

湘南桂台まちづくり指針（第9版）

2025年4月21日

湘南桂台自治会第49回定期総会可決

（まちづくりの基本方針）

第1条 湘南桂台地区の住民等は、良好な住環境を備えた、魅力ある街をめざし、ここに住民の総意として、「まちづくり憲章」を定めます。

《まちづくり憲章》

- 1 すべての住民が安心して暮らせる安全なまちにする。
- 2 おもいやりの心をもって、互いに迷惑をかけないまちづくりを心がける。
- 3 皆で積極的にまちづくりに参加し、利便性と住環境の調和に努める。
- 4 広い視野に立って、文化の薫り高い個性的な魅力あるまちにする。
- 5 他地域との交流・連携を密にし、地域の発展・向上を図る。

（まちづくり指針の目的）

第2条 この指針は、「まちづくり憲章」に基づき、湘南桂台地区のまちづくりを推進することを目的とします。

2 この指針は、横浜市地域まちづくり推進条例（平成17年横浜市条例第4号）第12条第1項に基づき、地域まちづくりルールとして認定されており、栄湘南桂台地区地区計画（以下「地区計画」という。）を補完し、建築物、宅地の構造、緑化および管理に関する事項を定めて、この地域の居住環境を高度に維持することを目的にします。（用語の定義等）

第3条 この指針における用語の定義は、次の各号に定めるもののほか、建築関連の用語は、建築基準法（昭和25年法律第201号）、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）の例によります。

- ① 住民等 指針の対象区域内（以下「区域内」という。）に居住する者、事業を営む者、社会的活動を行う者又は土地、建物等を所有するすべての者をいい、湘南桂台自治会の会員以外の者も含まれます。
- ② 土地の所有者等 区域内の土地所有者、建物の所有を目的とする地上権又は賃借権を有する者をいいます。

2 指針の対象区域は、用途制限等の違いにより、A、B及びEからKまでのゾーンに区分されます。ゾーンの範囲は、まちづくり指針対象区域図（以下「区域図」といいます。）に示しています。

- ① A、Bゾーンは、地区計画におけるA、B地区に相当します。建蔽率に違いがあります。
- ② E、F、Gゾーンはセンターゾーン内の主として商業施設区域です。

- ③ H, I, J ゾーンはそれぞれ、保育園・福祉施設、中学校、スポーツ広場、小学校が位置する公益施設区域です。
- ④ K ゾーンは駐車場です。
- ⑤ センターゾーンは、区域内の第二種中高層住居専用地域をいい、このうち桂台南一丁目 18 番のうち富士見通り及びゆうもや緑道に面した診療所や兼用住宅が集まった部分を準センターゾーンと呼びます。

(対象区域)

第4条 この指針の対象区域は、区域図のとおりとします。

(遵守事項)

第5条 住民等は、日常の生活において、別に定める「住民等の心得」を遵守していただきます。

2 区域内の建築物、宅地の構造、緑化及び管理については、地区計画に加えて第5条別紙に定める事項を遵守していただきます。

(住宅建築時等の手続き)

第6条 土地の所有者等が次の各号に掲げる行為を行うときは、事前に、「湘南桂台まちづくり委員会への連絡書」(以下「委員会への連絡書」という。)及び委員会への連絡書に記載されている書類等を湘南桂台まちづくり委員会(以下「委員会」という。)に提出してください。

- ① 建築物を新築、増改築又は解体するとき
- ② 工作物を増築又は設置するとき
- ③ 建築物の用途、形態、意匠を変更するとき
- ④ 宅地の構造を変更するとき
- ⑤ 営業駐車場を設置するとき

2 第4条第2項に定める別紙において特に定めるものは、近隣住民への説明を行い、委員会に実施報告書を提出してください。

3 委員会は、提出された書類がまちづくり指針に適合すると認めたときは、「確認書」を発行します。

4 土地の所有者等が所有権等を移転するときは、新たに権利を取得する者に対してこの指針の内容を説明し、新たに権利を取得する者はこれを遵守していただきます。

(住環境の維持・改善の責務)

第7条 住民等は、良好な住環境を維持・改善するために、建物の保全に努め、敷地内に生け垣や樹木を配置し、緑化に努めてください。

2 安全・安心な街を維持増進するために、空き地・空き家の所有者又は管理者は、敷地内の草木やゴミ、郵便物等を適切に管理し、衛生上や防犯上の問題が生じないように努めてください。

3 前2項の運用上の基準は、別途定めます。

(委員会)

