

意見書通数及び人数

第 136 回横浜市都市計画審議会

都市計画案に対する意見書の要旨と 都市計画決定権者の見解

- 1 議第 1054 号 横浜国際港都建設計画 用途地域の変更
- 2 議第 1055 号 横浜国際港都建設計画 高度地区の変更
- 3 議第 1056 号 横浜国際港都建設計画 防火地域及び準防火地域の変更
- 4 議第 1057 号 横浜国際港都建設計画 地区計画の決定
山手町西部文教地区地区計画

	通数	人数
賛成	65	65
反対	1	1
その他	0	0
合計	66	66

平成 27 年 1 月 20 日

都市計画案に対する意見書の要旨

山手町西部文教地区関連

整理番号	分類	意見の要旨	住所
1	賛成	意見の内容は記載なし	中区山手町
2	賛成	別添「意見の要旨」中 1 と同旨	中区山手町
3	賛成	別添「意見の要旨」中 1 と同旨	中区山手町
4	賛成	別添「意見の要旨」中 1 と同旨	泉区緑園四丁目
5	賛成	別添「意見の要旨」中 1 と同旨	中区山手町
6	賛成	別添「意見の要旨」中 1 と同旨	中区山手町
7	賛成	別添「意見の要旨」中 1 と同旨	中区山手町
8	賛成	別添「意見の要旨」中 1 と同旨	中区山手町
9	賛成	別添「意見の要旨」中 1 と同旨	中区滝之上
10	賛成	別添「意見の要旨」中 1、2 と同旨	中区石川町
11	賛成	別添「意見の要旨」中 1、2 と同旨	中区石川町
12	賛成	別添「意見の要旨」中 1 と同旨	中区山手町
13	賛成	別添「意見の要旨」中 1、2 と同旨	中区山手町
14	賛成	別添「意見の要旨」中 1、2 と同旨	中区山手町
15	賛成	別添「意見の要旨」中 1、2 と同旨	中区山手町
16	賛成	別添「意見の要旨」中 1、2 と同旨	中区山手町
17	賛成	別添「意見の要旨」中 1、2 と同旨	中区山手町
18	賛成	別添「意見の要旨」中 1 と同旨	中区仲尾台
19	賛成	別添「意見の要旨」中 1、2 と同旨	中区根岸旭台
20	賛成	別添「意見の要旨」中 1、2 と同旨	中区山元町
21	賛成	別添「意見の要旨」中 2 と同旨	中区吉浜町
22	賛成	別添「意見の要旨」中 1 と同旨	南区平楽
23	賛成	別添「意見の要旨」中 1、2 と同旨	南区大岡一丁目
24	賛成	別添「意見の要旨」中 1 と同旨	磯子区杉田三丁目
25	賛成	別添「意見の要旨」中 1、2 と同旨	中区石川町
26	賛成	別添「意見の要旨」中 1、2 と同旨	中区石川町
27	賛成	別添「意見の要旨」中 1、2 と同旨	中区石川町
28	賛成	別添「意見の要旨」中 1、2 と同旨	中区石川町
29	賛成	別添「意見の要旨」中 1、2 と同旨	中区石川町
30	賛成	別添「意見の要旨」中 1、2 と同旨	中区石川町
31	賛成	別添「意見の要旨」中 1、2 と同旨	中区石川町
32	賛成	別添「意見の要旨」中 1、2 と同旨	中区石川町
33	賛成	別添「意見の要旨」中 1、2 と同旨	中区石川町

