

	意見の要旨	市の考え方
1	<p>よりよい町にして頂きたく、お願い致します。 「用途地域の指定及び見直しの基本的考え方」について市町を活性化させたいというお考え伝わってきました。 何か動いてくださること大切でありがたいですがまずその根底にはどんな町作りを目指すかすべてを便利に満足いくことはむずかしいです。 私は武蔵小杉のような町はいりません。 日吉は田園調布や鎌倉のように価値あるだれもが住みたくなるような町作りをすれば少子化でもおのずと人はあつまると思います。 そのために大きな敷地を自由に大きなビルや容積率の高い建物を建て、木々がなくなり車でないといけないお店ばかり増えるようになってほしくありません。 一例ですが、日吉本町普通部の赤門坂途中に新しい住宅(建売)をたてていますが、ここは道が狭く、通勤通学に支障がでています。 タクシーに関しては来年やっと改善されるようですが、道幅についても市が主導して指定道路を登録しておきその両側の建て替え時期をのがさず道を広げるよう公が買い取るなど住みやすい町作りを、足を使って1つ1つ町を見直すことがひいては魅力的な町区市県へとつながると思います。 土地の見直しは賛成です 空家増えても困ります ただ、便利を目指すのではなく、これからは人も減っていくのですから住みやすい美しいまちづくりをお願いします。 そのための緩和なら賛成しますが1種低層住居には価値があります。 車をもたない人が増えている中、大型化、チェーン店誘致は反対です。</p>	<p>ご賛同の御意見をいただき、ありがとうございます。 今回の用途地域等の見直しでは、郊外住宅地の魅力向上の視点から、日用品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対象地区を選定し、「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」を行うことで、「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住宅地の形成を図っていきたくと考えています。 また、安全・安心なまちづくり、ゆとりある住空間の創出の視点から、容積率80%及び建蔽率50%を指定した第一種低層住居専用地域のうち、比較的小規模な敷地に築年数が経過した住宅が建ち並ぶ街区が特に多い地区に限定し、指定容積率を80%から100%に緩和することで、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る、ゆとりある住空間の創出を図っていきたくと考えています。 御意見は今後の見直しの参考とさせていただきます。</p>
2	<p>〈提案〉 1.建築基準法の大幅改革(建蔽率、容積率、北側斜線制度等) 提示されている程度の改革でなく、もっと大幅に、特に容積率規制を撤廃する。 その目的は、狭い日本の都市地域に於いて現在のように低層建築・平面的建築物により土地を占有してしまっている。 これを、より立体的な建物にすることにより道路幅員、駐車場、その他公共のスペースの拡大化にあてる。即ち、この改革により車の渋滞、駐車場の緩和に繋がり、人の移動が楽になり、社会環境のレベルアップから生活度の向上に繋がると考える。 (ef.公園、レジャー施設、観光地、通学、病院等々へのアクセスの緩和) これによる弊害として、日照権の問題がありました。今は時代が変わってきているヨーロッパ、香港並みの考え方、即ち、この改革により日光や自然光が欲しければ公園や郊外海岸、森林に容易に行けるようにする。 要するに従来からの施行から脱却する事を提案する。狭い土地の大幅有効活用。 2.Co2排出量の削減対策 上記の規制緩和により、道路幅員を大幅に広くする。その一部に昔の様に電車機関を敷設し、その動力として水素エンジン車、バッテリー車、または従来型チンチン電車等いずれか今後の開発によりCo2の削減化を図ると云う将来的な大構想アイデア。即ち、現在のガソリン車を出来るだけ削減し、ノーCo2排出電車型にする事。しかし、重量物の運搬にはガソリントラック類が不可欠でしょう。 3.深谷通信所跡地、上瀬谷通信施設跡地の活用 かれこれ30年近くも米軍基地から撤廃された上記基地の跡地活用としてアイデアが募集されていましたが、その後も遅々として半放置状態にあります。そこで、私的稚拙アイデアですが、ここに記述します。 ①20年前にも提案した事ですが、沖縄街の創設。若い人達に移住し、生活しやすい施設住居を提供する。その代わり現沖縄の土地に飛行場、防衛設備等の安保設備設置に反対しないための交換優遇条件を与える。 ②東日本大震災の被害者用仮設住宅地として活用する。今後も発生するだろう災害被災仮設住宅用地として、長期にわたり確保しておく。 ③今回のコロナ禍対策の一環として、避病院・隔離病院の敷設 深谷の77ha、上瀬谷の230haといわれている広大な土地を半遊休地として放置しておくのはどうかと思われ。ここに今回コロナ禍対策として、まず避病院を設置する。要請になった患者はいくらでも収容できるだけの施設とし、医者、看護師は高手当給料と期限付きで募集する。 その資金はいまの補正予算を充当する、その代わり各飲食店、観光業者、その他弊害を受けている企業には補償はしない。その代り営業は自己判断で継続も可とする。 お客も自己判断で行動するという方策、英国的？自己責任行動方式で感染したらこの大避病院施設で治療する。 というアイデア。出来たら各県又は大都市には敷設する必要がおこるかもしれない。 その設備とは収まった時にはほかに転用できるような構想とし、時代の文化遺産・レガシーとして残るような施設とする。 4.衆参議員数の見直し条例について(今回の貴局の要求から逸脱しているでしょうか記述します。) 衆参国会議員の各選挙区別定員比率を憲法によるとかで許容範囲内に収めるという修正法案が国会に提出されようとしています。 そこで私の意見ですが、最近の長期政策として地方創生・活性化戦略、即ち反都市一極化・分散政策が提唱されています。 それを推進する一方策として、地方議員の増強にあると考えます。各選挙区の議員定数を人口に反比例的な考え方にする事。これにより地方の意見が強力になり、必然的に活性化されるでしょう。現憲法(内容は不認識ですが)の逆発想になるでしょうが。 5.未来空想として空間居住の発想(風船状住宅イメージ) 耐震、対津波、インフラ設備の緩和化等を加味して、地上5～10m程の空間を利用した住居の構想で、現存する地上に根差した高層住宅とは発想を異にしています。 具体的発想は未だ固まっていませんので、ここでは省略しますが、要するに、空中に浮かべた住居を夢見ていますが、それには、特殊な気体や気球のような熱源、また飛行機のような推進力が必要となり非現実的です。 それに近づける案としての発想です。 例えば、長楕円形のタイヤの上(クッション性、耐震性、地上数メートル)に軽量化された住宅の設置です。 しかし、重量家具類、設備は地上に設置。問題点としては防風対策、人間の出入りなどが挙げられます。 今後のアイデア、技術開発が必要で。</p>	<p>今回の用途地域等の見直しでは、安全・安心なまちづくり、ゆとりある住空間の創出の視点から、容積率80%及び建蔽率50%を指定した第一種低層住居専用地域のうち、比較的小規模な敷地に築年数が経過した住宅が建ち並ぶ街区が特に多い地区に限定し、指定容積率を80%から100%に緩和することで、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る、ゆとりある住空間の創出を図っていきたくと考えています。 容積率や建蔽率等の形態制限については、本市の良好な都市環境を維持・形成していく上で重要な要素であり、これらの制限をきめ細かく指定しながら、今後も地域の特性等に応じた適切な土地利用を誘導していきたく考えます。 今回の意見募集の内容に直接関係するものではない御意見も含め、今後の参考とさせていただきます。</p>

	意見の要旨	市の考え方
3	<p>環状3号線沿いの港南区日野南地区及び栄区小山台地区の用途地域指定に関する意見 〔該当する地域〕 環状3号線の原乃橋陸橋と小菅ヶ谷橋陸橋間とその左右の旧大手不動産の開発、分譲地 〔開発の指導〕 当該地区は当時の横浜市の人口抑制指導が厳しく、原乃橋近くに住民利便施設(スーパー)として1区画数百坪の敷地面積(現在はマンションに建替え済)とごく一部の地主還元地としての数区画のみが、300m²以上の宅地となっているが、環3沿いの区画は個人商店用の区画として売り出され、敷地面積としては150～200m²と小さい。環3沿いに一列のみが、こうした商店用地として考えられた為一列後の区画はその大半が一戸建住宅用地とし利用され時代は変わっても、横浜の中央部への通勤限界圏内にある為、戸建需要は今でも変わらない。 現在の規制では、3号線の3列目までは、第2種低層住居専用地域に指定されている為、区画割が出来ることから売りに出た当該区画は建売屋の標的とされ、最大4区画まで分割されており、環境悪化は否めない。(1区画20坪以上に規制をかけるのも一案) せめて、環3から20mで線引きできないかと提案する。 一方で、コンビニ等の誘致には区画が小さすぎる問題あり。</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。 しかしながら、少子高齢化の進行とともに人々の生活圏域にも変化が生じ、第一種低層住居専用地域における生活利便施設の立地ニーズも高まっていることから、一つの対応策として用途地域等の見直しを行い、市民の皆様の暮らしやすさの向上を図っていく必要があります。 また、第一種低層住居専用地域のうち、容積率80%及び建蔽率50%を指定した地域においては、比較的小規模な敷地に築年数が経過した住宅が建ち並ぶ街区が相応に存在していることも確認しており、こうした一部の地域に限定して容積率を緩和することは、建て替えの促進や防災性の向上等の面で一定の効果があると考えます。 御意見は今後の見直しの参考とさせていただきますとともに、基本的考え方(案)の内容について一部加筆しました。</p>
4	<p>1. 市街化区域と市街化調整区域の区分は必要か検討し改善を望む。 提案①乱開発の温床と化した調整地区に、住宅地隣接地を特定市街地に指定する。 ②緑被率の向上の為に買い上げる。 2. 今井町の生活道路は脆弱で改善すべき。同時に生活道路沿いに幼児・老若男女が休めるベンチや小さな公園又はスペースと公衆トイレ数箇所が必要。 3. バス以外の交通機関が必要。 4. 高齢化の時代、総合医療機関が必要。又、生活用品等の商店が必要。 5. 国道1号線保土ヶ谷駅周辺道路の拡幅。箱根駅伝TV中継で横浜を観光宣伝したい。 提案 国道1号線の横浜駅辺り～保土ヶ谷駅～権太坂辺りまで道幅は狭く景観も貧相です。 「観光横浜」に、保土ヶ谷の英連邦墓地や先頃NHKテレビ「クールジャパン」で外国人が観光したい日本一クールは「公園」。しかも県立保土ヶ谷公園が呼称された。 県内でも横浜の道路事情の悪さを聞く。足元を固め堅実な横浜造りを切望します。</p>	<p>今回は市街化区域内に指定している用途地域等の見直しに関して市民意見募集を行ったものであり、市街化調整区域の土地利用等については本意見募集の内容に直接関係するものではありませんが、御意見は今後の参考とさせていただきます。</p>
5	<p>広報よこはま特別号に、(01)郊外住宅地の魅力向上、(02)安心安全なまちづくり云々(03)その他の見直しと大見出しがあります。 「(03)その他の見直し」で人口減少や少子高齢化の進行への対応部分で高齢者は増加するものの全体の市人口は2020年375万から2040年352万と減少を認めているのなら、それが用途地域等の見直しだけでよい方向に進むかの見直しを持っておられるのかが知りたいところです。(私は既に高齢者なので2040年の市の姿を見る事もないのでしょうが) 日本では、まだまだ土地本位制のようで、地元の金沢区、あるいは富岡でも昔からの地主さんがおられ、欲と二人三脚でふんばっておられる様に見えてなりません。 地権者の15%以上の将来の姿に対する理解を得る作業がなければむしう状態のままです。都市になってしまうのではと、大懸念します。 良い自然環境、特に(地震はさておき)気候に恵まれた横浜市内だけで、だとかいだとか、何とかかんとか云わせない。循環型の生活・住居条件を作られた方が目指された方が良いのではないのでしょうか。 作っては、こわし、又作るより、作って→手入れし→長持ちさせる(出来れば2～3歩進んだ良い建物を)又は、ライフステージにより住む場所、入れ物(住居)を移動できるような街と郊外になってほしいと願っています。 何かといえば意見意見と広報がありますが、既得権をうちやぶるビジョンをかかげ、進んでいただきたいと思ひます。 追伸、富岡でも崖があり、住宅の安全の為に少しずつずれると、県や市？がそれなりの工事をしています。崖があり、その上、その下に土地を求めた、人達との費用の分担はどうなっているかよく知りませんが、本当におかしな気がします。全市レベルなら相当な額と思ひます。そんな開発を許可した責任から、なさっているのかと解釈しますが、今後の市の財政との関係で用途地域の見直しも考えて頂ければと願ひます。</p>	<p>少子化及び超高齢社会の進行に伴う様々な課題に対応していくためには多様な分野間での連携が必要であり、今回の用途地域等の見直しはそのうちの一つの施策として取り組み、今後も誰もが安心して住むことが出来る地域社会の実現に繋げていきたいと考えています。 今回の意見募集の内容に直接関係するものではない御意見も含め、今後の参考とさせていただきます。</p>
6	<p>私の地区は都筑区川和町ですが川和小学校の横断歩道の所の信号柱が横断歩道の中に有り大変危険だなどいつも思ひて居ます。 すぐ脇に電柱が有りますがその柱に取りつける事はできないのでしょうか。</p>	<p>御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、関係部署とも共有します。</p>
7	<p>私共が所有し、居住しているシーサイドライン並木北駅前地区は、建設から41年経過し、住宅の建替え時期がきておりますが、現在、都市計画で指定されている用途地域、容積率、高さ制限では、他の制度、条例の適用をしても現状以上の建物は建てられないことがわかりました。 従って建替事業を行うとしても、住民が事業費を100%負担しなければならず、住民の賛同を得ることは、ほぼ不可能です。建替えを促進するためにはまず用途地域等の変更をして、現状以上の建物が建てられる都市計画(地域、地区)に変更していただくことが前提と考えます。 シーサイドライン並木北駅前地区は現在、第1種中高層住居専用地域で容積率150%、高さ制限15mに指定されていますが、駅前であることや前面道路の幅員が20mであることを考慮し、少なくとも容積率300%、高さ45m以上の建物が建てられるような都市計画(地域、地区)に変更していただいた上で、他の法律、条例、制度を適用すれば建替えの可能性が出てくると思ひます。市内の同じような立地にある住宅 団地も含め、将来、スラム化することは、なんとしても避けたいと思ひ、意見書を出させていただきました。</p>	<p>今回の用途地域等の見直しでは、安全・安心なまちづくり、ゆとりある住空間の創出の視点から、容積率80%及び建蔽率50%を指定した第一種低層住居専用地域のうち、比較的小規模な敷地に築年数が経過した住宅が建ち並ぶ街区が特に多い地区に限定し、指定容積率を80%から100%に緩和することで、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る、ゆとりある住空間の創出を図っていきたくと考えています。 なお、中高層住宅の建て替えに関する課題についても認識はしており、具体的な地区に関する御意見は今後の見直しの参考とさせていただきますとともに、基本的考え方(案)の内容について一部加筆しました。</p>

	意見の要旨	市の考え方
8	<p>1.要望の内容 本郷台の本地域を第一種低層住居専用地域から日用品店舗等の小規模な業務施設の立地が許容される用途地域に変更すること</p> <p>2.要望の理由 施設を広く地域社会のニーズに応えるための場所として活かすべく、常時連携して活動しております。 現に、社会福祉法人が運営する地域活動支援センターがこの場所に食堂を開設しており、利用者・スタッフなどの関係者向けに昼食を提供しています。また、この場所で調理した弁当・惣菜等を栄区役所庁舎内等で販売することにより、障がい者福祉の面だけでなく、安価・安全で美味しい食品の販売という面でも地域社会に貢献させていただいています。 将来的には、本郷台駅周辺の人口増加、都市計画道路の整備計画、そして「アフターコロナ」の社会において職住近接のニーズが拡大することを見据え、より幅広いニーズに応えられるよう施設の建て替えをしたいと願っております。その際には、本施設内に小規模な物販店舗や飲食店を設けることを検討いたします。また、都市計画道路の整備にあたっては、近隣農家が生産物を販売する場を設けられるような「道の駅」の設置・運営に協力したいと願っております。</p>	<p>ご賛同の御意見をいただき、ありがとうございます。 今回の用途地域等の見直しでは、郊外住宅地の魅力向上の視点から、日用品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対象地区を選定し、「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」を行うことで、「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住宅地の形成を図っていきたくと考えています。 また、安全・安心なまちづくり、ゆとりある住空間の創出の視点から、容積率80%及び建蔽率50%を指定した第一種低層住居専用地域のうち、比較的小規模な敷地に築年数が経過した住宅が建ち並ぶ街区が特に多い地区に限定し、指定容積率を80%から100%に緩和することで、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る、ゆとりある住空間の創出を図っていきたくと考えています。 具体的な地区に関する御意見は、今後の見直しの参考とさせていただきます。</p>
9	<p>①年々、緑化や自然が少なくなっています。 緑のある森や林や公園があればと思います。緑のある所に行くと、健康に良いという事は化学的にも証明されています。</p> <p>②そしてふれあい動物園も近くにあればいいです。人々の健康につながればと思います。</p> <p>③子供たちの遊び場があればいいです。最近の公園は禁止が多すぎます。 家でゲームばかりして、子供達の将来が心配です。もっと自由にのびのびと遊べるところがあれば大人も子供もストレスが減ります。少子化対策にもなると思います。</p> <p>④地域で管理する畑もいいです。シェア畑などでコミュニケーションをとったりできますし、土をさわる事は健康に良いですから。電磁波も放出できます。(体にたまった)オーストラリアではよくある健康法です。</p>	<p>今回の用途地域等の見直しでは、商業系の用途地域に対して緑化地域を指定し、緑のさらなる創出を図っていきたくと考えています。また、この他にも生産緑地や特別緑地保全地区の指定など、緑の創出に資する従来の取組についても引き続き推進していきます。 今回の意見募集の内容に直接関係するものではない御意見も含め、今後の参考とさせていただきます。</p>
10	<p>全体に問題はありません。 郊外部はにぎわいや働く場が不足し、都心部は緑が少ないと考えています。 今回の用途地域等の見直しは良くできていると考えます。どんどん進めてほしい。</p> <p>1)日用品店舗を増やしたい 日用品店舗では、データがつかみにくいのでコンビニエンス・ストア(以下コンビニ)で考えます。2021年のデータでコンビニは全国で5万店強あります。 日本国民と横浜市民の比率で考えると、3%ぐらいの店が市内にあります。(正確でない。)約1500店あるとして、横浜市は14区ですから1区当り100店になります。 横浜市では1区当り100店をどの程度まで増やせば良いかを構想していますか？ 私は戸塚区の西部の人口減少町に住んでおり、昨年(2021年)に利用していたコンビニが閉店しました。年率1%、5年で5%ぐらい増えないと私の住む町周辺にコンビニができそうにないです。</p> <p>2)喫茶店等のにぎわいについて 質問、喫茶店等とありますが、ヘアサロンやマッサージ、学校の近くな文具店などは想定されますが、スナックは許可されますか？アルコール類を出す店です。 喫茶店などは増えてほしいのですが、起業する側から見ると、行政に望む事は多い。</p> <p>①起業・開業する際の窓口、ワンストップサービス化 衛生に関しては、保健所、資金融資は〇〇局、税金は△△課を減らしてほしい。</p> <p>②事例集Q&A集 「起業し易い街 横浜」でやってほしい。</p> <p>※ドラッグストアについて 医療品、化粧品、を主とし、食品日用品も扱うドラッグストアも特別用途地区に適用可能としてほしい。 この場合、太陽光発電装置を必須とするなどを条件とする。</p> <p>※共助、テレワーク、リモートワーク ・空家の活用として泉区中田町に空家を利用して自治会館を設置したと聞いています。この様な事例をPRしてほしい ・テレワーク、リモートワーク 「公園が近い」「保育所に近い」等の空家を利用した、貸しオフィス、「レンタルオフィス」にニーズがあるかと考えます。</p> <p>※容積率100%と準防火地域指定 本取組みはパンデミックや働き方改革とは無関係に以前から課題であったと考えます。中区、西区、南区等の地域です。どんどん進めて下さい。</p> <p>※工業系の用途 具体的事例があまり思い浮かばないです。鶴見区？ どのぐらいの面積が変わるのか？よくわかりません。</p> <p>※緑化地域 どちらかというと都心部の緑化に重点を置いて進めてほしい。</p> <p>OPRについて 広報よこはま特別号は多色でイラストも多く、読み易い。今後もこの様な広報よこはまを望みます。</p>	<p>ご賛同の御意見をいただき、ありがとうございます。 今回の用途地域等の見直しでは、郊外住宅地の魅力向上の視点から、日用品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対象地区を選定し、「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」を行うことで、「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住宅地の形成を図っていきたくと考えています。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より、空き家の有効活用を図ることの一つの効果として視野に入れており、関連する住宅政策等とも連携を図りながら進めてまいります。 また、安全・安心なまちづくり、ゆとりある住空間の創出の視点から、容積率80%及び建蔽率50%を指定した第一種低層住居専用地域のうち、比較的小規模な敷地に築年数が経過した住宅が建ち並ぶ街区が特に多い地区に限定し、指定容積率を80%から100%に緩和することで、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る、ゆとりある住空間の創出を図っていきたくと考えています。 加えて今回の用途地域等の見直しでは、商業系の用途地域に対して緑化地域を指定し、緑のさらなる創出を図っていきたくと考えています。また、この他にも生産緑地や特別緑地保全地区の指定など、緑の創出に資する従来の取組についても引き続き推進していきます。 御意見は今後の見直しの参考とさせていただきます。</p>
11	<p>①平川橋は100年以上前からの橋で車一台やっと通れる幅で歩行者が安全に通れる位にしてほしいです。 ○消防自動車、救急車が通行できない (日吉元石川線道路より、ストレッチャーで対応している)</p> <p>②道幅がせまい、入口を広くしないと他の通行ができない。人家も増えているので非常にキケンです ○川に添っての道路は人がやっと通れる位で、安全に通行不可 子供が通学路と使用多いので事故などキケンです。 ○小さな普通の生活が住民の希望です</p>	<p>今回は「郊外住宅地の魅力向上」等の視点を中心に用途地域等の見直しを行うこととしており、御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>

	意見の要旨	市の考え方
12	<p>令和4年度、用途地域等の見直しの中に農地の転用についての農地法の見直しを出来ないでしょうか。</p> <p>横浜市港北区高田町区域は昭和54年頃、区画整理事業解散後、市街化調整区域に指定され農産物生産していましたが、畑で使用していたスプリンクラー水道配管の破損が多いため修理費用が掛かり、維持できなくなる、歩行者に水が掛かる苦情、畑の消毒の臭いがする等、昔は大変でした。</p> <p>市街化調整区域に昭和54年指定されてから42年になります。当時農業に従事者の方は既に他界しており、各農家では遺産相続で農地も遺産分割しなければなりません。農業では生活が成り立ちません。高田地域内では、農家は1～2名位で農地を借り受けて生活している方はいますが、農家では生活出来ないで、息子さんたちは会社勤めで農家は継ぎません。</p> <p>農地はお貸しすると小作権が発生するため、一度都筑区役所の農政事業所に届け出て農地借り手を探さなければなりません。細切の農地ではなかなか借り手が見つかりません。借入金額は面積1,100㎡で年額23,000円位と、固定資産税と同じくらいの金額になります。</p> <p>遺産相続で農地面積396㎡を細かく所有者が複雑に分かれて、農地の借り手は難しいのです。</p> <p>農地転用申請をしても家を建てる事が出来ません。相続で頂いた土地があっても、子供のころから育った地元、高田町に住む事が出来ず、農地はそのまま使用されません。</p> <p>お願いですが、農業専用地域を通常の農地で申請できれば、相続で頂いた土地に家を建て住める、転用可能な用途地域に見直しをお願い出来ないでしょうか。</p> <p>土地の有効利用で農地の面積1,100㎡で年間納税額23,000円位ですが、農地転用の有効利用ですと、1住宅の面積118㎡で年間約130,000円の納税額が見込まれると思います。</p> <p>横浜市の財政難に農地の転用による税収が数十億円見込まれると思います。</p> <p>是非、寛大な農地用途の指定をお願い致します。</p>	<p>今回は市街化区域内に指定している用途地域等の見直しに関して市民意見募集を行ったものであり、市街化調整区域の土地利用や農地転用については本意見募集の内容に直接関係するものではありませんが、具体的な地区に関する御意見は今後の参考とさせていただきますとともに、関係部署にも共有します。</p>
13	<p>対象地域：青葉区千草台</p> <p>変更希望事項：現行 第1種低層住居専用地域(建蔽率50%、容積率80%)より今後 第1種中高層住居専用地域(建150%、容60%)へ指定変更</p> <p>理由：日陰時間が長すぎる箇所多いため</p> <p>現状：南西よりの日照を頼りの当マンション北西部住居が、南西隣接の市立緑ヶ丘中学校(緑中)の10メートル超の擁壁(崖)下にあるのと、加えてさらに同校体育館(10m位高)で午後2時頃より西日が遮られている。</p> <p>変更希望根拠：</p> <p>イ 当マンション建築時(昭和62年築)既に同校があった為(昭和55年頃開校)、これ迄はしょうがないと我慢してきたが、現実に日照不足に困っています。開発が進み35年前より近隣も住居地域が拡大してきて社会状況も変わり、現状変更を主張できる時勢と思います。</p> <p>ロ 同じ50番地で高地の緑中が中高層可で低地の当方が低層は不合理</p> <p>ハ 将来当マンション建て直しの際に現状3階建てが限度では不都合で、敷地も余裕あるので5階建も可能にしたい。</p> <p>追加願望：誠に勝手ながら、将来隣接の緑ヶ丘中学校の体育館建て直しの折は、事情が許すならば是非現在の場所より10m位西方に建てて頂ければ当方の日照を確保出来て助かります。</p>	<p>今回の用途地域等の見直しでは、安全・安心なまちづくり、ゆとりある住空間の創出の視点から、容積率80%及び建蔽率50%を指定した第一種低層住居専用地域のうち、比較的小規模な敷地に築年数が経過した住宅が建ち並ぶ街区が特に多い地区に限定し、指定容積率を80%から100%に緩和することで、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る、ゆとりある住空間の創出を図っていきたくと考えています。</p> <p>なお、中高層住宅の建て替えに関する課題についても認識はしており、具体的な地区に関する御意見は今後の見直しの参考とさせていただきますとともに、基本的考え方(案)の内容について一部加筆しました。</p> <p>また、隣接中学校の体育館建替えに関する御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、関係部署とも共有します。</p>
14	<p>私は南区别所中里台の在住者です。平成の間は殆ど関西で暮らしていましたが、四年前に一人暮らしの母親の元に戻って参りました。</p> <p>ここには元々私が小学校二年の時の五十年前に両親が土地家屋を購入して、東京から移り住んで参りました。当時は弘明寺駅までのバスもなく、買い物できるスーパーも徒歩十分の生協が一つあるだけでした。</p> <p>平成になってから井土ヶ谷と県立こども医療センターを結ぶ路線バスがやっと開通し、今も健在の八十九歳の母は、そのバスを頼りに生活しています。</p> <p>五十年経って何か便利になったかという、そのバス位ですが、そのバスも四十五分に一本で、一本乗り過すと、その間待つか、タクシーか、三十分近く歩かねばなりません。最終も特に土休は二十時台で終わってしまいます。行き先もなぜこども医療センター止まりなのか、わかりません。せめて東戸塚行きになれば、通学、通勤、買い物等の選択肢がもっと広がると思います。上大岡、イトーヨーカドー方面へのバスも一山越えなければならず、町会でコミュニティバスの陳情書を出しても却下されてしまうようです。</p> <p>一つあった生協も疾うに閉店し、店もない、銀行もない、郵便局もない、不便な所というのは、五十年前と何ら変わっていません。</p> <p>住居型の店舗以外建ててはいけないという規定がある割には、近くに別所インターが出来てからは、そこへの抜け道となり、交通量は増える一方です。別所小学校へのちょうど通学路となり、朝は保護者の方が当番で、下校時は先生方が付いて見守り、横断歩道を渡っています。交通標識や歩道の線引きがやたらに増えています。</p> <p>中学校へは一山超えなければいけない子もいて、街灯もなく暗い所も多く、危険を感じます。</p> <p>店舗がないので不便さが身に沁みて、土地への愛着が薄くなり、家があっても子供世代は受け継いでいません。殆どの世帯が売り払い、新しい住民に入れ替わっています。</p> <p>まいばすけっとやローソン100、ドラッグストアでも良いので、取り敢えず一通りの物が買えるようなお店が出来ないものでしょうか？家族でちょっと食べに行ったり、仲間同士でコーヒーが飲めたりする所が出来ないものでしょうか。お店が出来れば、すぐ近所で働きたい、アルバイトしたい、という人も助かるのではないのでしょうか？</p> <p>交通量が増えるのなら、お店が増えていっても良いのではないのでしょうか？</p> <p>切なる願いです。</p>	<p>ご賛同いただき、ありがとうございます。</p> <p>今回の用途地域等の見直しでは、郊外住宅地の魅力向上の視点から、日用品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対象地区を選定し、「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」を行うことで、「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住宅地の形成を図っていきたくと考えています。</p> <p>具体的な地区に関する御意見は、今後の見直しの参考とさせていただきます。</p>

	意見の要旨	市の考え方
15	<p>(1)横浜の緑被率の回復 3SDGs 4価値向上 右Aは、佐賀県鹿島市にある「旧乗田家住宅」です。静岡県下田市蓮台寺にある「吉田松陰寓居処」は茅葺き屋根の補修だけで云千万円をかけたそうです。右Bは静岡県熱海市にある起雲閣の一角です。 このような各地に点在する遺構は、資料館や市民活動に使用されている場合もありますが、ほとんど現実住まれては無く、しかし保全維持のために云千万、云億のお金が費やされています。(右Cの妻籠宿は住まれている。)歴史的に重要なものなので、そのこと自体に異議はありませんが、今実際に使っているものにも相当のお金を費やすべきだと考えています。 これこそが、横浜にわずかに残る里山です。里山と谷戸に残る田畑の景観は、美しき日本の歴史的遺構ではないのでしょうか。市民の協力の下に維持されるこれらの緑にもっとお金をかけて、横浜の文化的遺産として、未来の横浜に引き継いでいくべきだと考えます。 左Dは、長崎県の世界遺産「長崎天草地方の潜伏キリシタンの関連遺産」の「春日集落」の景観です。長崎県は、潜伏キリシタンの歴史的事実だけでなく、この景観そのものを遺産とする考えで進めたそうです。1866年「春日牧図」の様子がほぼ現在まで保存されていることが、世界遺産となる決定打だったとか。横浜にもそんなところがないでしょうか。開港以来の姿を今に留める貴重な里地里山が残っていないでしょうか。 一方で開発によって失われてしまった緑の土地に、時代の変化によって「部分過疎化」などの放置が発生しています。また、横浜は、城址や明治神宮のようなまとまった「広大な土地」が少なく、MM21もやがて構造物に被われようとしています。今、緑被率を回復するという発想が必要ではないかと考えます。例えば、「横浜ナショナルトラスト基金」というのはいかがでしょうか。横浜港のシンボルの「風力発電ハマウイング」は、市民の寄付によってつくられたと聞きました。未来の横浜緑被率のために広く市民から寄付を集めるのです。 その基金で5年間、放置されている土地を借り受けます。そこに桃栗3年といわれる系統の苗木を植えて(桃系が花を咲いていると喜ばれるかもしれない)5年経ったら伐採します。使う苗木は市民に種や苗から育ててもらっておきます。 そして、「雑木」の資源化をはかります。木質バイオマス発電施設をつくり、伐採したものを資源にします。 今ある市民の森などの間伐材も使い、管理に機械を導入して、大きくなりすぎて危険な木々を伐採することができるかと考えます。 「第63回全国植樹祭やまぐち2012」(E)は、「記念植樹以外の植樹は、林業」という概念を払拭するものでした。山口県のきやらら浜が広大な敷地であったという特殊な事情があったと思いますが、規模を市にすればもっと小さな規模で「都会の植林」ができるのではないかと考えるきっかけだったと思います。 今ある「市民の森」などの自然に、もっとお金をかけて、観光資源やエネルギー資源として活用するとともに、新しい森林をつくり出す方策をうみ出すべきだと考えます。道路をつくる時、個人の土地を長い時間かけても道路に変えていく方針があります。「借り受け」だけでなく、「買い取り」の道もありではないかと考えています。 「やまぐち2012」では、小中学生にどんぐりを配り、苗を育ててもらって植樹するというイベントもやっていました。権太坂にある環境活動支援センターが中心となってどんぐりや苗を配って一般市民が苗木を育てれば、たくさんいろいろな人が緑被率向上に関わることが出来ます。 右Fの長崎県黒崎永田湿原や下Gの熊本県出水のツル越冬地は、現代になってつくりだされた生物多様性を具現する自然です。これもひとつの「開発」と考えてよいのではないのでしょうか。 横浜港のシンボル「風力発電ハマウイング」では、発生した電気で水の電気分解をし、「エネルギー源の水素」をつくり出していて、そのとき同時につくられる酸素は空気中に放出しているそうです。光合成以外にも大気中の酸素をふやす方法があったのです。木質バイオマス発電で発生した電気を使えば、樹木が光合成をすることで、二酸化炭素を吸収し、空気中に酸素を放出し、ヒートアイランドをおさえ、水素エネルギーを生みだす。さらに空気中の酸素を増やす。 そして、今ある森の整備を進め、長い時間をかけて新しい樹林地をつくることで、緑被率を回復し、生物多様性を具現する自然が開発されることを、希望してやみません。</p> <p>(2)横浜・九州フェリーの就航 2021年に、横須賀・新門司を結ぶフェリーが就航しました。(A) フェリーは、車やトラックを何台も一度に運び、個々の二酸化炭素排出を大きく減らす事ができます。しかも、フェリーそのものが貨物の輸送も行います。(B) 横浜は「横浜」と名のついた「横浜港」があるのだからフェリーが就航すべきだと考えます。 例えば、北九州は、横須賀に先んじられてしまったので、南九州の宮崎か鹿児島と結ぶのはどうでしょうか。 九州は九州自動車道、東九州自動車道、宮崎自動車道で熊本と鹿児島と宮崎が結ばれています。 横浜は、首都高速湾岸線と国道357号線が、港と横浜市内、東京、千葉をつないでいます。 横須賀新港は、横須賀中央に徒歩15分を謳っているの、杉田や金沢八景などに徒歩を謳える場所がいいと思います。 東京九州ラインは、横須賀を23:45に出て、新門司に翌日の21:00に入ります。右のCのように、昼間は、広い発着場を使いません。 そこで、発着場に、産直の売り場を設営するとよいと考えます。18:00までは産直の、6:00までは発着場の駐車場とすれば1日使えます。 右のDは、熊本県宇城の道の駅の12月下旬の様子です。発送のコーナーも賑わっていました。 作物の旬が九州と横浜では微妙に違います。珍しい作物や食品もありました。 横浜と九州の産直や土産物を扱い、それぞれが開発したい観光地の宣伝をするとよいと考えます。 車で「買い物」にきた家族連れが、「車で九州へ。」と思うかもしれません。九州のフェリーターミナルにも同じような施設を置けば、九州の家族連れが、「車で横浜へ。」と思うかもしれません。飛行機より、部屋で過ごせていつも車に乗れるフェリーの方が、家族連れには適しています。</p> <p>(3)慰霊のイベント 新潟県長岡市に「道の駅ながおか花火館」があります。その中に「長岡花火ミュージアム」が入っています。そこで長岡花火の歴史を知ることができます。さらにドームシアターで「長岡まつりと大花火大会～長岡花火に込められた想い～」を鑑賞し、感動をもらえます。 私が一番驚いたことは、長岡市の、市民の命を大切にしたい。「あの痛ましい」に続くのは、昭和二十年の空襲。今から70年以上前の失われた命は1500名。長い間横浜に住んでいた私にとってこのギャップは大きかったです。 いったい、横浜市民の「あの痛ましい」横浜大空襲でいくつ命が失われたのでしょうか。毎年毎年それを振り返り「二度と繰り返さない」と誓うイベントや、それをさりげなく市民に教える資料館があったでしょうか。 港の見える丘公園から、元町通りへ降りるところに、「フランス山」という遺構があります。開港という華々しい裏に、列強の軍隊の駐留という歴史があったことをさりげなく教えてくれます。 山下公園には、山下公園が関東大震災のがれきによってつくられたという案内版があり、あの震災の被害の大きさをさりげなく教えてくれます。 長岡花火ミュージアムで横浜市民の私は、開港や、東日本大震災や、横浜大空襲で失われた本当に大切なもののが、別の土地の過去のことがらと思っている自分がいたことを、認識させられました。 忘れてはならない「痛ましい」ことを横浜市民みんなで慰霊するイベントがあるといいと思います。</p>	<p>今回は「郊外住宅地の魅力向上」等の視点を中心に用途地域等の見直しを行うこととしており、御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>

	意見の要旨	市の考え方
16	<p>農振農地、市街化調整区域を解除して頂きたく横浜市用途地域等の見直しにペンを取りました。 農地は高齢化が進み維持出来なくなりつつあります。 荒地が進んでいます。 産業廃棄物で畑をうめ、その上に赤土で盛土している所が多くなりました。 どの様な許可を取り、されているのか良くわかりませんが。 又、作物が出来ると、ドロボウが多くワゴン車で来て取って行く ・犬の散歩が多くなると、畑の中で大、小、させ、そのまますてて行き野菜を取って行く。 ・住宅の近くの畑は、肥料や消毒をすれば臭いと言ひ、せんたく物にしみつくと文句タラタラ 出来た野菜をあげた時だけニコニコ 農地は畑は1度草を出すと元にもどすのは10年、20年かかります。 私は、除草剤、緑肥等をまき、トラクターで耕し20年かかりました。 現在は、県のサポートの方に使って頂いていますが、これがまた問題多発、ゴミ畑になりつつある所もあります。 緑を残せと言われても、どうしたらいいんでしょうね。 農振農地には両親が若い頃にうけたこと、5年経ったら見直す、10年経ったら見直す、20年経ったら見直すと、今まで一度も見直しはなく、両親は亡くなりました。 畑としての価値がなくなります。 公園とか老人ホームとか、何か良い方法はないでしょうか。 宇宙旅行に行つて、帰ってくる時代です。 若い方達の斬新なアイデアで、平和な住みやすい所になればと願っています。</p>	<p>今回は市街化区域内に指定している用途地域等の見直しに関して市民意見募集を行ったものであり、市街化調整区域の土地利用や農地転用については本意見募集の内容に直接関係するものではありませんが、具体的な地区に関する御意見は今後の参考とするとともに、関係部署にも共有します。</p>
17	<p>第一種低層住居専用地域における課題は、高齢化や買い物の不便さだけでなく、狭い道路幅員や階段などによる移動(交通)の不便さを同時に有しているケースが多い。そのようなケースにおいて、幅員9m以上の道路に接する地域を第2種低層住居専用地域に指定したり、特別用途地域を指定したとしても、日用品店舗の出店は、来客の不便さ(交通連続性の欠如)から実現しない。 第一種低層住居専用地域を第2種低層住居専用地域に見直すだけでなく、対象の第一種低層住居専用地域と隣接する用途地域(例:第1・2種住居地域)との境界線変更も「具体的取り組み」に加えるよう提言を行います。地域の課題は多種多様なので、地域の課題を丁寧にヒアリングして用途地域の変更に反映して頂くようお願い申し上げます。スーパーが一箇所に複数店あるのではなく、スーパーが災害拠点を兼ねて各所に点在する都市を誘導するような都市計画を策定して下さい。</p>	<p>今回の用途地域等の見直しでは、郊外住宅地の魅力向上の視点から、日用品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対象地区を選定し、「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」を行うことで、「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住宅地の形成を図っていきたく考えています。 また、安全・安心なまちづくり、ゆとりある住空間の創出の視点から、容積率80%及び建蔽率50%を指定した第一種低層住居専用地域のうち、比較的小規模な敷地に築年数が経過した住宅が建ち並ぶ街区が特に多い地区に限定し、指定容積率を80%から100%に緩和することで、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る、ゆとりある住空間の創出を図っていきたく考えています。 今後、具体的な見直しの候補地区の素案(案)を公表する際には、併せて市民説明会を開催する予定としており、市内における土地利用上の様々な課題等について調査・分析を行ってきたこれまでの検討経過もあわせてご説明の上、市民の皆様のご理解をいただきながら手続を進めていきたく考えています。市民説明会の具体的な日時や開催地等につきましては、決定次第、広報紙等でお知らせさせていただきます。 具体的な地区に関する御意見は今後の見直しの参考とさせていただくとともに、基本的考え方(案)の内容について一部加筆し、参考資料を新たに追加しました。</p>

