



ようこそ、この街、みどり会へ

景観条例利用の 住民説明会

2022年11月16日（水）・20日（日）・26日（土）

鵜南みどり会景観形成協議会

きょうの予定

- 来賓のご紹介（2分）
- 会長あいさつ（5分）
- これまでの歩み（5分）
- 基準案の説明（20分）
- 補足説明（10分）
- 質疑（15分）
- 今後の予定とあいさつ

これまでの歩み (1)

• 2017/4/10	ニュース26号 住民協定運営委員会活動開始。13名の委員任命
• 2017/10/1	ニュース28号・29号・30号・33号・34号・35号に関連記事
• 2019/10/7	動画作成「住民協定から景観へ」作成、YouTubeにアップロード
• 2019/12/15	ニュース36号「景観まちづくりのスタート」
• 2020/3	景観条例を検討することの賛否を問うアンケート実施、83%の賛同
• 2020/9/4	コロナ禍、運営委員会はZoomミーティングで開催
• 2020/10/25	ニュース39号 アンケートの結果報告
• 2021/6/25	ニュース40号 景観形成基準案を公示
• 2021/6/25	ホームページ「景観を考える」ページ新設
• 2021/9/10	景観形成基準案（公式ルールブック）全世帯配布
• 2021/8/20	動画作成「住民協定から景観へ・続編」作成、YouTubeにアップロード
• 2021/8/20	缶バッジ 組当番さんに120個配布
• 2021/8/27	キャンペーンポスター掲示みどり会掲示板3か所

これまでの歩み (2)

- 2021/10/17 第1回鵠沼歴史探訪
- 2021/11/5 HP更新 景観基準案を更新
- 2021/11/20 勉強会ニコニコ自治会の稲生氏を招き、委員が景観運用の実際を学ぶ
- 2021/12/5 第2回鵠沼歴史探訪
- 2022/2/5 ホームページ景観基準案を更新
- 2022/2/5 ニュース41号 最新の景観基準案を掲載
- 2022/2/17-20 組当番会議で景観動画視聴、基準案へのご意見をいただく
- 2022/3/12,13 景観形成講演会 (株) セット谷社長、慶応大高橋先生を招いて講演会を開催
- 2022/3/22-28 新組当番会議 景観動画視聴、その後基準案へのご意見をいただく
- 2022/6/4 ネットアンケート 景観形成基準の主要項目につき個別賛否を問う
- 2022/10/10 最新の景観形成基準案をまとめ「まちのルールブック」として全世帯配布
- 2022/11 景観条例利用に関する住民説明会

これまでの歩み

きょうの予定

- 来賓のご紹介 (2分)
- 会長あいさつ (5分)
- これまでの歩み (5分)
- 基準案の説明 (20分)
- 補足説明 (10分)
- 質疑 (15分)
- 今後の予定とあいさつ

ホントは大事な景観条例

トピック

1. “そもそもなぜ？”のお話
2. 景観条例に基づくルール案について

1. “そもそもなぜ？”のお話

なぜ、景観まちづくり？

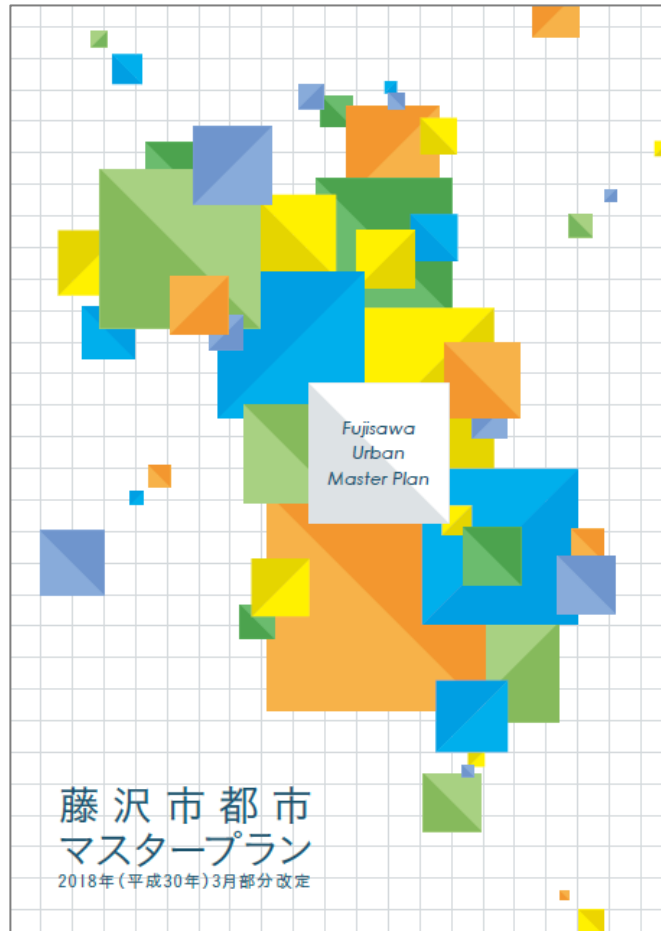
なぜ、自治会でやるの？

… 等々



藤沢市の計画として

藤沢市の都市計画では、**鵜沼は「防災」と「景観」が課題で、「宅地の細分化」が共通の要因**です。
また、**居住環境そのものがまちの資産**と位置付けられ、**維持・保全の取組が必要**とされています。



鵜沼については…

防災

狭隘道路や行き止まり道路も多く生活道路が不十分であるとともに、近年の**宅地細分化**により、さらに地震災害等への危険度が高まっています。さらに、津波・高潮や浸水等の災害危険度が高い地区となっています。

景観

別荘地等として開発され、松による屋敷林等があるゆとりある低層戸建住宅地を形成していますが、相続等に伴う**宅地の細分化**、行き止まり道路の増加、近接地での中高層建物の建設等により、良好な風致環境が失われつつあります。**地区の資産**でもある居住環境の維持・保全に向けた取組、誘導策が期待されます。

20年を見据えた中長期的な計画

鵜沼の居住環境の質を保つために景観条例を活用していくことが
藤沢市の中長期的なまちづくりの基本方針にあります。

まちづくりの基本方針（前掲の藤沢市都市マスタープラン）

③ 格調のある居住環境・景観の維持・保全

- ◆ 格調ある居住環境を次世代に継承するため、敷地の細分化や建物の高層化を抑制するための制度の導入を検討します。
- ◆ 鵜沼の緑が潤う閑静な住宅地や国道134号線沿いの景観を今後も維持・保全するため、景観法に基づく制度等の活用を図ります。

