

公述意見の要旨	提案者の考え方	市の考え方
<p>開発地域に含まれている第4種風致地区の建築基準は、高さ制限15m、空地率10%以上、緑地率60%以上であり、空地率を20%以上、緑地率を80%以上にすることで、特例として45mまでの建物が認められることになっているため、提案では、風致地区の線引きを見直し、元々あった斜面緑地を風致地区に組み入れることで緑地率を増大させている。</p> <p>横浜市の風致地区の定義は、良好な自然的景観を形成している区域のうち、樹林地、樹木の多い土地で、環境の維持を図るため風致の維持が必要な土地について定めるとしている。</p> <p>今回の提案では、風致の維持が必要な地区を、丘の上から斜面に変更しているが、業者の利益を優先し、都市計画提案制度を利用して必要であった風致地区を変更するのは、緑を守るという目的から大きく外れていると言わざるを得ない。</p> <p>横浜市風致地区条例における特例許可取得の考え方によると、高さ制限緩和の特例の条件は、空地率や緑地率などの数値的な基準だけではなく、建築物の位置、規模、形態意匠が地区内及び周辺の風致と著しく不調和でなく、風致の維持に有効な措置が行なわれることが確実と認められることとなっている。</p> <p>汐見台団地では、社宅の撤退に伴い、高さ制限の範囲内で新たな集合住宅の開発が進んでいる。つまり、汐見台から磯子台に続く丘の上を、緑が多く高層の建物が無い住環境として、市民も事業者も積極的に維持してきた。横浜プリンスホテル跡地の周辺の環境から見ても、この住環境を守っていくべきだと考える。</p> <p>特例は、あくまでも特例であって、一般のマンション開発に適用されたのでは風致地区に指定した意味がない。</p> <p>風致地区外のエリアについても、景観の視点からこの計画案は認められない。理由は次のとおりである。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・横浜市景観ビジョンに、市民、事業者、行政の役割ついて、「様々な地域の特徴を反映した景観づくりを展開していくためには、魅力的な景観や街並みは市民全体の財産だという認識を共有することが重要です。」と記載されている。 ・また、横浜市都市美対策審議会の景観審査部会でも部会長が、「磯子の丘は社会資産であり、開発業者が出した案の建物は、周辺環境と調和しているとは思えない。」と言っていた。つまり、磯子の丘の法律上の土地所有者は磯子開発特定目的会社であるかもしれないが、磯子の丘は周辺住民を含めた市民の財産である。 ・高層マンション群を建てるという不調和な景観を提案している磯子開発特定目的会社、それを受理している市は、景観は市民全体の物という認識が不足しているのではないか。同じ都市整備局の中で、都市デザイン室と地域まちづくり課とは、基本としている理念が違うのか。 ・平成18年7月に横浜の景観に関する意識調査を横浜市が行っているが、「現在の横浜市の景観について特に問題だと感じることは何か。」という質問に対し、上位に「身近な緑が失われること」が挙げられている。このアンケートから見ても、横浜市民は緑の保全に関心が高いと言える。 ・景観ビジョンの景観形成に取り組む姿勢の項目で、「良好な景観により街の財産価値を高めることは、自分自身のためでもあるのです。」また、「事業者は、新たな開発などの事業を行う場合には、地域の一員であることを自覚し、地域が育んできた景観や周囲の自然環境などに対する配慮が必要です。地域に快く迎え入れられる事業となれば、将来的な事業の発展につながります。」とあり、また、行政の取り組みについては、「景観に影響を与える行為について適切に規制・誘導等を行うことは重要です。」それに加え、「良好な景観形成のために行政自らが景観形成事業に取り組みます。」など、とても積極的で立派な取り組みが記載されている。この取り組みは、この提案ではどこに反映されているのか。 	<p>第4種風致地区では、空地率の制限はなく、建ぺい率を40%以下とすること、宅地の造成等を行う場合に宅地の造成等面積の10%以上の緑地面積の確保が求められます。また特例により高さを45mに緩和するためには、空地率80%以上、宅地の造成等を行う場合に宅地の造成等面積の20%以上の緑地面積の確保が求められます。なお、本計画では風致地区の変更の如何にかかわらず、風致地区内に20%以上の緑地が確保されております。</p> <p>今回の提案において風致地区の区域から除外した丘上の部分は、もともと旧横浜プリンスホテルが建築敷地として利用していた場所であり、従前の利用実態により地形地物に合わせて変更することが望ましい場所であったと考えます。逆に風致地区として区域に追加した斜面部分は、屏風ヶ浦から続く崖地形・緑地帯と一体的な自然的景観を形成しており、今後も一体的な自然的景観として維持していくべき場所であると認識いたします。今回提案している風致地区の変更は、こうした実態にそぐわない部分を実態に即した形に変更するものであり、結果として風致地区面積及び風致地区内の緑地面積が増え、現区域よりもより緑を保全できることとなります。</p> <p>横浜市風致地区条例審査基準におけ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进行を確保して“緑豊かな生活環境の向上”を図ることをねらいに定められていると考えます。本計画は、1万㎡超の広場をはじめとする大規模な空地の確保や緑化率の25%以上の設定などにより、当審査基準以上の計画となっています。また当審査基準においては、高さ緩和が受けられる建物の用途は定められておりません。</p> <p>また本計画は、託児施設や高齢者施設、生活利便施設等の複合機能の整備や、公園、道路、エレベーター及び歩行者デッキ等の基盤整備を伴うものであり、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」であると認識しております。</p> <p>横浜市景観ビジョンでは、「豊かな水と緑と歴史的建造物や先進的なまちづくりが織りなす風景は、横浜の特徴かつ最大の魅力」と謳われています。他の公述人の方からも意見があったように、斜面緑地と旧横浜プリンスホテルが織りなす印象的な景観は、横浜を象徴する景観として市民にも愛されていたと考えます。本計画は、こうした横浜らしい風景を積極的に継承していくものであり、横浜の魅力的な景観づくりにも寄与するものと考えます。</p> <p>なお風致地区外のエリアは、地域拠点となる磯子駅周辺に位置し、『磯子区まちづくり方針』で中心商業業務地に指定されています。横浜市景観ビジョンにおいて、駅前・駅周辺地区の方針として「街の玄関口として、その街の個性を象徴する景観形成を目指します」と謳われているように、当該エリアの駅側は、磯子区の顔ともなる印象的な表情・景観づくりに資することが求められている場でもあると認識いたします。まさに旧横浜プリンスホテルは磯子の街としての個性を象徴する役割を担っていたと考えられ、本計画もその役割を継承するものとなっています。</p> <p>提案者としても、緑の保全は重要と考えております。斜面緑地部分の風致地区の拡大や広場空間での積極的な緑化、緑化率を25%以上と設定することなどにより、積極的に緑を保全・創出していきます。</p>	<p>風致地区条例における建築物の高さ制限の緩和については、建築物の位置、規模、形態及び意匠が新築の行なわれる土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和でなく、かつ、敷地について風致の維持に有効な措置が行なわれることが確実と認められるかどうかを判断して行うこととなります。</p> <p>本都市計画提案については、「横浜市都市計画提案に関する手続き要領」に基づく提案に必要な書類が揃っていることが確認できたため受理したものです。</p> <p>また、横浜市では、「横浜市景観ビジョン」も踏まえ、総合的に地域まちづくりを推進しています。</p>

<p>温暖化が進み、環境保護と騒がれている中、昭和 45 年に施行された風致地区条例の高さ制限緩和のただし書きを見直そうとしない横浜市は、環境問題に今後どのように対応していくのか。</p> <p>健全な緑が育つには市が先頭になり、厳しい規制と毅然とした態度で開発業者に対応していかなければ、乏しい緑しか残らないのではないか。風致地区条例施行から約 40 年、緑もかなり少なくなっている。高さ制限緩和の特例をなくし、日の光がたくさんあたる健全な緑豊かな風致地区にしてほしい。</p> <p>市として、汐見台から磯子台につづく緑が多く高層の建物がない住環境を積極的に守るよう取り組むことを求める。</p>	<p>「緑をより多く残すこと」と「高層の建物がない計画とすること」は、現実的には両立致しません。横浜市風致地区条例審査基準におけ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することを誘導しており、緑豊かな生活環境の向上や環境負荷低減に資する基準と認識いたします。提案者としては、健全な緑をより多く残し、環境問題にも貢献するためにも審査基準を適用し建物の高さ緩和を行うべきと考えます。</p>	<p>風致地区条例の建築物の高さの緩和については、高度地区などの建築基準法に基づく制限（地区計画又は横浜市市街地環境設計制度等の適用により、高さ制限の緩和を受けたものはその制限）の範囲内において、大規模な空地を確保し、風致地区において通常求められる植栽に加え、敷地面積の 10%以上の緑地を確保することで、周囲の環境を積極的に向上できる場合等に緩和することとしていることから、この規定は条例の趣旨・目的に合致していると考えております。</p>
--	---	---

