

公述意見の要旨と景観行政団体（市）の考え方

●公述人1

公述の要旨	景観行政団体（市）の考え方
<p>1 景観計画（変更の素案）の方針に記載されている緑豊かなゆとりある街並みを実現するためには、住宅1戸当たりの敷地面積がある程度広いことが絶対に必要だと考える。敷地が狭くては、大きな木を残すことができず、すなわち狭い敷地に大きな木があつては、建物を建てることも、新たに大きな木を植えることもできない。山手まちづくり推進会議の活動の経験では、古木や大木を維持するためには最低でも 265 m²、約 80 坪程度の敷地面積が必要だと感じている。不動産業者によって細分化された宅地では、必ずしも緑豊かなゆとりある住宅にはなっていないように思われる上、一度細分化された宅地は二度と大きくすることができない。また、我々のような民間団体では、業者に対して敷地面積の拡大を求めるのは無理がある。</p> <p>したがって、具体的な敷地面積の最低限度を数値として規定することが無理であっても、何らかの方策で、結果としては1戸当たり 260 m²程度の敷地面積が確保できるように、50 年先、100 年先の山手、横浜を考えた景観計画の指針の更なる見直しを要望する。</p>	<p>今回の横浜市景観計画の変更及び山手地区都市景観協議地区の策定は、これまで当該地区で運用してきた山手地区景観風致保全要綱（昭和 47 年策定）を現状に合わせて整理し、制度移行を行うものです。</p> <p>建築物の敷地面積の最低限度を定める場合、地権者の方の私権を制限することになるため、地権者の方々の間で合意形成を図っていく必要があります。</p> <p>今後地域の皆様で合意形成を図っていく意向があれば、都市計画法に基づく地区計画や建築基準法に基づく建築協定等、状況に応じた適切な手法により、敷地面積の最低限度を検討する支援を市も行っていきたいと考えています。</p> <p>今回、山手地区における景観計画及び山手地区都市景観協議地区では、具体的な数値基準は定めませんが、良好な景観の形成に関する方針の山手町特定地区の地区別の方針として「ゆとりある敷地と緑豊かな街並みを形成する」と定め、その重要性を対外的に示していきます。また、山手地区都市景観協議地区では、山手町特定地区の行為指針として「ゆとりある敷地による閑静な住宅街を形成する」ことを定性的な基準として定めており、協議対象となる都市景観形成行為に該当した場合には、この基準に基づき協議申出者と協議を行っていきます。</p>

公述意見の要旨と景観行政団体（市）の考え方

●公述人2

公述の要旨	景観行政団体（市）の考え方
<p>1 かつて 300 坪～800 坪あった土地が、段々と開発業者並びに宅地造成事業者において細分化されて区画が非常に小面積になってしまい、歴史の深い、非常に古い木も多くが切られてしまっており、非常に残念に思っている。この要因は戸建の敷地面積に問題があると考え。緑全体の保全と、ゆとりと潤いのある閑静な住宅を整備するには、少なくとも 265 m²、つまり 80 坪という最低限の敷地面積を確保しなければ、山手の深い歴史ある保全というものは出来ないと考えている。</p>	<p>今回の横浜市景観計画の変更及び山手地区都市景観協議地区の策定は、これまで当該地区で運用してきた山手地区景観風致保全要綱（昭和 47 年策定）を現状に合わせて整理し、制度移行を行うものです。</p> <p>建築物の敷地面積の最低限度を定める場合、地権者の方の私権を制限することになるため、地権者の方々の間で合意形成を図っていく必要があります。</p> <p>今後地域の皆様で合意形成を図っていく意向があれば、都市計画法に基づく地区計画や建築基準法に基づく建築協定等、状況に応じた適切な手法により、敷地面積の最低限度を検討する支援を市も行っていきたいと考えています。</p> <p>今回、山手地区における景観計画及び山手地区都市景観協議地区では、具体的な数値基準は定めませんが、良好な景観の形成に関する方針の山手町特定地区の地区別の方針として「ゆとりある敷地と緑豊かな街並みを形成する」と定め、その重要性を対外的に示していきます。また、山手地区都市景観協議地区では、山手町特定地区の行為指針として「ゆとりある敷地による閑静な住宅街を形成する」ことを定性的な基準として定めており、協議対象となる都市景観形成行為に該当した場合には、この基準に基づき協議申出者と協議を行っていきます。</p>
<p>2 山手本通りが景観重要道路として指定されているが、元町公園の前までで止まってしまっている。元町公園から先にも、通り沿いには有名な横浜カトリック教会や山手公園とテニスコート、イタリア山庭園と外交官の家など、歴史的建造物や発祥の地、文化財があり、観光的な観点でも、また道路を重要路線として景観を考えるのであれば、景観重要道路を延長し、観光意識を高める必要がある。したがって、少なくとも山手本通りの地蔵坂の交差点まで、景観重要道路を延長すべきである。</p>	<p>山手本通りは、地域の皆様だけでなく横浜市民にも広く親しまれている通りであること、また、良好な景観の形成に関する方針の山手地区全域の方針V「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」という目標をふまえ、横浜市景観計画（変更の原案）にて計画図4の5を見直し、景観重要道路の指定区間を延長し、元町公園の前から地蔵坂上の交差点までの区間についても指定します。</p>