第8条 この指針を運営するために、湘南桂台自治会内に湘南桂台まちづくり委員会を

設置します。

- 2 委員会は、委員長が推薦した委員（応募者を含む。以下「推薦委員」という）と、各ブロックから選出された委員（以下「ブロック代表委員」という）で構成し、委員は自治会の総会の承認を得て就任します。
- 3 ブロック代表委員は、各ブロックごとに1名とします。
- 4 推薦委員の任期は2年、ブロック代表委員の任期は1年とし、補欠の委員の任期は前任者の残存期間とします。
- 5 推薦委員は再任されることができます。
- 6 委員会は必要に応じ、委員以外の者に指導・助言を求めることができます。

（委員会の任務）

第9条 委員会は、この指針に定めた諸事項を実行するため、次の任務を行います。

- 1 「まちづくり憲章」の趣旨を住民、地権者、その他これに関係する者に周知を図り、この指針の遵守を推進すること。
- 2 まちづくり憲章に沿って、自治会に対して施策の提案を行うこと。
- 3 関係する行政機関との情報交換、調整等を行うこと。
- 4 第4条に定める事項が遵守されない状態がある場合、その是正を求めること。
- 5 第5条に定める連絡書を受理・確認・調整を行い、確認書を発行すること。
- 6 取り決め諸事項の改廃の立案と成案のための手続きを行うこと。
- 7 その他本条に関する諸活動を行うこと。

（秘密を守る義務）

第10条 委員は、委員会の活動を通して知り得た秘密を他人に漏らしてはならないものとします。

（役員）

第11条 委員会に次の役員を置きます。

委員長	1名
副委員長	1名
書記	2名
事務局	3名

- 2 委員長は湘南桂台自治会長が務めます。委員長は委員会を代表し、委員会の活動を統括します。
- 3 副委員長・書記および事務局は委員の互選により選出します。
- 4 副委員長は委員長を補佐し、委員長に事故あるときはこれを代行します。
- 5 書記は委員会の議事録の作成に関する業務を行います。
- 6 事務局は、委員会の総務、会計、情報・データ類の管理に関する業務を行います。

（小委員会）

第12条 委員会は第9条の業務を迅速に行うために、目的に応じて小委員会を設けることができます。小委員会は、その結果を委員会に報告することとします。

2 小委員会の委員は委員会で決定します。

(指針の改廃)

第 13 条 この指針の全部又は一部を、変更又は廃止するときは、湘南桂台自治会総会の議決によるものとします。

2 この指針に定めのない詳細事項または疑義が生じたときは、委員会が立案し、湘南桂台自治会の理事会の承認を得るものとします。

(付 則)

1 この指針は、2001 年（平成 13 年）4 月 16 日に制定、施行します。

2 この指針は、2012 年（平成 24 年）4 月 22 日に改正、施行します（改正概要：第 4 条別紙に長屋を規定など）。

3 この指針は、2020 年（令和 2 年）4 月 19 日に改正、施行します（改正概要：第 2 中高層住居専用地域の建築物に一部制限を追加し、第 1 低層住居専用域の住環境との共存をより高めた。）

4 この指針は、2025 年（令和 7 年）4 月 21 日に改正、施行します。

第5条別紙（１－１）A. Bゾーンの建物の用途制限

○：建築可能、×：建築不可、△：条件付きで建築可能

1	戸建住宅、長屋、	△	長屋は2戸以下にしてください。
2	兼用住宅	△	地区計画による制限があります。 ＊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第130条の3に規定するもの ＊延べ床面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、事務所、店舗等の面積が50㎡を超えないこと。
3	寄宿舍、下宿、共同住宅(アパート、マンション)	×	地区計画により認められません。
4	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店等の作業場	×	第1種低層住居専用地域の用途制限により認められません。
5	店舗(動物病院・ペットホテルを含む)、飲食店、事務所等、	×	第1種低層住居専用地域の用途制限により認められません。
6	公衆浴場、神社、寺院、境界、集会場(葬儀場を含む)	×	地区計画により認められません。
7	幼稚園(認定こども園を含む)、小学校、中学校、高等学校、図書館等	○	制限はありません。
8	大学、高等専門学校、専修学校、各種学校等	×	第1種低層住居専用地域の用途制限により認められません。
9	巡査派出所、公衆電話所等の公益上必要なもの	△	建築基準法別表第2の9号及び建築基準法施行令第130条の4に規定されている施設。郵便局は延べ床面積500㎡未満、地方公共団体の庁舎は600㎡未満の制限があります。
10	老人福祉センター	△	建築基準法施行令第130条の4による制限があります。 ※延べ床面積300㎡以内で認められます。
11	児童厚生施設等	△	児童館、子育て支援拠点等、建築基準法施行令第130条の4に規定されている施設です。延べ床面積300㎡以内で

