

滝頭・磯子地区地域まちづくりルール

前文

滝頭・磯子地区周辺は、堀割川の水運や海辺の環境を活かしたまちとして発展し、かつては区役所も立地するなど、磯子区の中心となる下町でした。現在でも、下町らしい環境や人情が残っています。

一方で、滝頭・磯子地区は防災上の課題があるため、横浜市「いえ・みち まち改善事業」の対象地区に選定され、平成15年から防災まちづくりの活動を行ってきました。平成17年には「滝頭・磯子まちづくり協議会」を設立し、平成19年には、地区のまちづくりの指針となる「滝頭・磯子地区防災まちづくり計画」を策定しました。

近年、当地区では、マンションや宅地開発なども多く、住民のライフスタイルも多様化してきています。そのなかで、「防災まちづくり計画」の実現にむけてまちづくり活動を進めてきた私たちは、地域住民がお互いに助け合い、配慮しあいながら暮らしていくための最低限のルールが必要であるとの認識に至り、ここに「滝頭・磯子地区地域まちづくりルール」を定めることとなりました。

第1章 総則

《第1条 まちづくりの基本理念》

1. 滝頭・磯子地区では、「滝頭・磯子地区防災まちづくり計画」の実現に向けて、以下の10項目をルールの基本理念とします。

- 1) 低層中心のまちの暮らしを大切にする。
- 2) 暮らしのマナーをまもる。
- 3) 防災・防犯を心がける。
- 4) 浜マーケットをはじめとした、地域の商店を守り育てる。
- 5) 地域の暮らしを豊かにする路地を大切に、歩行者をまもる。
- 6) 地区のシンボルロードであり、いざという時の支えとなる道路としての疎開道路を活かす。
- 7) 大きな緑を大切にしつつ、身近で小さな緑で地域を彩る。
- 8) 隣近所との関係を考えて住まいをつくる。
- 9) 横浜有数の「地域力」で、まちづくりを進める。
- 10) 地域の暮らしの歴史を受け継ぎ、次世代を育てる。

《第2条 ルールの目的》

1. 第1条のまちづくりの基本理念をふまえ、滝頭・磯子まちづくり協議会（以下「協議会」という。）を構成する地元自治会・町内会、商業協同組合等、地域住民等が連携・協力し、お互いに助け合い、配慮しあいながら、安全・安心・快適に暮らすことのできるまちづくりを進めることを目的とします。

《第3条 名称》

1. このルールの名称は「滝頭・磯子地区地域まちづくりルール」（以下「本ルール」という。）とします。

《第4条 対象区域》

1. 本ルールの区域は、磯子区中浜町、久木町の全部、広地町、滝頭三丁目、磯子八丁目の一部で、別図に定める区域とします。但し、本ルールとは別に定められている「浜マーケット地区地域まちづくりルール」の区域については、第2章以降は適用しません。

第2章 ルール

《第5条 暮らしのマナーの徹底》

1. ごみ出しのルール、ペットの散歩や飼い方のマナー、自転車などの交通のマナーなど、生活環境を守っていくための暮らしのマナーを守ってください。
2. 自分の敷地だけでなく、近所で協力してまちをきれいにしましょう。
3. 歩きたばこ、たばこやごみのポイ捨てをしないでください。
4. 滝頭・磯子地区ではあいさつ運動を推進しています。地域での積極的なあいさつ・声掛けを行いましょう。

《第6条 防災・防犯性の向上》

1. 滝頭・磯子地区防災まちづくり計画を遵守してください。
2. 地域の防災・防犯活動に協力してください。
3. 行き止まり路地などに面する敷地では、災害時に通り抜けができるように、路地に面するその他の敷地の住民の方や協議会との協

議を行ってください。また、細則に定める周辺住民や協議会との協議により創出された通り抜け通路等の空間を維持してください。

4. 敷地境界はできる限りブロック塀を避け、災害時に倒壊の可能性の低い生垣等に行ってください。
5. 長期間空家・空地になるところについては、地域の自治会・町内会を通じて協議会へ緊急連絡先を伝えてください。

《第7条 狭あい道路整備への協力》

1. 角地では、見通し確保のため、できる限り隅切りを設け、車止めなどの障害物を置かないでください。
2. 狭あい道路においてセットバックする際には、縁石なども併せて後退し、道路形態に整備するとともに、駐車スペース等としての利用や自動販売機・塀・柵・車止めなど、緊急車両の通行の障害となるものの設置や空間利用をしないでください。
3. 敷地の前面に電柱や電信柱がある場合、車両の通行の障害となる可能性がありますので、壁面等の後退に合わせて、それらの電柱・電信柱も道路際や敷地内への移設を検討してください。

《第8条 緑化》

1. 道路沿いをできる限り緑化してください。
2. 月極駐車場やコインパーキング等の周囲は、できる限り生垣等の植栽とってください。
3. 公共空間から見えるところに季節の花を植えるなどして、滝頭・磯子地区を花いっぱいのにましよう。

