

## 「藤和フレッシュタウン希望ヶ丘1街区 まちづくり会」の地域まちづくり組織の認定

### 及び「藤和フレッシュタウン希望ヶ丘1街区 まちづくり指針」のルール認定について

#### 1 藤和フレッシュタウン希望ヶ丘1街区の状況とまちづくりの歩み

##### (1) 藤和フレッシュタウン希望ヶ丘1街区の状況

藤和フレッシュタウン希望ヶ丘1街区（横浜市旭区今宿町 2649 番地、2658 番地及びその周辺の区域）は、「緑に染まる風の街」というコンセプトの基に、昭和 63 年に開発された戸建て住宅が集まった地域です。当初は建築協定が運営されていましたが、平成 10 年 12 月に廃止されています。平成 30 年 4 月の横浜市の所有する土地売却の相談をきっかけに、あるべき“まち”の姿を改めて考え直すこととなり、藤和フレッシュタウン希望ヶ丘管理組合の理事を中心としたまちづくり検討委員会が発足しました。（同管理組合は、宅地所有者から構成されています。）

##### (2) これまでの経緯

|                            |                                                                                                                                                                   |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 昭和 63 年                    | 『藤和フレッシュタウン希望ヶ丘 1 街区』の分譲開始<br>建築協定の認可                                                                                                                             |
| 平成 10 年 12 月               | 建築協定の失効                                                                                                                                                           |
| 平成 30 年 4 月                | 横浜市財政局から代替地の売却を地域に説明                                                                                                                                              |
| 平成 30 年 8 月                | 地域まちづくりグループ登録                                                                                                                                                     |
| 平成 30 年 8 月<br>～令和 3 年 5 月 | 検討委員会（58 回）を開催<br>説明会 2 回、意見交換会 1 回、アンケート 3 回、意向調査 3 回を実施、まちづくり通信 1 号～8 号を発行<br><br>＜添付資料 P.20＞                                                                   |
| 令和 3 年 7 月                 | 最終意向確認調査を実施                                                                                                                                                       |
| 令和 3 年 8 月                 | まちづくり通信 9 号発行（最終意向確認調査の周知）<br><br>＜添付資料 P.52＞                                                                                                                     |
| 令和 3 年 8 月                 | ルール及びルールを運営する組織等に関する最終案の意向確認を実施                                                                                                                                   |
| 令和 3 年 8 月                 | 管理組合理事会実施<br><u>運営組織「藤和フレッシュタウン希望ヶ丘 1 街区 まちづくり会（以下、「まちづくり会」という）」及び「藤和フレッシュタウン希望ヶ丘 1 街区 まちづくり指針（以下、「まちづくり指針」という）」について、地域まちづくり推進委員会に地域まちづくり組織及びルールの認定を諮ることとなった。</u> |

|            |                                                                            |
|------------|----------------------------------------------------------------------------|
| 令和 3 年 9 月 | 「藤和フレッシュタウン希望ヶ丘 1 街区 まちづくり会」組織認定申出<br>「藤和フレッシュタウン希望ヶ丘 1 街区 まちづくり指針」ルール認定申出 |
|------------|----------------------------------------------------------------------------|

## 2 地域まちづくり組織「藤和フレッシュタウン希望ヶ丘 1 街区 まちづくり会」の認定について

＜添付資料 P.15＞

### (1)組織概要

まちづくり会は、まちづくり指針の区域内に居住する世帯主又はそれに準ずる者、土地、建物を所有する者を会員としています。会を運営するために、会長、副会長、会計、書記から構成される運営委員会が設置されます。運営委員会委員のうち、会長は、管理組合総会で承認された理事長とし、その他は運営委員の互選により選任されます。

### (2)組織の目的

当タウンの良好な住環境（ハード面）および生活環境（ソフト面）を高度に維持増進するために制定したまちづくり指針の適切な運用を通して、地域まちづくりを推進し次世代に誇りをもって継承することを目的とします。

### (3)活動計画

＜添付資料 P.3＞

随時、まちづくり指針に関する事前協議及び審査等の実施、ルールに関する協議案件等の総会の運営、生活環境等のルール等の相談対応の活動を行い、毎年度終了後に行われる定例総会において、運営実績の報告等を行う予定です。

## 3 地域まちづくりルール「藤和フレッシュタウン希望ヶ丘 1 街区 まちづくり指針」の認定について

＜添付資料 P.10＞

### (1)ルール策定の背景

本地区は、約 30 年前に開発された当初は建築協定が締結されていましたが、平成 10 年に廃止されています。平成 30 年の横浜市の所有する土地売却の相談をきっかけに、あるべき“まち”の姿を改めて考え直すこととなり、まちづくり検討委員会が発足しました。「藤和フレッシュタウン希望ヶ丘 1 街区 まちづくり指針」は、建築物、宅地の構造、緑化および管理などに関する事項並びに当タウンでの生活マナーなどを定めることにより、この区域の住環境（ハード面）および生活環境（ソフト面）を高度に維持し、次世代に誇りをもって継承することを目的とします。

## (2)「藤和フレッシュタウン希望ヶ丘1街区 まちづくり指針」の主な内容

＜添付資料 P.11＞

- ・用途は、一戸建て専用住宅とします。
- ・建築物の高さは、概ね9 mまでとします。
- ・階数は、2 以下とします。
- ・敷地の分割は180 m<sup>2</sup>以上とします。
- ・敷地の地盤面の変更は行わないでください。
- ・建築物又は工作物は敷地境界線に面する擁壁天端線の外側にはね出して建築・築造できないものとします。
- ・建築物の外壁は道路境界線までの距離は2m、隣地境界線までの距離は1m以上とします。

## 4 地域まちづくり組織及び地域まちづくりルールにおける認定基準等への整合について

### (1)活動の対象となる地域の地域住民等で構成されていること

＜添付資料 P.15＞

添付資料（会則 p. 6）のとおり、地域住民等で構成されています。また、運営委員会委員が交代する場合も、宅地所有者が構成する管理組合から選出されるよう、会則に定められています。

### (2)地域住民等の多数の支持を得ていること

＜添付資料 P.52＞

ア．最終意向確認調査（令和3年7月実施）

- |                                                                                                                                                                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>・配布数 77 （地区内居住者、関係地権者へ配布）</li><li>・回収数 68 （回収率 88.3%）</li><li>【地域まちづくり組織】</li><li>・賛成 61、反対 7</li><li>【地域まちづくりルール】</li><li>・賛成 60、反対 8</li></ul> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### (3)地域まちづくり組織の活動対象地域及び活動計画に整合していること

＜添付資料 P.10、P.15＞

添付資料（指針 p. 1、会則 p. 6）のとおり、地域まちづくり組織及び地域まちづくりルールの活動対象地域は整合しています。また、具体的かつ継続的な活動の計画が策定されており、その内容に整合しています。

### (4)特定のものの利益を図り、又はこれに損害を与えることを内容とするものでないこと

＜添付資料 P.12＞

分譲時に地区全体で締結されていた建築協定の内容を基本としたルールとなっており、この区域全体の住環境・生活環境を高度に維持するものとして平等に定めたものとなっています。

**(5)当該団体の代表者及び事務局の所在地並びに団体の意思決定の方法が定められていること**

＜添付資料 P.15～16＞

添付資料（会則 p. 6～7）のとおり、当該団体の代表者及び事務局の所在地並びに団体の意思決定の方法が会則に定められております。

**(6)建築等に関する制限が合理的に必要と認められる限度において定められていること**

＜添付資料 P.11＞

まちづくり指針の規定は、平成 10 年まで運用してきた建築協定の制限内容をベースとしています。

これらの規定は、当地区の良い居住環境を維持していく上で必要かつ妥当な範囲であると考えられます。

**(7)地域まちづくり組織において、その遵守を図るための措置を主体的に講ずることが出来る内容であること**

＜添付資料 P.15＞

まちづくり指針を運用する運営委員会は、円滑な運用を行えるように会則を定めています。会長は、管理組合総会で承認された理事長で、そのほかの委員は、まちづくり指針の区域内に居住する世帯主又はそれに準ずる者、土地、建物を所有する者から選出された委員により構成される組織であり、主体的に審査が行えます。

以上により  
地域まちづくり組織「藤和フレッシュタウン希望ヶ丘 1 街区 まちづくり会」の組織認定、及び「藤和フレッシュタウン希望ヶ丘 1 街区 まちづくり指針」のルール認定をすることとしたい。

# 目 次

|    |                                            |    |
|----|--------------------------------------------|----|
| 1  | 地域まちづくり組織認定申出書.....                        | 1  |
| 2  | 地域まちづくりルール認定申出書.....                       | 2  |
| 3  | 活動計画書.....                                 | 3  |
| 4  | 活動実績書.....                                 | 4  |
| 5  | ルール運用計画書.....                              | 7  |
| 6  | 「藤和フレッシュタウン希望ヶ丘1街区 まちづくり指針&まちづくり会 会則」..... | 8  |
| 7  | 構成員名簿.....                                 | 18 |
| 8  | 活動対象区域図.....                               | 19 |
| 9  | 活動内容を周知する資料.....                           | 20 |
| 10 | 多数の支持を示す資料.....                            | 52 |

地域まちづくり組織認定申出書

令和 3 年 9 月 14 日

(申出先)  
横浜市長

団体名  
藤和フレッシュタウン希望ヶ丘 1 街区 まちづくり会  
申出者 代表者住所 [REDACTED]  
代表者氏名 窪田 成男  
代表者電話番号 [REDACTED]

横浜市地域まちづくり推進条例第 9 条第 1 項の規定により、地域まちづくり組織として認定を受けたいので、次のとおり関係書類を添えて申し出ます。

|                                   |        |                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------------------|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 地域<br>まち<br>づ<br>く<br>り<br>組<br>織 | 所在地    | 横浜市旭区今宿町 [REDACTED]<br>[REDACTED]                                                                                                                                                      |
|                                   | 目的     | 本会は、当タウンの建築物、宅地の構造、緑化および管理などに関する事項並びに当タウンでの生活マナーなどを定めることにより、この区域の良好な住環境（ハード面）および生活環境（ソフト面）を高度に維持増進するために制定した「藤和フレッシュタウン希望ヶ丘 1 街区 まちづくり指針」の適切な運用を通して、地域まちづくりを推進し次世代に誇りをもって継承することを目的とします。 |
|                                   | 活動対象地域 | 対象区域は、横浜市旭区今宿町 2649 番地、2658 番地及びその周辺の区域で、区域図に示す範囲とする。（約 2.3ha）                                                                                                                         |

- (注意) 1 代表者が法人その他の団体である場合は、代表者住所及び代表者氏名は、当該法人その他の団体の名称、事務所又は事業所の所在地及び代表者の氏名を記入してください。
- 2 この申出書には、次に掲げる書類を添付してください。
- (1) 活動計画書
  - (2) 活動実績書
  - (3) 会則
  - (4) 構成員名簿（各構成員が当該団体の活動の対象となる地域の地域住民等（居住者、事業者又は土地建物所有者）又は地域まちづくりに関する活動を行う者のいずれであるかを記載したもの）
  - (5) 活動対象地域図
  - (6) 活動内容の周知の状況を示す書類
  - (7) 地域住民等の多数の支持を得ていることを示す書類
  - (8) その他市長が必要と認める書類
- 3 この申出に基づき、地域まちづくり組織として認定した場合は、その旨を公表します。

(A4)

地域まちづくりルール認定申出書

令和 3 年 9 月 14 日

(申出先)  
横浜市長

地域まちづくり組織の名称  
藤和フレッシュタウン希望ヶ丘 1 街区 まちづくり会  
申出者 代表者住所 [REDACTED]  
代表者氏名 窪田 成男  
代表者電話番号 [REDACTED]

横浜市地域まちづくり推進条例第 12 条第 1 項の規定により、地域まちづくりルールとして認定を受けたいので、次のとおり地域まちづくりルールの案に係る書類を添えて申し出ます。

|            |      |                                                                                                                                                                                                  |
|------------|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 地域まちづくりルール | 名称   | 藤和フレッシュタウン希望ヶ丘 1 街区 まちづくり指針                                                                                                                                                                      |
|            | 策定目的 | 「緑に染まる風の街」のコンセプトの基に「藤和フレッシュタウン希望ヶ丘 1 街区」として開発・分譲された当タウンの、当初からの美しく落ち着いた街並みと良好な住環境や生活環境を守り、住み続けたいまちとして、時代や社会などの変化にも応えつつ、建築行為や生活のマナーなどを高度に維持するために、「藤和フレッシュタウン希望ヶ丘 1 街区 まちづくり指針」を定め、次世代に誇りをもって継承します。 |
|            | 対象地域 | 対象区域は、横浜市旭区今宿町 2649 番地、2658 番地及びその周辺の区域で、藤和フレッシュタウン希望ヶ丘 1 街区 管理組合に加入している区域（約 2.3ha）                                                                                                              |

- (注意) 1 代表者が法人その他の団体である場合は、代表者住所及び代表者氏名は、当該法人その他の団体の名称、事務所又は事業所の所在地及び代表者の氏名を記入してください。
- 2 この申出書には、次に掲げる書類を添付してください。
- (1) 地域まちづくりルールに係る運用計画書
  - (2) 活動実績書
  - (3) 地域住民等への地域まちづくりルールの策定に関する情報の公表及び周知の状況を示す書類
  - (4) 地域住民等の多数の支持を得ていることを示す書類
  - (5) その他市長が必要と認める書類
- 3 この申出に基づき、地域まちづくりルールとして認定した場合は、その旨を公表します。

(A4)

## 活動計画書

| 予定年度  | 実施内容                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 令和3年度 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地域まちづくりルール適用地域である旨を表示する看板等製作と掲示</li> <li>・ 建築等計画書の受理、確認</li> <li>・ 回答書の送付</li> <li>・ 緑道等の環境整備及び管理</li> <li>・ 生活マナー等を含むルール等の相談対応</li> <li>・ 運用状況の取りまとめ及び定例総会（管理組合定例総会と同時）の開催</li> <li>・ 横浜市への活動報告</li> </ul> |
| 令和4年度 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築等計画書の受理、確認</li> <li>・ 回答書の送付</li> <li>・ 緑道等の環境整備及び管理</li> <li>・ 生活マナー等を含むルール等の相談対応</li> <li>・ 運用状況の取りまとめ及び定例総会（管理組合定例総会と同時）の開催</li> <li>・ 横浜市への活動報告</li> </ul>                                            |
| 令和5年度 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築等計画書の受理、確認</li> <li>・ 回答書の送付</li> <li>・ 緑道等の環境整備及び管理</li> <li>・ 生活マナー等を含むルール等の相談対応</li> <li>・ 運用状況の取りまとめ及び定例総会（管理組合定例総会と同時）の開催</li> <li>・ 横浜市への活動報告</li> </ul>                                            |
| 令和6年度 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築等計画書の受理、確認</li> <li>・ 回答書の送付</li> <li>・ 緑道等の環境整備及び管理</li> <li>・ 生活マナー等を含むルール等の相談対応</li> <li>・ 運用状況の取りまとめ及び定例総会（管理組合定例総会と同時）の開催</li> <li>・ 横浜市への活動報告</li> </ul>                                            |
| 令和7年度 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築等計画書の受理、確認</li> <li>・ 回答書の送付</li> <li>・ 緑道等の環境整備及び管理</li> <li>・ 生活マナー等を含むルール等の相談対応</li> <li>・ 運用状況の取りまとめ及び定例総会（管理組合定例総会と同時）の開催</li> <li>・ 横浜市への活動報告</li> </ul>                                            |
| 令和8年度 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築等計画書の受理、確認</li> <li>・ 回答書の送付</li> <li>・ 緑道等の環境整備及び管理</li> <li>・ 生活マナー等を含むルール等の相談対応</li> <li>・ 運用状況の取りまとめ及び定例総会（管理組合定例総会と同時）の開催</li> <li>・ 横浜市への活動報告</li> <li>・ 横浜市へ認定の延長等手続き</li> </ul>                   |

# 活動実績書

## 2018(H30)年度 まちづくりの会 活動報告

| 月/日    | 内 容                                                                        |
|--------|----------------------------------------------------------------------------|
| ( 3/ ) | 市役所から市有地の売却に関する連絡が来る                                                       |
| 4/20   | 旭区役所にて、上記についての説明と住民意見表明。「地域まちづくり支援制度」を紹介される                                |
| 4/22   | 「市有地売却」に関わる一連の件を理事会に報告                                                     |
| 5/27   | 区役所から提案のあった「まちづくりルール」について勉強会を開始                                            |
| 5/31   | 「まちづくりルール」制定とのための「まちづくりグループ」について説明を受け、登録に必要な資料を受け取る                        |
| 6/17   | 「まちづくりグループ」設立を決議、登録申請に向け準備を始める                                             |
| 7/28   | 理事向け「出前塾」開催 「地域まちづくり団体(まちづくりグループ)」への登録申請を行う                                |
| 8/30   | <b>まちづくりグループ登録認定</b> (名称:藤和フレッシュタウン希望が丘1街区まちづくり検討委員会 会長:理事長兼任)             |
| 9/2    | 各委員のまちづくりルールに関する意見を収集                                                      |
| 9/11   | 「地域まちづくり支援制度」に基づく申請・助成金の使い方・コーディネーター派遣申請等について説明を受ける                        |
| 9/30   | 助成金交付申請・コーディネーター派遣申請を決議                                                    |
| 10/16  | 助成金交付申請・コーディネーター派遣申請                                                       |
| 10/26  | コーディネーター派遣決定 ■■■■■(■■■■■)氏                                                 |
| 10/28  | コーディネーターと初顔合わせ。今後の活動内容及び日程調整                                               |
| 11/5   | 地域まちづくり活動助成金交付決定                                                           |
| 11/16  | 委員会会報誌素案提示。 1月に住民向け「出前塾」開催決定                                               |
| 11/25  | 1月の臨時総会において「まちづくり活動」の継続承認及び予算計上を議案とする事を確認                                  |
| 12/11  | 会報誌最終案提示。 「出前塾」の内容について確認                                                   |
| 12/16  | 会報誌「 <b>まちづくり通信創刊号</b> 」刊行。<br>「出前塾」配布資料の確認・他地域のまちづくりグループ見学について確認          |
| 1/20   | まちづくりルールについて説明会(26名・22世帯出席)                                                |
| 1/30   | まちづくりルールについて説明会(16名・13世帯出席)                                                |
| 2/4    | まちづくり通信2号案検討修正                                                             |
| 2/17   | 出前塾反省。 <b>まちづくり通信2号</b> 刊行・第1回アンケート調査について。 まちづくりグループ見学会について。<br>旧建築協定委員のお話 |
| 2/18   | まちづくりグループ <b>現地見学会</b> (港南区丸山台自治会)                                         |
| 3/5    | まちづくり通信3号案修正(3/9刊行)・第1回アンケート案修正                                            |
| 3/21   | <b>まちづくり通信3号</b> 配布・ <b>第1回アンケート</b> 案印刷・年度末資料確認                           |

# 2019(R元)年度 まちづくりの会 活動報告

| 月/日   | 内 容                                                                                     |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| 4/1   | 今宿フレッシュタウンまちづくりの会にグループ名変更（事務手続き上の煩瑣を無くすため）                                              |
| 4/25  | <b>第1回アンケート</b> の結果の取りまとめ。コーディネーターにクロス集計をお願いする。                                         |
| 5/19  | 新規加入の委員に昨年の活動について説明。<br>クロス集計をまちづくり通信4号にどう生かすかを検討。                                      |
| 5/23  | まちづくり通信4号素案に沿ってグラフの作り替えなどを検討。<br>第2回アンケートの作成課題を各自検討する。                                  |
| 6/29  | まちづくり通信4号案修正。第2回アンケート作成に向けて意見交換。                                                        |
| 7/2   | <b>まちづくり通信4号案最終修正</b> 。第2回アンケートにむけ各自案を作成。<br>民意をくみ取るための具体策をイベント担当を中心に考える。               |
| 8/3   | 第2回アンケート素案を基に検討。全体像を共有。                                                                 |
| 8/7   | 第2回アンケート2改定案を更に修正。イベント担当が見学会の検討に入る。                                                     |
| 8/28  | 第2回アンケートの検討修正。個人情報取扱いの説明会について案内。                                                        |
| 9/7   | 第2回アンケート試案を了承。9/10印刷配布・9/25提出期限・9/28開封予定。個人情報取扱いについて協議。                                 |
| 9/28  | <b>第2回アンケート開封作業</b> 。集計データを基にまちづくり通信5号の素案を作成することを決める。                                   |
| 10/13 | 擁壁工事問題について対応協議。                                                                         |
| 10/27 | まちづくり通信第5号(案1)を提示検討。                                                                    |
| 11/12 | まちづくり通信第5号(案2)を提示検討。地権者リスト使用に関する個人情報取扱いレクチャーを次回受ける。                                     |
| 12/5  | まちづくり通信第5号最終稿に向け協議。<br>地権者リスト使用に関する個人情報取扱いレクチャーを受ける。                                    |
| 12/7  | まちづくり通信第5号最終稿了承。印刷配布。第3回アンケート調査作成に向け作業開始。                                               |
| 1/9   | <b>まちづくり通信第5号</b> 配布終了。今後の活動予定を確認。<br>意見交換会実施を検討。                                       |
| 1/11  | 地権者リスト利用しやすいように整理。意見交換会の時期について詰める。                                                      |
| 1/26  | 登録延長に関する資料提出を了承。意見交換会・「何でも話そう会」の概要決定。<br>第3回アンケート及びルール素案について検討。                         |
| 2/19  | 「何でも話そう会」新型コロナの件があるが今のところ予定通り実施。<br>プロジェクターの予行演習をした。<br>参加呼びかけのチラシ配布。第3回アンケート第1私案提示・修正。 |
| 2/29  | 「何でも話そう会」新型コロナ感染拡大を鑑みて中止決定。<br><b>第3回アンケート</b> 第2案提示一部修正後印刷へ・3/18配布・4/8回収予定。            |

## 2020(R2)年度 まちづくりの会 活動報告

| 月/日   | 内 容                                                         |
|-------|-------------------------------------------------------------|
| 6/14  | 新委員への説明会。 まちづくり通信第6号(案1)提示、検討                               |
| 6/23  | まちづくり通信第6号最終案了承。 今後のスケジュールについて検討                            |
| 7/11  | <b>まちづくり通信第6号</b> 各戸配布(6/30)。 ルール案について全体構成などについて討議          |
| 7/25  | 今後のスケジュールについて検討。 ルール案について検討                                 |
| 8/4   | ルール案説明会について検討                                               |
| 8/18  | ルール案スライド化を検討。 説明会日程調整                                       |
| 8/28  | 説明会出席意向調査開封(75通配布・53通回収)。 説明会当日の作業打ち合わせ                     |
| 9/5   | <b>第1回説明会</b> :出席者8名 指針骨子に関する資料をスライドを使い説明                   |
| 9/8   | <b>第1回説明会</b> :出席者2名 指針骨子に関する資料をスライドを使い説明                   |
| 9/16  | まちづくり通信第7号は意見交換会の内容とする。 意見交換会の意見を踏まえ今後の活動について検討             |
| 10/3  | まちづくり通信第7号について検討                                            |
| 10/15 | <b>まちづくり通信第7号</b> 各戸配布(10/8) ルール案「まちづくり指針」について検討            |
| 10/24 | まちづくり指針について検討                                               |
| 11/7  | まちづくり指針について検討                                               |
| 11/26 | まちづくり指針について検討。第2回説明会に向けての意向調査について検討                         |
| 12/5  | まちづくり指針について検討。第2回説明会と意向調査の日程調整。12/10配布・12/24回収・12/26開封。     |
| 12/26 | <b>まちづくり指針意向調査書</b> 開封作業 76通中37通回答                          |
| 1/9   | コロナウイルス感染拡大に伴う会場使用制限により説明会中止。回収した意見を指針に反映するための検討            |
| 1/27  | 指針修正箇所の検討                                                   |
| 2/13  | 指針修正箇所の検討                                                   |
| 2/27  | 指針修正箇所の検討。 説明会に代わる <b>第2回意向調査</b> の日程調整。3/1配布・3/11回収・3/13開封 |
| 3/13  | 意向調査書開封作業 76通中10通回答                                         |
| 3/21  | 意向調査による対話希望者2名と <b>意見交換会</b>                                |
| 3/24  | 意向調査による指針修正。書面による回答希望者への回答検討。(4/18に手渡し済み)                   |

## 2021(R3)年度 まちづくりの会 活動報告

| 月/日  | 内 容                                                                                                                                                |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4/4  | 指針案修正。 「地域まちづくり推進委員会」開催実現を念頭に置いた年間スケジュールの確認                                                                                                        |
| 4/16 | まちづくり通信第8号案検討。 指針等案の検討。                                                                                                                            |
| 4/24 | 横浜市及び旭区の担当職員の人事異動に伴い、新規顔合わせ。 最終意向調査実施前に指針等案の説明会が必要であるが、コロナ禍での実施となることから、出欠の有無に関わらず「説明会出欠票」に広く意見提出をお願いすることで対応することとした。 <b>まちづくり通信第8号</b> 決定。印刷後に全戸配布。 |
| 5/8  | 第2回説明会を兼ねた <b>第3回意向調査</b> の「説明会出欠票」の開票。 配布票数76 回答数51 回答率67%                                                                                        |
| 5/15 | <b>第2回説明会</b> 実施。 出席者11名 指針等最終案に至るまでの経緯などについて説明し質疑応答を行う。 質疑応答などの内容については別途報告書を作成する。(最終意向調査依頼時の参考資料として添付)                                            |
| 6/5  | 説明会報告書の検討。 市担当者から「関係課長会」(6/17予定)の説明がある。                                                                                                            |
| 6/13 | 今年度新理事となった方へ、これまでの活動の説明と質疑応答を行う。                                                                                                                   |
| 7/4  | 関係課長会の報告と会議上で意見・指摘された点を検討。最終意向確認を今月中に実施する事を確認。                                                                                                     |
| 7/15 | <b>最終意向確認調査</b> の実施:配布7/15 回収・開票8/7                                                                                                                |
| 8/7  | 開票:配布枚数77 回収枚数68 回収率88.3% [ルール案]:賛成60 反対8 棄権9 賛成率77.9% [会則と運営委員会発足]:賛成61 反対7 棄権9 賛成率79.2% 以上をもって「多数の支持」を得たことを管理組合に報告。                              |
| 8/18 | 管理組合理事会にて再度票数を検証し賛成と了承されたので、 <b>まちづくり通信第9号</b> にて結果報告と、8月8日を施行日として試験運用を開始の周知を行うこととした。                                                              |

## ルール運用計画書

| 予定年度  | 実施内容                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 令和3年度 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地域まちづくりルール適用地域である旨を表示する看板等製作と掲示</li> <li>・ 建築等計画書の受理、確認</li> <li>・ 回答書の送付</li> <li>・ 緑道等の環境整備及び管理</li> <li>・ 生活マナー等を含むルール等の相談対応</li> <li>・ 運用状況の取りまとめ及び定例総会（管理組合定例総会と同時）の開催</li> <li>・ 横浜市への活動報告</li> </ul> |
| 令和4年度 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築等計画書の受理、確認</li> <li>・ 回答書の送付</li> <li>・ 緑道等の環境整備及び管理</li> <li>・ 生活マナー等を含むルール等の相談対応</li> <li>・ 運用状況の取りまとめ及び定例総会（管理組合定例総会と同時）の開催</li> <li>・ 横浜市への活動報告</li> </ul>                                            |
| 令和5年度 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築等計画書の受理、確認</li> <li>・ 回答書の送付</li> <li>・ 緑道等の環境整備及び管理</li> <li>・ 生活マナー等を含むルール等の相談対応</li> <li>・ 運用状況の取りまとめ及び定例総会（管理組合定例総会と同時）の開催</li> <li>・ 横浜市への活動報告</li> </ul>                                            |
| 令和6年度 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築等計画書の受理、確認</li> <li>・ 回答書の送付</li> <li>・ 緑道等の環境整備及び管理</li> <li>・ 生活マナー等を含むルール等の相談対応</li> <li>・ 運用状況の取りまとめ及び定例総会（管理組合定例総会と同時）の開催</li> <li>・ 横浜市への活動報告</li> </ul>                                            |
| 令和7年度 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築等計画書の受理、確認</li> <li>・ 回答書の送付</li> <li>・ 緑道等の環境整備及び管理</li> <li>・ 生活マナー等を含むルール等の相談対応</li> <li>・ 運用状況の取りまとめ及び定例総会（管理組合定例総会と同時）の開催</li> <li>・ 横浜市への活動報告</li> </ul>                                            |
| 令和8年度 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築等計画書の受理、確認</li> <li>・ 回答書の送付</li> <li>・ 緑道等の環境整備及び管理</li> <li>・ 生活マナー等を含むルール等の相談対応</li> <li>・ 運用状況の取りまとめ及び定例総会（管理組合定例総会と同時）の開催</li> <li>・ 横浜市への活動報告</li> <li>・ 横浜市へ認定の延長等手続き</li> </ul>                   |

R



藤和フレッシュタウン希望ヶ丘1街区

まちづくり指針

&

まちづくり会 会則

横 浜 市  
地域まちづくりルール

2021. . 認定

藤和フレッシュタウン希望ヶ丘1街区 まちづくり会

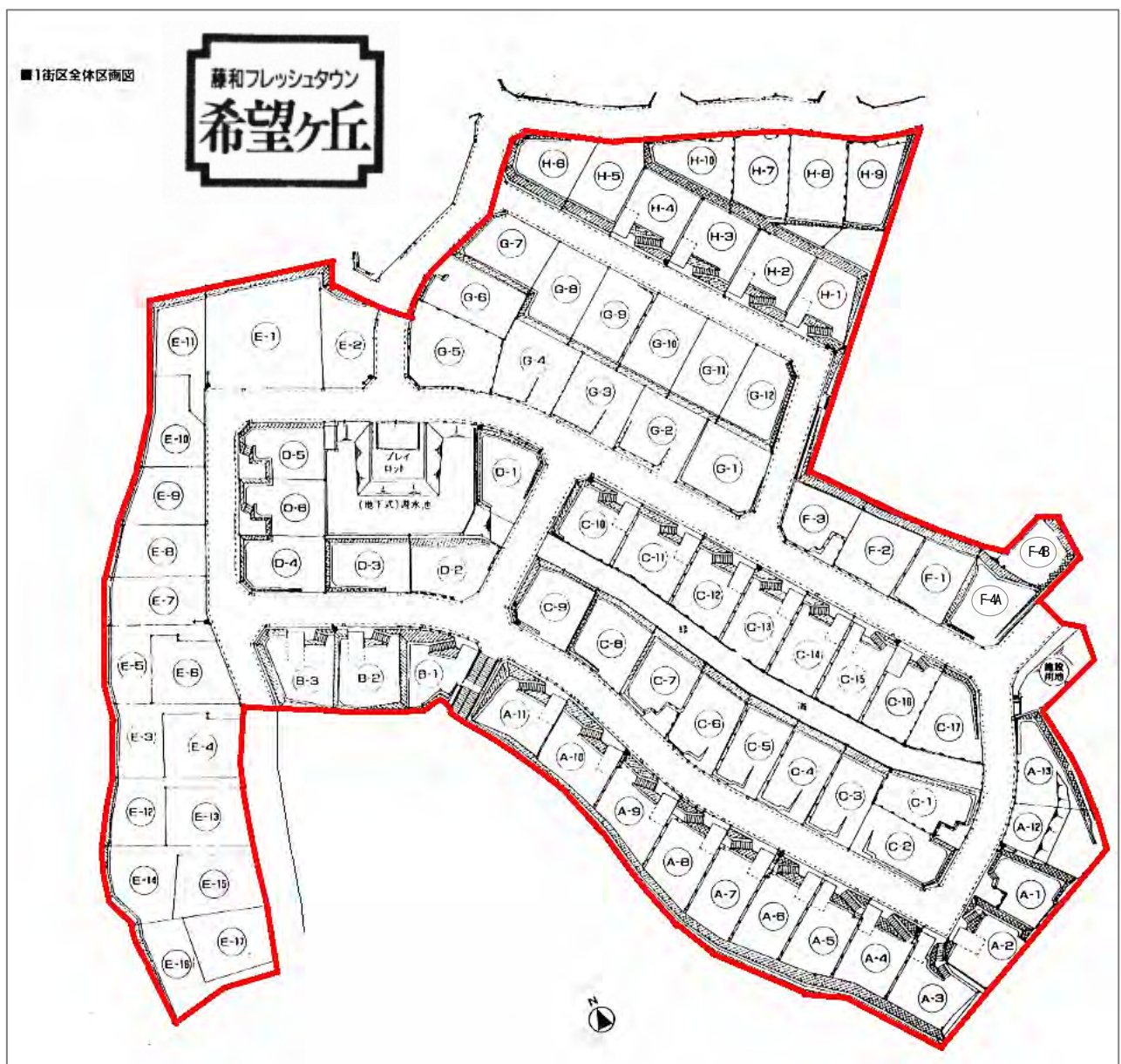
# ●●●目次●●●

頁

藤和フレッシュタウン希望ヶ丘1街区 まちづくり指針 . . . 1 - 5

藤和フレッシュタウン希望ヶ丘1街区 まちづくり会 会則 . . . 6 - 8

別図 1 【藤和フレッシュタウン希望ヶ丘1街区 区域図】



# 藤和フレッシュタウン希望ヶ丘1街区 まちづくり指針

## 第1章 総則

### 第1条 (まちづくりの基本理念)

以下の5つを基本理念とします。

- I. 住民の誰もが安心して暮らせる安全なまちにしましょう。
- II. 隣人への心配りを怠らず、互いに迷惑をかけないまちづくりを心がけましょう。
- III. それぞれが可能な範囲・程度で積極的にまちづくりに参加し、「緑に染まる風の街」のコンセプトの下、利便性と環境の調和に努めましょう。
- IV. 広い視野に立って、民主的で文化的な意識の向上を図り、次世代に誇りを持てるまちづくりを継承します。
- V. 周辺地域との交流・連帯を密にして、区域全体の発展・向上を図りましょう。

