

六角橋商店街地区まちづくりルール(全体区域)

第1章 総則

(名称)

第1条 このルールの名称は、「六角橋商店街地区まちづくりルール(全体区域)」(以下「ルール」という。)とする。

(まちづくりビジョン)

第2条 六角橋商店街地区(六角橋商店街連合会(以下「連合会」という。)区域)では、「人と人とのふれあいのまち」「安心安全なまち」「次世代へと受け継がれるまち」のコンセプト実現に向け、以下の項目をルールの基本理念とする。

- (1) 買い物客や商店間のつながりを大切にしたまちづくりの推進
- (2) 日常の防災防犯の備えを徹底した安心まちづくりの推進
- (3) 古さと新しさを融合させたまちづくりの推進

2 以上の基本理念をふまえ「まちなみの維持と改善」「コミュニケーションの活性化」「魅力向上の活動」に取り組むものとする。

(ルールの目的)

第3条 ルールでは、まちづくりビジョンを実現し、魅力的なまちなみの継承と災害に強いまちづくりを進めていく為、第5条に定める対象区域内におけるまちづくり全般に関する基準、及び、建築物等の建築等や工作物の設置等に関する基準を設けるものとする。

(用語の定義)

第4条 ルールにおける用語の意義は、建築基準法(以下「法」という。)及び法施行令等に定めるところによる。

(対象区域)

第5条 ルールの対象となる土地の区域は、横浜市神奈川区六角橋一丁目の内、別紙1 区域図に示す区域とする。

第2章 ルール

(六角橋商店街ふれあい通りに関する基準)

第6条 六角橋商店街ふれあい通り(以下「ふれあい通り」という。)は、次の各号に定める基準に適合したものとする。

- (1) ふれあい通りの幅員が1.8m以上であり、一般通行の用に供され、両端が法第42条に規定する道路に接続していること。
- (2) 建築物の新築、増築、改築、又は移転(以下「建築」という。)を行う際は、ふれあい通りの中心線から水平距離1.35m以内の部分のうち、当該新築等に係る敷地の前面の部分(以下、「整備敷」という)が道路状に整備されていること。また、ふれあい通りのみに面する建築の場合、法の道路から整備敷までのふれあい通り内には、上空含め支障物がないこと。なお街路灯などで安全上、防火上及び衛生上他の建築物の利便を妨げ、その他周囲の環境を害するおそれがないものについては、整備敷内に設置することができる。
- (3) 整備敷は、円滑な歩行環境に配慮した整備(バリアフリー等)を行うこと。
- (4) 整備敷は、将来にわたり維持、管理すること。
- (5) ふれあい通りのみに面する敷地の整備敷の部分は、敷地に含めない。
- (6) 整備敷の部分には、雨水排水を適切に処理できる施設が設けられていること。
- (7) 整備敷と敷地との境界線(以下「みなし道路線」という。)が境界杭等で明示され、その位置に縁石等が設置されていること。

(8) 前(1)～(7)について、街区全体で共同化を行う場合は適用しない。ただし、現在のふれあい通りの中心から水平に1.35m(高さ2.5m以上)の空間を通路として設け、常時通行できるものとし、ふれあい通りの連続性を確保すること。

2 ふれあい通り、整備敷及び別紙1区域図に示す通り抜け通路並びにこれらの上部空間(街区全体の共同化を行った場合を除く)には、工作物、物品等を設けてはならない。ただし、六角橋商店街地区まちづくりルール審査委員会(以下「審査委員会」という。)が交通上、安全上、防火上、衛生上、避難上及び消火活動上支障がないと認めたものについては、この限りでない。

(避難や消防活動に有効な通り抜け通路に関する基準)

第7条 別紙1区域図に示す避難上、消防活動上有効な幅員0.5m以上の通り抜け通路を整備すること。ただし、街区全体で共同化を行う場合等、避難上、消防活動上支障がない場合においては、この限りではない。

