

「荏田北二丁目まちづくり協定」の地域まちづくりルールの変更について

1 荏田北二丁目まちづくり協定の概要

(1) 荏田北二丁目地区の現況

荏田北二丁目地区は、青葉区の南東部に位置し、開発から 50 年近くが建っている地区です。平成 17 年に都市計画決定された地区計画と平成 19 年に変更認定されたまちづくり協定により、街並みを守ってきました。まちづくり協定が変更認定されてから 16 年以上が経ち、住民の入れ替わりも進んでいるため、改めて現在の住民で現行の協定を見直し、持続可能な協定になるよう、検討を令和 3 年から行ってきました。

(2) これまでの経緯

昭和 53 年	小黒地区建築協定認可
平成 10 年	小黒地区建築協定終了 荏田北二丁目自治会による、まちづくりルールの検討開始
平成 14 年	荏田北二丁目まちづくり協定制定 自治会内に住環境委員会を設置
平成 17 年	青葉荏田北二丁目地区地区計画都市計画決定
平成 18 年	荏田北二丁目まちづくり協定が地域まちづくりルールに認定
平成 19 年	(平成 18 年改定) 荏田北二丁目まちづくり協定がルール変更認定
平成 24 年～	NPO 法人横浜市まちづくりセンターに事前審査を委託
令和 3 年	住環境委員会で改定に向けた検討開始
令和 4 年	グループヒアリング・アンケートにより自治会員の意見把握 項目ごとの見直し開始、順次周知
令和 5 年	改定案(案)策定
令和 6 年	改定案(案)周知、アンケート 改定案確定
令和 7 年	改定案意向調査 地権者に意向調査結果報告

(3) 協定の主な内容

A 地区・B 地区の建築物の制限(用途/容積率・建ぺい率/敷地面積/壁面の位置/高さ/地盤の高さ/形態・材質/色彩/広告物/門・柵/植栽/擁壁/開口部/常夜灯/設備機器/倉庫/車庫/屋外階段/地階/維持管理)、レンガ通りの追加基準、A 地区の色彩基準

(4) 運営組織

荏田北二丁目自治会住環境委員会

2 荏田北二丁目まちづくり協定の認定変更について

(1) 申請理由

荏田北二丁目まちづくり協定は荏田北二丁目の住環境の維持向上に貢献してきましたが、制定から20年以上経ち、協定を地域内外に周知すること及び協定を時代に合ったものに改定することの必要性が増していました。そのため、運営を行っている住環境委員会を中心に、各項目を検討し、住民・地権者の意見を確認しながら、案を確定する活動を行ってきました。この度、まとめてきた改定案に対し、地権者の多くの賛同を得られたため、変更の申請を行います。

(2) 主な変更点

- ・序章として、荏田北二丁目の街並みについての理念を記載。
- ・目的を、用語解説等を削除し、短縮。
- ・ガイドライン（建築物の制限）の構成の変更及び文言の整理
- ・開発当時の様式の明示を削除
- ・既存の擁壁の保全、垂直擁壁の禁止を追加
- ・屋上のテレビアンテナの設置禁止を追加
- ・外壁の色の明度の幅を広げ、屋根勾配の下限を低く変更
- ・太陽光発電システムの設置を追加

3 ルール認定の変更における認定基準等への整合について

(1) 地域の多数の支持を得ていること（条例12条第1項（1））

令和7年5月～7月の最終意向調査において、対象414のうち回収326（回収率78.7%）、そのうち、308（94.5%）の賛成が得られており、多数の支持を得ています。

(2) 建築等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（3））

今回の変更内容は、平成19年に認可された街づくり協定から強化される内容は、垂直擁壁の禁止と屋上アンテナの禁止のみです。多数の賛同を得ており、周辺の住環境との調和を鑑み合理的に必要な限度の制限と考えられます。

(3) 地域まちづくり組織において、その遵守を諮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（4））

「荏田北二丁目まちづくり協定」は、策定以来、荏田北二丁目自治会内に設置された住環境委員会において、協議・審査を行っています。引き続き荏田北二丁目自治会住環境委員会により運用を行います。今回の変更内容についても、自主的に運用や協議・審査を行うことができる内容となっています。

以上により、荏田北二丁目まちづくり協定について、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

令和8年1月15日

(申出先)

横浜市長

地域まちづくり組織の名称
 荏田北二丁目自治会住環境委員会
 代表者住所
 申出者 [REDACTED]
 代表者氏名
 松田 尚人
 代表者電話番号 [REDACTED]

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)
「(平成18年改定) 荏田北二丁目まちづくり協定」(別紙「新旧対照表」のとおり)	「令和8年改定(第3版) 荏田北二丁目まちづくり協定」(別紙「新旧対照表」のとおり) 【主な変更点】 ・序章の追加 ・特定企業の建物様式記載の削除 ・事前協議の提出資料および提出方法等の見直し ・外壁の色彩ガイドラインのマンセル値および屋根勾配の一部見直し ・項目の追加(太陽光発電システムの設置) ・誤記載の修正、文言の整理・統一 など

- (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。
- 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。
- (1) 地域まちづくりルールに係る運用計画書
 - (2) 活動実績書
 - (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
 - (4) 地域住民等の多数の支持を得ていることを示す書類
 - (5) その他市長が必要と認める書類
- 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。
- 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。

<別紙 新旧対照表>



<p>改定前 (平成18年改定) 荇田北二丁目まちづくり協定</p>	<p>改定後 令和8年改定(第3版) 荇田北二丁目まちづくり協定</p>
<p>注) 追加</p>	<p>序章 荇田北二丁目のまちなみ</p> <p><u>わたしたち荇田北二丁目自治会は、田園都市構想にもとづいて計画的に建設されたまちなみと快適さや住み心地の良さを継承し、美しく調和のとれた住環境の維持向上をはかるため、まちづくりのルール(まちづくり協定)を定めています。</u></p> <p>荇田北二丁目には大切にしているまちのシンボルが3つあります</p> <p><u>1つ目のシンボルは南北に走る2本のレンガ通りです。</u></p> <p><u>レンガ通りという名前の通り、通りから見える面は同じレンガ、タイルで統一されています。青い空と白い壁を補完する赤色の要素にはインパクトがあります。また、レンガ通り沿いの住戸には1本ずつシンボルツリーであるハナミズキが植えられています。一定の間隔で並ぶハナミズキはレンガ通りにリズム感を与え、春に花を咲かせる様は壮観です。レンガ通りのまちなみは、荇田北二丁目のすべての家屋に適用される共通ガイドラインに加え、レンガ通りガイドラインを別途制定することで維持されています。</u></p> <p><u>2つ目は外壁が白色で統一されていることによるまちの統一感です。</u></p> <p><u>外壁を白色単色にすることで、まち全体が明るくなり、清潔感をもたらします。色彩ガイドラインで推薦色、準推薦色を定め、建築業界で色の指標としてスタンダードであるマンセル値で定義しています。</u></p> <p><u>3つ目は緑豊かなことです。</u></p> <p><u>荇田北二丁目の南北に位置する小黒公園・長谷第一公園が住民の憩いの場になっています。小黒公園は春には桜も咲き、四季を身近に感じることができる憩いの場になっています。荇田北二丁目の緑は公園だけではなく。</u></p> <p><u>まちづくり協定で、すべての家に生垣等植栽帯を1/2以上の長さに渡り設けることを定めることで、通りに連続性のある植栽帯を作っています。</u></p> <p><u>このように、まちづくり協定は、個々の家屋の仕様を一定の振れ幅に抑えることでまち全体に調和と統一感をもたせ、美しく個性のあるまちなみを維持向上させることに役立っています。荇田北二丁目地区のように、まちなみが公共財として地域に価値をもたらしていること</u></p>

<p>改定前 (平成18年改定) 荇田北二丁目まちづくり協定</p>	<p>改定後 令和8年改定 (第3版) 荇田北二丁目まちづくり協定</p>
<p>注) 追加</p>	<p><u>に気づき、私有財産である家屋の仕様を制限する可能性のあるまちづくり協定を住民自ら定めることは、日本では珍しい取り組みです。</u></p> <p><u>荇田北二丁目は荇田北二丁目まちづくり協定を大切な財産と考えています。</u></p> <p><u>現在、荇田北二丁目のまちなみは、法令に基づく2つの制度、①地区計画、②地域まちづくりルールにより守られています。</u></p> <p><u>① 地区計画とは、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あり、市全体で決められている都市計画に加えて、地区独自の方針や目標、公共的施設、建築物に関する制限などを定めることで、地区の特徴や目的に合ったまちづくりを行うものです。荇田北二丁目では、「青葉荇田北二丁目地区」地区計画が2005年(平成17年)3月15日に制定されました。</u></p> <p><u>② 地域まちづくりルールは、横浜市地域まちづくり推進条例に基づき、自治体がまちづくりを進めるために住民参加による手続きやルールを定めるものです。荇田北二丁目自治会が2002年に独自に定めた「荇田北二丁目まちづくり協定」は、2006年に地域まちづくりルール第1号として横浜市長より認定され、横浜市地域まちづくり推進条例に根拠をもつルールとなりました。</u></p> <p><u>社会全体が持続可能な社会を目指す中で、荇田北二丁目自治会は、まちなみと良好な住環境を維持しながら、近年の住環境に対する考え方の変化や建築素材の技術革新等に対応するために、2026年に荇田北二丁目まちづくり協定を第3版に改定しました。</u></p> <div data-bbox="1361 976 1845 1302" data-label="Image"> </div> <p><u>荇田北二丁目 レンガ通り</u></p>

<p>改定前 (平成18年改定) 荏田北二丁目まちづくり協定</p>	<p>改定後 令和8年改定 (第3版) 荏田北二丁目まちづくり協定</p>
<p>第1章 総則</p> <p>第1条 目的</p> <p>荏田北二丁目まちづくり協定は、田園都市構想¹にもとづいて計画的に建設されたまちなみとアメニティ²を継承し、美しく調和のとれた住環境の維持向上をはかることを目的とする。</p> <p><u>1998年(平成10年)9月4日まで20年間にわたり存続した小黒地区建築協定および2005年(平成17年)3月15日に制定された青葉荏田北二丁目地区地区計画に同じく、このまちに居住する自治会員とその家族ならびにこのまちの土地家屋のオーナーに、<u>落ち着いてゆとりのある安全で住み心地のよいコミュニティを提供し、住宅地の品質と資産価値を高め、統一感と個性のあるまちを次代に伝えることのできるものとする。</u></u></p> <div data-bbox="378 663 866 991" data-label="Image"> </div> <p style="text-align: center;">荏田北二丁目</p> <p>(用語解説)</p> <p>1. 田園都市構想 (Garden City, Cite'-Jardin)</p> <p><u>ひろびろとした空間と太陽と緑にあふれるまちづくりをめざす建築・都市計画構想。</u></p> <p><u>1898年(明治31年)イギリス人ハワードにより提唱され、ヨーロッパ、アメリカへと展開されてきた。代表例としてロンドン郊外のレッチワース、ハムステッド、ニューヨーク郊外のラドバーン等がある。田園都市構想にもとづく住宅地の多くはまちづくりのルールを持ち、一世紀近くを経た現在も、まちなみと住環境が保たれている。</u></p> <p><u>わが国では、1918年(大正7年) 渋沢栄一翁の提唱により田園都市株式会社が発足し、田園調布、洗足の住宅地開発をおこなった。開発のために敷設された鉄道部門が目黒蒲田電鉄として分離独立し、後に東京急行電鉄となる。</u></p>	<p>第1章 総則</p> <p>第1条 目的</p> <p>荏田北二丁目まちづくり協定は、田園都市構想にもとづいて計画的に建設されたまちなみと<u>快適さや住み心地の良さ</u>を継承し、美しく調和のとれた住環境の維持向上をはかることを目的とする。</p>

<p>改定前 (平成18年改定) 荏田北二丁目まちづくり協定</p>	<p>改定後 令和8年改定 (第3版) 荏田北二丁目まちづくり協定</p>
<p><u>田園都市線沿線は、1953年（昭和28年）策定の東急多摩田園都市構想にもとづいて、鉄道の敷設とまちづくりが進められてきた。東急多摩田園都市構想によるまちづくりは、1987年（昭和62年）度日本建築学会賞、2002年（平成14年）度日本都市計画学会賞を受賞している。</u></p>  <p><u>田園都市のまち レッチワース（ロンドン郊外）</u></p> <p>2. アメニティ</p> <p><u>環境の価値をあらわす包括的な概念。欧米において価値基準として定着しているが、共通となる定義づけはなされていない。</u></p> <p><u>都市計画家ホルフォード卿の次の解釈が一般的である。「アメニティとは単にひとつの性質をいうのではなく、複数の価値の総体的カタログである。それは芸術家が目にし、建築家がデザインする美、歴史が生み出したところよい親しみのある風景を含み、一定の状況下では効用、すなわちしかるべきもの（たとえば住居、あたたかさ、光、きれいな空気、家のなかのサービスなど）が、しかるべきところにあること、および全体として快適な状態をいう」。</u></p> <p><u>OECD（経済開発協力機構）の環境に関する対日勧告においては、「アメニティとよばれるものは、静けさ、美しさ、プライバシー、社会的関係その他生活の質の測定することのできない諸要素に関係している」と説明されている。</u></p> <p><u>法政大学名誉教授の田村明氏は、都市のアメニティについて次のように述べている。「都市に住む人々の多くが、住んでいてよかったと思い、好ましいと感じ、ときには感動を覚え、誇りをもち、また安らぎや落ち着きと懐かしみを抱き、愛着を感ずるような都市は、美しく、住みやすく、個性的な都市である」。</u></p>	

<p style="text-align: center;">改定前 (平成18年改定) 荏田北二丁目まちづくり協定</p>	<p style="text-align: center;">改定後 令和8年改定 (第3版) 荏田北二丁目まちづくり協定</p>
<p>第2条 用語の定義</p> <p>この協定において、次のとおり用語の定義を定める。</p> <p>1 協定 荏田北二丁目まちづくり協定。 自治会のまちづくり活動のうち建築・都市計画分野についてのルール。</p> <p>2 外観変更 会員が所有もしくは使用する土地の利用方法および区画形質の変更、建築物の建築又は工作物の建設（新築、増改築等）、建築物等の用途の変更、建築物等の形態又は意匠の変更、ならびに植栽その他の設置物の変更。</p> <p>3 自治会 荏田北二丁目自治会</p> <p>4 会員 協定における会員は、荏田北二丁目自治会会員に加え、このまちに在る土地家屋の所有者、地上権者、および賃借権者を含む。</p> <p>5 委員会 住環境委員会。自治会のまちづくり活動のうち建築・都市計画分野を担当し、まちづくり協定の運用をおこなう自治会内の委員会。</p>	<p>第2条 用語の定義</p> <p>この協定において、次のとおり用語の定義を定める。</p> <p>1 協定 <u>「荏田北二丁目まちづくり協定」をいう。</u> 自治会のまちづくり活動のうち建築・都市計画分野についてのルール<u>を定めている。</u></p> <p>2 外観変更 会員が所有もしくは使用する土地の利用方法および区画形質の変更、建築物の建築又は工作物の建設（新築、増改築等）、建築物等の用途の変更、建築物等の形態又は意匠の変更、ならびに植栽その他の設置物の変更<u>をいう。</u></p> <p>3 自治会 <u>「荏田北二丁目自治会」をいう。</u></p> <p>4 会員 協定における会員は、荏田北二丁目自治会会員に加え、このまちに在る土地家屋の所有者、地上権者、および賃借権者を含む。</p> <p>5 委員会 <u>「住環境委員会」をいう。</u>自治会のまちづくり活動のうち建築・都市計画分野を担当し、まちづくり協定の運用をおこなう自治会内の委員会<u>である。</u></p>

<p style="text-align: center;">改定前 (平成18年改定) 荏田北二丁目まちづくり協定</p>	<p style="text-align: center;">改定後 令和8年改定 (第3版) 荏田北二丁目まちづくり協定</p>
<p>第3条 協定の対象</p> <p>協定は、青葉荏田北二丁目地区地区計画区域内の土地家屋その他の建造物、植栽等を対象とする。</p> <p>また必要に応じ、荏田北二丁目に属する道路、公園、環境衛生等に関する事柄も対象とするものとする。ガイドラインのA地区およびB地区の区域、レンガ通り の位置は、青葉荏田北二丁目地区地区計画区域図に定めるものと同じとする。</p>  <p>第4条 会員の権利と責任</p> <p>会員は、次の権利を有し、協定に参加し協力する。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 自治会から協定に関する情報提供と、協定に沿う支援を受けることができる。 2 住環境被害発生の際に、自治会から解決に向けての支援を受けることができる。 3 ガイドラインに従って外観変更をおこなう<u>こと</u>。 	<p>第3条 協定の対象</p> <p>協定は、青葉荏田北二丁目地区地区計画区域内の土地家屋その他の建造物、植栽等を対象とする。</p> <p>また必要に応じ、荏田北二丁目に属する道路、公園、環境衛生等に関する事柄も対象とするものとする。ガイドラインのA地区およびB地区の区域、レンガ通り の位置は、青葉荏田北二丁目地区地区計画区域図に定めるものと同じとする。</p>  <p>第4条 会員の権利と義務</p> <p>会員は、次の権利を有し、協定に参加し協力する。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 自治会から協定に関する情報提供と、協定に沿う支援を受けることができる。 2 住環境被害発生の際に、自治会から解決に向けての支援を受けることができる。 3 ガイドラインに従って外観変更をおこなう。

<p>改定前 (平成18年改定) 荏田北二丁目まちづくり協定</p>	<p>改定後 令和8年改定 (第3版) 荏田北二丁目まちづくり協定</p>
<p>4 外観変更の際し協定委員に連絡をとり、委員会の事前了解と必要な助言をえる<u>こと</u>。 外壁・屋根等の塗替え等軽微なもの、植栽の変更については連絡の必要がないものとするが、軽微の程度について疑義のある場合および推奨色、準推奨色以外の色彩に塗り替える場合には、事前協議をおこなう<u>こと</u>。 解体工事の場合にも協定委員に連絡をとり、委員会の事前了解と必要な助言をえる<u>こと</u>。</p> <div data-bbox="280 443 577 593" data-label="Image"> </div> <div data-bbox="647 525 999 593" data-label="Caption"> <p>外観変更の際し協定委員に連絡をとり、委員会の事前了解と必要な助言をえる。</p> </div> <p>5 協定に照らし適当でないと考えられる外観変更を発見した場合および公共施設の滅失・破損、騒音その他の公害等について、委員会に適切な情報提供をおこなう<u>こと</u>。</p>	<p>4 外観変更の際し協定委員に連絡をとり、委員会の事前了解と必要な助言をえる。 外壁・屋根等の塗替え等軽微なもの、植栽の変更については連絡の必要がないものとするが、軽微の程度について疑義のある場合および推奨色、準推奨色以外の色彩に塗り替える場合には、事前協議をおこなう。 解体工事の場合にも協定委員に連絡をとり、委員会の事前了解と必要な助言をえる。</p> <p>5 協定に照らし適当でないと考えられる外観変更を発見した場合および公共施設の滅失・破損、騒音その他の公害等について、委員会に適切な情報提供をおこなう。</p>
<p>第5条 委員会の活動</p> <p>委員会は、第1条に掲げる目的達成と協定の円滑な運用をはかるため、次の活動をおこなう。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 会員に住環境被害が発生した場合、解決に向けての支援をおこなう。 2 会員より提出されあるいは助言を求められた外観変更について審査し、適切な助言・指導をおこない、これを支援する。 3 協定の適切な解釈、適用除外の判断をおこなう。 4 関係する法律、条例、施行規則等の改正、建築様式やライフスタイルの変化に対応し、必要な調査研究と協定の見直しをおこなう。 5 地区計画等必要な法制度および条例等の制定に向けての活動とその維持をはかり、協定の目的を確実なものとする。 6 公共施設の修理改善、道路および環境衛生等の問題について、自治会役員会ならびに関係諸官庁への情報提供をおこなう。 7 <u>広報活動等、協定の認識と理解を深める活動をおこなう。</u> 8 専門的な判断を必要とされる場合には、横浜市まちづくりコーディネーター、建築家、弁護士等の専門家に、委員会の補佐を委託することができる。 	<p>第5条 委員会の活動</p> <p>委員会は、第1条に掲げる目的達成と協定の円滑な運用をはかるため、次の活動をおこなう。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 会員に住環境被害が発生した場合、解決に向けての支援をおこなう。 2 会員より提出されあるいは助言を求められた外観変更について審査し、適切な助言・指導をおこない、これを支援する。 3 協定の適切な解釈、適用除外の判断をおこなう。 4 関係する法律、条例、施行規則等の改正、建築様式やライフスタイルの変化に対応し、必要な調査研究と協定の見直しをおこなう。 5 地区計画等必要な法制度および条例等の制定に向けての活動とその維持をはかり、協定の目的を確実なものとする。 6 公共施設の修理改善、道路および環境衛生等の問題について、自治会役員会ならびに関係諸官庁への情報提供をおこなう。 7 <u>協定の認識と理解を深めルールに抵触する事例を抑制するため、自治意識の醸成のもとに周知徹底するとともに広報活動等をおこなう。</u> 8 専門的な判断を必要とされる場合には、横浜市まちづくりコーディネーター、建築家、弁護士等の専門家に、委員会の補佐を委託することができる。

<p style="text-align: center;">改定前 (平成 18 年改定) 荏田北二丁目まちづくり協定</p>	<p style="text-align: center;">改定後 令和 8 年改定 (第 3 版) 荏田北二丁目まちづくり協定</p>
<p>第 6 条 委員会の構成とメンバーの役割</p> <p>委員会の構成とメンバーの役割を次に定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 委員会のメンバーは、<u>会員の有志および自治会役員会の会長、副会長、環境部長の 4 名</u>で構成する。 2 委員会は次の役員を置く。 委員長 1 名、副委員長 2 名、協定委員 2 名（兼任可能とする）、環境委員 1 名 3 委員長は委員の互選とし、委員会を代表し協定の運用を統括する。 4 副委員長、協定委員および環境委員は、委員会メンバーのなか<u>からから</u>委員長が委嘱する。ただし副委員長のうち 1 名、協定委員および環境委員は自治会役員会メンバーのなかから<u>委嘱</u>する。 5 協定委員は、外観変更を予定している会員への、協定の配布と周知、事前協議についての連絡調整をおこなう。委員会の進行および会議記録の作成をおこなう。 6 環境委員は、自治会環境部の活動との連絡調整をおこなう。 7 委員の任期は 2 年と<u>す</u>る。 	<p>第 6 条 委員会の構成とメンバーの役割</p> <p>委員会の構成とメンバーの役割を次に定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 委員会のメンバーは、<u>数名の自治会役員と自治会員の有志</u>で構成する。 2 委員会は次の役員を置く。 委員長 1 名、副委員長 2 名、協定委員 2 名（兼任可能とする）、環境委員 1 名 <u>必要に応じて、渉外委員、プロジェクトマネージャー、広報委員を任命することができる。</u> 3 委員長は委員の互選とし、委員会を代表し協定の運用を統括する。 4 副委員長、協定委員および環境委員は、委員会メンバーのなか<u>から</u>委員長が委嘱する。ただし副委員長のうち 1 名、協定委員および環境委員は自治会役員会メンバーのなかから<u>任命</u>する。 5 協定委員は、外観変更を予定している会員への、協定の配布と周知、事前協議についての連絡調整をおこなう。委員会の進行および会議記録の作成をおこなう。 6 環境委員は、自治会環境部の活動との連絡調整をおこなう。 7 委員の任期は 2 年とし、<u>更新</u>できる。

<p style="text-align: center;">改定前 (平成18年改定) 荏田北二丁目まちづくり協定</p>	<p style="text-align: center;">改定後 令和8年改定 (第3版) 荏田北二丁目まちづくり協定</p>
<p>第7条 事前協議</p> <p>外観変更事前協議の手続を次に定める。</p> <p>1 提出資料</p> <p>外観変更を予定する会員は協定委員に連絡をとり、委員会に次の資料を提出し事前了解と必要な助言をえること。</p> <p>(1) ガイドラインの各制限項目について確認することのできる図面等の資料。用途、容積率、建ぺい率、敷地面積、壁面等の後退距離、高さ、仕上材等、文章・数値による確認の必要なものはその内容を記載する。</p> <p><u>(2) 図面は外部および敷地内について確認のできるものとし、室内についての表記はなくとも良い。</u></p> <p><u>(3) 第15条共通</u>ガイドライン内「隣地に面する開口部」に該当する開口部の、ガラスの種類、開閉方式、視線を遮る工夫について図面内に記載する。 視線の通る開口部の場合には、当該開口部を含む室内の状況の判る図面（平面図等）を提出する。</p> <p><u>(4) カラーサンプル</u> <u>使用素材によるカラーサンプル（塗板見本等）とする。</u> 外壁基調色のカラーサンプルの長辺は20cm以上とする。屋根のカラーサンプルは見本帳の使用素材によるサンプルを可とするが、既製品以外の素材の塗装色については長辺20cm以上のサンプルとする。 外装縁どり部材（付桝、付柱、軒先等）、建具、柵、舗装、広告物他、この協定の制限に抵触する可能性のある素材と色彩については事前協議をおこなう。 <u>カラーサンプルにはできるだけマンセル表記（近似値可）を併記する。</u></p> <p>(5) 道路に面する部分の植栽計画</p> <p>道路に面する部分の植栽帯の長さ、植栽帯の長さの道路境界線の長さに対する比率、植栽の位置、高木、中木、低木（高木、中木、低木の定義は、第15条共通ガイドライン内に表記）の別、樹種と高さおよび本数を表記する。</p>	<p>第7条 事前協議</p> <p>外観変更事前協議の手続を次に定める。</p> <p>1 提出資料</p> <p>外観変更を予定する会員は協定委員に連絡をとり、委員会に次の資料を提出し事前了解と必要な助言をえる。</p> <p><u>提出された資料は第1条で定める目的以外には使用しない。</u></p> <p>(1) ガイドラインの各制限項目について確認することのできる図面等の資料。用途、容積率、建ぺい率、敷地面積、壁面等の後退距離、高さ、仕上材等、文章・数値による確認の必要なものはその内容を記載する。</p> <p><u>(2) 外装縁どり部材（付桝、付柱、軒先等）、建具、柵、舗装、広告物他、この協定の制限に抵触する可能性のある素材と色彩については事前協議をおこなう。色彩がわかるよう、使用素材についてはメーカー名及び型番を記入し、できるだけマンセル値表記（近似値可）を併記する。</u> <u>委員会が必要と認めた場合のみ、使用素材によるカラーサンプル（塗板見本等）を提出する。</u>外壁基調色のカラーサンプルの長辺は20cm以上とする。屋根のカラーサンプルは見本帳の使用素材によるサンプルを可とするが、既製品以外の素材の塗装色については長辺20cm以上のサンプルとする。</p> <p><u>(3) 図面は外部および敷地内について確認のできるものとし、室内についての表記はなくとも良い。</u></p> <p><u>(4) 第2章</u>ガイドライン内「隣地に面する開口部」に該当する開口部の、ガラスの種類、開閉方式、視線を遮る工夫について図面内に記載する。 視線の通る開口部の場合には、当該開口部を含む室内の状況の判る図面（平面図等）を提出する。</p> <p>(5) 道路に面する部分の植栽計画</p> <p>道路に面する部分の植栽帯の長さ、植栽帯の長さの道路境界線の長さに対する比率、植栽の位置、高木、中木、低木（高木、中木、低木の定義は、第14条共通ガイドライン内に表記）の別、樹種と高さおよび本数を表記する。</p> <p><u>(6) まちづくり協定チェックシート</u></p>

<p>改定前 (平成18年改定) 荏田北二丁目まちづくり協定</p>	<p>改定後 令和8年改定 (第3版) 荏田北二丁目まちづくり協定</p>
<p>2 資料提出時期</p> <p>(1) 地区計画および横浜市地域まちづくり推進条例にもとづく届出の前に、委員会に資料を提出し事前協議をおこなうこと。スケッチ段階等、計画の初期から協議を開始することが好ましい。</p> <p>(2) 色彩名は(1)の事前協議資料に記載すること。ただし使用素材によるカラーサンプルについては、当該部分の工事着手前に事前協議が完了する時期の提出として良い。</p> <p>(3) 委員会の審査は合議制としており十分な審査期間が必要となるため、事前協議を申し込む会員または代行者は、期間の余裕をもって資料提出をおこなうこと。</p> <p>3 資料提出方法</p> <p>(1) 原則として<u>協定委員の指定先に1部郵送する。提出資料は返却しないものとする。</u></p> <p>(2) 直接の持参および大場みずが丘地区センター等における協議も可とする。提出資料は同じく1部とする。</p> <p>第8条 協定の<u>制定、改定</u>ならびに廃止</p> <p>協定の<u>制定、改定</u>ならびに廃止については、自治会総会の議決による<u>ものとする。</u></p> <p>第9条 協定の有効期間</p> <p>協定は制定の日より2年間有効とし、自治会総会による改定または廃止決議がないかぎり、2年毎に自動的に更新されるものとする。</p>	<p>2 資料提出時期</p> <p>(1) 地区計画および横浜市地域まちづくり推進条例にもとづく届出の前に、委員会に資料を提出し事前協議をおこなうこと。スケッチ段階等、計画の初期から協議を開始することが好ましい。</p> <p>(2) 色彩名は(1)の事前協議資料に記載すること。ただし使用素材によるカラーサンプルについては、当該部分の工事着手前に事前協議が完了する時期の提出として良い。</p> <p>(3) 委員会の審査は合議制としており十分な審査期間が必要となるため、事前協議を申し込む会員または代行者は、期間の余裕をもって資料提出をおこなうこと。</p> <p>3 資料提出方法</p> <p>(1) 原則として、<u>資料の電子ファイル名を、協定委員のメールアドレスにメールやファイル共有サービス等で送信する。</u></p> <p>(2) 直接の持参および大場みずが丘地区センター等における協議も可とする。提出資料は同じく1部とする。</p> <p>第8条 協定の改定ならびに廃止</p> <p>協定の改定ならびに廃止は、自治会総会の議決による。 <u>ただし改定の場合にあっては、改定議決を経た後に改定案を採決する二段階の議決を行う。</u></p> <p>第9条 協定の有効期間</p> <p>協定は制定の日より2年間有効とし、自治会総会による改定または廃止決議がないかぎり、2年毎に自動的に更新されるものとする。</p>

<p style="text-align: center;">改定前 (平成18年改定) 荏田北二丁目まちづくり協定</p>	<p style="text-align: center;">改定後 令和8年改定 (第3版) 荏田北二丁目まちづくり協定</p>
<p>第10条 協定の効力</p> <p>1 協定は、協定制定後に会員となる者にも効力がおよぶものとする。</p> <p>2 協定の制定ならびに改定以前の段階でガイドラインに適合していない既存の土地家屋その他の建造物等（既存不適格の建造物等）については、協定の制定ならびに改定がおこなわれた後も直ちにガイドラインに適合するよう建替え、増改築等をおこなう必要はない。ただし外観変更の際にはガイドラインに適合するよう改善に努める<u>こと</u>。</p> <p>3 協定は、第1条に掲げる目的を実現するために会員が自主的に守るべきルールであり、法的強制力を有しない。</p> <p>第11条 紛争の解決</p> <p>荏田北二丁目隣接地域に対してもしくは会員相互間の住環境に関する紛争の解決、ならびに外観変更についての会員との合意の形成は、委員会が一義的な責任を負うが、委員会が解決しえない場合あるいは委員会と隣接地域、会員等との利害が対立する場合は、委員会または会員の申立てにもとづき、自治会役員会が調停、解決をはかる<u>こととする</u>。</p> <p>第12条 協定運用の費用</p> <p>協定の運用、協定運用に関連する訴訟および委員会の活動にかかわる一切の費用は、自治会が負担する。</p> <p>第13条 その他補足</p> <p>協定に疑義が生ずる場合は、自治会役員会が裁定する。</p>	<p>第10条 協定の効力</p> <p>1 協定は、協定制定後に会員となる者にも効力がおよぶものとする。</p> <p>2 協定の制定ならびに改定以前の段階でガイドラインに適合していない既存の土地家屋その他の建造物等（既存不適格の建造物等）については、協定の改定がおこなわれた後も直ちにガイドラインに適合するよう建替え、増改築等をおこなう必要はない。ただし外観変更の際にはガイドラインに適合するよう改善<u>する</u>。</p> <p>3 協定は、法的強制力を有しないが、第1条に掲げる目的を実現するために会員が自主的に守るべきルールである。横浜市地域まちづくり推進条例に基づき、制定、改定等を行う。</p> <p>第11条 紛争の解決</p> <p>荏田北二丁目隣接地域に対してもしくは会員相互間の住環境に関する紛争の解決、ならびに外観変更についての会員との合意の形成は、委員会が一義的な責任を負うが、委員会が解決しえない場合あるいは委員会と隣接地域、会員等との利害が対立する場合は、委員会または会員の申立てにもとづき、自治会役員会が調停、解決をはかる。</p> <p>第12条 協定運用の費用</p> <p>協定の運用、協定運用に関連する訴訟および委員会の活動にかかわる一切の費用は、自治会が負担する。</p> <p>第13条 その他補足</p> <p>協定に疑義が生ずる場合は、自治会役員会が裁定する。</p>

<p>改定前 (平成18年改定) 荏田北二丁目まちづくり協定</p>	<p>改定後 令和8年改定 (第3版) 荏田北二丁目まちづくり協定</p>
<p>第II章 ガイドライン</p> <p>第1条の目的を実現するために地区を2区分し、土地家屋その他の建造物、植栽等の外観変更についてのA地区、B地区それぞれの地区内共通のルールとして、A地区ガイドラインおよびB地区ガイドラインを定める。 A地区およびB地区の区域は、「青葉荏田北二丁目地区」地区計画に定める区域に同じとする。</p> <p>第14条 共通ガイドライン</p> <p>用途</p> <p>(主旨) A地区においては良好な専用住宅地として用途を限定する。 生活習慣の違いによる問題の発生を防止し、地区外からの不特定の来街者を制限することにより、静かな、安全で快適なまちを保つ。</p> <p>専用住宅とし、親族同居による2世帯住宅以外の長屋および共同住宅は建築しない<u>ものとする。</u></p> <p><u>ただし</u>現在保育所の用途に供する建築物の敷地において、保育所の用途に供する建築物を建築する場合および延べ面積の2分の1以上を居住の用途とし、居住者の経営する50㎡以下の次のいずれかの用途を含む兼用住宅は<u>建築できるものとする。</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1 学習塾、華道教室その他これらに類する施設 2 美術・工芸品を制作するためのアトリエ、工房。 (原動機の出力合計が0.75kw以下のもの。) 3 事務所 	<p>第II章 ガイドライン</p> <p>第1条の目的を実現するために地区を2区分し、土地家屋その他の建造物、植栽等の外観変更についてのA地区、B地区それぞれの地区内共通のルールとして、A地区ガイドラインおよびB地区ガイドラインを定める。 A地区およびB地区の区域は、「青葉荏田北二丁目地区」地区計画に定める区域に同じとする。</p> <p>第14条 A地区 ガイドライン</p> <p>14-1 用途</p> <p>(主旨) A地区においては良好な専用住宅地として用途を限定する。 生活習慣の違いによる問題の発生を防止し、地区外からの不特定の来街者を制限することにより、静かな、安全で快適なまちを保つ。 景観を守る。</p> <p>敷地及び建築物の用途を限定する。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <u>専用住宅とする。</u> 親族同居による二世帯住宅以外の長屋および共同住宅は建築しない。 2. <u>ただし、下記のいずれかに該当する場合はこの限りでない。</u> <ol style="list-style-type: none"> (1) 現在保育所の用途に供する建築物の敷地において、保育所の用途に供する建築物 (2) 延べ面積の2分の1以上を居住の用途とし、居住者の経営する50㎡以下の次のいずれかの用途を含む兼用住宅 <ol style="list-style-type: none"> 1) 学習塾、華道教室その他これらに類する施設 2) 美術・工芸品を制作するためのアトリエ、工房。 (原動機の出力合計が0.75kw以下のもの。) 3) 事務所 3. <u>敷地を資材置場、倉庫、駐車場専用の用途で利用しない。</u> 4. <u>保育所以外の敷地には自動販売機を設けない。</u> 5. <u>保育所に自動販売機を設ける場合には屋内に設置する。</u>

<p>改定前 (平成18年改定) 荏田北二丁目まちづくり協定</p>	<p>改定後 令和8年改定 (第3版) 荏田北二丁目まちづくり協定</p>
<p>容積率・建ぺい率</p> <p>(主旨) 太陽と緑のまちとする。 ゆとりとひろがりがあり、圧迫感のないまちを保つ。 防災・防犯性能の高い安全なまちとする。</p> <p>1 容積率 80%以下、建ぺい率 40%以下とする。 2 角地の建ぺい率10%割増をおこなわないものとする。</p>	<p>14-2 容積率・建ぺい率</p> <p>(主旨) 太陽と緑のまちとする。 ゆとりとひろがりがあり、圧迫感のないまちを保つ。 防災・防犯性能の高い安全なまちとする。</p> <p>1 容積率 80%以下、建ぺい率 40%以下とする。 2 角地の建ぺい率10%割増をおこなわないものとする。</p>
<p>敷地面積</p> <p>(主旨) 敷地の細分化を防ぎ、のびやかなまちを保つ。</p> <p>200㎡以上とする。 ただしこの協定の制定時に200㎡未満の敷地はその面積とする。</p>	<p>14-3 敷地面積</p> <p>(主旨) 敷地の細分化を防ぎ、のびやかなまちを保つ。</p> <p>200㎡以上とする。 ただしこの協定の制定時に200㎡未満の敷地はその面積とする。</p>
<p>壁面等の位置</p> <p>(主旨) 圧迫感がなく統一感と調和のあるまちを保つ。 隣棟間隔と見通しを確保することにより、防災・防犯性能の高い安全なまちとする。 日照・眺望・プライバシーを確保する。</p> <p>外壁又はこれにかわる柱の面、バルコニーの先端までの距離は、道路境界線、隣地境界線から1m以上とする。ただし、次のいずれかに該当する場合はこの限りではない。</p> <p>1 道路の隅切り部分の道路境界線は、隅切りがないものとみなす。 2 開放的な車庫（壁面、シャッター等を有しないもの） 3 擁壁内の車庫 4 床面積に算入されない出窓、および出窓の壁面 5 はねだし長0.9m以下の庇 6 軒高2.3m以下、床面積の合計5㎡以下の物置（隣地側のみの緩和とする。）</p>	<p>14-4 壁面等の位置</p> <p>(主旨) 圧迫感がなく統一感と調和のあるまちを保つ。 隣棟間隔と見通しを確保することにより、防災・防犯性能の高い安全なまちとする。 日照・眺望・プライバシーを確保する。</p> <p>外壁又はこれにかわる柱の面、バルコニーの先端までの距離は、道路境界線、隣地境界線から1m以上とする。ただし、次のいずれかに該当する場合はこの限りではない。</p> <p>1 開放的な車庫（壁面、シャッター等を有しないもの） 2 擁壁内の車庫 3 床面積に算入されない出窓、および出窓の壁面 4 はねだし長0.9m以下の庇 5 軒高2.3m以下、床面積の合計5㎡以下の物置（隣地側のみの緩和とする。） 6 <u>建て替えにあたっては、隣地等の住環境への影響及びまちなみに配慮した建物配置に努める</u></p>

<p>改定前 (平成18年改定) 荏田北二丁目まちづくり協定</p>	<p>改定後 令和8年改定 (第3版) 荏田北二丁目まちづくり協定</p>
<p>高 さ</p> <p>(主旨) 圧迫感がなく統一感と調和のあるまちを保つ。 日照を守る。</p> <ol style="list-style-type: none"> 軒高6.3m以下、最高の高さ 8 m以下とする。 ただし保育所については軒高の制限を設けず、最高の高さを 1 0 m以下とする。 各部分の高さは、当該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 5 mを加えたもの以下としなければならない。 建築物、工作物の各部分共、この高さを超えないものとする。 軒高、最高の高さは、平均地盤面からの高さではなく、現在の地盤面（南側の庭が建物と接する面）からの高さとする。 <p><u>註：A地区の最高の高さは、協定における現在の地盤面（南側の庭が建物と接する面）からの高さ 8 m以下および青葉荏田北二丁目地区地区計画における平均地盤面からの高さ 8.5m以下の、いずれか低い方の数値となる。</u></p>	<p>14-5 高 さ</p> <p>(主旨) 圧迫感がなく統一感と調和のあるまちを保つ。 日照を守る。</p> <ol style="list-style-type: none"> 軒高6.3m以下、最高の高さ 8 m以下とする。 ただし保育所については軒高の制限を設けず、最高の高さを 1 0 m以下とする。 各部分の高さは、当該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 5 mを加えたもの以下としなければならない。 建築物、工作物の各部分共、この高さを超えないものとする。 軒高、最高の高さは、平均地盤面からの高さではなく、現在の地盤面（南側の庭が建物と接する面）からの高さとする。
<p>地盤の高さ</p> <p>(主旨) 圧迫感がなく統一感と調和のあるまちを保つ。 日照、排水を守る。</p> <p>現在の各地盤の高さを<u>変えないものとする。</u> <u>ただし、出入口位置の変更、車庫の設置のための変更、地下室の設置のための変更で、現在の各地盤の高さを超えないものについては、この限りではない。</u></p>	<p>14-6 地盤の高さ</p> <p>(主旨) 圧迫感がなく統一感と調和のあるまちを保つ。 日照、排水を守る。</p> <p>現在の各地盤の高さは<u>変えない。</u></p>

<p>改定前 (平成18年改定) 荏田北二丁目まちづくり協定</p>	<p>改定後 令和8年改定 (第3版) 荏田北二丁目まちづくり協定</p>
<p>形態、材質</p> <p>(主旨) 統一感と調和をもち美しく個性のあるまちを保つ。 まちの一体感を高め領域性を確保することにより、防犯性能の高い安全なまちとする。</p> <p>1 建築物、工作物の形態、材質は、まちなみとの調和をはかるものとする。</p> <p>2 建築物は、現在のまちなみを構成する東急型北米様式《イングリッシュコンテンポラリーおよびプロヴァンス (A地区北側)、スパニッシュ (A地区南側) の各様式》、東急型真壁造様式《A地区北側のレンガ通り以外》の建築様式との調和をはかるものとする。</p> <p>3 建築物の主要な屋根は勾配屋根とし、4/10から6/10の範囲内の勾配とする。</p> <p>4 屋根の推奨形式を切妻および寄せ棟とする。</p>	<p>14-7 形態、材質</p> <p>(主旨) 統一感と調和をもち美しく個性のあるまちを保つ。 まちの一体感を高め領域性を確保することにより、防犯性能の高い安全なまちとする。</p> <p>1 建築物、工作物の形態、材質は、まちなみとの調和をはかる。</p> <p>2 建築物の主要な屋根は勾配屋根とし、3.5/10から6/10の範囲内の勾配とする。</p> <p>3 屋根の推奨形式を切妻および寄せ棟とする。</p>
<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p>・東急型北米様式 (イングリッシュコンテンポラリー)</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>・東急型北米様式 (スパニッシュ)</p> </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 20px;"> <div style="text-align: center;">  <p>・東急型北米様式 (プロヴァンス)</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>・東急型真壁造様式</p> </div> </div>	

<p>改定前 (平成18年改定) 荏田北二丁目まちづくり協定</p>	<p>改定後 令和8年改定 (第3版) 荏田北二丁目まちづくり協定</p>
<p>色彩</p> <p>(主旨) 統一感と調和をもち美しく個性のあるまちを保つ。 まちの一体感を高め領域性を確保することにより、防犯性能の高い安全なまちとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 建築物、工作物の屋外部分には、原色および原色の近似色等刺激的な色彩を用いないものとし、まちなみとの調和をはかるものとする。 2 外壁の基調色を白色または明色とする。 3 外壁、外装縁どり部材（付桝、付柱、軒先等）および屋根の推奨色、準推奨色を、第17条A地区色彩ガイドラインに定める。 	<p>14-8 色彩</p> <p>(主旨) 統一感と調和をもち美しく個性のあるまちを保つ。 まちの一体感を高め領域性を確保することにより、防犯性能の高い安全なまちとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 建築物、工作物の屋外部分には、原色および原色の近似色等刺激的な色彩を用いないものとし、まちなみとの調和をはかる。 2 外壁の色は白色またはオフホワイトとする。 3 外壁、外装縁どり部材（付桝、付柱、軒先等）および屋根の推奨色、準推奨色を、「第16条A地区色彩ガイドライン」に定める。 4 軒天は茶系統の木目調も可とする。
<p>広告物</p> <p>(主旨) 統一感と調和をもち美しく個性のあるまちを保つ。 景観を守る。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 広告物、看板、ポスターの意匠は、現在のまちなみとの調和をはかるものとする。 2 保育所以外の広告物、看板、ポスターの表示面積は外形ではかり、1敷地につき1㎡以下とする。 3 袖形式、突出形式、屋上形式、路上の、広告物、看板、ポスターを設けない。 4 内照式としない。 	<p>14-9 広告物</p> <p>(主旨) 統一感と調和をもち美しく個性のあるまちを保つ。 景観を守る。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 広告物、看板、ポスターの意匠は、現在のまちなみとの調和をはかる。 2 保育所以外の広告物、看板、ポスターの表示面積は外形ではかり、1敷地につき1㎡以下とする。 3 袖形式、突出形式、屋上形式、路上の、広告物、看板、ポスターを設けない。 4 内照式としない。

<p style="text-align: center;">改定前 (平成18年改定) 荏田北二丁目まちづくり協定</p>	<p style="text-align: center;">改定後 令和8年改定 (第3版) 荏田北二丁目まちづくり協定</p>
<p>門、柵等</p> <p>(主旨) 道路側に塀のないのびやかなまちとする。 統一感と調和をもち美しく個性のあるまちを保つ。 仕上をおこなうことにより汚れを防止する。 まちの一体感を高め道路からの見通しを確保することにより、防犯性能の高い安全なまちとする。 避難・消火活動を妨げることのない、防災性能の高い安全なまちとする。</p> <p>1 道路側外構は見通しの良いものとする。 2 道路側の柵は高さ0.9m以下の透視可能なものとし、垣、塀は用いない。 3 隣地側に柵、垣、塀を用いる場合には高さ1.8m以下とし、コンクリート、コンクリートブロックを用いないものとする。 4 門、門扉、門扉の支え壁、支え柱は高さ1.5m以下とし、厚さ180mm以上とする。 5 保育所については、上記各部の高さを2m以下とする。 6 門扉は透視可能なものとする。 7 交通騒音の大きな敷地で、道路側に植栽帯を設け周辺環境に配慮したものについては、この限りではない。 8 門扉の支え壁等にコンクリートブロックを使用する場合には幅1.0m以下とし、コンクリートブロックの表面がみえないよう仕上をおこなう。</p>	<p>14-10 門、柵等</p> <p>(主旨) 道路側に塀のないのびやかなまちとする。 統一感と調和をもち美しく個性のあるまちを保つ。 仕上をおこなうことにより汚れを防止する。 まちの一体感を高め道路からの見通しを確保することにより、防犯性能の高い安全なまちとする。 避難・消火活動を妨げることのない、防災性能の高い安全なまちとする。</p> <p>1 道路側外構は見通しの良いものとする。 2 道路側の柵は高さ0.9m以下の透視可能なものとし、垣、塀は用いない。 3 門、門扉、門扉の支え壁、支え柱は高さ1.5m以下とし、厚さ180mm以上とする。機能門柱の高さは1.6m以下とする。 4 保育所については、上記各部の高さを2m以下とする。 5 門扉は透視可能なものとする。 6 交通騒音の大きな敷地で、道路側に植栽帯を設け周辺環境に配慮したものについては、この限りではない。 7 門扉の支え壁等は幅1.5m程度とする。コンクリートブロックの表面がみえないよう仕上をおこなう。 8 隣地側に柵、垣、塀を用いる場合には高さ1.8m以下とし、コンクリート、コンクリートブロックを用いない。</p>

<p>改定前 (平成18年改定) 荏田北二丁目まちづくり協定</p>	<p>改定後 令和8年改定(第3版) 荏田北二丁目まちづくり協定</p>
<p>植栽</p> <p>(主旨) 緑豊かな庭園のまちを育てる。 現在のまちなみと連続性のある植栽帯を設ける。 統一感と調和をもち美しく個性のあるまちを保つ。 まちの一体感を高め領域性を確保することにより、防犯性能の高い安全なまちとする。</p> <p>1 道路境界線から6m以内に、道路境界線長さの1/2以上の長さの生垣等植栽帯を道路に面して設け、現在のまちなみとの連続性を保つ。</p> <p>2 植栽帯には、低木(植栽時樹高1m以下)を植栽する。 現在のまちなみの植栽密度(植栽帯の単位長さあたりの植栽本数)以上の植栽とする。</p> <p>3 植栽帯を、中木(植栽時樹高1m~3m)または中木と低木の混植により構成することを可とする。 樹種によっては垂直面を構成するつた類による構成も可とする。</p> <p>4 上記の植栽帯とは別に道路境界線から6m以内に高木(植栽時樹高3m以上)または中木を2本以上植栽する。 当該高木または中木は株立ちが好ましい。</p>	<p>14-11 植栽</p> <p>(主旨) 緑豊かな庭園のまちを育てる。 現在のまちなみと連続性のある植栽帯を設ける。 統一感と調和をもち美しく個性のあるまちを保つ。 まちの一体感を高め領域性を確保することにより、防犯性能の高い安全なまちとする。</p> <p>1 道路境界線から6m以内に、道路境界線の長さの1/2以上の長さの植栽帯を道路に面して設け、現在のまちなみとの連続性を保つ。道路の隅切り部分の道路境界線の長さは、隅切りがないものとみなす。</p> <p>2 植栽帯には、低木(植栽時樹高1m以下)を植栽する。 現在のまちなみの植栽密度(植栽帯の単位長さあたりの植栽本数)以上の植栽とする。</p> <p>3 植栽帯を、中木(植栽時樹高1m~3m)または中木と低木の混植により構成することを可とする。 樹種によっては垂直面を構成するつた類による構成も可とする。</p> <p>4 上記の植栽帯とは別に道路境界線から6m以内に高木(植栽時樹高3m以上)または中木を2本以上植栽する。 当該高木または中木は株立ちが好ましい。</p> <p>5 生垣は可</p>

<p>改定前 (平成18年改定) 荏田北二丁目まちづくり協定</p>	<p>改定後 令和8年改定(第3版) 荏田北二丁目まちづくり協定</p>
<p>擁壁</p> <p>(主旨) 圧迫感がなく統一感と調和のあるまちを保つ。 景観と質感を保つ。 仕上をおこなうことにより汚れを防止する。</p> <p>1 現在の擁壁高さを変えないものとする。ただし、出入り口位置の変更、車庫の設置のための変更、地下室の設置のための変更で、現在の擁壁の高さを超えないものについては、この限りではない。</p> <p>2 擁壁天端から、境界線方向への張り出しをおこなわないものとする。</p> <p>3 道路から見通すことのできる範囲の擁壁は、コンクリート、コンクリートブロックの表面が見えないよう仕上をおこなう。ただし現在、コンクリート、コンクリートブロックが表面材となっている擁壁については用いることができるものとする。</p>	<p>14-12 擁壁</p> <p>(主旨) 圧迫感がなく統一感と調和のあるまちを保つ。 景観と質感を保つ。 仕上をおこなうことにより汚れを防止する。</p> <p>1 現在の擁壁高さは変えない。ただし、出入り口位置の変更、車庫の設置のための変更、地下室の設置のための変更で、現在の擁壁の高さを超えないものについては、この限りではない。</p> <p>2 擁壁天端から、境界線方向への張り出しをおこなわない。</p> <p>3 道路から見通すことのできる範囲の擁壁は、コンクリート、コンクリートブロックの表面が見えないよう仕上をおこなう。ただし現在、コンクリート、コンクリートブロックが表面材となっている擁壁については用いることができる。</p> <p>4 通りからの景観保持のため、開発時に築造された擁壁の保全に努める。</p> <p>5 擁壁内車庫を設置する部分を除き、垂直擁壁は設置しない。特に、既存擁壁の道路側に垂直擁壁を新たに設置しないこと。</p>
<p>擁壁部の屋外配管</p> <p>(主旨) 景観を守る。</p> <p>1 高さ1.5m以下の擁壁の配管は地中配管とし、屋外に配管をみせないものとする。</p> <p>2 高さ1.5mを超える擁壁の配管を屋外配管とする場合には、配管カバーを設ける。</p>	<p>14-13 擁壁部の屋外配管</p> <p>(主旨) 景観を守る。</p> <p>1 高さ1.5m以下の擁壁の配管は地中配管とし、屋外に配管をみせない。</p> <p>2 高さ1.5mを超える擁壁の配管を屋外配管とする場合には、配管カバーを設ける。</p>

<p>改定前 (平成18年改定) 荏田北二丁目まちづくり協定</p>	<p>改定後 令和8年改定(第3版) 荏田北二丁目まちづくり協定</p>
<p>隣地に面する開口部</p> <p>(主旨) プライバシーを守る。 南面する室のアメニティを確保する。</p> <p>1 隣地境界線に面する開口部は、隣接建物の南面の窓への視線を遮るため次の仕様とする。 (1) 型ガラス入りルーバー窓、オーニング窓よりも視線の通る開口部には、目隠しスクリーン等の視線を遮る工夫をほどこす。</p> <p>2 北側道路境界線に面する開口部は、北側建物の南面の窓への視線を遮るため次の仕様とする。ただし階段室、廊下等、通過動線となる部分の開口部についてはこの限りではない。 (1) 開放性の高い構造の開口部および透明ガラスの開口部には、レースカーテンの常時閉鎖以上の効果をもつ視線を遮る工夫をほどこす。</p>	<p>14-14 隣地に面する開口部</p> <p>(主旨) プライバシーを守る。 南面する室のアメニティを確保する。</p> <p>1 隣地境界線に面する開口部は、隣接建物の南面の窓への視線を遮るため次の仕様とする。 (1) 型ガラス入りルーバー窓、オーニング窓よりも視線の通る開口部には、目隠しスクリーン等の視線を遮る工夫をほどこす。</p> <p>2 北側道路境界線に面する開口部は、北側建物の南面の窓への視線を遮るため次の仕様とする。ただし階段室、廊下等、通過動線となる部分の開口部についてはこの限りではない。 (1) 開放性の高い構造の開口部および透明ガラスの開口部には、レースカーテンの常時閉鎖以上の効果をもつ視線を遮る工夫をほどこす。</p>
<p>常夜灯</p> <p>(主旨) 通りと家の周囲を明るくすることにより視認性を確保し、まちの一体感を高め、防犯性能の高い安全なまちとする。</p> <p>1 門扉付近に常夜灯を設ける。 2 常夜灯は日照による自動点滅とし、切スイッチを設けない。 3 常夜灯とは別に、玄関灯、<u>裏玄関灯</u>を設け、夜間点灯に努める。</p>	<p>14-15 常夜灯</p> <p>(主旨) 通りと家の周囲を明るくすることにより視認性を確保し、まちの一体感を高め、防犯性能の高い安全なまちとする。</p> <p>1 門扉付近に常夜灯を設置する。 2 常夜灯は日照による自動点滅とし、切スイッチを設けない。 3 常夜灯とは別に、玄関灯を設け、夜間常時点灯に努める。</p>
<p>設備機器等</p> <p>(主旨) 静かで安全なまちとする。 景観を守る。</p> <p>1 騒音、震動、臭気、煙、火気のおそれのある設備機器等は、<u>設置位置の選択等近隣被害をなくする対策をおこなう。</u></p> <p>2 空調、湯沸機等の設備機器が道路側から目立たないように、設置位置の選択、植栽による目隠し等の対策に努める。</p>	<p>14-16 設備機器等</p> <p>(主旨) 静かで安全なまちとする。 景観を守る。</p> <p>1 騒音、震動、臭気、煙、火気のおそれのある設備機器等は、<u>隣接地の住環境を阻害しないように設置する。</u></p> <p>2 空調、湯沸機等の設備機器が道路側から目立たないように、設置位置の選択、植栽による目隠し等の対策に努める。</p> <p>3 <u>地上波テレビアンテナは屋上に設置しないこと。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ない。衛星放送用アンテナは景観に配慮し設置する。</u></p>

<p>改定前 (平成18年改定) 荏田北二丁目まちづくり協定</p>	<p>改定後 令和8年改定(第3版) 荏田北二丁目まちづくり協定</p>
<p>金属製の倉庫</p> <p>(主旨) 景観を守る。</p> <p>既製品の可動倉庫を含めて、倉庫を道路に面して(道路境界線側に)設置しない。 植栽等により目立たないものはこの限りではない。</p>	<p>14-17 倉庫</p> <p>(主旨) 景観を守る。</p> <p>既製品の可動倉庫を含めて、倉庫を道路に面して(道路境界線側に)設置しない。 ただし、植栽等により目立たないものはこの限りではない。</p>
<p>金属製の閉鎖的な車庫</p> <p>(主旨) 景観を守る。</p> <p>既製品を含めて、金属製の閉鎖的な車庫(金属製の壁面、シャッター等を有するもの)を設けない。</p>	<p>14-18 車庫</p> <p>(主旨) 景観を守る。</p> <p>1. 既製品を含めて、閉鎖的な車庫(壁面、シャッター等を有するもの)を設けない。 ただし、擁壁内車庫はシャッターの設置が可能とする。シャッターの色彩は擁壁など周囲と調和するものとする。</p> <p>2. 壁面・シャッター等を有しない開放的な車庫であっても、カーポートは規模や形態によっては建築面積に算入されるので特に留意する。</p>
<p>屋外階段</p> <p>(主旨) プライバシー、静けさ、景観を守る。</p> <p>1 建物に付属する屋外階段は、地上部の道路側に設けない。 2 建物に付属する屋外階段は、階段の構造および仕上材料を靴音の発生しにくいものとし、隣地側に目隠しを設ける。</p>	<p>14-19 屋外階段</p> <p>(主旨) プライバシー、静けさ、景観を守る。</p> <p>1 建物に付属する屋外階段は、地上部の道路側に設けない。 2 建物に付属する屋外階段は、階段の構造および仕上材料を靴音の発生しにくいものとし、隣地側に目隠しを設ける。</p>

