

**「領家まちづくりの会」の地域まちづくり組織の認定
及び「領家地区まちづくり指針」のルール認定について**

1 領家地区の状況とまちづくりの歩み

(1) 領家地区の状況

横浜市泉区領家地区（領家1～4丁目）では1980年代後半からディベロッパー（相模鉄道株式会社）による宅地開発と分譲が行われ、低層戸建住宅を中心としたゆとりある良好なまちなみが形成された。地区面積は約34.8ha、現在の世帯数は約1,200である。地権者の大半は戸建住宅及び集合住宅の土地建物の権利者であるが、一部には商業施設と土地を所有する法人も含まれる。良好な居住環境維持のため、開発当初の1988（昭和63）年に領家地区建築協定が締結され、1998（平成10）年、2009（平成21）年（有効期間：令和元年7月2日まで）の2回更新し、住環境の維持に努めてきました。

(2) これまでの経緯

昭和62年11月	「No. 220 領家地区建築協定」締結 建築協定運営委員会 発足
平成10年4月	「No. 343 領家地区建築協定」を更新
平成21年7月	「No. 453 領家地区建築協定」を更新
平成24年9月	「No. 453 領家地区建築協定」の期間満了後に向けた検討が開始。「領家地区地区計画検討委員会」発足。地域まちづくりグループ「領家地区地区計画検討委員会」をグループ登録。第一回検討委員会を開催。 <添付資料 P.16>
平成24年9月 ～平成30年8月	検討委員会（67回）を開催 説明会2回、アンケート3回、地区計画に関する最終意向調査1回、ニュース発行30回行う。 <添付資料 P.16>
平成30年8月	領家地区地区計画が都市計画決定。
平成30年8月 ～平成31年3月	検討委員会（6回）を開催 最終意向調査、ニュース発行4回行う。 <添付資料 P.16>
平成31年1月	ルール及びルールを運営する組織等に関する最終案の意向確認を実施
平成31年4月	総会実施 <u>運営組織「領家まちづくりの会（以下、「運営委員会」という）」及び「領家地区まちづくり指針（以下、「まちづくりルール」という）」について、地域まちづくり推進委員会に地域まちづくり組織及びルールの認定を諮ることとなった。</u>

令和元年 5月	「領家まちづくりの会」組織認定申出 「領家地区まちづくり指針」ルール認定申出
---------	---

2 地域まちづくり組織「領家まちづくりの会」の認定について

＜添付資料 P.2＞

(1) 組織概要

運営委員会は、委員長、副委員長、事務局長、会計、監事及び委員から構成されています。

運営委員会委員は、自治会役員等から選出されます。

(2) 組織の目的

領家地区の良好な住環境を維持増進するために制定した「領家地区まちづくり指針」の適切な運用を通じて、地域まちづくりを推進することを目的とします。

(3) 活動計画

＜添付資料 P.13＞

随時、ルールに関する事前協議及び審査等の実施、ルールに関する協議案件等の総会の運営、生活環境等のルール等の相談対応の活動を行い、毎年度終了後に行われる定例総会において、運営実績の報告等を行う予定です。

3 地域まちづくりルール「領家地区まちづくり指針」の認定について

＜添付資料 P.3、4＞

(1) ルール策定の背景

本地区では、昭和 61 年の建築協定の締結以来、建築協定により戸建住宅を中心とした住環境を維持してきました。一方で、開発から 20 年以上が経過し、建築物の建替えや増築が増えることが予想される中、将来にわたり現在の良好な住環境を守り続けるには、制限内容の見直しを行う必要性が生じました。

そこで、地区計画、建築協定や地域まちづくりルールの制度について勉強し、本地区に相応しい制度及び制限内容を検討した結果、最低限守っていただきたい項目については地区計画、その他については地域まちづくりルールへ移行し、引き続き良好な住環境を守るという結論に至りました。

このことを踏まえ、対象区域内での地域まちづくりルールの一層の周知及び運営委員会への手続きを厳格に行なっていくこと、近隣住民への事前説明等の手続きを徹底することにより、本地区の住環境を維持していくことを目的として、地域まちづくりルールの認定を申出いたします。

(2)「領家地区まちづくり指針」の主な内容

<添付資料 P.4>

○ルールのポイント

- ア. まちづくり指針の項目は、いずれも「努力義務」あるいは「順守要請」としています。
- イ. 「建築物等についての指針」では、建築協定で定めていた建築物の高さ等についても盛り込み、住環境を維持できるようにしています。
- ウ. 「生活環境等についての指針」において、設備類や照明といった生活環境等について決めました。
- エ. 区域内の建築等の行為に関して、近隣住民への事前説明や運営委員会への届出等を明文化しました。
- オ. 違反者に対して、是正措置を求めること及び違反した場合の措置を決めました。

4 地域まちづくり組織及び地域まちづくりルールにおける認定基準等への整合について

(1)地域住民等で構成されていること

<添付資料 P.20、24>

添付資料のとおり、地域住民等で構成されています。また、運営委員会委員が交代する場合も地域住民等から選出されるよう、会則に定められています。

(2)地域住民等の多数の支持を得ていること

<添付資料 P.31>

ア. 最終意向確認調査（平成 31 年 1 月実施）

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">・ 配布数 1377 （地区内居住者、関係地権者へ配布）・ 回収数 870 （回収率 63.2%）・ 賛成 794、反対 76 |
|---|

(3)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

<添付資料 P.11、13、14、25>

添付資料のとおり、まちづくり組織及び地域まちづくりルールの活動対象地域は整合しています。また、具体的かつ継続的な活動の計画が策定されています。

(4)当該団体の代表者及び事務局の所在地並びに団体の意思決定の方法が定められていること

<添付資料 P.20>

添付資料のとおり、当該団体の代表者及び事務局の所在地並びに団体の意思決定の方法が会則に定められています。

(5) 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

＜添付資料 P.29＞

まちづくりルールは、昭和 61 年から運用してきた建築協定の制限内容をベースに、まちづくり指針の項目は、いずれも「努力義務」あるいは「順守要請」としています。また、建築物の新築等の際してまちづくり指針に沿ってまちづくり委員会に届け出ていただくが、そこで建築主の意見を聞く機会を設けることができるよう配慮しています。

これらの規定は、当地区の良好な居住環境を維持していく上で必要かつ妥当な範囲であると考えられます。

(6) 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出来る内容であること

＜添付資料 P.20＞

昭和 61 年から、建築協定について、建築協定運営委員会が事前協議を担当してきました。

まちづくりルールを運営する組織となるにあたり、委員構成として、自治会役員等から選出され、円滑な運用を行えるように会則を定めています。

以上により
地域まちづくり組織「領家まちづくりの会」の組織認定、
及び「領家地区まちづくり指針」のルール認定をすることとしたい。

横浜市地域まちづくり組織及びまちづくりルール 認定申請書類 目次

1. 概要	1
2. 地域まちづくり組織認定申出書（規則様式.doc）第3号様式（第5条第1項）	2
3. 地域まちづくりルール認定申出書（規則様式.doc）第9号様式（第14条第1項）	3
4. 地域まちづくりルール	4
5. 活動計画書及び地域まちづくりルールに係る運用計画書（～R6まで）	13
6. 活動実績書	15
7. 会則	20
8. 構成員名簿	24
9. 活動対象地域図	25
10. 活動内容の周知の状況を示す書類及び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	26
11. 建築等の制限が合理的に必要なと認められる限度内であることを示す資料	29
12. 住民等の多数の支持を得ていることを示す書類	31
13. 領家まちづくりの会・まちづくり指針について Q&A（HP掲載）	35

1. 概要

【地区の概要】

領家地区（約 34.8ha、地権者総数約 1,700 名）は泉区東部の丘陵地に位置し、昭和 60 年代から戸建住宅を中心とし、幹線道路沿道の一部に商業施設を含む地区として開発されました。昭和 62 年に建築協定が締結され、ゆとりある良好な居住環境が保たれてきましたが、開発から 30 年以上が経過し、今後は建替えや増改築等の増加が想定されます。一方、地権者の入れ替わり、高齢化や不在地主の増加などから、今後は建築協定の更新の困難や加入率の低下が予想されます。

【まちづくり組織とルールの必要性】

そのような状況に対し、領家地区では建築協定の内容を基礎とした地区計画を策定し、開発当初の良好な居住環境を維持・保全を目指すこととなり、約 5 年間の活動の成果として平成 30 年に地区計画が策定されました。

さらに、地区計画を補足し地域住民主体でまちづくりを行うための組織とルールをつくり、周辺環境と調和した街並みの形成と快適な生活環境を守るべく、地域住民等への周知と合意形成を進めてきました。

【活動の経緯】

領家地区では、建築協定を発展的に継承して地区計画とするために、領家自治会の下に「領家地区地区計画検討委員会（以下、検討委員会という。）」を発足させ、委員を公募し、平成 24(2012)年 9 月に活動を開始しました。

以降、平成 24(2012)年 9 月からほぼ月 1 回のペースで、検討委員、横浜市地域まちづくり課及び泉区担当者並びにコーディネーターが参加して地区計画検討委員会を開催してきました。委員会では当初は地区計画とまちづくりルールを同時並行して検討していましたが、活動量が過多になったためまず地区計画策定を優先して進めることとなりました。平成 30 年秋に地区計画策定活動が概ね完了したため、その後はまちづくり組織とまちづくり指針（地域まちづくりルール）作成に注力し、平成 31 年度には自治会総会で「まちづくりの会準備会」設立が決定されました。同年度にまちづくりの会会則及びまちづくり指針に関して住民意向調査、まちづくりニュース発行及び説明会を行い、最終意向調査では回収率 63.2%、回収数に対する賛同率 91.3%という結果を得ました。また特段の反対意見は表明されませんでした。

この結果をもって、領家自治会では平成 31 年 4 月の総会にてまちづくりの会を正式に発足させ、まちづくり指針を承認し、新たな体制でまちづくり活動を進めていくこととなりました。

つきましては、領家まちづくりの会及びまちづくり指針について、市条例に基づく認定をいただきますよう申し出ます。

2.第3号様式(第5条第1項)

地域まちづくり組織認定申出書

令和元年5月7日

(申出先)
横浜市長

地域まちづくり組織の名称
領家まちづくりの会

申出者 代表者住所 [REDACTED]
代表者氏名 能任 勝
代表者電話番号 [REDACTED]

横浜市地域まちづくり推進条例第9条第1項の規定により、地域まちづくり組織として認定を受けたいので、次のとおり関係書類を添えて申し出ます。

地域まちづくり組織	所在地	横浜市泉区領家1丁目7-1 領家自治会 クラブハウス壺番館
	目的	本会は、当地区の良好な住環境を維持増進するために制定した「領家地区まちづくり指針」の適切な運用を通じて、地域まちづくりを推進することを目的とする
	活動対象地域	対象区域は、横浜市泉区領家1～4丁目及び岡津町の一部の、区域図に示す範囲とする。(約34.8ha)

(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、次に掲げる書類を添付してください。

- (1) 活動計画書
- (2) 活動実績書
- (3) 会則
- (4) 構成員名簿(各構成員が当該団体の活動の対象となる地域の地域住民等(居住者、事業者又は土地建物所有者)又は地域まちづくりに関する活動を行う者のいずれであるかを記載したもの)
- (5) 活動対象地域図
- (6) 活動内容の周知の状況を示す書類
- (7) 地域住民等の多数の支持を得ていることを示す書類
- (8) その他市長が必要と認める書類

3 この申出に基づき、地域まちづくり組織として認定した場合は、その旨を公表します。

(A4)

3.第9号様式(第14条第1項)

地域まちづくりルール認定申出書

令和元年5月7日

(申出先)
横浜市長

地域まちづくり組織の名称
領家まちづくりの会
申出者 代表者住所 [REDACTED]
代表者氏名 能任 勝
代表者電話番号 [REDACTED]

横浜市地域まちづくり推進条例第12条第1項の規定により、地域まちづくりルールとして認定を受けたいので、次のとおり地域まちづくりルールの案に関係書類を添えて申し出ます。

地域まちづくりルール	名称	領家地区まちづくり指針
	策定目的	領家地区のまちびらき当初からの美しく落ち着いたまちなみと良好な住環境を守り、住み続けたいまち・住みたくなるまちとして次世代に継承で居住者のライフスタイルや社会情勢の変化に応えつつ、建築行為等の適正な誘導を図ることにより、良好な居住環境を高度に維持・増進するために、領家地区まちづくり指針を定めます。
	対象地域	横浜市泉区領家1～4丁目及びその周辺の区域で領家自治会に加入している区域(約34.8ha)

- (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、次に掲げる書類を添付してください。
- (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 この申出に基づき、地域まちづくりルールとして認定した場合は、その旨を公表します。

(A4)

4. 領家地区まちづくり指針（地域まちづくりルール）

第1章 総則

第1条 まちづくりの基本理念

私たち領家地区の住民は、領家地区のまちびらき当初からの美しく落ち着いたまちなみと良好な住環境を守り、住み続けたいまち・住みたくなるまちとして次世代に継承できるよう、まちづくりを進めます。

第2条 領家地区まちづくり指針の目的

領家地区のまちづくりの基本理念に基づき、居住者のライフスタイルや社会情勢の変化に応えつつ、建築行為等の適正な誘導を図ることにより、良好な住環境を高度に維持・増進するために、領家地区まちづくり指針（以下、「本指針」という）を定めます。

第3条 対象区域

この指針の対象地区は、横浜市泉区領家1～4丁目及びその周辺の区域で領家自治会に加入している区域であり、別図「領家地区まちづくり指針区域図」表示する区域とします。

第4条 建築主等、地域住民等の責務

対象区域内に居住するもの、事業を営む者、土地建物等を所有する者（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もの（以下、「建築主等」という）は、この指針を遵守し、良好な住環境を守るよう努めてください。

第2章 建築物等についての指針

第5条 美しく安全なまちづくり

1. 現在の美しいまちなみを守り、建築物の形状が近隣に圧迫感を与えないように、また単調で閉鎖的、殺風景な街並みにならないように、建築物の高さ、大きな壁面の分節、外壁面の豊かな表情づくりなどに十分配慮するよう努めてください。
2. 安心・安全なまちづくりのためには、まちの中に死角を作らず住民の目が行き届くように、また歩行者が生活の気配を感じ取れたり、家の中から外の様子がうかがい知れるようにすることが大切です。そのために、開口部の配置を適切に行うよう努めてください。
3. 建築物の維持管理を適切に行い、傷んだ状態が長期間露出しないように努めてください。

第6条 建築物の高さ

美しく整った街並みをつくり維持するため、領家地区地区計画における低層住宅A地区および低層住宅B地区では、戸建住宅の最高高さは原則として9m以下としましょう。

第7条 建築や工作物の色彩

1. まちの景観は地域の共有資産と考え、住宅の外観はまちなみ（周囲の建物のスケール、素材、色彩）と調和があるものに努めてください。
2. 外壁の色彩は環境との調和に十分配慮し、自然素材の色、白、ベージュ、グレー系の配色を中心とし、他の色を使う場合は原色や高彩度の色を避け、下記の基準を目安とします。なおここで、外壁等の色彩の概ね 70-80%を占めるものをベースカラー、概ね 15-25%を占めるものをサブカラー、概ね 5%程度以下を占めるものをアクセントカラー（扉、窓枠、壁面の一部など）と呼びます。

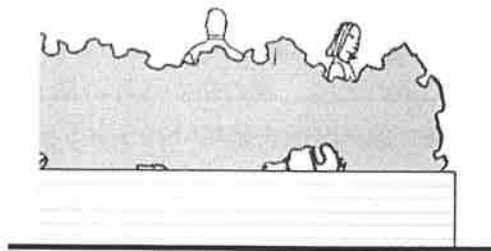
下記事項に対し、努めてください。

- ベースカラーのおよその推奨範囲は別紙に表示します。
- 外壁に木を用いる場合は、ベースカラーをその自然色とします。
- 打ち放しコンクリート、無彩色金属、無着色ガラス、自然石、レンガ等はベースカラーとします。
- 土系仕上げや漆喰類の色彩は、許容されるベースカラー色標に類したものとしてください。
- サブカラーはベースカラーよりも高彩度、高明度とすることができるが、ベースカラーとの調和に配慮してください。
- アクセントカラーは、その建築・外構全体や近隣建築物との調和を図ることを前提に、原色等も使用できます。
- その他、委員会で認めたもの。

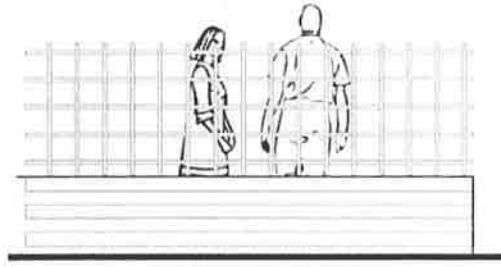
第8条 塀もしくは柵などの構造と管理

塀、柵などを設置する場合は、地域の防犯性及び美観の向上のため、参考図のように、フェンス、生垣等の開放性及び透視性のあるものとしてください。コンクリートまたはブロック等による塀とする場合は、耐震性に十分配慮し、その高さは宅地地盤面から 1.2m 以下に努めてください。

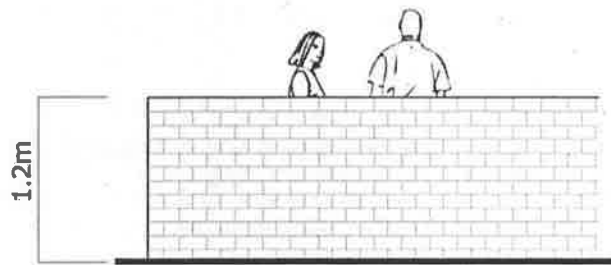
(参考図)



基底部はコンクリート、上部は植栽とした例
(人影が分かる程度に植栽を管理することが望ましい)



基底部はコンクリート、上部は竹垣とした例



コンクリート、ブロック塀の例

第3章 生活環境等についての指針

住民が心地よく暮らせるまちをつくり、維持するため、以下のことに努めてください。

第9条 設備類

1. エアコン室外機、配線配管類その他住宅設備類は、景観や周囲に対する騒音や振動などの影響を与える場合があるため、公共空間からなるべく見えにくい場所に設置する、騒音や振動の防止策を講じる、建築デザインと一体化した覆いを施すなどの配慮してください。
2. 環境保全のため、太陽熱利用、太陽光発電設備などの利用を図ってください。ただし景観や近隣への影響に対して適切に配慮してください。

第10条 照明

1. 夜間は、住宅の暖かみのある光が適度に戸外に漏れるように、間取り、窓の配置、照明の工夫をしましょう。ただし照明の過度の露出による光害を避けるよう配慮してください。
2. まちの防犯や美観形成のため、入口など建築物や庭の特徴的な部分に照明を取り付け、夜間は点灯するよう努めてください。
3. 屋外照明のデザイン、色調はまちに調和した暖かみのあるものとし、高輝度のものや原色の照明の使用は避けてください。また、色が変化したり点滅するものも避けてください。ただしクリスマスなど季節の催事に関するものや、防犯センサーによるものはこの限りではありません。

第11条 建築物の敷地内及び周辺空間の管理

1. 安全、安心、清潔で緑豊かな地区とするために、敷地内の樹木、植栽、草本類等は設置者が、設置者が不在もしくは不明な場合は地権者が、下記事項にしたがって適切に管理してください。
 - (ア) 枝や葉が敷地外に張り出して交通障害および近接する住民への迷惑とならないようにしてください。
 - (イ) 樹木の剪定、害虫の抑制、除草等により、良好な美観と衛生面の保持向上に努めてください。
 - (ウ) 見通しを確保し、地域として防犯性を高めてください。
 - (エ) 大規模（エンジン付き噴霧器等使用）に薬剤を散布する場合はその拡散対策を行い、近隣の了解を得たうえで実施してください。
2. 自敷地内の整理・整頓・清掃等を行い、不用品は速やかに廃棄するよう努めてください。
3. 自敷地周辺の清掃、除雪等により、お互いに気持ちよい生活環境の確保に努めてください。
4. 日常的な生活に伴う騒音等については、近隣の迷惑にならないよう配慮してください。

第12条 駐車場の設置及び管理

1. 駐車場を設ける場合、出入口の数は必要最小限とし、安全を確保し、見通しや景観に配慮した整備・清掃・管理を行ってください。
2. コインパーキング等、有料駐車場として使用する場合は、周辺住民と十分調整を行ってください。
3. 土埃が立たないように、地面の適切な管理を心がけてください。

第13条 空き家及び空き地の管理

1. 空き家は、土地建物の権利者が適切な維持管理を行ってください。
2. 空き地は、地権者が樹木の剪定、除草、清掃等によって適切に管理し、周辺地域の防災、防犯性を確保するとともに交通、補修等に支障がないように努めてください。
3. 敷地内への投棄物、廃棄物などについては地権者が適切に対処し、敷地や周辺空間を良好な環境に保つよう努めてください。
4. 菜園等として利用する場合は、地権者は敷地および周辺の美観や防犯性に配慮した配置、工作物の構造とし、適切な管理を行ってください。

第14条 公園及びその他公共空間の管理

1. 公園の樹木、植栽、設置物件の管理及び改修等については、公園愛護会と横浜市が協働で実施していますが、周辺環境に影響を及ぼすことが想定される場合は愛護会等をサポートして適切な管理・改修等の実現に努めてください。
2. 植栽および街路樹の伐採、調整池の緑の管理、構造物の改修等、地域の環境に大きな影響を及ぼす可能性がある公共空間の管理・改修等に際しては、適切な管理・改修等の実現に協力してください。

第4章 本指針の運営

第15条 領家まちづくりの会

本指針は領家地区の住民主体で運営します。運営は、領家自治会の下部組織である領家まちづくりの会（以下、「まちづくりの会」という）が担います。

第16条 運営委員会

本指針の運用に関する事項を処理するため、運営委員会を設置します。

第17条 会則および運営細則

領家まちづくりの会の会員、総会、運営委員会の構成等については、別途「領家まちづくりの会会則」に定めます。

第5章 建築等行為の届出等

第18条 建築等行為の届出等

下記の行為を行う場合は、建築主等^{*1)}は、別途定める建築等計画書及び計画内容が十分に理解できる図面^{*2)}を持って、まちづくりの会に届け出て説明、協議を行いましょ。詳細については、まちづくりの会にお尋ねください。行政手続き（建築確認等）がある場合は、行政手続きの開始または工事着工のいずれかの早い日の6週間前までに、それ以外の場合は、工事着工の2週間前までに申請を行ってください。

(ア) 建築物の新築

(イ) 大規模な増改築^{*3)}

(ウ) 建築物の外壁の約30%以上の面積の塗り替え

(エ) 塀など工作物の設置または改修

(オ) 用途の変更^{*4)}

(カ) 大きな振動や騒音、粉塵、悪臭等の発生が想定される工事

*1) 建築主等とは、建築主またはその代理人である建築設計事務所、施工業者等を指す。

*2) 1/100程度の平面図（間取りは省略することができる）、立面図（東西南北）は必須。完成予想図（パース）や模型など、ビジュアルな資料があることが望ましい。

*3) 大規模な増改築とは、建築確認申請が必要な規模とする。

*4) 用途変更で届け出が求められるのは、従前は住宅であったものが従後は不特定多数の人が頻りに集まる施設にする場合であり、例としてシェアハウス、高齢者向けデイサービス、民泊などがある。

(キ) その他、まちづくりの会が必要と認めるもの

第19条 近隣説明

1. 第18条（ア）、（イ）に該当する場合は、建築主等は、近隣に対して建築等行為の内容や連絡先について説明^{*5*6)}し、説明後はまちづくりの会に対し別途定める近隣説明実施報告書を提出してください。
2. 近隣説明実施報告書は、まちづくりの会による建築等計画審査の完了前に提出してください。
3. 近隣住民は、建築主等による事前説明に誠意をもって応じてください。
4. 建築等計画について説明を受けた近隣住民は、その計画について意見がある場合は、7日以内にまちづくりの会に対して別途定める建築等計画意見書を提出してください。
5. 建物や工作物を解体する場合には、工事の内容、期間、作業時間、予想される騒音等について近隣に説明し、着工後のトラブル防止に努めてください。ただし、解体工事の後速やかに新築あるいは増設工事に入る場合は、本条第1項に記した近隣説明と併せて行うことが可能です。

*5) 近隣への説明の範囲は、計画地からみていわゆる「向こう3軒両隣と後ろ3軒」、すなわち計画地に隣接もしくは対面に位置する住戸（集合住宅の場合はその管理者）を指します。近隣間のトラブルを防止し、お互いにできるだけ快適、円滑な生活ができるようにすることが主旨であり、その主旨に則して適切な近隣説明を行ってください。説明対象範囲は下記の通りです。（下記に参考図を示します。）

- 最小限の説明対象：a から g の区画
- 望ましい説明対象：（事例1）v～y、（事例2）w～z の区画
- 大規模（敷地面積 1,000m²以上）開発の場合：前述に加え影響が及ぶと想定される区画



*6) 近隣説明は下記の事項を記した書面をもってポスティング等により行い、近隣からの要請があった場合は口頭および補足資料によって説明してください。

（記載事項）

- 建築等行為の場所と内容
- 工事期間および作業時間
- 騒音等の発生が予想される場合、その概要と対策
- 建築等行為の責任者、連絡先

第20条 建築等行為の審査

1. まちづくりの会は、届出があった案件について、概ね2週間以内に審査し、届出者に対して別途定める回答書によって回答します。
2. まちづくりの会は、建築等計画書の内容に疑義がある場合は、建築主等に対し質問、追加資料の要請を行います。建築主等はそれに対して誠意をもって応じてください。
3. 回答書において建築等計画について修正等の要望が出された場合には、届出者はまちづくりの会と協議し、その要望に応ずべく努力してください。
4. 届出案件が地域まちづくりルールに合致していることが確認されたものについては、まちづくりの会は、その旨を記した届出済看板等を貸し出します。建築主等は、工事期間中看板を掲示してください。

第6章 雑則

第21条 違反者への措置

1. 領家まちづくりの会会長（以下「会長」という）は、第5章に違反した者があったときは、当該違反者に対し、是正措置をとるよう求めることができます。
2. 会長は、違反者が前項に定める求めに従わないときは、運営委員会の決定に基づき、違反の事実を公表することができます。
3. 会長は、前項の公表を行おうとする場合は、あらかじめその者に対して公表する旨を通知するとともに、意見を聞く機会を設けなければならないものとします。

第22条 不動産取引などに際する本指針の説明

地権者、不動産の売買もしくは賃貸借を行う者は、本指針の対象地区内にある土地、家屋の権利の移転または賃貸借を行う場合、新たに権利を取得する者に対し、まちづくり指針の内容を十分に説明してください。

（細則）

本指針の運用に関して必要な事項は別途定めるものとします。

（附則）

本指針は2019年 月 日から施行します。

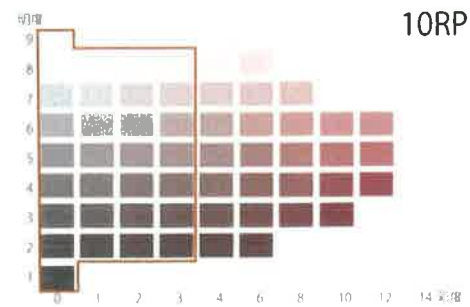
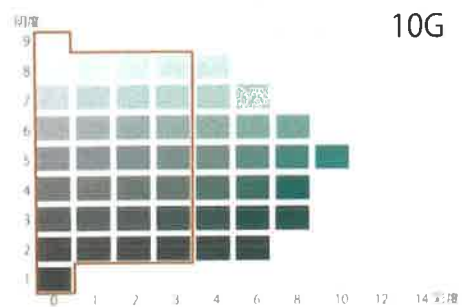
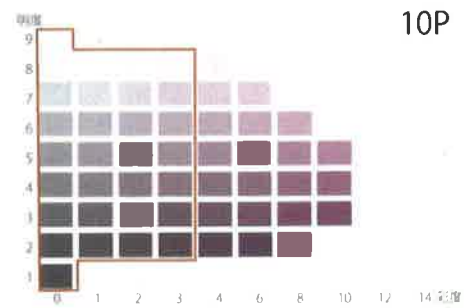
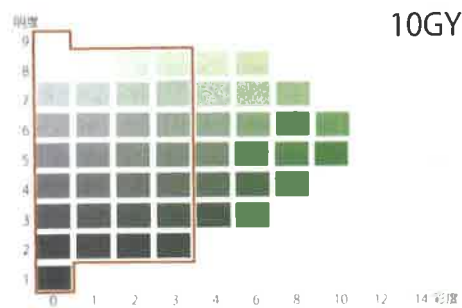
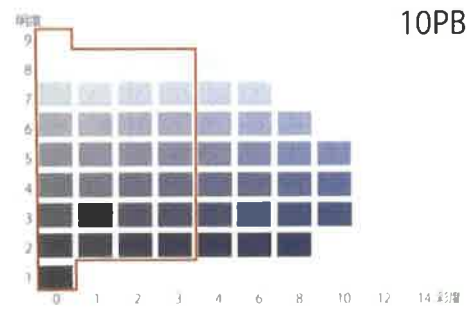
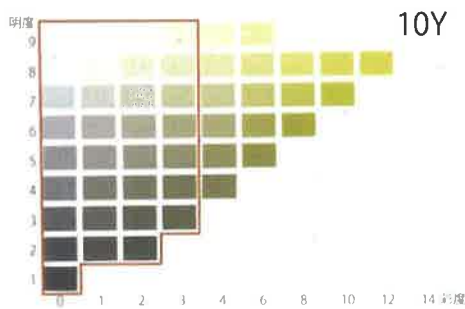
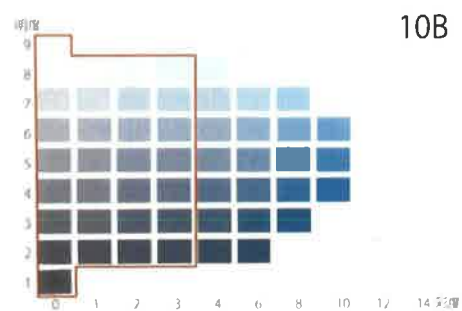
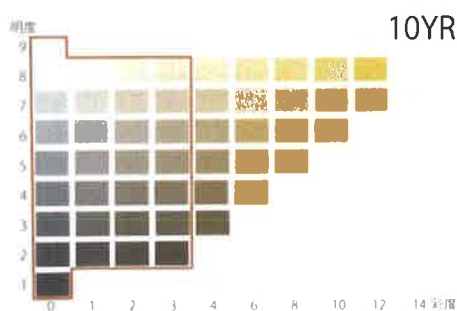
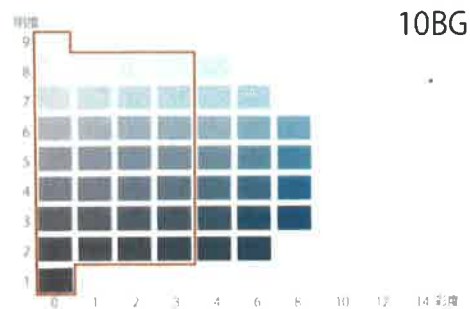
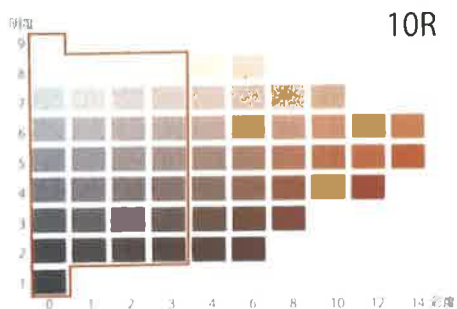
【別図 領家地区まちづくり指針の対象区域】



【別紙】

外壁色（ベースカラー）の推奨範囲

彩度3以下



5. 活動計画書

予定年度	実施内容
平成 31 年度（令和元年度）	<ul style="list-style-type: none"> ● まちづくりルール適用地域である旨を表示する看板製作と掲示 ● 建築等計画書の受理、審査 ● 回答書の送付、ルール適合への要請 ● 生活マナー等を含むルール等の相談対応 ● 運用状況の取りまとめ及び定例総会の開催、横浜市への活動報告
令和 2 年度	<ul style="list-style-type: none"> ● 建築等計画書の受理、審査 ● 回答書の送付、ルール適合への要請 ● 生活マナー等を含むルール等の相談対応 ● 運用状況の取りまとめ及び定例総会の開催、横浜市への活動報告
令和 3 年度	<ul style="list-style-type: none"> ● 建築等計画書の受理、審査 ● 回答書の送付、ルール適合への要請 ● 生活マナー等を含むルール等の相談対応 ● 運用状況の取りまとめ及び定例総会の開催、横浜市への活動報告
令和 4 年度	<ul style="list-style-type: none"> ● 建築等計画書の受理、審査 ● 回答書の送付、ルール適合への要請 ● 生活マナー等を含むルール等の相談対応 ● 運用状況の取りまとめ及び定例総会の開催、横浜市への活動報告
令和 5 年度	<ul style="list-style-type: none"> ● 建築等計画書の受理、審査 ● 回答書の送付、ルール適合への要請 ● 生活マナー等を含むルール等の相談対応 ● 運用状況の取りまとめ及び定例総会の開催、横浜市への活動報告
令和 6 年度	<ul style="list-style-type: none"> ● 建築等計画書の受理、審査 ● 回答書の送付、ルール適合への要請 ● 生活マナー等を含むルール等の相談対応 ● 運用状況の取りまとめ及び定例総会の開催、横浜市への活動報告

