

公聴会における公述意見の要旨と市の考え方

■公述人1

公述意見の要旨	市の考え方
<p>私は、今回の用途地域等の見直し候補の一つ、港南区上永谷三丁目美晴台住民であり、土地建物を所有する利害関係人です。子育ても終わり、長年勤めた会社も退職し、ボランティア活動や趣味を楽しんで、半世紀以上になる美晴台での生活を送っています。</p> <p>まず、この公聴会において冒頭に申し上げたいことは、私たち美晴台の大多数の市民は、美晴台のまちづくりの歴史と現在、市による見直し案の周知の方法と内容、その問題点、住民アンケートの結果や都市計画の基本原則などより素案を再検討いただき、美晴台については候補地区から外し、現行の用途地域等の維持を強く希望、要求します。</p> <p>まず、美晴台のまちづくりの歴史と現在などを紹介させていただきます。美晴台は、地下鉄上永谷駅から徒歩圏の丘陵地にある、約700世帯の閑静な戸建て住宅地です。50年以上前に開発されましたが、道路・宅地ともに整然と区画され、東側中央には子どもたちが元気に遊んでいる公園があります。美晴台では、新築・建て替えが年に10軒以上、現在も3軒が新築工事中と活発で、新たに引っ越してくる若い世代も多く、過疎化とは縁がありません。自治会やボランティア、各クラブ活動も盛んで、ヨコハマ市民まち普請事業では、子どもたちと全道路31本に、学童通り、頑張れ坂などの名前をつけ、市長より表彰され、高い評価を受けています。より良い居住環境、安全・安心のまちづくりを目指し、子どもひろば、助け合い、道の会などのボランティア活動を自治会と連携して積極的に行っています。</p> <p>次に、美晴台を見直し素案の候補地から除外していただきたい理由を述べさせていただきます。見直しの実施で、「より暮らしやすい横浜を目指します」、「住み、働き、楽しみ、交流する場所を創出し、持続可能で価値の高い郊外住宅地の形成を図る」というパンフレットの記載は、到底実現するとは考えられません。</p> <p>また、美晴台を候補地とした選定基準の数値なども「おおよそ」など曖昧な言葉を多用しており、とても信じられません。横浜市の人人口もこれから減少し、空家が増えていくと言われています。それなのに、郊外住宅地の容積率を高め、最低敷地面積を小さくして戸数を増やす必要性がどこにあるのでしょうか。見直し3によって家々の緑も少なくなり、家が密集することにより、日照や騒音での問題が発生することは十分考えられます。生活の質の向上にはつながりません。むしろ、地域住民にとってはマイナスです。</p> <p>また、準防火地域になったところで、今までより建築材料費が高くなるだけで、それによって火災が防げるわけでもありません。火災が起きたときに隣近所への延焼を防ぐには、やはり家と家の間隔を開けるしかないと思います。自治体の都市計画は、住宅市場にも大きく影響するそうです。今回の見直しでは、環境の悪化によって、土地価格を下げる要因となってしまいます。私たち住民には自分の財産を守る権利もあるのです。</p> <p>そして、強く訴えたいのは、候補地区によって事情が全く異なるにもかかわらず、何ら配慮がなされていないことです。不正確な定規で、しかも変化の激しい現代において、古いデータを用い、候補地を選定するとは何と乱暴なことでしょう。</p> <p>また、見直し1の店舗の進出を住民は求めています。選定基準は大きな道路となっていますが、バスのすれ違いができないようなカーブもあり、歩道もなく、道幅が狭く、とても大きな道路と言えません。ここに大きな店舗が建つのは危険としか思えません。住民はそれぞれ工夫しており、ネット通販や生協の戸別配達を利用する家庭も多く、スーパーマーケットの移動販売もあり、コンビニや食料・日用品販売の店舗も歩いていける範囲にあるので、見直し1も必要ありません。</p> <p>規制を一旦緩めてしまったならば、元に戻すことはできません。明らかに居住環境や安全・安心な暮らしの観点から見れば、現在の住民にメリットは全くありません。美晴台の住民にとって、容積率を80%から100%にし、敷地面積の最低限度を125㎡から100㎡にする規制緩和は、安易に住居スペースを広くし、新築の家を建てやすくするだけのものではないかと感じています。</p> <p>人口減少や少子高齢化の進行を考えれば都市計画が必要であり、行政がどこにどれぐらいの住宅を建てるのか、コントロールする役割があることも理解しています。</p> <p>しかし、それはただ単に、安易に住宅戸数を増やすことでも、家の中の部屋数を多くすることでもないと思います。人口が減少すれば、家を建てようとする人の数も減っていき、不動産の需要と供給のバランスもさらに変化していくのではないのでしょうか。これから20年、30年先を見るならば、住宅過剰社会にならないようにすべきです。</p> <p>今年、関東大震災から100年です。横浜も大きな被害を受けました。これからまた起きることが予測される地震などの大きな災害が発生したときのことを考慮する必要があります。建物の倒壊や火災などに対</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」とされ、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>なお、見直し予定区域の選定にあたっては、独立した店舗を立地させることができない第一種低層住居専用地域のうち、おおむね80ha以上のまとまりのあるエリアにお住まいの方が、将来にわたって歩いて行ける範囲に店舗等が立地することが可能となるように指定しています。</p> <p>見直し3（指定容積率80%から100%への緩和）は、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>また、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200㎡以上の敷地において建替え等が行われる際に、土地所有者が望めば、各々の敷地面積が100㎡以上であることを前提として、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ので、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も変更はありません。</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> <p>なお、準防火地域は、市街地における火災の危険を防ぐために指定するもので、延焼を防ぐ建材を使用することになるので、より安全性が高まることとなります。</p> <p>また、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>なお、令和5年10月6日付で、地域の総意として自治会より要望書をいただいています。内容を確認したうえで、今後の対応を検討していきます。</p>

