

用途地域等の見直しに関する都市計画市素案説明会

(第1次受付) 質問の要旨及び市からの回答

| | 質問の要旨 | 市からの回答 |
|---|--|--|
| 1 | <p>見直し対象の赤線（特別用途地区の指定）の地域の中で、一部今宿二丁目だけが対象外になっているのはなぜか。（旭区今宿二丁目）</p> | <p>ご指摘の見直し対象の赤線の地域の中で一部対象外となっている地区は、「二俣川ニュータウン北部第4町内会建築協定」が定められている区域となっております。地区計画等（地区計画、地区プラン、建築協定及び地域まちづくりルール）が定められている区域については、それぞれの地域特性を踏まえて作られたルールを優先することとし、今回の見直しでは対象としていません。</p> |
| 2 | <p>・一種低層を二種低層に変更する理由とその決定者、責任者は誰か。 ・個人の財産の変更は、行政が一方的に行うことができるのか。</p> <p>・二種低層に代わることによる、資産的損失、土地の値下がりが発生する。一種低層で買った住人は付加価値の低下、静けさ、隣家との間隔の問題などこれらの代償は誰が払うのか。</p> <p>・一種低層地で敷地の塀は、歩道より内側に立てている。また、植樹は塀の外、敷地と歩道の上に植えている。個人が勝手に敷地、歩道の上に緑を植えたわけではなく、街並みをそろえる条件にて作成された。道路に沿って緑地帯を設けている一低層を二種低層に変えることができるのか。塀を作り直すために横浜市や緑区は金を出すか。塀の修理をしてもらえるか。（緑区白山四丁目）</p> | <p>・郊外部に広く指定した第一種低層住居専用地域では、良好な住環境が形成されてきましたが、超高齢社会の進行や老朽化建築物・空き家等の増加など、様々な課題が顕在化しています。超高齢社会の進行は、地域住民の方々の生活圏域の変化につながり、起伏に富んだ地形の住宅地や、最寄り日用品販売店舗までの距離の遠さなど、特に高齢者等の生活利便性の面で大きな課題となっています。</p> <p>また、新型コロナウイルスの感染症拡大を契機とした、生活サービスの利便性向上や近隣のコミュニティとの関わりに対するニーズの高まりへの対応など、今後の郊外住宅地の魅力向上に向けて、社会状況の変化を的確に踏まえたまちづくりを推進していく必要があります。</p> <p>今回の用途地域等の見直しの都市計画については、都市計画法で定める手続として、市素案の縦覧、公聴会、説明会を実施し、横浜市都市計画審議会の議を経て、横浜市が定めます。</p> <p>・第一種低層住居専用地域から第二種低層住居専用地域への変更は、第一種低層住居専用地域が広く指定されている住宅地で、小規模な日用品販売店舗や喫茶店等の立地誘導が考えられる大きな道路沿いを第二種低層住居専用地域に変更し、小規模な日用品販売店舗等の多様な機能が立地するまちづくりを誘導することで、郊外住宅地の魅力向上につながるものと考えます。第二種低層住居専用地域は、都市計画法において「主として低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域」と定められ、建築できる店舗等は建築基準法により、良好な住居の環境を保護するため床面積 150 ㎡以下の小規模な日用品販売店舗等に限定されています。加えて、今回の選定基準として小規模な日用品販売店舗等の立地誘導が考えられる一定規模以上の大きな道路の沿道の区域としていることから、今回の見直しにより良好な住居の環境が悪化するものではないと考えます。</p> <p>なお、資産価値は周辺の実態等の様々な要因をもとに変動するものと考えます。</p> <p>・第一種低層住居専用地域から第二種低層住居専用地域への変更及び特別用途地域の指定では、建築物の高さや容積率、建蔽率などの形態制限は変更しません。今回の用途地域等の見直しは、郊外住宅地の魅力向上を目指し、小規模な日用品販売店舗等の多様な機能が立地するまちづくりを誘導するものであり、市が塀の造り替え等を求めるものではありません。</p> |
| 3 | <p>千草台における第一種低層住居専用地域から第二種低層住居専用地域への変更について、目的と狙いを教えてほしい。一般論ではなく、この地域特有の理由が知りたい。</p> <p>小規模商店が設立可能となるようですが、今このタイミングで必要とされる理由、変更となった背景を具体的に教えてほしい。（青葉区千草台）</p> | <p>郊外部に広く指定した第一種低層住居専用地域では、良好な住環境が形成されてきましたが、超高齢社会の進行や老朽化建築物・空き家等の増加など、様々な課題が顕在化しています。超高齢社会の進行は、地域住民の方々の生活圏域の変化につながり、起伏に富んだ地形の住宅地や、最寄り日用品販売店舗までの距離の遠さなど、特に高齢者等の生活利便性の面で大きな課題となっています。</p> <p>また、新型コロナウイルスの感染症拡大を契機とした、生活サービスの利便性向上や近隣のコミュニティとの関わりに対するニーズの高まりへの対応など、今後の郊外住宅地の魅力向上に向けて、社会状況の変化を的確に踏まえたまちづくりを推進していく必要があります。</p> <p>第一種低層住居専用地域から第二種低層住居専用地域への変更は、第一種低層住居専用地域が広く指定されている住宅地で、小規模な日用品販売店舗等の立地誘導が考えられる大きな道路沿いを第二種低層住居専用地域に変更し、小規模な日用品販売店舗等の多様な機能が立地するまちづくりを誘導することで、郊外住宅地の魅力向上につながるものと考えます。</p> <p>なお、青葉区千草台周辺では、都市計画マスタープラン青葉区プランにおいて「主要な地域道路（住宅地と最寄り駅や幹線道路を結ぶ道路）」として位置づけられている道路沿いを見直し予定区域として選定しています。</p> |

