

2022/11/29

鵜南みどり会 景観形成協議会

会長 鈴木利健

景観条例利用の住民説明会（意見交換会）記録案

景観条例利用についての住民説明会が以下のとおり開かれた。

日程	場所	出席			合計	説明員
		委員	一般	市		
2022/11/16	鵜沼公民館第3談話室	7	23	3	33	鈴木
2022/11/20		9	15	2	26	小野
2022/11/26	鵜沼公民館文化活動室	10	21	2	33	八巻
時間はいずれも 13:30~15:00			59			

司会： 笹井

式次第（3日間共通）

1. 来賓の紹介とあいさつ

日程	ご来賓
2022/11/16	街なみ景観課・関根課長補佐、伊藤主査、妹尾主任
2022/11/20	街なみ景観課・関根課長補佐、伊藤主査
2022/11/26	街なみ景観課・岡課長、伊藤主査

2. 鵜南みどり会田川会長挨拶

3. これまでの歩み（笹井）

4. 基準案の説明（20分）

日程	説明委員	説明に用いた資料
2022/11/16	鈴木	鵜南みどり会まちづくり説明会資料
2022/11/20	小野	鵜南みどり会景観形成基準案（2022年10月配布）
2022/11/26	八巻	鵜南みどり会まちづくり説明会資料

5. 質疑応答

2022/11/16 質疑

Q:

敷地の最低限度の「ただし…」とは、どういうことか。

A:

住民協定でも敷地の最低限度は40坪であるが、それ未満は何か何でもダメというわけではなく、柔軟な運用をしています。また現状すでに40坪未満の場合、この制限は適用されません。条例化しても柔軟な運用ができるよう事例を踏まえ検討しています。

Q:

ニコニコ自治会の敷地の最低限度は？

A:

住民協定では50坪です。

Q:

鎌倉の寺分という住宅地では、掲示板に「この地区は住民協定に基づいてこのようにしている」とあった。いいことと思うので、鶴南みどり会でも検討してもらいたい。

A:

これから検討してゆきます。

ここは野村不動産が開発し、建築協定を制定していると思います。また住民協定制定後、最初に公道で囲まれた1ブロックの住民たちが、地区計画への申請を行政に相談、その過程で市長が音頭をとって全地域を地区計画（景観形成地区条例より厳格な法律）とされたと記憶しています。（三原委員）

Q:

45坪とした方が駐車場2台、緑地率20%の維持も可能だと思うが。

A:

住民協定の中で検討する課題と認識しています。

Q:

津波のハザードマップが変更になった。地盤面を高くするという考え方もあると思うが。

A:

区域全敷地の地盤高を把握できず、景観法では規制することができません。地盤面の規制は住民協定に盛り込まれているので、柔軟に対応していただきたいと思います。（藤沢市関根課長補佐）

2022/11/20 質疑

Q:

大変な作業を進めてもらいたい。松が岡に50年くらい住んでいるがみどりが減ってきている。スルガ銀行の寮建築で、多くのみどりがなくなったことが印象に残っている。総論賛成だが各論では道路からの後退について疑問に思っている。

Q:

色の所で白が制限されてしまっているのではないかと。現在の街なみは落ち着いてはいるが、どんより、よどんだ不健康な街なみになっている。私はカラーデザインの仕事をしているが、隅田川の橋梁の色の問題であまりよくない印象をもっている。白い漆喰の壁、オレンジ色の屋根がこの地域の雰囲気と合っ

ていると思っていたがなくなってしまった。地中海風の色も見直していただきたい。

Q:

色を決めている人の年齢構成は？。年寄りくさい色しかない。これがくすんだ町なみの原因となっていると思う。もっと年齢の若い人に決めてもらう事も一つと思う。

Q:

この地域は塩害がある。壁は明るい色でないと退色してしまう。

Q:

色彩を条例で決議するなら即訴訟を起こす。そのような権限がこの条例にあるのか、個人の色を取り上げるのか。

A:

- 印刷物で見る色調と実際の建築物の色調は違う。白・黒といっても真っ白、真っ黒ではない。
- 風致地区であるニコニコ自治会も藤沢市の色調を採用している。
- みどり会もニコニコ自治会同様、藤沢市風致地区条令に準拠している。
- ふじさわこどもまちづくり会議を26年開催しているが、樹木（緑化）を残したいということどもの意見も取り入れている。若い人の意見を入れるのはやぶさかでない。
(以上三原)
- 委員会も若い人の参加を求めているので、住民協定運営委員会に皆さんが参加していただきたいと思います。(鈴木)

Q:

公園遊具の塗装色はどのようにして決めたのか。色合いを決めた経緯を教えてください。

A:

- 私が公園の遊具塗装の色決定を担当した。30代、40代のお母さんの意見を聴き、2度にわたって全住民からネットアンケートを取った。結果、明るい色合いに仕上がったと思い満足しています。
- 個人的には色規制は緩くあるべきと考えますが、まこちゃんハウスのような事例は、賛成できません。
- 今日のご意見を含め、今後景観形成基準案に反映することを検討します。

(以上笹井)

色については、個人差のある感覚的にならないよう、マンセル値で制限しています。明らかに白過ぎてまぶしいほどというのは止めたい。真っ白、真っ黒など緑と調和しない両極端なものを規制している。色彩基準の範囲でも、十分に白や黒と感じる色はあるので、色見本を参照しながら検討いただければいいと思います。(街なみ景観課)

Q:

壁面を1m、1.5mと後退させたら40坪の敷地で何坪の家が建つのか？

A:

容積率は80%であるから40坪の敷地には32坪の建物が建ちます。総2階とすれば建坪16坪となります。火災の際の延焼防止など考えれば、隣地との境界はとったほうがいいと思います。

Q:

住民協定委員会で審議した案件数、これは認められないという数について具体的な数字を教えてください。

A:

申請が年間 12~3 件で、これはいかがなものかと思う案件は、2~3 件あります。多少の協定違反については、調整案として植栽を増やしていただくなどの条件を付して対応しています。すべてホームページに記録してあるので、後程資料を提供します。

Q:

ニコニコ自治会とみどり会は違うので、同じ規制にする必要はないのではないかと。

Q:

近隣商業地区は住民協定、景観形成地区での扱いはどうなるか？

A:

近隣商業地区は住民協定および景観形成の対象外となります。

Q:

景観条例ができると、住民協定委員会は解散するのか。

A:

景観条例は市がその運用主体となり、一方住民協定はそのまま継続しますので、運営委員会も継続して活動を行ってゆきます。条例化することにそぐわない事柄については、住民協定で定めて解決をしていきたいと考えています。

Q:

景観法に基づく罰則とはどのようなものか。

A:

罰則については、事前勧告を行い、それでも改善が見られない場合、最大 50 万円の罰則規定がある。罰則金を支払ったとしても是正指導は継続的に行う。(街なみ景観課)

2022/11/26 質疑

Q:

景観形成基準案の説明は非常によく分かり、松が岡の景観を守るためのご尽力に感謝したい。空き家についてだが、1つは大曲から江ノ電鶴沼に至る間、もう一つは 134 号線沿いのホテル跡が廃屋になっていて防犯上問題だ。何とかならないか。(22B 組田中章)

A:

市では、空き家所有者を特定するのに時間がかかる。最近では建物を利用したい者と所有者とのマッチングなどを検討している市町村もあると聞く。残念ながら担当部署でないので、詳細は確認してもらいたい。(街なみ景観課)

鶴南みどり会では毎年組当番の方の協力を得て、空き家調査をし、町内会担当部の役員で現地確認後市役所に報告しています。それにもとづき、市の担当課も空き家の調査をしていると思うが、その結果の

連絡は自治会には来ていません。(笹井)

Q:

先程、狭小住宅の紹介が写真であったが、こうした小規模住宅が、建て替えなどの時、隣地から1mバック、植栽を植えたりすることはできるのか。(15B組 田中)

A:

先程の写真のような住宅はみどり会内にはないと認識しています。しかし30台後半の坪数の建売住宅は存在しています。専門家に相談すれば、建て替えることは可能と思います。

Q:

それは1m後退しなくて良いということか。

A:

違います。1m, 1.5mの離れは必要です。しかし「ただし書き」があり、人が住むことが無理ということになれば、周囲との調和を考えながら検討することになるでしょう。実際の敷地を見ないと判断できないと思います。

