

青葉美しが丘中部地区

街づくりハンドブック

令和5年5月改訂

青葉美しが丘中部地区計画まちづくりアセス委員会

皆様へのお願い

私たちの街は、横浜市都市計画で定める「青葉美しが丘中部地区計画」が施行されている地区です。私たちの”街づくり”が地区計画の目標に則してこれからも進展できますように、この街にお住いの皆様はもとよりこの街で建築工事等を計画し従事される工事関係者の皆様は、このハンドブックで紹介する「街並みガイドライン」の遵守にご協力ください。

Contents 目次

用語の定義

街づくりハンドブック改訂にあたり	1
1. 青葉美しが丘中部地区地区計画の理念と目標	2
2. 美しが丘中部地区の街並みづくりの取組み	3
3. 街並みガイドライン	4
4. 工事計画等の提出・届出フロー	17
4.1 街並みガイドライン適合確認書の提出	20
4.2 建築計画・工事計画等についての近隣説明会の実施	24
5. 美しが丘中部地区の街づくりの歩み	25
(別添) 青葉美しが丘中部地区地区計画	29

■ 用語の定義

1. このハンドブックで使用する次の各号の用語の意義は、当該各号に定めるところによるものとします。

(1)「建築工事等」とは、敷地の区画分割・整地ならびに造成、地盤の改良、擁壁の補強・改造、家の解体、および新增改築工事、工作物の設置、機械・設備の設置据付け工事など、工事会社が施工する工事のことをいいます。

(2)「街並みガイドライン」とは、横浜市の都市計画で定める「青葉美しが丘中部地区地区計画」に基づく街づくりを進めるために、私たちが自主的に遵守することを申しあわせている具体的な考え方、もしくはルールのことをいいます。

2. 前項のほか、都市計画法、建築基準法、道路法などこれらの法律の関連法令に用語の定義が定められている用語は、このハンドブックにおいても、その定める定義によるものとします。

街づくりハンドブック改訂にあたり

1960年代、米国ニュージャージー州のラドバーンをモデルに開発された美しが丘中部地区は、街中に張り巡らされた遊歩道と、クルドサックが特徴の緑豊かな戸建て住宅街です。さらに、この良質な住環境が住民の手によって守られ、はぐくまれてきたことこそが大きな特長です。

1972年、全国初と言われる“住民発意による建築協定”の発足後30数年を経て、2003年住民主導の“地区計画”を施行しました。

地区計画には街並みづくりの根幹となる考え方が示されていますが、建築協定に盛り込まれていた地盤のかさ上げ、擁壁・塀の規制、屋根・外壁の色彩等が、法的な規制に馴染まないということで、積み残しになってしまいました。また、建築工事等を行う場合に配慮すべき事項も明確ではありません。そういった事柄を補う目的で2004年に『街並みガイドライン』を策定し、これをまとめた「街づくりハンドブック」を発行しました。しかし、時代の移り変わりや世代交代などにより、見直しが必要となってまいりました。

今回の改訂にあたり、建築の計画や工事等の施工を行う方々に守っていただきたい地域ルールである「街並みガイドライン」をより分かりやすく、より私たちの思いが伝わるように再考しました。

この街に住みたいと思う方々の多くは、美しが丘の豊かな住環境に魅せられてのことではないでしょうか。それゆえに、その住環境を乱すことなく、地域の価値を守る一員となっていただきたいと思います。

また、建築に携わる業者の方々も施主が気持ち良く新しい環境に馴染めるように、工事中のマナーを守り近隣への配慮をお願いします。

青葉美しが丘中部地区計画街づくりアセス委員会



青葉美しが丘中部地区の特徴であるクルドサックの一つ

1. 青葉美しが丘中部地区地区計画の理念と目標

2003年に施行された『青葉美しが丘中部地区地区計画』では、「区域の整備・開発及び保全の方針」として、「街づくりの理念」と「街並みづくりの目標」を定め、目標実現に向けて「土地の利用、地区施設の整備、建築物等の整備及び緑化の方針」を明確にしています。この地区で建築計画・建築工事等を行う場合は、地区計画の目標で掲げている“街づくりの理念”と“街並みづくりの目標”の実現に配慮し、地区計画の理念や目標に反する行為を慎み、住環境の維持・発展にご協力ください。



街づくりの理念

近隣相互の生活環境への配慮が感じられる
緑豊かなゆとり感のある美しい低層住宅地



街づくりの目標

<目標1>

楽しく安心して利用できる歩行者専用道路・遊歩道や公園などがあり、並木道の緑が美しい街並み

<目標2>

落ち着いた住宅地の環境や景観と調和した建物が連なる街並み

<目標3>

擁壁、垣根・さく、駐車場、看板等についても居住環境との調和が大切にされている街並み

<目標4>

防災・防犯・交通安全、敷地の管理等についても日常的な心配りが感じられる街並み

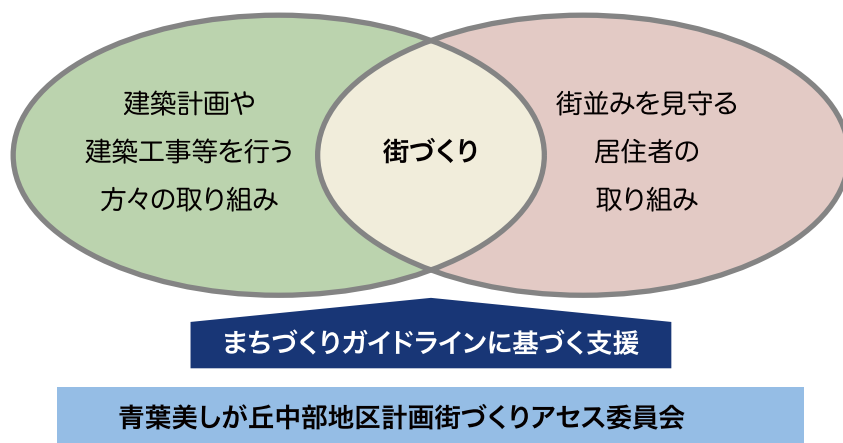
『青葉美しが丘中部地区地区計画』の詳細については、「別添」をご参照ください。

2. 美しが丘中部地区の街並みづくりの取組み

私たちは、『青葉美しが丘中部地区地区計画』に定められている“街並みづくり”を実現するために、皆さんに配慮していただきたい具体的なイメージや考え方を「街並みガイドライン」としてまとめました。

この街の良好な住環境の実現には、この街で建築行為等を計画される方々や当該建築工事等に携わる工事関係者の方々の誠意と協力が不可欠です。そして、何よりも大きな力になっているのは、この街の街並みを見守っている皆さんの熱意と協力です。この街の住環境は、この街が誕生して以来、途絶えることなく続いている“街づくりの取組み”によってつくられてきました。

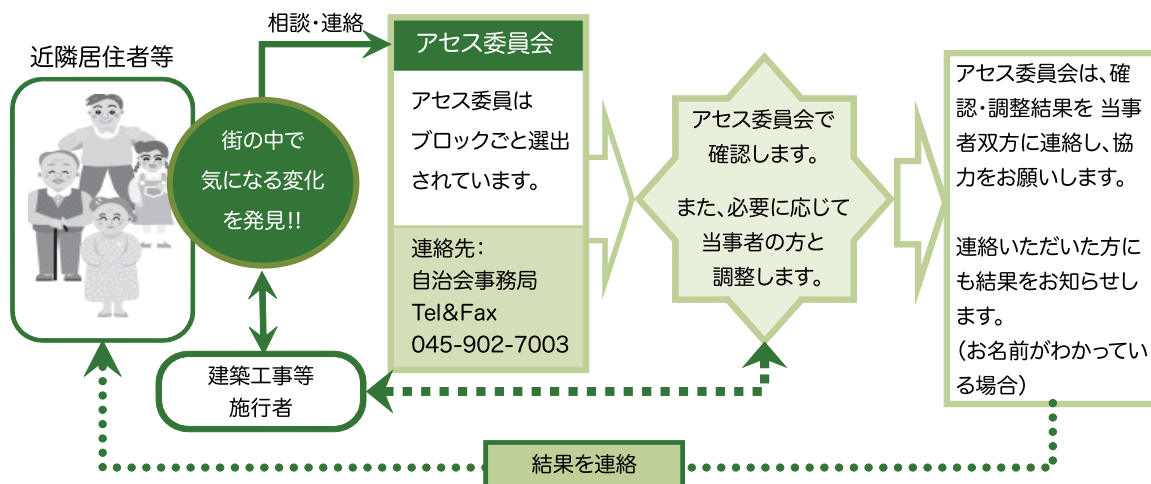
■青葉美しが丘中部地区の街づくりの取組みイメージ



街並みガイドラインの内容を実現していくためには、建築計画や建築工事を行う方々の「街並みガイドラインの事前チェック」による協力と、この街に生活している私たちの「街並みを見守る視線」が大切です。

街の中で気になる変化を発見した場合は、建築工事等施行者に直接問い合わせいただくか、アセス委員会にお知らせください。

■街並みを見守る皆さんとアセス委員会との連絡による街づくりの推進力



3. 街並みガイドライン

「街並みガイドライン」では地区計画の4つの目標の実現のために、皆さんにお願いする計画・設計上の配慮事項と建築工事等の施工時の留意事項を整理してあります。土地の利用、建築の計画、建築工事等の施工にあたっては、これらのルールに配慮し、これからの“街並みづくり”において私たちの共有財産として、現在の美しい街並みと上質な住環境を大切に守っていくことにご協力ください。

なお、本ガイドラインの適用地区は、「青葉美しが丘中部地区地区計画」の対象地区と同じです。詳細地区については、(別添)『青葉美しが丘中部地区地区計画』をご参照ください。