### 第2条 (まちづくり指針の目的)

この指針は、「まちづくりの基本理念」に基づき、当タウンのまちづくりを推進することを目的とします。本指針において取り扱うまちづくりの範囲は、建築物や工作物に関するもののほか、コミュニティ生活上のマナーを指すものとします。

2. 他の法規および管理組合同約などと相互に補完し、建築物、宅地の構造、緑化および管理などに関する事項並びに当タウンでの生活マナーなどを定めることにより、この区域の住環境（ハード面）および生活環境（ソフト面）を高度に維持し、次世代に誇りをもって継承することを目的とします。

### 第3条 (対象区域)

この指針の対象区域は、別図1（前頁、見返し）「藤和フレッシュタウン希望ヶ丘1街区」の区域とします。

### 第4条 (区域住民等、建築主等の責務)

この区域内に居住する者、事業を営む者、土地建物を所有する者（以下、「区域住民等」という）および新たに建築、事業、不動産取引等を行おうとする者（以下、「建築主等」という）は、この指針を遵守し、良好な住環境を守るよう努めましょう。

2. 区域住民等および建築主等は、建築物を新築・増築・改築等を行う場合、又は工作物を設置・改修等をする場合には、事前に別途定める様式により、第5章に定める手順で、第4章に定める運営委員会（以下、運営委員会という）に連絡してください。
3. 区域住民等および建築主等は、所有権等を移転する場合に、新たに権利を取得する者に対し、この指針の内容を説明し、新たに権利を取得する者はこの指針を遵守してください。

## 第2章 建築物等についての指針

### 第5条 (安心・安全なまちづくり－住環境の観点から－)

区域内の建物等については、隣人の心情に十分配慮して、「人に不快感や迷惑をかけない」ように心掛けましょう。互いに助け合い、安心・安全なまちづくりに貢献しましょう。

2. 区域内の建築物、宅地の構造、緑化および管理などは、管理組合同約にある街並み等の美観維持や良好な住宅環境を確保するという精神の下、法的制限（横浜市の都市計画制限、建築制限や風致地区条例など）に加え第6条に定める事項を守ってください。
3. 区域内の建物や宅地などに関する相談や疑義がある場合には、まず専門家に相談し、上記の法的制限については横浜市役所などに相談しましょう。

## 第6条 （建築物および敷地に関する指針・基準）

区域内の建築物および敷地は、次の各号に定める基準によってください。

### ＜建築物等＞

- (1) （建築物の用途）  
用途は、一戸建ての専用住宅とします。ただし、第1条に反しないもので、第4章に定める運営委員会が認めたものについてはこの限りではありません。
- (2) （建築物の高さ）  
建築物の高さは、地盤面から概ね9mまでとします。
- (3) （建築物の位置）  
建築物または工作物は、敷地境界線に面する擁壁前面の上端の線から、はね出して建築し築造できないものとします。ただし、建築物の軒・ひさしについてはこの限りではありません。又、そのための擁壁の加工は行わないでください。
- (4) （階数）  
地階を除いて、原則として2階建て（階数2）以下とします。
- (5) （プライバシーの保護）  
外階段等を設置する場合は、隣人のプライバシーの保護に配慮してください。
- (6) （外壁の後退）  
当タウンの現在の街並み等の美観を維持するため、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は2メートル以上に、隣地境界線までの距離は1メートル以上とします。その他（物置、ガレージ、フェンス等）、詳細については「横浜市風致地区条例」に定める「第3種風致地区」によります。
- (7) （色彩）  
まちの景観は地域の共有資産と捉え、建築物の屋根および外壁等の住宅の外観（色彩、意匠など）は、周囲の景観と調和するものにしてください。
- (8) （植栽）  
新築時の植栽の本数および樹高については、「横浜市風致地区条例」を守ってください。

### ＜敷地等＞

- (9) （敷地分割）  
敷地の分割は180㎡以上とします。
- (10) （敷地の地盤面変更）  
敷地の地盤面（当指針の認定公告時。ただし、旧建築協定失効以前の状態に復元する場合を除きます。）の変更は、行わないでください。ただし、自動車車庫の建築又は外構工事のための切土及び盛土についてはこの限りではありません。
- (11) （擁壁）  
当区域の擁壁の形状や構造を変更する場合は、運営委員会と近隣住民に十分説明と周知を行い、法令を遵守するとともに区域全体の安全や景観にも配慮した構造物にしてください。また、横浜市などへの行政手続きが必要な場合もありますので、行政等と十分な協議を行ってください。

## 第3章 生活環境等についての指針

### ＜敷地内＞

安心・安全なまちづくりの精神の下で、所有する敷地内の環境整備は原則として所有者が管理してください。近隣の居住者に対しても、互いのプライバシー保護にも充分留意して、以下の事項について「人に迷惑をかけないように」に心掛けましょう。

#### 第7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、ゴミ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＞

#### 第8条 （ゴミ捨てなど）

理事会より別途配布する案内に従い、決められた日に、決められた物を、決められた場所に出しましょう。

#### 第9条 （樹木剪定など）

「横浜市風致地区条例」に則った植栽（植栽時の樹高による本数などが定められています。）については、敷地内の整頓の一環として所有者が責任を持って管理してください。枝葉が境界を越えて隣地にはみ出している場合、法律上では隣地の者が勝手に剪定できません。所有者が周りに気配りをして枝葉などが越境しないよう、整えましょう。

#### 第10条 （違法駐車など）

当タウン内での安全を確保することはもとより、まちの美観や風紀を損なうものとして、違法駐車などは厳に慎みましょう。

#### 第11条 （ペット飼育など）

横浜市では「横浜市動物の愛護及び管理に関する条例」が定められています。条例の精神を遵守しましょう。ペットを飼う方は飼わない方への配慮をお願いします。また、多頭飼育など自分自身で管理しきれない飼育はしないようにしましょう。

#### 第12条 （騒音・振動・臭気・光害など）

騒音、振動、臭い、光など五感に関係することは自分の感覚と他人の感覚が違うということを忘れずに、お互いに安心して暮らせる安全なまちにしましょう。

## 第4章 本指針の運営組織

#### 第13条 （運営委員会）

本指針は当タウンの住民が主体となり、次項に定める運営委員会がその運営を担います。

2. 「運営委員会」の構成等については、別途「藤和フレッシュタウン希望ヶ丘1街区まちづくり会 会則」（以下「会則」という）に定めます。

#### 第14条 （指針の改廃）

本指針は、基本的に会則に定めるまちづくり総会（以下、総会という）の議決をもって効力を発するものとします。

2. この指針を変更する場合は、会員の過半数により決めます。（会則第12条4項一）
3. この指針を廃止する場合は、会員の4分の3以上により決めます（会則第12条4項二）
4. 前項を実施する場合は、当指針の効力が失効する日（有効期間は6年）の1年前の日までに行うものとします。それまでに決しなければ、当指針は更新する事とします。

## 第5章 建築等行為の届出等

### 第15条 (建築等行為の届出等)

下記の行為を行う場合は、届出者<sup>※1)</sup>は、別途定める様式による書類および計画内容が十分に且つ容易に説明・理解できる図面等<sup>※2)</sup>を持って、事前に運営委員会に届け出てください。

- (ア) 建築物の新築
- (イ) 大規模な増改築（建築確認が必要な規模）
- (ウ) 塀など工作物の設置または改修
- (エ) 騒音、振動、粉塵、異臭などを発する恐れのある工事

※1) 届出者とは、建築主またはその代理人である建築設計事務所、施工業者等を指します。

※2) 配置図（敷地内の建物配置、位置関係を示したもの）、立面図（東西南北）は必須です。完成予想図や模型などのビジュアルな資料などがあれば更に望ましい。

2. 工事開始後に異議が生じた場合、運営委員会は届出者に異議を申し立てることができます。届出者は運営委員会に、理解・納得を得るべく、説明をしてください。

### 第16条 (近隣説明)

第15条第1項(ア)、(イ)等に該当する場合は、行政手続きが必要です。届出者は近隣の住民に対して第15条の届出と共に建築等の行為の内容や連絡先などについて説明し、説明後は運営委員会に対し別途定める様式による書類を提出してください。

それ以外の、行政手続き等を必要としない軽微な工事を行う場合であっても近隣への説明は、届出者が書面をもってポスティング等により行うこともできますから、事前に近隣の理解を得るためにも説明をしましょう。

なお、おおむね4日以上かかる、騒音や人目をひくような工事を行う場合には、近隣へのお知らせ等の周知を行い、別途定める様式による書類を提出してください。

また、近隣から要請があった場合には、届出者は口頭および補足資料などによって説明してください。

2. 届出者は「近隣説明実施報告書」を第15条の届出時に提出してください。
3. 近隣住民は、届出者による事前説明に誠意をもって応じてください。
4. 建築等計画について説明を受けた近隣住民は、その計画について意見がある場合は当該説明を受けた日から7日以内に運営委員会に、別途定める様式による書類を提出することができます。意見書が期限内に提出されない場合は、運営委員会は当該近隣住民からの意見がないものと見なすことができます。
5. 届出者は、建築物や工作物を解体する場合には工事の内容、期間、作業時間、予想される騒音・振動等について近隣に説明し、工事中のトラブル防止に努めてください。ただし、解体工事後速やかに（日を空けず）建築物等の新築あるいは増築工事に入る場合は、その説明を本条に記した近隣説明と併せて行うことができます。

### 第17条 (建築等行為の確認)

運営委員会は、届出があった案件について、概ね2週間以内に確認し、届出者に対して別途定める様式による書類によって回答します。

2. 運営委員会は、建築等計画書の内容に疑義がある場合は、別途定める様式による書類により建築主に対し質問、追加資料などの提出を要請します。届出者はそれに対して誠意をもって応じてください。
3. 回答書において建築等計画の修正等が要望された場合には、届出者は運営委員会と協議し、その要望に応ずべく努力してください。

## 第6章 雑則

### 第18条 (違反者への措置)

運営委員会会長（以下、「会長」という）は、第5章に違反した者があったときは、運営委員会の協議・議決を経て、当該違反者に対し是正措置をとるよう求めることができます。

2. 前項の通知は、勧告、要請または警告とし別途定める様式による書類にて行います。通知書は原本とその写しの2通を作成し、原本は違反者に、写しは運営委員会に保存します。
3. 会長は、違反者が前項に定める求めに正当な理由がなく従わないときは、運営委員会の決定に基づき、違反の事実を公表することができるものとします。
4. 会長は、前項の公表を行おうとする場合は、あらかじめその違反者に対して公表する旨を通知するとともに、必要に応じ意見を聞く機会を設けるものとします。

### 第19条 (不動産取引などに際しての本指針の説明)

区域内で不動産の売却もしくは賃貸、またはその仲介をする者は新たに権利を取得する者に対し、本指針の内容を十分に説明してください。

### 第20条 (土地の所有者等の届出)

土地の所有者等は、「所有権」および「建物の所有を目的とする地上権または賃借権」を移転するときは、その旨を会長に連絡してください。

### 第21条 (効力の継承)

この指針は、認定公告のあった日以後において土地の所有者等になった者に対しても、その効力があるものとします。また、この指針の有効期間内にした行為に対する第18条および第19条の適用については、期間満了後もなお効力を有します。

#### (細則)

本指針の運用に関して必要な事項は、別途定めるものとします。

#### (附則)

本指針は、2021年\_\_月\_\_日から施行します。

本指針は、2021年10月\_\_日横浜市地域まちづくり推進委員会の審議を経て、2021年\_\_月\_\_日に市長に認定されました。

# 藤和フレッシュタウン希望ヶ丘1街区まちづくり会 会則

## 第1章 総則

### 第1条 (名称)

本会は、藤和フレッシュタウン希望ヶ丘1街区まちづくり会（以下、「本会」という。）と称する。

### 第2条 (対象区域)

本会の活動対象区域は、横浜市旭区今宿町とし、区域図に示す範囲とする。

### 第3条 (目的)

本会は、当区域の良好な住環境および生活環境を維持増進するために制定した「藤和フレッシュタウン希望ヶ丘1街区まちづくり指針」（以下、「まちづくり指針」という。有効期間は6年。）の適切な運用を通じて、地域まちづくりを推進することを目的とする。

### 第4条 (会の位置づけ)

本会は、藤和フレッシュタウン希望ヶ丘1街区管理組合（以下、「管理組合」という。）管理組合理約に謳われている精神に基づいて、当区域のコミュニティ活動の一環として活動する。

### 第6条 (会員)

本会の会員について、次の事項を定める。

- 一 本会の会員は、第2条に定める区域内において居住する世帯主又はそれに準ずる者、土地、建物を所有する者とする。
- 二 本会の会員は、節度を保った上で自由に意見を述べることができる。

### 第7条 (活動内容)

本会は、第3条の目的を達成するため、次のことを行うものとする。

- 一 建築等計画書の確認に関する事項
- 二 まちづくり指針の運営状況の把握および横浜市への報告
- 三 まちづくり指針の継続手続きなど、横浜市への必須手続きの遅滞なき励行
- 四 会員の意見を尊重し反映した、民主的なまちづくり活動
- 五 その他、まちづくり指針の運営に必要な事項

## 第2章 運営委員会および運営委員

### 第8条 (運営委員会および運営委員)

「まちづくり指針」を運営するために運営委員会を設置する。

2. 運営委員会の委員は管理組合理事会に在任する理事全員とし、本会の活動の執行を誠実に行う。
3. 運営委員会には、会長、副会長、会計、書記(文書管理担当)各1名をおき、会長を除いては運営委員の互選により選任する。
4. 会長は、管理組合総会において承認された理事長とする。
5. 会長は運営委員会を代表し、会務を統括する。
6. 本会の事務所は会長宅に置き、会長は横浜市と情報を一元化して共有し、意思疎通を円滑にするための連絡窓口となる。
7. 副会長は会長を補佐し、会長に事故あるとき又は会長が欠けたときは、その職務を代行する。

8. 会計は、本会の会計を担当する。(管理組合理事会会計が兼務することも可)
9. 書記は、会の記録にかかわる職務を担当する。記録等の保存・保管は別途定める。

#### 第9条 (準運営委員およびアドバイザー制度)

前項に関わらず、まちづくり指針を尊重し、その精神・趣旨に則り、運営委員会の活動に「都度協力」をしようとする会員は、運営委員会の承認を経て、運営委員会の議決権を有する準運営委員になることができる。任期は2年もしくは当該の案件が解決するまでとする。(準運営委員制度)

2. 運営委員会は、必要に応じて本会の活動に関する有識者などの議決権を有しないアドバイザーを置くことができる。(アドバイザー制度)

#### 第10条 (運営委員の任期)

運営委員の任期は2年とする。

2. 任期途中で退任した委員の代わりに就任した委員の任期は、前任者の残任期間とする。
3. 会長の任期が満了したとき、又は会長が欠けたときは、新たに会長になった者が、速やかにその旨を横浜市長に報告し、それに伴う手続きをするものとする。ただし、再任されたときはこの限りではない。
4. 運営委員は「個人情報保護法」等を遵守し、守秘義務を負うものとする。また、職務上知り得た個人情報はその任期終了後も同様とする。

### 第3章 会の運営

#### 第11条 (運営委員会の開催)

第7条の活動を行うため、特に運営委員会の開催の必要があるときや月1回(概ね4週に1回)の常設の運営委員会を、会長の招集により開催する。議長は会長が務めるものとする。

2. 運営委員会は、運営委員の3分の2以上の出席をもって成立し、議事の進行は合議制を原則とし、出席運営委員の過半数の賛成をもって決議する。
3. 運営委員会議事録は、書記が議事内容、決議などについて、その事実のみを記載し、後世のためにこれを保存する。
4. 運営委員の3分の1以上の要求があったときは、会長は運営委員会を開催しなければならない。
5. 運営委員会の活動において、運営委員が委員会外部の者と協議などを行う場合には、原則として必ず2名以上の運営委員が同席して行うものとする。

#### 第12条 (まちづくり総会)

本会の総会は、以下のいずれかの場合に会長が招集し開催する。

- 一 運営委員会が必要と認めた場合
  - 二 本会の会員10名以上が要求した場合
2. 総会は、開催が決定した以降、できるだけ速やかに開催する。
  3. 総会は、次の事項を審議する。
    - 一 まちづくり指針の改正に関する事項
    - 二 まちづくり指針の廃止に関する事項
    - 三 会則の改正に関する事項
    - 四 会則の廃止に関する事項
    - 五 運営委員の罷免に関する事項
    - 六 活動報告、決算、予算に関する事項
    - 七 その他、会の運営上必要な事項

4. 総会の議決は以下で決する。
- 一 指針・会則の改正（変更）に関する事項（前項の一および三）については、会員の過半数によって決する。（指針第14条2項）
  - 二 また、指針・会則の廃止に関する事項（前項の二および四）については、制定時と同程度のハードルを設ける意味合いから、会員の4分の3以上により決する。（指針第14条第3項）
  - 三 その他に関する事項についての決議は、都度事前に議決方法を周知した上で行う。

### 第13条 （運営報告）

会長は、毎年定例の管理組合の総会において、会の運営および会計の状況について報告・周知する。  
特に「まちづくり指針」および当会則の有効期限（認定公告の日より6年）が満了する前年度の管理組合総会においては、その旨を会員に周知しなければならない。

- 2. 本会から発信する報告・周知などの資料は全会員を配布対象とする。特に当区域外の会員には、郵送などの方法により必ず報告・周知する。
- 3. 本会が地域まちづくり組織として横浜市に認定された後は、横浜市に対しても必要に応じて（定例）報告や手続きなどを行う。

### 第14条 （経費）

本会の運営に要する費用は、管理組合費およびその他の収入をもって充てる。

- 2. 管理組合費未納入の者がまちづくり指針第15条に定める「建築物等行為の届出等」を行う場合には、それまでの未納入管理組合費の総額を管理組合に納入するものとする。

#### （細則）

この会則の施行に際して必要な細則は、別途定めるものとする。

#### （附則）

この会則は、2021年\_\_月\_\_日から施行する。

この会則は、2021年10月\_\_日横浜市地域まちづくり推進委員会の審議を経て、2021年\_\_月\_\_日に市長に認定された。

本会の初年度の運営委員は、管理組合理事会役員の任期までとする。

本会の初年度の会計年度は、本会の成立した日から当該年度の3月31日までとする。

# 構成員名簿

令和 3 年度

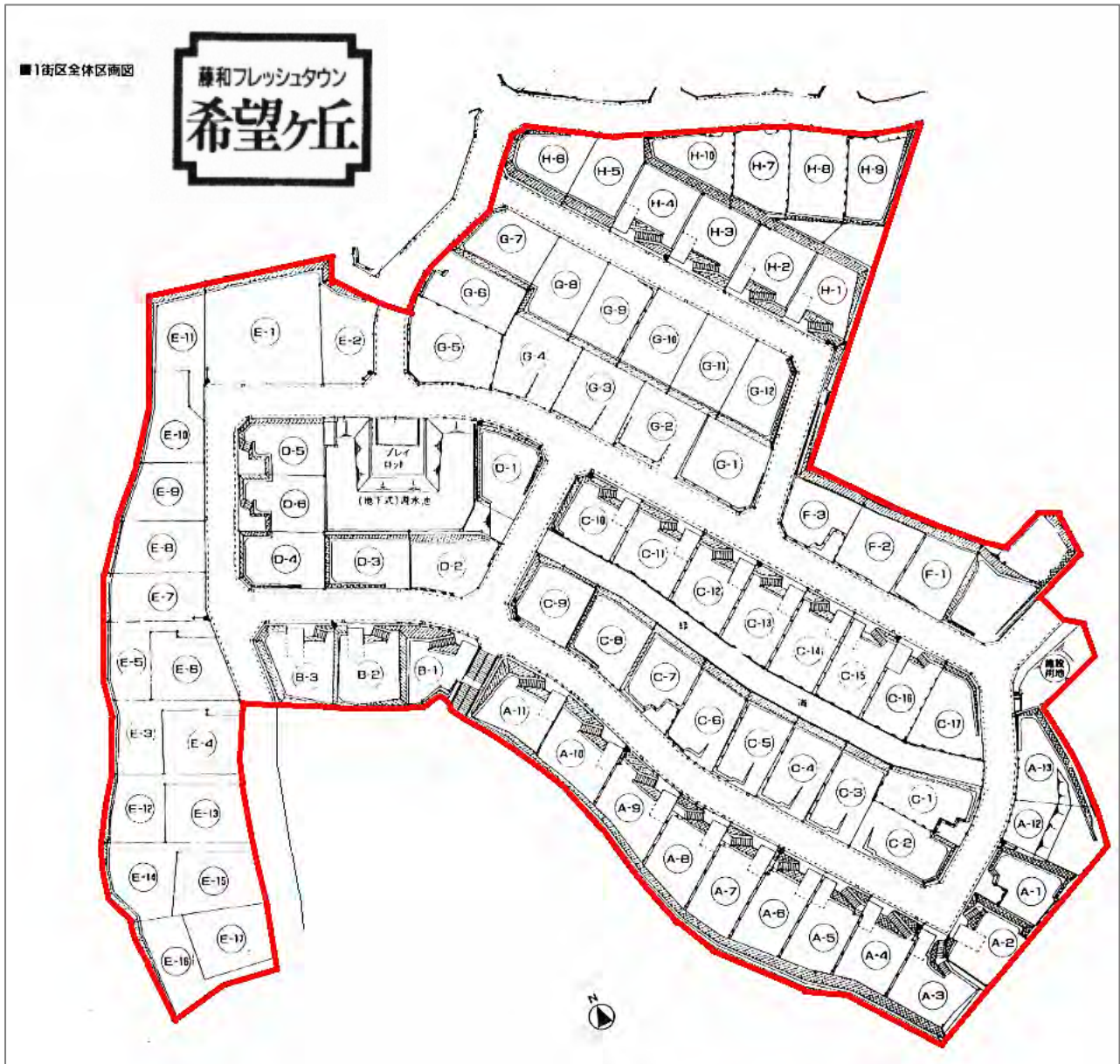
| 役職名 | 氏 名        |
|-----|------------|
| 会 長 | 窪田 成男      |
| 副会長 | ■■■■■■■■■■ |
| 会 計 | ■■■■■■■■■■ |
| 書 記 | ■■■■■■■■■■ |
| 委 員 | ■■■■■■■■■■ |
|     | ■■■■■■■■■■ |
|     | ■■■■■■■■■■ |

(令和3年度 藤和フレッシュタウン希望ヶ丘1街区 管理組合定期総会 2021.05.07)

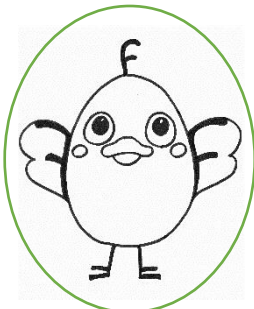
# 【藤和フレッシュタウン希望ヶ丘1街区 まちづくり会 活動対象区域図】

(横浜市旭区今宿町 2649番地、2658番地及びその周辺の区域で

旧藤和フレッシュタウン希望ヶ丘1街区分譲地内で同管理組合に加入している区域)



## 【藤和フレッシュタウン希望が丘1街区まちづくり検討委員会が発足しました】



おしらせどり

はじめまして！まちづくり通信の広報鳥『フレッキー』です。

これから毎号、わたしが委員会の活動を報告するとともに、皆様の疑問や要望などにお応えしていきます。どうぞよろしくお願いいたします。

### Q.「委員会って何故できたの？」



右の写真がどこかわかりますか？

「市民の森」そばのE-12からE-16地区です。

きっかけは平成30年3月、この5区画の土地を所有する横浜市財政局から、管理組合理事会にこの市有地売却に関する相談を持ち掛けられたことです。

当タウンでは平成10年に建築協定が失効しております。仮に現状のまま放置しておけば、今までのまちの文脈(その意義を大局的に把握するための、一連の大きな流れ)に沿わない建築物でも、現行の用途地域の条件さえ満たせば建築することが可能です。ここにおいて私たちは、あるべき“まち”の姿を改めて考え直す必要性を痛感しました。

そのような時に旭区役所・区政推進課から、現在横浜市では「まちづくりのルール」作りを支援する制度(『地域まちづくり支援制度要綱に基づく地域支援:平成17年制定;活動の為に助成金交付、コーディネーター派遣など』)があるということを教えていただき、その前段として「地域まちづくりグループ」の設立に向けて活動を始めたのです。(その後の流れは後述の「出前塾」の時に詳しく説明します。)

### Q.「委員会のメンバーは？」



スターティングメンバーは、管理組合の理事を中心とした次の8名です。



会長岩元重紀・副会長■■■■■ 会計■■■■■(3役)

(敬称略)

(来年度以降は、新たな理事にも委員に参加して頂くと共に、活動に関心のある方や、専門的な知識をお持ちの方々にも賛助会員としてお力を貸して頂けるような仕組みも考えていきます。)

[写真は委員会の様子です。コーディネーター、市役所の方も同席しています。]

## Q.「今後の委員会の活動は？」



1月に「**出前塾**」(別掲)を開催し、皆様の関心を高めていきます。

2月には、委員会メンバーの勉強の一環として既に「まちづくり」に取り組み、活動をしている地域の見学を予定しています。

(来年度以降は、委員だけでなく興味をお持ちの方々にも参加して頂けるような見学会を考えています。)

### 『**出前塾**』の日程

- ★ 1月20日(日) 午後1時から  
地区センター中会議室  
〔市から説明20分、質疑応答 10～20 分を目安〕  
(同日午後2時から 臨時総会も予定)
- ★ 1月30日(水) 午後7時から  
地区センター中会議室

**どちらかの会に、是非ご出席ください！**

(詳しくは理事会の資料とともに、後日各戸に配布いたします。)

## 「**出前塾**」

**出前塾**とは市職員が地域に出向いて、まちづくり制度や都市計画制限などについて説明して下さるものです。

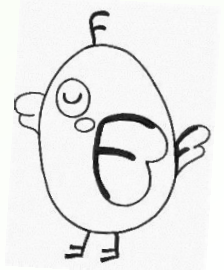
具体的には、地域での様々な「まちづくり」に即したアドバイスや、現在当タウンにかかる都市計画制限や、平成10年に失効した建築協定の内容などを説明していただきます。

当タウンは今から30年ほど前に、戸建て住宅の集合体として「緑に染まる風の街」というコンセプトの基に開発・分譲されました。

戸建て住宅が集まった地域ですが、その管理はマンションの管理形態を模したものです。このような住宅地は「**集団住宅**」と呼ばれ、他の一般的な住宅地域とは異なる点です。

今後、様々なハードルを越えていく必要がありますが、共に考え・進めていくために、今後も皆様に参加可能な機会をつくって参ります。

ふるってご参加くださいネ。



## 「**おわりに**」

今回の活動の発端は、横浜市の所有する土地の売却に伴うものでしたが、今後様々なことが皆様の隣地でも起こり得る可能性が十分あります。

「まちづくりルール」には土地・建物などに関するハード面のことだけでなく、日々の生活に関するソフト面のことも盛り込むことができます。しかし、内容を検討し多くの住民の皆様の合意を得ながら、ルールを制定するだけでも数年を要します。そして、その後運用し続けて行かなければなりません。地域のことを自分のこととして捉える『**オーナーシップ**』が大切な所以です。

**今後の「まちづくり」活動に、更なるご理解とご協力をお願いいたします。**

問い合わせ先

事務局：  岩元重紀(平成30年度 会長) Tel.   
(警察の指導により、常時「留守電」状態です。コメントをお願いします。在宅であれば出られます。)

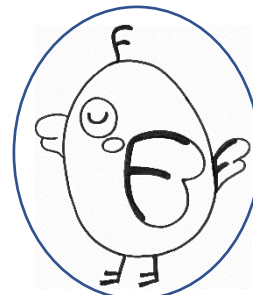
おしらせどり  
まちづくり通信広報鳥フレッキーです。

先日の出前塾にはたくさんのご参加ありがとうございました。

第1回目（1月20日）は26名22世帯、市1名、区1名、コーディネーター1名

第2回目（1月30日）は16名13世帯、市2名、区1名

2日間で組合員延べ42名・30世帯にご参加をいただきました。



### 1/20 出前塾風景



出前塾の主な内容は、現在フレッシュタウン地区にかかっている都市計画制限の説明、まちのルールと比較やルールづくりの流れ、失効してしまった建築協定などについてです。

説明のスライドを冊子化したものを理事会報告と共に先に回覧済みですが、下記のとおり比較表にして簡単にご紹介します。（欠席した方にはお申し出頂ければ冊子をお配りします。）

① まずは、当タウンに掛かっている制限の、現在と過去（約20年前）の大まかな比較です。

|         | [現在] 都市計画制限<br>(横浜市風致地区条例を含む)                         | [過去] 左記の制限にプラス<br>藤和フレッシュタウン建築協定<br>(平成10年12月14日失効) |
|---------|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| 用 途     | 住宅・共同住宅・兼用住宅・学校<br>図書館等・派出所・診療所・保育所・<br>老人ホーム・児童厚生施設… | 一戸建て専用住宅・医院併用住宅<br>又は兼用住宅                           |
| 高 さ     | 地盤面から10m                                              | 地盤面から9m                                             |
| 階 数     | 制限なし                                                  | 2階以下                                                |
| 最低敷地面積  | 125 m <sup>2</sup>                                    | 180 m <sup>2</sup> (地盤面変更不可)                        |
| 建ぺい・容積率 | 40%・80%                                               | (40%・60%)                                           |
| 外壁後退    | 前面道路から2m・隣地境界線から<br>1m (風致地区条例)                       | 同左                                                  |
| その他     | —                                                     | 建築物または工作物は敷地境界線<br>に面する擁壁天端線の外側にはみ<br>出さない事         |

② 今後どのような事が起こり得るのでしょうか？

[横浜市資料より]



