

# 藤和フレッシュタウン希望ヶ丘1街区 まちづくり指針

## 第1章 総則

### 第1条 (まちづくりの基本理念)

以下の5つを基本理念とします。

- I. 住民の誰もが安心して暮らせる安全なまちにしましょう。
- II. 隣人への心配りを怠らず、互いに迷惑をかけないまちづくりを心がけましょう。
- III. それぞれが可能な範囲・程度で積極的にまちづくりに参加し、「緑に染まる風の街」のコンセプトの下、利便性と環境の調和に努めましょう。
- IV. 広い視野に立って、民主的で文化的な意識の向上を図り、次世代に誇りを持てるまちづくりを継承します。
- V. 周辺地域との交流・連帯を密にして、区域全体の発展・向上を図りましょう。

### 第2条 (まちづくり指針の目的)

この指針は、「まちづくりの基本理念」に基づき、当タウンのまちづくりを推進することを目的とします。本指針において取り扱うまちづくりの範囲は、建築物や工作物に関するもののほか、コミュニティ生活上のマナーを指すものとします。

2. 他の法規および管理組合同規約などと相互に補完し、建築物、宅地の構造、緑化および管理などに関する事項並びに当タウンでの生活マナーなどを定めることにより、この区域の住環境（ハード面）および生活環境（ソフト面）を高度に維持し、次世代に誇りをもって継承することを目的とします。

### 第3条 (対象区域)

この指針の対象区域は、別図1（前頁、見返し）「藤和フレッシュタウン希望ヶ丘1街区」の区域とします。

### 第4条 (区域住民等、建築主等の責務)

この区域内に居住する者、事業を営む者、土地建物を所有する者（以下、「区域住民等」という）および新たに建築、事業、不動産取引等を行おうとする者（以下、「建築主等」という）は、この指針を遵守し、良好な住環境を守るよう努めましょう。

2. 区域住民等および建築主等は、建築物を新築・増築・改築等を行う場合、又は工作物を設置・改修等を行う場合には、事前に別途定める様式により、第5章に定める手順で、第4章に定める運営委員会（以下、運営委員会という）に連絡してください。
3. 区域住民等および建築主等は、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、新たに権利を取得する者はこの指針を遵守してください。

## 第2章 建築物等についての指針

### 第5条 (安心・安全なまちづくり -住環境の観点から-)

区域内の建物等については、隣人の心情に十分配慮して、「人に不快感や迷惑をかけない」ように心掛けましょう。互いに助け合い、安心・安全なまちづくりに貢献しましょう。

2. 区域内の建築物、宅地の構造、緑化および管理などは、管理組合同規約にある街並み等の美観維持や良好な住宅環境を確保するという精神の下、法的制限（横浜市の都市計画制限、建築制限や風致地区条例など）に加え第6条に定める事項を守ってください。
3. 区域内の建物や宅地などに関する相談や疑義がある場合には、まず専門家に相談し、上記の法的制限については横浜市役所などに相談しましょう。

## 第6条 (建築物および敷地に関する指針・基準)

区域内の建築物および敷地は、次の各号に定める基準によってください。

### <建築物等>

- (1) (建築物の用途)  
用途は、一戸建ての専用住宅とします。ただし、第1条に反しないもので、第4章に定める運営委員会が認めたものについてはこの限りではありません。
- (2) (建築物の高さ)  
建築物の高さは、地盤面から概ね9mまでとします。
- (3) (建築物の位置)  
建築物または工作物は、敷地境界線に面する擁壁前面の上端の線から、はね出して建築し築造できないものとします。ただし、建築物の軒・ひさしについてはこの限りではありません。又、そのための擁壁の加工は行わないでください。
- (4) (階数)  
地階を除いて、原則として2階建て(階数2)以下とします。
- (5) (プライバシーの保護)  
外階段等を設置する場合は、隣人のプライバシーの保護に配慮してください。
- (6) (外壁の後退)  
当タウンの現在の街並み等の美観を維持するため、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は2メートル以上に、隣地境界線までの距離は1メートル以上とします。その他(物置、ガレージ、フェンス等)、詳細については「横浜市風致地区条例」に定める「第3種風致地区」によります。
- (7) (色彩)  
まちの景観は地域の共有資産と捉え、建築物の屋根および外壁等の住宅の外観(色彩、意匠など)は、周囲の景観と調和するものにしてください。
- (8) (植栽)  
新築時の植栽の本数および樹高については、「横浜市風致地区条例」を守ってください。

