

| 公述<br>番号 | 公述意見の要旨   | 提案者の考え方   |
|----------|---|---|
| 1        | <p>私は、磯子区磯子三丁目地区の都市計画提案に、次の問題点があるので反対する。</p> <p>1 番目に、開発事業者が特定目的会社（SPC）を利用して提案していること。<br/>SPCは、投資目的の組織であり、資金回収後は解散することになっているため、開発後に問題が発生したときに提案者が存在しない可能性がある。</p> <p>開発事業者は、資金調達、税制上の利点を利用し、SPC投資者の一員として参加して、開発計画を作成しているが、提案者はこの場合あくまでも地権者であるSPCであり、提案者自らが説明に来たことにならない。</p> <p>2 番目に、投資法人による都市計画提案制度の利用であること。<br/>本来、都市計画提案制度は、住民等の自主的なまちづくりの推進や民間等による都市再生の推進を図るために、一定の条件を満たしたものが提案できることになっている。</p> <p>しかし、本提案は第1の目的である住民の自主的なまちづくりを差し置き、投資法人自らの利益確保のため、用途地域や風致地区の制限緩和を地区計画に入れる提案をしている。投資法人は、投資家に対して投資資金の償還及び配当の確保が至上命題であることから、利益確保のために必要な戸数を建設する住環境保全のルールを緩和する提案をしている。</p> <p>もし、この提案が認められ、地区計画が決定し、条例化されると、1投資法人の利益のために、都市計画提案制度が利用されたことになる。</p> <p>3 番目に、投資法人による地域環境の破壊。<br/>提案者は、平成15年版の磯子区まちづくり方針において、この地区が地域拠点に含まれているかのように位置づけているが、これはプリンスホテルが営業していたためであり、ホテルが存在しなくなった現在、この地区全域が風致地区に指定されるべきである。周辺の磯子台住宅地、汐見台団地、レインボーハイツ等は、住民の努力と協力により、長年にわたり良好な住環境を維持してきた。</p> <p>提案者は、様々な制限を承知の上で、最初から提案制度による制限緩和を目論見、この土地を購入したのだろう。</p> <p>このような他人の努力を踏み台にして、自らの利益を得るための行動は、制度上可能だとしても社会正義の上から認めるべきではない。</p> <p>4 番目に、地域貢献策の疑問点。<br/>提案者は、地域に貢献できることとして、敷地内私道の公道化を挙げているが、提案者も認めているように、敷地内私道は40年以上も公道的に扱われた経緯があるが、特に磯子台住民は公道化を地域貢献策とすることに異議がある。</p> | <p>1. 都市計画提案制度において提案ができる者は、「土地所有者又はまちづくりの推進を図る活動を行うことを目的として設立された特定非営利活動法人等」と定められています。磯子開発特定目的会社（SPC）は、本件提案地区の土地所有者であるため本都市計画提案を行ったものです。開発事業者である東京建物株式会社他4社は、SPCより本件開発に関する業務委託を受けており、この契約関係に基づきSPCと同等の権利を有した東京建物株式会社が代表して説明を実施しているものです。本件開発に起因した問題は、東京建物株式会社他4社が責任をもって対応します。</p> <p>2. 本件は、良好な自然環境、生活環境、歴史的文化を維持、保全、創出し、地域に親しまれる緑豊かで良好な市街地の形成を図ることを目的として提案しております。</p> <p>また、本件都市計画提案は地区計画の設定を提案しているものであり、用途地域の制限緩和を提案しているものではありません。本提案においては、むしろ建てられる用途を限定的にすることにより、用途地域の制限よりも厳しくすることを提案しております。</p> <p>なお、現行法規に基づき高さ制限15m、20mにて開発を行う場合でも、1,350戸程度のマンション開発が可能であり、本提案で戸数増を狙うものでもありません。またその際には、貴賓館の保存、敷地内私道（プリンス坂）の公道化、オープンスペース・商業施設の整備等が困難となります。</p> <p>3. 本地区の東側は、磯子駅前の商業業務地と丘上の住宅地との結節点となる場所であり、両地を結ぶ主要な交通動線（敷地内私道）が通る場所でもあります。歴史的に見ても敷地内私道の地下部分には「旧間坂トンネル」と推測される遺構が発見され、本地区が明治時代より地域の南北を結ぶ重要な交通の要衝であったことが判明しました。また昭和12年には東伏見邦英伯爵別邸が建築され、磯子の象徴的建築物として現在まで存続し続けていることは、丘上の中で最も駅に近いということも重ねて、本地区が地域拠点として中心的な役割を果たし、都市計画的に丘上の生活を支える生活支援型の商業業務機能・交流機能を果たすに相応しい地区であると認識しております。</p> <p>本提案は、周辺への影響に配慮しつつ高さを緩和することで、建物を一部に集約し、より多くの緑や空地を確保してより良い環境を創出するものであり、風致地区の趣旨・目的にも合致する考え方であり、良好な社会的資産の形成にも寄与するものと考えます。</p> <p>ところで、横浜市旭区及び緑区に位置する若葉台団地については、高層の住宅施設が立地している状況においても風致地区が指定されており、神奈川県「かながわのまちなみ100選」にも選定されているとともに、テレビ報道で「森の中の団地」と紹介されています。こうした事実を踏まえれば、高層の住宅施設が立地する地区においても、風致地区の趣旨に適う積極的な環境形成は十分可能です。</p> <p>4. 敷地内私道は私有地内の私道です。私道のまま一般通行を確保するためには、土地所有者が道路管理者として、一般車両や歩行者が安全に通行できるように、常時道路の警備や維持管理（清掃、舗装の補修、街路灯の経費負担と保守、樹木の管理等）を行う責任や負担を負わなければなりません。仮に、私道のまま一般開放して分譲マンション開発事業を行った場合は、当該私道の道路管理者は将来の管理組合となり</p> |

| 公述<br>番号 | 公述意見の要旨   | 提案者の考え方  |
|----------|---|--|
|          | <p>提案者は、提案が認められないと私道を開放しないと述べているが、このような事情を十分承知の上でこの土地を購入したのだから、このような非社会的言動は許されない。</p> <p>5 番目に、周辺地域への悪影響。</p> <p>開発計画によれば、計画戸数 1,250 戸、予想人口約 3,000 人、予想車両数約 1,300 台の一大団地が出現して、人口密度が一挙に増大するのは明らかである。2009 年の磯子統計便覧によれば、隣接する汐見台団地は第 4 種風致地区、高さ制限は 15m の 5 階建てで、面積は 70.4ha、3,608 世帯であり、汐見台団地のデータに提案区域を当てはめると約 600 戸になる。周辺住宅地と比べて、いかに高い住宅密度になるか明白であり、その結果、過大なストレスがこの地域一体にかかることになる。すなわち周辺の交通渋滞、磯子駅の混雑、小・中学校の生徒数の急増や、日影、風の問題等の悪影響が出ることは容易に予想でき、これは我々周辺住民のみならず、ここに新しく入ってくる住民の方々にとっても、決して良い環境ではない。</p> <p>この提案の最大の問題点は、提案者の利益確保のため、利用可能な敷地面積に対して過大な建築戸数 1,250 戸を詰込むことである。</p> <p>6 番目にルールの形骸化。</p> <p>この提案により高度地区、風致地区の制限が緩和されると、周辺の磯子台、汐見台、レインボーハイツ等でも同様の動きが起こり、良好な住環境を守るルールが形骸化する恐れは多分にある。</p> | <p>ます。道路管理者としての責任や負担を当事者として管理組合が負うことは、事実上困難です。したがって、敷地内私道における自由通行を確実に担保するためには、公道化することが最善の方法だと考えております。</p> <p>5. 現行法規に基づき高さ制限 15m、20m にて開発を行う場合でも、1,350 戸程度のマンション開発となります。さらに、その際には、貴賓館の保存、敷地内私道（プリンス坂）の公道化、オープンスペース・商業施設の整備等が困難となります。</p> <p>また、本計画の環境等への配慮・対応については、提案書の様式 5 「環境等への検討に関する資料」で整理しておりますように、生活環境、自然環境、社会文化環境、地球環境等の多様な面から配慮や対策を行っています。こうした配慮や対策について、今後も一人でも多くの方にご理解頂けるよう、説明会等を引き続き開催していきたいと思っております。</p> <p>なお、ご指摘の「交通処理」については、国土交通省が策定した「大規模開発地区関連交通計画マニュアル」に基づいた、信憑性の高い調査方法を用いて試算したものです。この調査方法は、全国の地方公共団体の環境アセスメントなどに採用されています。この検討結果により、本地区の周辺交差点（磯子駅入口交差点、浜小前交差点、磯子旧道と敷地内私道との無信号交差点）では、開発後の自動車交通量を処理することが可能であることを確認しています。（提案書の様式 5 参考資料 P4～16 をご参照ください。）</p> <p>「風環境」については、元来本計画地は横浜プリンスホテルが建っていた状態において強風が吹く頻度の高い地区であるという評価結果が出ています。今回行った風環境シミュレーションの方法及びその結果の評価方法（村上方式）は、全国の地方公共団体の環境アセスメントなどに採用されており、信憑性の高いものとなっています。こうした方法による本計画に係る評価結果は、旧横浜プリンスホテル時と比較して、風環境が改善される、あるいは同等の風環境が維持されるという結果であり、悪化するポイントがないことを確認しています。（提案書の様式 5 参考資料 P17 をご参照ください。）</p> <p>「日影」の影響については、建築基準法を遵守した範囲内です。また、周辺地域からの離隔距離を極力確保した位置で高さ緩和を行い、周辺の住宅地に向かって建築物の高さを徐々に低くすることにより、周辺地域に及ぼす日影及び圧迫感に配慮しています。（提案書の様式 5 参考資料 P2～3 を参照ください。）</p> <p>また、「磯子駅の 1 日の乗降客数」については、JR 東日本のデータによるとピークだった平成 5 年度の 24,289 人から平成 19 年度の 19,047 人までの間で約 5,000 人減少しています。したがって、現在の磯子駅でも対応は可能と考えます。</p> <p>「計画地周辺の小学校と中学校の使用教室数の状況」（平成 20 年 5 月時点）は、平成 20 年度義務教育人口推計表によると、小学校では浜小学校が 12 室／18 室（学級数／教室状況）、汐見台小学校が 17 室／29 室、森東小学校が 12 室／17 室、中学校では汐見台中学校在 13 室／22 室、森中学校が 13 室／17 室となっています。事業者としては、事業化段階においても小・中学校の学校環境等の維持や通学安全の確保に協力して参りたいと考えています。</p> <p>6. 国土交通省の都市計画運用指針では、都市の風致を「都市において自然的な要素に富んだ土地における自然的景観」と定義しており、高い建物を否定することが風致地区の目的を達することになるとは言えません。むしろ現在の風致地区の規制では、建物高さは 15m 以下に抑えられますが、結果として敷地に対する建物等の占める割合が大きくなり、自然的な景観要素も少なくなります。</p> |