③ 上記の様にさせない・ならない為のルールを作るとしたら、  
 どのようなものがあるのでしょうか？ まちのルールの比較（概略）です。



|             | 建 築 協 定                                     | 地域まちづくりルール                                                | 地 区 計 画              |
|-------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|----------------------|
| 合 意         | 全員の合意(穴抜けアリ)                                | 多数の支持※                                                    | 多数の賛同※(概ね8割)         |
| 制限対象        | 合意した敷地(同上)                                  | 区域全体(狭)                                                   | 区域全体(広)              |
| 建築物に関する制限内容 | ・用途・高さ、 <u>階数</u><br>・敷地面積・建ぺい率<br>・敷地分割の禁止 | ・用途・高さ、 <u>階数</u><br>・敷地面積・建ぺい率<br>・敷地分割の禁止<br>・外壁の色・塀の種類 | ・用途・高さ<br>・敷地面積・建ぺい率 |
| その他         | —                                           | 生活環境のルール(清掃等)                                             | 広場などの地区施設            |
| 更 新         | 有効期間あり(10年等)                                | 6年ごと                                                      | 有効期間なし               |
| 運 用         | 地域住民                                        | 地域住民                                                      | 横浜市                  |
| 従わない時       | 地域で要請・訴訟                                    | 組織の意見を聞き、市長が要請・勧告(強制力はない)                                 | 市長が勧告<br>建築不可の場合あり   |
| 認可手続        | 協定認可申請後約6ヶ月                                 | ルール案確定後約3~5ヶ月                                             | 提案書受理後約1.5年          |

※ 支持：その人の意見・行動などに賛成して後援すること。

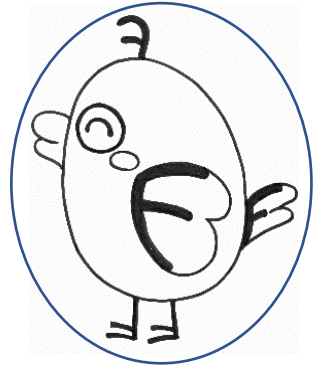
賛同：他人の意見を認めて、それと同じ意見になること。(新明解 国語辞典 第四版 1991.11)

この他にも、まだまだ色々な考え・意見が皆さんにはあると思います。今のまま何もしないという選択もあり得ます。今後アンケートなどを何回か繰り返すことにより、皆様のご意見を集約していきたいと思っています。どうぞ、ご協力をお願いいたします。

|                 |                                                                      |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------|
| 問い合わせ先<br>[事務局] | 藤和フレッシュタウン希望ヶ丘1街区まちづくり検討委員会 会長<br>(藤和フレッシュタウン希望ヶ丘1街区管理組合 2018年度 理事長) |
|                 | 岩元重紀 ☎                                                               |

こんにちは、まちづくり通信<sup>おしらせどり</sup>広報鳥フレッキーです。

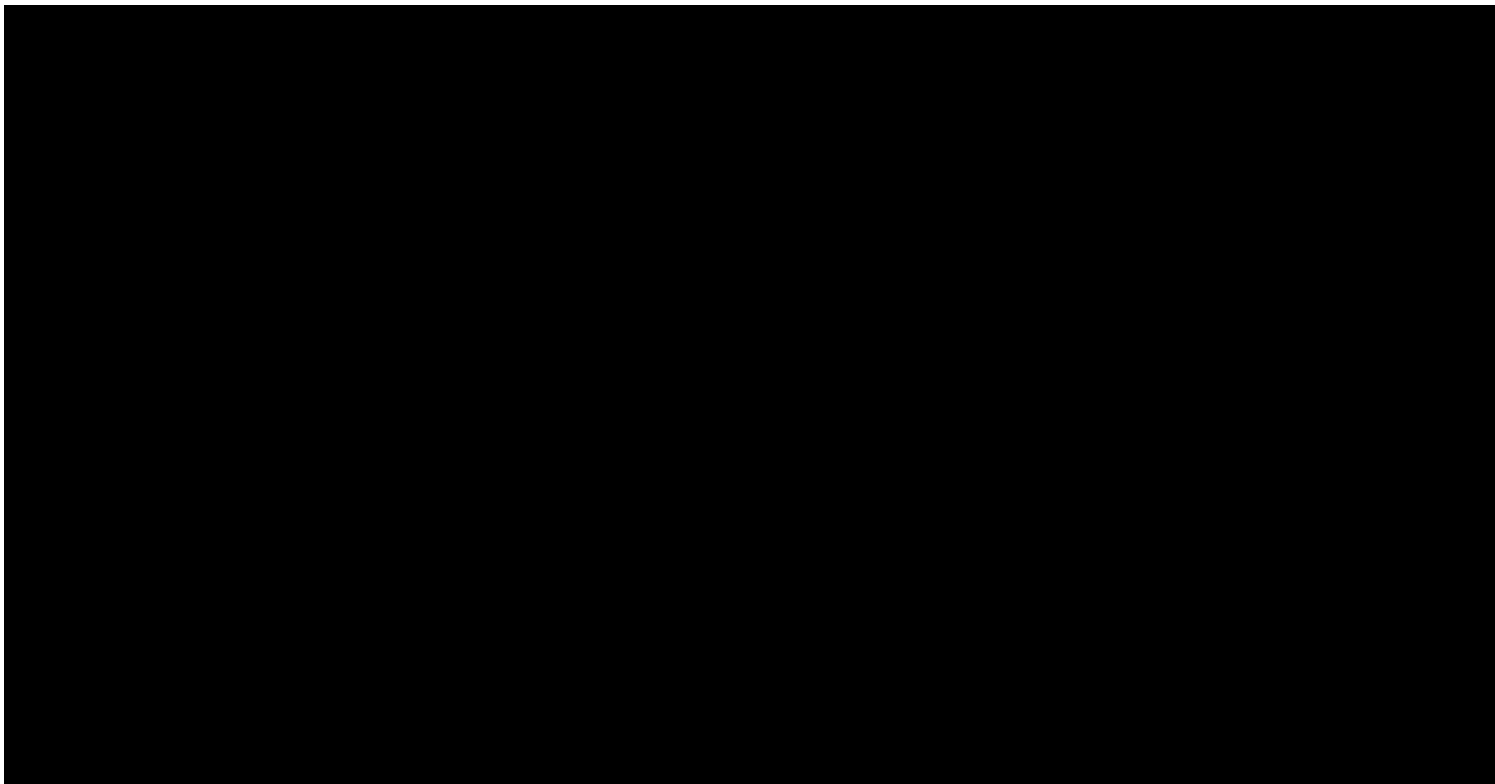
今回委員会メンバーは、実際に「まちづくりルール」を運用している地域を訪問・見学してきましたので、そのご紹介をしたいと思います。これから「まちづくり」の活動を進める上で、参考になる点が幾つかありました。今、住んでいるまちのことを改めて考えて行きましょう。



### まずは見学会の概要です。

- 1) 日時：2019. 02. 18 13：00～16：00
- 2) 場所：港南丸山台第1自治会館にて概要説明（約1時間）、  
その後周辺地域の見学（徒歩、約1.5時間）、会館に戻り総括（約0.5時間）。
- 3) 出席者：丸山台自治会 6名（会長 ██████████ 横浜市 2名  
フレッシュタウンまちづくり委員会 5名 {岩元(重) ██████████}
- 4) 地域選定の理由：市内で実際に活動を行っている団体を対象に見学・調査を実施する事になりましたが、横浜市の助言を得て「まちづくりルール」と「地区計画」の両方を運用している団体を挙げて頂いた上で、「港南区丸山台自治会の事例」を選びました。

【港南丸山台 俯瞰図 部分】





## 港南丸山台ってどんなところ。

昭和 50 年代に土地区画整理事業の一環で京急により開発された、住宅と店舗等を中心とする地域です。一帯はなだらかな丘陵地帯で、昭和 51 年に地下鉄上永谷駅が地域に開業し、静かで開放感のある高級住宅街として現在に至っているそうです。当日は、第 1 自治会館 2 階の会場にてまず、横浜市から丸山台自治会のまちづくりの経緯・概要が説明され、その後自治会長より具体的なお話がありました。



## 地域の見学…暖かい日で色々と案内して頂きました。

丸山台の低層住宅地域では敷地面積の最低限度や外壁後退などの条件が定められています。当初の区画の敷地面積が広がった(元々の地主などの大邸宅が点在)ためか、平坦な住宅地であるためか、町全体の雰囲気は開放的な感じでした。一方、駅前の商業地は、高層ビルが敷地一杯に建ち圧迫感がありました。



### 丸山台自治会概要

面積:約 68.5ha  
世帯:約 3000 世帯  
会員:2016 世帯  
ブロック:23  
部会:12

### フレッシュタウン管理組合

:約 1.6ha(推定)  
:82 世帯  
:73 世帯  
:7  
:特に無し



## 丸山台の「まちづくりルール」(丸山台まちづくりガイドライン)について。

制定までの流れは、先ず「丸山台住環境保護のための基本原則」と「丸山台地区内における共同住宅及び店舗、店舗付き住宅に関する規定」が自治会で作成されました。その後、都市計画法に基づく「港南丸山台地区地区計画」が決定され、更に住環境を維持・保全し、地区計画の内容が確実に守られるように具体的に示した指針(新たに建築する時に自治会への手続き方法など)として、横浜市地域まちづくり推進条例に基づく「丸山台まちづくりガイドライン」を作成し、周知徹底するようにしたそうです。



## 「ガイドライン」運用における問題点等は？

- ・「ガイドライン」にある「丸山台まちづくり連絡書」を『チェックリスト』にしている。
- ・近隣の了解があれば、原則了解としている。
- ・「守れないルール」では意味がないが、一方で「もっと厳しく」という声もある。
- ・「ルール」には両刃のつるぎという面があり、文言を選ぶ苦労がある。業者側からは、ルールが厳しいと物件が売れないという声もある。
- ・「ガイドライン」を運用することで、『建て主』(実際に住む人)が直接協議に加わるようになった。それにより、建築などを業者任せにしてしまうのではなく、入居後の周りの人からの目というものを無視できないという状況のもとで進められていくようになった。



これからも、お知らせを続けて行きます。  
アンケート調査などをお願いする事もあります。  
様々な形で皆さんの思いを集約して、一緒に考えて行きたいと思います。

問い合わせ先

藤和フレッシュタウン希望ヶ丘 1 街区  
(管理組合 2018 年度 理事長)

まちづくり検討委員会 会長

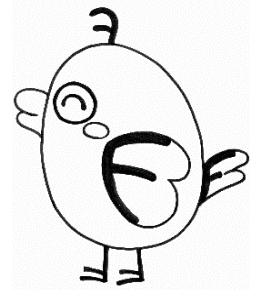
● 岩元重紀 ☎ ●

## まちづくり通信 第4号

発行:今宿フレッシュタウンまちづくりの会

まちづくり通信 <sup>おしらせどり</sup> 広報鳥フレッキーです。先の第31期第12回理事会議事録にてご報告しましたように、グループ名を『今宿フレッシュタウンまちづくりの会』と改称致しました。これからも、どうぞよろしくお願いいたします。

先日、住民の皆さまを対象に「まちづくりアンケート調査」を実施しました。おおよそ8割の皆さまからご回答いただきました。お忙しい中ご協力いただき、誠にありがとうございました。アンケート調査結果の集計作業が終わりましたので、その概要をお知らせいたします。

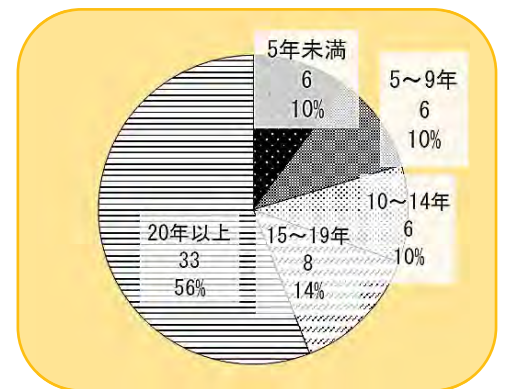


## 調査目的

当タウンの地域特性や生活環境などについて、皆さまの意識やご意見・ご要望などの傾向を大まかに把握することにより、ルールづくり等を含め、これからのまちづくりの方向性を検討するための基礎資料とするために行いました。〔⇒〕は、まちづくりの会の見解などです。〕

## アンケート調査結果について(概要)

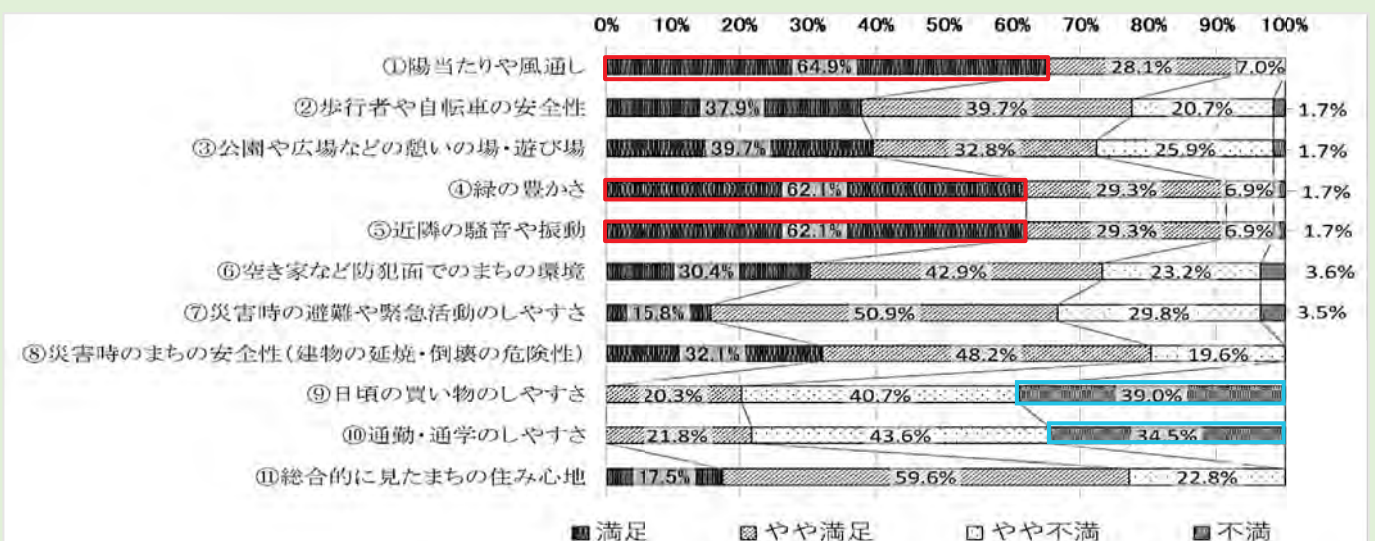
- 調査期間：平成31年4月1日～4月20日
- 配布枚数 75枚 回収枚数 62枚 回収率 83%
- (項目により未回答の箇所があるため  
回答数と回収枚数が一致しない場合があります。)



## ◆問1 あなたが当タウンに居住している年数 (右図⇒)

## ◆問2 あなたのお住まい周辺の環境の現状や今後のまちについて

どのような印象や考えをお持ちですか。(項目によって回答者数に違いがあります。)

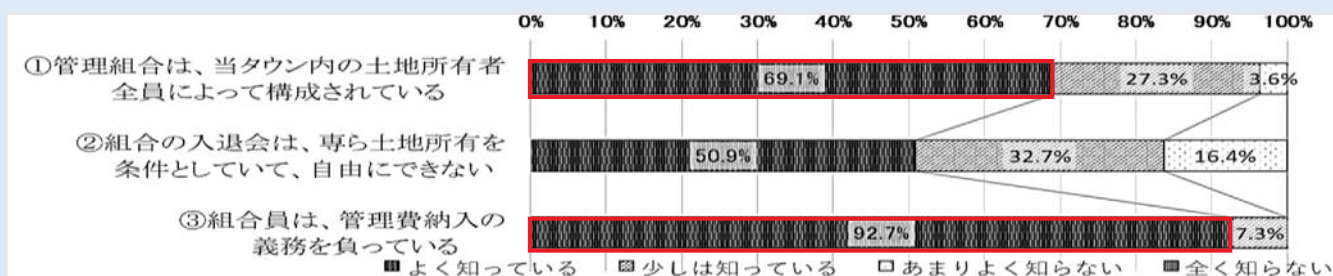


「満足」と回答した割合が特に高かったものは「①日当たりや風通し」「④緑の豊かさ」「⑤近隣の騒音や振動」でした。一方で、「⑨日頃の買い物のしやすさ」「⑩通勤・通学のしやすさ」では「不満」との回答の割合が高く、満足度は低くなっています。

⇒ このことから静かで緑豊かな住環境に高評価な一方、生活利便性・交通利便性に不便を感じていると推察されます。

◆問3 当タウンのまちづくりに関して、知っている割合についてお尋ねします

①②③(管理組合)(有効回答数:56人)

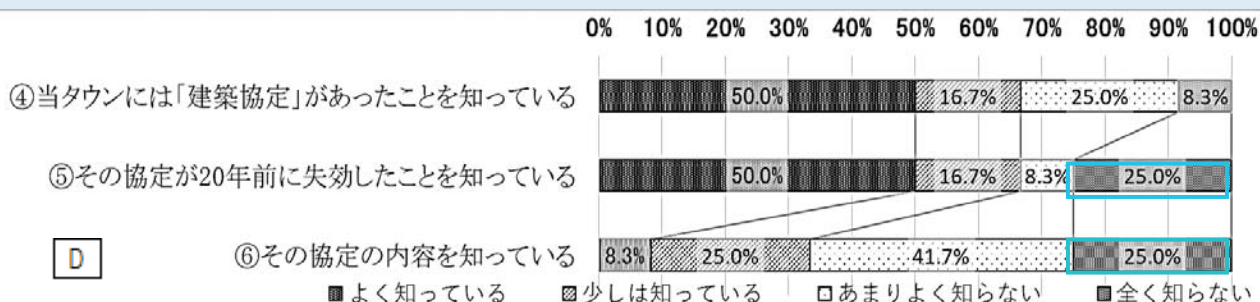
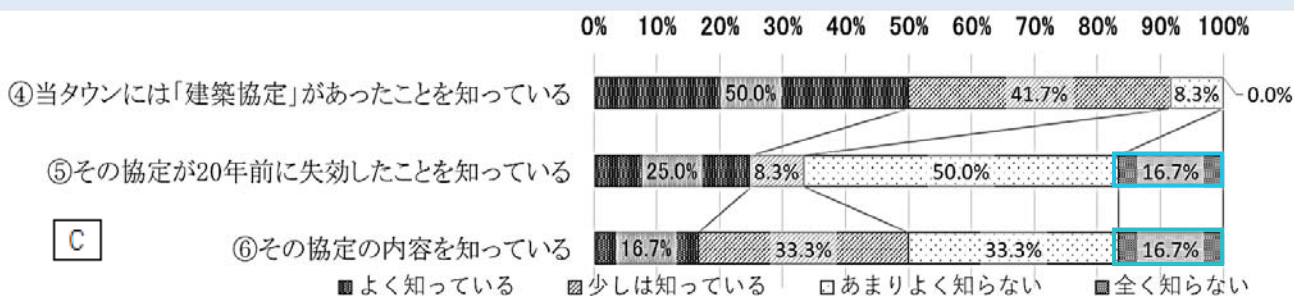
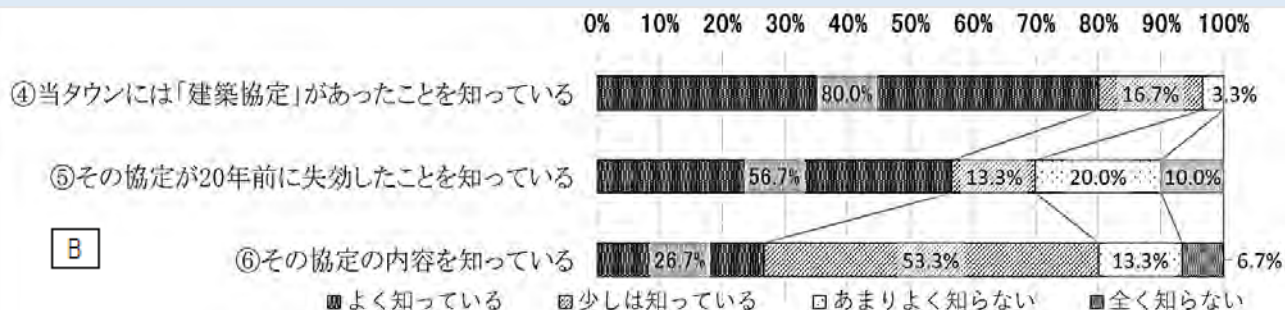
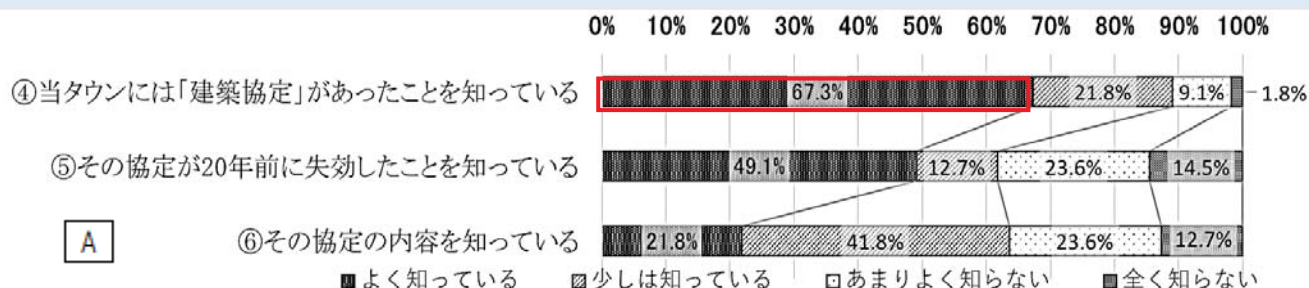


「よく知っている」と回答された割合が高かったものは「①管理組合は、当タウン内の土地所有者全員によって構成されている」「③組合員は、管理費納入の義務を負っている」でした。

⇒ このことから①～③の管理組合の規約はおおよそ周知されていると推測されます。

◆問3 ④⑤⑥(建築協定) 居住年数別認知度 《この設問に関しては居住年数の長さによって傾向に違いが見られたためそれぞれについてグラフを示します》

[A] = 全体(56人) [B] = 20年以上(33人) [C] = 10年以上20年未満(11人) [D] = 10年未満(12人)



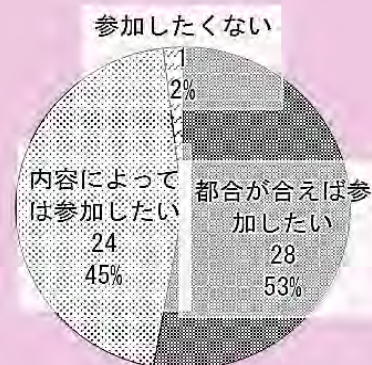
「④建築協定があったこと」については「よく知っている・少しは知っている」と回答された方が[A]全体集計では約9割と高い傾向を示しています。また、[B・C・D]居住年数別では、居住年数が短くなるにしたがってその認知度が低くなる傾向を示しています。

一方「⑤20年前に失効したこと」「⑥協定の内容」については、[B・C・D]居住年数別では、居住年数が短くなるにしたがってその認知度がより低くなる傾向を示しています。

⇒ すでに失効している建築協定ですが、これからのまちづくりルール等を考える上での資料(材料)として、今後配布予定です。改めて目を通していただき、まちづくりの参考にさせていただきたいと考えています。

#### ◆問4 まちづくりを進めるための催しなどを行う場合参加したいと思いますか

- |                |       |     |
|----------------|-------|-----|
| ① ぜひ参加したい      | (0人)  | 0%  |
| ② 都合が合えば参加したい  | (28人) | 53% |
| ③ 内容によっては参加したい | (24人) | 45% |
| ④ 参加したくない      | (1人)  | 2%  |



ご意見・ご質問 (出来得る限り原文のままで掲載しています)

#### 〈交通安全について〉

- 地区センターからプレイロットへの道に白線ができ、スピードを緩める車も増えたが、見通しの悪いところでも凄い勢いで走る車がまだまだいて危険。旧厚木街道の郵便局から信号付近までの通学路区間が、道が広がったこともあり、通勤通学時間に車が道をギリギリに走る上、ガードレールもなく足をタイヤで踏まれる・車に当たったことがある等耳にする。事故か起こってからでは遅い。
- 厚木街道の信号前の道は歩道が整備されていない所が多く、車2台がすれ違えないような道なのに交通量が多い。

#### 〈生活利便性・交通利便性について〉

- 駅までの坂道がづらい。
- 高齢者の多い町なのでコミュニティーバスを考える対策があれば安心。
- 最寄駅から少し遠く、バス停も遠いため、年をとった時に出掛けるのが大変そう。近くに買い物できる場所があれば良いと思う。
- 買い物できるところも近しくなく、駅から遠くバス便もないので、将来運転ができなくなったら行動範囲が狭くなると心配している。
- 近所にコンビニエンスストアがあればとても便利だと思う。二俣川～三ツ境(地区センター経由)のバスがあれば年をとっても生活しやすいと思う。
- 住環境は満足しているが、将来、利便性に不安がある。二俣川を主に利用しており、バス停まで時間がかかることや、徒歩で行くのが大変で将来不安。
- 交通の便が良くなれば、若い人も入居するのでは。周辺地域とのバス便導入を希望。

⇒ 生活利便性については、今宿地域ケアプラザ等の会場にてトライアル実施中の移動スーパー(週2回火・金、11:30)の活動を見守っていきます。(詳しくは別途配布のチラシ参照の事)

⇒ 交通の利便性については、現在、近隣の自治会で今宿地区にコミュニティーバス運行実現のために活動中の「今宿ミニバス会」からの参加要請を受け、管理組合として参加・協力していく事を理事会で確認しました。(別途議事録にて報告)

### 〈住環境について〉

- 共有地に対して、各自が関心と責任を持ってもらいたい。
- 消火用水や交差点の真ん中に駐車している車が多い。

### 〈建築協定(すでに失効)について〉

- 庭に木が何本以上などの決め事<sup>①</sup>は必要ないと思う。建ぺい率を守った家であれば外壁の色<sup>①</sup>やその他細かな協定は必要ないと思う。
- 土地利用から、協定の内容の見直しが必要な時期にきていないか検討をお願いしたい。
- 建築協定が失効してしまった事はとても残念に思う。
- まちづくり活動へ期待。
- 建築協定が失効した後、トラブル<sup>②</sup>は発生したのか？
- 譲渡・転売の動きがあれば速やかに情報を得て、可能な対応(動き)が必要かと思う。

⇒ 下線部①・・・この取り決めは横浜市の風致地区条例によるもので、建築協定によるものではありません。市のホームページなどで「風致地区の手引き」を参照してください

⇒ 下線部②・・・情報をお持ちの方は、まちづくりの会までご連絡ください。

### 〈当タウンのまちづくりについて〉

- 防犯・防災に注力・現状の住環境の維持・住民同士のコミュニケーションの向上。  
コミュニティーバスではなく、路線バスが地区センターに停まってくれたら助かる。
- 横浜市管理土地の売却時までには是非「まちづくりルール」を整備頂くようお願いしたい。
- 毎期の理事役員の負担にならないように運営して頂きたい。
- 地域で暮らす以上「隣人は選べない」ので、知らずに「悪しき隣人」にならない・なれないルール(判断の基準・拠り所)があって、それを地域の皆が理解し共有しながら静かに平穏に暮らせる「まち」になると良いと思う。
- 今後進む高齢化のことを考えると交通手段としてコミュニティーバス等の導入が考えられないか？  
これは、周辺地域との共通案として考えていくことになる。建物の建て替えによる建築協定の見直し、土地の有効利用により価値観を高める考え方(擁壁の見直し等)。
- 強制権のないルールで従わない人が任意に行動しても制御できないのであれば、意味のないルールになる可能性があるのではないか。
- 住民の高齢化に伴い役員の仕事も困難になる。管理費用を各自負担し専門業者に依頼、または役員への報酬等、改善してほしい。
- 参考になる意見もなく申し訳なく思っているが、環境・近隣などほぼ満足している。  
今後、たとえばアパートなどが建つことなく現状のままであれば良いと思う。

これからの課題などを住民の皆さまと共有し、当タウンの将来像をより明確にしていくために、今後も何度かアンケートなどを行いたいと思います。

そして、まちづくり通信というニュースを通じて、皆さまに随时お伝えさせていただきます。

更なるご理解とご協力を、どうぞお願いいたします。



問い合わせ先  
[事務局]

今宿フレッシュタウンまちづくりの会  
会長 岩元重紀 Tel.

