

「湘南桂台まちづくり指針」のルール認定の変更について

1. 湘南桂台地区の現況

湘南桂台地区（栄区）は、JR 根岸線「本郷台駅」から南東に約 2km のエリアに広がる地区です。昭和 40 年代以降に開発された約 1,600 戸の民間分譲住宅地（第一種低層住居専用地域）と、学校、商業施設、福祉施設等が立地するセンターゾーン（第二種中高層住居専用地域）からなります。当初、開発事業者による建築協定（一人協定）が結ばれていましたが、更新を経るごとに協定からの脱退がみられるようになり、地元からの要望を受け、協定期間満了に伴い平成 13 年に地区計画を定めると共に、自主協定が作成されました。また、平成 21 年にはまちづくり推進条例に基づく地域まちづくりルールとして「湘南桂台まちづくり指針」が認定され、2 度のルール変更（平成 24 年、令和 2 年）を経て、現在は良好な住環境が守られています。

2. これまでの経緯

	経緯の内容
昭和 40 年代	宅地分譲開発（一人協定による建築協定）
平成 13 年	地区計画へ移行・自主協定「まちづくり憲章」「湘南桂台まちづくり指針」策定
平成 21 年	「湘南桂台まちづくり指針」地域まちづくりルール認定
平成 24 年	「湘南桂台まちづくり指針」変更認定（長屋の戸数制限、文言の訂正等）
令和 2 年	「湘南桂台まちづくり指針」変更認定（民泊に関するルール追加）
令和 6 年 1 月	2023 年度第 10 回理事会 まちづくり指針改正に向けて検討開始の承認
令和 6 年 2 月	2023 年度第 10 回理事会（2024 年 2 月 3 日） ＊「まちづくり指針の改定に向けた基本方針」 ＊「まちづくり指針改定検討チーム」の設置を承認
令和 6 年 2 月～	「改正まちづくり指針検討チーム」による検討 計 11 回（2024 年 2 月 18 日～12 月 14 日）
令和 6 年 4 月	第 48 回定期総会 改正に向けた取り組みの承認
令和 6 年 4 月～	自治会広報紙「桂山」の“まちづくり委員会だより”に掲載 改正まちづくり指針の検討状況のお知らせ…計 6 回（2024 年 4 月 20 日、10 月 20 日、12 月 20 日、2025 年 2 月 20 日、3 月 20 日、5 月 20 日）
令和 6 年 11 月	自治会ニュースの発行：改正まちづくり指針(案)のお知らせを全戸配布（地権者全員、未加入者含む）
令和 6 年 12 月	検討チームが改正案のとりまとめを理事会へ答申
令和 7 年 2 月	第 10 回理事会 改正（案）を承認 改正（案）の全戸配布（地権者会員、未加入会員を含む）
令和 7 年 3 月中	説明会を 2 回、質問コーナーを 3 回行い、住民意見を改正（案）へ反映 自治会ホームページに改正案を掲載し、質問・意見を募集（全住民対象）
令和 7 年 3 月	第 11 回まちづくり委員会 最終案の決定第 12 回理事会 最終案の承認
令和 7 年 4 月	第 49 回総会にて第 7 号議案として提案し、賛成多数で可決・承認された

3. 地域まちづくりルール of 認定変更について

(1) 申出理由

湘南桂台まちづくり指針は、湘南桂台地区地区計画（平成 13 年 5 月 25 日決定）と相まってまちづくりを進めるために、平成 13 年 4 月 16 日に制定され、平成 21 年 11 月 25 日に横浜市地域まちづくり推進条例（以下「条例」という。）第 12 条第 1 項に基づく認定を受けています。

その後、地域を取り巻く環境変化に応じて指針の改正を行って参りましたが（前回の改正は令和 2 年 12 月 15 日）、今般、現行指針の認定有効期限（令和 8 年 3 月 31 日）が到来することを踏まえ、令和 5 年より内容について検討を行い、本年 4 月 20 日開催の湘南桂台自治会第 49 回定期総会において改正案が可決され、また自治会未加入者へも丁寧に説明を行い、反対意見も出なかったため、変更認定を申し出ています。

(2) 主な変更点

【新たに追記した項目】

ア 家屋・敷地の維持管理の責務の明確化

…「新しいまちづくりの時代」から「成熟したまちづくりの時代」への変化に対応し、建物や植栽の保全、空地・空家の適切な管理をお願いするルールを設けた（第 7 条新設）。

【見直した項目】

イ 地域まちづくり推進条例、栄湘南桂台地区地区計画との関係を明確化（第 2 条第 2 項改正）

ウ 分かり易い別表（根拠規程との関係を分かり易くする）（別表を再構成）

【その他】

エ 文言の修正（条文の表現等）

オ 委員会への連絡書様式の変更

4. ルール変更における認定基準への適合について【変更申出書 P69】

(1) 地域の多数の支持を得ていること（条例第 12 条第 1 項第 1 号）＜住民総数：1739 人＞

① 湘南桂台自治会による第 48 回定期総会での議決＜自治会員：1680 人＞

「湘南桂台まちづくり指針更新（案）」について、令和 7 年 4 月開催の定期総会にて審議・承認。正会員 1,538 人、2 世帯会員 30 人、地権者会員 109 人、特別会員 3 人、総計 1,680 人。そのうち、回答・出席者数 1,211 人（回答・出席率：72.1%）／有効票 1,204 票／賛成・一任 1,174 票（賛同率 97.5%）※反対 3 票（0.25%）：反対理由は不明

② 未加入者への対応

指針区域内の自治会未加入会員 59 人（3.4%）に対しては、事前に改正案を配布し、説明会の案内を行った。自治会 HP（会員以外も閲覧可能）からも質問・意見を出せるようにした。
※未加入者及び未回答者を含む賛同率は 67.5%（ $=1,174 \div (1,680+59) \times 100$ ）
※反対 3 名（0.17%）を除く、32.32%は無回答者（反対の意思表示はない）

(2) その他市長が定める要件を満たしていること（条例第 12 条第 1 項第 2 号）

① 特定のものの利益を図り、又はこれに損害を加えることを内容とするものでないこと（条例施行規則第 14 条第 3 項第 1 号）

湘南桂台まちづくり指針より、湘南桂台地区の住民等は、良好な住環境を備えた、魅力ある街をめざし、ここに住民の総意として、「まちづくり憲章」を定めます（第1条）、この指針は、「まちづくり憲章」に基づき、湘南桂台地区のまちづくりを推進することを目的とします（第2条）、と記されており、以下に示す通り、「まちづくり憲章」は区域内のすべての住民を対象としており、特定のものの利益を図り又はこれに損害を加える内容ではないものと考えます。

《まちづくり憲章》

- 1 すべての住民が安心して暮らせる安全なまちにする。
 - 2 おもいやりの心をもって、互いに迷惑をかけないまちづくりを心がける。
 - 3 皆で積極的にまちづくりに参加し、利便性と住環境の調和に努める。
 - 4 広い視野に立って、文化の薫り高い個性的な魅力あるまちにする。
 - 5 他地域との交流・連携を密にし、地域の発展・向上を図る。
-

- ② 対象となる地域及びその内容が当該地域まちづくり組織の活動対象地域及び活動計画に整合していること（条例施行規則第14条第3項第2号）

当ルールの対象となる地域は、湘南桂台自治会の活動対象区域と一致しています。ルールの内容は、「まちづくり憲章」に基づき、湘南桂台地区のまちづくりを推進するためのものであり、湘南桂台自治会の活動内容と整合しています。

- ③ 建築等（条例第11条第5項に規定する建築等をいう。以下同じ。）に関する制限が合理的に必要と認められる限度において定められていること。（条例施行規則第14条第3項第3号）

変更として、住環境の維持・改善の責務を追加しているが、建物や植栽の保全、空地・空家の適切な管理をお願いするルールのため、合理的かつ必要な限度の制限と考えます。

- ④ 当該地域まちづくり組織において、その遵守を図るための措置を主体的に講ずることができる内容であること（条例施行規則第14条第3項第4号）

「湘南桂台まちづくり指針」は、策定以来「湘南桂台自治会」内に設置された湘南桂台まちづくり委員会にて届出審査を行っています。引き続き湘南桂台まちづくり委員会にて運用を行います。今回の変更内容についても、まちづくり憲章、まちづくり指針に則って自主的に運用・審査や届け出の受理を行うことができる内容となっています。

【参考】湘南桂台自治会による近年の建築行為の確認件数

令和2年度：21件 令和3年度：22件 令和4年度：29件

令和5年度：26件 令和6年度：28件

以上により、湘南桂台まちづくり指針について、ルール認定の変更をすることとしたい。

地域まちづくりルール認定変更申出書	
2025 年 11 月 4 日	
(申出先) 横浜市長	
地域まちづくり組織の名称 湘南桂台自治会	
申出者 代表者住所 横浜市栄区桂台中 15-3 代表者氏名 平野 義尚 代表者電話番号 045-894-2715	
地域まちづくりルールとしての認定の変更を受けたいので、横浜市地域まちづくり推進条例施行規則第 15 条第 1 項の規定により、次のとおり関係書類を添えて申し出ます。	
(変更前)	(変更後)
湘南桂台地域まちづくり指針 (改訂 8 版)	湘南桂台地域まちづくり指針 (改訂 9 版)
<p>(注意) 1 代表者が法人その他の団体である場合は、代表者住所及び代表者氏名は、当該法人その他の団体の名称、事務所又は事業所の所在地及び代表者の氏名を記入してください。</p> <p>2 この申出書には、次に掲げる書類のうち、当該変更内容を証する書類のみ添付してください。</p> <p>(1) 地域まちづくりルールに係る運用計画書</p> <p>(2) 活動実績書</p> <p>(3) 地域住民等への地域まちづくりルールの策定に関する情報の公表及び周知の状況を示す書類</p> <p>(4) 地域住民等の多数の支持を得ていることを示す書類</p> <p>(5) その他市長が必要と認める書類</p> <p>3 変更前と変更後の内容が分かるよう記入してください。</p> <p>4 この申出に基づき、地域まちづくりルールとしての認定の変更をした場合は、その旨を公表します。</p>	

目 次

	頁 数
1 湘南桂台まちづくり指針	
（１）湘南桂台まちづくり指針（新・第９版）	… 1
（２）湘南桂台まちづくり指針（旧・第８版）	… 23
（３）本文新旧対照表	… 36
（４）第５条（旧指針第４条）別紙の構成の改正	… 45
（５）別に定める「住民等の心得」（第５条）	… 46
（６）湘南桂台まちづくり委員会への連絡書（第6条）	… 50
2 変更内容を証する書類	
（１）地域まちづくりルールに係る運用計画書（令和７年度～12年度）	… 51
（２）活動実績書（令和２年度～6年度）	… 52
（３）地域住民等への地域まちづくりルールに関する情報の公表及び周知の状況を示す書類	… 54
資料３－１ まちづくり指針更新へ向けてのロードマップ（24年11月9日）（11月理事会資料）	… 57
資料３－２ 自治会ニュース N024（24年11月11日） 自治会員へ改正の内容、スケジュールをお知らせ	… 58
資料３－３ 自治会ニュース N046（25年2月11日） 改正案の各戸配布に当たり。説明会等の予定、総会での議決権行使についての要請等	… 59
資料３－４ 地権者会員へのお知らせ（改正の概要、スケジュール、意見質問提出の呼びかけ、更新案に同封）（25年2月）	… 60
資料３－５ 区域内の未加入会員へのお知らせ（更新の概要、スケジュール）（24年11月）	… 61
資料３－６ 会員、未加入会員へのお知らせ（説明会の開催等の日程等や意見・質問提出の呼びかけ、更新案の表紙に掲載）（25年2月）同時にHPにまちづくり指針ページ開設	… 62
資料３－７ 第49回定期総会議案の配布・送付（説明会等の結果、修正した内容を反映）（総会開催日（4月21日）の10日前まで）	… 63
（４）地域住民等の多数の支持を得ていることを示す書類	
資料４－１ 第49回定期総会議事録	… 66
資料４－２ 自治会ニュース（2025年度 N03） 第49回定期総会議決結果報告	… 68
資料４－３ まちづくり指針改正への地域の賛同状況	… 69
3 湘南桂台自治会の紹介	… 70

湘南桂台まちづくり指針（第9版）

2025年4月21日

湘南桂台自治会第49回定期総会可決

（まちづくりの基本方針）

第1条 湘南桂台地区の住民等は、良好な住環境を備えた、魅力ある街をめざし、ここに住民の総意として、「まちづくり憲章」を定めます。

《まちづくり憲章》

- 1 すべての住民が安心して暮らせる安全なまちにする。
- 2 おもいやりの心をもって、互いに迷惑をかけないまちづくりを心がける。
- 3 皆で積極的にまちづくりに参加し、利便性と住環境の調和に努める。
- 4 広い視野に立って、文化の薫り高い個性的な魅力あるまちにする。
- 5 他地域との交流・連携を密にし、地域の発展・向上を図る。

（まちづくり指針の目的）

第2条 この指針は、「まちづくり憲章」に基づき、湘南桂台地区のまちづくりを推進することを目的とします。

2 この指針は、横浜市地域まちづくり推進条例（平成17年横浜市条例第4号）第12条第1項に基づき、地域まちづくりルールとして認定されており、栄湘南桂台地区地区計画（以下「地区計画」という。）を補完し、建築物、宅地の構造、緑化および管理に関する事項を定めて、この地域の居住環境を高度に維持することを目的にします。（用語の定義等）

第3条 この指針における用語の定義は、次の各号に定めるもののほか、建築関連の用語は、建築基準法（昭和25年法律第201号）、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）の例によります。

- ① 住民等 指針の対象区域内（以下「区域内」という。）に居住する者、事業を営む者、社会的活動を行う者又は土地、建物等を所有するすべての者をいい、湘南桂台自治会の会員以外の者も含まれます。
- ② 土地の所有者等 区域内の土地所有者、建物の所有を目的とする地上権又は賃借権を有する者をいいます。

2 指針の対象区域は、用途制限等の違いにより、A、B及びEからKまでのゾーンに区分されます。ゾーンの範囲は、まちづくり指針対象区域図（以下「区域図」といいます。）に示しています。

- ① A、Bゾーンは、地区計画におけるA、B地区に相当します。建蔽率に違いがあります。
- ② E、F、Gゾーンはセンターゾーン内の主として商業施設区域です。

- ③ H, I, J ゾーンはそれぞれ、保育園・福祉施設、中学校、スポーツ広場、小学校が位置する公益施設区域です。
- ④ Kゾーンは駐車場です。
- ⑤ センターゾーンは、区域内の第二種中高層住居専用地域をいい、このうち桂台南一丁目 18 番のうち富士見通り及びゆうもや緑道に面した診療所や兼用住宅が集まった部分を準センターゾーンと呼びます。

(対象区域)

第4条 この指針の対象区域は、区域図のとおりとします。

(遵守事項)

第5条 住民等は、日常の生活において、別に定める「住民等の心得」を遵守していただきます。

2 区域内の建築物、宅地の構造、緑化及び管理については、地区計画に加えて第5条別紙に定める事項を遵守していただきます。

(住宅建築時等の手続き)

第6条 土地の所有者等が次の各号に掲げる行為を行うときは、事前に、「湘南桂台まちづくり委員会への連絡書」(以下「委員会への連絡書」という。)及び委員会への連絡書に記載されている書類等を湘南桂台まちづくり委員会(以下「委員会」という。)に提出してください。

- ① 建築物を新築、増改築又は解体するとき
- ② 工作物を増築又は設置するとき
- ③ 建築物の用途、形態、意匠を変更するとき
- ④ 宅地の構造を変更するとき
- ⑤ 営業駐車場を設置するとき

2 第5条第2項に定める別紙において特に定めるものは、近隣住民への説明を行い、委員会に実施報告書を提出してください。

3 委員会は、提出された書類がまちづくり指針に適合すると認めたときは、「確認書」を発行します。

4 土地の所有者等が所有権等を移転するときは、新たに権利を取得する者に対してこの指針の内容を説明し、新たに権利を取得する者はこれを遵守していただきます。

(住環境の維持・改善の責務)

第7条 住民等は、良好な住環境を維持・改善するために、建物の保全に努め、敷地内に生け垣や樹木を配置し、緑化に努めてください。

2 安全・安心な街を維持増進するために、空き地・空き家の所有者又は管理者は、敷地内の草木やゴミ、郵便物等を適切に管理し、衛生上や防犯上の問題が生じないように努めてください。

3 前2項の運用上の基準は、別途定めます。

(委員会)

第8条 この指針を運営するために、湘南桂台自治会内に湘南桂台まちづくり委員会を

設置します。

- 2 委員会は、委員長が推薦した委員（応募者を含む。以下「推薦委員」という）と、各ブロックから選出された委員（以下「ブロック代表委員」という）で構成し、委員は自治会の総会の承認を得て就任します。
- 3 ブロック代表委員は、各ブロックごとに1名とします。
- 4 推薦委員の任期は2年、ブロック代表委員の任期は1年とし、補欠の委員の任期は前任者の残存期間とします。
- 5 推薦委員は再任されることができます。
- 6 委員会は必要に応じ、委員以外の者に指導・助言を求めることができます。

（委員会の任務）

第9条 委員会は、この指針に定めた諸事項を実行するため、次の任務を行います。

- 1 「まちづくり憲章」の趣旨を住民、地権者、その他これに関係する者に周知を図り、この指針の遵守を推進すること。
- 2 まちづくり憲章に沿って、自治会に対して施策の提案を行うこと。
- 3 関係する行政機関との情報交換、調整等を行うこと。
- 4 第4条に定める事項が遵守されない状態がある場合、その是正を求めること。
- 5 第5条に定める連絡書を受理・確認・調整を行い、確認書を発行すること。
- 6 取り決め諸事項の改廃の立案と成案のための手続きを行うこと。
- 7 その他本条に関する諸活動を行うこと。

（秘密を守る義務）

第10条 委員は、委員会の活動を通して知り得た秘密を他人に漏らしてはならないものとします。

（役員）

第11条 委員会に次の役員を置きます。

委員長	1名
副委員長	1名
書記	2名
事務局	3名

- 2 委員長は湘南桂台自治会長が務めます。委員長は委員会を代表し、委員会の活動を統括します。
- 3 副委員長・書記および事務局は委員の互選により選出します。
- 4 副委員長は委員長を補佐し、委員長に事故あるときはこれを代行します。
- 5 書記は委員会の議事録の作成に関する業務を行います。
- 6 事務局は、委員会の総務、会計、情報・データ類の管理に関する業務を行います。

（小委員会）

第12条 委員会は第9条の業務を迅速に行うために、目的に応じて小委員会を設けることができます。小委員会は、その結果を委員会に報告することとします。

2 小委員会の委員は委員会で決定します。

(指針の改廃)

第 13 条 この指針の全部又は一部を、変更又は廃止するときは、湘南桂台自治会総会の議決によるものとします。

2 この指針に定めのない詳細事項または疑義が生じたときは、委員会が立案し、湘南桂台自治会の理事会の承認を得るものとします。

(付 則)

1 この指針は、2001 年（平成 13 年）4 月 16 日に制定、施行します。

2 この指針は、2012 年（平成 24 年）4 月 22 日に改正、施行します（改正概要：第 4 条別紙に長屋を規定など）。

3 この指針は、2020 年（令和 2 年）4 月 19 日に改正、施行します（改正概要：第 2 中高層住居専用地域の建築物に一部制限を追加し、第 1 低層住居専用域の住環境との共存をより高めた。）

