

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

港北箕輪町二丁目地区地区計画

分類	意見の要旨	件数	都市計画決定権者の見解
賛成	<ul style="list-style-type: none"> <li>この計画案があったから、箕輪町に家族で引っ越して来た。より魅力と価値のある良いまちづくりを進めてほしい。</li> <li>慶応大学から宮前西町まで二階建ての歩行者専用道路を作ってはどうか。緊急時には避難道路として使用し、道路の下には、24時間緊急保健所など公共の施設を設置する。綱島街道にも同じものを作ってはどうか。小学校予定地の地下に、核シェルター、災害時用の食料や水の保管場所を設置してはどうか。地区センターを設置してほしい。</li> <li>近くに住む住民の意見としては、環境が良くなり安全性も高まるため、早期の着工をお願いしたい。高さ制限で反対の意見もあるが、高さ制限をさらに緩和し、武蔵小杉のような高層マンション群ができると、公園などの空間が広がりよい環境になると思うので、可能であれば高さ制限の緩和を期待したい。</li> </ul>	3件	<p>本地区の周辺は、工場等から住宅へ土地利用転換が進んでおり、基盤整備や生活支援・生活利便機能の拡充が課題となっていることから、「横浜市都市計画マスタープラン港北区プラン」（以下「港北区プラン」という。）や「日吉綱島東部地区まちづくりビジョン」等の上位計画に基づき、研究所跡地などの大規模土地利用転換にあたり、歩行者空間などのインフラ整備や生活支援機能等の導入により地域の活性化を図り、調和のとれた適正な土地利用を誘導するため、再開発等促進区を定める地区計画を定めています。</p> <p>オープンスペースや安全で快適な歩行者空間などのインフラ整備や生活支援・生活利便施設等の整備を誘導するため、主要な公共施設（中央広場及び歩行者用通路）、地区施設（歩道状空地、広場及び遊歩道）、生活支援・生活利便施設等の整備について定めるとともに、土地の合理的かつ健全な高度利用を図るため、周辺環境へ配慮する制限を定め、A地区における建築物の容積率の最高限度を250%、高さの最高限度を60mとします。</p> <p>本地区が接する都市計画道路3・4・21号東京丸子横浜線（以下「綱島街道」という。）の日吉綱島間は、平成28年3月に公表した「都市計画道路の優先整備路線」において、優先整備路線（先行着手区間）に位置付け、平成32年度頃までの事業着手を目標としています。</p> <p>また、本地区周辺の市道箕輪第161号線等の歩行者空間の改善については、現在、行政が主体となり、沿道の地権者の皆様、町内会、周辺の学校などの関係者の皆様との意見交換会を始めており、対策を検討しています。</p> <p>地区センターについては、日吉本町に日吉地区センターを設置しており、新たな地区センターの開設予定はありません。</p>
反対	<p>1 都市計画案に関すること (1) 容積率・高さ制限の緩和に関すること</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>地区計画の目標では、「生活動線の軸である綱島街道沿道にふさわしい」、「環境未来都市・横浜にふさわしい持続可能な市街地を形成する」とされている。綱島街道沿道にふさわしいとは、箕輪町地区としてのふさわしさと切り離せず、横浜にふさわしいといっても、箕輪町地区らしさを通じて実現されるものである。その事が、箕輪町二丁目地区の地区計画として、都市計画が考えられているということの積極的意味であると思う。箕輪町地区にふさわしい、箕輪町地区らしさとはなにか、この点が明確にされないまま、箕輪町地区の景観が大きく変えられようとしている。しかも、住民の意見が全く顧みられていない。もっと住民の意見を聞くべきであり、それこそが箕輪町らしさ形成の大前提である。</li> <li>今回の計画は、計画地について、建築基準法の規制に代えて都市計画法の規制が働くようにする地区計画制度に則って策定されようとしており、地区計画はあくまで地区の特性を生かす都市づくりのためのものと理解される。環境未来都市といっても、横浜らしい市街地形成といわれるように横浜の特性を欠いて語ることはできないものである。そして、地区計画についても対象地区の特定、箕輪町らしさとかけ離れて策定できるものではないと思う。それぞれの地域の特性、かけがえのない個性を大切に、それを地域住民が共有するだけでなく、外から来る人々にとっても共感し、魅力として受け入れられるようなまちづくりが、求められていると思う。</li> <li>都市計画案では、「土地の合理的で健全な高度利用」が、「居住機能」の強化として行われ、横浜にふさわしい市街地化に寄与することが、計画の眼目であることが読み取りづらい。綱島街道沿道にふさわしい都市機能、環境未来都市・横浜にふさわしい市街地、という場合、高層建築がふさわしさの内容としてはじめから組み込まれていると思うが、そうした思考自体の見直しが必要ではないだろうか。前近代の街道筋でも、様々な人の行き来があり、にぎわいがあっただろうが、それと土地の高度利用、高層建築とは何の関係もない。</li> </ul>	821件	<p>1 都市計画案に関すること (1) 容積率・高さ制限の緩和に関すること</p> <p>本地区は、東急東横線日吉駅と綱島駅の間に位置し、綱島街道に面する地区です。本地区の周辺は、神奈川東部方面線の整備により利便性と速達性の向上が見込まれる沿線地域である一方、工場等から住宅へ土地利用転換が進んでおり、既存工場や研究所、住宅等の多用途が共存し、誰もが住み、働き、暮らし続けたいまちを目指すため、インフラ整備や生活支援・生活利便機能の拡充が課題となっています。</p> <p>「日吉綱島東部地区まちづくりビジョン」は、特に土地利用転換が進んでいる東急東横線日吉駅から綱島駅間の綱島街道沿道及び綱島街道の東側の工業系用途地域を対象に地域住民、企業、行政等で連携してまちづくりに取り組むため策定されました。本ビジョンでは、まちづくり方針の一部として以下の方針を掲げています。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>生活動線の軸となる綱島街道沿道では、ポテンシャルの高さを活かし、住宅・産業・利便施設などの都市機能の誘導・調整を進め、土地の合理的かつ健全な高度利用を図り、土地利用に応じて人々の活動と調和した空間を創出し、魅力的な街並みを形成する</li> <li>大規模な土地利用転換が行われる場合は、多様な機能を適切に誘導し、オープンスペース等の確保、先進的な環境配慮の取組、周辺の交通環境や景観への配慮など地域課題の解決に資する計画を誘導する</li> </ul> <p>こうした地域の状況や上位計画を踏まえ、本地区においては、研究所跡地などの大規模土地利用転換にあたり、再開発等促進区を定める地区計画により、オープンスペースや安全で快適な歩行者空間などのインフラ整備や生活支援・生活利便機能等の導入により地域の活性化を図り、調和のとれた適正な土地利用を誘導する必要があると考えます。</p>