| 公述<br>番号 | 公述意見の要旨  | 提案者の考え方  |
|----------|--|--|
|          | <p>最後に、行政に対する要望として、今回の提案のように、開発事業者が提案してくる場合、住民が行政に直接意思を伝えたり、検討過程に関与する場が全く乏しく、開かれた行政とはほど遠い現状であるため、早急に改善を求める。</p> <p>せめて、開発地の周辺住民には都市計画提案評価委員会の傍聴を認めるべきである。</p> <p>また、提案者の説明内容が相手によって異なり、住民同士に不信感が生じ、感情面でのしこりが残っている。加えて、脅迫状まがいの事件も発生したようで、既存コミュニティーの破壊が危惧されている。行政はこのようなことにも思いをいたすべきである。</p> <p>最後に重ねて、私はこの都市計画提案には賛同しない。</p> | <p>一方、横浜市風致地区条例審査基準による高さ緩和の基準は、高さを緩和することで建物を一部に集約し、より多くの緑や空地を確保して自然的な要素に富んだ景観を積極的に維持・創出しようとする基準であり、高さ緩和の適用を受けるためには、通常の風致地区の基準を満たした上に、2,000 m<sup>2</sup>以上の敷地規模を必要とし、空地率を75%以上としなければならず、10%以上多くの緑地を確保する等、非常に厳しい基準をクリアしなければなりません。今まで横浜市内で風致地区条例施行以来、審査基準活用により本件同様の高さ緩和を行った事例は、旧横浜プリンスホテルの建設以外に存在しません。このように良好な環境を守るための厳しい基準に対応しながら、緑や空地の多い自然的景観が確保された風致地区をより積極的に創出していきたいと考えております。</p> <p>なお、横浜市旭区及び緑区に位置する若葉台団地については、高層の住宅施設が立地している状況においても風致地区が指定されており、神奈川県「かながわのまちなみ100選」にも選定されているとともに、テレビ報道で「森の中の団地」と紹介されています。こうした事実を踏まえれば、高層の住宅施設が立地する地区においても、風致地区の趣旨に適う積極的な環境形成は十分可能であり、今後当該ルールは、緑豊かな生活環境の形成を促進するルールとして積極的に運用していくべきと考えます。</p> <p>事業者としては、磯子公会堂にて周辺にお住まいの方全員にご説明する場の他、地元の皆様のご要望に基づき貴賓館を公開し“模型展示コーナー”や“ご質問・ご意見コーナー”を設置した上で周辺にお住まいの方一人一人に対応する場や、自治会単位の意見交換の場など、一人でも多くの方にご理解頂けるよう、様々な形で情報交換に努めて参りました。今後も引き続き、隣接する各自治会の方々に相談しながら、さらに多くの方にご理解頂けるよう説明の機会を設けたいと考えています。</p> |

| 公述<br>番号 | 公述意見の要旨  | 提案者の考え方   |
|----------|--|---|
| 2        | <p>計画に賛成する。</p> <p>プリンスホテルは磯子のシンボルであったが、営業を止め、建物も取壊されると、区役所のある駅前にもかかわらず、にぎわいもなく寂しい。</p> <p>今回、跡地を開発して、広場や公園、遊歩道などが整った緑豊かな街をつくると聞き、磯子の活性化のためにも良い計画だと思い賛成する。</p> <p>特に、貴賓館が修復、保存されることが大変うれしい。</p> <p>貴賓館は、東伏見宮伯爵の別邸で、横浜市から歴史的建造物に認定されており、歴史的・建築的に非常に価値のある建物で、磯子の高台が住宅地として開ける先駆けとなった存在であり、磯子区民にとっては地域の歴史を語る上で貴重な存在である。</p> <p>今回の計画提案は、歴史的価値の高い貴賓館を修復・保存するだけでなく、開発事業者が維持、管理、活用する計画となっていることを評価する。</p> <p>この地域は、貴賓館やプリンスホテルがあったことによって、品格があり格式の高い地域イメージが形成されてきたように感じており、そのような印象の地域に住んでいることを誇りに感じている住民も多いと思う。</p> <p>今回の計画では、貴賓館の保存の他にも、隣接する緑豊かな中央広場・海が見える遊歩道の整備、プリンス坂沿いの桜並木の保全、エレベーターの設置による丘の高低差の解消、商店やクリニックモールなどの生活に便利な施設の充実などが計画されている。これらは、利便性の高い街のイメージを作り、磯子の知名度を向上させることにつながると思う。</p> <p>また、貴賓館が将来にわたって保全されることを担保するため、計画では用途を制限する工夫がされていると聞いているが、民間事業者の所有では先を考えると不安があるので、できれば市が買取った上で、地域の集会場や託児施設、喫茶店、市民ギャラリーなどとして利用し、保全してもらいたい。山手の洋館や赤レンガ倉庫などは、市が所有して財団などに管理・運営を委託し、利用していると聞いているが、同じようなことはできないのか。山手やみなとみらいではできて、磯子ではできないはずはないと思う。市の財政が厳しく、当座は無理ならば、今回の計画提案が実現されるよう市が尽力することを願う。</p> <p>今回の計画提案で、貴賓館の保存、緑豊かな中央広場や遊歩道、商業施設の設置などは、建物の高さ制限の緩和が条件となっている。建物を集約して高層化することで、住宅以外の施設や緑地を整備する土地の余裕が生まれ、その結果として貴賓館も保存される。高さ制限を緩和せず、現行の規制の範囲で作られた案によると、低層の住宅がひしめき合い、中央広場も遊歩道も商業施設もなく、貴賓館も保存できないので、全く魅力が感じられない。</p> <p>風致地区にふさわしいという点についても、今回の計画提案の方が、緑や空地が豊富であり、貴賓館の保存・活用により歴史的な景観も維持されているため、すぐれているのではないかと感じる。単純に建物の高さが高いと風致地区にふさわしくないというものではないと思う。横浜市のような大都市では、土地は貴重なものであり、その土地を有効に利用することで、環境を保全し、さらに創造していく積極的な姿勢を望む。</p> | <p>計画地の歴史性の継承と、旧横浜プリンスホテルが担っていた文化・交流拠点機能を継承するため、歴史的建築物として指定されている貴賓館については、恒久的な保存活用を目指すため市への寄付を打診しましたが、現状では市での活用方法が見つからないため、事業者にて適切に改修・保存を進める予定です。開発後においても、貴賓館を地域の象徴と交流の場として維持し続けるため、民間事業者の所有により維持管理・活用を図り、一部を一般に公開する予定です。また、地域の皆様にも広く活用して頂けるよう貴賓館の有効活用について検討いたします。</p> <p>事業者としては、貴賓館および貴賓館の建っている場所が本来果たすべき役割を鑑み、地区計画において、マンション等を含む住宅としての用途を制限するとともに、貴賓館が老朽化のため存続が難しくなった場合等の土地利用に制限を加えるため、店舗・事務所等の用途への転用を制限することも提案しています。貴賓館を貴重な財産として長く保全できますよう、引き続き横浜市ならびに地元の皆様の本都市計画提案へのご理解をお願い申し上げます。</p> <p>提案した都市計画が決定されずに、現行法規に基づき高さ制限 15m、20mにて開発を行う場合、マンション単体の開発となり、敷地内私道（プリンス坂）の公道化・貴賓館の保存・敷地内の一般通行等の地域貢献については、法的意味を含めて計画を断念せざるを得ません。</p> <p>また、国土交通省の外郭団体である財団法人建築環境・省エネルギー機構が開発した「CASBEE まち+建物」という客観的な評価指標を用いて、現行法規案と本提案に基づく開発計画案を比較すると、前者と比べて後者の方が「まち+建物」としての環境性能が高いという結果が出ています。事業者としては、都市計画提案が評価され、提案した都市計画が決定されることによって、「CASBEE まち+建物」における高い</p> |

| 公述<br>番号 | 公述意見の要旨   | 提案者の考え方                             |
|----------|---|-------------------------------------|
|          | <p>今回の計画提案にある貴賓館の保存・活用は評価できる。貴賓館の保存・活用は、磯子の地域イメージと知名度の向上になる。できれば市が貴賓館を買取り、公共施設などとして利用しながら保全してもらいたい。</p> <p>建物高さが議論になっているが、高さ制限を緩和することで、地域貢献や貴賓館の保全ができる上、十分な緑地を確保することができるといった意味で、風致地区にふさわしい計画となっている。</p> <p>私は計画提案に賛成する。</p> | <p>評価（B＋等）を得られる計画を実現したいと考えています。</p> |

| 公述<br>番号 | 公述意見の要旨   | 提案者の考え方   |
|----------|---|---|
| 3        | <p>今回の計画提案に賛成する。</p> <p>賛成する理由は次の4つである。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、国道16号線と旧磯子街道を結ぶ敷地内の私道である通称プリンス坂を整備した上での公道化。</li> <li>2、地域に貢献する施設がたくさんできるという点。</li> <li>3、周辺の地域、特に磯子駅前の活性化。</li> <li>4、緑地が作り出され、緑豊かな街ができるという点。</li> </ol> <p>1点目の公道化について述べる。</p> <p>私はプリンス坂をいつも利用している。工事で閉鎖されていたときは、迂回するために時間もかかり非常に大変だった。この道路は、丘の上の住民にとって、生活上欠かせない道路と言える。</p> <p>開発後は、これを公道化していただきたい。公道になれば、マンション購入者の管理組合が維持・管理することになると思う。道路の補修は非常に大変で、こういった大変な時期や、事件が発生したときに、一般開放を止めてしまう可能性があるのも非常に困る。</p> <p>今回の計画提案に反対している人たちは、公道化しなくても通行権があるから大丈夫と言っているが、仮に通行権が認められたとしても、本当に問題は解決するのか。</p> <p>その人たちは、新しく入居した人たちに「通行権があるのだから、お前たちの負担で維持・管理しろ」と言うのか。言われたほうは、なぜ自分たちの負担で周りの人の通行を保証しないといけないのか、決して納得いかないと思う。ゲートを設けて、通行止めとするか、維持・管理を放棄して通れなくなるなど、一般の通行ができなくなる事態が発生する可能性が非常に高いと思うし、これは新旧住民間の対立を生むことになる。</p> <p>さらに、旧住民の公道化を望む人と、それに反対する人たちの中で、旧住民間の対立が起きる状況ができ、地域内の融和や共存にはほど遠い状況が生ずる可能性がある。</p> <p>今回の提案が認められなければ、公道化はできないと聞いているが、この道路の地域としての重要性、地域内の対立を防ぐ意味からも、今回の都市計画提案を速やかに認めていただきたい。</p> <p>そして、公道化に当たっては安全で快適な道にするため、広い歩道を両側に設置すること、坂の途中に横断歩道を設置すること、街灯を多くすることなどを要望する。</p> <p>2点目として地域貢献について述べる。</p> <p>丘の上の汐見台・磯子台と、丘の下の駅前をつなぐ通り抜け通路とエレベーターの組合せは、丘の上下の段差を解消するために大変有効である。</p> <p>南側のがけの上に沿って海が見える遊歩道、中央公園、提供公園などが計画されているが、これは周辺地域に開放された施設として大変貴重なものである。</p> <p>また、市の歴史的建造物に指定されている貴賓館の保存・活用計画についても、ぜひ実現してほしい。</p> | <p>1. 今後本都市計画提案がご了承頂けた際には、敷地内私道（プリンス坂）の公道化を進めるため、勾配改修工事等を予定しており、再度一時通行止めになる予定ですので、引き続きご理解、ご協力を賜りますようお願い申し上げます。</p> <p>提案者としては、本私道の公道化が開発に係る最大の課題であると認識しています。事業者は横浜市へ道路部分の土地の寄付を行い、道路の安全性をより高めるための改修工事などに係る費用を負担した上で、公道化を目指すこととなります。</p> <p>本私道の公道化を実現するためには、第一に、地区計画によって計画地の南東の斜面における住宅等の建設を制限することが前提条件となります。第二に、公道としての安全性を確保するための大規模改修工事費用を負担する必要があります。これらのことから、本私道の公道化を実現するためには、都市計画提案が評価され、提案した都市計画が決定されることが必要です。提案した都市計画が決定されなければ、地区計画による住宅等の制限を行えないため、本私道の公道化についての要件を満たすことができません。</p> <p>本私道の公道化については、本計画の最重要事項であると考えておりますので、引き続き協議・調整を続けていきたいと考えています。</p> <p>2. 事業者は、地形上の高低差を解消するためエレベーターを設置することと併せて、周辺景観に配慮するため以前の旧プリンスブリッジ形状の架橋からトンネル形状へ計画を変更し、有料にて地域住民の方々にも開放することを計画しています。また、計画地の歴史性の継承と、旧横浜プリンスホテルが担っていた文化・交流拠点機能の継承のため、貴賓館を事業者にて修復・保全し、民間の所有により維持管理を行い、地域の交流の場として活用し、一部の一般公開を図ります。</p> |