地域まちづくりルールに係る運用計画書

予定年度	実施内容
平成 31 年度（令和元年度）	<ul style="list-style-type: none"> ● まちづくりルール適用地域である旨を表示する看板製作と掲示 ● 建築等計画書の受理、審査 ● 回答書の送付、ルール適合への要請 ● 生活マナー等を含むルール等の相談対応 ● 運用状況の取りまとめ及び定例総会の開催、横浜市への活動報告
令和 2 年度	<ul style="list-style-type: none"> ● 建築等計画書の受理、審査 ● 回答書の送付、ルール適合への要請 ● 生活マナー等を含むルール等の相談対応 ● 運用状況の取りまとめ及び定例総会の開催、横浜市への活動報告
令和 3 年度	<ul style="list-style-type: none"> ● 建築等計画書の受理、審査 ● 回答書の送付、ルール適合への要請 ● 生活マナー等を含むルール等の相談対応 ● 運用状況の取りまとめ及び定例総会の開催、横浜市への活動報告
令和 4 年度	<ul style="list-style-type: none"> ● 建築等計画書の受理、審査 ● 回答書の送付、ルール適合への要請 ● 生活マナー等を含むルール等の相談対応 ● 運用状況の取りまとめ及び定例総会の開催、横浜市への活動報告
令和 5 年度	<ul style="list-style-type: none"> ● 建築等計画書の受理、審査 ● 回答書の送付、ルール適合への要請 ● 生活マナー等を含むルール等の相談対応 ● 運用状況の取りまとめ及び定例総会の開催、横浜市への活動報告
令和 6 年度	<ul style="list-style-type: none"> ● 建築等計画書の受理、審査 ● 回答書の送付、ルール適合への要請 ● 生活マナー等を含むルール等の相談対応 ● 運用状況の取りまとめ及び定例総会の開催、横浜市への活動報告

6. 活動実績書

領家地区においては開発当初に締結された建築協定をベースとした地区計画と、それを補完し住民主体でまちづくり活動を行うための組織とルール作りについて、2012（平成 24）年から地域住民が精力的に活動を継続している。

(1) 領家地区の概要とまちづくり活動の背景

横浜市泉区領家地区（領家1～4丁目）では1980年代後半からディベロッパー（相模鉄道株式会社）による宅地開発と分譲が行われ、低層戸建住宅を中心としたゆとりある良好なまちなみが形成された。地区面積は約34.8ha、現在の世帯数は約1,200である。地権者の大半は戸建住宅及び集合住宅の土地建物の権利者であるが、一部には商業施設と土地を所有する法人も含まれる。



図 5-1 領家地区案内図

良好な居住環境維持のため、開発当初の1988（昭和 63）年に領家地区建築協定が締結され、1998（平成 10）年、2009（平成 21）年の2回更新された。建築協定運営委員会がその管理運営を担っており、2014年3月時点での建築協定加入数は約1,100世帯、加入率は約92%であった。

建築協定は概ね期待された成果を挙げてきたが、一方次のような課題が顕在化していた。

- 建築協定は任意加入であり、非加入者（穴抜け）の所有物件に対しては効力が及ばない。
- 建築協定は更新（年限 10 年）に際しては、その時点で合意した権利者のみが更新するしくみとなっている。建築協定の効力を維持するためには高い加入率が必要であるが、地区外権利者も含めた更新活動は多大な事務負担を伴うことから、将来的にその継承が困難視された。
- 時代や状況の変化に応じて建築協定の内容を見直し、住民のニーズに応えつつ良好な生活環境を保持していく必要があった。

(2) 地区計画及びまちづくり組織・ルールの検討体制と策定プロセス

上記の課題に対応するため、領家地区建築協定運営委員会では、基本的には建築協定を継承しつつそれを発展的に解消して地区計画とするために、領家自治会の下に「領家地区 地区計画検討委員会（以下、検討委員会という。）」を発足させ、委員を公募し、2012（平成 24）年初夏に活動を開始した。

2012（平成 24）年 9 月から検討委員、横浜市地域まちづくり課及び横浜市泉区の区政推進課まちづくり調整担当者、コーディネーターが参加し、ほぼ月 1 回のペースで地区計画検討委員会が開催された。その間類似の地区計画策定地区の見学、地区内の現況調査、住民意向調査、住民説明会、まちづくりニュースの発行などにより、地区計画案およびまちづくり組織及びルールの検討と周知活動が行われた。

2017（平成 29）年 7 月に地区計画案の賛否を問う最終意向調査が実施され、地区全体として 82%の賛同（回収率 86%、回収数に対する賛同率は 95%、面積ベースの賛同率 79%）が得られた。市では 2018（平成 30）年 3 月に領家地区にて地区計画原案説明会を実施し、特に反対意見はなかったことから地区計画の都市計画決定手続きが進められ、2018 年 8 月の都市計画審議会で領家地区地区計画が可決、翌月都市計画決定された。なお建築協定については現在の協定の有効期限が 2019 年 7 月であり、それまでは地区計画と並存するがその時点で更新せず自動的に消滅する。

地区計画の成立に見通しが立った 2018（平成 30）年度には、領家自治会総会において「まちづくりの会準備会」設立が決定され、まちづくり組織とルールについての検討が本格的に再開された。住民意向調査、説明会が行われ、最終意向調査では回収率 63.2%、回収数に対する賛同率 91.3%という結果を得た。この結果をもって、領家自治会では平成 31 年 4 月の総会にてまちづくりの会を正式に発足させ、まちづくり指針を承認し、新たな体制でまちづくり活動を進めていくこととなった。

2012（平成 24）年度以降、各年度の主な活動内容と成果は次のとおりである。

◆2012（平成 24）年度

- 夏前に地区計画検討委員会が設立され、9 月に横浜市職員及び市派遣コーディネーターが参加して定例（月 1 回）検討委員会が開始された。まち歩きや討議を通して地域の現況確認及び地区計画や建築協定などの制度についての勉強が開始された。
- 現在の建築協定の効果と課題の確認を行うとともに、地区計画、地域まちづくりルール、建築協定の共通点と違いを確認しつつ、今後のまちづくりの基本的方向性について討議、確認した。

◆2013（平成 25）年度

- 先行的に地区計画を策定した横浜市湘南桂台地区を訪問し、経緯や留意点等について伺った。また地区計画委員会の検討内容を地域に広報し、より広い住民意見を聴くために、「まちづくりニュース」

の発行及び住民団体等へのヒアリングを実施した。

- 領家地区において導入すべきまちづくりルールについて、現行の建築協定をベースとし、時間をかけて条文の検討を行った。まちづくりルールとしては都市計画法に基づく地区計画と、それを補完し地域で運用するまちづくりルール（後年度にまちづくり指針と改称）を同時並行して検討し、まちづくりルールは横浜市条例に基づく市の認定を目指すこととなった。
- 住民らの合意形成と意思確認のためには全戸の意向調査が必要なことから、その準備として市の協力を得て土地建物の権利関係調査に着手した。

◆2014（平成 26）年度

- 継続して地区計画及びそれを補完するまちづくりルール案の作成と検討を行った。コーディネーターが作成した素案をベースに毎月の検討委員会で様々な議論が行われ、細かな表現上の修正も行われた。
- 地区計画とまちづくりルール案について、第 1 回説明会及び全地権者対象アンケート（意向調査）を 11 月に実施した。それ以降は、アンケート結果を踏まえてすべての条文案について改めて委員会で詳しく検討し、必要な修正や補足説明を行った。

◆2015（平成 27）年度

- 昨年度末に実施した第 1 回アンケート結果として、地区計画案のいくつかの項目について賛同率が低かったことから、その要因と対応方策を数回の委員会において検討した。その結果、意向調査票における限られた表現では住民に正確かつ十分な意図が伝わらなかったのではという見解が多く、地区計画案の内容は変更せずに、第 2 回アンケート及び説明会において改めて十分に説明し、住民の意向を把握することとなった。
- まちづくり指針（まちづくりルール）については、全項目においてほぼ 90%以上の賛同が得られたことから、検討委員会では現時点において内容の変更の必要はないものと判断された。ただし運用方法についてはいくつかの意見が出されたことから、その点についてはさらに検討していくこととなった。
- その方針を持って、地区計画及びまちづくり指針案について説明会及び第 2 回アンケートを実施すべく準備を進めた。当初は 5 月にアンケート実施予定であったが、内容や方法の再検討等に時間を要したため、7 月に説明会、7 月から 8 月にかけて第 2 回全戸アンケート（地区計画に関する意向調査）を実施した。第 1 回アンケートは無記名であったが、回収率を向上させるとともに反対意見がある場合は個別に丁寧な対応を可能とするため、第 2 回アンケートは記名方式とした。自治会、各班長の協力を得て、回収率は全体（所有および賃貸）で 82%、戸建住宅所有者については 88%という高い回収率が得られた。
- 8～10 月にかけて集計と対応方策の検討が行われた。第 2 回アンケートにおいても地区計画案のいくつかの項目については賛同率が 80%以下であった。委員会で対応を協議した結果、項目ごとに説明会を開いて十分な説明を繰り返し行うことが適切と判断された。
- そのような検討が進められる中で、地区計画とまちづくり指針の両方について同時並行的に取り組むことについての課題が生じた。両方を同時に取り組むことによって説明資料が膨大になり住民に

として読解と回答が煩雑になること、地区計画とまちづくり指針では意向調査の対象者が異なるため設問の区分が複雑となり回答の際に混乱が生じること（第1、2回アンケートでは、説明を付したにも関わらず対象外の住民からの回答が少なからずあった）などである。まちづくり指針は各項目とも賛同率が高かったことから、当面は地区計画案の確定に注力することとなった。

- アンケートの集計や分析作業と並行して、領家地区における建築敷地や建物の実態をより詳細に把握するための現地調査を行った。また横浜市の協力を得て土地建物の所有状況（登記情報）の調査と整理を行った。

※ 以降は地区計画の検討と合意形成活動が中心となるため、その詳細は割愛する。地区計画委員会の活動は地域住民にまちづくりの意義や必要性の認識を広めることに貢献し、地区計画を補完するためにまちづくり組織やルールが必要という認識も高まったと考えられる。

◆2016（平成28）年度

（地区計画案の意向調査と合意形成活動が行われるとともに、計画案に反対の地権者に対する説明などが行われた。）

◆2017（平成29）年度

- 地区計画案について最終意向調査が行われ、地区全体として82%の賛同（回収率86%、回収数に対する賛同率は95%）を得たことから、地区計画策定要望書を横浜市に提出した。横浜市は2018年3月に計画原案の地元説明会を実施し、反対意見はなかった。
- 2018（平成30）年1月からは、地区計画を補完する地域主体のまちづくりルールである「領家まちづくり指針（まちづくり指針）」、及びその運営主体である「領家まちづくりの会（以下、まちづくりの会）」についての検討が中心となった。それに際しては、平成27年度に作成した案とそれについて実施したアンケート調査結果を踏まえて修正・追記を検討した。

◆2018（平成30）年度～（現在）

- 2018年3月に実施された地区計画原案説明会に続き、横浜市では都市計画法及び市条例に基づく計画案の縦覧をそれぞれ行ったところ、反対意見は提出されず、地区計画策定に向けた手続きが進められた。
- 2018年8月31日第148回横浜市都市計画審議会で領家地区地区計画が可決、翌月都市計画決定され横浜市では120番目の地区計画となった。同年12月25日に地区計画の内容が「横浜市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例の一部を改正する条例」に反映された。
- 地区計画が成立したことから、検討委員会の役割はまちづくり指針とその運営方策の検討となった。
- まちづくりの会は領家自治会の下部組織として位置づけることから、まちづくりの会設置準備会立ち上げることとし、2018（平成30）年2月の領家自治会役員会及び4月の総会において準備会の設立が承認された。5月以降検討委員会は「まちづくりの会準備会」を兼ねることとなり、まちづくり指針、会則について内容の告知（全世帯配布）、説明会、最終意向調査が実施され、最終意向調査で

は回収率 63.2%、回収数に対する賛同率 91.3%という結果を得た。

- この結果をもって、領家自治会では平成 31 年 4 月の総会にてまちづくりの会を正式に発足させ、まちづくり指針を承認し、新たな体制でまちづくり活動を進めていくこととなった。

(3) まちづくりニュース

検討委員会での検討進捗状況、地区計画及びまちづくり指針案の概要説明、アンケート及び説明会の日程告知、アンケート（意向調査）結果などを地域住民や関係者にお知らせするため、紙媒体による「まちづくりニュース」を作成した。配布方法は自治会班長会において班長に班員数分を配布し、班長が各世帯に配布する。A4 サイズでページ数は標準 2 ページであるが、意向調査結果報告や地区計画案の詳細説明などの際には 6 ページ程度のものもある。年度ごとの作成数は、2012 年度 2 号、2013 年度 4 号、2014 年度 3 号、2015 年度 4 号プラス地区計画案の詳細を説明した特別号 9 号、2016 年度 3 号、2017 年度 4 号、2018 年度 5 号、合計 25 号（プラス特別号 9 号）である。

(4) 想定問答集

まちづくりの会及びまちづくり指針の主旨を説明するとともに、説明会や意向調査等で出された質問を中心に、まちづくり指針の運営について「想定問答集」を作成し、まちづくりの会発足に合わせて全戸配布した。

7. 領家まちづくりの会 会則

制定 2019 年 月 日

第1章 総則

(名称)

第1条 本会は、領家まちづくりの会（以下、「本会」という。）と称する。

(対象区域)

第2条 本会の活動対象区域は、横浜市泉区領家1～4丁目及び岡津町の一部の、区域図に示す範囲とする。

(目的)

第3条 本会は、当地区の良い住環境を維持増進するために制定した「領家地区まちづくり指針」の適切な運用を通じて、地域まちづくりを推進することを目的とする。

(会の位置づけと所在地)

第4条 本会は領家自治会の下部組織であり、自治会活動の一環として活動する。

(事務所)

第5条 本会の事務所は本会会長宅に置く。

(会員)

第6条 本会の会員について、次の事項を定める。

- 一 本会の会員は、第2条に定める区域内において居住する世帯主又はそれに準ずる者、店舗等の事業を営む者、土地、建物を所有する者とする。
- 二 本会の会員は、自由に意見を述べることができる。

(活動内容)

第7条 本会は、第3条の目的を達成するため、次のことを行うものとする。

- 一 建築等計画書の審査に関する事項
- 二 領家地区まちづくり指針の運営状況の把握及び横浜市への報告
- 三 会員の意見を反映したまちづくり活動
- 四 その他、まちづくり指針の運営に必要な事項

第2章 会長、運営委員および運営委員会

(会長、運営委員の選任)

第8条 本会の会長は、自治会総会において選任する。

- 2 運営委員の人数は7名以上とし、会長が任命する。
- 3 運営委員の過半数は自治会員とする。
- 4 運営委員に欠員が生じた場合は、委員会は補欠を選任することができる。

(運営委員会)

第9条 運営委員は運営委員会を組織し、本会の活動の執行を担う。

- 2 運営委員会には委員長、副委員長、会計各1名をおき、運営委員の互選により選任する。
- 3 本会会長は運営委員会委員長を兼務し、本会および運営委員会を代表し、会務を統括する。
- 4 本会副会長は運営委員会副委員長を兼務し、委員長を補佐し、委員長に事故あるとき又は委員長が欠けたときは、その職務を代行する。
- 5 会計は、本会の会計を担当する。
- 6 運営委員会に、外部アドバイザーを置くことができる。

(運営委員の任期)

第10条 運営委員の任期は2年とし、連続した在任期間は3期(6年)以内とする。

- 2 補欠により就任した委員の任期は、前任者の残任期間とする。
- 3 会長の任期が満了したとき、または会長が欠けたときは、新たに会長になった者が、速やかにその旨を横浜市長に報告するものとする。ただし、再任されたときはこの限りではない。

第3章 会の運営

(運営委員会の開催)

第11条 第7条の活動を行うため、運営委員会の開催の必要がある時は、委員長が委員会を招集する。

- 2 運営委員会は、運営委員の3分の2以上の出席をもって成立し、議事は出席運営委員の過半数の賛成をもって決議する。
- 3 運営委員の3分の1以上の要求があったときは、委員長は運営委員会を開催しなければならない。

(総会)

第12条 総会は、以下のいずれかの場合に開催する。

- 一 運営委員会が必要と認めた場合。
 - 二 本会の会員50名以上が要求した場合。
- 2 総会は、開催が決定した以降できるだけすみやかに開催する。
 - 3 総会は、次の事項を審議する。
 - 一 領家地区まちづくり指針の改正、継続又は廃止に関する事項。
 - 二 会則の改正又は廃止に関する事項。
 - 三 活動報告、決算、予算に関する事項
 - 四 その他会務運営上必要な事項。
 - 4 総会は、委任状を含む会員の2分の1以上の出席をもって成立し、出席した会員の過半数によって決議する。

(運営報告)

第13条 会長は、毎年定例の領家自治会において、会の運営及び会計の状況について報告する。

- 2 領家自治会会員以外の会員には、掲示、広報などの方法により報告する。
- 3 本会が地域まちづくり組織として横浜市に認定されている期間においては、横浜市に対しても同様

に定例報告を行う。

(経費)

第 14 条 本会の運営に要する費用は、自治会費及びその他の収入をもって充てる。

第 4 章 その他

(細則)

第 15 条 この会則の施行に際して必要な細則は、運営委員会の議決を経て会長がこれを定めることができる。

(附則)

- 1 この会則は、2019年 月 日から施行する。
- 2 本会の初年度の運営委員は、第 10 条の規定にかかわらず、委員承認の日から翌年度の 3 月 31 日までとする。
- 3 本会の初年度の会計年度は、本会の設立した日から当該年度の 3 月 31 日までとする。

領家まちづくりの会 運営細則

制定 2019 年 4 月 日

(まちづくり指針の広報もしくは事前説明)

第1条

まちづくりの会は、対象地区において建築計画を検討している者、住民などから要望が出された場合、もしくは会が必要を認めた場合は、関係者に対して領家まちづくり指針、まちづくりの会会則、運営細則などについて説明を行うものとする。

(まちづくりニュースの発行)

第2条

まちづくりの会は、次の各号などについて記載した「領家まちづくりニュース」を発行し、対象地区内に広報する。

- 一 建築計画とその協議および審査に関する事項
 - 二 まちづくり指針の普及、啓発、教育に関する事項
- 2 まちづくりニュースの発行は、年1回以上行うものとする。

8. 構成員名簿

役員

役職	氏名	摘要
会長	能任 勝	領家自治会 会員
副会長	■■■■■■■■■■	領家自治会 会員
会計	■■■■■■■■■■	領家自治会 会員
運営委員	■■■■■■■■■■	領家自治会 役員
運営委員	■■■■■■■■■■	領家自治会 役員
運営委員	■■■■■■■■■■	領家自治会 役員
運営委員	■■■■■■■■■■	領家自治会 役員
運営委員	■■■■■■■■■■	領家自治会 役員
運営委員	■■■■■■■■■■	領家自治会 役員
顧問	■■■■■■■■■■	領家自治会 役員

アドバイザー

	■■■■■■■■■■	■■■■■■■■■■
--	------------	------------

9. 領家まちづくりの会 活動対象地域図

(横浜市泉区領家1～4丁目及びその周辺の区域で領家自治会に加入している区域)



10. 活動内容の周知の状況を示す書類及び地域住民への地域まちづくりルールの策定に関する情報の公開及び周知の状況を示す書類

領家地区においては地区計画及びそれを補完し住民主体でまちづくり活動を行うための組織とルール作りについて、2012（平成24）年から地域住民が精力的に活動を継続している。

2012（平成24）年9月から検討委員、横浜市地域まちづくり課及び横浜市泉区の区政推進課まちづくり調整担当者、コーディネーターが参加し、ほぼ月1回のペースで地区計画検討委員会（平成30年度以降は「まちづくりの会準備会」を兼ねる）が開催された。その間類似の地区計画策定地区の見学、地区内の現況調査、住民意向調査、住民説明会、まちづくりニュース（合計34号）の発行などにより、地区計画案およびまちづくり組織及びルールの検討と周知活動が行われた。平成31年度末までの委員会開催数は72回に達している。

その間の周知活動については、地区計画及びまちづくりルール案の提案と意向調査、説明会、最終意向調査、まちづくりニュースの発行を行ってきた。また、平成31年1月には「領家まちづくりの会」ホームページ <https://sites.google.com/view/ryoke-machi/> を開設し、以下の情報を常時公開している。

- まちづくりニュース（最新号及びバックナンバー） これまでに合計34号を発行し、自治会～班長会を経由して全戸配布している。
- まちづくり指針
- まちづくりの会会則及び細則等
- 提出書類フォーマット
- 地区計画検討委員会議事録
- ご意見等ご連絡先

以下に、各年度に実施した住民への周知及び合意形成活動をあげる。

◆2012（平成24）年度

- まちづくりニュース1～2号発行

◆2013（平成25）年度

- まちづくりニュース3～6号発行
- 住民らの合意形成と意思確認のためには全戸の意向調査が必要なことから、その準備として市の協力を得て土地建物の権利関係調査に着手。

◆2014（平成26）年度

- まちづくりニュース7～9号発行
- 地区計画とまちづくりルールの案について、第1回説明会及び全地権者対象アンケート（意向調査）を11月に実施。

◆2015（平成 27）年度

- まちづくりニュース 10～13 号発行
- まちづくりニュース特別号 1～9 号発行（地区計画案の詳細について解説したもの）
- 昨年度末に実施した第 1 回アンケート結果として、まちづくり指針（まちづくりルール）については、全項目においてほぼ 90%以上の賛同が得られたことから、検討委員会では現時点において内容の変更の必要はないものと判断された。ただし運用方法についてはいくつかの意見が出されたことから、その点についてはさらに検討していくこととなった。
- 地区計画及びまちづくり指針案について 7 月に説明会、7 月から 8 月にかけて第 2 回全戸アンケート（地区計画に関する意向調査）を実施した。第 1 回アンケートは無記名であったが、回収率を向上させるとともに反対意見がある場合は個別に丁寧な対応を可能とするため、第 2 回アンケートは記名方式とした。自治会、各班長の協力を得て、回収率は全体（所有および賃貸）で 82%、戸建住宅所有者については 88%という高い回収率が得られた。
- 地区計画とまちづくり指針の両方について同時並行的に取り組むことについての課題が生じた。両方を同時に取り組むことによって説明資料が膨大になり住民にとって読解と回答が煩雑になること、地区計画とまちづくり指針では意向調査の対象者が異なるため設問の区分が複雑となり回答の際に混乱が生じること（第 1、2 回アンケートでは、説明を付したにも関わらず対象外の住民からの回答が少なからずあった）などである。まちづくり指針は各項目とも賛同率が高かったことから、当面は地区計画案の確定に注力することとなった。

◆2016（平成 28）年度

- まちづくりニュース 14～16 号発行

◆2017（平成 29）年度

- まちづくりニュース 17～20 号発行
- 地区計画案について最終意向調査が行われ、地区全体として 82%の賛同（回収率 86%、回収数に対する賛同率は 95%）を得たことから、地区計画策定要望書を横浜市に提出。横浜市は 2018 年 3 月に計画原案の地元説明会を実施し、反対意見はなかった。
- 2018（平成 30）年 1 月からは、地区計画を補完する地域主体のまちづくりルールである「領家まちづくり指針（まちづくり指針）」、及びその運営主体である「領家まちづくりの会（以下、まちづくりの会）」についての検討が中心となった。

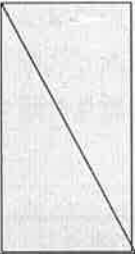
◆2018（平成 30）年度～（現在）

- まちづくりニュース 21～25 号発行
- 2018 年 8 月 31 日第 148 回横浜市都市計画審議会で領家地区地区計画が可決、翌月都市計画決定され横浜市では 120 番目の地区計画となった。同年 12 月 25 日に地区計画の内容が「横浜市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例の一部を改正する条例」に反映された。
- 2018（平成 30）年 2 月の領家自治会役員会及び 4 月の総会において「まちづくりの会準備会」の設立が承認された。5 月以降検討委員会は「まちづくりの会準備会」を兼ねることとなった。

- まちづくり指針、会則について内容の告知（全世帯配布）、説明会、最終意向調査を実施し、最終意向調査では回収率 63.2%、回収数に対する賛同率 91.3%という結果を得た。

まちづくり指針等に関する住民意向調査の最終的な回収率と賛同率は次のとおり(平成 31 年4月末)。

領家地区まちづくり指針・領家まちづくりの会最終意向調査集計表

	D*	E*	F	G	E/D	F/E
	実配布数	回収数	賛成	反対	回収率	賛同率
1丁目	274	152	136	16		89.5%
2丁目	301	194	178	16		91.8%
3丁目	391	238	220	18		92.4%
4丁目	364	223	208	15		93.3%
郵送&非自治会員回収	47	63	52	11		82.5%
合計	1,377	870	794	76	63.2%	91.3%
自治会員	1,330	807	742	65	69.2%	91.9%

- この結果をもって、領家自治会では平成 31 年 4 月 21 日の総会にてまちづくりの会を正式に発足させ、まちづくり指針を承認し、新たな体制でまちづくり活動を進めていくこととなった。
- 意向調査や説明会において質問や意見が出された事項などを含め、まちづくり指針の主旨を説明し円滑に運営するために「想定問答集」を作成し公開（全戸配布）した。想定問答集は次項以下に掲載する。

11. 建築等の制限が合理的に必要と認められる限度内であることを示す資料

領家まちづくり指針において、「建築物等の制限」に該当する項目は3つあり、いずれも建築等の制限が合理的に必要と認められる限度内であると考えられる。その根拠を以下に記す。

【共通事項】

- まちづくり指針の項目はいずれも「努力義務」あるいは「順守要請」であり、罰則等を伴った法的拘束力のあるものではない。
- 建築物の新築などに際してはまちづくり指針に沿ってまちづくり委員会に届け出ていただくが、そこで建築主の意見を聞く機会を設けることができ、委員会が一方的に裁定することはない。

【個別事項】

第6条 建築物の高さ

美しく整った街並みをつくり維持するため、領家地区地区計画における低層住宅A地区および低層住宅B地区では、戸建住宅の最高高さは原則として9m以下としましょう。

領家地区のまちづくりの目的のひとつとして、開発当初からの良好な（戸建住宅の）街並みの保全が挙げられている。そのことは多くの住民がこの地に住むことを選択した理由ともなっている。開発当初からの戸建住宅の高さは全て9m以下、大半は8m程度以下であり、現在もほぼその状態が保たれている。なお、本項目が適用される領家地区の低層住宅A地区および低層住宅B地区は第一種低層住居専用地域であり、都市計画による最高高さの限度は10mである。

一方近年新築された建物のうち高さ9m以上となっているものが数棟あり、近隣の街並みとの不調和を訴える声があった。

そのことから、地区計画検討委員会では戸建住宅の最高高さを9mにすることについて、2016（平成28）年の3月から4月にかけて権利者意向調査を実施した。その結果は下表のとおりであった。

	1丁目	2丁目	3丁目	4丁目	領家地区内 合計	地区外居住	合計(平均)
配布総数	199	166	229	202	796	36	832
回答数(回収数)	125	136	178	143	582	12	594
回答率	62.8%	81.9%	77.7%	70.8%	73.1%	33.3%	71.4%
9mに賛成	78	92	125	92	387	6	393
賛同率(対総数)	39.2%	55.4%	54.6%	45.5%	48.6%	16.7%	47.2%
賛同率(対回収数)	62.4%	67.6%	70.2%	64.3%	66.5%	50.0%	66.2%
10mに賛成	43	41	46	44	174	4	178
賛同率(対総数)	21.6%	24.7%	20.1%	21.8%	21.9%	11.1%	21.4%
賛同率(対回収数)	34.4%	30.1%	25.8%	30.8%	29.9%	33.3%	30.0%
その他	4	3	7	7	21	0	21

この意向調査の前提として「回収率80%以上かつ賛同率90%以上の場合は、最高高さを9mにすることを地区計画案にする」と定めていたので、最高高さを9mに引き下げることについては地区計画案に含めないこととなった。一方で「9mに引き下げる」ことへの賛同率が回答数の約2/3であったことから、「高さがそろった調和のある街並み形成を目指すことについて、まちづくり指針に取り入れていく」方

針がまちづくりニュース 14 号(2016 年 5 月発行)に記されている。

領家まちづくり指針の最終意向調査においても、この項目について強い反対意見はなかった。

高さがそろった調和のある街並みを形成するには、ある数値基準を示すことが適切と考えられ、「戸建住宅の最高高さは原則として 9m 以下としましょう」という表記は、本地区の現状、望ましい将来像及び住民意向を踏まえたものであり、合理的に必要と認められる限度内と考えられる。

第 7 条 建築や工作物の色彩

2. 外壁の色彩は環境との調和に十分配慮し、自然素材の色、白、ベージュ、グレー系の配色を中心とし、他の色を使う場合は原色や高彩度の色を避け、下記の基準を目安とします。なおここで、外壁等の色彩の概ね 70-80%を占めるものをベースカラー、概ね 15-25%を占めるものをサブカラー、概ね 5%程度以下を占めるものをアクセントカラー（扉、窓枠、壁面の一部など）と呼びます。

下記事項に対し、努めてください。

- ベースカラーのおよその推奨範囲は別紙に表示します。（以下 略）

領家まちづくり指針では、外壁のベースカラーについて推奨範囲を示している。現在の領家地区の建築物の大半はこの推奨範囲に収まっており、現状の良好な街並み景観の保全を目的としている。また、この推奨基準は近隣の他地区（戸塚駅周辺など）のまちづくりルールに記された色彩推奨範囲と同等あるいはやや緩和されたものである。

そのことから、この表記は本地区の現状、望ましい将来像及び住民意向を踏まえたものであり、合理的に必要と認められる限度内と考えられる。

第 8 条 塀もしくは柵などの構造と管理

塀、柵などを設置する場合は、地域の防犯性及び美観の向上のため、参考図のように、フェンス、生垣等の開放性及び透視性のあるものとしてください。コンクリートまたはブロック等による塀とする場合は、耐震性に十分配慮し、その高さは宅地地盤面から 1.2 メートル以下に努めてください。

領家まちづくり指針では、塀もしくは柵などの構造と管理について参考図とともに上記の基準を示し、高さについては地盤面から 1.2m 以下としている。これは、地域の防犯性と景観について配慮したものであり、現状においてほぼ守られている。見通しの効かない高い塀を設けることは現在の良好な街並み景観や防犯性の保持に反すると考えられる。最終意向調査においてもこの件について強い反対意見はなかった。

そのことから、この表記は本地区の現状、望ましい将来像及び住民意向を踏まえたものであり、合理的に必要と認められる限度内と考えられる。

12. ルールの対象となる地域の地域住民等の多数の支持を得ていることを示す書類

領家地区においては地区計画及びそれを補完し住民主体でまちづくり活動を行うための組織とルール作りについて、2012（平成 24）年 9 月以降検討を継続している。その間複数回のアンケート、意向調査を行い、住民への周知と合意形成を図ってきた。また、意向調査、説明会についてはその結果や委員会としての対応方針などを逐一まちづくりニュースで地区内全戸配布し、周知を図ってきた。

その結果として、領家まちづくり指針については住民等の多数の支持を得ていると判断される。以下にその経過、根拠について記す。

◆2014（平成 26）年度

- 地区計画とまちづくりルールの案について、第 1 回説明会及び全地権者対象アンケート（意向調査）を 11～12 月に実施。

【アンケート結果の要旨】（まちづくりニュース 9 号より抜粋）

■アンケート配布・回収数

2014 年 12 月に実施した、地区計画とまちづくりルールの内容についての住民アンケートの最終的な配布および回収数は次のとおりです（非自治会会員 119 世帯を含む。）

	配布世帯数	回収数	回収率%
1 丁目	263	131	49.8
2 丁目	298	161	54.0
3 丁目	351	179	51.0
4 丁目	368	208	56.5
合計	1,280	679	53.0