	意見の要旨	市の考え方
18	<p>生活様式の変化と共に計画見直しはとても大切な事と思いますので、現状に即した物への検討は必要な時期と感じました。 住宅近辺に広場や公園が少ない事や身近に触れられる緑や土水(川やせせらぎ)がかなり減少し、子ども時代に目一杯体を動かせる場が、少し遠出しないと無い事は将来的に健康寿命を短くし、大人になってからのリフレッシュの場もせばまっています。 また、食を得る為の実体験や、SDGsの生物多様性としても生き物の棲みかの減少からバランスの崩れになっていると感じます。 空き家の集約や利活用で店舗の利用をできる条例変更で無駄な容積率増加をしなくてもよいのではないのでしょうか。 建て物は又いずれ改修必須です。長い目で管理と資源活用と集約を願います。工業系から変化した住居系地域の見直しは災害予防にもなると感じます。</p>	<p>ご賛同の御意見をいただき、ありがとうございます。 今回の用途地域等の見直しでは、一種低層住居専用地域における生活利便性の向上を図るため、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を行う考えですが、これによる一つの効果として空き家の有効活用も視野に入れており、関連する住宅政策等とも連携を図りながら進めてまいります。 また、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、建築物の形態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。 しかしながら、第一種低層住居専用地域のうち、容積率80%及び建蔽率50%を指定した地域においては、比較的小規模な敷地に築年数が経過した住宅が建ち並ぶ街区が相応に存在していることも確認しており、こうした一部の地域に限定して容積率を緩和することは、建て替えの促進や防災性の向上等の面で一定の効果があると考えます。 御意見は今後の見直しの参考とさせていただきます。</p>
19	<p>1.短期的な問題(及び個人的な問題) ①近所にあった小商店が閉店し、買い物が不便になった。 ②高齢化が進み階段の昇降が大変になった。(実際上の階で空家が増えているようです。) ③占有部分の所有者の権利を活かしつつ、空家解消推進の為、最低限度の室内リフォームに補助等をしていただき、困窮者の方々に低い家賃で貸せる仕組みにできないだろうか？ (現状、当建物は新耐震基準に満たないらしく、当市のセーフティネット住宅の対象とはなっていないようです) ④横浜市住宅供給公社の建築です。管理に関しては主に住民に任されていますが、周辺道路では、地震に強い給排水管工事舗装が進んでおりますが、当敷地内のそうした工事は例外なのでしょうか？計画の予定すら明らかではありません。又、耐震診断や補強工事ということになりますと、とても現在の管理費では賄いきれません。住み続けられるインフラ整備はできないのでしょうか？ 2.中長期的な問題(個人的意見) ①1-③④と関連するが、建て替え等というのは、現実的ではないと思う。 一つのコミュニティーがバラバラになるという事は、各地の被災地等の現状を見るに、弱い立場の人達が更に弱い立場に追い込まれているように思う。 今後ますます高齢世帯や80-50世帯、又、その下の世代でも、多かれ少なかれ介護の問題に直面してくると思います。そうした際に、自力で困難と向き合えるでしょうか？ 多くの人にはできる限り、慣れ親しんだ家や地域で暮らしたいと思うのではないのでしょうか？現在有るものを活かしてゆける方策も必要かと思うのですが。 ②現在の公共交通機関はバス停までの距離が遠く、又、新型コロナの影響も有り、便数も減っています。 県立桜陽高校バス停も有り、生徒さんが多く乗車している場合は密になり易く、オミクロン株の拡大の早さも有り、病院や介護施設も隣接しており心配です。経営上の問題も有るらしく、路線の整理も検討しているようです。西横浜国立病院(有料)、生協戸塚病院(無料)やスーパーのライフさん(無料)では、コミュニティーバス等を出してくれていますが、当団地付近には待合い所がありません。こうした活動をして下さっているところには、補助金を出す等して、もう少し路線を増やして貰う事を検討してみていただけないでしょうか？ ③今後、深谷通信所跡地の墓園公園整備が進んで行くと思われませんが、ここは大規模災害時の避難拠点ともなるはずですが、拠点の中核施設となる所の整備は先行して進めてはどうでしょうか？ 周辺町内会は当区泉区の多くに関わる問題です。が、計画(案)では当団地は「救援活動の拠点」バス停「高砂苑」付近は「資機材置場」とされています。自治体の担当の方は居られるはずですが周辺住民が主な担い手(避難者でもありますが)ともなります。出来ることが決まった所は仮りにでも良いので、計画、想定、くらはいはしておいた方がよいかと思えます。</p>	<p>今回は「郊外住宅地の魅力向上」等の視点を中心に用途地域等の見直しを行うこととしており、今回の意見募集の内容に直接関係するものではない御意見も含め、今後の参考とさせていただきます。</p>

	意見の要旨	市の考え方
20	<p>質問と意見</p> <p>①見直しにより、特別用途地区にはファミリーレストランや、コンビニエンスストアが、誘導される可能性がありますか。誘導される場合には、つぎのような状況もあることから、慎重に検討していただきたいと思います。</p> <p>ファミリーレストラン(例：焼肉店)</p> <p>年中無休・深夜までの営業で騒音(ダクト音、アナウンス音、早朝の水補給やごみ搬出…)、におい、車の出入りなど、住宅地には向かない。ほとんどが車で来店、近隣住民や高齢者が利用している姿はみかけない。</p> <p>* 遠方から家族連れが、楽しそうに食事をしに来ているのは、ほほえましいですが。</p> <p>コンビニエンスストア</p> <p>車の出入りが頻繁で、登下校の児童は注意を怠れない。</p> <p>年中無休・24時間営業で人間らしい生活に結び付くかどうかは不明。</p> <p>* 確かに高齢者の方は助かっていると思います。</p> <p>野菜も売っていて、店員さんがよい方のこともよくあります。</p> <p>②延床面積150m²以下2階建て以下でも、結構まとまった規模にはなります。やはりチェーン店のようになってしまうのでしょうか。</p> <p>駐車場が併設されて、規模がさらに大きくなることもありますか。</p> <p>①に近い状況になってしまうよう、検討していただきたいです。</p> <p>その他の意見</p> <ul style="list-style-type: none"> ・目指しているように、職・住・遊・学の機能がバランスよく融合した計画を、期待します。 ・コンパクトな生活圏は理想的ですが、閑静なことも同じくおおきな理想です。 ・家でゆっくり休むことのできるような環境を望みます。 ・第一種低層住居専用地域で許されている、店舗兼用住宅の1階で静かに営業しているパン屋や喫茶店は、週に何日かの定休があり、夕方には閉まります。このように、より自然に近い形態も守っていただきたいです。 ・建物を壊して造る際の環境負荷を考慮し、長期にわたり住むことのできる住宅、応用の利く建築物も広まったらよいと思います。 ・子育て世代、高齢者に見合った交通システムや、自転車利用のための環境を、早くよくしていただきたいです。 	<p>今回の用途地域等の見直しでは、郊外住宅地の魅力向上の視点から、日用品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対象地区を選定し、「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」を行うことで、「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住宅地の形成を図っていきたいと考えています。</p> <p>なお、現在の住環境にも配慮しながら見直しを行うことが重要だと考えていますので、第二種低層住居専用地域への変更や特別用途地区の具体的な運用等について検討を進めていく中で、御意見は今後の見直しの参考とさせていただきます。</p>
21	<p>青葉区元石川</p> <ul style="list-style-type: none"> ・覚永寺入口を入った所より、現在市街化調整区域になっている。 ・道幅が狭く、災害の時救急車両が通れないため、広げてほしい。 ・古い平川橋しかなく、生活道路である。 ・子どもの通学路である。 ・通行人が多く、事故が多くなっている。 ・1部は市街化区域になったため、多くの人々、建物が建ってしまうので、用途地域の変更を望みます。 ・調整区域で残すなら、自然公園にして下さい。道路の接続をお願いします。 	<p>今回は市街化区域内に指定している用途地域等の見直しに関して市民意見募集を行ったものであり、市街化調整区域の土地利用について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、具体的な地区に関する御意見は今後の参考とさせていただきます。</p>
22	<p>旧上瀬谷通信施設の跡地の利用について緊急時にそなえた施設を造ってください。</p> <p>コロナにかかった人を収容する場所</p> <p>災害時の避難場所等</p>	<p>今回は「郊外住宅地の魅力向上」等の視点を中心に用途地域等の見直しを行うこととしており、御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>

	意見の要旨	市の考え方
23	<p>1.基本姿勢の中に ①「市のマスタープラン」・「福祉のまちづくり」などに連動する。を加えてください。 ②高齢化社会に「より良い環境で住めるために」を加えてください。</p> <p>事情 私の住む横浜市港南台地区は昭和40年から進められた横浜国際港都建設計画に基づき住宅公団によって開発された土地区画整理事業港南台地区です。当地区では多くの集合住宅が建設されましたが、その用途地域は第1種中高層住居専用地域とされ、同時に第3種高度地区に指定されました。5階建ての壁式コンクリート構造で、当時としては駅に近く、かつ、戸当たりの専有床面積が約79㎡と大きく、3LDKという南面3室の間取りです。他に建蔽率は60%、容積率は150%、緑化率は10%に指定されています。エレベーターはありません。しかるに現状は高齢化が進み、エレベーターのない5階建ての住宅では転居せざるを得ない状況です。即ち3階以上に住む高齢者は階段の上り下りの苦痛から解放されようとして、終の棲家と考えていた住宅を手放すという悲しい事態を招来しています。また車いすを余儀なくされてでも自立した生活を送りたいと願っている人にとってエレベーターが無いことは致命的問題です。市の経営にとっては、高齢者が増えて介護を求められても、限度があるので、介護を求めず自律的な人を育てていくこと、老々介護がしやすくなる環境を作ることが要請されているものと考えます。一方、このような状態を打開するため団地の建て替えを積極的に考えている人も多く、平成24年度から4年間団地再生を検討する会を設置し、市当局の助成金をいただき検討も進めました。一方団地の中には市の方針を変えることなんかできないと言いつける人がいます。現状は駅前で便利な地区で、容積率60%という優れた住環境は大きな財産であり、このような環境は2度と作れないのだから、このままにすべきだという主張です。</p> <p>本来駅に近く、行政施設も多く集積していて、スーパーなどの便利な店舗もあり、金融機関、医療機関などが整っているこのような場所は、住みたいという多くの要望があります。その証としては平成23年に建て替えが完成し大変な需要があった駅前の「うぐいすの杜住宅」があります。また、駅から少し距離のある所は戸建て住宅が多いのですが、傾斜地をうまく利用して造成されています。そこでも高齢化が進み、自動車の利用も困難になっているという事態を招来し、困っています。特に急な坂の道路に面した住宅もかなり多くあり、日常生活に困っている人が多いのです。以上まとめますと生活に利便な環境にある住宅についてはその改革に、市当局が建て替えに積極的に関与していただきたいのです。そうすれば再生していこうという人を勇気づけることができます。</p> <p>具体的な提案 以上を踏まえて、今回の用途地域等の見直しに当たっては具体的に次のようにすることを考えていただきたいのです。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 第一種住居地域専用地域については、建て替えを推進し、住宅を終の棲家にできるようにするため、文字通り高層も積極的に取り入れる。ただし周囲の日照条件などを改悪しないことを条件とする。したがって、現在の3種高度地区とのセットをなくす。 2 高度については15階までの高層住宅が積極的に建てられるように改正する。理由は南向きの住宅をより多く確保するため、開口の大きさを7mや8m以上を多くするためです。間取りが豊かになるためでもあります。 ※以上は再開発地区計画を市当局の指導の下に進めることも考えられます。 3 駐車場などについても設置台数の条件を緩和する。駐車場用建築を積極的に認める。これは駅近くに用のある人への駐車場を提供するための提案です。 4 建て替えに当たっては今日の条件にふさわしいものにするため、省エネ対策や高齢者住宅をセットするなど高齢化対策を条件とする。 5 団地周辺(駅から800m以内)の建築についても用途を第一種低層住居専用地域を変えてその地域の建て替えが推進できるように容積率用途などを変更する。 6 さらに周辺の4・5階の建築物しか建てられないメイン道路沿いの宅地は7階までは可能にして改築を促進させる。もちろん大きな敷地はもっと自由にすべきと思います。 <p>以上いずれも民活を可能にする工夫の一つの提案にすぎませんが、コンパクトシティが行政の長期的な夢ですから、それに近づくには民活を利用するしかないと考えます。※いつでも行政の方との意見交換に応じられますので、機会を与えていただければ幸いです。</p>	<p>市の考え方</p> <p>今回の用途地域等の見直しでは、安全・安心なまちづくり、ゆとりある住空間の創出の視点から、容積率80%及び建蔽率50%を指定した第一種低層住居専用地域のうち、比較的小規模な敷地に築年数が経過した住宅が建ち並ぶ街区が特に多い地区に限定し、指定容積率を80%から100%に緩和することで、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る、ゆとりある住空間の創出を図っていきたいと考えています。</p> <p>中高層住宅の建て替えにかかる課題も認識しており、具体的な地区に関する御意見は今後の見直しの参考とさせていただきますとともに、基本的考え方(案)の内容について一部加筆しました。</p> <p>なお、見直しの基本姿勢自体の表現は修正を行っていませんが、御意見をいただいた「市のマスタープランや福祉のまちづくりとの連動」、「より良い環境で住めるために」ということは用途地域を指定する上での根幹的な視点であり、今後もこの認識のもとで用途地域等の見直しにかかる手続を進めていきます。</p>
24	<p>建築局のみで進めているのでしょうか。総務局危機管理室からは「木造密集住宅にお住いの皆さまへ」というパンフレットが届きました。地震火災対策だそうです。また、自宅前の道路で昨年水道の治水事故が3件発生しました。一度に取り換えず都度80cmずつ切って交換しています。水道代が上昇するのも納得しました。どうか一局のみで考えるのではなく、局を横断して審議していただくようお願いいたします。車いすが通れない歩道も多い地域です。</p>	<p>今回の用途地域等の見直しは、庁内の関係部署と協議・調整しながら建築局が主体となって進めています。</p> <p>いただいた御意見は、今後の参考とさせていただきます。</p>
25	<p>今回の用途地域等見直しの対象に市街化調整区域の見直しもお願いしたいと思います。</p> <p>横浜市の市街化調整区域の土地利用は一様ではなく、住宅と農地等が混在している地区も相当数存在します。横浜市の線引きは、都市部への急激な人口の流入、無秩序な市街地化や道路、公園、下水道、学校整備等の立ち遅れと財政支出の増加などの課題に対応するため、人口抑制を基調として全国的にみても複雑に入り組んだ形状で線引きが行われてきた経緯があり、市街化調整区域であっても、当初線引き前からの宅地や、線引き後に開発・建築許可を受け建築された建物等の存在により、建物が一定程度集積している地区も多数存在している特徴があります。そういった建物が一定程度集積している地区またはそれらに隣接する地域における市街化調整区域の用途見直しをお願いします。</p> <p>横浜市の都市計画見直しにあたって、高速道路インターチェンジ周辺は、一般に交通利便性に優れているが、市内で整備及び計画されている高速道路インターチェンジは市街化調整区域に位置するものが多く、周辺の土地利用は進んでいないなど、必ずしも整備効果を生かしたまちづくりが行われていないことからみても、現在建設が行われている戸塚IC(仮称)や栄IC・JCT(仮称)も前述のとおり市街化調整区域に位置しています。これらのインターチェンジは緑地の真ん中に建設されるものではなく、周辺には工場や学校、住居等が連担している状況であり、バスなどの公共交通も充実しつつ、地域コミュニティの維持・改善などを目的に住民主体のまちづくりを検討し、合意形成を図っている地域であることから、インターチェンジ及びそれに付随する道路(横浜環状南線・横浜湘南道路・環状四号線・横浜藤沢線等)沿道の市街化調整区域における用途地域見直しをお願いしたいと思います。</p> <p>今回の具体的な取り組みに掲げているように、市街化区域と同様に市街化調整区域においても都市計画道路の沿道50mを対象に用途地域の見直しをお願いしたいと思います。用途地域の見直しにあたっては、第二種低層住居専用地域を基本に、インターチェンジ周辺80haの範囲については近隣商業地域程度への見直しをお願いしたいと思います。なぜなら、市街化調整区域内での道路整備の弊害として、静かな日常を過ごしていたものが、突然、都市計画道路の沿道に変わった場合、騒音の問題や中央分離帯の設置に伴う一方出庫等多くの生活環境の変化を招くうえ、用途変更がなされない場合は、建物を建築できない土地や地形が悪くなり土地の価値が下がる等売却することも困難な地区に変わってしまうからです。</p> <p>「みなとヨコハマ」だけではなく自然と共生する新たなヨコハマスタイルをアピールできるまちづくりができるのではないかと考えております。</p> <p>市街化調整区域の用途地域の見直しを、何卒よろしくお願いいたします。</p>	<p>今回は市街化区域内に指定している用途地域等の見直しに関して市民意見募集を行ったものであり、市街化調整区域から市街化区域への編入については本意見募集の内容に直接関係するものではありませんが、具体的な地区に関する御意見は今後の参考とさせていただきます。</p>

提出方法【FAX：12通】

	要旨	市の考え方
1	<p>第一種低層80ha以上まとまりあるエリアに住んでいるまだ元気な高齢者です。若い頃は坂道(ウォーキング)緑に恵まれ眺望もすばらしく 昔は第一種良好な住環境でした。店舗建てられなくても スーパーまで遠くてもみなさん若く1人暮らしでもなく、女性はほとんど専業主婦 移動手段車、バイク、自転車などで買い物をしていた地域です。しかし時代の流れ少子高齢化、核家族、人生100年時代まだ介護必要なく1人暮らしの高齢者町会の中にも増えてきています。</p> <p>元気ですが高齢のため車の運転自信なく事故につながると返納 坂道もたいへんになり 買い物便利な場所とマンションに移られる方も増加 工夫して ネットスーパー、スマホとも考えられますが若い方と違い 現在の高齢者 得意でないのが現状です。横須賀では、ドローンによる実証実験始まりましたが 便利になるにはもう少し時間かかると思われます。</p> <p>公園に過疎地のように移動販売もいいアイデアと時代の変化 ウィズコロナ IT時代 新しい生活様式考えると第1種低層エリアの見直し 小規模日用品店舗、コミュニティーな場の喫茶店などの誘致を ぜひ よろしく願い致します。</p>	<p>ご賛同の御意見をいただき、ありがとうございます。</p> <p>今回の用途地域等の見直しでは、郊外住宅地の魅力向上の視点から、日用品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対象地区を選定し、「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」を行うことで、「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住宅地の形成を図っていききたいと考えています。</p> <p>なお、具体的な地区に関する御意見は、今後の見直しの参考とさせていただきます。</p>
2	<p>私が居住する川和団地は4階建て13棟280戸で、第一種低層住居専用地域に立地し、竣工から51年が経過しました。</p> <p>川和町駅周辺では土地区画整理事業が施行中で、第二種住居地域に高さ30メートルのマンションの建築が予定されていると聞き及んでいます。また、当団地東側隣接地は第二種中高層住居専用地域となっています。</p> <p>当団地居住者は高齢化し、エレベーターがありません。将来的に建替える際、現在の第一種低層住居地域のままでは支障があることから、用途地域を見直し、建ぺい率、容積率が緩和されることを願っています。</p>	<p>今回の用途地域等の見直しでは、安全・安心なまちづくり、ゆとりある住空間の創出の視点から、容積率80%及び建蔽率50%を指定した第一種低層住居専用地域のうち、比較的小規模な敷地に築年数が経過した住宅が建ち並ぶ街区が特に多い地区に限定し、指定容積率を80%から100%に緩和することで、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る、ゆとりある住空間の創出を図っていききたいと考えています。</p> <p>なお、中高層住宅の建て替えに関する課題についても認識はしており、具体的な地区に関する御意見は今後の見直しの参考とさせていただくとともに、基本的考え方(案)の内容について一部加筆しました。</p>
3	<p>当地(青葉区榎が丘)は駅に徒歩5分と近く裏側には多くの住居があり、たくさんの方々が住んでおります。</p> <p>当該物件の辺りは皆三方とも建蔽率60%容積率200%又は建蔽率80%容積率300%となっており当地のみが建蔽率40%容積率80%で高い建物が建たずかなり不便はあります。街の発展に於いても住民が住みやすい(建蔽率60%容積率200%か建蔽率60%容積率150%)に改善して頂けませんでしょうか？</p>	<p>今回の用途地域等の見直しでは、安全・安心なまちづくり、ゆとりある住空間の創出の視点から、容積率80%及び建蔽率50%を指定した第一種低層住居専用地域のうち、比較的小規模な敷地に築年数が経過した住宅が建ち並ぶ街区が特に多い地区に限定し、指定容積率を80%から100%に緩和することで、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る、ゆとりある住空間の創出を図っていききたいと考えています。</p> <p>なお、具体的な地区に関する御意見は今後の見直しの参考とさせていただくとともに、基本的考え方(案)の内容について一部加筆しました。</p>
4	<p>当地域は、第一種低層住居専用地域に立地しています。環境は良いと思いますが築51年を過ぎ老朽化し、高齢化も進み空洞化も進行中です。</p> <p>(現状)</p> <p>①築51年(エレベーター無し、4階建て)</p> <p>②高齢化</p> <p>③設備の老朽化(水漏れ多々=キッチン排水管、浴室漏水)</p> <p>④防犯の不備(各戸への訪問販売=セキュリティー無しの為)</p> <p>制限(建築面積、容積率、高さ)を緩和して所帯数を増やし、設備等を新しくし又住民の若返りをはかり、地域の活性化を進めていきたい。現在選挙投票所として利用されてます、防災拠点の設備等もリニューアルしていききたいと思います。</p>	<p>今回の用途地域等の見直しでは、安全・安心なまちづくり、ゆとりある住空間の創出の視点から、容積率80%及び建蔽率50%を指定した第一種低層住居専用地域のうち、比較的小規模な敷地に築年数が経過した住宅が建ち並ぶ街区が特に多い地区に限定し、指定容積率を80%から100%に緩和することで、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る、ゆとりある住空間の創出を図っていききたいと考えています。</p> <p>なお、中高層住宅の建て替えに関する課題についても認識はしており、具体的な地区に関する御意見は今後の見直しの参考とさせていただくとともに、基本的考え方(案)の内容について一部加筆しました。</p>
5	<p>横浜市の広報にありましたが、住まいの近くにあると便利な場所を提案します。</p> <p>自宅の近くにスーパーマーケットがあると便利です。</p> <p>又、クリニック等の医療施設が欲しいです。</p> <p>バスの本数が少ないのでコミュニティバスがあると助かります。</p>	<p>ご賛同の御意見をいただき、ありがとうございます。</p> <p>今回の用途地域等の見直しでは、郊外住宅地の魅力向上の視点から、日用品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対象地区を選定し、「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」を行うことで、「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住宅地の形成を図っていききたいと考えています。</p> <p>なお、具体的な地区に関する御意見は、今後の見直しの参考とさせていただきます。</p>

	要旨	市の考え方
6	<p>当地(青葉区榎が丘)は駅に徒歩5分と近く裏側には多くの住居があり、たくさんの方々が住んでおります。当該物件の辺りは皆三方とも建蔽率60%容積率200%又は建蔽率80%容積率300%となっており当地のみが建蔽率40%容積率80%で高い建物が建たずかなり不便はあります。街の発展に於いても住民が住みやすい(建蔽率60%容積率200%か建蔽率60%容積率150%)に改善して頂けませんでしょうか？</p>	<p>今回の用途地域等の見直しでは、安全・安心なまちづくり、ゆとりある住空間の創出の視点から、容積率80%及び建蔽率50%を指定した第一種低層住居専用地域のうち、比較的小規模な敷地に築年数が経過した住宅が建ち並ぶ街区が特に多い地区に限定し、指定容積率を80%から100%に緩和することで、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る、ゆとりある住空間の創出を図っていききたいと考えています。 なお、具体的な地区に関する御意見は今後の見直しの参考とさせていただくとともに、基本的考え方(案)の内容について一部加筆しました。</p>
7	<p>用途地域等の指定及び見直しの基本的な考え方(案)に関する市民意見について 横浜市泉区和泉町先は相鉄いずみ野駅西側に位置し、南北に横浜市道宮沢229号線(幅員15m)が通っています。この道路の直近西側住宅地は、第一種低層住居専用地域であり建ぺい率40%、容積率80%の地区です。前同の地域は、同駅前から北方向に約500m続いており「さくら通り商店街」を形成しています。しかし商店街とはいえ前記のとおり建ぺい率、容積率でありますので建築できるのは、店舗兼用住宅(店舗部分50㎡以下)であり店舗スペースがとれない為また業種が制限される為、小さい店舗が10数軒あるだけです。 近年廃業する店舗も出てきており、またコンビニの建築や近隣の人々が立ち寄りて話ができコミュニケーションがとれる場所等がないのが現状です。 そこで地域の活性化の求めから、前記道路の側端から西側に25mの地域を (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を求めます。 また、駅前である利便性から人が集まり、仕事をし、学習等ができるそして人の交流する場所の確保から、 (2)前記道路の側端から西側に25mの地域の特別用途地区の指定を求めます。 さらに前記地区は建ぺい率40%、容積率80%の地域なので前記の通り前面道路が15mと広く地域のメイン道路であるにもかかわらず、その道路に接する商店街は10数軒の店舗のうち 小さい長屋式店舗が大半を占めている状態であり、かつ同道路に接する住宅も大方の住宅が築年数が45年程度経過しており再建築にはゆとりある空間を求め、 (3)前記前略の側端から西側に25mの地域の建ぺい率50%容積率100%への緩和を求めます。 以上3点の意見を述べました。</p>	<p>ご賛同の御意見をいただき、ありがとうございます。 今回の用途地域等の見直しでは、郊外住宅地の魅力向上の視点から、日用品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対象地区を選定し、「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」を行うことで、「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住宅地の形成を図っていききたいと考えています。 なお、具体的な地区に関する御意見は、今後の見直しの参考とさせていただきます。</p>
8	<p>1、 現在泉区中田町2丁目周辺の建築基準制限は建蔽率40%、容積率80%であるが、これを各々50%、100%以上に緩和すること、を要望する 2、 当該地は市営地下鉄ブルーライン中田駅より徒歩5分以内であり、スーパーマーケットはじめコンビニエンスストアやドラッグストア、多様な医療クリニック、子ども保育園、等々生活インフラに関しては充実している。 3、 ゆえに、住環境としては好立地であると考えが、その価値が正しく評価されていない。 今後迎えるであろう高齢化社会においてコンパクトに縮まったエリアーとして高齢者対応の集合住宅建設の確保、そして保育所利用女性の就業拡大を意識した戸建て住宅の需要も想起される。 4、 市が提供する各種サービスや事業の対応も現状以上に効率的になり、市政に貢献することと考える。 5、 上記の通り私的意見を申し上げますが、この内容以上に町並びに横浜市が発展するような都市計画の立案と早期実現を期待します。</p>	<p>今回の用途地域等の見直しでは、安全・安心なまちづくり、ゆとりある住空間の創出の視点から、容積率80%及び建蔽率50%を指定した第一種低層住居専用地域のうち、比較的小規模な敷地に築年数が経過した住宅が建ち並ぶ街区が特に多い地区に限定し、指定容積率を80%から100%に緩和することで、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る、ゆとりある住空間の創出を図っていききたいと考えています。 なお、具体的な地区に関する御意見は今後の見直しの参考とさせていただくとともに、基本的考え方(案)の内容について一部加筆しました。</p>
9	<p>私の住んでいる団地は第一種低層住居専用地域です。築51年経ち老朽化が進んでおり、エレベーターもなく老人が住みにくい住宅となってしまう高齢化ということも加わり、この先不安な日々を過ごしております。 地下鉄の駅ができ、駅のまわりや今まで田んぼだった所に高層マンションが多く建設中です。同じ距離なのに我が団地は50年以上前に指定された指定のままでは建て替えもなかなか進みそうもありません。地域を活性化し若者が好んで住めるよう環境はとて良好なので高層が建てられるよう用途変更を希望いたします。</p>	<p>今回の用途地域等の見直しでは、安全・安心なまちづくり、ゆとりある住空間の創出の視点から、容積率80%及び建蔽率50%を指定した第一種低層住居専用地域のうち、比較的小規模な敷地に築年数が経過した住宅が建ち並ぶ街区が特に多い地区に限定し、指定容積率を80%から100%に緩和することで、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る、ゆとりある住空間の創出を図っていききたいと考えています。 なお、中高層住宅の建て替えに関する課題についても認識はしており、具体的な地区に関する御意見は今後の見直しの参考とさせていただくとともに、基本的考え方(案)の内容について一部加筆しました。</p>
10	<p>結論から言ってしまうのですが、一、世の中不動産屋の言いなりで、恐らく私達が何を言っても無理な様な気がします。(斜面地(緑)はどんどんくずされて、同じ様な家がボンボン何軒も建ち、相続で残された土地は離さざるおえなくなり、又、1軒の家がなくなると、同じ所に、3軒も4軒も建てて、庭もない家ばかり、何々ですか。この状態は、本当に地球のことを心配しているんでしょうか？)</p>	<p>今回の用途地域等の見直しでは、商業系の用途地域に対して緑化地域を指定し、緑のさらなる創出を図っていききたいと考えています。また、この他にも生産緑地や特別緑地保全地区の指定など、緑の創出に資する従来の取組についても引き続き推進していきます。 御意見は今後の参考とさせていただきます。</p>

	要旨	市の考え方
11	<p>敷地が狭くかつ老朽化した住宅が多い地区の容積率緩和は必要ないと思う。 むしろ、戸当たりの最低限敷地面積を広げることによって余裕があれば、住宅の間に空間ができそこに生け垣をもうけたり、庭に花を植えたり、野菜を栽培すれば生ごみを推肥として利用でき、ごみの削減にもなる。また、屋根にパネルを設置して発電したり、雨水を生活用水として利用できる設備を設ければ社会資本ともなり価値の高い住宅地の創出になると思う。</p> <p>老朽化した集合住宅についても、取り壊して高層建築にするのではなく、なるべく長く使用できるよう支援し、土地区画整理事業や再開発事業、地区計画の決定の際も、元の用途地域の変更はしないことを原則にする。ただし、建て替えの際には電柱を地下理設にすとか道路には自転車専用道を設けたり、バリアフリー化することを盛り込む。</p> <p>空き家の利用については、高齢者や子どもたちが集う拡大版「こども食堂」のような場所とする。子どもはそこで炊事や道具の利用など生活の知恵を学び、障がいを持った人や外国籍の人との交流を図るなど社会性を育む場ともする。また、学童保育と学習塾を兼ねたような機能を持たせるのもいいと思う。</p> <p>ただし、施設の管理・運営は子どもも参加して行うことを基本原則とする。</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、建築物の形態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>しかしながら、第一種低層住居専用地域のうち、容積率80%及び建蔽率50%を指定した地域においては、比較的小規模な敷地に築年数が経過した住宅が建ち並ぶ街区が相応に存在していることも確認しており、こうした一部の地域に限定して容積率を緩和することは、建て替えの促進や防災性の向上等の面で一定の効果があると考えます。</p> <p>御意見は今後の見直しの参考とさせていただくとともに、基本的考え方(案)の内容について一部加筆しました。</p> <p>なお、今回の用途地域等の見直しでは、第一種低層住居専用地域における生活利便性の向上を図るため、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を行う考えですが、これによる一つの効果として空き家の有効活用も視野に入れており、関連する住宅政策等とも連携を図りながら進めてまいります。</p>
12	<p>私は神奈川区の三ツ沢に住んでいますが、最近、土地の世帯交代がおきますと3階建て木造住宅が複数戸建つようになりました。その住戸間は狭く、手が届くほどです。問題は、近隣環境が密集化してしまい、災害時の怖さです。また、風通しの悪さによるカビの発生もあるでしょう。健康上にも影響すると思います。</p> <p>今回、第1種低層住居専用地域で指定容積率80%を100%にするとしていますが、良くないと思います。密集化がなお進むことになるのではないのでしょうか。住空間を増やすのではなく住環境を広げることが大事だと思います。トラブルの多い日照問題も少なくなると思います。</p> <p>また、木造住宅の高さ制限を、省エネを口実に緩和しようとしている国の考えも要注意と思っています。</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、建築物の形態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>しかしながら、第一種低層住居専用地域のうち、容積率80%及び建蔽率50%を指定した地域においては、比較的小規模な敷地に築年数が経過した住宅が建ち並ぶ街区が相応に存在していることも確認しており、こうした一部の地域に限定して容積率を緩和することは、建て替えの促進や防災性の向上等の面で一定の効果があると考えます。</p> <p>御意見は今後の見直しの参考とさせていただくとともに、基本的考え方(案)の内容について一部加筆しました。</p>

	意見の要旨	市の考え方
1	<p>都筑区折本町にて、息子の家を建築したいので相談にあがりました。 私は30年来隣接地に住んでおりまして、平成10年に土地建物込みで不動産屋から購入しました。25年以上が経過して平家住宅の老朽化も進み、新たに所帯を持った息子の家に建て替えようと建築士に相談したところ、この土地は建築できない市街化調整区域であると知りました。 何度か市の建築局にも伺いましたが、取り壊して欲しいとの見解でした。 現在は、周辺には、住宅も増えて、ここだけが家の建たない土地で、やむを得ずに駐車場や資材置き場に利用される方が、近隣の生活環境を悪くするものと察します。北側には農地がありますが、知り合いの農家さん達なので、営農に悪影響は、ないと思います。 田園住居地域などにより、地域の良好な住環境を維持保全する区域に指定いただけますよう、お願い申し上げます。</p>	<p>今回は市街化区域内に指定している用途地域等の見直しに関して市民意見募集を行ったものであり、市街化調整区域から市街化区域への編入については本意見募集の内容に直接関係するものではありませんが、具体的な地区に関する御意見は今後の参考とさせていただきます。</p>
2	<p>意見:「全面的に反対」 理由:第一種低層住居専用地域は、住宅専用地域の中でも住環境が一番優れている地域であり、また建物の規制が厳しいが故に価値が高い地域です。 住宅用の土地単価も他の住居専用地域より比較的高く、その住環境を求めて転居してきた住民も多く暮らしています。その価値ある環境を破壊するような今回の様々な施策は、そこに暮らす住民の生活を破壊し資産を損なうものだと考えます。 横浜市にある、第一種低層住居専用地域の多くはいわゆる「高級住宅地」であり、他府県からの移住者にとっても魅力的な地域である。それを商業施設や容積率の緩和で破壊することは横浜市の価値を落とすことにつながるものだと認識してほしい。 一方で、横浜市は近年緑化による環境整備も行っており、緑豊かでSDG'sな住環境を守っていくべきだと考える。強硬されるのであれば、土地の価値が毀損した分を補償するよう求める。 一時的な流通業や建設業のビジネスに付度するような施策に反対します。</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。 しかしながら、少子高齢化の進行とともに人々の生活圏域にも変化が生じ、第一種低層住居専用地域における生活利便施設の立地ニーズも高まっていることから、一つの対応策として用途地域等の見直しを行い、市民の皆様の暮らしやすさの向上を図っていく必要があります。 また、第一種低層住居専用地域のうち、容積率80%及び建蔽率50%を指定した地域においては、比較的小規模な敷地に築年数が経過した住宅が建ち並ぶ街区が相応に存在していることも確認しており、こうした一部の地域に限定して容積率を緩和することは、建て替えの促進や防災性の向上等の面で一定の効果があると考えます。 御意見は今後の見直しの参考とさせていただくとともに、基本的考え方(案)の内容について一部加筆しました。 加えて今回の用途地域等の見直しでは、商業系の用途地域に対して緑化地域を指定し、緑のさらなる創出を図っていきたくと考えています。また、この他にも生産緑地や特別緑地保全地区の指定など、緑の創出に資する従来の取組についても引き続き推進していきます。</p>
3	<p>意見1 ・幅員 9m以上の路線沿いで沿道型の変更を行う場合、その道路が地区内の主要な道路として利用されていることが多いが、サービス店舗等が立地することで店先での駐車が発生する恐れがあり、交通事故を誘発する可能性もある。隔地駐車場でもよいので、駐車場附置を義務付ける必要があるが、今回の用途地域変更の考え方では、駐車場附置の義務付けは不可能である。 ・一種低層から二種低層への変更は、事業者からの開発計画を受けて都市計画提案制度を柔軟に運用して、良好な開発を誘導する考え方の方が良いのではないかと。 サービス店舗と2～3 台の駐車場はセットで考えるのが良いのではないかと。 意見2 ・見直し地区のイメージでは路線型で2種低層を指定していく考えであるが、多くの商店街が衰退していく状況を見ると、沿道にいくつもの生活サービス施設が集積していくとは考えられない。一定の敷地面積があり立地条件が良い場所に、民間事業者が事業性を判断して点的に立地していくのではないかと。 ・見直し地区のイメージで示されているゾーンは「生活サービス施設の誘導ゾーン」とし、このゾーンでの2種低層並みの民間開発は簡単な手続きで許可する、というような、横浜型の特別用途地区の運用を考えるのが良いのではないかと。2種低層に用途変更をしてしまえば、基準に適合しているものは現地の状況からはふさわしくない、と考えられるものでも容認せざるを得なくなる。1種低層の住環境の中で、地区に必要なものを許可する、という考え方の方が良いのではないかと。</p>	<p>今回の用途地域等の見直しでは、郊外住宅地の魅力向上の視点から、日用品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対象地区を選定し、「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」を行うことで、「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住宅地の形成を図っていきたくと考えています。 都市計画提案制度については、今回の用途地域等の見直しに限らず、地域のまちづくりの機運醸成の機会等にに応じ、柔軟に活用していく考えです。 また、今後、特別用途地区の具体的な運用等について検討を進めていく中で、駐車場の附置義務や住環境の保全等にかかる御意見を参考とさせていただきます。</p>
4	<p>この意見募集だけではないのですが、市が意見募集をおこなっていることをほとんどの市民は知らないと思います。もちろん市民側も興味を持つことが必要ですが、行政としては市民に興味を持ってもらえるように、そして情報が十分に行き渡るように広報活動をおこなうべきです。特に若い世代にも興味を持ってもらえるように、公立の小学校、中学校、高校などで横浜市がどんな取り組みをしているのか、市民としてどんな権利があるのか、広めて欲しいです。 そして今回の「用途地域等の指定及び見直しの基本的考え方(案)」については、何の意見を求めているのかがよくわかりません。わかりませんが、その上で「1 用途地域等の見直しを進める上での基本姿勢」について一部意見を述べさせていただきます。 (1) 郊外住宅地における地域住民の生活の質の向上につながる取組の強化・推進 (2) ライフスタイルに応じた自由な住まい方や働き方を選択できる新たな郊外住宅地の創出 (3) 脱炭素化や SDGs を意識したまちづくりの推進 →脱炭素やSDGsを意識するならば、指定を緩めるのは方向性として違うと思います。便利さの追求や開発ありきでの街づくりはもう古いです。 (4) 都市を再生し、地域の価値向上を図るための都市計画制度の運用 →旧市庁舎跡地のように高層ビルを建設することは都市の再生ではありません。地域の価値向上を図るのであれば、地域性が全く見えない都市ではなく、横浜の良さを活かした都市計画をおこなうべきです。 (5) 用途地域等の柔軟かつ機動的な見直し →機動的な見直しは不要です。時間がかかっても市民への十分な説明と理解を得た上で進めるべきで、市民の理解が得られないものについては見直し自体を見直すべきです。</p>	<p>本意見募集は、見直しの候補地区の素案(案)の作成に先立ち、見直しの考え方(方向性)に関して広く市民の皆様等から御意見をお聞きすることを目的として実施しましたが、内容が分かりづらいというご指摘について、まずお詫び申し上げます。 また、本意見募集は「横浜市パブリックコメント実施要綱」に基づくパブリックコメント手続の対象ではありませんが、広く市民の皆様等からご意見を求める趣旨から、同要綱を準用して募集期間や周知方法を決定いたしました。 【募集期間:30日】 【周知方法:見直しの概要について広報よこはま特別号を作成し、新聞折り込みや市内主要駅等設置のPRボックス及び窓口(都市計画課、市民情報センター、各区分政推進課広報相談係)での配布、横浜市ホームページでの掲載による周知】 今後、具体的な見直しの候補地区の素案(案)を公表する際には、併せて市民説明会を開催する予定としており、市内における土地利用上の様々な課題等について調査・分析を行ってきたこれまでの検討経過もあわせてご説明の上、市民の皆様のご理解をいただきながら手続を進めていきたくと考えています。市民説明会の具体的な日時や開催地等につきましては、決定次第、広報紙等でお知らせさせていただきます。 なお、今回の用途地域等の見直しは、第一種低層住居専用地域における生活利便性の向上や建て替えの促進等の面で一定の効果があると考えていますが、一方で現在の住環境への配慮が大変重要であることも認識していますので、御意見は今後の見直しの参考とさせていただくとともに、基本的考え方(案)の内容について一部加筆しました。</p>

