

●公述人 1

公述要旨	市の考え方
<p>本市素案は、建設業者からの計画提案に対応するもので、計画提案に対して市が修正した主な内容が 7 項目にわたって明示されており、近隣住民の住環境の維持向上に配慮された素案となっている点は評価できるが、次の 3 点について追加的配慮を求めたい。</p> <p>1 横浜市の都市計画として、周辺部の都市景観との調和について、一段の配慮を願う。</p> <p>都市の景観は、長年にわたりその都市の住民が積み重ねて成立してきたもので、地域の大きな財産だ。</p> <p>横浜市の郊外に位置する根岸から磯子・杉田にかけての丘の上の住宅地の景観は、海に面して最後に残された貴重な景観であり、山手の住宅以来、横浜市の良い住宅地の見本となる景観が形成され、今日まで細々と受け継がれてきた。近隣住民の多くは、せつかく残されたこの良い景観をなんとか残し、次の時代に受け継いでいきたいと願っている。</p> <p>本計画では、敷地内の貴賓館はそのまま残していくこととしているが、海岸線に残された丘陵地の住宅の美しい景観を守っていくことは、貴賓館を残していくことと同様に大切なことではないか。貴賓館は建物であるため、傷んだら補修ができるが、景観は、一度破壊してしまったら修復は非常に困難だ。</p> <p>丘の上の本計画地に高さ 31m の住宅を建設することは、周辺地域の住宅地の景観と著しく不調和であり、横浜市の都市計画の基本的な理念にも合致しないと考える。周辺地域の住宅と調和するような高さの住宅となるよう、市当局の再考を願う。</p> <p>2 生物の多様性に対応できる自然環境の維持・向上に十分な配慮を希望する。</p> <p>旧プリンスホテルの敷地内には多くの良好な自然環境が残されており、周辺部の公園や特別緑地保全地区とともに、多くの緑や野生動物などが生存していた。現在もこの地域には、野生のタヌキやコウモリなど、わずかだが野生動物が生存し、繁殖できる環境が残されている。</p> <p>数年前、汐見台団地内の約 1.5ha の土地に住宅を再開発する工事が行われた。この工事では、約 40 年前から植えられてきた 100 本の樹木は伐採されたが、植栽計画により新たに樹木が植えられ、現在までほぼ適切な植生管理が行われてきている。その結果、工事前の状態と比較し、より多くの植樹が行われ、緑は増加したと考えられる。</p> <p>本計画の場合は、その数倍以上の再開発計画であるため、緑地の保全や植樹数なども膨大な数になると考えられ、計画されている公園、広場及び緑地の整備などが適切に、確実に実施されるとともに、完成後の維持、管理が適切に行われるよう、横浜市の各担当部署の連絡、管理体制の充実を特に強く希望する。</p> <p>旧プリンスホテルがあった時よりも良い環境の地域に再生するよう、適切な指導を願う。</p> <p>3 建設工事の順序、工期などについて、指導してほしい。</p> <p>本計画の規模の工事では、一度に全ての工事が進められるのではなく、何期かに分けて行われることになると思う。その間には、経済情勢や社会情勢の変化も考えられ、工事が途中で長期間中断されたり、工事計画が変更されたりする場合もあると思う。</p>	<p>本地区については、具体的な景観形成に関する方針等が定められている地区ではありませんが、海が望める緑豊かな丘の上部が大部分であり、また、周辺からも広く望見される地区であるので、景観に関する配慮が必要であると考えます。そのため、都市計画市素案では、海側から望むことができる斜面緑地を地区施設として定めることとしています。</p> <p>また、周辺の地域と調和した良好な景観の形成を図るとともに、本地区内の景観資源を活かしながら、全体として調和のとれた景観の形成を図るため、建築物等の形態意匠の制限及び垣又はさくの構造の制限を定めることとしています。</p> <p>さらに、公園、緑地などの地区施設を適正に配置することや、建築物の高さの最高限度、建築物等の形態意匠の制限を定めることにより、周辺地域への圧迫感が軽減され、周辺の街並みと調和のとれた景観を形成できると考えます。</p> <p>都市計画市素案では、既存の斜面緑地の維持・保全や新たな緑地の創出を図るために、公園、緑地、広場などを地区施設として定めることとしています。地区施設は、その施設の所有者が管理することが一般的であり、横浜市は、建築が行われる場合などに適切に指導することになります。</p> <p>また、風致地区内の緑地については、植栽の基準が横浜市風致地区条例及び同審査基準で定められており、実際の植栽計画が同条例に適合するかどうかを許可の段階で判断することになります。</p> <p>なお、本地区には、現在、緑の環境をつくり育てる条例第 8 条による緑地の保存等に関する協定が締結されている緑地があり、都市計画提案書では、「斜面緑地の防災対策により協定を締結した緑地面積が減少する場合も、協定の締結が可能な緑地を新たに整備する。現状の協定された緑地面積と同等以上の緑地面積を確保する。」とされています。この協定は、開発等を契機として、既存樹林や新たに整備した緑地を将来にわたって良好に保存するために、土地所有者と横浜市の双方が緑地の保存及び緑化の推進に関する事項を書面により確認するものです。今後、横浜市は土地所有者と協定の変更について協議を行うこととなります。</p> <p>工事に関して生じる相隣問題については、当事者間で話し合っ解決することが原則となります。</p> <p>工事の規模や周辺の状況等により騒音・振動の影響が大きくなると考えられる場合は、あらかじめ当事者間で工事協定を締結し、その中で作業方法や作業時間、工事車両の通行時間、施工に伴う家屋等の被害が生じた場合の損害賠償等について取り決めておくことが一般的に行われています。</p>

公述要旨	市の考え方
<p>工事期間中に近隣住民が多量の迷惑を被らないよう、横浜市の指導を願う。</p>	<p>なお、横浜市では、横浜市中高層建築物等の建築及び開発事業に係る住環境の保全等に関する条例により、一定の規模の建築物については、その建築主に対し、工事期間、工法及び周辺への安全対策の概要を近隣住民等に説明することを義務付けています。また、工事により発生した振動や騒音などの近隣紛争について当事者双方の申出に基づき、あっせんや調停の実施等の調整を行っています。</p>

