

第 177 回都市計画審議会

都市計画案に対する意見書の要旨と
都市計画決定権者の見解

意見書件数及び人数

	件数	人数
賛成	0	0
反対	6	2
その他	1	1
合計	7	3

議第 1457 号 横浜国際港都建設計画地区計画の決定
都筑中川一丁目地区地区計画

令和 8 年 1 月 23 日

都市計画案に対する意見書の要旨

都筑中川一丁目地区に係る都市計画決定	
意見の種類	意見の要旨
反対 (6件)	建築物の計画について（3件）
	太陽光パネルについて（1件）
	地域交流スペースについて（1件）
	住民意見の対応について（1件）
その他 (1件)	まちづくり構想と具体的事業計画の整合性について

区分	意見の要旨	件数	都市計画決定権者の見解
反対	<p>【建築物の計画について】</p> <ul style="list-style-type: none">・景観にそぐわない要塞のような建物。高層化反対。陽当たりにも影響が出る。低層の品の良い建物で構成してほしい。・周辺住民として、日照が大きく制限されてしまい、今回の計画には反対。 今回の計画では、建物の高さ制限の緩和(20m→30m)を受けているが、少なくとも緩和は受けるべきでないと考える。都市計画案では、高さ制限の緩和措置を受ける条件として、地域交流スペースや再エネ設備を設けるとあるが、<ul style="list-style-type: none">・地域交流スペース 1,000 ㎡については、最新の計画ではわずか 600 ㎡の広場とコインランドリー/カフェとなっており、とても地域交流スペースと言い難い。また、元々の計画では1,000 ㎡のスペースには住居は設けないイメージ図であったが、最新の計画では、1,000 ㎡のスペースに住居が組み込まれていることも遺憾に感じる。・太陽光パネルの設置が本当に必要なのか。反射光による近隣住民への影響や、メンテナンス費用の増大による修繕費増などで住民の負担が増える、等により、本当に太陽光パネルの設置がメリットあるものなのか。これによって高さの緩和を受けることができることに納得がいかない。・事業者からのモデル図は、非常に閉鎖的で、無機質な建物である印象も受けている。元々中川駅は、中川駅前センター街づくり協定に基づき、ヨーロッパ風の街並みを基調とした建物がデザインされているが、今回のマンションは、それにそぐわない内容という印象を受けている。	3 件	<p>【建築物の計画について】</p> <p>本地区では、ハウスクエア横浜の事業終了に伴う土地利用転換の機会を捉え、「中川駅周辺のまちづくりに寄与する環境モデル街区の整備・地域コミュニティの核の形成」を目標に、脱炭素社会の実現に向けて、省エネ住宅整備、再生可能エネルギーの積極活用や地域住民の交流の場となる広場及び屋内空間の整備など土地利用等の取組方針をまとめた「港北ニュータウン「ハウスクエア横浜」跡地のまちづくり構想」（以下「まちづくり構想」という。）を策定しました。まちづくり構想は、令和6年度から地域住民、土地所有者、横浜市で協議を重ね、港北ニュータウン街づくり協議指針に代わるものとして、令和7年5月に策定しました。</p> <p>その後、まちづくり構想を踏まえ、土地利用の具体化を図るため、本地区計画案を策定しました。</p> <p>本地区計画案では、「脱炭素化のモデルとなる先導的な集合住宅」への転換に向け、断熱性能の確保や、太陽光発電等の再生可能エネルギー設備等の導入を進めるとともに、十分な階高を確保した優良な建築物を誘導することとしています。建築物の高さについては、この方針に加え、周辺市街地の良好な環境を誘導するため、防災にも配慮した地域開放型の広場や屋内空間等の整備、周辺の緑との連続性等に配慮したみどり豊かな居住環境の創出を図る敷地周囲の緑地整備、ゆとりある歩行者空間の形成を図る歩道状空地及び歩行者用通路の設置を行うことを「地区施設の方針」に定め、高さの最高限度を 30mに緩和することとしています。</p> <p>併せて、周辺の日照の確保や住環境に配慮するため、境界線の北側で定める高度地区の制限と同等の北側斜線制限を定めるなど、斜線による制限を付加しています。</p> <p>持続的かつ魅力的な地域コミュニティや地域の防災、環境への配慮等に資するスペースを創出するため、地域開放型の広場や屋内空間等を整備することを「土地利用の方針」等に定めています。これにより、大人も子どもも集うことができ、地域住民・来街者・居住者等との懸け橋となる交流の場の整備を行い、まちの核となる地域コミュニティの創出を図ります。</p> <p>広場や地域交流スペースの機能や具体の計画、利用方法などについては、今後、地域の皆様と丁寧意見交換を行いながら検討を進めるよう、事業者に求めるとともに、市としても地区計画の目標に資する事業計画となるよう、引き続き事業者と調整していきます。なお、これらの広場や地域交流スペースは、地域住民・来街者・居住者等の誰でも使用できる場所として整備されます。</p> <p>建築物の外観等については、まちづくり構想において、「みどり・景観」の取組として「中川駅前センター街づくり協定」への配慮を掲げていることを踏まえ、「建築物等の形態意匠の制限」において、屋根及び外壁の色彩はアースカラーを基調とし、周囲の景観と調和したものにすること、建築物の壁面による圧迫感や長大感を軽減するため、壁面を分節する形態意匠とすることなどを定めています。これらの制限により、本地区計画案は、周囲の街並みと調和した形態意匠を誘導する計画であると考えています。</p> <p>具体的な建築計画については、これらの制限を踏まえた計画とするよう事業者へ求めています。</p>
	<p>【太陽光パネルについて】</p> <ul style="list-style-type: none">・近年過去にないほどの大型台風が発生しており、太陽光パネルの想定風速に対応できないのではないかと。外れてマンションから飛んでこないかと大変不安。2丁目の周りの住民も同じ意見を言っている。太陽光パネル設置に反対。	1 件	<p>【太陽光パネルについて】</p> <p>太陽光発電設備の維持管理や安全面に関する懸念事項については、十分配慮した建築計画とするよう事業者に求めています。</p>