| 公述<br>番号 | 公述意見の要旨  | 提案者の考え方  |
|----------|--|--|
|          | <p>3点目として、地域の活性化について述べる。</p> <p>磯子区は、高齢化が進み、人口も減少している。特に、駅前には郵便局、銀行の支店すらなく、商業やサービス業も十分ではないため、このまま地域が廃れて不便になってしまうのではないかと危惧している。この状況で、1,250棟の住宅と商業・サービス施設が実現すれば、人口も増えて街も活性化されると思う。</p> <p>4点目として、緑の環境の創造について述べる。</p> <p>日本経済新聞に東京や大阪で緑地が増えているという記事が出ていた。開発に当たり行政が高さ規制を緩和する代わりに、緑地割合を増やすことを求めているからであり、緑地を増やすには、建物を高層化するしか手はない。</p> <p>本計画提案でも、高さ制限の緩和により建物を集約し、そこでできた空地に、通り抜け通路や遊歩道、公園や広場などの広い緑地をつくり出す計画になっており、貴賓館の保存もこの仕組みにより可能となっている。</p> <p>現行規制の5階又は7階建ての開発では、敷地は建物で埋まってしまい、緑地は少なく、地域貢献もできなくなる。緑の少ない、貴賓館も取壊された街が風致地区だと胸を張って言えるのか。</p> <p>風致地区に高い建物はふさわしくないという議論があるが、風致地区に指定されている高層住宅の街として旭区の若葉台団地がある。樹木は多く、まるで建物が緑の海に浮いている感じで、これこそが風致地区にふさわしい街ではないか。</p> <p>横浜市は緑地を増やす施策の一つとして、横浜みどり税を導入し、市民にも税負担を求めている。時代は、緑を守る時代から積極的に作り出す時代に展開しており、今回の計画提案も、緑を作り出す計画なのだから、横浜市は胸を張って認めてよい。</p> <p>最後に、高い建物は景観上良くないという意見も聞く。</p> <p>しかし、今回の建物の高さはプリンスホテルの高さよりも低くなっている。ホテルがあった頃に、建物が景観にそぐわないという話は一度も聞いたことはなく、全く不思議に思っている。</p> <p>また、計画提案に反対している人たちも、地域の抱える問題を踏まえた上で、計画地の活用について、具体的で実現の可能性のある提案をすべきだったのではないか。周辺の町内会及び連合町内会レベルで、今回の計画提案の基本線に反対しているところは一つもないと聞いている。</p> <p>今回の計画提案は、地域の課題である公道化や活性化などの解決に不可欠である。</p> | <p>3. 統計便覧磯子 2009 によると磯子区の人口は、平成3年の約17万人をピークに減少傾向に転じた後、平成17年以降は約16.4万人で概ね横ばいとなっていますが、将来人口推計によると2010年以降人口減少になると見込まれています。また、磯子区の高齢化率は21.3%と市全体の18.6%と比べて2.7ポイント高い状況にあり（平成20年9月30日現在）、2030年で31.1%へ増加すると見込まれています。以上資料のとおり磯子区は、既に他の区にも増して高齢化が進展し、人口の減少が見込まれる地域であると言えます。</p> <p>提案した都市計画が決定されずに、現行法規に基づき高さ制限15m、20mにて開発を行う場合、マンション単体の開発となり、飲食店、スーパーマーケット、クリニックモール、ドラッグストア等、周辺地域の方々との意見交換会で要望が出されている丘の上の生活利便施設の整備については、計画を断念せざるを得ません。将来的に高齢化に対応する為にも、生活利便施設の整備は地域へ十分に貢献するものと考えます。</p> <p>4. 横浜市風致地区条例審査基準による高さ緩和の基準は、高さを緩和することで建物を一部に集約し、より多くの緑や空地を確保して自然的な要素に富んだ景観を積極的に維持・創出しようとする基準です。この中で、高さ緩和の適用を受けるためには、通常風致地区の基準を満たすことに加え、2,000㎡以上の敷地規模を必要とし、空地率は75%以上としなければならず、10%以上多くの緑地を確保する等、非常に厳しい基準をクリアしなければなりません。今まで横浜市内で風致地区条例施行以来、審査基準活用により本件同様の高さ緩和を行った事例は、旧横浜プリンスホテル建設以外に存在しません。このように良好な環境を守るための厳しい基準に対応しながら、緑や空地の多い自然的景観が確保された風致地区をより積極的に創出していきたいと考えております。</p> <p>本提案では、周辺地域の生活利便性を向上する商業・サービス機能等の都市機能を集積させながら、空地の確保や周辺地域の日照の確保及び圧迫感の軽減等を行うため、周辺地域からの離隔距離を極力確保した位置で高さ緩和を行い、周辺の住宅地に向かって建物の高さを徐々に低くするといったメリハリのある高さ制限を行うことを提案しています。高さ緩和の程度については、旧横浜プリンスホテルは最高高さが約45mに緩和されていましたが、本提案における建物の最高高さは風致地区の内外に関わらず31m以下としており、旧横浜プリンスホテルと比べて最高高さを14m以上低く抑える提案となっております。</p> <p>また、都市計画提案制度の事前相談手続きの一環として平成20年12月に開催された横浜市都市美対策審議会景観審査部会においては、高さが低くなったことでボリューム感や圧迫感が軽減されたといった評</p> |

| 公述<br>番号 | 公述意見の要旨  | 提案者の考え方   |
|----------|--|---|
|          | <p>また、地域への貢献策も充実しており、緑の環境をつくり出す点も高く評価できる。</p> <p>横浜市が早く今回の計画提案を認めることを希望する。</p> | <p>価を頂きつつ、一方で、横浜市が推進する緑を守り育てる政策に鑑み風致地区の開発として今後の好例にしてほしいといった意見を頂いております。</p> <p>こうした政策との整合を含めて、今回の計画は、緑豊かな市街地の形成を目標の一つとしています。具体的には、地区計画において緑化率の最低限度（25%）や地区施設としての緑地の設定、緑の環境をつくり育てる条例に基づく「緑地の保全等に関する協定」の締結等で担保しながら、防災対策を行って安全性を確保した上での斜面緑地の維持・保全、現状結ばれている協定の緑地面積と同等以上の緑地面積の確保、歩行者空間の周囲の緑化や建築物の屋上緑化などを行いたいと考えています。（緑地合計面積：約 36,200 m<sup>2</sup>：横浜スタジアムグラウンド部分の約3倍）。今後、賛同頂いた点を実現できるよう計画を進めていく所存です。</p> |

| 公述<br>番号 | 公述意見の要旨  | 提案者の考え方   |
|----------|--|---|
| 4        | <p>この提案に対して、通行の部分に賛成であること、賛成しながらも幾つかの要望を述べる。</p> <p>一つはプリンス坂と呼ばれる磯子旧道から国道16号に抜ける私道と、以前、プリンスブリッジと呼ばれていたプリンスハイツのエレベーターからホテルに通じるブリッジ部分に相当する新しい設備が整備されることに賛成であること、それと幾つか要望がある。</p> <p>私は以前、通勤などにプリンスブリッジ、プリンス坂を使用していた。</p> <p>プリンスホテルを通り抜けて、ブリッジを渡ってエレベーターで下りるルートは、丘の上に住む者にとって、磯子駅への最短通路であり、悪天候のときなど非常に便利に感じていた。</p> <p>プリンス坂は、駅に車で出るときなど非常に便利だった。</p> <p>このように、プリンスブリッジとプリンス坂は、丘の上に住む者にとっては生活上欠かせない通路であった。</p> <p>プリンスブリッジは、本来プリンスホテルの私有物であり、無断で通行することはできないと承知していたが、ホテルに迷惑をかけない心がけで利用させていただいていたのが現実である。</p> <p>プリンス坂は私道ではなく、公道だと思っていた。実際にはプリンスホテルの私道であり、ホテルの好意で何らメンテナンスの費用も払わず、使用させていただいていたということは、非常に甘えていたことになると思う。</p> <p>今回、計画提案でプリンス坂が公道化されることに非常に安心している。</p> <p>それから、プリンスブリッジと同等、あるいはより優れたものかもしれないが、エレベータートンネルが作られる。有料かもしれないが、一般の人にも開放するという事なので、これは非常にありがたい。大賛成する理由がそこにある。</p> <p>この新しくできるエレベータートンネルについて、4つの要望がある。</p> <p>1番目、プリンス坂は公道化され、横浜市が所有することになるので、我々にとって安心できる。エレベータートンネルについて、今回の計画提案で、一般開放されることになっているが、それだけでは安心できないので、この部分も横浜市の所有にさせていただきたいと考えている。もし、横浜市が所有できないのなら、何らかの補助金を出すことも考えてほしい。</p> <p>2番目、エレベータートンネルは有料ということだが、できるだけ安い料金で利用できるよう提案者に要望したい。</p> <p>3番目、トンネルには、暗いイメージ、防犯上の心配があるため、その辺を十分配慮した計画、あるいは構造物にさせていただきたい。</p> <p>4番目、エレベータートンネルの前後、あるいは新しい団地内も含めた前後の通路をできるだけ整備させていただきたい。自然豊かな植栽、適度に休めるベンチなどの設備をお願いしたい。</p> <p>基本的には今回の都市計画提案に賛成する。横浜という大都市の都市計画であること、地域貢献、敷地内の緑化などによる地球環境への貢献などにも十分配慮した提案として評価できるため賛成する。</p> | <p>1. 丘の上と下の高低差を解消するエレベーターとトンネルについては、現状では横浜市において整備・管理運営を行う意向はなく、事業者が自ら整備をおこない、周辺地域の住民が有料で利用可能とすることを目指すこととなります。提案した都市計画が決定され、本計画地の一般開放と歩行者用通路の確保が併せて実現できることによって、初めて地域住民の方々にとっての丘上と丘下の歩行者アクセスが実現することとなります。</p> <p>2. 現時点におきましては、エレベーターの利用者人数の想定、建設・維持管理・運営コストの検討、防犯対策と課金システム等について検討を行っているところです。現時点では利用料は未定ですが、利用者負担の原則に基づきながらも、地域にお住まいの方々のご意見を頂きながら設定していきたいと考えています。</p> <p>3. ご意見を真摯に受け止め検討します。</p> <p>4. 地域へ一般開放する歩行者用通路や散策路の整備については、低木や中高木をバランス良く配置するとともに防犯などにも配慮しつつ、快適な歩行者空間を創出して参ります。</p> |