2 別紙1区域図に示す通り抜け通路は、火災時に有効に避難及び消防活動が行える状態に維持、管理すること。

3 通り抜け通路上に扉等がある場合、扉を避難者や消防隊が容易に進入できる構造とすること。

(敷地に関する基準)

第8条 六角橋商店街大通りに面する敷地は、各店舗の商品等の道路へのせり出しを防ぎ、かつ、敷地内での段差解消を実現するため、六角橋商店街大通りに面する建築物1階部分の壁面、もしくは、それにかわる建具等を道路境界線から後退させる等により、敷地内に店先空地を確保すること。ただし、審査委員会がやむを得ないと認めた場合はこの限りでない。

2 ふれあい通りのみに接する敷地については、従前の敷地とおおむね同一の敷地とすること。ただし、審査委員会がやむを得ないと認めた場合はこの限りでない。

3 ふれあい通りのみに接する敷地は、横浜市建築基準条例第4条に規定する路地状部分を有していない敷地であること。ただし、平成11年5月1日において、現に建築物の敷地として使用されている土地、又は現に存する所有権その他の権利に基づく土地の全部を一の敷地として使用する場合にあってはこの限りでない。

(建築物等に関する基準)

第9条 第5条に規定する対象区域全域の敷地における建築物等は、次の各号に定める基準に適合したものとすること。ただし、審査委員会がやむを得ないと認めた場合はこの限りでない。

(1) 建築物等は、利用者が安心・安全に滞在するため、次の各号に適合する設えとすること。

ア 高齢者及び子育て世代等が安全に利用できる設え

イ 消火活動及び避難活動が行える設え

(2) 建築物等は、連続した賑わいのあるまちなみを保全するため、以下の設えとすること。

ア 1階の通り(ふれあい通り、六角橋商店街大通り、及び、法第42条に規定する道路)に面する部分は、客用の出入口、販売カウンター、ショーケース、ショーウィンドウ等により、審査委員会が認める形態の開口部を設けること。

イ 建築物の屋根及び外壁の色彩又は装飾は、六角橋商店街地区の景観と調和したものであること。

ウ 屋外広告物、商品陳列等の位置、大きさ、設置方法、色彩等は、六角橋商店街地区の景観と調和したものであること。

エ その他、審査委員会が推奨する設えとすること。

(3) 建築物の用途は、六角橋商店街地区との調和が図れるものであること。

(4) 1階の通りに面する部分は、住居(住居の用に供する部分が廊下、広間、階段、エレベーターその他これらに類するもののみであるものを除く。)でないこと。

(5) 火気使用器具又は設備等を設置する場合は、横浜市火災予防条例第4条の基準に適合させるものとし、事前に神奈川消防署の指導を受けること。

(6) 空調機の室外機、換気扇の排出口等は、可能な限り、ふれあい通りに面して設置しないこと。

2 ふれあい通りのみに接する敷地における建築物は、次の各号に定める基準に適合したものとすること。なお、この項の適用は、原則建築を行うものについて適用とするが、修繕等についても、可能な限り適合したものとすること。以下この条において同じ。(別紙2 敷地種別図に示すAの敷地)

(1) 建築物の構造が次に掲げる条件に該当する建築物であること。

ア 地階を除く階数は2以下であること。

イ 耐火建築物又は「防火地域又は準防火地域内の建築物の部分及び防火設備の構造方法を定める件(令和元年国土交通省告示第194号)」第2第1項第1号に規定する建築物とすること。ただし、準耐火建築物であり、かつ、外壁及び屋根の軒裏を、法施行令第112条第2項に規定する1時間準耐火基準に適合する準耐火構造としたものは、この限りでない。

ウ 隣地境界線(整備敷と敷地との境界線及び第7条に規定する通り抜け通路と敷地との境界線を除く。以下この号において同じ。)に面する建築物の外壁部分及び隣地境界線から45cm以内の距離にあるその他の外壁部分には、開口部が設けられていないこと。ただし、当該開口部に次に掲げる要件に該当する防火設備を設けた場合についてはこの限りでない。

