

青葉美しが丘中部地区

# 地区計画街づくりハンドブック

街づくりは、私たち一人ひとりの熱意と誠意にかかっています

## ～美しが丘中部地区で家の新・増・改築等の工事をされる皆様へ～

私たちの街は、横浜市条例で「青葉美しが丘中部地区地区計画」が定められている地区です。この街で家の新增改築等の工事を計画される方はもとより、建築工事等に從事される工事関係者の皆さんは、私たちの街づくりが地区計画の目標に則して進展できますようこのハンドブックでご紹介する街並みガイドラインに配慮してください。

平成20年4月改訂

青葉美しが丘中部地区計画街づくりアセス委員会

## Contents ◆ 目次

---

はじめに .....	1
1. 地区計画の目標 .....	2
・ 街づくりの理念	
・ 街並みづくりの目標	
2. 街並みガイドライン .....	4
3. 工事計画等の届出 .....	12
4. 工事計画等適合チェックシートの提出	
および近隣説明の実施.....	14
・ 工事計画等適合チェックシートの記入・提出の要領	
・ 近隣説明の要領	
・ 近隣住民との協議	
・ 様式1「工事計画等適合チェックシート」 .....	15.16
5. 美しが丘中部地区の街並みづくりの取組み ..	17
6. 美しが丘中部地区の街づくりの歩み .....	18
7. 青葉美しが丘中部地区地区計画の内容 .....	20



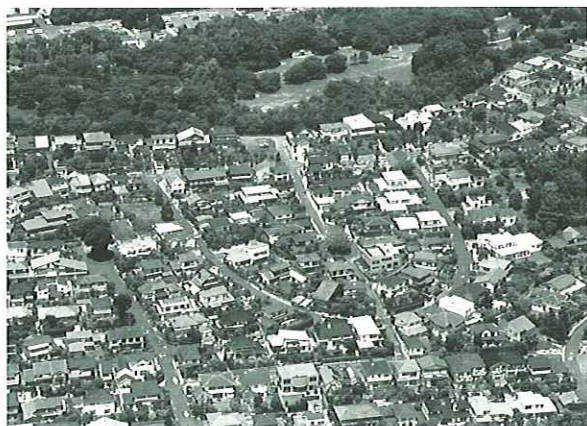
## ◆◆◆◆ はじめに ◆◆◆◆

この街は、米国ニュージャージー州の田園都市・ラドバーンをモデルに昭和30年代後半から40年代半ばにかけて開発された住宅地です。

この上質の住環境に魅せられて移住して来た私たちは、昭和48年には全国初と言われる住民発意による建築協定を発足させて開発当初の住環境を守り続けた後、平成16年には、大多数の住民の総意で「青葉美しが丘中部地区地区計画」の施行地区となりました。

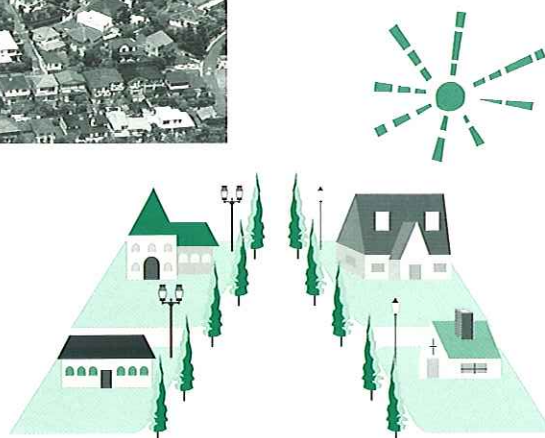
地区計画には、街づくりの根幹となる考え方が示されていますが、立法技術上の制約から法的な規制に馴染まないことは規定にされていないため、建築行為などを行う場合に配慮すべき事項が明確ではありません。敷地の区画や建築される建物の形状・大きさなどの基準が守られるだけの街づくりでは住みやすい住環境は得られません。隣人のプラバシーへの配慮、建築工事等によって発生する工事騒音、土砂・粉塵等の飛散、工事関係車両の迷惑駐車などの非日常的状況がその周辺の住環境に与える影響にも十分配慮されることが必要です。

この街づくりハンドブックは、地区計画では規定し切れていないところを補足して「青葉美しが丘中部地区地区計画」の立法趣旨を日常的な“街づくり”の中で実現させていくために作成しています。このなかで紹介するガイドラインにこめられたメッセージをお汲み取りいただき具体的な行動で配慮くださいますようお願いいたします。



▲青葉美しが丘中部地区

皆さんの理解と協力で「住んでみたい街」「住み続けていきたい街」と思える魅力的な街づくりの一翼を担ってくださいますようお願いいたします。

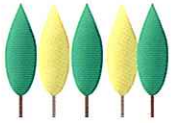


青葉美しが丘中部地区計画街づくりアセス委員会



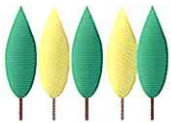
## 1 地区計画の目標

私たちの街の地区計画では「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、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



### 街並みづくりの目標

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

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

擁壁、垣根・柵、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

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

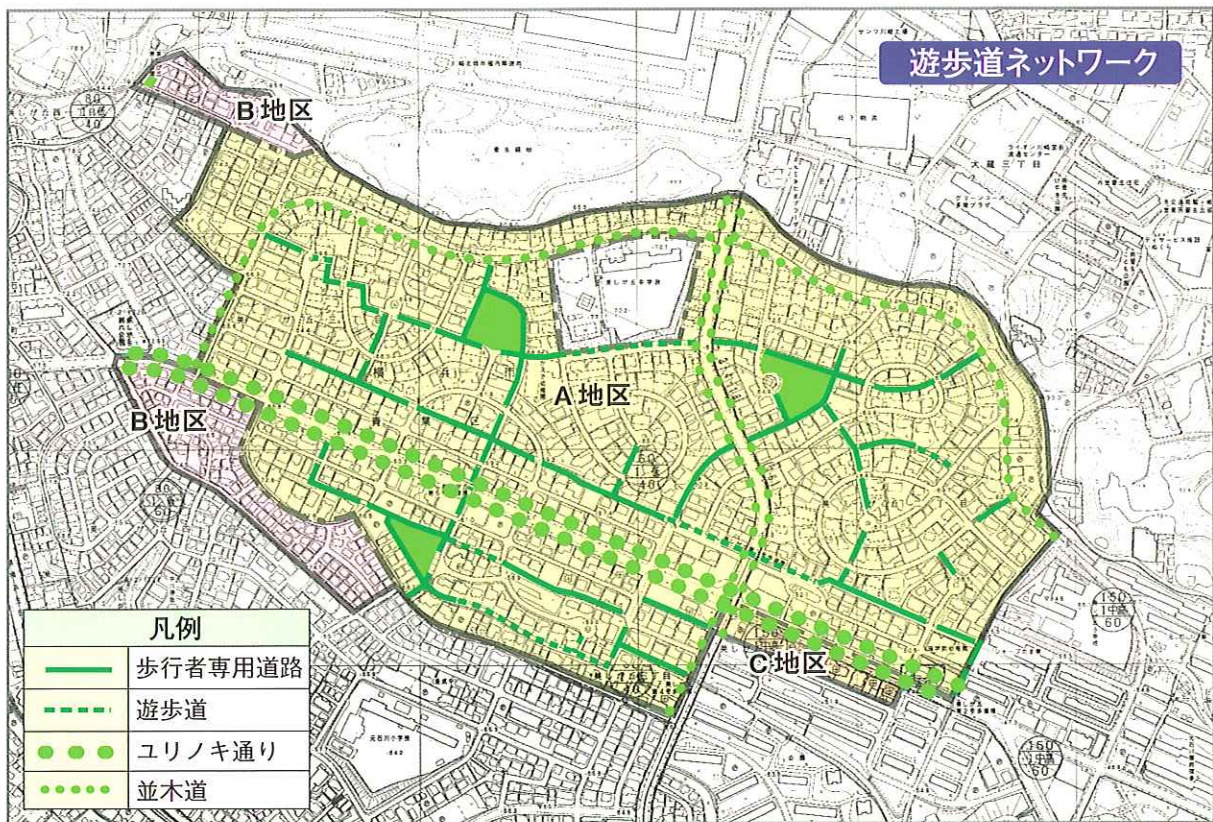
住民の意思と協力

## 2 街並みガイドライン

ここでは、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(ルール)」として紹介します。街並みガイドラインは地区計画の4つの目標の実現のために皆さんにご協力いただきたい配慮事項と建築行為等の施工時の留意事項を整理してあります。土地の利用、建築行為等の施工に当っては、これらのルールに配慮してください。現在の美しい街並みと良質な住環境を私たちの共有財産としてこれからのづくりにおいても大切に守っていくことにご協力くださいますようお願いいたします。