公述意見の要旨と景観行政団体（市）の考え方

●公述人3

公述の要旨	景観行政団体（市）の考え方
<p>1 近年、山手町では非常に多くの緑が失われており、この一番の原因は、既存の広い宅地が細分化されているためである。公園、学校、教会等を除く宅地内の緑は激減しており、特に大木、古木の消滅は顕著である。景観計画・都市景観協議地区が制定されること、これらの基本方針に、良好な眺望、緑豊かな環境、ゆとりある街並みなどが定められていることは大変心強く思っており、これらの制定には大賛成である。しかし、どちらの素案の基準の中にも、敷地の広さに関する項目は一切入っていないため、制定しても何も変わらないのではないか。敷地面積の最低限度について定量的な数字を明記するよう、それが難しいのであれば、少なくとも定性的な基準は絶対に明記するように見直してほしい。地域の協定で定める敷地面積の最低限度は50坪だが、地域まちづくり組織の活動では、開発業者や建築オーナーに対し、山手町らしさを維持するために、少しでも細分化を避け、50坪より大きな敷地にさせていただくよう、いつも努めている。</p> <p>今後、基準の中に定性的な表現でもよいので、ゆとりある敷地をきちんと明記し、行政と行為者との間の協議ではこの点を強く指導、要請してほしい。</p> <p>なお、方針Vに記載されている魅力ある山手本通りを今後も維持するためには、山手本通り沿いの敷地は少なくとも100坪以上を維持する必要があると考える。山手町らしさが維持されるような法令をつくってほしい。</p>	<p>今回の横浜市景観計画の変更及び山手地区都市景観協議地区の策定は、これまで当該地区で運用してきた山手地区景観風致保全要綱（昭和47年策定）を現状に合わせて整理し、制度移行を行うものです。</p> <p>建築物の敷地面積の最低限度を定める場合、地権者の方の私権を制限することになるため、地権者の方々の間で合意形成を図っていく必要があります。</p> <p>今後地域の皆様で合意形成を図っていく意向があれば、都市計画法に基づく地区計画や建築基準法に基づく建築協定等、状況に応じた適切な手法により、敷地面積の最低限度を検討する支援を市も行っていきたいと考えています。</p> <p>今回、山手地区における景観計画及び山手地区都市景観協議地区では、具体的な数値基準は定めませんが、良好な景観の形成に関する方針の山手町特定地区の地区別の方針として「ゆとりある敷地と緑豊かな街並みを形成する」と定め、その重要性を対外的に示していきます。また、山手地区都市景観協議地区では、山手町特定地区の行為指針として「ゆとりある敷地による閑静な住宅街を形成する」ことを定性的な基準として定めており、協議対象となる都市景観形成行為に該当した場合には、この基準に基づき協議申出者と協議を行っていきます。</p>