	<p>【地域交流スペースについて】</p> <ul style="list-style-type: none">・地域に提供されたスペースと聞いていたが、図面を見る限り、500 世帯が入るマンションのエントランスポーチにしか見えない。公園や緑道が整備された地域で、地域住民がその広場を利用するとは思えない。屋内のスペースにしても、地区センターや町内会館があり魅力的な利用方法もなさそうなので、不要である。 <p>実際に意味のない公共スペースを省き、代わりに通り抜けできるようにしてほしい。地域への共有スペースをなくし、高さの緩和措置をなくし低層化を要望する。</p> <p>陽当たりの悪い中庭を作っても、マンション住民のためにもならない。</p> <p>提案の災害用ベンチはマンション住民用のキャパシティしか満たせないため、地域用という位置付けになっていない。コインランドリーカフェも地域住民には不要。</p>	1 件	<p>【地域交流スペースについて】</p> <p>持続的かつ魅力的な地域コミュニティや地域の防災、環境への配慮等に資するスペースを創出するため、地域開放型の広場や屋内空間等を整備することを「土地利用の方針」等に定めています。これにより、大人も子どもも集うことができ、地域住民・来街者・居住者等との懸け橋となる交流の場の整備を行い、まちの核となる地域コミュニティの創出を図ります。</p> <p>また、既存の歩行者ネットワークと一体となったゆとりある歩行者空間の形成を図るため、歩道状空地及び歩行者用通路を設けることとしており、中川駅に近い位置に整備する広場から地区南側の自転車・歩行者専用道路にかけて歩行者動線を整備することを「地区施設の整備の方針」に定めています。</p> <p>広場や地域交流スペースの機能や利用に関する具体の計画については、地域の皆様と丁寧に意見交換を行いながら検討を進めるよう、事業者に求めるとともに、市としても地区計画の目標に資する事業計画となるよう、引き続き事業者と調整していきます。なお、これらの広場や地域交流スペースは、地域住民・来街者・居住者等の誰でも使用できる場所として整備されます。</p>
	<p>【住民意見の対応について】</p> <ul style="list-style-type: none">・今まで出ている要望がきちんと事業者や横浜市に伝わっているのか分からない。住民の意見を拾うという大切なことを委託業者に押し付けているように感じる。一番影響があるエリアの住民ではなく、一部の団体をメインにした今までの協議・対応に不信感がある。	1 件	<p>【住民意見の対応について】</p> <p>まちづくり構想については、令和6年度から地域住民、土地所有者、横浜市で協議を重ね、地域の皆様への説明会や意見公募を実施し、令和7年5月に策定しました。</p> <p>これを踏まえた本地区計画案については、都市計画手続を前提とした事業者による地域の皆様への説明会の開催、都市計画法に基づく都市計画手続である都市計画市素案の説明会・縦覧など、様々な機会を捉えて地域の皆様の意見を伺ってきました。</p> <p>また、具体的な建築計画については「横浜市開発事業等の調整等に関する条例」や「横浜市中高層建築物等の建築及び開発事業等に係る住環境の保全等に関する条例」に基づき、住民の皆様を対象に事業者が説明会を開催しますが、条例に基づく手続を行う中で事業者へ提出された意見など具体の計画に関する要望に関しては、本市もその内容を確認しながら、引き続き地域の皆様のご理解とご協力をいただけるよう、事業者に地域の皆様への丁寧な説明を求めています。</p>