## まちづくり通信 第5号

発行者:今宿フレッシュタウンまちづくりの会

まちづくり通信広報鳥第2形態のフレッキングです。

先のアンケート調査第2回にご協力をいただきありがとうございました。

今回も約8割近い皆様からご回答を頂きました。

「まちづくりアンケート調査第2回」の集計作業が完了いたしましたので、その概要をお知らせいたします。

### 調査目的

前回の「まちづくりアンケート調査第1回」の結果から『住み続けられるまちづくり』のためのルール作りを目指し、ルール（試案）作成に向けた資料とするため、今回は少し具体的な内容に踏み込んだ調査を行いました。



### 調査実施状況

○調査期間：令和元年9月10日～9月25日

○配布枚数 74枚 回収枚数 58枚 回収率 78%

（前回の「まちづくり通信第4号」においてお伝えした、「まちづくりアンケート調査第1回」の配布枚数を間違えて記載してしまいました。正しくは、配布枚数74枚・回収枚数62枚・回収率83%でした。ここにお詫びして訂正いたします。）

### 調査結果の要約

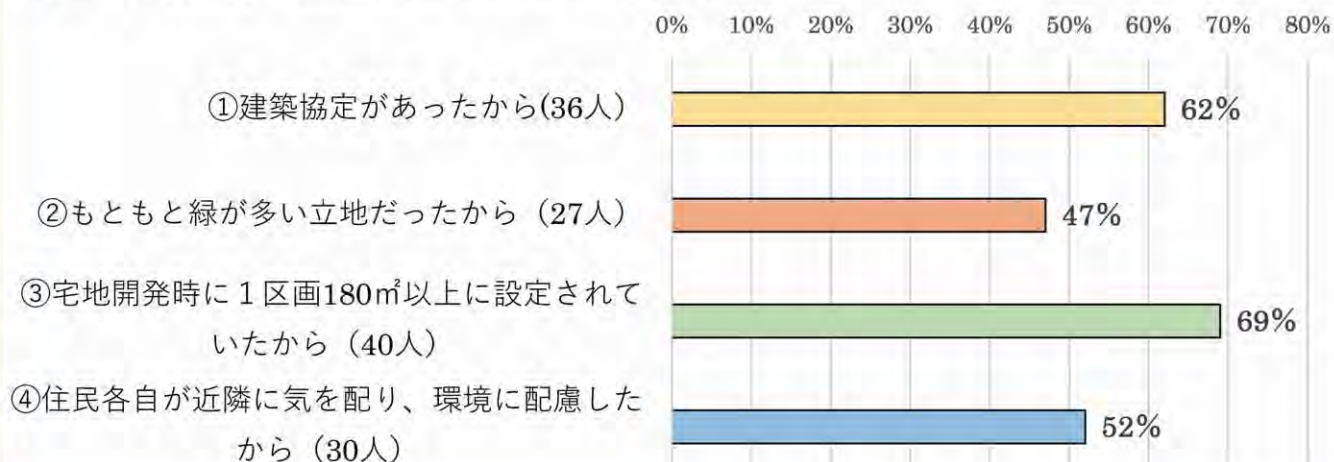
問1の「この30年間比較的良好な環境が維持されてきた理由」では第1位に宅地開発時に1区画が180㎡以上に設定されていたから(69%)、第2位に建築協定があったから(62%)となっています。問2の「今後の環境維持」について第1位は自主的なルール作りで運用する(65%)となっています。問3の「法令の知識(自己評価)」については知識がない(80%)となっています。問3-1の「住環境・生活環境についてのルール作り」の（構築物等関係③～⑧）では第1位は用途指定制限（アパート・マンション等の制限）(82%)、第2位が建築物の高さ・階数制限(80%)、第3位は敷地の広さや統合・分割のルール化(75%)の順となっています。また生活マナーのルール化は81%となっています。

今回の調査結果から、藤和フレッシュタウン希望ヶ丘I街区の皆様は敷地面積が1区画180㎡以上であることや、かつて建築協定があったこと、そしてこれからの方策として自主的なルール作りの運用により良好な環境を維持していきたいと考えていることが分かりました。

以下、アンケートの各問の調査結果をお知らせします。

◆ 問1 この30年間比較的良好な環境が維持されてきた理由：（ ）内回答人数

問1 環境維持の理由（回答者数58人に対する比率）

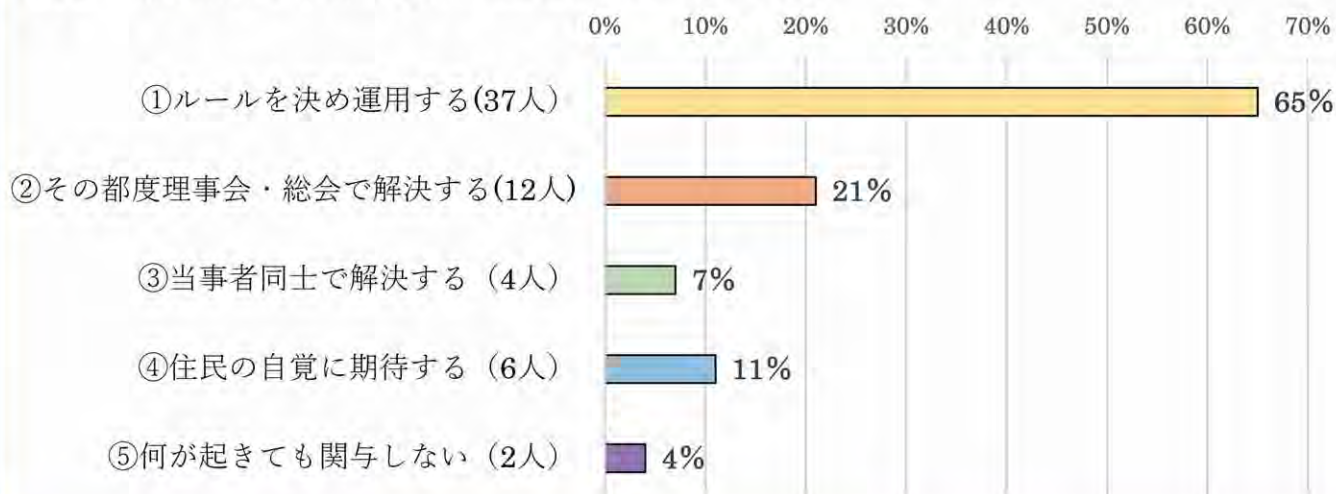


問1のこの30年間比較的良好な環境が維持されてきた理由（複数回答総計133件で回答者数58人に対する比率）について、第1位は「③宅地開発時に1区画180㎡以上に設定されていたから」の69%、第2位は「①建築協定があったから」の62%、第3位は「④住民各自が近隣に気を配り、環境に配慮したから」の52%、第4位は「②もともと緑が多い立地であったから」の47%の順になっています。なお、問1に関連する「⑤その他・意見」として6件が寄せられました。以下、内容要旨を列挙します。

- ・ 過去の建築協定が存在していたことが、比較的良好な環境を維持してきた要因である。（3件）
- ・ 管理組合理約「街並み等の美観維持」（第6章57条）の項目の役割が大きい。（1件）
- ・ ルール守らない人がおり、またはモラルの低下傾向がある。（2件）

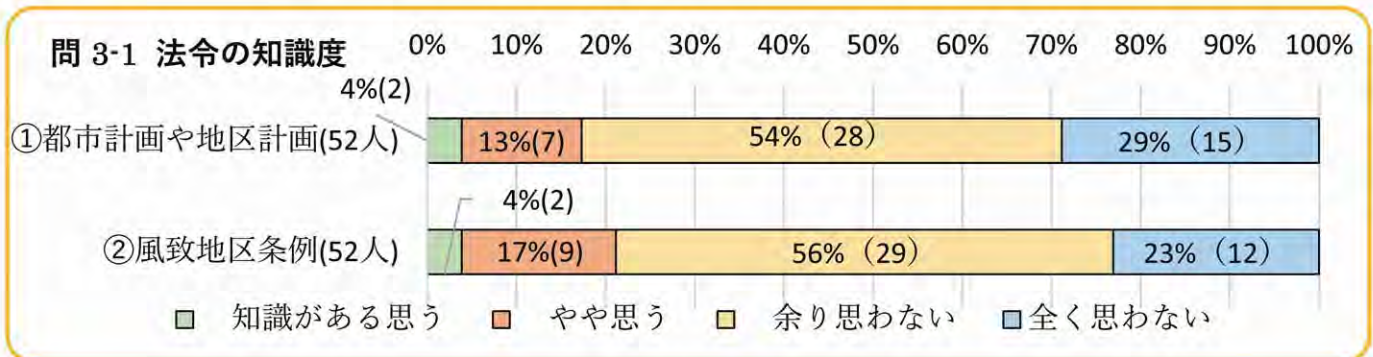
◆ 問2 現在の環境維持をしていくための今後の方策について：（ ）内回答人数

問2 環境維持の今後の方策（回答者数57人に対する比率）



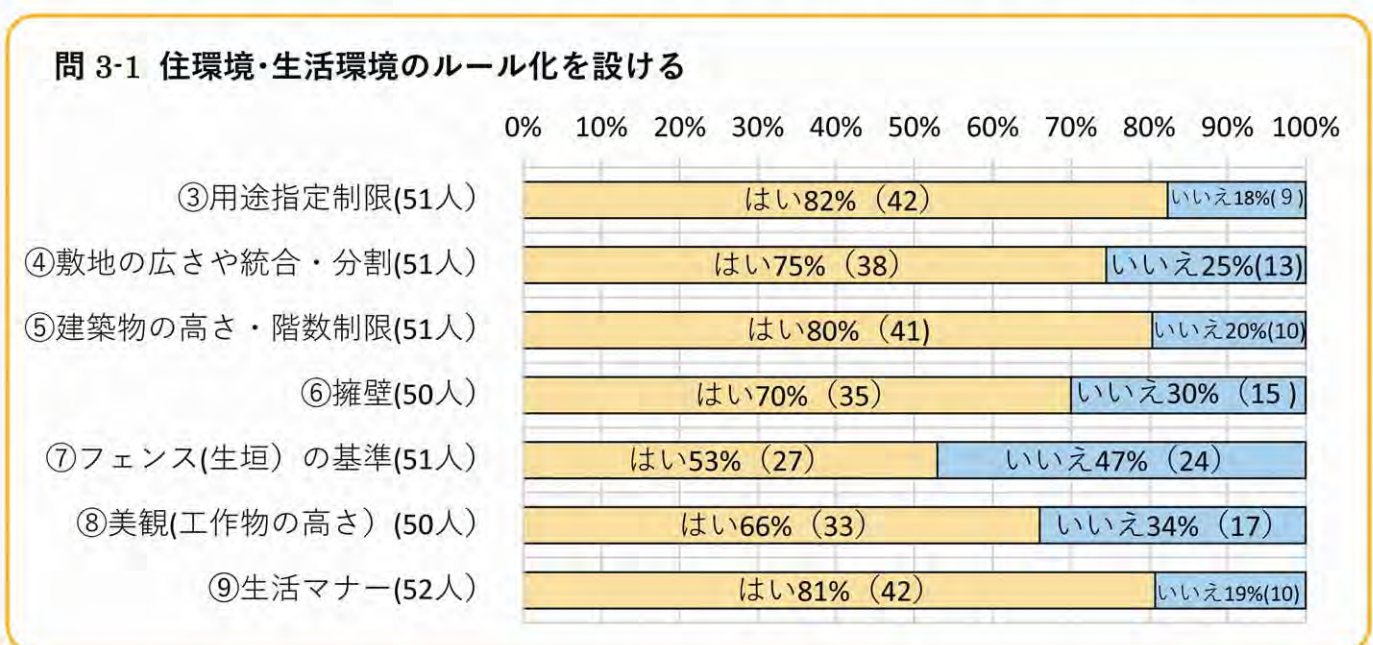
問 2 の環境維持の今後の方策（複数回答総計 61 件で回答者数 57 人に対する比率）について、第 1 位は「①ルールを決め運用する」の 65%、第 2 位は「②その都度理事会・総会で解決する」の 21%、第 3 位は「④住民の自覚に期待する」の 11%、第 4 位は「③当事者同士で解決する」の 7%の順になっています。

◆ 問 3-1 法令等の知識の自己評価：（ ） 内回答人数



住民の皆様の「法令等についてまだ知識が十分ではない」との自己評価が 80%程度となっています。今後、「都市計画法」、「地区計画」、「風致地区条例」についての情報も有益になると思われます。これらについては、すでに配布済みの横浜市作成の「パンフレット」や横浜市のホームページの「まちづくりのルール」や「風致地区の手引き」などをご参照ください。

◆ 問 3-1 住環境・生活環境についてのルール作り：（ ） 内回答人数



問 3-1 の「住環境についてのルール作り」の要望の強い項目（構築物等関係③～⑧）について第 1 位は「③用途指定制限」（アパート・マンション等の制限）の 82%、第 2 位は「⑤建築物の高さ・階数制限」の 80%、第 3 位は「④敷地の広さや統合・分割」の 75%、第 4 位は「⑥擁壁」の 70%、第 5 位は「⑧美観（工作物の高さ）」の 66%、第 6 位は「⑦フェンス(生垣)の基準」の 53%の順となっています。また「⑨生活マナーのルール化」は 81%となっています。

### ◆ 問3-1 その他、ルールに関する意見

その他、ルールに関する意見として8件寄せられました。以下、内容要旨を列挙します。

- ・ 環境維持のために「建築協定」に準拠したルール化を望む。またそのルールの遵守を望む。(3件)
- ・ ③～⑤のルール化が重要であると思う。⑥～⑨は穴抜けの可能性はある。(1件)
- ・ まちの利便性も考慮すべきである。(コンビニ希望や交通手段について)(3件)
- ・ 無断駐車や犬の糞に対する適切な対応の要請。(1件)

### ◆ 問4 今後の予定

| 質 問                          | はい | いいえ |
|------------------------------|----|-----|
| ①近いうち(5年以内)に転居をお考えですか?       | 2人 | 53人 |
| ②近いうち(5年以内)に増改築や建て替えをお考えですか? | 2人 | 51人 |

当タウンは住民の転入出が少なく、落ち着いた地区であるといえるでしょう。

### ◆ 総括

平成30年4月頃に当地区内にある横浜市有地の売却予定という情報を得たことを契機として、地域の環境保全、快適な街を維持する事の必要性を感じたために「今宿フレッシュタウンまちづくりの会」(以下、「まちづくりの会」)を立ち上げて、暮らしやすいまちづくりのためのルール作りを中心とした活動をしてまいりました。

今回の調査では、問2-①の「①ルールを決め運用する」が65%、問3-⑨の「生活マナーのルール化」が81%ありました。この結果から、この地域の環境を維持していくためのルールと、生活マナーに関するルールの両方を満たすルールとして、かつての「建築協定」のようなルールに代わる「地域まちづくりルール」と「ルールを運用・運営する組織」(いずれも試案)をつくる活動を進めていくつもりです。

次回アンケート調査では、より具体的に踏み込んだルール等の内容について、皆様のご意見を承りたく存じます。当会は、これからも「アンケート」や「まちづくり通信」を適宜配布させて頂き、皆様に活動の状況などを周知するよう努めてまいります。

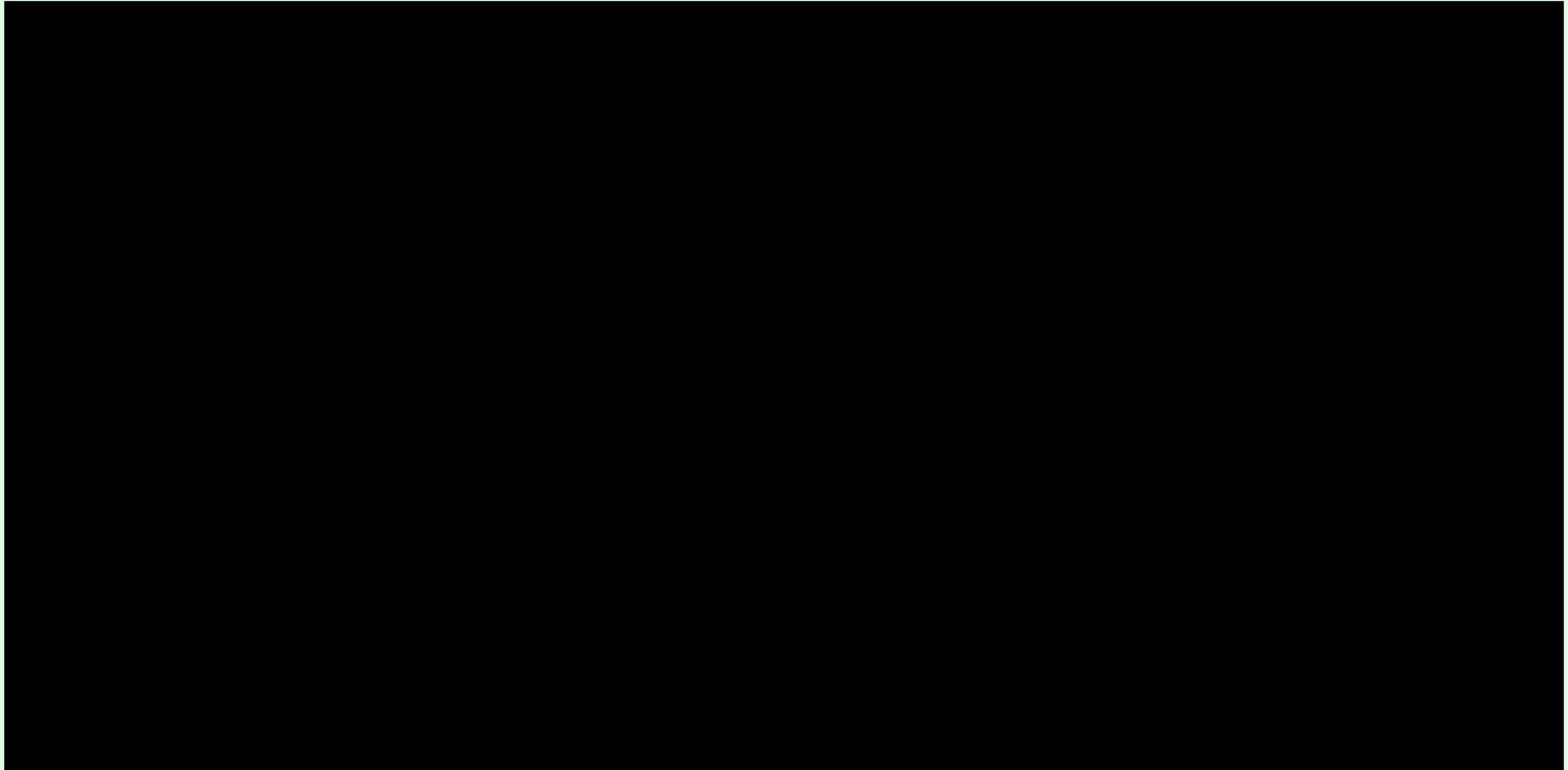
今後とも「まちづくりの会」の活動にご理解をいただき一層のご協力の程、お願い申し上げます。

問い合わせ先 今宿フレッシュタウンまちづくりの会  
[事務局] 会長 ■■■ 岩元重紀 ☎ ■■■



# 今宿フレッシュタウン 「なんでも話そう会」

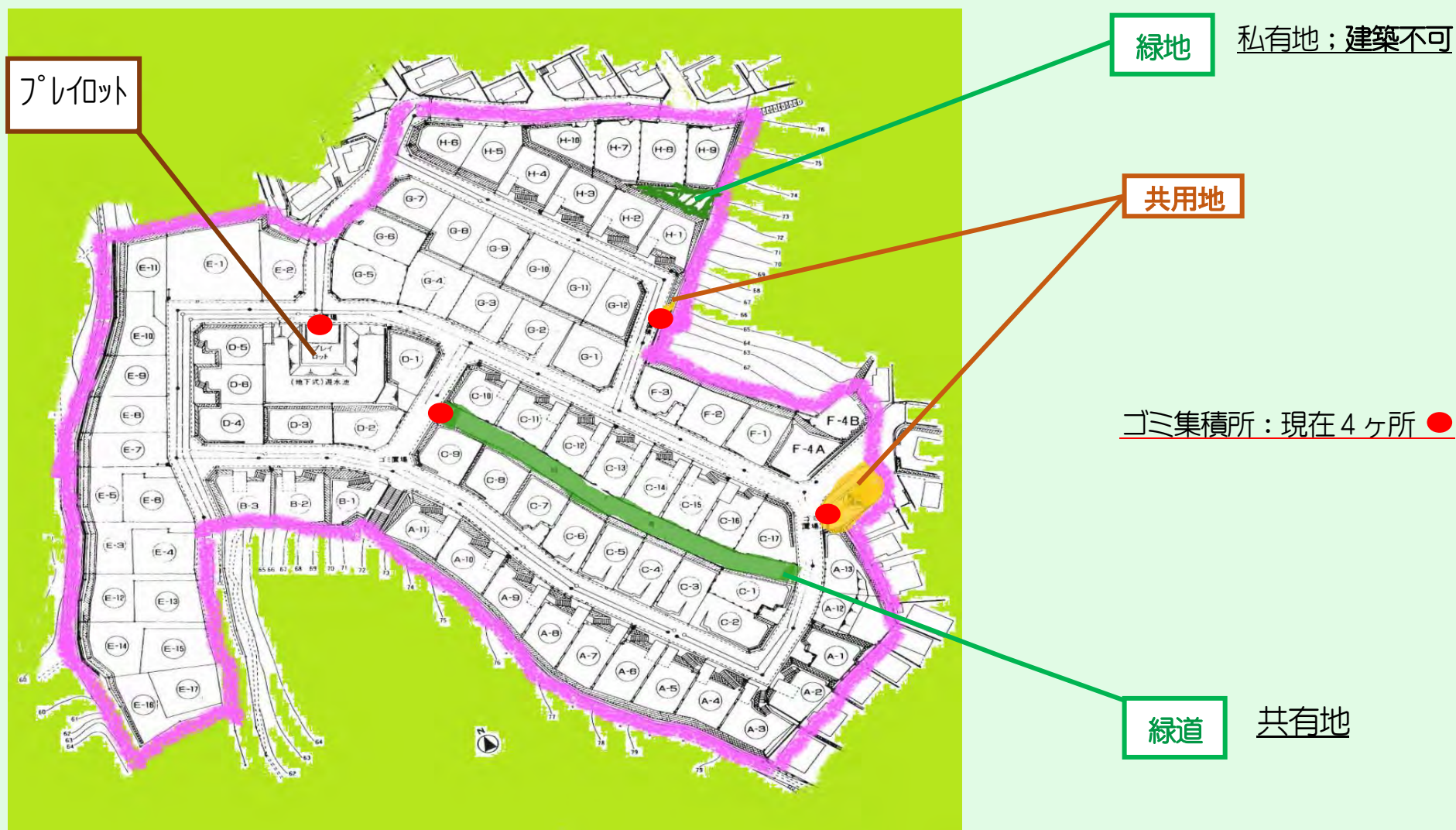
2020/3/1, 3/4



今宿フレッシュタウンまちづくりの会

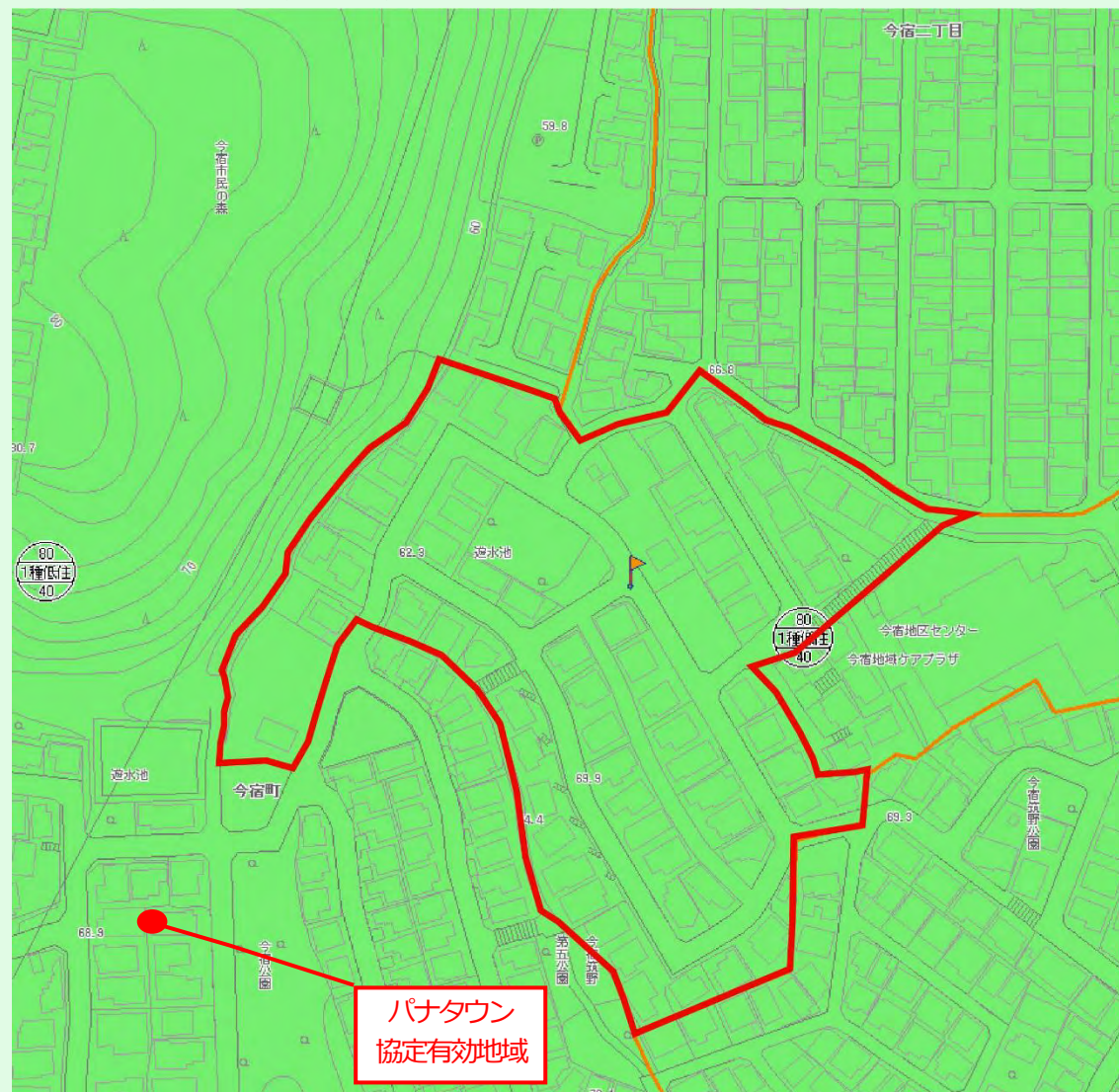
# 区域図 [桃色枠内] ; 総面積≒2.3ha

(公道、プレイロット[市有地]を除き、白地域は原則全て私有地)

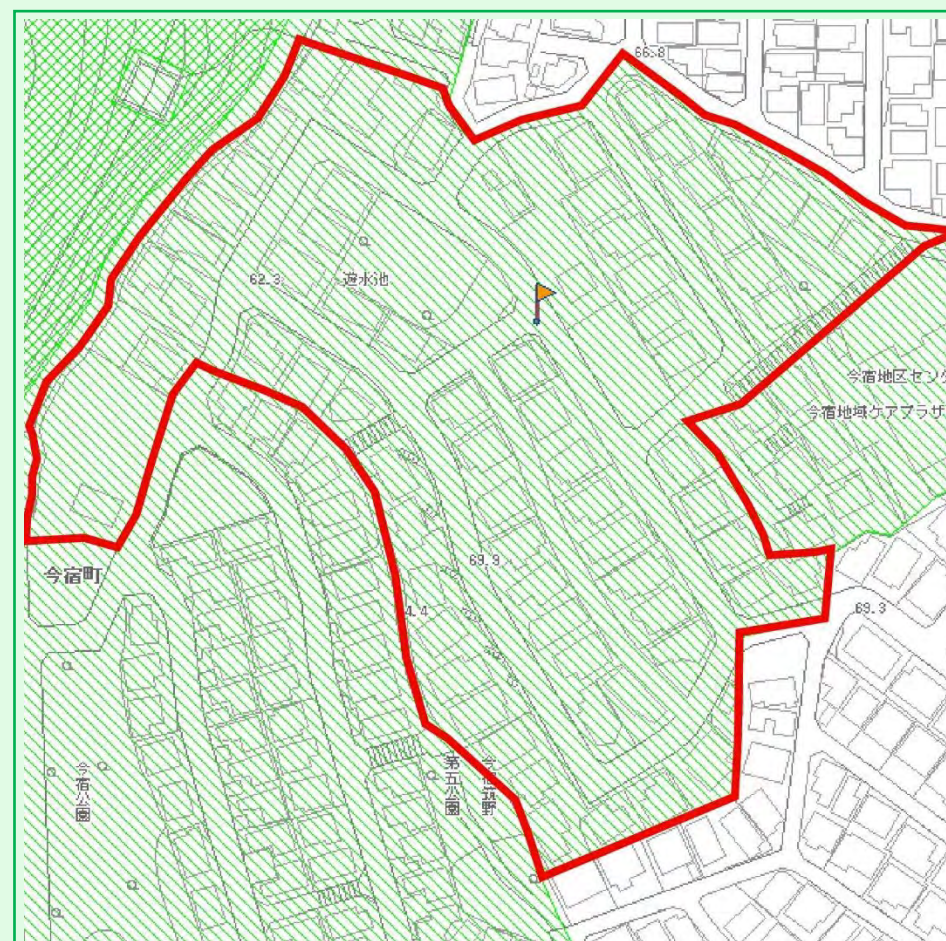


# 『都市計画による制限：横浜市』 [横浜市 i-マッピーより]

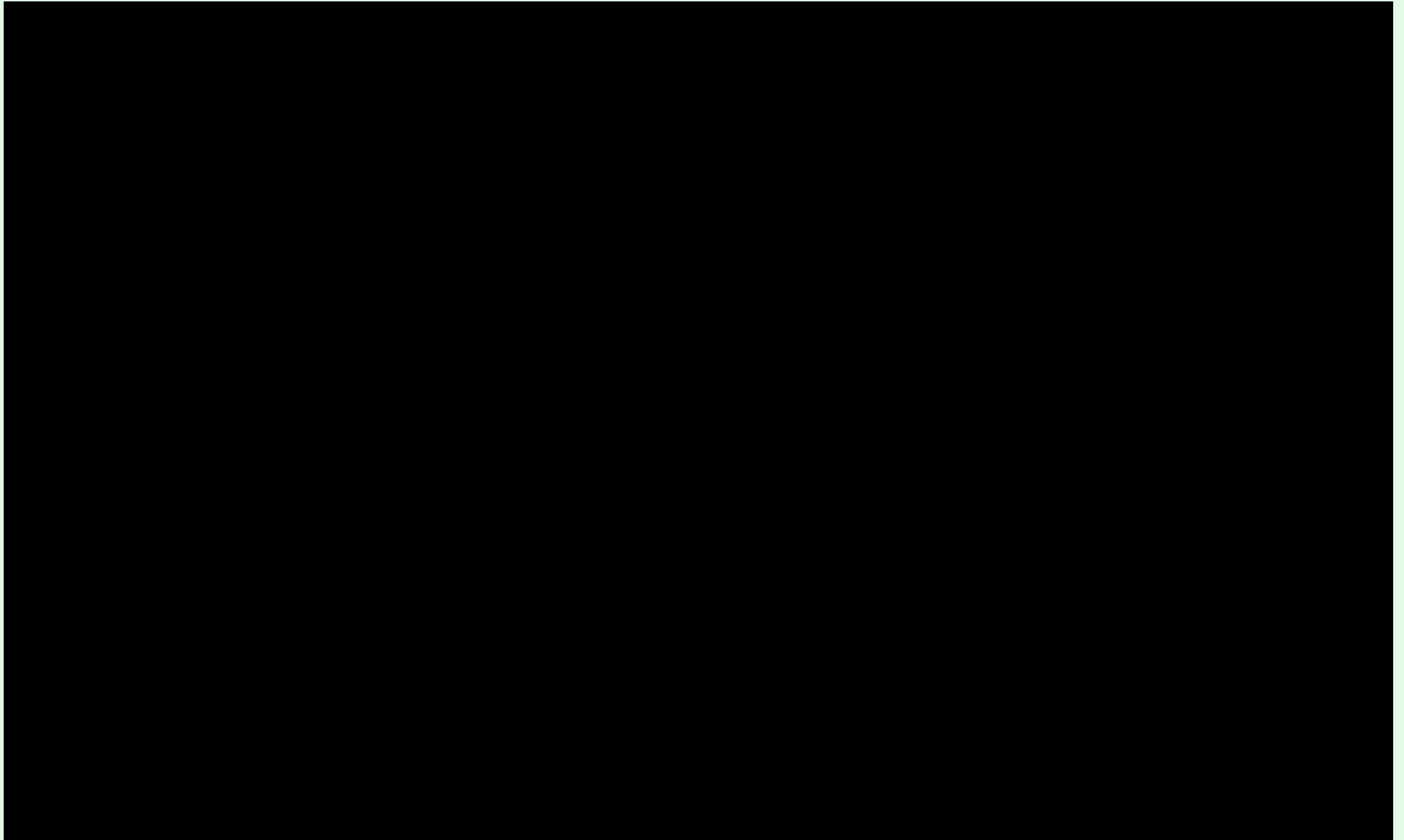
## 第1種低層住居専用地域



## 風致地区



俯瞰図；右上部が日本電建の住宅地域（宅地の細分化が進行[67, 68 番あたり]）

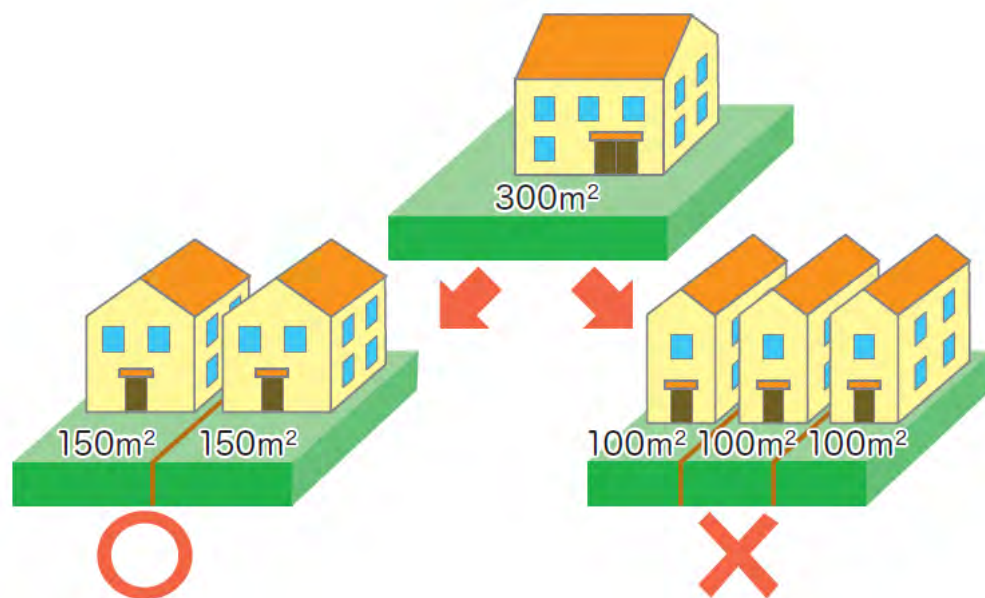


## 例えば、敷地を変える場合にはこんな問題が…

○敷地の最低面積を定めます。

例えば、 $150\text{m}^2$ とした場合、 $300\text{m}^2$ の敷地は2分割はできますが、3分割はできなくなります。

○建築協定、景観協定、地域まちづくりルールでは敷地の分割を禁止することができます。



※ 「地区計画」では「敷地の分割」自体をさだめることはできないものの、最低敷地面積(限度)をさだめることで、実質的に分割を防ぐことが可能です。

## 例えば、どうする「兼用住宅」？…

第1種低層住宅専用地域内には、「(一戸建住居専用)住宅」の他、次のような建築物の建築ができます。(建築基準法)

