

「メール・ド磯子まちづくりルール」のルール認定の変更について

1. メール・ド磯子まちづくりルール地区の現況

昭和40年代半ば以降、杉田地区の丘陵地において、約300区画の住宅地が順次開発・分譲されました。当地区では、初期に開発された約50区画を対象として建築協定を締結し、その後も分譲の都度、計3回にわたり協定を更新することで、良好な住環境の維持に努めてまいりました。

しかしながら、ある年に建築協定に未加入の地権者が、地区との事前協議を経ることなく、協定内容にそぐわない建築行為を行った事例がありました。協定加入は任意であるため、建設中止の要請は実現せず、建設が実行された経緯があります。

この事案を契機に、平成25年3月の建築協定満了を機に「メール・ド磯子まちづくりルール運営委員会」（以下、運営委員会と言う）を設立し、横浜市地域まちづくり推進条例に基づく「地域まちづくりルール」の認定を目指して検討を重ねました。

その結果、地区地権者間での合意形成を経て、平成25年4月5日付で横浜市より認定を受け、建築協定から「まちづくりルール」へと移行いたしました。

当地区のまちづくりルールは、以下の基本理念のもとに策定されています。

「戸建住宅を中心とした閑静な住宅地を形成し、住民のつながりによって住環境を守り、多様な世代がともに暮らせるまちづくりを推進する。」

この理念に基づき、

- 建築物に関する用途制限等のルール
- 生活環境に関する暮らしのマナー等

のルールを定め、地区内住民が相互に共有・遵守することを目的としております。これにより、当地区は長年にわたり良好な住環境と平穏な地域形成を維持してまいりました。

2. これまでの経緯

	経緯の概要
昭和 45 年 10 月	「No. 8 磯子団地住宅地区建築協定」締結 建築協定運営委員会設立
昭和 57 年 5 月	「No.88 メール・ド磯子団地住宅地区建築協定」に更新
平成 5 年 3 月	「No.278 メール・ド磯子団地住宅地区建築協定」に更新
平成 15 年 3 月	「No.387 メール・ド磯子地区建築協定」に更新
平成 25 年 3 月	「メール・ド磯子まちづくりルール運営委員会」設立
平成 25 年 4 月	「メール・ド磯子まちづくりルール」認定
平成 25 年 4 月～ 令和 6 年 7 月	ルールの運営開始 <u>メール・ド磯子まちづくりルール運営委員会定例総会：年 1 回</u> <u>運営委員会会議：年 2 回（コロナ禍 0 回）</u> <u>建築計画申請対応：全 37 件（令和 7 年度時点まで）</u>
令和 6 年 12 月	メール・ド磯子まちづくりルール運営委員会会議開催 ルール変更認定に向けた推進委員会までの流れを共有
令和 7 年 2 月	ルール変更についてアンケートの実施
令和 7 年 4 月	メール・ド磯子まちづくりルール運営委員会定例総会開催 アンケート結果を報告、ルール変更の議案承認
令和 7 年 9 月	メール・ド磯子まちづくりルール運営委員会会議開催 地権者変更のあった土地（2 名）のアンケート調査とアンケート結果周知及び最終意向確認調査を行うことを共有
令和 7 年 9 月末	アンケート結果周知及び最終意向確認調査の実施
令和 8 年 2 月	「メール・ド磯子まちづくりルール」ルール認定変更申出

3. メール・ド磯子まちづくりルールの変更背景と変更内容について

（1）申出理由

①建築計画申請の発生と対応経過

2024 年 7 月 30 日、ある建築業者より建築等計画の申請がありました。申請敷地は総面積 362.87 m²（約 110 坪）であり、分譲当初から一地権者が 2 区画を所有していた土地でした。建築等計画の内容は、造成当初の 2 区画を 3 区画に分割し、戸建住宅を建築・分譲販売するというものでした。

しかしながら、当地区では「まちづくりルール」に基づき、閑静な住環境の保全を最重要視しており、当初の区画形状を変更・細分化することは意図せず、また地区としても望まない行為であります。そのため、運営委員会としては、建築業者に対し「造成当初の 2 区画にとどめるよう」計画の見直しを申し入れました。

②建築業者の主張および法的根拠の提示

これに対し、建築業者は「敷地所有者（相続人）との間で本計画に基づく売買契約がすでに成立しており、計画変更の意思はない」との回答で、以下の主張がありました。

1. 当地区は都市計画法により「第一種低層住居専用地域」に指定されており、建築基準法に基づく最低敷地面積は 125 m²である。
2. ただし、大区画を分割する場合、1 宅地のみが 125 m²を下回る場合でも、当該敷地面積がその 8 割以上（100 m²）を確保していれば分割可能とする運用基準（横浜市運用の建築基準法第 53 条の 2 第 1 項第 3 号包括同意基準）が存在する。
3. 当地区の「まちづくりルール」には最低敷地面積 125 m²の明記がないため、当然に上記許可基準の適用が可能である。

③申請者との協議および運営委員会の見解

運営委員会は、建築業者および敷地所有者（相続人）との面談を実施いたしました。敷地所有者（相続人）は当地区に居住する意思がなく、転売を前提として複数の業者と交渉を行い、その中で当該業者の条件を妥当と判断して合意したとの説明がありました。

一方、建築業者は「販売効率を最優先する立場」であり、仮に 3 区画分割が認められない場合には計画を白紙撤回する意向を示唆しました。

運営委員会としては、

- 最低敷地面積 125 m²は都市計画法に基づく原則として認めるものの、
 - 横浜市が運用する建築基準法の包括同意基準を当地区に適用することは妥当でない、
- との見解を示しました。

その上で、申請された 3 区画のうち、

- 2 区画は最低敷地面積 125 m²を満たすため「適合」
- 1 区画は 125 m²未満のため「不適合」

と判断し、正式に申請者へ回答いたしました。

併せて、敷地所有者（相続人）に対しては、長年当地区に居住された立場から、転出に際して当地区の環境調和が損なわれることのないよう誠意をもって説明・理解を求めました。

④その後の経過および対応結果

2024 年 11 月 1 日、新たな建築業者より、同敷地に関する建築計画申請が提出されました。当該申請内容は、前回の 3 区画分割から 2 区画分割への変更となっており、結果的に当地区の方針と整合する形で計画が見直され、事案は円満に解決いたしました。

（2）変更点

今回の事例を通じて、当地区の「まちづくりルール」に最低敷地面積が明記されていないことが、将来的に住環境の乱れを招くおそれのある重大な課題であることが明らかとなり

ました。

今後、同様の事案が発生する可能性も考えられることから、運営委員会としては以下の方針を確認いたしました。

- ①「最低敷地面積を 125 m²と明記する」旨をまちづくりルールに追加する。
- ②①を明記することにより「横浜市が運用する建築基準法の包括同意基準（敷地面積 8 割基準）」の適用を当地区では認めないことを明確にする。
- ③メール・ド磯子まちづくりルール第 9 条に次の項目を追記する。

【新旧対照表】

現行「ルール」	「ルール」変更案
第二章 建築物等に関するルール (敷地の地盤面の変更) 第 9 条 建物の敷地の地盤面の変更はできないものとします。ただし、自動車車庫や階段、スロープを築造する為の切土又は盛土についてはこの限りではありません。	第二章 建築物等に関するルール (敷地の <u>最低面積</u> 、及び地盤面の変更) 第 9 条 一 敷地面積の最低限度は 125 m ² とする。ただし、本規定の <u>制定時にそれ未満の敷地はその面積とする。</u> 二 建物の敷地の地盤面の変更はできないものとします。 ただし、自動車車庫や階段、スロープを築造する為の切土又は盛土についてはこの限りではありません。

ルール変更することにより、良好な住環境と秩序ある街並みを、将来にわたりより安定的に維持・継承していくことを目的としています。

4. ルール変更における認定基準への適合について

(1) 地域の多数の支持を得ていること（条例第 12 条第 1 項第 1 号）

① アンケート調査

令和 7 年 2 月に『「メール・ド磯子まちづくりルール」の認定の変更について』というアンケートを区域内の地権者である自治会員及び自治会未加入者の全 307 名に対して実施し、9 割以上の方から賛同を得ることができました。

【資料 5-1】参照

② 総会での議決状況

令和 7 年 4 月にメール・ド磯子まちづくりルール会員定例総会を開催し、会員 305 名（305 区画）の方にご案内し、出席者 51 名、委任状 201 名の計 252 名（82.6%）に対しアンケート結果を報告し、反対意見はなくルールの変更内容に関して議案が承認されました。

【資料 6-1】参照

③ 最終意向確認調査

令和 7 年 8 月末に地域まちづくり課と推進委員会の手続きに向けて事前協議し

て最終意向確認調査を行うこととなり、令和7年9月末に最終意向確認調査を実施した結果、反対意見はありませんでした。

【資料5-3】 参照

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

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

メール・ド礒子まちづくりルールには、以下の通りのまちづくりの基本理念及び目的が記されています。

【第1条 まちづくりの基本理念】

メール・ド礒子地区は、戸建住宅地を中心とした閑静な住宅地が形成され、住民のつながりによって住環境が守られています。今後も引き続き、この豊かな住環境を守り育てることにより多様な世代がともに快適に暮らせるよう、メール・ド礒子地区にふさわしい戸建住宅を基本としたまちづくりを進めます。

【第2条 目的】

メール・ド礒子地区のまちづくりの基本理念に基づき、良好な住宅地を維持するために必要な用途等の制限や暮らしのマナーの再確認など、建築物に関するルールや生活環境等のルールについて、区域内の全員で共有し、守るため、地域まちづくりルールを定めます。

以上の内容より、特定のものの利益を図り、又はこれに損害を加える内容ではないものと考えます。

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

当ルールの対象となる地域は、メール・ド礒子まちづくりルール運営委員会の活動対象区域と一致しています。また、ルールの内容は、良好な住宅地を維持するためのものであり、メール・ド礒子まちづくりルール運営委員会の活動内容と整合しています。

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

変更内容は、「最低敷地面積を125㎡と明記する」旨をまちづくりルールに追加することですが、今後も現在の住環境を維持し、整然とした街並みを守っていくため、合理的かつ必要な限度の制限と考えます。

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

メール・ド礒子まちづくりルールは策定以来、メール・ド礒子まちづくりルール運営委員会にて届出審査を行っています。引き続き運用を行いますが、当ルールに則って自主的に運用・審査や届出の受理を行うことができる内容となっています。