景観法に基づく制度 = 藤沢市景観条例

藤沢市の計画として

現在の都市計画のルールは望ましい住環境を実現するには不十分であり、
補完する取り組みが望まれるものの、その主導権は住民側にあります。

鵜沼に関する都市計画のルール

まちの基本機能を決める
用途地域（都市計画法）

当会では…

第一種低層住居専用地域
近隣商業地域（一部）



最低限度の環境は確保できるものの、
望ましいまちの姿を実現するには不十分なルール。
きめ細かなまちづくりを補完する取り組みが必要。



※国交省「都市計画運用指針」の説明を要約

緑や景観を守る
風致地区（都市計画法）

当会では…

第三号
鵜沼風致地区

※ 範囲にばらつきあり



指定から50年以上が経ち、住民も増加の一途のため
全域で範囲や内容の見直しを行う調整は困難。
住民の意思がまとまっているエリアから支援する方針。

※市議会議事録や過去の市との協議等より

自治会の取り組みとして

まちに適したルールづくりの主導権が住民にあるとはいえ、個人では実現できません。
そこで、**鵜沼みどり会では自治会の活動テーマと位置づけ**、取り組んでいます。

藤沢市のホームページ

いいね! 14

ツイート

更新日：2020年6月2日

鵜沼地区における住民協定の取り組み

鵜沼地区では、緑豊かな住環境を次世代に継承していくため、住民によるまちづくり活動が行われています。地区内の一部の自治会では、良好な住環境を守っていくためのルールを住民間の協定として締結し、建築物の建築等の際に運営委員会との協議を行うこととしています。

藤沢市では、自治会からの依頼により、これらの住民協定を周知しています。なお、住民協定の具体的な内容や協議の方法については、各協定の運営委員会へお問い合わせください。

[1.二コ二コ住民協定 \(PDF : 593KB\)](#)

[2.五友会住民協定 \(PDF : 1,026KB\)](#)

[3.鵜沼藤が谷会住民協定 \(PDF : 981KB\)](#)

[4.鵜沼みどり会住民協定 \(PDF : 495KB\)](#)

[5.一照会住民協定 \(PDF : 705KB\)](#)

※対象区域は、各住民協定のパンフレットにおける「住民協定対象エリア」をご参照ください。

鵜沼では自治会・町内会が
“自治の活動”の一環として
取り組んでいます。

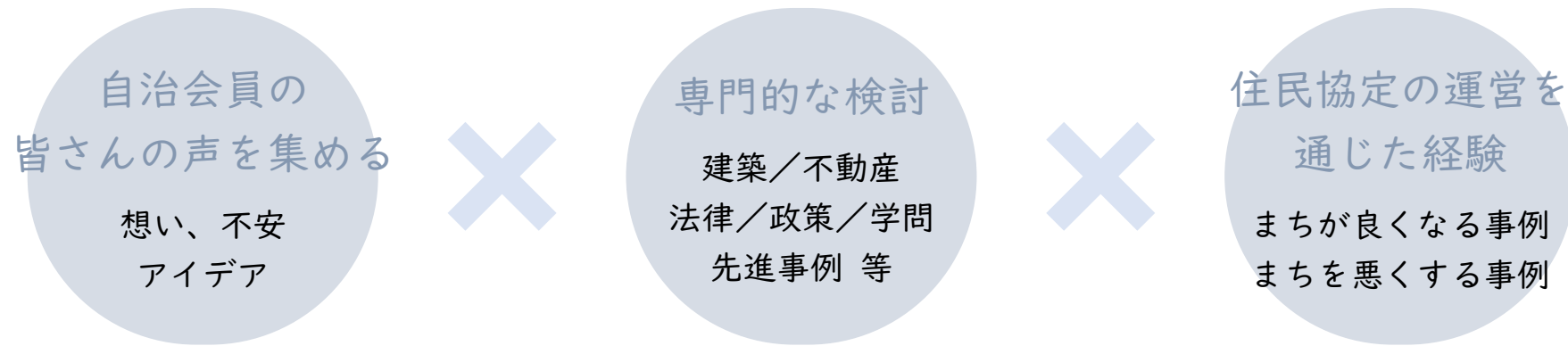
※藤沢市に限らず、全国でも自治会・町内会で
取り組むケースが多く見られます



自治会の取り組みとして

これまでの検討から、**皆さんが持つまちづくりへの想いや問題解決はすぐにはできません。**
しかし、**景観条例に関する活動は、それらの実現に寄与するものと考えています。**

これまでに…



わかったこと

「このまま放っておいても良くなることはない」
「行政や事業者等による解決を待っていたら、鵠沼らしさは残らない」
「景観条例に関する活動をすれば、問題解決のチャンスが広がる」

2. 景観条例に基づくルール案について



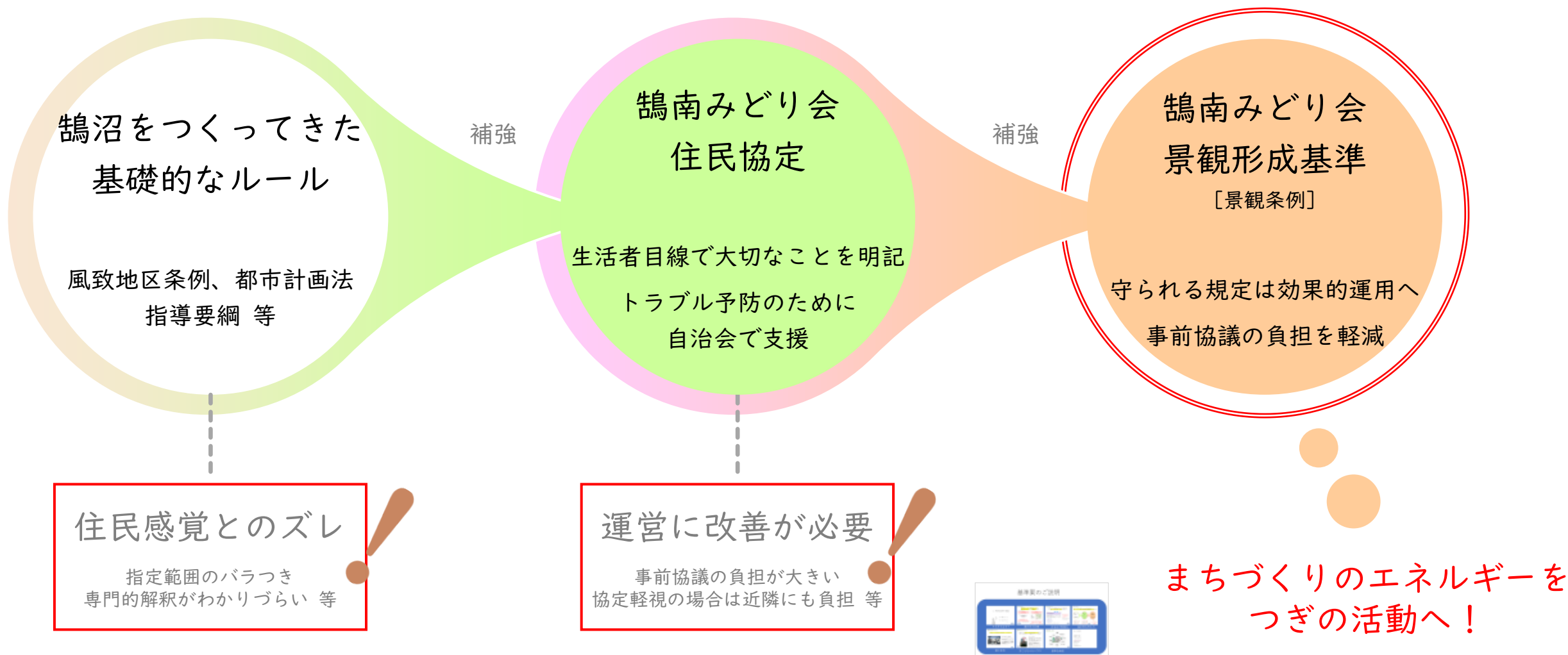
ルールの考え方

ルールの内容

今後の流れ

基本的な考え方

今回、ご提案するルールは、新しく挑戦的な内容ではなく、
鵜南みどり会のまちづくりに必要で、実現可能な内容を、効果的に運用していくためのものです。



景観条例で予防したいこと

合法的な家が、必ずしも近隣の生活やまちの環境を豊かにしてくれるとは限りません。



“駅近・割安で人気「木造3階建て」”