整理番号	分類	意見の要旨	住所
34	賛成	別添「意見の要旨」中 1、2 と同旨	中区石川町
35	賛成	別添「意見の要旨」中 1、2 と同旨	中区石川町
36	賛成	別添「意見の要旨」中 1、2 と同旨	中区石川町
37	賛成	別添「意見の要旨」中 1、2 と同旨	中区石川町
38	賛成	別添「意見の要旨」中 1、2 と同旨	中区石川町
39	賛成	別添「意見の要旨」中 1、2 と同旨	中区石川町
40	賛成	別添「意見の要旨」中 1、2 と同旨	中区石川町
41	賛成	別添「意見の要旨」中 1、2 と同旨	中区石川町
42	賛成	別添「意見の要旨」中 1、2 と同旨	中区石川町
43	賛成	別添「意見の要旨」中 1、2 と同旨	中区石川町
44	賛成	別添「意見の要旨」中 1、2 と同旨	中区石川町
45	賛成	別添「意見の要旨」中 2 と同旨	中区根岸町
46	賛成	別添「意見の要旨」中 1 と同旨	中区柏葉町
47	賛成	別添「意見の要旨」中 1 と同旨	中区山元町
48	賛成	別添「意見の要旨」中 1 と同旨	中区立野
49	賛成	別添「意見の要旨」中 1 と同旨	中区長者町
50	賛成	別添「意見の要旨」中 1 と同旨	磯子区森五丁目
51	賛成	別添「意見の要旨」中 2 と同旨	磯子区栗木一丁目
52	賛成	別添「意見の要旨」中 1 と同旨	磯子区岡村一丁目
53	賛成	別添「意見の要旨」中 1 と同旨	金沢区大道二丁目
54	賛成	別添「意見の要旨」中 1 と同旨	南区庚台
55	賛成	別添「意見の要旨」中 1 と同旨	南区清水ヶ丘
56	賛成	別添「意見の要旨」中 1 と同旨	港南区港南六丁目
57	賛成	別添「意見の要旨」中 1 と同旨	保土ヶ谷区権太坂二丁目
58	賛成	別添「意見の要旨」中 1、2 と同旨	旭区白根八丁目
59	賛成	別添「意見の要旨」中 1 と同旨	港北区日吉本町四丁目
60	賛成	別添「意見の要旨」中 1 と同旨	戸塚区汲沢町
61	賛成	別添「意見の要旨」中 1 と同旨	青葉区松風台
62	反対	別添「意見の要旨」中 1 と同旨	中区山手町
63	賛成	別添「意見の要旨」中 3 と同旨	中区山手町
64	賛成	別添「意見の要旨」中 3 と同旨	中区山手町
65	賛成	別添「意見の要旨」中 2 と同旨	中区山手町
66	賛成	別添「意見の要旨」中 3 と同旨	中区山手町

※横浜市内の住所については区名から表記

意見の要旨

山手町西部文教地区関連

分類	番号	意見の要旨
賛成	1	都市計画案の内容について(58件)
	2	事業計画の内容について(35件)
	3	その他(3件)
反対	1	都市計画案の内容について(1件)