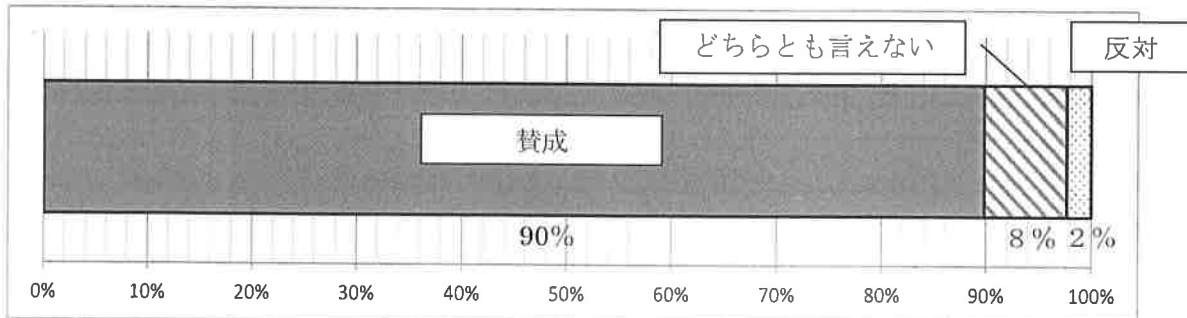
※このほか不在地権者数（郵送分）138（郵送数 192、宛先不明 54）、回収 30、回収率 21.9%。

※世帯数には岡津地区 48 世帯は含まない。

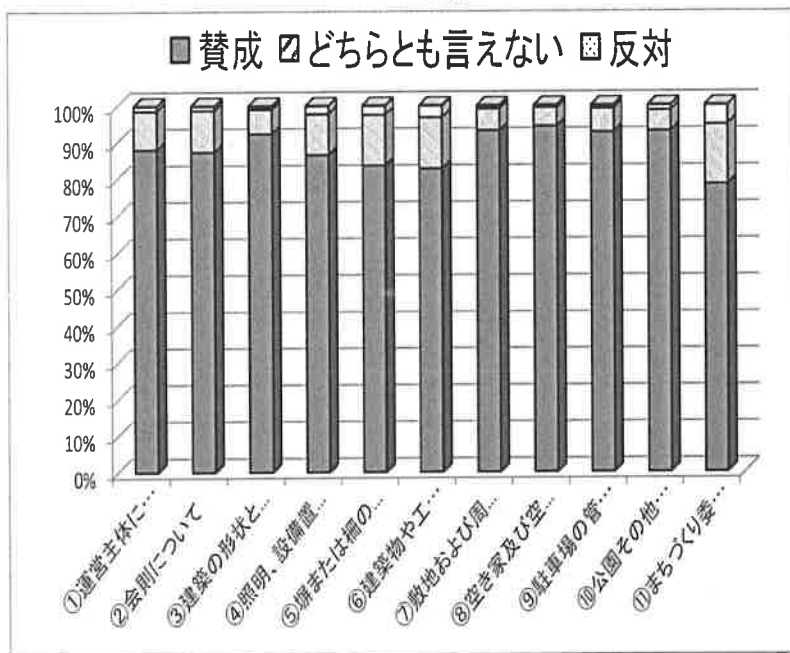
■集計結果 グラフ

アンケートの集計結果をグラフにしました。なお今回のアンケートは無記名で行った結果、回答者の属性（どこの地区の居住者かなど）が不明なものが含まれています。

（アンケート回答結果）まちづくりルール全体について



(アンケート回答結果) まちづくり指針案



- ①運営主体について
- ②会則について
- ③建築物の形状と管理について
- ④照明、設備の設置と管理について
- ⑤塀または柵の構造について
- ⑥建築物や工作物の色彩について
- ⑦敷地および周辺空間の管理について
- ⑧空き家及び空地の管理について
- ⑨駐車場の管理について
- ⑩公園その他公共空間の管理について
- ⑪まちづくり委員会への届け出と近隣説明について

項目番号は、アンケート結果の概要の説明に対応しています。

■アンケート結果の概要

まちづくりルール全体について

回答して頂いた方の90%に賛成していただきました。新たなルールを作り、良好な住環境を守る活動を推進すると言う大きな方針に大多数の方の賛同を得たことは、今後の活動に大きな弾みをつけると考えています。しかし、項目の中には、必ずしも賛同を得たと言えないものもありました。配布した説明資料の記載が不十分なため、提案の主旨および背景が理解されず、地権者および住民の皆様に表示的な情報にて判断を強いてしまったのではと推測しています。今後、ニュース、説明会等を通じて、より丁寧な説明を実施するように致します。なお、横浜市でも住民の皆様にはまちづくりルールに対する理解を深めてもらうようインターネットで情報を公開しています。

まちづくり指針案について

ほとんどの項目で80%以上の賛成を頂いています。しかし、個人の主観が入る部分が多いルールに対して、ほんとに運用出来るのかと言う疑問のコメントも頂いています。また、運営委員会会則にて規定すべき項目、あるいは規定内容が足りないのではと言う指摘も受けています。この辺りの検討を今後進めていきます。

◆2015 (平成 27) 年度

- 地区計画及びまちづくり指針案について 7月に説明会、7月から8月にかけて第2回全戸アンケート(地区計画に関する意向調査)を実施した。

(これ以降、地区計画策定要望書を提出した2017年末までは地区計画に関する検討、合意形成が活動の中心となった)

◆2018（平成 30）年度

- まちづくり指針、会則について内容の告知（全世帯配布）、説明会、最終意向調査を実施した。主な結果は以下の通り。

★内容の告知とそれについての意見募集（まちづくりニュース 22 号より抜粋）

地区計画検討委員会（兼 まちづくりの会準備会）では、6月に「領家まちづくり指針」および「まちづくりの会会則および運営細則」案をまとめ、住民の皆様にお送りするとともに、意見募集を行いました。今号ではいただいたご意見の概要と、委員会の対応方針についてご説明します。

■意見募集の結果について

【ご意見数】 ご提出いただいた意見（提出の人数）は 5 件で、全てメールによるご意見でした。

【概要】 いただいたご意見で、複数挙がった項目は次のとおりでした。

- 委員会への届出が厳格であり、手続きが煩雑ではないか。
- 近隣説明は必要なのか。必要としても、その範囲や内容を限定すべきではないか。
- 生活環境として、騒音なども考慮すべきではないか。またその「程度の問題」をどう判断するのか。

■まちづくりの会準備会の対応

いただいたご意見は全て委員会で慎重に協議させていただきました。その結果、以下のような対応方針とすることとなりました。

なお、審査にかかる費用の負担（自治会あるいは申請者）について再度ご意見を募集いたします。

- 届出対象となる案件の内容を一部緩和（削減）し、簡素化する。
- 近隣説明の方法を簡素化、明確化する。
- このまちづくり指針は、住民が領家地区で快適に暮らし続けるための基本的なルールであることを改めて確認する。届け出の方法や提出資料については、今後 Q&A を作成し、分かりやすくする。（→13 章参照）
- まちづくり指針の策定と合意形成については、これまで、地区計画と並行して約 6 年前から検討していること、地区計画とまちづくり指針は相互補完的な関係にあることから、予定通り準備を進める。

★最終意向調査の結果

- 最終意向調査では回収率 63.2%、回収数に対する賛同率 91.3%という結果を得た。

領家地区まちづくり指針・領家まちづくりの会最終意向調査集計表

	D*	E*	F	G	E/D	F/E
	実配布数	回収数	賛成	反対	回収率	賛同率
1丁目	274	152	136	16		89.5%
2丁目	301	194	178	16		91.8%
3丁目	391	238	220	18		92.4%
4丁目	364	223	208	15		93.3%
郵送&非自治会員回収	47	63	52	11		82.5%
合計	1,377	870	794	76	63.2%	91.3%
自治会員	1,330	807	742	65	69.2%	91.9%

■(最終意向調査における)個別意見の概要とまちづくりの会準備会の対応

(まちづくりニュース 24 号より抜粋)

いただいたご意見は全て委員会で慎重に協議させていただきました。その結果、以下のような対応方針とすることとなりました。

- 外壁塗り替え等の軽微な変更、工事についても逐一審査を行うことは煩雑、不要ではないか。
→ まちづくり指針第 18 条のうち、軽微な変更・工事である(ウ)～(キ)に関しては手続きを不要もしくは簡素化の方向として検討します。(→ まちづくりニュース 25 号で具体的な方針を提示済み)
- 審査費用の根拠と用途を示してほしい。
→ まちづくりの会発足後、Q&A を作成してご説明します。(→ 13 章参照)
- 申請書提出の方法や流れがよくわからない。
→ まちづくりの会発足後、Q&A を作成してご説明します。(→ 13 章参照)
- まちづくりの会を発足させることはよいが、運営はやっていけるのか。
→ 自治会役員がまちづくりの会の運営委員を兼任する方向で検討中です。もちろんそれ以外の住民が積極的に参加いただくことを歓迎します。

※上記以外には意見はなく、まちづくり指針やまちづくりの会会則について特段の反対意見は表明されなかった。

13. 領家まちづくりの会・まちづくり指針について Q & A (HP掲載)

2019.4 領家まちづくりの会

【まちづくり指針について】

◆基本的な事項

Q：まちづくり指針の目的は何ですか？

A：これまで実施した住民アンケート結果より、領家地区の住民の多くは、領家地区のまちびらき当初からの美しく落ち着いたまちなみと良好な住環境を守り、住み続けたいまち・住みたくなるまちとして次世代に継承することが大切と考えていることがわかりました。まちづくり指針はそのことを実現するための方策です。住民のライフスタイルや社会情勢の変化に応えつつ、建築行為等の適正な誘導を図ることにより、良好な居住環境を維持・増進を図っていきます。

Q：まちづくり指針は法的拘束力があるのですか？また、まちづくり指針を横浜市が認定するとはどういうことですか？

A：まちづくり指針は住民主体のまちづくりを行う際の指針であり、法的拘束力はありません。遵守の努力をお願いするものです。

また、この指針を「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」として認定することについて市と協議中であり、2019年度中の認定を目指しています。

- この認定制度は、建物や土地利用などについて、地域まちづくり組織が地域住民等の理解や支持を得ながら、自主的に定めたルールを地域まちづくりルールとして、市長が認定する制度です。（条例第12条）
- 認定を受けた地域まちづくりルールに基づき、地域まちづくり組織と市が連携して建築行為等を誘導することや、地域まちづくり組織がルールを自主運用することにより、地域まちづくりを推進していくことができます。（条例第13条）
- 横浜市は、地域まちづくり組織のルールの運用状況を公表します。（条例第17条）
(以上、枠内は横浜市ホームページより転載)

市の認定を受ければ、この指針は公的性格を有し、まちづくり指針やまちづくりの会会則が市のホームページに公開され広く周知されるとともに、非常に悪質な違反者に対しては氏名の公表や市長名での是正勧告が出されることもありえます。

地域まちづくり推進条例について、詳しくは下記サイトをご参照ください。

<https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/machizukuri-kankyo/toshiseibi/suishin/chiikimachizukuri/jorei/katsuyou.html>

Q：領家地区には自治会があり、先般地区計画が制定されたのに、さらにまちづくり指針やまちづくりの会を定めるのはなぜですか？

A：地区計画は、地域住民の意向を反映して定めたものですが、都市計画法に基づく基幹的事項を定めることが主目的であり、横浜市が管理者となります。まちづくり指針は、住民のよりきめ細かな要望に対して、住民主体で取り組んでいくためのルールであり、地区計画を補完するものです。まちづくり指針を運営する母体として、領家自治会の下に「領家まちづくりの会」を設立します。

Q：現在の建築協定との違いは何ですか。

A：領家地区においては良好な地域環境維持のため、開発当初の昭和 63 年(1988 年)に領家地区建築協定が締結され、平成 10(1998)年、21(2009 年 7 月 3 日)年の 2 回更新されました。建築協定は概ね期待された成果を挙げてきましたが、一方以下のような課題がありその対策が必要でした。

- 建築協定は任意加入であり、非加入者（穴抜け）の所有物件に対しては効力が及ばない。
- 新たな協定加入者の承認や、協定の更新（年限 10 年）に際して、加入者全員合意が必要とされている。地区外地権者も一定数あり、建築協定の維持が困難化することが想定される。
- 時代や状況の変化に応じて、建築協定の内容を見直し、住民のニーズに応えつつ良好な生活環境を保持していく必要がある。

その対応策として、建築協定を発展的に継承するため、建築協定の基本的事項については年限の定めがなく法的拘束力のある地区計画を定めました。さらに、それを補うきめ細かいルールをまちづくり指針として定め、住民主体で運用していきます。建築協定や地区計画は、土地建物や構造物など「ハード」に関する規定ですが、まちづくり指針には生活のソフト面なども取り入れることが可能です。

Q：まちづくり指針の諸規定は、細かすぎるのではないですか？

A：上記のように、まちづくり指針には生活環境等についての指針（第 3 章）や、指針を適切に運営するための規定（第 4 章、第 5 章）があるため、多様な事項が盛り込まれています。これを運営するのは住民による「まちづくりの会」であり、地域の皆様の声に耳を傾けながら、まちづくりの会運営委員の合議によって運営してまいります。皆様の運営委員会への積極的なご参加を歓迎いたします。

◆第 18 条建築行為等の届け出について

Q：外壁のちょっとした塗り替えなどでも申請が必要なのですか？

A：第 18 条建築行為の届出等に挙げられている（ウ）～（カ）については、現状として問題になっていることは限定的であることから、近隣で問題になることが予想される事案以外については届出の簡素化あるいは省略が可能です。

Q：外壁の色彩について規制することは、個人の自由を過度に制限しているのではないですか？

A：第 7 条でベースカラーのおよその推奨範囲等を示していますが、その内容は、近年認定された市内他地区（たとえば戸塚駅周辺地区）のルールによる色彩基準と比較して同等あるいはやや緩めのものとなっています。現時点では、領家地区においては指針に記された外壁の色彩基準に合

っていない住宅はごく少なく、概ね現在の状況を保持するためのものとお考えください。外壁等の色彩は施主の考え方を尊重して決定されるべきですが、良質で落ち着いた街並み景観を保持することは地域のイメージや資産価値にも影響するため、一定の基準は必要と考えられます。

Q：空地の管理や騒音など、第 18 条に記された届出行為以外でまちづくり指針に関する問題が発生した場合は、どうすればよいですか？

A：まずはまちづくりの会運営委員会宛にメールで概況をお知らせください。メールアドレスは下記のとおりです。

メールをお使いでない方については、自治会の班長に書面でお渡しください。
担当の運営委員よりご連絡いたしますので、お名前と連絡先を明記してください。

【まちづくりの会について】

◆会則について

Q：会の運営や指針についての質問や意見がある場合、どのようにすればよいですか？

A：上記と同じく、まずはまちづくりの会運営委員会宛にメールでご意見等をお知らせください。メールアドレスは下記のとおりです。

メールをお使いでない方については、上記と同様に、自治会の班長に書面でお渡しください。
担当の運営委員よりご連絡いたしますので、お名前と連絡先を明記してください。

Q：まちづくりの会の入退会はどのようになりますか？

A：まちづくり指針第 3 条に記されている対象地区の住民、事業者は、領家自治会でまちづくりの会が承認、発足した時点でまちづくりの会会員となります。退会はまちづくりの会運営委員会の承認によってなされます。ただし、まちづくり指針およびまちづくりの会会則が横浜市によって地域まちづくりルールおよび地域まちづくり組織として認定された以降は、市条例により第 18 条に規定する建築等行為に関する届出が義務化されるため、その該当事項に関しては対象区域内のすべての住民、事業者が遵守の責務を負います。

◆建築等行為の届出手続きについて

Q：申請書類はメールと添付書類でしか受け付けてもらえないのですか？

A：基本的にはメールでの申請をお願いいたします。多くの場合、施主個人ではなく設計もしくは工事を担当する会社からの届出になることを想定しています。メールをお使いでない方については、まちづくりの会運営委員長の自宅宛て郵送をお願いいたします。(2019 年 4 月、発足時点の委員長は能任勝氏。住所は)

Q：申請書類はどのようにして入手するのですか？

A：領家まちづくりの会ホームページ (<https://sites.google.com/view/ryoke-machi/>) よりダウンロード

ードできます。メールでご連絡いただければ書類を添付ファイルにてお送りします。また、横浜市認定を得た以降は、申請書類も市のホームページにアップされるので、そちらをご利用ください。その点についても設計もしくは施工担当会社からご連絡いただくことが多いと想定しています。

Q：審査の方法や基準はどのようになっていますか？

A：届出が出された以降、規定の期間内に運営委員会を開き、まちづくり指針に適合しているか、運営委員の合議によって審査します。その際に、必要に応じて建築士など専門家の意見もしくは近隣住民など関係者の意見を聞くこととします。審査結果は理由を添えて申請者に回答します。

Q：申請費用は何に用いるのですか。自治会費から賄えますか。また、会計報告はされますか？

A：みなさまからお預かりする審査費用は、外部専門家（建築士など）への謝礼など当該案件の審査実費および運営委員会の運営費の一部として使わせていただきます。審査は、まちなみ景観向上など領家地区全体の利益にもつながりますが、申請者個人のために行うという側面もあることから、審査費用全額を自治会で負担するのではなく、その一部を申請者にご負担いただくことが適切と考えられます。審査費用を含めたまちづくりの会の会計報告は、毎年の自治会総会で行います。また、自治会員は、自治会費を納めて頂いていますので、それ以外の申請者より安く設定しています。

以上

領家まちづくりニュース

第1号

～領家地区 地区計画検討委員会
の発足と活動報告

2013年2月 発行：領家地区 地区計画検討委員会

領家地区 地区計画検討委員会の発足と活動目的

領家地区は建築協定というまちづくりルールが設定されています。平成21年に皆様のご協力を得て2回目の更新を終えました。

しかし、今後も建築協定で領家地区のまちづくりを進めるには限界があるのではということで、昨年7月に領家自治会の下部組織として、領家地区 地区計画検討委員会が発足しました。

これから、領家の美しい街並みを維持するために地区計画（※）など、この地区にふさわしいまちづくりのルールを検討していきます。

委員の紹介（敬称略）

領家1丁目 領家3丁目

・古川 靖大
（委員長）

・
・

領家2丁目

・
・
・

領家4丁目

・
・
・

↑支援↑

まちづくりコーディネーター

本委員会は横浜市の地域まちづくりグループに登録され、市の支援を受けています。

（市ホームページ参照）[横浜市 グループ登録](#)で検索

※まちづくりのルールの種類

建築協定

地域でルールを作り、同意した方が協定を結んだものを市長が認可します。運用は地域で行い、建築確認の審査事項ではありませんが、守られない場合には提訴することもできます。原則として有効期限があります。

地区計画

地域の概ねの賛同を得た上で、横浜市が当該地域を対象とした都市計画として定めます。市が運営し、建築確認の審査事項となります。

地域まちづくりルール

地域でルールを作成し横浜市長が認定し、双方で運用します。建築確認の審査事項ではありませんが、守られない場合はまちづくり組織の意見を聴いて横浜市が勧告します。建築協定や地区計画より幅広い内容とすることができます。

どのようなことをしているの？

10月までは、地区計画、地域まちづくりルールの概要と建築協定との違いについて市から説明をいただき、勉強しました。

11月には「まち歩き」をし、領家地区の1丁目から4丁目までを半日かけて歩き地区の良いところ、改善したほうが良いところをそれぞれ見つけました。

12月にはその結果を大きな地図に書き込んで、まちあるきマップを作成し、領家地区の魅力とそれを維持していくための方策を検討しました。

年	月	これまでの活動内容
H 24 年	9月	地区計画の勉強会 （市から制度説明）
	10月	地域まちづくりルールの勉強会 （市から制度説明）
	11月	まち歩き
	12月	まち歩きのまとめ
H 25 年	1月	ニュース発行について
	2月	今後のスケジュールについて

地区計画などの法制度、まち歩きの状況やわかったこと等については、次号から詳しく紹介します！

領家地区のいま・むかし

大変長い歴史をもったまちです。1988年に建築協定が締結されました。

年	西暦	できごと
鎌倉時代		相模国鎌倉郡岡津郷の名が関東下知状に記載(地名として公的文書への初めての記載)。
室町時代から 戦国時代		岡津城創建(三嶋神社、岡津中学校周辺)。
江戸時代		天領(直轄領)となり、岡津陣屋設置(岡津城跡地付近)。支配地は、相州(大住・愛甲・高座・鎌倉・津久井)および伊豆。村名は、岡津村。
明治 22	1889	阿久和・上矢部・秋葉・名瀬・岡津の各村が合併して鎌倉郡中川村となる。
昭和 14	1939	戸塚区誕生。中川村が横浜市に編入(戸塚区岡津町となる)。
57	1982	領家土地区画整理組合設立認可。 区画整理事業着工(38.6ヘクタール)。
61	1986	「泉区」が誕生(戸塚区から分区)。
63	1988	区画整理事業竣工、領家1-4丁目を設定。
63	1988	領家地区建築協定設定。翌年分譲開始。
平成 4	1992	領家自治会発足(会員約300世帯)。
10	1998	建築協定更新。
15	2003	領家自治会が地縁団体として法人化認可。
21	2009	建築協定更新(2回目)(平成21年7月3日認可)。



ご存知ですか? 「領家」の由来

むかし、岡津に城があったころのこと、岡津の城主の夫人が出産することになりました。

いよいよ出産というとき、暗くなってしまったので困っていると、ふいに現れた龍が口から火を吹き出し、あたりをパッと明るくしました。

おかげでお産が無事に済んだので、夫人は胞衣を埋めて塚にしました。

一説には、お産や月の忌みを花ということから、この付近を龍花と書いて「りゅうけ」と呼ぶようになりましたが、いつごろからか「領家」と書くようになったのだということです。

参考文献：ふるさと発見 私たちの泉区、水と緑と歴史の散歩道

今後、委員会の活動内容について定期的に皆様にお知らせしてまいります。

よりよいまちづくりのため、ぜひお読みいただき、ご意見等ありましたらお寄せ下さい。

お問合せ先：領家地区 地区計画検討委員会
委員長 古川 靖大
TEL：■■■■■■■■ e mail：■■■■■■■■

地区計画検討委員会では、平成24年9月から、領家地区の良い住環境を維持するため、建築協定を含むまちづくりのルールについて、横浜市、コーディネーターとともに検討をしています。今後は皆様へアンケートやヒヤリングを行った上で、領家地区に合ったまちづくりのルールについて領家自治会へ提案する予定です。今回は、地域で定められるまちづくりのルールの概要をご紹介します。

3つのまちづくりルールの違い

横浜市では、全国一律の法律とは別に、地域で定められるまちづくりのルールがあり、ここではそのうち私たちが検討している3つの概要をご紹介します。領家地区には、現在建築協定が定められています。

まちづくりルール	運営主体	範囲	地域に必要な合意	定められるルールと特徴
建築協定	地域	合意した地権者の敷地のみ	地権者全員の合意	・建築物及び外構に関すること ・有効年限がある（更新可）
地域まちづくりルール	地域と横浜市	区域全体	地域住民等の多数の支持	・建築物に関すること ・道路・公園に関すること・生活に関すること（例：ごみ出し、騒音、花壇） ・6年おきに認定の延長がある。
地区計画	横浜市	区域全体	地権者の概ねの賛同	・建築物に関すること ・道路・公園に関すること ・決められた基準は都市計画として担保され、条例化される。

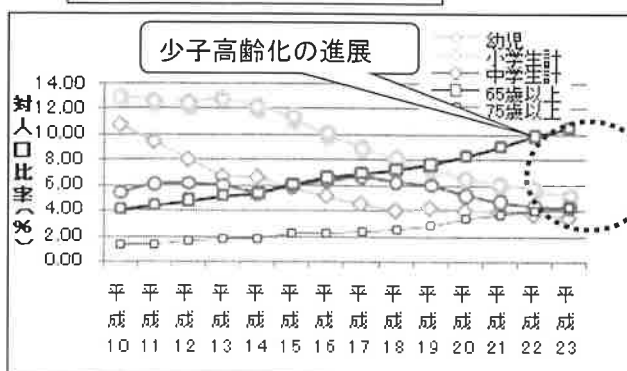
↑ 詳細をお知りになりたい方は当委員会にお尋ねいただくか、横浜市ホームページをご覧ください。
横浜市 まちのルール比較表 で検索できます。

<http://www.city.yokohama.lg.jp/toshi/machirule/hikaku.html>

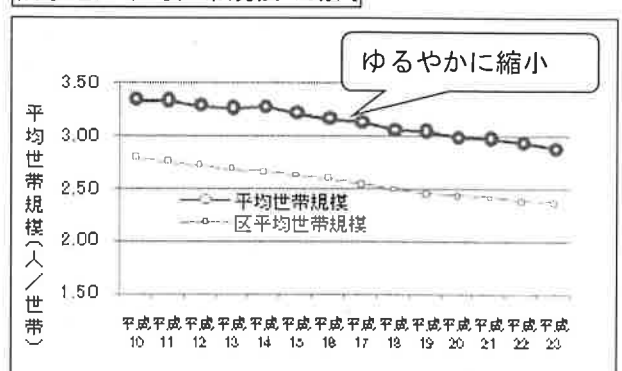
【参考】領家地区の人口・世帯数、年齢構成

下のグラフを見ていただくと、少子高齢化が進んでいることがわかります。また、平均世帯規模も泉区の平均よりは上回っていますが、縮小する傾向にあります。これらの傾向をふまえて領家地区の将来を考える必要があります。

領家地区年齢別人口比率の動向



領家地区平均世帯規模の動向



まちのルールを組み合わせた事例

実際には紹介した 3 つのルールや、さらには地域独自のきまりを組み合わせたりしながら、地域にあったまちづくりを行っていることが多いです。

栄小山台地区（栄区）

建築協定から地区計画に移行した地域です。環状 3 号線の開通に伴い、交通量が増えて戸建て住宅以外の用途も増え、建築協定での対応に限界があることから、地区計画を導入して、戸建住宅と共同住宅や商業・サービス施設と共存を図っています。



環状 3 号線から見た街並み



領家地区でも、通過交通や店舗と住宅の共存のしかたについて検討する必要がありますと考えています。

港南丸山台地区（港南区）

自主協定から地区計画へ移行し、その後地区計画では定めきれない内容を地域まちづくりルールで決めました。地区計画で戸建住宅の住環境を維持しながら、地域まちづくりルールで緑地の設置や商業施設との共存を図っています。



店舗が建築可能な地区の街並み



地区計画ではあまり細かい基準を定めずに、地域まちづくりルールで特に重要と考えている工事のやり方や緑地の設置、自治会加入などをお願いもしていません。こうした地区計画と地域まちづくりルールの使い分けもあります。

次回は領家地区のまちあるきを実施した結果報告を予定しております。
よりよいまちづくりのため、ぜひお読みいただき、ご意見等ありましたらお寄せ下さい。

お問い合わせ先：領家地区計画検討委員会

会長 古川 靖大

TEL : [REDACTED] e mail : [REDACTED]

領家まちづくりニュース

第3号

～領家まち歩きの実施報告～

2013年4月

発行：領家地区 地区計画検討委員会

地区計画検討委員会では、平成24年9月から、領家地区の良い住環境を維持するため、建築協定を含むまちづくりのルールを横浜市とコーディネーターとともに検討をしています。今後、皆様へアンケートやヒアリングを行った上で、領家地区に合ったまちづくりのルール案を領家自治会へ提案する予定です。今回は、委員会で行った領家地区のまち歩きについて報告します。

まち歩きの目的と概要

1 まち歩きの目的

- ・領家地区の良いところの発見
- ・領家地区の改善したいところの発見
- ・守るべき価値の共有
- ・短期的・長期的な課題の把握



まち歩きの様子

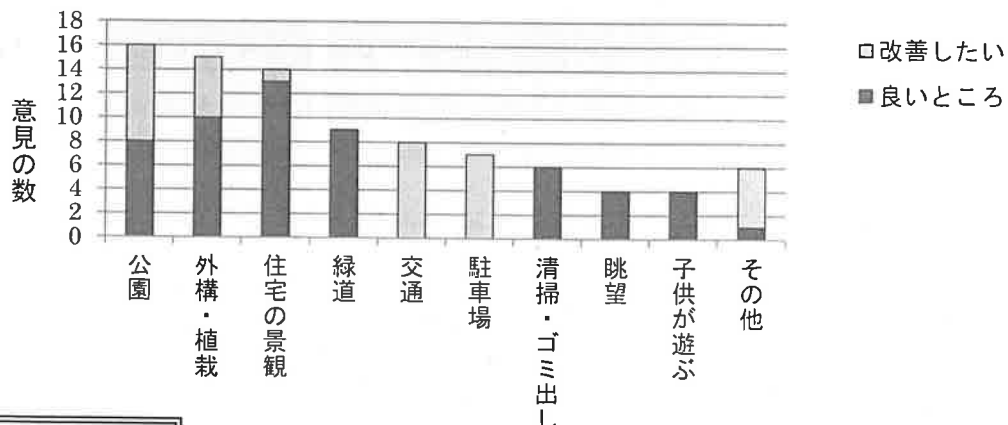
2 まち歩き概要

- ・【日時】平成24年11月18日（日）午後1時30分から午後4時15分
- ・【参加者】横浜市職員1名、まちづくりコーディネーター1名
地区計画検討委員会委員7名、委員以外3名
- ・住民の皆様もぜひ領家地区を歩いてみてください。

まち歩きのまとめ

領家地区の良いところ、改善したいところをまち歩きをしながら、意見を出し合いました。

巡回者の視点も判断基準も異なる12名の指摘した事項89件のうち、62%が良い点の指摘、38%が要改善の指摘でした。内訳は以下のグラフの通りです。



裏面に続きます！

1 各項目ごとの代表的な意見

項目	良いところ	改善したいところ
公園	各丁目に公園があり、憩いの場となっている。	砂場にネットがかけられていない。
外構・植栽	生垣が綺麗に手入れされている。	木が道路にはみ出している。
住宅の景観	住宅が古くなく、大きさ、デザインが揃っている。	カラフルすぎる色の外壁
緑道	手入れが良く、歩きやすい。	
交通	ケヤキ街路樹	交通事故が多い場所がある。
駐車場		土留めが不十分で、土砂が流れ出す。
清掃・ゴミ出し	収集場所がきれいに清掃されている。	
眺望	富士山・丹沢山系が見える。	
子供が遊ぶ	少年野球場がある。	
その他	広い歩道で家族連れで買い物を楽しめる。	街灯が少なく、暗い場所がある。

2 領家地区の守るべき価値の共有とこれからの課題把握

検討委員会の意見としてまとめたものが以下の内容です。

～守るべき価値～

緑豊かで手入れの行き届いた街

- ・各住居・公園
- ・緑道

安心して暮らせる街

- ・交通
- ・防犯

住環境保全への高い住民意識

- ・ゴミ出し
- ・地域清掃・美化

まち歩きの結果を話し合いました！



～これからの課題把握～

- ・全体の課題：高い住民意識の維持・向上策
- ・短期的な課題：緑道の清掃や植栽の手入れ、公園の遊具・砂場の整備手入れ
- ・長期的な課題：①住民の高齢化によって地域の環境を維持する担い手の不足
～各住居の植栽の手入れ、ゴミ出し、地域清掃等
- ②建物の老朽化対策。
～外構・外壁のメンテナンス（塗替え）、
建て替え時のデザイン 等～

まち歩きを通して、領家地区が今後守るべきものや、改善の方向性を再認識しました。領家の住み良い環境を維持・改善していくために、どのような街のルールが必要か、今後の委員会の中で検討を重ねていきます。

次回はまちのルール検討のため、他地区ヒアリング結果をお知らせする予定です。よりよいまちづくりのため、ぜひお読みいただき、ご意見等ありましたらお寄せ下さい。

お問合せ先：領家地区計画検討委員会
会長 古川 靖大
TEL：■■■■■■■■ e mail：■■■■■■■■

先行事例：湘南桂台地区の 取り組み紹介



■□発行：領家地区 地区計画検討委員会□■

地区計画検討委員会では、平成24年9月から、領家地区の良い住環境を維持するため、建築協定を含むまちづくりのルールについて、横浜市、コーディネーターとともに検討をしています。2013年5月に、領家地区の今後の取り組みの参考になる事例として、地域住民主体でまちづくりに取り組んでいる栄区湘南桂台地にヒアリングに伺いました。その要点をご紹介します。

■ヒアリング日時等

- ・ 日時：平成25年5月25日(土) 午後2時～5時（会議及び現地見学）
- ・ 出席者：16名(湘南桂台地区4名、領家地区7名、横浜市4名、 1名)

■湘南桂台地区 自治会活動及びまちづくりの取り組み概要

- ・ 自治会は約1,600世帯が加入しており、10ブロック・24組・81班からなる。1977年設立。
- ・ まちづくりの歩みは、入居当初の1975年からスタートしている。
- ・ まちづくり憲章、地区計画、地域まちづくりルールを持っている。
- ・ 安全快適な日常生活のための心得、自治会規約があり、7つの専門部、4つの委員会(まちづくり委員会、道路委員会、防災拠点連絡委員会、広報委員会)が活動中。まちづくり委員会が、まちづくりの中心的役割を担っている。
- ・ その他、回覧板による自治会ニュース発行、防災訓練、一斉清掃(年2回、1000世帯くらい参加)、防犯パトロールなどを実施。イベントや地域の連携活動は多数実施している。