公聴会における公述意見の要旨と市の考え方

公述意見の要旨	市の考え方
<p>して被害を最小限にするにはどうしたらよいのかを、まずは考えてください。隣の家との間隔が狭ければ、当然、火災などが起きたときの被害が大きくなるのです。美晴台には公園が1つあります。この公園は、災害が起きたときの一時避難場所となっている自治会内唯一の広い場所です。現在、北と南には、広い駐車場や空家となっているアパート群があります。もし、見直し3が告示されたなら、そこに密集した住宅が建ってしまうでしょう。そして、住民は安全な公園を失うことになるのです。この見直しが誰のためのものなのか、疑わざるを得ません。</p> <p>国や市が行おうとすることはそのまま決まってしまう、私たちが反対しても、何事もなかったかのように淡々と進めてしまう。このような行政の姿勢では、市民の信頼を得ることはできません。住民が望んでいないことを、なぜ強行しようとするのですか。強行突破をすれば、住民の不信を招くだけです。住民にも、行政にも、よい結果をもたらしません。美晴台に対しての見直し市素案の撤回を強く要望します。</p>	

公聴会における公述意見の要旨と市の考え方

■公述人 2

公述意見の要旨（公表）	市の考え方（公表）
<p>私は、港南区上永谷三丁目から来ました。</p> <p>私の公述は、地域で見直しについて反対されている方が多くいること、都市計画課の皆様が今まで対応をいただいた美晴台自治会館での意見交換会及び現地視察、市役所での数回にわたる協議などから得られたことを振り返り、私なりの思いを述べさせていただきます。</p> <p>また、それに関連した要望も述べたいと思います。</p> <p>まず、美晴台は一戸建ての住宅地です。約700世帯あって、自治会にはそのうち600世帯が加入しています。ボランティア活動やクラブ活動などがとても活発で、住民同士が協力しながら、楽しく、平穩に過ごさせていただいています。横浜市の行政の皆様には、区役所を中心に日頃より大変お世話になっており、また今回の用途地域等の見直しでは、改めまして、市建築局都市計画課と協議などを重ねさせていただき、感謝を申し上げたいと思います。</p> <p>美晴台における住民、いわゆる関係住民、利害関係人は、説明会、意見交換会、住民アンケートの結果などから、多くの方が現行の用途地域等の維持を希望しています。もちろん、見直しを望んでいる方も何割かいます。特に、歩道もなく、狭い、危険なバス通り沿いに大きな店舗などができるようにするという見直し1については、交通事故、特に小学生の通学路となっているので、学童の事故防止の観点から、専用住宅の住民は現行維持を望んでいます。</p> <p>今現在、店舗があるのですが、その方たちからもお話を伺いました。そうしますと、見直してほしいという方がいました。理由は、将来、店の拡張が期待できるということ。それから、建築条件の緩和により、土地の値上がりも期待できること。そのようなことを言っていました。</p> <p>年数の経過とともに美晴台全体が高密度化して居住環境が悪化、住宅地としての価値が下がり、住民間のトラブルが増えるおそれのある見直し3については、アンケートの結果などにより、美晴台がなぜ候補地となったのか、隣接する上永谷四丁目などとの違いは何なのか、選定基準が不明確ではないかと、疑問が解消しない住民がいます。夏祭りなどの会場となっている美晴台公園の北と南の現在、駐車場と空きアパートが立地している土地が将来、建売住宅となって密集したとき、公園利用のいろいろなトラブルや制約、路上駐車が増えることも大変に心配しています。</p> <p>私の見解として、市当局の建築条件の緩和の考えは、敷地面積に対して広い家が建てられることや、そのことで不動産価値も上がることは、住民にとってメリットであると。</p> <p>また、土地に対して建物が占める面積は、今回の見直しは建蔽率が変わらないので、庭の面積が減らないため、庭に草木を植えて緑を楽しもうという住民にとっても問題にならないのではないかと。すなわち、用途地域の見直しを望まれている住民は多いと予測される。実際に地域によってはそうなのでしょう。その希望に応えるように、選定基準そのものも含めてこのような恩恵が得られる住民が多くなるように判断されているのではないかと思います。</p> <p>しかし、美晴台の住民の多くの方は、敷地面積の最低限度と容積率の緩和は、将来の住環境の悪化につながると考えています。</p> <p>一つに、容積率を80%から100%にすることで、2階部分の空間が減少し、圧迫感などを感じる。</p> <p>また、例を示して説明しますが、建蔽率についても、現行200㎡の土地があった場合、現在の基準ですと1軒しか建てられません。見直し後はそれが、200㎡を半分にして100㎡に分けて2軒建つことになります。建築面積で見れば1軒も2軒も、現行であれば200㎡に100㎡の家、見直し後は100㎡の土地に50㎡の家が2軒、どちらも建築面積としては100㎡になるということで、空いている土地の面積は変わらないことになります。</p> <p>しかし、家を建てたとき、駐車場や玄関先はコンクリートで固める、そういうことを実際行います。そうすると、当然、2軒建てたほうは、その数が倍になるわけですから、草木を植えられる庭の面積は減少してしまうことになります。結果として、見直しをすることで、草木を植えられる、植物が植えられるような面積は減ってしまうことになります。</p> <p>以上の理由などから、美晴台の方は用途地域の維持を望まれている方が多いのだと思われます。自治会としては、本見直し1、3について、市当局と住民間での民主的かつ円満な合意形成を図りたく、大げさですが、これからの都市計画への市民参加のモデルケースとなるよう、お手数をおかけして大変恐縮なのですが、次の5項目の実施を当局、審議会に要望し、回答をお願いします。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、審議会委員及び当局、美晴台住民とによる現地視察と意見交換の実施</li> <li>2、美晴台の土地利用実態調査と併せ、10年後の推定調査の実施</li> </ol>	<p>本市では、「用途地域等の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から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、見直し予定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>見直し3（指定容積率80%から100%への緩和）は、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>また、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200㎡以上の敷地において建替え等が行われる際に、土地所有者が望めば、各々の敷地面積が100㎡以上であることを前提として、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ので、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も変更はありません。</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> <p>なお、令和5年10月6日付で、地域の総意として自治会より要望書をいただいています。内容を確認したうえで、今後の対応を検討していきます。</p>

