

「湘南桂台まちづくり指針」のルール認定の変更について

1. 湘南桂台地区の現況

湘南桂台地区（栄区）は、JR 根岸線「本郷台駅」から南東に約 2km のエリアに広がる地区です。昭和 40 年代以降に開発された約 1,600 戸の民間分譲住宅地（第一種低層住居専用地域）と、学校、商業施設、福祉施設等が立地するセンターゾーン（第二種中高層住居専用地域）からなります。

当初、開発事業者による一人協定が結ばれていましたが、更新を経るごとに協定からの脱退がみられるようになり、協定期間満了に伴い平成 13 年に地区計画、自主協定を作成しました。平成 21 年に地域まちづくりルールとして「湘南桂台まちづくり指針」を認定、平成 27 年に認定延長を経て良好な住環境が守られています。

2. これまでの経緯

	経緯の内容
昭和 40 年代以降	宅地分譲開発（一人協定による建築協定）
平成 13 年	地区計画へ移行・自主協定「まちづくり憲章」「湘南桂台まちづくり指針」の策定
平成 21 年	「湘南桂台まちづくり指針」地域まちづくりルール認定
平成 24 年	「湘南桂台まちづくり指針」変更認定
平成 27 年 7 月	センターゾーンにコンテナ倉庫建設計画浮上
平成 27 年 9 月～	センターゾーンのまちづくりについて地区計画の見直し検討を開始
平成 29 年 10 月～	地区計画の変更を断念・現行まちづくり指針の見直しを開始
平成 30 年 6 月	まちづくり指針改定案を作成・全地権者に提示
平成 31 年 3 月	まちづくり指針改定案の意向調査
平成 31 年 4 月	第 43 回定期総会（湘南桂台自治会）にて議案承認 民泊事項について、地域住民の一部から「民泊禁止」とすることを求める声が挙がる
	民泊禁止を訴える一部住民との協議
令和 2 年 2 月	臨時総会にて、民泊に関する事項を家主居住型・類焼型賠償保険の加入を求める「条件付（家主居住型に限る）」とすることが書面決議される
令和 2 年 4 月	第 44 回定期総会（湘南桂台自治会）にて、まちづくり推進委員会に付議する旨を記した活動方針の議決

3. 地域まちづくりルールの認定変更について

(1) 申出理由

栄湘南桂台地区地区計画の地区整備計画に定めのないセンター地区について、開発計画の浮上などをきっかけにルールの変更の検討が行われてきました。

調和のあるまちなみを守るためセンター地区にも地域まちづくりルールにて用途等の制限を新たに設けること、また区域全体について時勢に即して解体工事・民泊の実施などに際した届出等を規定することなどのルールの見直しを行ったため、変更認定を申し出ています。

(2) 主な変更点【申出関係書類 p28】

【区域】

- ① 第一種低層住居専用地域 (A,B)、第二種中高層住居専用地域 (センターゾーン：E~L) をそれぞれゾーニング

※ A,B は栄湘南桂台地区地区計画の A,B 地区と概ね対応。まちづくり指針において C,D は欠番

【制限のなかった区域への新たな制限の付加】

- ② 新たにセンターゾーンに建築物の用途、敷地面積の最低限度、壁面の位置、建築物の高さの制限、そのほか生活上のルールを定める。特に E,F ゾーンでは第 2 種低層住居専用地域に近い制限 (用途・最低敷地面積 165 m²・壁面後退 1m・原則高さ 12m)

【届出や近隣への説明の付加】

- ③ 建築物の解体、用途・形態意匠の変更、営業用駐車場設置時の届出を定める
④ 外階段・立体駐車場・営業用駐車場を設置の際、近隣住民説明会開催と実施報告書の提出をルール化 (旧：近隣住民の同意が条件)
⑤ 民泊を営業する際の制限を新たに定める (条件付き：家主居住型限定・類焼型賠償保険の加入・委員会への届出)

【その他】

- ⑥ 文言の修正 (届出必要行為の明記等)
⑦ 委員会への連絡書様式の変更

4. ルール変更における認定基準への適合について

(1) 地域の多数の支持を得ていること (条例第 12 条 1 項(1))【申出関係書類 p29】

- ① センター地区地権者との合意形成

新たにルールを制定するセンター地区では、地権者勉強会 (平成 27 年度：8 回実施)、意見交換会・討論会 (平成 27・28 年度：4 回実施)、まちづくりルール勉強会、地権者会議 (平成 28~30 年度：5 回実施)、アンケートによる意向調査 (平成 28~30 年度：4 回実施) を実施し、意見聴取、合意形成を行ってきました。

平成 30 年 5 月に E,F ゾーン地権者へ行った第 3 回アンケートでは、用途・形態制限それぞれの項目について 9 割の賛同を得、地権者会議にて了承されています。

① 意向調査の実施（平成 30 年 12 月）

全地権者対象「湘南桂台まちづくり指針改定案」に対する記名式アンケート

配布数 1,640 / 回収数 1,246（回収率 76%） / 賛成・一任 1,218（回収数に対する賛成率 98%）

②湘南桂台自治会による第 43 回定期総会での議決

「まちづくり指針の改定（案）」について、平成 31 年 4 月開催の定期総会にて審議・承認。

③個別事項（民泊項目）について

議決後、「民泊」事項について、「民泊禁止」を求める「民泊禁止派」が現れ、再度民泊に関する制限について協議を重ねてきた。

ア) 臨時総会の開催（令和元年 9 月）

民泊禁止派の請求を受け臨時総会を実施

イ) まちづくり指針改定に関する意向調査の実施（民泊問題に関する民泊禁止派との協議の経緯についての説明会資料、質疑応答記録）（令和元年 12 月）

回収率 44.4%（回収／配布：705／1587）、

そのうち 民泊＜条件付き＞を評価する／しない／どちらでもない：62／25／13%

ウ) 意向調査（イ）を踏まえ、条件を追加したまちづくり指針最終案について、総会決議結果をもって自治会最終案とすることとして書面臨時総会で決議（令和 2 年 2 月）。

配布数 1,630 / 投票者数 1,427（投票率 87.5%）

条件付（家主居住型に限る）：717 名（52.3%）、民泊禁止：654 名（47.7%）、無効：56 名

エ) 自治会定期総会による決議（令和 2 年 4 月）

第 4 号議案 2020 年度の活動方針（案）の項目のうち、「新しいまちづくり指針を大切にし、横浜市
の認定を得られるように努力します。」（賛成 1403 名：93.3%、反対 35 名／合計 1503 名）
において自治会案の民泊ルールにて認定申請することについて決議された。

（2）建築等に関する制限が合理的に必要と認められる限度において定められていること（条例施行規則第 14 条 3 項(3)）

センターゾーンに新たに設けた制限は、建物の用途制限・環境・周辺への配慮や説明に関する事項、地区計画と同等の敷地面積の最低限度、壁面位置、第 2 種高度地区と同等の建築物の高さを定めています。当該地区の地権者の約 9 割の合意を得ており、かつ周辺の住環境との調和を鑑み合理的に必要な限度の制限と考えられます。

また、全地区に係る制限である民泊についての事項についても、事前の協議や保険加入、報告を行うよう定めているが、居住環境を守りつつ希望者が行うことができるよう配慮するルールであり、合理的かつ必要な限度の制限と考えられます。

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

「湘南桂台まちづくり指針」は、策定以来「湘南桂台自治会」内に設置された湘南桂台まちづくり委員会にて届出審査を行っています。引き続き湘南桂台まちづくり委員会にて運用を行いますが、今回の変

更内容についても、まちづくり憲章、まちづくり指針に則って自主的に運用・審査や届け出の受理を行うことができる内容となっています。

【参考】湘南桂台自治会による近年の建築行為の確認件数

平成26年度：19件 平成27年度：22件 平成28年度：19件

平成29年度：37件 平成30年度：31件 令和元年度：26件

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

◇地域まちづくりルール認定変更に関する申出関係書類

第 10 号様式(第 15 条第 1 項)

地域まちづくりルール認定変更申出書	
令和 2 年 10 月 15 日	
(申出先) 横浜市長	
地域まちづくり組織の名称 湘南桂台自治会 申出者 代表者住所 [REDACTED] 代表者氏名 黒川哲明 代表者電話番号 [REDACTED]	
地域まちづくりルールとしての認定の変更を受けたいので横浜市地域まちづくり推進条例施行規則第 15 条第 1 項の規定により次の通り関係書類を添えて提出します。	
(変更前)	(変更後)
「湘南桂台まちづくり指針(改訂 6 版)」	「湘南桂台まちづくり指針 (改訂 8 版)」 ・ 同指針第 4 条別紙 (ゾーン別用途制限) ・ 同指針第 3 条湘南桂台まちづくり指針区域図 ・ 近隣住民の定義及び住民説明会を含む手続きの流れ
<p>(注意) 1. 代表者が法人その他の団体である場合は、代表者住所及び代表者氏名は当該法人その他の団体の名称、事務所又は事業所の所在地及び代表者の氏名を記入してください。</p> <p>2. この申出書には次に掲げる書類の中、当該変更内容を証する書類を添付してください。</p> <p>(1) 地域まちづくりにかかわる運用計画書</p> <p>(2) 活動実績書</p> <p>(3) 地域住民等への地域まちづくりルールの策定に関する情報の公表及び周知の状況を示す書類</p> <p>(4) 地域住民等の多数の支持を得ていることを示す書類</p> <p>(5) その他市長が必要と認める書類</p> <p>3. 変更前と変更後の内容が分かるように記入してください。</p> <p>4. この申出に基づき地域まちづくりのルールとしての認定の変更をした場合は、その旨を公表します。</p>	

目次

1. (変更前) 湘南桂台まちづくり指針 (改訂6版)	3
2. (変更後) 湘南桂台まちづくり指針 (改訂8版)	11
3. 変更内容に関する書類	25
(1) 地域まちづくりにかかわる運用計画書	25
(2) 活動実績書	26
(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 ..	27
(4) まちづくり指針の現行と改定案の相違点	31
(5) 地域住民等の多数の支持を得ていることを示す書類	32

1. (変更前)「湘南桂台まちづくり指針(改訂6版)」

制定	平成13年4月16日	改訂6	平成24年4月22日
改訂承認	第36回定期総会	作成	湘南桂台まちづくり委員会

湘南桂台まちづくり指針

(まちづくりの基本方針)

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

《まちづくり憲章》

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

(まちづくり指針の目的)

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

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

(まちづくりの遵守事項)

第3条 日常生活においては、別に定められている「会員の心得」を遵守していただきます。

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

(住宅建築時の責務)

第4条 この区域内の土地所有者、建物の所有を目的とする地上権および賃借権を有する者、ならびに建築物の使用を目的とする者(以下「土地の所有者等」という)は、建築物を建築・設置しようとする場合、又は工作物を築造・設置する場合には、事前に別紙(委員会への連絡書)に定める様式で、第5条に定める委員会に連絡してください。

2. 土地の所有者等は、所有権等を移転する場合に、新たに権利を取得する者に対し、この指針の内容を説明し、新に権利を取得する者はこれを遵守していただきます。

制定	平成 13 年 4 月 16 日	改訂 6	平成 24 年 4 月 22 日
改訂承認	第 3 6 回定期総会	作成	湘南桂台まちづくり委員会

(委員会)

第5条 この指針を運営するために、湘南桂台自治会内に湘南桂台まちづくり委員会（以下「委員会」という）を設置します。

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

(委員会の任務)

第6条 委員会は、この指針により取り決めた諸事項を実行するため、次の任務を遂行します。

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

(役員)

第7条 委員会に次の役員を置きます。

委員長	1 名
副委員長	1 名
書記	2 名
会計	1 名

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

(小委員会)

第8条 委員会は第 6 条の任務遂行上、迅速な対応が必要な場合に備えて委員会内に小委員会を設け業務を行って貰うことができます。

制定	平成 13 年 4 月 16 日	改訂 6	平成 24 年 4 月 22 日
改訂承認	第 3 6 回定期総会	作成	湘南桂台まちづくり委員会

小委員会は、その結果を委員会に報告します。

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

(指針の改廃)

第9条 この指針は、湘南桂台自治会総会の議決をもって効力を発するものとします。

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

付則

用語の定義：この指針における建築関連の用語の意義は、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）、建築基準法施行例（昭和 25 年政令第 338 号 9）に定めるところによります。

対象区域：この指針の建築関連の対象区域は、湘南桂台自治会区域に、旧矢沢小学校の跡地および湘南桂台第 2 貯水池(遊水池)を加えた区域です。

また、湘南桂台自治会地区内の第 2 種中高層住居専用地域をセンターゾーンと呼び、桂台南一丁目 18 番のうち、富上見通りならびにゆうもや緑道に面した診療所や兼用住宅が集まった部分を準センターゾーンと呼びます。

制定	平成 13 年 4 月 16 日	改訂 6	平成 24 年 4 月 22 日
改訂承認	第 3 6 回定期総会	作成	湘南桂台まちづくり委員会

第 3 条別紙

【湘南桂台自治会区域】

1. 建築物に関する事項

(1) 用途

住宅としての長屋の住戸数を 2 戸以下とする。

(2) 外階段

設置する場合は、近隣(表裏 3 軒両隣)の同意書を付して「委員会」に連絡し、「委員会」は、外壁後退、建ぺい率、美観、日隠し、騒音対策等が適切であることを確認します。

(3) 建築物の色彩

周囲との調和に極力配慮し、極色彩など、刺激的な色彩を避け、周辺との不調和の不快感を与えないように努めてください。

(4) 屋上アンテナ

屋上にアンテナを設置しないこと。

(5) 無線局

- ア. アマチュア局のアンテナ等の設置に当たっては、近隣の電波障害に配慮し、「委員会」に届け出てください。
- イ. 携帯基地局等の無線局（アマチュア局を除く）の設備設置に当たっては、広域の電波障害に配慮し、「委員会」に届け出てください。

2. 宅地の構造に関する事項

(1) 地盤面の高さの変更

次の場合を除き変更できません。

- ア. 新築・増築・改築に伴う軽微な盛土で、宅地開発時の地盤面の高さから +20cm 未満のとき。ただし、建築物の高さには、盛り土の高さを含めるものとします。
- イ. 新築・増築・改築に伴い、地盤面を低くする変更で、隣接地の擁壁に支障を与えないとき。
- ウ. 敷地を統合のうえ再分割することによって地盤面の変更を生じる場合で、元の地盤面のうち、最も低い地盤面に統一するとき。

(2) 擁壁

当地域の住宅団地は、宅地造成等規制法に従って施行されており、原則として擁壁の形状、構造は現状を保持してください。

現状の構造を風化、劣化、その他の事情で更新、改造する場合には、次の基準に従ってください。

- ア. 高さ 2m を超える擁壁は、建築基準法の工作物に規定されており、法令の基準に従って確認申請を行い、設計図、計算書の審査を受け、確認を受理した

制定	平成 13 年 4 月 16 日	改訂 6	平成 24 年 4 月 22 日
改訂承認	第 3 6 回定期総会	作成	湘南桂台まちづくり委員会

後に施行することが必要です。

- イ. 高さ 2m 未満の擁壁は、建築基準法および宅地造成等規制法の構造基準に従って設計・施行してください。
- ウ. 擁壁外装は、ブロックの場合は化粧ブロック、コンクリートの場合には吹きつけ仕上げ、タイル仕上げ等、周りに威圧感を与えない仕上げを施してください。

3. 緑化に関する事項

(1) 垣塀

- ア. 地震災害等にも強く、ゆとりとるおいのある街並みの形成を図るため、道路に面する垣塀は、できるだけブロック塀や石塀を避け、生垣とするか、透視性のあるフェンスに植栽などを施してください。
- イ. やむを得ずブロック塀・石塀とする場合には、敷地地盤面からの高さが 0.6m を超える部分を開放型とし、必要に応じて植栽などをほどこしてください。
- ウ. 角地の場合は、川会い頭の衝突などの交通事故を未然に防ぐため、できるだけ見通しをよくするよう配慮してください。
- エ. 安全上および美観上の見地から、垣塀・生垣は常に良好な状態に維持・管理するよう心掛け、垣塀の破損箇所を放置し、あるいは、生垣・植栽等が道路または隣地にはみだしたままにしないでください。

(2) 樹木の育成・清掃等

- ア. 敷地内、建築物(バルコニー、窓辺等)の緑化に努めてください。特に美観上からも玄関周り、駐車場周りの緑化に努めてください。
- イ. 樹木の保護、育成および落葉の清掃に努め、隣地への日照通風に配慮してください。

4. 管理に関する事項

(1) 店舗兼用住宅

- ア. 同一建物で生活し、かつ、自治会活動に参加できる状態であること。従業員の寄宿舎のような使い方をしないでください。
- イ. 業務活動地域の主体が当自治会内外にかかわらず、業務用の資材・商品・危険物・ゴミ等の保管、駐車、騒音、振動、臭気等については周辺ならびに通行に配慮してください。
- ウ. 午前 9 時以前、午後 9 時以後の営業を白粛してください。
- エ. 看板、案内板などは 5.(2)項の規定に従ってください。

(2) 立体駐車場

- ア. 設備・装置は道路面から二層構造までとし、十分な耐震性を備えたものとしてください。
- イ. 近隣の居住者への騒音、美観の影響を考慮した設備の設置と操作を行って

制定	平成 13 年 4 月 16 日	改訂 6	平成 24 年 4 月 22 日
改訂承認	第 3 6 回定期総会	作成	湘南桂台まちづくり委員会

ください。

- カ. 設置に先立って近隣の同意書と構造の図面、仕様書を付して「委員会」に連絡してください。

(3) 建築物の管理・清掃等

- ア. 建築物の外壁等外観に関わる部分は、清掃、修繕し、美観の維持に努めてください。
- イ. 敷地前而道路の清掃・除雪に努めてください。
- カ. 土地の所有者等は、未利用地についてゴミ等の不法投棄の防止、防塵、除草等適切な管理を行ってください。
- キ. 土地の一時的利用をする場合には、周辺の環境を阻害しないものに限りませす。
- ク. ゴミを出すのはゴミ収集日のみとし、ゴミ収集場所は定期的に清掃し、常に清潔を保ってください。

5. その他

(1) 自動販売機

自動販売機は、準センターゾーン地区を除き設置しないでください。

(2) 看板・ポスター

住宅地としての景観を維持するため、一戸建ての住宅又は長屋に看板（表札を除く。）を設置しないでください。兼用住宅の看板を設置の際は、次の条件を守ってください。

- ア. 診療所および準センターゾーンの商店を除き、1 店舗 1 看板とし、看板のサイズは 0.3m²を超えないようにしてください。
- イ. いずれの看板も自己の敷地内に設置し、道路に面して平行に設置してください。
- ウ. 非居住者の営業用看板は、駐車場などその土地の用途に付随するものに限り、1 区画 1 看板とし、それぞれのサイズは 0.3m²を超えないようにしてください。
- エ. 設置の場合は、「委員会」に連絡し、「委員会」は、住環境への影響などについて検討します。ただし、医院を除きます。
- オ. 電柱広告は、公共ならびに居住者の地域コミュニティ活動を目的とするものに限りませす。
- カ. 地域コミュニティのためのポスター掲示にあたっては、内容ならびに掲示期間を「委員会」に連絡してください。ただし自治会の掲示板に掲示の場合を除きます。

(3) 営業用駐車場

宅地を一時駐車場として利用する場合は、次のことを守ってください。

制定	平成 13 年 4 月 16 日	改訂 6	平成 24 年 4 月 22 日
改訂承認	第 3 6 回定期総会	作成	湘南桂台まちづくり委員会

- 7. 駐車場から水や土砂が、周辺の宅地に流入、あるいは道路に流出することのないよう、場内の舗装ならびに出入り口の位置・構造に配慮してください。
- イ. 対象とする車種は大型車・特殊車等を除きます。
- ウ. 駐車場の構造は、排気ガスが隣地の住宅にかからないよう、入り船方式にしてください。
- エ. 駐車場の設置に当たっては近隣の同意書、構造の図面、運営要領書を付して「委員会」に連絡してください。

制定	平成 13 年 4 月 16 日	改訂 6	平成 24 年 4 月 22 日
改訂承認	第 3 6 回定期総会	作成	湘南桂台まちづくり委員会

湘南桂台まちづくり委員会への連絡書

年 月 日

〒247-0034 横浜市栄区桂台中 1 5 - 3 (平成 24 年 6 月時点では〒247-0033 横浜市栄区桂台南 1 - 9 - 2)

湘南桂台自治会 湘南桂台まちづくり委員会 御中

連絡者(施工)

住所

氏名

: 印

電話

()

湘南桂台まちづくり指針第 4 条の規定に基づき下記の通り連絡致します。

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

注記) *担当者：添付図面の内容の説明ができる設計者、または、それに代わる人。

2. (変更後)湘南桂台まちづくり指針(改訂8版)

※太字、下線は変更点

制定	平成13年4月16日	改訂	令和2年4月19日
改訂承認	第44回定期総会	作成	湘南桂台まちづくり委員会

湘南桂台まちづくり指針

(まちづくりの基本方針)

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

《まちづくり憲章》

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

(まちづくり指針の目的)

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

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

(対象区域)

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

(まちづくりの遵守事項)

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

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

(住宅建築時の責務)

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

- ① 建築物を新築・増改築する或いは解体するとき

制定	平成 13 年 4 月 16 日	改訂	令和 2 年 4 月 19 日
改訂承認	第 44 回定期総会	作成	湘南桂台まちづくり委員会

- ② 工作物を築造・設置するとき
- ③ 建築物等の用途、形態、意匠を変更するとき
- ④ 宅地の構造を変更するとき
- ⑤ 営業駐車場を設置するとき

2. 第 4 条第 2 項として別紙の事項で特に定めるものは近隣住民への説明を行い、第 6 条に定める委員会に実施報告書を提出してください。

3. 土地の所有者等は、所有権等を移転する場合に、新たに権利を取得する者に対し、この指針の内容を説明し、新に権利を取得する者はこれを遵守していただきます。

(委員会)

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

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

(委員会の任務)

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

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

(役員)

