

公聴会における公述意見の要旨と提案者の考え方

■公述人 1

公述意見の要旨	提案者の考え方
<p>今回の都市計画提案について、賛成したいと思っている。その理由は、</p> <p>一点目、山手の東部地区は、昭和47年の山手地区景観風致保全要綱が、当時のマンションなどの乱開発を防ぐためにできた横浜市のルールである。それにより学校関係は高さ15mまで認められている。それを生かして平成10年代に入って、フェリス女学院、それから雙葉学園が校舎を全部建て替えて、結局イメージチェンジして、すばらしい内容の施設がつけられた。</p> <p>これに対して、西部地区の共立学園、横浜女学院については、高さ制限10mとなっており、制度的な救済が一切なく、現状では両校とも建替えができない状況にある。</p> <p>今回の提案により、同じ山手の学校として、学校施設を再整備する道が開ければ非常に喜ばしい。いずれにしても、両校とも敷地を拡張することは非常に困難、その上、非常に斜面地を持った学校もある。敷地の有効利用しか道がない状況に置かれている。現在、共立学園は7階建て、横浜女学院は6階建ての校舎で、周辺住民への影響として非常に圧迫感や威圧感が避けられない現状である。</p> <p>今回、提案が可能になれば、そういう問題も解消されるのではないかと期待している。加えて、今回、校舎の建替構想を出している共立学園が、現在の高層の校舎部分を平らにし、そこを運動場にすることを前回伺った。周辺の環境に非常に配慮したものと私は評価したいと思う。</p> <p>もう一点、山手町の魅力は、非常に緑豊かで空間が広いことである。学校というのは町の景観形成にとって非常に大きな存在である。両校とも明治時代にでき、歴史が古く、現在も地域に根差した学校である。平成17年にできた山手まちづくり協定でも学校を歴史的な資産と捉えて、学校の存続に協力・支援を行っていくという地域の声が出てきていると思う。</p> <p>最後に、今回の提案は学校の存続、生き残りにつながるテーマだと私は受け止めている。地域住民の理解・協力をより得るために、十分な再整備の取組を期待したい。</p> <p>共立学園に関しては、今回の新校舎構想により、どの程度既存の樹木に影響を与えるのか、新校舎のイメージが分かるものを是非示してほしい。</p> <p>横浜学院に関しては、斜面地の上に建つ学校として、どのような再整備計画を打ち出していくのか。現在、影響を受けている住民と前もって話を是非お願いしたい。前回の説明の中では、都市計画ができた段階で次のことを考えるという発言を学校関係者から伺っているが、この計画は実は学校が生き残るためにあるので、あらゆる機会を捉えて、地域住民の理解・協力を得るための努力を是非お願いしたい。</p>	<p>わたしたちは山手地区において100年以上にわたり教育活動を行ってきました。今後も地元の皆様のご理解ご協力を得ながら、現地において学校を存続させていきたいと考えております。</p> <p>現状の校舎の多くは40年以上前に建設され老朽化が進み建替が必要となっておりますが、現行の高さ制限や容積率制限では教育環境を維持・向上するうえで必要な規模の施設とすることが困難な状況となっております。</p> <p>そのため、これまで横浜市と相談を行いながら、学校の高さ制限の許可に関する建築審査同意基準の活用、市街地環境設計制度の活用等、さまざまな手法の検討を行ってきた結果、建替には都市計画提案制度の活用が望ましいと判断し、用途地域等の変更及び地区計画の決定を提案することとしました。</p> <p>本都市計画提案によって、文教地区としての環境の形成、歴史的建造物の保全・活用による歴史・文化の継承、既存樹木の保全や緑化による緑豊かな環境の形成、周辺の街並みとの調和、防災性の向上などを図っていきたくと考えております。</p> <p>既存の横浜共立学園南校舎（地上4階地下2階）や横浜学院本館（地上5階地下1階）等による近隣への圧迫感については、校舎の建替によって解消したいと考えております。</p> <p>また、地区計画において建築可能な用途を学校や学校に付随するものに限定するとともに、歴史的建造物や周辺の自然との調和に配慮した建築物等の形態意匠の制限を定め、歴史・文化性に配慮した景観形成を図っていくこととします。</p> <p>横浜共立学園の詳細な設計は今後進めてまいります。横浜市と協議のうえ、新校舎の大きさ等のイメージがわかる資料を作成のうえお示しいたします。</p> <p>横浜学院については、近隣住民の皆様のご意見を伺いながら今後の検討を進めていきたいと考えております。</p>