●公述人 2

公述要旨	市の考え方
<p>市の素案に賛成する。</p> <p>市の素案が優れている点を集約すると、次の三つが考えられる。</p> <p>第一は、計画土地の活用にあたり、不特定多数の人々が自由に出入りできる場所、面積を積極的に広く確保しようと努力した形跡が見られることだ。事例としては、貴賓館を温存すること、公開散策道路を設置し周辺地域住民等に開放すること、公開公園の設置等である。</p> <p>第二は、計画土地が歴史的にも由緒あると同時に、風光明媚で、根岸湾や房総半島が一望できる数少ない土地であり、この特徴を生かし切った開発計画であることだ。歴史的な由緒ある貴賓館を中央に残して生かしていくこと、緑豊かな丘陵からの眺望可能な散策道路などは、まず近隣にも見ることができない非常に優れた計画であると考え。また、高低差 50m の断崖の下の駅周辺と上の丘陵地とをエレベーターでつなぎ、高低差を克服することにより、駅周辺や計画地の周辺の住民などが通勤通学に役立てて、地域の活性化につながっていくと考える。</p> <p>第三は、1,250 戸の新しい住宅が建設される計画だが、本計画地周辺へ与える日照問題等の影響に配慮し、計画地内の周辺部の建物の高さは低く、中心部に向かって高くしていくこととしており、丘の上のまちづくりとして高く評価している。現状の規制下で千何百戸を確保しようとすれば、非常に息の詰まるようなレイアウト図となり、今回示された計画図と比較すると、市から提起された計画がはるかに優れた計画ではないかと考える。</p> <p>この計画を実現する過程で、市に願うことが 3 点ある。</p> <p>一つ目は、プリンス坂と言われている私道を、計画実施にあたり公道に変えてほしい。可能であれば、車道や歩道の拡幅工事とともに、街路灯の設置を願う。</p> <p>二つ目は、貴賓館の維持管理について、計画団地の管理組合のみに依存することは不適切と思われるため、そのありようを市として検討してほしい。</p> <p>三つ目は、設置エレベーターを不特定の訪問者でも利用できるよう、有料か無料か、どこがどのように管理するのか等を含めて検討してほしい。</p> <p>結論として、市の素案は良く練り上げているものと評価している。着実な早期実施を願う。</p> <p>今後、今回の開発計画の実施により得られる効果が、駅周辺や計画地周辺へも波及するよう配慮してほしい。</p>	<p>都市計画市素案では、歴史的建造物である貴賓館（旧東伏見邦英伯爵別邸）に関しては、維持・保全・活用しながら、にぎわいの拠点となる商業・サービス施設等の立地を図ることとし、貴賓館の周囲の建築物等に対しては、貴賓館に配慮した形態意匠の制限を定めることとしています。</p> <p>また、地域に開かれ、住民の憩いの場となる公園、広場を整備するとともに、歩行者用通路と散策路を整備して、広場と併せて快適な歩行者空間のネットワークを形成するなどとしています。</p> <p>さらに、建築物の高さ制限を緩和することにより、建築物を集約し、まとまりのある緑地や空地を活かした良好な住環境や自然環境の創出を図ることが可能になると考えます。</p> <p>加えて、地区施設を適正に配置することや、建築物等の形態意匠の制限を定めることなどにより、周辺地域への圧迫感が軽減され、周辺の街並みと調和のとれた景観を形成できると考えます。</p> <p>プリンス坂と呼ばれている敷地内私道については、事業者から私有道路の寄附についての事前調査依頼があり、寄附を受けるための条件等について回答しています。今後は、公道化に向けた具体的な協議を行うなど、事務手続を進めることとなります。</p> <p>貴賓館について、提案者は、適切に修復・保全した上で、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こととしています。横浜市としては、事業者に対して貴賓館が適切に維持管理されるよう、今後とも働きかけていきます。</p> <p>御意見のエレベーターについて、横浜市が維持管理等を行う予定はありません。提案者は、エレベーターとトンネルについては、周辺地域の住民が有料で利用することを可能とすることとしています。また、提案者は、担保策に関する考え方として、エレベーターとトンネルの運用ルール及び利用料金等に関する覚書を周辺自治会と締結し、マンション管理組合に承継すること、エレベーターとトンネルの周辺住民への開放についてマンションの管理規約に明記すること、マンション売買契約時に前述の 2 点を重要事項説明書に明記して、購入者に説明し、理解を得たうえで契約を締結すること、エレベーターとトンネルの周辺住民の利用等について、案内を掲示することなどを示しています。</p>