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

港北箕輪町二丁目地区地区計画

<p>現代の街道沿道にふさわしい、調和がとれたまちづくりを。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>現代の街道沿道にふさわしい都市機能にしても、また、様々な人の寄り合い、交流、賑わいの成立にしても、一定の人々が居住する魅力が不可欠だろうが、それが高層建築に支えられなくてはならないということはないと思う。これからの「都市機能」「市街地」形成という高層・超高層建築の配置が当たり前、という感覚がつくられているのではないか。みなどみらいにしてもそうだが、高層建築の林立する光景が横浜らしさなのだろうか。近代都市という高層建築で、そこに居住機能の高さをみるという常識を疑ってみる必要があるのではないだろうか。高層マンションは箕輪らしさであり、横浜らしさなのだろうか。大規模な土地利用の転換を期に、まちづくりを行う時、高度利用、高層化を自明の前提とすることをやめよう。もっと多様な個性豊かなまちづくりがあるのではないか。</li> <li>本地区計画は、民間事業者の大規模な土地利用形態の変更がベースになっている。市街地形成を計画の理由として強調しており、箕輪町2丁目を家屋や商業施設等が密集したまちにしようということだが、この地は駅前ではないし、銀座的立地とも違う。「生活動線の軸である綱島街道沿道」を外れた住宅地は工場など事業所用地の宅地への転換が活発であり、本計画自体、開発事業者の大規模高層マンション団地計画と密接不可分である。そして、その住宅地としての土地利用にあたり、高層マンション群の建設を都市計画としても、意匠形態としてもどのように見るのか、どのように地区内外の地域全体のまちづくりのなかに位置づけるかという点が焦点的な問題である。都市計画案の理由書の中では、「居住」地としての「土地利用」の機能の強化がうたわれるが、どのように強化するのが問題である。「大規模な土地利用転換」との関係では、「土地の合理的かつ健全な高度利用」が挙げられ、具体的には高層住宅建築について、どのような「合理的で健全な」視点を貫き、土地利用としても「周辺地域との調和と適正さ」を実現するかが問われなくてはならない。住宅地として高度利用される高層建築群が、周辺地域にどのような影響をもたらすのか、という問題は、この地の、この地域らしさ、そのことにおいて横浜らしく、未来都市横浜の市街地形成の一環としてふさわしいかどうか、が問われなくてはならないということであり、都市計画審議会の審議すべき中心課題だと思う。この点で、住宅建築物の全体像について、都市計画案では、現在想定されている事業者の計画を意識しながら、建築物のボリューム感等の存在感を指摘している。総じて過大・過飽和の建築像であるということであるが、この点は都市美対策審議会の専門家の指摘でもあり、住民感覚でもある。この存在感は、日照や眺望、風の流れなどたくさんの物理的変化と不可分であるとともに、箕輪の町原風景的なものの変更に結びつくものであり、この事実をどのようにするのが問題である。都市計画案では、ボリューム感等を取り除くのではなく、感じ方において、小さく、軽く、圧迫から自由な感じをつくり出すための意匠形態的工夫が述べられている。斜線規制にも言及されている。市は、最後までその工夫を追求するよう誘導するというが、それにより日照や眺望、風の流れを含む景観の変化が正されることはない。ボリューム感、長大感、圧迫感を喚起する大元である、建築物の存在そのものの全体容量の枠組み自体の変更について、何の工夫も行われておらず、本気で考えているのかを疑わせる。そのことを本気で考えてほしいし、そのためには、高度利用の制限や容積率の制限を合理的に実施してほしい。A地区において高さ60m容積率250%の容認は見直し撤回してほしい。</li> <li>日吉といえば、慶応大学のある町で閑静な風致地区と思いきや、人はいっぱいいる人多いと思う。私も日吉をそのような町と思い、この地を選んで転居した。大学の町と言えば閑静な町であることが最大の利点で、それを好んでこの町を選んだ。市としても、これまでこの地域の建物の高さ制限を20mと定めていたのは、そのような認識があったからではないのか。その地域に、急に3倍にもあたる60mもの高さの建物の建築を許可することは信じがたい。60mもの壁は周りの風景を見えなくし、空を狭くし、その圧迫感は何とも言いようがない。</li> <li>今回の計画は、日吉の学園都市として落ち着いた街並みに、全く場違いのような高層マンション群を建てようとするものであり、まちづくりの基本ビジョンを逸脱している。綱島街道の景観上も、綱島サステイナブル・スマートタウン地区や周辺住宅との高さの整合性もとれていない。基本的なビジョンとして、郊外型住宅開発・まちづくりに、高層マンションは景観上も環境からもふさわしくない。</li> <li>本計画は、日吉のまちには全く不釣り合いな都市計画であり、景観も環境も住民の生活も無視したものと考えざるを得ない。また、交通・防災・町会・保育園の状況を考えても大変なことになるのではないか。</li> <li>計画地の高さ制限は20mであるにも関わらず、3倍の60mの建物が建つことに非常に違和感を覚える。都市美対</li> </ul>	<p>また、本地区における開発計画については、地域の皆様から、食料品を扱う店舗等の設置、防災機能を担う公開空地等の設置、綱島街道や周辺の歩道の拡幅及び緑化、通り抜けできる歩道の設置など、様々な御要望を頂いてきました。</p> <p>これらの要望も踏まえ、本地区計画では、多様なオープンスペースや安全で快適な歩行者空間を確保し、地域交流の促進、環境への配慮、災害時対応の強化等に資するよう、主要な公共施設（中央広場及び歩行者用通路）、地区施設（歩道状空地、広場及び遊歩道）、生活支援・生活利便施設等の整備について「公共施設等の整備の方針」や「建築物等の整備の方針」等に定めています。</p> <p>また、周辺の市街地環境に配慮し、調和のとれた街並みを形成するため、A地区において圧迫感の低減や日照の確保を図る制限を定めています。</p> <p>「建築物の高さの最高限度」では、絶対高さ制限に加えて、北側に位置する周辺住宅地へ配慮するため、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ています。</p> <p>「壁面の位置の制限」では、道路沿いの建築物の外壁面は道路境界線から10m以上、そのうち高さ31mを超える部分の外壁は同境界線から20m以上後退することを定めるとともに、道路沿いを除くA地区の境界線から5m以上後退することを定め、B地区の採光や通風の確保を図っています。また、「緑化の方針」では、壁面を後退した部分には高木を植えるなど建築物による圧迫感の軽減を図ることを定めています。なお、周辺の日影規制は緩和せず、建築基準法に基づく制限を遵守することとします。</p> <p>「建築物等の形態意匠の制限」では、建築物全体のボリューム感、壁面による圧迫感及び長大感を軽減させるため、壁面を雁行等により分節するほか、棟や壁面ごとに異なる意匠とする等の工夫をすること、高層部は周辺への圧迫感の軽減のため軽やかな印象となる形態意匠とすることなど、きめ細かな形態意匠の制限を定めています。これらの制限により、本地区計画は周辺の市街地環境へ十分に配慮した計画であると考えます。</p> <p>以上より、オープンスペースや安全で快適な歩行者空間などのインフラ整備や生活支援・生活利便施設等の整備を誘導するとともに、土地の合理的かつ健全な高度利用を図るため、周辺環境へ配慮する制限を定め、A地区における建築物の容積率の最高限度を250%、高さの最高限度を60mとします。</p> <p>なお、風環境については、開発事業者が周辺における風環境のシミュレーションを実施しており、風が強くなることが予測される範囲には防風植栽等で対策し、現況と同等程度の風環境となるよう計画する予定です。</p> <p>落下物等への配慮として、二重手すりを設けるなどの対策を行い、また、バルコニーや外部廊下から落下物のおそれのある範囲内に、不特定多数の人が侵入できないよう植栽帯を設置するなどの対策を行うことで、安全に配慮した設計とする予定です。</p>
---	--

<p>策審議会でも指摘されているように、周辺地域の建物との乖離が大きいと感じる。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・綱島サスティナブル・スマートタウン地区のマンションは周囲との調和をとった低層建築であるのに、なぜ本地区計画では60mの20階建とし、調和を乱すのか。</li> <li>・港北区は市内でも例外的に人口増加地域であり、日吉、箕輪、綱島地区において顕著である。開発事業者の計画自体、3,000人から4,000人の人口増加といわれ、人口増加に拍車をかけるものである。この人口増の背景には、東京都への利便性があり、箕輪、日吉、綱島の人口増加も東京一極集中と切り離せないと思うが、東京一極集中は、今後も限りなく続くのだろうか。政策としても分散化が叫ばれており、東京オリンピック後を想定した時、人口増加が続くとは思わない。マンションの供給はすでに過剰傾向を見せており、大規模住宅一路拡大とはいえないと考えることが合理的ではないだろうか。質・量ともに適正な供給が期待され、この地も例外ではなく、需要があるからマンション建設が良いというわけではない。過剰供給を見越し抑制することが、行政の課題であり、行政による住宅政策が必要である。この地の将来を見通したとき、開発事業者の大規模高層マンション団地建設の合法化は、周辺地域とのバランスと調和に欠けるというだけでなく住宅需要からみて不必要な選択である。高さ規制を行うことによって、適正な規模になるよう誘導すべきである。</li> <li>・計画地に新しく小学校が建てられることは喜ばしく思っている。しかし、本計画地に越してくる児童の受入だけでいっぱいという状況では困る。今後、この地域の児童数が増加することは容易に想像できる。既に保育園では待機児童が多く、このままでは幼稚園でも待機児童が出る可能性が高い。小学生が増加すればおのずと中学校の生徒数の問題も生じる。一概に小学校を建てれば解決という問題ではない。計画マンションの高さを抑えるなどして戸数を減らすべきではないか。今後の児童数の増加を踏まえ、計画マンションの戸数について再考願いたい。</li> <li>・小学校予定地を十分な金額をもって取得しているのであれば、そのことにより代替的に高さ制限を緩和する必要性は見つからない。</li> <li>・開発事業者は計画地西側のマンション関係者に対し、高さを3ケースに分けた想定図を示し、高さを抑えれば、緑地や公共施設を確保できず、高さを60mまで伸ばさざるを得ない、日照や眺望が遮られるのは避けられない、という主旨の説明を行った。 結局は、公共的空間を差し引き、建蔽率の規制を踏まえれば、一定戸数の住居を確保するには、縦に高く並べるしかない。もし横に長く並べるならば公共的空間を削るしかないという議論である。今回の計画は、開発事業者の採算上、マンション1,320戸確保が先にあり、市がそれに引きずられていると言わざるを得ない。 都市計画・まちづくりの基本は、まちづくりビジョンが先にあり、周囲との調和や環境保全、公共施設等の確保、その上で住居数、建物の高さを協議しなければならない。今回はその逆順で計画を作成しているのが問題である。学校用地の提供や多少の公共施設設置の見返りに環境を犠牲にして、高さ制限を3倍の60mに緩和すべきではない。</li> <li>・60mに面した貫通道路や3,000㎡の中央広場は落下物が心配で、他から逃げ行く所ではなく、高さを低くして、広場を狭めた方がいい。 北側の制限をより厳しいものとしたことで、3棟の建物がより中央へ集まる形となってしまう、棟それぞれの隙間が狭く、高さ60mで幅250mの巨大な壁となってしまう。見ると余りに異様で吐出してしまっている。都市美対策審議会もオーバーフローしていると言っている。横浜市のマスタープランからおかしいと思わざるを得ない。綱島サスティナブル・スマートタウン地区では、高さ制限がほぼ守られているにも関わらず、本地区は60mを容認しては釣り合いが取れない。</li> <li>・都市計画案は、上位計画を適正に具体化するものではなく、それに対立するものとなっている。 都市計画案に記載されている、上位計画に沿った誘導・導入が期待される「施設」には住民の要望とされるものも含むが、それらは、土地利用形態の大転換において、「土地」の周辺地域との「調和」「適正」の方針に従うものだろう。 少なくとも住民は「土地の高度利用」を具体的に要望していることはない。都市計画市素案の段階で、「土地の合理的かつ健全な高度利用」のために、「A地区における建築物の容積率」は「250%を超えない」、高さについては、「60mを超えない」としたが、この数字は、いかに導き出されたのか。 これは住民の要求ではなく、開発事業者の説明会では「団地内に広場をつくるくらいならば、高さを下げよ」と</li> </ul>	
---	--

