

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>打越地区側の牛坂は、抜け道として使用する車両が多い上に、上り坂は急勾配であるためスピードを出して登ってくる車両が多い。そのため、歩行者は車が通り過ぎるのを、気を付けながら歩いている現状にある。</p> <p>横浜共立学園の擁壁は、牛坂の道路に面していて、歩行者が歩く部分が狭いことや車を運転している運転手が圧迫感を感じてしまう。最近も、歩行者と車両が接触する事故が起きており、周辺の子供や年配の方も利用していることから、歩行者の安全を確保するためにも、現在、横浜市が提案している壁面の位置の制限を「道路境界線より2.5m以上後退」に見直していただくとともに、牛坂に面した部分に安全で快適な歩行者空間となる歩道状空気を配置することを検討してほしい。</p>	<p>山手町西部文教地区における都市計画決定及び変更は、横浜市都市計画マスタープラン中区プラン等のまちづくりの方針に沿った、文教地区を形成する学校の存続と、歴史的建造物の保全・活用及び緑豊かな環境の保全を図るものです。</p> <p>風致地区で定める外壁後退及び地区計画で定める壁面の位置の制限は、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面について定めるものであり、擁壁の位置について制限をかけるものではありませんが、横浜共立学園の西側道路の安全確保については、今後、南側道路と同様に路側帯をカラー化することにより、視認性の向上を図るよう検討します。</p> <p>提案者へは、建築計画の具体化にあたり、地域の皆様からいただいた意見も参考にしながら進めるとともに、地区計画、風致地区及び山手地区景観風致保全要綱に基づき、緑化などによる景観等への配慮を行うよう指導していきます。また、提案者からは、計画がまとまった段階で地域の皆様に対し説明を行うと聞いており、今後も、提案者・地域の皆様・市の三者で情報共有しながら文教地区にふさわしい施設となるよう進めていきたいと考えています。</p>