公述意見の要旨	提案者の考え方	市の考え方
<p>今回の都市計画提案について、横浜市は次の理由により非決定にすべきと考える。</p> <p>本開発地域は、風致地区が約半分を占めている。この風致地区に高層マンション群が建設されれば、今後、横浜市の他の風致地区においても同様な開発の可能性を残してしまう。この計画案は、最大で高さ 55m、風致地区内で 45m という高層マンション群を建設するという、これまでの横浜市でも例のない、そして全国的にも極めて珍しい計画案だと言わざるを得ない。</p> <p>風致地区は、都市における良好な自然的景観を基本にしている。他の自治体でも、風致地区内の高さ規制は概ね 8m から 15m とされており、ほとんどの自治体が、極めて特殊な状況を除いて緩和はできないとの考え方にに基づき運用されている。これは、高い建物がないうことが、その良好な自然的景観を守るうえで非常に大切な要素であると考え、各自治体が運営しているからだ。高い建物を建てさせない、空の広い環境を守るというのが風致地区の重要な要件であるならば、今回の計画が風致地区の根本的な精神を大きく逸脱していると思えるのは当然である。</p> <p>横浜市市街地環境設計制度等を使って風致地区内でも高さ緩和ができるが、これを安易に許せば、今後、横浜市の風致地区制度は形骸化する。横浜市民が長い間行政と共に守ってきた風致地区という制度を守るため、悪しき前例を作るべきではない。</p> <p>風致地区の考え方からすれば、この丘全体は一つの区域として認識するべきであるが、旧横浜プリンスホテルがあったために、風致地区の区域が丘の頂上を二つに分けるように設定されている。都市計画マスタープラン（磯子区プラン）において、この非風致地区部分が中心商業地域若しくは一号市街地、拠点地域といった駅前の商業地域と同様の扱いにされているのは、旧横浜プリンスホテルがあったというだけで、本来その土地の実情と全く合わない形に風致地区の区域が決められたのではないか。</p> <p>本計画は、上位計画との整合として、都市計画マスタープラン磯子区プランによる用途指定等を一つの根拠としているが、そもそもこの根拠は、現状と非常に乖離していると言わざるを得ない。</p> <p>また、横浜市都市美対策審議会では、多くの委員が「周辺環境と不調和と言わざるを得ない。」と言っており、非風致地区の建物に関しても、55m の丘の上に建物が壁のように並ぶこの形態は、景観上非常に大きな問題がある、この丘は横浜市民にとって社会資産であると言っている。</p> <p>この社会資産は行政が守っていくべきであり、今回の計画は受け入れるべきではない。風致地区も非風致地区も景観の観点から同様である。</p> <p>風致地区を守るという点や景観上の問題から、既に磯子台を中心とした署名が現時点で 3,000 名を超え、まだ進行中である。</p> <p>磯子台の自治会として長期間提案者と話し合い、意見交換を行ってきたが、十分な意見の合意に至らないまま開発案が提出され、市に受理されたため、この開発案を認めるか認めないかという議論に進んでいる。</p> <p>風致地区、環境、景観の考え方、これら合理的な理由をもって、多くの方々がこの計画案の問題点を指摘し、反対している。この現状が、周辺住民のおおむねの同意を得ること、得ていることという都市計画提案制度の一つの基準と照らして、明らかに問題である。</p> <p>加えて、以前に汐見台で高さの緩和に関して大きな議論があり、汐見台の方々は、はっきりと高層化に対してノーを突きつけている。この現状からも、周辺住民のおおむねの同意は全く得られていないと言える。</p> <p>都市計画提案制度は、住民が自分たちの手で都市計画を策定するという考えに基づいて作られた、一つの規制緩和だと考えている。</p> <p>今回の計画案は、マンションの売却後は解散し、この地域に関わり続けることのない人たちによって提案された都市計画であり、都市計画提案制度の本来の考え方から逸脱している。</p> <p>現行制度ではこういった方々にも都市計画提案を行う権利はあるが、制度本来の考え方</p>	<p>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、高さが低く抑えられているため、新規に開発を行う場合、指定の建ぺい率を目一杯利用して建物などを計画し、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っている現状が見受けられます。</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風致環境維持のための厳しい基準をクリアすることが求められています。提案者としても、こうした厳しい基準に対応しながら、緑や空地の多い自然的景観を積極的に維持・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状況においても、風致地区の趣旨に適う環境形成は十分可能であり、当該計画は悪しき前例には当たらないと考えます。</p> <p>当該地区は、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、両地を結ぶ主要な動線（敷地内私道）が通る場所でもあります。とりわけ地区の東側は、丘上の中でも駅に近く、旧横浜プリンスホテルが地域の交流機能、生活支援機能を果たしていたことから明らかなように、都市計画的にも立地条件的にも丘上の生活を支える生活支援型の商業業務機能・交流機能が求められる重要な地区であると考えます。</p> <p>また、外周部への公園や緑の配置、西側や北側に向かった高さの低減、北側に開いたまとまりのある広場空間の確保等、周辺地域との調和に配慮した計画として提案をさせていただきました。</p> <p>周辺への影響の最も少ない場所に高層の建物を配置し周辺環境に配慮いたしました結果として、高層の建物はほぼ旧横浜プリンスホテルの建設位置と合致し高さも同ホテルと同等させていただきました。他の公述人のご意見にもあるように旧横浜プリンスホテルが地域の象徴として評価されていたことを考慮すると旧ホテルと同等の高さとする本計画建物が景観上大きな問題があるとは必ずしも判断できないと考えます。</p> <p>お一人お一人お考えも違うため、全員の方にご理解いただくことは難しいかもしれませんが、一人でも多くの方にご理解をいただいた上で開発を進めていきたいと考えています。</p> <p>汐見台の方々のなかにも本提案内容をご評価いただいている方もおられ、高さ緩和についても様々な意見をお持ちになっている方がおられると考えております。</p> <p>都市計画法及び横浜市都市計画提案制度手続き要領に定められた都市計画提案制度の趣旨やルールに基づき提案をしています。</p> <p>尚、事業者は、本開発後も貴賓館を所有したうえ地域の方々も利用できる施設として事業を行い、将来に渡って保存・活用することや、エレベーターや歩行者デッキ、歩行者用通路の一般開放を担保するため、エレベーター入口部分の土地を所有し通行地役権を設定することにより、開発後も引き続き地域の方々に関わり続けることとなります。</p>	<p>当該地の風致地区については、昭和 48 年に、当時の建築物の立地状況及び用途地域との整合を考慮して指定したものです。</p> <p>また、横浜市都市計画マスタープラン全市プランでは、市民の身近な日常生活のために、商業、サービス、文化機能の立地を促進するため磯子駅も含む市内の主要な鉄道駅周辺を地域拠点に位置づけています。</p> <p>なお、横浜市都市計画マスタープラン磯子区プランでは、磯子駅周辺は区内の商業、業務、文化、行政等の機能が集積していることなどから、中心商業業務地に類型化されています。</p> <p>都市計画提案制度は、住民等が行政の提案に対して単に受身で意見を言うだけではなく、より主体的かつ積極的に都市計画に関わっていくことを期待し、また可能とするための制度として創設されたものです。</p>

<p>や位置付けを大事に考えるならば、より慎重に周辺住民の声を聞き、それを勘案してこの計画の妥当性を判断することが問われていると思う。</p> <p>横浜市には、これらを十分に理解したうえで、都市計画提案評価委員会で正しい判断を下すことを期待している。</p>		
--	--	--