都市計画案に対する意見書の要旨と都市計画決定権者の見解

山手町西部文教地区関連

分類	意見の要旨	件数	都市計画決定権者の見解
	<p>1 都市計画案の内容について</p> <ul style="list-style-type: none"> 山手町の文教地域にある諸学校は、明治初期に開校され、女子教育の先達として教育活動を行ってきた。横浜市の財産であり山手に住む住民の誇りでもある。住民として守り、側面から育成していくことが求められている。 山手町西部文教地区に現在の学校（横浜共立学園、横浜女学院）の存在は欠かせない。 この場所での教育により、生徒たちが伸び伸びと学び、将来活躍できるようになるため賛成する。 地域にとっても大切な学校の一つである横浜共立学園が同じ地で存続するためには、既存不適格である校舎を建て替えられる用途地域の変更が必要であることは十分理解できる。変更のための条件として学園が大きな不利益を受けないようにすることも大切である。 生徒がよりよい環境で学ぶことができるようになることは、地域にとっても大きなプラスになると考える。 山手の文教地区の良い環境の中で、優れた教育活動を続ける学校の発展に向け施設を充実させていくことも大切である。文教地区として学校の今後の発展を思い都市計画案に賛成する。 日本における近代の女子教育発祥の地といわれている山手町文教地区の全ての学校が、より良い環境のもとで平等に教育活動ができるよう願っている。 山手町の東部文教地区（フェリス女学院等）と同じ用途地域等（第一種中高層住居専用地域、第3種高度地区）に変更し、山手町文教地区全体が同一の条件となることに賛成する。 	58件	<p>山手地区は、開港以来の横浜らしい国際的な歴史と文化を色濃く残し、個性的で魅力ある街並みを有する横浜を代表する住宅・文教地区です。また、本地区は、横浜市都市計画マスタープラン中区プランの山手地区のまちづくり方針において、「山手の特徴づける歴史的建造物の保全を図り、山手らしい景観形成を図る」、「学校や教会、博物館などの歴史性のある文教的環境の保全に取り組む」としています。</p> <p>山手町西部文教地区における都市計画の決定及び変更により、学校の存続と、まちづくりの方針に沿った安全性や学校機能の向上、歴史的建造物の保全・活用及び緑豊かな環境や周辺の良い街並みと調和した文教地区としての教育環境の維持・向上が図られると考えます。</p>
賛成	<p>2 事業計画の内容について</p> <p>(1) 施設の安全性について</p> <ul style="list-style-type: none"> 老朽化した校舎は、生徒に安全で有益なように建替えられるべきである。 首都直下型地震が心配される中、万一に備え、生徒の生命を守るために校舎の建替えを図るとの両校の趣旨は当然のことである。両校と共存共栄の関係を有する地域としても、その意を尊重して対応したい。最も留意すべきは将来ある生徒の生命を守ることである。 本計画案は、相当程度住民側に配慮したものと受けとめるし、本案について過去12～13回におよぶ説明会を実施して誠実に対応してきたことを評価したい。細部については、様々な地域住民の要望もあろうが、できないことの議論に時間をとられて対応が遅れることを懸念する。 今後、予期せぬ問題が発生しても、これまでの両校の誠意を考えれば、その都度の話し合いで解決できるものとする。本計画案を着実に進められることを要望したい。 <p>(2) 地域貢献について</p> <ul style="list-style-type: none"> 災害時などに利用することができるため、建替えに賛成する。 地域住民のための災害時用の備蓄倉庫を設置してくれるため賛成する。 災害時に地域住民の一時避難場所として体育館を開放してくれるため賛成する。 横浜共立学園では、横浜市有形文化財を保全し、一定の条件のもとに市民に開放するため賛成する。 地域の活性化（日中の人口増等）や、災害時の一時避難場所の提供は、山手町文教地区に貢献できると考える。また、行政と協力し、その後の対応の拠点となり得る。 子どもの声は、とかく騒音ととられがちだが、はたしてそうだろうか疑問を持っている。特に私学の場合、地域との交流が少ないが、今後この点を改善していけば一層地域に貢献できると思う。 <p>(3) 北側住宅地の日照確保について</p> <ul style="list-style-type: none"> 横浜共立学園では、体育館を地下に建築する計画のため、校地北側家屋の日照が確保される。 横浜共立学園南校舎の建物は高く、北側住民は日照が相当程度遮られてきたが、今回の計画案により抜本的に改善されることは積年の問題が解消されることになるため大いに歓迎したい。 	35件	<p>旧耐震基準で建築された校舎の建替えにより、山手町西部文教地区地区計画の目標に沿った、安全性の確保や教育環境の維持・向上及び歴史的建造物の保全等の計画内容の実現が見込まれます。</p> <p>また、横浜市指定有形文化財に指定されている横浜共立学園本校舎の公開、山手214番館の公開及び集会スペースとしての地域への貸出し、災害時のグラウンドや体育館の地域開放及び周辺住民のための防災備蓄スペースの設置が事業者から示されており、これらは、地区周辺のまちづくりに寄与すると考えます。</p> <p>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事業者から示されており、周辺に配慮した計画であると考えます。</p>