4 この指針は、2025 年（令和 7 年）4 月 21 日に改正、施行します。

第5条別紙（１－１）A. Bゾーンの建物の用途制限

○：建築可能、×：建築不可、△：条件付きで建築可能

1	戸建住宅、長屋、	△	長屋は2戸以下にしてください。
2	兼用住宅	△	地区計画による制限があります。 ＊住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち建築基準法施行令第130条の3に規定するもの ＊延べ床面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、事務所、店舗等の面積が50㎡を超えないこと。
3	寄宿舍、下宿、共同住宅(アパート、マンション)	×	地区計画により認められません。
4	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店等の作業場	×	第1種低層住居専用地域の用途制限により認められません。
5	店舗(動物病院・ペットホテルを含む)、飲食店、事務所等、	×	第1種低層住居専用地域の用途制限により認められません。
6	公衆浴場、神社、寺院、境界、集会場(葬儀場を含む)	×	地区計画により認められません。
7	幼稚園(認定こども園を含む)、小学校、中学校、高等学校、図書館等	○	制限はありません。
8	大学、高等専門学校、専修学校、各種学校等	×	第1種低層住居専用地域の用途制限により認められません。
9	巡査派出所、公衆電話所等の公益上必要なもの	△	建築基準法別表第2の9号及び建築基準法施行令第130条の4に規定されている施設。郵便局は延べ床面積500㎡未満、地方公共団体の庁舎は600㎡未満の制限があります。
10	老人福祉センター	△	建築基準法施行令第130条の4による制限があります。 ※延べ床面積300㎡以内で認められます。
11	児童厚生施設等	△	児童館、子育て支援拠点等、建築基準法施行令第130条の4に規定されている施設です。延べ床面積300㎡以内で

			認められます。
12	学童保育施設	△	上記児童厚生施設の一つです(横浜市建築基準法取扱基準集(令和5年)p28)。延べ床面積 300 ㎡以内で認められます。
13	診療所	○	クリニック、医院のことです。第1種低層住居専用地域の制限以外の制限はありません。
14	病院	×	第1種低層住居専用地域の用途制限により認められません。
15	保育所、老人ホーム、通所介護施設(デイサービス)、身体障害者・知的障害者・精神障害者福祉ホーム、短期入所生活介護施設(ショートステイ)等	△	地区計画による制限があります。 ※用途に供する部分の床面積の合計 300 ㎡以内で認められます。
16	単独車庫(車庫のみの建築物)	×	第1種低層住居専用地域の用途制限により認められません。
17	建築物付属自動車車庫	△	地区計画により、軒の高さが 2.3 メートル以下のものは、前面道路の境界線及び隣地境界線までの距離制限1mが緩和されます。 <u>以下の点に留意してください。</u> ① 騒音、振動の発生に配慮すること。 ② 隣接地への夜間照明や排気ガスなどに配慮すること。
18	倉庫業を営まない倉庫	×	自己使用倉庫、トランクルーム、貸倉庫等。 第1種低層住居専用地域の用途制限により認められません。但し、物置は含まれません。
19	ペットホテル、動物病院	×	地区計画の制限により認められません。
20	畜舎	×	地区計画の制限により認められません。 (普通の犬小屋は、そもそも建築物ではないので、設置に問題はありません)
21	危険物の貯蔵・処理施設(ガソリンスタンドを含む)	×	第1種低層住居専用地域の用途制限により認められません。

第5条別紙（１－２）A. Bゾーンその他のルール

※「湘南桂台まちづくり委員会」は「委員会」と略称します。

建築物及び敷地		
1	敷地面積の 最低限度	地区計画の制限により、165 m ² 未満の敷地は認められません(交番等の公益的な施設の敷地等を除く)。
2	建ぺい率・容積率	容積率(建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度)は10分の8 建ぺい率(建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度)は10分の4(ただし、いわゆる角地及びBゾーンの一部は10分の5)
3	壁面の位置	地区計画による制限があります。 ・建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から前面道路の境界線及び隣地境界線までの距離は1メートル以上とします。 ただし、この距離限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次のいずれかに該当する場合はこの限りではありません。 1 外壁又はそれに代わる柱の中心線の長さの合計が3メートル以下であるもの 2 物置その他のこれに類する用途(自動車車庫を除く)に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5 m ² 以内であるもの 3 自動車車庫の用途に供し、軒の高さが2.3m以下であるもの
4	建築物の高さ	地区計画による制限があります。 1 建築物の高さは9mを超えないこと。 2 建築物の各部分の高さは、当該各部分から前面道路の中心線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たものに5mを加えたもの以下とすること。
5	地盤面	次の場合を除き変更できません。 ① 新築・増築・改築に伴う軽微な盛土で、宅地開発時の地盤面の高さから+20cm未満のとき。 ② 新築・増築・改築に伴い、地盤面を低くする変更で、隣接地の擁壁に支障を与えないとき。 ③ 敷地を統合又は統合の上再分割することによって地盤面の変更を生じる場合に、元の地盤面のうち、最も低い地盤面に統一するとき。

建築設備(工作物)		
6	建築物に付属する外階段	<ul style="list-style-type: none"> ・美観、目隠し、騒音対策に配慮してください。 ・近隣住民(隣接)への説明を行ない、「委員会」に実施報告書を提出してください。
7	屋上バルコニー	<ul style="list-style-type: none"> ・他人の宅地を眺めることのないように目隠しなどを施し、近隣のプライバシーに配慮してください。
8	建築物の形態と意匠	<ul style="list-style-type: none"> ・周囲との調和に極力配慮し、極色彩など刺激的な色彩を避け、周辺との不調和で不快感を与えないように努めてください。
9	垣塀	<ul style="list-style-type: none"> ・道路に面する垣塀は地震災害にも強くゆとりと潤いのある街並みの形成を図るため、できるだけブロックを避け、生垣とするか透視性のあるフェンスに植栽などを施してください。 ・やむを得ずブロック塀とする場合には、敷地地盤面からの高さが 0.6m を超える部分を開放型にして、必要に応じて植栽などを施してください。
10	屋上アンテナ	<ul style="list-style-type: none"> ・屋上アンテナ(壁面から立ち上がるアンテナを含む)は設置しないでください。 ・壁面に設置する平面式アンテナは設置可能ですが、著しく大きく景観を阻害するものは設置しないでください。
11	無線局	<ul style="list-style-type: none"> ・アマチュア局のアンテナ等の設置に当たっては近隣の電波障害に配慮し、「委員会への連絡書」を提出してください。 ・携帯基地局等の無線局(アマチュア局を除く)の設備設置に当たっては、広域の電波障害に配慮し、「委員会への連絡書」を提出してください。
12	擁壁	<p>当地域は、宅地造成等規制法に従って施工されており、原則として擁壁の形状、構造は現状を保持してください。風化、劣化、その他の事情で現状の構造を更新、改造するときは、次の基準に従ってください。</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 建築基準法及び宅地造成等規制法の構造基準に従って設計し、施工に当たっては、事前に必要な図面を「委員会への連絡書」に添付して提出すること。 ② 高さ 2m を超える擁壁は、建築基準法第 88 条 の工作物に該当するので、法令の基準に従って確認申請を行ない、確認済証を受理後に施工すること。

		<p>施工に当たっては、事前に確認済証を委員会に提出すること。</p> <p>③ 擁壁外装は、ブロックの場合は化粧ブロック、コンクリートの場合には吹きつけ仕上げ、タイル仕上げ等、周囲に威圧感を与えない仕上げを施すこと。</p> <p>④ 風化した法面擁壁(特に大谷石)へのモルタル吹付は景観に配慮すること。</p>
駐車場		
13	機械式立体駐車場	<ul style="list-style-type: none"> ・道路面から二層構造までで、十分な耐震性を備えてください。 ・近隣の居住者への騒音、美観の影響を考慮した設備の近隣住民(隣接)への説明会を開催し「委員会」に実施報告書を提出してください。
14	駐車場	<p>宅地を駐車場として利用する場合は、次のことを遵守してください。</p> <p>① 駐車場から水や土砂が、周辺の宅地に流入、あるいは道路に流出することのないよう、場内の舗装ならび 出入口の位置・構造に配慮すること。</p> <p>② 大型車、特殊車両は、まちづくり指針対象区域内での工事で駐車する場合を除き、長期間(概ね1週間以上、断続的な利用を含む)に渡る駐車しないこと。</p> <p>③ 駐車場の構造は、排気ガスが隣地の住宅にかからないように配慮してください。</p> <p>④ 営業駐車場とする場合は、近隣住民(隣接)への説明会を開催し、「委員会」に実施報告書、構造の図面、運営要領書を提出すること。</p> <p>⑤ 発券機や精算機、フラップ板、ゲートなどの工作物を設置するコインパーキングは禁止します。</p>
看板・広告物など		
15	看板	<ul style="list-style-type: none"> ・自己の敷地内に設置し、道路に面して平行に設置してください。 ・店舗兼用住宅(診療所除く)の営業用看板は、0.3 m²未満は設置可能です。 ・学校、図書館、診療所の看板設置は可能です。 ・長屋名を表示する看板は禁止します。

16	のぼり、旗竿、電柱広告、ポスター	<ul style="list-style-type: none"> ・一時的な設置は可能です。 ・色や形は周辺環境と調和するように配慮してください。 ・ポスター掲示は「委員会」に連絡してください。
17	自動販売機	設置は禁止します。（ただし準センターゾーンは除きます）
維持・管理		
18	緑化	<p>安全・美観の観点から、以下の点に留意してください。</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 敷地内、建築物(バルコニー、窓辺等)、玄関周りの緑化に努めること。 ② 駐車場周りは、芝張・小石敷き・スリット等を配するなど景観に配慮すること。 ③ 樹木の保護、育成、落葉の清掃に努め、隣地への日照・通風に配慮すること。 ④ 角地の場合は、出合いがしらの衝突などの交通事故を防ぐため、見通しをよくすること。 ⑤ 境界フェンスや生垣は、破損個所を放置せず良好な状態を維持・管理すること。 ⑥ 生垣・植栽が道路や隣地にはみ出したままにしないこと。
19	建築物、敷地の管理	<p>以下の点に留意してください。</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 建築物の外壁等、外観に関わる部分は、清掃、修繕し美観の維持に努めること。 ② 敷地前面道路脇の除草、清掃、除雪に努めること。 ③ 土地の所有者等は、未利用地への不法投棄防止、防塵、除草等の適切な管理を行うこと。 ④ 良好な住宅地の環境を守るため、敷地は、住宅地にふさわしい利用・管理を基本とすること。このため日常生活で利用しない資材等の物品や、廃棄物の集積・堆積は行わないこと。 ⑤ 敷地内や隣地への漏水が起こらないように、敷地内の上下水管や排水桝などの管理を適切に行うこと。 ⑥ 土地の一時的な利用をする場合でも、周辺の環境を阻害しないものにする。

20	店舗兼用住宅の管理	<p>① 自らの住居として使用し、従業員の寄宿舍のような使い方をしないこと。</p> <p>② 業務用の資材・商品・危険物・ごみ等の保管、駐車、騒音・振動・臭気等に配慮し、周辺の環境を阻害しないこと。</p> <p>③ 午前9時以前、午後9時以降の営業は自粛すること。</p>
21	解体	<p>解体工事を行う前に「委員会への連絡書」を提出してください。</p> <p>また、近隣住民(隣接)に対し解体工事の通知を行い以下の配慮をしてください。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建築物、工作物の解体時の騒音、粉塵(特にアスベスト)対策を行ってください。 ・廃材運搬時の車の安全対策、足場崩壊防止対策を行ってください。
22	民泊	<p>以下の条件を遵守してください。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・家主居住型とすること。 ・賠償責任保険(類焼保険付)に加入すること。 ・事業者は横浜市の民泊条例(横浜市住宅宿泊事業の実施に関する条例)に従い、所要の手続きを行って、その完了の証を委員会に提出すること。 ・建築物は「用途変更」扱いになるので、「委員会への連絡書」にその旨を記載して委員会に提出すること。 ・別に定める「民泊事業チェックリスト」に従ってください。 <p>注)民泊については、「まちづくり指針連絡書」による用途変更の連絡時に、チェックリストによる報告を義務付け、開業後に問題が生じないように手続きを厳格化しました。</p>

(1-2) 湘南桂台まちづくり指針(新・第9版)

第5条別紙(2-1) E.F.G.Kゾーン別の用途制限

(○: 建築可能、×: 建築不可、△: 条件付きで建築可能)

		第2種中高層住居専用地域 E(桂台中学校西側・神奈中車庫)	第2種中高層住居専用地域 F(セブンイレブン及び駐車場周 辺)	第2種中高層住居専用地域 G(ヨーカドー、サンユウビ ル)	第1種低層住居専用地域 K(ヨーカドー駐車場)
1	戸建て住宅、長屋	<p>△</p> <p>住戸数が3戸以上の長屋は以下の点を遵守してください。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・敷地内の緑化に努めること。 ・近隣住民のプライバシー保護に留意すること。 ・住戸数が6戸以上の場合は居住者用のゴミ置き場を設置すること。 ・近隣住民(隣接)に説明を行い、「委員会」に実施報告書を提出すること。 		○	<p>△</p> <p>長屋は2戸以下にしてください。</p>
2	兼用住宅	○			
3	共同住宅	<p>△</p> <p>住戸数が3戸以上の共同住宅は以下の点を遵守してください。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・敷地内の緑化に努めること。 ・近隣住民のプライバシー保護に留意すること。 ・住戸数が6戸以上の場合は居住者用ゴミ置き場を設置すること。 ・近隣住民(隣接)に説明を行い、「委員会」に実施報告書を提出すること。 		<p>△</p> <p>1階部分の床面積の半分以上を店舗または事務所にしてください</p> <p>・住民生活の利便性とまちの活力の維持のため、1階部分には商業業務機能の立地を求めることとした。</p>	<p>×</p> <p>認められません。</p>

4	寄宿舍、下宿	×	△ 以下の点を遵守してください。 ・敷地内の緑化に努めること。 ・近隣住民のプライバシー保護に留意すること。 ・戸数が8戸以上の場合は、居住者用のごみ置き場を設置すること。 ・近隣住民(隣接)説明を行い、「委員会」に実施報告書を提出すること。	×
5	店舗 飲食店等 動物病院 ペットホテル 事務所等、 パン屋・米屋・豆腐屋・菓子屋・洋服店等の作業場	△ ① 騒音・振動対策として、 ・室外機など屋外設備機器の設置場所や騒音・振動に配慮すること。 ・建物外のオープンスペースが「たまり場化」しないように配慮すること。 ・駐車場・駐輪場の騒音発生に配慮すること。 ・深夜の営業や夜間・早朝の騒音発生に配慮すること。 ② 隣接地に対する夜間照明の影響に配慮すること。 ③ 臭気対策として、 ・隣接地に対する排気ガスなどに配慮すること。 ・排気フード等の設置位置や臭気対策に配慮すること。 ・ゴミの保管場所や方法に配慮すること。	○	×

第1種低層住居専用地域の用途制限により認められません。

		<p>④ 地域の活動に積極的に参加すること。</p> <p>⑤ 動物病院、ペットホテル等の動物スペースは 15 m²以内にしてください。</p> <p>⑥ 近隣住民に説明を行い、「委員会」に実施報告書を提出すること。ただし、Fゾーンで店舗、飲食店、事務所を建てる場合は、説明は不要です。</p>		
6	<p><教育施設> 幼稚園、小、中、高等学校、図書館</p> <p><公益関連> 診療所(クリニック、医院)、巡査派出所、公衆電話所等</p>	○		
7	<p><教育関連></p> <p>大学 高等専門学校、専修学校</p> <p><福祉関連></p> <p>病院、老人ホーム、福祉ホーム、保育所、老人福祉センター、児童厚生施設</p>	<p>△</p> <p>① 騒音・振動対策として、</p> <ul style="list-style-type: none"> ・室外機など屋外設備機器の設置場所や騒音・振動に配慮すること。 ・建物外のオープンスペースが「たまり場化」しないように配慮すること。 ・駐車場・駐輪場の騒音発生に配慮すること。 ・深夜の営業や夜間・早朝の騒音発生に配慮すること。 <p>② 隣接地に対する夜間照明の影響に配慮すること。</p> <p>③ 臭気対策として、</p>		<p>×</p> <p>第1種低層住居専用地域の用途制限により認められません。</p>

8	<公益関連> 公衆浴場 集会所(葬儀場を含む) 神社、寺院、教会等	・隣接地に対する排気ガスなどに配慮すること。 ・排気フード等の設置位置や臭気対策に配慮すること。 ・ゴミの保管場所や方法に配慮すること。 ④ 地域の活動に積極的に参加すること。 ⑤ 近隣住民に説明を行い、「委員会」に実施報告書を提出すること。	× 第1種低層住居専用地域の用途制限により認められません。
9	倉庫業を営む倉庫、	× 第1種低層住居専用地域の用途制限により認められません。	
10	倉庫業を営まない倉庫	△ コンテナ倉庫は認められません。	× 一般倉庫(自己使用、トランクルーム、貸倉庫等) 第1種低層住居専用地域の用途制限により認められません。
	単独車庫(車庫のみの建物) 建物付属自動車車庫	△ 以下の点を遵守してください。 ・騒音、振動の発生に配慮すること。 ・隣接するに説明を行ない、「委員会」に実施報告書を提出すること。 ・夜間照明の影響に配慮すること。	○ × 単独車庫は第1種低層住居専用地域の用途制限により認められません。 建物付属車庫はE、Fと同様の点を遵守してください。

	危険物の貯蔵・処理施設 (ガソリンスタンドを含む)	× 認められません。	× 第1種低層住居専用地域の用途制限により認められません。
--	------------------------------	---------------	----------------------------------

第5条別紙（2-2）EFGK ゾーンその他のルール（新）

※「湘南桂台まちづくり委員会」は「委員会」と略称します。

		第2種中高層住居 専用地域 E(桂台中学校西側・神奈 中車庫)	第2種中高層住居専 用地域 F(セブンイレブン・駐車 場)	第2種中高層住居専 用地域 G(桂台中学校西側・神奈 中車庫)	第1種低層住居専用地 域 K(ヨーカドー駐車場)
建築物及び敷地					
1	敷地面積の最低限度	165 m ² 未満の敷地は認められません(交番等の公益的な施設の敷地等を除く)。			
2	容積率・建ぺい率	容積率 150% 建ぺい率 60%(角地緩和措置有)	容積率 150% 建ぺい率 60%(角地緩和措置有)	容積率 150% 建ぺい率 60%(角地緩和措置有)	容積率 80% 建ぺい率 40%(角地緩和措置有)
3	壁面の位置	<p>・建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から前面道路の境界線及び隣地境界線までの距離は1m以上とします。</p> <p>ただし、この距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次のいずれかに該当する場合はこの限りではありません。</p> <p>① 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であるもの</p> <p>② 物置その他これに類する用途(自動車車庫を除く)に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5m²以内であるもの</p> <p>③ 自動車車庫の用途に供し、軒の高さが2.3m以下であるもの</p>			