公聴会における公述意見の要旨と提案者の考え方

■公述人 2

公述意見の要旨	提案者の考え方
<p>共立学園、横浜学院が将来にわたって存続するためには、今回の用途地域の変更はやむを得ないと思う。</p> <p>しかし、山手町の良好な住宅地を将来とも維持するためにはその影響を最小限にすべきだと思う。山手214番館のある区画は直接216番地の一般住宅と接している。他の区画は道路等で区分されているが、この214番館のある区画は違う。学校自身、この区画は緑を充実させていきますと主張されていること、並びに216番地に住む住民の皆様を考え、この214番館のある区画は現状の用途地域のままを希望する。</p>	<p>わたしたちは山手地区において100年以上にわたり教育活動を行ってきました。今後も地元の皆様のご理解ご協力を得ながら、現地において学校を存続させていきたいと考えております。</p> <p>現状の校舎の多くは40年以上前に建設され老朽化が進み建替が必要となっておりますが、現行の高さ制限や容積率制限では教育環境を維持・向上するうえで必要な規模の施設とすることが困難な状況となっております。</p> <p>そのため、これまで横浜市と相談を行いながら、学校の高さ制限の許可に関する建築審査同意基準の活用、市街地環境設計制度の活用等、さまざまな手法の検討を行ってきた結果、建替には都市計画提案制度の活用が望ましいと判断し、用途地域等の変更及び地区計画の決定を提案することとしました。</p> <p>本都市計画提案によって、文教地区としての環境の形成、歴史的建造物の保全・活用による歴史・文化の継承、既存樹木の保全や緑化による緑豊かな環境の形成、周辺の街並みとの調和、防災性の向上などを図っていきたくて考えております。</p> <p>用途地域等の変更にあたっては、周辺の住環境に配慮した学校施設整備を図っていくため、地区計画において第一種低層住居専用地域に面する部分の北側斜線については現行の規制を維持すること、また、現行の風致地区の規定以上の壁面後退を提案しております。</p> <p>横浜共立学園東側敷地の既存校舎については築後約20年が経過しており、今後建替が必要となってまいります。その際には西側敷地と同様に現行の規制では教育環境を向上するために必要な規模の建替が困難であるため、用途地域の変更を提案しております。当敷地の南側に関しては、山手まちづくり協定の1mの壁面後退のところを1.5mの壁面後退で提案していましたが、住宅地と直接接していることを踏まえ、施設計画において、道路幅員程度の7mを壁面後退することとし、合わせて積極的な緑化を図っていきたくて考えております。</p>

公聴会における公述意見の要旨と提案者の考え方

■公述人 3

公述意見の要旨	提案者の考え方
<p>歴史と伝統ある学校であり、地元では誇りに思っている。戸建住宅地に隣接する樹林地等の保全に関する事項については賛同できるが、建造物の内容については現状維持にて検討願いたい。</p> <p>学校内の地区整備計画については、計画案どおりに十分検討され、将来的に喜ばれる建造物の保全と耐震性のある学校がしゅん功されることを期待する。</p>	<p>わたしたちは山手地区において100年以上にわたり教育活動を行ってきました。今後も地元の皆様のご理解ご協力を得ながら、現地において学校を存続させていきたいと考えております。</p> <p>現状の校舎の多くは40年以上前に建設され老朽化が進み建替が必要となっておりますが、現行の高さ制限や容積率制限では教育環境を維持・向上するうえで必要な規模の施設とすることが困難な状況となっております。</p> <p>そのため、これまで横浜市と相談を行いながら、学校の高さ制限の許可に関する建築審査同意基準の活用、市街地環境設計制度の活用等、さまざまな手法の検討を行ってきた結果、建替には都市計画提案制度の活用が望ましいと判断し、用途地域等の変更及び地区計画の決定を提案することとしました。</p> <p>本都市計画提案によって、文教地区としての環境の形成、歴史的建造物の保全・活用による歴史・文化の継承、既存樹木の保全や緑化による緑豊かな環境の形成、周辺の街並みとの調和、防災性の向上などを図っていきたくて考えております。</p> <p>用途地域等の変更にあたっては、周辺の住環境に配慮した学校施設整備を図っていくため、地区計画において第一種低層住居専用地域に面する部分の北側斜線については現行の規制を維持すること、また、現行の風致地区の規定以上の壁面後退を提案しております。</p> <p>横浜共立学園東側敷地の既存校舎については築後約20年が経過しており、今後建替が必要となってまいります。その際には西側敷地と同様に現行の規制では教育環境を向上するために必要な規模の建替が困難であるため、用途地域の変更を提案しております。当敷地の南側に関しては、山手まちづくり協定の1mの壁面後退のところを1.5mの壁面後退で提案していましたが、住宅地と直接接していることを踏まえ、施設計画において、道路幅員程度の7mを壁面後退することとし、合わせて積極的な緑化を図っていきたくて考えております。</p>