公述意見の要旨	提案者の考え方	市の考え方
<p>旧横浜プリンスホテル周辺の散策路の桜並木は、地域にとって大事な自然環境であり、今後、子供たちに残していく大事な磯子の財産だと考える。横浜プリンスホテル跡地がどうなるか、地域住民としては非常に関心が深いと思う。</p> <p>ぜひ、周辺散策路の現状維持、併せて桜並木の保存を強く希望する。</p> <p>大規模な空間を開発する場合には、地域のための空間が整備されるべきである。今回の開発では、敷地内にも散歩のできる大きな広場や公園ができるようだ。また、次のような提案に共感を覚える。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駐車場を地下化し、地上には大きな広場や公園が整備されるようで、地域の憩いの場となるのではないか。 ・敷地を通り抜けできる散策路が広場や公園、周辺散策路へもつながる歩行者動線となり、単に便利だけでなく、以前にも増して飽きることの無い楽しい空間になるのではないか。 ・敷地内の私道の公道化は、周辺住民が気軽に利用できる空間にするために必要だ。また、横浜プリンスホテルがあったところは専用のエレベーターがあり、高低差を気にせずアクセスできた。これらの歩行者のアクセスは、特に高齢者の方に必要になってくる。 ・斜面緑地は、磯子駅側から見られる緑の風景であり、子供たちにも残してあげたい自然環境であるため、是非保存してほしい。 <p>狭い場所にたくさんの建物が建っているより、一部に高い建物が配置されても広場や公園などの公共のスペースが十分に確保されたメリハリのある空間、地域の人々が集いやすい空間の提供を強く望む。</p> <p>横浜市の歴史的建造物にも指定されている貴賓館を保存するのは当然だが、ただ保存するのではなく、地域の交流の場として活用し、広場として磯子の名勝にしてはどうか。新たに建築されるマンションに住む人、周辺地域に住む人、磯子区内外から訪れる人など、さまざまな人が利用し、みんなが楽しむことができる空間を望む。</p> <p>この開発は非常に大規模な開発であり、磯子を活性化させるいいチャンスだと考えている。</p>	<p>計画地に隣接する散策路については、桜並木の形成と歩きやすいよう舗装を行います。現状の敷地内私道（プリンス坂）の桜並木については、可能な限りの並木の形成と維持を目指します。ただし、公道化に伴う改修工事により道路拡幅が要請されているため、一部の桜については伐採が必要となっており、全ての桜並木の保存は難しい状況です。しだれ桜については保存を目指します。</p> <p>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以下のような整備を行う計画を実現したいと考えております。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○広場や公園については、地域に開放することにより地域の憩いの場として利用して頂けるよう整備します。 ○計画地内の歩行者空間については、積極的に緑化を行い、通り抜け通路としての利便性を確保するだけでなく、地域の方々の快適な散策路として利用して頂けるよう整備します。 ○敷地内私道（プリンス坂）については、横浜市へ移管し公道化することを目指します。事業者の負担にて道路幅員の拡幅、法面の改修工事等の大規模な改修工事を行いますので、これまで以上に安全で利便性の高い道路になると考えます。また、丘の上と下の高低差を解消するエレベーターと歩行者デッキを整備し、一般開放を目指します。 <p>但し、エレベーターと歩行者デッキの計画は、約 60mの高低差を解消するため現行の都市計画に定められた高さ制限を越える施設を建築することとなる為、都市計画提案により地区計画を設定して高さ緩和を定める事が施設建築の要件となります。また当計画地の一般開放と歩行者通路の確保が併せて実現できることで初めて「地域への歩行者アクセス」が実現することとなります。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○良好な緑地として貴重である斜面緑地については、屏風ヶ浦から続く崖地形・緑地帯と一体的な自然的景観を形成していることから、風致地区に指定することにより、斜面の安全性の確保を前提とした上で自然的景観の維持を目指します。 <p>本計画においては、磯子駅前の拠点性を向上していく都市機能の集積や都市基盤等の集積を行いながら、周辺地域への日影や圧迫感などの影響を低減すること、地域に開放された地域の方々が集える広場や公園を整備することを目指しています。周辺市街地との離隔距離を確保し、緩衝空間として機能するよう、計画地外周部に公園や緑地を配置するとともに、日常時の憩い空間、非常時の避難空間となるよう、計画地中央部にまとまった大きな広場を配置しています。建物については、周辺への影響が最も少ない計画地の南東側に高層建物を配置し、計画地北側や西側への影響を低減するため、地区全体として北や西に向かって建物が低くなるよう高さを設定しています。一部に高層建物を配置しつつ、広場や公園などのオープンスペースを整備するメリハリのある計画としています。</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・交流拠点機能の継承のため、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お願いしましたが、現状では市での活用方法が見つからない為、事業者の負担にて適切に改修・保存致します。今後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、開発後においても事業者が貴賓館を所有し、責任を持って適切な維持管理を行います。地域の皆様にも広く活用していただけるよう貴賓館の有効方法について検討いたします。</p> <p>貴賓館は昭和 12 年に建設されているため、現行の建築関連法規の基準を満たした建築物とはなっておりません。現行建築法規のみでマンション開発を行った場合、貴賓館においても改めて建築確認申請が必要となり、現行建築法規と合致していない貴賓館は違法建築物となりその存続が難しくなると考えております。</p> <p>周辺地域の方々との意見交換会で要望が出されているように、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、丘の下まで降りなくても生活利便施設を利用できるこ</p>	<p>貴賓館については、「横浜市歴史を生かしたまちづくり要綱」に基づき、保全活用について所有者と合意のうえで横浜市認定歴史的建造物に認定しています。</p> <p>貴賓館について、左記の提案者の考え方において、現行建築法規と合致せず違法建築物となる旨が記載されておりますが、建築基準法では、法令の改正等により既存建築物が法令の規定に不適合になっていても、増改築等を行わない場合は、法令の規定に不適合のまま、いわゆる既存不適合建築物として存在することを許容しています。</p> <p>既存不適合建築物の増改築等を行う場合には、現行の法令の規定に適合させることにより、存続は可能となります。</p>

<p>磯子駅前や周辺地域、さらには磯子区全体が魅力的になるように計画されるべきである。地域が魅力的になるということは、地域の資産価値が上がるということだ。地域の活性化につながるような開発を期待する。</p>	<p>とは、生活利便性向上の観点から望ましいことであると考えています。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。また、敷地内私道（プリンス坂）を公道化することにより、周辺地域の交通利便性の向上にも寄与できると考えます。磯子駅に近い計画地で人が集まる計画を実現することにより、駅前の賑わい形成や地域の活性化にも寄与できると考えており、これらの総合的な効果により周辺地域の資産価値の向上にも寄与できると考えます。しかし、これらの効果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得られるものです。提案した都市計画が決定されなければ、現行の建築基準法等の制限の範囲内での計画とせざるを得ず、複合開発ではない単なるマンション開発となり、敷地内私道（プリンス坂）の公道化・エレベータや歩行者デッキ・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実現することができません。一定以上の事業規模と建物高さを確保しながら地域貢献を実現することにより、地域の活性化につながる計画としたいと考えております。</p>	
---	--	--