### 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』の実現



ユリノキ通り

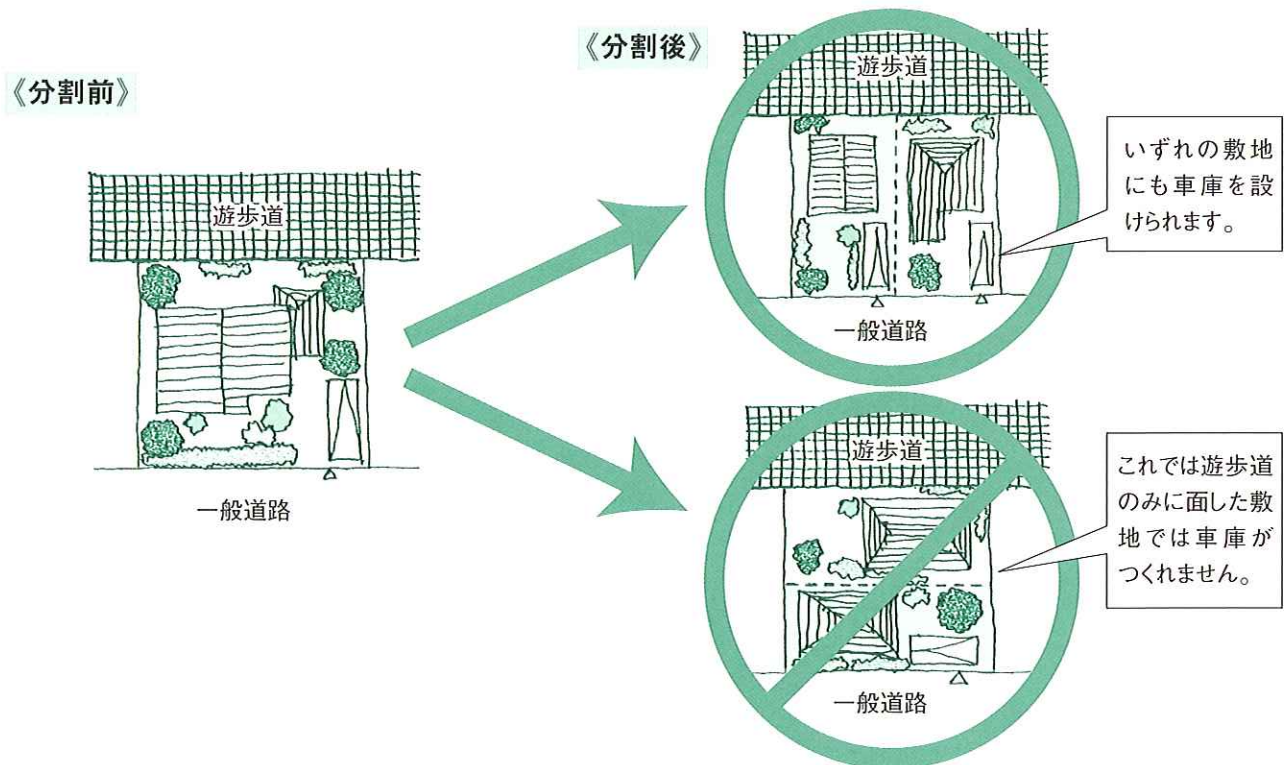


遊歩道

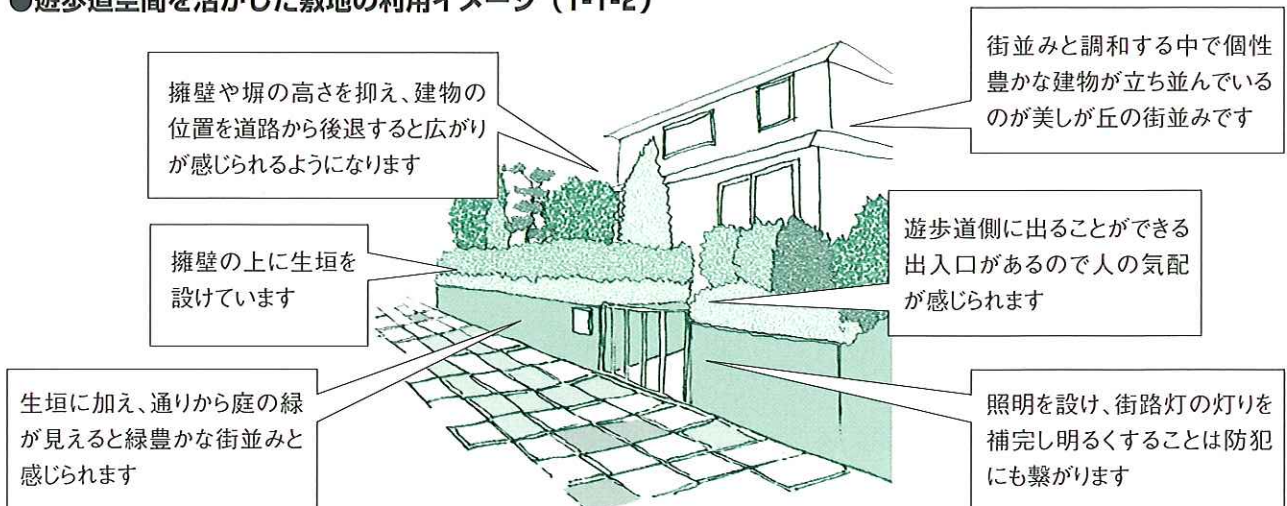
## 1-1. 歩行者専用道路・遊歩道、公園等の公共空間についての配慮

1-1-1	歩行者専用道路・遊歩道（以下、「遊歩道等」という。）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自由に車が通行できないことに配慮してください。
1-1-2	<p>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要素です。次の各号により、楽しく安心して利用できる空間づくりに配慮してください。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>2. 緑豊かな街並みが感じられるよう、敷地境界部分は見通しのある生垣やフェンスなどにする。</li> <li>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。</li> </ol>

### ●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）



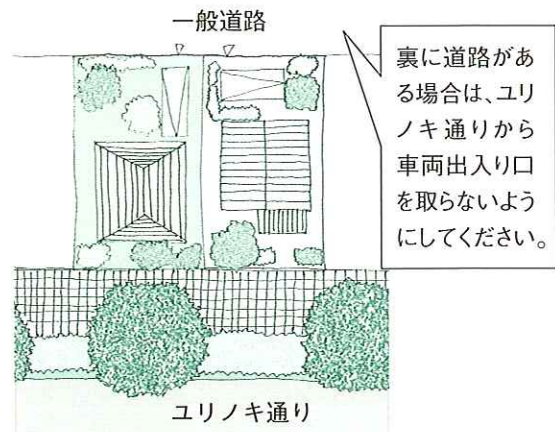
### ●遊歩道空間を活かした敷地の利用イメージ（1-1-2）



## ■1-2. ユリノキ通りの並木およびそれ以外の道路（以下、「一般道路」という）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リックな街並みです。沿道の建築物等の計画においては、ユリノキを伐採或いはグリーンベルトの分断は避けるよう配慮してください。
1-2-2	一般道路の歩車道分離緑地帯（以下、「分離帯」という。）や街路樹、ロータリー緑地も街並みの景観の重要な構成物です。沿道の建築物等の計画においては、街路樹の伐採或いは分離帯の分断は避けるよう配慮してください。
1-2-3	建築物等の配置上、街路樹の伐採、或いは緑地帯の分断等が避けられない場合は、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に配慮してください。