第8条 委員会に次の役員を置きます。

- 委員長 1 名
- 副委員長 1 名
- 書記 2 名
- 会計 1 名

2. 委員長は湘南桂台自治会長が務めます。委員長は委員会を代表し、指針運営の事務を総括しま

制定	平成 13 年 4 月 16 日	改訂	令和 2 年 4 月 19 日
改訂承認	第 44 回定期総会	作成	湘南桂台まちづくり委員会

す。

3. 副委員長・書記および会計は委員の互選により選出します。
4. 副委員長は委員長を補佐し、委員長に事故あるときはこれを代行します。
5. 書記は委員会の議事録の作成、記録の保管に関する業務を行います。
6. 会計は委員会の経理に関する業務を行います。

(小委員会)

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

小委員会は、その結果を委員会に報告します。

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

(指針の改廃)

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

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

付則

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

制定	平成 13 年 4 月 16 日	改訂	令和 2 年 4 月 19 日
改訂承認	第 44 回定期総会	作成	湘南桂台まちづくり委員会

湘南桂台まちづくり委員会への連絡書

年 月 日

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

(施主) 住所
 氏名
 電話 () 印

湘南桂台まちづくり指針第 5 条の規定に基づき下記の通り連絡致します。

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

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

第4条別紙 ゾーン別の用途制限

住宅・事務所・物販・教育・公共・医療・福祉・車庫・倉庫・作業場

(○：建築可能、×：建築不可能、△：条件付きで建築可能)

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

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

別表 1 運用細則基準

建築物の用途	建築基準
<p>長屋、共同住宅</p>	<p>・敷地内空地の緑化に努めること。 ・近隣住民のプライバシー保護について留意してください。 ・住戸数が6戸以上の場合は居住者用ゴミ置き場を設置してください。 ・近隣住民(隣接)説明会を開催し「委員会」に実施報告書を提出してください。</p>
<p>寄宿舎、下宿</p>	<p>・敷地内空地の緑化に努めること。 ・近隣住民のプライバシー保護について留意してください。 ・居室数が8室以上の場合は居住者用ゴミ置き場を設置してください。 ・近隣住民(隣接)説明会を開催し、「委員会」に実施報告書を提出してください。</p>
<p>店舗(動物病院含む)、飲食店等 事務所等、集会場(葬儀場含む) 大学、高等専門学校、専修学校等 神社、寺院、教会等、病院、公衆浴場 老人ホーム、保育所、福祉ホーム等 老人福祉センター、児童厚生施設等 床面積の合計が15㎡以内の畜舎(ペットホテル、動物病院など) パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、自転車店等の作業場</p>	<p>(1) 騒音・振動対策 ・室外機など屋外設備機器の設置場所や騒音・振動の発生に配慮してください。 ・建物外のオープンスペースが「たまり場」化しないように配慮してください。 ・駐車場と駐輪場からの騒音発生に配慮してください。 ・深夜の営業や夜間・早朝の荷さばき作業からの騒音発生に配慮してください。 (2)夜間照明 ・隣接地に対する夜間照明の影響の緩和に配慮してください。 (3)臭気対策 ・隣接地に対する排気ガスなどの影響の緩和に配慮してください。</p>
<p>単独車庫 建築物付属自動車車庫</p>	<p>・夜間照明の影響の緩和に配慮してください。</p>

その他のルール

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

ゾーン ルール	A～B	E	F	G	K
屋上バルコニー	<ul style="list-style-type: none"> ・屋上バルコニーを設置する場合は、他人の宅地を眺めることのないように目隠しなどを施し、近隣住民のプライバシーに配慮してください。 				
建築物の形態と意匠	<ul style="list-style-type: none"> ・周囲との調和に極力配慮し、極彩色など、刺激的な色彩を避け、周辺との不調和な不快感を与えないように努めてください。 				
垣塀	<ul style="list-style-type: none"> ①道路に面する垣塀は地震災害にも強くゆとりと潤いのある街並みの形成を図るため、できるだけブロックを避け生垣とするか、透視性のあるフェンスに植栽などにしてください。 ②やむを得ずブロック塀とする場合には敷地地盤面からの高さが0.6mを超える部分を開放型にして必要に応じて植栽などを施してください。 				
屋上アンテナ	<ul style="list-style-type: none"> ・屋上にアンテナを設置しないでください。 ・壁面に設置する平面式アンテナは設置可能。壁面から立ち上がる屋上アンテナ及びサイズが著しく大きく景観を阻害する平面式アンテナについてはこの限りではありません。 				
無線局	<ul style="list-style-type: none"> ・アマチュア局のアンテナ等の設置に当たっては近隣の電波障害に配慮し、「委員会」にまちづくり指針連絡書を提出してください。 ・携帯基地局等の無線局(アマチュア局を除く)の設備設置に当たっては、広域の電波障害に配慮し「委員会」にまちづくり指針連絡書を提出してください。 				
地盤面	<ul style="list-style-type: none"> 次の場合を除き変更できません。 ①新築・増築・改築に伴う軽微な盛土で、宅地開発時の地盤面の高さから+20cm未満のとき。ただし、建築物の高さには、盛り土の高さを含めるものとします。 ②新築・増築・改築に伴い、地盤面を低くする変更で、隣接地の擁壁に支障を与えないとき。 ③敷地を統合のうえ再分割することによって地盤面の変更を生じる場合で、元の地盤面のうち、最も低い地盤面に統一するとき。 				
擁壁	<ul style="list-style-type: none"> 当地域の住宅団地は、宅地造成等規制法に従って施行されており、原則として擁壁の形状、構造は現状を保持してください。 現状の構造を風化、劣化、その他の事情で更新、改造する場合には、次の基準に従ってください。 ①高さ2mを超える擁壁は、建築基準法の工作物に規定されており、法令の基準に従って確認申請を行い、設計図、計算書の審査を受け、確認を受け、確認を受理した後に施行してください。施工にあつては事前に許可証をまちづくり指針連絡書に添付して提出してください。 ②高さ2m未満の擁壁は、建築基準法および宅地造成等規制法の構造基準に従って設計・施行してください。施工にあつては事前に必要な図面をまちづくり指針連絡書に添付して提出してください。 ③擁壁外装は、ブロックの場合は化粧ブロック、コンクリートの場合には吹きつけ仕上げ、タイル仕上げ等、周囲に威圧感を与えない仕上げを施してください。 ④ 風化した法面擁壁(特に大谷石)へのモルタル吹付は景観に配慮してください。 				

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

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

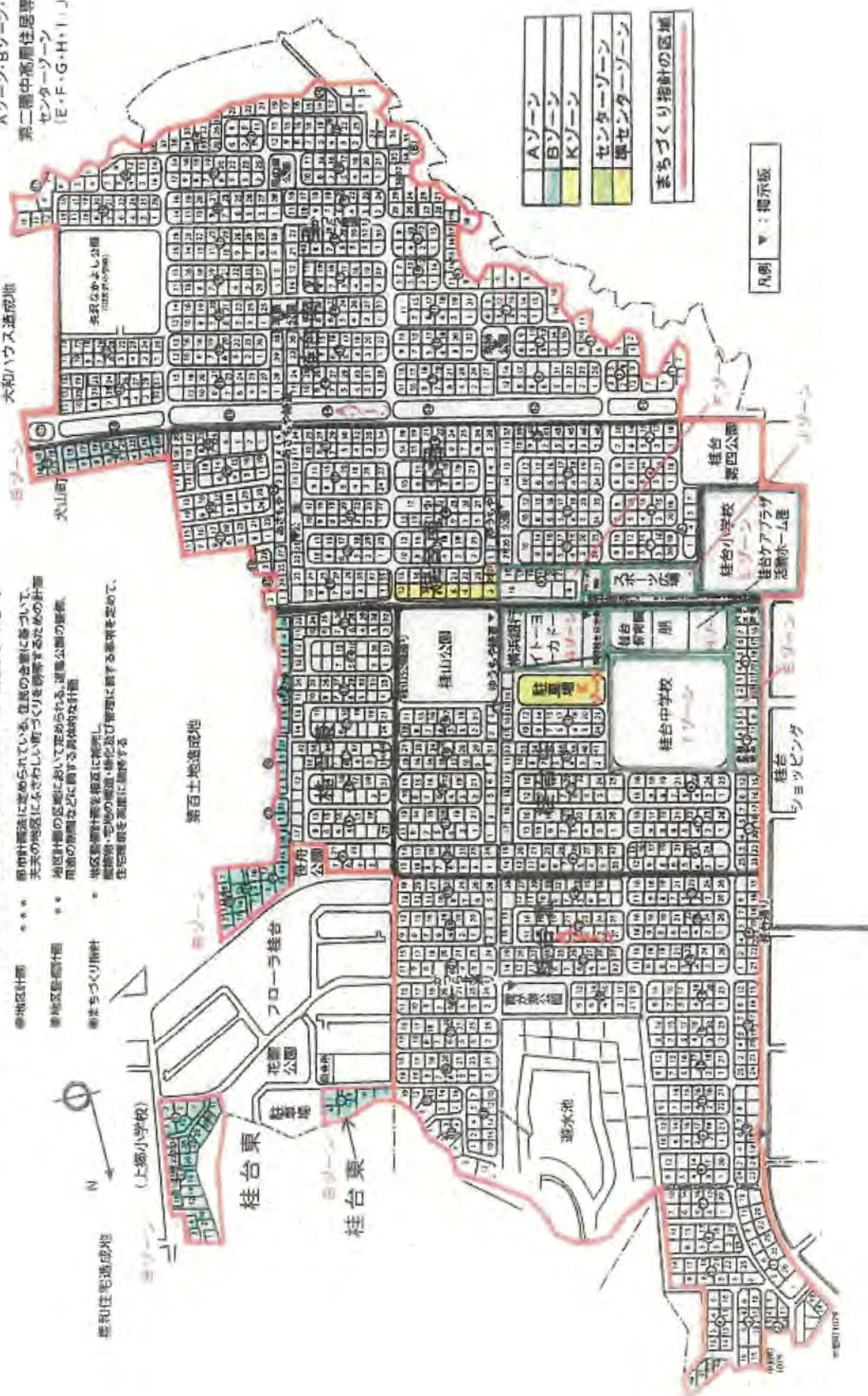
ゾーン ルール	A～B	E	F	G	K
平面駐車場	<p>宅地を駐車場として利用する場合は、次のことを守ってください。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駐車場から水や土砂が、周辺の宅地に流入、あるいは道路に流出することのないよう、場内の舗装ならびに出入り口の位置・構造に配慮してください。 ・大型車・特殊車両は、まちづくり指針対象区域内での工事で駐車する場合は除き、長期間(概ね1週間以上、断続的な利用を含む)に渡る駐車をしないように運営してください。 ・駐車場の構造は、排気ガスが隣地の住宅にかからないよう、入り船方式にしてください。 ・コインパーキ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

湘南桂台まちづくり指針区域図

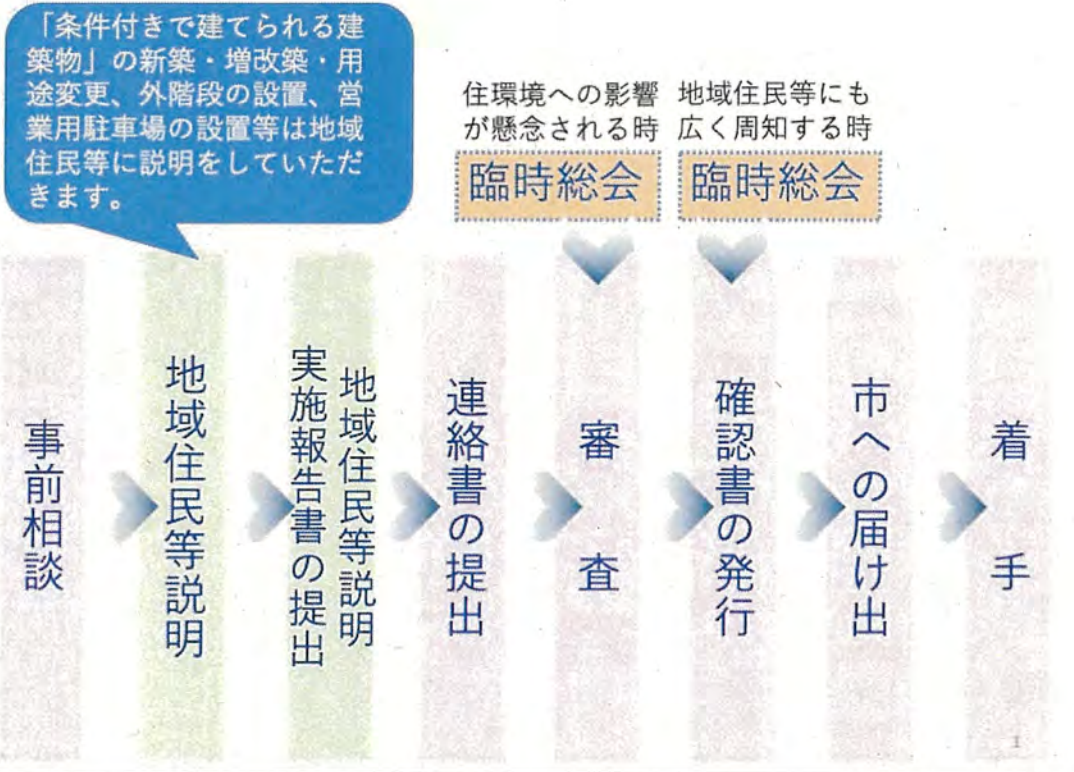
湘南桂台自治会区域図(住居表示)

- 地区区画 ●●● 都市計画法に定められている、在居の金額に基づいて、夫々の地区になぞおわしい町づくりを誘導するための計画
- 地区区画付帯 ●● 別荘計画の区域において定められる、遊園公園の設置、噴水の設置などに關する具体的な計画
- まちづくり指針 ● 地区区画付帯を相区に附加し、庭園・空地の確保、緑化及び管理に關する事項を定めて、住居環境を高麗に創する

- 第一種低層住居専用地域
第センターゾーン
- Aゾーン・Bゾーン・Kゾーン
- 第二種中高層住居専用地域
センターゾーン
(E・F・G・H・I・J・Lゾーン)



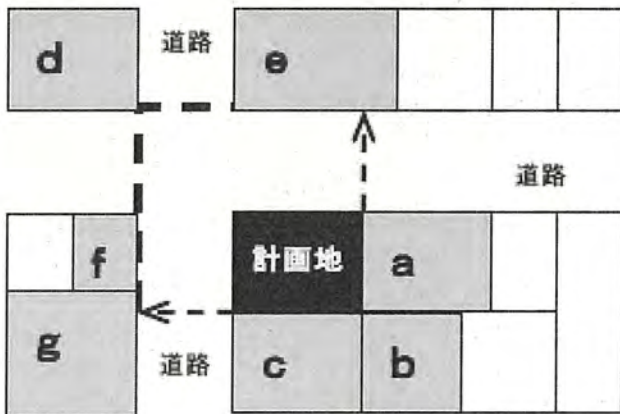
■地域住民等説明会を含む手続きの流れ



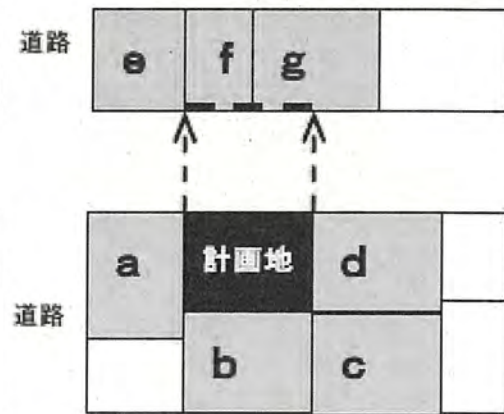
■近隣住民の定義

「近隣住民」とは以下の範囲に住む住民とします。計画地に接する敷地および計画地の道路境界線から垂直に伸ばした延長線上にぶつかる敷地の居住者、土地所有者等を対象として説明するものとします。なお、運営委員会は、計画内容や敷地形状等により、これを越える範囲を説明範囲とすることができるものとします。

<事例1：a～gが対象>



<事例2：a～gが対象>



3. 変更内容に関する書類

(1) 地域まちづくりにかかわる運用計画書

委員長以下 20 名内外でまちづくり委員会を構成している。指針の運用に関しては迅速性を伴う場合は数名の委員による小委員会にて討議してその結果を全委員に報告する体制である。これによって全委員が情報を共有して新たな問題に対応できる仕組みとしている。委員の構成は推薦と応募が半々である。

年度	実施内容	具体策・注意点
令和 2 年度	<ul style="list-style-type: none"> ・建築等計画書(連絡書)の受理・審査確認書の発行 ・生活マナーを含むルール等の相談やトラブル対応 ・毎月の運営委員会における指針の深掘りと情報の共有 ・他組織や他部署との連絡協議による良好な住環境の維持 ・運用状況の取りまとめと横浜市への活動報告(3 か月毎) 	<ul style="list-style-type: none"> ・変更点の周知化の努力 ・解体による地盤面変更に注意 ・発生する問題点の共有 ・他地域との交流や連携による街のアピール
令和 3 年度	<ul style="list-style-type: none"> ・建築等計画書(連絡書)の受理・審査確認書の発行 ・生活マナーを含むルール等の相談やトラブル対応 ・毎月の運営委員会における指針の深掘りと情報の共有 ・他組織や他部署との連絡協議による良好な住環境の維持 ・運用状況の取りまとめと横浜市への活動報告(3 か月毎) 	<ul style="list-style-type: none"> ・変更点の周知化の努力 ・解体による地盤面変更に注意 ・発生する問題点の共有 ・他地域との交流や連携による街のアピール
令和 4 年度	<ul style="list-style-type: none"> ・建築等計画書(連絡書)の受理・審査確認書の発行 ・生活マナーを含むルール等の相談やトラブル対応 ・毎月の運営委員会における指針の深掘りと情報の共有 ・他組織や他部署との連絡協議による良好な住環境の維持 ・運用状況の取りまとめと横浜市への活動報告(3 か月毎) 	<ul style="list-style-type: none"> ・変更点の周知化の努力 ・解体による地盤面変更に注意 ・発生する問題点の共有 ・他地域との交流や連携による街のアピール
令和 5 年度	<ul style="list-style-type: none"> ・建築等計画書(連絡書)の受理・審査確認書の発行 ・生活マナーを含むルール等の相談やトラブル対応 ・毎月の運営委員会における指針の深掘りと情報の共有 ・他組織や他部署との連絡協議による良好な住環境の維持 ・運用状況の取りまとめと横浜市への活動報告(3 か月毎) 	<ul style="list-style-type: none"> ・変更点の周知化の努力 ・解体による地盤面変更に注意 ・発生する問題点の共有 ・他地域との交流や連携による街のアピール
令和 6 年度	<ul style="list-style-type: none"> ・建築等計画書(連絡書)の受理・審査確認書の発行 ・生活マナーを含むルール等の相談やトラブル対応 ・毎月の運営委員会における指針の深掘りと情報の共有 ・他組織や他部署との連絡協議による良好な住環境の維持 ・運用状況の取りまとめと横浜市への活動報告(3 か月毎) 	<ul style="list-style-type: none"> ・変更点の周知化の努力 ・解体による地盤面変更に注意 ・発生する問題点の共有 ・他地域との交流や連携による街のアピール
令和 7 年度	<ul style="list-style-type: none"> ・建築等計画書(連絡書)の受理・審査確認書の発行 ・生活マナーを含むルール等の相談やトラブル対応 ・毎月の運営委員会における指針の深掘りと情報の共有 ・他組織や他部署との連絡協議による良好な住環境の維持 ・運用状況の取りまとめと横浜市への活動報告(3 か月毎) 	<ul style="list-style-type: none"> ・変更点の周知化の努力 ・解体による地盤面変更に注意 ・発生する問題点の共有 ・他地域との交流や連携による街のアピール

(2)活動実績書

ルール変更に向けた活動実績については(3)①に記載します。

年度	建築等計画書の受理・確認書の発行	生活マナー等を含むルールの相談やトラブル対応(事業者と近隣住民)	運用状況の取りまとめ、報告(運営委員会、横浜市)、他部署との連携・協力	特記問題
平成27年度(2015年度)	22件(新築15件)	<ul style="list-style-type: none"> ・ファンの位置変更—臭い ・盛土流出防止フェンス ・コインパーク駐車場建設 	<ul style="list-style-type: none"> ・毎月の運営委員会での情報共有 ・横浜市に3か月毎の活動状況報告 ・新会員ウエルカムミーティングアンケート集約 	<ul style="list-style-type: none"> ・センターゾーン内宅地にトランクルーム建設計画…1か月半交渉して解決
平成28年度(2016年度)	19件(新築15件)	<ul style="list-style-type: none"> ・大谷石の擁壁改修の安全工事—隣家への影響 ・擁壁モルタル塗布に対する景観対応 ・確認書再発行2件 	<ul style="list-style-type: none"> ・毎月の運営委員会での情報共有 ・横浜市に3か月毎の活・新会員ウエルカムミーティングアンケート集約動状況報告 	<ul style="list-style-type: none"> ・宅地の統合・分割問題の事業者との協議
平成29年度(2017年度)	37件(新築20件)	<ul style="list-style-type: none"> ・学童保育施設所移転—貸家流用—用途変更扱い ・屋上バルコニー問題 ・擁壁改修(3m)無許可工事—市の指導を要請 ・家屋解体用足場倒壊 ・バス折り返し場の連絡書無のトイレ建設 	<ul style="list-style-type: none"> ・毎月の運営委員会での情報共有 ・横浜市に3か月毎の活動状況報告 ・新会員ウエルカムミーティングアンケート集約 	<ul style="list-style-type: none"> ・学童保育施設:近隣住民、事業者、自治会3者合意書締結 ・緑道への工事者の無許可侵入…栄警察署・土木事務所とルールの確認 ・事業者への指針の周知
平成30年度(2018年度)	31件(新築27件)	<ul style="list-style-type: none"> ・携帯電話基地局(民間宅地内)の拡張機能アップ工事 ・兼用住宅(ダンス教室)新築工事の住民説明 	<ul style="list-style-type: none"> ・毎月の運営委員会での情報共有 ・横浜市に3か月毎の活動状況報告 ・新会員ウエルカムミーティングアンケート集約 	<ul style="list-style-type: none"> ・基地局拡張工事:近隣説明会要請に対し無回答で撤退 ・説明の実行書を委員会に提出
令和元年度(2019年度)	23件(新築19件)	<ul style="list-style-type: none"> ・解体と建築工事の境目トラブル—事前協議なしの工事 ・南北境界箇所の屋根付き倉庫のルール違反指摘 	<ul style="list-style-type: none"> ・毎月の運営委員会での情報共有 ・横浜市に3か月毎の活動状況報告 ・新会員ウエルカムミーティングアンケート集約 	<ul style="list-style-type: none"> ・事業者と数度の協議 ・建築協定時代の倉庫であるので可であることを説明。