公述意見の要旨	提案者の考え方	市の考え方
<p>都市計画提案書の各種調査資料は正しいことが大前提となるが、そこに疑問がある。</p> <p>例えば、交通処理検討において、プリンス坂と国道16号の交差点の現況ピーク時の交差点飽和度は0.531と、実態と合っていない評価がされており、当該交差点近傍が、急勾配で、かつ左に90度曲がっている悪条件が評価に反映されていないことが原因と思われる。また、開発後は、右折車両等を干渉する横断歩行者の急増により車は渋滞し、歩行者は危険にさらされることが懸念されるが、交差点飽和度は0.570と、影響は軽微という明らかに間違った評価結果が出されている。</p> <p>このように、当然考慮されるべき諸条件が考慮されていないなど、信憑性が無いため、すべての調査資料について横浜市は再度内容を査定し、必要な対策を提示することを要望する。</p> <p>交通問題対策も含め、磯子駅周辺をどのように整備向上させるのかというビジョンや具体的計画の提示はないのか。</p> <p>これだけの大規模開発であるにも関わらず、問題点の検討が不十分である。必要な対策が不明確又は検討すらされていないか、横浜市の関わりも見えてこないなど、都市計画提案の良し悪しを判断する材料が不足しているにもかかわらず、提案に対する意見や賛否を問うことは無謀であり、提案は無効と考える。</p> <p>風致地区での高さ制限緩和について、横浜市以外の自治体（全政令指定都市16市、神奈川県、風致地区の許認可を市で行っている神奈川県下の7自治体の計24自治体）の条例を調査したところ、具体的基準を示した国の法令に従って定められており、建物の高さは8mから最高15mの規制、ただし、周辺の風致と著しく不調和でなく、かつ風致のうえで有効な措置が行われる場合には高さ制限の緩和を認める規定があり、横浜市もその他の自治体も、ほぼ同じ内容と確認できた。</p> <p>各自治体とも、風致地区条例に高さ制限の緩和規定はあるが、基本的には高さ制限の緩和は認めていない、又は神社仏閣や学校などの公共性の高い建物と、既存不適格の建替えというようなやむを得ない場合にのみ適用するということであった。</p> <p>また、新規開発のマンションの高さ制限が緩和される可能性については、やむを得ない理由などないはずであるから、高さ制限の緩和は絶対認められない、若しくは風致委員などで判断されるが、まず認められることはないだろうとの回答をすべての自治体から得た。</p> <p>風致地区は、都市において水や緑などの自然的な要素に富んだ土地における良好な自然的景観と定義されており、高層の建物は自然的景観を損なう一番の要素であることから、横浜市以外の自治体で運用されているように、風致地区条例における高さ緩和規定は、やむを得ない場合の例外規定として取り扱うべきである。</p> <p>横浜市では、空地率や緑地率などの条件を満たせば最高45mまで高さ制限を緩和できるという他の自治体では見られない独自の基準を定めているが、これは条例の高さ制限の緩和規定を拡大解釈した、条例の趣旨・目的に合致しない基準ではないかと思われる。今回のケースでは、他の自治体と同様に風致地区における高さ制限の緩和を一切認めるべきではない。</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るものです。</p> <p>ご指摘の点を含め、改めて想定・補正の上試算したところ、交差点飽和度は現況で0.572、将来計画で0.621となり、現況、将来計画ともに指標値である0.9を下回っており、将来交通量の処理は可能であるとの結果となりました。</p> <p>また、風環境影響評価についても、環境アセスメントなどにおいて採用されている実績のある評価方法を用いたものであり、元来風の強い丘上の立地に建物を建設する事により開発後の風環境は総じて現況とほぼ同程度、あるいは一部の風環境に改善が見られる傾向となっています。電波障害予測調査についても、一般的な方法を用いており、将来の事業実現により障害が発生した場合は、事業者が適切な対応を行う予定です。</p> <p>以上の通り、計画に伴う周辺道路への影響検討など提案に必要な調査は、すべて実績のある評価方法に基づき実施済みであり、評価結果については都市計画提案資料に添付し横浜市に提出済みです。今後も、計画の検討及び関係機関との協議の進捗に応じて適切に対応します。</p> <p>JR東日本のデータによると、磯子駅の1日の乗降客数は、ピークだった平成5年度の24,289人から平成16年度の19,367人まで、約5,000人減少しています。従って、現在の磯子駅でも対応は可能と考えており、事業者による磯子駅の整備・向上は想定していません。</p> <p>提案者としては、敷地内私道（プリンス坂）の公道化が交通に係る最大の課題であると認識しています。しかし、横浜市においては自ら敷地内私道を改修し公道化していく意向はなく、事業者が道路寄付をおこない公道化に伴う改修工事などに係る費用を捻出した上で、公道化を目指すこととなります。</p> <p>本都市計画提案については、「横浜市都市計画提案制度手続き要領」に基づき、横浜市に事前相談を行うとともに、必要となる検討を十分に行った上で提案していると考えます。</p> <p>本提案に基づく開発計画案は、「横浜市風致地区条例審査基準」において規定される厳しい基準を満たしています。この厳しい規制を規定している横浜市の基準は、都市の風致を積極的に維持し創出するという、近年の緑豊かな都市環境の形成に対する市民のニーズに沿ったものと考えます。また、一定程度の高さを認めながらも、風致地区条例の規定を超える量の緑地及び空地の確保を誘導するという方策は、敷地について風致の維持に有効な措置がおこなわれることを確かなものとする有効な手段であり、条例の趣旨・目的に合致すると考えます。</p> <p>また、自然的環境と建築物その他の工作物が一体となって形成する風致地区は、建築物その他の工作物の高さに限らず、その位置、形態、意匠及び色彩などの総合的な態様の規制・誘導により、地域の実情に応じて風致の維持・創出が図られるべきであり、建築物の高層化を制限するための地区として単純に捉えるべきではないと考えます。</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後から指定されており、実態として神奈川県「かながわのまちなみ100選」に選定されています。こうした事実を踏まえると、やむを得ない場合のみならず、地域の実情に応じて積極的に都市の風致が維持される場合であれば、高層の住宅施設が立地する状況においても風致地区が指定されるとともに、風致地区の趣旨に合致する環境は形成しうると考えます。</p>	<p>本市では、抜本的な交通円滑化対策として、市内全域において、体系的な道路ネットワークの整備を進めています。磯子駅周辺においては、首都高湾岸線や環状2号線の整備により、国道16号の交通量が減少するなど、一定の効果が表れております。引き続き国土交通省などと連携し、効果的な道路整備を進めてまいります。</p> <p>また、現在、本市として磯子駅周辺の再整備の計画はありません。</p> <p>本都市計画提案については、「横浜市都市計画提案に関する手続き要領」に基づく提案に必要な書類が揃っていることが確認できたため受理したものです。</p> <p>風致地区条例の建築物の高さの緩和については、高度地区などの建築基準法に基づく制限（地区計画又は横浜市市街地環境設計制度等の適用により、高さ制限の緩和を受けたものはその制限）の範囲内において、大規模な空地を確保し、風致地区において通常求められる植栽に加え、敷地面積の10%以上の緑地を確保することで、周囲の環境を積極的に向上できる場合等に緩和することから、高さ緩和に関する制度（横浜市風致地区条例審査基準）については、条例の趣旨・目的に合致していると考えております。</p>