| 公述<br>番号 | 公述意見の要旨   | 提案者の考え方   |
|----------|---|---|
| 5        | <p>賛否両者の意見を比較した結果、計画に賛成するに至ったので、その理由を述べる。</p> <p>賛意を示す最大の理由は、事業者が1社であるため、環境要素である空間、緑地、歴史的建物の保存、地域住民の利便性向上などを目的とした施設の設置など、全体を総合的な観点からとらえた開発計画になっている点で評価できると思うからである。</p> <p>次に、周辺住民から問題視されている建物高さの問題だが、今回の開発予定地が、仮に複数の会社に分割されて販売された土地であるとしたら、ないしはあったとしたら、現在、最も大きな反対理由と思われる高さ制限は守られるかもしれない。しかし、個々の事業者の開発思想は異なり、全体のバランスを考慮した空間や緑地の確保は困難になると予想される。この点を考慮すると、横浜市の風致地区条例の審査基準と市街地環境設計制度を守り、規制緩和の条件をクリアした上で、周辺住民と話し合いを続けながら、最高高さを31mまで下げたというアプローチを勧案すれば、それが一つの妥協点ではないかと考える。</p> <p>これ以上、建物高さにこだわり、自然環境や地域貢献、地球環境への配慮などが損なわれてしまうことは、避けていただきたい。</p> <p>敷地内私道の公道化、エレベータートンネルの開放といった周辺住民からの要望を取り入れた点にも賛同する。</p> <p>空地として開放された広場も期待の一つである。</p> <p>空地率が、当初提案より減少した点は、少々残念な気がするが、高さを当初より低くした割には高い空地率であり、要望に配慮したことを感じ評価できる。</p> <p>歴史的な建物である貴賓館が周辺住民に開放され、広場と一体的に使われるようになれば、周辺住民が広場を利用する機会はさらに増えるのではないかと考える。それに伴い、広場が日常的に使われるオープンスペースとなれば、災害発生時などには居住者だけでなく、周辺住民も避難できる空間としての重要性が増すと思われるので、大きく評価できる。</p> <p>計画提案のとおり、現在の緑豊かな自然環境を守り、あるいは育てるという観点から、誰もが居心地よく落ち着ける景観づくりや、動植物と共生する環境づくりにも寄与すると考えられる。こうしたことに取り組むこと自体が画期的であり、それを裏付けるための、都市計画や条例によって担保する仕組みを盛り込んだ提案内容に賛同する。</p> <p>また、近年問題になっているCO<sub>2</sub>といった温暖化ガスの削減について、消費エネルギーの削減案に関する説明会の補足資料によれば、温暖化ガスの一因であるCO<sub>2</sub>の削減目標の国の基準15%に対して、今回の提案ではCO<sub>2</sub>換算23%も削減することを知った。これを実現する一つの具体的な策としてカーシェアリングの導入も検討されているが、温暖化ガスの削減を排出後の対策でなく、排出源そのものである車両の共有化により図ろうという試みに期待を持っている。導入に当たっては、ハイブリット車、電気自動車などのエコカーの積極的導入も含めて、一層貢献してもらいたいと思う。</p> <p>この提案にある削減目標を達成するためには、さまざまな対策が必要になる。</p> <p>これを実際に整備する際の費用負担は事業者にとって大きなリスクになるだろうが、これを自らに義務として科した点も高く評価する。</p> | <p>提案者としても、本計画は、計画地全体を総合的に捉えた中で、生活利便施設等の複合機能の整備や歴史的建造物の保全・活用、公園・道路・通り抜け通路等の基盤整備を計画しており、一般のマンション開発とは異なる「総合的なまちづくり事業」としてとらえられており、ご懸念頂いているように、提案した都市計画が決定されずに、現行法規に基づき高さ制限15m、20mにて開発を行う場合、マンション単体の開発となり、提案している地域への貢献や地球環境への配慮などについては、計画を断念せざるを得ません。一定以上の事業規模と建物高さを確保しながら、自然環境や地域への貢献、地球環境への配慮などを実現したいと考えております。</p> <p>ご懸念頂いているように、提案した都市計画が決定されずに、現行法規に基づき高さ制限15m、20mにて開発を行う場合、マンション単体の開発となり、提案している地域への貢献や地球環境への配慮などについては、計画を断念せざるを得ません。一定以上の事業規模と建物高さを確保しながら、自然環境や地域への貢献、地球環境への配慮などを実現したいと考えております。</p> <p>周辺住民の方々から頂いた要望を踏まえた上で計画をしています。評価頂いた点を実現できるよう計画を進めていきたいと考えております。</p> <p>今回の計画は、緑豊かな市街地の形成が目標の一つとなっています。具体的には、地区計画において緑化率の最低限度(25%)や地区施設としての緑地の設定、緑の環境をつくり育てる条例に基づく「緑地の保全等に関する協定」の締結等で担保しながら、防災対策を行って安全性を確保した上での斜面緑地の維持・保全、現状結ばれている協定の緑地面積と同等以上の緑地面積の確保、歩行者空間の周囲の緑化や建築物の一部屋上緑化などを行います(緑地合計面積:約36,200㎡:横浜スタジアムグラウンド部分の約3倍)。</p> <p>賛同頂いた点を実現できるよう計画を進めていきたいと考えます。</p> <p>なお、カーシェアリングの実施にあたっては、ハイブリッド車や電気自動車などの低燃費車を積極的に導入していきたいと考えています。また、評価頂いたCO<sub>2</sub>の削減目標についても、達成できるよう計画を進めていきたいと考えています。</p> |

| 公述<br>番号 | 公述意見の要旨  | 提案者の考え方   |
|----------|--|---|
|          | <p>今回、提案された計画は、周辺住民の要望をくみ取った施設整備を行う点や建物を集約化して生み出される空気を、広場などのオープンスペースとして地域に解放する点など評価に値する点が多い。</p> <p>その一方、問題となっていた高さなどは、住民の要望に沿った計画変更により見直しが図られている。建物高さの緩和との関係性だけを考慮しても合理的な計画と感じ、客観的にも妥当だと思う。</p> <p>横浜市がこの計画提案を積極的に推進されることを望む。</p> <p>今回の計画提案は単なるマンション群の建設ではなく、丘陵地の広い敷地に高低のある建物群をバランスよく配置し、デザインに工夫と配慮を加えた一つの街を作る計画であると感じる。海や高速道路方面からの眺望も踏まえた総合的な視点からも開発を進めてほしい。現行の法規制に固執すると緑地や空地の確保が困難になる。</p> <p>計画が推進されることにより、誰もが住みたいと思う街、特に若い方が住むことで地域が活性化する街、ここに住む予定の方々にとって、従来の居住だけを目的とした閉鎖的な集合住宅ではなく、店舗や公園、緑地なども含む開かれた街、地域住民にとって、気軽に訪れたいような、親しみやすく、地域に貢献し、新規に住民が交流できるような街、また、横浜市民にとって、これからの環境モデル都市として誇れるような街が完成することを期待する。</p> | <p>本件開発計画案は、高さを緩和することで建物を一部に集約し、より多くの緑や空地を確保して自然的な要素に富んだ景観を積極的に維持・創出しようとする誘導策として認識される「横浜市風致地区条例審査基準」と、敷地内に歩道や広場（公開空地）を設けるなど、総合的な地域貢献を図ることを条件に、建築物の高さや容積率を緩和することで良好な市街地環境の形成を果たしていこうとする「横浜市市街地環境設計制度」に準拠しつつ、生活利便施設等の複合機能の整備や歴史的建造物の保全・活用、公園・道路・通り抜け通路等の基盤整備を行う計画としており、提案者としても、地域貢献の内容と高さの緩和のバランスに最大限配慮した計画であると考えています。</p> <p>本計画は、事業の規模や生活利便施設等の複合機能の整備、歴史的建造物の保全・活用、公園・道路・通り抜け通路等の基盤整備と開放を行う計画であるという観点から、一般のマンション開発とは異なる「総合的なまちづくり事業」であると認識しています。</p> <p>事業者としては、</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>① 本計画地が磯子駅前の商業業務地と丘上の住宅地との結節点にあり、丘上の生活を支える生活支援型の商業業務機能・交流機能を果たすに相応しい地域にあるという地域特性</li> <li>② 本計画地が緑豊かな丘に位置し、磯子駅前の商業業務地と丘上の住宅地の間には地形上大きな高低差があるという地勢条件</li> <li>③ 磯子の象徴的建築物となった東伏見邦英伯爵別邸や文化・交流拠点機能を担っていた旧横浜プリンスホテルの歴史</li> </ol> <p>等を鑑み、ご意見頂きましたとおり、子供から高齢者まで多世代の方々が永続的に利用でき、新たに住まう住民と地域住民の交流が積極的に行われるような街づくりを実現できるよう計画を進めていきたいと考えております。</p> |

| 公述<br>番号 | 公述意見の要旨   | 提案者の考え方  |
|----------|---|--|
| 6        | <p>風致地区を守ることを中心に、この地区及び周辺地区に与える環境の悪化、行政の上位プランとの不整合など、計画反対を述べる。</p> <p>「磯子区まちづくり方針」では、磯子地区について、「地区の丘陵部は風致地区となっており、将来に渡り維持保全していきます」とあり、このことは、この地区についていかなる緩和も拒否するとの強い意思が見られ、好感を持っているが、事業者はこれを無視し、高さ等の緩和を求めている。</p> <p>この緩和を求める計画提案は、既に上位プランとの整合をとるつもりがないことが明白であり、評価の指針、「ア. 横浜市のまちづくりの方針との整合」に反すると言える。</p> <p>次に、いろいろな疑問点、問題点について述べる。</p> <p>これまで長く親しんできた良質な環境があった。西武の住宅地の販売パンフレットには、「横浜プリンスホテルはそのままあなたのサロンです」とあり、施設、プリンス坂等を利用してきた。ここに突然、住民の心情に事業者が土足で踏み込み、かつ、風致地区をないがしろにし、時代遅れの企業理念を振りかざし、道を通させないなどと喚き、住民の賛同を得ないまま、また、国や市の施策と整合性を持たないまま、強引に高層マンション群の建設を押し進めることが、もめている根本原因と考える。</p> <p>現在も住民無視の姿勢は変わっていない。付け加えれば、磯子台では、昨年4月の自治会総会で風致地区を守ることが決議され、住民の総意となっている。</p> <p>つまり、評価の指針、「ウ. 周辺住民との調整及びおおむねの賛同」の項目に整合していない。</p> <p>提案書の目的・背景に、本地区の東側は、「『磯子区まちづくり方針』において、地域拠点に位置づけられている」とある。しかし、地域拠点とは駅周辺を指し、磯子駅周辺については山すその街に分類されているが、当計画地は山すその街ではない。この提案は間違いである。</p> <p>また、東側は中心商業業務地であると、区プランを適当に抜き書きしているが、これはプリンスホテルが営業していたためであり、むしろ本来の姿である風致地区に戻すべきだと考える。</p> <p>商業用地にこだわるとしても、街の特徴が異なるため、山すそは山すその、丘は丘の背景を考えるべきであり、これが行政の考え方だと思う。事業者の考え方は、市の良好な方針を悪用しているとしか見えない。</p> | <p>本提案地区の東側の第2種住居地域に指定されている部分は、「磯子区まちづくり方針」において、中心商業業務地として「再開発などにより市街地の再整備を進め、都市機能の集積を図るとともに、都市型住宅を整備する」という方針が定められており、地域拠点にも含まれると認識いたします。歴史的にも明治期には地区の南北をつなぐ「旧間坂トンネル」と見られる遺構が存在し地区交通の要衝の地であったこと、昭和12年には東伏見邦英伯爵別邸が本地区丘上の中でも先駆けて建設され、地勢的に丘上の中で最も磯子駅に近く、駅前の商業業務地と丘上の住宅地との結節点となる場所であり、両地を結ぶ主要な交通動線（敷地内私道（プリンス坂））が通る場所でもあることを考え合わせると、本地区の東側は、都市計画的に丘上の生活を支える生活支援型の商業業務機能・交流機能の立地が求められる場であると認識されます。したがって、生活利便施設の整備、貴賓館の修復・保全活用、敷地内私道の公道化や通り抜け通路の整備、エレベーター・トンネルの整備等を計画する本提案は、横浜市のまちづくりの方針と整合するものであると考えます。</p> <p>一方、本提案地区の西側の第1種中高層住居専用地域及び風致地区（第4種）に指定されている部分は、「磯子区まちづくり方針」において、「オープンスペースが少ない」等の現状を踏まえて「その他の住宅地」として「一定の緑の確保や景観に配慮する。また、斜面地では防災に配慮したまちづくりを進める」という方針が定められています。本提案においては、建物高さの緩和により建物を一部に集約することで、周辺の住宅地との緩衝緑地や地区内部の緑地の確保、災害時の避難場所としても機能するようまとまった広場・公園等の空地の確保、斜面緑地の維持・保全と防災性の確保により、自然的な要素に富んだ景観を積極的に維持・創出しつつ、地域の防災性を高めることを計画しており、これらは横浜市のまちづくりの方針と整合するものであると考えます。</p> <p>周辺住民の方々との意見交換会や説明会を延べ46回（前回提案時27回、今回提案時19回）実施し、できるだけ多くの方にご理解頂き、また本開発計画案等を記載したニュース等の作成・配布により、できる限り周辺住民の方々からのご意見・ご要望を取り入れられるよう努めて参りました。今後も一人でも多くの方にご理解頂けるよう説明会等を継続して開催していきたいと思っております。</p> <p>なお、今回の提案手続きを進めることについて、磯子台自治会として反対を表明することはないとの確認をしております。</p> <p>前述の通り、本地区東側は地勢的、歴史的にも、また交通的意味合いを考慮しても本来的に丘上の生活を支える生活支援型の商業業務機能・交流機能の立地が求められる地区であり、旧横浜プリンスホテルの存在の如何を問わず本地区が果たしてきた機能・役割を引き続き継続発展させていこうというものです。</p> |