公聴会における公述意見の要旨と提案者の考え方

■公述人 4

公述意見の要旨	提案者の考え方
<p>山手町の良好な住環境を将来にわたり維持するためには、用途地域の変更は行うべきでないが、学校が永続していくためには、老朽化した校舎の建替えは必要であり、かつ、現状規模の教室スペースを確保するためには、今回の用途地域の変更はやむを得ないと考える。</p> <p>ただし、その範囲は必要最小限にすべき、つまり、一部エリアを対象外にすべきと考える。</p> <p>①214 番館のあるエリアは、学校の説明では、今後更に東斜面を中心に緑化を充実させるとともに、由緒ある 214 番館を開放していくとのことだった。しかも、現在の建替計画において、その計画に該当する建物は無い。</p> <p>②一方で、この 214 番館のあるエリアは、他のエリアと違い、道路等による境界でなく、一般住宅地の 216 番地と直接接しているエリアである。したがって、少数ではあるが、住民に与える影響を少なくすべきと考える。</p> <p>③山手町特有の問題として、校舎が既存不適格な建物であるように、同様のマンションが多数存在し、築 40 年以上となり老朽化が顕著になっている。そして、建替えが非常に困難な状況のため、その所有者の方々の苦悩は非常に大きい。簡単に用途地域の変更はできないため。</p> <p>以上を勘案すると、学校の所有地全てを用途変更するのではなく、必要最小限にすべきであり、214 番館のあるエリアは対象外とし、現状の用途地域のままを望む。</p>	<p>わたしたちは山手地区において100年以上にわたり教育活動を行ってきました。今後も地元の皆様のご理解ご協力を得ながら、現地において学校を存続させていきたいと考えております。</p> <p>現状の校舎の多くは40年以上前に建設され老朽化が進み建替が必要となっておりますが、現行の高さ制限や容積率制限では教育環境を維持・向上するうえで必要な規模の施設とすることが困難な状況となっております。</p> <p>そのため、これまで横浜市と相談を行いながら、学校の高さ制限の許可に関する建築審査同意基準の活用、市街地環境設計制度の活用等、さまざまな手法の検討を行ってきた結果、建替には都市計画提案制度の活用が望ましいと判断し、用途地域等の変更及び地区計画の決定を提案することとしました。</p> <p>本都市計画提案によって、文教地区としての環境の形成、歴史的建造物の保全・活用による歴史・文化の継承、既存樹木の保全や緑化による緑豊かな環境の形成、周辺の街並みとの調和、防災性の向上などを図っていきたくて考えております。</p> <p>用途地域等の変更にあたっては、周辺の住環境に配慮した学校施設整備を図っていくため、地区計画において第一種低層住居専用地域に面する部分の北側斜線については現行の規制を維持すること、また、現行の風致地区の規定以上の壁面後退を提案しております。</p> <p>横浜共立学園東側敷地の既存校舎については築後約20年が経過しており、今後建替が必要となってまいります。その際には西側敷地と同様に現行の規制では教育環境を向上するために必要な規模の建替が困難であるため、用途地域の変更を提案しております。当敷地の南側に関しては、山手まちづくり協定の1mの壁面後退のところを1.5mの壁面後退で提案していましたが、住宅地と直接接していることを踏まえ、施設計画において、道路幅員程度の7mを壁面後退することとし、合わせて積極的な緑化を図っていきたくて考えております。</p>