以上により、メール・ド礒子まちづくりルールについて、ルール認定の変更をすることとしたい。

<目次>

1. 地域まちづくりルール認定変更申出書	… 1
2. 地域まちづくりルールに係る運用計画書	… 2
3. 活動実績書	… 3
4. メール・ド磯子まちづくりルール	
(改正後) メール・ド磯子まちづくりルール	…5
(改正前) メール・ド磯子まちづくりルール	…17
5. 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	
資料 5-1 メール・ド磯子まちづくりルールの認定の変更について	…28
資料 5-2 アンケート用紙	…30
資料 5-3 最終意向確認について	…32
6. 地域住民等の多数の支持を得ていることを示す書類	
資料 6-1 メール・ド磯子まちづくりルール会員定例総会議事録	…36

地域まちづくりルール認定変更申出書

令和 8 年 2 月 2 日

(申出先)
横浜市長

地域まちづくり組織の名称
メール・ド磯子まちづくりルール運営委員会
申出者 代表者住所 [REDACTED]
代表者氏名 [REDACTED]
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)
メール・ド磯子まちづくりルール	メール・ド磯子まちづくりルール ※変更の概要については、別紙をご参照ください。

- (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。

(A4)

活動計画書

令和7年2月24日

地域まちづくり組織の名称：メール・ド礪子まちづくりルール運営委員会

メール・ド礪子まちづくりルール運営委員会は「メール・ド礪子まちづくりルール」に基づき、住環境を守り育てることを目的として下記の事項を実行する。

計画年度	実施内容
令和7年度 (2025年度)	<ul style="list-style-type: none">○「ルール」により建築計画等の審査実施○「ルール」に関する協議案件等の総会運営○「ルール」に関する生活マナー等の相談、改善対策○定例総会で運営の実績を報告
令和8年度 (2026年度)	<ul style="list-style-type: none">○「ルール」により建築計画等の審査実施○「ルール」に関する協議案件等の総会運営○「ルール」に関する生活マナー等の相談、改善対策○定例総会で運営の実績を報告
令和9年度 (2027年度)	<ul style="list-style-type: none">○「ルール」により建築計画等の審査実施○「ルール」に関する協議案件等の総会運営○「ルール」に関する生活マナー等の相談、改善対策○定例総会で運営の実績を報告
令和10年度 (2028年度)	<ul style="list-style-type: none">○「ルール」により建築計画等の審査実施○「ルール」に関する協議案件等の総会運営○「ルール」に関する生活マナー等の相談、改善対策○定例総会で運営の実績を報告
令和11年度 (2029年度)	<ul style="list-style-type: none">○「ルール」により建築計画等の審査実施○「ルール」に関する協議案件等の総会運営○「ルール」に関する生活マナー等の相談、改善対策○定例総会で運営の実績を報告
令和12年度 (2030年度)	<ul style="list-style-type: none">○「ルール」により建築計画等の審査実施○「ルール」に関する協議案件等の総会運営○「ルール」に関する生活マナー等の相談、改善対策○定例総会で運営の実績を報告

活動実績書

令和7年2月24日

地域まちづくり組織の名称：メール・ド磯子まちづくりルール運営委員会

活動実績

建築計画受理日 実施日・開催日	建築計画 回答日	活動内容
令和1年度 (2019年度) 4月7日 3月29日 6月20日 6月24日 7月13日 3月21日 4月5日	4月5日 6月30日 6月30日 7月30日	<ul style="list-style-type: none"> * 令和1年度第1回運営委員会開催 * 1戸建専用住宅建築等計画書を受理し、「適合」にて回答した * 1戸建専用住宅建築等計画書を受理し、「適合」にて回答した * 1戸建専用住宅建築等計画書を受理し、「適合」にて回答した * 1戸建専用住宅建築等計画書を受理し、「適合」にて回答した * 令和1年度第2回運営委員会開催 * 定例総会開催
令和2年度 (2020年度) 4月5日 4月10日 5月16日 8月31日 2月15日 3月10日 4月4日	9月28日	<ul style="list-style-type: none"> * 令和2年度第1回運営委員会開催 * 組織認定軽微変更届、運用状況報告を提出 * まちづくりルール13条、生活マナーに基づき敷地内樹木管理の協力を回覧にて要請する * 1戸建専用住宅建築等計画書を受理し、「適合」にて回答した * 運営委員候補公募(回覧・掲示にて) * 令和2年度第2回運営委員会開催 * 定例総会開催
令和3年度 (2021年度) 4月4日 5月9日 7月31日 8月25日 2月10日 4月3日		<ul style="list-style-type: none"> * 令和3年度第1回運営委員会は新型コロナの影響により開催せず、回覧にて対応した * まちづくりルール13条、生活マナーに基づき敷地内樹木管理の協力を再度回覧する * 敷地内樹木管理が放置され、事態が更に悪化した為、運営委員による現地調査を実施する * 敷地内樹木管理の現地調査の結果、ルール規定に基づき書面にて「改善勧告」を発行する * 運営委員候補公募(回覧・掲示にて) * 定例総会開催
令和4年度 (2022年度) 4月3日 5月3日 6月2日 6月24日 6月24日 7月1日 7月10日 7月29日 11月2日 12月17日 3月5日 3月21日 4月9日	5月10日 6月20日 9月11日 11月10日	<ul style="list-style-type: none"> * 令和4年度第1回運営委員会開催 * 1戸建専用住宅建築等計画書を受理し、「適合」にて回答した * 1戸建専用住宅建築等計画書を受理し、「適合」にて回答した * 1戸建専用住宅の寄宿舍(介護施設)への用途変更建築等計画書受理した まちづくりルール第7条1項四、その他委員会が必要と認めるものに該当する * 申請者からヒアリングを実施する * 申請地の近隣住民からのヒアリングを実施する * 協議の結果、近隣住民が納得できる条件を申請者へ提示し同意した * 横浜市役所地域まちづくり課を訪問し、以上の経緯を説明する * 申請者より同意書を受理し、「条件付き適合」にて回答した * 1戸建専用住宅建築等計画書を受理し、「適合」にて回答した * 横浜市地域まちづくり課主催「地域まちづくりルール意見交換会」に出席する * 運営委員候補公募(回覧・掲示にて) * 令和4年度第2回運営委員会開催 * 定例総会開催

次ページに続く

活動実績書

地域まちづくり組織の名称：メールド磯子まちづくりルール運営委員会
活動実績

建築計画受理日 実施日・開催日	建築計画 回答日	活動内容
令和5年度 (2023年度)		
4月9日		* 令和5年度第1回運営委員会開催
4月13日	4月23日	* 1戸建専用住宅建築等計画書を受理し、「適合」にて回答した
6月23日	7月2日	* 1戸建専用住宅建築等計画書を受理し、「適合」にて回答した
1月12日		* 長年空き家放置された住宅あり、軒先は朽ち始め、敷地内樹木が高く茂り、枝が電線に接触している。登記所で所有権者を確認、業者へ移転されていることを確認する
2月9日		* 同宅玄関先路上にバイクが永年放置されている為、警察へ通報、ゴミ扱い処分となる
2月9日		* 同宅樹木の枝が電線に触れている為東京電力へ通報し、枝払いを依頼する
2月28日	3月1日	* 1戸建専用住宅建築等計画書を受理し、「適合」にて回答した
3月8日	3月11日	* 1戸建専用住宅建築等計画書を受理し、「適合」にて回答した
3月8日		* 横浜市役所地域まちづくり課を訪問、永年空き家放置問題につき相談する
3月24日		* 令和5年度第2回運営委員会開催
4月7日		* 定例総会開催
令和6年度 (2024年度)		
4月7日		* 令和6年度第1回運営委員会開催
7月14日	7月17日	* 1戸建専用住宅建築等計画書を受理し、「適合」にて回答した
7月30日	8月3日	* 1戸建専用住宅建築等計画書受理した。但し敷地2区画を3区画に分割し戸建分譲を計画 2区画は法で定める最低敷地面積125㎡を満たすが1区画は、それを下回るが横浜市の 許可基準をクリアしている。当地区は景観上現状区画の更なる分割を望まない。 しかしまちづくりルールに最低敷地面積が明記されていないので、2区画は「適合」 1区画は「不適合」にて回答した
7月30日	8月3日	
7月30日	8月3日	
8月4日	8月4日	* 1戸建専用住宅建築等計画書を受理し、「適合」にて回答した
8月18日		* 2区画を3区画分割分譲申請者と面談する。当地区の回答では計画が成立しないので 断念するとのこと。しかしこの度の事例を鑑み、運営委員会として、まちづくりルールに最低面積 125㎡を明記することで、建築基準法による緩和基準の適用は認めない必要があると考えた
11月1日	11月3日	* 2区画を2区画のまま1戸建専用住宅建築等計画書を受理し、「適合」にて回答した
11月1日	11月3日	
12月10日		* 横浜市役所地域まちづくり課を訪問し、この度懸案となった、まちづくりルールに最低面積を 明記するための「ルール認定の変更」の横浜市への申請手続きにつき相談する
12月24日	12月26日	* 1戸建専用住宅建築等計画書を受理し、「適合」にて回答した
12月29日		* 令和6年度第2回運営委員会開催
1月17日		* 法務局登記所へ出向き「ルール認定の変更」申請に伴う作業を実施する
2月1日	2月2日	* 1戸建専用住宅建築等計画書を受理し、「適合」にて回答した
2月2日		* 令和6年度第3回運営委員会開催、「ルール認定の変更」申請に伴う作業を実施する
2月5日	2月6日	* 1戸建専用住宅建築等計画書を受理し、「適合」にて回答した
2月25日	(予定)	* 地域まちづくりルール認定延長申出書提出
3月中旬	(予定)	* 「ルール認定の変更」申請
3月下旬	(予定)	* 令和6年度第4回運営委員会開催
4月6日	(予定)	* 定例総会開催

メール・ド磯子まちづくりルール

第一章 総則

(まちづくりの基本理念)

第1条 メール・ド磯子地区は、戸建住宅地を中心とした閑静な住宅地が形成され、住民のつながりによって住環境が守られています。今後も引き続き、この豊かな住環境を守り育てることにより多様な世代がともに快適に暮らせるよう、メール・ド磯子地区にふさわしい戸建住宅を基本としたまちづくりを進めます。

(目的)

第2条 メール・ド磯子地区のまちづくりの基本理念に基づき、良好な住宅地を維持するために必要な用途等の制限や暮らしのマナーの再確認など、建築物に関するルールや生活環境等のルールについて、区域内の全員で共有し、守るため、地域まちづくりルールを定めます。

(名称)