公聴会における公述意見の要旨と市の考え方

■公述人 2

公述意見の要旨	市の考え方
<p>都市計画市素案では、低層住宅地に接する計画地の西側、北西側に、地区施設の配置計画がなく、既存不適格の建物、工作物等の存在により、日々の生活に支障を来している近隣住民に対する配慮に欠けている。</p> <p>今回、第一種低層住居専用地域から第一種中高層住居専用地域への用途変更、それに付随する地区計画の決定によって、近隣住民の生活に悪影響を及ぼす可能性が極めて高いと推測され、生活が一向に改善されるものではない。</p> <p>市素案にある地区計画のうち、東側の斜面緑地、南側の歩道状空地、緑地3の一部は、平成4年ないし7年に横浜共立学園が東校舎（中学校舎）の整備に伴って地元地域への貢献策として提案されたものであると思われる。また、緑地1に該当する山手214番館は、平成11年に横浜市指定有形文化財とされ、その敷地の一部他が樹木等と一体化していると認められる。</p> <p>このように、今回の地区計画、あるいは用途地域の変更では、新規に地区施設として整備される内容が極めて少ないように見受けられる。</p> <p>今回、要旨として七点提案させていただいている。</p> <p>一点目。建築物・工作物は、山手地区景観風致保全要綱の「建築物は周囲の地面と接する最も低い位置からの高さ」に従った高さとしてほしい。</p> <p>北側の低層住宅地では第一種低層住居専用地域のままのため、10mまでの建物しか建てられないが、第一種中高層住居専用地域に用途変更されると15mの高さまで建てられるので、その影響は避けられない。</p> <p>さらに、地区計画が適用されると、景観風致保全要綱や山手まちづくり協定の中で、地面に接する最も低い位置からの高さに従って10mまでの建物しか建てられないとされていた部分が、平均地盤面からの高さに変わってしまうという問題がある。</p> <p>これによって、特に北側の住宅地からは、既存の既存不適格とされている校舎の6階部分のひさしの見え方と同じような建物が建ってしまうことが、計算上明らかになった。</p> <p>将来にわたり良好な低層住宅地を保全するためにも、地盤面の基準をもう一度見直すか、再定義をしてほしい。</p> <p>二点目。第一種中高層住居専用地域への変更区域は、道路の中心部分までが含まれているため、隣接する第一種低層住居専用地域への影響を低減するため、基準となる高さの部分、高さの位置を北側の斜線制限の数値として利用してほしい。</p> <p>現状、北側に低層住宅地が接している部分は、高さ5mに加え、前面道路の中心線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に0.6を乗じて得た斜線が適用されると聞いているが、横浜共立学園がある南側は、北側より地盤面が高くなっており、北側の公道面や住宅のある部分との高さの差がかなりある。特に西側の打越側、一部山手町側は、まさに道路面に接したところに住宅が建っている。この辺を考慮して、道路中心の部分に相当する高さの東京湾平均海面を基準にして、高さを5mないしは7mに加え、前面道路の中心線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に0.6を乗じて得た斜線を引いてほしい。</p> <p>三点目。計画地の周囲の公道で、道路からの壁面後退は、外周部だけと聞いているが、今回の計画地を横切る公道の指定もきちんとしてほしい。</p> <p>この公道部分の幅員はかなり大幅に変動しており、広いところは6mから7m、狭いところは5m未満のところが多々あり、通行が危険であると思うので、最低でも車道部分は6m程度確保してほしい。</p> <p>歩道の確保が難しいのであれば、例えば、今ある電線を地中化するなどの地域貢献を考えていただければ、電柱がなくなる分、車両の通行も容易になるし歩行者の歩行空間も確保されると思う。</p> <p>計画地の周囲の公道は、横浜市が「緑と洋館の巡り道」という散歩道に指定しており、山手町地区でいうと、山手本通りと同様に観光客が巡る観光ルートとして指定されている。住民のみならず、この地域へ訪れる観光客の歩行の安全を確保する上でも、必要な整備ではないかと言える。</p> <p>四点目。第一種低層住居専用地域に敷地が接する壁面は7m以上後退するよう、近隣の住宅地の間で複数の基準を設けず統一した基準で適用してほしい。</p> <p>市素案では、南側の低層住宅地側は7m後退すると聞いているが、北側の住宅地側は1.5mしか後退しない。北側の住宅地の人間にしてみれば、今まで10mだったところが15mの建物が建つわけなので、午前中に日が当たらなくなることは容易に想像がつく。</p> <p>横浜市は、北側の住宅地は学校敷地と高低差があるから1.5m以上後退する必要はないと説明していたが、4号壁面になった一番北側のポイントの高さと、南側の住宅地の宅盤は3m以上の高低差が認められる。</p> <p>しかも、北側の住宅地では、横浜女学院と横浜共立学園の双方が15mの校舎ないし礼拝堂が築造される可能</p>	<p>山手町西部文教地区における都市計画決定及び変更は、横浜市都市計画マスタープラン中区プラン等のまちづくりの方針に沿った、文教地区を形成する学校の存続と、歴史的建造物の保全・活用及び緑豊かな環境の保全を図るものです。</p> <p>地区計画に規定した歩道状空地及び緑地については、既存の歩道や緑地を引き続き当地区で維持すべき景観として担保するため地区計画に位置付けています。</p> <p>また、地域貢献に資するものとして、提案者による歴史的建造物の保全や積極的な公開、防災備蓄スペースの設置等が計画されており、区域全体として周辺地域への貢献がなされていると考えています。</p> <p>一点目及び二点目について、山手地区景観風致保全要綱では、保全区域内の建築物等の最高高さについて、建築物等が周囲と接する最も低い位置からの高さとしていますが、地区計画を定めている区域内では、地区計画の制限が適用されます。</p> <p>今回、高度地区の変更を行いますが、建築物の各部分の高さについては、地区計画において、敷地の北側が第一種低層住居専用地域である場合には、当該建築物の各部分から前面道路の中心線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たものに5mを加えたもの以下とする、現在の北側斜線と同等の制限を適用することで、北側住宅地への影響に配慮しています。</p> <p>なお、横浜共立学園の北西側にある南校舎の部分については、現在のグラウンドレベルと同等の高さでグラウンドを整備し、その地下に体育館を設ける計画が提案者より示されています。</p> <p>三点目及び四点目の壁面の位置の制限については、地区計画において、区域の外周部は、風致地区の制限である道路沿い2m以上、隣地沿い1m以上の外壁後退より更に0.5mを加えた距離で規定し、風致地区の環境維持に配慮しています。区域内の横浜共立学園及び横浜女学院の両校の間の道路沿いにおいては、風致地区の制限が適用されます。</p> <p>第一種低層住居専用地域に接する横浜女学院西側においては、地盤面が階段状になっている敷地形態であるため、地盤の基準面を定める規定はなじまないと考えています。</p> <p>なお、横浜女学院西側にある体育館の建替えに際しては、隣接する住宅地の擁壁下の敷地境界から、現在の体育館の外壁との距離以上の間隔を確保し、その間に、隣接する住宅地への影響の少ない範囲で倉庫を設けるなどの方針が提案者から示されています。</p> <p>五点目の横浜共立学園の西側の壁面の位置の制限については、都市計画提案において、擁壁と一体となって整備される建築物を除外するために規定していた内容を、提案の主旨を踏まえ、地区計画としてより適切にするため「東京湾平均海面より高さ45.5m以上の部分については道路境界線より2.5m以上後退」と変更しています。</p> <p>六点目について、本市では、景観法第28条に基づく景観重要樹木の指定の方針を横浜市景観計画で定めています。市内では現在、横浜のシンボルとなっている日本大通り沿道のイチョウ並木が指定されています。この指定は樹木の維持保全を義務づけるものであるため、現時点では公共的な樹木以外での指定は難しいと考えています。この指定以外でも、古くから親しまれてきた樹木を保存するために横浜市名木古木保存事業を実施しており、名木古木の指定を受けると維持管理等に対する助成が受けられる制度があります。樹木所有者である提案者に対しては、この制度の活用と合わせて、樹木の保存についてご意見があったことをお伝えします。</p> <p>七点目の横浜共立学園の西側道路の安全確保については、今後、南側道路と同様に路側帯をカラー化することにより、視認性の向上を図るよう検討します。また、提案者へは、見通しの確保等について、安全確保の要望があったことをお伝えします。</p> <p>これまでに、説明会、公聴会及び地元まちづくり団体への説明等で意見をお聴きする場を設けてきました。</p> <p>提案者へは、建築計画の具体化にあたり、地域の皆様からいただいた意見も参考にしながら進めるとともに、地区計画、風致地区及び山手地区景観風致保全要綱に基づき、緑化などによる景観等への配慮を行うよう指導していきます。また、提案者からは、計画がまとまった段階で地域の皆様に対し説明を行うと聞いており、今後も、提案者・地域の皆様・市の三者で情報共有しながら文教地区にふさわしい施設となるよう進めていきたいと考えています。</p>