公聴会における公述意見の要旨と市の考え方

公述意見の要旨（公表）	市の考え方（公表）
<p>3、バス通りにおける人・車の交通量、道路幅員の調査、店舗立地のケーススタディーの実施                      4、上記1、2、3を踏まえ、住民参加型での合意形成を目指し、当局との話合いの実施                      5、話合い結果を反映した、少なくとも10年先を見た素案の修正等と、都市計画審議会での慎重なる審議・決定などです。</p> <p>また、いつでも緩和することはできます。                      しかし、一度緩和してしまったものを元に戻すのは非常に困難です。覆水盆に返らずということわざもありますけれども、慎重なる判断をお願いし、私の公述を終了します。</p>	

公聴会における公述意見の要旨と市の考え方

■公述人3

公述意見の要旨（公表）	市の考え方（公表）
<p>私が住んでいる保土ヶ谷区上菅田町は、第一種低層住居専用地域の特別用途地区に指定される予定となっているため、その内容について公述させていただきます。</p> <p>まず、私の住んでいる地域ですが、大変静かで、夜8時も過ぎれば虫の音くらいしか聞こえない閑静な住宅街です。今回、上菅田町の第一種低層住居専用地域の方は、ほぼ同じような状況かと思えます。実際に8月の平日の夜8時、家の前で録画した音を聞いていただければお分かりになると思いますが、これは別にうちの前に草がたくさん生えているわけではなく、普通の住宅街です。少し離れた場所の虫の音が、ほかの雑音なく聞こえています。日中もここまでではないですが、通常はこのぐらいの静かな住環境となっています。</p> <p>そのため、この状況で、例えば夜中まで営業するお店が出てきたとか、そういうことになったら困りますので、今回の素案に対して、横浜市のホームページから、「問題が発生した場合に備えて、何かガイドラインとかつくってもらえませんか」という質問をしました。その質問に対して次のような回答がありました。</p> <p>まず、苦情があった場合は、騒音規制法、悪臭防止法で対応します。ほかにも、横浜市の条例で、第一種低層住居専用地域では、騒音による公害が生じるおそれがない場合を除いて、0時から6時までの営業はできないようになっています。</p> <p>光害に関しては、「横浜市屋外広告物条例施行規則」で、照明装置などの基準が定められています。</p> <p>なお、条例として新たに定めることができるのは、建築物の敷地、構造又は建築設備に関する制限のみであることから、今回、前面道路幅や隣地からの外壁後退、排気フードなどの設置制限、駐車場の設置や出入口の位置などの制限などを条例で定める予定ですと御回答いただきました。</p> <p>条例で定めることができる範囲があるのは理解できました。ただ、結局、私が心配している音、臭い、光に対する問題は、新しく定める予定の条例では、定められる範囲が狭いので、それ以上は既存の法律の範囲内で、問題が起こったら介入するという内容に聞こえました。そのため、御回答いただいた既存の各法律を確認してみました。</p> <p>まず、騒音規制法、こちらを調べてみますと、第一種低層住居専用地域だと大体夜間で40～45dB程度が許容限度となっていました。40dBって何かと言われたら、図書館内ぐらいと定義されています。ただ、図書館だってそこそこざわざわしていますし、先ほど虫の音を聞いていただいたと思いますが、どう考えても、うちの周りにおいて夜に人為的に発せられる音は、30dB以下というかも鳴っていないですという状況です。この状況で、規制では0時から6時まで営業できないとなっているとしても、例えば23時59分だったら、40～45dBになったとしても問題ないということになってしまいます。この法律を基準にしても、私が懸念している子どもたちが現状と同じように静かに眠れる環境について、全く意味がないと思いました。</p> <p>次に、悪臭防止法についてですが、悪臭防止法で対応できるのは、臭気指数10～21程度で対応すると書いてあったので調べてみたら、臭気強度で2.5～3.5程度のことでした。