### ●やむを得ず並木道側に入出口を設置する場合（1-2-1） ※ 敷地分割の時は気をつけて下さい



## 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』の実現

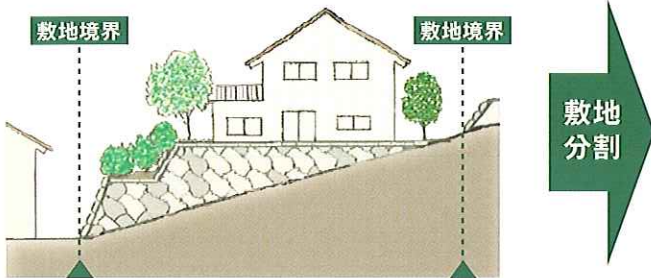


## ■2-1. 近隣の生活環境に与える影響やプライバシーについての配慮

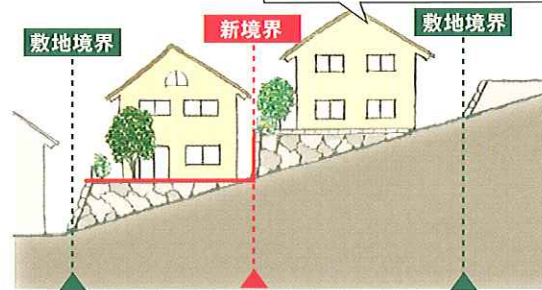
2-1-1	敷地の分割、法面の造成などで地形を变形する場合には、近隣の街並みとの調和に配慮してください。
2-1-2	地下室・トンネル車庫等の設置のための掘削等で発生する土砂は、適正に処分し、既存の敷地地盤面を嵩上げする盛土とならないよう配慮してください。
2-1-3	ベランダ、テラス、窓などを設置するときは、適正な目隠しを工夫するなど隣人の生活環境やプライバシーにも配慮してください。
2-1-4	屋外設備機器や排気口などは、近隣の生活環境への影響を最小限にできる位置に設置するように努め、かつ騒音・臭気の発生防止対応機能を有する機種を選定するよう配慮してください。

●地形を変更する際の配慮例 (2-1-1)

《分割前》

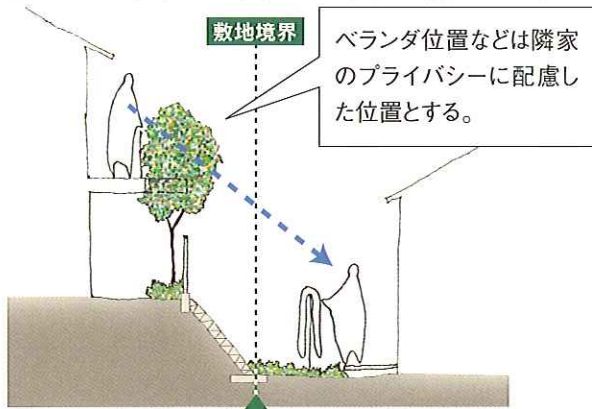


《分割後》



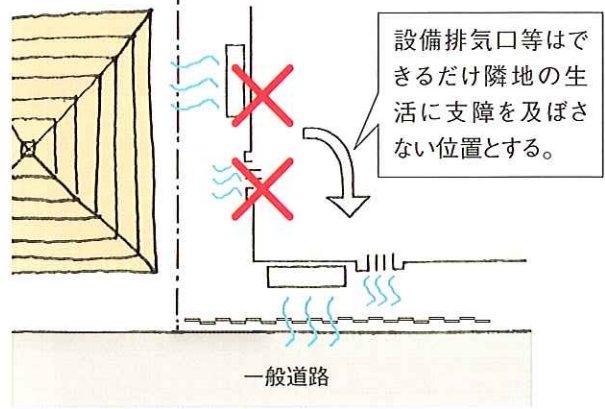
敷地分割等に伴い新たに地形を変更する際は、嵩上げ等を行わず、北側住宅の日照に配慮した地盤面となるよう配慮する

●ベランダ設置時の隣人への配慮の例 (2-1-2)



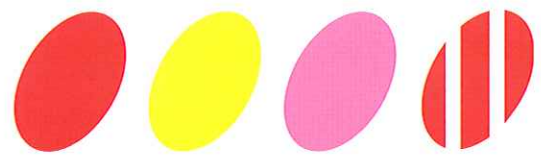
ベランダ位置などは隣家のプライバシーに配慮した位置とする。

●設備機器の設置位置の配慮例 (2-1-3)



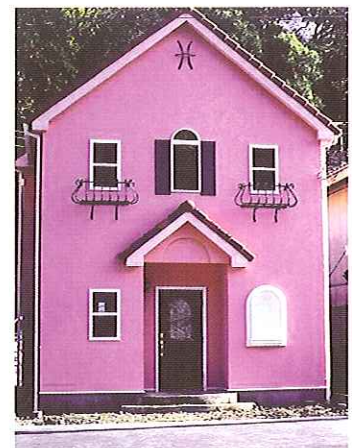
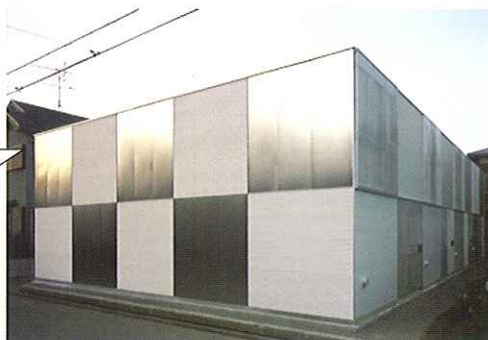
設備排気口等ではできるだけ隣地の生活に支障を及ぼさない位置とする。

■2-2. 建築物等の外壁・屋根の素材・色彩等についての配慮

<p>2-2-1</p>	<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合う色調を選ぶよう配慮してください。</p> <p>◆避けたい色彩： 反射色のキツイ赤、黄色、ピンク色など 極端な色彩の縞模様など</p>  <p>【避けたい色彩の例】</p>
<p>2-2-2</p>	<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。</p> <p>◆避けたい外装材：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)

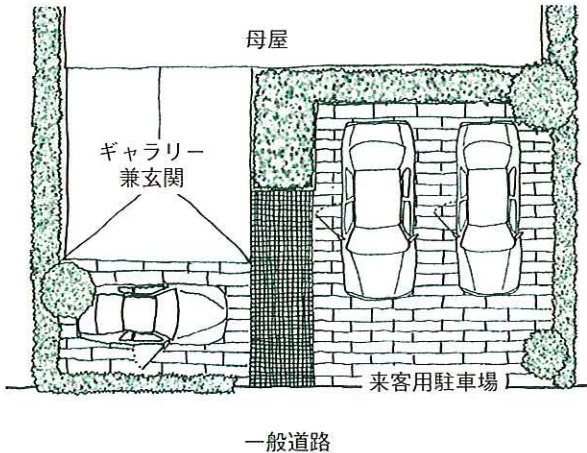
外壁の多くを反射光の強い素材で光らせた建物や、目立つ原色や濃いピンク色などでカラフルに装飾した建築物などは、一つの建物としてのデザインは良くても美しが丘の街並みに調和しているとは言えません。



## ■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

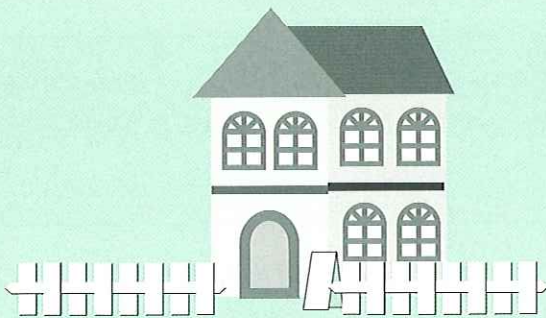
2-3-1	家の一部を医院や趣味の教室とするなど、住宅以外の用途を併用する場合は、来客用駐車スペースを確保するよう配慮してください。
2-3-2	来客用駐車スペースが不足する場合は、来客の車の使用を禁止するなど、適切な措置をして近隣に路上駐車が常態化しないよう配慮してください。

### ●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、看板等についても居住環境との調和が大切にされている街並み』の実現



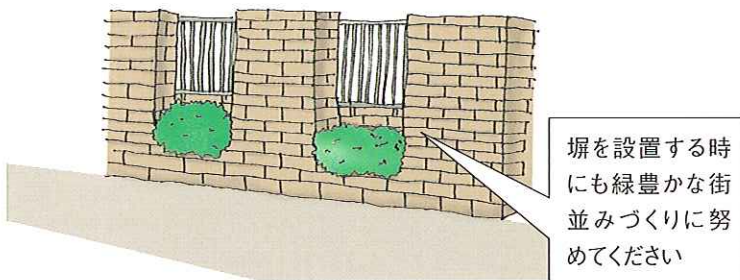
## ■3-1. 擁壁についての配慮

3-1-1	既存の擁壁に増積みしたり、張出し架台等を設置することは、構造上危険ですので避ける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、道路境界にセットバック緑地をつくるか、擁壁に蔦を這わせるなど、街並みへの圧迫感を緩和するよう配慮してください。