公聴会における公述意見の要旨と市の考え方

性があるので、双方2か所に校舎が林立するような状況が考えられ、その影響ははかり知れない。

現在、横浜女学院は、隣接する住宅地の地盤面よりも低い部分に物置等を設置しており、その部分は住宅地から全然影響のない部分であるので、例えば、東京湾平均海面より34m以上の部分は、7m以上壁面を後退するような規定も十分に可能なはずである。

五点目。横浜共立学園西側の壁面は、東京湾平均海面から45.5m以上の部分に限定されたが、そのような限定をせず、道路面の高さで壁面を後退するよう、周囲の環境に配慮してほしい。

南側は最終的な市素案で壁面が7m後退するようになった。学校はグラウンドの面積は減らしたくないという意見であるが、例えば、西側については、グラウンドは今の面積を確保して、なおかつ、歩行空間がとれるよう、道路と同じレベルで、2m程度歩道状の空地として設けていただくことができるかと思う。

六点目。乙女坂付近にあるヒマラヤスギの保全について、景観法第28条に基づいて、これらの景観木を保全してほしい。

山手町の低層住宅地にはヒマラヤスギやクスノキの大木などが横浜開港後、外国人居留地時代に植樹された樹木が多数残っている。地域の歴史を継承し、景観を守るために、これらの樹木の保全を明文化してほしい。特に、乙女坂にあるヒマラヤスギ等は、横浜女学院の手入れが行き届いており、見事な樹形を保っているので、この辺を検討してほしい。

七点目。擁壁等で見通しができない危険な道路交差点をなくし、通行車両の見通しを確保する隅切りや、牛坂上に自動車が転回できる空間等を整備してほしい。

共立学園の南西の角は、交差点が鋭角に交わっており、車同士が見通しできない状況になっているので、この部分は隅切りをするなど、安全に車が曲がれるような構造にしてほしい。