■地区計画、地域まちづくりルールの策定経緯とポイント

- ・ 当初は領家地区と同様、建築協定を運用していた。建築協定更新3回目で地区計画への移行を実施した。
- ・ 地区計画に移行した理由は、建築協定の変更や更新は個別の権利者の印鑑をもらう必要があり、作業が大変なことと、用途地域の変更について同意しない人も多いと考えられたため。
- ・ 今後、地域の住・生活環境を守るにはどうしたらよいか、地区計画に移行への大きな要因であった。先行的にアンケートを実施した地区での結果を踏まえて、全世帯／理事／班長アンケートを実施し、住民の意



ヒアリングの様子
(湘南桂台自治会事務所)

向を確認しながら進めた。

- 勉強会ばかりではなく、ガレッジセール、他地区の見学なども実施した。
- 98年に全世帯に地区計画の説明会を実施し、99年に地区計画案を決定した。
- 2001年には地区計画が決定された。地区計画の検討期間中は、建築協定延長(更新延長、手続き中なのでということで)で対応した。
- 2001年まちづくり指針を策定し、2008年に横浜市の「地域まちづくりルール」として認定された。市長が認定したので公的なお墨付きになる。条例に従っているので、市の応援が受けられる。
- 検討プロセスにおいて、どんな地域にしたいか、何をしたいのか、地域の人に聞く必要がある。世の流れを踏まえて、これから何が必要か合意することがポイント。

■地域まちづくりルール(まちづくり指針) 住民による運用

- まちづくり委員会への「連絡書(建主が提出)」に基づき、まちづくりルール適合の「確認書」を発行。
- 建築業者は「確認書」を持って、地域まちづくり課へ建築行為届出書を提出する。自治会と市、両方でルールの内容をチェックする。
- 住宅建築に関わる手続きの流れとして、まちづくり確認作業マニュアルを作成した。これは、代変わりしたときにマニュアルがないと続かないため。
- まちづくり指針確認済みの工事現場には、それを示した看板を掲げる。地元、警察、区、建築局の承認が記されている。これがないと、まちづくりルールの協議をしていないことがわかる。
- ルールの管理は住民中心とし、外部の建築士などに依存しないほうが良い。
- 外壁後退、規模、日射条件等で適法だが、近隣から改善の意見がでることもある。そういう場合、住民目線で見、変更のお願いなどを行っている。
 - Q: 文書化していないと、住民目線といっても難しいのではないかと。たとえば「開放性のあるもの」といっても何を以て開放性とするか。
 - A: 具体的な数値は書きにくい。話し合いをすることである程度の圧力はかけられる。必要なら市長の是正勧告措置を行うこともできる。問題が起こったら、事例として蓄積しておくとも良い。



湘南桂台地区のまちなみ



まちづくり指針確認済みの看板

○次号は、建築協定やまちづくりの方向性について領家地区の町会、各種団体に対するヒアリングの結果報告を予定しています。ぜひお読みいただき、ご意見等ありましたらお寄せ下さい。

■お問合せ先: 領家地区計画検討委員会 会長 古川 靖大

TEL: [REDACTED] e mail: [REDACTED]

町会、各種団体に対するヒアリング 結果報告



■□発行：領家地区 地区計画検討委員会□■

地区計画検討委員会では、2012(平成 24)年 9 月から、領家地区の良い住環境を維持するため、建築協定を含むまちづくりのルールについて、横浜市、コーディネーターとともに検討をしています。今年6～7月にかけて、建築協定やまちづくりの方向性について町会、各種団体に対するヒアリングを行いました。その要点をご報告します。

■ヒアリング日時等

- ・ 領家1、2丁目班長会：6月25日(土) 午後6時～7時
- ・ 子育てサロン：6月11日(火) 午前11時15分～11時45分
- ・ 領家3、4丁目班長会：7月6日(土) 午後6時～7時
- ・ シニアクラブ：7月26日(金) 午後3時～4時

■主なご意見・コメント

皆様からいただいたご意見やコメントを、建築協定や地区計画に関係のあるものを中心に、項目別に集約・整理しました。建築協定など建築やまちづくりのルールについては本委員会で対応方向を検討し、それ以外の生活ルールや交通についてのご意見は、自治会に報告いたします。

1. 現行建築協定がカバーする範囲についての主なご意見

- ・ 基本的には今の静かな住環境を維持して欲しい。(ほぼ全員が賛同)
- (1)建築物の用途
 - ・ 2世帯住宅の制限はして欲しくない。
 - ・ 現在は良い環境が維持されている。商店街がより活気を持ってほしい。一方風俗店などはできないようにして欲しい。
- (2)建築物の形態
 - ・ 高さの制限をして欲しい。
 - ・ けばけばしい色の外壁の家があり、規制できないか。
- (3)建築物の敷地
 - ・ 戸建て中心の良い環境を保持してほしい。ミニ開発は制限したい。
- (4)建築物の位置
 - ・ 隣地との関係で日照権を検討してもらいたい。
- (5)その他(塀、フェンス、樹木等)
 - ・ 高い塀の住宅があり、話し合いを要望しているが、改



良好な住宅街並み



よく手入れがされた外構・生垣

善されていない。

2. 現行建築協定がカバーする範囲以外についてのご意見

(1) 宅地内の緑などの管理について

- 住宅地全体に緑が多く、良い住環境が保たれている。
- 雑草が高く生い茂り、見通しが悪いところがある。また、庭の木が道にはみ出している住宅もある。

(2) 道路について

【道路交通】

- 領家と上矢部の境界の道路が狭く、スピードを出して走る車があり、危険。
- マンション裏の道に駐車している車があり、見通しが悪く危険。
- 商店街に入る車が多く、入場待ちの車が道路まではみ出して交通の邪魔になっている。
- 自転車の危険運転が多い。歩道上の運転やスマホ見ながらの運転が多い。

【道路の補修・清掃 等】

- 道路の一部が壊れており、安全な通行環境を維持して欲しい。
- 歩道の除草や清掃の状態が良くない。
- 電柱を撤去し、地下ケーブルにできないか。震災にも強くなる。

(3) 公園・緑地・緑道等について

- 樹木の剪定作業をしっかりとやってほしい。木が繁りすぎて見通しが悪く、暗い場所がある。
- 遊水地に雑草が生えており、除草して整地し、テニスコートなどにできないか。
- 蚊が多く発生している場所がある。
- 公園の砂場に犬や猫が入り糞・尿をしないよう柵を作って欲しい。
- 公園の遊具が少ない。アスレチック的なものが欲しい。
- 遊歩道は評判がよい。一方、犬の糞が多い。また何かあった時に近くに逃げ場がない。

(4) 生活マナー その他

- 住む環境としてはよいが、地域の人たちの人間関係が希薄になっている。
- 新しくできた店の周辺で夜遅くまで騒いでいる人がいる。

○次号は上記のご意見も踏まえ、建築協定あるいは地区計画などまちづくりルールとしていく方向性について、ご報告を予定しています。ぜひお読みいただき、ご意見等ありましたらお寄せ下さい。

■お問合せ先: 領家地区計画検討委員会 会長 古川 靖大

TEL: [REDACTED] e mail: [REDACTED]

町会、各種団体ヒアリングを受けた まちづくりルールの方向性





■□発行：領家地区 地区計画検討委員会□■

地区計画検討委員会では、2012(平成 24)年 9 月から、領家地区の良い住環境を維持するため、建築協定を含むまちづくりのルールについて、横浜市、コーディネーターとともに検討をしています。建築協定やまちづくりの方向性について、町会や各種団体に対するヒアリングした内容を、今後まちづくりルールに取り入れていく方向性について、委員会で協議しました。その要点を報告します。(ヒアリング結果そのものは、2013年9月号に掲載されています)

■建築やまちづくりに関するヒアリング要旨と、本委員会としての対応方向

皆様からいただいたご意見のうち、建築やまちづくりのルールについて本委員会で対応方向を検討しました。また、それ以外の生活ルールや交通についてのご意見は、自治会に報告いたします。

ヒアリング要旨	本委員会としての対応方向
1. 現行建築協定がカバーする範囲の項目	
<p>●地域の共通認識</p> <ul style="list-style-type: none"> 基本的な今の静かな住環境を維持して欲しい。 <p>(ほぼ全員が賛同)</p>  <p>良好な住宅街並み</p>	<ul style="list-style-type: none"> 静かな住環境を維持する。 商店街については、現行規定で商店の立地が可能な区域内で維持する。 建築協定に加入していない個所で問題が見られ、「穴抜け」対策が必要ではないか。
<p>(1)建築物の用途</p> <ul style="list-style-type: none"> 2世帯住宅の制限はして欲しくない。 現在は良い環境が維持されている。商店街がより活気を持ってほしい。一方風俗店などではできないようにしてほしい。 	<ul style="list-style-type: none"> 現建築協定(2世帯住宅の制限はない)でよい。
<p>(2)建築物の形態</p> <ul style="list-style-type: none"> 高さの制限をして欲しい。 けばけばしい色の外壁の家があり、規制できないか。 	<ul style="list-style-type: none"> 用途地域で高さ 10m と規定されているが、それ以上の制限をすべきか、要検討(開発当初からの住宅の高さはほぼ 7-8m 程度、2階建が多いが、新しいものでは高さ 10m

	<p>以下の3階建住宅もある)。</p> <ul style="list-style-type: none"> 外壁の色彩の基準を今後取り入れるか、要検討(現建築協定では規定なし)。
<p>(3)建築物の敷地</p> <ul style="list-style-type: none"> 戸建て中心の良い環境を保持してほしい。ミニ開発は制限したい。 	<ul style="list-style-type: none"> 最小敷地規模は現状(132 m²)維持でよいのでは。開発当初の敷地規模は 50 坪程度以上だが、近年のものは 40 坪程度が多い。 この地区の将来像をどのように考えるか。高齢化や人口減少が想定される状況で、人の入れ替わりや若い世代が住みやすくすることも考慮すべきでは。 アパートは現建築協定では認められており、制限する必要はないのでは。
<p>(4)建築物の位置</p> <ul style="list-style-type: none"> 隣地との関係で日照権を検討してもらいたい。 	<ul style="list-style-type: none"> 日照は建築基準法で確保されており、それでよいのでは。
<p>(5)その他 (塀、フェンス、樹木等)</p>  <p>(よく手入れがされた外構・生垣)</p> <ul style="list-style-type: none"> 高い塀の住宅があり、話し合いを要望しているが、改善されていない。 	<ul style="list-style-type: none"> 現建築協定に係る部分としては、塀や生け垣の構造をより詳細に規定するか、要検討。 生垣や緑、敷地の管理については「地域まちづくりルール」として定めるのが良いのでは。
<p>2. 現行建築協定がカバーする範囲外の項目</p>	
<p>(1)緑</p> <ul style="list-style-type: none"> 敷地内の樹木が道にはみ出て、通行の障害になっているものがある。 	<ul style="list-style-type: none"> 樹木や生け垣によって見通し障害が生じないよう改善する。 公園や緑の管理などに関して、住民意見を受ける窓口を、まちづくりルールの運営を担う地元組織が受け持つことについて、検討する。
<p>(2)駐車場</p> <ul style="list-style-type: none"> 駐車場のフェンスが撤去され、従前の出入口以外からも車の出入りがあり、危険。 	<ul style="list-style-type: none"> 駐車場の出入口の配置や形状については、「地域まちづくりルール」で指針を定めることが良いのでは。

○次号は、現行の建築協定を発展的に地区計画や地域まちづくりルールなどにしていく具体的な方向性について、ご報告を予定しています。ぜひお読みいただき、ご意見等ありましたらお寄せ下さい。

■お問合せ先:領家地区計画検討委員会 会長 古川 靖大

TEL: [REDACTED] e mail: [REDACTED]

領家まちづくりニュース 第7号

2014年 8月

まちづくりルールの構成、 説明会とアンケートの実施について



■□発行:領家地区 地区計画検討委員会□■

地区計画検討委員会では、2012（平成24）年9月から、領家地区の良い住環境を維持するため、建築協定を含むまちづくりのルールについて、横浜市、コーディネーターとともに検討をしています。現在の建築協定を基にした、新たなまちづくりルールについて、委員会案がまとまりました。

この案を公的に有効なものとするには、地域の皆様の合意が得られることが必要です。今年9月以降、説明会やアンケートを行い、皆様の意見を伺って参りたいと思います。よろしくご協力をお願いいたします。

■良好な住環境をこれからも保つために ～ 新たなまちづくりルールの必要性

領家地区は民間ディベロッパーによる一体的な開発が行われ、住宅地として良好な環境を高度に維持増進することを目的として、まちびらき当初の昭和63(1988)年に建築協定が発効し、その後平成10(1998)年、平成21(2009)年の2回更新されてきました。建築協定は領家地区の居住環境を守るうえで大きな成果を挙げましたが、一方で以下のような課題が明らかになってきました。

- 建築協定には、現在、権利者総数の約90%が同意し加入しているが、一方、非・未加入者が所有する土地や建物にはその効力が及ばない、いわゆる「穴抜け」問題がある。
- 建築協定は10年ごとの更新が必要であり、そのたびに全加入者の意思を再確認する必要があり、その事務負担（労力、費用）が非常に大きい。

建築協定への高い加入率が示すように、建築協定の内容は領家地区において高い支持が得られており、現在の良い住環境を将来にわたって維持したいという住民の皆様の思いは強いと考えられ、そのためには現在の課題に対応した、新しいまちづくりルールが必要です。

■新たなまちづくりルール案の構成

住民の皆様のライフスタイルや社会情勢の変化に応えつつ、建築行為等の適正な誘導を図ることにより、住み続けたいまち、住みたくなるまちとして、良好な居住環境を保つためにどのような方策がふさわしいか、委員会で検討した結果、以下のような構成とすることが適切との結論が得られました。

- ① 基幹的事項は、都市計画法に基づく「地区計画」を定める。
 - 地区計画に定められた事項は、それを市条例に定めることによって行政（横浜市役所）の所管事項となり、法的な効力を有します。

② 補完的事項は、横浜市地域まちづくり条例に基づく「領家地区まちづくり指針」を定める。

- ・ 領家地区まちづくり指針は、地区計画では指定できないあるいは適切ではない事項等について、それを補う地域のまちづくりルールとして定めます。
- ・ 領家地区まちづくり指針は、領家自治会の下部組織として「領家まちづくり委員会」を組織し、運営します。
- ・ 領家地区まちづくり指針は、法的な効力を有しませんが、横浜市長の認定を受けることにより一定の効力を有し、まちづくりのよりどころとなります。

ルール案の主な項目は次のとおりで、おおむね、現在の建築協定の内容に沿ったものですが、一部修正や追加の項目があります。

【地区計画】

- ・ 建築の用途
- ・ 建築の高さ
- ・ 最小敷地規模
- ・ 隣地境界線から建築（外壁、柱）までの距離
- ・ 塀または柵の構造

【領家まちづくり指針】

- ・ 建築の形状と管理について
- ・ 照明、設備の設置と管理について
- ・ 塀または柵の構造について
- ・ 建築物や工作物の色彩について
- ・ 敷地および周辺空間の管理について
- ・ 空地の管理について
- ・ 駐車場の管理について
- ・ 公園その他公共空間の管理について
- ・ まちづくり委員会への届け出と近隣説明について

■説明会およびアンケートの実施について

上記のまちづくりルール案について、住民の皆様の説明するとともに、ご意見を伺うためのアンケートを次のように実施する予定です。

【説明会】

平成26年11月29日（土曜日）30日（日曜日） 午後4時～5時30分（予定）（両日）

場所：クラブハウス2番館（両日）

【アンケート】

説明会后、説明資料及びアンケート票を全戸配布し、12月末ごろに回収、集計の予定です。

この説明会、アンケートは領家地区の今後のまちづくりにとって大切なものであり、皆様の積極的なご参加、ご協力をよろしくお願いいたします。

○次号は、説明会の様子やアンケートの集計結果などについての内容を予定しています。ぜひお読みいただき、ご意見等ありましたらお寄せ下さい。

■お問合せ先：領家地区計画検討委員会 会長 古川 靖大

TEL: [REDACTED] e mail: [REDACTED]

領家まちづくりニュース 第8号

2015年 1月

地区計画及びまちづくりルール案の 説明会とアンケートの実施について



■□発行:領家地区 地区計画検討委員会□■

地区計画検討委員会では、2012(平成24)年9月から、領家地区の良い住環境を維持するため、建築協定を含むまちづくりのルールについて、横浜市、コーディネーターとともに検討をしてきました。現在の建築協定を基にした新たなまちづくりルールとして、都市計画法に基づく「地区計画」と、横浜市条例に基づく「地域まちづくりルール」について委員会案がまとまり、説明会とアンケートを実施いたしました。今回はその概要についてご報告します。

■説明会

説明会は、平成26年11月29日(土)、30日(日)の両日、いずれも午後4時～5時30分に、クラブハウス2番館で実施しました。丁目毎の参加人数は以下のとおりでした。

	29日	30日	合計
1丁目	13	1	14
2丁目	12	6	18
3丁目	4	18	22
4丁目	5	20	25
岡津町	1	0	1
合計	35	45	80

説明会での、地区計画やまちづくりルールに関する質疑応答の要旨は以下のとおりです。

- Q. 建物の最高高さ10m→9mについて、具体的に説明してほしい。
- A. 9mを超える高さの建物が建てられなくなる。ただ、住宅・商業地区など、地区によっては可能。
- Q. 建物の高さ制限や色彩の制限については、今既に建っている建築物は、対象外か？
- A. 今すでに建てられているものは対象外。これから建築されるものについて適用される。
- Q. 建築協定には、10%の地権者が参加していないが、地区計画では、これらの地権者に対しては、どのように規制されるのか？
- A. 地区計画の内容は建築協定に参加していない地権者でも遵守する必要がある。一方まちづくりルールは領家地区で定めるものであり、まちづくり委員会と協議が必要となる。
- Q. 条例に触れない範囲での地権者との調整は、どのようにしてゆくのか？
- A. まちづくり委員会にて協議、一緒に調整を図るが、それでも調整が付かない場合は、市からの勧告も可能である。
- Q. 地域まちづくりルールの審査とはどういう内容か？
- A. 申請に基づいて委員会が審査をする。曖昧な部分は委員会で説明してもらい、まちづくりルールに照らして協議してゆく。
- Q. 地域まちづくりルールに適合していることをどのように判断するのか？また、看板のサイズは決まっているのか？
- A. 委員会がルールに適合していると認めた建築工事については、工事承認の看板にて明示してゆく、サイ

ズ等については、今後、委員会にて協議して決める。

Q. まちづくり委員会の権限は？

A. 基本はまちづくり委員会がの協議、話し合いを行うが、必要に応じて市からの支援を仰ぐ。

Q. 岡津町の一部が領家自治会に所属しているが、今回の地区計画には参加しているのか？

A. 今回は地区計画には入らない。

Q. a)まちづくりルールには、法的な拘束力は有るのか？ b)建ぺい率、容積率等についても高さ制限と合わせて、建築協定の規制を変更してはどうか？ c)隣接地との50cmの距離制限は、元来、1mではなかったか？ d)工場が建築できるということは、規制の緩和ではないのか？何故に？

A. a)横浜市条例に基づき認定を受けるルールのため、新築、大規模増改築等の建築確認等については、違反している建築物などは、条例に基づいた市からの勧告もありうるので、ある程度の効力は有ると考えている。 b)c)三丁目/四丁目は、当初は隣接地との距離は、1mであったようだ。基本的にこれらの要望については、今後まちづくり委員会で協議してゆく。今回のまちづくりルールに入っていない内容は、建築基準法、都市計画法等の法規制を受ける。 d)住宅・商業地区では50m²以下の面積に限り可能だが、今後検討してゆく。

Q. まちづくり委員会の位置づけは？

A. 領家自治会の下部組織としての位置づけである。

Q. まちづくり委員会はハード面だけでなくソフト面も含めて協議してほしい。

A. まちづくり委員会は住民の自主的な委員会故に住民公募であり、ぜひ、参加してほしい。

Q. 今後の検討のタイム、スケジュール等について教えてほしい。

A. 今後の日程としては、このアンケートを12月～1月にかけて集計、その結果を踏まえてH27年の4～5月に最終意向調査を実施、6月以降、ルールの認定手続きを行い、H28年より運用開始予定。

Q. 今後、Web上での情報共有できないのか？

A. 基本的には、Webサイトの維持管理に相当の時間と労力を取られるので、紙面での全戸配布としたい。

■アンケート

説明会后に、地区計画とまちづくりルールの内容についての住民アンケートを実施し、現在集計作業を行っています。配布および回収数は次のとおりです(非自治会会員119世帯を含む。1/17時点の速報値)

	配布世帯数	回収数	回収率%
1丁目	263	161	54.0
2丁目	298	161	54.0
3丁目	351	179	51.0
4丁目	368	208	56.5
合計	1,280	679	53.0

※このほか不在地権者数(郵送分)138(郵送数192、宛先不明54)、回収30、回収率21.9%。

※世帯数には岡津地区48世帯は含まない。

○次号はアンケートの集計結果などについての内容を予定しています。ぜひお読みいただき、ご意見等ありましたらお寄せ下さい。

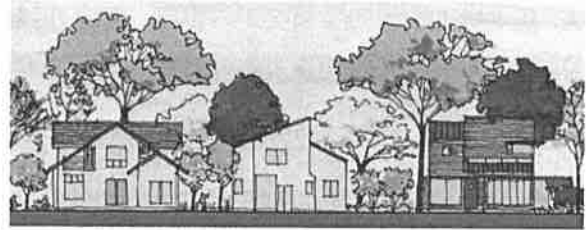
■お問合せ先: 領家地区計画検討委員会 会長 古川 靖大

TEL: [REDACTED] e mail: [REDACTED]

領家まちづくりニュース 第9号

2015年 3月

地区計画及びまちづくりルール案の アンケート結果概要



■□発行：領家地区 地区計画検討委員会□■

地区計画検討委員会では、2012(平成24)年9月から、領家地区の良い住環境を維持するため、建築協定を含むまちづくりのルールについて、横浜市、コーディネーターとともに検討をしてきました。現在の建築協定を基にした新たなまちづくりルールとして、都市計画法に基づく「地区計画」と、横浜市条例に基づく「地域まちづくりルール」について昨年11月に説明会、12月にアンケートを実施しました。今回はアンケート結果の概要をご報告します。

■アンケート配布・回収数

2014年12月に実施した、地区計画とまちづくりルールの内容についての住民アンケートの最終的な配布および回収数は次のとおりです(非自治会会員119世帯を含む。)

	配布世帯数	回収数	回収率%
1丁目	263	131	49.8
2丁目	298	161	54.0
3丁目	351	179	51.0
4丁目	368	208	56.5
合計	1,280	679	53.0

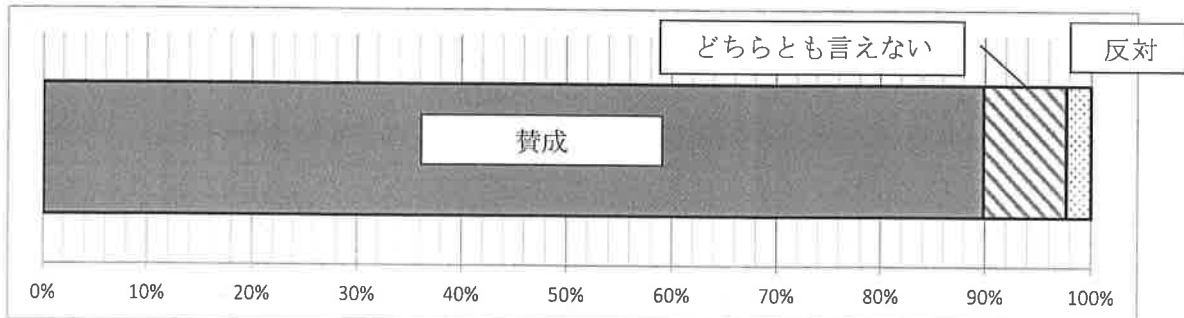
※このほか不在地権者数(郵送分)138(郵送数192、宛先不明54)、回収30、回収率21.9%。

※世帯数には岡津地区48世帯は含まない。

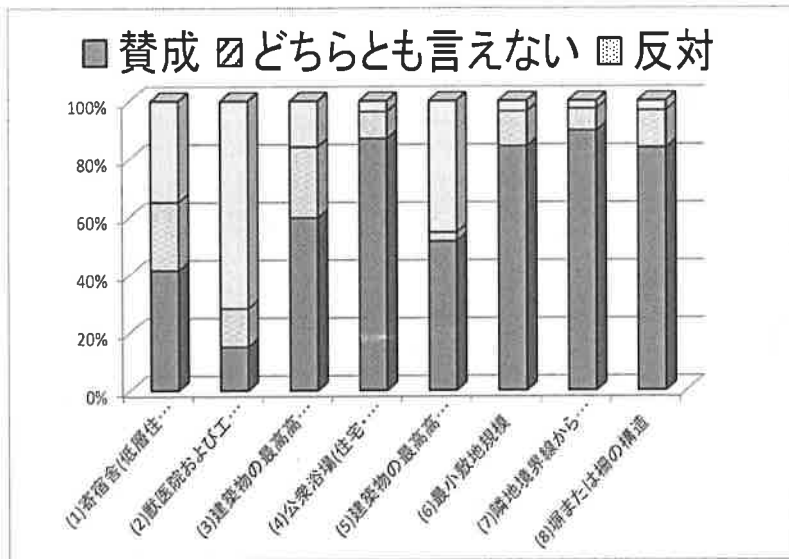
■集計結果 グラフ

アンケートの集計結果をグラフにしました。なお今回のアンケートは無記名で行った結果、回答者の属性(どこの地区の居住者かなど)が不明なものが含まれています。

(アンケート回答結果) まちづくりルール全体について



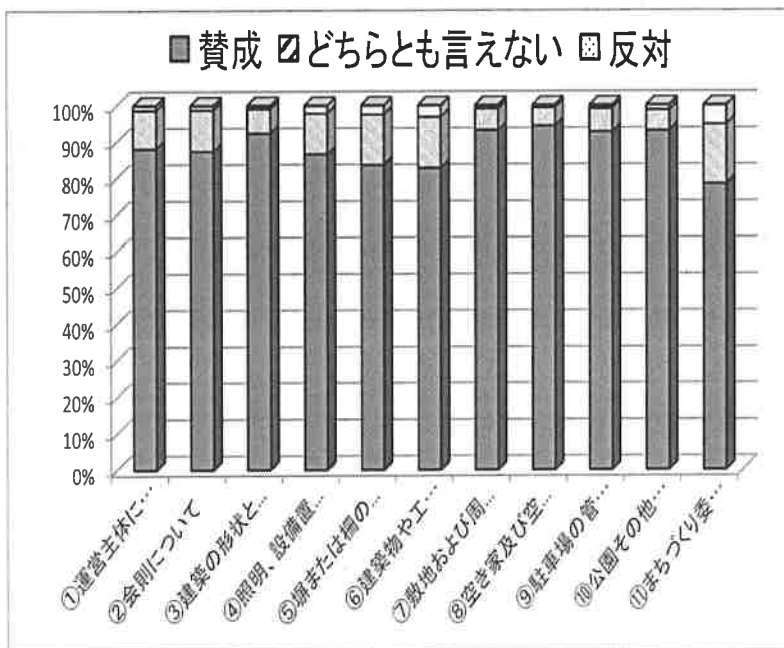
(アンケート回答結果) 地区計画案



- (1) 寄宿舍(低層住宅地区 A・B)
- (2) 獣医院および工場(住宅・商業)
- (3) 建築物の最高高さ(低層 A)
- (4) 公衆浴場(住宅・商業)
- (5) 建築物の最高高さ(低中層)
- (6) 最小敷地規模
- (7) 隣地境界線から外壁までの距離
- (8) 塀または柵の構造

項目番号は、アンケート結果の概要の説明に対応しています。

(アンケート回答結果) まちづくり指針案



- ① 運営主体について
- ② 会則について
- ③ 建築物の形状と管理について
- ④ 照明、設備の設置と管理について
- ⑤ 塀または柵の構造について
- ⑥ 建築物や工作物の色彩について
- ⑦ 敷地および周辺空間の管理について
- ⑧ 空き家及び空地の管理について
- ⑨ 駐車場の管理について
- ⑩ 公園その他公共空間の管理について
- ⑪ まちづくり委員会への届け出と近隣説明について

項目番号は、アンケート結果の概要の説明に対応しています。


■ アンケート結果の概要

集計結果から、地区計画案及びまちづくり指針案の各項目について、皆様のご意見の概要を整理すると、次のようになります。

(1) まちづくりルール全体について

回答して頂いた方の90%に賛成していただきました。新たなルールを作り、良好な住環境を守る活動を推進するという大きな方針に大多数の方の賛同を得たことは、今後の活動に大きな弾みをつけると考えています。しかし、項目の中には、必ずしも賛同を得たと言えないものもありました。配布した説明資料の記載が不十分なため、提案の主旨および背景が理解されず、地権者および住民の皆様に表示的な情報にて判断を強いてしまったのではと推測しています。今後、ニュース、説明会等を通じて、より丁寧な説明を実施するように致します。なお、横

浜市でも住民の皆様にもまちづくりルールに対する理解を深めてもらうようインターネットで情報を公開しています。検索サイトで下記のように入力し、検索ボタンをクリックしていただければ、建築関係の専門用語に詳しくない人でもわかるようになっていきます。

まちのルール比較表  検索

今回、回答者の属性が不明な回答もあり、今後のアンケート方法についても改善すべき点があると考えています。

(2) 地区計画案について

アンケートの回答で賛否がわかれている項目を中心に概説致します。(前掲グラフの項目番号に対応)

(1) 建築物の用途(低層住宅地区 A,B)について

40%の方に賛成していただきました。しかし、どちらとも言えないという回答が20%以上ありました。「寄宿舍」の定義について知りたいという意見を多く頂いています。今後、このような提案に至った経緯も含めて説明したいと考えています。

(2) 建築物の用途(住宅商業地区)について

多くの反対を頂きました。頂いた意見の中には、低層住宅地区等の用途が変更されるように理解されている方が多数いらっしゃいました。また、回答の中には他の地区の方が賛否を回答している例も見受けられました。地区計画はその地権者の権利を制限するものであり、制限に対する賛否はその地権者の意思を中心に決定するものであることが制度上決められています。この点に関し、説明並びにアンケート方法の不備もあったと反省しています。今後、この辺りの詳しい説明をする予定です。

(3) 建築物の最高高さ(低層住宅地区 A)について

60%弱の賛成を頂きました。しかし、20%強のどちらとも言えないとの回答も頂いています。意見の中には、「なぜ9mなのか。」「2世帯で住めるような3階建の大きな家を建てられなくなるのでは」という意見を頂きました。今後、9mにすることの積極的な理由や低層住宅地区で実際に建築可能な家の大きさ等を説明する予定です。

(4) 建築物の最高高さ(低中層住宅地区)について

50%程度の賛成を頂きました。しかし40%を超える反対意見もありました。本質問に対する回答はサンプル数も少なく、これが地権者全員の総意なのか判断がつかない状況です。また、コメントもないなか、どこに課題があるのか対応に苦慮しています。次回のアンケートは記名式で行いたいと考えています。

(3) まちづくり指針案について

ほとんどの項目で80%以上の賛成を頂いています。しかし、個人の主観が入る部分が多いルールに対して、ほんとに運用出来るのかと言う疑問のコメントも頂いています。

また、運営委員会会則にて規定すべき項目、あるいは規定内容が足りないのではと言う指摘も受けています。この辺りの検討を今後進めていきます。

以下で賛成の比率が比較的低い項目について概説致します。(前掲グラフの項目番号に対応)

なお、多くの賛成を頂いた項目についても考慮すべき事項(クリスマスイルミネーション、門灯の点灯、建物解体工事の届け出等)があると考えています。

①、②運営主体、会則について

運営主体、会則も含めて実際に運用できる体制になっているのか心配であるという意見を多く頂いています。アンケートで指摘された点を課題と認識し、運営方法、会則案を改善する予定です。

⑤ 塀または柵の構造

コンクリートブロックの是非について、多くの意見が出されました。現在の建築協定との関係、防犯面、災害時の安全確保の観点からも慎重に検討する必要があると考えます。

⑥ 構築物や工作物の色彩について

色の感じ方は主観的なものであり、ルール化にそぐわないのではと言う意見が多数ありました。一方、原色に近い色を規制することに賛成との意見も頂いています。領家地区内のほとんどの建築物の色は、今回の提案の範囲内に入っています。また、都市計画では色は街並みの統一性を保つ大きな要素の一つとなっています。色規制の事例等も示して、理解を深めていただくよう考えています。