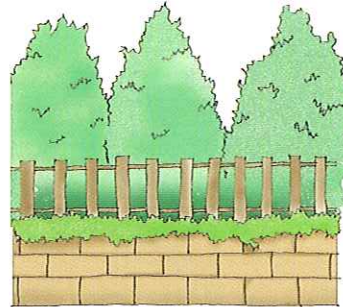
### ■3-2. 垣根や柵、塀についての配慮

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、ブロック塀などの壁面を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。

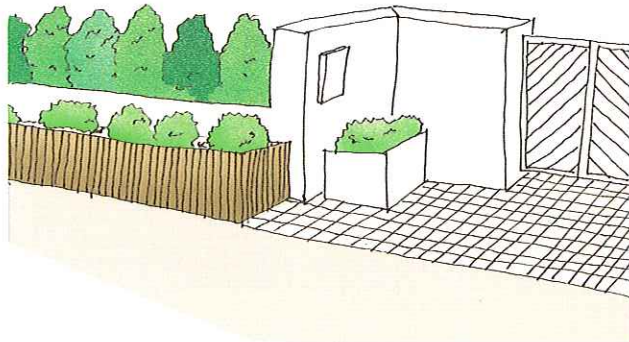
#### ●透視性のある塀のデザイン例 (3-2-1)



#### ●敷地内植栽の緑を活かしている生垣の例 (3-2-2)



#### ●生垣を2段にしている例 (3-2-1)



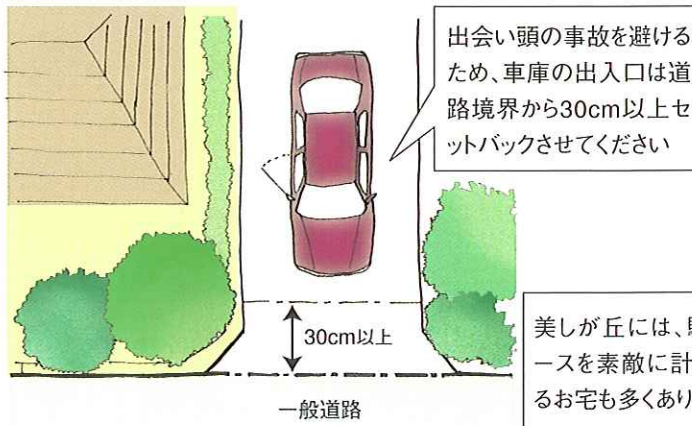
#### ●緑豊かな美しが丘の街並み



### ■3-3. 駐車場についての配慮

3-3-1	出庫時の事故を避けるため、車庫の出入口は道路境界から30cm以上セットバックさせるか、通行人に対する警報ブザーを設置するなどして道路の通行に対する安全を確保するよう配慮してください。
-------	---

#### ●車庫出入口のデザイン例 (3-3-1)



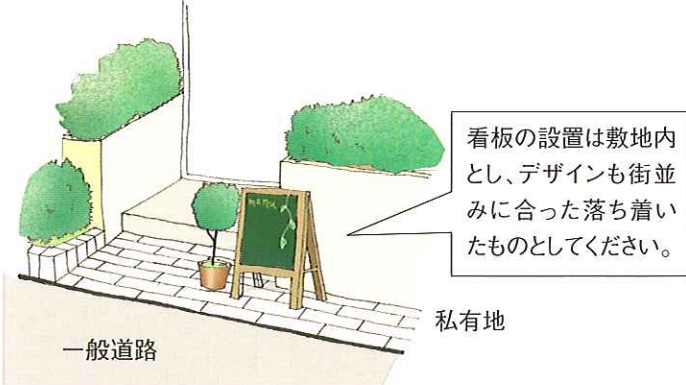
#### ●駐車スペースのデザイン例



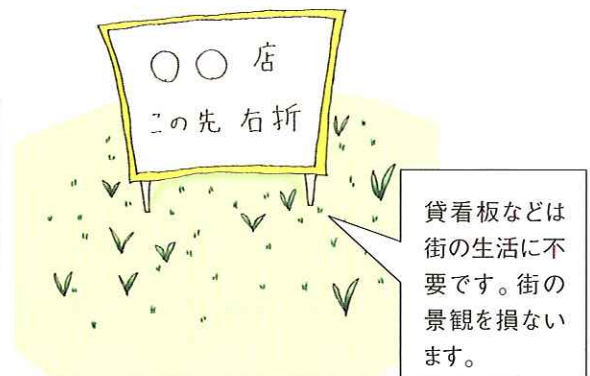
### ■3-4. 看板についての配慮

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のは慎むよう配慮してください。

#### ●街並みとの調和に配慮された看板の例 (3-4-1)



#### ●第三者のための広告の例 (3-4-2)



### 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』の実現



### ■4-1. 災害や犯罪に強い街並みとするための配慮

4-1-1	道路境界沿いのブロック塀等は、適切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。
4-1-2	遊歩道等に面しては、できるだけ門灯、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。
4-1-3	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。

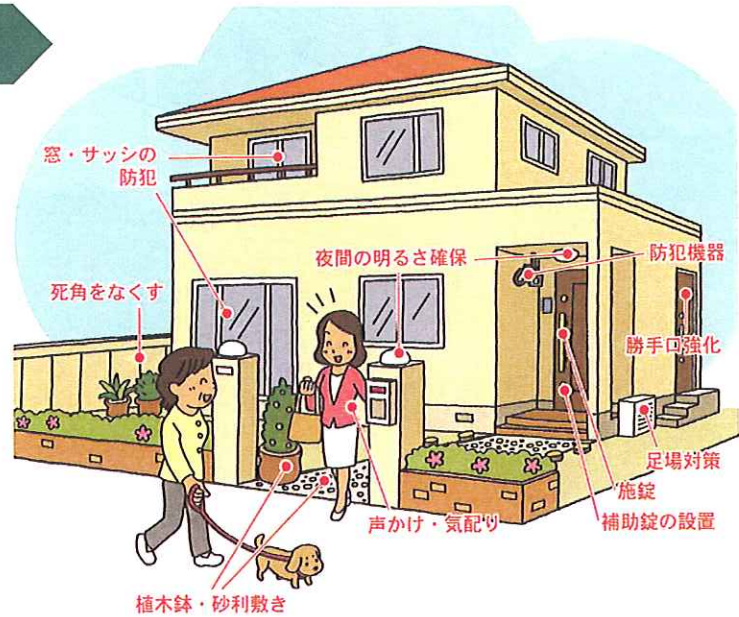
#### ●道路からの透視性に配慮した塀の例 (4-1-1)



#### ●道路沿いに配置された柵及び照明の例 (4-1-2、4-1-3)



【参考】 空き巣が入りにくい住宅の例  
(警察庁資料より)



■4-2. 人や車の通行の安全についての配慮

※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。

4-2-1	歩道や遊歩道等と一般道路などの見通しの悪い交差点部分では、塀に隅切りを設けるなど、歩行者・運転者の双方の見通しを確保するよう配慮してください。
4-2-2	道路上に枝や葉が張出し、歩行者の通行やドライバーの視界を妨げないよう、道路に面した樹木は定期的に剪定するなど、適正に管理するよう配慮してください。

●隅切りの例(4-2-1)



■4-3. 空地※の管理および暫定利用についての配慮

※空地:「住宅の建っていない敷地」をいいます。

4-3-1	<p>空地の所有者は、次の各号に定める留意事項等を適切に実施するなど、敷地の適正な管理に配慮してください。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 第三者がみだりに侵入し、或いは廃棄物の捨て場等にされないよう、敷地を有刺鉄線で囲うなど、適正に遮蔽する。</li> <li>2. 雑草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。</li> </ol>
4-3-2	<p>建築物等を建てるまでの期間、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"> <li>1. 大型車両の駐車には利用しない。</li> <li>2. 当該空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。</li> <li>3. 駐車場として利用する場合は、敷地周囲の緑化に努めるとともに簡易舗装とするなど車の出入りによる砂埃の飛散を防止する適切な措置をする。</li> </ol>

## 目標5

### 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施工時の震動・騒音などで、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配慮してください。

#### ■5-1. 工事中用重機の震動、騒音、安全等についての配慮

5-1-1	工事中用重機の使用にあたっては、次の各号に留意し、近隣住民に与える迷惑や不安を最小限に抑えるよう配慮してください。 1.杭打ち機、クレーン等の重機は震動や騒音の発生の少ない機種を使用する。 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、倒壊や落下に対する不安などを解消、或いは緩和する。
-------	--