		<p>④ 既存建築物の敷地を変更せずにそのまま使用し、新築、増築、改築、又は移転した建築物の壁面を既存建築物の壁面の位置まで離した場合</p> <p>※既存建築物:この指針が施行された時点で存在していた建築物及び着工していた建築物(建築時期が確認できる書類が必要)で、建築物の図面(敷地と壁面の位置が分かるもの)が提出された建築物</p>		
4	建築物の高さ	<p>① 原則 12m以下。12mを超える場合は、近隣住民を対象とした説明会を開催し「委員会」に実施報告書を提出してください。</p> <p>② 建築物の各部分の高さは、当該各部分から前面道路の中心線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に 0.6 を乗じて得たものに7mを加えたもの以下にして下さい。建築物の高さには、盛り土の高さを含めるものとします。</p>	<p>① 地区計画の制限はありませんが、第 3 種高度地区が指定されます(高さ15m)。</p> <p>② 建築物の高さには、盛土の高さを含めるものとします。</p>	<p>① 地区計画の制限はありませんが、第 1 種高度地区が指定されています。(高さ 10m)。</p> <p>② 建築物の高さには、盛土の高さを含めるものとします。</p>
5	地盤面	<p>次の場合を除き変更できません。</p> <p>①新築・増築・改築に伴う軽微な盛土で、宅地開発時の地盤面の高さから+20cm 未満のとき。</p> <p>②新築・増築・改築に伴い、地盤面を低くする変更で、隣接地の擁壁に支障を与えないとき。</p> <p>③敷地を統合のうえ再分割することによって地盤面の変更を生じる場合で、元の地盤面のうち、最も低い地盤面に統一するとき。</p>		
建築設備(工作物)など				
6	建築物に付属する外階段	<p>・美観、目隠し、騒音対策に配慮してください。</p> <p>・近隣住民(隣接)への説明会を開催し、委員会に実施報告書を提出してください。</p>		

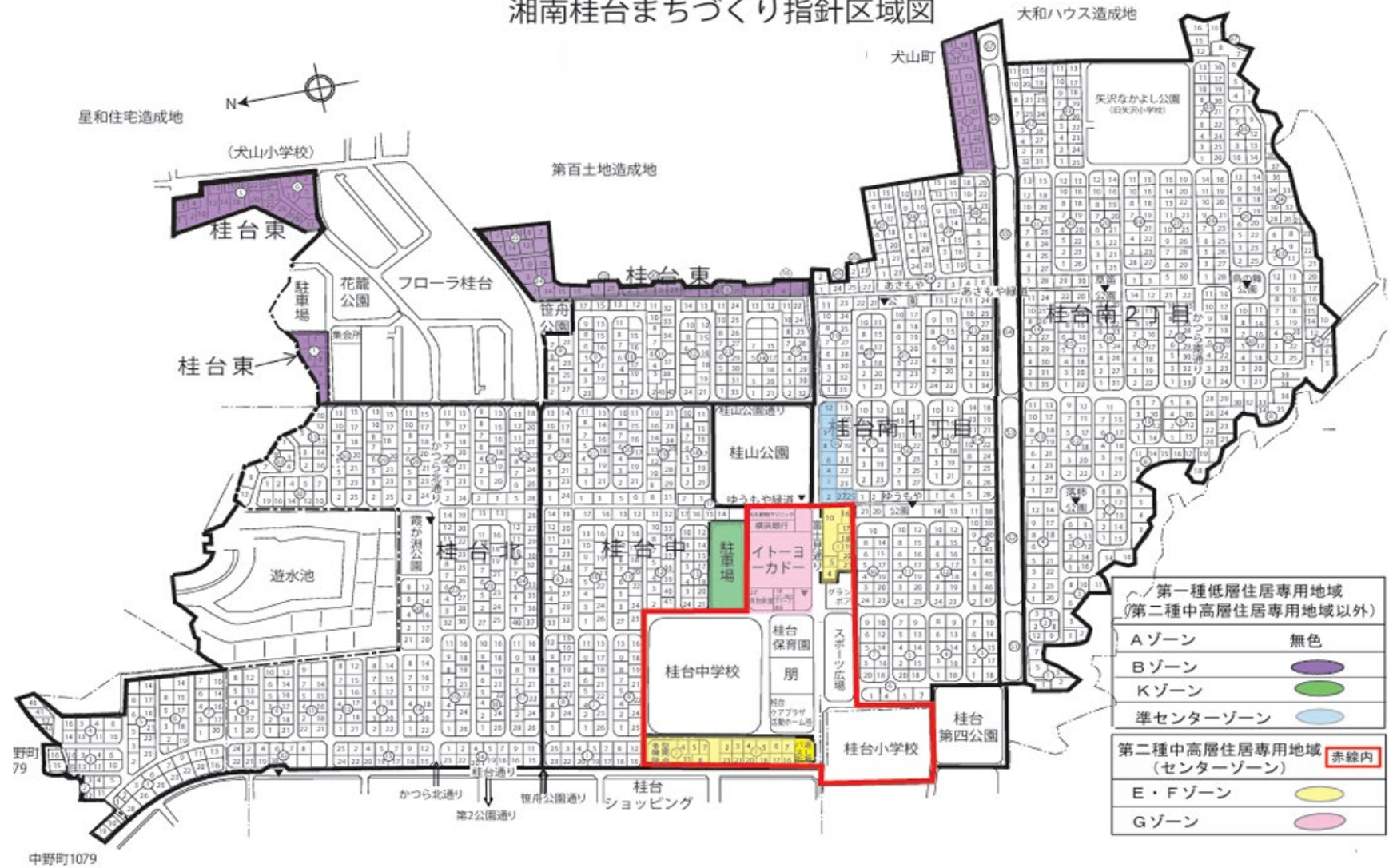
7	屋上バルコニー	・他人の宅地を眺めることのないように目隠しなどを施し、近隣住民のプライバシーに配慮してください。
8	建築物の形態と意匠	・周囲との調和に極力配慮し、極色彩など、刺激的な色彩を避け、周辺との調和に配慮してください。
9	垣塀	<ul style="list-style-type: none"> ・道路に面する垣塀は地震災害にも強くゆとりと潤いのある街並みの形成を図るため、できるだけブロックを避け、生垣とするか、透視性のあるフェンスに植栽などを施してください。 ・やむを得ずブロック塀とするときは、敷地地盤面からの高さが 0.6m を超える部分を開放型にして、必要に応じて植栽などを施してください。
10	屋上アンテナ	<ul style="list-style-type: none"> ・屋上アンテナ(壁面から立ち上がるアンテナを含む)は設置しないでください。 ・壁面に設置する平面式アンテナは設置可能ですが、著しく大きく景観を阻害するものは設置しないでください。
11	無線局	<ul style="list-style-type: none"> ・アマチュア局のアンテナ等の設置に当たっては近隣の電波障害に配慮し、「委員会への連絡書」を提出してください。 ・携帯基地局等の無線局(アマチュア局を除く)の設備設置に当たっては、広域の電波障害に配慮し、「委員会への連絡書」を提出してください。
12	擁壁	<p>当地域の住宅団地は、宅地造成等規制法に従って施行されており、原則として擁壁の形状、構造は現状を保持してください。風化、劣化、その他の事情で現状の構造を更新、改造するときは、次の基準に従ってください。</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 建築基準法及び宅地造成等規制法の構造基準に従って設計し、施工に当たっては、事前に必要な図面を「委員会への連絡書」に添付して提出すること。 ② 高さ 2m を超える擁壁は、建築基準法第 88 条の工作物に該当するので、法令の基準に従って確認申請を行ない、確認済証を受理後に施工すること。施工に当たっては、事前に確認済証を委員会に提出すること。 ③ 擁壁外装は、ブロックの場合は化粧ブロック、コンクリートの場合には吹きつけ仕上げ、タイル仕上げ等、周囲に威圧感を与えない仕上げを施すこと。

		④ 風化した法面擁壁(特に大谷石)へのモルタル吹付は景観に配慮すること。		
駐車場				
13	機械式立体駐車場	<ul style="list-style-type: none">・道路面から二層構造までで、十分な耐震性を備えてください。・近隣への騒音、美観を考慮した設備の設置と操作を行ってください。・近隣住民(隣接)への説明会を開催し、「委員会」に実施報告書を提出してください。	制限ありません。	E、Fゾーンと同様です。
14	平面駐車場	<u>宅地を駐車場として利用する場合は、次のことを守ってください。</u> <ul style="list-style-type: none">・駐車場から水や土砂が、周辺の宅地に流入、あるいは道路に流出することのないよう、場内の舗装ならび に入出りの位置・構造に配慮すること。・大型車、特殊車両は、まちづくり指針対象区域内での工事で駐車する場合を除き、長期間(概ね1週間以上、断続的な利用を含む)に渡る駐車をしないこと。・駐車場の構造は、騒音、排気ガスが隣地に迷惑にならないよう、生活環境に配慮すること。・営業駐車場とする場合は、近隣住民(隣接)への説明会を開催し、「委員会」に実施報告書、構造の図面、運営要領書を提出すること。 <u>コインパーキングは以下のルールを遵守してください。</u> <ul style="list-style-type: none">・歩行者の安全性を阻害しないこと。・周辺の街並みや景観に配慮すること。(特に大型車や特殊車両)・規模はゾーン内の需要の範囲にすること。		
看板・広告物など				
15	看板	色や形は周辺環境と調和するように配慮してください。		A、Bゾーンと同様です。
16	のぼり、旗	色や形は周辺環境と調和するように配慮してく		A、Bゾーンと同様で

	竿、電柱広告、ポスター	ださい。		す。
17	自動販売機	制限はありません。		設置はできません。
維持・管理				
18	緑化	安全・美観上の観点から、以下の点に留意してください。 ①敷地内、建築物(バルコニー、窓辺等)、玄関周りの緑化に努めること。 ②駐車場周りは、芝張・小石敷き・スリット等を配した舗装を施すこと。 ③樹木の保護、育成、落葉の清掃に努め、隣地への日照・通風に配慮すること。 ④角地の場合は、出合いがしらの衝突などの交通事故を防ぐため、見通しをよくすること。 ⑤境界フェンスや生垣は、破損個所を放置せず良好な状態に維持・管理すること。 生垣・植栽が道路や隣地にはみ出したままにしないこと。		
19	建築物の管理	①建築物の外壁等、外観に関わる部分は、清掃、修繕し、美観の維持に努めてください。 ②敷地前面道路の清掃、除雪に努めてください。 ③土地の所有者等は、未利用地への不法投棄の防止、防塵、除草等適切な管理を行ってください。 ④土地の一時的利用をする場合でも、周辺の環境を阻害しないものにしてください。 隣地境界敷地には日照、通風の確保や家並みの景観維持のために資材・廃材等を置かないでください。		
20	店舗兼用住宅の管理	制限はありません。		A、Bゾーンと同様です。
21	解体	近隣住民(隣接)に対し解体工事開始前に通知を行い以下の配慮をしてください。 ・建築物、工作物の解体時の騒音、粉塵(特にアスベスト)対策を行なうこと。 ・廃材運搬時の車の安全対策や足場崩壊防止策を施すこと。 ・事業者は工事開始前に「委員会への連絡書」にその旨を記載して提出すること。		

22	民泊	<p>以下の条件を遵守してください。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・家主居住型に限る。 ・賠償責任保険(類焼保険付)に加入すること。 ・事業者は横浜市の民泊に関する条例を守り、必要な手続きを完了した証を「委員会」に提出すること。 ・建築物は、行政に届けを行った建築物とすること。 ・建築物は用途変更扱いになるので、「委員会への連絡書」にその旨を記載して提出すること。 ・別に定める民泊事業チェックリストに従って下さい。 <p>注)民泊については、「まちづくり指針連絡書」による用途変更の連絡時に、チェックリストによる報告を義務付け、開業後に問題が生じないように手続きを厳格化しました。</p>
----	----	---

湘南桂台まちづくり指針区域図



(2) 湘南桂台まちづくり指針 (旧・第8版)

令和2年4月19日第44回定期総会可決

(まちづくりの基本方針)

第1条 湘南桂台自治会は、良好な住環境を備えた、魅力ある街をめざし、ここに住民の総意として、「まちづくり憲章」を定めます。

《まちづくり憲章》

1. すべての住民が安心して暮らせる安全なまちにする。
2. おもいやりの心をもって、互いに迷惑をかけないまちづくりを心がける。
3. 皆で積極的にまちづくりに参加し、利便性と住環境の調和に努める。
4. 広い視野に立って、文化の薫り高い個性的な魅力あるまちにする。
5. 他地域との交流・連携を密にし、地域の発展・向上を図る。

(まちづくり指針の目的)

第2条 この指針は、「まちづくり憲章」に基づき、湘南桂台自治会地区のまちづくりを推進することを目的とします。

2. 「栄区湘南桂台地区地区計画」と相互に補完し、建築物、宅地の構造、緑化、および管理に関する事項を定めてこの地域の居住環境を高度に維持することを目的とします。

(対象区域)

第3条 この指針の対象区域は「別図 (湘南桂台まちづくり指針区域図) (以下「区域図」という)」に表示する区域とする。

(まちづくりの遵守事項)

第4条 日常の生活においては、別に定められている「会員の心得」を遵守していただきます。

2. 住宅地区内の建築物、宅地の構造、緑化および管理については、地区計画に加え、別紙事項を守っていただきます。

(住宅建築時の責務)

第5条 この区域内の土地所有者、建物の所有を目的とする地上権又は賃借権を有する者、ならびに建築物の使用を目的とする者 (以下「土地の所有者等」という) が次の各号に掲げることを行おうとするときは事前に「湘南桂台まちづくり委員会への連絡書」を、第6条の委員会に提出してください。

- ① 建築物を新築・増改築する或いは解体するとき

- ② 工作物を築造・設置するとき
- ③ 建築物等の用途、形態、意匠を変更するとき
- ④ 宅地の構造を変更するとき
- ⑤ 営業駐車場を設置するとき
- 2. 第4条第2項として別紙の事項で特に定めるものは近隣住民への説明を行い、第6条に定める委員会に実施報告書を提出してください。
- 3. 土地の所有者等は、所有権等を移転する場合に、新たに権利を取得する者に対し、この指針の内容を説明し、新に権利を取得する者はこれを遵守していただきます。

(委員会)

第6条 この指針を運営するために、湘南桂台自治会内に湘南桂台まちづくり委員会（以下「委員会」という）を設置します。

- 2. 委員会は、湘南桂台自治会運営細則第15条により土地の所有者等から選出され、総会で承認された委員をもって組織します。
- 3. 委員の任期は2年とします。ただし、理事会推薦委員（各ブロックより1名）は1年とし、補欠の委員の任期は前任者の残存期間とします。
- 4. 委員は再任されることができます。
- 5. 委員会は必要に応じ専門家を顧問、相談役とすることができます。

(委員会の任務)

第7条 委員会は、この指針により取り決めた諸事項を実行するため、次の任務を遂行します。

- ① 「まちづくり憲章」の趣旨を自治会員、土地の所有者等、その他これに関係する者に周知を図り、かつこの方針の遵守を推進すること。
- ② まちづくり憲章に関わる自治会に対する各施策の提案を行うこと。
- ③ 関係する行政機関との情報交換、調整等を行うこと。
- ④ 第4条に定める事項が遵守されない状態がある場合、その是正を求めること。
- ⑤ 第5条に定める連絡を受理・確認・調整を行うこと。
- ⑥ 取り決め諸事項改廃の立案と成案のための手続きを行うこと。
- ⑦ その他本条に関わる諸活動を行うこと。

(役員)

第8条 委員会に次の役員を置きます。

委員長	1名
副委員長	1名
書記	2名
会計	1名

2. 委員長は湘南桂台自治会長が務めます。委員長は委員会を代表し、指針運営の事務を総括します。
3. 副委員長・書記および会計は委員の互選により選出します。
4. 副委員長は委員長を補佐し、委員長に事故あるときはこれを代行します。
5. 書記は委員会の議事録の作成、記録の保管に関する業務を行います。
6. 会計は委員会の経理に関する業務を行います。

(小委員会)

第9条 委員会は第7条の任務遂行上、迅速な対応が必要な場合に備えて委員会内に小委員会を設け業務を行って貰うことができます。

小委員会は、その結果を委員会に報告します。

2. 小委員会は委員長、副委員長、書記、若干の委員および顧問・相談役で構成します。

(指針の改廃)

第10条 この指針は、湘南桂台自治会総会の議決をもって効力を発するものとします。

2. この指針の一部または全部を変更または廃止する場合は、湘南桂台自治会総会の議決によるものとします。
3. この指針に定めのない詳細事項または疑義を生じた場合には、委員会が立案し、湘南桂台自治会の理事会の承認を得るものとします。

付則

1. 用語の定義：この指針における建築関連の用語の意義は、建築基準法（昭和25年法律第201号）、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号9）に定めるところによります。
2. センターゾーンの定義：湘南桂台まちづくり指針区域内における第2種中高層住居専用地域をセンターゾーンと呼び、桂台南一丁目18番のうち、富士見通り並びにゆうもや緑道に面した診療所や兼用住宅が集まった部分を準センターゾーンと呼びます。
3. ゾーン名称：まちづくり指針対象区域のゾーン別に用途制限が異なるので分別しています。ゾーン範囲はまちづくり指針対象区域図に示しています。
 - ① A,Bゾーンは地区計画の対象地域におけるA,B地区に近似します。
 - ② E,F、Gゾーンはセンターゾーン内の主として商業施設区域です。
 - ③ H,IJ,Lゾーンは夫々、保育園・福祉施設、中学校、スポーツ広場、小学校が位置する公益施設区域です。
 - ④ Kゾーンは駐車場です。

湘南桂台まちづくり委員会への連絡書

年 月 日

〒247-0034 横浜市栄区桂台中15-3

湘南桂台自治会 湘南桂台まちづくり委員会 御中

(施主) 住所

氏名

電話

()

印

湘南桂台まちづくり指針第5条の規定に基づき下記の通り連絡致します。

建築場所			
担当(連絡)者	氏名	電話	()
工事名称			
建物概要	主要構造:	階数:	地下 地上
用途	一戸建ての住宅、店舗兼用住宅、その他 ()		
工事種別	新築・増築・改築・用途変更、解体		
工事(解体・整地・ 着工・完成)	工事期間: 年 月 日～ 年 月 日～ 年 月 日～ 年 月 日		
資料と 添付図面	<p>① 「地区計画の区域内における行為の届出書」に添付予定の図面と、建築後の面積及び建蔽率、容積率が分かる計算書。</p> <p>② 確認申請を必要としない10㎡未満の増築の場合は、配置図、平面図、立面図、と増築後の建築面積、延べ面積、建蔽率、容積率を表す面積計算書。</p> <p>*上記いずれの場合も、横浜市に対する「ルール認定に関する申請」他の必要な手続きの完了後、許可を得た内容の図面のコピーを添付の上、再度まちづくり委員会に「まちづくり指針連絡済看板」の借用手続きをし、看板を工事開始前に工事現場に掲示してください。なお、内容に変更のあった場合はその旨を申し出てください。</p>		
近隣住民説明	有・無		
外階段	有・無 外階段設置の場合: 図面添付(平面・断面) 構造		
外構 改造工事	<p>① 敷地分割: 有・無 *1)</p> <p>② 盛土・切土による地盤高さの変更: 有・無 *2)</p> <p>③ 擁壁の改修工事: 有・無 *3)</p> <p>*1) 分割の場合、配置図に記入(面積記入)。</p> <p>*2) 地盤面の高さ変更の場合は既存平面・断面図と改造後の平面・断面図を添付し、改造理由を記入、また、地盤面の変更が「無」の場合は、敷地及び隣接地の開発時の海抜が記載されている地盤面資料を添付するか、敷地に接する近隣が同意したことを証明する資料を添付。</p> <p>*3) 改修の図面添付。(捨てコン・配筋図、水抜き等の詳細図含む。) 仕上げ仕様記入。</p>		
機械式立体駐車場	有・無: 図面・仕様書添付。		
設計者	氏名:	TEL	()
	住所:		
施工者	氏名:	TEL	()
営業担当者	住所:		
工事管理者 (現場監督)	氏名:	TEL	()
	住所:		
解体者	氏名:	TEL	()
	住所:		
特記事項:			