第3条 このルールは「メール・ド磯子まちづくりルール」(以下「ルール」という。)と称します。

(対象区域)

第4条 このルールの対象となる土地の区域は、横浜市磯子区杉田7丁目区域のうち、別図1「メール・ド磯子まちづくりルール区域図」に表示する区域とします。

(建築主等、地域住民等の責務)

第5条 区域内において居住する者、事業を営む者、土地又は建築物等を所有する者(以下、「地域住民等」という。)および建築主、事業主、不動産取引等を行おうとする者(以下「建築主等」という。)は、このルールを遵守し、良好な住環境を守るよう努めるものとします。

第二章 建築物等に関するルール

(建築物の用途)

第6条 建築物の用途は、次の各号のいずれかに掲げるものとします。

- 一 戸建住宅、長屋(戸数が2であるものに限る。)又は共同住宅(戸数が2であるものに限る。)
- 二 診療所
- 三 自治会館
- 四 巡査派出所その他これに類する公益上必要な建築物
- 五 前各号に掲げる建築物に附属する建築物

(用途の特例)

第7条 前条の規定にかかわらず、次に掲げる建築物は、第14条に定める「メール・ド磯子まちづくりルール運営委員会（以下、「運営委員会」という。）」が、第18条に基づき提出された建築等計画の内容について、閑静な戸建住宅地の環境を阻害せず、区域内の住民に必要な範囲であると認める場合は、建築できるものとします。

一 兼用住宅

二 各戸の床面積が50㎡以上の家族向け共同住宅

三 高齢者向けのサービス施設

四 その他運営委員会が必要と認めるもの

2 前項の用途の建築物の建築等を行う場合は、建築主等は、当該建物に関わる地域住民等となる者に対し、契約を結ぶ際に第13条の内容を十分に説明するものとします。

3 第1項の用途の建築物については、建築主等は特に次に掲げる事項を守ることとします。

一 自動車や自転車による利用客が見込まれる店舗等は、来客用駐車場・駐輪場の適切な設置又は誘導等を行うこと。

二 ごみ置き場や駐輪場、駐車場を敷地内に適切な規模・位置で配置し、周辺の道路等へ影響を及ぼさないようにすること。

三 屋外広告物は、不快な内容や過度な照明としないこと。

四 屋外共用廊下等は、隣接する戸建住宅への見下ろしなどで不快にならないよう、配慮した配置等とすること。

五 戸建住宅地の街並みにあう形態、意匠とすること。

六 その他運営委員会が必要と判断する事項を守ること。

(建築物の階数)

第8条 建築物の階数は、地上2階以下、地下1階までとします。

(敷地の最低面積、及び地盤面の変更)

第9条

一 敷地面積の最低限度は125㎡とする。ただし、本規定の制定時にそれ未満の敷地はその面積とする。

二 建築物の敷地の地盤面の変更はできないものとします。ただし、自動車車庫や階段、スロープを築造するための切土又は盛土についてはこの限りではありません。

(建築物の外壁後退)

第10条 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離（以下「外壁の後退距離」という。）は、隣地側にあつては0.6m以上とし、道路側にあつては1m以上とします。ただし、これらに満たない距離にある建築物又は建築物の部分が、次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りではありません。

一 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下のもの

二 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下かつ床面積の合計が5㎡以内であ

るもの

三 軒の高さが2.3m以下の駐車場

第三章 生活環境等のルール

(敷地内の維持管理)

第11条 空き地又は空き家の所有者等は、防災、防犯に努め、ごみ等の不法投棄の防止、防塵、除草など適切な管理を行いましょう。

(生活マナーに関する事項)

第12条 地域住民等は、次に掲げる生活マナーを自ら守り、快適な住環境を守るように努めましよう。

- 一 ごみ捨ては、決められた日時、収集場所、分別方法を守りましよう。
- 二 敷地内の樹木は、通行や近隣に迷惑がかからないよう適切に管理しましよう。
- 三 長時間の路上駐車等を行うときは、事前に近隣に声をかけるなどの配慮をしましよう。
- 四 ペットの散歩は、糞尿の後始末をしましよう。
- 五 夜間は、周辺に不快な音を出さないように配慮しましよう。

(用途の特例に関する事項)

第13条 第7条第1項各号に掲げる用途について、地域住民等や建築主等は、居住又は営業にあたって、特に次の各号に掲げる事項を守ることとします。

- 一 営業用の物品やごみ等を適切に管理すること。
- 二 臭気や騒音等を発生させないこととし、やむを得ずこれらを発生させる場合は周辺住民に不快なものとならないよう対策を行うこと。
- 三 営業時間は住環境に配慮して設定すること。
- 四 防災、防犯等の地域活動に協力すること。
- 五 その他運営委員会が必要と判断する事項を守ること。

第四章 運営委員会

(運営委員会)

第14条 このルールの運用に関する事項等処理するため、「メール・ド礪子まちづくりルール運営委員会（以下「運営委員会」という。）」を設置するものとします。運営委員会の組織構成、総会等については、別途「メール・ド礪子まちづくりルール運営委員会 会則（以下、「会則」という。）」で定めるものとします。

第五章 建築等行為の提出等

(区域内における対象行為)

第15条 次に掲げる行為を行おうとする建築主等は、運営委員会へ事前相談のうえ、第一号のう

ち、第6条に係る用途の建築物の建築行為又は第三号の行為（第6条各号の用途を同条各号の用途に用途変更する場合に限る。）（以下「第6条行為」という。）を行う場合は、第16条に掲げる手続を行うものとし、それ以外の建築等行為（以下「第7条等行為」という。）を行う場合は第18条に掲げる手続を行うものとします。

- 一 建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第13号に規定する建築（建築物の新築、増築、改築、移転）
- 二 都市計画法（昭和43年法律第100号）第4条第12項に規定する開発行為、宅地造成等規制法（昭和36年法律第191号）第2条第2号に規定する宅地造成その他の土地の区画形質の変更
- 三 建築物の用途の変更

（第6条行為の手続きの流れ）

- 第16条 第6条行為を行う建築主等は、「様式1（建築等計画書）」を2部作成し、委員長に提出するものとします。
- 2 運営委員会は、前条の事前相談の際、その規模、内容により、「別紙2（近隣住民への説明の範囲の基準）」に基づく計画地の近隣住民（以下「近隣住民」という。）への事前説明が特に必要と認めるときは、建築主等にその旨を通知するものとします。
 - 3 前項の通知を受けた建築主等は、近隣住民へ説明のうえ、意見を「様式2（周辺説明実施報告書）」にまとめ、建築等計画書と合わせて、委員長に提出するものとします。

（第6条行為における運営委員会の責務）

- 第17条 委員長は、建築等計画書、周辺説明実施報告書又は第20条第2項による「様式3（建築等計画意見書）」の提出を受けたときは、運営委員会に諮るものとします。
- 2 委員長は、建築等計画書の内容等に疑義がある場合は、建築主等に対し、質問の聴取、資料の追加、変更の申し入れを行うことができるものとします。
 - 3 運営委員会は、第1項により提出された資料および第2項により追加された情報等を基に、建築等計画書の適否を決定するものとします。
 - 4 委員長は、建築主等に対し、建築等計画書の審査結果について、「様式4（回答書）」によりすみやかに回答するものとします。

（第7条等行為の手続きの流れ）

- 第18条 第7条等行為を行う建築主等は、あらかじめ近隣住民に事前説明のうえ、近隣住民の意見を周辺説明実施報告書にまとめ、建築等計画書を2部とあわせて、委員長に提出するものとします。

（第7条等行為における運営委員会の責務）

- 第19条 委員長は、建築等計画書及び周辺説明実施報告書、建築等計画意見書の提出を受けたときは、運営委員会に諮るものとします。
- 2 委員長は、建築等計画書の内容等に疑義がある場合は、建築主等に対し、質問の聴取、資料の追加、変更の申し入れを行うことができるものとします。
 - 3 運営委員会は、第1項により提出された資料および第2項により追加された情報等を基に、建築

等計画書の適否を決定するものとします。

- 4 前項において、建築物の規模や内容等により住環境に与える影響が大きいと懸念される場合は、事前に会則で定める臨時総会（以下、「臨時総会」という。）の開催等により、建築主等からの計画説明を求め、地域住民等の意見を聞くものとします。
- 5 運営委員会は、第3項の決定の結果について、地域住民等に広く周知する必要があると判断した場合は、臨時総会の開催等により、報告するものとします。
- 6 委員長は、建築主等に対し、建築等計画書の審査結果について、回答書によりすみやかに回答するものとします。

（事前説明を受ける近隣住民の責務）

第20条 近隣住民は、第16条第2項および第18条の規定により建築主等が行う事前説明に誠意をもって応じるものとします。

- 2 近隣住民は、建築主等が行う事前説明に意見があるときは、当該説明を受けた日から1週間以内に、委員長あてに建築等計画意見書を提出することができるものとします。
- 3 委員長は、前項に規定する意見書が期限内に提出されない場合は、当該近隣住民からの意見がないものとみなすことができます。

（建築等計画書の変更の手続き）

第21条 建築主等は、回答書を受理した後に計画が変更となったときは、委員長に申し出のうえ、計画の変更の概要がわかる資料又は図面を提出し、第16条から第19条までに定める手続きのうち、運営委員会が指定する手続きを行うものとします。

第六章 雑則

（違反者への措置）

- 第22条 委員長は、このルールに違反した者があったときは、当該違反者に対し、是正するよう求めることができます。
- 2 委員長は、違反者が前項の求めに従わないときは、運営委員会の決定に基づき、違反の事実を会報や掲示板等で公表することができます。
 - 3 運営委員会は、前項の公表の決定にあたり、あらかじめ違反者の意見を聴く機会を設けるものとします。
 - 4 委員長は、第2項の公表を行おうとする場合は、違反者に対し、違反の事実を公表する旨を通知するものとします。
 - 5 運営委員会は、第1項から第4項までの措置にあたり、あらかじめ地域住民等の意見を広く聴く必要があると判断した場合は、臨時総会を開催するものとします。

（ルールの改正、継続又は廃止）

第23条 このルールを改正、継続又は廃止しようとする場合は、総会で決定することとします。ただし、運営委員会が軽易な改正と判断した場合は、総会を開催せず決定することができます。

