

山手地区景観計画（素案）及び山手地区都市景観協議地区（素案）説明会 議事要旨	
日 時	平成30年10月15日（月）午後7時から午後9時まで
開催場所	横浜市開港記念会館 2階6号室
参加者数	26名
質疑要旨	<p>●過去の説明会からの変更点について</p> <p>【意見】過去2回の住民説明会以降、取り入れられた内容など、どの部分の内容が変わったのか、説明してほしい。</p> <p>【回答】まず、今回の制度移行による主な変更点は大きく4点あります。1点目として、従来の要綱による協議では、協議を行う時期が明確化されていませんが、景観法に基づく届出行為と景観条例に基づく都市景観協議の時期は明確化されています。また、行政として、今後は法に基づいた勧告や罰則等が行えるようになります。2点目として、屋外広告物について、屋外広告物条例に基づく許可と連動し、景観計画を守らないと許可がおりないようになります。今回の景観計画の中では、眺望の視点場に向かって設置しないでくださいという既存のルールを再度位置づけます。3点目として、行政として、公園や道路を景観重要公共施設に位置づけます。4点目として、一定規模以上のものを特定都市景観形成行為と位置づけ、市との協議だけではなく都市美対策審議会という外部有識者会議にも諮ることになります。</p> <p>過去2回の住民説明会や、協定を運営されている地元の皆様との意見交換を踏まえて細かい修正をしています。</p> <p>住民説明会以降の主な変更点としては、眺望の視点場が増えたこと、全域の色彩の基準について、マンセル表色系を用いた定量的な基準を定めたことが挙げられます。また、文章全体を、庁内の議論や地元の皆様のご意見を踏まえて、修正しています。</p> <p>●景観計画・都市景観協議地区の区域について</p> <p>【意見】地区の範囲は赤い枠の部分か。そうだとすると、既存の狭小敷地が多い町も入っているが、そういう場所に規制がかかると、住民は困るのではないか。その辺りは考慮しているのか。逆に、区域から除かれた千代崎町は、元々広い家が多いものの、何故か風致地区から除外されてしまい、敷地分割がなされているようなエリアである。本当はそういう動きを止めなければいけないのではないか。そもそも、かつて風致地区から除外されたことが間違っていると思っているので、今回の区域の検討においてもきちんと地区を見て、制度適用の必要性の有無を考えてほしい。</p> <p>【回答】区域図の外側の赤い一点鎖線が範囲です。基本的には今まで指導してきている要綱や街づくり協議の制度移行のため、新たに規制が厳しくなって困るということはないと考えています。区域から外したエリアは高さ20m程度の建物が許容できる用途地域で構成されており、また山手の丘から本牧側については景観上これまで考慮してきている場所でもなく、実際に5階建てくらいの建物も建っています。また、このあたりは平らな土地で、山手町のように建物が接している地面の最も低いところから高さをとる必要がなく、建築基準法上の一般的な高さのとり方で問題ないエリアです。以上から、今回区域から外しても問題ないと考えます。地域の現状については都市整備局として確認しておりますが、今一度きちんと確認いたします。</p>

●敷地面積の確保・緑の保全について

【意見】山手町に長年住んでおられる先輩のご意見を伺うと、山手町の緑は昔と比べて半分以下になっていると言われている上、現にこの10年を振り返ってみても、急速に緑が減っている。その一番の原因は、広くゆとりある敷地が細分化されていることだと思う。スライド資料の58頁の本文に「山手地区は公園、斜面緑地、宅地内などの豊かな緑に囲まれている」と記載されており、確かにその通りであったが、現状では、特に一般の宅地内の緑は急速に減少していて、危機感を感じている。

従来要綱では、罰則等がなく、ルールに適合していなくても無視されるケースが度々あったので、今回、山手地区は横浜市民全体の共有財産であるという認識のもと、横浜市が法令に基づく景観計画・都市景観協議地区を策定しようとしていることは非常に心強い。しかし、今回の基準の中では敷地の広さが明記されておらず、これでは何も変わらないのではないかと。都市景観協議地区の素案の3頁の地区別行為指針にゆとりある敷地について若干記載されているが、この指針だけでは弱過ぎる。開発業者や新築される建物オーナーに対して、少しでも広い敷地にさせていただくようお願いしている中で、これを機にもう少し強く伝えられるようにしていただきたい。

特に、山手本通り沿いの敷地は、地区の基本方針にも、「地区ごとの魅力ある通りを軸線とした、歩いて楽しめる歩行者空間を形成する」というような表現の通り、少なくとも100坪以上維持しなければ山手町らしさがなくなってしまう。

【回答】制度移行させることで担保性が上がるという点に関して、ご賛同いただき有難うございます。大規模な土地利用転換等が今後も想定される中で、まずは今の要綱の内容をきちんとした根拠を持ったものに変えていきたいという趣旨で、今回の制度移行を考えています。敷地面積への制限については、市としても非常に慎重にやらなければいけないと考えており、地域の皆様の中で合意形成をしていくということであれば、市としても、例えば建築協定や地区計画の指定を目指すにあたって、支援をしていきたいと思っております。

