

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

令和5年5月

本市では、用途地域等の見直しに関する都市計画市素案(案)についての意見書の受付を令和4年10月12日(水)から11月30日(水)まで行い、その主な意見の要旨と市の考え方をとりまとめましたので公表します。

1 意見書の受付の概要

(1) 意見書の提出期間

令和4年10月12日（水）から令和4年11月30日（水）まで

(2) 都市計画市素案(案)及び意見書の受付の周知

①記者発表（令和4年9月15日）

②広報よこはまへの掲載

- ・令和4年10月号（はま情報）…意見募集期間の周知
- ・令和4年11月号（通常号）…説明動画等の周知

③用途地域等の見直しリーフレットの配布等

- ・見直し候補地区内への各戸配布
- ・各窓口での配架等

建築局都市計画課、市民情報センター、各区役所区政推進課、PRボックス（鉄道駅、公共施設）（約380か所）、横浜市ホームページ掲載

④ホームページへの掲載（見直し箇所図面、説明動画、よくある質問等）

⑤SNS等

Twitter配信、LINE配信等、市庁舎低層部デジタルサイネージでの放映

⑥都市計画市素案（案）説明会の開催

実施回数：16回、開催期間：10月12日（水）から10月31日（月）まで

会場	日程	会場	日程
鶴見区民文化センター	10/12（水）	栄区民文化センター	10/21（金）
瀬谷区役所	10/13（木）	青葉区山内地区センター	10/23（日）
泉区民文化センター	10/14（金）	港北公会堂	10/24（月）
関内ホール	10/15（土）	保土ヶ谷公会堂	10/25（火）
緑公会堂	10/17（月）	磯子公会堂	10/26（水）
都筑公会堂	10/18（火）	港南公会堂	10/27（木）
旭公会堂	10/19（水）	戸塚公会堂	10/28（金）
金沢公会堂	10/20（木）	南公会堂	10/31（月）

(3) 意見書の提出数 61通（73件）

(内訳)	説明会会場	2通（2件）	窓口（持参）	9通（10件）
	郵送	3通（3件）	電子申請システム	42通（50件）
	メール	5通（8件）		

(4) 主な意見の概要

意見の分類	件数
ア 現行の用途地域等の維持を希望する意見	37件
イ 都市計画市素案（案）のとおり変更を希望する意見	4件
ウ 見直しに際して環境配慮の対策等を要望する意見	9件
エ 見直し候補地区への追加を希望する意見	9件
オ 周知・進め方に関する意見	4件
カ 意見募集対象以外の意見	8件
キ 白紙提出等	2件

2 意見の要旨と市の考え方

ア 現行の用途地域等の維持を希望する意見【37件】

意見の要旨	市の考え方
<p>特定の候補地区について、住環境の悪化の懸念から、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反対する。(磯子区磯子台)</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>特定の候補地区について、住環境の悪化の懸念から、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反対する。(青葉区市ケ尾町)</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。</p>
<p>特定の候補地区について、交通量増加等による住環境の悪化の懸念から、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反対する。(栄区鍛冶ヶ谷町)</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>特定の候補地区について、交通量増加等による住環境の悪化の懸念から、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反対する。(旭区白根六丁目)</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。</p>
<p>特定の候補地区について、利便性が高く見直しの必要性がなく、交通量増加等による住環境の悪化の懸念から、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反対する。(旭区白根六丁目)</p>	<p>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。</p>
<p>特定の候補地区について、見直しは不要。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反対する。(磯子区洋光台一丁目他)</p>	<p>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>特定の候補地区について、交通量増加による住環境の悪化の懸念から、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反対する。(旭区上白根三丁目)</p>	<p>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>特定の候補地区について、利便性が高く見直しの必要性がなく、交通量増加による住環境の悪化の懸念から、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反対する。(保土ヶ谷区桜ヶ丘二丁目他)</p>	

<p>特定の候補地区について、利便性が高く見直しの必要性がなく、交通量増加等による住環境の悪化の懸念から、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を反対する。</p> <p>また、まちの良さや価値が激減することは明らか。(金沢区長浜)</p>	<p>前頁参照</p>
<p>特定の候補地区について、交通渋滞等の住環境の悪化の懸念から、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を反対する。</p> <p>また、資産価値への影響も気になる。(港北区新吉田東七丁目)</p>	
<p>騒音や悪臭による住環境の悪化に対する懸念から、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を反対する。</p> <p>また、建築費用の上昇につながるため、指定容積率の変更に伴う準防火地域への変更を反対する。</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。</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害されるものではないと考えます。</p> <p>また、本市の第一種低層住居専用地域においては、指定容積率 100%の地区に対して準防火地域を指定しており、今回指定容積率を変更する地区は 125 ㎡未満の敷地が多く、かつ、老朽化した建物が多いた地区に指定することから、防災性向上に配慮し、準防火地域を指定するものです。</p>
<p>特定の候補地区について、指定容積率の緩和により個々の建物が大きくなり、さらに最低限敷地面積の緩和による住宅の密集により住環境の悪化・安全性の低下の懸念があるため、指定容積率</p>	<p>第一種低層住居専用地域内の指定容積率の見直しは、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について、容積率を緩和することで、築年数の経過した住宅の建替え</p>

