

メール・ド磯子まちづくりルール

第一章 総則

(まちづくりの基本理念)

第1条 メール・ド磯子地区は、戸建住宅地を中心とした閑静な住宅地が形成され、住民のつながりによって住環境が守られています。今後も引き続き、この豊かな住環境を守り育てることにより多様な世代がともに快適に暮らせるよう、メール・ド磯子地区にふさわしい戸建住宅を基本としたまちづくりを進めます。

(目的)

第2条 メール・ド磯子地区のまちづくりの基本理念に基づき、良好な住宅地を維持するために必要な用途等の制限や暮らしのマナーの再確認など、建築物に関するルールや生活環境等のルールについて、区域内の全員で共有し、守るため、地域まちづくりルールを定めます。

(名称)

第3条 このルールは「メール・ド磯子まちづくりルール」(以下「ルール」という。)と称します。

(対象区域)

第4条 このルールの対象となる土地の区域は、横浜市磯子区杉田7丁目区域のうち、別図1「メール・ド磯子まちづくりルール区域図」に表示する区域とします。

(建築主等、地域住民等の責務)

第5条 区域内において居住する者、事業を営む者、土地又は建築物等を所有する者(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者(以下「建築主等」という。)は、このルールを遵守し、良好な住環境を守るよう努めるものとします。

第二章 建築物等に関するルール

(建築物の用途)

第6条 建築物の用途は、次の各号のいずれかに掲げるものとします。

- 一 戸建住宅、長屋(戸数が2であるものに限る。)又は共同住宅(戸数が2であるものに限る。)
- 二 診療所
- 三 自治会館
- 四 巡査派出所その他これに類する公益上必要な建築物
- 五 前各号に掲げる建築物に附属する建築物

(用途の特例)

第7条 前条の規定にかかわらず、次に掲げる建築物は、第14条に定める「メール・ド磯子まちづくりルール運営委員会（以下、「運営委員会」という。）」が、第18条に基づき提出された建築等計画の内容について、閑静な戸建住宅地の環境を阻害せず、区域内の住民に必要な範囲であると認める場合は、建築できるものとします。

- 一 兼用住宅
- 二 各戸の床面積が50㎡以上の家族向け共同住宅
- 三 高齢者向けのサービス施設
- 四 その他運営委員会が必要と認めるもの

2 前項の用途の建築物の建築等を行う場合は、建築主等は、当該建物に関わる地域住民等となる者に対し、契約を結ぶ際に第13条の内容を十分に説明するものとします。

3 第1項の用途の建築物については、建築主等は特に次に掲げる事項を守ることとします。

- 一 自動車や自転車による利用客が見込まれる店舗等は、来客用駐車場・駐輪場の適切な設置又は誘導等を行うこと。
- 二 ごみ置き場や駐輪場、駐車場を敷地内に適切な規模・位置で配置し、周辺の道路等へ影響を及ぼさないようにすること。
- 三 屋外広告物は、不快な内容や過度な照明としないこと。
- 四 屋外共用廊下等は、隣接する戸建住宅への見下ろしなどで不快にならないよう、配慮した配置等とすること。
- 五 戸建住宅地の街並みにあう形態、意匠とすること。
- 六 その他運営委員会が必要と判断する事項を守ること。

(建築物の階数)

第8条 建築物の階数は、地上2階以下、地下1階までとします。

(敷地の地盤面の変更)

第9条 建築物の敷地の地盤面の変更はできないものとします。ただし、自動車車庫や階段、スロープを築造するための切土又は盛土についてはこの限りではありません。

(建築物の外壁後退)

第10条 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離（以下「外壁の後退距離」という。）は、隣地側にあつては0.6m以上とし、道路側にあつては1m以上とします。ただし、これらに満たない距離にある建築物又は建築物の部分が、次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りではありません。

- 一 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下のもの
- 二 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下かつ床面積の合計が5㎡以内であるもの
- 三 軒の高さが2.3m以下の駐車場

第三章 生活環境等のルール

(敷地内の維持管理)