<p style="text-align: center;">改定前</p> <p style="text-align: center;">(平成18年改定) 荏田北二丁目まちづくり協定</p>	<p style="text-align: center;">改定後</p> <p style="text-align: center;">令和8年改定 (第3版) 荏田北二丁目まちづくり協定</p>
<p>敷地の利用</p> <p>(主旨) <u>地区外からの不特定の来街者を制限し、静かで安全なまちとする。景観を守る。</u></p> <p>1 <u>墓地、資材置場、コンテナ倉庫を設けない。</u></p> <p>2 <u>保育所以外の敷地には自動販売機を設けない。</u></p> <p>3 <u>保育所に自動販売機を設ける場合には屋内に設置するものとする。</u></p> <p>駐車場</p> <p>(主旨) <u>地区外からの不特定の来街者を制限し、静かで安全なまちとする。景観を守る。</u></p> <p>1 <u>青空駐車場(敷地内に建築物のない駐車場)を設けない。</u></p> <p>2 <u>作業用車両、貨物用車両の駐車場としない。</u></p> <p>3 <u>立体式駐車場、立体式駐車機を設けない。</u></p> <p>地階(地下室、地下ドライエリア等)</p> <p>(主旨) <u>隣接地の土地家屋その他の建造物、植栽等の不同沈下等による損傷被害を防ぐ。</u></p> <p>1 <u>地階(地下室、地下ドライエリア等)の設置にあたり、不同沈下等による隣家の損害被害を防ぐことのできる地階建設の工法(山留めの工法等)を採用する。</u></p> <p>2 <u>隣接地の<u>会員</u>の合意をえた<u>補償コンサルタント</u>に、工事着手前および完成後の隣接地の土地家屋その他の建造物、植栽等の調査、報告書作成、隣接地の会員への確認手続きを委託すること。</u></p> <p>3 <u>補償コンサルタント</u>の委託費用は外観変更をおこなう<u>会員</u>の負担とする。</p>	<p>注) <u>削除。「14-1」に統合。</u></p> <p>注) <u>削除。「14-1」に統合。</u></p> <p>14-20 地盤掘削を伴う工事</p> <p>(主旨) <u>隣接地の土地家屋その他の建造物、植栽等の不同沈下等による損傷被害を防ぐ。</u></p> <p>1 <u>地階(地下室、地下ドライエリア等)の設置<u>や建築物解体</u>にあたり、不同沈下等による隣家の損害被害を防ぐことのできる地階建設の工法(山留めの工法等)を採用する。</u></p> <p>2 <u>隣接地<u>地権者</u>の合意をえた<u>調査会社等</u>に、工事着手前および完成後の隣接地の土地家屋その他の建造物、植栽等の調査、報告書作成、隣接地の会員への確認手続きを委託すること。</u></p> <p>3 <u>調査会社等</u>の委託費用は外観変更をおこなう<u>地権者</u>の負担とする。</p>

<p style="text-align: center;">改定前</p> <p style="text-align: center;">(平成18年改定) 荏田北二丁目まちづくり協定</p>	<p style="text-align: center;">改定後</p> <p style="text-align: center;">令和8年改定 (第3版) 荏田北二丁目まちづくり協定</p>
<p>維持管理</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;"> <p>(主旨) 衛生、景観を守る。</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>土地家屋その他の建造物、植栽、未利用地等の美化、清掃等、適切な維持管理に努める。</p> </div>	<p>14-21 維持管理</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;"> <p>(主旨) 衛生、景観を守る。</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>土地家屋その他の建造物、植栽、未利用地等の美化、清掃等、適切な維持管理に努める。</p> </div> <p>14-22 <u>太陽光発電システムの設置</u> (※追加項目)</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;"> <p><u>(主旨) 温暖化対策に貢献する。</u></p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p><u>太陽光発電システムは設置可とする。</u> <u>ただし、パネルの反射光による被害等が発生しないよう防眩仕様にするなど、住環境への影響に配慮する。</u></p> </div>

<p style="text-align: center;">改定前 (平成18年改定) 荏田北二丁目まちづくり協定</p>	<p style="text-align: center;">改定後 令和8年改定(第3版) 荏田北二丁目まちづくり協定</p>
<p>第15条 A地区レンガ通りガイドライン</p> <p>レンガ通りのひろびろとした空間と、調和と統一感をもち美しく個性のあるまちなみの維持向上をはかり、防災・防犯性能の高い安全なまちとするため、共通ガイドラインに加えてレンガ通りガイドラインを定める。</p> <p>このルールは、レンガ通りに面する土地家屋その他の建造物、植栽等に適用される。レンガ通りの位置は、青葉荏田北二丁目地区地区計画に定める位置に同じとする。</p> <p>壁面等の位置</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>(主旨) 空間のひろがりを生み出し、圧迫感を軽減し、まちの統一感と調和を保つ。 隣棟間隔と道路からの見通しを確保することにより、防災・防犯性能の高い安全なまちとする。 日照・眺望を確保する。</p> </div> <p>外壁又はこれにかわる柱の面、バルコニーの先端までの距離は、レンガ通りの道路境界線から2.4m以上とする。 ただし、次のいずれかに該当する場合はこの限りではない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 <u>道路の隅切り部分の道路境界線は、隅切りがないものとみなす。</u> 2 <u>壁面、シャッター等を有しない開放的な車庫(アルミ造またはスチール造とし、透明または半透明の屋根のもの)。<u>開放的な車庫の建築面積と住宅部分の建築面積を合算した建ぺい率を40%以下とする。</u></u> 3 床面積に算入されない出窓および出窓の壁面 4 はねだし長0.9m以下の庇 	<p>第15条 A地区レンガ通りガイドライン</p> <p>レンガ通りのひろびろとした空間と、調和と統一感をもち美しく個性のあるまちなみの維持向上をはかり、防災・防犯性能の高い安全なまちとするため、共通ガイドラインに加えてレンガ通りガイドラインを定める。</p> <p>このルールは、レンガ通りに面する土地家屋その他の建造物、植栽等に適用される。レンガ通りの位置は、青葉荏田北二丁目地区地区計画に定める位置に同じとする。</p> <p>15-1 壁面等の位置</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>(主旨) 空間のひろがりを生み出し、圧迫感を軽減し、まちの統一感と調和を保つ。 隣棟間隔と道路からの見通しを確保することにより、防災・防犯性能の高い安全なまちとする。 日照・眺望・<u>プライバシー</u>を確保する。</p> </div> <p>外壁又はこれにかわる柱の面、バルコニーの先端までの距離は、レンガ通りの道路境界線から2.4m以上とする。 ただし、次のいずれかに該当する場合はこの限りではない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 壁面、シャッター等を有しない開放的な車庫(アルミ造またはスチール造とし、透明または半透明の屋根のもの)。 2 床面積に算入されない出窓および出窓の壁面 3 はねだし長0.9m以下の庇

<p>改定前 (平成18年改定) 荏田北二丁目まちづくり協定</p>	<p>改定後 令和8年改定(第3版) 荏田北二丁目まちづくり協定</p>
<p>生垣、柵等</p> <p>(主旨) 統一感と調和をもち美しく個性のあるまちを保つ。 まちの一体感を高め道路からの見通しを確保することにより、防犯性能の高い安全なまちとする。 避難・消化活動を妨げることのない、防災性能の高い安全なまちとする。</p> <p>1 生垣、垣、柵、塀はレンガ通りの道路境界線から2.4m以内には設けない。 門、門扉、門扉の支え壁、支え柱はレンガ通りの道路境界線から1.8m以内には設けない。</p> <p>2 上記以外の工作物を、レンガ通りの道路境界線から2.4m以内に設けない。ただし次のいずれかに該当する場合はこの限りではない。</p> <p>(1) 道路の隅切り部分の道路境界線は、隅切りがないものとみなす。</p> <p>(2) 15条共通ガイドラインに適合する擁壁</p> <p>(3) 擁壁に付属する屋外階段</p> <p>(4) 段差解消のための工作物および設備</p> <p>(5) 現在の高さを越えない植え込み立上り</p>	<p>15-2 生垣、柵等</p> <p>(主旨) 統一感と調和をもち美しく個性のあるまちを保つ。 まちの一体感を高め道路からの見通しを確保することにより、防犯性能の高い安全なまちとする。 避難・消化活動を妨げることのない、防災性能の高い安全なまちとする。</p> <p>1 生垣、垣、柵、塀はレンガ通りの道路境界線から2.4m以内には設けない。 門、門扉、門扉の支え壁、支え柱はレンガ通りの道路境界線から1.8m以内には設けない。</p> <p>2 上記以外の工作物を、レンガ通りの道路境界線から2.4m以内に設けない。ただし次のいずれかに該当する場合はこの限りではない。</p> <p>(1) 道路の隅切り部分の道路境界線は、隅切りがないものとみなす。</p> <p>(2) 14条A地区ガイドラインに適合する擁壁</p> <p>(3) 擁壁に付属する屋外階段</p> <p>(4) 段差解消のための工作物および設備</p> <p>(5) 現在の高さを越えない植え込み立上り</p>

<p>改定前 (平成18年改定) 荏田北二丁目まちづくり協定</p>	<p>改定後 令和8年改定(第3版) 荏田北二丁目まちづくり協定</p>																
<p>仕上げ材料</p> <p>(主旨) 素材、色調、サイズをそろえ、統一感と調和をもち美しく個性のあるレンガ通りを保つ。 まちの一体感を高め領域性を確保することにより、防犯性能の高い安全なまちとする。</p> <p>1 レンガ通りの道路境界線から2.5m以内の床面、擁壁、屋外階段、植込立上り、門扉の 支え壁の表面仕上げは、レンガおよびレンガタイルとし、現在の色調、サイズ、厚さに近 いものを用いる。<u>ただし、次に該当する場合はこの限りではない。</u> <u>(1) 道路の隅切り部分の道路境界線は、隅切りがないものとみなす。</u></p> <p>2 2005年(平成17年)時点の、現在のレンガ通りの仕上材料に近似する色調、サイズ、 厚さをもつ参考例として、以下の材料がある。</p> <p>(1) 天端部レンガ 焼過(還元焼成窯変)レンガ：国代耐火工業所 リ・ワーク 色番号OA</p> <p>(2) 擁壁面、植込立上り面および門扉の支え壁面部レンガタイル 焼過(還元焼成窯変)レンガ：国代耐火工業所 リ・ワーク 色番号OA</p> <p>(3) 床面および屋外階段部タイル せつ器質タイル：名古屋モザイク工業 アベニュー 色番号A53およびA54の、2色 ランダムミックス貼</p>	<p>15-3 仕上げ材料</p> <p>(主旨) 素材、色調、サイズをそろえ、統一感と調和をもち美しく個性のあるレンガ通りを保つ。 まちの一体感を高め領域性を確保することにより、防犯性能の高い安全なまちとする。</p> <p>1 レンガ通りの道路境界線から2.5m以内の床面、擁壁、屋外階段、植込立上り、門扉の 支え壁の表面仕上げは、レンガおよびレンガタイルとし、現在の色調、サイズ、厚さに近 いものを用いる。</p> <p>2 2023年(令和5年)時点の、現在のレンガ通りの仕上材料に近似する色調、サイズ、 厚さをもつ参考例として、以下の材料がある。</p> <table border="1" data-bbox="1176 571 2065 981"> <thead> <tr> <th>部位</th> <th>種類</th> <th>製造所</th> <th>型番号等</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(1) 天端部レンガ</td> <td>焼過(還元焼成窯変) レンガ</td> <td>国代耐火工業所</td> <td>リ・ワーク 色番号OA</td> </tr> <tr> <td>(2) 擁壁面、植込立 上り面および門扉 の支え壁面部レン ガタイル</td> <td>焼過(還元焼成窯変) レンガ</td> <td>国代耐火工業所</td> <td>リ・ワーク 色番号OA</td> </tr> <tr> <td>(3) 床面および屋外 階段部タイル</td> <td>せつ器質タイル</td> <td>名古屋モザイク 工業</td> <td>アベニュー 色番号A53およびA54の 2色ランダムミックス貼</td> </tr> </tbody> </table>	部位	種類	製造所	型番号等	(1) 天端部レンガ	焼過(還元焼成窯変) レンガ	国代耐火工業所	リ・ワーク 色番号OA	(2) 擁壁面、植込立 上り面および門扉 の支え壁面部レン ガタイル	焼過(還元焼成窯変) レンガ	国代耐火工業所	リ・ワーク 色番号OA	(3) 床面および屋外 階段部タイル	せつ器質タイル	名古屋モザイク 工業	アベニュー 色番号A53およびA54の 2色ランダムミックス貼
部位	種類	製造所	型番号等														
(1) 天端部レンガ	焼過(還元焼成窯変) レンガ	国代耐火工業所	リ・ワーク 色番号OA														
(2) 擁壁面、植込立 上り面および門扉 の支え壁面部レン ガタイル	焼過(還元焼成窯変) レンガ	国代耐火工業所	リ・ワーク 色番号OA														
(3) 床面および屋外 階段部タイル	せつ器質タイル	名古屋モザイク 工業	アベニュー 色番号A53およびA54の 2色ランダムミックス貼														
<p>植栽</p> <p>(主旨) 緑豊かな庭園のまちを育てる。 統一感と調和をもち美しく個性のあるまちを保つ。 まちの一体感を高め領域性を確保することにより、防犯性能の高い安全なまちとする。</p> <p>1 シンボルツリーの花水木を育てる。</p> <p>2 やむをえずシンボルツリーの花水木を伐採する場合には、代替の花水木を植栽し、植 栽面の高さおよび道路境界線よりの後退距離を他の花水木に揃えるように努める。</p> <p>3 レンガ通りの植栽、樹木を育てる。</p>	<p>15-4 植栽</p> <p>(主旨) 緑豊かな庭園のまちを育てる。 統一感と調和をもち美しく個性のあるまちを保つ。 まちの一体感を高め領域性を確保することにより、防犯性能の高い安全なまちとする。</p> <p>1 シンボルツリーの花水木を育てる。</p> <p>2 やむをえずシンボルツリーの花水木を伐採する場合には、代替の花水木を植栽し、植 栽面の高さおよび道路境界線よりの後退距離を他の花水木に揃えるように努める。</p> <p>3 レンガ通りの植栽、樹木を育てる。</p>																

改定前 (平成18年改定) 荏田北二丁目まちづくり協定	改定後 令和8年改定 (第3版) 荏田北二丁目まちづくり協定																													
<p>第16条 A地区色彩ガイドライン</p> <p><u>A地区の、統一感と調和をもち美しく個性のあるまちなみの維持向上をはかり、防犯性能の高い安全なまちとするため、共通ガイドラインに加えてA地区色彩ガイドラインを定める。</u></p> <p>(主旨) 統一感と調和をもち美しく個性のあるまちを保つ。 まちの一体感を高め領域性を確保することにより、防犯性能の高い安全なまちとする。</p> <p>● 推奨色、準推奨色</p> <p>1 外壁の推奨色、準推奨色として現在のまちなみのベースカラー <u>(基調色)</u> の白色およびオフホワイト色を継承し、<u>トーン調和をはかる。</u></p> <p>(1) 外壁推奨色、準推奨色は明度が高く彩度の低いものとし、マンセル値を、次の範囲とする。</p> <table border="0"> <tr> <td>○推奨色</td> <td>色相 10Y R~5Y</td> <td>明度 8.8以上</td> <td>彩度0.2~1.0以下</td> </tr> <tr> <td>○準推奨色</td> <td>N</td> <td>明度 8.8以上</td> <td></td> </tr> </table> <p>(2) 上記マンセル値範囲内に該当する、日本塗料工業会<u>2005年C版</u>塗料用標準色 (ポケット版) 色票番号は、以下となる。</p> <p>○推奨色 (10Y R) C19-90A、C19-92B、C19-90B (2.5Y) C22-90B (5.0Y) C25-90A、C25-92B、C25-90B</p> <p>○準推奨色 (N) CN-95、CN-93、CN-90</p>	○推奨色	色相 10Y R~5Y	明度 8.8 以上	彩度0.2~1.0以下	○準推奨色	N	明度 8.8 以上		<p>第16条 A地区色彩ガイドライン</p> <p>(主旨) 統一感と調和をもち美しく個性のあるまちを保つ。 まちの一体感を高め領域性を確保することにより、防犯性能の高い安全なまちとする。</p> <p>● 推奨色、準推奨色</p> <p>1 外壁の推奨色、準推奨色として現在のまちなみのベースカラーの白色またはオフホワイト色を継承する。</p> <p>(1) 外壁推奨色、準推奨色は明度が高く彩度の低いものとし、マンセル値を次の範囲とする。</p> <table border="1"> <tr> <td>○推奨色</td> <td>色相 10Y R~5Y</td> <td>明度 8.0以上</td> <td>彩度0.2~1.0以下</td> </tr> <tr> <td>○準推奨色</td> <td>N</td> <td>明度 8.0以上</td> <td></td> </tr> </table> <p>外壁</p> <p>(2) 上記マンセル値範囲内に該当する、日本塗料工業会<u>2024年P版</u>塗料用標準色 (ポケット版) 色票番号は、以下となる。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>色相</th> <th>色票番号</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">○推奨色</td> <td>10Y R</td> <td>C19-90A、C19-92B、C19-90B</td> </tr> <tr> <td>2.5Y</td> <td>C22-90B</td> </tr> <tr> <td>5.0Y</td> <td>C25-90A、C25-92B、C25-90B</td> </tr> <tr> <td>○準推奨色</td> <td>N</td> <td>CN-95、CN-93、CN-90</td> </tr> </tbody> </table>	○推奨色	色相 10Y R~5Y	明度 8.0 以上	彩度0.2~1.0以下	○準推奨色	N	明度 8.0 以上			色相	色票番号	○推奨色	10Y R	C19-90A、C19-92B、C19-90B	2.5Y	C22-90B	5.0Y	C25-90A、C25-92B、C25-90B	○準推奨色	N	CN-95、CN-93、CN-90
○推奨色	色相 10Y R~5Y	明度 8.8 以上	彩度0.2~1.0以下																											
○準推奨色	N	明度 8.8 以上																												
○推奨色	色相 10Y R~5Y	明度 8.0 以上	彩度0.2~1.0以下																											
○準推奨色	N	明度 8.0 以上																												
	色相	色票番号																												
○推奨色	10Y R	C19-90A、C19-92B、C19-90B																												
	2.5Y	C22-90B																												
	5.0Y	C25-90A、C25-92B、C25-90B																												
○準推奨色	N	CN-95、CN-93、CN-90																												

改定前 (平成18年改定) 荏田北二丁目まちづくり協定	改定後 令和8年改定 (第3版) 荏田北二丁目まちづくり協定																												
<p>2 外装縁どり部材 (付桼、付柱、軒先等) の推奨色、準推奨色は<u>真壁造様式の建物を除き明色とし、外壁色との調和をはかるものとする。真壁造様式建物の外装縁どり部材の推奨色はこげ茶色系とする。</u></p> <p>(1) <u>真壁造様式以外の建物の外装縁どり部材</u>推奨色、準推奨色は、明度が高く彩度の低いものとする。</p> <p>(2) <u>真壁造様式以外の建物の外装縁どり部材</u>推奨色、準推奨色は、<u>各外壁推奨色、準推奨に対応するものとし、日本塗料工業会2005年C版塗料用標準色 (ポケット版) 色票番号の、以下のもの</u>となる。</p> <p>推奨色 (10 Y R) 外壁 C19-90 A に対して外装縁どり部材 C19-90 A、C19-80 A、C19-80 B 外壁 C19-92 B に対して外装縁どり部材 C19-92 B、C19-80 B 外壁 C19-90 B に対して外装縁どり部材 C19-90 B、C19-80 B</p> <p>(2.5 Y) 外壁 C22-90 B に対して外装縁どり部材 C22-90 B、C22-80 B</p> <p>(5.0 Y) 外壁 C25-90 A に対して外装縁どり部材 C25-90 A、C25-80 A、C25-80 B 外壁 C25-92 B に対して外装縁どり部材 C25-92 B、C25-80 B 外壁 C25-90 B に対して外装縁どり部材 C25-90 B、C25-80 B</p> <p>準推奨色 (5 P B) 外装縁どり部材 C75-90 A、C75-85 A、C75-80 A (N) 外装縁どり部材 CN-95、CN-93、CN-90、CN-85、CN-80 準推奨色は外壁推奨色、準推奨色との対応の指定をおこなわない<u>ものとする。</u></p> <p>3 屋根塗装色の推奨色として現在のまちなみのアシストカラー (補完色) の赤色系および黒色系を継承し、色相調和をはかる。</p> <p>4 屋根瓦の推奨色として現在のまちなみのアシストカラー (補完色) の赤茶色系および黒色系、黄土色系および濃い青色系 (レンガ通り以外) を継承し、色相調和をはかる。</p>	<p>1 建物の外装縁どり部材 推奨色・準推奨色は、<u>各外壁推奨色・準推奨色に対応して、明度が高く彩度の低いものとする。日本塗料工業会2024年P版塗料用標準色 (ポケット版) 色票番号は、以下となる。ただし、窓桼は黒も可とする。軒天を茶系統の木目調とした場合、破風、横樋は茶系統も可とする。</u></p> <table border="1" data-bbox="1310 438 2072 1021"> <thead> <tr> <th></th> <th>色相</th> <th>外壁色</th> <th>色票番号</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">○推奨色</td> <td rowspan="3">10 Y R</td> <td>C19-90 A</td> <td>C19-90 A、C19-80 A、C19-80 B</td> </tr> <tr> <td>C19-92 B</td> <td>C19-92 B、C19-80 B</td> </tr> <tr> <td>C19-90 B</td> <td>C19-90 B、C19-80 B</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">○推奨色</td> <td rowspan="3">2.5 Y</td> <td>C22-90 B</td> <td>C22-90 B、C22-80 B</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">5.0 Y</td> <td>C25-90 A</td> <td>C25-90 A、C25-80 A、C25-80 B</td> </tr> <tr> <td>C25-92 B</td> <td>C25-92 B、C25-80 B</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">○準推奨色 (※)</td> <td>5 P B</td> <td></td> <td>C75-90 A、C75-85 A、C75-80 A</td> </tr> <tr> <td>N</td> <td></td> <td>CN-95、CN-93、CN-90、CN-85、CN-80</td> </tr> </tbody> </table> <p>(※) 準推奨色は外壁推奨色、準推奨色との対応の指定をおこなわない。</p> <p>1 屋根塗装色の推奨色として現在のまちなみのアシストカラー (補完色) の赤色系および黒色系を継承し、色相調和をはかる。</p> <p>2 屋根瓦の推奨色として現在のまちなみのアシストカラー (補完色) の赤茶色系および黒色系、黄土色系および濃い青色系 (レンガ通り以外) を継承し、色相調和をはかる。</p>		色相	外壁色	色票番号	○推奨色	10 Y R	C19-90 A	C19-90 A、C19-80 A、C19-80 B	C19-92 B	C19-92 B、C19-80 B	C19-90 B	C19-90 B、C19-80 B	○推奨色	2.5 Y	C22-90 B	C22-90 B、C22-80 B	5.0 Y	C25-90 A	C25-90 A、C25-80 A、C25-80 B	C25-92 B	C25-92 B、C25-80 B	○準推奨色 (※)	5 P B		C75-90 A、C75-85 A、C75-80 A	N		CN-95、CN-93、CN-90、CN-85、CN-80
	色相	外壁色	色票番号																										
○推奨色	10 Y R	C19-90 A	C19-90 A、C19-80 A、C19-80 B																										
		C19-92 B	C19-92 B、C19-80 B																										
		C19-90 B	C19-90 B、C19-80 B																										
○推奨色	2.5 Y	C22-90 B	C22-90 B、C22-80 B																										
		5.0 Y	C25-90 A	C25-90 A、C25-80 A、C25-80 B																									
			C25-92 B	C25-92 B、C25-80 B																									
○準推奨色 (※)	5 P B		C75-90 A、C75-85 A、C75-80 A																										
	N		CN-95、CN-93、CN-90、CN-85、CN-80																										

改定前 (平成18年改定) 荏田北二丁目まちづくり協定	改定後 令和8年改定 (第3版) 荏田北二丁目まちづくり協定
<p>色彩用語解説</p> <p>1 マンセル値による表記 (マンセル表示系)</p> <p>色感の3次元 (立体) による表記法。色相、明度、彩度の段階表記により、正確な色彩の分類を可能とする。</p> <p>色相 (色合い) を10～100分割する。各色相の中心は5ナンバーの色。</p> <p>明度 (明るさ) を黒色の0から白色の10まで10分割する。</p> <p>彩度 (鮮やかさ) を色相により最大15分割する。無彩色を0とし、数値が大きくなるほど鮮やかになる。</p> <p>マンセル値は、色相 明度/彩度 として表記される。鮮やかな赤を、5 R 4 / 1 4 と表記し、5アール4の14と読む。</p> <p>2 トーンと色相による表記</p> <p>色感の2次元 (平面) による表記法。上記「鮮やかな赤」のようにわかりやすく感性的な表記を可能とする。</p> <p>トーン (色調=明度と彩度の組合せ) は、濃淡、強弱、清色 (澄んだトーン) と濁色 (くすんだトーン)、さわやかさとはなやかさ等の言葉として、色彩のイメージを伝えることができる。</p> <p>3 トーン調和</p> <p>各色のトーンを一定範囲内に揃えることにより調和をとる配色法。</p> <p>明度と彩度の組合せを揃え、色相に変化を持たせるため、単調さを避けることができ、落ち着いたなかに、ころよさ、美しさを感じることでできる配色となる。</p> <p>欧米のまちづくりにおいて、一般的な色彩計画方法として用いられている。</p> <p>4 色相調和</p> <p>色相を一定範囲内の組合せとすることにより調和をとる配色法。</p> <p>色相を限定する必要があるが、トーンに変化を持たせることができる。</p>	<p>色彩用語解説</p> <p>1 マンセル値による表記 (マンセル表示系)</p> <p>色感の3次元 (立体) による表記法。色相、明度、彩度の段階表記により、正確な色彩の分類を可能とする。</p> <p>色相 (色合い) を10～100分割する。各色相の中心は5ナンバーの色。</p> <p>明度 (明るさ) を黒色の0から白色の10まで10分割する。</p> <p>彩度 (鮮やかさ) を色相により最大15分割する。無彩色を0とし、数値が大きくなるほど鮮やかになる。</p> <p>マンセル値は、色相 明度/彩度 として表記される。鮮やかな赤を、5 R 4 / 1 4 と表記し、5アール4の14と読む。</p> <p>2 トーンと色相による表記</p> <p>色感の2次元 (平面) による表記法。上記「鮮やかな赤」のようにわかりやすく感性的な表記を可能とする。</p> <p>トーン (色調=明度と彩度の組合せ) は、濃淡、強弱、清色 (澄んだトーン) と濁色 (くすんだトーン)、さわやかさとはなやかさ等の言葉として、色彩のイメージを伝えることができる。</p> <p>3 トーン調和</p> <p>各色のトーンを一定範囲内に揃えることにより調和をとる配色法。</p> <p>明度と彩度の組合せを揃え、色相に変化を持たせるため、単調さを避けることができ、落ち着いたなかに、ころよさ、美しさを感じることでできる配色となる。</p> <p>欧米のまちづくりにおいて、一般的な色彩計画方法として用いられている。</p> <p>4 色相調和</p> <p>色相を一定範囲内の組合せとすることにより調和をとる配色法。</p> <p>色相を限定する必要があるが、トーンに変化を持たせることができる。</p>

<p>改定前 (平成18年改定) 荏田北二丁目まちづくり協定</p>	<p>改定後 令和8年改定(第3版) 荏田北二丁目まちづくり協定</p>
<p>B地区ガイドライン</p> <p>用途</p> <p>(主旨) 住環境被害を発生させる可能性の高い用途の制限をおこなう。</p> <p>次の建築物は、建築しない<u>ものとする</u>。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 宗教施設 2 公衆浴場 3 ホテル又は旅館 4 専用の自動車車庫 <u>(建築物に附属する自動車車庫で、自動車車庫部分を車庫以外の建物床面積よりも小さくし、2階以下の部分に設置するものは建築可とする。)</u> 5 工場 <u>(パン屋さん、お菓子屋さん等の50㎡以下の食品製造工場で、原動機の出力量合計が0.75kw以下<u>のものは建築可とする。</u>)</u> 6 危険物の貯蔵又は処理に供するもの(自己の用に供する貯蔵施設その他これに類するものは建築可とする。) 	<p>第17条 B地区ガイドライン</p> <p>17-1 用途</p> <p>(主旨) 住環境被害を発生させる可能性の高い用途の制限をおこなう。</p> <p><u>敷地の用途を限定し、</u>次の建築物は、建築しない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 宗教施設 2 公衆浴場 3 ホテル又は旅館 4 専用の自動車車庫 <u>ただし、</u>建築物に附属する自動車車庫で、自動車車庫部分が車庫以外の建物床面積よりも小さく、2階以下に設置する場合は建築可とする。 5 工場 <u>ただし、</u>パン屋、お菓子屋等の食品製造工場で50㎡以下の、原動機の出力量合計が0.75kw以下は建築可とする。 6 危険物の貯蔵又は処理に供するもの(自己の用に供する貯蔵施設その他これに類するものは建築可とする。) 7 <u>敷地を資材置場、倉庫、駐車場専用の用途で利用しない。</u> 8 <u>自動販売機は屋内に設置する。</u>

<p>改定前 (平成18年改定) 荏田北二丁目まちづくり協定</p>	<p>改定後 令和8年改定 (第3版) 荏田北二丁目まちづくり協定</p>
<p>容積率・建ぺい率</p> <p>(主旨) 太陽と緑のまちとする。ゆとりとひろがりがあり、圧迫感のないまちを保つ。 防災・防犯性能の高い安全なまちとする。</p> <p>1 容積率 200%以下、建ぺい率 60%以下とする。 2 角地の建ぺい率10%割増をおこなわないものとする。</p>	<p>17-2 容積率・建ぺい率</p> <p>(主旨) 太陽と緑のまちとする。ゆとりとひろがりがあり、圧迫感のないまちを保つ。 防災・防犯性能の高い安全なまちとする。</p> <p>1 容積率 200%以下、建ぺい率 60%以下とする。 2 角地の建ぺい率10%割増をおこなわないものとする。</p>
<p>敷地面積</p> <p>(主旨) 敷地の細分化を防ぎ、のびやかなまちを保つ。</p> <p>200㎡以上とする。 ただしこの協定の制定時に200㎡未満の敷地はその面積とする。</p>	<p>17-3 敷地面積</p> <p>(主旨) 敷地の細分化を防ぎ、のびやかなまちを保つ。</p> <p>200㎡以上とする。 ただしこの協定の制定時に200㎡未満の敷地はその面積とする。</p>
<p>壁面等の位置</p> <p>(主旨) 圧迫感がなく統一感と調和のあるまちを保つ。 隣棟間隔と見通しを確保することにより、防災・防犯性能の高い安全なまちとする。 日照・眺望・プライバシーを確保する。</p> <p>外壁又はこれにかわる柱の面、バルコニーの先端までの距離は、道路境界線、隣地境界線から1m以上とする。ただし、次のいずれかに該当する場合はこの限りではない。</p> <p>1 <u>道路の隅切り部分の道路境界線は、隅切りがないものとみなす。</u> 2 開放的な車庫（壁面、シャッター等を有しないもの） 3 擁壁内の車庫 4 床面積に算入されない出窓、および出窓の壁面 5 はねだし長0.9m以下の庇 6 軒高2.3m以下、床面積の合計5㎡以下の物置。（隣地側のみの緩和とする。）</p>	<p>17-4 壁面等の位置</p> <p>(主旨) 圧迫感がなく統一感と調和のあるまちを保つ。 隣棟間隔と見通しを確保することにより、防災・防犯性能の高い安全なまちとする。 日照・眺望・プライバシーを確保する。</p> <p>外壁又はこれにかわる柱の面、バルコニーの先端までの距離は、道路境界線、隣地境界線から1m以上とする。ただし、次のいずれかに該当する場合はこの限りではない。</p> <p>1 開放的な車庫（壁面、シャッター等を有しないもの） 2 擁壁内の車庫 3 床面積に算入されない出窓、および出窓の壁面 4 はねだし長0.9m以下の庇 5 軒高2.3m以下、床面積の合計5㎡以下の物置。（隣地側のみの緩和とする。） 6 <u>建て替えにあたっては、隣地等の住環境への影響及びまちなみに配慮した建物配置に努める。</u></p>

<p>改定前 (平成18年改定) 荏田北二丁目まちづくり協定</p>	<p>改定後 令和8年改定 (第3版) 荏田北二丁目まちづくり協定</p>
<p>高 さ</p> <p>(主旨) 圧迫感がなく統一感と調和のあるまちを保つ。日照を守る。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 最高の高さ20m以下とする。 2 各部分の高さは、当該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7.5mを加えたもの以下としなければならない。 3 建築物、工作物の各部分共、この高さを超えないものとする。 4 軒高、最高の高さは、平均地盤面からの高さではなく、現在の地盤面(南側の庭が建物と接する面)からの高さとする。 <p>地盤の高さ</p> <p>(主旨) 圧迫感がなく統一感と調和のあるまちを保つ。日照、排水を守る。</p> <p>現在の各地盤の高さを変えないものとする。 <u>ただし、出入口位置の変更、車庫の設置のための変更、地下室の設置のための変更で、現在の各地盤の高さを超えないものについては、この限りではない。</u></p> <p>形態、材質</p> <p>(主旨) 統一感と調和をもち美しく個性のあるまちを保つ。 まちの一体感を高め領域性を確保することにより、防犯性能の高い安全なまちとする。</p> <p>建築物、工作物の形態、材質は、まちなみとの調和をはかるものとする。</p>	<p>17-5 高 さ</p> <p>(主旨) 圧迫感がなく統一感と調和のあるまちを保つ。日照を守る。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 最高の高さ20m以下とする。 2 各部分の高さは、当該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7.5mを加えたもの以下としなければならない。 3 建築物、工作物の各部分共、この高さを超えないものとする。 4 軒高、最高の高さは、平均地盤面からの高さではなく、現在の地盤面(南側の庭が建物と接する面)からの高さとする。 <p>17-6 地盤の高さ</p> <p>(主旨) 圧迫感がなく統一感と調和のあるまちを保つ。日照、排水を守る。</p> <p>現在の各地盤の高さは変えない。</p> <p>17-7 形態、材質</p> <p>(主旨) 統一感と調和をもち美しく個性のあるまちを保つ。 まちの一体感を高め領域性を確保することにより、防犯性能の高い安全なまちとする。</p> <p>建築物、工作物の形態、材質は、まちなみとの調和をはかる。</p>

<p>改定前 (平成18年改定) 荏田北二丁目まちづくり協定</p>	<p>改定後 令和8年改定 (第3版) 荏田北二丁目まちづくり協定</p>
<p>色 彩</p> <p>(主旨) 統一感と調和をもち美しく個性のあるまちを保つ。 まちの一体感を高め領域性を確保することにより、防犯性能の高い安全なまちとする。</p> <p>建築物、工作物の屋外部分には、原色および原色の近似色等刺激的な色彩を用いないものとし、まちなみとの調和をはかるものとする。</p>	<p>17-8 色 彩</p> <p>(主旨) 統一感と調和をもち美しく個性のあるまちを保つ。 まちの一体感を高め領域性を確保することにより、防犯性能の高い安全なまちとする。</p> <p>建築物、工作物の屋外部分には、原色および原色の近似色等刺激的な色彩を用いないものとし、まちなみとの調和をはかる。</p>
<p>広告物</p> <p>(主旨) 統一感と調和をもち美しく個性のあるまちを保つ。 景観を守る。</p> <p>広告物、看板、ポスターの意匠は、現在のまちなみとの調和をはかるものとする。</p>	<p>17-9 広告物</p> <p>(主旨) 統一感と調和をもち美しく個性のあるまちを保つ。 景観を守る。</p> <p>広告物、看板、ポスターの意匠は、現在のまちなみとの調和をはかる。</p>
<p>門、柵等</p> <p>(主旨) 道路側に塀のないのびやかなまちとする。 統一感と調和をもち美しく個性のあるまちを保つ。 仕上をおこなうことにより汚れを防止する。 まちの一体感を高め道路からの見通しを確保することにより、防犯性能の高い安全なまちとする。 避難・消火活動を妨げることのない、防災性能の高い安全なまちとする</p> <p>1 柵、垣、塀は高さ2.0m以下とし、コンクリート、コンクリートブロックの表面が見えないよう仕上をおこなう。</p> <p>2 塀、門扉の支え壁等にコンクリートブロックを使用する場合には幅1.5m程度とし、コンクリートブロックの表面がみえないよう仕上をおこなう。</p>	<p>17-10 門、柵等</p> <p>(主旨) 道路側に塀のないのびやかなまちとする。 統一感と調和をもち美しく個性のあるまちを保つ。 仕上をおこなうことにより汚れを防止する。 まちの一体感を高め道路からの見通しを確保することにより、防犯性能の高い安全なまちとする。 避難・消火活動を妨げることのない、防災性能の高い安全なまちとする</p> <p>1 柵、垣、塀は高さ2.0m以下とし、コンクリート、コンクリートブロックの表面が見えないよう仕上をおこなう。</p> <p>2 塀、門扉の支え壁等にコンクリートブロックを使用する場合には幅1.5m程度とし、コンクリートブロックの表面がみえないよう仕上をおこなう。</p>

<p style="text-align: center;">改定前 (平成18年改定) 荏田北二丁目まちづくり協定</p>	<p style="text-align: center;">改定後 令和8年改定 (第3版) 荏田北二丁目まちづくり協定</p>
<p>植 栽</p> <p>(主旨) 緑豊かな庭園のまちを育てる。 現在のまちなみと連続性のある植栽帯を設ける。 統一感と調和をもち美しく個性のあるまちを保つ。 まちの一体感を高め領域性を確保することにより、防犯性能の高い安全なまちとする。</p> <p>道路に面する部分の緑化に努める。</p>	<p>17-11 植 栽</p> <p>(主旨) 緑豊かな庭園のまちを育てる。 現在のまちなみと連続性のある植栽帯を設ける。 統一感と調和をもち美しく個性のあるまちを保つ。 まちの一体感を高め領域性を確保することにより、防犯性能の高い安全なまちとする。</p> <p>道路に面する部分の緑化に努める。</p>
<p>擁 壁</p> <p>(主旨) 圧迫感がなく統一感と調和のあるまちを保つ。 景観と質感を保つ。 仕上をおこなうことにより汚れを防止する。</p> <p>1 現在の擁壁高さを変えないものとする。ただし、出入り口位置の変更、車庫の設置のための変更、地下室の設置のための変更で、現在の擁壁の高さを超えないものについては、この限りではない。</p> <p>2 擁壁天端から、境界線方向への張り出しをおこなわないものとする。</p> <p>3 道路から見通すことのできる範囲の擁壁は、コンクリート、コンクリートブロックの表面が見えないよう仕上をおこなう。ただし現在、コンクリート、コンクリートブロックが表面材となっている擁壁については用いることができるものとする。</p>	<p>17-12 擁 壁</p> <p>(主旨) 圧迫感がなく統一感と調和のあるまちを保つ。 景観と質感を保つ。 仕上をおこなうことにより汚れを防止する。</p> <p>1 現在の擁壁高さを変えないものとする。ただし、出入り口位置の変更、車庫の設置のための変更、地下室の設置のための変更で、現在の擁壁の高さを超えないものについては、この限りではない。</p> <p>2 擁壁天端から、境界線方向への張り出しをおこなわない。</p> <p>3 道路から見通すことのできる範囲の擁壁は、コンクリート、コンクリートブロックの表面が見えないよう仕上をおこなう。ただし現在、コンクリート、コンクリートブロックが表面材となっている擁壁については用いることができる。</p> <p>4 通りからの景観保持のため、開発時に築造された擁壁の保全に努める。</p> <p>5 擁壁内車庫を設置する部分を除き、垂直擁壁は設置しない。特に、既存擁壁の道路側に垂直擁壁を新たに設置しないこと。</p>

<p>改定前 (平成18年改定) 荏田北二丁目まちづくり協定</p>	<p>改定後 令和8年改定 (第3版) 荏田北二丁目まちづくり協定</p>
<p>擁壁部の屋外配管</p> <p>(主旨) 景観を守る。</p> <ol style="list-style-type: none"> 高さ1.5m以下の擁壁の配管は地中配管とし、屋外に配管をみせないものとする。 高さ1.5mを超える擁壁の配管を屋外配管とする場合には、配管カバーを設ける。 	<p>17-13 擁壁部の屋外配管</p> <p>(主旨) 景観を守る。</p> <ol style="list-style-type: none"> 高さ1.5m以下の擁壁の配管は地中配管とし、屋外に配管をみせない。 高さ1.5mを超える擁壁の配管を屋外配管とする場合には、配管カバーを設ける。
<p>隣地に面する開口部</p> <p>(主旨) プライバシーを守る。 南面する室の快適性を確保する。</p> <ol style="list-style-type: none"> 隣地境界線に面する開口部は、隣接建物の南面の窓への視線を遮るため次の仕様とする。 (2) 型ガラス入りルーバー窓、オーニング窓よりも視線の通る開口部には、目隠しスクリーン等の視線を遮る工夫をほどこす。 北側道路境界線に面する開口部は、北側建物の南面の窓への視線を遮るため次の仕様とする。ただし階段室、廊下等、通過動線となる部分の開口部についてはこの限りではない。 (1) 開放性の高い構造の開口部および透明ガラスの開口部には、レースカーテンの常時閉鎖以上の効果をもつ視線を遮る工夫をほどこす。 	<p>17-14 隣地に面する開口部</p> <p>(主旨) プライバシーを守る。 南面する室の快適性を確保する。</p> <ol style="list-style-type: none"> 隣地境界線に面する開口部は、隣接建物の南面の窓への視線を遮るため次の仕様とする。 (1) 型ガラス入りルーバー窓、オーニング窓よりも視線の通る開口部には、目隠しスクリーン等の視線を遮る工夫をほどこす。 北側道路境界線に面する開口部は、北側建物の南面の窓への視線を遮るため次の仕様とする。ただし階段室、廊下等、通過動線となる部分の開口部についてはこの限りではない。 (1) 開放性の高い構造の開口部および透明ガラスの開口部には、レースカーテンの常時閉鎖以上の効果をもつ視線を遮る工夫をほどこす。
<p>常夜灯</p> <p>(主旨) 通りと家の周囲を明るくすることにより視認性を確保し、まちの一体感を高め、防犯性能の高い安全なまちとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 道路に面して常夜灯を設ける。 常夜灯は日照による自動点滅とし、切スイッチを設けない。 常夜灯とは別に、玄関灯、裏玄関灯に該当する照明を設け、夜間点灯に努める。 	<p>17-15 常夜灯</p> <p>(主旨) 通りと家の周囲を明るくすることにより視認性を確保し、まちの一体感を高め、防犯性能の高い安全なまちとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 門扉付近に常夜灯を設置する。 常夜灯は日照による自動点滅とし、切スイッチを設けない。 常夜灯とは別に、玄関灯を設け、夜間常時点灯に努める。

<p>改定前 (平成18年改定) 荏田北二丁目まちづくり協定</p>	<p>改定後 令和8年改定 (第3版) 荏田北二丁目まちづくり協定</p>
<p>設備機器等</p> <p>(主旨) 静かで安全なまちとする。 景観を守る。</p> <p>1 騒音、震動、臭気、煙、火気のおそれのある設備機器等は、<u>設置位置の選択等近隣被害をなくする対策をおこなう。</u></p> <p>2 空調、湯沸機等の設備機器が道路側から目立たないよう、設置位置の選択、植栽による目隠し等の対策に努める。</p>	<p>17-16 設備機器等</p> <p>(主旨) 静かで安全なまちとする。 景観を守る。</p> <p>1 騒音、震動、臭気、煙、火気のおそれのある設備機器等は、<u>隣接地の住環境を阻害しないように設置する。</u></p> <p>2 空調、湯沸機等の設備機器が道路側から目立たないよう、設置位置の選択、植栽による目隠し等の対策に努める。</p> <p>3 <u>地上波テレビアンテナは屋上に設置しないこと。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ない。衛星放送用アンテナは景観に配慮し設置する。</u></p>
<p>金属製の倉庫</p> <p>(主旨) 景観を守る。</p> <p>既製品の可動倉庫を含めて、倉庫を道路に面して（道路境界線側に）設置しない。 植栽等により目立たないものはこの限りではない。</p>	<p>17-17 倉庫</p> <p>(主旨) 景観を守る。</p> <p>既製品の可動倉庫を含めて、倉庫を道路に面して（道路境界線側に）設置しない。 <u>ただし、植栽等により目立たないものはこの限りではない。</u></p>
<p>金属製の閉鎖的な車庫</p> <p>(主旨) 景観を守る。</p> <p>既製品を含めて、金属製の閉鎖的な車庫（金属製の壁面、シャッター等を有するもの）を設けない。</p>	<p>17-18 車庫</p> <p>(主旨) 景観を守る。</p> <p>1 既製品を含めて、金属製の閉鎖的な車庫（金属製の壁面、シャッター等を有するもの）を設けない。<u>ただし、擁壁内車庫はシャッターの設置が可能とする。シャッターの色彩は擁壁など周囲と調和するものとする。</u></p> <p>2 壁面・シャッター等を有しない開放的な車庫であっても、カーポートは規模や形態によっては建築面積に算入されるので特に留意する。</p>

<p style="text-align: center;">改定前 (平成18年改定) 荏田北二丁目まちづくり協定</p>	<p style="text-align: center;">改定後 令和8年改定 (第3版) 荏田北二丁目まちづくり協定</p>
<p>屋外階段</p> <p>(主旨) プライバシー、静けさ、景観を守る。</p> <p>1 建物に付属する屋外階段は、<u>階段の構造および仕上材料を靴音の発生しにくいものとし、隣地側に目隠しを設ける。</u></p> <p>敷地の利用</p> <p>(主旨) <u>地区外からの不特定の来街者を制限し、静かで安全なまちとする。景観を守る。</u></p> <p>1 <u>墓地、資材置場、コンテナ倉庫を設けない。</u></p> <p>2 <u>自動販売機は屋内に設置するものとする。</u></p> <p>駐車場</p> <p>(主旨) <u>地区外からの不特定の来街者を制限し、静かで安全なまちとする。景観を守る。</u></p> <p>1 <u>青空駐車場(敷地内に建築物のない駐車場)を設けない。</u></p> <p>2 <u>作業用車両、貨物用車両の駐車場としない。</u></p> <p>地階(地下室、地下ドライエリア等)</p> <p>(主旨) 隣接地の土地家屋その他の建造物、植栽等の不同沈下等による損傷被害を防ぐ。</p> <p>1 地階(地下室、地下ドライエリア等)の設置にあたり、不同沈下等による隣家の損害被害を防ぐことのできる地階建設の工法(山留めの工法等)を採用する。</p> <p>2 隣接地の<u>会員の</u>合意をえた<u>補償コンサルタントに、</u>工事着手前および完成後の隣接地の土地家屋その他の建造物、植栽等の調査、報告書作成、隣接地の会員への確認手続きを委託すること。</p> <p>3 <u>補償コンサルタント</u>の委託費用は外観変更をおこなう<u>会員の</u>負担とする。</p>	<p>17-19 屋外階段</p> <p>(主旨) プライバシー、静けさ、景観を守る。</p> <p>1 建物に付属する屋外階段は、<u>地上部の道路側に設けない。</u></p> <p>2 <u>建物に付属する屋外階段は、階段の構造および仕上材料を靴音の発生しにくいものとし、隣地側に目隠しを設ける。</u></p> <p>注) 「敷地の利用」「駐車場」は「17-1用途」に統合</p> <p>17-20 地盤掘削を伴う工事</p> <p>(主旨) 隣接地の土地家屋その他の建造物、植栽等の不同沈下等による損傷被害を防ぐ。</p> <p>1 地階(地下室、地下ドライエリア等)の設置<u>や建築物解体</u>にあたり、不同沈下等による隣家の損害被害を防ぐことのできる地階建設の工法(山留めの工法等)を採用する。</p> <p>2 隣接地<u>地権者の</u>合意をえた<u>調査会社等に、</u>工事着手前および完成後の隣接地の土地家屋その他の建造物、植栽等の調査、報告書作成、隣接地の会員への確認手続きを委託すること。</p> <p>3 <u>調査会社等</u>の委託費用は外観変更をおこなう<u>地権者の</u>負担とする。</p>

<p>改定前 (平成18年改定) 荏田北二丁目まちづくり協定</p>	<p>改定後 令和8年改定 (第3版) 荏田北二丁目まちづくり協定</p>
<p>維持管理</p> <p>(主旨) 衛生、景観を守る。</p> <p>土地家屋その他の建造物、植栽、未利用地等の美化、清掃等、適切な維持管理に努める。</p>	<p>17-21 維持管理</p> <p>(主旨) 衛生、景観を守る。</p> <p>土地家屋その他の建造物、植栽、未利用地等の美化、清掃等、適切な維持管理に努める。</p> <p>17-22 太陽光発電システムの設置</p> <p>(主旨) <u>温暖化対策に貢献する。</u></p> <p><u>太陽光発電システムは設置可とする。</u> <u>ただし、パネルの反射光による被害等が発生しないよう防眩仕様にするなど、住環境への影響に配慮する。</u></p>

<添付資料—変更内容を証する書類>

目次

1. 地域まちづくりルールに係る運用計画書 -----	1
2. 活動実績書-----	2
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-----	4
周知の状況を示す書類（別冊参照）	
4. 地域住民等の多数の支持を得ていることを示す書類 -----	5

<別冊>

「情報の公表及び周知の状況を示す書類」

1. 地域まちづくりルールに係る運用計画書

ルールの運用は、基本的に今年度（令和7年度）と同様、下記による。

- ・自治会役員及び自治会員有志で構成する荇田北二丁目自治会住環境委員会（原則月1回開催、原則任期2年）が、本協定第5条で定める活動を行う。
- ・ただし、外観変更事前協議等で迅速性が必要な場合は、電子メールで合議を図る。
- ・委員会は、本協定第6条に則り数名（令和7年度4名）の自治会役員と自治会員有志で構成する（令和7年度は専門委員2名を含み計15名）。
- ・委員の互選により選出する委員長が委員会を代表し、ルール運用を統括する。
- ・荇田北二丁目自治会ホームページのブラッシュアップにより、本協定の周知を図る。適宜、紙媒体の広報誌を発行・配布する。
- ・令和8年度は、第3版改定の周知が必要となるため、新たに全関係者配布用の冊子を発行・配布する。

- ・外観変更の事前協議終了後は、横浜市にその旨報告する。
- ・本協定の改定ならびに廃止の委員会合議が成立した場合は、荇田北二丁目自治会総会に議案書を提出する。

2. 活動実績書（当該ルール変更内容に関すること）

本改定にかかる取り組みは、主に荏田北二丁目自治会住環境委員会が日常的な外観変更事前協議活動と並行してR3（2021）年度から進めてきた。

ルール制定（2002（平成14）年4月）後約20年を迎えるが、この間見直しをしていないことから、ルールの内容・運用など時代の変化に合わせた全面的な見直しを図るため、情報提供を細やかに、広く意見を聴取しつつ協議を行った。この5年間の取り組みの結果、今般会員の多数の合意を得て改定第三版を確定するに至った。

取り組みにあたっては、特に地区外居住地権者等への情報提供等に配慮して進めてきたと自負している。

初年度は、ルール見直しの取り組み開始を地域で共有するため、委員会内ではグループワークに取り組み、さらに地域で「キックオフ講演会、意見交換会」を開催。並行して広報誌「住環境委員会便り」（関係者配布）発行を開始した。

R4年度は、まずは見直し項目と改定の方向性を確定するための取り組みを行った。

ルール改定に対する地域の意向傾向等を把握する「グループヒアリング」「参加者アンケート」を実施。委員会内では逐条読み合わせを行い「見直し協議」を進めた。

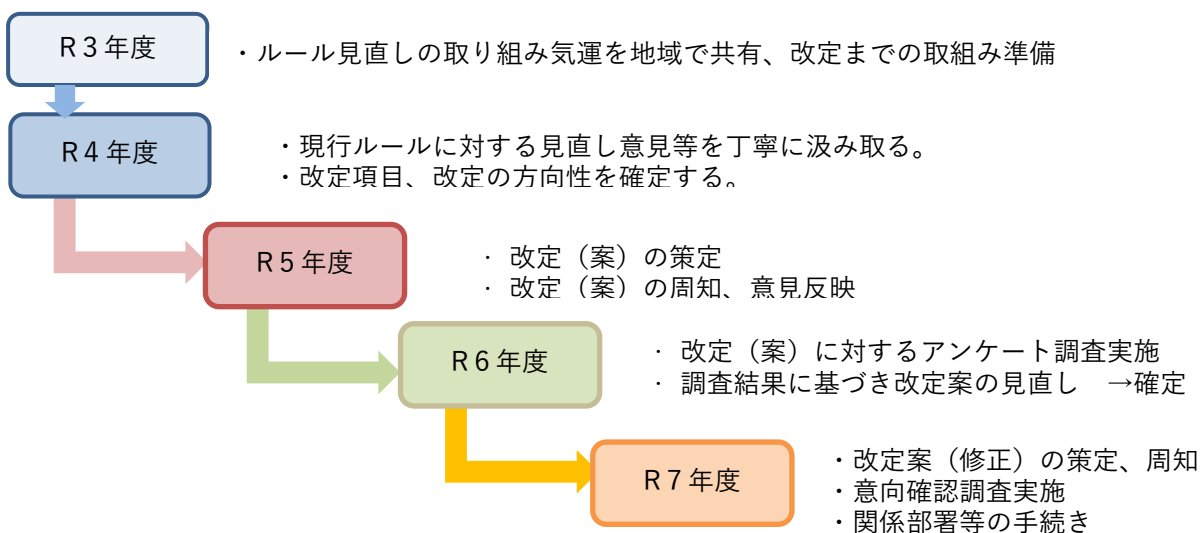
R5年度は、前年度から継続の「見直し協議」（委員会内）を終了。見直し項目と改定の方向性を確定して委員会内合意をもとに「改定（案）」策定の取り組みを進めた。

概要は広報誌「住環境委員会便り」で広報し意見・提案を募り、意見提案者にはプレゼン（委員会内）をしてもらい意見交換する機会もつくった。

R6年度は、前年度までの協議結果に基づき「改定荏田北二丁目まちづくり協定第三版（案）」を発行し全戸配布する。改定内容の確実な周知、改定（案）に対する意見の有無と意見集約を目的とするアンケート調査を実施するための広報を兼ねた「説明会」を開催した。

R7年度は、アンケート調査で出された意見をもとに改定（案）を見直して「改定第三版（修正案）」を策定し、確定のための「意向確認調査」を実施した。

結果、多数の支持（賛同率94.5%）を得られたことにより、「改定第三版」が確定した。調査終了後は、自治会内の回覧版、広報誌「住環境便り」（関係者配布）を発行して結果報告を行った。



2-1 活動実績（まとめ。証する書類は「次項3.」による。）

- (1) グループヒアリング 1回
- (2) アンケート調査及び意向調査 3回
- (3) 広報誌8号発行（住環境委員会便り）
No.1：2022年1月、No.2：2022年3月、No.3：2022年9月、No.4：2023年3月
No.5：2023年8月、No.6：2023年12月、No.7：2024年3月、No.8：2025年8月
- (4) 説明会及び報告会 2回

2-2 活動経過

年度	開催日	内容	参加対象者 参加者数	概要
令和3 (2021)	5月29日（土）	「まちの良さ」 をテーマにWS	住環境委員9名	3テーブルに分かれて意見交換
	6月	—	—	委員長、副委員長交代
	8月28日（土）	写真をもとに ルールを確認	住環境委員7名	チェックリストを活用して協議
	R4（2022）年 1月8日	広報誌発行	—	住環境委員会便りNo.1
	1月15日（土）	住環境講演会	自治会員および 地域住民約30名	講演及び意見交換 「荏田北二丁目の現状とこれから」
	3月27日	広報誌発行	—	住環境委員会便りNo.2
令和4 (2022)	7月2日（土）	第158回定例会	住環境委員7名	改定内容検討の進め方を協議
	9月3日（土）	第160回定例会	住環境委員8名	第Ⅱ章14条読み合わせ/協議開始①用途 14-1～2
	9月	広報誌発行	—	住環境委員会便りNo.3
	10月1日（土）	第161回定例会	住環境委員7名	同上②14-3～4
	10月22日（土）	① グループヒアリ ング ② アンケート	自治会員 計44名	「まちづくり協定」のおさらいと意見把握
	11月12日（土）			
	11月26日（土）			
	11月6日（土）	第162回定例会	住環境委員7名	第Ⅱ章14条読み合わせ/協議③高さ14-5
	12月3日（土）	第163回定例会	住環境委員9名	同上④地盤の高さ14-6
	1月7日（土）	第164回定例会	住環境委員	同上⑤形態、材質14-7
	2月5日（土）	第165回定例会	住環境委員	同上⑥色彩14-8
	3月11日（土）	第166回定例会	住環境委員7名	同上⑦色彩～植栽14-11
3月	広報誌発行	—	住環境委員会便りNo.4	

年度	開催日	内容	参加対象者 参加者数	概要
令和5 (2023)	4月1日(土)	第167回定例会	住環境委員	同上⑧擁壁14-12
	5月6日(土)	第168回定例会	住環境委員	同上⑨14-13～14
	6月4日(土)	第169回定例会	住環境委員7名	同上⑩常夜灯14-15～16
	7月2日(土)	第170回定例会	住環境委員7名	同上⑪倉庫14-17～21
	8月6日(土)	第171回定例会	住環境委員7名	同上⑫再14-17～22
	8月	広報誌発行	—	住環境委員会便りNo.5
	9月3日(日)	第172回定例会	住環境委員8名	同上⑬再駐車場14-21
	10月7日(土)	第173回定例会	・住環境委員8名 ・改定提案者3名	・同上⑭地階14-22 ・改定提案者プレゼン
	11月4日(土)	第174回定例会	・住環境委員10名 ・前回提案者3名	・第Ⅱ章15条読み合わせ/協議⑮壁面等の位置15-1 ・提案者との意見交換
	12月2日(土)	第175回定例会	住環境委員10名	同上⑯15-2～4
	12月	広報誌発行	—	住環境委員会便りNo.6
	1月6日(土)	第176回定例会	住環境委員9名	第Ⅱ章16条読み合わせ/協議⑰A地区色彩ガイドライン
	2月3日(土)	第177回定例会	住環境委員9名	同上⑱A地区色彩ガイドライン
	3月3日(日)	第178回定例会	住環境委員6名	R6年度の活動計画
	3月	広報誌発行	—	住環境委員会便りNo.7
令和6 (2024)	4月6日(土)	第179回定例会	住環境委員8名	今後の取り組み協議1
	5月11日(土)	第180回定例会	住環境委員8名	今後の取り組み協議2・確定
	6月8日(土)	第181回定例会	住環境委員8名	改定案レビュー
	7月6日(土)	第182回定例会	住環境委員6名	予定確認、改定版印刷・配布
	8月3日(土)	第183回定例会	住環境委員7名	説明会開催準備と確認、他
	8月12日(祝)	改定第三版案説明会	地権者等計33名	改定ポイント説明、質疑応答
	9月7日(土)	第184回定例会	住環境委員7名	アンケート調査準備
	10～11月	アンケート調査実施	—	
	11～12月	同上集計・分析	住環境委員会	回収率238/342=69.6%
	1月11日(土)	第188回定例会	住環境委員10名	調査結果を踏まえて改定案協議①
	2月1日(土)	第189回定例会	住環境委員9名	同上②
3月1日(土)	第190回定例会	住環境委員9名	同上②、最終化。フィードバック協議	
令和7 (2025)	4月5日(土)	第191回定例会	住環境委員9名	今年度スケジュール確認
	4月	調査結果リターン	—	調査結果報告書印刷配布
	5月10日(土)	第192回定例会	住環境委員7名	意向調査の実施協議
	6月	意向確認調査実施	配布：414	対象：地権者、地上権者・賃借権者
	6月14日(土)	第193回定例会	住環境委員7名	意向調査の集計作業
	7月5日(土)	第194回定例会	住環境委員8名	意向調査の中間集計結果確認
	7月20日(日)	回覧誌発行	—	意向調査結果のお知らせ・報告会案内
	8月2日(土)	意向調査結果報告会	地権者等約30名	意向調査結果の報告、質疑応答
8月	広報誌発行	—	住環境委員会便りNo.8	

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（別冊参照）

3-1 グループヒアリングの開催

- 1) 配布資料
- 2) 説明資料（委員長）
- 3) 出席者アンケートの結果

3-2 広報誌の発行

- 1) 住環境委員会便り No.1～8
- 2) 回覧「意向調査結果のお知らせ」（2025.7.20）

3-3 アンケート調査時（2025年10～11月実施）の配布資料及び調査結果報告書

- 1) 改定第三版（案）（2024.7配布）
- 2) 改定案説明会（8/12）説明資料（委員長）
- 3) 資料「第三版改定案の解説」
- 4) 調査票
- 5) アンケート調査結果報告書