牛坂のちょうど北西の角のところも擁壁が3m程度あり、見通しが極めて悪い。牛坂は、住宅地の通路の上からしか入れない構造になっており、坂の下から入ってきた車が必ず牛坂の一番上で切りかえしをして入ってくる。出るときも下の石川町側に出るため、必ず坂を上ってきてスイッチバックしていく車がとても多い。これは住民からの要望があったものである。

最後に、地域の住環境が大きく変化する事象について、横浜市長はもっと地域の住民と話し合いをし、意見を聴いてほしい。

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>家に接して横浜女学院の体育館が建っており、クラブ活動の音が気になるが、最近は窓を閉めて活動するようになり、学校側でも対応しているようで、こちらも多少は我慢している。</p> <p>低層の住宅地に直接学校が接しているところは、校舎が7m後ろに下がると説明があったが、これは横浜共立学園に接するごく一部だけで、横浜女学院に接するところは1.5mしか下がらない。</p> <p>体育館は、境界から約5mのところ建てられているが、これが今よりも手前に建つと、騒音の増大や互いの視線が気になる点が懸念される。</p> <p>少なくとも、今後校舎を建て直す際には、今よりも影響が少なくなるよう、横浜共立学園と同じように横浜女学院側でも7m以上は下げ、そこに木を植え、騒音や視線を遮ってほしい。</p> <p>さらに、横浜共立学園は道路に接して直に体育館の壁があり、威圧を感じているが、建物を建替えた後も同様に敷地を利用するのか。</p>	<p>山手町西部文教地区における都市計画決定及び変更は、横浜市都市計画マスタープラン中区プラン等のまちづくりの方針に沿った、文教地区を形成する学校の存続と、歴史的建造物の保全・活用及び緑豊かな環境の保全を図るものです。</p> <p>壁面の位置の制限については、地区計画において、風致地区の制限である道路沿い2m以上、隣地沿い1m以上の外壁後退より更に0.5mを加えた距離で規定し、風致地区の環境維持に配慮しています。</p> <p>なお、横浜女学院西側にある体育館の建替えに際しては、隣接する住宅地の擁壁下の敷地境界から、現在の体育館の外壁との距離以上の間隔を確保し、その間に、隣接する住宅地への影響の少ない範囲で倉庫を設けるなどの方針が提案者から示されています。</p> <p>横浜共立学園の既存体育館の跡地には、礼拝堂が新たに整備される計画が提案者より示されています。建替えにより風致地区に基づく外壁後退、後退部分の緑化などが行われる予定です。</p> <p>提案者へは、建築計画の具体化にあたり、地域の皆様からいただいた意見も参考にしながら進めるとともに、地区計画、風致地区及び山手地区景観風致保全要綱に基づき、緑化などによる景観等への配慮を行うよう指導していきます。また、提案者からは、計画がまとまった段階で地域の皆様に対し説明を行うと聞いており、今後も、提案者・地域の皆様・市の三者で情報共有しながら文教地区にふさわしい施設となるよう進めていきたいと考えています。</p>