をアピールする都心型物件は、鵜沼でも合法的に建てられます。

また、住民協定の運営の際に、関西の事業者がまちの現場や環境を見ないで、必要な機能を区画に納めることしか考えていないケースへの対応もありました。



景観条例で予防したいこと

建物のデザインは、合法的であっても生活に支障があると近隣トラブルに繋がります。近隣トラブルはその後の生活にも、また不動産の条件としてもマイナスに作用します。



まことちゃんハウス訴訟

事の発端は建築の差し止めを求める仮処分を2007年8月、原告住民が東京地裁に申請したところから始まりました。

しかし、2カ月後の10月12日、請求は却下されてしまい、訴訟に発展。原告住民の主張は以下の3点です。

- ・ 赤と白のストライプの外壁を撤去すること
- ・ 屋根に取り付けた赤色の円塔から外が覗けないよう目隠しをすること
- ・ 外壁を撤去するまで、原告に毎月10万円を支払うこと

※裁判の結果、原告側の主張は全面的に退けられました



景観形成基準の構成

☑ まちづくりの「目標と方針」、具体的な「基準」、そのための「管理（手続き）」で構成します。

目標と方針

1. 景観形成の目標
2. 景観形成の方針
 - 2-1 土地利用
 - 2-2 地区施設
 - 2-3 建築物等
 - 2-4 工作物
 - 2-5 緑化
 - 2-6 景観管理

景観形成基準の内容

1. 敷地の最小規模
2. 壁面の位置の制限
3. 建物の高さ
4. 建築物の形態意匠
5. 工作物の制限
 - 5-1 垣・柵
 - 5-2 擁壁
 - 5-3 駐車場
6. 緑化
 - 6-1 緑地率
 - 6-2 緑化の位置
 - 6-3 樹木の保全

景観基準の管理

1. 届け出の対象となる行為
 - 1-1 建築物の建築等
 - 1-2 工作物の築造及び設置
2. 鶴南みどり会内にある近隣商業地域の扱いについて
3. 手続きの流れ

対象エリア (基準の適用範囲)



☑ 鶴南みどり会と同じ範囲です。

☑ ただし、駅前の「近隣商業地域」では基準は配慮事項とします。
(建物の色彩、緑化)

鶴南みどり会には、都市計画法の2つの地域が含まれています

- 第一種低層住居専用地域 (住環境を最優先)
- 近隣商業地域 (日用品販売や飲食店が主)

目標と方針 ー 1. 景観形成の目標

☑ 「景観」は見た目だけの話ではなく、住生活の魅力や安心、自然との共生、文化の継承、そして、**世代を超えて“住みたい”と思える住環境**の話となります。

- ・ 湘南の太陽と海風（豊かな自然）のめぐみを受けて、**緑豊かな鵠沼は住生活の場**として、**時代を超えて多くの人々を魅了**して来ました。その快適で安心な生活環境を守り、改善を図りつつ、松が岡地区の伸びやかで明るい景観形成に努めます。
- ・ 自然環境と調和した緑の多い低層住宅地区として、各宅地内の木々や草花が連なり、**道路空間と一体となった潤いのある街なみ**を形成します。
- ・ **地域の住文化を継承**する風情ある建物や、野鳥が訪れる庭など、人々に**共通の環境・景観資源を大切に**します。

目標と方針 – 2. 景観形成の方針 [1]

- ☑ 景観条例では、「土地利用」「地区施設」「建築物等」「工作物」「緑化」「景観管理」の6項目の方針を示す必要があり、それぞれに目標を達成する考え方を記載しています。

2-1 土地利用

宅地の規模やその豊かな緑の維持・保全を図るとともに人と車に配慮した道路空間の整備で、生活しやすく潤いとゆとりある湘南鵠沼らしいまちづくりを進めます。

2-2 地区施設

公園や公共施設は本地区の街なみとの調和を図ります。

まちの憩いの場、語らいの場として活用でき、地域性の感じられる植栽を行うなど、明るく親しみのもてる場となるよう工夫します。

目標と方針 — 2. 景観形成の方針 [2]

- ☑ 景観条例では、「土地利用」「地区施設」「建築物等」「工作物」「緑化」「景観管理」の6項目の方針を示す必要があり、それぞれに目標を達成する考え方を記載しています。

2-3 建築物等

建築物のデザインは、落ち着いた住宅地としての雰囲気重視し、外壁の色やデザインを相互に調和させます。また、みどり豊かな住環境を守り、防災上安全で、良好な街なみ景観を育てるため、次の事項に取り組みます。

- 建物は道路境界、隣地境界から壁面後退を行います。
- また、周辺への影響を配慮し、建物の高さは低層住居専用地域として周囲の住居と調和したものとしします。
- 閑静な住宅環境を維持するため、落ち着いた色彩や建築デザインを用いるよう配慮します。

目標と方針 — 2. 景観形成の方針 [3]

- ☑ 景観条例では、「土地利用」「地区施設」「建築物等」「工作物」「緑化」「景観管理」の6項目の方針を示す必要があり、それぞれに目標を達成する考え方を記載しています。

2-4 工作物

垣・柵などの外構の工作物は、道路から見た街なみを構成する最も重要な要素です。ブロック塀やコンクリート壁は最小限として、可能な限り自然素材を用い、圧迫感の少ない、潤いのある道路空間を創出します。

2-5 緑化

文化の香り豊かな鵜沼を代表する地区として、現存する緑を守り、豊かな緑ある環境を育てることにより、景観形成を図ります。道路から見える緑地を重要視し、接道部分への重点的な緑化を図り、潤いのある街なみ景観を創出します。

目標と方針 － 2. 景観形成の方針 [4]

- ☑ 景観条例では、「土地利用」「地区施設」「建築物等」「工作物」「緑化」「景観管理」の6項目の方針を示す必要があり、それぞれに目標を達成する考え方を記載しています。

2-6 景観管理

(1) 景観形成基準と住民協定

住民協定の運用の結果、地域の生活者の視点から様々なルールが提案され、取り入れられてきました。この度そのルールを景観形成基準として決めました。鶺鴒南みどり会住民協定の理念のもとで、本景観形成基準の運用を図ります。

目標と方針 ー 2. 景観形成の方針 [5]

- ☑ 景観条例では、「土地利用」「地区施設」「建築物等」「工作物」「緑化」「景観管理」の6項目の方針を示す必要があり、それぞれに目標を達成する考え方を記載しています。