3-4 意向確認調査時の配布資料

- 1) 調査票
- 2) 資料「改定第三版案（修正案）」

4. 地域住民等の多数の支持を得ていることを示す書類

「改定第三版案（修正案）」が対象者の多数の支持を得ていることを確認するため、下記の要領による「意向確認調査（アンケート調査）」を実施した。

- (1) 実施方法：各戸配布及び郵送（区域外居住者）による記名式調査で、
回答は紙又はwebのいずれも可とした。ただし、重複回答の場合はいずれか一方を有効回答とした。
- (2) 実施期間：令和7年5月22日（木）～7月15日（火）
- (3) 対象者・対象者数：荏田北二丁目自治会会員（令和7年3月5日時点）334及び自治会会員以外の荏田北二丁目地区地区計画区域内の土地家屋所有者30、地上権者及び賃借権者50の計414件を対象とした。
ただし、東京ガス、横浜市が所有する区画並びに保育園を除外した。
- (4) 回収率：回収数326（紙媒体183、web143）、回収率78.7%（326/414）。
- (5) 賛同率：賛成308（94.5%）、反対18（5.5%）であった。
- (6) 結果の概要

	配布数 A	回収数 B	回収率 B/A	回答内訳		
				賛成数C (賛同率C/B)	反対数D (反対率D/B)	合計
自治会会員	334	313	93.7%	297 (94.9%)	16 (5.1%)	313 (100%)
自治会会員以外の地権者	30	13	43.3%	11 (84.6%)	2 (15.4%)	13 (100%)
地上権者及び賃借権者	50	0	0%	0	0	0
合計	414	326	78.7%	308 (94.5%)	18 (5.5%)	326 (100%)

<（抽出参考値）角地敷地と考えられる回答者の意向>

	回答内訳		
	賛成数 E (賛同率E/G)	反対数 F (反対率F/G)	計 G
角地敷地該当者	75 (91.5%)	7 (8.5%)	82 (100%)

(7) 結果の公表

調査終了後、調査結果を下記により広報した。

- ・自治会ルートで「意向調査結果のお知らせ」（2025年7月20日付）を回覧した。
- ・意向確認調査結果を掲載した「住環境委員会便りNo.8」を発行し、関係者に配布した。
- ・関係者を対象に「意向調査結果報告会」（8/2）を開催し、最終調査で多数の支持を得られたことを報告した。

(8) 意向確認調査の自由記述意見欄に記載された意見のまとめ

意向確認調査 自由記述意見欄まとめ (意見回答者 42/総回答者 326)

カテゴリー	意見 (要約)
建築制限・外観規制 (総論)	・規制され自由に家を建てたり改築出来ない事に納得出来ない。
	・建築基準法なり法令に従うこと以上の規制の意義と必要性を感じない。
	・規制が強いと個性、流動性が無くなる。街の新陳代謝活性化を妨げる。
	・過剰に制約が多すぎて、建て替えや売買がしにくい。
	・建て替えが進まないことは、街全体の外観に影響を及ぼす可能性がある。
	・築浅、瓦屋根の築古の住宅が混在しているなかで、外壁色の統一がどの程度防犯に結びつくのか、やや疑問。
角地緩和の制限	・建築後の協定違反、建築法違反に対する委員会対応が不明。
	・アンケート調査結果報告書「住環境委員会の見解」の通り引き続きご検討ください。
	・検討した上で新版を発行すべき。本項は議論の上、合意形成をとる。
	・決定にあたっては、現角地所有者の過半数の賛成票を以って可決すべき。
	・現行案に反対。高齢者にとり、特に脚が不自由となると階段が苦手となる。また、修正案は憲法第29条財産権の保障に違反する。
	・総2階の新築が多くなり庭の日当たりが悪くなっている。検討事項として、裏が隣家の庭に面する家は、建蔽率40%、容積率70%に戻すべきでは？ ・庭に面した隣家が総2階になった家の日当たりについてアンケート調査をしたら？
最低敷地面積	・緑地率を上げるのは別の規定でまかなうべき。それを理由に角地割増しの話 を延期するのは問題の先送りである。
	・売却時の販売先の可能性を狭め、流通性が下がる。125㎡以上で良い。 ・最低敷地面積の低減により世帯数が倍増することを考えると賛成できない。
屋根の形状	・陸屋根も認めるべき。景観上の問題はほぼ無いと考える。
門・柵等	・塀が無く「道路からそのまま自宅家屋」が増え塀の統一感が薄れている。統一 すると綺麗に見える。
	・隣地側に柵を作ること、更にその経費負担についてルール化する。
擁壁	・角地の住宅では、擁壁をなくすと景観が崩れる。
車庫	・シャッター不可は、車庫の防犯対策として不安である。
街並み・景観維持	・外壁色指定により、建売みたくて街並みが安っぽくみえる。
協定運用・合意形成	・14-7 (形態・材質) ・14-8 (色彩) ・14-11 (植栽) も合意形成をとるべき。
	・景観に関心がない会員に対する適切な助言など、委員会のルールを作ってください。

カテゴリー	意見（要約）
代替提案・緩和措置	・建築基準法に準拠の個人任せで十分。協定は最低限必要な項目に絞る。
	・若年子育て世代の転入を考慮し、外壁の色、ガレージのつくりなど多様性を認める。
	・細かくて厳しすぎる。もっと大雑把で最低限のもので良い。奇抜な色は避ける、防犯上問題がある外構は避ける、近隣との距離を保つ程度で良い。
	・権利の制限には相応のメリット（補助金、業者紹介など）が必要である。
	・ハナミズキも植えたい人が植えやすいよう、補助金を出すなどにとどめて強制しない。
	・街並みを維持するためには、ある程度の規則は必要だが強制は良くない。
	・レンガ通りから離れているのに一体感を維持する必要があるのか疑問。
常夜灯	・B地区「3 玄関灯を設け、夜間常時点灯とする」は、現行の"務める"が削除になっているが、B地区住人が納得しているのか疑問。
	・玄関灯等については各戸の判断で良い。
	・玄関灯に対する深刻な懸念を提示したにも関わらず、検討されなかった。
植 栽	・植栽帯の低木（植栽時樹高1m以下）は、花を植えるのも可とする。
その他	・既存家屋のリフォームなどの際も適応されることを明記する。
	・近くには荒れた家もある。レンガ通りだけでなく全域に目を配る。
	・現会員に対して協定遵守をリマインドする良い方法を考えたい。

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

目 次

3-1 グループヒアリングの開催 -----	2
1) 配布資料	
2) 説明資料（委員長）	
3) 出席者アンケートの結果	
3-2 広報誌の発行 -----	9
1) 住環境委員会便り No.1～8	
2) 回覧「意向確認調査結果のお知らせ」（2025.7.20）	
3-3 アンケート調査時（2024年10～11月実施）の 配布資料及び調査結果報告書 -----	55
1) 改定第三版（案）（2024.7配布）	
2) 改定案説明会（8/12）説明資料（委員長）	
3) 資料「第三版改定案の解説」	
4) 調査票	
5) アンケート調査(2024.10～11実施) 結果報告書	
3-4 意向確認調査時の配布資料 -----	168
1) 調査票	
2) 資料「改定第三版案（修正案）」	

3-1 グループヒアリングの開催

1) 配布資料

荏田北二丁目まちづくり協定（ルール）改定に向けての取り組み

グループヒアリング



- 日時 第1回10月22日（土）15時45分～17時30分
第2回11月12日（土）15時45分～17時30分
第3回11月26日（土）15時45分～17時30分

■会場 大場みすずが丘地区センター 大会議室

■タイムテーブル

- ①15：45 開会・趣旨説明 住環境委員長 松田
「まちづくり協定」のおさらい
- ②16：15 グループヒアリング 全体進行 まちづくりコーディネーター
▶▶2テーブルに分かれて行きます。
▶▶各テーブルの進行・書記は住環境委員、まちづくりコーディネーターが担います。

お尋ねする内容（予定）

- Q1- 荏田北二丁目の好きなところ、自慢できるところ、場所
Q2- 選んで歩く散歩ルートなど、好きな道がありますか？
Q3- まちづくりルールがあることで、まちが良くなっていると思いますか？
Q4- ここでの暮らして困っている事がありますか？
Q5- まちづくりルールについて、お考えのことがあればお聞かせください。

※最後に、今後の取り組み検討のため、現時点での「まちづくり協定」改定についてのお考えを（「ある」「ない」「わからない」の三択）「旗上げ」で示していただきたいと考えています。（受付でお渡しする色紙を一齐に上げていただきます）ご協力をお願いします。

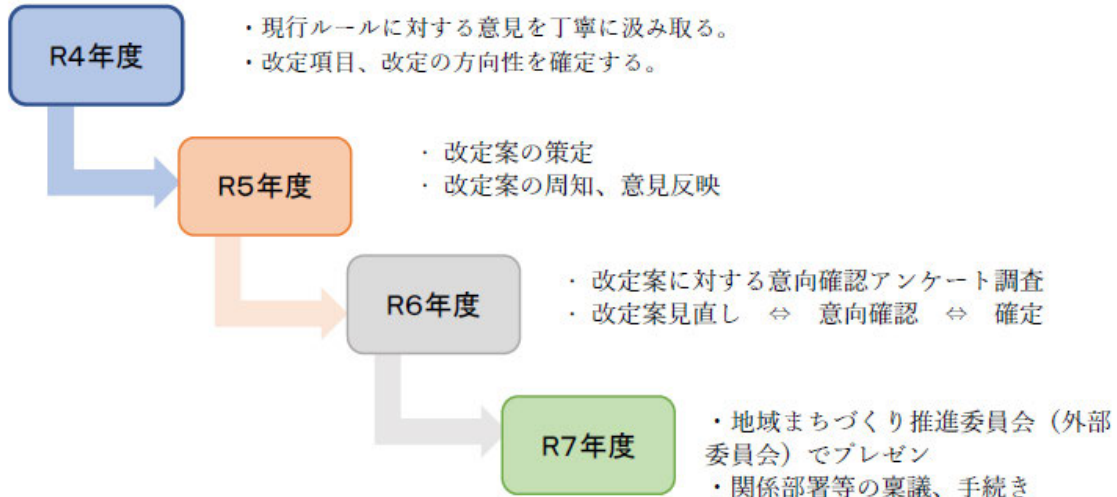
- ③17：15 各グループの報告、まとめ
▶▶テーブルで出された意見や話題などをご報告します。
- ④17：30 閉会
受付時に配布したアンケート用紙をご提出ください。

主催 荏田北二丁目自治会住環境委員会



＜参考＞ 改定までのスケジュール（予定）

令和7年度末改定に向けて、取組みを進める計画です。
引き続きのご支援、ご協力をお願いします。



アンケート

本日は、ご参加いただきましてありがとうございました。
閉会後にご提出ください。

今後の取り組みの参考にさせていただきますので、①ご感想 ②言い足りなかったこと ③今後の取り組み要望 など、ご自由にご記入ください。

ヒアリング最後に行いました一斉の「旗上げ」で「ある」と回答された方は、可能であればその内容等についてご記入ください。

アンケート記入欄

3-1 グループヒアリングの開催

2) 説明資料（委員長）

荏田北二丁目自治会 グループヒアリング



2022年
第1回 10月22日（土）
第2回 11月12日（土）
第3回 11月26日（土）
15:45 - 17:30
大場みずが丘地区センター大会議室

主催 荏田北二丁目自治会住環境委員会
協力 青葉区役所区政推進課
横浜市まちづくり支援団体コーディネーター

グループヒアリングの目的①

あなたの「荏田北二丁目愛」を語ってください



現在

↓


未来

荏田北二丁目の良さ、魅力、アイデンティティー、ブランド力について再確認しましょう

時代や外部環境が変化する中で、どうすれば良好な住環境を維持し、次世代に継承してゆくことができるのか、アイデアを出し合いましょう

グループヒアリングの目的②

今の街並みを次世代に継承するためにご協力ください



- 2002年の制定から20年、2006年の改定から16年が経ちました。現行の協定をもう一度見直し、将来にわたり持続可能な協定になるようアップグレードします
- 改定には、自治会員のコンセンサス（総意）と多くの手続きが必要です

荏田北二丁目には隣の住宅地区とは異なる個性ある街並みがあります

荏田北二丁目まちづくり協定や青葉荏田北二丁目地区計画が街並みを守ってきました

江田駅方向にも、市が尾駅方向にも、荏田北二丁目を一步外に出ると、街の風景が変わります

(肥田副会長・協定委員作成)

次世代に優良な住環境を継承してゆくために：売却をお考えの方に

協定が無い方が売却するのに有利なのではないか？

売ってしまえば、後は野となれ山となれだ！

売却相談をすると東急リパブルでさえ！「協定のせいで売りにくい」と言いますが、「協定があるから高く売れるんだ」と言い返している（市が尾D地区建築協定の委員）。不動産業者の買い手に有利な条件で売るための方便かもしれません。

最近東京都から荏田北二丁目に入転された若い世代の自治会員は、「協定があり、今後も住環境が保証されると思うので、荏田北二丁目に決めました」とおっしゃっています。

荏田北二丁目には都内にはない強みがあります

住環境

安全

- ▶ 地盤がしっかり
- ▶ 小黑公園、長谷第一公園など整備

交通利便性

- ▶ 東急田園都市線・東京メトロ半蔵門線
- ▶ 東海道新幹線
- ▶ 高速道路 青葉ICすぐ 東名高速、首都高横浜北西線
- ▶ 羽田空港バス 市が尾-羽田空港リムジンバス
- ▶ 長距離バス（市が尾バス停） 御殿場、山中湖、河口湖、富士山五合目線
- ▶ 長距離バス（東名江田バス停） 箱根、静岡、名古屋、京都、大阪等の長距離線

荏田北二丁目を守る2つの「まちづくり制度」

荏田北二丁目は横浜市から2つの制度の認定をいただいています

地域まちづくりルール（荏田北二丁目まちづくり協定）は最も詳細なルールで、まちなみの維持に貢献しています

建築基準法
地区計画
地域まちづくりルール

支援の対象となるルールの種類と特徴

共通して建物や敷地についてルールを決めることができます。

<p>建築協定 建物や敷地についてのルールを決められます。</p> <p>景観協定 街並みや景観について幅広い内容を決められます。</p> <p>地域の皆さんが適用します</p>	<p>地域まちづくりルール 生活環境等のルールを定めて幅広い内容を決められます。</p> <p>地域の皆さんと横浜市で適用します</p>	<p>地区計画 工作物や緑のルールについても決められます。</p> <p>景観計画 街並みや景観のルールを決められます。</p> <p>横浜市が適用します</p>
---	---	---

荏田北二丁目まちづくり協定

（横浜市都市整備局作成）

青葉荏田北二丁目地区

地域まちづくりルール、地区計画などの法的規制

	青葉荏田北二丁目地区地区計画（平17）	荏田北二丁目まちづくり協定（平18）
建築基準法（昭25）	都市計画法（昭43） 都市緑地法（昭48） 景観法（平16） 横浜市地区計画条例（平3）	横浜市地域まちづくり推進条例（平17）
建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する最低の基準を定めて、国民の生命、健康及び財産の保護を図り、もって公共の福祉の増進に資することを目的とする	都市計画の内容及びその決定手続、都市計画制限、都市計画事業その他都市計画に関し必要な事項を定めることにより、都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、もって国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与することを目的とする	市民等及び横浜市（以下「市」という。）が協議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、地域まちづくりに関する施策の基本的事項を定めることにより、安全で快適な魅力あるまちの実現に資することを目的とする。
	地区計画条例に定められた「建築物の制限」及び「緑化の制限」は建築基準法に基づく建築確認の手続きのなかで横浜市の建築主事又は指定確認検査機関が審査。建築確認を受けなければ建築物の工事に着手することができません	3 市長は、前項の協議に関して必要があると認めるときは、建築等行為者に対し、指導、助言等を行うことができる。 4 市長は、第2項の協議の結果、当該建築等が地域まちづくりルールに適合していない場合で必要があると認めるときは、建築等行為者に対し、当該建築等を地域まちづくりルールに適合させるための措置をとるよう要請を行うことができる

荏田北二丁目まちづくり協定と青葉荏田北二丁目地区計画の抜粋

項目	地区計画	A地区ガイドライン		B地区ガイドライン
			レンガ通りガイドライン	
盤面等の位置	物置及び自動車庫：軒の高さが2.3 m以下	境界線から1 m以上	レンガ通りの道路境界線から2.4 m以上	
高さ	(A地区) 平均地盤面からの高さ8.5 m以下	地盤面（南側の壁が建物と接する面）からの高さ8.0 m以下 ※地区計画の高さ制限と whichever 低い方を採用		20 m
形態、材質	まちなみとの調和を図る	東急型北米様式あるいは東急型真壁造様式との調和を図る。屋根は切妻、寄せ棟		まちなみとの調和を図る
色彩	刺激的な色彩を用いない	A地区色彩ガイドラインで定める		(対象外)
門、欄等	垣又は柵の構造は開放性のあるものとする	道路側：高さ0.9 m以下で透視可能 門扉の支え壁：高さ1.5 m以下、幅1.0 m以下 隣地側：高さ1.8 m以下	生垣、垣、柵、塀は道路境界線から2.4 m以内に設けない。門、門扉、門扉の支え壁、支え柱は1.8 m以内に設けない	
植栽	(なし)	道路境界線から6 m以内に1/2以上の長さの植栽	花木を植栽	緑化に努める
仕上材料	(なし)		レンガ及びレンガタイル	まちなみとの調和を図る

改定の手続き論についてご理解ください

荏田北二丁目まちづくり協定

第8条 協定の制定、改定ならびに廃止 協定の制定、改定ならびに廃止については、自治会総会の議決によるものとする

第9条 協定の有効期間 協定は制定の日より2年間有効とし、自治会総会による改定または廃止決議がないかぎり、2年毎に自動的に更新されるものとする

横浜市地域まちづくり推進条例

第14条 5 ルール認定の有効期間は、前項の規定による認定の日から、その日から起算して5年を経過した日の属する年度の末日までとする。

青葉荏田北二丁目地区計画 C-071 (H17.3.15)

改定は令和7年度末を目指しています

グループ
ヒアリング

●再掲) 改定までのスケジュール



グループヒアリングでは、積極的な
意見交換をお願いします



お願いします

3) 出席者アンケートの結果

<グループヒアリング実施結果>

	10月22日	11月12日	11月26日	計
参加者数	27名	9名	8名	44名
参加率 (対象住戸数)	18.1% (149戸)	8.0% (112戸)	8.0% (100戸)	12.2% (361戸)

<アンケートの結果>

各回のグループヒアリング終了後に回収しました。

	10月22日	11月12日	11月26日	計
票回収数	25	5	2	32
回収率 % (回収数/参加者数)	92.6% (25/27)	55.6% (5/9)	25.0% (2/8)	72.7% (32/44)

初回は、「Q5 まちづくりルールについてのご意見」のヒアリング時間が確保できなかったため、回収率が高くなっています。

アンケート回答の概要

自由記述形式のアンケート調査票を各回グループヒアリング終了時にご提出いただきました。

いただきましたご意見の内、まちづくり協定条項に関する記述について、整理した結果です。

注) 回答文を個人情報に留意して、簡潔な文体等に修正しています。条項項目は回答数の多い順に番号記入しています。

1. 角地緩和の禁止規定 (現条項)	現条項の廃止	・建物や SDGsの進化に応じた時代に合わせたアップデートは行うべきである。
	現条項を維持 (変更なし)	・一度緩和してしまうと元に戻すことはできない。希少性のある街を大切にしたい。 ・今までの規定でも、隣地に建った家により日当たりが悪くなったので、緩和する場合、慎重にお願いしたい。
2. 色合いの自由度 カラーコード	現条項の緩和	・色合いの自由度を高める。外観規定をもう少し緩める。 ・少しらしい個性を認めても良いのではないかと。 ・壁の色を塗り直すのにもう少し色を付けたい。 ・外壁の色の指定を、白のみでなくやグレーとか、やや茶色などの幅を広げたい。
	現条項を維持 (変更なし)	・幅を広げるというのは反対です。少し広げると、もう少しという声が出る。
3. ソーラーパネルについて	現条項の追加	・景観を守りつつ太陽光発電など再生エネルギーを利用する方法がないか検討できると良い。 ・ソーラーパネルに関する取り決めに追加する。

上記の他、下記のご意見もいただきました。



4. 電柱の地下化	5. 違反物件の調査と指導	6. 最小敷地面積の変更 200㎡→180㎡以上
7. 理解しやすく、わかりやすく表現する	8. ルールを守ってもらうための改善を工夫する。	

3-2 広報誌の発行

1) 住環境委員会便り No.1～8

「住環境委員会便りNo.1」 R4(2022)年1月発行



第1回住環境講演会のお知らせ

住環境委員会は、田園都市構想にもとづいて計画的に建設されたまちなみとアメニティを継承し、美しく調和のとれた住環境の維持向上を目指しています。横浜市の一つのエリアとして荏田北二丁目を眺め、周辺の環境が変わってゆく中で、どうすれば我々の住環境を維持し、より良いまちづくりにつなげてゆくことができるのかを考え、まじめに活動しています。

この度、まちづくりをサポートしてくださっている青葉区役所の区政推進課と企画し、行政の立場から見た荏田北二丁目について現状を共有していただける機会をいただくこととなり、第1回住環境講演会を企画しました。

この講演会が、将来に渡ってこれまで守ってきたまちなみと良好な住環境を持続可能にする制度について、これから自治会のみなさんとまちづくりに関して議論してゆくきっかけとなれば幸いです。意見交換の時間もごさいます。奮ってご参加くださいますようお願いいたします。

荏田北二丁目の現状とこれからのまちづくり

1. データで見る居住人口の動態 青葉区区政推進課
2. 地域まちづくりに取り組むうえで大切なこと 横浜市建築局
・認定時の経緯
・地域まちづくりルールの趣旨など
3. 意見交換

対象：荏田北二丁目自治会員

日時：令和4年1月15日(土)13時～14時30分

場所：大場みすずが丘地区センター大会議室

主催：荏田北二丁目自治会住環境委員会 / 協力：青葉区役所区政推進課

住環境委員会紹介

令和3年6月26日現在の住環境委員は以下の通りです*。前島前委員長、山木前副委員長のご退任に伴い、住環境委員であった松田尚人が暫定委員長として委員会を引き継がせていただいています。次期自治会役員選出に伴い令和4・5年度の住環境委員会が新たな体制で誕生します。

1	委員長	松田尚人	8	委員	
2	副委員長		9	委員	
3	協定委員		10	委員	
4	協定委員		11	委員	
5	環境委員		12	専門委員	
6	委員		13	専門委員	
7	委員				

*1～11:地区内の居住者、12、13:地区外の居住者(NPO 横浜市まちづくりセンター)

メンバーを募集しています

住環境委員として一緒にまちづくりを手伝ってくださる方、ご興味ある方は松田尚人
までご一報ください。建築の専門知識の有無は問いません。

住環境委員会便り(No.2)

2022年3月27日



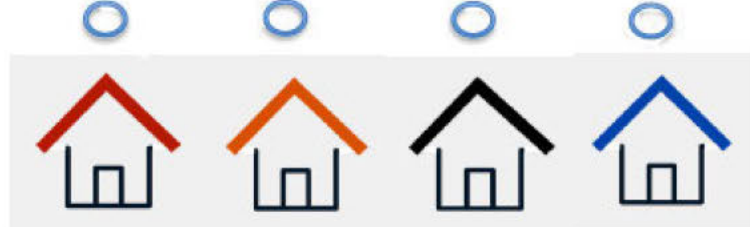
まちづくり協定の色彩ガイドラインをご存知ですか？

「荏田北二丁目まちづくり協定」は、田園都市構想にもとづいて計画的に建設されたまちなみとアメニティを継承し、美しく調和のとれた住環境の維持向上をはかることを目的としています。まちづくり協定にはさまざまなルールがあり、共通のガイドラインがあります。「色彩ガイドライン」は建替えて新しく家を建てられる方だけでなく、リフォームをする方、外壁塗装をする方、屋根の修繕をする等、外観変更される方にも適用されます。色彩ガイドラインでは推奨色が定められており、協定に沿った色彩を採用していただくことで、統一感と調和をもち美しく個性のあるまちなみが維持されます。本号では、リフォーム、外壁塗装など外観変更の際の色彩確認手順の変更についてお知らせします。

外壁の色は白色



屋根の色は赤茶色系、黒色系、黄土色系、濃い青色系



色彩ガイドライン運用 変更前

班長、協定委員は色票(写真)を持ち、塗替え、建替え、増改築等、外観変更を計画されるかたへの閲覧、貸出しをお願いします。

外観変更を計画されているかたはこの色票を用いて、ご計画の色が推奨色、準推奨色の範囲内にあることを確認されることをおすすめします。



色彩ガイドライン運用 変更後

建替えだけでなく、リフォーム、塗替え、屋根の修繕等外観変更についても住環境委員会が対応いたします。

工事開始前に住環境委員長・松田尚人
[redacted]までご連絡をお願いいたします。

建替えの際と同様に、チェックシート(Excelファイルです。QRコードからダウンロードください)を提出していただきます。外観変更の該当部分のみの記入で結構です。色彩の情報は業者さんに記入をお願いして下さい。

第1回住環境講演会開催しました

令和4年1月15日、大場みすずが丘地区センターにて、「荏田北二丁目の現状とこれからのまちづくり」の講演会が開催されました。約30名の自治会員の方にご参加いただき、皆さまからはこの街の好きどころやご意見があり、街並みへのご関心の高さが伺えました。



色彩ガイドラインは
こちら



チェックシートは
こちら



“住みやすさ”は、どうですか？

この街に住み慣れ、普段からあまり意識することはありませんが、「ここは住みやすい」と感じたり、「この街がいいなあ」と感じる要因は、どこにあるのでしょうか？

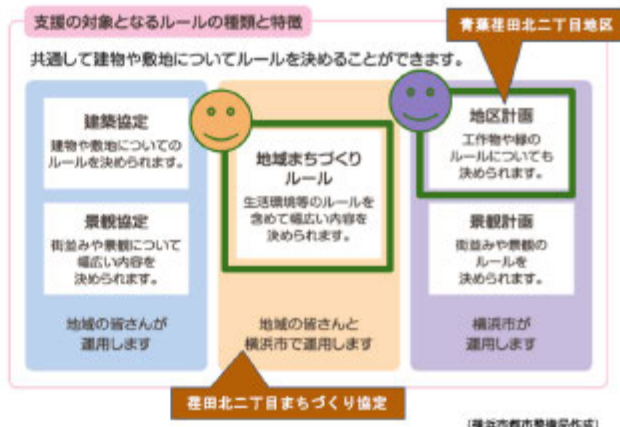
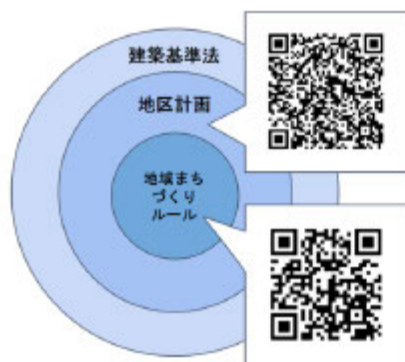
国土交通省が行なった全国の自治体調査によると、豊かで住みやすい要因の多くは、「自然環境が良好である」(77.9%)「住環境が良好である」(59.8%)ことでした。私たちの街には、住環境を良好に維持、継承するための「まちづくり協定」があります。20年に及ぶ「まちづくり協定」は、荏田北二丁目自治会の住環境委員会が活動を通して支えてきました。そもそも住環境委員って何をしているのか、ご存じない方も多いのではないのでしょうか。今回より、住環境委員会の活動を少しずつご紹介してまいります。近年は新しく移り住んで来られる方も多く、月一回の定例会議だけでは足りず、転入予定の方の状況に合わせ、早め早めに「初回面談」を設け、「まちづくり協定」の趣旨及び協議の流れのご説明をしています。本号では、その「初回面談」の内容を一部ご紹介いたします。

初回面談用

荏田北二丁目を守る「まちづくり制度」

荏田北二丁目は横浜市から2つの制度の認定をいただいています

地域まちづくりルール（荏田北二丁目まちづくり協定）は最も詳細なルールで、まちなみの維持に貢献しています



イベントのお知らせ

グループヒアリング開催のご案内

日付：令和4年10月22日（土）・11月12日（土）・11月26日（土）

時間：15時30分～17時30分

場所：大場みずが丘地区センター 大会議室

主催：荏田北二丁目自治会住環境委員会 / 協力：地域まちづくりコーディネーター

（詳細は別紙をご覧ください。）

住環境委員会メンバー紹介

令和4・5年度の住環境委員は以下の通りです。今期より自治会役員の新メンバーも加わり、新たな体制で毎月活動をしています。住環境委員長は松田尚人さんが今年度より正式にお引き受けいただいています。

1	委員長	松田尚人	8	広報委員	
2	副委員長		9	委員	
3	協定委員		10	委員	
4	協定委員		11	委員	
5	環境委員		12	専門委員	
6	渉外委員		13	専門委員	
7	プロジェクト マネジメント委員				

1～11:地区内の居住者/12～13:地区外の居住者(NPO 横浜市まちづくりセンター)

まちづくり協定のガイドラインをご存知ですか？

荏田北二丁目自治会には、「荏田北二丁目まちづくり協定」があります。まちづくり協定は、田園都市構想にもとづいて計画的に建設されたまちなみとアメニティを継承し、美しく調和のとれた住環境の維持向上をはかることを目的としています。まちづくり協定にはさまざまなルールがあり、共通のガイドラインがあります。今回はその中の「植栽ガイドライン」について取り上げます。

《植栽ガイドライン》

【主旨】 緑豊かな庭園のまちを育てる。現在のまちなみと連続性のある植栽帯を設ける。統一感と調和をもち美しく個性のあるまちを保つ。まちの一体感を高め領域性を確保することにより、防犯性の高い安全なまちとする。

A 地区ガイドライン

1. 道路境界線から6m以内に、道路境界線長さの1/2以上の長さの生垣等植栽帯を道路に面して設け、現在のまちなみとの連続性を保つ。
2. 植栽帯には、低木(植栽時樹高1m以下)を植栽する。現在のまちなみの植栽密度(植栽帯の単位長さあたりの植栽本数)以上の植栽とする。
3. 植栽帯を、中木(植栽時樹高1m～3m)または中木と低木の混植により構成することを可とする。樹種によっては垂直面を構成するつた類による構成も可とする。
4. 上記の植栽帯とは別に道路境界線から6m以内に高木(植栽時樹高3m以上)または中木を2本以上植栽する。当該高木または中木は株立ちが好ましい。

B 地区ガイドライン

1. 道路に面する部分の緑化に努める。



荏田北二丁目

荏田北二丁目

“緑化のメリット？”

植栽緑化率を50%に制定している「まちづくり協定」。これから住まわれる方からは、「緑はお手入れが大変だ」との声も聞きます。そこで、緑にするメリットについて、一緒に考えたいと思います。

手入れが大変だからと庭をコンクリートで覆うと、灼熱地獄になってしまうらしい。近年、35℃以上の猛暑日を記録する日も多く、コンクリートで覆われた地面の表面温度は、60℃近くまで上がることも珍しくありません。その点、庭をグランドカバープランツなど緑で覆った場合には、アスファルトより10℃以上低いことが確認されています。また、樹木が作る木陰は、頭上からの日射と赤外放射を軽減し、同じ気温でも体感温度が7℃程度低くなるという結果が出ています。



もともと緑色は、安心感や安定、調和を表す色。安らぎ、癒し、穏やかといった印象を喚起させるため、リラックスできる空間作りや緊張を緩和することができます。マイフォームが安らぎのある空間であることは、何よりのメリットではないでしょうか。

住環境委員会便り(No.4) 2023年3月

荏田北二丁目自治会住環境委員会

「荏田北二丁目まちづくり協定改定に向けて」 グループヒアリングにご協力ありがとうございました！



多くの方々のご協力により、現行のまちづくりルール改定に向けてのグループヒアリングを令和4年秋に3回に分けて実施致しました(10/22、11/12、11/26)。参加者数は合計44人、閉会後のアンケートへの回答者数は32名でした。ご協力いただきましたみなさまには委員会を代表して感謝申し上げます。住環境委員会便り第4号(本号)では、グループヒアリングの結果の概要を報告いたします。

住環境委員会は、より良い協定にするために、横浜市の協力下で令和7年度末の「(平成18年度改定)荏田北二丁目まちづくり協定」の改定を目指してゆきます。令和5年度中に改定の概ねの方向を明らかにする計画ですので、引き続きのご協力をお願い致します。

委員長 松田 尚人

ヒアリングは各参加者にQ1～Q5の5つの質問に添えていくスタイルで進めました。その結果(概要)です。各回2グループ(計6グループ)内の話題を記録者が整理したものを、さらに編集して掲載しています。

▶ 荏田北二丁目の良さ、魅力を語っていただきました！

Q1. 荏田北二丁目の好きなところ、自慢できる場所

- ①静かでゆったりしていて、ゆとりがある住環境、落ち着いた雰囲気がある。
- ②街並みが揃っている。通りごとに整並みに変化がある。

- ③子育てしやすい、公園が近くにあり、安全で治安が良い。
- ④意識の高い人が多い。連帯感がある。
- ⑤みどりが多い。
- ⑥安全で治安が良い。

Q2. 選んで歩く(徒歩ルートなど)好きな道

好きな散歩コースなどを紹介していただきました。下記のスポットは特に日常的に親しまれているようでした。

- レンガ通り
- 長谷第二公園脇階段、階段上からの眺望
- 富士山、スカイツリーが見えるスポット
- 小黒公園 駅、バス停への道
- 地区センターに向かう高台からの眺望

▶ 現行ルールの見直しが必要と感われていること

「外壁色・装飾の緩和」「色の選択の幅を広げる」は多くのグループで出されたご意見でした。また、ルールがあるので「細かいので」「若い人が入りにくい」「空き家が増えている」意見もありましたが、いずれも「ルールは無い方が良い」との積極的な意見ではありませんでした。

日程によってご意見の傾向は異なりましたが、概ねの傾向は下記のとおりでした。

★外壁色の規制緩和

- ★色規制が厳しい。選択の幅、自由度があると良い。バリエーションがあると活気がある。
- ★マンセル値表現を再考する。
- ★レンガ通り他では規制にメリハリをつける。
- ★規制する部位の範囲を検討する。
- ★アースカラーを追加する。
- ★茶、グレーくらいは認める。

○外壁の装飾緩和

- アクセントは許容範囲とする。
- 自分の家だと認識できる程度の装飾は認める。
- 横、フェンスは横取りであれば認める。
- 打ち抜きは良いとする。



▶ まちづくりルールについての思いを語っていただきました！

Q3. まちづくりのルールがあることで、まちが良くなったと思いますか？

全てのグループで「●まちの良さが維持できている」と確認できました。積極的に「良くなっている」とまとめられたグループもありましたが、「少なくとも悪くはない」のご意見もありました。「ルールはなくても良い」というご意見はありませんでした。

概念的なこと

- ・統一感と落ち着きが保たれている。
- ・街の雰囲気の良いものが保たれている。
- ・景観、特にレンガ通りが保たれている。
- ・少なくとも悪くはない。

内容

- ・2階建て住宅のみでマンションがない(A地区)。
- ・屋根の形状、壁の色、ハケズキや軒の多さが維持されている。
- ・草花が咲いている。・突飛的な外壁色の家がない。
- ・敷地が大きい。・外階段がない。
- ・緑の多さが守られている。・環境が維持されている。
- ・増が減って緑が増えるのはよい。
- ・不良のたまり場がない。
- ・建物の高さが守られ、公平に建物が建てられている。
- ・B地区も色等が守られている。マンションも意向が考慮されている。
- ・維持管理が行き届いている家が多い。

△協議に時間がかりすぎる

- 建築準の角地緩和
- 現行規定の廃止
- 現行規定の廃止がまちの雰囲気を変えるのではと心配

◆新たな項目を追加する

- ・太陽光パネル設置をルール化する。
- ・今までと異なる建物配置を規制する。
- ・建て替えを見据えたルールを創設。
- ・売却時のルールを検討する。
- ・工事中の仮設トイレ位置を規制する。

□その他

- ハードだけでなくソフト(街に対する思い)についての議論が必要
- 若い人が自治活動に参加することが大事
- 若い家族の繋がりを考えていくことが大切
- 人々のつながりを大事にしたい(見守り隊など)
- 高齢者に何かあったときに両隣とのつながりが大事(声のかけやすさ)
- 子供たちのつながりができるもの(子供会など)
- レンガ通りが成功しているように、外構も重要

裏面に続きます。

住環境委員会便り(No.4)

2023年3月

アンケート回答の概観

自由記述形式のアンケート調査票を各回グループヒアリング終了時にご提出いただきました。いただいたご意見の内、まちづくり協定条項に関する記述について、整理した結果です。
(注) 回答文を個人情報に留意して、簡潔な文体等に修正しています。条項項目は回答数の多い順に番号記入しています。

※今の現状を守る取組みを進める。

※ルールを広く広報する。

・土地購入前に協定のことを知らせるべき

・協定の良さをもっと知れば賛同が得られる。

・ルールがあることの良さ、展望を見せる。

※治安の良さをもっとアピールする。

※少しづつ変える

※個人の自由と景観との関係、街並みは道によって個性があっても良い。

※流行が変化するので協定はどうするか、運用面などを考える。

※建物に思い入れのある方は丁寧な説明が必要。

※今後の取組みへの の提案

▶日常生活で困っていること ②4.ここでの暮らしで困っていることはありますか?

第1回ヒアリングでは公園(小黒公園)への期待が多くありましたが、第2回・3回目には殆ど発言がありませんでした。居住エリアにより「困っている事」は若干異なっているようです。各グループの共通項目は「ゴミ置き場」「ゴミ出し」に関するものでした。下表は出されたご意見の概要です。ご意見は引き続き自治会全体の課題として取組みを進めます。

項目	内容
●公園に関すること	<ul style="list-style-type: none"> ・トイレがない、高齢者の居場所が無い。 ・公園内が傾斜していて子供や高齢者は使いにくい ・公園の周りに駐車している車、マナーが悪い ・公園周縁の出席者が少ない
□ゴミ置き場について	<ul style="list-style-type: none"> ・ゴミ置き場の箇所が少ない。 ・ゴミ出しルールが守られていない。 ・ゴミ集積場のルールがよくわからない。 ・ネットの外観が地域にふさわしくない。 ・紙ゴミを業者が持って行かないときがある
◆交通が不便	<ul style="list-style-type: none"> ◆地区内にバス停が欲しい、バスがたまに来るとよい ◆248を渡る手段が欲しい(郵便局等へ行く等)、歩道橋が欲しい ◆車がないと不便 ◆高齢になって、移動手段が良くなって欲しい。
□空き家への対応	<ul style="list-style-type: none"> □(自治会役員が対応している)空き家の問題 □空き家で子どもが行き届いていない、樹木が延び放題 □隣家の空き家からオースミが出ている。
△樹木の維持管理	<ul style="list-style-type: none"> △樹木が伸びすぎて困る △自宅にかかっている斜面の樹木、所有者に切ってもらってしまえば良かった。
将来への心配、不安	<ul style="list-style-type: none"> ・マンションが心配、お隣さん感覚がない。 ・協定締結前に増築をしているのが得策が心配。 ・リフォームで協定に合わせられるか不安である。 ・夜間人通りが少なくない。 ・最近の建物の形状(総二階的)が隣地への影響がないか心配
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・自治会館がない ・建物が道路に正面を向いていないので違和感がある(隣家と並んでいない) ・子どもの遊び場がない。 ・子供が大きくなり付き合えなくなってきた(高齢者)。 ・車2台の駐車場でコンクリートが多くなってきて残念。 ・解体時のアスベスト対策の強化が必要。 ・近い地域ケアプラザが駐車場外なので使えない。

現条項の廃止

- ・建物やSDGsの進化に応じた時代に合わせたアップデートは行うべきである。

現条項を維持(変更なし)

- ・一度緩和してしまえば元に戻すことはできない。希少性のある街を大切にしたい。
- ・今までの規定でも、隣地に建った家により日当たりが悪くなったので、緩和する場合は、慎重にお願いしたい。

現条項の緩和

- ・色合いの自由度を高める。外観規定をもう少し緩める。
- ・少しぐらいの個性を認めても良いのではないかな。
- ・壁の色を塗り直すのにもう少し色を付けたい。
- ・外壁の色を指定を、白のみでなくややグレーとか、やや茶色などの幅を広げたい。

現条項を維持(変更なし)

- ・幅を広げるといのは反対です。少し広げると、もう少しという声が出る。

現条項の追加

- ・景観を守りつつ太陽光発電など再生エネルギーを利用する方法がないか検討できると良い。
- ・ソーラーパネルに関する取り決めの追加する。

上記の他、下記のご意見もいただきました。

4. 電柱の地下化

5. 違反物件の調査と指導

6. 最小敷地面積の変更
200㎡→180㎡以上

7. 理解しやすく、わかりやすく表現する

8. ルールを守ってももたらぐための改善を工夫する。





住環境委員会便り(No.5)

2023年8月



「荏田北二丁目まちづくり協定の改定」に向けて準備中

なぜ荏田北二丁目まちづくり協定を改定するのか？

荏田北二丁目自治会は美しく調和の取れた住環境を維持向上することを目的に、2002年に住民の意思により「荏田北二丁目まちづくり協定」を制定しました。この理念は、2005年には横浜市地区計画条例に基づく「青葉荏田北二丁目地区地区計画」が制定され、確固たる法令上の根拠を持つようになりました。2006年に地区計画との整合性を取るために改定され、A地区（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部分）とB地区（第一種住居地域の部分）に分かれた現行の「（平成18年改定）荏田北二丁目まちづくり協定」となりました。

荏田北二丁目まちづくり協定は、横浜市の地域まちづくり推進条例施行規則第16条第1項の規定により、5年毎に認定を更新しています。住環境委員会は、現行の協定を時代の変化に対応したより良いものにするためにアップデート（第3版への改定）を検討しており、令和7年度末の横浜市地域まちづくり推進委員会への認定申請を目指しています。改定案が認定されれば、前回の改定から20年の節目である令和8年度から「第3版荏田北二丁目まちづくり協定」が誕生する予定です。

住環境委員会では、令和4年の秋に行われたグループヒアリング及びアンケートで出された自治会員のご意見や、これまでの外観変更のために提出された資料の審査から得られた経験を元に、協定の全項目についてアップデートすべき内容について議論しています。

令和5年度内に5回程度に分けて、現時点での委員会の考え方を協定の各項について順番に「住環境委員会便り」でお伝えしてゆきたいと思います。第5号はその第1回となります。

ご意見がございましたら、住環境委員長の松田までご連絡ください

「住環境委員会便り」発行予定			R5年			R6年	
			8月	10月	12月	1月	3月
現行協定書	※枝番号	項目	No.5	No.6	No.7	No.8	No.9
第2章第14条ガイドライン	14-1	用途					
	14-2	容積率・建ぺい率					
	14-3	敷地面積					
	14-4	壁面等の位置					
	14-5	高さ					
	14-6	地盤の高さ					
	14-7	形態、材質					
	14-8	色彩					
	14-9	広告物					
	14-10	門、橋等					
	14-11	植栽					
	14-12	擁壁					
	14-13	擁壁部の屋外配管					
	14-14	隣地に面する開口部					
	14-15	常夜灯					
	14-16	設備機器等					
	14-17	金属製の倉庫					
	14-18	金属製の閉鎖的な車庫					
	14-19	屋外階段					
	14-20	敷地の利用					
	14-21	駐車場					
	14-22	地階（地下室、地下ドライエリア等）					
	14-23	維持管理					
第2章第15条 レンガ通りガイドライン	15-1	壁面等の位置					
	15-2	生垣、橋等					
	15-3	仕上げ材料					
	15-4	植栽					
第2章第16条 A地区色彩ガイドライン	16-1	推奨色、薄推奨色					
	16-2	推奨色					
	16-3	色彩用語解説					
その他項目	追加項目（ソーラーパネル、違反物件の取り扱い等）体裁・レイアウト等						

(注1) 枝番号は協定書本文にはありません。本誌面用に付記しています。

(注2) 各号に記載する条項の割り振りは現時点での予定で、変わることがあります。

荏田北二丁目まちづくり協定の改定の方向性について

「荏田北二丁目まちづくり協定」では、協定地区内をA地区及びB地区に分けて、各地区内の共通ルール「ガイドライン」(第14条～16条)を定めています。本誌では、現行協定文の確認を兼ね、まず「第14条ガイドライン」を逐条紹介します。

以下は現時点での案です。協定書の体裁は(文章表現方法・「わかりやすくする」工夫など)、今後並行して検討の予定です。

第14条 共通ガイドライン

14-1 用途

敷地及び敷地内に建設される建物の使用用途を制限するルールです。これまでの取り組みで見直しのご意見はありませんでした。「まち」のあり方の基本事項ですので、継続する方向で考えます。

横浜市地区計画条例「荏田北二丁目地区地区計画」でも定められている制限です。

14-1 用途		現行協定ルール
A地区 ガイドライン	主旨	良好な専用住宅地として用途を限定する。 生活習慣の違いによる問題の発生を防止し、地区外からの不特定の来街者を制限することにより、静かな、安全で快適なまちを保つ。
	ルール	専用住宅とし、親族同居による2世帯住宅以外の <u>長屋および共同住宅は建築しないものとする。</u> ただし、現在保育所の用途に供する建築物の敷地において、保育所の用途に供する建築物を建築する場合 および延べ面積の2分の1以上を居住の用途とし、居住者の経営する50㎡以下の次のいずれかの用途を含む兼用住宅は建築できるものとする。 1 学習塾、華道教室その他これらに類する施設 2 美術・工芸品を制作するためのアトリエ、工房。(原動機の出力量が0.75kw以下のもの。) 3 事務所
B地区 ガイドライン	主旨	住環境被害を発生させる可能性の高い用途の制限をおこなう。
		<u>次の建築物は、建築しないものとする</u> 1 宗教施設 2 公衆浴場 3 ホテル又は旅館 4 専用の自動車車庫 (建築物に附属する自動車車庫で、自動車車庫部分を車庫以外の建物床面積よりも小さくし、2階以下の部分に設置するものは建築可とする。) 5 工場 (パン屋さん、お菓子屋さん等の50㎡以下の食品製造工場で、原動機の出力量が0.75kw以下のものは建築可とする。) 6 危険物の貯蔵又は処理に供するもの (自己の用に供する貯蔵施設その他これに類するものは建築可とする。)

自治会員のご意見

特になし

住環境委員会の考え：改定しない

世帯別の玄関を持つ2世帯住宅は建築可能です。家屋内で世帯間の交通ができるドアがあれば長屋ではないと判断します。
不特定多数の訪問者がある用途は、路上駐車が増えるなど住環境を悪化させるので、上記の用途制限としています。



14-2 容積率・建ぺい率

敷地内に建築可能な建物規模の上限値を定めるルールで、横浜市地区計画条例「荏田北二丁目地区地区計画」でも同じ数値が定められている制限です。

これまでの取り組みで、建築基準法で建ぺい率の緩和規定がある角地の敷地（二面が一定条件の幅員の道路で囲まれた角地にある敷地）について、「建ぺい率の角地緩和の回復」を求める意見が出ています。

14-2 容積率・建ぺい率		現行協定ルール	
	主旨	太陽と緑のまちとする。 ゆとりとひろがりがあり、圧迫感のないまちを保つ。 防災・防犯性能の高い安全なまちとする。	地区計画においても、A・B両地区共に、本数値が上限値として定められています。
A地区	1. 容積率 80%以下、 建ぺい率40%以下とする。		2. 角地の建ぺい率10%割増（※角地緩和）をおこなわないものとする。
B地区	1 容積率 200%以下、 建ぺい率 60%以下とする。		※角地緩和：本誌面用に加筆している。

自治会員のご意見

- 建ぺい率の角地緩和を回復して欲しい
- ①設計の自由度が増し、個性ある住宅が建てやすくなる。
 - ②1階が広がるので、生活の利便性が増す
 - ③角地は標準的な宅地に比べ固定資産評価額等が高く、コスト負担をしている。

住環境委員会の考え：改定しない

建ぺい率と容積率を定める目的は、日当たりや風通し、防災の確保です。建築基準法で角地緩和が導入された背景にはいくつかの理由がありますが、いずれも荏田北二丁目のように計画的に区画整備された地区では当てはまらないものです。荏田北

二丁目の大部分を占める第一種低層住居専用地域は、建ぺい率が30%、40%、50%、60%のいずれかと定められています。B地区の建ぺい率と容積率がA地区と異なるのは用途地域が異なるからです。

1. 荇田北二丁目地区は角地緩和のない計画のもとに建設されています。庭を十分に確保した緑豊かなまちなみは、この低い建ぺい率をもとに実現されています。角地は目立つため、まちなみに大きな影響を与えます。荇田北二丁目地区が街開きした当時は角地の敷地共 28～38%となっており、40%に収まっています。他地域と同じように角地の建ぺい率を10%割増すると、土地面積が200 m²以上の荇田北二丁目では1階部分の面積を20 m²まで増やせることになり、その影響はかなり大きくなります。しかし、容積率は80%で変わりませんので、大きな家が建つわけではなく、庭の小さなゆとりのない住環境としての性能の低い住宅地になります。
2. 角地緩和は「隅切り」と深く関係しています。隅切りとは、交差点の見通しを良くして車両や歩行者の安全を確保するため、角地の角の一部を道路や空き地にすることです。その見返りとして建ぺい率の割増を認めようという考え方です。隅切りは「底辺が2mの二等辺三角形」とされています（神奈川県建築基準法施行細則第20条）ので、その面積は2 m²です。荇田北二丁目地区は一般的な住宅地と比べて敷地面積を十分な広さにしていますので、隅切りによる建築の影響は小さいと言えるでしょう。
3. 角地は隣地と接する部分が少ないため、緩和しても日当たりや風通し、防災には影響がすくないために角地緩和は許容されるという考え方です。角地緩和は住宅密集地では大きな意味を持ちますが、荇田北二丁目地区では一様にゆとりを持たせていますので、角地緩和の持つ風通しや防災上の意味も大きくありません。

・「建ぺい率の角地緩和を適用しない」は、本「まちづくり協定」だけでなく、横浜市地区計画条例「青葉荇田北二丁目地区地区計画」でも定められている制限であり、「角地緩和」を適用するためには別途、地区計画の変更手続きも必要になります。ゆとりある街並みを角地も含めて揃えるために、本項目を含めた地区計画の提案書を地域が発意・作成し、地区計画を定めた経緯があります。

角地は日照、風通し、防災など有利な条件を備えている結果、高値で取引される傾向にあり、その分固定資産税評価額が高くなっています。税金を多く払った分有利な条件を求めることは税負担の考え方とは相容れないものです。

屋根のある駐車場や駐輪場は延べ床面積に含まれますので、屋根を設置される場合は建ぺい率をオーバーしないようご注意ください。



14-3 敷地面積

14-3 敷地面積	現行協定ルール	地区計画でも、最低敷地面積は「200 m ² 以上」と定められています。
A・B地区 ガイドライン	主旨 敷地の細分化を防ぎ、のびやかなまちを保つ。 <u>200m²以上とする。</u> ただし、この協定の制定時に200m ² 未満の敷地はその面積とする。	

自治会員のご意見

200 m² 未満の土地もあるので、180 m² 以上でもよいのではないかと

理由 ○実害はないが、当該敷地が200㎡以下の場合、気持ちの問題が残る。

住環境委員会の考え：改定しない

落ち着いた住宅地の環境が保たれるために、敷地の最低規模を定めて細分化を防いでいます。区画が揃った街並みを維持していくために必要と考えます。

仮に最低敷地面積を180㎡以上に緩和したとしましょう。200㎡の隣地が売り出された場合、自分の土地を広くしたいために20㎡分を分割して買い取ることが可能になります。例えば、旗竿地の方が道路へのアクセスを良くする（駐車場を広くしたい）ために買い取るケースも出てくるでしょう。

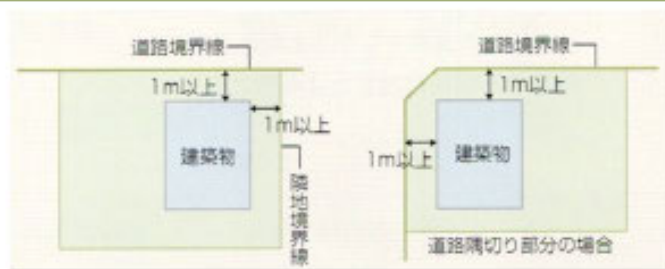
本「まちづくり協定」だけでなく、横浜市地区計画条例「青葉荏田北二丁目地区地区計画」でも定められている制限で、改定を有効にするためには、別途、前記条例の変更手続きが必要になります。

14-4 壁面等の位置

14-4 壁面等の位置	現行協定ルール
----------------	---------

主旨 圧迫感が無く統一感と調和のあるまちを保つ。
隣棟間隔と見通しを確保することにより、防災・防犯性能の高い安全なまちとする。
日照・眺望・プライバシーを確保する。

A・B地区 ガイドライン	<p>外壁又はこれにかわる柱の面、バルコニーの先端までの距離は、道路境界線、隣地境界線から1m以上とする。</p> <p>ただし、次のいずれかに該当する場合はこの限りではない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 道路の隅切り部分の道路境界線は、隅切りがないものとみなす。 2 開放的な車庫（壁面、シャッター等を有しないもの）。 3 擁壁内の車庫 4 床面積に算入されない出窓、および出窓の壁面 5 はねだし長0.9m以下の庇 6 軒高2.3m以下、床面積の合計5㎡以下の物置。（隣地側のみの緩和とする。）
-----------------	--



自治会員のご意見

本ルール見直しのご意見はありませんでした。

自治会員のご意見

本ルールに関するご意見はありませんでした。

住環境委員会の考え：改定しない

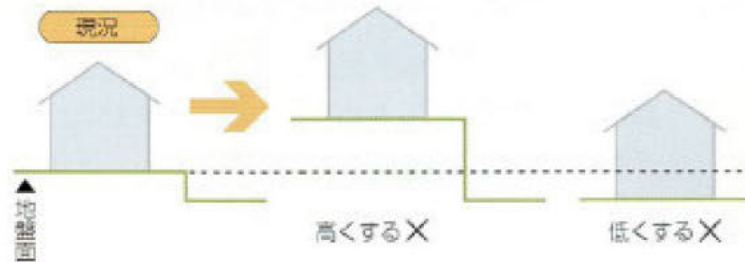
建物のスカイラインを揃え、統一感のある街並みを形成するためのルールです。

「まち」のあり方の基本事項ですので、継続する方向で考えます。横浜市地区計画条例「荏田北二丁目地区地区計画」でも定められている制限です。

14-6 地盤の高さ

地区計画でも定められています。

14-6 地盤の高さ	現行協定ルール
主旨	圧迫感がなく統一感と調和のあるまちを保つ。日照、排水を守る。
A・B地区 ガイドライン	現在の各地盤の高さを変えないものとする。 ただし、出入口位置の変更、車庫の設置のための変更、地下室の設置のための変更で、現在の各地盤の高さを超えないものについては、この限りではない



自治会員のご意見

本ルールに関するご意見はありませんでした。

住環境委員会の考え：改定しない

現在の敷地地盤の高さを変えません。

近隣の生活環境への影響やプライバシーへの配慮、建物のスカイラインを揃え、統一感のある街並みを形成するために、必要となる基本的なルールです。

■ご意見は下記までお寄せください。次号は10月発行の予定です。

発行者・連絡先・ご意見提出先 荏田北二丁目自治会住環境委員会
委員長 松田尚人



住環境委員会便り(No.6)

2023年12月



「荏田北二丁目まちづくり協定（第3版）」に向けて 引き続き準備中です！

住環境委員会は、令和8年3月(令和7年度末)に「荏田北二丁目まちづくり協定」を第3版に改定することを目指して活動しています。これまでの協議案件資料や令和4年秋実施したグループヒアリング・アンケートで発信していただいたご意見等をもとに、必要に応じて関係するみなさまとの意見交換の機会をつくりつつ、住環境委員会で協定の改定内容を協議しています。令和6年度は一旦まとめた第3版改定案の説明会を実施し、みなさまからご意見を募集し、議論と検討を深め、第3版の策定に向けて進める予定です。住環境委員会便りは、住環境委員会でどのような議論が行われているのかを自治会の皆様にお知らせし、透明性を担保することを目的の一つとしています。

本号も前号に続き、住環境委員会で議論している改定の方向性について、現行協定文の内容確認を兼ねて逐条紹介します。次頁以降に掲載する「改定の方向性」は現時点の案であり、住環境委員会で議論している概ねの方向性をお示したものですので、確定版ではないことにご留意ください。また、地区計画には基本的な考えが記述しており、地域まちづくりルール(荏田北二丁目まちづくり協定)がより詳細に規定している構造になっているため、関連する地区計画についても適宜引用しています。

また、協定書の体裁(文章表現方法・「わかりやすくする」工夫など)の変更も重要です。改定内容の協議と並行して議論し、みなさまにご判断いただく改定案策定の作業を進めたいと考えています。引き続きのご協力をお願い致します。

ご不明な点やご意見がございましたら下記までご連絡ください。



発行：荏田北二丁目自治会住環境委員会
問い合わせ先：委員長 松田 尚人
連絡先：[REDACTED]

＜荏田北二丁目まちづくり協定の構成と今後の掲載予定＞

「住環境委員会便り」発行予定				R5年		R6年	
				8月	12月	1月	3月
現行協定書	※枝番号	項目	地区計画の有無	No.5	No.6	No.7	No.8
第2章第14条 ガイドライン	14-1	用途	有	済			
	14-2	容積率・建ぺい率	有				
	14-3	敷地面積	有				
	14-4	壁面等の位置	有				
	14-5	高さ	有				
	14-6	地盤の高さ	有(一部)				
	14-7	形態、材質	有(一部)		本号掲載項目		
	14-8	色彩	有(一部)				
	14-9	広告物	有(一部)				
	14-10	門、柵等	有(一部)				
	14-11	植栽	有(一部)				
	14-12	擁壁	無				
	14-13	擁壁部の屋外配管	無				
	14-14	隣地に面する開口部	無				
	14-15	常夜灯	無				
	14-16	設備機器等	無				
	14-17	金属製の倉庫	無				
	14-18	金属製の閉鎖的な車庫	無				
	14-19	屋外階段	無				
	14-20	敷地の利用	有(一部)				
	14-21	駐車場	有(一部)				
	14-22	地階(地下室、地下ドライエリア等)	無				
	14-23	維持管理	有(一部)				
第2章第15条 レンガ通りガイドライン	15-1	壁面等の位置	有				
	15-2	生垣、柵等	有				
	15-3	仕上げ材料	無				
	15-4	植栽	無				

第2章第16条 A地区色彩ガイドライン	16-1	推奨色、準推奨色	無				
	16-2	推奨色	無				
	16-3	色彩用語解説	—				
その他項目	追加項目（ソーラーパネル、違反物件の取り扱い等）体裁・レイアウト等		—				

（注1） 枝番号は協定書本文にはありません。本誌面用に付記しています。

（注2） 各号に記載する条項の割り振りは現時点での予定で、変わることがあります。

（前号「No.5」からつづく）まちづくり協定の改定の方向性について ” 逐条紹介”

