

公述意見の要旨と市の考え方

●公述人 1

公述の要旨	市の考え方
<p>A地区では、住環境は自分たちで守ろうという理念で3年前から建築協定を結ぶ活動を進め、2年前に建築協定を締結した。</p> <p>B地区、C地区は近隣商業地域であり、現在の法規制の範囲では、高さの高い建物が建ったり、出入りが激しく騒音の避けられない建物が建ったり、あるいは土地を細切れにしたミニ開発も可能なことがわかった。</p> <p>将来にわたって、隣接する第1種低層住居専用地域の住環境を確保するにはどうしたらよいか検討を進め、地域全体として、土地利用の方針、建築物等の整備計画、ある程度の建築制限を地区計画として明確化し、条例化することが必要であるとの結論に至った。</p> <p>B、C地区について、将来地権者が変わり、あるいは建物を建て替えるような場合にあっても、協議確認書の内容が守られるよう地区計画に盛り込まれている。この地区計画の内容については、地域全体の住民や地権者へのアンケート調査、意見交換会等を通じ、将来のニーズの多様化へも配慮しつつ、ある程度柔軟な対応も可能なよう内容の精査を図ってきた。</p> <p>地区計画の内容は、単に規制するだけでなく、緑化の推進や公共空間、広場の確保等も盛り込まれることにより、豊かな環境と周辺住民を含むコミュニティに資するところが大きいと思われる。</p> <p>この地区計画は、単に既存の住宅地A地区の住民エゴに基づくものではなく、この地区計画が具現化することにより、B地区、C地区に住まわれる方々にとっても、住環境を維持・向上する観点から、必ずや喜ばれるものと確信している。</p>	<p>本地区計画は、低層住宅地において維持されてきた良好な住環境を保全するとともに、新たに土地利用を行う区域には、戸建住宅地及び中高層住宅地を適切に配置し、低層住宅地との調和や安全、安心に配慮した、快適に暮らせるまちを将来に引き継いでいくことを目標としています。</p> <p>この目標を達成するため、地区を3区分し、それぞれの地区の特性に合わせて建築物等に関する制限を定めるとともに、歩行者用通路や緑地等を地区施設として定め、快適で安全性の高い歩行者空間等の確保や周辺環境との調和を図ることとしています。</p> <p>なお、この地区計画の導入については、地元住民の方々及び開発事業者が主体的に検討し、関係権利者の合意形成を図ったうえで、本市に要望されたものです。本市としても、この地元からの要望を踏まえた地区計画を策定することにより、本地区の良好な住環境の保全及び形成を図っていきたいと考えています。</p>

公述意見の要旨と市の考え方

●公述人 2

公述の要旨	市の考え方
<p>このたび、B、C地区の開発が進められることとなったが、隣接する第1種低層住居専用地域と低層で町に溶け込んだ青葉台商業地域との調和は不可欠だ。</p> <p>C地区の高層マンションは、国道246号線、環状4号線、八朔線に隣接しており、自動車の排気ガスによる青葉台地区の環境の悪化は避けられない。</p> <p>青葉台は丘陵に囲まれた町であり、1年を通じて風も弱い。横浜市の環境創造局環境活動推進部環境科学研究所の過去5年間の観測データによると、青葉台地区の風向出現頻度は、全季節を通じて、北北西ないし東南の風となっており、平均風速は、風速1ないし2メートルというような風が順次吹いている。北北西の風は、住居地域にまともに当たるような形になる。また東南の風は、この高層マンションによって風が遮られるというような現象を起こす。</p> <p>現在開発が進められている地域は、近隣商業地域であることを忘れてはならない。C地区の高層マンションを建て替えねばならない場合は、現在の横浜市環境設計制度が変わらず、緑化面積をそのままとした場合、最大でほぼ19階建てのマンションを再度建設することが可能であり、高さは60メートルに及ぶ建物となる。このようになれば、青葉台地区の空気の流れが阻害され、環境は悪化する。日照権の悪化も発生する。人々に与える精神的な圧迫感が発生し、田園都市としての落ち着いた住環境も喪失する。</p> <p>また、B地区においては、戸建住宅数戸の土地をまとめることにより、7階建て約20メートルのマンション建設が可能だ。このことは、隣接する第1種低層住居専用地域の住民にとって脅威であり、またC地区のマンション住民にとっても脅威であるとともに、日照権の問題が発生することは自明の理だ。</p> <p>青葉台の良好な環境を将来にわたって守っていくために、このたびの地区計画導入に賛成していきたい。</p>	<p>本地区計画は、低層住宅地において維持されてきた良好な住環境を保全するとともに、新たに土地利用を行う区域には、戸建住宅地及び中高層住宅地を適切に配置し、低層住宅地との調和や安全、安心に配慮した、快適に暮らせるまちを将来に引き継いでいくことを目標としています。</p> <p>この目標を達成するため、地区を3区分し、それぞれの地区の特性に合わせて建築物等に関する制限を定めるとともに、歩行者用通路や緑地等を地区施設として定め、快適で安全性の高い歩行者空間等の確保や周辺環境との調和を図ることとしています。</p> <p>なお、この地区計画の導入については、地元住民の方々及び開発事業者が主体的に検討し、関係権利者の合意形成を図ったうえで、本市に要望されたものです。本市としても、この地元からの要望を踏まえた地区計画を策定することにより、本地区の良好な住環境の保全及び形成を図っていききたいと考えています。</p>