●公述人 3

公述要旨	市の考え方
<p>今回のプリンスホテル跡地の開発計画について、全体として賛成意見が多いのか、反対意見が多いのかは、説明会や公聴会では実態を把握できないと思っている。</p> <p>市の評価委員会が、隣接地域の意見だけにとらわれず、もっと広い範囲の地域の意見や市の基準に照らし合わせながら、適正に評価し、計画の善し悪しで提案を認めたことについて、客観的に評価したい。また、市が加えた修正も妥当性のある説明がなされており、納得できた。</p> <p>日頃見聞きし、考えていることをもとにして、市素案に賛成する理由を述べる。</p> <p>日頃、磯子駅からプリンス坂を通ることが多いが、工事で通行できなかった時には、間坂交差点などに迂回しなければならず大変だった。</p> <p>プリンス坂は横浜市の道路だと思っていたが、実は私道であることを知って驚いた。このままプリンスホテル跡地の開発が進まなければ、私道のままの状態が続き、いつまた通れなくなるか不安だ。</p> <p>プリンスホテル営業時から長い間一般の人が通っていたのだから通行する権利があると言う人もいるようだが、権利を振り回しても事はそう簡単には行かない。何とかして市の道路として引き取ってもらう方が現実的だ。開発に合わせて道路を整備したうえで横浜市に提供し、市の道路にしてもらいたい。これが最も実現可能な方法だ。これはプリンス坂を利用している多くの方々の願いであると思う。</p> <p>また、磯子駅前から浜小学校に通学する子供達は、プリンス坂が私道であるために利用できず、遠く磯子旧道に迂回していると聞いたが、この子供達のためにもプリンス坂を早く市の道路にしないとけない。</p> <p>プリンス坂の他にも気になることは、磯子に活気がないことだ。駅前に人が少なく閑散としており、駅の利用者もピーク時に比べて大幅に減っているようだ。街に賑わいを取り戻すには、やはり人口を増やすことが必要と思う。今回のマンションの計画で、約 4,000 人の人口増加が見込まれるようで、特に若い方々が増えるのではないかと期待している。</p> <p>人口が増えれば、街に活気が出てきて良くなると思う。この機会に合わせて、駅前再整備など地域活性化策を検討してほしい。</p> <p>また、磯子の活性化のために、貴賓館を積極的に活用して磯子の名所にしてほしい。貴賓館と同様に歴史的建造物である山手の洋館やみなとみらいの赤レンガ倉庫のように、多くの人が訪れる場所にしてほしい。</p> <p>そのためには、貴賓館の中にレストランや喫茶店などを作るとともに、周辺もおしゃれで快適な空間にしなければならないが、市の素案はそれを可能にする方向だと思うので賛成である。</p> <p>貴賓館は、昔磯子が別荘地であったことを伝える、磯子区の歴史を語る貴重な建物だ。万一にもこれが取り壊されることにでもなれば磯子区民の見識が問われるし、活性化のチャンスも一つ失われる。そのようにならないように、市が買い取ることも含め、保存・活用することを望む。</p> <p>計画地に隣接する地区の住民だけでなく、もっと広い範囲の住民や、この地を仕事の場にしている多</p>	<p>プリンス坂と呼ばれている敷地内私道については、事業者から私有道路の寄附についての事前調査依頼があり、寄附を受けるための条件等について回答しています。今後は、公道化に向けた具体的な協議を行うなど、事務手続を進めることとなります。</p> <p>磯子駅前の再整備など地域活性化策については、今後必要に応じ検討してまいります。</p> <p>都市計画市素案では、鉄道駅の周辺地区にふさわしい、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標としています。歴史的建造物である貴賓館（旧東伏見邦英伯爵別邸）については、建築物の用途の制限などを定めることにより、維持・保全・活用しながら、商業・サービス機能の導入を図り、その周辺を含めて、にぎわいの拠点の形成を図ることとしています。また、貴賓館は本地区の景観資源であり、建築物等の形態意匠の制限などにより、これを活かしながら、全体として調和のとれた景観の形成を図ることとしています。</p> <p>提案者は貴賓館を適切に修復・保全した上で、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としています。横浜市としては、事業者に対して貴賓館が適切に維持管理されるよう、今後とも働きかけていきます。</p>

公述要旨	市の考え方
<p>くの方々にも影響が及ぶことは確かだ。そういった意味で、横浜市が隣接地域の意見だけでなく、広範囲な意見も酌みながら、市の政策や基準に照らして計画を適正に評価し、今回の素案を決めたことは全く適切なことだ。</p> <p>新しい街が1日も早く完成し、磯子が賑わいのある街になる事を望む。そして、これから造られる街が、新しく住む方々や周辺の方々、この地を仕事の間している方々にも良い街になるよう、反対している方々も前向きに関わるように希望する。</p>	

●公述人 4

公述要旨	市の考え方
<p>今回の市素案が全体を総合的な観点から捉え、地域住民が自由に通行できる通路や散策路、遊歩道、地域住民が利用できる広場や公園が盛り込まれていることは非常に良いことだ。</p> <p>市のまちづくりの方針との整合性に関しては、基本的に合致していると思う。</p> <p>周辺住民の調整に関しては、建築物の高さが風致の高さ制限の緩和基準の趣旨に沿うものであり、周辺住民の賛同を得るための努力について一定の評価ができると思う。</p> <p>市の素案では、歩行者用通路、散策路、公園、広場、緑地が地区施設として定められている。これらの地区施設が周辺の住民に開放されることが最大の賛成理由だ。各地区施設が整備された場合には、地域の利便性、コミュニティに大きく貢献すると非常に期待できる。</p> <p>公園については、運動できる広い公園と、プリンス坂の北側にある桜並木を眺めることができる公園の2箇所が整備される。</p> <p>広場については、中央部には大きな広場が整備され、近所の方々との出会いの場、世間話の場として花咲くのではないかと思う。</p> <p>緑地については、事業者の提案から市の素案にする際に面積を増やしたとのことで、更なる環境向上が図られると思う。</p> <p>歩行者用通路、散策路、遊歩道については、居住者だけではなく、周辺住民も利用でき、南側の緑地に沿って散策路が整備されるため、海を見渡せる格好の散策場所になると思う。</p> <p>また、セキュリティのため周辺を壁や門で囲い、周辺地域の住民が敷地内に入れないという場合が一般的だが、本素案では、マンションであるにもかかわらず、公園、広場、通路等が整備され、周辺住民に開放されるため、貢献度大だと思う。</p> <p>敷地周辺の市の遊歩道のうち、汐見台2丁目に通じる東西の一部がまだ整備されていないが、これを計画に含め、必ず整備してほしい。この歩道が整備され、エレベーターの設備が可能となれば、汐見台から磯子駅までのバリアフリーが図られ、非常に便利になると思う。</p> <p>問題は、プリンス坂の公道化だ。これは、周辺住民のたつての願いであり、ぜひ実現してほしい。</p> <p>また、エレベータートンネルについて、設置するのであれば、整備・管理に市の関与を願う。所有することは非常に難しい点もあるが、市の補助金などを活用すれば公的な性格の施設となる。公共性を持たせて利便性を向上させ、可能な限り安い料金で一般に公開してほしい。トンネルには、防犯灯を完全確保し、誰でも安全に通れるようにしてほしい。</p>	<p>都市計画市素案では、地域に開かれ、住民の憩いの場となる公園、広場を整備するとともに、既存の斜面緑地の維持・保全や新たな緑地の創出を図ることとし、また、歩行者用通路と散策路を整備して、広場と併せて快適な歩行者空間のネットワークを形成することとしています。</p> <p>プリンス坂と呼ばれている敷地内私道については、事業者から私有道路の寄附についての事前調査依頼があり、寄附を受けるための条件等について回答しています。今後は、公道化に向けた具体的な協議を行うなど、事務手続を進めることとなります。</p> <p>御意見のエレベーターとトンネルについて、横浜市が維持管理等を行う予定はありません。提案者は、エレベーターとトンネルについては、周辺地域の住民が有料で利用することを可能とすることとしています。また、提案者は、担保策に関する考え方として、エレベーターとトンネルの運用ルール及び利用料金等に関する覚書を周辺自治会と締結し、マンション管理組合に承継すること、エレベーターとトンネルの周辺住民への開放についてマンションの管理規約に明記すること、マンション売買契約時に前述の2点を重要事項説明書に明記して、購入者に説明し、理解を得たうえで契約を締結すること、エレベーターとトンネルの周辺住民の利用等について、案内を掲示することなどを示しています。</p>