			認められます。
12	学童保育施設	△	上記児童厚生施設の一つです(横浜市建築基準法取扱基準集(令和5年)p28)。延べ床面積 300 m ² 以内で認められます。
13	診療所	○	クリニック、医院のことです。第1種低層住居専用地域の制限以外の制限はありません。
14	病院	×	第1種低層住居専用地域の用途制限により認められません。
15	保育所、老人ホーム、通所介護施設(デイサービス)、身体障害者・知的障害者・精神障害者福祉ホーム、短期入所生活介護施設(ショートステイ)等	△	地区計画による制限があります。 ※用途に供する部分の床面積の合計 300 m ² 以内で認められます。
16	単独車庫(車庫のみの建築物)	×	第1種低層住居専用地域の用途制限により認められません。
17	建築物付属自動車車庫	△	地区計画により、軒の高さが2.3メートル以上のものは、前面道路の境界線及び隣地境界線までの距離制限1mが緩和されます。 <u>以下の点に留意してください。</u> ① 騒音、振動の発生に配慮すること。 ② 隣接地への夜間照明や排気ガスなどに配慮すること。
18	倉庫業を営まない倉庫	×	自己使用倉庫、トランクルーム、貸倉庫等。 第1種低層住居専用地域の用途制限により認められません。但し、物置は含まれません。
19	ペットホテル、動物病院	×	地区計画の制限により認められません。
20	畜舎	×	地区計画の制限により認められません。 (普通の犬小屋は、そもそも建築物ではないので、設置に問題はありません)
21	危険物の貯蔵・処理施設(ガソリンスタンドを含む)	×	第1種低層住居専用地域の用途制限により認められません。

第5条別紙（１－２）A. Bゾーンその他のルール

※「湘南桂台まちづくり委員会」は「委員会」と略称します。

建築物及び敷地		
1	敷地面積の 最低限度	地区計画の制限により、165 m ² 未満の敷地は認められ ない（地区計画の敷地等を除く）。
2	建ぺい率・容積率	容積率（建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限 度）は10分の8 建ぺい率（建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最 高限度）は10分の4（ただし、いわゆる角地及びBゾーンの 一部は10分の5）
3	壁面の位置	地区計画による制限があります。 ・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1メートル 以上とします。 ただし、この距離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 はこの限りではありません。 1 外壁又はそれに代わる柱の中心線の長さの合計が 3メートル以下であるもの 2 物置その他のこれに類する用途（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 m ² 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
4	建築物の高さ	地区計画による制限があります。 1 建築物の高さは9mを超えないこと。 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すること。
5	地盤面	次の場合を除き変更できません。 ① 新築・増築・改築に伴う軽微な盛土で、宅地開発時 の地盤面の高さから+20cm未満のとき。 ② 新築・増築・改築に伴い、地盤面を低くする変更 で、隣接地の擁壁に支障を与えないとき。 ③ 敷地を統合又は統合の上再分割することによって地 盤面の変更を生じる場合に、元の地盤面のうち、最 も低い地盤面に統一するとき。

建築設備(工作物)		
6	建築物に付属する外階段	・美観、目隠し、騒音対策に配慮してください。 ・近隣住民(隣接)への説明を行ない、「委員会」に実施報告書を提出してください。
7	屋上バルコニー	・他人の宅地を眺めることのないように目隠しなどを施し、近隣のプライバシーに配慮してください。
8	建築物の形態と意匠	・周囲との調和に極力配慮し、極色彩など刺激的な色彩を避け、周辺との不調和で不快感を与えないように努めてください。
9	垣塀	・道路に面する垣塀は地震災害にも強くゆとりと潤いのある街並みの形成を図るため、できるだけブロックを避け、生垣とするか透視性のあるフェンスに植栽などを施してください。 ・やむを得ずブロック塀とする場合には、敷地地盤面からの高さが 0.6m を超える部分を開放型にして、必要に応じて植栽などを施してください。
10	屋上アンテナ	・屋上アンテナ(壁面から立ち上がるアンテナを含む)は設置しないでください。 ・壁面に設置する平面式アンテナは設置可能ですが、著しく大きく景観を阻害するものは設置しないでください。
11	無線局	・アマチュア局のアンテナ等の設置に当たっては近隣の電波障害に配慮し、「委員会への連絡書」を提出してください。 ・携帯基地局等の無線局(アマチュア局を除く)の設備設置に当たっては、広域の電波障害に配慮し、「委員会への連絡書」を提出してください。
12	擁壁	当地域は、宅地造成等規制法に従って施工されており、原則として擁壁の形状、構造は現状を保持してください。風化、劣化、その他の事情で現状の構造を更新、改造するときは、次の基準に従ってください。 ① 建築基準法及び宅地造成等規制法の構造基準に従って設計し、施工に当たっては、事前に必要な図面を「委員会への連絡書」に添付して提出すること。 ② 高さ 2m を超える擁壁は、建築基準法第 88 条の工作物に該当するので、法令の基準に従って確認申請を行ない、確認済証を受理後に施工すること。