第 11 条 空き地又は空き家の所有者等は、防災、防犯に努め、ごみ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。

(生活マナーに関する事項)

第 12 条 地域住民等は、次に掲げる生活マナーを自ら守り、快適な住環境を守るように努めましょう。

- 一 ごみ捨ては、決められた日時、収集場所、分別方法を守りましょう。
- 二 敷地内の樹木は、通行や近隣に迷惑がかからないよう適切に管理しましょう。
- 三 長時間の路上駐車等を行うときは、事前に近隣に声をかけるなどの配慮をしましょう。
- 四 ペットの散歩は、糞尿の後始末をしましょう。
- 五 夜間は、周辺に不快な音を出さないように配慮しましょう。

(用途の特例に関する事項)

第 13 条 第 7 条第 1 項各号に掲げる用途について、地域住民等や建築主等は、居住又は営業にあたって、特に次の各号に掲げる事項を守ることとします。

- 一 営業用の物品やごみ等を適切に管理すること。
- 二 臭気や騒音等を発生させないこととし、やむを得ずこれらを発生させる場合は周辺住民に不快なものとならないよう対策を行うこと。
- 三 営業時間は住環境に配慮して設定すること。
- 四 防災、防犯等の地域活動に協力すること。
- 五 その他運営委員会が必要と判断する事項を守ること。

第四章 運営委員会

(運営委員会)

第 14 条 このルールの運用に関する事項等を処理するため、「メール・ド礒子まちづくりルール運営委員会（以下「運営委員会」という。）」を設置するものとします。運営委員会の組織構成、総会等については、別途「メール・ド礒子まちづくりルール運営委員会 会則（以下、「会則」という。）」で定めるものとします。

第五章 建築等行為の提出等

(区域内における対象行為)

第 15 条 次に掲げる行為を行おうとする建築主等は、運営委員会へ事前相談のうえ、第一号のうち、第 6 条に係る用途の建築物の建築行為又は第三号の行為（第 6 条各号の用途を同条各号の用途に用途変更する場合に限る。）（以下「第 6 条行為」という。）を行う場合は、第 16 条に掲げる手続を行うものとし、それ以外の建築等行為（以下「第 7 条等行為」という。）を行う場合は第 18 条に掲げ

る手続を行うものとします。

- 一 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 2 条第 13 号に規定する建築（建築物の新築、増築、改築、移転）
- 二 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 4 条第 12 項に規定する開発行為、宅地造成等規制法（昭和 36 年法律第 191 号）第 2 条第 2 号に規定する宅地造成その他の土地の区画形質の変更
- 三 建築物の用途の変更

（第 6 条行為の手続きの流れ）

- 第 16 条 第 6 条行為を行う建築主等は、「様式 1（建築等計画書）」を 2 部作成し、委員長に提出するものとします。
- 2 運営委員会は、前条の事前相談の際、その規模、内容により、「別紙 2（近隣住民への説明の範囲の基準）」に基づく計画地の近隣住民（以下「近隣住民」という。）への事前説明が特に必要と認めるときは、建築主等にその旨を通知するものとします。
 - 3 前項の通知を受けた建築主等は、近隣住民へ説明のうえ、意見を「様式 2（周辺説明実施報告書）」にまとめ、建築等計画書と合わせて、委員長に提出するものとします。

（第 6 条行為における運営委員会の責務）

- 第 17 条 委員長は、建築等計画書、周辺説明実施報告書又は第 20 条第 2 項による「様式 3（建築等計画意見書）」の提出を受けたときは、運営委員会に諮るものとします。
- 2 委員長は、建築等計画書の内容等に疑義がある場合は、建築主等に対し、質問の聴取、資料の追加、変更の申し入れを行うことができるものとします。
 - 3 運営委員会は、第 1 項により提出された資料および第 2 項により追加された情報等を基に、建築等計画書の適否を決定するものとします。
 - 4 委員長は、建築主等に対し、建築等計画書の審査結果について、「様式 4（回答書）」によりすみやかに回答するものとします。