	意見の要旨	市の考え方
5	<p>地下鉄グリーンライン川和町駅から徒歩7、8分の所にある川和団地は、建物が築51年で老朽化し、所有者住民が高齢化しています。このままだと、スラム化と、治安悪化の恐れがあります。これら为了避免するために、今の世帯の二倍規模のマンションに建て替えの出来る用途地域に見直していただき、住民の若返りや地域の活性化を進めることにより、安全・安心なまちにしたいです。</p>	<p>今回の用途地域等の見直しでは、安全・安心なまちづくり、ゆとりある住空間の創出の観点から、容積率80%及び建蔽率50%を指定した地区のうち、比較的小規模な敷地に築年数が経過した住宅が建ち並ぶ街区が特に多い地区に限定し、指定容積率を80%から100%に緩和することで、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る、ゆとりある住空間の創出を図っていきたく考えています。</p> <p>なお、中高層住宅の建て替えに関する課題についても認識はしており、具体的な地区に関する御意見は今後の見直しの参考とさせていただくとともに、基本的考え方(案)の内容について一部加筆しました。</p>
6	<p>横浜市青葉区では、第一種・第二種低層住居専用地域の閑静な高級住宅地にコーヒーチェーン店が許可されました。ここは、ドライブスルーも営業している店舗です。住宅地のど真ん中にアメリカのコーヒーチェーン店が許可されたことにより、住民の暮らしがどんなに危険にさらされているか写真を添付して報告させていただきます。(1枚目の写真)</p> <p>ドライブスルー利用客の渋滞により、歩道にドライブスルー客の車が停止しています。ここは、慶應義塾横浜初等部を中心にあざみ野第二小学校などがあります。子供たちが通学路として利用しています。しかし、ドライブスルー利用車が歩道に停止しているため歩行者が歩道を歩けません。さらに、ここはバス通りでもあります。ドライブスルー利用客の渋滞により、東急バスが遅延することもあり住民は大変困っています。(2枚目の写真)</p> <p>出口から店舗内に逆走して入る客が大変多いです。最近では、フードデリバリーサービスの配達員がバイクで出口から店舗の敷地に入っています。出口の隣には、小児科と内科のクリニックがあります。赤ちゃんを連れた女性や高齢者が多数この歩道を歩いています。また、この先にバス停があるため高齢者を中心にバスを利用する住民がこの歩道を歩きますが出口から客が店舗内に入っていきため大変怖い思いをしています。(3枚目目の写真)</p> <p>コーヒーチェーン店は、店舗内そして敷地内を禁煙としています。そのため、喫煙する客は店舗から見えない場所で隠れて喫煙をしています。ここは、小児科や内科に通う赤ちゃんやお母さんたち、高齢者が歩く歩道です。住民は受動喫煙の害にさらされ大変困っています。さらに、コーヒーチェーン店のスタッフの中にも喫煙するスタッフがいて近隣で喫煙をしています。(4枚目の写真)</p> <p>コロナ禍で最近ではフードデリバリーサービスの配達員が多数コーヒーチェーン店にやってきます。配達員は、歩道をスクーターで走行します。エンジンをかけての走行です。配達員が歩道をバイクで走行するため、近隣住民は大変怖い思いをしています。コーヒーチェーン店側に、フードデリバリーサービスの配達員の危険走行を伝えましたが「警察に連絡をしてください」と言われました。(5枚目の写真)</p> <p>コーヒーチェーン店は、ドライブスルー利用客の渋滞がひどいです。そのため、客の中には近隣に車を止めてコーヒーを買いに行きます。交差点付近、住民の家の前、クリニックの駐車場に車を止めて、多数の客がコーヒーを買いに行きます。住民は、駐車場から車を出すことができず大変困っています。それに関してもコーヒーチェーン店側に伝えましたが「警察に電話をしてください」と言われました。コーヒーチェーン店はチェーン店のため、スタッフに伝えても本部に伝えておきますと言うだけです。本部の担当者は、ほとんど店舗に来ないので住民が困っていることを伝</p>	<p>郊外住宅地の魅力向上の観点から、第二種低層住居専用地域では建築基準法に規定する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の誘導を図ります。チェーン店の立地やドライブスルーの制限に関する御意見については、関係部署とも共有します。(具体的な建築物の用途の制限は建築基準法により規定されており、特定の建築物の用途、営業形態等を用用途地域で制限することはできません。)</p>

	意見の要旨	市の考え方
	<p>えても何も改善してくれません。 このような状況が5年以上続いています。 第一種・第二種低層住居専用地域にドライブスルーの可能なアメリカのコーヒーチェーン店を許可するのはやめてください。 住民の暮らしを便利にするのではなく、不便にしています。 住民の命をも危険にさらしています。 住民はこの5年間安心して暮らすことができませんでした。 用途地域の見直しの際には、第一種・第二種低層住居専用地域でのドライブスルー禁止をお願いします。 また、カフェの定義に関しても店舗内でコーヒーは飲むような店舗を許可していただきたく。 横浜市青葉区のコーヒーチェーン店を参考に用途地域の見直しをお願いします。 アメリカのコーヒーチェーン店、そしてドライブスルーは禁止してください。 ここはアメリカではありません。日本です。 観光地でもありません。閑静な住宅地です。 第一種・第二種低層住居専用地域でのカフェの定義を今一度考えていただきたく、住民としての要望です</p>	
7	<p>これまで都市計画基礎調査や都市マスタープランに準拠した見直しが行われていたはずだが、真にその姿を反映してきたかどうか疑問を持つ現在がある 以下、横浜市郊外に引っ越してきて気づいたことを箇条書きにまとめる ①JR横浜線中山駅北口の駅前広場の路線バス、自家用車、商用車、タクシーに合わせて通勤客、買い物客等の駅利用者の錯綜、複数の交通指導員が整理を行っているが、いつ大規模な事故が生じてもおかしくない。都市マスでの位置づけは承知していないが、少なくとも再開発の対象として、現況用途指定がどうあれ、駅北口から警察署や消防署あたりの幹線道路まで再開発で安全な「街づくり計画」を策定の上事業実施を考えるべき。しかも早急に、いつ火災や、地震等の災害が起きるとも判らない現状で早急な対応が望まれる 周辺地域の交通結節点であり、要衝でもある。都市計画を知るものとして恥ずかしい。 →余りにも酷いと考えると、綱島駅前等、同様の事例がいくつか見受けられる ②綱島で目にした住宅街で戸建て住宅が密集する地区で用途指定が「準工業地域であり容積・建蔽率」が、住宅街にしては高すぎるため、密集し過ぎと感じた。中小の建築業者がこの用途指定を悪用していると感じた。しかも、袋小路になっていた。最悪のパターンであり防災上、行政指導も含めて疑問を感じる。何故、これが許可されたのか？ →交通量の多い準幹線沿いの用途指定については、せめて準住居指定程度で、容積・建蔽率を住居地域並みにすべきと考える。同時に、袋小路の住宅街を許可したことにより疑問を感じる。行政の姿勢に疑問を感じる一民間業者の言いなりに偏している。 ③ 一般、横浜駅から十日市場まで体調不良でタクシー利用したが、まともなルートがないというより、旧道を大回りして、JRや地下鉄を乗り継いだ方が早かった。とにかく旧道をうねうねと走り、改めて横浜市の現状を見せつけられた。JR横浜線沿いの道路網の貧弱さに驚いている。当時、夜半にかかり、一本道をかなりのスピードで飛ばしていたが、対向車が無いのが幸いであった →大規模なイベント計画や目立つ人気取りの建築物によるPRが目立つが、大阪市や名古屋市等の郊外の現状に比べて、極端に都市化が遅れており、見劣りしている ④ 若かりし時代、建物調査等を通じて「横浜市の都市計画は先進的だ」との話を聞かされてきたが、数十年を経過して、感じることは「嘘だろう」というのが正直な意見です。 →地方の市町の方が、まだまともな「街づくり」をしている 現行の横浜市は地方の田舎都市の現況をそのまま反映しているとの感想を持つ ただ、人口が多いだけの1地方都市としか思えない 市長が替わったことで、人気取りの大規模イベントより、地に足の着いた行政をお願いしたい</p>	<p>現行の上位計画である「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(整開保)」及び「都市計画マスタープラン全体構想」においては、「郊外住宅地に日常的な買物・サービス施設等の整備・誘導を図る」として掲げており、今回はこれに基づき用途地域等の見直しを進めてまいります。 なお、これらの上位計画については、別途、見直しに向けた検討に着手しており、今回の用途地域等の見直しとも齟齬が生じないよう整合を図ってまいります。 今回は「郊外住宅地の魅力向上」等の視点を中心に用途地域等の見直しを行うこととしており、本意見募集の内容に直接関係するものではない御意見も含め、今後の見直しの参考とさせていただきますとともに、基本的考え方(案)の内容について一部加筆しました。</p>
8	<p>現在、横浜市都筑区牛久保西の団地に居住しております。 当団地では機械式駐車場の老朽化に係り長期的な修繕や建て替えが議論されておりますが、建ぺい率算定に入る自走式駐車場への建て替えが選択できないでおります。 (機械式駐車場は費用が高額で長期的な団地維持において問題となっております) 道路沿いが「第二種中高層住居専用地域」、それ以外の敷地が「第一種低層住居専用地域」となっておりますが、「第一種低層住居専用地域」による建ぺい率制限が厳しくようになっております。 牛久保西2-25の団地は、土地所有権も区分所有者にあり、長期的に存在していく団地となります。 団地周辺とも道路・緑道などで一定の距離が保たれており、建ぺい率の緩和の影響はほぼ無いと考えております。</p> <p>機械式駐車場の維持費用の高さは、団地の長期修繕において大きな課題となっており、住みよい団地を維持していくための大きな問題となっております。 上記状況をお鑑み頂き、第二種低層住居専用地域などへの用途地域指定見直しについてご検討いただきたい次第です。</p>	<p>今回の用途地域等の見直しでは、安全・安心なまちづくり、ゆとりある住空間の創出の視点から、容積率80%及び建蔽率50%を指定した第一種低層住居専用地域のうち、比較的小規模な敷地に築年数が経過した住宅が建ち並ぶ街区が特に多い地区に限定し、指定容積率を80%から100%に緩和することで、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る、ゆとりある住空間の創出を図っていきたくと考えています。 なお、中高層住宅の建て替えに関する課題についても認識はしており、具体的な地区に関する御意見は今後の見直しの参考とさせていただきますとともに、基本的考え方(案)に一部加筆しました。</p>

	意見の要旨	市の考え方
9	<p>資料など全体を概観して感じるのは、市民に意見を求めるスタンスとして、かなり無理があるということです。広報よこはま特別号に「家の近くで買い物ができるといいな！」などと例示されているのも、誘導したこともあるでしょうが、原稿作成者としても何らかの例示がなければ具体的な意見までにならないのでは、と危惧された現れではないかと感じます。</p> <p>市民の意見を踏まえて、今後の取り組み方を変更、修正する、という広報本来の機能に基づき対処されることを大いに期待して、以下の点を意見表明します。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. そもそも、今回の意見公募は、用途地域の見直しをします、という宣言的なもので、個別計画案に対する意見を聴く、というものではないと考えます。大まかな方向性に対してどの程度具体的な意見を期待しているのか市の意図が理解できません。 2. 仮に、大まかな方向性を容認してもらえれば、ということで行われているのであれば、2023年度(令和4年度)以降に想定されている「見直しの候補地区素案」公表とそれに続く市民説明会(該当する地区の住民に限定されたものになっては困りますが)で反対意見があれば、計画の撤回も含めしっかりと対応してもらえるのでしょうか。今回の市内に住む市民への意見公募が、今後具体的計画提示で該当するエリアの住民の立場を拘束するものになっては困ります。 3. 幅員9メートルの道路というのは現状でも車道と歩道が分離されているところですよ。そこから、25メートルまで中に入ったところが用途地域の変更になるような説明あればわかりやすいと思います。広報よこはま特別号にある「見直し地区のイメージ」では、道路の幅と住宅地の幅が現実的ではない感じになっています。 4. 用途地域等の指定及び見直しの基本的考え方(案)の3Pにある、市民意識調査の結果ですが、コロナ禍の前後で、国の調査と横浜市の調査で比較して変化している、というのは正確度にかけてと思います。また、横浜市の調査は登録されたモニターへの調査(令和2年10月)のようですが、対象者1231人の居住地別(用途地域別)の集計データがなく、第一種に住んでいる人がどう感じているのかはわかりません。 5. さらに、市が横浜市都市計画審議会に「用途地域等の見直しの基本的考え方」を諮問したのは、令和2年1月17日になっています。従って、市民からの用途地域の変更によって不便さを解消したいという要望を受け止めてのものではないと思われませんが、いかがでしょうか。改めて、第一種低層住居専用地域に住む人へ意向調査(サンプリング調査でいいと思います)をされてはいかがでしょうか。 <p>*この件に関しての市会委員会でのやりとりを見ると、委員から事前に回りの人に聞いての反応についての発言が複数ありました。議員には市から事前にお話をしていると思われませんが、その議員の人達からの市民の声が市に届いていても、それは限られた声だという認識を持たれた方がいいと思います。</p> <ol style="list-style-type: none"> 6. そう考えると、案3Pにある「様々な課題」「大きな課題」、というのは具体的にどのような課題をどのような形で市が認識をしたのでしょうか。いくつか例示していただければと思います。CVS運営会社などから出店に対しての規制緩和依頼があったとか。もし市が独自に、構想したことだとすれば、9メートル道路に面したところから25メートル以内に小売店舗を設置することだけでなく、第一種低層住居専用地域全体の構想をあらかじめ明示すべきだと考えます。 7. 第一種と第二種との違いが、広報などで「日用品店舗」「喫茶店等」がプラスされる、となっていますが、実際にはどのような業態が第二種には存在している(建造されている)のでしょうか。これ以外になければ結構ですが、今ある業態を全て提示することによって、理解しやすくなると考えます。 8. 一番大きな問題は、今後の見直しについてです。個別の見直し、柔軟かつ機動的見直しを提案していますが、カジノIR誘致の時にはっきりしたように、市は事業誘致の時に応募予定事業者に、景観法などの現在のきまりは無視して提案を、とされていました。柔軟かつ機動的ということが、無原則的に行われるのであれば、行政機能は低下するでしょう。国や地方自治体は、ルールによって運営されるからこそ、首長や議員が一定年数で改選されているのだと考えます。従って、個別見直しについては、案の7Pにある②その他の項目を削除されることが必要だと考えます。 <p>少なくとも、カジノIR誘致頓挫に関する市としての総括がなされていない状況で、このような表現をすることは、市民の一人として容認できるものではありません。</p> <ol style="list-style-type: none"> 9. 最後に、重要な政策の判断をされるときには、市会だけではなく、市長と市会の両方を選挙で選んでいる市民に聞いて判断することは必要、と念頭においてほしいと切望します。市と市会の双方が、選ばれたから両方で判断(多数決含む)すればいい、という時代は終わりました。 	<p>本意見募集は、見直しの候補地区の素案(案)の作成に先立ち、見直しの考え方(方向性)に関して広く市民の皆様等から御意見をお聞きすることを目的として実施しましたが、内容が分かりづらいというご指摘について、まずお詫び申し上げます。</p> <p>今後、具体的な見直しの候補地区の素案(案)を公表する際には、併せて市民説明会を開催する予定としており、市内における土地利用上の様々な課題等について調査・分析を行ってきたこれまでの検討経過もあわせてご説明の上、市民の皆様のご理解をいただきながら手続を進めていきたいと考えています。市民説明会の具体的な日時や開催地等につきましては、決定次第、広報紙等でお知らせさせていただきます。</p> <p>なお、御意見は今後の見直しの参考とさせていただくとともに、基本的考え方(案)の内容について一部加筆し、参考資料を新たに追加しました。</p>
10	<p>現在当方は第一種低層住居専用地域に指定されております。</p> <p>環境を求めて住みはじめて35年になります。</p> <p>今後も第一種低層住居専用地域は変わることなく そのままにして頂きたいと思っております。</p>	<p>今回の用途地域等の見直しは、第一種低層住居専用地域における生活利便性の向上や建て替えの促進等の面で一定の効果があると考えていますが、一方で現在の住環境への配慮が大変重要であることも認識していますので、御意見は今後の見直しの参考とさせていただくとともに、基本的考え方(案)の内容について一部加筆しました。</p>

	意見の要旨	市の考え方
11	<p>「用途地域の見直し」の計画は、端的に言えば「建蔽率、容積率の緩和であり、建物の密集化」と判断されます。バラ色な説明が書かれていますが、重要な視点が欠けていると思います。それは、過去に行われた「用途地域の見直し」の結果についての検証です。過去にも同様な説明により、このような見直し、密集化が実施されてきました。その結果がどうなったか、何をもたらしたかの検証が抜けています。まずは検証を行ってください。</p> <p>私の住む地域でも容積率など緩和されて、その結果もたらされたものは住宅環境の著しい悪化です。従来の一戸の住宅地が二分割、三分割等され、住宅の密集化、街路樹の切り倒し、道路の掘り起し等々、住宅環境の悪化が顕著になっています。</p> <p>早期に売却することのみ優先し、敷地を分割したミニ開発や、景観を無視したような敷地の区割り、同一建物をひしめき合わせたような建売住宅の建設など。結局、市の用途見直し策は利益優先の悪質住宅業者の経営を、助長し拡大しているような結果に終わっているのではないのでしょうか。</p> <p>このような開発が今後も続きますと、住宅環境の悪化にとどまらず、火災や自然災害の問題も生じるのではないかと、非常に心配しております。</p> <p>空き家が増加している今、何故細切れなミニ住宅を増やす必要があるのでしょうか。この視点も欠けています。住宅価格を抑えるのため等の理由付けもあるかも知れませんが、結局は一般サラリーマンが購入可能な価格に合わせて、住宅品質、住宅環境が劣化していくということです。</p> <p>『住宅価格を抑えるのため理由付け(建蔽率、容積率の緩和)→住宅品質の劣化→サラリーマンが購入可能な価格に収束→販売第一主義・環境破壊の住宅会社が儲かる(この繰り返し)』</p> <p>今から40年ほど前の横浜市の住宅地開発は、国際港都を開発するという当局の強い意志とロマンに溢れていました。その結果定められた建蔽率、容積率などの規格・指標が、あまりに容易に、担当部門の無責任な美辞麗句(・とさえ感じられます)によって、切り崩されていくのではとても残念な思いです。</p> <p>意見をまとめると</p> <ol style="list-style-type: none"> ①過去に行われた「用途地域の見直し」の結果についての検証が必要 ②過去の「用途地域の見直し」の結果、私の住む地域の環境は著しく悪化したので、建蔽率、容積率の緩和には反対します。止めてください。 ③密集している地域は建蔽率を厳しく緑地スペースなどを確保し、将来にわたって住宅環境が良くなるような方向に計画してください。 ④空き家増の現状を把握し、その活性化と中古住宅の利用促進を考慮した住宅地開発を考えてください ⑤街路樹の切り倒しについても、あまりに容易に許可を出しています。最近では、ミニ開発に伴い街路樹の歯抜け状態が加速して嘆かわしい状態です。 ⑥電柱の地中化を優先してください。 ⑦緩和された容積率、建蔽率さえも順守されていない疑いのあるミニ開発が見受けられます。(ミニ開発業者が開発申請書類で見逃して許可をもらっている等のうわさがあります) ⑧「みなとみらい21」、「港北ニュータウン開発」など横浜市の人々が立派な都市・横浜市を目指して築き上げてきた資産を、切り刻んで台無しにすることないように望みます。 	<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、建築物の形態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>しかしながら、第一種低層住居専用地域のうち、容積率80%及び建蔽率50%を指定した地域においては、比較的小規模な敷地に築年数が経過した住宅が建ち並ぶ街区が相応に存在していることも確認しており、こうした一部の地域に限定して容積率を緩和することは、建て替えの促進や防災性の向上等の面で一定の効果があると考えます。</p> <p>御意見は今後の見直しの参考とさせていただきますとともに、基本的考え方(案)の内容について一部加筆しました。</p> <p>なお、今回の用途地域等の見直しでは、第一種低層住居専用地域における生活利便性の向上を図るため、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を行う考えですが、これによる一つの効果として空き家の有効活用も視野に入れており、関連する住宅政策等とも連携を図りながら進めてまいります。</p> <p>今後、具体的な見直しの候補地区の素案(案)を公表する際には、併せて市民説明会を開催する予定としており、市内における土地利用上の様々な課題等について調査・分析を行ってきたこれまでの検討経過もあわせてご説明の上、市民の皆様のご理解をいただきながら手続を進めていきたいと考えています。市民説明会の具体的な日時や開催地等につきましては、決定次第、広報紙等でお知らせさせていただきます。</p>
12	<p>長津田地区の将来を考える会の活動対象地域の面積は、約43haで、市街化調整区域の指定であり、その多くの部分は農業振興地域の農用地区域に指定されています。</p> <p>しかしながら、高齢化や後継者難による農業従事者の減少により、耕作が行われない土地や家庭菜園程度の利用に留まっている土地等が多くみられるようになってきています。</p> <p>一方、当区域は横浜町田IC隣接という立地条件で鑑みると、全国的にはIC隣接地は産業集積を図る場所として利活用が進んでいて、近年は長距離物流の無人自動運転のターミナル用地として、上瀬谷通信施設跡地の計画や城陽市・北九州市の計画など具体的に行政も実現に注力している状況です。</p> <p>当区域では農業継続を希望する地権者には、農地の集約化による更なる農業振興を図ると共に、農業の継続を希望しない地権者には新しい産業の誘致を行って、新時代の横浜市の発展の要とすべきと、まちづくりの会の意見交換で多くの声が寄せられています。</p> <p>すなわち、当会では今回の用途地域等の指定及び見直しにあたって、対象地域の特性や横浜市の産業の発展、地域の振興を熟慮の上に、農業を継続すべき地域は、市街化調整区域に、産業を振興すべき地域は、準工業地域に指定をすべきと考えます。</p> <p>なお、申し添えれば、2024年完成予定の城陽市の自動運転物流ターミナルを始めとした西日本の自動運転物流基地は、合計60ha以上の規模であり、全国の中心にある首都圏のハブとしての上瀬谷通信施設跡地20ha程度の規模では、とても大量の物資を受け止めることは、難しいと言わざるをえません。</p> <p>当区域の都市計画の如何は、横浜市のみならず、国の発展の礎となるもので、この機会を逃すこと無きよう切にお願い申し上げます。</p>	<p>今回は市街化区域内に指定している用途地域等の見直しに関して市民意見募集を行ったものであり、市街化調整区域から市街化区域への編入については本意見募集の内容に直接関係するものではありませんが、具体的な地区に関する御意見は今後の参考とさせていただきます。</p>

	意見の要旨	市の考え方
13	<p>横浜市における郊外住宅地の開発はすでに50年以上経過しており、良好な住宅地としての環境は整いつつありますが、ここ近年の大きな社会変化に対しては様々な問題を抱えています。それらの問題を把握したうえで市の今回の重点施策「郊外住宅地の魅力向上」に対してコメントさせていただきたいと思えます。問題点にたいする対応は行政すべてにかかわることで都市計画のみで解決できないことは承知しております。</p> <p>00郊外住宅地の現在の問題点</p> <p>1、住環境の悪化</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅街として良好な環境が整備されてきた一方、地域によって環境に格差が生じている ・相続等に伴う敷地分割による敷地の細分化が起こり、住宅地の過密化が起こっている(敷地面積の最低限度を守らない違法な開発もおこなわれている) ・空き家による環境の悪化、売地、売家の物件が増加しており、さらに進むと思われる ・少子、高齢化により地域に活気がない(成熟した街から老弱した街に移行) ・2022年問題による近隣の生産緑地の動向 <p>2、住宅の質の低下</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建物の老朽化の進行やひとり親家庭の住宅や庭のメンテナンスの不備が目立つ ・増改築、建て替え、二世帯住居、新築などの住宅の建設活動が近年減少 ・住宅の耐震化は十分には進んでいるとは思えない(30～40年経過している住宅も多い) <p>3、地域のコミュニティの崩壊</p> <ul style="list-style-type: none"> ・近所づきあい(特に子供を介した)が希薄になっている(世代交代の激変) ・自治会の活動が低調で十分に機能していない、存在すら知らない住民もいる ・新規居住者とのコミュニケーションがあまりない(特に借家住まいの人とは) ・近隣公園での活動制限等も含め賑わいは減った(音に対するクレームが多い) <p>4、日常生活の不便性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・郊外住宅地の開発に伴い通勤、通学の交通機関の利便性が悪化(遠、混、遅) ・バスの路線網、時刻表が細かくなく郊外での移動が不便 ・最寄り駅周辺の駐車場、駐輪場の容量が少ない ・日常の移動は傾斜地が多く(横浜市は傾斜地の宅地開発が多い都市で斜面宅地の比率は13.7%と全国平均の4.5%を大きく上回っている)年齢とともに行動に困難が生じている ・日常の買い物はインターネット通販、宅配等の活用でさほど不便さはないが、リハビリや生活習慣病等の通院を必要とする施設が駅近郊にあるため特に高齢者にとって大変 <p>5、交通問題</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高齢者の車事故、若い人のバイク、自転車による交通事故が多発 ・流通の変革や物流の増加に伴う事故や環境の悪化 <p>6、インフラ設備(給排水、ガス、電気、通信)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・老朽化が進み保守、点検、取換工事が頻繁に行われている ・都市型水害の危険性の不安(短期間豪雨の発生頻度の増加及び雨水浸透地面の減少) ・自然災害による避難ルート、避難場所等が不安(行政の計画内容に現実性が無い) <p>01郊外住宅地の魅力向上</p> <p>【第一種低層住居専用地域から第二種住居専用地域への見直し】について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・既存の幹線沿いの第二種住居専用地域における小規模店舗(日用品店舗類)の現状はほとんど成り立っていません。数年でクローズし取り壊しや閉店のまま、以前よりさびれた環境になっています。 ・郊外住宅地における小規模で単体の商業ビジネスは商圏の人口密度、住民の年齢構成、アクセス、魅力度などの問題で成立が困難です。(マーケティング調査をすればすぐ判明すると思えます) ・自営業を引き継ぐ習慣が減少しており後継者の問題で店は長続きしない。また流行、嗜好等の目まぐるしい変化には小規模店舗は対応しきれない。 ・インターネット通販、宅配、配達など買い物の形態や流通手段などが大きく変わってきており従来の商店イメージでは対応できません。 ・用途地域の変更による固定資産税や都市計画税の課税評価額の上昇もおこりえます。利用上の法的制限などの状況に応じて課税評価額が上がる可能性がありますので、お店とは関係なく住み続ける住民にとってはマイナス要因です。(売却する場合はプラス要因になりますが) <p>01用途地域の変更と02容積率の緩和による新たなまちは、敷地の細分化(100㎡程度)と建物の高密化をすすめるだけで安心・安全でゆとりのある住空間になるとはおもえません。</p> <p>今まで経験してきた様に商業的原理により事業が成り立たない可能性が大いにあると思われしますので現状の住環境が失われ悲惨な結果になるのは目に見えています。</p> <p>【特別用途地区の指定】について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・郊外住宅地での特別用途の施設とは主にコンビニストア類を想定していると思われませんが、上記の状況と同じで、ビジネス上困難と思われれます。ただ成立するのであれば近隣住民の利便性の向上ではなく車利用の広域の住民が対象になると思われれます。周辺住民にとっては騒音、排ガスなど住宅地の環境が悪化されます。 ・第一種低層住居専用地域内における特別用途地区の指定(具体的な取り組み)と目指す土地利用の姿の内容があまりにもかげ離れており提案に賛同することはできません。 <p>もしこの見直しの目的が「目指す土地利用の姿」にあるならば第一種低層住居専用地域に的を絞るのではなく、よこはま市全域にわたって検討すべきだと思います。</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>しかしながら、少子高齢化の進行とともに人々の生活圏域にも変化が生じ、第一種低層住居専用地域における生活利便施設の立地ニーズも高まっていることから、一つの対応策として用途地域等の見直しを行い、市民の皆様の暮らしやすさの向上を図っていく必要があります。</p> <p>また、第一種低層住居専用地域のうち、容積率80%及び建蔽率50%を指定した地域においては、比較的小規模な敷地に築年数が経過した住宅が建ち並ぶ街区が相応に存在していることも確認しており、こうした一部の地域に限定して容積率を緩和することは、建て替えの促進や防災性の向上等の面で一定の効果があると考えます。</p> <p>御意見は今後の見直しの参考とさせていただくとともに、基本的考え方(案)の内容について一部加筆しました。</p> <p>現行の上位計画である「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(整開保)」及び「都市計画マスタープラン全体構想」においては、「郊外住宅地に日常的な買物・サービス施設等の整備・誘導を図る」として掲げており、今回はこれに基づき用途地域等の見直しを進めてまいります。</p> <p>なお、これらの上位計画については、別途、見直しに向けた検討に着手しており、今回の用途地域等の見直しとも齟齬が生じないよう整合を図っていきます。</p>

	意見の要旨	市の考え方
<p>(13) 続き</p>	<p>02安心、安全なまちづくり、ゆとりある住空間の創出 【指定容積率を80%から100%に緩和する】について ・第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域の敷地面積の最低限度は容積率80%の場合は125㎡(港北ニュータウン土地区画整理事業施工区域地区内は165㎡)、容積率100%の場合は100㎡となっています。現在の土地が容積率の見直しが行われ、分割売却され建て替えが行われる場合には敷地100㎡近い狭い住宅地が増え高密度の住宅地になる可能性があります。ゆとりある住空間の創出にならずかえって蜜になり住環境の劣化につながります。現在、住宅は規模より質の時代です。少子化で多くの部屋数やあまり使用しない部屋は維持管理上必要としません。従って低層住居専用地域の容積率を上げ住宅の規模を大きくする意味はありません。 ・指定容積率100%の地区を準防火地域に指定とありますが、そもそも準防火地域の指定は建物の密集地など火事の延焼を防ぐために定められた地域をさします。つまり住宅が密集した地域をつくりだすことを意味します。ゆとりある住空間の創出とは逆の施策です。なお準防火地域でも建蔽率を10%緩和される規定があり、さらに劣悪な住空間の創出につながります。 ・容積率の緩和により不動産評価額があがり増税になることも考えられます。ずっと住み続ける人にとってはマイナスの要因です。 目指す土地利用の姿がゆとりある住空間の創出には結びつかず、むしろ住空間の環境悪化につながると思います。提案の見直し案には反対です。</p> <p>03その他の見直し 【用途地域の見直し】【緑化地域の指定拡大】を検討する以前によこはまの現状分析(問題点の抽出含む)をもとに、これからよこはまのまちをどのようにしていくのか「よこはまのまちづくりのビジョン」を市民に提示することが大切だと思います。 現在、人口減少、少子高齢化の進行、環境、エネルギー、自然災害など従来からの問題に加えコロナ禍による様々な社会現象が起こっています。新型コロナウイルス感染症の終わりもその全容まだ見えていませんこの社会現象の変化はこれからのまちづくりに確実に影響をおよぼすとおもわれます。これらの現象を予測し、私なりにこれからのよこはまのまちづくりを提案したいと思います。</p> <p>これからのよこはまのまちづくり(提案) 横浜はおよそ人口370万人が住む歴史あるまちです。人口370万人といえば膨大なポテンシャルをもった都市であり地方の30万人都市の十数個分に相当するスケールです。そして東京に隣接し、情報や様々な施設を供用など立地にめぐまれています。よこはまはまちが市街地化されてから100年以上経過し成熟したまちであります。その上でこのまちを将来にわたって誇りあるまちとなるよう今どのように計画すればよいのかを提案いたします。 まず二つの基本的なビジョンをあげ、それに対する具体的な方策を提案いたします。 I、既存のまちの再構築による持続可能なまちづくり II、よこはまらしい新たな魅力の創出</p> <p>I 既存のまちの再構築による活性化 1) 自立したまち 今までよく言われている“東京のベッドタウン(東京都横浜市)“の概念から脱却し、これからは住、職、学、医、遊の機能がバランスよく融合した自立したまちになることで、現在おこっているコロナ禍の影響で働き方がテレワーク、リモートワーク、在宅勤務など大きな変革が起こっています。この現象は一過性ではなく今後さらに検討が行われ新たな働き方に発展すると思います。この現象は働き方のみでなく生活スタイル、人の動き、物の動き、育児・教育のあり方など社会全般に渡りこれからのまちづくりの方向を指し示すこととなります。 2) 都市の集中と分散を図り都市活動の効率化を図る極集中型から分散ネットワーク型に変え、日常の生活活動の効率化を図ります。 郊外に約十数カ所、人口約30万人を対象とした拠点都市の形成を図り、人口と機能を集中化したコンパクトで自立したまちづくりを行い拠点都市相互のネットワークを図ります。 リモート、テレワークにより自由で弾力的な働き方が可能となり、仕事、家庭、子育て、教育、介護の両立が可能となり女性の活動もよりしやすくなります。 3) 昼間人口の増加を図る 人々は今までの都心の職場中心から自宅、近所、地域中心に回帰し生活することになり拠点都市にはオフィス、商業施設、医療・介護施設、教育施設、娯楽施設等が集積しまちの活性化につなげます。 4) デジタル対応都市の構築 社会全体のデジタル化が急速に進み、それに対応できるまちづくりが必要になってきます。デジタル技術を中心とする情報ネットワークのインフラ整備を今のうちから拠点都市を中心に進めデジタル対応都市を構築する。(オンライン化を早期に経験した子供たちにとってデジタル化は日常的) 5) インフラ設備の更新 インフラ設備(給排水設備、電気・通信設備、道路設備)の老朽化が進み設備の点検、修理、取換など維持管理に膨大な費用を要し、今後さらに住民に負担がかかります。配管、配線の設置を効率化しエネルギーのロスを減らすためにもまちのコンパクト化は必要です。同時にインフラ設備の埋設化(共同溝の様な)を拠点都市から順次進める。 6) 住宅団地(公団、民間共)の見直し 従来の日照、通風を重視した配置の壁的中層住宅(EVの無い5階建て)を見直し、高層タワーの住戸に建て替え、十分に広い自然豊かなパークを創出し、近隣住民に開放する。 居住者は全ての年代者を対象とした住居パターンをそろえ住宅地の賑わいを作り出す。</p>	