(注記) *担当者: 添付図面の内容に説明ができる設計者、又は、それに代わる人。

第4条別紙 ゾーン別の用途制限

(○：建築可能、×：建築不可能、△：条件付きで建築可能)

住宅・事務所・物販・教育・公共・医療・福祉・車庫・倉庫・作業場

ゾーン 建物用途	A～B	E	F	G	K
戸建住宅、長屋	△長屋は2戸以下	△住戸数が3戸以上の長屋は別表1を参照		○	△長屋は2戸以下
兼用住宅	△(地区計画の制限)	○	○	○	○
寄宿舍、下宿	×(地区計画の制限)	×	×	△別表1を参照	×
共同住宅	×(地区計画の制限)	△住戸数が3戸以上の共同住宅は別表1を参照		△1階部分の床面積の半分以上を店舗 または事務所にしてください	×
店舗(動物病院含む)、飲食店等	×(用途地域の制限)	△別表1を参照	△同左(ただし、周辺説明の実施は不要です)	○	×(用途地域の制限)
事務所等	×(用途地域の制限)	△別表1を参照	△同左(ただし、周辺説明の実施は不要です)	○	×(用途地域の制限)
集会場(葬儀場含む)	×(地区計画の制限)	△別表1を参照			
学校、図書館等	○	○	○	○	○
巡査派出所、公衆電話所 等の公益上必要なもの	○	○	○	○	○
大学、高等専門学校、専修 学校等	×(用途地域の制限)	△別表1を参照			×(用途地域の制限)
神社、寺院、教会等	×(地区計画の制限)	△別表1を参照			

ゾーン 建物用途	A～B	E	F	G	K
診療所	○	○	○	○	○
病院	×(用途地域の制限)	△別表1を参照			×(用途地域の制限)
公衆浴場	×(地区計画の制限)	△別表1を参照			
老人ホーム、保育所、福祉 ホーム等	△(地区計画の制限、300 ㎡以内)	△別表1を参照			
老人福祉センター、児童厚 生施設等	×(地区計画の制限)	△別表1を参照			
単独車庫(付属車庫を除く)	×(用途地域の制限)	△別表1を参照		○	×(用途地域の制限)
建築物付属自動車車庫	△(地区計画の制限)	△別表1を参照		○	△別表1を参照
倉庫業を営まない倉庫	×(用途地域の制限)	△コンテナ倉庫は不可			×(用途地域の制限)
床面積の合計が15㎡以内 の畜舎(ペットホテル、動物 病院など)	×(用途地域の制限)	△別表1を参照		○	×(用途地域の制限)
パン屋、米屋、豆腐屋、菓 子屋、洋服店等の作業場	×(用途地域の制限)	△別表1を参照		○	×(用途地域の制限)
危険物の貯蔵・処理施設 (ガソリンスタンド含む)	×(用途地域の制限)	×	×	×	×(用途地域の制限)

別表 1 運用細則基準

建築物の用途	建築基準
長屋、共同住宅	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地内空地の緑化に努めること。 ・近隣住民のプライバシー保護について留意してください。 ・住戸数が6戸以上の場合は居住者用ゴミ置き場を設置してください。 ・近隣住民(隣接)説明会を開催し「委員会」に実施報告書を提出してください。
寄宿舍、下宿	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地内空地の緑化に努めること。 ・近隣住民のプライバシー保護について留意してください。 ・居室数が8室以上の場合は居住者用ゴミ置き場を設置してください。 ・近隣住民(隣接)説明会を開催し、「委員会」に実施報告書を提出してください。
店舗(動物病院含む)、飲食店等 事務所等、集会場(葬儀場含む) 大学、高等専門学校、専修学校等 神社、寺院、教会等、病院、公衆浴場 老人ホーム、保育所、福祉ホーム等 老人福祉センター、児童厚生施設等 床面積の合計が15㎡以内の畜舎(ペットホテル、動物病院など) パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、自転車店等の作業場	<div> <div> <p>(1) 騒音・振動対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・室外機など屋外設備機器の設置場所や騒音・振動の発生に配慮してください。 ・建物外のオープンスペースが「たまり場」化しないように配慮してください。 ・駐車場と駐輪場からの騒音発生に配慮してください。 ・深夜の営業や夜間・早朝の荷さばき作業からの騒音発生に配慮してください。 </div> <div> <p>(2)夜間照明</p> <ul style="list-style-type: none"> ・隣接地に対する夜間照明の影響の緩和に配慮してください。 </div> <div> <p>(3)臭気対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・隣接地に対する排気ガスなどの影響の緩和に配慮してください。 </div> </div> <div> <ul style="list-style-type: none"> ・排気フード等の設置位置や臭気発生に配慮してください。 ・ごみを保管する場所や方法に配慮してください。 <p>(4)地域コミュニティ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域コミュニティの活性化や利便性の向上に貢献してください。 <p>(5)周辺説明の実施</p> <ul style="list-style-type: none"> ・近隣住民を対象とした説明会を開催し「委員会」に実施報告書を提出してください。ただし、Fゾーンで店舗・飲食店・事務所を建てる場合は、説明会の開催は不要です。 </div>
単独車庫 建築物付属自動車車庫	<ul style="list-style-type: none"> ・騒音・振動の発生への緩和に配慮してください。 ・近隣住民(隣接)説明会を開催し「委員会」に実施報告書を提出してください。 <ul style="list-style-type: none"> ・夜間照明の影響の緩和に配慮してください。

その他のルール

<div>ゾーン</div> <div>ルール</div>	A～B	E	F	G	K
敷地面積の最低限度	地区計画の制限	165 m ²			
壁面の位置	地区計画の制限	<div>・建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から前面道路の境界線及び隣地境界線までの距離は1m以上とします。</div> <div>ただし、この距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次のいずれかに該当する場合はこの限りでない。</div> <div>1.外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であるもの。</div> <div>2.物置その他これに類する用途(自動車車庫を除く。)に供し、軒の高さが 2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5m² 以内であるもの。</div> <div>3.自動車車庫の用途に供し、軒の高さが 2.3m以下であるもの。</div> <div>4.「既存建築物」の敷地を変更せずにそのまま使用し、新築、増築、改築、又は移転した建築物の壁面を既存建築物の壁面の位置まで離れた場合。(※既存建築物:この指針が施行された時点で存在していた建築物及び着工していた建築物(建築時期が確認できる書類が必要)で、建築物の図面(敷地と壁面の位置が分かるもの)が提出された建築物。</div>			
建築物の高さ	地区計画の制限	<div>①原則 12m以下。12mを超える場合は、近隣住民を対象とした説明会を開催し「委員会」に実施報告書を提出してください。</div> <div>②建築物の各部分の高さは、当該各部分から前面道路の中心線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に 0.6 を乗じて得たものに7mを加えたもの以下。</div>		制限なし	
建築物に付属する外階段	<div>△外階段の設置基準</div> <div>・美観、目隠し、騒音対策に配慮してください。</div> <div>・近隣住民(隣接)への説明会を開催し「委員会」に実施報告書を提出してください。</div>				

ゾーン ルール	A～B	E	F	G	K
屋上バルコニー	・屋上バルコニーを設置する場合は、他人の宅地を眺めることのないように目隠しなどを施し、近隣住民のプライバシーに配慮してください。				
建築物の形態と意匠	・周囲との調和に極力配慮し、極色彩など、刺激的な色彩を避け、周辺との不調和な不快感を与えないように努めてください。				
垣塀	①道路に面する垣塀は地震災害にも強くゆとりと潤いのある街並みの形成を図るため、できるだけブロックを避け生垣とするか、透視性のあるフェンスに植栽などにしてください。 ②やむを得ずブロック塀とする場合には敷地地盤面からの高さが0.6mを超える部分を開放型にして必要に応じて植栽などを施してください。				
屋上アンテナ	・屋上にアンテナを設置しないでください。 ・壁面に設置する平面式アンテナは設置可能。壁面から立ち上がる屋上アンテナ及びサイズが著しく大きく景観を阻害する平面式アンテナについてはこの限りではありません。				
無線局	・アマチュア局のアンテナ等の設置に当たっては近隣の電波障害に配慮し、「委員会」にまちづくり指針連絡書を提出してください。 ・携帯基地局等の無線局(アマチュア局を除く)の設備設置に当たっては、広域の電波障害に配慮し「委員会」にまちづくり指針連絡書を提出してください。				
地盤面	次の場合を除き変更できません。 ①新築・増築・改築に伴う軽微な盛土で、宅地開発時の地盤面の高さから+20cm未満のとき。ただし、建築物の高さには、盛り土の高さを含めるものとします。 ②新築・増築・改築に伴い、地盤面を低くする変更で、隣接地の擁壁に支障を与えないとき。 ③敷地を統合のうえ再分割することによって地盤面の変更を生じる場合で、元の地盤面のうち、最も低い地盤面に統一するとき。				
擁壁	当地域の住宅団地は、宅地造成等規制法に従って施行されており、原則として擁壁の形状、構造は現状を保持してください。 現状の構造を風化、劣化、その他の事情で更新、改造する場合には、次の基準に従ってください。 ①高さ2mを超える擁壁は、建築基準法の工作物に規定されており、法令の基準に従って確認申請を行い、設計図、計算書の審査を受け、確認を受理した後に施行してください。施工にあつては事前に許可証をまちづくり指針連絡書に添付して提出してください。 ②高さ2m未満の擁壁は、建築基準法および宅地造成等規制法の構造基準に従って設計・施行してください。施工にあつては事前に必要な図面をまちづくり指針連絡書に添付して提出してください。 ③擁壁外装は、ブロックの場合は化粧ブロック、コンクリートの場合には吹きつけ仕上げ、タイル仕上げ等、周囲に威圧感を与えない仕上げを施してください。 ④風化した法面擁壁(特に大谷石)へのモルタル吹付は景観に配慮してください。				

<div>ゾーン</div> <div>ルール</div>	A～B	E	F	G	K
緑化	<div>①敷地内、建築物(バルコニー、窓辺等)の緑化に努めてください。特に美観上からも玄関周り、駐車場周りの緑化に努めてください。特に駐車場周りは芝張・小石敷き・スリット等を配し工夫したデザインの舗装を施してください。</div> <div>②樹木の保護、育成および落葉の清掃に努め、隣地への日照通風に配慮してください。</div> <div>③角地の場合は、出合頭の衝突などの交通事故を未然に防ぐためできるだけ見通しをよくするように配慮してください。</div> <div>④安全上および美観上の見地から、垣塀・生垣は常に良好な状態に維持・管理するよう心掛け、垣塀の破損個所を放置し、あるいは、生垣・植栽等が道路または隣地にはみだしたままにしないでください。</div>				
店舗兼用住宅の管理	<div>①同一建物で生活し、かつ、自治会活動に参加できる状態であること。従業員の寄宿舎のような使い方をしないでください。</div> <div>②業務活動地域の主体が当自治会内外にかかわらず、業務用の資材・商品・危険物・ゴミ等の保管、駐車、騒音、振動、臭気等については周辺ならびに通行に配慮してください。</div> <div>③午前 9 時以前、午後 9 時以後の営業を自粛してください。</div>	① ② ③ 制限なし			① ② ③A～Bゾーンと同じ
建築物の清掃管理	<div>①建築物の外壁等外観に関わる部分は、清掃、修繕し、美観の維持に努めてください。</div> <div>②敷地前面道路の清掃、除雪に努めてください。</div> <div>③土地の所有者等は、未利用地についてゴミ等の不法投棄の防止、防塵、除草等適切な管理を行ってください。</div> <div>④土地の一時的利用をする場合には、周辺の環境を阻害しないものにしてください。</div> <div>⑤ゴミを出すのはゴミ収集日のみとし、ゴミ収集場所は定期的に清掃し、常に清潔を保ってください。</div> <div>⑥隣地境界敷地には日照、通風の確保や家並みの景観維持のために資材・廃材等を置かないでください。</div>				
自動販売機	設置禁止	制限なし			設置禁止

ゾーン ルール	A～B	E	F	G	K
看板	<ul style="list-style-type: none"> ・店舗兼用住宅（診療所除く）、非居住者の営業用看板（駐車場などその土地の用途に付随するものに限り）のみ 0.3 m²未満は設置可能。 ・学校、図書館、診療所は設置可能。 ・いずれの看板も自己の敷地内に設置し道路に面して平行に設置してください。 ・長屋名を表示する看板は禁止。 	色や形は周辺環境と調和するように配慮してください。			<ul style="list-style-type: none"> ・店舗兼用住宅（診療所除く）、非居住者の営業用看板（駐車場などその土地の用途に付随するものに限り）のみ 0.3 m²未満で設置可能。 ・学校、図書館、診療所は設置可能。 ・いずれの看板も自己の敷地内に設置し道路に面して平行に設置してください。 ・長屋名を表示する看板は禁止。
のぼり、旗竿、電柱広告、ポスター	<ul style="list-style-type: none"> ・色や形は周辺環境と調和するように配慮してください。 ・一時的な設置は可能です。 ・ポスター掲示は「委員会」に連絡してください。 	色や形は周辺環境と調和するように配慮してください。			<ul style="list-style-type: none"> ・一時的な設置は可能です。 ・ポスター掲示は「委員会」に連絡してください。
機械式立体駐車場	<ul style="list-style-type: none"> ・道路面から二層構造までで、十分な耐震性を備えてください。 ・近隣の居住者への騒音、美観の影響を考慮した設備の設置と操作を行ってください。 ・近隣住民（隣接）への説明会を開催し「委員会」に実施報告書を提出してください。 			制限なし	<ul style="list-style-type: none"> ・道路面から二層構造までで、十分な耐震性を備えてください。 ・近隣の居住者への騒音、美観の影響を考慮した設備の設置と操作を行ってください。 ・近隣住民（隣接）への説明会を開催し「委員会」に実施報告書を提出してください。

ゾーン ルール	A～B	E	F	G	K
平面駐車場	<p>宅地を駐車場として利用する場合は、次のことを守ってください。</p> <ul style="list-style-type: none">・駐車場から水や土砂が、周辺の宅地に流入、あるいは道路に流出することのないよう、場内の舗装ならびに出入り口の位置・構造に配慮してください。・<u>大型車・特殊車両は、まちづくり指針対象区域内での工事で駐車する場合を除き、長期間(概ね1週間以上、断続的な利用を含む)に渡る駐車をしないように運営してください。</u>・駐車場の構造は、排気ガスが隣地の住宅にかからないよう、入り船方式にしてください。・コインパーキングを設置する場合は、設置基準を守ってください。・営業駐車場とする場合は、近隣住民(隣接)への説明会を開催し「委員会」に実施報告書、構造の図面、運営要領書を提出してください。				
	<ul style="list-style-type: none">・発券機や精算機、フラップ板、ゲートなどの工作物を設置するコインパーキングは不可。	<p>△コインパーキングの設置基準</p> <ul style="list-style-type: none">・歩行者の安全性を阻害しないでください。・周辺の生活環境を乱さないように配慮してください。・周辺のまちなみ景観に配慮してください。(特に大型車や特殊車両等)・ゾーン内の需要の範囲内としてください。		制限なし	<p>△コインパーキングの設置基準</p> <ul style="list-style-type: none">・歩行者の安全性を阻害しないでください。・周辺の生活環境を乱さないように配慮してください。・周辺のまちなみ景観に配慮してください(特に大型車や特殊車両等)・ゾーン内の需要の範囲内としてください。
解体	<p>近隣住民(隣接)に対し解体工事開始前に通知を行い以下の配慮をしてください。</p> <ul style="list-style-type: none">・建築物・工作物の解体時の騒音、粉塵(特にアスベスト)対策や廃材運搬時の車の安全対策並びに足場崩壊防止策を施してください。				
民泊	<ul style="list-style-type: none">・家主居住型に限ります。・賠償責任保険(類焼保険付)の加入を義務化します。・事業者は横浜市の民泊に関する条例を守り手続きをしてその完了の証を委員会に提出してください。・建築物は一戸建て、医院併用住宅、公共上必要な建物、又は、委員会が認めたもので行政に届けを行った建築物としてください。・建築物は用途変更扱いにするのでまちづくり指針連絡書にその旨を記載して委員会に提出してください。				

11



(3) 湘南桂台まちづくり指針新旧対照表

第49回定期総会で可決成立(2025年4月21日)

旧 指 針	改正後の指針	改正の考え方
<p>(まちづくりの基本方針)</p> <p>第1条 湘南桂台自治会は、良好な住環境を備えた、魅力ある街をめざし、ここに住民の総意として、「まちづくり憲章」を定めます。</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 10px; margin-top: 20px;"> <p>《まちづくり憲章》</p> <ol style="list-style-type: none"> すべての住民が安心して暮らせる安全なまちにする。 おもいやりの心をもって、互いに迷惑をかけないまちづくりを心がける。 皆で積極的にまちづくりに参加し、利便性と住環境の調和に努める。 広い視野に立って、文化の薫り高い個性的な魅力あるまちにする。 他地域との交流・連携を密にし、地域の発展・向上を図る。 </div>	<p>(まちづくりの基本方針)</p> <p>第1条 湘南桂台地区の住民等は、良好な住環境を備えた、魅力ある街をめざし、ここに住民の総意として、「まちづくり憲章」を定めます。</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 10px; margin-top: 20px;"> <p>《まちづくり憲章》</p> <ol style="list-style-type: none"> すべての住民が安心して暮らせる安全なまちにする。 おもいやりの心をもって、互いに迷惑をかけないまちづくりを心がける。 皆で積極的にまちづくりに参加し、利便性と住環境の調和に努める。 広い視野に立って、文化の薫り高い個性的な魅力あるまちにする。 他地域との交流・連携を密にし、地域の発展・向上を図る。 </div>	<p>【第1条部分改正】</p> <p>「湘南桂台自治会は」という主語を変更しました。</p> <p>まちづくり指針は、横浜市地域まちづくり推進条例(平成17年横浜市条例第4号)(以下「条例」といいます。)第9条の地域まちづくり組織として認定を受けた湘南桂台自治会が制定したルールです。このルールは湘南桂台地区のすべての住民等に適用されます。</p> <p>自治会員でない方にはこのルールは適用されないという誤解を避けるためです。</p>
<p>(まちづくり指針の目的)</p> <p>第2条 この指針は、「まちづくり憲章」に基づき、湘南桂台地区のまちづくりを推進することを目的とします。</p>	<p>(まちづくり指針の目的)</p> <p>第2条 この指針は、「まちづくり憲章」に基づき、湘南桂台地区のまちづくりを推進することを目的とします。</p> <p>2 この指針は、横浜市地域まちづくり推進条例(平成17年横浜市条例第4号)第12条第1項に</p>	<p>【第2項全文改正】</p> <p>規定の趣旨に変更はありません。</p> <p>条例第1条は「この条例は、<u>市民等及び横浜市が協働して行う地域まちづくりに関し、市民等及び市の責務を明らかにするとともに…</u>」と定めています。</p>