公聴会における公述意見の要旨と提案者の考え方

■公述人 5

公述意見の要旨	提案者の考え方
<p>山手町には山手まちづくり協定があり、山手らしい環境を維持するためにいろいろな方針や約束事を打ち出しているが、このたびの都市計画案は、この山手の協定の方針案に合致しており、また近隣住民の環境に配慮した計画であると評価し賛同する。これからも近隣住民に係る問題については、近隣住民と協議を重ねて計画を進めていただくことを願います。</p> <p>今回の計画提案の中に、建築物の緑化率の最低限度として10%ということを協議しているが、現存の緑化率はそれ以上のものではないかと思われる。したがって、10%にこだわることなく、現状の樹木の保全と更なる緑化に努めていただくようお願いしたい。特に、二つの学校は、斜面地の緑地を抱えており、斜面緑化の保全はどこでも困難であり、維持費もかかることは承知しているが、斜面緑化の保全も願います。</p> <p>また、同じくこの計画案には、その他の取組として幾つかの事例があがっているが、これは大いに期待する。特に、防災、備蓄、防災拠点、立派な会館、本校舎、そのようなところを開放するようなことが書いてあった。是非ともこの山手町のために、また観光に来られる方のためにも、それが開放されて皆さんが喜ばれるような方向へ進めていただきたい。</p>	<p>わたしたちは山手地区において100年以上にわたり教育活動を行ってきました。今後も地元の皆様のご理解ご協力を得ながら、現地において学校を存続させていきたいと考えております。</p> <p>現状の校舎の多くは40年以上前に建設され老朽化が進み建替が必要となっておりますが、現行の高さ制限や容積率制限では教育環境を維持・向上するうえで必要な規模の施設とすることが困難な状況となっております。</p> <p>そのため、これまで横浜市と相談を行いながら、学校の高さ制限の許可に関する建築審査同意基準の活用、市街地環境設計制度の活用等、さまざまな手法の検討を行ってきた結果、建替には都市計画提案制度の活用が望ましいと判断し、用途地域等の変更及び地区計画の決定を提案することとしました。</p> <p>本都市計画提案によって、文教地区としての環境の形成、歴史的建造物の保全・活用による歴史・文化の継承、既存樹木の保全や緑化による緑豊かな環境の形成、周辺の街並みとの調和、防災性の向上などを図っていきたいと考えております。</p> <p>施設計画の検討にあたっては、近隣住民の皆様のご意見を伺いながら検討を進めていきたいと考えております。</p> <p>樹林地等の保全については、地区計画において緑化率の最低限度を12%とするとともに、地区施設の緑地、樹林地、草地等の保全に関する事項を定め、斜面緑地や沿道の既存樹木の保全、緑化により、緑の環境の維持、向上を図ります。</p> <p>防災、備蓄、防災拠点については、新設体育館やグラウンドの近隣住民の皆様への災害時の避難場所としての開放や、横浜共立学園の敷地への周辺自治会・町内会のための防災備蓄スペースの設置を行っていきたいと考えております。</p> <p>横浜共立学園本校舎及び山手214番館については、学校だけでなく地域の歴史的資産であると捉え、保全を図っていくとともに内部見学会の開催等による一般開放を行っていきたいと考えております。</p>

