

用途地域等の見直しに関する都市計画市素案説明会

(第2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>私は、能見台地区の戸建て住宅に40年近く住み続けている。今回、25年ぶりに用途地域の見直しを施行することが横浜市より連絡があった。遅いとは思が見直しを始め、時代の流れの変化を踏まえてのことは当然のことと思う。見直しの基本的考え方(見直し1)は、全くその通りであると思う。しかし、見直しの説明の中で、建築協定が設定されている区域は一律に除外するとある。たしかに建築協定は素晴らしい住環境の維持に貢献されている。しかし、区域内に住んでいる人たちは、コミュニケーションがとれる喫茶店の利用、買い物、飲食をするにも約2km離れた駅近くまで移動をしなければならず、高齢化が進んでいる昨今ではかなり負担になっている。住居近くに徒歩で行ける場所に飲食店、生活用品販売店などがあると助かるとの声を聞くため、そのような施設があれば地域の活性化にも寄与すると思う。地域の状況を調査の上、是非とも、地域内の幹線道路沿いは第二種低層住居専用地域への見直しをお願いしたい。(金沢区能見台一丁目)</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>今回の見直しでは、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、今回の見直しの対象としていません。</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>
2	<p>9日に青葉区での説明を聞きました。(山内地区センター) ありがとうございます。まずは、その場で質問できたこととその場で回答されたことを備忘録的に整理します。</p> <p><質問1> 見直しの2における3つのタイプ(シート22~24)で、日用品販売店舗のところでは、自動車駐車場のことが記述されているので、駐車場の設置要件があると思われるが、他の二つについてはこの要件はない、という理解でいいか</p> <p><質問2> 見直し2の主な選定基準の目安の数字はないのか(シート25) 既存小売店からの距離 おおよそ半径300メートル以上ある</p> <p><質問3> 特別用途地区の指定のみでの用途地区の見直しを行う事はありうるのか(シート20の記述に関連して)</p> <p><質問4> 上記の場合、変更手順は今回と同じか(市民への提示、意見聴取、などの手順を踏む)</p> <p>続いて、追加の質問です。</p> <p><質問5> 特別用途地区の指定見直しは「緩和」にある、と明記されていますが、規制強化の意図をもった見直しもあり得るのでしょうか。また、これまでにあったのでしょうか。(横浜市が行なうレベルのものに限定されても結構です)</p>	<p><質問1に対する回答></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>駐車場の設置や出入口位置の制限は、日用品販売店舗を設置する際の要件としています。</p> <p><質問2に対する回答></p> <p>特別用途地区の指定は、生活利便性の向上に取り組む必要性が高いと考えられる地区として、既存の小売店舗から300m圏外かつ高齢化率の高い区域(地区計画等の区域を除く)の面積が一定規模(20ha)以上あるエリアとしています。</p> <p>なお、高齢化率の高い区域は、日本の高齢化率が29.1%(令和3年9月時点総務省推計)であることから、おおむね30%以上の区域としています。</p> <p><質問3に対する回答></p> <p>特別用途地区の指定については、今回、区民意識調査等でニーズが確認できた地域を選定しましたが、関係区局と連携して地域住民の声を把握し、生活利便施設の誘導を図るべき状況が確認できた場合には、今後の追加を検討していきます。</p> <p><質問4に対する回答></p> <p>新たに特別用途地区を指定するなど、都市計画変更を行う場合は、今回と同様、都市計画法に定められた手続きを行います。</p> <p><質問5に対する回答></p> <p>特別用途地区とは、用途地域を補完し、特別の目的から特定の用途の利便の増進又は環境の保護等を図るため、建築基準法に基づき地区の特性や課題に応じて、地方公共団体が定める条例で建築物の用途に係る規制の強化又は緩和を行うものです。本市では、これまでに「都心機能誘導地区」と「特別工業地区」を指定し、用途の制限等を行っています。</p>

	質問の要旨	市からの回答
	<p><質問 6> シート 4 で、「本市では、田園住居地域を指定していません」とあります。令和 3 年（2021 年）4 月 20 日、9 月 21 日の建築・都市整備・道路委員会での建築局資料では、「農あるまちづくり、緑の創出」の視点での「田園住居地域」の活用を検討する、などと書かれています。最終的に、この項目が形になっていない経緯をお聞かせください。また、9 月 21 日付け文書では、住民の理解が得られる区域、などの表記もあり、状況の変化が伺えるニュアンスになっています。近い将来、追加的に用途地域等の見直しが行なわれる可能性があるのでしょうか。</p> <p><質問 7> 令和 4 年（2022 年）2 月 15 日付委員会文書で、市民意見聴取結果が公表されています。この中に、反対の意見「過去の用途地域見直しの結果、私の住む地域の環境は著しく悪化した」とあります。いつの時点の見直しのことなのか不明ですが、市はこのような事態を今回のアンケート実施前に把握されていたのでしょうか。また、その後何らかの対応を取られたのでしょうか。<質問 5>とも関連することですが、変更に伴って、予期せぬ事態になることがあります。変更地域のごく一部でのことかもしれませんが、方針の撤回や、一部の修正、などを実行できる行政であってほしいと願っています。状況についてお聞かせ頂きたいと思います。</p> <p><質問 8> 通常、用途地域見直し後の該当地域への影響把握などは、どのような方法で行なっていますか。内容（手法や時期など）を教えてください。</p> <p>以上です。よろしくをお願いします。（青葉区市ケ尾町）</p>	<p><質問 6 に対する回答></p> <p>本市の田園住居地域については、農業の利便の増進を図りつつ、低層住宅と調和した良好な住環境を維持保全する区域に指定することとしています。指定の効果や影響を踏まえた上で農家や住民の合意形成が十分に図られるなどの条件が整った際に、指定していくことが考えられます。</p> <p><質問 7 に対する回答></p> <p>ご指摘のご意見については、以下のとおり回答しています。</p> <p>「第一種低層住居専用地域における良好な住環境を維持保全する上で、建築物の用途や形態の制限が重要な役割を担っていることは認識しており、いたずらに緩和する考えはありません。」</p> <p>いただいたご意見を踏まえて策定した「用途地域等の指定及び見直しの基本的考え方」においても、以下の文言を追記し、今回の見直しではこの考え方に基づき、見直し予定区域を選定しています。</p> <p>「今回の取組では、既存の住環境に大きな影響を与えないよう考慮し、対象地区を限定して容積率の緩和を行うこととする。」</p> <p><質問 8 に対する回答></p> <p>横浜市では、都市計画法に基づき、都市計画の適切な運用を図るため、おおむね 5 年ごとに、市内の農地、山林等の自然的土地利用や、住宅用地、商業用地等の都市的土地利用の現況、建物の用途、構造、面積等の建物現況について調査しています。</p>
3	<p>第一種低層住居専用地域内の指定容積率の変更について質問する。</p> <p>私は現在港南区の上永谷の美晴台地区に居住している。小学生から居住して 50 年以上になる。約 600 世帯の、主に個人住宅地（用途地域は第一種住居専用地域）である。</p> <p>今回の用途地域の見直しは、安全、安心なまちづくり、ゆとりある住空間の創出にあると認識している。美晴台町内会では、住民にアンケートを実施した。町内会会員の関心も高く、アンケートの回収率も高く、現状の容積率規制を特に変更する必要がないという結果になっている。</p> <p>今回の変更の中で、指定容積率が 80% から 100% に変更になる点に確認させてほしい。容積率がアップすることは、隣地の住宅との密接度が上がり、防災上大きな問題となっている。準防火地域とする対応は、その変更の結果の対策であって、それに対応するには、屋根や軒下など防火構造とするため、立替時の住宅費がアップすることが予想される。また、日照確保が難しくなり、風通しが悪くなる、騒音問題が発生することが容易に想像できる。誰が考えても、安全、安心なまちづくり、ゆとりある住空間の創出とは、相反するものとわかる。</p> <p>新型コロナウイルス感染症拡大を契機として、居住者のニーズや生活スタイルは変化しております。既存の住宅を建替えた場合でも、同じ居住地に戻って住宅を求めると、仮住まいや引越しの大変さを考えると好まれず、別の居</p>	<p>見直し 3（指定容積率 80% から 100% への緩和）は、現状で第一種低層住居専用地域の中で、敷地面積の最低限度である 125 ㎡よりも小さい敷地が多く、かつ、築年数の経過した住宅が多い地区において、建築物の建て替えを促し、ゆとりある住空間が確保できるよう、見直すものです。</p> <p>これにより、居住者のニーズや生活スタイル等に応じた自由な住まい方や働き方も可能となり、暮らしやすさにつながるとともに、住まいの居住性や安全性の確保、環境性能の向上等を図り、地域の安全なまちづくりにつながると考えています。</p> <p>令和 5 年 2 月 11 日の意見交換会で、横浜市からお示した資料において、「美晴台地区の都市計画の変遷」「候補地区の選定方法・調査結果」「用途地域等の見直しによる影響」について回答しているところですが、以下のとおり、内容を抜粋し文言を整理して、あらためて回答します。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建蔽率（建築敷地面積に対する建築面積の割合）は、50% のままで変更ありません。そのため、地域内の空地の割合は変わりません。 ・容積率（建物の延べ面積の敷地面積に対する割合）は、80% から 100% となります。 <p>選定した地区は、おおむね過半の敷地が 125 ㎡未満です。これらの敷地は、現状の容積率 80% だと誘導居住面積（3 人世帯 100 ㎡）が確保できませんが、容積率 100% とすることで、敷地が 100 ㎡であっても、建て替えなどにより、誘導居住面積を満たすことが可能となり、ゆとりある住空間が確保できます。一方で、周辺の方々にとっては、これまでよりも 2 階部分の床面積が大きくなる等により、印象が変わったと感ずることがあるかもしれません。</p> <p>繰り返しになりますが、敷地内の空地の割合は変わりません。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高さ制限や日影規制に変更はありません。当然のことながら、建て替えが行われれば、日影の位置は、建築物の配置や計画により変化します。 ・準防火地域となることで、建て替え・増築の際には、外壁・軒裏を防火構造とする必要があるため、地域内の建築物の耐震性能や防火性能が向上します。なお、そのままお住いの場合に改修等を行う必要はありません。 ・敷地面積の最低限度が 125 ㎡ から 100 ㎡ に引き下がるため、現行では敷地が 250 ㎡ 以上なければ分割できませんが、200 ㎡ 以上あれば分割できるようになります。

	質問の要旨	市からの回答
	<p>住地に引っ越してしまうことが多いこととニュースになっている。</p> <p>以上から、指定容積率変更することでの、対象住民へのメリットをほとんど見当たらない観点、また今回の変更が施行されても、その計画の想定通りに進まないと予想される観点から、改めて、我々住民への本指定容積率の変更によるメリットをご説明をお願いしたい。</p> <p>最後に、美晴台地区が、今回の見直しの対象となった理由について改めて教えてほしい。古い住宅や敷地面積に関して、対象候補とする設定値があると聞いている。その設定値についても教えてください。(港南区上永谷三丁目)</p>	<p>第一種低層住居専用地域内の指定容積率の見直しにおける選定基準は、容積率 80%、建蔽率 50%、敷地面積の最低限度 125 ㎡及び外壁の後退距離無指定の第一種低層住居専用地域のうち、</p> <p>①敷地面積が 125 ㎡未満の敷地がおおむね過半（45%以上）を占める地域かつ、</p> <p>②敷地面積が 125 ㎡未満の敷地に建つ建築物のうち、旧耐震基準（昭和 56 年以前）の建築物がおおむね過半（45%以上）を占める地域です。</p>
4	<p>今宿町を含む特別用途地区の予定区域の中で、一部区域から外されている部分があるが、外されている理由を教えてください。</p> <p>リーフレットには、特別用途地区の指定により新たに建築できる建築物の用途は喫茶店と 150 ㎡以下の事務所とあるが、この 2 つだけということでしょうか。(旭区さちが丘)</p>	<p>ご指摘の一部対象外となっている地区は、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となっています。今回の見直しでは、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、今回の見直しの対象としていません。</p> <p>リーフレットに記載している建築できる用途は、紙面の都合上、代表的な例を記載しています。建築できる用途は、以下のとおりです。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・食堂又は喫茶店（床面積 150 ㎡以下、2 階以下） ・理髪店・美容院・クリーニング取次店・質屋等のサービス業用店舗、学習塾、華道教室、囲碁教室等（床面積 150 ㎡以下、2 階以下） ・建具屋等のサービス業用店舗、パン屋・米屋・豆腐屋・菓子屋等（床面積 150 ㎡以下、2 階以下） ・事務所（床面積 150 ㎡以下、2 階以下） <p>なお、上記については、市ホームページに掲載している説明会資料及び説明動画に記載しています。</p>
5	<p>見直し 1 につきまして、以下、質問いたします。</p> <p>1. 見直しの視点で第一種低層住居専用地域であることをネガティブに書いているが、何が不都合なのか教えて欲しい。</p> <p>2. 第一種低層住居専用地域を第二種にして、例示されているような施設以外に、その後の転用を含めて反社や宗教の事務所が建つ恐れがあるが、それは目指すべき土地利用の姿とは合わない。こういった歯止めを横浜市は考えているのか示して欲しい。</p> <p>3. 中白根の対象道路においては、現時点でバスとトラックの離合が難しい道幅である。歩道があるという単純な理由ではないか？ 選んだ基準を示して欲しい。 以上（旭区中白根四丁目）</p>	<p>これまで郊外部など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、少子化及び超高齢社会の進行、建築物の老朽化など、様々な課題が顕在化しています。特に、高齢化の進行は、地域住民の方々の生活圏域の変化に繋がり、さらには起伏に富んだ地形の住宅地も多いことから、最寄りの日用品店舗までの距離が遠いなど、生活利便性の面で大きな課題が生じています。そのため、店舗等の立地が制限されている第一種低層住居専用地域が広がるエリアにおいては、建築協定等の区域やそれに準じたまちづくりの動きがある区域を除き、将来を見据えて、用途地域の見直しが必要だと考えます。</p> <p>第二種低層住居専用地域においては、第一種低層住居専用地域と同様、事務所は建築できません。</p> <p>旭区中白根周辺では、都市計画マスタープラン旭区プランにおいて「主要な地域道路※」として位置づけられている道路沿いを見直し予定区域として選定しています。</p> <p>※「主要な地域道路」とは、高速道路、幹線道路以外の道路のうち、地区内と幹線道路を連絡する機能やバス交通を主に担う道路として、都市計画マスタープランの区プランで位置づけられている道路のこと。</p>
6	<p>私の住んでいる地区は一種低層住居専用地域でありながら、道路に面しており歩道の幅も狭いのですが、時間帯にもよりますが幹線道路からの抜け道となっており、相応の車の交通量があり、軽減しないものかと思っております。</p> <p>今回の見直しにより第二種となる予定です。</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。</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>

