

## 洋光台六丁目南地区地域まちづくりルール

### 1 ルールの基本方針

#### (1) まちづくりの目標

洋光台六丁目南自治会地区は、洋光台団地の南端、環状 3 号線沿道の南側に位置しており、良好な住環境が保たれています。本地区は、昭和 40 年代に開発整備された住宅地で、居住者の高齢化がすすみ、敷地利用に関するトラブルや敷地の細分化などが進んでいます。

こうした住環境の悪化の流れを止めるとともに、将来にわたって、ゆとりある優良な住環境が維持され、住民特性や暮らしの変化に対応できる低層の戸建住宅街にふさわしいまちを維持増進していくことをまちづくりの目標とし、洋光台六丁目南地区地域まちづくりルール（以下、「まちづくりルール」という）を定めることとします。

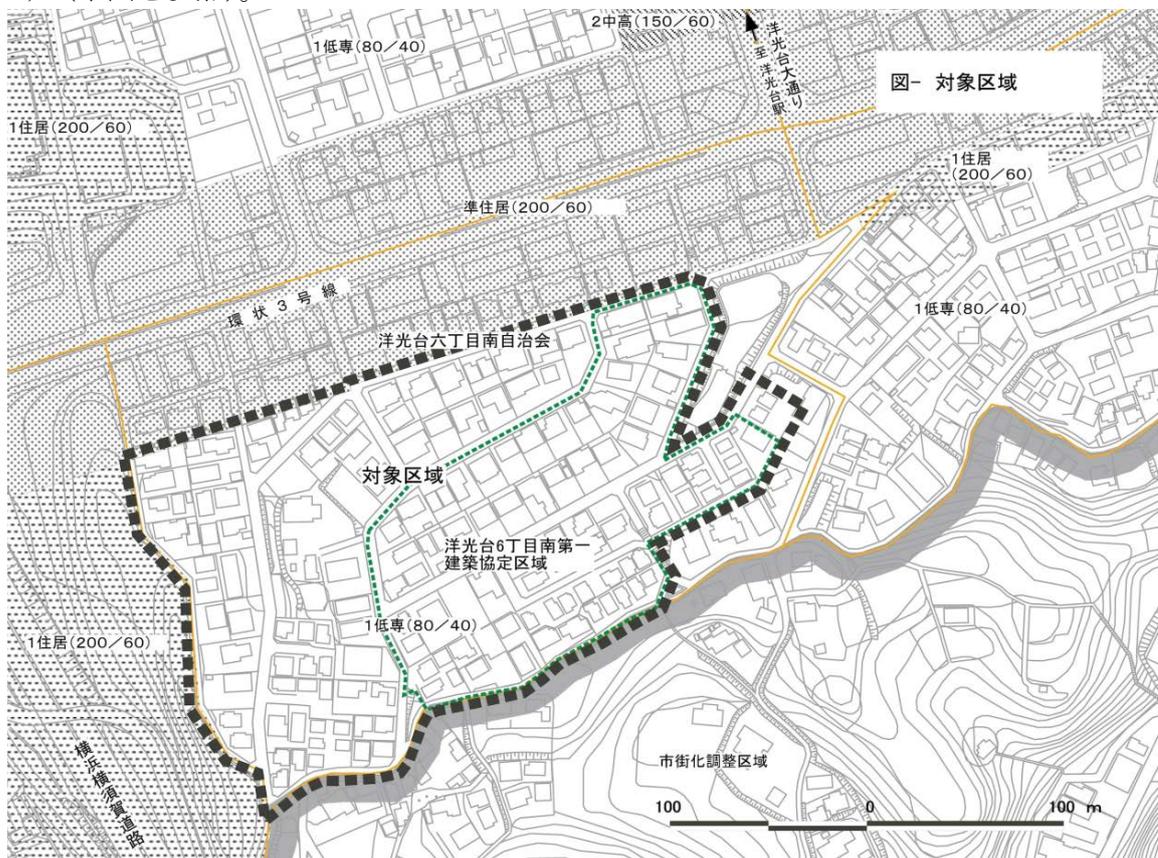
本まちづくりルールは、住民・地権者・事業者（以下、「住民・地権者等」という）が互いに協力し、守り合うものです。

#### (2) まちづくりルールの構成

本地区のまちづくりルールは、敷地・建築物に関わるもの（建物の用途・高さ等）、生活に関わるもの（緑化・たい積・空き家等）を定めるものとします。

#### (3) 対象区域

対象区域は、洋光台六丁目南自治会区域のうち、用途地域が第 1 種低層住居専用地域の区域とします（下図を参照）。



[対象区域図]

## 2 まちづくりルールの内容

### (1) 建築物の用途について

戸建住宅街の良好な住環境を守りつつ、暮らしやすさを向上するため、建築物の用途は、次に掲げるものとします。なお、洋光台6丁目南第一建築協定区域内の建築物については、洋光台6丁目南第一建築協定の制限に従うものとします。