臭気強度3とは、楽に感知できる臭い、2とは、何の臭いか分かる程度とのことでした。これを確認する限り、臭気強度2だと対象外となるため、臭気強度2で何の臭いか分かるものが常時、隣地境界線で臭っていても、対応できないということが考えられます。</p> <p>住宅街でも多少の臭いはどこの家庭からでも発せられると思いますが、常時ではないはずですが、これがコーヒーとか喫茶店の臭いぐらいだったらいいのかもしれませんが、極端な話、私はとんこつラーメンは好きですけども、とんこつラーメン屋のような臭いが臭気強度2だったら規制対象外となりかねないと思いました。</p> <p>次に、光害に関する条例です。こちらに関しては、該当条例を見てみました。照明に関する部分を確認してみたのですが、点滅などによる基準程度な上に、そもそも広告物をメインにした法律のため、今回の私の懸念に対応できるものとは到底思えない調査結果でした。</p> <p>次に、公述でお願いしたい内容となります。要は、法的拘束力が、条例で定められる範囲が決まっていますので、条例でなくても構いませんので、特別用途地区に指定する際のガイドラインという形で周知いただきたいというお願いになります。なぜなら、いただいた回答では、効果が薄いと思われる新規で定める予定の条例を除いたら、あとは問題が起こった場合の対処のみが回答でしたので、問題が起こる前に予防するという意味で次のようなガイドラインの作成及び周知いただきたいと考えています。</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等について定めるため、「(仮称) 横浜生活利便機能誘導低層住居地区建築条例」を新たに制定する予定です。</p> <p>さらに、本条例において、建築主等に対して、周辺住民等への計画内容の事前周知、自動車の駐車のための施設の設置、交通渋滞、光害、騒音及び臭気の発生対策などを行うことにより、良好な住居の環境を害する恐れがないよう努めることを責務とすることを定める予定です。</p> <p>あわせて、現行の建築基準法第48条の許可基準を参考に、周辺配慮等の対策について条例の解説として建築局ホームページに掲載するなど、建築主等に周知していく予定です。</p>

公聴会における公述意見の要旨と市の考え方

公述意見の要旨（公表）	市の考え方（公表）
<p>まず、騒音に関して、これは一番重要です。第一種低層住居専用地域で、極めて静かな住環境という地域の状況を鑑みて、夜9時以降の営業は極力避けつつ、昼夜問わず、騒音に対しては十分、周辺住民に配慮すること。臭いに関しては、第一種低層住居専用地域の住宅街という状況を加味して、近隣住民が不快にならないように、隣地境界線において、できれば臭気強度2より下ぐらいになることを目安に配慮すること。臭気強度2を超えるときは、事前に臭気強度2以上になると思われる時に、設置する方は、周辺住民に対して内容を説明して、可能な限り合意を得るようにしていただきたいです。光に関しては、基準が難しいので、昼夜問わず、特に夜ですね、第一種低層住居専用地域という特性を加味して、抑えた照明とするみたいなことをガイドラインとして定めることを御検討いただきたいと思っています。</p> <p>今回、様々な地域の変更があって、地域ごとに多種多様な目的もあるかと思います。このガイドラインは、私が伝えた内容だけですけれども、第一種低層住居専用地域の特別用途地区に限定した内容にするのか、若しくは、特別用途地区の指定でも、それぞれ地域ごとにいろいろ特色があるかもしれませんので、その場合は、例えば上菅田町の第一種低層住居専用地域の特別用途地区のみにこのガイドラインは定めるという範囲でも構いませんので、御検討いただきたいと思っています。</p> <p>皆様一緒だと思いますが、高い住宅を何千万とか出して買っていますので、横浜市としては、見直しの一環ということなのでしょうけれども、我々にとっては死活問題となりますので、ぜひ御検討のほど、よろしくお願いします。</p>	

