

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>港北箕輪町二丁目地区地区計画に期待を感じている者として意見を述べる。</p> <p>まず、歩行者空間について述べる。私は、綱島街道沿いに住んでおり、車で本地区の周辺道路を運転している際、本地区周辺の歩道は非常に狭くて危険と感じている。</p> <p>特に北側道路の161号線は歩道が非常に狭く、また、南側道路の215号線は途中で歩道が切れているため、歩行者や自転車が車道にはみ出している。そのため、歩行者、自転車及び車が道路に混在する状態になっており、慢性的に危険な状態であると感じている。</p> <p>特に北側道路においては、学生の通りが多いということもあり、歩道部分に人が溢れている様子をよく見かける。このような非常に狭い歩道を歩いて通学している姿を見ると、車にひかれないかとても心配になる上、車を運転する立場としては、歩道にいる人がたくさん溢れているのは運転がしづらく、とても怖い思いをして運転している。</p> <p>また、最近、通学中の小学生の列に車が突っ込むというニュースもよく見かけるが、学生が通る道として安全面を重視することは非常に不可欠だと考える。そのため、本地区計画によって歩道を広くしてもらうことで、歩行者の空間が危険であるという地域の課題が改善されることを期待している。</p> <p>最近、計画地の北側部分で、歩道の横に、歩道と同様の歩行者空間が整備されている状況を見かけ、本地区計画により敷地の周囲に同様の広がりを持つ歩道ができることを容易に想像することができたので、現状よりもずっと安全性の高い歩行空間が形成されることに期待している。</p> <p>また、敷地内に貫通通路が整備されるようだが、その貫通通路を通して通学できるようになれば、学生にとっては安全な通学路ができ、車を運転する人にとっては運転しやすい道路になることを期待している。また、本地区に小学校が計画されていることから、小学校へ通学する道としても、より安全性が高く、快適な歩行者空間となることを期待している。</p> <p>建物の高さ規制が緩くなることにより、敷地内とその周辺に安全な歩行空間が生まれるのであれば、私は本地区計画に賛成である。以前の商業施設のように、高さの低い建物が敷地いっぱいに建っていたことに比べれば、大分離れた位置に高い建物が建ったとしても、建物の足回りが緑豊かな空間となることは、近隣住民にとっても大きなメリットになると考える。</p> <p>続いて、保育所の整備については、待機児童問題や保育所不足のニュースを最近よく目にするが、保育所や学童保育が不足していると言われている昨今、日吉でも待機児童問題があると思われる。保育所が不足している問題は喫緊の課題であり、このような状況では、子育て世代やこれから子供を産もうとしている世代にとって住みづらくて不便なまちになってしまうのではないかと懸念している。そのため、本地区にも保育所や学童保育など子育ての施設を積極的に整備していくことで、このまち全体が子育てをする上で住みやすいまちになることを期待している。</p> <p>また、敷地の各所に様々な広場が設けられているため、安心して子供が遊べる空間がこれほどできるということについても、子育てをする環境として価値のあることだと考えている。公共の用地ではないところに公共的に利用できる場所ができるということも、期待している。</p> <p>最後に、本地区計画に賛成する意見も反対する意見もあると思うが、近隣住民も、市も、本地区を開発する業者も皆、住みよいまちにしていきたいという思いは同じだと考えている。そのため、現状のまちが抱えている、道路が狭いことなどの課題を改善していくためにも、本地区計画は必要であると考えている。また、本地区計画がより多くの人にとって良くなるような計画となることを期待している。</p>	<p>本地区は、東急東横線日吉駅と綱島駅の間位置し、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。）に面する地区です。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ます。</p> <p>「横浜市都市計画マスタープラン港北区プラン」では、地域別まちづくり方針において、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するとしています。</p> <p>また、「日吉綱島東部地区まちづくりビジョン」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"> ・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 ・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 <p>これら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施設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ます。</p> <p>地域の皆様からは、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、様々な御要望をいただいております。この御要望も踏まえ、次のような施設を整備することを地区計画の「公共施設等の整備の方針」や「建築物等の整備の方針」として定めます。</p> <p>○主要な公共施設</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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備えた地域住民が多目的に利用できる中央広場（約3,000㎡）を整備します。具体的には、フリーマーケットや防災イベント等を行う場としての利用を想定しています。 ・中央広場とあわせて歩行者ネットワークを強化し、安全で快適な歩行者空間を創出するため、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（幅員10.0m、延長約120m）を整備します。 <p>○地区施設</p> <ul style="list-style-type: none"> ・安全で快適な歩行者空間を創出するため、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を整備します。 ・綱島街道をより快適で魅力ある空間とするため、綱島街道に面して連続した緑化空間を設けた広場を整備します。 ・歩行者の滞留空間を設けるための広場を整備します。歩行者の滞留空間には、休憩スペース等の整備を想定しています。 ・地域の防災性の向上に寄与する機能、生物生息空間としての機能、環境学習の場としての機能を備えた広場を整備します。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。 ・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>○生活支援・生活利便施設</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域の活力を支えるため、綱島街道に面した低層部に店舗や飲食店、診療所等の生活利便施設を連続的に整備します。 ・地域交流や多世代交流を促進し、コミュニティの育成に寄与するため、中央広場に面した低層部に、保育所、集会所、地域交流機能や就労支援機能を備えた施設等の生活支援施設を整備します。 <p>これらの施設の導入を図りつつ、土地の合理的かつ健全な高度利用を図るため、周辺の市街地環境に配慮しながらA地区における建築物の容積率の最高限度及び高さの最高限度を緩和します。</p> <p>安全で快適な歩行者空間の確保が非常に重要な課題であることは、これまでの様々な機会を通じてよく理解し、行政内部で共有しています。本地区内では、歩道状空地や歩行者用通路の整備等を行います。また、市道箕輪第159号線及び市道箕輪第161号線の歩行者空間の改善等については、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、対策を検討しています。</p>

公聴会における公述意見の要旨と市の考え方

今後のまちづくりにあたっては、より地域に対する魅力や利便性を高めるため、周辺住民や市民団体、専門家などと調整し、将来にわたって取り組んでいきます。

公聴会における公述意見の要旨と市の考え方

■公述人2

公述意見の要旨	市の考え方
<p>私は、約30年前、日吉に通学していた。現在もよく東横線を利用しているが、通学していた当時とは、車窓からの風景は大分変わった。東横線が高架線となり、日吉の駅舎や大学の施設が建てかえられるなど、街並みは変化を続けているように感じる。特に一昨年あたりから、日吉から綱島にかけての綱島街道沿いを中心に、工事現場が急に増えたように感じている。私は工事が完成した後、どのようなまちに変貌を遂げるのかを楽しみにしており、昔から慣れ親しんだ、日吉から綱島にかけての一带にいつか住みたいという希望を改めて思い起こした。</p> <p>昨年、綱島SSTまちづくり構想に接する機会があり、この付近の再開発の状況に興味を持ち、日吉箕輪町計画に関する開発事業者の説明会や市素案説明会の資料を見た。資料を見ると、防災にも配慮した大規模なまちづくり計画が示されており、これほど大規模な対策が可能な計画に感心した。将来住民になるつもりで私の意見を述べたい。</p> <p>港北箕輪町二丁目地区地区計画に関する市素案の内容に期待を寄せる意見を、主に広場等の整備、防災への取組の二つの観点から述べる。</p> <p>まず、広場等の整備について述べる。最近、都心部においてはビルの足元のオープンスペースなどでマルシェや企業イベントが数多く実施され、製造者と購入者が地域、年代を超え交流することが増えているように思う。計画地を含め、日吉、綱島周辺においては、住民、通勤・通学で集まる人々の数の多さに比べ、公園や広場等のオープンスペースが少なく、地元のお祭りやイベントを開催できる場所が古くからの神社や学校に限られてしまい、質・量ともに足りないように思う。地域のイベントが頻繁に行われ、住民が多く参加することは、地域コミュニティの充実に大きく貢献し、災害時の共助にもつながるものと考えている。そうした考えのもと、本地区の計画を見ると、綱島街道に面して中央部に大きな多目的な活用スペースとしての中央広場を設け、地域コミュニティの醸成を目指している点に加え、地域の防災性向上、生物生息空間機能、環境学習の場、多世代交流等を意図した広場が敷地全体に分散している点に、計画地だけでなく、周辺地域の活性化と魅力向上に寄与すると期待される。</p> <p>次に、防災への取組について述べる。日本は大地震や、台風などによる河川の大規模氾濫、土砂災害などの自然災害が毎年のように起こり、その爪跡が今なお各地に色濃く残っている。こうした自然災害は未然に防ぐことも重要だが、起きてしまった場合の対策も用意しておく必要がある。その対策はできる限り総合的かつ大規模な対策であるほうがより安心で頼りがいがあると思う。しかし、横浜市は人口が密集し、川や丘陵という豊かな自然地形があることにより、防災対策上は有利な地域だとは言いがたい面があると思う。計画地は綱島街道に広い範囲で面しており、計画地内の方々のみを対象とした防災だけでなく、災害発生後の避難及び復旧作業の拠点として地域への貢献を少なからず果たすことができると思う。概要によると、かまどベンチ、非常用照明等を備えた防災広場を設け、計画地内外に向けた備蓄倉庫を設け、帰宅困難者支援スペースを整備するとしている。また、独自に電力・給水・通信環境を確保し、自助及び共助に取り組む計画となっている。本地区のように大規模な敷地においては、災害時には避難や防災活動などに活用できるオープンスペースもあわせて整備されることから、より周辺地域への貢献ができると期待される。</p> <p>以上の観点のほか、綱島街道沿道におけるまちづくりとして、歩きやすく、快適な歩道の整備など、現況ある課題の改善を図るとともに、更なるまちの発展や将来あるべきまちへの誘導を目指す本計画は、この地区において必要であると考えている。その根本となるものは、今回の高さ規制の緩和によって生まれる空地、広場によるもので、60mという高さによって緑地や空地などの面で得られる効果は大きいと考えている。今確保しているスペース以上のものを求めるには、さらに高さを上げてよいのではないかと考えている。最近、綱島SSTの一部の完成形が実際に見えてきているが、街道沿いの歩道状のスペースをもっと確保してもよいと思っている。</p> <p>本地区計画では更なる高度利用によって、より多くの人のためになる計画となることを期待している。</p>	<p>本地区は、東急東横線日吉駅と綱島駅の間に位置し、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。）に面する地区です。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ます。</p> <p>「横浜市都市計画マスタープラン港北区プラン」では、地域別まちづくり方針において、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するとしています。</p> <p>また、「日吉綱島東部地区まちづくりビジョン」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"> ・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 ・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 <p>これら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施設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ます。</p> <p>地域の皆様からは、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、様々な御要望をいただいております。この御要望も踏まえ、次のような施設を整備することを地区計画の「公共施設等の整備の方針」や「建築物等の整備の方針」として定めます。</p> <p>○主要な公共施設</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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備えた地域住民が多目的に利用できる中央広場（約3,000㎡）を整備します。具体的には、フリーマーケットや防災イベント等を行う場としての利用を想定しています。 ・中央広場とあわせて歩行者ネットワークを強化し、安全で快適な歩行者空間を創出するため、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（幅員10.0m、延長約120m）を整備します。 <p>○地区施設</p> <ul style="list-style-type: none"> ・安全で快適な歩行者空間を創出するため、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を整備します。 ・綱島街道をより快適で魅力ある空間とするため、綱島街道に面して連続した緑化空間を設けた広場を整備します。 ・歩行者の滞留空間を設けるための広場を整備します。歩行者の滞留空間には、休憩スペース等の整備を想定しています。 ・地域の防災性の向上に寄与する機能、生物生息空間としての機能、環境学習の場としての機能を備えた広場を整備します。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。 ・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>○生活支援・生活利便施設</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域の活力を支えるため、綱島街道に面した低層部に店舗や飲食店、診療所等の生活利便施設を連続的に整備します。 ・地域交流や多世代交流を促進し、コミュニティの育成に寄与するため、中央広場に面した低層部に、保育所、集会所、地域交流機能や就労支援機能を備えた施設等の生活支援施設を整備します。 <p>これらの施設の導入を図りつつ、土地の合理的かつ健全な高度利用を図るため、周辺の市街地環境に配慮しながら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>今後のまちづくりにあたっては、より地域に対する魅力や利便性を高めるため、周辺住民や市民団体、専門家などと調整し、将来にわたって取り組んでいきます。</p>