（第 7 条等行為の手続きの流れ）

- 第 18 条 第 7 条等行為を行う建築主等は、あらかじめ近隣住民に事前説明のうえ、近隣住民の意見を周辺説明実施報告書にまとめ、建築等計画書を 2 部とあわせて、委員長に提出するものとします。

（第 7 条等行為における運営委員会の責務）

- 第 19 条 委員長は、建築等計画書及び周辺説明実施報告書、建築等計画意見書の提出を受けたときは、運営委員会に諮るものとします。
- 2 委員長は、建築等計画書の内容等に疑義がある場合は、建築主等に対し、質問の聴取、資料の追加、変更の申し入れを行うことができるものとします。
 - 3 運営委員会は、第 1 項により提出された資料および第 2 項により追加された情報等を基に、建築等計画書の適否を決定するものとします。
 - 4 前項において、建築物の規模や内容等により住環境に与える影響が大きいと懸念される場合は、事前に会則で定める臨時総会（以下、「臨時総会」という。）の開催等により、建築主等からの計画説明を求め、地域住民等の意見を聞くものとします。

- 5 運営委員会は、第3項の決定の結果について、地域住民等に広く周知する必要があると判断した場合は、臨時総会の開催等により、報告するものとします。
- 6 委員長は、建築主等に対し、建築等計画書の審査結果について、回答書によりすみやかに回答するものとします。

(事前説明を受ける近隣住民の責務)

第20条 近隣住民は、第16条第2項および第18条の規定により建築主等が行う事前説明に誠意をもって応じるものとします。

- 2 近隣住民は、建築主等が行う事前説明に意見があるときは、当該説明を受けた日から1週間以内に、委員長あてに建築等計画意見書を提出することができるものとします。
- 3 委員長は、前項に規定する意見書が期限内に提出されない場合は、当該近隣住民からの意見がないものとみなすことができます。

(建築等計画書の変更の手続き)

第21条 建築主等は、回答書を受領した後に計画が変更となったときは、委員長に申し出のうえ、計画の変更の概要がわかる資料又は図面を提出し、第16条から第19条までに定める手続きのうち、運営委員会が指定する手続きを行うものとします。

第六章 雑則

(違反者への措置)

- 第22条 委員長は、このルールに違反した者があったときは、当該違反者に対し、是正するよう求めることができます。
- 2 委員長は、違反者が前項の求めに従わないときは、運営委員会の決定に基づき、違反の事実を会報や掲示板等で公表することができます。
- 3 運営委員会は、前項の公表の決定にあたり、あらかじめ違反者の意見を聴く機会を設けるものとします。
- 4 委員長は、第2項の公表を行おうとする場合は、違反者に対し、違反の事実を公表する旨を通知するものとします。
- 5 運営委員会は、第1項から第4項までの措置にあたり、あらかじめ地域住民等の意見を広く聴く必要があると判断した場合は、臨時総会を開催するものとします。

(ルールの改正、継続又は廃止)

第23条 このルールを改正、継続又は廃止しようとする場合は、総会で決定することとします。ただし、運営委員会が軽易な改正と判断した場合は、総会を開催せず決定することができます。

(細則)

このルールの運用に関し必要な事項は別に定めるものとします。

(附則)

