

湘南桂台まちづくり指針（第9版）

2025年4月21日
湘南桂台自治会第49回定期総会可決

（まちづくりの基本方針）

第1条 湘南桂台地区の住民等は、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、湘南桂台地区のまちづくりを推進することを目的とします。

2 この指針は、横浜市地域まちづくり推進条例（平成17年横浜市条例第4号）第12条第1項に基づき、地域まちづくりルールとして認定されており、栄湘南桂台地区地区計画（以下「地区計画」という。）を補完し、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。（用語の定義等）

第3条 この指針における用語の定義は、次の各号に定めるもののほか、建築関連の用語は、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）の例によります。

① 住民等 指針の対象区域内（以下「区域内」という。）に居住する者、事業を営む者、社会的活動を行う者又は土地、建物等を所有するすべての者をいい、湘南桂台自治会の会員以外の者も含まれます。

② 土地の所有者等 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をいいます。

2 指針の対象区域は、用途制限等の違いにより、A、B及びEからKまでのゾーンに区分されます。ゾーンの範囲は、まちづくり指針対象区域図（以下「区域図」といいます。）に示しています。

① A、Bゾーンは、地区計画におけるA、B地区に相当します。建蔽率に違いがあります。

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 ゾーンはそれぞれ、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。
- ⑤ センターゾーンは、区域内の第二種中高層住居専用地域をいい、このうち桂台南一丁目 18 番のうち富士見通り及び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。

(対象区域)

第4条 この指針の対象区域は、区域図のとおりとします。

(遵守事項)

第5条 住民等は、日常の生活において、別に定める「住民等の心得」を遵守していただきます。

2 区域内の建築物、宅地の構造、緑化及び管理については、地区計画に加えて第5条別紙に定める事項を遵守していただきます。

(住宅建築時等の手続き)

第6条 土地の所有者等が次の各号に掲げる行為を行うときは、事前に、「湘南桂台まちづくり委員会への連絡書」(以下「委員会への連絡書」という。) 及び委員会への連絡書に記載されている書類等を湘南桂台まちづくり委員会(以下「委員会」という。)に提出してください。

- ① 建築物を新築、増改築又は解体するとき
 - ② 工作物を増築又は設置するとき
 - ③ 建築物の用途、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5条第2項に定める別紙において特に定めるものは、近隣住民への説明を行い、委員会に実施報告書を提出してください。
- 3 委員会は、提出された書類がまちづくり指針に適合すると認めたときは、「確認書」を発行します。
- 4 土地の所有者等が所有権等を移転するときは、新たに権利を取得する者に対してこの指針の内容を説明し、新たに権利を取得する者はこれを遵守していただきます。

(住環境の維持・改善の責務)

第7条 住民等は、良好な住環境を維持・改善するために、建物の保全に努め、敷地内に生け垣や樹木を配置し、緑化に努めてください。

2 安全・安心な街を維持増進するために、空き地・空き家の所有者又は管理者は、敷地内の草木やゴミ、郵便物等を適切に管理し、衛生上や防犯上の問題が生じないように努めてください。

3 前2項の運用上の基準は、別途定めます。

(委員会)

第8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を

設置します。

- 2 委員会は、委員長が推薦した委員（応募者を含む。以下「推薦委員」という）と、各ブロックから選出された委員（以下「ブロック代表委員」という）で構成し、委員は自治会の総会の承認を得て就任します。
- 3 ブロック代表委員は、各ブロックごとに1名とします。
- 4 推薦委員の任期は2年、ブロック代表委員の任期は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。
- 5 推荐委員は再任することができます。
- 6 委員会は必要に応じ、委員以外の者に指導・助言を求めることができます。