| 公述<br>番号 | 公述意見の要旨   | 提案者の考え方  |
|----------|---|--|
|          | <p>東側を地域拠点に位置られるのは市のはずであり、市は、地域拠点として駅周辺のおおよその範囲を示しているだけで、地域拠点に地区計画を定めていないのであるから、線引きすることはできない。つまり、事業者が勝手に東側を地区計画に取り込み、行政が定めることについて侵犯するというとんでもないことを提案している。</p> <p>仮にこれが認められて前例になったとしたらどうなるか。今後、臨海部、磯子三丁目団地付近、大型スーパー付近などに大規模開発計画が発生する可能性がある。全く別々の業者主体の地区計画が作られ、本来、一番重要である駅周辺の地区計画に問題が生ずることは明白と考える。市の都市計画は、スプロール、乱開発を防ぐことが基本と考えるが、これに反すると言える。つまり提案書では、地区計画や中心商業業務地などを計画の背景としているが、この背景から計画の考え方に進むことには無理がある。行政までも無視し、でたらめから出発した計画は無効だ。評価の指針と相反するものだ。</p> <p>交通環境についての意見だが、当地区周辺の重要な課題の一つは、地形の特徴等により交通ネットワークの整備が十分に行えないことだ。ここに1,200台以上の車が増加するのだから、交通事情、排気ガス、騒音等の問題、安全・安心の低下など、環境の悪化は自明の理だ。より良いまちづくりを考えるなら、道路は重要なポイントであるから、少なくともプリンス坂の反対側にもう一本道を造るべきだ。これを拒絶することは、より良い街を志向していないことであり容認できない。</p> <p>自然環境についてだが、昨年夏、プリンス坂の16号沿い、中間、坂上の3箇所の温度を測定したが、坂の下と上の温度差は3度あり、かつ体感的には上部で涼しく感じる。また、海風により、熱帯夜と呼ばれる日でも健やかに過ごすことができる。これらがどう変化するのだろうか。崖を含め、海拔100m近い壁ができるのであるから、ほとんどの時間帯で自然の風が遮断され、ヒートアイランド現象に陥る。また、建物間のすき間風による突風や、16号側に吹き降ろす風の影響も大きいと考えられる。このように、住みやすい環境を破壊する計画に反対する。</p> <p>プリンスハイツでは、強風によるさまざまな問題が発生している。また、16号沿いでは、工事中の足場が強風により崩れるなど、大事故につながるようなことが発生している。ここに壁のような高層マンション群が建設された場合はどうなるか、大きな不安を抱いている。</p> <p>プリンスハイツの方の意見だが、プリンスハイツのベランダでは、普通だったら動くとは思えない重い物が風の強い日には動いたり、洗濯物が風によって飛ばされたり、プリンスホテル解体のときにはパネルが飛んで落ちていたり、風による災害がとても多い。また、風の強い日には、ベランダに立っていると息苦しさをを感じるくらい風が強い。</p> <p>丘の下のプリンスハイツでさえこのような風害があり、まして60mもの高台の地に31mという高層マンション群を建てることは、危険極まりない行為だ。事業者は、風のシミュレーションの結果により問題はないと言っているが、計算では図れないものがあると思う。住んでいる者が、その恐ろしさ、実態を一番知っているのだから、行政も事業者も、もう少しまじめに住民の声を聞いてほしい。本当に風の怖さを理解し、後で事故が続出することを防いでほしい。</p> | <p>「磯子区まちづくり方針」記載の「まちづくり方針図」においては、用途地域の境界線に合わせる形で地区東側を中心商業業務地として位置づけており、その範囲は明確に示されております。</p> <p>臨海部や磯子駅周辺では、それぞれ用途地域等の指定により規制が行われています。そのため、今回の計画が、それらの地区での乱開発やスプロールにつながることはありません。また、繰り返しになりますが、本提案地区の東側の第2種住居地域に指定されている部分は、「磯子区まちづくり方針」において、中心商業業務地として「再開発などにより市街地の再整備を進め、都市機能の集積を図るとともに、都市型住宅を整備する」という方針が定められるべき場所です。それに沿った形での計画としており、行政を無視するような計画とはなっていないと考えます。</p> <p>交通処理の検討結果は、国土交通省が策定した「大規模開発地区関連交通計画マニュアル」に基づいた、信憑性の高い調査方法を用いて試算したものです。この調査方法は、全国の地方公共団体の環境アセスメントなどに採用されています。この検討結果により、本地区の周辺交差点（磯子駅入口交差点、浜小前交差点、磯子旧道と敷地内私道との無信号交差点）では、開発後の自動車交通量を処理することが可能であることを確認しています。（提案書の様式5参考資料P4～16をご参照ください。）</p> <p>風環境については、元来本計画地は横浜プリンスホテルが建っていた状態においても強風が吹く頻度の高い地区であるという評価結果が出ています。今回提案の計画において行った風環境シミュレーションの方法及びその結果の評価方法（村上方式）は、全国の地方公共団体の環境アセスメントなどに採用されており、信憑性の高いものとなっています。こうした方法による本計画に係る評価結果は、旧横浜プリンスホテル時と比較して、風環境が改善される、あるいは同等の風環境が維持されるという結果であり、悪化するポイントがないことを確認しています。（提案書の様式5参考資料P17をご参照ください。）</p> <p>なお、ヒートアイランド現象については、風通しやその強弱の違いだけで、起こるかどうかを判断できるものではありません。今回の提案では、既存の緑の保全に加え、これまでアスファルトであった駐車場部分を緑化するなど、積極的な緑化を行う計画としており、こうした緑による気温低下効果も期待できます。</p> <p>旧横浜プリンスホテルの最高高さは約45mでしたが、風による影響により周辺に危険を及ぼしたという事実はありません。今回の提案では最高高さでも31mと旧横浜プリンスホテルより14m以上も低い建物を建築し、風環境も改善される、あるいは同等の風環境が維持されることの前測結果を考え合わせると、旧横浜プリンスホテル建築時よりも危険度が増すということは考えにくいと判断します。</p> |

| 公述<br>番号 | 公述意見の要旨   | 提案者の考え方   |
|----------|---|---|
|          | <p>環境問題について、この他にも数多くの問題があるが、要約すれば、横浜市が環境モデル都市に選定されたことにより、市民は地球環境を守ることになるわけであるから、この計画を進めるとすれば、地球環境全般、緑の保存、景観、道路、交通量、建物の高さ、意匠、戸数、海風の保持、生態系の維持等あらゆる面において十分に検討を行い、住民の理解を得ることが必要と考える。事業者の提案には、これだけ重要な思想、対応策が見られない。</p> <p>逆に、交通量、風などについては、シミュレーションが一番正しいかのごとく提案し、現実から目を背け、住民の生の声を無視するなど、環境への配慮が根本的に欠落していると言わざるを得ない。評価の指針における環境への配慮を評価する段階にも至っていないと考える。</p> <p>公共の福祉に寄与できるという点については、貴賓館を除き、事業者の開発による問題であり、寄与にあたらない。貴賓館についても、事業者は利用価値があるとの判断で残しており、かつ、寄与にもなっていないだけと考える。</p> <p>プリンス坂について、提案書に公道化を目指すとあるが、立面図など知りたい情報がなく、何もわからない。実施するのか、市が受け取るのかも不明のまま提案されている。これまでの経緯から全くおかしい。このような状況なら、公道化は開発問題とは別物なのだから、提案書から外せば良いと思う。もし公道化を進めるなら、安全性が大きな問題となる。高所恐怖症対策、バリアフリーの考え方、風化の激しい石垣の対策を具体的に提示してほしい。</p> <p>まとめとして、当計画地は、山すその街と高低差60m以上あるまちづくりであるから、丘の街との調和はもとより、お互いに良いところを活用し、困っている問題は補い合うという考え方で、安全・安心やコミュニティのあり方をもう少し広い意味で見る必要があると思う。これが地域貢献につながると思う。周辺住民の意見を反映した提案を再考されることを提言する。</p> <p>なお、反対運動に対し圧力があるという事実がある。このことをよく認識のうえ、住民と接してほしい。</p> | <p>提案書の様式5「環境等への検討に関する資料」で整理しておりますように、生活環境、自然環境、社会文化環境、地球環境等といった多様な面から、環境等への配慮・対策を検討しています。こうした配慮や対策について、今後も一人でも多くの方にご理解頂けるよう、説明会等を引き続き開催していきたいと思えます。</p> <p>敷地内私道の公道化や通り抜け通路の整備、エレベーター・トンネルの整備、貴賓館の修復・保全活用、生活利便施設の整備など、周辺住民の方々から頂いた要望もふまえた上で計画をしており、公共の福祉に寄与すると考えます。</p> <p>敷地内私道については、周辺地域の方々にとっての重要な生活動線であると認識しており、将来にわたって通行に支障のないよう管理すること、本地区の居住者以外の自由通行を担保することを目指しております。</p> <p>本私道は私有地内の私道です。私道のまま自由通行を確保するためには、土地所有者が道路管理者として、一般車両や歩行者が安全に通行できるように、常時道路の警備や維持管理（清掃、舗装の補修、街路灯の経費負担と保守、樹木の管理等）を行う責任や負担を負わなければなりません。仮に、私道のまま一般開放して分譲マンション開発事業を行った場合は、本私道の道路管理者は将来の管理組合となります。道路管理者としての責任や負担を当事者として管理組合が負うことは、事実上困難です。したがって、本私道における自由通行を担保するためには、公道化することが最善の方法だと考えております。</p> <p>また、本私道の公道化を実現するためには、第一に、地区計画によって計画地の南東の斜面における住宅等の建設を制限することが前提条件となります。第二に、公道としての安全性を確保するための大規模改修工事費用を負担する必要があります。これらのことから、本私道の公道化を実現するためには、都市計画提案が評価され、提案した都市計画が決定されることが必要です。提案した都市計画が決定されなければ、地区計画による住宅等の制限を行えないため、本私道の公道化についての要件を満たすことができません。</p> <p>本私道の公道化については、本計画の最重要事項であると考えておりますので、引き続き協議・調整を続けていきたいと考えています。</p> <p>周辺住民の方々との意見交換会や説明会を延べ46回（前回提案時27回、今回提案時19回）実施し、できる限り周辺住民の方々からのご意見・ご要望を取り入れられるよう努めてまいりました。今後も一人でも多くの方にご理解頂けるよう、説明会等を引き続き開催していきたいと思えます。</p> |