公聴会における公述意見の要旨と市の考え方

■公述人 4

公述意見の要旨	市の考え方
<p>都市計画市素案では、山手西部自治会の範囲にある計画地西側の第一種低層住居専用地域に接する部分は、緑地等の地区施設の設備が皆無であり、市素案が及ぼす影響を低減するため、以下の3点について配慮がなされない限り、山手西部自治会としては市素案について賛成しかねる。再考をお願いしたい。</p> <p>一番目。建築物の高さの最高限度。</p> <p>山手地区景観風致保全要綱の建築物等の高さは、周囲の地面の接する最も低い位置からの高さとしておられるが、地区計画によって平均地盤面からの高さが適用されると、北側に位置する山手町207番地の低層住宅地への影響が避けられないため、景観法第73条で規定する開発行為の制限とともに、政令で定める基準として要綱に準拠した最も低い位置からの高さとしてほしい。これは、建築物の高さを測る場合、山手地区景観風致保全要綱、山手まちづくり協定では、当該建築物が接している一番低い地盤面からとなっている。</p> <p>今回の計画では、北側道路から5mの高さに加え、前面道路の中心線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に0.6を乗じて得た斜線となっているが、そのときの地面のとり方は、海拔45.5mを示している。しかし、私どもからのお願いは、今回の横浜共立学園の体育館建設に直接関係するものではなく、遠い将来に及ぶかもしれない高い建物の建設を避けるためのものであり、近隣に対する安心を与える地域貢献になるのではないかと。したがって、今回の共立学園の建設計画に何ら影響を与えるものではないので、都市計画に反映してほしい。</p> <p>二番目。壁面の位置の制限の統一。</p> <p>山手町206番地に接する壁面の位置は、隣地境界から1.5m、山手町216番地に接する壁面の位置は、隣地境界から7mと、数値に大きな隔たりがあり、同じ第一種低層住居専用地域に接する壁面の位置は、等しく7mとしてほしい。ただし、隣接地側の擁壁の下になる部分については、工夫する余地もあると思うので、近隣の住環境、景観にも十分配慮してほしい。</p> <p>三番目。既存擁壁の圧迫感の低減。</p> <p>西側公道に面する擁壁は、山手の景観風致にとって好ましくなく、壁面の位置の制限を東京湾平均海面より高さ45.5m以上の部分に限らず、地下体育館となる区間は道路面を基準に擁壁等も2.5m以上の後退をし、緑地等としてほしい。</p> <p>既存擁壁の形を変えないで建て替える話があり、それは関係法規等による制約があるようだが、学校という公益に資する施設で、また、学校と地域の共存共栄が望まれるところから、関係法規等の制約を優先することなく、地元、学校、行政、三者が英知を出して、安全と景観環境の優れた地域にしなければならないのではないかと。と思うので検討してほしい。</p>	<p>山手町西部文教地区における都市計画決定及び変更は、横浜市都市計画マスタープラン中区プラン等のまちづくりの方針に沿った、文教地区を形成する学校の存続と、歴史的建造物の保全・活用及び緑豊かな環境の保全を図るものです。</p> <p>一番目の建築物の高さについて、山手地区景観風致保全要綱では、保全区域内の建築物等の最高高さについて、建築物等が周囲と接する最も低い位置からの高さとしていますが、地区計画を定めている区域内では、地区計画の制限が適用されます。</p> <p>今回、高度地区の変更を行いますが、建築物の各部分の高さについては、地区計画において、敷地の北側が第一種低層住居専用地域である場合には、当該建築物の各部分から前面道路の中心線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たものに5mを加えたもの以下とする、現在の北側斜線と同等の制限を適用することで、北側住宅地への影響に配慮しています。</p> <p>なお、横浜共立学園の北西側にある南校舎の部分については、現在のグラウンドレベルと同等の高さでグラウンドを整備し、その地下に体育館を設ける計画が提案者より示されています。</p> <p>二番目の壁面の位置の制限については、地区計画において、風致地区の制限である道路沿い2m以上、隣地沿い1m以上の外壁後退より更に0.5mを加えた距離で規定し、風致地区の環境維持に配慮しています。</p> <p>山手町206番地に接する横浜女学院西側にある体育館の建替えに際しては、隣接する住宅地の擁壁下の敷地境界から、現在の体育館の外壁との距離以上の間隔を確保し、その間に、隣接する住宅地への影響の少ない範囲で倉庫を設けるなどの方針が提案者から示されています。</p> <p>三番目の擁壁について、風致地区で定める外壁後退及び地区計画で定める壁面の位置の制限は、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面について定めるものであり、擁壁の位置について制限をかけるものではありません。</p> <p>なお、横浜共立学園の西側の壁面の位置の制限については、都市計画提案において、擁壁と一体となって整備される建物を除外するために規定していた内容を、提案の主旨を踏まえ、地区計画としてより適切にするため「東京湾平均海面より高さ45.5m以上の部分については道路境界線より2.5m以上後退」と変更しています。</p> <p>提案者へは、建築計画の具体化にあたり、地域の皆様からいただいた意見も参考にしながら進めるとともに、地区計画、風致地区及び山手地区景観風致保全要綱に基づき、緑化などによる景観等への配慮を行うよう指導していきます。また、提案者からは、計画がまとまった段階で地域の皆様に対し説明を行うと聞いており、今後も、提案者・地域の皆様・市の三者で情報共有しながら文教地区にふさわしい施設となるよう進めていきたいと考えています。</p>