⑦ まちづくり委員会への届け出と近隣説明について

建設予定地に係る法令(建築基準法、地区計画、まちづくりルール等)に準拠していれば、届け出や近隣への説明が不要ではとの意見がありました。一方、お互いに理解し合ったほうが将来的に良い関係が築けるのではと言う意見もありました。一般的に隣人同士の関係悪化は一方が引越さない限り改善しないと言われています。領家地区は、お隣同士全員で道路の雪かきをするほど隣人同士非常に良い関係を持った地区であります。こういう習慣が地区全体にずっと続くような仕掛けとなるよう、運用面も含めて検討したいと考えています。

(4) 全体についての自由意見

今回まちづくり指針で盛り込まなかったいくつかの点(ゴミ、ペット、自販機等)についてどうするかを、再度委員会で検討することと致します。また、防犯カメラ、外灯の増設要求、高齢化を睨んだ互助組織・活動については、住民の要望として自治会に上げたいと考えています。

最後に、まちづくりルールの導入と適切な運営は、ある程度個人の権利を制限し、住民の貴重な時間を費やすことになります。これは自分たちの住み良い環境を維持するだけでなく、周辺の地域に比べ魅力的なまちづくりを実現するための活動と考えています。これはひいては領家地区の資産価値を高めることにつながり、地権者・住民の皆様に大きなメリットをもたらすと思っています。今後とも当委員会の活動にご理解、ご協力を賜りますようお願いいたします。

■今後の進め方

今回のアンケート結果を受け、当委員会では、地区計画案及びまちづくり指針案についてのより丁寧なご説明、計画案の修正の必要性、個別の質問に対する回答などについて検討してまいります。

今後のスケジュールとしては、概ね次のように予定しています。

- 5月下旬:第2回説明会を実施し、前回アンケートを踏まえたより丁寧なご説明と、いただいた質問への回答を行います。
- 6月上旬:第2回アンケートを実施します。その後、計画案について住民の皆様の最終的な意向確認を行います。

それらに先立ち、まちづくりニュースを発行し、第2回説明会及びアンケートの中心的な課題についてご報告する予定です。

○地区計画及びまちづくり指針の内容を決定する、大切な時期になってまいります。このニュースをお読みいただき、ご意見、ご質問がありましたらお知らせください。

■お問合せ先:領家地区計画検討委員会 会長 古川 靖大

TEL: [REDACTED] e mail: [REDACTED]

領家まちづくりニュース 第10号

2015年 4月

地区計画及びまちづくりルール案の 今後の進め方について



■□発行・領家地区 地区計画検討委員会□■

地区計画検討委員会では、2012(平成24)年9月から、領家地区の良い住環境を維持するため、建築協定を含むまちづくりのルールについて、横浜市、コーディネーターとともに検討をしてきました。現在の建築協定を基にした新たなまちづくりルールとして、都市計画法に基づく「地区計画」と、横浜市条例に基づく「地域まちづくりルール」について昨年11月に説明会、12月にアンケートを実施しました。今回はそれらでいただいたご意見を踏まえたうえでの本委員会の対応方針および今後の進め方についてご報告します。

■まちづくり指針(案)について

まちづくりニュース9号で、地区計画(案)およびまちづくり指針(案)の一部について、皆様からのご意見の概要と委員会としての対応方向についてご説明しました。前号の続きとして、まちづくり指針(案)の残りの項目について、ご説明します。なお以下の項目に関するまちづくり指針案については、いずれも、アンケートで90%以上の賛成をいただいております。

① 敷地および周辺空間の管理について

敷地および周辺の樹木や植栽を適切に管理し、防犯、景観の向上に資することは、大半の皆様の賛成をいただいております。ただし高齢化のため対処が難しいというご意見がありました。それについては自治会と連携しながら委員会として適切なサポート(業者のご紹介など)を行うことが考えられます。現状どのような問題が具体化しているか、改めて整理する予定です。

② 駐車場の設置および管理について

大型車(工事関係車両等)の駐車に伴う騒音や、駐車場に深夜に人が集まっている等の問題があり、それについても自治会との連携で防止策を講じていきたいと考えています。

③ 空き家・空き地の管理について

現在では領家地区内で空き家、空き地問題が顕在化していませんが、将来的にはそのことも危惧されるため、不動産取引等に際する説明事項に本項目が加わることによって、一定の改善効果を持つものと考えられます。

④ 公園およびその他公共空間の管理について

公園は公園愛護会、道路(遊歩道)はハマロードサポーターが活動しており、本委員会としてはそれらの活動をサポートし、また地域の皆さんの声を届けることなどによって、豊かな住環境の保持・改善に努めていきたいと考えています。

■第2回説明会およびアンケートについて

今後のスケジュールとしては、前号でお知らせしたとおり、次のように予定しています。

- 5月下旬:第2回説明会を実施し、前回アンケートを踏まえたより丁寧なご説明と、いただいた質問への回答を行います。
- 6月上旬:第2回アンケートを実施します。

なおそれらの説明会、アンケートでは、第1回説明会およびアンケートで「反対」であったり、質問が多く出された項目について中心にご説明し、意見をいただいております。

その後については、概ね次のように予定しています。

- 6～7月:アンケートの集計、結果分析と対応
- 9月:第3回説明会(第2回アンケートまでで、皆様の合意がほぼ得られた場合は、これが最終回となります)
- 10月:最終意向調査(地区計画およびまちづくり指針についての、最終的な意向確認アンケートです)
- 2016年1月以降:地区計画、および地域まちづくり認定要望を横浜市に提出。
- 3月以降:地区計画の決定、地域まちづくりルールの認定

■地区計画委員会 委員大募集

これから、地区計画及びまちづくり指針の内容を決定し、市への要望を提出するなど、領家地区の将来のまちづくりにとって大切な時期になってまいります。新年度にあたり、新たに地区計画委員会に加わり、まちづくり活動にご助力いただける方を募集いたします。ぜひ皆様のお力をお貸しください。特に若い世代の方、女性の参加を大歓迎します。まちづくりには多様な見方、ご意見が必要です。ご協力いただける方は、下記問い合わせ先までご連絡をお願いします。

皆様の力を合わせ、より住みやすい、誇りの持てる領家地区にしていきたいと思います。

このニュースをお読みいただき、ご意見、ご質問がありましたらお知らせください。

■お問合せ先:領家地区計画検討委員会 会長 古川 靖大

TEL: [REDACTED] e mail: [REDACTED]

領家まちづくりニュース 第11号 2015(H27)年10月

地区計画及びまちづくりルール案 第2回説明会及びアンケート 実施速報



■□発行:領家地区 地区計画検討委員会□■

地区計画検討委員会では、2012(平成24)年9月から、領家地区の良い住環境を維持するため、建築協定を含むまちづくりのルールについて、横浜市、コーディネーターとともに検討をしてきました。現在の建築協定を基にした新たなまちづくりルールとして、都市計画法に基づく「地区計画」と、横浜市条例に基づく「地域まちづくりルール」について今年7月に説明会と第2回アンケートを実施しました。今回はその概要報告と今後の進め方についてご報告します。

■説明会

説明会は、平成27年7月11日(土)、12日(日)の両日、いずれも午後3時~5時に、クラブハウス2番館で実施しました。参加人数は、11日が3名、12日が10名でした。

両日とも、地区計画検討委員会委員から、地区計画案及びまちづくり指針案について、第1回アンケートで反対意見や質問が多かった項目を中心に説明し、その後質疑応答を行いました。その要旨は以下のとおりです。

【ルール案全般について】

Q: 市内他地区で、このようなルールを設けて、街の価値が上がった、下がったということはあるか。

A: 明確な数値やデータはないが、住民意識等は高いところが多い。近隣では鳥が丘地区で高さ制限9mを設けて、古いが良好な町並みを保っている。

【地区計画案について】

●塀の高さ

Q: 塀の高さは1.2mとされているが、現在すでにそれを超えているものもある。そのようなものは壊さなければいけないのか。

A: 新しく地区計画ができることによって不適格状態となるものについては、強制的に撤去等をするとはしない。それ以降に作り直す場合は、新しいルールに従っていただくことになる。

【まちづくり指針(地域まちづくりルール)について】

●外壁の色

Q: 外壁の色の許容範囲は、彩度3以下でよいか。添付図では彩度2になっている。

A: 彩度3が正しい。図が間違っている。

●運営細則

Q: 運営細則について。近隣説明をしていると手続きが煩雑で時間がかかりすぎ、不要ではないか。委員会に届け出ることで十分ではないか。配布資料を見ると現在のルールよりも規制が厳しくなると感

じる。

A：内容を再検討して、合意いただけるようにしたい。

■第2回アンケートの回収状況について

7月下旬から8月にかけて、地区計画案及びまちづくり指針案について、第2回アンケートを実施しました。その回収状況は以下のとおりです。(9月7日現在)

地区*	回収数		回収率(推計、%)	
	所有	賃貸	所有	賃貸
低層A	629	29	87	15
低層B	60	0	67	-
低中層	28	7	88	12
住宅・商業	195	4	72	-
全体	912	40	82	17

集計の区分は地区計画案による区分に従っています。区域については別紙の「領家地区 地区計画区域図(案)」をご覧ください。

第1回アンケートの全体回収率は53%だったので、今回はそれに比べて大幅に高い回収率となりました。皆様のご協力に感謝いたします。戸建住宅地区では90%近い高い回収率でしたが、一方賃貸住宅にお住まいの方及び地区外居住の方の回収率は低くなっています。

現在、地区計画委員会でご回答の分析と対応について検討を進めています。それについては次回以降のニュースでご報告してまいります。いくつかの項目については賛同率が低く、その理由として用語の意味がわかりにくい、説明の内容が不足といったご指摘があり、それらについては、まちづくりニュースや説明会(勉強会)などによってできるだけ丁寧に対応してまいります。

■地区計画委員会 委員大募集

引き続き地区計画委員会に加わり、まちづくり活動にご助力いただける方を募集いたします。ぜひ皆様のお力をお貸しください。特に若い世代の方、女性の参加を大歓迎します。このニュースをお読みいただき、ご意見、ご質問がありましたらお知らせください。

■お問合せ先:領家地区計画検討委員会 会長 古川 靖大

TEL: [REDACTED] e mail: [REDACTED]

領家まちづくりニュース 第12号

2015(H27)年 12月

地区計画及びまちづくりルール案 第2回アンケート結果概要



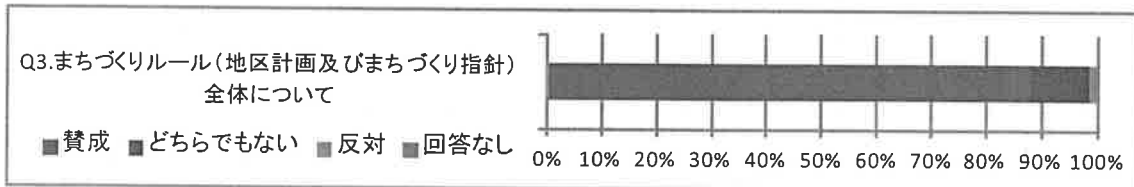
■□発行:領家地区 地区計画検討委員会□■

地区計画検討委員会では、2012(平成24)年9月から、領家地区の良い住環境を維持するため、建築協定を含むまちづくりのルールについて、横浜市、コーディネーターとともに検討をしてきました。現在の建築協定を基にした新たなまちづくりルールとして、都市計画法に基づく「地区計画」と、横浜市条例に基づく「地域まちづくりルール」について今年7月に説明会と第2回アンケートを実施しました。今回はその集計結果と今後の進め方についてご報告します。発行が遅くなりまして、申し訳ありません。

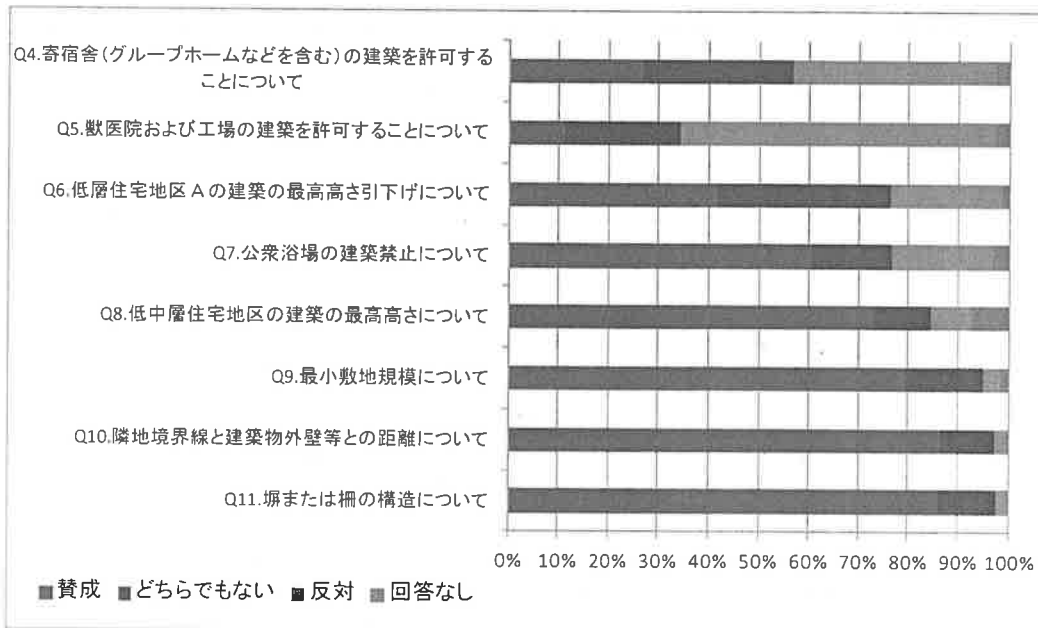
■集計結果の概要

前号でご報告した通り、7月から8月にかけて実施したアンケートでは合計912票の回答をいただき、特に戸建住宅地区の回収率は90%近くに達しました。多くの皆様のご協力に感謝するとともに、改めて領家地区の良い居住環境を守っていくことに関して皆様の関心の高さを実感しました。

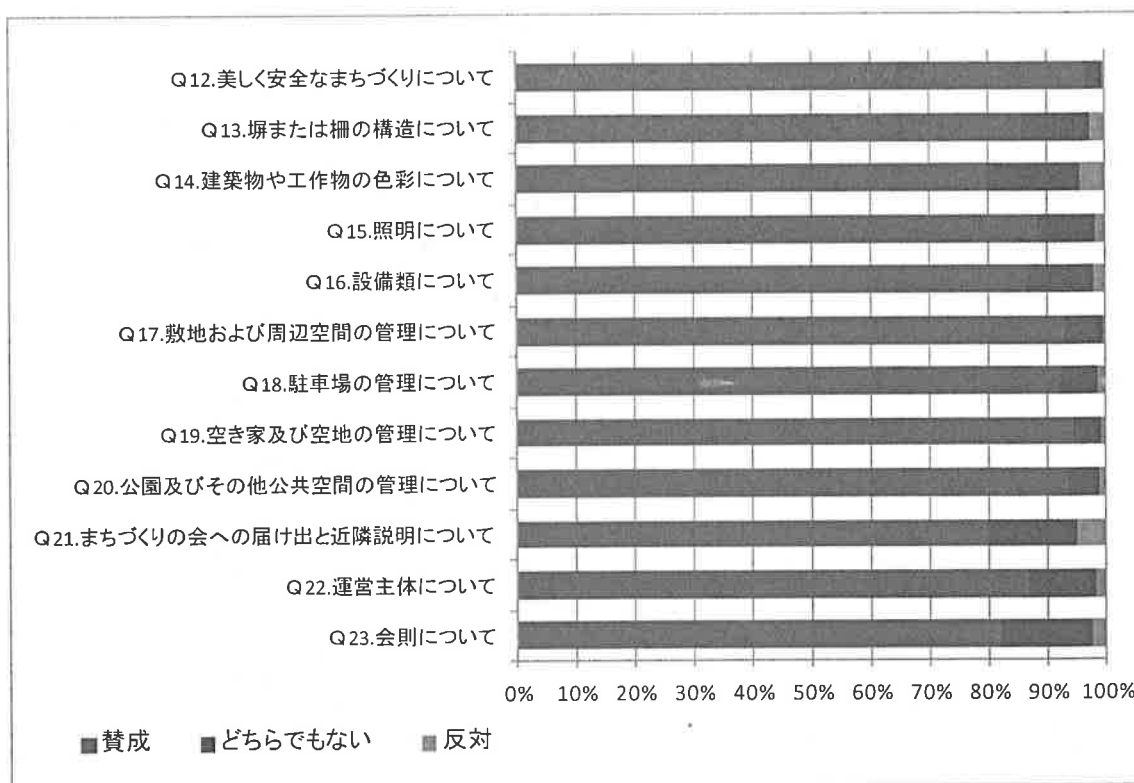
(アンケート回答結果) まちづくりルール全体について



(アンケート回答結果) 地区計画案



(アンケート回答結果) まちづくり指針案



■アンケート結果の概要

集計結果から、地区計画案及びまちづくり指針案の各項目について、皆様のご意見の概要を整理すると、次のようになります。

(1) まちづくりルール全体について

第1回アンケート時と同様に約90%の方に賛成していただきました。新たなルールを作り、良好な住環境を守る活動を推進するという大きな方針は、今後も貫いてまいりたいと存じます。

(2) 地区計画案について

賛同率が十分に高いとは言えない(80%以下)項目が6件ありました。これらについては、お書きいただいたアンケート自由意見を含めて委員会で検討しております。その結果、説明方法や資料の記載が不十分なため、提案の主旨および背景が十分理解されず、地権者および住民の皆様へ表面的な情報にて判断を強いてしまった点があると、改めて反省しております。

回答で賛同率が低かった項目(賛同が約80%以下)は、次のとおりです。

- 低層住宅地区に寄宿舍を認めること(主にグループホームを想定)
- 住宅・商業住宅地区に獣医院、工場を認めること(工場は主に現存する自動車整備工場を想定)
- 低層住宅地区の建築物の最高高さを9mにすること(現行は10m)
- 住宅・商業地区において公衆浴場を認めないこと(現在の建築協定でも認めていないことの継続)
- 低中層住宅地区の建築物の最高高さを12mにすること(現行の建築協定による制限の継続)
- 最少敷地規模を132㎡とすること(現行の建築協定による制限の継続)

これらについては、通常のまちづくりニュースの限られた紙面では十分な説明が難しいため、今後順

次「まちづくりニュース特別号」を発行し、項目ごとに詳しいご説明をしていく予定です。また、項目別の説明会の開催も検討しております。

(3) まちづくり指針案について

第1回アンケートと同様、ほとんどの項目で80%以上の賛成を頂いています。しかし、運営委員会規定や運用の方法については、さまざまなお懸念や指摘もいただいております。それらについても今後委員会で丁寧に対応し、説明会や、必要に応じて規定の変更等を検討してまいります。

■今後の進め方

これまでは、領家地区のまちづくりルールとして「地区計画」と「まちづくり指針」を同時並行して進めてまいりました。このことは、まちづくりルールに関して地域の皆様の全体的なご意見を伺うには有効であったと考えております。

しかし2回のアンケート結果を受け、項目が多岐にわたり煩雑な部分があること、またルール化に関する横浜市の手続きは「地区計画」と「まちづくり指針」は別途に行われることになり、まちづくりの根幹的なルールである「地区計画」を先行して検討することが望ましいことから、当面は「地区計画」案の検討を中心に進めてまいります。

賛同率が十分でない項目についてのまちづくりニュース特別号の発行、説明会などを経て、地域の皆様のご意見を十分に伺い、必要に応じて地区計画案の修正も検討してまいります。そのうえで、第3回の住民意向調査(これまではアンケートと称していましたが、地域にとって住民合意形成を図る重要なプロセスであり、今後は意向調査といたします)、最終的な地域の意思決定の根拠となる「最終意向調査」へと進めてまいりたいと考えております。

皆様には長い時間おつきあいをいただくこととなりますが、領家地区の居住環境を守り、資産価値を保全し、住みたいまちとして選ばれるまちであり続けるためには大切なことですので、ぜひよろしくご理解ご協力を賜りますよう、お願い申し上げます。具体的な日程等は順次ご連絡申し上げます。

■地区計画委員会 委員大募集

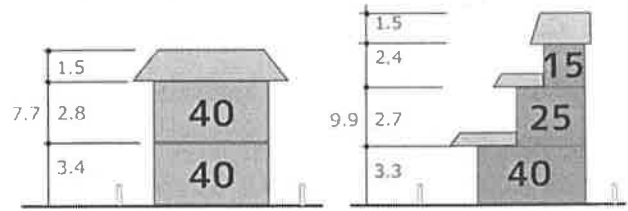
これから、地区計画及びまちづくり指針の内容を決定し、市への要望を提出するなど、領家地区の将来のまちづくりにとって大切な時期になってまいります。新年度にあたり、新たに地区計画委員会に加わり、まちづくり活動にご助力いただける方を募集いたします。ぜひ皆様のお力をお貸しください。特に若い世代の方、女性の参加を大歓迎します。まちづくりには多様な見方、ご意見が必要です。ご協力いただける方は、下記問い合わせ先までご連絡をお願いします。

皆様の力を合わせ、より住みやすい、誇りの持てる領家地区にしていきたいと思います。

■お問合せ先: 領家地区計画検討委員会 会長 古川 靖大
TEL: [REDACTED] e mail: [REDACTED]

**低層住宅地区A、Bにおける寄宿舍
(グループホームなど)の建築について**

■発行:領家地区 地区計画検討委員会□



まちづくりニュース特別号では、地区計画案に関し、アンケートで賛同率が低く、用語の使い方や説明についての質問や指摘が多かった項目について、各号で一項目を取り上げ、委員会の案をご説明します。

■主旨

建築協定による規制を緩和し、低層住宅地区A、Bにおいて、公益上必要と考えられる建築物や、グループホームなどを含む寄宿舍の建築が可能となりますようにします。

●グループホームとは何ですか？

グループホームとは、病気や障害などを抱えた高齢者が少人数、一般の住宅で共同生活を送りながら、専門スタッフによる身体介護と機能訓練、レクリエーションなどを受ける社会的介護の形態のことです。集団生活型介護という言い方もあります。

●なぜ、低層住宅地区A、Bでグループホームの建築を可能とするのですか？

【ニーズの高まり】

- 領家地区では高齢化が進み、それに伴ってグループホームへの入居需要も高まってくるのが考えられます。住み慣れた地区で安心して介護を受けながら生活できる環境を整備することが求められます。自宅は子ども世帯に譲り、歩いて行ける距離で親たちが住むといった居住形態も考えられます。

【人口減少への対応・空き家対策】

- 領家地区でも人口減少が始まっており、空き家対策としてグループホームを活用することも考えられます。横浜市栄湘南台地区で、空き家をグループホームに転用した例があります。

【領家を過度に排他的な地区としない】

- 領家地区の低層住宅地区A、Bは、横浜市都市計画では「第一種低層住居専用地区」に指定されています。グループホームは建築としては寄宿舍の一形態として位置づけられています。従って第一種低層住居専用地区においては、別途の規制がない限り、それが許容する高さや用途の範囲内でグループホーム(を含む寄宿舍)の建築が認められています。
- 現在、領家地区建築協定によって、協定区域のA地区及びB地区ではグループホームを含む寄宿舍の建築が規制されていますが、社会全体が高齢化し、福祉の増進が求められる中で、グループホームの建築規制を続けることは、地域ニーズ、社会的ニーズに合わなくなることが考えられます。
- なお建築協定C、D、E、F地区では現在でもグループホームを含む寄宿舍の建築は認められています。うち建築協定E地区は、地区計画では低層住宅A地区になります。また、建築協定未加入者には、建

築協定の規制は及びません。

【低層住宅地区A、Bで認めなくとも、地区内の他の場所で認めているのだからそれでよいのでは？】

- 領家地区では低層住宅地区A、Bは地区の過半の面積、中心的な位置を占めています。前述のようにグループホームは少人数、一般住宅での生活になるので、低層住宅地区A、Bにおいても認めていくことが適切と考えられます。

●グループホームと寄宿舍はどういう関係にあるのですか？グループホームは認めるが、一般的な寄宿舍は認めない、とはできないのですか？

【建築基準法における用語の定義】

- 建築基準法における「寄宿舍」とは、『学校・事務所・病院・工場等の事業者が設置する居住施設で、主として学生、職員、従業者等のうち、主に単身者を対象とする複数の寝室を有し、食堂、浴室等の共同施設が設けられたものをいう』、とされています。なお寝室が住戸として扱われるような形態(便所、台所、浴室が全て設置されている等)を有している場合は、共同施設が設けられていても原則は共同住宅として扱うとされています。簡単に言えば寄宿舍とは「玄関はひとつで、建物内に複数の寝室があり、食堂等は共用」の居住施設となります。
- 建築基準法は昭和 25 年に制定されたもので、その後多々改正されていますが、用語の定義については時代の変化に対応できていない面が残されています。
- 地区計画はその内容を横浜市条例に定めることによって法的効力を生じるため、そこでは建築基準法等で定義されている用語を用いる必要があります。建築基準法には「グループホーム」という用語の定義はなく、「寄宿舍」の一形態として扱われます。そのため、グループホームを認めるということは、寄宿舍を認めることとなります。

【グループホーム以外の寄宿舍が領家地区に建築される可能性について】

- 寄宿舍の建築を認める場合、グループホームに限定することは現行法制度上難しいので、それ以外の寄宿舍が建築される可能性があります。
- ただし、前述のように、低層住宅地区A、Bは「第一種低層住居専用地区」でありその法的許容範囲であることが条件です。たとえば最高高さは現行では 10m なので、3 階建て以下となります。
- 現在一般的に考えられる寄宿舍とは、学生寮、社員職員寮、近年では「シェアハウス」などがあります。
- 領家の低層住宅地区の地価、駅からの距離、斜面状の地盤、宅地の区分状況などを考慮すると、大型の社員寮などの建築については、事業者は慎重な判断をすることが考えられます。

※ 低層住宅地区A、Bにおける建築用途制限について、現行都市計画(用途地域)、建築協定、地区計画案の比較を一覧表(別添)にまとめましたので、ご参照ください。

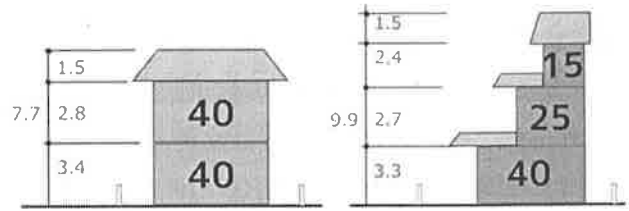
ご不明な点、ご質問等がありましたら、お問い合わせください

■お問合せ先: 領家地区計画検討委員会 会長 古川 靖大

TEL: [REDACTED] e mail: [REDACTED]

住宅・商業地区における 獣医院の建築について

■発行：領家地区 地区計画検討委員会□



まちづくりニュース特別号では、地区計画案に関し、アンケートで賛同率が低く、用語の使い方や説明についての質問や指摘が多かった項目について、各号で一項目を取り上げ、委員会の案をご説明します。

■主旨

建築協定による規制を緩和し、住宅・商業住宅地区において、獣医院(畜舎)の建築が可能となるようにします。

●現在は、領家地区における獣医院の建築は禁止なのですか？

- 現在は、領家地区においては獣医院の建築については次のように規定されています。
 - 領家地区の地区計画案における低層住宅地区A、低層住宅地区B(建築協定A, B, E地区)は建築基準法によって、獣医院は建築できません。
 - 同じく低中層住宅地区(建築協定C地区)と住宅・商業地区(建築協定D, F地区)は、領家地区建築協定によって獣医院の建築は禁止されています。ただし建築協定に加入していない土地では、建築することが可能です。

【建築基準法における獣医院の解釈】

- 建築基準法上では「獣医院」の診療所部分は「サービス業を営む店舗」、入院施設部分は「畜舎」として扱われます。

【領家地区における獣医院の現行規制】

- 現在は建築基準法の規定により、第一種低層住居専用地域(領家地区では低層住宅地区A、B)では畜舎の建築はできません。
- 第二種中高層住居専用地域(低中層住宅地区)では、入院施設部分が15㎡以上の畜舎の建築はできません。
- 準住居地区(領家地区では建築協定D, F地区)では、建築基準法では獣医院(畜舎)に関する規定はなく、建築が可能です。ただし前述のように領家地区建築協定において獣医院の建築が禁止されています。

●なぜ、住宅・商業地区で獣医院の建築を可能とするのですか？

【ニーズの恒常化】

- 領家地区でもペットを飼育している人は多く、獣医院のニーズは恒常化しています。ご近所に獣医院が

あれば利便性が高まります。このような状況から、住宅・商業地域においては、獣医院の建築を認めていきたいと考えています。

【領家を過度に排他的な地区としない】

- 領家地区の住民が他地区の獣医院を利用している状況下で、領家地区内の全域において獣医院を禁止することは、地域ニーズ、社会的ニーズに合わなくなることが考えられます。
- なお低層住宅地区A、低層住宅地区B(建築協定A, B, E地区)は建築基準法によって獣医院は禁止されているので、将来も獣医院の建築が認められることはありません。

●獣医院ができた場合、騒音や悪臭などが心配です。

- 獣医院が認められる区域は住宅・商業地区のみであり、現在でも各種店舗が立地しており、来店者の車に関しては獣医院がそれらに比べて特に悪影響があるとは考えにくいと思われます。
- 動物の騒音、悪臭については、1992年(平成4)に制定された獣医療法(平成4年法律第46号)により診療施設等についての法規制があります。獣医師は診療所の開設にあたり、場所、施設や設備の概要など、農林水産省令で必要とされる事項を都道府県知事に届け出ることになっています。そこでは診療施設の構造設備の基準が定められており、飼育動物の逸走を防止するため必要な設備、伝染病への感染防止、調剤上の定め、放射線の防護の設備基準などが定められています。

●畜舎を認めるとなると、大規模な牛小屋などが建築される恐れはありますか？

- 地価が高く、良好な居住環境が保たれている領家地区において、一般的に考えられる「畜舎」が建築される可能性は小さいものと考えられます。

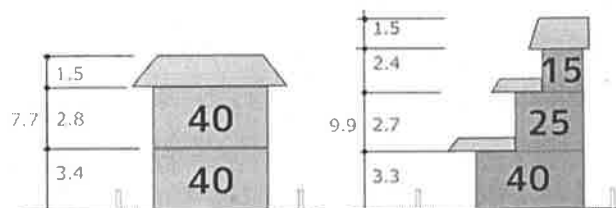
ご不明な点、ご質問等がありましたら、お問い合わせください

■お問合せ先: 領家地区計画検討委員会 会長 古川 靖大

TEL: [REDACTED] e mail: [REDACTED]

住宅・商業地区における 工場等の建築について

■発行:領家地区 地区計画検討委員会□



まちづくりニュース特別号では、地区計画案に関し、アンケートで賛同率が低く、用語の使い方や説明についての質問や指摘が多かった項目について、各号で一項目を取り上げ、委員会の案をご説明します。

■主旨

アンケートの結果を受けて、次のとおり地区計画案の内容を変更しました。

住宅・商業地区においては工場等の建築は認めないものとします。ただし、現存する自動車修理工場や、店舗飲食店等に付随するものに限っては建築を認めるものとします。

前回のアンケート時点での地区計画案では、住宅・商業地区における工場は制限しないとしていましたが、アンケートの結果、反対意見が多数みられました。このため、地区計画案を変更し工場の建築を制限したうえで、自動車修理工場や店舗、飲食店等に付属する工場は認めるという内容に変更したいと考えています。

●現在、領家地区における工場等の建築についての規制はどうなっていますか？

- 現在は、領家地区においては工場等の建築については次のように規定されています。
 - 領家地区の地区計画案における低層住宅地区A、低層住宅地区B(建築協定A, B, E地区、第一種低層住居専用地域)は建築協定によって工場の建築はできませんが、兼用住宅(延床面積の過半が住宅)で「危険性や環境悪化のおそれが非常に少なく、作業場の床面積合計が 50 m²以内の自家販売のための食品製造業を営むパン屋、米屋等で原動機出力合計が 0.75kW以下のもの(*1)」は建築できます。
 - 同じく低中層住宅地区(建築協定C地区、第二種中高層住居専用地域)では建築協定によって工場の建築はできませんが、「危険性や環境悪化のおそれが非常に少なく、作業場の床面積合計が 50 m²以内の自家販売のための食品製造業を営むパン屋、米屋等で原動機出力合計が 0.75kW以下のもの」は建築できます。
 - 住宅・商業地区(建築協定D, F地区、準住居地区)は、領家地区建築協定によって、「住宅地としての良好な環境を高度に維持増進することを損なわない自動車修理工場」に限って建築が認められています。ただし建築協定に加入していない土地においては、「危険性や環境悪化のおそれが非常に少なく、作業場の床面積合計が 50 m²以内のもの(*2)」は建築することが可能です。