(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

①活動実績

センターゾーン地権者対象：検討会開催9回、ニュース発行1回、アンケート2回

全地権者対象：検討会開催2回、ニュース発行6回、アンケート2回、自治会総会4回

②活動概要

会議・協議名	開催日	出席者グループ・人数	提案・問い合わせ事項	申し合わせ・約束・決定事項等
トランクルーム設置者との協議	2015.7.3	業者2名 自治会・委員会 5名	撤退要請 40年間培ってきた街並み景観に 馴染まない	8.19日電話にて白紙化(熱意に負け た。これ以上会社のイメージを傷つけ たくない。近隣に良い設置場所はない か)
地権者勉強会	2015.9.28 ~2016.2.13 計8回	E・Fゾーン 延べ29名	近隣の1低専の街歩きによる住 環境比較	自治会のまちづくりルールの制度設計 の理解—地区計画とまちづくり指針
意見交換会	2016.2.21、 3.20 計2回	E・F 延べ16 名	●センターゾーンの将来像につ いての意見 —現在地域に対する思い(対1 低専) —現在の環境とその維持方法	・現在の良好な育児・住環境を維持す るには法的網をかけてもよい—地区計 画又はまちづくり指針、 ・商業施設のイトーヨーカ堂は残して ほしい ・資産価値が維持・反映してゆく制限 は良い ・センターゾーンは一律でなくゾーン別 に役割を持たすべき ・30年50年後に空き家更地が増えな いような仕組みを作っておく
意見討論会	2016.4.17 5.22	E・F 延べ18名	●意見交換会の結果の報告と討 論 —ゾーンごとの役割分担の提示 —用途制限:殆ど2中高層専を 可 —委員会としての提案項目を要 請され最低敷地面積165m ² 、外 壁後退距離1mを提案する	・ゾーン別区域図提示 ・E・Fゾーンの現在の良好な住環境を 維持するための法規制として地区整 備計画もやむを得ないと賛同。 ・センターゾーン地区の用途制限、形 態制限のアンケート方式による意向調 査(第1回)の予定
第1回目ア ンケート調査	2016.5.26~ 6.14	E・Fゾーン 配布24世帯 回収22世帯	・2中高層専の用途制限と形態 制限並びに現行まちづくり指針 への賛否をアンケート方式で問う …意見交換会討論会での結果を より数値的に処理するため実施	・1低層居住域の良好な環境要因とし ての現行指針に対する2中高層居住 者の反応の確認
第1回目ア ンケート報告 会	2016.6.26 7.31 (宮本コーデ ィネータ) 7/31より参 加)	6/26 7名 7/31 9名 配布24世帯、 回収22世帯		【添付資料:第1回アンケート】 ●委員会提案の最小敷地面積 165m ² 、外壁後退距離1mは賛同率 大。 ●1低専で認められている建物は賛 同されている。が他の建築物は決定 的ではない。 ●次回の意向調査は今回のアンケ ート結果を参照してコーディネータの知 見を加味してアンケートをとる。
第1回地権 者会議	2016.12.4 横浜市地域 まちづくり課 を含めた第 1回会議	E・F 7名	●市側から見た当地区全体とセ ンターゾーンの現状と課題を認 識して課題解消のための方針、 方向性を議論して今後の地区計 画、まちづくり指針の見直しに役 立たせる。	・まちづくり方針(案)、検討の方向性 (案)は継続保留とする ・横浜市が地区計画、まちづくり指針 について分かりやすく住民に説明する 機会を設ける。⇒まちづくりルール勉 強会

まちづくりルール勉強会	2017.2.5	E・F 13名	<ul style="list-style-type: none"> ・ルールの理解度に温度差があるのでスライドによって説明 —当地区の課題 —当地区のルールの仕組み —ルールの特色、長短 	<ul style="list-style-type: none"> ・理解度の温度差が縮まり情報の共有が図られ同じ土俵で議論ができる土壌ができた。
第2回地権者会議	2017.4.9	E・F 12名	<ul style="list-style-type: none"> ●E・Fゾーンの役割、位置づけが異なるのでゾーンごとに議論する ●「ゾーン別に定めるルールのイメージ」を提示することで前回の方針や方向性を具体化する。 —用途制限上、建てられない建築物、 —建蔽率・容積率・高さのパターン A,B,C 区分 —最低敷地面積 165m²、外壁後退 1m以上の明示 —店舗と住宅の共存ルールはまちづくり指針案 	<p>【添付資料：センターゾーンのまちづくり課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・Eゾーン：地区計画がまちづくり指針方式かまたはルール化しないか未定。…方向性が絞り切れていない。 ・Fゾーン：住宅と店舗が混在するので調和を優先するまちづくり指針が良いとの方向。建蔽率・容積率・高さは現行通りでよい。用途制限や最小敷地面積や外壁後退距離は住環境の維持上網をかけてよい意向。現在建てられない建築物としているが本来は建築可能な例えば葬儀場などは住環境に問題がなければ検討すべきであろう。
第3回地権者会議	2017.6.25	E・F 7名	<ul style="list-style-type: none"> ●前回(第2回)の地権者会議で提示した図表「ゾーン別に定めるルールのイメージ」実例写真を添付して分かりやすく説明。 	<ul style="list-style-type: none"> ・Fゾーンの制限項目は第1回アンケート時の集約結果でもう一度必要か不必要かあるいは他の項目を盛り込むか決めていただくよう制度を高めた意向調査をする。 ・当地区の強みである“ゆとり”のある環境を利便性・賑わいのある環境と共存させるには細やかなルールのついたものが良いのではないかと。
第2回アンケート調査	2017.8.19(回収日)	E/F:配布数 18/10 回収数 14/7 回収率 78/70%	<ul style="list-style-type: none"> ●「センターゾーンまちづくりの進め方について」の意向調査(記名式、アンケート方式) 	<p>【添付資料：第2回アンケート】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・アンケート結果は地区整備計画よりも拘束力の緩やかな「まちづくり指針」を進める。 ・形態制限(容積率等の大きさ)はパターンBで行く。 ・敷地最小面積 165 m²、外壁後退 1m ・建築物の衣装制限は指針に記載通り ・店舗と住宅の共存に関する生活ルールは指針案に記載 ・ルールの決め方は「委員会が作成したルール案のアンケートによって多数決で決めてもらいたい」がほぼ40%
第4回地権者会議	2017.9.3:Fゾーン 2017.9.17:Eゾーン	F 4名 E 2名	<ul style="list-style-type: none"> ●第2回アンケート結果を踏まえた修正「ゾーン別に定めるルールのイメージ」図表を提示 —E/Fに建てられない建築物に差がある。 —パターンB(建蔽率・容積率・高さ 60・150%・12m) —最小敷地面積 165m²、外壁後退 1m以上 —店舗と住宅の共存ルールはまちづくり指針案 	<ul style="list-style-type: none"> ●修正提案図表はほぼ認められ、これを基にまちづくり指針改定版(第R-4表)を作成する。 ●この案に対するE、F地権者の意見を記名式のアンケート方式によってE求める。 ●その意見を参考にして修正改定案(第R-5表)を作成する。
第3回アンケート調査(まちづくり指針改定案に対して)	2018.5.2配布 2018.5.23全回収	配布数 28 回収数 28	<ul style="list-style-type: none"> ●まちづくり指針改定案(第R-4表)の提示 	<p>【添付資料：第3回アンケート】</p> <ul style="list-style-type: none"> ●用途制限(建物)、建物の大きさ(建蔽率・容積率・高さ)、最小敷地面積、外壁後退距離は意見付きなれど賛同率80%以上。 ・大口地権者は住民の意向に沿うとの電話回答。

第1回地権者説明会(第5回地権者会議)	2018.6.3	E,F 6名	上記アンケート結果を踏まえた修正案(第R-5表)を提示	●意見を加味した再修正案(第R-6表)を作成して地権者に確認を求め全地権者に向けて説明を行う。
上記説明会会議の結果報告	2018.6.21	E,F 28名	・第R-6表の修正要請。 ・これまでの検討経緯、決定事項の決め方について優しくまとめてほしいとの要請	【添付資料:センターゾーンのルール】 ●要請に対し第R-6表の修正として最終案第R-7表を提示した。 ●第3回アンケートにおける意見要旨の提示 ●湘南桂台のまちづくりの検討経緯 ●まちづくり検討会議と申し合わせ事項・決定事項変遷を提示
全地権者への説明会案内状送付	2018.7.31	自治会内—1549部 自治会外—93部		●案内状と共に下記医療を同封 ①まちづくり指針現行・改定案比較概要 ②まちづくり指針改定案の本条、対象区域図 ③まちづくり指針改定案作成までの経過表 ④第R-7表(まちづくり指針改定案第4条別紙(ゾーン別)要約)
第1・2・3回全地権者説明会	2018.8.19 午前・午後 2018.8.25 午後	延べ27名(自治会内/外=23/4 窓1名)	●質疑応答の概要は後日報告することにした。	●当日配布資料は下記のごとし(7/31日配布資料は持参要請) ①まちづくり指針改定案第4条別紙(ゾーン別)一覧表 ②参考資料:まちのルール表(横浜市公表)、用途制限表、街並み写真、当地区の制度設計のパワーポイント図の一部
アンケート資料に関して横浜市との調整会議	2018.9.19	回収率アップと賛同率アップ方法	●まちづくり指針改定案のアンケート実施に当たって案内状と判断資料の選定について議論 ●判定材料の一つとして全地権者説明会の質疑応答の概要を知らせる。改定案の理解と賛同率向上を図って自治会ニュースや桂山にて公表する。	●アンケート案内状に関してコーディネータ案を検討することとした。
全地権者説明会の質疑応答概要報告	2018.9.30	自治会内 1549世帯	・自治会内の居住者には9/30日付の自治会ニュースにて報告した。 ・自治会外の居住者には10月末のアンケート案内時に同封する。	●情報の共有化
第6回まちづくり委員会(平成30年10月度)	2018.10.14	まちづくり委員19名のアンケート集約を予定	・自治会全域を10ブロックに分けて各ブロックより委員1名が参加しているので幅広い考えが得られるとの判断で委員会アンケートを実施する。	●いろいろな意見が期待できる。
第25回合同ミーティング(市・区・委員会)	2018.10.18	市・区 4名 まちづくり委員 5名	・指針改定案アンケート方法の最終確認 —日程、配布資料、質問コーナー	○アンケート実施案内ニュース配信(2018.12/10日付) 回答期限:2019.1.12 アンケート票:記名式、賛否・一任、意見 ○質問コーナー:12/15~1/12 火・木・土 曜午前・午後各2時間
指針改定案アンケート	2018.12.10~2019.1.12	配布数 1640		【添付資料:指針改定案アンケート】
第26回合同ミーティング	2019.2.8	市・区 5名 まちづくり委員	・アンケート集約結果の分析 ・意見集約(94件)結果の公表方	◇アンケート結果:配布数 1640、回収率 76%、賛同率 74.2%(賛成・一任=

		2名	法の検討	21・53.2%)反対率 1.2%、意見数 94 件 ◇「外壁の塗替え」記載削除
第 11 回まちづくり委員会	2019.3.10	まちづくり委員 17 名	・全地権者へのアンケート集約結果、意見集約結果、質問コーナーでの質疑応答区表方法の討議 ・総会議案としての文献検討	◇アンケート集約結果。意見集約結果、質問コーナーでの質疑応答結果を全地権者に戸別配布(3/12日) ◇総会資料は前文でなく現行の改定項目のみ定義する。
湘南桂台自治会ニュース No.38	2019.3.12	全戸配布	・まちづくり指針(改定案)に関する意向調査アンケート結果のお知らせ	○1640 名配布、回収率 76%、賛同率 74.3%。意見数 94 件。総会での審議議案とする。
第 43 回定期総会	2019.4.21	自治会内外の会員	・第 7 号議案として提案、審議	【添付資料:湘南桂台自治会総会承認】 ◆承認される。会員総数 1591 委任状 1154 出席 226 有効数 1380 名(86.7%)(過半数を超えるので総会成立)
自治会会誌「桂山」掲載	2019.5.15	全戸配布	・第 43 回定期総会第 7 号議案にて承認されたことを「桂山まちづくり委員だより」として掲載	◆「桂山」(2019 年 5 月 15 日付第 24 巻第 1 号にて第 43 回定期総会にて承認されたことを全会員に報告周知する。
湘南桂台自治会ニュース No.11	2019.7.12	全戸配布	・民泊臨時総会開催署名活動についてのニュース	・質問コーナー設置(7/22, 24, 26) ・13 名質疑応答
湘南桂台自治会ニュース No.15	2019.8.1	全戸配布	臨時総会のお知らせ	・民泊の考え方と自治会としての判断を述べる ・質問コーナー開設(8/20~23)
臨時総会(第 1 回)	2019.9.1	自治会内外の会員	・迷惑民泊は提案の条件では解消されない	・再度アンケートをとることになった。
湘南桂台自治会ニュース No.20	2019.9.9	全戸配布	・9 月 1 日の臨時総会の結果報告。住民アンケートの取り直し。	迷惑民泊による住民の不安が解消できるように民泊の深堀検討
自治会会誌「桂山」掲載	2019.9.15	全戸配布	・民泊コーナー(8/20~23日)での質疑応答、意見聴取の事実の掲載	・9/1 日の臨時総会に向けて設置。23 名の会員と条件付き民泊について話し合った
自治会会誌「桂山」掲載	2019.9.15	全戸配布	・9 月 1 日の臨時総会の結果報告を掲載	迷惑民泊による住民の不安が解消できるように民泊の深堀検討
自治会会誌「桂山」掲載	2020.1.15	全戸配布	・民泊説明会(2019.12.1, 8日)での質疑応答結果の掲載	・質問を 8 分類して回答。
湘南桂台自治会ニュース No.39	2020.2.2	全戸配布	・民泊アンケート調査の結果報告と改定案	○条件付き民泊:評価する/しない/どちらでもない 62/25/14%。意見数 205 件。2 条件の追加要請大。 ・総会の議案として審議する。
自治会会誌「桂山」掲載	2020.2.15	全戸配布	・民泊アンケート結果の掲載	・条件付き民泊事業が一定の評価を受けている。
湘南桂台自治会ニュース No.43	2020.3.1	全戸配布	・第 2 回臨時総会(書面式)の議決結果の報告	◆有権者 1630 人、投票総数 1427 人 投票率 87.5%。家主居住型に限る/禁止 52.3/47.7%。条件付き民泊が承認される。
湘南桂台自治会ニュース No.52	2020.4.17	全地権者(自治会内外)	・第 44 回定期総会(書面式)の議決結果の報告	◆配布数 1631 人、議決権有効数 1503 人。回収率 87.5%。全議案約 94%。民泊を含む活動方針の 4 号議案の賛同率 93.3%。民意の支持大。
湘南桂台自治会ニュース No.53	2020.4.20	全地権者(自治会内外)	・第 44 回定期総会(書面式)の意見質問へのお答え	◆意見の集約数 18 件。各議案毎意見質問あり全地権者に回答し情報の共有を図った。
改定まちづくり指針と案内文配布	2020.08.26	全地権者(自治会内外)	・最終改定まちづくり指針の周知化	○9/10 まで約 2 週間、質問受付期間を設置。全地権者への周知を行った。
自治会会誌	2020.9.20	全戸配布	・改定まちづくり指針とその案内	・9/10 まで質問受付期間を設置。全地

「桂山」掲載		文を8/26日全地権者に配布したことを掲載。	権者への周知を行った。
--------	--	------------------------	-------------

(4)まちづくり指針の現行と改定案の相違点

◆変更点の概要

- ・まちづくり指針対象区域にゾーン区分の設置
- ・センターゾーン内に建築物の用途規制、敷地面積の最低限度、建築物の高さ、壁面の位置のルールを策定
- ・全エリア共通で、外階段・立体駐車場・営業用駐車場をつくる場合の近隣住民説明会開催をルール化（但し、Gゾーンは除外規定あり）
- ・全エリア共通で建築物解体、用途・形態・意匠の変更の際と民泊を行う際に委員会への届出をルール化

事項	改定（下線付き太字が変更点）	現行
対象区域	第4条 として区域図記載	付則欄に文章定義
住宅建築時の責務	第5条 <ul style="list-style-type: none"> ・「土地所有者等」の定義：地上権または賃借権 ・次の各号に掲げることを行おうとする時は事前に「湘南桂台まちづくり委員会への連絡書」を第6条の委員会に提出する。 <ol style="list-style-type: none"> ① 建築物を新築・増改築または解体するとき ② 工作物を築造・設置するとき ③ 建築物等の用途・形態・意匠を変更するとき ④ 宅地の構造を変更するとき ⑤ 営業用駐車場を設置するとき ・第2項として近隣住民への説明を行い委員会に実施報告書を提出する ・第3項：現行第2項と同文 	第4条 <ul style="list-style-type: none"> ・「土地所有者等」の定義： 地上権および賃借権 ・建築物の増築・設置する場合や工作物を築造・設置する場合は事前に別紙に定める委員会連絡書を第5条の委員会に提出する。
付則	付則 <ul style="list-style-type: none"> ・センターゾーンの定義 ・ゾーン名称の新設：施設の機能と位置付けで区分 	付則 <ul style="list-style-type: none"> ・センターゾーンの定義
用途制限	第4条別紙 ：ゾーン別に分けてルールを表形式で記載 <ul style="list-style-type: none"> ・ゾーンごとに建てられる建築物、建てられない建築物、条件付き建てられる建築物を記載 	第3次条別紙 <ul style="list-style-type: none"> ・記載なし（ベースは都市計画法・建築基準法）
大きさ制限	ゾーンごと に建蔽率・容積率・高さ、壁面後退距離、最低敷地面積規定	・記載なし（ベースは都市計画法・建築基準法）
建築物の形態と意匠の制限	周囲と調和することを記載	・記載なし（ベースは地区計画で規制）
外階段	・設置条件— 説明会の開催	・設置条件—〇〇の同意
屋上バルコニー	・設置する場合のルール設定	・記載なし
立体駐車場	・ 機械式立体駐車場 —条件付き	・立体駐車場設置—条件付き
営業用駐車場	・ 平面式駐車場 —条件付き	・営業用駐車場—条件付き
民泊	・ 民泊の新設 …条件付き	・記載なし
トランクルーム	・ 倉庫業を営まない倉庫新設（トランクルーム） …条件付き	・記載なし
建築物の解体	・ 新設	・記載なし

近隣住民説明	説明会の <u>手続きの流れを図示化</u>	・説明会でなく同意を基本
近隣住民定義	・向う三軒両隣に <u>計画内容や敷地形状の状況を加味して委員会が決める。近隣住民の範囲を図示化</u>	・向う三軒両隣
連絡書（様式） ・工事名称 ・工事種別 ・解体者	・連絡書 ・ <u>新設</u> ・ <u>用途変更・解体を追加</u> ・ <u>解体者新設</u>	・連絡書 ・なし ・用途 ・なし

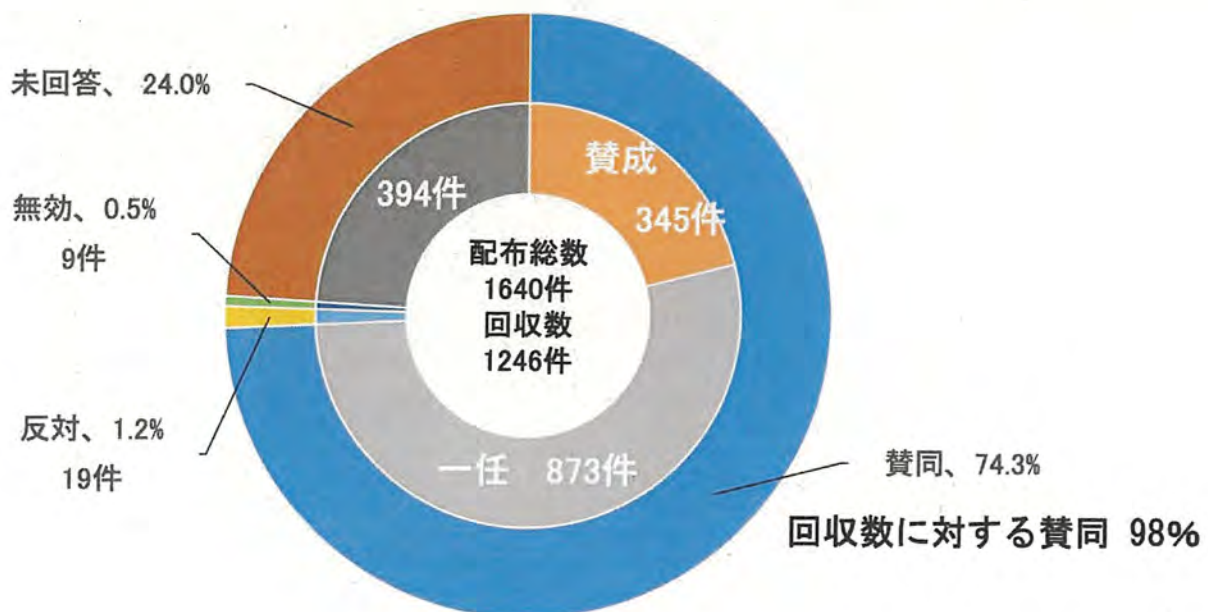
(5) 地域住民等の多数の支持を得ていることを示す書類

1) まちづくり指針改定案アンケート

- ①実施期間 2018年(平成30年)12月15日～2019年(平成31年)1月12日
- ②対象者 地区内全1640世帯
- ③回収率 76.0%
- ④賛同率 74.3%
- ⑤結果概要

	配布数	回収数	回収率	賛同者数	賛同率	意見数	賛成数	反対数	一任	無効
自治会内	1548	1200	77.5%	1173	75.8	92	339	18	834	9
自治会外	92	46	50.0%	45	48.9%	2	6	1	39	0
合計	1640	1246	76.0%	1218	74.3%	94	345	19	873	9
					賛同率 74.3%		賛成率 21.0%	反対率 1.2%	一任率 53.2%	無効率 0.5%