第14条 共通ガイドライン

まず、前号（No.5）でお示しました「14-6 地盤の高さ」について、補足がありましたので再掲致します。

横浜市地区計画条例「荏田北二丁目地区地区計画」においても、住環境の悪化防止のため、現在の「地盤面の変更等」は制限されています。

14-6 地盤の高さ（再掲）

補足箇所を赤文字で記述しました。

14-6 地盤の高さ	現行協定ルール
	主旨 圧迫感がなく統一感と調和のあるまちを保つ。日照、排水を守る。
A・B地区 ガイドライン	現在の各地盤の高さを変えないものとする。 ただし、出入口位置の変更、車庫の設置のための変更、地下室の設置のための変更で、現在の各地盤の高さを超えないものについては、この限りではない

横浜市地区計画条例「荏田北二丁目地区地区計画」 における規定	
AB 地区共通 「土地利用の方針」	～ 地盤面の変更等 による住環境 の悪化を防止し、～



自治会員のご意見

本ルールに関するご意見はありませんでした。

住環境委員会の考え：改定しない

現在の敷地地盤の高さを変えません。

近隣の生活環境への影響やプライバシーへの配慮、建物のスカイラインを揃え・統一感のある街並みを形成するために、必要となる基本的なルールです。

14-7 形態、材質

横浜市地区計画条例「荏田北二丁目地区地区計画」でも定めているルールです。

14-7 形態、材質	現行協定ルール
	<p>主旨 統一感と調和をもち美しく個性のあるまちを保つ。 まちの一体感を高め領域性を確保することにより、防犯性能の高い安全なまちとする。</p>
A・B地区 共通	<p>共通ルール</p> <p>1 建築物、工作物の形態、材質は、まちなみとの調和をはかるものとする。</p>
A地区	<p>2 建築物は、現在のまちなみを構成する東急型北米様式《イングリッシュコンテンポラリーおよびプロヴァンス(A地区北側)、スパニッシュ(A地区南側)の各様式》、東急型真壁造様式《A地区北側のレンガ通り以外》の建築様式との調和をはかるものとする。</p> <p>3 建築物の主要な屋根は勾配屋根とし、4/10から6/10の範囲内の勾配とする。</p> <p>4 屋根の推奨形式を切妻および寄せ棟とする。</p>

横浜市地区計画条例「荏田北二丁目地区地区計画」における規定 「建築物等の形態又は意匠の制限」

※建築物等の色彩、屋外広告物及び看板については、次頁「14-8 色彩」及び次々頁「14-9 広告物」に掲載しています。

AB地区 共通	1 建築物の形態及び意匠は、周辺のまちなみとの調和を図るものとする。
A地区	2 建築物の屋根は勾配屋根を有するものとする。

自治会員のご意見

- 今までと異なる建物配置にはルールが必要ではないか。
- ・建物が道路に正面を向いていないので違和感がある。(隣家と並んでいない。)
 - ・今までと異なる配置は街並みと関係がある。
 - ・隣家の建物配置が変わったことにより日当たりが悪くなった。

住環境委員会の考え：「14-4 壁面等の位置」と併せて議論中

まちなみの統一感と調和を維持していくために必要なルールと考えます。特にA地区の勾配屋根は統一感ある良好なまちなみ形成への寄与度は高いと考えます。

一方、ご指摘のように、従来と異なる敷地の利用方法により、隣地等への日照の影響も見受けられるようになり、建物配置のルール化の声も出ていますが、具体化できていません。

まちなみの統一と調和、隣地等への最小限の影響を成立するための新たなルール等が必要か議論中です。前号「14-4 壁面等の位置」でも記述しましたが、併せて検討中です。

14-8 色彩

横浜市地区計画条例「荏田北二丁目地区地区計画」(基本的な考え方のみ規定している)でも定めているルールです。用いることができる色彩は、別立て条文「第16条 A地区色彩ガイドライン」で記述していますので、詳細は次号(第7号)で紹介します。

14-8 色彩	現行協定ルール
	<p>主旨 統一感と調和をもち美しく個性のあるまちを保つ。 まちの一体感を高め領域性を確保することにより、防犯性能の高い安全なまちとする。</p>
A・B地区 共通	<p>共通ルール</p> <p>1 建築物、工作物の屋外部分には、原色および原色の近似色等刺激的な色彩を用いないものとし、まちなみとの調和をはかるものとする。</p>
A地区	<p>2 外壁の基調色を白色または明色とする。</p> <p>3 外壁、外装縁どり部材(付枠、付柱、軒先等)および屋根の<u>推奨色、準推奨色を、第17条 A地区色彩ガイドライン(※次号第7号に掲載予定)</u>に定める。</p>

「第17条」は印刷ミス。
「第16条」が正しい。

横浜市地区計画条例「荏田北二丁目地区地区計画」における規定 「建築物等の形態又は意匠の制限」

A・B地区共通 | 建築物の屋根及び外壁は、刺激的な色彩を用いないものとする。

自治会員のご意見

- ①色合いの自由度を高める。
少くらの個性を認めても良いのではないかと。ややグレーとか、やや茶色などの幅を広げたい。しかし、少し広げると、もう少しという声が出て收拾がつかなくなるかもしれない。
- ②色のバラエティがあると活気がある。
- ③アースカラー、打ち放しはよしとする。
- ④アクセントは許容範囲とする。
- ⑤レンガ通りと他地区でルールのメリハリをつける。
- ⑥規制する部位の範囲を見直す。

住環境委員会の考え：基調色は変更しない。詳細は盛議中

統一感のある美しい景観を保つため、建築物等の外観の色彩を定めています。これまでの審査の蓄積から、A地区の基本的な色合いの考え方(ベースカラー・基調色、外装縁取り部材及び屋根色の推奨色、準推奨色)は踏襲します。これまでの考え方を継続することで、まちなみの統一感・調和を維持したいと考えます。

協定本文に明記はありませんが、バルコニーも面は外壁とみなし、手すりは縁取りとみなしてルール化していますので一体感あるまちなみが維持できていると考えています。

また、規制する部位の範囲を見直す、エリアでルールを変えることは約20年に及ぶまちの景観を修正することになり、まちの統一感を損なうリスクがあると考えます。

色のバラエティ化・アクセントを許容する等色合いの自由度を高めることは、新市街地でのルール作成では考えられますが、既成市街地の当地では範囲と色の選定は困難ですし、これまで培ってきたまちの一体感を損なうこととなります。
 その他、外装縁取り材の定義、色彩だけではなく外壁タイル貼りなど材質に関わることも話題となっていますので、明文化することなどを検討中です。

14-9 広告物

横浜市地区計画条例「荏田北二丁目地区地区計画」でも定めているルールです。
 さらに、別途「横浜市屋外広告物条例」においても規制されています。

14-9 広告物	現行協定ルール
	<p>主旨 統一感と調和をもち美しく個性のあるまちを保つ。 景観を守る。</p>
A・B地区 共通	<p>共通ルール</p> <p>1 広告物、看板、ポスターの意匠は、現在のまちなみとの調和をはかるものとする。</p>
A地区	<p>2 保育所以外の広告物、看板、ポスターの表示面積は外形ではかり、1敷地につき1㎡以下とする。</p> <p>3 袖形式、突出形式、屋上形式、路上の、広告物、看板、ポスターを設けない。</p> <p>4 内照式としない。</p>

横浜市地区計画条例「荏田北二丁目地区地区計画」における規定 「建築物等の形態又は意匠の制限」	
A・B地区 共通	屋外広告物及び看板の意匠は、周辺のまちなみとの調和を図るものとする。

自治会員のご意見

本ルールに関するご意見はありませんでした。

住環境委員会の考え：改定しない

良好な景観を形成・維持し、住民等への危害の防止を図るため、本ルールは継続します。

14-10 門、柵等

横浜市地区計画条例「荏田北二丁目地区地区計画」でも定めているルールです。

14-10 門、柵等	現行協定ルール
主旨	<p>道路側に塀のないのびやかなまちとする。</p> <p>統一感と調和をもち美しく個性のあるまちを保つ。</p> <p>仕上をおこなうことにより汚れを防止する。</p> <p>まちの一体感を高め道路からの見通しを確保することにより、防犯性能の高い安全なまちとする。</p> <p>避難・消火活動を妨げることのない、防災性能の高い安全なまちとする。</p>
A地区	<ol style="list-style-type: none"> 1 道路側外構は見通しの良いものとする。 2 道路側の柵は高さ0.9m以下の透視可能なものとし、垣、塀は用いない。 3 隣地側に柵、垣、塀を用いる場合には高さ1.8m以下とし、コンクリート、コンクリートブロックを用いないものとする。 4 門、門扉、門扉の支え壁、支え柱は高さ1.5m以下とし、厚さ180mm以上とする。 5 保育所については、上記各部の高さを2m以下とする。 6 門扉は透視可能なものとする。 7 交通騒音の大きな敷地で、道路側に植栽帯を設け周辺環境に配慮したものについては、この限りではない。 8 門扉の支え壁等にコンクリートブロックを使用する場合には幅1.0m以下とし、コンクリートブロックの表面がみえないよう仕上をおこなう。
B地区	<ol style="list-style-type: none"> 1 柵、垣、塀は高さ2.0m以下とし、コンクリート、コンクリートブロックの表面が見えないよう仕上をおこなう。 2 塀、門扉の支え壁等にコンクリートブロックを使用する場合には幅1.4m以下とし、コンクリートブロックの表面がみえないよう仕上をおこなう。

横浜市地区計画条例「荏田北二丁目地区地区計画」における規定
「垣又はさくの構造の制限」

A地区

道路に面する垣又はさくの構造は、生け垣、フェンスその他これらに類する開放性のあるものとする。

自治会員のご意見

- ①柵、フェンスは横貼りを認めて欲しい。
- ②木目調は良いとする。

住環境委員会の考え：改定しない

コンセプトは、道路側に目線を遮る固い塀をもうけないオープンな外構により、防犯性能が高く、まちの一体感が感じられる「のびやかなまちなみの形成」です。これまでのみなさまのご協力により、道路からの街並みの見通しもほぼ確保できていると考えていますが、引き続きのご協力をお願い致します。

- ①柵、フェンスの横貼りは、透視性の有無を基準にして統一的に可否を判断しています。
 - ②「14-8 色彩」で色合いのルールがありますので、バルコニーと同様と取り扱っています。
- 最近増加している機能門柱(ファンクションユニット)は、門として扱っています。

14-11 植栽

横浜市地区計画条例「荏田北二丁目地区地区計画」（基本的な考え方のみ規定している）でも定めているルールです。

14-11 植栽	現行協定ルール
-------------	---------

主旨 緑豊かな庭園のまちを育てる。
 現在のまちなみと連続性のある植栽帯を設ける。
 統一感と調和をもち美しく個性のあるまちを保つ。
 まちの一体感を高め領域性を確保することにより、防犯性能の高い安全なまちとする。

A地区	<ol style="list-style-type: none"> 1 道路境界線から6m以内に、道路境界線長さの1/2以上の長さの生垣等植栽帯を道路に面して設け、現在のまちなみとの連続性を保つ。 2 植栽帯には、低木（植栽時樹高1m以下）を植栽する。 現在のまちなみの植栽密度（植栽帯の単位長さあたりの植栽本数）以上の植栽とする。 3 植栽帯を、中木（植栽時樹高1m～3m）または中木と低木の混植により構成することを可とする。 樹種によっては垂直面を構成するつた類による構成も可とする。 4 上記の植栽帯とは別に道路境界線から6m以内に高木（植栽時樹高3m以上）または中木を2本以上植栽する。 当該高木または中木は株立ちが好ましい。
B地区	<ol style="list-style-type: none"> 1 道路に面する部分の緑化に努める。

横浜市地区計画条例「荏田北二丁目地区地区計画」における規定 「区域の整備・開発及び保全の方針」

A・B地区 共通	敷地内の積極的な緑化を図り、緑豊かなまちを育てる。
-------------	---------------------------

自治会員のご意見

- 家の形状とのバランスもあるので敷地の一定割合以上とするのが良い。
- 駐車場の奥に植栽をしても根付かないし、貧弱である。
- 高木・中木は手入れが大変である。

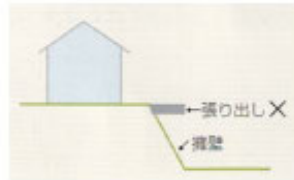
住環境委員会の考え：改定しない

ゆとり感あるまちなみと連続した沿道植栽帯の景観や中高木の並木は、通りを歩く市民が緑豊かな庭園の街を実感できる重要なポイントと考えます。
 特に中高木の並木は長年の風雪に耐えて樹齢を重ねてきた威厳や気品などを感ずります。貴重な荏田北二丁目の資産と考えます。
 根付かない、手入れが大変などの維持管理上の課題は、別途自治会活動の中で改善策を検討したいと考えます。

14-12 擁壁

地盤に高低差のある荏田北二丁目の独自ルールです。

14-12 擁壁	現行協定ルール
A・B地区 共通	<p>主旨 圧迫感がなく統一感と調和のあるまちを保つ。 景観と質感を保つ。 仕上をおこなうことにより汚れを防止する。</p> <p>1 現在の擁壁高さを変えないものとする。ただし、出入り口位置の変更、車庫の設置のための変更、地下室の設置のための変更で、<u>現在の擁壁の高さを超えないもの</u>については、この限りではない。</p> <p>2 擁壁天端から、境界線方向への張り出しをおこなわないものとする。</p> <p>3 道路から見通すことのできる範囲の擁壁は、コンクリート、コンクリートブロックの表面が見えないよう仕上をおこなう。ただし現在、コンクリート、コンクリートブロックが表面材となっている擁壁については用いることができるものとする。</p>



自治会員のご意見

本ルールに関するご意見はありませんでした。

住環境委員会の考え：改定しない

開発時の擁壁の形状・高さを変えないことで、統一感と調和のあるまちなみを形成することは目標の一つです。まちなみ形成の基本となるルールですので、改定しません。

開発時の擁壁は街並みへの圧迫感を緩和してくれています。柔らかな沿道景観を保持するために、既存擁壁の保存意見も出ています。ルール化の有無を検討中です。

14-13 擁壁部の屋外配管

荏田北二丁目の独自ルールです。

14-13 擁壁部の 屋外配管	現行協定ルール
<p>主旨 景観を守る。</p>	
A・B地区 共通	<ol style="list-style-type: none"> 1 高さ1.5m以下の擁壁の配管は地中配管とし、屋外に配管をみせないものとする。 2 高さ1.5mを超える擁壁の配管を屋外配管とする場合には、配管カバーを設ける。

自治会員のご意見

本ルールに関するご意見はありませんでした。

住環境委員会の考え：改定しない

擁壁部に露出する配管はまちなみの景観を損ないます。擁壁の多い地域であることから策定されたルールですので改定しません。継続します。

14-14 隣地に面する開口部

荏田北二丁目の独自ルールです。

14-14 隣地に面する 開口部	現行協定ルール
<p>主旨 プライバシーを守る。 南面する室のアメニティを確保する。</p>	
A・B地区 共通	<ol style="list-style-type: none"> 1 隣地境界線に面する開口部は、隣接建物の南面の窓への視線を遮るため次の仕様とする。 (1) 型ガラス入りルーバー窓、オーニング 窓よりも視線の通る開口部には、目隠しスクリーン等の視線を遮る工夫をほどこす。 2 北側道路境界線に面する開口部は、北側建物の南面の窓への視線を遮るため次の仕様とする。ただし階段室、廊下等、通過動線となる部分の開口部についてはこの限りではない。 (1) 開放性の高い構造の開口部および透明ガラスの開口部には、レースカーテンの常時閉鎖以上の効果をもつ視線を遮る工夫をほどこす。

自治会員のご意見

本ルールに関するご意見はありませんでした。

住環境委員会の考え：

プライバシーを守ると同時に、隣地居住者等への迷惑やトラブル発生等を未然に防ぐためにも必要と考えます。

14-15 常夜灯

横浜市地区計画条例「荏田北二丁目地区地区計画」に規定はありません。荏田北二丁目独自のルールです。

14-15 常夜灯	現行協定ルール
	<p>主旨 通りと家の周囲を明るくすることにより視認性を確保し、まちの一体感を高め、防犯性能の高い安全なまちとする。</p>
A地区	<ol style="list-style-type: none"> 1 門扉付近に常夜灯を設ける。 2 (A・B地区共通)常夜灯は日照による自動点滅とし、切スイッチを設けない。 3 常夜灯とは別に、<u>玄関灯、裏玄関灯を設け、夜間点灯に努める。</u>
B地区	<ol style="list-style-type: none"> 1 道路に面して常夜灯を設ける。 2 (A・B地区共通)常夜灯は日照による自動点滅とし、切スイッチを設けない。 3 常夜灯とは別に、<u>玄関灯、裏玄関灯に該当する照明を設け、夜間点灯に努める。</u>

自治会員のご意見

本ルールに関するご意見はありませんでした。

住環境委員会の考え：「努める」から「義務」の方向で改定する。

安全なまちとするために必要なルールです。

下記の点を整理して規程の強化を図った上で、継続します。

- ・危険リスクを抑制するための規定ですので「努める」ではなく、「設置する」と表現を強化したい。
- ・設置個所は多様に考えられるので、「2ヶ所以上に設置する」に表現を整理する。
- ・「チェックリスト」に5W(ワット)以上とあるが、LEDランプの5Wは明るさが足りない。
- ・旗竿敷地の場合にも2ヶ所以上に設置で対応できるか検討する。

14-16 設備機器等

静かで安全な、美しい景観を保つための荏田北二丁目の独自ルールです。

14-16 設備機器等	現行協定ルール
	<p>主旨 静かで安全なまちとする。 景観を守る。</p>
A・B地区 共通	<p>共通ルール</p> <ol style="list-style-type: none"> 騒音、震動、臭気、煙、火気のおそれのある設備機器等は、設置位置の選択等近隣被害をなくする対策をおこなう。 空調、湯沸機等の設備機器が道路側から目立たないよう、設置位置の選択、植栽による目隠し等の対策に努める。

自治会員のご意見

本ルールに関するご意見はありませんでした。

住環境委員会の考え：改定しない。

住環境の悪化を防止するための基本的なルールですので、改定しません。

14-17 金属製の倉庫

荏田北二丁目の独自ルールです。

14-17 金属製の倉庫	現行協定ルール
	<p>主旨 景観を守る。</p>
A・B地区 共通	<p>共通ルール</p> <p>既製品の可動倉庫を含めて、金属製の倉庫を道路に面して（道路境界線側に）設置しない。</p> <p>植栽等により目立たないものはこの限りではない。</p>

自治会員のご意見

本ルールに関するご意見はありませんでした。

住環境委員会の考え：改定しないが、「金属製の」表現は工夫する。

まちなみの統一感とまちの一体感を確保する、景観を守るためのルールです。道路に面して設置する場合のみを対象としています。

「金属製」のみが対象ではないので、タイトルの表現は工夫します。

14-18 金属製の閉鎖的な車庫

荏田北二丁目の独自ルールです。

14-18 金属製の閉鎖的な車庫	現行協定ルール
<p>主旨 景観を守る。</p>	
<p>A・B地区 共通</p>	<p>共通ルール 既製品を含めて、金属製の閉鎖的な車庫（金属製の壁面、シャッター等を有するもの）を設けない。</p>

自治会員のご意見

本ルールに関するご意見はありませんでした。

住環境委員会の考え：改定しないが、誤解が無いようタイトルの表現は工夫する。

まちなみの統一感とまちの一体感を確保する、景観を守るためのルールです。

擁壁内の車庫は除く（擁壁内の車庫は設置できる）ので、誤解が無いようにタイトルの表現は工夫します。

別途、擁壁内車庫のシャッター等の色彩は、現状の街並みとの整合性が必要になります。

14-19 屋外階段

横浜市地区計画条例「荏田北二丁目地区地区計画」において規定はありません。荏田北二丁目独自のルールです。

14-19 屋外階段	現行協定ルール
	主旨 プライバシー、静けさ、景観を守る。
A・B地区 共通	建物に付属する屋外階段は、階段の構造および仕上材料を靴音の発生しにくいものとし、隣地側に目隠しを設ける。
A地区	建物に付属する屋外階段は、地上部の道路側に設けない。

自治会員のご意見

本ルールに関するご意見はありませんでした。

住環境委員会の考え：改定しない

現行ルールを継続します。
色彩等景観の視点では他の項目で規定していますので、ここでは屋外階段の仕様について規定しています。

14-20 敷地の利用

本まちづくり協定では、「14-1(建築物の)用途」で建築物の用途制限をしていますが、本項では建築物の無い敷地の利用(用途)について制限しています。

横浜市地区計画条例「荏田北二丁目地区地区計画」(資材置き場を規制している)でも定めているルールです。

14-20 敷地の利用	現行協定ルール
	主旨 地区外からの不特定の来街者を制限し、静かで安全なまちとする。 景観を守る。
A・B地区 共通	1 墓地、資材置場、コンテナ倉庫を設けない。
A地区	2 保育所以外の敷地には自動販売機を設けない。 3 保育所に自動販売機を設ける場合には屋内に設置するものとする。
B地区	2 自動販売機は屋内に設置するものとする。

横浜市地区計画条例「荏田北二丁目地区地区計画」における規定 「土地利用の方針」		地区計画でも「資材置場」は制限されています。
A・B地区 共通	資材置場～の設置による住環境の悪化を防止し、～	

自治会員のご意見
本ルールに関するご意見はありませんでした。
住環境委員会の考え：改定しない。
現行ルールを継続します。 建物の用途ではなく、敷地の利用用途を制限している項目です。コインパーキングや次項で記述のある「青空駐車場（敷地内に建築物の無い駐車場）」で敷地を利用することはできません。 墓地、コンテナ倉庫の設置は別途、条例や取扱い基準等のルールが定められています。

14-21 駐車場

住環境悪化防止のため、敷地を駐車場専用で利用することを禁止しています。横浜市地区計画条例「荏田北二丁目地区地区計画」でも定めているルールです。

14-21 駐車場	現行協定ルール
--------------	---------

主旨	地区外からの不特定の来街者を制限し、静かで安全な街とする。 景観を守る。
A・B地区 共通	1 青空駐車場（敷地内に建築物のない駐車場）を設けない。 2 作業用車両、貨物用車両の駐車場としない。
A 地区	3 立体式駐車場、立体式駐車機を設けない。

横浜市地区計画条例「荏田北二丁目地区地区計画」における規定 「土地利用の方針」	
A・B地区 共通	敷地内に建築物のない駐車場の設置 ～による住環境の悪化を防止し、～

自治会員のご意見

本ルールに関するご意見はありませんでした。

住環境委員会の考え：改定しないが、他項目との統合を協議中。

建築物が無くても(更地であっても)、敷地の用途として専用駐車場の使い方はできません。

前項「14-20 敷地の利用」でもコインパーキングの話題が議論になりましたので、わかりにくいかもしれません。他の項目と統合して「車庫」に関する規定は1項目に整理したらどうかという議論もしています。

協議中です。

14-22 地階（地下室、地下ドライエリア等）

地盤に高低差のある荏田北二丁目の独自ルールです。

14-22 地階(地下 室、地下ドライ エリア等)	現行協定ルール
A・B地区 共通	<p>主旨 隣接地の土地家屋その他の建造物、植栽等の不同沈下等による損傷被害を防ぐ。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 地階(地下室、地下ドライエリア等)の設置にあたり、不同沈下等による隣家の損害被害を防ぐことのできる地階建設の工法(山留めの工法等)を採用する。 2 隣接地の会員の合意をえた補償コンサルタントに、工事着手前および完成後の隣接地の土地家屋その他の建造物、植栽等の調査、報告書作成、隣接地の会員への確認手続きを委託すること。 3 補償コンサルタントの委託費用は外観変更をおこなう会員の負担とする。

自治会員のご意見

本ルールに関するご意見はありませんでした。

住環境委員会の考え：基本的な考えは変更しないが表現は協議中。

隣家等に不同沈下等が発生する可能性のある場合に、損害被害を防ぐための施工方法をルール化した項目です。基本的な考えは踏襲するが、下記の点を考慮して内容修正を検討中です。

- ・不同沈下等の発生は地階設置時に限らない。家屋除却・解体時にも発生するので、タイトル・本文表現は工夫する。
- ・「補償コンサルタント」は「調査会社等」の適切な表現に修正する。
- ・費用負担は当事者双方の協議によることなので、ルールの対象外とすべきではないか。

14-23 維持管理

荏田北二丁目の独自ルールです。

14-23 維持管理	現行協定ルール
---------------	---------

主旨 衛生、景観を守る。

A・B地区 共通	土地家屋その他の建造物、植栽、未利用地等の美化、清掃等、適切な維持管理に努める。
-------------	--

地区計画でも「同様の基本方針」が示されています。

横浜市地区計画条例「荏田北二丁目地区地区計画」における規定 「土地利用の方針」	
A・B地区 共通	未利用地の適切な維持管理に努める。

自治会員のご意見

○空き家の樹木が伸び放題でメンテが行き届いていない。ネズミが出ている。

住環境委員会の考え：改定しない

美しく調和のとれた住環境の維持・向上を図るには、各オーナーが敷地内の土地家屋はもとより植栽、未利用地等の適切な維持管理を行い、近隣居住者等への迷惑やトラブル発生等を未然に防ぐことが必要と考えます。

以上



住環境委員会便り(No.7)

2024年3月



「荏田北二丁目まちづくり協定（第3版）」に向けて 「逐条紹介」最終版です！

前々回から続く「まちづくり協定」改定の方向性についての逐条紹介です。

第14条からガイドラインの各項目について、「逐条紹介」並びに現時点の住環境委員会の概ねの改定の方向性を
お示してきましたが、本号が最終となります。

次号以降で改定案全体を紹介する予定ですので、協定書の体裁やレイアウト等についてもご意見をお寄せください。

前号冒頭でも記述しましたが、「改定の方向性」は現時点の案です。住環境委員会で議論している概ねの方向性
をお示したものですので、確定版ではないことにご留意ください。

また、地区計画には基本的な考えが記述しており、地域まちづくりルール（荏田北二丁目まちづくり協定）がより詳
細に規定している構造になっているため、関連する地区計画についても適宜引用しています。

引き続きのご協力をお願い致します。

ご不明な点やご意見がございましたら下記までご連絡ください。

発行：荏田北二丁目自治会住環境委員会
問い合わせ先：委員長 松田 尚人
連絡先：[REDACTED]

＜荏田北二丁目まちづくり協定の構成と今後の掲載予定＞

「住環境委員会便り」発行予定				R5年		R6年	
				8月	12月	3月	4月以降
現行協定書	※枝番号	項目	地区計画の有無	No.5	No.6	No.7	No.8
第Ⅱ章第14条 ガイドライン	14-1	用途	有	済			
	14-2	容積率・建ぺい率	有				
	14-3	敷地面積	有				
	14-4	壁面等の位置	有				
	14-5	高さ	有				
	14-6	地盤の高さ	有(一部)				
	14-7	形態、材質	有(一部)				
	14-8	色彩	有(一部)				
	14-9	広告物	有(一部)				
	14-10	門、柵等	有(一部)				
	14-11	植栽	有(一部)				
	14-12	擁壁	無		済		
	14-13	擁壁部の屋外配管	無				
	14-14	隣地に面する開口部	無				
	14-15	常夜灯	無				
	14-16	設備機器等	無				
	14-17	金属製の倉庫	無				
	14-18	金属製の閉鎖的な車庫	無				
	14-19	屋外階段	無				
	14-20	敷地の利用	有(一部)				
	14-21	駐車場	有(一部)				
	14-22	地階(地下室、地下ド ライエリア等)	無				
	14-23	維持管理	有(一部)				
第Ⅱ章第15条 レンガ通りガイドライン	15-1	壁面等の位置	有			本 号 掲 載 項 目	
	15-2	生垣、柵等	有(一部)				
	15-3	仕上げ材料	無				
	15-4	植栽	無				
第Ⅱ章第16条 A地区色彩ガイドライン	16-1	推奨色、準推奨色	有(一部)				
	16-2	色彩用語解説	—				
■追加提案項目	追-1	ソーラーパネル	—				
	追-2	違反物件の取り扱い	—				
	その他		—				
■協定書の体裁・レイアウト							

- (注1) 枝番号は協定書本文にはありません。本誌面用に付記しています。
 (注2) 各号に記載する条項の割り振りは現時点での予定で、変わることがあります。

（前号「No.6」からつづく）まちづくり協定の改定の方向性について
” 逐条紹介（最終） ”

第Ⅱ章 第15条 レンガ通りガイドライン

本条は、第14条共通ガイドラインに加えて、個性あるまちなみの維持向上のためレンガ通りのみに適用するルールです。内容の一部は横浜市地区計画条例「荏田北二丁目地区地区計画」でも定めています。

レンガ通りは、グループヒアリングでも多くの方から「散歩コース、好きな道です」と話題にいただきました「まちの魅力スポット」の一つです。本条をルールとしてきたことによる成果と考えます。

一方、「レンガ通りは制約が多い」のご発言もありました。特定項目の見直しや削除のご意見ではありませんでしたので以降には記述しておりませんが、委員会はルールを「制約」と捉えていません。「質の高い」街並みを形成し維持するために必要な基本的な「約束事項」と考えています。

15-1 壁面等の位置

横浜市地区計画条例「荏田北二丁目地区地区計画」でも定めているルールです。ちなみに、隣地境界線及びレンガ通り以外の道路境界線からの距離は第14条「壁面等の位置」の適用となります。

15-1 壁面等の 位置	現行協定ルール
	<p>主旨 空間のひろがりを生み出し、圧迫感を軽減し、まちの統一感と調和を保つ。 隣棟間隔と道路からの見通しを確保することにより、防災・防犯性能の高い安全なまちとする。 日照・眺望を確保する。</p>
レンガ通りガイドライン	<p>外壁又はこれにかわる柱の面、バルコニーの先端までの距離は、<u>レンガ通りの道路境界線から2.4m以上とする</u>。ただし、次のいずれかに該当する場合はこの限りではない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 道路の隅切り部分の道路境界線は、隅切りがないものとみなす。 2 壁面、シャッター等を有しない開放的な車庫（アルミ造またはスチール造とし、透明または半透明の屋根のもの）。 <u>開放的な車庫の建築面積と住宅部分の建築面積を合算した建ぺい率を40%以下とする。</u> 3 床面積に算入されない出窓および出窓の壁面 4 はねだし長0.9m以下の庇

横浜市地区計画条例「荏田北二丁目地区地区計画」における規定 (抜粋:レンガ通りに関する規定)	
土地利用の方針	～また、横浜水道大場町第130号、大場町第131号及び荏田北部第373号で指定する道路の区域(以下、「レンガ通り」という。)沿いの <u>個性のあるまちなみの維持向上を図る。</u>
壁面の位置の制限	1 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画図に示すレンガ通り沿いの <u>壁面の位置制限(2.4m)を超えて建築してはならない。</u> ※項目「2」以降はA地区共通ルールのため略。

自治会員のご意見

○本ルールに関するご意見はありませんでした。

住環境委員会の考え：改定しない

現行ルールは継続しますが、下記の表現見直しを協議中です。

・「主旨」文の表現を共通ガイドライン第 14 条に合わせて修正する。

現行『～日照・眺望を確保する。』 → 修正案『～日照・眺望・プライバシーを確保する。』

・項目2の後半『～開放的な車庫の建築面積と～建ぺい率 40%以下とする。』は、基本的な周知の規制値なので削除する。

・レンガ通り沿いの景観を損なう車庫の設置や外観についてのご意見が多く出ました。しかし、レンガ通り沿いのみの事ではありません。特に建ぺい率に算入されるか否かの判断に迷う事例も想定できることから、第 14 条に別途車庫設置についての項目を新設することを協議中です。

15-2 生垣、柵等

横浜市地区計画条例「荏田北二丁目地区地区計画」でも、A 地区共通ルールとして基本的な考え方を定めています。

15-2 生垣、柵等	現行協定ルール
	<p>主旨 統一感と調和をもち美しく個性のあるまちを保つ。 まちの一体感を高め領域性を確保することにより、防犯性能の高い安全なまちとする。 避難・消火活動を妨げることのない、防災性能の高い安全なまちとする。</p>
レンガ通り ガイドライン	<p>1 生垣、垣、柵、塀はレンガ通りの道路境界線から2.4m 以内には設けない。 門、門扉、門扉の支え壁、支え柱はレンガ通りの道路境界線から1.8m 以内には設けない</p> <p>2 上記以外の工作物を、レンガ通りの道路境界線から2.4m 以内に設けない。 ただし次のいずれかに該当する場合はこの限りではない。</p> <p>(1) 道路の隅切り部分の道路境界線は、隅切りがないものとみなす。 (2) 15条共通ガイドラインに適合する擁壁 (3) 擁壁に付属する屋外階段 (4) 段差解消のための工作物および設備 (5) 現在の高さを超えない補込立上り。</p>

「第 15 条」は印刷ミス。
「第 14 条」が正しい。

(再掲) 横浜市地区計画条例「荏田北二丁目地区地区計画」における規定
「垣又はさくの構造の制限」 ※「14-10 門、柵等」でも掲載しています。

A 地区共通	道路に面する垣又はさくの構造は、生け垣、フェンスその他これらに類する開放性のあるものとする。
--------	--

自治会員のご意見

○本ルールに関するご意見はありませんでした。

住環境委員会の考え：改定しない。

レンガ通りに特化したことではなく地区共通ルールについてのご意見がありました。「14-10」(前号No.6 で紹介)で現時点での住環境委員会の考えを記述していますのでご参照ください。

15-3 仕上材料

荏田北二丁目の独自ルールです。横浜市地区計画条例「荏田北二丁目地区地区計画では定めていません。

15-3 仕上材料	現行協定ルール
	<p>主旨 素材、色調、サイズをそろえ、統一感と調和をもち美しく個性のあるレンガ通りを保つ。まちの一体感を高め領域性を確保することにより、防犯性能の高い安全なまちとする。</p>
レンガ通り ガイドライン	<p>1 レンガ通りの道路境界線から2.5m 以内の床面、擁壁、屋外階段、植込立上り、門扉の支え壁の表面仕上げは、レンガおよびレンガタイルとし、現在の色調、サイズ、厚さに近いものを用いる。 ただし、次に該当する場合はこの限りではない。 (1) 道路の隅切り部分の道路境界線は、隅切りがないものとみなす。</p> <p>2 2005年(平成17年)時点の、現在のレンガ通りの仕上材料に近似する色調、サイズ、厚さをもつ参考例として、以下の材料がある。 (1) 天端部レンガ 焼過(還元焼成窯変)レンガ：国代耐火工業所 リ・ワーク 色番号OA (2) 擁壁面、植込立上り面および門扉の支え壁面部レンガタイル 焼過(還元焼成窯変)レンガタイル：国代耐火工業所 リ・ワーク 色番号OA (3) 床面および屋外階段部タイル せつ器質タイル：名古屋モザイク工業 アベニュー 色番号A53およびA54の、2色ランダムミックス貼</p>

自治会員のご意見

①補修に際して、適切なレンガが無かった。

住環境委員会の考え：改定しない

一部表現の修正は検討しますが、現行ルールは継続します。

①補修にあたって既存のタイルと遜色ないものを選択できなかったというご意見でした。

条文 2 項で提示している「参考例」の近似材料は、メーカーカタログで明示している現在も利用可能な製品名・色番号ですので修正しません。

15-4 植 栽

シンボルツリーを指定し、育樹に努めることをルール化している荏田北二丁目の独自ルールです。

横浜市地区計画条例「荏田北二丁目地区地区計画」では緑化の基本的な考え方のみを示しています。

15-4 植 栽	現行協定ルール
	<p>主旨 緑豊かな庭園のまちを育てる。 統一感と調和をもち美しく個性のあるまちを保つ。 まちの一体感を高め領域性を確保することにより、防犯性能の高い安全なまちとする。</p>
レンガ通り ガイドライン	<ol style="list-style-type: none"> 1 シンボルツリーの花水木を育てる。 2 やむをえずシンボルツリーの花水木を伐採する場合には、代替の花水木を植栽し、植栽面の高さおよび道路境界線よりの後退距離を他の花水木に揃えるように努める。 3 レンガ通りの植栽、樹木を育てる。
<p>（再掲）横浜市地区計画条例「荏田北二丁目地区地区計画」における規定 「区域の整備・開発及び保全の方針」 ※「14-11」でも記述しています。</p>	
A・B地区 共通	<p>敷地内の積極的な緑化を図り、緑豊かなまちを育てる。</p>

地区計画では「基本的な考え」が示されています。

自治会員のご意見

○本ルールに関するご意見はありませんでした。

住環境委員会の考え：改定しない

レンガ通りの花水木は街のシンボルです。街の必須樹木ですので、本ルールは継続します。

一方、現状では立ち枯れている、枯れかかっている花水木も散見されることから、樹木医等による調査、維持管理支援、緑をさらに増やすために希望者への苗木の入手支援等、自治会で並行して「緑豊かなまちを育てる」支援策を協議しています。

第Ⅱ章 第16条 A地区色彩ガイドライン

荏田北二丁目の独自ルールです。AB地区共通ガイドラインは「14-8色彩」で定めていますが、さらにA地区については具体的な色合いをルール化しています。

16-1 推奨色、準推奨色

統一感と調和をもち美しく個性のあるまちなみの維持向上をはかり、防犯性能の高い安全なまちとするため、A地区は共通ガイドラインに加えて色彩ガイドラインを定めています。

マンセル値(注:「16-2用語解説」参照)は一般的に馴染みの無い基準ですが(「わかりにくい」というご意見がありました)、日本塗料工業会発行の標準色色票番号を併記していますので、施工者等と情報共有しやすいと考えますので、標記は変更しない方向で協議しています。

16-1 推奨色 準推奨色	現行協定ルール(A地区色彩ガイドライン)
	<p>主旨 統一感と調和をもち美しく個性のあるまちを保つ。 まちの一体感を高め領域性を確保することにより、防犯性能の高い安全なまちとする。</p>
(外壁)	<p>1 <u>外壁の推奨色、準推奨色として現在のまちなみのベースカラー(基調色)の白色およびオフホワイト色を継承し、トーン調和をはかる。</u> (1)外壁推奨色、準推奨色は明度が高く彩度の低いものとし、マンセル値を、次の範囲とする。 <u>推奨色</u> 色相 10YR~5Y 明度8.8以上 彩度0.2~1.0以下 <u>準推奨色</u> N 明度8.8以上 (2)上記マンセル値範囲内に該当する、日本塗料工業会2005年C版塗料用標準色(ポケット版)色票番号は、以下となる。 <u>推奨色</u> (10YR) C19-90A、C19-92B、C19-90B (2.5Y) C22-90B (5.0Y) C25-90A、C25-92B、C25-90B <u>準推奨色</u> (N) CN-95、CN-93、CN-90</p> <p>(外装縁どり部材)</p> <p>2 <u>外装縁どり部材(付枠、付柱、軒先等)の推奨色、準推奨色は真壁造様式の建物を除き明色とし、外壁色との調和をはかるものとする。</u> 真壁造様式建物の外装縁どり部材の推奨色はこげ茶色系とする。 (1)真壁造様式以外の建物の外装縁どり部材推奨色、準推奨色は、明度が高く彩度の低いものとする。 (2)真壁造様式以外の建物の外装縁どり部材推奨色、準推奨色は、各外壁推奨色、準推奨色に対応するものとし、日本塗料工業会2005年C版塗料用標準色(ポケット版)色票番号の、以下のものとなる。 <u>推奨色</u> (10YR) 外壁C19-90Aに対して外装縁どり部材C19-90A、C19-80A C19-80B 外壁C19-92Bに対して外装縁どり部材C19-92B、C19-80B 外壁C19-90Bに対して外装縁どり部材C19-90B、C19-80B (2.5Y) 外壁C22-90Bに対して外装縁どり部材C22-90B、C22-80B (5.0Y) 外壁C25-90Aに対して外装縁どり部材C25-90A、C25-80A、 C25-80B 外壁C25-92Bに対して外装縁どり部材C25-92B、C25-80B</p>

	<p>外壁C25-90Bに対して外装縁どり部材C25-90B、C25-80B</p> <p>準推奨色</p> <p>(5PB) 外装縁どり部材C75-90A、C75-85A、C75-80A</p> <p>(N) 外装縁どり部材CN-95、CN-93、CN-90、CN-85、CN-80</p> <p>準推奨色は外壁推奨色、準推奨色との対応の指定をおこなわないものとする。</p>
(屋根)	<p>3 屋根塗装色の推奨色として現在のまちなみのアシストカラー（補完色）の赤色系および黒色系を継承し、色相調和をはかる。</p> <p>4 屋根瓦の推奨色として現在のまちなみのアシストカラー（補完色）の赤茶色系および黒色系、黄土色系および濃い青色系（レンガ通り以外）を継承し、色相調和をはかる。</p>
<p>(再掲) 横浜市地区計画条例「荏田北二丁目地区地区計画」における規定</p> <p>「建築物等の形態又は意匠の制限」 ※「14-8 色彩」でも掲載しています。</p>	
A・B地区共通	建築物の屋根及び外壁は、 刺激的な色彩を用いないものとする。

自治会員のご意見 （再掲。前号「14-8 色彩」で掲載済。）

- ①色合いの自由度を高める。
少しらしい個性を認めても良いのではないか。 ややグレーとか、やや茶色などの幅を広げたい。しかし、少し拡げると、もう少しという声が出て収拾がつかなくなるかもしれない。
- ②色のバラエティがあると活気がある。
- ③アースカラー、打ち放しは良しとする。
- ④アクセントは許容範囲とする。
- ⑤レンガ通りと他地区でルールメリハリをつける。
- ⑥規制する部位の範囲を見直す。

住環境委員会の考え：基調色、色合いの考え方は変更しない。（一部前号より再掲）

統一感のある美しい景観を保つため、建築物等の外観の色彩を定めています。

これまでの審査の蓄積から、A地区の基本的な色合いの考え方（ベースカラー・基調色、外装縁取り部材及び屋根色の推奨色・準推奨色）は踏襲します。

考え方を継続することで、まちなみの統一感・調和を維持します。

協定本文に明記はありませんが、運用によりバルコニーも面は外壁とみなし、手すりは縁取りとみなしてルール化して一体感あるまちなみが維持できています。

なお、平易な表現にすべく下記の修正を協議中です。

その他、外装縁取り材の定義、色彩だけではなく外壁タイル貼りなど材質に関わることも話題となっていますので、明文化することを検討中です。

・現行条文「1 ～ベースカラー（基調色）の白色およびオフホワイト色を継承し、トーン調和をはかる。」

→ 修正案「1 ～ベースカラー（基調色）の白色およびオフホワイト色を継承する。」

・前号掲載「14-8 色彩」条文も並行して再検討しました。

現行条文「2 外壁の基調色を白色または明色とする。」

→ 修正案「2 外壁の基調色を白色およびオフホワイトとする。」

<ご意見について>

①②③：前記したとおり、まちなみの統一感・調和を図るため、色合いの考え方は踏襲します。

④⑥：アクセントの許容の考え方、規制する部位の範囲を見直すことは、約20年に及ぶまちの景観を修正することになり、まちの統一感を損なうリスクがあると考えます。新市街地でのルール作成では考えられますが、既成市街地の当地では範囲と色の選定は困難ですし、これまで培ってきたまちの一体感を損なうことになりかねません。

⑤：レンガ通りは、第14条の他に第15条もルール化しています。さらに、本条において屋根瓦の「濃い青色系」使用は規制していますので、他地区とのメリハリがあると考えます。

16-2 色彩用語解説

協定書全体の体裁・レイアウトを検討する中で、本項目の有無、表現を協議します。
次号以降で具体的に提案する予定です。

<p>色彩用語解説 (現行)</p>	<p>1 マンセル値による表記(マンセル表示系) 色感の3次元(立体)による表記法。色相、明度、彩度の段階表記により、正確な色彩の分類を可能とする。 色相(色合い)を10～100分割する。各色相の中心は5ナンバーの色。明度(明るさ)を黒色の0から白色の10まで10分割する。 彩度(鮮やかさ)を色相により最大15分割する。無彩色を0とし、数値が大きくなるほど鮮やかになる。 マンセル値は、色相 明度/彩度として表記される。鮮やかな赤を、5R4/14と表記し、5アール4の14と読む。</p> <p>2 トーンと色相による表記 色感の2次元(平面)による表記法。上記「鮮やかな赤」のようにわかりやすく感性的な表記を可能とする。 トーン(色調=明度と彩度の組合せ)は、濃淡、強弱、清色(澄んだトーン)と濁色(くすんだトーン)、さわやかさとはなやかさ等の言葉として、色彩のイメージを伝えることができる。</p> <p>3 トーン調和 各色のトーンを一定範囲内に揃えることにより調和をとる配色法。 明度と彩度の組合せを揃え、色相に変化を持たせるため、単調さを避けることができ、落ち着いたなかに、こころよさ、美しさを感じることのできる配色となる。 欧米のまちづくりにおいて、一般的な色彩計画方法として用いられている。</p> <p>4 色相調和 色相を一定範囲内の組合せとすることにより調和をとる配色法。 色相を限定する必要があるが、トーンに変化を持たせることができる。</p>
------------------------	--

■ 追加提案項目（追-1、追-2、その他）

グループヒアリング及びアンケートでご提案のありました新たな（追加）項目、及びご提案に対する住環境委員会の考えは以下のとおりです。

第3版案では、現行条文の拡充或いは項目を追加して協議中です。

追加 提案項目1

ソーラーパネルの設置

自治会員のご意見

○グループヒアリング

- ・太陽光パネルの設置をルール化しておくが良い。

○アンケート

- ・景観を守りつつ太陽光発電など再生エネルギーを利用する方法がないか検討できると良い。
- ・ソーラーパネルに関する取り決めに追加すると良い。

住環境委員会の考え：協議中

地球規模の社会課題である温暖化対策に貢献する太陽光発電システムの設置義務化が話題になっています。東京都が先んじて2025年4月から新築住宅に限って基本的に設置を義務化しましたが、他地方自治体にも波及するのではないかとされています。

グループヒアリング・アンケートのいずれも複数以上の方からご提案があり、委員会内で協議中です。

設置条件などのご提案はありませんでしたが、反射光がまぶしいなど隣地等への被害が出ないよう、防眩仕様のパネルを設置するなどのルール化は必要と考えます。

追加 提案項目2

違反物件の取り扱い

自治会員のご意見

○グループヒアリング

- ・街を歩くと自分ができなかったことをやっている家もあって残念。

○アンケート

- ・違反しているところがあるので、調査して指導すべきである。

住環境委員会の考え：一層のルール周知と適切な助言・支援を協議中

協定は第1条（『～計画的に建設されたまちなみとアメニティを継承し、美しく調和のとれた住環境の維持向上を進めること～』（抜粋））に掲げる目的を実現するために会員が自主的に守るルールであり、法的強制力は有しません。違反調査を実施するのではなく、適切な助言や指導など、会員の理解と協力のもとに、結果的に是正がなされるよう支援する方向で手法を検討しています。

計画段階で十分な事前協議を行い、施工中も留意するなど、ルールに抵触するリスク回避の方向に尽力したいと考えます。

その他追加
提案項目

その他

自治会員のご意見

○グループヒアリング

- ①今までと異なる建物配置は街並みと関係があるのでルールが必要
- ②建替えを見据えたルールが必要
- ③売却時のルールを検討する。
- ④工事中の仮設トイレなどの位置を規制してほしい。

住環境委員会の考え：新たな項目立てはしないが、現行条文の拡充で対応したい。

ご提案の詳細が不明な項目もありますが、現行条文の拡充等で対応可能と考えます。
現時点での委員会の概ねの考えは下記ですが、詳細は協議中です。

<ご意見について>

- ①②：従前と異なる建物配置を一律に規制できませんが、建て替え後も隣地等への住環境に影響しないことは現行条文の拡充等で対応できると考えます。詳細は協議中です。
- ③：具体的な内容のご提案はありませんでしたが、本協定は売買契約時に説明義務が課されているルールです。さらに建築確認申請前には事前協議のステップも設定していますので、ルール上は対応できていると考えます。
- ④：第1条に掲げる目的を実現するために策定しているルールですので、住環境に影響しない事柄までを明記することは適切でないと考えます。工事中の近隣への迷惑は想定できますので、施工者と共にご配慮いただくことが社会通念であると考えます。

以上



住環境委員会便り(No.8)

2025年8月



「意向確認調査結果」ご報告

日頃より、荏田北二丁目自治会 住環境委員会の活動にご理解、ご協力いただきまして誠にありがとうございます。荏田北二丁目まちづくり協定の改定にかかる「意向確認調査」にご協力をいただきありがとうございました。おかげさまで、総数326の方から回答をいただきました(回答率 78.7%)。みなさまから多くの賛成をいただきましたことに感謝を申し上げます。住環境委員会は、荏田北二丁目まちづくり協定を遵守し、荏田北二丁目自治会より委託された、まちなみの維持と住環境向上をめざした活動を今後も続けてまいります。どうぞよろしく願います。

調査対象

平成 18 年改定荏田北二丁目まちづくり協定第 2 条 4 項に則り、令和 7 年 3 月 5 日時点の荏田北二丁目自治会会員に加え、青葉荏田北二丁目地区地区計画区域内の土地家屋の所有者、地上権者及び賃借権者を対象とした。ただし、東京ガス、横浜市が所有する区画並びに保育園を除外した。

調査方式

荏田北二丁目まちづくり協定改定第 3 版を定めることについて、賛成または反対を問う記名式調査を行った。調査票を配布または郵送し、紙または web による回答方式を用いた。重複回答があった場合はどちらか一方を回答とした。

調査期間

平成 7 年 5 月 22 日から 7 月 15 日までに得られた回答を集計した。

調査結果

自治会員 334、地権者 30、賃借権者 50 の計 414 に調査票を配布した。総回答数は 326(紙 183、web143)で、回答率は 78.7%であった。回答の内訳は、賛成 308(94.5%)、反対 18(5.5%)であった。

今後の予定

2025 年度	6 月	自治会員及び地権者を対象として意向確認調査実施
	8 月	自治会臨時総会(8 月 2 日)で意向確認調査の結果報告
	11 月	認定申請書提出
	12 月	横浜市地域まちづくり推進委員会での審査
2026 年度	4 月	改定第 3 版の施行

2) 回覧「意向確認調査結果のお知らせ」 (2025.7.20)

2025-7-20

自治会長 新名 伸好

住環境委員会委員長 松田 尚人

荏田北二丁目自治会

会員の皆様

意向調査結果のお知らせ

荏田北二丁目まちづくり協定の改定につきまして、「意向確認調査」にご協力をいただきありがとうございました。みなさまから多くのご回答をいただいたことに感謝申し上げます。令和8月2日午後1時より大場みずが丘地区センターにて報告会を行います。それに先立ち集計結果をご報告いたします。

住環境委員会

記

調査表配布数 自治会員 334、地権者 30、賃借権者 50 の計 414

総回答数は 326 (紙 183、web143) 回答率 78.7%

賛成 308 (94.5%)、反対 18 (5.5%)

以上



1)改定第三版（案）（2024.7配布）

令和8年改定（第3版）

荇田北二丁目まちづくり協定（案）

2002年（平成14年）4月13日制定

2006年（平成18年）4月8日改定

2026年（令和8年）4月改定（予定）

序章 荇田北二丁目のまちなみ

わたしたち荇田北二丁目自治会は、田園都市構想にもとづいて計画的に建設されたまちなみとアメニティを継承し、美しく調和のとれた住環境の維持向上をはかるため、まちづくりのルール（まちづくり協定）を定めています。

荇田北二丁目には大切にしているまちのシンボルが3つあります

1つ目のシンボルは南北に走る2本のレンガ通りです。

レンガ通りという名前の通り、通りから見える面は同じレンガ、タイルで統一されています。青い空と白い壁を補完する赤色の要素にはインパクトがあります。また、レンガ通り沿いの住戸には1本ずつシンボルツリーであるハナミズキが植えられています。一定の間隔で並ぶハナミズキはレンガ通りにリズム感を与え、春に花を咲かせる様は壮観です。レンガ通りのまちなみは、荇田北二丁目のすべての家屋に適用される共通ガイドラインに加え、レンガ通りガイドラインを別途制定することで維持されています。

2つ目は外壁が白色で統一されていることによるまちの統一感です。

外壁を白色にすることで、まち全体が明るくなり、清潔感をもたらします。色彩ガイドラインで推薦色、準推薦色を定め、色の指標の一つであるマンセル値で定義しています。

3つ目は緑豊かなことです。

荇田北二丁目の南北に位置する小黒公園・長谷第一公園が住民の憩いの場になっています。小黒公園は春には桜も咲き、四季を身近に感じることができる憩いの場になっています。

荇田北二丁目の緑は公園だけではありません。

まちづくり協定で、すべての家に生垣等を1/2以上の長さに渡り設けることを定めることで、通りに連続性のある植栽帯

を作っています。

このように、まちづくり協定は、個々の家屋の仕様を一定の振れ幅に抑えることでまち全体に調和と統一感をもたせ、美しく個性のあるまちなみを維持向上させることに役立っています。荏田北二丁目地区のように、まちなみが公共財として地域に価値をもたらしていることに気づき、私有財産である家屋の仕様を制限する可能性のあるまちづくり協定を住民自ら定めることは、日本では珍しい取り組みです。

荏田北二丁目は荏田北二丁目まちづくり協定を大切な財産と考えています

現在、荏田北二丁目のまちなみは、法令に基づく2つの制度、①地区計画、②地域まちづくりルールにより守られています。

① 地区計画とは、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あり、市全体で決められている都市計画に加えて、地区独自の方針や目標、公共的施設、建築物に関する制限などを定めることで、地区の特徴や目的に合ったまちづくりを行うものです。荏田北二丁目では、「青葉荏田北二丁目地区」地区計画が2005年（平成17年）3月15日に制定されました。

② 地域まちづくりルールは、横浜市地域まちづくり推進条例に基づき、自治体がまちづくりを進めるために住民参加による手続きやルールを定めるものです。荏田北二丁目自治会が2002年に独自に定めた「荏田北二丁目まちづくり協定」は、2006年に地域まちづくりルール第1号として横浜市長より認定され、横浜市地域まちづくり推進条例に根拠をもつルールとなりました。

社会全体が持続可能な社会を目指す中で、荏田北二丁目自治会は、まちなみと良好な住環境を維持しながら、近年の住環境に対する考え方の変化や建築素材の技術革新等に対応するために、2026年に荏田北二丁目まちづくり協定を第3版に改定しました。



荏田北二丁目 レンガ通り

第 I 章 総則

第1条 目的

荏田北二丁目まちづくり協定は、田園都市構想¹にもとづいて計画的に建設されたまちなみとアメニティ²を継承し、美しく調和のとれた住環境の維持向上をはかることを目的とする。

¹ 田園都市構想 (Garden City, Cite'-Jardin)

ひろびろとした空間と太陽と緑にあふれるまちづくりをめざす建築・都市計画構想。1898年(明治31年)イギリス人ハワードにより提唱され、ヨーロッパ、アメリカへと展開されてきた。代表例としてロンドン郊外のレッチワース、ハムステッド、ニューヨーク郊外のラドバーク等がある。田園都市構想にもとづく住宅地の多くはまちづくりのルールを持ち、一世紀近くを経た現在も、まちなみと住環境が保たれている。

わが国では、1918年(大正7年)渋沢栄一翁の提唱により田園都市株式会社が発足し、田園調布、洗足の住宅地開発をおこなった。開発のために敷設された鉄道部門が目黒蒲田電鉄として分離独立し、後に東京急行電鉄となる。

田園都市線沿線は、1953年(昭和28年)策定の東急多摩田園都市構想にもとづいて、鉄道の敷設とまちづくりが進められてきた。東急多摩田園都市構想によるまちづくりは、1987年(昭和62年)度日本建築学会賞、2002年(平成14年)度日本都市計画学会賞を受賞している。

² アメニティ

環境の価値をあらゆる包括的な概念。欧米において価値基準として定着しているが、共通となる定義づけはなされていない。

都市計画家ホルフォード卿の次の解釈が一般的である。「アメニティとは単にひとつの性質をいうのではなく、複数の価値の総体的カタログである。それは芸術家が目にし、建築家がデザインする美、歴史が生み出したところよい親しみのある風景を含み、一定の状況下では効用、すなわちしかるべきもの(たとえば住居、あたたかさ、光、きれいな空気、家のなかのサービスなど)が、しかるべきところにあること、および全体として快適な状態をいう」。

OECD(経済開発協力機構)の環境に関する対日勧告においては、「アメニティとよばれるものは、静けさ、美しさ、プライバシー、社会的関係その他生活の質の測定することのできない諸要素に関係している」と説明されている。

第2条 用語の定義

この協定において、次のとおり用語の定義を定める。

1. 協定

「荏田北二丁目まちづくり協定」をいう。

自治会のまちづくり活動のうち建築・都市計画分野についてのルールを定めている。

2. 外観変更

会員が所有もしくは使用する土地の利用方法および区画形質の変更、建築物の建築又は工作物の建設（新築、増改築等）、建築物等の用途の変更、建築物等の形態又は意匠の変更、ならびに植栽その他の設置物の変更をいう。

3. 自治会

「荏田北二丁目自治会」をいう。

4. 会員

協定における会員は、荏田北二丁目自治会会員に加え、このまちに在る土地家屋の所有者、地上権者、および賃借権者を含む。

5. 委員会

「住環境委員会」をいう。自治会のまちづくり活動のうち建築・都市計画分野を担当し、まちづくり協定の運用をおこなう自治会内の委員会である。

第3条 協定の対象

協定は、青葉荏田北二丁目地区地区計画区域内の土地家屋その他の建築物、植栽等を対象とする。

また必要に応じ、荏田北二丁目に属する道路、公園、環境衛生等に関する事柄も対象としうるものとする。ガイドラインのA地区およびB地区の区域、レンガ通りの位置は、「青葉荏田北二丁目地区地区計画」区域図に定めるものと同じとする。



第4条 会員の権利と責任

会員は、次の権利を有し、協定に参加し協力する。

1. 自治会から協定に関する情報提供と、協定に沿う支援を受けることができる。
2. 住環境被害発生の際に、自治会から解決に向けての支援を受けることができる。
3. ガイドラインに従って外観変更をおこなう。
4. 外観変更の際に協定委員に連絡をとり、委員会の事前了解と必要な助言をえる。

外壁・屋根等の塗替え等軽微なもの、植栽の変更については連絡の必要がないものとするが、軽微の程度について疑義のある場合および推奨色、準推奨色以外の色彩に塗り替える場合には、事前協議をおこなう。

解体工事の場合にも協定委員に連絡をとり、委員会の事前了解と必要な助言をえる。

5. 協定に照らし適当でないと考えられる外観変更を発見した場合および公共施設の滅失・破損、騒音その他の公害等について、委員会に適切な情報提供をおこなう。

第5条 委員会の活動

委員会は、第1条に掲げる目的達成と協定の円滑な運用をはかるため、次の活動をおこなう。

1. 会員に住環境被害が発生した場合、解決に向けての支援をおこなう。
2. 会員より提出されあるいは助言を求められた外観変更について審査し、適切な助言・指導をおこない、これを支援する。
3. 協定の適切な解釈、適用除外の判断をおこなう。
4. 関係する法律、条例、施行規則等の改正、建築様式やライフスタイルの変化に対応し、必要な調査研究と協定の見直しをおこなう。
5. 地区計画等必要な法制度および条例等の制定に向けての活動とその維持をはかり、協定の目的を確実なものとする。
6. 公共施設の修理改善、道路および環境衛生等の問題について、自治会役員会ならびに関係諸官庁への情報提供をおこなう。
7. 協定の認識と理解を深めルールに抵触する事例を抑制するため、自治意識の醸成のもとに周知徹底するとともに広報活動等をおこなう。
8. 専門的な判断を必要とされる場合には、横浜市まちづくりコーディネーター、建築家、弁護士等の専門家に、委員会の補佐を委託することができる。