	意見の要旨	市の考え方
<p>(13) 続き</p>	<p>計画のポイント</p> <ul style="list-style-type: none"> ・拠点都市は都市間交通と市内交通が共に整備され、背後に十分な人口を有する地域及び将来その可能性のある地域を選定 ・乗り降りするだけの駅ではなく駅自体を目的地化し、多様な機能を持つよう計画 ・駅と駅周辺街区が一体となってまちの活性化を図る ・行政上特定用途地域または特区の指定を行い民間の活動を誘発する ・拠点都市内に自然公園を設け従来のオフィス街とは違った環境を作り出す(テレワークにとってコミュニケーションや健康増進の場合は必要) ・住居施設(大きな壁にならないタワーマンションのような住居タイプ)を配置し、どの世代も住める住居とする(特に60代～70代の郊外住宅地からの住み替えを誘発する。老人施設や介護施設に入るだけの老後生活ではなく、健康で快適な生活のエンジョイや医療・介護のサービスが身近で受けられ、住み慣れた街で過ごせる。郊外住宅地にすんでいる必要のない大きさの住戸を抱え維持管理の負担から解放され住宅を手放し住み替えを望むニーズは大いにあります) ・拠点都市のネットワーク化をはかり自然災害や疫病感染の大きなリスクに対応する <p>Ⅱよこはまらしい新たな魅力の創出</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) IRの見直し(カジノは排除)をすすめここにしかない湾岸部の新たな目玉の創出を行う。 (例えば世界の港町や七つの海などをコンセプトにしたテーマパークや潜れる巨大水族館、広大な人工砂浜、ヨットハーバーなどよこはましさと先端技術を駆使した演出等) 2) 旧上瀬谷通信施設跡地(一部国際園芸博覧会に一時使用)約242haの跡地をバイオパークとして植物、農業、林業、医薬品等の研究開発等を行う郊外部の新たな活性化拠点として職、住、自然が一体となったまちづくりを行い関係企業の誘致を図る。 3) 市のアカデミックの核として横浜市立大学と横浜国立大学の統合および新たな学部を設け総合的学問の場(仮称横浜総合大学)として国の教育施設として整備する。海外からの学生、教育者、研究者を招き国際化をより推進する。 	
<p>14</p>	<p>(市の施策案)1 第1種低層住居専用地域を第2種低層住居専用地域へと見直す (意見)必要な処置と思います。賛成します。 (補足)栄区では、第1種低層住居専用地域に大型スーパーマーケットが既存不適格建物として存在し重宝されています、是非合法化してください。</p> <p>(市の施策案)2 1項の条件 対象面積・・・80ha (意見)賛成 (補足)半径500mを目度とされていますが、道路の事情を加味して欲しい。 斜面など立体的な場面の配慮も加えてほしい。(1項の補足の地域では)、約500mが健常者の歩行で数分のところ、高齢者では20分以上かかる。</p> <p>(市の施策案)3 1項の条件 沿道の道路幅・・・9m～ (意見)賛成</p> <p>(市の施策案)4 特別用途地域指定 数地区を選定し、200～250㎡程度の日用品店舗を誘導 (意見)賛成 (補足)2、3の条件を満たせない場合の救済として必要</p> <p>(市の施策案)5 容積率80%➡100% 敷地狭隘、建物老朽化の地区 (意見)賛成</p> <p>(市の施策案)6 工業系用途地域➡住宅系用途地域 事実上住宅に建て替わった地域 (意見)賛成</p> <p>(他の要望) 住宅地域内の道路で、歩道が傘をさして歩けない、まして車椅子で通れない狭い(電柱や標識柱のため)部分があります見直しをお願いしたい。</p>	<p>ご賛同の御意見をいただき、ありがとうございます。 今回の用途地域等の見直しでは、郊外住宅地の魅力向上の視点から、日用品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対象地区を選定し、「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」を行うことで、「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住宅地の形成を図っていきたく考えています。 また、安全・安心なまちづくり、ゆとりある住空間の創出の視点から、容積率80%及び建蔽率50%を指定した第一種低層住居専用地域のうち、比較的小規模な敷地に築年数が経過した住宅が建ち並ぶ街区が特に多い地区に限定し、指定容積率を80%から100%に緩和することで、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る、ゆとりある住空間の創出を図っていきたく考えています。 御意見は今後の見直しの参考とさせていただきます。</p>

	意見の要旨	市の考え方
15	<p>1. 主旨 弊社敷地の一部が「第一種低層住居専用地域」の指定となっている件について、用途地域を「工業地域」に変更して頂きたい、今回の意見募集に際して見直し依頼を提出します。</p> <p>2. 内容 2018年に第7回線引き見直しが行われ、弊社敷地の用途地域は「指定無し」から「工業地域」および、「第一種低層住居専用地域」に指定されました。[別紙1] 「第一種低層住居専用地域」に指定された弊社敷地の南端および北端部分については、住居として使用しておらず、「工業地域」に指定された部分と使い方は同様と考えています。 状況をご理解頂きやすいように南端および北端部分の写真を添付いたしますので確認をお願いします。[別紙2]</p>	<p>今回は「郊外住宅地の魅力向上」等の視点を中心に用途地域等の見直しを行います。具体的な地区に関する御意見は今後の見直しの参考とさせていただきますとともに、基本的考え方(案)の内容について一部加筆しました。</p>
16	<p>保育園に通う子どもがいる母です。子どもが小学校に上がるまえに、祖父母の住む折本町周辺に引っ越しを考えていたのですが、市街化調整区域のため、家が建てられないことを知りました。 折本小学校区になりますが、周辺一帯が市街化調整区域であるためか、高齢化が進み、また、若い人も移住してこれず、以前より暗く人気(ひとけ)が少なくなったように感じます。 小学校の周辺、特に丘をあがった南側のエリアは、子どもを歩かせるどころか、女性がひとりで歩くには暗く危険な道となりました。(家が建てられないからか、トラックや変な車の駐車場になっていっている場所も多く。) 小学校の周辺だけでも、もう少し住宅が建てられる工夫、ひとの気配が増える工夫をしてはいかがでしょうか？(他にも、こういうエリアは市内にもありそうですね。) 私の知る限りでは、折本小学校のエリアであれば、特に、折本小学校を△(三角)の頂点として、折本小学校～西原公園～折本貝塚橋あたりのエリアのイメージです。(貝塚橋をわたるとラブホがあるため、そちらには子どもも行かせないように親たちはしていると思うので、第三京浜道路の西側イメージ。) このエリアは、港北ICも近く、横浜北線が開通し、車の便もよくなりました。 また、今後、相鉄・東急直通線により、新横浜駅周辺にも移住者が増えると思います。(折本町あたりからは自転車で通える範囲) さらに、横浜市が誇る、日産スタジアム+公園も徒歩でいける範囲であり、IKEAやロピア等々の商業施設もあり、子どもを持つ働く親、子育て世帯には魅力的なエリアです。 農地を守ること、乱開発を防ぐ意味でも、用途地域はきっちりすべきだと思いますが、子育て世代が住みたい！と思える、活気と魅力ある街づくりを横浜市さんにはしてほしいなと思っています。</p>	<p>今回は市街化区域内に指定している用途地域等の見直しに関して市民意見募集を行ったものであり、市街化調整区域から市街化区域への編入については本意見募集の内容に直接関係するものではありませんが、具体的な地区に関する御意見は今後の参考とさせていただきます。</p>
17	<p>私の住んでいる街は第1種低層住居専用地域と第2種中高層住居専用地域が共存しています。そして地区計画とまちづくり指針が制度設計されている対象区域で良好な住環境と日常生活に利便性を維持しています。 しかし、高齢化と人口減少の進んでいる中で上記の環境を継続してゆくには若者のアイデアと経験豊かな高齢者の知恵とを融合する必要があると思っています。そのためには先ず若者が住みたくなるような仕掛けが必要だと思います。 幸い、今回、第1種低層住宅専用地域を条件付きながら第2種住宅専用地域に用途の見直しがなされライフスタイルの多様化が促進されます。その結果、若者に大きな夢を与えまちづくり事業に寄与する因子となると信じています。 当地区は宅地開発当初より道路幅は6.5mを基本にしているので道路幅9m以上は数多く存在します。従ってこれらの道路沿線で25m幅の住宅地まで2住専にすることは若者の転入機会を増やし並びに居住している人に新たなまちづくりの動機とインセンティブを提供すると思えます。 従って、「見直し」は賛成です。特に当地区の対象道路の中では以下を希望します。 1. 上郷公田線(32m幅): (理由)この計画道路は富士山が良く見えます。その上、幅広い歩道は無電柱化されるので景観は優れ安全性の強い街になります。その利点を生かして人々の、特に車いすの方々の回遊道路として歩道に休憩所や各種の店舗を設けたいと思っています。そして、富士山を気持ちよく眺められる風景を市民に提供してわが街のアピールスポットとして新たな街づくりを描きたいと思っています。 2. 桂台東と犬山町にまたがる道路(道路幅11m): (理由)道路を挟んで住環境がやや、異なるので統一感を出し当自治会のブランド力を高めたい。 3. 富士見通り(11m): (理由)この通りはバス通りで第2種中高層住居専用地域(センターゾーン)と第1種低層住居専用地域走っている。この1種低層域の片側は一部、準センターゾーンと称して賑やかである。見直すことによってもっと東側に店舗が形成できるように計画するのはまちの魅力を増すと考えられる。</p>	<p>ご賛同の御意見をいただき、ありがとうございます。 今回の用途地域等の見直しでは、郊外住宅地の魅力向上の視点から、日用品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対象地区を選定し、「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」を行うことで、「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住宅地の形成を図っていきたくと考えています。 また、安全・安心なまちづくり、ゆとりある住空間の創出の視点から、容積率80%及び建蔽率50%を指定した第一種低層住居専用地域のうち、比較的小規模な敷地に築年数が経過した住宅が立ち並ぶ街区が特に多い地区に限定し、指定容積率を80%から100%に緩和することで、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る、ゆとりある住空間の創出を図っていきたくと考えています。 御意見は今後の見直しの参考とさせていただきます。</p>

	意見の要旨	市の考え方
18	<p>「用途地域等の指定及び変更の考え方(案)」の6ページ ②魅力ある都心部の形成の視点 ・規制緩和型の地区計画など多様な誘導方策を活用しながら(中略)まちづくりを引き続き推進 ・都市再生特別地区や都市開発提案制度等の活用(中略)戦略的なまちづくりを展開 ③産業立地の維持保全や活性化の視点 ・工業系用途のうち(中略)住宅等に建て替わった地区については(中略)用途地域の見直しを検討する 7ページ 3 用途地域等の見直しを行う時期(2)個別の見直し 4 これまでの指定経緯への配慮 に関連して、以下4点、意見を述べます。</p> <p>(1) 規制緩和が悪用されることのないよう、地区計画の内容は将来にわたって地区の居住環境を保全していける内容であるかどうか、十分に吟味していただきたい。 また、地区計画上の目標や方針でいくら良好な居住環境などを謳っていても、実際に設定される建物の高さや建蔽率など数値上の規制に従いさえすれば、どのようなものを建てても構わないのであれば、地区計画は骨抜きになってしまう。地区計画の主旨を逸脱する計画を許容しない仕組みをつくるべきである。 (2) 都市再生特別地区や都市開発提案制度の活用についても、当初提示された一体的な計画の中で、後から別の建物へ建て替えられることも想定し、一部敷地での建て替えが周囲の敷地建物へ重大な損害を与えることのないよう、用途地域に関わらず、住宅の居住環境に関わる規制(日影規制、騒音規制、駐車場附置台数など)は住居系用途に準じた規制を適用するよう、明示すべきである。 (3) 工業専用地域であっても都市再生特別地区への指定などにより集合住宅などが建設された地区においては、多数の住民が暮らしている地区となる状況に合わせて、当初計画の建設が完了した時点で速やかに住居系用途地域への変更を行うべきである。 → 山内ふ頭周辺地区の用途地域を工業専用地域から住居系へ早急に変更するようお願い致します。 (4) 上記(3)に関連して、都市再生特別地区内の一部の街区などの開発が遅れているような場合でも他の街区で既に住宅が完成し住民が生活しているのであれば、その周辺の建て替えなどで既存住民の住戸に被害が出ることのないよう、部分的に用途地域の変更を行うなど、柔軟な対応ができるような仕組みを構築すべきである。 (補足) 私は神奈川県星野町のコットンハーバー地区の住人です。 同地区は平成14年に都市再生緊急整備地域に指定され、平成15年に都市再生特別地区「山内ふ頭周辺地区」として地区計画及び臨港地区変更の都市計画が決定されました。 その際に提案されていた当初の都市開発提案で、低層のスーパーマーケットとして計画され、計画通りに完成していたものが、その後、高さ31mのマンションに建て替えられました。 当地区が工業専用地域であることで、日影規制などが無いことを悪用し、北側隣接敷地の既存マンションの多くの住戸に、全日日影を含む日照被害を始め、計画段階から近隣の居住環境や交通安全など、様々な問題が発生するのは明らかでしたが、事業者は住民からの要望にも、都心再生課など市からの指導にも従わない中で、所定の図面等が揃ったからと建築確認が下りてしまいました。 都市の居住環境の向上を謳う都市再生の理念に真っ向から反するこのような建て替えが都市再生特別地区の中で許容されてしまったことは、都市再生特区の運用上の失態であり、都市再生の歴史における汚点です。 被害を受ける住民の怒りは当然であり、行政訴訟に発展したことを横浜市の関係部署は重く受け止め、今後はこのようなことが起こらないよう、規制緩和を悪用されない強固な仕組みを構築し、確実に運用していただくよう、お願い致します。</p>	<p>今回は「郊外住宅地の魅力向上」等の視点を中心に用途地域等の見直しを行います。具体的な地区に関する御意見は今後の見直しの参考とさせていただきます。</p>

	意見の要旨	市の考え方
19	<p>17年前に閑静な住宅地で老後を静かに暮らしたいと思い、第二種低層住居専用地域に土地を購入し家を建てました。第二種低層住居専用地域は、コンビニ、クリニック、小さなカフェなどしか建たないと宅建取得時に学びました。しかし、その後家の前にコーヒーチェーン店が建設されました。ここはドライブスルーとカフェの両方が営業されています。近隣にドライブスルーのコーヒーチェーン店が建設されたことによる住民の弊害を報告したいと思います。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ドライブスルー渋滞 他府県ナンバーの車が大量押し寄せ、交差点付近を中心に渋滞が発生し近隣住民は大変迷惑をしています。 ・ポイ捨て テイクアウトの客が飲みながら歩き、途中でカップを捨てるが増えました。ドライブスルー客は、車から商品の包装紙などをポイ捨てして近隣住民は迷惑をしています。 ・ドライブスルー客の片手運転と危険運転 ドライブスルー客は、ドリンクを片手に片手運転をしたりドリンクを飲みながらの危険運転をしながら出口を右左折しています。 ・事故多発 アクセルとブレーキを踏み間違えたり、車同士の事故が発生しています。歩行者を中心に近隣住民の命が危険にさらされています ・爆音 ヤンキー車や改造車などがドライブスルーを利用するため、騒音が発生しています。 ・逆走客 出口から逆走して店内に入っていく車を多く見かけます。また、入り口と出口は別ですが、入り口から出ていく車も多数みられます。 ・バスの遅延 ドライブスルー渋滞により東急バスの運行が遅延しています。 ・店舗ルールを守らない 入り口は右折禁止ですが右折で入っていく客が多く、交差点で渋滞を引き起こしています。また、出口は近隣住民が車を出すため右折禁止なのですが、80%の客は皆右折で出ています。 ・店舗の明かりがまぶしい 店舗は夜10時までですが、明かりは24時間煌々とつけているのでカーテンを閉めてもまぶしく、夜眠ることができなかつた。 ・ゴミ回収車の音が朝5時からうるさい ごみの回収車などが早朝からやってきて作業するため朝早く大きな音がある。住民は、大きな音で目が覚める。ゆっくり眠ることができない。 ・歩行者の安全が確保されない ドライブスルー客のほとんどは、歩道を歩行者が歩いているにもかかわらず歩行者を止めて出入りしています。そのため、近所の小学生、高齢者を中心に歩行者が危険な目にさらされています。 ・喫煙 店内と店舗の敷地内が禁煙のため歩道や近隣で喫煙する客が大勢います。 コーヒーチェーン店のスタッフも近隣で喫煙している。 ・フードデリバリーサービスなどの配達員の危険走行 コロナ禍でフードデリバリーサービスなどの配達員がコーヒーチェーン店に来ることが増えました。 配達員は、信号無視、歩道をエンジンをかけてバイクで走行するなど危険な行為をしており近隣住民は怖い思いをしています。 コーヒーチェーン店に連絡しましたが「警察に連絡してください」と言われるだけで対応なし。 ・迷惑行為 店舗の敷地には、外で飲食をする場所もあります。 ここで大声で叫ぶ客、犬の鳴き声などが響き、近隣住民は騒音に迷惑をしています。 <p>第二種低層住居専用地域は小さなカフェなどはよいと思いますが、ドライブスルーやチェーン店は禁止していただきたいです。 ドライブスルーにより他府県ナンバーの車が大量押し寄せており、年末年始も朝から大量の客が来て渋滞を引き起こし、近隣住民は自由に車を出すことができません。静かに正月を過ごすこともできません。 コメダ珈琲が近隣にあります、ここは店内でコーヒーを飲むので、渋滞はしません。 ドライブスルーがないので、片手運転や危険運転、爆音、ポイ捨てなどありません。 外での飲食もしていないので静かです。 第二種低層住居専用地域でのドライブスルーは禁止していただきたいというのが、近隣住民としての願いです。 ドライブスルーは、商業地域、幹線道路で営業するようお願いします。 また、チェーン店は店長がすぐに代わります。地域に密着した対応はしてくれません。 本部に連絡をしても、まったく対応なし。 「警察に電話をしてください」と言われるだけです。 このような状況で住民は困惑しています。 昨年、アクセルとブレーキを踏み間違えるという大きな事故が起きました。 慶應義塾横浜初等部、あざみ野第二小学校など子供の通学路になっているこの場所で今後事故が起きないか住民は恐怖を感じています。 用途地域の見直しをする際に、第二種低層住居専用地域でのカフェのあり方について再度議論していただきたいです。そして、第二種低層住居専用地域ではドライブスルーは絶対に条例で禁止していただきたいです。 住民の暮らしを第一に考えた用途地域の見直しをお願いいたします。</p>	<p>御意見でもいただいたとおり、郊外住宅地の魅力向上の観点から、第二種低層住居専用地域では建築基準法に規定する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の誘導を図ります。</p> <p>チェーン店の立地やドライブスルーの制限に関する御意見については、関係部署とも共有します。(具体的な建築物の用途の制限は建築基準法により規定されており、特定の建築物の用途、営業形態等を用意地域で制限することはできません。)</p>

	意見の要旨	市の考え方
20	<p>自動車販売会社として用途地域に関する意見・要望をご報告させていただきます。</p> <p>市民生活の中で「クルマ」は基本的な社会インフラの一つであり、子育てや介護において必需品となっています。しかし、店舗改修および建築において整備工場の建築条件は厳格であり、時として建築断念を余儀なくされます。今回の見直しにともない、下記事項にご配慮いただくことで、郊外住宅地における地域に密着した店舗づくり、住居に偏らず生活するためのバランスの良い街づくり、人々の生活向上に繋がると弊社は考えております。</p> <p>つきましては、下記についてご検討いただきたくご報告申し上げます。</p> <p>1 既存店改築時における特例措置 →用途地域・用途制限の変更・追加による改築不可に対応 (現状) 既存店改築検討の際、用途地域変更・制限追加等により工場縮小または許可申請が必要となり店舗建築の足枷となっている。自動車の技術革新は目覚ましく、お客様の安全と最新技術対応のためには定期的な設備改修が必要となるが、用途地域や制限追加により建築・改修増築が困難な場合がある。 (意見／要望) 既存店設備および規模感を尊重した改築を可能とすべく特例措置・対応。法第48条許可は、近隣住民の同意が必須条件となるため施工側としては不確定な状況での改築検討となる。行政による許可範囲を拡大および制限 緩和し、既存店同等規模での建築・改修増築が可能な運用を要望。</p> <p>2 用途地域別／建築物の用途制限の緩和 →住居(専用)地域における「工場・自動車修理工場」の建築制限および作業場の「床面積」制限の緩和 (現状) 自動車販売店において、整備工場併設が一般的。顧客は自宅至近・生活圏内の販売店を利用するため住居地域への出店が望ましい。しかし、現状の制限下では、整備工場の建築不可や床面積制限があり建築が困難なため、自動車販売店としての出店が厳しい。また、自動車整備工場として国の許可を得るには床面積 82 ㎡(作業場 4.5m×8m/2 箇所、分解清掃スペース 10 ㎡)が必須条件となる。 (意見／要望) 昨今、物品販売店舗は大型化傾向にあるため、住居(専用)地域における用途制限／店舗床面積を見直し、住民生活圏内での出店、店舗床面積の拡大を要望する。また、車両の大型化にともない、整備工場では安全確保のため作業スペースの拡張が求められる。工場床面積 50㎡以下の制限下では、整備工場として国の許可が得られないことから、用途地域別の自動車修理工場／床面積制限を見直し、整備工場併設店舗の出店可能な地域拡大を要望する。</p> <p>3 既存店舗の用途地域の線引き変更 → 第一種・第二種住居や準住居・近隣商業に存在する店舗の用途地域を変更し、店舗改修および整備工場／床面積の拡張に対応 (現状) 自動車修理工場は、建築できる用途地域が制限されている。 (意見／要望) 制限のある用途地域での工場建築や作業場床面積の緩和は、建築基準法の改正に触れることを鑑み、店舗所在の用途地域線引き変更により、自動車修理工場建築を可能とする。(但し、騒音や臭気などの環境への配慮は必要) 異なる用途地域が隣接する場合、用途地域の線引きを変更し、修理工場建築が容易なエリアを拡大するよう要望。</p>	<p>今回は「郊外住宅地の魅力向上」等の視点を中心に用途地域等の見直しを行いますが、具体的な地区に関する御意見は今後の見直しの参考とさせていただきますとともに、基本的考え方(案)の内容について一部加筆しました。</p>
21	<p>第1種低層住居専用地域の用途地域見直しの件。我家の隣に店舗(喫茶店・パン屋・食事店・麻雀店・会場・惣菜店・雑貨店・文具店・野菜果物店等)が出来たことを想像すると「街こわし」になる。隣近所・人間関係はギクシャク。店舗乱立で共倒れになる。看板、ネオン・品物陳列の乱雑・自販機のはみ出し、人の話し声騒音、違法駐車・ドアのボタン音、自転車のはみ出し駐輪、建ぺい率の増加、税金は高くなる。住み続けるには何のメリットもない。市は「街こわし」に加担せず。第1種低層住居専用地域の「町並み保存」に注力すべきです。市の施策は常に「街こわし」で良くない。</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>しかしながら、少子高齢化の進行とともに人々の生活圏域にも変化が生じ、第一種低層住居専用地域における生活利便施設の立地ニーズも高まっていることから、一つの対応策として用途地域等の見直しを行い、市民の皆様の暮らしやすさの向上を図っていく必要があります。</p> <p>また、第一種低層住居専用地域のうち、容積率80%及び建蔽率50%を指定した地域においては、比較的小規模な敷地に築年数が経過した住宅が建ち並ぶ街区が相応に存在していることも確認しており、こうした一部の地域に限定して容積率を緩和することは、建て替えの促進や防災性の向上等の面で一定の効果があると考えます。</p> <p>御意見は今後の見直しの参考とさせていただきますとともに、基本的考え方(案)の内容について一部加筆しました。</p>
22	<p>確定している市営地下鉄ブルーラインのあざみ野駅から新百合ヶ丘駅までの延伸区間の新駅予定地から徒歩15分圏内は第2種低層住居専用地域にすべきだと思います。</p> <p>新駅ができて調整区域のままでは駅周辺の発展が難しくなると思います。</p> <p>駅周辺は商業地域にして商業ビルやオフィスビル、高層マンションの建築を進めるべきだと思います。</p>	<p>今回は市街化区域内に指定している用途地域等の見直しに関して市民意見募集を行ったものであり、市街化調整区域から市街化区域への編入については本意見募集の内容に直接関係するものではありませんが、具体的な地区に関する御意見は今後の参考とさせていただきます。</p>

	意見の要旨	市の考え方
23	<p>この「用途地域等の全市的な見直し」の方向性は、全市民・全市域に及ぶ話であり、かつ、専門的な話であるにもかかわらず、市民に対して説明会を開かず専門的で漠然とした資料だけを提示して、市民に意見を求めるのは乱暴ではないか？ 丁寧に説明をして市民の疑問に答えて市民の理解を促してから、見直しの方向性を定めるように、強く要望する。</p> <p>・コンパクトシティの定義は論者や文脈によって異なるが、(1)高密度で近接した開発形態、(2)公共交通機関でつながった市街地、(3)地域のサービスや職場までの容易さという特徴を有した都市構造であり、例えば、「多極ネットワーク型」「串と団子型」「あじさい型」といったパターンがあるとのことだが(国土交通省H25白書)人口減少の時代に、高度成長期に作ったインフラの劣化に伴う補修が求められる時代に、コンパクトシティの利点を生かし、問題点に配慮したまちづくりを想定する必要があるのではないかと。この概念に対する横浜市の分析と答えなくしてこれからの都市計画をつくるのは、中途半端なものになるのではないかと。</p> <p>・郊外部の開発を野放図に広げることは、市民意識調査(2020(令和2)年)の間16でまちづくりに望むものの2位に「豊かな自然がある(39.9%)」が掲げられていることから、反対する。米軍施設跡地の根岸地区、上瀬谷地区の自然は、壊すことなく、開発することなく、自然として残すように強く要望する。横浜市は、この市民意識調査の間16の回答の5位「多くの企業が集まり安定した雇用がある(34.6%)」だけに焦点を当てて紹介するが、市民が2番目に強く求めているのは、豊かな自然である。</p> <p>・市民意識調査(2020(令和2)年)の間16でまちづくりに望むものの1位は「医療体制が充実している(53.8%)」であるので、医療体制に配慮した用途地域の定め方を行ってほしい。</p> <p>・市民意識調査(2020(令和2)年)の間16でまちづくりに望むものの3位は「高齢者や障がいのある人も暮らしやすい(38.4%)」、6位は「子供を安心して育てられる(29.8%)」が上がっており、店舗やコミュニティハウスが近いことも大事だとは思いますが、騒音や交通渋滞や交通事故を防ぐ工夫をしないと、市民が望んでいるものを叶えられないと考えられる。閑静でありつつも施設を備えられるような工夫を求めたい。</p> <p>・市民意識調査(2020(令和2)年)の間16でまちづくりに望むものの4位は「災害に強い(36.9%)」である。建ぺい率を上げることで火災時の延焼を招いてはならないと考える。また、青森市のコンパクトシティの失敗例を踏まえて建ぺい率を上げて高層ビルに集約するような開発は避けるべきと考える。建ぺい率を上げると騒音にも影響する。建ぺい率を上げることには反対する。</p> <p>・住むところを失い、劣悪なシェアハウスや低額宿泊所で暮らす者が増え、野宿者も増えている。住居の保障は人の権利である。老いても障害を持って失業しても、住まいを失わないような用途地域の定め方をしてほしい。空き家がある一方で、住まいに困る人がいることを、都市計画として考えてほしい。</p> <p>・空き家がどんどん増えていく事が想定される中で、人が住む処を集約して作ってコミュニティを作りインフラ整備することで、まちとして持ちこたえることを考えるべきと思う。</p> <p>・用途地域の見直しを、各地域の地図に落とし込む前に、各町内会に意見を聞いて、地域ごとの特性を反映した素案を作ってもらいたい。地域のことを知っているのは地域住民である。市民意識調査(2020(令和2)年)の間16でまちづくりに望むものの9位は「市民の声が市政に十分反映されている(21.5%)」である。市民の声を集めてから素案を作るように強く要望する。</p>	<p>本意見募集は、見直しの候補地区の素案(案)の作成に先立ち、見直しの考え方(方向性)に関して広く市民の皆様等から御意見をお聞きすることを目的として実施しましたが、内容が分かりづらいというご指摘について、まずお詫び申し上げます。</p> <p>また、本意見募集は「横浜市パブリックコメント実施要綱」に基づくパブリックコメント手続の対象ではありませんが、広く市民の皆様等からご意見を求める趣旨から、同要綱を準用して募集期間や周知方法を決定いたしました。</p> <p>【募集期間:30日】</p> <p>【周知方法:見直しの概要について広報よこはま特別号を作成し、新聞折り込みや市内主要駅等設置のPRボックス及び窓口(都市計画課、市民情報センター、各行政区推進課広報相談係)での配布、横浜市ホームページでの掲載による周知】</p> <p>今後、具体的な見直しの候補地区の素案(案)を公表する際には、併せて市民説明会を開催する予定としており、市内における土地利用上の様々な課題等について調査・分析を行ってきたこれまでの検討経過もあわせてご説明の上、市民の皆様のご理解をいただきながら手続を進めていきたいと考えています。市民説明会の具体的な日時や開催地等につきましては、決定次第、広報紙等でお知らせさせていただきます。</p> <p>なお、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。しかしながら、少子高齢化の進行とともに人々の生活圏域にも変化が生じ、第一種低層住居専用地域における生活利便施設の立地ニーズも高まっていることから、一つの対応策として用途地域等の見直しを行い、市民の皆様の暮らしやすさの向上を図っていく必要があります。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より、空き家の有効活用を図ることも一つの効果として視野に入れており、関連する住宅政策等とも連携を図りながら進めてまいります。</p> <p>また、第一種低層住居専用地域のうち、容積率80%及び建蔽率50%を指定した地域においては、比較的小規模な敷地に築年数が経過した住宅が建ち並ぶ街区が相応に存在していることも確認しており、こうした一部の地域に限定して容積率を緩和することは、建て替えの促進や防災性の向上等の面で一定の効果があると考えます。</p> <p>加えて今回の用途地域等の見直しでは、商業系の用途地域に対して緑化地域を指定し、緑のさらなる創出を図っていきたいと考えています。また、この他にも生産緑地や特別緑地保全地区の指定など、緑の創出に資する従来の取組についても引き続き推進してまいります。</p> <p>御意見は今後の見直しの参考とさせていただくとともに、基本的考え方(案)の内容について一部加筆しました。</p>
24	<p>横浜市青葉区にコーヒーチェーン店があります。年末年始も朝から晩まで営業しております。ドライブスルーが大渋滞をしているため、近隣に路駐してコーヒーを買いに行く客が多く大変迷惑をしています。交差点にも路駐しています。隣のクリニックにも路駐しています。近隣住民は大変迷惑をしています。用途地域の見直しをお願いします。第二種低層住居専用地域にドライブスルーを営業しているため路駐や迷惑駐車が多発しています。第二種低層住居専用地域なのにそこで暮らす住民の生活、声明を脅かしています。第二種低層住居専用地域は住民の暮らしを維持するための店舗を許可すべきです。住民の暮らしを脅かす店舗は必要ありません。大渋滞を引き起こし、近隣に路駐する客たちに住民は迷惑をしています。早急にドライブスルーを禁止していただきたく。第二種低層住居専用地域の趣旨をしっかりと行政は把握してほしいです。</p>	<p>郊外住宅地の魅力向上の視点から、第二種低層住居専用地域では建築基準法に規定する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の誘導を図ります。チェーン店の立地やドライブスルーの制限に関する御意見については、関係部署とも共有します。(具体的な建築物の用途の制限は建築基準法により規定されており、特定の建築物の用途、営業形態等を用途地域で制限することはできません。)</p>

	意見の要旨	市の考え方
25	<p>昭和、平成、令和と時代の変化により、用途地域の見直しをお願いします。</p> <p>第一種・第二種低層住居専用地域は、住民の暮らしに不可欠なコンビニ、クリニック、小さなパン屋さん、ケーキ屋さん、クリーニング屋さん、カフェなどが可能です。</p> <p>昭和のころは、カフェといえば店舗内で飲む日本独自の喫茶店でした。</p> <p>しかし、平成になりアメリカからコーヒーチェーン店が日本に入ってきました。コーヒーチェーン店はドライブスルーを営業しています。しかし、カフェという位置づけのため第一種・第二種低層住居専用地域で許可され営業しています。</p> <p>しかしながら、ドライブスルーは住民の暮らしを脅かし住民の命を危険にさらしています。</p> <p>横浜市青葉区にコーヒーチェーン店が5年前にできました。</p> <p>ここはドライブスルーを営業しています。</p> <p>年々、ドライブスルーを利用する客が増加し交差点付近は大変渋滞しています。渋滞に伴いドライバーは第一種低層住居専用地域である住宅地を抜け道として利用し始めました。危険なドライバーも多く事故が多発しています。</p> <p>路線バスも走行していますが、ドライブスルー渋滞によりバスの遅延につながり住民は困っています。</p> <p>さらにドライブスルー渋滞が激しいため、交差点や住民の家の前、他人の駐車場に車を止めてコーヒーを買いに行く客も多く、住民は迷惑をこうむっています。</p> <p>また、出口ではドリンクを飲みながらの片手運転による危険運転が多発。隣には小児科や内科のクリニックがあり高齢者や赤ちゃん連れの親が歩道を歩きますが片手運転の客や危険運転が多く、危険な思いをしています。</p> <p>さらに車内からのゴミのポイ捨ても多く、街の美化が保たれません。</p> <p>また改造車などが爆音を立ててドライブスルーを利用するため、住民は騒音にも悩まされています。治安の悪化も懸念されます。</p> <p>第一種・第二種低層住居専用地域に住民の暮らしを豊かにしてくれる店舗は必要だと思えます。喫茶店など住民の憩いの場はあってもよいと思えます。ただし、ドライブスルーは住民の暮らしを脅かし、住民の命を危険にさらすので禁止していただきたいのです。</p> <p>ドライブスルーは、商業地域や幹線道路沿いで営業してください。</p> <p>用途地域ができた当時はドライブスルーは存在しなかったと思えます。ですから、第一種・第二種低層住居専用地域でのカフェの定義が曖昧になっています。カフェは、店舗の中で住民がくつろげる昔ながらの喫茶店に限定してください。第一種・第二種低層住居専用地域でドライブスルーは禁止していただきたく住民から強く強くお願いいたします。</p> <p>住民の暮らしと命をどうか守るような用途地域の見直しをお願いいたします。</p>	<p>御意見でもいただいたとおり、郊外住宅地の魅力向上の視点から、第二種低層住居専用地域では建築基準法に規定する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の誘導を図ります。</p> <p>チェーン店の立地やドライブスルーの制限に関する御意見については、関係部署とも共有します。(具体的な建築物の用途の制限は建築基準法により規定されており、特定の建築物の用途、営業形態等を用途地域で制限することはできません。)</p>
26	<p>昭和、平成、令和と時代の変化により、用途地域の見直しをお願いします。</p> <p>第一種・第二種低層住居専用地域は、住民の暮らしに不可欠なコンビニ、クリニック、小さなパン屋さん、ケーキ屋さん、クリーニング屋さん、カフェなどが可能です。</p> <p>昭和のころは、カフェといえば店舗内で飲む日本独自の喫茶店でした。</p> <p>しかし、平成になりアメリカからコーヒーチェーン店などのコーヒーチェーン店が日本に入ってきました。コーヒーチェーン店などのコーヒーチェーン店はドライブスルーを営業しています。しかし、カフェという位置づけのため第一種・第二種低層住居専用地域で許可され営業しています。</p> <p>しかしながら、ドライブスルーは住民の暮らしを脅かし住民の命を危険にさらしています。</p> <p>横浜市青葉区にコーヒーチェーン店が5年前にできました。ここはドライブスルーを営業しています。</p> <p>年々、ドライブスルーを利用する客が増加し交差点付近は大変渋滞しています。渋滞に伴いドライバーは第一種低層住居専用地域である住宅地を抜け道として利用し始めました。危険なドライバーも多く事故が多発しています。</p> <p>路線バスも走行していますが、ドライブスルー渋滞によりバスの遅延につながり住民は困っています。</p> <p>さらにドライブスルー渋滞が激しいため、交差点や住民の家の前、他人の駐車場に車を止めてコーヒーを買いに行く客も多く、住民は迷惑をこうむっています。</p> <p>また、出口ではドリンクを飲みながらの片手運転による危険運転が多発。隣には小児科や内科のクリニックがあり高齢者や赤ちゃん連れの親が歩道を歩きますが片手運転の客や危険運転が多く、危険な思いをしています。</p> <p>さらに車内からのゴミのポイ捨ても多く、街の美化が保たれません。</p> <p>また改造車などが爆音を立ててドライブスルーを利用するため、住民は騒音にも悩まされています。治安の悪化も懸念されます。</p> <p>第一種・第二種低層住居専用地域に住民の暮らしを豊かにしてくれる店舗は必要だと思えます。喫茶店など住民の憩いの場はあってもよいと思えます。ただし、ドライブスルーは住民の暮らしを脅かし、住民の命を危険にさらすので禁止していただきたいのです。</p> <p>ドライブスルーは、商業地域や幹線道路沿いで営業してください。</p> <p>用途地域ができた当時はドライブスルーは存在しなかったと思えます。ですから、第一種・第二種低層住居専用地域でのカフェの定義が曖昧になっています。カフェは、店舗の中で住民がくつろげる昔ながらの喫茶店に限定してください。第一種・第二種低層住居専用地域でドライブスルーは禁止していただきたく住民から強く強くお願いいたします。</p> <p>住民の暮らしと命をどうか守るような用途地域の見直しをお願いいたします。</p>	<p>御意見でもいただいたとおり、郊外住宅地の魅力向上の視点から、第二種低層住居専用地域では建築基準法に規定する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の誘導を図ります。</p> <p>チェーン店の立地やドライブスルーの制限に関する御意見については、関係部署とも共有します。(具体的な建築物の用途の制限は建築基準法により規定されており、特定の建築物の用途、営業形態等を用途地域で制限することはできません。)</p>

	意見の要旨	市の考え方
27	<p>昭和、平成、令和と時代の変化により、用途地域の見直しをお願いします。</p> <p>第一種・第二種低層住居専用地域は、住民の暮らしに不可欠なコンビニ、クリニック、小さなパン屋さん、ケーキ屋さん、クリーニング屋さん、カフェなどが可能です。</p> <p>昭和のころは、カフェといえば店舗内で飲む日本独自の喫茶店でした。</p> <p>しかし、平成になりアメリカからコーヒーチェーン店が日本に入ってきました。コーヒーチェーン店はドライブスルーを営業しています。しかし、カフェという位置づけのため第一種・第二種低層住居専用地域で許可され営業しています。</p> <p>しかしながら、ドライブスルーは住民の暮らしを脅かし住民の命を危険にさらしています。</p> <p>横浜市青葉区にコーヒーチェーン店が5年前にできました。ここはドライブスルーを営業しています。</p> <p>年々、ドライブスルーを利用する客が増加し交差点付近は大変渋滞しています。渋滞に伴いドライバーは第一種低層住居専用地域である住宅地を抜け道として利用し始めました。危険なドライバーも多く事故が多発しています。</p> <p>路線バスも走行していますが、ドライブスルー渋滞によりバスの遅延につながり住民は困っています。</p> <p>さらにドライブスルー渋滞が激しいため、交差点や住民の家の前、他人の駐車場に車を止めてコーヒーを買いに行く客も多く、住民は迷惑をこうむっています。</p> <p>また、出口ではドリンクを飲みながらの片手運転による危険運転が多発。隣には小児科や内科のクリニックがあり高齢者や赤ちゃん連れの親が歩道を歩きますが片手運転の客や危険運転が多く、危険な思いをしています。</p> <p>さらに車内からのゴミのポイ捨ても多く、街の美化が保たれません。</p> <p>また改造車などが爆音を立ててドライブスルーを利用するため、住民は騒音にも悩まされています。治安の悪化も懸念されます。</p> <p>第一種・第二種低層住居専用地域に住民の暮らしを豊かにしてくれる店舗は必要だと思います。喫茶店など住民の憩いの場はあってもよいと思います。ただし、ドライブスルーは住民の暮らしを脅かし、住民の命を危険にさらすので禁止していただきたいのです。</p> <p>ドライブスルーは、商業地域や幹線道路沿いで営業をしてください。</p> <p>用途地域ができた当時はドライブスルーは存在しなかったと思います。ですから、第一種・第二種低層住居専用地域でのカフェの定義が曖昧になっています。カフェは、店舗の中で住民がくつろげる昔ながらの喫茶店に限定してください。第一種・第二種低層住居専用地域でドライブスルーは禁止していただきたく住民から強く強くお願いいたします。</p> <p>住民の暮らしと命をどうか守るような用途地域の見直しをお願いいたします。</p>	<p>御意見でもいただいたとおり、郊外住宅地の魅力向上の観点から、第二種低層住居専用地域では建築基準法に規定する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の誘導を図ります。</p> <p>チェーン店の立地やドライブスルーの制限に関する御意見については、関係部署とも共有します。(具体的な建築物の用途の制限は建築基準法により規定されており、特定の建築物の用途、営業形態等を用意地域で制限することはできません。)</p>
28	<p>横浜市の用途地域等の指定及び見直しの基本的考え方について。意見募集期間がお正月休みを含む1ヶ月というのは短かすぎませんか？なぜそんなに短いのでしょうか。実は意見募集したくない、募集したという既成事実を作りたいだけのように思います。ぜひ期間を延長してください。</p> <p>12月1日にこの内容の特別号を発行しているそうですが私の住む鶴見区馬場には届いていません。そんな状況で広報したと言えないと思います。</p>	<p>本意見募集は「横浜市パブリックコメント実施要綱」に基づくパブリックコメント手続の対象ではありませんが、広く市民の皆様等からご意見を求める趣旨から、同要綱を準用して募集期間や周知方法を決定いたしました。</p> <p>【募集期間:30日】</p> <p>【周知方法:見直しの概要について広報よこはま特別号を作成し、新聞折り込みや市内主要駅等設置のPRボックス及び窓口(都市計画課、市民情報センター、各区区政推進課広報相談係)での配布、横浜市ホームページでの掲載による周知】</p> <p>今後、具体的な見直しの候補地区の素案(案)を公表する際には、併せて市民説明会を開催する予定としており、市内における土地利用上の様々な課題等について調査・分析を行ってきたこれまでの検討経過もあわせてご説明の上、市民の皆様のご理解をいただきながら手続を進めていきたいと考えています。市民説明会の具体的な日時や開催地等につきましては、決定次第、広報紙等でお知らせさせていただきます。</p>