<p>2.「栄区湘南桂台地区地区計画」と相互に補完し、建築物、宅地の構造、緑化、および管理に関する事項を定めて、この地域の居住環境を高度に維持することを目的にします。</p>	<p>に基づき、地域まちづくりルールとして認定されており、栄湘南桂台地区地区計画（以下「地区計画」という。）を補完し、建築物、宅地の構造、緑化および管理に関する事項を定めて、この地域の居住環境を高度に維持することを目的にします。</p>	<p>1) 地区計画は「都市計画法」に基づいて定められる地区単位の都市計画です（都市計画法第 12 条の 5）。</p> <p>地区計画では、建築物に関する事項、土地の利用に関する事項などに制限が定められています。</p> <p>2) まちづくり指針は、条例に基づく地域まちづくりルールで、地区計画では定めきれない「まちのルール」を住民が主体的に定め、地区計画を補完しています。「まちづくり指針」と「横浜市地域まちづくり推進条例」の関係を明らかにしました。</p>
	<p>(用語の定義等)</p> <p>第 3 条 この指針における用語の定義は、次の各号に定めるもののほか、建築関連の用語は、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）、建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）の例によります。</p> <p>① 住民等 指針の対象区域内（以下「区域内」という。）に居住する者、事業を営む者、社会的活動を行う者又は土地、建物等を所有するすべての者をいい、湘南桂台自治会の会員以外の者も含まれます。</p> <p>② 土地の所有者等 区域内の土地所有者、建物の所有を目的とする地上権又は賃借権を有する者をいいます。</p> <p>2 指針の対象区域は、用途制限等の違いにより、A、B 及び E から K までのゾーンに区分されます。ゾーンの範囲は、まちづくり指針対象区域図（以下「区</p>	<p>【第 3 条として定義等の規定を新設しました】</p> <p>1) 新しく「住民等」「土地の所有者等」を定義しました。第 4 条以下の条文で使用されます。</p> <p>2) これまで指針の末尾に付則として記載されていた指針の対象区域のゾーンの解説と建築関連の用語の根拠を第 3 条に移しました。内容に変更はありません。</p>

	<p>域図」といいます。)に示しています。</p> <p>① A, Bゾーンは、地区計画におけるA, B地に相当します。建蔽率に違いがあります。</p> <p>② E, F, Gゾーンはセンターゾーン内の主として商業施設区域です。</p> <p>③ H, I, Jゾーンはそれぞれ、保育園・福祉施設、中学校、スポーツ広場、小学校が位置する公益施設区域です。</p> <p>④ Kゾーンは駐車場です。</p> <p>⑤ センターゾーンは、区域内の第二種中高層住居専用地域をいい、このうち桂台南一丁目18番のうち富士見通り及びゆうもや緑道に面した診療所や兼用住宅が集まった部分を準センターゾーンと呼びます。</p>	
<p>(対 象)</p> <p>第3条 この指針の対象区域は、「別図(湘南桂台まちづくり指針区域図)(以下、区域図という)」に表示する区域とする。</p>	<p>(対象区域)</p> <p>第4条 この指針の対象区域は、区域図のとおりとします。</p>	
<p>(遵守事項)</p> <p>第4条 日常の生活においては、別に定める「会員の心得」を遵守していただきます。</p> <p>2. 住宅地区内の建築物、宅地の構造、緑化および管理については、地区計画に加え、別紙事項を守っていただきます。</p>	<p>(遵守事項)</p> <p>第5条 住民等は、日常の生活において、別に定める「住民等の心得」を遵守していただきます。</p> <p>2 区域内の建築物、宅地の構造、緑化及び管理については、地区計画に加えて第5条別紙に定める事項を遵守していただきます。</p>	<p>【第1項全文改正】</p> <p>この指針で定めるルールは自治会員だけでなく住民のすべてに及ぶルールです。</p> <p>このことを明確にするとともに、内容を点検しました。</p> <p>【第2項部分改正】</p> <p>「住宅地区」という定義はありませんので「区域」と改めました。また「別紙事項」の位置づけを明確</p>

		にするために「第5条別紙」と改めました。
<p>(住宅建築時の責務)</p> <p>第5条 この区域内の土地所有者、建物の所有を目的とする地上権または賃借権を有する者(以下「土地所有者等という」が次の各号に掲げることを行なうときは、事前に「湘南桂台まちづくり委員会への連絡書」を、第6条に定める委員会に提出してください。</p> <p>① 建築物を新築、増改築する或いは解体するとき</p> <p>② 工作物を増築・設置するとき</p> <p>③ 建築物の用途、形態、意匠を変更するとき</p> <p>④ 宅地の構造を変更するとき</p> <p>⑤ 営業駐車場を設置するとき</p> <p>2. 第4条第2項に定める別紙において、特に定めるものは近隣住民への説明を行い、第7条に定める委員会に実施報告書を提出してください。</p> <p>3. 土地の所有者等が所有権を移転する場合は、新たに権利を取得する者に対してこの指針の内容を説明し、新たに権利を取得する者はこれを遵守していた</p>	<p>(住宅建築時等の手続き)</p> <p>第6条 土地の所有者等が次の各号に掲げる行為を行うときは、事前に、「湘南桂台まちづくり委員会への連絡書」(以下「委員会への連絡書」という。)及び委員会への連絡書に記載されている書類等を湘南桂台まちづくり委員会(以下「委員会」という。)に提出してください。</p> <p>① 建築物を新築、増改築又は解体するとき</p> <p>② 工作物を増築又は設置するとき</p> <p>③ 建築物の用途、形態、意匠を変更するとき</p> <p>④ 宅地の構造を変更するとき</p> <p>⑤ 営業駐車場を設置するとき</p> <p>2 第4条第2項に定める別紙において特に定めるものは、近隣住民への説明を行い、委員会に実施報告書を提出してください。</p> <p>3 委員会は、提出された書類がまちづくり指針に適合すると認めたときは、「確認書」を発行します。</p> <p>4 土地の所有者等が所有権等を移転するときは、新たに権利を取得する者に対してこの指針の内容</p>	<p>【第1項部分改正、第3項新設】</p> <p>①～④の行為を行う際に委員会に提出いただく文書は、「湘南桂台まちづくり委員会への連絡書」だけでなく、配置図、平面図、立面図や建蔽率・容積率等が分かる計算書など、委員会が求める書類を提出していただきます。</p> <p>また、新しく第3項を設けて、提出された書類を審査した後に発行する「確認書」についても明記しました。</p>

<p>だきます。</p>	<p>を説明し、新たに権利を取得する者はこれを遵守していただきます。</p>	
	<p>(住環境の維持・改善の責務)</p> <p>第7条 住民等は、良好な住環境を維持・改善するために、建物の保全に努め、敷地内に生け垣や樹木を配置し、緑化に努めてください。</p> <p>2 安全・安心な街を維持増進するために、空き地・空き家の所有者又は管理者は、敷地内の草木やゴミ、郵便物等を適切に管理し、衛生上や防犯上の問題が生じないように努めてください。</p> <p>3 前2項の運用上の基準は、別途定めます。</p>	<p>【第7条新設】</p> <p>第7条(住環境の維持・改善の責務)を新たに定めました。</p> <p>改定前のまちづくり指針では、建物・構築物を新設する際のルールが詳細に定められていましたが、街が成熟しつつある段階での建物や宅地の維持・管理の責務が明確ではありませんでした。</p> <p>また、社会問題化しつつある「空き家問題」について、委員会が対応する際の根拠規定が必要と判断しました。</p> <p>運用上の管理基準は、現在 SK-DEL が空き家管理で用いているチェックリストを基に、まちづくり委員会で検討していきたいと思います。</p> <p>なお空き家の管理者とは不動産の管理を委任された不動産管理業者、親戚・隣人等をいいます。</p>
<p>(委員会)</p> <p>第6条 この指針を運営するために、湘南桂台自治会内に湘南桂台まちづくり委員会（以下「委員会」という）を設置します。</p> <p>2. 委員は、湘南桂台自治会運営細則第17条により土地の所有者等から選出された委員をもって組織します。</p>	<p>(委員会)</p> <p>第8条 この指針を運営するために、湘南桂台自治会内に湘南桂台まちづくり委員会を設置します。</p> <p>2 委員会は、委員長が推薦した委員（応募者を含む。以下「推薦委員」という）と、各ブロックから選出された委員（以下「ブロック代表委員」という）で構成し、委員は自治会の総会の承認を得て就任します。</p>	<p>【第2項全文改正】</p> <p>湘南桂台自治会運営細則では「自治会の各種委員会の委員は、会長及び副会長が委員として相応しいと認めた者の中から会長が委嘱する。ただし、湘南桂台まちづくり指針に基づく委員会は除く」と定めています。この規定と現行第6条2項の規</p>

<p>3. 推薦委員の任期は 2 年、ブロック代表委員の任期は 1 年とし、補欠の委員の任期は前任者の残存期間とします。</p> <p>4. 委員は再任されることができます。</p> <p>5. 委員会は必要に応じ、専門家を顧問、相談役とすることができます。</p>	<p>3 ブロック代表委員は、各ブロックごとに 1 名とします。</p> <p>4 推薦委員の任期は 2 年、ブロック代表委員の任期は 1 年とし、補欠の委員の任期は前任者の残存期間とします。</p> <p>5 推薦委員は再任されることができます。</p> <p>6 委員会は必要に応じ、委員以外の者に指導・助言を求めることができます。</p>	<p>定は明らかに矛盾しています。</p> <p>また、委員会は「推薦委員」と「ブロック代表委員」をもって構成すること、総会に承認を得る必要があることを明らかにしました。</p> <p>【(旧) 第 5 項改正】</p> <p>多くの分野から専門家を選定し、その時々課題や問題に応じて指導や助言を求めることは大切ですが、その方を顧問や相談役とする必要は無いと判断しました。</p>
<p>(委員会の任務)</p> <p>第 7 条 委員会は、この指針に定めた諸事項を実行するため、次の任務を行います。</p> <p>①「まちづくり憲章」の趣旨を住民、地権者、その他これに関係する者に周知を図り、この指針の遵守を推進すること。</p> <p>②まちづくり憲章に沿って、自治会に対して施策の提案を行うこと。</p> <p>③関係する行政機関との情報交換、調整等を行うこと。</p> <p>④第 4 条に定める事項が遵守されない状態がある場合、その是正を求めること。</p> <p>⑤第 5 条に定める連絡書を受理・確認・調整を行な</p>	<p>(委員会の任務)</p> <p>第 9 条 委員会は、この指針に定めた諸事項を実行するため、次の任務を行います。</p> <p>1「まちづくり憲章」の趣旨を住民、地権者、その他これに関係する者に周知を図り、この指針の遵守を推進すること。</p> <p>2 まちづくり憲章に沿って、自治会に対して施策の提案を行うこと。</p> <p>3 関係する行政機関との情報交換、調整等を行うこと。</p> <p>4 第 4 条に定める事項が遵守されない状態がある場合、その是正を求めること。</p> <p>5 第 5 条に定める連絡書を受理・確認・調整を</p>	

い、確認書を発行すること。 ⑥取り決め諸事項の改廃の立案と成案のための手続きを行うこと。 ⑦その他本条に関わる諸活動を行うこと。	行い、確認書を発行すること。 ⑥ 取り決め諸事項の改廃の立案と成案のための手続きを行うこと。 ⑦ その他本条に 関する 諸活動を行うこと。																	
	(秘密を守る義務) 第 10 条 委員は、委員会の活動を通して知り得た秘密を他人に漏らしてはならないものとします。	【第 10 条新設】 委員会は、様々な個人情報を取り扱います。委員会の活動を通して知り得た“秘密”が不用意に委員から第 3 者に漏洩されることがあってはなりません。改定前の指針には、秘密を守る義務に関する規定がありませんでしたので新設しました。 横浜市職員服務規程第 19 条「職員は、職務上知り得た秘密を守らなければならない。」や国家公務員法、地方公務員法にも同様の規定があります。																
(役 員) 第 8 条 委員会に次の役員を置きます。 <table><tr><td>委員長</td><td>1 名</td></tr><tr><td>副委員長</td><td>1 名</td></tr><tr><td>書 記</td><td>2 名</td></tr><tr><td>会 計</td><td>1 名</td></tr></table> 2 委員長は湘南桂台自治会長が務めます。委員長は委員会を代表し、委員会の活動を統括します。 3. 副委員長・書記および事務局は委員の互選により選出します。 4. 副委員長は委員長を補佐し、委員長に事故あるときはこれを代行します。	委員長	1 名	副委員長	1 名	書 記	2 名	会 計	1 名	(役 員) 第 11 条 委員会に次の役員を置きます。 <table><tr><td>委員長</td><td>1 名</td></tr><tr><td>副委員長</td><td>1 名</td></tr><tr><td>書 記</td><td>2 名</td></tr><tr><td>事務局</td><td>3 名</td></tr></table> 2 委員長は湘南桂台自治会長が務めます。委員長は委員会を代表し、委員会の活動を統括します。 3 副委員長・書記および事務局は委員の互選により選出します。 4 副委員長は委員長を補佐し、委員長に事故あるときはこれを代行します。	委員長	1 名	副委員長	1 名	書 記	2 名	事務局	3 名	【第 1 項一部改正】 委員会を円滑に運営するためには、日程や議題を調整し、資料等の取りまとめを行うコーディネーターが必要です。この役割を担当する事務局を置くこととし、予算・支出を管理する会計業務も事務局業務に含めることとしました。
委員長	1 名																	
副委員長	1 名																	
書 記	2 名																	
会 計	1 名																	
委員長	1 名																	
副委員長	1 名																	
書 記	2 名																	
事務局	3 名																	

<p>5 書記は委員会の議事録の作成に関する業務を行います。</p> <p>6.会計は委員会の経理に関する業務を行います。</p>	<p>5 書記は委員会の議事録の作成に関する業務を行います。</p> <p>6 事務局は、委員会の総務、会計、情報・データ類の管理に関する業務を行います。</p>	
<p>(小委員会)</p> <p>第9条 委員会は第7条の任務遂行上、迅速な対応が必要な場合に備えて委員会内に小委員会を設け業務を行ってもらうことができます。</p> <p>小委員会は、その結果を委員会に報告することとします。</p> <p>2. 小委員会は委員長、副委員長、書記、若干の委員及び顧問・相談役で構成します</p>	<p>(小委員会)</p> <p>第12条 委員会は第9条の業務を迅速に行うために、目的に応じて小委員会を設けることができます。小委員会は、その結果を委員会に報告することとします。</p> <p>2 小委員会の委員は委員会で決定します。</p>	<p>【第11条全文改正】</p> <p>小委員会の役割について、文言整理を行いました。また、小委員会及び小委員会の委員の構成は、目的に応じて柔軟に決定することとします。</p>
<p>(指針の改廃)</p> <p>第10条 この指針の一部または全部を変更または廃止する場合は、湘南桂台自治会総会の議決によるものとします。</p> <p>2. この指針に定めのない詳細事項または疑義が生じた場合には、委員会が立案し、湘南桂台自治会の理事会の承認を得るものとします。</p>	<p>(指針の改廃)</p> <p>第13条 この指針の全部又は一部を、変更又は廃止するときは、湘南桂台自治会総会の議決によるものとします。</p> <p>2 この指針に定めのない詳細事項または疑義が生じたときは、委員会が立案し、湘南桂台自治会の理事会の承認を得るものとします。</p>	
<p>(付 則)</p> <p>1. 用語の定義</p> <p>この指針における建築関連の用語の定義は、建築</p>	<p>(付 則)</p> <p>1 この指針は、2001年（平成13年）4月16日に制定、施行します。</p>	<p>【付則の改正】</p> <p>現行指針の付則は用語の定義等なので、これらは本則の第3条に移して、代わりに、付則として制定、改</p>

<p>基準法（昭和 25 年法律第 201 号）、建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）に定めるところにより ます。</p> <p>2. センターゾーンの定義</p> <p>湘南桂台自治会地区内の第 2 種中高層住居専用地域をセンターゾーンと呼び、桂台南一丁目 18 番のうち、「富士見通り」及び「ゆうもや緑道」に面した診療所や兼用住宅が集まった部分を準センターゾーンと呼びます。</p> <p>3. ゾーンの名称</p> <p>まちづくり指針対象区域は、ゾーンごとに用途制限が異なるので分別しています。</p> <p>ゾーンの範囲はまちづくり指針対象区域図に示しています。</p> <p>① A, B ゾーンは、地区計画における A, B 地区 に近似しています。</p> <p>② E, F, G ゾーンはセンターゾーン内の主として商業施設区域です。</p> <p>③ H, I, J, L ゾーンはそれぞれ、保育園・福祉施設、中学校、スポーツ広場、小学校が位置する公益施設区域です。</p> <p>④ K ゾーンは駐車場です。</p>	<p>2 この指針は、2012 年（平成 24 年）4 月 22 日に改正、施行します（改正概要：第 4 条別紙に長屋を規定など）。</p> <p>3 この指針は、2020 年（令和 2 年）4 月 19 日に改正、施行します（改正概要：第 2 中高層住居専用地域の建築物に一部制限を追加し、第 1 低層住居専用域の住環境との共存をより高めた。）</p>	<p>正の経緯を記載しました。</p> <p>付則第 3 項 当地区には第 1 種低層住居専用地域(1 低層)と第 2 種中高層住居専用地域(2 中高層)と 2 つの住居系地域が共存します。この街に、一律に 1 つのルールを適用するのは不都合が生じる可能性がありました。</p> <p>このため、全域を機能ごとにゾーン分類してそれぞれにルールを策定しました。その結果、1 低層の住環境に配慮をお願いする形で、2 中高層域(所謂センターゾーン)の建築物にも若干の制限を容認頂きました。</p> <p>改定のトリガーはセンターゾーンバス停留所付近のトランクルーム設置計画です。4 か月に及ぶ交渉で景観にそぐわないことで計画を断念頂きました。今後、これに類する問題が発生しないように、指針を改正してゾーンごとのルールを定めました。</p> <p>*まちづくり指針の更新に当たっては、</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「横浜市行政文書作成要領」（平成 5 年 3 月 25 日総文第 210 号） ・「常用漢字表」（平成 22 年内閣告示） ・「法令における漢字使用等について」（平成 22 年 11 月 30 日内閣法制局通知）に拠るとともに ・「新法令解釈・作成の常識」（吉田利宏著、2017 年）を参考とした。
---	---	---

(4) 第 5 条別紙(旧指針では第 4 条別紙)の構成の改正

旧指針第 4 条別紙等の構成

住民のほとんどは AB ゾーンに居住。
EFGK ゾーンの利用ルールについては関心が薄い

第 4 条別紙 ゾーン別の用途制限

A・B(一低層) (ほとんどの 住宅地)	E(二中高) (桂台中西側 ・神奈中駐車場)	F(二中高) (セブンイレブン周辺)	G(二中高) (ヨーカドー 等)	K(一低層) (ヨーカドー 駐車場)
----------------------------	------------------------------	-----------------------	------------------------	--------------------------

別表1 運用細則基準

本文第 5 条(旧 4 条)との関係を明確にする必要がある

その他のルール

A・B(一低層) (ほとんどの 住宅地)	E(二中高) (桂台中西側 ・神奈中駐車場)	F(二中高) (セブンイレブン周辺)	G(二中高) (ヨーカドー 等)	K(一低層) (ヨーカドー 駐車場)
----------------------------	------------------------------	-----------------------	------------------------	--------------------------