	質問の要旨	市からの回答
	<p>これからの社会情勢や地域の利便性の問題を考えると、日用品販売店舗があれば、地域の皆さんにとってもメリットがある事とは思いますが。</p> <p>しかし、日用品販売店が建つことで、周辺地域住民ではない方が主で車利用にて通り道上で利用されるようですと、交通安全上の問題が懸念され、本来の目的と異なり、周辺環境の悪化を招く事が懸念されますので、そのようにならない様に、立地の前に行政のほうでチェックや指導をしていただけるのでしょうか？</p> <p>歩道が狭く、交差点部などに駐車場の広い日用品販売店舗が立地された場合、交通安全上や環境に関しても問題が生じる可能性があると考えます。</p> <p>(横浜市緑区 三保町)</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>
7	<p>用途地域の見直しに関する市都市計画素案説明会</p> <p>【上永谷三丁目：美晴台関連】</p> <p>質問 1</p> <p>今回の用途等の見直し素案の原案作成者あるいは策定者（提案者？）は、建築局なののでしょうか？ どこか外部の委託機関なののでしょうか？</p> <p>最終的な決定者、責任を持たれるのは都市計画審議会なののでしょうか、市長なののでしょうか？</p> <p>告示者は市長なののでしょうか？</p> <p>質問 2</p> <p>地元住民からの疑問ですが、本質問書の質問内容と回答は、市内部でどのように取り扱われていくのでしょうか？</p> <p>都市計画課の担当者が質問内容を整理・まとめて、回答案を作成、それに続く稟議の決裁者は課長なのか、部長なのか局長なのか、そして内容は一般に公表されるとされていますが、議題としてあるいは報告として都市計画審議会に諮られるのでしょうか？</p> <p>市長には何も知らされないのでしょうか？</p> <p>また、回答内容は、何らかの法的拘束力を持つものなのでしょうか？</p> <p>質問 3</p> <p>意見書の提出や、市の問い合わせが多く、現行の用途地域等の維持を希望する候補地区は、かなり限定されてきているように思われます。市が一律的(機械的に)適用している要件(根拠)では実態にそぐわないこと矛盾、整合の取れない点も散見されるようです。</p> <p>地元住民と市との間に不信感を、禍根を残さないためにも、結果はともあれ再調査・再検討をされる考えはないのでしょうか？</p> <p>質問 4</p> <p>変更の除外区域として『地域特性を踏まえたルール（地区計画、建築協定、まちづくりルール等）が定められた区域』とされていますが、美晴台は「ヨコハマ市民まち普請事業」に採択されたり、市長から「横浜・まち・人・デザイン賞」で表彰、昔から公園の整備など、まちづくりの動きも活発で市に協力、他の「見直し3」の候補地区と比較しても道路や宅地は整然としています。ま</p>	<p><質問 1 に対する回答></p> <p>この度の市素案は、建築局都市計画課が横浜市の素案として作成したものです。</p> <p>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。告示は市長名で行います。</p> <p><質問 2 に対する回答></p> <p>今回の質問書の受付は、市内 16 会場で実施する説明会にお越しになれない市民及び事業者の皆様が、市素案に対する理解を深めるために質問する機会を設けて、いただいた質問に対して、市の回答をホームページで公表するものです。なお、本資料は都市計画審議会に諮るものではありません。</p> <p><質問 3 ・質問 4 ・質問 5 に対する回答></p> <p>本市では、「用途地域等の指定及び見直しの基本的考え方」について、令和 3 年 8 月に横浜市都市計画審議会より答申を受理しました。その後、市民意見募集を実施した上で令和 4 年 3 月に策定した「用途地域等の指定及び見直しの基本的考え方」に基づいて都市計画市素案（案）を作成し、市民・事業者の皆様のご意見を伺うため、令和 4 年 10 月に意見書の受付を実施しました。そこでいただいたご意見を踏まえ、今回の都市計画市素案を作成しています。</p> <p>都市計画市素案（案）に対して意見書をいただいた地区については、あらためて現地や土地利用の状況を確認し、特に、自治会から意見書等が出された地域では、ヒアリングや意見交換を行い、対応を検討しました。その中で、建築協定に準じたまちづくりを行いたいという地域のまとまった意向が確認できた地区については、地区計画や建築協定等の区域と同様に、見直し対象地区から除いています。</p> <p>美晴台地区については、自治会からの要請に基づき、令和 5 年 2 月 11 日に行われた自治会主催の現地視察及び意見交換会に市職員が出席しました。意見交換会後、令和 5 年 3 月 16 日に質問書をいただき、同年 3 月 30 日に回答しています。</p> <p>その後、自治会において実施したまちづくりアンケートの結果を市に情報提供いただくなど、地域の状況をお伺いしてきました。しかし、現時点では見直しについて賛成の意向も一定数あり、見直し対象から除外することについて地域のまとまった意向が確認できておりません。</p> <p>なお、地域の意向がまとまった場合には、地区計画・建築協定・地域まちづくりルールなどの独自のルールを定めることが可能です。</p>

	質問の要旨	市からの回答
	<p>た、建て替えも活発で、子どもたちも沢山います。 こういった美晴台の特性を配慮して、上記ルールに準じた扱いはできないのでしょうか？</p> <p>質問5 美晴台の多くの皆さまの希望をかなえるため、「現行用途地域等の維持」を目指してまちづくり委員会の部会は、全力をあげて努力をしています。 議会陳情、署名活動、市長・審議会長宛要望書、自治会決議などを検討していますが、他の参考事例も含め、苦慮している市民のために教示いただけませんか？（港南区上永谷三丁目）</p>	
8	<p>用途地域の見直しに関する市都市計画素案説明会 【上永谷三丁目：美晴台関連】</p> <p>質問1 現状でも庭が狭く日当たりが良いとは言えない家をご近所にたくさんあるのに、これ以上高密度になるのは好ましくない。何故案が出て来たのか、疑問がたくさんあって、周りの家も庭が狭いのに、空地が、緑がますます減ってしまう。だから今まで通りが良い。 たくさんおられる年寄りが分かるように説明できないなら、変更はやめてください。</p> <p>質問2 公園にラジオ体操に行ったり、散歩をしていると空き家が増えている様に感じるので、用途地域の見直しでの都市化は仕方ないとも感じる。また、住宅不足とも思えないので大きなマンションや家が密集するのは意味が無いし（ハウスメーカーだけの利益）、自分は市の判断に任せてみたいと思う。 しかし、市の説明資料や美晴台が候補地区になった根拠などには分からないことが多く、もっとしっかりと現地に出向いて調査をし、説明などができないのかと思う。</p> <p>質問3 世代交代が進む中、空き家が少しずつ増えている。街の景観、居住環境について若い世代の意見や考えが大切で、市との街づくりについて話し合いが必要である。 何故美晴台なのか、何故今なのか、何をどうして良いか分からない。 夫婦で働いているのが普通の時代に対応した、きめの細かい日時あるいは方法、変わったときの良い点、懸念されることなどが理解しやすい、判断しやすい説明をと思う。 （港南区上永谷三丁目）</p>	<p><質問1・質問2・質問3に対する回答></p> <p>見直し3（指定容積率80%から100%への緩和）は、現状で第一種低層住居専用地域の中で、敷地面積の最低限度である125㎡よりも小さい敷地が多く、かつ、築年数の経過した住宅が多い地区において、建築物の建て替えを促し、ゆとりある住空間が確保できるよう、見直すものです。</p> <p>これにより、居住者のニーズや生活スタイル等に応じた自由な住まい方や働き方も可能となり、暮らしやすさにつながるとともに、住まいの居住性や安全性の確保、環境性能の向上等を図り、地域の安全なまちづくりにつながると考えています。</p> <p>見直し予定区域は、将来も見据え、対応が必要と考える地区の選定方法として、調査時点での選定基準を設定し、土地利用の状況を調査した上で候補地区を選定しており、特定の住民や開発事業者の意向により選定しているものではありません。</p> <p>第一種低層住居専用地域内の指定容積率の見直しにおける選定基準は、容積率80%、建蔽率50%、敷地面積の最低限度125㎡及び外壁の後退距離無指定の第一種低層住居専用地域のうち、</p> <p>①敷地面積が125㎡未満の敷地がおおむね過半（45%以上）を占める地域かつ、 ②敷地面積が125㎡未満の敷地に建つ建築物のうち、旧耐震基準（昭和56年以前）の建築物がおおむね過半（45%以上）を占める地域です。</p> <p>美晴台地区については、自治会からの要請に基づき、令和5年2月11日に行われた自治会主催の現地視察及び意見交換会に市職員が出席しました。意見交換会后、令和5年3月16日に質問書をいただき、同年3月30日に回答しています。</p> <p>令和5年2月11日の意見交換会で、横浜市からお示した資料において、「美晴台地区の都市計画の変遷」「候補地区の選定方法・調査結果」「用途地域等の見直しによる影響」について回答しているところですが、以下のとおり、内容を抜粋し文言を整理して、あらためて回答します。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建蔽率（建築敷地面積に対する建築面積の割合）は、50%のままで変更ありません。そのため、地域内の空地の割合は変わりません。 ・容積率（建物の延べ面積の敷地面積に対する割合）は、80%から100%となります。 <p>選定した地区は、おおむね過半の敷地が125㎡未満です。これらの敷地は、現状の容積率80%だと誘導居住面積（3人世帯100㎡）が確保できませんが、容積率100%とすることで、敷地が100㎡であっても、建て替えなどにより、誘導居住面積を満たすことが可能となり、ゆとりある住空間が確保できます。一方で、周辺の方々にとっては、これまでよりも2階部分の床面積が大きくなる等により、印象が変わったと感ずることがあるかもしれません。</p> <p>繰り返しになりますが、敷地内の空地の割合は変わりません。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高さ制限や日影規制に変更はありません。当然のことながら、建て替えが行われれば、日影の位置は、建築物の配置や計画により変化します。 ・準防火地域となることで、建て替え・増築の際には、外壁・軒裏を防火構造とする必要があるため、地域内の建築物の耐震性能や防火性能が向上します。 <p>なお、そのままお住いの場合に改修等を行う必要はありません。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・敷地面積の最低限度が125㎡から100㎡に引き下がるため、現行では敷地が250㎡以上なければ分割できませんが、200㎡以上あれば分割できるようになります。