番号	意見の要旨	市の考え方
1	<p>横浜の都市整備充実へ向けて 国に対峙した地方自治体制は自立した自衛政策によって繁栄がもたらされる。 崖や高台の多い横浜市にとっては災害に際しての安全が護られねばならない。 土地の有効利用を促進して市民の公共支出を当てにしない自己資金での整備が不可欠である。国の法律に縛られない条例の制定、適用の見直しで解決を計りたい。 住宅系用途地域の利用深度化のための具体的事項を考えたい。</p> <p>①高台の多い横浜市の普通住宅は道路からの階段を登った上にある。横浜市の条例は新築・増築には道路からの幅員が3m必要である。実態は幅員1m余りの例がある。 車の横付けができず資材は手運びで運搬される。工事費用は割高である。幅員拡張が出来ず、転居もままならずに住居を続ける。狭隘な敷地で多世帯住宅はできない。 横浜市が市民を増やすために個人が自己資金を積み立てて新築する事が望ましい。 新築や改築の工事費用支出で工事業界は潤う。景気浮揚や税収増に寄与する。 幅員が狭い道路でも条例改正を行い実情に応じた利用の促進が望まれる。 加えて災害や火災防除のために樹木の伐採をしない敷地整備を呼びかけ環境浄化を計る。</p> <p>②市民の保有する擁壁の保全がされているものについて調査し状況を確認する事で例えば高さが5m以上のものについても安全性が認められれば継続使用を認めたい。 特に道路に面した擁壁で行政の指導したものについては居住者が代わっても勾配変更や高さの引下げをしないように関係条例の改正を行い居住敷地の保全を認める。</p> <p>③道路に面さない住宅の保有する擁壁については個別に調査し状況を確認する事で安全性を確保する。 強固さの確保が認められれば一律に既存不適格の判定をしない。 斜面崩壊を防ぐ勾配保持は擁壁毎に強度を確認する。2人1組で10人を担当として年間400件の調査、承認をして地震や降雨による被害を減らすことが出来よう。 上記三つの事項に関係する条例改正は横浜市と選出されている市議員等の理解と協力によって推進されよう。 肝要なのは市民の持てる力と自主性の尊重であり、市民の資金力の借るように生活意欲の向上に他ならない。 安全な生活への推進は行政による理解と支援により支えられる。市財政に負担をかけない仕組みを構築したい。 早期に条例改正をして実行する。一部からでも出来ることからの実現が評価されよう。</p>	<p>今回は「郊外住宅地の魅力向上」等の視点を中心に用途地域等の見直しを行うこととしており、御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>
2	<p>私は神奈川県川崎市に、宅地を所有している者です。 私の宅地は1種住居地域建蔽率60%容積率200%となっておりますが、南側は商業建蔽率80%容積率400%です。このため最近では高層ビルが林立し、もはや住居地域とするよりは、近隣商業建蔽率80%容積率400%に変更するべきであると思っております、これを変更しないのは今となっては不公平です。</p>	<p>今回の用途地域等の見直しでは、安全・安心なまちづくり、ゆとりある住空間の創出の視点から、容積率80%及び建蔽率50%を指定した第一種低層住居専用地域のうち、比較的小規模な敷地に築年数が経過した住宅が建ち並ぶ街区が特に多い地区に限定し、指定容積率を80%から100%に緩和することで、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る、ゆとりある住空間の創出を図っていきたくと考えています。 なお、具体的な地区に関する御意見は今後の見直しの参考とさせていただくとともに、基本的考え方(案)の内容について一部加筆しました。</p>
3	<p>○下記の地域は、現在「工業地域」ですが、「準工業地域」への変更を要望します。 ○対象地域 ・戸塚区上矢部町の北東部 ・県道瀬谷柏尾道路に接したところ、上矢部インターからスーパーOKまでの間 ・北道部の阿久和川と、その西側は丘陵の尾根部に囲まれた狭い区域</p> <p>○理由 ・この地域は「工業地域」となっていますが、現在はたくさんの住民が居住しているところ。大型マンションも3軒立ち並び、その総戸数は636戸に及びます。まさに住宅区域です。一方で、工場等大きな建物はありません。 ・現在、この地域のゴルフ練習場跡地に巨大な倉庫の建設計画が起きて住民と開発業者で意見のやり取りをしていますが、誠意のある対応をして頂けない状態です。住民は今でさえ渋滞が激しい県道瀬谷柏尾線の更なる渋滞悪化や、大型倉庫の火災等の懸念で、大きな不安を抱えています。 ・県道瀬谷柏尾線は車道の幅が7mと狭く、渋滞時は緊急車両の往来も苦労している状態です。 ・この区域は、実態として住居地域という状況ですので、「工業地域」からの変更を希望します。</p>	<p>今回は「郊外住宅地の魅力向上」等の視点を中心に用途地域等の見直しを行いますが、具体的な地区に関する御意見は今後の見直しの参考とさせていただくとともに、基本的考え方(案)の内容について一部加筆しました。</p>
4	<p>広報よこはま特別号 今回の見直しのポイント2の第一種低層住居専用地域の指定容積率の緩和について申し上げます。 私の居住する港南区日野南地区は、「広報よこはま特別号」に例示されているのと同じ建蔽率50%で容積率が80%です。 我が家も敷地が100㎡なので、建物の老朽化による建て替えを検討していますが、容積率の制限により現状と同じ、手狭な住宅環境は改善出来ません。 今回の見直しによって容積率が緩和し、少しでも住みやすい家の改善につながる事を願って止みません。(容積率が100%になっても敷地空間は狭小化しない) 子供たちが泊まりがけで家に来て安心して迎えられるだけの部屋の広さを持ち、親子がお互いに気兼ねなく暮らしていける居住スペースが確保できるように、ぜひとも早急に容積率を緩和(少なくとも敷地が100㎡以下は原則100%に)していただきたいと切に思います。</p>	<p>ご賛同の御意見をいただき、ありがとうございます。 今回の用途地域等の見直しでは、安全・安心なまちづくり、ゆとりある住空間の創出の視点から、容積率80%及び建蔽率50%を指定した第一種低層住居専用地域のうち、比較的小規模な敷地に築年数が経過した住宅が建ち並ぶ街区が特に多い地区に限定し、指定容積率を80%から100%に緩和することで、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る、ゆとりある住空間の創出を図っていきたくと考えています。 なお、具体的な地区に関する御意見は、今後の見直しの参考とさせていただきます。</p>

提出方法【持参：8通】

番号	意見の要旨	市の考え方
5	<p>用途地域等の指定及び見直しの基本的考え方(案)を見たが、複雑で難解。18枚もつともらしく書いてあるが、その話を市民に納得して貰おうと言う姿勢が感じられなく、横浜市行政の不親切さ、冷たさを感じる。(書類配布のみ)</p> <p>18枚もある多岐に渡る内容なら、説明会を開くべき。(その地域、用途毎に双方向的に)</p> <p>年末年始の一番忙しい時期に意見募集をするのは非常識だし意図的に思えてしまう。(はい、意見はありませんでした?)</p> <p>意見を聞く前に、まず対話、誠意ある説明会を行ってから意見募集だと思ふ。市民を蔑ろにする行ためて不快である。</p>	<p>本意見募集は、見直しの候補地区の素案(案)の作成に先立ち、見直しの考え方(方向性)に関して広く市民の皆様等から御意見をお聞きすることを目的として実施しましたが、内容が分かりづらいというご指摘について、まずお詫び申し上げます。</p> <p>また、本意見募集は「横浜市パブリックコメント実施要綱」に基づくパブリックコメント手続の対象ではありませんが、広く市民の皆様等からご意見を求める趣旨から、同要綱を準用して募集期間や周知方法を決定いたしました。</p> <p>【募集期間:30日】</p> <p>【周知方法:見直しの概要について広報よこはま特別号を作成し、新聞折り込みや市内主要駅等設置のPRボックス及び窓口(都市計画課、市民情報センター、各区区政推進課広報相談係)での配布、横浜市ホームページでの掲載による周知】</p> <p>今後、具体的な見直しの候補地区の素案(案)を公表する際には、併せて市民説明会を開催する予定としており、市内における土地利用上の様々な課題等について調査・分析を行ってきたこれまでの検討経過もあわせてご説明の上、市民の皆様のご理解をいただきながら手続を進めていきたいと考えています。市民説明会の具体的な日時や開催地等につきましては、決定次第、広報紙等でお知らせさせていただきます。</p> <p>なお、御意見は今後の見直しの参考とさせていただくとともに、基本的考え方(案)の内容について一部加筆しました。</p>
6	<p>私は神奈川県台町に、宅地を所有している者です。</p> <p>私の宅地は1種住居地域建蔽率60%容積率200%となっておりますが、南側は商業建蔽率80%容積率400%です。このため最近が高層ビルが林立し、もはや住居地域とするよりは、近隣商業建蔽率80%容積率400%に変更するべきであると思ふ、これを変更しないのは今となっては不公平です。</p>	<p>今回の用途地域等の見直しでは、安全・安心なまちづくり、ゆとりある住空間の創出の視点から、容積率80%及び建蔽率50%を指定した第一種低層住居専用地域のうち、比較的小規模な敷地に築年数が経過した住宅が建ち並ぶ街区が特に多い地区に限定し、指定容積率を80%から100%に緩和することで、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る、ゆとりある住空間の創出を図っていききたいと考えています。</p> <p>なお、具体的な地区に関する御意見は今後の見直しの参考とさせていただくとともに、基本的考え方(案)の内容について一部加筆しました。</p>
7	<p>私は神奈川県台町に、宅地を所有している者です。</p> <p>私の宅地は1種住居地域建蔽率60%容積率200%となっておりますが、南側は商業建蔽率80%容積率400%です。このため最近が高層ビルが林立し、もはや住居地域とするよりは、近隣商業建蔽率80%容積率400%に変更するべきであると思ふ、これを変更しないのは今となっては不公平です。</p>	<p>今回の用途地域等の見直しでは、安全・安心なまちづくり、ゆとりある住空間の創出の視点から、容積率80%及び建蔽率50%を指定した第一種低層住居専用地域のうち、比較的小規模な敷地に築年数が経過した住宅が建ち並ぶ街区が特に多い地区に限定し、指定容積率を80%から100%に緩和することで、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る、ゆとりある住空間の創出を図っていききたいと考えています。</p> <p>なお、具体的な地区に関する御意見は今後の見直しの参考とさせていただくとともに、基本的考え方(案)の内容について一部加筆しました。</p>
8	<p>私は神奈川県台町に、宅地を所有している者です。</p> <p>私の宅地は1種住居地域建蔽率60%容積率200%となっておりますが、南側は商業建蔽率80%容積率400%です。このため最近が高層ビルが林立し、もはや住居地域とするよりは、近隣商業建蔽率80%容積率400%に変更するべきであると思ふ、これを変更しないのは今となっては不公平です。</p>	<p>今回の用途地域等の見直しでは、安全・安心なまちづくり、ゆとりある住空間の創出の視点から、容積率80%及び建蔽率50%を指定した第一種低層住居専用地域のうち、比較的小規模な敷地に築年数が経過した住宅が建ち並ぶ街区が特に多い地区に限定し、指定容積率を80%から100%に緩和することで、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る、ゆとりある住空間の創出を図っていききたいと考えています。</p> <p>なお、具体的な地区に関する御意見は今後の見直しの参考とさせていただくとともに、基本的考え方(案)の内容について一部加筆しました。</p>

	意見の要旨	市の考え方
1	人口減少社会に備えて、また、地域経済活性化の為に鉄道駅より徒歩10分圏内の農業振興地域の農地は宅地化すべきである。	今回は市街化区域内に指定している用途地域等の見直しに関して市民意見募集を行ったものであり、農業振興地域の土地利用について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、御意見は今後の参考とするとともに、関係部署にも共有します。
2	『商業地域内での低周波音圧に対するコンプライアンス制定』 鶴見区鶴見中央1丁目（商業地域）にある、建造物屋上にある機械設備から、一日一晩中稼働時間関係なく継続的な低周波音圧が発生、頭痛や後頭部が圧迫されて気持ち悪くなりよく眠れなく気分がイライラする。一般的な大規模工事や解体工事でも騒音、振動等の稼働時間が制限されているのです。低周波音圧被害のためにも制限をかけてください。 （商業地域）です、低周波音圧発生源が5階建て建物の屋上らしいので普通はなかなかわかりづらいです。同様の被害者もいるのではないのでしょうか。音圧は何しろ遠くまで届きます。 コンプライアンスの制定されることをお願いします。	今回は「郊外住宅地の魅力向上」等の視点を中心に用途地域等の見直しを行うこととしており、御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。
3	時代と社会の変化に柔軟に対応した都市計画策定のために、見直しのプロセスを設計し、そこで行われる意思決定について可視化する取り組みはとても良いと思います。今回の見直しについて、横浜市が投資した交通インフラ（道路網・鉄道網）の投資効率を向上させるという視点を打ち出すことを期待させていただきます。 例えば、横浜市営地下鉄の片倉駅には、他の駅と比較して「市街化調整区域」が多数存在しており、バスターミナルを有し、六角橋方面や、羽沢町・新横浜方面へのアクセスの良さがあるにもかかわらず、それらを十分に発揮できていない状況にあると思います。 市街化調整区域は、そもそも今回の「用途地域等」の見直しの直接的な対象ではないにせよ、都市計画という全体像のなかで密接に連携してほしいと願っております。 また、片倉町には城郷高校があるものの、駅からの通学路の整備が遅れており、防犯上も生徒たちの安全を確保が課題になっています。教育の観点から土地活用を見直し、より魅力的な地域となってほしいと願っています。 また、城郷高校周辺の農地・山林を活用することは、羽沢町・菅田町を結ぶあらたな道路（歩行者の安全を確保したうえで、少なくとも車2台が安全にすれ違うことができる道幅）を整備することになり、水道道・新横浜通り・上麻生線の渋滞緩和に大きく貢献するものと考えます。 新横浜の篠原側の山林開発も社会インフラ（教育機関・駅への人や車両のアクセス）を考慮した統一的な見直しのないまま、個別に進んでいってしまっている以上、片倉町は横浜中心部に非常に近い位置で、横浜市の理想とする都市計画を広範囲で実現できうる、最後の好立地であると考えています。	ご賛同の御意見をいただき、ありがとうございます。 今回は市街化区域内に指定している用途地域等の見直しに関して市民意見募集を行ったものであり、市街化調整区域から市街化区域への編入について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、御意見は今後の参考とさせていただきます。
4	神奈川県横浜市青葉区の閑静な住宅地に住んでいます。 この辺りは、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域により住環境を保護する目的とする地域です。コンビニ、クリニック、小さなケーキ屋さん、クリーニング屋などが認められています。 しかしながら横浜市青葉区にあるコーヒーチェーン店は住宅地でドライブスルーを営業し近隣住民の暮らしと命を脅かしています。 ここはあざみ野第二小学校、そして私立の慶應義塾横浜初等部が近所にあり子供の通学路になっています。近隣の保育園児たちの散歩コースでもあります。 しかし、他府県ナンバーのドライブスルー客が歩行者を無視して店舗に入っていくため歩行者が危険にさらされています。 また、ここはバス通り（東急バス）でもあります。 しかし、ドライブスルーの渋滞によりバスの運行が遅延しております。 出口の隣には小児科、内科のクリニックがあり高齢者や赤ちゃんを連れたお母さんが歩道を利用しています。しかし、ドライブスルー客が片手にドリンクをもって片手運転あるいはドリンクを飲みながらの危険運転で右左折しており歩行者が大変怖い思いをしています。 さらに出口ではドライブスルー客による飲食のポイ捨てなども見られます。 ドライブスルーの入り口は右折入庫禁止、出口でも右折禁止で左折のみになっていますが、ほとんどの客はこれを守っていないため近隣住民、東急バスが迷惑をしています。 事故も実際に起きています。 ドライブスルーは、商業地域、幹線道路、国道沿いで営業していただきたいです。 近隣の江田駅にコメダ珈琲がありますかドライブスルーはしていません。 そのため渋滞はなく、ドリンク片手の危険運転もありません。ポイ捨てもありません。 住宅地にカフェを作る場合は、コメダ珈琲のようにコーヒーは店内でゆっくり飲んでほしいと感じます。 住環境が保護されず、住民の命と暮らしが脅かされています。 神奈川県内にある第一種・第二種低層住居専用地域ではドライブスルーを禁止していただくよう提言させていただきます。 住民の命と暮らしをどうかどうか守っていただきたく強く強くお願いいたします。	郊外住宅地の魅力向上の視点から、第二種低層住居専用地域では建築基準法に規定する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の誘導を図ります。 チェーン店の立地やドライブスルーの制限に関する御意見については、関係部署とも共有します。（具体的な建築物の用途の制限は建築基準法により規定されており、特定の建築物の用途、営業形態等を用途地域で制限することはできません。）

	意見の要旨	市の考え方
5	<p>旧上瀬谷通信施設から泉ゆめが丘地区をつなぐ市内環状4号線は、これから大きく発展が予想され、実際に交通量もずいぶん増えてきたようです。なので沿道には市街化調整区域内であってもコンビニだけでなく、地域住民やドライバーさんたちが利用できるファミリーレストランなども出店できるような法整備を望みます。</p>	<p>今回は市街化区域内に指定している用途地域等の見直しに関して市民意見募集を行ったものであり、市街化調整区域の土地利用については本意見募集の内容に直接関係するものではありませんが、具体的な地区に関する御意見は今後の参考とさせていただきます。</p>
6	<p>建蔽率40%容積率80%の地域ですが、建蔽率角地緩和と同様、容積率角地緩和の創設をお願いいたします。</p>	<p>今回の用途地域等の見直しでは、安全・安心なまちづくり、ゆとりある住空間の創出の視点から、容積率80%及び建蔽率50%を指定した第一種低層住居専用地域のうち、比較的小規模な敷地に築年数が経過した住宅が建ち並ぶ街区が特に多い地区に限定し、指定容積率を80%から100%に緩和することで、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る、ゆとりある住空間の創出を図っていきたくと考えています。 具体的な地区に関する御意見は今後の見直しの参考とさせていただくとともに、基本的考え方(案)の内容について一部加筆しました。</p>
7	<p>今回の見直しの趣旨に全面的に賛成します。併せて、小菅ヶ谷4丁目、本郷台1～4丁目、飯島町に跨る第1種低層住居専用地域を第2種低層住居専用地域に変更することを提案します。 これまでにこの区域内で2回引っ越し、合計で20年近く住んでいます。 住宅が固まっている場所から店舗がある通り沿いまで坂道になっているところが多いので、住宅地内部にコンビニエンスストア等の小規模店舗の出店の余地があれば、利便性が高まると思います。特に、本郷台中央公園から小菅ヶ谷北公園および飯島交差点への2方面の通りにはバス停があるので、出店の可能性があると思います。 また、飯島市民の森周辺から笠間十字路方向に都市計画道路の計画があるので、その沿道(特に東側)に店舗等の施設展開の可能性を考えて見直していただきたいと思っています。</p>	<p>ご賛同の御意見をいただき、ありがとうございます。 今回の用途地域等の見直しでは、郊外住宅地の魅力向上の視点から、日用品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対象地区を選定し、「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」を行うことで、「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住宅地の形成を図っていきたくと考えています。 具体的な地区に関する御意見は、今後の見直しの参考とさせていただきます。</p>
8	<p>用途地域等の見直しそのものは異論ありません。 建物を新築、増改築等、用途変更されるときはしかるべき手続き(建築基準法に基づく確認申請や消防法令に基づく使用開始届出など)が必要ですが、ちゃんとやっていない建物関係者が多いです。制度が知られていないことが問題なのかもしれません。 よい機会なので、業界団体(不動産屋さん、プレハブ倉庫を扱う工務店さんも含め)に改めて法令関係手続きの徹底(お知らせでもよいです)をお願いします。 必要な設備が付いていなかったり無届けでやられると後々迷惑ですし、建物売買のときに未届物件を掴まされると資産価値が下がるなどデメリットもあると思うので。</p>	<p>ご賛同の御意見をいただき、ありがとうございます。 今回は「郊外住宅地の魅力向上」等の視点を中心に用途地域等の見直しを行いますが、業界団体への周知などに関する御意見は、今後の見直しの参考とさせていただきます。</p>
9	<p>準工業地域から住居地域への見直しのご提案です。 港北区の準工業地域である箕輪町1,2丁目、日吉6,7丁目ですが、巨大マンションなどでこのあたりの綱島街道から川崎市幸区までの間の住宅のニーズが非常に高まっている事が確認されました。 またこの住所での営業所の跡地に通常のマンション、そして戸建てが大変増えてきていると思います。 小学校を新規で建てるような急激な人口増に、小さい子供の横を重機が走り抜けていき、ひやっとする場面が目につくようになってきました。また景観があべこべになっている事も感じます。 そこでご提案ですがこの地を準工業地域から住居地域に見直しされてみてはいかがでしょうか。 今、非常に横浜日吉への居住のニーズの高まりを感じますし(賃貸業者のサイトでの日吉駅の検索率の高さや、実質値)、先々のグリーンライン鶴見延伸もあり、箕輪町1,2丁目、日吉5,6,7丁目の横浜日吉の需要がまだまだ高まると考えます。</p>	<p>工業系の用途地域を見直す場合、既存の工場等の操業環境に対する配慮に加え、既存不適格となる建築物を新たに生み出さないかどうか十分に確認する必要があります。そのため、建物用途がすべて住宅等に転換し、かつ住居系の用途地域の形態規制に変更しても土地利用上の支障が無いと考えられる地区の有無を確認しながら、慎重に検討していきます。 具体的な地区に関する御意見は、今後の見直しの参考とさせていただきます。</p>

	意見の要旨	市の考え方
10	<p>一中高については容積率150%ではなく200%にすると思います。お隣川崎市は一中高は容積率200%です。</p>	<p>今回の用途地域等の見直しでは、安全・安心なまちづくり、ゆとりある住空間の創出の視点から、容積率80%及び建蔽率50%を指定した第一種低層住居専用地域のうち、比較的小規模な敷地に築年数が経過した住宅が建ち並ぶ街区が特に多い地区に限定し、指定容積率を80%から100%に緩和することで、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る、ゆとりある住空間の創出を図っていききたいと考えています。 具体的な地区に関する御意見は今後の見直しの参考とさせていただくとともに、基本的考え方(案)の内容について一部加筆しました。</p>
11	<p>相鉄東急直通線の開通により、来年度以後交通利便性の向上に拍車がかかる港北区在住ではありますが、以下4点において課題を感じております。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 狭く、曲がった道路 狭く曲がった道路に車両や人、自転車が行き交い、交通事故の危険性を常日頃感じております。曲がった道路故の見通しの悪さおよび歩道の欠如が安全性を著しく阻害しています。 2. 崖地 いわゆるレッドゾーン近くに多数の住宅がある一方、個人住宅でできる崖対策には限界があり、100年に1度レベルの豪雨がいった際に安全性を危惧してしまいます。 3. 商業施設の少なさ シニア層が多い土地柄にもかかわらず、町内に商店が少なく、普段の買い物に不便が生じています。シニアが店まで遠出するが、上記1の道の狭さにより、交通安全性が阻害されています。 4. 保育施設の少なさ 0歳からであれば、入れる余裕はあるが、1歳からとなると保育園に入るのが難しいエリアだと感じます。今後の新路線開通により、人口増加が見込まれるため、更なる保育施設の不足が予想されます。 <p>上記4つの課題に対して、私個人が提言したい施策は以下となります。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 狭く、曲がった道路 道路の拡幅、直線化に対して必要な用地確保のため、用地提供した土地所有者には差し出した土地以上の容積・建ぺいの緩和など、何かしらのリターンを与えられる制度を期待します。そのような制度により、道路の拡幅、直線化をスムーズに実施してほしいと期待します。 2. 崖地 個人で行う崖地対策には限界があります。例えば、集合住宅であれば、大規模なコンクリート利用により崖地対策ができるものかと思えます。崖地対策を含んだ集合住宅の新築・建て替え・大規模修繕においては、容積緩和措置や税的優遇制度の実施を期待します。 3. 商業施設の少なさ 1で期待する道路の直線化、拡幅と並行し、直線化および拡幅できた道路の沿線上の用途地域を変更するなど、商業施設を容易に建設できる制度の構築を期待します。 4. 保育施設 新路線開通に伴う人口増加を見越し、集合住宅が増えてくる可能性もあるかと思えます。一般に開放された保育園や学童等を新築集合住宅に併設した場合は容積緩和を認めるなど、保育施設の拡充と住宅の拡充が並行できる制度の構築を期待します。 <p>港北区の新横浜駅南口、菊名駅周辺エリアは、一種低層住宅が広がりますが、その用途地域が故に交通利便性に対応した住宅集積を実現出来ず、人口を今一步増やしきれないと感じます。 交通利便性と住宅集積を両立した再開発が実施できた場合、担税力がある世代が多数流入し、横浜市の財政再建にも寄与するかと思います。 以上、よろしく願い申し上げます。</p>	<p>今回の用途地域等の見直しでは、郊外住宅地の魅力向上の視点から、日用品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対象地区を選定し、「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」を行うことで、「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住宅地の形成を図っていききたいと考えています。 また、安全・安心なまちづくり、ゆとりある住空間の創出の視点から、容積率80%及び建蔽率50%を指定した第一種低層住居専用地域のうち、比較的小規模な敷地に築年数が経過した住宅が建ち並ぶ街区が特に多い地区に限定し、指定容積率を80%から100%に緩和することで、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る、ゆとりある住空間の創出を図っていききたいと考えています。 今回の意見募集の内容に直接関係するものではない御意見も含め、今後の参考とさせていただきます。</p>
12	<p>長後街道から、中和田小学校周辺の一戸建てに住んで70年になります。しかし、建蔽率の件で以前に市役所に連絡したところ、何と建蔽率が未だに40%と言われました。すぐ、近くの住宅地は、60～80%と言われました。何故、未だに不平等が発生しているのか、怠慢なのか、調べないのか時代遅れが！！</p>	<p>今回の用途地域等の見直しでは、安全・安心なまちづくり、ゆとりある住空間の創出の視点から、容積率80%及び建蔽率50%を指定した第一種低層住居専用地域のうち、比較的小規模な敷地に築年数が経過した住宅が建ち並ぶ街区が特に多い地区に限定し、指定容積率を80%から100%に緩和することで、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る、ゆとりある住空間の創出を図っていききたいと考えています。 具体的な地区に関する御意見は今後の見直しの参考とさせていただくとともに、基本的考え方(案)の内容について一部加筆しました。</p>
13	<p>子供の人口が減っている中で、市(民)の資産の有効活用という意味で、廃校活用は重要だと思います。 一時期に住宅開発された地域にある学校は、廃校活用にあたり、用途地域が第一種低層住居専用地域にあることも多く、建築物の用途規制が厳しいことが、活用の妨げになっているようです。 ぜひ、今回の用途地域見直し2(1)にある第二種低層住居専用地域や特別用途地区の指定を積極的に活用し、廃校活用しやすくしてください。 また、2(2)にある協働・共創の視点で、機動的かつ柔軟な用途地域の見直しを図ってください。</p>	<p>ご賛同の御意見をいただき、ありがとうございます。 今回は「郊外住宅地の魅力向上」当の視点を中心に用途地域等の見直しを行いますが、廃校活用や協働・共創の視点に関する御意見は、今後の見直しの参考とさせていただきます。</p>

	意見の要旨	市の考え方
14	<p>近隣の戸建て住宅は築20年～30年を経過している。 建て替え需要も多い。 その際、二世帯住宅も選択できるよう容積率、高さ制限の緩和を望む。 若い年代層の増加により地域が活性化できると思う。</p>	<p>ご賛同の御意見をいただき、ありがとうございます。 今回の用途地域等の見直しでは、安全・安心なまちづくり、ゆとりある住空間の創出の視点から、容積率80%及び建蔽率50%を指定した第一種低層住居専用地域のうち、比較的小規模な敷地に築年数が経過した住宅が建ち並ぶ街区が特に多い地区に限定し、指定容積率を80%から100%に緩和することで、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る、ゆとりある住空間の創出を図っていきたいと考えています。 御意見は今後の見直しの参考とさせていただきます。</p>
15	<p>1)「用途地域等の指定及び見直しの基本的な考え方」は理解できました。現在、居住している緑園都市は郊外住宅地であると理解し、3ページ下段に記述されている用途地域の見直しの視点は正しく捉えていると思います。 緑園都市地区は、20年～30年前にこの地域に転居してきた方々が多くおられ、そのジェネレーションの方々による高齢化が進み、他方、子供たちの減少は明らかです。一戸建ての空き家やアパートでの高齢者一人暮らしの方々も増えてきています。 2)具体的な取組として「現在指定している全ての第一種低層住居専用地域のうち、概ね 80ha 以上のまとまりのあるエリアの中から、多様な機能が立地するまちづくりを誘導する対象地区を選定する。」アイデアは良いと思います。 3)具体化に向けて(要望) 具体化の際には、地域住民の方々、例えば区の職員・地域区議会議員・当該地区の自治会代表者と連携を密にお取りいただき、青写真・実工程など共同企画・具体化に向けた取り組みをお願い致します。市の方々の”今回の考え”が具体的に地域にどう反映されていくのか、その過程・プロセスを明らかにし、地域の方々が参加できるよう、またこの企画・実現に区・区議がどう連携頂けるのか伝わりやすくなれば、数年に渡る事業が持続可能なものになっていくと考えます。</p>	<p>ご賛同の御意見をいただき、ありがとうございます。 今回は「郊外住宅地の魅力向上」当の視点を中心に用途地域等の見直しを行いますが、地域の様々な主体と密に連携しながら取組を進めていくべきとの御意見は、今後の見直しの参考とさせていただきます。</p>
16	<p>東山田駅周辺に50年以上住んでいます。家の周りの田畑が、資材置き場、駐車場、荒地に変わり、雑然とした環境になっています。 東山田駅が出来てお陰様で便利にはなりましたが、雑然とした環境は変わらないどころか、資材置き場や大型トラックの駐車場も増え、怖い思いをしています。高齢者施設、幼稚園、障害者施設などもあるので非常に危険です。せつかくの駅近なので、人々が安心して便利な生活を送れる街にすべきと思います。増え続ける高齢者社会のため、また公共の交通機関を利用しCO2排出量を減らすためにも、駅周辺は住環境を整えるべきです。安全のためにも資材置き場やトラック駐車場は駅から離れた場所にすべきです。耕作放棄地が多いですが大地主は農業をやる気力はなく、市街化調整区域が外れて、高く土地が売れるのを待っているようなので、それが産廃置き場や大型トラック駐車場として貸し出されるので、雑然とした治安の悪い汚い住環境に拍車をかけています。早く街の整備に舵を切ってください。東山田駅にスーパーが出来たらとても便利になりありがたいです。せめて東山田駅から半径500mは、駅近を最大限に活かすべく、整備を早急に進めて頂けますよう宜しくお願いします。今回こそは線引きが見直されることを切に祈っております。</p>	<p>今回は市街化区域内に指定している用途地域等の見直しに関して市民意見募集を行ったものであり、市街化調整区域の土地利用については本意見募集の内容に直接関係するものではありませんが、具体的な地区に関する御意見は今後の参考とさせていただきます。</p>
17	<p>「用途地域等の指定及び見直しの基本的考え方(案)」4ページ 「① 郊外住宅地の魅力向上の視点【具体的な取組】取組その2 特別用途地区の指定」 ・生活利便性の向上に対するニーズ等を踏まえながら、対象地区の中から延べ床面積200～250㎡程度の日用品店舗や職住近接を図る施設、並びに延べ床面積 150㎡以下の喫茶店等の立地誘導がふさわしい地域を選定し、特別用途地区を指定する。 ***** 第二種低層住居専用地域では、低層住宅地としての良好な住環境の維持保全を図りつつ、地域住民の日常生活圏に配慮し、小規模な日用品販売店舗等の立地を許容する区域に指定する。 とあります。 第二種低層住居専用地域に、コンビニ、クリニック、小さなケーキ屋さん、個人経営の和食店などはいいと思いますが、チェーン店などのカフェはやめていただきたいです。現実に横浜市青葉区に、コーヒーチェーン店が約5年前にオープンしました。 これにより近隣住民は大変迷惑を被っています。 住民の暮らしを脅かすほどの他府県ナンバーの客たちが大勢来ていて迷惑をしています。渋滞、騒音、ポイ捨て、迷惑駐車、爆音などで住民の暮らしが守られません。 良好な住環境が維持されなくなりました。 アメリカは車社会ですから、ドライブスルーの需要があるかもしれません。しかし、第二種低層住居専用地域でドライブスルーを営業すれば自ずと近隣住民の住環境は維持されないと理解できるかと思います。ドライブスルーは、商業地域や幹線道路沿いで行っていただきたいです。第二種低層住居専用地域でのドライブスルーは禁止してください。コメダ珈琲のようにコーヒーは店内で飲むカフェなら良いと思いますが、ドライブスルーやデッキでのカフェは第二種低層住居専用地域では反対です。コーヒーチェーン店を例に第二種低層住居専用地域でのドライブスルーを反対します。片手運転の助長になり事故につながります。実際にここでは事故が多発しています。住環境の維持と住民の命のためにドライブスルーは第二種低層住居専用地域では反対します。条例で第二種低層住居専用地域でのドライブスルーを禁止してください。</p>	<p>御意見でもいただいたとおり、郊外住宅地の魅力向上の視点から、第二種低層住居専用地域では建築基準法に規定する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の誘導を図ります。 チェーン店の立地やドライブスルーの制限に関する御意見については、関係部署とも共有します。(具体的な建築物の用途の制限は建築基準法により規定されており、特定の建築物の用途、営業形態等を用途地域で制限することはできません。)</p>
18	<p>グリーンライン川和町駅ができ、駅周辺(西地区)の再開発事業も来年度に終了するとのこと。私の家は市が尾方面県道12号上麻生線に面した場所にあります。駅より徒歩3分の所にありますが現在は一種低層で調整区域です。建物も老朽化しており、建て替えを検討しているのですがせつかく駅前周辺にスーパーマーケット等ができて発展しても、現状の用途地域では思う様に建築が出来ません。できれば駅周辺及び商業地域近隣に有効的に建築可能な用途地域に見直しを検討したいと思います。</p>	<p>今回は市街化区域内に指定している用途地域等の見直しに関して市民意見募集を行ったものであり、市街化調整区域の土地利用について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、具体的な地区に関する御意見は今後の参考とさせていただきます。</p>