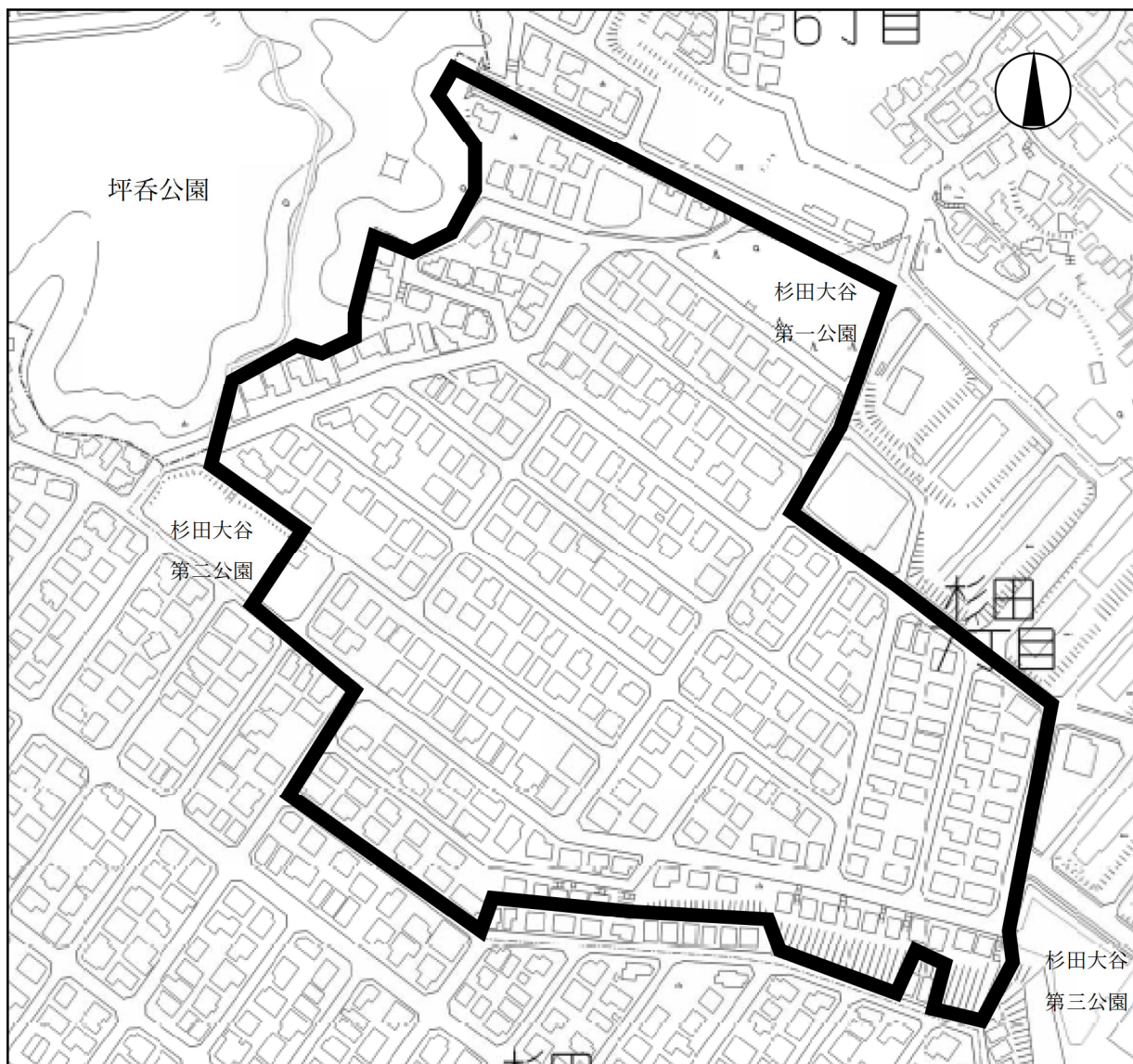
(細則)

このルール運用に関し必要な事項は別に定めるものとします。

(附則)

- 1 このルールは平成24年11月18日から施行します。
- 2 このルールは令和8年3月25日に改正、施行します。

<別図1 (メール・ド磯子まちづくりルール区域図)>



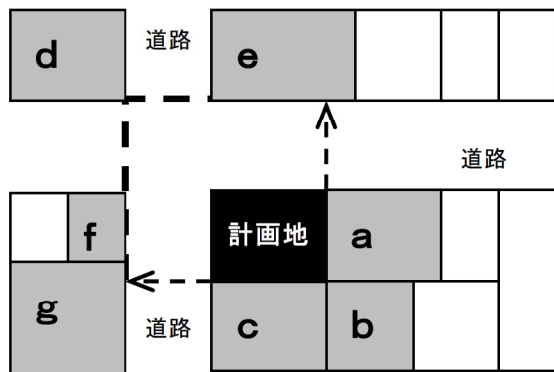
<別紙 2(近隣住民への説明の範囲の基準)>

○第 16 条第 2 項、第 18 条に基づく近隣住民への説明の範囲は、次のとおりとします。

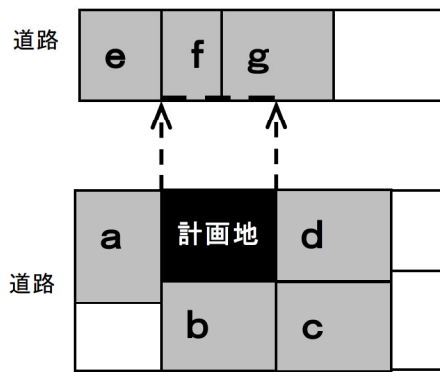
計画地に接する敷地および計画地の道路境界線から垂直に伸ばした延長線上にぶつかる敷地の居住者、土地所有者等を対象として説明するものとします。

なお、運営委員会は、計画内容や敷地形状等により、これを越える範囲を説明範囲とすることができるものとします。

<事例 1 : a~g が対象>



<事例 2 : a~g が対象>



建 築 等 計 画 書

メール・ド磯子まちづくりルール

運営委員会委員長 様

(建築主等) 住 所
氏 名
連 絡 先

(印)

(担当者・代理申請者)

連 絡 先

メール・ド磯子まちづくりルール(第 16 条・第 18 条)に基づき、建築等計画について次のとおり提出します。

1 建築等の計画 ※必要事項を記入し、該当するものを○で囲んでください。

位置	磯子区杉田 7 丁目			
面積	敷地面積	m ²	延べ床面積	m ²
種類	建築物の新築、増築、改築、移転 / 開発行為等 / 建築物の用途の変更			
予定	着工予定年月日	年 月 日	竣工予定年月日	年 月 日
用途	第 6 条 の用途	一戸建専用住宅、二戸建長屋、二戸建共同住宅、診療所、自治会館、 公益上必要な建築物、附属建築物		
	第 7 条 の用途	兼用住宅 1 戸あたりの床面積が 5 0 m ² 以上の家族向け共同住宅 高齢者向けのサービス施設 その他運営委員会が必要と認めたもの (内容の概要)		

(必要な添付図面) 配置図 (敷地面積、外壁後退距離、地盤面の変更をしていないことが分かるもの)
立面図、断面図 (建築物の各部分の高さ、建築物の階数がわかるもの)
その他、ルールの審査に必要な図面

2 同意について ※□にレ点をつけてください。

<input type="checkbox"/> 以下の内容について同意します。 <hr style="border-top: 1px dashed black;"/> 第 7 条の用途の建築等を行う場合は、当該建物に関わる地域住民等となる者に対し、契約時に第 13 条の内容について、十分説明を行ないます。

※運営委員会受付日	年 月 日	※受付番号	第	号	受付者	(印)
-----------	-------	-------	---	---	-----	-----

周辺説明実施報告書

メール・ド磯子まちづくりルール

運営委員会委員長 様

(建築主等) 住 所
氏 名
連 絡 先



(担当者・代理申請者)

連 絡 先

メール・ド磯子まちづくりルール(第 16 条第 2 項・第 18 条)の規定に基づく、近隣住民への説明を実施しましたので報告します。

NO	説明を受けた 近隣住民の住所・氏名	説明者 氏名	説明月日 時 間	説明を受けた近隣住民の意見 *
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				

* 説明を受けた近隣住民の意見(賛成/反対/保留)が明確な場合は、明示してください。

※運営委員会受付日	年 月 日
-----------	-------

建築等計画意見書

メール・ド磯子まちづくりルール

運営委員会委員長 様

(近隣住民) 住 所
氏 名
連 絡 先



下記説明者から説明を受けた、横浜市磯子区杉田7丁目 における建築等計画につ
いて、メール・ド磯子まちづくりルール第20条の規定により、次のとおり意見を提出します。

1 説明者

説明を受けた 月日・時間	
説明者の氏名	

2 意見

--

※運営委員会受付日

年 月 日

メール・ド磯子まちづくりルール

第一章 総則

(まちづくりの基本理念)

第1条 メール・ド磯子地区は、戸建住宅地を中心とした閑静な住宅地が形成され、住民のつながりによって住環境が守られています。今後も引き続き、この豊かな住環境を守り育てることにより多様な世代がともに快適に暮らせるよう、メール・ド磯子地区にふさわしい戸建住宅を基本としたまちづくりを進めます。

(目的)

第2条 メール・ド磯子地区のまちづくりの基本理念に基づき、良好な住宅地を維持するために必要な用途等の制限や暮らしのマナーの再確認など、建築物に関するルールや生活環境等のルールについて、区域内の全員で共有し、守るため、地域まちづくりルールを定めます。

(名称)

第3条 このルールは「メール・ド磯子まちづくりルール」(以下「ルール」という。)と称します。

(対象区域)

第4条 このルールの対象となる土地の区域は、横浜市磯子区杉田7丁目区域のうち、別図1「メール・ド磯子まちづくりルール区域図」に表示する区域とします。

(建築主等、地域住民等の責務)

第5条 区域内において居住する者、事業を営む者、土地又は建築物等を所有する者(以下、「地域住民等」という。)および建築主、事業主、不動産取引等を行おうとする者(以下「建築主等」という。)は、このルールを遵守し、良好な住環境を守るよう努めるものとします。

第二章 建築物等に関するルール

(建築物の用途)

第6条 建築物の用途は、次の各号のいずれかに掲げるものとします。

- 一 戸建住宅、長屋(戸数が2であるものに限る。)又は共同住宅(戸数が2であるものに限る。)
- 二 診療所
- 三 自治会館
- 四 巡査派出所その他これに類する公益上必要な建築物
- 五 前各号に掲げる建築物に附属する建築物

(用途の特例)

第7条 前条の規定にかかわらず、次に掲げる建築物は、第14条に定める「メール・ド磯子まちづくりルール運営委員会（以下、「運営委員会」という。）」が、第18条に基づき提出された建築等計画の内容について、閑静な戸建住宅地の環境を阻害せず、区域内の住民に必要な範囲であると認める場合は、建築できるものとします。