公聴会における公述意見の要旨と市の考え方

■公述人 4

公述意見の要旨（公表）	市の考え方（公表）
<p>私は、用途地域等の見直し候補地区の一つ、港南区上永谷三丁目の美晴台の住民で、土地・建物を所有する利害関係人です。</p> <p>横浜市は、用途地域等の見直しを行い、「より暮らしやすい横浜のまちを目指します」とあります。そして、上永谷三丁目用途地域等の見直しの見直し1と見直し3の候補地区になぜなったのか、疑問です。</p> <p>この3月に当自治会で行ったアンケート結果によると、アンケートに回答した人の9割以上の住民が「住みやすい町」と回答し、さらに「これからも住み続けたい」と回答しています。今般の見直しについても、大多数の住民が、現行の用途地域等の維持を要望しています。したがって、上永谷三丁目美晴台については、用途地域等の見直しの候補地区から外していただくことを強く要求します。</p> <p>美晴台は、見直し1と見直し3の対象になっていますので、まず、見直し1について述べます。リーフレット等の資料では、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ますとあるのみで、見直しの候補地区を抽出していく要件が明示されていません。この点について、横浜市都市計画審議会の公開されている議事録及び小委員会の議事要旨から審議内容を調べてみました。これは令和4年の第161回のものですけれども、その中に、行政当局からの説明として、1つ目の要件として、第一種低層住居専用地域の1つのまとまりを80ha以上とし、約500mの範囲に日用品販売店等が立地することによって、利便性を上げていきたいと考えているとあります。</p> <p>そして、2つ目の要件として、1つの塊のエリアに幅員9m以上の道路、これはいろいろな店舗が立地する際にインフラが整備されていることも考慮しながら、幅員9mを目途に、道路地区の25m入ったところまでを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見直す候補地として選定していきたいと考えているという文言があります。非常に分かりやすい説明がされていますが、リーフレットの内容からはその辺が見当たらず、また、幅員9m等の具体的な数値の記載もありません。美晴台内で見直し1の対象となっている道路と申すのは、山の斜面の途中にありまして、幅員は約7m、道路台帳での幅員表示は1か所のみで6.9mとなっています。歩道も整備されていない状況にあります。交通量も多く、バスが利用する際には双方とも徐行運転している状況にあり、また、この道路は小学生約150名が通学時に渡る信号機付近でカーブしており、バス停もあって、道路を歩くときは、大人も子どもも危険を感じる事が多々あります。</p> <p>また、この地区の北側には、日用品のみならず食品もほとんど購入できるドラッグストア等もあり、日用品等の購入には支障はありません。したがって、上永谷三丁目美晴台の道路は、上記2つの要件には該当しないものであり、見直し1の対象にはならないと考えますが、当局、審議会の御見解をお伺いしたいと思います。</p> <p>次に、見直し3についてです。上永谷三丁目は見直しの対象になっていますが、リーフレットからは、なぜ美晴台が見直しの対象地域になったのか分かりません。そこで、当局に質問状をお出ししました。その結果、回答によれば、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とあります。</p> <p>さらに、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として、敷地面積が125㎡未満の敷地がおおむね過半、これは45%以上を占める地域かつ、②として、敷地面積が125㎡未満の敷地に建つ建物のうち、旧耐震基準、これは昭和56年以前ということですが、建築物がおおむね過半、やはり45%以上を占める地域とあります。過半とは半分より多いことであり、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かという質問をしましたが、当局からは、見直し予定区域を選定するに当たり使用した調査結果は、おおむねの傾向を測るものであるため、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%と設定したとあります。この回答から、美晴台は当初から候補地区に選定されるはずであったのではと解釈せざるを得ず、不明朗であり、不信感が増しました。</p> <p>この45%という数字をもって当局はおおむね過半であるとして、建替えの際にゆとりある住空間を確保できるよう、指定容積率を80%から100%に緩和すると判断したというものです。</p> <p>しかし、美晴台において、敷地面積が125㎡未満の割合が45.7%ということは、敷地面積が125㎡以上の割合は54.3%ということであり、半数以上の敷地面積が125㎡以上であるにもかかわらず、なぜ最低敷地面積100㎡を適用して容積率を100%にすることになるのか、非常に疑問です。この容積率を上げて密度を高め、最低敷地面積を下げたことで密集させることが、どうして暮らしやすさの向上や多様な活動の実現につながると考えるのでしょうか。美晴台はおおむね過半45%であるとして見直し3の対象となったものです。</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」とされ、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>また、見直し1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、将来にわたって歩いて行ける範囲に店舗等が立地することが可能となるように指定しています。</p> <p>道路幅員については、歩道を含むおおむね9m以上の道路の沿道を選定基準としており、一部8m程度の箇所もあります。また、幅員は道路台帳区域線図により判断しています。</p> <p>見直し3（指定容積率80%から100%への緩和）は、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>また、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200㎡以上の敷地において建替え等が行われる際に、土地所有者が望めば、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%のまま変更ありませんので、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も変更はありません。</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> <p>なお、令和5年10月6日付で、地域の総意として自治会より要望書をいただいています。内容を確認したうえで、今後の対応を検討していきます。</p>