1. 兼用住宅
2. 共同住宅、寄宿舍又は下宿
3. 学校、図書館等
4. 神社、寺院、教会等
5. 老人ホーム、保育所、福祉ホーム等
6. 公衆浴場等
7. 診療所
8. 交番などが定められています。

更に「兼用住宅」は次の建築物を指しています。

1. 事務所
2. 日用品販売店舗、食堂、喫茶店
3. 理髪店、美容院、クリーニング取扱店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗…(中略)…
7. 美術品・工芸品を製作するアトリエ・工房など 20 数種の業態及びそれらに類する店舗が定められています。

住民レベルでこれら全ての建築物について精査する事は不可能です。ですから、住宅は「一戸建住居専用住宅」を基準にして、建築基準法に定める他の用途別建築物（兼用住宅を含む）については、地域の実情に照らし「協議などによっては建築可能」というような柔軟な対応を考えるなど、更に研究と工夫が必要です。

## 「まちのルール」には、

- ① 地区計画や景観計画：横浜市が運用 **【公助】**
- ② 建築協定や景観協定：地域で運用 **【自助】**
- ③ 地域まちづくりルール：地域と横浜市が一緒  
について運用 **【共助】**

などがあります。

|         |   |           |
|---------|---|-----------|
| 法的な強制力  | : | ① > ② ≥ ③ |
| 定められる範囲 | : | ① < ② < ③ |
| 地域の負担度  | : | ① < ② ≤ ③ |
| 認定の難易度  | : | ① > ② > ③ |

[左図参考:都市整備局「まちのルール比較表」]

将来の問題事案に対する備えとして、何らかのルールが必要です。

現在は上記のルールが考えられますが、建築協定は既に無く、新たに協定を定めるには再度地権者全員の同意が必要です。又、地区計画については「敷地分割の禁止」自体などがさだめられないことや、実現に要する時間と労力が多大になることが予想されます。

それらを総合的に勘案し、より短期間に より確実に実現できそうな「まちのルール」として[地域まちづくりルール]の実現を目指します。その後数年の間試行し、必要があればその時点の状況で判断しましょう。

【まちのルール比較表】

2019.3.13 更新（編集）

|                             |                                  |            | 建築協定                    | 地域まちづくり<br>ルール    | 地区計画                           |
|-----------------------------|----------------------------------|------------|-------------------------|-------------------|--------------------------------|
| 策定・締結主体                     |                                  |            | 地権者                     | 地域まちづくり組織         | 横浜市                            |
| 必要な合意                       |                                  |            | 地権者全員の合意                | 地域住民等の<br>多数の支持   | 地権者の多数の賛同                      |
| 地区の大きさの目安                   |                                  |            | 1街区以上                   | 1街区以上             | 1ha 以上                         |
| 効力の及ぶ範囲                     |                                  |            | 合意した地権者の敷地のみ            | 地区全体              | 地区全体                           |
| ルールの運営主体                    |                                  |            | 地域でつくる<br>協定運営委員会       | 地域まちづくり組織<br>と横浜市 | 横浜市                            |
| ルールに従わなかった場合<br>(※必要に応じて行う) |                                  |            | 地域で要請・訴訟<br>(協定書の定めによる) | 市長が要請・勧告          | 市長が勧告<br>建築確認事項になっ<br>た場合は建築不可 |
| 有効期間                        |                                  |            | 定める                     | 6年おきに<br>認定の延長    | なし                             |
| 定められる<br>ルールの種類<br>※1       | 建物・<br>敷地                        | 建物の用途      | ○                       | ○                 | ○                              |
|                             |                                  | 敷地の面積      | ○                       | ○                 | ○                              |
|                             |                                  | 敷地分割の禁止    | ○                       | ○                 | ×                              |
|                             |                                  | 建ぺい率・容積率   | ○                       | ○                 | ○                              |
|                             |                                  | 建物の高さ      | ○                       | ○                 | ○                              |
|                             |                                  | 建物の階数      | ○                       | ○                 | ×                              |
|                             |                                  | 外壁の後退距離    | ○                       | ○                 | ○                              |
|                             |                                  | 塀・垣・柵の種類など | ○                       | ○                 | ○                              |
|                             |                                  | 建物のデザイン・色  | ○                       | ○                 | ○                              |
|                             |                                  | 建物の構造・材料   | ○                       | ○                 | △※2                            |
|                             |                                  | 設備         | ○                       | ○                 | △※2                            |
|                             | 緑化率                              | ○          | ○                       | ○                 |                                |
|                             | 工作物                              |            | ×                       | ○                 | ○                              |
| その他                         | 緑地のルール                           | ×          | ○                       | ○                 |                                |
|                             | 土地利用のルール<br>(廃棄物の堆積など)           | ×          | ○                       | ×                 |                                |
|                             | 生活環境のルール<br>(防犯・清掃活動・<br>営業時間など) | ×          | ○                       | ×                 |                                |
| 道路・公園などの位置づけ                |                                  |            | ×                       | ○                 | ○                              |
| 根拠法令                        |                                  |            | 建築基準法                   | 地域まちづくり推進<br>条例   | 都市計画法<br>建築基準法<br>都市緑地法 景観法    |
| 地域で検討にかかる期間の目安              |                                  |            | 0.5～2年                  | 0.5～2年            | 2～5年                           |
| 市の手続きにかかる期間の目安              |                                  |            | 4ヶ月                     | 4ヶ月               | 8ヶ月～1年                         |

※1 景観協定・景観計画は良好な景観形成を図るものに限る

※2 デザインのルールとして定める場合に限る

あなたの住んでいるまちで放っておくとこんなことが起こるかも…

環境がよくゆとりある戸建て住宅地なのに



大きな建物が建って緑が少なくなったりミニ開発が行われた

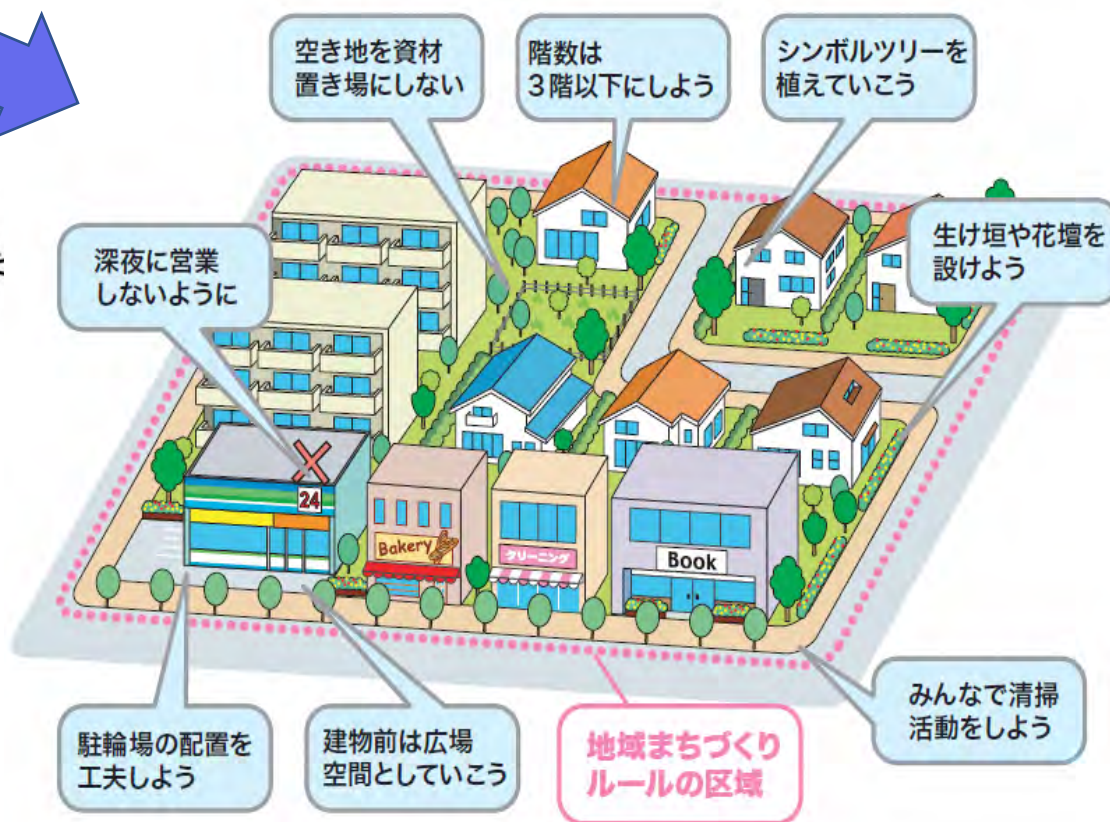


ハードとソフトに対応する

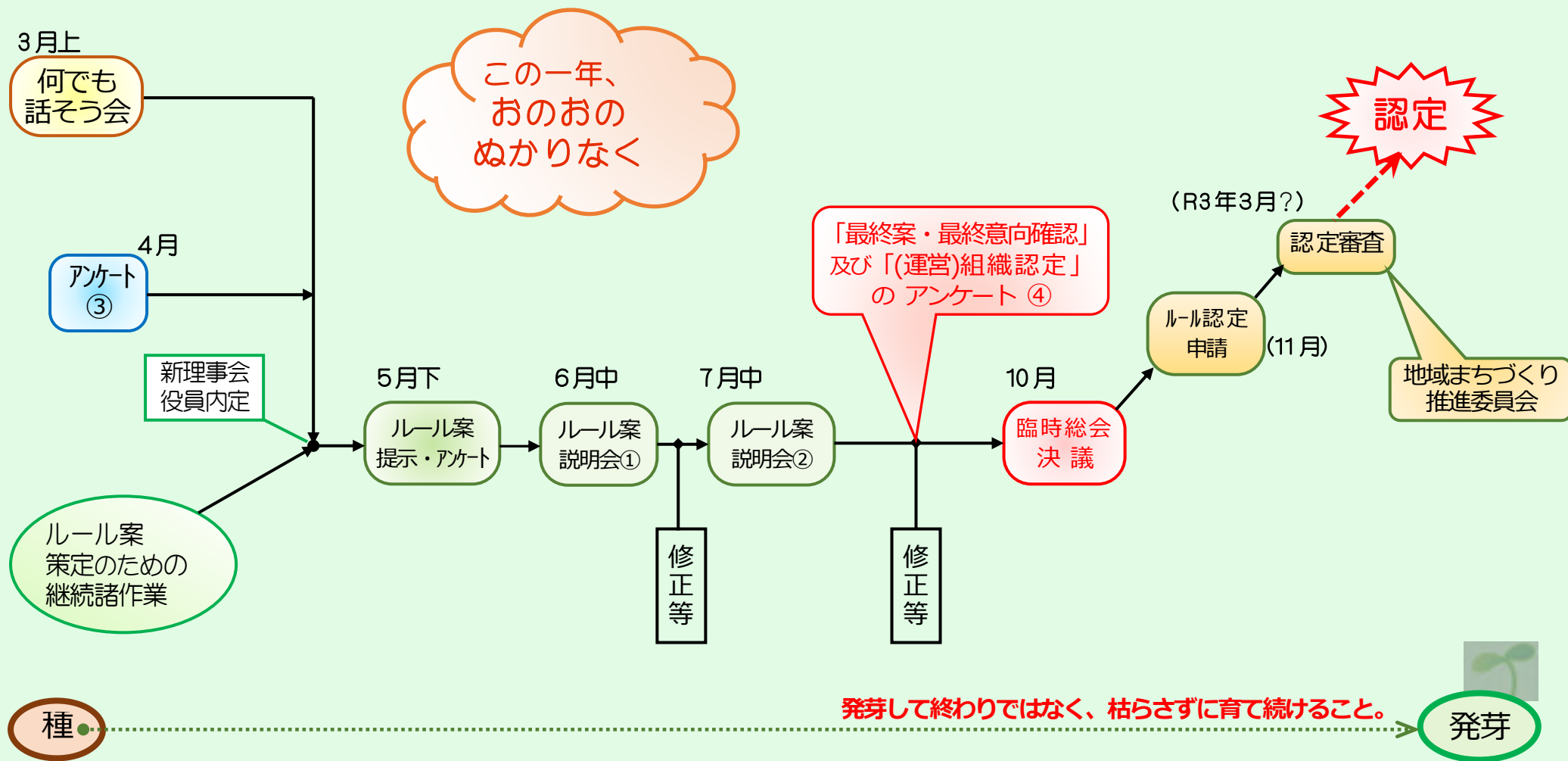
# 地域まちづくりルール

～地域が決めた幅広いルールを横浜市と協働して守ります～

- 地域の人たちの多数の支持を得て、地域まちづくり推進条例に基づく市長の認定を受けます
- ルールは地域でつくる「地域まちづくり組織」が横浜市とともに守っていきます
- ルールの認定は6年ごとに延長が必要です



# 「地域まちづくりルール」実現のためのロードマップ



※ 当資料の幾つかのページでは、横浜市作成のイラストや図を使用させて頂きました。

新型コロナ感染拡大の社会的な影響により、大変遅くなりましたが「まちづくりアンケート調査(第3回)」の調査結果をご報告いたします。

## <調査目的>

これまでの調査・研究やアンケート結果などを基にして、「地域まちづくりルール(案)」策定に向けてさらに踏み込んだ調査を実施しました。

## <調査実施状況>

○調査期間：令和2年3月18日～4月8日

○配布枚数 75枚 回収枚数 54枚 回収率 72%

(注) 前回アンケート調査までは全配布枚数を74枚としていましたが、ルール案の最終的な合意を得る(合意形成)ための対象者は横浜市の条例に則り地権者リストに基づき設定する必要があり、今回からその対象となる方々をも含めた方式での調査をお願いいたしました。これにより今後は、所有状況に変化がなければ、「75」が調査対象数(横浜市を除く)となります。

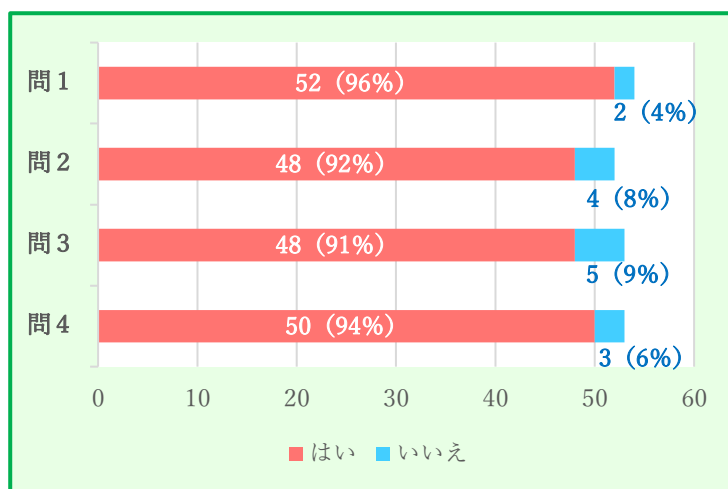
## <調査結果> 数値はそれぞれの度数(回答数)と率(母数は有効回答者数)を表示しました。

〔問1〕これまでのまちづくりの会が進めてきた方向性で、これからも進めて良いですか？

はい：52 (96%)    いいえ：2 (4%)

〔問2〕「地域まちづくりルール」は実際にルールを運用する「運営組織」が必要です。アンケートの結果を踏まえて、「管理組合 理事会」を母体として運営組織とすることを想定しています。この方向で案作りを進めて良いですか？

はい：48 (92%)    いいえ：4 (8%)



〔問3〕「土地・建物」に関するルールでは物理的数値を定めることが必要になります。その案を作る際に「旧建築協定」で定められた数値をベース(水準、基準)にして検討していきたいと考えています。この方向で進めて良いですか？ (追記注；「物理的数値」とは、寸法、距離、高さ、面積などを指します。)

はい：48 (91%)    いいえ：5 (9%)

〔問4〕「生活環境(マナー)のルール」に関しては、これまでのアンケートなどに挙がっているものを精査しルール化できる(個々人の常識をこの地域の常識として共有し、共通理解・共通意識をもって、自分たちが守ることができる)ルール(緑化・プライバシー・ペット・ゴミの出し方・まちの美化・騒音・路上駐車など)を盛り込みたいと考えています。この方向で進めて良いですか？

はい：50 (94%)    いいえ：3 (6%)

## <まとめ>

すべての問について有効回答のうち90%以上の賛同を頂きました。またルールや運営などに関する具体的な疑問や不安などの貴重なご意見も頂きました。それらを踏まえて、委員会では「地域まちづくりルール（案）」を作成し、できるだけ速やかに検討したいと考えています。引き続きご協力をお願い申し上げます。

## <参 考>：ご意見（「いいえ」と回答した理由）の要旨と委員会の考え方

【問1】意見：①地域まちづくりルールの実効性が不明

②不評であった旧建築協定に基づくルール作りに対して疑問

**委員会の考え方：**旧建築協定は、不評であったからではなく、結果として単に時間切れという手続き上の遅延から失効したという経緯があります。そのため、現在、具体的な景観や環境を守る地域のルールは存在しません。幸いにも、横浜市の公益地の処分問題を契機に住環境を守るための自主的なルールに対する住民の関心が高まっています。今であれば、当タウンはこれが実現可能であると信じています。

【問2】意見：①まちづくり委員会と管理組合理事会の兼任への負担が大きい

②継続性の観点からまちづくり委員会と管理組合理事会（任期2年間）は別組織が良いのでは

③判断が必要な場合は、組合員全員が関われるようにして欲しい

**委員会の考え方：**旧建築協定が失効した二の舞にならないように、ルールには「継続・変更・破棄」の具体的な手順や方法を明記することにより、誰もが理解しやすく、運営に携われるような工夫をし、まちづくり委員会が継続的に円滑に継承されるような仕組みにしたいと考えています。

【問3】意見：①「旧建築協定」の数値が決まった経緯、背景を見直した上で、現在の建築事情に合った数値を検討してほしい

**委員会の考え方：**建築に係る数値は「旧建築協定」をベースに、この地区に暮らす住民の生活環境に見合うように策定した“案”を検討します。その個々の数値については今後説明会などを通じて、皆様とともに検討していきたいと考えています。

【問4】意見：①マナー等のルールの策定は、個々の常識が異なる以上無理ではないか

②ルールの策定は多くの意見を取り入れて慎重に作ってほしい

**委員会の考え方：**旧建築協定には無かった項目なので他の地域の「地域まちづくりルール」を参考に“案”を検討します。それを土台に皆様に議論していただきたいと考えています。

なお、ご意見の原本の閲覧をご希望の方は【事務局】にご連絡ください。

問い合わせ先  
[事務局]

今宿フレッシュタウンまちづくりの会  
会長 〇〇〇 岩元重紀 ☎ 〇〇〇〇



今宿フレッシュタウンまちづくりの会では、令和2年9月5日（土）及び9月8日（火）に地区センターにおいて「まちづくり指針」の説明・意見交換会を実施いたしました。

新型コロナウイルスの影響により、人数制限や三密を避けるなどの対策を講じ、開催することができました。皆様のご協力に感謝いたします。

出欠意向調査表配布枚数 75 件 回答枚数 53 件（回収率：約 70.6%）

9月5日：出席者7名+委員10名 9月8日：出席者2名+委員8名

止むを得ず参加を見合わせた方も多く見受けられますので、より詳しい説明やご意見をお知らせいたします。

## 1. 「まちづくり指針」についての説明

事前に全戸配布しました[まちづくり指針 R-1]及び[まちづくり運営委員会 会則 R-2]の項目の内容に沿ったスライドを使用して、約1時間にわたって会長が説明をしました。

R-1、R-2は地域まちづくりルールの骨格をなすものですが、今後起こり得る様々な案件すべてを規定することはできないものです。従って、この指針等書かれていないことについては、「書かれていないから、おこなっても良い。」と考え行動するのではなく「書かれていないからこそ、おこなってはいけない。」と考えるということを前提にします。法律のように外から規制・抑制するというものではなく、住民の皆でもって支えていくものです。

また、ルールを運用する組織については、「ヒト、モノ、カネ、情報」の要素を当タウンの限られた資源を使い、充分とは言えないまでもより満たすものとして現行の管理組合理事会を活用するのが、より現実的で実現性、公平性、持続可能性などが高い方策と判断いたしました。その結果として、一人ひとりが当事者意識を高め、それぞれができる範囲で参加・協働することで、地域の一員であることの自覚が産まれます。この「自覚」が力になります。

そして、これらの根本にあるのが『まちづくりの基本理念』であることをご理解ください。

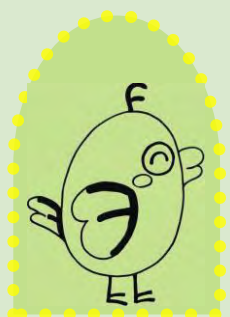
基本理念は、これらルールの拠り所です。「縁あってこの地域に住む私たちみんなが、互いに助け合って暮らせるように」という他人を思いやる気持ちのゆとりを、一人ひとりが持ち続け行動すること、つまり指針を継承していくことを通して平穏で安心・安全なまちづくりを目指します。

今回はその骨子となる部分の紹介になりますが、これまでの経緯を顧みて、更に推敲し全体を肉付け・補正していきたいと考えています。

次頁以降に質疑応答およびお寄せいただいたご意見などを掲載いたします。なお、原則として原文のまま掲載いたしますが、個人情報保護の観点から、個人が容易に特定できるような箇所は一部編集させていただきます。また、敬称の省略、順不同をご了解ください。

[説明会 風景] ➡

2020.09.05



## 2. 質疑応答

| 質 疑                                                                                                                                                                | 応 答                                                                                                                                                                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>自宅が横浜市保有の土地に隣接している。配布資料に、ルール検討の工程案が示されているが、市がルール認定に先行して売却してしまう可能性はないか。ルールに従った処分がなされるのかどうか懸念している。急いでほしいというわけではなく、市がルールに従った処分をしてくれることを望む。</p>                     | <p>市有地売却の件が、ルールの検討を始めたきっかけであり、ルールを検討していることは、所管である市財政局にも伝わっています。</p> <p>提示している工程案は最短と考えていますが、合意形成を急ぐあまりの拙速は避けたいと思います。</p>                                                   |
| <p>① 建築のルールが守られていないときにだれが対処するのか。住民同士だけで対応するのは、監視的になりそうで不安がある。</p> <p>② まちづくりとあるが、こういった決まり事だけなのか。この地域もリタイア組が増えてきていて、まちづくりというなら、以前あったシャトルバスを復活などいろんな要素があるのではないか。</p> | <p>① 今回導入を目指している地域まちづくりルールは、住民による運用であったかつての建築協定とは異なり、施行後は横浜市も運用に関わることになり、住民同士だけの対応ではなくなります。</p> <p>② ご指摘の点を含めて今後検討する必要があるでしょう。</p>                                         |
| <p>① 外壁の色などは何を持って判断するのか。</p> <p>② 今後2世帯住宅が出てくると、共同住宅に見えるような形だったり、外階段などが出てくると考えられるが、これはだめになるのか。</p>                                                                 | <p>① 「まちづくりの基本理念」に基づき、基本的には周辺との不調和感が著しくなく、隣近所に問題がなければよいと考えています。今後の事例により判断していくことになります。</p> <p>② 現時点では一概にだめとは言えません。外階段は近隣のプライバシーに配慮すれば問題ないと考えています。今後の事例により判断していくことになります。</p> |

### 3. 出席者ご感想等

| 意 見 ・ 感 想 等                                                                                                                                                                                         | 所 見                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 大変すばらしいビジョンで、この提案を作りあげる作業も大変だと思います。ありがとうございました。ご説明もわかりやすかったです。一方で実際に施行された後には、色々なトラブルが起こると思います。条例ではなく、皆さんの善意で守るルールですが、グレーゾーンも色々あるでしょうから、トラブルがあった時にどのように解決に導くのか、その部分が少し心配ではあります。                      | これからもご理解、ご協力をお願いします。ご心配の点については、今後事例を重ね、記録を残し検討を不断に重ねていきます。それにより、持続可能な活動につながると思います。                                                                                                                                    |
| 町内会のとりまとめ、誠にありがとうございます。R-1 と R-2 について 全面的に賛成しますので、できるだけ早く横浜市認定が実現できるよう これからも期待しています。                                                                                                                | これからもご理解、ご協力をお願いします。                                                                                                                                                                                                  |
| 我が家は建築協定失効後の入居だったため、正直失効前、失効後でどれほど会員の皆様が不都合、不愉快な思いをしているか今ひとつ理解していません。先日の説明会に参加した感想は、建築基準法、第(記入は異字体)三種風致地区の制限内で充分だと思いました。会員の高齢化に伴う理事会の仕事内容の簡略化とは逆行するのでは?と思います。住み続けたいまちが交通や生活の利便性より見た目重視にならないことを願います。 | 法律などの様々な約束事が十分に認識・理解され、守られていれば、仰るとおりかも知れませんが、そうではない現実があります。また、高齢化を理由に単に簡略化するのではなく、限られた人材を含む当地域の資源をどのように活用して秩序を保ち、維持していけばよいかの提案です。今回の提案は「簡略化」を目的としたものではなくて、理事会業務の活性化を必要とするものであり、理事会を含めた地域社会の将来を見据えた改善提案としてご理解されたく存じます。 |

#### [コラム 今後の展望]

「知らない」ということは、①そのこと(情報)が伝わっていない、②伝わっているが理解できない、③「知っているつもり」でいる、④そもそも知るつもりがない、という状況で他人にはあるいは自分でも分からないものです。しかしながら、①から③までの「知らない」は、その気になれば改善できます。

まちづくり活動もいよいよ大詰めを迎えます。住民の皆さんの中の「知らない」部分について、私たちがこれまでに「知り得た」ことをできる範囲内で皆さんにお伝えしていくためには、皆さんが「知りたいこと」を知る必要があります。「正しく知る」ことが「正しく判断する」ことにつながります。

誰でもこの世に生まれた時は何も知らなかったところから始まりました。やがて、成長するに従ってそれぞれに「知る世界」が広がってきたように、みんなで一緒に「知る世界」を広げましょう。

〔紙面の都合上、“コラム”がこの位置になりました。コロナ禍などを理由にした活動の停滞は許されないので、十分に注意を払い進めていきます。一層のご理解とご協力をお願いします。〕

#### 4. 欠席者ご意見等

今回、様々なご事情により欠席された方々からも、いくつかのご意見を頂戴いたしました。今後ルール案策定の参考にさせていただくとともに、感謝申し上げます。

| 意 見 ・ 感 想 等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| まちづくり指針は全体的にバランスよくまとめられていて非常に良いのではないかと思います。特に今後、建て換え等が増えてくることも予想されるので建築等行為の届出等の手続きは是非進めて頂きたいと思います。それと近隣説明について個人で隣近所に 説明する際、トラブルが起こることも想定されるので、まちづくりに関わる方にも同席頂けるなども検討して頂けたらと思います。よろしくお願いします。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| コロナの時期をハズシて欲しい クラスタ発生したら責任は誰が取るのですか？ 今の集会には反対します。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| コロナウィルス感染予防のため欠席致します。説明会の内容を書面にて配布して致ければ幸いです。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 今回は日程があわない為出席できませんが、機会があれば参加させていただきます。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| いつも大変ありがとうございます。諸事情により欠席させていただきます。この地域の住環境、生活環境を高度に維持し次世代に誇りを持って継承する目的であればまちづくり指針、運営委員会会則に何等疑問、反対等ありませんので どうぞ宜しくお願い致します。<br>※補足説明等 よく読ませて頂きました。きつい縛りも無く良いと思います。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 住民も高齢化になっていくと思います その辺で何かないかなあと思いました<br>きれいにまとめられていて わかりやすいです。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| “まちづくり指針 R・1”及び“まちづくり運営委員会会則 R・2”の項目骨子一覧表を読ませて頂きました。ここまでの今宿フレッシュタウンまちづくりの会のここまでのご努力に敬意を表すると共に指針、組織のブラッシュアップと立ち上げまで更なる労力を要すると思います。ありがとうございます。<br>当時、協定運営にそれなりの実効性を果たしたものの、運営の透明性不足から住民や歴代理事会への協定理解が浸透しないまま、建築協定委員会から管理組合理事会への運営移管があり、結果的に引き継ぎが機能せず、最終的には協定自体の失効に至ったと考えています。<br>上記観点から、今後のブラッシュアップにあたっては、【まちづくり運営委員会 会則 R・2 指針】項目骨子一覧表の2 運営組織について、現行 補足説明では …これまでの“まちづくりの会”委員が実質的には退き、管理組合役員が今後設定される「藤和フレッシュタウン希望ヶ丘 1 街区まちづくりの会」の運営に当たる… ことになり、新組織立ち上げの中核が入らない運営になり、過去に経験した“前車の轍に”再度踏み込む可能性が高いと考えます。<br>このリスクを回避するために、現“今宿フレッシュタウンまちづくりの会”中核委員の方が一定期間「藤和フレッシュタウン希望ヶ丘 1 街区まちづくりの会」の運営に関わり、その後、管理組合理事会に移管されるのが良いかと思います。 |
| 委員の皆様いろいろとお世話になります。当街区の街が生まれ 30 年近く経とうとしています。これから地権者が代わることも予想され、優先的に建築物に関する指針・基準は旧建築協定に近いものが制定されるといいと思います。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

今宿まちづくりの会の活動も4年目に入りました。この間、住民の皆様には格別のご支援ご協力をいただき、御礼を申し上げます。特にこの1年は「コロナ禍」という状況の中で、皆さまに十分な周知活動が行えず、当会からの一方的なお知らせが中心となっているにもかかわらず、様々なご意見などをお寄せいただきました。与えられた状況の中で最善とは言えませんが、私たちなりにそれらを参考にさせていただきながら、協議・修正を重ねてようやく「最終案」として皆さまにご提示し、皆様のご意向を伺うところとなりました。

先月提示いたしました修正案につきまして、皆様からご返答いただきました回答は全部で10通、内ご意見が3通ありました。

寄せられたご意見には、他の皆様もご心配・ご不安を抱かれているものも含まれておりました。紙面の都合上、当会で協議をした中でも重要と思われる2つを以下にご説明します。

皆様におかれましては、これまでお配りした数々の資料を読み返していただき、文脈から指針等のご理解を更に深めて、ご自身のこととして身近なものにしていただきたく存じます。

**Q1. 指針等の存在や内容が、不動産の価格に影響（下落）を与えるのではないか？**

A1. 指針などのルールの有無が不動産価格の直接的な下落につながるという事例や証拠は、会では見出せませんでした。会で把握していることは、建物の用途制限や敷地面積などに無秩序な環境の「ばらつき」が大きいほど地価下落に影響する（3月1日配布済みの「修正案の提示について」参照）ことがあるということです。

**Q2. 専門知識が無い中で運営委員になることは責任が重い。**

A2. 運営委員の確認作業は、数値で規定されているもの（容積率・壁面後退等々）が計算上や図面上で、合っているかどうか確かめるということです。決して専門知識や経験を必要とするものではありません。運営委員会が一体となって対応し、仮に判断できない事案などが生じた場合には、準運営委員やアドバイザーの制度などを活用し、専門知識を有する方などに力を貸していただくこととなります。ご自身が運営委員の立場になった場合のことを考え、条例や指針に準じた工事をしていただければ運営委員が困ることもなく、お互い様の心遣いをもって「地域の常識」を築いていけるものと考えます。それが輪番制の長所を活用することでもあります。