区分	意見の要旨	件数	都市計画決定権者の見解
その他	<p>【まちづくり構想と具体的事業計画の整合性について】</p> <p>現在の開発計画では反対です。</p> <p>今回、開発事業者から説明をされた事業計画に関し、横浜市より説明の有った港北ニュータウン「ハウスクエア横浜」跡地の街づくり構想の説明内容から期待できる内容とは大きな隔たりを感じました。</p> <p>一言でいうと、新住民への配慮と地球環境全般への配慮は有るが、既存住民・既存コミュニティへの配慮が殆ど感じられない計画であり、従来の制度で求められる公開空地以下の地域交流スペースで、内容的にも地域に有る他の施設との大きな違いが感じられず、高さを緩和した事による具体的な既存住民へのメリットが殆ど見えていません。また建物も閉鎖的で周辺コミュニティの開放的なランドスケープとは相反する物になっています。</p> <p>今回、核的施設用地から住宅への土地利用の転換を行う為に地区計画を策定する中で、横浜市からは、「中川駅周辺のまちづくりに寄与する環境モデル街区の整備・地域コミュニティの核の形成」を目指す、また、大規模な土地利用転換の機会を捉え、脱炭素社会への貢献や地域の交流拠点を備えた「脱炭素化のモデルとなる先導的な集合住宅」への転換を進めることで、地域の魅力向上及び活性化を図ることを目標とする、という説明が有りました。</p> <p>まちづくり構想の中にある「みどり・景観」「ネットワーク」「建物・住まい」「安全安心・コミュニティ」の内容と今回の具体的事業計画との対比・整合性について、以下の点を踏まえ横浜市から直接住民への説明を求めます。</p> <p>1. 事業者の具体的な開発計画の内容について、高さの緩和は新規住民へのメリットが中心で、1000㎡のコミュニティスペースが中途半端で既存住民にとってのメリットが見えない。1000㎡の中に上層部に住戸が入っている事は改善の必要が有る。</p> <p>2. 街並み景観に対する配慮が見えない。屋上に太陽光パネルを設置する為に陸屋根にする事は、「中川駅前センター街づくり協定・ネオロマネスク」を配慮した周辺住戸との調和が図れない。周辺景観への配慮が感じられない。</p> <p>3. 周辺コミュニティとの地域連携が図れる様なランドスケープになっていない閉鎖的な開発計画で、周辺のガーデンヒルズ、サントゥール中川の開放的な計画に対し閉鎖的に感じられる。また法的範囲のみで近隣住民への積極的な圧迫感の配慮が無い。緑道や公園含めた緑のネットワークが最大の魅力になっているニュータウン開発との親和性が感じられず「地域の魅力の維持向上」という観点が見えない。</p> <p>今の計画内容では地区計画を制定して核的施設に変わる土地利用の転換を図る内容としては寂しい気がします。</p> <p>地区計画を進めている横浜市から、事業者の開発計画の内容を踏まえて、規制緩和を行う為の地域貢献の具体的内容・そして今後の横浜市の支援含め、以上の点を考慮した具体的な説明をお願いします。</p>	1 件	<p>【まちづくり構想と具体的事業計画の整合性について】</p> <p>本地区では、ハウスクエア横浜の事業終了に伴う土地利用転換の機会を捉え、中川駅周辺のまちづくりに寄与する環境モデル街区の整備・地域コミュニティの核の形成」を目標に、脱炭素社会の実現に向けて、省エネ住宅整備、再生可能エネルギーの積極活用や地域住民の交流の場となる広場及び屋内空間の整備など土地利用等の取組方針をまとめた「港北ニュータウン「ハウスクエア横浜」跡地のまちづくり構想」（以下「まちづくり構想」という。）