公聴会における公述意見の要旨と市の考え方

公述意見の要旨（公表）	市の考え方（公表）
<p>しかし、一般的に物事は、少数意見を大切にしつつ、4分の3とか3分の2以上の賛成によりいろいろ決定されています。「おおむね」がついた例は聞いたこともありません。この3月に自治会において実施したまちづくりアンケートの結果、見直したほうがよいと回答した人は、回答者全体の1割強いました。これに対して、当局から、この1割強の賛成者がいることで、現時点では見直しについて賛成の意向も一定数あり、見直しの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いませんと回答がされています。見直しの対象地区からは除かないというものです。</p> <p>そもそも、当局のおおむね過半という非常に疑問のある判断によって美晴台は見直し3の候補地になったものであって、全体の総意がなければ見直しの対象地域から除かないという考え方自体に問題があるのではないかと思います。</p> <p>以上のおおむね通り、港南区内の住宅地の大部分が第一種低層住居専用地域であるにもかかわらず、なぜ美晴台が見直し1と見直し3の候補地になったのか、非常に疑問があります。用途地域等の見直しの候補地から外していただくことを強く要望いたします。</p> <p>都市計画は、町の5年、10年先、将来の姿を決めるものであり、私たち住民の居住環境や生活にも大きな影響を及ぼします。私たち美晴台、上永谷三丁目には、高齢者も多いですが、子どもたちもたくさんいます。私たち住民は、この子どもたちがこれからも健やかに暮らせるように、緑ある中で気持ちよ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>	

公聴会における公述意見の要旨と市の考え方

■公述人 5

公述意見の要旨（公表）	市の考え方（公表）
<p>私は、今回の用途地域の見直しの候補地の一つ、港南区上永谷三丁目の美晴台の住民です。土地・建物を所有しています。私の場合は、もう50年以上前にここに住み始めました。その頃、出来上がったばかりですけれども、民間業者が丘陵地内を崩して開発した住宅地で、その頃はまだ宅地造成及び特定盛土等規制法という法律がなかったために、道も舗装していない、4 mという道路幅はありましたが下水も通っていない、そういうような状態でした。今は、立派な公園がありますが、これもないという、全く住宅が建っているだけというような、泥んこ道の状態でした。それが、私の先代あるいはその前の方々力が合わせて、私どもも、もちろん協力はしておりますが、つくった町が美晴台という町です。</p> <p>ここで私が今回、冒頭に申し上げたいことは、これは審議会委員又は市に申し上げたいことですが、私たち美晴台の多くの住民、土地・建物の所有者は、見直しを要望していないということです。別に市にこういうことをやってくださいと言った記憶は、私が聞いた限りでは全くありません。</p> <p>なのに、市からは、去年の10月に、たった1枚のリーフレットが地権者、いわゆる利害関係人である私の持っている土地、家に関係するにもかかわらず、ただ投げ込まれただけです。それで、ある意味では、市は利害関係人、地元へ全部通知したと、お話をされているように私たちには感じられます。そういった意味から、私たちは、別に変更しろ、してくださいとか言うわけではございません。今のままで結構ですと。そのまま結構ですと。何も変えていただく根拠もないと。いろいろ皆さんのその後のお話、意見交換をさせていただきまされたけれども、そういった私たちの感じです。</p> <p>私たちは美晴台についてお話を申し上げていますが、今回の市全体の用途地域等の見直し、これについてはごもっともなところもたくさんあると思います。もちろん、細かいところで気になるところはたくさんありますけれども、基本的には、私たち美晴台についてお話をさせていただきます。</p> <p>1つは、都市計画の基本姿勢に問題があるのではないかとということです。御承知のとおり、都市計画は町の5年、10年先、将来の望ましい姿を決めるものであって、私たち住民の居住環境や生活に大きく影響がありますし、逆に制限も受けることとなります。特に私たちのところの第一種低層住居専用地域は、特に良好な住居の環境を保護する、これが第一になっていると思います。その結果として、美晴台も50%、80%、あるいは敷地の最低限度面積を125㎡と、良好な環境を守ろうと、市もお決めになった内容ではないかと思っています。</p> <p>私たち美晴台の住民は、長年にわたり建替えあるいは増築に当たっては、この制限をきちっと守りながら、私たちの環境を守ってきました。</p> <p>それだけに、今回のリーフレットを見ますと、新型コロナウイルス感染症の感染拡大等と挙げていますが、そこに「緩和」という、やはり言葉のような美名の下になっていますけれども、一旦、住宅地が高密度、密集化したらば、そして大きな店舗が建ったらば、後悔先に立たず、後の祭り、二度と元のとおりになることはないと思います。</p> <p>また、市は本当に責任を取っていただけるのでしょうか。先ほど光害の話がありました。臭いだとか、音とか、確かに基準というのはもう限界の基準を言っているんですね。私も第一種低層住居専用地域で問題になった記憶がございますが、住民にとっては大変な問題です。ところが、いくら基準をやってみても、しかも時間が短かったりすれば、全くそこは引っかからないわけです。何も市もできないわけです。そういうこともしっかりと考えていただければと思います。</p> <p>そして、2つ目に、見直し候補地の今回の周知の方法あるいは内容が不十分、不適切ではないかというところがたくさんございます。1つは、いわゆる利害関係人の直接的な周知方法としては、このリーフレットしか基本的にはありません。あとは問合せをするか説明会に出なければ、詳細の書いてあるようなものは何も私たちに、利害関係人であるにもかかわらず配られた記憶もございませんし、そんなものは説明があったこともございません。</p> <p>それから、このリーフレットの内容が不適切、不正確です。どんどん高齢化社会になっています。皆さんお忙しいにもかかわらず、分かりやすく、分かりやすく説明し、住民の理解をいただくということが第一にもかかわらず、判断を求めるといふ姿勢が著しく不足しているのではないかと思います。</p> <p>3として、見直し3では、敷地の最低限度面積の記述がありません。このどれを見ても、重要な最低限度面積の敷地が、125㎡、100㎡という話はどこにも載っていません。それから、見直し1では、いわゆる指定範囲、一体、道路から何mまでがこの範囲になるかといったこともありません。これは、私たちにとっては大変重要なことです。</p>	<p>昨年の都市計画市素案（案）の地域の皆様への周知は、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。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ています。</p> <p>また、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>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>見直し内容の説明については、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、次のとおり、内容を抜粋し、文言を整理して、あらためてご回答します。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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じることがあるかもしれません。</li> <li>・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。</li> <li>・準防火地域となることで、建替え・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。</li> <li>・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。</li> </ul> <p>見直し3では、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害されるものではないと考えます。</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見直し）について、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>なお、道路幅員については、歩道を含むおおむね9m以上の道路の沿道を選定基準としており、一部8m程度の箇所もあります。また、幅員は道路台帳区域線図により判断しています。</p>