右のようにしないための指針です。

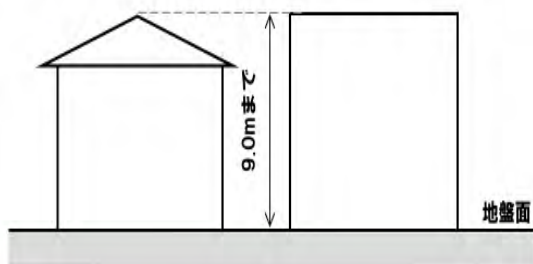
最終案をよりご理解いただくために、指針および会則についてその数値の根拠や条文の意味について改めてまとめてみました。

| 条 文 および「内 容等」                                          | 説 明                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 指針 2-6-1 建築物の用途<br>「一戸建住居専用住宅」                         | 区画の統合などでマンション・アパート等を建設されることを制限し、抑制します。                                                                                                                                                                                                  |
| 指針 2-6-2 建築物の高さ<br>「地盤面から概ね 9mまで」<br>次頁：別図 1 参照        | 現在は、第一種低層住居専用地域の指定により、高さの限度は 10m とされていますが、区域内の建物の多くが旧建築協定により整った調和のとれた低層の街並みとなっています。高さを 10m とすることで起こりうる周辺住宅への日照や視界の制約等に考慮していただくための数値です。                                                                                                  |
| 指針 2-6-4 階数<br>「2 階建」                                  | 外観上のことであり、内部がスキップフロアであったり、小屋裏収納があったりすることなど間取りについては関知しません。                                                                                                                                                                               |
| 指針 2-6-6 外壁の後退<br>「道路から 2m 及び隣地から 1m」                  | 風致地区条例によります。                                                                                                                                                                                                                            |
| 指針 2-6-7 色彩<br>「周囲の景観と調和するもの」                          | 色彩に関してルールで細かく規定している地域もありますが、委員の負担が大きくなるのでこのような表現にしました。                                                                                                                                                                                  |
| 指針 2-6-8 植栽<br>「本数および樹高について」                           | 条例は新築時の計画案を定めています。その後の本数や種類の増加は自由ですが、指針 3-9 による剪定時の気配りをしてください。                                                                                                                                                                          |
| 指針 2-6-9 敷地分割<br>「180 m <sup>2</sup> 以上」<br>次頁：別図 2 参照 | 当タウンは、開発当初法令上の最低敷地面積は 165 m <sup>2</sup> でしたが、多くの区画は擁壁を有しており、その分を上乗せし更に「ゆとり」を持たせた 180 m <sup>2</sup> を区画の基準有効面積として、周辺の「一般住宅地域」と差別化したコンセプトを持った街並みを形成しました。また将来、仮に法令などで「ゆとり」に影響するような数値の変更が行われたとしても、その影響を抑えるためにこの数値を維持して「ゆとり」ある住環境の保全を図ります。 |

| 条 文 および「内 容等」                            | 説 明                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 指針 2-6-11 擁壁<br>「近隣住民への説明等」              | 当区域では 85%の区画に大なり小なり擁壁が在ります。現在、擁壁の扱いに関しては住民間に意識の差があるため、今後も検討を続けるべき課題です。仮に、擁壁の工事を行う場合の遵法は当然ですが、隣地に対してだけでなく、道路側は交通の安全面などにも配慮が必要ですから、周辺住民の方々などに十分な説明が必要と考えます。                     |
| 指針 3-7～12<br>生活環境等についての指針                | これまでも守られてきたことを箇条書きにしました。今後の生活環境の変化に伴い項目の追加や削除が可能です。                                                                                                                           |
| 指針 5-15-2<br>建築等行為の届出等<br>「工事開始後に異議…」    | 工事開始前に届け出ていただく計画書等は委員が負担にならない、特段の専門知識や経験を必要としない簡易なものです。従って、事前の計画書等だけでは工事の全容を確認することは専門家でも困難です。仮に、工事開始後に思ってもみなかった異議が生じた場合を補完するためにこの条項を設けました。話し合いを通して、何も起こらないようにしていただくことが、何よりです。 |
| 会則 2-8<br>運営委員会および運営委員<br>「委員は・・理事全員とする」 | かつて後継者になる人がいないために、建築協定委員が多なる負担をされていました。そこで指針は、素人でもわかる範囲の確認作業にとどめ、住民に公平な輪番制を維持した、理事による運営とします。初年度は現在のまちづくりの会委員が運営のお手伝いをしていきます。                                                  |
| 会則 2-9 準運営委員および<br>アドバイザー制度              | 運営委員の任期が切れた後も事案に継続して対応できるよう準運営委員として活動できます。運営委員だけでは対処できない事案が生じた時などに活用します。横浜市にもアドバイスを受けられます。                                                                                    |

### [別図2] 建築物の高さ

建築物の高さは、地盤面から概ね【9.0mまで】にしましょう。

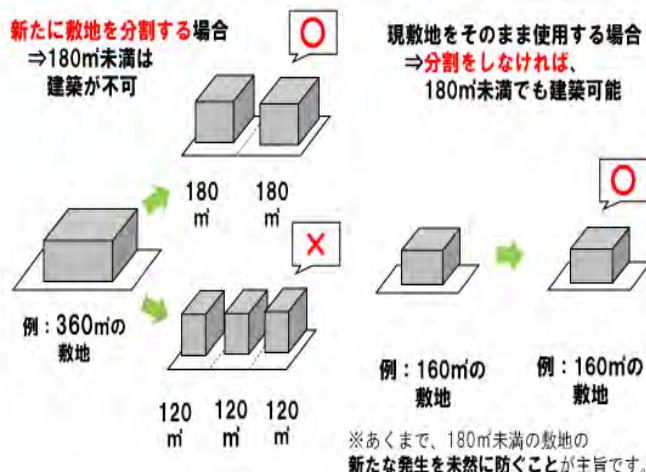


#### 補足

・従前の建築協定をもとにした数値としていますが、当時は勾配のある屋根が前提と思われ、高さ9.0mに加えて軒の高さ7.0mという規定がありました。しかし、その後の建築工法の進歩を踏まえ、高さ上限のみの設定とします。

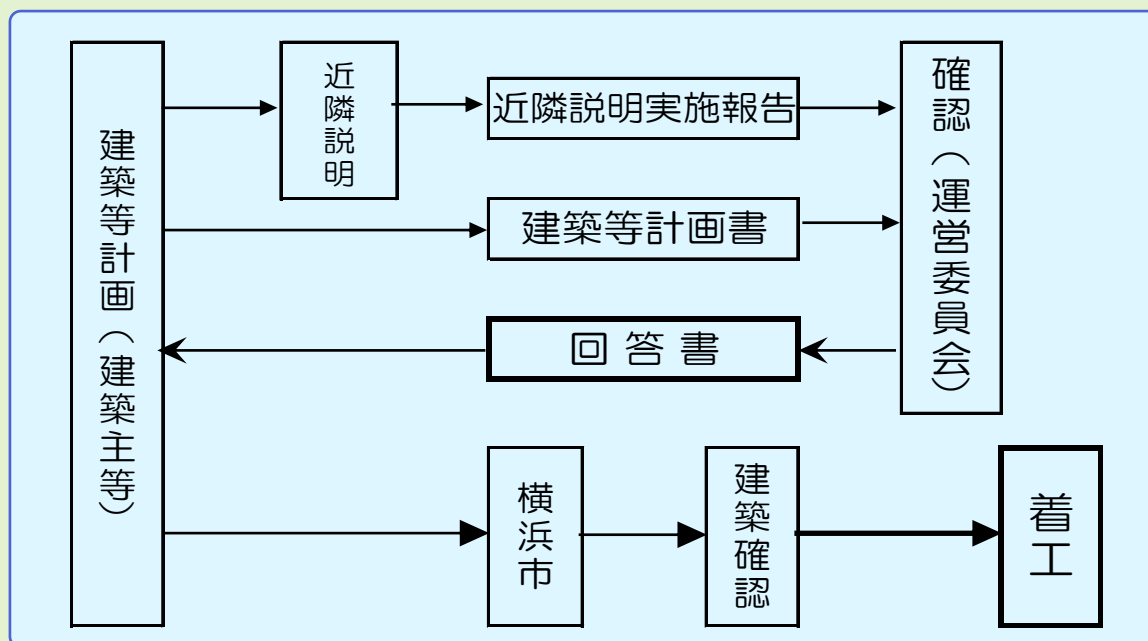
### [別図3] 敷地分割

敷地の分割は【180㎡】以上にしましょう。



## ※〔届出等の流れ 概略図〕

(建築確認申請が必要な工事の場合)



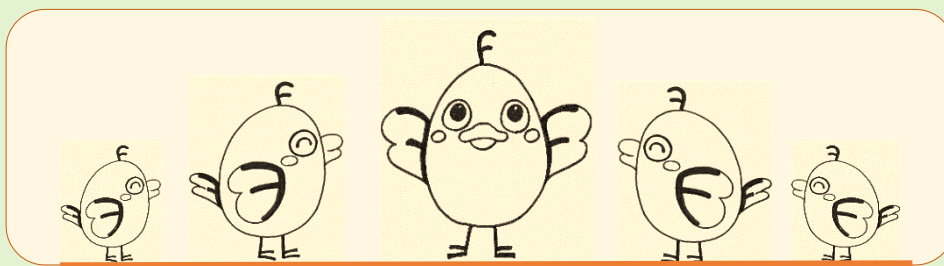
上図は、建築工事を行おうとする際の届出等の流れを簡単に記したものです。

事前に運営委員会が確認を行うことで、近隣の不安などを出来るだけ減らし、安心を得られるようにしていきます。

一般的には建ぺい率、容積率、壁面後退などの書面の確認ですが、例えば事務所との併用住宅などの建築が計画された場合には、どのような事務所なのか、居住スペースとの割合はどの位なのか、近隣の方にご説明されているのか等々の確認をさせていただくことがあります。また、ルールの有る無しに関わらず、建築主などから近隣への挨拶が一つあると、その後の状況が変わることもあります。

### 今後の予定

|                  |                                             |
|------------------|---------------------------------------------|
| 4月下旬             | まちづくり通信第8号発行・配布<br>まちづくり指針・会則最終案配布          |
| 5月中旬             | 説明会開催                                       |
| 6月中旬             | 最終意向確認実施<br>結果を管理組合へ報告<br>横浜市へ報告            |
| 7月～              | 申請書類準備・提出<br>推進委員会発表リハーサル<br>認定までの間、指針の試験運用 |
| 10月または<br>令和4年3月 | 推進委員会にて説明発表<br>認定                           |



※ ご質問等の連絡先：(会長) 岩元重紀 ☎ (常時留守電状態です。コメントを入れて下さい。)

この度の意向調査に際し、9割近くの方にご回答をいただき、皆様のご協力に深く感謝いたします。  
コロナ禍のため委員会の開催が望めず、大変遅くなりましたが調査の結果をお知らせいたします。

## <調査目的>

平成30(2018)年からこれまでの委員会の活動を通じた調査・研究やアンケート結果・分析などを基にして作成した、「藤和フレッシュタウン希望ヶ丘1街区 まちづくり指針(案)」および「まちづくり会則(案)」の賛同の最終的な可否を問い、横浜市の認定に向けた準備に進むため。

## <調査実施状況>

- 調査期間：令和3年7月15日～7月28日
- 配布枚数 77枚 回収枚数 68枚 回収率 88.3%

## <開票結果>

[問1]「藤和フレッシュタウン希望ヶ丘1街区 まちづくり指針(案)」を定めることについて

**賛成：60 反対：8 棄権：9** [内訳：住民5・不在地主(遠隔地在住の地権者)4]

[問2]「藤和フレッシュタウン希望ヶ丘1街区まちづくり会 会則(案)」と運営委員会の発足について

**賛成：61 反対：7 棄権：9**

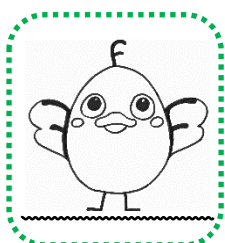
|        | 議決数 | 問1 指針賛成票数(賛成率)     | 問2 会則賛成票数(賛成率)     | 基準          |
|--------|-----|--------------------|--------------------|-------------|
| まちづくり会 | 77  | 賛成 60(60/77=77.9%) | 賛成 61(61/77=79.2%) | 多数の支持(概ね8割) |
| 管理組合   | 74  | 賛成 57(57/74=77.0%) | 賛成 58(58/74=78.4%) | 総数の3/4(75%) |

注1) まちづくり会の議決数は横浜市・賃貸居住者・土地のみの所有者(計3名)を含んでいます。

注2) 横浜市の意向は両設問共に「賛成1」を含んでいます。

以上、委員会としては賛同の合意形成が成立したものととして横浜市と管理組合理事会に報告しました。  
なお、理事会において組合規約に基づき再計数を行い承認されましたので、「令和3(2021)年8月8日」を  
施行日として、新運営委員会による試験運用を始めます。皆様の一層のご理解、ご協力をお願いします。

賛成・反対を合わせ12名の方からご意見をいただきました。特に反対のご意見については慎重に受け止め、  
今後の参考として検討する事とします。その概要を裏面に掲げます。



問い合わせ先  
[事務局]

今宿フレッシュタウンまちづくりの会  
会長 岩元重紀 ☎

[参考:反対の意向で記入されたご意見に対する委員会の見解]

|        | No. | ご意見(要約)                                                                                                                 | まちづくりの会の見解                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 指<br>針 | 1   | 戸建て専用、高さ、2階以下、180㎡以上が反対。マンションは嫌だが、店舗、階数、区画は所有者の自由であるべき。                                                                 | 当指針案は、区域内において今後売買が繰り返された結果、住環境に大きな変化が生じることを抑止するためのものです。このような観点から、指針等の具体案については、事前調査の後当会で1年半以上に亘って協議・検討して参りました。なお、地域集団では「自由」には「規律」が、「権利」には「義務」が伴うということも慎重に考慮しています。                                                                                                                                                                                                                      |
|        | 2   | 理念は同意できるが、窮屈に感じる。住民は皆良識を持っているから必要性は感じない。法令に従えば良いので、新たに指針等は必要ない。                                                         | 住民の皆さんは良識を持っておられることに間違いはないでしょうが、この指針案は、区域内において今後売買が繰り返された結果や法令の変更などにも対応し、住環境に大きな変化が生じることをのらないようにするためのものです。                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|        | 3   | 横浜市所有の土地が売却された場合の住環境の大きな変化を防止するための指針と認識していたが、新たに住民に規制をかける感じがするため。個人の自由な資産運用、資産形成に法令以外の規制をかけられてしまう感じがぬぐえないため反対させていただきます。 | 当会発足の発端となった事案はご指摘の横浜市所有の土地の件です。上述の1に挙げたように、指針等は市有地だけでなく今後区域内において売買が繰り返された結果、住環境に大きな変化が生じることをのさないようにするためのものです。「地域まちづくりルール」は区域全体に効力を持つものと規定されていて、当指針等では当初から横浜市の所有地を含む区域を「対象区域」としています。そして、このルールがハード面とともにソフト面のルール化も可能なことから、アンケートなどを通して寄せられた多くの方々のご意見を踏まえて、指針等は策定してきました。また、当会では、「まちづくり通信第8号」でご説明したように、指針等が土地価格(下落)に影響を与えるという根拠を発見できていません。もしも、具体的な根拠や実例をお持ちの方がいらっしゃいましたら、是非お知らせいただけると助かります。 |
|        | 4   | 細かいルールだし守りづらい                                                                                                           | そのように感じるかもしれませんが、多くの方々が普通に守ってこられたことを明文化したものです。上述の2とも関係します。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 会<br>則 | 5   | 作成することは反対ではないが、自身が委員となった時に自信がない。                                                                                        | 当会で組織運営を考えると、指針等の策定は「素人の私たち」であることを念頭に検討してきました。ですから、新たな費用などを生じさせず私たち住民が公平に担える方策として挙げたものです。何事も初めから自信を持って行える人は、いないと思います。運営委員会は地域の皆さんがチームとして、一体となって機能していけるように、お互いの気持ちで仲間と話し、頼りにすることも大切と考えます。次の6にも関係します。                                                                                                                                                                                   |
|        | 6   | 生活時間に余力がなく、協力できない。管理組合役員も負担に感じているため、新たなものをふやしてほしくない。                                                                    | このご意見は上の5に準じ、当初から想定していたものです。指針等の内容の多くは、管理組合で行うこともできるように策定しています。他の地区や組織でも問題になっていますが、当会では旧建築協定の失効を招いた要因の1つが『後継者不足』と検証しています。広く薄い負担による指針等の継承と、ご理解ください。「相身互い」という言葉どおり、互いに助け合いましょう。                                                                                                                                                                                                         |

その他、賛成の方々からも貴重なご意見をいただきました。重ねて御礼申し上げます。  
「細かい、分かりづらい、負担だ」ということが寄せられましたが、他にも似たような感覚をお持ちの方もいらっしゃると思います。

地域まちづくりルールは、「強制力をもって守らなければならない。」というように定めるものではなく、「今のまちの環境を維持するために、皆でこのルールを基本にして守っていきましょう。」といった、このまちの方向性を定める参考基準です。ルールが守られないからと言って責めるのではなく、話し合う機会(きっかけ)を設けるものという趣旨に沿って、当タウンでは「指針」と名付けています。

今後新運営委員会に継承し、様々なご不安やご心配などをできるだけ払拭、減少させるためにマニュアル化なども含めた方策の検討に、運営委員会とともに努めて参ります。

指針等は当地域住民の手による初めてのものです。これから大切に、絶やさずに皆で育てていきましょう。

藤和フレッシュタウン希望ヶ丘 1 街区

## まちづくりアンケート調査のお願い

藤和フレッシュタウン希望ヶ丘 1 街区（以下、当タウンと呼ぶ。地区の範囲は裏面図参照。）は、今から 30 年ほど前に、藤和不動産（当時）によって開発・分譲されました。当時から、建物付き分譲地、敷地を分譲しその後建築あるいはそのまま所有など多様な手法で、時期をずらし順次販売されました。1 街区に続いて 2 街区、3 街区・・・等と発展していくはずでしたが、2 街区は「今宿パナタウン」、3 街区は「フレッシュタウン希望ヶ丘」とそれぞれ別の業者（詳細は不明）により分譲されました。初めこそ大きな「藤和フレッシュタウン希望ヶ丘〇街区」というコンセプトがありましたが、社会・経済情勢の変化で、それぞれ別々の経緯をたどり今に至っています。

当初、当タウンでは都市計画制限（第 1 種低層住居専用地域、風致地区）と建築協定により地域の環境が維持・保全されてきましたが、平成 10 年に建築協定が失効し、現在は都市計画制限が残っているだけです。（詳しくは、「横浜市 行政地図情報提供システム」を参照）

昨年立ち上げたまちづくり検討委員会では、当タウンの将来のまちの姿や今後のまちづくりの方向性などについて、住民・地権者の皆様とともに検討を進めるため、手始めに皆様を感じている事や知っている事などをお伺いするアンケート調査を実施することにいたしました。

お忙しい中、誠に恐縮でございますが、調査の趣旨をご理解いただき、是非ご協力をいただきますようお願い申し上げます。

平成 31 年 3 月 藤和フレッシュタウン希望ヶ丘 1 街区まちづくり検討委員会

### ●アンケート調査の実施にあたってのお願い●

○このアンケート調査は、裏面の区域図に示した「藤和フレッシュタウン希望ヶ丘 1 街区」を対象として実施しています。回答は、調査の目的以外に使用する事はありません。

また調査結果は統計的に処理し、結果は回覧等によりお知らせいたします。

○ご回答は、世帯主（及び同等の方）あるいは土地・建物の所有者の方にお願ひします。

○ご回答いただいた「アンケート調査票」は、同封いたしました封筒に封緘し

**4 月 20 日（土）までに**  
**各理事まで提出してください**

氏名や住所を記入していただく必要はありません。

【この調査に関するお問い合わせ先】

藤和フレッシュタウン希望ヶ丘 1 街区まちづくり検討委員会

会長；岩元重紀



## ★藤和フレッシュタウン希望ヶ丘1街区 区域図



# アンケート調査票 - 封筒に入れて、各理事に提出

問 1. あなた（回答者）ご自身のことについてお答えください。（あてはまるものに○）

|                       |         |         |           |           |          |
|-----------------------|---------|---------|-----------|-----------|----------|
| あなたが当タウンに<br>居住している年数 | 1. 5年未満 | 2. 5～9年 | 3. 10～14年 | 3. 15～19年 | 4. 20年以上 |
|-----------------------|---------|---------|-----------|-----------|----------|

問 2. あなたのお住まい周辺の環境の現状や今後のまちについて、どのような印象や考えをお持ちですか。

| 内 容                                                         |                            | 印象や考え（1つに○） |      |      |    |
|-------------------------------------------------------------|----------------------------|-------------|------|------|----|
|                                                             |                            | 満足          | やや満足 | やや不満 | 不満 |
| 住<br>環<br>境                                                 | ① 陽当たりや風通し                 | 1           | 2    | 3    | 4  |
|                                                             | ② 歩行者や自転車の安全性              | 1           | 2    | 3    | 4  |
|                                                             | ③ 公園や広場などの憩いの場・遊び場         | 1           | 2    | 3    | 4  |
|                                                             | ④ 緑の豊かさ                    | 1           | 2    | 3    | 4  |
|                                                             | ⑤ 近隣の騒音や振動                 | 1           | 2    | 3    | 4  |
|                                                             | ⑥ 空き家など防犯面でのまちの環境          | 1           | 2    | 3    | 4  |
| 防<br>災                                                      | ⑦ 災害時の避難や緊急活動のしやすさ         | 1           | 2    | 3    | 4  |
|                                                             | ⑧ 災害時のまちの安全性（建物の延焼・倒壊の危険性） | 1           | 2    | 3    | 4  |
| 利<br>便<br>性<br>な<br>ど                                       | ⑨ 日頃の買い物のしやすさ              | 1           | 2    | 3    | 4  |
|                                                             | ⑩ 通勤・通学のしやすさ               | 1           | 2    | 3    | 4  |
|                                                             | ⑪ 総合的に見たまちの住み心地            | 1           | 2    | 3    | 4  |
| その他、思うことがあればお書きください。<br><hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> |                            |             |      |      |    |

問 3. 当タウンのまちづくりに関して、知っている度合いについてお尋ねします。

(あてはまるもの一つに○)

| 内 容                  |                                                      | 程度（1つに○）    |              |               |            |
|----------------------|------------------------------------------------------|-------------|--------------|---------------|------------|
|                      |                                                      | よく<br>知っている | 少しは<br>知っている | あまりよく<br>知らない | 全く<br>知らない |
| 管理組合                 | ①管理組合は、当タウン内の土地所有者全員によって構成されている                      | 1           | 2            | 3             | 4          |
|                      | ②組合の入退会は、専ら土地所有を条件としていて、自由に行えない(退会は、所有権の譲渡等の理由に限られる) | 1           | 2            | 3             | 4          |
|                      | ③組合員は、管理費納入の義務を負っている                                 | 1           | 2            | 3             | 4          |
| 建築協定                 | ④当タウンには「建築協定」があったことを知っている                            | 1           | 2            | 3             | 4          |
|                      | ⑤その協定が 20 年前に失効したことを知っている                            | 1           | 2            | 3             | 4          |
|                      | ⑥その協定の内容を知っている                                       | 1           | 2            | 3             | 4          |
| その他、思うことがあればお書きください。 |                                                      |             |              |               |            |
|                      |                                                      |             |              |               |            |
|                      |                                                      |             |              |               |            |
|                      |                                                      |             |              |               |            |

問 4. まちづくりを進めるための催しなどを行う場合、参加したいと思いますか。

(あてはまるもの一つに○)

1. ぜひ参加したい
2. 都合が合えば参加したい
3. 内容によっては参加したい
4. 参加したくない

問 5. 当タウンのまちづくりについて、ご意見・ご要望がありましたらご記入ください。

[illegible]

なお、このアンケートは「まちづくりルール」の検討以外には使用しません。

また回答の取り扱いには十分注意を払います。 アンケートにご協力、ありがとうございました。

## まちづくりアンケート調査(第2回)のお願い

当タウン内に横浜市が所有している複数のまとまった区画の売却に関する打診から、早くも1年余が経過しました。この問題を当タウン住民の問題として受け止め、且つ迅速に対応するための受け皿・母体として当初理事会メンバーを中心に「まちづくりグループ（名称：藤和フレッシュタウン希望ヶ丘1街区まちづくり検討委員会）」を立ち上げ、横浜市の認定を受け活動を続けてきました。結果としてこのグループの存在と活動自体が、横浜市の当初の売却問題の動きを今のところ「打診」だけに留めることができました。この間、広報紙『まちづくり通信』の刊行や「出前塾」の開催などを企画・実施をし、本年1月の臨時総会において、このまちづくり活動が理事会の正当な活動として、皆様のご理解・ご承認をいただきました。その後、まちづくりルール施行自治会の見学など調査・研究を進めてきましたが、この半年間の経験から事務処理作業の煩雑さを解消すべく、会の名称を「今宿フレッシュタウンまちづくりの会」と変更し、4月には「まちづくりルール作成」のための「住民アンケート調査(第1回)」を実施しました。皆様には回収率86%という高回答率をもってお応えいただきました。結果概要については「まちづくり通信 第4号」にてお知らせを致しましたが、概観すると『**住み続けられるまちづくり**』を目指すことに多くの方の意向が見て取れました。

今回、第1回目のアンケートに寄せられた皆様の思いをより現実的・具体的に受け止めるために第2回目のアンケート調査を実施することとしました。

この結果を参考に、「まちづくりルール」と「ルール運用法」（いずれも試案）を作成して皆様にご提示し説明会などを実施、その後総会を経てご了承をいただけるよう進めていく予定です。

皆様にルール（試案）のより具体的な姿を示すことで、以前には土地取得時に予め用意され同意を求められた「建築協定」のようなルールではなく、これからは住民の手によって自分たちが守っていける「身の丈に合った」ルール作りを更に推し進められたらと考えています。

皆様が主役の皆様自身のルール作りです。アンケートに前回は越えるご協力・ご回答をお願いします。

### ●アンケート調査の実施にあたってのお願い●

- このアンケート調査は、裏面の区域図に示した「藤和フレッシュタウン希望ヶ丘1街区」を対象として実施しています。回答は、調査の目的以外に使用する事はありません。また調査結果は統計的に処理し、結果は回覧等によりお知らせいたします。
- ご回答は、世帯主（及び同等の方）あるいは土地・建物の所有者の方をお願いします。
- ご回答いただいた「アンケート調査票」は、同封いたしました封筒に封緘し

**9月25日（水）までに**  
**グループ各理事まで提出してください**

氏名や住所の記入は不要です。尚、集計作業のため期限遵守でお願いします。

【この調査に関するお問い合わせ先】

今宿フレッシュタウンまちづくりの会

会長；岩元重紀



## ★藤和フレッシュタウン希望ヶ丘1街区 区域図

(通称：今宿フレッシュタウン)



# アンケート調査票(第2回) - 封筒に入れて、各理事に提出の事 -

(集計作業の都合上、勝手ながら期限遵守での提出をお願いします。)

**裏面にも記入をお願いします。**

## 【問 1】

前回のアンケート結果から、現在の当タウンについては満足、やや満足というご意見が圧倒的に多いことがわかりましたが、この状態を今後も維持していくことに関してお尋ねします。

この 30 年間比較的良い環境が、何故維持されていたと思いますか？（複数回答可、回答欄に○）

| No. | 理 由 項 目                                     | 回答欄 |
|-----|---------------------------------------------|-----|
| ①   | 建築協定があったから                                  |     |
| ②   | もともと緑の多い立地だったから                             |     |
| ③   | 宅地開発時に 1 区画が 180m <sup>2</sup> 以上に設定されていたから |     |
| ④   | 住民各自が近隣に気を配り、環境に配慮したから                      |     |
| ⑤   | その他（下に具体的に記入をして下さい）                         |     |
|     |                                             |     |

## 【問 2】

現在の当タウンの状況を俯瞰すると、この地域に建てられる建築物等を制限するものとして、敷地の用途指定があります。用途を戸建て住宅のみに制限していた建築協定が失効した現在は第 1 種低層住居専用地域で認められている共同住宅・診療所・学校・図書館・神社等宗教施設・保育所・老人ホーム・福祉ホーム・派出所、更に公衆便所等を建てるのが可能です。また、敷地面積についても、都市計画が定める最低敷地面積と、当タウンの分譲当時及び管理規約が前提としている敷地規模が異なるため、分割等の際に問題となる可能性があります。

今後住民の世代交代が進む中、建築協定が失効している状況を踏まえて、今の環境を維持していくためにはどうしたら良いと思いますか？（一つを選び回答欄に○）

| No. | 理 由 項 目                                       | 回答欄 | 次の質問          |
|-----|-----------------------------------------------|-----|---------------|
| ①   | 失効した建築協定に代わる、何らかのルール(ガイドライン、指針)を自分達で取り決め運用する。 |     | 問 3、<br>問 4 へ |
| ②   | 何か問題が起きたら、その都度理事会、総会などを開き客観的立場で仲介し解決を図る。      |     |               |
| ③   | 何か問題が起きたら、その都度当事者間のみで話し合い解決する。                |     |               |
| ④   | 住民の自覚に期待する。(今のままで何もしない)                       |     | 問 4 へ         |
| ⑤   | どんな規定にも縛られるのは好まない。何が起きても関与しない。                |     |               |

〔裏へ続く〕

### 【問 3】

今後発生する問題案件に対応するためには現行の法規・条例に規定されているもの以外にも、当タウンの基準・指針として何らかのルール(具体的な内容等については今後検討)が必要ではないかと考えています。その一部に関していくつかお尋ねします。

(一部失礼な質問になりますが、実態把握のため必要とご了解ください。)

1. 法令や住環境、生活環境などについてお尋ねします。(各問数字又は選択肢の一つを○で囲む)

| 摘 要           | No. | 質 問                                                                          | 思 う | やや思 う | 余り思わない | 全く思わない |
|---------------|-----|------------------------------------------------------------------------------|-----|-------|--------|--------|
| 知 識<br>(自己評価) | ①   | 横浜市の都市計画制限や地区計画について、あなたはよく知っているほうだと思いますか？                                    | 1   | 2     | 3      | 4      |
|               | ②   | 横浜市の風致地区条例について、あなたはよく知っているほうだと思いますか？                                         | 1   | 2     | 3      | 4      |
| 用 途           | ③   | 用途指定の制限(戸建て住宅専用など)を設けますか？                                                    | はい  |       | いいえ    |        |
| 敷 地           | ④   | 敷地の広さや統合・分割について制限しますか？                                                       | はい  |       | いいえ    |        |
| 高 さ・<br>階 数   | ⑤   | 建築物の高さや階数を制限しますか？                                                            | はい  |       | いいえ    |        |
| 擁 壁           | ⑥   | 旧建築協定では、擁壁に接する工作物について禁止されている事項が記載されていました。調和のある街並みを維持していくためにも、ルール化をしますか？      | はい  |       | いいえ    |        |
| フェンス<br>(生垣)  | ⑦   | 旧建築協定では記載はありませんが、防災・防犯上の観点から何らかの基準(高さ、材料など)が必要ですか？                           | はい  |       | いいえ    |        |
| 美 観           | ⑧   | 建物、工作物について、第3種風致地区に定められた以外の物(アマチュア無線アンテナ、植木他など)の高さなどについて、制限を設けるなどのルール化をしますか？ | はい  |       | いいえ    |        |
| 生 活<br>(マナー)  | ⑨   | ゴミ出しや敷地を清潔に維持するための約束事・違法駐車など交通マナー向上のための約束事・騒音などの生活環境を維持するための約束事などのルール化をしますか？ | はい  |       | いいえ    |        |

2. その他、ルールに関してご意見などがあればお書きください。(足りない場合には別紙記入も可です)

### 【問 4】

最後に、現在の貴方のお気持ち(予定)についてお尋ねします。(回答欄のどちらかを○で囲む)

| No. | 質 問                            | 回 答 欄  |
|-----|--------------------------------|--------|
| ①   | 近いうち(5年以内くらい)に転居をお考えですか？       | はい・いいえ |
| ②   | 近いうち(5年以内くらい)に増改築や建て替えをお考えですか？ | はい・いいえ |