<p>住民の声が出た。高さ60mまで容認する案はどのような根拠によるのか、住民の一貫した疑問である。</p> <p>市は、周辺の市街地環境に配慮し、調和のとれた街並みを形成する必要、そのため建築物の外壁面の後退や建築物等の形態意匠の制限の二点を踏まえて「容積率や高さを定める」という。その際、「周辺」との「調和のとれた街並みを形成する必要がある」ことは上位計画の基本中の基本である。問題は、なぜ箕輪町二丁目の「A地区における建築物の容積率の最高限度を250%、高さの最高限度を60mとし」たのかである。</p> <p>都市計画案に記載されている様々な施設の整備等が「周辺の市街地環境に配慮し、調和のとれた街並みを形成する必要がある」とされる場合の措置だろう。その「必要」が満たされないと、「容積率」や「高さ」を定めることはできないという。さらに、「建築物の外壁面の後退や建築物等の形態意匠」についても一定の制限が書き込まれているが、こうした「誘導」が成功すれば、一定の「容積率」、「高さ」を定めるというのだろうか。</p> <p>公共空間等を提供するような条件と高さや容積率の合法的容認程度を相関させるという方法は、まちづくりを誘導する行政の方法として間違っている。まちづくりの限りで土地の高さも合理的に利用するという意味では、連関するだろうが、公共的空間等を整備することで充実したまち機能を創出するということと、一定の高さ、容積率の建築物の容認とは別の問題ではないだろうか。</p> <p>その際、一定の高さ、容積率の建築物自体が、その地の建築物として適正なのかどうか。また、周辺と調和するものとしてはどの程度に設定されるべきかが問題であり、まちづくりを左右する独立要因として検討されるべきである。</p> <p>「A地区における建築物の容積率の最高限度を250%、高さの最高限度を60mとします」というが、なぜ高さ100mはだめなのか。タワーマンション一棟の方が、周辺への影響はよほど少ない、という声もある。超高層を横倒しに3棟並べることが調和であり、適正で、合理的で、かつ健全な建築の在り方なのだろうか。また、なぜ、「50mを超えない」という規制ではだめなのか。合理的な説明が一切ない。それは、判断が合理性に基づかないで、開発事業者の言いなりではないにしても、ある恣意的な判断が働いているからではないか。住民の判断や意見、疑問が、数は多くても市の計画に反映させるほどの合理性がない、市の案こそ合理的だ、というのであれば、その決定の合理性がどのようなものか、最低限、数式を示すべきではないだろうか。</p> <p>いくら、適正な公共的空間等が整備されたとしても、突出した高層建築が、超高層マンションを横倒しに並べるように何棟も建設されるようでは、少なくとも地区自体にとっても、他の周辺地域との関係においても調和に欠けるものであり、地区計画の上位計画にも反するもので、行うべきではない。それが箕輪町らしく、その意味で未来都市横浜らしいというのか。住民は納得しない。違和感等の生じる原因となる突出した建物を容認する建築物基準を定めながら、違和感等については低減する措置を工夫しているから合理的だ、という説明こそ、不合理ではないか。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>住民の意見は聞いたが、変更する合理的理由が見いだされなかった、というのが市の見解であるが、高さ制限を60mまで容認する根拠は何か、その合理的説明は行われていない。そうした説明を欠く都市計画案を認めることはできない。</li> <li>市素案の段階で、建築物の高さ制限を60mまで、容積率を250%まで容認する計画に反対してきた。なぜ、50m制限ではだめなのか、規制緩和の合理的根拠の説明を求めたが、まともな説明は一切なかった。一定規模の広さで戸数を確保するには、規制緩和が必要という数式があったのではないか。当初の1,000戸から1,320戸とした計画は、今回の規制緩和と不可分であったのではないか。少々公開空地を提供して狭い敷地になっても高さ制限が緩和されれば十分戸数を確保できる。320戸の違いは、1戸7,000万円として売上高224億円の差となる。これが開発事業者をして公共的空間等の配置計画に乗せる、まちづくり誘導の方程式となったのではないか。言い換えれば合法的利益供与の方程式であるのではないか。広場、貫通道路など一定の住民の声を反映させたと言いながら、高さ、容積率の制限緩和をするな、という要望については一切耳を貸さない根拠ではないか。こうした疑問に対する真摯な回答がなされない地区計画案には反対する。</li> <li>「居住機能」の強化を「土地の高度利用」即ち、高層化によって行うというものだが、高層化は「合理性」と「健全」さにより行われる。その前提となる土地利用自体、周辺地域との「調和」があり、「適正」なものであることが必要とされるため、合理性と健全さには、調和性と適切性が貫かれることになる。「高度利用」の方針が具体化されたもの（高さ60m、容積率250%）が、土地の高度利用において、どのような意味で合理的で健全であり、調和と適切さが貫いているのかを説明する必要があるが、何の記述もなく、計画は根本的なところで恣意的なものを見ざるを得ない。</li> </ul>	
--	--

<ul style="list-style-type: none"> <li>• 都市美対策審議会でも意匠形態の限りで審議されているが、高層マンションが3棟横並びで建築されれば「60mの高さの壁が、長さ250mにわたり立ちはだかる巨大な壁」となる。計画地西側のマンションでは景観が遮断され風が遮られる。現在は、東風が吹き抜け冷房もいらぬ住環境だが、風が止まり日照も遮断され、日当たりが悪くなる。冬は一日中ほとんど日当たりがなくなり洗濯物も乾かなくなる。これは、計画地西側のマンション住人だけの特殊な被害と見逃すことができる問題ではなく、「快適なまちづくり」ではなく「まちの環境破壊」である。</li> <li>• 60mの高層構造物は、計画地南側の住宅への圧迫感が非常に強く、考慮がなされていない。また、近隣住宅と比較しても突出しすぎている。</li> <li>• 計画地西側のマンションでは、60mの建物が建つことにより、唯一午前中に受けられた陽射しと、それに伴う快適な温熱環境が破壊される。巨大建造物ができることによって、日照、眺望、調和のとれた街並みなど住環境が侵される。</li> <li>• 計画地西側のマンションに住む者としても、景観、風通し、日照、交通に不安だらけである。反対意見に耳を傾け、問題を解決し、住民のより良い生活を第一に都市計画を再考してほしい。</li> <li>• 人通りが多くなり、小さな歩道では混雑し、昔からのゆったりした街並みがなくなる。家の前に60mの建物が建つと日当たりが悪く、今迄とは全く違う生活で暗くなる。店舗に光が入らず暗くなる。</li> <li>• 高さ制限20mであるものをまちづくりの大義で規制緩和することにより、近隣住民は日照問題、圧迫感など環境変化に計り知れない苦痛を覚える。市民の声を謙虚に聞き入れ、計画を見直すことを切望する。</li> <li>• A地区においては、「建築物の高さ60mを超えてはならない」とされている。60mを超える建築物の場合、その建築物が風にあたえる影響について風洞実験など科学的な検証が求められる。開発事業者の計画では、60m規模のマンションが3棟つくられるが、ピッタリ60mだった場合、行政は風に関する科学的検証を求めるのか。計画地西側のマンション前の風は、自転車を吹き飛ばすほどという証言（経験）がある。高さ40mの建物でも風の通り道では危険な事態がおきている。60m規模の建物3棟が一体的な壁を作ったときの風の動きや周囲に与える影響をいかに想定しているか、開発事業者に科学的評価測定とデータの提出を求め、建築物の建築妥当性を判断する材料としてほしい。そのような課題への取り組みに欠ける本計画は見直すべきである。</li> <li>• 都市美対策審議会では、平成28年12月26日会議で「周辺地域が景観的・環境的にどれだけの阻害を受けるか…。…この土地に建てるボリュームとしてオーバーフローしているのでは」という意見、「経済的なものが優先されているように思う。…経済的効率も大切だが、後世に残るような…ものをもう少し入れてほしい」等々の発言があり、最後に部会長は「表層のパターンの素材の組み合わせだけで、ボリューム感を低減させるのは難しいのでは、というのが委員の皆さんの意見だと思う。」とまとめている。建物外観のデザインに工夫を加えても、都市計画案そのものを見直さなければ解決できない問題である。都市美対策審議会の意見も聞かず、住民の反対意見も無視した、まちづくりの名によるまち壊しの都市計画案の見直しを強く求める。</li> <li>• 小学校のすぐそばに何倍もの高さの建築物がそびえたつことには、リスクも鑑みる必要がある。西からの夕日は建物の影を校舎に落とす。強風などにより落下物があつた場合、小学校が危険にさらされる。また、避難場所となるべき場所がリスクの高い場所になる。小学校に近接した建物の高さを小学校と同規模の高さ制限20mにし、そこから十分に距離のある建物を仮に40m程度にすることで、解決できるのではないか。</li> <li>• 建設予定の小学校は、災害時にこの地区の避難所に指定されると思うが、避難所のすぐ隣に60mの建物があることは安全なのか。通学路、災害時の避難路となる遊歩道からどの程度セットバックすれば安全なのか、落下物などを含めて想定しているのか。小学校予定地のすぐ西側にも60mの建物が予定されているが、小学校の日照、風への影響は問題ないのか。少なくとも小学校に隣接する南側の住棟は高さを抑えるべきではないか。</li> </ul>	
--	--

