

対象区域の都市計画概況

洋光台六丁目南自治会地区は、洋光台団地の南端、環状3号線沿道の南側に位置しており、良好な住環境が保たれています。

洋光台まちづくり協議会住環境部会では、当地区の質の高い水準の住環境を維持するため、地域に応じた独自のルールを定めることを検討しています。検討を進めるなかで、より実効性のあるものとするため、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」として定めることをめざしています。

この資料は、地域独自のルールの検討を進めるにあたり、あらためて、この地区に既に定められている都市計画をご説明するものです。なお、都市計画は全国（又は全市）一律で定められたものであり、地域の最低限度の基準となります。

○ 用途地域

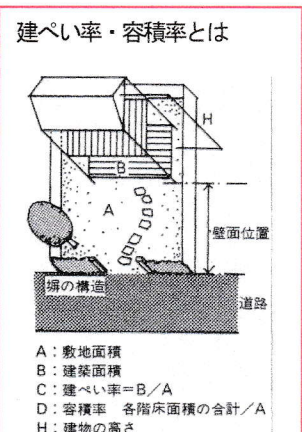
この地区は、「第1種低層住居専用地域」という「良好な戸建住宅地としての住環境の保全」を目的とした地域に指定されています。

建てられる用途は、住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿、非住宅部分が小さな兼用住宅、幼稚園・小中高校・図書館・派出所・神社仏閣・老人ホーム等となっており、戸建専用住宅以外にもアパート等が建てられることになっています。

○ 建ぺい率・容積率

この地区は、建ぺい率40%、容積率80%に定められています。

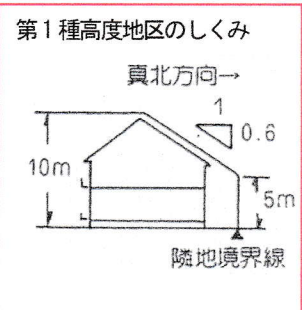
例えば、50坪（165㎡）の敷地だと、最大で建て坪20坪（50坪×建ぺい率40%）の総二階の建物（延べ床面積40坪、132㎡）が建てられることとなります（右図参照）。



○ 建物の高さ

この地区は「第1種高度地区」（右図参照）に定められており、建てられる建物の最高高さは10mです。

例えば、階数で言うと3階建ての建物が建ちますが、建物を建てる際には、この10m以内という制限を守る必要があります。



○ 外壁の後退距離

この地区の都市計画では、隣り合った敷地から後退して建てる決まりはありませんが、あまり迫って建てると、近隣トラブルのもとになりかねません。

（注）民法上、隣地（隣の敷地境界や道路境界の両方）から50cmの外壁後退が求められていますが、手すり・ひ

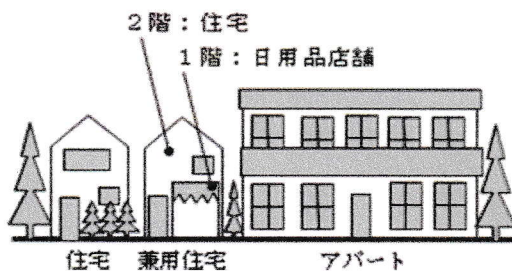
さし・出窓は外壁ではないので、50cmから突き出しても許されます。ただし、この決まりは、強制力はなく、隣りの所有者が承諾すれば、より接近して建築できます。

「まちづくりルール」のイメージ図

《1》戸建住宅地の良好な住環境を守るため、地区にふさわしくない建物が建築できないように制限しました。

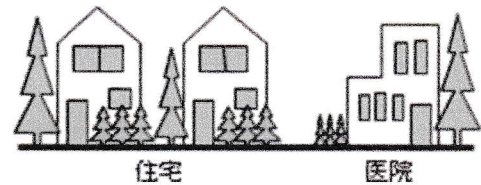
【参考】「洋光台六丁目南第1建築協定」では戸建住宅のほか、医院(獣医院を除く)の建築を認めています。