第6条 委員会の構成とメンバーの役割

委員会の構成とメンバーの役割を次に定める。

1. 委員会のメンバーは、会員の有志および自治会役員会の会長、副会長、環境部長の4名で構成する。
2. 委員会は次の役員を置く。
委員長1名、副委員長2名、協定委員2名（兼任可能とする）、環境委員1名
必要に応じて、渉外委員、プロジェクトマネージャー、広報委員を任命することができる。
3. 委員長は委員の互選とし、委員会を代表し協定の運用を統括する。
4. 副委員長、協定委員および環境委員は、委員会メンバーのなかから委員長が委嘱する。ただし副委員長のうち1名、協定委員および環境委員は自治会役員会メンバーのなかから委嘱する。
5. 協定委員は、外観変更を予定している会員への、協定の配布と周知、事前協議についての連絡調整をおこなう。委員会の進行および会議記録の作成をおこなう。
6. 環境委員は、自治会環境部の活動との連絡調整をおこなう。
7. 委員の任期は2年とする。

第7条 事前協議

外観変更事前協議の手続を次に定める。

1. 提出資料

外観変更を予定する会員は協定委員に連絡をとり、委員会に次の資料を提出し事前了解と必要な助言をえる。

- 1 ガイドラインの各制限項目について確認することのできる図面等の資料。用途、容積率、建ぺい率、敷地面積、壁面等の後退距離、高さ、仕上材等、文章・数値による確認の必要なものはその内容を記載する。
- 2 外装縁どり部材（付枠、付柱、軒先等）、建具、柵、舗装、広告物他、この協定の制限に抵触する可能性のある素材と色彩については事前協議をおこなう。色彩がわかるよう、使用素材についてはメーカー名及び型番を記入し、できるだけマンセル値表記（近似値可）を併記する。

委員会が必要と認めた場合のみ、使用素材によるカラーサンプル（塗板見本等）を提出する。外壁基調色のカラーサンプルの長辺は20cm以上とする。屋根のカラーサンプルは見本帳の使用素材によるサンプルを可とするが、既製品以外の素材の塗装色については長辺20cm以上のサンプルとする。

- 3 図面は外部および敷地内について確認のできるものとし、室内についての表記はなくとも良い。

- 4 第15条共通ガイドライン内「隣地に面する開口部」に該当する開口部の、ガラスの種類、開閉方式、視線を遮る工夫について図面内に記載する。

視線の通る開口部の場合には、当該開口部を含む室内の状況の判る図面（平面図等）を提出する。

- 5 道路に面する部分の植栽計画

道路に面する部分の植栽帯の長さ、植栽帯の長さの道路境界線の長さに対する比率、植栽の位置、高木、中木、低木（高木、中木、低木の定義は、第14条共通ガイドライン内に表記）の別、樹種と高さおよび本数を表記する。

- 6 まちづくり協定チェックシート

2. 資料提出時期

- 1 地区計画および横浜市地域まちづくり推進条例にもとづく届出の前に、委員会に資料を提出し事前協議をおこなうこと。スケッチ段階等、計画の初期から協議を開始することが好ましい。
- 2 色彩名は(1)の事前協議資料に記載すること。ただし使用素材によるカラーサンプルについては、当該部分の工事着手前に事前協議が完了する時期の提出として良い。
- 3 委員会の審査は合議制としており十分な審査期間が必要となるため、事前協議を申し込む会員または代行者は、期間の余裕をもって資料提出をおこなうこと。

3. 資料提出方法

- 1 原則として、資料の電子ファイルを、協定委員のメールアドレスにメールやファイル共有サービス等で送信する。
- 2 直接の持参および大場みずが丘地区センター等における協議も可とする。提出資料は同じく1部とする。

第8条 協定の改定ならびに廃止

協定の制定、改定ならびに廃止は、自治会総会の議決による。

ただし改定の場合にあつては、改定議決を経た後に改定案を採決する二段階の議決を行う。

第9条 協定の有効期間

協定は制定の日より2年間有効とし、自治会総会による改定または廃止決議がないかぎり、2年毎に自動的に更新されるものとする。

第10条 協定の効力

1. 協定は、協定制定後に会員となる者にも効力がおよぶものとする。
2. 協定の制定ならびに改定以前の段階でガイドラインに適合していない既存の土地家屋その他の建造物等（既存不適格の建造物等）については、協定の改定がおこなわれて後も直ちにガイドラインに適合するよう建替え、増改築等をおこなう必要はない。ただし外観変更の際にはガイドラインに適合するよう改善に努める。
3. 協定は、法的強制力を有しないが、第1条に掲げる目的を実現するために会員が自主的に守るべきルールであり。横浜市地域まちづくり推進条例が法的根拠で、制定、改定等は条例に従って行う。

第11条 紛争の解決

荏田北二丁目隣接地域に対してもしくは会員相互間の住環境に関する紛争の解決、ならびに外観変更についての会員との合意の形成は、委員会が一義的な責任を負うが、委員会が解決しえない場合あるいは委員会と隣接地域、会員等との利害が対立する場合は、委員会または会員の申立てにもとづき、自治会役員会が調停、解決をはかる。

第12条 協定運用の費用

協定の運用、協定運用に関連する訴訟および委員会の活動にかかわる一切の費用は、自治会が負担する。

第13条 その他補足

協定に疑義が生ずる場合は、自治会役員会が裁定する

第Ⅱ章 ガイドライン

第14条 A地区共通ガイドライン

第1条の目的を実現するために地区を2区分し、土地家屋その他の建造物、植栽等の外観変更についてのA地区、B地区それぞれの地区内共通のルールとして、A地区ガイドラインおよびB地区ガイドラインを定める。

A地区およびB地区の区域は、「青葉荏田北二丁目地区」地区計画に定める区域に同じとする。

14-1 用途

（主旨） A地区においては良好な専用住宅地として用途を限定する。

生活習慣の違いによる問題の発生を防止し、地区外からの不特定の来街者を制限することにより、静かな、安全で快適なまちを保つ。

景観を守る。

敷地及び建築物の用途を限定する。

1. 専用住宅とする。

親族同居による二世帯住宅以外の長屋および共同住宅は建築しない。

2. ただし、下記のいずれかに該当する場合はこの限りでない。

(1) 現在保育所の用途に供する建築物の敷地において、保育所の用途に供する建築物

(2) 延べ面積の2分の1以上を居住の用途とし、居住者の経営する50㎡以下の次のいずれかの用途を含む兼用住宅

1) 学習塾、華道教室その他これらに類する施設

2) 美術・工芸品を制作するためのアトリエ、工房。（原動機の出力量合計が0.75kw以下のもの。）

3) 事務所

3. 敷地を資材置場、倉庫、駐車場専用の用途で利用しない。

4. 保育所以外の敷地には自動販売機を設けない。

5. 保育所に自動販売機を設ける場合には屋内に設置する。

14-2 容積率・建ぺい率

（主旨）太陽と緑のまちとする。ゆとりとひろがりがあり、圧迫感のないまちを保つ。

防災・防犯性能の高い安全なまちとする。

1 容積率 80%以下、建ぺい率 40%以下とする。

2 角地の建ぺい率10%割増をおこなわないものとする。

14-3 敷地面積

（主旨）敷地の細分化を防ぎ、のびやかなまちを保つ。

200㎡以上とする。

ただし、この協定の制定時に200㎡未満の敷地はその面積とする。

14-4 壁面等の位置

（主旨）圧迫感がなく統一感と調和のあるまちを保つ。

隣棟間隔と見通しを確保することにより、防災・防犯性能の高い安全なまちとする。

日照・眺望・プライバシーを確保する。

外壁又はこれにかわる柱の面、バルコニーの先端までの距離は、道路境界線、隣地境界線から1m 以上とする。ただし、次のいずれかに該当する場合はこの限りではない。

- 1 ~~道路の隅切り部分の道路境界線は、隅切りがないものとみなす。~~
- 2 開放的な車庫（壁面、シャッター等を有しないもの）
- 3 擁壁内の車庫
- 4 床面積に算入されない出窓、および出窓の壁面
- 5 はねだし長0.9m 以下の庇
- 6 軒高2.3m 以下、床面積の合計5㎡以下の物置（隣地側のみの緩和とする。）

14-5 高さ

（主旨）圧迫感がなく統一感と調和のあるまちを保つ。日照を守る。

1 軒高6.3m以下、最高の高さ8m以下とする。

ただし保育所については軒高の制限を設けず、最高の高さを10m以下とする。

2 各部分の高さは、当該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しなければならない。

3 建築物、工作物の各部分共、この高さを超えないものとする。

4 軒高、最高の高さは、平均地盤面からの高さではなく、現在の地盤面（南側の庭が建物と接する面）からの高さとする。

14-6 地盤の高さ

（主旨）圧迫感がなく統一感と調和のあるまちを保つ。日照、排水を守る。

現在の各地盤の高さは変えない。

14-7 形態、材質

（主旨）統一感と調和をもち美しく個性のあるまちを保つ。

まちの一体感を高め領域性を確保することにより、防犯性能の高い安全なまちとする。

1 建築物、工作物の形態、材質は、まちなみとの調和をはかる。

2 建築物は、現在のまちなみを構成する建築様式との調和をはかる。

3 建築物の主要な屋根は勾配屋根とし、4/10から6/10の範囲内の勾配とする。

4 屋根の推奨形式を切妻および寄せ棟とする。

5 建替えにあたっては、隣地等の住環境への影響及びまちなみに配慮した建物配置に努める。

14-8 色彩

（主旨）統一感と調和をもち美しく個性のあるまちを保つ。

まちの一体感を高め領域性を確保することにより、防犯性能の高い安全なまちとする。

- 1 建築物、工作物の屋外部分には、原色および原色の近似色等刺激的な色彩を用いないものとし、まちなみとの調和をはかる。
- 2 外壁の色は白色 またはオフホワイトとする。
- 3 外壁、外装縁どり部材（付桢、付柱、軒先等）および屋根の推奨色、準推奨色を、「第16条A地区色彩ガイドライン」に定める。

14-9 広告物

（主旨）統一感と調和をもち美しく個性のあるまちを保つ。景観を守る。

- 1 広告物、看板、ポスターの意匠は、現在のまちなみとの調和をはかる。
- 2 保育所以外の広告物、看板、ポスターの表示面積は外形ではかり、1敷地につき1㎡以下とする。
- 3 袖形式、突出形式、屋上形式、路上の、広告物、看板、ポスターを設けない。
- 4 内照式としない。

14-10 門、柵等

（主旨）道路側に塀のない、のびやかなまちとする。

統一感と調和をもち美しく個性のあるまちを保つ。

仕上をおこなうことにより汚れを防止する。

まちの一体感を高め道路からの見通しを確保することにより、防犯性能の高い安全なまちとする。

避難・消火活動を妨げることのない、防災性能の高い安全なまちとする。

- 1 道路側外構は見通しの良いものとする。
- 2 道路側の柵は高さ0.9m以下の透視可能なものとし、垣、塀は用いない。
- 3 門、門扉、門扉の支え壁、支え柱は高さ1.5m以下とし、厚さ180mm以上とする。機能門柱の高さは1.6m以下とする。
- 4 保育所については、上記各部の高さを2m以下とする。
- 5 門扉は透視可能なものとする。
- 6 交通騒音の大きな敷地で、道路側に植栽帯を設け周辺環境に配慮したものについては、この限りではない。
- 7 門扉の支え壁等は幅1.5m程度とする。コンクリートブロックの表面がみえないよう仕上をおこなう。
- 8 隣地側に柵、垣、塀を用いる場合には高さ1.8m以下とし、コンクリート、コンクリートブロックを用いない。

14-11 植栽

（主旨） 緑豊かな庭園のまちを育てる。

現在のまちなみと連続性のある植栽帯を設ける。

統一感と調和をもち美しく個性のあるまちを保つ。

まちの一体感を高め領域性を確保することにより、防犯性能の高い安全なまちとする。

- 1 道路境界線から6m以内に、道路境界線長さの1/2以上の長さの植栽帯を道路に面して設け、現在のまちなみとの連続性を保つ。道路の隅切り部分の道路境界線は、隅切りがないものとみなす。
- 2 植栽帯には、低木（植栽時樹高1m以下）を植栽する。
現在のまちなみの植栽密度（植栽帯の単位長さあたりの植栽本数）以上の植栽とする。
- 3 植栽帯を、中木（植栽時樹高1m～3m）または中木と低木の混植により構成することを可とする。
樹種によっては垂直面を構成するつた類による構成も可とする。
- 4 上記の植栽帯とは別に道路境界線から6m以内に高木（植栽時樹高3m以上）または中木を2本以上植栽する。
当該高木または中木は株立ちが好ましい。
- 5 生垣は可

14-12 擁壁

（主旨） 圧迫感がなく統一感と調和のあるまちを保つ。

景観と質感を保つ。

仕上をおこなうことにより汚れを防止する。

- 1 現在の擁壁高さは変えない。
- 2 擁壁天端から、境界線方向への張り出しをおこなわない。
- 3 道路から見通すことのできる範囲の擁壁は、コンクリート、コンクリートブロックの表面が見えないよう仕上をおこなう。ただし現在、コンクリート、コンクリートブロックが表面材となっている擁壁は用いることができる。
- 4 通りからの景観保持のため、開発時に築造された擁壁の保全に努める。
- 5 擁壁内車庫を設置する部分を除き、垂直擁壁は設置しない。特に、既存擁壁の道路側に垂直擁壁を新たに設置しないこと。

14-13 擁壁部の屋外配管

（主旨） 景観を守る。

- 1 高さ1.5m以下の擁壁の配管は地中配管とし、屋外に配管をみせない。
- 2 高さ1.5mを超える擁壁の配管を屋外配管とする場合には、配管カバーを設ける。

14-14 隣地に面する開口部

（主旨） プライバシーを守る。

南面する室のアメニティを確保する。

- 1 隣地境界線に面する開口部は、隣接建物の南面の窓への視線を遮るため次の仕様とする。
 - (1) 型ガラス入りルーバー窓、オーニング窓よりも視線の通る開口部には、目隠しスクリーン等の視線を遮る工夫をほどこす。
- 2 北側道路境界線に面する開口部は、北側建物の南面の窓への視線を遮るため次の仕様とする。ただし階段室、廊下等、通過動線となる部分の開口部についてはこの限りではない。
 - (1) 開放性の高い構造の開口部および透明ガラスの開口部には、レースカーテンの常時閉鎖以上の効果をもつ視線を遮る工夫をほどこす。

14-15 常夜灯

(主旨) 通りと家の周囲を明るくすることにより視認性を確保し、まちの一体感を高め、防犯性能の高い安全なまちとする。

- 1 門扉付近に常夜灯を設置する。
- 2 常夜灯は日照による自動点滅とし、切スイッチを設けない。
- 3 常夜灯とは別に、玄関灯を設け、夜間常時点灯に務める。

14-16 設備機器等

(主旨) 静かで安全なまちとする。

景観を守る。

- 1 騒音、震動、臭気、煙、火気のおそれのある設備機器等は、隣接地の住環境を阻害しないように設置する。
- 2 空調、湯沸機等の設備機器が道路側から目立たないよう、設置位置の選択、植栽による目隠し等の対策に努める。
- 3 地上波テレビアンテナは屋上に設置しないこと。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ない。衛星放送用アンテナは景観に配慮し設置する。

14-17 倉庫

（主旨）景観を守る。

既製品の可動倉庫を含めて、倉庫を道路に面して（道路境界線側に）設置しない。

ただし、植栽等により目立たないものはこの限りではない。

14-18 車庫

（主旨）景観を守る。

- 1 既製品を含めて、閉鎖的な車庫（壁面、シャッター等を有するもの）を設けない。
- 2 壁面・シャッター等を有しない開放的な車庫であっても、カーポートは規模や形態によっては建築面積に算入されるので特に留意する。

14-19 屋外階段

（主旨）プライバシー、静けさ、景観を守る。

- 1 建物に付属する屋外階段は、地上部の道路側に設けない。
- 2 建物に付属する屋外階段は、階段の構造および仕上材料を靴音の発生しにくいものとし、隣地側に目隠しを設ける。

14-20 地盤掘削を伴う工事

（主旨）隣接地の土地家屋その他の建造物、植栽等の不同沈下等による損傷被害を防ぐ。

- 1 地階（地下室、地下ドライエリア等）の設置や建築物解体にあたり、不同沈下等による隣家の損害被害を防ぐことのできる地階建設の工法（山留めの工法等）を採用する。
- 2 隣接地地権者の合意をえた調査会社等に、工事着手前および完成後の隣接地の土地家屋その他の建造物、植栽等の調査、報告書作成、隣接地の会員への確認手続きを委託すること。
- 3 調査会社等の委託費用は外観変更をおこなう地権者の負担とする。

14-21 維持管理

（主旨） 衛生、景観を守る。

土地家屋その他の建造物、植栽、未利用地等の美化、清掃等、適切な維持管理に努める。

14-22 太陽光発電システムの設置

（主旨） 温暖化対策に貢献する。

太陽光発電システムは設置可とする。

ただし、パネルの反射光による被害等が発生しないよう防眩仕様にするなど、住環境への影響に配慮する。

第15条 A 地区レンガ通りガイドライン

レンガ通りのひろびろとした空間と、調和と統一感を持ち美しく個性のあるまちなみの維持向上をはかり、防災・防犯性能の高い安全なまちとするため、共通ガイドラインに加えてレンガ通りガイドラインを定める。

このルールは、レンガ通りに面する土地家屋その他の建造物、植栽等に適用される。レンガ通りの位置は、「青葉荏田北二丁目地区」地区計画に定める位置と同じとする。

15-1 壁面等の位置

（主旨） 空間のひろがりを生み出し、圧迫感を軽減し、まちの統一感と調和を保つ。

隣棟間隔と道路からの見通しを確保することにより、防災・防犯性能の高い安全なまちとする。

日照・眺望・プライバシーを確保する。

外壁又はこれにかわる柱の面、バルコニーの先端までの距離は、レンガ通りの道路境界線から 2.4m以上とする。ただし、次のいずれかに該当する場合はこの限りではない。

- 1 道路の隅切り部分の道路境界線は、隅切りがないものとみなす。
- 2 壁面、シャッター等を有しない開放的な車庫（アルミ造またはスチール造とし、透明または半透明の屋根のもの）。
- 3 床面積に算入されない出窓および出窓の壁面
- 4 はねだし長0.9m以下の庇

15-2 生垣、柵等

（主旨） 統一感と調和を持ち美しく個性のあるまちを保つ。

まちの一体感を高め道路からの見通しを確保することにより、防犯性能の高い安全なまちとする。

避難・消化活動を妨げることのない、防災性能の高い安全なまちとする。

- 1 生垣、垣、柵、塀はレンガ通りの道路境界線から2.4m以内には設けない。
門、門扉、門扉の支え壁、支え柱はレンガ通りの道路境界線から1.8m以内には設けない。
- 2 上記以外の工作物を、レンガ通りの道路境界線から2.4m以内に設けない。ただし次のいずれかに該当する場合はこの限りではない。
 - (1)道路の隅切り部分の道路境界線は、隅切りがないものとみなす。
 - (2)14条共通ガイドラインに適合する擁壁
 - (3)擁壁に付属する屋外階段
 - (4)段差解消のための工作物および設備
 - (5)現在の高さを越えない植え込み立上り

15-3 仕上材料

（主旨） 素材、色調、サイズをそろえ、統一感と調和をもち美しく個性のあるレンガ通りを保つ。
まちの一体感を高め領域性を確保することにより、防犯性能の高い安全なまちとする。

- 1 レンガ通りの道路境界線から 2.5m以内の床面、擁壁、屋外階段、植込立上り、門扉の支え壁の表面仕上げは、レンガおよびレンガタイルとし、現在の色調、サイズ、厚さに近いものを用いる。

ただし、次に該当する場合はこの限りではない。

(1)道路の隅切り部分の道路境界線は、隅切りがないものとみなす。

- 2 2023年(令和5年)時点の、現在のレンガ通りの仕上材料に近似する色調、サイズ、厚さをもつ参考例として、以下の材料がある。

部位	種類	製造所	型番号等
(1)天端部レンガ	焼過(還元焼成窯変) レンガ	国代耐火工業所	リ・ワーク 色番号 OA
(2)擁壁面、植込立上り 面および門扉の支え壁 面部レンガタイル	焼過(還元焼成窯変) レンガ	国代耐火工業所	リ・ワーク 色番号 OA
(3)床面および屋外階段 部タイル	せつ器質タイル	名古屋モザイク工業	アベニュー 色番号 A53 および A54 の2色ランダムミックス貼

15-4 植栽

(主旨) 緑豊かな庭園のまちを育てる。

統一感と調和をもち美しく個性のあるまちを保つ。

まちの一体感を高め領域性を確保することにより、防犯性能の高い安全なまちとする。

- シンボルツリーの花水木を育てる。
- やむをえずシンボルツリーの花水木を伐採する場合には、代替の花水木を植栽し、植栽面の高さおよび道路境界線よりの後退距離を他の花水木に揃えるように努める。
- レンガ通りの植栽、樹木を育てる。

第16条 A 地区色彩ガイドライン

（主旨） 統一感と調和をもち美しく個性のあるまちを保つ。

まちの一体感を高め領域性を確保することにより、防犯性能の高い安全なまちとする。

● 推奨色、準推奨色																						
外壁	<p>1 外壁の推奨色、準推奨色として現在のまちなみのベースカラーの白色またはオフホワイト色を継承する。</p> <p>(1)外壁推奨色、準推奨色は明度が高く彩度の低いものとし、マンセル値を次の範囲とする。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;">○推奨色</td> <td style="text-align: center;">色相 10YR～5Y</td> <td style="text-align: center;">明度 8.0 以上</td> <td style="text-align: center;">彩度0.2～1.0以下</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">○準推奨色</td> <td style="text-align: center;">N</td> <td style="text-align: center;">明度 8.0 以上</td> <td></td> </tr> </table> <p>(2)上記マンセル値範囲内に該当する、日本塗料工業会2024年P版塗料用標準色（ポケット版）色票番号は、以下となる。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">色相</th> <th style="text-align: center;">色票番号</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3" style="text-align: center;">○推奨色</td> <td style="text-align: center;">10YR</td> <td style="text-align: center;">C19-90A、C19-92B、C19-90B</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">2.5Y</td> <td style="text-align: center;">C22-90B</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">5.0Y</td> <td style="text-align: center;">C25-90A、C25-92B、C25-90B</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">○準推奨色</td> <td style="text-align: center;">N</td> <td style="text-align: center;">CN-95、CN-93、CN-90</td> </tr> </tbody> </table>	○推奨色	色相 10YR～5Y	明度 8.0 以上	彩度0.2～1.0以下	○準推奨色	N	明度 8.0 以上			色相	色票番号	○推奨色	10YR	C19-90A、C19-92B、C19-90B	2.5Y	C22-90B	5.0Y	C25-90A、C25-92B、C25-90B	○準推奨色	N	CN-95、CN-93、CN-90
○推奨色	色相 10YR～5Y	明度 8.0 以上	彩度0.2～1.0以下																			
○準推奨色	N	明度 8.0 以上																				
	色相	色票番号																				
○推奨色	10YR	C19-90A、C19-92B、C19-90B																				
	2.5Y	C22-90B																				
	5.0Y	C25-90A、C25-92B、C25-90B																				
○準推奨色	N	CN-95、CN-93、CN-90																				

<p>外装縁どり部材（付桙、付柱、軒先等）</p>	<p>1 建物の外装縁どり部材</p> <p>推奨色・準推奨色は、各外壁推奨色・準推奨色に対応して、明度が高く彩度の低いものとする。日本塗料工業会2024年P版塗料用標準色（ポケット版）色票番号は、以下となる。ただし、窓枠は黒も可とする。</p> <table border="1" data-bbox="338 501 1369 1451"> <thead> <tr> <th></th> <th>色相</th> <th>外壁色</th> <th>色票番号</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="6">○推奨色</td> <td rowspan="3">10YR</td> <td>C19-90A</td> <td>C19-90A、C19-80A、C19-80B</td> </tr> <tr> <td>C19-92B</td> <td>C19-92B、C19-80B</td> </tr> <tr> <td>C19-90B</td> <td>C19-90B、C19-80B</td> </tr> <tr> <td>2.5Y</td> <td>C22-90B</td> <td>C22-90B、C22-80B</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">5.0Y</td> <td>C25-90A</td> <td>C25-90A、C25-80A、C25-80B</td> </tr> <tr> <td>C25-92B</td> <td>C25-92B、C25-80B</td> </tr> <tr> <td>C25-90B</td> <td>C25-90B、C25-80B</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">○準推奨色 (※)</td> <td>5PB</td> <td></td> <td>C75-90A、C75-85A、C75-80A</td> </tr> <tr> <td>N</td> <td></td> <td>CN-95、CN-93、CN-90、 CN-85、CN-80</td> </tr> </tbody> </table> <p>(※)準推奨色は外壁推奨色、準推奨色との対応の指定をおこなわない。</p>		色相	外壁色	色票番号	○推奨色	10YR	C19-90A	C19-90A、C19-80A、C19-80B	C19-92B	C19-92B、C19-80B	C19-90B	C19-90B、C19-80B	2.5Y	C22-90B	C22-90B、C22-80B	5.0Y	C25-90A	C25-90A、C25-80A、C25-80B	C25-92B	C25-92B、C25-80B	C25-90B	C25-90B、C25-80B	○準推奨色 (※)	5PB		C75-90A、C75-85A、C75-80A	N		CN-95、CN-93、CN-90、 CN-85、CN-80
	色相	外壁色	色票番号																											
○推奨色	10YR	C19-90A	C19-90A、C19-80A、C19-80B																											
		C19-92B	C19-92B、C19-80B																											
		C19-90B	C19-90B、C19-80B																											
	2.5Y	C22-90B	C22-90B、C22-80B																											
	5.0Y	C25-90A	C25-90A、C25-80A、C25-80B																											
		C25-92B	C25-92B、C25-80B																											
C25-90B		C25-90B、C25-80B																												
○準推奨色 (※)	5PB		C75-90A、C75-85A、C75-80A																											
	N		CN-95、CN-93、CN-90、 CN-85、CN-80																											
<p>屋根</p>	<p>1 屋根塗装色の推奨色として現在のまちなみのアシストカラー（補完色）の赤色系および黒色系を継承し、色相調和をはかる。</p> <p>2 屋根瓦の推奨色として現在のまちなみのアシストカラー（補完色）の赤茶色系および黒色系、黄土色系および濃い青色系（レンガ通り以外）を継承し、色相調和をはかる。</p>																													

色彩用語解説

1 マンセル値による表記(マンセル表示系)

色感の3次元(立体)による表記法。色相、明度、彩度の段階表記により、正確な色彩の分類を可能とする。

色相(色合い)を10～100分割する。各色相の中心は5ナンバーの色。

明度(明るさ)を黒色の0から白色の10まで10分割する。

彩度(鮮やかさ)を色相により最大15分割する。無彩色を0とし、数値が大きくなるほど鮮やかになる。

マンセル値は、色相 明度/彩度 として表記される。鮮やかな赤を、5R4/14 と表記し、5アール4の14と読む。

2 トーンと色相による表記

色感の2次元(平面)による表記法。上記「鮮やかな赤」のようにわかりやすく感性的な表記を可能とする。

トーン(色調＝明度と彩度の組合せ)は、濃淡、強弱、清色(澄んだトーン)と濁色(くすんだトーン)、さわやかさはなやかさ等の言葉として、色彩のイメージを伝えることができる。

3 トーン調和

各色のトーンを一定範囲内に揃えることにより調和をとる配色法。

明度と彩度の組合せを揃え、色相に変化を持たせるため、単調さを避けることができ、落ち着いたなかに、ころよさ、美しさを感じることできる配色となる。

欧米のまちづくりにおいて、一般的な色彩計画方法として用いられている。

4 色相調和

色相を一定範囲内の組合せとすることにより調和をとる配色法。

色相を限定する必要があるが、トーンに変化を持たせることができる。

第17条 B 地区ガイドライン

第1種

17-1 用途
（主旨）住環境被害を発生させる可能性の高い用途の制限をおこなう。
敷地の用途を限定し、次の建築物は、建築しない。
1 宗教施設
2 公衆浴場
3 ホテル又は旅館
4 専用の自動車車庫 ただし、建築物に附属する自動車車庫で、自動車車庫部分が車庫以外の建物床面積よりも小さく、2階以下に設置する場合は建築可とする。
5 工場 ただし、パン屋、お菓子屋等の食品製造工場で50㎡以下の、原動機の出力合計が0.75kw以下は建築可とする。
6 危険物の貯蔵又は処理に供するもの（自己の用に供する貯蔵施設その他これに類するものは建築可とする。）
7 敷地を資材置場、倉庫、駐車場専用の用途で利用しない。
8 自動販売機は屋内に設置する。

17-2 容積率・建ぺい率
（主旨）太陽と緑のまちとする。ゆとりとひろがりがあり、圧迫感のないまちを保つ。
防災・防犯性能の高い安全なまちとする。
1 容積率 200%以下、建ぺい率 60%以下とする。
2 角地の建ぺい率10%割増をおこなわないものとする。

17-3 高さ

（主旨）圧迫感がなく統一感と調和のあるまちを保つ。日照を守る。

- 1 最高の高さ20m 以下とする。
- 2 各部分の高さは、当該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7.5mを加えたもの以下としなければならない。
- 3 建築物、工作物の各部分共、この高さを超えないものとする。
- 4 軒高、最高の高さは、平均地盤面からの高さではなく、現在の地盤面（南側の庭が建物と接する面）からの高さとする。

17-4 形態、材質

（主旨）統一感と調和をもち美しく個性のあるまちを保つ。

まちの一体感を高め領域性を確保することにより、防犯性能の高い安全なまちとする。

- 1 建築物、工作物の形態、材質は、まちなみとの調和をはかる。

17-5 色彩

（主旨）統一感と調和をもち美しく個性のあるまちを保つ。

まちの一体感を高め領域性を確保することにより、防犯性能の高い安全なまちとする。

- 1 建築物、工作物の屋外部分には、原色および原色の近似色等刺激的な色彩を用いないものとし、まちなみとの調和をはかる。

17-6 広告物

（主旨）統一感と調和をもち美しく個性のあるまちを保つ。景観を守る。

- 1 広告物、看板、ポスターの意匠は、現在のまちなみとの調和をはかる。

17-7 門、柵等

（主旨） 道路側に塀のない、のびやかなまちとする。

統一感と調和をもち美しく個性のあるまちを保つ。

仕上をおこなうことにより汚れを防止する。

まちの一体感を高め道路からの見通しを確保することにより、防犯性能の高い安全なまちとする。

避難・消火活動を妨げることのない、防災性能の高い安全なまちとする。

- 1 柵、垣、塀は高さ2.0m以下とし、コンクリート、コンクリートブロックの表面が見えないよう仕上をおこなう。
- 2 塀、門扉の支え壁等にコンクリートブロックを使用する場合には幅1.4m以下とし、コンクリートブロックの表面が見えないよう仕上をおこなう。

17-8 植栽

（主旨） 緑豊かな庭園のまちを育てる。

現在のまちなみと連続性のある植栽帯を設ける。

統一感と調和をもち美しく個性のあるまちを保つ。

まちの一体感を高め領域性を確保することにより、防犯性能の高い安全なまちとする。

- 1 道路に面する部分の緑化に努める。

17-9 常夜灯

（主旨） 通りと家の周囲を明るくすることにより視認性を確保し、まちの一体感を高め、防犯性能の高い安全なまちとする。

- 1 道路に面して常夜灯を設ける。
- 2 常夜灯は日照による自動点滅とし、切スイッチを設けない。
- 3 常夜灯とは別に、玄関灯を設け、夜間常時点灯とする。

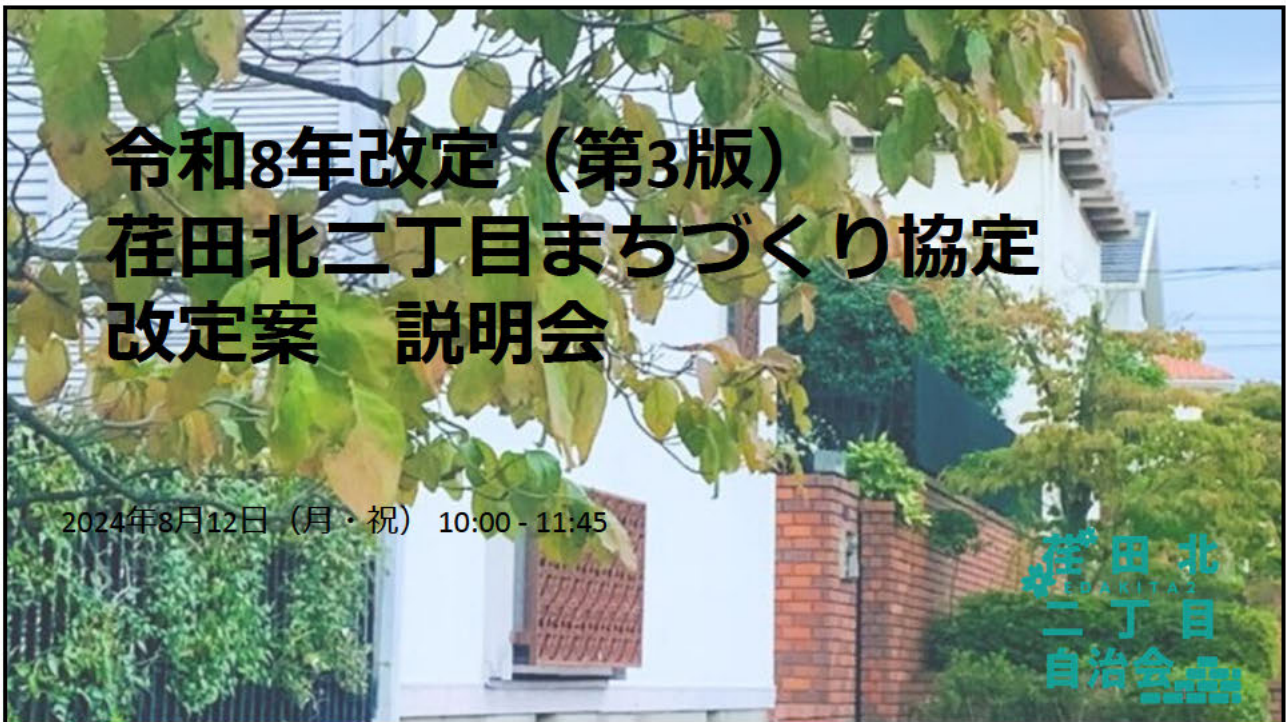
17-10 屋外階段

(主旨)プライバシー、静けさ、景観を守る。

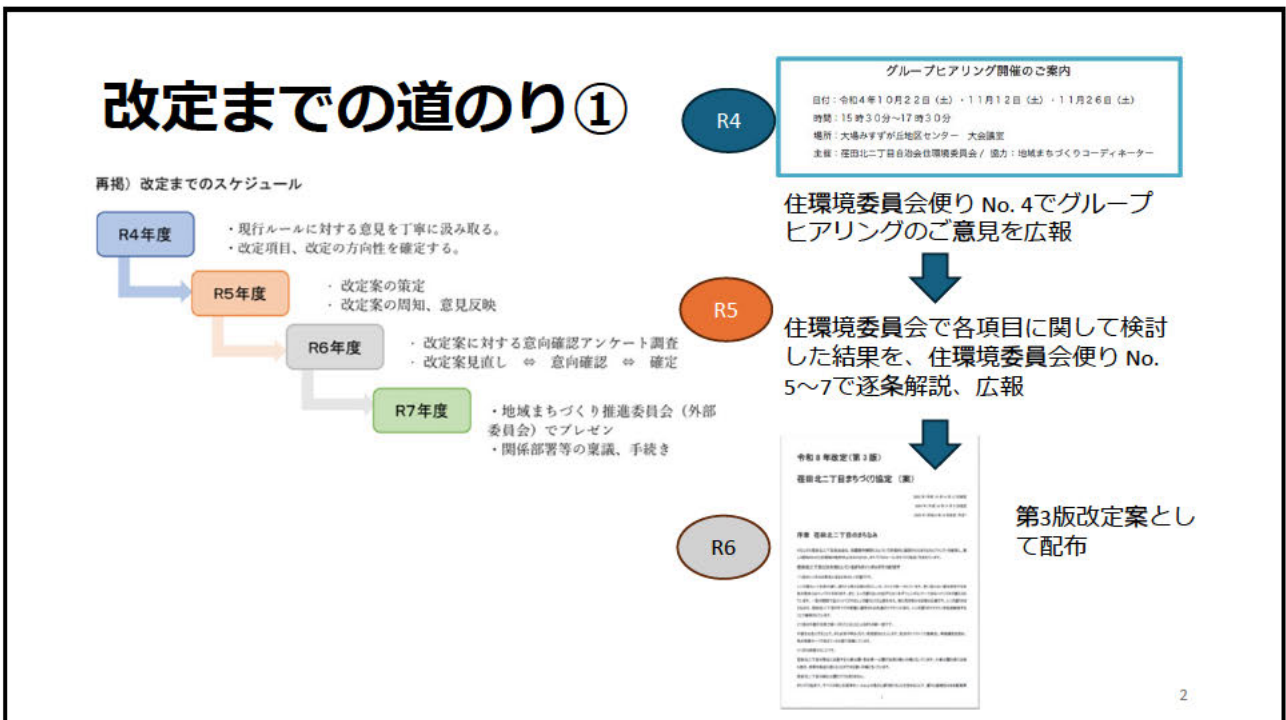
- 1 建物に付属する屋外階段は、階段の構造および仕上材料を靴音の発生しにくいものとし、隣地側に目隠しを設ける。

3-3 アンケート調査時（2025年10～11月実施）の配布資料及び調査結果報告書

2)改定案説明会（8/12）説明資料（委員長）



1



2

改定までの道のり②

R6 年 度	7月	改定第3版（案）の配布
	8月12日	説明会開催（自治会員のみ対象）
	9月	1回目アンケートを実施（改定案について皆様からのご意見募集） 1回目アンケートの結果を受けて委員会が改定案を再検討
	1月	2回目アンケートを実施（再検討後の改定案について意見募集）
R7 年 度	3月	2回目アンケートの結果を受けて、意見集約・委員会最終協議
	4月	改定第3版最終案確定
	6月	意向確認調査実施
	8月	自治会臨時総会で議決
	9月	認定申請書提出
	10月	横浜市地域まちづくり推進委員会での審査
R8 年 度	11月	認定公告、記者発表
	4月	新ルール適用開始

改定案のポイント
解説配布
1回目アンケート
第3版案各項目に
ついて



2回目アンケート
再検討後改定案に
ついて



最終案



最終意向確認

3

なぜまちづくり協定が大切なのでしょうか？

- まちづくり協定がまちなみを決めるから



- 荏田北二丁目には3つの区分がある
 - A地区レンガ通り以外 約260戸
 - A地区レンガ通り 65戸
 - B地区 12戸



4

まちなみは荏田北二丁目の公共財です

- まちなみの継承
 - 美しく調和のとれた住環境の維持
 - ハウスメーカーの事情や建築様式の流行に左右されない
- 住民の意思により家屋の仕様に関する私権の制限を受け入れている
 - 明文化したルールによる制限がないと、雑多なまちなみに変わってゆく
- 不動産業者、ハウスメーカーは経済的価値にのみ関心があることが多い
 - 「建蔽率は第一種低層住居専用地域では30%、40%、50%が多いのですが、第二種では低層住居専用地域50%、60%が多く敷地を有効に使えます。容積率は第一種では60%、80%が多く、第二種は100%、150%、200%など建物の面積を確保しやすい割合が多くなります。容積率が増えることによって3階建ても可能になるわけです」
 - このような経済的価値を重視する考えは、2004年の改定時に、荏田北二丁目まちづくり協定第1版にはなかった「B地区」を生むことになりました

5

5

実は荏田北二丁目にはもう一つの用途区域があります

- 1種低住
 - 建蔽率 40% / 容積率 80%
- 2種低住 62戸
 - 建蔽率 40% / 容積率 80%
 - 床面積が150m²以内の小型店舗や飲食店も可能だが、自ら権利を制限している
 - 林酒店のような店舗が本来なら建築可能
- 1種住居 11戸
 - 建蔽率 60% / 容積率 200%
 - 権利を主張され、B地区として独立した（2004年）

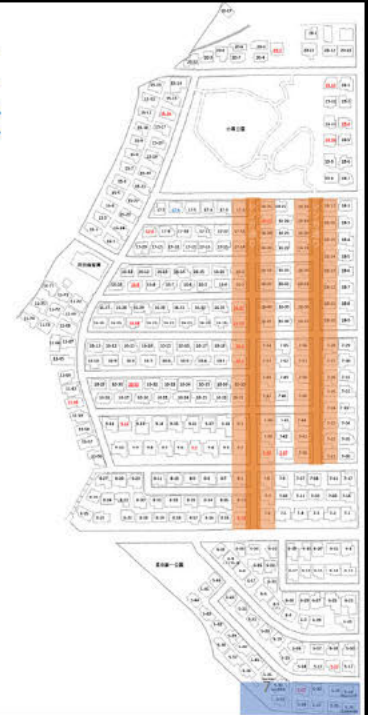


6

6

荇田北二丁目まちづくり協定は建築に関する自由を制限することで、まちなみの継承に役立っている

- 壁の色等建築仕様を自由に決める権利 = 基本的人権？
- レンガ通りの65戸は、私権をより厳しく制限されているが、荇田北二丁目のシンボルとなるまちなみを創出してくださっている
- B地区の12戸は私権を主張することで、街並みが変わってしまった。元に戻すことは現実的に不可能
- 2種住専地区の62戸は、■ 酒店のような店舗を建てることのできる用途地域であるが、その権利を自ら制限し、まちなみを守ることを選んでいる。現時点で私権を主張されていない



7

少子高齢化による郊外の大型の住宅需要が減少する時代の「荇田北二丁目」

- 不動産による都市景観の破壊が日本で許される背景には、法制度の違いや歴史的・文化的背景、経済的要因、住民の意識の違いが存在します。欧州と比較すると、日本では景観保護よりも経済的利益が優先される傾向が強いです。しかし、長期的な視点で見れば、景観保護が地域の魅力を高め、経済発展にも寄与することが期待されます。今後、日本でも景観保護に対する意識を高め、住民参加を促進することで、持続可能な都市発展を目指すことが重要です
- 良質な住宅地としてのブランドを追求し、選ばれる住宅地にする。周辺住宅地との差別化を徹底し、ありきたりの街にしない
- 交通の便が良い荇田北二丁目
- 東京都への人口流入が加速している傾向が強いが、荇田北二丁目は東京都から良好な住環境を求めて転出する人を狙う
- 住宅地に関しては、建蔽率と地価は無関係。むしろ低い建蔽率は良質な住環境として考えられている

8

8

荇田北二丁目の路線価格算定に伴う評価

外部評価 1

- 同一需給圏は東急田園都市線沿線の住宅地域を含む圏域で、主として江田、市が尾、藤が丘の各駅より徒歩圏の戸建住宅地域によって形成されている。需要者の中心は横浜市内在住の高額所得者や青葉区内の買い替え層だが、通勤利便性や良好な住環境により、周辺市内からの転入者も見られる。住宅需要は好調だが、一方で供給がやや不足している。中心価格帯は土地の場合6500万～7000万円程度、新築戸建住宅の場合8000万円台である。
- 比準価格については、自己居住目的の取引事例が多い中、対象標準地と代替性が強く認められる江田駅徒歩圏の取引事例等を複数採用し、説得力ある価格が得られた。収益価格については、対象不動産が収益性が殆ど考慮されない戸建住宅地域に存し、価格水準に見合う賃料を想定することが困難であること等から低位に得られた。従って市場実態をより反映した比準価格を重視し、収益価格は参考にとどめ、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を決定した。

外部評価 2

- 同一需給圏は対象標準地の最寄駅である東急田園都市線「江田」駅や隣接の「あざみ野」駅、「市が尾」駅等からも徒歩圏の戸建住宅地域である。需要者の大半を都心部や横浜中心部等へ通勤する二次取得者層が占める。地区計画等が良好な居住環境を形成しており、最寄駅が急行停車駅でない点は弱点だが需要は根強く存在する。市場では、土地は6,000万円～7,000万円前後、建売住宅で7,000万円～8,000万円前後が需要の中心と思考する。
- 各試算価格が有する説得力の違いを適切に反映すべく近隣地域の特性を再考察する。近隣地域は中規模一般住宅が建ち並ぶ現況にある。借主の家賃負担能力から投資採算に見合った総収益が得られず、収益価格は低位に試算された。近隣地域内では自己使用目的での取引が大半を占めている。以上の内容から比準価格を標準として収益価格は参考に留め、代表標準地との検討を踏まえ、単価と総額との関連の適否等にも留意して鑑定評価額を上記の通りに決定した。

9

9

第8条

現行	改定案
協定の制定、改定ならびに廃止については、 <u>自治会総会の議決によるものとする。</u>	協定の改定ならびに廃止は、 <u>自治会総会の議決による。</u> <u>ただし、改定の場合にあっては、改定議決を経た後に改定案を採決する二段階の議決を行う。</u>

改定案は、一度の議決で決定できないため

10

10

14-10 門、柵等

現行	改定案
<ul style="list-style-type: none"> 門、門扉、門扉の支え壁、支え柱は高さ1.5 m以下とし、厚さ180 mm以上とする 門扉の支え壁等にコンクリートブロックを使用する場合には幅1.0 m以下とし、コンクリートブロックの表面がみえないよう仕上をおこなう 	<ul style="list-style-type: none"> 門、門扉、門扉の支え壁、支え柱は高さ1.5m以下とし、厚さ180 mm以上とする。機能門柱の高さは1.6 m以下とする 門扉の支え壁等は幅1.5 m程度とする。コンクリートブロックの表面がみえないよう仕上をおこなう

- B地区ガイドラインでは、門扉の支え壁等の幅は1.4 m以下
- 機能門柱については、各社カタログを確認し、1.6 m以下とした

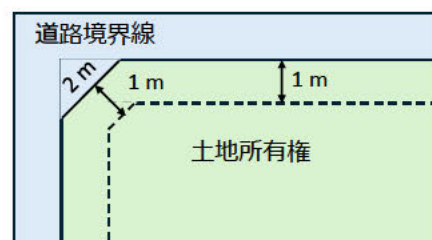
11

11

14-4 壁面等の位置

現行	改定案
1 道路の隅切り部分の道路境界線は、隅切りがないものとみなす。	削除（記載場所の誤り）

- 荏田北二丁目には「隅切り」はなく、建築基準法で定める道路境界線は下図の通り
- 「隅切り」＝角地の建築制限
- 壁面線の規定は道路境界線からの距離を基準としている（建築基準法第46条第1項）



12

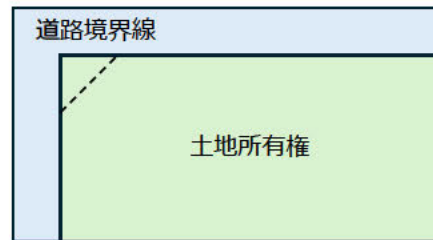
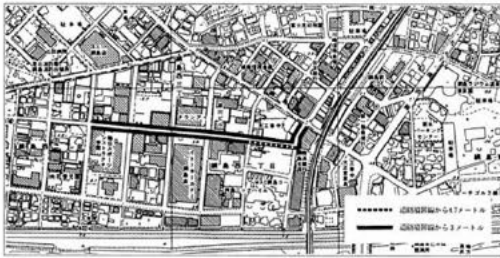
12

（参考）14-4 壁面等の位置

- 建築物の位置を整えるために、壁面線を指定することがある

例、建築基準法第46条第1項の規定に基づき、横浜市港北区綱島西二丁目292番の2から796番の1まで及び657番の1から823番の1までの区間の道路の両側の敷地において、建築物の位置を整え、その環境の向上を図るために道路境界線から3メートル（870番の1及び869番においては、4.7メートル）後退した位置において、地盤面から高さ3.3メートルまでの部分に壁面線を指定する。

一般的な「隅切り」＝角地の建築制限



13

13

14-7 形態、材質

現行	改定案
1 建築物、工作物の形態、材質は、まちなみとの調和をはかるものとする。	1 建築物、工作物の形態、材質は、まちなみとの調和をはかる。
2 建築物は、現在のまちなみを構成する東急型北米様式《イングリッシュコンテンポラリーおよびプロヴァンス（A地区北側）、スパニッシュ（A地区南側）の各様式》、東急型真壁造様式《A地区北側のレンガ通り以外》の建築様式との調和をはかるものとする。	2 建築物は、現在のまちなみを構成する建築様式との調和をはかる。
3 建築物の主要な屋根は勾配屋根とし、4/10から6/10の範囲内の勾配とする。	3 左記に同じ
4 屋根の推奨形式を切妻および寄せ棟とする。	4 左記に同じ
	5 建替えにあたっては、隣地等の住環境への影響及びまちなみに配慮した建物配置に努める。

- 東急ホームズ（現、東急不動産）が規定する建物様式に限定しない
- 真壁様式は色彩ガイドラインで例外的扱いであったが、例外的扱いを廃止する

14

14

14-10 門、柵等

現行	改定案
<ul style="list-style-type: none"> 門、門扉、門扉の支え壁、支え柱は高さ1.5 m以下とし、厚さ180 mm以上とする 門扉の支え壁等にコンクリートブロックを使用する場合には幅1.0 m以下とし、コンクリートブロックの表面がみえないよう仕上をおこなう 	<ul style="list-style-type: none"> 門、門扉、門扉の支え壁、支え柱は高さ1.5m以下とし、厚さ180 mm以上とする。<u>機能門柱の高さは1.6 m以下とする</u> 門扉の支え壁等は幅1.5 m程度とする。コンクリートブロックの表面がみえないよう仕上をおこなう

- B地区ガイドラインでは、門扉の支え壁等の幅は1.4 m以下

15

15

14-11 植栽

現行	改定案
<p>1 道路境界線から6 m以内に、道路境界線長さの1/2以上の長さの生垣等植栽帯を道路に面して設け、現在のまちなみとの連続性を保つ。</p> <p>2 植栽帯には、低木（植栽時樹高1 m以下）を植栽する。現在のまちなみの植栽密度（植栽帯の単位長さあたりの植栽本数）以上の植栽とする。</p> <p>3 植栽帯を、中木（植栽時樹高1 m～3 m）または中木と低木の混植により構成することを可とする。樹種によっては垂直面を構成するつた類による構成も可とする。</p> <p>4 上記の植栽帯とは別に道路境界線から6 m以内に高木（植栽時樹高3 m以上）または中木を2本以上植栽する。 当該高木または中木は株立ちが好ましい。</p>	<p>1 道路境界線から6 m以内に、道路境界線長さの1/2以上の長さの植栽帯を道路に面して設け、現在のまちなみとの連続性を保つ。<u>道路の隅切り部分の道路境界線は、隅切りがないものとみなす。</u></p> <div data-bbox="896 1563 1337 1809" data-label="Diagram"> </div> <p>2 同 3 同 4 同 5 <u>生垣は可</u></p>

- B地区ガイドラインでは、門扉の支え壁等の幅は1.4 m以下

16

16

14-12 擁壁

現行	改定案
<p>1 現在の擁壁高さを変えないものとする。<u>ただし、出入口位置の変更、車庫の設置のための変更、地下室の設置のための変更で、現在の擁壁の高さを超えないものについては、この限りではない。</u></p> <p>2 擁壁天端から、境界線方向への張り出しをおこなわないものとする。</p> <p>3 道路から見通すことのできる範囲の擁壁は、コンクリート、コンクリートブロックの表面が見えないよう仕上をおこなう。ただし現在、コンクリート、コンクリートブロックが表面材となっている擁壁については用いることができるものとする。</p>	<p>1 <u>現在の擁壁の高さは変えない。</u></p> <p>2 擁壁天端から、境界線方向への張り出しをおこなわない。</p> <p>3 道路から見通すことのできる範囲の擁壁は、コンクリート、コンクリートブロックの表面が見えないよう仕上をおこなう。ただし現在、コンクリート、コンクリートブロックが表面材となっている擁壁については用いることができる。</p> <p>4 <u>通りからの景観保持のため、開発時に築造された擁壁の保全に努める。</u></p> <p>5 <u>擁壁内車庫を設置する部分を除き、垂直擁壁は設置しない。特に、既存擁壁の道路側に垂直擁壁を新たに設置しないこと。</u></p>

17

17

垂直擁壁の問題

- 道を歩く人に対する圧迫感
- 既存の間知石による擁壁の外側に、垂直擁壁を増築する問題

【宅地造成等規制法による擁壁】

宅地造成等規制法の区域内で、切土2m・盛土1m・切盛2m超の工事による擁壁については、宅地造成等規制法による許可申請が必要

【建築基準法による擁壁】

既存擁壁の築造替え・階段築造工事などで2m超のものや、宅地造成等規制法の区域外で、切土盛土に関係なく、2m超の擁壁を築造する場合は、建築基準法による工作物の確認申請が必要

「高さ2mを超える擁壁の築造」については、工作物の建築確認という手続きが必要



18

18

14-16 設備機器等

現行	改定案
<p>1 騒音、震動、臭気、煙、火気のおそれのある設備機器等は、隣接地の住環境を阻害しないように設置する。</p> <p>2 空調、湯沸機等の設備機器が道路側から目立たないように、設置位置の選択、植栽による目隠し等の対策に努める。</p>	<p>1 同</p> <p>2 同</p> <p>3 <u>地上波テレビアンテナは屋上に設置しないこと。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ない。衛星放送用アンテナは景観に配慮し設置する。</u></p>

19

19

14-18 車庫（現行「金属製の閉鎖的な車庫」）

現行	改定案
<p>既製品を含めて、<u>金属製の閉鎖的な車庫（金属製の壁面、シャッター等を有するもの）</u>を設けない。</p>	<p><u>1. 既製品を含めて、閉鎖的な車庫（壁面、シャッター等を有するもの）を設けない。</u></p> <p><u>2. 壁面・シャッター等を有しない開放的な車庫であっても、規模や形態によっては建築面積に算入されるので特に留意する。</u></p>

- ・ ゲート式駐車場門扉（写真）は閉鎖的、威圧的な印象を与えるので禁止
- ・ カーポートは建築物となるため、建蔽率計算のときに建築物の面積に含むので注意



20

20

14-22 太陽光発電システムの設置

現行	改定案
なし	新築住宅に限り、太陽光発電システムの設置に努める。 ただし、パネルの反射光による被害等が発生しないよう防眩仕様にするなど、住環境への影響に配慮する。

21

21

16条 A地区色彩ガイドライン

現行	改定案																
<p>1 外壁の推奨色、準推奨色として現在のまちなみのベースカラー（基調色）の白色およびオフホワイト色を継承し、トーン調和をはかる。</p> <table border="1"> <tr> <td>推奨色</td> <td>色相 10YR ～5Y</td> <td>明度 8.8以上</td> <td>彩度0.2～1.0以下</td> </tr> <tr> <td>準推奨色</td> <td>N</td> <td>明度 8.8以上</td> <td></td> </tr> </table>	推奨色	色相 10YR ～5Y	明度 8.8以上	彩度0.2～1.0以下	準推奨色	N	明度 8.8以上		<p>1 外壁の推奨色、準推奨色として現在のまちなみのベースカラー（基調色）の白色およびオフホワイト色を継承する。</p> <table border="1"> <tr> <td>推奨色</td> <td>色相 10YR ～5Y</td> <td>明度 8.0以上</td> <td>彩度0.2～1.0以下</td> </tr> <tr> <td>準推奨色</td> <td>N</td> <td>明度 8.0以上</td> <td></td> </tr> </table>	推奨色	色相 10YR ～5Y	明度 8.0以上	彩度0.2～1.0以下	準推奨色	N	明度 8.0以上	
推奨色	色相 10YR ～5Y	明度 8.8以上	彩度0.2～1.0以下														
準推奨色	N	明度 8.8以上															
推奨色	色相 10YR ～5Y	明度 8.0以上	彩度0.2～1.0以下														
準推奨色	N	明度 8.0以上															
<p>外装縁どり部材（付桝、付柱、軒先等）の推奨色、準推奨色は真壁造様式の建物を除き明色とし、外壁色との調和をはかるものとする。真壁造様式建物の外装縁どり部材の推奨色はこげ茶色系とする。</p>	<p>建物の外装縁どり部材 推奨色・準推奨色は、各外壁推奨色・準推奨色に対応して、明度が高く彩度の低いものとする。日本塗料工業会2024年P版塗料用標準色（ポケット版）色票番号は、以下となる。ただし、窓枠は黒も可とする。</p>																

既存の真壁造様式を真似たツートンの色彩を希望するケースがあるため、真壁造様式の例外的扱いを削除

22

22

外壁の推奨色の明度を8.8以上から8.0以上に緩和

- 過去2年間の現行の色彩条件を守っていないが、サンプルにより適合と判断した事例17件を精査したところ、明度が8.0のものが含まれていた
- 社の外壁材カタログを検索

推奨色 色相 10YR～5Y
明度 8.5以上
彩度 0.5～1.0以下

5商品のみヒット

推奨色 色相 10YR～5Y
明度 8.0以上
彩度 0.5～1.0以下

130商品に増える
選択肢が広がる

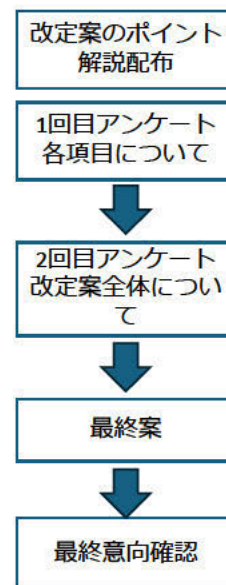
マンセル値から商品を探す



23

今後の予定

R6 年度	7月	改定第3版（案）の配布
	8月12日	説明会開催（自治会員のみ対象）
	9月	1回目アンケートを実施（改定案について皆様からのご意見募集） 1回目アンケートの結果を受けて委員会が改定案を再検討
	1月	2回目アンケートを実施（再検討後の改定案について意見募集）
	3月	2回目アンケートの結果を受けて、意見集約・委員会最終協議
R7 年度	4月	改定第3版最終案確定
	6月	意向確認調査実施
	8月	自治会臨時総会で議決
	9月	認定申請書提出
	10月	横浜市地域まちづくり推進委員会での審査
	11月	認定公告、記者発表
R8 年度	4月	新ルール適用開始



24

24

角地緩和について(論点整理)		2023/11/4
	住環境委員会便り(No.5)	わたしたちの主張
住環境のゆとりについて	角地緩和を認めると、容積率に変わりがないため、庭の小さなゆとりのない住環境としての性能の低い住宅地になる	住宅地のゆとりは平均敷地面積、壁面後退、DH比などいろいろな要素から生じる。角地緩和によって地上のゆとり(庭のひろさ)が制限されても、代わりに上空のゆとりが生まれるというトレードオフがあり、庭が狭くなるから住環境のゆとりがなくなると一概に決めつけることは出来ない
隅きりとの関係について	角地緩和は隅きりを供出するための代償として認めたもので、はじめから隅きりがある荏田北二丁目では角地緩和の必要がない	角地緩和の概念が生まれた背景、経緯は初めて知った。しかし現行法は <u>一定の要件を満たせば</u> 全国一律に角地緩和を認めており、その <u>一定の要件</u> に左記の条件は含まれていない
防災との関係について	角地緩和は住宅密集地における防災上の観点から認めたもので、敷地にゆとりのある荏田北二丁目では防災上、角地緩和を認める意義が低い	