2-6 景観管理

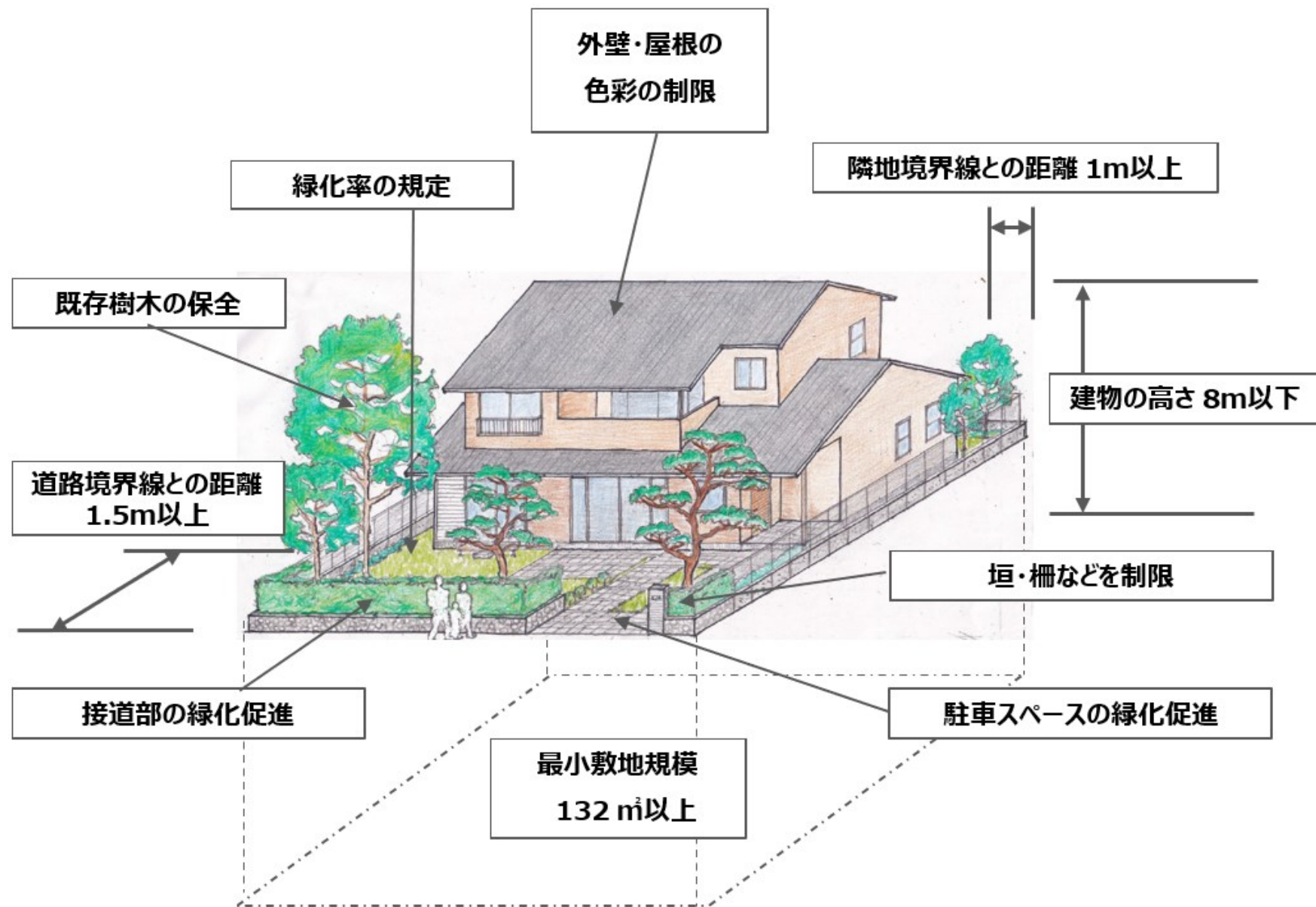
(2) 建築・開発行為に係る計画段階における協議

鵠南みどり会の景観形成地区では、「人の和」を大切にし、住民・行政・事業者の早期コミュニケーションを図ります。

景観の急激な変化は地域コミュニティへの影響が大きいため、事業者は、樹木の伐採や家屋の解体など計画の初期段階で市または鵠南みどり会景観形成協議会と調整を行うこととします。

※鵠南みどり会景観形成地区における審査基準については、ただし書きの適用を含め、藤沢市計画建築部街なみ景観課による「藤沢市風致地区条例の運用等に関する審査基準・取扱基準」を準用するものとしします。

景観形成基準 — 概要



景観形成基準 ー 1. 最小敷地規模

- ☑ 敷地規模は、「緑を植える最低限のスペースを確保」「災害時のリスク増大の予防」「開発に伴う周辺環境の急変」等で必要な規定であり、藤沢市の都市計画でも課題と明記されています。

地域の現状の敷地規模の維持を図りつつ、敷地の最小面積は132㎡（約40坪）を基準とする。

ただし、周囲の景観と調和すると認められる場合は、この限りではない。

補足

132㎡（約40坪）は、藤沢市が一定規模の開発の際の最低基準としている数値（※）で、これまでの住民協定でも基準として運用してきた実績のある数値です。

※藤沢市特定開発事業等に係る手続及び基準に関する条例

「ルールが厳しすぎて人が来なくなる」との懸念もありましたが、実際にはルールは住環境を保証する付加価値としてアピールされ、取り扱いきる事業者がいなくなることはありません。[事業者ヒアリングより]