●なぜ、住宅・商業地区において、現存する自動車修理工場や店舗飲食店に付随するものに限って、工場の建築を認めようとするのですか？

【地域の居住環境を守る】

- 住宅・商業地区においては商業施設と住宅が存在し利便性の高い居住環境を実現しています。その区域において、現存するものや、生活に必要なもの以外の工場等の建築を認めることは、現在の居住環境を損なう恐れがあると考えられます。

【自動車修理工場は現存している】

- 住宅・商業地区の区域において自動車修理工場が現存しており、地区計画においてその立地を規制することは現実的でないと考えられます。

【店舗飲食店に付随する工場として、自家製造のパン屋などの建築を可能とする】

- 自家製造のパン屋などの店舗は原動機を使用するため、建築基準法上は工場となります。それらについては環境悪化の恐れが少なく、地域住民にとってもメリットが期待されるので、建築を認めることが適切と考えられます。
- なお低中層住宅地区では、現在でもそのような店舗＝小規模工場の建築は可能となっています。
- また、今回の地区計画案では、低層住宅地区A、Bにおいては、前述の下線部(*1)の兼用住宅における店舗(＝小規模工場)も可能となります。

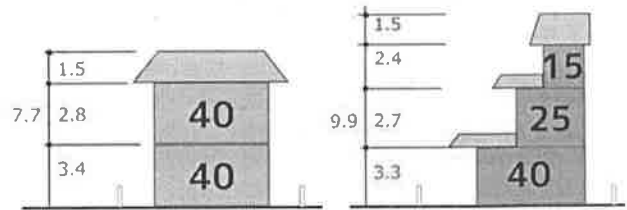
ご不明な点、ご質問等がありましたら、お問い合わせください

■お問合せ先:領家地区計画検討委員会 会長 古川 靖大

TEL: [REDACTED] e mail: [REDACTED]

公衆浴場の建築について

■発行:領家地区 地区計画検討委員会□



まちづくりニュース特別号では、地区計画案に関し、アンケートで賛同率が低く、用語の使い方や説明についての質問や指摘が多かった項目について、各号で一項目を取り上げ、委員会の案をご説明します。

■主旨

建築協定による規制を継続し、今後とも公衆浴場の建築は認めないものとします。

●現在、領家地区における公衆浴場の建築についての規制はどうなっていますか？

- 現在領家地区においては、全域で、建築協定によって、公衆浴場の建築はできません。ただし建築協定に加入していない土地においては、公衆浴場の建築は可能です。

●なぜ、公衆浴場の建築を認めないのですか？

【一般的な銭湯は、現状では地域にニーズがない】

- 銭湯は、かつて住宅に浴室がなかった時代には地域社会に必要なものでしたが、現在領家地区においてはアパート等を含めてほぼすべての住宅に浴室があり、銭湯のニーズは少ないと考えられます。

【いわゆるスーパー銭湯はあえて必要はない】

- 近年各地でいわゆるスーパー銭湯が立地しています。それらは市民がリラックスし、併せて飲食を楽しむ商業系の娯楽施設であり、その立地によって住環境が損なわれる恐れがあります。住宅を中心とし良好な居住環境の維持増進を図ろうとしている領家地区では、将来ともに必要性は少ないものと考えられます。
- 領家地区の立地条件として、幹線道路やバイパス沿いではなく、鉄道駅からの距離があり、事業者サイドから見てもスーパー銭湯の立地に適した条件とは考えにくいことから、建築規制をすることには問題はないものと考えられます。

●居住環境を保全する目的での建築規制について。

- 今回の地区計画案では、公衆浴場と同様に、下記の建築物についても現行の建築協定を継承し、建築を認めないものとしています。
 - ホテル、旅館
 - マージャン屋、ぱちんこ店、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これに類するもの
 - 自動車教習所
 -

ご不明な点、ご質問等がありましたら、お問い合わせください

■お問合せ先:領家地区計画検討委員会 会長 古川 靖大

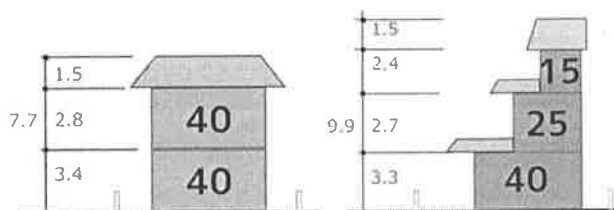
TEL: [REDACTED] e mail: [REDACTED]

■低層住宅地区A、Bにおける建築用途制限の比較（まとめ）

	現行の 都市計画(用途地域)制限	現行の建築協定による制限	地区計画案
建築物の用途 (低層住宅地区A及びB)	<p>建築出来る建築物</p> <p>1 住宅</p> <p>2 住宅で事務所、店舗、その他これらに類する用途を兼ねるもののうち政令で定めるもの</p> <p>3 共同住宅、寄宿舎又は下宿</p> <p>4 学校、図書館その他これらに類するもの</p> <p>5 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>6 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>7 公衆浴場</p> <p>8 診療所</p> <p>9 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する政令で定める公益上必要な建築物</p> <p>10 前各号の建築物に附属するもの(政令で定めるものを除く。)</p>	<p>建築物の用途は、一戸建個人専用住宅(2世帯同居住宅を含む)、診療所、共同住宅、長屋、又は第1種低層住居専用地域内に建築することができる兼用住宅とする。</p> <p>ただし、公益上必要な建築物又は建築協定の目的を損なうおそれがない建築物で、運営委員会が横浜市と協議のうえ認めたものについてはこの限りでない。</p>	<p>建築できる建築物。</p> <p>1 住宅</p> <p>2 住宅で事務所、店舗、その他これらに類する用途を兼ねるもののうち政令で定めるもの</p> <p>3 共同住宅、寄宿舎又は下宿</p> <p>4 学校、図書館その他これらに類するもの</p> <p>5 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>6 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>7 診療所</p> <p>8 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する政令で定める公益上必要な建築物</p> <p>9 前各号の建築物に附属するもの(政令で定めるものを除く。)</p>

低層住宅地区A、Bにおける 建築物の最高高さ制限について

■発行:領家地区 地区計画検討委員会□



まちづくりニュース特別号では、地区計画案に関し、アンケートで賛同率が低く、用語の使い方や説明についての質問や指摘が多かった項目について、各号で一項目を取り上げ、委員会の案をご説明します。

■主旨

低層住宅地区A、Bにおいて、建築物の最高高さを現行の10mから9mにします。

●現在、低層住宅地区A、Bにおける建築物の最高高さ規制はどうなっていますか？

- 低層住宅地区A、B(第一種低層住居専用地域)においては、建築基準法および横浜市条例によって、最高高さは10mとされています。

●なぜ、10mを9mに引き下げるのですか？

【分譲当初からの落ち着いた景観が領家地区の大きな価値であり、それを守るため】

- 領家地区は昭和50年代から開発が始まりました。当初から、落ち着いた街並みの低層住宅地区として開発され、今日に至るまで、その街並みは領家地区の大きな魅力となっています。
- 開発当初から近年に至るまで、建設された住宅の大半はその高さが9m以下となっています。
- 参考として、鳥が丘地区では最高高さが9mとされており、良好な住宅地景観が保たれています。

【住み続けたいまち、新たに住みたいまちであり続けるため】

- 各地で住宅開発がなされる一方、人口減少や高齢化が進行しています。今後とも領家地区が住み続けたいまち、新たに住みたい・選ばれるまちであるためには、他地区よりもさらに良好な居住環境を維持していくことが大切ではないでしょうか。高さがおおむねそろい、整った街並み景観を保持することはそのための重要な要素のひとつと考えられます。

【資産価値の保全につながると考えられるため】

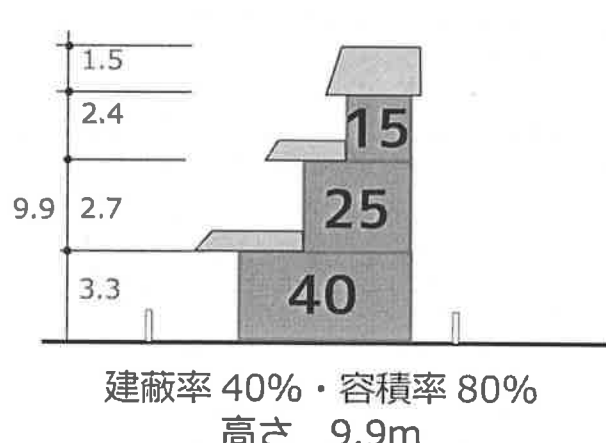
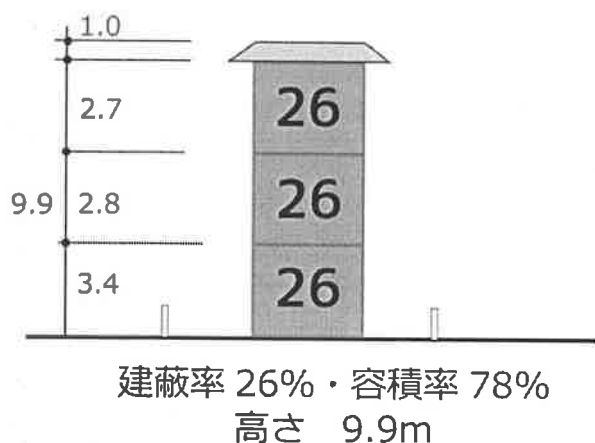
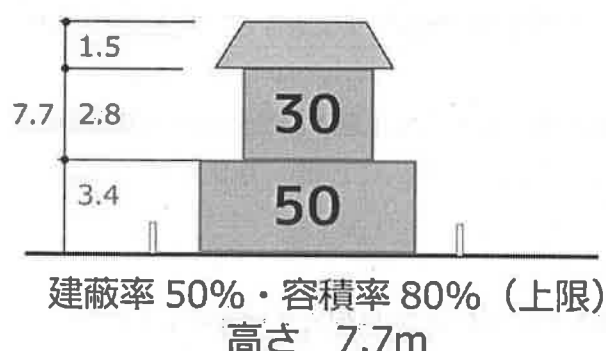
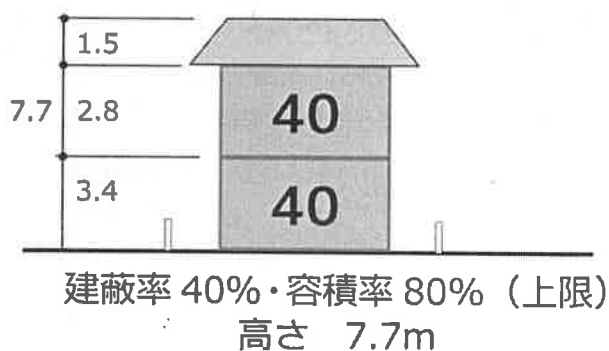
- 住み続けたいまち、選ばれるまちであることは、住宅の資産価値の保持・向上につながります。

●高さ制限は、建築の自由を奪うのではありませんか？

- 確かに高さ規制は、建築の自由の制限になります。では現実的にどの程度の制限になるかを具体的に検討してみましょう。
- 低層住宅地区A、Bは第一種低層住居専用地域であり、建築基準法によって以下の制限があります。
 - 建蔽率(敷地面積に対する建築面積の割合)=40%または50%以下 (区域によって異なる)
 - 容積率(敷地面積に対する延床面積の割合)=80%以下
 - 日影規制(北側の宅地に一定以上の日影を作ってはならない)

【建蔽率・容積率と高さの関係】

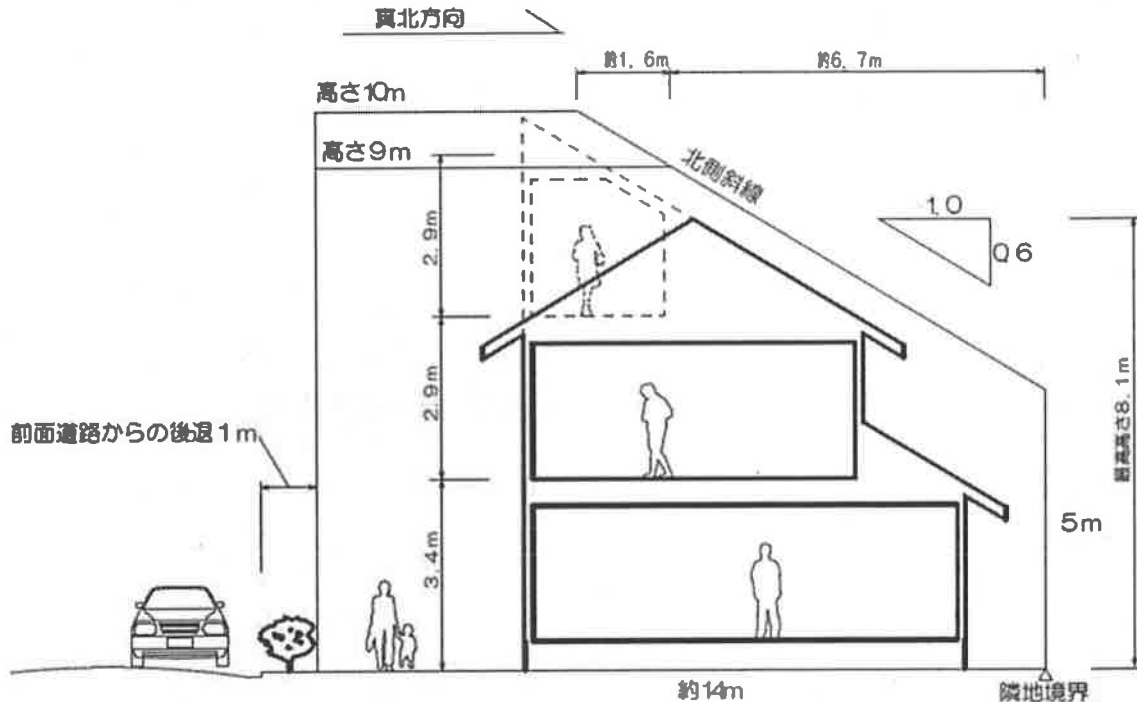
- 建蔽率と容積率については、標準的なモデルとして2階建ての場合、3階建ての場合について検討すると、次のようになります。



- 建蔽率および容積率制限のため、高さを高くすると、その分各階の床面積は小さくなります。
- 3階建てについては、最高高さ9mとした場合でも、建築することは可能です。ただし各階の階高は小さくなります。

【北側への日影規制と高さの関係】

- 北側への日影規制と容積率については、標準的なモデルとして2階建ての場合について検討すると、次のようになります。



※日影規制：横浜市建築基準条例第4条の4：3階建てまたは軒高が7mを超える建築物の場合、敷地境界線から5m～10mの範囲の日影時間は3時間、10mを超える範囲の日影時間は2時間を超えてはならない。（第1種住居専用地域）

- したがって、最高高さが10m（もしくは9m）であっても、北側に一定時間以上の影を落とす部分（上図で「北側斜線」よりも上の部分）には建築はできないので、高さ10m（もしくは9m）を実施できる部分は敷地南寄りの部分に限られます。

【総合的な判断】

- 以上のように、建築物の最高高さについては、建蔽率・容積率との関係や北側斜線のため、10mを行える範囲は限定的になります。
- 高さを開発当初からの水準に抑えて良好な街並み景観の保全や地域としての資産価値の保持を図るか、多少それが崩れても個々の自由度の高さを選択するかという判断になります。

●10mから9mに、わずか1m引き下げることの意味はあるのですか？

- 前述のように、最高高さ9mとは、分譲当時からの水準であり、落ち着いた景観を高度に保持することを意図しています。領家地区の低層住宅地区で大半の住宅の高さが9m以下であるところに、1m高い建築物ができることは、街並み景観の違いとして現れてくると考えられます。

●現在すでに高さ 9m 以上の住宅に住んでいる／所有している場合は、どうなるのですか？

- 地区計画として最高高さを9mにされたとしても、その時点でそれを超えている建築物に対して、その変更を求めることはありません。これまで通りの使い方をしていただけます。ただし将来的に建て替えが行われる場合には、地区計画に従っていただくことになります。
- 低層住宅地区では、現時点でおおよそ 10 棟ほどの建築物が、最高高さ 9m を超えているものと推定されます。その所有者の方々には個別にご説明の機会を設け、ご理解をいただけるよう努めてまいります。

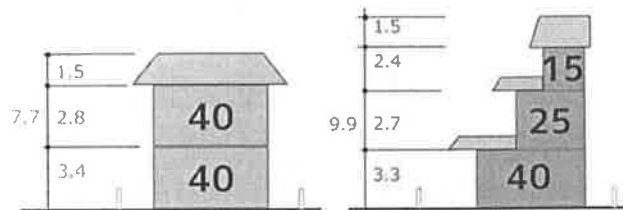
ご不明な点、ご質問等がありましたら、お問い合わせください

■お問合せ先: 領家地区計画検討委員会 会長 古川 靖大

TEL: [REDACTED] e mail: [REDACTED]

低中層住宅地区における
建築物の最高高さ制限について

■発行:領家地区 地区計画検討委員会□



まちづくりニュース特別号では、地区計画案に関し、アンケートで賛同率が低く、用語の使い方や説明についての質問や指摘が多かった項目について、各号で一項目を取り上げ、委員会の案をご説明します。

■主旨

低中層住宅地区において、建築物の最高高さを、建築協定で規定されている 12m とします。

●現在、低中層住宅地区における建築物の最高高さ規制はどうなっていますか？

- 低中層住宅地区(建築協定C地区、第二種中高層住居専用地域)においては、建築協定によって、建築物の最高高さは 12m とされています。
- 建築協定に加入していない土地においては、建築物の最高高さは15mです。
- その他前面道路幅員及び北側敷地への日影規制によって制限されます。

●なぜ、最高高さ 12m に抑えるのですか？

【現在の落ち着いた住宅地景観を守るため】

- 低中層住宅地区は幅員が広い幹線系の街路沿道が指定されており、現在は3～4階以下の中層集合住宅及び戸建住宅、教会などが立地しており、落ち着いた低中層住宅地の景観が形成されています。また、現時点では、低中層住宅地区内に 12m を超える建築物はなく、建築物を建て替える場合でも、現況並の建築物を建築することが可能です。これまで維持してきた景観を将来的にも維持していくため、この高さの水準を保持することが望ましいと考えられます。
- 低中層住宅地区の区域は道路を中心に沿道の「一皮」宅地部分に限られ、多くの敷地はその規模が戸建住宅地と同等であるとともに、その背後は低層住宅地区(第一種低層住居専用地域)なので、将来的にも敷地が集約され大規模マンション等が立地する可能性は少ないと考えられます。

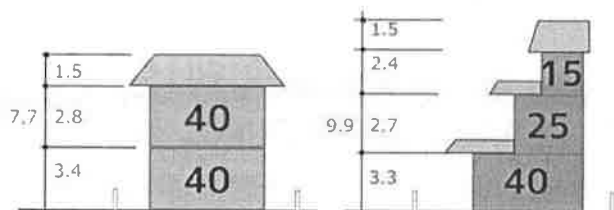
ご不明な点、ご質問等がありましたら、お問い合わせください

■お問合せ先:領家地区計画検討委員会 会長 古川 靖大

TEL: [REDACTED] e mail: [REDACTED]

敷地面積の最小規模について

■発行：領家地区 地区計画検討委員会□



まちづくりニュース特別号では、地区計画案に関し、アンケートで賛同率が低く、用語の使い方や説明についての質問や指摘が多かった項目について、各号で一項目を取り上げ、委員会の案をご説明します。

■主旨

領家地区全域において、敷地面積の最小規模を 132 m²(約 40 坪)とします。

●現在、領家地区における最小敷地面積はどうなっていますか？

- 建築協定には次のように定められています。
 - 建築協定A、B、C、D地区については建築物1戸あたりの敷地面積は、換地処分時の一区画当たりの面積とする。ただし換地処分時の区画を分割する場合、または統合し再分割する場合、おのおのの区画の敷地面積は 132 m²以上とする。
 - E地区およびF地区における敷地を分割する場合、おのおのの区画の敷地面積は 132 m²以上とする。
- 建築協定は加入している土地にその効力が及ぶものですが、領家地区は当初開発事業者によって一体的な開発が行われ、良好な住環境を実現するためにすべての土地は 132 m²以上とされました。その後も建築協定加入の土地においては、132 m²未満とすることは認められていません。
- なお、低層住宅地区A、B(第一種低層住居専用地域)については横浜市の都市計画によって最小敷地規模が 125 m²と定められています。

●なぜ、最少敷地規模を 132 m²にするのですか？

【現在の落ち着いた街並みや住環境を守るため】

- 低中層住宅を中心とする落ち着いた街並みや住環境の構成要素として、ゆったりとした敷地規模、一定以下の建蔽率と容積率、一定以下の建築高さが大きな意味を持ちます。
- 最小敷地規模を現在の水準に定めることは、現在まで受け継がれてきた領家地区の良好な居住環境を維持するための大きな要素と考えられます。それが引き下げられると、各地で見られるような、土地を細分化した「ミニ開発」が起こる可能性があります。

●宅地の細分化を認めたほうが、所得が少ない若い人たちが領家の土地・住宅を買いやすかったり、土地の処分をしやすくなるのではないですか？

- 確かにそのような面はありえます。地域の皆様の大半が支持されている、現在の領家地区の住みやすい住環境を将来にわたってどのように維持するか、資産価値をどのように保全していくかなど、総合的なご判断をいただきたいと存じます。

●低層住宅地区については、横浜市の都市計画で 125 m²と決められているなら、それでよいのではないですか。あえて 132 m²とする理由は何ですか？

- 125 m²と 132 m²では実質的な差異はさほどないと考えられ、そうであれば現在建築協定で規定され、維持されている 132 m²をあえてひきさげる必然性はないと考えられます。

●最小敷地規模は、すべての敷地に対して適用するのですか？

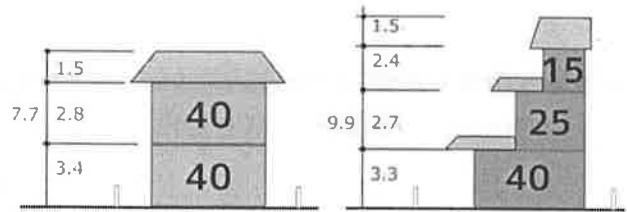
- 地区計画案では、次のいずれかに該当する土地については、この限りでないとしています。
 1. 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地として使用するもの
 2. 本規定が定められた際、現に建築物の敷地として使用されている土地で本規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば本規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用するもの
(すなわち、地区計画で最小敷地面積を 132 m²と定めた場合でも、地区計画が決定された時点で 132 m²を下回っている土地に建築物が建っている場合、その敷地をそのまま使うのであれば、建て替えが可能ということです。)

ご不明な点、ご質問等がありましたら、お問い合わせください

■お問合せ先：領家地区計画検討委員会 会長 古川 靖大

TEL: [REDACTED] e mail: [REDACTED]

**建築物の位置
(隣地境界線からの距離)について**



■発行:領家地区 地区計画検討委員会□

まちづくりニュース特別号では、地区計画案に関し、アンケートで賛同率が低く、用語の使い方や説明についての質問や指摘が多かった項目について、各号で一項目を取り上げ、委員会の案をご説明します。

■主旨

領家地区全域において、建築の外壁またはこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は、50cm 以上とします。

●現在、領家地区における、建築の外壁またはこれに代わる柱の面（以下、外壁等）から隣地境界線までの距離についての規制はどうなっていますか？

- 建築協定には次のように定められています。
 - 建築の外壁またはこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は、50cm 以上とする。
- また、民法第 234 条（境界線付近の建築の制限）に、以下のように記されています。
 1. 建物を築造するには、境界線から五十センチメートル以上の距離を保たなければならない。
 2. 前項の規定に違反して建築をしようとする者があるときは、隣地の所有者は、その建築を中止させ、又は変更させることができる。ただし、建築に着手した時から一年を経過し、又はその建物が完成した後は、損害賠償の請求のみをすることができる。

●なぜ、外壁等から隣地境界線までの距離を 50cm 以上とするのですか？

【現在の落ち着いた街並みや住環境を守るため】

- 低中層住宅を中心とする落ち着いた街並みや住環境の構成要素として、ゆったりとした敷地規模、一定以下の建蔽率と容積率に加えて、外壁等から隣地境界線までの距離が大きな意味を持ちます。
- 外壁等から隣地境界線までの距離を確保し、間をあけることは、現在まで受け継がれてきた領家地区の良好な住環境を維持するための大きな要素と考えられます。
 - それが引き下げられると、隣家との距離が狭まることで「建て詰まり」状態となり、視線や騒音などで隣家住民とのトラブルのリスクが増加するとともに、街並み景観にも影響します。
 - 従って、建築協定に定められた内容を今後とも踏襲することが望ましいと考えられます。

●現在、外壁等から隣地境界線までの距離が50cm以下の場合はどうなるのですか？

- 地区計画として外壁等から隣地境界線までの距離を50cm以上と定めた場合でも、その時点でそれが満たされていない建築物に対して、その変更を求めることはありません。これまで通りの使い方をしていただけます。ただし将来的に建て替えや大規模な修繕等が行われる場合には、地区計画に従っていただくことになります。
- 現時点でいくつかの建築物が、外壁等が隣地から50cm未満の距離にあるものと推定されます。その所有者の方々には個別にご説明の機会を設け、ご理解をいただけるよう努めてまいります。

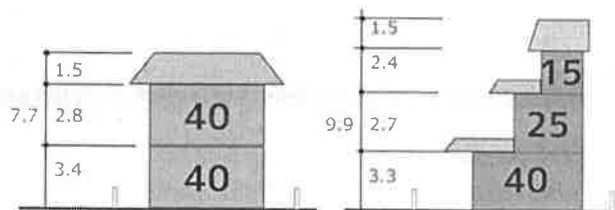
ご不明な点、ご質問等がありましたら、お問い合わせください

■お問合せ先：領家地区計画検討委員会 会長 古川 靖大

TEL: [REDACTED] e mail: [REDACTED]

塀または柵の構造について

■発行:領家地区 地区計画検討委員会□



まちづくりニュース特別号では、地区計画案に関し、アンケートで賛同率が低く、用語の使い方や説明についての質問や指摘が多かった項目について、各号で一項目を取り上げ、委員会の案をご説明します。

■主旨

塀を設置する場合は、フェンス、生垣等の開放性及び透視性のあるものとします。ただし、コンクリートまたはブロックによる塀で、宅地地盤面からの高さが1.2メートル以下の部分については、この限りではありません。

●現在、領家地区における、塀または柵の構造についての規制はどうなっていますか？

- 建築協定には次のように定められています。
 - 塀を設置する場合は、フェンス、生垣等の開放性のあるものとする。ただし、コンクリートまたはブロックによる塀で、宅地地盤面からの高さが1.2メートル以下のものはこの限りではない。建築協定に加入していない土地においては、この規定は適用されていません。

●なぜ、そのような規制を定めるのですか？

【良好な街並み景観や住環境をつくり維持するため】

- 塀または柵をフェンス、生垣等の開放性のあるものとすることによって、住宅地として良好な街並み景観や住環境形成と維持に寄与します。

【防犯性が高いまちにするため】

- 塀または柵をフェンス、生垣等の開放性のあるものとすることによって、道路や公園など公共空間と宅地内にある程度の視線の行き来が生じます。そのため、誰かが宅地内に侵入した場合、道路などにいる人が気づきやすくなります。また、犯罪者の立場からすると、道路などにおいても常に住宅等からの視線を感じる／見られているかもしれないという意識が生じ、犯罪を未然に防ぐ力となります。
- コンクリート塀などの高さを1.2m以下にするのも、大人の視線がある程度通るようにするためです。

●「開放性、透過性」があるとはどのような基準で判断するのですか？

- 地区計画では、あまりに詳細な塀または柵の構造を示すことはその本来の役割から見て馴染まないた

め、案としては「塀を設置する場合は、フェンス、生垣等の開放性及び透視性のあるもの」としています。

- 地区計画を補完する「まちづくり指針」では、塀または柵の構造について、より踏み込んだ具体的なイメージをご提案しています。まちづくり指針は領家地区の住民が運営することになり、その運営委員会が個別のケースについて審査し問題がある場合は改善提案をお願いするしくみを検討しています。

●プライバシーが守られなくなるのではありませんか？

- おとなの視線の高さにおいて、あまり密集していない生垣や、開放性、透過性のあるフェンスなどにするによって、相応のプライバシーを守りながら、ある程度の視線の行き来や、人の気配を感じるようにすることが可能と考えられます。

●現在、そのような構造になっていない塀や柵の場合はどうなるのですか？

- 地区計画として上記のように塀または柵の構造を定めた場合でも、その時点でそれが満たされていないものに対して、ただちにその変更を求めることはありません。これまで通りの使い方をしていただけます。ただし生垣の手入れや塀の作り変えなどを行う場合に、地区計画に従っていただくことになります。

ご不明な点、ご質問等がありましたら、お問い合わせください

■お問合せ先：領家地区計画検討委員会 会長 古川 靖大

TEL: [REDACTED] e mail: [REDACTED]

領家まちづくりニュース 第13号

2016年3月

地区計画及びまちづくりルール案 第2回アンケート結果概要



■□発行:領家地区 地区計画検討委員会□■

地区計画検討委員会では、2015(平成27)年12月から16年1月にかけて、第2回アンケート結果の説明会と地区計画案について、合計6回の説明会を実施しました。その後、説明会でいただいたご意見を踏まえ、今後の方針について決定しました。今回はその内容についてご報告します。

■説明会の概要

実施した説明会の日程と住民参加者数(地区計画委員は除く)は次の通りです。

12.19(土)参加5名、12.20(日)参加2名、1.9(土)参加2名

1.10(日)参加2名、1.23(土)参加5名、1.24(日)参加5名

場所はいずれもクラブハウス式番館、時間は午後3時~5時。

■説明会における質疑応答、意見の要約

○一般住民からのご意見 ●地区計画委員の説明・回答

【地区計画をつくる意義や基本的考え方について】

○地区計画をつくることについては賛成。

●このまちを魅力的にして資産価値を保全する必要がある。

○この地区に新規に家を建てる人にとってどのようなことが魅力なのか。土地の価値を上げるためには、建築に制約をかけるのはいかなるものか。

●これから地域の価値を守るために何をすべきか。様々な価値観があるが、ぜひ地域の皆さんで議論いただきたい。まちとしてのビジョンを持つことが大切。

●建築協定は10年で更新の必要があり、今後穴抜けが増えることが懸念される。

【建築物の用途について】

●住宅・商業地区における工場等の建築については、「原則認めずに、現存する自動車修理工場と店舗等付随の小規模のものに限って認める」という案になる。

○低層住宅地区A、Bで許容される用途が広くなっており(寄宿舎、獣医院、宗教施設等)、どのようなものが建てられるかわからず不安である。建築協定と同様な制限とすることがよいのではないか。

【低層住宅地区の建築物の最高高さについて】

○低層住宅の最高高さを現行の10mから9mに引き下げることはかなり大きな変更になるので、慎重に説明してほしい。

○現行のまま(最高高さ10m)でよいのではないか。建築の自由度が確保されるべき。

【隣地境界線から外壁等までの距離について】

○隣地境界線から建物外壁等までの距離は、入居時の説明では1mであったが(領家地区のうち建蔽率40%の区域に適用)、地区計画案では50cmになっており、1mがよいのではないか。

【地区計画と建築協定、地域まちづくりルール(まちづくり指針)の関係等について】

●戸建住宅を中心とした良好な生活環境を守っていくことは多くの賛同を得ている。そのために地区計画

とまちづくり指針を連動しようとしている。まちづくりの中心となる組織が地域にあることが大切。

- 地域まちづくりルールは委員会が運用するので、多くの住民に委員になっていただきたい。
- 地区計画とまちづくり指針は両方ないといけないということはない。運営委員会の運営方法や規約についてはこれから詳しく検討していくことになる。
- 地区計画はその内容が条例化されて行政が管理運用する。地域まちづくりルールは6年ごとに改定となるが、建築協定のように加入者の印鑑をいただく必要はない。
- 建築協定を地区計画に移行する場合、同様のルールが複数あると紛らわしいので、建築協定は廃止する人が多い。廃止しない場合は有効期間内で継続することになる。

