

(東山田準工地域をまもる会)

## 東山田準工地域まちづくり協定

### 第1章 総則（まちづくりの基本理念）

#### 第1条（背景・目的）

当地域は、港北ニュータウン整備時に準工業地域に指定され、中小の製造業を中心とした工業ゾーンを形成し、建築協定で専用住宅の立地を制限するなどのルールを定めることで、操業環境を守ってきました。

しかし平成9年に建築協定が失効し専用住宅も建築できるようになった結果、平成24年に大規模共同住宅が建築されるなど、準工業地域との認識のない住民が入居することで操業環境に揺らぎが生じました。

そこで地域内の企業経営者らは地域内においてトラブルが起きないように任意団体「東山田準工まもる会」を発足し、建築主と個別に協議を行っていました。

しかし、個別協議だけでは工業地域としての環境と、安心して暮らせる環境を持続的に守ることができないため、工場等の操業環境を守りつつ、住宅等との共存を図ることを目的とした地域まちづくりルールとして本協定を策定します。

#### 第2条（名称）

東山田準工地域まちづくり協定

#### 第3条（対象区域）

本協定は、別紙に示す都筑区東山田4丁目の準工業地域を対象とします。

#### 第4条（土地の所有者等の責務）

本協定区域内の土地の所有者、建築物の所有を目的とする地上権又は賃借権を有する者、建築物の占有を目的とする賃借権を有する者及び当該所有権等を取得することとなる者（以下「土地の所有者等」という。）、事業を営む者は本協定を遵守し、操業環境と住環境が共存するように努めるものとします。

### 第2章 建築物等に関するルール

#### 第5条（建築物の用途）

区域図に表示する協定区域においては、次の各号に掲げる用途に供する施設は、建築しない

てください。

- 1) ホテル又は旅館
- 2) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するもの
- 3) カラオケボックスその他これに類するもの
- 4) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの
- 5) 劇場、映画館、演芸場又は観覧場
- 6) キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの
- 7) 保育所、学校
- 8) 病院
- 9) 図書館、博物館その他これらに類するもの
- 10) 畜舎

#### 第6条（壁面の位置の制限）

建築物の壁面は、隣地境界線から0.5m以上離してください。ただし、※「既存建築物」の敷地を変更せずにそのまま使用し、新築、増築、改築、又は移転した建築物の壁面を既存建築物の壁面の位置まで離れた場合はこの限りではありません。

※既存建築物：この協定が施行された時点で存在していた建築物及び着工していた建築物（建築時期が確認できる書類が必要です）で、建築物の図面（敷地と壁面の位置が分かるもの）が提出された建築物

#### 第7条（建築に関する配慮）

建物を建築する場合、準工業地域であることを認識して、騒音、振動、臭気等に対して配慮した計画として下さい。

- 2 施工中は、周辺の交通に支障のないように工事関係車両の運輸経路を定め、駐車スペースを確保してください。また、道路の汚損、破損に注意してください。

## 第2章 環境の保全

#### 第8条（住宅を分譲または賃貸する場合の周知）

住宅を分譲または賃貸する場合は、当協定について重要事項説明書や入居案内書等に記載してください。

#### 第9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、ごみ等の不法投棄の防止、防塵、除草など適切な管理を行ってください。

#### 第10条（生活マナーに関する事項）

次の各号に掲げる生活マナーを自ら守るとともに、従業員や賃借人にも生活マナーに関するルールを周知して、快適な環境を守るように努めてください。

- 1) ごみ捨ては、決められた日時、収集場所、分別方法を守ってください。
- 2) 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てください。
- 3) 短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てください。
- 4) 防災、防犯等の地域活動に協力してください。

#### 第11条（ゴミ置き場、駐車・駐輪場）

ごみ置き場と駐輪場、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してください。

### 第3章 手続き

#### 第12条（東山田準工地域をまもる会）

本協定の運営に関する事項は、「東山田準工地域をまもる会」（以下「会」という。）が処理します。

#### 第13条（事業内容計画書の提出）

土地の所有者等が次の各号に掲げることを行おうとするときは、建築確認申請の前に事業の内容を記載した事業内容計画書（様式1）を作成し、第12条に定める会の会長に提出してください。

- 1) 土地の所有権、建築物の所有を目的とする地上権又は賃借権及び建築物の占有を目的とする賃借権（以下「所有権等」という。）を取得及び移転しようとするとき
  - 2) 建築物の用途を変更しようとするとき
  - 3) 建築物の新築あるいは増改築を行おうとするとき
- 2 前項2号及び3号に該当し、敷地面積又は一団の土地の面積が500平方メートル以上の場合には地域住民等に対する説明を要請することがあります。また、用途が共同住宅又は寮等は建築確認申請を行う前までに会と横浜市工業地域等共同住宅建築指導基準に則る協定書を締結するようにしてください。

#### 第 14 条（審査）

会長は、第 13 条に規定する事業内容計画書の提出を受けたときは、すみやかにその内容について会の規定により処理しなければなりません。

- 2 会長は、事業内容計画書等の内容に疑義がある場合は、土地の所有者等に対し、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ます。
- 3 会長は、審査の結果を土地の所有者等に対し、すみやかに回答書（様式 2）により回答しなければなりません。
- 4 前項の場合、第 13 条に規定する事業内容報告書を提出した者の行為により明らかに周辺環境に影響を与えることが予測される場合は、会の規定に基づき、事実を会報や掲示板で公表することができます。

別紙（対象区域）