25

25

地区計画との整合性について	角地緩和を適用するためには別途、地区計画の変更手続きが必要になるが、地区計画はもともと提案書を地域が発意・作成したという経緯がある	左記の理由でまちづくり協定の改定が難しいということであれば、そもそも始めからまちづくり協定の改定は出来ないということにならないか
税負担について	税金(固定資産税)を多く払った分有利な条件を求めることは税負担の考え方とは相容れない	角地は角地緩和を含めメリットが多々あるため税率が高くなると受容している。ユーモアのつもりで列挙した「生垣が長くなる」「雪かきがたいへん」も、それを理由に有利な条件(角地緩和)を求めるものだと解釈されるのだろうか
資産価値の棄損について		近隣住宅地の売出広告が「角地緩和あり」を謳っているように角地緩和は不動産販売におけるインセンティブの一つと考える。これを禁止することは売買において取引の手を縛り、資産価値の棄損につながることはないか懸念する
協定策定・改訂手続きについて		協定参加者の無知・無関心を前提にして多数決を採る手法は協定の精神にそぐわない。少なくとも角地所有者全員への周知徹底と意思確認を行って欲しい

26

26

10%角地緩和により、緑化率や家の大きさがばらつく

40%、60%

A地区レンガ通り以外 (建蔽率40%)
A地区レンガ通り (建蔽率40%)
B地区 (建蔽率60%)


約240戸

➔

40%、50%、60%、70%

A地区レンガ通り以外 (建蔽率40%)	A地区角地緩和適用地区 (建蔽率50%)
A地区レンガ通り (建蔽率40%)	A地区レンガ通り角地緩和適用地区 (建蔽率50%)
B地区 (建蔽率60%)	B地区角地緩和適用地区 (建蔽率70%)

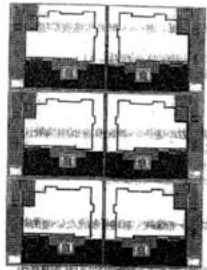
約90戸



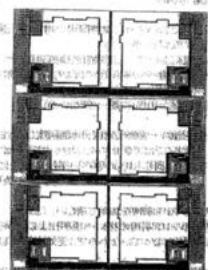
27

2004年地区計画策定時の建蔽率、容積率に関する議論

40%



50%



容積率80%は大きすぎるように感じた。元は60%だった
→1996年の横浜市都市計画の改定時に容積率が60%から80%に変わった

A地区において二世帯住宅の増改築を考慮し、建蔽率50%程度が望ましいのではないか
A地区も60%に統一できないか

当住宅地は角地割増のない計画をもとに建設され、緑豊かでのびやかな現在の優れたまちなみは、この低い建蔽率をもとに実現されている
住環境委員会の調査範囲では、現在の建物の建蔽率は28～38%となっている
建蔽率50%になると、庭の部分がほとんどなくなり、隣家と接近し建て込んだゆりのない、安全性能の低い住宅地となります。現在の良好な住宅地としての特質と、まちの価値が失われる懸念がある

28

28

角地緩和による建蔽率10%アップ地区を作る懸念

- 建蔽率50% / 容積率80%となる91戸の地区ができる
- 200 m²の敷地なので、10%は20 m² = 12畳の広さに相当
- 1階が12畳分広くなる
- 車一台分の駐車場 = 13 m²より大きい面積
- 角地だけ壁面が揃わず、大きな家屋が建つ可能性
- その結果、庭や緑が減る
- 吹き抜けを設ければ、外観は容積率100%の大きさの家を建てるが可能
- B地区角地の建蔽率は70%までアップする

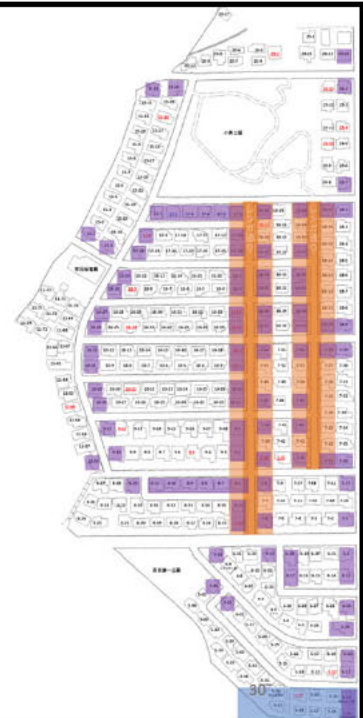


29

29

角地緩和適用地区91戸への10%アップのまちなみへのインパクトが大きすぎるので、5%アップ等まちなみに影響のない範囲は検討できないか？

- 建築基準法は40%, 50%, 60%等10%刻み
- 今のところ名案はありません



30

その他の議論

2階が1階より小さい家を増やしたい

- 角地緩和とは無関係
- 容積率80%までぎりぎりの大きな家を建てたい需要がある
- 建蔽率50%、容積率80%とした場合、2階の床面積が30%となれば良いが、吹き抜けを設けることで、外観は容積率100%までの大きさの家が建つ可能性がある

少子高齢化による郊外の大型の住宅需要の減少

- 良質な住宅地としてのブランドを追求し、選ばれる住宅地にする。周辺住宅地との差別化を徹底し、ありきたりの街にしない
- 交通の便が良い荏田北二丁目
- 東京都へは人口流入が加速しているが、東京都から良好な住環境を求めて転入する人を狙う
- 住宅地に関しては、建蔽率と地価は無関係。むしろ低い建蔽率は良質な住環境として考えられている

31

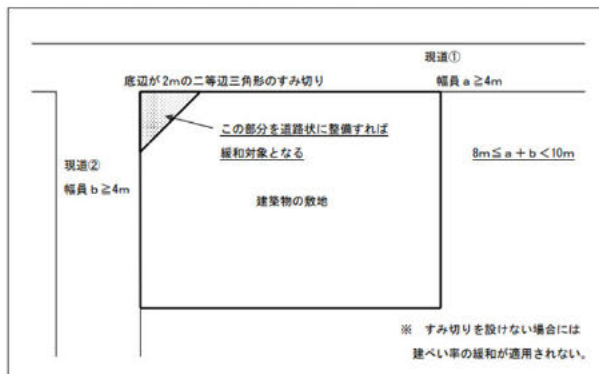
31

隅切りと角地緩和

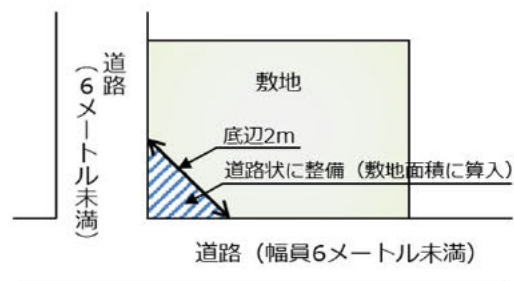
ただし、街区の角にある敷地で、

③ 幅員が $8m \leq a + b < 10m$

の場合については、すみ切りを設け、その部分を道路状として築造した場合のみ、建ぺい率の緩和が適用される。なお、設けられたすみ切り部分を建築物の敷地に算入することは可能である。



神奈川県土木整備部建築指導課



32

32

3-3 アンケート調査時（2025年10～11月実施）の配布資料及び調査結果報告書

3) 資料「第三版改定案の解説」

第3版改定案の解説

本号では、荇田北二丁目まちづくり協定の改定（案）の目指すところとその背景について解説します。

1. 改定までの予定

令和8年の荇田北二丁目まちづくり協定改定第3版の発行を目指し、横浜市との協力の下に、改定作業を以下のスケジュールで進めています。

R6年度	7月	改定第3版（案）の配布
	8月12日	説明会開催（自治会員のみ対象）
	9月	自治会員を対象として 1回目アンケートを実施（改定案について皆様からのご意見募集） 1回目アンケートの結果を受けて委員会が改定案を再検討
	1月	自治会員及び地権者を対象として 2回目アンケートを実施（再検討後の改定案について意見募集）
	3月	2回目アンケートの結果を受けて、意見集約・委員会最終協議
	R7年度	4月
6月		自治会員及び地権者を対象として 意向確認調査実施
8月		自治会臨時総会で議決
9月		認定申請書提出
10月		横浜市地域まちづくり推進委員会での審査
11月		認定公告、記者発表
R8年度	4月	新ルール適用開始

今回の1回目アンケートは、荇田北二丁目地域まちづくり協定のすべての個別の条項について、自治会員のみなさまから意見を募集します。2回目のアンケートでは1回目のアンケートの結果を受けて再検討した案についてのみ意見募集を行います。この度の1回目アンケートを100%回収することで、すべての自治会の皆様の意思を確認することを目指しています。ご協力をよろしくお願いいたします。

2. 住環境と街並みは地区計画とまちづくり協定で守られています

荇田北二丁目は、昭和50年代の計画開発当初から江田駅と市が尾駅から徒歩圏内に位置しながら閑静な街並みの住宅地として整備され、これまでの居住者の皆様の理解と努力により、そこに住むことが快適に感じられる街に育ちました。これからも荇田北二丁目に住むことに喜びを感じることができる街並みを維持し、住み良い住環境を備えた地域でありたいと考えています。荇田北二丁目の特長は「赤：レンガ通り」、「白：白い壁」、「緑：豊かな緑」ですが、この3色を国旗に取り入れている国としてイタリア、スペイン、ブルガリアがあります。これらのバランスのとれた色彩による街並みの特長を維持することで、唯一無二の品質を持つ住宅地としてのブランドの維持を考えています。

美しい街並みは自然にできるものではありません。美しい街並みの街は世界各地にあります。共通することは立ち並ぶ家の規模や形態意匠の統一感です。個人が自由にハウスメーカーを選び、自由な意匠で建てることのできる日本では、ハウスメーカーの事情や建築様式の流行に左右されやすく、ルールなしでは統一感を持った街並みにすることは困難です。ルールを緩和すればそれ相応の街並みとなります。

実際に、荇田北二丁目はルールの緩和により一部の街並みが変わることを経験しています。東急が開発した荇田北二丁目は、地域全体が一律に建蔽率40%、容積率60%（後に、横浜市が2002年に80%まで引き上げた）以下で作られた一つの街でした。しかし、2004年に青葉荇田北二丁目地区計画の制定が検討された時に、田園都市線の側の区域は建蔽率が60%、容積率が200%である第1種住居地域であることから、第1種住居地域の住民がルールを緩和する権利を主張され、B地区が誕生しました。開発当時のB地区は戸建てが並ぶ区域でしたが、現在では3階建の集合住宅が並ぶ住環境に変化しました。

横浜市は、望ましい住環境を創出するためのルールの枠組みとして、地区計画（都市計画法）、風致地区（風致地区条例）、地域まちづくりルール（地域まちづくり推進条例）、建築協定（横浜市建築基準法施行細則）などの法令制度を提供しています。荇田北二丁目は、「青葉荇田北二丁目地区地区計画（地区計画）」と「荇田北二丁目まちづくり協定（地域まちづくりルール）」の2つのルールを選択し、統一感と個性のある街並みを公共財として次代に伝えることのできる体制を整備しています。今回の荇田北二丁目まちづくり協定の改定は、建材の進歩など時代の変化に対応した協定となるよう、20年振りにアップデートすることを目的としています。

3. 公共財である美しい街並みを維持するための権利の制限について

住環境や街並みを維持するために土地の用途、家屋の規模や意匠についてルールを制定することは、本来行使できる法令に基づく権利を制限する側面もあります。自治会の建築・都市計画分野を担う住環境委員会は、潜在的に行使しうる権利について自治会員の皆様に公正に説明し、知らないうちに権利を制限され

ていたということがないよう努めます。自治会員の皆様には理解していただいた上で荏田北二丁目まちづくり協定に賛同していただきたいと思っています。以下の通り、地区計画とまちづくり協定が制限する権利について改めて説明します。

店舗の建設が可能な区画があります

荏田北二丁目には、第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域、第1種住居地域の3つの用途地域に分かれています。林商店前の南北の道沿いの62区画は第2種低層住居専用地域となっており（右図）、法令上は床面積が150m²以内の小型店舗や飲食店も建築可能な地域です。事実、小黑公園前交差点の荏田北三丁目側の角地には、セブンイレブン横浜荏田北3丁目店があります。荏田北二丁目まちづくり協定は、住環境を守る目的から第2種低層住居専用地域の62区画（赤印）についても用途を基本的に住宅のみとしており、第2種低層住居専用地域で認められている150m²以下の店舗や飲食店を建設、営業する権利を制限するものとなります。青葉荏田北二丁目地区計画でも同様の制限を設けています。



建蔽率の角地緩和が適用可能な区画があります

建蔽率とは、敷地面積に対する建築面積の割合で、その土地に建てられる建物の広さを示す値で、市街地環境や防災の観点から、敷地内に一定の地上空間を確保するために定められています。建蔽率を制限することで、火災時の延焼防止や風通し・日当たりの確保、良好な市街地環境の整備などが図られています。都市計画により、荏田北二丁目のA地区を構成する第1種低層住居専用地域及び第2種低層住居専用地域の建蔽率は40%となっています。第1種住居地域のB地区の建蔽率は60%です。

角地緩和とは、建築基準法第53条第3項第2号の規定で、街区の角地又はこれに準ずる敷地で特定行政庁が指定するもの場合、建蔽率の上限が10%緩和されることをいいます。もし角地緩和が適用されれば、荏田北二丁目の全330区画のうち3割に当たる約100区画で建蔽率の上限が10%加算されることになります。建蔽率と角地緩和に関する議論については、次の項で詳述します。

4. 改定案説明会（8月12日）での意見と議論

8月12日（月・祝）の改定案説明会には約30名の自治会員に参加いただきました。角地にお住まいの自治会員から角地緩和の適用を求める提案の発表があり、角地緩和について活発な意見交換がありました。説明会后に回収しました改定案・説明会に対するご意見、ご感想をいくつか紹介し、それに対する住環境委員会の見解を述べます。

外壁等意匠の制限緩和を求める意見

屋根の形状について、陸屋根も認めてほしい

色彩の選択肢を広げてほしい

常夜灯の明るさの規定（ルクス）が必要ではないか

屋根の形状や色は街並みに対する影響が大きく、プライバシーの観点から屋上利用できる陸屋根の制限を望む意見もあります。色彩については、住環境委員会は荏田北二丁目内の新築物件についてハウスメーカーと事前協議を行ってきました。メーカーから提案される外壁材の色彩についても、サンプルやモデルハウスを実際に見て、現在の街並みに適合したものを個別に判断してきました。これらの蓄積された経験を基に、外壁推薦色の明度を8.8以上から8.0以上に緩和することを改定案で提案しています。まちづくり協定がベターなものに進化しつづけるよう、住環境委員会は新しい建築や建材について学び、それらを取り入れる努力をしております。常夜灯については、防犯の観点からも夜間に十分な明るさが保たれることを勧めています。

隅切り斜辺からの壁面後退1mについて

新たに隅切りからの壁面後退1mを求めるのは道路の辻々におけるゆとりを維持できるので賛成します。ただし、その結果、北側道路に接する角地の住戸だけが道路境界から1.6m以上後退し、それに連なる住戸が1mの後退のままだと家並みがデコボコになる恐れがあるため、北側道路に接する住戸はすべて（隅切りのある角地に限らず）北側道路から1.6m以上の壁面後退を、また南側道路に接する住戸は東または西側道路から1.6m以上の壁面後退（すなわち北側住戸との壁面を合わせる）を求めることが妥当だと考えます。

これは14-4に対するご意見ですが、今回の改定案は記載の誤りを正したもので、改定により新たに壁面後退を求めるものではありません。荏田北二丁目では隅切り部分も道路であり、第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域では都市計画で前面道路から1mの外壁後退距離が定められていますので、「隅切りがないものとみなす」とした現行の協定の項目は実効性のないものでした。このような理由から、今

回の改定ではこの項目を削除する記載整備をしています。なお、青葉荇田北二丁目地区地区計画及び荇田北二丁目まちづくり協定では、前面道路に加えて隣地からの壁面の1 m 後退を追加し、ゆとりある街並みを確保しています。

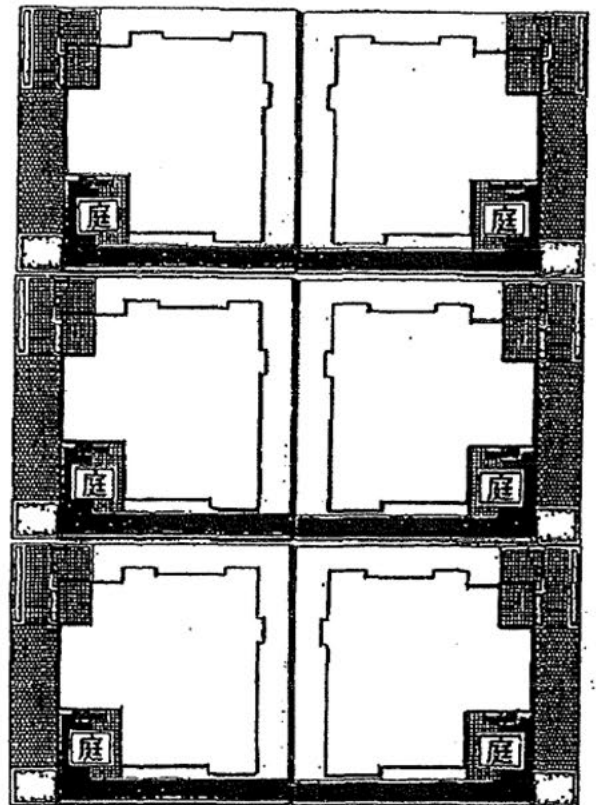
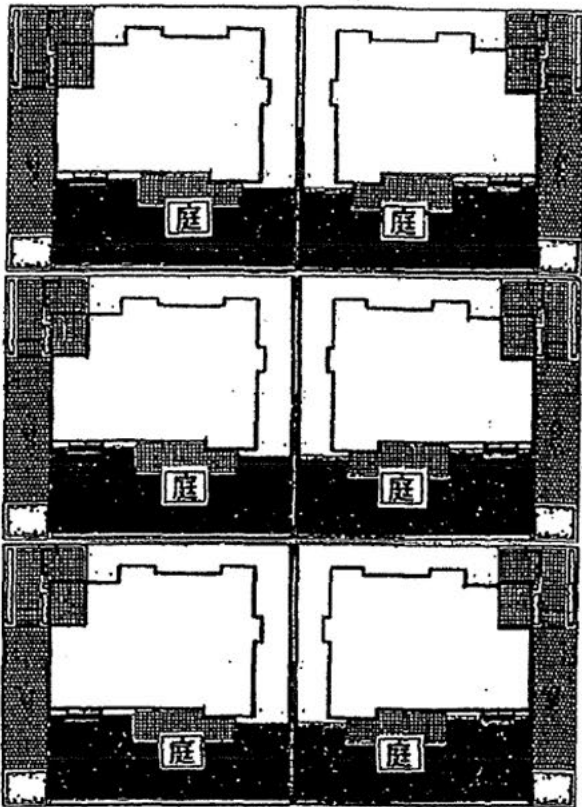
現状では、壁面が北側及び南側道路境界線から1.6 m 以上離れている家屋がほとんどです。14-7 項の5にありますように、「建て替えにあたっては、隣地等の住環境への影響及び街並みに配慮した建物配置に努める」とし、壁面を揃えるように配慮を求めます。建物配置についての記述は14-4 項に移動させることを検討します。

角地緩和の適用を求める意見

平成14年に都市計画法、建築基準法が見直され、容積率の緩和(荇田北二丁目住宅地の場合、60%→80%)が行われて以来、わたしたちの町内に新築される建物のほとんどすべてが総二階建てとなっています。この結果、北側に住むお宅では、前の敷地に新しい建物が建ったことで上空にあったゆとりが奪われ、以前にはなかった圧迫感を覚えるようになったことがあろうかと思えます。また、地区内を散歩される折、辻々で空を見上げたとき、総二階の建物がこれまでの景観(荇田北二丁目のレガシー)を変えていることに気付かれた方もいらっしゃるかと思えます。角地には一般に通風、防災、プライバシーなどの固有のメリットがあることに加え、法に定められた建蔽率の角地緩和という制度上のメリットがあります。このメリットを活かすこと(一階部分より二階部分が小さい建物が建つ可能性があること)で、角地の上空にだけでも「街なみのゆとり」が担保できるのではないかと考え、角地緩和の復活を求めます。

なお、角地緩和の禁止規定はわたしたちの資産を棄損しかねない上(お住まいを処分されるとき、物件の重要事項説明書に明記する必要があります)、その決議過程にも危惧を覚えています。すなわち、角地所有者の多くが角地緩和という概念そのものだけでなく、協定がそれを禁止しているということをご存じない状態のまま、みなさまから寄せられた信頼の下に、(白紙委任が圧倒的多数を占める)総会決議を経てこの禁止条項を強いるのは、まちづくり協定そのものの精神(互助、互譲)に反すると思えます。

建蔽率と容積率は街並みに大きな影響を与えます



（上図は2004年の地区計画制定時の住民説明資料に使われたものです）

建ぺい率40%
ゆとりとひろがりのある、圧迫感のない、 緑豊かで、防災・防犯性能の高い安全なま ち (現在のレンガ通り)

建ぺい率50%
庭の部分のほとんどない、お隣と接近し建て 込んだ、ゆとりのない、安全性能の低いまち

建蔽率が住宅環境に与える影響を考えると、建蔽率が小さいほど建物と建物の間隔が広くて閑静、建蔽率が大きいほど建物が混み合っにぎやかということが言えます。建築基準法では建蔽率上限の角地緩和が認められており、用途地域が定める建蔽率の上限に、下図のような2本の道路や公園に接する角地の敷地だけに10%が加算される制度です。



建蔽率の角地緩和は元来、道が狭く狭小な敷地の角地の住宅地が、2m方向の道路による斜線制限ラインの影響を受け2階が小さくなる傾向にあることから、その分1階を建蔽率緩和により大きくすることにより角地の容積率を確保し、狭小な住宅しか建たなくなることを回避することを目的としています。また角地の一部を隅切りとして道路に提供した場合の敷地面積の減少を補う意味もあるでしょう。荏田北二丁目の場合は元々隅切られた道路で整備されているので、敷地を道路に提供しているわけではなく、荏田北二丁目の現状は本来の角地緩和の目的には合致しません。

荏田北二丁目で角地緩和について考えてみます

地区計画でも角地の10%割増の規定がないので、割増はできません（都市計画）。もし荏田北二丁目地区地区計画と荏田北二丁目まちづくり協定が改定され、荏田北二丁目に10%の角地緩和が適用されるとどうなるでしょうか。

まず、個々の区画に対する影響を考えてみます。荏田北二丁目は、地区計画及びまちづくり協定により敷地面積が200㎡以上と定められているので、仮に敷地面積が200㎡の場合を考えます。その場合、角地緩和で加算される建蔽率10%は20㎡となります。すなわち、荏田北二丁目では建蔽率が10%加算されると、1階部分を20㎡大きくすることができますが、それは約12畳の広さに相当し、車1輪の駐車スペースよりずっと大きい面積です。その分、庭や緑が減り、隣地との距離が近くならざるをえなくなります。

角地に大きな家屋が建ち、角地でない区画との統一感が失われることとなります。

次に、角地緩和が荏田北二丁目全体に与える影響を考えます。もし角地緩和が適用されると、荏田北二丁目全340区画のうち、3割に当たる約100区画がその対象となります。全戸に角地緩和が適用されるブロックが南北に2箇所あります。また、レンガ通り沿いの65区画については、大多数の区画の建蔽率が50%となります。特に、西側のレンガ通り沿いは16区画すべての区画に角地緩和が適用されます。したがって、これまで荏田北二丁目のほぼすべての区画が建蔽率40%で統一されてきましたが、もし角地緩和が適応されると、荏田北二丁目は建蔽率40%が約6割の区画、建蔽率50%が約3割の区画、B地区の10min区画の建蔽率が60%、B地区の2区画は70%の建蔽率が混在し、統一感を失った緑の少ない低い品質の住宅地へと変容する恐れがあります。特に、荏田北二丁目の象徴であるレンガ通り沿いの風景が変わってし

まう可能性があります。道路がきちんと整備された青葉区では角地緩和が適用される割合が一般的に多くなりますが、荏田北二丁目は周辺の街よりも角地緩和が適用される区画の割合がさらに多く、地域の平均建蔽率が上昇し、周辺より家が建て込んだ街へと変わってしまう可能性が高いと考えられます。こうなってしまうと、荏田北二丁目がもはや建蔽率が主に40%で構成される良質な低層住居専用地域としての長所を失うと言っても過言ではありません。

このように実際にシミュレーションをしてみると、昭和40年前後に東急が開発した荏田北二丁目は、幅6mの道路を縦横に多く設け、すべての区画を建蔽率40%以下に抑えることにより、空間に余裕がある街並みを目指したことがわかります。別の言い方をすれば、荏田北二丁目の街全体が角地緩和を想定していない作りになっているとも言えます。2004年の住環境委員会の調査によると、荏田北二丁目の建蔽率は角地の敷地共28～38%となっており、40%以内に収まっています。

荏田北二丁目の住民は、わたしたちの街の成り立ちと特長を理解し、当時の都市開発者が思い描いた良好な住環境を享受し、次世代に継承してゆきたいと思います。建蔽率の角地緩和の本来の目的や導入された背景も理解すべきで、その上で他の地域との表面的な横並び意識から角地緩和を認めることなく、荏田北二丁目を他の街とは一線を画したものとしたいと考えます。

角地緩和に関する他の地域との比較

イデアリーナ IDEARENA

2013年に東急が開発したあざみ野南の「イデアリーナ」地区と荏田北二丁目を比較してみます。イデアリーナは1区画が200m²前後、総戸数が170戸のゆとりのある街並みの地区で、全区画が第1種低層住居専用地域（建蔽率40%、容積率80%）です。電柱がなくオープン外構で揃えられていて開放的な印象を与えます。イデアリーナで角地緩和が適用される戸数の割合は25戸で全体の15%程度に留まり、建蔽率が50%の区画が連続することが少なくなっています。

奈良風致地区の鴨志田地区の例

角地緩和の適用されない他の地域の例を紹介します。風致地区は緑の田園風景の保全を目的とするもので、原則として角地緩和が制限される地区となります。横浜市青葉区ではこどもの国周辺の奈良地区が風致地区に指定されていますが、この地区の中にある鴨志田地区は良好な住宅地として角地緩和がない街並みとなっています。

5. 参考資料

1. 横浜市行政地図情報提供システム

<https://www.city.yokohama.lg.jp/yokohama/MAP?API=1&mid=2&mps=2500&mpx=139.542547359016&mpy=35.5574176155826&gprj=3&mtp=dm&siz=886,1591&mtl=40&itr=1>

2. 東急建設株式会社 イデアリーナ(2013) <https://www.tokyu-cnst.co.jp/works/448.html>

3. イデアリーナについての紹介 <https://www.inter-edu.com/features/corp/2014/141104/>

4. 横浜市の用途地域について 横浜市地区計画の区域内における建築物等の制限に関する条例（平成3年12月横浜市条例第57号）（地区計画条例）及び同解説（令和5年1月）

https://www.city.yokohama.lg.jp/business/bunyabetsu/kenchiku/tetsuduki/jorei/chiku.files/0026_20230113.pdf

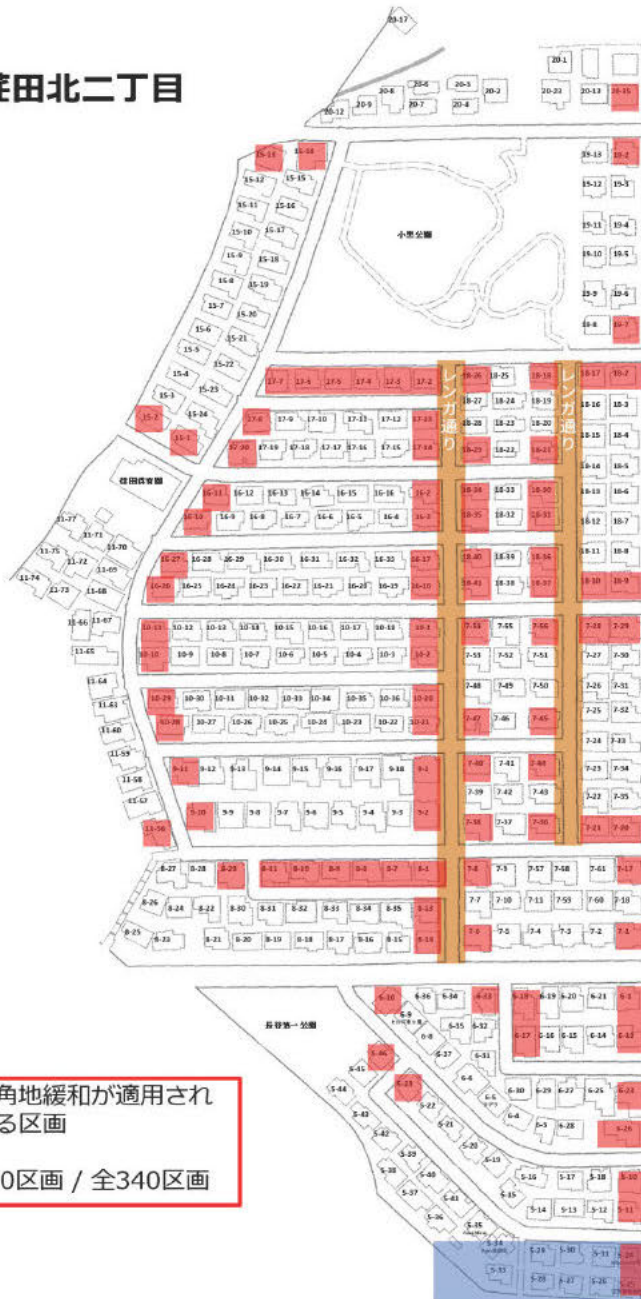
5. 建築基準法第53条第3項第2号の規定により指定する敷地について ～建蔽率の緩和が可能な敷地事例～（横浜市）

https://www.city.yokohama.lg.jp/business/bunyabetsu/kenchiku/annai/20140401121655.files/0089_20230222.pdf

6. 横浜市風致地区一覧

<https://www.city.yokohama.lg.jp/business/bunyabetsu/kenchiku/kankyo-shoene/huuti/huuti-itiran.html>

荏田北二丁目



40%、60%

A地区レンガ通り以外 (建蔽率40%)
A地区レンガ通り (建蔽率40%)
B地区 (建蔽率60%)



40%、50%、60%、70%

適用されない区画 240区画	角地緩和が適用される区画 100区画
A地区レンガ通り以外 (建蔽率40%)	A地区角地緩和適用地区 (建蔽率50%)
A地区レンガ通り (建蔽率40%)	A地区レンガ通り角地緩和適用地区 (建蔽率50%)
B地区 (建蔽率60%)	B地区角地緩和適用地区 (建蔽率70%)

【参考】

あざみの南四丁目 IDEARENA 地区

角地緩和が適用される区画
25区画 / 全170区画



現行まちづくり協定と改定案の新旧比較表

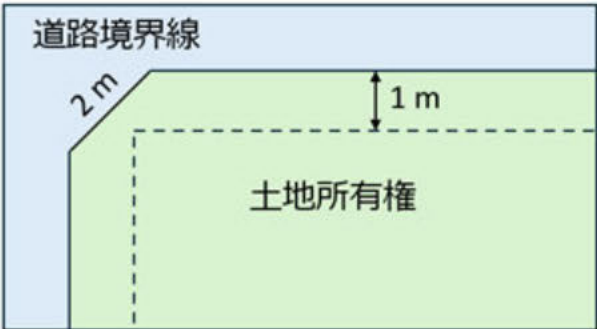
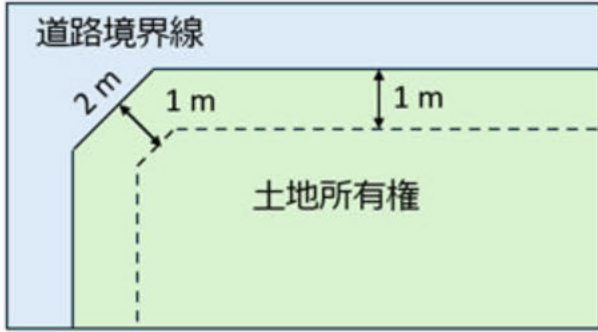
第8条

改定案は、一度の議決で決定できないため以下の通り改定します。

現行	改定案
協定の <u>制定</u> 、改定ならびに <u>廃止</u> については、自治会総会の議決によるものとする。	協定の改定ならびに <u>廃止</u> は、自治会総会の議決による。 ただし、改定の場合にあつては、改定議決を経た後に改定案を採決する二段階の議決を行う。

第14条

14-4 壁面等の位置

現行	改定案
<p>1 道路の隅切り部分の道路境界線は、隅切りがないものとみなす。</p> 	<p>削除（記載の誤り）</p> 

- 荏田北二丁目には、所有地を道路状に整備した「隅切り」はなく、建築基準法で定める道路境界線は図の通りです。壁面線の規定は道路境界線からの距離を基準としています（建築基準法第46条第1項）。

14-7 形態、材質

現行	改定案
<p>1 建築物、工作物の形態、材質は、まちなみとの調和をはかるものとする。</p> <p>2 建築物は、現在のまちなみを構成する東急型北米様式《イングリッシュコンテンポラリーおよびプロヴァンス（A地区北側）、スペイン（A地区南側）の各様式》、東急型真壁造様式《A地区北側のレンガ通り以外》の建築様式との調和をはかるものとする。</p> <p>3 建築物の主要な屋根は勾配屋根とし、4/10 から6/10の範囲内の勾配とする。</p> <p>4 屋根の推奨形式を切妻および寄せ棟とする。</p>	<p>1 建築物、工作物の形態、材質は、まちなみとの調和をはかる。</p> <p>2 建築物は、現在のまちなみを構成する建築様式との調和をはかる。</p> <p>3 左記に同じ</p> <p>4 左記に同じ</p> <p>5 建替えにあたっては、隣地等の住環境への影響及びまちなみに配慮した建物配置に努める。</p>

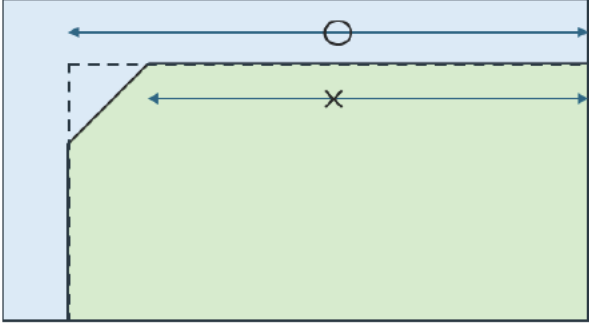
- 東急ホームズ（現、東急不動産）が規定する建物様式に限定しないようにしました。
- 真壁造様式は色彩ガイドラインで例外的扱いでしたが、例外的扱いを廃止します。既存の東急型真壁造様式である家屋には、改定された色彩ガイドラインは遡って適用しません。

14-10 門、柵等

現行	改定案
<p>1 門、門扉、門扉の支え壁、支え柱は高さ 1.5m 以下とし、厚さ 180 mm以上とする</p> <p>2 門扉の支え壁等にコンクリートブロックを使用する場合には幅 1.0 m以下とし、コンクリートブロックの表面がみえないよう仕上をおこなう</p>	<p>1 門、門扉、門扉の支え壁、支え柱は高さ 1.5m 以下とし、厚さ 180 mm以上とする。機能門柱の高さは 1.6 m 以下とする</p> <p>2 門扉の支え壁等は幅 1.5 m程度とする。コンクリートブロックの表面がみえないよう仕上をおこなう</p>

- B地区ガイドラインでは、門扉の支え壁等の幅は 1.4 m 以下となっています。
- 機能門柱については、各社カタログを確認し高さ 1.6 m 以下としました。

14-11 植栽

現行	改定案
<p>1 道路境界線から6m以内に、道路境界線長さの1/2以上の長さの生垣等植栽帯を道路に面して設け、現在のまちなみとの連続性を保つ。</p> <p>2 植栽帯には、低木（植栽時樹高1m以下）を植栽する。現在のまちなみの植栽密度（植栽帯の単位長さあたりの植栽本数）以上の植栽とする。</p> <p>3 植栽帯を、中木（植栽時樹高1m～3m）または中木と低木の混植により構成することを可とする。樹種によっては垂直面を構成するつた類による構成も可とする。</p> <p>4 上記の植栽帯とは別に道路境界線から6m以内に高木（植栽時樹高3m以上）または中木を2本以上植栽する。当該高木または中木は株立ちが好ましい。</p>	<p>1 道路境界線から6m以内に、道路境界線長さの1/2以上の長さの植栽帯を道路に面して設け、現在のまちなみとの連続性を保つ。<u>道路の隅切り部分の道路境界線は、隅切りがないものとみなす。</u></p>  <p>2~4 同</p> <p>5 <u>生垣は可</u></p>

14-12 擁壁

現行	改定案
<p>1 現在の擁壁高さを変えないものとする。<u>ただし、出入り口位置の変更、車庫の設置のための変更、地下室の設置のための変更で、現在の擁壁の高さを超えないものについては、この限りではない。</u></p> <p>2 擁壁天端から、境界線方向への張り出しをおこなわないものとする。</p> <p>3 道路から見通すことのできる範囲の擁壁は、コンクリート、コンクリートブロックの表面が見えないよう仕上をおこなう。ただし現在、コンクリート、コンクリートブロックが表面材となっている擁壁については用いることができるものとする。</p>	<p>1 <u>現在の擁壁の高さを変えない。</u></p> <p>2 擁壁天端から、境界線方向への張り出しをおこなわない。</p> <p>3 道路から見通すことのできる範囲の擁壁は、コンクリート、コンクリートブロックの表面が見えないよう仕上をおこなう。ただし現在、コンクリート、コンクリートブロックが表面材となっている擁壁については用いることができる。</p> <p>4 <u>通りからの景観保持のため、開発時に築造された擁壁の保全に努める。</u></p> <p>5 <u>擁壁内車庫を設置する部分を除き、垂直擁壁は設置しない。特に、既存擁壁の道路側に垂直擁壁を新たに設置しないこと。</u></p>

- 垂直擁壁は道を歩く人に対する圧迫感を与え、道路が狭く感じられます。既存の間知石による擁壁の外側に垂直擁壁を増築する区画が散見されますが、景観の統一性を損なうだけでなく、高さが2mを超えるものは建築基準法による工作物の確認申請が必要となりますのでご注意ください。

14-16 設備機器等

現行	改定案
<p>1 騒音、震動、臭気、煙、火気のおそれのある設備機器等は、隣接地の住環境を阻害しないように設置する。</p> <p>2 空調、湯沸機等の設備機器が道路側から目立たないよう、設置位置の選択、植栽による目隠し等の対策に努める。</p>	<p>1 同</p> <p>2 同</p> <p>3 <u>地上波テレビアンテナは屋上に設置しないこと。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ない。衛星放送用アンテナは景観に配慮し設置する。</u></p>

14-18 車庫（現行「金属製の閉鎖的な車庫」）

現行	改定案
<p>既製品を含めて、<u>金属製の閉鎖的な車庫（金属製の壁面、シャッター等を有するもの）</u>を設けない。</p> 	<p>1. <u>既製品を含めて、閉鎖的な車庫（壁面、シャッター等を有するもの）</u>を設けない。</p> <p>2. <u>壁面・シャッター等を有しない開放的な車庫であつても、規模や形態によっては建築面積に算入されるので特に留意する。</u></p>

- ゲート式駐車場門扉（写真）は閉鎖的、威圧的な印象を与えるので禁止します。
- カーポートは建築物となるため、建蔽率計算のときに建築物の面積に含むので注意してください。

14-22 太陽光発電システムの設置

現行	改定案
なし	<p><u>太陽光発電システムは設置可とする。</u></p> <p><u>ただし、パネルの反射光による被害等が発生しないよう防眩仕様にするなど、住環境への影響に配慮する。</u></p>

第16条 A地区色彩ガイドライン

現行	改定案																
<p>1 外壁の推奨色、準推奨色として現在のまちなみのベースカラー（基調色）の白色およびオフホワイト色を継承し、トーン調和をはかる。</p> <table border="1"> <tr> <td>推奨色</td> <td>色相 10 Y R ～ 5 Y</td> <td>明度 8.8以上</td> <td>彩度 0.2～1.0以下</td> </tr> <tr> <td>準推奨色</td> <td>N</td> <td>明度 8.8以上</td> <td></td> </tr> </table>	推奨色	色相 10 Y R ～ 5 Y	明度 8.8以上	彩度 0.2～1.0以下	準推奨色	N	明度 8.8以上		<p>1 外壁の推奨色、準推奨色として現在のまちなみのベースカラー（基調色）の白色およびオフホワイト色を継承する。</p> <table border="1"> <tr> <td>推奨色</td> <td>色相 10 Y R ～ 5 Y</td> <td>明度 8.0以上</td> <td>彩度 0.2～1.0以下</td> </tr> <tr> <td>準推奨色</td> <td>N</td> <td>明度 8.0以上</td> <td></td> </tr> </table>	推奨色	色相 10 Y R ～ 5 Y	明度 8.0以上	彩度 0.2～1.0以下	準推奨色	N	明度 8.0以上	
推奨色	色相 10 Y R ～ 5 Y	明度 8.8以上	彩度 0.2～1.0以下														
準推奨色	N	明度 8.8以上															
推奨色	色相 10 Y R ～ 5 Y	明度 8.0以上	彩度 0.2～1.0以下														
準推奨色	N	明度 8.0以上															
<p>外装縁どり部材（付桝、付柱、軒先等）の推奨色、準推奨色は真壁造様式の建物を除き明色とし、外壁色との調和をはかるものとする。真壁造様式建物の外装縁どり部材の推奨色はこげ茶色系とする。</p>	<p>建物の外装縁どり部材 推奨色・準推奨色は、各外壁推奨色・準推奨色に対応して、明度が高く彩度の低いものとする。日本塗料工業会2024年P版塗料用標準色（ポケット版）色票番号は、以下となる。ただし、窓枠は黒も可とする。</p>																

- 既存の東急型真壁造様式を真似たツートンの色彩を希望するケースがあるため、真壁造様式の例外的扱いを削除しています。
- 外壁の推奨色の明度を8.8以上から8.0以上に緩和しました。過去2年間の事例17件を精査したところ、明度が8.0以上の外壁材もサンプルを参照することにより適合と判断していました。明度が8.0以上でも街並みに対する影響はないと考えます。
- XXXXXXXXXX社の外壁カタログ（右図）を検索し、以下の結果を得ました。明度を8.0以上とすることで選択肢が広がることが確認されました。

マンセル値から商品を探す

①マンセル値の指定

色相: 10.0 (Y), 5.0 (R) | 明度: 8.0 | 彩度: 1.0

②商品の指定

● 外壁材 (一部地域用) | ○ 外壁材 (標準地域用)

● 窓枠 (一部地域用) | ○ 窓枠 (標準地域用)

検索

色相 10 Y R～5 Y 明度8.5以上 彩度0.5～1.0以下	5 商品のみヒット
色相 10 Y R～5 Y 明度8.0以上 彩度0.5～1.0以下	130 商品がヒット

4) アンケート調査票 (2024.10~11実施)

令和6年10月

荇田北二丁目住環境委員会

委員長 松田尚人

荇田北二丁目まちづくり協定 改定に向けてのアンケート調査 (1回目)

荇田北二丁目まちづくり協定改定案について ご意見をお寄せください

平素より、荇田北二丁目まちづくりの取り組みにご理解とご協力を賜わり、感謝申し上げます。
荇田北二丁目自治会住環境委員会は、一昨年よりまちづくり協定改定に向けて検討を進めてきましたが、7月に改定(案)をとりまとめ、自治会員の皆さまに配布し、改定ポイントの説明会を8月12日に開催いたしました。

つきましては、改定(案)について皆さまのご意見をお伺いしたく、アンケート調査を実施することにしました。調査結果をもとに改定(案)を再検討する予定ですので、ご協力をお願い申し上げます。

なお、本調査結果による再検討後の改定(案)につきましても、今年度中に2回目のアンケート調査によりご意見を集約し(令和7年1月頃の予定)、今年度末には荇田北二丁目まちづくり協定第3版としてまとめ、来年度自治会総会に諮りたいと考えております。

改定(案)の各条文について、次頁以降の回答票に皆さまのお考えをご記入ください。記入欄が不足の場合は別紙を追加してご提出いただくことでも構いません。新旧比較表及び改定(案)の解説を参考資料として同封していますので、回答のご参考にしてください。

ご意見を記入後、添付の封筒にご記名のうえ、10月20日までに各班長さんのポストにご投函ください。**自治会員からの回答率100%を目指しています**。まちづくり協定の改定に必要な手続きですので、引き続きのご協力をお願い致します。

問い合わせ先

改定について全般的な ご質問	荏田北二丁目自治会・住環境委員会 Mail : ██████████ Tel : ██████████ (委員長・松田尚人)
お手元に配布資料がない場合は こちらからダウンロードしてく ださい	荏田北二丁目自治会公式 HP 自治会員向け情報 https://edakita2.org/memberships/ パスワード : ██████████

回答方法について

お配りする回答票にご記載いただく以外に、Google アンケートフォームもご利用いただけます。

<Google アンケートフォームでご提出の場合は、下記 URL にリンクしてください。>

PCの方



スマートフォンの方 以下の QR コードを読み取ってください



荏田北二丁目まちづくり協定改定に向けてのアンケート調査 (第1回) 回答票

ご住所：

お名前：

お配りしています「荏田北二丁目まちづくり協定改定第3版(案)」の各条文について、ご自身のお考えに近い回答欄(①問題無し ②意見あり)に○をつけてください。②ご意見ありの場合は、該当箇所とその理由をご記入ください。

第1章 総則 (改定案 3P~8P)

いずれかに○をつけてください	問題なし	意見あり	「意見あり」に○の場合の該当箇所と理由 ※不足の場合は末尾頁もご使用ください
第1条			
第2条			
第3条			
第4条			
第5条			
第6条			

いずれかに○をつけてください	問題なし	意見あり	「意見あり」に○の場合の該当箇所と理由 ※不足の場合は末尾頁もご使用ください
第7条			
第8条			
第9条			
第10条			
第11条			
第12条			
第13条			

第2章 ガイドライン 第14条 A 地区共通ガイドライン (改定案 9P~17P)

いずれかに○をつけてください	問題なし	意見あり	「意見あり」に○の場合の該当箇所と理由 ※不足の場合は末尾頁もご使用ください
14 - 1			
14 - 2			
14 - 3			
14 - 4			
14 - 5			
14 - 6			
14 - 7			
14 - 8			

第2章 ガイドライン 第14条 A 地区共通ガイドライン (改定案 9P~17P)

いずれかに○をつけてください	問題なし	意見あり	「意見あり」に○の場合の該当箇所と理由 ※不足の場合は末尾頁もご使用ください
14 - 9			
14 - 10			
14 - 11			
14 - 12			
14 - 13			
14 - 14			
14 - 15			
14 - 16			

第2章 ガイドライン 第14条 A 地区共通ガイドライン (改定案 9P~17P)

いずれかに○をつけてください	問題なし	意見あり	「意見あり」に○の場合の該当箇所と理由 ※不足の場合は末尾頁もご使用ください
14 - 17			
14 - 18			
14 - 19			
14 - 20			
14 - 21			
14 - 22			

第2章 ガイドライン 第15条 A地区レンガ通りガイドライン (改定案 18P~20P)

いずれかに○をつけてください	問題なし	意見あり	「意見あり」に○の場合の該当箇所と理由 ※不足の場合は末尾頁もご使用ください
15 - 1			
15 - 2			
15 - 3			
15 - 4			

第2章 ガイドライン 第16条 A地区色彩ガイドライン (改定案 21P~23P)

いずれかに○をつけてください	問題なし	意見あり	「意見あり」に○の場合の該当箇所と理由 ※不足の場合は末尾頁もご使用ください
外壁			
外装縁取り部材			
屋根			

第2章 ガイドライン 第17条B地区ガイドライン (改定案 24P~27P)

いずれかに○をつけてください	問題なし	意見あり	「意見あり」に○の場合の該当箇所と理由 ※不足の場合は末尾頁もご使用ください
17 - 1			
17 - 2			
17 - 3			
17 - 4			
17 - 5			
17 - 6			
17 - 7			
17 - 8			

2025年4月

2024年11月施行
荏田北二丁目まちづくり協定改定
第3版案に関するアンケート調査
結果報告書

荏田北二丁目自治会
住環境委員会

自治会長よりお願い

荇田北二丁目も街開きからもうすぐ50年を迎えようとしています。荇田北二丁目自治会は、これまで荇田北二丁目での快適な暮らしを楽しまれてきた方々に加え、今ある荇田北二丁目の街並みを気に入り新しく「会員」となった方々、これから「会員」になる方にとって、緑豊かでゆとりのある住環境を享受できることを目指してゆきたいと思えます。

住環境委員会は、それを実現するための荇田北二丁目まちづくり協定の改定と公正な運用に尽力しています。住環境委員会が2024年11月に行った、荇田北二丁目まちづくり協定第3版改定案についてのアンケートでは238世帯からのご回答を頂きました。対象世帯合計が342世帯ですので、自治会員のみなさまのご関心の高さを感じる高い回答率となりました。関係者の皆様にはお礼を申し上げます。この度、住環境委員会より、アンケート結果を報告書として取りまとめ、いただいた回答を踏まえて改定第3版案の修正を行ったとの報告を受けました。

荇田北二丁目自治会住環境委員会は、令和7年度末までに改定第3版を横浜市地域まちづくり推進委員会に提出し、審査を経て令和8年度4月1日の改定第3版の施行を目指しています。ご協力をよろしくお願い申し上げます。

令和6・7年度自治会長

新名 伸好

住環境委員会よりお礼の言葉

いつもまちづくり協定へのご理解・ご協力をいただきありがとうございます。昨年 11 月に実施した改定第 3 版（案）とそれに対するアンケートでは、495 件のコメントをいただきました。件数の多さもさることながら、長文のコメントもいただきました。紙の回答用紙でいただいたコメントはスキャナーで読み込み、直接電子回答いただいたものと合わせ、電子文書化を行いましたところ、38 頁におよぶ分量となりました。各条項についてのご意見が 393 件、その他のご意見としては 102 件でした。

本報告書は、アンケートでいただいた 495 件のご意見の要約と、そのご意見に対する住環境委員会の見解、改定案に行った修正のポイントについて記述しています。報告書および改定第 3 版修正案は、第 2 条 4 項で定めるすべての会員にお送りしています。

4 月 19 日の定期総会でご承認いただきました 2025 年度の住環境委員会の活動計画は以下の通りです。6 月には意向確認調査をお願いする予定です。

2025 年度	4 月	改定第 3 版最終案確定 最終案と第 1 回アンケート報告書を自治会員＋地権者に配布
	6 月	自治会員及び地権者を対象として意向確認調査実施
	8 月	自治会臨時総会で議決（8 月 2 日臨時総会）
	11 月	認定申請書提出
	12 月	横浜市地域まちづくり推進委員会での審査
2026 年度	4 月	新ルール適用開始

これまで荏田北二丁目に住んでこられた方が享受された住み心地を次世代に紡いでゆくために必要なルールとなるよう、今回いただいたご意見を踏まえ、住環境委員会で議論を重ね、改定第 3 版修正案の作成を進めてきました。どこまでルールを緩和することができるかについては、過去の協議の結果を踏まえ、ここまでは緩和しても街並みには影響はないと判断できるものは積極的に緩和しています。また、議論にあたっては、ハウスメーカー、建築業界、不動産業界の動向についても情報収集を行い、最近の動向も踏まえた改定となるよう留意しました。

会員の皆さまには、引き続きご理解とご支援をどうぞよろしくお願い申し上げます。

住環境委員会 委員長

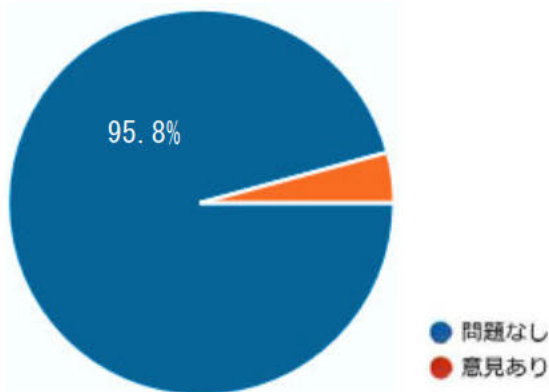
松田 尚人

この報告書の読み方

円グラフについて

協定の各項目（条項）について、回答（回答用紙を回収できたもの、あるいは電子的に回答されたものを合算しています）のあった 238 世帯を 100%とし、何らかのコメントがあった世帯の割合を表示しています。賛成意見、反対意見、中立的な意見など、その内容にかかわらずコメント有りとしてカウントしています。

回答のあった 238 世帯から、10 世帯でコメントの記入があった場合の円グラフを下に示します。95.8%が問題なし、4.2%が意見ありだったことを示しています。



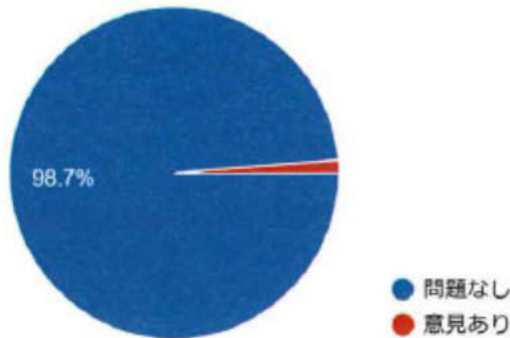
アンケートでいただいた意見の要約

かなり長文のご意見が多くありました。内容の類似性を元に、いくつかのカテゴリーに分類し、要点を記載しています。

住環境委員会の見解と修正案のポイント

アンケートでいただいたご意見を委員会で議論した内容と、改定案を修正した場合はその要点を記載しています。

第1条 | 目的



アンケートでいただいた意見の要約

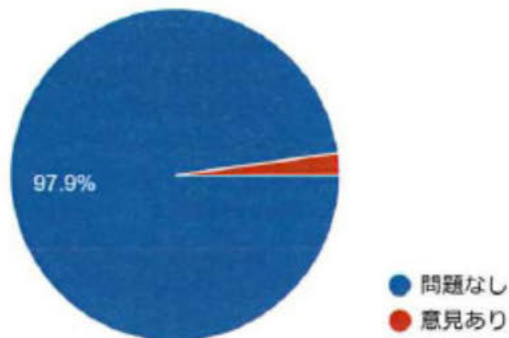
- 「アメニティ」は環境白書に基づき、豊かな緑、清らかな水辺、美しい景観や歴史的街並みなどの快適な環境に焦点を当てて定義すべきです。「田園都市構想とアメニティ」との関連は、簡潔で分かりやすい表現を求めます。
- 「田園都市構想」は抽象的で時代遅れの印象を与えるため、現代に即した表現に置き換える必要があります。高齢化や代替わりの遅れによる空き家や植栽の乱れが目立ち、街並みの崩壊や資産価値の低下が懸念されています。したがって、高齢化が進む中でも持続可能なルール作りが必要です。

住環境委員会の見解と修正案のポイント

「田園都市構想とアメニティ」という表現について住環境委員会で議論した結果、「田園都市構想」の表現は引き続き使用し、「アメニティ」の表現は使用しないことに決定しました。理由は以下の通りです。

「田園都市構想」は「豊かな自然環境に恵まれた都市」という意味と、新しい都市形態としての意味を持っており、荏田北二丁目の緑豊かな街並みは「田園都市構想」のアイデンティティを踏襲していることから、この表現を継続することが適切であると判断しました。また、「田園都市構想」という言葉自体も、東急や渋谷栄一が進めた東急多摩田園都市に限定されたものではなく、令和の時代に内閣官房が推進している「デジタル田園都市国家構想」などで現在も使用されており、陳腐化していないと考えています。したがって、目的の中で「田園都市構想」の注釈を省き、意味合いが限定されないように修正しました。一方、「アメニティ」については、例えばホテルのアメニティなど、言葉自体の解釈が多様であり、街づくりにおけるアメニティという表現が一般的に想起しづらいため、別の表現に変更しました。

第2条 | 用語の定義



アンケートでいただいた意見の要約

会員の定義や協定の強制性に関する懸念

- 4 項が「会員＝土地の居住者または権利関係者」と強制する内容になりかねない点に慎重な対応を求めたい。
- 協定は自治会と住民の歩み寄りが重要であり、一方的な決定ではなく、柔軟な合意形成を目指すべき。
- 会員の定義はされているが、新たに移住した人や自治会未加入者がどのようにして「荏田北二丁目まちづくり協定」の会員になるのか、その具体的な方法が規定されていない。
- 「会員」に「外観変更を委託された設計者・施工業者」を加え、業者にも責任を負わせる規定を設けるべき。
- 荏田北二丁目が閉鎖的なコミュニティになることへの懸念
- 一部の古参住民から「協定に同意できない人は荏田北二丁目に不要」との意見がある。村社会的な閉鎖性を示唆するものだと考える。
- 協定を適用するには、住みやすい環境づくりのために明確な根拠と広く納得が得られる形で進めるべき。

住環境委員会の見解と修正案のポイント

「会員」の定義について議論を重ねました。「会員」というと、入会の手続きがあるように思われるかもしれませんが。まちづくり協定は都市計画法を根拠とする横浜市地区計画条例で定められている「荏田北二丁目地区地区計画区域内」を対象地域としており、荏田北二丁目自治会員を含む、対象地域の地権者等すべてが「会員」となります。自治会に参加されていない方も「会員」となります。

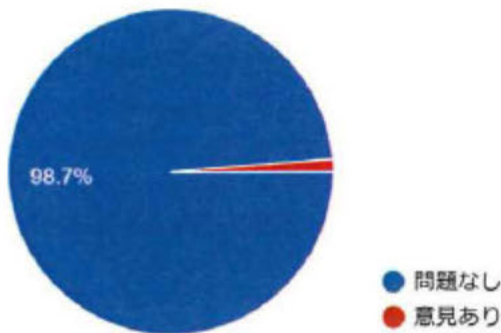
- 2004 年に初めて制定された荏田北二丁目まちづくり協定で、「会員」の対象を上記のように定めた背景として、街並みは街全体で構成されることを重視し、街並みの維持に対して実効性のある制度を求めたことにあります。荏田北二丁目まちづくり協定は、建築協定のような区画によって歯抜けとなる制度ではなく、地域まちづくり推進条例と地区計画に基づく制度としています。協定の改訂にあたっては、自治会内だけのルールと誤解されないように、行政が定める「荏田北二丁目地区地区計画区域内」が対象地域であることを明記した第 3 条を引用し、誤解の生まれないように表現しました。

- 「会員」となることに関して、同意説明が必要であることは住環境委員会も認知しています。不動産購入時に重要事項説明書に荏田北二丁目まちづくり協定について記載され、説明を受けているはずですが、しかし、不動産売買や金融機関における融資において十分かつ詳細な説明がなされているかを把握する手段がありません。住環境委員会は、不動産売買の情報が得られ次第、施主やハウスメーカーに早期に説明する機会を積極的に求めるようにしています。
- 横浜市ホームページ内にも、まちづくり協定区域に「建築等の行為を行う際の手続き」があることは明記されています。

<https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/machizukuri-kankyo/toshiseibi/suishin/minnade/enact/rule/Cert-rule/R05001.html>