●公述人 5

公述要旨	市の考え方
<p>磯子台のあたりは、春にはオオムラサキの花が咲き誇るとも美しい景観であり、野生のリスや野ウサギもいるなど、先人が守ってきた尊い自然があるために風致地区になっていた。</p> <p>風致地区に指定されているのにもかかわらず、環境を破壊する高層マンション群を建てるのは、金銭的利益追求のみの傲慢ではないか。高さ制限を守りながら緑地も多い周辺とは全く調和がない。31mもの高い城壁のようなマンション群を造るのは磯子の美しい景観を知る者として断固反対だ。</p> <p>開発業者の提案に対して、横浜市都市計画提案評価委員会は、横浜市都市計画マスタープラン・磯子区プランと整合していると評価している。しかし、このマスタープラン自体がどれだけの住民参加と合意のもとに作成され、どれだけの住民がこのプランを知っているか疑問だ。</p> <p>また、マスタープランでは、プリンスホテル跡地の東側は中心商業業務地となっており、駅周辺と一体となって活性化を推進することになっているが、磯子駅とプリンスホテル跡地には約 60m の高低差があるため、駅周辺よりも、丘の上の風致地区である汐見台や磯子台と一体と考えるのが普通ではないか。プリンス坂が公道ではなく私道として、長年放置されている状況でありながら中心商業業務地との位置づけは、全く納得できない。</p> <p>この開発は、都市計画提案制度を悪用したものだ。都市計画提案制度は、土地所有者の 3 分の 2 以上の同意を条件に、住民の自主的なまちづくりを進めるためにできたものだとしているが、今回の土地所有者は磯子開発目的会社だけだ。</p> <p>周辺住民については、「概ねの賛同」という曖昧な評価指針しかないが、大規模開発が行われれば、保育所のさらなる不足、幼稚園や小・中学校の児童数の増加、通学路の危険性、自家用車の増加による交通渋滞、通勤・通学による J R 磯子駅の混雑など、周辺住民は多大な影響を受ける。</p> <p>磯子開発目的会社は、開発を達成したら利益を分配して解散するものであり、このような顔の見えないものに、磯子のまちづくりを任せて良いのか。</p> <p>少子高齢化が進み、働き盛りの人口よりも介護を必要とする人口のほうが多くなる現状でありながら、高度成長期のような高層マンション群は本当に必要なのか。核家族化が進み、社会的孤立が問題になっている中で、人と人とのつながりを大切にする地域社会を再生していくためにも、隣近所との関係が希薄になる高層マンションはふさわしくないと考える。</p> <p>開発業者の計画では、歩行者用エレベーターを地域住民に有料で利用できるようにすると言っており、横浜市都市計画提案評価委員会もこれを評価している。しかし、管理運営は、現在は存在していないマンション管理組合に委ねられ、甚だ不透明であり、無責任だ。</p> <p>最寄りの J R 磯子駅からの交通利便性にも問題が多い。</p> <p>また、汐見台から続く低層で緑の多い住環境と比較し、高層マンション群は大変違和感がある。</p> <p>このように、利便性も環境も中途半端なこの開発が消費者に受け入れられるか、全く疑問であり、全戸完売になるとは思えない。空き家だらけのマンションが林立することは、防犯上も大いに問題であり、それこそ環境破壊というより、地域破壊ではないか。</p> <p>今回の横浜市素案は、開発の都合に合わせた業者の提案をほとんどそのまま素案としたものであり、</p>	<p>市の考え方</p> <p>横浜市都市計画マスタープラン・磯子区プランについては、区民、事業者、行政がおおむね 20 年後のまちの将来像の実現に向けて共有すべき目標と、それぞれの役割等を示すため、平成 15 年度に策定したものです。策定にあたっては、平成 13 年 9 月より概ね 2 年の期間をかけ、延べ 12 回の地域別懇談会や説明会の開催、さらには意見募集など、区民の皆様からの様々な意見を踏まえて策定しました。</p> <p>本地区は鉄道駅の周辺地区であり、横浜市都市計画マスタープラン・磯子区プランでは、本地区の東側を中心商業業務地に類別しています。</p> <p>中心商業業務地では、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し、業務・商業機能等の誘致を進め、にぎわいのある、地域拠点の形成を目指すこととしています。</p> <p>都市計画は、それが定められた土地の区域内において土地利用制限を課し、土地所有者や借地権者の財産権を制約するものであるため、基本的には、土地所有者等が都市計画提案の主体となるものとされています。本地区についても、土地を所有している特定目的会社が提案を行っており、都市計画提案制度の趣旨に反していないと考えます。</p> <p>本地区の都市計画提案については、横浜市が受理した後、その内容について縦覧やホームページへの掲載を行うとともに、説明会及び公聴会を開催し、横浜市都市計画提案評価委員会で地域の皆様などからの御意見も参考に総合的に評価を行い、提案内容を一部修正したうえで都市計画決定を行う必要があると判断したものです。都市計画市素案は、この判断を踏まえて作成したものです。</p> <p>また、都市計画市素案では、建築物の高さ制限を緩和することにより、建築物を集約し、まとまりのある緑地や空地を活かした良好な住環境や自然環境の創出を図ることが可能になると考えます。さらに、公園、緑地などの地区施設を適正に配置することや、建築物等の形態意匠の制限を定めることなどにより、周辺地域への圧迫感が軽減され、周辺の街並みと調和のとれた景観を形成できると考えます。</p> <p>御意見のエレベーターについて、提案者は、エレベーターとトンネルの運用ルール及び利用料金等に関する覚書を周辺自治会と締結し、マンション管理組合に承継すること、エレベーターとトンネルの周辺住民への開放についてマンションの管理規約に明記すること、マンション売買契約時に前述の 2 点を重要事項説明書に明記して、購入者に説明し、理解を得たうえで契約を締結すること、エレベーターとトンネルの周辺住民の利用等について、案内を掲示することなどを示しています。</p>