- 一 兼用住宅
- 二 各戸の床面積が50㎡以上の家族向け共同住宅
- 三 高齢者向けのサービス施設
- 四 その他運営委員会が必要と認めるもの

2 前項の用途の建築物の建築等を行う場合は、建築主等は、当該建物に関わる地域住民等となる者に対し、契約を結ぶ際に第13条の内容を十分に説明するものとします。

3 第1項の用途の建築物については、建築主等は特に次に掲げる事項を守ることとします。

- 一 自動車や自転車による利用客が見込まれる店舗等は、来客用駐車場・駐輪場の適切な設置又は誘導等を行うこと。
- 二 ごみ置き場や駐輪場、駐車場を敷地内に適切な規模・位置で配置し、周辺の道路等へ影響を及ぼさないようにすること。
- 三 屋外広告物は、不快な内容や過度な照明としないこと。
- 四 屋外共用廊下等は、隣接する戸建住宅への見下ろしなどで不快にならないよう、配慮した配置等とすること。
- 五 戸建住宅地の街並みにあう形態、意匠とすること。
- 六 その他運営委員会が必要と判断する事項を守ること。

(建築物の階数)

第8条 建築物の階数は、地上2階以下、地下1階までとします。

(敷地の地盤面の変更)

第9条 建築物の敷地の地盤面の変更はできないものとします。ただし、自動車車庫や階段、スロープを築造するための切土又は盛土についてはこの限りではありません。

(建築物の外壁後退)

第10条 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離（以下「外壁の後退距離」という。）は、隣地側にあつては0.6m以上とし、道路側にあつては1m以上とします。ただし、これらに満たない距離にある建築物又は建築物の部分が、次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りではありません。

- 一 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下のもの
- 二 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下かつ床面積の合計が5㎡以内であるもの
- 三 軒の高さが2.3m以下の駐車場

第三章 生活環境等のルール

(敷地内の維持管理)

第11条 空き地又は空き家の所有者等は、防災、防犯に努め、ごみ等の不法投棄の防止、防塵、除草など適切な管理を行いましょ。

(生活マナーに関する事項)

第12条 地域住民等は、次に掲げる生活マナーを自ら守り、快適な住環境を守るように努めましょ。

- 一 ごみ捨ては、決められた日時、収集場所、分別方法を守りましょ。
- 二 敷地内の樹木は、通行や近隣に迷惑がかからないよう適切に管理しましょ。
- 三 長時間の路上駐車等を行うときは、事前に近隣に声をかけるなどの配慮をしましょ。
- 四 ペットの散歩は、糞尿の後始末をしましょ。
- 五 夜間は、周辺に不快な音を出さないよう配慮しましょ。

(用途の特例に関する事項)

第13条 第7条第1項各号に掲げる用途について、地域住民等や建築主等は、居住又は営業にあたって、特に次の各号に掲げる事項を守ることにします。

- 一 営業用の物品やごみ等を適切に管理すること。
- 二 臭気や騒音等を発生させないこととし、やむを得ずこれらを発生させる場合は周辺住民に不快なものとならないよう対策を行うこと。
- 三 営業時間は住環境に配慮して設定すること。
- 四 防災、防犯等の地域活動に協力すること。
- 五 その他運営委員会が必要と判断する事項を守ること。

第四章 運営委員会

(運営委員会)

第14条 このルールの運用に関する事項等を処理するため、「メール・ド磯子まちづくりルール運営委員会（以下「運営委員会」という。）」を設置するものとします。運営委員会の組織構成、総会等については、別途「メール・ド磯子まちづくりルール運営委員会 会則（以下、「会則」という。）」で定めるものとします。

第五章 建築等行為の提出等

(区域内における対象行為)

第15条 次に掲げる行為を行おうとする建築主等は、運営委員会へ事前相談のうえ、第一号のうち、第6条に係る用途の建築物の建築行為又は第三号の行為（第6条各号の用途を同条各号の用途に用途変更する場合に限る。）（以下「第6条行為」という。）を行う場合は、第16条に掲げる手続を行うものとし、それ以外の建築等行為（以下「第7条等行為」という。）を行う場合は第18条に掲げ

る手続を行うものとします。

- 一 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 2 条第 13 号に規定する建築（建築物の新築、増築、改築、移転）
- 二 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 4 条第 12 項に規定する開発行為、宅地造成等規制法（昭和 36 年法律第 191 号）第 2 条第 2 号に規定する宅地造成その他の土地の区画形質の変更
- 三 建築物の用途の変更

（第 6 条行為の手続きの流れ）

第 16 条 第 6 条行為を行う建築主等は、「様式 1（建築等計画書）」を 2 部作成し、委員長に提出するものとします。

- 2 運営委員会は、前条の事前相談の際、その規模、内容により、「別紙 2（近隣住民への説明の範囲の基準）」に基づく計画地の近隣住民（以下「近隣住民」という。）への事前説明が特に必要と認めるときは、建築主等にその旨を通知するものとします。
- 3 前項の通知を受けた建築主等は、近隣住民へ説明のうえ、意見を「様式 2（周辺説明実施報告書）」にまとめ、建築等計画書と合わせて、委員長に提出するものとします。

（第 6 条行為における運営委員会の責務）

第 17 条 委員長は、建築等計画書、周辺説明実施報告書又は第 20 条第 2 項による「様式 3（建築等計画意見書）」の提出を受けたときは、運営委員会に諮るものとします。

- 2 委員長は、建築等計画書の内容等に疑義がある場合は、建築主等に対し、質問の聴取、資料の追加、変更の申し入れを行うことができるものとします。
- 3 運営委員会は、第 1 項により提出された資料および第 2 項により追加された情報等を基に、建築等計画書の適否を決定するものとします。
- 4 委員長は、建築主等に対し、建築等計画書の審査結果について、「様式 4（回答書）」によりすみやかに回答するものとします。

（第 7 条等行為の手続きの流れ）

第 18 条 第 7 条等行為を行う建築主等は、あらかじめ近隣住民に事前説明のうえ、近隣住民の意見を周辺説明実施報告書にまとめ、建築等計画書を 2 部とあわせて、委員長に提出するものとします。

（第 7 条等行為における運営委員会の責務）

第 19 条 委員長は、建築等計画書及び周辺説明実施報告書、建築等計画意見書の提出を受けたときは、運営委員会に諮るものとします。

- 2 委員長は、建築等計画書の内容等に疑義がある場合は、建築主等に対し、質問の聴取、資料の追加、変更の申し入れを行うことができるものとします。
- 3 運営委員会は、第 1 項により提出された資料および第 2 項により追加された情報等を基に、建築等計画書の適否を決定するものとします。
- 4 前項において、建築物の規模や内容等により住環境に与える影響が大きいと懸念される場合は、事前に会則で定める臨時総会（以下、「臨時総会」という。）の開催等により、建築主等からの計画説明を求め、地域住民等の意見を聞くものとします。

- 5 運営委員会は、第3項の決定の結果について、地域住民等に広く周知する必要があると判断した場合は、臨時総会の開催等により、報告するものとします。
- 6 委員長は、建築主等に対し、建築等計画書の審査結果について、回答書によりすみやかに回答するものとします。

(事前説明を受ける近隣住民の責務)

第20条 近隣住民は、第16条第2項および第18条の規定により建築主等が行う事前説明に誠意をもって応じるものとします。

- 2 近隣住民は、建築主等が行う事前説明に意見があるときは、当該説明を受けた日から1週間以内に、委員長あてに建築等計画意見書を提出することができるものとします。
- 3 委員長は、前項に規定する意見書が期限内に提出されない場合は、当該近隣住民からの意見がないものとみなすことができます。

(建築等計画書の変更の手続き)

第21条 建築主等は、回答書を受理した後に計画が変更となったときは、委員長に申し出のうえ、計画の変更の概要がわかる資料又は図面を提出し、第16条から第19条までに定める手続きのうち、運営委員会が指定する手続きを行うものとします。

第六章 雑則

(違反者への措置)

- 第22条 委員長は、このルールに違反した者があったときは、当該違反者に対し、是正するよう求めることができます。
- 2 委員長は、違反者が前項の求めに従わないときは、運営委員会の決定に基づき、違反の事実を会報や掲示板等で公表することができます。
- 3 運営委員会は、前項の公表の決定にあたり、あらかじめ違反者の意見を聴く機会を設けるものとします。
- 4 委員長は、第2項の公表を行おうとする場合は、違反者に対し、違反の事実を公表する旨を通知するものとします。
- 5 運営委員会は、第1項から第4項までの措置にあたり、あらかじめ地域住民等の意見を広く聴く必要があると判断した場合は、臨時総会を開催するものとします。

(ルールの改正、継続又は廃止)

第23条 このルールを改正、継続又は廃止しようとする場合は、総会で決定することとします。ただし、運営委員会が軽易な改正と判断した場合は、総会を開催せず決定することができます。