現時点では、山手町特定地区の行為指針の「山手町特定地区の異国情緒ある街並みを継承し、ゆとりある敷地による閑静な住宅地を形成する」を根拠に各事業者と協議をしていきます。敷地を広くするという事は、区割りを変更することにも繋がりますので、そういった協議も含めて臨もうとしており、それによって少しでも緑を残すことにも繋がればよいと思っております。どうしても指針であり、協議は相手とのやりとり次第という一面もありますが、まずはここから横浜市の窓口としても取り組んでいきたいと考えています。

山手本通り沿いの敷地につきましては、地域の皆様でどのような規制があり得るのかを話し合ってください、そこに市としても関わっていきたくと思っています。

【意見】かつて県知事公舎の予定地を大手不動産会社が購入した際、敷地分割がされることとなり、1軒あたり50坪という想定を何とか60坪まで広げた経緯がある。敷地分割の問題は課題だと思っている。敷地面積の制限について、先ほど市からの説明では、中々数値を示すのは難しいということだった。例えば、もし我々が最低敷地面積を100坪にしようとした場合、どのようにしたらそれが制限として可能になるのか。住民の8、9割の合意を得るとするのは現実的ではないのではないか。

【回答】具体的な数値による規制をするのであれば、例えば地区計画で数字を定め、それを更に条例化することで、建築確認申請と連動させることが考え

られます。そのためには地域の皆様での合意形成が必要となります。横浜市で一律に規定している敷地面積で165㎡と定めている地域もありますし、それ以上の規定を建築協定等で定めている地域もありますが、そこには非常に難しい合意形成があるということも事実です。非常に難しいのは重々承知していますが、どのレベルのルールを目指すのか、あるいは合意形成を図れる水準がどのあたりなのかという議論が必要なのが敷地面積の規制です。

【意見】 自宅の建替を経験しており、ある程度広い敷地がないと、宅地内の緑は残せないという実感がある。緑を残していけるのか、懸念される。

【回答】 緑を残すことと敷地規模の関係について、本日複数ご意見いただいていますので、今後窓口でどう指導していけるかも含め、しっかりと受けとめていきたいと思います。

●壁面位置の指定について

【質問】 壁面後退について、なかなか地元のまちづくりのルールにつながるというようなイメージが湧かない。山手町内の共同住宅では、公道からは4m、隣地からは2m後退くらいのルールにしなければ良好な住環境は維持できないのではないかと。

【回答】 今回の景観計画での壁面位置の制限につきましては、建築基準法に基づく壁面線の指定や地区計画、街づくり協議の中で指定している数値を定めています。山手町では風致地区及び地元まちづくり協定で外壁後退を運用されている上で、共同住宅に関しては不十分なのではないかというご意見だと認識しています。今回、特定都市景観形成行為を定めることで、ある程度規模の大きい共同住宅については、市との協議だけではなく、第三者の視点も入れた協議ができるようになりますので、総合的な観点でより良い景観を形成していきたいと考えています。

●景観重要公共施設について

【意見】 景観重要公共施設として選定されている公園と道路の選定根拠は。

【回答】 公園については、地域の住民だけではなく、横浜市の全市民も訪れる非常に華やかで歴史のある公園を選びました。なお、先行して地区指定している関内地区でも、山下公園等そういった公園を指定しています。結果的に山手町にはそういった大きな公園が多いので、6つ指定しています。道路については、歩行者にとって安全で快適な道路を景観上もきちんと整備していこうという考えを前提に、歩道のある道路を選定しています。その中で、山手本通りの、電線の地中化もされていて、地域の皆様だけでなく、通り沿いに外国人墓地や元町公園等があり、異国情緒あふれる景観を保っているところで、市としても景観に力を入れてきた区間を指定しています。そこから続く谷戸坂も、山手の丘と元町・石川町を結ぶ昔からのメイン道路だったということで、あわせて指定しています。

【意見】 山手公園やイタリア山庭園も指定するならば、山手本通りについて、そちらの公園の方まで延長すべきではないかと。

【回答】 山手本通りの指定範囲については、選定に苦慮しましたが、道路局とも議論した中で、現段階では電線の地中化を行い、バリアフリー化に対応できている道路の部分の指定しようとしています。

●特定都市景観形成行為について

【質問】 特定都市景観形成行為に係る建築面積の400㎡や1000㎡という数字の根拠は。

【回答】 既に制度適用している関内地区では、高さ45mを超える建築物の新築等を

特定都市景観形成行為と定めておりますが、山手地区においては基本的に用途地域の制限上、建物高さよりも建築面積の方が周辺景観に対する影響を与えると考えました。その上で、既存の建物状況を100㎡単位で調べたところ、今回一戸建の住宅を適用除外としていますが、山手地区には300㎡近い一戸建の住宅が非常に多く、300㎡以下にすると適用除外が増えてしまうので、400㎡を超えるものとししました。そうすることで、山手本通り沿いの市の歴史的認定建造物である教会や、学校、比較的大きい共同住宅等が該当してくることとなります。それらの改修や建替にあたっては、景観に与える影響は大きいと考えており、外部有識者の意見も聴きながら、きちんと協議していこうと思っています。