街並みガイドラインのルール一覧を以下に示します。具体的なイメージや考え方は次ページ以降をご参照ください。

地区計画の目標	街並みガイドラインの内容 (ルール)	
楽しく安心して利用できる歩行者専用道路・遊歩道や公園などがあり、並木道の緑が美しい街並み	1-1	歩行者専用道路・遊歩道、公園等の公共空間についての配慮
	1-2	並木道の歩車道分離緑地帯についての配慮
落ち着いた住宅地の環境や景観と調和した建物が連なる街並み	2-1	近隣の生活環境に与える影響やプライバシーについての配慮
	2-2	建築物等の外壁・屋根の素材・色彩等についての配慮
	2-3	住宅以外の用途を併用する場合の来客用駐車スペースについての配慮
擁壁、垣根・柵、駐車場、看板等についても住環境との調和が大切にされている街並み	3-1	擁壁についての配慮
	3-2	垣根や柵、塀についての配慮
	3-3	駐車場についての配慮
	3-4	看板についての配慮
防災・防犯・交通安全、敷地の管理等についても日常的な心配りが感じられる街並み	4-1	災害や犯罪に強い街並みとするための配慮
	4-2	人や車の通行の安全についての配慮
	4-3	空地・空家の管理および暫定利用についての配慮

なお、上記目標達成のための配慮事項とは別に、建築工事 期間中の関係者へのお願い事項についてもガイドラインのルールとしてまとめていますので、あわせてご確認ください。

関係者へのお願い事項	街並みガイドラインの内容 (ルール)	
建築工事等が近隣の生活に与える不安や迷惑についての配慮	A	工事用重機の震動、騒音、粉塵・掘削土砂、安全等についての配慮
	B	電動工具等の騒音についての配慮
	C	廃材等の処分、粉塵飛散、掘削土砂等の散乱、ゴミ捨て等についての配慮
	D	作業時間についての配慮
	E	工事関係車両の駐車等についての配慮
	F	工事従業者のマナー
	G	近隣居住者との円滑な関係づくりへの配慮

【目標1】

楽しく安心して利用できる
歩行者専用道路・遊歩道や
公園などがあり、
並木道の緑が美しい街並み



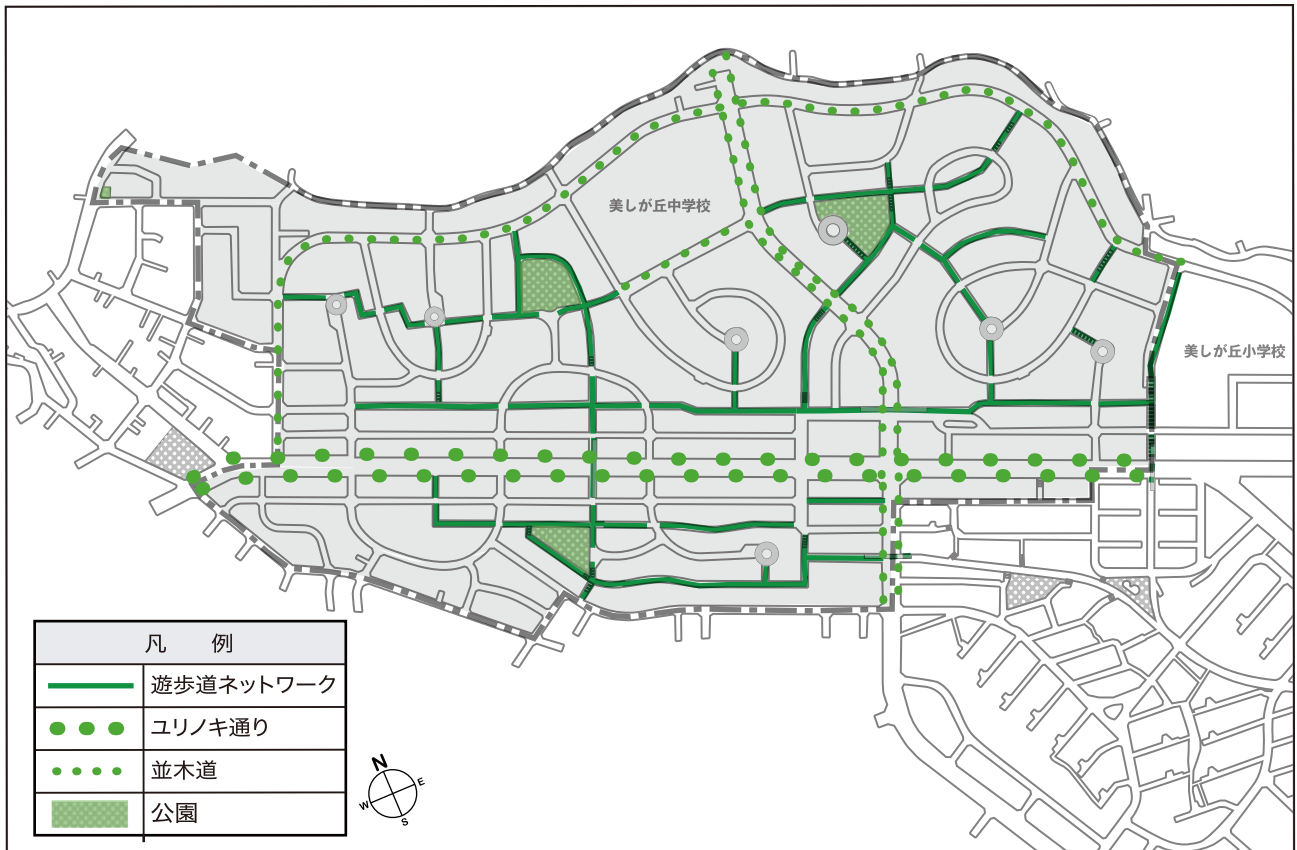
ユリノキ通り



歩行者専用道路

◆並木道・公園、遊歩道ネットワーク

楽しく安心して利用できる歩行者専用道路・遊歩道（以下、「遊歩道等」という。）や公園、並木道については、以下のマップをご参照ください。



並木道

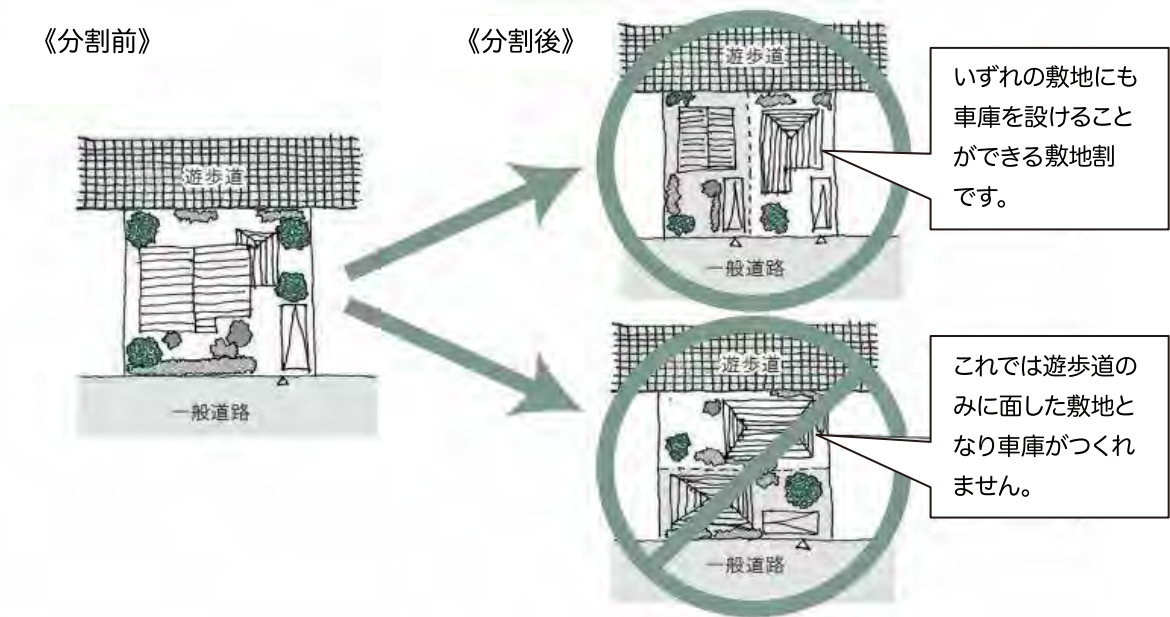


公園

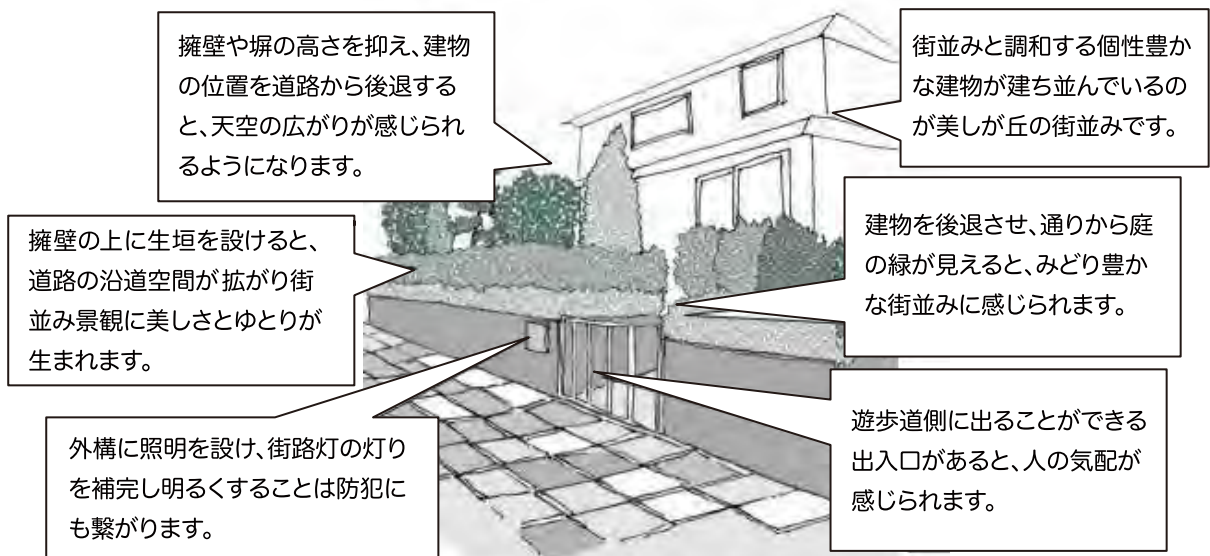
■ 1-1. 歩行者専用道路・遊歩道、公園等の公共空間についての配慮

1-1-1	遊歩道等は、原則として車両の通行が禁止されている道路です。遊歩道等に面して車庫等を設置しても、車両等は自由に通行できないことに配慮してください。
1-1-2	遊歩道等や公園に面した敷地は、これらの公共施設と一体となって街並み空間を形成する大切な構成要素です。次の各号により、安心して利用できる、心の癒される空間づくりに配慮してください。 1. 利用する人の視線を遮断しないよう、高いブロック塀等を設置しない。 2. 緑豊かな、ゆとり感のある街並み景観を壊さないよう、敷地境界部分は生垣やフェンスなどにする。 3. 特色ある空間をできるだけ活かすことができるよう、遊歩道等や公園側に人が出入りできる出入口等を設置する。