公聴会における公述意見の要旨と提案者の考え方

■公述人6

公述意見の要旨	提案者の考え方
<p>今回の公述については八点到りまとめた。</p> <p>まず、基本的に校舎の建替え及び今回の用途地域の変更を含んだ都市計画提案並びに地区計画の提案については、基本的には賛成する。現在、私の住まいは共立学園の南校舎のちょうど下のあたりにあるが、現状の校舎だと、生活の面で若干気になる点がある。</p> <p>先日、大雪が降り、地方気象台のあるあたりの数倍雪が積もっていたということもあり、除雪等の作業もかなり難儀をした部分があるので、今後、自然環境に影響を及ぼさないような形で建替えを早急に実現してもらいたい。</p> <p>二点目に、山手まちづくり協定がこの地域にあり、その計画に基づいて、プランニングを進めてもらいたい。</p> <p>山手まちづくり協定は、山手まちづくり推進会議で検討されており、過去にも山手町の中で同じような地区計画をして、乱開発を防ごうという趣旨で何度も住民との間でアンケートをとったりしているため、そうした経緯も踏まえて、地区計画を見直すのであれば、是非ともそのような方の意見も参考にしてもらいたい。</p> <p>三点目に、用途地域の変更ということで、今回都市計画提案がされているが、第一種低層住居専用地域で建ぺい率が40%で容積率が80%という、本当に戸建ての家しか建たないということで、学校を維持していく上ではやはり難しいということを感じている。ただ、いきなり今の計画の倍ぐらいの緩和になってしまうと、本当に隣接するところに住んでいる人間からしたら、これは大きな影響、数字だけを見るとすごく圧迫感があるというのが正直なところであり、できれば本当に敷地の必要などだけ都市計画変更するなり、用途地域の変更をする、あるいは、道路とか境界から数mのところは現状のまま維持し、本当に必要なコアな建替をする部分の変更にとどめるなど、まだいろいろ検討の余地が残っているのではないかなと思う。無理には言わないが、なるべくご配慮いただきたい。</p> <p>四点目に、地盤面の算定方法だが、都市計画提案されると、恐らく建築基準法の基準が採用されるので、平均地盤面の高さからの建物の高さというような形の解釈になると思うが、敷地の一部が傾斜地にかかっている場所もあるので、どうしても下のほうから見ると、平均地盤面は高い地盤と低い地盤の間が基準になるため、例えば8m下がると4mのポイントが0mになる。そうすると、下から見るとそこから15mという19mの高さになってしまうので、一種低層の10mのようなものになるような形で検討していただければと思う。我々は本当に一番低い地盤に接しているところに住宅が建っているため、その辺、ご配慮いただきたい。</p> <p>また、山手の景観風致保全要綱の中には、建物の高さの基準というのが、地面に接する一番低いところから10mという制限がかけられており、私が実際この地域で家を建てたときには、地面に接している一番低いところから10mという制約があり、設計をするときにかなり苦労をしたという経緯があるので、今後は横浜市も、その辺の何らかの緩和を少し設けるような形で、是非校舎が建て替えられるような配慮をお願いする。</p> <p>五点目が、擁壁の存在について少し意見が近隣の方から出ており、その辺について少しご意見をと思う。現在、都市計画提案では、擁壁や人口構造物の上にフェンスなどの計画も恐らく入ってくるだろうと。運動場のボールが飛ばないような形のものかと思うが、なるべく景観を損ねないような形の構造のものを希望する。できれば樹木等で覆っていただけたらかなり下から見たときの圧迫感もないし、好ましい。</p> <p>六点目は、緑化というのが重要なポイントになると思う。現在、低い地盤のところは余り樹木が生えていない部分があり、どうしてもコンクリートの建物が直接見えると、景観上も好ましくないおそれがあるので、地盤面の低いところも、北側になると樹木が育ちにくいところはあるかと思うが、日陰に強い樹木もあるので、その辺も少しご配慮いただきたい。