<p>開発エリアのうち、風致地区に隣接する第二種住居地域のエリアは、磯子風致地区が風致地区指定を受ける時にホテルを営業していたため、風致地区指定を外れたものであり、本来、地形・地勢的には風致地区に指定されるべきエリアであった。</p> <p>よって、風致地区外の高さ制限の緩和は認められるべきではない。</p> <p>もし、高さの緩和が認められるのであれば、少なくとも横浜市市街地環境設計制度の基準は当然満たすべきと考える。同制度において、高さの緩和は既存の住宅地の街並みや住環境との調和が十分図られるものについて緩和するとある。一方、同制度の容積率の緩和については、周辺との調和に関する基準は設けられていない。このことから高さ制限の緩和は周辺住民、周辺環境への影響が大きいことから、周辺との十分な調和が基準として設けられているものであり、重要な基準と考える。</p> <p>また、開発エリアは第3種、第4種風致地区である磯子台、汐見台と一体化したエリアであり、開発事業者が提案している最高高さ55mの現計画は、周辺と十分調和しているどころか全く調和していないものと感じられる。</p> <p>周辺との調和については、横浜市都市美対策審議会においても「周辺環境と不調和だと考えている委員がほとんどである」と総括していることから、横浜市市街地環境設計制度における周辺との十分な調和という基準に明らかに合致しておらず、現提案のような大幅な高さ制限の緩和は認められるべきではない。認める場合は周辺と十分調和するように計画案が大幅に変更されるべきである。</p>	<p>本都市計画提案については、「横浜市都市計画提案制度手続き要領」に基づき、横浜市のまちづくりの方針に則することを前提として提案したものであり、横浜市のまちづくりの方針は提案の根幹を成すものと考えています。</p> <p>具体的には、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おり、現に風致地区外となっています。</p> <p>本提案に基づく開発計画案は、建築物の高さの最高限度以外、「横浜市市街地環境設計制度」の全ての基準に適合する形となっています。また、建築物の高さの最高限度についても、旧横浜プリンスホテルの歴史性や印象を継承するため、旧ホテルが立地していた場所において旧ホテルと同等の高さとする制限を設定しています。</p> <p>旧横浜プリンスホテルの建築物については、その解体の際に2万件を超える署名が集まったことや、周辺自治会の方から、「電車や船から良く見える建物であり、あの建物が見えると“帰ってきた”という安堵感が湧く」という意見が出ていたことを踏まえれば、その視認性の高さにより、地域のランドマークやシンボルとなっていたと考えています。</p> <p>また、本提案地区の第二種住居地域に指定されている部分においては、北側外縁部に公園などのオープンスペースを配置し、そこに向かって徐々に建物の高さを低くするような制限を設定しています。このようなオープンスペースに係る建築物のボリューム分を旧ホテルが立地していた場所などに積み替えているため、敷地全体の容積率は未消化の状況であり、必要以上の高さを提案することは行っておりません。</p> <p>さらに、敷地境界からの立体的な壁面の後退、建物の間隔の適切な設定などにより、周辺の良い住宅地に馴染む景観の形成を図っており、現行の規制に基づく一般の設計と比べて、周辺への影響を十分に配慮し調和を図っていると考えます。</p> <p>なお、「横浜市市街地環境設計制度」は、ホテルという建物の用途に限定して高さ制限を緩和する制度ではありません。本提案に基づく開発計画案も、旧横浜プリンスホテルが担っていた文化・交流機能を継承する複合開発であると考えています。</p>	<p>当該地の風致地区については、昭和48年に、当時の建築物の立地状況及び用途地域との整合を考慮して指定したものです。</p>
<p>開発事業者が提案している建築プランは、風致地区の変更を行わない場合、空地率が75%となるのに対し、風致地区が変更されると、同じ建物にもかかわらず空地率が80%となる。空地率80%は31mを超える高さ緩和をする際の横浜市の基準であるが、風致地区が変更されないと開発事業者の建築プランは基準を満たさないことになるため、開発業者は風致地区の変更を提案している。</p> <p>この変更は、斜面緑地の保存のためとされているが、斜面緑地の保存は地区計画で規制するだけで十分であり、斜面緑地を風致地区に組み入れる必要はない。</p>	<p>本提案地区も含めた旧海岸線沿いの斜面緑地は、風致地区等により全市的に守るべき景観として上位計画に位置づけられています。また、他の公述人や市民からも、保全策の検討要望や風致地区の拡大に対する賛成意見などを頂いています。さらに実態としても、当該斜面緑地部分は、風致地区により維持されている屏風ヶ浦から続く崖地形・緑地帯と一体的な自然的景観を形成しています。</p> <p>以上のことから、当該斜面緑地部分は、風致地区により一体的かつ良好な自然的景観を維持していくべき場所であり、全市的な土地利用、景観の観点から風致地区に組み入れる必要のある場所であると考えます。</p> <p>この場所において、地区計画で土地利用の制限（樹林地の保全）をかける目的は、風致の維持の実効性をより高めるためであり、今回の提案のねらいは、あくまで風致地区の拡大による屏風ヶ浦から続く一体的な自然環境、自然的景観の維持にあります。</p>	
<p>エレベーター等の地区施設の一般開放や貴賓館・蔵の保存は、高さ制限緩和と引き換えの地域貢献である。横浜市が高さ制限の緩和を認めれば、その高さの建物は将来にわたり存在することになるため、地域貢献も将来にわたり担保される必要があり、その責任は横浜市が持つべきである。</p> <p>地域貢献の将来にわたる担保性が確保されないのであれば、今回の提案は認められるべきではない。</p> <p>例えば、高さの最高限度に地区施設の一般開放を条件とすることを地区計画に明記することや、貴賓館・蔵のエリアは住居用の建物が建てられないように用途制限することなど、現行制度でも担保性を高める方策はあるはずだ。</p>	<p>本提案では、敷地内私道の公道化など、公共の福祉に寄与できる項目を都市計画の提案と併せて多数盛り込んでいますが、これらは一概に建築物の高さ制限の緩和とともに論ずるものではないと考えます。</p> <p>本提案において、建築物の高さの最高限度を地区計画に定めている理由は、都市基盤の整備などを実現可能とする建築物のボリュームの確保と、緑地・公園・通路・広場・歴史的建造物の確保・保存などによって限定的となる土地の有効利用を両立させていくためです。</p> <p>地区計画区域内においては、建築物の新築、増築、改築、移転の際、あるいは用途の変更、建築物等の形態又は意匠の変更、木竹の伐採のときも、すべて市へ届け出る義務が生じるため、地区施設は一定程度担保されると考えます。なお、個々の建築計画に対して横浜市が許可する「横浜市市街地環境設計制度」を活用して設置された通路などの場合は、建替えなどによって消失する可能性があります。地区施設の場合は、都市計画として指定されることになるため、将来に渡って容易にその位置付けを変えることはできません。</p> <p>さらに、本提案が都市計画決定されれば、事業者は歩行者用通路に係る通行地役権の設定により、それらの一般開放に係る担保性を強化する予定です。</p> <p>貴賓館については、現地調査の結果、今後も構造的には継続的な利用が可能な施設であると</p>	<p>横浜市都市計画提案評価委員会が計画提案を評価する際には、本市のまちづくりの方針、環境等への配慮や計画の担保性などを踏まえて、厳正に審査・評価のうえ、総合的に評価することとしています。</p>

<p>平成 15 年に国土交通省から美しい国づくり政策大綱が発表され、その後、平成 16 年に景観法が制定された。ようやく日本にも景観を重視する大きな流れができつつあり、多くの自治体で景観を守る取り組みがなされるようになった。</p> <p>今回の提案は、事業者が利益を追求するために、景観への配慮がなされておらず、国が目指す景観重視の流れに逆行するものであるため、認められるべきものではない。</p>	<p>認識しており、活用内容に応じて東伏見宮時代の意匠を継承する形で一部改修しながら保存する予定です。そのため、建築物の用途の制限により、一部住宅などを制限しつつ、今後の活用に向けた修復・改善は可能とする提案を行いました。</p> <p>さらに、将来に渡って貴賓館が公共の福祉に寄与される形で運用されるよう、横浜市へ施設建築物の寄付を要請していますが、市での活用先が見つからないため現時点では寄付を受けるのは困難との回答を頂いたことから、開発終了後においても事業者が自ら所有し、地域の方々も利用できる施設を目指して事業を行うことに致しました。</p> <p>以上の通り、貴賓館については、都市計画提案の承認され都市計画決定された場合には事業者が将来に渡って保存・活用する予定であるため、住宅の用途制限は不要と考えます。</p> <p>本都市計画提案では、以下のような景観形成を図ることを提案しました。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○本提案地区の外周部における緑地などの確保や壁面の後退・分節などによる、周辺地域への圧迫感の低減と連続的な景観の形成 ○旧横浜プリンスホテルの印象や貴賓館、桜並木、石垣、カイズカイブキなど、地区内の歴史的建造物や歴史的資源の保存・活用による、地域の記憶を継承する景観の形成 ○斜面緑地の保全及び本提案地区の外周部における緑地の確保による、周囲の緑と調和した景観の形成 ○本提案地区中央部のまとまった広場、街路の緑化による、居心地の良い景観の形成 ○多様な都市機能の集積と、舗装・照明・サインなどの歩行者空間の整備による、賑わいを感じる景観の形成 <p>以上の通り、本都市計画提案においては、計画地における景観の形成に対して十分な配慮を行っていると考えます。</p>	
---	---	--

公述意見の要旨	提案者の考え方	市の考え方
<p>いわゆるプリンス坂について、人命にかかわるケースなど切迫した緊急事態に利用できないことを考えると恐ろしい。</p> <p>この道路は、磯子区民ばかりでなく、多くの横浜市民が生活道路として長期間利用しており、閉鎖されている今の状態は非常に不便である。</p> <p>現場は空洞調査のため安全性を確保できないとのことで全面閉鎖になっているが、安全性を確保し、早く通れるようにしてほしい。横浜市が買い取ってでも開通すべきである。</p> <p>プリンスホテルの跡地開発が止まると、この道路が開通できないと聞いている。提案者は、開発を条件に開通すると約束しているようであり、この道路の開通のためにも開発を進めてもらいたい。</p> <p>一日も早い道路の開通を最重要視してほしい。</p>	<p>敷地内私道（プリンス坂）については、磯子台地区、汐見台地区だけでなく更に後背の地域も含めた周辺地域の方々の交通動線として利用されてきており、緊急時の交通動線としても重要であると認識しています。また、周辺地域への公共下水道や高圧ガス管が敷設されており、公共上水道や工業用水（2号ずい道）が横断していることから、既に公道的な役割を果たしている実態があります。しかし、現在は民有地内の私道であるため、交通事故への対応、路面や法面の維持管理等を民間で行わなければならない状況にあります。本私道を民間が所有したまま一般開放することに対しては、磯子警察署からも事故等への対応や責任の所在に懸念があるという意見を伺っています。事業者は将来的な敷地内私道の一般開放を担保するため、本私道を横浜市へ移管し公道化することを目指しています。しかしながら公道化に際し現状の敷地内私道は幅員や勾配など「公道」として備えるべき基準を満たしておらず、横浜市からは道路としての寄付に当たっては大規模な改修工事を要請されております。本私道は公道化の為、また道路の安全性をより高めるため、事業者の負担により大規模な改修工事を行います。これまで以上に安全で利便性の高い道路として地域の方々に利用して頂けるよう、協議・調整を続けていきたいと考えています。</p> <p>地下空洞の調査については平成20年2月1日から実施し調査の結果、明治期に建設された「旧間坂トンネル」と思われる地下空洞が確認されました。空洞については、直ちに崩落が起こるような危険はないものの地震や地下水の変動などにより将来的な危険が指摘されております。今後空洞埋め戻しによる安全対策工事を速やかに実施すると共に、対策工事実施による安全確保のため当面の間、敷地内私道（プリンス坂）の全面的な通行止めとさせていただきます。大変ご不便をおかけ致しますが、ご理解とご協力を賜りますようお願い申し上げます。</p> <p>本私道の公道化については横浜市と協議を重ねましたが、横浜市が本私道を買い取ってまで公道化する考えはないと伺っています。提案者の責任と負担において、地区計画の決定を行った上で公道化を目指したいと考えています。</p> <p>以前に旧横浜プリンスホテルと磯子プリンスハイツとの間に「プリンスブリッジ」が設置されていた関係で磯子プリンスハイツは、その建築確認対象敷地が敷地内私道（プリンス坂）の一部にも設定されています。公道化を実現するためには、ハイツの確認敷地の変更と都市計画提案（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の制限を定めることが前提条件となります。また、公道化のための大規模改修工事の費用を捻出するため、一定以上の事業規模と建物高さを確保しつつ、広場や公園などのオープンスペースを創出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建築制限を定められないため、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。また敷地内私道（プリンス坂）を公道化できず私道のままとった場合は、将来的にマンションの管理組合の道路管理では事故等への対応や責任の所在に懸念があるという磯子警察署の見解もあり、私道の一般開放は難しいと考えます。</p>	<p>プリンス坂については、従来から周辺住民の皆様に利用されていることから、公道化のご要望をいただいておりますが、公道化する場合には、土地所有者による道路用地の寄附や公道として管理していくうえで必要な整備などが必要と考えています。</p>