● 遊歩道等に面した敷地を分割する時は気をつけてください(1-1-1)



● 遊歩道等空間を生かした敷地の利用イメージ(1-1-1)



■1-2. 並木道の歩車道分離緑地帯についての配慮

1-2-1	ユリノキ通りの並木は、美しが丘中部地区のシンボルの景観として地域住民が共有する大切な地域の財産です。沿道の敷地で計画する建築工事等においては、ユリノキの伐採および歩車道分離緑地帯の分断を避けるよう配慮してください。
1-2-2	ユリノキ通り以外の並木道は、沿道の敷地で計画する建築工事等においては、歩車道分離緑地帯の分断、あるいは街路樹の伐採は、最小限に止めるよう配慮してください。
1-2-3	建築工事等の計画上、前1項および2項を実践するのが難しい場合は、あらかじめ、青葉土木事務所と十分協議して分断や伐採を最小限に留めるとともに、代替する緑化整備等を行ってください。

●ユリノキ通りは住民の手で美しく保たれています(1-2-1)

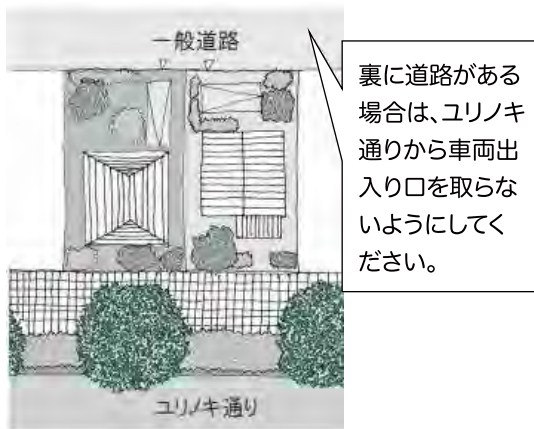


美しく保たれているユリノキ通り



清掃風景

※敷地分割の際は気を付けてください。



●やむを得ず並木道側に出入り口を設置する場合(1-2-2)



ひとつの歩道切り下げから2か所の駐車場の入口を確保している例。

【目標2】

落ち着いた住宅地の環境や景観と
調和した建物が連なる街並み



■2-1. 近隣の生活環境に与える影響やプライバシーについての配慮

2-1-1	敷地の分割、地形の変形では、既存の区画形状の考えを尊重し、著しく周囲と異なる改変は避けるなど、近隣の街並みとの調和に配慮してください。
2-1-2	地下構造物等の整備で排出される掘削土等は、適正に処分し、既存の地盤面を嵩上げる盛土とならないよう配慮してください。
2-1-3	玄関やベランダ、テラス、窓などを設置するときは、適正な目隠し(フェンス、樹木、型ガラス等の採用)を工夫するなど隣人の生活環境やプライバシーにも配慮してください。
2-1-4	屋外設備機器や排気口などは、近隣の生活環境への影響を最小限にできる位置に設置するように努め、かつ騒音・臭気の発生防止対応機能を有する機種を選定するよう配慮してください。必要に応じて、排気が直接隣地や道路に流れていかないよう、植栽や塀などで遮蔽するよう配慮してください。

●避けるべき敷地分割の例(2-1-1)



(例1)
密集市街地では間口6m未満の敷地で羊羹のような3階建住宅が連続して建築されることはありますが、当地区ではこのようなぎざぎざの分割はせず、風格ある街並みの形成に配慮してください。



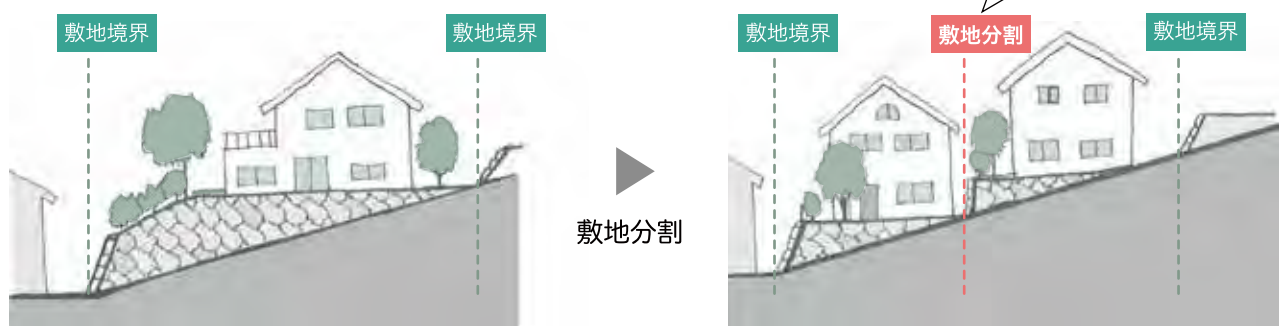
(例2)
遊歩道側の敷地は中央の敷地の一部に通路を含めて180㎡以上を確保しています。自敷地では駐車場は設けられませんが、中央の敷地と共に共同利用スペースを定めているという考え方です。このような分割は後のトラブルが懸念されるとともに、敷地にゆとりがなくなります。

●地形を変更する際の配慮例(2-1-1)

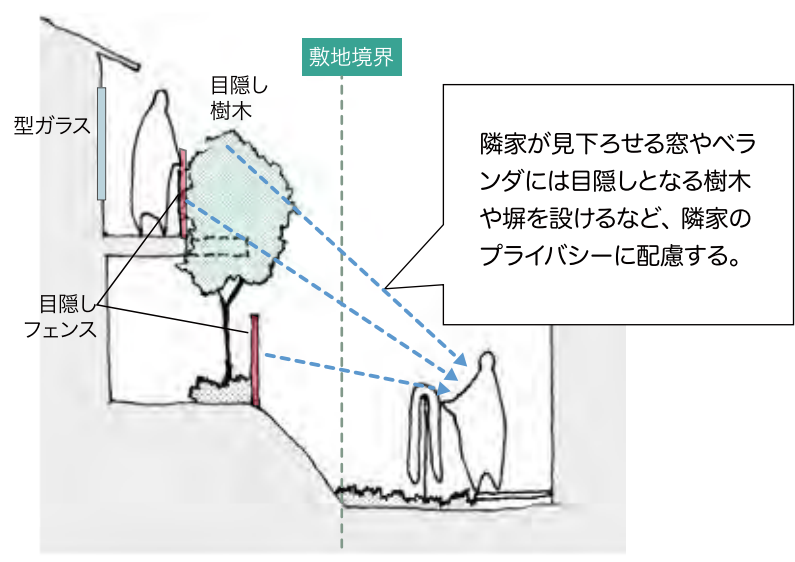
《分割前》

《分割後》

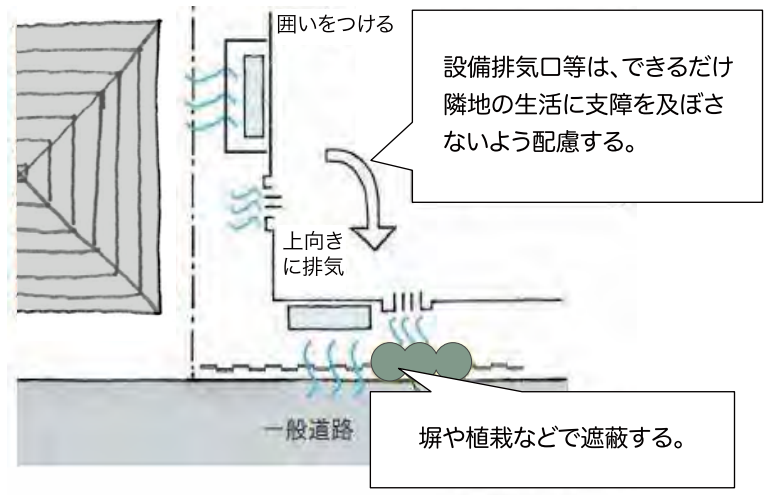
敷地分割等に伴い新たな地形に変更する際は、嵩上げ等は行わず、北側住宅の日照に配慮した地盤面となるように配慮する。



●隣人へのプライバシー配慮の例(2-1-3)



●設置機器の配置位置の配慮例(2-1-4)



■2-2. 建築物等の外壁・屋根の素材・色彩等についての配慮

2-2-1	<p>外壁の色彩は、原色を用いることなどは避けて緑豊かな街並みに調和する色調を選ぶよう配慮してください。塗装の仕上がりは、見本よりも派手になりがちなので、気を付けてください。</p> <p>◆避けたい色彩・模様：</p> <ul style="list-style-type: none"> ・赤、黄色、ピンクなどの原色や反射のきつい色 ・極端な色彩の縞模様など
2-2-2	<p>外壁および屋根の意匠・仕上げ材の選定では、周辺的生活空間に反射光を生じさせるなど、不快感を与える資材を使用しないよう配慮してください。改修工事や塗り替え等の場合にも同様をお願いします。</p> <p>◆避けたい外装材：反射光の強い素材、鏡面金属、全面ガラスなど</p>



●美しが丘の街並みに調和しないデザインの例(2-2-1、2-2-2)

一つの建築のデザインとしてはユニークですが、美しが丘の街並みに調和するとは言い難い例。

外壁の多くを反射光の強い素材で光らせた建物や、目立つ原色や濃いピンク色などでカラフルに装飾した建築物などは、一つの建物としてのデザインは良くても美しが丘の街並みに調和しているとは言えません。