(イ) 法施行令第109条の2に定める技術的基準に適合するものであること。

(イ) 「特定防火設備の構造を定める件(平成12年建設省告示第1369号)」第1第8号に定めるものとする場合を除き、はめごろし戸であること。

(2) 建築物の用途は次のいずれかとすること。

ア 事務所、店舗その他これらに類する用途(以下「事務所等の用途」という。)に供するもの。

イ 一戸建ての住宅で事務所等の用途を兼ねるもの。

ウ 建て替えの場合において次の条件を満たし、事務所等の用途と併用するもの。

(イ) 従前の建築物と同一用途に供する建築物でその用途に供する部分の床面積が従前の建築物の当該用途に供する部分の床面積以下であるもの。

(イ) 長屋又は共同住宅にあっては、従前の住戸数以下、寄宿舎又は下宿にあっては、従前の居室数以下であること。

(3) 建築物の延べ面積は100㎡以下であること。ただし、事務所等の用途に供する建築物で審査委員会が認めたものについてはこの限りでない。

(4) 整備敷と敷地との境界線から4m外側の線までの土地を法の道路とみなし、法第52条第2項及び法第56条第1項第1号に適合する建築物であること。

(5) 前号の規定を除き、整備敷と敷地との境界線から2.7m外側の線までの土地を法の道路とみなし、法第6条第1項に規定する建築基準関係規定(法第43条第1項及び第3項の規定に基づく横浜市建築基準条例並びに横浜市建築基準法施行細則第13条の適用については、道路とみなさない。)に適合する建築物であること。

3 ふれあい通りと、法第42条に規定する道路(六角橋商店街大通りを含む。)の両方に接する敷地における建築物は、次の各号に定める基準に適合したものとすること。(別紙2 敷地種別図に示すBの敷地)

(1) 耐火建築物又は「防火地域又は準防火地域内の建築物の部分及び防火設備の構造方法を定める件(令和元年国土交通省告示第194号)」第2第1項第1号に規定する建築物とすること。ただし、準耐火建築物であり、かつ、外壁及び屋根の軒裏を、法施行令第112条第2項に規定する1時間準耐火基準に適合する準耐火構造としたものは、この限りでない。

(2) 隣地境界線(ふれあい通り、第7条に規定する通り抜け通路及び法42条に規定する道路に面する部分を除く。)に面する建築物の外壁部分及び隣地境界線から45cm以内の距離にあるその他の外壁部分には、開口部が設けられていないこと。ただし、当該開口部に次に掲げる要件に該当する防火設備を設けた場合についてはこの限りでない。

(イ) 法施行令第109条の2に定める技術的基準に適合するものであること。

(イ) 「特定防火設備の構造を定める件(平成12年建設省告示第1369号)」第1第8号に定めるものとする場合を除き、はめごろし戸であること。

(3) 建築物の用途は、六角橋商店街地区との調和が図れるものであって、ふれあい通りのみに面して事務所、店舗等の客用の出入口を設けるものについては、原則として、次のいずれかに該当するものであること。

ア 事務所、店舗その他これらに類する用途（以下「事務所等の用途」という。）に供するもの。

イ 一戸建ての住宅で事務所等の用途を兼ねるもの。

ウ 建て替えの場合において次の条件を満たし、事務所等の用途と併用するもの。

(7) 従前の建築物と同一用途に供する建築物でその用途に供する部分の床面積が従前の建築物の当該用途に供する部分の床面積以下であるもの。

(イ) 長屋又は共同住宅にあっては、従前の住戸数以下、寄宿舎又は下宿にあっては、従前の居室数以下であること。

(4) 前(3)に該当するものについて、建築物の延べ面積は100㎡以下であること。ただし、事務所等の用途に供する建築物で審査委員会が認めたものについてはこの限りでない。