■地区計画案の一部修正等について

第2回アンケートの結果及び説明会における意見を踏まえ委員会で検討し、地区計画案の一部を次のように変更することとします。

【建築物の用途について】

- ・「低層住宅地区A、Bにおいては、寄宿舎、下宿及び神社、寺院、教会その他これらに類するものは、今後とも建築を認めない」こととします。(理由)住民の十分な理解が得られず、またそのニーズが顕在化していないため。また、現行の建築協定にそのように規定されているため。
- ・「住宅・商業地区」においては、獣医院は今後とも建築を認めない」こととします。(理由)上記と同じ。なお獣医院は、現在の建築協定の内容と同じく、領家地区全域で建築ができませんこととなります。
- ・「住宅・商業地区における工場等については原則認めず、自動車修理工場と店舗等付随の小規模のものに限って認める」こととします。(理由)自動車整備工場は現存している。店舗等付随の小規模工場とは製パン施設があるパン屋などを指し、住民にとってメリットが大きい。 (再掲 特別号(3)参照)

【低層住宅地区Aにおける建築物の最高高さについて】

- ・説明会でも意見が分かれたことから、このことについて改めて住民の皆様に意向調査をさせていただきます。その結果を踏まえて地区計画案を決定したいと考えています。

【塀または柵の構造について】

- ・ガソリンスタンド等商業施設の一部については、関係法令上高い塀が必要な場合があり、住宅商業地区の制限については再度検討します。

なお隣地境界線から建築の外壁等までの距離については、現行の建築協定で50cmとされており、その基準で建てられている住宅が複数存在しておりことから、原案通り50cm以上とします。

■今後の予定

- ・上記の「低層住宅地区Aにおける建築物の最高高さ」に関する住民意向調査を今年3月に実施いたします。
- ・その結果を踏まえた地区計画修正案について、住民の皆様にご説明するとともに、地区計画案全体について再度の意向調査をさせていただきます。

■地区計画委員会 委員大募集

これから地区計画の内容を決定していくなど、領家地区の将来にとって大切な時期になります。たびたびの意向調査(アンケート)で恐縮ですが、よろしくご協力をお願い申し上げます。また新たに地区計画委員会に加わり、まちづくり活動にご助力いただける方を募集いたします。ぜひ皆様のお力をお貸しください。皆様の力を合わせ、より住みやすい、誇りの持てる領家地区にしていきたいと思います。

■お問合せ先:領家地区計画検討委員会 会長 古川 靖大
TEL: [REDACTED] e-mail: [REDACTED]

低層住宅地区の建築物最高高さに関する意向調査結果概要 他



■□発行：領家地区 地区計画検討委員会□■

地区計画検討委員会では、2016(平成28)年3月から4月にかけて、低層住宅地区の建築物最高高さに関する権利者意向調査を行いました。今回はその結果と今後の予定についてご報告します。

■意向調査結果

意向調査へのご協力ありがとうございました。結果は下表のとおりです。

	1丁目	2丁目	3丁目	4丁目	領家地区内 合計	地区外居住	合計(平均)
配布総数	199	166	229	202	796	36	832
回答数(回収数)	125	136	178	143	582	12	594
回答率	62.8%	81.9%	77.7%	70.8%	73.1%	33.3%	71.4%
9mに賛成	78	92	125	92	387	6	393
賛同率(対総数)	39.2%	55.4%	54.6%	45.5%	48.6%	16.7%	47.2%
賛同率(対回収数)	62.4%	67.6%	70.2%	64.3%	66.5%	50.0%	66.2%
10mに賛成	43	41	46	44	174	4	178
賛同率(対総数)	21.6%	24.7%	20.1%	21.8%	21.9%	11.1%	21.4%
賛同率(対回収数)	34.4%	30.1%	25.8%	30.8%	29.9%	33.3%	30.0%
その他	4	3	7	7	21	0	21

アンケートの結果、①「回収率80%以上かつ賛同率90%以上の場合は、最高高さを9mにすることを地区計画案にする」に達しませんでしたので、最高高さを9mに引き下げることは地区計画案に含めないこととなりました。②『「9mに引き下げる」案が一定の支持を得た場合(目安として賛同率80%以上)は、領家地区まちづくり指針にそのことを取り入れることを検討します。』に達しませんでしたので、「9mに引き下げる」と明記することはまちづくり指針の検討対象とはなりません。しかし、「9mに引き下げる」ことへの賛同率が回答数の約2/3であったことから、「高さがそろった調和のある街並み形成を目指すこと」について、まちづくり指針に取り入れていきます。

■今後のスケジュール

現時点では次のように予定をしております。皆様には長期にわたりご協力をいただいておりますが、領家地区の将来のために大切なことですので、引き続きよろしくご理解、ご協力を賜りますようお願い申し上げます。

- 6月 第3回意向調査(地区計画に定める内容の項目別アンケート、外壁の位置に関する現況調査)
- 10月頃 地区計画案全体についての賛否を問う最終意向調査

(地区内の概ねの合意が得られた場合)

- 11月 横浜市に要望書を提出
横浜市が策定手続き開始
地区計画委員会は、まちづくりルール検討再開

■地区計画案の各項目に関する意向調査

上記の結果を踏まえ、地区計画案について、項目毎に意向調査をさせていただきます。地区計画は、地元の要望を受けて、横浜市が都市計画決定するものです。よって、建築協定の制限内容をそのまま地区計画案に移すことが難しいものもあります。次回の意向調査では、実際に地区計画として定めた場合の制限内容案について、項目毎にご意見を伺う予定です。

これから地区計画の内容を決定していく、領家地区の将来にとって大切な時期になります。たびたびの意向調査(アンケート)で恐縮ですが、よろしくご協力をお願い申し上げます。

■地区計画委員会 委員大募集

新たに地区計画委員会に加わり、まちづくり活動にご助力いただける方を募集いたします。ぜひ皆様のお力をお貸しください。皆様の力を合わせ、より住みやすい、誇りの持てる領家地区にしていきたいと思います。

■お問合せ先:領家地区計画検討委員会 会長 古川 靖大

TEL: [REDACTED] e mail: [REDACTED]

地区計画案に関する第3回意向調査 結果概要(速報値)



■□発行:領家地区 地区計画検討委員会□■

地区計画検討委員会では、2016(平成28)年8月から10月にかけて、地区計画案についての第3回権利者意向調査を行いました。今回はその結果と今後の予定についてご報告します。なお、まだ調査票をご提出になっていない方がいるため、今回の報告は概要・速報値となります。

■第3回意向調査の実施経緯

2016年5月に発行したまちづくりニュースにおいて、6月に第3回意向調査実施、10月ごろに最終意向調査の予定とお知らせしていました。しかし、地区計画案及び意向調査票の作成等に予定以上の時間を要したため、第3回意向調査の実施は8月となりました。その回収について、当初は回収数が十分でなかったため、10月に再度意向調査へのご協力と回収をお願いし、追加の回答をいただきました。今回の報告は10月20日までに提出いただいたものです。調査にご協力いただいた班長さん、権利者のみなさん、ありがとうございました。

■第3回意向調査結果(暫定・速報値)

意向調査の途中経過(集計は10/20時点であり、最終結果ではありません)は下表のとおりです。

【回収数】

地区計画案による区域(低層住宅A、低層住宅B、住宅商業、中層住宅)別の回収数は次のとおりです。

低層A	370
低層B	420
住宅商業	211
中層	37
合計	1038

なお回収率は、現在のところ約77%となっています。「約」というのは、回答が正当な回答者から得られていない(例えば、土地・建物所有者からの回答であるべきところ、賃貸人からの回答であった)票が混じっているなどがあり、その精査を行っているため、今後変わる可能性があります。領家地区内の戸建住宅にお住まいの方からは非常に高い回収率となっていますが、地区外居住の地権者からの回収率は低い状況です。

【集計結果(暫定・速報値)】

集計結果の概要は次のとおりです。

地区計画案に賛成、反対(否)、無回答(白票)の数を、地区別・項目別に整理したものです。

低層A		建物の用途	建築物の高さ	最小敷地面積	壁面の位置	垣柵
	賛	327	344	341	322	337
	否	26	3	7	23	12
	白	17	23	22	25	21

低層B		建物の用途	建築物の高さ	最小敷地面積	壁面の位置	垣柵
	賛	398	398	400	394	401
	否	10	6	4	10	3
	白	12	16	16	16	16

住宅商業		建物の用途	建築物の高さ	最小敷地面積	壁面の位置	垣柵
	賛	199	202	201	198	202
	否	6	3	1	4	1
	白	6	6	9	9	8

中層		建物の用途	建築物の高さ	最小敷地面積	壁面の位置	垣柵
	賛	35	36	34	35	35
	否	1	1	3	2	2
	白	1	0	0	0	0

全体		建物の用途	建築物の高さ	最小敷地面積	壁面の位置	垣柵
	賛	959	980	976	949	975
	否	43	13	15	39	18
	白	36	45	47	50	45

賛成率	92.4	94.4	94.0	91.4	93.9
反対率	4.1	1.3	1.4	3.8	1.7

全体としては、各項目ともに90%以上という高い賛同をいただきました。

個別の反対意見(コメント)については、現在内容の精査をしておりますが、「地区計画案の内容に反対」のものだけではなく、「地区計画案が誤って解釈され否とされた」と見られるものもありました。

■今後の予定

この意向調査は権利者の意向を十分反映したまちづくりを進め、地区計画案に理解いただくために重要なものです。10月20日時点で未提出であった方については、11月に改めて意向調査票をお渡しあるいは郵送し、回答をお願いしました。まだ回答をいただいていない方は、今からでもぜひご回答をお願いいたします。地区計画案に反対のご意見をお持ちの方につきましては、何らかの形でご意向をうかがい、ご説明させていただく機会をつくるべく、委員会で検討しております。よろしくご協力をお願い申し上げます。

■地区計画委員会 委員大募集

新たに地区計画委員会に加わり、まちづくり活動にご助力いただける方を募集いたします。ぜひ皆様のお力をお貸しください。皆様の力を合わせ、より住みやすい、誇りの持てる領家地区にしていきたいと思います。

■お問合せ先: 領家地区計画検討委員会 会長 古川 靖大
TEL: [REDACTED] e mail: [REDACTED]

地区計画案に関する第3回意向調査 結果(最終確定値)



■□発行:領家地区 地区計画検討委員会□■

地区計画検討委員会では、2016(平成28)年8月から10月にかけて、地区計画案についての第3回権利者意向調査を行いました。今回はその結果と今後の予定についてご報告します。

■第3回意向調査の実施経緯

2016年12月に発行したまちづくりニュース15号において、第3回意向調査の概要報告を行いました。その後も、未提出であった方に対してご協力をお願いし、多くのご提出をいただきました。調査にご協力いただいた班長さん、権利者のみなさん、ありがとうございました。

■第3回意向調査結果(最終確定値)

【母数と回収数、回収率】

地区計画案による区域(低層住宅A、低層住宅B、住宅商業、中層住宅)別の母数と回収数、回収率は次のとおりです。

地権者数及び回収率

地区	母数	回答数	回収率
低層A	418	395	94.5
低層B	458	419	91.5
中層	42	35	83.3
住宅・商業	283	237	83.7
合計	1201	1086	90.4

回収率は、領家地区全体で90.4%となりました。これは地区の規模を考慮すると非常に高い値といえます。母数となる地権者数の確定や回答者のチェックは複雑な作業となりましたが、以下を基本方針として行いました。

- 複数の区画を所有する地権者については、所有する区画数に係らず1名とした。
- 区分所有されており、複数の地権者がいる場合でも1件(1名)とした。
- 東京電力、JRの高圧送電鉄塔用地、市、自治会の所有地は対象外とした。
- 賃貸住宅の借借人など、地権者でない人からの回答と判明したもの除外した。
- 住宅・商業地区の店舗等については、地権者企業からの回答がある場合はそれを採用し、店舗からいただいた回答は地権者に確認されたものとみなし有効とした。
- 回答者の住所に集計時の明らかな転記ミスが判明した場合は、正しく修正して使用した。

【集計結果】

地区別、項目別(建築物の用途、建築物の高さ、最小敷地規模、道路境界線及び隣地境界線から建築の外壁等までの距離(壁面後退)、垣または柵の構造)の集計結果は次のとおりです。下表で「賛成率」とは回答数に対する賛成数の率を示しています。白票とは白紙のまま提出されたものです。

用途					
地区	回答数	賛成	反対	白票	賛成率
低層A	395	351	27	17	88.9
低層B	419	395	11	13	94.3
中層	35	33	1	1	94.3
住宅・商業	237	222	8	7	93.7
合計	1086	1001	47	38	92.2

高さ					
地区	回答数	賛成	反対	白票	賛成率
低層A	395	368	3	24	93.2
低層B	419	395	7	17	94.3
中層	35	34	1	0	97.1
住宅・商業	237	226	3	8	95.4
合計	1086	1023	14	49	94.2

最小面積					
地区	回答数	賛成	反対	白票	賛成率
低層A	395	363	9	23	91.9
低層B	419	397	4	18	94.7
中層	35	33	2	0	94.3
住宅・商業	237	225	1	11	94.9
合計	1086	1018	16	52	93.7

壁面後退					
地区	回答数	賛成	反対	白票	賛成率
低層A	395	344	24	27	87.1
低層B	419	390	11	18	93.1
中層	35	33	2	0	94.3
住宅・商業	237	223	4	10	94.1
合計	1086	990	41	55	91.2

垣柵					
地区	回答数	賛成	反対	白票	賛成率
低層A	395	358	13	24	90.6
低層B	419	398	3	18	95.0
中層	35	33	2	0	94.3
住宅・商業	237	227	1	9	95.8
合計	1086	1016	19	51	93.6

全体としては、大半の項目について90%以上という高い賛同をいただきました。

個別意見(コメント)については、引き続き整理、精査をしています。そのなかで、地区計画案に反対の理由が、地区計画案が十分理解されていないことによるものや、誤解によるものが見られました。

■今後の予定

今回の結果を持って、地区計画案については概ね合意形成がされつつあると考えられます。今後は計画案に反対意見をお持ちの方、特に地区計画が成立した場合に現況がそれに合わなくなる「既存不適格」となることが想定される方について、現況を確認し、丁寧なご説明とご理解のお願いをさせていただきます。なお「既存不適格」といってもすぐにそれが問題になることはなく、将来の建て替えや大規模な修繕の際に計画案に適合したものにさせていただくことになります。

地区計画案については、あと1回、「最終意向調査」を予定しております。これは横浜市の要件であり、最終的に地区計画案の賛否を問うものです。本委員会としては平成29年度中に地区計画案の成立を目指したいと考えております。領家地区の資産価値を保ち、住み続けられる街にするための地区計画です。皆様には引き続きご理解とご協力をよろしくお願いいたします。

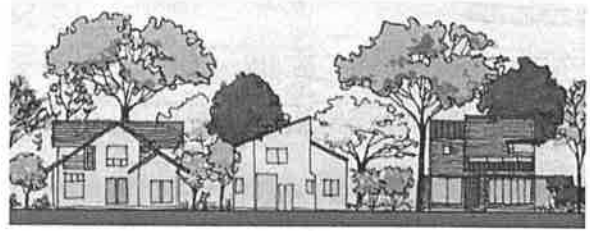
■地区計画委員会 委員大募集

新たに地区計画委員会に加盟し、まちづくり活動にご協力いただける方を募集いたします。ぜひ皆様のお力をお貸しください。皆様の力を合わせ、より住みやすい、誇りの持てる領家地区にしましょう。

■お問合せ先:領家地区計画検討委員会 会長 古川 靖大

TEL: [REDACTED] e mail: [REDACTED]

地区計画案に関する最終意向調査の 実施及び経緯、内容等について



■□発行：領家地区 地区計画検討委員会□■

地区計画検討委員会では、昨年実施した地区計画案についての第3回権利者意向調査及び現状確認調査の結果を受けて、一部の地権者を対象として、状況確認及び地区計画案の説明を行っています。今回はその経過、及び今後予定している最終意向調査の実施についてお知らせします。

■地区計画案の最終意向調査について

地区計画案について、最後の意向調査となる「最終意向調査」を実施します。これは横浜市の要件であり、これまで検討してきた地区計画案について、領家地区として最終的に賛否を決定するものです。すなわち、権利者の皆様に計画案全部を改めてご提示し、その案について「賛成」か「反対」かをお尋ねします。調査は7月上旬に実施しますので、ご協力のほどよろしくお願いいたします。

地区計画は、基本として建築協定の主旨・内容を踏襲し、領家地区の資産価値を保ち、住み続けられる街にするためのものです。皆様にはひきつづきご理解とご協力をよろしくお願いいたします。

なお、地区計画を補完する地域のまちづくりルールである「(仮称)領家地区まちづくり指針」については、地区計画についての検討が一段落した後、改めて案のご説明や住民意向調査などを再開する予定です。

■地区計画案説明会について

最終意向調査とあわせて、地区計画案の説明会を開催します。この説明会では、あらためて地区計画案の内容を皆様にご説明するとともに、疑問点やわからない点について回答させていただきます。

開催概要については次のとおりです。

日時：平成29年7月15日(土) 午後3時開始(2時間程度)

場所：クラブハウス式番館

■第3回意向調査結果の確認と現在の活動状況

まちづくりニュース第16号でご報告したように、第3回権利者意向調査では地区計画案に対し、全体としては、大半の項目について90%以上(有効回答数1,086、回収率90.4%)という高い賛同をいただきました。その結果を持って、地区計画案については概ね合意形成がされつつあると考えられます。

地区計画委員会では、計画案に反対意見をお持ちの方、特に地区計画が成立した場合に現況がその内容に合致しないことが想定される方について、現況を確認するとともに、ご説明とご理解のお願いを進めているところです。

■第3回意向調査の反対意見に対する説明

第3回意向調査において出された反対意見の要点と、それに関する地区計画委員会の考え方を以下にご説明いたします。

Q1:なぜ地区計画が必要なのか?これまでの建築協定で良いのではないのか?

A1:建築協定は領家地区において長年運用され、現在約90%の加入率であり、現在の良質な居住環境の維持に一定の成果を挙げてきたと評価されます。「建築協定があり、居住環境や街並みが今後とも守られる」ことを理由に領家地区を選んだ方もおられるのではないのでしょうか。建築協定は10年毎に更新が必要であり、今回の更新は2021年の予定です。建築協定の更新は各人の任意であること、同意者の捺印が必要であること、不在地権者が増えていることなどから、領家地区内でも建築協定の対象とならない「穴抜け」が増え、結果として協定は更新されてもその効力が弱くなることが想定されます。そのため、「穴抜け」が発生しない地区計画とすることによって、現在の良好な居住環境、街並み景観を保全し、地区の資産価値を保全することが必要と考えています。

Q2:横浜市の都市計画の内容の通りでよいのではないのか。なぜ上乘せの規制が必要なのか?

A2:今回の地区計画案に関して、市が定める都市計画と異なるのは以下の点であり、その理由について以下に説明します。

1) 最小敷地規模

横浜市の都市計画では、第一種低層住居専用地域の最小敷地規模は125㎡とされています。地区計画案では132㎡(40坪)としています。これは、領家地区は一体的・計画的に開発された地区であり、分譲時において大半の宅地が40坪以上とされており、その規模を維持することを目的として132㎡としています。なお領家地区の一部において、当初から132㎡以下で分譲された宅地があり、その箇所についてはこの項目は対象外としています。

2) 隣地境界線と建築外壁等の距離(壁面線の後退)

隣地境界線と建築外壁等の距離については、民法において0.5m以上とされており(地域の慣習においてそれ以下になっている場合もある)、まずその基準は守る必要があります。

領家地区においては、分譲時に壁面線後退が1.0mとされた区域があり(建ぺい率40%、最小敷地規模は50坪=165㎡)、その住環境を保全するために、当該区域については地区計画案において「低層住宅A地区」として、壁面後退を1.0mとしています。

「低層住宅B地区」、「中層住宅地区」、「住宅・商業地区」については、分譲時に壁面線後退が0.5mとされており、民法の規定にも合致させることとして、壁面後退を0.5mとしています。

なおこれらの制限については、横浜市の基準に基づき、この距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次のいずれかの場合は適用しないものとします。

1. 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であるもの
2. 物置その他これに類する用途(自動車車庫を除く。)に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの
3. 自動車車庫の用途に供し、軒の高さが2.3m以下であるもの

領家地区には上記1～3に該当する物件が多数あることから、これらを適用外とすることは適切と判断しました。

3) 建築物の用途について

これまでの意向調査、説明会において、たとえば寄宿舎、グループホーム(建築基準法の用途分類に

においては「下宿」)、獣医院などを領家地区に認めるかについては賛否両論の意見をいただいております。領家地区建築協定では、都市計画の制限に上乗せしていくつかの用途規制を設けており、今回の地区計画案ではその内容を継承しています。その理由は、建築協定は領家地区において長年施行され定着してこと、これまでの意向調査や説明会において高い賛同率を得ていること、建築協定に定められた用途制限を変更するニーズが顕在化していないことがあげられます。

「学校、図書館」、「老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホーム等」、「巡査派出所、公衆電話所等、公益上必要な建築物」については、建築協定において「公益上必要な建築物で、運営委員会が認めたものであれば建築可能」とされています。これらは公共公益施設として必要な場合があるので、建築を認める案としました。

なお、工場（店舗、飲食店に付属するもの及び自動車修理工場を除く）については、アンケートで賛同率が低いことから原則的には建築を認めず、現在地区内で営業し、建築協定でも認められている自動車修理工場及び小規模な店舗に付属する工場（例：パン焼き設備を有するパン屋）に限定して建築を認める案としました。

4) 垣またはさくの構造について

垣又はさくの構造については、現在の都市計画には規制はありません。地区計画案においては、建築協定に準じ、「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（敷地の地表面からの高さが1.2m以下の部分を除く。）とする。ただし、フェンスの基礎、門柱、門扉その他これらに類するものを除く。」としました。ただし、住宅・商業地区に現存しているガソリンスタンドについては、法令上設置が必要な防火塀を認めるものとします。

Q3:地区計画は建築や垣・柵の自由を阻害するため、望ましくないのではないか。

A3:建築物については、地区計画を設けることによる「上乗せ制限」の要点は上記A2に記載のとおりであり、建築協定がある現況と比較して、住宅について違いはほとんどありません。寄宿舍(下宿)、獣医院、グループホーム等、住宅以外についての用途規制も建築協定と同様です。垣・さくの構造についても建築協定に準じています。そのため、建築協定に加入し遵守されている方については、現在とほぼ同様の規制内容となります。建築協定に加入されていない方については、新たにA2に記載された上乗せ規制を受けることとなりますが、領家地区の居住環境、資産価値を全体として守っていくための方策ですので、よろしくご理解ご協力をお願いいたします。

Q4:地区計画を設けることによって、不動産価値の下落が加速するのではないか。

A4:地区計画が策定されない場合、建築協定を継続することが想定されますが、上記A1に記載のとおり、建築協定の実効性は今後低下していくことが懸念されます。そのため、より担保力の強い地区計画を導入することにより、現在の良好な居住環境を維持し、それにより不動産価値の維持あるいは下落幅の縮小が図られるものと考えています。

■現況確認調査

地区計画に定めようとしている項目として、「壁面後退:前面道路及び隣地境界線からの外壁まで距離を1.0mあるいは0.5m以上とする(数値は地区により異なる)」、「垣・柵の構造の制限:主旨としては、道路面より1.2m(大人の目線レベル)以上の高さにおいて見通しを確保し、防犯面や景観の改善を図る」があります。それらについて、地域の現状を改めて把握するために、地区計画委員会では今年1月から3月にかけて、領家地区全域を対象として、改めて公道からの目視及び一部計測による調査を行いました。

その結果として、地区計画が決定された場合には、現状が地区計画内容に合致しなくなる箇所が一部あることがわかりました。その状況を「既存不適格」と呼びます。既存不適格となる物件は、計画が決定される前に当該の建物や垣・柵が設けられたものですから、直ちにそれが問題になることはなく、建築物については新たに増築などする部分が制限内容に適合していれば、当面現状のままお使いいただけます。改築や変更時には適合するよう、ご改善をお願いいたします。「垣・さくの構造の制限」については、新たに垣・さくの工事を行う際に制限に適合する構造とするようお願いいたします。

既存不適格となることが想定される物件数は、壁面後退が10件、垣・さくの構造が22件、総計は29件(両方に該当するもの1件あり)でした。その所有者の方に対し、委員会から状況説明と地区計画案についてのご理解・ご協力のお願いのお手紙を4月下旬に差し上げました。5月下旬時点までのご回答で、地区計画案に賛同は10件、不賛同は4件、未回答は15件となっています。また、委員会から詳しい説明を聞きたいというご希望は5件いただいております。

このような願いをすることは、該当される地権者の方には、同じ住民として心苦しく思いますが、将来にわたり領家地区として良好な居住環境や資産価値を保持するための方策ですので、ご理解、ご協力をいただければ幸いです。

■地区計画委員会 委員大募集

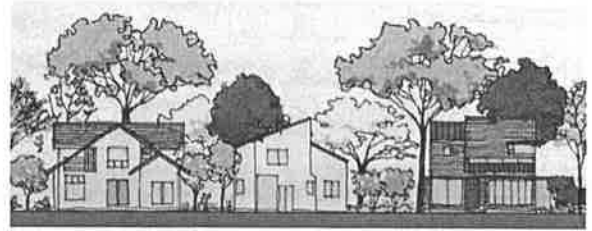
新たに地区計画委員会に加わり、まちづくり活動にご助力いただける方を募集いたします。ぜひ皆様のお力をお貸しください。地区計画委員会も世代交代を図ることが必要となっております。次世代の人たちも住み続けたい、誇りの持てる領家地区にしていきたいと思います。

■お問合せ先: 領家地区計画検討委員会 委員長代理 能任 勝

TEL: [REDACTED] e mail: [REDACTED]

地区計画案に関する最終意向調査の 実施、回収状況、説明会、 今後の予定等について

■□発行：領家地区 地区計画検討委員会□■



地区計画検討委員会では、本年7月初旬に地区計画案についての最終意向調査を実施しました。現在、調査票の回収と集計を進めるとともに、7月15日には説明会を開催しました。今回はその状況及び今後の予定についてお知らせします。

■地区計画案の最終意向調査について

地区計画案の「最終意向調査」については、7月初旬に、領家地区に土地・建物ご所有の全員を対象として調査票を配布、あるいは郵送し、現在回収と集計を行っております。7月26日時点での回収状況は以下の通りです。

	回答(回収)数	送付総数	回答(回収)率
領家1丁目	138	223	61.9%
領家2丁目	198	289	68.5%
領家3丁目	222	343	64.7%
領家4丁目	227	349	65.0%
総計	785	1204	65.2%

■最終意向調査票 ご提出のお願い

このように、現時点ではまだ十分な回収率とはなっていません。地区計画は領家地区の居住環境と資産価値を保ち、住み続けられる街にすることを目的としたものであり、そのためには地域の皆様の合意が必要です。意向調査票をまだご提出されていない方は、ぜひご提出いただきますよう、よろしくご協力をお願いいたします。現時点でご提出のない方につきましては、ポストにお願いのご連絡状を入れさせていただきます。

■地区計画案説明会を実施しました

7月15日(土)に、地区計画案の説明会を開催しました。参加人数は11名でした(地区計画委員会関係者を除く)。計画案の内容について、特に、道路境界線からの後退距離についてさまざまなご質問、ご意見をいただきました。いただいたご意見については委員会で検討し、改めてご報告いたします。



■今後の予定

現在意向調査票を回収・集計中です。目標としては、先の第3回意向調査と同様に、回収率90%、うち賛同率90%をいただければと存じます。また、反対のご意見の方にはていねいにご説明し、理解いただけるように努めてまいります。それが済んだ時点で、領家自治会より、地区計画策定の要望書を横浜市に提出いたします。現時点では9月下旬ごろを予定しています。その後は市の内部での検討、手続きに入り、要望書提出から1年くらいで地区計画が定められる予定です。

また、まちづくり指針(地域まちづくりルール)については、秋以降にその内容や運営方式などについての検討を再開する予定です。これについては、地権者のみならず賃貸住宅にお住まいの方も対象となりますので、改めて意向調査で合意形成を図ってまいります。

■地区計画委員会 委員大募集

新たに地区計画委員会に加わり、まちづくり活動にご助力いただける方を募集いたします。ぜひ皆様のお力をお貸しください。地区計画委員会も世代交代を図ることが必要となっております。次世代の人たちも住み続けたい、誇りの持てる領家地区にしてまいります。今後は、ホームページなどインターネットを活用した情報提供も図り、迅速な情報提供や利便性の向上も図っていきたいと思っておりますので、IT関係にお詳しい方、ぜひご協力をお願いいたします。

■地区計画検討委員会 委員長の交代

本委員会の設立以来、古川靖大が委員長を務めておりましたが、7月15日を持って退任し、後任の委員長には能任勝が就任いたしました。委員一同、領家地区のより良いまちづくりのために尽力する所存ですので、引き続きどうぞよろしくお願いいたします。

■お問合せ先: 領家地区計画検討委員会 委員長 能任 勝

TEL: [REDACTED] e mail: [REDACTED]

地区計画案に関する最終意向調査の 実施、回収状況、説明会、 今後の予定等について



■□発行：領家地区 地区計画検討委員会□■

地区計画検討委員会では、本年7月初旬に地区計画案についての最終意向調査を実施しました。現在、調査票の回収と集計を進めるとともに、7月15日には説明会を開催しました。今回は調査票の回収・回答の状況、いただいた反対のご意見に対する委員会の見解、今後の予定についてお知らせします。

■地区計画案の最終意向調査について

地区計画案の「最終意向調査」については、7月初旬に、領家地区に土地・建物ご所有の全員を対象として調査票を配布、あるいは郵送し、現在回収と集計を行っております。9月16日時点での回収及び賛否の状況は以下の通りです。

	回答(回収)数	送付総数	賛成数	回答(回収)率	賛成率 (回答あったうち)
領家1丁目	176	223	171	78.9%	97.2%
領家2丁目	231	289	226	79.9%	97.8%
領家3丁目	273	343	259	79.6%	94.9%
領家4丁目	269	349	253	77.1%	94.1%
総計	949	1,204	909	78.8%	95.8%

■最終意向調査票 ご提出のお願い

現時点では約80%の回収率となっています。地区計画は領家地区の居住環境と資産価値を保ち、住み続けられる街にすることを目的としたものであり、そのためには地域の皆様の合意が必要です。たびたびの調査となりお手数ですが、調査票をまだご提出されていない方は、ぜひご提出いただきますよう、よろしくご協力をお願いいたします。調査票をなくされた方は、委員会までご連絡いただければ委員がお渡しに伺います。(委員会の連絡先はニュース最終ページ)

■反対意見の方を対象に地区計画案説明会を開催

今回の意向調査において、計画案に反対だが、反対理由を書いていただけていない方がいらっしゃいます。地区計画の主旨が正しく伝わっていないことが危惧されますので、反対者向けの説明会を下記の通り行います。反対のご意見をお持ちの方は、ご出席くださいますようお願いいたします。

内容：反対意見の確認及び検討委員会による説明

日時：平成 29 年 10 月 28 日（土）15 時から 16 時 30 分

場所：クラブハウス 貳番館

■地区計画案に反対のご意見についての地区計画委員会の見解

意向調査において、地区計画案に反対あるいは疑問を呈するご意見を複数いただきました。それについての委員会の見解は次の通りです。以下に記載のご意見は、個々のご意見がある程度まとめたものです。

なお、今回いただいたご意見には、横浜市の用途地域に関するもの（容積率、建ぺい率など）や、今後検討予定のまちづくり指針に関するものが含まれておりました（意見数3）。

横浜市の用途地域へのご意見は、本委員会の検討対象を超えるものであり、見解をお示しできません。

まちづくり指針へのご意見は、今後の参考とさせていただきます、今後改めてまちづくり指針案を精査し、地域の皆様のご意向を伺う機会を設けます。

また、現建築協定との関連を整理すべきとのご意見がありました（意見数1）。地区計画検討委員会は、平成24年度に建築協定から地区計画に移行することを目的に、領家自治会の賛同のもと設立されました。以上の経緯や地区計画は建築協定を発展的に継承するものであることは、これまでの説明会や資料においてご説明しています。過去の資料がご入用の方は委員会までご連絡ください。