<p>の変更（緩和）に反対する。（港北区新吉田東五丁目）</p>	<p>を促し、ゆとりある住空間の創出を実現し、あわせて準防火地域を指定することで、安全、安心なまちづくりにつながるものと考えます。</p> <p>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 m²未満の敷地が既に概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害されるものではないと考えます。</p>
<p>特定の候補地区について、容積率の変更（緩和）に反対する。</p> <p>指定容積率の緩和により個々の建物が大きくなり、さらに最低限敷地面積の緩和による住宅の密集により住環境の悪化・安全性の低下の懸念がある。なぜ本地区が見直しの対象になったのか。他の住宅地と比べ、区画は整然としており、特に敷地が狭いとは思えず、建て替えも進んでいる。見直す必要性はない。（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は、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について、容積率を緩和することで、築年数の経過した住宅の建替えを促し、ゆとりある住空間の創出を実現し、あわせて準防火地域を指定することで、安全、安心なまちづくりにつながるものと考えます。</p> <p>主な選定基準は、敷地面積が 125 m²未満の敷地がおおむね過半、かつ、旧耐震基準（昭和 56 年 5 月末日以前）の建築物がおおむね過半としています。</p>
<p>特定の候補地区について、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容積率の変更（緩和）に反対する。</p> <p>指定容積率の緩和により個々の建物が大きくなり、さらに最低限敷地面積の緩和による住宅の密集により住環境の悪化・安全性の低下の懸念がある。なぜ本地区が見直しの対象になったのか。この見直しで利益が大きいのは不動産業者等であり、地区の選定に何らかの忖度や意図的なものを勘繰りたくなる。（港南区上永谷三丁目）【計 4 件】</p>	<p>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 m²未満の敷地が既に概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害されるものではないと考えます。</p>
<p>特定の候補地区について、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反対する。（青葉区荏田西四丁目他）【計 20 件】</p> <p>※一つの意見に複数の要旨が含まれるため、（要旨別の件数）の合計と【意見の件数】は異なります。</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することで、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</p>
<p>利便性が高く、見直しの必要性がない。（15 件）</p>	
<p>騒音や悪臭等による住環境悪化の懸念がある。（15 件）</p>	
<p>交通量増加による渋滞や交通事故等、交通安全上の懸念がある。（11 件）</p>	
<p>現在の閑静な住宅地が街の魅力である。</p>	

(10件)	<p>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 m²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。</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害されるものではないと考えます。</p> <p>一方で、ご意見をいただいた地区については、地区内の多くの方が現在の住環境を維持したうえで、今後、建築協定に準じたまちづくりを行いたいとの意向が確認できたため、都市計画市素案の予定区域とはしません。</p>
住民の意見を聞いて決めるべき。(8件)	
不動産の資産価値が下がる。(5件)	
他に見直すべき候補地区があるのではないか。(2件)	

イ 都市計画市素案（案）のとおり変更を希望する意見【4件】

意見の要旨	市の考え方
今回の見直しに賛成。 もっと店舗立地の要件を緩和して欲しい。	<p>頂いたご意見を参考に、引き続き検討を進めます。</p>
今回の見直しに基本的に賛成する。	
特定の地区について、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賛成する。(泉区和泉町)	
第一種低層住居地域から第二種低層住居専用地域への変更や特別用途地区の指定について、形態制限は変えないことで周辺配慮等を図る趣旨は理解できる。 指定容積率の緩和について、建て替えの促進による空家化の防止や、準防火地域の指定により防火性能の向上が図られ合理的だと思う。	

ウ 見直しに際して環境配慮の対策等を要望する意見【9件】

意見の要旨	市の考え方
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あたり、悪臭や騒音を発生する可能性の高い店舗の設置には実効的な制限を設けて欲しい。	<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>なお、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</p>

	<p>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>特別用途地区の指定により、24時間営業や酒類販売による風紀の乱れ、路上駐車や交通事故などの交通問題が懸念される。特別用途地区の適用基準に周辺住民の同意を定めて欲しい。</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>特別用途地区の指定では、適用基準に騒音・悪臭対策の項目を入れて欲しい。</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>特別用途地区の指定では、住環境を損なう店舗の出店を確実に排除できる要件を設定することを期待する。</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>特別用途地区の指定では、適用基準に騒音・光害対策の項目を入れて欲しい。</p> <p>この用途地域等の見直しによって生じた近隣トラブルに市が介入して欲しい。</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>なお、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><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>
<p>住環境への影響を小さくするため、第一種低層住居専用地域から第二種低層住居専用地域へ変更する区域(沿道指定の幅)を可能な限り狭くして</p>	<p>本市では、沿道型の第二種低層住居専用地域を距離指定する場合は、道路端からの距離を一律25mとしています。</p>