新指針第 5 条別紙の再構成

用語の平易化・具体化、根拠法令
の明確化等

第 5 条別紙(1-1)	A・B ゾーンの 用途制限
第 5 条別紙(1-2)	A・B ゾーンの その他のルール
第 5 条別紙(2-1)	EFGK ゾーンの 用途制限
第 5 条別紙(2-2)	EFGK ゾーンの その他のルール

(5) 別に定める「住民等の生活の心得」(第5条)

2025年9月7日
湘南桂台まちづくり委員会

湘南桂台まちづくり委員会は、湘南桂台まちづくり指針第4条第1項の規定に基づき、住民等の生活の心得を定めます。

1 湘南桂台まちづくり指針と地区計画

湘南桂台地区においては、良好な居住環境を維持・保全し、緑豊かな街並みの形成を図ることを目標に、2001年に地区計画とまちづくり指針が定められています。

湘南桂台まちづくり指針は、まちづくり憲章に基づく魅力ある街の形成を目指して、住民の総意で制定され、横浜市地域まちづくり推進条例による認定を受けたルールです。湘南桂台地区地区計画を補完し、湘南桂台自治会総会で選任された委員で構成する湘南桂台まちづくり委員会が運用しています。

当地区で新築、増改築、解体等の工事を行うときは、工事着工の30日前に（確認申請を行う場合は、申請の前に）市建築局への届けが必要です。また工事前に湘南桂台まちづくり委員会に連絡をお願いしています。

（ルールの詳細と届出様式は、湘南桂台まちづくり委員会にお問い合わせください）

2 ごみと資源リサイクル

近隣との良好な関係を保つために、ルールを守ってごみを出すようにしましょう。

ゴミと資源物の分け方、出し方は、横浜市から「ごみと資源物の分け方・出し方」が各家庭に配布されますので参照してください。冊子は、栄区地域振興課及び資源循環局栄事務所にて配付しています。

なお資源物については自治会の資源回収（リサイクル）をご利用ください。

3 交通ルールとマナー

(1) 違法駐車・迷惑駐車はやめましょう。

(2) 自転車を使用するときは、「自転車利用の交通ルール」とマナーを守りましょう。

(3) 横断歩道以外の横断はやめましょう。

* 自転車利用の交通ルール

自転車は道路交通法上の軽車両です。自転車安全利用5則（政府の2022年交通安全対策本部決定）を守りましょう。①車道が原則、左側を通行（歩道は例外、歩行者優先）、②交差点では信号と一時停止を守って安全確認、③夜間はライトを点灯、④飲酒

運転は禁止 ⑤ヘルメットを着用

2024 年 11 月から道路交通法の規制が強化され、信号無視、携帯電話ながら運転、傘やイヤホン着用運転など 112 の違反行為に反則金（青キップ）が適用されることになりました。

4 近隣への気配りとトラブルの回避（1）

隣り合った土地相互の利用関係を調整するために、民法は下記のような規定を設けています（相隣関係）。

- （1）地続きの土地の所有者は、隣の土地との境界又はその付近に塀や建物を築造したり、これらを修理するために必要な範囲で、隣の土地の使用を隣人に求めることができます（民法 209 条）。
- （2）土地の所有者は、雨水が直接隣の土地に流れこむような構造の屋根やその他の設備を設けてはなりません（民法 218 条）。
なお、宅地内の雨水、汚水の排水施設の点検時には、隣家に対し擁壁の水抜き穴からの漏水が多くないか、自宅内の溜り水の乾きが遅くはないかなどを確認して対策を講じてください。
- （3）土地の所有者は、隣の土地の所有者と費用を折半して境界明示杭又は境界上に垣根や塀などを設置することができます（民法 223 条～226 条）。
- （4）隣の土地の木の枝等が境界線を越えて伸び出しているときは、所有者に枝の切除を求めることができます。枝の切除をお願いしたにもかかわらず、樹木の所有者が相当期間内に切除しないときは自ら切除できます。また、木の根が境界線を越えて張り出しているときは、自ら、その根を切り取ることができます（民法 233 条）。

* 樹木の所有者が庭木や樹木の剪定や、伐採を求められる状態としては、次のような場合があります。

① 樹木などが道路や歩道上に張り出している場合

② 樹木が枯れて倒木する恐れのある状態

③ 樹木などの張り出しが建築限界（★）を超えている状態

（★）建築限界（道路法第 30 条、道路構造令第 12 条） 自動車や歩行者の安全な通行を確保するために電柱、信号機、植木等が道路上に入ってはいけない「空間」を建築限界といいます。高さについては「車道」の場合は高さ 4.5m、歩道の場合は高さ 2.5m の範囲に樹木等が張り出していると建築限界を犯していることになり、是正措置を受けます。

* 倒木や樹木の張り出しが原因で事故等が発生したときは、樹木の所有者が責を問われる場合があります（民法 717 条、道路法第 43 条、第 102 条）。

- (5) 境界線から1メートル未満のところに、他人の宅地を眺めることができるような窓や縁側を作るときは、目隠しをつけなければなりません(民法235条)。
- (6) 井戸を掘るときは境界から2メートル以上、池などを掘るときは、境界から1メートル以上離してください(民法237条)。

5. 近隣への気配りとトラブルの回避(2)

良好な近隣関係を維持するためには、騒音、振動、煤煙、悪臭、日照阻害などについて近隣への配慮をお願いします。

- ① 深夜、早朝などの路上での談笑や自動車・バイクのアイドリング、テレビ・ステレオ音などは想像以上に近隣の迷惑になるものです。お互いに気をつけましょう。
- ② 楽器演奏は必ず窓を閉めて行い、早朝及び夜間の楽器演奏は自粛しましょう。
- ③ バスケットボール、サッカーボール、テニスボール、スケートボードなどの音は遠くまで響きます。早朝や夜間のボール遊び、ボード遊びはやめましょう
- ④ 植木への殺虫剤等の散布の際は、必ずお隣に声をかけましょう。通行人にも注意を呼びかけてください。また、果実がなる樹木は楽しみですが、季節が過ぎると実が道路や隣家の庭に落下し、迷惑を掛けることもありますので十分に注意しましょう。なお、地域社会、特に「向こう三軒両隣」と良好な関係を維持するためには、お互いに権利・義務を主張し合うのではなく、常日頃から親しい近所付き合いを心がけ、不幸にもトラブルが発生した場合でも、思いやりの精神を前提にして十分話し合うことが大切です。

5 犬・猫の飼育

- (1) 犬の放し飼いは禁止されています。散歩させる時も必ず引綱を使用しましょう。飼い主にとって可愛い犬でも、犬の嫌いな人や幼児等にとっては怖い存在かもしれません
- (2) 犬の散歩中の糞は、飼い主が責任をもって始末しましょう。
- (3) 必ず畜犬登録(生涯有効)及び狂犬病予防注射(毎年1回)を済ませてください。手続き等でお判りにならないことがあれば、栄区福祉保健センター(TEL894-6967)にお尋ねください。
- (4) 万一飼い犬が人を噛んだら、飼い主は直ちに栄区福祉保健センターに届け出てください。
- (5) 飼い犬の鳴き声は近所の迷惑になる場合があります。しつけ方や犬小屋の位置などを工夫しましょう。
- (6) 公園内の建築物や樹木あるいは街路樹に犬をつなぐことはやめましょう。根元を掘られ、街路樹が枯れてしまった例もあります。また公園内で犬を放すことはやめましょう。
- (7) 猫の糞に関する苦情が増えています。飼い猫のトイレを自宅に用意しましょう。
- (8) 気まぐれに餌付けをするなど、無責任に野良猫を可愛がることはやめましょう。猫の鳴き声や、ゴミを食い散らすなどの苦情も増えています。

- (9) 不幸な犬・猫を増やさないために、不妊・去勢手術を施してやりましょう。
- (10) 犬・猫の死骸は、絶対にゴミ集積場に出さないで、資源循環局栄事務所（TEL891-9200）に連絡してその指示に従ってください。
- (11) どうしても犬・猫の飼育が継続できなくなったら、栄区福祉保健センターに相談ください。

6 公園清掃

湘南桂台自治会（以下「自治会」という。）では、班別に分担を決めて、公園の一斉清掃・除草を行っています。積極的に参加し、近隣とのコミュニケーションを図りましょう。

7 防犯灯の管理

防犯灯（街灯）が点滅している、点灯しないなど不具合がある場合は、電柱番号、所在住居番号等を自治会安全環境部長又は副部長（「防犯灯連絡員」）にご連絡ください。「防犯灯連絡員」が業者に連絡し、対処します。

8 避難場所・防災組織

震度5以上の対規模地震が発生し、自宅に留まることが困難な時は、地域防災拠点「桂台中学校」や地域避難所「上郷矢沢コミュニティハウス」に避難してください。

9 緑道に関する特別規制

- (1) 緑道は歩行者・自転車専用の横浜市市道です。バイク・車の乗り入れは禁止されています。ただし、植木伐採等で、やむを得ず軽トラック等の車を使用するときは、道路使用許可証を栄警察署・交通総務課に求め、その後、栄土木事務所に申し込みをしてください。道路使用に当たっては、必ず車に許可証を掲示してください。
- (2) 緑道に面して勝手口、避難口を設けることは差し支えありませんが、原則として玄関口の設置は禁止されています。
- (3) 緑道に面する境界塀は、生垣または金網フェンス等開放的な構造としなければなりません。

10 その他

日常生活上の種々の悩み事・心配事をお持ちの方のためのご相談相手として、地域の民生委員が常任されています。遠慮なくお申し出ください。

また、栄区社会福祉協議会（TEL894-8521）にも相談窓口があります。

湘南桂台まちづくり委員会
〒247 栄区桂台中 15-3
（湘南桂台自治会内） ☎894-2715

(6) 湘南桂台まちづくり委員会への連絡書 (第6条)

年 月 日

〒247-0034 横浜市栄区桂台中15-3
 湘南桂台自治会 湘南桂台まちづくり委員会 御中

(施主) 住所
 氏名
 電話 () 印

湘南桂台まちづくり指針第6条の規定に基づき下記の通り連絡致します。

工 事 場 所	
工 事 名 称	
連 絡 担 当 者	会社名： 氏 名： TEL () 住 所： (注) 添付図面の内容が説明できる方またはそれに代わるかたを記入して下さい。
建 築 主	氏名： TEL () 住所：
設 計 者	氏名： TEL () 住所：
施 工 者 営 業 担 当 者	氏名： TEL () 住所：
工 事 管 理 者 (現 場 監 督)	氏名： TEL () 住所：
解 体 者	氏名： TEL () 住所：
建 物 概 要	主 要 構 造： 階 数： 地上 地下
用 途	一戸建ての住宅、店舗兼用住宅、その他 ()
工 事 種 別	新築・増築・改築・用途変更、解体
工事(解体・整地・ 着工・完成)	工 事 期 間： 年 月 日 ～ 年 月 日
資 料 と 手 続 き	① 「地区計画の区域内における行為の届出書」に添付予定の図面と、建築後の面積及び建蔽率、容積率が分かる計算書。 ② 確認申請を必要としない 10㎡未満の増築の場合は、配置図、平面図、立面図、と増築後の建築面積、延べ面積、建蔽率、容積率を表す面積計算書。 ③ 上記いずれの場合も、横浜市に対する「建築等行為届出書」他の必要な手続きの完了後、許可を得た内容の図面のコピーを提出してください。まちづくり委員会が確認後送付する「まちづくり指針連絡看板」を工事開始前に工事現場に掲示してください。なお、内容に変更のあった場合はその旨を申し出てください。 ④ 検査機関が発行する検査済み証の提出をお願いします。
機械式立体駐車場	有 ・ 無 : 有の場合は図面・仕様書添付してください。
屋 外 アンテナ	屋上へのTVアンテナ設置は禁止されています。 禁止区域であることを施主及び物件購入者に説明してください。 確認チェック ()
確認・注意事項	① 敷 地 分 割： 有 ・ 無 ※1 ② 盛土・切土による地盤高さの変更： 有 ・ 無 ※2 ③ 擁 壁 の 改 修 工 事： 有 ・ 無 ※3 ④ 近隣住民への案内・説明 有 ・ 無 ※4
	※1 敷地分割の場合は、面積を記入した配置図を添付すること。 ※2 地盤面の高さ変更の場合は既存平面・断面図と改造後の平面・断面図を添付し、改造理由を記入、また、地盤面の変更が「無」の場合は、敷地及び隣接地の開発時の海拔が記載されている地盤面資料を添付するか、敷地に接する近隣が同意したことを証明する資料を添付すること。 ※3 擁壁を改修する場合は仕上げ仕様・図面を提出すること。(捨てコン・配筋図、水抜き等) ※4 近隣住民への案内・説明は、着工前にまちづくり指針「近隣住民の定義」に沿って行うこと。

2 (1) 地域まちづくりに係る運用計画書(令和7年度～令和12年度)

1 活動理念

基本理念である「まちづくり憲章」に基づき、良好な住環境を備えた魅力あるまちづくりを推進します。

- ①すべての住民が安心して暮らせる安全なまちにする。
- ②思いやりの心をもって、互いに迷惑をかけないまちづくりを心掛ける。
- ③みんなで積極的にまちづくりに参加し、利便性と住環境の調和に努める。
- ④広い視野に立って、文化の薫り高い、個性的な魅力あるまちにする。
- ⑤ 他地域との交流・連携を密にし、地域の発展・向上を図る。

2 活動内容

“住みたいまち”、“住み続けたいまち”を作り上げる事を目標に活動を行います。

- ①まちづくり指針対象区域図内の建築物等、宅地の構造、緑化及び管理に関する事項を周知・遵守する活動を行います。
- ②新規建築・改築の計画を点検し、行政の助言・指導を受けながら諸問題に対処します。

年度	活動項目	具体策
令和7年	①まちづくり推進活動 イ. 情報収集：住民から新規案件の収集 ロ. 広報活動：住民や地権者への報告・周知 ハ. 審査活動：連絡書の受理、確認書の発行 ニ. まちづくり委員の情報共有 ホ. 空家対策：SK-DEL の活動継続 ②ルール変更の横浜市への認定申請 ③改正ルールの住民・地権者への周知	<ul style="list-style-type: none"> ・生活マナーを含むトラブル防止・対応 ・広報紙「桂山、」自治会ニュースでの発信 ・業者と意見交換、面談を通して改正まちづくり指針の周知 ・毎月1回の委員会の開催 ・他部署との情報共有 ・空家状況調査と結果の報告 ・管理不十分な所有者への改善要請 ・自治会 HP の活用, 広報紙「桂山・自治会ニュース」の活用
令和8年～令和12年まで	① 「改正まちづくり指針」の周知・推進 ② 情報収集・広報活動の継続 ③ 審査活動のデジタル化 ④ まちづくり委員会活動のDX化 ⑤ 空家対策活動 SK-DEL の活動の深化	<ul style="list-style-type: none"> ・上記の活動の継続 ・まちづくり委員会 HP の作成 ・不動産業・宅建業界へのアピール ・講演会・講習会への参加 ・業者との諸手続きのデジタル ・空家マッチング制度の検討

2 (2) 活動実績書（令和2年度～7年度8月）

	まちづくり推進活動			新規活動・特記事項
通年の活動	審査活動 新築・増築、用途変更等の建築行為、解体工事に関する連絡書及び確認書発行	情報収集活動 住民の苦情処理・新規事案について月1回のまちづくり委員会での意見交換	広報活動 ・自治会ニュース、広報紙「桂山」への活動報告掲載 ・HPに改正まちづくり指針に関する情報の掲載	
令和2年度 (2020年度)	21件 (新規建築19件)	・委員のまち歩きによる「まちなみ景観」の確認	・改正まちづくり指針(第8版)のルール 変更承認(12月) ・全住民、地権者への改正指針の周知(説明会、質問会、ニュース、桂山掲載)	
令和3年度(2021年度)	22件 (新規建築18件) ・事後承認 4件 ・確認書再発行2件	・まちづくり委員のまち歩き 福祉施設、学童保育所見学	・空家対策アンケートの集約結果を地権者に報告	・空家対策チームによるアンケート実施(対象)まちづくり委員、理事・班長 計120名(8月)
令和4年度 (2022年度)	29件 (新規建築18件) ・事後承認 3件	・委員のまち歩き (上郷公田線の進捗状況の確認) ・隣接する住宅間の樹木越境問題への対応 ・電柱移設問題への対応		・SK-DEL発足(12月) ・活動の基本方針決定 ・調査方法、調査判断基準作成 ・神奈川大学「住民意識調査」に協力 (2023年2月) ・SK-DELは「まちづくり委員会」の小委員会と決定(2023年3月)
令和5年度	26件 (新規建築16件)	・委員の街歩き ・大谷石擁壁の隣家への境界問	・栄区主催空家対策セミナー:SK-DEL「空家対策の取り組み」を講	・呉高専 磯部豊教授来訪 空家対策について意見交換

(2023 年 度)	・事後承認 1 件	題への対応（業者への通告） ・擁壁工法変更（CP から RC へ）	演（11 月：サカエスタ）	・第 1 回空家状況調査（5 月） ・第 2 回空家状況調査（12 月）
令和 6 年 度 （2024 年 度）	28 件 （新規建築 18 件） 事後承認 5 件	・委員のまち歩き 全メンバーによる C ランク空 家の状況確認 ・大谷石擁壁の境界問題への対 応	・改正まちづくり指針（案）のホー ムページ掲載（2025 年 1 月） ・改正まちづくり説指針明会 第 1 回（2025 年 3 月 1 日） 第 2 回（2025 年 3 月 2 日） ・質問コーナー開設 （2025 年 3 月 3、5、8 日）	・建築審査関係資料のデジタル保存 ・第 3 回空家状況調査（6 月） ・第 4 回空家状況調査（12 月） ・空家と害獣棲家との関係調査（11～12 月） ・委員会議事録のデジタル保存
令和 7 年 度（2025 年 4～8 月）	17 件（新規建築 13 件） 事後承認 3 件	・敷地内電柱移設問題への対応 ・ゴミ置き場移設問題への対応 ・屋上アンテナ問題への対応 （壁面への移動で解決） ・借家の廃棄家電の大量放置問 題 への対応 ・家屋外構部へ建設廃材積み上 げ 問題への対応		・SK-DEL 第 5 回空家状況調査（6 月） ・2 年以上継続している空家に対する 対応策の検討

2（3）地域住民へのまちづくりルールの方針に関する情報の公表及び周知の状況を示す書類

「改正まちづくり指針検討チーム」による検討

計 11 回 （2024 年 2 月 18 日～12 月 14 日）

構成：まちづくり委員会、規約検討委員会、自治会執行部(会長、副会長) 計 13 名

①公表・周知の活動

- 自治会広報紙「桂山」の“まちづくり委員会だより”に掲載
改正まちづくり指針の検討状況のお知らせ…計 6 回
(2024 年 4 月 20 日、10 月 20 日、12 月 20 日、2025 年 2 月 20 日、3 月 20 日、5 月 20 日)
- 地権者会員、未加入会員へのお知らせ 2024 年 12 月
- 自治会ニュースの発行：改正まちづくり指針(案)の全戸配布のお知らせ
- 改正まちづくり指針(案)の説明会 2 回（3 月 1、2 日）：述べ 15 名
- 質問コーナーの設置 3 回（3 月 3、5、8 日）：延べ 8 名
- 自治会 HP に改正まちづくり指針(案)を掲載し、質問・意見を募集
- 自治会定期総会（2025 年 4 月 20 日）
- 定期総会の結果報告 地権者会員を含む全会員（自治会ニュース）
- 改正まちづくり指針の配布(予定)：自治会未加入者と地権者会員を含む全住民
(HP には掲載済み)