公述意見の要旨と景観行政団体（市）の考え方

●公述人4

公述の要旨	景観行政団体（市）の考え方
<p>今後このような良い法令等が整備されることは望ましいことだが、足りない可能性があるので意見したい。</p>	<p>—</p>
<p>1 山手地区景観風致保全要綱では建築物等の高さを「建築物等が周囲の地面と接する最も低い位置からの高さで、建築物の屋上構造物を含む。」と定義づけているので、景観計画の行為の制限の最高高さについて、地区計画に最高高さに関する定めが規定されている場合においても、山手地区景観風致保全要綱の記載どおりの算定にすべきである。</p>	<p>山手地区景観風致保全要綱では、保全区域内の建築物等の最高高さについて、建築物等が周囲と接する最も低い位置からの高さとしています。地区計画を定めている区域内では、地区計画の制限を適用しています。</p> <p>景観計画に移行後も、これまでの運用通り、地区計画区域内は地区計画の制限によるものとし、景観計画で定める建築物の最高高さを適用除外とします。景観計画計画図で白抜きにして適用除外としている区域では、地区計画で定める最高高さの制限がかかるため、その高さ以内で建築物の建築等がされることとなります。</p>
<p>2 山手町西部文教地区地区計画で定められた土地の敷地では、建築物等の最高高さが、山手地区景観風致保全要綱に記載されている10mから15mに増やされるとともに平均地盤面から算出される高さが適用されると聞いている。景観計画で最高高さを定めるのであれば、景観法施行令第5条第1項に、建築物若しくは工作物の高さの最高限度は、位置、規模が一体として地域の特性にふさわしいものとなるように定めることとあるので、当該地域の場合、山手地区景観風致保全要綱に記載されている10mを基準として定めるべきである。</p>	<p>また、計画図4の3に示す建築物の最高高さにおいて、地区計画区域内で最高高さの表記に一部錯誤がありましたので、横浜市景観計画（変更の原案）にて計画図4の3を修正します。</p>
<p>3 景観計画の計画図4の3において、山手町地区計画と山手町西部文教地区地区計画の区域に示された最高高さとは合致しない部分があり、また一部には建築物の高さが無制限となるように白抜きにされている箇所がある。このような特定の地域を適用除外する行為は法的根拠がなく、地区の全てを網羅するように指定するべきである。それらを適用除外とするのであれば、横浜市長が地域の景観風致を増進する施設として特段認めた場合はこの限りでないというただし書きをつけるべきである。</p>	
<p>4 山手町西部文教地区地区計画では、壁面の後退位置について、1号壁面2.5m、3号壁面2.5m、4号壁面7mという基準があるが、景観計画の行為の制限の壁面位置の指定では記載されていない。景観計画によりこういった後退がなくなってしまう可能性があり、これは山手町の景観が著しく阻害されるものと思われるので、景観計画は、地区計画等の基準を担保したものとしてみんと規定すべきである。</p>	<p>景観法に基づく景観計画の策定後も、都市計画法に基づく地区計画で定められた壁面の位置の制限がかかります。</p> <p>計画図4の4に示す壁面位置の指定は、主に都市計画法に基づく地区計画及び建築基準法で既に定められている基準を踏襲し、良好な景観の形成に関する方針の山手地区全域の方針V「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」に基づき、JR石川町駅前から元町への連続した街並</p>

公述意見の要旨と景観行政団体（市）の考え方

<p>また、規模が一体として地域の特性にふさわしいものとするべく壁面位置の後退をしたものについては、横浜市長が地域の景観風致を増進する施設であると認めることによってこの限りではないというただし書きをつけることによって、適用除外をすべきである。</p>	<p>みの形成を目指して定めているものです。 山手町西部文教地区地区計画における壁面の位置の制限は、景観計画における方針の趣旨とは異なるため、計画図4の4には踏襲せず、地区計画の制限として運用していきます。</p>
<p>5 景観計画の届出対象行為について、対象行為に開発行為を含め、擁壁や塀など土地に定着する工作物を対象として基準を設けるべきである。また、その場合、地盤面の変更を伴う工作物等の築造は、不調和にならないよう、現況地盤面及び敷地に面する道路及びその敷地から切土によって生じる法の高さを最高限度2m以下とし、盛土によって生じる法の高さを1m以下とする土地の形質の変更の基準を定めるべきではないか。</p>	<p>山手地区における景観計画では、工作物の新設、増築等を届出対象行為として定め、山手町特定地区においては、道路に面して設ける擁壁や塀などの工作物に対して、工作物の上部に植栽を行う等の基準を定めています。地盤面の変更を伴う工作物等の築造に対しても、工作物の形態意匠について景観上の配慮を求めることで、周辺との調和を図るよう誘導していきます。</p>
<p>6 届出対象行為のうち、工作物の改築については外観の変更を伴わないものを除くとあるが、既に景観を損ねている大規模な垂直擁壁や大きな塀などの工作物がそのまま改築されると、未来に亘って地域の景観と著しく不調和な様態、仕様となる恐れがあるため、全ての工作物について位置や高さを変更しない改築も含めて届出対象行為とすべきである。</p>	<p>横浜市景観計画においては、他の景観推進地区においても外観変更を伴わないものは届出対象としておらず、山手地区においても同様の取扱とします。</p>
<p>7 ブラフ積は山手の景観を非常に象徴づけているものだと思うので、全域の方針に、ブラフ積をきちんと保全することを明記してほしい。特に山手町特定地区に隣接する打越地区には、ブラフ積の遺構が数多く残っているので、これらの保全について制度化してほしい。</p>	<p>山手地区に残るブラフ積擁壁は地区の重要な景観要素ですが、老朽化の問題や、切土や盛土が発生する開発行為や宅地造成の際には現行法で認められている安全な擁壁に造り替える必要があり、保全することが難しい側面もあります。そこで、山手地区における景観計画では、街並みの継承という視点でブラフ積みを安全な擁壁に造り替える際に、その擁壁の意匠はブラフ積みの形状を踏襲するなどの配慮を求めています。 山手町特定地区以外にもブラフ積擁壁が残存していますが、意匠の継承について基準化を行うのは、従来から地元のみちづくり協定等で景観づくりに取り組んできた山手町特定地区に限定しています。</p>