このルールは平成24年11月18日から施行します。

<別図1 (メール・ド礪子まちづくりルール区域図) >



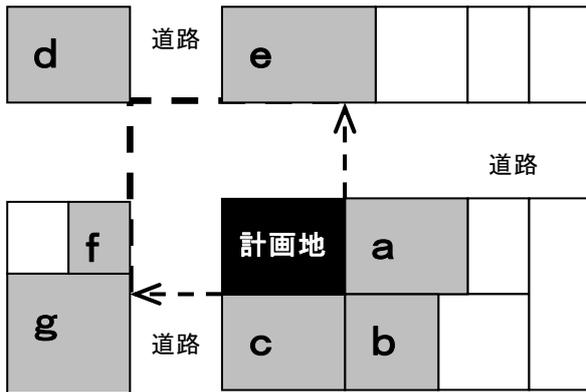
<別紙 2(近隣住民への説明の範囲の基準)>

○第 16 条第 2 項、第 18 条に基づく近隣住民への説明の範囲は、次のとおりとします。

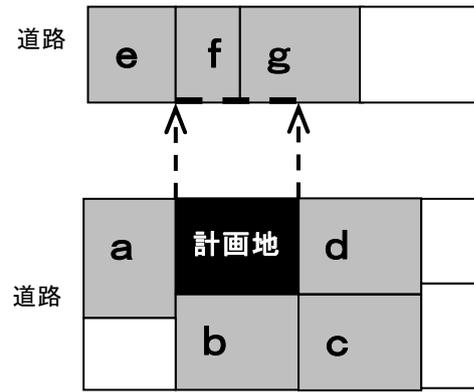
計画地に接する敷地および計画地の道路境界線から垂直に伸ばした延長線上にぶつかる敷地の居住者、土地所有者等を対象として説明するものとします。

なお、運営委員会は、計画内容や敷地形状等により、これを越える範囲を説明範囲とすることができるものとします。

<事例 1 : a~g が対象>



<事例 2 : a~g が対象>



建 築 等 計 画 書

メール・ド磯子まちづくりルール

運営委員会委員長 様

(建築主等) 住 所
氏 名
連 絡 先



(担当者・代理申請者)

連 絡 先

メール・ド磯子まちづくりルール(第 16 条・第 18 条)に基づき、建築等計画について次のとおり提出します。

1 建築等の計画 ※必要事項を記入し、該当するものを○で囲んでください。

位置	磯子区杉田 7 丁目			
面積	敷地面積	m ²	延べ床面積	m ²
種類	建築物の新築、増築、改築、移転 / 開発行為等 / 建築物の用途の変更			
予定	着工予定年月日	年 月 日	竣工予定年月日	年 月 日
用途	第 6 条 の用途	一戸建専用住宅、二戸建長屋、二戸建共同住宅、診療所、自治会館、 公益上必要な建築物、附属建築物		
	第 7 条 の用途	兼用住宅 1 戸あたりの床面積が 5 0 m ² 以上の家族向け共同住宅 高齢者向けのサービス施設 その他運営委員会が必要と認めたもの (内容の概要)		

(必要な添付図面) 配置図 (敷地面積、外壁後退距離、地盤面の変更をしていないことが分かるもの)
立面図、断面図 (建築物の各部分の高さ、建築物の階数がわかるもの)
その他、ルールの審査に必要な図面

2 同意について ※□にレ点をつけてください。

□以下の内容について同意します。
第 7 条の用途の建築等を行う場合は、当該建物に関わる地域住民等となる者に対し、契約時に第 13 条の内容について、十分説明を行ないます。

※運営委員会受付日	年 月 日	※受付番号	第	号	受付者	(印)
-----------	-------	-------	---	---	-----	-----

周辺説明実施報告書

メール・ド磯子まちづくりルール

運営委員会委員長 様

(建築主等) 住 所
氏 名
連 絡 先



(担当者・代理申請者)

連 絡 先

メール・ド磯子まちづくりルール(第 16 条第 2 項・第 18 条)の規定に基づく、近隣住民への説明を実施しましたので報告します。

NO	説明を受けた近隣住民の住所・氏名	説明者氏名	説明月日 時 間	説明を受けた近隣住民の意見 *
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				

* 説明を受けた近隣住民の意見(賛成/反対/保留)が明確な場合は、明示してください。

※運営委員会受付日	年 月 日
-----------	-------

建築等計画意見書

メール・ド磯子まちづくりルール

運営委員会委員長 様

(近隣住民) 住 所
氏 名
連 絡 先



下記説明者から説明を受けた、横浜市磯子区杉田 7 丁目 における建築等計画につ
いて、メール・ド磯子まちづくりルール第 20 条の規定により、次のとおり意見を提出します。

1 説明者

説明を受けた 月日・時間	
説明者の氏名	

2 意見

※運営委員会受付日	年 月 日
-----------	-------

