

領家地区まちづくり指針（地域まちづくりルール）

第1章 総則

第1条 まちづくりの基本理念

私たち領家地区の住民は、領家地区のまちびらき当初からの美しく落ち着いたまちなみと良好な住環境を守り、住み続けたいまち・住みたくなるまちとして次世代に継承できるよう、まちづくりを進めます。

第2条 領家地区まちづくり指針の目的

領家地区のまちづくりの基本理念に基づき、居住者のライフスタイルや社会情勢の変化に応えつつ、建築行為等の適正な誘導を図ることにより、良好な住環境を高度に維持・増進するために、領家地区まちづくり指針（以下、「本指針」という）を定めます。

第3条 対象区域

この指針の対象地区は、横浜市泉区領家1～4丁目及びその周辺の区域で領家自治会に加入している区域であり、別図「領家地区まちづくり指針区域図」表示する区域とします。

第4条 建築主等、地域住民等の責務

対象区域内に居住するもの、事業を営む者、土地建物等を所有する者（以下、「地域住民等」という）および建築主、事業主、不動産取引等を行おうとするもの（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てください。

第2章 建築物等についての指針

第5条 美しく安全なまちづくり

1. 現在の美しいまちなみを守り、建築物の形状が近隣に圧迫感を与えないように、また単調で閉鎖的、殺風景な街並みにならないように、建築物の高さ、大きな壁面の分節、外壁面の豊かな表情づくりなどに十分配慮するよう努めてください。
2. 安心・安全なまちづくりのためには、まちの中に死角を作らず住民の目が行き届くように、また歩行者が生活の気配を感じ取れたり、家の中から外の様子がうかがい知れるようにすることが大切です。そのために、開口部の配置を適切に行うよう努めてください。
3. 建築物の維持管理を適切に行い、傷んだ状態が長期間露出しないように努めてください。

第6条 建築物の高さ

美しく整った街並みをつくり維持するため、領家地区地区計画における低層住宅A地区および低層住宅B地区では、戸建住宅の最高高さは原則として9m以下としましょう。

第7条 建築や工作物の色彩

1. まちの景観は地域の共有資産と考え、住宅の外観はまちなみ（周囲の建物のスケール、素材、色彩）と調和があるものに努めてください。
2. 外壁の色彩は環境との調和に十分配慮し、自然素材の色、白、ベージュ、グレー系の配色を中心とし、他の色を使う場合は原色や高彩度の色を避け、下記の基準を目安とします。なおここで、外壁等の色彩の概ね 70-80%を占めるものをベースカラー、概ね 15-25%を占めるものをサブカラー、概ね 5%程度以下を占めるものをアクセントカラー（扉、窓枠、壁面の一部など）と呼びます。

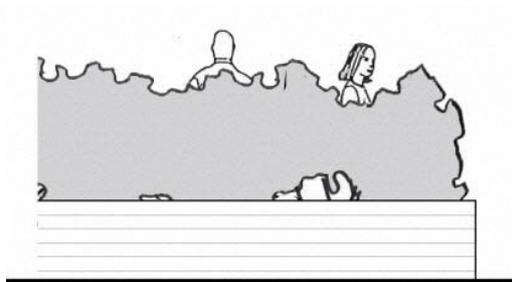
下記事項に対し、努めてください。

- ベースカラーのおよその推奨範囲は別紙に表示します。
- 外壁に木を用いる場合は、ベースカラーをその自然色とします。
- 打ち放しコンクリート、無彩色金属、無着色ガラス、自然石、レンガ等はベースカラーとします。
- 土系仕上げや漆喰類の色彩は、許容されるベースカラー色標に類したものとしてください。
- サブカラーはベースカラーよりも高彩度、高明度とすることができるが、ベースカラーとの調和に配慮してください。
- アクセントカラーは、その建築・外構全体や近隣建築物との調和を図ることを前提に、原色等も使用できます。
- その他、委員会で認めたもの。