Q:

風致地区の基準に則っているという説明があったが、少子化、小家族化の中で、大きい敷地を維持する価値があるのかという意見もあり、多様性を持たないと町が衰退していくと思う。資産価値が上がっても人が入って来なかったら、トータルで考えていかなものか。

また将来人が多く入って来たときには、集合住宅を考えているのか。

さらになぜ40坪なのか。

A: まず40坪とした理由ですが、2016年の住民アンケートでは、40坪、45坪、50坪と三択の設問でした。80%以上の方が40坪以上を選ばれました。その数値をベースとしています。また藤沢市が開発行為規制を行う際の基準も130㎡(40坪弱)です。

昔は住宅の量を増やすことが国の課題だったが、これからは質が求められる時代です。

A:

鶴沼らしい住民協定であると思っていますが、行政からの応援もいただいています。

スーモのデータによれば、全国市区町村ベスト100のデータで藤沢市は4位に入っていて、住み心地が良い、自然環境が良い、東京に近いということに加えて、コロナ禍で在宅勤務が当たり前となりつつあり、如何に気持ちよく暮らせるかということがたいせつであると考え人たちが増えていることも人気となっているようです。

私も当初は40坪に反対でした。ニコニコ自治会の住民で大学名誉教授の方がおられ、ある集まりで、その方が少なくとも45坪ないと車2台、4人家族の住む家に植栽も入れればそれでは厳しいので、出来れば50坪以上が良いと言われていた。だから当時より敷地はミニмум45坪があって、それが基準になっていました。

敷地が40坪以下に細分化されれば、いずれそのエリアの資産価値が下がり、ひいては当会全体の不動産資産価値が落ちることが、不動産市場の数値として表れてくると思います。(三原)

A:

鶴南みどり会では、住民が増えています。鶴南小学校は建て替え工事前に児童数が収まり切れなかつ

たため、プレハブ校舎を増設したという経緯があります。

(笹井)

Q:

最近大きな住宅が壊されアパートが多くなってきている。松の木が切られている。そのような時どうい
う指導がなされているのか聞きたい。すぐ近くのニコニコ自治会の地区であるが火災があり新築工事が
始まったが、最近全て松の木を伐採してしまった。1丁目でも 300 坪くらいの敷地を開発するらしいが、
20 本近くある松の木がある。ヘーベルハウスのアパートを作るようだが、まだ情報公開されていない。
たまたま我が家の隣地なので情報がはいつてきた。(11D 組由尾)

A:住民協定は法律ではないので、強制力はなく、お願いベースです。かなりのケースで、住民協定運営
委員会には、建物の設計、確認申請が終わって基礎の掘削が始まってから申請がなされるのが現実です。
その時、既に木は伐採されています。早期発見のために委員が町内を回ったり、看板がでた時点で問い
合わせている状況です。なかなか松を守ることができず、苦慮しています。

Q:

行政担当者は確認申請時に、伐採について指導できないのか。

A:

これは行政の問題であり、今回の趣旨と違いますのでお答えは控えます。それでも実績として、われわれ
運営委員会が開発業者と半年間近く粘り強く交渉し、隣地との距離を広げさせたり、垣根を植栽に変
えてもらったりという事例もあります。これを景観形成基準で、より効果的にすることができると考え
ます。

それにしても現在の住民協定運営委員会は高齢者が多く、ぜひ皆さんに仲間入りして欲しいと思ってい
ますので、よろしくをお願いします。

Q:

コイン駐車場は利用者として便利だと思っているが、景観基準ではどう扱うのか。

A:

コインパーキングも景観基準の対象としたかったが、今回の基準では扱っていません。

6. 今後の進めかた

1) 自治会員の賛否とご意見の確認

本日の説明会、来年1月のアンケート調査など

2) 地権者の賛否とご意見の確認

地域の地権者を登記を閲覧してリストアップし、同意書をいただくという膨大な作業です。

3) 藤沢市景観審議会、藤沢市都市計画審議会の意見聴取

藤沢市に景観形成基準案を提出し、2つの審議会を経て、さらに修正などがあるものと思われます。

4) 藤沢市役所の最終的な承認や運用上の調整

7. 締めの挨拶 鈴木委員長

以上