外壁を反射光の強い素材で光らせた建物

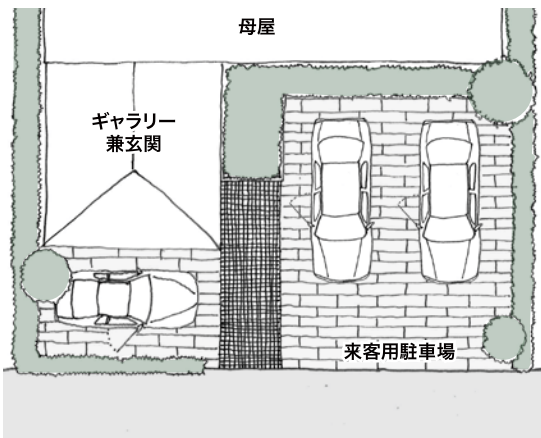


ピンク色の壁の家

■2-3. 住宅以外の用途を併用する場合の来客用駐車スペースについての配慮

2-3-1	<p>家の一部を医院や趣味の教室とするなど、住宅以外の用途を併用する場合は、来客用駐車スペースを確保するよう配慮してください。</p>
2-3-2	<p>来客用駐車スペースが不足する場合は、利用者に車の使用を禁止するなど、適切な措置を行い、近隣道路に路上駐車が常態化しないよう配慮してください。</p>

●来客用駐車スペース計画例(2-3-1)



【目標3】

擁壁、垣根・柵、駐車場、看板等
についても住環境との調和が
大切にされている街並み



■ 3-1. 擁壁についての配慮

3-1-1	既存の擁壁に増積みし、あるいは張出し架台等を設置することは、街並みの景観を損なううえに、構造上も危険が増しますので、行わないよう配慮してください。
3-1-2	道路境界に2mを超える高い擁壁を造る場合は、道路境界との間にセットバック緑地をつくるか、擁壁の中段で階段積みするか、擁壁に蔦を這わせるなどして、街並みへの圧迫感を緩和するよう配慮してください。

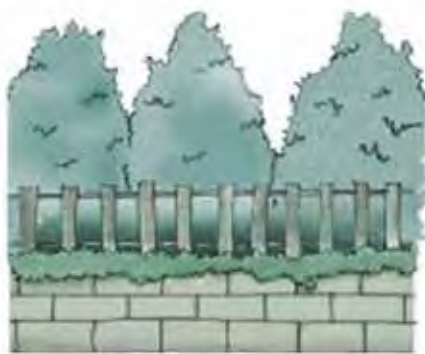
●壁面にスリットを入れ圧迫感を軽減するとともに擁壁の底部と上部にも豊かな緑を配置している(3-1-2)



■ 3-2. 垣根や柵、塀についての配慮

3-2-1	道路境界の柵は、生垣や庭の緑が見透かせるフェンスにするなど、豊かな緑が感じられる街並みづくりに配慮してください。
3-2-2	柵や塀を設置する場合は、庭の緑が見通せないブロック塀などの壁面は1.5m以下に抑え、塀の上から敷地内の植栽が楽しめるよう配慮してください。

●敷地内植栽の緑を活かしている生垣の例(3-2-1)

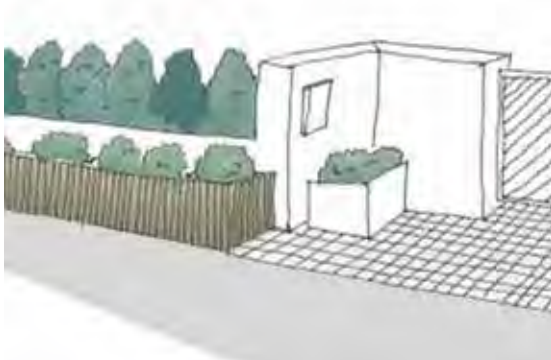


●透視性のある塀のデザイン例(3-2-1)



塀を設置する時にはめ込み格子フェンスを組み入れる工夫をしている。

●生垣を2段にしている例(3-2-2)



●敷地内の植栽が楽しめる街並みの例(3-2-2)



■3-3. 駐車場についての配慮

3-3-1	車庫の出入口のシャッター等は、道路境界から30cm以上セットバックさせるなど、視認性を確保してください。また、植栽を配置したり、舗装面のデザインを工夫するなど、景観にも配慮してください。
-------	---

●車庫出入口のデザイン例(3-3-1)



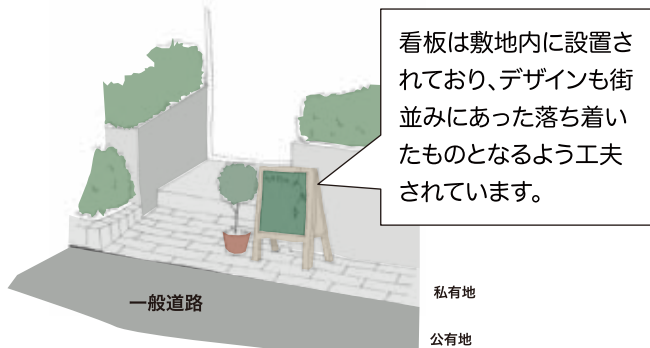
●駐車スペースのデザイン例(3-3-1)



■3-4. 看板についての配慮

3-4-1	居住者が自身のための看板を設置する場合は敷地からはみ出さないようにし、かつその大きさやデザインについて、街並みとの調和に配慮してください。
3-4-2	第三者のための広告塔や看板などを敷地内に設置することは、慎んでください。

●地区内で設置できる主な看板の種類と留意点(3-4-1)



横浜市では、平成23年に「横浜市屋外広告物条例」を定めて、第一種低層住居専用地域内の個人の敷地内で掲出できる屋外看板を制限しています。

具体的には、自己用(自分の店舗の看板等)・管理用(管理地表示、駐車場表記等)の看板などに限り、原則、横浜市の許可を得て設置されます。また、高さ10m以下、敷地内全ての看板の合計の大きさが25㎡以下と定められています。

【目標4】

防災・防犯・交通安全、敷地の管理等
についても日常的な心配りが感じられる街並み



■4-1. 災害や犯罪に強い街並みとするための配慮

4-1-1	道路境界の柵や塀は、生垣やフェンス等とし、敷地内と道路との透視性を確保するよう配慮してください。
4-1-2	道路境界沿いのブロック塀等は、適正な倒壊防止策を講ずるなど、耐震強度を確保するよう配慮してください。
4-1-3	遊歩道等や並木道の歩道に面しては、門灯、常夜灯、庭園灯等の照明を設け、夜間でも安心して通行できるよう配慮してください。

●道路からの透視性に配慮した塀の例(4-1-1)



●並木道の歩道沿いに配置された柵および照明の例(4-1-3)



■4-2. 人や車の通行の安全についての配慮

4-2-1	道路が交差する角地では、一般道路と遊歩道等の交差点で歩行者と車両の運転者の双方が通行の見通しを確保できるように、交差点部分の境界塀に隅切りを設けるなど配慮してください。
4-2-2	道路に面した敷地では、植栽の枝や葉が道路上に張り出さないようにしてください。また、歩行者の通行を妨げ、あるいは道路標識やカーブミラーに覆い被さってドライバーの視界を妨げないよう樹木を定期的に剪定するなどして、適正に管理するよう配慮してください。

※駐車場・車庫についての配慮は3-3-1項をご確認ください。

●隅切りの例(4-2-1)



歩道等から一般道路に出るところに隅切りを設けることは効果的です。

■4-3. 空地・空家の管理および暫定利用についての配慮

4-3-1	<p>空地および空家の所有者は、次の各号に定める留意事項等を適切に実施するなど、敷地や建物の適正な管理に配慮してください。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 空地は、有刺鉄線で敷地を囲うなどして、第三者がみだりに侵入し、あるいは廃棄物の捨て場などにされないように適正に措置をする。 2. 空家は、できるだけ良好な状態で管理することとし、しっかり戸締りをして第三者の侵入防止策をするほか、電気・ガス・水道の受給を停止し、漏電、ガス漏れ、漏水などの事故を惹起しないよう適正な措置を講じる。 3. 雑草や庭木の繁茂や枯葉の飛散などで周辺住人に迷惑をかけないよう、除草および樹木の剪定を定期的に行う。
4-3-2	<p>建築物等を建てるまでの期間、敷地(空地)を一時的に暫定利用する場合には、近隣の生活環境に配慮し、次の各号により適正に利用するよう配慮してください。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 当該敷地に建設する建築物等に関係のない資材や廃材等の保管置場としない。 2. 駐車場として利用する場合は、敷地周囲の緑化に努めるほか、簡易舗装をするなどして車両の出入りに伴う砂埃の飛散を防止する適切な措置をする。 3. 大型車両の駐車には利用しない。

【工事関係者へのお願い事項】

建築工事等が近隣の生活に与える不安や迷惑についての配慮

建築工事等では、多くの工事関係車両の出入りや路上駐車、施工時の震動、騒音、粉塵飛散、掘削土砂等の散乱などで、近隣の生活を脅かすことが起こります。
最善の誠意を尽くして建築工事等に伴うトラブルの発生防止に努めてください。

■A. 工事中重機の震動、騒音、粉塵・掘削土砂、安全等についての配慮

A-1	工事中重機の使用にあたっては、次の各号に留意し、近隣居住者に与える迷惑や不安を最小限に抑えるようにしてください。 1. 建築解体工事に使用する重機は、震動や騒音の発生が少ない機種とする。 2. 施工時には作業監視員や交通整理員を配置するなどして、重機の倒壊 移動資材の落下・飛散などに対する不安を解消、あるいは緩和に努める。
-----	--

■B. 電動工具等の騒音についての配慮

B-1	電動工具は騒音防止機能のある機種を使用するなど、工事や作業で出る騒音の抑制に努めてください。
B-2	現場に仮設する養生シートが風でバタツキ音を出さないよう固定するなど、工事現場を適切に管理してください。

■C. 廃材等の処分、粉塵飛散、掘削土砂等の散乱、ゴミ捨て等についての配慮

C-1	建設廃材等は現場に放置せず、適正に処分してください。
C-2	工事や作業に伴う、粉塵の飛散や掘削土砂の散乱の防止に努めてください。
C-3	工事現場は清掃に努め、散乱した土砂等が近隣に拡散しないようにしてください。

■D. 作業時間についての配慮

D-1	作業時間は、平日および土曜日の8:00時から18:00時まで(以下、「基準時間」という。)とし、それ以外の時間帯や祝祭日には作業しないでください。
D-2	止むを得ず基準時間外の早朝、夜間あるいは日曜・祝祭日に建物内部の内装工事等を施工する場合は、事前にその旨を近隣居住者に連絡してください。