■公述人6

公述意見の要旨	提案者の考え方	市の考え方
<p> 昨年の夏頃、地元情報サイトで、「建設が予定されているマンション等の複合施設が、磯子区の新しいシンボルとして活気ある磯子のまちづくりに貢献してくれるのであれば、歓迎すべきことと思います。」と報じており、この意見に共感した。 計画案は、敷地内部、外周ともに緑が豊富で大きな広場もあり、環境的に悪い計画だとは思わない。一般的なマンション開発に比べれば、環境的な配慮が十分に練られた計画になっている。 特に、平地ではなく、斜面上に残された雑木林は、車や鉄道から良く見える緑であり、街全体の印象を左右する貴重な街の財産である。これを積極的に保全するような開発であれば、緑に包まれた環境にやさしい街になると思う。 この斜面の緑が切り崩されるようなことがないように、行政と提案者が知恵を出し合い、積極的に残す仕組みを考え、環境に良い街づくりを進めることを願う。 計画では、緑や広場の他に、地元の住民のために解放する道路やエレベーターもあり、夏頃の計画に比べて住宅の戸数も減っているように感じた。一方で、建物の高さは今まであった横浜プリンスホテルと同等と聞いている。今までプリンスホテルが建っていたときに、反対運動は起きていなかったと思う。今回開発しようとする建物が以前と同等の高さであるにもかかわらず反対される事態について、私は理解に苦しむ。 このような状況では、高い建物が建つことで失うことよりも、環境や便利さという点で得ることの方が、大きい気がしてならない。 私は、この計画が実現されることを強く希望する。 横浜市には、磯子地域のシンボルとなるようなすばらしい開発に導いてほしい。 </p>	<p> 本都市計画提案は、住宅・商業・福祉などの複合開発と併せて、道路・エレベーター・公園・広場・歩行者用通路などの都市基盤を整備し、地域の拠点である磯子駅周辺における活力向上の一助となることを目指すものです。その景観については、旧横浜プリンスホテルの有していた歴史性・シンボル性を継承することを提案しました。 また、日影、風環境、建築物の立地による圧迫感、交通影響など、周辺地域にお住まいの方々への影響に配慮するとともに、自然的景観の創造に努めることとし、特に、本提案地区内の斜面緑地については、安全性に配慮しつつ、風致地区と地区計画を併用しながら積極的に保存することを提案しました。 さらに、その他の空地・緑地については、メリハリのある建築物の高さの設定に併せて、地区内の外周部や中央部などに地区施設として位置付け、このうち、広場・道路・歩行者用通路などのオープンスペースについては、単なる公共空地に止まらず、周辺地域の方々も利用できる居心地の良い場所として整備するよう努めます。 ところで、当該都市計画提案が実現しない場合においては上記に掲げたような複合機能の導入、都市基盤やオープンスペースの整備など行うことが出来ず、建築基準法に基づいた一般的なマンション開発を行うこととなります。その場合においては開発計画案で想定している住宅戸数同等のマンション開発となります。しかし、その際には様々な事情・制限から、エレベーター・歩行者デッキの整備、貴賓館の保存、敷地内私道（プリンス坂）の公道化に伴う大幅な改修工事等に対応する余地がなくなってしまう。 また、周辺自治会の方々が横浜市へ提出されている要望書などに記されているような、敷地内私道の公道化や地域の活性化、あるいはグレードの高い開発を望むといった声などについても、実現することが困難となります。 提案者としては、そうして生まれた街の姿が望ましいものであるとは思っておりません。都市計画提案内容の趣旨をより多くの方々に理解を得られるよう努めていきたいと考えます。 </p>	<p> 実際に開発が行われることとなった場合は、開発許可の対象となる崖の処理については都市計画法、宅地造成等規制法の基準を満たすよう、協議を行うこととなります。 </p>

公述意見の要旨	提案者の考え方	市の考え方
<p>計画の住戸数 1,350 戸だと、仮に 1 住戸 3 人とすれば、約 4,000 人の人口増加となる。4,000 人の人口増加となれば、磯子駅前の商業が活性化されるので、磯子駅の駅舎改善整備を行う良い機会になるのではないかと。</p> <p>磯子駅の駅舎改善整備として、エスカレーター増設などを要望する。関係者で協力し、安全かつきれいな駅にしてほしい。</p> <p>計画地では、住宅以外に、商業利便施設、高齢者施設、託児施設、医療関連施設が整備されるようだが、磯子駅前に不足しているものを整備してほしい。周辺の人々が利用したくなるような施設や広場が整備されることを期待する。</p> <p>駅前再開発と駅ビル整備を望む。プリンスホテル跡地の開発が行われると、駅前の開発を望む人も増えると思う。磯子駅が活気に満ちて、安全で便利な駅前になることが理想である。駅前には、デパート、家電量販店、本屋、映画館、レストランや、郵便局などが欲しい。</p> <p>戸塚駅前のような再開発ができれば磯子駅前も良くなる。また、駅ビルを作れば、とても便利になり、客も集まってくると思う。</p> <p>横浜プリンスホテルの跡地開発をきっかけとして、磯子駅前の活性化が図られることを希望する。</p> <p>景観については色々と論じられているようだが、普通のマンションが建ち並ぶことにより、磯子駅前の活性化が図れなくならないように、横浜市にお願いしたい。</p>	<p>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以下のような整備を行う計画を実現したいと考えております。</p> <p>○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が、丘の下まで降りずに利用できる生活利便施設として、飲食店、スーパーマーケット、クリニックモール、ドラッグストア等を整備します。</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・交流拠点機能の継承のため、貴賓館を適切に改修・保存し、地域の交流の場として活用します。</p> <p>○地域に開放し地域の憩いの場として利用して頂ける広場や公園を整備するとともに、地域の方々の快適な散策路として利用して頂ける通り抜け通路の整備や、地形上の高低差を解消し地域の方々の利便性を向上するエレベーターと歩行者デッキの整備を行います。</p> <p>計画地の開発により様々な施設が整備されることや居住人口が増加することにより、磯子駅前の活性化に寄与すると考えます。</p> <p>計画地南東側の高層建築物（2 棟）については、計画地に立地し地域のランドマークとして認知されてきた旧横浜プリンスホテルの印象的な景観を継承し、丘の形状に沿った柔らかな曲面を用いた形態や意匠とします。また、生活利便施設の整備、貴賓館の保存と活用、広場や公園などのオープンスペースの整備、通り抜け通路の整備などの他、敷地内私道（プリンス坂）の公道化を行います。計画の実現により、磯子駅前の印象的な景観の形成や地域の活性化に寄与すると考えます。しかし、これらの効果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得られるものです。提案した都市計画が決定されなければ、現行の建築基準法等の制限の範囲内での計画となり、複合開発ではない単なるマンション開発となります。単なるマンション開発では、人口増による地域活性化の効果は期待できますが、それ以上の効果は期待できません。景観的に魅力のない計画となるとともに、生活利便施設の整備、貴賓館の保存と活用、広場、通り抜け通路、エレベーターと歩行者デッキの整備、敷地内私道（プリンス坂）の公道化などの地域貢献を実現できなくなります。地域の活性化に寄与できる計画となるよう都市計画提案の内容についての一層のご理解をお願い致します。</p>	<p>磯子駅では平成 12 年に市の補助を受け、エレベーターを設置して、バリアフリー化されています。ご要望の趣旨は、駅施設の管理者である JR 東日本に伝えてまいります。</p> <p>区民、事業者、行政がまちの将来像の実現に向けて、共有すべき目標として策定した「磯子区まちづくり方針」では、「磯子駅周辺を安全でにぎわいのある地域拠点として機能を強化する。」としています。</p> <p>駅前再開発等について、地元権利者などから相談があれば事業の必要性等も含めて判断してまいります。</p>