<p>賛成</p>	<p>3 その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ・横浜共立学園と横浜女学院に囲まれた場所に生活しているが、ここは文教地域にあたるのだろうが、一方では閑静な住宅地でもある。 横浜共立学園本校舎や古い西洋館などの歴史的建造物は存在するが、横浜共立学園南校舎や横浜女学院体育館のように、今の基準では建てることのできない大きな建造物に囲まれて、我慢して生活してきた。 ところがこの度、従来の校舎や体育館と同程度、あるいはそれ以上の大きさの建築が可能となると、北側に住んでいる私たちにはなにも恩恵がなく、むしろ建物の高さが15mに変更されることで、午前中に日が当たらなくなるなど、普段の生活に支障をきたす。 従来の校舎よりも大きく、また高くなる校舎の建替えをされると困るので、用途地域の変更、高度地区の変更、準防火地域の変更、地区計画の決定には反対である。それよりも市民の生活を守ってほしい。 ・学校は繰り返し説明会を開催しているが、一向に住民の意見を聴くことなく、一方的に計画への賛同を求めるばかりで、何度説明を受けても進展がない。しかも、今すぐ建て替えないから、反対はしないでほしいと言っているが、将来に今よりも大規模な校舎に建替えられることを説明してくれない。学校が現在の校舎よりも大きな建物を建てないのであれば、口約束だけで済まさず、きちんと地区計画に建てられない条件を盛り込むように、横浜市長から厳しく指導してほしい。 ・横浜女学院体育館の西側の上段部で、住居は東側に崖という地形に住んでいる。崖に面する長さは約20m、高さは一番深いところで約8mであり、古い崖で自然災害を懸念している。学校の建替に反対するものではなく、教育環境は大切で将来の人を育てる財産だと思うが、隣接地より1.5m、高さ15mで校舎が建つとすると、不安は深刻である。11月23日の説明会の折、以上の件について、理事長をはじめ諸先生方より、その節には必ず事前に住民と話合う旨、約束をいただいた。以上を書面にて記録をお願いします。 	<p>3件</p>	<p>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、地区計画で敷地の北側が第一種低層住居専用地域である場合には、現在の北側斜線と同等の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ると考えます。</p> <p>また、壁面の位置の制限については、地区計画の区域の外周部は、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・向上に配慮していると考えます。</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事業者から示されています。</p> <p>建築計画にあたっては、地域の皆様からいただいた意見も参考にしながら、周辺への影響を考慮し進める必要があると考えます。</p> <p>また、具体的な計画については、地区計画に沿った内容であることを所管部署が確認していきます。</p>
<p>反対</p>	<p>1 都市計画案の内容について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・用途地域、高度地区、防火地域及び準防火地域の変更は、既存不適格建築物の容易な再建築を目論む特定の事業者の利益を図るものであり、山手町西部文教地区地区計画は、南東側に接する第一種低層住居専用地域の一部住民の財産の保護のみを目的とし、西北側の第一種低層住居専用地域に生活する住民の生存権を脅かすことは自明であり、これによって地域の住民感情を分断せしめて推進するものである。 ・この地区計画は計画地東側に緑地や樹林地、歩道状空地が潤沢に配置されるが、西側は皆無であり、外壁後退が南東側は7mとしているが北西側は1.5mであり、西側と北側住宅地に接する道路面を地下と定義して大規模な体育館に建替え、その道路面に面して地下倉庫を配置し、既存の環境を悪化させる変更は既存不適格建築物の存在を容認してきた我々地域住民の受忍限度を超えるものである。 ・横浜市は事業者から西側道路面に接する最大6mもの垂直擁壁を体育館の築造に際して撤去して地域の住環境に配慮した事前相談を受けるも、この垂直擁壁を残すように指導した事実が真実であるから、低層住宅地としての環境を悪化させるための地区計画の決定の取消しを求める。 ・併せて、地区計画は、計画地北西側住民の生存権を殊更無視して決定された事実が真実であるから、用途地域、高度地区、防火地域及び準防火地域の変更には反対する。 	<p>1件</p>	<p>山手町西部文教地区における都市計画の決定及び変更により、学校の存続と、まちづくりの方針に沿った安全性や学校機能の向上、歴史的建造物の保全・活用及び緑豊かな環境や周辺の良好な街並みと調和した文教地区としての教育環境の維持・向上が図られると考えます。</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>壁面の位置の制限については、地区計画の区域の外周部は、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、風致地区の環境の維持・向上に配慮していると考えます。</p> <p>また、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、現在の北側斜線と同等の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ると考えます。</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事業者から示されています。</p> <p>また、既存の垂直擁壁の利用など、学校の建築計画等については、今後も関係法令に基づき指導していきます。なお、事業者からは、既存の擁壁を生かした防災備蓄スペースの設置等が示されており、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ます。</p>