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

港北箕輪町二丁目地区地区計画

<ul style="list-style-type: none"> <li>小学生、特に低学年の児童の安全を考えると、あまりに高い建物は落下物や強風といったリスクがあり、通学時の危険も高くなる。また、高い建物の近くというのは災害時に危険が多い。小学校へ通う児童数も、市の見積もりが甘いのではないか。将来的に予定される児童数をすぐに超えてしまい、後々プレハブ校舎で対応するような事態にならないよう、計画戸数を制限（削減）すべきではないか。建築してしまうと取り返しがつかないので、建物の高さ、階数、戸数を減らすよう、開発事業者と今一度交渉してほしい。住民の権利を守るために、利益のみを求める開発事業者を指導し、住みよいまちづくりをしてほしい。市の掲げる「日吉・綱島地区で、環境未来都市にふさわしい持続可能な魅力あるまちづくり」をしてほしい。</li> <li>武蔵小杉の駅開発を見ると、高層マンションによる風の被害、人口が増えた事に対する鉄道、保育園などの整備が追い付いていない。 本地区計画も60mの高層マンションを建てる事での風害や周辺環境が整っていないのに増収増益優先である。そこで生活を営んでいる人間の事は考えていないと言わざるを得ない。</li> <li>何度か説明会に行ったが、開発事業者側の説明ばかりで市側の説明は聞けなかった。 本計画の「緑を増やし、近隣の人達の憩いの場を造る」のは結構だと思うが、老人が多くなる中、買物弱者が増え、計画地西側のマンションでは一日中陽が入らない家に居て、健康な生活が送れるのだろうか。</li> <li>現場の場当たりの開発事業者優先の建築基準、景観基準には反対である。</li> </ul>		
<p>(2) 公共施設等に関すること</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>中央広場は、長さは長いものの幅が狭く、歩行用通路を確保すると、広場として使用可能な面積はほとんどない。また、計画地の西側及び南側にわずかに予定されている広場についても、実効の面積は極めて限定的と言わざるを得ない。小学校予定地もグラウンド以外の場所がほとんど確保されていないと予想される中、数多くの子供たちが安心して遊ぶことのできる広場が確保されているとは言い難い。</li> <li>各広場の目的に一体感がない。南側の広場4及び広場5は、子供たちが小学校のグラウンドと一体的に利用でき、地域住民が散歩や日光浴を楽しめる程度に広くしてほしい。また、地域の防災性の向上に寄与する機能を備えるうえで、高層建築物の脇で鉄塔もあり配置に問題はないのか。マンションに付帯する空地には、遊具と健康器具をランダムに配置するようだが、存在意義が曖昧に思われる。中央広場は最も広いが、住宅に囲まれ遊びにくく、日照も少ない。 中央広場のボリュームを減らし、マンション付帯空地の広さを南側広場に移動させれば、広場4及び広場5は、小学校のグラウンドとの一体性が確保され、防災広場としても活用できる魅力的な広場になるのではないかと。そもそも、最も南側の建物は、高圧線と近距離で建設される予定となっており、住居には適していないと思われる。可能な限り高圧線から建物を遠ざけるためにも、広場4及び広場5を広くすることを提案したい。</li> </ul>	2件	<p>(2) 公共施設等に関すること</p> <p>本地区においては、地域交流、多世代交流及びイベントを実施できる空間、安全な遊び場や安らぎの場となる空間など、緑豊かで多様なオープンスペースを整備することとしています。</p> <p>中央広場の規模については、歩行者用通路とあわせて連続的な歩行者ネットワークを強化しつつ、綱島街道に沿ってにぎわいをもたらす、地域の交流・憩いの場としての機能、地区内の生活支援・生活利便施設と連携し多様な活動を支える機能等を持ち、地域住民が多目的に利用できる規模を定めており、従前の商業施設の駐車場で行われていたフリーマーケットを開催するなど地域活動に十分な規模を確保しています。</p> <p>広場4及び広場5については、学校施設等の立地を図るB地区に近接させ、地域にも開かれた広場となるよう道路沿いに配置し、地域の防災性の向上に寄与する機能、生物生息空間の機能、環境学習の場としての機能に十分な規模を確保しています。なお、高圧線下の住環境の影響については、経済産業省がとりまとめた報告書によると、「現時点においては、居住環境で生じる商用周波磁界により、人の健康被害に有害な影響があるという証拠は認められない。また、居住環境における磁界の強さは、世界保健機関（WHO）の環境保健基準などに示された見解に比べ十分低い。」とされています。</p> <p>また、その他の広場についても、歩行者の滞留空間としての機能の確保、綱島街道の歩道と一体となる歩行者空間の整備など各広場の目的に応じた規模を設定しています。</p> <p>なお、広場や歩行者用通路等の具体的な仕様については、各広場に期待される機能が十分果たされるよう所管部署が指導してまいります。</p>
<p>(3) 都市インフラに関すること</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>本地区は、綱島街道、日吉駅とのアクセスにボトルネックがある。日吉駅との道路は狭いので通勤、通学路が混雑し事故の危険がある。高層マンション群の建設で人口が増加すれば、事故増加が予想される。周辺道路を多少拡張してもこの基本道路が詰まっていたら、「安全で快適な歩行者空間」を作れないだけでなく、ますます混雑することになる。この問題の解決は、地域開発の大前提であり、これを欠いて大規模な高層住宅開発は不可能である。</li> </ul>	662件	<p>(3) 都市インフラに関すること</p> <p>本地区が接する綱島街道の日吉綱島間は、平成28年3月に公表した「都市計画道路の優先整備路線」において、優先整備路線（先行着手区間）に位置付け、平成32年度頃までの事業着手を目標としています。なお、自転車の通行については、今後の整備計画の中で所管部署が検討してまいります。</p> <p>本地区内において予定されている開発計画により想定される交通量については、自</p>

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

港北箕輪町二丁目地区地区計画

<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 綱島街道の拡幅、歩道や自転車道の充実整備こそが不可欠で、地区計画に先立って優先的に行われるべき課題であり、そのこと抜きに地区計画は成り立たない。また、綱島街道本体だけでなく、周辺地域には狭い危険な道路があり、新しいまちづくりにとっても最優先課題であるにも関わらず、1,320戸の大規模マンション建設が最優先で進められ、周辺道路の改善はなかなか進んでいない。4,000人も人口が増えれば従来の危険度、混雑度が一層高まることになり、まちづくりとしては最低の取組であり、地域住民にとって不合理極まりない。</li> <li>・ 綱島街道を生活動線の軸とみる点は重要だと思うが、その見方の中に車社会の目線はないか。近年、大小の土地利用転換により、人口が急速に増えており、同時に、生活動線としての綱島街道では、買い物や子どもの送り迎えにより、自転車道としての要素が拡大している。電動自転車の普及は一層そのことに拍車をかけている。しかし、綱島街道及び周辺道路の自転車道としての整備は全く遅れている。居住性の拡大の中、地域での移動にバギーや車椅子の使用を必要とする方々も増えているが、これらの利用にふさわしく整備されているとは言えない。鉄道駅の自転車置場問題は、まちづくりの大きな問題のひとつであるが、道路整備は待ったなしのまちづくりの根本的前提的課題であり、地区計画として明確にすることを求める。計画地の周りだけ、緑で飾ったり、歩道の拡幅で済む問題ではない。</li> <li>・ 本計画地に隣接している綱島街道の整備は、今回の計画において大前提の根本問題である。日吉駅から綱島方面は拡幅が進んでおらず、交通量は著しいにもかかわらず、歩道は狭く整備されていないため、車と人との交通事故が絶え間なく発生している。また、工事車両や人口増による交通量・事故等の増加は自明のことである。歩道も狭い箇所が多々あり、電信柱などの障害物が立っている箇所もあるなど、体が不自由な方やベビーカーで綱島街道を利用するのは今でも容易なことではない。綱島街道の拡幅整備が解決しないまま本計画が進められれば、地域住民や転入者にとっても安全な生活が脅かされることになる。まず、道路の整備こそ大前提、優先解決課題とする計画への転換を求める。</li> <li>・ 計画地の北側に隣接する道路は、片側にしか歩道がなく、一人一人がやっとしか通れない。通勤、通学で行き交う人が多く、朝夕はバス便も多い。道が狭いため、バスはすれ違いに苦労している。川崎方面からの車両も多く、朝夕は交通規制のため、この危険な道路を通らざるを得ない。計画地内では一定の改善が図られるが、周辺には片側の歩道もない箇所もある。この改善をどうするのか。子どもたちや車椅子・ベビーカー利用者を、これ以上危険な状態に置いてはいけない。調和のとれた住環境、そんなまちをつくらせてほしい。それが未来都市ではないか。</li> <li>・ 市素案説明会で市は、計画地の北側道路の拡幅について、地主との話し合いが進み、実現までいま一歩であると答弁した。ところが、現地では鉄筋建物の工事が始まり、市からは何ら説明もないありさまである。今でさえ、この道路や綱島街道は、通勤・通学時間には人が歩道からあふれ、極めて危険な事態にある。この計画によって1,320戸、人口3,000人から4,000人も大きなまちをつくらうとしているが、道路問題を後回しにした都市計画など無責任もはなはだしい。</li> <li>・ 大きなマンションが出来ればその住人も日吉駅に行く、小学校ができれば子供たちも通学で通る、商業施設などができればお年寄りの方も通るのに、道路が狭ければ危ない。何とかしなければ、交通事故などが増えてしまうと思うが、市はどう考えているか。</li> <li>・ 小型バスの導入、武蔵小杉方面の道路と上手く連結させ、綱島街道の流れをスムーズにすべき。</li> </ul>	<p>動車交通量について、周辺交差点における将来交通量に対する交差点需要率より交通影響を評価し、交差点処理は支障ないことを確認しています。また、歩行者交通量について、現況の綱島街道歩道における将来交通量に対する歩行者サービス水準の検証を実施し、自由歩行が可能な水準を満たすことを確認しています。</p> <p>本地区内では、安全で快適な歩行者ネットワークを創出するため、市道箕輪第 161 号線及び市道箕輪第 215 号線に沿って歩道状空地进行整備します。また、誰もが利用できる中央広場と市道箕輪第 215 号線をつなぐ緑豊かな歩行者用通路を整備し、中央広場から市道箕輪第 161 号線への通り抜け機能と地域の憩いの空間としての機能を備えた遊歩道を整備します。</p> <p>また、市道箕輪第 161 号線等の歩行者空間の改善については、現在、行政が主体となり、沿道の地権者の皆様、町内会、周辺の学校などの関係者の皆様との意見交換会を始めており、対策を検討しています。</p>
---	--