※賛同率=賛同者数÷配布数×100、賛同者数=賛成者数+一任者数、一任:まちづくり委員会一任



⑥意見等

	件数	賛否別件数	主要項目・課題
謝辞・賛辞	20	賛成:12 一任:8	
要請・要望	44	賛成:12 一任:27 反対:5	・外壁塗り替え削除—9 ・指針区域図のゾーン別明瞭化—7 ・空き家と若者取り込み策—7 ・イトーヨーカ堂存続対策—2 ・運営委員会メンバーの資質—5 ・現環境の維持—6 ・同意から説明会への変更問題—2 ・トリアージ対応—1
質問	14	賛成:1 一任:12 反対:1	・お店はできるのか—2 ・土地分割はできるのか—1 ・建物のルール違反はどうするのか—1 ・民泊の扱い—2 ・屋上バルコニー・外階段の条文化は必要か—4
管理・運用	2	一任:2	・空地・空き家の管理—1 ポスター掲示管理—1
意見	14	賛成:4 反対:9 無効:1	・自治会館建設—2 ・第2中高層用途制限への反対意見—1 ・道路(上郷公田線・環状南線)とまちづくり—5 ・住所・氏名・電話番号記載のアンケートへの疑問—1
合計	94	賛成:29 反対:15 一任:47 無効:1	

* 共通意見ごとに分類集約しています。

* 主要項目は数値だけでなく街づくりに大きく関わってくるものを記載しています。

◆質問コーナーにおける質疑応答

分類項目	件数	主要項目
要請・要望	3	・現まちづくり指針制定前に地権者と自治会が結んだ「覚書」は生きているのか。それならば条文の内容が守られているか調べてほしい。 ・LED 発行は眩しい。規制してほしい ・若者が増える施策をとってほしい ・自分の玄関先に防犯カメラを設置している。広域設置を検討していると聞いている。状況を知りたい。
質問	18	・民泊は許可制か ・横浜市から事前に連絡があるのか ・空き家の利用方法 ・空き家対策に触れていないのはなぜか ・建蔽率・容積率はいくらか ・分割は可能か ・太陽光パネルは設置できるのか ・コンテナ問題とは何か ・今回のまちづくり改定案の発端は何か ・今回のまちづくり指針改定の最大の理由は何か。 ・過去に長屋問題があった。今回はどう対処するのか ・外壁塗り替えは許可があるのか ・屋上バルコニーは規制があるが2階のベランダはない。どう違うのか。 ・アンケートなのに何故、住所氏名が必要か。無記名でよいのではないか ・隣家との境界塀はどちらが建てるのか ・立体駐車場は OK か ・夫を世帯主としたが父親の相続の登記をしていないがするべきか ・夫の世帯主は自治会の PC 上どう記録されているのか
意見	1	・若者が増える施策として長屋政策、上郷公田線の供用、イトーヨーカ堂の存続は大きな要素である
合計	22	

2) 総会承認

①第43回定期総会

- 実施期間 2019年(平成31年)4月21日
- 会員数(配布数)1591人
- 出席者 226人、委任状 1154人 有効数 1380人(有効率 86.7%)
- 第7号議案「湘南桂台まちづくり指針改定(案)」審議のうえ承認

②第44回定期総会(書面式)

- 実施期間 2020年(令和2年)4月19日
- 会員数 1631人、回収総数 1512人(回収率 92.7%)、有効総数 1503人
- 第1号～第6号議案(全議案)賛成率 92.8%
- 第4号議案「2020年度活動方針(案)」書面議決により承認
賛成 1403人、反対 35人、白票 65人、合計 1503人 賛成率 93.3%

湘南桂台まちづくり指針の地域まちづくり認定変更申出書

【補足資料】

目次

1. 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資料	
1) 湘南桂台自治会ニュース	2
2) 自治会会誌「桂山」掲載	9
2. 地域住民等の多数の支持を得ていることを示す資料	
1) 第1回アンケート（センターゾーン居住者のルール制約項目に対する意向調査）	11
2) 第2回アンケート（センターゾーン居住者のまちづくりの進め方についての意向調査）	15
3) 第3回アンケート（センターゾーン居住者のまちづくり指針案に対する意向調査）	20
4) 指針改定案アンケート（全地権者の改定まちづくり指針（案）に対する意向調査）	23
5) 湘南桂台自治会総会承認（第43回定期総会）	32
3. ルール検討に関する資料	
1) センターゾーンのまちづくり課題（図表1：センターゾーンの現状と課題）	37
2) センターゾーンのルール（表R-7 まちづくり指針案（E～Gゾーン））	38

1. 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資料

1) 湘南桂台自治会ニュース

平成30年7月13日



湘南桂台自治会ニュース

No. 4

地権者の皆様

常日頃、自治会活動に協力していただき感謝しております。

初め、当自治会のまちづくりに貢献してきた平成13年4月制定の「湘南桂台まちづくり指針」を当地の環境変化に対応して改定せざるを得なくなりました。その案の説明会を湘南桂台まちづくり指針適用区域の全地権者の方に下記の要領で開催いたします。どうか、ご出席されることをお願い致します。

猶、資料は後日送付する予定です。

湘南桂台自治会

平成30年(2018年)年6月29日
湘南桂台自治会
まちづくり委員会

地権者各位

「湘南桂台まちづくり指針(改定案)」の説明会ご案内について

—センターゾーンの新たなまちづくりを中心に—

平成27年(2015年)7月、センターゾーンのグランボア跡地に開発されたバス通り側宅地の一角に、トラックルーム(貸倉庫)の建設計画が発生しました。この建築物はコンテナ型の窓のない2階建て倉庫で「40年間培ってきた当地の美しい景観と良好な住環境に馴染まない」と言うことで約2か月の交渉の結果、建設業者にお引き取りをしていただきました。

今後、これと似た事案が発生した場合、どのように対処するのか、又、未然に防ぐにはどのような対策が要するのか、そしてそれらの施策が当地域の「まち全体の将来像」にどのような影響を与えるのかと、センターゾーンの地権者の方々と意見交換や意向調査を行ってきました。と同時に横浜市地域まちづくり課の大きな支援も得て議論を重ねてまいりました。その結果、まちづくりのルールとして、拘束力の強い地区整備計画ではなく、拘束力は緩やかであるが6年ごとの見直しができ環境変化に適応力のある「まちづくり指針」を選択することになりました。そして、このルールに建築可能・不可能な建築物、条件付き建築物の用途制限、建築物の大きさ(建蔽率・容積率・高さ)、最低敷地面積、外壁後退距離等をゾーンごとに記載し、並びに生活環境に配慮した項目も明記しました。

当地域は都市計画法上、第一種低層住居専用地域(1低専)と第二種中高層住居専用地域(2中専)の用途地域となっており、住民の大半は地区整備計画のある1低専に居住されています。一方、後者の2中専は当初から当地域の中央部に位置し、学校・福祉・商業の施設が配置され居住者の利便性・機能性を付与するいわば、センターゾーンとしての役割を担う地区として設計されていました。

しかし、時代の変化や諸事情により平成23年から25年にかけて中学校前とグランボア東棟に宅地開発が行われ一戸建住宅が増加して、位置付け役割が変化してきました。このような環境変化と将来の在り姿を見据えた今回のまちづくり指針の改定です。その構成の骨格はセンターゾーン地区の新たな指針作りと現行分の一部見直しによるものです。

当自治会としては「湘南桂台まちづくり指針(改定案)」として「まちづくり指針適用区域の地権者」の皆さんに下記の要領で説明会を開催いたします。どうか、ご出席いただきますようお願い致します。

記

1. 開催日時：平成30年8月19日(日) 10時~12時 及び 14時~16時
平成30年8月25日(土) 14時~16時)
2. 場所：湘南桂台事務所
3. 配布資料：①指針の現行・改訂案比較表
②改定案指針の本文、ゾーン別比較表、まちづくり指針適用区域図
4. 連絡先：まちづくり委員会 携帯 [REDACTED]
携帯 [REDACTED]



「まちづくり指針改定(案)」説明会での質疑応答

先般8月19日・25日に亘って3回行った地権者説明会での疑問・質問の概要を報告します。

○質疑応答：

① A,Bゾーンの違い、準センターゾーンの意味は

⇨・A,Bの違い：建蔽率においてBゾーンはAゾーンより10%大きい。

・準センターゾーン：まちづくり指針対象区域図で分かるようにセンターゾーン並びのバス通り側の第1種低層区域内の兼用住宅がある一帯です。この一帯は大林不動産(株)の所有で建築協定地区外であった。従って、平成13年の地区計画設定まで比較的自由に建物が建築された。それが現在まで既得権として存在している。例えば自動販売機の設置。

② Eゾーンを何故Aゾーンに統合しないのか

⇨センターゾーン居住者と意見交換・討論並びにアンケート集約の結果、拘束力の強い「地区整備計画(Aゾーンの大半に適用)」でなく、弱い環境変化に柔軟に適應できる6年毎見直し可能な「まちづくり指針」を選択された。

③ EゾーンにFゾーンにある美容院はできるのか

⇨第2中高層域ではサービス業の店舗又は兼用住宅はできます。第1種低層の場合の兼用住宅は50㎡以下、1階のみ、延べ床面積の1/2を超えない等制限がありますが2中高層の場合は2階建ての場合150㎡まで可能です。今回の改定案では臭気対策などで近隣に説明を課し実施報告書を委員会に提出することとしています。

④ 近隣住民への説明者は誰か⇨事業者又は施主です。

⑤ 屋上バルコニーを個人プライバシーで配慮規制するのはベランダの建築とどう違うのか

⇨前者は屋上より隣家を見下ろし内部を見ることができるので相手は不快感が大きい。後者はどの家でも使用されているのでお互い我慢できる。

⑥ 活性化とは何か

⇨それぞれの思いがあるので一つに括れないが良好な環境と対比的に述べられる場合が多い。例えば、利便性が良く人が集まり易く賑やかである。大勢の住民が年間の行事に参加して活力がある。といった意味あいと言うならば用途変更(住居専用から福祉施設や学童保育)や兼用住宅(ピアノ教室や自家製菓子販売)、民泊等の条項は活性化を推し進める要因とも思われます。

⑦ 何故まちづくり協定(建築協定やまちのルール)に従わねばならないか

⇨ルールを守ることで良好な住環境、生活環境を維持増進させることができるから。建築協定の場合は対象区域の地権者全員の合意が原則。まちづくり指針は地域住民(主として地権者)の多数の支持が必要である。

⑧ 地震に対するブロック塀の倒壊についてどのように考えているか

⇨現行指針の垣塀の項目欄に記載しているように改定案においてもブロック塀や石垣はできるだけ避けて地震災害に強い生け垣や透明性のあるフェンスに植栽を勤めている。或るいはやむを得ずブロック塀にする場合、その高さは60cmまでとしてそれ以上は開放型にして植栽を施すとの条項を踏襲している。

⑨ 大地震への耐震対策についての住民への啓発をまちづくり指針へ盛り込むことはできないか

⇨防災組織としては自治会内で制度化され年2回の防災訓練を行政と行うなどして安全安心の街を作っている。一方、当地区は他地区より建造物として地区整備計画のルールによって敷地の大きさ(165㎡)、高さ(9m)、外壁後退距離(1m)が定められ道路も6.5mと広く整備され自然災害への安全度は高い。また、外構部分の垣根・塀の築造にあつては前述のようにブロック塀や石垣を避けそれらの倒壊による2次災害の被害も避けている。建造物に関して指針に具体的に記載すると守るべきルールとなるので委

- 員会のフォローも考えると難しいのでは。
- ⑩ 劣化・老化した大谷石の擁壁に対する対応はどうか⇨現況確認して会員への注意喚起を行う。
- ⑪ 地区計画は法律か
⇨都市計画法に基づいている法律です。既に提供済の横浜市発行の「まちのルール比較表」の地区計画欄の根拠法令欄を参照してください。
- ⑫ 用途変更届の提出タイミング
⇨地区計画域内の建築行為の届書は工事着手 30 日前までに提出することになっています。これに準拠するようにしています。が実体的には事業所・地権者の変更意志が決定したときに連絡を受けています。
- ⑬ 民泊と民宿の違い
⇨民宿は旅館で旅館業法に縛られる。民泊は縛られない。届制で窓口は横浜市健康福祉局生活安全課。横浜市の要綱は第 1 種・第 2 種低層住宅を対象にしている。
- ⑭ まちづくり指針連絡書の提出後はどのようなやり取りが行われるのか
⇨委員会が「まちづくり指針確認書」を発行し事業者又は施主(通常、代理業者)は確認書と関係書類を地域まちづくり課に提出して確認済証が事業者又は施主に発行されて建築等の着工となる。
- 要望・疑問：
- ① アンケート調査を行うにあたって：
- ・改定案の理解がむづかしい。理解しやすいように改定趣旨を簡潔にまとめて賛否が取りやすいようにアンケートを行って欲しい。⇨工夫する。
 - ・もっと時間をかけて理解したうえで意思表示をさせるべき。⇨桂山に質疑応答を記載する。並びに、戸別ニュースを流すなどでしてアンケートの賛否を取りやすくする。
 - ・アンケート後の流れを示してほしい。⇨アンケート時に今後のステップを示す。
- ② 現行と改定案との比較を分かりやすいように表化してほしい。⇨工夫努力する
- ③ センターゾーンだけでなく 1 低層も含めたまち全体を魅力ある街にすべく若者が来やすいルールを施してほしい。
- ⇨毎月イベントがあり充分活性化である。支えている人は引退した自治会員が多い。若者は現役で利害関係がない以上参加しない。若者の成長を待って引き継いでもらうという意味では重要である。毎年行っているウエルカムミーティング(新会員は 20~30 世帯)のアンケート調査ではこの町に来た理由、まちの印象のベスト 3 は以下である。近隣からの転入が多く世帯年齢も 40 代である。その結果、世帯数は漸増して人口は横ばいである。これから見ると十分魅力ある街といえる。
- i) 街並みが整理され景観が良い
 - ii) 敷地が広く隣家との距離があり圧迫感がない…家並みが良い
 - iii) イトーヨーカ堂があり日常生活の利便性が良い
- 質疑応答の活性化で述べたように用途変更、兼用住宅、民泊は若者が来やすい条項ではないか。
- ⑤ 今回の説明会は何故センターゾーン以外の住民も必要なのか
⇨センターゾーンには商業施設、幼児・学校施設、福祉施設が位置し全住民の生活の中心であり、このゾーンのルールによる環境変化は全住民に影響するので必要と考えます。
- ⑦ センターゾーンの指針による網掛けがなぜ他のゾーンのルールの変更を伴うのか
⇨センターゾーンの指針ルール項目と現行指針のそれとの整合性をとるために必要。
- ⑧ 全地区のアンケートが必要なのか。センターゾーン住民だけでよいのではないか
⇨既に述べたようにセンターゾーンが全住民の生活の中心である以上、このゾーンのルール変更がなされればとそれに対応した指針の改定が整合性の点からも発生します。従って、全住民の方が改定指針を十分理解し、アンケート調査において賛否を回答されることは指針の有効性の判断上重要となります。即ち、その賛同率の大きさによって指針の実効性がより大きく担保され"ゆとりのある快適な生活環境"が守られると思っています。



民泊アンケート調査の結果報告と改定案

『「湘南桂台まちづくり指針」の改定に関する意向調査（2019年12月21日付・民泊アンケート調査）』にご協力・ご回答いただき、ありがとうございました。アンケートは自治会内全戸（1,587戸）に各戸配布し、705の回答を得ることができました。

今般、調査の結果とこれを受けての「最終案」がまとまりましたので報告します。

1. アンケート調査結果の概要

まちづくり委員会の「民泊＜条件付き＞」を評価する会員と評価しない会員の比率は7対3でした。

『自治会が提案する「民泊＜条件付き＞」案を評価する』とご回答いただいた方の中にも、「そもそも民泊は禁止とすべきだ」「家主が居ないと問題が発生した場合に直接関与できず責任が不明確」「空き家を商業目的で利用されると迷惑行為に常時対応できない」といったお声がありました。また一方、「民泊＜条件付き＞」を評価しない方の多くのご意見は、民泊に対する不安や宿泊者による迷惑行為を心配するものでした。

「評価する方」と「評価しない方」の双方から、民泊への不安を解消するためには「家主居住型」にするべきというご意見をいただきました。

2. まちづくり委員会の最終案

上記の結果を踏まえて、まちづくり委員会は、これまで提示してきた「諸条件」に、以下の条件を加えることが妥当と判断しました。

① 民泊＜条件付き・家主居住型に限る＞

民泊営業をしたいという自治会員の個人の権利を守りつつ、宿泊者による迷惑行為への即応性を担保し、迷惑行為発生への自治会員の不安を解消するためには、「家主居住型」に限定することが良いと判断しました。

② 賠償責任保険（類焼保険付）に入ることを義務化する

宿泊者の不注意や、不慎な火器の使用による周辺住民の火災不安に対応する措置として、類焼をカバーする保険が必要だと判断しました。

※注）家主居住型、家主不在型民泊とは民泊事業形態の違いによる類型であり、前者は届出住宅内に家主が居住しながら（原則、住民票があること）届出住宅の一部を宿泊者に宿泊サービスを提供する類型です。

意向調査の全体集約（表一）と、個別のご意見（集約結果）を以下に示します。

★表一 アンケート式「民泊」意向調査結果

	配布数	回収数	無効数	回収率 (%)	評価する	評価しない	どちらでもない
自治会内	1587	705	2	44.4%	434	178	91
回収数に対する %	—	—	—	—	62%	25%	13%
評価する/しない比率					71%	29%	—

★個別のご意見（順不同・抜粋）

- ・家主が不在の場合は、宿泊者の失火が心配。類焼補償を伴う適切な保険の義務化。
- ・家主不在型は滞在者の生活全般に直接関与できないから迷惑行為を防げない。
- ・家主居住型を条件とすることを希望。
- ・家主が居ないと問題が発生した場合に直接関与できず責任が不明確。
- ・トラブルが発生した時、事業者に任せていたら迅速な対応ができない。
- ・空き家の所有者が栄区外にいる場合、クレームに対して緊急に対応できるのか。
- ・空き家の持ち主は民泊をやる意思があるのか。
- ・家主居住型により、思いやりの心で受入れて桂台に民泊した人に好印象を与える。
- ・災害を含む緊急時の外国人への対応にバイリンガルの確保が困難。
- ・素性の不明な近所の人が不安。火災・防犯が心配。
- ・見ず知らずの人たちによる強盗・殺人などがゼロとは言えない。
- ・1600 世帯の中で民泊の事業者になりたい人はわずかだと思う。
- ・条件がどうあれ全自治会員が順守するのは困難。
- ・家主不在型とは別々に対応し、居住型にすれば条件がさらに厳しくなると思う。
- ・家主不在型は住民の総意として禁止とはっきり表示する。
- ・家主居住型は宿泊者の不当行為の対応も容易。善意の民泊者は歓迎。
- ・禁止や排除ではなく住みやすい地域を目指して欲しい。
- ・条件付きでは迷惑行為はなくなるが私権を極度に縛ってはいない。
- ・管理人のいない空き家で習慣、考え方の異なる外国人が何をするか心配。
- ・そもそも民泊は禁止とすべきだ。最初から禁止にした方がよい。
- ・将来の活性化を議論して欲しい。若者が住みやすい、住みたいと思う街づくりを！

※意見集約結果の詳細を希望される方はまちづくり委員会にお申し出ください。

※この内容につきましては、2月1日の理事会において、自治会案とすることで承認いただきましたことを、併せてご報告いたします。

以上

至急回覧

2020年3月1日



湘南桂台自治会ニュース No.43

湘南桂台自治会
会長 黒川哲明

書面による臨時総会の開票結果報告

3月1日に書面による臨時総会の開票を行いましたので、その結果を報告します。

有権者総数	<u>1,630人</u>
投票総数	<u>1,427人</u>
(投票率	<u>87.5%</u>)

湘南桂台まちづくり指針別紙4の民泊条項の改定について

条件付き<家主居住型に限る>を支持する 717人
(有効票に対する比率 52.3%)

<禁止とする>を支持する 654人
(有効票に対する比率 47.7%)

無効(両方に○印、何れにも○印がない) 56人

(注) 有権者総数には、2世帯会員、地権者会員、特別会員を含みます。

尚、開票にあたっては、立会人として[]氏(本郷中央地区社会福祉協議会・会長 元・湘南桂台自治会会長)と[]氏(桂山クラブ会長)に立ち会って頂きました。

以上



湘南桂台自治会
会長 黒川哲明

書面による第44回定期総会の議決書開票結果報告

4月17日に書面による第44回定期総会議決書の開票を行いましたので、その結果を報告します。

記

1. 開票日時 2020年4月17日(金) 9:00~12:00、13:00~16:00
2. 開票場所 湘南桂台自治会 自治会室
3. 開票者 会長・副会長(黒川、 、 、 、)
総務部長()
4. 立会者 氏(栄防犯指導員)、 氏(保険活動推進員)
5. 資格審査

4月4日現在の会員総数 1,631名
議決書回収総数 1,512名
議決権有効総数 1,503名
議決権無効総数 9名

湘南桂台自治会規約第10条により、本総会は有効に成立しました。

6. 開票結果 第1号議案~第6号議案は下記の通り全議案が承認されました。

	議案	賛成	反対	白票	合計
第1号議案	2019年度自治会活動報告	1,362名	72名	69名	1,503名
第2号議案	2019年度会計報告及び監査報告	1,415名	25名	63名	1,503名
第3号議案	2020年度役員(案)	1,413名	30名	60名	1,503名
第4号議案	2020年度活動方針(案)	1,403名	35名	65名	1,503名
第5号議案	2020年度予算(案)	1,413名	26名	64名	1,503名
第6号議案	湘南桂台まちづくり委員会委員(案)	1,360名	74名	69名	1,503名

*白票：住所・氏名・捺印がある「書面議決書」で、「賛成」・「反対」のどちらにも○印の記載がない、あるいは両方に○印の記載がある、また誤って記載し訂正印が無いもの。

以上

2) 自治会会誌「桂山」掲載

2019年(令和元年)5月15日

桂山

第24巻1号



かやま やま
桂山

発行: 湘南桂台自治会 横浜市栄区桂台中15-3 TEL/FAX 045-894-2715

住まいの未来をおまかせください

住宅リフォームの専門店

本社

TEL

まちづくり委員会だより

1. まちづくり指針改定(案)が第43回定期総会で承認された。今後、横浜市地域まちづくり推進委員会の審議にかけられ、その承認を得ることにより、指針の改定が完了する。
2. 最近6年間の当地区における建築工事の推移は、表の通りである。