（委員会の任務）

第9条 委員会は、この指針に定めた諸事項を実行するため、次の任務を行います。

- 1 「まちづくり憲章」の趣旨を住民、地権者、その他これに関係する者に周知を図り、この指針の遵守を推進すること。
- 2 まちづくり憲章に沿って、自治会に対して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。
- 5 第5条に定める連絡書を受理・確認・調整を行い、確認書を発行すること。
- 6 取り決め諸事項の改廃の立案と成案のための手続きを行うこと。
- 7 その他本条に関する諸活動を行うこと。

（秘密を守る義務）

第10条 委員は、委員会の活動を通して知り得た秘密を他人に漏らしてはならないものとします。

（役員）

第11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
事務局	3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、委員会の活動を統括します。
- 3 副委員長・書記および事務局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に関する業務を行います。
- 6 事務局は、委員会の総務、会計、情報・データー類の管理に関する業務を行います。

（小委員会）

第12条 委員会は第9条の業務を迅速に行うために、目的に応じて小委員会を設けることができます。小委員会は、その結果を委員会に報告することとします。

2 小委員会の委員は委員会で決定します。

(指針の改廃)

第 13 条 この指針の全部又は一部を、変更又は廃止するときは、湘南桂台自治会総会の議決によるものとします。

2 この指針に定めのない詳細事項または疑義が生じたときは、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 この指針は、2001 年（平成 13 年）4 月 16 日に制定、施行します。

2 この指針は、2012 年（平成 24 年）4 月 22 日に改正、施行します（改正概要：第 4 条別紙に長屋を規定など）。

3 この指針は、2020 年（令和 2 年）4 月 19 日に改正、施行します（改正概要：第 2 中高層住居専用地域の建築物に一部制限を追加し、第 1 低層住居専用地域の住環境との共存をより高めた。）

4 この指針は、2025 年（令和 7 年）4 月 21 日に改正、施行します。

第5条別紙（1－1）A、Bゾーンの建物の用途制限

○：建築可能、×：建築不可、△：条件付きで建築可能

1	戸建住宅、長屋、	△	長屋は2戸以下にしてください。
2	兼用住宅	△	地区計画による制限があります。 ＊住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるものうち建築基準法施行令第130条の3に規定するもの＊延べ床面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、事務所、店舗等の面積が50m ² を超えないこと。
3	寄宿舎、下宿、共同住宅(アパート、マンション)	×	地区計画により認められません。
4	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店等の作業場	×	第1種低層住居専用地域の用途制限により認められません。
5	店舗(動物病院・ペットホテルを含む)、飲食店、事務所等、	×	第1種低層住居専用地域の用途制限により認められません。
6	公衆浴場、神社、寺院、境界、集会場(葬儀場を含む)	×	地区計画により認められません。
7	幼稚園(認定こども園を含む)、小学校、中学校、高等学校、図書館等	○	制限はありません。
8	大学、高等専門学校、専修学校、各種学校等	×	第1種低層住居専用地域の用途制限により認められません。
9	巡回派出所、公衆電話所等の公益上必要なもの	△	建築基準法別表第2の9号及び建築基準法施行令第130条の4に規定されている施設。郵便局は延べ床面積500m ² 未満、地方公共団体の庁舎は600m ² 未満の制限があります。
10	老人福祉センター	△	建築基準法施行令第130条の4による制限があります。 ※延べ床面積300m ² 以内で認められます。
11	児童厚生施設等	△	児童館、子育て支援拠点等、建築基準法施行令第130条の4に規定されている施設です。延べ床面積300m ² 以内で