	質問の要旨	市からの回答
9	<p>美晴台に住んで約10年、南側道路で2台分のパーキングスペースがあり、狭いながらも庭もあって、周囲の家も150から2000平方メートルで閑静、日当たりも良好、家族4人で快適に暮らしています。私たちの宅地は、元は大きな家で建売業者が3分割して販売したものです。当然、最低敷地面積が125平方メートル以上でしたので、1軒あたりは150平方メートル程度となって、多少とも余裕のある家となったわけです。もちろん、家を探したときは何カ所も見て回り、価額は高かったけれど30代、一大決意で購入しました。環境も吟味した私たちの判断は、正解だったことが今も立証されています。ところがこの度市は、私たちも含め地元住民が何も要望したわけでもないのに美晴台を勝手に見直しの候補地区に含めました。より良い居住環境にするならば考える余地もありますが、逆です。</p> <p>質問1</p> <p>誰のための見直しなのでしょう、どこかからの圧力でこんな理不尽なことがおこったのでしょうか。しかも関係住民であり利害関係者である私たちが、この美晴台が候補地区であることを知ったのは、昨令和4年秋に前触れもなく突然各戸にポストイングされたリーフレットだけでした。気づかなかったかたが多数おられました。</p> <p>質問2</p> <p>候補地区の生活や住まい、財産価値など多岐に影響のある見直しをこんな不十分かつ安易な方法で進めてもいいのでしょうか。しかもそれは概要だけで、重要な最低敷地面積についてはどこにも記載のないという意図的なものでした。素案(案)の予定地域も港南区、磯子区、南区を1枚としたもので、注意しなければ自分の住んでいる場所が対象なのか判断がつかないものでした。</p> <p>質問3</p> <p>記載内容が不十分で私のような現役でも理解しにくく、高齢者にはできないと推察されますが、このまま進められてよいのでしょうか。</p> <p>带状の「見直し1」などは大きな道路沿いと、一体どこの範囲なのか、あたかも道に接した宅地だけなのか肝心なことがどこにも記載がありませんでした。</p> <p>質問4</p> <p>「見直し1」については、美晴台では安全面と隣接住宅への悪影響、近隣と共通ではお店を誰が望んでいるのか、立地、経営が成立する実態があるのか、市は立地調査をされたのでしょうか。その代わりに目眩ましのよう、あたか</p>	<p>市からの回答</p> <p><質問1に対する回答></p> <p>見直し予定区域は、将来も見据え、対応が必要と考える地区の選定方法として、調査時点での選定基準を設定し、土地利用の状況を調査した上で候補地区を選定しており、特定の住民や開発事業者の意向により選定しているものではありません。</p> <p>都市計画法に基づく都市計画手続を行う前に本市が作成した都市計画市素案(案)については、市民の皆様のご意見を伺うため、市内16箇所での説明会や動画配信での説明を行い、あわせて都市計画市素案(案)の縦覧を実施しています。</p> <p>また、周知方法については、見直し候補地区へのリーフレット全戸配布、区役所等(区役所広報相談係、駅や公共施設に設置されているPRボックス、市民情報センター、建築局都市計画課窓口)でのリーフレット配架、広報よこはま掲載、横浜市政策局広報課Twitterアカウント及び横浜市公式LINEといったSNSの活用等により周知しました。今回、都市計画市素案についても同様の手法により、説明及び周知を実施しました。</p> <p>なお、美晴台地区については、自治会からの要請に基づき、令和5年2月11日に行われた自治会主催の現地視察及び意見交換会に市職員が出席しました。意見交換会后、令和5年3月16日に質問書をいただき、同年3月30日に回答しています。</p> <p><質問2に対する回答></p> <p>見直し3は「安全・安心なまちづくり、ゆとりある住空間の創出」の視点に対応して行うものであるため、概要を伝えることを目的としている場面(市素案(案)リーフレット等)では、容積率と準防火地域の指定を記載しています。説明会資料では敷地面積の最低限度の変更のほか、建蔽率や高度地区を変更しないこと等も含めてご説明しています。</p> <p>なお、市素案のリーフレットでは、市素案(案)でいただいたご意見を踏まえ、敷地面積の最低限度に関する記載を追加しました。</p> <p><質問3に対する回答></p> <p>見直し1は「郊外住宅地の魅力向上」の視点に対応して行うものであるため、概要を伝えることを目的としている場面(市素案(案)リーフレット等)では、新たに建築できる建物の例を記載しています。</p> <p>なお、市素案では、市素案(案)でいただいたご意見を踏まえ、指定の範囲は道路の境界から25mまでを目安とする記載を追加しました。</p> <p>また、正確な見直し予定区域については、市素案(案)、市素案いずれの際も現地説明会を実施しており、また、詳細な図面についても都市計画課窓口、中区を除く各区役所及び横浜市ホームページで公開しております。</p> <p><質問4、質問5に対する回答></p> <p>本市では、「用途地域等の指定及び見直しの基本的考え方」について、令和3年8月に横浜市都市計画審議会より答申を受理しました。その後、市民意見募集を実施した上で令和4年3月に策定した「用途地域等の指定及び見直しの基本的考え方」に基づいて都市計画市素案(案)を作成し、市民・事業者の皆様のご意見を伺うため、令和4年10月に意見書の受付を実施しました。そこでいただいたご意見を踏まえ、今回の都市計画市素案を作成しています。</p>

	質問の要旨	市からの回答
	<p>も実態を隠蔽するかのように「郊外住宅の魅力向上」「安全・安心なまちづくり」といったスローガン？が大きく記載されています。なんにでも良いことあれば悪いこともあるはず。市の施策であっても、公正な立場で語るべき、記載すべきであり、良否を判断するのは市民です。市民の判断材料を提供するのが市の役割ではないのでしょうか。都市計画もしかりです。長年にわたって影響を与えるからこそより丁寧な検討や進め方、合意形成が何よりも大切になります。</p> <p>質問5</p> <p>市民、地元住民の立場で、再調査、再検討をし、それにより合意形成を目指すことはできませんか、美晴台については現行用途地域等の継続を要求します。</p> <p>(港南区上永谷三丁目)</p>	<p>都市計画市素案（案）に対して意見書をいただいた地区については、あらためて現地や土地利用の状況を確認し、特に、自治会から意見書等が出された地域では、ヒアリングや意見交換を行い、対応を検討しました。その中で、建築協定に準じたまちづくりを行いたいという地域のまとまった意向が確認できた地区については、地区計画や建築協定等の区域と同様に、見直し対象地区から除いています。</p> <p>美晴台地区については、自治会からの要請に基づき、令和5年2月11日に行われた自治会主催の現地視察及び意見交換会に市職員が出席しました。意見交換会后、令和5年3月16日に質問書をいただき、同年3月30日に回答しています。</p> <p>その後、自治会において実施したまちづくりアンケートの結果を市に情報提供いただくなど、地域の状況をお伺いしてきました。しかし、現時点では見直しについて賛成の意向も一定数あり、見直し対象から除外することについて地域のまとまった意向が確認できておりません。</p> <p>なお、地域の意向がまとまった場合には、地区計画・建築協定・地域まちづくりルールなどの独自のルールを定めることが可能です。</p>
10	<p>上永谷三丁目において地元住民（関係住民・利害関係人）約600世帯を会員（以下「地元住民」）とする美晴台自治会会長として、本用途地域の見直しについて質問、意見などを記載させていただきます。なお、すでに個別説明会等でお答えいただいた事項などにつきましても、私たち会員の疑義などが必ずしも解消あるいは納得できたわけではありませんので、新たな質問等とともに改めて回答を求めさせていただきます。</p> <p>上記地元住民の真剣な質問、意見などについて都市計画策定に決定権のある横浜市都市計画審議会会長、並びに審議会の庶務を担当する建築局長、横浜市長の責任において誠意ある回答を要望いたします。</p> <p>1. 「地元住民への周知・進め方」関連の質問・意見等</p> <p>Q1</p> <p>地元住民を対象に「見直し」について自治会としてアンケート調査（令和5年3月実施：以下「アンケート」）を行いました。市は見直し候補地区の全戸にリーフレット〔素案（案）〕を配布したといわれますが、「これによって知った」という方はわずか15%でした。自治会が独自に開催した説明会、全戸回覧資料も含め「その内容を理解してる」との回答は26%に止まり、「疑問や質問がたくさんあり」と「少しあり」を含めると疑義をお持ちの方が過半を越す53%という結果でした。市有地でもない自らの土地や建物の利用に制限などが生じ、財産価値にも大きく影響する「見直し」の周知・理解・合意について、市は十分に地元住民に十分なされていると考えておられるのでしょうか？また、今回直ちに周知・進め方について改善策を実行されるのでしょうか？</p> <p>Q2</p> <p>アンケートで「見直し」について「どう思われますか」の問いに対しては、75%が「現状のままで良い」という「見直し」を求めない、候補地から外していただきたいという回答でした。また直接のヒアリングでも大多数の地元住民は「現行の用途地域等の維持」でした。市は地元住民の意向を無視して、こ</p>	<p><1-Q1に対する回答></p> <p>都市計画法に基づく都市計画手続を行う前に本市が作成した都市計画市素案（案）については、市民の皆様のご意見を伺うため、市内16箇所での説明会や動画配信での説明を行い、あわせて都市計画市素案（案）の縦覧を実施しています。</p> <p>また、周知方法については、見直し候補地区へのリーフレット全戸配布、区役所等（区役所広報相談係、駅や公共施設に設置されているPRボックス、市民情報センター、建築局都市計画課窓口）でのリーフレット配架、広報よこはま掲載、横浜市政策局広報課Twitterアカウント及び横浜市公式LINEといったSNSの活用等により周知しました。今回、都市計画市素案についても同様の手法により、説明及び周知を実施しました。</p> <p>なお、美晴台地区については、自治会からの要請に基づき、令和5年2月11日に行われた自治会主催の現地視察及び意見交換会に市職員が出席しました。意見交換会后、令和5年3月16日に質問書をいただき、同年3月30日に回答しています。</p> <p><1-Q2、1-Q3に対する回答></p> <p>本市では、「用途地域等の指定及び見直しの基本的考え方」について、令和3年8月に横浜市都市計画審議会より答申を受理しました。その後、市民意見募集を実施した上で令和4年3月に策定した「用途地域等の指定及び見直しの基本的考え方」に基づいて都市計画市素案（案）を作成し、市民・事業者の皆様のご意見を伺うため、令和4年10月に意見書の受付を実施しました。そこでいただいたご意見を踏まえ、今回の都市計画市素案を作成しています。</p> <p>都市計画市素案（案）に対して意見書をいただいた地区については、あらためて現地や土地利用の状況を確認し、特に、自治会から意見書等が出された</p>

質問の要旨	市からの回答
<p>のままスケジュールありきで強引に進めて行かれるのでしょうか？再検討・再考いただけないのでしょうか？地元住民が何をしたら、大多数の希望が実現するのでしょうか？具体的にご示唆いただければ幸いです。</p> <p>Q3</p> <p>地元住民にも「見直し」に賛成の方もおられます。私たちも全市的な見直し方針について異議を唱えるものではありません。しかしながら今回の「見直し」については、候補地区が限定され、見直し内容も絞られているにもかかわらず、地区ごとにこれまで培ってきたまちづくりの実績や実情、現況などに一瞥もせず、あるいは現地調査もせず、地元住民の意見も聞かず、規制緩和を錦の御旗に『暮らしやすい横浜のまちをめざします！！』などの美辞麗句を掲げておられますが、候補地の適用に無理や無潤があっても何が何でも進めていかれているように感じられますが、いかがなのでしょう？</p> <p>Q4</p> <p>対象候補地区の全戸に配布された一番基本となるリーフレット及び説明・配信動画スライドについてですが、今回の〔素案版〕と昨年の〔素案（案）版〕とでは、地元住民にとって大変に重要な事項が追記（修正？見直し内容の変更？）されています。それはリーフレットでは、5 ページの見直し3についてです。表題で『（準防火地域の指定、敷地面積の最低限度の変更）』と次の説明欄でも『あわせて、準防火地域を指定し、敷地面積の最低限度を 125 ㎡から 100 ㎡に変更します。』と見直し事項が新たに加えられています。そして説明動画スライド⑳でもリーフレット同様に新たに追記されています。これについては私たち地元住民にとって自分自身の敷地・家、近隣との関係で、さらに夏祭りなどのイベント、日常の子どもの遊び場などでまちの中心、美晴台公園の南と北の両側に戸建て住宅として開発可能な大きな敷地があるだけに見逃せない事項です。これほど重要な記載がなされていなかったことは、地元住民のほとんどがこのリーフレットでしか知ることができない、加えて説明会でも、ホームページでも㉑の表に説明もなく小さく記入があるだけです。私たちが知ったとき、愕然とした現実について市はどう釈明、あるいはこの最低敷地面積の変更を記載しなかったことは意図的にも感じられ、怒りとともにこれについて撤回を要求いたしますが、いかがでしょうか？</p> <p>Q5</p> <p>都市計画法では都市の健全な発展と秩序ある整備などを目的に、市は住民に対して知識の普及及び情報の提供に努めなければならないとされています。そして昨今は策定にあたっては当該地域なりの意見を広く聞くだけでなく、説明資料にも変更なりをした場合の長所と短所も示し、地元住民の意向を確認、少なくとも 2/3 以上の合意を目指すことを基本姿勢としている公共機関もあるといわれています。市の地元住民に対する基本的な姿勢は、具体的にいかがなのでしょう？</p>	<p>地域では、ヒアリングや意見交換を行い、対応を検討しました。その中で、建築協定に準じたまちづくりを行いたいという地域のまとまった意向が確認できた地区については、地区計画や建築協定等の区域と同様に、見直し対象地区から除いています。</p> <p>美晴台地区については、自治会からの要請に基づき、令和5年2月11日に行われた自治会主催の現地視察及び意見交換会に市職員が出席しました。意見交換会后、令和5年3月16日に質問書をいただき、同年3月30日に回答しています。</p> <p>その後、自治会において実施したまちづくりアンケートの結果を市に情報提供いただくなど、地域の状況をお伺いしてきました。しかし、現時点では見直しについて賛成の意向も一定数あり、見直し対象から除外することについて地域のまとまった意向が確認できておりません。</p> <p>なお、地域の意向がまとまった場合には、地区計画・建築協定・地域まちづくりルールなどの独自のルールを定めることが可能です。</p> <p><1-Q4に対する回答></p> <p>見直し3は「安全・安心なまちづくり、ゆとりある住空間の創出」の視点に対応して行うものであるため、概要を伝えることを目的としている場面（市素案（案）リーフレット等）では、容積率と準防火地域の指定を記載しています。説明会資料では敷地面積の最低限度の変更のほか、建蔽率や高度地区を変更しないこと等も含めてご説明しています。</p> <p>なお、市素案のリーフレットでは、市素案（案）でいただいたご意見を踏まえ、敷地面積の最低限度に関する記載を追加しました。</p> <p><1-Q5、1-Q6、1-Q7に対する回答></p> <p>本市では、「用途地域等の指定及び見直しの基本的考え方」について、令和3年8月に横浜市都市計画審議会より答申を受理しました。その後、市民意見募集を実施した上で令和4年3月に策定した「用途地域等の指定及び見直しの基本的考え方」に基づいて都市計画市素案（案）を作成し、市民・事業者の皆様の見解を伺うため、令和4年10月に意見書の受付を実施しました。そこでいただいたご意見を踏まえ、今回の都市計画市素案を作成しています。</p> <p>都市計画市素案（案）に対して意見書をいただいた地区については、あらためて現地や土地利用の状況を確認し、特に、自治会から意見書等が出された地域では、ヒアリングや意見交換を行い、対応を検討しました。その中で、建築協定に準じたまちづくりを行いたいという地域のまとまった意向が確認できた地区については、地区計画や建築協定等の区域と同様に、見直し対象地区から除いています。</p> <p>美晴台地区については、自治会からの要請に基づき、令和5年2月11日に行われた自治会主催の現地視察及び意見交換会に市職員が出席しました。意見交換会后、令和5年3月16日に質問書をいただき、同年3月30日に回答しています。</p> <p>その後、自治会において実施したまちづくりアンケートの結果を市に情報提供いただくなど、地域の状況をお伺いしてきました。しかし、現時点では見</p>

質問の要旨	市からの回答
<p>Q6</p> <p>市のリーフレットにも配信動画の説明スライドにも「見直し」が決まれば、あたかも『郊外住宅の魅力が向上し持続可能な価値の高い郊外住宅が形成される』あるいは『安心・安全なまちが実現、居住者のニーズや生活スタイルに対応できるようになる』という記述がちりばめられています。また説明時にも、マイナス面についてはほとんど言及がありません。果たして実際にそうでしょうか、極めて公正さに欠け、市民に正確な情報を提供し、判断を求め、最大限にその意思を尊重すべき市の作成物、説明として基本的に問題があるのではないのでしょうか？</p> <p>Q7</p> <p>現在でも住宅中心の地区に店舗や事務所があればトラブル（騒音、臭気、不特定多数の人・車の出入り、資材置き場、活動時間帯の相違等）が発生しています。容積率が上がれば当然、現在より日照や風通し、視界が悪くなることは言うまでもありません。最低敷地面積についてもしかりで、しだいに高密度、高密度化ししていくことは避けらず、一方で市全体として推進しておられる緑地（空地等）は減り、災害時の危険性も増すことになるのではないのでしょうか？市の全体の施策との関係をどうお考えなのでしょう？最短でも5年先、基本は10年以上先のあるべきまちの将来像を見据えて策定する都市計画の本分からはずれているのではないのでしょうか？</p> <p>Q8</p> <p>説明・配信動画の「素案版」には、新たに㉞として「見直し6」緑化地域の拡大が記載されていますが、これは当初からあった「見直し」事項だったのでしょ追加されたのでしょうか？</p> <p>Q9</p> <p>地元住民の大多数は『現行の用途地域等の維持を希望』していますが、その前段として私たちは都市計画審議会並びに市に対して次の3項目の実施を切に要望いたします。</p> <p>① 審議会委員、並びに市、地元住民とによる現地視察の実施</p> <p>② 美晴台の土地利用実態調査（現時点での建物の土地面積、建築年数、建蔽率、容積率等と併せ見直し告示目標の令和6年度における前期数値等の推定調査）の実施</p> <p>③ 上記①②の結果を踏まえ、住民参加型での「見直し」事項の合意形成を目指した意見交換会・説明会の開催を直ちに検討、実施いただきたいと思いますが、いかがでしょうか？</p>	<p>直しについて賛成の意向も一定数あり、見直し対象から除外することについて地域のまとまった意向が確認できておりません。</p> <p>なお、地域の意向がまとまった場合には、地区計画・建築協定・地域まちづくりルールなどの独自のルールを定めることが可能です。</p> <p>令和5年2月11日の意見交換会で、横浜市からお示した資料において、「美晴台地区の都市計画の変遷」「候補地区の選定方法・調査結果」「用途地域等の見直しによる影響」について回答しているところですが、以下のとおり、内容を抜粋し文言を整理して、あらためて回答します。</p> <p>なお、影響をメリットと捉えるかデメリットと捉えるかは、その方の視点や立場により異なると考えます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建蔽率（建築敷地面積に対する建築面積の割合）は、50%のままで変更ありません。そのため、地域内の空地の割合は変わりません。 ・容積率（建物の延べ面積の敷地面積に対する割合）は、80%から100%となります。 <p>選定した地区は、おおむね過半の敷地が125㎡未満です。これらの敷地は、現状の容積率80%だと誘導居住面積（3人世帯100㎡）が確保できませんが、容積率100%とすることで、敷地が100㎡であっても、建て替えなどにより、誘導居住面積を満たすことが可能となり、ゆとりある住空間が確保できます。一方で、周辺の方々にとっては、これまでよりも2階部分の床面積が大きくなる等により、印象が変わったと感ずることがあるかもしれません。</p> <p>繰り返しになりますが、敷地内の空地の割合は変わりません。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高さ制限や日影規制に変更はありません。当然のことながら、建て替えが行われれば、日影の位置は、建築物の配置や計画により変化します。 ・準防火地域となることで、建て替え・増築の際には、外壁・軒裏を防火構造とする必要があるため、地域内の建築物の耐震性能や防火性能が向上します。 <p>なお、そのままお住いの場合に改修等を行う必要はありません。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・敷地面積の最低限度が125㎡から100㎡に引き下がるため、現行では敷地が250㎡以上なければ分割できませんが、200㎡以上あれば分割できるようになります。 <p><1-Q8に対する回答></p> <p>緑化地域を商業系用途地域（臨港地区を除く）に指定拡大する都市計画市素案（案）については、令和4年10月に、縦覧、意見書の受付及び説明会を実施し、リーフレット等により周知しています。</p> <p><1-Q9に対する回答></p> <p>本市では、「用途地域等の指定及び見直しの基本的考え方」について、令和3年8月に横浜市都市計画審議会より答申を受理しました。その後、市民意見募集を実施した上で令和4年3月に策定した「用途地域等の指定及び見直しの基本的考え方」に基づいて都市計画市素案（案）を作成し、市民・事業者の皆様意見を伺うため、令和4年10月に意見書の受付を実施しました。そこでいただいたご意見を踏まえ、今回の都市計画市素案を作成しています。</p> <p>都市計画市素案（案）に対して意見書をいただいた地区については、あらためて現地や土地利用の状況を確認し、特に、自治会から意見書等が出された地域では、ヒアリングや意見交換を行い、対応を検討しました。その中で、建築協定に準じたまちづくりを行いたいという地域のまとまった意向が確認できた地区については、地区計画や建築協定等の区域と同様に、見直し対象地区から除いています。</p> <p>美晴台地区については、自治会からの要請に基づき、令和5年2月11日に行われた自治会主催の現地視察及び意見交換会に市職員が出席しました。意見交換会後、令和5年3月16日に質問書をいただき、同年3月30日に回答しています。</p> <p>その後、自治会において実施したまちづくりアンケートの結果を市に情報提供いただくなど、地域の状況をお伺いしてきました。しかし、現時点では見直しについて賛成の意向も一定数あり、見直し対象から除外することについて地域のまとまった意向が確認できておりません。</p> <p>なお、地域の意向がまとまった場合には、地区計画・建築協定・地域まちづくりルールなどの独自のルールを定めることが可能です。</p>

質問の要旨	市からの回答
<p>2. 「現行の用途地域等の維持を希望」関連の質問・意見等</p> <p>Q1 美晴台の住民（土地・建物所有者）が特に要望もしていないのになぜ見直しの候補地区になったのでしょうか、建売や開発業者などからの要請、建築確認の許認可業務からの必要性があったのでしょうか、住民にとって見直しのメリット、デメリットは具体的に何と何なのでしょう？</p> <p>Q2 美晴台では住宅の建て替え、新築が盛んですが（年間7~10軒程度）、老朽化した住宅が本当に増加しているのでしょうか、10年後の状況をケーススタディあるいは予測されて美晴台を候補地区にされたのでしょうか、されていないとすれば、これから実施する予定があるのでしょうか？</p> <p>Q3 美晴台も含め人口減少社会の到来や少子高齢化の進行、独り住まいや夫婦世帯の増加が顕著の中、誘導居住面積水準（100㎡/3人世帯）を確保するという「全国計画」は本当に横浜市、美晴台の現況（近年、平屋あるいは80㎡程度に建替えた家が多数あり）にマッチしているのでしょうか？</p> <p>Q4 現在、125㎡以下の敷地に建っている住宅は違反建築ではないか、なぜ市は放置しているのか、あるいは上記のとおり125㎡以下、見直し決定後は100㎡以下の場合、建て替えや新築ができなくなるのではないかと心配されている</p>	<p>市からの回答</p> <p><2-Q1に対する回答> 見直し予定区域は、将来も見据え、対応が必要と考える地区の選定方法として、調査時点での選定基準を設定し、土地利用の状況を調査した上で候補地区を選定しており、特定の住民や開発事業者の意向により選定しているものではありません。 第一種低層住居専用地域内の指定容積率の見直しにおける選定基準は、容積率80%、建蔽率50%、敷地面積の最低限度125㎡及び外壁の後退距離無指定の第一種低層住居専用地域のうち、 ①敷地面積が125㎡未満の敷地がおおむね過半（45%以上）を占める地域かつ、 ②敷地面積が125㎡未満の敷地に建つ建築物のうち、旧耐震基準（昭和56年以前）の建築物がおおむね過半（45%以上）を占める地域です。</p> <p>令和5年2月11日の意見交換会で、横浜市からお示しした資料において、「美晴台地区の都市計画の変遷」「候補地区の選定方法・調査結果」「用途地域等の見直しによる影響」について回答しているところですが、以下のとおり、内容を抜粋し文言を整理して、あらためて回答します。 なお、影響をメリットと捉えるかデメリットと捉えるかは、その方の視点や立場により異なると考えます。 ・建蔽率（建築敷地面積に対する建築面積の割合）は、50%のままで変更ありません。そのため、地域内の空地の割合は変わりません。 ・容積率（建物の延べ面積の敷地面積に対する割合）は、80%から100%となります。 選定した地区は、おおむね過半の敷地が125㎡未満です。これらの敷地は、現状の容積率80%だと誘導居住面積（3人世帯100㎡）が確保できませんが、容積率100%とすることで、敷地が100㎡であっても、建て替えなどにより、誘導居住面積を満たすことが可能となり、ゆとりある住空間が確保できます。一方で、周辺の方々にとっては、これまでよりも2階部分の床面積が大きくなる等により、印象が変わったと感ずることがあるかもしれません。 繰り返しになりますが、敷地内の空地の割合は変わりません。 ・高さ制限や日影規制に変更はありません。当然のことながら、建て替えが行われれば、日影の位置は、建築物の配置や計画により変化します。 ・準防火地域となることで、建て替え・増築の際には、外壁・軒裏を防火構造とする必要があるため、地域内の建築物の耐震性能や防火性能が向上します。 なお、そのままお住いの場合に改修等を行う必要はありません。 ・敷地面積の最低限度が125㎡から100㎡に引き下がるため、現行では敷地が250㎡以上なければ分割できませんが、200㎡以上あれば分割できるようになります。</p> <p><2-Q2に対する回答> 見直し予定区域は、将来も見据え、対応が必要と考える地区の選定方法として、調査時点での選定基準を設定し、土地利用の状況を調査した上で候補地区を選定しており、特定の住民や開発事業者の意向により選定しているものではありません。 第一種低層住居専用地域内の指定容積率の見直しにおける選定基準は、容積率80%、建蔽率50%、敷地面積の最低限度125㎡及び外壁の後退距離無指定の第一種低層住居専用地域のうち、 ①敷地面積が125㎡未満の敷地がおおむね過半（45%以上）を占める地域かつ、 ②敷地面積が125㎡未満の敷地に建つ建築物のうち、旧耐震基準（昭和56年以前）の建築物がおおむね過半（45%以上）を占める地域です。</p> <p><2-Q3に対する回答> 本市の住まいや住環境について目指すべき基本的な方向性を示す計画である横浜市住生活マスタープラン（横浜市住生活基本計画）において、誘導居住面積水準は市内一律で全国計画と同様のものとしています。</p> <p><2-Q4に対する回答> 敷地面積の最低限度を下回っている土地においても、都市計画変更告示時点に、建築物の敷地として利用していた場合等であれば建築可能です。（建築基準法第53条の2第3項）</p>