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

港北箕輪町二丁目地区地区計画

<p>(4) 防災性に関すること</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・巨大な災害が発生した場合、高層マンションでは、エレベーターが使用できないと10階以上の住人が自宅に帰宅することは困難になる。高層の建物にすればするほど、家の傍にいながら帰宅できない人々の数が膨大になる。60mの高さ制限いっぱい建築すると、エレベーターの損壊だけでも1/2の住人の長期避難場所や一時的仮設住宅が必要になる。このことから、本計画にはやや無理があると言わざるを得ない。</li> <li>・この地域は、液状化危険度が高い地域となっている。古くは海辺であり、軟弱な地層が厚く、固い地盤までは相当の深さがある。一方、地下水位は高く、鶴見川の氾濫、洪水で水没する危険も高い。そうした中で高層建築計画であり、建物そのものの防災性の高さ、強さへの特別な配慮が必要である。広場に防災倉庫等が配置されているとしても、何が落ちてくるか分からない高層マンションの眼下にある空間に誰が逃げ込むだろうか。建物が崩れてくる不安が先立つのは当然である。そうした時、広場の防災機能といっても、その広場は避難場所としての機能は持ち得ない。防災問題がどのように議論され、どのように計画に反映されたのか明確でない計画には反対である。</li> <li>・11階以上の建物の防災対策が考えられておらず、近隣の消防署での設備の対応からも防災面の不安は解消されていない。</li> <li>・無電柱化の早急なる推進</li> </ul>	<p>122 件</p>	<p>(4) 防災性に関すること</p> <p>「公共施設等の整備の方針」において、市道箕輪第 215 号線沿いに、地域の防災性の向上に寄与する機能を備えた広場を整備すると定めています。防災性の向上に寄与する機能としては、災害時に利用できるかまどベンチや簡易トイレの設置を想定しています。また、中央広場についても、災害時に十分に機能する避難場所となることを想定しています。なお、「建築物等の整備の方針」において地区内に防災備蓄倉庫及び帰宅困難者支援スペースを整備すると定めています。</p> <p>また、「土地利用に関する基本方針」において、災害時対応の強化を図るため、非常用電源設備の設置、帰宅困難者支援機能の整備、災害時の周辺地域へのエネルギー利用等の自助及び共助の取組を行うと定めています。</p> <p>建築物の耐震性については、事業者が建築確認申請を提出する前に構造方法等の性能評価を取得し、国土交通大臣の認定を受ける予定です。この性能評価においては、高度な振動性状の設計と専門家の審査が義務付けられていますので、安全性に優れた建築物になると考えています。また、高層の建築物については、防火に関する構造仕様、消防活動用の非常用エレベーターの設置などが法令で義務付けられており、今後、事業者が計画することとなります。</p> <p>また、落下物等への配慮として、二重手すりを設けるなどの対策を行い、また、バルコニーや外部廊下から落下物のおそれのある範囲内に、不特定多数の人が侵入できないよう植栽帯を設置するなどの対策を行うことで、安全に配慮した設計とする予定です。</p>
<p>(5) 建築計画に関すること</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建築物の高さや建物全体の構造形態は、まちの景観に多いなる影響を与える。建物全体の構造形態のデザインについて、ファサードは周辺地域の街並みとの調和が重視され、建物の持つ個性と調和が果たされることが重大な課題になる。開発計画では、3棟の高層マンション群が想定されているが、それらがひとつのまとまりにおいて計画の中心になるといいのだろうか。逆に、三つがひとつの塊としてデザインされることで、巨大感等が一層膨らむことになる面もあり、マンション群の個性の形成は、至難のことと思われる。開発事業者によりパースや模型等で計画のデモンストレーションがおこなわれているが、都市計画決定がまだなされていないが故というだけではないのでは。開発事業者からは、誰でも直接視覚的に共有することができる構造・意匠模型において周辺の街並みとの関係を含めて明示されておらず、かなり精度の良いコンピューターパースが普及しているとはいえ、1/10の構造・意匠模型による提示は不可欠である。具体像、具体物での確認なく、計画を決定することは、後に禍根を残すことになりかねない。建築計画全体についてのきちんとした模型が提示されないなかで、開発計画を合法化する都市計画案の決定は、拙速である。</li> <li>・この地には10,000㎡の広さをもつ大型スーパーが存在していた。その登場により、地域にあった小さな店舗は店を閉じ、今度はその大型スーパーの閉店で、地域住民は生活必要商品の購入ができなくなった。開発事業者に対し、本計画地のなかに地域住民の生活権の問題として「生活支援・生活利便」の機能を果たす店舗の配置を求めた。都市計画案では、一定のもの配置を明示しているが、スペース的には1,000㎡程度で、大型スーパーの1/10の規模に過ぎない。店舗は本来、開発事業者が、土地を寄付してでも設立を求めるべきものである。高層マンション建設に不適な土地を学校用地として購入することや、高さ制限や容積率の規制緩和など、開発事業者に対する合法的な利益供与とも言いうる措置をとりつつ、福祉的機能を担う施設の配置を誘導というやり方は、環境未来都市横浜に連なるまちづくりのとるべき方法ではない。</li> <li>・大型スーパーは、お年寄りたちの集まりの場であった。椅子に腰かけ、時間も忘れ、取り留めのない話をしている姿が見られた。まちづくりを考えるのならきちんとした店舗を計画してほしい。</li> <li>・学校教育法第3条に基づく小学校設置基準によれば、720人規模の小学校では、運動場の面積として7,200㎡、校</li> </ul>	<p>26 件</p>	<p>(5) 建築計画に関すること</p> <p>「建築物等の形態意匠の制限」の内容は、地区計画の素案策定にあたり都市美対策審議会で伺った意見を踏まえたものであり、周辺市街地との調和がとれるようにきめ細かく定めています。その後の都市美対策審議会では、事業者の計画案をもとに議論が重ねられています。中高層部の圧迫感、長大感の軽減については、所管部署が引き続き事業者を指導し、建築確認に先立つ形態意匠認定に際して、都市美対策審議会に意見を伺っていく予定です。</p> <p>綱島街道沿道に、にぎわいのある街並みを創出し、地域の活力を支えるため、「建築物等の整備の方針」において、綱島街道に面した低層部に店舗や飲食店等の生活利便施設を連続的に整備することを定めています。また、「公共施設等の整備の方針」において、歩行者の滞留空間として、本地区の玄関口にふさわしい景観を備えるとともに、生活利便施設と連携したにぎわいを創出する広場を整備することを定めています。なお、店舗計画については、事業者が検討しています。</p> <p>小学校の校舎の設計や整備にあたっては、所管部署が最新の整備基準や仕様を基に施設計画を行うとともに、日照等の影響も考慮し、児童の教育環境の確保に努めます。児童・生徒数については、毎年度、各学校の通学区域内での住宅建設計画を踏まえた将来的な推計を算出しています。今後も通学区域内での住宅建設計画の動向を注視し、必要な対策を進めます。</p> <p>また、東急東横線日吉駅から綱島駅までの綱島街道の東側地域では、今後も生徒数の増加は見込まれていますが、日吉台中学校及び樽町中学校では、現在の保有教室数で受け入れができる見込みであることから、新たな中学校の整備は予定しておりません。</p>

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

港北箕輪町二丁目地区地区計画

<p>舎として3,400㎡が最低必要である。文部科学省の示す小中学校規模別校地面積基準表では、学級数18でも21,406㎡、学級数24では25,193㎡とされており、現在予定されている9,500㎡では、予定される児童数に対して、建築前から基準に満たない狭い学校を建築する予定となっている。港北区、特に日吉から箕輪町、綱島にかけては、これからしばらくの間、児童数の大幅な減少は考えにくい。もう一度よく計画し、土地取得面積の拡充を含めて再検討すべき。その際には、中学校の不足についても良く考えるべき。</p>		
<p>(6) その他</p> <p>・「港北箕輪町二丁目地区計画」（以下「箕輪町計画」とする。）は、「綱島サスティナブルスマートタウン構想」（以下「綱島SST構想」とする。）と「横浜市都市計画マスタープラン港北区プラン」（以下「港北区プラン」とする。）をまとめてとらえないと根本的な問題点はみえてこない。綱島街道東側には工業集積地域が指定されている。平成27年3月に港北区プランが改定され、市はこの工業集積地域の位置付けを変え、綱島地域を大規模土地利用の転換に伴い、産業機能とあわせ良好な居住機能や生活支援機能を適切に誘導する地域に変えた。平成27年3月には、事業者や市などによって「綱島SST構想」が発表された。2015年11月に開発事業者と市によって発表された「箕輪町計画」は、「綱島SST構想」と一体化されたもので、綱島新駅周辺も含めて、次世代都市型スマートシティ開発だと説明していた。「綱島SST構想」と「箕輪町計画」は、「港北区プラン」の改定によって可能となった市誘導の大企業中心の開発計画である。「港北区プラン」がねらう、調和のとれた土地利用とは、工場、住宅、商店など用地の調和だけでなく、地域住民との調和を図ることが必要不可欠ではないか。本地区で予定されている開発計画の発表後、周辺住民から高さや規模に関する要望があっても、次世代都市型スマートシティ開発には、3,000～4,000人規模のマンションが不可欠であり、規模の縮小はできない。市は、サスティナブル・スマートタウンの中に、周辺住民が使える施設の確保や、小学校用地の分譲という評価があるため、マンションの居住者や階数を減らすことを強く言えない、言っていないのではないかと思う。市街地にサスティナブル・スマートタウンをつくる際の大きな課題である、地域住民との調和がなおざりにされ、大企業の構想優先で進められる地区計画には反対である。</p>	<p>1件</p>	<p>(6) その他</p> <p>本市では、平成27年3月に港北区プランを改定しており、本地区を含む日吉地域や綱島サスティナブル・スマートタウン地区を含む綱島地域について「大規模土地利用の転換に際しては、周辺地域への影響やインフラ・公共施設等の状況を考慮しながら、地区計画等のまちづくりのルール化を図り、調和のとれた適正な土地利用を誘導します。」としていますが、工業集積地域の位置付けを変更したものではありません。平成27年3月に事業所跡地に次世代都市型スマートシティとしてTsunashimaサスティナブル・スマートタウンを開発することを発表するとともに、本市では、綱島駅・新綱島駅を含む綱島エリア全体のポテンシャルを向上させるための取組を推進していくとしています。また、平成27年11月に、本地区で予定されている開発計画について発表した際、開発事業者は、本地区、Tsunashimaサスティナブル・スマートタウンを含めた広域の開発を進めていくとしており、本市は、本地区で予定されている開発計画については地区計画制度を活用しつつ地域のまちづくりに寄与するよう適切に誘導するとしています。平成28年3月に発表したTsunashimaサスティナブル・スマートタウンまちづくり構想では、Tsunashimaサスティナブル・スマートタウンは、本市などが進める綱島一日吉エリアのまちづくりとの調和を図り、本地区で予定されている開発計画と広域連携することで、環境未来都市・横浜にふさわしい持続可能なまちづくりを実現するとしています。「日吉綱島東部地区まちづくりビジョン」では、新綱島駅周辺地区、Tsunashimaサスティナブル・スマートタウン地区及び本地区における取組を核として地域全体へまちづくりを広げていくとしています。本地区計画については、港北区プラン等の上位計画に合致し、地域への貢献を図りつつ高度利用するものであり、周辺への配慮事項も定めていることから、都市計画として合理的な計画と考えています。</p>
<p>2 その他</p> <p>(1) 都市計画手続・行政の対応に関すること</p> <p>・市は日吉、綱島地区について「環境未来都市にふさわしい持続可能な魅力あるまちづくりを進めるため、地区計画制度を活用しつつ、地域のまちづくりに寄与するよう適切に誘導していきます。」と発表している。都市美対策審議会の議事録を確認した限りでは、委員も、地域住民の声を反映するような意見を多く挙げている。市の当該部門の関係者へは、公聴会や都市美対策審議会の意見を通して地域住民の声に真摯に耳を傾け、数十年後も「この地域は住民と市が力を合わせ、再開発に成功して羨ましい」と言われるような魅力ある町にすべく、開発事業者寄りではない、住民寄りの計画に取り組んでほしいと強く要望する。</p> <p>・市素案ができるまでの段階で、規制緩和が生活環境権を侵害する結果をもたらすだけでなく、景観を破壊するもので合理的説明を欠くと指摘し、開発地周辺の危険な通学路の改善等について2,000名を超える署名を添えて市に要請した。市素案説明会では200名を超える住民が参加したが、騒然とする中で閉会が一方向的に宣言され、その後の公聴会には、45名の公述申し込みから10名が公述人として選ばれ、公述当日は150名を超える住民が集まった。都市計画法は、住民の意見を十分に反映させるために手順や手続を厳しく決めているが、手続だけは厳格に行いながら、結果的に市素案から都市計画案に至るまで、内容について一字一句の変更もない。「住民の意見を反映する」都市計画法の精神をないがしろにするものであり、都市計画法に違反する。</p>	<p>794件</p>	<p>2 その他</p> <p>(1) 都市計画手続・行政の対応に関すること</p> <p>都市計画案の策定においては、上位計画や地域の課題を踏まえ、都市計画市素案を策定し、都市計画手続として、都市計画市素案の縦覧を行い、都市計画市素案説明会及び都市計画公聴会を開催しました。また、公聴会の開催後、地区内の地権者の方等を対象とした本市条例に基づく縦覧及び意見書の受付を行った後、都市計画法に基づく都市計画案の縦覧及び意見書の受付を行いました。なお、都市計画市素案の策定後、地区計画の内容は都市計画案策定に至るまで変更していませんが、地区計画の内容は、港北区プラン等の上位計画に合致し、地域への貢献を図りつつ高度利用するものであり、周辺への配慮事項も定めていることから、都市計画として合理的であると判断したためです。</p> <p>なお、地区計画の素案策定にあたり、都市美対策審議会において「建築物等の形態意匠の制限」の内容について意見を伺いました。都市美対策審議会では、事業者の計画案をもとに議論がされましたが、同計画案は意見を伺うための参考資料としてお示ししたものです。</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>・計画地西側のマンションより高い建物は建てないと聞いていたが20階建てのマンション建設が計画され、公聴会での反対意見が圧倒的に多いにも関わらず、耳を貸すことなく建設を推し進める強引さに疑問を持っている。市民の側に立つ市が開発事業者と一緒に建設を進めることに理解ができない。</li> <li>・本都市計画については、意見書や公聴会などが行なわれてきたが、もう既に決まっていることで、単なるポーズのような気がしてならない。開発事業者と市が結託しての計画であり、既に裏で決まっており、最近は何を言っても無意味のような気がしてきた。 武蔵小杉の高層地区は、華やかさだけが喧伝されているが、地区住民の悩みや苦しみ、弊害は噴出し、山積しているようである。つくってしまったからでは間に合わないのである。 人口が減少しようという時に、無謀な計画以外の何ものでもなく、道路の改善やその他、総合的な取組もない。計画地の前のマンション住民だが、光も当たらず、風も来ず、鬱になる者も多いだろう。犠牲者が多少は出ても、万人の幸せのためにという、ダム建設の論理なのだろうが、これに関しては開発事業者だけの利益、そして市も、そのおこぼれに預かっているのだという疑惑さえ感じる。再考を切に望む次第である。</li> <li>・市と開発事業者での20階建てマンションありきの計画としか思えず、私達の反対意見はただのパフォーマンスにすぎないのではないかと不信感が増すばかりである。 いったい何のために何も反映されない要望書（意見書）を提出するのだろうか。 このまま20階建てマンションが建設されるのであれば、この意見書の意味は何なのだろうか。</li> <li>・狭い道路沿いに高さ60m、幅約200mの壁を建設するという異常な計画は全国的に見ても類をみない。計画地から半径約200mの大多数の住民が反対しているにもかかわらず、これを馬耳東風で推進する行政の対応には怒りさえ覚える。納税者である市民の権利が守られていない。</li> <li>・都市計画案では周辺住民の声が反映されているとは到底言えない。 高さ60mを発表してからの住民の意見に全く耳を貸していない現行案のどこが、住民の意を汲んだまちづくりと言えるだろうか。</li> <li>・市に対する公開質問状に対する回答では、「住民意見の反映についての判断に当たっては、意見の多少ではなく内容の合理性などを勘案して判断しています。」と述べている。それでは「高さ60mのコンクリートの壁を、250mにも及んで作られることによる近隣住民が受ける圧迫感、半永久的に奪われる日照」「調和のとれた街並みを壊してしまうまち壊し」などは、極めて不合理な判断材料になるのではないか。</li> <li>・公聴会への公述申出者は45人のぼり、傍聴者は約150人であった。 これは、住民が本計画に強い関心をもっていることの表れである。 「住民の意見を反映させるために必要」として開催した公聴会での意見等には「意見の多少ではなく、内容の合理性などを勘案して判断しています」として住民の意見に一切耳を傾けることなく全てを切り捨て、「…合理的な計画と判断し、都市計画原案を作成しました」と市素案に一字の手も加えずに、そのまま都市計画原案さらに都市計画案とした。 都市計画における「合理性」「合理的」とは何か。その説明をすることなく、公述意見は「合理性」がなく、市の計画は「合理的な計画」であるという。 住民こそが主人公であるべき行政が忘れ去られている。</li> <li>・公聴会で出された市素案見直しについての多数の住民意見について、特に建築物の高さ制限等の規制緩和の見直しについて、「市長への公開質問状」を提起した。 市の回答は、「意見の多少ではなく内容の合理性などを勘案して判断しています。」とのことであり、結果的に住民意見は一切反映されなかった。住民の声は「合理性など」に欠けるのか、圧迫感や日照などの住民の訴えは「合理性に欠く」ということなのか。 都市計画案は、市素案と全く同じものが提起されている。市の案に対立、不都合な住民の意見は、「合理性に欠く」として切り捨てるのか。異論に合理性は認めないという態度は、都市計画審議会の審議の前提とはなり得ない。異論に不合理な点があったにせよ、異論に真摯に耳を傾けるという方法は不可欠だと考える。審議会は単なる多数決原理の支配する場ではないのではないか。徹底した審議、必要ならば地域住民から聞き取りを行うなど、地</li> </ul>	
--	--

<p>域住民が広く納得できる合理的で説得力ある決定を望む。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>市民に対する説明責任を果たさない権力的姿勢に、強く不信を抱く。都市計画案の高さ制限、容積率制限の見直しを強く求める。</li> <li>住民は市にいろいろな要望を出したが、高層建築を求めるものは皆無であり、開発事業者の説明会では、広場をつくるより低層建築にせよ、との声が出るほどであった。しかし、初めて提示された市の案は、高さ60m、容積率250%容認であった。開発事業者はそれ以前に「容認の予定」を公然と示していたが、市は「それは開発事業者の考え、市の案は決まっていない」と言い続けていた。 市素案発表後、案の見直しを求めたが、一切変更なしで現在に至っている。</li> <li>今回の計画に対しては、周辺住民2,000人もの反対署名があり、公聴会でも多数の反対意見があった。その最大の問題点は「60mの高さの高層マンション群3棟」を建てることだ。しかし、最終的な都市計画案は1棟も減らさないばかりか、高さを1cmも削っていない。公聴会を形骸化し、住民意見の基本的な主張を無視している。</li> <li>本件の都市計画案は、案「地区計画」概要、市素案、原案を経て提出された。市素案、原案については、都市計画法により住民等からの意見を募る制度を経ている。計画に「住民の意見」を反映させることが目的である。公聴会では定員の4～5倍の申出から抽選が行われ、市素案の見直しを求める発言が相次いだものの、一字一句修正されることなく原案となった。また、最終案は、市素案そのまま、住民等の意見を一切反映させておらず、見直しを求める少なくない住民の意見等は排除された。多様性の統一として成り立つであろう、これからのまちづくりにおいて、その過程の一端を担うべき行政の在り方、思考の質として、最も否定されるべきものである。については、作成段階の住民の異論意見を十分に参照、精査の上審議されるよう求める。</li> <li>数回にわたる要望書の提出、2,000名を超える署名の提出、市との折衝などを通して、建物の高さ等の緩和をしないことや市素案への住民意見の反映、作成過程の公開などを求めてきた。 また、建物の高さ等について、その時点での市の考えを示すよう求めたが、「まだ決まっていない」という答弁を繰り返した。 しかし、都市美対策審議会では平成28年5月26日以降、この計画の建物の景観について審議していた。しかも審議会の事務局は、住民要望に应对した部署であった。 建物の高さ限度60m、容積率限度250%という緩和案を示しながら、地域住民にはひた隠しにし、住民を騙し、開発事業者と密接に協議して進めてきた計画案は容認できない。</li> <li>平成28年8月と10月に開発事業者が開催した説明会で「まちづくり構想概要」が配布され、建物の高さ60m、容積率250%との計画が発表された。 これを受け、市に要望書を提出し、建物の高さ等について市の緩和案を示すことを求めたが、市は「開発事業者が説明した計画は決定したものではありません。」と回答した。 また、三つの具体的な要求とともに市素案作成に住民の声を反映させ、過程を住民に公開することについて、1,300名の署名を集め、市に提出した。 しかし、同年5月26日以降、市は都市美対策審議会では、この建築物の景観について審議していた。しかも審議会の事務局は、住民要望に应对した部署であった。8月8日以降の審議会では、市の案として高さ60m、容積率250%と記載された資料をもとに審議され、ホームページでも公開していたのである。 市は、これらの資料を住民に隠したうえ、「市の案はまだ決まっていない」と言い続けてきたが、市素案、原案、都市計画案の全ては、開発事業者が配布した「まちづくり構想概要」をそのまま追認するものだった。 都市計画は地域住民の理解が不可欠であり、都市計画法では市素案説明会や公聴会、意見書提出の機会を設けている。これは市が最低限行うべきことを定めているものであって、これだけをやればいいというものではない。 地域住民に情報を隠し、開発事業者と都市計画を進めてきた市の姿勢に深い不信を抱く。住民の声を無視し、まちづくりの名によるまち壊しに突き進む横浜市政を容認できない。都市計画案の高さ制限、容積率制限の見直しを強く求める。</li> <li>開発事業者の計画は、目先の利益のみを追求し、社会の公器としての企業倫理にもとる。多くの住民が主張する公の利益のために、事業者をたしなめることを求める。</li> </ul>	
---	--

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

港北箕輪町二丁目地区地区計画

<ul style="list-style-type: none"> <li>本地区計画は、開発事業者の再開発計画に依拠した市の都市計画になっている。開発事業者への不当な利益供与、まちづくりに対する行政の責任など、行政の根本問題が問われる。「住民が安心して暮らせる住環境を整え、半永久的に続く幸せと満ち足りた日常を形成する。」これが地方自治体の根本的な目的であり、地区計画の策定はこの目的に照らして進めることは明らかである。市が住民の声を聞かず、独善を押し付けることになれば、自治体そのものの役割と存在を否定することになる。都市計画審議会が、行政の役割と仕事を厳しく評価し、審議を進められることを求める。</li> <li>市の姿勢が住民の福祉、生活の充実に目を向けていないということを強く感じた。</li> </ul>		
<p>(2) 地区内の土壤汚染調査に関すること</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>開発事業者は、土壤汚染対策法第4条に基づき、調査義務の有無を市に問い合わせた結果、市は「土壤汚染調査・報告の義務なし」と文書で通知した。しかし、この開発は5.9haと大規模なものであり、市が小学校用地を購入する予定であるにもかかわらず、土地使用の履歴だけで「調査の義務なし」と判断し通告したことは間違いである。土地の使用履歴上も大型スーパー跡地は戦時中、陸軍の軍需工場であった。土壤汚染対策法第4条による汚染調査、報告を改めて実施する必要がある。</li> <li>計画地について、市は「土壤汚染調査・報告の義務なし」としたが、本計画は5.9haと調査義務が問われる3,000㎡の開発規模をはるかに超える大規模なものであり、土地実体の把握は事業推進にとって不可欠である。計画地は、戦時中、陸軍の軍需工場であり、戦後は米軍のキャンプ地として使用されていた経緯があり、履歴だけで特別な汚染が無いと判断できるのだろうか。また、学校用地を含む以上、その購入者としても実態を調査すべきである。</li> <li>小学校予定地では、土壤から有害物質のダイオキシンが検出されており、本当に安全なのか不安がある。</li> <li>綱島サスティナブル・スマートタウン地区では、地質調査後、土壤改良に3年を費やしたのが、本計画地は軍需工場や米軍施設に使用されていたにもかかわらず「土壤調査報告の義務なし」とした根拠を説明してほしい。</li> <li>綱島サスティナブル・スマートタウン地区は土壤問題に十分に対応、しかるに本地区は、履歴だけで調査無しで釣り合いが取れない。小学校用地でもあり、戦中戦後の歴史を見ても、十分な調査が不可欠な場所である。</li> </ul>	139件	<p>(2) 地区内の土壤汚染調査に関すること</p> <p>開発事業者に確認したところ、従前の土地利用を考慮し、土壤汚染対策法に基づき、今後の土地利用に支障がないよう適切に対応すると聞いています。</p>
<p>(3) その他</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>開発事業者は計画について、平成28年中旬まで「この辺りは高さ20m制限のため、それほど高い建物を建てることはないと思う」「計画地西側のマンションは、特殊な土地で条件が緩和されたようだが、計画地は高さ20m制限である」と説明していた。しかし、同時期に60mの計画案を市に提示していたことが都市美対策審議会議事録からも確認でき、開発事業者の不誠実な対応は払拭しがたい不信感を抱かせるものである。</li> <li>1,320戸という膨大な利権をめぐって、開発事業者と市が一体となって住民の声をつぶしにかかっているのは許せない。</li> <li>時代遅れの大規模な開発と商業施設を建てれば、需要が拡大して、税収も生活の水準も上がると、まだ考えているのか。横浜市内も近い未来3軒に1軒は空き家になる。バブル期のような錯覚行政を行うのではなく、もっと中古住宅の流通を促すストック利用への施策等を進めていかないと、20年後には2軒隣には廃墟があるような町になってしまう。海外では中古売買での流通が成り立っており、100年以上価値を落とさず売買されるものもある。調和のとれた街並みなど一切配慮せず、クラッシュ&amp;ビルドを続け、後押しする政策はいい加減やめてほしい。建設業界の排出するCO2は日本の総排出量の3割にもなる。エコやサスティナブルと大義名分を掲げつつも、やっていることが逆行していることに気付いてほしい。</li> </ul>	19件	<p>(3) その他</p> <p>地区計画の素案策定にあたり、都市美対策審議会において「建築物等の形態意匠の制限」の内容について意見を伺いました。都市美対策審議会では、事業者の計画案をもとに議論がされましたが、同計画案は意見を伺うための参考資料としてお示ししたものです。</p> <p>本地区計画については、港北区プラン等の上位計画に合致し、地域への貢献を図りつつ高度利用するものであり、周辺への配慮事項も定めていることから、都市計画として合理的な計画と考えています。</p> <p>児童・生徒数については、所管部署が毎年度、各学校の通学区域内での住宅建設計画を踏まえた将来的な推計を算出しています。今後も通学区域内での住宅建設計画の動向を注視し、必要な対策を進めます。</p> <p>また、東急東横線日吉駅から綱島駅までの綱島街道の東側地域では、今後も生徒数の増加は見込まれていますが、日吉台中学校及び樽町中学校では、現在の保有教室数で受け入れができる見込みであることから、新たな中学校の整備は予定しておりません。</p>

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

港北箕輪町二丁目地区地区計画

<ul style="list-style-type: none"> <li>・急ぐことはない。年数をかけても賢い方法を皆で考え、作っていくことが必要である。</li> <li>・武蔵小杉駅前のような、味気ない、まるでロボットのまちを作ることに反対である。</li> <li>・事業者のためでなく、市民と環境にやさしい都市計画を求める。</li> <li>・人口が増え、小・中学校がまた不足する。高層マンションはいらぬ。まとまった土地を有効に使い、公民館・総合病院・図書館等文化的な施設が必要である。</li> <li>・全く必要のない計画、それより小学校、中学校、図書館を建設すべき。</li> <li>・中学校問題などが解決していない。10戸建つのでさえ、いろいろな問題がでるが、本計画はここだけで大きなまちである。まわりのことも考えるべき。</li> <li>・人口急増のたびに日吉台中学校ではプレハブを足し、級数を増やし、生徒を犠牲にしてやり過ごしてきた。中学校を建設し、将来を担う子どもたちに良い環境を考えてほしい。</li> <li>・中学校新設要望などの署名(8,818人)が取り上げられず、緊急課題の小学校新設だけで済まされようとしている。港北区は、2035年までは人口が増加し、子どもも増える。中学は港北区には9校しかなく、そのうち3校は27～29学級のマンモス校である。港北区と同じ人口の地方都市や市内の港北区より人口が少ない区と比べても少ない。区内の子ども達は、通学時間がかかる悪い教育条件のマンモス中学に通わせる、今度の「まちづくり」には周辺の中学校問題、教育要望は含まれないのだろうか。新設校の基準に達していないから敷地が広いマンモス校に押し込む、また通学も基準時間内だから仕方ない、という対応で良いのだろうか。大企業には開発しやすいように規制緩和をしておいて、市民・生徒の切なる中学校新設要望には応じない横浜市のまちづくりとは誰のためのまちづくりなのか。港北区プランの「調和のとれた適正な土地利用を誘導」とは広大な土地をこの地域の住民と子供の切実な中学校新設には利用しないで、結局は大企業が開発しやすいようにする仕組みにすぎないのではないか。この時点で校地を確保しないと、もう綱島街道東側には中学校新築は困難になり、地域住民の教育要望に応えない市の対応には絶望感を感じている。</li> <li>・小学校用地取得代金については、横浜市財産評価審議会での審議の結果出された金額が妥当なものか、第三者による再評価等をお願いしたい。</li> <li>・学校予定地の売買価格は43億との話もあったが、これは事実か。箕輪町の公定地価は1㎡当たり30万円を切っており、仮に30万円で計算しても小学校予定地の9,500㎡で約28億5千万円である。万が一、開発事業者より土地取得に対して高さ制限の緩和を求められたとしても、公定価格より高額を払って譲渡する必要はないものとする。</li> <li>・小学校用地であるB地区1haを市がなぜ40億円も出して土地の土壌汚染調査がないまま開発事業者から購入するのか。学校の校地の確保の仕方・値段が売り手の大企業のペースで小学校用地の値段としては高価すぎるのではないか。</li> <li>・教育委員会は、本件B地区に埋設されている構造物の解体工事積算見積額を把握するため、2社と見積書作成委託契約を交わし、契約は履行された。いずれも平成29年3月28日に契約し、完了期限と完了年月日はいずれも平成29年3月30日である。履行完了期限2日間という条件で契約し、しかもそれが履行されたとは、誠に不自然極まりない。しかも、契約額はいずれも97,200円であった。本件土地購入にあたって、売り手側の言い値どおりの解体工事積算見積書作成を委託したのではないか。このように不可解な学校用地購入を含む都市計画には反対である。</li> <li>・桜並木が伐採されたことは非常に残念に思っている。できる限りこの場所の樹木を残すという計画を聞いた時、地域住民が愛していた桜並木は当然残されると考えていたからである。サービス付き高齢者向け住宅の南側の土</li> </ul>	<p>小学校を建設する予定地の価格については、所管部署が本市の附属機関である「横浜市財産評価審議会」の答申に基づき決定し、現在地権者と土地売買契約の協議を進めています。</p> <p>B地区に関する「箕輪町二丁目解体工事積算見積書」については、所管部署が解体工事費の参考とするため2者の事業者による作成を依頼したものです。</p> <p>既存の樹木については一部を残すとともに、桜については、元々あった本数と同等程度の桜を敷地全体に対して適宜配置する予定です。</p> <p>近隣マンションへの日影検討に関する説明等については、適切に対応するよう事業者に対して指導してまいります。</p>
---	--

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

港北箕輪町二丁目地区地区計画

	<p>地も広場として広げ、桜並木があった場所に桜を植樹すれば、開発事業者と地域住民の軋轢は少しでも解決するのではないかと考える。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>早くから桜並木を無残に切り倒したのは我慢ならない。 市は、緑化推進というが、本当の緑化の意味を分かっているのか。切ってまた植え直せばいいというものではない。 この開発事業者の暴挙を見過ごした市は認識間違いに早く気付くべき。 見直し必至な計画である。人間は弱いものである。反対と言って認められないと黙る人も多い。しかし、黙ったからと言って認めた事にはならない。皆大反対である。</li> <li>審議会のメンバーは半数以上が議員関係者の方で箕輪町在住者はいないが、自分の家が日陰になってしまうと相談されたという立場に立って、親身になって審議をお願いしたい。 開発事業者は昨年7月頃跡地に欲しいものという形の情報を集めたようだが、一部は聞くが高さが60mという提案を8月の説明会で断定的な説明で聞いて皆驚いた。 開発事業者は説明会案内のチラシに、集合住宅、云々の建設計画という形で案内したが、集合住宅と聞いて、高さ60mを想定する人はおらず、説明会場に足を運べなかった人がいる。これから半永久的に日陰になってしまう重大な局面を騙しに近い表現で誘導したことは許されない。 更に説明会場での模型は西側マンションの高さが偽装され、60mの建築予定マンションと少ししか高さが変わらない造りで、これを見た参加者は、既存の周辺マンションとあまり変わらないなら仕方無いと何人感じた事であろうか。最初の段階から、周辺住民を騙すようなやり方、これを進めてきた現行案は、振り出しに戻すべきである。</li> <li>計画地の解体工事について、雨が降るとあちこちに大きな水たまりができており、近年の蚊を媒介とする感染症の懸念を鑑みるに、特にこの時期の対策は重要であるように思われるため、行政としても適切な指導等をお願いしたい。</li> </ul>		
<p>その他</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>本計画は、防災意識や緑もあふれ、生活に困らない環境があり良いと思う。 しかし、1,000世帯を超える住人が増えると、朝の駅の混雑や歩道、車道の渋滞がさらに増すことになる。計画地だけ整備されても、駅や道路の整備が行われぬ以上、住人を危険にさらすことになる。開発と同時に、道を広げ、歩行者の安全を守り、交通渋滞を防ぐべき。特に、日吉駅の混雑は凄まじく、新駅を強く要望する。 図書館を作ってほしい。昔からある要望だと思うが、今回の開発でマンションを増やす前に図書館を増やすべき。</li> <li>今回の計画は、計画地について、建築基準法の規制に代えて都市計画法の規制が働くようにする地区計画制度に則って策定されようとしている。 地区計画は一般的な都市計画ではなく、あくまで地区の特性を生かす都市づくりのためのものと理解される。 環境未来都市といっても、横浜らしい市街地形成といわれるように横浜の特性を欠いて語ることはできないものである。そして、地区計画についても対象地区の特定、箕輪町らしさとかげ離れ策定できるものではないと思う。 それぞれの地域の特性、かけがえのない個性を大切に、それを地域住民が共有するだけでなく、外から来る人々にとっても共感し、魅力として受け入れられるようなまちづくりが、求められていると思う。 高度利用についても、市街地だから土地の有効活用、高さ利用という決まりきった考え方ではなく、地域の特性に則し、その景観を守るために地区計画制度を利用して高さ規制を強める、という決定があり得るのではないか。 箕輪町周辺にとって高層建築は、その景観になじまない。その判断を生かす措置を地区計画では行うべきである。</li> <li>計画地について、市は「土壌汚染調査・報告の義務なし」としたが、本計画は5.9haと調査義務が問われる3,000㎡の開発規模をはるかに超える大規模なものであり、土地実体の把握は事業推進にとって不可欠である。 計画地は、戦時中、陸軍の軍需工場であり、戦後は米軍のキャンプ地として使用されていた経緯があり、履歴だけで特別な汚染が無いと判断できるのだろうか。また、学校用地を含む以上、その購入者としても実態を調査すべきである。</li> </ul>	<p>3件</p>	<p>本地区に新駅設置を伴うまちづくりの計画はありませんが、東急東横線綱島駅の周辺では、新駅の整備に伴い、快適で安全な駅前空間を整備するため、基盤整備が進められています。 なお、駅のホームドアの整備については、補助金を交付しており、ホーム上の安全性の確保について支援しています。東急東横線日吉駅については、平成29年2月にホームドアの整備が完了しています。</p> <p>図書館については、公立図書館を整備する計画が無く、新たに開設することは難しいと考えています。なお、日吉地区センターの図書コーナーにおいて図書の貸出を行っているほか、綱島東三丁目に移動図書館の巡回場所を設けています。</p> <p>本地区は、東急東横線日吉駅と綱島駅の間位置し、綱島街道に面する地区です。本地区の周辺は、神奈川東部方面線の整備により利便性と速達性の向上が見込まれる沿線地域である一方、工場等から住宅へ土地利用転換が進んでおり、既存工場や研究所、住宅等の多用途が共存し、誰もが住み、働き、暮らし続けたいまちを目指すため、インフラ整備や生活支援・生活利便機能の拡充が課題となっています。 「日吉綱島東部地区まちづくりビジョン」は、特に土地利用転換が進んでいる東急東横線日吉駅から綱島駅間の綱島街道沿道及び綱島街道の東側の工業系用途地域を対象に地域住民、企業、行政等で連携してまちづくりに取り組むため策定されました。本ビジョンでは、まちづくり方針の一部として以下の方針を掲げています。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>生活動線の軸となる綱島街道沿道では、ポテンシャルの高さを活かし、住宅・産業・利便施設などの都市機能の誘導・調整を進め、土地の合理的かつ健全な高度利用を図り、土地利用に応じて人々の活動と調和した空間を創出し、魅力的な街並みを形成する</li> <li>大規模な土地利用転換が行われる場合は、多様な機能を適切に誘導し、オープンス</li> </ul>

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

港北箕輪町二丁目地区地区計画

		<p>ペース等の確保、先進的な環境配慮の取組、周辺の交通環境や景観への配慮など地域課題の解決に資する計画を誘導する</p> <p>こうした地域の状況や上位計画を踏まえ、本地区においては、研究所跡地などの大規模土地利用転換にあたり、オープンスペースや安全で快適な歩行者空間などのインフラ整備や生活支援・生活利便機能等の導入により地域の活性化を図り、調和のとれた適正な土地利用を誘導するため、再開発等促進区を定める地区計画を定めています。</p> <p>オープンスペースや安全で快適な歩行者空間などのインフラ整備や生活支援・生活利便施設等の整備を誘導するため、主要な公共施設（中央広場及び歩行者用通路）、地区施設（歩道状空地、広場及び遊歩道）、生活支援・生活利便施設等の整備について定めるとともに、土地の合理的かつ健全な高度利用を図るため、周辺環境へ配慮する制限を定め、A地区における建築物の容積率の最高限度を250%、高さの最高限度を60mとします。</p> <p>開発事業者を確認したところ、従前の土地利用を考慮し、土壌汚染対策法に基づき、今後の土地利用に支障がないよう適切に対応すると聞いています。</p>
--	--	--