■E. 工事関係車両の駐車等についての配慮

E-1	<p>工事従事者は、工事関係車両の通行および駐車による近隣居住者への迷惑を最小限に抑え、歩行者・通行者の安全に努め、次の各号について適正に管理してください。</p> <ol style="list-style-type: none">1. 一度に多数の車両を集中させ、何台もの縦列駐車道路を占拠しない。2. 工事関係者の通勤車両は近隣の駐車場を手配し、路上駐車しない。3. 駐車時にエンジンをアイドリングさせない。4. 資材搬入は前項の基準時間内に行う。
E-2	<p>大型車両で資材等を搬入出するときは、徐行運転を徹底し、通行時の震動等を最小限に抑えるようにしてください。</p> <ol style="list-style-type: none">1. 大型車両の進入には、警察署の許可が必要な場合があります。必要な場合は、許可を取得してください。2. やむを得ず大型車両を路上駐車する等、交通の妨げ(特に通学路にあたる場合)が予想される場合は、交通誘導員を配置すること。3. 重機等の騒音や振動が起きる場合は、近隣への事前告知をお願いします。

■F. 工事従事者のマナー

F-1	<p>飲料水の空缶・ペットボトル、弁当の容器等のゴミは各自で持ち帰り、住民用のごみ集積場所に出さないようにしてください。</p>
F-2	<p>作業中にかかるラジオ等の音量は、近隣に響き渡ることがないようにしてください。</p>
F-3	<p>休憩は敷地内で行ってください。</p>

■G. 近隣居住者との円滑な関係づくりへの配慮

G-1	<p>土地の一時利用または建築工事等を計画するときは、利用開始または工事に着工する前に、影響を受ける近隣居住者、アセス委員会に対して、土地利用の方法または建築工事等の内容および工事方法等についての説明会を実施してください。あわせて工事着手前に必ずアセス委員会への届出も行ってください。</p>
G-2	<p>土地利用または建築工事等の方法に近隣居住者から改善を要望された場合は、誠意を尽くして協議し、近隣居住者の不安や疑念を解消するよう努めてください。</p>

※工事着手前のアセス委員会への届出方法と、住民説明会については「4. 1」「4. 2」を参照してください。

4. 工事計画等の提出・届出フロー

当地区計画施行地区内における建築の計画、建築工事等の施工については、アセス委員会で街並みガイドラインへの適合状況を確認させていただいております。

地区計画の届出や敷地分割(既存建築物の敷地の増加)を行う際は、次ページに示すフロー図に従って街並みガイドラインをご確認いただき、計画を取りまとめて、「街並みガイドライン適合確認書、および図面等をアセス委員会に提出してください。

なお、取得した個人情報については、以下の通り適切に管理します。

◆個人情報の保護

アセス委員会は、街づくり活動を通じて取得した個人情報は、次の基本方針に従って適切に管理します。

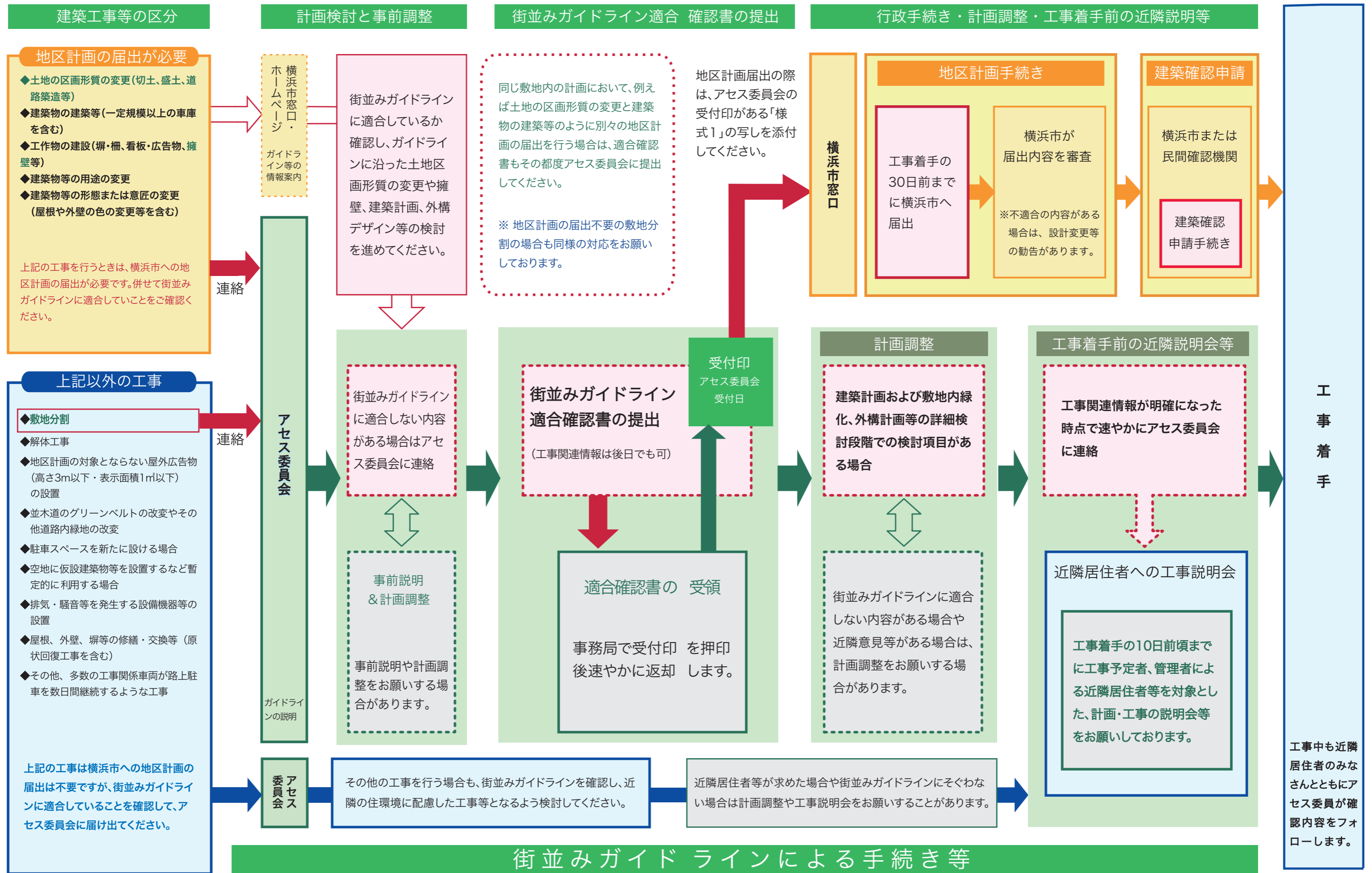
1.基本方針

- (1) 個人情報保護法および関連するその他の法令・規範を遵守し、個人情報保護の管理を行います。
- (2) 個人情報を適切に管理するルールを確立し、アセス委員に周知・徹底し、保護に努めます。
- (3) 提供された個人情報は、地区計画に基づく街づくりに必要な範囲で取扱い、提供者本人の同意がある場合、または正当な理由がある場合を除き、第三者に開示または提供しません。
- (4) 個人情報の提供者から当該個人情報に関する問い合わせ、開示等の請求がある場合には迅速かつ誠実に対応します。

2.守秘義務

- (1) アセス委員は、街づくり活動を通じて取得した個人情報を委員会活動以外の場で他言することはありません。

◆工事計画等の提出・届出フロー図



※工事の内容によっては上記以外の工事でも地区計画の届出が必要な場合があります。詳しくは横浜市にお問い合わせください。

4.1 街並みガイドライン適合確認書の提出

私たちの街で行われる建築計画・建築工事等は、都市建築関連法令による一般的な地域地区等の規制の他、「青葉美しが丘中部地区地区計画」の内容に適合するものでなければなりません。

行政庁に届出られた地区計画の区域内における行為の内容に問題が無くても、地区計画の理念と目標の実現等のために自主的に守るべき地域ルールとして私たちがまとめた「街並みガイドライン」に適合するよう配慮されているかまでは分かりません。また建築工事等の施工に伴って、多くの特殊車両や作業者が出入りし、騒音の発生、砂塵などの散乱、迷惑駐車など非日常的な生活環境の変化が近隣の住民に様々な不安やストレスを与えます。

こうした建築計画・建築工事等に伴う近隣住民の不安やストレスを和らげ、トラブルを未然に防ぐために、青葉美しが丘中部地区地区計画街づくりアセス委員会(以下、「アセス委員会」という。))は、「街並みガイドライン適合確認書(以下、「適合確認書」という。))を用意しました。

青葉美しが丘中部地区地区計画の地区整備計画の区域内で「地区計画の区域内における行為の届出が必要な行為又は敷地分割(既存建築物の敷地の増加等)(以下、「要適合確認行為」という。))」を計画される方は、以下の記入要領に沿って適合確認書を提出してください。

◆街並みガイドライン適合確認書の記入・提出の要領

1. 要適合確認行為を行う者は、同行為の内容が「街並みガイドライン」に適合しているか否かを照合確認して、その適合状況を適合確認書(様式1)(様式2)に正しく記入し、(添付書類一覧)に定める添付図面等とともにアセス委員会にEmailまたは郵送で提出してください。
※適合確認書は、自治会ホームページからダウンロードできます。
2. 「街並みガイドライン」に適合しない内容がある場合は、正式な適合確認書の提出前にアセス委員会にご連絡願います。事前説明や計画調整をお願いする場合がございます。
3. 適合確認書および添付図面等は、横浜市に地区計画の届出を行う前にアセス委員会に提出してください。同じ敷地内の計画において、例えば土地の区画形質の変更と建築物の建築等のように別々の地区計画の届出を行う場合は、適合確認書もその都度アセス委員会に提出してください。
4. 適合確認書に係る用語の意味は、特に別段の定義のない限り、建築基準法等の法令用語の定義によります。
5. 適合確認書の街並みガイドライン(ルール)一覧表(様式2)の作成にあたっては、適合確認項目ごとに適合・不適合をチェックし、適合する場合は○印を、適合しない場合は×印を、項目に該当する行為がない場合は－印を、それぞれの「適合確認」欄に記入してください。なお、×印が付いた項目には、その状況の概要を説明欄に記入してください。説明図などを別紙で添付していただいても構いません。