公述意見の要旨と景観行政団体（市）の考え方

公述の要旨	景観行政団体（市）の考え方
<p>8 行為の制限の＜街並み形成＞について、山手町特定地区の街並みを形成するという観点から、通りの片側だけが制限対象となっているのでは、街並みは形成されないと思う。したがって、通りが特定地区に接している敷地のみならず、道路を介してこれらの地区になっている部分についても、基準を適用すべきである。特に駐車場に関しては、道路に面した部分に植栽を行い、連続した街並みを形成することをきちんと明記してほしい。</p>	<p>山手町特定地区は、従来から地元のまちづくり協定等で景観づくりに取り組んできた地区であり、山手地区全域の基準にさらに上乘せした基準を定めています。したがって、道路が特定地区の境界となっている場合でも、山手町特定地区の行為の制限は、この地区内のみに係る基準として運用します。</p>
<p>9 道路に面して接している擁壁等の工作物については、その上部を緑化するなど、形状、意匠を維持すべきである。</p>	
<p>10 屋外広告物の設置等に関する行為の制限について、「表示面積が1㎡以下の広告物等はこの限りでない」とあるが、例えば1㎡の広告物が複数ある場合、これらの広告物が制限されていないので、枚数等も含めて制限してほしい。</p>	<p>横浜市景観計画に定める屋外広告物の設置等に関する行為の制限では、横浜市屋外広告物条例に規定する全市一律の基準に上乘せするものとして、地区に応じた基準を定めています。</p> <p>山手地区における景観計画では、地区の現状をふまえ、規制する広告物等の基準化を行っています。山手地区の歴史を伝える広告物等、記念物等の由来等を説明する広告物等は規模に関わらず規制を除外できるようにするとともに、表示面積が1㎡以下のものとして規制を除外できる広告物等を電柱又は消火栓標識を利用する広告物等に限定するため、横浜市景観計画（変更の素案）の見直しを行います。</p>
<p>11 市素案説明会の開催のお知らせについて、横浜市から平成30年9月28日に全戸配布したという説明があったが、私を含めて複数のところに配布されていない。景観法第9条には、「景観行政団体は、景観計画を定めようとするときは、あらかじめ公聴会の開催等、住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする」とあり、きちんと住民の意見等を反映させるために、関係各者に漏れなく郵送することによって通知するなどの手法が必要なのではないか。</p>	<p>景観法第9条に基づき、山手地区における景観計画及び山手地区都市景観協議地区の策定に向けて市素案説明会及び公聴会を開催しており、その周知については、横浜市ホームページ及び市報への掲載のほか、山手地区景観風致保全要綱区域内への各戸配布、広報よこはま中区版10月号での掲載及び町内会・自治会での回覧及び掲示板への掲示の御協力により行っています。</p> <p>引き続き、原案の縦覧についても広く周知し、住民の皆様のご意見を伺っていきます。</p>