公聴会における公述意見の要旨と市の考え方

公述意見の要旨（公表）	市の考え方（公表）
<p>それと、4として、見直しには必ず短所がある。いい点もあります。このとおりになると思いませんが、あることは確かです。それは認めますし、また、そういう場所もあることも分かります。</p> <p>しかし、市が出すものは、市民に判断を求めるものでしたらば、長所だけ、いい言葉だけ並べて、どういふ欠陥があるのか、日照を遮る可能性もあるとか、緑が少なくなるとか、そういったこともきちっと公正に書くべきではないかと思えます。</p> <p>それから、5として、市民の意見を伺った上で検討を深度化させると言っていますけれども、たった1枚のリーフレット、夜の時間帯、一般的には高齢者の人は絶対行かない区での説明会、そして詳しくはホームページを御確認ください、窓口で縦覧をしているから来てくれでは、一体、住民の意見を本気で聴く気があるのか、大変大きな疑問を感じます。</p> <p>ということで、ぜひ高齢者でも理解しやすい見直しによるメリット・デメリットを明らかにし、自らが候補地に出向いて説明会を開催するなど、少なくとも問題が提起された候補地に対しては、市が積極的に出向いて行ってもよろしいのではないのでしょうか。市民のためにやろうとしているわけですから、自信を持って候補地に来てくださいと見解として言わせていただきます。</p> <p>3つ目は、見直し市素案は市が作成するとされて、全市一律の選定基準により候補地区としたと説明されています。この選定基準について、数々の疑問があります。全市一律の選定基準により候補地とすること、これは、この数字も含めて審議会にきちんと諮られたのでしょうか。これによって、私たちのところが候補地になってしまったわけですね。ということは、審議会でもこういう数字、おおよそとかいろいろ言葉が出ていますけれども、行政だけの判断ではなく、きちっと審議会という場で諮られたのかという疑問がございます。</p> <p>具体的に言えば、美晴台が見直し候補地になった証拠が極めて一方的で、隣接地との差が分からない。それから、大事な地区の実情、道路状況、宅地や建替えなどの配慮、そういったこともなく、地区には地区の町の特性、また、私のところでいけば600所帯、700所帯の方々が住んでいるという事実があります。とても乱暴ではないかと。基準があることはよく分かります、それにプラスアルファ、絶対にその地区の実情、特徴、そういったものを加味するのが、本当の都市計画ではありませんか。</p> <p>2として、選定基準とされる数字には、125㎡以下、おおむね過半とか、大きな道路とは幅員9m以上を目途といった私たちにとって曖昧な数字が根拠として定められています。これはいかがでしょうか。</p> <p>それから、都市計画法では、もちろんこの点ではありませんが、新たな開発を行うという場合には、土地・建物の権利者の了解を得る、同意が必要ということが原則だろうと思えます。その際の基準は、3分の2という数字が一般的に使われているかと思えます。</p> <p>まとめとして申し上げたい、結びになりますけれども、改めて山中竹春市長、あるいは市民本位の立場から、都市計画見直しの市素案の作成者である建築局、住民の意見などで指摘された基本的かつ重大な問題点などについて、今後の参考とするということではなく、直ちに具体的に再検討・再調査を行って、美晴台の住民、市民の意向を尊重し、各問題事項を都市計画審議会の俎上にのせるよう、御指示くださるようお願いいたします。</p> <p>また、審議会におかれましても、良好な住環境の形成・維持と自然環境の保全という、都市計画の目的に沿った形できちっと諮っていただけるようお願いしまして、私の意見とさせていただきます。</p>	<p>見直し予定区域の選定については、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います。</p> <p>選定基準の考え方は、都市計画審議会で「用途地域等の見直しの基本的考え方」を議論した上で定めています。</p> <p>なお、令和5年10月6日付で、地域の総意として自治会より要望書をいただいています。内容を確認したうえで、今後の対応を検討していきます。</p>