			認められます。
12	学童保育施設	△	上記児童厚生施設の一つです(横浜市建築基準法取扱基準集(令和5年)p28)。延べ床面積 300 m ² 以内で認められます。
13	診療所	○	クリニック、医院のことです。第1種低層住居専用地域の制限以外の制限はありません。
14	病院	×	第1種低層住居専用地域の用途制限により認められません。
15	保育所、老人ホーム、通所介護施設(デイサービス)、身体障碍者・知的障碍者・精神障碍者福祉ホーム、短期入所生活介護施設(ショートステイ)等	△	地区計画による制限があります。 ※用途に供する部分の床面積の合計300 m ² 以内で認められます。
16	単独車庫(車庫のみの建築物)	×	第1種低層住居専用地域の用途制限により認められません。
17	建築物付属自動車車庫	△	地区計画により、軒の高さが2.3メートル以下のものは、前面道路の境界線及び隣地境界線までの距離制限1mが緩和されます。 <u>以下の点に留意してください。</u> ① <u>騒音、振動の発生に配慮すること。</u> ② <u>隣接地への夜間照明や排気ガスなどに配慮すること。</u>
18	倉庫業を営まない倉庫	×	自己使用倉庫、トランクルーム、貸倉庫等。 第1種低層住居専用地域の用途制限により認められません。但し、物置は含まれません。
19	ペットホテル、動物病院	×	地区計画の制限により認められません。
20	畜舎	×	地区計画の制限により認められません。(普通の犬小屋は、そもそも建築物ではないので、設置に問題はありません)
21	危険物の貯蔵・処理施設 (ガソリンスタンドを含む)	×	第1種低層住居専用地域の用途制限により認められません。

第5条別紙（1－2）A・Bゾーンその他のルール

※「湘南桂台まちづくり委員会」は「委員会」と略称します。

建築物及び敷地		
1 敷地面積の最低限度		地区計画の制限により、165 m ² 未満の敷地は認められません(交番等の公益的な施設の敷地等を除く)。
2 建ぺい率・容積率		容積率(建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度)は10分の8 建ぺい率(建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度)は10分の4(ただし、いわゆる角地及びBゾーンの一部は10分の5)
3 壁面の位置		地区計画による制限があります。 ・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1メートル以上とします。 ただし、この距離限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次のいずれかに該当する場合はこの限りではありません。 1 外壁又はそれに代わる柱の中心線の長さの合計が3メートル以下であるもの 2 物置その他のこれに類する用途(自動車車庫を除く)に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5 m 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 建築物の高さ		地区計画による制限があります。 1 建築物の高さは9mを超えないこと。 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5mを加えたもの以下とすること。
5 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。 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 敷地を統合又は統合の上再分割することによって地盤面の変更を生じる場合に、元の地盤面のうち、最も低い地盤面に統一するとき。

建築設備(工作物)		
6	建築物に付属する外階段	<ul style="list-style-type: none"> ・美観、目隠し、騒音対策に配慮してください。 ・近隣住民(隣接)への説明を行ない、「委員会」に実施報告書を提出してください。
7	屋上バルコニー	<ul style="list-style-type: none"> ・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、近隣のプライバシーに配慮してください。
8	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、極色彩など刺激的な色彩を避け、周辺との不調和で不快感を与えないように努めてください。
9	垣塀	<ul style="list-style-type: none"> ・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を施してください。 ・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。
10	屋上アンテナ	<ul style="list-style-type: none"> ・屋上アンテナ(壁面から立ち上がるアンテナを含む)は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ですが、著しく大きく景観を阻害するものは設置しないでください。
11	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、「委員会への連絡書」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、「委員会への連絡書」を提出してください。
12	擁壁	<p>当地域は、宅地造成等規制法に従って施工されており、原則として擁壁の形状、構造は現状を保持してください。風化、劣化、その他の事情で現状の構造を更新、改造するときは、次の基準に従ってください。</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 建築基準法及び宅地造成等規制法の構造基準に従って設計し、施工に当たっては、事前に必要な図面を「委員会への連絡書」に添付して提出すること。 ② 高さ 2m を超える擁壁は、建築基準法第 88 条の工作物に該当するので、法令の基準に従って確認申請を行ない、確認済証を受理後に施工すること。

		<p>施工に当たっては、事前に確認済証を委員会に提出すること。</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すこと。</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すること。</p>
--	--	---