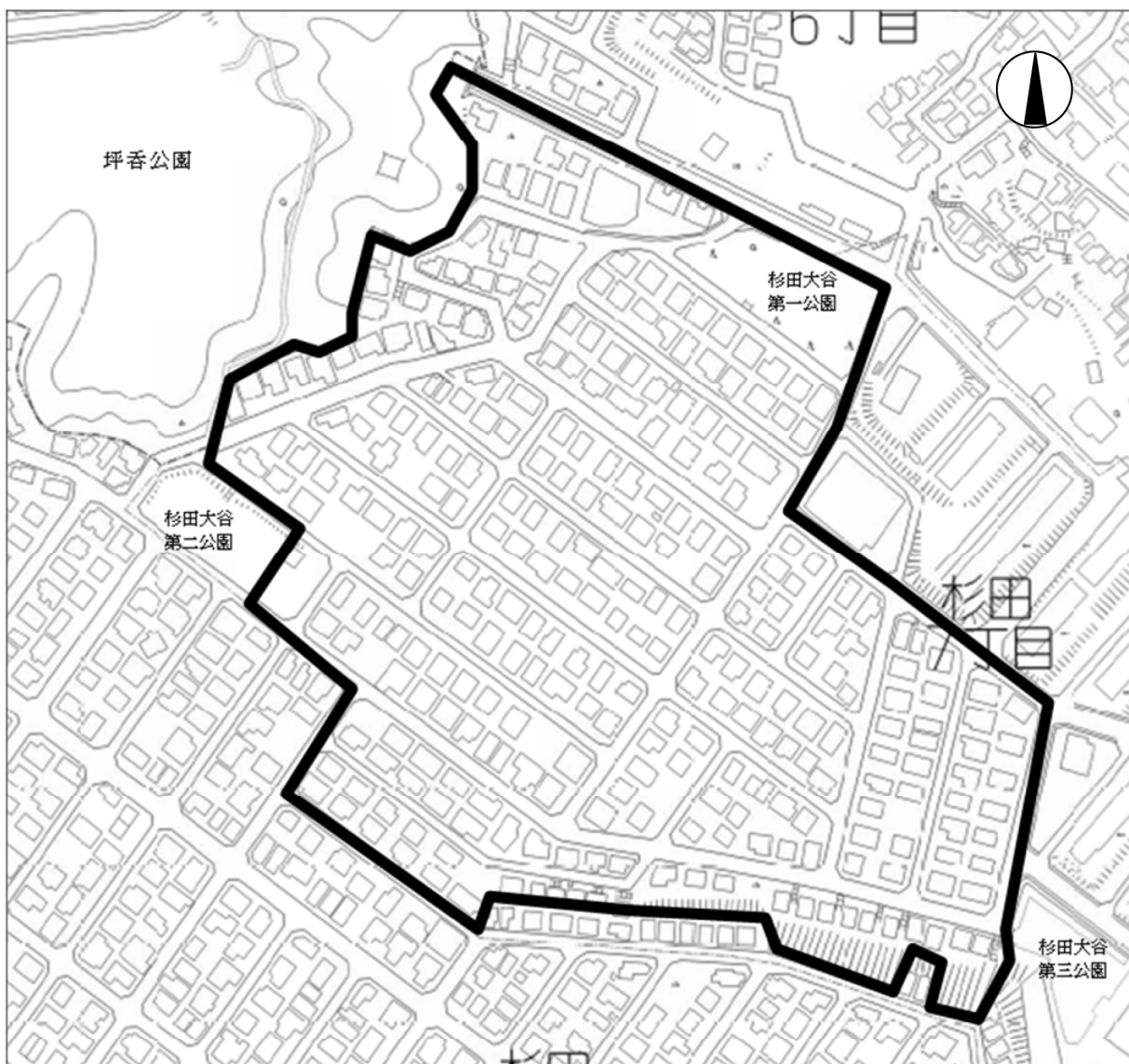
(細則)

このルールの運用に関し必要な事項は別に定めるものとします。

(附則)

このルールは平成24年11月18日から施行します。

<別図1 (メール・ド磯子まちづくりルール区域図) >



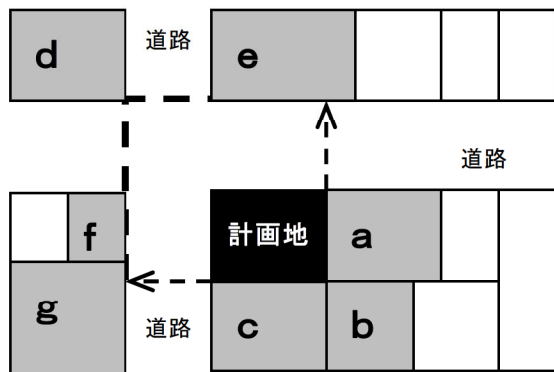
<別紙 2(近隣住民への説明の範囲の基準)>

○第 16 条第 2 項、第 18 条に基づく近隣住民への説明の範囲は、次のとおりとします。

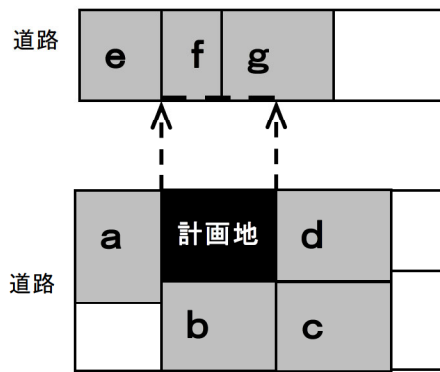
計画地に接する敷地および計画地の道路境界線から垂直に伸ばした延長線上にぶつかる敷地の居住者、土地所有者等を対象として説明するものとします。

なお、運営委員会は、計画内容や敷地形状等により、これを越える範囲を説明範囲とすることができるものとします。

<事例 1 : a~g が対象>



<事例 2 : a~g が対象>



建築等計画書

メール・ド磯子まちづくりルール

運営委員会委員長 様

(建築主等) 住 所
氏 名
連 絡 先

(印)

(担当者・代理申請者)

連 絡 先

メール・ド磯子まちづくりルール(第 16 条・第 18 条)に基づき、建築等計画について次のとおり提出します。

1 建築等の計画 ※必要事項を記入し、該当するものを○で囲んでください。

位置	磯子区杉田 7 丁目		
面積	敷地面積 m²	延べ床面積 m²	
種類	建築物の新築、増築、改築、移転 / 開発行為等 / 建築物の用途の変更		
予定	着工予定年月日 年 月 日	竣工予定年月日 年 月 日	
用途	第 6 条 の用途	一戸建専用住宅、二戸建長屋、二戸建共同住宅、診療所、自治会館、 公益上必要な建築物、附属建築物	
	第 7 条 の用途	兼用住宅 1 戸あたりの床面積が 5 0 m ² 以上の家族向け共同住宅 高齢者向けのサービス施設 その他運営委員会が必要と認めたもの (内容の概要)	

(必要な添付図面) 配置図 (敷地面積、外壁後退距離、地盤面の変更をしていないことが分かるもの)
立面図、断面図 (建築物の各部分の高さ、建築物の階数がわかるもの)
その他、ルールの審査に必要な図面

2 同意について ※□にレ点をつけてください。

<input type="checkbox"/> 以下の内容について同意します。 <hr style="border-top: 1px dashed black;"/> 第 7 条の用途の建築等を行う場合は、当該建物に関わる地域住民等となる者に対し、契約時に第 13 条の内容について、十分説明を行ないます。

※運営委員会受付日 年 月 日	※受付番号 第 号	受付者	(印)
-----------------	-----------	-----	-----

周辺説明実施報告書

メール・ド磯子まちづくりルール

運営委員会委員長 様

(建築主等) 住 所
氏 名
連 絡 先



(担当者・代理申請者)

連 絡 先

メール・ド磯子まちづくりルール(第 16 条第 2 項・第 18 条)の規定に基づき、近隣住民への説明を実施しましたので報告します。

NO	説明を受けた 近隣住民の住所・氏名	説明者 氏名	説明月日 時 間	説明を受けた近隣住民の意見 *
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				

* 説明を受けた近隣住民の意見(賛成/反対/保留)が明確な場合は、明示してください。

※運営委員会受付日	年 月 日
-----------	-------

建築等計画意見書

メール・ド磯子まちづくりルール

運営委員会委員長 様

(近隣住民) 住 所
氏 名
連 絡 先



下記説明者から説明を受けた、横浜市磯子区杉田 7 丁目 における建築等計画につ
いて、メール・ド磯子まちづくりルール第 20 条の規定により、次のとおり意見を提出します。

1 説明者

説明を受けた 月日・時間	
説明者の氏名	

2 意見

※運営委員会受付日

年 月 日

「メール・ド磯子まちづくりルール」の認定の変更について (アンケートのお願い)

平素より、会員各位におかれましては運営委員会へのご理解ご協力を賜りまして誠にありがとうございます。
私達メール・ド磯子まちづくりルール地区(杉田7丁目3番～28番)は、安全と快適な魅力ある街を実現することを目的とし、「メール・ド磯子まちづくりルール」(以下「ルール」と言います。)が認定されています。



ルールについて(補足)

- ・横浜市地域まちづくり推進条例に基づいた「地域まちづくりルール」として平成25年4月5日に横浜市により認定されています。
- ・本地区は「戸建住宅を中心とした閑静な住宅地が形成され、住民のつながりにより住環境が守られ、継続して多様な世代がともに暮らせるよう推進する。」ことを基本理念に「建築物に関しては用途制限等のルール、及び生活環境に関しては暮らしのマナー等のルール」を定め、区域内の全員で共有し守りあうことを目的としています。

1. ルールの認定に至る経緯について

昭和40年代半ば以降、杉田地区の丘陵地にも約300区画の住宅地が順次開発され分譲されました。当地区は、初期に開発された50区画を対象に建築協定を締結し、それ以降分譲の都度、3回にわたり建築協定を更新し、住環境の維持に努めて参りました。しかし建築協定への加入は任意であるため、ある年に、建築協定に未加入の土地に対して、事前協議がないまま建築協定にそぐわない建物が建設されたことがありました。

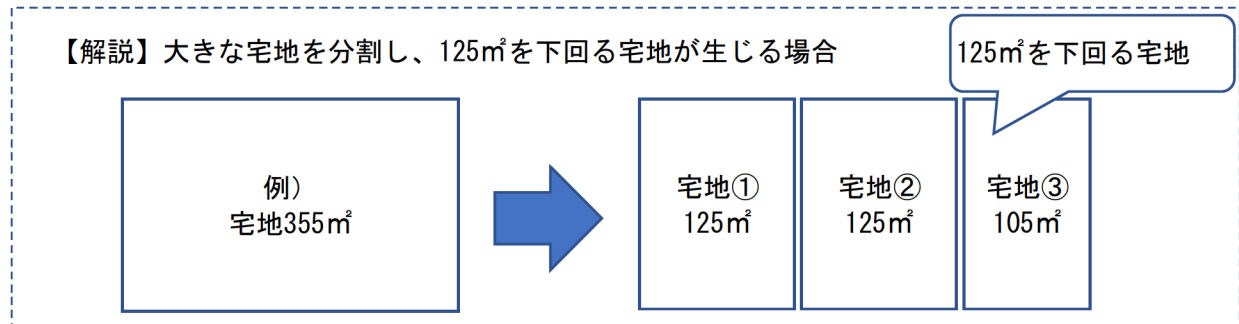
平成25年3月に建築協定が満了を迎えるのを機に、「メール・ド磯子まちづくりルール運営委員会」を立ち上げ検討を重ね、今後住環境を維持するためにも、建築協定の代わりにルールを作成し、横浜市の認定を受けるべきとの結論に至り、当地区地権者の合意形成のもと、建築協定からルールに移行しています。

2. 今回のルールの認定の一部変更のためのアンケートについて

今現在、ルールに最低敷地面積の制限(※注 建物敷地として使用できる敷地の最小規模)が記載されていないため、最低敷地面積の制限(125㎡)を記載するルールの一部変更を提案したく、この度、ルール会員の皆様にアンケートをさせていただきたいと存じます。