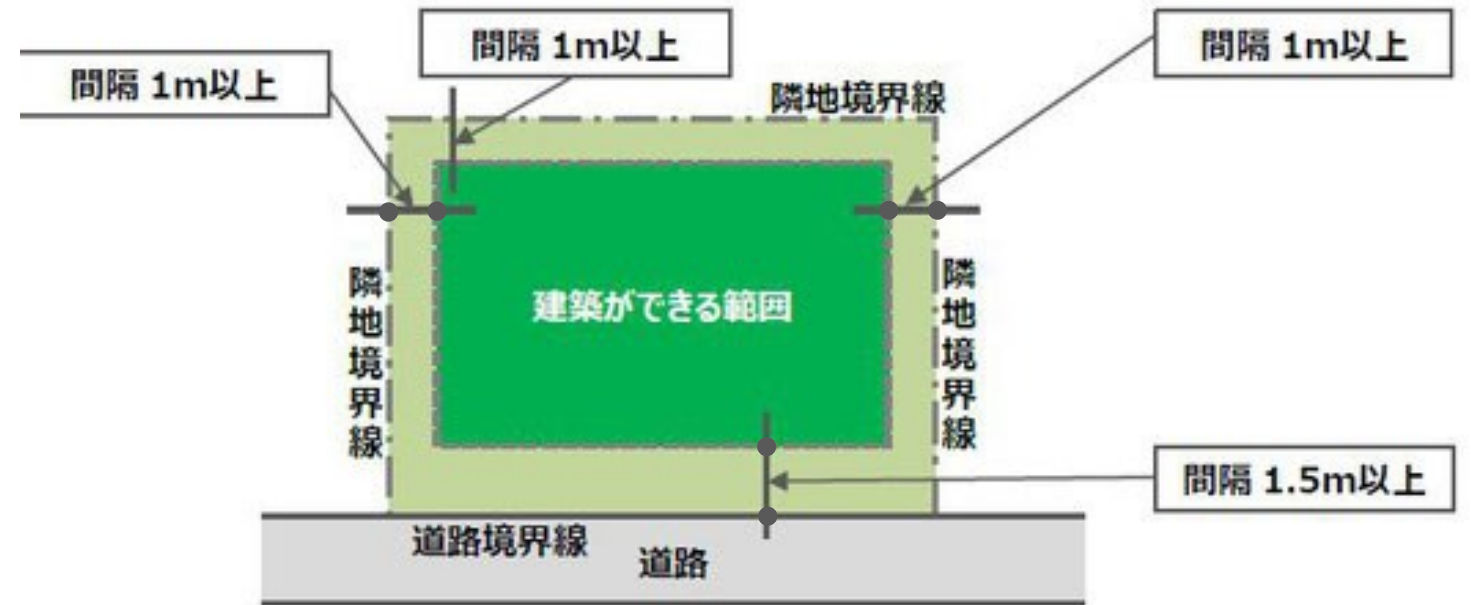
景観形成基準 - 2. 壁面の位置の制限

- ☑ 壁面の位置は、緑化のスペースを確保すると共に、通風等の衛生面や避難や落雪対策等の防災面に影響する規定です。

敷地周辺に対する配慮として、敷地境界周囲にゆとりを持たせるため、壁面の位置を以下の通りとする。

- (1) 建物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離を、1.5m以上確保する。
- (2) 建物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離を、1.0m以上確保する。

ただし、周囲の景観と調和すると認められる場合は、この限りでない。

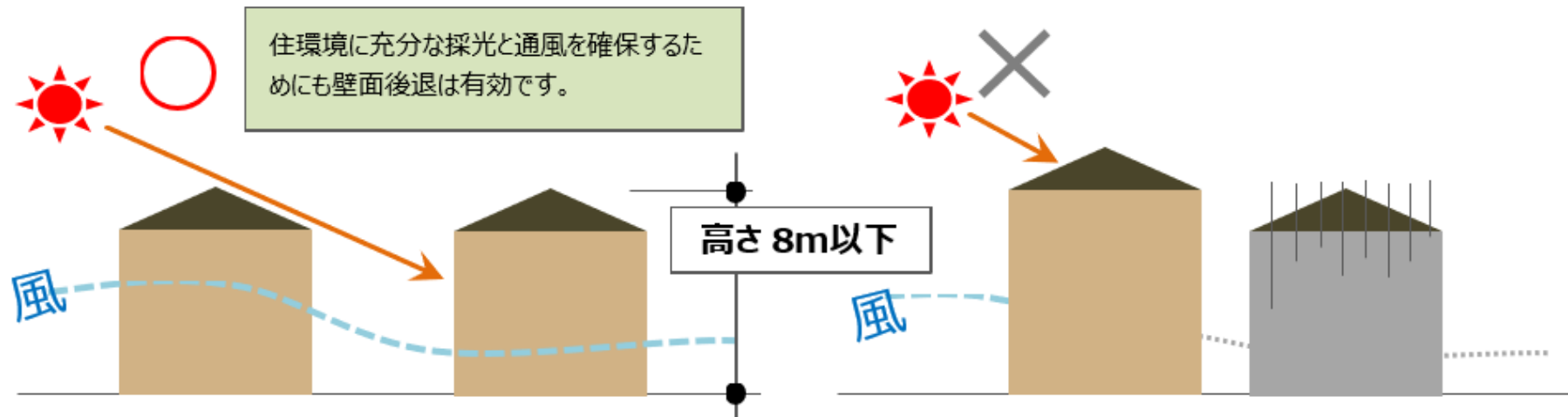


景観形成基準 - 3. 建物高さ

- ☑ 建物高さは、道や隣地への採光を確保すると共に、圧迫感の解消や、**通風等の衛生面に影響する**規定です。

建物の高さは、建築基準法上の高さ8m以下とする。

ただし、周囲の景観と調和すると認められる場合は、この限りでない。



補足

高さ8m以下は、藤沢市が2009年まで指導基準としていた数値で、鶴沼の建物の多くがこの範囲で建てられています。

法律上は10mまで建てられますが、著しい高低差は隣地周辺的环境を悪化させるため、住民協定で規定し、その運用効果から景観条例で明記することにしました

景観形成基準 — 4. 建築物の形態意匠

☑ 建物の色彩は、まちのイメージ形成に大きく影響します。

※ 本基準は、藤沢市風致地区条例と同じ内容になります。

建築物の屋根、外壁の色彩は、極端な原色、色彩を避け、周囲の景観との調和に努める。
 屋根の色彩基準は別表1による。
 外壁の色彩基準は別表2による。
 ただし、周囲の景観と調和すると認められる場合は、この限りでない。

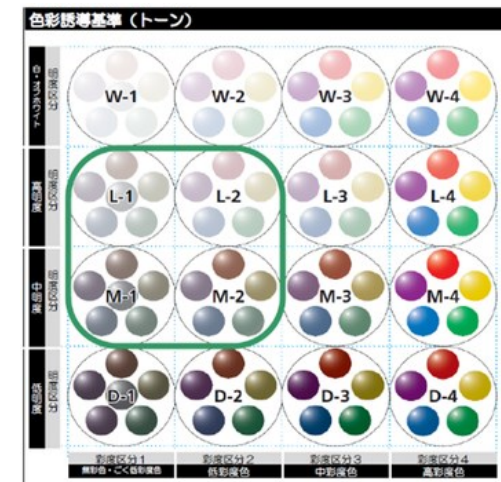
別表1, 2 色彩基準 部分の色彩は使用できません。

彩度区分	明度区分	色調略号	明度範囲	別表1 建築物の屋根の色彩基準				別表2 建築物の外壁の色彩基準							
				R (赤)	YR (黄赤)	Y (黄)	R, YR, Y 以外の色相	R (赤)	YR (黄赤)	Y (黄)	R, YR, Y 以外の色相				
無彩色・ごく低彩度色(カランダニョトラム)	白・オフホワイト	W-1	9.0~10.0				0~1.0				0~1.0			0~0.5	
	高明度	L-1	6.0~8.9				0~1.0				0~1.0			0~0.5	
	中明度	M-1	3.0~5.9	0~1.0	0~2.0	0~1.0	0~0.5	0~1.0	0~2.0	0~1.0	0~0.5	0~1.0	0~2.0	0~1.0	0~0.5
	低明度	D-1	0~2.9	0~1.0	0~2.0	0~1.0	0~0.5	0~1.0	0~2.0	0~1.0	0~0.5	0~1.0	0~2.0	0~1.0	0~0.5
低彩度	白・オフホワイト	W-2	9.0~10.0		1.1~2.0		0.6~1.0		1.1~2.0		0.6~1.0		1.1~2.0	0.6~1.0	
	高明度	L-2	6.0~8.9	1.1~2.0	1.1~3.0	1.1~2.0	0.6~1.0	1.1~2.0	1.1~3.0	1.1~2.0	0.6~1.0	1.1~2.0	2.1~3.0	1.1~2.0	0.6~1.0
	中明度	M-2	3.0~5.9	1.1~2.0	2.1~3.0	1.1~2.0	0.6~1.0	1.1~2.0	2.1~3.0	1.1~2.0	0.6~1.0	1.1~2.0	3.1~5.0	2.1~3.0	1.1~2.0
	低明度	D-2	0~2.9	1.1~2.0	2.1~3.0	1.1~2.0	0.6~1.0	1.1~2.0	2.1~3.0	1.1~2.0	0.6~1.0	1.1~2.0	3.1~5.0	2.1~3.0	1.1~2.0
中彩度	白・オフホワイト	W-3	9.0~10.0		2.1~3.0		1.1~2.0		2.1~3.0		1.1~2.0		2.1~3.0	1.1~2.0	
	高明度	L-3	6.0~8.9	2.1~3.0	3.1~5.0	2.1~3.0	1.1~2.0	2.1~3.0	3.1~5.0	2.1~3.0	1.1~2.0	2.1~3.0	5.1以上	3.1以上	2.1以上
	中明度	M-3	3.0~5.9	2.1~4.0	3.1~6.0	2.1~4.0	1.1~2.0	2.1~4.0	3.1~6.0	2.1~4.0	1.1~2.0	2.1~4.0	6.1以上	4.1以上	2.1以上
	低明度	D-3	0~2.9	2.1~4.0	3.1~6.0	2.1~4.0	1.1~2.0	2.1~4.0	3.1~6.0	2.1~4.0	1.1~2.0	2.1~4.0	6.1以上	4.1以上	2.1以上
高彩度	白・オフホワイト	W-4	9.0~10.0		3.1以上		2.1以上		3.1以上		2.1以上		3.1以上	2.1以上	
	高明度	L-4	6.0~8.9	3.1以上	5.1以上	3.1以上	2.1以上	3.1以上	5.1以上	3.1以上	2.1以上	3.1以上	6.1以上	4.1以上	2.1以上
	中明度	M-4	3.0~5.9	4.1以上	6.1以上	4.1以上	2.1以上	4.1以上	6.1以上	4.1以上	2.1以上	4.1以上	6.1以上	4.1以上	2.1以上
	低明度	D-4	0~2.9	4.1以上	6.1以上	4.1以上	2.1以上	4.1以上	6.1以上	4.1以上	2.1以上	4.1以上	6.1以上	4.1以上	2.1以上

※R, YR, Y以外の色相 GY (黄緑) G (緑) BG (黄緑) B (青) PB (青紫) P (紫) RP (赤紫)



別表1の例：ダークブラウンやダークグレーなどの落ち着いた色彩



別表2の例：淡いベージュや明るめのグレーなどのやや明るく落ち着いた色彩

景観形成基準 — 5. 工作物の制限

- ☑ 工作物は、道路から見た街なみを構成する最も重要な要素であり、緑豊かな鵠沼に調和する自然素材を利用します。

5-1 垣・柵

道路境界線上、垣又は柵の構造は、生垣又は木材、石材、竹垣等の自然素材、また透視可能な高さ1.5m以下のフェンス等と植栽を組み合わせたものなどにより緑化に努める。ただし、フェンス等の基礎で高さが0.6m以下のもの又は門柱にあっては、この限りでない。

5-2 擁壁

自然石擁壁、自然石と違和感の少ない擁壁（コンクリートはつり等）又は前面、上部、壁面等に緑化を施した擁壁とする。

- (1) 擁壁等は、前面道路からの平均高さ3m以下とする。前面道路からの高さ2mを超える擁壁については、勾配75度以下とするよう努める。
- (2) 仕上げは、自然石もしくはこれに類するもの、又は擁壁の法面や上部に芝や低木等の緑化を施したものとする。

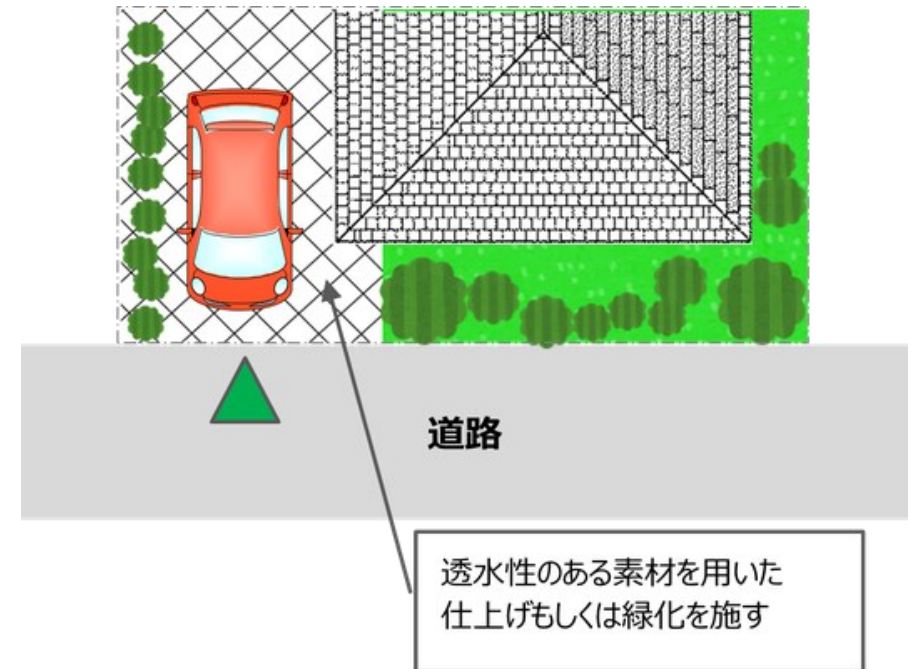
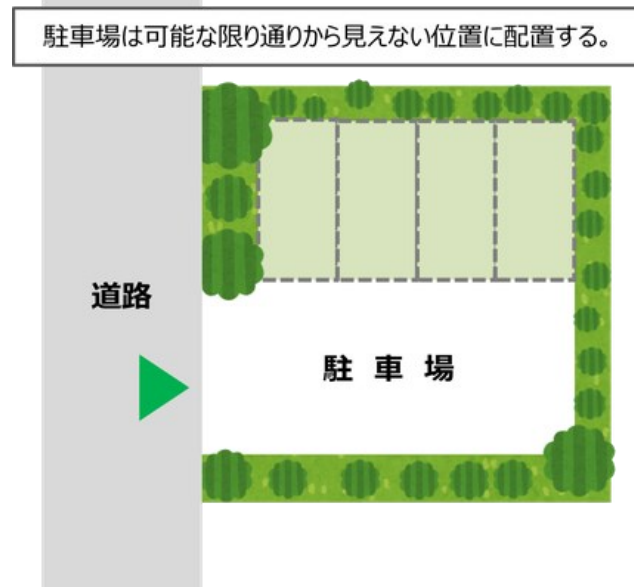
景観形成基準 - 5. 工作物の制限

- ☑ 工作物は、道路から見た街なみを構成する最も重要な要素であり、緑豊かな鵪沼に調和する自然素材を利用します。

5-3 駐車場

駐車場・駐輪場は可能な限り通りから見えない位置に配置する。

又は通りから望見される位置に配置する場合には、平面駐車場・駐輪場とし、透水性のある素材を用いた仕上げもしくは緑化を施す。



景観形成基準 - 6. 緑化

☑ 緑化は、**鶴沼のイメージには欠かせないものであり、自然との共存や日差し除け等にも影響**します。 ※ 本基準は、**藤沢市風致地区条例と同じ内容**になります。

6-1 緑化率

土地利用の場合、500㎡未満については敷地面積の10%以上、500㎡以上については20%以上の緑化を施す。

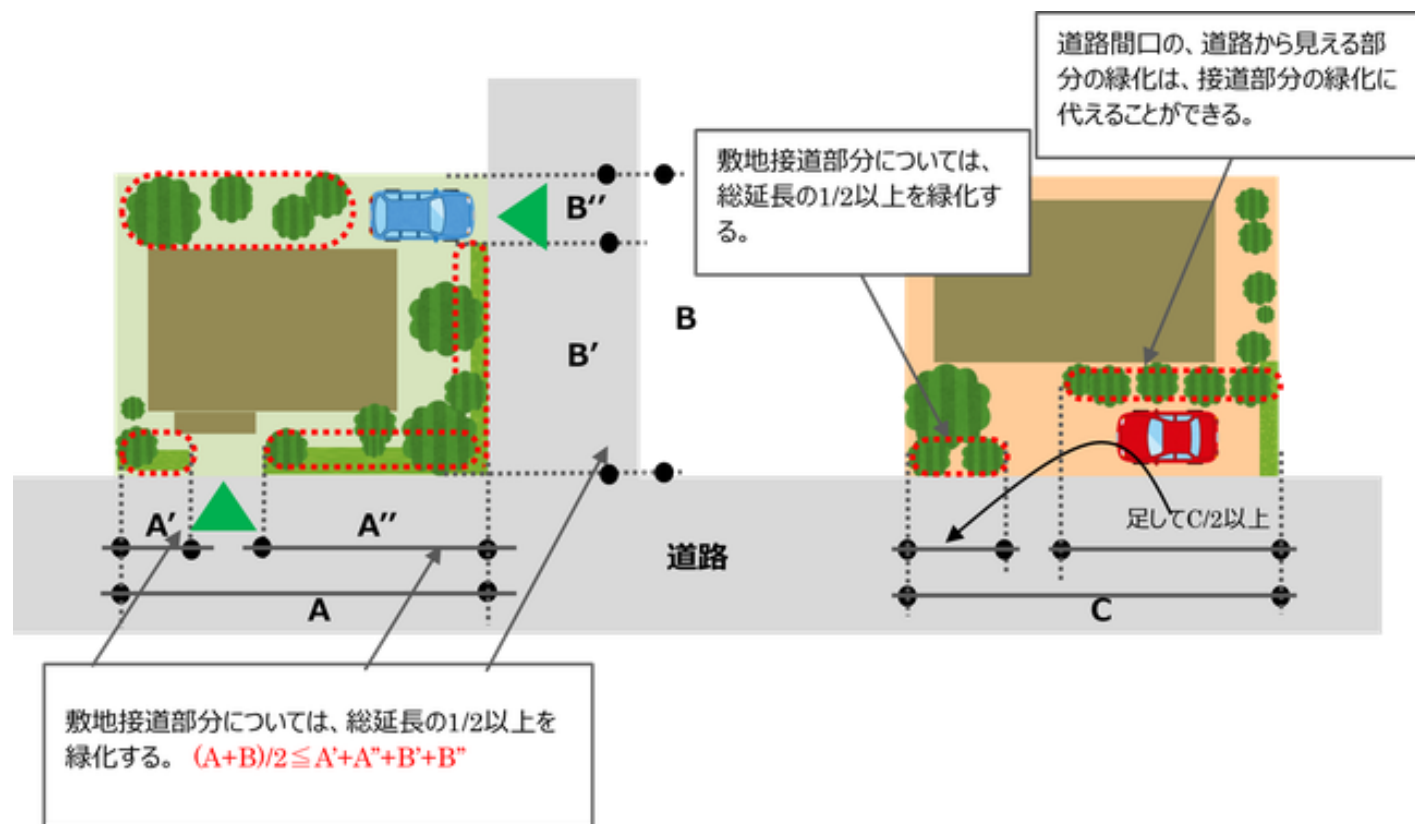
建築物の新築・増築の場合、敷地面積の20%以上の緑化を施す。

ただし、周囲の景観と調和すると認められる場合は、この限りでない。

6-2 緑化の位置

接道部の緑化を促進するため、敷地の接道部総延長の1/2以上を緑化する。

道路間口の道路から見える部分の緑化はこれに代えることができる。



景観形成基準 － 6. 緑化

- ☑ 緑化は、**鵜沼のイメージには欠かせないものであり、自然との共存や日差し除け等にも影響**します。 ※ 本基準は、**藤沢市風致地区条例と同じ内容**になります。

6-3 樹木の保全（木竹の伐採・緑の保全・維持）

- (1) 木竹の伐採については、最小限に努め、道路境界線から**1.5m**及び隣地との境界から**1m**以内の樹木は根の養生と保護を行い、可能な限り伐採しない。
- (2) 高さ**5m**以上の樹木は、可能な限り伐採しない。 伐採を行う場合は、その周辺環境を良好に維持できるよう代替処置を講じる。