駐車場

13	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。
14	駐車場	<p>宅地を駐車場として利用する場合は、次のことを遵守してください。</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 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・構造に配慮すること。 ② 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を除き、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こと。 ③ 駐車場の構造は、排気ガスが隣地の住宅にかかるないように配慮してください。 ④ 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、運営要領書を提出すること。 ⑤ 発券機や精算機、ラップ板、ゲートなどの工作物を設置するコインパーキングは禁止します。

看板・広告物など

15	看板	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・店舗兼用住宅(診療所除く)の営業用看板は、0.3 m^2未満は設置可能です。 ・学校、図書館、診療所の看板設置は可能です。 ・長屋名を表示する看板は禁止します。
----	----	---

16	のぼり、旗竿、電柱広告、ポスター	<ul style="list-style-type: none"> ・一時的な設置は可能です。 ・色や形は周辺環境と調和するように配慮してください。 ・ポスター掲示は「委員会」に連絡してください。
17	自動販売機	設置は禁止します。 (ただし準センターゾーンは除きます)
維持・管理		
18	緑化	<p>安全・美観の観点から、以下の点に留意してください。</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 敷地内、建築物(バルコニー、窓辺等)、玄関周りの緑化に努めること。 ② 駐車場周りは、芝張・小石敷き・スリット等を配するなど景観に配慮すること。 ③ 樹木の保護、育成、落葉の清掃に努め、隣地への日照・通風に配慮すること。 ④ 角地の場合は、出会いがしらの衝突などの交通事故を防ぐため、見通しをよくすること。 ⑤ 境界フェンスや生垣は、破損個所を放置せず良好な状態を維持・管理すること。 ⑥ 生垣・植栽が道路や隣地にはみ出したままにしないこと。
19	建築物、 敷地の管理	<p>以下の点に留意してください。</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 建築物の外壁等、外觀に関わる部分は、清掃、修繕し美観の維持に努めること。 ② 敷地前面道路脇の除草、清掃、除雪に努めること。 ③ 土地の所有者等は、未利用地への不法投棄防止、防塵、除草等の適切な管理を行うこと。 ④ 良好な住宅地の環境を守るため、敷地は、住宅地にふさわしい利用・管理を基本とすること。このため日常生活で利用しない資材等の物品や、廃棄物の集積・堆積は行わないこと。 ⑤ 敷地内や隣地への漏水が起こらないように、敷地内の上下水管や排水溝などの管理を適切に行うこと。 ⑥ 土地の一時的な利用をする場合でも、周辺の環境を阻害しないものにすること。

20	店舗兼用住宅の管理	<p>① 自らの住居として使用し、従業員の寄宿舎のような使い方をしないこと。</p> <p>② 業務用の資材・商品・危険物・ごみ等の保管、駐車、騒音・振動・臭気等に配慮し、周辺の環境を阻害しないこと。</p> <p>③ 午前9時以前、午後9時以降の営業は自粛すること。</p>
21	解体	<p>解体工事を行う前に「委員会への連絡書」を提出してください。</p> <p>また、近隣住民(隣接)に対し解体工事の通知を行い以下の配慮をしてください。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建築物、工作物の解体時の騒音、粉塵(特にアスベスト)対策を行ってください。 ・廃材運搬時の車の安全対策、足場崩壊防止対策を行ってください。
22	民泊	<p>以下の条件を遵守してください。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・家主居住型とすること。 ・賠償責任保険(類焼保険付)に加入すること。 ・事業者は横浜市の民泊条例(横浜市住宅宿泊事業の実施に関する条例)に従い、所要の手続きを行って、その完了の証を委員会に提出すること。 ・建築物は「用途変更」扱いになるので、「委員会への連絡書」にその旨を記載して委員会に提出すること。 ・別に定める「民泊事業チェックリスト」に従ってください。 <p>注)民泊については、「まちづくり指針連絡書」による用途変更の連絡時に、チェックリストによる報告を義務付け、開業後に問題が生じないように手続きを厳格化しました。</p>