《第9条 宅地開発・共同住宅等の建設》

1. 宅地開発や共同住宅等の建設を行う際は、協議会や地域住民等と十分に協議を行い、地域環境の向上に貢献してください。
2. 共同住宅を建設する場合はできる限りワンルームタイプを避けてください。
3. 共同住宅等を建設し、分譲または賃貸等をする家主、地主、不動産業者等は、入居者等に対する重要事項説明として本ルールの内容を説明し、特に第5条及び第13条の遵守を徹底してください。
4. 共同住宅を建設する場合、共同住宅の適正な管理及び近隣住民からの問い合わせ等に迅速な対応ができるよう、管理人を置いてください。管理人を置かない場合は、建物玄関等の見やすいところに管理者等の氏名及び連絡先を明記した表示板等を設置する、もしくは自治会・町内会へ連絡先を通知するなどしてください。
5. 防災性の向上や住環境の維持などのため、過度な小規模敷地分割を避け、やむを得ない場合を除いて、各区画が概ね100㎡以上となるように計画してください。ただし、既存の100㎡未満の敷地を、敷地の分割・合併などを行わずにそのまま使う場合は、この限りではありません。

《第10条 敷地境界からの壁面後退》

1. 地区の防災性、居住環境の向上、地区での紛争の予防のため、やむを得ない場合を除いて、敷地境界から最低0.5m程度の壁面後退を行い、人が通ることのできる空間を確保してください。

《第11条 地区にふさわしくない用途の制限》

1. 自動車教習所、畜舎、マージャン屋・パチンコ屋・射的場・勝馬投票券販売所・場外車券売り場その他これらに類するもの、カラオケボックスその他これに類するもの、倉庫業を営む倉庫、その他第1条の基本理念に明らかに反するものは建設・設置・営業しないでください。

《第12条 周辺環境への配慮》

1. 土地利用や建物用途、建物・工作物の大きさ・位置、形態・意匠などについて、必要に応じて隣家等の了解を取り、周辺環境に配慮してください。

《第13条 地域活動への加入と協力》

1. 地区内の居住者や地区内で事業を行う方は、協議会の活動を円滑にするため、地域の自治会・町内会に加入してください。
2. 地区内の居住者や地区内で事業を行う方は、協議会が進める安全・安心のまちづくり活動へ協力してください。

第3章 ルールの運用

《第14条 ルールの運用》

1. 本ルール全般は、協議会が運用します。
2. 協議会は、本ルールの遵守状況等について、まちの点検パトロールを行うなどしてチェックを行います。
3. パトロールの結果については、個人情報等に配慮した上で協議会が発行するニュース等にて報告・周知します。

《第15条 事前相談》

1. 地区内で次の各号に掲げることを行おうとするものは、その設計・計画の検討を開始する前に、協議会から本ルールについての説明を受け、設計や計画の内容について事前相談を行ってください。協議会では、第1条の基本理念の実現のため、法令に定めのない小規模な案件についても相談を受け付けています。

- 1) 区画形質の変更
 - 2) 土地利用計画
 - 3) 建物の設計や取り壊し計画
 - 4) 工作物の設計や設置・撤去計画
 - 5) 建物の用途の変更に関する計画
 - 6) その他、第1条の基本理念の実現に関わること
2. 事前相談を行った内容については、設計・計画の内容が決まり次第、協議会に報告をお願いします。

《第16条 建築行為等の申請》

1. 地区内で次の各号に掲げることを行おうとするものは、各種行政手続きや工事等着手の前に、事業の内容を記載した事業計画申請書を作成し、本ルール of 適合について協議会の確認を受けてください。
 - 1) 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
 - 2) 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
 - 3) 工作物(建築基準法(昭和25年法律第201号)第2条第1号に規定する建築物(以下「建築物」という。)を除く。以下同じ。)の建設及び設置
 - 4) 土地又は建築物の用途の変更
 - 5) 建築基準法に基づく道路の新設・廃止及び道路種別の変更

《第17条 説明会の開催》

1. 事業者は、地元自治会・町内会や協議会から事業内容の説明会開催を求められた場合は、これに協力してください。
2. 説明会を開催した場合、事業者は説明会議事録を作成し、協議会に報告してください。

《第18条 建築行為等の再検討の要請》

1. 事業者は、第16条の申請に対して協議会より不適合箇所についての再検討の要請があった場合は、誠実に対応し、再検討の結果を協議会に報告してください。

《第19条 違反者への罰則》

1. 協議会会長は、第16条、第17条、第18条の規定に従わないものについて、協議会運営委員会の意見を聞いたうえで、違反の事実を協議会の広報紙や掲示板等にて公表することができます。

第4章 ルールに対する責務と効力の継承

《第20条 ルールに対する責務》

1. 第4条に定める区域内の地権者、住民、及び区域内で事業活動を行う事業者等は、本ルールを遵守し、良好な環境の維持増進に努めるものとします。
2. 本ルールは、新たに当地区に転入する住民、当地区で事業を行う事業者にも責務は生じます。

《第21条 効力の継承》

1. 地権者や土地活用等の事業活動を行う事業者等は、所有権の移転又は土地・建物の賃貸を行う場合には、新たにその権利を取得するものに対して、本ルールの内容を説明し、新たに権利を取得するものに本ルールの効力を継承させるものとします。

第5章 ルールの変更および廃止等

《第22条 ルールの見直し》

1. 協議会は、まちづくりの課題や取り組み状況を点検し、必要に応じてルールの見直しを行います。

《第23条 ルールの変更および廃止》

1. ルールの変更および廃止を行う場合は、協議会総会で、協議会規約8条に基づき決定します。

《第24条 細則》

1. 本ルールの運用に関し必要な事項は、別に定めます。

《附 則》

- ・本ルールは、平成23年11月27日から施行します。