質問の要旨	市からの回答
<p>住民がおられますが何れも法的規制（建蔽率や容積率等）内であれば敷地面積の大小にかかわらず自由かと思いがいかがでしょうか？</p> <p>Q5 容積率を上げて密度を高める、最低敷地面積を下げた密集させることが、どうして「暮らしやすさの向上や多様な活動の実現」に、「安心・安全なまちづくり、ゆとりある住空間の創出の視点」となるのでしょうか、理解できませんので具体的にご説明いただけるのでしょうか？</p> <p>Q6 昨年10月、市が候補地区の各戸に配布したリーフレット「横浜市からのお知らせ[用途地域等の見直し]」のどこにも敷地面積の最低限度について記載がありません。区ごとに開かれた説明会の配布資料「見直し3」で小さく記載、しかも容積率のように具体的な例示はなく、意図的ではないかと不信感を抱いている住民が多数おられます。また、意見交換会の説明では、指定容積率80%から100%へ緩和するが、建蔽率は変更しないため、空地の面積は変わらないとしています。 しかし、敷地面積100㎡と125㎡に総2階・床面積100㎡（建築面積50㎡）の住宅が建った場合、残る空地の差は大きく（敷地100㎡では空地は50㎡、125㎡では75㎡）となり、前者では隣棟と一定の安全面やプライバシー、維持管理・設備配管上の空間が、そして2台分の駐車スペースが確保できます。後者はいずれもほとんど確保できず、壁、軒先がくっつくような密集した状態になります。 特に、美晴台には上永谷3丁目のみならず4丁目、東永谷4丁目と多くの皆さんが利用されている美晴台公園があります。これに隣接する南と北の2箇所には大きな空地（宅地開発可能地）があります。この両方に業者が10数件の敷地面積100㎡、床面積100㎡の住宅を建てた場合は、いわゆる戸建住宅が長屋状態となり、まちへの、公園など隣接地への影響は甚大です。 ① 私たちの居住環境のみならず財産権、生活にも直接影響がでる恐れもある最低敷地面積について、なぜ具体的にリーフレットに記載されなかったのでしょうか、また都市計画審議会（第166回）での委員への説明でも触れていないようですが、何か別の意図あるいは軽視されていたのでしょうか、法律上の瑕疵に該当する可能性もあるのではないのでしょうか？ ② 美晴台の実態状況などを現地調査などにより把握、熟慮した上で美晴台を候補地区とされたのでしょうか？ ③ 美晴台内には、上記①の宅地開発可能な駐車場とアパート用地が2街区（10宅地以上：各125㎡換算）、公園に隣接してあります。全市の見直し候補地区で同じような場所があるのでしょうか、あるとすればどこでしょうか？</p>	<p>市からの回答</p> <p><2-Q5に対する回答> 見直し3（指定容積率80%から100%への緩和）は、現状で第一種低層住居専用地域の中で、敷地面積の最低限度である125㎡よりも小さい敷地が多く、かつ、築年数の経過した住宅が多い地区において、建築物の建て替えを促し、ゆとりある住空間が確保できるよう、見直すものです。 これにより、居住者のニーズや生活スタイル等に応じた自由な住まい方や働き方も可能となり、暮らしやすさにつながるとともに、住まいの居住性や安全性の確保、環境性能の向上等を図り、地域の安全なまちづくりにつながると考えています。 なお、容積率の変更に併せて敷地面積の最低限度も変更になりますが、選定基準を敷地面積125㎡未満の敷地が既におおむね過半を占める区域としていることや、建蔽率及び高さの形態制限については現状の制限のまま変更しないことから、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><2-Q6に対する回答> 意見交換会で空地の面積が変わらないと説明したのは、敷地単位の空地ではなく、まち全体の空地の面積のことを指しています。例えば、500㎡の土地を125㎡で分割した場合も、100㎡で分割した場合も、建蔽率50%は変更しないため、空地の合計は共に250㎡となります。 ①見直し3は「安全・安心なまちづくり、ゆとりある住空間の創出」の視点に対応して行うものであるため、概要を伝えることを目的としている場面（市素案（案）リーフレット等）では、容積率と準防火地域の指定を記載しています。説明会資料では敷地面積の最低限度の変更のほか、建蔽率や高度地区を変更しないこと等も含めてご説明しています。 なお、市素案のリーフレットでは、市素案（案）でいただいたご意見を踏まえ、敷地面積の最低限度に関する記載を追加しました。 ②、③見直し予定区域は、将来も見据え、対応が必要と考える地区の選定方法として、調査時点での選定基準を設定し、土地利用の状況を調査した上で候補地区を選定しており、特定の住民や開発事業者の意向により選定しているものではありません。 第一種低層住居専用地域内の指定容積率の見直しにおける選定基準は、容積率80%、建蔽率50%、敷地面積の最低限度125㎡及び外壁の後退距離無指定の第一種低層住居専用地域のうち、 ①敷地面積が125㎡未満の敷地がおおむね過半（45%以上）を占める地域かつ、 ②敷地面積が125㎡未満の敷地に建つ建築物のうち、旧耐震基準（昭和56年以前）の建築物がおおむね過半（45%以上）を占める地域です。 なお、見直し予定区域の選定にあたり、宅地開発等が可能な土地の有無では判断していません。</p>

質問の要旨	市からの回答
<p>Q7</p> <p>横浜市域は防火規制がなくとも建築基準法第 22 条が適用されており、不燃屋根葺き材の使用などが義務付けられています。準防火構造との違いは具体的に何と何なのでしょう。また準防火になると既存部分にも適用されるため、増改築共に実際は困難と思われそうですがいかがなのでしょう。また現在、敷地の大小にかかわらず増築工事をされている方は皆無に近いのが現実であり、これによって推進されるとは考えられませんが、きちんと実態を市は把握されておられるのでしょうか？</p>	<p>< 2-Q7 に対する回答 ></p> <p>法第 22 条区域内の建築物は、屋根については不燃材料で葺くことや、外壁の延焼のおそれのある部分については準防火構造などが求められます。準防火地域に指定された場合、屋根については不燃材料で葺くことや、外壁及び軒裏の延焼のおそれのある部分については防火構造などが求められます。さらに、外壁の開口部で延焼のおそれのある部分については、防火設備の設置が求められます。</p> <p>また、既存建築物に対して増改築を行う場合、建築基準法 86 条の 7 の既存建築物に対する制限の緩和規定が設けられています。準防火地域内では、建築基準法施行令第 137 条の 11 に「工事の着手が基準時以後である増築及び改築に係る分の床面積の合計は、50 ㎡を超えないこと」や「増築又は改築後における階数が 2 以下であること。」などの規定があるため、規定項目に適合すれば、既存建築物を改修しなくても一定規模の増改築は可能です。</p>
<p>Q8</p> <p>見直しの候補地区の選定は、おおむね 5 年毎に行われる土地利用基礎調査などに基づいているとされていますが、美晴台並びにその周辺（町、丁目別）の調査結果（建物の建築年数、建蔽率、容積率等）の詳細数値の開示を要望します。また、この社会の急激な転回期に当たり、5 年毎の中間期にも補足調査なり中間修正などの必要があると考えられますがいかがでしょうか？</p>	<p>< 2-Q8 に対する回答 ></p> <p>上永谷三丁目及び隣接する町丁目の調査結果は以下のとおりです。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・上永谷三丁目：①45.7%、②52.5%【今回の見直し予定区域】 ・上永谷四丁目：①37.6%、②53.7% ・芹が谷四丁目：①31.6%、②37.7% ・東永谷三丁目（西側）：①54.6%、②47.7%【今回の見直し予定区域】 ・上永谷二丁目：①34.7%、②42.9% <p>※「容積率 80%、建蔽率 50%、敷地面積の最低限度 125 ㎡及び外壁の後退距離無指定の第一種低層住居専用地域」を町丁目ごとに区切った調査結果</p> <p>※①敷地面積が 125 ㎡未満の敷地の割合、②敷地面積が 125 ㎡未満の敷地に建つ建築物のうち、旧耐震基準（昭和 56 年以前）の建築物の割合</p>
<p>Q9</p> <p>「見直し 3」に関連する居住性や安全性の確保及び環境性能の向上等を図るには、敷地の大小や古い住宅の割合だけでなく街区、宅地の大小、道路や地形の状況など様々な要素が関係します。美晴台について事前の現地調査は行なわれたのでしょうか、候補地区の選定にあたり様々な要素はどのような方法で加味されているのでしょうか？</p>	<p>< 2-Q9 に対する回答 ></p> <p>見直し予定区域は、将来も見据え、対応が必要と考える地区の選定方法として、調査時点での選定基準を設定し、土地利用の状況を調査した上で候補地区を選定し、現地も確認しています。</p> <p>第一種低層住居専用地域内の指定容積率の見直しにおける選定基準は、容積率 80%、建蔽率 50%、敷地面積の最低限度 125 ㎡及び外壁の後退距離無指定の第一種低層住居専用地域のうち、</p> <ul style="list-style-type: none"> ①敷地面積が 125 ㎡未満の敷地がおおむね過半（45%以上）を占める地域かつ、 ②敷地面積が 125 ㎡未満の敷地に建つ建築物のうち、旧耐震基準（昭和 56 年以前）の建築物がおおむね過半（45%以上）を占める地域です。
<p>Q10</p> <p>意見交換会時の配布資料の「2 候補地区の選定方法・調査結果」によれば、「見直し 3」の候補地区は、『第一種低層住居専用地域のうち、㊦敷地面積が 125 ㎡未満の敷地がおおむね過半を占める地域かつ、①敷地面積が 125 ㎡未満の敷地に建つ建築物のうち、旧耐震基準（昭和 56 年以前）の建築物がおおむね過半を占める地域』であるとしています。この結果、上永谷三丁目候補地区になったとのことですが、㊦①ともに「おおむね過半を占める地域」とされています。そして注釈の※2 に『「おおむね過半」とは、45%以上』とあり、口内に【上永谷三丁目】㊦45.7%、①52.5%と付記されています。</p> <p>① ㊦①ともに敷地面積を 125 ㎡未満としていますが、見直しにより最低を 100 ㎡以上にするわけですから、「過半」のカウントは敷地面積の 100 ㎡未満で行うべきであると考えますが、いかがなのでしょう。また 100 ㎡未満でカウントすると結果はどうなるのでしょうか？</p> <p>② 「過半」とは、広辞苑などによれば「半分より多いこと。半数より上」と</p>	<p>< 2-Q10 に対する回答 ></p> <ul style="list-style-type: none"> ① 現在の最低限敷地面積を下回る敷地がどのくらいあるかを確認しているものであり、125 ㎡と設定しました。 ② 見直し予定区域を選定するにあたり使用した調査結果はおおむねの傾向を図るものであるため、本来は選定されるはずであった地区が対象外にならないよう、45%と設定しました。 ③ 高速道路や第一種住居地域の部分は含まれていません。「容積率 80%、建蔽率 50%、敷地面積の最低限度 125 ㎡及び外壁の後退距離無指定の第一種低層住居専用地域」の中から選定しています。 ④ 見直し予定区域としたのは、45%以上の選定基準を満たした地区です。（今回の見直しは 13 地区すべてが選定基準に該当したものです。） ⑤ 用途地域や容積率、建蔽率は同町・丁目指定のものではありません。東永谷三丁目の場合は、昭和 48 年の用途地域の指定当初から現在の建蔽率、容積率を指定しています。当時の敷地や建物の立地状況を確認して高速道路の西側と東側と異なる制限となっています。 ⑥ 美晴台地区に限らず、見直し 3 の候補地区の既存不適格建築物の数は把握しておりません。

