

港南つつじヶ丘地区まちづくりルール

(目的)

第1条 このルールは港南つつじヶ丘地区のまちづくりを推進するにあたり、「港南つつじヶ丘地区地区計画」(以下「地区計画」という)を補完し、建築物、宅地の構造、緑化および建築物等の管理に関する事項を定めて、まちづくりルールとし、戸建住宅、共同住宅、商業・サービス施設等が共存するバランスのとれた居住環境を維持推進することを目的とします。

(名称)

第2条 このルールは「港南つつじヶ丘地区まちづくりルール」と称します。

(対象区域)

第3条 このルールの対象区域は地区計画の区域とします。

対象者は、区域内の全世帯(自治会の会員ならびに非会員)、不在地権者および区域外の者で区域内において事業を行う者とします。

(用語の定義)

第4条 このルールにおける用語の定義は、建築基準法、同法施行令、都市計画法に定めるところによります。

(まちづくりルールの遵守事項)

第5条 対象区域内の建築物、宅地の構造、緑化および建築物等の管理に関する事項については地区計画に加え、別紙事項を守ってください。

(住宅建築時等の連絡)

第6条 対象区域内において建築物を新築・建替・増改築(確認申請を必要とするものについて)をしようとする者および既存の建築物の用途を地区計画の地区区分別の用途に合致したこれまでと異なる用途に変更して利用しようとする者は、事前に別紙の「港南つつじヶ丘まちづくり委員会への連絡書」(以下「連絡書」という)に定める様式で、第8条に定める委員会に連絡してください。なお、個人情報に関わる事項については、ルールの運用、維持管理の目的以外には使用いたしません。

(所有権等の移転)

第7条 土地の所有者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ルールの内容を説明してください。新たに権利を取得する者はこのルールを守ってください。

(委員会)

第8条 このルールの運営は、「港南つつじヶ丘まちづくり委員会」(以下「委員会」という)が行います。

2. 委員会の取り扱いは別途定める「港南つつじヶ丘まちづくり委員会会則」によります。

(委員会の任務)

第9条 委員会は、地区計画およびこれを補完するために取り決めたこのルールを達成するため次の活動を行います。

- (1) 地区計画およびこのルールの趣旨を自治会員、土地の所有者等、その他これに関係する者に周知を図ること。
- (2) 関係する行政機関との情報交換、調整等を行うこと。
- (3) 第5条別紙事項に定める遵守事項に沿わない状態がある場合、これの是正を求めること。
- (4) 第6条に定める連絡書の受理・確認ならびに保管を行うこと。
- (5) このルールの一部または全部を変更または廃止するための手続きを行うこと。
- (6) その他本条に関わる諸活動を行うこと。

(ルールの改廃等)

第10条 このルールは港南つつじヶ丘自治会（以下「自治会」という）の総会の議決をもって効力を発するものとします。

2. このルールの一部または全部を変更または廃止する場合は、委員会が立案し、自治会総会の議決によるものとします。
3. このルールに定めのない詳細事項または疑義を生じた場合には、委員会が対応策等を立案し自治会の役員会の承認を得るものとします。なお、この事項については自治会総会で報告するものとします。

(ルールの有効期間)

第11条 このルールは、効力の発する日より次年度の自治会定時総会の日まで有効とし、自治会総会による改定または廃止の決議がない限り、以降1年毎の自治会定時総会の日自動的に更新されるものとします。

以上

付 則 制定 平成27年4月18日

効力の発生する日：地区計画の施行日

注 記 平成27年12月4日付市報第969号の告示による地区計画施行により、本ルールは同日より発効。

改訂 平成30年4月21日

「港南つつじヶ丘地区まちづくりルール」第5条の別紙事項

I 建築物に関する事項（対象区域：A、B、C、D、E地区）

1. 敷地内の建物配置

(1) 敷地内の建物配置については、隣家の日当たり、風通し、プライバシーに配慮するとともに、排気設備・物置等の位置にも配慮してください。

(2) 着工前に近隣に説明するようにしてください。

(注記) 近隣とは、敷地が接する全住戸（または隣接地）および向こう3軒を言います。

2. 住宅、共同住宅以外の建築物

図書館、保育所、老人介護デイサービス施設、老人福祉センター、児童厚生施設、診療所、店舗兼用住宅その他これらに類する住宅、共同住宅以外の建築物（「住宅、共同住宅以外の建築物」と称します）を建築する場合、または、既存建築物の用途を住宅、共同住宅以外の建築物の用途に変更する場合は、近隣に十分説明し、連絡書の他に運営要領等を付して委員会に提出して委員会の同意を得てください。