公述要旨	市の考え方
<p>未来の磯子にふさわしいまちづくりにはほど遠く、問題が多い。目先の利益追求だけのための開発には、磯子をふるさととする多くの市民に代わって断固反対する。</p> <p>横浜市は、都市拡大ではなく、人口減少社会に合わせて、人と環境を大切にしたまちづくりを進めるべきだ。</p>	

●公述人 6

公述要旨	市の考え方
<p>マンションを主体とした地域に開かれた新しい街の開発が計画されていると聞き、期待していた。都市計画市素案という形で開発を認める方針が提示された事を嬉しく思う。</p> <p>賛成する理由を 4 点述べる。</p> <p>1 商業・サービス施設が整備される。 計画地内に来客の際に使えるようなレストランなどの生活利便施設、クリニックモールができることを望む。市素案では、歩行者用通路に沿って低層部にお店やサービス施設を整備する方向であるため賛成する。こうした施設は丘の上に住む住民に必要不可欠である。</p> <p>2 大きな公園・広場が整備される。 身近な場所に、緑が多い大きな公園などができると、犬の散歩、ジョギング、災害時における地域住民の避難場所など、日常的な地域住民の交流の場となるが、市素案ではこれらを地区施設として位置づけているため賛成する。</p> <p>3 プリンス坂の公道化が実現可能となる。 プリンス坂は、丘の上に暮らす住民にとって、生活に欠かせない大切な道路であり、これを公道化するためには、今回の地区計画が必要不可欠と聞いている。プリンス坂の公道化が実現可能となる市素案に賛成する。</p> <p>4 風致地区に相応しい計画である。 建物高さの緩和に関して、風致地区に相応しいか否かは建物高さだけでなく、もっと総合的に考えるべきである。 今回の計画では、緑豊かな中央広場や遊歩道、商業・サービス施設などが設けられるのは、建物の高さ制限を緩和し、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る事が前提条件となっている。 現行規制の案の、低層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、貴賓館も保存されない街には全く魅力が感じられない。 市素案に基づく計画の方が、緑や空地が豊富であり、貴賓館の保存と活用により歴史的な景観も維持され、優れている。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。 横浜市風致地区条例審査基準は、風致地区の趣旨に適っている。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、さらに創造して行くといった、積極的な姿勢が必要である。今回そのような方向が改めて打ち出された事は高く評価できる。</p> <p>横浜プリンスホテルの営業終了から 3 年半以上経っている。あれほどの敷地が空地のままでは、治安上問題であり、寂しく感じている。このままでは磯子地域が廃れてしまう。低迷する経済情勢の中で、早期に開発を行わなければタイミングを逸し、計画地が空地のままになってしまう可能性もある。 早期に開発が進められることを望む。</p> <p>最後に汐見台側に車の出入口を設けることに反対である事を述べる。開発予定地西側の汐見台の道路は、大変狭い道路であり、車がすれ違う際には、1 台は歩道に乗り上げなければならない状態で、保育</p>	<p>市の考え方</p> <p>都市計画市素案では、鉄道駅の周辺地区にふさわしい、地域に親しまれる緑豊かで良好な市街地の形成を図るため、建築物の用途の制限として、にぎわいの拠点となる商業・サービス施設等を誘導するために住宅系用途等を禁止する地区を設けることとし、また、地域に開かれ、住民の憩いの場となる公園、広場を整備することとしています。建築物の高さ制限については、緩和することにより建築物を集約し、まとまりのある緑地や空地を活かした良好な住環境や自然環境の創出を図ることが可能になると考えます。したがって、風致地区の高さ制限の緩和基準の趣旨に沿うものと考えます。さらに、公園、緑地などの地区施設を適正に配置することや、建築物等の形態意匠の制限を定めることなどにより、周辺の街並み景観と調和のとれたものになると考えます。</p> <p>プリンス坂と呼ばれている敷地内私道については、事業者から私有道路の寄附についての事前調査依頼があり、寄附を受けるための条件等について回答しています。今後は、公道化に向けた具体的な協議を行うなど、事務手続を進めることとなります。</p> <p>車の出入口については、都市計画市素案に定めていません。今後、事業者が開発許可申請及び建築確認申請の手続きを行う際には、法令等に基づき道路に関する審査をすることとなります。</p>

