

分類	意見の要旨	延べ数 (内訳)	景観行政団体（横浜市）の見解
反対	<p>行為の制限（建築物及び工作物の形態意匠）</p> <p>「イ地区別の景観形成基準（ア）山手町特定地区＜街並み形成＞」に「c 道路に面してブラフ積などの歴史的な土木遺構が敷地内にある場合は、積極的に利活用し、擁壁などの工作物は土木遺構の形状を踏襲するなど、歴史ある街並みを継承する形態意匠とするものとする。」と記載されているが、大規模開発では、ブラフ積は利活用されず、擁壁などの工作物は土木遺構の形状を踏襲されていない。現在進行中の宅地造成のための擁壁設置工事においても、住民の反対をよそに、一角にあるブラフ積石垣は解体予定である。このように、宅地造成のための擁壁設置には法的制限がない。擁壁の設置条件として、例外なく景観保全を基本目的とした法的規制を設けてほしい。</p>	1	<p>山手地区における景観計画では、ブラフ積の景観保全を、「イ地区別の景観形成基準（ア）山手町特定地区＜街並み形成＞」の「c 道路に面してブラフ積などの歴史的な土木遺構が敷地内にある場合は、積極的に利活用し、擁壁などの工作物は土木遺構の形状を踏襲するなど、歴史ある街並みを継承する形態意匠とするものとする。」と明確に示したうえで、ブラフ積が今後も地区内の景観要素として残されるよう求めています。</p> <p>また、ブラフ積が敷地内にない場合においても、擁壁などの新設の届出がなされた際には、擁壁の上部に植栽を行う、下垂れ性の植栽や擁壁の根締めに登はん性の植栽を行うなど、緑豊かな街路景観と調和させることを求めています。</p>
	<p>樹木・緑地の保全</p> <p>ヒマラヤスギを始めとした多くの大木がマンション建設、駐車場建設、宅地開発のため伐採されてきた。「樹高5mを超える既存樹木は保全するものとする」とあるが、大規模開発において既存樹木の伐採が容認され続けている。現在進行中の宅地造成のための擁壁設置工事においても、住民の反対をよそに、残すと約束された木々が既に無くなっている。木々の伐採に関して、前述のような例外をこれ以上認めないよう、法的規制を設けてほしい。</p>	1	<p>樹高5m又は高さ1.2mの幹の周囲が1.5mを超える木竹の伐採については届出対象行為としており、既存樹木の保全を求めています。やむを得ず伐採を行う必要があり、かつ必要最小限度として認めた場合においても、山手らしさを形成する樹木を宅地のシンボルツリーとして道路から望見できる位置に植樹するなど、通りの連続性へ配慮した緑化を求めています。</p>
	<p>最高高さ</p> <p>計画図4の3（建築物の最高高さ）において、地区計画に建築物の最高高さに関する定めがあるうち、③元町地区地区計画の区域のみが最高高さ25m以下と規定されており、その他の地区計画区域における最高高さについては規定されていない。景観法施行令第5条第1項に、「建築物の高さの最高限度は、建築物の高さ、位置及び規模が一体として地域の特性にふさわしいものとなるように定めること。」と明記されているものの、これでは景観計画において建築物の最高高さは、地域の特性にふさわしいものとなるようには定められていない。したがって、計画図4の3において、①山手町地区地区計画、②山手町西部文教地区地区計画、④元町仲通り街並み誘導地区地区計画の区域についても、地区計画で定めたとおりの高さの最高限度を定義し、色塗りすべきである。</p> <p>山手地区景観風致保全要綱の主な審査内容における「(2) 建築物の高さ」では、建築物の最高の高さは、「地区計画により高さの制限が定められた区域については、地区計画の制限によります。」と記載されているが、建物の高さについては、「建物が周囲と接する最も低い所からの高さで、建築物の屋上構造物を含みます。」とあり、地区計画の制限による高さの制限とは区別されている。したがって、建築物の高さの算定方法は、地区計画により高さの制限が定められた区域も含め、計画区域全域に対して、「建物が周囲と接する最も低い所からの高さ」とすべきである。（原案の規定では、当該地区計画が改廃されると、山手地区景観風致保全要綱の高さの規定が適用されず、高さの限度が、位置及び規模が一体として地域の特性にふさわしくなくなってしまう、景観法施行令に反する恐れがあるのではないかと。）</p>	1	<p>山手地区景観風致保全要綱では、保全区域内の建物の高さについて、「建物が周囲と接する最も低い所からの高さ」としていますが、地区計画を定めている区域内では、これまでも地区計画の制限を適用しています。また、地区計画区域内で定める建築物の最高高さ等は、都市計画法施行令第7条の7に基づき、一体として当該区域の特性にふさわしいものになるように定められています。</p> <p>したがって、景観計画に移行した後も、これまでの運用通り、地区計画区域内は地区計画の制限によるものとし、景観計画計画図4の3では、地区計画区域を白抜きにして表示します。白抜きにした区域では、地区計画で定める最高高さの制限がかかるため、その高さ以内で建築物の建築等がされることになります。なお、今後、仮に地区計画で定める内容が見直される場合には、景観計画で定められている内容をふまえて、見直しを行うことになります。</p>

分類	意見の要旨	延べ数 (内訳)	景観行政団体（横浜市）の見解
その他	<p>宅地の細分化</p> <p>大規模開発によって宅地が細分化されている。例外をこれ以上認めないよう、法的規制を設けてほしい。</p>	<p>1</p> <p>(1)</p>	<p>宅地の細分化に対しては、地域特性に応じて建築物の敷地面積の最低限度を定めるなどの制限を付加することも考えられますが、その場合、地権者の方の私権を制限することになるため、地権者の方々の間で合意形成を図っていく必要があります。今後地域の皆様で合意形成を図っていく意向があれば、都市計画法に基づく地区計画や建築基準法に基づく建築協定等、状況に応じた適切な手法により、敷地面積の最低限度を検討する支援を市も行っていきたいと考えています。また、山手地区における景観計画・都市景観協議地区を補完するものとして策定予定の山手地区都市景観形成ガイドラインでは、ゆとりある敷地と緑豊かな街並みの形成をまちづくりの方針として明確にしていきます。</p>
	<p>騒音・日照問題</p> <p>擁壁設置工事に伴い、周辺住民は長期間、騒音や振動に悩まされている。また、結果生じる周辺に及ぼす日照問題について法的規制を設けてほしい。</p>	<p>1</p> <p>(1)</p>	<p>今回の横浜市景観計画の変更及び山手地区都市景観協議地区の策定は、これまで当該地区で運用してきた山手地区景観風致保全要綱（昭和47年策定）を現状に合わせて整理し、制度移行を行うものです。</p> <p>したがって、日照に影響を与える一要素である建築物の最高高さについては、現行の山手地区景観風致保全要綱に規定があることから、景観計画においても規定します。一方で、工作物の高さについては規定されていないため、今回の制度移行では規定しませんが、擁壁などの工作物に対しては、緑豊かな街路景観と調和させる意匠についての基準を設けることで、周辺への配慮を求めています。</p> <p>近隣の建設工事の騒音・振動に関する御相談については、環境創造局大気・音環境課にお問合せください。</p>