期 間	住宅建設				その他の建設工事						
	新築	建売	建替え	建築合計	増築	改築	外壁工事	解体	宅地造成	駐車場 新設	用途変更
平成25年度(2013.4~2015.3)	10	5	6	21	1		0			1	1
平成26年度(2014.4~2015.3)	7	2	3	12	3		0			4	0
平成27年度(2015.4~2016.3)	5	5	5	15	0	1	3			2	1
平成28年度(2016.4~2017.3)	6	2	7	15	0	1	1			2	0
平成29年度(2017.4~2018.3)	12	5	3	20	0	0	0	10	3	3	1
平成30年度(2018.4~2019.3)	12	14	1	27	0	0	0	2	1	1	0
6年間の合計	52	33	25	110	4	2	4	12	4	13	3

2019年(令和元年)9月15日

桂山

第24巻第5号

まちづくり委員会だより (8月)

1. 湘南桂台まちづくり指針改定案の「民泊」条項について
9月1日(日)の臨時総会に向けて、8月20日~23日「民泊コーナー」を設け、質疑応答を行いました。4日間で計23名の自治会員と民泊法の成立背景・横浜市の条例に基づく低層住宅への規制と認定制度・条件付きの「民泊」について話し合いました。その結果、お互いに情報を共有しました。
2. 桂山公園ログハウスに防犯カメラが2基設置されました。
3. 建築状況(8月)着工件数(連絡書受付ベース): 建売1件・建替1件・新築2件

2019年(令和元年)10月15日

桂山

第24巻6号

まちづくり委員会だより

1. 湘南桂台まちづくり指針改定案の「民泊」について
9月1日 桂台小学校で開催された臨時総会では、請求者側と自治会側の主張がかみ合わず、民泊条項は住民アンケートの取り直しを行うということで閉会しました。委員会としては会員へのさらなる十分な説明と理解によって、条件付き「民泊」を他の事案と切り離して横浜市に申請する考えです。
2. 防犯カメラ設置に関してこれまでの活動状況を桂山クラブ文化祭でアピールする予定です。
3. 建築状況 連絡書受付ベース(9月): 新築着工件数4件
建売1件(南2) / 建替1件(南2) / 新築(注文住宅)1件(南2) / 増築1件(北)
4. 2019年上期(4月1日~9月30日): 建築着工件数17件
建売8件 / 建替3件 / 新築4件 / 増築2件

まちづくり委員会だより(12月度)

1. 民泊への取り組み

(1) 12月におこなわれた「民泊説明会」での質疑に対する回答を12月21日付け「民泊説明会」質疑応答集約として自治会員に各戸配布しました。

- ①指針の記載と認定 ②民泊禁止と条件付きの違い ③アンケートの検証 ④チェックリスト(火災・安全・迷惑行為) ⑤近隣自治会の民泊に対する動き ⑥民泊事業者・管理業者 ⑦私権 ⑧ その他

また、それ以外の個別質問に対してはそれぞれ回答書を提出しました。

(2) 民泊意向調査(アンケート形式)：2019年12月21日全戸配布、2020年1月10日回答期限

2. 防犯カメラ設置

防犯カメラ管理運用委員会規則の最終版を作成して委員会に報告のうえ、理事会に諮った。理事会承認後(11月2日)、防犯カメラ小委員会メンバーは新組織「防犯カメラ管理運用委員会」に移行して業務を担当する。

まちづくり委員会だより

1. 民泊への取り組み

民泊意向アンケートの集計結果は自治会全戸配布(1587戸)に対し705戸の回答という結果でした。条件付き改定案を評価する・評価しない・どちらでもないの3者の比率は62%・25%・13%で、評価する・しないの双方からいただいた意見の中で、民泊への不安を解消するには「**家主居住型**」にするべきという意見がありました。(2月1日 第10回 理事会報告2の①および自治会ニュースNo.39参照)

2. 防犯カメラ設置

防犯カメラ管理運用委員会規約(最終版)が理事会で承認されました。

その結果、防犯カメラ小委員会は2019年12月17日をもって新組織「防犯カメラ運用委員会」に業務を移行することになりました。

防犯カメラは2ヶ所設置され、住民の安心・安全に寄与することになりました。安全環境部との共同作業により、自治会内の30ヶ所に「防犯カメラ設置エリア」の標識を設置しました。

1. 地域住民等の多数の支持を得ていることを示す資料

1) 第1回アンケート

センターゾーンまちづくり再検討第1回アンケート結果

—居住者地区 24 世帯対象—

平成 28 年 (2016 年) 6 月 14 日

湘南桂台まちづくり委員会

1. アンケート配布

1) 配布日一回収日 2016.5.26—6.14

2) 対象範囲：E/Fゾーン居住者 24 世帯、記名式

3) 回収率：22 世帯 92%

4) アンケート項目と結果

(1) 第4・5・6表参照

① 第4表—1 低層と2 中高層の比較

② 第5表—

イ) 2 中高層の土地最低敷地、土地利用の形態制限 (大きさ：建蔽率・容積率・高さ・外壁後退距離・北側斜線) の賛否結果

ロ) 1 低層適用の「まちづくり指針」の2 中高層への適用度合いの賛否結果

③ 第6表—2 中高層の用途規制アンケート結果

(2) 結果の集約・第4表の1 低層と2 中高層の比較表に記載

① 1 低層の地区計画における3 件の用途規制 (共同住宅・寺院・公衆浴場) は2 中高層でも反対の意見が約 53・77・45%で規制の対象を望んでいる。

② 兼用住宅でも専門技能を要する自転車店、建具店、豆腐屋などは 50%程度の支持で住環境に相応しいと思われていない。

③ サービス店舗でも非居住性や騒音を発生しやすい業は積極的に支持されていない。安心・安全を保障する仕組み、防音施設の設置等が求められる。

④ 作業場付店舗は非居住や音、臭い、害虫発生等で約 40%が不賛同である。

⑤ 葬儀屋、畜舎等は住宅地に相応しくないことで不賛同である。

⑥ トランクルームを含む一般倉庫は形態・景観が良いなら約 3 割の人が望んでいるが 7 割は支持していない。一般倉庫は物置のような自己倉庫も含むので再検討の必要もある。

⑦ 「まちづくり指針」の制約項目はほぼ 100%近く支持を受けており、地区計画で規制できない事項はこの指針の強化によって担保されると思われる。

2. アンケートの結論

これらの結果よりセンターゾーン居住者は 1 低層と同じ住宅環境を望んでいる。これに作業場付の店舗が望まれていないことを考慮すると 2 中高層は 2 低層用途地域に近いともいえる。

3. 今後の検討課題

1) 不賛同事項の内容検証・2 中高層記載方式のネガティブ方式に合わせるため

2) 「まちづくり指針」への移行事項の整理

3) 大口地権者対策への居住者側の形態制限の追加の有無の見直し・建物の高さ

(第4表)第1種低層住居専用と第2種中高層住居専用域の比較アンケート結果 ○賛成×反対 (条件付き賛成は賛成) 2016.06.14

建築物の用途	第1種低層住居専用		第2種中高層住居専用		第2種中高層地区	
	地区整備計画	まちづくり指針	2戸最層	1.住宅(1戸建て、店舗併用、長屋、)	整備計画	まちづくり指針
建築物の用途	1.住宅(1戸建て、店舗併用、長屋) 2.兼用住宅(建築基準法施行令130条の3で定め) 3.共同住宅・寄宿舍又は下宿 4.学校・図書館それらに類するもの 5.神社・寺院・教会・修道院 6.老人ホーム・保育所・身体障害者福祉ホーム等その他これらに類するもの(*) 7.公衆浴場(個室付き浴場は除く) 8.診療所 9.巡査派出所・公衆電話所等公海上必要な建築物(地方公共団体の支所・支庁) 10.1~9に付属する建築物	2戸最層	1.住宅(1戸建て、店舗併用、長屋、) 2.兼用住宅 3.共同住宅・寄宿舍、下宿、 4.学校・図書館それらに類するもの 5.神社・寺院・教会・修道院 6.老人ホーム・保育所・身体障害者福祉ホーム等これらに類するもの 7.公衆浴場(個室付き浴場は除く) 8.診療所・助産所・病院 9.巡査派出所・公衆電話所等公海上必要な建築物 役務所・警察署・保健所・消防署 10.事務所・物販店・飲食店・サービス店 11.一般倉庫(貸倉庫・トランクルーム) 12.建築物・工作物草庫(独立・附属) 13.作業場付工場・倉庫(15m以下)・動物飼育施設 限度なし	○91% ○40/90% ×53% ○90% ×77% ○85% ×45% ○95% ○95% ○66/71/63/61/66% ×65/70% ×60/60% ×41/34/39% 165㎡ 91% 60% ○90% (緩和有) 150% ○90% 1m ○80% (緩和あり) 15m ○76% 調和 ○100%	1低層指針準用 同上 同上 同上 同上 同上 指針に条件不可 1低層指針準用 同上	
敷地の最少面積	容積率/最少面積: 60/80/100% = 165/125/100㎡	165㎡ (#)				
建蔽率	30・40・50・60% (角地緩和あり)	40・50% (緩和あり)				
容積率	建築率/容積率: 30/60、40/60、40/80、50/80、50/100	80%				
外壁後退距離	40/60・40/80・50/80%・前面道路・隣地境界より	1m (緩和あり)				
建築物の高さの最高限度	第1種高度地区(5+0.6/1m, h=10m)	9m				
建築物の形態、意匠	建築物の屋根及び外壁の色彩は周囲の景観と調和する	調和する				
地盤面の高さ変更		条件付き可				
擁壁の改修		基準有				
立体駐車場		近隣の同意				
外階段		近隣の同意				
屋上アンテナ		原則禁止				
自動販売機		原則禁止				
看板ポスター		条件付き可				
営業用駐車場		条件付き可				
埋蔵		条件有				
緑化一玄関・駐車場・バルコニー		緑化に努める				

(*) 横浜市建築基準法取扱基準集では福祉福祉局の要綱に基づくもの、建築局指針の学童保育所も含(**)動物病院(ペットショップ)の分類は事務所等、サービス店舗
 (#) 除外1. 公衆便所等の公海上必要な建築物敷地 除外2. 本整備計画前に建築された建築物の敷地 (註) 斜体太字は第1種層との主な違い。1低層指針準用は意向大。

センターゾーン居住者地区(第2中高層住居専用地域)アンケートI-集計結果

平成28年(2016年)6月14日

湘南桂台まちづくり委員会

下記第5表に賛成・反対・条件付賛成の集計結果と意見を付記します(配布24世帯、回収21世帯、回収率88%)
猶、用途規制のアンケート集計結果は第6表に示しています。又、第4表に第1低層住居専用地域と第2中
高層住居専用地域との比較アンケート結果を示しています。

第5表

	現行	提案	賛成	反対	条件賛成	判定	意見
			○	×	△		
1. 敷地の最小面積	制限なし	165㎡	18	2	1	○90.5%	住居専用なら1低層に合わせる。
2. 外壁後退距離	制限なし	敷地境界から1m	16	2	1	○89.5%	大型商業ビルは外壁後退距離を大きくとる
		緩和措置あり	—	—	—		
3. 建蔽率	60%	60%	16	2	2	○90.0%	1低層の50%に合わせたい。1低層希望。40%希望。
	角地緩和有	角地緩和有	—	—	—		
4. 容積率	150%	150%	17	3	0	○89.5%	80%希望。1低層希望。
5. 建物の最高高さ	15m	15m	15	5	1	○76.2%	1低層の9mに合わせたい。10mでよい。3階反対。せめて2低層の12mを希望。
6. 北側斜線	7+0.6/1m	7+0.6/1m	18	0	1	○100%	
7. 建物の形態・意匠	—	建物の屋根・外壁は周囲の景観と調和する	17	0	1	○100%	具体的条件必要
(第1低層住居専用地域用まちづくり指針への対応)							
8. 地盤面の高さ変更	条件有	第1低層指針準用	18	1	1	○95.0%	現行通り。何を聞いているか不明。
9. 擁壁の改修	市の基準有	同上	22	0	0	○100%	何を聞いているか不明。
10. 住宅付属立体駐車場	条件付き	同上	21	0	0	○100%	
11. 住宅付属外階段	条件付き	同上	21	0	0	○100%	
12. 屋上アンテナ	原則禁止	同上	19	2	0	○90.5%	原則禁止でよい
13. 自動販売機 (準センターゾーンを除く)	原則禁止	同上	18	3	0	○85.7%	原則禁止でよい。 便利でよい。
14. 看板ポスター	条件付き	同上	21	0	0	○100%	
15. 営業用駐車場	条件付き	第2表アンケートを参照	20	1	0	○95.2%	現行通りでよい。
16. 垣根・塀	条件有	第1低層指針準用	16	1	1	○94.4%	現行通りでよい
17. 緑化(玄関・駐車場・バルコニー)	緑化に努める	同上	20	0	0	○100%	

- (ご意見欄) 1. 1低層に近づけるように法的制限を掛ける地区計画やまちづくり指針に追加ルールを設ける。
2. 住宅街なので公共施設は別として居住するのが前提だと思います。
3. 住宅専用としてなら1低層に合わせる。兼用住宅や商店などは提案内容でよい。
4. 外観の基準色を定めるなど美化のための方針をまとめる。
5. 用途別としては第2種低層住居専用地域を希望。2中高層に比し主に高さ12m、道路より1m後退が生じる。

(第6表) センターゾーン居住者地区 (第2中高層住居専用地域) 用途規制アンケートⅡ一集計結果 2016.6.14

分類	建築物の用途	階数・床面積・原動機	賛成	反対	棄権	判定	意見
住宅	住宅(一戸建て、長屋)		18	2	1	○90.5%	一戸建てに限る 旅館風は嫌
	共同住宅・寄宿舎・下宿		8	10	1	×52.6%	
事務所等	事務所兼用住宅	≤50㎡ 事務所≤住宅	13	4	3	○80.0%	外観住宅
	事務所	≤2階 ≤1500㎡	10	7	3	○65.0%	非居住、バス沿線可、看板許可制
	・銀行支店・損保代理店 ・宅地建物取引店舗	≤2階 ≤500㎡	15	4	1	○84.2%	非居住、バス沿線可、看板許可制
物販	日用品販売兼用住宅	店舗≤50㎡ 物販店≤住宅	16	2	2	○90.0%	外観住宅、日用品内容による
	日用品店 物販店(風俗店を除く)	≤2階 ≤150㎡ ≤2階 ≤500㎡	14	5	1	○75.0%	許可制、バス沿線可
	・魚屋・肉屋・野菜・果物店		14	5	1	○75.0%	
飲食	兼用住宅(喫茶店等)	店舗≤50㎡ 飲食店≤住宅	11	4	1	○75.0%	外観住宅
	喫茶店・食堂	≤2階 ≤150㎡	11	5	1	○70.6%	臭、害虫、小動物、非居住、バス沿線可 臭、害虫、小動物、非居住、バス沿線可
	飲食店(風俗店除く)	≤2階 ≤1500㎡	11	7	2	○65.0%	
サービス等	サービス店舗兼用住宅	店舗≤50㎡ 店舗≤住宅	11	3	1	○80.0%	外観住宅
	サービス店舗	≤2階 ≤150㎡	—	—	—		
	・理髪店・美容院		17	3	1	○85.7%	居住前提、グランポアールにあるので不要
	・クリーニング取次店・質屋		12	7	2	○66.7%	居住前提、臭い、音、質量不可
	・貸衣装屋等		12	8	0	×40.0%	住宅地に不相当
	・葬儀屋等		4	16	0	×80.0%	イメージダウン、住宅地に不相当
	・学習塾・筆道教室・囲碁教室		12	5	0	○70.6%	非居住不可、音、住宅地に不相当
	・武道塾・音楽教室		8	8	2	×44.4%	非居住不可、音、住宅地に不相当
	・動物病院		10	7	1	×38.9%	音、臭い、住宅地に不相当
	・マッサージ・整体医院		14	5	1	○75.0%	居住前提、住宅地に不相当
工場 (面積は 作業床面積)	作業場つき店舗	≤0.75kw ≤50㎡	—	—	—		
	・洋服店・畳屋・建具店		10	7	0	×41.2%	非居住不可、音
	・自転車店・家電器具店		10	8	0	○55.6%	非居住不可、音
	・パン屋・菓子屋		11	7	0	○61.1%	非居住不可、音、臭い、害虫
	・豆腐屋・米屋		10	8	0	○55.6%	非居住不可、音、臭い、害虫
	作業場兼用住宅	≤0.75kw ≤50㎡ 作業場≤住宅	7	6	2	×40.0%	内容による、音、臭い
	・上記店舗		10	8	2	×40.0%	音、臭い
	・美術工芸品制作アトリエ・工房		11	8	0	×42.1%	音、臭い
畜舎	≤15㎡	3	15	0	×84.2%		
公共福祉 教育 医療等	幼稚園・保育所・学校・図書館等		16	2	1	○89.5%	内容と場所による
	巡査派出所・郵便局・公衆電話所・行政支所		18	1	1	○95.0%	内容と場所による
	税務署・警察署・保健所・消防署		18	1	1	○95.0%	内容と場所による
	公衆浴場(個室つき浴場は除く)		10	9	1	×45.0%	営業時間、音
	医療—診療所・病院・助産所・老人保健施設		17	1	2	○95.0%	内容と場所による
	老人福祉施設—特養・デイサービス・有料ホーム		14	3	3	○85.0%	大きさによる、車出入り多い
	児童福祉施設—児童厚生・養護・肢体不自由児・心身障害児施設		14	4	1	○78.9%	内容と場所による
	生活保護施設—教護・厚生・宿所提供・授産施設		11	8	1	×40.0%	トラブルの可能性大、内容と場所による
	身体障害者施設—福祉ホーム・福祉センター・福祉用具製作施設		14	3	3	○85.0%	"郷"あるので不要、車出入り多い
	神社・寺院・教会等		4	12	1	×76.5%	住宅地に不相当、悪い宗教、車出入り多い
一般倉庫	自己倉庫・貸倉庫		4	13	3	×65.0%	非居住性、自己所有可、景観による
	トランクルーム	≤2階 ≤1500㎡	4	14	2	×70.0%	非居住性、形態・景観による
建築物 車庫	独立車庫	≤2階 ≤300㎡	7	12	1	×60.0%	非居住性、景観による、住宅地不相当
	付置車庫—共同住宅/事務所	≤2階 ≤3000㎡/1500㎡	7	12	1	×60.0%	1低層共同住宅不可なら不要
工作物 車庫	独立車庫	≤2階 ≤300㎡	7	12	1	×60.0%	非居住性、景観による、住宅地不相当
	付置車庫—共同住宅/事務所	≤3000㎡/1500㎡	7	12	1	×60.0%	1低層共同住宅不可なら不要、景観による

2) 第 2 回アンケート

センターゾーン地権者 (Eゾーン) の皆様へ

平成 29 年 (2017 年) 7 月 19 日

湘南桂台自治会

湘南桂台まちづくり委員会

Eゾーンまちづくりの進め方についての意向調査

3 回の地権者会議とルールの勉強会を経て我々の住む街の環境を維持するためのハード面の仕組みやルールの制度設計並びに自治会活動のソフト行為が十分理解されてきたと思っています。その結果、今後の将来像も描くことが可能になってきたと思います。

過去においても「現在の良好な住環境」と「ゆとりある街並み」を将来も維持しながら「生活の利便性と活力の源」になる仕掛けを残しておきたいということで居住ゾーン毎の意向調査をアンケート形式で取りました。その結果、居住者の E、F ゾーン毎それぞれ求める街の姿が異なり、又、その実現方法にも温度差があることが分かりました。そこで今回、ゾーン毎のまちづくりの進め方についてあらためて考え直すべく表題の如く意向調査を行いその集約結果を皆さんと掘り下げて新しい街づくりに反映したいと思っています。

尚、参考資料として既にお渡ししていますが下記を添付しておきます。

- 図表 1 (資料 2) センターゾーンの現状と課題、まちづくり方針 (案)
- 図表 2 (資料 2) ゾーン別に定めるルールのイメージ
- 写真: 資料 1—まちづくりルールのない街並み (笠間)、まちづくりルールのある街並み (本郷台) 事例
- 写真: 資料 2—建蔽率と容積率の違いによる街並み事例

アンケートは記入日、住所、氏名を記載して下記の要領で提出してください。

○回答期限: 7 月 29 日 (土) まで自治会事務所のポストに投函してください。

○連絡先: まちづくり委員 [] 氏 [] 携帯 []
[] 氏 [] 携帯 []

日付: 平成 29 年 (2017 年) 7 月 日
氏名:
住所 (住居表示): 中— 南 1— 南 2— (他)

1. Eゾーンはみなさんの家を建てる際、「敷地面積 165 m²以上、外壁後退距離 1m 以上」という口約束をかわしたことにより、ゆとりのある戸建て住宅地の環境が維持されています。しかし今後、土地や建物の所有者が変わり、建て替えが発生すると第二種中高層住居専用地域で建築可能な用途

(マンション、アパート、店舗や事務所、危険物の処理・貯蔵施設など)を自由に建てるができます。

この環境を維持するため、任意協定を拘束力のあるルール(まちづくり指針、地区整備計画)に移行すべきでしょうか。(ひとつに○)

1) 移行すべき	2) 移行する必要はない
----------	--------------

2. Eゾーンに建てられても許容できる住宅の形態(該当するもの全てに○)

1) 戸建て住宅	2) 長屋	3) 共同住宅	4) 寄宿舍	5) 下宿
----------	-------	---------	--------	-------

3. Eゾーンに建てられる住宅以外の用途について(該当するもの全てに○)

1) 地域住民の生活を便利にする用途ができるといい
2) 不特定多数の人が来るような用途はないほうがいい
3) 騒音や振動、臭いを発する可能性がある用途はないほうがいい
4) 24時間営業・操業するような用途はないほうがいい
5) 危険物を製造・貯蔵するような用途はないほうがいい
6) 閑静な住宅地のイメージを壊すような用途はないほうがいい
7) 街に賑わいをもたらす用途ができるといい
8) 現在の用途地域で建てられるものはすべてあってもいい