### <敷地等>

- (9) (敷地分割)  
敷地の分割は180㎡以上とします。
- (10) (敷地の地盤面変更)  
敷地の地盤面(当指針の認定公告時。ただし、旧建築協定失効以前の状態に復元する場合を除きます。)の変更は、行わないでください。ただし、自動車車庫の建築又は外構工事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。
- (11) (擁壁)  
当区域の擁壁の形状や構造を変更する場合は、運営委員会と近隣住民に十分説明と周知を行い、法令を遵守するとともに区域全体の安全や景観にも配慮した構造物にしてください。また、横浜市などへの行政手続きが必要な場合もありますので、行政等と十分な協議を行ってください。

## 第3章 生活環境等についての指針

### <敷地内>

安心・安全なまちづくりの精神の下で、所有する敷地内の環境整備は原則として所有者が管理してください。近隣の居住者に対しても、互いのプライバシー保護にも充分留意して、以下の事項について「人に迷惑をかけないように」に心掛けましょう。

#### 第7条（敷地内の維持管理）

空き地又は空き家の所有者等は、防災、防犯に努め、ゴミ等の不法投棄の防止、防塵、除草など適切な管理を行いましょう。

### <生活マナー>

#### 第8条（ゴミ捨てなど）

理事会より別途配布する案内に従い、決められた日に、決められた物を、決められた場所に出しましょう。

#### 第9条（樹木剪定など）

「横浜市風致地区条例」に則った植栽（植栽時の樹高による本数などが定められています。）については、敷地内の整頓の一環として所有者が責任を持って管理してください。枝葉が境界を越えて隣地にはみ出している場合、法律上では隣地の者が勝手に剪定できません。所有者が周りに気配りをして枝葉などが越境しないよう、整えましょう。

#### 第10条（違法駐車など）

当タウン内での安全を確保することはもとより、まちの美観や風紀を損なうものとして、違法駐車などは厳に慎みましょう。

#### 第11条（ペット飼育など）

横浜市では「横浜市動物の愛護及び管理に関する条例」が定められています。条例の精神を遵守ましょう。ペットを飼う方は飼わない方への配慮をお願いします。また、多頭飼育など自分自身で管理しきれない飼育はしないようにましょう。

#### 第12条（騒音・振動・臭気・光害など）

騒音、振動、臭い、光など五感に関係することは自分の感覚と他人の感覚が違うということを忘れずに、お互いに安心して暮らせる安全なまちにましょう。

## 第4章 本指針の運営組織

#### 第13条（運営委員会）

本指針は当タウンの住民が主体となり、次項に定める運営委員会がその運営を担います。

2. 「運営委員会」の構成等については、別途「藤和フレッシュタウン希望ヶ丘1街区まちづくり会 会則」（以下「会則」という）に定めます。

#### 第14条（指針の改廃）

本指針は、基本的に会則に定めるまちづくり総会（以下、総会という）の議決をもって効力を発するものとします。

2. この指針を変更する場合は、会員の過半数により決めます。（会則第12条4項一）
3. この指針を廃止する場合は、会員の4分の3以上により決めます（会則第12条4項二）
4. 前項を実施する場合は、当指針の効力が失効する日（有効期間は6年）の1年前の日までに行うものとします。それまでに決しなければ、当指針は更新する事とします。

## 第5章 建築等行為の届出等

### 第15条 (建築等行為の届出等)

下記の行為を行う場合は、届出者<sup>※1)</sup>は、別途定める様式による書類および計画内容が十分に且つ容易に説明・理解できる図面等<sup>※2)</sup>を持って、事前に運営委員会に届け出てください。

- (ア) 建築物の新築
- (イ) 大規模な増改築（建築確認が必要な規模）
- (ウ) 塀など工作物の設置または改修
- (エ) 騒音、振動、粉塵、異臭などを発する恐れのある工事