</p> <p>七点目が、擁壁の見直しということで、西側のちょうど講堂に面している、打越町内会側に位置するところであるが、下から見ると、垂直に擁壁が立ち上がっているところに不安感があるということをお住まいの方から意見が出ており、これを山手まちづくり協定で規定されているような、垂直ではなく少し傾斜をした石積みの擁壁の構造のものや、あるいは少し下側に空地を設けて樹木を植栽するなど、景観風致に配慮した形の計画を行うと、より一層いい方向に向かうのではないかなと思う。</p> <p>最後、八点目が、山手の良好な住環境の一つに、いわゆる景観木と呼ばれる樹木がある。樹齢100年を超えるような、横浜が開港して外国人の方がこの地に住んで植えられたヒマラヤスギや、クスノキなどがたくさんあり、そういった既存の樹木を残していくということも我々の歴史を後世に伝えていくものだろうと思われるので、その点を考慮していただき、既存の10mを超えるような樹木を伐採せずに、なるべく残す方向でプランニングを進めていただきたい。できたら地区計画等で、こういった樹木の保全をしますというような条項も盛り込み、今後、未来永劫適切に管理をし、将来に残すというような方向も検討してもらいたい。</p>	<p>わたしたちは山手地区において100年以上にわたり教育活動を行ってきました。今後も地元の皆様のご理解ご協力を得ながら、現地において学校を存続させていきたいと考えております。</p> <p>現状の校舎の多くは40年以上前に建設され老朽化が進み建替が必要となっておりますが、現行の高さ制限や容積率制限では教育環境を維持・向上するうえで必要な規模の施設とすることが困難な状況となっております。</p> <p>そのため、これまで横浜市と相談を行いながら、学校の高さ制限の許可に関する建築審査同意基準の活用、市街地環境設計制度の活用等、さまざまな手法の検討を行ってきた結果、建替には都市計画提案制度の活用が望ましいと判断し、用途地域等の変更及び地区計画の決定を提案することとしました。</p> <p>本都市計画提案によって、文教地区としての環境の形成、歴史的建造物の保全・活用による歴史・文化の継承、既存樹木の保全や緑化による緑豊かな環境の形成、周辺の街並みとの調和、防災性の向上などを図っていきたくと考えております。</p> <p>山手まちづくり協定は横浜市地域まちづくり推進条例に基づく地域まちづくりルールであり、多数の住民の皆様のご賛同を得た重要なものであると認識しております。地元の皆様には、これまで説明会を開催し、ご意見をお伺いしてまいりました。施設計画の検討にあたっては、近隣住民の皆様のご意見を伺いながら検討を進めていきたくと考えております。</p> <p>用途地域等の変更にあたっては、周辺の住環境に配慮した学校施設整備を図っていくため、地区計画において第一種低層住居専用地域に面する部分の北側斜線については現行の規制を維持すること、また、現行の風致地区の規定以上の壁面後退を提案しております。</p> <p>横浜共立学園東側敷地の既存校舎については築後約20年が経過しており、今後建替が必要となってまいります。その際には西側敷地と同様に現行の規制では教育環境を向上するために必要な規模の建替が困難であるため、用途地域の変更を提案しております。当敷地の南側に関しては、山手まちづくり協定の1mの壁面後退のところを1.5mの壁面後退で提案してはりましたが、住宅地と直接接していることを踏まえ、施設計画において、道路幅員程度の7mを壁面後退することとし、合わせて積極的な緑化を図っていきたくと考えております。</p> <p>現在横浜共立学園南校舎が建っている部分については、地下を新設体育館その上をグラウンドとして整備し高さを抑えることで、北側住宅地の日照状況や圧迫感を改善する計画といたします。</p> <p>山手地区景観風致保全要綱にある指導基準については、横浜市と協議を進めてまいります。</p> <p>横浜共立学園のグラウンド外周部に、周辺の安全性の確保や良好な景観形成を考慮しながら、既存と同程度の高さの防球フェンスの設置を検討しております。</p>