を策定しました。まちづくり構想は、令和6年度から地域住民、土地所有者、横浜市で協議を重ね、港北ニュータウン街づくり協議指針に代わるものとして、令和7年5月に策定しました。</p> <p>その後、まちづくり構想を踏まえ、土地利用の具体化を図るため、本地区計画案を策定しました。</p> <p>1について</p> <p>建築物の高さについては、「脱炭素化のモデルとなる先導的な集合住宅」への転換に向け、高い断熱性能の確保や、太陽光発電等の再生可能エネルギー設備等の導入、将来にわたり良質な住宅ストックとしての活用を図るため、設備更新の容易性を踏まえた十分な階高を確保することを定めるとともに、防災にも配慮した地域開放型の広場や屋内空間の整備、周辺の緑との連続性等に配慮したみどり豊かな居住環境の創出を図る敷地周囲の緑地整備、安全・快適で広場や既存の歩行者ネットワークと一体となったゆとりある歩行者空間の形成を図る歩道状空地及び歩行者用通路の設置を行うことを「土地利用の方針」等に定め、高さ制限を30mに緩和することとしています。</p> <p>併せて、周辺の日照の確保や住環境に配慮するため、境界線の北側で定める高度地区の制限と同等の北側斜線制限を定めるなど、斜線による制限を付加しています。</p> <p>広場や地域交流スペースの機能や利用に関する具体の計画については、地域の皆様と丁寧に意見交換を行いながら検討を進めるよう事業者に求めるとともに、市としても地区計画の目標に資する事業計画となるよう、引き続き事業者と調整していきます。なお、これらの広場や地域交流スペースは、地域住民・来街者・居住者等の誰でも使用できる場所として整備されます。</p> <p>2について</p> <p>まちづくり構想において、「みどり・景観」の取組として「中川駅前センター街づくり協定」への配慮を掲げていることや、「建物・住まい」の取組として太陽光発電等の再エネ設備の設置や、メンテナンスに配慮した屋根形状とすることを掲げています。これらの方針を踏まえ、本地区計画案において、「建築物等の形態意匠の制限」では、屋根及び外壁の色彩はアースカラーを基調とし、周囲の景観と調和したものにすること、建築物の壁面による圧迫感や長大感を軽減するため、壁面を分節する形態意匠とすることなどを定めています。</p> <p>具体的な建築計画については、これらの方針や制限を踏まえ、再生可能エネルギー設備の設置を誘導するとともに、周囲の景観と調和し、配慮した計画とするよう事業者へ求めています。</p> <p>3について</p> <p>地区周辺への圧迫感の低減を図るため、5m以上又は6.5m以上の壁面後退の制限を定めるとともに、後退部分については、周辺の緑との連続性や緑量、居住環境に配慮したみどり豊かな居住環境の創出を図る緑地を整備することや、安全・快適で広場や既存の歩行者ネットワークと一体となったゆとりある歩行者空間の形成を図る歩道状空地及び歩行者用通路を設けることを「地区施設の整備の方針」において定めています。</p> <p>また、周辺の日照の確保や住環境に配慮するため、境界線の北側で定める高度地区の制限と同等の北側斜線制限を定めるなど、斜線による制限を付加しています。</p> <p>これらの制限により、本地区計画案は、周辺の街並みとの調和を誘導する計画であると考えています。これらの内容を踏まえた建築計画とするよう事業者へ求めています。</p>