#### ■5-2. 電動工具等の騒音についての配慮

5-2-1	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配慮してください。
5-2-2	現場に仮設する養生シートが風でバツキ音を出さないよう固定するなど、適切に管理するよう配慮してください。
5-2-3	作業中にかけるラジオ等の音量は、近隣に響き渡ることがないように配慮してください。

#### ■5-3. 粉塵飛散、掘削土砂等の散乱についての配慮

5-3-1	工事や作業に随伴する、粉塵の飛散や掘削土砂の散乱の防止に配慮してください。
5-3-2	散乱した土砂等は清掃に努め、近隣に拡散しないよう配慮してください。
5-3-3	飲料水の空缶、ペットボトル等の容器、弁当の容器などのごみは回収して持ち帰るよう配慮してください。

#### ■5-4. 作業時間についての配慮

5-4-1	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を慎み、周辺住民の生活の安寧に配慮してください。
5-4-2	止むを得ず基準時間外の早朝、夜間或いは日曜・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に連絡するよう配慮してください。

#### ■5-5. 工事関係車両の駐車等についての配慮

5-5-1	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住民に迷惑を最小限に抑えるよう次の各号に配慮し、適正に管理するよう配慮してください。 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.駐車時にエンジンをアイドリングさせない。 3.資材搬入は前項の基準運時間内に行う。
5-5-2	大型車両で資材を搬入する時は、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配慮してください。

#### ■5-6. 近隣住民との円滑な関係づくりへの配慮

5-6-1	土地の利用、建築物等の整備等を計画するときは、着工する前に工事の影響を受ける近隣居住者に建築計画や工事方法等についてお知らせください。※
5-6-2	建築工事等の方法に近隣から改善を要望された場合は、誠意を尽くして協議し、近隣住民の不安や疑念を解消するよう配慮してください。

※併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(届出方法12～16ページ参照)

# 3

## 工事計画等の届出

当地区計画施工地区内で施工される建築工事等については、街並みガイドラインの適合状況を把握するため、地区計画の届出と連動してアセス委員会が近隣住民と協働して当該建築工事等を確認させていただきます。また、当該工事計画等が横浜市所轄機関に対する地区計画の届出が不要であっても、本ハンドブックで紹介する街並みガイドラインに関わる事項については、以下に定める区分に基づいて必要な事項を確認して事前にアセス委員会にご連絡ください。

### 地区計画の届出の区分

### 建築相談および事前協議

#### 地区計画の届出が必要な工事

- ◆土地の区画形質の変更（切土、盛土、道路などの改廃等）
- ◆建築物の建築等（一定規模以上の車庫を含む）
- ◆工作物の建設（塀・さく、看板・広告物、擁壁の築造等）
- ◆建築物等の用途の変更
- ◆建築物等の形態又は意匠の変更（屋根や外壁の色の変更等）

このような時は地区計画の届出等が必要です。併せて、このハンドブックで街並みガイドラインに適合していることをご確認ください。

#### 地区計画の届出が不要な工事

- ◆グリーンベルトや並木道の緑地の改変
- ◆駐車スペースのみを新たに設ける場合
- ◆空地进行を暫定的に利用する場合
- ◆排気・騒音等を発生する屋外設備機器等の設置
- ◆C地区（3ページの図を参照）内の建築行為
- ◆仮設建築物等の建築
- ◆屋外広告物で表示面積が1㎡以下でかつ高さ3m以下であるものの設置
- ◆屋根、外壁、塀等の原状回復工事（塗装する色がガイドラインに適合しない場合を含む）

このような時は地区計画の届出は不要ですが、このハンドブックで街並みガイドラインに適合していることをご確認ください。

※工事の内容によっては上記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。

#### ガイドラインの届出が不要な工事

- ◆ガイドラインに適合している仕様、デザインによる原状回復の修繕工事
- ◆クロス張替えや室内電気設備工事、解体工事等の街並み景観と無縁の工事

このハンドブックによる適合の確認手続は不要です。

行政窓口での事前相談

地区計画および街並みガイドラインに適合する計画づくりを進めてください

街並み  
ガイドライン

連携

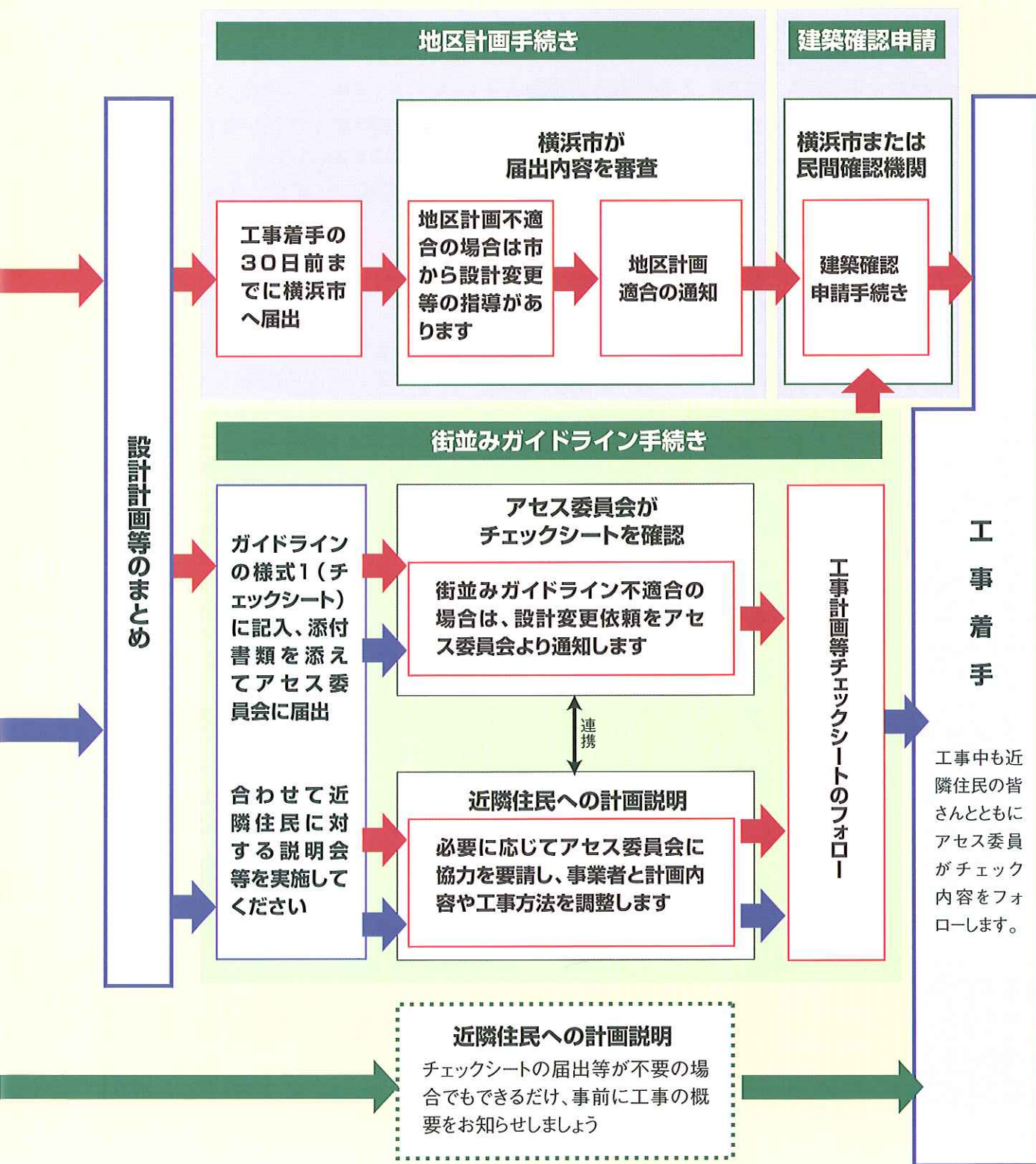
アセス委員会への問合せ

街並みガイドラインに適合することをご確認ください

工事の実施に際しては、近隣の住環境への配慮など街並みガイドラインに留意してください。

## お願い

近隣の方々と気持ちよく暮らしていただくために  
工事着手前の「街並みガイドライン」による  
工事内容のチェックと  
アセス委員会への連絡をお願いします。





## 4 工事計画等適合チェックシートの提出および近隣説明の実施

私たちの街で施工する建築工事等は、都市計画法、建築基準法等の基準・規制に適合しているほか、「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。これらの関連法令や地区計画に適合していても、地区計画で定めている「街づくりの理念」や「街並みづくりの目標」の実現に反するデザインや建築手法を含んでいる場合があります。また、建築工事等の施工に伴って、多くの車両が出入りし、いろんな騒音を発生させ、砂塵などを散乱させるなど、非日常的な生活環境の変化が近隣の住民にいろんな不安やストレスを与えます。