質問の要旨	市からの回答
<p>いうことであり、45%以上をもって「おおむね過半」との解釈には無理があるのではないのでしょうか？</p> <p>市議会、裁判、マンションなどの建て替え規程など社会の一般的な規範でも少数意見を大切にしつつ 3/4 とか 2/3 以上の賛成でとされています。そして国会でも過半数は 1/2 以上であり、これにおおむねが付いた例は聞いたこともありません。市のあるいは都市計画審議会の常識なののでしょうか、意図的なものなのでしょうか？</p> <p>③ 美晴台を含む候補地区には高速道路が横切り、その両側は規制の緩やかな第一種住居地域（建蔽率 60%・容積率 200%）となっていますが、このエリアの敷地、建築物も「おおむね過半」のカウント対象に含まれているのでしょうか？</p> <p>④ ㊦㊧ともに「おおむね過半を占める地域」に該当して見直し候補地区になった地域は「上永谷三丁目」以外にあるのでしょうか、また該当しているにもかかわらず対象にならなかったところもあるのでしょうか、またその理由は何なののでしょうか？</p> <p>⑤ 見直し対象地域には、上永谷三丁目の他に東永谷三丁目の西側が含まれています。東永谷三丁目の大半は高速道路の東側に位置していてすでに建蔽率 60%、容積率 100%となっており、同じ東永谷なのに違いが出ています。規制は同町・丁目が基本かと思いますがどうしてなのでしょう、上永谷三丁目をこれに無理に合わせようとしたのではないのでしょうか？</p> <p>⑥ 美晴台地区において建蔽率、容積率に関する既存不適格建築物（建築時・完成時に旧法・旧規定の基準で合法的に建てられた建築物）は、どの程度あるのでしょうか、今回の見直しにはそれを減らしたいという建築行政的な意図もあるのではないのでしょうか？</p> <p>Q11</p> <p>「見直し1」の候補地選定にあたっては、目的とする日用品店舗や喫茶店などの出店の可能性、それにも増して歩行者の安全のための歩道の有無、道路整備状況、人、車両の通行量、バスの運行状況などを美晴台も含め事前に現地調査されたのでしょうか、調査されたとすればその結果はどのように反映されたのでしょうか？</p> <p>Q12</p> <p>美晴台地区においての対象地は、南高通り北側で約 20 宅地と推測されます。その内、店舗併用住宅は現在 3 宅地ですので、多くの方々は見直しにより居住環境の悪化を懸念していますが、いかがなもののでしょうか？これについては私たち近隣の日限山も、現在とても整った住宅地であり、住民の声としても「見直し1」によって何も良くなれないし、いったい誰が望んでいるかまったく分からないとお聞きし、状況は美晴台と異なるところもありますが、他での関連質問などはいかがなのでしょう？</p>	<p>市からの回答</p> <p>< 2 - Q11 に対する回答 ></p> <p>見直し予定区域は、将来も見据え、対応が必要と考える地区の選定方法として、調査時点での選定基準を設定し、土地利用の状況を調査した上で候補地区を選定しており、現地も確認しています。</p> <p>見直し1（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）の選定基準は、半径 500mの徒歩圏域の大きさ（おおむね 80ha）より広く指定された第一種低層住居専用地域のうち、主要な地域道路など大きな道路の沿道です。</p> <p>< 2 - Q12 に対する回答 ></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や喫茶店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や喫茶店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し、交通量が著しく増加するものではないと考えます。</p>

質問の要旨	市からの回答
<p>Q13</p> <p>今回の見直し対象地区には、地区計画や建築協定が定められている全区域が除外されていますが、こういった理由なののでしょうか？</p> <p>もし、美晴台が建築協定締結の検討を始めたならば、どうなるのでしょうか？</p>	<p>< 2-Q13 に対する回答 ></p> <p>今回の見直しでは、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、今回の見直しの対象としていません。</p> <p>なお、都市計画市素案（案）に対して意見書をいただいた地区については、あらためて現地や土地利用の状況を確認し、特に、自治会から意見書等が出された地域では、ヒアリングや意見交換を行い、対応を検討しました。その中で、建築協定に準じたまちづくりを行いたいという地域のまとまった意向が確認できた地区については、地区計画や建築協定等の区域と同様に、見直し対象地区から除いています。</p> <p>美晴台地区については、自治会からの要請に基づき、令和5年2月11日に行われた自治会主催の現地視察及び意見交換会に市職員が出席しました。意見交換会后、令和5年3月16日に質問書をいただき、同年3月30日に回答しています。</p> <p>その後、自治会において実施したまちづくりアンケートの結果を市に情報提供いただくなど、地域の状況をお伺いしてきました。しかし、現時点では見直しについて賛成の意向も一定数あり、見直し対象から除外することについて地域のまとまった意向が確認できておりません。</p> <p>なお、地域の意向がまとまった場合には、地区計画・建築協定・地域まちづくりルールなどの独自のルールを定めることが可能です。</p>
<p>Q14</p> <p>敷地面積の最低限度が厳しいために売却できず空地化で困っていると報道されているほとんどのエリアは、バス便であり最低限度が敷地面積 150 m²、165 m²で 300 m²以上ないと分割できないものがほとんどかとおもいます。今回の候補地の中に、こういった最低限度面積を見直すべき必要性のある地区が除外されているのはこういった理由なののでしょうか？</p>	<p>< 2-Q14 に対する回答 ></p> <p>見直し3（指定容積率 80%から 100%への緩和）は、現状で第一種低層住居専用地域の中で、敷地面積の最低限度である 125 m²よりも小さい敷地が多く、かつ、築年数の経過した住宅が多い地区において、建築物の建て替えを促し、ゆとりある住空間が確保できるよう、見直すものです。</p>
<p>Q15</p> <p>見直し理由の一つとして新型コロナの感染拡大を上げていますが、そもそも都市計画は、10年、20年、50年先のまちのあるべきビジョンを描きながら考え計画すべきものといわれています。今回の見直しは資料・説明不足もあり、性急・短絡的なのではないのでしょうか、このまま市は無理、無理で、立ち止まることもなく進められるのでしょうか？もし見直しが決定すれば、候補地区の住民にとっては居住環境に影響し、土地・建物の権利関連に法的規制が生じます。美晴台では市担当者にも出席いただいた意見交換会も含め 4 回の説明会を自主的に開催し、おおよそ 100 名の方が参加されました。しかし、見直し内容を「知っていた」という方はほんの数人という実態でした。コロナ禍とはいえ昨年 10 月の各区公会堂 16 会場（ほとんど平日の夜）での説明会来場者数は合計 218（各区 14）名とか、今回の候補地区が合計 121 箇所、面積約 1373ha（南区相当？）にもかかわらず、見直しについて市民に十分周知し、意見を聞き、理解されたといえるのでしょうか？ちなみに上永谷三丁目の人口は約 2500 人、世帯数約 1000、高齢化率約 32%で、そのほとんどが「見直し1」「見直し3」の対象者です。また、第 166 回の審議会の議事録によれば、委員からは「容積率は増えるが準防火になることにより既存部分も全て違反建築になってしまい、費用対効果から改築・増築が事実上不可能になる」「見直し3は、13 箇所 154ha と限定的で既存住宅件数はどのくらいなのか？」、あるいは「住民の方には、うまく説明をしていかなければいけない」「建て替えの際の問題などについて、ケーススタディーをきちんとしておくことが必要だ」といった趣旨の発言もありました。これらの発言は、いずれも美晴台住民が知</p>	<p>< 2-Q15 に対する回答 ></p> <p>今回の用途地域等の見直しは、平成8年以来の全市見直しとなります。この間の社会情勢の変化に対応するため行うものです。その中で、新型コロナウイルス感染症拡大を契機として、働き方などライフスタイルの変化を理由のひとつとしています。「まちのあるべきビジョン」としては、本市では横浜市都市計画マスタープランなどがあり、この中で長期的な視野に立った都市の将来像や方向性を示しています。今後は、都市計画マスタープランの改定や都市計画基礎調査等を踏まえ、10年程度を目安に定期的な用途地域等の見直しを行う予定です。</p> <p>都市計画法に基づく都市計画手続を行う前に本市が作成した都市計画市素案（案）については、市民の皆様のご意見を伺うため、市内 16 箇所での説明会や動画配信での説明を行い、あわせて都市計画市素案（案）の縦覧を実施しています。</p> <p>また、周知方法については、見直し候補地区へのリーフレット全戸配布、区役所等（区役所広報相談係、駅や公共施設に設置されている PR ボックス、市民情報センター、建築局都市計画課窓口）でのリーフレット配架、広報よこはま掲載、横浜市政策局広報課 Twitter アカウント及び横浜市公式 LINE といった SNS の活用等により周知しました。今回、都市計画市素案についても同様の手法により、説明及び周知を実施しました。</p> <p>なお、美晴台地区については、自治会からの要請に基づき、令和5年2月11日に行われた自治会主催の現地視察及び意見交換会に市職員が出席しました。意見交換会后、令和5年3月16日に質問書をいただき、同年3月30日に回答しています。</p> <p>令和5年2月11日の意見交換会で、横浜市からお示した資料において、「美晴台地区の都市計画の変遷」「候補地区の選定方法・調査結果」「用途地域等の見直しによる影響」について回答しているところですが、以下のとおり、内容を抜粋し文言を整理して、あらためて回答します。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建蔽率（建築敷地面積に対する建築面積の割合）は、50%のまま変更ありません。そのため、地域内の空地の割合は変わりません。 ・容積率（建物の延べ面積の敷地面積に対する割合）は、80%から 100%となります。 <p>選定した地区は、おおむね過半の敷地が 125 m²未満です。これらの敷地は、現状の容積率 80%だと誘導居住面積（3人世帯 100 m²）が確保できませんが、容積率 100%とすることで、敷地が 100 m²であっても、建て替えなどにより、誘導居住面積を満たすことが可能となり、ゆとりある住空間が確保できます。一方で、周辺の方々にとっては、これまでよりも2階部分の床面積が大きくなる等により、印象が変わったと感ずることがあるかもしれません。繰り返しになりますが、敷地内の空地の割合は変わりません。</p>

	質問の要旨	市からの回答
	<p>りたい、あるいは疑問や説明をお願いしていることに関連しているかと思えます。地元住民を対象とした説明会をその候補地区で、実態調査を、ケーススタディなどを美晴台は切に要望いたしますが都市計画審議会、市は検討、実施していただけるのでしょうか？（港南区上永谷三丁目）</p>	<p>市からの回答</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高さ制限や日影規制に変更はありません。当然のことながら、建て替えが行われれば、日影の位置は、建築物の配置や計画により変化します。 ・準防火地域となることで、建て替え・増築の際には、外壁・軒裏を防火構造とする必要があるため、地域内の建築物の耐震性能や防火性能が向上します。なお、そのままお住いの場合に改修等を行う必要はありません。 ・敷地面積の最低限度が 125 m²から 100 m²に引き下がるため、現行では敷地が 250 m²以上なければ分割できませんが、200 m²以上あれば分割できるようになります。
11	<p>この上永谷三丁目（美晴台）が「用途地域等の見直し」の「見直し1」と「見直し3」の候補地区に含まれていることなどに多くの疑問、疑念があります。先般、美晴台自治会長から、横浜市建築局企画部都市計画課長宛に照会文書を出状し、令和5年3月30日付で回答を頂きました。しかし、まだ疑念がありますので、再度質問させていただきますので、よろしく願いいたします。</p> <p>1. 「見直し1」について</p> <p>第一種低層住居専用地域が広く指定されている住宅地内の大きな道路沿いを第二種低層住居専用地域に見直し、日用品店舗や喫茶店など床面積のより大きな独立した店舗の建築が可能となるというものです。この「見直し1」の視点は、「郊外住宅地の魅力向上」とあります。第一種低層住居専用地域では、「超高齢社会の進行や老朽化建築物や空き家等の増加など、様々な課題が顕在化している。この超高齢社会の進行は、地域住民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、最寄りの日用品販売店舗までの遠さなど、特に高齢者等の生活利便性の面で大きな課題がある」というものです。そこで、第二種低層住居専用地域に見直すことにより、身近な場所に小規模な日用品販売店舗や喫茶店等ができることで、生活利便性の向上や地域の交流の場の創出につながるというものです。</p> <p>Q1</p> <p>今般、上永谷三丁目で見直しの対象になっている道路は、山の斜面の途中にあり、幅員が8m（一部未滿）で歩道はなく、交通量も多くバスが離合する際には、双方とも徐行運転している状況にあります。また、この道路は小学生（約150名）が通学時に渡る交通信号付近でカーブしており、バス停もあって歩道が設置されていないため、大人も子供も道路を歩くときには、危険を感じる事が多々あります。このような歩道も整備されていない道路状況にあるなかで、日用品販売店舗や喫茶店などの独立した店舗を建築することには疑問があります。お店が開店すれば、当然商品の搬入等のために駐停車両が増え、道路が混雑することが予想されます。このような場所で、高齢者や子供達が危険を感じることなく、安心して買い物ができるか非常に疑問があります。平坦で歩道が整備された危険のない道路であるならば、高齢者等の生活利便性の面で利点があると思えます。しかし、この上永谷三丁目の道路状況からは、逆に、高齢者だけでなく住民全てにとって危険を伴う状況にあります。この見直しの素案を担当された方は、現地を調査・確認されたのか疑問があります。この上永谷三丁目（美晴台地区）の北側には、駐車場も完備しているドラッグストア「クリエイト」があり、日用品のみならず食料品もほとんど購入することができ、また、毎週2日定期的に食料品の移動販売車も来ます。さらに、生活協同組合やイトーヨーカドー等のネット通販を利用することもでき、</p>	<p><1-Q1に対する回答></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や喫茶店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150m²以下の小規模な日用品販売店舗や喫茶店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し、交通量が著しく増加するものではないと考えます。</p> <p>見直し予定区域の選定は、全市一律の選定基準を設け、基準を満たした地区を選定しており、特定の住民や開発事業者の意向により選定していません。将来を見据え、対応が必要と考える地区の選定方法として、調査時点での選定基準を設定し、土地利用の状況を調査した上で見直し予定区域を選定しています。</p>