	意見の要旨	市の考え方
19	<p>横浜市磯子区栗木3丁目は一つに分譲地となっていますが、第1種低層住居専用地域で建ぺい率が40%、容積率80%です。ここは高齢化が進み2世帯住宅等をすすめるにあたっては建ぺい率、容積率を緩和した方が良いと思います。また、高齢化で家を処分した場所には新しく若い家族も引っ越してきているが、最低土地面積のルールがあることから、今後世代交代をすすめるうえで建ぺい率、容積率の緩和が必要だと思います。あと、もう少し住宅地域周辺にスーパーがあると高齢者、若い世代の家族共に便利のため、スーパーがほしいです。</p>	<p>今回の用途地域等の見直しでは、安全・安心なまちづくり、ゆとりある住空間の創出の観点から、容積率80%及び建蔽率50%を指定した第一種低層住居専用地域のうち、比較的小規模な敷地に築年数が経過した住宅が建ち並ぶ街区が特に多い地区に限定し、指定容積率を80%から100%に緩和することで、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る、ゆとりある住空間の創出を図っていきたいと考えています。</p> <p>また、郊外住宅地の魅力向上の観点から、日用品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対象地区を選定し、「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」を行うことで、「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住宅地の形成を図っていきたいと考えています。</p> <p>具体的な地区に関する御意見は今後の見直しの参考とさせていただきますとともに、基本的考え方(案)の内容について一部加筆しました。</p>
20	<p>「用途地域等の指定及び見直しの基本的考え方(案)」3ページ 「1 用途地域等の見直しを進める上での基本姿勢 (5)用途地域等の柔軟かつ機動的な見直し」について 横浜市青葉区にコーヒーチェーン店が営業しています。 第二種低層住居専用地域ですが、ドライブスルーを営業しており近隣住民は迷惑をしています。 用途地域の見直しの際には、第二種低層住居専用地域にドライブスルーを禁止するように定めていただきたいです。 渋滞、危険運転などが横行しています。 コロナ禍でドライブスルー需要が増え、住宅地に他府県ナンバーの車が多数来ており渋滞しています。 出口では、ドリンク片手で右左折しており危険すぎます。 コロナ禍でフードデリバリーサービスなどの配達員も毎日ひっきりなしにきています。彼らは、信号無視、歩道をエンジンかけたまま走行など危険運転の横行。 出口からバイクで入ることも多いです。 住環境が脅かされています。 第二種低層住居専用地域には、チェーン店やドライブスルーなどの店舗はやめていただきたいです。 365日朝7時から夜10時迄営業しているため正月も騒音で苦しみます。朝は子供たちの通学時間にドライブスルー客が押し寄せ歩道を子供たちが安心して歩けません。歩行者を無視して店内に入る客が大勢います。 小さなパン屋さんケーキ屋さんなどは第二種低層住居専用地域に作ってほしいです。ドライブスルーは少なくとも禁止してください。</p>	<p>御意見でもいただいたとおり、郊外住宅地の魅力向上の観点から、第二種低層住居専用地域では建築基準法に規定する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の誘導を図ります。</p> <p>チェーン店の立地やドライブスルーの制限に関する御意見については、関係部署とも共有します。(具体的な建築物の用途の制限は建築基準法により規定されており、特定の建築物の用途、営業形態等を用途地域で制限することはできません。)</p>
21	<p>これ以上、自然を無くさないようにする事を基本的な考えとして見直しをしてほしい。 温暖化を防ぐためには、二酸化炭素の削減が必要。そのための対策の一つとして、緑を増やす事だと思います。人口が減ってきているのに、これ以上自然を壊して住宅を建てる必要は無い。空き家も多いので、それらが活用できるような仕組みを作って欲しい。</p>	<p>今回の用途地域等の見直しでは、商業系の用途地域に対して緑化地域を指定し、緑のさらなる創出を図っていきたいと考えています。また、この他にも生産緑地や特別緑地保全地区の指定など、緑の創出に資する従来の取組についても引き続き推進していきます。 御意見は今後の参考とさせていただきます。</p>
22	<p>用途地域の見直しの際に、是非以下の現実を知っていただきたく提案させていただきます。 横浜市青葉区にコーヒーチェーン店ができました。 ここは第一種・第二種低層住居専用地域をメインにした閑静な住宅地です。 近隣には慶應義塾横浜初等部やあざみ野第二小学校があります。 コーヒーチェーン店の隣には小児科、内科などのクリニックもあります。 しかしながらドライブスルーを営業しているため他府県ナンバーの客が大勢押し寄せ朝から夜まで渋滞しています。 さらに改造車などが車で来るため爆音や騒音に悩まされています。出口ではドリンク片手の危険運転も見られます。交差点付近に路駐してドリンクを購入する客など迷惑客が多く住民の暮らしは守られません。 第二種低層住居専用地域は住環境を保護するための地域だと思いこの地に家を建てました。コーヒーチェーン店を第二種低層住居専用地域に許可するのはやめていただきたいです。 カフェは店舗内でゆっくり飲んでほしいです。 ドライブスルーに関しても、幹線道路や商業地域で営業をし、第二種低層住居専用地域ではドライブスルーは禁止してください。 第二種低層住居専用地域での住民の暮らしが脅かされ毎日とても迷惑しています。この現状を知っていただき、早急に第二種低層住居専用地域でのドライブスルーの禁止を条例で定めていただきたく。ドリンク片手の危険運転で子供や高齢者の命が脅かされています。ドライブスルーは片手運転を助長しています。住宅地では禁止してください。 365日朝から晩まで営業しているため、正月でも行列ができ住民は静かな正月が迎えられない現状です。 このことを是非知っていただき、第二種低層住居専用地域でのチェーン店、ドライブスルーの禁止を条例で定めていただきたく希望します。</p>	<p>郊外住宅地の魅力向上の観点から、第二種低層住居専用地域では建築基準法に規定する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の誘導を図ります。 チェーン店の立地やドライブスルーの制限に関する御意見については、関係部署とも共有します。(具体的な建築物の用途の制限は建築基準法により規定されており、特定の建築物の用途、営業形態等を用途地域で制限することはできません。)</p>

	意見の要旨	市の考え方
23	<p>2点意見があります。</p> <p>1. 駅に近い市街化調整区域の、市街化区域への移行 特に市営地下鉄沿線において、駅から15分圏内にも関わらず市街化調整区域となっている地域が多くあります。せつかく駅に近いにも関わらず田んぼが広がっていたり、結局車で買い物に出かけることも多く不便なことが多いです。また駅に近いという恩恵を受けているにも関わらず、都市計画税を支払っていない方々が多くいることに不公平感も感じます。 駅から徒歩15分圏内、必要であればそれ以上のいわゆる徒歩圏は市街化区域として、歩いて暮らせる街づくりをお願いしたいです。</p> <p>2. 市街化調整区域の公園化 市街化調整区域に空地だったり、後継ぎがない農地があると思います。そういった地域は、ぜひ公園として活用してほしいです。私の住んでいる新吉田東3丁目(最寄り駅は高田駅)も、近くに市街化調整区域はあるのですが、一方で公園が極端に不足しています。緑はあるのに公園が無いことにもどかしさを感じます。 緑の維持は大切だと思いますが、公園という形で市民にも開放された緑の実現をお願いします。</p>	<p>今回は市街化区域内に指定している用途地域等の見直しに関して市民意見募集を行ったものであり、市街化調整区域の土地利用については本意見募集の内容に直接関係するものではありませんが、具体的な地区に関する御意見は今後の参考とさせていただきます。</p>
24	<p>陣が下溪谷と西谷浄水場に挟まれた、第一種低層住居専用地域に居住しています。豊かな緑地のおかげで窓を開けるだけで心地よい風が通り抜け、クーラーのスイッチも来客用に3回つけただけで今年の夏も凌ぐことが出来ました。畑や谷間の緑の力は偉大です。 一方、50年程過ぎた100坪ほどの分譲地は代替わりで空き家が増え、最低面積をぎりぎり確保し3棟の住宅に建替えられ、植栽のスペースもなくコンクリート化。窓は小さく隣棟間隔も狭く、クーラーに頼らざるを得ません。コンクリートと緑地の地表の温度は60度と30度の違いです。敷地の細分化はやめて、緑化を進めないと地球は荒れます。指定容積率の80%から100%への緩和は反対です。また、最低敷地面積100平方メートルも庭木が植えられるほど広げてほしいです。</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、建築物の形態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。 しかしながら、第一種低層住居専用地域のうち、容積率80%及び建蔽率50%を指定した地域においては、比較的小規模な敷地に築年数が経過した住宅が建ち並ぶ街区が相応に存在していることも確認しており、こうした一部の地域に限定して容積率を緩和することは、建て替えの促進や防災性の向上等の面で一定の効果があると考えます。 御意見は今後の見直しの参考とさせていただくとともに、基本的考え方(案)を一部修正しました。</p>
25	<p>買い物難民を出さない為にも、現在郊外に広がっている住宅街内に日用品を帰る商店やカフェ、病院や郵便局等々の建物を建てることは大賛成です。 しかしながら、もうこれ以上は緑地を減らさないでください。 緑や自然を壊してまでの土地開発はいらないです。 どんなに面積が広くても、反対に狭くても緑地保存に力を入れて欲しいです。 むしろ、空き家対策に力を入れるべきではないかと思えます。今ある空き家の調査は済まれていると思えますので、そこをリノベーションしたり、お店にしたり、再開発用地にしたり… 近くで介護できたり、二世帯住居も嬉しいです。 これからの横浜市は【空き家対策】に力を注ぐべきと考えます。</p>	<p>ご賛同の御意見をいただき、ありがとうございます。 今回の用途地域等の見直しでは、第一種低層住居専用地域における生活利便性の向上を図るため、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を行う考えですが、これによる一つの効果として空き家の有効活用も視野に入れており、関連する住宅政策等とも連携を図りながら進めてまいります。 また、今回の用途地域等の見直しでは、商業系の用途地域に対して緑化地域を指定し、緑のさらなる創出を図っていきたくと考えているほか、生産緑地や特別緑地保全地区の指定など、緑の創出に資する従来の取組についても引き続き推進していきます。 いただいた御意見は今後の見直しの参考とさせていただくとともに、基本的考え方(案)の内容について一部加筆しました。</p>
26	<p>例えば、「工業専用地域」は、重工業業界の産業構造の変化に伴い縮小や再編が行われている。ここを市場や大規模な公園を伴った中層ないしは高層住宅団地を造成できるよい。郊外の「市街化調整区域」の扱いであるが、その一部を用途地域に指定して、第一種ないしは二種の低層住居専用地域にするのはどうでしょうか。</p>	<p>今回は「郊外住宅地の魅力向上」等の視点を中心に用途地域等の見直しを行います。工業専用地域に関する御意見は今後の見直しの参考とさせていただくとともに、基本的考え方(案)の内容について一部加筆しました。 なお、今回は市街化区域内に指定している用途地域等の見直しに向けて市民意見募集を行ったものであり、市街化調整区域から市街化区域への編入について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、御意見は今後の参考とさせていただきます。</p>
27	<ul style="list-style-type: none"> 港北区の綱島街道東側(日吉駅から南東側)の準工業地域は既にほとんどがマンションに建て替わっています。住居専用地域への変更を検討いただきたいです。 日吉駅から綱島駅にかけてボール遊びのできる公園や遊歩道があるといいです。 	<p>工業系の用途地域を見直す場合、既存の工場等の操業環境に対する配慮に加え、既存不適格となる建築物を新たに生み出さないかどうか十分に確認する必要があります。そのため、建物用途がすべて住宅等に転換し、かつ住居系の用途地域の形態規制に変更しても土地利用上の支障が無いと考えられる地区の有無を確認しながら、慎重に検討していきます。 具体的な地区に関する御意見については、今後の見直しの参考とさせていただきます。</p>
28	<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、反対です。 静かな第一種低層住居専用地域のまま結構です。対象地区は、原案作成者の念頭あるものと思いますが、それを具体的に示さないまま評価に計るのはいかにも役人的で責任逃れの匂いがします。 そもそも、スポンジ化は人口減少、コンビニ、ネット販売浸透等によるものと考えますが、その流れに逆らう、日用品店舗や喫茶店等の立地誘導を計る意味はありません。 日用品の販売は今後、自動配達等の進歩を待てば十分かと考えます。市の考える案は、長期で見れば逆にスポンジ化を加速する可能性があります。 横浜に生まれた時から住んでいます。静かで東京への通勤圏内であることが長所で、第二種低層住居専用地域への変更し、騒々しいミニ東京を目指すことは横浜の長所を消すこととなります。 スポンジ化に対しては、大胆に緑地化、一種住専化、公園化、農地等を図り、静かでゆったりとした街づくりを目指すべきです。 また、第二種低層住居専用地域化は、マンション、ケア施設ビルダーからの要望とも見えますが、古いアパート(マンション)が多数あるので、それらの建替を促進するのが妥当と考えます。 今後、在宅勤務、遠隔勤務がさらに進むと、地方のゆったりとした生活に魅力を感じる若い世代が多くなり、ミニ東京を目指したら魅力がなくなるでしょう。 ゆったりとした街づくりをして、適度な人口密度を活用した自動化を活用し、オンもオフも魅力のある街にすべきと考えます。</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。 しかしながら、少子高齢化の進行とともに人々の生活圏域にも変化が生じ、第一種低層住居専用地域における生活利便施設の立地ニーズも高まっており、生活利便性の向上への対応を図っていく必要があります。 御意見は今後の見直しの参考とさせていただきます。</p>

	意見の要旨	市の考え方
29	<p>実家が郊外にありますが、郊外住宅地に住宅以外の建物が建つようにすることに大賛成です。特に、美味しくておしゃれなパン屋さんや喫茶店があるといいなと思いました。空き地ももったいないので、畑とかに有効活用できないでしょうか。</p>	<p>ご賛同の御意見をいただき、ありがとうございます。 今回の用途地域等の見直しでは、郊外住宅地の魅力向上の視点から、日用品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対象地区を選定し、「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」を行うことで、「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住宅地の形成を図っていきたくと考えています。 いただいた御意見は、今後の見直しの参考とさせていただきます。</p>
30	<p>利便性が増すよう、土地の用途を見直すことは賛成。ただし、用途を見直すことによる価値の低下が予想される場合には、所有者の承諾を必要とするようにしてほしい。 尚、用途地域の見直しには、急傾斜地等の土砂災害特別警戒地域も積極的に対象としていただき、土地の利用性を増してもらいたい。またこの際、緑地化地域の緩和も図って、利便性も増してもらいたい。急傾斜地は、土地の用途の見直しで、例えば太陽光発電と組み合わせ、売電利益の一部を急傾斜地の擁壁工事代と斜面のメンテナンスに充てる。問題となる緑地化は、法律の緩和で土地と安全の両立を図るなどの方策もあるのでは？一方、駅前等の商店街の活性化は、道路、駐車場の確保が必要だと思う。富岡も杉田も弘明寺も駅前には歩行者の利用者を前提とした商店街だが、今多くの住民は自動車等の利用が前提になっているように感じる。トミオカートの実証実験をされていてお分かりの通り、今後高齢化を迎えてますます自動車の必要性が増すはず。そのような時代に向けて、小柴貯油施設跡地のような土地のあるところにショッピングモールを作っていくか、既存の商店街の道路、駐車場等のインフラ整備をするか、などの方策が必要ではないか？</p>	<p>ご賛同の御意見をいただき、ありがとうございます。 今回の用途地域等の見直しでは、郊外住宅地の魅力向上の視点から、日用品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対象地区を選定し、「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」を行うことで、「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住宅地の形成を図っていきたくと考えています。 具体的な地区に関する御意見は、今後の見直しの参考とさせていただきます。</p>
31	<p>第二種低層住居専用地域には、ドライブスルー型店舗は禁止にして欲しい。小さなコーヒー店舗であれば許容できるが、大手コーヒーチェーンの店舗でかつドライブスルー併設店舗の場合、車で来店が多く、交通渋滞を招いており、周辺住民の迷惑となっている。 また、車の往来が激しく、歩行者の通行を妨害する車も多く、住居専用地域でありながら、交通事故の危険性が高くなり近隣住民にとって心配である。</p>	<p>御意見でもいただいたとおり、郊外住宅地の魅力向上の視点から、第二種低層住居専用地域では建築基準法に規定する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の誘導を図ります。 チェーン店の立地やドライブスルーの制限に関する御意見については、関係部署とも共有します。（具体的な建築物の用途の制限は建築基準法により規定されており、特定の建築物の用途、営業形態等を用途地域で制限することはできません。）</p>
32	<p>横浜市青葉区にコーヒーチェーン店があります。ここは、閑静な住宅地です。第一種・第二種低層住居専用地域です。第二種低層住居専用地域は住民の暮らしに不可欠な店舗例えばコンビニ、クリニックなどが建設可能と宅建で学びました。しかし、チェーン店のドライブスルーができ、住民の暮らしを脅かしています。年末年始も朝から晩まで営業しています。他府県ナンバーの車がきて大渋滞を引き起こしています。大渋滞のため、交差点や他人の駐車場に路駐する客もあり、住民が迷惑をしています。静かにお正月を迎えたいという住民の願いはかなわず。大渋滞と非常識な迷惑客がこの街にきています。第二種低層住居専用地域は住民の暮らしを豊かにするための店舗を立ててください。ドライブスルーの客は、片手運転、危険運転。そしてポイ捨てなどをして住民の暮らしを脅かしています。大渋滞により近隣住民は迷惑をしています。住民の暮らしを脅かすチェーン店やドライブスルーは商業地域や幹線道路で営業許可をしてください。第二種低層住居専用地域では、コンビニ、クリニック、小さなケーキ屋さん、クリーニング屋、ドラッグストアなどは大変ありがたいです。しかし、住民以外の他府県ナンバーの車がきて大渋滞を引き起こすドライブスルーは禁止してください。用途地域を定めたころにはドライブスルーはなかったと思います。しかし、その後アメリカよりドライブスルーのコーヒーチェーン店が日本に入ってきました。そのため用途地域の禁止となっていないためドライブスルーを営業しているのだと思います。日本の企業であるコメダ珈琲は店舗内でコーヒーを飲むため渋滞はありません。ポイ捨てもありません。しかし、アメリカのチェーン店によりポイ捨て、喫煙、片手運転、大渋滞、迷惑行為、危険行為など多数見受けられます。5年以上我慢してきましたが限界です。これ以上耐えられません。事故も多数起きております。ドライブスルーは少なくとも第二種低層住居専用地域では禁止してください。またカフェは店舗内で飲むものだけにしてください。コメダ珈琲のように。コーヒーチェーン店の客はテイクアウトし、飲んだカップをポイ捨てしたり他人の敷地に座り込んでコーヒーを飲んでいます。本当に迷惑です。行政として第二種低層住居専用地域の住民の暮らしをどうか守ってください。心からの願いです。どうかお願いします。私たち住民の暮らしを守ってください。コーヒーチェーン店のドライブスルーを禁止にしてください。</p>	<p>御意見でもいただいたとおり、郊外住宅地の魅力向上の視点から、第二種低層住居専用地域では建築基準法に規定する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の誘導を図ります。 チェーン店の立地やドライブスルーの制限に関する御意見については、関係部署とも共有します。（具体的な建築物の用途の制限は建築基準法により規定されており、特定の建築物の用途、営業形態等を用途地域で制限することはできません。）</p>

	意見の要旨	市の考え方
33	<p>1 期間が1か月で市民にまともな告知もせずに意見募集することに抗議する。 広報よこはま(特別号)に載っているそうだが、当地区には届いていない。特別号は自治体の配布ラインに乗らない地区が多い。(無給のボランティアが突然これ配布してと言われて出来るほど市民は暇ではない。)</p> <p>2 このように漠然とした「基本的考え方」に意見をしろといわれても困る。説明会が必要な内容である。 もっとわかりやすく市民に何を問うているのか伝わるような意見募集を行うべき。 規制緩和と機動的な見直しの予定地区を隠して意見募集をしようとするとこのような漠然とした文書になる。市民に具体的な計画を隠さずに示せ。</p> <p>3 市民の要望ではなく、市主導の都市開発事業の都合で勝手に機動的に「用途地域」を変更することに反対する。 市民の要望であっても、広い範囲での意見を丁寧に聞きとり、ただの多数決ではなく市民の納得の上で変更をするべき。時間をかけた丁寧で市民の意向が主導となる手続きであるべきで、決して機動的であるべきではない。</p> <p>4 超過課税「みどり税」を課してまで進めているはずの緑比率向上の観点がまったくない。 少子化の中、土地使用規制を緩和することだけが前提になっていることこそ不思議に感じる。 上瀬谷通信施設跡地や瀬上沢などの自然保護をすべく「緑地保全地区」指定地域を増やすことをこそ「脱炭素化やSDGs」の都市形成である。 脱炭素化やSDGsは『意識』だけしていれば良いのではなく、積極的に取り組むべき最重要な課題のはずである。</p> <p>5 防災の観点からも、商業地区を居住区にするような変更は絶対に反対する。 市の減災対策推進特別委員会で群馬大学の教授が講演していたが「横浜市民は都市を好んで住む人々で、災害時は自助を」という考え方なのであれば、むやみに高層マンション地区を増やし局所的に人口を増やすようなことは行政の無責任の極みである。</p> <p>また当たり前のことであるが市民の居住事情は様々であり好む好まざるだけではない。引越たくとも出来ない事情、減災に備えたくとも出来ない事情もある。</p> <p>6 『用途地域指定・見直しは上位計画に即して行う』とあるが、1～3の計画すべてがコロナ禍前に素案ができ、そのまま走り続けている計画ばかりで、かつ都市や再開発の計画ばかりである。 市民は日々の生活インフラのために税金を納めており、局所開発に血税をつぎ込むべきではなく、見直すべきは『上位計画』である。</p> <p>7 地区指定見直しは表層的。地域の問題は横断的でないと解決しない。 空き家問題と防災対策に特化した計画等、他局と横断的に練ることが、よほど市民に求められている。 デベロッパーの要望を聞いて、それに合わせて市の規制を変更することばかりが市の仕事ではない。</p>	<p>本意見募集は、見直しの候補地区の素案(案)の作成に先立ち、見直しの考え方(方向性)に関して広く市民の皆様等から御意見をお聞きすることを目的として実施しましたが、内容が分かりづらいというご指摘について、まずお詫び申し上げます。</p> <p>また、本意見募集は「横浜市パブリックコメント実施要綱」に基づくパブリックコメント手続の対象ではありませんが、広く市民の皆様等からご意見を求める趣旨から、同要綱を準用して募集期間や周知方法を決定いたしました。</p> <p>【募集期間:30日】</p> <p>【周知方法:見直しの概要について広報よこはま特別号を作成し、新聞折り込みや市内主要駅等設置のPRボックス及び窓口(都市計画課、市民情報センター、各区区政推進課広報相談係)での配布、横浜市ホームページでの掲載による周知】</p> <p>今後、具体的な見直しの候補地区の素案(案)を公表する際には、併せて市民説明会を開催する予定としており、市内における土地利用上の様々な課題等について調査・分析を行ってきたこれまでの検討経過もあわせてご説明の上、市民の皆様のご理解をいただきながら手続を進めていきたいと考えています。市民説明会の具体的な日時や開催地等につきましては、決定次第、広報紙等でお知らせさせていただきます。</p> <p>今回の用途地域等の見直しでは、商業系の用途地域に対して緑化地域を指定し、緑のさらなる創出を図っていくほか、生産緑地や特別緑地保全地区の指定など、緑の創出に資する従来の取組についても引き続き推進していきます。</p> <p>また、第一種低層住居専用地域内にある容積率80%及び建蔽率50%を指定した地域のうち、比較的小規模な敷地に築年数が経過した住宅が建ち並ぶ街区が多く確認される一部の地域に限定し、容積率を100%に緩和する考えですが、これにより建て替えの促進や防災性の向上等の面で一定の効果があると考えます。ただし、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、建築物の形態規制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。なお、今回の見直しでは、商業系から住居系の用途地域に変更することは予定していません。</p> <p>さらに、第一種低層住居専用地域における生活利便性の向上を図るため、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を行う考えですが、これによる一つの効果として空き家の有効活用も視野に入れており、関連する住宅政策等とも連携を図りながら進めてまいります。</p> <p>なお、現行の上位計画である「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(整備保)」及び「都市計画マスタープラン全体構想」においては、「郊外住宅地に日常的な買物・サービス施設等の整備・誘導を図る」として掲げており、今回はこれに基づき用途地域等の見直しを進めてまいります。これらの上位計画については、別途、見直しに向けた検討に着手しており、今回の用途地域等の見直しとも齟齬が生じないよう整合を図っていきます。</p> <p>以上のほか、今回の用途地域等の見直しは、庁内の関係部署と協議・調整しながら建築局が主体となって進めています。 いただいた御意見は、今後の参考とさせていただきます。</p>

	意見の要旨	市の考え方
34	<p>1. 年末年始を挟み実質1か月を切る期間で、市民全員に知れ渡る方法をとらずに意見募集したこと ・広報よこはま(特別号)は普通は配布されず、実際毎号届く我が家にも届いていないこと ・横浜市LINEでも届いていたと思うが全員がLINEを持っているわけでも、ましてや横浜市を友だち登録しているわけでもないこと</p> <p>2. 意見募集内容が漠然としており何を問うているのかわからないこと ・十分な住民説明会が必要であること ・どの地区を具体的に狙いとしているのかが不明であること ・用途地域変更は市側・開発業者側の希望だけで(近隣)住民の都合は考えていないであろうこと。一方で市街化調整区域のまま住居が建ちそのまま放置されるケースもある。特にシニアマンションなど。</p> <p>3. みどり税を課していることの整合性から鑑みて、緑地保全地区の指定地域を増やすほうが優先である。 みどり税で行うべきは緑地の開発ではなく緑地の保護である。 あるいは上述した市街化調整区域のまま住居が建っているケースの解消のほうが先である。</p> <p>4. この用途地域変更が従う上位計画の見直しを先に図ること。</p> <p>5. 近隣は高齢化と不便であることが影響してか空き家、空き部屋が増えている。 空き地にしないのは相続確定の関係と固定資産税上の関係とみえるが、空き家は特に、そのまま放置していると防犯対策上もよくない。 住居問題を解決するのであれば、空き地、空き家、空き部屋の再利用対策(保育園にするなど)、不便な地域の利便性を向上すること(バス会社への補助、請願駅の誘致等)が必要である。</p>	<p>本意見募集は、見直しの候補地区の素案(案)の作成に先立ち、見直しの考え方(方向性)に関して広く市民の皆様等から御意見をお聞きすることを目的として実施しましたが、内容が分かりづらいというご指摘について、まずお詫び申し上げます。</p> <p>また、本意見募集は「横浜市パブリックコメント実施要綱」に基づくパブリックコメント手続の対象ではありませんが、広く市民の皆様等からご意見を求める趣旨から、同要綱を準用して募集期間や周知方法を決定いたしました。 【募集期間:30日】 【周知方法:見直しの概要について広報よこはま特別号を作成し、新聞折り込みや市内主要駅等設置のPRボックス及び窓口(都市計画課、市民情報センター、各区区政推進課広報相談係)での配布、横浜市ホームページでの掲載による周知】</p> <p>今後、具体的な見直しの候補地区の素案(案)を公表する際には、併せて市民説明会を開催する予定としており、市内における土地利用上の様々な課題等について調査・分析を行ってきたこれまでの検討経過もあわせてご説明の上、市民の皆様のご理解をいただきながら手続を進めていきたいと考えています。市民説明会の具体的な日時や開催地等につきましては、決定次第、広報紙等でお知らせさせていただきます。</p> <p>今回の用途地域等の見直しでは、商業系の用途地域に対して緑化地域を指定し、緑のさらなる創出を図っていきたくと考えています。また、この他にも生産緑地や特別緑地保全地区の指定など、緑の創出に資する従来の取組についても引き続き推進していきます。</p> <p>また、第一種低層住居専用地域内にある容積率80%及び建蔽率50%を指定した地域のうち、比較的小規模な敷地に築年数が経過した住宅が建ち並ぶ街区が多く確認される一部の地域に限定し、容積率を100%に緩和する考えですが、これにより建て替えの促進や防災性の向上等の面で一定の効果があると考えます。ただし、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、建築物の形態規制が重要な役割を担っていることは認識しており、いらずらに緩和する考えはありません。なお、今回の見直しでは、商業系から住居系の用途地域に変更することは予定していません。</p> <p>さらに、第一種低層住居専用地域における生活利便性の向上を図るため、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を行う考えですが、これによる一つの効果として空き家の有効活用も視野に入れており、関連する住宅政策等とも連携を図りながら進めてまいります。</p> <p>なお、現行の上位計画である「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(整備保)」及び「都市計画マスタープラン全体構想」においては、「郊外住宅地に日常的な買物・サービス施設等の整備・誘導を図る」として掲げており、今回はこれに基づき用途地域等の見直しを進めてまいります。これらの上位計画については、別途、見直しに向けた検討に着手しており、今回の用途地域等の見直しとも齟齬が生じないよう整合を図ってまいります。</p> <p>いただいた御意見は、今後の参考とさせていただきます。</p>
35	<p>第二種低層住居専用地域にカフェとあります。 そのため横浜市青葉区にコーヒーチェーン店ができました。 用途地域ができた当時、日本ではカフェはコメダ珈琲のように店内でゆっくりコーヒーを飲む喫茶店が主流でした。その後、アメリカのチェーン店が日本に進出してきました。カフェという定義のためにコーヒーチェーン店が第二種低層住居専用地域にできました。ここはドライブスルーを営業しています。ドライブスルーを営業しているため閑静な住宅地にたくさんの客が車で押し寄せ渋滞を引き起こしています。住民は渋滞により大変迷惑をしています。ドライブスルーの出口では、客が片手にドリンクをもって片手運転をしています。歩道を歩く歩行者が危険にさらされます。また、テイクアウトも可能なためコーヒーをテイクアウトし近隣で喫煙しながら飲む客もいます。ポイ捨てなども多く迷惑をしています。</p> <p>第二種低層住居専用地域の定義は、住民の暮らしに必要な不可欠なコンビニ、クリニックなどと定義されています。渋滞を引き起こすドライブスルーは第二種低層住居専用地域では禁止していただきたく。商業地域や幹線道路で営業をお願いします。</p> <p>第二種低層住居専用地域でのカフェは店内でコーヒーを飲むコメダ珈琲のような店舗に限定していただきたく。ドライブスルーは広大なアメリカではよいかもしれませんが第二種低層住居専用地域では住民の暮らしを脅かしています。コーヒーは店内でゆっくりつろいで飲んでほしいです。ドライブスルーは絶対に第二種低層住居専用地域で禁止してください。ヤンキーや改造車などがドライブスルー客として来店しており住民は騒音や治安の悪化にもとても頭を悩ませています。行政として閑静な住宅地での住民の暮らしを第一に考えていただきたくお願いいたします。毎日迷惑客がきて住民は疲れ果て大変困っています。第二種低層住居専用地域でのドライブスルーは禁止してください。どうかどうかお願いいたします。住民の暮らしを守ってください。コーヒーチェーン店のドライブスルーを禁止していただきたく。住民の暮らしを守ってください。よろしくお願いたします。</p>	<p>御意見でもいただいたとおり、郊外住宅地の魅力向上の視点から、第二種低層住居専用地域では建築基準法に規定する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の誘導を図ります。</p> <p>チェーン店の立地やドライブスルーの制限に関する御意見については、関係部署とも共有します。(具体的な建築物の用途の制限は建築基準法により規定されており、特定の建築物の用途、営業形態等を用途地域で制限することはできません。)</p>

	意見の要旨	市の考え方
36	<p>☆第一種低層住居専用地域縮小してほしくないです。 私は、子供を育てるにあたり、クルマの通りが少なく安心できるので、第一種低層を選びました。交通事故の心配が少ないからです。それでも、抜け道として通過してくる車に悩まされています。 場所を限定するとはいえ、第二種に変更するのは反対です。 高齢者の買い物の問題もありますが、今は多くの方が宅配(コープなど)を利用しています。また、近隣のスーパーと自治会が提携して、移動販売を試みるなどして対応しており、解決手段は他にあります。画一的なコンビニが増えたり、車の通りが増えたり、悪影響の方が大きいのでやめて欲しいです。 ☆容積率 耐震化促進のために容積率を緩和するのは止めましょう。 一種低層の意味が無くなります。税制の優遇などで対応して欲しいです。</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。 しかしながら、少子高齢化の進行とともに人々の生活圏域にも変化が生じ、第一種低層住居専用地域における生活利便施設の立地ニーズも高まっていることから、一つの対応策として用途地域等の見直しを行い、市民の皆様の暮らしやすさの向上を図っていく必要があります。 また、第一種低層住居専用地域のうち、容積率80%及び建蔽率50%を指定した地域においては、比較的小規模な敷地に築年数が経過した住宅が建ち並ぶ街区が相応に存在していることも確認しており、こうした一部の地域に限定して容積率を緩和することは、建て替えの促進や防災性の向上等の面で一定の効果があると考えます。 ただし、現在の住環境への配慮が大変重要であることも認識していますので、御意見は今後の見直しの参考とさせていただきますとともに、基本的考え方(案)の内容について一部加筆しました。</p>
37	<p>北九州のようなもう少し踏み込んだ検討をしても良いのではないかと。特に金沢区富岡西5丁目は空き家などが周囲に比べて体感として高いように思われる。駅が遠く、バスなども遠く、道幅が狭いため大きな車では敬遠してしまう。種別の変更だけでは限界がある。</p>	<p>今回は「郊外住宅地の魅力向上」等の視点を中心に用途地域等の見直しを行うこととし、規制緩和を図る一方で現在の住環境への配慮も重要だと考えており、庁内の関係部署と協議・調整しながら建築局が主体となって進めています。 御意見は今後の見直しの参考とさせていただきます。</p>
38	<p>瀬谷区は今後花博やその後の跡地利用などで大きな発展が見込まれる区であり、特に瀬谷区の中でも行政機関や商業施設、大規模な産婦人科病院や駅が集中する三ツ境駅周辺は瀬谷区民の生活において重要な地域で、今後の発展において商業地域や近隣商業地域の拡張は必須だと考える。 個人的な事を言えば、自分の住所は近くに商店もあってほんの十数メートル先は近隣商業地域に設定されており、区内では一番大きく神奈川県でも有数の産婦人科病院に隣接している上、目の前には駅からも見えるような大規模な特別養護老人ホームがあるような土地なのに近隣商業地域に指定されていないことに疑問を感じる。 また、用途地域マップで自分の住所を確認してみると、敷地内が第一種住居地域と第二種住居地域両方に属しており、用途地域としての区分が曖昧であるため、次の改訂では一つの用途地域として近隣商業地域にすることを検討していただきたい。</p>	<p>今回は「郊外住宅地の魅力向上」等の視点を中心に用途地域等の見直しを行いますが、具体的な地区に関する御意見は今後の見直しの参考とさせていただきますとともに、基本的考え方(案)の内容について一部加筆しました。</p>
39	<p>第一種低層住居専用地域がとにかく住みにくいです。かつては一種のステータス的なものがありましたが、コンビニすら建てられないうえ、高齢化の進行により高齢者の買い物にも不便さが増し、さらに住みにくい街になっていると感じます。見直し案の第二種低層住居への見直し、さらには住居地域に変更していただくほうが資産価値も上がるのではと思いますので是非推進していただきたいです。</p>	<p>ご賛同の御意見をいただき、ありがとうございます。 今回の用途地域等の見直しでは、郊外住宅地の魅力向上の視点から、日用品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対象地区を選定し、「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」を行うことで、「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住宅地の形成を図っていきたく考えています。 御意見は今後の見直しの参考とさせていただきます。</p>
40	<p>昭和、平成、令和と時代の変化により、用途地域の見直しをお願いします。 第一種・第二種低層住居専用地域は、住民の暮らしに不可欠なコンビニ、クリニック、小さなパン屋さん、ケーキ屋さん、クリーニング屋さん、カフェなどが可能です。 昭和のころは、カフェといえば店舗内で飲む日本独自の喫茶店でした。 しかし、平成になりアメリカからコーヒーチェーン店が日本に入ってきました。コーヒーチェーン店はドライブスルーを営業しています。しかし、カフェという位置づけのため第一種・第二種低層住居専用地域で許可され営業しています。 しかしながら、ドライブスルーは住民の暮らしを脅かし住民の命を危険にさらしています。 横浜市青葉区にコーヒーチェーン店が5年前にできました。 ここはドライブスルーを営業しています。 年々、ドライブスルーを利用する客が増加し交差点付近は大変渋滞しています。渋滞に伴いドライバーは第一種低層住居専用地域である住宅地を抜け道として利用し始めました。危険なドライバーも多く事故が多発しています。 路線バスも走行していますが、ドライブスルー渋滞によりバスの遅延につながり住民は困っています。 さらにドライブスルー渋滞が激しいため、交差点や住民の家の前、他人の駐車場に車を止めてコーヒーを買いに行く客も多く、住民は迷惑をこうむっています。 また、出口ではドリンクを飲みながらの片手運転による危険運転が多発。隣には小児科や内科のクリニックがあり高齢者や赤ちゃん連れの親が歩道を歩きますが片手運転の客や危険運転が多く、危険な思いをしています。 さらに車内からのゴミのポイ捨ても多く、街の美化が保たれません。 また改造車などが爆音を立ててドライブスルーを利用するため、住民は騒音にも悩まされています。治安の悪化も懸念されます。 第一種・第二種低層住居専用地域に住民の暮らしを豊かにしてくれる店舗は必要だと思います。喫茶店など住民の憩いの場はあってもよいと思います。ただし、ドライブスルーは住民の暮らしを脅かし、住民の命を危険にさらすので禁止していただきたいのです。 ドライブスルーは、商業地域や幹線道路沿いで営業をしてください。 用途地域ができた当時はドライブスルーは存在しなかったと思います。ですから、第一種・第二種低層住居専用地域でのカフェの定義が曖昧になっています。カフェは、店舗の中で住民がくつろげる昔ながらの喫茶店に限定してください。第一種・第二種低層住居専用地域でドライブスルーは禁止していただきたく住民から強くお願いいたします。 住民の暮らしと命をどうか守るような用途地域の見直しをお願いいたします。</p>	<p>御意見でもいただいたとおり、郊外住宅地の魅力向上の視点から、第二種低層住居専用地域では建築基準法に規定する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の誘導を図ります。 チェーン店の立地やドライブスルーの制限に関する御意見については、関係部署とも共有します。(具体的な建築物の用途の制限は建築基準法により規定されており、特定の建築物の用途、営業形態等を用途地域で制限することはできません。)</p>