②公表・周知活動の概要

			概 要
A	まちづくり委員会 議事録 2023 年 9 月 10 日 2025 年 2 月 1 日	<ul style="list-style-type: none"> まちづくり指針改定に向けての基本的な方針の確認 まちづくり指針改定（案）を委員会で承認 	<ul style="list-style-type: none"> 住民に分かり易くする。 宅造・住宅建築だけでなく、維持・保全の強化を図る（空家の問題も含む）（SK-DEL 活動の根拠とする） 小委員会の事務負担の簡素化 住民の心得の点検
B	指針改正検討チーム <ul style="list-style-type: none"> 2024 年 2 月 18 日 2024 年 11 月 14 日 2025 年 2 月 11 日 	<ul style="list-style-type: none"> 第 1 回 指針改正検討会開催 第 11 回検討会 改正案の取りまとめ 改正素案を横浜市地域まちづ 	<ul style="list-style-type: none"> まちづくり指針と、地区計画、横浜市条例との関係の明確化 土地・建物の維持保全に関する条文の追加 (空家対策や緑化推進の根拠規定化) 個人情報の取り扱いを追記

		くり課と協議。	(自治会の個人情報取扱規程の準用)
C	広報紙桂山 (まちづくり委員会だより)	2024 年 10 月 20 日、 11 月 10 日、2025 年 2 月 20 日、3 月 20 日、	・まちづくり指針改正案の進捗状況のお知らせ
D	自治会ニュースなど 2024 年 11 月 11 日 (No. 27) 2025 年 2 月 11 日 (N. 046) 2025 年 5 月 1 日 (No. 3)	・まちづくり指針の改正に向けて 全住民(自治会員、未加入会員、地権者会員)に配布案内 ・第 49 回定期総会議決結果報告	・見直しの重点項目 ① 建物の保全、空家・空き地の適切な管理 ② 地区計画や横浜市条例との関係を明確化 ③ 分かり易い表現や言葉に改正 ・出席者の 2 /3 以上の賛同を得た。
E	説明会 第 1 回 (2025. 3. 1) 第 2 回 (2025. 3. 2)	・ 9 名 質問・要望 ・ 6 名 質問・要望	質問会における要望、質問 ①地盤面高さ：盛土規制 40 cmへ(要望) ②高さ制限の緩和：9mを 10mとしては(意見) ③大きな変更の場合は確認書の再発行(意見) ④書記の数は 2 名であるが実体的には 4 名で持ち回りされている。(報告) ⑤ 庭に廃棄物を保管することに関して、何らかの規制をしたらどうか(要望) ⑥住宅建築に関わる手続きの流れの説明
F	質問コーナー 第 1 回 (2025. 3. 3) 第 2 回 (2025. 3. 5) 第 3 回 (2025. 3. 8)	・ 5 名 ・ 2 名 ・ 2 名	改正案の詳細説明を行った。 ・改正点のポイントを資料に添って説明
G	定期総会	・総会出席者	・第 7 号議案「湘南桂台まちづ

	(2025 年 4 月 20 日)	出席者、回答者（委任状、議決権行使を含む） 1,211 名 ・有資格会員 1,680 名 ・出席率 72.1% (1,211/1,680)	くり指針更新（案）」は多数決で承認された。 ・総会出席者 1,211 名中 有効投票 1,204 名 （無効 7 名）、 賛成 1,174 名 （賛成 840 名、委任状 334 名）、 反対 3 名、白票 20 名 従って、 賛成率 $1,174/1,204=97.5\%$ 会員の未出席者含む賛同率 $1174/1680=69.9\%$ 未加入会員と会員の未出席者含む賛同率 $1174/1739=67.5\%$
II	自治会ホームページ		・まちづく指針改正（案） （新旧比較表を含む）

まちづくり指針更新へ向けてのロードマップ（案）

2024. 11. 09

まちづくり指針改定検討チーム

2023 年度第 10 回理事会（2024 年 2 月 3 日）承認

- * 「まちづくり指針の改定に向けた基本方針」
- * 「まちづくり指針改定検討チーム」の発足

広報紙「桂山」2 月号
でお知らせ

第 48 回総会（2024 年 4 月 21 日）

第 1 号議案「2023 年度活動報告」承認
“2026 年 3 月に横浜市の認定期限を迎える「まちづくり指針」の更新に向けて、まちづくり委員と規約検討委員会の合同で「まちづくり指針改定検討チーム」を立ち上げました。”

まちづくり指針改定検討チーム
第 1 回検討会開催(2024/2/18)

第 2 回	3 月 13 日
第 3 回	4 月 26 日
第 4 回	5 月 18 日
第 5 回	6 月 8 日
第 6 回	7 月 13 日
第 7 回	8 月 10 日
第 8 回	9 月 14 日
第 9 回	10 月 12 日
第 10 回	11 月 9 日
第 11 回	12 月 14 日

改定案取りまとめ

住民に改定案提示・意見照会

住民説明会の実施
(地区ごとに複数回)

意見への回答・原案の修正

第 49 回総会（2025 年 4 月 20 日）
改定案を審議

横浜市地域まちづくり推進委員会審査

市長の認定

自治会ニュース N027
(11 月 11 日号)
今後のスケジュール、
改定の重点項目を紹介

横浜市との調整状況については、適宜、まちづくり委員会、理事会、住民にフィードバック

大きな修正指導があったときの取扱いは、まちづくり委員会、理事会で協議

横浜市との協議・調整

25 年 1 月～4 月

26 年 3 月



湘南桂台自治会ニュース No.24

湘南桂台自治会

湘南桂台まちづくり委員会

会長・委員長

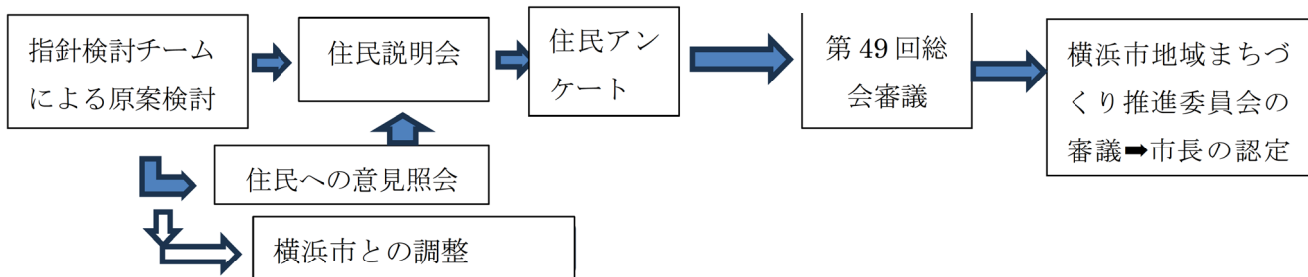
まちづくり指針の更新に向けて

湘南桂台自治会の地域では、良好な居住環境を維持・保全し、緑豊かな街並みの形成を図ることを目標に、2001年に地区計画とまちづくり指針が定められています。

「湘南桂台まちづくり指針」は、「栄湘南桂台地区地区計画」を補完する、まちづくり推進条例*の認定を受けたルールですが、現在の指針の認定期間は2025年度末までとなっています。このため、2025年4月の総会で改正案を審議して頂くために、現在、「まちづくり指針改訂チーム」（まちづくり委員と規約検討委員の合同チーム）で検討を進めています。

*横浜市地域まちづくり推進条例（平成17年2月25日制定）

【まちづくり指針見直しの進め方】



※今回の見直しでは、次の3つを重点事項と考えています。

- (1) まちづくりの時代から熟成したまちの時代への変化に対応します。
住環境の維持改善を重視して、建物や植栽の保全、空き地・空き家の適切な管理をお願いするルールを設けることを検討しています。SK-DEL（湘南桂台住環境ラボ）の活動の根拠となります。
- (2) まちづくり委員の守秘義務規定を新設します。
まちづくり委員が業務上知り得た個人情報などを他人に漏らしてはならないとの規定を検討しています。
- (3) 分かりやすいまちづくりルールを目指します。
 - ① 用途地域規制や地区計画とまちづくり指針との関係の明確化に努めます。
 - ② まちづくり指針を、少しでも馴染みやすいものとなるように、表現方法や言葉遣いを工夫します。

※湘南桂台まちづくり指針は自治会情報2024のp57～p70に、栄湘南桂台地区地区計画はp71～p73に掲載しています。推進条例や地域まちづくりルールについては、横浜市のHPをご覧ください。



湘南桂台自治会ニュース No. 4 6

湘南桂台まちづくり委員会委員長
湘南桂台自治会会長

まちづくり指針の更新に向けて（２）

過日お知らせしたように、湘南桂台まちづくり指針の更新については、まちづくり指針検討チーム（湘南桂台まちづくり委員会と自治会の規約検討委員会の合同チーム）で検討を進めるとともに、横浜市地域まちづくり課と調整を行ってまいりました。この度、ほぼ成案を得ることができましたので、近日中に、更新案をお手元にお届けいたします。

今後のスケジュールは次のように予定しております。よろしくお願いいたします。

説明会……第１回 ３月１日（土）午前１０時から１２時（自治会室）
第２回 ３月２日（日）午後４時３０分から６時（自治会室）

質問コーナーの開設（説明会においでになれなかった方に個々にご説明）

第１回 ３月３日（月）午前１０時から１２時（自治会室）
第２回 ５日（水） 同上（自治会室）
第３回 ８日（土） 同上（自治会室）

@ホームページにまちづくりコーナーを開設

更新案を掲載するとともに、ご質問を受け付ける専用コーナーを設けます。

*ご質問等は３月１５日（土）までにお願いいたします。ご質問等には出来るだけ早くご回答いたします。なお多くの方に共通するご質問については、お名前など個人情報は表示せずに、ホームページで共有させていただきます

*まちづくり指針更新案につきましては、皆さまからのご意見や横浜市のご指導を踏まえて、必要な修正を行った上で、自治会員の皆様（2024年度の会費を納入された方）には、**第49回湘南桂台自治会総会の議案**として、再度、総会の10日前までにお手元にお届けいたします。総会にご出席頂くか、議決権行使書の提出により賛否をお示しくださるようお願いいた

*湘南桂台まちづくり指針は、地区計画などの都市計画と同様に、自治会会員であるか否かを問わず適用される土地利用のルールです。今回の更新案は、皆さまの土地利用に新たな義務制約をお願いするものではありませんが、是非、更新案をご覧いただき、湘南桂台地区のまちづくりについてお考えいただければ幸いです。

2025 年 2 月

地権者会員の皆様へ

まちづくり指針の更新について

湘南桂台自治会会長
 湘南桂台まちづくり委員会委員長
 [黒塗り]

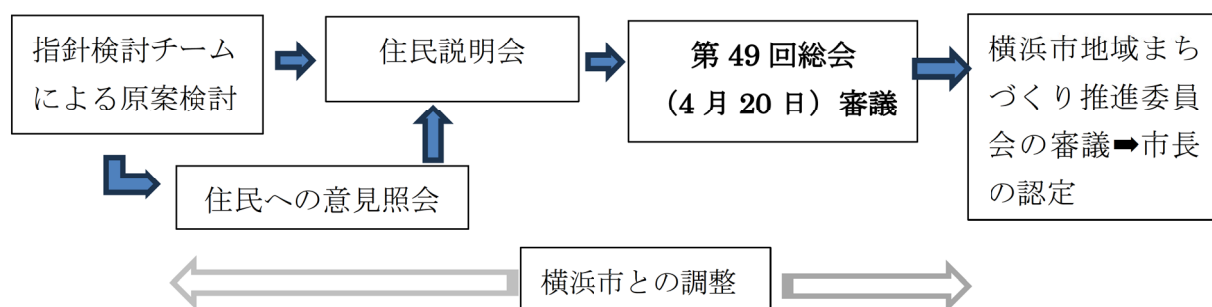
湘南桂台自治会の地域では、良好な居住環境を維持・保全し、緑豊かな街並みの形成を図ることを目標に、2001 年に地区計画とまちづくり指針が定められています。

「湘南桂台まちづくり指針」は、「栄湘南桂台地区地区計画」を補完する、まちづくり推進条例*の認定を受けたルールですが、現在の指針の認定期間は 2025 年度末までとなっています。このため、2025 年 4 月の総会で改定案を審議して頂くために、昨年「まちづくり指針改定検討チーム」（まちづくり委員と規約検討委員の合同チーム）で検討を進め、また、横浜市と協議調整を行ってまいりました。

この度、ほぼ成案を得ることができましたので、お手元にお届けいたします。ご覧の上、説明会、質問コーナーにお出でいただくか、HP にアクセス頂くか郵送でご意見・ご質問をお寄せください。

*横浜市地域まちづくり推進条例（平成 17 年 2 月 25 日制定）

【まちづくり指針見直しの進め方】



※今回の見直しでは、次の 3 つを重点事項と考えています。

- (1) まちづくりの時代から熟成したまちの時代への変化に対応します。
 住環境の維持改善を重視して、建物や植栽の保全、空き地・空き家の適切な管理をお願いするルールを設けたいと思います。SK-DEL（湘南桂台住環境ラボ）の活動の根拠となります（指針第 7 条を新設）。
- (2) 都市計画（用途地域規制や地区計画）と横浜市の条例によるまちづくり指針との関係が分かりやすくなるように表現を改めます（第 2 条第 2 項全文改正）。
- (3) まちづくり指針が、少しでも馴染みやすいものとなるように、表現方法や言葉遣いを工夫しました（別紙ルールをほとんどの皆さんに関係する AB ゾーンと他のゾーンを分けて記載し、記載内容も具体的表現に改めました。。

※湘南桂台まちづくり指針は、ホームページ又は自治会情報 2024 の p57～p70 に、栄湘南桂台地区地区計画は p71～p73 に掲載しています。

湘南桂台自治会地区の住民の皆さまへ

2024 年 11 月 25 日

 湘南桂台まちづくり委員会委員長
 湘南桂台自治会会長

まちづくり指針の更新に向けて

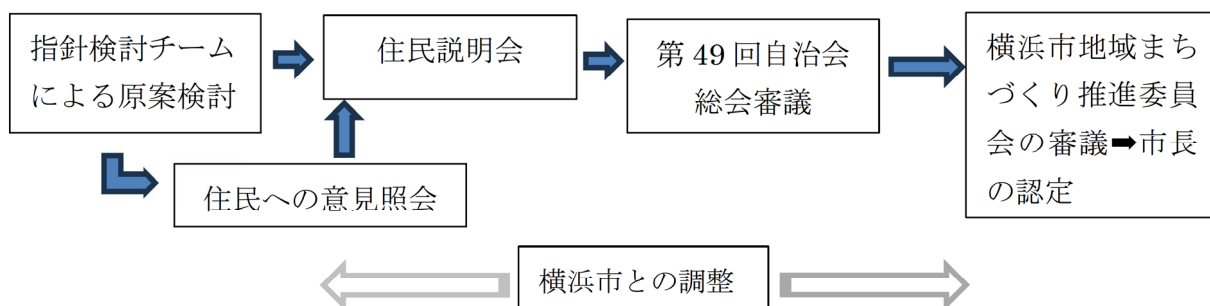
湘南桂台自治会の地域では、良好な居住環境を維持・保全し、緑豊かな街並みの形成を図ることを目標に、2001 年に地区計画とまちづくり指針が定められています。

「湘南桂台まちづくり指針」は地域内のすべての皆さんに適用され、「栄湘南桂台地区地区計画」を補完する、まちづくり推進条例*の認定を受けたルールです。

現在の指針の認定期間は 2025 年度末までとなっています。このため、2025 年 4 月の自治会総会で改定案を審議して頂くために、現在、「まちづくり指針改定検討チーム」（まちづくり委員と規約検討委員の合同チーム）で検討を進めています。

*湘南桂台自治会は横浜市地域まちづくり推進条例（平成 17 年 2 月 25 日制定）第 9 条の認定を受けた「地域まちづくり組織」、湘南桂台まちづくり指針は同条例第 12 条の認定を受けた「地域まちづくりルール」です。

【まちづくり指針見直しの進め方】



※今回の見直しでは、次の 3 つを重点事項と考えています。

- (1) まちづくりの時代から熟成したまちの時代への変化に対応します。
住環境の維持改善を重視して、建物や植栽の保全、空き地・空き家の適切な管理をお願いするルールを設けることを検討しています。SK-DEL（湘南桂台住環境ラボ）の活動の根拠となります。
- (2) 都市計画（用途地域規制や地区計画）と横浜市の条例によるまちづくり指針との関係が分かりやすくなるように表現を改めます。
- (3) まちづくり指針が、少しでも馴染みやすいものとなるように、表現方法や言葉遣いを工夫します。

※湘南桂台まちづくり指針、栄湘南桂台地区地区計画の内容は横浜市 IIP をご覧ください

[https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/machizukuri-](https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/machizukuri-kankyo/toshiseibi/suishin/minnade/enact/rule/Cert-rule/R09005.html)

[kankyo/toshiseibi/suishin/minnade/enact/rule/Cert-rule/R09005.html](https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/machizukuri-kankyo/toshiseibi/suishin/minnade/enact/rule/Cert-rule/R09005.html)

[https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/machizukuri-kankyo/toshiseibi/plan-](https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/machizukuri-kankyo/toshiseibi/plan-rule/chikukeikaku/kubetsu/sakae/c-044.html)
[rule/chikukeikaku/kubetsu/sakae/c-044.html](https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/machizukuri-kankyo/toshiseibi/plan-rule/chikukeikaku/kubetsu/sakae/c-044.html)

※連絡先： (総務担当副会長)

湘南桂台まちづくり指針(更新案) 2025 年 2 月

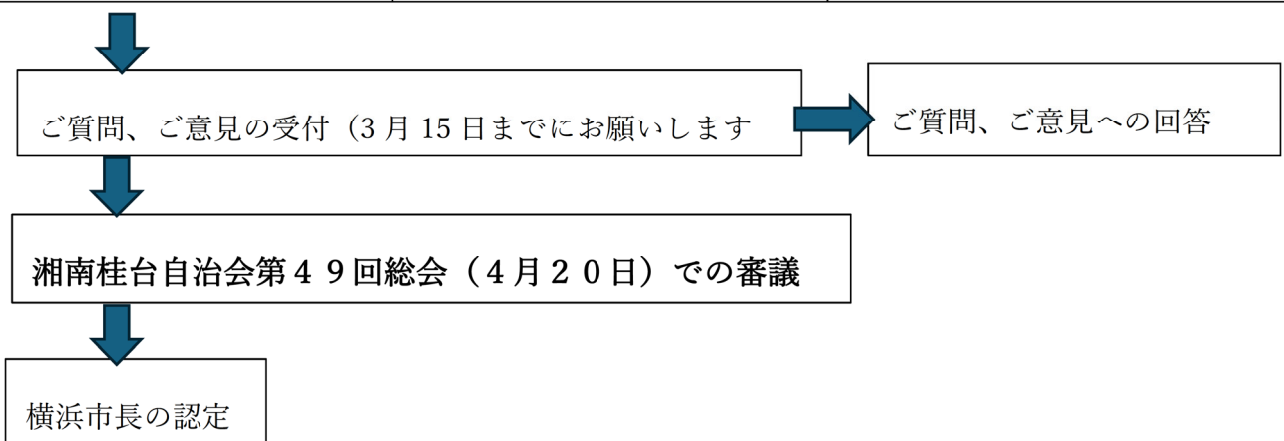
湘南桂台自治会
湘南桂台まちづくり委員会

湘南桂台まちづくり指針の更新案をお届けいたします。ご検討よろしくお願いいたします。

まちづくり指針本文		P1～P9
第 5 条別紙	A・B ゾーンの用途制限	P10～P11
	A・B ゾーンのその他のルール	P12～P15
	E・F・G・K ゾーンの用途制限	P16～P20
	E・F・G・K ゾーンのその他のルール	P21～P24