4. 以下の①～⑦それぞれの項目について、ルール化の必要性、定める場合の拘束力について1)～3)のいずれかを選択してください。

回答の際には、これまでに配布した、「まちづくりルールのない街並み事例(笠間)」、まちづくりルールのある街並み事例(本郷台)、「建蔽率と容積率の違いによる街並み事例(パターンA、B、C)」、「ゾーン別に定めるルールのイメージ」を参考にしてください。

項目	ルールの拘束力※(各列、ひとつに○)
①建物の用途	1) 定めない 2) まちづくり指針 3) 地区整備計画
②容積率の最高限度	1) 定めない 2) まちづくり指針 3) 地区整備計画
③建蔽率の最高限度	1) 定めない 2) まちづくり指針 3) 地区整備計画
④高さの最高限度	1) 定めない 2) まちづくり指針 3) 地区整備計画
⑤敷地面積の最低限度	1) 定めない 2) まちづくり指針 3) 地区整備計画
⑥壁面の位置の制限	1) 定めない 2) まちづくり指針 3) 地区整備計画
⑦形態、意匠の制限	1) 定めない 2) まちづくり指針 3) 地区整備計画

※各選択肢の内容

1) 定めない

第二種中高層住居専用地域で定められた範囲内で自由に建築できる。

2) まちづくり指針

地域まちづくり組織と横浜市がルールを運営。ルールに従わなかった場合、市長が要請・勧告。

3) 地区整備計画

横浜市がルールを運営。

ルールに従わなかった場合、市長が勧告。建築確認事項になった場合は建築不可。

4-2. 「2) まちづくり指針」を1つでも選んだ場合、地域まちづくり組織の運営委員として活動できますか。

1) できる 2) できない (理由)

5. この街にどのくらいの期間住み続けたいと思いますか。

1) 1~2年 2) 10年以内 3) 未長く 5) 分からない

6. ルールの決め方についてどのように考えますか。

1) 他の地権者と話し合ってルールを決めたい

2) 委員会が作成したルール案のアンケートによって多数決で決めてもらいたい

3) 自分の意見が通らなければ、ルールを決めることに反対する

4) 自分の意見が通らなくても、大多数の意見にしたがう

5) 最低限これだけはルール化してほしい (内容)

6) ルールをつくること自体に反対

7) その他 (内容)

以上

図表 H(G 修正) 数値&%-センターゾーンまちづくりの進め方についての意向調査 2017.07.30 08.19

	Eゾーン	Fゾーン
配布数	18	10
回収数	14	7
回収率	78%	70%

Q1.任意協定（敷地面積、外壁後退距離）を拘束力あるルールに移行すべきか

	Eゾーン		Fゾーン	
1) 移行すべき	12	66.7%	6	60.0%
2) 移行する必要はない	2	11.1%	1	10.0%

Q2.許容できる住宅の形態

	Eゾーン		Fゾーン	
1) 一戸建て住宅	13	72.2%	6	60.0%
2) 長屋	3	16.7%	1	10.0%
3) 共同住宅	5	27.8%	3	30.0%
4) 寄宿舍	1	5.6%	2	20.0%
5) 下宿	0	0.0%	1	10.0%

Q3.住宅以外の用途

	Eゾーン		Fゾーン	
1) 地域住民の生活を便利にする用途はよい	11	61.1%	7	70.0%
2) 不特定多数の人が来るような用途はない方がよい	5	27.8%	2	20.0%
3) 騒音や振動、臭いを発する可能性がある用途はない方がよい	12	66.7%	7	70.0%
4) 24時間営業・操業するような用途はない方がよい	6	33.3%	3	30.0%
5) 危険物を製造・貯蔵するような用途はない方がよい	10	55.6%	7	70.0%
6) 閑静な住宅地のイメージを壊すような用途はない方がよい	5	27.8%	4	40.0%
7) まちに賑わいをもたらす用途ができるとよい	7	38.9%	3	30.0%
8) 現在の用途地域で建てられるものは全てあってもよい	0	0.0%	1	10.0%

Q4.ルール化の必要性とその種類

Eゾーン	1) 定めない		2) まちづくり指針		3) 地区整備計画	
①建物の用途	2	11.1%	8	44.4%	4	22.2%
②容積率の最高限度	3	16.7%	7	38.9%	3	16.7%
③建蔽率の最高限度	3	16.7%	7	38.9%	3	16.7%
④高さの最高限度	1	5.6%	10	55.6%	3	16.7%
⑤敷地面積の最低限度	2	11.1%	8	44.4%	3	16.7%
⑥壁面の位置の制限	2	11.1%	7	38.9%	5	27.8%
⑦形態、意匠の制限	2	11.1%	8	44.4%	4	22.2%

Fゾーン	1) 定めない		2) まちづくり指針		3) 地区整備計画	
①建物の用途	1	10.0%	2	20.0%	4	40.0%
②容積率の最高限度	1	10.0%	2	20.0%	4	40.0%
③建蔽率の最高限度	1	10.0%	2	20.0%	4	40.0%
④高さの最高限度	1	10.0%	2	20.0%	4	40.0%
⑤敷地面積の最低限度	1	10.0%	2	20.0%	4	40.0%
⑥壁面の位置の制限	1	10.0%	2	20.0%	4	40.0%
⑦形態、意匠の制限	0	0.0%	3	30.0%	4	40.0%

Q4-2.まちづくり指針を選択した方で運営委員として活動できるか

	Eゾーン		Fゾーン	
1) できる	4	22.2%	0	0.0%
2) できない	6	33.3%	3	30.0%

Q5.この街にどのくらいの期間住み続けたいか

	Eゾーン		Fゾーン	
1) 1～2年	0	0.0%	0	0.0%
2) 10年以内	0	0.0%	0	0.0%
3) 未永く	8	44.4%	5	50.0%
4) 分からない	6	33.3%	2	20.0%

Q6.ルールの決め方についてどのように考えますか

	Eゾーン		Fゾーン	
1) 他の地権者と話し合ってルールを決めたい	2	11.1%	0	0.0%
2) 委員会が作成したルール案のアンケートによって多数決で決めてもらいたい	7	38.9%	4	40.0%
3) 自分の意見が通らなければ、ルールを決めることに反対する	0	0.0%	1	10.0%
4) 自分の意見が通らなくても、大多数の意見に従う	6	33.3%	2	20.0%
5) 最低限これだけはルール化してほしい	1	5.6%	2	20.0%
6) ルールを作ること自体に反対	0	0.0%	0	0.0%
7) その他	0	0.0%	1	10.0%

3)第3回アンケート

センターゾーン地権者の皆様

平成30年(2018年)5月1日

湘南桂台自治会

湘南桂台まちづくり委員会

改定まちづくり指針(案)に対する意見表示のご案内

センターゾーンの新たなまちづくりに関して「まちづくり委員会」としては横浜市の支援・協力を得て数か月間、鋭意検討を重ね続けて以下のような結果を得ました。この間、皆様との意思疎通を欠いてきたことに対して忸怩たる思いです。改めて謝罪を呈しご理解を求めるものです。

さて、これまでの数回の地権者会議と2回のアンケート結果によって“センターゾーンのまちづくりのルール”は規制の緩やかな「まちづくり指針」が良いとの意見が多数でありました。従って、まちづくり委員会としてもその意見に沿って横浜市の助言を得て別紙(第R-4表)のように「まちづくり指針案」を作成するに至りました。そこで、この案に対して皆さんよりご意見をいただき、その意見をも含めて指針案を説明し理解を求めてゆく所存です。

今回の意見表示を求めている指針案はE~Gゾーンにおける建築物の用途制限と形態制限(大きさ)が主であります。即ち、建てられる建築物、建てられない建築物、条件付きで建てられる建築物並びにその大きさに関する事項です。他方、まちづくり指針領域に適用される「生活ルール」として位置づけられる事項を参考資料として提示しています。

今回の案内は ①第R-4表に対するご意見の提示 ②説明会への出席表示 のお願いです。

別紙用紙に住所・氏名を記載して期日までに回答をお願いします。

記

1. 第R-4表“まちづくり指針案(E~Gゾーン)”に対するご意見

- 1) 意見用紙:住所・氏名を記入してご意見を表示してください。
- 2) 回答期限:平成30年5月13日(日)までに自治会事務所に返信封筒にて投函してください。
- 3) 「まちづくり指針案」の説明会:6月3日午前10時~12時 自治会事務所
当日は配布した資料はお持ちください。

○出席 ×欠席 △不明

月日	午前10時~12時	備考
6/3日(日)		

2. 連絡先

まちづくり委員: [黒丸] [電話] [黒丸] 携帯 [黒丸]
[黒丸] [電話] [黒丸] 携帯 [黒丸]

以上

第R-4表 まちづくり指針案 (E~Gゾーン)

項目	Eゾーン・Fゾーン	Gゾーン	参考 A・Bゾーン
建築物の用途の制限	<ul style="list-style-type: none"> ■建てられる建築物 <ul style="list-style-type: none"> ・戸建住宅 ・兼用住宅 ・学校、図書館等 ・巡査派出所、公衆電話所等の公益上必要なもの ・診療所 ■建てられない建築物 <ul style="list-style-type: none"> ・寄宿舎、下宿 ・危険物の貯蔵・処理施設 ■条件付きで建てられる建築物 <ul style="list-style-type: none"> ・長屋、共同住宅（住戸数が3戸以上） <ul style="list-style-type: none"> ・敷地内空地の緑化に努めること ・近隣住民のプライバシー保護について留意すること ・住戸数が6戸以上の場合は居住者用ゴミ置き場を設置すること ・近隣住民（隣接）説明会を開催し「委員会」に実施報告書を提出すること その他の建築物 <ul style="list-style-type: none"> 以下の建築基準をすべて踏まえること (1) 騒音・振動対策 <ul style="list-style-type: none"> ・室外機など屋外設備機器の設置場所や騒音・振動の発生に配慮すること ・店舗外が「たまり場」化しないように配慮すること ・駐車場と駐輪場からの騒音発生に配慮すること ・深夜の営業や夜間・早朝の荷さばき作業からの騒音発生に配慮すること (2) 夜間照明 <ul style="list-style-type: none"> ・隣接地に対する夜間照明の影響の緩和に配慮すること (3) 地域コミュニティ <ul style="list-style-type: none"> ・地域コミュニティの活性化や利便性の向上に貢献すること (4) 周辺説明の実施 <ul style="list-style-type: none"> ・近隣住民を対象とした説明会を開催し「委員会」に実施報告書を提出すること。 	<ul style="list-style-type: none"> ■建てられる建築物 <ul style="list-style-type: none"> ・戸建住宅、長屋 ・兼用住宅 ・店舗、事務所 ・学校、図書館等 ・巡査派出所、公衆電話所等の公益上必要なもの ・診療所 ・単独車庫 ・床面積の合計が15㎡以内の畜舎（ペットホテル、入院設備付きの動物病院など） ・パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等の作業場 ■建てられない建築物 <ul style="list-style-type: none"> ・危険物の貯蔵・処理施設 ■条件付きで建てられる建築物 <ul style="list-style-type: none"> ・寄宿舎、下宿 <ul style="list-style-type: none"> ・敷地内空地の緑化に努めること ・近隣住民のプライバシー保護について留意すること ・居室数が8室以上の場合は居住者用ゴミ置き場を設置すること ・近隣住民（隣接）説明会を開催し「委員会」に実施報告書を提出すること 共同住宅 <ul style="list-style-type: none"> ・1階部分の床面積の半分以上を店舗または事務所にする その他の建築物 <ul style="list-style-type: none"> 以下の建築基準をすべて踏まえること (1) 騒音・振動対策 <ul style="list-style-type: none"> ・室外機など屋外設備機器の設置場所や騒音・振動の発生に配慮すること ・店舗外が「たまり場」化しないように配慮すること ・駐車場と駐輪場からの騒音発生に配慮すること ・深夜の営業や夜間・早朝の荷さばき作業からの騒音発生に配慮すること (2) 夜間照明 <ul style="list-style-type: none"> ・隣接地に対する夜間照明の影響の緩和に配慮すること (3) 地域コミュニティ <ul style="list-style-type: none"> ・地域コミュニティの活性化や利便性の向上に貢献すること (4) 周辺説明の実施 <ul style="list-style-type: none"> ・近隣住民を対象とした説明会を開催し「委員会」に実施報告書を提出すること。 	<ul style="list-style-type: none"> ■建てられる建築物 <ul style="list-style-type: none"> ・住宅 ・兼用住宅 ・学校、図書館等 ・床面積の合計が300㎡以内の老人ホーム、保育所、福祉ホーム等 ・診療所 ・巡査派出所、公衆電話所等の公益上必要なもの
容積率の最高限度	150%	150%	80%
建蔽率の最高限度	60%	60%	40% (50%)
建築物の高さの最高限度	最高高さ12m、北側斜線7m+0.6/1m	最高高さ15m、北側斜線7m+0.6/1m (第3種高度地区)	最高高さ9m、北側斜線5m+0.6/1m (最高高さ10m、北側斜線5m+0.6/1m: 第1種高度地区)
敷地面積の最低限度	165㎡	165㎡	165㎡
壁面の位置の制限	前面道路の境界線、隣地境界線までの距離は1m以上	現状の壁面の位置まで後退距離を設定	前面道路の境界線、隣地境界線までの距離は1m以上
建築物等の形態又は意匠の制限	周囲との調和に極力配慮し、極色彩など、刺激的な色彩を避け、周辺との不調和な不快感を与えないように努めること	周囲との調和に極力配慮し、極色彩など、刺激的な色彩を避け、周辺との不調和な不快感を与えないように努めること	屋根・外壁の色彩は周囲の景観と調和する

第 S-1 (修正) 表 まちづくり指針改定案 (第 R-4 表) へのアンケート集約

		Eゾーン地権者(18名;大口1名含)					Fゾーン地権者(10名;大口2名含)					意見		E,F合計		
		賛成	反対	意見付き賛否・大口電話			賛成	反対	意見付き賛否・大口電話			対E・Fゾーン	対Gゾーン			
				賛成	反対	電話			賛成率 %	賛成	反対				電話	賛成率 %
用途制限	建てられる建築物	14	1	2	0	1	94%	7		0	1	2	90%	1	2	93%
	建てられない建物	14	1	1	1	1	89%	7		1	0	2	100%	1	1	93%
	条件付き建築物	15	1	1	0	1	94%	7		1	0	2	100%	1	1	96%
形態制限(大きさ)等	容積率	15	1	1	0	1	94%	8				2	100%	1	1	96%
	建蔽率	15	1	1	0	1	94%	8				2	100%	1	1	96%
	高さ	15	1	1	0	1	94%	8				2	100%	1	1	96%
	最低敷地面積	16	1	0	0	1	94%	8				2	100%	1	1	96%
	壁面後退	15	1	1	0	1	94%	6	1		1	2	80%	1	1	90%
	建築物等の形態又は意匠	15	1	1	0	1?	94%	8				2	100%	1	1	96%

2018,05,27 配布数/回収数=28/28 (回収中3件は電話)

(注)賛成率:賛成数/配布数×100% 但し意見付き賛成は賛成とする。電話回答は賛否を外す。

4) 指針改定案アンケート

湘南桂台の皆様へ

湘南桂台まちづくり指針(改定案)に関する意向調査について

湘南桂台自治会

湘南桂台まちづくり委員会

まちづくり委員会としては、平成25年7月センターゾーンで発生した「コンテナ倉庫の設置問題」に端を発して、センターゾーンのまちづくりルールについて地権者と約3年にわたり検討してきました。そして、その成果をまちづくり指針に盛り込むために、現行まちづくり指針を改定することにしました。

改定案の内容は、センターゾーンを対象としたものが主になりますが、ルール全体としての整合性を図ったり、まちづくり指針の運用上の課題に対応するために、地権者の大半がお住いのAゾーンやBゾーンに関するルールも一部改定しています。そのため、**改定案についての賛否を湘南桂台の地権者全員にアンケート方式にて伺うこと**にいたしました。**本改定案は皆様の生活に関わる重要なルール**なので資料の**変更改定箇所**をお読みいただき**平成31年1月12日**まで回答をお願い致します。

回答に当たっては自治会室に「質問コーナー」を回答期間中、設置していますのでご活用ください。

(回答方法)自治会内地権者は回答書を封緘して封筒に住所・氏名、班名を書いて班長に提出してください。

自治会外地権者は返信用封筒にて郵送してください。

(質問コーナー)12月15日~1月12日、毎週火・木・土曜午前10時~12時、午後2時~4時 まちづくり委員待機 資料あり。

◇配布資料:

・賛否の対象資料 ①湘南桂台まちづくり指針(改定案) ②同案第4条別紙(用途別制限)③同案指針区域図は7月31日に配布しているので今回は判定のための補足資料のみを提供します。

・賛否判定のための補足資料

- | |
|---|
| ① 湘南桂台まちづくり指針改定の経緯・主な変更点・ゾーン区分図とルールフロー図 |
| ② 湘南桂台まちづくり指針の変更点の概要(ゾーン別) |
| ③ 湘南桂台まちづくり指針の現行・改定案の比較概要 |

(参考資料として説明会における質疑応答の概要を地権者(弾)会員に添付します。正会員はニュースにて個別配信済みです)

——以下に記入してください——

■記入者の住所、氏名		提出	年	月	日
住所		電話			
氏名		班			

*当個人情報は地域まちづくりルール改訂作業のみに使用します。

■指針改定案へのアンケート賛否(該当する番号を一つ○で囲んでください)

1. 賛成 2. 反対 3. まちづくり委員会に一任

■改定案に関するご意見・ご質問(反対を選んだ方はその理由をお書きください)

--

添付資料 4-2-1 表 - CC 街づくり指針改定案集計結果 (自治会内) ① 2019.01.27

ブロック	班	配布数	回収数	回収率%	賛成	反対	一任	無効	意見数	賛同率%	反対%	備考
1	1	23	18	78.3	6	2	10	0	3			
	2	21	12	57.1	4	1	7	0	2			
	3	26	22	84.6	8	0	14	0	1			
	4	20	20	100	4	0	16	0	1			
	5	23	20	87	5	0	15	0	0			
	6	13	8	61.5	2	0	6	0	0			
	7	23	22	95.7	8	0	14	0	1			
	8	21	18	85.7	6	0	12	0	3			
2	9	13	13	100	5	0	8	0	0			
	10	21	15	71.4	2	0	12	1	1			
	11	23	18	78.3	3	1	14	0	4			
	12	19	18	95	5	1	12	0	2			
	13	15	11	66.7	3	0	8	0	1			
	14	19	18	94.7	5	1	12	0	2			
3	15	14	12	85.7	2	0	10	0	2			
	16	15	10	73.3	3	0	7	0	0			
	17	11	7	63.6	3	0	4	0	1			
	18	15	14	93.3	5	0	9	0	0			
	19	28	21	75	8	1	11	1	3			
	20	28	26	92.9	6	0	20	0	1			
	21	24	13	54.2	5	0	8	0	0			
4	22	11	8	72.7	3	0	5	0	0			
	23	17	17	100	2	0	15	0	0			
	24	13	5	38.5	2	0	3	0	0			
	25	22	12	54.5	5	0	7	0	1			
	26	23	9	39.1	2	1	6	0	1			
	27	16	14	87.5	4	0	10	0	1			
	28	27	19	70.4	7	0	12	0	2			
	29	24	19	79.2	5	0	14	0	3			
	30	22	20	90.9	9	1	10	0	1			
5	31	18	15	83.3	4	0	11	0	2			
	32	28	14	50	5	0	8	1	2			
	33	20	19	95	8	0	11	0	1			
	34	18	8	44.4	3	0	5	0	0			
	35	13	12	92.3	5	0	7	0	2			
	36	17	14	82.4	6	1	7	0	1			
	37	21	10	47.6	2	1	7	0	1			
	38	22	13	59.1	5	0	8	0	2			
小計		747	564	0.5	175	11	375	3	48			

添付資料 4-2-2 表 - CC 街づくり指針改定案集計結果 (自治会内) ② 2019.01.27

ブロック	班	配布数	回収数	回収率%	賛成	反対	一任	無効	意見数	賛同率%	反対%	備考	
6	39	21	12	57.1	3	0	8	1	2				
	40	20	19	95	4	1	14	0	2				
	41	27	26	96.3	5	0	19	2	2				
	42	21	16	76.2	7	0	9	0	3				
	43	18	15	83.3	3	2	10	0	3				
	44	22	15	63.6	3	0	12	0	0				
	45	19	13	68.4	4	0	9	0	0				
	46	29	18	62.1	6	1	11	0	3				
7	47	17	15	88.2	2	0	13	0	0				
	48	19	10	52.6	5	0	5	0	1				
	49	21	16	76.2	2	0	14	0	1				
	50	25	22	88	3	0	19	0	2				
	51	18	15	83.3	1	1	13	0	1				
	52	15	15	100	3	0	12	0	2				
	53	15	11	73.3	0	0	11	0	3				
	8	54	18	13	72.2	3	0	10	0	0			
55		17	11	64.7	2	0	9	0	0				
56		19	12	63.2	4	0	8	0	1				
57		18	13	72.2	2	0	11	0	0				
58		21	19	90.5	8	0	11	0	1				
59		21	12	57.1	3	0	9	0	1				
60		19	11	57.8	5	0	6	0	0				
61		20	17	85	7	0	10	0	2				
9		62	18	12	66.7	4	0	8	0	1			
		63	20	15	75	3	0	12	0	0			
	64	21	21	100	1	0	20	0	4				
	65	18	9	50	4	0	5	0	0				
	66	19	18	94.7	1	1	15	1	3				
	67	20	17	85	8	1	8	0	4				
	68	18	18	100	9	0	9	0	0				
	69	16	14	87.5	2	0	12	0	3				
	70	16	16	100	5	0	10	1	2				
	71	15	13	86.7	2	0	11	0	0				
	72	20	16	80	5	0	11	0	3				
	10	73	16	13	81.3	7	0	6	0	1			
74		14	13	92.8	2	0	11	0	0				
75		15	12	80	3	0	9	0	2				
76		14	13	92.9	3	0	10	0	1				
77		13	10	76.9	3	0	6	1	1				
78		16	16	100	6	0	10	0	0				
79		16	14	87.5	5	0	9	0	0				
80		17	14	82.4	3	0	11	0	1				
81		19	16	84.2	3	0	13	0	2				
小計			801	636	79.4	164	7	459	6	58			
①②合計		1548	1200	77.5	339	18	834	9	106	75.8	1.2	賛同率 = (賛成 + 一任数) ÷ 配 布数 × 100%	
③地区外		92	46	50	6	1	39	0	2	48.9	1.1		
①~③合計		1640	1246	76	345	19	873	9	108	74.3	1.2		