【一部変更の背景】

当地区は全体が、都市計画法により「第一種低層住居専用地域」に指定され、建築基準法で定める最低敷地面積は125㎡と定められています。ただし、大きな区画を分割し、最低敷地面積以上にして販売する際に、1宅地だけこの125㎡を下回る場合、その最低敷地面積の規模の8割以上の敷地面積（ $125\text{㎡} \times 0.8 = 100\text{㎡}$ ）が確保されるならば、このような分割が可能となる場合があります。（横浜市が運用する建築基準法の許可基準）



当地区が建築協定を締結していた頃は、最低敷地面積を125㎡と定めていましたが、ルールに移行する際に、当該制限を明記はしておりませんでした。

こうした中、昨年にあった建築計画で、申請者が、当該許可基準に適合しているからと、125㎡を下回る敷地が生じる分割を希望するケースがありました。この件については該地権者に対し、委員会から現状維持を願い入れ、承諾いただき事なきを得ましたが、今後同じような事案が発生する可能性があります。

今後も現在の住環境を維持し、整然とした街並みを守っていくため、運営委員会としては、ルールに最低面積125㎡を明記し、建築基準法による緩和基準の適用は認めないこととする必要があると考えています。

3. ルールの具体の変更内容について

ルールの第9条に以下のように追記を行いたいと思います。

現行「ルール」	「ルール」変更案
第二章 建築物等に関するルール (敷地の地盤面の変更) 第9条 建物の敷地の地盤面の変更はできないものとし、ただし、自動車車庫や階段、スロープを築造する為の切土又は盛土についてはこの限りではありません。	第二章 建築物等に関するルール (敷地の <u>最低面積、及び地盤面</u> の変更) 第9条 一 <u>敷地面積の最低限度は125㎡とする。ただし、本規定の制定時にそれ未満の敷地はその面積とする。</u> 二 建物の敷地の地盤面の変更はできないものとし、ただし、自動車車庫や階段、スロープを築造する為の切土又は盛土についてはこの限りではありません。

4. アンケートの実施・回収について

会員におかれましては上記内容をご理解いただき、ご賛同いただきたいと思います。なお、ルールの変更をするためには、横浜市認定の変更を横浜市に申請するにあたり、合意形成を得る必要がありますので、会員各位へアンケートをお配りいたします。

お手数ではありますが、全会員のご理解と、ご賛同の回答がいただけますよう希望いたします。

敬具

資料5-2

アンケート回答用紙

「メール・ド磯子まちづくりルール」の認定の変更について

※該当する番号に○を付けてください。

私は「メール・ド磯子まちづくりルール」に建築物の敷地面積の最低面積 125 m²を明記することへの変更について

- 1, 賛成します
- 2, 反対します。

上記回答の理由・その他ご質問等

磯子区杉田7丁目 番 号 (班) ※自治会員は班を記入ください

氏 名 _____

※回答書ご提出期限 2月20日

※自治会員専用欄

班長さんは、お手数ですが2月22日（土）朝9時迄に、回答用紙を自治会館へお届け願います。

2025年2月吉日

様

メール・ド磯子まちづくりルール運営委員会
委員長

送付状

拝啓 時下ますますご清栄のことと存じます。

御社は、私どもメール・ド磯子まちづくりルール地域内におきまして、現在土地をご所有し戸建住宅を建築されておられます（該当敷地；

）。当地域の維持、及び発展のため日頃よりご尽力を賜りまして誠にありがとうございます。

さて、当地域は横浜市地域まちづくり推進条例に基づく「地域まちづくりルール」として横浜市に認定された地域です。

この度「地域まちづくりルール」の内容で、一部に不明瞭な箇所があることが判明いたしました。

そこで、横浜市ヘルール認定の変更を申請するにあたり、当地域まちづくりルール会員各位のご理解とご賛同を頂戴いたしたく、趣旨説明、及びアンケート回答を実施しております。つきましては、当地域ルール会員でございます御社におかれましては、是非ご精読を賜り、ご賛同くださいますようお願い申し上げます。

敬具

記

同封書類

- 1, 「メール・ド磯子まちづくりルール」の認定の変更について（アンケートのお願い）
- 2, アンケート回答用紙
- 3, 返信用封筒

以上

メール・ド磯子まちづくりルール会員 各位

メール・ド磯子まちづくりルール運営委員会
委員長 XXXXXXXXXX「メール・ド磯子まちづくりルール」の認定の変更に向けた
アンケート結果報告と手続開始について（最終意向確認）

平素より、会員各位におかれましては運営委員会へのご理解ご協力を賜りまして誠にありがとうございます。

令和7年2月に実施しました「メール・ド磯子まちづくりルール」の認定の変更について」のアンケートの結果（以下、「1 アンケート結果」参照）、多くの賛成をいただきましたので、当該ルールの認定の変更に向けた手続を進めていきたいと思っております。

横浜市の担当課との事前協議をふまえ、手続に入る前に、アンケートの結果を皆様に周知することと、これから変更に向けた手続を進めていくことの**最終意向確認**をすることが必要となりましたので、今回改めてご連絡を申し上げます。

「メール・ド磯子まちづくりルール」の認定の変更の手続を進めていくことについてご意見がある場合は、必要事項を記載の上、次の要領にてご提出ください。（ご意見がない場合は、回答の必要はございません。）

1 アンケート結果

- ・回答対象者数＝全会員数＝307名、賛成 A＝273名、反対 B＝11名、委任 C＝10名、未回収 D＝13名
- ・アンケート回収率「 $(A+B+C) / 307 = X\%$ 」 $X = 95.8\%$
- ・アンケート回収数に対する賛成率「 $A + C / (307 - D) = Y\%$ 」 $Y = 96.3\%$ （委任を含む）

2 ご意見

ルール変更手続を進めることについて意見がある場合は、以下に記載の上、令和7年10月12日までにご提出ください。

- ・意見欄


（裏面あり）

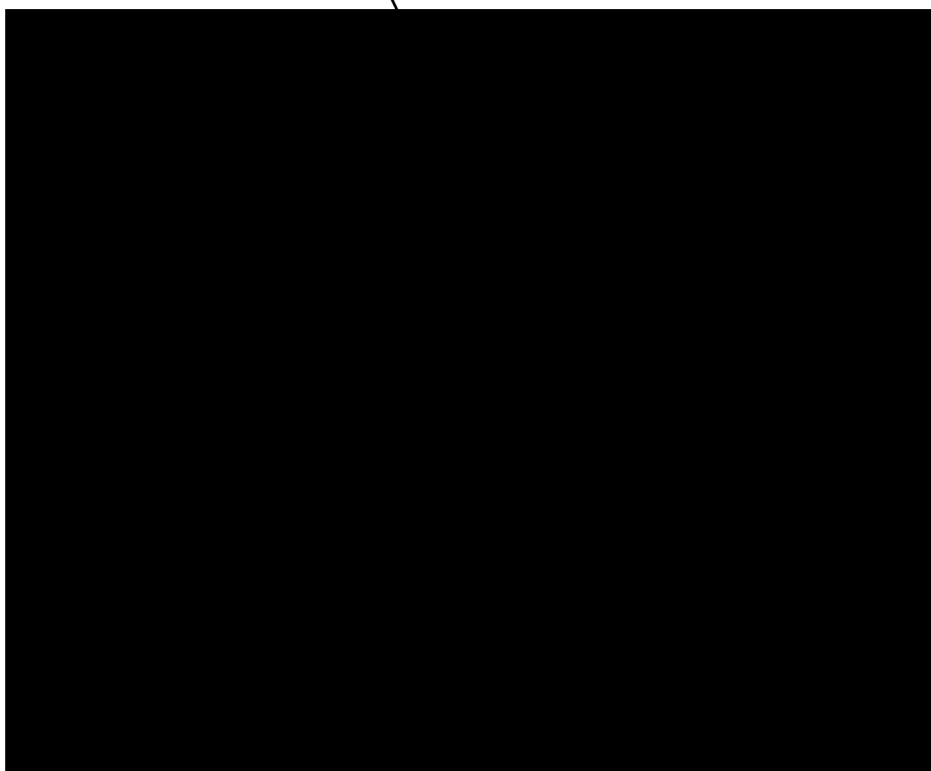
・氏名

・住所

磯子区杉田7丁目 番 号(班) ※自治会員は班を記入してください。

3 意見書ご提出先

当委員会委員長  ポストへご投函願います。



様

メール・ド磯子まちづくりルール運営委員会

委員長

事務局 鈴木 賢

「メール・ド磯子まちづくりルール」の認定の変更に向けた
アンケート結果報告と手続開始について（最終意向確認）

平素より、会員各位におかれましては運営委員会へのご理解ご協力を賜りまして誠にありがとうございます。

令和7年2月に実施しました「メール・ド磯子まちづくりルール」の認定の変更について」のアンケートの結果（以下、「1 アンケート結果」参照）、多くの賛成をいただきましたので、当該ルールの認定の変更に向けた手続を進めていきたいと思っております。

横浜市の担当課との事前協議をふまえ、手続に入る前に、アンケートの結果を皆様に周知することと、これから変更に向けた手続を進めていくことの**最終意向確認**をすることが必要となりましたので、今回改めてご連絡を申し上げます。

「メール・ド磯子まちづくりルール」の認定の変更の手続を進めていくことについてご意見がある場合は、必要事項を記載の上、運営委員会までにご提出ください。（ご意見がない場合は、回答の必要はございません。）

1 アンケート結果

- ・回答対象者数＝全会員数＝307名、賛成 A＝273名、反対 B＝11名、委任 C＝10名、未回収 D＝13名
- ・アンケート回収率「 $(A+B+C) / 307 = X\%$ 」 $X = 95.8\%$
- ・アンケート回収数に対する賛成率「 $A + C / (307 - D) = Y\%$ 」 $Y = 96.3\%$ （委任を含む）

敬具

記

同封書類

1 最終意向確認書

2 返信用封筒

以上

最終意向確認書

ルール変更手続きを進めることについて意見がある場合は、以下に記載の上、令和7年10月12日までにご提出ください。

・氏名

・メール・ド磯子地区内ご所有住所

磯子区杉田7丁目 番 号

・意見欄

定例総会 次第

開会のあいさつ
 総会成立報告
 議長選出、書紀、議事録署名人の選出

司 会
 運営委員長
 運営副委員長
 運営副委員長

議 事
 審議事項
 提案者 (運営委員長)