3. 既存建築物を禁止用途に変更

地区計画の地区区分別の用途に合致した既存の建築物を、途中から建築物の全部または一部を禁止用途に変更して使用することはできません。

II 宅地の構造に関する事項（対象区域：A、B、C、D、E地区）

1. 地盤面の高さの変更

周辺に支障を与えない範囲で行う次の行為を除き、現状の地盤面の高さは変更できません。

(1) 新築・改築に伴う残土処理（車庫を築造するための車庫部分の土等）で、地盤面の高さから+20cm未満のとき。ただし、建築物の高さには、この盛土の高さを含めるものとします。

(2) 新築・改築に伴い地盤面を低くする変更で、隣接地の擁壁等に支障を与えないとき。

(3) 2以上の敷地を統合し、あるいは、敷地を分割することによって地盤面の高さに変更を生じる場合で、近隣の住環境に配慮し支障を与えない高さにするとき。

2. 擁壁

当地域の住宅地は、宅地造成等規制法に従って施工されておりますので、原則として擁壁の形状、構造は現状を保持してください。

現状の構造が風化・劣化その他の事情で更新または改造する場合には次の基準に従ってください。

(1) 高さ2mを超える擁壁は、建築基準法の工作物に規定されており、法令の基準に従って確認申請を行い、設計図、計算書の審査を受け、確認を受理した後施工することが必要です。

(2) 高さ2m以下の擁壁は、建築基準法および宅地造成等規制法の構造基準に従って設計・施工してください。

(3) 擁壁外装は、美観的に周囲と調和するよう仕上げを施してください。

Ⅲ 緑化に関する事項

1. 垣塀の構造(対象区域：A、B、C、D、E地区)

地震災害にも強く、緑ある美しいまちなみをつくるため、道路に面する垣塀は、生け垣とするか、開放性のある構造としてください。

2. 樹木の育成・清掃等(対象区域：全域)

敷地内の既存の緑の保全と緑化に努めてください。ただし、樹木の生い茂りによる隣地への日照・通風に配慮してください。

Ⅳ 管理に関する事項

1. 住宅、共同住宅以外の建築物(対象区域：(1)、(2)；全域

(3)、(4)；A、B、C、D、E地区)

住宅、共同住宅以外の建築物(用途変更したものも含む)については、次のことを守ってください。

- (1) 業務用の資材・商品・危険物・ゴミ等の保管、駐車、騒音、振動、臭気等について周辺および通行に注意してください。
- (2) 駐車場については、敷地内の確保に努め、路上駐車はしないように注意してください。
- (3) 店舗兼用住宅については、営業時間は住宅地内であることを考慮して、早朝・深夜の営業は自粛してください。
- (4) 看板、案内板等は、建築物および周辺環境との調和を乱すものは設置しないでください。

2. 立体駐車機(自家用車庫)(対象区域：A、B、C、D、E地区)

- (1) 設備・装置は道路面から2層構造までとし、十分な耐震性を備えたものとしてください。
- (2) 近隣の居住者への騒音や美観に配慮してください。
- (3) 設置前に近隣に説明してください。

3. 営業用駐車場(対象区域：A、B、C、D、E地区)

宅地を一時営業用駐車場として使用する場合は、次のことを守ってください。

- (1) 駐車場から雨水や土砂が周辺の宅地に流入あるいは道路に流出することのないよう排水措置を講ずるほか、安全面に十分配慮した出入り口の位置・構造にしてください。
- (2) 対象とする車種は、大型車・特殊車両等を除いてください。
- (3) 駐車場の構造は、前入り方式とする等排気ガスが隣地の住宅にかからないように配慮してください。

4. 自動販売機(対象区域：A、B、C、D、E地区)

自動販売機は、駐・停車による交通障害、購入時・補充時の騒音、ゴミなど近隣への影響があるため、設置しないでください。

5. その他(対象区域：全域)

当地区は住宅地であることを考慮し、資材置き場としての利用やコンテナ倉庫の設置はしないでください。その他の目的(仮事務所の設置等)で一時的利用する場合も、周辺の環境を阻害しないものにしてください

以上