4 法第42条に規定する道路のみに接する別紙2敷地種別図に示すCの敷地のうち(六角橋商店街大通り東側の道路境界線に面する建築物を除く。)同敷地種別図に示すAの敷地又はBの敷地に接する敷地の建築物の外壁(法42条に規定する道路及び敷地に面する部分を除く。)には、開口部が設けられていないこと。ただし、当該開口部に次に掲げる要件に該当する防火設備を設けた場合についてはこの限りでない。(別紙2敷地種別図に示すCの敷地)

(7) 法施行令第109条の2に定める技術的基準に適合するものであること。

(イ) 「特定防火設備の構造を定める件(平成12年建設省告示第1369号)」第1第8号に定めるものとする場合を除き、はめごろし戸であること。

5 建築物の管理について権原を有する者は、六角橋商店街地区の防火安全対策、延焼防止の観点から、当該建築物について、防火及び避難に関する関係法令の規定を遵守し、及び基準に適合するよう努めること。

(防災の取組)

第10条 土地の所有者等及び六角橋商店街連合会は、防火、防災上安全な商店街を構築するため、関係法令等の規定を遵守するほか、次に定める対策を推進するものとする。

(1) 連合会全体で防火・防災に取り組み、ふれあい通りに面する街区ごとに防火管理者を設置し、消防計画を実行すること。

(2) 火災等の災害の発生に際し、初期消火及び避難等を効果的に行うため、消防計画に沿った防災訓練を1年に2回以上行うこと。(六角橋東町町内会または地元消防団と連携した訓練を含む。)

(3) 円滑な初期消火及び避難等を円滑に行うため、六角橋商店街地区内に適切な設備を設置するとともに、定期的な点検を行うこと。

(4) 円滑な初期消火及び避難等を円滑に行うため、消火経路及び避難経路の整備・定期的な点検を行うこと。

(5) 火災を発見した際は、ふれあい通りに設置している非常警報設備等にて消防に通報を行うとともに、来街者及び周辺店舗に注意を促すこと。

(6) 防火や防災に関する設備及び避難経路について案内板等で場所の明示を行うこと。

(7) 防災上必要な設備・装備等は、連合会の責任において整備し、火災に際して使用できるよう維持、管理すること。

(安心・安全な商業環境の保全の取組)

第11条 ルールの対象区域内で営業を行うものは、商業環境の保全のため、次に定める取組を行うものとする。

(1) 機材音が発生する場合は、周辺店舗及びお客様に迷惑のかからないようにすること。

(2) 営業上発生したゴミを廃棄する場合は、事業系ゴミとして、連合会指定の事業系ゴミ袋等を使用すること。

(3) 営業上発生したゴミは、ふれあい通り及び六角橋商店街大通り、法第42条に規定する道路沿い

の景観及び交通を阻害しないよう配慮し、指定された時間に、指定された場所に置くこと。

(4) 店主又は店員の搬入用車両等は、六角橋商店街大通りへの長時間の駐車を避けること。

(5) 広告物、商品等は、道路及び整備敷にせり出さない等、通行の妨げにならないよう努めること。

(6) 建築物等には、休憩場所等の利用者が滞在できる設えを推奨する。

2 六角橋商店街地区において以下の禁止行為の周知・改善に努めること。

(1) 歩いて喫煙する行為

(2) 横に並んで歩く等、車・歩行者の交通を阻害する行為

(3) 夜間大声を出す等、周辺店舗及びお客様、周辺住民に迷惑をかける行為

3 六角橋商店街地区において、防犯カメラの運用や定期的な防犯活動に努めること。

第3章 ルールの運用

(ルールの運用組織)

第12条 ルール全般は、審査委員会が運用する。

2 審査委員会は、連合会に加入する各組合より委員を1名以上必要数選出することとする。

3 審査委員会には、委員長を1名、副委員長を1名置くものとする。

4 審査委員会には、外部の学識経験者等のアドバイザーを置くことができる。

5 審査委員会は、ルールの遵守状況について、次の各号に定める業務を行う。

(1) 第15条に規定する申請の審査

(2) 六角橋商店街地区のまちなみの確認・調整

(3) ルールに関わる広報・周知

6 委員長は、六角橋商店街地区のまちなみの確認・調整の結果について、審査委員会の意見を聞いたうえで、審査委員会の広報紙や掲示板等にて公表することができる。

(ルールに基づく審査の適用を受ける行為等)