- 荏田北二丁目まちづくり協定は、会員の方にこれからも末長く安心して良好な住環境に住んでいただけるようにするためのルール作りを目指しています。比較的同質な日本社会では暗黙のルールが好まれ、明確なルールを設定することに慣れていません。強制力がない協定の押し付けは、村社会と揶揄する意見もあるように行き過ぎは問題ですが、強制力がないが故に協定を考慮することにより街並みを保つコミュニティを大切にしたいと考えます。

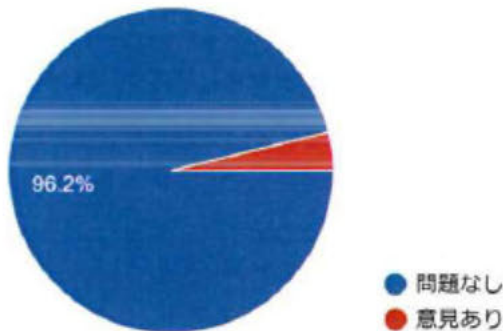
第3条 | 協定の対象



住環境委員会の見解と修正案のポイント

この項目の修正はありません

第4条 | 会員の権利と責任



アンケートでいただいた意見の要約

- 協定の概要と課題：協定は会員に義務を課し、拒否する場合には退去を迫る可能性があり、自治会未加入者も対象とされています。意見対立が多く、合意形成のハードルが高いとの認識の上で、個々の権利と集団の権利の調和が必要です。
- 協定周知の問題点：「建築条件なし」として土地が売買されており、新規参入者が建築協定を誤解する可能性が懸念されます。
- 自治会の情報発信：情報発信は改善傾向にあるものの、まだ不十分であると感じています。全ての住民が協定に納得して住むのが理想とまでは言わないが、不公平感の少ない街づくりを目指すべきです。
- 4 項末行に「解体工事の場合にも協定委員に連絡をとり～」とあるが、不要ではないか。事前了解の意義、想定される助言は何か。
- 協定の適用のタイミング：既存の外観を新しいガイドラインに合わせることは、住民に過大な負担を強いるため現実的ではありません。文言を修正し、外観変更時にのみガイドラインに従う形にすることを提案します。
- 所有者の権利と責任：基本的に所有者の意思を尊重することを記載すべきであり、「責任」という表現は強過ぎると感じます。また、軽微な外観変更の疑義に関する事前協議の意識がない場合や、協定違反の可能性に気づかない場合はどうするのか。
- 会員の定義と手続き：会員の定義は規定されていますが、新住民や未加入の土地・家屋取得者が協定会員となるための手続きが不明確です。
- 住環境被害の定義に関する指摘：住環境被害についての明確な説明や定義が示されていない。
- 「外観変更」を委託された設計者、施工業者の責務も明記したほうが良い。

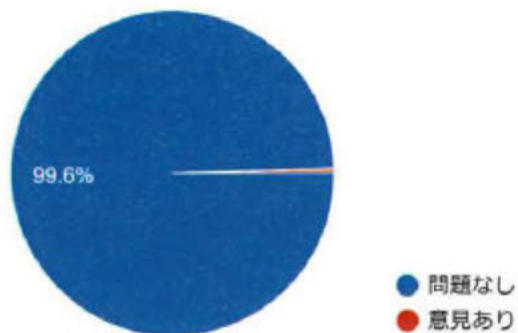
住環境委員会の見解と修正案のポイント

- 「会員」の定義に関しては、第2条の見解を参照ください。
- 条項のタイトル「権利と責任」のうち「責任」という言葉が強い表現だというご指摘を多数いただきました。住環境委員会としても「責任：自己の行為の結果に

ついて、何らかの制裁を負わされることを意味する」言葉の強さを鑑みて「義務」という表現に変更しました。条項内の内容は、追加・変更を要する箇所はないと判断し、変更しておりません。

- 協定の適用のタイミング：まちづくり協定は外観変更時に適用されるものであり、第10条2項でも明記されていますが、既存の不適合の土地家屋に関して直ちに適合するように改築する必要はありません。
- 協定周知の問題点：土地建物の売買情報サイトなどで使用されている「建築条件無し」とは、ハウスメーカーが指定されていない「土地」のことを指し、協定や用途の制限の有無などの条件を指すものではありません。まちづくり協定があることは、売買契約を交わす際に重要事項説明書内に記載され、また建築確認申請を行う際に行政からの案内が入ります。
- 住環境被害は、会員が第4条に定める会員の方がもつ権利が損なわれたと主張される時に生じる、個人に対するあるいは公共的なあらゆる事象であると考えられます。

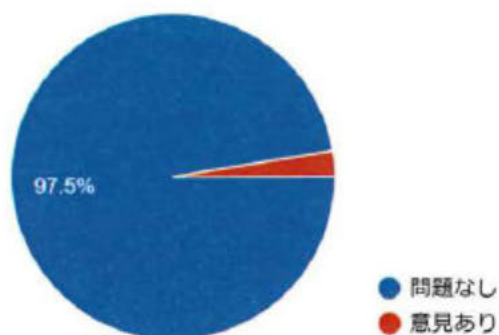
第5条 | 委員会の活動



住環境委員会の見解と修正案のポイント

条項内の内容は、変更しておりません。一か所だけ2の文中に記載されている「審査」という表現を、活動内容に合わせて「協議」と変更しました

第6条 | 委員会の構成とメンバーの役割



アンケートでいただいた意見の要約

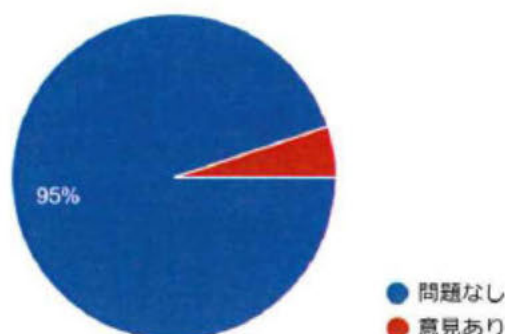
委員会の構成と役割に関する確認

- 基本的な構成についての確認：委員長、副会長 2 名、環境委員が基本で、このうち 2 名が協定委員を兼任するという理解でよいか。「トータル 4 名」と誤解されやすいため、「役員 4 名と有志で構成」と明確にすべき。
- 有志の選出方法の明確化：「会員有志」という表現が曖昧であり、自薦／他薦の基準や、役員経験の有無、人数の範囲を明確にする必要がある。「委員会のメンバーは会員の有志および…」とあるが、募集・選考・決定の方法が規定されていない。
- 「委員の任期は更新できる」との一文が必要ではないか。
- チェック機能を強化するため、住環境委員は報酬ありとしても良いのではないか。

住環境委員会の見解と修正案のポイント

- 表現への指摘のご意見が多かったため、適切な文言へと修正しました。
- 住環境委員会は自治会の諮問組織であり、他の委員会と同様に、特定の業者や団体と利益相反のない自治会の有志が無償で運営するものと考えます。しかし、建築に関する専門性が必要な事前協議業務については、専門委員に有償で委託しています。

第7条 | 事前協議



アンケートでいただいた意見の要約

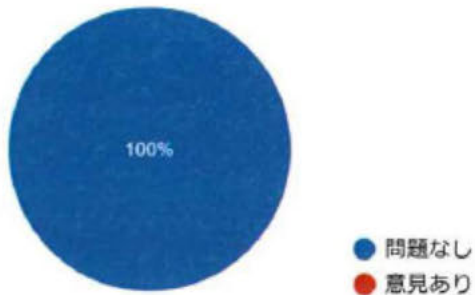
- 個人情報の取り扱い：電子ファイルは協議終了後に消去・廃棄されるか確認を求める。室内情報の提出は不要とし、既存保管分もマスキング措置を要望。プライバシー保護と情報漏洩リスク低減の観点から対応が必要。ハウスメーカーが室内情報を意図せず提出した可能性を考慮すべき。
- 外壁等の色彩について：カラーサンプルは頻繁に提出されるが、カラーコードの選択肢の狭さが原因と推測。カラー選択が新規参入者にとって負担であり、改善が必要。白基調の選択は良いが、コンクリート素材色を外すことはコスト負担増。現状ではメーカーに指定範囲の色を依頼せざるを得ず、ユーザーに不便を強いている。
- 残土で地面を嵩上げたケースがあり、チェック体制の整備を要望。
- 事前協議にかかる時間：資料提出時期の表記が曖昧で、新築計画に影響を与える可能性あり。審査期間の目安、委員会開催タイミング、平均審査期間の明記を提案。

住環境委員会の見解と修正案のポイント

ご意見ではガイドラインの内容に対するものが多かったため、この条項での修正は表現の適切さにフォーカスし修正を行いました。

- 個人情報はアクセス制限と履歴の追跡が可能な Google クラウドに安全に保管し、個人の PC 等で保存されていません。住環境委員会は、個別の協議における判断の妥当性や一貫性を担保するために、過去の協議内容を常に参照しています。今回の改定にあたって、例えば色彩や屋根勾配の緩和について、過去の事例を参考にして、街並みに影響がないと判断されるものについては積極的に緩和しています。
- 事前協議に係る時間：協議資料の提出状況、合意が必要な内容等によるため協議期間を協定に明記することはできませんが、協議開始時点で協議に必要な資料、目安の期間等はお伝えしています。協議期間に関しては、委員会の開催を待つことなく、住環境委員で電子的に協議しています。スムーズに合意に至る例では 1 ヶ月以内に青葉区への事前協議報告書の提出に至っています。

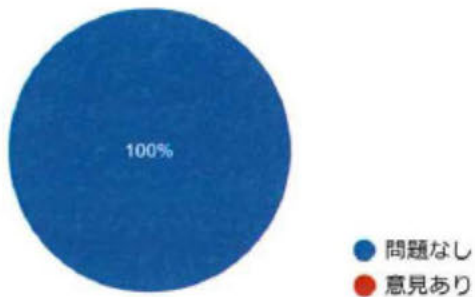
第 8 条 | 協定の改定ならびに廃止



住環境委員会の見解と修正案のポイント

この項目の修正はありません

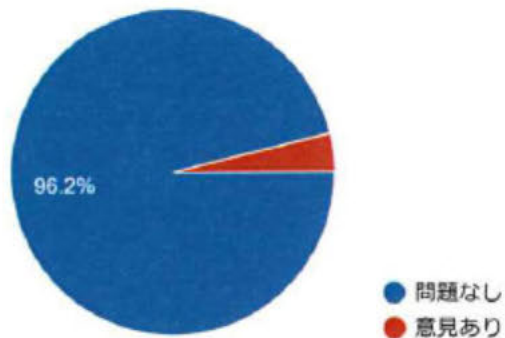
第 9 条 | 協定の有効期間



住環境委員会の見解と修正案のポイント

この項目の修正はありません

第 10 条 | 協定の効力



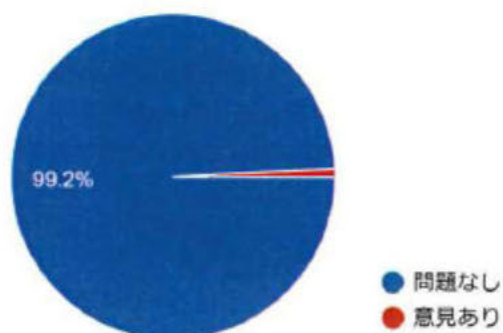
アンケートでいただいた意見の要約

- ガイドライン違反の撤去・変更に関する表現を強化し、抑止効果を高める必要がある。
- 3 項の条文自体には問題はないが、一部自治会員による誤解に基づいた過激な発言が見られる。協定はお願いベースであり、新規居住者への脅迫的な言動は避けるべき。トラブルは資産価値を下げ、住みにくい印象を与える。
- 協定が会員の総意に基づくことを明記することを要望する。

住環境委員会の見解と修正案のポイント

- 外観の意匠を定める荇田北二丁目まちづくり協定は法的強制力を持ちませんが、協定を守っていただくよう協定の趣旨を説明し、関係者と協議を行い、合意形成を重視しています。転入検討者や新規居住者にも、荇田北二丁目の住環境が将来も維持されることで安心して転入していただけるよう、効力について明記することは重要であると考えます。
- 荇田北二丁目まちづくり協定が横浜市地域まちづくり推進条例に基づいており、今回行っている第 3 版への改定も条例に従って行われていること示す表記に改めました。条例では、協定の制定及び改定にあたり、会員の意思に基づくことを確認するプロセスが盛り込まれています。

第 11 条 | 紛争の解決



アンケートでいただいた意見の要約

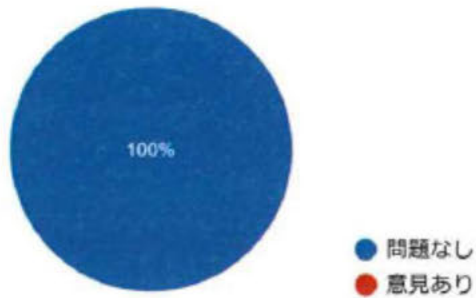
- 協定不適合事案に対し自治会役員が動きやすくなるように対策案のガイドラインを作ってほしい。
- 白色の度合いなど適合性の判定は、多数決で決定することを希望します。

住環境委員会の見解と修正案のポイント

- この項では、自治会役員会の役割との関係を明記しています。
- 事前協議では、適合性の判断は住環境委員全員の合議制としており、特定の人の意見が通るわけではありません。必要に応じて、ハウスメーカーや施主の意見を

聞く機会を設け、場合によっては委員が住宅展示場まで足を運び実物を確認することもあり、関係者での丁寧な協議をおこなっています。

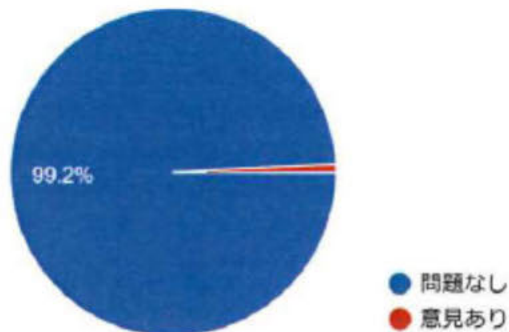
第 12 条 | 協定運用の費用



住環境委員会の見解と修正案のポイント

この項目の修正はありません

第 13 条 | その他補足



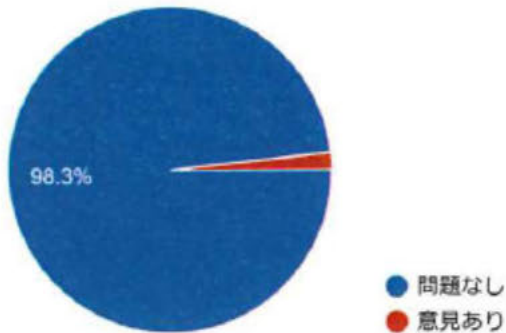
アンケートでいただいた意見の要約

自治会役員の決定に不満がある場合、総会への申し立てや動議提出が可能かどうかを明記すべきです。住民が不満を表明し、改善を求めるための明確な手続きを定めることが重要です。

住環境委員会の見解と修正案のポイント

第 8 条の「協定の制定、改訂ならびに廃止」の条項に準じて自治会総会の議決になります。自治会総会に関しては自治会規約 15 条が適用され、手続は明確です。また、第 11 条で紛争の解決について定めています。この項目の修正はありません

第 14 条 | A 地区ガイドライン 14-1 用途



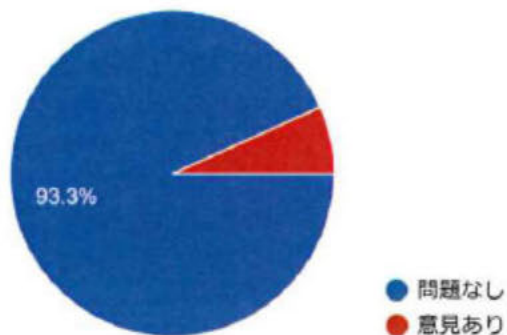
アンケートでいただいた意見の要約

「地区外からの不特定の外来者を制限する」の意味を明確に記載してほしい。

住環境委員会の見解と修正案のポイント

林商店前の南北の通り沿いの 62 区画は第 2 種低層住居専用地域であり、コンビニエンスストアなどの店舗等の建築が可能で、もし建設されれば地区外からの不特定の外来者が訪れ、静かな住環境が損なわれます。それを防ぐために、まちづくり協定及び地区計画により住宅専用とする用途制限を加えています。ご指摘の文言はそのような協定の目的を表現しています。

第 14 条 | A 地区ガイドライン 14-2 容積率・建蔽率



アンケートでいただいた意見の要約

- 角地緩和の利点と権利性

法律に基づく正当な権利であり、制限の強化は不当。

資産価値向上や居住性向上、二世帯住宅の検討、街並みへの影響は軽微。

緑地確保や隣家との距離確保など現行基準で十分対応可能。

- 規制への反対意見

景観への影響は主観的で数値化不能。

規制が多すぎる現状に反対し、権利制限は不公平。

特に角地該当者に不利益が大きいが発言権は非該当者と同等なのは問題。

- 容積率・建ぺい率に関する提案

庭のゆとりより、上空のゆとりを選択する。ただし容積率緩和には制限を設けるべき。

例：容積率 80%以下、建蔽率 50%の場合、2階部分は 30%に制限する。

レンガ通りは特例で規制強化されるべき。

住環境委員会の見解と修正案のポイント

角地緩和については多くのご意見をいただきました。仮に緩和した場合に危惧される緑化率の低下を踏まえ、緑豊かな街並みを維持するための有効な方策を引き続き検討する必要があるため、今回の改定第 3 版では本項目についての変更を拙速に行わないことにしました。街なみの維持と建蔽率の関係については引き続き検討します。

- 荏田北二丁目の特性と角地緩和の影響

全区画の約 3 分の 1 が角地であり、緩和の影響が街全体に及ぶ可能性があります。緑化率を設定するなど、荏田北二丁目全体の街なみへの影響を回避する新たな規制の可能性についても引き続き検討します。

- 庭の縮小と緑化率の低下への懸念

建蔽率を 10%緩和すれば庭が小さくなり、空間的な余裕が失われることが懸念される。緑化率を確保する新たな規制について引き続き検討を行います。

- 吹き抜けの影響とその制限案

まちづくり協定には法的強制力がなく、2階部分の面積を制限しても、吹き抜けの活用により見かけ上の容積率が 100%に近づくケースを防ぐことができません。実効性のある方法での制限を引き続き検討してゆきます。

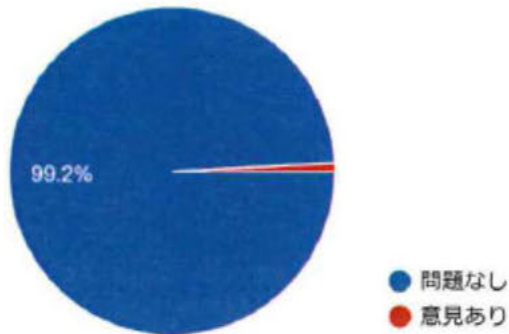
- 住宅デザインの現状と課題

庭のゆとりより、上空のゆとり(1階が大きく2階が小さいデザイン)を選択したいという意見もありましたが、現代の建築技術では総二階が主流であり、1階が大きく2階が小さい住宅デザインを現在の商品で実現するよう新たな規則を制定することは難しいと考えます。

- 住民の高齢化に伴う大きな1階の住宅への需要

1階が大きいことは高齢者に住みやすい家であるという意見もあり、重要な視点であると気づきがありました。これは世帯の高齢化が進む荏田北二丁目全体の問題であり、一部の区画にのみ適用される角地緩和とは切り離し、別の問題として引き続き議論してゆくべきと考えます。

第 14 条 | A 地区ガイドライン 14-3 敷地面積



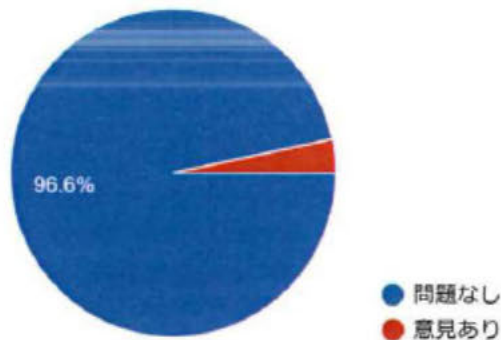
アンケートでいただいた意見の要約

- 田園都市線沿線の港北ニュータウンでは最低敷地面積は 165 m²です。荏田北二丁目での最低敷地面積 200 m²は過剰と考えます。荏田北二丁目での 250 m²以上の割合は不明ですが、分割販売できるよう最低敷地面積は 125 m²で十分と考えます。
- 隣同士 2 つの敷地を（購入）所有し、1 つの敷地につなげ建物を建てることはできるのでしょうか。

住環境委員会の見解と修正案のポイント

- 敷地の分割により狭小住宅が散在すると、まちなみの毀損や住環境悪化の原因となることは、荏田北二丁目の周辺の住宅地を見ると明らかですので、敷地面積に関しては修正を行いません。
- 14-3 で定める敷地面積、14-6 で定める地盤の高さに則り、高低差がなく土地造成を必要としないなど、協定及び地区計画の条項を満たす限り、2 つの区画を 1 つとして建築することは可能と考えます。一部の区画は 200 m² をかなり超えています。街並みには影響はありません。現行の協定を改定する必要はないと考えます。

第 14 条 | A 地区ガイドライン 14-4 壁面等の位置



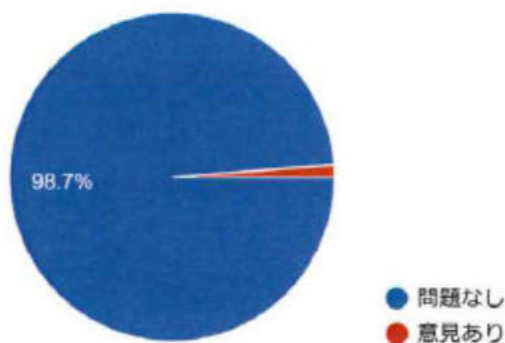
アンケートでいただいた意見の要約

- 隅切りと道路境界線：所有地を道路状に整備した「隅切り」は明記不要であり、住環境を圧迫するものではないため、必要ないと考えます。建築基準法に定められた道路境界線について、図を用いて分かりやすく明示してください。角地は境界から 1.6 m、その他は 1 m という不均一な規制を避けるべきです。
- 車庫に関するコメント：車両盗難の防犯性が低いことを考慮し、開放的な車庫を廃止してください。ゲート式駐車場門扉の設置を許可し、車庫シャッターに関する詳細説明を求めます。

住環境委員会の見解と修正案のポイント

- 「隅切りはないものとみなす」の文言を削除しました。壁面の位置に関する現状は、60 センチのずれもないようには必ずしも揃っていませんが、街並みは保たれています。角地かどうかに関わらず道路境界線に沿ってギリギリに建物を建てることは可能であることから、協定に記述すべき内容ではないと判断し、削除しています。
- 本項は壁面など道路と建築物の位置に関する項目であり、車庫については 14-18 で定めていますので、そちらをご参照ください。

第 14 条 | A 地区ガイドライン 14-5 高さ



アンケートでいただいた意見の要約

- 全般を削除 建築基準法に準拠すればよい
- 天井高さの改善：高い天井の家が建てられるように、高さの緩和を検討
- 上棟時高さ確認（1 m 下がった土地の屋根の棟の高さと、1 m 上がった土地や屋根の棟の高さが同じ案件あり）。図面提出時のチェック項目に上げる。

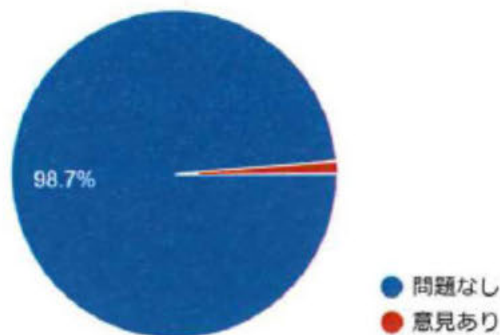
住環境委員会の見解と修正案のポイント

- 建築基準法で定める高さ制限は 10 m ですので、仮に建築基準法に合わせるとすると、8 m の家が立ち並ぶ現状の中で、新たに建築される家屋では高さが 10 m の家

屋を許可することになります。隣家の高さ、特に南側の家屋の高さはみなさん気にされるところであり、高さの緩和は周囲の家屋の日照に大きな影響があると考えます。

- 高さ上限に関しては、協定及び地区計画で厳密に規定されており、違反していれば建築確認を通りません。14-7 で定める屋根の勾配の違いにより高さが異なる場合があります。高さの上限は定めていますが、下限は定めていませんのでご指摘のような場合もあり得ます。14-6 で地盤の高さを変えないことを担保しています。この項目の修正はありません。

第 14 条 | A 地区ガイドライン 14-6 地盤の高さ



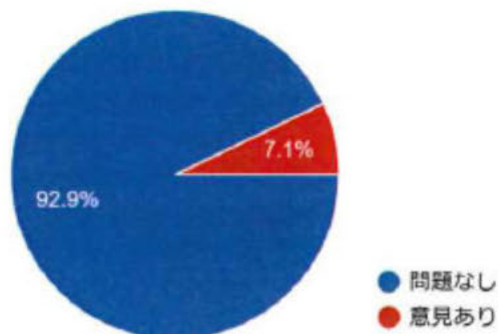
アンケートでいただいた意見の要約

- 地盤の高さを上げている案件あり
- 全般を削除 建築基準法に準拠すればよい

住環境委員会の見解と修正案のポイント

この項目の修正はありません

第 14 条 | A 地区ガイドライン 14-7 形態、材質



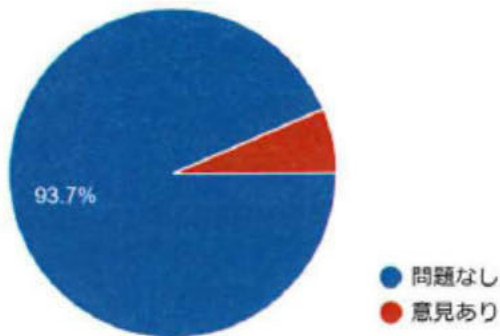
アンケートでいただいた意見の要約

- 全般を削除 建築基準法に準拠すればよい
- まちなみとの調和、建築様式について：「現在のまちなみを構成する建築様式」の定義が不明確。東急型真壁造様式は現状も多く存在し、街並みに調和しているとの認識があるため、例外扱いとして引き続き認めるべき。
- 防犯性能と建物の統一感について：建物の形態と材質を揃えることで防犯性能が高まるという主張に明確な根拠が見当たらない。
- 屋根形式緩和の提案： 屋根形状を切妻と寄棟に限定する規定は住民の自由を侵害しており、撤廃が望ましい。陸屋根は寄棟屋根よりも太陽光パネルを効率よく設置でき、利点が明らか。屋根形状の自由化は費用負担の削減や安全性向上（例：雪の落下リスク軽減）につながる。屋根の「推奨」という表現は曖昧であり、より明確な指針が求められる。
- 具体例と視覚資料の導入： 外観写真を規定に添付することで、分かりやすさを向上。様式名を A 様式、B 様式など分かりやすい名称に変更することで条文の理解促進を図る。

住環境委員会の見解と修正案のポイント

- 改定案では 14-6 の 5 項として、「建替えにあたっては、隣地等の住環境への影響及びまちなみに配慮した建物配置に努める」という項目を 14-7 に追加しましたが、建物配置の規定であることから、修正案では 14-4 に移動しました。
- 街としての統一感がコミュニティ形成を促進し、自治会活動への理解や防犯意識の向上につながることは知られています。
- 東急真壁造様式については、「東急」の名が付く様式に限定せず、ハウスメーカーの幅広い様式を認めるために、削除します。軒天・破風・横樋については木目調など濃色も推奨に追加し、窓枠を黒も可とするなど、東急真壁造様式に見られる仕様の一部は適合とし、選択肢を広げています。
- 屋根勾配の緩和：瓦屋根は 4/10 勾配以上が一般的な最低勾配基準とされてきましたが、最近の屋根材の改良進歩により、屋根勾配 3.5 以上を標準とするハウスメーカーが出てきました。このような状況を鑑み、主要な屋根の勾配は、3.5/10 から 6/10 の範囲内の勾配へと緩和します。

第 14 条 | A 地区ガイドライン 14-8 色彩



アンケートでいただいた意見の要約

- 外壁色の自由度や選択肢を広げるべき

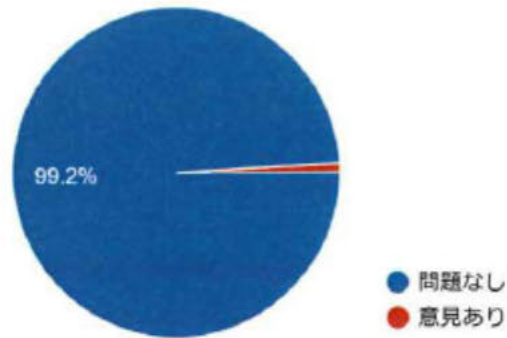
現行の改定案よりももう少し幅を持たせた規定を希望する。幅としては、淡い中間色やアースカラー（ベージュ、クリーム色など）を提案する。許容される色彩の幅を広げることによるメリットは、所有者の好みを主張したい、最近の流行に応じられるようにしたい、素材色を使いたい、街並みに多様性をもたらしたい、汚れが目立ちにくいなどがあげられています。

- 外壁の縁取りなどの色は自由にしてほしい
- 外壁のメンテナンスに関して、老朽化した外壁の汚損を問題視すべき。
- 外壁色による統一感形成への疑問：そもそも建築様式に多様性があるため、統一感担保されていない。

住環境委員会の見解と修正案のポイント

- 委員会では、荏田北二丁目に実在する家屋の事例を参考にしながら協定の改定の必要性について議論しています。色彩には統一感を持ちつつ、多様な建築様式を可能とすることで、遠視的には荏田北二丁目と容易に認識できる明るい街として統一感を創出する一方で、近視的には建売地域とは異なる自由さと多様性が街並みの豊かさを実現すると考えています。
- 外壁色については、現行の第 2 版が明度 8.8 以上としていたところ、明度 8.0 以上とし、汚れが目立たないやや暗めの白色またはオフホワイト色も推奨色としました。その結果、例えば ████████ 社の外壁カタログでは明度が 8.8 以上のものは 5 商品のみでしたが、明度の基準を 8.0 以上とすることにより 130 商品が適合となり、外壁材の選択に関する制限がかなり緩和されています。
- 軒天を木目調とする意匠が多くなってきたこと、東急真壁造様式の家屋が存在することを踏まえ、軒天は木目調を可としました。この場合の破風、横樋については第 16 条にブラウン系も可と追記しました。
- 家屋のメンテナンス向上に関しては、近年メンテナンスが容易な外壁材も多くの家屋で採用されており、今後は改善されることが見込まれます。

第 14 条 | A 地区ガイドライン 14-9 広告物



アンケートでいただいた意見の要約

広告物の禁止を求める意見

広告物の必要性が見受けられないため、「広告物は許可しない」とするべきではないかとの意見がある。現在、建築中の看板以外には広告物が存在しないため、規制自体が不要ではないかと指摘されている。

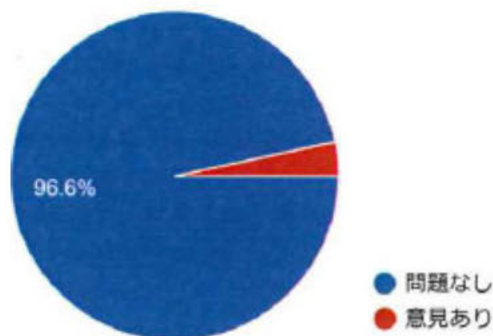
- 景観との調和に関する疑問・問題点

街並みに調和し、景観を守る広告物が実際にあるのか疑問視されている。「現在のまちなみとの調和をはかる」という表現が曖昧であり、何を基準に調和を判断するのか明確にすべきとの指摘がある。

住環境委員会の見解と修正案のポイント

この項目の修正はありません

第 14 条 | A 地区ガイドライン 14-10 門、柵等



アンケートでいただいた意見の要約

- 規定の具体化を求める意見

門柱や門、柵などの定義や承認基準を明確にすべき。機能性門柱の具体的な説明や、門・門扉などの構造物ごとの規定を整理し、化粧ブロックの承認基準を明確にする必

要がある。

- 規定の合理性に関する疑問

汚れ防止の仕上げ義務は必要か？強制する理由が不明確で、過去のトラブル事例があるのか疑問。外壁など他の要素にも影響を及ぼす可能性があるため、根拠を示すべき。

- 現行ルールとの整合性

ガイドラインが住宅の様式に適していない可能性。洋風住宅には横型の柵が合うが、縦型への変更を求められるなど、既存のガイドラインが一部の住宅様式に適していない可能性を指摘されています。

- 個別事情への配慮

建売住宅と個別に建てた住宅でガイドライン適用の難易度が異なることや、古くからの構造物（垣根など）に対する柔軟な対応を求めます。

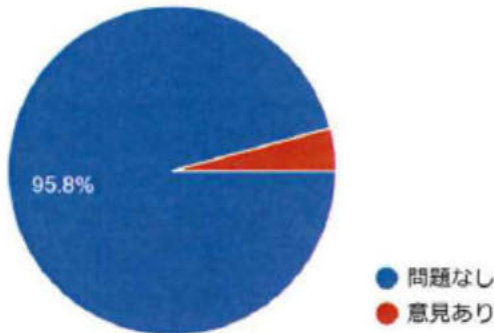
- 防犯上の懸念

塀のない住宅は防犯上のリスクがある。強盗事件の事例を挙げ、「道路からの見通しが良い」ことが犯罪リスクを高める可能性があるとして、ガイドラインの見直しを求める意見がありました。

住環境委員会の見解と修正案のポイント

- 塀について：剥き出しのコンクリートブロックは街並みを毀損すると考えていますので、仕上げをお願いしています。化粧ブロックは適合としています。
- 機能性門柱とは、宅配ボックス、ポスト、照明、インターホンなどが内蔵されている縦型の既成門柱のことをいいます。近年希望されるケースが増えていることから、追加しました。
- 柵について：横型の柵の希望が多いことから、適合としています。
- 垣と生垣は異なります。14-11の5項にあるように、生垣は可です。
- 防犯性について：死角を作る塀はむしろ防犯性が低いとされ、柵で防犯性は十分保たれることから、道路側は塀で囲うことは適合としていません。プライバシーの観点から、隣家との境界には柵、垣、塀を設置することは適合としています。

第14条 | A地区ガイドライン 14-11 植栽



アンケートでいただいた意見の要約

● 植栽の管理や維持についての意見

プライバシー確保として植栽の設置は理解されるが、過剰な設置や密度は逆効果になる可能性があります。樹木の管理が難しく、手入れが必要な高木ではなく低木を採用する方が高齢者にも扱いやすいとされています。管理ができず放置されると隣地への迷惑や防犯リスクが高まります。

空き家になると手入れされない植栽が放置されるリスクがあり、防犯目的に反する結果になる可能性が指摘されています。植栽が道路や隣地にはみ出す問題に対する注意書きや対策が必要との意見があります。

生長や枯れる特性を踏まえ、規定の密度を軽減することが現実的であり、低メンテナンスを主流とする庭が好まれるとされています。

● 緑豊かな街並みとの関係

緑豊かな庭園の町は理想的だが、近隣の落葉樹からの落ち葉の管理に困ることが問題視されています。

住環境委員会の見解と修正案のポイント

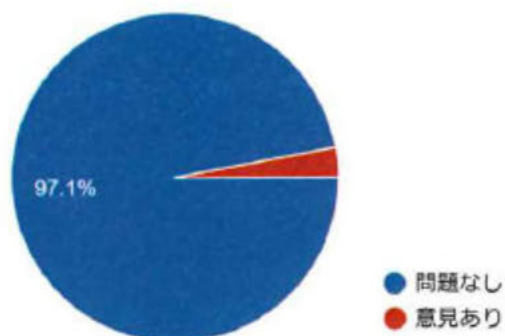
この項目の修正はありません。低木を中心としつつ、シンボルツリーとしての中高木を混植することでアクセントのある多様な庭を目指しています。手入れには悩んでいらっしゃると思いますが、造園業者にメンテナンスが容易になるように強めの剪定をお願いすることで、その後の手入れが楽になります。

景観の向上: 美しい庭を作ることで、家全体の印象を良くします。四季に咲く花や植栽の成長を楽しむことができます。

プライバシーの確保: 目隠し効果のある植栽を配置することで、外部からの視線を遮ることができます。庭を活用して、家族や友人と楽しむスペースを作ることができます。

環境への配慮: コンクリートは夏場かなり温度が上昇します。植物を植えることで、日陰を作り温度上昇を防ぎ、二酸化炭素の吸収や生態系の保護に貢献します。

第14条 | A地区ガイドライン 14-12 擁壁



アンケートでいただいた意見の要約

- 既存のガイドライン違反への対応

すでにガイドラインに反して設置された垂直擁壁について、どのように対応するのか不明確であり、対応方針を示す必要がある。

- 仕上げに関する疑問と必要性

コンクリートやコンクリートブロックの表面が見えないようにする仕上げが求められているが、現在は多様な化粧ブロックが存在するため、コンクリートの地肌が見えない場合は承認されるのか基準を明確にすべき。汚れ防止のための仕上げ義務は不要と考える意見がある一方で、表面を隠す仕上げについては必要との見解もある。

- 垂直擁壁の禁止に関する懸念

道路より高い位置に建物がある場合、擁壁部分を地下車庫として活用し、道路と同じ高さに入口を設置することが考えられる。高齢化の進行を考慮し、段差のない入口設置が可能となるように、垂直擁壁の禁止がそれを妨げないかを検討すべき。

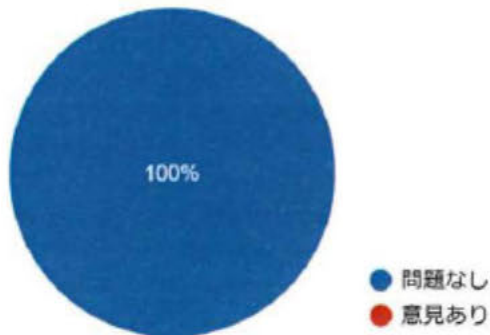
- 老朽化した擁壁の修繕

4について、老朽化した擁壁については、適切な修繕が必要である。

住環境委員会の見解と修正案のポイント

- 垂直擁壁が道路ギリギリに設置されると、道路側からみて圧迫感を与えます。既存の擁壁には傾斜がつけられています。擁壁は開発時に各区画で揃えて造成されており、擁壁の修復の際も傾斜を再現するようにすることが重要です。
- 擁壁内車庫はシャッターが必要ですので、14-18 に追記し明確にしました。擁壁内車庫の外壁については、14-4「壁面等の位置」で道路境界線まで外壁を設置して良いこととなっています。
- コンクリート打放しの擁壁については仕上げが必要としています。最近汚れ防止の仕上げ材が開発されているようですので、引き続き検討します。

第 14 条 | A 地区ガイドライン 14-13 擁壁部の屋外配管



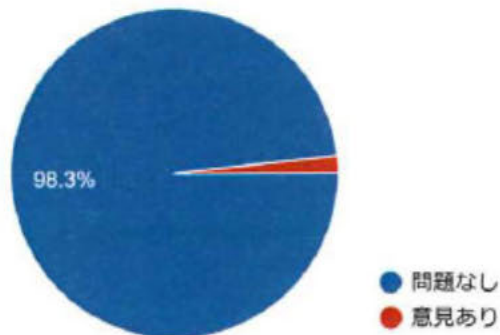
アンケートでいただいた意見の要約

この項目への意見はありませんでした

住環境委員会の見解と修正案のポイント

この項目の修正はありません

第 14 条 | A 地区ガイドライン 14-14 隣地に面する開口部



アンケートでいただいた意見の要約

- 開口部の規定に関する疑問

過去の事例では、隣人の了承があれば、隣接境界線に面する開口部（東西）に透明窓ガラスを設置できたが、現在の規定では東西の開口部に関する明確なルールがないのか疑問。

- プライバシー確保に関する問題

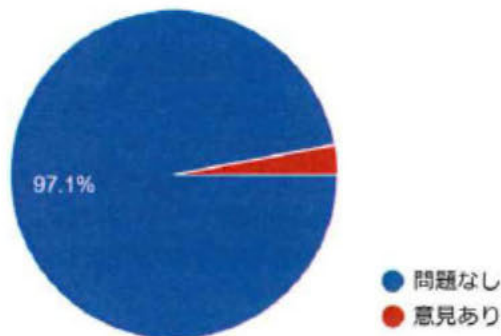
玄関扉の位置がプライバシーを十分に保てていないケースがあり、図面チェック時に確認する必要があるのではないか。

住環境委員会の見解と修正案のポイント

この項目の修正はありません

第 1 項は隣地境界線に面する窓の透明ガラスを制限する条項ではありません。東西の開口部を透明ガラスにする場合は、隣地の同意をいただくようお願いしています。

第 14 条 | A 地区ガイドライン 14-15 常夜灯



アンケートでいただいた意見の要約

- 常夜灯の基準や定義に関する疑問

常夜灯の定義が曖昧であり、何らかの基準が必要ではないか。以前、新規設置の際に表札灯として NG と指摘されたが、現状では表札灯と判断されるものが新規設置されているケースがある。

- 玄関灯の夜間点灯に関する懸念

玄関灯の夜間常時点灯が全戸に義務化されると、出張・旅行などで家人が不在の場合に点灯されず、空き巣の標的になりやすくなる可能性がある。自動点滅の常夜灯があるため、玄関灯については各戸の自由にしたほうが防犯上望ましいのではないか。

- 無点灯の常夜灯に関する問題

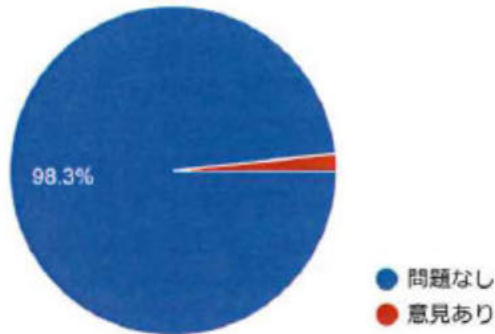
無点灯のまま放置されている常夜灯が多く見られる。

住環境委員会の見解と修正案のポイント

この項目の修正はありません

表札灯：主に家の表札を照らすための照明です。夜間に表札をはっきり見せることで、訪問者に対して家の住所が分かりやすくなります。常夜灯：常に点灯している灯りで、主に安全や防犯の目的で使用されます。入り口や廊下など、移動時の視認性を高めるために設置されることが多いです。スポットライトにならないようご留意いただければと思います。

第 14 条 | A 地区ガイドライン 14-16 設備機器等



アンケートでいただいた意見の要約

- 制限の範囲に関する意見

テレビアンテナの設置まで制限するのは過剰である。

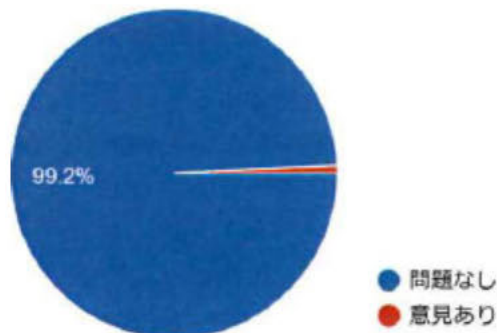
- 設備の設置と景観に関する意見

空調設備などは目立たないようにすべきだが、家屋の裏側に設置する場合は、植栽で隠す必要はないのではないか。設置に際しては、景観および防災への配慮が必要である。

住環境委員会の見解と修正案のポイント

この項目の修正はありません。道路側から目立たないようにご配慮ください。

第 14 条 | A 地区ガイドライン 14-17 倉庫



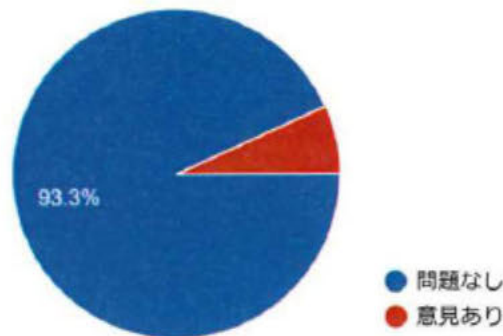
アンケートでいただいた意見の要約

道路側に設置されている例が散見されるため、適切なフォローが必要

住環境委員会の見解と修正案のポイント

この項目の修正はありません

第14条 | A地区ガイドライン 14-18 車庫



アンケートでいただいた意見の要約

- 車庫シャッターの設置基準に関する疑問

車庫にパイプ状のシャッターを設置する場合、どのような判断がされるのか不明。

擁壁内車庫でもシャッターを設けることができないのか疑問。

地下車庫の場合の適合/非適合の判断が分かりづらいため、具体的な例示が必要。

- 車庫シャッター禁止の妥当性に対する疑問

車庫のシャッターは車の盗難防止に有効であり、むしろ必要ではないか。

ゲート式駐車場門扉を禁止する理由が不明。「閉鎖的、威圧的な印象」という理由で禁止するのは主観的な判断であり、不適切ではないか。

住環境委員会の見解と修正案のポイント

車庫に設置し車を守るものとして、以下の様式があります。協定では閉鎖的な車庫（壁面、シャッターを有するもの）は設けないとしています。ゲートは設置可能です。擁壁内車庫にはシャッターが必要であることから、記載を追加しました。

ゲート：一般的な門の総称で、車庫や敷地の入口を守るために設置されるもの。

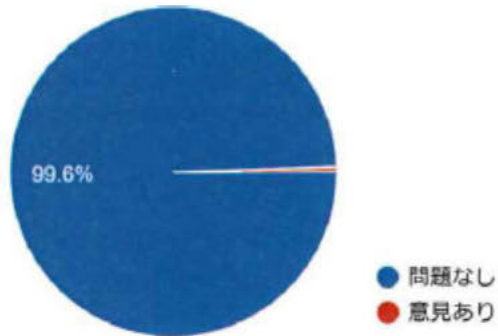
伸縮式ゲート、折りたたみ式ゲート、スライド式ゲート：格子状の構造が特徴的で、左右に伸縮する形で開閉するタイプのゲートです。スペースを節約できる利点があり、駐車スペースが限られている場所でよく使われます。

跳ね上げ式ゲート：ゲートが垂直方向に跳ね上がることで開閉する仕組みを持つものです。比較的小スペースで使用可能で、手動または電動で操作されます。

シャッター：垂直方向に巻き上げて開閉する構造を持つタイプです。従来の「ゲート」とは異なり、完全に車庫を密閉する形で設置されます。

シャッターゲート：スラットタイプ（隙間なし）やグリルタイプ（隙間あり）などのシャッターが開閉しつつゲートとしての形状を保つもの。第3版改定案の解説で図をつけて説明したものは、「ゲート式駐車場門扉」ではなく「シャッターゲート」と一般的に呼ばれることがわかりましたので訂正します。

第 14 条 | A 地区ガイドライン 14-19 屋外階段



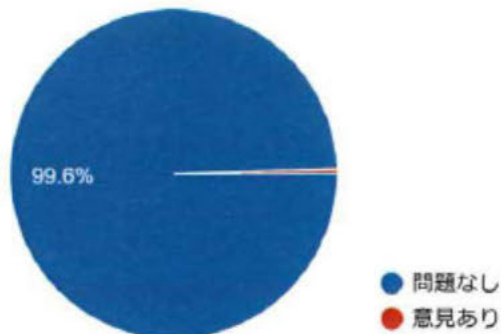
アンケートでいただいた意見の要約

この項目への意見はありませんでした

住環境委員会の見解と修正案のポイント

この項目の修正はありません

第 14 条 | A 地区ガイドライン 14-20 地盤掘削を伴う工事



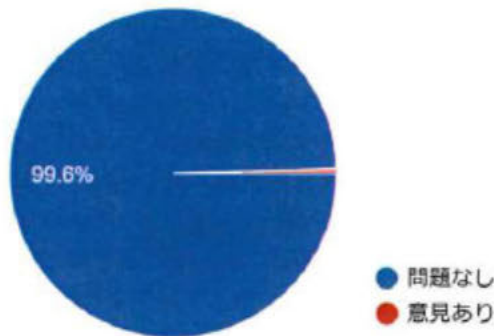
アンケートでいただいた意見の要約

山止計画図、ボーリング図、施工安全計画書の提出が求められているが、地下がある場合でも、山止を行ったからといって必ずしも安全が確保されるわけではないとの指摘がある。

住環境委員会の見解と修正案のポイント

この項目の修正はありません

第 14 条 | A 地区ガイドライン 14-21 維持管理



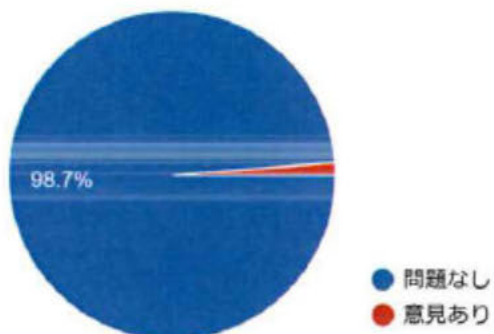
アンケートでいただいた意見の要約

自治会のアンケート調査でも維持管理に関する要望や懸念が挙がっており、特に空き家の管理が問題視されている。雑草や害虫（ゴキブリ、ネズミ、シロアリなど）の発生が課題となっており、古家解体時に害虫駆除を徹底できないかとの意見がある。駆除が不十分だと、害虫が近隣の家へ逃げ込む恐れがあるため、適切な対策が求められている。

住環境委員会の見解と修正案のポイント

この項目の修正はありません

第 14 条 | A 地区ガイドライン 14-22 太陽光発電システムの設置



アンケートでいただいた意見の要約

- ソーラーパネルの規定に関する意見

色や設置場所の規定が必要ではないか。基本的には黒色だが、青系や縁が灰色・白っぽいものもあり、景観への影響を考慮すべき。

1階屋上に設置すると視界に入りやすいため、2階屋上に限定すべき。

- 太陽光発電と他の設備の関係についての疑問

太陽光発電システムが認められる場合、太陽熱温水器の設置も可能なのか疑問。

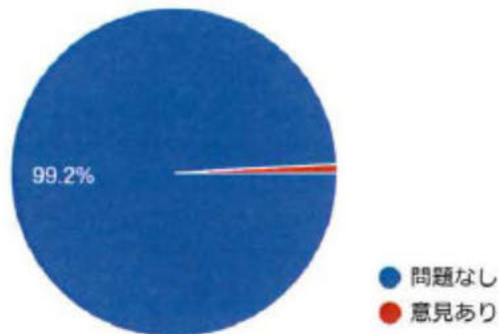
- 景観や環境への懸念

太陽光パネルは荏田北二丁目の景観に合わない。

住環境委員会の見解と修正案のポイント

この項目の修正はありません

第 15 条 | A 地区レンガ通りガイドライン 15-1 壁面等の位置



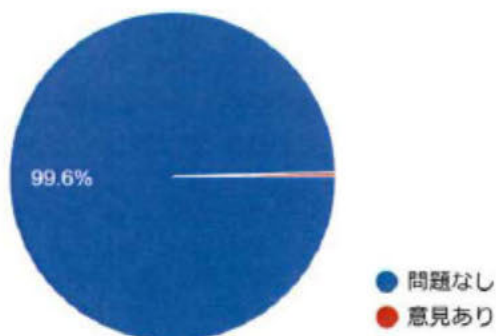
アンケートでいただいた意見の要約

隅切りがないものとみなすは、14-4 と同様に削除

住環境委員会の見解と修正案のポイント

ご意見を踏まえて「隅切り」に関する表記を削除しました

第 15 条 | A 地区レンガ通りガイドライン 15-2 生垣、柵等



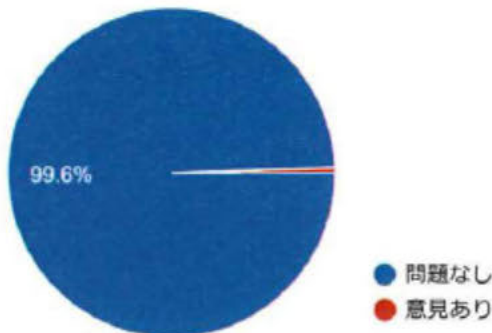
アンケートでいただいた意見の要約

隅切りがないものとみなすは、14-4 と同様に削除

住環境委員会の見解と修正案のポイント

ご意見を踏まえて「隅切り」に関する表記を削除しました。合わせて一部誤植の修正を行いました

第 15 条 | A 地区レンガ通りガイドライン 15-3 仕上材料



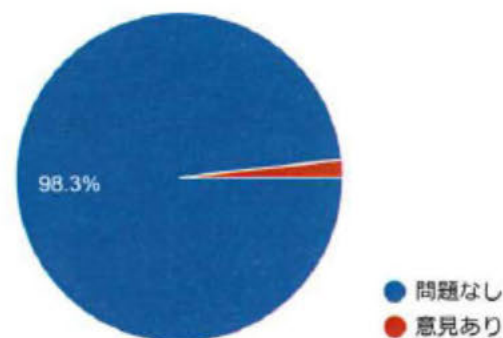
アンケートでいただいた意見の要約

- 隅切りがないものとみなすは、14-4 と同様に削除
- レンガ通りを特定メーカーの素材で統一するなど、開発から 40 年以上経過しても昭和の大規模開発のままであることはセンスがないと感じる。

住環境委員会の見解と修正案のポイント

ご意見を踏まえて「隅切り」に関する表記を削除しました。南北に走る 2 本のレンガ通りは荏田北二丁目のシンボルとなっています。

第 15 条 | A 地区レンガ通りガイドライン 15-4 植栽



アンケートでいただいた意見の要約

- ハナミズキの伐採後の対応に関する意見

伐採されたままのハナミズキの対応をどのようにすべきか不明。

- 植え替えの費用負担に関する意見

シンボルツリーとしてハナミズキを育てることが義務化されている以上、枯れた際の植え替え費用を自治会が負担すべきではないか。

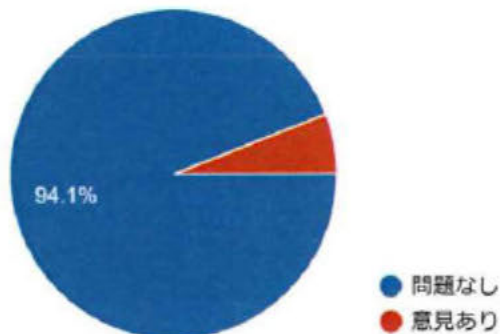
- 例外措置に関する意見

レンガ通りでは「ハナミズキを育てる」とあるが、すでに百日紅が植えられているため、例外を認めてほしい。

住環境委員会の見解と修正案のポイント

この項目の修正はありません。協定は現状変更を強制するものではありませんので、既存の樹木を植え替える必要はありません。

第 16 条 | A 地区色彩ガイドライン 外壁



アンケートでいただいた意見の要約

- 色彩の自由度を求める意見

景観法を遵守する範囲で、色彩は自由にすべき。外壁のデザインは自由であるべきであり、過度な制限には反対。色彩の制限を緩和し、白色やオフホワイト以外の選択肢も認めるべき。原色や刺激色を避ける方針には賛成するが、さらなる緩和を希望。

- 色彩基準の見直しに関する意見

明度 8.8 から 8 への変更は選択肢が広がり良い。色相を 5YR まで広げ、彩度を 1.0 以下にすればより柔軟な選択が可能。明度 8.0 以上という基準の根拠が不明確であり、見直しが必要。

- 景観と資産価値の関係

景観の調和は重要だが、本来の目的は資産価値の向上と理解している。外壁の自由度が低いことで、不動産市場において敬遠される可能性があるため、業者の意見を定期

的に確認すべき。

- 色彩の見本や指針の明確化を求める意見

色見本を添付し、適合カラーの範囲を明確にするべき。実物と見本の色が異なる可能性があることを明記した上で、参考として掲載することが望ましい。「推奨」という表現が気になる。「指定」では強すぎるが、「奨励」などの表現も検討すべき。

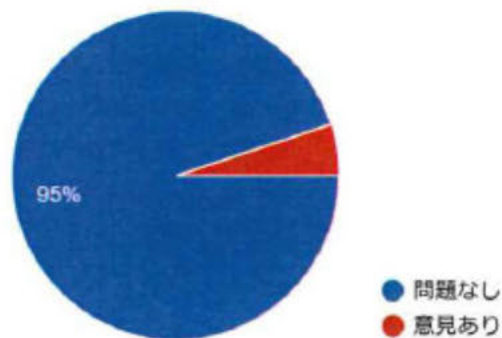
- 許容する色の範囲についての意見

ベージュなど落ち着いた色であれば良いのではないかと。経年劣化によって色が変わるため、過度な色指定は意味がない。手入れの有無の方が重要であり、色彩制限を緩和すべき。

住環境委員会の見解と修正案のポイント

この項目の修正はありません

第 16 条 | A 地区色彩ガイドライン 外装縁取り部材



アンケートでいただいた意見の要約

- 色彩制限の緩和を求める意見

外壁と同様に、屋根や外装縁取り部材の色彩規定も緩和すべき。外壁のデザインは住宅を建てる際に最も重視する要素の一つであり、屋根のアシストカラーの規定なども再検討を希望。

- 外装縁取り部材の許容範囲を広げるべき。

窓枠の色の許容範囲の拡大を求める意見：「窓枠は黒も可」とされているが、グレー、シルバー、茶色なども認めるべき。

窓枠の黒は外壁の色とのコントラストが強く、街並みのイメージを崩す可能性がある。

- 色の基準や適用範囲の明確化を求める意見

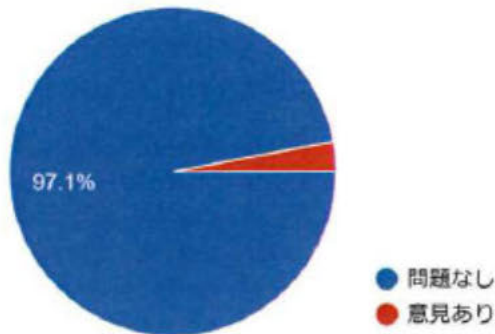
色見本を添付し、白色やオフホワイト以外の選択肢も認めるべき。

真壁様式の色にすることは可能か、その場合どこに明記されているかを確認したい。

住環境委員会の見解と修正案のポイント

この項目の修正はありません

第16条 | A地区色彩ガイドライン 屋根



アンケートでいただいた意見の要約

- 詳細な規定・視覚的な補助を求める意見

軒天や破風などについて、細かく記述し、イラスト付きで説明を加えるべき。

色見本を提示し、屋根の色の選択肢を広げるべき。

- 屋根の色彩に関する意見

スレート屋根は、黒や濃い色よりもグレーが増えている傾向がある。黒い屋根は熱を吸収しやすいが、遮熱塗装のグレーの屋根は熱がこもりにくい。屋根の色の影響は小さいため、色相調和を損なわない範囲で、もう少し多様性を認めるべき。

現状、黒系が使用できるため、選択肢の幅は確保されている。屋根の反射による光害はほぼないと感じられる。

- 屋根瓦の推奨色に関する意見

「屋根瓦の推奨色として、まちなみのアシストカラー（補完色）の赤茶色系、黒色系、黄土色系、濃い青色系（レンガ通り以外）を継承し、色相調和をはかる」との記述について、濃い青色系は東急型真壁造様式に限定すべき。