公述意見の要旨	提案者の考え方	市の考え方
<p>本計画提案の説明会が2月20日に開催されてから、わずか2週間余りの3月5日を公述申出書の提出期限としたことは、これまでの事業者との検討・調整期間の長さと比較して極端に短く、一方の当事者である住民に対して著しく配慮に欠けている。</p> <p>汐見台は、現在、都市計画法の一団地の住宅施設及び風致地区の条例に守られて良好な住環境を維持している。近年、企業の社宅の撤退に伴い、民間業者に土地が売却され、次々と新しいマンションが建設されているが、前述の条例を遵守し、高さ15m以下に制限された建物にすることにより、広い空間を持つ整然とした街並みを形成している。</p> <p>今では横浜市でも数少ない厳しい制限の中に存在する地域となったが、新しいマンションの入居者及び開発業者からは、このような条件にむしろ魅力を感じるとの意見をいただいております。今後もこの環境を守り、維持していかなければならないとの信念の下に活動を続けている。</p> <p>今回の開発計画は、まさにその信念に逆行するものであり、隣接する地域として容認することはできない。建物の高さを20m以下に抑え、周辺地域の環境に調和したまちづくりを実現するよう強く要望する。</p> <p>本開発に係るその他の要望事項は、次のとおりである。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・近隣住民が利用してきた磯子駅までの通勤路等については、これまでと同様の利便性を確保してほしい。 ・開発後の人口増加に対応した十分な公益施設を開発地域内に整備し、近隣地域との交流促進の観点から、その利用開放を行ってほしい。 ・開発区域内私道、あるいは近隣地域との境界に沿って現存する樹木の保全と整備をしてほしい。ただし、それを担保するかわりに高さ制限を緩和することは、反対である。 ・マンション居住者用の地下駐車場出口の一方を汐見台側へ設けることについて、接続される汐見台側の道路は、車両のすれ違いも難しい極めて狭い道路であり、交通安全上の問題があるため反対する。 <p>将来、本開発後に居住される住民の方々と近隣住民が良好な関係を築くうえで、本開発行為が重大な支障とならないよう、横浜市と提案者は、近隣住民の要望に適切に対応し解決することを切に望む。</p>	<p>本計画における高さの緩和は、横浜市風致地区条例審査基準に基づく厳しい基準をクリアすることにより受けるものです。結果として、都市の風致を構成する大きな要素である緑・空地を通常よりも多く確保した計画となっており、汐見台地域も含めた風致地区の環境向上に寄与するものと考えます。また、外周部への公園や緑の配置、西側や北側に向かった高さの低減、北側に開いたまとまりのある広場空間の確保等、周辺地域との調和にも配慮した計画として提案させていただいております。汐見台地域の方々の信念を毀損するものではないと考えます。</p> <p>建物の高さを20m以下に抑えることと、①～③の要望事項の実現を両立させることはできません。なお、提案している高さ緩和を前提とした現在の計画を推進する中で、下記のような形でご要望に対応していきたいと考えております。</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 敷地内私道の公道化やエレベーター及び歩行者デッキの設置、通り抜け通路の確保等により、横浜プリンスホテル営業時以上の交通利便性を確保していきたいと考えております。 ② 高齢者施設や託児施設、生活利便施設等を整備し、近隣地域にも利用開放していきたいと考えております。 ③ 現存する樹木については、地区施設（緑地）への位置づけ等により、極力保全していきたいと考えております。 ④ 一方で地元住民から汐見台側のマンション用駐車場出入口の設置要望もあるため、出入車両の交通規制等、安全対策の実施可能性をふまえて、出入口設置の有無を検討してまいります。 <p>今後提案者が建物の高さ緩和を計画せず、都市計画提案を行わずに開発を行った場合は、上記①～③の実現は不可能となるばかりではなく、貴賓館も法的な問題から保存が難しい状況です。また空地や緑地の面積も大きく減少する結果となり、建物棟数も増えるためヒートアイランド等環境への貢献度も低くなることが懸念されます。今後も地元の皆様との意見交換を継続しながら、周辺地域への環境と利便性の確保を調和させた街づくりを目指し、開発後の居住者と近隣住民が良好な関係を築けるような計画・開発を目指していきたいと考えております。</p>	<p>提案内容については、ホームページへの概要の掲載、広報よこはま磯子区版2月号への掲載などで、周辺住民の方々に計画提案の内容を周知しています。また、公述申出期間につきましては、横浜市都市計画公聴会規則を準用し、提案内容の縦覧及び公述申出の受付を2週間行うこととしています。</p> <p>① 磯子駅までの通勤路（通称：プリンス坂）については、従来から周辺住民の皆様にご利用されていることから、公道化のご要望をいただいておりますが、公道化する場合には、土地所有者による道路用地の寄附や公道として管理していくうえで必要な整備などが必要と考えています。</p> <p>周辺住民の方々から戴いている要望等については、提案者へ伝えていきます。</p>

■公述人9

公述意見の要旨	提案者の考え方	市の考え方
<p>単なるマンションではなく、元々あったプリンスホテルのような建物に近いものを作っ てほしい。また、お酒落なレストランなどを誘致して、昔ホテルから見た眺望を再現でき るようにしてほしい。そうすれば、新しいマンションに住む方以外の人も、またあの眺望 を楽しむことが出来る。</p> <p>プリンスホテルの閉館の際に、建物の保存運動があったと聞いている。保存運動があっ たということは、緑豊かな山頂で周囲の緑と一体となるようなアールの形の建物が、多く の方から愛されていたからではないか。マンションを建てるのであれば、斜面に残る緑を 潰すのではなく、プリンスホテルのように、周辺の緑と調和するような美しい形状の建物 を再現してほしい。また、磯子、横浜を代表する建物にしてほしい。</p> <p>横浜港を一望できるような名所にしてもらえれば、そこに住む方々にとっても、きっと愛 着と誇りが持てるマンションになるのではないかと思う。</p>	<p>本都市計画提案では、旧横浜プリンスホテルの発祥の原点となった「旧東伏見邦英伯爵別邸」 (貴賓館)の保存・活用を提案しています。</p> <p>また、旧横浜プリンスホテルの建築物については、その解体の際に2万件を超える署名が集 まったことや、周辺自治会の方から、「電車や船から良く見える建物であり、あの建物が見え ると“帰ってきた”という安堵感が沸く」という意見が出ていたことを踏まえれば、その視認 性の高さにより、地域のランドマークやシンボルとなっていたと考えています。</p> <p>そのような背景から、本提案に基づく開発計画案については、旧横浜プリンスホテルの歴史 性・シンボル性を継承するため、旧横浜プリンスホテルのように丘の形状に合わせた曲面を用 いるとともに、ホテルと同等の高さとし、さらに斜面緑地の保全を含めて提案地区内の外周部 や中央部に空地・緑地を設けながら、歴史的建造物や桜並木などを維持・保存することを提案 したところです。今後、具体的な建築物の計画にあたっては、磯子駅周辺と周辺の住宅地とを 結ぶ、地域の新しいシンボルとして認識されるよう努力します。</p> <p>その一方で、敷地内の広場、歩行者用通路の一般開放や、ベーカリー、レストラン、カフェ の誘致、周辺にお住まいの方々もご利用可能なスペースの整備などを検討しており、ホテルの 有していた周辺地域への役割を再現しながら、地域の生活を支える新たな役割を担っていきた いと考えています。</p>	<p>横浜市都市計画提案評価委員会が計画提案を 評価する際には、本市のまちづくりの方針、環境 等への配慮や計画の担保性などを踏まえて、厳正 に審査・評価のうえ、総合的に評価することとし ています。</p> <p>実際に開発が行われる場合には、歴史的建造物 の保全や、斜面緑地の保全などと共に、周辺環境 との調和や景観について出来る限り配慮するよ う、事業者に要請してまいります。</p>