公聴会における公述意見の要旨と提案者の考え方

公述意見の要旨	提案者の考え方
	<p>擁壁については、既存擁壁の安全性については現在問題ありません。横浜共立学園西側では、景観に配慮した擁壁の仕様や擁壁上部の緑化を検討いたします。なお、現在南校舎が建っている部分の西側及び北側の擁壁は、新設体育館（地下）の建設に合わせて、景観に配慮し再整備いたします。樹木の植栽においては、日照状況など、樹木の生育条件について調査し、その結果に基づいて緑化を検討いたします。</p> <p>樹林地等の保全については、地区計画において緑化率の最低限度を12%とするとともに、地区施設の緑地、樹林地、草地等の保全に関する事項を定め、斜面緑地や沿道の既存樹木の保全、緑化により、緑の環境の維持、向上を図ります。なお、既存樹木のヒマラヤスギやクスノキ等については、施設計画において残せるよう検討していきたいと考えております。</p>

公聴会における公述意見の要旨と提案者の考え方

■公述人 7

公述意見の要旨	提案者の考え方
<p>私は子どもの頃から 50 年近く、山手町の第一種低層住居専用地域内に住んできた。しかし、その第一種低層住居専用地域に住んでいるにもかかわらず、近隣に存在する既存不適格の高層建物のために、「広々とした空を感じる事ができない」と感じて半世紀近く暮らしてきた。物心がつくようになってからは、都市計画の存在を知り、既存不適格の建物がいずれは建替えられて、第一種低層住居専用地域としての本来の姿を取り戻せる日がいつか来るだろう。そして、このエリアの雰囲気が変わるものと期待して、その日を待ちこがれて暮らしてきた。</p> <p>既存不適格建物に対しては、「既得権だから仕方がない。いつか建て替えられる日まで、うっとうしいけど我慢」という気持ちで何十年も辛抱してきた。それにもかかわらず、用途地域が変わって高さ 15 m の建物を建てられてしまっは、未来永劫、このエリアは山手町の第一種低層住居専用地域であるにもかかわらず「広々とした空」を感じる事のできない地域になる。</p> <p>現在の都市計画法が決まった 45 年以上前から、既存不適格の校舎の問題は十二分に分かっていたはずである。今まで半世紀近くも時間があつたので、その長い間に将来起こりうる校舎建替えの問題について、様々な対処方法が検討できたはずであるし、その対処方法を実行できたはずである。45 年前から現在に至るまで、共立学園は近隣の土地数箇所を購入して学校用地を増やしてきたが、手放した土地もあつたように記憶している。</p> <p>山手町ではかつて、セントジョセフ跡地で大規模マンションの建設問題が起こつた。将来、少子化の影響で、もし共立と横浜女学院の二校が廃校になった場合、住民との間で同様の問題が発生すると思う。</p> <p>ですからこのほどの「低層住居専用地域に中高層住居専用地域のエリアが食い込むという、突然で一方的な用途地域変更の提案」は、到底、賛成できない。用途地域というものは、簡単に変えることができない絶対的なものはずである。災害のためとか、国家の利益のためとか、極めて公共性の高い理由ならば納得できる。用途地域は、地権者の希望だけで簡単に変えられていいはずはない。</p> <p>今回、どうしても建築条件を緩和してほしいというならば、妥協案として以下の 3 点を条件として提示する。</p> <p>①第一種中高層住居専用地域であっても、高さ制限は 10m 以下とすること</p> <p>②第一種中高層住居専用地域であっても、建ぺい率、容積率は、周辺の学校所有地を合算して、40%、80% とすること。(横浜共立学園はテニスコートや自然観察園等の土地を合算。横浜女学院はテニスコート、部室などを合算して、その範囲内で現在の建ぺい率、容積率の範囲内とする)。つまり、エリア全体として、建ぺい率、容積率を保つ。東京駅における空中権の売却利用と同様の考え方。</p> <p>③将来、用地を売却する場合、用途地域を元の第一種低層住居専用地域に戻すこと。 つまり、用途地域の変更は、横浜共立学園と横浜女学院が所有し、学校用地として使用する場合のみ認め、所有者や使用用途を変更する際は、再び元の地域に戻す。</p> <p>以上が我慢できる最低条件である。</p>	<p>わたしたちは山手地区において 100 年以上にわたり教育活動を行ってきました。今後も地元の皆様のご理解ご協力を得ながら、現地において学校を存続させていきたいと考えております。</p> <p>現状の校舎の多くは 40 年以上前に建設され老朽化が進み建替が必要となっておりますが、現行の高さ制限や容積率制限では教育環境を維持・向上するうえで必要な規模の施設とすることが困難な状況となっております。</p> <p>そのため、これまで横浜市と相談を行いながら、学校の高さ制限の許可に関する建築審査同意基準の活用、市街地環境設計制度の活用等、さまざまな手法の検討を行ってきた結果、建替には都市計画提案制度の活用が望ましいと判断し、用途地域等の変更及び地区計画の決定を提案することとしました。</p> <p>本都市計画提案によって、文教地区としての環境の形成、歴史的建造物の保全・活用による歴史・文化の継承、既存樹木の保全や緑化による緑豊かな環境の形成、周辺の街並みとの調和、防災性の向上などを図っていききたいと考えております。</p> <p>用途地域等の変更にあたっては、周辺の住環境に配慮した学校施設整備を図っていくため、地区計画において第一種低層住居専用地域に面する部分の北側斜線については現行の規制を維持すること、また、現行の風致地区の規定以上の壁面後退を提案しております。施設計画の検討にあつても、沿道の既存樹木の保全を図りつつ周辺住宅地からの見え方に配慮した計画となるよう検討を進めていきたいと考えております。</p> <p>なお、建ぺい率については、第 3 種風致地区での規制により、用途地域変更後も 40% となります。</p> <p>地区計画によって、建築可能な用途を学校や学校に付随するものに限定し、所有者が変わつた場合でも、マンション等の住宅用途を建設することができないような用途の制限を提案しております。</p>