以上により、今回は地区計画案に関する見解を提示いたします。

いただいたご意見(要旨)	地区計画委員会の見解
<p>【建築物の用途】 老人ホーム、保育所、福祉ホーム等については反対。デイケアや見舞い客等の車両トラブル、徘徊老人が増加し住居侵入等のトラブル増加も懸念される。（意見数：1件）</p>	<p>「老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホーム等」については、少子高齢化という日本の社会情勢から、公益上必要な建築物となる場合が考えられます。それらが地域にあることで、住民にとっても安心できる生活、子育てがしやすいまちとなる可能性があります。また、それらの建築物については、建築協定においても「公益上必要な建築物で、運営委員会が認めたものであれば建築可能」とされていることから、建築を認めることが適切と考えます。</p> <p>なお駐車や騒音に関する問題については、地区計画で制限できませんので、今後検討予定のまちづくり指針において、問題防止策を検討します。</p>
<p>【建築物の高さ】 建築物の高さを建築協定と同じにすべき。（意見数：1件）</p>	<p>低層住宅A地区、低層住宅B地区、住宅・商業地区は、建築協定に建築物の高さについての規定はなく、地区計画案でも建築物の高さの制限はありません。それらの地区の建築物の高さは、横浜市都市計画の規定が維持されます。</p> <p>中層住宅地区は、建築協定C地区に該当し、地区計画案による建築物の最高高さは建築協定による規定と同じく12mとしています。</p>
<p>【敷地規模】 敷地規模を132㎡以上とすることに反対。（意見数：1件）</p>	<p>建築協定で維持してきた最小敷地規模132㎡は、建築協定と同じ制限です。現在領家地区の建築敷地はほぼすべて132㎡以上となっており（一部、それ以下の敷地がありますが、その個所についてはこの規定から除外されます。）、領家地区の良好でゆとりのある住環境を守るためには必要な制限です。</p>
<p>【壁面線の後退】 壁面の位置の制限を建築協定と同じにすべき。 壁面線の後退距離を、低層A、低層Bとも1.0mとすべき。</p>	<p>隣地境界線からの距離は、建築協定では領家地区全域において0.5m以上と規定しています。</p> <p>また、道路境界線からの距離は、建築協定では規定していません。地区計画案では、建築物の壁面の位置を隣地境界線、道路境界線ともに0.5mもしくは1.0m後退することとしています。隣地境界線からの壁面後</p>

<p>(意見数：1件)</p>	<p>退は、周囲への圧迫感を軽減します。道路境界線からの壁面後退は、通りからの良好な街並み景観形成や圧迫感軽減のために有効な制限であり、領家地区の魅力のひとつになると考えられます。</p> <p>また、低層住宅A地区では区画割りが大きく、開発・分譲当初から隣地境界からの壁面後退は 1.0m とされ、現在でもそれがほぼ維持されています。一方、低層住宅B地区などそれ以外の地区では、隣地境界からの壁面後退距離は開発・分譲当初から 0.5m であり、現在もそれがほぼ維持されています。</p> <p>以上から、壁面の位置の制限は、低層住宅A地区では 1.0m、それ以外の地区では 0.5m とすることが適切と考えます。</p>
<p>【車庫の屋根の高さの制限】</p> <p>車庫の屋根の高さが 2.3m は時代に合わない。(低すぎる)</p> <p>(意見数：1件)</p>	<p>建築基準法に、「物置や自動車車庫等で、軒の高さが 2.3m以下で、かつ床面積が 5 m²以内の部分は、壁面後退距離の制限が緩和できる」という規定があり、地区計画案でもその規定による高さ制限を採用しています。</p> <p>車庫の屋根の高さがあまり高くなりますと、建築物と同様な圧迫感などが生じるため、建築物と同様な壁面後退の対象とすることが適切と考えられます。</p>
<p>【塀、柵に関する規定】</p> <p>塀もしくは柵の規定について、高さ 1.2m 以下というのは低すぎる。バスルートに面しており車の渋滞もあるので、騒音、排気ガス、視線に悩まされている。プライバシーが保てない。隣家とのお互いのプライバシーを守るための垣に対して、地区計画案のみの見地から指摘されても納得がいかない。各戸建ての立地条件等を考慮した計画案の構築をお願いする。</p> <p>(意見数：4件)</p>	<p>地区計画案は「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。ただし、次に掲げる垣又は柵の部分にあっては、この限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 フェンスの基礎、門柱、門扉の部分その他これらに類する部分 2 敷地の地表面からの高さが 1.2m以下の部分」となっており、高さ 1.2m以上の部分を設けることができます。その部分は開放性のあるものとされますが、全く開放しなければいけないということではありません。 <p>本制限の主旨は、塀、柵などを挟んで、ある程度のプライバシーを保持しながらも人の気配が感じられるようにすることにより、まちとしての防犯性を高めること、良好な景観を形成することです。もし見通しのできない高い塀が築かれ、内外の様子や雰囲気が全く伝わらないとすれば、犯罪者が宅地内に侵入したり、あるいは自宅前で事件や事故があっても気づきにくい状況となります。プライバシーは保ちながらも、隣家の雰囲気はある程度感じられるような垣・柵のつくりとすることが、住みやすいコミュニティを維持するために重要であることから、この制限が必要と考えられます。</p>
<p>庭の竹垣が抵触するようなので反対。</p> <p>(意見数：1件)</p>	<p>竹垣全てが地区計画案に抵触するわけではなく、竹垣の向こう側の人の気配が感じられる作りのものは問題ありません。</p> <p>なお、現在の竹垣が上記のような作りでないとしても、そのまま設置する場合は、現状のままお使いいただけます。</p> <p>地区計画が決定される前にすでにある建物、構造物は、今回の地区計画の制限事項の適用を受けないのが原則です。</p> <p>垣又はさくの構造については、新たに垣又はさくの工事を行う際に制限に適合する構造とするようお願いいたします。</p>

いただいたご意見(要旨)	地区計画委員会の見解
<p>【総合】</p> <p>住居が、後から変更された地区計画により違法建築とされ、将来の売却時の値下がりにつながる可能性が高いので反対。 (意見数：2件)</p>	<p>既存の建築物が壁面後退など地区計画の制限に適合しない場合でも、違法建築ではなく、既存建築物は現状のまま使用できます。</p> <p>新たに増築する場合でも、建築物の用途の制限については、増築後の床面積の合計が基準時における床面積の合計の1.2倍を超えないこと、増築後の用途規定に適合しない用途に供する建築物の部分の床面積の合計が基準時におけるその部分の床面積の合計の1.2倍を超えないこと等の条件を満たす場合において、既存建築物は現状のまま使用できます。壁面の位置の制限及び建築物の高さの最高限度については、増築部分が地区計画の制限内容に適合していれば、既存建築物は現状のまま使用できます。</p> <p>本地区計画が定められても、建ぺい率や容積率など、土地の持つ財産的な価値を損なうことなく建替えが可能であるため、資産価値を下げることはならないと考えます。</p>
<p>今の若者では現在の地区計画では手が出ない。 (意見数：1件)</p>	<p>最低敷地面積が小さければ、土地の価格はそれに応じて安価になりますが、必ずしも若者が流入するとは限りません。一方、建築協定で長い間維持してきた良好な住環境を地区計画により守っていくことは、まちの魅力になるとも言えます。</p> <p>また、領家地区には戸建てだけでなく共同住宅も建てられており、それぞれのライフスタイルや家族構成にあった良好な住居が提供できていると考えています。</p>

なお、地区計画案に賛成のご意見も多数いただいております。それらについては、調査結果がまとまった段階で、改めてお知らせいたします。

現在、横浜市内には115地区(1,729.5ha)で地区計画が制定されております。他の地区がどのような計画を策定しているか横浜市のHPでご覧いただくことが出来ます。「横浜市地区計画」で検索するか、下記URLにアクセスして下さるようお願いいたします。

<http://www.city.yokohama.lg.jp/toshi/tikukeikaku/>

■今後の予定

上記のように、現在意向調査票を回収・集計中です。また、反対のご意見の方には説明会などにより、ていねいにご説明し、理解いただけるように努めてまいります。それが済んだ時点で、領家自治会より、地区計画策定の要望書を横浜市に提出いたします。現時点では10月下旬ごろを予定しています。その後は市の内部での検討、手続きに入り、要望書提出から1年くらいで地区計画が定められる予定です。

また、まちづくり指針(地域まちづくりルール)については、11月以降にその内容や運営方式などについての検討を再開する予定です。これについては、地権者のみならず賃貸住宅にお住まいの方も対象となりますので、改めて意向調査等で合意形成を図ってまいります。

今後とも、皆様のご理解ご協力をよろしくお願い申し上げます。

■お問合せ先: 領家地区計画検討委員会 委員長 能任 勝
TEL: [REDACTED] e mail: [REDACTED]

地区計画案 最終意向調査結果と 「地区計画策定要望書」の 提出について



■□発行:領家地区 地区計画検討委員会□■

地区計画検討委員会では、本年7月初旬に地区計画案についての最終意向調査を実施しました。また、地区計画案に反対あるいは疑義をお持ちの方への説明を行ってまいりました。今回は最終意向調査の結果と、横浜市への「地区計画策定要望書」提出についてお知らせします。

■地区計画案の最終意向調査結果

地区計画案の「最終意向調査」については、7月初旬に、領家地区に土地・建物ご所有の全員を対象として調査票を配布、あるいは郵送し、回収と集計を行いました。その結果は下表のとおりです。地権者数ベース、所有面積ベースともに約80%以上という、高いご賛同をいただきました。

【地権者人数ベース】

地区	地権者数	回収数	賛成数	反対数	賛同率(%)	回収率(%)	回収数に対する賛同率
	a	b	c	d	$g=c/a$	$h=b/a$	$i=c/b$
低層住宅A地区	617	560	526	30	85%	91%	94%
低層住宅B地区	658	556	538	16	82%	84%	97%
中層住宅地区	54	50	41	6	76%	93%	82%
住宅・商業地区	386	311	300	8	78%	81%	96%
合計	1699	1461	1392	58	82%	86%	95%

【所有土地面積ベース】

地区	全地権者土地面積(m ²)	賛同者の土地面積(m ²)	反対者の土地面積(m ²)	賛同率(%)
	a	b	c	b/a
低層住宅A地区	87,188.9	71,219.5	6,418.6	82%
低層住宅B地区	74,607.9	61,542.8	1,385.3	82%
中層住宅地区	9,925.3	6,847.9	827.4	69%
住宅・商業地区	51,249.4	35,860.8	2,102.2	70%
合計	222,971.5	175,471.1	10,733.5	79%

【個別説明及び説明会】

地区計画検討委員会では、地区計画案に反対あるいは疑義をお持ちの方に対して個別に説明を行いました。残念ながら全ての皆様の同意をいただくには至りませんでした。概ねの方々のご理解をいただけたものと判断いたします。なお、現在、地区計画案に適合していない建築物等については、違法ということではなく、基本的にはそのままお使いになれます。将来の増改築などの際には、地区計画案に適合したものとしていただくこととなります。

また、反対意見をお持ちの方に向けた説明会を10月28日(土)15時から準備していましたが、ご出席、ご意見はありませんでした。

■横浜市に「地区計画要望書」の提出

地区計画案については、上記の最終意向調査結果及び反対意見のお持ちの方へのご説明をもって、領家地区で合意をいただいたと判断いたします。そこで、この計画案を横浜市都市計画として決定するよう、横浜市に「地区計画要望書」を提出することとなります。最終的には12月2日に開催予定の領家自治会にこれまでの経過、意向調査結果をご報告し、承認いただいたうえ、要望書を提出いたします。

地区計画検討委員会は平成24(2012)年9月に発足以来、5年超にわたり、委員会を60回以上開催し、案の検討と地域での合意形成活動を進めてまいりました。住民意向調査は合計4回実施し、皆様のご理解、ご協力の成果としてここまで歩みを進めてくることができました。改めて御礼申し上げます。

■今後の予定

上記のように、地区計画については、市への要望書提出が目前となりました。提出後は、市において都市計画決定に向けた手続きが開始され、約1年後に決定される見込みです。

領家地区における今後の活動としては、検討をいったん中断しておりました「領家まちづくり指針(地域まちづくりルール)」の検討を再開する予定です。これについては、地権者のみならず賃貸住宅にお住まいの方も対象となりますので、改めて意向調査等で合意形成を図ってまいります。また、まちづくり指針は地域で運営していくものなので、自治会や住民の皆様の積極的なご参加が必要となります。良好な住環境の保持と継承のために、今後とも、皆様のご理解ご協力をよろしくお願い申し上げます。

■お問合せ先:領家地区計画検討委員会 委員長 能任 勝

TEL: [REDACTED] e mail: [REDACTED]

「領家まちづくりの会」準備会の 発足と今後の活動について



■□発行：領家地区 地区計画検討委員会□■

地区計画検討委員会では、昨年12月に地区計画策定要望書を横浜市に提出し、受理されました。3月23日には横浜市による地区計画案の説明会が開催され、現在都市計画決定に向けての手続きが進められています。順調に行けば、今年秋ごろに横浜市の都市計画として決定される見込みです。今後は、地区計画を補完し、「領家まちづくりの会」が運営する「領家地区まちづくり指針」についての検討を進めてまいります。今回はその進め方などについてお知らせします。

■「まちづくりの会」準備会の発足と当面の活動について

「領家まちづくりの会」を、領家自治会の下部組織として設立準備を進めるため、「まちづくりの会準備会」を発足させることについては、領家自治会役員会の承認をいただきました。4月の自治会総会でも改めて報告いたします。当面は、「地区計画検討委員会」が「まちづくりの会準備会」を兼ねて活動いたします。

「まちづくり指針」及び「まちづくりの会会則」については、平成27年夏に全戸アンケートを実施しており、概ね高い賛同率をいただきました。その内容を改めて本委員会で審議し見直した案を、近々皆様にお知らせするとともに、ご意見を伺うためのアンケートを行います。

そのご意見を踏まえた修正を行い、説明会を経て、夏に住民意向調査を行う予定です。まちづくり指針は、地権者だけでなく、アパートの居住者、商業者の皆様にもご意見をいただき検討してまいります。

たびたびのアンケート、意向調査となりますが、みなさまの積極的なご参加、ご協力をよろしくお願いいたします。

■まちづくりの会の活動にご参加いただける方を募集します！

上記のように、これから「領家まちづくりの会」を設立し、住民主体のまちづくりを進め、良好な居住環境を守り発展させていきたいと考えております。そのためには、皆様のご参加が不可欠です。どなたでも、できる範囲でのご参加で大歓迎いたします。

■お問合せ先：領家地区計画検討委員会 委員長 能任 勝

TEL: [REDACTED] e mail: [REDACTED]

領家まちづくりニュース 第22号

2018年9月

「領家まちづくり指針」についての アンケート結果と対応について



■□発行：領家地区 地区計画検討委員会□■
(まちづくりの会 準備会)

地区計画検討委員会(兼 まちづくりの会準備会)では、6月に「領家まちづくり指針」および「まちづくりの会会則および運営細則」案をまとめ、住民の皆様にお送りするとともに、意見募集を行いました。今号ではいただいたご意見の概要と、委員会の対応方針についてご説明します。

■意見募集の結果について

【ご意見数】 ご提出いただいた意見(提出の人数)は5件で、全てメールによるご意見でした。

【概要】 いただいたご意見で、複数挙がった項目は次のとおりでした。その他、多数の意見をいただきました。

- ・ 委員会への届出が厳格であり、手続きが煩雑ではないか。
- ・ 近隣説明は必要なのか。必要としても、その範囲や内容を限定すべきではないか。
- ・ 生活環境として、騒音なども考慮すべきではないか。またその「程度の問題」をどう判断するのか。

■まちづくりの会準備会の対応

いただいたご意見は全て委員会で慎重に協議させていただきました。その結果、以下のような対応方針とすることとなりました。なお、審査にかかる費用の負担(自治会あるいは申請者)については、ご意見を踏まえて委員会で改めて検討し、案を提示いたします。

- ・ 届出対象となる案件の内容を一部緩和(削減)し、簡素化する。
- ・ 近隣説明の方法を簡素化、明確化する。
- ・ このまちづくり指針は、住民が領家地区で快適に暮らし続けるための基本的なルールであることを改めて確認する。届け出の方法や提出資料については、今後 Q&A を作成し、分かりやすくする。
- ・ まちづくり指針の策定と合意形成については、これまで、地区計画と並行して約6年前から検討していること、地区計画とまちづくり指針は相互補完的な関係にあることから、予定通り準備を進める。

■今後のスケジュール

以下のスケジュールで進めてまいりたいと考えています。

- ・ 8～9月：ルール案及び会則の精査、最終案作成
- ・ 10月：住民説明会
- ・ 11～12月：まちづくり指針および会則について、住民最終意向調査
- ・ 平成30年度内：意向調査の集計と必要な修正、案の確定
- ・ 平成31年度領家自治会総会にて、まちづくりの会およびまちづくり指針の承認、運用開始。その後、横浜市地域まちづくり組織及び地域まちづくりルール認定の申請。

また、地区計画については、計画案の縦覧においては意見の提出がなく、現在横浜市において都市計画決定に向けた手続きが進められています。「都市計画審議会」で審議されます。

住民の皆様には、暮らしやすいまちづくりに向け、今後ともよろしくご協力のほどお願い申し上げます。

■お問合せ先：領家地区計画検討委員会 委員長 能任 勝

TEL: [REDACTED] e mail: [REDACTED]

領家まちづくりニュース 第23号

2018年12月

「領家まちづくり指針」についての 住民説明会と最終意向調査



■□発行：領家地区 地区計画検討委員会□■
(まちづくりの会 準備会)

地区計画検討委員会(兼 まちづくりの会準備会)では、10月に「領家まちづくり指針」および「まちづくりの会会則および運営細則」案について住民説明会を開催しました。今号では頂いた意見の概要と「領家まちづくり指針」最終案への反映、最終意向調査について説明します。

また、地区計画については、都市計画決定済みであり、条例化は12月中旬、適用は12月末頃を予定している旨、横浜市役所より連絡がありました。

■住民説明会について

【開催日、場所】10月20日(土)10時～11時30分、クラブハウス式番館

【出席者】住民3名、まちづくりの会準備会委員、横浜市役所地域まちづくり課、泉区役所区政推進課

【意見の概要】

- ・ 第18条 建築行為の届出等について:外壁塗装等の申請を6週間前までに行うのは実際難しいのではないか。
- ・ 第23条 文章的に修正が必要ではないか。
- ・ 審査にかかる費用について:できるだけ安くしていただきたい。また、領家自治会員以外を5千円より高くする方法もあるのではないか。
- ・ 建築申請に至るまでの手続きフローを作成していただきたい。

■まちづくりの会準備会の対応

いただいたご意見は全て委員会で慎重に協議させていただきました。その結果、以下のような対応方針とすることとなりました。

- ・ 第18条:外壁塗装等の申請は2週間前とするよう検討します。
- ・ 第23条:修正します。
- ・ 審査にかかる費用について:領家自治会員は現在の建築協定と同じ金額(3,000円)とする予定です。それ以外は6,000円とする予定です。
- ・ まちづくりの会発足後、申請手続き等のガイドを用意します。

■今後のスケジュール(最終意向調査を含む)

住民、地権者に対し領家まちづくりの会およびまちづくり指針の賛否を問う意向調査を実施します。これらも含め以下のスケジュールで進めてまいりたいと考えています。

- ・ 1月:最終案の提示と最終意向調査実施
- ・ 4月:意向調査結果報告
- ・ 5月:まちづくりの会発足およびまちづくり指針承認(自治会総会決議)
- ・ 5月:横浜市地域まちづくり組織及び地域まちづくりルール認定の申請
- ・ 8月:上記組織およびルール認定の予定

住民の皆様には、暮らしやすいまちづくりに向け、今後ともよろしくご協力のほどお願い申し上げます。

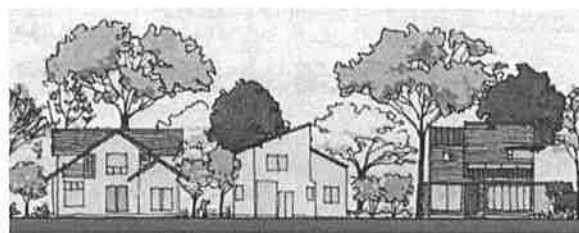
■お問合せ先:領家地区計画検討委員会 委員長 能任 勝

TEL: [REDACTED] e mail: [REDACTED]

領家まちづくりニュース 第24号

2019年3月

「領家まちづくり指針」についての 住民説明会と最終意向調査



■□発行:領家地区 まちづくりの会準備会□■

地区計画検討委員会(兼 まちづくりの会準備会)では、1月から2月にかけて、領家まちづくりの会およびまちづくり指針の賛否を問う意向調査を実施しました。今号では意向調査結果(現時点での中間集計値)と、いただいたご意見を踏まえた「領家まちづくり指針」等修正の方向性についてご報告します。

また、領家地区の地区計画については昨年12月25日に横浜市条例に盛り込まれ、正式に施行されました。これまでの皆様のご協力に改めてお礼申し上げます。それに伴い、領家まちづくりニュースの発行者は地区計画検討委員会からまちづくりの会準備会に変更いたします。

■まちづくり指針等に関する住民意向調査集計 中間報告について

2月16日現在の回収率と賛同率は次のとおりです。

領家地区まちづくり指針・領家まちづくりの会最終意向調査集計表

	D*	E*	F	G	E/D	F/E
	実配布数	回収数	賛成	反対	回収率	賛同率
1丁目	274	151	136	15		90.1%
2丁目	301	194	178	16		91.8%
3丁目	391	234	216	18		92.3%
4丁目	364	222	207	15		93.2%
郵送&非自治会員回収	47	61	50	11		82.0%
合計	1,377	862	787	75	62.6%	91.3%
自治会員	1,330	801	737	64	68.7%	92.0%

※「郵送&非自治会員回収」の実配布数:地区外所有者等への郵送分。回収数:左記+領家地区在住の非自治会員。

上記のとおり、回収された調査票に対する賛同率は90%を超えており、多くの皆様のご賛同をいただきました。ありがとうございます。回収率 x 賛同率は地区合計で57.2%、自治会員で63.2%と過半数を上回っておりますので、この結果をもって、4月の自治会総会においてまちづくりの会の正式発足、会則、まちづくり指針の運用開始についてご承認いただけるよう準備を進めてまいります。

【お願い】

一方、回収率が当初目標とした数値より下回っております。横浜市への認定申請をスムーズに進めるためにも、自治会員で未提出の方は3月31日までに班長あてにご提出くださるようお願いいたします。

たびたびの意向調査でお手数おかけしておりますが、領家地区の住環境を保全し、これからも暮らしやすくするための取り組みです。ご協力のほどよろしくお願いいたします。

■個別意見の概要とまちづくりの会準備会の対応

いただいたご意見は全て委員会で慎重に協議させていただきました。その結果、以下のような対応方針とすることとなりました。

- 外壁塗り替え等の軽微な変更、工事についても逐一審査を行うことは煩雑、不要ではないか。
→ まちづくり指針第18条のうち、軽微な変更・工事である(ウ)～(キ)に関しては手続きを不要もしくは簡素化の方向として検討します。
- 審査費用の根拠と用途を示してほしい。
→ まちづくりの会発足後、Q&Aを作成してご説明します。
- 申請書提出の方法や流れがよくわからない。
→ まちづくりの会発足後、Q&Aを作成してご説明します。
- まちづくりの会を発足させることはよいが、運営はやっていけるのか。
→ 自治会役員がまちづくりの会の運営委員を兼任する方向で検討中です。もちろんそれ以外の住民が積極的に参加いただくことを歓迎します。

■今後のスケジュール

新年度の自治会総会で「領家まちづくりの会」正式発足を承認いただき、新たな体制でまちづくり活動を続けてまいります。また、まちづくりの会及び指針について横浜市の条例に基づく認定を得るべく、市との連絡調整を進めます。これらも含め以下のスケジュールで進めてまいりたいと考えています。

- 4月：まちづくりの会発足およびまちづくり指針承認(自治会総会決議)
- 5月：横浜市地域まちづくり組織及び地域まちづくりルール認定の申請
- 6月：上記組織およびルール認定に関する市委員会(本会代表者がプレゼンテーション)

住民の皆様には、暮らしやすいまちづくりに向け、今後ともよろしくご協力のほどお願い申し上げます。

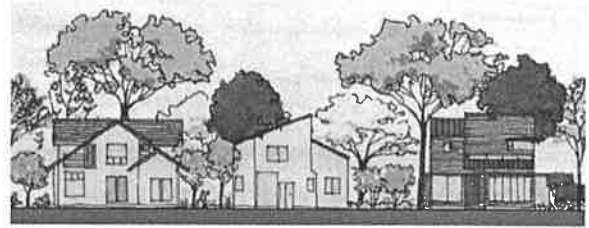
■お問合せ先：領家地区計画検討委員会 委員長 能任 勝

TEL: [REDACTED] e mail: [REDACTED]

領家まちづくりニュース 第25号

2019年4月

「領家地区まちづくり指針」についての 最終意向調査結果と修正箇所



■□発行：領家地区 まちづくりの会□■

最終意向調査に際しては、住民の皆様、地権者の皆様にご協力頂き、ありがとうございました。意向調査結果の最終結果がまとまりましたのでご報告します。

また、前回ニュースで意向調査の際頂いた意見をもとに当会の対応方針をお伝えしました。「領家地区まちづくり指針」における修正箇所と運営細則の変更追加箇所をご報告します。今回の修正に対するご意見はemail(ryoke-machi-ques@googlegroups.com)、または各班長あて書面にてお寄せください。その際、連絡先(住所、氏名、email address または電話番号)を必ず明記下さい。〆切は5月15日までとします。

なお、「領家地区まちづくり指針」「同 運営細則」「領家まちづくりの会 会則」「同 運営細則」を小冊子として配布する予定です。

まちづくりの会の HP を作成しました。地区計画関連書類、まちづくり指針関連書類、当委員会の活動記録、および意向調査の際頂いた意見に対する Q&A 等を掲載しましたので、アクセス下さるようお願いいたします。URL は下記の通りです。

<https://sites.google.com/view/ryoke-machi/>

■まちづくり指針等に関する住民意向調査集計 最終結果について

回収率と賛同率は次のとおりです。

領家地区まちづくり指針・領家まちづくりの会最終意向調査集計表

	D*	E*	F	G	E/D	F/E
	実配布数	回収数	賛成	反対	回収率	賛同率
1丁目	274	152	136	16		89.5%
2丁目	301	194	178	16		91.8%
3丁目	391	238	220	18		92.4%
4丁目	364	223	208	15		93.3%
郵送&非自治会員回収	47	63	52	11		82.5%
合計	1,377	870	794	76	63.2%	91.3%
自治会員	1,330	807	742	65	69.2%	91.9%

※「郵送&非自治会員回収」の実配布数：地区外所有者等への郵送分。回収数：左記+領家地区在住の非自治会員。

回収数は前回より7票増加しました。全回収数に対する賛同率は90%を超えており、多くの皆様にご賛同を頂いております。ありがとうございます。回収率 x 賛同率は地区合計で57.7%、自治会員で63.6%と過半数を上回りました。

■「領家地区まちづくり指針」、運営細則の修正箇所

「領家地区まちづくり指針」修正箇所（ _____ 部分）

旧	新
<p>第 18 条 建築等行為の届出等 下記の行為を行う場合は、建築主等*1)は、別途定める建築等計画書及び計画内容が十分に理解できる図面*2)を持って、まちづくりの会に届け出て説明、協議を行いましょ。</p>	<p>第 18 条 建築等行為の届出等 下記の行為を行う場合は、建築主等*1)は、別途定める建築等計画書及び計画内容が十分に理解できる図面*2)を持って、まちづくりの会に届け出て説明、協議を行いましょ。<u>詳細については、領家地区まちづくり指針運営細則(以下、「運営細則」という)を参照してください。</u></p>

「領家地区まちづくり指針 運営細則」修正箇所（ _____ 部分）

旧	新
<p>第 1 条 建築等行為に関する届出書類等について本指針第 5 章 建築等行為届等で使用する書類様式は添付のものを使用してください。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 様式 1: 建築等計画書 ・ 様式 2: 近隣説明実施報告書 ・ 様式 3: 建築等計画意見書 ・ 様式 4: 回答書 	<p>第 1 条 建築等行為に関する届出書類等について本指針第 5 章 建築等行為届等で使用する書類様式は添付のものを使用してください。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 様式 1: 建築等計画書 ・ 様式 2: 近隣説明実施報告書 ・ 様式 3: 建築等計画意見書 ・ 様式 4: 回答書 <p>1. <u>ただし、当面の間届け出等については、下記のようにします。</u> <u>第 18 条 建築等行為の届出等で届け出を求められている行為のうち、(ア)「建築物の新築」、(イ)「大規模な増改築」については、上記書類を提出していただきますが、(ウ)以下の行為については届け出等(説明及び協議を含む)不要とします。(ウ)以下の行為の届け出については、領家まちづくり指針の遵守状況を毎年確認し、開始を判断します。</u></p>
	<p><u>第 2 条 届け出済み看板の掲示について</u> <u>建築等行為に関する届出に対する回答書にて、承認された建築等行為に対しては、領家まちづくりの会より、届け出済み看板を貸し出します。建築主は、工事期間中看板を掲示してください。</u></p>
<p>第 3 条 建築等行為に関する届出書類等について届出は原則、下記メールアドレスに添付し送付してください。また、書類のフォーマットは PDF としてください。</p>	<p>第 3 条 建築等行為に関する届出書類等について届出は原則、下記メールアドレスに添付し送付してください。また、書類のフォーマットは PDF としてください。なお、郵送する場合は、事前に相談ください。</p>

■今後のスケジュール

- ・ 5 月: 横浜市地域まちづくり組織及び地域まちづくりルール認定の申請
- ・ 6 月: 上記組織およびルール認定に関する市委員会(本会代表者がプレゼンテーション)
- ・ 「領家地区まちづくり指針」等の小冊子配布

■お問合せ先: 領家地区 まちづくりの会 会長 能任 勝

TEL: [REDACTED] c mail: [REDACTED]

第 28 回定期総会 議事録

開催日時：2019 年 4 月 21 日（日）午後 2 時～3 時 40 分

開催場所：領家自治会クラブハウス二番館

議事内容

1. 開催挨拶

司会の [] より開会の挨拶

2. 総会成立宣言

[] より次のように総会が成立した旨の報告があった。

総世帯数：1,158 世帯に対し

出席者：91 名、委任状：784 名、合計：875 名となり、総会成立の条件である過半数に達しているので、自治会会則第 20 条により本総会は成立。

3. 自治会長挨拶

[] より挨拶

4. 議長団の選出

次の者を選出。

議長： [] 書記： []、 []

5. 議案の審議

第一号議案 「平成 30 年度 事業及び活動報告」：議案書 4～5 頁

[] より説明。

- ・2019 年 4 月 7 日の臨時役員会にて、予算案を含む総会議案書の最終審議をした。
- ・防犯パトロールは、夜間の集団パトロールを原則として週 3 回実施してきたが、毎週火曜日はシニアの参加者減少、毎週木曜日はウイークデーのため一般参加者の減少が、顕著となり、本年 2 月から開催を毎週 1 回、土曜日に集約した。
- ・防犯灯の点検は防犯パトロール時に行った。
- ・夏祭りは好天にも恵まれ、盛況の内に開催された。
- ・ラジオ体操は、西が岡小学校 PTA と連携して実施した。
- ・三嶋神社例大祭では焼きそばを出店協力。
- ・敬老の日のお祝い会は、過去最大の 70 名超に参加いただき開催した。
- ・あいあい領家の活動は、4 丁目公園でラジオ体操とコーヒーカフェを開催。3 月から実施日を水曜日に変更した。

- ・クラブハウス 3 番館の雨漏れ対策工事は予算外工事として実施した。
- 9 月に被害が判ったが業者の都合で年度末に工事を実施した。
- なお、以前から雨漏れがあったようで畳まで影響を受けていた。

質疑応答はなし。

採決の結果、第一号議案は可決された。

第二号議案 「平成 30 年度 会計決算報告及び会計監査報告」：議案書 6～9 頁

より決算報告について説明。

- ・一般会計収入「会費」の減収原因は会員数減少。
- ・寄付金・祝金の収入増加は、夏祭りお祝い金の増加で外部への PR の成果。
- ・一般会計支出「事務費」は、コピー機リース・使用料が下がったため、若干減少した。
- ・地区計画検討委員会の費用はコンサルタント料で平成 30 年度から発生。
以前は横浜市にて負担していた。
- ・レクリエーション費は、夏祭り費用の低減などで予算内。
- ・敬老会費用は、参加者の増加があり、費用が増加した。
- ・会館建設・修繕積立金は、予算 100 万円に対して決算は 200 万円とした。
各支出項目を節約した結果、予算に余裕が生まれ、積立金を増額した。
- ・支出「寄付金」の予算超過は、北海道地震の義援金を支出したため。

会計監査報告は、 、 が欠席のため、 が代読。

 より自治会財産目録について説明。

質疑応答は別紙参照。

採決の結果、第二号議案は可決された。

第三号議案 「領家自治会会則の改訂（案）」：議案書 10 頁

 より改訂案について説明。

- ・建築協定は今年 7 月で期限切れとなるが、その後は、行政が管理する「地区計画」と住民が主体の「まちづくり協定」の二本立てとなる。
まちづくり協定を管理する組織として自治会内に「まちづくりの会」を置く。

質疑応答はなし。

採決の結果、第三号議案は可決された。

第四号議案 「防犯灯積立金の用途変更（案）」：議案書 11 頁

 より改訂案について説明。

- ・自治会内で意見を求めた結果、ホームページ開設と防犯カメラ設置の提案があった。
- ・ホームページは開設するとしても、費用は少額であり一般会計予算の中で処理可能。