公聴会における公述意見の要旨と市の考え方

■公述人 6

公述意見の要旨（公表）	市の考え方（公表）
<p>私は、昭和49年（1974年）から、上永谷三丁目に住んでいます。そして、昭和62年（1987年）から平成3年（1991年）までの4年間、自治会役員をしていました。大げさですけれども、私の信条としては、国の平和とは、まず家庭の平和があり、そして地域の平和があり、国の平和へとつながっていると考えています。それなので、地域のことはとても大切に思っています。50年間、それなりに私も努力をしてきました。美晴台の皆様の努力のおかげで地域活動も活発に行われ、良い地域になってきています。</p> <p>しかし、今回の都市計画の見直しを知って、大変驚いてしまいました。見直し1と3には反対です。で、以下、その理由を述べさせていただきます。</p> <p>まず、初めに見直し3から申し上げます。市の資料には、容積率を緩和し、最低面積を狭くすることにより、住空間が広くなり、住みやすくなると書かれています。でも、マイナス面については何も触れていません。建物の総面積は、今でも最大100㎡ですが、改正案でも100㎡で、住面積は同じです。これはどう見ても、建物が密集することに見えます。ただでさえ住居が密集して広場が欲しいのに、なぜこのような案が出されるのでしょうか。確かに、昔建った建物で狭い土地も少しはありますが、その狭い土地に広い家を建てられるようにするのはではなく、逆に、徐々にでも狭い土地を減らしていく努力をしていただきたいです。子どもの遊び場一つとっても、だんだんなくなっているのが現状です。そのほうが、現在の少子化、世帯人数の減少の時代に合っているのではないのでしょうか。そのように、この場をおかりして、その点でもお願いします。</p> <p>2番目に準防火地域にすることについては、私は賛成しますが、住宅が密になれば日当たりが悪くなり、緑も減り、窓からの視界、エアコンの騒音、近過ぎる隣同士の圧迫感など、悪いこともあります。</p> <p>また、家の密集により、盗難が増えるかもしれません。それも心配です。準防火にしたところで、延焼しないということではないと思います。</p> <p>8月31日のテレビで、関東大震災のとき、横浜の住宅地があつという間に焼け野原になったと報じていました。原因は、住宅が密集していたからだと言っていました。さらに、同じ8月31日の日本経済新聞朝刊の2面に、東京都のことですけれども、密集地をなくす努力をしているがなかなか進まないという記事が出ていました。要はこの記事で、東京都は密集地をなくす努力をしている。また、一度密集してしまうと、それはなかなか解消できないということが分かります。災害のことだけを考えただけでも、密集は避けなければならないと思います。</p> <p>美晴台では、私だけでなく大多数の住民が、この計画に反対しています。住環境を良くするために動くのが市の仕事ではないのでしょうか。ほとんどの住民が希望しないのに、なぜ悪くするようなことをやろうとしているのですか。</p> <p>また、なぜ美晴台が対象になっているのですか。すぐお隣の上永谷四丁目は見直しの対象になっていないのです。この計画は3年前に立てられたらしいですけれども、今、さきに触れたように、日本の人口は毎年減っています。ついこれも報道されたばかりです。そして、1世帯の人数も減ってきています。美晴台ではここ数年、古い建物が建替えられています。これらのことを考えただけでも、この見直し3は時代遅れなのではないのでしょうか。世の中は変化しています。一度立てた計画は変えないなどということではなくしてください。現在の状況をよく見て柔軟に政策を考えてみてください。審議会の委員の方々はどう思われますか。</p> <p>次に、見直し1について述べさせていただきます。美晴台には子どもがたくさんいます。少子化が進む中、子育ての大切さが喧伝されています。見直しについて、やはり安全面が気になります。バス通りに大きな店舗ができると車が増えて、学校の登下校で歩道がないのが大きな不安点です。今回の見直しにより、さらに安全面で不安が増加するのは困ります。その前に、きちんと道路を広げ、歩道をつくっていただきたいです。少なくともそれまでは絶対に反対です。</p> <p>まとめとしまして、今申し上げましたように、この計画の見直し1と3は、美晴台にとっては、市の示すメリットよりもデメリットのほうが多いと思います。準防火地域にすることは、私は賛成ですが、店舗の件と、敷地面積を狭くする容積率の緩和については絶対反対です。</p>	<p>見直し3（指定容積率80%から100%への緩和）は、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>また、あわせて準防火地域を指定することで、防火の観点から安全性の向上を図ります。</p> <p>なお、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ので、地域内の空地の割合は変わらず、住宅が密集するものとは考えていません。</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>また、本市においても、「横浜市密集市街地における地震火災対策計画」を策定し、老朽化した木造の建物が集まっている等により延焼危険性が高い区域を「対象地域」「重点対策地域」に指定して対策に取り組んでいますが、美晴台自治会の地区は当該地域に含まれていません。</p> <p>なお、令和5年10月6日付で、地域の総意として自治会より要望書をいただいています。内容を確認したうえで、今後の対応を検討していきます。</p>