公述要旨	市の考え方
園や幼稚園の通園路にもなっている。とても容認できない。	

●公述人 7

公述要旨	市の考え方
<p>横浜市都市計画提案評価委員会が提言した「提案された地区計画の内容に必要な修正を加えたうえで、地区計画の都市計画決定を行う必要がある」との意見に対し、今回の市素案は住民が要望している総戸数を減らすこと、車両の出入口が1箇所なのは無謀、渋滞対策と通学路の安全確保、風致地区を守ることなどに前向きな修正が加えられたとは思えない。</p> <p>西武の無責任な撤退で生活道路も無断で売り払われ、城塞のようなマンション郡に囲まれることになる。市は、かつてホテル建設のために風致地区を分断して、条例を変更してまで西武に便宜を与えた。今回も、業者の利益確保のために緩和条例を出す横浜市の姿勢は許しがたいことだ。</p> <p>最初から業者の計画が下敷きになって検討されているとしか思えない。このような大規模開発は業者だけではなく、時間をかけて行政・周辺住民・街づくりの専門家・有識者などの衆知を集めて検討すべきだ。行政はしっかりとした理念を持って、20年、30年先の未来を創造する指導者になっていただきたい。</p> <p>この際、プリンス跡地を元の風致地区に戻し、貴賓館の周りに文化的施設を配し、海側から眺めても魅力ある丘にしてほしいと望む。</p> <p>次世代の子どもたちにバトンタッチできる何かを残したいと願っている。</p>	<p>都市計画市素案を作成するにあたり、風致地区内にある区域の西側に隣接する住宅地や旧磯子街道から北側の住宅地に配慮するために建築物の高さの最高限度を修正するなど、提案された地区計画の内容を修正しています。</p> <p>都市計画提案制度は、まちづくりに対して市民の関心が高まっていることや、市民が主体となった様々な取り組みが行われていることを踏まえ、地権者や住民が主体的かつ積極的に都市計画に関わることを可能とするため、創設されたものです。また、直接、都市計画の提案を行うことで、民間の知恵と力を活かしたまちづくりの促進につながるものと期待されています。</p> <p>本地区の都市計画提案については、横浜市が受理した後、その内容について縦覧やホームページへの掲載を行うとともに、説明会及び公聴会を開催し、横浜市都市計画提案評価委員会で地域の皆様などからの御意見も参考に総合的に評価を行い、提案内容を一部修正したうえで都市計画決定を行う必要があると判断したものです。</p> <p>この判断を踏まえて作成した都市計画市素案についても、縦覧やホームページへの掲載などを行うとともに、説明会及び公聴会を開催しています。</p> <p>今後の手続きとしては、「横浜市地区計画等の案の作成手続に関する条例に基づく都市計画原案の縦覧」、「都市計画法第17条に基づく都市計画案の縦覧」を行い、横浜市都市計画審議会の議を経て、都市計画決定となります。</p> <p>都市計画市素案では、建築物を集約し、まとまりのある緑地や空地を活かした良好な住環境や自然環境の創出を図ることが可能になると考えます。したがって、建築物の高さ制限の緩和を行うことは、風致地区の高さ制限の緩和基準の趣旨に沿うものと考えます。</p> <p>また、歴史的建造物である貴賓館（旧東伏見邦英伯爵別邸）については、建築物の用途の制限などを定めることにより、維持・保全・活用しながら、商業・サービス機能の導入を図り、その周辺を含めて、にぎわいの拠点の形成を図ることとしています。</p> <p>景観に関しては、海側から望むことができる斜面緑地を地区施設として定めることとし、また、周辺の地域と調和した良好な景観の形成を図るとともに、本地区内の景観資源を活かしながら、全体として調和のとれた景観の形成を図るため、建築物等の形態意匠の制限及び垣又はさくの構造の制限を定めることとしています。</p>

●公述人 8

公述要旨	市の考え方
<p>計画反対の立場から、公述を行う。</p> <p>1 地域の特徴を具体的に反映した計画にしてほしい。</p> <p>本地域の特徴の一つは、計画地の半分以上が風致地区であり、特に、斜面緑地は古代からの形成された景観や生態系、湧き水などの歴史が残っている貴重な土地であるということだ。</p> <p>風致とは、単に景観のみならず、緑、日光、大気などの自然の恵みの要素が必須、不可欠である。この土地の自然環境を一番よく知っているのは、長年居住している私たち住民である。</p> <p>世界規模で、環境破壊を食い止めたり、元に戻す努力がなされている今日、自然の力に畏敬の念を抱き、子孫たちに苦しみを残さぬよう英知ある判断をすることが、私たち大人の責任であると感じている。市はこの気持ちを反映し、私たちが心地よいと思える自然を確保することが役割の一つと考える。</p> <p>もう一つの特徴は、周辺は駅近郊で、閑静で美しい住宅地として 40 年以上にわたり親しまれている場所だということだ。</p> <p>この一帯は、崖が仕切りとなって、国道 16 号から海側の低地部は駅周辺の街、丘陵部は駅近郊の街を形成しており、当計画地及び周辺は駅近郊に当たる。</p> <p>市は、当地を駅周辺としているが、当地区は駅周辺とは異質のものであることは、ここに生活している住民の当たり前の感覚である。</p> <p>また、磯子区プランに、北部の住宅部、商業施設・中高層住宅が複合する駅周辺の低地部、個別の住宅開発からなる丘陵部の 3 つのゾーンから成り立っていると記載されているが、当計画地は丘陵部であり、駅周辺ではないことが明らかである。</p> <p>市の目標や理由は、駅周辺を根拠にしているが、スタートから別方向に走っていると言わざるを得ない。当地区は磯子自治会の範囲内で、場所的にも環境的にも、その丘の周辺地区と一体とみなされる地区であるから、その一体感を崩す考え方はまち崩しではないか。</p> <p>周辺と著しく不調和な街も、市の目標であるにぎわいある街も、必要はない。既存の風致を破壊せず、かつ、周辺と調和のとれた閑静なまちづくりを計画していただきたい。</p> <p>にぎわい場所は、磯子駅と商店街につながる歩道橋の周辺であるため、これらを整備し、美しいまちづくりを計画することが先決と考える。</p> <p>2 風致地区の考え方</p> <p>当計画は、風致地区内に、風致と著しく不調和な、高さ制限の 2 倍以上の高層マンション群を建て、景観を破壊する計画と言える。</p> <p>これは共通財産を害する行為なので、市は市民に対し、正しくわかりやすい説明や広報をすべきではないか。1 月 15 日の市素案説明会、地区計画自体の説明会でも、風致地区における高さ制限の緩和の理由などの話はない。また、高さ制限の緩和について、市から当地や周辺の風致と著しく不調和でないとの判断、回答もあった。しかし実態は、高さ 31m の審議、審査の手順に沿っているかの回答がなかったため、「著しく不調和でない」の審議が欠落しているといえる。</p> <p>高層マンション群の開発は、地盤の変化の引き金になりかねない。また、周辺住民への想像を絶する重圧感、風害、電波障害、日影、自然・生物の生息などへの多大な被害が予想される。環境破壊は小さ</p>	<p>市での考え方</p> <p>本地区は鉄道駅の周辺地区であり、横浜市都市計画マスタープラン・磯子区プランでは、本地区の東側を中心商業業務地に類別しています。</p> <p>そのため、鉄道駅の周辺地区にふさわしい、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都市計画市素案の目標としたものです。</p> <p>磯子駅前の再整備については、今後必要に応じ検討してまいります。</p> <p>都市計画市素案では、公園、緑地などの地区施設を適正に配置することや、建築物等の形態意匠の制限を定めることなどにより、周辺地域への圧迫感が軽減され、周辺の街並みと調和のとれた景観を形成できると考えます。</p> <p>また、建築物の高さ制限を緩和することにより、建築物を集約し、まとまりのある緑地や空地を活かした良好な住環境や自然環境の創出を図ることが可能になると考えます。したがって、建築物の高さ制限の緩和を行うことは、風致地区の高さ制限の緩和基準の趣旨に沿うものと考えます。</p>