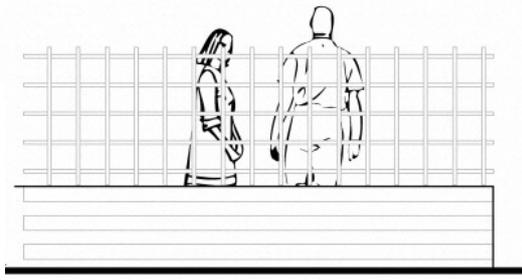
第8条 塀もしくは柵などの構造と管理

塀、柵などを設置する場合は、地域の防犯性及び美観の向上のため、参考図のように、フェンス、生垣等の開放性及び透視性のあるものとしてください。コンクリートまたはブロック等による塀とする場合は、耐震性に十分配慮し、その高さは宅地地盤面から 1.2m 以下に努めてください。

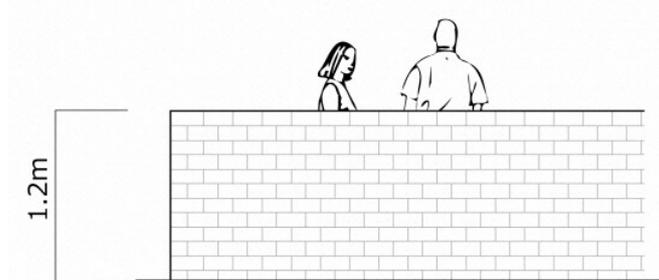
(参考図)



基底部はコンクリート、上部は植栽とした例
(人影が分かる程度に植栽を管理することが望ましい)



基底部はコンクリート、上部は竹垣とした例



コンクリート、ブロック塀の例

第3章 生活環境等についての指針

住民が心地よく暮らせるまちをつくり、維持するため、以下のことに努めてください。

第9条 設備類

1. エアコン室外機、配線配管類その他住宅設備類は、景観や周囲に対する騒音や振動などの影響を与える場合があるため、公共空間からなるべく見えにくい場所に設置する、騒音や振動の防止策を講じる、建築デザインと一体化した覆いを施すなどの配慮してください。
2. 環境保全のため、太陽熱利用、太陽光発電設備などの利用を図ってください。ただし景観や近隣への影響に対して適切に配慮してください。

第10条 照明

1. 夜間は、住宅の暖かみのある光が適度に戸外に漏れるように、間取り、窓の配置、照明の工夫をしましょう。ただし照明の過度の露出による光害を避けるよう配慮してください。
2. まちの防犯や美観形成のため、入口など建築物や庭の特徴的な部分に照明を取り付け、夜間は点灯するよう努めてください。
3. 屋外照明のデザイン、色調はまちに調和した暖かみのあるものとし、高輝度のものや原色の照明の使用は避けてください。また、色が変化したり点滅するものも避けてください。ただしクリスマスなど季節の催事に関するものや、防犯センサーによるものはこの限りではありません。

第11条 建築物の敷地内及び周辺空間の管理

1. 安全、安心、清潔で緑豊かな地区とするために、敷地内の樹木、植栽、草本類等は設置者が、設置者が不在もしくは不明な場合は地権者が、下記事項にしたがって適切に管理してください。
 - (ア) 枝や葉が敷地外に張り出して交通障害および近接する住民への迷惑とならないようにしてください。
 - (イ) 樹木の剪定、害虫の抑制、除草等により、良好な美観と衛生面の保持向上に努めてください。
 - (ウ) 見通しを確保し、地域として防犯性を高めてください。
 - (エ) 大規模（エンジン付き噴霧器等使用）に薬剤を散布する場合はその拡散対策を行い、近隣の了解を得たうえで実施してください。
2. 自敷地内の整理・整頓・清掃等を行い、不用品は速やかに廃棄するよう努めてください。
3. 自敷地周辺の清掃、除雪等により、お互いに気持ちよい生活環境の確保に努めてください。
4. 日常的な生活に伴う騒音等については、近隣の迷惑にならないよう配慮してください。