| | 質問の要旨 | 市からの回答 |
|---|---|---|
| 4 | <p>現状、同じ町内なのに道路を挟んで、建蔽率 40%・容積率 80%のエリアと、建蔽率 50%・容積率 100%のエリアに分かれている。同様に、建ぺい率 50%・容積率 100%としてほしいが、どのような状況になれば見直しが行われるのか。</p> <p>(旭区笹野台)</p> | <p>今回の見直しでは、第一種低層住居専用地域の建蔽率・容積率の組み合わせの中で、最低敷地面積に満たない宅地が存在する割合が最も高く、建蔽率 50%・容積率 80%を指定されている地区のうち、小規模な敷地が多く、かつ、築年数の経過した住宅が多く建ち並ぶ地区を、容積率 80%から 100%に緩和する予定区域として選定しています。</p> <p>今後の見直しについては、「用途地域等の指定及び見直しの基本的考え方」において、「各種統計調査等をもとに市全域を俯瞰して土地利用の現状や課題を検証するとともに、上位計画に示した目指す市街地像や土地利用の方針等、並びに指定方針等を踏まえて見直しを行うこととする。」としています。</p> |
| 5 | <p>私は、第一種低層住居専用地域の特別用途地区指定予定区域に住んでいるが、この地域は夜は大変静かな地域だ。</p> <p>「用途地域等の見直しに関する 都市計画市素案(案)に対する意見の要旨と市の考え方」を見ると、今回の変更により、深夜 0 時から 6 時までの飲食店の営業も可能となるように見えた。今回の変更自体は仕方ないが、現行の法律に沿うだけでは、変更に対する「対策」が不十分に思えた。</p> <p>そのため、「第一種低層住居専用地域である」という特性を鑑みて、「特に夜 8 時以降の営業をする場合は外に音が漏れないように十分な対策すること。」「光についても夜は最大限周辺住民に配慮した設計にする事。」といったガイドラインを新たに作成いただけないか。(保土ヶ谷区 上菅田)</p> | <p>特別用途地区内における建築物に関する制限は、建築基準法により条例で定めることのできる内容が「建築物の敷地、構造又は建築設備に関する制限」と限定されています。</p> <p>今回の特別用途地区では、周辺住環境への配慮事項として、建築物の用途に応じ、前面道路の幅員や接道の長さ、隣地からの外壁後退、排気フード等の設置制限、駐車場の設置や出入口位置等の制限を条例に定める予定です。</p> <p><音や悪臭について></p> <p>事業活動に伴う騒音や悪臭について市民から苦情相談が寄せられた場合は、「騒音規制法」、「悪臭防止法」及び「横浜市生活環境の保全等に関する条例」に基づき、市が指導等を行っています。</p> <p>また、飲食店営業については、横浜市生活環境の保全等に関する条例第 53 条において、第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域等では、その飲食店の付近の状況からみて騒音による公害が生ずるおそれがない場合（飲食店の付近に住居がない場合又は飲食店の付近に幹線道路がある場合）を除き、午前 0 時から午前 6 時までの間においては飲食店営業（規則で定める者を除く）を営んではならないと定められています。</p> <p>なお、第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域に特別用途地区が指定される場合も、上記の営業時間の制限が適用されます。</p> <p><光（ひかり）害について></p> <p>光害については、都市計画法や建築基準法では制限できませんが、事業活動に伴う屋外照明については、環境省が作成した「光害対策ガイドライン」に沿って、市が対象の事業所に対して周辺の住環境への配慮をお願いしています。</p> <p>なお、屋外広告物については、「横浜市屋外広告物条例施行規則」により照明装置等に関する基準が定められ、第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域では、点滅する照明措置の使用ができないよう規制しています。</p> |
| 6 | <p>今回の用途地域変更の市素案(変更箇所の概要)番号 38 (1/2) 付近に長年居住している。ここ数年で、高齢化が進み免許返納をされている住人も増えており、市バス 2 2 系統のダイヤ変更等の影響もあり、いわゆる買い物難民が増加傾向にあると認識している。</p> <p>このため、第一種低層住居専用地域から第二種低層住居専用地への見直しを図り、日常生活に必要な店舗を開きやすくすることには賛成する。</p> <p>一方で、近年、相続等により付近の宅地の細分化が進んでいること、また地形的に道路からの奥行きが狭い土地が多いことから、現状の容積率/建蔽率では店舗を開くのは厳しいと予想される。変更の目的の実現性の観点から、容積率/建蔽率の見直しを合わせて行う考えはあるか。</p> <p>市素案(変更箇所の概要)番号 38 (1/2) の富士見橋手前の区画については、下を通る新道との関係で、機械的に今回の見直しの対象外と線引きされているように思えるが、この区画についても見直しの対象に含める考えはあるか。</p> <p>(保土ヶ谷区藤塚町)</p> | <p>用途地域等の見直しにご賛同いただき、ありがとうございます。</p> <p>第一種低層住居専用地域から第二種低層住居専用地域への変更及び特別用途地区の指定では、周辺の住環境にも配慮し、建築物の高さや容積率、建蔽率などの形態制限の変更は行いません。</p> <p>今回の見直しは、第一種低層住居専用地域が広く指定されている住宅地で、小規模な日用品販売店舗等の立地誘導が可能と考えられる大きな道路沿いを第二種低層住居専用地域に変更し、より暮らしやすい横浜のまちを目指して実施するものです。</p> <p>富士見橋周辺の横浜新道沿線は、第一種住居地域が指定されており、既に日用品販売店舗等が建築可能となっています。</p> <p>また、横浜新道の北側に位置する第一種低層住居専用地域については、都市計画マスタープラン保土ヶ谷区プランにおいて「主要な地域道路」として位置づけられている道路沿い（都市計画市素案（変更箇所の概要） 地区番号 32、33、35）を、見直し予定区域として選定しています。</p> |