| 公述<br>番号 | 公述意見の要旨  | 提案者の考え方  |
|----------|--|--|
| 7        | <p>一般市民、一般区民の目線で反対意見を述べる。</p> <p>近年、地球全体で環境やエコに対する意識が盛り上がってきている。発展途上国などで住民を無理やり退去させ、高層建物を建てていく姿を新聞、テレビ等でよく見るが、その国に住んでいる方が大変気の毒で、日本でもそういうことが行われたらどうするのだろうかと感じる。</p> <p>事業者は、関連企業によるあの手、この手を使い、いろいろなところで開発をしており、反対運動を潰すことについてはプロだ。反対する私たちは全くのアマチュアだ。</p> <p>しかし、私たちのこの土地を守ろう、この環境を守ろうという意識は、事業者の事業意欲には絶対に負けないつもりである。</p> <p>私は、最近何箇所か世界遺産を訪れてみた。その地域の住民は、「世界遺産の周辺を大切にしよう」、「世界人類の財産だ」といった、守ろうという意識が非常に高い。</p> <p>しかし、風致地区制度は、誰のためにあるのか。我々、地域住民の財産ではないか。風致地区は、そのためにつくられたものだと思う。</p> <p>事業者は、購入した時点で風致地区とわかっていたはずだ。プリンス坂の道路も一般住民が 30 年、40 年以上通っていることを承知のうえで購入し、あの手、この手を使って反対を抑え込み、そして利益を上げようというのが事業者の本質ではないか。</p> <p>貴賓館を残すことについて、横浜市の間与を望む意見もあるが、これは横浜市の天下りの場所をつくるようなものだ。今の時代に、市であれ何であれ、行政改革に逆行することだと思う。</p> <p>事業者の目論みに幾つか誤算があったと思う。この地域の皆さんは、ほかの地域と違って正々堂々と物を言い、非常に意識が高い。それと、このような景気になってしまっ、事業者にとっては会社が生きるか死ぬかの問題かもしれないが、私たちが一生住み続けるこの地域を、この環境を一体誰が守るのか。</p> | <p>周辺住民の方々との意見交換会や説明会を延べ 46 回（前回提案時 27 回、今回提案時 19 回）実施し、できるだけ多くの方にご理解頂き、またできる限り周辺住民の方々からのご意見・ご要望を取り入れられるよう努めてまいりました。今後も一人でも多くの方にご理解頂けるよう説明会等を継続して開催していきたいと思ひます。</p> <p>風致地区は、都市において自然的な要素に富んだ土地における自然的景観を維持するために都市計画法に基づき定められる地域です。また、国土交通省の都市計画運用指針では、「近年、緑豊かな都市環境の形成に対する国民のニーズは高まっており、都市における風致の維持を図る風致地区制度の積極的な活用が必要となっている。一方、近年の経済社会の変化や都市化の進展の中で、緑地空間の減少等都市の風致が喪失しつつある例も見られる。このような土地について風致が一定程度維持されている又は回復されることが期待される住宅地については、風致地区制度と併せて、市民緑地制度、緑地協定制、地区計画制度の活用により風致の維持・創出を図ることが望ましい」と記されています。</p> <p>本提案においては、緑豊かな市街地の形成を目標の一つに掲げており、その具体的な措置として、地区計画における緑化率の最低限度（25%）や地区施設としての緑地の設定、緑の環境をつくり育てる条例に基づく「緑地の保全等に関する協定」の締結等で担保しながら、防災対策を行って安全性を確保した上での斜面緑地の維持・保全、現状結ばれている協定の緑地面積と同等以上の緑地面積の確保、歩行者空間の周囲の緑化や一部建物の屋上緑化等を行う計画（緑地合計面積：約 36,200 m<sup>2</sup>：横浜スタジアムグラウンド部分の約 3 倍）を提案しています。このように、緑や空地の多い自然的景観が確保された都市の風致をより積極的に創出する計画は、風致地区制度の趣旨・目的に合致すると考えます。</p> <p>貴賓館は、横浜市の歴史的建築物に指定されております。当初事業者は貴賓館の永続性を担保するため横浜市の財産とするよう打診してまいりましたが、活用方針が見出せないとの見解により事業者にて保全改修を行い、民間により維持管理を行っていく提案を致しました。</p> <p>しかしながら、貴賓館はすでに建築後 72 年を経過し、経年劣化は日増しに進んでいる状況です。建物の安全を確保しつつ利用を継続していくためには、経済的利用価値をはるかに超えた恒常的な修繕・改修費を必要とすることを考えると、本提案を了承して頂いた上、横浜市や地元の皆様のご理解とご協力を頂くことが今後も不可欠と考えています。</p> <p>提案者としては、計画地周辺にお住まいの方々から計画に対するご意見を頂戴することは当然と考えております。前述の通り、今後も一人でも多くの方にご理解頂けるよう説明会等を継続して開催していきたいと思ひます。</p> |

| 公述<br>番号 | 公述意見の要旨   | 提案者の考え方   |
|----------|---|---|
|          | <p>選挙が近いと言われているが、国政は一体誰のためにあるのかと最近思うようになってきた。国政というのは、国民のためにある。市政は市民のためにある。まして、この風致地区が現存している以上、風致地区を守って事業者に勝手に開発してもらえばよい。利益を上げるために風致地区を変更したいという目論見に負けてはならない。</p> <p>国民は誰が守るのか。国民の生活は誰が守るのか。市民が良い環境で住むことや、これから生まれてくる子供たち、今育っている子供たちのために、本来的には行政が市民の生活を守らなければならない。再々何度も言ってきたが、市民の生きる環境が大事か、事業者の利益が大事か、どちらが大事なのかと声を高くして言いたい。これから先、市議員選挙もあるが、市政を、行政を、住民の理解のもとに推し進めてほしいということを私は強く言いたい。</p> <p>行政は、市民の声をもっと聞いて判断するべきだと思う。そうすれば、事業者の申請に対してはノーとしか答えがないはずだ。</p> | <p>風致地区の変更は提案しておりません。前述の通り横浜市風致地区条例審査基準に則り、高さを緩和することで建物を一部に集約し、緑や空地の多い自然的景観が確保された風致地区を積極的に創出していきたいと考えております。</p> |

| 公述<br>番号 | 公述意見の要旨  | 提案者の考え方  |
|----------|--|--|
| 8        | <p>汐見台という地名に「台」という文字があるように、汐見台は台地の上にある。台地の下にある磯子駅周辺とは地形的にも分断されているが、心理的にも分断されている印象がある。</p> <p>したがって、スーパーに行くにしても下までおりるのではなく、なるべく上で済まそうと考えてしまう。横浜プリンスホテルがあった当時は、レストランやパン屋があったが、やはり台地の上がもっと充実すればいいと思っていた。数年前に、横浜プリンスホテルが解体され、開発計画が発表されたが、この開発によって台地の上が便利になり、環境も良くなるので開発には賛成だ。</p> <p>賛成の理由の1つ目は、サービス施設が整備されること。</p> <p>汐見台には汐見台病院があるが、いつも混んでいるし、大きな病院で敷居が高いため、もっと気軽に利用できる診療所が幾つか近くにあればと思っていた。このような診療所が集まったクリニックモールに期待している。ドラッグストアや保育所もできて台地の上が便利になるだろう。また、貴賓館も保存活用されるの話だが、おしゃれなレストランや喫茶店などを作ってもらえるとうれしい。</p> <p>そして、開発地の居住者と地域住民の活発な交流が図れるような配慮をお願いしたいと思う。</p> <p>賛成の理由の2つ目は、商業施設が整備されること。</p> <p>新しい団地群ができた時点では、平均年齢も比較的若いためしばらくは気づかないが、数十年を経過すると、いや応なく一斉に高齢化を迎える年代になる。単なる大規模団地の場合、若いころは想像もなかった状況に遭遇する。</p> <p>例えば、体力の衰えに伴い買い物さえおっくうになったり、外で時間を潰すとしても、集まれる場所がないといったことになる。そんなとき、街の中にスーパーや喫茶店があることはリフレッシュタイムの楽しみになる。台地の上で買い物をしたり、友人と集まったりできる場として期待している。</p> <p>次に、公園や広場が整備される。</p> <p>公園や広場ができると、子供を遊ばせたり、軽い運動をしたり、本を読んでくつろいだりすることができる。知り合いに会うこともあるだろうし、知らない人同士、声をかけ合って顔見知りになれば、さらに交流の輪が広がることになるのではないか。このような公園や広場は、いろいろな場所にあるほうが使い勝手が良いと思う。散歩のコースも増えることになるだろう。</p> <p>また、斜面緑地も保存され、敷地内も積極的に緑を増やすようだが、台地の上の環境がよくなるのは間違いないのではないか。</p> <p>そして、プリンス坂が公道になること。</p> <p>プリンス坂は、磯子方面へ向かう際の重要な道路なので、通行止めになると不便だ。工事で通行止めになっていたときは、利用されている方々は不安を抱きながら解除を心待ちにしていたと聞いている。公道化されれば、安心して通行することができる。</p> <p>このようなことから開発には賛成だが、以前、汐見台側に車の出入口を作ることを検討しているという話を聞いたが、これには反対する。</p> | <p>提案者としても、磯子駅前と約60mの高低差がある丘の上にお住まいの方々にとって、丘の下まで下りなくても生活利便施設を利用できることは、生活利便性向上の観点から望ましいことと考えています。計画地では、飲食店、スーパーマーケット、クリニックモール、ドラッグストア等の生活利便施設の整備を計画しており、周辺地域の生活利便性の向上に寄与できると考えます。</p> <p>汐見台団地においては「一団地の住宅施設」が都市計画として決定しているため、住戸数や立地できる公益的施設が制限され、容易に生活利便施設を建設することができません。</p> <p>また、統計便覧磯子2009によると、磯子台では高齢化率（全住民に占める65歳以上の割合）が24.6%であり（平成20年9月30日現在）、本計画地周辺の地域は横浜市の平均18.6%や磯子区の平均21.3%に比しても、高齢化による影響が非常に深刻となる地区の一つと予想されます。</p> <p>ドラッグストアやクリニックモールは、地域の高齢者の方々への貢献を果たし、商業施設や保育施設は、地域の多世代化を推し進める大きなきっかけとなると考えます。</p> <p>本提案では、高さを緩和することで建物を一部に集約して、より多くの緑や空地を確保する計画としております。具体的には、地域の憩いの場として利用して頂けるよう整備する公園は約7,000㎡（2箇所の合計）、広場は約8,000㎡確保する計画であり、最寄りの磯子台紅取公園1,750㎡や磯子台公園2,379㎡と比べても、その規模の大きさがご理解頂けると思います。</p> <p>また、本地区全体で約36,200㎡（横浜スタジアムグラウンド部分の約3倍）の緑地を確保する予定であり、これは磯子区全体の都市緑地・緑道合計4か所の面積43,814㎡（平成18年3月31日現在）の8割に相当します。なお、斜面緑地については、急傾斜防災危険地域に指定されているため、防災対策工事を行って安全性を確保した上で維持・保全を行います。</p> <p>提案者としては、本私道の公道化が開発に係る最大の課題であると認識しています。事業者は横浜市へ道路部分の土地の寄付を行い、道路の安全性をより高めるための改修工事などに係る費用を負担した上で、公道化を目指すこととなります。</p> <p>汐見台側のマンション用駐車場出入口の設置については、実施しない方向で検討しております。本提案においては、交通処理の検討結果より、本地区の周辺交差点（磯子駅入口交差点、浜小前交差点、磯子旧</p> |

| 公述<br>番号 | 公述意見の要旨  | 提案者の考え方   |
|----------|--|---|
|          | <p>それは、汐見台側の道路は狭いため、車の台数を増やすと危険だからだ。開発地の西側の道路は磯子旧道より狭い道路で、国道 16 号とは比較にもならない。車がすれ違う際には、1 台は路肩に乗り上げなければならない状態だ。この狭い道路に車を増やすのは危険だ。近くには保育園や幼稚園があるため、通園の幼児たちにも危険が及ぶ。</p> <p>まとめると、この開発は、台地の上の住民にも考慮されていると感じている。近隣住民からの要望も計画に反映されていると聞いている。これからは、少子化の時代だが、地域を元気にするには子供が多くなくてはならない。この開発では、広場や公園などが整備され、クリニックモールや保育所等の商業サービス施設もできるため、子育てをする環境としては最良ではないだろうか。もちろん開発で人口が増え、子供が増えることも期待できる。また、子供たちに良好な自然環境を残すという意味で、斜面緑地の保存や敷地内の積極的な緑化なども評価できる。</p> <p>したがって、開発には賛成だ。</p> <p>しかし、汐見台側に車の出入口を作ることには反対する。</p> | <p>道と敷地内私道との無信号交差点) では開発後の自動車交通量を処理することが可能であることを確認しています。(提案書の様式 5 参考資料 P4~16 をご参照ください。)</p> |

| 公述<br>番号 | 公述意見の要旨  | 提案者の考え方   |
|----------|--|---|
| 9        | <p>私は、本都市計画提案に反対の立場から意見を述べる。</p> <p>第1に本計画提案の前提条件として、いわゆるプリンス坂を公道として横浜市が維持・管理できる方策を確定することが必要だ。5月20日の説明会では、この点についての説明が不明確で、近隣住民の多くが納得できるものではなかった。</p> <p>この道路は、過去40年にわたって近隣住民の通行が黙認され、春には桜の花見でにぎわい、夏には庭園ビアガーデンや屋外プールへの出入りなどで、ホテルも近隣住民も、ともに利用できる通路として親しまれてきたものだ。近隣住民にとっては、いわば生活道路として不可欠な道路であり、通行は既得権だ。土地所有者の都合によって、一方的に近隣住民の通行を禁止することは到底容認できない。</p> <p>この道路を公道として横浜市に移管することに、多くの問題点があることは理解している。これらの問題点については、横浜市の担当部門と土地所有者との間で、徹底的に前向きな協議をして、適正な解決方法を見出し、実行するよう強く要望する。</p> <p>磯子駅前の住宅から横浜市立浜小学校に通学している児童たちがいる。この児童たちは、現在でも私道であるプリンス坂の通行を禁止されている。そのために、区役所前の16号線の間坂交差点まで遠回りし、磯子旧道の坂道を上下して毎日登下校している。問題未解決の弊害は、長年にわたり、最も弱い立場の子供たちの日常にしわ寄せされているのが現状だ。近隣住民の生活道路を確保し、子供たちの毎日の困難を一日でも早く緩和するためには、横浜市の関係部門が協力して主導的に解決策を講じるよう強く希望する。この問題の適切な解決のためであれば、近隣住民の多くは喜んで協力すると思う。</p> <p>2番目に、現在、プリンスホテルの建物の大部分が撤去されたが、この地域全体をまず風致地区に指定すべきである。</p> <p>近年、神奈川県も、横浜市も、ともに緑豊かな環境をつくるために努力している。横浜市では、「緑豊かなまち横浜を次世代へ」を合言葉に150万本の植樹行動を行っている。みどり税を市民から徴収することも決まっている。</p> <p>プリンスホテルには、以前はハーフのゴルフ場があり、夏には屋外プールが開かれ、またフラワーガーデンには、多くの木々や草花が植えられ、温室や庭園が手入れよく管理されていた。</p> <p>貴賓館は、歴史的建造物として保存され、近隣住民の交流の場として利用されることが既に合意されている。</p> <p>いずれも風致地区の施設としては適当なものと考えられる。更に、本計画の敷地の南西部分には、相当広い面積が特別緑地保全地区に指定されており、風致地区の指定と二重の指定になっている。</p> <p>プリンスホテル営業中には、比較的最近まで、野生のタヌキがこの地域内に生息していた。ホテルの敷地から森浅間神社周辺のスダジイの放牧林、更に汐見台二丁目から三丁目の外周部に残されたわずかな雑木林を経て久良岐公園の森まで、野生のタヌキが複数生息し、繁殖してきた。タヌキが生息するだけでなく、次世代の子ダヌキを育てられるだけの食料、水、住み家などの自然環境がこの地域には整っていた証拠だ。</p> <p>最近数年間の宅地の乱開発等によって、わずかに残されていた野性タヌキの生息環境は破壊されてしまったと推定される。このような状況の中で、問題の旧プリンスホテル本体が撤去された現在、風致地区には指定されていない第2種住居地域に指定されているだけの貴賓館周辺部などは、全てを第4種風致地区に指定し、自然環境を保護、回復することが、横浜市にとっても、磯子区地域の将来の環境整備計画にとっても、最も適当であると考えられる。</p> | <p>1. 敷地内私道（プリンス坂）については、周辺地域の方々にとっての重要な生活動線であると認識しており、将来にわたって通行に支障のないよう管理すること、本地区の居住者以外の自由通行を担保することを目指しております。</p> <p>本私道は私有地内の私道です。私道のまま自由通行を確保するためには、土地所有者が道路管理者として、一般車両や歩行者が安全に通行できるように、常時道路の警備や維持管理（清掃、舗装の補修、街路灯の経費負担と保守、樹木の管理等）を行う責任や負担を負わなければなりません。仮に、私道のまま一般開放して分譲マンション開発事業を行った場合は、本私道の道路管理者は将来の管理組合となります。道路管理者としての責任や負担を当事者として管理組合が負うことは、事実上困難です。したがって、本私道における自由通行を担保するためには、公道化することが最善の方法だと考えております。</p> <p>また、本私道の公道化を実現するためには、第一に、地区計画によって計画地の南東の斜面における住宅等の建設を制限することが前提条件となります。第二に、公道としての安全性を確保するための大規模改修工事費用を負担する必要があります。これらのことから、都市計画提案が評価され、提案した都市計画が決定されなければ住宅等の制限を行えないため、本私道の公道化を実現することは実質的に不可能です。</p> <p>本私道の公道化については、本計画の最重要事項であると考えておりますので、引き続き協議・調整を続けていきたいと考えています。また、小学校や中学校への通学に関しても横浜市と協議をしており、通学安全の確保に協力して参ります。</p> <p>2. 本提案では、緑や空地の多い自然的景観が確保された風致地区を積極的に創出していきたいと考えており、高さを緩和することで建物を一部に集約するとともに、公園の整備、広場の整備、緑地の整備（防災対策工事を行って安全性を確保した上での斜面緑地の維持・保全を含む）、積極的な緑化等を提案しております。風致地区外についても、風致地区内と同じ丘の上に位置していることから、建物の最高高さは風致地区内と同じ31mとしております。あわせて、公園の整備、広場の整備、緑地の整備、積極的な緑化等も同様に計画しており、高さを緩和することで建物を一部に集約し、より多くの緑や空地を確保して自然的な要素に富んだ景観を積極的に創出しようとする方針は同じです。したがって、現在風致地区外となっている地区についても、良好な環境が創出可能であると考えています。</p> <p>また、貴賓館の保全と活用については、本計画の中で提案しているものであり、本提案が横浜市の都市計画審議会です承されずに、現行法規に基づき高さ制限15m、20mにて開発を行う場合、マンション単体の開発となるため、貴賓館の保存等の地域貢献については計画を断念せざるを得ません。</p> |

| 公述<br>番号 | 公述意見の要旨  | 提案者の考え方   |
|----------|--|---|
|          | <p>本計画提案の敷地と、磯子旧道を隔てて隣接する磯子台地区から、磯子三丁目から八丁目まで及び岡村公園を含む岡村地区までは、既に第3種風致地区に指定されている。</p> <p>以上の風致地区及び特別緑地保全地区等の指定の範囲などについては、横浜市まちづくり調整局建築環境課に直接出向いて確認したものだ。この地区の再開発計画については、本計画提案の全ての敷地をまず第4種風致地区に指定した後に、横浜市の基本的な都市計画、近隣住民の要望などを十分に反映した計画を策定すべきである。</p> <p>3番目に、以上の諸施策を適正に実施した後に、本計画提案の敷地内に適正な規模の集合住宅計画を立案すべきだ。隣接する汐見台団地の例に従えば、適正な住宅戸数は600戸程度だ。建物の高さは、第4種風致地区の高さ規制15mを厳守すべきだ。風致地区の15m規制を守れない理由はない。これは、横浜市の風致地区の手引によるものだ。</p> <p>次に、現在ある横浜市都市計画マスタープラン全市プランは、平成12年1月に設定されたもので、10年前までの社会経済状況などを前提として立案されたものである。最近の社会経済状況の大きな変化や、近年明確になった地球環境の激変などへの対応の必要性が十分に認識されていない古い都市計画であり、このような都市計画では、今後の都市計画の判断基準としては全く不適切である。</p> <p>それに替わるものとして、平成18年6月に策定された横浜市基本構想（長期ビジョン）及び19年12月発行の概要版横浜市基本構想がある。少子高齢化社会の進行や人口減少社会の到来とともに、社会の大きな転換期に対応する横浜市行政全般の基本方針を示したもので、本来の都市計画の方針を示したものではないが、これが現在最も新しい判断基準であろうと考える。</p> <p>この基本構想によると、これから20年、横浜が目指す都市の姿は、市民自らが多様な力を地域社会で発揮し、市民の知恵がつくる環境行動都市であり、一人一人の知恵と行動力を結集して、いつまでも心豊かに暮らせる都市を目指すとしている。</p> <p>明治以来、約150年間に日本の人口は4,000万人弱から1億3,000万人へと約3倍以上に増加したが、最近では、少子高齢化が急速に進行し、今後30年後には1億人程度にまで減少すると推定されている。昭和17、8年ごろには、横浜市の人口は100万人であった。その後、壊滅的な被害を受け、戦後約60年の間に現在の390万人程度まで人口が急増したため、従来の横浜市の都市政策は、増加する人々の住宅確保が最優先であったと考えられる。</p> <p>しかし、最近の全国的な人口減少は、横浜市にとっても決して例外的ではなく、増加が激しかった分だけ減少も急激になると覚悟する必要がある。</p> <p>すなわち、横浜市全体の住宅政策の思い切った方向転換が必要だ。急激な右肩上がりに発展した20世紀のうさぎ小屋の大量建設とは全く異なり、21世紀の住宅は、徹底的な省エネ化と環境対策に配慮した、長期利用型の住宅のみが存在価値を認められると考えられる。</p> <p>建物だけでなく、そこに住む人々が安定したコミュニティを積極的に形成していくために必要な各種の施設とともに、広い意味での自然環境の充実が不可欠だ。</p> | <p>3. 現行法規に基づき高さ制限15m、20mにて開発を行う場合でも、1,350戸程度のマンション開発が可能であり、汐見台とは用途地域や指定容積率が違うため一概に比較はできません。さらに、その際には、貴賓館の保存、敷地内私道の公道化、オープンスペース・商業施設の整備等が困難となります。本提案では、高さを緩和することで建物を一部に集約して、より多くの緑や空地を確保し、あわせて、敷地内私道の公道化、歩行者通路・散策路・エレベーター・トンネルの整備、貴賓館の修復・保全活用、商業・サービス施設や託児施設の整備を行います。本計画を実現して、地域の環境の向上と利便性の向上に寄与したいと考えます。</p> <p>横浜市の都市計画マスタープランは、「これからの社会状況をふまえながら、市民が安心して住み、過ごせる横浜をつくるために、都市の将来像を市民とともに描き、これからのまちづくりを進めるにあたっての指針」であり、「横浜市の定める地域地区、都市施設、市街地開発事業、地区計画等については、この都市計画マスタープランに基づいて定める」とされています。この都市計画マスタープランは、平成12年に策定され、「中長期的なまちづくりの方向性を指し示すものとして、おおむね20年後の将来像を見据えた方針」とされていることから、計画地の土地利用の方向性を定め、地区計画を指定する際の指針として適当と考えます。また、横浜市の「都市計画提案に関する評価の指針」において、都市計画マスタープランに即していることが評価の基準として定められています。</p> <p>さらに、平成18年6月に策定された横浜市基本構想（長期ビジョン）に即していることについても、都市計画提案に関する評価の指針で評価の基準とされています。横浜市基本構想では、「都市像を支える5つの柱」を掲げていますが、このうち、</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 多様な働き方や暮らしができる生活快適都市</li> <li>② 市民の知恵がつくる環境行動都市</li> <li>③ いつまでも安心して暮らせる安全安心都市</li> </ul> <p>が将来の都市像として掲げられています。本計画においては、</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 多様な働き方や暮らしができる生活快適都市<br/>→住戸の間取りや広さが多様な共同住宅を整備し、多様なライフスタイルの家族の居住を可能にします。</li> <li>④市民の知恵がつくる環境行動都市<br/>→公園・広場・緑地を整備するとともに、建築物（住宅）の省エネ化、新エネルギーの導入、良好な水環境や緑化の推進等の取組を行います。</li> <li>⑤いつまでも安心して暮らせる安全安心都市<br/>→クリニックモール、ドラッグストア等のサービス施設を整備するとともに、災害時の避難場所としても機能するようなまとまった空間となる広場を整備します。</li> </ul> <p>以上、将来の横浜市が目指す基本的都市像に合致した計画であると言えます。</p> |

| 公述<br>番号 | 公述意見の要旨   | 提案者の考え方   |
|----------|---|---|
| 10       | <p>プリンスホテル跡地の磯子三丁目地区における都市計画提案に関しては中止すべきであり、提案に反対というのが結論だ。</p> <p>横浜市は、都市計画行政に関して非常に先進的なことを行っており、横浜市の風致地区条例が制定されたのは昭和45年、高度成長時代の末期だ。高度成長時代に乱開発が進んだため、それによって風致地区が破壊されるということを抑えるために条例が制定され、昭和48年に16地区が指定されている。</p> <p>これは我々の先輩、横浜市の先輩の方々の努力で作られた制度であり、この風致地区を簡単に変更することは、これまでの都市計画を根本的に変えることになってしまうため、都市計画上許されないことだ。</p> <p>プリンス坂の公道化問題の件について、これを開発事業者は条件としているようなことを言っているわけだが、プリンスホテルがあるとき、特に磯子台団地を西武鉄道が開発したときに、プリンス坂を通過して磯子駅から磯子台に歩いて通える旨が書かれているパンフレット等が出されているため、既にプリンスホテル及び磯子台団地開発の西武鉄道が認め、40年以上通行していた。</p> <p>重要なことは、プリンスホテルから事業者がこの土地が譲渡されたときに、通行権という権利も移転されているということだ。</p> <p>だから、このプリンス坂の公道化問題をこの地域の開発の条件とすることは、基本的に間違っている。万が一この開発が行われるとしても、横浜市はこの問題を切り離して考える必要がある。</p> <p>それから、この地域は風致地区が非常に大きく、汐見台は根岸湾の臨海コンビナート地域の良好な住宅地として開発された場所で、日本の団地開発のモデル地域として開発された場所だ。過去に、この汐見台団地に関して詳しく調べたが、非常にすばらしく、電線の地下化などを日本で最初ぐらいに実施したとこ</p> | <p>今回の提案に基づく計画は、横浜市が制定した「横浜市風致地区条例」及び「横浜市風致地区条例審査基準」に準拠した内容となっており、風致地区の変更や条例の変更は想定しておりません。</p> <p>敷地内私道（プリンス坂）については、周辺地域の方々にとっての重要な生活動線であると認識しており、将来にわたって通行に支障のないよう管理すること、本地区の居住者以外の自由通行を担保することを目指しております。</p> <p>本私道は私有地内の私道です。私道のまま自由通行を確保するためには、土地所有者が道路管理者として、一般車両や歩行者が安全に通行できるように、常時道路の警備や維持管理（清掃、舗装の補修、街路灯の経費負担と保守、樹木の管理等）を行う責任や負担を負わなければなりません。仮に、私道のまま一般開放して分譲マンション開発事業を行った場合は、本私道の道路管理者は将来の管理組合となります。道路管理者としての責任や負担を当事者として管理組合が負うことは、事実上困難です。したがって、本私道における自由通行を担保するためには、公道化することが最善の方法だと考えております。</p> <p>また、本私道の公道化を実現するためには、第一に、地区計画によって計画地の南東の斜面における住宅等の建設を制限することが前提条件となります。第二に、公道としての安全性を確保するための大規模改修工事費用を負担する必要があります。これらのことから、本私道の公道化を実現するためには、都市計画提案が評価され、提案した都市計画が決定されることが必要です。提案した都市計画が決定されなければ、地区計画による住宅等の制限を行えないため、本私道の公道化についての要件を満たすことができません。</p> <p>上記のように敷地内私道の公道化は、本地区の都市計画提案が承認されない限り、公道としての条件が整わないため実現できません。つまり、本地区開発と公道化は不可分の関係にあります。通行権の有無や道路としての維持管理負担の問題を解消するためにも、横浜市が買取り・整備を行う意向がない以上、事業者が公道化に必要な工事等の費用負担を行ったうえで市へ無償譲渡をする形で公道化を実現したいと考えています。</p> <p>なお、民間事業者が公道化の負担を行うためには、事業性を確保した上で道路改修費用を捻出することを前提としない限り、ステークホルダーによる理解は得られません。敷地内私道が丘上と丘下をつなぐ重要な道路であることを再認識し皆様にご理解を頂いたうえで、開発事業と一体的に公道化のための整備を進めていきたいと考えています。</p> <p>隣接の汐見台団地は、「一団地の住宅施設」が都市計画として決定しており、住戸数や立地できる公益的施設が制限されています。そのため、当該地区において周辺地域に不足する生活利便施設を整備することで、地域全体の利便性の向上に寄与するものと考えます。また、当該地区に若い世代が入居することで、</p> |

| 公述<br>番号 | 公述意見の要旨  | 提案者の考え方   |
|----------|--|---|
|          | <p>ろだ。</p> <p>だから、風致地区がこの地域で開発されてしまうと、汐見台団地等にもマイナスの影響を与えるのは目<br/>前であると考ええる。</p> <p>また、久良岐公園と汐見台団地が広域避難拠点に指定されているため、もしもこのプリンス跡地が開発<br/>された場合は、ここも広域避難拠点に含まれる可能性が非常に高いため、万が一開発する場合でも、提案<br/>のような高層住宅は好ましくない。</p> <p>そして、もう一つ横浜市にぜひお願いしたいのは、都市計画提案制度に関してもう一度考え直すべきだ<br/>ということを提案したい。</p> <p>これは、平成 14 年の都市計画法の改正により、平成 15 年 1 月 1 日から施行された。</p> <p>本来は地域住民のプラスになるものとして制定されたのだが、最近のケースとして、ほとんどが市街化<br/>調整区域である栄区の瀬上の森に、それを購入した事業者が都市計画提案制度を用いて、大規模開発、特<br/>に住宅地開発と商業地開発などを提案してきた。</p> <p>しかし、横浜市の行政内部の組織である都市計画提案評価委員会によって否決され、その後、横浜市都<br/>市計画審議会でも否決されている。これは、横浜市の都市計画行政に関して高く評価したい。市街化調整<br/>区域であり、ホテル等が生息している瀬上の森に大規模開発を許可した場合は、取り返しのつかない誤っ<br/>た都市計画を決定してしまうことになる。</p> <p>これと同様に、このプリンスホテル跡地、磯子三丁目地区における風致地区を変更して大規模開発を行<br/>うことは、横浜市の都市計画行政にとって、瀬上の森と匹敵するような大きな過ちを行うことになってし<br/>まう。</p> <p>横浜市には誤った政策決定をしないようにぜひお願いしたい。</p> <p>もう一つ、この地域に関連する問題として、横浜市のみどりアップ計画や森林のあり方について説明し<br/>たい。</p> <p>横浜市は、国の環境モデル都市に指定され、環境にも非常に熱心に取り組んでいるが、横浜市は緑被率<br/>を使っているため、1970 年には 50%あった緑被率が、10 年後の 1980 年には 40%、2005 年には 31%、こ<br/>れを 20 年後の 2025 年にも 31%を保とうということを努力目標として出している。</p> <p>ただ、横浜市が使っていない森林率というデータで見ると、わずか 9%に過ぎない。神奈川県は森林率<br/>が 39%、全国は 87%。緑が減んだとき、森林が減んだときに文明が減んでいるため、緑の重要性は強調し<br/>てもし過ぎることはない。</p> <p>横浜市の緑と森に関するアンケート調査を、2004 年から 5 年間、毎年調査しており、昨年は 5,000 人<br/>の方に調査をかけたが、その方々のうち 9 割以上の市民の方が森や緑の保全を望むと答えている。開発をや</p> | <p>地域全体として多様な世代が住まう活気のあるまちの形成につながるなど、汐見台団地との相乗的な関係<br/>が構築できると考えます。</p> <p>『横浜市防災計画』では、広域避難場所を「地震に伴う大火災が多発し、炎上拡大した場合、その輻射<br/>熱や煙から市民の生命・身体を守るために避難する場所」として、一定の指定要件を定めて指定していま<br/>す。高層マンションは広域避難場所としてふさわしくないのご意見ですが、建物の高さが広域避難場所<br/>指定の要件設定にはなっておらず、新耐震基準で建築された不燃性の高い高層マンションは防災性の高い<br/>施設と考えています。現に、高層マンション群からなる若葉台団地（旭区）が広域避難場所に指定されて<br/>います。なお今回の提案では、災害時の避難場所としても機能するようなまとまった空間（公園：約 7,000<br/>㎡、広場：8,000 ㎡）を確保し、地域にも開放することとしており、むしろ地域の防災性を高める計画と<br/>なっています。</p> <p>栄区上郷町地区では、市街化調整区域を市街化区域に変更して、これまで建物がなかった土地（樹林地<br/>等）を大幅に改変して建物を建てることや、大規模集客施設が立地可能となる用途地域への変更を行って<br/>商業施設を誘致することなどが提案されていました。一方、当該地区は、元々ホテルや駐車場として利用<br/>されていた場所での計画であり、風致地区の変更も用途地域の変更も想定していません。また、既存の緑<br/>を保全しつつ元々アスファルト（駐車場）であった場所を緑化し、建物高さは旧横浜プリンスホテルより<br/>低く抑えるなど、建築用途等を自ら厳しく制限した上、従前環境より向上した環境を創出する計画となっ<br/>ています。これらのことから、栄区上郷町地区と当該地区とは全く状況が異なると判断できます。</p> <p>今回の計画は、緑豊かな市街地の形成が目標の一つとなっています。具体的には、地区計画において緑<br/>化率の最低限度（25%）や地区施設としての緑地の設定、緑の環境をつくり育てる条例に基づく「緑地の保<br/>全等に関する協定」の締結等で担保しながら、防災対策を行って安全性を確保した上での斜面緑地の維持・<br/>保全、現状結ばれている協定の緑地面積と同等以上の緑地面積の確保、歩行者空間の周囲の緑化や建築物<br/>の屋上緑化などを行います（緑地合計面積：約 36,200 ㎡：横浜スタジアムグラウンド部分の約 3 倍）。こ<br/>れにより、風致地区にふさわしい緑豊かな市街地の形成が図られるとともに、横浜市の緑被率や森林率の<br/>維持向上にも寄与するものと考えます。</p> |

| 公述<br>番号 | 公述意見の要旨   | 提案者の考え方   |
|----------|---|---|
|          | <p>むを得ないという人は、わずか6%だった。</p> <p>森や緑、特にそれを支えている風致地区や市街化調整区域、これらがこれからの都市文明のあり方を決める重要な要素になっていくことから、瀬上の森の市街化調整区域とプリンスホテル跡地の風致地区のあり方は、都市計画、行政、環境政策を方向づける非常に重要な問題であると考えます。</p> <p>最後に、2008年度に横浜の森の調査を実施し、経済学的方法で経済価値を図ったところ、1年間に約3,800億円の経済価値があるという試算が出た。既に世界遺産に指定されている鹿児島県の屋久島が2,700億円であるため、それ以上の経済的価値がある。</p> <p>まとめると、緑にはそれだけ価値があるということであるため、そのシンボリックな地域である風致地区を開発することは許されないということだ。</p> | <p>ご指摘の通り、事業者としても緑に対する価値を十分認識しており、旧横浜プリンスホテル時代はそのシンボリックな地域であった風致地区がアスファルトで舗装された駐車場として利用されていましたが、本件開発計画では公園や中央広場などを設置し、失われていた緑を新たに創出したうえ、緑あふれる景観を皆で享受できるよう街づくりを進めていきたいと考えています。</p> |