公述要旨	市の考え方
<p>な池から大海に及ぶと言われており、単に当計画に止まらない。審議されていない場合は緩和の理由がないし、審議するなら市民の意見を十分反映してほしい。</p> <p>3 当計画の影響力</p> <p>横浜市は、全国でも住みたい街、憧れの街とも言える。</p> <p>当計画は、ここに住みたい方や環境・景観を考える方、都市計画に同様の問題を抱えている方などが、この貴重な場所を市がどのようにまちづくりを考え、計画が推移していくのかを注目している、影響が大きく重要な事例と言える。</p> <p>私たちは、市の説明で漏れている風致地区の問題などを補充説明し、正しい情報を幅広く伝え、正しい理解を得てもらえるよう努力しているので、市も、市民の幅広い理解を得られるように、さらなる配慮を要望する。後世にも他都市からも、恥ずかしいと言われたい街を造るために、今からでも遅くないので、住民の意見を反映した計画にしていきたい。</p> <p>私どもの十分な検討と慎重な行為がなされなければならないとの思いと、市とは乖離していると思われる。</p> <p>例えば、横浜国際港都の地区計画の決定（横浜市決定）が、市素案説明会よりも前にホームページにアップされた。これによれば、「何々を目的として、本案を決定する」となっている。さらに、理由書が添付され、ここでも「地区計画を決定するもの」となっている。計画を早く進めたい気持ちはわかるが、全国でも見られるものなので、軽率ではないか。</p> <p>次に、住民に対する説明と市の文章に食い違いがあることも重要なことだ。</p> <p>例えば、空地率、緑地率は、条例の手順を踏んで緩和の適用を受ける「条件」であるが、評価委員会の評価や私どもの要望書、意見書に対する回答では、「趣旨」という本末転倒の文章になっている。</p> <p>また、「地域拠点」という言葉についても、当計画の目標、理由となっているが、事業者の提案、評価委員会、磯子台住民説明会、1月15日の説明会や、理由書において説明に違いがある。</p> <p>地域拠点は具体的に線引きできる性格のものではないし、また、図に示されていることから、当地を地域拠点に見据えることはおかしいと言わざるを得ない。</p> <p>公道化については、高層でも低層でも、一定規模以上の開発では、建築基準法上、公道化しなければ開発の認可はおろないが、これについての説明がなく、誤解している方々も多い。</p> <p>最後に、現在も嫌がらせ、脅迫もどきは続いている。このような状態の中では壇上で公述できる人は、ごく限られた人しかいない。堂々と公述できる環境をつくっていただくよう強く要望する。また、都市美審議会の意見について、ぜひ思い起こして検討されることを希望する。</p>	<p>市の考え方</p> <p>都市計画市素案については、公聴会に先立ち、その内容を周知するために縦覧やホームページへの掲載などを行うとともに、説明会を開催しています。また、都市計画市素案の作成にあたり、御要望のあった自治会に対して説明会を行っており、地域の皆様に理解を深めていただく機会を設けています。今後の手続きとしては、「横浜市地区計画等の案の作成手続に関する条例に基づく都市計画原案の縦覧」、「都市計画法第 17 条に基づく都市計画案の縦覧」を行い、横浜市都市計画審議会の議を経て、都市計画決定となります。</p> <p>御意見にあるホームページで御覧いただいた都市計画市素案は、縦覧の開始に合わせて掲載したものです。また、「本案を決定する」などの記載については、都市計画の図書の体裁として、都市計画決定された場合と同様にしたもので、問題はないと考えています。</p> <p>風致地区の高さ制限の緩和については、空地率などの横浜市風致地区条例審査基準が満たされていることが許可の条件となっています。都市計画提案に対する評価などは、この許可そのものではありませんが、当該審査基準の考え方に沿うものであることから、「趣旨に沿う」という表現としたものです。</p> <p>横浜市都市計画マスタープラン・全市プランでは、主要な鉄道駅である磯子駅周辺を地域拠点として位置づけており、本地区は、地域拠点に含まれています。</p> <p>都市計画法に基づく開発行為においては、区域内の道路について、公道化することは必ずしも義務付けられていません。今後の具体的な建築計画等によりますが、提案された内容に沿って建築計画等を行う場合は、都市計画法による開発行為となると考えられますので、今後、具体的な手続を進める中で、道路に関する基準も含めて審査することになります。</p>