第12条 駐車場の設置及び管理

1. 駐車場を設ける場合、出入口の数は必要最小限とし、安全を確保し、見通しや景観に配慮した整備・清掃・管理を行ってください。
2. コインパーキング等、有料駐車場として使用する場合は、周辺住民と十分調整を行ってください。
3. 土埃が立たないように、地面の適切な管理を心がけてください。

第13条 空き家及び空き地の管理

1. 空き家は、土地建物の権利者が適切な維持管理を行ってください。
2. 空き地は、地権者が樹木の剪定、除草、清掃等によって適切に管理し、周辺地域の防災、防犯性を確保するとともに交通、補修等に支障がないように努めてください。
3. 敷地内への投棄物、廃棄物などについては地権者が適切に対処し、敷地や周辺空間を良好な環境に保つよう努めてください。
4. 菜園等として利用する場合は、地権者は敷地および周辺の美観や防犯性に配慮した配置、工作物の構造とし、適切な管理を行ってください。

第14条 公園及びその他公共空間の管理

1. 公園の樹木、植栽、設置物件の管理及び改修等については、公園愛護会と横浜市が協働で実施していますが、周辺環境に影響を及ぼすことが想定される場合は愛護会等をサポートして適切な管理・改修等の実現に努めてください。
2. 植栽および街路樹の伐採、調整池の緑の管理、構造物の改修等、地域の環境に大きな影響を及ぼす可能性がある公共空間の管理・改修等に際しては、適切な管理・改修等の実現に協力してください。

第4章 本指針の運営

第15条 領家まちづくりの会

本指針は領家地区の住民主体で運営します。運営は、領家自治会の下部組織である領家まちづくりの会（以下、「まちづくりの会」という）が担います。

第16条 運営委員会

本指針の運用に関する事項を処理するため、運営委員会を設置します。

第17条 会則および運営細則

領家まちづくりの会の会員、総会、運営委員会の構成等については、別途「領家まちづくりの会 会則」に定めます。

第5章 建築等行為の届出等

第18条 建築等行為の届出等

下記の行為を行う場合は、建築主等*1)は、別途定める建築等計画書及び計画内容が十分に理解できる図面*2)を持って、まちづくりの会に届け出て説明、協議を行いましょ。詳細については、まちづくりの会にお尋ねください。行政手続き（建築確認等）がある場合は、行政手続きの開始または工事着工のいずれかの早い日の6週間前までに、それ以外の場合は、工事着工の2週間前までに申請を行ってください。

(ア) 建築物の新築

(イ) 大規模な増改築*3)

(ウ) 建築物の外壁の約30%以上の面積の塗り替え

(エ) 塀など工作物の設置または改修

(オ) 用途の変更*4)

(カ) 大きな振動や騒音、粉塵、悪臭等の発生が想定される工事

*1) 建築主等とは、建築主またはその代理人である建築設計事務所、施工業者等を指す。

*2) 1/100程度の平面図（間取りは省略することができる）、立面図（東西南北）は必須。完成予想図（パース）や模型など、ビジュアルな資料があることが望ましい。

*3) 大規模な増改築とは、建築確認申請が必要な規模とする。

*4) 用途変更で届け出が求められるのは、従前は住宅であったものが従後は不特定多数の人が頻繁に集まる施設にする場合であり、例としてシェアハウス、高齢者向けデイサービス、民泊などがある。