第13条 ルールに基づく審査の適用を受ける行為等は、次の各号に掲げるものとする。

(1) 土地の区画形質の変更(敷地の分割、道路の新設、切土、盛土等)

(2) 建築物の建築(建築物の新築、増築、改築、移転、塀、日よけ、フェンス等の設置)

(3) 工作物の建設又は設置(看板、案内板、自動販売機等の設置)

(4) 建築物等の用途の変更(面積200㎡をこえるもの、事務所から飲食店等、車庫から物販店舗等)

(5) 建築物の大規模の修繕、大規模の模様替え(小規模な改修は除く)

(6) その他、ルールに抵触する行為

(事前相談及び申請の窓口)

第14条 前条の各号に掲げる行為等を行おうとする者(以下「行為者」という。)は、次条の申請の前に、審査委員会に事前相談を行わなければならない。但し、審査委員会が認めた場合は、この限りではない。

2 ルールの行為者との窓口は、六角橋商店街事務所とする。

(申請)

第15条 行為者は、建築確認などの申請の40日前(申請の必要のない行為においては、原則として、工事着工の30日前)までに、審査委員会に申請を行わなければならない。

2 行為者は、前項に規定する申請にあたり、「建築等の六角橋商店街地区まちづくりルール(全体区域)の適用を受ける行為等に関する申請書」(様式1)を正本1部・副本1部を提出すること。

(審査委員会の開催)

第16条 審査委員会は、申請をうけて、30日以内に委員長が委員を招集し、開催する。

(臨時審査委員会の開催)

第17条 臨時審査委員会は、委員長が、臨時の協議・審査が必要であると判断した場合、開催される。

(計画の開示・説明会の開催)

第18条 行為者は、審査委員会から事業内容の計画の開示や説明会の開催を求められた場合、これに

協力しなければならない。

2 行為者は、前項の説明会を開催した場合、議事録を作成し、すみやかに、審査委員会に報告しなければならない。

(建築行為等の再検討の要請)

第19条 行為者は、第15条の申請に関して審査委員会から不適合箇所についての再検討を求められた場合、誠実に対応し、再検討の結果を審査委員会に報告しなければならない。

(違反者への罰則)

第20条 審査委員会は、ルールの規定に従わない者について、事前に通告を行った上で、改善の姿勢が認められない場合、違反の事実を広報紙や掲示板等にて公表することができる。

(ルールの見直し)

第21条 審査委員会は、まちづくりの課題や取組状況を点検し、必要に応じてルールの見直しを行うものとする。

(ルールの変更又は廃止)

第22条 審査委員会は、ルールの変更又は廃止を行う場合、連合会総会にて、連合会規約に基づき決定を行うものとする。

(委任)

第23条 ルールの運用に関し必要な事項は、連合会の協議により別に定める。

(附則)

1 ルールの締結日において、現に存する建築物等又は工事中の建築物等が、前第6条から前第9条第1項から第5項までの規定に適合せず、又はこの規定に適合しない部分を有する場合には、前第6条から前第9条第1項から第5項までの規定は、適用しない。