■ 表 A-2-1 まちづくり指針改定案のアンケート意見集約

No	項目	内容	件：賛否別	回答・コメント
1	賛辞	立派・時流に合致・しっかりしている等	6：賛成 6	
2	謝辞	感謝・鋭意努力・丁寧な案・等	14：賛成 6 一任 8	
3	要請・要望	1) 第5条第1項③外壁の塗替に 対し： ●リフォーム工事での外壁塗装や 単独外壁塗り替え工事は近隣説明 を必要としても連絡書提出は規制 が細かすぎて住みにくくなる感じ である。この項は見直すべき又は 削除すべきであろう。	9：賛成 2 一任 6 反対 1	◆削除の方向で修正 <記載の背景> ① 地区整備計画の「…外壁の色彩は周囲の景観と調和したものとする」 ② 擁壁のモルタル吹付で間知石のつなぎ目も隠れるベタ吹付は景観的に今一である。 ③ 7年前外壁塗り替えで近隣苦情があり色彩を変更した。その後、警告の全戸ニュースを配した例がある。 以上を考慮して記載した。
		2) まちづくり指針区域図について： ・ゾーン区分が不明確である。 ・誰が何を基準にゾーン化したか知りたい。	7：賛成 7	・明瞭化を工夫する。特にセンターゾーンの区分図。 ・センターゾーンの各種施設(福祉・学校・商業)の機能と位置づけを鑑みて委員会で決めた。
		3) 高齢班長の自治会業務の軽減を 考えてほしい：	2：賛成 2	・自治会活動の中心的担い手である班長の業務軽減策を総務部で検討中であるが中々妙案がない。
		4) 車いすや弱者の通行上の妨害 設置物に対し： ・禁止ルール項目を記載すべき	1：賛成 1	・記載するまでもなく歩道は歩行を妨げられるべきではありません。 ・ルールというより基本的なマナーを守ることが快適な生活空間の確保に繋がっているといえます。
		5) 空き家問題と若者取り込み策 について： ●空き家の増大と空き家予備軍的 要素持つ高齢者の単独居住、高齢 者夫婦のみの居住の増加に対する 対策の施策 ●若者の取り込み（空き家防止の 一要因）策	7：一任 7	<空き家問題> ① 当自治会の年間住宅着工数は 20~30 戸で入・退会者数の変化を見ると居住者はやや減少であるが世帯数は漸増している。 ② 平成 30 年 11 月時点での調査では賃貸・売却用以外で人が住んでおらぬ(統計的)空き家は 18 戸である。この中管理不十分で草ぼうぼうの家は 5 戸で全体 1600 世帯の約 0.3% である。しかし、これらの家の連絡先は判明しているので近隣の安心感は一応確保されている。 ③ 空き家の有効活用として福祉・学童保育施設、民泊、店舗兼用住宅への用途変更もあるので検討の対象となろう。 <高齢者単独居住> 福祉部、民生員の対応の充実 <若者取り込み策>

			<p>◆新入会員のウエルカムミーティングパーティー3年間のアンケート結果を見ると微視的ではあるが</p> <p>イ. 入居世代は40・50代が多く家族構成も1世帯当たり3.2人で栄区の平均値2.4人より大きい。比較的、若者が流入し人口減少に歯止めがかかっているようである。</p> <p>ロ. 入居前の住居は同じ栄区で且つ近隣の自治会からが多い。</p> <p>ハ. 入居の理由は</p> <p>—敷地が広く隣家との距離があり圧迫感がない。</p> <p>—まちが整理され家並み景観が良い。</p> <p>—イトーヨーカ堂があり日常生活の利便性が良い。</p> <p>—保育園・学校があり育児教育環境が良い。</p> <p>即ち、ゆとりのある住環境と生活の利便性がよくバランスした快適なまちなら若者も増えるといえる。</p>
6)	トリアージ（災害時の死傷者の負傷の程度による治療優先順位区分）対策	1：一任1	<p>◆資格者（医師等）の連絡・組織網作成によって災害時の住民への安心感が提供され魅力ある街づくりの要因の一つとして検討される価値はあるだろう。防災部の検討課題ともいえる。</p>
7)	イトーヨーカ堂の存続対策	2：一任2	<p>◆XXXXXXXXXX会長時代にヨーカ堂との共存共栄をうたって元総務部長と共に社長に存続を直訴した。その後、桂台店のアンケート調査に他自治会も含めて協力した。</p> <p>・ミセコンショー等のイベントによる集客協力や会員活動の謝礼としての商品券の活用。</p> <p>・住民側としてはどんどんヨーカ堂で買うことが最大の支援だと思っています。折に触れての商品券購入は効果的といえます。</p>
8)	<p>運営委員会メンバーの資質</p> <p>（まちづくり指針の大きな運営活動として建築物に関する取扱いがあるので以下の質疑がなされたと思います）</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 専門知識は所有しているのか ● 判断するだけの資格は持っているのか ● 信頼に値する人格者か ● 見識が不明では土地所有者の権利侵害につながる可能性もある ● 写真付き身分証明書も必要ではないか 	5：一任4 反対1	<p>◆メンバーは応募者、被推薦者、ブロックごとの理事会推薦委員の約20名で構成されます。前2者は総会承認が必要です。</p> <p>○専門知識や資格を有する人が委員になって指針運用に携わるのは有益かと思います。しかし、一般住民が委員会に参加してルールを知り情報を共有化の方が「まちづくり」にとってより重要かと思います。</p> <p>○委員は総会や理事会で公的に承認された地権者である以上、公正・公平を旨として合議制に基づき指針の運用を図っています。</p> <p>○判断不明の場合は横浜市の担当部門（地域まちづくり課や建築指導課、宅地審査課等）の指導・助言をいただいています。</p>
9)	現在の住環境を維持して湘南桂台地区に住みたいと思われ	6：一任6	<p>◆まちづくり指針の「まちづくり憲章」の精神が指針適用区域に順守されるように改定指針を運営してゆきたい。</p>

		る街づくりにしてほしい。		
		10) LED光線の規制	1：一任 1	当事者間で話し合って互譲と思いやりの精神で解決してほしい。規制化は困難。
		11)住民同意への要請 11-1)「同意」から「説明会」への変更を住民説明会を開催し同意を得ることにしたい。 <理由> ①説明会だけでは近隣住民と委員会が情報を共有し、一緒に検討する仕組みが導入されたとの理解が困難。 11-2)A, Bゾーンでの外階段、立体駐車場、営業駐車場の設置については近隣住民の同意を得ることを残して且つ住民説明会を自治会委員が主体に開き近隣住民の意見を聞き検討を進め近隣住民の了解を基礎に実施案を決めていくことにする。	2：反対 2	◆説明会は通常、建築前に送付されてくる「まちづくり指針連絡書」を検討して、必要に応じ事業者に近隣に説明をさせその証を受けることにしています。同意を説明に変更したのは個別情報である同意を共有化するためです。 この説明で説明会を要請されれば対処する仕組みです。(補足資料3における「地域住民当説明会を含む手続きの流れ」を参照。) この例として設計変更も含めて昨年8月から12月の約4か月間を要した住宅があります。
		12)施工業者(設計者を含む)の瑕疵的ミスの回避・防止をとるためのルール記載要請 「近隣住民より新築・増改築の建築物が図面にもとる箇所(不備や齟齬)がある可能性があるとの書面が委員会に提出された場合委員会は検討して建築関係者全員で立ち合い確認検査を行う」	1：反対 1	◆ 閲覧は資料請求されれば委員立ち合いでできます。 ◆ 建築物の不備や齟齬の可能性があるとの書面による請求に対する委員会の対応は イ. 図面上の不備の有無は専門機関や建築主事の判断なので委員会では検討すべきではないし又できない。 ロ. 工事上の不都合が証拠に基づくものであれば設計者を含む施工業者との立ち合いは可能です。この場合、行政にも支援してもらいます。しかしルールに盛り込むのは確認書発行の性質上できない。
4	質問	1) 地下室は作れるのか	1：賛成 1	・作れる。建蔽率・容積率が加算される場合がある。 ・近隣への安全工事がより強く求められる。
		2) お店はできるのか(当団地はお店が開けないと聞いている)。	2：一任 2	・A, Bゾーンは兼用住宅の形でできます。センターゾーンでは飲食店・店舗の形でできます。
		3) 自動販売機は何故設置禁止か	1：一任 1	・A, Bゾーンは基本的には住宅専用なので景観上禁止としている。センターゾーン、準センターゾーンは認めている。
		4) 土地分割はできるのか	1：一任 1	・最低敷地面積 165㎡以上あればできます。実際4箇所存在しています。
		5) 建物のルール違反はどうするのですか	1：一任 1	① 平成8年に用途変更が施行されA, Bゾーンは建蔽率・容積率が40・80%になり建物がそれまでより大きくなりました。

			<p>その結果オーバー気味に見える場合があります。</p> <p>② 明らかに違反している場合は横浜市建築違反課の指導が入ります。</p> <p>③ 法の遡及性はありませんので古い規制で作られた建物はそのままです。過去の建物と異なる新しい建物は新ルールが適用されます。</p>
6) 街並みを重視するあまり一戸建てへの制限が厳しすぎる。何故か。	1:一任1	◆地区整備計画とまちづくり指針の制度設計で快適で豊かな生活空間を作り出しているからです。	
7) 自治会に加入していない住民に対する対応は	1:一任1	<p>① まちづくり指針対象者は指針適用区域内に土地を所有しているもの、又は借地権を有するもので構成されています。地権者として権利・義務を有しています。</p> <p>② 自治会は加入を勧め自治会活動への参画を促しています。</p>	
<p>8) <u>民泊の扱い</u></p> <p>①事業者は民泊事業を横浜市に届ける前に近隣住民に説明を行うことになっておりその実施報告書を委員会に届けることになっているが住民への事前説明会・話し合いの場を設けていただけるのか。</p>	2:一任2	<p>◆</p> <p>① 原則個別説明です。</p> <p>② 事前説明会の要請を受けての対応となります。</p> <p>③ 横浜市の条例では1低層、2低層を対象としていますが当地区ではセンターゾーンにもこれを準用しています。</p> <p>④ 市の条例では土曜・日曜の営業は外されています。</p>	
<p>9) <u>屋上バルコニー条文なぜ必要か</u></p> <p><理由></p> <p>① 2階の窓やベランダからの覗きと屋上からの覗きとどう違うのか</p> <p>② 目隠しの等の表現は独り歩きする。</p> <p>③ 地上権や眺望権の侵害</p> <p>④ 覗かれたくなければ慈悲で遮蔽物を設置すべきではないか。</p>	2:一任1 反対1	<p>◆</p> <p>① 2階の窓やベランダの設置はお互い様の要素が強く良好な隣人関係が悪くなるとも思えません。しかし屋上からの覗きとなると見降ろされているとの感覚になり不愉快感はぬぐえないと思います。会員名簿の会員の心得に記載している<u>民法235条「境界線から1m未満のところ他人の宅地(家屋敷の経ったる土地のこと)を眺めることができるような窓や縁側を作ろうとするものは目隠しをしなければならない</u>。この条文のプライバシー保護の考えと「まちづくり憲章」の思いやりをもって互いに迷惑をかけないまちづくりの精神を加味して屋上バルコニーの設置については禁止でなく配慮措置をお願いしています。</p> <p>② 眺望権よりプライバシー保護が優先するのではないのでしょうか。</p> <p>③ すでに建てられているものへの遡及はありません。新しく建てられる場合の適用です。</p>	
<p>10) <u>外階段条文不要ではないか</u></p> <p><理由></p> <p>屋上バルコニーと同様の理由。</p>	2:一任2	◆過去において南北の隣家間で後付け外階段からいつも覗かれているとの苦情が大きなトラブルとなり壁と屋根を作りました。その結果、現行指針の条文となっています。改定案もこれ	

				をほとんど踏襲しています。
5	管理・運用	1) 空き地・空き家の管理 2) ポスター、政治活動用のポスターの掲示はやめてほしい。	1:一任1 1:一任1	① 空き地・空き家の所有状態を年1回調査してその結果をPCにてデータ管理を行っている。 ② ポスター掲示は委員会に連絡することになっている。公的な場所での政治的ポスター掲示はないはず。
6	意見 -賛成 -反対	1)自治会館建設 ①まちづくり委員会で取り上げないのはなぜか ②必要ない	2:賛成1 反対1	◆専門委員会で行った方が円滑に行くかと判断。しかし、街づくりの視点で検証—建設後の維持管理の方法(人、費用)、10年後世代の要請(母子施設、学童保育支援等)に応じたりフォーム準備等—も一考すべきだろう。
	意見 -賛成 -賛成 -反対 -反対	2)上郷公田線(新道路建設)について ① 3年後の供用された場合の大口地権者の土地利用を想定してセンターゾーンのまちづくりを再検討すべき。 ② 何故まちづくり委員会で取り上げないのか。 ③ 道路問題も未解決のまま限られた地域の青写真を描くのは湘南桂台のバランスを崩す。(改定案に反対) ④ 横浜環状南線などを考慮して現代に合ったまちづくりを考えるべき。(改定案に反対)	2:賛成2 1:賛成1 1:反対1 1:反対1	◆ ①この道路の供用によって交通の利便性が向上し人の動きが活発になりまちの賑わいが増えると思われる。道路交通網の拡充とまちづくりの関係を検討する時期が来ているともいえる。 ②まちづくり委員会では道路が供与された場合の議論となる。しかし、道路委員会では建設の仕方での議論を行っている段階では無理であろう。生活道路として利用できる場合を想定したまちづくりのシミュレーションをするのは後日役に立つと思われる。 ③ まちづくり指針は6年毎更新時に見直しができるのでバランスの良い青写真は描き直せます。 ④南線を考慮した具体的な提案を期待します。
	意見 -反対 -反対 -反対	3) 現行指針のままでよい。 <反対理由> ① センターゾーンの中高層建築物は活性化に寄与するも地域全体の住環境を悪化させない。 ② 個人の自由だ。	2:反対2	◆センターゾーン居住者の方と数度の地権者会議において第2中高層住居専用域に認められている建物(共同住宅、葬儀場、貸倉庫)が活性化につながるとしても住環境上不適当と判断されている。センターゾーンは全住民の生活の中心である以上ここが良好な住環境や景観を損なうのであれば地域全体の問題として考えざるを得ない。
	部分反対意見	4) Aゾーンの機械式立体駐車場 反対 5)貸倉庫の倉庫は反対…不可と書くべき 6)申請項目が増え手続きが煩雑なので部分反対とした。	1:反対1 1:反対1 1:反対1	・ルールは現行指針とほぼ同じです。 ・住宅景観を損なわない貸倉庫(トランクルーム)は利便性に寄与するので可としている。 ◆更地に新築する段階から建築物の更新段階になり解体整地工事が増えて安全対策上申請項目が増えていきます。また、生活様式の変更に伴い後付け建物が増えて手続きが煩雑化したかもしれません。まちの住環境維持のためとご理解ください。

<p>反 対 意 見</p>	<p>7)第2中高層域の用途制限に反対 (高さ制限等)</p> <p><理由></p> <p>① 空き家増大している中で の制限は逆行</p> <p>② 制限があると不動産売却 時に足かせになる。且つ 売却条件に苦勞する。</p> <p>③ 神奈中は白紙回答。この ような話は地権者全員の 合意が大前提である。</p> <p>④ 地権者は本当に規制を認 めているのか。現状維持 で十分だと思います。</p>	<p>1:反対 1</p>	<p>◆①空き家問題は上述の「要請・要望」での見解のように当自治会の空き家問題は極めて少ないと考えます。</p> <p>②土地の資産価値は環境が良いと増大し、悪いと低下すると思われます。ルール化によって環境は良好に保たれます。一方、ルール化によって売却条件に足かせが付くともいわれますが相殺されるとも言えます。ルール化は現に住んでいる人の大勢の意向を尊重して決めていますのでご理解ください。</p> <p>③全地権者の合意が最善でしょうが現実的にはきわめて困難です。神奈中には何度も足を運び、又、資料提供や電話を繰り返しましたが結局無回答です。公共性を有するバス運行という性格上明確にできないのでしょうか。</p> <p>④センターゾーン地権者のアンケート結果では現況の環境を維持するには規制やむなしが大半です。</p>
<p>無効 意 見</p>	<p>●アンケートなのに住所・氏名・電話番号を記載させるのはおかしい。</p>	<p>1:無効 1</p>	<p>◆今回のアンケートは地権者を対象者にしています。地権者の権利の制限も発生するので住所・氏名も記載して頂き意思表示を明確にしています。電話番号は後日、返事を出す必要が発生する場合を想定しているからです。</p>

湘南桂台自治会 第43回 定期総会 議事録

1. 日 時 2019年4月21日(日) 9時30分～12時30分
2. 場 所 桂台中学校 体育館
3. 開会挨拶 司会者 [] 副会長
4. 資格審査 報告者 [] 理事
4月21日現在の会員総数 1,591名、委任状総数 1,154名、
9時30分現在の出席者数 226名、有効総数 1,380名
湘南桂台自著会規則第10条により、本総会は成立した。
5. 議長選任 自治会規則第8条第4項の定めにより、司会者が議長に [] 理事を、
副議長に [] 副会長を推薦し、拍手で承認された。
6. 書記選任 会員からの立候補及び推薦がないため、議長が [] 理事および
[] 理事を推薦し、拍手で承認された。
7. 議 事
第1号議案 2018年度自治会活動報告
第2号議案 2018年度会計報告及び監査報告
第3号議案 2019年度役員(案)
第4号議案 2019年度自治会活動方針(案)
第5号議案 2019年度予算(案)
第6号議案 自治会規約改正(案)
第7号議案 「湘南桂台まちづくり指針」改定(案)
第8号議案 湘南桂台まちづくり委員会委員(案)
8. 議長・書記の解任
司会者が議長、副議長と書記を解任した。
9. 閉会挨拶 司会者 [] 副会長

各議案の審議内容および審議に伴う質疑応答

1. 第1号議案

2018年度活動報告 〇〇〇会長代行が、第43回定期総会資料「2018年度自治会活動報告」に沿って、当自治会の現状と直面している重要課題およびこれら課題へのこの一年間の取り組み状況について報告した。(詳細は添付資料-1を参照)

2. 第2号議案

2018年度会計報告 〇〇〇会計部長が、第43回定期総会資料「2018年度会計報告」により報告した。補足事項は、次の通り。

- ・収入の部で、雑収入が予算に対し約10万円(25%)減となっている。この要因は、桂山クラブなどによる自治会室の使用が大幅に減ったことに伴う貸室料の減収である。
- ・支出の部では、5年ごとの会員名簿の発行を、個人情報保護の観点から、自費出版としたことによる出費54万円、および「まちづくり指針」改定に伴うアンケート実施のための配布資料のコピー費用約42万円が予想を超える支出となった。
- ・これにより、次年度への繰越金が、前年度末に比べて、約44万円の減少となった。

2018年度監査報告 〇〇〇監事が、監査の結果を次の通り報告した。

- ・〇〇〇監事と2人で昨年10月5日に中間監査を、今年4月1日に期末監査を厳正に実施した。
- ・2018年度の会計書類および預貯金等資産の処理が適正かつ妥当であることを認める

3. 第1号議案、第2号議案に対する質疑応答

要望① (南2 〇〇〇様)

- ・往時、入居時に一戸当たり60千円の拠出金を支払ったが、最近の入居者は支払っていない。これは不平等なので、新しい入居者から拠出金を徴収すべきである。
- ・上郷公田線は、掘り割り(一部トンネル)案の実現に向けて、活動を進めて欲しい。

応答① (〇〇〇会長代行)

- ・要望・意見として受け止める。

質問② (南1 〇〇〇様)

- ・地蔵堂の建設が、何故自治会の課題となるのか？ 行政が行うべきものだと考える。
- ・自治会館建設の説明会が行われたが、説明会での意見。要望などが公表されていない。

応答② (〇〇〇会長代行、〇〇〇副会長)

- ・行政に任せておいては、地蔵堂は100年経っても実現しない。文化遺産として自治会で取り組むべきと考えている。(添付資料-3を参照)
- ・説明会での意見・要望などは、取りまとめ中であり、まとまり次第公表する。(〇〇〇)

質問③（南2 〇〇〇 様）

- ・みこし修理積立金として、毎年30千円を積み立てることが決まっているはずだが、最近積み立てが行われていない。

応答③（〇〇〇 部長）

- ・みこし保存会から積立金を自治会で管理して欲しいとの要請があり、一般会計で管理することになったと聞いている。
- ・積立金については、次期執行部に申し送る。

これらの討論の後、第1号議案、第2号議案は、拍手により承認された。

4. 第6号議案

自治会規約改定について、〇〇〇 副会長が、第43回定期総会資料「自治会規約改正(案)」に沿って説明した。改正の要点は、次の通り。

- ・条項とその説明形式を変更する。

例えば、「第1条(名称・所在地)」を、「(名称・所在地)
第1条 」に変更する。

- ・条文の表現を一部変更する。ニュアンスを弱め、原則を表現しようとした。

例えば、「・・・を得て選任する。」を、「・・・を得て選任するものとする。」に変更する。

5. 第6号議案に対する質疑応答

質問④（南2 〇〇〇 様）

- ・自治会員が、理事会、班長会、各委員会を傍聴することができるのか？

応答④（〇〇〇 副会長）

- ・今後、検討する。次期執行部に申し送る。

質問⑤（北 〇〇〇 様）

- ・さきほどから、回答を新執行部に委ねるとするのは、おかしい。4/30までは、現執行部が対処すべきではないか？

応答⑤（〇〇〇 会長代行）

- ・4/30までは、現体制で対処する。

これらの討論の後、第6号議案は、挙手多数により承認された。

6. 第3号議案

2019年度役員について、黒川新会長から第43回定期総会資料「2019年度役員(案)」の通り提案があった。副会長、理事、班長および監事が紹介された。

7. 第3号議案に対する質疑応答

質問⑥（北 〇〇〇 様）

- ・自治会館の建設は、昨年の総会で決まっていたのに、何故、「臨時理事会」でゼロベースになったのか？

応答⑥（黒川会長）

- ・新しく自治会館検討委員会を設けて、全会員に情報開示しながら、検討を進めていく。

質問⑦（北 〇〇〇 様）

- ・自治会館建設準備委員会は、会長直結の位置づけではないのか？

応答⑦（黒川会長）

- ・会長直結の委員会は、まちづくり委員会だけである。他の委員会は、執行部のもとに設置されている。

質問⑧（中 〇〇〇 様）

- ・副会長が、全員、南街区の住民である。地域のバランスに配慮して人選して欲しかった。

応答⑧（黒川会長）

- ・偶然の結果であり、他意はない。

これらの討論の後、第3号議案は、拍手により承認された。

8. 第4号議案

2019年度活動方針 黒川会長が、第43回定期総会資料「2019年度活動方針(案)」に沿って、新年度の活動方針、自治会を活気あふれるものとするための施策の説明があった。
(詳細は添付資料-2を参照)

9. 第5号議案

2019年度予算 黒川会長が、第43回定期総会資料「2019年度予算(案)」により新年度の予算案を提案した。

10. 第4号議案、第5号議案に対する質疑応答

要望⑨（南2 〇〇〇 様）

- ・みこし修理積立金の年額30千円の積み立てを復活するように、強く要望する。

意見⑩（南2 〇〇〇 様）

- ・当地区が限界集落に近づいているとの報道もあるが、そんなことはないと確信している。限界集落にならないように、行政とタッグを組んで地域活性化に取り組むように、新しい執行部に期待する。
- ・道路問題、特に上郷公田線は、安全性、利便性を確保できるよう当局と折衝願いたい。
- ・最近、東街区では新築が活発で、若い方々の入居が増えていることは喜ばしい。

質問⑪ (南1 〇〇〇様)

- ・活動指針の説明で、横浜環状南線の話がなかったが、換気所への脱硝装置の設置など多くの課題がある。これについての新会長の考え方を聞きたい。

応答⑪ (黒川会長)

- ・勉強をして、対処します。

要望⑫ (南1 〇〇〇様、南2 〇〇〇様)

- ・上郷公田線については、2,300 余名の署名に基づく陳情書に込められた我々の意向を重く受け止め、横浜市と折衝願いたい。
- ・横浜環状南線については、換気所への脱硝装置の取付けが実現するよう努力して欲しい。

応答⑫ (黒川会長)

- ・会長が道路委員会に参加して、対処する。

質問⑬ (南2 〇〇〇様)

- ・自治会館の早期完成に向けて、尽力願う。
- ・「災害対策等準備金」を「自治会館建設準備金」に名目を変更して欲しい。

応答⑬ (黒川会長)

- ・理事会で検討する。

これらの討論の後、第4号議案、第5号議案が拍手により承認された。

1 1. 第7号議案

湘南桂台まちづくり指針の改訂 〇〇〇まちづくり委員が、第43回定期総会資料「湘南桂台まちづくり指針改定(案)」により 長年にわたり検討されてきた「まちづくり指針」の改定について説明した。

1 2. 第7号議案に対する質疑応答

質問⑭ (南2 〇〇〇様、南2 〇〇〇様)

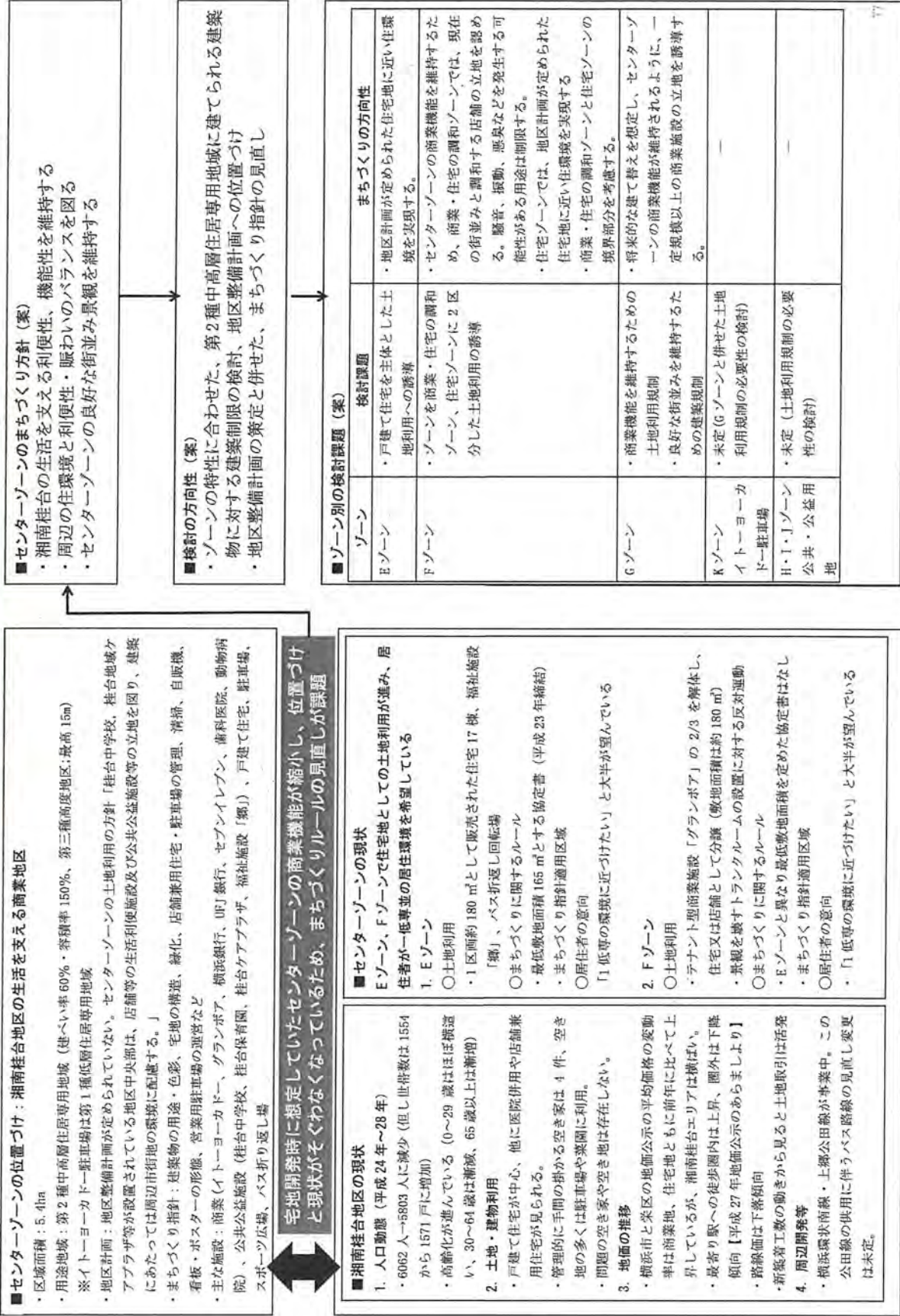
- ・民泊が条件付きで認められるのは、納得ができない。
- ・民泊を受け入れる条件を厳格にすべきだ。

応答⑭ (〇〇〇委員)

- ・近隣住民への説明会の開催、まちづく委員会での審査などを設けており、これらのステージでの運用で対処することになっている。

これらの討論の後、第7号議案が拍手により承認された。

図表1 (資料2) センターゾーンの現状と課題、まちづくり方針 (案)



2) センターゾーンのルール

第 R-7 表 (R-6 表修正) まちづくり指針案 (E~G ゾーン)

2018.06.19 2020.09.15

項目	Eゾーン・Fゾーン	Gゾーン	参考 A・Bゾーン
<p>建築物の用途制限</p>	<p>■建てられる建築物</p> <ul style="list-style-type: none"> ・戸建住宅 ・兼用住宅 ・学校、図書館等 ・巡査派出所、公衆電話所等の公益上必要なもの ・診療所 <p>■建てられない建築物</p> <ul style="list-style-type: none"> ・寄宿舎、下宿 ・危険物の貯蔵・処理施設(但し充電施設は除く) ・コンテナ倉庫(倉庫業を営まない倉庫でコンテナを使用するもの) <p>■条件付きで建てられる建築物</p> <ul style="list-style-type: none"> ・長屋、共同住宅(住戸数が3戸以上) <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px 0;"> <ul style="list-style-type: none"> ・敷地内空地の緑化に努めること ・近隣住民のプライバシー保護について留意すること ・住戸数が6戸以上の場合は居住者用ゴミ置き場を設置すること ・近隣住民(隣接)説明会を開催し「委員会」に実施報告書を提出すること </div> ・その他の建築物 	<p>■建てられる建築物</p> <ul style="list-style-type: none"> ・戸建住宅、長屋 ・兼用住宅 ・店舗、事務所 ・学校、図書館等 ・巡査派出所、公衆電話所等の公益上必要なもの ・診療所 ・単独車庫 ・床面積の合計が15㎡以内の畜舎(ペットホテル、入院設備付きの動物病院など) ・パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等の作業場 <p>■建てられない建築物</p> <ul style="list-style-type: none"> ・危険物の貯蔵・処理施設(但し充電施設は除く) ・コンテナ倉庫(倉庫業を営まない倉庫でコンテナを使用するもの) <p>■条件付きで建てられる建築物</p> <ul style="list-style-type: none"> ・寄宿舎、下宿 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px 0;"> <ul style="list-style-type: none"> ・敷地内空地の緑化に努めること ・近隣住民のプライバシー保護について留意すること ・居室数が8室以上の場合は居住者用ゴミ置き場を設置すること ・近隣住民(隣接)説明会を開催し「委員会」に実施報告書を提出すること </div> ・共同住宅 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px 0;"> <ul style="list-style-type: none"> ・1階部分の床面積の半分以上を店舗または事務所にすること </div> ・その他の建築物 <p>以下の建築基準をすべて踏まえること</p> <p>(1) 騒音・振動対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・室外機など屋外設備機器の設置場所や騒音・振動の発生に配慮すること ・店舗外が「たまり場」化しないように配慮すること ・駐車場と駐輪場からの騒音発生に配慮すること ・深夜の営業や夜間・早朝の荷さばき作業からの騒音発生に配慮すること <p>(2) 夜間照明</p>	<p>■建てられる建築物</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅 ・兼用住宅 ・学校、図書館等 ・床面積の合計が300㎡以内の老人ホーム、保育所、福祉ホーム等 ・診療所 ・巡査派出所、公衆電話所等の公益上必要なもの

	<p>以下の建築基準をすべて踏まえること</p> <p>(1) 騒音・振動対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 室外機など屋外設備機器の設置場所や騒音・振動の発生に配慮すること ・ 店舗外が「たまり場」化しないように配慮すること ・ 駐車場と駐輪場からの騒音発生に配慮すること ・ 深夜の営業や夜間・早朝の荷さばき作業からの騒音発生に配慮すること <p>(2) 夜間照明</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 隣接地に対する夜間照明の影響の緩和に配慮すること <p>(3) 臭気対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 隣接地に対する排気ガスなどの影響の緩和に配慮すること ・ 排気フード等の設置位置や臭気発生に配慮すること ・ ごみを保管する場所や方法に配慮すること <p>(4) 地域コミュニティ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 地域コミュニティの活性化や利便性の向上に貢献すること <p>(4) 周辺説明の実施</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 近隣住民を対象とした説明会を開催し「委員会」に実施報告書を提出すること。 <p><u>ただし、Fゾーンで店舗・飲食店・事務所を建てる場合は、説明会の開催は不要。</u></p> <p>※その他の建築物の例</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 店舗（動物病院を含む）、飲食店 ○ 事務所 ○ 集会場（葬儀場を含む） ○ 大学、高等専門学校、専修学校等 ○ 神社・寺院・教会等 ○ 病院 ○ 公衆浴場 ○ 老人ホーム、保育所、福祉ホーム等 ○ 老人福祉センター、児童厚生施設 ○ 単独車庫（付属車庫を除く）、建築物付自動車車庫 ○ 床面積の合計が15㎡以内の畜舎（ペットホテル、入院設備付きの動物病院等） ○ パン屋、米屋豆腐屋、貸家、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等の作業場 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 隣接地に対する夜間照明の影響の緩和に配慮すること <p>(3) 臭気対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 隣接地に対する排気ガスなどの影響の緩和に配慮すること ・ 排気フード等の設置位置や臭気発生に配慮すること ・ ごみを保管する場所や方法に配慮すること <p>(3) 地域コミュニティ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 地域コミュニティの活性化や利便性の向上に貢献すること <p>(4) 周辺説明の実施</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 近隣住民を対象とした説明会を開催し「委員会」に実施報告書を提出すること。 <p>※その他の建築物の例</p> <p>同左</p>	
--	--	--	--

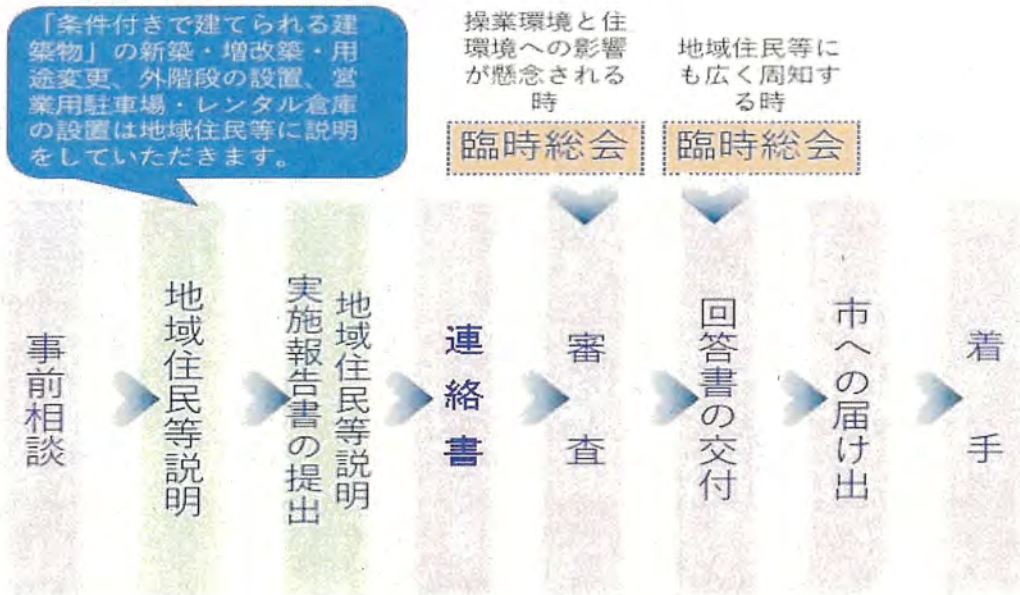
容積率の 最高限度	150%	150%	80%
建蔽率の 最高限度	60%	60%	40% (50%)
建築物の 高さの最 高限度	建築物の高さが12mを超える場合は、近隣住 民を対象とした説明会を開催し「委員会」に 実施報告書を提出すること。	最高高さ15m、北側斜線7m+0.6/1m (第3 種高度地区)	最高高さ9m、北側 斜線5m+0.6/1m (最高高さ10m、 北側斜線5m+ 0.6/1m:第1種高 度地区)
敷地面積 の 最低限度	165㎡	165㎡	165㎡
壁面の位 置の制限	前面道路の境界線、隣地境界線までの距離は 1m以上(但し、既存建築物で後退距離が1m 未満の場合は現状の位置まで建築可)	現状の壁面の位置まで後退距離を設定	前面道路の境界線、 隣地境界線までの距 離は1m以上
建築物等 の形態又 は意匠の 制限	周囲との調和に極力配慮し、極色彩など、刺 激的な色彩を避け、周辺との不調和な不快感 を与えないように努めること	周囲との調和に極力配慮し、極色彩など、刺 激的な色彩を避け、周辺との不調和な不快感 を与えないように努めること	屋根・外壁の色彩は 周囲の景観と調和す る

■参考(まちづくり指針改定案のEゾーン、Fゾーン該当部分)

建築物に付属する外階 段	△外階段の設置基準 ・美観、目隠し、騒音対策に配慮すること ・近隣住民(隣接)への説明会を開催し「委員会」に実施報告書を提出すること
屋上バルコニー	・屋上バルコニーを設置する場合は、他人の宅地を眺めることのないように目隠しなどを施し、近隣住 民のプライバシーに配慮すること
建築物の形態と意匠	・周囲との調和に極力配慮し、極色彩など、刺激的な色彩を避け、周辺との不調和な不快感を与えない ように努めること
垣根・塀	・道路に面する垣根は地震災害にも強くゆとりと潤いのある街並みの形成を図るため、できるだけプロ ックを避け生垣とするか、透視性のあるフェンスに植栽などによること ・やむを得ずブロック塀とする場合には敷地地盤面からの高さが0.6mを超える部分を開放型にして必要 に応じて植栽などを施してください。
屋上アンテナ	・屋上にアンテナを設置しないでください。 ・壁面に設置する平面式アンテナは設置可能。ただし、壁面から立ち上がる屋上アンテナ及びサイズが 著しく大きく景観を阻害する平面式アンテナについてはこの限りではない
無線局	・アマチュア局のアンテナ等の設置に当たっては近隣の電波障害に配慮し、「委員会」にまちづくり指 針連絡書並びに届書を提出してください。 ・携帯基地局等の無線局(アマチュア局を除く)の設備設置に当たっては、広域の電波障害に配慮し 「委員会」にまちづくり指針連絡書並びに届書を提出してください。
地盤面	次の場合を除き変更できません。 ①新築・増築・改築に伴う軽微な盛土で、宅地開発時の地盤面の高さから+20cm未満のとき。ただし、 建築物の高さには、盛り土の高さを含めるものとします。 ②新築・増築・改築に伴い、地盤面を低くする変更で、隣接地の擁壁に支障を与えないとき。 ③敷地を統合のうえ再分割することによって地盤面の変更を生じる場合で、元の地盤面のうち、最も低 い地盤面に統一するとき。
擁壁	・当地域の住宅団地は、宅地造成等規制法に従って施行されており、原則として擁壁の形状、構造は現 状を保持してください。

	<p>・現状の構造を風化、劣化、その他の事情で更新、改造する場合には、次の基準に従ってください。</p> <p>①高さ 2m を超える擁壁は、建築基準法の工作物に規定されており、法令の基準に従って確認申請を行い、設計図、計算書の審査を受け、確認を受理した後に施行することが必要です。施工にあつては事前に許可証をまちづくり指針連絡書に添付して提出してください。</p> <p>②高さ 2m 未満の擁壁は、建築基準法および宅地造成等規制法の構造基準に従って設計・施行してください。施工にあつては事前に必要な図面をまちづくり指針連絡書に添付して提出してください。</p> <p>③擁壁外装は、ブロックの場合は化粧ブロック、コンクリートの場合には吹きつけ仕上げ、タイル仕上げ等、周囲に威圧感を与えない仕上げを施してください。</p> <p>④風化した法面擁壁（特に大谷石）へのモルタル吹付は景観に配慮してください。</p>
緑化	<p>①敷地内、建築物（バルコニー、窓辺等）の緑化に努めてください。特に美観上からも玄関周り、駐車場周りの緑化に努めてください。特に駐車場周りは芝張・小石敷き・スリット等を配し工夫したデザインの舗装を施してください。</p> <p>②樹木の保護、育成および落葉の清掃に努め、隣地への日照通風に配慮してください。</p> <p>③角地の場合は、出合頭の衝突などの交通事故を未然に防ぐためできるだけ見通しをよくするように配慮してください。</p> <p>④安全上および美観上の見地から、垣塀・生垣は常に良好な状態に維持・管理するよう心掛け、垣塀の破損箇所を放置し、あるいは、生垣・植栽等が道路または隣地にはみだしたままにしないでください。</p>
建築物の清掃管理	<p>7. 建築物の外壁等外観に関わる部分は、清掃、修繕し、美観の維持に努めること</p> <p>イ. 敷地前面道路の清掃・除雪に努めること</p> <p>ウ. 土地の所有者等は、未利用地についてゴミ等の不法投棄の防止、防塵、除草等適切な管理を行うこと</p> <p>エ. 土地の一時的利用をする場合には、周辺の環境を阻害しないものにする</p> <p>オ. 隣地境界敷地には日照・通風の確保や家並みの景観維持のために資材・廃材等を置かないでください。</p> <p>カ. ゴミを出すのはゴミ収集日のみとし、ゴミ収集場所は定期的に清掃し、常に清潔を保つこと</p>
看板	色や形は周辺環境と調和するように配慮
のぼり、旗竿、電柱広告、ポスター	色や形は周辺環境と調和するように配慮
平面駐車場	<p>△コインパーキングの設置基準</p> <ul style="list-style-type: none"> ・歩行者の安全性を阻害しないこと ・周辺の生活環境を乱さないように配慮すること ・周辺のまちなみ景観に配慮すること (特に大型車や特殊車両等) ・ゾーン内の需要の範囲内であること ・近隣住民（隣接）への説明会を開催し「委員会」に実施報告書を提出すること
機械式立体駐車場	<ul style="list-style-type: none"> ・道路面から二層構造までで、十分な耐震性を備えること ・近隣の居住者への騒音、美観の影響を考慮した設備の設置と操作を行うこと ・近隣住民（隣接）への説明会を開催し「委員会」に実施報告書を提出すること
解体	<ul style="list-style-type: none"> ・近隣住民（隣接）に対し以下の配慮を行う。 建築物・工作物の解体時に騒音・粉塵（特にアスベスト）対策や廃材運搬時の車安全対策並びに足場崩壊等の発生がなきように対策をとること。
民泊(住宅宿泊事業)	<ul style="list-style-type: none"> ・家主居住型に限る ・賠償責任保険(類焼保険付)の加入を義務化 ・事業者は横浜市の民泊に関する条例を守り手続きが完了した証を委員会に提出すること ・建物は一戸建て、医院併用住宅、公益上必要な建物、又は委員会が認めたもので行政に届けを行った建築物 ・建築物は用途変更扱いにするのでまちづくり指針連絡書にその旨を記載して委員会に提出すること

■地域住民等説明会を含む手続きの流れ



■近隣住民の定義

「近隣住民」とは以下の範囲に住む住民とします。
 計画地に接する敷地および計画地の道路境界線から垂直に伸ばした延長線上にぶつかる敷地の居住者、土地所有者等を対象として説明するものとします。
 なお、運営委員会は、計画内容や敷地形状等により、これを越える範囲を説明範囲とすることができるものとします。