- ア 一戸建ての住宅（2世帯同居住宅を含む。）
- イ 長屋（住戸の数が3以上のものを除く。）
- ウ 診療所併用住宅（動物病院併用を除く。）
- エ 学習塾・華道教室・工芸工房・喫茶店等を持つ兼用住宅で、運営委員会が認めたもの
- オ 自治会館・集会所等で、運営委員会が認めたもの
- カ グループホーム・グループリビング・保育所等で、運営委員会が認めたもの
- キ 前各号に付属するもの

(運営基準)エは、建築基準法施行令第130条の3に規定されたものをいう。

### (2) 地盤面の高さの変更について

周辺環境との調和を維持し、近隣トラブルを防ぐため、敷地内の切土及び盛土はできないものとします。ただし、自宅の自動車車庫等を建築するための切土及び盛土、車椅子用のスロープ化のための切土及び盛土についてはこの限りではありません。

### (3) 建築物の高さ及び階数について

相隣環境を良好に保ち、街並みの景観に配慮するため、建築物の最高の高さは9m以下、軒の高さは7m以下とし、かつ地階を除く階数は2以下とします。

### (4) 外壁後退について

建て詰まりを防ぎ、ゆとりある空間を確保するため、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線及び道路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。

- ア 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
- イ 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<sup>2</sup>以内であるもの
- ウ 開放性のある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
- エ 敷地や建築物の配置状況に配慮しているもので、運営委員会が認めたもの

(運営基準)運営委員会が認める場合を具体的に定めます。

### (5) 敷地面積について

建物の密集を防ぎ、今のゆとりある住環境を維持するため、敷地は分割しないように努めるものとします。

ただし、やむを得ない場合には、それぞれの敷地面積は145m<sup>2</sup>以上を目安として認めるものとします。

## (6) 建築物等の外壁の色彩について

落ち着いた街並み景観を維持増進するため、建築物や工作物の色彩は、周辺との調和やまちの景観に配慮したものとします。

## (7) 垣・さくの開放性について

防犯性と災害時の安全性を高めるため、道路や敷地境界に沿った垣や塀は、できるだけブロック塀や石垣を避け、生垣、透視性のあるフェンスや植栽にします。

ただし、ブロック塀や石垣とする場合はその高さを 60cm 以下とし、60cm を超える部分は透視性のあるフェンスや植栽などにします。

(運用基準)「透視性」について、視線が通ればよく、通気性については問わないものとします。透明のガラスやアクリルは可とします。

## (8) 室外機等の配置について

相隣環境を良好に保つため、冷暖房機の室外機、暖房・給湯のための燃料タンク、家庭用蓄電設備等を設置する場合は、騒音や送風等による悪影響が生じないように、隣接敷地との位置関係等に配慮し適切な位置に設置するものとします。

## (9) 生活で利用しない物品のたい積等について

良好な住宅地の環境を守るため、敷地は住宅地に相応しい利用・管理を基本とし、生活で利用しない物品や廃棄物の集積・たい積はしないものとします。また、ゴミや落ち葉を焼却するためのたき火はしないものとします。

(運営基準)バーベキューや焼き芋等は可とします。

## (10) 敷地の緑化等について

うるおいのある住環境を維持増進するため、敷地内に生垣や樹木などを配置し、緑化に努めるものとします。また、敷地内の樹木などが隣地に迷惑をかけたり、道路にはみ出し通行の邪魔にならないよう、適切に手入れ、管理をするものとします。

## (11) 空き地・空き家について

安全・安心なまちを維持増進するため、空き地・空き家の所有者・管理者は、敷地内の雑草や樹木、ゴミ、郵便物、建物等について適切に管理するものとします。また、建物を一定期間空き家とする場合や取り壊したりする場合は、防犯上の問題が生じないように、措置を講ずるものとします。

※運営委員会への届出が必要 (3 まちづくりルールの運用 (2) ③参照)

### 3 まちづくりルール<sup>の</sup>運営

#### (1) 運営委員会の設置、運営

まちづくりルールの運用は、「洋光台六丁目南地区地域まちづくりルール運営委員会」(以下「運営委員会」という)を設置します。

- ① 運営委員会は、建築確認等に先立って提出される建築計画届出書をもとに、まちづくりルールへの適否を審査します。
- ② 運営委員会は、区域内の建築行為や生活等に関連して、まちづくりルールに適合しないと考えられる場合又は適合していない場合は、住民・地権者等に適合するよう要請します。
- ③ 運営に必要な事項(役員構成、任期、自治会との関わり等)については、別に定めます。

#### (2) ルールに関する届け出

住民・地権者等は、以下に該当する場合、運営委員会にあらかじめ必要な事項を記載した届け出を行うものとします。

- ① 建築物を新築又は増築しようとする場合(→建築計画届出書)
- ② 既存の建築物の外観や用途を変更する場合(→建築計画届出書)
- ③ 住宅を長期間不在にする場合、住宅やその敷地を売却又は取得する場合、新たに入居する場合(→住民・地権者等変更届出書)

#### (3) まちづくりルールの変更・廃止

まちづくりルールの内容は、5年を目途に見直しを行うことができるものとします。見直しを行う際には、住民・地権者等による総会での討議、議決により、ルール内容の変更や廃止等を行うものとします。