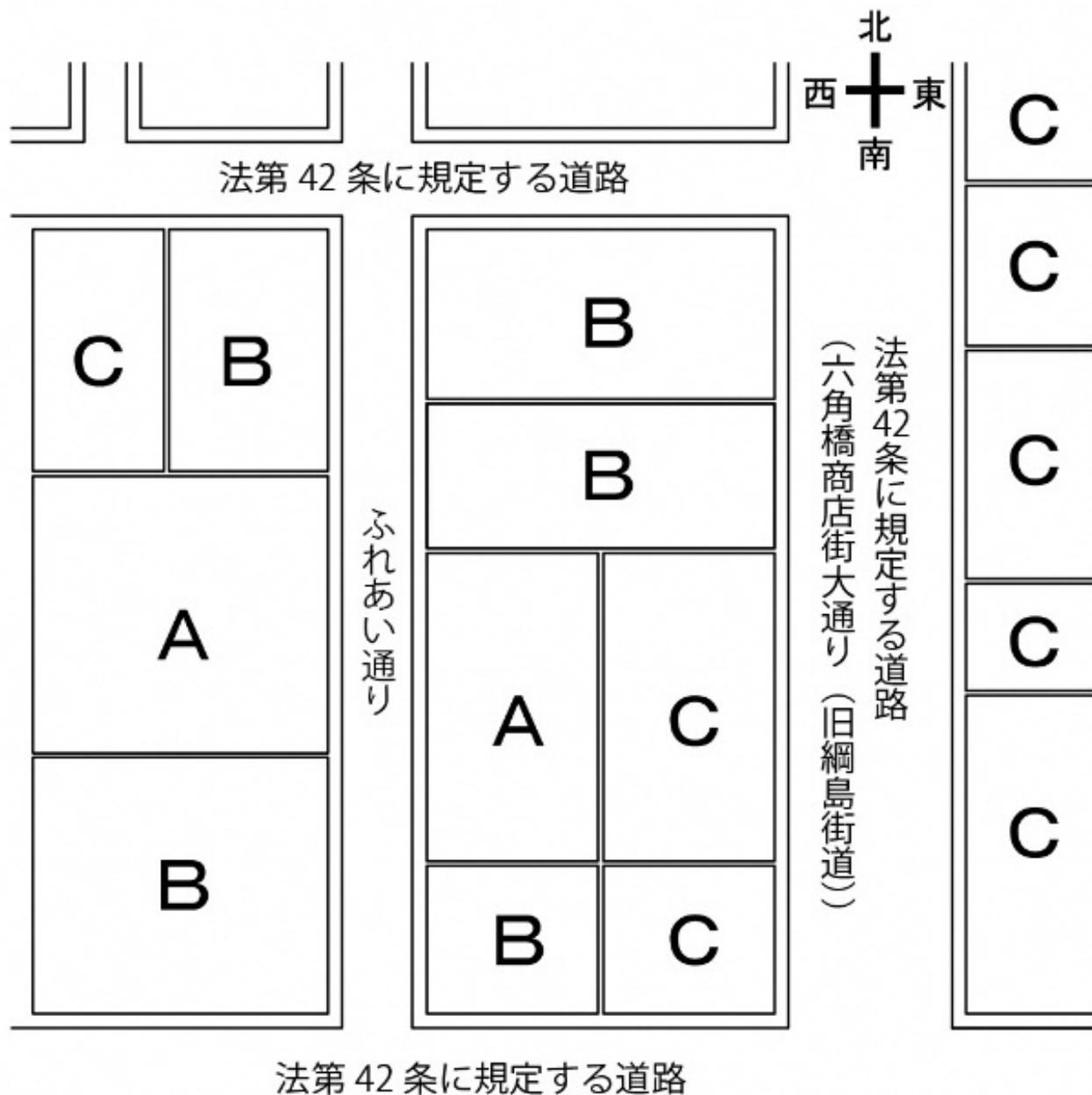
2 ルールは、平成26年4月4日より施行する。

3 ルールの策定に伴い、平成25年度に認定された六角橋商店街地区まちづくりルール(1-11区域)は廃止とする。

4 ルールは、令和4年3月25日より施行する。

1. 地域まちづくりルール認定変更申出書及び六角橋商店街地区まちづくりルール(全体区域)

別紙 2 敷地種別図



敷地 A 第 9 条第 2 項に該当する敷地 (ふれあい通りのみ接する敷地)

敷地 B 第 9 条第 3 項に該当する敷地 (ふれあい通りと法第 42 条 (六角橋商店街大通り) を含む) に規定する道路の両方に接する敷地

敷地 C 第 9 条第 4 項に該当する敷地 (法第 42 条に規定する道路のみに接する敷地)