欲しい。	
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や特別用途地区の指定では、現状の形態制限を堅持して欲しい。	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、形態規制の変更は行いません。
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や特別用途地区の指定等では、用途制限の緩和により、周辺住民への影響はかなり大きいと思われる。施設の営業内容、周辺への配慮事項等について丁寧な説明を行うよう建築主に申し入れを行うべき。	今後の用途地域等の見直しの参考とさせていただきます。
道路幅幅や歩道整備がされるまでは、第二種低層住居専用地域への変更や特別用途地区の指定の区域全てを駐車禁止にすべき。	第二種低層住居専用地域の候補地区については、道路の都市計画上の位置づけや幅員等を考慮し選定しています。特別用途地区については、今後、建築物の用途に応じて前面道路の幅員等の条件を定め、住環境に配慮していきます。

エ 見直し候補地区への追加を希望する意見【9件】

意見の要旨	市の考え方
第一種低層住居専用地域から第二種低層住居専用地域に変更する地区を増やして欲しい。	今回の用途地域等の見直しは、市内全域で一律の基準により候補地区を選定しました。
第一種低層住居専用地域から第二種低層住居専用地域に変更するのであれば、より効果のある地区を変更して欲しい。	頂いたご意見は今後の用途地域等の見直しの参考とさせていただきます。
特定の地区について、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をして欲しい。(金沢区能見台一丁目)	ご意見を頂いた地区については、今回の選定基準に合わないため、見直しの候補地区としていません。
特定の地区について、特別用途地区の指定をして欲しい。(旭区万騎が原他)	頂いたご意見は今後の用途地域等の見直しの参考とさせていただきます。
特定の地区について、特別用途地区の指定をして欲しい。(戸塚区柏尾町)	
特定の地区について、指定容積率の変更(緩和)をして欲しい。(瀬谷区三ツ境)	
特定の地区について、指定容積率の変更(緩和)をして欲しい。(旭区さちが丘)	
特定の地区について、指定容積率の変更(緩和)をして欲しい。(泉区和泉町)	
特定の地区について、指定容積率の変更(緩和)をして欲しい。(都筑区南山田町)	

オ 周知・進め方に関する意見【4件】

意見の要旨	市の考え方
十分に周知がされていたとは思えない。 詳細説明会の開催を求める。	今回の見直しでは、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の案について市民のみなさま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）の縦覧及び意見書の受付を実施しました。
見直しの進め方に問題がある。 住民説明会を実施して欲しい。	また、周知方法については、記者発表や候補地区へのリーフレット全戸配布、広報よこはま掲載、横浜市公式LINE及び本市政策局広報課TwitterアカウントといったSNSの活用等により周知しました。
見直しの進め方に問題がある。 事前に住民の意向等を確認しないで変更するのは無理があるのではないかと？	頂いたご意見は、今後の用途地域等の見直しの手続の参考とさせていただきます。
説明資料に用途地域等の見直しをすることのデメリットを記載すべき。 資料記載のQRコードが使えなかった。	資料記載のQRコードは電子申請用であり、意見書の提出期間に利用できるものです。 頂いたご意見は、今後の用途地域等の見直しの手続の参考とさせていただきます。

カ 意見募集対象以外の意見【8件】

意見の要旨	市の考え方
特定の地区について、市街化調整区域から市街化区域へ変更して欲しい。（港北区新吉田町）	今回の意見募集の内容に直接関係するものではありませんが、頂いたご意見は今後のまちづくりの参考とさせていただきます。
特定の地区について、市街化調整区域から市街化区域へ変更して欲しい。（緑区北八朔町）	
相模鉄道本線の連続立体交差事業等の完成に伴い、エリア特性が変化したので、早期の適切な都市計画制限・建築制限の見直しを期待する。	今回の意見募集の内容に直接関係するものではありませんが、頂いたご意見は担当部署と共有いたします。
より暮らしやすい横浜のまちを目指すことは賛成だが、道路拡幅、歩道、グリーンベルト等道路整備を先行すべき。	
建築基準法違反について指導して欲しい。	
希望が丘駅の海老名側方面にも改札口が欲しい。	
建築基準法の用途制限の特例許可の手続について、手続期間の課題など運用上の検討をして欲しい。	
市街化調整区域の開発許可基準を厳しくして欲しい。	

キ 白紙提出等【2件】

意見の要旨	市の考え方
(白紙提出)	－ (趣旨不明のため)
(原文) 全ての計画 議員	