公聴会における公述意見の要旨と提案者の考え方

■公述人 8

公述意見の要旨	提案者の考え方
<p>この計画については、今まで何度か近隣住民ということで伺っている。いろんな意見について申し上げ、現在、我々の仲間としても、こういう都市計画提案はやはりこの学校の存続のためにやむを得ないだろうということで、基本的に認めようとなっている。</p> <p>しかしながら、私自身は、隣の216番地に住んでいる。214番地も都市計画提案に入ってしまうと、我々の住んでいるところとの間に境界の道がないので、この中に高層の建物が入ると、非常に住環境が悪くなる。エゴで言っているのではなく、やはり山手の景観を阻害するだろうと思っているので、是非このエリアは外していただきたい。</p> <p>この図面、配置案では、214番地のあるエリアは非常に緑が多くなっている。これをもちろん残すことになっている。私は三十何年前にここに住み始めたが、そのときはもっと緑があった。私どもの住んでいるところと、それから石川町との間に国有地がある。この国有地は214番に接しているが、そこには非常に樹木が多くてうっそうとしている感じだった。ところが、下にあるお寺が、墓地として売出し、国有地の払下げを受けて墓地になっているため、樹木は減ってきている。だから、ここに書いている緑が本当にこのとおりにあるかどうか、私は検証していないが、こんなにならないのではないか思っているので、是非この緑は、あるいはこれ以上に残してもらいたい。</p> <p>最後に、このような計画が出ると、普通、我々素人はなかなか図面だけでは分からない。パースや模型をお願いしたいということも言ったことがあるが、私も是非ここでプラスチックのモデルか何かをつくっていただき、それで皆さんに説明していただけると、なお分かりやすいと思う。言った、言わないというよりは、やはりモデルが一番いいと思うので、是非それを実現してもらいたい。</p>	<p>わたしたちは山手地区において100年以上にわたり教育活動を行ってきました。今後も地元の皆様のご理解ご協力を得ながら、現地において学校を存続させていきたいと考えております。</p> <p>現状の校舎の多くは40年以上前に建設され老朽化が進み建替が必要となっておりますが、現行の高さ制限や容積率制限では教育環境を維持・向上するうえで必要な規模の施設とすることが困難な状況となっております。</p> <p>そのため、これまで横浜市と相談を行いながら、学校の高さ制限の許可に関する建築審査同意基準の活用、市街地環境設計制度の活用等、さまざまな手法の検討を行ってきた結果、建替には都市計画提案制度の活用が望ましいと判断し、用途地域等の変更及び地区計画の決定を提案することとしました。</p> <p>本都市計画提案によって、文教地区としての環境の形成、歴史的建造物の保全・活用による歴史・文化の継承、既存樹木の保全や緑化による緑豊かな環境の形成、周辺の街並みとの調和、防災性の向上などを図っていきたくて考えております。</p> <p>用途地域等の変更にあたっては、周辺の住環境に配慮した学校施設整備を図っていくため、地区計画において第一種低層住居専用地域に面する部分の北側斜線については現行の規制を維持すること、また、現行の風致地区の規定以上の壁面後退を提案しております。</p> <p>横浜共立学園東側敷地の既存校舎については築後約20年が経過しており、今後建替が必要となってまいります。その際には西側敷地と同様に現行の規制では教育環境を向上するために必要な規模の建替が困難であるため、用途地域の変更を提案しております。当敷地の南側に関しては、山手まちづくり協定の1mの壁面後退のところを1.5mの壁面後退で提案していましたが、住宅地と直接接していることを踏まえ、施設計画において、道路幅員程度の7mを壁面後退することとし、合わせて積極的な緑化を図っていきたくて考えております。</p> <p>樹林地等の保全については、地区計画において緑化率の最低限度を12%とするとともに、地区施設の緑地、樹林地、草地等の保全に関する事項を定め、斜面緑地や沿道の既存樹木の保全、緑化により、緑の環境の維持、向上を図ります。</p> <p>横浜共立学園の詳細な設計は今後進めてまいります。横浜市と協議のうえ、新校舎の大きさ等のイメージがわかる資料を作成のうえお示しいたします。</p> <p>横浜学院については、近隣住民の皆様のご意見を伺いながら今後の検討を進めていきたいと考えております。</p>