こうした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、『工事計画等適合チェックシート』（様式1）を用意しました。

当地区内で建築工事等を行う場合には、『工事計画等適合チェックシート』を使って「街並みガイドライン」に沿った計画内容になっていることを確認して、その結果をアセス委員会に届け出てくださいようお願いします。また、工事着手前に近隣の皆さんに工事内容等を説明くださいますようお願いいたします。

アセス委員会は、近隣住民若しくは説明者から要請を受けた場合は、説明会或いは協議に委員を同席させていただきます。

### ◆工事計画等適合チェックシートの記入・提出の要領

- 1 建築工事等を行う者は、建築計画および工事計画等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「工事計画等適合チェックシート」（様式1）※に正しく記入してアセス委員会に提出してください。（郵送又はfaxでも可） ※様式1は自治会ホームページからダウンロードできます。
- 2 「工事計画等適合チェックシート」の記入および資料と添付については様式1に定める要領に従ってください。
- 3 工事計画等適合チェックシートは、当該工事計画等が地区計画の届出の要否によって次の各号に定める期日までに提出してください。
  - (1) 届出が必要な建築工事等は、地区計画の提出前まで（工事着手の30日前）
  - (2) 届出が不要な建築工事等は、工事着手の7日前まで
- 4 工事計画等適合チェックシートの用語の意味は、次によるほか建築基準法等の法令用語の定義によります。  
※「建築工事等を行う者」とは、建築主又は建築主から依頼を受けた設計者もしくは工事施工業者の責任者を意味します。

### ◆近隣説明の要領

- 1 近隣住民への説明はアセス委員会への届出内容に準拠して行なってください。
- 2 近隣住民の範囲は、原則として向こう三軒両隣です。ただし、その他に工事等の影響を受ける住人がいる場合は、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、戸別訪問を原則としてください。説明会形式で行う場合は、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ください。

### ◆近隣住民との協議

- 1 近隣住民が説明された工事計画等の改善を求める場合は、改善方法の協議に誠意をもって配慮してください。
- 2 協議には、アセス委員会から委員が参加させていただきます。

## ◆ 工事計画等適合チェックシート ◆

青葉美しが丘中部地区地区計画の施行区域内で建築工事等を行う者は、横浜市に必要な許可申請書等を提出されると同時に、当該建築工事等の計画内容が「街並みガイドライン」に適合しているか否かをこの適合チェックシートに記入して、下記の表に定める書類を添付して「青葉美しが丘地区計画街づくりアセス委員会(以下、「アセス委員会」と略記。)」に提出してください。

なお、書類の添付の有無およびチェックシートの記入は、それぞれ次の要領でお願いします。

### 1. 提出書類

各書類の添付の有無は、届出時に添付している書類は○印を、添付できていない書類は×印を、それぞれの「添付の有無の欄」に記入して下さい。なお、添付できていない書類については、その書類が提出できるようになる予定日を記入して下さい。

#### ●提出書類一覧

添付する書類	添付の有無	提出できる予定日
A 建物等配置図		
B 立面図(4面)		
C 工事工程表		
D 工法説明書		
E 近隣説明日(又は予定日)		
F その他の資料※		

※適用：F その他の資料とは、開発行為(位置指定道路の指定など)の概要等、アセス委員会との協議により必要とされた関連資料をいいます。

### 2. 建築工事等の内容

建築工事等の内容について、裏面の「街並みガイドライン」のチェック項目毎に適合・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、項目に該当する工事内容がない場合は-印を記入する。なお、×印が付いた項目には、その概要を説明欄に記入して下さい。別紙で説明して添付しても構いません。

#### ●建築工事等を施工する者に関する事項

1 地区計画届出の提出日	平成 年 月 日(提出済、予定)		
2 施工場所	美しが丘 丁目 番 号		
3 建築主	氏名	住所 〒	
4 届出者 (施工会社 および工事 管理者)	社名(名称)		
	住所(所在地)		
	電話番号等	Tel.( )	Fax.( )
	工事管理責任者	所属・氏名 連絡先電話番号	( )
5 建築工事等の概要	1. 敷地(区画)の分割・整地造成 2. 家屋の新築・増改築リフォーム 3. 擁壁・垣・柵・塀・看板・駐車場等の設置および増改築 4. その他( )		

- 概要：1. 届出者は、建築工事等の請負契約者(社名および代表者)を記入して下さい。  
 2. 工事管理責任者欄は、建築工事等の現場の管理監督責任者を記入して下さい。  
 3. 建築工事等の概要欄は、該当する工事の全てに○印を付記して下さい。なお、4その他( )内には工事内容の概要を記入して下さい。

この「工事計画等適合チェックシート」は、右記の美しが丘中部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。

**お問合せ先:美しが丘中部自治会事務局**

Tel&Fax 045-902-7003

URL: <http://home.s05.itscom.net/jichikai/>

◆ 街並みガイドライン(ルール) 適合チェック表 ◆

地区計画の目標	適合チェックの内容		配慮ルール	適合	説明	
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』の実現	1	遊歩道等の通行ルール等を尊重した敷地の活用に配慮している。	1.1.1			
	2	遊歩道等や公園の活用を促すための配慮をしている。	1.1.2			
	3	ユリノキ通りやその他道路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避けるよう配慮している。	1.2.1 1.2.2			
(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する)		1.2.3				
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』の実現		4	敷地の分割、法面の造成等による地形の変更については、街並みとの調和を配慮している。	2.1.1		
	5	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する盛土とならないよう配慮している。	2.1.2			
	6	ベランダ、テラス等の設置については、隣人のプライバシーに配慮している。	2.1.3			
	7	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。	2.1.4			
	8	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。	2.2.1 2.2.2			
	9	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。	2.3.1			
			2.3.2			
	3. 『擁壁・垣根・柵、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』の実現	10	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。	3.1.1		
				3.1.2		
11		垣根、柵、塀等の設置については、高さを抑え、緑の街並みを感じられる作りとなるよう配慮している。	3.2.1 3.2.2			
12		車庫や駐車場の出入り口は道路境界から30cm以上後退させるなど、出入口の安全性に配慮している。	3.3.1			
13		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。	3.4.1			
	3.4.2					
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が観じられる街並み』の実現	15	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としている。	4.1.1			
			4.1.3			
	16	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。	4.1.2			
	17	見通しの悪い角地は、塀の改善や樹木の適正な管理により、歩行者・車双方の見通しを確保するよう配慮している。	4.2.1			
4.2.2						
18	空地は、資材置場や大型車両の駐車場として利用せず適正に管理するよう配慮している。	4.3.1				
		4.3.2				
5. 建築工事等近隣の生活に与える不安や迷惑についての配慮	19	杭打ち機、クレーン車等の大型重機の使用について、震動、騒音、倒壊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。	5.1.1			
	20	電動工具の使用や機種を選択、養生シートの管理、作業中のラジオ音などにおいても、常に周辺の住環境に配慮する。	5.2.1			
			5.2.2			
			5.2.3			
	21	粉塵の飛散、掘削土壌・残材の散乱等を防止し、清掃に努めるなど工事現場を適正に保つよう配慮する。	5.3.1			
			5.3.2			
			5.3.3			
22	作業は、日曜・祝祭日を除く平日および土曜日の8:00~18:00時に行うよう配慮する。	5.4.1				
		5.4.2				
23	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。	5.5.1				
		5.5.2				
24	ガイドラインの届出と併せて近隣説明を実施した(予定がある)。	5.6.1				
		5.6.2				