	意見の要旨	市の考え方
41	<p>二俣川駅から神奈川県ライトセンター付近までは商店があるのですが、運転免許センターから先の中尾1丁目、中尾2丁目には商店がなく買い物に不自由しています。コンビニエンスストアのようなものが1つでもできると大変嬉しいです。ご検討よろしくお願い致します。</p>	<p>ご賛同の御意見をいただき、ありがとうございます。 今回の用途地域等の見直しでは、郊外住宅地の魅力向上の視点から、日用品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対象地区を選定し、「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」を行うことで、「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住宅地の形成を図っていきたくと考えています。具体的な地区に関する御意見は、今後の見直しの参考とさせていただきます。</p>
42	<p>第二種低層住居専用地域でのカフェの定義があいまいです。 そのため、第一種・第二種低層住居専用地域にドライブスルーのあるアメリカのコーヒーチェーン店が横浜市青葉区では許可されました。住宅地の真ん中で営業しています。 第二種低層住居専用地域は住民の暮らしを便利にする店舗が可能とあります。 コンビニ、クリニック、クリーニング屋、小さなケーキ屋さん、小さなパン屋さんなどは大変便利でありがたい存在です。 しかし、コーヒーチェーン店ができたおかげで、たくさんの他府県ナンバーの車が来店するようになりました。 ここは横浜ナンバーですが、来店客は、川崎ナンバー、湘南ナンバー、世田谷ナンバー、品川ナンバー、千葉ナンバー、習志野ナンバー、多摩ナンバー、相模ナンバー、長野ナンバー岐阜ナンバー、沖縄ナンバーさらになにわナンバーなども見受けられます。 ある意味、観光地化しています。 そのため店舗周辺は渋滞が発生しています。 近隣は渋滞により大変迷惑をしています。 コーヒーチェーン店の入り口は右折での入庫は禁止。出口も右折は禁止で左折で帰るようになっていました。住民の駐車場が目の前にあるからです。 しかし、他府県ナンバーの客たちは、スマホを見ながら来るため看板など見ていません。 ですから、店舗ルールもまったく無視しています。 第二種低層住居専用地域にカフェの定義があります。住民の憩いの場としてのカフェはうれしいですが観光地化し周辺道路が渋滞し住民の暮らしを脅かすのは本末転倒です。 ここは、観光地ではありません。 閑静な住宅地なのです。 コーヒーチェーン店ができる前は、渋滞はなく他府県ナンバーの客が来ることもなく住民は静かに暮らしていました。 第一種・第二種低層住居専用地域でのカフェの定義を検討していただきたいのです。 観光地のように他府県ナンバーの客がくるアメリカのコーヒーチェーン店などは禁止してほしいです。ドライブスルーに関しては断固反対です。 渋滞を引き起こし、ドリンクを飲みながらの危険運転をする客を5年間大勢見てきました。 実際に事故も起きています。 どうか、第一種・第二種低層住居専用地域でのカフェの定義を検討していただきたく。 アメリカのコーヒーチェーン店などは住民の暮らしを脅かすのでやめていただきたいです。 ここは観光地ではありません。閑静な高級住宅地なのです。 住民の憩いの場となるカフェならウェルカムですが、他府県ナンバーの客が大勢押し寄せるカフェは排除していただきたいです。</p>	<p>御意見でもいただいたとおり、郊外住宅地の魅力向上の視点から、第二種低層住居専用地域では建築基準法に規定する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の誘導を図ります。 チェーン店の立地やドライブスルーの制限に関する御意見については、関係部署とも共有します。(具体的な建築物の用途の制限は建築基準法により規定されており、特定の建築物の用途、営業形態等を用用途域で制限することはできません。)</p>
43	<p>港北ニュータウン内にある新羽大熊農業専用地区ですが、仲町台駅に至近で都心に近く、農業以外に利用できないのは、もったいない。 先代が選択した農地利用を何十年も固定されるのは、大変な負担です。(農専を希望している人は、そのままでもいいと思いますが) 市民農園にするにも、申請がかなり面倒で申請しなくても可能にしてほしい。 一番は、地区を農業以外にも利用できるよう、それが駄目なら調整地区に変更してほしい。</p>	<p>今回は市街化区域内に指定している用途地域等の見直しに向けて市民意見募集を行ったものであり、農業専用地区(市街化調整区域)の土地利用については本意見募集の内容に直接関係するものではありませんが、御意見は今後の参考とさせていただきます。</p>
44	<p>容積率80%から100%への見直しは、とても重要でありがたいです。私の住所地周辺はまさに極小宅地で坂道ばかり。再建築不可の住宅が集中し、高齢者が住めなくなると空き家になってしまいます。我が家周辺をふくめ、大規模な範囲で100%への見直しをぜひ迅速にお願いします。</p>	<p>ご賛同の御意見をいただき、ありがとうございます。 今回の用途地域等の見直しでは、安全・安心なまちづくり、ゆとりある住空間の創出の視点から、容積率80%及び建蔽率50%を指定した第一種低層住居専用地域のうち、比較的小規模な敷地に築年数が経過した住宅が建ち並ぶ街区が特に多い地区に限定し、指定容積率を80%から100%に緩和することで、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る、ゆとりある住空間の創出を図っていきたくと考えています。 具体的な地区に関する御意見は、今後の見直しの参考とさせていただきます。</p>
45	<p>私は青葉台に在住しております。南区 弘明寺に実家があります。永田山王台地域ですが平戸桜木道路から入ると店舗はなく坂道で高齢者にとって買い物が不便です。どこか中間地点にせめてコンビニがあるといいと思います。また南区は診療所はありますが、入院設備のある病院は浦舟の横浜市大病院になります。ここは高度医療優先です。近くに使える病院がないのは、非常に残念です。南区は横浜市の中心近くではあるけれど、昔ながらの地域なので、再開発が無理なのでしょうか。青葉台は郊外ですが、病院においては藤が丘昭和大学病院、新緑総合病院、長津田総合病院などがあり困りません。米軍の根岸住宅地区跡地に病院の建設案があるとのことで期待しております。また蒔田の南区役所跡なども活用して欲しかったです。みなとみらい地区だけが開発されて他の地域が置いてきぼりではないでしょうか。</p>	<p>今回の用途地域等の見直しでは、郊外住宅地の魅力向上の視点から、日用品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対象地区を選定し、「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」を行うことで、「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住宅地の形成を図っていきたくと考えています。 具体的な地区に関する御意見は、今後の見直しの参考とさせていただきます。</p>

	意見の要旨	市の考え方
46	<p>賛成です。 青葉区も高齢化が進み、住むための場所だけではなく、近所に日用品店舗や地域とのコミュニケーションがとれ、また近所で働く事ができる楽しい町へと進化するべきです。 そこには人が集まり空家の心配もなくなりお年寄りから子供まで住みやすい町となり横浜市の住環境の魅力も高まるでしょう。</p>	<p>ご賛同の御意見をいただき、ありがとうございます。 今回の用途地域等の見直しでは、郊外住宅地の魅力向上の視点から、日用品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対象地区を選定し、「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」を行うことで、「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住宅地の形成を図っていきたくと考えています。 具体的な地区に関する御意見は、今後の見直しの参考とさせていただきます。</p>
47	<p>横浜市青葉区の閑静な住宅地にコーヒーチェーン店が5年前にできました。ここは、第一種・第二種低層住居専用地域です。 住宅地のど真ん中にドライブスルーのあるコーヒーチェーン店ができました。 そのため、たくさんの他府県ナンバーの客が来るようになりました。 彼らは、おしゃれに店舗や商品を撮影してSNSなどのネットにアップしています。 その際に、近隣の住宅をも写真に写しこみアップしています。 そのため、住民は大変困っています。 ここは、芸能人や有名人も住む高級住宅地です。 それなのに他府県ナンバーの客が来てスマホで勝手に他人の家を撮影しています。 住民の許可なく、住宅を撮影しSNSにアップしていることに大変心を痛めています。 住民のプライバシーはないのでしょうか？ ここは、閑静な住宅地です。それなのに他府県ナンバーの客が大勢押し寄せ近隣を撮影してSNSにアップする。 ネットで自分の家がアップされているときの驚きと困惑、そしてプライバシーの侵害に大変心を痛めています。 第一種・第二種低層住居専用地域にカフェを作る際は、住民のプライバシーへの配慮をしたカフェを作っていただきたいです。 住民の暮らしを脅かすチェーン店などは禁止していただきたいのです。 私たち住民の暮らしは守られないのでしょうか？ 行政(青葉区)はなぜアメリカのコーヒーチェーン店を許可されたのでしょうか？ 特にドライブスルーを営業しているため、他府県ナンバーの客が大勢車で来ています。 第一種・第二種低層住居専用地域にカフェを作る際はチェーン店やドライブスルーは禁止していただきたいです。渋滞を引き起こし、事故が増加しています。 そのうえ、SNSなどネットに写真をアップされてプライバシーまで侵害され、住民としては怒りまで感じます。 第一種・第二種低層住居専用地域は、住民の暮らしを守るための店舗づくりをお願いいたします。住民の暮らしを脅かし、プライバシーを侵害するチェーン店、ドライブスルーは禁止してください。どうかお願いいたします。</p>	<p>御意見でもいただいたとおり、郊外住宅地の魅力向上の視点から、第二種低層住居専用地域では建築基準法に規定する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の誘導を図ります。 チェーン店の立地やドライブスルーの制限に関する御意見については、関係部署とも共有します。(具体的な建築物の用途の制限は建築基準法により規定されており、特定の建築物の用途、営業形態等を用用途域で制限することはできません。)</p>
48	<p>現在住んでいる場所における用途地域の変更をお願いしたいです。 この土地は、2016年に、前土地所有者が広い自己用宅地を8区画の宅地に分割し、その一区画を購入したものです。この土地は、第一種低層住居専用地域と工業地域とがかかっており、8区画中、4区画の土地はこの二種類の用途地域がかかっております。 この土地も2筆となっており、二つの用途地域が混ざっています。 現在、この土地の工業地域がかかる側に関しては、隣地は全て公園となっており、その近隣広範囲にわたりましてマンション等であり、完全に住居エリアになっています。 工業系の建物は現在は一つもないと思います(戦前にこの辺りは軍需工場があったと聞いたことがあります、その名残なのでしょう)。今後将来にわたり、現住所地が工業地域の指定をうけたままでは、実際に即しておらず、第一種低層住居への見直しをお願いしたいとおもいます。 2017年に土地購入後に住宅を建てる際には、この実際に即していない用途地域が見直されることなく残存したままのため、厳しい工業地域の規制を受けることになり、土地面積の多くの部分は低層住居専用地域にも関わらず、防火規制がかかってしまい、網入りガラス、防火戸等オーバースペックの仕様にせざるを得ませんでした。 今後もこの2つの用途地域が混在したままですと、将来的に建物建替等となった場合に、また同じような仕様にせざるを得ないため、極めて不合理だと思います。 今回の見直しを期に、実情に即したものにの変更を是非にお願いしたいと思っております。</p>	<p>工業系の用途地域を見直す場合、既存の工場等の操業環境に対する配慮に加え、既存不適格となる建築物を新たに生み出さないかどうか十分に確認する必要があります。そのため、建物用途がすべて住宅等に転換し、かつ住居系の用途地域の形態規制に変更しても土地利用上の支障が無いと考えられる地区の有無を確認しながら、慎重に検討していきます。 なお、具体的な地区に関する御意見については、今後の見直しの参考とさせていただきます。</p>
49	<p>第一種・第二種低層住居専用地域にファストフードやコーヒーなどのチェーン店は作らないでほしい。また住宅地にドライブスルーも禁止にしてほしい。 静かな暮らしができなさそうだから。</p>	<p>郊外住宅地の魅力向上の視点から、第二種低層住居専用地域では建築基準法に規定する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の誘導を図ります。 チェーン店の立地やドライブスルーの制限に関する御意見については、関係部署とも共有します。(具体的な建築物の用途の制限は建築基準法により規定されており、特定の建築物の用途、営業形態等を用用途域で制限することはできません。)</p>
50	<p>第一種・第二種低層住居専用地域にチェーン店を作るのはやめて。ファミレス、ファーストフード、コーヒーチェーン店などは好ましくない。ドライブスルーは絶対禁止に。 条例で決めないから、チェーン店が平気で住宅地で営業する。 行政はこれを許可する。 住民は迷惑をする。 子供たちの健康を損なうファミレス、ファーストフード、カフェインを販売するコーヒーチェーン店は駅前やロードサイドなどで営業し、住宅地では営業不可とする条例を作るべき。 ファミレス、ファーストフード、コーヒーチェーン店がなくても住民の生活に支障はない。コンビニ、クリニック、クリーニング屋、小さなパン屋などはウェルカムだ。</p>	<p>御意見でもいただいたとおり、郊外住宅地の魅力向上の視点から、第二種低層住居専用地域では建築基準法に規定する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の誘導を図ります。 チェーン店の立地やドライブスルーの制限に関する御意見については、関係部署とも共有します。(具体的な建築物の用途の制限は建築基準法により規定されており、特定の建築物の用途、営業形態等を用用途域で制限することはできません。)</p>

	意見の要旨	市の考え方
51	閑静な住宅地と位置付けられているがトラック等日中、夜中の交通量が多い。第一種低層住宅専用地域と分類されているのは実態にそぐわないと考える。見直しをしてほしい。	今回は「郊外住宅地の魅力向上」等の視点を中心に用途地域等の見直しを行うこととしており、御意見は今後の見直しの参考とさせていただきます。
52	第一種・第二種低層住居専用地域にコーヒーチェーン店ができた。小学生が数人でコーヒーチェーン店にコーヒー飲みに行こうと気楽に出かけている。海外では小学生にカフェイン禁止の国もある。カフェインは子供の成長に悪影響だからだ。しかし、日本では平気でコーヒーを小学生が飲んでいる。第一種・第二種低層住居専用地域には少なくともカフェインの販売はやめてほしい。少子化の今子供の成長をまず考えるべきです。コーヒーチェーン店がなくても住宅地の住民は生きていける。困らない。コンビニ、歯科、クリニック、クリーニング屋など生活を便利にしてくれる店舗だけにしてほしい。コーヒーチェーン店は禁止してほしい。ヤンキーなどのたまり場になり治安が悪化するだけ。近所のコーヒーチェーン店を見ていて感じる	御意見でもいただいたとおり、郊外住宅地の魅力向上の視点から、第二種低層住居専用地域では建築基準法に規定する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の誘導を図ります。チェーン店の立地やドライブスルーの制限に関する御意見については、関係部署とも共有します。（具体的な建築物の用途の制限は建築基準法により規定されており、特定の建築物の用途、営業形態等を用途地域で制限することはできません。）
53	第一種・第二種低層住居専用地域にチェーン店はやめてほしいね。ファストフード等のチェーン店ができれば最悪。治安が悪くなる。たくさんの客が遠方からきて渋滞する。第一種・第二種低層住居専用地域の住民は静かな暮らしのためにそこを選んだはず。多少不便でも静かに暮らしたい人が住んでいる。ドライブスルーやチェーン店は絶対禁止してほしい。住民の暮らしを守るためには大切なこと。	郊外住宅地の魅力向上の視点から、第二種低層住居専用地域では建築基準法に規定する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の誘導を図ります。チェーン店の立地やドライブスルーの制限に関する御意見については、関係部署とも共有します。（具体的な建築物の用途の制限は建築基準法により規定されており、特定の建築物の用途、営業形態等を用途地域で制限することはできません。）
54	第一種・第二種低層住居専用地域を選んだ住民は暮らしを重視している。多少不便でもいいのです。最低限のコンビニ、クリニックなどがあれば生きていけます。ドライブスルーやチェーン店は絶対作ってほしくない。住民の暮らしが守られない。実際、ドライブスルーが第一種・第二種低層住居専用地域にできれば渋滞していることを知っている。チェーン店もぜったい反対。ファストフード等のチェーン店などは絶対やめてほしい。モラルのない人間がたくさんくる。条例で住民の暮らしを守ってほしい。ドライブスルー、チェーン店がなくても住民は生きていける。住民の暮らしを最大限に大切にしてほしい。第一種・第二種低層住居専用地域を選んで住むには理由がある。住民の暮らしが多少不便でも静かに暮らしたいのです。ドライブスルー、チェーン店は絶対やめて。治安の悪化、渋滞、などいいことはない。	郊外住宅地の魅力向上の視点から、第二種低層住居専用地域では建築基準法に規定する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の誘導を図ります。チェーン店の立地やドライブスルーの制限に関する御意見については、関係部署とも共有します。（具体的な建築物の用途の制限は建築基準法により規定されており、特定の建築物の用途、営業形態等を用途地域で制限することはできません。）
55	私の居住する団地は準工業地域に分類されています。相当な昔：自動車学校、自動車修理工場、などがありました。現在：上記などはなくなり、戸建て、マンション、大型スーパーのみ。そこでこの地域は準工業地域のまま区分することが合理的であるのかどうかを見直してほしいと考えます。将来的に建て替えを考慮した場合、今のままでは高さ制限などで現状維持が不可となります。	工業系の用途地域を見直す場合、既存の工場等の操業環境に対する配慮に加え、既存不適格となる建築物を新たに生み出さないかどうか十分に確認する必要があります。そのため、建物用途がすべて住宅等に転換し、かつ住居系の用途地域の形態規制に変更しても土地利用上の支障が無いと考えられる地区の有無を確認しながら、慎重に検討していきます。なお、具体的な地区に関する御意見については、今後の見直しの参考とさせていただきます。
56	第一種・第二種低層住居専用地域は住民の暮らしを守るための規制が厳しいと知り、第一種・第二種低層住居専用地域を選んだ。だから、住民の暮らしを脅かす店舗は作らないでほしい。昭和から平成になり店舗もいろいろかわってきている。カフェに関してコメダ珈琲のように店舗内でコーヒーを飲む店だけではなく別のコーヒーチェーン店のようにドライブスルーのある店舗もできた。しかし、コーヒーチェーン店のドライブスルーのような店舗は第一種・第二種低層住居専用地域には絶対作らないでほしい。コロナ禍でドライブスルーは便利だが、これを第一種・第二種低層住居専用地域に作れば住民以外の人たちが車でやってくる。渋滞が起これば、住民の暮らしが守られない。住民は今の暮らしを守りたいのです。そのために第一種・第二種低層住居専用地域という用途地域があるのです。第一種・第二種低層住居専用地域の用途地域の緩和はあまり賛成ではない。ドライブスルーは平成になってアメリカから入ってきたがこれは第一種・第二種低層住居専用地域では絶対禁止してほしい。条例として定めてほしい。ポイ捨て、治安の悪化など感じられる。ファストフードチェーン店などのドライブスルーも絶対反対です。これらは商業地域やロードサイドに作るべきであり第一種・第二種低層住居専用地域に必要なものではない。コーヒーもハンバーガーも住民にとって不可欠なものではない。チェーン店やドライブスルーは絶対反対です。これだけは作らないでください。小さなカフェ、店舗内で飲むコーヒー店はいいがドライブスルーやチェーン店は絶対条例で禁止にしてください。	御意見でもいただいたとおり、郊外住宅地の魅力向上の視点から、第二種低層住居専用地域では建築基準法に規定する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の誘導を図ります。チェーン店の立地やドライブスルーの制限に関する御意見については、関係部署とも共有します。（具体的な建築物の用途の制限は建築基準法により規定されており、特定の建築物の用途、営業形態等を用途地域で制限することはできません。）
57	第一種・第二種低層住居専用地域について住民の暮らしを第一に考えた用途地域を定めてほしいです。第一種・第二種低層住居専用地域でドライブスルーを営業しているコーヒーチェーン店があるとネットで知りました。カフェという定義に対するあいまいさでドライブスルーが可能なのだと感じます。用途地域ができた当初はドライブスルーは存在しなかった。しかし、その後平成の時代にコーヒーチェーン店がアメリカから入りドライブスルーやテイクアウト専用のカフェができた。アメリカであればドライブスルーはいいかもしれませんが狭い日本、その上住民の暮らしが守られるべき第一種・第二種低層住居専用地域にドライブスルーができれば私は断固として不快です。他府県ナンバーの客が大勢押し寄せ、渋滞、ポイ捨て、治安の悪化、騒音、事故などが起こっていると聞きました。ドライブスルーなどは商業地域などで営業すべきです。住宅地でのドライブスルーは断固として反対します。静かに暮らしたい住民の生活が守られません。行政は第一種・第二種低層住居専用地域でのドライブスルーを条例で禁止してください。みなとみらい地区にカジノを作る以上に深刻な問題です。住民の暮らしが守られません。観光地化します。若者たちのたまり場になります。カフェという定義の中にドライブスルー禁止を入れてください。そしてチェーン店などの禁止をお願いします。ファストフードチェーン店などのドライブスルーができれば住民の暮らしが維持できません。ファミレスなども基本やめていただきたいです。コーヒーを飲まない住民はいます。カフェイン摂取は日本人にとって必要なものではありません。コンビニ、クリニック、小さな個人のパン屋さん、歯科などに限定してください。住民の暮らしを便利にする最低限の店舗の許可をお願いします。ドライブスルーは断固として条例で禁止してください。なんのための用途地域なのかわかりません。	御意見でもいただいたとおり、郊外住宅地の魅力向上の視点から、第二種低層住居専用地域では建築基準法に規定する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の誘導を図ります。チェーン店の立地やドライブスルーの制限に関する御意見については、関係部署とも共有します。（具体的な建築物の用途の制限は建築基準法により規定されており、特定の建築物の用途、営業形態等を用途地域で制限することはできません。）

	意見の要旨	市の考え方
58	<p>都市再生特別地区における用途地域を実態に見合った用途地域に変更することを望みます。 都市再生特別地区として工業専用地域ながら住居建設が認められている「山内ふ頭周辺地区」(コットンハーバー地区)においては、地区指定の許認可を受ける際の当初計画とは異なる建物(5mのスーパーマーケットから31mマンション)への建替えが行なわれました。 この際、用途地域が「工業専用地域」であることを良いことに、建替え事業者は日影規制や駐車場の附置義務などが無いものとして近隣建物に終日日影住戸を発生させたほか、駐車場の附置義務台数も適応されないものとして住居用とエリアでは不足となる台数分しか確保されなかったことから一時停車を含む周辺道路への路上駐車を助長し死角を発生させるなど交通安全上の問題などを招く結果となっています。 この事案では建替え事業者は用途地域が「工業専用地域」であることを良いことに建築確認だけ下りれば、その他、横浜市が定める地区計画などは建築確認とは直接リンクすることはなく数値規定や罰則規定が無いものとして地区や近隣住民への配慮は不要とし、本件は終日日影をはじめとする日照被害による近隣住民への深刻な健康被害を与えること等を踏まえ裁判にも発展しています。 地域の生活に影を落とした現状を省みて、当地区においては現況の建物用途を見合った用途地域の見直しを行なうことを望みます。</p>	<p>今回は「郊外住宅地の魅力向上」等の視点を中心に用途地域等の見直しを行いますが、具体的な地区に関する御意見は今後の見直しの参考とさせていただきます。</p>
59	<p>第一種・第二種低層住居専用地域に住む住民は多少不便でも静かな暮らしを重視しています。ですから、チェーン店などは絶対禁止してほしいです。ネットで横浜市内の第一種・第二種低層住居専用地域にコーヒーチェーン店ができたことを知りました。ドライブスルーもあるそうです。 第一種・第二種低層住居専用地域にドライブスルーやチェーン店ができることにより住民の暮らしはかなり困っていると思います。路駐、渋滞、騒音、ポイ捨てなど。近隣の住民は迷惑をしているそうです。右折禁止なのにまったく守られていないそうです。近隣の住民ではない人たちが多数来店することにより住民の生活が脅かされているそうです。チェーン店は絶対やめてほしいです。そしてドライブスルーは論外です。住民の生活にドライブスルーは不要です。第一種・第二種低層住居専用地域は住民の暮らしを便利にする店舗だけをお願いします。ドライブスルーにより他府県ナンバーの客が大勢押し寄せるのは住民の願いではありません。第一種・第二種低層住居専用地域になぜドライブスルーが許可されるのか大変疑問です。行政で禁止すべきです。チェーン店は利益の追求により住民の暮らしを守ってくれません。だからこそ、行政が存在するのです。行政でドライブスルーを禁止しない限り、住民の暮らしは守られません。第一種・第二種低層住居専用地域の規制をしっかり行政でお願いします。</p>	<p>御意見でもいただいたとおり、郊外住宅地の魅力向上の視点から、第二種低層住居専用地域では建築基準法に規定する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の誘導を図ります。 チェーン店の立地やドライブスルーの制限に関する御意見については、関係部署とも共有します。(具体的な建築物の用途の制限は建築基準法により規定されており、特定の建築物の用途、営業形態等を用途地域で制限することはできません。)</p>
60	<p>「用途地域等の指定及び見直しの基本的考え方(案)」4ページ 「① 郊外住宅地の魅力向上の視点【具体的な取組】取組その2 特別用途地区の指定」 生活利便性の向上に対するニーズ等を踏まえながら、対象地区の中から延べ床面積200～250 平米程度の日用品店舗や職住近接を図る施設、並びに延べ床面積150 平米以下の喫茶店等の立地誘導がふさわしい地域を選定し、特別用途地区を指定する ***** 5年前に横浜市青葉区にコーヒーチェーン店ができました。ここは第二種低層住居専用地域です。しかしながらドライブスルーを営業しているため渋滞が激しくなり近隣住民は大変迷惑をしています。渋滞するために第一種低層住居専用地域に住む私の住宅にドライバーたちは抜け道として利用するようになりました。子供たちの通学路でもある住宅地を抜け道としてつかわれるため危険になりました。また、出口ではドリンク片手の危険運転も多数見られます。右折禁止の出口ですがほとんどは右折で出ており、住民の暮らしを脅かしています。改造車などもドライブスルーを利用しに来るため騒音治安の悪化などにも住民は悩まされています。 喫茶店等とありますが、ドライブスルーは第一種・第二種低層住居専用地域ではやめていただきたいです。 禁止として条例で定めてほしいです。 今現在営業しているコーヒーチェーン店でもドライブスルーは禁止してください。ドライブスルーは商業地域や幹線道路沿いでの営業をお願いします。 ドライブスルーは他府県ナンバーの客が大勢押し寄せ住民にとってはうれしいことはありません。住民の暮らしを便利にするものではなく不便にしていますし、危険にもしています。 ポイ捨てなどにも悩まされています。 カフェなどを作る際は、ドライブスルーのあるコーヒーチェーン店などはやめていただきたく、観光地のようにたくさんの方が来て大変困っています。住民の暮らしを便利にするカフェでしたら歓迎しますが、観光地化するコーヒーチェーン店は禁止してください。行政として住民の暮らしを最優先に考えていただきたいです。コーヒーチェーン店は住宅地には許可しないでください。</p>	<p>御意見でもいただいたとおり、郊外住宅地の魅力向上の視点から、第二種低層住居専用地域では建築基準法に規定する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の誘導を図ります。 チェーン店の立地やドライブスルーの制限に関する御意見については、関係部署とも共有します。(具体的な建築物の用途の制限は建築基準法により規定されており、特定の建築物の用途、営業形態等を用途地域で制限することはできません。)</p>

	意見の要旨	市の考え方
61	<p>「用途地域等の指定及び見直しの基本的考え方(案)」15ページ 「用語解説 用途地域内の建築物の制限 (ろ) 第二種低層住居専用地域内に建築することができる建築物」 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものうち政令で定めるものその用途に供する部分の床面積の合計が百五十平方メートル以内 ***** 第二種低層住居専用地域は、第一種低層住居専用地域は緩和された店舗ができると思います。しかし、基本は住民の暮らしを便利にするためのものを作るべきだと考えます。 横浜市青葉区にコーヒーチェーン店が5年前にできました。 これにより、住民の暮らしを便利になるところが大変迷惑と不便になりました。渋滞が起こり、バスの遅延により住民は大変迷惑をしています。交差点の渋滞によりフォーンを鳴らすドライバーたちが増え、騒音にも悩まされています。 ここは、店舗内、敷地内が禁煙のため喫煙者は近隣で隠れてタバコを吸っています。受動喫煙の害にも悩まされています。何よりコーヒーチェーン店の店員にも喫煙者がおり、彼らも近隣で喫煙しています。 改造車などが連なって店舗に来ることもあります。治安の悪化も懸念されます。なによりドライブスルーにより渋滞と出口での片手運転が大変困っています。隣には小児科や内科があり、高齢者や赤ちゃんのいる親が利用しています。しかし、出口では一旦停止もせずドリンク片手に右折する危険な客が多く、危険を感じています。事故も多数起きています。昨年も大きな事故が起きました。カフェを作るといいますが、カフェインの依存性、ニコチンに依存性のあるコーヒーチェーン店を住宅地のど真ん中に作るのはやめていただきたいです。今回青葉区にコーヒーチェーン店ができ、住民にとって好ましくないことが明確になりました。大変迷惑をしています。コーヒーを飲まない人にとっては迷惑な存在でしかありません。チェーン店、ドライブスルーは住宅地のど真ん中に許可するのはやめてください。住民の暮らしをどうかどうか守ってください。住民は渋滞を望んではいません。第一種・第二種低層住居専用地域に住む住民はコンビニ、クリニックなどは大変ありがたいですがチェーン店、ドライブスルーは望みません。特にコーヒーはみんなが飲むものではありません。パン屋さん、ケーキ屋さんなど地域に密着した小さな店舗はうれしいですが、チェーン店、ドライブスルーは絶対に反対です。許可しないでください。条例で定めない限りコーヒーチェーン店はドライブスルーをやめてくれません。町内会で困っていることを伝えましたがドライブスルーを継続しています。チェーン店は、アルバイトがほとんどで本部はほとんど店舗に来ることがないです。そのため、住民へ寄り添う対応はまったくありません。条例でドライブスルーを禁止にしてください。ドライブスルーは商業地域や幹線道路沿いで許可してください。お願いします。少なくとも第一種・第二種低層住居専用地域に許可するのはやめてください。お願いいたします。子供や高齢者の暮らしと命を守ってください。治安の悪化がとても気になります。渋滞も困っています。事故も多数起きているのです。他府県ナンバーの客が大勢押し寄せるチェーン店、ドライブスルーは行政で禁止にしてください。</p>	<p>御意見でもいただいたとおり、郊外住宅地の魅力向上の視点から、第二種低層住居専用地域では建築基準法に規定する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の誘導を図ります。 チェーン店の立地やドライブスルーの制限に関する御意見については、関係部署とも共有します。(具体的な建築物の用途の制限は建築基準法により規定されており、特定の建築物の用途、営業形態等を用用途地域で制限することはできません。)</p>
62	<p>1. 横浜市全体の取り組みであり、横浜をどんな街にしていけるかの大切なまちづくりの内容なのに、特別号の内容は読んだだけではわかりにくいと思った。 2. 意見募集期間について、重要な内容なのに募集期間が非常に短いと思う。一定の期間を設定して、区政推進課や地域振興課、福祉保健課などの区政の横のつながりを生かして、事前にニーズを拾う出す必要があると思う。あるいは既に区役所でニーズが把握されているかもしれない。建築局で一括して市民に投げかけても1. で述べたとおり、分かりにくい。区役所と建築局の情報共有、すり合わせが必須であり、その作業が重要だと思う。 3. 横浜は行政区が18区あり、中心部と郊外部の区の違いや、同じ区でもそれぞれの特性がある。相当きめ細かくニーズを拾う作業が必須である。 4. 地球温暖化が進む中、これからの社会の重要な要素は、新型コロナウイルス対策の視点、防災・避難対策の視点、脱炭素社会など、危機管理・リスク対策の視点が重要であり、この視点を入れることが必須であると思う。 5. 郊外住宅地の魅力向上は重要だが、横浜にある緑化地域をこれ以上減らさないことを切に望む。4. にも関連付けながら、自給率の向上の点からも貴重な地域農業や緑化地帯は維持・循環させていくことが大切だと思う。 6. 地権者、商店街主、事業者など声の大きい人々の意見集約でないように願いたい。地域をよく知る市民、既に先取りして地域活動している市民はたくさんいます。声を出したくても出せない人もいます。こうした市民の貴重な声を拾い、集めて合意を得る内容にしてもらいたい。 7. じっくり時間をかけて、市民合意になるように作業を進めてください。あいにく、コロナの収束はまだ見えず、毎年変異株の出現の繰り返しも予想されますので、よろしくお願いします。</p>	<p>本意見募集は、見直しの候補地区の素案(案)の作成に先立ち、見直しの考え方(方向性)に関して広く市民の皆様等から御意見をお聞きすることを目的として実施しましたが、内容が分かりづらいというご指摘について、まずお詫び申し上げます。 本意見募集は「横浜市パブリックコメント実施要綱」に基づくパブリックコメント手続の対象ではありませんが、広く市民の皆様等からご意見を求める趣旨から、同要綱を準用して募集期間や周知方法を決定いたしました。 【募集期間:30日】 【周知方法:見直しの概要について広報よこはま特別号を作成し、新聞折り込みや市内主要駅等設置のPRボックス及び窓口(都市計画課、市民情報センター、各区区政推進課広報相談係)での配布、横浜市ホームページでの掲載による周知】 今後、具体的な見直しの候補地区の素案(案)を公表する際には、併せて市民説明会を開催する予定としており、市内における土地利用上の様々な課題等について調査・分析を行ってきたこれまでの検討経過もあわせてご説明の上、市民の皆様のご理解をいただきながら手続を進めていきたいと考えています。市民説明会の具体的な日時や開催地等につきましては、決定次第、広報紙等でお知らせさせていただきます。 今回の用途地域等の見直しでは、第一種低層住居専用地域内にある容積率80%及び建蔽率50%を指定した地域のうち、比較的小規模な敷地に築年数が経過した住宅が建ち並ぶ街区が多く確認される一部の地域に限定し、容積率を100%に緩和する考えですが、これにより建て替えの促進や防災性の向上等の面で一定の効果があると考えます。ただし、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、建築物の形態規制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。 また、商業系の用途地域に対して緑化地域を指定し、緑のさらなる創出を図っていくほか、生産緑地や特別緑地保全地区の指定など、緑の創出に資する従来の取組についても引き続き推進していきます。</p> <p>御意見は今後の見直しの参考とさせていただくとともに、基本的考え方(案)の内容について一部加筆し、参考資料を新たに追加しました。</p>

	意見の要旨	市の考え方
63	<p>店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものうち政令で定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が百五十平方メートル以内のもの（三階以上の部分をその用途に供するものを除く。）</p> <p>*****</p> <p>第二種低層住居専用地域に上記のように定めてあります。そのため横浜市青葉区にコーヒーチェーン店が5年前にできました。</p> <p>第一種・第二種低層住居専用地域は住民の暮らしが守られていると思ってこの地に土地を買い、家を建てた。それなのに、チェーン店ができたため私は死にたいと思いました。コーヒーチェーン店がオープンして以来私は精神科に通院するようになり、今現在も睡眠薬がないと眠れません。コーヒーチェーン店ができて1年間は毎日のように泣いて過ごしました。布団から出られない日々を送りました。なぜ閑静な高級住宅地にチェーン店を許可されるのか？それもドライブスルーを許可するのか私はいまだにこの現状を理解できません。チェーン店を作ることで、マナーの悪い客がたくさんこの地に来るようになりました。静かな街が変わってしまいました。改造車が爆音を立てて何台もチェーン店のドライブスルーに来る。周辺での喫煙。出口では飲食のポイ捨て。ドリンク片手の危険運転。さらには周辺への路駐。朝7時からくる客たち。正月も静かに迎えられません。365日営業しているからです。事故も増加。東急バスの遅延。コーヒーチェーン店ができたために住民は精神的に病んでしまったことを行政に理解していただきたいです。</p> <p>第一種・第二種低層住居専用地域を選ぶ住民は、多少不便でも静かな暮らしを求めてこの地を選んだのです。意識の高い人間の住む高級住宅地の住民はカフェイン、ニコチンを摂取しない人間も多いです。彼らにとってコーヒーチェーン店はまったく意味がありません。マナーの悪い人間が車でここにきています。住民の暮らしをコーヒーチェーン店は便利にしません。コーヒーをカフェで飲む必要はありません。青葉区に住む住民は暮らしを一番大切に思っているのです。爆音、治安の悪化、渋滞などで苦しんでいます。第一種・第二種低層住居専用地域に住む住民の暮らしを大切に考えるのであれば、横浜市青葉区のコーヒーチェーン店のようなカフェを作らないでいただきたいです。少なくとも他府県ナンバーの客が大勢押し寄せるドライブスルーは禁止にしてください。お願いします。住民の暮らしを第一に考えてください。住民の命を守ってください。私はコーヒーチェーン店ができて以来精神を病んでしまいました。第二種低層住居専用地域にコーヒーチェーン店などを許可しないでください。静かな暮らしを奪わないでください。どうかお願いします。</p> <p>ファストフードなどのチェーン店さえも許可するようになれば住民の安全安心な暮らしは維持できないと思います。</p> <p>チェーン店そしてドライブスルーは住宅地で許可するのはやめてください。</p> <p>江田駅にコメダ珈琲がありますが、ここは店内でお茶を飲むので渋滞はしていません。ポイ捨てもないと思います。出口での片手運転、危険運転もありません。改造車が連なって爆音をたててくることもありません。コーヒーは店舗内で静かに飲むべきです。土地の広いアメリカではドライブスルーは普及するかもしれませんが、住宅地でドライブスルーはやめていただきたいです。商業地域や幹線道路沿いでドライブスルーは許可してください。</p> <p>少なくともドライブスルーを住宅地で許可するのはやめてください。他府県ナンバーの客が大勢押し寄せています。出口ではポイ捨てや片手運転する客が大勢います。店舗ルールを守らない客が大勢います。出口は右折禁止ですが90%の客が右折で出ています。敷地内に右折禁止の看板が2か所あります。誘導員が「左折をお願いします」と声をかけてもみな右折で出ていくのです。この現状を行政に知っていただきたいのです。モラルの低下した今の日本で第二種低層住居専用地域にドライブスルーは禁止してください。住民は毎日死にたいと思っている現状を理解してほしいのです。私は5年間コーヒーチェーン店ができて苦しんできました。今も毎日死にたいと思っています。朝起きてコーヒーチェーン店を見ると死にたいと毎日思っています。第二種低層住居専用地域は住民の暮らしを守る店舗しかできないと思ってこの土地に家を建てたのに、裏切られた感じです。もし先にコーヒーチェーン店が建っていたらこの土地を私は買わなかったでしょう。コーヒーチェーン店に来る客はモラルのない客が大勢います。爆音、ポイ捨て、近隣での喫煙、路駐、大声でのスマホの会話、ドリンク片手の危険運転など数多く住民としてこれ以上耐えられない数々。治安の悪化により住民は迷惑をしています。</p> <p>コーヒーチェーン店に現状を伝えてもチェーン店は何もしてくれません。行政でドライブスルーを禁止にしていだけない限り利益を追求するコーヒーチェーン店はドライブスルーを継続していくことでしょう。第二種低層住居専用地域は住民の暮らしを第一に考えていただきたいのです。カフェは店内でゆっくりくつろいで飲むのが日本ではありませんか？どうか青葉区の現状を理解し、用途地域の見直しの際は第一種・第二種低層住居専用地域でのドライブスルーを禁止していただきたい。どうかどうかお願いいたします。一日も早く精神科に通院することなく睡眠薬を飲まずに眠れる日が来ることを願っております。住民の声を無駄にしないでください。どうか住民の声を聞き入れてください。</p>	<p>郊外住宅地の魅力向上の視点から、第二種低層住居専用地域では建築基準法に規定する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の誘導を図ります。</p> <p>チェーン店の立地やドライブスルーの制限に関する御意見については、関係部署とも共有します。（具体的な建築物の用途の制限は建築基準法により規定されており、特定の建築物の用途、営業形態等を用途地域で制限することはできません。）</p>

	意見の要旨	市の考え方
64	<p>「用途地域等の指定及び見直しの基本的考え方(案)」8ページ 「2 用途地域等の指定方針(案) 1 住宅地 表 指定にあたっての基本的な考え方等(住居系用途地域) 第二種低層住居専用地域」 低層住宅地としての良好な住環境の維持保全を図りつつ、地域住民の日常生活圏に配慮し、小規模な日用品販売店舗等の立地を許容する区域に指定する ＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊ 第二種低層住居専用地域にクリニック、歯科、コンビニなどは大変便利でありがたいです。 小規模な日用品販売店ができることも賛成です。 ドラッグストア、小さなスーパーができるのも賛成です。 しかし、チェーン店やドライブスルーはやめていただきたいです。 ファストフードチェーン店などのチェーン店ができれば渋滞が起こり住民の暮らしは維持できません。 ドライブスルーも住宅地には必要ありませんよね。 用途地域が定められた当初、日本にドライブスルーはなかったと思います。その後アメリカからドライブスルーの考えが入ってきました。しかし、第二種低層住居専用地域にドライブスルーを許可すれば渋滞や爆音など治安の悪化は目に見えています。 ドライブスルーは幹線道路沿いで許可してください。 第二種低層住居専用地域にドライブスルーは禁止事項としてください。近隣住民が車で買い物に行くことはありますが、ドライブスルーは片手運転を助長し、危険運転により事故を誘発します。 カフェなども最近ではアメリカのコーヒーチェーン店が人気になっていますが第二種低層住居専用地域では、コメダ珈琲のように日本の喫茶店のみ許可してほしいです。ドライブスルーなどは論外です。日本の喫茶店文化を大切にしてほしいです。戸建てに住む住民としては、チェーン店やドライブスルーを第二種低層住居専用地域に作るのはいらないと感じています。ドラッグストアなどは友人の戸建ての近くにもあり便利だと感じます。しかし、ドライブスルーやファストフードチェーン店などのチェーン店は絶対許可しないでほしいです。</p>	<p>御意見でもいただいたとおり、郊外住宅地の魅力向上の観点から、第二種低層住居専用地域では建築基準法に規定する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の誘導を図ります。 チェーン店の立地やドライブスルーの制限に関する御意見については、関係部署とも共有します。(具体的な建築物の用途の制限は建築基準法により規定されており、特定の建築物の用途、営業形態等を用途地域で制限することはできません。)</p>