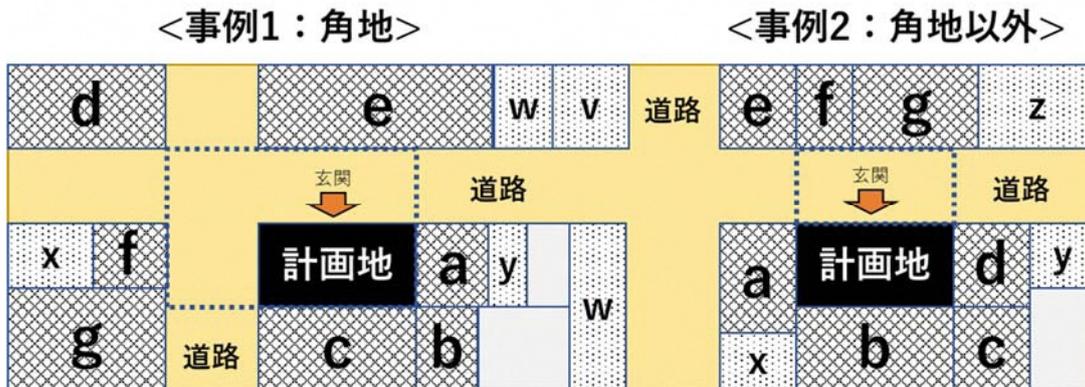
(キ) その他、まちづくりの会が必要と認めるもの

第 19 条 近隣説明

1. 第 18 条（ア）、（イ）に該当する場合は、建築主等は、近隣に対して建築等行為の内容や連絡先について説明^{*5*6)}し、説明後はまちづくりの会に対し別途定める近隣説明実施報告書を提出してください。
2. 近隣説明実施報告書は、まちづくりの会による建築等計画審査の完了前に提出してください。
3. 近隣住民は、建築主等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、7 日以内にまちづくりの会に対して別途定める建築等計画意見書を提出してください。
5. 建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、予想される騒音等について近隣に説明し、着工後のトラブル防止に努めてください。ただし、解体工事の後速やかに新築あるいは増設工事に入る場合は、本条第 1 項に記した近隣説明と併せて行うことが可能です。

*5) 近隣への説明の範囲は、計画地からみていわゆる「向こう 3 軒両隣と後ろ 3 軒」、すなわち計画地に隣接もしくは対面に位置する住戸（集合住宅の場合はその管理者）を指します。近隣間のトラブルを防止し、お互いのできるだけ快適、円滑な生活ができるようにすることが主旨であり、その主旨に則して適切な近隣説明を行ってください。説明対象範囲は下記の通りです。（下記に参考図を示します。）

- 最小限の説明対象：a から g の区画
- 望ましい説明対象：（事例 1）v～y、（事例 2）w～z の区画
- 大規模（敷地面積 1,000m²以上）開発の場合：前述に加え影響が及ぶと想定される区画



*6) 近隣説明は下記の事項を記した書面をもってポスティング等により行い、近隣からの要請があった場合は口頭および補足資料によって説明してください。

（記載事項）

- 建築等行為の場所と内容
- 工事期間および作業時間
- 騒音等の発生が予期される場合、その概要と対策
- 建築等行為の責任者、連絡先

第20条 建築等行為の審査

1. まちづくりの会は、届出があった案件について、概ね2週間以内に審査し、届出者に対して別途定める回答書によって回答します。
2. まちづくりの会は、建築等計画書の内容に疑義がある場合は、建築主等に対し質問、追加資料の要請を行います。建築主等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について修正等の要望が出された場合には、届出者はまちづくりの会と協議し、その要望に応ずべく努力してください。
4. 届出案件が地域まちづくりルールに合致していることが確認されたものについては、まちづくりの会は、その旨を記した届出済看板等を貸し出します。建築主等は、工事期間中看板を掲示してください。

第6章 雑則

第21条 違反者への措置

1. 領家まちづくりの会会長（以下「会長」という）は、第5章に違反した者があったときは、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. 会長は、違反者が前項に定める求めに従わないときは、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ます。
3. 会長は、前項の公表を行おうとする場合は、あらかじめその者に対して公表する旨を通知するとともに、意見を聞く機会を設けなければならないものとします。

第22条 不動産取引などに際する本指針の説明

地権者、不動産の売買もしくは賃貸借を行う者は、本指針の対象地区内にある土地、家屋の権利の移転または賃貸借を行う場合、新たに権利を取得する者に対し、まちづくり指針の内容を十分に説明してください。

（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2019年4月22日から施行します。

本指針は2019年6月6日地域まちづくり推進委員会の審議を経て、6月25日に市長に認定されました。

【別紙】

外壁色(ベースカラー)の推奨範囲

彩度3以下