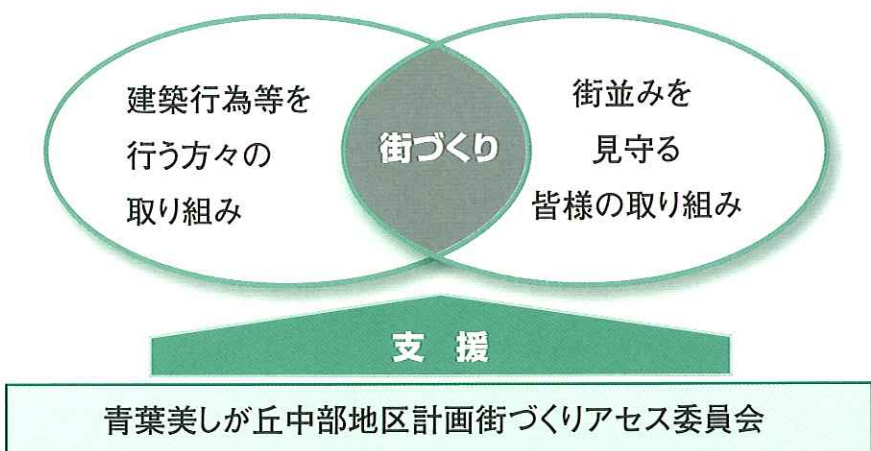
# 5

## 美しが丘中部地区の街並みづくりの取組み

良好な住環境は、建築行為等を計画される方々と街並みを見守って生活している皆さんの取組みによってつくられていきます。

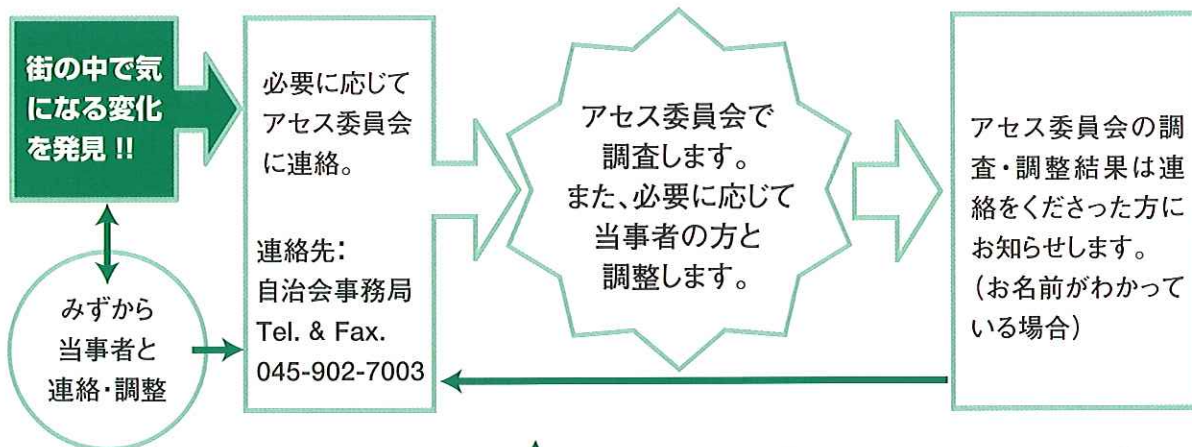
アセス委員会では、こうした皆さんの取組みを支援する活動を行っていきます。

### ◆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、建築行為等を行う方々による「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。地域で起こる環境変化は、その近くに住んでいる方たちが一番先に気付かれる筈です。そうした変化に直面し、何か気になることがありましたら、工事施工者などに問いかけてみましょう。直接、ご自分で対応し難いときは、アセス委員会にお知らせください。一緒になって考えさせていただきます。

### ●街並みを見守る皆さんとアセス委員会との連携による街づくりの推進力





## 6 美しが丘中部地区の街づくりの歩み

1963年 3月 ～	「元石川第1地区土地区画整理事業」としての都市開発造成 クルドサック方式の道路、本格的な遊歩道の導入、グリーンベルトを有する歩車道分離の街づくりが実現 (※これがきっかけとなって「歩行者専用道路」の用途指定を定める道路法の改正が行われた)																																																							
1969年 11月																																																								
1969年 1月	美しが丘個人住宅会の組織化																																																							
1976年 4月	川崎市は川崎市北部市場建設計画および緩衝緑地設置計画を内容とする都市計画を決定 ⇒ 82年7月に北部市場の操業を開始。83年菅生緑地の整備開始																																																							
1977年 4月	美しが丘三丁目交差点の街角緑地広場の設置、道路貫通反対看板の設置																																																							
1979年 8月	自治会館竣工、80年2月に竣工記念絵画展を開催																																																							
10月	美しが丘三丁目交差点緑地の道路貫通反対看板を鉄骨造でリニューアル																																																							
1980年 7月	地域内交通量調査の実施、大気汚染監視のための排気ガス測定を開始																																																							
1982年 1月	第Ⅰ期建築協定の2年延伸が決定(31日臨時総会決議)																																																							
7月	川崎市北部市場連絡協議会の発足 大気汚染測定開始																																																							
1984年 1月	「第Ⅱ期建築協定」締結																																																							
5月	歩道の車止めの更新を要望 ⇒ 更新完了(同年10月) 菅生緑地の整備を川崎市に要望 ⇒ 92年に整備完了																																																							
1985年 11月	美しが丘小学校付近にハナミズキ・アベリアの街路樹植樹を要請 ⇒ 86年3月実施 防犯灯の太々の整備、遊歩道の車止めの更新・見直しを実施																																																							
1986年 9月	バス通りの愛称が「ユリノキ通り」に決定																																																							
1994年 1月	「第Ⅲ期建築協定」の締結  ◆建築協定の変遷 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;"></th> <th style="width: 15%;">期 場 所</th> <th style="width: 25%;">第Ⅰ期</th> <th style="width: 25%;">第Ⅱ期 青葉区美しが丘2・3丁目</th> <th style="width: 20%;">第Ⅲ期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>協定名称</td> <td></td> <td>美しが丘個人住宅 会建築協定</td> <td colspan="2">美しが丘中部自治会建築協定</td> </tr> <tr> <td>認可公告年月日</td> <td></td> <td>1972年2月15日</td> <td>1984年1月25日</td> <td>1994年1月25日</td> </tr> <tr> <td>用途</td> <td>建築協定 協定内容 (建築物に 関する基準)</td> <td>一戸建専用住宅 又は医院併用</td> <td>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。</td> <td>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。</td> </tr> <tr> <td>敷地面積</td> <td></td> <td>規制なし</td> <td>200㎡以上</td> <td>180㎡以上</td> </tr> <tr> <td>高さ</td> <td></td> <td>9m以下 (軒高6.5m以下)</td> <td colspan="2">9m以下</td> </tr> <tr> <td>隣地境界線から の外壁後退</td> <td></td> <td>規制なし</td> <td colspan="2">A地区(2、3丁目の大部分) :1m B地区(3丁目の西南の一部) :0.5m以上</td> </tr> <tr> <td>自動車の出入口</td> <td></td> <td>規制なし</td> <td colspan="2">歩行者専用道路に面しないこと</td> </tr> <tr> <td>階 数</td> <td></td> <td>2以下(地階を除く)</td> <td colspan="2">規制なし</td> </tr> <tr> <td>建築面積</td> <td></td> <td>(敷地面積-30㎡)÷2 ㎡以下</td> <td colspan="2">規制なし</td> </tr> <tr> <td>便 所</td> <td></td> <td>水洗式</td> <td colspan="2">規制なし</td> </tr> </tbody> </table>		期 場 所	第Ⅰ期	第Ⅱ期 青葉区美しが丘2・3丁目	第Ⅲ期	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	建築協定 協定内容 (建築物に 関する基準)	一戸建専用住宅 又は医院併用	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 (軒高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) :1m 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	
	期 場 所	第Ⅰ期	第Ⅱ期 青葉区美しが丘2・3丁目	第Ⅲ期																																																				
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	建築協定 協定内容 (建築物に 関する基準)	一戸建専用住宅 又は医院併用	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 (軒高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) :1m 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																																																					
4月	川崎市北部市場の悪臭対策設備が完了 自治会内に「建物・環境委員会」新設(※建築協定運営委員会の権限外の住環境問題を所掌)																																																							
12月	横浜市用途地域指定案についての意見書提出																																																							
1996年 2月	協定不参加地でのマンション建設計画が発生 ⇒ 建物・環境委員会が2棟分割案を提示し、調整(9月に合意成立)																																																							
1997年 9月	「建築協定だより」の発行開始																																																							
1998年 10月	川崎市境界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 4月	地区計画検討委員会の発足																																																							
2000年 1月	建築協定不参加地で新たなマンション建設計画が発生 ⇒ 建物の配置、駐車場台数の調整で合意																																																							