質問の要旨	市からの回答
<p>隣のバス停「島越」の近くにはコンビニエンスストア「ローソン」もあります。交換会での発言にもありましたように、現在、日用品等の購入には、特段の支障はないと考えます。私自身も何等支障はなく、わざわざ危険なバス道路にまで出向いて買い物をするつもりはありません。また、地域交流の場としては、美晴台自治会館内や美晴台公園、上永谷コミュニティハウス、ヨークカルチャ等で多岐にわたり交流の場もたれています。かかる状況から、歩道も設置されていない危険の多い道路沿いに、日用品販売店舗や喫茶店等の設置の必要性はなく、当該道路を第二種低層住居専用地域に見直す必要はないと考えます。私達住民が要望していないにも拘わらず、何故、このような見直し案が出されたのか、それ自体に非常に疑問を感じます。いかがでしょうか。</p> <p>Q 2</p> <p>また、私達美晴台の住民が、道路状況等の危険性を訴えているにも拘わらず、見直しが行われ、もし、事故等が発生した場合に行政当局として責任はないといえるのでしょうか。</p> <p>2. 「見直し3」について</p> <p>横浜市都市計画審議会において、特別緑地保全地区に関する案件が審議され、その結果、「本地区の周辺住宅地からの優れた風致景観を保全するとともに、地区住民の健全な生活環境を確保するため」として、「下永谷四丁目」など3地区が新たに特別緑地保全地区に決定されました。この中にある「地区住民の健全な生活環境を確保するため」とは、緑地保全地区だけではなく、私達の日常の生活の中においても不可欠なことだと思えます。横浜市は、今般の「用途地域等の見直し」の目的として、「より暮らしやすい横浜のまちを目指します!!」とあります。私達住民は、日常生活を送る中で、身近に木々の緑や花を見て、太陽の光を浴び、気持ち良く、安心して長く住み続けられる住環境を求めているのです。</p> <p>Q 1 この「見直し3」では、「敷地面積が125㎡未満の敷地が概ね過半を占める地域で、かつ、旧耐震基準で狭くかつ老朽化した住宅」を対象としているにも拘わらず、たとえ、準防火地域に指定したとしても、さらに敷地面積が狭い100㎡の敷地に100㎡の家が建てられるように変更するのか、非常に矛盾を感じます。特に、125㎡未満の土地が狭いというなかで、更に狭い100㎡にするというのは非常に疑問を感じます。いかがでしょうか。</p>	<p>市からの回答</p> <p>< 1-Q 2に対する回答 ></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や喫茶店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し、交通量が著しく増加するものではないと考えます。</p> <p>< 2-Q 1に対する回答 ></p> <p>見直し3（指定容積率80%から100%への緩和）は、現状で第一種低層住居専用地域の中で、敷地面積の最低限度である125㎡よりも小さい敷地が多く、かつ、築年数の経過した住宅が多い地区において、建築物の建て替えを促し、ゆとりある住空間が確保できるよう、見直すもので、敷地を分割しやすくすることが目的ではありません。</p> <p>これにより、居住者のニーズや生活スタイル等に応じた自由な住まい方や働き方も可能となり、暮らしやすさにつながるとともに、住まいの居住性や安全性の確保、環境性能の向上等を図り、地域の安全なまちづくりにつながると考えています。</p> <p>敷地面積の最低限度が125㎡から100㎡に引き下がることによって、突如として、地域内の多くの敷地が分割されるわけではありません。</p> <p>すでに、敷地面積125㎡未満の敷地がおおむね過半を占めていますが、それ以外の敷地で、かつ、200㎡以上の敷地において建て替え等が行われる際に、土地所有者の方が望めば、敷地を分割することが可能となります。</p> <p>建蔽率（建築敷地面積に対する建築面積の割合）は、50%のままで変更ありません。</p> <p>そのため、地域内の空地の割合は変わりません。</p> <p>また、高さ制限や日影規制に変更はありません。</p> <p>以上のことから、敷地面積の最低限度が100㎡となることで、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>

質問の要旨	市からの回答
<p>Q 2</p> <p>今般、新たに配布されたリーフレット「港南区 用途地域等の見直し～都市計画市素案について～」及び「都市計画市素案説明会 令和5年6・7月 横浜市」については、昨年配布されたリーフレット「港南区 磯子区 南区 用途地域等の見直し」及び「都市計画市素案（案）について 令和4年10月 横浜市」とは、記載された内容に変更があります。昨年配布されたリーフレットには、変更点として、文書として記載されていなかった「あわせて、準防火地域を指定し、敷地面積の最低限度を125㎡から100㎡に変更します。」という文言が、今般配布されたリーフレットには追記されています。何故、今になって追記したのか、非常に疑問がもたれます。何故なのでしょう。</p> <p>Q 3</p> <p>この上永谷三丁目は「見直し3」の対象なっていますが、地図で見る限り、今般の見直しの対象となっている他の住宅地と比べ、区割りは整然としており、特に敷地が狭いとは思えず、また、建物も周辺では建て替えられたものが多く、決して老朽化した住宅が多いとは思えません。先般、2月11日に配付された説明資料の中の「2 候補地区の選定方法・調査結果」によりますと、「見直し3」の対象地域にしたのは、「第一種低層住居専用地域のうち、① 敷地面積が125㎡未満の敷地がおおむね過半を占める地域かつ、② 敷地面積が125㎡未満の敷地に建つ建築物のうち、旧耐震基準（昭和56年以前）の建築物がおおむね過半を占める地域」であるとしています。その結果、上永谷三丁目が対象地域になったというものです。ここでいう横浜市建築局都市計画課の資料によれば、「おおむね過半」とは45%以上とあり、上永谷三丁目は、上記①については、45.7%、②については52.5%ということで、対象地域になったというものです。しかしながら、上永谷三丁目は、敷地面積が125㎡以上の敷地が54.3%以上あるにも拘わらず、125㎡未満の敷地が45.7%で「おおむね過半」ということで見直しの対象地域になったものであり、この解釈には納得し難いです。45%以上をもって「おおむね過半」との解釈には無理があるのではないか、という 質問に対して、令和5年3月30日付で回答があり「候補地区を選定するにあたり使用した調査結果はおおむねの傾向を図るものであるため、本来は候補地区に選定されるはずであった地区が対象外にならないよう、45%と設定しました。」とあり、更に疑問が深まりました。以上のことから、上永谷三丁目が当初から見直しの対象地域となっていたのではないかと考えざるを得ません。住民が要望もしていないにも拘わらず、このような状況になるということは、建売や開発業者などからの要請、建築確認の許認可業務からの圧力があつたのではないかと考えざるを得ません。この点について、いかがでしょうか。</p> <p>Q 4</p> <p>容積率を上げて密度を高め、最低敷地面積を下げた密集させることが、どうして「暮らしやすさの向上や多様な活動の実現」に、また、「建て替えが進むことで、住まいの居住性や安全性の確保、環境性能の向上等」を図り、地域の安</p>	<p>< 2-Q 2に対する回答 ></p> <p>見直し3は「安全・安心なまちづくり、ゆとりある住空間の創出」の視点に対応して行うものであるため、概要を伝えることを目的としている場面（市素案（案）リーフレット等）では、容積率と準防火地域の指定を記載しています。説明会資料では敷地面積の最低限度の変更のほか、建蔽率や高度地区を変更しないこと等も含めてご説明しています。</p> <p>なお、市素案のリーフレットでは、市素案（案）でいただいたご意見を踏まえ、敷地面積の最低限度に関する記載を追加しました。</p> <p>< 2-Q 3に対する回答 ></p> <p>見直し予定区域は、将来も見据え、対応が必要と考える地区の選定方法として、調査時点での選定基準を設定し、土地利用の状況を調査した上で候補地区を選定しており、特定の住民や開発事業者の意向により選定しているものではありません。</p> <p>< 2-Q 4に対する回答 ></p> <p>見直し3（指定容積率80%から100%への緩和）は、現状で第一種低層住居専用地域の中で、敷地面積の最低限度である125㎡よりも小さい敷地が多く、かつ、築年数の経過した住宅が多い地区において、建築物の建て替えを促し、ゆとりある住空間が確保できるよう、見直すものです。</p> <p>これにより、居住者のニーズや生活スタイル等に応じた自由な住まい方や働き方も可能となり、暮らしやすさにつながるとともに、住まいの居住性や安</p>

	質問の要旨	市からの回答
	<p>全なまちづくりにつながる」と考えるのでしょうか。住環境より個人の住空間の方が優先すると考えられますか。いかがでしょうか。</p> <p>一旦細分化し高密度に密集した地域は、元の状態に戻すことは困難です。指定容積率を 80%から 100%にした場合、狭い敷地に今までより大きな建物が建てられることになり、個人の家の住空間は良くなったとしても、100㎡の土地に 100㎡の家が建つわけですから、当然、その地域は密集化することになります。その結果、日照権の問題や視界が妨げられる等の問題が生じ、また、植木等の減少により地域から緑が減少する等、ゆとりある住環境の破壊にも繋がると考えます。さらに、このところ自然災害等が多くなっており、もし、火災が発生すれば、準防火地域に指定されていたとしても、家が密集していれば、避難が困難な状況になる可能性が高く、生命の危険にも繋がると考えます。このように、上永谷三丁目において敷地の指定容積率を 80%から 100%に変更することは、住人にとって、生命や日常生活に非常に大きな影響を受けることとなります。この点についてはどのように考えられますか。</p> <p>以上のとおり、「より暮らしやすい横浜のまち」を市民、美晴台住民と横浜市が一緒に築き上げるためにも、質問などが多く恐縮ですが、ご回答をお願いいたします。(港南区上永谷三丁目)</p>	<p>全性の確保、環境性能の向上等を図り、地域の安全なまちづくりにつながると考えています。</p> <p>なお、容積率の変更に併せて敷地面積の最低限度も変更になりますが、選定基準を敷地面積 125㎡未満の敷地が既におおむね過半を占める区域としていたり、建蔽率及び高さの形態制限については現状の制限のまま変更しないことから、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>また、高さ制限や日影規制に変更はありません。</p>
12	<p>私は 80 代後半の高齢者です。まだ足腰はしつかりしていて、中心地の港にも地元のクラブにもできるだけ参加しています。家は持ち家で 30 坪ぐらい、地面は 50 坪ぐらいでしょうか。きちんと道路に面しています。美晴台では、一番多い普通の家ではないかな、同じようなお年寄りがたくさんいます。50 年以上いるので、この住み慣れた、お友達も多い美晴台に、元気な間はいつもりです。ただ、面倒なことは考えるのが、だんだん嫌になってきました。住んでいる周りに特に文句はなく、すべてが今のまま続くことを願っています。変わることを希望しません。この住み慣れた美晴台が、前の家が大きくなった、敷地が分けられてごちゃごちゃしたり、子どもと遊んだ公園のそばに家が建て込んだりするようになるとか、まっぴらごめんです。高齢者パスを便利に使っていますが、バスの止まる道に今よりずっと大きなお店や事務所ができるようになるとか、ただでも危ない狭い道、勘弁してください、お願いです。今のままで何も望みません。</p> <p>・より暮らしやすいまちにするためとか、誰がこんなことをした方が良いと言いだしたのでしょうか。</p> <p>・私が考えても今より安全や安心なまちに、良くなるとは思えませんが、どうなのでしょう。</p> <p>・次の世代、将来を見据えてとかおっしゃっていますが、長い人生の経験から近頃の流行りの緩和に、安易な悪乗り、便乗、国への誰かへの付度ではないのでしょうか。</p> <p>・ここに長く住んできた年寄りの声に耳を傾けていただけないのでしょうか。</p> <p>以上 失礼なことを申し上げているかもしれませんが、ご容赦ください</p>	<p>見直し 3（指定容積率 80%から 100%への緩和）は、現状で第一種低層住居専用地域の中で、敷地面積の最低限度である 125㎡よりも小さい敷地が多く、かつ、築年数の経過した住宅が多い地区において、建築物の建て替えを促し、ゆとりある住空間が確保できるよう、見直すものです。</p> <p>これにより、居住者のニーズや生活スタイル等に応じた自由な住まい方や働き方も可能となり、暮らしやすさにつながるとともに、住まいの居住性や安全性の確保、環境性能の向上等を図り、地域の安全なまちづくりにつながると考えています。</p> <p>なお、容積率の変更に併せて敷地面積の最低限度も変更になりますが、選定基準を敷地面積 125㎡未満の敷地が既におおむね過半を占める区域としていたり、建蔽率及び高さの形態制限については現状の制限のまま変更しないことから、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>本市では、「用途地域等の指定及び見直しの基本的考え方」について、令和 3 年 8 月に横浜市都市計画審議会より答申を受理しました。その後、市民意見募集を実施した上で令和 4 年 3 月に策定した「用途地域等の指定及び見直しの基本的考え方」に基づいて都市計画市素案（案）を作成し、市民・事業者の皆様の見解を伺うため、令和 4 年 10 月に意見書の受付を実施しました。そこでいただいたご意見を踏まえ、今回の都市計画市素案を作成しています。</p> <p>都市計画市素案（案）に対して意見書をいただいた地区については、あらためて現地や土地利用の状況を確認し、特に、自治会から意見書等が出された地域では、ヒアリングや意見交換を行い、対応を検討しました。その中で、建築協定に準じたまちづくりを行いたいという地域のまとまった意向が確認できた地区については、地区計画や建築協定等の区域と同様に、見直し対象地区から除いています。</p> <p>美晴台地区については、自治会からの要請に基づき、令和 5 年 2 月 11 日に行われた自治会主催の現地視察及び意見交換会に市職員が出席しました。意見交換会後、令和 5 年 3 月 16 日に質問書をいただき、同年 3 月 30 日に回答しています。</p> <p>その後、自治会において実施したまちづくりアンケートの結果を市に情報提供いただくなど、地域の状況をお伺いしてきました。しかし、現時点では見直しについて賛成の意向も一定数あり、見直し対象から除外することについて地域のまとまった意向が確認できておりません。</p> <p>なお、地域の意向がまとまった場合には、地区計画・建築協定・地域まちづくりルールなどの独自のルールを定めることが可能です。</p> <p>見直し予定区域は、将来も見据え、対応が必要と考える地区の選定方法として、調査時点での選定基準を設定し、土地利用の状況を調査した上で候補地区を選定しており、特定の住民や開発事業者の意向により選定しているものではありません。</p>