【イメージ図】 現行の法制度で建築可能な例



地区独自の制限を行う場合

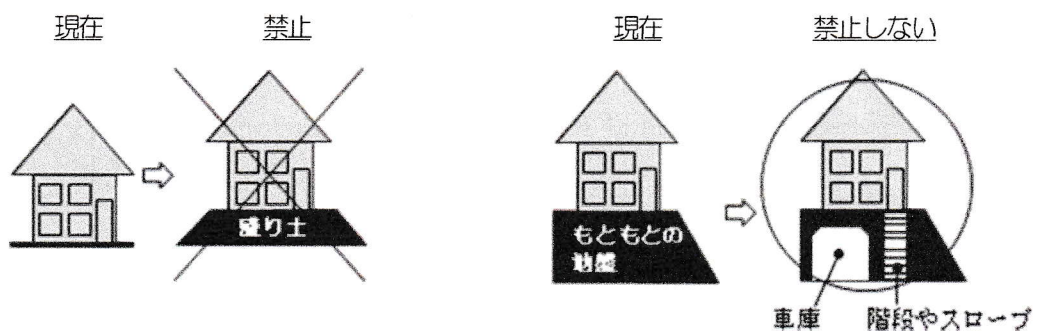
*アパートや兼用住宅を制限すると・・・



《2》周辺環境との調和を維持し、近隣トラブルを未然に防ぐため、現状の敷地に盛り土等をして地盤の高さを変更しないように禁止しました。

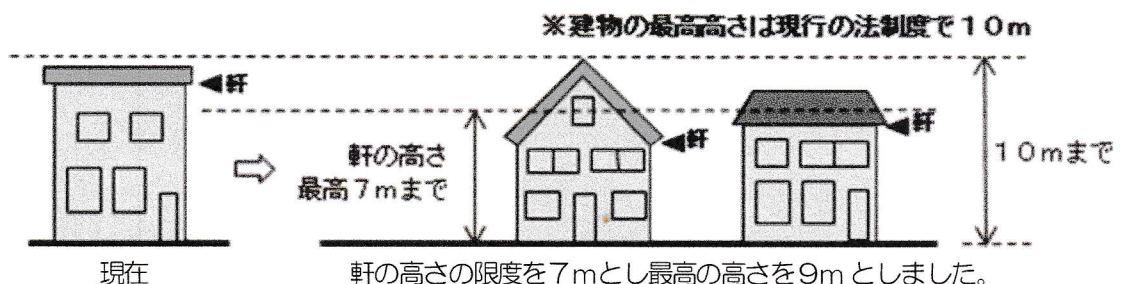
*自動車車庫や車椅子のためのスロープ設置などは、禁止しません。

【イメージ図】



《3》圧迫感を緩和するために、軒高さと最高高さを決めました。

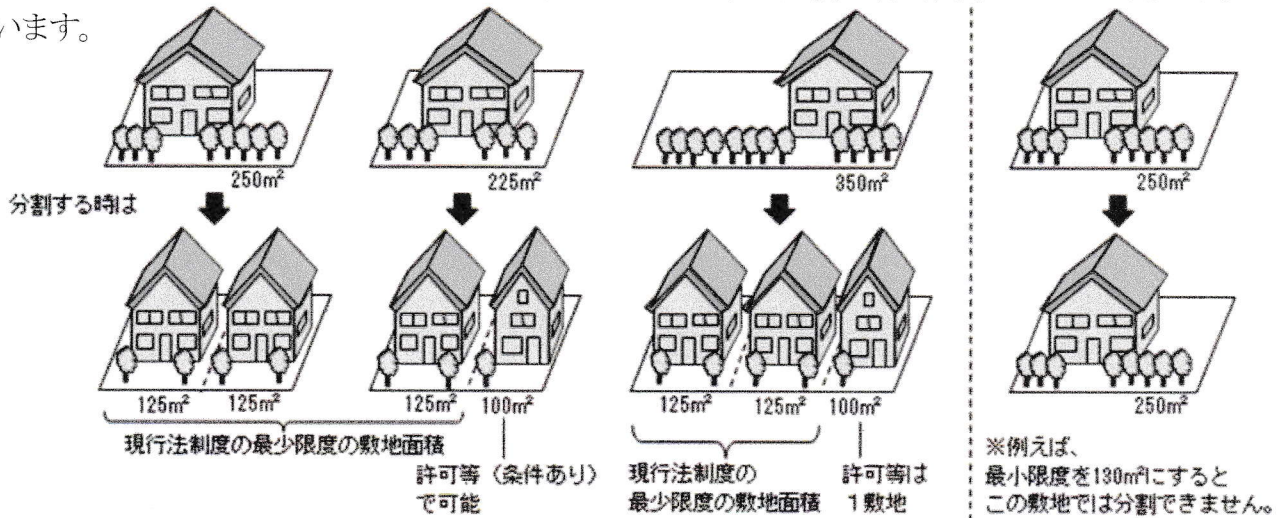
【イメージ図】



《4》建物の密集を防ぎ、ゆとりある環境を維持するため、現在の敷地を分割して建築物を建てるときに、敷地面積の最少限度を145㎡と決めました。

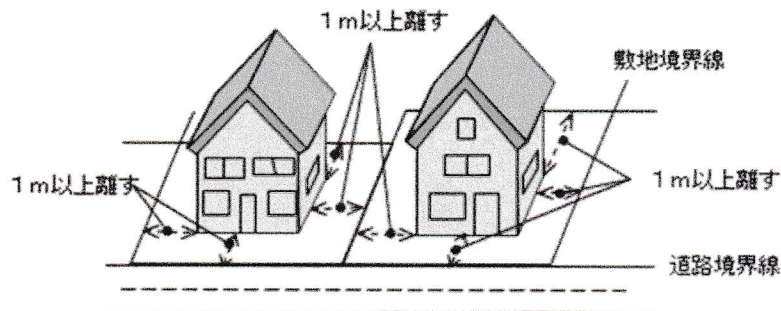
* 現行の法制度による最少限度（125㎡）よりも厳しい基準になりました。