特に、1)土地の区画形質の変更、2)擁壁の建設、3)敷地分割を行う場合は早めにご連絡ください。なお、工事関連情報など当初提出時には未定により未記載事項がある場合は、工事着手までに本書を変更または追記し、再提出をお願いします。

アセス委員会は適合確認書を受領後、受付印を押印し、美しが丘中部自治会事務局より提出者に Email (PDF添付)にて速やかに適合確認書(様式1のみ)を返却いたします。

アセス委員会は、受領後に適合確認書の内容について検討し、必要に応じて提出者(代理者)にご連絡し、計画調整をお願いすることがあります。横浜市に地区計画の区域内における行為の届出を行う際は、アセス委員会受付印のある、適合確認書(様式1)の写しを添付して届け出てください。

◆街並みガイドライン適合確認書◆

提出日：令和 年 月 日

提出者		住所 氏名 (連絡先)
代理者	所在地 社名	所在地 名称等
	連絡先	担当者名 Email (電話番号)

上記の者は、以下の要適合確認行為について、街並みガイドラインに適合しているかどうかを確認しましたので、アセス委員会に本適合確認書を提出します。

<input type="checkbox"/>	土地の区画形質の変更		アセス委員会受付印 受付日： 令和 年 月 日 受付番号： 令 第 号
<input type="checkbox"/>	建築物の建築又は工作物の建設	<input type="checkbox"/> 建築物 <input type="checkbox"/> 擁壁 <input type="checkbox"/> その他()	
<input type="checkbox"/>	建築物等の用途の変更		
<input type="checkbox"/>	建築物等の形態又は意匠の変更		
<input type="checkbox"/>	敷地分割(既存建築物の敷地の増加等)		

↑ 該当する種別欄に「✓」を付けてください。その他は具体的な工事内容をご記入ください。

記

1 行為の場所	美しが丘 丁目 番 号 (住居表示 / 地番)				
2 行為の着手予定日	年 月 日	3 行為の完了予定日	年 月 日		
4 設計又は施行方法※1					
(1) 土地の区画形質の変更	区域の面積 m ²				
(2) (イ) 行為の種別	(□建築物 □工作物) (□新築 □改築 □増築 □移転)				
建築物の建築又は工作物の建設	(ロ) 設計の概要	届出部分	届出以外の部分	合計	
		(i) 敷地面積		m ²	
		(ii) 建築又は建設面積	m ²	m ²	m ²
		(iii) 延べ面積	m ² (m ²)	m ² (m ²)	m ² (m ²)
		(iv) 高さ 地盤面から	(v) 用途		
		m			
(vi) 緑化施設の面積	(vii) 垣又はさくの構造				
m ²					
(3) 建築物等の用途の変更	(イ) 変更部分の延べ面積 m ²	(ロ) 変更前の用途	(ハ) 変更後の用途		
(4) 建築物等の形態又は意匠の変更	変更の内容				
(5) 敷地分割	(イ) 既存建築物の敷地面積 m ²	(ロ) 分割後の敷地数 敷地	(ハ) 計画地の敷地面積 m ²		
5.工事予定者	社名所在地	名称等	所在地		
・管理者※2	連絡先	担当者名	電話 Email		

※1(1)～(4)は「横浜市地区計画の区域内における行為の届出書」に準じて記載してください。

※2「工事予定者・管理者」には、建築工事の請負契約者及び建築工事等の現場の管理監督責任者をご記入ください。

注)横浜市に地区計画の区域内における行為の届出を行う際は、アセス委員会受付印のある、本紙(様式1)の写しを添付して届け出てください。

いただいた資料を検討のうえ、アセス委員会からご連絡する場合がございます。

この書面には(様式2)及び(添付書類一覧)に示す図面等を添付してください。

(様式2)

街並みガイドライン(ルール)一覧表

適合する場合は○印を、適合しない場合は×印を、項目に該当する行為がない場合は－印を、「適合確認」欄に記入してください。

種別	ルール番号	適合確認項目	適合確認	説明
	1-1-1	遊歩道の通行ルール等を尊重した敷地の活用に配慮している。	<input type="checkbox"/>	
	1-2-1	ユリノキ通りやその他並木道の緑の景観を大切に、街路樹の伐採や歩車道分離帯の分断を行わないよう配慮している。	<input type="checkbox"/>	
	1-2-2			
	1-2-3	(やむを得ず伐採等をせざるを得ない場合は代替の緑化に配慮している)	<input type="checkbox"/>	
擁壁等	2-1-2	地下構造物等の整備で排出される掘削土等は、適正に処分し、既存の地盤面をかさ上げする盛土とならないよう配慮している。	<input type="checkbox"/>	
	3-1-1	擁壁の改造、造り直しについては、構造上の安全性や街並みづくりに配慮している。	<input type="checkbox"/>	
	3-1-2			
敷地	1-1-2	遊歩道等や公園の活用を促すための配慮をしている。	<input type="checkbox"/>	
	2-1-1	敷地の分割、地形の変更では、既存の区画形状の考えを尊重し、著しく周囲と異なる改変は避けるなど、近隣の街並みとの調和に配慮している。	<input type="checkbox"/>	
建築	2-1-3	玄関やベランダ、テラス等の配置は、隣人のプライバシーに配慮した適切な位置に設置するほか、適切な目隠し等を設置している。	<input type="checkbox"/>	
	2-1-4	屋外設備機器や排気口の設置場所等については隣人の生活環境に与える影響を配慮している。	<input type="checkbox"/>	
	2-2-1	建築物等の外壁、屋根の素材や色調は近隣の生活環境に配慮し、街並みと調和したものとするよう配慮している。	<input type="checkbox"/>	
	2-2-2			
	2-3-1	住宅以外の用途を併用するための来客用駐車スペースの確保に配慮している。	<input type="checkbox"/>	
	2-3-2			
外構・看板	3-2-1	垣根、柵、塀等の設置については、高さを抑え、緑の街並みが感じられるつくりとなるよう配慮している。	<input type="checkbox"/>	
	3-2-2			
	3-3-1	車庫や駐車場の出入口のシャッター等は道路境界から30cm以上後退させるなど、車両入出時の安全性に配慮している。	<input type="checkbox"/>	
	3-4-1	設置する広告物や看板は、街並みへの影響を配慮している。	<input type="checkbox"/>	
	3-4-2	設置する看板は、第三者のためのものではない。	<input type="checkbox"/>	
防災・防犯	4-1-1	塀や柵は、地震時に倒れにくく、防犯上の視点にも配慮したものであるとしている。	<input type="checkbox"/>	
	4-1-2			
	4-1-3	道路側に門灯、常夜灯、庭園灯等の照明を設けるなど、夜間の安全な通行に配慮している。	<input type="checkbox"/>	
	4-2-1	見通しの悪い角地は、塀のデザインや樹木の適正な管理により、歩行者・車両双方の見通しを確保するよう配慮している。	<input type="checkbox"/>	
	4-2-2			
	4-3-1	空地・空家は、防犯・防災・樹木の成長などを適正に管理するとともに、暫定利用の際も近隣の生活環境に配慮した利用とする。	<input type="checkbox"/>	
	4-3-2			
工事中	A-1	建築解体などに使用する大型重機の使用については、震動、騒音、転倒リスクなどが周辺住民に与える迷惑・不安に配慮している。	<input type="checkbox"/>	
	B-1	電動工具の使用や機種の選択、養生シートの管理等、常に周辺の住環境に配慮する。	<input type="checkbox"/>	
	B-2			
	C-1	廃材等の処分、粉塵の飛散、掘削土壌・ゴミの散乱等を防止し、清掃に努めるなど工事現場を適正に保つよう配慮する。	<input type="checkbox"/>	
	C-2			
	C-3			
	D-1	作業は、日曜・祝祭日を除く平日および土曜日の8:00～18:00に行うよう配慮する。	<input type="checkbox"/>	
	D-2			
	E-1	工事関係車両は路上占拠や駐車中のアイドリングなどを避け、作業時間内に計画的に運用し、近隣に迷惑をかけないように配慮する。	<input type="checkbox"/>	
	E-2			
F-1	工事従業者が出すゴミは各自で持ち帰ること。また、作業中のラジオの音量や休憩場所は敷地内で行う等、常に周辺の住環境に配慮する。	<input type="checkbox"/>		
F-2				
F-3				
G-1	工事計画等についての近隣居住者説明会を予定している。	<input type="checkbox"/>		
G-2				

※各項目の詳細は街並みガイドラインを参照いただくとともに、ご不明な場合はアセス委員会にお問い合わせください。

(添付書類一覧)

街並みガイドライン適合確認書には、次の図面等を添付してください。

提出が必要な行為等	添付図面等
・土地の区画形質の変更	・区域図及び公共施設を表示する図面、設計図 (※1)
・建築物の新築、増築、改築、移転 ・工作物の建設 ・建築物等の用途の変更 ・建築物等の形態又は意匠の変更	・配置図 (※2) ・立面図 (※3)
・敷地分割 (既存建築物の敷地の増加等)	・既存建築物の敷地からの変更図 (※4)
*工事に関する情報	A 工事工程表 B 工法説明書 (※5) C 近隣説明(会)の計画書 (※6)
*上記共通	・その他の資料(※7)

備考

※1～3「横浜市地区計画の区域内における行為の届出書」の添付図書の作成に準じて作成してください

※4「既存建築物の敷地からの変更図」とは、既存建築物の敷地と計画敷地の敷地形状の変化が確認できる重ね図等です。敷地境界部の周辺区画の形状・面積及び道路付け、地盤面の高さ変更等の概要が分かる図面としてください。

※5「工法説明書」とは、基礎工事やプレハブ軸組み工法などの工法及び工法固有の工事中に発生する近隣への騒音やクレーン車の設置など近隣交通の制限などを伴う可能性のある工事の概要について説明した書面です。他の書類内に記入していただいても構いません。

※6「近隣説明(会)の計画書」とは、説明対象の見込み近隣居住者名、説明会の予定(場所と日時)を記した書面です。

※7「その他の資料」とは、緑化計画図、その他アセス委員会との協議で必要とされた提出資料等です。

A～Cに関する書類は、計画時未定の場合は工事業者が確定した後、速やかに必要な情報を整理して、アセス委員会に提出してください。近隣説明会等の開催連絡を近隣に行う前にアセス委員会まで、ご連絡いただきますようお願い致します。