| | 質問の要旨 | 市からの回答 |
|---|--|--|
| 7 | <p>第一種低層住居専用地域から第二種低層住居専用地域への見直しに反対する。開発により、環境を変えないでほしい。(旭区さちが丘)</p> | <p>第一種低層住居専用地域から第二種低層住居専用地域への見直しは、第一種低層住居専用地域が広く指定されている住宅地で、小規模な日用品販売店舗等の立地誘導が考えられる大きな道路沿いを第二種低層住居専用地域に変更し、小規模な日用品販売店舗等の多様な機能が立地するまちづくりを誘導することで、郊外住宅地の魅力向上につながるものと考えます。</p> <p>第二種低層住居専用地域は、都市計画法において「主として低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域」と定められ、建築できる店舗等は建築基準法により、良好な住居の環境を保護するため「床面積 150 ㎡以下」の小規模な日用品販売店舗等に限定されています。</p> <p>加えて、今回の選定基準として小規模な日用品販売店舗等の立地誘導が考えられる一定規模以上の大きな道路の沿道のみを対象区域としていることから、今回の見直しにより良好な住居の環境が悪化するものではないと考えます。</p> <p>なお、第一種低層住居専用地域から第二種低層住居専用地域への見直しは、建てられる建築物の用途の選択肢を広げるものであり、大規模な開発を誘導するものではありません。</p> |