	意見の要旨	市の考え方
65	<p>第一種から第二種への条件変更に伴う問題点 意見1.新旧の家屋所有者間で日照や住環境でもめることが予想される 意見2.第二種では、コンビニ等の建設が可能となるが、第一種としての住宅の価値を考慮して購入した隣接住居住人にとっては、車両排気ガスや騒音、夜間照明による被害を受けることになる。利便性より被害のほうが大きいと考えるが、そこへの補償は？ 意見3.一種低層地域ならではのゆとりや落ち着き、静けさ、安全といった住環境の価値があると思うが、それに伴って、持ち家の価格下落が予想される。価値ありきで議論していないか。 【広報誌への要望】1.Pコメント募集例が一方向の例しか記載されていない。(公平性に欠ける)2.広報誌の内容説明がわかりにくい。高齢者にもわかりやすく。3.具体的にこの地域が対象になっているのか(すでに候補地があがっているように見受けられる)広報誌に掲載したほうがいい。</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。 しかしながら、少子高齢化の進行とともに人々の生活圏域にも変化が生じ、第一種低層住居専用地域における生活利便施設の立地ニーズも高まっており、生活利便性の向上への対応を図っていく必要があります。 御意見は今後の見直しの参考とさせていただくとともに、基本的考え方(案)の内容について一部加筆しました。 また、本意見募集は、見直しの候補地区の素案(案)の作成に先立ち、見直しの考え方(方向性)に関して広く市民の皆様等から御意見をお聞きすることを目的として実施しましたが、内容が分かりづらいというご指摘について、まずお詫び申し上げます。 今後、具体的な見直しの候補地区の素案(案)を公表する際には、併せて市民説明会を開催する予定としており、市内における土地利用上の様々な課題等について調査・分析を行ってきたこれまでの検討経過もあわせてご説明の上、市民の皆様のご理解をいただきながら手続を進めていきたいと考えています。市民説明会の具体的な日時や開催地等につきましては、決定次第、広報紙等でお知らせさせていただきます。</p>
66	<p>用途地域見直しに賛成します。一種低層には旧時代の考え方の高齢者も沢山いますが、時代は大きく変わっています。これまでの住環境を保全すべとか横浜らしいまちづくりだとかなんとかっていう凝り固まった考え方に捉われず、新たな生活様式を見据えた積極的な見直しをお願いします。郊外の住宅地にもいろいろな機能を導入すべきです。用途地域だけで必ずしも全てが変わるわけではないことも理解していますので、他の関連施策とも連携した取組のさらなる推進を願います。声の大きい反対者の声に惑わされないよう、プレずによりしく願います。</p>	<p>ご賛同の御意見をいただき、ありがとうございます。 今回の用途地域等の見直しでは、郊外住宅地の魅力向上の視点から、日用品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対象地区を選定し、「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」を行うことで、「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住宅地の形成を図っていきたくと考えています。 具体的な地区に関する御意見は、今後の見直しの参考とさせていただきます。</p>
67	<p>・意見募集期間が短いです。年末正月が挟まっています。 ・内容が市民には難しかったのもっと解説が無いと意見を考えられないと思った。この募集の仕方では意見が集まらないだろう。紙媒体だけではさっぱり分からなかったです。自分の家は何地域かどうかも分からない、用途地域によってどういう規制があるのかも詳しく分からない。自分は少し調べたが、普通知らないと思う。 ・用途地域指定が暮らしに大きく影響することは分かった。簡単に規制緩和をするのは絶対にやめてほしい。規制には意味があるのだから。</p>	<p>本意見募集は、見直しの候補地区の素案(案)の作成に先立ち、見直しの考え方(方向性)に関して広く市民の皆様等から御意見をお聞きすることを目的として実施しましたが、内容が分かりづらいというご指摘について、まずお詫び申し上げます。 また、本意見募集は「横浜市パブリックコメント実施要綱」に基づくパブリックコメント手続の対象ではありませんが、広く市民の皆様等からご意見を求める趣旨から、同要綱を準用して募集期間や周知方法を決定いたしました。 【募集期間:30日】 【周知方法:見直しの概要について広報よこはま特別号を作成し、新聞折り込みや市内主要駅等設置のPRボックス及び窓口(都市計画課、市民情報センター、各区区政推進課広報相談係)での配布、横浜市ホームページでの掲載による周知】 今後、具体的な見直しの候補地区の素案(案)を公表する際には、併せて市民説明会を開催する予定としており、市内における土地利用上の様々な課題等について調査・分析を行ってきたこれまでの検討経過もあわせてご説明の上、市民の皆様のご理解をいただきながら手続を進めていきたいと考えています。市民説明会の具体的な日時や開催地等につきましては、決定次第、広報紙等でお知らせさせていただきます。 なお、今回の用途地域等の見直しは、第一種低層住居専用地域における生活利便性の向上や建て替えの促進等の面で一定の効果があると考えていますが、一方で現在の住環境への配慮が大変重要であることも認識していますので、御意見は今後の見直しの参考とさせていただくとともに、基本的考え方(案)の内容について一部加筆しました。</p>

	意見の要旨	市の考え方
68	<p>私は青葉区在住で犬の美容師(トリマー)の資格を持つものです。現在は遠方のペット美容室に勤務しておりますが、希望としては自宅でカットをしたいと考えています。しかし、居住している用途地域が一種低層のため、店舗形式で看板を出すことはできず、ここではお友達レベルでのカットしかできないと考えています。日本建築行政会議編集の「建築確認のための基準総則集団規定の適用事例」によると、ペット美容室は「必ずしも日常生活に必要不可欠なサービスを営む店舗とはいえない」とありますが、ペットの飼育世帯は10%を超えており、ペットを家族と考える方も多くいます。(本書に「質屋・貸本屋、貸衣装屋が日常生活に不可欠」との表記がありますが、現代ではこれらの店舗よりも、ペット美容室の方が日常生活に不可欠と考えます)また、近隣に悪臭・騒音の悪影響を及ぼす恐れがあるため、一種低層での開業は不可能との記載がありますが、規模や広さなどを規制することで十分クリアが可能と考えます。動物病院やペットショップでしたら多数の犬猫が集まるので、悪臭・騒音があると思いますが、個人で営むペット美容室の場合一匹づつの施術となるので悪臭騒音は極めて少ないと考えます。私も犬を飼っていますが、近所でも犬を飼っている方が多く、散歩中の立ち話でカットを依頼されることも多くあります。先日、近所に住む高齢の方からカットを依頼されました。足が悪くペットショップまでいけなくなったとのこと。犬を見ると、手入れがされていなく不潔な状態でした。ペットの体を清潔に保ち、定期的トリミング(シャンプー、カット、爪切り、耳掃除等)を実施することは生涯にわたるペットの健康維持に必要不可欠です。(飼い主の健康にも影響します)ペット美容院の規制見直しは、貴都市計画課発行の用途地域見直し案の「用途地域見直し基本姿勢」にある郊外住宅地での住民の生活の質の向上やSDGSIにもつながると考えております。ぜひ、柔軟で機動的な見直し検討をお願い致します。</p>	<p>今回の用途地域等の見直しでは、郊外住宅地の魅力向上の視点から、日用品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対象地区を選定し、「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」を行うことで、「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住宅地の形成を図っていききたいと考えています。御意見は今後の見直しの参考とさせていただきます。</p>
69	<p>3年前に横浜市中区から栄区に引っ越して来ました。栄区は自然が多く、いたち川にカワセミが来たりと魅力的なところです。こちらに来て感じたのは、お店が少ないことです。1つ隣の大船、港南台には駅前にお店があり、買い物に便利です。電車に乗って1駅で行けますが、出来れば徒歩圏内にあってほしいと思っています。本郷台の駅前も寂しい感じがあります。お友達とお茶を飲みにも・と思っけていても入るお店が少なく、わざわざ電車に乗って行くこともあります。スターバックスも大船、港南台にあるのに本郷台にはありません。子供達も学校で使う文房具、本を買いに行くのも電車に乗らないと買えないから不便と話しています。横浜市は中区、西区に同じような商業施設をたくさん建てていますよね。観光地なのはわかりますが、他の区も住みやすいように検討して頂きたいです。自然を壊したくないのもありますが、マンション、戸建てがたくさん建てているので、空き地や駅前に小さな商業施設があったら便利だなと思います。</p>	<p>今回の用途地域等の見直しでは、郊外住宅地の魅力向上の視点から、日用品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対象地区を選定し、「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」を行うことで、「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住宅地の形成を図っていききたいと考えています。なお、いただいた御意見は、今後の見直しの参考とさせていただきます。</p>
70	<p>以前からの問題だと思うが、指定を変更することによって建築物を建てられる階数に制限がかかってしまう。築後50年ほど経ち、本来なら建て替えを視野に入れることも出来る集合住宅が、元と同じ高さには出来ないケースがある。所有者の資産保護も念頭に置き、集合住宅は購入時の階数に建て替え可能として欲しい。</p>	<p>今回の用途地域等の見直しでは、安全・安心なまちづくり、ゆとりある住空間の創出の視点から、容積率80%及び建蔽率50%を指定した第一種低層住居専用地域のうち、比較的小規模な敷地に築年数が経過した住宅が建ち並ぶ街区が特に多い地区に限定し、指定容積率を80%から100%に緩和することで、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る、ゆとりある住空間の創出を図っていききたいと考えています。具体的な地区に関する御意見は今後の見直しの参考とさせていただくとともに、基本的考え方(案)の内容について一部加筆しました。</p>
71	<p>第二種低層住居専用地域の店舗について クリニック、コンビニ、歯科、小さなパン屋さんなどがあると嬉しいです。しかし、作ってほしくないものとしては、チェーン店、ドライブスルーです。ファストフードチェーン店などのドライブスルーは、渋滞が起きています。第二種低層住居専用地域に作ってほしくありません。コーヒーチェーン店も知人の家の近くにできましたが、かなり渋滞しており近隣住民は迷惑をしています。私もドライブスルーは許可しないでほしいです。片手運転や騒音などで迷惑です。最近では犯罪者が増えています。うつ、不妊なども多いです。これはすべて食に問題があると私は感じています。そう考えると、第二種低層住居専用地域にむやみにファストフードやコーヒーチェーン店などを作るのはやめてほしいです。カフェイン、ニコチン、アルコール依存症についての問題もあります。カフェインは、高齢者の依存性により夜眠れないなどの健康被害が生じています。海外では小学生にカフェインを禁止する国もあります。ですから、第二種低層住居専用地域にコーヒーチェーン店などはやめていただきたいです。第二種低層住居専用地域は、住民の暮らしを便利にする店舗に絞っていただきたいです。行政として住民の暮らしに寄り添う用途地域の見直しをお願いします。新しい市長になり、若い主婦の意見もぜひ取り入れていただきたいです。子供のいる主婦にとってカフェインなどは子供の成長に影響するので近隣にコーヒーチェーン店を作るのは好ましくないと感じています。クリニックなどは大変ありがたいです。ドラッグストアもおむつなどが販売されていて便利だと感じます。ただし、近隣住民のための店舗がうれしいです。遠くからたくさんのお客様が来るようなチェーン店ではできれば勘弁してほしいです。住民は暮らしを便利にする店舗はありがたいけれど、渋滞や爆音、騒音、治安の悪化などは望んでいません。静かに暮らしたいというのが第一種・第二種低層住居専用地域を選んだ理由だからです。住民の暮らしを第一に考えた最低限の店舗をお願いします。決して住民の暮らしを不便にしたり、不快にしたりする店舗はやめてほしいです。朝から晩まで365日営業する店舗はやめてほしいです。</p>	<p>御意見でもいただいたとおり、郊外住宅地の魅力向上の視点から、第二種低層住居専用地域では建築基準法に規定する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の誘導を図ります。チェーン店の立地やドライブスルーの制限に関する御意見については、関係部署とも共有します。(具体的な建築物の用途の制限は建築基準法により規定されており、特定の建築物の用途、営業形態等を用途地域で制限することはできません。)</p>

	意見の要旨	市の考え方
72	<p>意見募集の期間が短すぎるので、延長を求めます。 また、市民への周知が十分ではない。広報等による徹底した周知と、説明会の開催を求めます。</p>	<p>本意見募集は、見直しの候補地区の素案(案)の作成に先立ち、見直しの考え方(方向性)に関して広く市民の皆様等から御意見をお聞きすることを目的として実施しましたが、内容が分かりづらいというご指摘について、まずお詫び申し上げます。 また、本意見募集は「横浜市パブリックコメント実施要綱」に基づくパブリックコメント手続の対象ではありませんが、広く市民の皆様等からご意見を求める趣旨から、同要綱を準用して募集期間や周知方法を決定いたしました。 【募集期間:30日】 【周知方法:見直しの概要について広報よこはま特別号を作成し、新聞折り込みや市内主要駅等設置のPRボックス及び窓口(都市計画課、市民情報センター、各区区政推進課広報相談係)での配布、横浜市ホームページでの掲載による周知】 今後、具体的な見直しの候補地区の素案(案)を公表する際には、併せて市民説明会を開催する予定としており、市内における土地利用の様々な課題等について調査・分析を行ってきたこれまでの検討経過もあわせてご説明の上、市民の皆様のご理解をいただきながら手続を進めていきたいと考えています。市民説明会の具体的な日時や開催地等につきましては、決定次第、広報紙等でお知らせさせていただきます。</p>
73	<p>第一種・第二種低層住居専用地域 用途地域の見直しの際には、住民の暮らしを第一に考えてほしい。 住民は、暮らしが便利になることはうれしいが、多少不便でも今の暮らしを守りたいものです。 変化を嫌う住民だっています。 第二種低層住居専用地域にチェーン店ができれば、住民はみな喜ぶでしょうか？ もしコーヒーを飲まないのに目の前にコーヒーチェーン店ができれば住民はうれしいでしょうか？ 万人が喜ぶ店舗というものはないということです。 ただし、コーヒーなどの嗜好品はみながウエルカムではありません。行政は第二種低層住居専用地域にカフェを作ろうとしているようですが、カフェインの依存性について考えたことはありますか？子供たちのカフェインへの成長被害について考えたことはありますか？人気のコーヒーチェーン店を作れば住民が喜ぶだろうという安易な考えはやめていただきたいです。 ファストフードチェーン店などのドライブスルーがあれば住民は喜ぶだろうなどと考えないでいただきたい。チェーン店やドライブスルーなどは住民の暮らしに必要なものではありません。クリニック、歯科、クリーニング屋、小さなパン屋さん、小さなケーキ屋さん、美容院などは暮らしに必要なかもしれません。 しかし、チェーン店、カフェ、ドライブスルーなどは住民皆が喜ぶものではありません。住民の暮らしが豊かになるカフェなど存在しません。それならば、幼稚園や高齢者向け施設を作ればいいのです。カフェに来る人がみな良い人かどうかわかりません。ドライブスルーを利用する人間はヤンキーなどかもしれません。治安の悪化になりませんか？例えば、あるコーヒーチェーン店がおしゃれだという考えがありますが喫煙者が店舗前で喫煙しています。改造車が爆音を立ててドライブスルーを利用しています。店舗ルールを守らない客が右折禁止と書いてある出口を平気で右折して出ていきます。出口の前には住民が住んでいるのです。朝から晩まで客が来て、照明を煌々とつけている。住宅地なのにまるで駅前のような明かりを住民が喜ぶでしょうか？365日営業しているチェーン店が家の前にできれば住民は喜ぶと思いますか？正月は静かに過ごしたいと住民は思っています。第二種低層住居専用地域に店舗を作る際は住民と密着した店舗を作ってほしいです。チェーン店、ドライブスルーなどは本部が別途あり店長は雇われて住民に寄り添うことはできません。ファミリーレストランなどのチェーン店もやめていただきたいです。住民は静かに暮らしたいのです。用途地域を見て第一種・第二種低層住居専用地域にはチェーン店やドライブスルーなどはできないと思って家を建てたのです。住民の暮らしをどうか脅かさないでください。ドライブスルーなどは第一種・第二種低層住居専用地域には禁止事項として条例で作成してください。カフェに関してもコーヒーのようなカフェインを販売するチェーン店は禁止にしてください。昔ながらの昭和の喫茶店、あるいはハーブティーなどノンカフェインの子どもにも高齢者にもよいカフェを希望します。</p>	<p>御意見でもいただいたとおり、郊外住宅地の魅力向上の視点から、第二種低層住居専用地域では建築基準法に規定する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の誘導を図ります。 チェーン店の立地やドライブスルーの制限に関する御意見については、関係部署とも共有します。(具体的な建築物の用途の制限は建築基準法により規定されており、特定の建築物の用途、営業形態等を用用途域で制限することはできません。)</p>

	意見の要旨	市の考え方
74	<p>1. はじめに 御市の用途地域見直しに意見することは心苦しいことではありますが、私の住んでいる戸塚区南舞岡一丁目および周辺の現状は、高齢化、空き家、買い物困難などの状況が顕著となっていることから、本地域について記述させていただきます。 御市の取組みには大変期待しており、地域の活性化と都市部の発展を両輪で進めて頂き、将来ともに多くの方が住まい訪れる市として発展し続けることを切望しております。</p> <p>2. 地域の現状 本地域には、両親は平成元年より、私は家族と平成8年より南舞岡三丁目に住み、平成15年に両親と現在の家屋を求め同居しております。 第1種低層住居専用地域であり、最寄り駅の市営地下鉄下永谷駅・舞岡駅に徒歩15分程度、バス停は徒歩3分程度にあります。また、徒歩20分の舞岡公園は、自然に親しめる憩いの場所として地域はもとより遠方からも多くの方が訪れております。 しかしながら、この数年で本地域は様変わりしました、次項に記載しますが、高齢化、買い物困難等が目の前で起こっており、日々の生活に困り、現在も将来に向けても明るく楽しい地域というイメージを抱ける状況ではありません。</p> <p>3. 地域の課題 (1) 徒歩圏に店舗や飲食店等がなく生活に不便を感じております。数年前より閉店が多くあり、高齢の方には徒歩で日用品の買い物は困難です。親も宅配により食料品等を購入し、買い物等によるコミュニケーションもなくなり、高齢の方の孤立化も進んでいます。 (2) バス運行本数や系統が大幅に減少しており、地域の利便性が低下しております。バスは高齢の方だけでなく通勤や通学にも利用されていますが、利用者の減少によりバスが減少することで利便性が低下し、さらに利用者が減少するという悪い循環になっております。 (3) 昭和50年代の宅地造成時から住まわれている高齢の方が多く、周辺にはご高齢の夫婦や一人暮らしも多く見受けられます。地域に活気と明るさがなく、家屋の老朽化も目に付くのが現状です。宅地造成され住み始めた同世代の方々が同時期に高齢化され、高齢化、空き家等この数年で一気に進んだと感じます。住替え、建替えなどが進まなく、若い世代の転入もなく、地域の衰退が急激に進んでおります。 (4) 空き家が多くまた長期間であることが多いため、防犯上、景観上好ましくなく、地域を暗くしております。購入を考える方には本地域は魅力に乏しく、転出を考える方には資産価値低下により新規購入が困難な状況であります。私自身も将来に不安を感じております。 (5) 本地域には建築協定があり、敷地分割や2棟建てるのが困難であります。標準的な区画が60坪の古家付き敷地を購入し新築するにはそれなりの額となり、若い世代の購入には不向きとなっております。一方では、敷地分割できても容積率が80%であることから家族で住むには少し狭い家になってしまうことも別の課題としてあります。 いくつか現状や課題を記載しましたが、なんとか負のスパイラルから抜け出し、この地域に住み続けたいと思えるようになりたいと考えております。</p> <p>4. 用途地域等見直しについて (1) 本地域の利便確保および活性化に向け、店舗や飲食店等可能な第2種低層住居専用地域に変更いただきたいと思います。また、生活利便施設をどこに作るべきか、作られるのかは、地域の実情や地権者等によるため、地域内での機会を均等にするため、道路幅9mや25mの範囲だけでなく、第1種でなければならない地域以外は、全域2種とする必要があると思います。 (2) 容積率緩和は狭い敷地を対象とされていますが、本地域においても、地域の活性化に係る建替えや住替えの促進、および生活利便施設建築等には容積率の緩和が必要であると思います。容積率緩和は、資産価値が低下した本地域において不動産の流動を促し、敷地分割等により空き家解消や若い世代の流入を促す効果は大きいと思います。 (3) 建築協定の弾力的運用が可能となるような施策を導入することにより、新しい世代の転入には、敷地分割などにより購入しやすい住居を提供できる状況を整え、利便性確保には、生活利便施設建築を可能とする必要があると思います。 (4) 特別用途地域につきましても、本地域の課題を解決し、将来ともに明るい生活のイメージを抱けるよう導入をご検討頂きたいと思います。 (5) 舞岡公園や近傍の田園風景を残しているエリアは、周辺からも多くの方が訪れ、この地域を特徴づけ、生活に潤いを与える大事な場所でもあります。御市の取組みに感謝しております。是非今後も維持・拡充して頂きたいと思います。 私の住む地域について記載させて頂きましたが、同様の課題を抱える地域は多いと思われれます。在宅勤務等働き方の変化により郊外へ転居される方もいるようであります、地域の魅力をあげることで少しでも明るい地域にしたい、よろしく願いいたします。</p>	<p>ご賛同の御意見をいただき、ありがとうございます。 今回の用途地域等の見直しでは、郊外住宅地の魅力向上の視点から、日用品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対象地区を選定し、「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」を行うことで、「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住宅地の形成を図っていきたくと考えています。これによる一つの効果として空き家の有効活用も視野に入れており、関連する住宅政策等とも連携を図りながら進めてまいります。 また、安全・安心なまちづくり、ゆとりある住空間の創出の視点から、容積率80%及び建蔽率50%を指定した第一種低層住居専用地域のうち、比較的小規模な敷地に築年数が経過した住宅が建ち並ぶ街区が特に多い地区に限定し、指定容積率を80%から100%に緩和することで、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る、ゆとりある住空間の創出を図っていきたくと考えています。なお、建築物の形態制限は良好な住環境を維持保全する上で重要な役割を担っており、これを緩和するには十分な検証が必要であると考えています。 具体的な地区や見直しの考え方等に関する御意見は、今後の参考とさせていただきます。</p>
75	<p>再生を後押しする支援があるのは良いことだと思います。一方で、今後の人口・世帯数減少をにらみ、コンパクトシティ化を進める必要もあると思しますので、いたずらに戸数が増えたり市街地が広がることへの防止策と、駅を中心とする住居地域の建ぺい率・容積率緩和など集中居住しやすい施策を織り込んで欲しいと思います。また、私自身は第一種中高層住宅専用地域の、5階建てエレベーターがなく老朽化の懸念がある大型団地に居住していますが、居住者の高齢化が進み、あと10年から20年で空き家が増えてスラム化するのではないかと恐れています。職住接近の魅力を高めるために事務所の面積制限を緩和したり、今後普及が進むと思われる小型電気自動車で居住階まで登れるような自走式立体駐車場を隣接して建設できるような、再生のアイデアに柔軟な対応が可能になってほしいと思います。</p>	<p>ご賛同の御意見をいただき、ありがとうございます。 今回の用途地域等の見直しでは、安全・安心なまちづくり、ゆとりある住空間の創出の視点から、容積率80%及び建蔽率50%を指定した第一種低層住居専用地域のうち、比較的小規模な敷地に築年数が経過した住宅が建ち並ぶ街区が特に多い地区に限定し、指定容積率を80%から100%に緩和することで、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る、ゆとりある住空間の創出を図っていきたくと考えています。 なお、中高層住宅の建て替えに関する課題についても認識はしており、具体的な地区についての御意見は今後の見直しの参考とさせていただくとともに、基本的考え方(案)の内容について一部加筆しました。</p>
76	<p>買い物が不便なので、まいばすけっとのような小さなお店ができるといいな、と思っています。 ペット可のカフェがあると、コミュニケーションの場になると思っています。 上記のような施設を作れる地域にしたい。</p>	<p>ご賛同の御意見をいただき、ありがとうございます。 今回の用途地域等の見直しでは、郊外住宅地の魅力向上の視点から、日用品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対象地区を選定し、「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」を行うことで、「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住宅地の形成を図っていきたくと考えています。 御意見は、今後の見直しの参考とさせていただきます。</p>

	意見の要旨	市の考え方
77	<p>私は、相鉄線希望ヶ丘駅近くの地権者です。現在、希望ヶ丘駅周辺のまちづくり検討会(地域まちづくりグループ登録G21004)に参加させていただいて、希望ヶ丘駅周辺の町の将来像を議論しています。その中で、希望ヶ丘駅ホームの南側地区は、駅の直近まで「第一種低層住居専用地域」が設定されていますが、これは希望ヶ丘の今後の町の発展や、近隣駅での用途地域設定とのバランスから考えて見直しが望ましいと考えておりました。希望ヶ丘の町にとって、駅周辺地区は「個人の住居」よりも「人が集える施設」の配置が望ましいと考えますので、それを誘導するような用途地域に見直しいただければ幸いです。</p>	<p>今回の用途地域等の見直しでは、郊外住宅地の魅力向上の視点から、日用品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対象地区を選定し、「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」を行うことで、「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住宅地の形成を図っていきたく考えています。具体的な地区に関する御意見は、今後の見直しの参考とさせていただきます。</p>
78	<p>第一種・第二種低層住居専用地域にドライブスルーのカフェができれば住民の暮らしがどうなるかを実際に報告させていただきます。20年前に家建てました。5年前にコーヒーチェーン店ができました。ドライブスルーも営業しています。ドライブスルーにより、住民の暮らしの変化をお伝えします。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・渋滞が起きている。 ・ドライブスルー客にスタッフは大きな声でマイクを使って話しかけるため、朝から晩までうるさくて仕方がない。 ・ドライブスルー客が、ヘッドライトをつけているのでまぶしくて仕方がない。 ・営業は10時までだが1日中店のライトを煌々とつけているため、まぶしくて夜寝ることができなかつた。ラブホテルのように煌々と明かりがついていた。カーテンを閉めても明かりが室内に入ってくるので睡眠不足になった。 ・朝6時前後に大きなゴミ回収車がやってくる。家の前に路駐して大きな音を立ててゴミ回収を行うためうるさくて毎日目が覚める。住民の駐車場前に車を止めるため、車を出すこともできない。 ・出口付近には右折禁止と看板があるが、客のほとんどはドリンク片手に右折する。看板などまったく見ていない。時間帯によっては誘導員が出口に立っているが、誘導員が左折でお願いしますと誘導しても右折でみな出ていく。 <p>ドライブスルーを第一種・第二種低層住居専用地域に作ることは住民の暮らしを便利にするどころか生活を不自由にしています。5年間ゆっくり眠ることができません。ドライブスルーを第二種低層住居専用地域に許可するのは禁止してください。住民の心からの願いです。ドライブスルーはコロナ禍でいい面もあります。しかし、ドライブスルーは商業地域や幹線道路沿いに許可していただきたいです。住民の睡眠まで妨害するドライブスルーは禁止してください。心からのお願いです。住民の立場に立ってみてください。住民は今の暮らしを守りたいのです。ドライブスルーにより、騒音、治安の悪化、睡眠妨害などは望んでいません。実際にドライブスルーができたことにより住民がどれだけ苦しんでいるか知ってほしいです。第二種低層住居専用地域にドライブスルーを条例で禁止していただきたく、よろしく願いいたします。</p>	<p>郊外住宅地の魅力向上の視点から、第二種低層住居専用地域では建築基準法に規定する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の誘導を図ります。チェーン店の立地やドライブスルーの制限に関する御意見については、関係部署とも共有します。(具体的な建築物の用途の制限は建築基準法により規定されており、特定の建築物の用途、営業形態等を用途地域で制限することはできません。)</p>
79	<p>当地は南区平楽の第一種低層住居専用地域容積率100%建蔽率60%の地区となっておりますが、隣接地は同じ前面道路を使用しながら第一種住居地域容積率200%建蔽率60%となっております。前面道路が同じことを含め平楽公園から当地までは隣接と同じ第一種住居地域容積率200%建蔽率60%に変更していただきたく意見いたします。</p>	<p>今回は「郊外住宅地の魅力向上」等の視点を中心に用途地域等の見直しを行います。具体的な地区に関する御意見は今後の見直しの参考とさせていただくとともに、基本的考え方(案)の内容について一部加筆しました。</p>
80	<p>一律に前面道路9mとするのではなく、地域の事情を勘案の上緩める箇所があってもいいと思います。具体的には、日吉本町2丁目です。第一種低層住居専用地域ですが、慶應義塾大学日吉西キャンパスがあり、日吉病院もあります。添付ファイル青線の道路は、朝方は一方通行であり、午後は慶応のグラウンド・宿舎も多数あることから、学生・生徒さんが部活動・対外練習試合などで溢れかえることもあります。そのような現状ではありますが、上記建物(老朽化も進んでおります。)の建て替え若しくは更地化して売却となりますと、共同住宅もしくは戸建て住宅となる可能性が非常に高く、現在実質的にエスケープゾーンとなっているスペースもなくなり見通しも悪くなり、第一種低層住居専用地域のまま据え置く方が、却って危険度が増すと考えられます。近隣住民・学生・生徒さんのことも考えますと、まるきり手前味噌な意見とも言い切れないと思いますし、また他にも市内に類似する箇所もあるので考え電子申請を致しました。</p>	<p>今回の用途地域等の見直しでは、郊外住宅地の魅力向上の視点から、日用品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対象地区を選定し、「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」を行うことで、「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住宅地の形成を図っていきたく考えています。具体的な地区に関する御意見は、今後の見直しの参考とさせていただきます。</p>

	意見の要旨	市の考え方
81	<p>防災および減災の観点から、商業地区を居住区にするのは反対する。 また、高層マンションや高層ビルの地区を増やすことにも反対する。 「用途地域指定・見直しは上位計画に即して行う」とあるが、コロナ禍前に計画された「上位計画」そのものを見直すべきである。 空き家問題や防災について重点を置いた計画を行うことを要望する。 なお、今回の市民募集については募集期間が短すぎることや、市民にとってわかりやすい十分な説明がないまま行われていることに疑問がある。 建築都市整備道路委員会の様子を拝見すると、市民の意見に近い委員が意見を言っても、平原副市長等がそれを跳ね除けて意見を聞かないような場面が多々ある。 このような進め方は問題があると感じる。</p>	<p>今回は「郊外住宅地の魅力向上」等の視点を中心に用途地域等の見直しを行うこととしており、商業系から住居系への見直しや、建築物の高さ制限の緩和は予定していません。 まず、第一種低層住居専用地域における生活利便性の向上を図るため、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を行う考えですが、これによる一つの効果として空き家の有効活用も視野に入れており、関連する住宅政策等とも連携を図りながら進めてまいります。 また、第一種低層住居専用地域内にある容積率80%及び建蔽率50%を指定した地域のうち、比較的小規模な敷地に築年数が経過した住宅が建ち並ぶ街区が多く確認される一部の地域に限定し、容積率を100%に緩和する考えですが、これにより建て替えの促進や防災性の向上等の面で一定の効果があると考えます。 なお、現行の上位計画である「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(整開保)」及び「都市計画マスタープラン全体構想」においては、「郊外住宅地に日常的な買物・サービス施設等の整備・誘導を図る」として掲げており、今回はこれに基づき用途地域等の見直しを進めてまいります。これらの上位計画については、別途、見直しに向けた検討に着手しており、今回の用途地域等の見直しとも齟齬が生じないよう整合を図っていきます。</p> <p>本意見募集は、見直しの候補地区の素案(案)の作成に先立ち、見直しの考え方(方向性)に関して広く市民の皆様等から御意見をお聞きすることを目的として実施しましたが、内容が分かりづらいというご指摘について、まずお詫び申し上げます。 また、本意見募集は「横浜市パブリックコメント実施要綱」に基づくパブリックコメント手続の対象ではありませんが、広く市民の皆様等からご意見を求める趣旨から、同要綱を準用して募集期間や周知方法を決定いたしました。 【募集期間:30日】 【周知方法:見直しの概要について広報よこはま特別号を作成し、新聞折り込みや市内主要駅等設置のPRボックス及び窓口(都市計画課、市民情報センター、各区区政推進課広報相談係)での配布、横浜市ホームページでの掲載による周知】 今後、具体的な見直しの候補地区の素案(案)を公表する際には、併せて市民説明会を開催する予定としており、市民の皆様のご理解をいただきながら手続を進めていきたいと考えています。市民説明会の具体的な日時や開催地等につきましては、決定次第、広報紙等でお知らせさせていただきます。今回、用途地域等の見直しを行うにあたっては、市内における土地利用上の様々な課題等について調査・分析を行いながら検討を進めてきました。市民説明会ではこれまでの検討経過もあわせてご説明させていただく予定です。 御意見は今後の見直しの参考とさせていただくとともに、基本的考え方(案)の内容について一部加筆しました。</p>
82	<p>第二種低層住居専用地域にカフェを作ることについて意見します。 横浜市青葉区にコーヒーチェーン店ができました。高級住宅地にアメリカのチェーン店が突然できたことに住民はみな驚き、困惑しています。 ここは芸能人も住む閑静な住宅地。 それを求めて静かに暮らしたいという住民がこの地に住んでいる。高級住宅地に住む住民は、健康にも配慮しているのでカフェインやニコチンを摂取しない人間が多い。それなのにアメリカのコーヒーチェーン店ができた。しかし、近隣住民のほとんどはこのカフェを利用しません。今までもカフェがなくても生活できましたし、健康に害を及ぼすカフェインを求めてもいません。 健康長寿の青葉区は年収も高く高所得者がこのエリアに住んでいる。彼らは、静かに暮らしたいためにこの地を選んだ。 アメリカのおしゃれなコーヒーチェーン店ができて喜ぶ住民はいない。ここを利用する人は他府県ナンバーの人たち。そのため、渋滞、爆音、治安の悪化、危険運転による住民の安全が確保できないことに大変心を痛めています。 第二種低層住居専用地域には住民の暮らしを便利にするための最低限の店舗があればいいと感じている。 他府県ナンバーの客が大勢押し寄せるカフェが第二種低層住居専用地域に必要だろうか？カフェインの依存性を考えてほしい。 意識の高い住民が住むこの街に、たくさん他府県ナンバーの客が来ることを住民は願っていない。第二種低層住居専用地域について行政はしっかり考えていただきたい。住民の暮らしを脅かすドライブスルーやカフェインの依存性のあるアメリカのコーヒーチェーン店を作るのは子供たちや高齢者のためにはなりません。 行政はそのことをしっかり理解して、用途地域の見直しをしていただきたいです。第二種低層住居専用地域特に高級住宅地に、アメリカのコーヒーチェーン店を許可するのはやめてください。ドライブスルーも然り。 チェーン店は利益を追求するだけで、住民に寄り添った店づくりをしません。店長は次々に代わります。コンビニ以外のチェーン店を住民は喜びません。特にここは高級住宅地であり、意識の高い住民や芸能人が住んでいるのです。この現状を把握し、コーヒーチェーン店を第二種低層住居専用地域に許可するのはやめてください。このようなカフェは必要ありません。近隣住民は必要としていません。</p>	<p>御意見でもいただいたとおり、郊外住宅地の魅力向上の視点から、第二種低層住居専用地域では建築基準法に規定する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の誘導を図ります。 チェーン店の立地やドライブスルーの制限に関する御意見については、関係部署とも共有します。(具体的な建築物の用途の制限は建築基準法により規定されており、特定の建築物の用途、営業形態等を用途地域で制限することはできません。)</p>

	意見の要旨	市の考え方
83	<p>現在、パン製造・販売業を営んでおります。弊社は今年で創業98年、昭和20年代に横浜市が学校給食を開始して以来ずっと学校給食を提供させていただいております。また直営店での販売の他に、市内の百貨店、スーパー等への卸販売もしております。</p> <p>さて、現在の弊社工場ですが、老朽化が進み、また古い建物であるが故に「違法建築」の箇所があるとの指摘を受けております。建物の問題箇所の工事を繰り返し、どうか使用を続けている状態です。弊社としては上記問題の解決策として、(1)建物の建て替え(2)工場移設を希望しております。(1)建物の建て替えについては、「用途地域が工業地域や準工業地域ではないため不可能」との返答を建築局よりいただいております。また(2)工場移設に関しては、1年以上も土地を探しておりますが、「工業地域や準工業地域で200坪程度」という条件に合う物件が見つかりません。弊社は横浜市の学校給食の製造をしておりますため、「横浜市内での工場経営」という条件が絶対となります。そもそも市内には工業地域、準工業地域が少なく(全体の16%)、現状では空いている土地がありません。このまま土地が見つからないままですと、建物の老朽化により工場使用ができなくなる＝経営を諦めるしかなくなる可能性が高いのではないかと考えております。</p> <p>今回の横浜市の用途地域の見直しにより、新工場を建てるのが可能な土地を増やしていただけますと幸いです。あるいは、「現状で工場が建っている土地に関しては、用途地域によらず建て替え可能」と法改正をしていただければと、大変有難いと考えております。</p> <p>弊社以外にも市内で古い工場を経営している会社においては、同じような悩みを抱えているのではないかと想像しております。「SDGsを意識した新たな工場を建設できる横浜市」、「工場経営もしやすい横浜市」というイメージを新たに作っていただけますよう、どうぞよろしくお願い申し上げます。</p>	<p>今回は「郊外住宅地の魅力向上」等の視点を中心に用途地域等の見直しを行うこととしており、具体的な地区に関する御意見については今後の参考とするとともに、関係部署にも共有します。</p>
84	<p>「用途地域等の指定及び見直しの基本的考え方(案)」 3ページ「(3)脱炭素化や SDGs を意識したまちづくりの推進」、5ページ「① 農のあるまちづくり、緑の創出の視点」というすばらしい街作りの目的のために、旭区瀬谷区にまたがる上瀬谷通信施設跡地の利用に関して、今からでも計画を再考し、盛り土切り土で覆って川を暗渠化しないで下さい。 ホトケドジョウや希少動植物が生きている環境はそのままにして、高層建物やテーマパークが来られないようにして下さい。 1日に3000台もバスが来る可能性がある(市議会の部会で委員が「花博には新交通システムが間に合わないからバスを使う、1日3000台」と発言しました)花博を開催しないで下さい。 今回の上瀬谷通信施設跡地で行う花博は、SDGsに反します。 一部の地権者のかたたちの意向ではなく、旭区瀬谷区、横浜市日本世界中の意見を聞いて行って欲しいくらいです。 希少種を殺して環境を破壊して行う「花博」は日本の恥だと思います。 上瀬谷以外でも、安易に用途地域等の指定及び見直しを行い、住人を環境危機に陥れることがないよう、慎重に行ってください。 50年先も住みたい横浜であるような、土地の利用を行うようにして下さい。</p>	<p>今回は「郊外住宅地の魅力向上」等の視点を中心に用途地域等の見直しを行うこととしており、御意見は本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>