ご提出・お問い合わせ先：青葉美しが丘中部地区計画街づくりアセス委員会

〒225-0002 横浜市青葉区美しが丘1-23-8 美しが丘中部自治会事務局内

電話番号・FAX：045-902-7003 メール：u-jichikai@c04.itscom.net

URL：<https://www.utsukushigaoka-chubujichikai.net/> (街づくりガイドライン)

※「街並みガイドライン適合確認書」は自治会ホームページからダウンロードすることができます。

4.2 建築計画・工事計画等についての近隣説明会の実施

建築工事等を行う場合には、工事着手前に、アセス委員会に届け出た「街並みガイドライン適合確認書」に基づいて、近隣の皆さんに建築計画・工事計画等の内容を説明してください。この説明会には、施工敷地のあるブロックから選出しているアセス委員およびアセス委員長が指名するアセス委員が同席します。近隣居住者から施工方法もしくは工事計画等の変更について要望がある場合は、その対応協議にアセス委員も同席させていただきます。

◆近隣説明の要領

1. 近隣居住者への説明は、アセス委員会に提出した「C_近隣説明会の計画書」の内容に基づいて行なってください。
2. 近隣居住者の範囲は、原則として“向こう三軒両隣”です。ただし、その他に工事関係車両の通行あるいは駐車などで当該工事の影響を受ける居住者が予測される場合には、説明の対象者に含めるよう配慮してください。
3. 説明方法は、関係者を特定の場所に集める“説明会”形式で行ってください。ただし、設定した説明会に参加できなかった説明対象者には同一の内容を戸別訪問で説明してください。
4. 説明会は、対象となる人たちが集まりやすい場所および時間に配慮して設定してください。会議室にこだわることなく、“工事現場での立会説明会”を計画頂いても構いません。説明の内容などによりケース・バイ・ケースで検討してください。

<説明会次第例>

説明会での次第例を以下に示します。開催時間は1時間以内を厳守願います。

1. 開会
2. 出席者紹介
3. 説明会主旨説明(アセス委員より)
4. 建築主(事業者)挨拶
5. 計画の概要説明
6. 工事の概要説明
7. 質疑応答
8. 工事業者へのお願い事項(アセス委員より)
9. 閉会

◆近隣居住者との協議

1. 近隣居住者から建築計画・工事計画等の内容について改善を求められた場合には、誠意をもって協議に対応してください。
2. 改善方法の協議には、当該ブロック選出のアセス委員および委員長が指名するその他のアセス委員が参加します。

5. 美しが丘中部地区の街づくりの歩み

美しが丘中部地区の街づくりの歩みについて、この街づくりハンドブックができるまでおよび変遷に関する主な出来事と、美しが丘中部地区のまちづくりに関する主な活動と営みについて、それぞれ示します。

(1) 街づくりハンドブックができるまでおよび変遷に関する主な出来事

時期	街づくりハンドブックの変遷(1/2)				
1963年 ～ 1969年	「元石川第1地区土地区画整理事業」として郊外住宅都市の開発造成が着工 ⇒クルドサック方式の道路・本格的な遊歩道・歩車分離帯やグリーンベルトのある道路などが整備された新しい都市計画構想の街づくりが実現 ----- 美しが丘中部自治会の前身である「美しが丘個人住宅会」の組織化(1969年)				
1972年	「美しが丘個人住宅会建築協定」(第1期建築協定)が発足、併せて「建築協定運営委員会」発足 ----- 「美しが丘中部自治会」の組織化				
1982年	「第1期建築協定」の2年延伸が決定 ----- 川崎市北部市場連絡協議会の発足				
1984年	「第II期建築協定」締結				
1994年	「第III期建築協定」締結 ◆建築協定の変遷				
		期	第I期	第II期	第III期
	建築協定	場所		青葉美しが丘2・3丁目	
		協定名称	美しが丘個人住宅会建築協定	美しが丘中部自治会建築協定	
		認可公告年月日	1972年2月15日	1984年1月25日	1994年1月25日
		用途	一戸建専用住宅または 医院併用	一戸建専用住宅または医 院併用。ただし、事前に認 める親族の同居する3世 帯住宅は可	一戸建専用住宅または医 院併用。ただし、親族に限 らず、事前に認める3世帯 住宅までは可
		敷地面積	規制なし	200㎡以上	180㎡以上
		高さ	9m以下 (軒下6.5m以下)	9m以下	
		隣地境界線からの外壁後退	規制なし	A地区(2,3丁目の大部分):1.0m以上 B地区(3丁目の西南の一部):0.5m以上	
		自動車の出入口	規制なし	歩行者専用道路に面しないこと	
		階数	2以下(地階を除く)	規制なし	
	建築面積	(敷地面積-30㎡÷2) 以下	規制なし		
	便所	水洗式	規制なし		
	「建物・環境委員会」発足(建築協定運営委員会の権限外の住環境問題を所掌)				
1996年	建築協定不参加地でのマンション建設計画が浮上 ⇒ 建物・環境委員会が2棟分割案を提示し、調整合意 ----- 建築協定運営委員会が地区計画についての検討開始				
1997年	「建築協定だより」の発行開始				
1998年	建物・環境委員会がコーディネーター参加のもと、地区計画勉強会を開始 ----- 川崎市境隣接地でのマンション建設計画に反対運動 ⇒ 99年3月調停不調で隣接住民が提訴(*99年7月敗訴)				
1999年	自治会内に行政、専門家を含めた「地区計画検討委員会」を発足 ----- 建築協定から地区計画に移行するにあたって住民の賛否を問うための、地区計画検討委員会による、「第1回まちなみづくりアンケート」実施				

時期	街づくりハンドブックの変遷(2/2)	
2000年	建築協定不参加地での新たなマンション建設計画が浮上 ⇒ 建物の配置、駐車場台数の調整で合意 ----- 地区計画検討委員会が「まちづくりへの提案書」策定	
2001年	「第2回まちなみづくりアンケート」実施 ----- 「第3回まちなみづくりアンケート」実施 地区計画賛成92%	
2002年	建築協定違反事案が惹起、是正調停不調で提訴 ⇒ 03年3月勝訴判決し、原状回復 ----- 地区計画住民案最終意向確認アンケート 地区計画賛成 94%	
2003年	「青葉美しが丘中部地区地区計画」決定(12月条例交付縦覧04年1月施行)	
2004年	「第Ⅲ期建築協定」期間満了(3月)、「第Ⅲ期建築協定運営委員会」解散(3月) ----- 「建物・環境委員会」解散(4月)、「青葉美しが丘中部地区地区計画アセス委員会」発足(4月)	
	「街づくりハンドブック」制定(9月) ----- 地区計画地区内の「遊歩道」を道路法上の「一般道路(歩道)」から「歩行者専用道路」に指定替え、地区計画変更(9月)	
2005年	ハウジングアンドコミュニティ財団 「住まい・まちづくり活動団体の実践的な取組みに関する調査」に採択され、地区計画の住民標識の作成・設置および「街づくりハンドブック」を改訂(地区施設追加、パンフレット化)	
	住民作成の地区計画標識設置の様子	
2007年	横浜市「地域まちづくり推進条例」の施行に呼応し「地域まちづくりグループ」として登録	
2008年	「街づくりハンドブック」改訂(住環境維持関連ルールの策定・補足説明の充実)	
2009年	地域関連事業『違反建築防止自主活動』協力について 横浜市長から感謝状の授与、あわせて 横浜市の協力により「違反建築防止啓発看板」を制作	
	違反建築防止啓発看板	
2014年	「街づくりハンドブック」改訂(「街並みガイドライン」の見直しー遊歩道等に面した敷地の境界部分は生け垣やフェンスなどとし心の癒される空間づくりに配慮すること等ー)	
2022年	「街づくりハンドブック」改訂(「街並みガイドライン適合確認書」の提出手続きの見直し)	
2023年	「街づくりハンドブック」改訂(全面見直し)	

(2) 美しが丘中部地区のまちづくりに関する主な活動と営み

時期	まちづくりの営み(1/2)
1979年	自治会館竣工、80年2月に竣工記念絵画展を開催
1983年	「魅力ある街づくり推進」について建設大臣表彰、及び横浜市長表彰
1985年	防犯灯の整備、遊歩道の車止めの更新・見直しを実施
1986年	バス通りの愛称を「ユリノキ通り」に決定
1994年	横浜市用途地域指定案についての意見書提出
2000年	第1回横浜トリエンナーレの青葉会場を提供し、作品展示個所の巡回を組み込んだ「地区計画対象地区内オリエンテーリング大会」を協賛実施 
2001年	シンボルマーク、まちづくり標語の募集 ⇒ 02年1月決定 
2002年	自治会ホームページ立ち上げ
2006年	(財)住宅振興財団主催・国土交通省共催の「住まいのまちなみコンクール」で優秀賞受賞 ⇒アセス委員会内に第一期遊歩道ワーキンググループを設置し、遊歩道の調査と今後の課題についての検討を開始 <hr/> 川崎市市境隣接地（犬蔵三丁目）のマンション建設計画修正要求 ⇒ 調整不調
2007年	ユリノキ保全活動始動 ⇒「樹木医」による簡易診断、個別管理システム整備、グリーンベルトの除草・枯葉清掃活動
2009年	第二次樹木医によるユリノキ診断実施
2010年	歩行者専用道路（3丁目6番地先）改修美化の実現
2013年	歩行者専用道路（3丁目38~58番地先）改修美化の実現（第二次） <hr/> ユリノキ通り歩道空間改修整備
2018年	第二期遊歩道ワーキンググループ「100段階プロジェクト」発足 「ヨコハマ市民まち普請事業」に採択され、美しが丘小学校西側の通称「100段階」下を整備し、カラーリングワークショップを実施 