		施工に当たっては、事前に確認済証を委員会に提出すること。 ③ 擁壁外装は、ブロックの場合は化粧ブロック、コンクリートの場合には吹きつけ仕上げ、タイル仕上げ等、周囲に威圧感を与えない仕上げを施すこと。 ④ 風化した法面擁壁(特に大谷石)へのモルタル吹付は景観に配慮すること。
駐車場		
13	機械式立体駐車場	・道路面から二層構造までで、十分な耐震性を備えてください。 ・近隣の居住者への騒音、美観の影響を考慮した設備の ・近隣住民(隣接)への説明会を開催し「委員会」に実施報告書を提出してください。
14	駐車場	宅地を駐車場として利用する場合は、次のことを遵守してください。 ① 駐車場から水や土砂が、周辺の宅地に流入、あるいは道路に流出することのないよう、場内の舗装ならび に入出口の位置・構造に配慮すること。 ② 大型車、特殊車両は、まちづくり指針対象区域内での工事で駐車する場合を除き、長期間(概ね1週間以上、断続的な利用を含む)に渡る駐車をしてないこと。 ③ 駐車場の構造は、排気ガスが隣地の住宅にかからないように配慮してください。 ④ 営業駐車場とする場合は、近隣住民(隣接)への説明会を開催し、「委員会」に実施報告書、構造の図面、運営要領書を提出すること。 ⑤ 発券機や精算機、フラップ板、ゲートなどの工作物を設置するコインパーキングは禁止します。
看板・広告物など		
15	看板	・自己の敷地内に設置し、道路に面して平行に設置してください。 ・店舗兼用住宅(診療所除く)の営業用看板は、0.3 m²未満は設置可能です。 ・学校、図書館、診療所の看板設置は可能です。 ・長屋名を表示する看板は禁止します。

16	のぼり、旗竿、電柱広告、ポスター	・一時的な設置は可能です。 ・色や形は周辺環境と調和するように配慮してください。 ・ポスター掲示は「委員会」に連絡してください。
17	自動販売機	設置は禁止します。（ただし準センターゾーンは除きます）
維持・管理		
18	緑化	安全・美観の観点から、以下の点に留意してください。 ① 敷地内、建築物(バルコニー、窓辺等)、玄関周りの緑化に努めること。 ② 駐車場周りは、芝張・小石敷き・スリット等を配するなど景観に配慮すること。 ③ 樹木の保護、育成、落葉の清掃に努め、隣地への日照・通風に配慮すること。 ④ 角地の場合は、出合いがしらの衝突などの交通事故を防ぐため、見通しをよくすること。 ⑤ 境界フェンスや生垣は、破損個所を放置せず良好な状態を維持・管理すること。 ⑥ 生垣・植栽が道路や隣地にはみ出したままにしないこと。
19	建築物、敷地の管理	以下の点に留意してください。 ① 建築物の外壁等、外観に関わる部分は、清掃、修繕し美観の維持に努めること。 ② 敷地前面道路脇の除草、清掃、除雪に努めること。 ③ 土地の所有者等は、未利用地への不法投棄防止、防塵、除草等の適切な管理を行うこと。 ④ 良好な住宅地の環境を守るため、敷地は、住宅地にふさわしい利用・管理を基本とすること。このため日常生活で利用しない資材等の物品や、廃棄物の集積・堆積は行わないこと。 ⑤ 敷地内や隣地への漏水が起こらないように、敷地内の上下水管や排水桝などの管理を適切に行うこと。 ⑥ 土地の一時的な利用をする場合でも、周辺の環境を阻害しないものにする。

20	店舗兼用住宅の管理	① 自らの住居として使用し、従業員の寄宿舍のような使い方をしないこと。 ② 業務用の資材・商品・危険物・ごみ等の保管、駐車、騒音・振動・臭気等に配慮し、周辺の環境を阻害しないこと。 ③ 午前9時以前、午後9時以降の営業は自粛すること。
21	解体	解体工事を行う前に「委員会への連絡書」を提出してください。 また、近隣住民(隣接)に対し解体工事の通知を行い以下の配慮をしてください。 ・建築物、工作物の解体時の騒音、粉塵(特にアスベスト)対策を行ってください。 ・廃材運搬時の車の安全対策、足場崩壊防止対策を行ってください。
20	民泊	以下の条件を遵守してください。 ・家主居住型とすること。 ・賠償責任保険(類焼保険付)に加入すること。 ・事業者は横浜市の民泊条例(横浜市住宅宿泊事業の実施に関する条例)に従い、所要の手続きを行って、その完了の証を委員会に提出すること。 ・建築物は「用途変更」扱いになるので、「委員会への連絡書」にその旨を記載して委員会に提出すること。 ・別に定める「民泊事業チェックリスト」に従ってください。 注)民泊については、「まちづくり指針連絡書」による用途変更の連絡時に、チェックリストによる報告を義務付け、開業後に問題が生じないように手続きを厳格化しました。