、市民はその日常生活において再生可能エネルギー等の導入等その他の脱炭素社会の形成の推進に積極的に努めなければならないとされています。</p> <p>そのため、当地区でも建築物の省エネルギー化や再生可能エネルギーの導入等により、脱炭素社会の推進につなげたいと考えています。</p> <p>以上を踏まえ、地区計画の建築物の整備の方針に「省エネルギー性能の高い設計とするとともに、再生可能エネルギー等の導入やCASBEE横浜の環境性能についてAランク以上の評価とする等、建築物が周辺地域に与える環境負荷の軽減を図る」と定めており、本市はその方針に沿った建築計画になるよう、事業者に対して働きかけていきます。</p>