時期	まちづくりの営み (2/2)
2019年	<p>ハウジングアンドコミュニティ財団「住まいとコミュニティづくり活動助成」を100段階プロジェクトが採択 ⇒ユリノキ通りの第2号と第5号歩道橋の手すりカラーリングワークショップの開催 ⇒100段階マップvol.1「たまプラ遺産MAP」の製作</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p style="text-align: center;">太鼓橋カラーリングワークショップの風景 100段階マップvol.1「たまプラ遺産MAP」</p> <p>共同通信社主催「地域再生大賞」優秀賞を100段階プロジェクトが受賞</p>
2020年	<p>(財)住宅振興財団主催・国土交通省共催の「住まいのまちなみコンクール」で100段階プロジェクトが住まいのまちなみ賞受賞</p> <p>東急主催「みど*リンク」アクション支援対象グループに100段階プロジェクトが採択され、中部自治会館交差点と3丁目46番地にスツールを設置</p> 
2021年	<p>「横浜環境活動賞」実践賞を100段階プロジェクトが受賞</p>
2022年	<p>「横浜・人・まち・デザイン賞」を100段階プロジェクトが受賞</p> <p>100段階マップvol.2「美しが丘かいだんMAP」を100段階プロジェクトが製作</p>  <p style="text-align: center;">100段階マップvol.2「美しが丘かいだんMAP」</p> <p>100段階リカラーリングワークショップを100段階プロジェクトが実施</p>

(別添) 青葉美しが丘中部地区地区計画

◆ 目標・方針

平成15年11月5日決定公示 同年12月25日条例施行 最終変更日 2022年4月1日

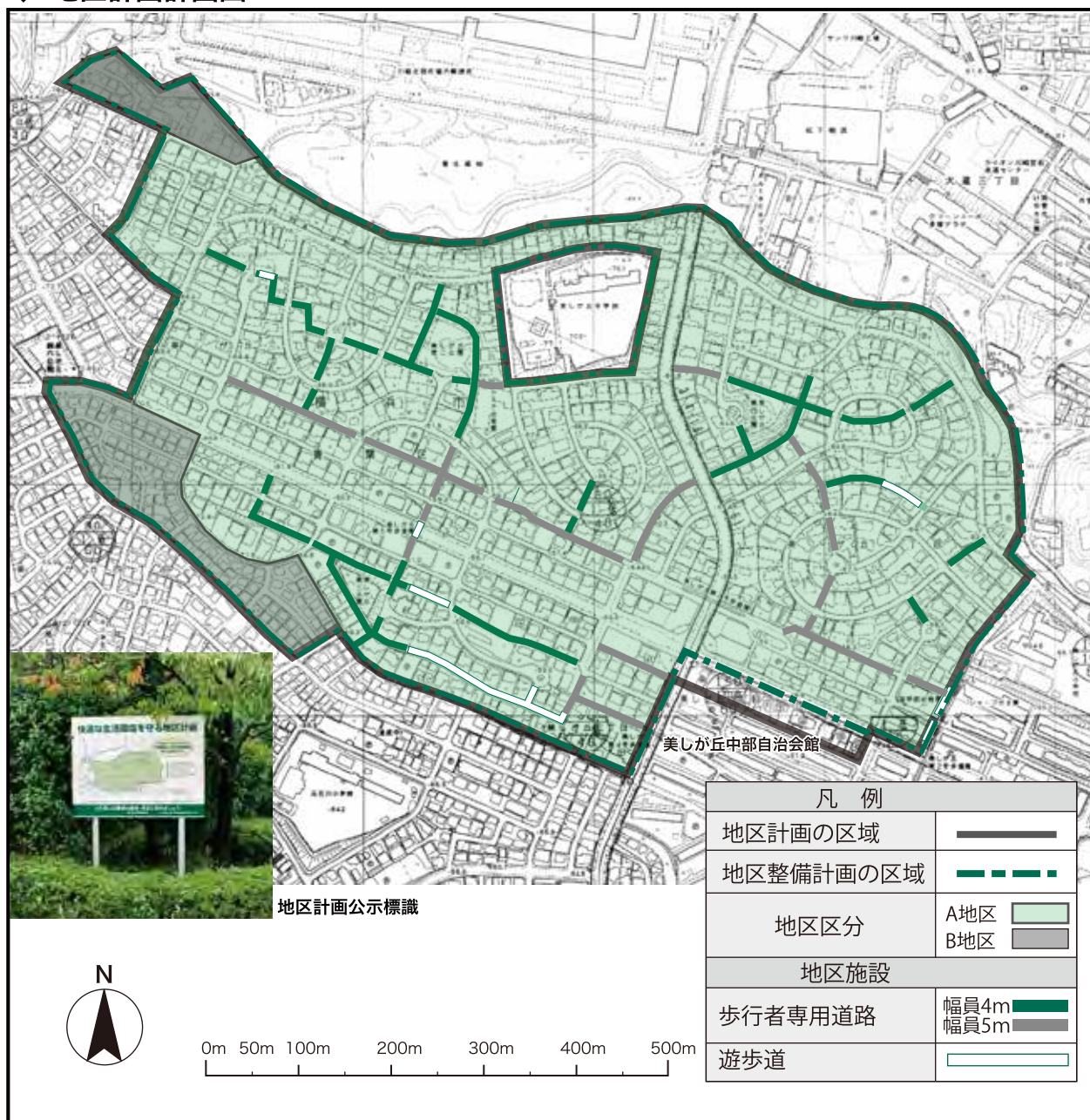
名称	青葉区美しが丘中部地区地区計画
位置	横浜市青葉区美しが丘一丁目、美しが丘二丁目、美しが丘三丁目、美しが丘四丁目及び元石川町
面積	約47.2ha
区域の整備・開発及び保全の方針	<p>地区計画の目標</p> <p>本地区は、青葉区の北部、東急田園都市線たまプラーザ駅の北西に位置しており、昭和30年代に歩車道分離の考えに基づき土地区画整理事業によって開発された住宅地である。我が国最初の住民発意による建築協定により、これまで30年間にわたって良好な居住環境が保たれている。</p> <p>本地区では、健康的で良好な生活環境の維持・増進を図るため「近隣相互の生活環境への配慮が感じられる緑豊かなゆとりある低層住宅地」を理念とし、次の街並みづくりの目標を掲げている。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 楽しく安心して利用できる歩行者専用道路・遊歩道や公園などがあり、並木道の緑が美しい街並み 2. 落ち着いた住宅地の環境や景観と調和した建物が連なる街並み 3. 擁壁・垣根・さく、駐車場、看板等についても居住環境との調和が大切にされている街並み 4. 防災・防犯・交通安全、敷地の管理等についても日常的な心配りが感じられる街並み <p>本地区計画は、これらの目標に基づき、良好な居住環境を維持・保全することを目標とする。</p>
	<p>土地利用の方針</p> <p>地区計画の目標を実現するため、A地区及びB地区において、戸建て住宅を主体とした低層住宅等の立地を図る。また、良好な居住環境に配慮し、地盤面の変更による環境の悪化の防止、未利用地・擁壁の適切な維持管理にも努める。</p>
	<p>地区施設の整備の方針</p> <p>道路法(昭和27年 6月10日法律第 180号)第48条の7第3項の規定による指定を受けた道路を地区計画においても歩行者専用道路として定め、遊歩道などと共に地域の公園や学校などを結ぶネットワークを保全する。</p>
	<p>建築物等の整備の方針</p> <p>A地区、B地区において、戸建て住宅を主体とした良好な居住環境を形成するため、建築物の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度及び建築物等の形態又は意匠の制限について定める。</p>
	<p>緑化の方針</p> <p>良好な環境を形成するため、建築物の敷地等の積極的な緑化に努める。</p>

◆ 地区整備計画

地区施設の配置及び規模		歩行者専用道路	幅員 4m 延長 約1,840m 幅員 5m 延長 約1,380m
建築物等に関する事項	地区の区分	名称 面積	A地区 約41.0ha B地区 約3.4ha
	建築物の用途の制限	<p>次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 住宅(住戸の数が4以上の長屋を除く。) 2. 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のうち建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第130条の3に規定するもの 3. 共同住宅(住戸の数が4以上のものを除く。) 4. 学校、図書館その他これらに類するもの 5. 保育所その他これに類するもの 6. 診療所 7. 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4に規定する公益上必要なもの 8. 前各号の建築物に附属するもの 	
	建築物の敷地面積の最低限度	<p>180㎡</p> <p>ただし、次のいずれかに該当する土地については、この限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地として使用するもの 2. 本規定が定められた際、現に建築物の敷地として使用されている土地で本規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば本規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用するもの 	
	壁面の位置の制限	<p>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以上とする。</p> <p>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、この限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であるもので、外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離が0.7m以上であるもの 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5m²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>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までの距離は1m以上とし、隣地境界線までの距離は0.5m以上とする。</p> <p>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、この限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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5m²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
	建築物の高さの最高限度	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物の高さは、9mを超えてはならない。 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しなければならない。 	
	建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の屋根及び外壁の色彩は、周囲の景観と調和したものとする。	

※区域、地区整備計画の区域、地区の区分及び地区施設の配置及び規模は、計画図表示のとおり

◆ 地区計画計画図



補足 「建築物の用途の制限」中の建築基準法施行令からの引用部分の概要

※1 建築基準法施行令第130条の3の概要

延べ面積の1/2以上を住宅の用に供し、かつ、次の各号の一に掲げる用途を兼ねるもの(これらの用途部分の床面積の合計が50㎡以下のものに限る)

1. 事務所
2. 日用品販売目的の店舗、食堂、喫茶店
3. 理髪店、クリーニング取次店等のサービス業の店舗
4. 洋服店、自転車店等のサービス業の店舗
5. 自家販売の食品製造業(パン屋、菓子店)
6. 学習塾、華道教室、囲碁教室等
7. 美術品・工芸品のアトリエ又は工房

※2 建築基準法施行令第130条の4の概要

1. 郵便局で延べ面積が500㎡以内のもの
2. 地方公共団体の支庁又は支所の用に供する建築物、老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもので延べ面積が600㎡以内のもの
3. 近隣に居住する者の利用に供する公園に設けられる公衆便所又は休憩所
4. 路線バスの停留所の上家
5. 国土交通大臣が指定する電気、ガス、水道、下水道、熱供給事業等の用に供する施設

青葉美しが丘中部地区計画まちづくりアセス委員会

225-0002 横浜市青葉区美しが丘 1-23-8 美しが丘中部自治会事務局内

Tel & Fax : 045-902-7003

mail:u-jichikai@c04.itscom.net

ホームページ : <http://www.utsukushigaoka-chubujichikai.net/>