以上で質問を終わります。最後までご回答いただき感謝いたします。

## まちづくりアンケート調査(第3回)のお願い

2020.03.18

## ◆◆ はじめに ◆◆

平素より、今宿フレッシュタウンまちづくりの会の活動に対してご理解とご協力をいただき、誠にありがとうございます。

昨年1月、当委員会の活動については管理組合臨時総会にて、ご承認をいただきました。更に「出前塾」や2回の「アンケート調査」などを通じまして、多くの方にご協力をいただきありがとうございました。アンケートの結果につきましては、「フレッシュタウン まちづくり通信」の第4号および第5号などでお知らせいたしました。

このような活動を通して、多くの住民の方々は、地域で生活する上では良好な住環境と生活環境を必要としていることなどがわかりました。

現在当タウンの住環境は横浜市の都市計画制限・建築制限および第3種風致地区指定による制限によって保持されていますが、住民が運用に関わっているルールはなく、今後も現状が維持される保証があるわけではありません。

当委員会ではこれまでの活動から、当タウンには「何らかのルールが必要」であり、その「まちのルール」として「自分たちが守ることができる」ことを前提にした「地域まちづくりルール」を選択し、その研究・検討を行ってきました。

今回、これまでの調査・研究やアンケート結果などを基にして、「地域まちづくりルール 案」策定のために、第3回アンケートを実施させていただきます。

尚、今後の予定として、ルール認定までに必要なステップの概略は以下の通りです

今回アンケート → ルール案提示/アンケート → 案説明① → 修正 → 案説明② → 修正 →  
「最終案 最終意向確認」及び「組織認定」のアンケート → 臨時総会決議 → 認定申請 →  
地域まちづくり推進委員会審査 → 認定

これまで以上に、皆様のご協力をいただきますようお願い申し上げます。

## ●● アンケート調査の実施にあたってのお願い ●●

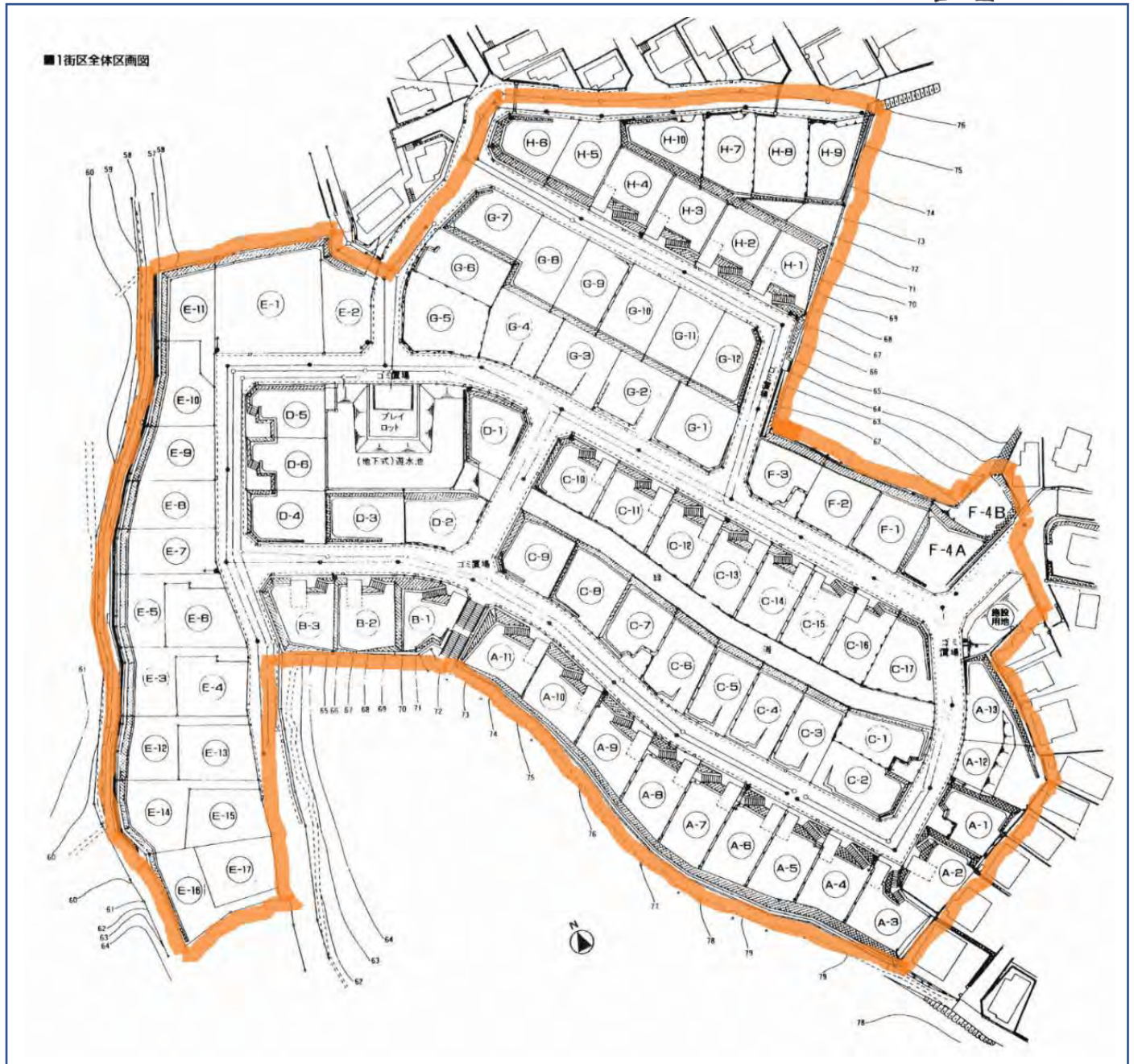
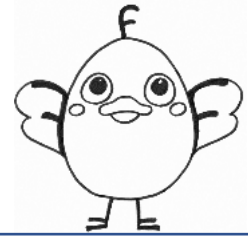
- このアンケート調査は、下記の区域図に示した「藤和フレッシュタウン希望ヶ丘1街区」を対象として実施しています。回答は、調査の目的以外に使用する事はありません。
- また調査結果は統計的に処理し、結果は回覧等によりお知らせいたします。
- ご回答は、世帯主（及び同等の方）あるいは土地・建物の所有者の方をお願いします。
- ご回答いただいた「アンケート調査票」は、同封いたしました封筒に封緘し

**4月8日（水）までに**  
**グループ各理事まで提出してください**

氏名や住所の記入は不要です。尚、集計作業のため期限遵守でお願いします。

# ★藤和フレッシュタウン希望ヶ丘1街区 区域図

(通称：今宿フレッシュタウン)



【この調査に関するお問い合わせ先】

今宿フレッシュタウンまちづくりの会 会長；岩元重紀



〔 常時留守電です  
名前を録音願います 〕

# アンケート調査票(第3回) - 封筒に入れ、各理事に提出-

(集計作業の都合上、勝手ながら期限遵守での提出をお願いします。)

**裏面も記入をお願いします。**

別紙「お願い」を踏まえていただいた上で、お尋ねします。回答はどちらかに丸(○)をしてください。尚、回答によってはその理由などをご記入ください。

## 【問 1】

1) これまでのまちづくりの会が進めてきた方向性で、これからも進めて良いですか？

1. はい      2. いいえ

2) 「いいえ」と回答なさった方は、その理由などをお聞かせください。

## 【問 2】

1) 「地域まちづくりルール」は、実際にルールを運用する「運営組織」が必要です。アンケート結果を踏まえて、「管理組合 理事会」を母体として運営組織とすることを想定しています。この方向で案作りを進めて良いですか？

1. はい      2. いいえ

2) 「いいえ」と回答なさった方は、その理由などをお聞かせください。

### 【 問 3】

〔表面から続く〕

1)「土地・建物」に関してのルールでは、物理的数値を定めることが必要になります。その案を作る際に「旧建築協定」で定められた数値をベース（水準、基準）にして検討していきたいと考えています。この方向で進めてよいですか？

1. はい      2. いいえ

2)「いいえ」と回答なさった方は、その理由などをお聞かせください。

### 【 問 4】

1)「生活環境(マ-)のルール」に関しては、これまでのアンケートなどに挙がっているものを精査しルール化できる（個々人の常識をこの地域の常識として共有し、共通理解・共通意識をもって、自分たちが守ることができる）ルール（緑化・プライバシー・ペット・ゴミの出し方・まちの美化・騒音・路上駐車など）を盛り込みたいと考えています。この方向で進めて良いですか？

1. はい      2. いいえ

2)「いいえ」と回答なさった方は、その理由などをお聞かせください。

以上で質問を終わります。最後までご回答いただき感謝いたします。

## ＜第 2 回説明会に向けての事前意向調査について＞

2020.12.10

平素から、まちづくりの会の活動にご協力をいただきありがとうございます。

先のまちづくり通信第 7 号でご報告いたしましたが、「第 1 回説明会」にお寄せいただいた「意見」を基に、お示した骨格案に肉付けをする形で、委員会にて討議を重ねて『ルール原案（まちづくり指針 & まちづくり会 会則）』を編集いたしました。

本来であれば、これをもって再度説明会を開催し、皆様からのご意見等を直接頂くのが筋ですが、新型コロナウイルスの感染が拡大している現状では、大人数での集会在困難です。会としては、状況の許す範囲で出来る限りの方策を講じていく所存ですが、皆様の一層のご理解・ご協力をお願いします。

そこで、今回はこの『ルール原案』を皆様に熟読・周知して頂き、意見・質問・その他お気づきの点などの意向調査をさせていただく事としました。

お寄せいただいた意見等を基に検討し、ルールとしての体裁などを含め、更に推敲・修正を加えた『修正案』をもって、年明けに説明会を開くことができるよう準備したいと考えております。

つきましては誠に勝手ながら、別紙意向書を 12 月 24 日（木）までに、各グループ担当理事ポストに投函いただきますようお願い申し上げます。

なお今回は、お寄せいただいたご意見・質問等にお応えするため、又委員会側からお問い合わせなどの必要がある場合等のために、意向書に「街区・氏名・連絡先」のご記入をお願いいたしておりますので、ご協力をお願いいたします。

ご意見等を皆様に周知する場合には名前を伏せるなどの手当てを致しますが、どうしても委員会外への公表は困るという方は、その旨をお示し下さい。（意向書下欄の「非公表希望」に○印。）

また、個人的に説明や回答を望まれる方は、別途個別の説明なども考慮したく思いますので、意向書にその旨をご記入下さい。まちづくりの会側は公正公明を帰するために複数人の委員同席が基本としておりますので、その旨をお含み置きいただいた上で、機会を設けるなどの検討・相談をさせていただきます。

また、ルール原案の理解を助けるために、「風致地区条例の手引(R2.2 版)」(横浜市発行)を併せて配布いたしますので参考にして下さい。(最新版の配布は今回限りです。)

まちづくりの会では、ルールを実際に運営する上でのマニュアルとして、同時に会員の皆様が区域内で建築行為などを行う際の手続きなどルールに関する知識や手掛かりのテキストとして使えるような『解釈と運用の手引き 指針編 & 会則編』の編集を並行して行っています。こちらはルール決定案に皆様の賛同が得られ、横浜市に認定申請を行う時期を目途に完成を目指しています。

以上、一層のご理解、ご協力のほど、よろしくお願い申し上げます。

## ＜まちづくりルール（原案）に関する意見などの意向書＞

〔書き込み欄〕 できるだけ具体的にご記入ください。

記入例：

〔例1〕 ルール原案に賛同致します。

〔例2〕 ○○○について項目を追加して欲しいor△△△の項目を削除してほしい。理由は▲▲▲だからです。

〔例3〕 □条□項○○○については、△△△にした方がよい。理由は、▲▲▲だからです。

〔例4〕 ■条■項●●●の×××について、より詳しい説明が欲しい。

等々。

|                                                  |     |       |
|--------------------------------------------------|-----|-------|
| <u>記入内容の非公表意向</u><br>（希望するときは右欄文字を○印で囲み表示して下さい。） |     | 非公表希望 |
| 街区：       —                                      | 氏名： | 連絡先：  |

# 【まちづくり指針&会則 修正案の提示について】

2021.02.27

この度の「まちづくり指針&会則」(以下、指針等という)の意向調査にご協力いただき感謝申し上げます。用紙配布数 (76)の内、回答数(37)のご協力をいただきました。その内訳は賛同(26)、未表記(10)、非賛同(1)という結果を得ました。意向の表明の別に関わらず、多くのご意見をいただきましたことを、改めて御礼申し上げます。

寄せられたご意見を参考にして検討させていただき、「修正案」(別途配布)として、再度お諮りいたします。

なお、修正案に重大な不備がなければ、後日あらためて成文化した決定案をもって、合意形成の賛否をお諮りします。

指針等は現在の個別の状況を再点検するものではありません。これまでのアンケート調査などを通じて、多くの方々には不利益を生じないよう留意して策定しています。指針等は、施行後新たに行為をなすときに留意していただくことを前提として、区域全体の総意としてその水準をお示しするものです。従いまして、その運用に際しては危惧されるところの「自粛警察」的なものや「違反者狩り」的なものを新たに発生させたり、助長、支持あるいはその擁護をするものには決してしない、させないように、細心の注意をしなければなりません。

今回の原案をまちづくりの会(以下、委員会という)で再検討をして、修正した主な点は以下の通りです。

修正等の該当箇所;斜体で表示

|        | 条項      | 原 案                                                   | 修 正 案                                                                          | 摘 要                |
|--------|---------|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| 指<br>針 | 4-1     | および建築主、事業主、不動産取引等を…                                   | および新たに建築主、事業主、不動産取引等を…                                                         | 文言追加               |
|        | 5       | …「はいけない」ことを最優先に心掛けましょう。                               | …「ない」ように心掛けましょう。                                                               | 表現修正               |
|        | 5-2     | 管理組合規約第57条(街並み等の美観維持)の精神の下、…                          | 管理組合規約にある街並みの美観維持や良好な住環境を確保するという精神の下、…                                         | 表現修正               |
|        | 6-(6)   | …以上とします。その他、詳細については…                                  | …以上とします。その他(物置、ガレージ、フェンス等)、詳細については…                                            | 文言追加               |
|        | 6-(9)   | 最小敷地面積は180㎡とします。ただし、当指針の制定時において、この基準に適合しない敷地には適用しません。 | 敷地の分割は180㎡以上とします。                                                              | 表現修正               |
|        | 14-4    | …当指針は延長する事とします。                                       | …当指針は更新する事とします。                                                                | 文言変更               |
|        | 15      | 建築等行為の提出等                                             | 建築等行為の届出等                                                                      | 誤記                 |
|        | 15-(ウ)  | 建築物外壁の約50%以上の面積の塗り替え                                  | 以降の序列カナ記号繰り上げ                                                                  | 削除                 |
|        | 15-(カ)  | その他、運営委員会が必要と認めるもの                                    |                                                                                | 削除                 |
|        | 15-2    |                                                       | 工事開始後に異議が生じた場合、運営委員会は建築主等に異議を申し立てることができます。建築主等は運営委員会に、理解・納得を得るべく、説明をしてください。    | 新設                 |
|        | 16      | …事前に近隣の理解を得るためにも説明しましょう。                              | なお、おおむね4日以上かかる、人目をひくような工事を行う場合には、近隣へのお知らせ等の周知を行い、別途定める「工事連絡書[様式4-2]」を提出してください。 | 前文に<br>続きで<br>文章追加 |
|        | 17      | 審査                                                    | 確認                                                                             | 文言変更               |
| 会<br>則 | 20      | ときは、あらかじめその旨を会長に届出てください。                              | ときは、その旨を会長に連絡してください。                                                           | 文言変更               |
|        | 3       | 有効期間は6年。)および管理組合規約の…                                  | 該当条項等を精査して文章を概観し、本意を損なわないように更に推敲、再編集し直して、別途修正案にて全体を明示します。                      |                    |
|        | 4       | …希望ヶ丘1街区管理組合(以下、「管理…                                  |                                                                                |                    |
|        | 7- 一    | 建築計画書の審査に関する事項                                        |                                                                                |                    |
|        | 8-1~3   | (運営委員会および運営委員)                                        |                                                                                |                    |
|        | 8-4     | 準運営委員になることができる。                                       |                                                                                |                    |
|        | 9       | (準運営委員およびアドバイザー制度)                                    |                                                                                |                    |
|        | 10      | 但し、理事会役員退任後も準運営委員として                                  |                                                                                |                    |
|        | 14-2    | 管理組合費未納入の者が…                                          |                                                                                |                    |
|        | 15-(附則) |                                                       | この認定による本指針の、第1回目の有効期限は、<br>____年____月____日である。                                 | 文章追加               |
|        |         |                                                       |                                                                                |                    |

※ なお、参考までに次頁以降に詳しく説明をさせていただきます。(順不同)

コロナ禍の状況を鑑み、より丁寧に詳しく説明しようと思うあまり、長文になりましたことをご承知おきいただきたく存じます。

#### [指針 第15条(ウ)について]

同条文につきましては、複数の方々から心配や不安などのご意見を頂戴いたしました。委員会としてそれらを精査し検討して、それらのご懸念を取り除くとともに、円滑な運営を行えるようにするために、指針から削除することとして修正します。

既存の住宅の外壁の塗り替え工事は、行政手続きを必要としない工事で、戸建て住宅では大体 10 年位のサイクルで行われることが多いものと思われます。従って、区域全体では、年間に相応の事例が生じ、それらに対応する運営委員の負担も軽視できないこと、何よりも施行後の住民の方々の負担増を考慮して、指針第 15 条(ウ)の条項自体を削除することにしました。ただし、行政手続きを要しない工事の中でも比較的大きな工事と考えられますので、後述の扱いにします。

#### [指針 第15条(カ)について]

同条文については、委員会において協議した結果、削除することになりました。その理由は、必要性の判断には専門的知識や経験などが必要になるので、それを運営委員会が実行することは無理という結論に至ったからです。

ただし、第15条の工事開始後に異議(不安や疑問など)が生じた場合に備え、修正案には「第15条 2」を新設、および「第16条」修正して補完します。第16条では「行政手続き等を必要としない軽微な工事」と記されていますが、行政手続きを伴わないような工事(修正案 第15条(ウ)(エ))などの中には軽微ではない工事もあります。概観して比較的大きな工事を行う際には、簡易な「工事連絡書」[工事の種類(名)、場所(街区)、期間、業者(連絡先)程度を記入した書式を用意します。]の提出をお願いします。なお、目安として数日(4日程度)で終了するもの、例えば「植木の剪定作業」、「エアコン室外機の設置作業」などの軽微なものは、提出の必要はありません。

外壁等の塗り替え工事は、上述のように工期もある程度要し、足場等の設置などを必要とする比較的大きな工事になることも多くあり、また人目をひく工事になることも多いので、「工事連絡書」を提出してください。工事を行う際には、世間一般で行われているような「近所への工事の挨拶」(ポスティング等で、工事業者が行うことが多い。)をマナーとして行っているなど近隣への周知とご配慮をお願いします。また、土地区画の外壁にあたる擁壁の工事等については、工事連絡書と共に詳しい説明等を求めることとし、工事開始後に異議が生じた場合の対応も可能にします。

#### [指針 第 15 条に第2項を追加]

今回第15条について検証して結果、第15条の工事途中もしくはあとであっても、その工事に関することで異議が生じた場合に、建築主等と協議ができることを担保する必要があるということになりました。工事開始後に異議(不安や心配など)が生じたとき、運営委員会や住民に対し建築主等が説明など、協議できるように第15条に2項を新設(追加)して担保します。

#### [既存の設置物の外壁後退について]

外壁後退については、「風致地区条例」によることとした上で、従来のまま道路境界から 2m、隣地境界から 1mを維持します。これは、今後行政が条例等を変更してより狭いほうに変更されても、現在の空間としてのゆとりを保持するための意味合いもあります。

建築協定失効時から施行までに行われた建築等行為およびその建築物等が、「指針」と適合していないことをご心配の方々もいらっしゃいましたが、今後、新築・増改築を行うまで「現状のまま使用する限りにおいて違反ではない」ことにあたります。(ただし、施行以前に交わした誓約書や調停書などの効力が無くなることはありません。)

ただし、老朽化などにより施行後に新しく建築や設置する際にはその時点の法律に留意していただき、少しでも心配や疑問があるときは市に相談してください。簡易なカーポートの老朽化のため更新するなどの場合は、既存のものと同程度のものであれば運営委員会への届出は不要です。その場合、隣接するお宅へのご配慮などをお願いします。

住宅の新築や増改築などの行政手続きが必要な工事と同時に物置やカーポートなどを設置する際には、その一連の工事として建築確認申請の対象となる場合があります。(構造や大きさなど場合によっては、風致地区条例以外の法律に関係する場合があります。緩和措置などの対象になる場合もありますから、市に相談しましょう。)

また、行政手続きを経ない場合で、且つ指針施行後新規に設置する際には、風致地区条例ほかの定めに該当する可能性もありますから、疑問を抱いたら設置前後に関わらず市に相談してください。いずれの場合も、素人では判断できないことがあります。

#### [指針 第 20 条について]

条文の表現について、「会長の許認可が必要」という意味にも取れプライバシーの権利に抵触する恐れもあるので手直しを要望する旨のご指摘をいただきました。委員会としてはあらかじめ移転先の住所などが分かっているならば手続き等の事務的な処理が円滑に行えるためと考えていました。管理組合でも、規約には明文化されていない「組合員資格 取得・喪失届」、「入居届」、「退去届」などの提出が励行されていますが、「地域まちづくりルール」である指針等は、それら区域内居住者に加えて土地・建物の権利所有者も構成員となることから、権利の移転がある場合には区域外の該当者の連絡先情報を完備することが必要になります。人権に十分に注意を払い、連絡に使用することに限定して取り扱うことをご理解いただき、指針等の円滑な運用を図るために文言を修正します。ご協力をお願いします。

#### [街並みの維持について]

区域内の土地や建物などは個々人の所有するものではありませんが、区域全体を構成する景観や眺望など街並みという観点からは全体が共有する文化(雰囲気、佇まい)的財産とも捉えることができます。個々人の権利を侵害するものではありませんが、そのことも軽視せず心に留め置きましょう。今私たちに必要なことは「新しいまち」ではなく、30余年に渡って醸成された「今のまち」を存続させることにありと、委員会では承知しています。

「ルールが有ること」や「最少敷地面積が180㎡」であることで、不都合が生じるのではないかという心配・不安を指摘するご意見等もいただきました。ちなみに横浜市発行の「住民合意形成のガイドライン」(参考;巻末)によれば、地価の算定要素の中には「敷地面積のばらつき具合」はありますが、「ルールの有無」という要素は見当たりません。そして「敷地面積のばらつき具合」は、それが大きいほど地価に与える影響が下落(する)とされています。現状を維持することで、そのようなばらつきを新たに生じさせないことが、指針が最小敷地面積を180㎡とする理由の1つです。

なお、指針第6条(9)の条文を、趣旨は変えずに、「敷地の分割は180㎡以上とします」と表記します。これにより、寄せられたご意見にある居住者のご心配等を払拭するとともに、当タウンの現状と既にルールを施行している他の地区の事例等から鑑みて、今後指針等の円滑な運用が行えるように、また関係者の負担がより低減するように配慮しました。

実際の土地価格は不動産鑑定士などが計算し、そのときの需要と供給の関係により決まるものです(前出ガイドライン)。また、一般の商品とは異なり、美術品や骨とう品のように売り手と買い手が合意さえできれば、それがその価格になります。

更に、一度小さくされた区画が大きくなることはまずありません。「区画面積のばらつき具合」が「街並みの調和」ということと大きく関係していることから、個々の物件は個人のものであっても、それらが醸し出す区域の街並みとして区域全体の文化(財産)の一部であることにもご配慮いただきたいと思います。「買うときはできるだけ安く、売るときはできるだけ高く」というのは人間の心理としては理解できますが、特に業者はその目的に特化して様々な理由をつけて交渉してきます。「価格が下落したとき、だれが責任を取るのか」とのご意見も頂戴しましたが、価格下落の原因が指針等に有るか無いかの因果関係については、その証明ができない以上、合わせて実際の価格は需要と供給の関係による(前出ガイドライン 地価推定式の活用 注意点)ことから、誰かがその責任を負うものではないと考えます。

今後の開発等による「敷地面積のばらつき」を生み出さないようにしましょう。更に、敷地、建物だけでなく擁壁なども含めた総合としての街並みを、今はできるだけ現状を維持することに心を置きましょう。

また、現法令に定められていることを、あらためて指針で定める必要はないというご指摘もありますが、今後の社会情勢・経済情勢等々の変化によっては、住民の意向に関わらず、法令等の数値等は行政の都合で変えられてしまうことがあります。

バブル崩壊後の風致地区の最少敷地面積の数値変更はその顕著な例です。今後、仮にそのようなことになっても、指針に数値等が明記してあれば、その被害や影響を抑止または少なくともできる可能性もあります。過去の教訓から、敷地面積に限ったことだけではなく全体を見渡した観点から、指針は今数値化できることをできる範囲で数値化して、今後の「備え」をすることにします。

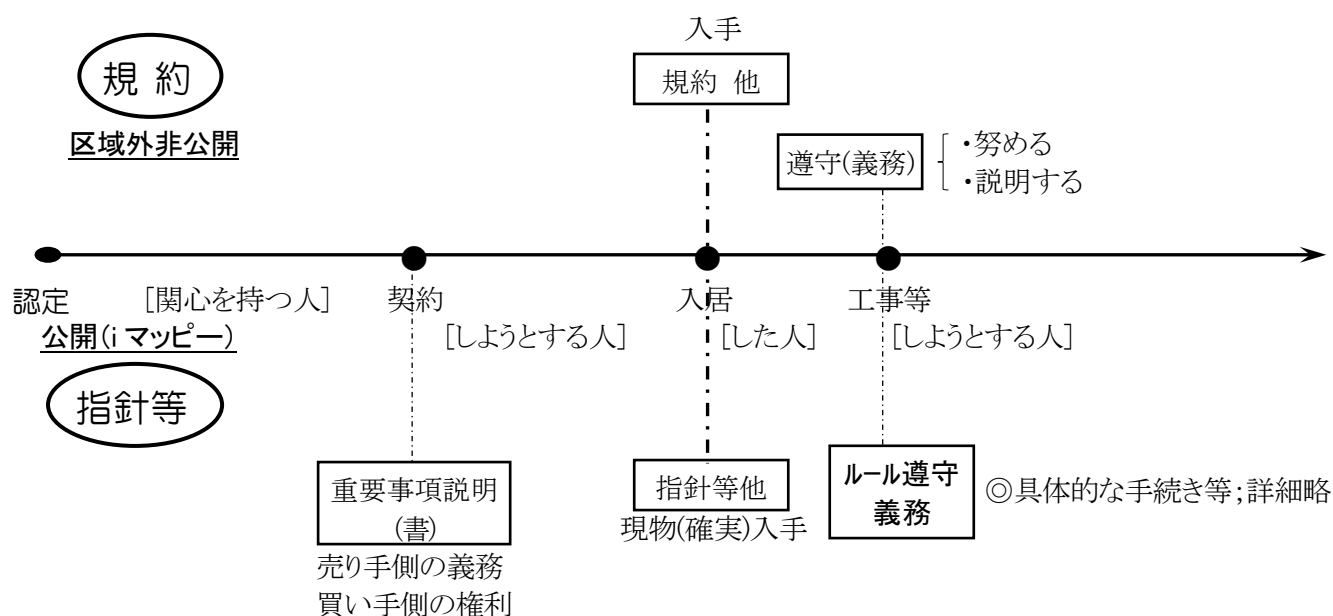
現在の管理組合規約は平成25(2013)年に改正されました。そこに盛り込まれた第57条に謳われている「街並み等の 美観の維持・保持」の精神を、更にさかのぼれば他の条項で触れている「組合員の共同の利益を増進」、「良好な住環境の確保」などの精神をランドデザインとして、指針等は策定しています。

#### [擁壁の改修等について]

「既に相当年数を経ているに関わらず『現状をできる限り保持』は後ろ向きではないか」とのご意見を頂戴しています。今の私たちに必要なことは「新しいまち」のビジョンではなく、30余年に渡って醸成された「今のまち」を存続させることにありと 委員会では承知しています。管理組合規約第57条二にある「宅地所有者が外壁などの形状・形質・色彩等を著しく変更するときは、…」をより現実には照らして、指針はそれを補完したものとしています。ご指摘の趣旨は、これまでのまちの延長線上にあるものとしてお考えいただきたく存じます。

現時点において、該当する擁壁は連続した区画に築かれた擁壁とその基礎部の平面です。単独の区画の場合と違い、1つの面の擁壁に複数の所有者が関係することから、安易な改修等の工事を行える状況ではないことを踏まえて、推敲を重ね策定しました。まずは工事の乱発の抑止・防止、その風潮が起きないようにすることが必要であり、その上で法律を遵守し安全性と関係者の合意形成をルールに則って進めるような態勢を整えることが急務です。10年後、20年後までも「お願いベース」で『説明する』ことで足りてしまう現状では、建築確認申請が必要な工事に準じるような工事が、擁壁などにも行ってしまうことこそ危惧するところです。後述のように指針は、単に擁壁の問題だけに留まらず、概観すれば過去の歴史から学び、それらを現在および将来の住民の生活に活かすこと、守るものを背にしてしっかりと前を向き策定していきます。

施行後の規約と指針等を概観したのが次の図です。以下、管理組合規約は「規約」、まちづくり指針&会則は「指針等」という。



図を俯瞰すると、次のような幾つかの点が見て取れます。

第1に、指針等は当区域のローカルルールとして存在する規約とは別物です。現在策定している指針等は横浜市の「地域まちづくり条例」に基づく「地域まちづくりルール」に該当するものです。この指針等は区域の土地・建物の権利所有者の合意形成を経て「指針等の賛否を問う(住民)総会」において、多数の賛同を得れば制定され、更に市の認定はそれを条例に基づく当該区域の「地域まちづくりルール」として認めるもので、認められれば区域外に公開され実効性が增大するものです。この点だけでも、区域内だけに限定される規約とは違います。

第2に、規約第54条2項に「規約、使用細則等又はいずれにも定めのない事項については、総会の決議により定める。」とありますが、『いずれにも定めのない事項』という文言は、『いずれにも定めのない事項』を現行の規約に新たに加える場合を指すものです。指針は前述の通り「地域街づくり条例」に基づく「ルール」ですので、規約第54条2項には当たりません。指針等が市長に認定されれば、相互に補完してより強固な「備え」になる可能性を持っています。この段取りについては、市側にその都度確認を取り、進めています。

第3に、周知の機会の違いです。規約では売買契約時に当事者に共有されるとは限らない、入居するまでは内容までは伝わらないということを指摘しておきます。一方、指針等は契約前に「知る機会を担保する」ということです。規約だけでは全ての対応が後手に回る現状から、認定後は指針等が横浜市の「行政地図情報提供システム(i マップ)」などに公開され、当区域にはルールが存在し、買い手にその説明をすることを含めて事前に周知する義務が売り手にあるという仕組みが造りだせます。

従って、施行後は事前に説明の求めがあった場合は別として、これまでのように契約後に「ルールを知らなかった」ことを理由にした問題は、基本的に契約に関わった当事者間だけの問題になります。そこに運営委員会等の第三者は介入しません。

第4に、危機管理の観点の有無です。「誰かが何かをなすべきである」と提案するだけではなく、「そのとき、誰が何を、どのようにするか」など具体的な「備え」と「構え」を事前に用意しておくことが必要です。卑近な例として東日本大震災と原発事故、現在もおお進中のコロナ禍の状況などを挙げるまでもなく、危機管理の原則は、常に最悪の事態を想定してそれに備えることにあります。

区域の過去の歴史から学び、それを現在および将来の住民の生活に活かすこと、そして事例を蓄積して、これから何を為すことが大切かを、地に足を据えて考え備えることを委員会では考えています。

