

令和 8 年改定（第 3 版）

荇田北二丁目まちづくり協定

2002 年(平成 14 年)4 月 13 日制定

2006 年(平成 18 年)4 月 8 日改定

2026 年(令和 8 年)3 月 25 日改定

序章 荇田北二丁目のまちなみ

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

荇田北二丁目には大切にしているまちのシンボルが3つあります

1つ目のシンボルは南北に走る2本のレンガ通りです。

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

2つ目は外壁が白色で統一されていることによるまちの統一感です。

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

3つ目は緑豊かなことです。

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

荇田北二丁目の緑は公園だけではありません。

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

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

荇田北二丁目は荇田北二丁目まちづくり協定を大切な財産と考えています

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

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

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

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



荏田北二丁目 レンガ通り

第 I 章 総則第 1 条 目的

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

第 2 条 用語の定義

この協定において、次のとおり用語の定義を定める。

1. 協定

「荏田北二丁目まちづくり協定」をいう。

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

2. 外観変更

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

3. 自治会

「荏田北二丁目自治会」をいう。

4. 会員

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

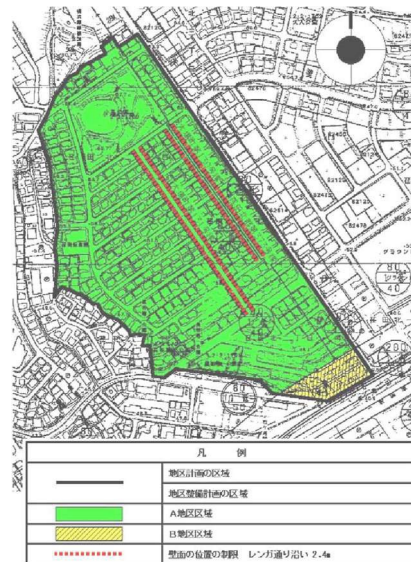
5. 委員会

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

第3条 協定の対象

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

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



第4条 会員の権利と義務

会員は、次の権利を有し、協定に参加し協力する義務を共有する。

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

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

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

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

第5条 委員会の活動

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

1. 会員に住環境被害が発生した場合、解決に向けての支援をおこなう。

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

第6条 委員会の構成とメンバーの役割

委員会の構成とメンバーの役割を次に定める。

1. 委員会のメンバーは、数名の自治会役員と自治会員の有志で構成する。
2. 委員会は次の役員を置く。

委員長1名、副委員長2名、協定委員2名（兼任可能とする）、環境委員1名

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

7. 委員の任期は2年とし、更新できる。

第7条 事前協議

外観変更事前協議の手続を次に定める。

1. 提出資料

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

(1) ガイドラインの各制限項目について確認することのできる図面等の資料。用途、容積率、建ぺい率、敷地面積、壁面等の後退距離、高さ、仕上材等、文章・数値による確認の必要なものはその内容を記載する。

(2) 外装縁どり部材(付桼、付柱、軒先等)、建具、柵、舗装、広告物他、この協定の制限に抵触する可能性のある素材と色彩については事前協議をおこなう。色彩がわかるよう、使用素材についてはメーカー名及び型番を記入し、できるだけマンセル値表記(近似値可)を併記する。

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

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

(4) 第2章ガイドライン内「隣地に面する開口部」に該当する開口部の、ガラスの種類、開閉方式、視線を遮る工夫について図面内に記載する。

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

(5) 道路に面する部分の植栽計画

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

(6) まちづくり協定チェックシート

2. 資料提出時期

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

3. 資料提出方法

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

第8条 協定の改定ならびに廃止

協定の改定ならびに廃止は、自治会総会の議決による。

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

第9条 協定の有効期間

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

第10条 協定の効力

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

ルである。横浜市地域まちづくり推進条例に基づき、制定、改定等を行う。

第11条 紛争の解決

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

第12条 協定運用の費用

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

第13条 その他補足

協定に疑義が生ずる場合は、自治会役員会が裁定する

第Ⅱ章 ガイドライン

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

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

第14条 A地区 ガイドライン

14-1 用途

(主旨) A地区においては良好な専用住宅地として用途を限定する。

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

景観を守る。

敷地及び建築物の用途を限定する。

1. 専用住宅とする。

親族同居による二世帯住宅以外の長屋および共同住宅は建築しない。

2. ただし、下記のいずれかに該当する場合はこの限りでない。

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

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

1) 学習塾、華道教室その他これらに類する施設

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

3) 事務所

3. 敷地を資材置場、倉庫、駐車場専用の用途で利用しない。

4. 保育所以外の敷地には自動販売機を設けない。

5. 保育所に自動販売機を設ける場合には屋内に設置する。

14-2 容積率・建ぺい率

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

防災・防犯性能の高い安全なまちとする。

1 容積率 80%以下、建ぺい率 40%以下とする。

2 角地の建ぺい率10%割増をおこなわないものとする。

14-3 敷地面積

(主旨) 敷地の細分化を防ぎ、のびやかなまちを保つ。

200㎡以上とする。

ただし、この協定の制定時に200㎡未満の敷地はその面積とする。

14-4 壁面等の位置

(主旨) 圧迫感がなく統一感と調和のあるまちを保つ。

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

日照・眺望・プライバシーを確保する。

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

1 開放的な車庫(壁面、シャッター等を有しないもの)

2 擁壁内の車庫

3 床面積に算入されない出窓、および出窓の壁面

4 はねだし長0.9m 以下の庇

- 5 軒高2. 3m 以下、床面積の合計5㎡以下の物置(隣地側のみの緩和とする。)
- 6 建て替えにあたっては、隣地等の住環境への影響及びまちなみに配慮した建物配置に努める。

14-5 高さ

(主旨) 圧迫感がなく統一感と調和のあるまちを保つ。日照を守る。

- 1 軒高6. 3m 以下、最高の高さ8m 以下とする。
ただし保育所については軒高の制限を設けず、最高の高さを10m 以下とする。
- 2 各部分の高さは、当該部分から前面道路の中心線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に0. 6 を乗じて得たものに5mを加えたもの以下としなければならない。
- 3 建築物、工作物の各部分共、この高さを超えないものとする。
- 4 軒高、最高の高さは、平均地盤面からの高さではなく、現在の地盤面(南側の庭が建物と接する面)からの高さとする。

14-6 地盤の高さ

(主旨) 圧迫感がなく統一感と調和のあるまちを保つ。日照、排水を守る。

現在の各地盤の高さは変えない。

14-7 形態、材質

(主旨) 統一感と調和をもち美しく個性のあるまちを保つ。

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

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

14-8 色 彩

(主旨)統一感と調和をもち美しく個性のあるまちを保つ。

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

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

14-9 広告物

(主旨)統一感と調和をもち美しく個性のあるまちを保つ。景観を守る。

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

14-10 門、柵等

(主旨) 道路側に塀のない、のびやかなまちとする。

統一感と調和をもち美しく個性のあるまちを保つ。

仕上をおこなうことにより汚れを防止する。

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

避難・消火活動を妨げることのない、防災性能の高い安全なまちとする。

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

14-11 植栽

(主旨) 緑豊かな庭園のまちを育てる。

現在のまちなみと連続性のある植栽帯を設ける。

統一感と調和をもち美しく個性のあるまちを保つ。

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

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

14-12 擁壁

(主旨) 圧迫感がなく統一感と調和のあるまちを保つ。

景観と質感を保つ。

仕上をおこなうことにより汚れを防止する。

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

14-13 擁壁部の屋外配管

(主旨) 景観を守る。

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

14-14 隣地に面する開口部

(主旨) プライバシーを守る。

南面する室の快適性を確保する。

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

14-15 常夜灯

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

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

14-16 設備機器等

(主旨) 静かで安全なまちとする。

景観を守る。

- 1 騒音、震動、臭気、煙、火気のおそれのある設備機器等は、隣接地の住環境を阻害しないように設置する。
- 2 空調、湯沸機等の設備機器が道路側から目立たないよう、設置位置の選択、植栽による目隠し等の対策に努める。
- 3 地上波テレビアンテナは屋上に設置しないこと。壁面に設置する平面式アンテナは設置可能。壁面から立ち上がる屋上アンテナ及びサイズが著しく大きく景観を阻害する平面式アンテナについてはこの限りではない。衛星放送用アンテナは景観に配慮し設置する。

14-17 倉庫

(主旨) 景観を守る。

既製品の可動倉庫を含めて、倉庫を道路に面して(道路境界線側に)設置しない。

ただし、植栽等により目立たないものはこの限りではない。

14-18 車庫

(主旨) 景観を守る。

- 1 既製品を含めて、閉鎖的な車庫(壁面、シャッター等を有するもの)を設けない。ただし、擁壁内車庫はシャッターの設置が可能とする。シャッターの色彩は擁壁など周囲と調和するものとする。
- 2 壁面・シャッター等を有しない開放的な車庫であっても、カーポートは規模や形態によっては建築面積に算入されるので特に留意する。

14-19 屋外階段

(主旨) プライバシー、静けさ、景観を守る。

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

14-20 地盤掘削を伴う工事

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

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

14-21 維持管理

(主旨) 衛生、景観を守る。

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

14-22 太陽光発電システムの設置

(主旨) 温暖化対策に貢献する。

太陽光発電システムは設置可とする。

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

第15条 A 地区レンガ通りガイドライン

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

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

15-1 壁面等の位置

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

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

日照・眺望・プライバシーを確保する。

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

- 1 壁面、シャッター等を有しない開放的な車庫(アルミ造またはスチール造とし、透明または半透明の屋根のもの)。
- 2 床面積に算入されない出窓および出窓の壁面
- 3 はねだし長0.9m以下の庇

15-2 生垣、柵等

(主旨) 統一感と調和をもち美しく個性のあるまちを保つ。

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

避難・消火活動を妨げることのない、防災性能の高い安全なまちとする。

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

15-3 仕上材料

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

- 1 レンガ通りの道路境界線から 2.5m以内の床面、擁壁、屋外階段、植込立上り、門扉の支え壁の表面仕上げは、レンガおよびレンガタイルとし、現在の色調、サイズ、厚さに近いものを用いる。
- 2 2023 年(令和 5 年)時点の、現在のレンガ通りの仕上材料に近似する色調、サイズ、厚さをもつ参考例として、以下の材料がある。

部位	種類	製造所	型番号等
(1)天端部レンガ	焼過(還元焼成窯変) レンガ	国代耐火工業所	リ・ワーク 色番号 OA
(2)擁壁面、植込立上り 面および門扉の支 え壁面部レンガタイ ル	焼過(還元焼成窯変) レンガ	国代耐火工業所	リ・ワーク 色番号 OA

(3)床面および屋外階段 部タイル	せつ器質タイル	名古屋モザイク工業	アベニュー 色番号 A53 および A54 の 2 色ランダムミッ クス貼
----------------------	---------	-----------	--

15-4 植 栽

(主旨) 緑豊かな庭園のまちを育てる。

統一感と調和をもち美しく個性のあるまちを保つ。

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

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

第16条 A 地区色彩ガイドライン

(主旨) 統一感と調和をもち美しく個性のあるまちを保つ。

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

● 推奨色、準推奨色

外壁

1 外壁の推奨色、準推奨色として現在のまちなみのベースカラーの白色またはオフホワイト色を継承する。

(1) 外壁推奨色、準推奨色は明度が高く彩度の低いものとし、マンセル値を次の範囲とする。

○推奨色	色相 10YR~5Y	明度 8.0 以上	彩度0.2~1.0以下
○準推奨色	N	明度 8.0 以上	

(2) 上記マンセル値範囲内に該当する、日本塗料工業会2024年P版塗料用標準色(ポケット版)色票番号は、以下となる。

	色相	色票番号
○推奨色	10YR	C19-90A、C19-92B、C19-90B
	2.5Y	C22-90B
	5.0Y	C25-90A、C25-92B、C25-90B
○準推奨色	N	CN-95、CN-93、CN-90

外装縁どり 部材(付桝、 付柱、軒先、 竖樋等)	1 建物の外装縁どり部材																												
	<p>推奨色・準推奨色は、各外壁推奨色・準推奨色に対応して、明度が高く彩度の低いものとする。日本塗料工業会2024年P版塗料用標準色(ポケット版)色票番号は、以下となる。ただし、窓枠は黒も可とする。</p> <p>軒天を茶系統の木目調とした場合、破風、横樋は茶系統も可とする。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>色相</th> <th>外壁色</th> <th>色票番号</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="6">○推奨色</td> <td rowspan="3">10YR</td> <td>C19-90A</td> <td>C19-90A、C19-80A、C19-80B</td> </tr> <tr> <td>C19-92B</td> <td>C19-92B、C19-80B</td> </tr> <tr> <td>C19-90B</td> <td>C19-90B、C19-80B</td> </tr> <tr> <td>2.5Y</td> <td>C22-90B</td> <td>C22-90B、C22-80B</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">5.0Y</td> <td>C25-90A</td> <td>C25-90A、C25-80A、C25-80B</td> </tr> <tr> <td>C25-92B</td> <td>C25-92B、C25-80B</td> </tr> <tr> <td>C25-90B</td> <td>C25-90B、C25-80B</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">○準推奨色 (※)</td> <td>5PB</td> <td></td> <td>C75-90A、C75-85A、C75-80A</td> </tr> <tr> <td>N</td> <td></td> <td>CN-95、CN-93、CN-90、 CN-85、CN-80</td> </tr> </tbody> </table> <p>(※) 準推奨色は外壁推奨色、準推奨色との対応の指定をおこなわない。</p>		色相	外壁色	色票番号	○推奨色	10YR	C19-90A	C19-90A、C19-80A、C19-80B	C19-92B	C19-92B、C19-80B	C19-90B	C19-90B、C19-80B	2.5Y	C22-90B	C22-90B、C22-80B	5.0Y	C25-90A	C25-90A、C25-80A、C25-80B	C25-92B	C25-92B、C25-80B	C25-90B	C25-90B、C25-80B	○準推奨色 (※)	5PB		C75-90A、C75-85A、C75-80A	N	
	色相	外壁色	色票番号																										
○推奨色	10YR	C19-90A	C19-90A、C19-80A、C19-80B																										
		C19-92B	C19-92B、C19-80B																										
		C19-90B	C19-90B、C19-80B																										
	2.5Y	C22-90B	C22-90B、C22-80B																										
	5.0Y	C25-90A	C25-90A、C25-80A、C25-80B																										
		C25-92B	C25-92B、C25-80B																										
C25-90B		C25-90B、C25-80B																											
○準推奨色 (※)	5PB		C75-90A、C75-85A、C75-80A																										
	N		CN-95、CN-93、CN-90、 CN-85、CN-80																										

屋 根	<p>1 屋根塗装色の推奨色として現在のまちなみのアシストカラー（補完色）の赤色系および黒色系を継承し、色相調和をはかる。</p> <p>2 屋根瓦の推奨色として現在のまちなみのアシストカラー（補完色）の赤茶色系および黒色系、黄土色系および濃い青色系（レンガ通り以外）を継承し、色相調和をはかる。</p>
-----	--

色彩用語解説

1 マンセル値による表記(マンセル表示系)

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

色相(色合い)を10~100分割する。各色相の中心は5ナンバーの色。

明度(明るさ)を黒色の0から白色の10まで10分割する。

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

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

2 トーンと色相による表記

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

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

3 トーン調和

各色のトーンを一定範囲内に揃えることにより調和をとる配色法。

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

欧米のまちづくりにおいて、一般的な色彩計画方法として用いられている。

4 色相調和

色相を一定範囲内の組合せとすることにより調和をとる配色法。

色相を限定する必要があるが、トーンに変化を持たせることができる。

第17条 B 地区ガイドライン

17-1 用途

(主旨) 住環境被害を発生させる可能性の高い用途の制限をおこなう。

敷地の用途を限定し、次の建築物は、建築しない。

- 1 宗教施設
- 2 公衆浴場
- 3 ホテル又は旅館
- 4 専用の自動車車庫

ただし、建築物に附属する自動車車庫で、自動車車庫部分が車庫以外の建物床面積よりも小さく、2階以下に設置する場合は建築可とする。

- 5 工場

ただし、パン屋、お菓子屋等の食品製造工場で50㎡以下の、原動機の出力合計が0.75kw以下は建築可とする。

- 6 危険物の貯蔵又は処理に供するもの(自己の用に供する貯蔵施設その他これに類するものは建築可とする。)
- 7 敷地を資材置場、倉庫、駐車場専用の用途で利用しない。
- 8 自動販売機は屋内に設置する。

17-2 容積率・建ぺい率

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

防災・防犯性能の高い安全なまちとする。

- 1 容積率 200%以下、建ぺい率 60%以下とする。
- 2 角地の建ぺい率10%割増をおこなわないものとする。

17-3 敷地面積

(主旨)敷地の細分化を防ぎ、のびやかなまちを保つ。

200㎡以上とする。

ただし、この協定の制定時に200㎡未満の敷地はその面積とする。

17-4 壁面等の位置

(主旨)圧迫感がなく統一感と調和のあるまちを保つ。

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

日照・眺望・プライバシーを確保する。

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

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

17-5 高さ

(主旨)圧迫感がなく統一感と調和のあるまちを保つ。日照を守る。

- 1 最高の高さ20m 以下とする。
- 2 各部分の高さは、当該部分から前面道路の中心線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に0.6 を乗じて得たものに7.5mを加えたもの以下としなければならない。
- 3 建築物、工作物の各部分共、この高さを超えないものとする。
- 4 軒高、最高の高さは、平均地盤面からの高さではなく、現在の地盤面(南側の庭が建物と接する面)からの高さとする。

17-6 地盤の高さ

(主旨) 圧迫感がなく統一感と調和のあるまちを保つ。日照、排水を守る。

現在の各地盤の高さは変えない。

17-7 形態、材質

(主旨) 統一感と調和をもち美しく個性のあるまちを保つ。

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

- 1 建築物、工作物の形態、材質は、まちなみとの調和をはかる。

17-8 色彩

(主旨) 統一感と調和をもち美しく個性のあるまちを保つ。

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

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

17-9 広告物

(主旨) 統一感と調和をもち美しく個性のあるまちを保つ。景観を守る。

- 1 広告物、看板、ポスターの意匠は、現在のまちなみとの調和をはかる。

17-10 門、柵等

(主旨) 道路側に塀のない、のびやかなまちとする。

統一感と調和をもち美しく個性のあるまちを保つ。

仕上をおこなうことにより汚れを防止する。

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

避難・消火活動を妨げることのない、防災性能の高い安全なまちとする。

- 1 柵、垣、塀は高さ2.0m以下とし、コンクリート、コンクリートブロックの表面が見えないよう仕上をおこなう。
- 2 塀、門扉の支え壁等にコンクリートブロックを使用する場合には幅1.5m程度とし、コンクリートブロックの表面がみえないよう仕上をおこなう。

17-11 植栽

(主旨) 緑豊かな庭園のまちを育てる。

現在のまちなみと連続性のある植栽帯を設ける。

統一感と調和をもち美しく個性のあるまちを保つ。

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

- 1 道路に面する部分の緑化に努める。

17-12 擁壁

(主旨) 圧迫感がなく統一感と調和のあるまちを保つ。

景観と質感を保つ。

仕上をおこなうことにより汚れを防止する。

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

17-13 擁壁部の屋外配管

(主旨) 景観を守る。

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

17-14 隣地に面する開口部

(主旨) プライバシーを守る。

南面する室の快適性を確保する。

1 隣地境界線に面する開口部は、隣接建物の南面の窓への視線を遮るため次の仕様とする。

(1) 型ガラス入りルーバー窓、オーニング窓よりも視線の通る開口部には、目隠しスクリーン等の視線を遮る工夫をほどこす。

2 北側道路境界線に面する開口部は、北側建物の南面の窓への視線を遮るため次の仕様とする。ただし階段室、廊下等、通過動線となる部分の開口部についてはこの限りではない。

(1) 開放性の高い構造の開口部および透明ガラスの開口部には、レースカーテンの常時閉鎖以上の効果をもつ視線を遮る工夫をほどこす。

17-15 常夜灯

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

1 道路に面して常夜灯を設ける。

2 常夜灯は日照による自動点滅とし、切スイッチを設けない。

3 常夜灯とは別に、玄関灯を設け、夜間常時点灯に努める。

17-16 設備機器等

(主旨) 静かで安全なまちとする。

景観を守る。

1 騒音、震動、臭気、煙、火気のおそれのある設備機器等は、隣接地の住環境を阻害しないように設置する。

2 空調、湯沸機等の設備機器が道路側から目立たないように、設置位置の選択、植栽による目隠し等の対策に努める。

3 地上波テレビアンテナは屋上に設置しないこと。壁面に設置する平面式アンテナは設置可能。壁面から立ち上がる屋上アンテナ及びサイズが著しく大きく景観を阻害する平面式アンテナについてはこの限りで

はない。衛星放送用アンテナは景観に配慮し設置する。

17-17 倉庫

(主旨) 景観を守る。

既製品の可動倉庫を含めて、倉庫を道路に面して(道路境界線側に)設置しない。

ただし、植栽等により目立たないものはこの限りではない。

17-18 車庫

(主旨) 景観を守る。

- 1 既製品を含めて、閉鎖的な車庫(壁面、シャッター等を有するもの)を設けない。ただし、擁壁内車庫はシャッターの設置が可能とする。シャッターの色彩は擁壁など周囲と調和するものとする。
- 2 壁面・シャッター等を有しない開放的な車庫であっても、カーポートは規模や形態によっては建築面積に算入されるので特に留意する。

17-19 屋外階段

(主旨) プライバシー、静けさ、景観を守る。

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

17-20 地盤掘削を伴う工事

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

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

17-21 維持管理

(主旨) 衛生、景観を守る。

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

17-22 太陽光発電システムの設置

(主旨) 温暖化対策に貢献する。

太陽光発電システムは設置可とする。

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