【イメージ図】 現行の法制度では、敷地を分割する時の敷地面積の最少限度は125㎡と定められています。



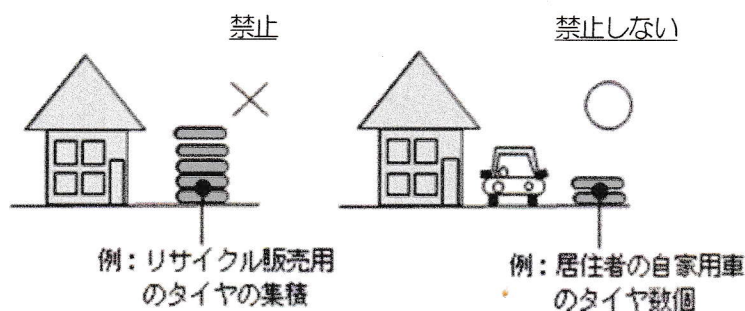
《5》建てづまりを防ぎ、隣りとの紛争防止とゆとりある空間を確保するため、建築物の外壁を敷地境界線から離して配置するよう、最低限の後退距離を決めました。

【イメージ図】



《6》戸建住宅地を中心とした豊かな住環境を守るため、住民が敷地内で利用しないような物品の集積の禁止しました。

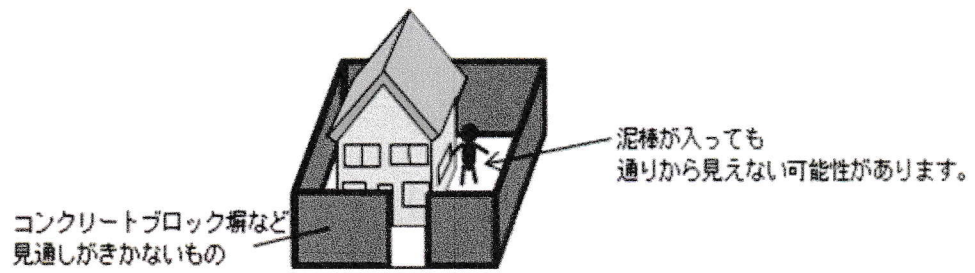
【イメージ図】



《7》災害時の倒壊防止と防犯性を高めるため、背の高いブロック塀や石垣の設置を禁止しました。

* 視界が通るネットフェンス等を推奨したいと考えています。

【イメージ図】



《8》敷地内の樹木が、隣地にはみ出して近隣の迷惑になったり、道路にはみ出して通行の邪魔にならないよう、手入れを義務化しました。

【イメージ図】

