

整備済み幹線道路沿道の用途地域の見直し
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8年6月

本市では、整備済み幹線道路沿道の用途地域の見直しに関する都市計画市素案(案)についての市民意見募集を令和8年2月16日(月)から3月18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8年2月16日（月）から令和8年3月18日（水）まで

(2) 都市計画市素案(案)及び市民意見募集の周知

①記者発表（令和7年12月15日）

②広報よこはまへの掲載

令和8年2月号

③整備済み幹線道路沿道の用途地域の見直しリーフレットの配布等

- ・見直し候補区域内への各戸配布
- ・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、公共施設等）（約392か所）、横浜市ホームページ掲載

④ホームページへの掲載（見直し箇所の図面、説明動画等）

⑤SNS等

X（旧Twitter）配信、LINE配信

⑥都市計画市素案（案）説明会の開催

実施回数：4回、開催期間：2月16日（月）から2月23日（月）まで

会場	日程
旭公会堂	2/16（月）
戸塚公会堂	2/17（火）
神奈川公会堂	2/20（金）
緑公会堂	2/23（月）

(3) 意見書の提出数 6通（6件）

(内訳)

電子申請システム	6通（6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	3件
イ 見直しに際して環境配慮の対策等を要望する意見	2件
ウ 意見募集対象以外の意見	1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【3件】

意見の要旨	市の考え方
<p>特定の候補地区について、第一種住居地域から準住居地域への変更に対抗する。</p> <p>細い道が入り組んでいる住宅街で、今でさえ交通状況は結構難儀している地域。交通量の多い幹線道路沿道を活性化させたい理屈は分かるが、側道にのみ面する住宅地において用途地域を緩和することで、地域の交通状況が更に酷いことになることが予想される。</p> <p>羽沢南4丁目の付近は用途地域の見直しの対象外としてほしい。</p> <p style="text-align: right;">(地区番号2)</p>	<p>今回の用途地域の見直しは、利便性の高い幹線道路沿道にふさわしい施設の建築を可能とし、土地利用の転換を進めながら、将来的に地域全体の活性化につなげるため行うものです。敷地面積に対する建築物の規模の割合を規定する容積率や建蔽率、建築物の高さの制限に変更はないため、交通量を増大させる沿道の土地利用が、直ちに進むものではないと考えています。</p> <p>なお、店舗等の立地に伴う、交通安全、渋滞、騒音、日照などの生活環境への影響については、関係法令等において、施設計画や運営方法など、事業者が配慮すべき事項が定められており、市の指導により、対策が講じられることとなります。</p>
<p>特定の候補区域について、現時点での第一種住居地域から準住居地域への変更に対して意見する。</p> <p>先の国道までの区間が未整備で、環状道路からの大型車両進入禁止の道路。通行量が多く、路線バスとのすれ違い通行がやっというような狭い道路に通じる区域のため、車両の通行量を増加させる用途地域の緩和を行うタイミングが、適切ではない。</p> <p style="text-align: right;">(地区番号5)</p>	<p>今回の用途地域の見直しは、利便性の高い幹線道路沿道にふさわしい施設の建築を可能とし、土地利用の転換を進めながら、将来的に地域全体の活性化につなげるため、整備が完了した区間から順次見直しを行うものです。</p> <p>また、敷地面積に対する建築物の規模の割合を規定する容積率や建蔽率、建築物の高さの制限に変更は無く、交通量を増大させる沿道の土地利用が、直ちに進むものではないと考えています。</p>
<p>第一種住居地域から準住居地域に変更するにあたり、現在住んでいる場所からの立ち退きを迫られるのであれば反対。</p> <p>退去を求められなくとも、第一種住居地域から準住居地域に変更するにあたり、騒音により、住みづらくなるのではないかと。</p> <p>住居地域の商業化・活性化による経済効果を期待するのではなく、商業地域の再開発を進めてほしい。</p>	<p>今回の用途地域の見直しは、変更区域にお住まいの方に立ち退きを求めるものではなく、地区ごとに定める建築できる建物用途や規模などの規定を見直すものです。</p> <p>なお、店舗等の立地に伴う、交通安全、渋滞、騒音、日照などの生活環境への影響については、関係法令等において、施設計画や運営方法など、事業者が配慮すべき事項が定められており、市の指導により、対策が講じられることとなります。</p> <p>また、都市再開発の方針(令和7年変更)では、再開発の実現を図ることを目的に、2号再開発促進地区を指定し、市街地再開発事業等の検討を進めています。</p>

イ 見直しに際して環境配慮の対策等を要望する意見【2件】

意見の要旨	市の考え方
<p>第一種住居地域から準住居地域に変更するにあたり、深夜早朝の静穏保持のため、24時間営業の禁止や、事業に騒音を伴う施設、子供達の安全を脅かすような車の出入り、日照を阻害するような高さの建築禁止を盛り込んだ地区計画にして欲しい。</p>	<p>第一種住居地域を準住居地域に変更すると、店舗等の床面積の上限が3千㎡から、1万㎡に引き上げられます。一方で、敷地面積に対する建築物の規模の割合を規定する容積率や建蔽率、建築物の高さの制限に変更は無いため、住環境への影響は、見直しの前後で著しく変化するものでないと考えています。</p>
<p>今回の見直しにより、生活利便施設の立地が進み地域の利便性向上につながる可能性がある点については理解している。</p> <p>第一種住居地域から準住居地域に変更するにあたり、以下の点を検討し、地域の利便性向上と良好な住環境の維持が両立されるよう配慮してほしい。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 深夜営業施設や騒音が発生しやすい施設の立地について、周辺住宅の生活環境に配慮した運用を行うこと。 2. 新たな店舗や事業所の立地に伴い、駐車場出入口の設置や車両の出入りが増える可能性があるため、歩行者や自転車の安全を確保すること。 3. 交通集中や渋滞が発生する可能性があるため、必要に応じて交通影響の検証や渋滞対策を検討すること。 	<p>なお、店舗等の立地に伴う、交通安全、渋滞、騒音、日照などの生活環境への影響については、関係法令等において、施設計画や運営方法など、事業者が配慮すべき事項が定められており、市の指導により、対策が講じられることとなります。</p>

ウ 意見募集対象以外の意見【1件】

意見の要旨	市の考え方
<p>特定の地区について、幹線道路の整備等に伴い、市街化調整区域から市街化区域へ変更すべき。 (神奈川区羽沢町)</p>	<p>本市では、令和7年5月に、市街化調整区域の一部の地域を、市街化区域へ見直したところです。ご意見をいただいた地域については、見直しの基準である「宅地や駐車場、道路等に利用されている土地が9割以上」、「整備済みの幹線道路沿道で、土地利用計画の具体化が見込まれる区域等」等に令和7年5月時点で合致せず、市街化区域へ見直しの対象に該当しませんでした。</p> <p>頂いたご意見は、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、今後の参考とさせていただきます。</p>