※1) 届出者とは、建築主またはその代理人である建築設計事務所、施工業者等を指します。

※2) 配置図（敷地内の建物配置、位置関係を示したもの）、立面図（東西南北）は必須です。完成予想図や模型などのビジュアルな資料などがあれば更に望ましい。

2. 工事開始後に異議が生じた場合、運営委員会は届出者に異議を申し立てることができます。届出者は運営委員会に、理解・納得を得るべく、説明をしてください。

### 第16条 (近隣説明)

第15条第1項(ア)、(イ)等に該当する場合は、行政手続きが必要です。届出者は近隣の住民に対して第15条の届出と共に建築等の行為の内容や連絡先などについて説明し、説明後は運営委員会に対し別途定める様式による書類を提出してください。

それ以外の、行政手続き等を必要としない軽微な工事を行う場合であっても近隣への説明は、届出者が書面をもってポストイング等により行うこともできますから、事前に近隣の理解を得るためにも説明をしましょう。

なお、おおむね4日以上かかる、騒音や人目をひくような工事を行う場合には、近隣へのお知らせ等の周知を行い、別途定める様式による書類を提出してください。

また、近隣から要請があった場合には、届出者は口頭および補足資料などによって説明してください。

2. 届出者は「近隣説明実施報告書」を第15条の届出時に提出してください。
3. 近隣住民は、届出者による事前説明に誠意をもって応じてください。
4. 建築等計画について説明を受けた近隣住民は、その計画について意見がある場合は当該説明を受けた日から7日以内に運営委員会に、別途定める様式による書類を提出することができます。意見書が期限内に提出されない場合は、運営委員会は当該近隣住民からの意見がないものと見なすことができます。
5. 届出者は、建築物や工作物を解体する場合には工事の内容、期間、作業時間、予想される騒音・振動等について近隣に説明し、工事中のトラブル防止に努めてください。ただし、解体工事後速やかに（日を空けず）建築物等の新築あるいは増築工事に入る場合は、その説明を本条に記した近隣説明と併せて行うことができます。

### 第17条 (建築等行為の確認)

運営委員会は、届出があった案件について、概ね2週間以内に確認し、届出者に対して別途定める様式による書類によって回答します。

2. 運営委員会は、建築等計画書の内容に疑義がある場合は、別途定める様式による書類により建築主に対し質問、追加資料などの提出を要請します。届出者はそれに対して誠意をもって応じてください。
3. 回答書において建築等計画の修正等が要望された場合には、届出者は運営委員会と協議し、その要望に応ずべく努力してください。

## 第6章 雑則

### 第18条 (違反者への措置)

運営委員会会長（以下、「会長」という）は、第5章に違反した者があったときは、運営委員会の協議・議決を経て、当該違反者に対し是正措置をとるよう求めることができます。

2. 前項の通知は、勧告、要請または警告とし別途定める様式による書類にて行います。通知書は原本とその写しの2通を作成し、原本は違反者に、写しは運営委員会に保存します。
3. 会長は、違反者が前項に定める求めに正当な理由がなく従わないときは、運営委員会の決定に基づき、違反の事実を公表することができるものとします。
4. 会長は、前項の公表を行おうとする場合は、あらかじめその違反者に対して公表する旨を通知するとともに、必要に応じ意見を聞く機会を設けるものとします。

### 第19条 (不動産取引などに際しての本指針の説明)

区域内で不動産の売却もしくは賃貸、またはその仲介をする者は新たに権利を取得する者に対し、本指針の内容を十分に説明してください。

### 第20条 (土地の所有者等の届出)

土地の所有者等は、「所有権」および「建物の所有を目的とする地上権または賃借権」を移転するときは、その旨を会長に連絡してください。

### 第21条 (効力の継承)

この指針は、認定公告のあった日以後において土地の所有者等になった者に対しても、その効力があるものとします。また、この指針の有効期間内にした行為に対する第18条および第19条の適用については、期間満了後もなお効力を有します。

#### (細則)

本指針の運用に関して必要な事項は、別途定めるものとします。

#### (附則)

本指針は、2021年11月25日から施行します。

本指針は、2021年10月28日横浜市地域まちづくり推進委員会の審議を経て、2021年11月25日に市長に認定されました。