●公述人 9

公述要旨	市の考え方
<p>市素案は、周辺地域に対する配慮として、斜線制限の強化などを行うなど、市が賛成・反対の両意見を基に妥当と判断して作成したものであるため、市の判断を支持したい。</p> <p>横浜プリンスホテルの営業終了から3年半以上が経過し、プリンスブリッジの撤去工事などで、プリンス坂が通行できないことがあった。特に古いトンネルの埋め戻し工事により、半年以上も通行できなかったことで、改めてプリンス坂が地域住民の生活に欠かせない道路である事を痛感させられた。私道のままでは、いつ、また通行できなくなるか不安である。</p> <p>事業者はプリンス坂を整備した上で市に譲渡し、公道化してもらいたいと言っているようだ。市と事業者は協力してプリンス坂の公道化を実現してほしい。</p> <p>公道化は、計画地を含む連合町内会である磯子地区連合町内会から市に提出された「旧横浜プリンスホテル跡地利用計画の早期実現へのお願い」という要望書にも入っている。</p> <p>公道化に都市計画の変更が必要ならば、手続きを進めてほしい。</p> <p>公道化の費用を横浜市が負担することは、昨今の大変厳しい市の財政状況を考えると現実的ではない。開発事業の採算の中で改修費用を賄うことが実現可能な方法だと思う。</p> <p>そのためには、多くの方が住みたくするような魅力的な街にする必要がある。建物の高さ制限を若干緩和し、建物を集約して空いたスペースに商業・サービス施設、公園や広場、遊歩道などを整備する計画は魅力的である。魅力的なまちづくりと公道化に必要な改修費用を賄えるようにするためにも、建物の高さ制限の緩和は必要であるため、市素案に賛成する。</p> <p>近隣の住宅には開発に反対するのぼりや横断幕がはためている。隣接する地域がもっとも影響を受けるだろうが、プリンス坂の問題のように、その影響の範囲は近隣だけにとどまらず、もっと広い範囲に及ぶため、広い範囲の住民の事も考慮していただきたい。</p> <p>地域住民間に対立感情が残りかねないような状況は、住民融和の点からも好ましいことではなく、できるだけ避けるべきだと思う。</p> <p>隣接地にお住まいの方は、住民間に対立感情が残ることの無いように配慮して頂きたい。</p>	<p>プリンス坂と呼ばれている敷地内私道については、事業者から私有道路の寄附についての事前調査依頼があり、寄附を受けるための条件等について回答しています。今後は、公道化に向けた具体的な協議を行うなど、事務手続を進めることとなります。</p> <p>都市計画市素案では、建築物の高さ制限を緩和することにより、建築物を集約し、まとまりのある緑地や空地を活かした良好な住環境や自然環境の創出を図ることが可能になると考えます。また、公園、緑地などの地区施設を適正に配置することや、建築物等の形態意匠の制限を定めることなどにより、周辺地域への圧迫感が軽減され、周辺の街並みと調和のとれた景観を形成できると考えます。</p>

●公述人10

公述要旨	市の考え方
<p>風致地区は環境問題の一番根幹になる制度である。一業者のために、風致地区を除外して建てさせろという今の環境問題に逆行する業者の提案に、賛成する人も反対する人も、なぜ業者の意見を鵜呑みにするのか。</p> <p>広島県福山市の鞆ノ浦を埋め立てして開発することに対して、鞆ノ浦の環境を残せという司法の判断が出た。これは世界的世論の要求だと思う。電気自動車、ハイブリッドカー、エコバッグなども時代の要請である。子供の将来のため、未来に生まれてくる子供のために環境を守ることが、我々の務めである。採算がとれないなど、業者の立場で行ったら日本全体、世界全体が壊れる。「エコ」、「環境に優しい」は、小学生でも幼稚園生でも知っている言葉である。</p> <p>業者の言いなりになるような行政であってはならない。誰のための行政で、誰を守るのか。行政が市民を守らなくて、一体、誰が守ってくれるのか。私は、それを強く言いたい。私は、市民目線、国民目線のレベルで語っている。</p> <p>今、日本全国がこの風致地区に注目している。ここで我々が頑張らなければ、日本全国、風致地区のあるところが、これが先例となってひっくり返されてしまう。風致地区は、地域の財産であり、環境を守る大切な制度である。それを将来の子供のためにも良く考えていただきたい。</p> <p>絶対環境を守る、これが一番大事ではないか。民間企業の利益が大事か、人間が生きる環境が大事かを私は強く言いたい。</p> <p>私どもは、横浜市が環境を守る立場で計画を作られることを期待している。何も、建てるなどとは言っていない。あくまでも風致地区を守って建てていただきたい。</p>	<p>本地区の都市計画提案については、横浜市が受理した後、その内容について縦覧やホームページへの掲載を行うとともに、説明会及び公聴会を開催し、横浜市都市計画提案評価委員会で地域の皆様などからの御意見も参考に総合的に評価を行い、提案内容を一部修正したうえで都市計画決定を行う必要があると判断したものです。都市計画市素案は、この判断を踏まえて作成したものです。</p> <p>都市計画市素案では、建築物の高さ制限を緩和することにより、建築物を集約し、まとまりのある緑地や空地を活かした良好な住環境や自然環境の創出を図ることが可能になると考えます。したがって、風致地区の高さ制限の緩和基準の趣旨に沿うものと考えます。また、公園、緑地などの地区施設を適正に配置することや、建築物等の形態意匠の制限を定めることなどにより、周辺地域への圧迫感が軽減され、周辺の街並みと調和のとれた景観を形成できると考えます。</p>