全域の1000㎡という数字については、例えば、現在、元町中華街駅前の近くで商業施設が工事中ですが、平地の場所においても比較的規模の大きい建物が建つ可能性があるため、そういったものに対しても第三者の視点を入れた協議ができるようにしていきたいという趣旨で決めました。

【意見】 特定都市景観形成行為について、山手本通り沿い等の主要道路沿いのみが400㎡を超えるものを対象としている理由は、まちづくり協定では、特段山手本通り沿いとそれ以外というように分けた対応はしていないし、本通りに面してなくても周辺の景観に与える影響は大きいと考える。

【回答】 山手町の一番のメイン通りであり、お住まいの方だけでなく来街者もたくさん通るこの山手本通り、ワシン坂へ続く道、谷戸坂沿いの建築物について、一番影響度合いが大きいと考え、主要道路と位置づけました。主要道路から外れている道路に面する敷地についても、現在の建物状況を鑑みて、建築面積1000㎡超えの場合を位置づけ、カバーしています。ただし書きの「周辺の景観に与える影響が少ないもの」とは、例えば広い敷地中で道路から全く建物が望見できないもの等を想定しているため、単純に主要道路から外れているから景観上与える影響が少ないと考えているのではありません。この辺りの意図については今後作成するガイドラインで補足説明するなどして、事業者とトラブルがないように進めていきたいと考えています。

●他法令の手續との関連について

【意見】 今回の景観に関する法的規制と、建築確認申請はどのような連携になるのか。景観のルールで縛っても、建築確認上は問題ないということで、問題になることが多くある。

【回答】 景観法に基づく景観計画や、景観条例に基づく都市景観協議は、建築確認申請と法律上直接連動はしていませんが、工事着手の31日前までに届出が必要なことや、届出前に協議が必要なことは明文化されるので、建築確認申請前にきちんと景観に関する手續をとってもらえるように、審査部署や指定確認検査機関と連携していきます。

【意見】 風致地区条例と景観計画の関係性は、作ったルールがきちんと徹底されるような仕組みが必要ではないか。

【回答】 風致地区条例も景観制度も、基本的に建築確認で建築主事が見なければいけないものではありません。ただ、これまでの要綱でしっかりやってきたことを引き継ぎ、きちんと手續をしていきたいと思っています。風致地区条例との関係については建築局と状況整理し、しっかり対応したいと思います。

【意見】 宅地内の緑が減っているのは、風致地区条例の問題がある。条例上植栽することになっているが、実際は一時的に植栽され、その後伐採されても結果的には大丈夫な制度になっている。その上、植栽をした際の完了届の提

出期限がないため、宅地内の緑は増えず、逆に減ってしまっている。この状況を理解しているのか。

【回答】風致地区条例の手續に関しては、建築局の担当部署と状況等を確認します。

●その他

【意見】スライド資料63頁で主要道路という言葉が出てくるが、道路には国道や高速道路など色々と種類がある中で、何を表すのか。本文に出てくる法律用語や専門用語について、意味を細則や例規できちんと表現するか、用語集等を作成して明確した方が、一般市民にとって分かりやすいのではないのか。

【回答】主要道路については、「山手地区都市景観協議地区（素案）」の2頁の第5（1）で「都市景観協議地区図に示す主要道路」という文言が出てきており、後ろに添付されている図面3を参照すると、どの部分が主要道路なのかが分かるようになっていきます。景観計画と都市景観協議地区において具体的にどのようなものを誘導したいのかを、ビジュアルも含めて分かりやすく伝えられるように、ガイドラインを今後作成します。その中には用語集を含めるなど、しっかり趣旨を伝えられるようにしていきます。

【意見】届出対象行為に記載のある「移転」というのは、具体的にはどのようなものなのか。

【回答】移転というのは、原則同一敷地内に今ある建物をそのまま移動させることで、例えば曳家です。

【意見】石川町駅前に大きなマンションが建ったことで外国人墓地から富士山が見えづらくなったように、景観というのは地域だけで管理すれば上手くいくというものではない。山手だけでなく、山下町や山下ふ頭も景観の規制をしてほしい。

【回答】山下町のある関内地区については、平成20年度に景観制度を導入しています。石川町駅前のマンションは、その時には既に建築されていました。現在、関内地区の景観計画で、外国人墓地とイタリア山庭園からの眺望をしっかり守っていこうということが位置づけられており、今ではそういったことを前提に審査しています。山下ふ頭につきましては、どんなまちづくりを進めていくか、何が必要かをこれから議論していくこととなります。都心再生課としてもきちんと把握していなければいけないエリアですので、注視していきたいと思えます。