【今後の予定】

説明会(会場:自治会室)	3 月 1 日(土)10 時～12 時	3 月 2 日(日)16 時 30 分～18 時
質問コーナー	3 月 3 日(月)10 時～12 時	3 月 5 日(水)10 時～12 時
(会場:自治会室)	3 月 8 日(土)10 時～12 時	



※今回の見直しでの改正点

- (1) まちづくりの時代から熟成したまちの時代への変化に対応します。
住環境の維持改善を重視して、建物や植栽の保全、空き地・空き家の適切な管理をお願いするルールを設けたいと思います。SK-DEL(湘南桂台住環境ラボ)の活動の根拠となります(指針第 7 条を新設)。
 - (2) 都市計画(用途地域規制や地区計画)と横浜市の条例によるまちづくり指針との関係が分かりやすくなるように、表現を改めます(第 2 条第 2 項全文改正)。
 - (3) まちづくり指針が、少しでも馴染みやすいものとなるように、表現方法や言葉遣いを工夫しました(別紙ルールをほとんどの皆さんに関係する AB ゾーンと他のゾーンを分けて記載し、記載内容も具体的表現に改めました)。
- ※その他、まちづくり委員会について、委員の選任手続き、委員の守秘義務、委員会の事務局等の規定を整備しました。

第 7 号議案

湘南桂台まちづくり指針更新(案)

現行の湘南桂台まちづくり指針の更新について、以下、提案します。

更新(案)全文は、既に説明会等の実施に先立って 2 月中旬に全会員に配布し、また、湘南桂台自治会ホームページ(以下「HP」という。)に掲載しています。

このためここでは、(1)今回の更新(案)の提案趣旨及びこれを踏まえた更新箇所、並びに、(2)説明会、質問会におけるご指摘により原案を修正した箇所、(3)総会までの経緯についてご説明します。

(1) 今回の更新の趣旨及び更新内容

湘南桂台自治会の地域では、良好な居住環境を維持・保全し、緑豊かな街並みの形成を図ことを目標に、2001 年(平成 13 年)に地区計画と湘南桂台まちづくり指針(以下「まちづくり指針」といいます。)が定められています。

「湘南桂台まちづくり指針」は、「栄湘南桂台地区地区計画」を補完する、横浜市まちづくり推進条例の認定を受けたルールですが、現在の指針の認定期間は 2025 年度末までとなっています。このため、「まちづくり指針改定検討チーム」(まちづくり委員と規約検討委員の合同チーム)で検討を行って更新案を取りまとめ、皆さんにお諮りするものです。

※今回の見直しでは、次の 3 つを重点事項と考えました。

今回の見直しでの重点事項	見直しに当たっての考え方
<p>① まちづくりの時代から熟成したまちの時への変化に対応します。</p> <p>住環境の維持改善を重視して、建物や植 栽の保全、空き地・空き家の適切な管理をお願いするルールを設けます。SK-DEL(湘南桂台住環境ラボ)の活動の根拠となります。</p> <p>このため、新たに第 7 条として次の規定をおきました。</p> <p style="text-align: center;">*****</p> <p><u>(住環境の維持・改善の責務)</u></p> <p><u>第7条 住民等は、良好な住環境を維持・改善するために、建物の保全に努め、敷地内に生け垣や樹木を配置し、緑化に努めてください。</u></p> <p><u>2 安全・安心な街を維持増進するために、空き地・空き家の所有者又は管理者は、敷地内の草木やゴミ、郵便物等を適切に管理し、衛生上や</u></p>	<p>改定前のまちづくり指針では、建物・構築物を新設する際のルールが詳細に定められていましたが、街が成熟しつつある段階での建物や宅地の維持・管理の責務が明確ではありませんでした。</p> <p>また、社会問題化しつつある「空き家問題」について、委員会が対応する際の根拠規定が必要と判断しました。</p> <p>運用上の管理基準は、現在 SK-DEL が空き家管理で用いているチェックリストを基に、まちづくり委員会で検討していきたいと思います。</p> <p>なお空き家の管理者とは不動産の管理を委任された不動産管理業者、親戚・隣人等をいいます。</p>

<p><u>防犯上の問題が生じないように努めてください。</u></p> <p><u>3 前2項の運用上の基準は、別途定めます。</u></p>	
<p>① 都市計画(用途地域規制や地区計画)と横浜市の条例によるまちづくり指針との関係が分かりやすくなるように、第3条第2項の全文を改正しました。</p> <p style="text-align: center;">*****</p> <p>(まちづくり指針の目的)</p> <p><u>第2条 この指針は、「まちづくり憲章」に基づき、湘南桂台地区のまちづくりを推進することを目的とします。</u></p> <p><u>2 この指針は、横浜市地域まちづくり推進条例(平成17年横浜市条例第4号)第12条第1項に基づき、地域まちづくりルールとして認定されており、栄湘南桂台地区地区計画(以下「地区計画」という。)を補完し、建築物、宅地の構造、緑化および管理に関する事項を定めて、この地域の居住環境を高度に維持することを目的にします。</u></p>	<p>規定の趣旨に変更はありません。</p> <p>横浜市まちづくり推進条例第1条は「この条例は、<u>市民等及び横浜市が協働して行う地域まちづくりに関し、市民等及び市の責務を明らかにするとともに…</u>」と定めています。</p> <p>1) 地区計画は「都市計画法」に基づいて定められる地区単位の都市計画です(都市計画法第12条の5)。地区計画では、建築物に関する事項、土地の利用に関する事項などに制限が定められています。</p> <p>2) まちづくり指針は、条例に基づく地域まちづくりルールで、地区計画では定めきれない「まちのルール」を住民が主体的に定め、地区計画を補完しています。「まちづくり指針」と「横浜市地域まちづくり推進条例」の関係を明らかにしました。</p>
<p>② まちづくり指針が、少しでも馴染みやすいものとなるように、随所で表現方法や言葉遣いを工夫しました。</p>	<p>○ゾーンごとのルールを定める指針第5条の別紙をA・Bゾーン(戸建て住宅のほとんどの区域)といわゆるセンターゾーンとに分けて記載しました。</p> <p>○記載に当たっては、適宜ルールの内容や根拠を記載しました。</p>

*このほか、

- ① 指針の区域内で住宅建築などを行うときの手続き関係を明確にしました(第6条)
- ② まちづくり委員会の組織、委員会の運営、委員の選任方法等の規定を整備し、また、まちづくり委員に対する守秘義務の規定を設けました(第8条から第12条)。

(2) 説明会、質問会時のご指摘により、原案を修正した箇所

今回の更新案に対しては説明会を2回、質問コーナーを3回設けるとともに、自治会ホームページに特設ページを設けて、メールでの質問回答を可能としました。これらの中でのご指摘を踏まえ、3か所を修正追加しました。

修正箇所	提示案	修正案
A、Bゾーンの用	公衆浴場、神社、寺院、 <u>境界</u> 、集会所	公衆浴場、神社、寺院、 <u>教会</u> 、集会所

途制限 6(更新案 p10)	(葬儀場を含む)	(葬儀場を含む)
A、B ゾーンのその他のルール 19 (P14)	<p>④日照、通風の確保や家並の景観維持のため、隣地境界敷地、擁壁、庭、軒下に資材、廃材等を放置しないこと</p> <p>➡趣旨は変わりませんが、既に桂台においてこのような問題が複数生じています。このため、指針においてもより強い表現をとるべきと考えます</p>	<p>④<u>良好な住宅地の環境を守るため、敷地は住宅地にふさわしい利用・管理を基本とすること。このため日常生活で利用しない資材等の物品や、廃棄物の集積・堆積は行わないこと。</u></p>
A、B ゾーンのその他のルール 19 (P14)	<p>⑤を加えます。</p> <p>次のようなケースの再発を防ぐ必要があると判断しました。</p> <p>約 10 年前、隣家の雨水、下水、さらに汚水が擁壁の水抜き穴より敷地内に流出してきた。自治会、行政、隣家とで原因と対策を検討した。最終的に隣家が桝の修復を行うことで改善したが、解決までに約 5 年要した。この間、当該家屋は、排出管を設置するなどして対応した。</p>	<p>⑤<u>敷地内や隣地への漏水が起こらないように、敷地内の上下水管や排水桝などの管理を適切に行うこと。</u></p>

(3)総会までの経緯

① 更新案の周知(2月中旬)

- *自治会員全員(二世帯会員33名を含む) 1,562 名に戸別配布
- *地権者会員 127 名に郵送(2024 年度会費未納者含めた全員)
- *未登録会員 57名 (全戸に戸別配布)

② 説明会及び質問会

	第 1 回説明会	第 2 回説明会	第 1 回質問会	第 2 回質問会	第 3 回質問会
日時	3 月 1 日(土) 10:00 ~12 : 00	3 月 2 日(日) 16:30~18:30	3 月 3 日(月) 10:00~12:00	3 月 5 日(水) 10:00~12:00	3 月 8 日(土) 10:00~12:00
場所	自治会事務所	自治会事務所	自治会事務所	自治会事務所	自治会事務所

(3) 湘南桂台自治会 HP にまちづくり指針コーナーを開設



[ホーム | 湘南桂台自治会](#)

(4) 地域住民等の多数の支持を得ていることを示す書類

資料4-1

第49回 湘南桂台自治会定期総会議事録(抄)

日 時 : 2025年4月20日(日)9時30分~11時40分

場 所 : 桂台中学校 体育館

司 会 : K 総務部副部長 資格審査 : KI 広報部部长

議 長 : ■■■■■ 副会長

書 記 : U 広報部部长、M 広報部副部長代理

総会次第:

1. 開会の言葉

司会のK副部長が9時30分に開会を宣言した。

2. 資格審査

KI理事より下記の通り、湘南桂台自治会規約第10条第1項に定める条件(会員の過半数の出席)を満たすので、定期総会が成立した旨の報告が行われた。

※4月20日現在の有資格会員数

正会員1538人 2世帯会員30人 地権者会員109人 特別会員3人

合計1670人

※総会出席者133人(9時30分時点) 議決権行使書提出者680人 委任状提出者334人

合計1147人

第7号議案の提案(会長:平野義尚)

会長は、7号議案について、総会資料に沿って説明した。

まちづくり指針とは、条例に匹敵するほどの重要な指針であるが、皆様にあまり理解されていない。このことも含めて、今回の改定について説明したい。

まちづくり指針は2026年3月に有効期限が切れる。自動更新はなく、更新をするのであれば、総会の手続きが必要である。変更するのであれば、今年この総会で決めておかないと更新ができない。

改定にあたってのポイントは2つある。

1つ目は、これまでのまちづくり指針では、まちを作っていく、作り上げていくということに重点をおいた指針になっていた。これからは維持管理していく段階に移ってきた。その時代にふさわしい指針を整備したいということで、開発途上から成熟したまちへの改定を考えた。

2つ目は、指針は、横浜市のまちづくり推進条例に基づいているが、これに加えてこの地域には栄湘南桂台地区地区計画が定められている。この2つを根拠にしながら、成り立っているまちづくり指針である。我々自治会が勝手に作り上げているものではない。

この指針は、自治会に入っていないお宅についても効力が及ぶ。自治会は組織として認定を受けている。そういう背景を作っている非常に大切な指針であることを理解いただく

ためにも、指針には根拠となる法令などがわかりにくい部分もあったので、きちんと文章化するという事を行った。

最後に、今回の改定にあたっては、2月に、地権者会員、未登録会員を含む全戸に変更案の全文と説明を配布している。

3月1日2日には説明会、その後に3回の質問会を開催した。その中で、もっともな意見があったので、既に配布している改定案に加えて、2項目を追加した。それが、指針改定の追加項目である。

1つは、敷地の管理についてである。

敷地や擁壁にいろいろなものを積み上げている方々に対してきちんと話ができるように改定した。

もう1つは、雨水桝についてである。造成・建築後50年が経過しているので、老朽化した雨水桝や下水桝を自分の責任で管理をしていただきたい、という項目を追加している。

この2項目については、説明会における重要な指摘であったので議案に追加した。この2点の追加項目を含めてご審議いただきたい。

【質疑応答】

Q(桂台南2 S氏)

10ページのまちづくり委員会のトラブル対応が3つ記述がある。自分の敷地だからといって建築資材や放置車両を置いたりしている。ここは事業用地ではなく、住宅用地なので、方針の中でどのように表現しているのか？

A(会長)

質問の趣旨は、まちづくり委員会としてきちんと対峙しろという励ましのお話だと思う。

今回のまちづくり指針の改定の中で、そういうことは強調している。敷地の中に物を放置しないよう努めましょう、と書いている。但し、理解してほしいのはこの指針には強制力がない。住民の協力を促さない限りは実現できない。罰則規定がない。罰則を科す権利がない。ぜひ皆様の理解を得て、皆さんの協力でまちづくりをしていくことをお願いする。

もちろん、まちづくり委員会は個々の問題に関して、きちんと把握して議論を行っている。問題のある所有者については、改善文書を出している。問題のある業者については、自治会室に来てもらって改善要求を出している。今後とも必要と判断すれば文書で申し入れを行うなどの対応をしていく。

Q(桂台南2-S氏)

直接話をしているのか？

A(議長)

何度も話している。しかし改善されない場合がある。

【第7号議案の裁決】

第7号議案は

会場は賛成多数(反対なし)

議決権行使による投票結果は、賛成657票 反対3票

第7号議案は可決・承認された。



湘南桂台自治会ニュース No. 3

第 49 回定期総会 議決結果

湘南桂台自治会長

第 49 回定期総会の採決結果につきまして、下記の通り報告します。

◆開催日時：2024 年 4 月 20 日（日）午前 9 時 30 分～11 時 45 分

◆場 所：桂台中学校体育館

1 有資格会員数

正会員	1,538 人	合計 1,680 人
二世帯会員	30 人	
地権者会員	109 人	
特別会員	3 人	

2 総会出席者数

会場出席者	190 人	合計 1,204 人
議決権行使書提出者	680 人	
委任状提出者	334 人	

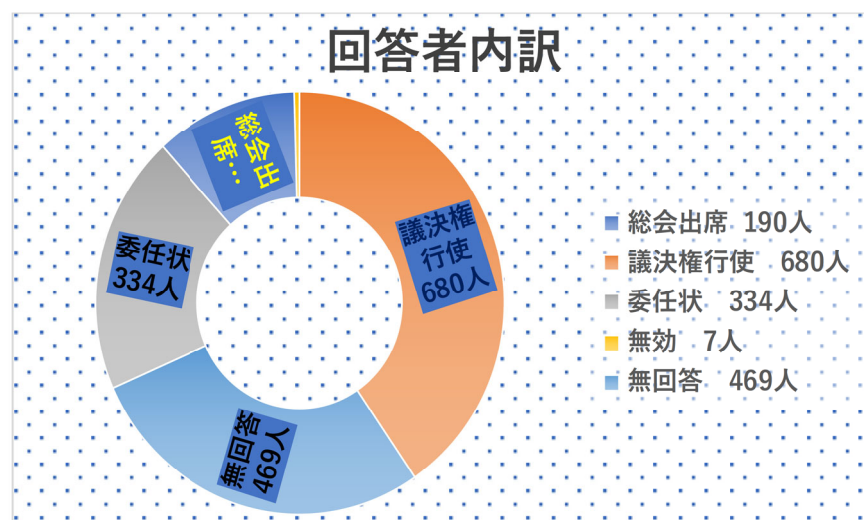
3 議決権行使書・開票結果

	賛 成	反 対	白 票	無 効	合 計
第 1 号議案（2024 年度活動報告）	659	1	20	7	687
第 2 号議案（2024 年度会計報告等）	660	0	20	7	687
第 3 号議案（自治会規約改正）	658	2	20	7	687
第 4 号議案（2025 年度役員）	657	2	21	7	687
第 5 号議案（2025 年度活動方針）	656	2	22	7	687
第 6 号議案（2025 年度予算）	659	1	20	7	687
第 7 号議案（まちづくり指針更新）	657	3	20	7	687
第 8 号議案（まちづくり委員会員）	658	3	19	7	687

4 議案採決結果・・・全議案賛成多数（3 号議案は 2/3 以上）で可決承認されました。

まちづくり指針改正への地域の賛同

(1)第48回定期総会の採決結果



2025年4月20日 定期総会有資格者

正会員 1,538人 2世帯会員 30人

地権者会員 109人 特別会員 3人

会員総計1,680人 回答・出席者数 1,211人(72.1%)

(2)未加入者の反応

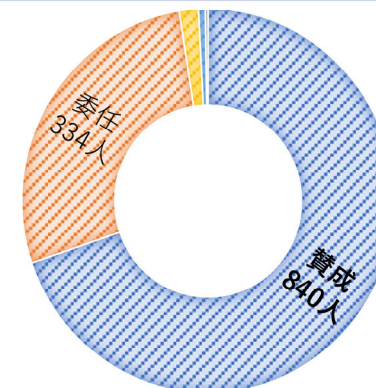
※指針区域内の自治会未加入会員は59人:3.4% …59/(1,680+59)

※今回の改正にあたっては未加入会員にも改正案を配布し、説明会の案内を行った。

※自治会HPは会員以外にも閲覧可能となっている。

賛成率

賛成	840人	委任	334人	反対	3人
白票	20人	無効	7人		



有効投票に占める賛同の比率

有効票数 1204票(無効7を除く)

賛成率(委任を含む) **97.5%**

未加入会員を含む全住民の賛同率

$$(840 + 334) / (1,680 + 59) = 67.5\%$$

3. 湘南桂台自治会の紹介

(1)自治会の歴史 設立:1977年7月

(2)現在の会員数	正会員	1538
	2世帯会員	30
	地権者会員	109
	特別会員	3
	計	1680人

(2025年4月1日現在)

- ・2世帯…………… 正会員と同居している別の世帯の居住者
- ・地権者会員… 区域内に宅地所有している非居住者
- ・特別会員…… 区域の企業・団体

開発・創生の時代 → 成熟した時代への変化

進む世代交代(会員構成の変化)

年(3月末)	正会員	2世帯会員	地権者会員	特別会員	合 計
2021年	1,522	41	41	4	1,608
2022	1,548	39	64	4	1,655
2023	1,540	39	69	4	1,652
2024	1,534	34	101	3	1,672
2025	1,538	30	109	3	1,680

区域別の高齢化率

	人口	高齢者数	高齢化率	区域全体 高齢化率
桂台北	1,006	478	47.5	
桂台中	601	273	45.4	
桂台東	1,732	669	38.6	46.3
桂台南 1 丁目	839	440	52.4	
桂台南 2 丁目	1,437	742	51.6	
栄 区	121,146	37,299	30.8	

※2023 年 9 月 30 日現在・横浜市政策局統計情報課