(1-2) 湘南桂台まちづくり指針(新・第9版)

第5条別紙(2-1) E, F, G, Kゾーン別の用途制限

(○:建築可能、×:建築不可、△:条件付きで建築可能)

		第2種中高層住居専用地域 E(桂台中学校西側・神奈中車庫)	第2種中高層住居専用地域 F(セブンイレブン及び駐車場周辺)	第2種中高層住居専用地域 G(ヨーカドー、サンユウビル)	第1種低層住居専用地域 K(ヨーカドー駐車場)
1	戸建て住宅、長屋		△ 住戸数が3戸以上の長屋は以下の点を遵守してください。 ・敷地内の緑化に努めること。 ・近隣住民のプライバシー保護に留意すること。 ・住戸数が6戸以上の場合は居住者用のゴミ置き場を設置すること。 ・近隣住民(隣接)に説明を行い、「委員会」に実施報告書を提出すること。	○	△ 長屋は2戸以下にしてください。
2	兼用住宅		○		
3	共同住宅		△ 住戸数が3戸以上の共同住宅は以下の点を遵守してください。 ・敷地内の緑化に努めること。 ・近隣住民のプライバシー保護に留意すること。 ・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)に説明を行い、「委員会」に実施報告書を提出すること。	△ 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 ・住民生活の利便性とまちの活力の維持のため、1階部分には商業業務機能の立地を求めることしました。	× 認められません。

4	寄宿舎、下宿	<p style="text-align: center;">×</p> <p style="text-align: center;">認められません。</p>	<p style="text-align: center;">△</p> <p>以下の点を遵守してください。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・敷地内の緑化に努めること。 ・近隣住民のプライバシー保護に留意すること。 ・戸数が8戸以上の中は、居住者用のごみ置き場を設置すること。 ・近隣住民(隣接)説明を行い、「委員会」に実施報告書を提出すること。 	<p style="text-align: center;">×</p> <p style="text-align: center;">認められません。</p>
5	<p>店舗</p> <p>飲食店等</p> <p>動物病院</p> <p>ペットホテル</p> <p>事務所等、</p> <p>パン屋・米屋・豆腐屋・菓子屋・洋服店等の作業場</p>	<p style="text-align: center;">△</p> <p>① 騒音・振動対策として、</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・振動に配慮すること。 ・建物外のオープンスペースが「たまり場化」しないように配慮すること。 ・駐車場・駐輪場の騒音発生に配慮すること。 ・深夜の営業や夜間・早朝の騒音発生に配慮すること。 <p>② 隣接地に対する夜間照明の影響に配慮すること。</p> <p>③ 臭気対策として、</p> <ul style="list-style-type: none"> ・隣接地に対する排気ガスなどに配慮すること。 ・排気フード等の設置位置や臭気対策に配慮すること。 ・ゴミの保管場所や方法に配慮すること。 	<p style="text-align: center;">○</p>	<p style="text-align: center;">×</p> <p>第1種低層住居専用地域の用途制限により認められません。</p>

		<p>④ 地域の活動に積極的に参加すること。</p> <p>⑤ 動物病院、ペットホテル等の動物スペースは 15 m²以内にしてください。</p> <p>⑥ 近隣住民に説明を行い、「委員会」に実施報告書を提出すること。ただし、Fゾーンで店舗、飲食店、事務所を建てる場合は、説明は不要です。</p>		
6	<p><教育施設>幼稚園、小、中、高等学校、図書館</p> <p><公益関連>診療所(クリニック、医院)、巡回派出所、公衆電話所等</p>	○		
7	<p><教育関連></p> <p>大学 高等専門学校、専修学校</p> <p><福祉関連></p> <p>病院、老人ホーム、福祉ホーム、保育所、老人福祉センター、児童厚生施設</p>	<p>△</p> <p>① 騒音・振動対策として、 • 室外機など屋外設備機器の設置場所や騒音・振動に配慮すること。 • 建物外のオープンスペースが「たまり場化」しないように配慮すること。 • 駐車場・駐輪場の騒音発生に配慮すること。 • 深夜の営業や夜間・早朝の騒音発生に配慮すること。</p> <p>② 隣接地に対する夜間照明の影響に配慮すること。</p> <p>③ 臭気対策として、</p>	<p>×</p> <p>第1種低層住居専用地域の用途制限により認められません。</p>	