- 自由度の拡大を求める意見

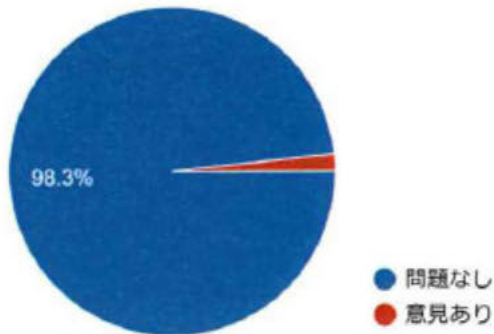
まちなみとの調和を考慮しつつ、個人の好みを反映できるよう、屋根の色の自由度を広げるべき。

住環境委員会の見解と修正案のポイント

この項目の修正はありません

屋根の色は濃いグレーも黒系として認めています。

第 17 条 | B 地区ガイドライン 17-1 用途



アンケートでいただいた意見の要約

- 今後の施設出店に関する規制の必要性

過去に問題となったコインランドリーやコンビニなどの出店を制限することができるのか疑問視されている。深夜営業の可能性があるネットカフェなど、不特定多数の車の来訪や路上駐車を伴う施設の進出を規制できるかどうか検討すべきではないかという意見が出ている。

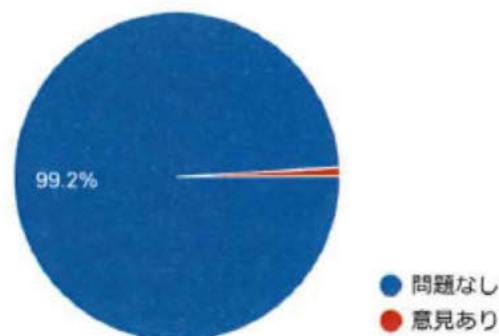
- B 地区の規制を強化

B 地区の地権者の合意が前提となるが、A 地区に近いエリアもあるため、できる限り住宅以外の施設が建設されないよう協定を変更してほしいとの要望がある。

住環境委員会の見解と修正案のポイント

この項目の修正はありません

第 17 条 | B 地区ガイドライン 17-2 容積率・建蔽率



アンケートでいただいた意見の要約

- 14-2 と同意見
- 現行協定掲載の敷地面積のついての条項が抜けているのでこの条項の後に追加

住環境委員会の見解と修正案のポイント

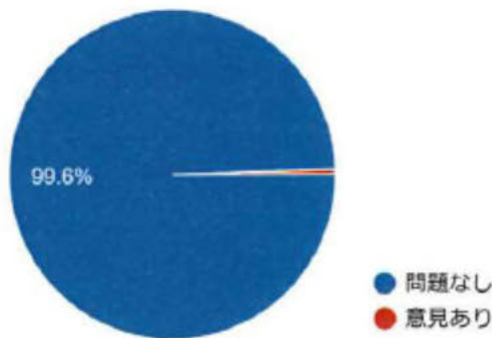
この項目の修正はありません

第 17 条 | B 地区ガイドライン 17-3 敷地面積、17-4 壁面等の位置

住環境委員会の見解と修正案のポイント

前回の改定案では記載が漏れていたため、A 地区同様の項目を追加しました

第 17 条 | B 地区ガイドライン 17-5 高さ



アンケートでいただいた意見の要約

最高 20 m ということはマンション建設を容認するということか

住環境委員会の見解と修正案のポイント

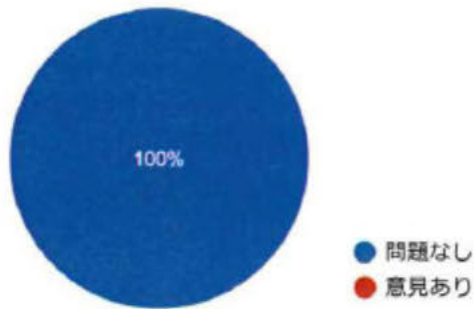
この項目の修正はありません。B 地区ではマンション、アパートは建築可能となっています。

第 17 条 | B 地区ガイドライン 17-6 地盤の高さ

住環境委員会の見解と修正案のポイント

前回の改定案では記載が漏れていたため、A 地区同様の項目を追加しました

第 17 条 | B 地区ガイドライン 17-7 形態、材質



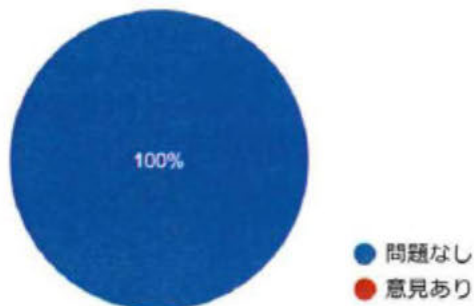
アンケートでいただいた意見の要約

この項目への意見はありませんでした

住環境委員会の見解と修正案のポイント

この項目の修正はありません

第 17 条 | B 地区ガイドライン 17-8 色彩



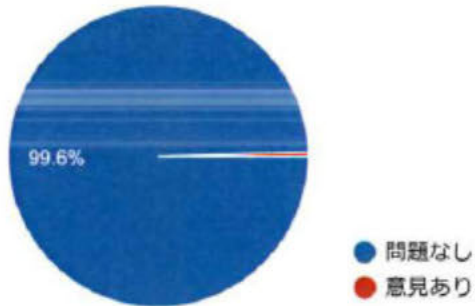
アンケートでいただいた意見の要約

この条項に意見はありませんでした

住環境委員会の見解と修正案のポイント

この項目の修正はありません

第 17 条 | B 地区ガイドライン 17-9 広告物



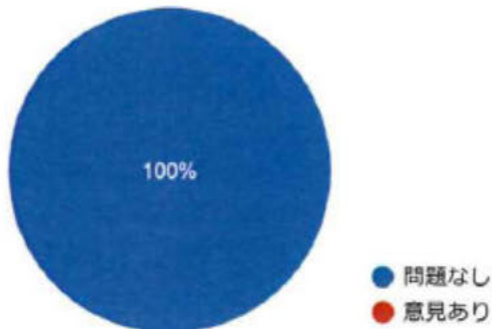
アンケートでいただいた意見の要約

A 地区と同様に内照式の広告を避ける対応を求めたい。

住環境委員会の見解と修正案のポイント

この項目の修正はありません

第 17 条 | B 地区ガイドライン 17-10 門、柵等



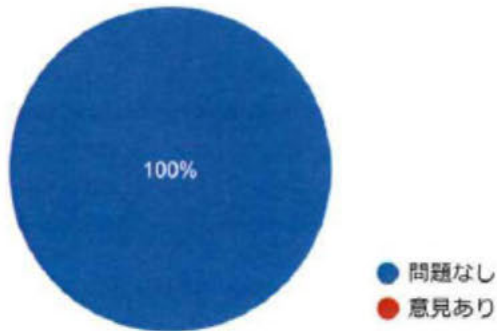
アンケートでいただいた意見の要約

A 地区と同様に、門扉の支え壁の幅は 1.5 メートル程度とする、に統一

住環境委員会の見解と修正案のポイント

この項目の修正はありません

第 17 条 | B 地区ガイドライン 17-11 植栽



アンケートでいただいた意見の要約

この項目への意見はありませんでした

住環境委員会の見解と修正案のポイント

この項目の修正はありません

第 17 条 | B 地区ガイドライン 17-12 擁壁

住環境委員会の見解と修正案のポイント

前回の改定案では記載が漏れていたため、A 地区同様の項目を追加しました

第 17 条 | B 地区ガイドライン 17-13 擁壁部の屋外配管

住環境委員会の見解と修正案のポイント

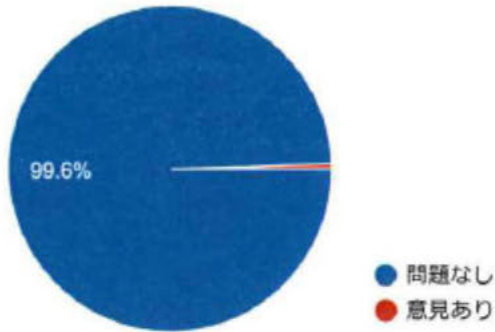
前回の改定案では記載が漏れていたため、A 地区同様の項目を追加しました

第 17 条 | B 地区ガイドライン 17-14 隣地に面する開口部

住環境委員会の見解と修正案のポイント

前回の改定案では記載が漏れていたため、A 地区同様の項目を追加しました

第 17 条 | B 地区ガイドライン 17-15 常夜灯



アンケートでいただいた意見の要約

A 地区同様とすべき

住環境委員会の見解と修正案のポイント

この項目の修正はありません

第 17 条 | B 地区ガイドライン 17-16 設備機器等

住環境委員会の見解と修正案のポイント

前回の改定案では記載が漏れていたため、A 地区同様の項目を追加しました

第 17 条 | B 地区ガイドライン 17-17 倉庫

住環境委員会の見解と修正案のポイント

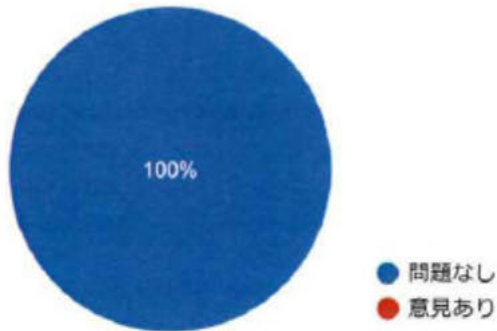
前回の改定案では記載が漏れていたため、A 地区同様の項目を追加しました

第 17 条 | B 地区ガイドライン 17-18 車庫

住環境委員会の見解と修正案のポイント

前回の改定案では記載が漏れていたため、A 地区同様の項目を追加しました

第 17 条 | B 地区ガイドライン 17-19 屋外階段



アンケートでいただいた意見の要約

この項目への意見はありませんでした

住環境委員会の見解と修正案のポイント

この項目の修正はありません

第 17 条 | B 地区ガイドライン 17-20 地盤掘削を伴う工事

住環境委員会の見解と修正案のポイント

前回の改定案では記載が漏れていたため、A 地区同様の項目を追加しました

第 17 条 | B 地区ガイドライン 17-21 維持管理

住環境委員会の見解と修正案のポイント

前回の改定案では記載が漏れていたため、A 地区同様の項目を追加しました

第 17 条 | B 地区ガイドライン 17-22 太陽光発電システムの設置

住環境委員会の見解と修正案のポイント

前回の改定案では記載が漏れていたため、A 地区同様の項目を追加しました

その他 改定案へのご意見 (102 件)

アンケートでいただいた意見の要約

- まちづくり協定の柔軟性と現状への対応

協定が厳しすぎるため、住民の流入が減少し、空き家や犯罪のリスク増加が懸念される。時代に合った柔軟な協定改定が望まれる。若い世代や多様な住民が地域に定着しやすい環境を目指すべき。

- 街並みと景観維持

建て替えにより統一感が薄れつつあり、建築デザインのルールを再評価する必要性。90cm 程度の庇を持つ合理的な建物の推奨を協定に盛り込む提案。街路樹や植栽管理、日常生活のガイドラインを定める重要性。

- 費用負担と効率

街並み維持に関する費用が建築時に過剰に発生しているため、コスト削減のための調整を求める意見。費用負担の限度額を明確化するべき。

- 日照問題と住環境の改善

日照不足や圧迫感など、建て替えによる住環境の悪化事例への対応。法令以上の規制は難しいものの、住環境委員会による調整を期待する声。

- 防犯・プライバシー保護

防犯カメラ設置に伴うデータ処理方法についての詳細説明を求める。

空き家対策、地域の安全管理についての提案。

- 高齢化対応

ゴミ収集場所の改善、高齢者支援を含む柔軟な対応の必要性。

- 建築規制緩和と個人の権利

角地緩和の適用、二世帯住宅建築の可能性など、個人の権利を重視する緩和策を望む声。外壁デザインの多様性を認め、時代に応じた新しい街づくりを目指す。

- 総括・提案

荏田北二丁目のブランド価値を高めつつ、住民の愛着と関心を引き戻す協定改定の提案。具体的な事例や資料提供を通じた住民の理解促進と多様な意見交換を奨励。

住環境委員会の見解

自治会が対応すべき事項も含めて多くのご意見をいただきました。まちづくり協定の対象となる会員のみなさまは同一のコミュニティに住んでいるわけですから、意見交換の場を作ることが重要であると感じました。住環境委員会は街並みと住環境の保全に関して自治会から委託を受けた委員会です。住環境を良くしてゆくためのアイデアも引き続きお受けしたいと考えています。

以上

3-4 意向確認調査時の配布資料

1)調査票

荏田北二丁目自治会員の皆様

荏田北二丁目地権者の皆様

令和7(2025)年5月
荏田北二丁目自治会住環境委員会

荏田北二丁目まちづくり協定改定第三版に向けて 「意向確認調査」ご回答のお願い

日頃より、荏田北二丁目のまちづくりにご理解とご協力を賜り、誠にありがとうございます。

これまで、荏田北二丁目自治会住環境委員会では、現行の(平成18年改定版)荏田北二丁目まちづくり協定の改定について、2022年10月にグループヒアリングを実施して以来、自治会員の皆様へのアンケート調査、説明会や意見交換会などを開催し、皆様のご意見の反映に努めてまいりました。このたび住環境委員会は、皆様から寄せられた意見をもとに、「荏田北二丁目まちづくり協定改定第三版」案を修正し、最終化をおこないましたので、皆様にご提案いたします。

つきましては、まちづくり協定の皆様に向けての「意向確認調査」を行い、ご意向を確認したいと考えます。今後は、8月に臨時総会で議決し、9月に認定申請書類の準備を進め、横浜市の認定を受けるため横浜市地域まちづくり推進委員会への審査を諮る予定です。

このたびの調査は、賛同率と共に投票率も大切なので、必ず、ご回答をいただきますよう、よろしくお願ひいたします。 なお、地権者が複数の場合は、他の地権者と意見を合わせて一人が代表してご回答ください。 お忙しいところ大変恐縮ではございますが、趣旨をご理解の上、地域の皆様の積極的なご協力の程よろしくお願ひいたします。

◎最終アンケートの記入と提出方法について

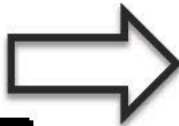
1、同封の「アンケート調査結果報告書」と「まちづくり協定改定第三版(案)」をお読みにになり、別紙のアンケート用紙にご記入か WEB(下記 QR コード)からご回答ください。


2、ご記入されたアンケートの提出は、次の方法でご提出ください。

- ① 回覧の場合は、添付の封筒に地番と氏名を書き、封をした上で、班長さん宅のポストへ投函してください。
- ② 地権者の皆様は、添付の封筒にご所有の地番と氏名を書き、郵便ポストに投函してください。(宛先は青葉郵便局留となっております)

3、スマホやパソコンで回答される方は、下欄の QR コードや URL からアクセスしてください。

アンケートは WEB でも回答できます。

こちらの QR コードから 

URL: 

回答期限 : 令和7年6月13日



お手元に配布資料がない場合はこちらからダウンロードしてください。

荏田北二丁目自治会公式 HP

自治会員向け情報

<https://edakita2.org/memberships/>

パスワード: 

(同封書類の内訳)

- ① 「意向確認調査」 ご回答のお願い
- ② 荏田北二丁目まちづくり協定改定第三版(修正案)
- ③ アンケート結果報告書
- ④ 回答用封筒

「荏田北二丁目まちづくり協定」改定に向けて意向確認

最終アンケート用紙

荏田北二丁目まちづくり協定改定第3版(修正案)とアンケート結果をお読みいただいた上で、お答えください。

本意向確認調査は大事な調査ですので、必ず回答してください。

締め切りは6月13日です。

回答は、右の QR コードからお答えいただくか、本誌を添付の封筒に入れ、ご返信ください。
よろしくお願いいたします。



下記項目について、賛成・反対のいずれかに ○ を付けてください。

1、「荏田北二丁目まちづくり協定改定第三版」を定めることについて

1.賛成

2.反対

※ ご意見等がありましたらご記入ください。特に2.を選ばれた方は、その理由などお聞かせください。

■ご回答者

所在地番 — 氏名 印

(署名自筆の時は、押印なしでも構いません)

令和8年改定(第3版)

荇田北二丁目まちづくり協定（案）

2002年(平成14年)4月13日制定

2006年(平成18年)4月8日改定

2026年(令和8年)4月改定(予定)

序章 荇田北二丁目のまちなみ

わたしたち荇田北二丁目自治会は、田園都市構想にもとづいて計画的に建設されたまちなみと快適さや住み心地の良さを継承し、美しく調和のとれた住環境の維持向上をはかるため、まちづくりのルール(まちづくり協定)を定めています。

荇田北二丁目には大切にしているまちのシンボルが3つあります

1つ目のシンボルは南北に走る2本のレンガ通りです。

レンガ通りという名前の通り、通りから見える面は同じレンガ、タイルで統一されています。青い空と白い壁を補完する赤色の要素にはインパクトがあります。また、レンガ通り沿いの住戸には1本ずつシンボルツリーであるハナミズキが植えられています。一定の間隔で並ぶハナミズキはレンガ通りにリズム感を与え、春に花を咲かせる様は壮観です。レンガ通りのまちなみは、荇田北二丁目のすべての家屋に適用される共通ガイドラインに加え、レンガ通りガイドラインを別途制定することで維持されています。

2つ目は外壁が白色で統一されていることによるまちの統一感です。

外壁を白色にすることで、まち全体が明るくなり、清潔感をもたらします。色彩ガイドラインで推薦色、準推薦色を定め、色の指標の一つであるマンセル値で定義しています。

3つ目は緑豊かなことです。

荇田北二丁目の南北に位置する小黒公園・長谷第一公園が住民の憩いの場になっています。小黒公園は春には桜も咲き、四季を身近に感じることができる憩いの場になっています。

荇田北二丁目の緑は公園だけではなく。

まちづくり協定で、すべての家に生垣等を1/2以上の長さに渡り設けることを定めることで、通りに連続性のある植栽帯を作っています。

このように、まちづくり協定は、個々の家屋の仕様を一定の振れ幅に抑えることでまち全体に調和と統一感をもたせ、美しく個性のあるまちなみを維持向上させることに役立っています。荏田北二丁目地区のように、まちなみが公共財として地域に価値をもたらしていることに気づき、私有財産である家屋の仕様を制限する可能性のあるまちづくり協定を住民自ら定めることは、日本では珍しい取り組みです。

荏田北二丁目は荏田北二丁目まちづくり協定を大切な財産と考えています

現在、荏田北二丁目のまちなみは、法令に基づく 2 つの制度、①地区計画、②地域まちづくりルールにより守られています。

① 地区計画とは、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あり、市全体で決められている都市計画に加えて、地区独自の方針や目標、公共的施設、建築物に関する制限などを定めることで、地区の特徴や目的に合ったまちづくりを行うものです。荏田北二丁目では、「青葉荏田北二丁目地区」地区計画が 2005 年(平成 17 年)3 月 15 日に制定されました。

② 地域まちづくりルールは、横浜市地域まちづくり推進条例に基づき、自治体がまちづくりを進めるために住民参加による手続きやルールを定めるものです。荏田北二丁目自治会が 2002 年に独自に定めた「荏田北二丁目まちづくり協定」は、2006 年に地域まちづくりルール第 1 号として横浜市長より認定され、横浜市地域まちづくり推進条例に根拠をもつルールとなりました。

社会全体が持続可能な社会を目指す中で、荏田北二丁目自治会は、まちなみと良好な住環境を維持しながら、近年の住環境に対する考え方の変化や建築素材の技術革新等に対応するために、2026 年に荏田北二丁目まちづくり協定を第 3 版に改定しました。



荏田北二丁目 レンガ通り

第 I 章 総則

第 1 条 目的

荏田北二丁目まちづくり協定は、田園都市構想にもとづいて計画的に建設されたまちなみと快適さや住み心地の良さを継承し、美しく調和のとれた住環境の維持向上をはかることを目的とする。

第 2 条 用語の定義

この協定において、次のとおり用語の定義を定める。

1. 協定

「荏田北二丁目まちづくり協定」をいう。

自治会のまちづくり活動のうち建築・都市計画分野についてのルールを定めている。

2. 外観変更

会員が所有もしくは使用する土地の利用方法および区画形質の変更、建築物の建築又は工作物の建設（新築、増改築等）、建築物等の用途の変更、建築物等の形態又は意匠の変更、ならびに植栽その他の設置物の変更をいう。

3. 自治会

「荏田北二丁目自治会」をいう。

4. 会員

協定における会員は、荏田北二丁目自治会会員に加え、第 3 条で定める対象の土地家屋の所有者、地上権者、および賃借権者を含む。

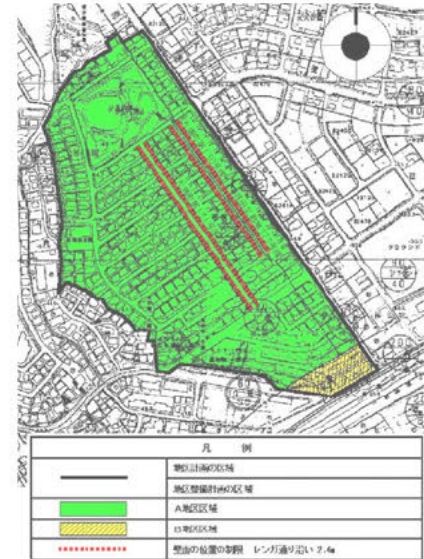
5. 委員会

「住環境委員会」をいう。自治会のまちづくり活動のうち建築・都市計画分野を担当し、まちづくり協定の運用をおこなう自治会内の委員会である。

第3条 協定の対象

協定は、青葉荏田北二丁目地区地区計画区域内の土地家屋その他の建築物、植栽等を対象とする。

また必要に応じ、荏田北二丁目に属する道路、公園、環境衛生等に関する事柄も対象とするものとする。ガイドラインのA地区およびB地区の区域、レンガ通りの位置は、青葉荏田北二丁目地区地区計画区域図に定めるものと同じとする。



第4条 会員の権利と義務

会員は、次の権利を有し、協定に参加し協力する義務を共有する。

1. 自治会から協定に関する情報提供と、協定に沿う支援を受けることができる。
2. 住環境被害発生の際に、自治会から解決に向けての支援を受けることができる。
3. ガイドラインに従って外観変更をおこなう。
4. 外観変更の際に協定委員に連絡をとり、委員会の事前了解と必要な助言をえる。

外壁・屋根等の塗替え等軽微なもの、植栽の変更については連絡の必要がないものとするが、軽微の程度について疑義のある場合および推奨色、準推奨色以外の色彩に塗り替える場合には、事前協議をおこなう。

解体工事の場合にも協定委員に連絡をとり、委員会の事前了解と必要な助言をえる。

5. 協定に照らし適当でないと考えられる外観変更を発見した場合および公共施設の滅失・破損、騒音その他の公害等について、委員会に適切な情報提供をおこなう。

第5条 委員会の活動

委員会は、第1条に掲げる目的達成と協定の円滑な運用をはかるため、次の活動をおこなう。

1. 会員に住環境被害が発生した場合、解決に向けての支援をおこなう。
2. 会員より提出されあるいは助言を求められた外観変更について協議し、適切な助言・指導をおこない、これを支援する。
3. 協定の適切な解釈、適用除外の判断をおこなう。

4. 関係する法律、条例、施行規則等の改正、建築様式やライフスタイルの変化に対応し、必要な調査研究と協定の見直しをおこなう。
5. 地区計画等必要な法制度および条例等の制定に向けての活動とその維持をはかり、協定の目的を確実なものとする。
6. 公共施設の修理改善、道路および環境衛生等の問題について、自治会役員会ならびに関係諸官庁への情報提供をおこなう。
7. 協定の認識と理解を深めルールに抵触する事例を抑制するため、自治意識の醸成のもとに周知徹底するとともに広報活動等をおこなう。
8. 専門的な判断を必要とされる場合には、横浜市まちづくりコーディネーター、建築家、弁護士等の専門家に、委員会の補佐を委託することができる。

第6条 委員会の構成とメンバーの役割

委員会の構成とメンバーの役割を次に定める。

1. 委員会のメンバーは、数名の自治会役員と自治会員の有志で構成する。
2. 委員会は次の役員を置く。
委員長1名、副委員長2名、協定委員2名（兼任可能とする）、環境委員1名
必要に応じて、渉外委員、プロジェクトマネジャー、広報委員を任命することができる。
3. 委員長は委員の互選とし、委員会を代表し協定の運用を統括する。
4. 副委員長、協定委員および環境委員は、委員会メンバーのなかから委員長が委嘱する。ただし 副委員長のうち1名、協定委員および環境委員は自治会役員会メンバーのなかから任命する。
5. 協定委員は、外観変更を予定している会員への、協定の配布と周知、事前協議についての連絡調整をおこなう。委員会の進行および会議記録の作成をおこなう。
6. 環境委員は、自治会環境部の活動との連絡調整をおこなう。
7. 委員の任期は2年とし、更新できる。

第7条 事前協議

外観変更事前協議の手続を次に定める。

1. 提出資料

外観変更を予定する会員は協定委員に連絡をとり、委員会に次の資料を提出し事前了解と必要な助言をえる。提出された資料は第1条で定める目的以外には使用しない。

- (1) ガイドラインの各制限項目について確認することのできる図面等の資料。用途、容積率、建ぺい率、敷地面積、壁面等の後退距離、高さ、仕上材等、文章・数値による確認の必要なものはその内容を記載する。
- (2) 外装縁どり部材（付桢、付柱、軒先等）、建具、柵、舗装、広告物他、この協定の制限に抵触する可能性のある素材と色彩については事前協議をおこなう。色彩がわかるよう、使用素材についてはメーカー名及び型番を記入し、できるだけマンセル値表記（近似値可）を併記する。

委員会が必要と認めた場合のみ、使用素材によるカラーサンプル（塗板見本等）を提出する。外壁基調色のカラーサンプルの長辺は20cm以上とする。屋根のカラーサンプルは見本帳の使用素材によるサンプルを可とするが、既製品以外の素材の塗装色については長辺20cm以上のサンプルとする。

- (3) 図面は外部および敷地内について確認のできるものとし、室内についての表記はなくとも良い。
- (4) 第2章ガイドライン内「隣地に面する開口部」に該当する開口部の、ガラスの種類、開閉方式、視線を遮る工夫について図面内に記載する。

視線の通る開口部の場合には、当該開口部を含む室内の状況の判る図面（平面図等）を提出する。

- (5) 道路に面する部分の植栽計画

道路に面する部分の植栽帯の長さ、植栽帯の長さの道路境界線の長さに対する比率、植栽の位置、高木、中木、低木（高木、中木、低木の定義は、第14条共通ガイドライン内に表記）の別、樹種と高さおよび本数を表記する。

- (6) まちづくり協定チェックシート

2. 資料提出時期

- (1) 地区計画および横浜市地域まちづくり推進条例にもとづく届出の前に、委員会に資料を提出し事前協議をおこなうこと。スケッチ段階等、計画の初期から協議を開始することが好ましい。
- (2) 色彩名は(1)の事前協議資料に記載すること。ただし使用素材によるカラーサンプルについては、当該部分の工事着手前に事前協議が完了する時期の提出として良い。
- (3) 委員会は合議制としており十分な協議期間が必要となるため、事前協議を申し込む会員または代行者は、期間の余裕をもって資料提出をおこなうこと。

3. 資料提出方法

- (1) 原則として、資料の電子ファイルを、協定委員のメールアドレスにメールやファイル共有サービス等で送信する。
- (2) 直接の持参および大場みずが丘地区センター等における協議も可とする。提出資料は同じく1部とする。

第8条 協定の改定ならびに廃止

協定の改定ならびに廃止は、自治会総会の議決による。

ただし改定の場合にあつては、改定議決を経た後に改定案を採決する二段階の議決を行う。

第9条 協定の有効期間

協定は制定の日より2年間有効とし、自治会総会による改定または廃止決議がないかぎり、2年毎に自動的に更新されるものとする。

第10条 協定の効力

1. 協定は、協定制定後に会員となる者にも効力がおよぶものとする。
2. 協定の制定ならびに改定以前の段階でガイドラインに適合していない既存の土地家屋その他の建造物等（既存不適格の建造物等）については、協定の改定がおこなわれた後も直ちにガイドラインに適合するよう建替え、増改築等をおこなう必要はない。ただし外観変更の際にはガイドラインに適合するよう改善に努める。
3. 協定は、法的強制力を有しないが、第1条に掲げる目的を実現するために会員が自主的に守るべきルールである。横浜市地域まちづくり推進条例に基づき、制定、改定等を行う。

第11条 紛争の解決

荏田北二丁目隣接地域に対してもしくは会員相互間の住環境に関する紛争の解決、ならびに外観変更についての会員との合意の形成は、委員会が一義的な責任を負うが、委員会が解決しえない場合あるいは委員会と隣接地域、会員等との利害が対立する場合は、委員会または会員の申立てにもとづき、自治会役員会が調停、解決をはかる。

第12条 協定運用の費用

協定の運用、協定運用に関連する訴訟および委員会の活動にかかわる一切の費用は、自治会が負担する。

第13条 その他補足

協定に疑義が生ずる場合は、自治会役員会が裁定する

第Ⅱ章 ガイドライン

第1条の目的を実現するために地区を2区分し、土地家屋その他の建造物、植栽等の外観変更についてのA地区、B地区それぞれの地区内共通のルールとして、A地区ガイドラインおよびB地区ガイドラインを定める。

A地区およびB地区の区域は、青葉荏田北二丁目地区地区計画に定める区域に同じとする。

第14条 A地区 ガイドライン

14-1 用途

(主旨) A地区においては良好な専用住宅地として用途を限定する。

生活習慣の違いによる問題の発生を防止し、地区外からの不特定の来街者を制限することにより、静かな、安全で快適なまちを保つ。

景観を守る。

敷地及び建築物の用途を限定する。

1. 専用住宅とする。

親族同居による二世帯住宅以外の長屋および共同住宅は建築しない。

2. ただし、下記のいずれかに該当する場合はこの限りでない。

(1) 現在保育所の用途に供する建築物の敷地において、保育所の用途に供する建築物

(2) 延べ面積の2分の1以上を居住の用途とし、居住者の経営する50㎡以下の次のいずれかの用途を含む兼用住宅

1) 学習塾、華道教室その他これらに類する施設

2) 美術・工芸品を制作するためのアトリエ、工房。(原動機の出力合計が0.75kw以下のもの。)

3) 事務所

3. 敷地を資材置場、倉庫、駐車場専用の用途で利用しない。

4. 保育所以外の敷地には自動販売機を設けない。

5. 保育所に自動販売機を設ける場合には屋内に設置する。

14-2 容積率・建ぺい率

(主旨) 太陽と緑のまちとする。ゆとりとひろがりがあり、圧迫感のないまちを保つ。

防災・防犯性能の高い安全なまちとする。

- 1 容積率 80%以下、建ぺい率 40%以下とする。
- 2 角地の建ぺい率10%割増をおこなわないものとする。

14-3 敷地面積

(主旨) 敷地の細分化を防ぎ、のびやかなまちを保つ。

200㎡以上とする。

ただし、この協定の制定時に200㎡未満の敷地はその面積とする。

14-4 壁面等の位置

(主旨) 圧迫感がなく統一感と調和のあるまちを保つ。

隣棟間隔と見通しを確保することにより、防災・防犯性能の高い安全なまちとする。

日照・眺望・プライバシーを確保する。

外壁又はこれにかわる柱の面、バルコニーの先端までの距離は、道路境界線、隣地境界線から1m 以上とする。ただし、次のいずれかに該当する場合はこの限りではない。

- 1 開放的な車庫(壁面、シャッター等を有しないもの)
- 2 擁壁内の車庫
- 3 床面積に算入されない出窓、および出窓の壁面
- 4 はねだし長0.9m 以下の庇
- 5 軒高2.3m 以下、床面積の合計5㎡以下の物置(隣地側のみの緩和とする。)
- 6 建て替えにあたっては、隣地等の住環境への影響及びまちなみに配慮した建物配置に努める。

14-5 高さ

(主旨) 圧迫感がなく統一感と調和のあるまちを保つ。日照を守る。

- 1 軒高6.3m以下、最高の高さ8m以下とする。
ただし保育所については軒高の制限を設けず、最高の高さを10m以下とする。
- 2 各部分の高さは、当該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しなければならない。
- 3 建築物、工作物の各部分共、この高さを超えないものとする。
- 4 軒高、最高の高さは、平均地盤面からの高さではなく、現在の地盤面(南側の庭が建物と接する面)からの高さとする。

14-6 地盤の高さ

(主旨) 圧迫感がなく統一感と調和のあるまちを保つ。日照、排水を守る。

現在の各地盤の高さは変えない。

14-7 形態、材質

(主旨) 統一感と調和をもち美しく個性のあるまちを保つ。

まちなみの一体感を高め領域性を確保することにより、自治会活動等のコミュニティ形成を促進し、防災、防犯意識の高い安全なまちとする。

- 1 建築物、工作物の形態、材質は、まちなみとの調和をはかる。
- 2 建築物の主要な屋根は勾配屋根とし、3.5/10から6/10の範囲内の勾配とする。
- 3 屋根の推奨形式を切妻および寄せ棟とする。

14-8 色彩

(主旨) 統一感と調和をもち美しく個性のあるまちを保つ。

まちなみの一体感を高め領域性を確保することにより、防犯性能の高い安全なまちとする。

- 1 建築物、工作物の屋外部分には、原色および原色の近似色等刺激的な色彩を用いないものとし、まちなみとの調和をはかる。
- 2 外壁の色は白色 またはオフホワイトとする。
- 3 外壁、外装縁どり部材（付枠、付柱、軒先等）および屋根の推奨色、準推奨色を、「第16条A地区色彩ガイドライン」に定める。
- 4 軒天は茶系統の木目調も可とする。

14-9 広告物

（主旨）統一感と調和をもち美しく個性のあるまちを保つ。景観を守る。

- 1 広告物、看板、ポスターの意匠は、現在のまちなみとの調和をはかる。
- 2 保育所以外の広告物、看板、ポスターの表示面積は外形ではかり、1敷地につき1㎡以下とする。
- 3 袖形式、突出形式、屋上形式、路上の、広告物、看板、ポスターを設けない。
- 4 内照式としない。

14-10 門、柵等

（主旨）道路側に塀のない、のびやかなまちとする。

統一感と調和をもち美しく個性のあるまちを保つ。

仕上をおこなうことにより汚れを防止する。

まちの一体感を高め道路からの見通しを確保することにより、防犯性能の高い安全なまちとする。

避難・消火活動を妨げることのない、防災性能の高い安全なまちとする。

- 1 道路側外構は見通しの良いものとする。
- 2 道路側の柵は高さ0.9m以下の透視可能なものとし、垣、塀は用いない。
- 3 門、門扉、門扉の支え壁、支え柱は高さ1.5m以下とし、厚さ180mm以上とする。機能門柱の高さは1.6m以下とする。
- 4 保育所については、上記各部の高さを2m以下とする。
- 5 門扉は透視可能なものとする。
- 6 交通騒音の大きな敷地で、道路側に植栽帯を設け周辺環境に配慮したものについては、この限りではない。
- 7 門扉の支え壁等は幅1.5m程度とする。コンクリートブロックの表面がみえないよう仕上をおこなう。
- 8 隣地側に柵、垣、塀を用いる場合には高さ1.8m以下とし、コンクリート、コンクリートブロックを用いない。

14-11 植 栽

（主旨） 緑豊かな庭園のまちを育てる。

現在のまちなみと連続性のある植栽帯を設ける。

統一感と調和をもち美しく個性のあるまちを保つ。

まちの一体感を高め領域性を確保することにより、防犯性能の高い安全なまちとする。

- 1 道路境界線から6m以内に、道路境界線の長さの1/2以上の長さの植栽帯を道路に面して設け、現在のまちなみとの連続性を保つ。道路の隅切り部分の道路境界線の長さは、隅切りがないものとみなす。
- 2 植栽帯には、低木（植栽時樹高1m以下）を植栽する。
現在のまちなみの植栽密度（植栽帯の単位長さあたりの植栽本数）以上の植栽とする。
- 3 植栽帯を、中木（植栽時樹高1m～3m）または中木と低木の混植により構成することを可とする。
樹種によっては垂直面を構成するつた類による構成も可とする。
- 4 上記の植栽帯とは別に道路境界線から6m以内に高木（植栽時樹高3m以上）または中木を2本以上植栽する。
当該高木または中木は株立ちが好ましい。
- 5 生垣は可

14-12 擁 壁

（主旨） 圧迫感がなく統一感と調和のあるまちを保つ。

景観と質感を保つ。

仕上をおこなうことにより汚れを防止する。

- 1 現在の擁壁の高さは変えない。ただし、出入りローの変更、車庫の設置のための変更、地下室の設置のための変更で、現在の擁壁の高さを超えないものについては、この限りでない。
- 2 擁壁天端から、境界線方向への張り出しをおこなわない。
- 3 道路から見通すことのできる範囲の擁壁は、コンクリート、コンクリートブロックの表面が見えないよう仕上をおこなう。ただし現在、コンクリート、コンクリートブロックが表面材となっている擁壁は用いることができる。
- 4 通りからの景観保持のため、開発時に築造された擁壁の保全に努める。
- 5 擁壁内車庫を設置する部分を除き、垂直擁壁は設置しない。特に、既存擁壁の道路側に垂直擁壁を新たに設置しないこと。

14-13 擁壁部の屋外配管

(主旨) 景観を守る。

- 1 高さ1.5m以下の擁壁の配管は地中配管とし、屋外に配管をみせない。
- 2 高さ1.5mを超える擁壁の配管を屋外配管とする場合には、配管カバーを設ける。

14-14 隣地に面する開口部

(主旨) プライバシーを守る。

南面する室の快適性を確保する。

- 1 隣地境界線に面する開口部は、隣接建物の南面の窓への視線を遮るため次の仕様とする。
 - (1) 型ガラス入りルーバー窓、オーニング窓よりも視線の通る開口部には、目隠しスクリーン等の視線を遮る工夫をほどこす。
- 2 北側道路境界線に面する開口部は、北側建物の南面の窓への視線を遮るため次の仕様とする。ただし階段室、廊下等、通過動線となる部分の開口部についてはこの限りではない。
 - (1) 開放性の高い構造の開口部および透明ガラスの開口部には、レースカーテンの常時閉鎖以上の効果をもつ視線を遮る工夫をほどこす。

14-15 常夜灯

(主旨) 通りと家の周囲を明るくすることにより視認性を確保し、まちの一体感を高め、防犯性能の高い安全なまちとする。

- 1 門扉付近に常夜灯を設置する。
- 2 常夜灯は日照による自動点滅とし、切スイッチを設けない。
- 3 常夜灯とは別に、玄関灯を設け、夜間常時点灯に務める。

14-16 設備機器等

(主旨) 静かで安全なまちとする。

景観を守る。

- 1 騒音、震動、臭気、煙、火気のおそれのある設備機器等は、隣接地の住環境を阻害しないように設置する。
- 2 空調、湯沸機等の設備機器が道路側から目立たないよう、設置位置の選択、植栽による目隠し等の対策に努める。
- 3 地上波テレビアンテナは屋上に設置しないこと。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ない。衛星放送用アンテナは景観に配慮し設置する。

14-17 倉庫

(主旨) 景観を守る。

既製品の可動倉庫を含めて、倉庫を道路に面して(道路境界線側に)設置しない。
ただし、植栽等により目立たないものはこの限りではない。

14-18 車庫

(主旨) 景観を守る。

- 1 既製品を含めて、閉鎖的な車庫(壁面、シャッター等を有するもの)を設けない。ただし、擁壁内車庫はシャッターの設置が可能とする。シャッターの色彩は擁壁など周囲と調和するものとする。
- 2 壁面・シャッター等を有しない開放的な車庫であっても、カーポートは規模や形態によっては建築面積に算入されるので特に留意する。

14-19 屋外階段

(主旨) プライバシー、静けさ、景観を守る。

- 1 建物に付属する屋外階段は、地上部の道路側に設けない。
- 2 建物に付属する屋外階段は、階段の構造および仕上材料を靴音の発生しにくいものとし、隣地側に目隠しを設ける。

14-20 地盤掘削を伴う工事

(主旨) 隣接地の土地家屋その他の建造物、植栽等の不同沈下等による損傷被害を防ぐ。

- 1 地階(地下室、地下ドライエリア等)の設置や建築物解体にあたり、不同沈下等による隣家の損害被害を防ぐことのできる地階建設の工法(山留めの工法等)を採用する。
- 2 隣接地地権者の合意をえた調査会社等に、工事着手前および完成後の隣接地の土地家屋その他の建造物、植栽等の調査、報告書作成、隣接地の会員への確認手続きを委託すること。
- 3 調査会社等の委託費用は外観変更をおこなう地権者の負担とする。

14-21 維持管理

(主旨) 衛生、景観を守る。

土地家屋その他の建造物、植栽、未利用地等の美化、清掃等、適切な維持管理に努める。

14-22 太陽光発電システムの設置

(主旨) 温暖化対策に貢献する。

太陽光発電システムは設置可とする。

ただし、パネルの反射光による被害等が発生しないよう防眩仕様にするなど、住環境への影響に配慮する。

第15条 A 地区レンガ通りガイドライン

レンガ通りのひろびろとした空間と、調和と統一感をもち美しく個性のあるまちなみの維持向上をはかり、防災・防犯性能の高い安全なまちとするため、共通ガイドラインに加えてレンガ通りガイドラインを定める。

このルールは、レンガ通りに面する土地家屋その他の建造物、植栽等に適用される。レンガ通りの位置は、青葉荏田北二丁目地区地区計画に定める位置と同じとする。

15-1 壁面等の位置

(主旨) 空間のひろがりを生み出し、圧迫感を軽減し、まちの統一感と調和を保つ。

隣棟間隔と道路からの見通しを確保することにより、防災・防犯性能の高い安全なまちとする。

日照・眺望・プライバシーを確保する。

外壁又はこれにかわる柱の面、バルコニーの先端までの距離は、レンガ通りの道路境界線から 2.4m以上とする。ただし、次のいずれかに該当する場合はこの限りではない。

- 1 壁面、シャッター等を有しない開放的な車庫(アルミ造またはスチール造とし、透明または半透明の屋根のもの)。
- 2 床面積に算入されない出窓および出窓の壁面
- 3 はねだし長0.9m以下の庇

15-2 生垣、柵等

(主旨) 統一感と調和をもち美しく個性のあるまちを保つ。

まちの一体感を高め道路からの見通しを確保することにより、防犯性能の高い安全なまちとする。

避難・消火活動を妨げることのない、防災性能の高い安全なまちとする。

- 1 生垣、垣、柵、塀はレンガ通りの道路境界線から 2.4m以内には設けない。
門、門扉、門扉の支え壁、支え柱はレンガ通りの道路境界線から 1.8m以内には設けない。
- 2 上記以外の工作物を、レンガ通りの道路境界線から 2.4m以内に設けない。ただし次のいずれかに該当する場合はこの限りではない。
 - (1) 14条 A 地区ガイドラインに適合する擁壁
 - (2) 擁壁に付属する屋外階段
 - (3) 段差解消のための工作物および設備
 - (4) 現在の高さを越えない植え込み立上り

15-3 仕上材料

（主旨） 素材、色調、サイズをそろえ、統一感と調和をもち美しく個性のあるレンガ通りを保つ。

まちの一体感を高め領域性を確保することにより、防犯性能の高い安全なまちとする。

- 1 レンガ通りの道路境界線から2.5m以内の床面、擁壁、屋外階段、植込立上り、門扉の支え壁の表面仕上げは、レンガおよびレンガタイルとし、現在の色調、サイズ、厚さに近いものを用いる。
- 2 2023年（令和5年）時点の、現在のレンガ通りの仕上材料に近似する色調、サイズ、厚さをもつ参考例として、以下の材料がある。

部位	種類	製造所	型番号等
(1)天端部レンガ	焼過（還元焼成窯変） レンガ	国代耐火工業所	リ・ワーク 色番号 OA
(2)擁壁面、植込立上り面および門扉の支え壁面部レンガタイル	焼過（還元焼成窯変） レンガ	国代耐火工業所	リ・ワーク 色番号 OA
(3)床面および屋外階段部タイル	せつ器質タイル	名古屋モザイク工業	アベニュー 色番号 A53 および A54 の2色ランダムミックス貼

15-4 植栽

（主旨） 緑豊かな庭園のまちを育てる。

統一感と調和をもち美しく個性のあるまちを保つ。

まちの一体感を高め領域性を確保することにより、防犯性能の高い安全なまちとする。

- 1 シンボルツリーの花水木を育てる。
- 2 やむをえずシンボルツリーの花水木を伐採する場合には、代替の花水木を植栽し、植栽面の高さおよび道路境界線よりの後退距離を他の花水木に揃えるように努める。
- 3 レンガ通りの植栽、樹木を育てる。

第16条 A 地区色彩ガイドライン

(主旨) 統一感と調和をもち美しく個性のあるまちを保つ。

まちの一体感を高め領域性を確保することにより、防犯性能の高い安全なまちとする。

● 推奨色、準推奨色

外壁

1 外壁の推奨色、準推奨色として現在のまちなみのベースカラーの白色またはオフホワイト色を継承する。

(1) 外壁推奨色、準推奨色は明度が高く彩度の低いものとし、マンセル値を次の範囲とする。

○推奨色	色相 10YR~5Y	明度 8.0 以上	彩度0.2~1.0以下
○準推奨色	N	明度 8.0 以上	

(2) 上記マンセル値範囲内に該当する、日本塗料工業会2024年P版塗料用標準色（ポケット版）色票番号は、以下となる。

	色相	色票番号
○推奨色	10YR	C19-90A、C19-92B、C19-90B
	2.5Y	C22-90B
	5.0Y	C25-90A、C25-92B、C25-90B
○準推奨色	N	CN-95、CN-93、CN-90

<p>外装縁どり部材（付桙、付柱、軒先等）</p>	<p>1 建物の外装縁どり部材</p> <p>推奨色・準推奨色は、各外壁推奨色・準推奨色に対応して、明度が高く彩度の低いものとする。日本塗料工業会2024年P版塗料用標準色（ポケット版）色票番号は、以下となる。ただし、窓枠は黒も可とする。</p> <p>軒天を茶系統の木目調とした場合、破風、横樋は茶系統も可とする。</p> <table border="1" data-bbox="336 465 1362 1236"> <thead> <tr> <th></th> <th>色相</th> <th>外壁色</th> <th>色票番号</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="6">○推奨色</td> <td rowspan="3">10YR</td> <td>C19-90A</td> <td>C19-90A、C19-80A、C19-80B</td> </tr> <tr> <td>C19-92B</td> <td>C19-92B、C19-80B</td> </tr> <tr> <td>C19-90B</td> <td>C19-90B、C19-80B</td> </tr> <tr> <td>2.5Y</td> <td>C22-90B</td> <td>C22-90B、C22-80B</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">5.0Y</td> <td>C25-90A</td> <td>C25-90A、C25-80A、C25-80B</td> </tr> <tr> <td>C25-92B</td> <td>C25-92B、C25-80B</td> </tr> <tr> <td>C25-90B</td> <td>C25-90B、C25-80B</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">○準推奨色 (※)</td> <td>5PB</td> <td></td> <td>C75-90A、C75-85A、C75-80A</td> </tr> <tr> <td>N</td> <td></td> <td>CN-95、CN-93、CN-90、 CN-85、CN-80</td> </tr> </tbody> </table> <p>(※) 準推奨色は外壁推奨色、準推奨色との対応の指定をおこなわない。</p>		色相	外壁色	色票番号	○推奨色	10YR	C19-90A	C19-90A、C19-80A、C19-80B	C19-92B	C19-92B、C19-80B	C19-90B	C19-90B、C19-80B	2.5Y	C22-90B	C22-90B、C22-80B	5.0Y	C25-90A	C25-90A、C25-80A、C25-80B	C25-92B	C25-92B、C25-80B	C25-90B	C25-90B、C25-80B	○準推奨色 (※)	5PB		C75-90A、C75-85A、C75-80A	N		CN-95、CN-93、CN-90、 CN-85、CN-80
	色相	外壁色	色票番号																											
○推奨色	10YR	C19-90A	C19-90A、C19-80A、C19-80B																											
		C19-92B	C19-92B、C19-80B																											
		C19-90B	C19-90B、C19-80B																											
	2.5Y	C22-90B	C22-90B、C22-80B																											
	5.0Y	C25-90A	C25-90A、C25-80A、C25-80B																											
		C25-92B	C25-92B、C25-80B																											
C25-90B		C25-90B、C25-80B																												
○準推奨色 (※)	5PB		C75-90A、C75-85A、C75-80A																											
	N		CN-95、CN-93、CN-90、 CN-85、CN-80																											
<p>屋根</p>	<p>1 屋根塗装色の推奨色として現在のまちなみのアシストカラー（補完色）の赤色系および黒色系を継承し、色相調和をはかる。</p> <p>2 屋根瓦の推奨色として現在のまちなみのアシストカラー（補完色）の赤茶色系および黒色系、黄土色系および濃い青色系（レンガ通り以外）を継承し、色相調和をはかる。</p>																													

色彩用語解説

1 マンセル値による表記(マンセル表示系)

色感の3次元(立体)による表記法。色相、明度、彩度の段階表記により、正確な色彩の分類を可能とする。

色相(色合い)を10~100分割する。各色相の中心は5ナンバーの色。

明度(明るさ)を黒色の0から白色の10まで10分割する。

彩度(鮮やかさ)を色相により最大15分割する。無彩色を0とし、数値が大きくなるほど鮮やかになる。

マンセル値は、色相 明度/彩度として表記される。鮮やかな赤を、5R4/14と表記し、5アール4の14と読む。

2 トーンと色相による表記

色感の2次元(平面)による表記法。上記「鮮やかな赤」のようにわかりやすく感性的な表記を可能とする。

トーン(色調=明度と彩度の組合せ)は、濃淡、強弱、清色(澄んだトーン)と濁色(くすんだトーン)、さわやかさとはなやかさ等の言葉として、色彩のイメージを伝えることができる。

3 トーン調和

各色のトーンを一定範囲内に揃えることにより調和をとる配色法。

明度と彩度の組合せを揃え、色相に変化を持たせるため、単調さを避けることができ、落ち着いたなかに、ころよさ、美しさを感じることできる配色となる。

欧米のまちづくりにおいて、一般的な色彩計画方法として用いられている。

4 色相調和

色相を一定範囲内の組合せとすることにより調和をとる配色法。

色相を限定する必要があるが、トーンに変化を持たせることができる。

第17条 B 地区ガイドライン

17-1 用途

(主旨) 住環境被害を発生させる可能性の高い用途の制限をおこなう。

敷地の用途を限定し、次の建築物は、建築しない。

- 1 宗教施設
- 2 公衆浴場
- 3 ホテル又は旅館
- 4 専用の自動車車庫

ただし、建築物に附属する自動車車庫で、自動車車庫部分が車庫以外の建物床面積よりも小さく、2階以下に設置する場合は建築可とする。

- 5 工場

ただし、パン屋、お菓子屋等の食品製造工場で50㎡以下の、原動機の出力合計が0.75kw以下は建築可とする。

- 6 危険物の貯蔵又は処理に供するもの(自己の用に供する貯蔵施設その他これに類するものは建築可とする。)
- 7 敷地を資材置場、倉庫、駐車場専用の用途で利用しない。
- 8 自動販売機は屋内に設置する。

17-2 容積率・建ぺい率

(主旨) 太陽と緑のまちとする。ゆとりとひろがりがあり、圧迫感のないまちを保つ。

防災・防犯性能の高い安全なまちとする。

- 1 容積率 200%以下、建ぺい率 60%以下とする。
- 2 角地の建ぺい率10%割増をおこなわないものとする。

17-3 敷地面積

(主旨) 敷地の細分化を防ぎ、のびやかなまちを保つ。

200㎡以上とする。

ただし、この協定の制定時に200㎡未満の敷地はその面積とする。

17-4 壁面等の位置

(主旨) 圧迫感がなく統一感と調和のあるまちを保つ。

隣棟間隔と見通しを確保することにより、防災・防犯性能の高い安全なまちとする。

日照・眺望・プライバシーを確保する。

外壁又はこれにかわる柱の面、バルコニーの先端までの距離は、道路境界線、隣地境界線から1m 以上とする。ただし、次のいずれかに該当する場合はこの限りではない。

- 1 開放的な車庫(壁面、シャッター等を有しないもの)
- 2 擁壁内の車庫
- 3 床面積に算入されない出窓、および出窓の壁面
- 4 はねだし長0.9m 以下の庇
- 5 軒高2.3m 以下、床面積の合計5㎡以下の物置(隣地側のみの緩和とする。)
- 6 建替えにあたっては、隣地等の住環境への影響及びまちなみに配慮した建物配置に努める。

17-5 高さ

(主旨) 圧迫感がなく統一感と調和のあるまちを保つ。日照を守る。

- 1 最高の高さ20m 以下とする。
- 2 各部分の高さは、当該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7.5mを加えたもの以下としなければならない。
- 3 建築物、工作物の各部分共、この高さを超えないものとする。
- 4 軒高、最高の高さは、平均地盤面からの高さではなく、現在の地盤面(南側の庭が建物と接する面)からの高さとする。

17-6 地盤の高さ

(主旨) 圧迫感がなく統一感と調和のあるまちを保つ。日照、排水を守る。

現在の各地盤の高さは変えない。

17-7 形態、材質

(主旨)統一感と調和をもち美しく個性のあるまちを保つ。

まちの一体感を高め領域性を確保することにより、防犯性能の高い安全なまちとする。

- 1 建築物、工作物の形態、材質は、まちなみとの調和をはかる。

17-8 色彩

(主旨)統一感と調和をもち美しく個性のあるまちを保つ。

まちの一体感を高め領域性を確保することにより、防犯性能の高い安全なまちとする。

- 1 建築物、工作物の屋外部分には、原色および原色の近似色等刺激的な色彩を用いないものとし、まちなみとの調和をはかる。

17-9 広告物

(主旨)統一感と調和をもち美しく個性のあるまちを保つ。景観を守る。

- 1 広告物、看板、ポスターの意匠は、現在のまちなみとの調和をはかる。

17-10 門、柵等

(主旨)道路側に塀のない、のびやかなまちとする。

統一感と調和をもち美しく個性のあるまちを保つ。

仕上をおこなうことにより汚れを防止する。

まちの一体感を高め道路からの見通しを確保することにより、防犯性能の高い安全なまちとする。

避難・消火活動を妨げることのない、防災性能の高い安全なまちとする。

- 1 柵、垣、塀は高さ2.0m以下とし、コンクリート、コンクリートブロックの表面が見えないよう仕上をおこなう。
- 2 塀、門扉の支え壁等にコンクリートブロックを使用する場合には幅1.5m以程度とし、コンクリートブロックの表面が見えないよう仕上をおこなう。

17-11 植 栽

（主旨） 緑豊かな庭園のまちを育てる。

現在のまちなみと連続性のある植栽帯を設ける。

統一感と調和をもち美しく個性のあるまちを保つ。

まちの一体感を高め領域性を確保することにより、防犯性能の高い安全なまちとする。

1 道路に面する部分の緑化に努める。

17-12 擁 壁

（主旨） 圧迫感がなく統一感と調和のあるまちを保つ。

景観と質感を保つ。

仕上をおこなうことにより汚れを防止する。

1 現在の擁壁の高さは変えない。ただし、出入りローの変更、車庫の設置のための変更、地下室の設置のための変更で、現在の擁壁の高さを超えないものについては、この限りでない。

2 擁壁天端から、境界線方向への張り出しをおこなわない。

3 道路から見通すことのできる範囲の擁壁は、コンクリート、コンクリートブロックの表面が見えないよう仕上をおこなう。ただし現在、コンクリート、コンクリートブロックが表面材となっている擁壁は用いることができる。

4 通りからの景観保持のため、開発時に築造された擁壁の保全に努める。

5 擁壁内車庫を設置する部分を除き、垂直擁壁は設置しない。特に、既存擁壁の道路側に垂直擁壁を新たに設置しないこと。

17-13 擁壁部の屋外配管

（主旨） 景観を守る。

1 高さ1.5m以下の擁壁の配管は地中配管とし、屋外に配管をみせない。

2 高さ1.5mを超える擁壁の配管を屋外配管とする場合には、配管カバーを設ける。

17-14 隣地に面する開口部

（主旨） プライバシーを守る。

南面する室の快適性を確保する。

- 1 隣地境界線に面する開口部は、隣接建物の南面の窓への視線を遮るため次の仕様とする。
 - (1) 型ガラス入りルーバー窓、オーニング窓よりも視線の通る開口部には、目隠しスクリーン等の視線を遮る工夫をほどこす。
- 2 北側道路境界線に面する開口部は、北側建物の南面の窓への視線を遮るため次の仕様とする。ただし階段室、廊下等、通過動線となる部分の開口部についてはこの限りではない。
 - (1) 開放性の高い構造の開口部および透明ガラスの開口部には、レースカーテンの常時閉鎖以上の効果をもつ視線を遮る工夫をほどこす。

17-15 常夜灯

(主旨) 通りと家の周囲を明るくすることにより視認性を確保し、まちの一体感を高め、防犯性能の高い安全なまちとする。

- 1 道路に面して常夜灯を設ける。
- 2 常夜灯は日照による自動点滅とし、切スイッチを設けない。
- 3 常夜灯とは別に、玄関灯を設け、夜間常時点灯とする。

17-16 設備機器等

(主旨) 静かで安全なまちとする。

景観を守る。

- 1 騒音、震動、臭気、煙、火気のおそれのある設備機器等は、隣接地の住環境を阻害しないように設置する。
- 2 空調、湯沸機等の設備機器が道路側から目立たないよう、設置位置の選択、植栽による目隠し等の対策に努める。
- 3 地上波テレビアンテナは屋上に設置しないこと。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ない。衛星放送用アンテナは景観に配慮し設置する。

17-17 倉庫

(主旨) 景観を守る。

既製品の可動倉庫を含めて、倉庫を道路に面して(道路境界線側に)設置しない。

ただし、植栽等により目立たないものはこの限りではない。

17-18 車庫

(主旨) 景観を守る。

- 1 既製品を含めて、閉鎖的な車庫(壁面、シャッター等を有するもの)を設けない。ただし、擁壁内車庫はシャッターの設置が可能とする。シャッターの色彩は擁壁など周囲と調和するものとする。
- 2 壁面・シャッター等を有しない開放的な車庫であっても、カーポートは規模や形態によっては建築面積に算入されるので特に留意する。

17-19 屋外階段

(主旨) プライバシー、静けさ、景観を守る。

- 1 建物に付属する屋外階段は、階段の構造および仕上材料を靴音の発生しにくいものとし、隣地側に目隠しを設ける。

17-20 地盤掘削を伴う工事

(主旨) 隣接地の土地家屋その他の建造物、植栽等の不同沈下等による損傷被害を防ぐ。

- 1 地階(地下室、地下ドライエリア等)の設置や建築物解体にあたり、不同沈下等による隣家の損害被害を防ぐことのできる地階建設の工法(山留めの工法等)を採用する。
- 2 隣接地地権者の合意をえた調査会社等に、工事着手前および完成後の隣接地の土地家屋その他の建造物、植栽等の調査、報告書作成、隣接地の会員への確認手続きを委託すること。
- 3 調査会社等の委託費用は外観変更をおこなう地権者の負担とする。

17-21 維持管理

(主旨) 衛生、景観を守る。

土地家屋その他の建造物、植栽、未利用地等の美化、清掃等、適切な維持管理に努める。

17-22 太陽光発電システムの設置

(主旨) 温暖化対策に貢献する。

太陽光発電システムは設置可とする。

ただし、パネルの反射光による被害等が発生しないよう防眩仕様にするなど、住環境への影響に配慮する。