<p>2000年 10月</p>	<p>第1回横浜トリエンナーレ(10/13~11/13)の青葉地区会場を提供 地区計画導入を啓発するための「美しが丘まちなみオリエンテーリング」を作品展示箇所を巡るコースで実施</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p>シンボルマーク、まちづくり標語の募集 → 02年1月に入選作決定</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;"> <p>◆シンボルマーク</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>◆標語</p> <p><b>こんにちは 美しが丘</b></p> </div> </div>
<p>2002年 1月 12月</p>	<p>建築協定違反調停不調 → 5月提訴 → 03年3月勝訴判決→原状回復 自治会ホームページ立ち上げ</p>
<p>2003年 11月</p>	<p>「青葉美しが丘中部地区地区計画」決定(12月条例公布施行)</p>
<p>2004年 1月   3月 9月</p>	<p>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(同月15日施行) 「第Ⅲ期建築協定」期間満了、第Ⅲ期建築協定運営委員会解散 「建物・環境委員会」解散「青葉美しが丘中部地区計画アセス委員会」発足 歩行者専用道路を地区施設として指定(地区計画の一部変更)</p>
<p>2005年 3月</p>	<p>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採択</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div>
<p>2006年 6月</p>	<p>(財)住宅産業振興財団主催・国土交通省共催の「住まいの街並みコンクール」で優秀賞受賞</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p style="text-align: center;">▲遊歩道ワーキングの様子                      ▲ユリノキ通り・公園清掃活動</p> <p>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</p>
<p>2007年 4月 6月 8月</p>	<p>アセス委員会第2期活動を開始 横浜市「まちづくり推進条例」に基づく「まちづくり活動グループ」として登録 ユリノキ保存活動始動→ 樹木医による診断、個別管理システム整備、除草活動など</p>
<p>2008年 3月</p>	<p>「街づくりハンドブック」改訂(ビジュアル化、住環境維持関連ソフトルールの策定)</p>

# 7

## 青葉美しが丘中部地区地区計画の内容

平成15年11月5日決定公示 同年12月25日条例施行 平成16年9月24日一部変更

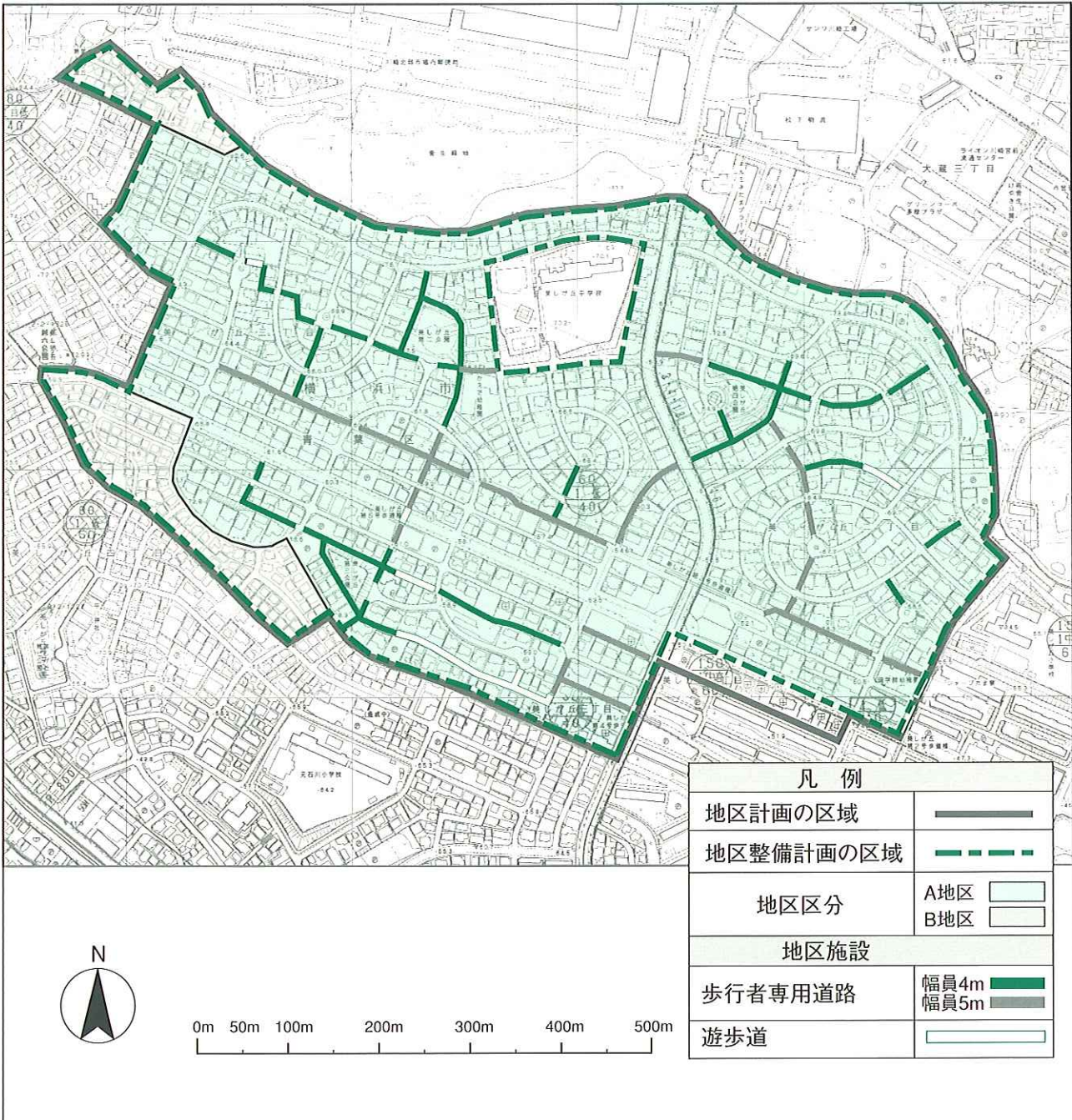
名称	青葉美しが丘中部地区地区計画	
位置	横浜市青葉区美しが丘一丁目、美しが丘二丁目、美しが丘三丁目、美しが丘四丁目及び元石川町	
面積	約47.2ha	
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は、青葉区の北部、東急田園都市線たまプラーザ駅の北西に位置しており、昭和30年代に歩車道分離の考え方に基づき土地区画整理事業によって開発された住宅地である。我が国最初の住民発意による建築協定により、これまで30年間にわたって良好な居住環境が保たれている。</p> <p>本地区では、健康的で良好な生活環境の維持・増進を図るため「近隣相互の生活環境への配慮が感じられる緑豊かなゆとりある低層住宅地」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"> <li>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</li> <li>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</li> <li>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</li> <li>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</li> </ol> <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>
	土地利用の方針	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。
	地区施設の整備の方針	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。
	建築物等の整備の方針	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。
	緑化の方針	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。

### ◆ 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
		A地区		幅員 5m	延長 約1,380m
地区の区分	名称			B地区	
	面積	約41.0ha		約3.4ha	
建築物等に関する事項	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"> <li>1. 住宅(住戸の数が4以上の長屋を除く。)</li> <li>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※1</li> <li>3. 共同住宅(住戸の数が4以上のものを除く。)</li> <li>4. 学校、図書館その他これらに類するもの</li> <li>5. 保育所その他これに類するもの</li> <li>6. 診療所 調査派出所、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※2</li> <li>7. 前各号の建築物に附属するもの</li> </ol>			
	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"> <li>1. 公衆便所、調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</li> <li>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</li> </ol>			
	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"> <li>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</li> <li>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5㎡以内であるもの</li> <li>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</li> </ol>		<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"> <li>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</li> <li>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5㎡以内であるもの</li> <li>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</li> </ol>	
	建築物の高さの最高限度	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建築物の高さは、9mを超えてはならない。</li> <li>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。</li> </ol>			
	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

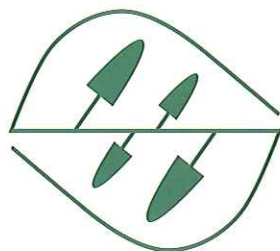
※1 建築基準法施行令第130条の3の概要

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、美容院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、下水道事業等の用に供する施設



こんにちは 美しが丘

◆◆この資料に関するお問い合わせは…◆◆

**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

Tel.& Fax. 045-902-7003

Eメール: [u-jichikai@c04.itscom.net](mailto:u-jichikai@c04.itscom.net)

ホームページ: <http://home.s05.itscom.net/jichikai/>