<第1号議案 令和6年度活動報告>

- (1) 建築計画審査件数 ⇒ 10件
 (内訳) 全件一戸建て専用住宅新築申請
- (2) 会員の転出入件数 : 転入5件、転出6件
- (3) これまでの懸案事項の経過について

<第2号議案 令和6年度会計監査報告とその承認の件>

令和6年度収支会計報告、及び会計監査報告(別紙報告書参照)

<第3号議案 会則(まちづくりルール)一部変更承認の件>

- (1) 変更内容:第二章 建築物等に関するルール 第9条 一「敷地面積の最低限度は125㎡とする。
ただし、本規定の制定時にそれ未満の敷地はその面積とする。」
- (2) 会則変更の賛否を問うアンケート結果:対象会員数307名、賛成273名、委任10名、反対11名、
 未回答13名、賛成+委任/307名=92.1%

<第4号議案 会則(まちづくりルール運営委員会)一部変更承認の件>

変更内容:第8条第2項 「再任する場合は、連続5回までとする。ただし、運営委員会が認めた
 場合はこの限りではない。」

<第5号議案 令和7年度業務計画ならびに予算承認の件>

- (1) 令和7年度の業務計画
- (2) 令和7年度予算会計報告(別紙報告書参照)

<第6号議案 令和7年度運営委員承認の件>

令和7年度メール・ド磯子まちづくりルール運営委員会運営委員 候補(順位不同)
 (任期令和7年度定例総会終了迄)

	氏 名	備 考
委 員		令和6年度まちづくりルール運営委員長
委 員		令和6年度まちづくりルール運営副委員長
委 員		令和6年度まちづくりルール運営事務局長
委 員		令和6年度まちづくりルール運営委員
委 員		令和6年度まちづくりルール運営委員
委 員		令和6年度まちづくりルール運営委員
委 員		令和6年度まちづくりルール運営委員
委 員		令和6年度まちづくりルール運営委員
委 員		令和6年度まちづくりルール運営委員

令和6年度 メール・ド磯子まちづくりルール運営委員会

定例総会 議事録

1. 概要

(1) 日時 : 2025年4月13日(日) 9:30~10:45

(2) 会場 : メール・ド磯子自治会館 集会室

(3) 出席者 : 運営委員(敬称略)

、及びメール・ド磯子まちづくりルール会員合計42名

2. 開会宣言・総会成立報告

委員長は総会開会を宣言した。

次に、副委員長より、出席者及び委任状提出総数が過半数を満たしており総会は成立したことを報告した。(内訳:総会員数305名に対し、出席者51名、委任状提出者201名の計252名で82.6%)

3. 議長、書記、議事録署名者の選出

副委員長は委員長を議長に指名し、また書記を鈴木事務局長、及び議事録署名者に監査人を選任し、賛成多数により承認された。

4. 審議事項

<第1号議案 令和6年度活動報告>

議長より、令和6年度の活動について説明がなされた。

- (1) 建築計画申請の受付および審査件数は計10件で、いずれも一戸建て専用住宅の新築申請であった。このうち3件は同一所有者による同時申請であり、分譲当初から2区画を所有している敷地であることが判明した。当該計画は、当初の2区画を3区画に分割し、戸建住宅を建築・分譲販売する内容であった。しかし、当地区は横浜市の認定を受けた「まちづくりルール」に基づき、閑静な住環境の保全を重視しており、造成当初の区画を細分化・変形することは望んでいない。本事案を認めた場合、今後の住環境に悪影響を及ぼし、将来的な禍根を残すおそれがあると判断した。

このため、申請者に対し、2区画分割とする計画への見直しを申し入れた。しかし、申請者である不動産業者からは、すでに当該計画を前提とした売買契約が所有者との間で成立しており、計画変更の意思はないとの回答があった。

また、申請の根拠として、当地区の「まちづくりルール」には都市計画法で定める最低敷地面積125㎡の記載がないこと、ならびに横浜市の建築基準法運用においては、大規模敷地を分割する場合、1区画のみが125㎡を下回っても、その面積が最低敷地面積の8割以上(125㎡×80%=100㎡)であれば認められるとの説明があった。

当該地権者は相続人であり、転売のうえ転居予定であることから、永年にわたり当地域に居住してき

た立場を踏まえ、地域環境との調和が損なわれることへの懸念を丁寧に説明し、心情に訴えた結果、最終的に本計画は断念されるに至った。

本件を通じて、当地区の「まちづくりルール」に敷地面積の明確な規定がないことが、運用上の重大な欠陥であることが明らかとなった。

運営委員会では、法で定める最低敷地面積 125 m²を「まちづくりルール」に明記し、横浜市建築基準法に基づく緩和基準の適用を認めない方針とする必要があるとの認識に至った。

このため、2月に実施した「メール・ド礪子まちづくりルール認定変更について（アンケートのお願い）」による会員投票の総意を確認したうえで、横浜市ヘルール変更の認定申請を行うことを決定した。以上の経緯を踏まえ、第3号議案として会則（まちづくりルール）の一部変更承認を審議事項として上程する趣旨について説明がなされた。

- (2) 会員の転出入は、転入が5件、転出が6件あったことを報告する。
- (3) 永年問題となっていた当該二戸一住宅の空き家は、庭木の植栽管理が放置され、建物の一部も老朽化が進行していた。そのため、2023年3月には横浜市都市整備局地域まちづくり課を訪問し、今後の対応について相談した経緯がある。
今期に入り、この二戸を所有した不動産業者より、現状の2区画を1区画に合筆し、戸建専用住宅を建築・販売する計画であるとの説明を受けた。すでに建築申請も受理されたことから、本件に関する不安は解消された旨の説明がなされた。

<第2号議案 令和6年度会計監査報告とその承認の件>

- (1) 議長より、別紙令和6年度会計報告書に従い次のとおり収支報告がなされた。
収入；前期繰越金 24,804 円、今期収入、自治会充当金 20,000 円、収入合計 44,804 円。
支出；印刷費等 5,649 円、会議費 10,283 円、通信交通費 3,520 円、事務用品費 5,710 円、
合計 25,162 円、差引き 19,642 円を次期繰越金とする。
- (2) ■■■監査人より、会計報告書の内容は適正であった旨の報告がなされた。
特に質疑なく、採決を行った結果賛成多数により原案どおり承認された。

<第3号議案 会則（まちづくりルール）一部変更承認の件>

- (1) 議長より、第1号議案(1)において説明したとおり、会則（まちづくりルール）に最低敷地面積 125 m²を明記することの重要性について、改めて説明がなされた。
あわせて、横浜市ヘルール変更の認定申請を行うことについて、全会員の賛否を確認する手段として、本年2月にアンケート調査を実施した旨の報告があった。アンケート結果は、総会員数 307 名のうち、賛成 273 名、委任 10 名、反対 11 名、未回答 13 名であり、賛成および委任を合わせた割合は全体の 92.1%であった。

続いて、鈴木事務局長より、アンケートに記載された反対の概ねの意見として、以下の内容が紹介された。

- ・これから地域活性化を図るためには分割も必要だと思う。
- ・ルールがいっぱいあると紛らわしい。
- ・自分の持ち物に条件を付けられることが気分的に好ましくない。
- ・メリットが不明なため。

これに対し、出席者からは賛成意見が述べられ、会場から新たな反対意見は出されなかった。

※最終意向確認調査書の通り、
回収数に対する賛成率は96.3%
(賛成273名+委任10名=283名
回収数：294件
賛成率：283名/294件*100=96.3%)

(2) ルール変更記載内訳

現行「ルール」	「ルール」変更案
第二章 建築物等に関するルール (敷地の地盤面の変更) 第 9 条 建物の敷地の地盤面の変更はできないもの とします。ただし、自動車車庫や階段、スロ ープを築造する為の切土又は盛土につい てはこの限りではありません。	第二章 建築物等に関するルール (敷地の最低面積、及び地盤面の変更) 第 9 条 一 敷地面積の最低限度は 125 m ² とする。ただし、本規定 の制定時にそれ未満の敷地はその面積とする。 二 建物の敷地の地盤面の変更はできないもの とします。ただし、自動車車庫や階段、スロ ープを築造する為の切 土又は盛土についてはこの限りではありません。

質疑終了後に採決を行った結果、賛成多数により、本議案は原案どおり承認された。

<第 4 号議案 会則（まちづくりルール運営委員会）一部変更承認の件>

議長より、まちづくりルール運営委員会会則における委員の在任期間について、現行では第 8 条第 2 項に「再任する場合は、連続 5 回までとする」と規定されている旨の説明があった。

一方、先に承認を得た会則（まちづくりルール）の一部変更については、実際の横浜市への認定申請手続きが来期以降に持ち越される予定であること、また当該手続きに携わる委員が今期で連続 5 期目を迎え任期満了となるため、今後の手続き遂行に支障を来すおそれがあることが報告された。

あわせて、近年は委員の担い手が減少しており、現行規定のままでは円滑な運営が困難になりつつある現状についても説明がなされた。

これらを踏まえ、まちづくりルール運営委員会会則第 8 条第 2 項に但し書きを加え、「再任する場合は、連続 5 回までとする。ただし、運営委員会が認めた場合はこの限りではない。」とする一部改正案が提案された。

さらに議長より、本会則の改正について横浜市都市整備局地域まちづくり課を訪問し見解を確認したところ、「まちづくり課にも会則は提出されているが、本会則は内部規定であり、同課が関与する立場にはないため、地区内における会則改正について問題はない」との回答を得た旨が報告された。

本議案について特に質疑はなく、採決の結果、賛成多数により原案どおり承認された。

<第 5 号議案 令和 7 年度業務計画ならびに予算承認の件>

(1) 議長より、令和 7 年度の業務計画の主旨について説明がなされた。

- ・ 建築計画の審査
- ・ 敷地内樹木管理等、生活環境ルール・マナー励行の推進
- ・ まちづくりルール・マナー執行の推進がスムーズに行えるよう、ルールの意義、必要性等につき会員へ啓蒙する活動を考え計画する。

特に質疑なく、賛成多数により原案どおり承認された。

(2) 令和 7 年度予算の承認

議長より、別紙令和 7 年度会計報告書に従い次のとおり収支予算報告がなされた。

収入；前期繰越金 19,642 円、今期収入、自治会充当金 20,000 円、収入合計 39,642 円。

支出；印刷費等 5,000 円、会議費 10,000 円、通信交通費 2,000 円、事務用品費 3,000 円、

合計 20,000 円、差引き 19,642 円を次期繰越金とする。