	質問の要旨	市からの回答
	(港南区上永谷三丁目)	
13	<p>(1) 美晴台は、新たに引っ越しされてきた若い世代も多く子育てする中で、見直しについてやはり安全面は気になります。店舗が出来ると必ず車が増えます。家が密集すると死角も増えます。学校の登下校で南高通りに歩道が無いのが唯一と言って良いほどの不満です。しかし、更に安全面で不安が増すのは困ります。その前にキッチンと歩道を作って頂きたいです。こんな状況なのに地元住民の声も聞かず、歩道を設置するとや、道を拡幅することもせずに、市はなぜ見直しを推進しようとするのでしょうか。</p> <p>(2) 見直し素案では、家が密集するために防災面が心配です。火事の際にも延焼が早くなりそうで、準防火にしたところで家との間の広い方が効果のあることは実証されています。今の様に隣の家との空間が必要だと思えます。どうして市は家を密集させようと、家の空地を少なくすることを進めようとするのですか。</p> <p>(3) 住みやすくするために見直しをすると市の説明ではなっていますが「住空間が広がる」の一点だけが書かれています。住環境はそれだけではないはずで、家が密集すると火災の際に延焼しやすい、緑が少なくなるなどに加えて日当たりが悪くなる、空間にゆとりがなくなり、圧迫感があると思えます。住環境をよくするために動くのが役所の仕事なのに、なぜ悪くすることをやろうとしているのでしょうか。</p> <p>(4) 美晴台公園の南側や北側の駐車場と空きアパートになっている土地を一区画30坪ずつにして、沢山の家を建てるための業者の意向を受けて、このような提案になったように思います。市には本当に住民の住環境をよくする観点から施策を実施していただきたいです。市は候補地区住民の声を真剣に聞き、それを実現しようとする、検討をするお心は、意欲はあるのでしょうか。</p> <p>(5) 美晴台は総じて住み易い街です。特にミニバスが走り帰宅が楽になりました。もう少し本数が多いとなお良いと思います。他の自治会と比べて活動は活発で良いと思います。そんな美晴台で、どうして市は騒動を起こそうと、しかも悪い方に向かわせようとするのでしょうか。(港南区上永谷三丁目)</p>	<p><(1)に対する回答> 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や喫茶店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や喫茶店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し、交通量が著しく増加するものではないと考えます。</p> <p><(2)、(3)に対する回答> 見直し3(指定容積率80%から100%への緩和)は、現状で第一種低層住居専用地域の中で、敷地面積の最低限度である125㎡よりも小さい敷地が多く、かつ、築年数の経過した住宅が多い地区において、建築物の建て替えを促し、ゆとりある住空間が確保できるよう、見直すものです。 これにより、居住者のニーズや生活スタイル等に応じた自由な住まい方や働き方も可能となり、暮らしやすさにつながるとともに、住まいの居住性や安全性の確保、環境性能の向上等を図り、地域の安全なまちづくりにつながると考えています。 なお、容積率の変更に併せて敷地面積の最低限度も変更になりますが、選定基準を敷地面積125㎡未満の敷地が既におおむね過半を占める区域としていたり、建蔽率及び高さの形態制限については現状の制限のまま変更しないことから、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。 また、高さ制限や日影規制に変更はありません。</p> <p><(4)(5)に対する回答> 見直し予定区域の選定は、全市一律の選定基準を設け、基準を満たした地区を選定しており、特定の住民や開発事業者の意向により選定しているものではありません。将来も見据え、対応が必要と考える地区の選定方法として、調査時点での選定基準を設定し、土地利用の状況を調査した上で見直し予定区域を選定しています。 本市では、「用途地域等の指定及び見直しの基本的考え方」について、令和3年8月に横浜市都市計画審議会より答申を受理しました。その後、市民意見募集を実施した上で令和4年3月に策定した「用途地域等の指定及び見直しの基本的考え方」に基づいて都市計画市素案(案)を作成し、市民・事業者の皆様のご意見を伺うため、令和4年10月に意見書の受付を実施しました。そこでいただいたご意見を踏まえ、今回の都市計画市素案を作成しています。 都市計画市素案(案)に対して意見書をいただいた地区については、あらためて現地や土地利用の状況を確認し、特に、自治会から意見書等が出された地域では、ヒアリングや意見交換を行い、対応を検討しました。その中で、建築協定に準じたまちづくりを行いたいという地域のまとまった意向が確認できた地区については、地区計画や建築協定等の区域と同様に、見直し対象地区から除いています。 美晴台地区については、自治会からの要請に基づき、令和5年2月11日に行われた自治会主催の現地視察及び意見交換会に市職員が出席しました。意見交換会後、令和5年3月16日に質問書をいただき、同年3月30日に回答しています。 その後、自治会において実施したまちづくりアンケートの結果を市に情報提供いただくなど、地域の状況をお伺いしてきました。しかし、現時点では見直しについて賛成の意向も一定数あり、見直し対象から除外することについて地域のまとまった意向が確認できておりません。 なお、地域の意向がまとまった場合には、地区計画・建築協定・地域まちづくりルールなどの独自のルールを定めることが可能です。</p>
14	私は、保育園児で丸山台に住んでいます。ジジ、ババの家は美晴台にあって、毎週のように遊びに行ったり、お泊りをしています。そしてお庭で遊んだ	見直し3(指定容積率80%から100%への緩和)は、現状で第一種低層住居専用地域の中で、敷地面積の最低限度である125㎡よりも小さい敷地が多く、かつ、築年数の経過した住宅が多い地区において、建築物の建て替えを促し、ゆとりある住空間が確保できるよう、見直すものです。

	質問の要旨	市からの回答
	<p>り、公園でブランコに乗ったり、道で自転車に乗り楽しんでいます。そうしたらジジ、パパから私が大きくなるころには、家の回りや公園の前や後ろにたくさんのお家が建って、前の景色が見えなくなったり、お日様が当たらなくなったり、公園で大きな声を上げたり、ボールを思いきりけったり、お祭もできなくなるかもしれないと言われました。どうしてそんなことになるのでしょうか。</p> <p>ジジのお家には丸山台から歩いて永野小学校の前からバス通りを渡り坂道を登って行きます。その道は狭くて大きなバスもしょっちゅう通り、今も怖いんです。そこに大きなお店ができて、もっと危なくなるかもしれないと話してくれました。歩く道もなく狭いのに大人も使っているバスの乗り場もあります。どうしてそんなことになるのでしょうか、教えてください。</p> <p>以上 ※ 保護者聴き取り代筆（港南区上永谷三丁目）</p>	<p>これにより、居住者のニーズや生活スタイル等に応じた自由な住まい方や働き方も可能となり、暮らしやすさにつながるとともに、住まいの居住性や安全性の確保、環境性能の向上等を図り、地域の安全なまちづくりにつながると考えています。</p> <p>なお、容積率の変更に併せて敷地面積の最低限度も変更になりますが、選定基準を敷地面積 125 ㎡未満の敷地が既におおむね過半を占める区域としていたり、建蔽率及び高さの形態制限については現状の制限のまま変更しないことから、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>また、高さ制限や日影規制に変更はありません。</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や喫茶店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や喫茶店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道路の沿道の区域としていたりすることから、今回の見直しにより良好な住居の環境が悪化し、交通量が著しく増加するものではないと考えます。</p>
15	<p>美晴台には1代目が50年以上前に土地を買い、家を建てました。私は3代目ですが、この地で育ち、10数年前に建替えて家族と快適な生活を続けています。駅から歩け、高速ICにも近く、居住環境も良く、住み続けるつもりです。現状に満足し、むしろ今よりゆったりとした住みやすい住宅地となって、土地の価値も上がればよりいいなと思っていました。ところが逆に高密度、高密集化させたり、私も子どものとき飛び回った公園に家が建ち並び、また、ただでも危ない南高通り沿いにお店が建てられるようにしようとしていると知り、びっくりしました。私たち家族の考えと真逆のこと、低い規制、制限？に合わせようとする、緩和の名前の下に癌のようにしだいに住環境を悪くする、安全・安心のまちを壊す、土地の評価額が下がることなどを市が先導して実施しようとしていることを知り、これは黙っていられないと思いました。</p> <p>①ご近所に聞いても私の知る限りでは、現行の用途地域等の維持を希望する人だけです。常識的に考えても、今住んでいる方のどなたが住環境の悪化、低下を望むのでしょうか。誰の考えで市はこんな変更を進めようとしているのでしょうか。</p> <p>②候補地区の住民の賛否を市として実施されないのでしょうか、これが一番民主的かと思いますが、いかがでしょうか。</p> <p>③4代に渡って私たちファミリーが築いてきて、さらに良いまちにしたいと努力をしている地元住民に対して、市はおおむね過半とか、一般社会でも通用しない数値を根拠に押し切ろうとするのはあまりに独善的、横暴ではないでしょうか。</p> <p>いづれにしても私たち家族とご近所の方々（敷地が現在 100 ㎡以下で、近年に建替え、あるいは建売で引っ越してきた住民を含む）も望んでいない「見直し」を、自治会が要望している正式な現地調査も、各根拠とされている数値の再検討もせずに強行しようとする市に対して不信感が強まっています。</p> <p>現行の用途地域等の維持を希望、ではなく要求します。美晴台を候補地区から直ちに外すよう強く求めるものです。（港南区上永谷三丁目）</p>	<p>見直し3（指定容積率80%から100%への緩和）は、現状で第一種低層住居専用地域の中で、敷地面積の最低限度である125㎡よりも小さい敷地が多く、かつ、築年数の経過した住宅が多い地区において、建築物の建て替えを促し、ゆとりある住空間が確保できるよう、見直すものです。</p> <p>これにより、居住者のニーズや生活スタイル等に応じた自由な住まい方や働き方も可能となり、暮らしやすさにつながるとともに、住まいの居住性や安全性の確保、環境性能の向上等を図り、地域の安全なまちづくりにつながると考えています。</p> <p>なお、容積率の変更に併せて敷地面積の最低限度も変更になりますが、選定基準を敷地面積 125 ㎡未満の敷地が既におおむね過半を占める区域としていたり、建蔽率及び高さの形態制限については現状の制限のまま変更しないことから、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>また、高さ制限や日影規制に変更はありません。</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や喫茶店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や喫茶店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道路の沿道の区域としていたりすることから、今回の見直しにより良好な住居の環境が悪化し、交通量が著しく増加するものではないと考えます。</p> <p>本市では、「用途地域等の指定及び見直しの基本的考え方」について、令和3年8月に横浜市都市計画審議会より答申を受理しました。その後、市民意見募集を実施した上で令和4年3月に策定した「用途地域等の指定及び見直しの基本的考え方」に基づいて都市計画市素案（案）を作成し、市民・事業者の皆様のご意見を伺うため、令和4年10月に意見書の受付を実施しました。そこでいただいたご意見を踏まえ、今回の都市計画市素案を作成しています。</p> <p>都市計画市素案（案）に対して意見書をいただいた地区については、あらためて現地や土地利用の状況を確認し、特に、自治会から意見書等が出された地域では、ヒアリングや意見交換を行い、対応を検討しました。その中で、建築協定に準じたまちづくりを行いたいという地域のまとまった意向が確認できた地区については、地区計画や建築協定等の区域と同様に、見直し対象地区から除いています。</p> <p>美晴台地区については、自治会からの要請に基づき、令和5年2月11日に行われた自治会主催の現地視察及び意見交換会に市職員が出席しました。意見交換会後、令和5年3月16日に質問書をいただき、同年3月30日に回答しています。</p> <p>その後、自治会において実施したまちづくりアンケートの結果を市に情報提供いただくなど、地域の状況をお伺いしてきました。しかし、現時点では見直しについて賛成の意向も一定数あり、見直し対象から除外することについて地域のまとまった意向が確認できておりません。</p> <p>なお、地域の意向がまとまった場合には、地区計画・建築協定・地域まちづくりルールなどの独自のルールを定めることが可能です。</p>