8	<公益関連> 公衆浴場 集会所(葬儀場を含む) 神社、寺院、教会等	<ul style="list-style-type: none"> ・隣接地に対する排気ガスなどに配慮すること。 ・排気フード等の設置位置や臭気対策に配慮すること。 ・ゴミの保管場所や方法に配慮すること。 ④ 地域の活動に積極的に参加すること。 ⑤ 近隣住民に説明を行い、「委員会」に実施報告書を提出すること。 	<input checked="" type="checkbox"/> × 第1種低層住居専用地域の用途制限により認められません。	
9	倉庫業を営む倉庫、	×	第1種低層住居専用地域の用途制限により認められません。	
10	倉庫業を営まない倉庫	△ コンテナー倉庫は認められません。	<input checked="" type="checkbox"/> × 一般倉庫(自己使用、トランクルーム、貸倉庫等) 第1種低層住居専用地域の用途制限により認められません。	
	単独車庫(車庫のみの建物) 建物付属自動車車庫	△ 以下の点を遵守してください。 <ul style="list-style-type: none"> ・騒音、振動の発生に配慮すること。 ・隣接するに説明を行ない、「委員会」に実施報告書を提出すること。 ・夜間照明の影響に配慮すること。 	○	<input checked="" type="checkbox"/> × 単独車庫は第1種低層住居専用地域の用途制限により認められません。 建物付属車庫はE、Fと同様の点を遵守してください。

危険物の貯蔵・処理施設 (ガソリンスタンドを含む)	× 認められません。	× 第1種低層住居専用地域の用途制限により認められません。
------------------------------	---------------	----------------------------------

第5条別紙（2－2）EFGKゾーンその他のルール（新）

※「湘南桂台まちづくり委員会」は「委員会」と略称します。

		第2種中高層住居専用地域 E(桂台中学校西側・神奈中車庫)	第2種中高層住居専用地域 F(セブンイレブン・駐車場)	第2種中高層住居専用地域 G(桂台中学校西側・神奈中車庫)	第1種低層住居専用地域 K(ヨーカドー駐車場)
建築物及び敷地					
1	敷地面積の最低限度	165m ² 未満の敷地は認められません(交番等の公益的な施設の敷地等を除く)。			
2	容積率・建ぺい率	容積率 150% 建ぺい率 60%(角地緩和措置有)	容積率 150% 建ぺい率 60%(角地緩和措置有)	容積率 150% 建ぺい率 60%(角地緩和措置有)	容積率 80% 建ぺい率 40%(角地緩和措置有)
3	壁面の位置	•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次のいずれかに該当する場合はこの限りではありません。 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			

		<p>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した場合</p> <p>※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</p>	
4	建築物の高さ	<p>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ください。</p> <p>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を加えたもの以下にして下さい。建築物の高さには、盛り土の高さを含めるものとします。</p>	<p>① 地区計画の制限はありませんが、第3種高度地区が指定されています（高さ15m）。</p> <p>② 建築物の高さには、盛土の高さを含めるものとします。</p>
5	地盤面	<p>次の場合を除き変更できません。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	
建築設備（工作物）など			
6	建築物に付属する外階段	<ul style="list-style-type: none"> ・美観、目隠し、騒音対策に配慮してください。 ・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。 	