公述意見の要旨	提案者の考え方	市の考え方
<p>提案者から全く満足の行く回答が得られないまま、一方的に計画案が横浜市に提出され、それが受理されたということを指摘する。</p> <p>今回の住民運動を引き起こしたその根源は、横浜市が平成 15 年に改正したとされる「風致地区に関する条例」の緩和にあると考えている。環境保全に対する国民の関心が高まっているこの時期に、1,350 戸という途方もない大団地の建設可能性をうたっている条例自体、時代の流れに逆行する改正であったと言わざるを得ない。何故このような無理な条例改正を行わなければならなかったのか、その真意を知りたい。</p> <p>人口流入を阻むことはできないが、条例を改正してまで人口増加を図るようなことはすべきでない。</p> <p>人口増加により横浜市の収入が増えても、支出や借金がそれを上回れば、結局、財政は悪化し、将来の発展性も無くなるという悪循環に陥ることになる。</p> <p>今回の計画によりどれだけの人口増加を予測しているのか、提案者から回答を得ることはできなかった。私の計算によると、人口と車の増加は、一家族平均 4 人として、人口増加は 5,400 人、うち成人 2,700 人、子ども 2,700 人の増加であり、車両は一家に 1 台で 1,350 台と予想する。</p> <p>この人口の増加に対して磯子区の小・中学校の生徒収容能力は大丈夫なのか。朝夕のラッシュ時におけるプリンス坂や旧道の渋滞、狭隘な磯子駅の混雑に危険はないのか。</p> <p>提案者は、外部に与えるマイナスの効果については全然考えていない。誰もが予測し得るこれらの諸問題に対して、横浜市はどう対応しようとしているのか、是非意見を聞きたい。</p>	<p>周辺地域の方々へは、横浜プリンスホテルの営業終了に先立つ平成 18 年 6 月から、説明会や意見交換会を開催して計画の説明や意見交換を行ってきました。横浜プリンスホテル営業終了（平成 18 年 6 月 30 日）に伴う「横浜プリンスホテル跡地の開発について」の説明会を 3 回、横浜プリンスホテル営業終了（平成 18 年 6 月 30 日）に伴う「仮囲い設置工事について」の説明会を 1 回、開発方針説明会（横浜プリンスホテル解体説明会）を 3 回行い、平成 18 年 11 月からは 18 回の意見交換会を行いました。その後、計画概要説明会を 2 回行って都市計画提案に至っております。意見交換会では様々な要望が出され、可能な限り計画に反映してきています。また、住戸数も当初の 1,600 戸から 1,350 戸まで減らし、建物の最高高さも当初の 65m から 55m まで下げています。周辺地域の方々とは時間をかけて意見交換を行っており、都市計画提案提出に当たっては地域の皆様へ誠実に対応してきていると考えております。提案内容についてはご評価いただけている方とそうでない方がおりますが、今後提案趣旨を十分ご理解いただけるよう更なるご説明を継続していく所存です。</p> <p>横浜市風致地区条例審査基準におけ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“緑豊かな生活環境の向上”を図ることをねらいに定められていると認識いたします。本計画は、1 万㎡超の広場をはじめとする大規模な空地の確保や緑化率の 25%以上の設定などにより、当該基準以上の計画となっています。高さ緩和を行わないとすると、現行の建築基準法等の制限の範囲内での計画となりますが、その場合でもマンションの戸数は約 1,350 戸となります。この高さ緩和の基準は、同程度のマンション戸数を確保しながら、地域の環境を向上させることができる時代に即した制度であると考えています。</p> <p>平成 17 年国勢調査第 1 次基本集計結果によると、磯子区における持ち家の共同住宅の 1 世帯当たり人員は 2.54 人です。仮に 1,350 世帯が入居するとすると、3,429 人が増加すると計算されます。</p> <p>以下のように、周辺環境に与える様々な影響について検討しており、対応は可能であると考えております。</p> <p>○平成 19 年度義務教育人口推計表によると、計画地周辺の小学校と中学校の使用教室数の状況（平成 19 年 5 月時点）は以下の通りです。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・浜小学校：12 室／18 室 ・森東小学校：11 室／17 室 ・森中学校：13 室／17 室 ・汐見台小学校：16 室／29 室 ・汐見台中学校：13 室／22 室 <p>従って、周辺小中学校については対応可能な教室が確保されており、生徒を収容できると考えます。</p> <p>○計画案について交通環境影響評価を行った結果（休日）は以下の通りです。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・敷地内私道（プリンス坂）と国道 16 号との交差点の飽和度：0.411（現況）→0.465（将来） ・敷地内私道（プリンス坂）と磯子旧道との交差点の交通容量比： <ul style="list-style-type: none"> <計画地へ向かう方向>0.206（現況）→0.289（将来） <計画地から出る方向>0.220（現況）→0.302（将来） <p>以上のように、計画地の周辺の交差点では、開発後も交通量の処理が可能という評価を得ています。</p> <p>JR 東日本のデータによると、磯子駅の 1 日の乗降客数は、ピークだった平成 5 年度の 24,289 人から平成 16 年度の 19,367 人まで、約 5,000 人減少しています。従って、現在の磯子駅でも対応は可能と考えます。</p>	<p>都市計画提案制度は、法令で定められた土地所有者の同意等の一定要件を満たした上で、都市計画の決定や変更を提案できる制度です。</p> <p>本都市計画提案については、「横浜市都市計画提案に関する手続き要領」に基づく提案に必要な書類が揃っていることが確認できたため受理したものです。</p> <p>なお、この受理は、横浜市都市計画提案評価委員会による当該計画提案を踏まえた都市計画の決定又は変更をする必要があるか否かの判断とは無関係です。</p> <p>横浜市風致地区条例については、昭和 45 年の制定以降、建築物の高さの緩和に係る部分の改正は行っておりません。</p> <p>本市では住民基本台帳や新規開発の戸数等を基に、義務教育人口を推計し、小中学校の児童生徒数受入状況の把握に努めています。本住宅計画についても、計画内容が確定し、入居時期、住戸数が決定した段階で、児童生徒の受入など、必要な対応を検討してまいります。</p> <p>また、本市では、抜本的な交通円滑化対策として、市内全域において、体系的な道路ネットワークの整備を進めています。磯子駅周辺においては、首都高湾岸線や環状 2 号線の整備により、国道 16 号の交通量が減少するなど、一定の効果が表れています。引き続き国土交通省などと連携し、効果的な道路整備を進めてまいります。</p>

<p>横浜市が日本を代表する国際都市を自負するのなら、破壊しやすく修復が極めて難しい自然環境や生活環境を、未来永劫に渡って残していこうとするのか、真剣に考えなければならぬ岐路に立たされていると強く感じている。開発優先から市民生活重視への転換が言われて久しいが、横浜市も、これまでのような人口の社会増加に追われてのまちづくりではなく、若者が安心して子供を産み育てることができるような環境を早急に整え、人口の自然増加に目を向けたまちづくりに取り組んでほしい。</p>	<p>今回の計画では、広場や公園の整備、託児施設の整備、クリニックモールの整備などを予定しています。これらは、子供を産み育てる環境としてふさわしいと考えます。また、斜面緑地の保存や計画地内の積極的な緑化など自然環境を未来に残す計画でもあります。</p>	
---	--	--

■公述人1～10

公述意見の要旨	提案者の考え方	市の考え方
	<p>(■公述人1～10への共通回答)</p> <p>昨年10月に磯子開発特定目的会社は本都市計画提案を提出致しましたが、今回の公述回答につきましては本都市計画提案内容のまま計画を進めていくとした場合における提案者としての回答を提出させていただきました。</p> <p>本都市計画提案提出以降、都市美対策審議会や公聴会などを通して関係各位の皆様から様々なご意見を頂戴いたしました。これらのご意見に基づき提案者として調整すべきと判断した内容については計画を一部変更し真摯に対応していく所存でしたが、</p> <p>①横浜市としては、都市計画提案として提案された内容を評価対象とし、提案後の様々な意見に対応して提案者が大幅な修正を行う場合は、一旦取り下げたうえで改めて提案を提出するようとの見解を得たこと。</p> <p>②地元の一部の方々に本提案内容に強い懸念を示しておられる方がおり、ご意見に対応して計画の修正を提案しましたが双方の合意を得るには至らなかったこと。</p> <p>③本都市計画提案を推進していくにあたり「公道化に伴う大規模な道路改修」「一般開放を可能とするエレベーターや歩行者デッキの建設」「貴賓館の保存のための改修」「特別養護老人ホーム建設のための土地の提供」等当初の予想をはるかに上回る費用負担となることが判明し事業を大きく圧迫している反面、計画建物の高さ等について修正を求められていること。</p> <p>④提案者が本計画地を取得した当時と比較し、建築費の大幅な上昇、マンション市況の悪化、計画の大幅な遅延等、当計画を取り巻く事業環境が大きく変化しており、早期事業化を含め事業の抜本的な見直しを要請されていること。</p> <p>以上のような内容を総合的に検討し、提案者としては残念ながら本都市計画提案を取り下げることに致しました。</p>	<p>平成20年8月8日に本都市計画提案は取下げられました。</p>