公聴会における公述意見の要旨と市の考え方

■公述人3

公述意見の要旨	市の考え方
<p>私は箕輪町二丁目地区地区計画の都市計画市素案の見直しを求める立場から意見を述べる。</p> <p>日吉駅の西口は駅から広がる放射状の落ちついた商店街、東口は慶應義塾大学日吉キャンパスのシンボリック的存在であるイチョウ並木、高い建物はなく落ちついたまち、これが日吉のイメージであり、住民の誇りである。</p> <p>市の都市計画の指針である横浜市都市計画マスタープランには、地域別まちづくり方針で、日吉駅について、大学と緑豊かな生活のまちをキャッチフレーズに掲げ、居住環境の保全、大学や箕輪町周辺に残る樹林の保全が重要な課題と述べている。そして土地利用として、良好な居住環境を保全します。綱島街道東側の準工業地域は工場の操業環境と住宅との共存を図ります。そし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。などと述べている。日吉地域の良好な居住環境の保全、調和のとれた適正な土地利用などを強調した横浜市都市計画マスタープランに、市素案は適合するものなのか。</p> <p>都市整備局に置かれている都市美対策審議会景観審査部会は、昨年5月26日以降、この地に建てられる建物について景観の面から審査を行っている。市素案が良好な居住環境の保全、調和のとれた適正な土地利用に合致するか否かにかかわる大変大事な審査である。4回の議事録が公表されており、委員7人の発言が記述されている。昨年5月の最初の会議から、「高層住宅の印象のかたさと圧迫感を強く感じる」「ボリューム、高さとも周辺と乖離があつて気になる」と、建物による圧迫感・ボリューム・高さが指摘されている。8月の会議でも、「模型を本日拝見しまして、やはりこのボリューム感というのは物すごいです。」「綱島街道という古い街道の中でそれほど高層の建物はなく、小さな建物が割合多いゾーンですから、」「ほかと隔絶したといえますか遊離したゾーンができてくるだけ」などの意見が記述されている。9月の会議でも、圧迫感・長大感の意見、12月の会議でも、「これだけのボリューム」「それに対して周辺地域が景観的にも環境的にもどれだけの阻害を受けるか」「これはきっとこの土地に建てる建物のボリュームとしては少しオーバーしているのではないか」という意見や、「経済的なものが優先されているように個人的には思います。」「経済的効率も大切ですけども、後世に残るようなものをもうちょっとしっかりと入れてほしい」という意見があり、部会長は、「いろいろとこの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というのは難しいのではないかと、というのが委員の皆さんの共通した意見ではなかったかと思ひます。」とまとめている。本計画を評価する意見は皆無である。</p> <p>市素案は、都市美対策審議会景観審査部会が、土地から溢れ出している、パターンを変えるだけではボリューム感を低減するのは難しいと指摘した計画案そのままである。横浜市都市計画マスタープランが日吉地域に求める、良好な居住環境、調和のとれた適正な土地利用に合致しないことは明らかである。なぜこのような市素案になってしまったのか。</p> <p>市は、事業者に広場を造らせる、歩行者用通路を造らせるなどと近隣住民に宣伝している。公述人1、公述人2も、広場や通路を評価して賛成意見を述べた。しかし、土地を広場や歩行者用通路に割く分、建物を上へかさ上げして、マンション分譲戸数を保障しているため、マンション販売業者にとっては土地を提供しても、痛くもかゆくもなく、マンションを高層にして、眺望を良くし、マンションの付加価値を上げるための広場や歩行者用通路づくりとも言える。</p> <p>容積率制限200%を250%へと1.25倍も緩和し、建物の高さ制限20mを60mと3倍も緩和する市素案はまちづくりの名によるまち壊しである。容積率の緩和、高さ制限の緩和の見直しを強く求める。</p> <p>都市美対策審議会景観審査部会の昨年12月の会議では、「高層部については、圧迫感を軽減するため、パターンによるデザインの変化だけでなく、より質の高いものとする」と決定している。これは圧迫感の軽減が本件まちづくりにおいて絶対的課題であるということである。しかし都市美対策審議会では、ボリューム、量については審議する権限がないため、質の面から改善すべきとした。ボリュームの面から審議するのが都市計画審議会である。都市計画審議会では、建築物の容積率及び高さ制限の緩和をしっかりと審議し、決してこれを認めないよう強く求める。住民は、高さや容積率制限を守っている。開発業者に対してそれを緩和するならば、少なくとも住民が納得できる根拠を説明すべきである。しかし市に質問しても、総合的に判断したと言うのみである。そのような市素案は認められない。武蔵小杉など川崎市の大型開発に対抗して、市は東京に近い地域を開発し、人口を集めているが、今は人口減少の時代である。市内でも過密・過疎現象が起り、空き家も目立つにもかかわらず、このような人口政策、住宅政策でいいのか、考え直すべきである。</p> <p>朝の東横線日吉駅の混雑は危険な状態である。相鉄線の乗り入れでどうなるか危惧される。その上、本都市計画によって新たに人口が3,000人～4,000人も増えるが交通政策は全くない。市長は、朝の日吉駅の実</p>	<p>本地区は、東急東横線日吉駅と綱島駅の間位置し、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。）に面する地区です。本地区を含む東急東横線日吉駅から綱島駅までの東側の地域は、人口増加率が市全域や港北区全域と比較しても大きく、地区のポテンシャルを活かし、更なる人・企業の集積によってもたらされる効果が市全域に波及し、郊外部の課題解決をけん引するまちになることへの期待が高まっています。</p> <p>また、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ます。</p> <p>「横浜市都市計画マスタープラン港北区プラン」では、御指摘の通り、地域別まちづくり方針において、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するとしています。</p> <p>また、「日吉綱島東部地区まちづくりビジョン」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"> 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 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 <p>これら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施設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ます。</p> <p>都市美対策審議会では地区計画の素案策定にあたり、「建築物等の形態意匠の制限」の内容について意見を伺ってきました。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ていますが、同計画案は意見を伺うための参考資料としてお示ししてきました。頂いた意見を踏まえ、「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の壁面の雁行等による分節のほか、棟や壁面ごとに異なる意匠とすることや、高層部の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ます。</p> <p>地区計画が都市計画決定された後、事業者の計画の「建築物等の形態意匠の制限」への適合性については、改めて都市美対策審議会にて審議されることとなりますので、引き続き事業者を指導してまいります。</p> <p>地域の皆様からは、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、様々な御要望をいただいております。この御要望も踏まえ、次のような施設を整備することを地区計画の「公共施設等の整備の方針」や「建築物等の整備の方針」として定めます。</p> <p>○主要な公共施設</p> <ul style="list-style-type: none"> 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備えた地域住民が多目的に利用できる中央広場（約3,000㎡）を整備します。具体的には、フリーマーケットや防災イベント等を行う場としての利用を想定しています。 中央広場とあわせて歩行者ネットワークを強化し、安全で快適な歩行者空間を創出するため、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（幅員10.0m、延長約120m）を整備します。 <p>○地区施設</p> <ul style="list-style-type: none"> 安全で快適な歩行者空間を創出するため、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を整備します。 綱島街道をより快適で魅力ある空間とするため、綱島街道に面して連続した緑化空間を設けた広場を整備します。 歩行者の滞留空間を設けるための広場を整備します。歩行者の滞留空間には、休憩スペース等の整備を想定しています。 地域の防災性の向上に寄与する機能、生物生息空間としての機能、環境学習の場としての機能を備えた広場を整備します。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。 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。