第5に、工事を行おうとする際の手続き等の具体的な案内の整備です。指針等では、確認申請をするような大きな工事などでの「説明」は口頭だけではなく必要に応じて計画図などの書類などを点検・確認します。指針では「確認」の文言を使用しますが、精査し判断するという厳密さではなく「基準等に合っているか無いか」を高度な専門知識がなくとも判断できる程度のことに止めます。具体的には、建築物等の外形寸法、敷地の面積、外壁の後退距離などが指針を逸脱していないかを確認します。原則として「当事者は、誰もが納得しうるような仕方で、工事の内容などを誠実かつ詳細に説明しなければならない。」ということの基本に据え、指針等では説明責任の仕方を示し、その機会等を設けます。

相手に伝えるだけを「説明」とするのではなく、「相手が納得するような」説明を『説明』と見なします。これにより、届出があった案件を、運営委員会が理解・納得できれば「了承(確認済)」として、その後の行政手続きなどを進めることになります。それが得られなければ、更に得られるように行業者は「努める」が必要です。全ては「話し合い」による「合意」を基本にします。

なお、それほど大きくない工事についても、その程度などにより「工事のお知らせ」を近隣の方にしていただきたいと思います。(場合によっては、簡易な「工事連絡書」の提出を運営委員会にお願いする場合があります。)

#### [会則の有効期限について]

指針等に有効期限が示されていないことのご指摘がありました。指針等は更新することを前提にして策定していることから、指針にならない附則に加え明記します。あわせて、条項の文言も指針にならない変更します。

#### [違法駐車の問題について]

違法駐車などの問題は、直接的な解決策の条文化は困難と判断して見送ることにします。例えば、「通報」などの具体策を条文にすると「通報すること」がルールになる恐れが高く、過度な監視社会を自ら作り出してしまうことを憂慮します。従って、指針には盛り込まず、施行後も新組織で継続して協議を重ね、何らかの善後策を検討していくことにします。

法律を遵守するということは、どのような場合でも当然であることは自明です。これまでは、多くの住民の方々のモラルの高さによって、現在の区域の環境がある程度の水準で保たれてきました。しかし、従来のように住民の方々のモラルの高さだけに頼るだけの言わば丸腰の状態では、早晚様々な変化には対応できないであろうと想像できます。当区域が「藤和フレッシュタウン希望が丘1街区」というまとまりから出発した区域であり、「一般住宅地」とは区別された歴史の上に成り立っている区域であることに留意しましょう。将来タマタマ事案に遭遇した理事等が対応に困惑しないように、円滑にその処理ができるような体制・仕組みを作り出す必要があります。これまでの態勢で良しとするか、指針等を旧建築 協定に代わる機能を加えた「備え」(公正な約束事)として持つかの判断を、近い将来にはしていただくことになります。

#### [運営移管について]

多くの住民の意志が指針等に賛同の合意(おおむね8割を目安。)が得られれば(合意形成が成立すれば)、市長に認定の申請を行います。認定されれば正式に施行(認定までの間は、市の条例に基づく「地域まちづくりルール」ではなく、単なる区域のローカルルールとしての施行に留まります。)となり、新運営組織として「まちづくり運営委員会(仮称)」に運営を移管していきます。しかし、いきなり丸投げするのではなく、できるだけ早い時期から「今宿まちづくりの会」と新生の「まちづくり運営委員会」が協働し、徐々に新組織に全部を移管(ソフトランディング)していきます。

\* 後日提示予定の「決定案」においては、当区域の将来の方向を決める判断をしていただくことになります。「地域まちづくりルール」は、その賛同、反対に関わらず区域内に生活する全員が効力の下に入ります。大事な判断ですから、棄権するなどの「声なき多数の人々」になることなく、ぜひ皆様のご意思をお示しいただきますよう、重ねてお願いします。

## 6.4. 地価推定式の活用

前述のような手順に従い検討を行い、地価に比較的大きく影響を与える要素として推定されたものは表2の①～⑨に示すものとなります。この各項目が、確定した地価推定式の説明変数となります。各説明変数の地価に与える影響については表2の右列に示しています。

住環境を任意に仮定し、その仮定に基づき表2の各説明変数に適切な数値を代入することで、その住環境の下での地価を推測することができます。

| 説明変数(地価に影響を及ぼす要素) |                                                                                              | 地価に与える影響(上昇・下落) |    |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|----|
| ①                 | 地積形状                                                                                         | 正方形・長方形以外であると   | 下落 |
| ②                 | 最寄り駅までの距離                                                                                    | 大きいほど           | 下落 |
| ③                 | 最寄り駅から東京駅までの路線距離                                                                             | 大きいほど           | 下落 |
| ④                 | 前面道路幅員                                                                                       | 大きいほど           | 上昇 |
| ⑤                 | 混在率(一戸建て住宅以外の建築物の割合)                                                                         | 大きいほど           | 下落 |
| ⑥                 | 敷地面積が230㎡未満の敷地の場合<br>道路側からの壁面後退距離の調査地域内の平均値<br>*敷地面積が230㎡以上の敷地の場合、影響は受けません。                  | 大きいほど           | 上昇 |
| ⑦                 | 敷地面積のばらつき具合                                                                                  | 大きいほど           | 下落 |
| ⑧                 | 空地面積の調査地域内の平均値<br>建築物の高さの調査地域内の平均値                                                           | 大きいほど           | 上昇 |
| ⑨                 | 新線敷設によって最寄り駅が変更となる場合<br>(横浜環状鉄道中山一日吉間の全10駅のいずれかまでの直線距離が、現在の最寄り駅までの距離よりも短い場合、最寄り駅の変更があるものと扱う) | 変更が確定している       | 上昇 |

(表2)

### 注意点

推定式の構築にあたっては平成16年度前期の公示地価データを用いていますが、この公示地価と不動産取引価格が常に同値とは限りません。

また、不動産取引価格は、市場の需給関係やその時々々の社会経済状況(金利、税制など)、さらには取引当事者の個別の事情など、多数の要因の影響を受けます。

したがって、表2に示す説明変数で構成される地価推定式により予測された地価と不動産取引価格とに差が生じることも予想されます。

| 条項     | 原 案                                                     | 修 正 案                                                                                                                                                                         | 摘 要                    | 備 考                                                                                                               |
|--------|---------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4-1    | および建築主、事業主、不動産取引等を…                                     | および新たに建築主、事業主、不動産取引等を…                                                                                                                                                        | 文言追加                   | 明確にする                                                                                                             |
| 5      | …はいけいない」ことを最優先に心掛けましょう。<br>管理組合規約第57条(街並み等の美観維持)の精神の下、… | …ない」ように心掛けましょう。<br>管理組合規約にある街並みの美観維持や良好な住環境を確保するという精神の下、…                                                                                                                     | 表現修正<br>表現修正<br>(2/13) | 「最優先」の表現は強すぎる。<br>認定申請時の規約提出と説明が不要。<br>規約改正があった時のルール変更手続きの不要など、今後の労力の低減を図る。<br>具体例を挙げてわかり易くする                     |
| 6-(6)  | …以上とします。その他、詳細については…                                    | …以上とします。その他(物置、ガレージ、フェンス等)、詳細については…                                                                                                                                           | 文言追加                   |                                                                                                                   |
| 6-(9)  | 最小敷地面積は180㎡とします。ただし、当指針の制定時において、この基準に適合しない敷地には適用しません。   | 敷地の分割は180㎡以上とします。<br>(解説;旧建築協定と同様の考え方。他地区例、市の考え方も同調。現在の状態で住民に不都合は生ぜず、平等。将来の敷地分割でもばらつきが生じにくい。寄せられた意見者の心情に配慮し、心配をできるだけ払拭する。担当者等の負担増はどれも未知数だが、手続きを円滑化が期待できる。)<br>…当指針は更新する事とします。 | 表現修正<br>(2/13)         | 原案策定までの議論を無にするのではなく、将来の担当者の負担なども考慮して、現実に即応する。「ただし…」以下の文も、当事者の心情を考慮する。又、指針等の賛否を決めかねている人達を否定の方に向かわせないように表現方法等に配慮する。 |
| 14-4   | …当指針は延長する事とします。                                         |                                                                                                                                                                               | 文言変更                   | 手続きがあるので意味あいをはっきりさせる。                                                                                             |
| 15     | 建築等行為の提出等                                               | 建築等行為の届出等                                                                                                                                                                     | 誤記                     | 隣接の行で不統一の是正。                                                                                                      |
| 15-(イ) | 建築物外壁の約50%以上の面積の塗り替え                                    | (以降の序列カナ記号繰り上げ)                                                                                                                                                               | 削除                     | 行為者と委員の心情と作業の負担増を考慮した                                                                                             |
| 15-(カ) | その他、運営委員会が必要と認めるもの                                      |                                                                                                                                                                               | 削除                     | 委員会で判断することに無理が予想される。工事の判別には困難。                                                                                    |
| 15-2   |                                                         | 工事開始後に異議が生じた場合、運営委員会は建築主等に異議を申し立てることができます。建築主等は運営委員会に、理解・納得を得るべく、説明をしてください。                                                                                                   | 新設                     | 原案15-(イ)削除に伴う、補完措置。<br>これに関して、以下同じ。                                                                               |
| 16     | …事前に近隣の理解を得るためにも説明しましょう。                                | なお、おおむね4日以上かかる、人目をひくような工事を行う場合には、近隣へのお知らせ等の周知を行い、別途定める「工事連絡書[様式4-2]」を提出してください。                                                                                                | 前文に続けて<br>文章追加         | 原案15-(イ)等の修正に伴い、新設。「数日の定義(梓書)」2,3日か5,6日程度の日数、行政手続き不要の工事を考慮し設定。万が一に備え、最低限の事を把握するため。書式、内容がパディング程度の簡単なことだけ。          |
| 17     | 審査                                                      | 検査 → 確認                                                                                                                                                                       | 文言変更<br>(2/13)         | 文言の意味に違いがあり、無用な不安・心配を除く。検査は審査より重い(建築の業界では)                                                                        |
| 20     | ときは、あらかじめその旨を会長に届け出てください。                               | ときは、その旨を会長に連絡してください。                                                                                                                                                          | 文言変更                   | 同上。連絡事務に必要。                                                                                                       |

| 条項        | 原 案                                                   | 修 正 案                                                                                                                                             | 摘 要   | 備 考                   |
|-----------|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-----------------------|
| 3         | 有効期間は6年。)および管理組合規約の適切な                                | <p>該当条項等を精査して文章を概観し、本意を損なわないように更に更に推敲、再編集し直して、別途修正案にて全体を明示する。</p> <p>[記;運営委員会と理事会の一元化(情報、意識の共有)。人材の継続的な確保(特定人材への偏りを平均化)。事務処理等の円滑化(機動性の確保)。等々]</p> |       |                       |
| 4         | …希望ヶ丘1街区管理組合(以下、「管理組合」という。)理事会の内部組織であり、管理組合規約に謳われている… |                                                                                                                                                   |       |                       |
| 7- 1      | 建築計画書の審査に関する事項                                        |                                                                                                                                                   |       |                       |
| 8-1～3     | (運営委員会および運営委員)                                        |                                                                                                                                                   |       |                       |
| 8-4       | 準運営委員になることができる。                                       |                                                                                                                                                   |       |                       |
| 9-1,2,3,6 | (準運営委員およびアドバイザー制度)                                    |                                                                                                                                                   |       |                       |
| 10-1      | 但し、理事会役員退任後も準運営委員として活動する場合は、連続した在任期間                  |                                                                                                                                                   |       |                       |
| 14-2      | 管理組合費未納入の者が…                                          |                                                                                                                                                   |       |                       |
| 15-(附則)   |                                                       |                                                                                                                                                   |       |                       |
| 会 則       |                                                       | この認定による本指針の、第1回目の有効期限は、— 年—月—日である。                                                                                                                | 条文追加。 | 指針表記に合わせる。“第15条” 文言削除 |

## ＜まちづくりルール（修正案）に関する意見など＞

〔書き込み欄〕 できるだけ具体的にご記入ください。

**ご注意：**

- 1.回収期間：2021.03.05(金) ～ 03.11(木)
- 2.提出先：各グループ理事宛（同封の封筒に入れてご提出下さい。）
- 3.その他ご質問など：今宿まちづくりの会委員または下記へお問い合わせください。  
会長；XXXXXXXXXX 岩元 Tel XXXXXXXXXX（常時留守電状態です。ご用件を入れて下さい。）

|                                                  |     |              |
|--------------------------------------------------|-----|--------------|
| <b>記入内容の非公表意向</b><br>（希望するときは右欄文字を○印で囲み表示して下さい。） |     | <b>非公表希望</b> |
| 街区：       —                                      | 氏名： | 連絡先：         |

皆様にはこの3年に渡りアンケートや説明会・意向調査にご協力をいただきありがとうございました。長期間にわたり大変ご迷惑をおかけいたしました。ようやく指針等の最終案を提示する運びとなりました。

本来ならコロナウィルス感染の収束を待ち、意見の交換や確認などを含めた説明会を開きたいところですが、いつ収まるかわからない状態でこのまま放置するわけにもいきません。つきましては、最終案の意向確認に向けて意見の交換・説明会を以下のように開催したいと思います。状況によっては、地区センターが再び閉館の措置という事態になり実施できないとも限りませんので、ご欠席の方は勿論のこと、ご出席を希望される方もご意見等を意見欄にご記入いただければと思います。

※ 当日ご出席の方は、マスク着用、手指消毒、検温、ソーシャルディスタンス等のご配慮を十分をお願いします。  
また、今回配布しました資料などもご持参ください。

### 説明会日時

令和3年5月15日（土）午後6時半～7時半  
今宿地区センター 中小会議室

出欠票は5月6日（木）までに各ブロックの担当理事まで、同封のまちづくり専用封筒に入れて、ご提出ください。理事の方は、7日（金）に岩元●のポストに投かんして下さい。お手数ですが、理事の方々には特段のご協力のほど宜しくお願いします。

切り取り



### 出欠票（どちらかに○をつけてください）

令和3年5月15日（土）の説明会に、

出席します( \_\_人 )

欠席します

街区 — 氏名

ご意見欄:

# 《指針等の最終案についてのご案内》

2021.05.01

この度の「最終案の意向調査」に関して、前回配布しました「修正案」に変更を加えた「最終案」との変更した部分の対照表を以下にお示しします。最終決定案の賛否の参考にしてください。

## 【修正案と最終案の変更対照表】

|        | 条 項            | 修 正 案                                                                                                                                                                                | 最 終 案                                                                                                                                     |
|--------|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 指<br>針 | 6-(2)<br>(高さ)  | 地盤面から概ね9 mとします。                                                                                                                                                                      | 地盤面から概ね9 m <u>まで</u> とします。                                                                                                                |
|        | 6-(9)          | (敷地分割の制限)                                                                                                                                                                            | (敷地分割)                                                                                                                                    |
|        | 6-(11)<br>(擁壁) | 当区域の擁壁の形状や構造は現状をできる限り保持してください。<br>現状の形状や構造を風化、劣化、その他の止むを得ない事情で更新、改造する場合には、法令を遵守するとともに景観にも配慮し威圧感を与えないような構造物にしてください。また、横浜市と十分な協議をし、行政 手続きを行ってください。更に並行して運営組織と近隣住民への説明と了承を得てから施工してください。 | 当区域の擁壁の形状や構造を <u>変更する場合は、運営委員会と近隣住民に十分説明と周知を行い、法令を遵守するとともに区域全体の安全や景観にも配慮した構造物にしてください。</u> また、横浜市などへの行政手続きが必要な場合がありますので、行政等と十分な協議を行ってください。 |
|        | 3章             | 以下の事項について「人に迷惑をかけてはいけない」ように心掛けましょう。                                                                                                                                                  | 以下の事項について「人に迷惑を <u>かけないよう</u> 」に心掛けましょう。                                                                                                  |
|        | 15 ※2)         | 1/100程度の平面図(間取りは省略することができる)                                                                                                                                                          | <u>配置図(敷地内の建物配置、位置関係を示したもの)</u>                                                                                                           |
|        | 22             | ・・・6年間とします。ただし、・・・                                                                                                                                                                   | 6年間とします。 <u>以降、更新の手続きを行います。</u> ただし・・・                                                                                                    |
| 会則     | 9-1            |                                                                                                                                                                                      | (準運営委員制度) ※                                                                                                                               |
|        | その他            | 届出書式の記載が不統一でした。                                                                                                                                                                      | <u>「書式名[様式]」に統一して記載します。</u>                                                                                                               |
|        |                | 施行日等を無記入にしていました。                                                                                                                                                                     | 目途として記載しておきます。                                                                                                                            |

※ 条文の末尾に追記します。

★ なお、裏面に建築等工事（建築確認申請を必要とするもの。現在策定中。）を行う際に、届け出ていただく書式案の一つを、参考までにお示しします。

※ ご質問等の連絡先：今宿まちづくりの会 岩元重紀（会長、 Tel （常時留守電）

## 藤和フレッシュタウン希望ヶ丘1街区 建築等計画書

藤和フレッシュタウン希望ヶ丘1街区 まちづくり運営委員会 会長 新町 希彦 殿

(建 築 主) 住 所 横浜市 旭区 今宿町 0000-00

氏 名 藤和 望 (印)

電話番号 TEL. 045- 000-0000

(メールアドレス)

(代 理 人) 住 所

氏 名 (印)

電話番号 TEL.

(メールアドレス)

まちづくり指針第15条およびまちづくり会則第7条に基づき、建築等計画について次のとおり提出します。

(太枠内を記入してください。また、いずれか該当するものを○で囲んでください。)

| 記 入 欄       |                                                                           |                         |                    | チェック |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------|------|
| 建築場所        | 旭区 今宿町 0000-00 街区-番号 K-15                                                 |                         |                    |      |
| 面 積         | 敷地面積(a) : 198.7㎡ 建築面積(b) : 76.5㎡ 延べ床面積(c) : 123.4㎡                        |                         |                    |      |
|             | 建ぺい率(b/a) : 38.5% 容積率(c/a) : 62.1%                                        |                         |                    |      |
| 種 類         | 新築、増築、 <u>改築</u> 、取り壊し、その他 (指針第15条(ウ)(エ) 外構工事 )                           |                         |                    |      |
| 提示図面        | 建築概要 : <u>立面図</u> 、 <u>配置図</u> 、 <u>壁面後退距離</u> 、 <u>駐車場</u> 、物置等)、その他 ( ) |                         |                    |      |
| 用 途         | <u>専用住宅</u> その他 ( )                                                       |                         |                    |      |
| 階数、高さ       | 階数                                                                        | 地上 : 2 階 地下 : 階         | 建築物高さ 8.9m         |      |
| 外階段         | 有 ・ <u>無</u>                                                              | 設置の場合 : その図面 (平面・断面) 構造 |                    |      |
| 外壁後退        | 後退距離 : 道路境界から 2.0 m 隣家境界から 1.0 m                                          |                         |                    |      |
| 色 彩         | 外壁 : ベージュ 屋根 : グレー : (立面図は色付き(カラー)が望ましい)                                  |                         |                    |      |
| 施工者         | 住所<br>氏名 (未定でもかまいません) TEL.                                                |                         |                    |      |
| 工事管理<br>責任者 | 住所<br>氏名 (未定でもかまいません) TEL.                                                |                         |                    |      |
| 工事日程<br>予 定 | 取り壊し<br>2021年 8月 10日                                                      | 着 工<br>2021年 9月 1日      | 完 工<br>2022年 5月 1日 |      |
| 特記事項        | 本工事前に、古屋解体、更地工事を行います。その後引き続き建築工事等を行います。                                   |                         |                    |      |

今宿フレッシュタウンまちづくりの会

会長：岩元 重紀

藤和フレッシュタウン希望ヶ丘1街区 管理組合

理事長：窪田 成男

藤和フレッシュタウン希望ヶ丘1街区まちづくり指針（案）

藤和フレッシュタウン希望ヶ丘1街区 まちづくり会 会則（案）についての  
意向確認 ご回答のお願い

「藤和フレッシュタウン希望ヶ丘1街区 まちづくり指針（案）」については、横浜市地域まちづくり推進条例に基づく地域まちづくりルールとしての認定を受けるため、平成30(2018)年からこれまで3年間、地域の方々へのアンケート調査、説明会や意見交換会などを開催し、67回の検討委員会での話し合いにより、皆様の意見の反映に努めてまいりました。その結果6月17日に意向確認調査に向けての横浜市の事前審査（関係課長会）を、無事に通過したとの報告を受けることができました。

このたび検討委員会は、皆様から寄せられた意見をもとに、「藤和フレッシュタウン希望ヶ丘1街区 まちづくり指針(案)」の策定をおこないましたので、皆様にご提案いたします。

また、ルールの運用に際しては、地域で新たに「藤和フレッシュタウン希望ヶ丘1街区まちづくり運営委員会」を立ち上げ、適切な運用に努めて行く必要があります。この運営委員会も条例に基づく地域まちづくり組織として、横浜市の認定を受ける必要があるため「藤和フレッシュタウン希望ヶ丘1街区 まちづくり会 会則（案）」を作成しましたので、併せてご提案いたします。今回多数の賛同を得ることができれば、運営委員会は管理組合理事会の中の一組織となり運営していきます。

この2つの提案は、皆様の多数の賛同をいただいたうえで、管理組合理事会に報告し、申請書類の準備などを進め、横浜市の認定を受けるため地域まちづくり推進委員会（第三者委員会）に諮る予定です。

この度の調査は、賛同率と共に投票率も大切なので、必ず、ご回答をいただきますよう、よろしくお願いいたします。地域の皆様の積極的なご協力をお願いいたします。

別紙の「意向確認」回答票に記入し、同封した封筒に入れ封をした上で、封筒に街区を記入して7月28日（水）迄に各グループの理事の方のポストへ 投函して下さい。

区域外に居住されている方は、期限内に岩元宛に返送してください。

理事の方は7月29日（木）にまとめて、岩元のポストへ投函して下さい。

7月30日(金)10時から開封・確認作業を行います。

(同封資料の内訳：③～⑥参考資料)

①「意向確認 ご回答のお願い」

②「意向確認 回答票」

③「令和3年5月15日(土)の説明会についての報告」

④「指針等の確定稿(案)について」

⑤「まちづくり指針・まちづくり会会則(確定稿(案))」

⑥「届出書の書式」

⑦「封筒（街区記入欄）」

②

## 「意向確認」回答票

(下記2つの項目について、賛成・反対の何れかに○を付けて下さい)

1. 「藤和フレッシュタウン希望ヶ丘1街区 まちづくり指針(案)」を定めることについて

1. 賛成

2. 反対

※ ご意見等がありましたらご記入ください。特に反対の方は、その理由などお聞かせください。

2. 「藤和フレッシュタウン希望ヶ丘1街区 まちづくり指針」を適切に運用していくため、「藤和フレッシュタウン希望ヶ丘1街区 まちづくり会 会則(案)」を定め、管理組合の一組織として「藤和フレッシュタウン希望ヶ丘1街区 まちづくり運営委員会」を新たに発足し(現在の検討委員会[今宿フレッシュタウンまちづくりの会]とは異なります)、ルールを運用をしていくことについて

1. 賛成

2. 反対

※ ご意見等がありましたらご記入ください。特に反対の方は、その理由などお聞かせください。

1. 2. について多くのご賛同をいただいた場合には、今後、横浜市地域まちづくり推進条例に基づく地域まちづくりルールとしての「藤和フレッシュタウン希望ヶ丘1街区 まちづくり指針(案)」及び、地域まちづくり組織としての「藤和フレッシュタウン希望ヶ丘1街区 まちづくり運営委員会」の横浜市の認定を受けるため、横浜市へ申請を行う予定です。

[回答者]

街区

—

氏名

印

(署名自筆の時は、押印なしでも構いません。)

## 令和 3 年 5 月 15 日(土)の説明会についての報告

③

2021.06.17 今宿フラッシュタウンまちづくりの会

5 月 15 日に行われた説明会についてご報告いたします。

事前の 76 通の出欠確認票の配付に対し、最終的には 51 通の回答がありました。(回答率 67%)  
出席ご希望の方は委員 6 名を除き 2 名でした。皆様の短期間での回答に、感謝いたします。

当日は横浜市側からも 3 名の臨席をいただき、コロナ禍の時間短縮要請を受け 1 時間余りの  
会合ではありましたが、有意義な意見交換が行われました。

以下に、当日の主なご質問・ご意見(Q)と回答(A)に加え補足の説明を記します。

Q1 前回の案からの修正箇所について確認したい。

A1 お配りした対照表を基に解説しました。

Q2 指針第 15 条 1 項※ 2) で提出してほしいもののうち、完成予想図や模型などの提出は必要な  
もののなか?

A2 必ずしも提出が必要なものではなく、あくまでも有れば望ましいものという程度です。

補足： 近年は完成予想図や模型を作製していただける設計事務所等があるので、有れば説明の  
参考資料になりますが、完成予想図や模型等の作成には費用なども発生する場合がありますので、  
届けのために新たに用意する必要はありません。

Q3 指針第 16 条の近隣説明において「概ね 4 日以上かかる工事」という数値の根拠は何か確認したい。

A3 世間の注意をひくような工事で、建築確認申請などを必要としない規模の工事についても、  
事前に承知・確認できる仕組みが必要です。そこで、素人でも確認できる工事の要素として工事  
期間に着目し、その基準を「数日」と想定しました。更に「数日」を複数の国語辞典でひき、その  
解釈を基にして設定し、一応の目安とした日数が 4 日です。この日数の是非以前に、近隣に説明  
など事前の丁寧な対応を怠らないことが、以上にも増して肝要なこととまちづくりの会では考えて  
います。

補足： 例えば、騒音や粉塵の発生するような作業が近隣で行われると、不安が生じます。近隣  
住民にそういった不安などを与えることが無いように、建築等工事を行う方が心掛けていただければ  
トラブルの多くを避けることが期待できます。なお今後、事例を重ねて検討し、必要な手続きを踏む  
ことで、より実効的な数値に変えることもできます。

Q4 現まちづくりの会委員と指針認定後の運営委員会メンバー(理事)との関わり方はどうなるのでしょうか？

A4 新しい運営委員会メンバーに対してはこれまでの経緯を含め、体制が整い次第まず勉強会を予定しています。また今年度は、令和3年7月ごろから認定までの試験運用の期間を含め、事案があればテストケースとして本稼働を想定しながら共に対応します。皆様のご協力をお願いします。

補足： 指針等の市の認定後もその運用に対する手引き(マニュアル)の作成を行い、誰が委員になっても対応できるよう準備します。また、委員だけで対応できない事案に関しては広く地域内外の有識者のアドバイスを受け(アドバイザー制度)たり、横浜市からの助言を得られることが可能です。

Q5 市の認定に向けての、今後の流れはどうなっていくのでしょうか？

A5 横浜市の関係課長会でこれまでのまちづくりの会の活動を検証し、課長会の了承を受けた後「最終意向確認」を全世帯（地権者を含む）向けに行います。その結果を地域の「合意形成」として管理組合の理事会および横浜市に報告します。その後、市が招集する第三者委員会の「地域まちづくり推進委員会」での発表（本年10月予定）に向け、都市整備局地域まちづくり課等の助言を受けながら、認定のための諸手続きとして申請書作成・提出や推進委員会発表のリハーサルなどを行い、推進委員会での認定に向けて進めていくことになります。

Q6 建築協定を継続し有志の組織として理事会の下部組織とするべきではないか？また、法令を遵守するだけで良いのではないか。（欠席者意見）

A6「建築協定」は基本的に所有者が変わるたびに新権利者との合意形成が必要となり、それを担う委員の仕事の困難さが発生する事が考えられます。「指針」にはこの作業がありません。また、当タウンの開発当初、条例に定められていた最小敷地面積が165㎡から、風致地区内であっても「一般住宅地並」の125㎡へ、建ぺい率40%容積率60%であったものが、それぞれ40%と80%に政策の変更により緩和（バブル崩壊後の規制緩和）されたという事実があります。ただ法令を遵守するだけで善しとするのであれば、今後さらに緩和などの変化によって、狭小地に高層の建築がなされる可能性があります。そのようなことに備えて少しでも抑止する効果を期待するためにも、今回の指針制定の意義があります。さらに、旧建築協定では委員の任期に規定があったにも関わらず後継者が出なかったため、初期からの限られた3名の有志が、約十年にもわたり重い負担を背負わざるを得ませんでした。これらを踏まえて、指針では特定の人に負担を負わせ続けるのではなく、皆で平等に分担して、且つ当事者意識をもった輪番制による公正な合議制を、将来にわたって継続維持できる仕組みとして提案します。

## 【指針等の確定稿（案）について】

2021.07.08

5.15 開催の説明会後検討し、「確定稿(案)」としました。なお、地域まちづくり推進委員会の審議の前段として並行して進められている横浜市内部の関係課長会開催の調整の過程で収集された幾つかの助言がありました。いずれもルールの趣旨に影響するものではありませんが、主に「他地区で悩んだこと」を回避するためにもと考慮し確定稿(案)に反映させました。今回同封しました確定稿は、以上に加え課長会で意見・指摘のあった法文上の文言、表現の修正等を行ったものです。内容・主旨などに大きな変更はありません。

| 摘要          | 助 言                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 確定稿（案）への対応                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 まちづくり指針   | <p>(1) 有効期間に関する記述<br/>現行の制度では、市への届出でルールの有効期間が延長できますが、ルールの本文に書きこんでしまうと、有効期間延長もルール本文の変更になってしまいうため、改めて推進委員会に諮る必要が生じてしまいます。ルールの有効期間は規則第 14 条に規定されてもいるので、ルールの本文には書かないという選択をご検討ください。まちづくりの会会則についても同様です。</p> <p>(2) 書式に関する規定<br/>同様に、書式や書式名称をルールの本文に載せてしまうと、番号や名称の変更もルール本文の変更になってしまうため、同様の問題が発生します。「別途定める様式により…」などへの変更をご検討ください。</p> <p>(3) 第 16 条の文言<br/>第 16 条に「第 15 条（ア）、（イ）に」該当する場合」とありますが、「第 15 条（ウ）」の場合も 1. 5 m を超える工作物は風致の手續が必要となるため、「第 15 条（ア）、（イ）等に」などとしておくと思います。</p> <p>(4) 用語の定義<br/>「建築主等」が第 17 条以降は「届出者」という用語に替わります。運営される皆さんが特に違和感を感じないのであれば、修正しなくても良いと思います。</p> | <p>(最終案) 指針 5 頁最後行及び会則 8 頁下から 3 行目に記されている「この認定による本指針の、第 1 回目の有効期限は〇年〇月〇日です。」という文章を削除。及び、第 22 条全文の削除し、その趣旨の一部を第 2 1 条の条文に続けて記述します。その文章は「また、この指針の有効期間内にした行為に対する第 18 条および第 19 条の適用については、期間満了後もなお効力を有します。」です。</p> <p>「別途定める様式」という表現に変更します。変更箇所が多数のため該当箇所は省略します。</p> <p>(最終案) 指針第 16 条の表記を「第 15 条(ア)、(イ)等」という表記に変更します。</p> <p>将来の運営に障りが生じないよう次のように改めます。<br/>(最終案) 指針第 5 章第 15 条から第 17 条で表記している「建築主等」をすべて「届出者」とし、第 15 条の※1) の解説条文「建築主等とは、建築主またはその代理人である建築設計事務所、施工業者等を指します。」を「届出者とは、建築主およびその代理人である建築設計事務所、施工業者等を指します。」と表記します。</p> |
| 2 まちづくりの会会則 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・会則第 8 条「指針」→「まちづくり指針」（第 3 条に定義があるので）</li> <li>・会則第 8 条 8 「理事会会計」→「管理組合理事會会計」</li> <li>・「確認」の文字がゴシックになっている箇所が全体にあります。</li> <li>・有効期間に関してはまちづくり指針と同様です。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>・会則第 8 条について、1 項と 8 項の表記を修正します。</li> <li>・「確認」のフォントについては、項目部はゴシック体、条文等は明朝体に整頓します。</li> <li>・有効期間については上記「1-(1)」によりります。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |