

明るい街コミュニティ戸塚ルール

第 1 章 基本理念と区域

(ルール策定の背景)

第 1 条

戸塚は旧東海道の宿場町として発展した歴史あるまちです。唯一の幹線道路である国道 1 号は、JR 東海道本線を横切る通称「開かずの踏切」によって地区の東西の連絡が阻害されていました。そこで、戸塚駅前地区中央土地区画整理事業により、鉄道と立体交差（アンダーパス）する都市計画道路柏尾戸塚線が整備されるとともに周辺のまちづくりが進められて、宅地の整備も進んできました。

戸塚らしい街並み整備を進めるため、平成 20 年 3 月には戸塚駅前中央地区地区計画を策定、平成 20 年 4 月には「旧東海道みちづくり計画」が策定されるなど旧東海道宿場町としての特性を活かしたまちづくりも進められてきました。平成 19 年以降、使用収益開始された各街区の地権者でガイドラインを策定し、その後は各街区でガイドラインを遵守しながらまち並みが形成されてきました。

今後は、区画整理事業によって整備された住宅地としての一体的な特性を地区で共有してまちづくりを進めるために、街区単位のガイドラインをベースにして新たに「明るい街コミュニティ戸塚ルール」を策定し、それを地域住民のちからで守りながら、まちづくりを進めていきます。

(目的)

第 2 条

区画整理によって整備された良好なまち並みと住環境を、住み続けたい安全で快適な住宅地として次世代につなぐために、地域のつながりを大切に、まちづくりを推進します。

(名称)

第 3 条

このルールは「明るい街コミュニティ戸塚ルール」（以下「ルール」という。）と称します。

(まちづくりの基本理念)

第 4 条

まちづくりの基本理念は、「駅近くでの、安全・快適な暮らしとともに“かたらい”を楽しみ、“まとまり”を感じるまち」とし、以下の各号に留意してまちづくりを進めます。

一 駅近くの利便性の良い場所で、安全で快適に暮らせる住宅地

安全・安心で快適な住環境を創出・維持していくため、建築物の用途の制限や、隣接宅地へのプライバシー配慮等に努めます。

二 緑を感じる、まとまりのあるまち

区画整理事業によって生み出された公園と近接街区との一体感や連続性を創出するため、シンボルツリーや生垣等による緑化を進めます。また、まち並みと建築物・工作物との色彩、意匠の調和に努めます。

三 かたらい・ふれあいを楽しむまち

まちの歴史に誇りを持ち、次世代に引き継いでいきたい魅力ある住環境と地域社会をつくっていくため、地域の住民、事業者一人ひとりが自覚を持って生活マナーを守り、積極的にまちづくりに参加・協力します。

(対象区域)

第5条

ルールの対象区域は、横浜市戸塚区戸塚町、矢部町のうち、次の図に示す範囲とします。



第2章 建築物に関する基準等

(建築物に関する基準等)

第6条

まちづくりの基本理念を実現するため、建築物、工作物、屋外広告物等に関して必要な基準及び生活環境等についてのマナーを第7条から第18条のとおり定めます。また、それぞれの参考イメージ例を別図に示します。

(建築物の用途の制限)

第7条

建築物の用途は、原則として住宅とする。

(地盤面の高さ)

第8条

隣地間での日照等のトラブル防止のため、敷地の地盤面は土地区画整理事業後変更しないこととする。ただし、自動車車庫や造園又はバリアフリー等を目的とした部分的なものはこの限りではない。(別図1 参照)

(建物の形態)

第9条

11m道路に面する敷地は、通りとしての連続性を確保するため、隣り合う建物と軒の高さ、素材、意匠の協調した建物デザインとするよう努める。(別図2 参照)

2 公園に面する敷地は、緑空間との連続性に配慮し、素材、意匠を協調した建物デザインとす

るよう努める。

(建物外壁の色彩)

第10条

周囲との調和に配慮し刺激的な色彩の使用を避けるため、外壁の色彩は、マンセル表色系R系・YR系・Y系の色相では彩度6以下、それ以外の色相では彩度2以下とする。使用できる色彩の範囲については、「別紙1 外壁・屋根・フェンスの色彩について」を参照。

(建物外壁の基調色)

第11条

外壁の基調色は、次の各号に掲げる区分に従い、当該各号に定める範囲の色彩とする。使用できる色彩の範囲については、「別紙1 外壁・屋根・フェンスの色彩について」、及び別図3を参照。

- 一 10.11.12.13 街区 マンセル表色系YR系・Y系の色相の彩度2以下、又は無彩色の明度4以上
- 二 14.16.17.18 街区 マンセル表色系YR系・Y系・RP系の色相の彩度2以下、又は無彩色の明度4以上

(屋根の色彩)

第12条

落ち着いた、統一感のある住宅地とするため、建築物の屋根の色彩は、明度3以下、かつ彩度2以下とする。

(屋外広告物)

第13条

住宅地としての景観に配慮するため、屋上広告物は、設置しないこととする。(別図4 参照)

(隣地間の開口部の窓)

第14条

相隣間のプライバシーに配慮するため、隣地境界線に面する北側の窓は、視線を遮る工夫をするよう努める。

(工作物)

第15条

周囲との調和に配慮し刺激的な色彩の使用を避けるため、道路境界のフェンス、門、門扉、塀、柵(以下「フェンス等」という。)の基調色は、マンセル表色系R系・YR系・Y系の色相では彩度6以下、それ以外の色相では彩度2以下とする。使用できる色彩の範囲については、「別紙1 外壁・屋根・フェンスの色彩について」を参照。

(植栽)

第16条

敷地にシンボルツリーを植栽し、育てる。ただし、10街区はこの限りではない。

- 2 11.12.13街区のシンボルツリーは、ハナミズキとする。
- 3 公園に面する宅地は、公園と一体となる緑化に努める。

(ごみ置き場)

第17条

共同住宅を建てる場合には、ごみ置き場の設置に努める。

(生活マナー)

第18条

日常生活において、お互いが快適に暮らせるよう、次の生活マナーを遵守する。

- 一 ペットを飼う場合は、きちんと躰け、フンの後始末をきちんとする。
- 二 ゴミは正しく分別し、決められた場所・曜日に出す。
- 三 野良猫に餌を与えない。
- 四 路上駐車、自転車等の放置、自動車・バイクによる騒音や、夜遅くまで騒ぐなどの迷惑行為はしない。
- 五 空調室外機の設置場所等については、近隣に配慮する。

第3章 ルールの運営主体および運営状況の報告

(運営主体)

第19条

ルールは、明るい街コミュニティ戸塚(以下「コミュニティ」という。)会則に沿って運用する。

(運営状況の確認と報告)

第20条

コミュニティは、ルールの遵守状況等について、定期的に点検する。

- 2 ルールの運用状況については、個人情報等に配慮したうえ、コミュニティが発行するニュース等にて報告する。

第4章 建築等の行為の届け出と審査

(建築計画書の提出)

第21条

次の各号に掲げる行為を行おうとする建築主等は、予め、行為の内容を記載した「建築等計画書(様式1)」及び「チェックシート(様式2)」を各2部作成し、コミュニティの会長に提出しなければならない。

- 一 建築基準法(昭和25年法律第201号)第2条第13号に規定する建築
- 二 道路境界のフェンス等、屋上広告物の建設及び設置
- 三 建築物、道路境界のフェンス等又は屋上広告物の外観の変更

(近隣説明)

第22条

建築主等またはその代理人は、近隣地権者等に対し、前条の建築計画等の説明を行うものとする。

- 2 近隣の範囲は、対象敷地の両隣、正面(両隣を含む範囲の正面に該当する敷地)、背面の敷地とする。(別図5 参照)
- 3 近隣地権者等への説明を終了したときは、「近隣説明実施報告書(様式3)」を作成し、コミュニティの会長に提出するものとする。

(意見書の提出)

第23条

近隣地権者等は、前条の規定により建築主等が行う説明に誠意をもって応じるものとする。

- 2 近隣地権者等は、建築主等が行う説明に意見があるときは、当該説明を受けた日から1週間以内にコミュニティの会長あてに「建築等計画意見書(様式4)」を提出することができる。
- 3 コミュニティの会長は、前項に規定する意見書が期限内に提出されない場合は、当該近隣地権者等からの意見がないものとみなすことができる。

(建築計画書等の審査)

第24条

コミュニティの会長は、第21条に規定する「建築等計画書」、「チェックシート」及び第22条第3項に規定する「近隣説明実施報告書」の提出を受けたときは、すみやかにその内容についてコミュニティに諮らなければならない。

- 2 コミュニティは、前条第2項に規定する「建築等計画意見書」が提出された場合は、その内容を考慮して審査を行わなければならない。
- 3 コミュニティの会長は、「建築等計画書」等の内容に疑義がある場合は、建築主等に対し、質問の聴取、資料の追加、変更の申し入れを行うことができる。
- 4 コミュニティの会長は、審査の結果を建築主等に対し、すみやかに「回答書(様式5)」により回答し、合わせて「建築等計画書」及び「チェックシート」の各1部を返却しなければならない。また、返却の際に地域まちづくり推進条例の「建築等行為の届出」について周知するものとする。

第5章 雑則

(事前説明)

第25条

コミュニティは、対象地区において建築計画を検討している者又は住民などから要望が出された場合、もしくはコミュニティが必要と認めた場合は、関係者に対してルールなどの説明を行う。

(まちづくりニュースの発行)

第26条

コミュニティは、必要と認めた場合、以下の事項などについて記載した「明るい街コミュニティ戸塚ニュース」を発行し、対象地区内に広報する。

- 一 建築計画等とその協議および審査に関する事項
- 二 ルールの普及、啓発、教育に関する事項
- 三 戸塚らしいまちなみ形成及び快適な住環境づくりに関する事項
- 四 地区内でのコミュニケーションづくり、うるおいの増進、生活マナーの改善などに関する事項

(違反者への措置)

第27条

コミュニティの会長は、ルールに違反した者があつたときは、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る。

- 2 コミュニティの会長は、違反者が前項に定める求めに従わないときは、コミュニティの決定に基づき、違反の事実をニュース等で公表することができる。
- 3 コミュニティの会長は、前項の公表を行おうとする場合は、あらかじめその者に対して公表する旨を通知するとともに、意見を聞く機会を設けなければならない。

(ルールの説明)

第28条

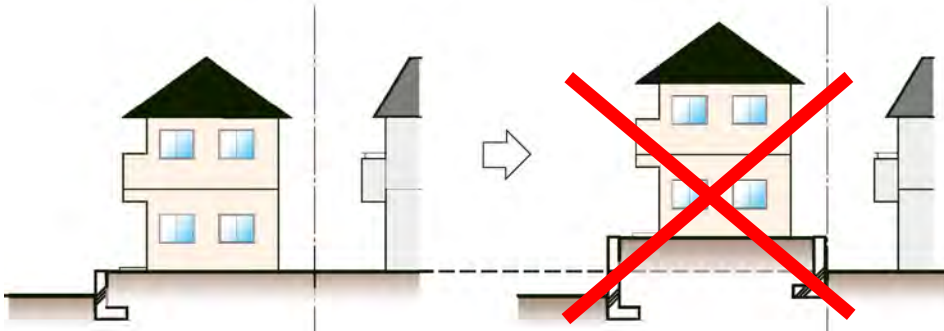
地権者や土地建物活用を行う事業者等は、所有権の移転又は土地・建物の賃貸を行う場合には、新たにその権利を取得する者に対して、ルールの内容を説明するものとする。特に賃貸マンションについては、オーナーや管理者が入居者に対して第 18 条の生活マナーの遵守について、十分に説明するものとする。

(附則)

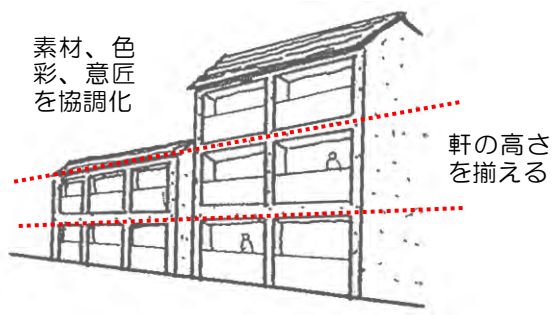
- 1 このルールは、平成 26 年 12 月 26 日から施行する。

※明るい街コミュニティ戸塚ルールの内容について例示したものです

別図1 地盤面の変更不可



別図2 通りの連続性確保のためのデザイン協



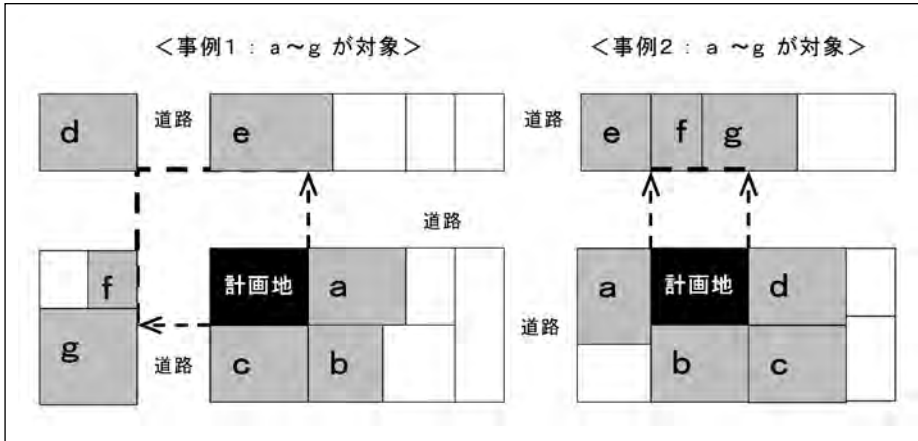
別図3 外壁の基調色例 無彩色の中明度・高明度（白、グレー） YR-Y系の色相の低彩



別図4 屋上屋外広告物の禁止



別図5 近隣説明の範囲



建築等計画書

明るい街コミュニティ戸塚 会長 殿

(建築主) 住 所

氏 名



明るい街コミュニティ戸塚ルール第 21 条に基づき、建築等計画について次のとおり提出します。

建築計画等の概要（該当する箇所すべてに記入してください）

建築場所	横浜市戸塚区 (街区)
主要構造	造
階数	地上 階 / 地下 階
用途	住宅 共同住宅 その他 () ※該当するものを○で囲んでください
工事種別	新築 増築 改築 その他 ()
外壁、屋根 及びフェンス 等の色	外壁： 屋根： フェンス等： ※基調色をマンセル記号、塗料番号等（最も近いもの）で示してください。 自然素材の場合は材料を記してください。
工事管理者 または代理人 連絡先	住所： 氏名： 電話：
着工予定日	年 月 日
竣工予定日	年 月 日
特記事項	

■添付図面：配置図、平面図、立面図、その他ルールの審査に必要な図面は必須（いずれも 1/100 以上のスケール）。

その他、完成イメージ図等は可能であれば提出してください。

外観の変更のみの場合、提出必須図面は立面図のみで可。

明るい街コミュニティ戸塚ルール チェックシート

項目	ルールの概要		日本工業規格 Z8721の色番号	適合・不適合 を選択	コミュニティ チェック欄
建築物の用途の制限	建築物の用途は原則として住宅とした			適合・不適合	
地盤面の高さ	敷地の地盤面は土地区画整理事業後変更しなかった			適合・不適合	
建物の形態	13.14.16.17街区	11m道路に面する敷地は、隣り合う建物と軒の高さ、素材、意匠の協調した建物デザインとした		適合・不適合	
	10.14.16.17.18街区	公園に面する敷地は、素材、意匠を協調した建物デザインとした		適合・不適合	
外壁・屋根の色	外壁の色彩は、周囲との調和に配慮し刺激的な色彩を避けるためマンセル表色系 R系、YR系、Y系の色相では彩度6以下、それ以外の色彩では彩度2以下とした			適合・不適合	
	屋根の色彩は、落ち着いた、統一感のある住宅地となるよう、明度3以下かつ彩度2以下とした			適合・不適合	
	10.11.12.13街区	外壁の基調色は、マンセル表色系 YR系・Y系の色相の彩度2以下、又は無彩色の明度4以上とした		適合・不適合	
	14.16.17.18街区	外壁の基調色は、マンセル表色系 YR系・Y系・RP系の色相の彩度2以下、又は無彩色の明度4以上とした		適合・不適合	
隣地間の開口部の窓	隣地境界線に面する北側の窓は、視線を遮る工夫をした			適合・不適合	
工作物・植栽	道路境界のフェンス、門、門扉、塀、柵は、周囲との調和に配慮し、刺激的な色彩の使用を避け、マンセル表色系 R系、YR系、Y系の色相では彩度6以下、それ以外の色彩では彩度2以下とした			適合・不適合	
	11.12.13街区	シンボルツリーとして、ハナミズキを植栽した		適合・不適合	
	14.16.17.18街区	シンボルツリーを植栽した		適合・不適合	
	10.14.16.17.18街区	公園に面する宅地は、公園と一体となる緑化をした		適合・不適合	
ゴミ置き場	共同住宅を建てる場合には、ゴミ置き場の設置をした			適合・不適合	
生活マナー	建築主・入居者・入居予定者に十分な説明をした、又は、する予定である			適合・不適合	

記入者:

近隣説明実施報告書

明るい街コミュニティ戸塚 会長 殿

住 所

氏 名



明るい街コミュニティ戸塚ルール第22条第3項に基づく、近隣説明を実施しましたので報告します。

NO	説明者 所属 氏名	説明年月日 時間	近隣地権者等 (説明を受けた者) 氏名	近隣地権者等 印
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				

建築等計画意見書

明るい街コミュニティ戸塚 会長 殿

住 所

氏 名

印

__年__月__日に説明を受けた、横浜市戸塚区（対象地の所在地）_____における建築等計画について、明るい街コミュニティ戸塚ルール第23条第2項の規定により、次とおり意見を提出します。

1 説明者氏名

2 意見

平成 年 月 日

回 答 書

住 所

氏 名 殿

明るい街コミュニティ戸塚 会長



明るい街コミュニティ戸塚ルール第 21 条の規定により提出がありました、建築等計画については、同ルール第 24 条第 4 項の規定により、次のとおり回答します。

建築等計画書の内容を審査した結果、

(承諾します ・ 承諾しません)

(承諾しない理由もしくは承諾するためにお問い合わせ事項)

また、同ルール第 27 条第 2 項の規定による事実については、

(公表しません ・ 公表します)

(公表する事実の概要)

この後、地域まちづくり推進条例第 13 条に基づき、横浜市長へ届出が必要となります。建築等計画書の内容を審査した結果、明るい街コミュニティ戸塚が承諾した場合、「建築等行為届出書」(同条例施行規則第 12 号様式)に本回答書の写し一式を添えて当該建築等行為の着手の 30 日前までに手続きを行って下さい。

なお、建築等計画書に変更が生じる場合は、事前に会長に申し出の上、再度、本ルールに基づき手続きを行って下さい。