公聴会における公述意見の要旨と市の考え方

態を見た上で都市計画を考えるべきである。

○生活支援・生活利便施設

- ・地域の活力を支えるため、綱島街道に面した低層部に店舗や飲食店、診療所等の生活利便施設を連続的に整備します。
- ・地域交流や多世代交流を促進し、コミュニティの育成に寄与するため、中央広場に面した低層部に、保育所、集会所、地域交流機能や就労支援機能を備えた施設等の生活支援施設を整備します。

これらの施設の導入を図りつつ、土地の合理的かつ健全な高度利用を図るため、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ため、前述の「建築物等の形態意匠の制限」のほか、次のような制限を定めます。

圧迫感の低減や日照の確保を図るため、「建築物の高さの最高限度」は絶対高さ制限に加えて、現状の高度地区による制限よりも厳しい北側斜線制限を定めます。また、綱島街道沿いの建築物の外壁面は道路境界線から10m以上（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「壁面の位置の制限」として定めるとともに、壁面を後退した部分には高木を植えるなどの「緑化の方針」も定め、建築物による圧迫感の軽減を図るようにしています。なお、周辺の日影規制は緩和されず、全市域と同様の水準で制限されます。

利用者が多い駅のホーム上の安全性の確保は、市としても重要な課題であると考えており、ホームドアの整備について、補助金の交付により整備を支援しています。御指摘の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、安全性の向上が図られています。

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。

今後のまちづくりにあたっては、より地域に対する魅力や利便性を高めるため、事業者への指導を行っていきます。

公聴会における公述意見の要旨と市の考え方

■公述人4

公述意見の要旨	市の考え方
<p>箕輪町二丁目の再開発計画について見直しを求める立場から公述する。</p> <p>3月17日、市が実施した素案説明会における当局の強引な運営に対し、厳重に抗議する。当日は200名を超える住民が集まり、賛成の声は無く、高さ20m、容積率200%の制限を守ることを求める声が圧倒的であった。20mの3倍の60mを認めた根拠は何かという質問が殺到した。当局の答えは、総合的に判断したとの答弁の繰り返しで、全く説明になっていないとの声が多数飛んだ。</p> <p>当日取材をしていた地域のインターネット新聞、横浜日吉新聞は、会場が騒然としたと報じている。夜7時から始まった会は8時半を過ぎたころ、何の解決方向も見えないまま、司会者が一方的に閉会を口にしたときには、参加者の抗議の声は頂点に達し、司会者の声もかき消される中で、説明会は終了したとされているようである。しかし、しばらくの間1人も席を立たなかったことを見ても、いかに強引なやり方であったかを物語っている。住民の意見には全く耳を貸さず、強引な手法まで使って開発業者の立場を必死になって擁護する市の姿がはっきりした素案説明会であった。このような説明会は断じて認めることはできない。</p> <p>開発計画が記者発表されたのは2015年11月19日である。このまちづくり計画に対して開発業者の儲け本位ではなく、住民の要求も取り入れたものにしたいと考え、住民有志と話し合い、住みよい箕輪・日吉のまちを考える会をつくり、まちづくり計画に積極的に参加することにした。開発地の周辺には、通勤バスがやっとすれ違い、歩道はやっと1人通れるほどの危険な通学路があるため、このまちづくり計画の中で解決できないか。また、小学校を造るのはいいことだが、中学校が1校しかないため、綱島街道の東側にもう一校つくれないか、などの住民の声をもって市と交渉したり、地域に当局から説明に来てもらったりしながら、まちづくり計画に積極的に参加をしてきた。当時は街並みを壊すような高層マンションの計画があるとは思ってもよらなかった。</p> <p>しかし昨年8月、開発業者が、高さ60m、20階建てのマンションを3棟建設する計画を説明会で発表した。この説明会は10月にも開催され、いずれも300名を超える住民が集まり、活発な意見が出され、危険な道路の改善や学校問題はもちろん、高さ20mと容積率200%の規制を守ってほしいという意見が圧倒的であった。事業者側の回答は、高さ・容積率はこれから市と協議しながら、最終的には市が決めていくため、今の段階では決まっていることではない、ということであった。私たちは市にも緊急要望書をもって確認してきたが、高さ・容積率についてはこれから検討すること、との回答を得て、住民要求を反映してもらおうと、要求署名の運動を始め、短期間で第一次分として1,300名を超える署名を提出し、まちの中で対話を進めながら、市に要請を続けてきた。</p> <p>市長の諮問機関である都市美対策審議会の景観審査部会も開かれており、このまちづくり計画については、圧迫感、違和感、オーバーフロー等の指摘が続出し、結局は開発業者としての経済的な部分が優先をされ、後世に残る街並みという観点が抜けているのではないか、という意見が出されると議事録で公表されている。まちの中では急速に開発計画の中身が伝わり始め、反対の声が大きく上がり始めた矢先に、素案説明会をいつ開くのか聞いても市は答えなかったが、突然、市は素案説明会の開催を発表し、開催した。提案された素案は、開発事業者の計画そのものであった。説明会の後、朝日新聞やタウンニュースの取材を受けた。そのことが報道されることにより、住民の中に、この開発計画への怒りがますます広がっている。</p> <p>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とが地方自治体、地方公共団体の目的であるはずである。住民の立場で働くのが自治体の役割ではないのか。開発業者の膨大な利益の陰で、半永久的に日照を奪われ、身体健康等を奪われることは重大な人権問題である。住民の立場に立ち、住民の住環境を守るのが自治体の役割ではないのか。日吉駅の東口を出ると、目の前に慶應大学のイチョウ並木が広がる。綱島街道を南に下ると、ケヤキやイチョウの並木がしばらく続き、高層の建物はなく、落ちついた街並みが続く。これが日吉・箕輪のまちの誇りである。このまちに高さ60m、長さ250mにも及ぶ鉄筋コンクリートの壁は必要ない。景観審査部会も指摘しているように、後世に残る街並みを造るためにも、市が住民の住環境を守るという自治体本来の立場に立ち返ることを切に要望する。私たちは住民の要求を取り入れたまちづくりには積極的に協力をする用意がある。</p>	<p>本市では、都市計画の案を作成しようとする場合、公聴会を開催することとしています。公聴会を開催しようとするときは、公聴会の開催の日時、場所等を公告するとともに、市素案を公衆の縦覧に供することとし、あわせて市素案の周知を図るため、説明会を開催することとしています。本地区計画の市素案説明会や公聴会等の周知にあたっては、広報よこはま港北区版や建築局都市計画課ホームページへ記事を掲載するとともに、周辺の皆様へのポスティングによる直接配布を行いました。ご意見については、法律に基づく受付の機会を設けていますが、本市の窓口でも随時お受けいたします。</p> <p>本地区は、東急東横線日吉駅と綱島駅の間に位置し、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。）に面する地区です。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ます。</p> <p>「横浜市都市計画マスタープラン港北区プラン」では、地域別まちづくり方針において、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するとしています。</p> <p>また、「日吉綱島東部地区まちづくりビジョン」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"> ・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 ・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 <p>これら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施設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ます。</p> <p>都市美対策審議会では地区計画の素案策定にあたり、「建築物等の形態意匠の制限」の内容について意見を伺ってきました。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ていますが、同計画案は意見を伺うための参考資料としてお示ししてきました。頂いた意見を踏まえ、「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の壁面の雁行等による分節のほか、棟や壁面ごとに異なる意匠とすることや、高層部の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ます。</p> <p>地区計画が都市計画決定された後、事業者の計画の「建築物等の形態意匠の制限」への適合性については、改めて都市美対策審議会で審議されることとなりますので、引き続き事業者を指導していきます。</p> <p>今後の都市計画手続の進め方としては、「横浜市地区計画等の案の作成手続に関する条例」に基づき縦覧を行うとともに、地区計画区域内の土地所有者等を対象に意見書の受付を行います。その後、都市計画案を作成し、都市計画法に基づき縦覧を行うとともに、意見書の受付を行います。そこで提出された意見書については、その意見の要旨をまとめ、横浜市都市計画審議会へ都市計画案を付議する際に資料として提出します。その後、横浜市都市計画審議会での審議結果を踏まえ、市が都市計画を決定することとなります。</p> <p>地域の皆様からは、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、様々な御要望をいただいております。この御要望も踏まえ、次のような施設を整備することを地区計画の「公共施設等の整備の方針」や「建築物等の整備の方針」として定めます。</p> <p>○主要な公共施設</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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備えた地域住民が多目的に利用できる中央広場（約3,000㎡）を整備します。具体的には、フリーマーケットや防災イベント等を行う場としての利用を想定しています。 ・中央広場とあわせて歩行者ネットワークを強化し、安全で快適な歩行者空間を創出するため、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（幅員10.0m、延長約120m）を整備します。 <p>○地区施設</p> <ul style="list-style-type: none"> ・安全で快適な歩行者空間を創出するため、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を整備します。 ・綱島街道をより快適で魅力ある空間とするため、綱島街道に面して連続した緑化空間を設けた広場を整備します。

公聴会における公述意見の要旨と市の考え方

- ・歩行者の滞留空間を設けるための広場を整備します。歩行者の滞留空間には、休憩スペース等の整備を想定しています。
 - ・地域の防災性の向上に寄与する機能、生物生息空間としての機能、環境学習の場としての機能を備えた広場を整備します。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。
 - ・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。
- 生活支援・生活利便施設
- ・地域の活力を支えるため、綱島街道に面した低層部に店舗や飲食店、診療所等の生活利便施設を連続的に整備します。
 - ・地域交流や多世代交流を促進し、コミュニティの育成に寄与するため、中央広場に面した低層部に、保育所、集会所、地域交流機能や就労支援機能を備えた施設等の生活支援施設を整備します。
- これらの施設の導入を図りつつ、土地の合理的かつ健全な高度利用を図るため、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ため、前述の「建築物等の形態意匠の制限」のほか、次のような制限を定めます。
- 圧迫感の低減や日照の確保を図るため、「建築物の高さの最高限度」は絶対高さ制限に加えて、現状の高度地区による制限よりも厳しい北側斜線制限を定めます。また、綱島街道沿いの建築物の外壁面は道路境界線から 10m 以上（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「壁面の位置の制限」として定めるとともに、壁面を後退した部分には高木を植えるなどの「緑化の方針」も定め、建築物による圧迫感の軽減を図るようにしています。なお、周辺の日影規制は緩和されず、全市域と同様の水準で制限されます。
- 安全で快適な歩行者空間の確保が非常に重要な課題であることは、これまでの様々な機会を通じてよく理解し、行政内部で共有しています。本地区内では、歩道状空地や歩行者用通路の整備等を行います。また、市道箕輪第 159 号線及び市道箕輪第 161 号線の歩行者空間の改善等については、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、対策を検討しています。
- 中学校については、東急東横線日吉駅から綱島駅までの東側地域で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となっています。
- 今後のまちづくりにあたっては、より地域に対する魅力や利便性を高めるため、事業者への指導を行っていきます。

公聴会における公述意見の要旨と市の考え方

■公述人5

公述意見の要旨	市の考え方
<p>日吉本町四丁目に住んでいる。この地域の開発計画は、日吉から綱島をつなぐ幹線道路沿いに位置するため、近隣住民だけでなく、日吉・綱島エリアに住む地域住民にとっても大変重要であると考えている。</p> <p>開発計画の内容について、地域住民として期待しているポイントを3点、賛同意見として述べる。</p> <p>一つ目は商業施設についてである。近隣の飲食店でご飯を食べる、買い物をすることは、地域住民の生活にとって大変重要な位置を占める。日吉駅周辺の商店街、そこから武蔵小杉までの北方向、もしくは南方向の綱島駅周辺にはたくさんの飲食店があるが、箕輪町二丁目から商業施設がなくなった後は、このエリアの利便性が低くなってしまった。徒歩圏内、散歩で行ける範囲で総菜屋、カフェ、生活雑貨ショップなど、商業施設が増える計画だと聞いているため、家族での散歩、夕食の行き先候補が増えると非常に楽しみにしている。</p> <p>二つ目は緑と自然についてである。花や緑などの自然は大人の心にとってだけでなく、子供たちの体験・体感にとっても重要だ。かつて商業施設の南側には、とてもきれいな桜並木があり、春になると花吹雪を見るのを楽しみにしていた。新しい計画では歩道や広場など、積極的に緑化を進め自然学習を目的としたビオトープなども設置される予定だと聞いている。かつてあった桜並木がどういう形で新しく生まれ変わり、新しい緑豊かな街並みが綱島街道を生活エリアとする多くの地域住民に対してどんな安らぎ、刺激を与えてくれるのか、今から非常に楽しみにしている。</p> <p>三つ目は教育と安全についてである。子を持つ親として、教育として、安全性に大変関心を持っている。近隣では居住者の急増に伴って、プレハブ校舎で急場をしのいでいる小学校もある。小学校不足を解消するための新設はこの地域にとって必要だが、単純に小学校を造ればいいというのではなくて、周辺の通学路の安全確保が重要だ。近隣の日吉南小学校まで通う通学路は、比較的最近開発されたマンション区域では歩道が十分に確保されていて広いが、歩道が狭い区域も混在している。歩道が狭い場所は、車道との距離が近いため危険性が高く、歩道が広い区域についても広い歩道が道の北側にある区域と南側にある区域に分かれてしまっており、通学中に道を渡らず、片側を真っすぐ進みなさいと決められている小学生にとっては、必ずしも安心・安全な環境とは言い切れない。テレビをつけると、通学中に発生した事件や事故に巻き込まれたという悲しい事件も報道されている。子供たちの教育環境、安全の確保は地域全体の重要課題と考える。幼い子供にとって安全な環境は、年配の方や大人にとっても快適で住みやすい環境となる。箕輪町二丁目区域では十分にスペースを確保した歩道や広場など、安全で快適な歩行者空間が整備される計画と聞いているので、この点でも大いに期待をしている。</p> <p>ここまで商業施設、緑と自然、教育と安全の三つの期待を述べた。本地区計画をみると、これら三つの公益性は高さ制限の緩和と一体で総合的な地区開発整備が前提となっているようである。綱島街道の車道を拡充してもなお十分にスペースが確保された歩道や広場など近隣住民へ配慮をした上で、土地の合理的な活用を進めていくという今回の計画は、周辺地域に住む大勢の住民にとって大変魅力的なまちづくりにつながると思う。</p> <p>この日吉・綱島エリアが大好きである。都内や横浜へのアクセスも便利で、治安が良く、教育環境も良いので、子育てには最適なエリアだ。人も温かく、コミュニティとしてのつながりを感じる一方で、開発が進み、新しく生まれ変わるエネルギーも非常に熱く感じる。商業施設、緑と自然、教育と安全の三つの観点で箕輪町二丁目地区が新しく生まれ変われば、綱島街道沿いを中心に日吉・綱島エリアがより魅力的なまちになっていくと思う。今までのコミュニティに新しい転入家族が増えていき、子供たちの未来を中心に、親の世代、それから年配の方々も含めて、地域住民が明るい笑顔で包まれる、そんな快適・便利で、自然豊かな安心・安全な地域になることを期待している。</p>	<p>本地区は、東急東横線日吉駅と綱島駅の間位置し、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。）に面する地区です。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ます。</p> <p>「横浜市都市計画マスタープラン港北区プラン」では、地域別まちづくり方針において、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するとしています。</p> <p>また、「日吉綱島東部地区まちづくりビジョン」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"> 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 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 <p>これら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施設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ます。</p> <p>地域の皆様からは、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、様々な御要望をいただいております。この御要望も踏まえ、次のような施設を整備することを地区計画の「公共施設等の整備の方針」や「建築物等の整備の方針」として定めます。</p> <p>○主要な公共施設</p> <ul style="list-style-type: none"> 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備えた地域住民が多目的に利用できる中央広場（約3,000㎡）を整備します。具体的には、フリーマーケットや防災イベント等を行う場としての利用を想定しています。 中央広場とあわせて歩行者ネットワークを強化し、安全で快適な歩行者空間を創出するため、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（幅員10.0m、延長約120m）を整備します。 <p>○地区施設</p> <ul style="list-style-type: none"> 安全で快適な歩行者空間を創出するため、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を整備します。 綱島街道をより快適で魅力ある空間とするため、綱島街道に面して連続した緑化空間を設けた広場を整備します。 歩行者の滞留空間を設けるための広場を整備します。歩行者の滞留空間には、休憩スペース等の整備を想定しています。 地域の防災性の向上に寄与する機能、生物生息空間としての機能、環境学習の場としての機能を備えた広場を整備します。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。 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>○生活支援・生活利便施設</p> <ul style="list-style-type: none"> 地域の活力を支えるため、綱島街道に面した低層部に店舗や飲食店、診療所等の生活利便施設を連続的に整備します。 地域交流や多世代交流を促進し、コミュニティの育成に寄与するため、中央広場に面した低層部に、保育所、集会所、地域交流機能や就労支援機能を備えた施設等の生活支援施設を整備します。 <p>これらの施設の導入を図りつつ、土地の合理的かつ健全な高度利用を図るため、周辺の市街地環境に配慮しながらA地区における建築物の容積率の最高限度及び高さの最高限度を緩和します。</p> <p>安全で快適な歩行者空間の確保が非常に重要な課題であることは、これまでの様々な機会を通じてよく理解し、行政内部で共有しています。本地区内では、歩道状空地や歩行者用通路の整備等を行います。また、市道箕輪第159号線及び市道箕輪第161号線の歩行者空間の改善等については、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、対策を検討しています。</p>

公聴会における公述意見の要旨と市の考え方

今後のまちづくりにあたっては、より地域に対する魅力や利便性を高めるため、周辺住民や市民団体、専門家などと調整し、将来にわたって取り組んでいきます。

公聴会における公述意見の要旨と市の考え方

■公述人6

公述意見の要旨	市の考え方
<p>計画地の西側のマンションに長年住んでいる。この開発計画に対して大幅な見直しを求める立場から意見を述べる。</p> <p>先日、都市計画素案説明会に出席した。そのパンフレットを見ると、綱島街道沿線にふさわしい環境未来都市を造る、周辺への圧迫感の低減を図り、周辺市街地との調和のとれた街並みを形成するとある。しかし実際の建設計画は日吉の学園都市として落ちついた街並みに全く場違いの高層マンションを建てようとするものであり、まちづくり基本ビジョンから逸脱している。</p> <p>日吉箕輪町地区一帯を開発整備することには賛同しているが、計画に大きな問題点がある。計画用地の中央に広場を造るが、広場の両側に高層マンションを建て、広場の正面の奥にも高層マンションを建て、結果的に三つのマンションが並ぶ。60mの高さで250m並び綱島街道から見れば、巨大な壁ができることになる。したがって、綱島街道はこの壁の裏側になるため、建物に問題がある。この壁について、市の景観審査部会も、圧迫感があり、閉塞感があると指摘している。対策をとるように言われ、業者が3棟の色を変えようとしたが審査部会のメンバーが、それだけでは圧迫感は消えないということで、どうなるかと思っていたら、その委員会自体が流れたので対策は全然とられていない。マンション業者の頭の中には、高層マンション3棟、1,320戸がある。3棟を建てれば、広く見えるスペースでも圧迫感があり、我々は西側に建っているため、東側から太陽が上がると、正面にこの巨大な壁が立ちふさがる。ビル風への問題があるが建物が横に並び、風が遮断される。今は暑い夏でも窓を開け放せば東風が吹き抜けるため、夏も冷房をしない日が多いがこの壁ができれば、風は止まり日照も遮断される。冬場は朝日が部屋の奥まで差し込んで、暖房も要らないが、冬場にはほとんど日が入らなくなる。西側のマンションは東向きであるため午前中の日が差しとめられると、ほとんど1日中日が当たらない、洗濯物も乾かないという状況になる。これは物理的な問題だけでなく、健康面や精神面でもうっとうしく、悪い影響が出る。生活の環境は大幅に悪化することになる。この計画は快適なまちづくりをするという説明を受けているが、街の環境を破壊する話ではないか。</p> <p>綱島街道の景観上も、近隣事業所の跡地開発はなかなかすばらしいが、その周辺の住宅を見渡しても、高さの整合性がない。あそこは高さを抑えて、綱島街道にふさわしいまちづくりをして斬新なものを造ろうとしている。ここに来ると、意味のない巨大なものを造ろうとしている。今回の日吉箕輪町計画の、特に建設計画については、業者のマンションの部屋数1,320戸を造るということが先にあり市はそれに引きずられている感じがする。</p> <p>先日、業者が来て、日影図で日光がどのように影響するか説明してくれた。高さを31m、45m、60mにした場合、三つのケースを説明してくれた。彼らの説明は、31mや45mに高さを抑えたら、1,320戸を考えるとどうしても、横にたくさん造らなければならず、緑地もなくなり、広場もとれないため、上に伸びざるを得ず、60mは必要なのだというものであった。彼らの説明は、1,320戸を横に並べるか、縦に並べるかという話しか頭にない。1,320戸ないと儲からないということなのだろう。そのような議論に市が引きずられているのではないかと考えているが、ここのスペースに1,320戸を造るのが無理なのである。このことから考え直さないといけない。</p> <p>現在高さ20mを超えてはいけないという条例があるのだから、一気に3倍の60mに増やすのは、学校用地の提供や多少の公共施設を造ることの見返りに、20mを60mにすることは、やっではないかと判断している。</p> <p>またこの地域には、インフラ問題がある。計画地の周りの多少の道路を広くしてくれるのはいいことだが、この地域は日吉駅との間のアクセス道路が狭く、通勤や通学時は人が溢れている。最近でも、人と車がぶつかった事故があった。そのような状況の中で、ここに1,320所帯、3,000人ぐらいの人がまた住めばこの通学路はますます人が増えるが、この対策は打っていない。周辺をちょっと広くするぐらいはあっても、日吉駅へのアクセス道路はもう何も手をつけていないのだから、ここにそういう大きな集合住宅を造ること自体に問題がある。</p> <p>都市計画の基本は、安全で快適なまちづくりというのがあり、周囲との調和や環境を保全して、開発地をどのように活用するか、総合的に決めるべきだ。業者が言うから先に住居数を確保した上で、縦に並べるか、横に並べるかというのではなくて、まずはこれだけの空間だったら、緑、安全、公共施設を確保した上で、住居をどのぐらいの数にしなきゃいけないのかという市のビジョンを一度公開の場所で、ケースを三つほどつくり討論をすべきだと考えている。住居数を先に考えず、市としてどうしたいのか。このような立場で、業者に引きずられず、大幅に見直すことを提案したい。</p>	<p>本地区は、東急東横線日吉駅と綱島駅の間位置し、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。）に面する地区です。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ます。</p> <p>「横浜市都市計画マスタープラン港北区プラン」では、地域別まちづくり方針において、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するとしています。</p> <p>また、「日吉綱島東部地区まちづくりビジョン」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"> 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 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 <p>これら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施設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ます。</p> <p>都市美対策審議会では地区計画の素案策定にあたり、「建築物等の形態意匠の制限」の内容について意見を伺ってきました。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ていますが、同計画案は意見を伺うための参考資料としてお示ししてきました。頂いた意見を踏まえ、「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の壁面の雁行等による分節のほか、棟や壁面ごとに異なる意匠とすることや、高層部の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ます。</p> <p>地区計画が都市計画決定された後、事業者の計画の「建築物等の形態意匠の制限」への適合性については、改めて都市美対策審議会でも審議されることとなりますので、引き続き事業者を指導していきます。</p> <p>地域の皆様からは、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、様々な御要望をいただいております。この御要望も踏まえ、次のような施設を整備することを地区計画の「公共施設等の整備の方針」や「建築物等の整備の方針」として定めます。</p> <p>○主要な公共施設</p> <ul style="list-style-type: none"> 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備えた地域住民が多目的に利用できる中央広場（約3,000㎡）を整備します。具体的には、フリーマーケットや防災イベント等を行う場としての利用を想定しています。 中央広場とあわせて歩行者ネットワークを強化し、安全で快適な歩行者空間を創出するため、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（幅員10.0m、延長約120m）を整備します。 <p>○地区施設</p> <ul style="list-style-type: none"> 安全で快適な歩行者空間を創出するため、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を整備します。 綱島街道をより快適で魅力ある空間とするため、綱島街道に面して連続した緑化空間を設けた広場を整備します。 歩行者の滞留空間を設けるための広場を整備します。歩行者の滞留空間には、休憩スペース等の整備を想定しています。 地域の防災性の向上に寄与する機能、生物生息空間としての機能、環境学習の場としての機能を備えた広場を整備します。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。 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>○生活支援・生活利便施設</p> <ul style="list-style-type: none"> 地域の活力を支えるため、綱島街道に面した低層部に店舗や飲食店、診療所等の生活利便施設を連続的に整備します。 地域交流や多世代交流を促進し、コミュニティの育成に寄与するため、中央広場に面した低層部に、保

公聴会における公述意見の要旨と市の考え方

育所、集会所、地域交流機能や就労支援機能を備えた施設等の生活支援施設を整備します。

これらの施設の導入を図りつつ、土地の合理的かつ健全な高度利用を図るため、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ため、前述の「建築物等の形態意匠の制限」のほか、次のような制限を定めます。

圧迫感の低減や日照の確保を図るため、「建築物の高さの最高限度」は絶対高さ制限に加えて、現状の高度地区による制限よりも厳しい北側斜線制限を定めます。また、綱島街道沿いの建築物の外壁面は道路境界線から10m以上（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「壁面の位置の制限」として定めるとともに、壁面を後退した部分には高木を植えるなどの「緑化の方針」も定め、建築物による圧迫感の軽減を図るようにしています。なお、周辺の日影規制は緩和されず、全市域と同様の水準で制限されます。

風環境については、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、防風植栽等で対策する計画としています。

安全で快適な歩行者空間の確保が非常に重要な課題であることは、これまでの様々な機会を通じてよく理解し、行政内部で共有しています。本地区内では、歩道状空地や歩行者用通路の整備等を行います。また、市道箕輪第159号線及び市道箕輪第161号線の歩行者空間の改善等については、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、対策を検討しています。

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。

今後の都市計画手続の進め方としては、「横浜市地区計画等の案の作成手続に関する条例」に基づき縦覧を行うとともに、地区計画区域内の土地所有者等を対象に意見書の受付を行います。その後、都市計画案を作成し、都市計画法に基づき縦覧を行うとともに、意見書の受付を行います。そこで提出された意見書については、その意見の要旨をまとめ、横浜市都市計画審議会へ都市計画案を付議する際に資料として提出します。その後、横浜市都市計画審議会での審議結果を踏まえ、市が都市計画を決定することとなります。

今後のまちづくりにあたっては、より地域に対する魅力や利便性を高めるため、事業者への指導を行っていきます。

公聴会における公述意見の要旨と市の考え方

■公述人7

公述意見の要旨	市の考え方
<p>日吉本町三丁目に住んでいる。大綱橋から見る日吉の鶴見川の河口に日が上り、また鶴見川の遠くに、富士山に連なる山並みに日が沈んでいく、日吉・綱島・箕輪の風景はかつて田園だった原風景を見るような思っている。今回の地区計画の対象になっている箕輪町二丁目はその真っただ中にある。</p> <p>この地における工場の跡地など住宅・宅地への土地利用の転換というのは、歴史的に避けられないと思うが、その場合でも、武蔵小杉のように150mを超える超高層マンションの林立はこの地には絶対なじむものではなく、土地利用は周辺地域との調和・適正、高度利用は、合理的で健全であることを第一に主張したい。その上で、では60mの高層マンションを街道沿いに200mを超えて横たえるのはいいのか。結論ははっきりしているのではないか。超高層マンションを横向きに並べるといような話を認めるかどうかということが、地区計画素案の根本問題の一つである。</p> <p>この点で、地区計画の再開発を提案する民間の開発事業者のプランについて審査を重ねてきた市の景観審査部会の専門家たちが口をそろえて、開発業者の建築計画は地域の特性から見て多大である、少々の意匠の手直しではどうにもならない、過飽和の建築物だと否定している。街並みを壊す、歴史の評価に耐えられるものではないということである。審査会は、設計の質を高めるように決定している。ボリュームにおいては論外、設計の質においては低い、高くしなければだめ、と過酷な評価だと思う。しかし、住民感覚と一致する。設計者が無能だとか、違法建築を設計しようとしているのだとは思わない。彼らは行政に許される範囲で精いっぱい努力をしているのだと思うが、その努力が住民に向いていない。また行政の許す範囲の設定に誤りがあるのではないか。</p> <p>問題は一体どこの誰が許容されるボリュームを決めるのかということだ。容積率も高さ制限も、建築基準法が定めている。それを取り払うことができるのは、都市計画法にのっとった決定であり、この審議を決定するのが都市計画審議会である。今回の市素案は、建築基準法の規制を取り払う審議会に向けたものである。開発業者も、市の担当者も、住民説明会で住民に対して、一貫して、地区計画は市が起案して、審議会で決める、まだ決まっていないと言い続けてきた。しかし、市はその裏で、何も決まっていない状況の中で、具体的な計画案を、2016年8月8日に都市計画審議会部会に提出している。そして業者と密接な協議を重ねていた。その内容は、住民には知らされず、開発地区の建築高さの制限を60mまで容認、容積率250%を容認という案だ。どのような権限があつて、またなぜそのような案が提示されたのか、大いに疑問であり、不満だ。業者のまちづくりへの協力を誘導するためだと担当者は言っていたが、その段階で、市長の方針があつたのではないかと考えざるを得ない。この時点から、業者の開発計画の説明で、1,000戸の規模の開発計画から1,320戸の計画に、大戸数を包含する規模の建築計画が公然と打ち出されるようになった。まだ決まっていないのに何であんなことを宣伝させるのだと質問した。あれは業者の考え方である。市は黙認していた。つまり、業者の過大建築、過飽和設計を誘導したのは、市だったのだ。今回の開発計画は単に集合住宅を建てるだけでなく、まちづくりをすと言っている。そうである以上、街並み、景観とともに、広場、道路の整備、福祉、商業、文化、教育、交通施設など都市機能、さらに防災機能の整備は不可欠である。特に道路、防災の問題は緊急不可欠の問題である。まちづくりの根本前提であり、様々な知見と力の結集が必要だ。</p> <p>問題はその主体だが、開発の場合は、民間の開発業者である。計画されている団地は開発業者の不動産の商品であり、厳しい市場原理が働く。行政にとって、その住宅を購入し住まう方々は未来の住民・市民であり、水も電気も、交通事情もちゃんと整備されていない中でほうり出されるようなことがあつてはならない。業者に環境整備の協力を求めることは当然至極のことである。見返りが求められるような筋合いのものではない。同時に行政が負うべきものは負う。この地の社会インフラが遅れているという認識のもとに、業者の再開発に合わせてインフラ整備に民間活力を使おうと発想するのは否定できないが、市の主体性が厳しく問われる。企業は良い機能もあると思うが利潤第一、行政は儲けの前に市民の利益第一でなくてはならない。市は、公共的空間や都市機能を開発業者に支給させられるよう誘導すると言ってきたが、商品としてのマンション団地の環境整備は、本来業者の死活的な経営努力の課題である。市が言わなくとも、団地内の広場、貫通道路、周辺の歩道、駐車場、保育所、学童施設、商業施設や緑もそうであり、整備されない限り、良いお客はつかない。最たるものは学校で、学校が近くに建つことなしに、子育ての若い世代を購入者として確保することはできないため、自治体に用地を寄附してでも学校を造ってもらわなければならない。このような用地利用の分、住宅用地に回るものを減らすが、それをしないと、マンション団地の商品価値は確保できず、魅力が減る。事業利益を抑えてでも商品の環境整備が企業努力として不可欠なのではないのか。開発業者の経営努力を、開発業者として当然企業の活動として見るのか、企業性を越えた公共性、まちづくりの貢献として見るのか、この混同は厳しく正されなければならない。</p> <p>市の案は、高さ60m、容積率250%の容認だ。初めて公然と打ち出されたものであり、総合的にバランス</p>	<p>本地区は、東急東横線日吉駅と綱島駅の間位置し、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。）に面する地区です。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ます。</p> <p>「横浜市都市計画マスタープラン港北区プラン」では、地域別まちづくり方針において、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するとしています。</p> <p>また、「日吉綱島東部地区まちづくりビジョン」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"> 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 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 <p>これら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施設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ます。</p> <p>地域の皆様からは、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、様々な御要望をいただいております、この御要望も踏まえ、次のような施設を整備することを地区計画の「公共施設等の整備の方針」や「建築物等の整備の方針」として定めます。</p> <p>○主要な公共施設</p> <ul style="list-style-type: none"> 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備えた地域住民が多目的に利用できる中央広場（約3,000㎡）を整備します。具体的には、フリーマーケットや防災イベント等を行う場としての利用を想定しています。 中央広場とあわせて歩行者ネットワークを強化し、安全で快適な歩行者空間を創出するため、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（幅員10.0m、延長約120m）を整備します。 <p>○地区施設</p> <ul style="list-style-type: none"> 安全で快適な歩行者空間を創出するため、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を整備します。 綱島街道をより快適で魅力ある空間とするため、綱島街道に面して連続した緑化空間を設けた広場を整備します。 歩行者の滞留空間を設けるための広場を整備します。歩行者の滞留空間には、休憩スペース等の整備を想定しています。 地域の防災性の向上に寄与する機能、生物生息空間としての機能、環境学習の場としての機能を備えた広場を整備します。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。 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>○生活支援・生活利便施設</p> <ul style="list-style-type: none"> 地域の活力を支えるため、綱島街道に面した低層部に店舗や飲食店、診療所等の生活利便施設を連続的に整備します。 地域交流や多世代交流を促進し、コミュニティの育成に寄与するため、中央広場に面した低層部に、保育所、集会所、地域交流機能や就労支援機能を備えた施設等の生活支援施設を整備します。 <p>これらの施設の導入を図りつつ、土地の合理的かつ健全な高度利用を図るため、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ため、次のような制限を定めます。</p> <p>まず、圧迫感の低減や日照の確保を図るため、「建築物の高さの最高限度」は絶対高さ制限に加えて、現状の高度地区による制限よりも厳しい北側斜線制限を定めます。また、綱島街道沿いの建築物の外壁面は道路境界線から10m以上（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「壁面の位置の制限」として定めるとともに、壁面を後退した部分には高木を植えるなどの「緑化の方針」も定め、</p>

公聴会における公述意見の要旨と市の考え方

をとった結果と言うが、何をどう総合したのか、明確な説明はない。果たして合理的で健全な高度利用なのか。景観破壊の合法化ではないのか。合法化される過大・過飽和建築で犠牲にされるのは景観である。景観は美の問題であり、地域住民の魂の根幹に触れる地域のアイデンティティーの問題である。同時に日照の制限、日陰の拡大、眺望・展望の阻害であり、快適に暮らす生存権への侵害である。さらに風害だ。市の条例は、60mを超える場合には風洞実験を初め、影響の実験的検証を求めている。そうした検証と説得もなく、高さ60mまで容認することは安易であり、撤回すべきである。交通渋滞、バスの経路、運行状況についてもきめ細かい配慮が必要だ。後ろでは相鉄線の工事の騒音や交通の不便さで悩まれ、前では高層マンションの工事のため騒音、じんかい、空気汚染で悩まされている近隣住民のことを考えてもらいたい。どれほど我慢すれば良いのか。工事は一時的だが、景観、日照の破壊の日陰の拡大は永続的である。業者の欲望の塊である過大・過飽和の建築そのものではないか。市は市民に対しての立場を貫くべきだ。素案を含めて都市計画審議会の決定は市長の承認をもって実効性を持つ。言いかえれば、市長が拒否すれば見直さざるを得ない。7月には市長選がある。選挙の前に、地域住民の前で市長の出席による住民説明会を開催することを強く求める。

民間集合住宅が地域との関係を抜きにして、独立したタウンとして自立を貫くならともかく、周辺地域との協働・連帯の中でしか存在できないとすれば、地域への貢献は集合住宅の高さ・容積率を周辺地域街並みと調和するものに制限することがその第一歩ではないか。市はその権限を持っており、素案に切り込まなければならない。市の素案の見直しを求め、適切な都市計画審議会への原案を作成することを心から訴える。

建築物による圧迫感の軽減を図るようにしています。なお、周辺の日影規制は緩和されず、全市域と同様の水準で制限されます。また、「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の壁面の雁行等による分節のほか、棟や壁面ごとに異なる意匠とすることや、高層部の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ますが、これは都市美対策審議会でも出された意見を踏まえたものです。なお、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ていますが、地区計画の素案策定にあたって意見を伺うための参考資料としてお示ししてきました。地区計画が都市計画決定された後、事業者の計画の「建築物等の形態意匠の制限」への適合性については、改めて都市美対策審議会でも審議されることになります。

風害については、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、防風植栽等で対策する計画としています。

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。また、交通負荷が大きくなるよう車の出入り口等に配慮が必要であると考えており、事業者に対応するよう指導していきます。

工事中の騒音等については、工事により発生する騒音及び振動の低減、じんあいの飛散防止その他必要な措置を採るよう指導していきます。

今後の都市計画手続の進め方としては、「横浜市地区計画等の案の作成手続に関する条例」に基づき縦覧を行うとともに、地区計画区域内の土地所有者等を対象に意見書の受付を行います。その後、都市計画案を作成し、都市計画法に基づき縦覧を行うとともに、意見書の受付を行います。そこで提出された意見書については、その意見の要旨をまとめ、横浜市都市計画審議会へ都市計画案を付議する際に資料として提出します。その後、横浜市都市計画審議会での審議結果を踏まえ、市が都市計画を決定することとなります。なお、市長の出席する説明会の予定はありません。

今後のまちづくりにあたっては、より地域に対する魅力や利便性を高めるため、事業者への指導を行っていきます。

公聴会における公述意見の要旨と市の考え方

■公述人8

公述意見の要旨	市の考え方
<p>計画地の西側に居住している。開発事業者の当該プロジェクト、高度 60m、20 階建ての高層マンション建設及び当該地から東急日吉駅までの道路事情について問題点を述べる。</p> <p>1、まず高層マンション建設についてである。当該地から 10k m 四方に高度 60m の建物は現在ない。日吉の玄関口である東急東横線日吉駅から綱島街道の南方を見ると、今回計画の高層マンション群は異様な大きさで、前方の景観が遮断される。また、近隣住民にとっては、綱島街道沿いの南北約 200m にわたる東側の視界が完全に遮断され、高度 60m の壁の圧迫感と閉塞感は半端ではなく、かつこれに伴う日照権の侵害は高齢化が進む中、うつ病、認知症等の発症原因にもなり得る。さらに固有資産の価値は間違いなく低減する。以上を勘案すれば、開発業者の利益最優先で一部まやかしの附帯施設設置の当該プロジェクト計画案は近隣住民にとって、違和感こそあれ、何らメリットはなく、地域に調和しているものとはとても思えない。また、これをサポートする行政の判断にも憤りを覚える。</p> <p>2、次に、当該地から東急東横線日吉駅までの道路事情についてである。当該地から東急日吉駅までの利用道路は、綱島街道しかない。綱島街道の両サイドの道路のうち、当該地から 300m ほどは幅員 2m に満たない箇所が多々あり、頭上には電線が連なり、その重さで今にも倒れそうな電柱が数本ある。この歩道を毎日多くの人と自転車、乳母車等が行き来している。特に朝夕は飽和状態で、接触・衝突事故は日常茶飯事で、車も加わり、人身事故も起こっている。これが綱島街道のこの周辺の実情である。開発事業者の当該プロジェクト及びこの南側のマンション、近隣事業所跡地に建設予定のマンションの建設戸数は約 1,600 戸超、人口増は約 5,000 人と推測される。綱島街道がこの増加に耐えうるか否かは疑問である。接触等のトラブル、人身事故の増加及び今以上の交通渋滞は間違いなく起こるであろう。行政機関の早急なる対応をお願いしたい。なお、東急東横線日吉駅の朝の上り線ホームの人混みは限界に近づいている。上記、5,000 人の人口増により、将来これも大きな問題となると思う。</p>	<p>本地区は、東急東横線日吉駅と綱島駅の間位置し、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。）に面する地区です。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ます。</p> <p>「横浜市都市計画マスタープラン港北区プラン」では、地域別まちづくり方針において、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するとしています。</p> <p>また、「日吉綱島東部地区まちづくりビジョン」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"> ・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 ・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 <p>これら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施設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ます。</p> <p>地域の皆様からは、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、様々な御要望をいただいております。この御要望も踏まえ、次のような施設を整備することを地区計画の「公共施設等の整備の方針」や「建築物等の整備の方針」として定めます。</p> <p>○主要な公共施設</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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備えた地域住民が多目的に利用できる中央広場（約 3,000 m²）を整備します。具体的には、フリーマーケットや防災イベント等を行う場としての利用を想定しています。 ・中央広場とあわせて歩行者ネットワークを強化し、安全で快適な歩行者空間を創出するため、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（幅員 10.0m、延長約 120m）を整備します。 <p>○地区施設</p> <ul style="list-style-type: none"> ・安全で快適な歩行者空間を創出するため、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を整備します。 ・綱島街道をより快適で魅力ある空間とするため、綱島街道に面して連続した緑化空間を設けた広場を整備します。 ・歩行者の滞留空間を設けるための広場を整備します。歩行者の滞留空間には、休憩スペース等の整備を想定しています。 ・地域の防災性の向上に寄与する機能、生物生息空間としての機能、環境学習の場としての機能を備えた広場を整備します。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。 ・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>○生活支援・生活利便施設</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域の活力を支えるため、綱島街道に面した低層部に店舗や飲食店、診療所等の生活利便施設を連続的に整備します。 ・地域交流や多世代交流を促進し、コミュニティの育成に寄与するため、中央広場に面した低層部に、保育所、集会所、地域交流機能や就労支援機能を備えた施設等の生活支援施設を整備します。 <p>これらの施設の導入を図りつつ、土地の合理的かつ健全な高度利用を図るため、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ため、次のような制限を定めます。</p> <p>まず、圧迫感の低減や日照の確保を図るため、「建築物の高さの最高限度」は絶対高さ制限に加えて、現状の高度地区による制限よりも厳しい北側斜線制限を定めます。また、綱島街道沿いの建築物の外壁面は道路境界線から 10m 以上（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「壁面の位置の制限」として定めるとともに、壁面を後退した部分には高木を植えるなどの「緑化の方針」も定め、</p>

公聴会における公述意見の要旨と市の考え方

建築物による圧迫感の軽減を図るようにしています。なお、周辺の日影規制は緩和されず、全市域と同様の水準で制限されます。また、「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の壁面の雁行等による分節のほか、棟や壁面ごとに異なる意匠とすることや、高層部の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ます。

また、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。

利用者が多い駅のホーム上の安全性の確保は、市としても重要な課題であると考えており、ホームドアの整備について、補助金の交付により整備を支援しています。御指摘の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、安全性の向上が図られています。

今後のまちづくりにあたっては、より地域に対する魅力や利便性を高めるため、事業者への指導を行っていきます。

公聴会における公述意見の要旨と市の考え方

■公述人9

公述意見の要旨	市の考え方
<p> 昨年の秋、衝撃のニュースが飛び込んできた。3歳の女の子がバイバイと笑顔で亡くなっていったという。母親は、橋の欄干に連れていき落とそうかどうかしていたところ、突然女の子は笑顔でバイバイと言い、落ちていったという。大好きなお母さんのため、自分がいなくなればお母さんが喜んでくれると、自ら身を引いたのか。3歳の女の子が空気を読んで死を受け入れたのか。この女の子のことが頭から離れなくなった。私は近隣のマンションに30年近く住んでいる。大好きな横浜市のために一生懸命固定資産税を払い、市に貢献してきた。購入当時30代、40代の世代は今や60代、70代となり、余生を朝日が上るのを眺めながら送っていこうと誰もが思っていた。ところが今回の高層マンション計画により絶望のふちに沈んでしまった。3歳の女の子のように空気を読んで、税金が増えると予想する母なる横浜市のために死んでいけばいいのか。13階から飛びおればいいのか。あのとき女の子にほかの選択肢はなかったのか。我々は大人である。最大限自らの存在を示し、この構想計画を見直すよう訴えることができる。 </p> <p> 東向きの近隣マンションは東外壁面には昼前後まで太陽の光が当たるが、あくまで外壁面でのことで、ベランダを超えた部屋には当然10時くらいまでしか光が入らない。この構想計画では日の出から1時間余り日陰となり、それは冬至だけのことではない。一年中日の出から1時間以上、高層の上に太陽が出るまで日陰となる。13階ですらそうなのだから、1階や2階ではどうになってしまうのか。考えただけでもひどい話である。資産価値が下がる前に売り出されている方もいる。 </p> <p> また、4,000人もの人が増えれば、綱島街道は歩道も限界を超える。 </p> <p> 今回建物の解体に当たり、いち早く桜並木を切り倒したのにはみんながっかりした。工事の邪魔になるとの名目かどうか、實際上から見ると、全く邪魔になっているとは思えない。通路のサイドに木は並んでおり、今年まで咲かせても何ら問題はなかった。なぜ伐採を急いだのか。そこには業者の緻密な計算があったのか。戦時中、名古屋城を米軍が焼き払い、人々に絶望感を与え、日本は負けると思わせる。象徴を破壊することで決定的な絶望感を植えつける。反対しても結局は計画通りになってしまうだろうというあきらめ感を浸透させる。素案説明会で私は、緑化を進める計画の中、桜並木を伐採してしまう業者は信用できますか、と質問した。桜に関しては、近隣住民に少し配慮して少し待つようにと業者側に伝えたにもかかわらず伐採してしまったとの市の回答は、業者は言っても聞かない、信用できないと回答したも同然である。担当者レベルでの不信任、景観審査部会の多数の否定的な意見があるにもかかわらず、60mを認めるとするのは全くもって不可解である。小学校用地を分譲するということで市に感謝させ、市を言いなりにさせている状況である。片や近隣事業所の跡地は素晴らしい高さのまちづくりが進んでいる。両者とも駅から離れているのにどうしてこうも違いがあるのか。これが地域と調和するまちづくりと言えるのか。 </p> <p> 昨年11月13日の日経新聞で、日の当たらない地域や季節、日照が入りにくい地方はうつ病が多いというデータが出された。間違いなく近隣のマンションでも同じことが起こってしまう。現に私は毎日憂うつで仕方ない。とてつもない被害である。被害を増やしてまで広場や施設は必要ない。60mの建物に囲まれている広場に地震の時、誰が逃げようと思うのか。日陰は法律を超えて被害があるのは明らかである。それも約200世帯の被害がある。業者側も被害を認識しており、個別に対応と言い、金銭で話をつけようというのか。うつ病になり自殺する人もいるだろうから、あらかじめ渡しておきましょうと言っているようなものである。被害を分かっているながら進めるというのはおかしい話で、まさに不法行為と言えるのではないか。 </p> <p> 近隣事業所跡地より日吉駅に近い商業施設跡地であれば高く買うと商業施設運営業者をうまく追いやりと、これは第3回景観審査部会議録8ページ、下から11行目にそれをにおわせる記述がある。小学校が不足している状況をいち早くとらえ、近隣工場跡地を買収し、集合住宅を建てて人口を増やし、さらに小学校が必要な状況に拍車をかけさせ、商業施設跡地に小学校をつくる形を演出した。市も業者の手のひらの上で踊らされているようなものである。利益を上げることを究極的に考えるとこのようになってしまうのか。被害住民のことは二の次で、一生我慢しろと言っているのである。さも地域まちづくりをしているように言うが、我々住民は、日陰になる、買い物は不便になる、新小学校へは校区が違うと、踏んだりけったりである。市はこの状況に早く気付いて、訂正してもらいたい。 </p> <p> 8月と10月の説明会開催の案内には、集合住宅、諸施設、小学校の建設に関する説明会とされていた。集合住宅と聞いて、何階くらいを想像されるか。まさか60mのマンションの説明会とは想像できたか。私は完全に油断し、2回とも出席しなかった。その時、巧みな説明文に惑わされなければ、早くから反対運動は盛り上がっていただろう。さらに近隣マンションの当初の日影図は45mの高さを想定したという。自分が建設するマンションを60m、20階と想定しているのに、14階しかない当マンションの高さを45mと想定するのはおかしい。1階に店舗があるのでそう想定したと言うが、店舗だけでなく、1階の南側は住居となっている。1階が高くなく、ほかの階と同じなのは一目瞭然である。実際より1階分以上、3.6mも高く記載し、 </p>	<p> 本地区は、東急東横線日吉駅と綱島駅の間に位置し、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。）に面する地区です。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ます。 </p> <p> 「横浜市都市計画マスタープラン港北区プラン」では、地域別まちづくり方針において、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するとしています。 </p> <p> また、「日吉綱島東部地区まちづくりビジョン」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"> 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 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 <p> これら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施設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ます。 </p> <p> 地域の皆様からは、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、様々な御要望をいただいております。この御要望も踏まえ、次のような施設を整備することを地区計画の「公共施設等の整備の方針」や「建築物等の整備の方針」として定めます。 </p> <p>○主要な公共施設</p> <ul style="list-style-type: none"> 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備えた地域住民が多目的に利用できる中央広場（約3,000㎡）を整備します。具体的には、フリーマーケットや防災イベント等を行う場としての利用を想定しています。 中央広場とあわせて歩行者ネットワークを強化し、安全で快適な歩行者空間を創出するため、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（幅員10.0m、延長約120m）を整備します。 <p>○地区施設</p> <ul style="list-style-type: none"> 安全で快適な歩行者空間を創出するため、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を整備します。 綱島街道をより快適で魅力ある空間とするため、綱島街道に面して連続した緑化空間を設けた広場を整備します。 歩行者の滞留空間を設けるための広場を整備します。歩行者の滞留空間には、休憩スペース等の整備を想定しています。 地域の防災性の向上に寄与する機能、生物生息空間としての機能、環境学習の場としての機能を備えた広場を整備します。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。 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>○生活支援・生活利便施設</p> <ul style="list-style-type: none"> 地域の活力を支えるため、綱島街道に面した低層部に店舗や飲食店、診療所等の生活利便施設を連続的に整備します。 地域交流や多世代交流を促進し、コミュニティの育成に寄与するため、中央広場に面した低層部に、保育所、集会所、地域交流機能や就労支援機能を備えた施設等の生活支援施設を整備します。 <p> これらの施設の導入を図りつつ、土地の合理的かつ健全な高度利用を図るため、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ため、次のような制限を定めます。 </p> <p> まず、圧迫感の低減や日照の確保を図るため、「建築物の高さの最高限度」は絶対高さ制限に加えて、現状の高度地区による制限よりも厳しい北側斜線制限を定めます。また、綱島街道沿いの建築物の外壁面は道路境界線から10m以上（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「壁面の位置の制限」として定めるとともに、壁面を後退した部分には高木を植えるなどの「緑化の方針」も定め、 </p>

公聴会における公述意見の要旨と市の考え方

反対運動を少しでも和らげようとしたとしか思えない。また、説明会で展示された模型を見た人の中には、近隣マンションがこれだけ高いなら仕方ないと思われ、反対運動はやめにしようと思った人もいるだろう。実際、当マンションを54mと勘違いされた方もいたほどである。余りのやり方に憤りを隠せない。高さ60mを堅持するあまり、敷地の端から離し過ぎ、3棟が集まり過ぎて、250mの壁のようになってしまう。高さ60mは断じて許せない。不信感でいっぱいこの計画は大幅に見直すべきである。

最後にこの言葉を送る。過ちてはすなわち改むるにはばかりることなかれ。

建築物による圧迫感の軽減を図るようにしています。なお、周辺の日影規制は緩和されず、全市域と同様の水準で制限されます。また、「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の壁面の雁行等による分節のほか、棟や壁面ごとに異なる意匠とすることや、高層部の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ますが、これは都市美対策審議会が出された意見を踏まえたものです。なお、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ていますが、地区計画の素案策定にあたって意見を伺うための参考資料としてお示ししてきました。地区計画が都市計画決定された後、事業者の計画の「建築物等の形態意匠の制限」への適合性については、改めて都市美対策審議会でも審議されることになります。

安全で快適な歩行者空間の確保が非常に重要な課題であることは、これまでの様々な機会を通じてよく理解し、行政内部で共有しています。本地区内では、歩道状空地や歩行者用通路の整備等を行います。

また、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。

緑化については、在来種を用いる等、地域性に配慮した植栽により、地域の緑と連続した生物の生息域となる緑化空間の形成、綱島街道沿道においては、連続した緑化により潤いのある街並みを創出します。サクラについては、新植することを考えており、新植樹木については多様な樹種構成により四季折々の変化が楽しめる植栽計画を検討していると事業者から聞いています。

事業者主催の説明会における近隣マンションの日影検討等に関する説明については、住民の皆様に誤解を与えることがないよう事業者に対して指導していきます。

今後のまちづくりにあたっては、より地域に対する魅力や利便性を高めるため、事業者への指導を行っていきます。

公聴会における公述意見の要旨と市の考え方

■公述人 10

公述意見の要旨	市の考え方
<p>B地区の学校問題について疑問と意見を述べる。</p> <p>1 h a のB地区には市立日吉台小学校第二方面校が新設される。小学校の校地購入や校地環境などについて根本的な疑問を抱いている。また、従来から地元の強い要望である中学校新設問題について改めて疑問と意見を述べたい。</p> <p>小学校新設に関連する第一の疑問は、B地区の校地1 h a の購入価格である。研究所だった土地を市は校地として43億円で購入したと言うが、高額過ぎないか。市内の他の校地価格や開発事業者との価格交渉を知りたい。</p> <p>第二の疑問は、校地環境である。校地南側に15万8,000ボルトの高圧線があるが、高圧線による電磁波の影響はないのか。校舎位置が南側から北側に移された理由と関係はないのか。今計画では、校舎の北側や西側には60mの高さのマンションが建つようだが、マンションからの盗撮やビル風の影響はないのか。野村総合研究所の跡地に土壌汚染問題はないのか。校地環境の電磁波や汚染度合は校地の購入価格に影響すると思うが、税金を納めている市民に対して納得できる説明をしてもらいたい。</p> <p>次に、地元の強い要望である中学校新設問題についてである。2011年に綱島街道周辺住民を中心に9,000人以上の署名が市に出された。教育委員会の回答は、市の小中学校の通学区域制度及び学校規模に関する基本方針より、当該の中学への通学距離は基準の3km以内であり、新設しなければいけない過大規模校の31学級に達していないので、中学校新設はできないというものであった。この地域の中学校新設の必要性を改めて確認したい。</p> <p>まず、港北区の人口動向は、市の調査によると署名を集めた2011年の33万人から2017年には34万7,000人に増加し今後も増加し続け、2035年には37万8,000人を予想している。港北区は特に20～30歳代の生産年齢人口の増加が特徴で、今後数十年間の人口増加はだれもが認める将来傾向ではないか。小学生増加の次に問題になるのは、中学生増加への対応であり、既存の大規模校に押し込む市の大規模校継続策には次の問題が考えられる。</p> <p>人口と中学校数との関係だが、港北区の人口と同じ人口34万人の全国の都市における学校数を調べた。天津市には18中学校があり、所沢市には15中学校もある。この比較は区と市の違いがあるが、横浜市内の18区の中で見ると、人口20万人の保土ヶ谷区には15中学校、24万人の旭区には12中学校、21万人の港南区には11中学校がある。人口34万人でこれから37万にも増加する港北区に中学校が9校しかないのはおかしい。その9校のうち3校が25から30学級の大規模校で、個別支援学級を含めた学級数の最多は29学級の日吉台中学校で、樽町中学校と大綱中学校は27学級である。大規模校はそれぞれ分割して、3校増の12中学校があっても、37万人になる港北区ではおかしくない。</p> <p>大規模校の弊害として、3校の大規模校では、1学年に8～9クラスで、生徒数は900人前後であり、これでは行き届いた教育が望めない。教師も生徒把握に苦勞し、いじめ問題にも対応しにくい教育環境である。生徒は学区が広いと、危険な道を30～40分かけて通学する子もいて、同じ小学校の卒業生が違う中学校に分かれる、あるいは地域とのつながりも希薄になり、郷土愛もはぐくまれない。地域の中学校は地域活性化の拠点になる。これら大規模校は校舎と敷地に余裕があるからといって、学級数を増やして生徒増に対応するやり方はおかしい。大規模校が3校もある港北区の教育環境を改善する必要性は市と住民で共有できないものか。中学校新設のネックになっているのは、通学区域制度及び学校規模に関する基本方針だが、適正な学校規模の考え方として、適正規模数を12～24学級、大規模校を25～30学級、31学級以上を過大規模校としている根拠は、昭和56年の文部省学級数による学校規模の分類であるが、学校規模を学級数で分類するときの統一的な目安であって、31学級の過大規模校でなければ学校を分割・新設できない絶対基準ではないはずである。学校の適正規模等の2015年の文部省の手引きでも、地域によって独自に大規模校や過大規模校の目安を設定し、必要な対応を検討している事例も見られる、と柔軟対応を認めており、市の学校規模・新設の基準は緩和すべきではないのか。市は都市開発で大企業のためだけに規制緩和するのではなく、住民の中学校新設要望を実現させる住民のための規制緩和が求められている。</p> <p>箕輪二丁目地区には小学校校地の確保とともに、中学校の校地あるいは小中一貫校の校地の確保は検討されなかったのか。綱島街道の東側の工業集積地域に校地の広さは今後確保できるのか。港北区の増加する中学生対策として、市が中学校建設用地を確保するまちづくりを立てることを要望する。</p>	<p>東急東横線日吉駅から綱島駅までの東側地域では、戸建てや集合住宅などの住宅開発により、児童数が急増しています。今後も住宅開発が続くことから、将来的には日吉台小学校や綱島東小学校の教室数が不足する可能性があります。</p> <p>そのため、日吉台小学校第二方面校（仮称）は、両校の通学区域の分割を前提とし、周辺校の状況を考慮しながら、平成32年4月の開校を目指し、新設整備を進めています。</p> <p>小学校を建設する予定地の価格については、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た価格にて、引き続き地権者との土地売買契約を進めていきます。</p> <p>電磁波の影響について、経済産業省の取りまとめた報告書においては、「現時点において、居住環境で生じる商用周波磁界により、人の健康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。また、隣接マンションの開発事業者に対しては、小学校への配慮を申し入れるとともに、校舎の設計や整備にあたっては、児童の教育環境の確保に努めていきます。</p> <p>土壌汚染については、地権者が実施した土壌概況調査の結果から、小学校を建設する予定地での土壌汚染の可能性は低いと考えています。</p> <p>東急東横線日吉駅から綱島駅までの東側地域では、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、小学校を建設する予定地での、小中一貫校の整備は予定していません。</p> <p>小・中学校の通学区域については、学識経験者や保護者等の意見を踏まえて策定された「横浜市立小・中学校の通学区域制度及び学校規模に関する基本方針」に基づいて、児童・生徒数の増減を推計しながら、適切な通学距離や学校規模となるよう検討を進めています。</p> <p>なお、適正な学校規模については、教育効果や教員配置などの教育指導、管理運営、学校施設・設備の効率的な使用などに留意しながら総合的に判断し、定めています。</p>