

用途地域等の見直し都市計画市素案 よくあるご質問【抜粋版】

Q 1. どのような視点で見直しを行うのか

A 1. 今回の見直しでは、「郊外住宅地の魅力向上の視点」や「安全、安心なまちづくり、ゆとりある住空間の創出の視点」を中心に見直しを行います。

Q 2. 自分の家が見直し予定区域に該当しているか確認したい

A 2. 6月初旬以降、建築局都市計画課(市庁舎 25 階)で全市の図面、各区区政推進課の窓口では各区の図面を確認することができます。また、建築局都市計画課のホームページでは、全市の図面を掲載しています。ご不明点等ございましたら、建築局都市計画課(045-671-2658)までご連絡ください。

Q 3. 今まで建てられないお店などが建つことで、周辺に影響がでてしまうのではないか

A 3. **[見直し1]第二種低層住居専用地域への見直し**を行う地区では、単独の日用品販売店舗等の立地が可能となりますが、低層住宅地の良好な住環境を保護するため、建築基準法により規模(150㎡以下)の制限がかかります。
[見直し2]特別用途地区の指定を行う地区では、喫茶店や事務所等の立地が可能となりますが、条例により規模を制限するとともに、周辺住環境への配慮として、用途や規模に応じ、道路への接道条件や排気フードの向き、駐車場の設置等の要件を設けます。

Q 4. 今回の見直しは規制が厳しくなるのか

A 4. **[見直し3]指定容積率 80%から 100%への緩和(+準防火地域の指定)**を行う地区では、建て替え時等には建てられる床面積が大きくなるため、基本的には緩和の見直しとなります。一方で、容積率の緩和に伴い防火の観点から、準防火地域に指定されるため、例えば、戸建て住宅では壁や窓などに防火性能の高い材料が求められる等、規制が厳しくなる場合があります。
[見直し4]工業系用途地域から住居系用途地域への見直しを行う地区では、容積率及び建蔽率、住宅の最高高さの変更はありません。一方で、住環境の保全の観点から、例えば、建築物の用途の制限や日影規制等は、厳しくなります。
これらの点については、建て替え時等に対応が必要となります。

Q 5. 見直しによって、固定資産税に影響があるのか

A 5. 今回の用途地域等の見直しによって、固定資産税が変わることは、原則としてありません。
ただし、容積率が大幅に増加するようなケース(見直し5「軽易な変更等」による80%から200%に変更される場合等)は、その状況に応じて固定資産税の価格が見直される可能性があります。
なお、固定資産税は地価の動向に基づいて価格を決定し、税額を算定するので、将来的にそのエリアの地価が上昇するようなことがあれば、固定資産税に反映されることとなります。

Q 6. 最終的に、いつ見直すのか？(都市計画が変更されるのか)

A 6. 令和5年度以降、都市計画の法定手続きを行い、令和6年度前半の都市計画変更を目指しています。

横浜市のホームページでは、以下の内容もご覧いただけます。

- ・よくあるご質問【全体版】
- ・見直し予定区域の詳細な図面

横浜市 用途地域等の見直し