7	屋上バルコニー	・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。
8	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、周辺との調和に配慮してください。
9	垣塀	・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を施してください。 ・やむを得ずブロック塀とするときは、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。
10	屋上アンテナ	・屋上アンテナ(壁面から立ち上がるアンテナを含む)は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ですが、著しく大きく景観を阻害するものは設置しないでください。
11	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、「委員会への連絡書」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、「委員会への連絡書」を提出してください。
12	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。風化、劣化、その他の事情で現状の構造を更新、改造するときは、次の基準に従ってください。 ① 建築基準法及び宅地造成等規制法の構造基準に従って設計し、施工に当たっては、事前に必要な図面を「委員会への連絡書」に添付して提出すること。 ② 高さ 2m を超える擁壁は、建築基準法第 88 条の工作物に該当するので、法令の基準に従つて確認申請を行ない、確認済証を受理後に施工すること。施工に当たっては、事前に確認済証を委員会に提出すること。 ③ 拥壁外装は、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すこと。

		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すること。		
駐車場				
13	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。 ・近隣への騒音、美観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。 	制限ありません。	E、Fゾーンと同様です。
14	平面駐車場	<p><u>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。</u></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・構造に配慮すること。 ・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を除き、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こと。 ・駐車場の構造は、騒音、排気ガスが隣地に迷惑にならないよう、生活環境に配慮すること。 ・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、運営要領書を提出すること。 <p><u>ユインパーキングは以下のルールを遵守してください。</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・歩行者の安全性を阻害しないこと。 ・周辺の街並みや景観に配慮すること。(特に大型車や特殊車両) ・規模はゾーン内の需要の範囲にすること。 		
看板・広告物など				
15	看板	色や形は周辺環境と調和するように配慮してください。		A、Bゾーンと同様です。
16	のぼり、旗	色や形は周辺環境と調和するように配慮してください		A、Bゾーンと同様で

	竿、電柱広告、ポスター	ださい。		す。
17	自動販売機	制限はありません。		設置はできません。
維持・管理				
18	緑化	<p>安全・美観上の観点から、以下の点に留意してください。</p> <ul style="list-style-type: none"> ①敷地内、建築物(バルコニー、窓辺等)、玄関周りの緑化に努めること。 ②駐車場周りは、芝張・小石敷き・スリット等を配した舗装を施すこと。 ③樹木の保護、育成、落葉の清掃に努め、隣地への日照・通風に配慮すること。 ④角地の場合は、出合いがしらの衝突などの交通事故を防ぐため、見通しをよくすること。 ⑤境界フェンスや生垣は、破損個所を放置せず良好な状態に維持・管理すること。 <p>生垣・植栽が道路や隣地にはみ出したままにしないこと。</p>		
19	建築物の管理	<ul style="list-style-type: none"> 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。 ②敷地前面道路の清掃、除雪に努めてください。 ③土地の所有者等は、未利用地への不法投棄の防止、防塵、除草等適切な管理を行ってください。 ④土地の一時的利用をする場合でも、周辺の環境を阻害しないものにしてください。 <p>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>		
20	店舗兼用住宅の管理	制限はありません。	A、Bゾーンと同様です。	
21	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> <ul style="list-style-type: none"> ・建築物、工作物の解体時の騒音、粉塵(特にアスベスト)対策を行なうこと。 ・廃材運搬時の車の安全対策や足場崩壊防止策を施すこと。 ・事業者は工事開始前に「委員会への連絡書」にその旨を記載して提出すること。 		

22	民泊	<p>以下の条件を遵守してください。</p> <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)に加入すること。・事業者は横浜市の民泊に関する条例を守り、必要な手続きを完了した証を「委員会」に提出すること。・建築物は、行政に届けを行った建築物とすること。・建築物は用途変更扱いになるので、「委員会への連絡書」にその旨を記載して提出すること。・別に定める民泊事業チェックリストに従って下さい。 <p>注) 民泊については、「まちづくり指針連絡書」による用途変更の連絡時に、チェックリストによる報告を義務付け、開業後に問題が生じないように手続きを厳格化しました。</p>
----	----	---

湘南桂台まちづくり指針区域図