景観基準の管理 ー 1. 届出の対象となる行為

1-1 建築物の建築等（建築基準法第2条第1号に定めるもの全て）

新築 増築 改築 移転 外観を変更することとなる修繕・模様替え 色彩の変更

1-2 工作物の築造及び設置

新築 増築 改築 移転 外観を変更することとなる修繕・模様替え 色彩の変更

規模 ○高さが2 mを超える記念塔、装飾塔、物見塔

○高さが2 mを超える擁壁

○高さが1.5 mを超える垣又はさく。

○物の製造、若しくは貯蔵の用に供する施設、供給施設又は処理施設で、高さが1.5 mを超えるもの

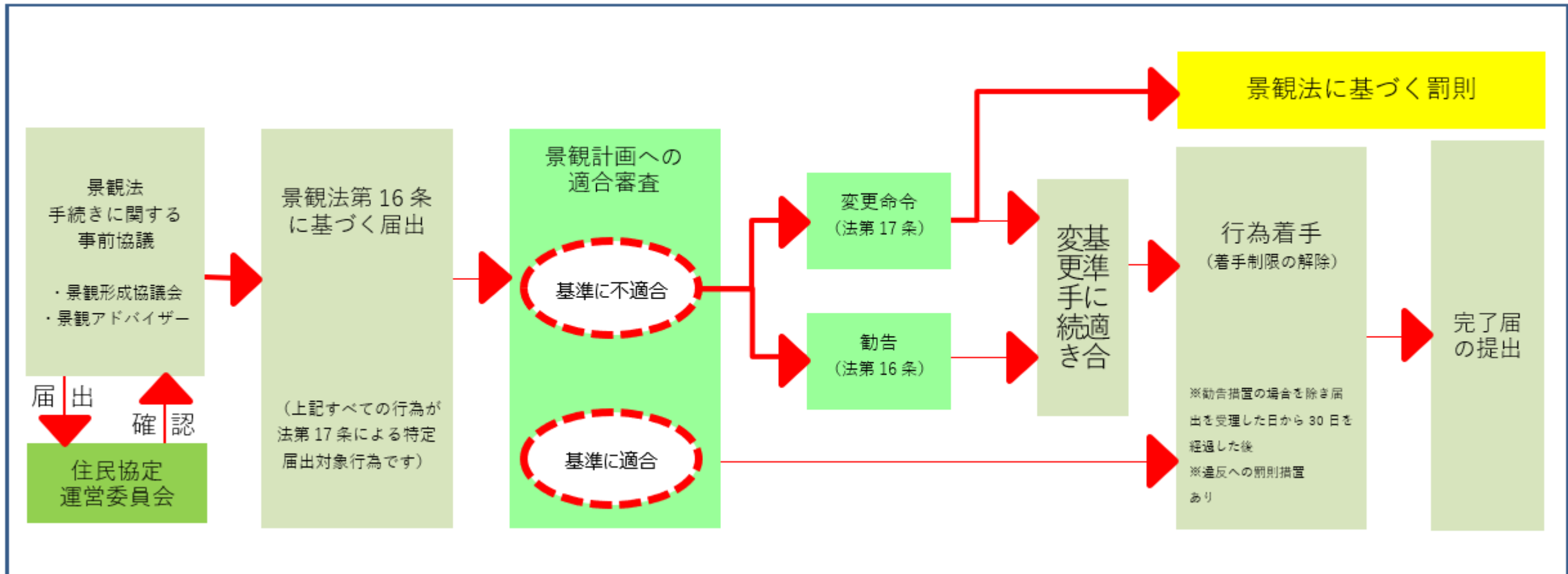
○高さが1.5 mを超える自動車車庫

○高さが1.5 mを超える自転車等駐車場

○その他の工作物で高さが10 mを超えるもの

景観基準の管理 - 3. 手続きの流れ

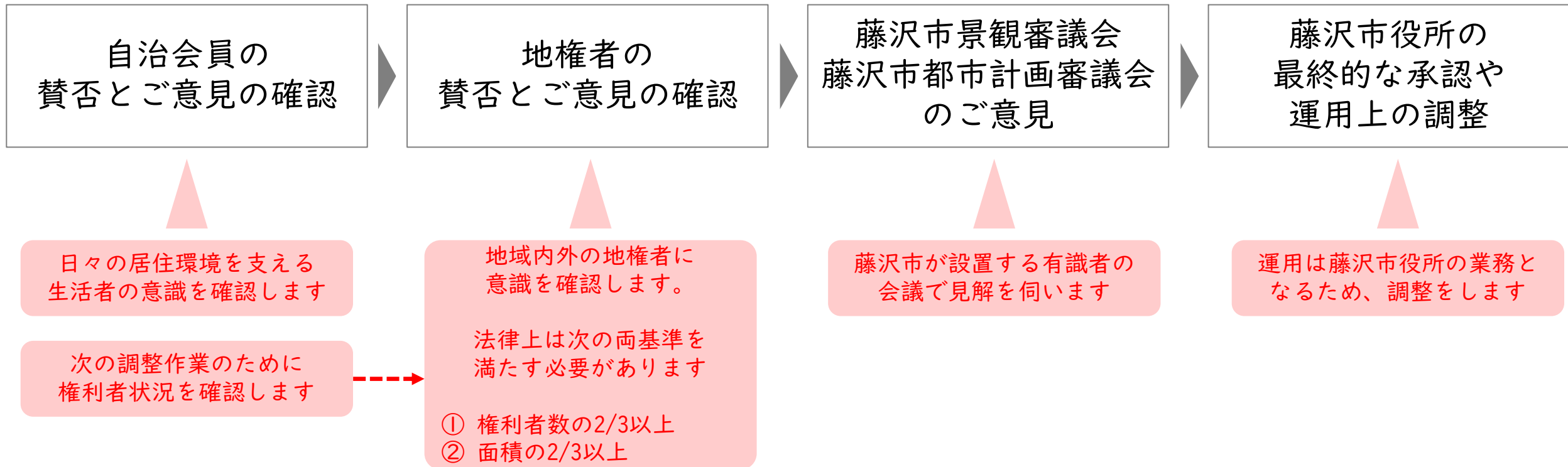
- ☑ これまでの住民協定では、事前協議を呼び掛けていましたが、無視されてしまうケースもあり、大変な苦勞がありました。景観形成地区になると**事前協議が必ず実施される**ようになります。



※建築確認申請等の前に「住民協定運営委員会」の確認が必要となります。

今後の進め方

☑ 今後、皆さまの賛否確認等、以下の必要な手続きを進める中で内容の修正・変更が生じる可能性もあります。修正・変更の内容に応じて、必要な周知や意見募集を行う予定です。



質疑応答

これまでの歩み



2017年～2018年 住民協定の成立

- 住民協定委員会スタート13名の委員
- 鵜南みどり会ニュースで活動を報告



2019年（令和元年）9月15日
発行：鵜南みどり会（自治会）
会長 新村 清 ☎27-2036

鵜南みどり会
ニュース 35号

松が岡のステキな玄関

松が岡には美しい玄関が数多くみられます。そこにお住まいの方々の、心豊かな心遣いに感謝です。これからは新に魅れ、紹介させていただきます。

A collage of ten photographs showing different styles of front entrances (engawa) of houses. The photos are arranged in two columns of five. They show various landscaping, flower boxes, and architectural details of the entrances.

2019年（令和元年）6月1日
発行：鵜南みどり会（自治会）
会長 新村 清 ☎27-2036

鵜南みどり会
ニュース 34号

鵜沼松が岡 ブランド それって？

街にブランドなんてあるのだろうか？
たしかに戸屋や田園調布など高級住宅地はブランドといえるかもしれない。
一方、路地の軒下に朝顔の花が咲き、おせつがい過ぎるぐういあいさつが交わされるかつての東京の下町、それこそ素晴らしいブランド。

さて、我が街、鵜沼松が岡は？

A large photograph of a street in the Midosuji area. The street is lined with tall, green trees, and the sky is blue. The road is paved and appears to be a quiet residential street.

2019年（平成31年）3月1日
発行：鵜南みどり会（自治会）
会長 新村 清 ☎27-2036

鵜南みどり会
ニュース 33号

みどり会はみどりの街？

昭和58年撮影の富士地球院航空写真

潮風にそよぐ松、明るくかわされる日々のあいさつ、みどり豊かな街路を通う子供たち。この自然を、みどりを、人々の和を私たちは守りたいと思います。そのため3年前私たちは「住民協定」を作りました。いま一度、問ってみませんか・・・

住民協定はあなたの資産価値を守れますか？

質問① 住民協定って何？
質問② 鵜南みどり会に住民協定はあるの？
質問③ これは自治会ごとにするの？
質問④ 乱開発って具体的に？
質問⑤ 住民協定に法的な効力はあるの？

住民協定---5つの質問

An aerial satellite view of a residential area in Midosuji. The image shows a dense grid of buildings and streets, with a river visible on the right side. The text 'Google Earth' and '最近のGoogle Earth' are visible in the bottom right corner of the image.



2019年 協定無視の業者にどう対処？

- 景観条例を利用することを検討
- 動画を作成 YouTube にアップ

2019年（令和元年）12月15日
発行：鶴南みどり会（自治会）
会長 新村 浩 ☎27-2036

鶴南 **みどり会**
ニュース 36号

景観まちづくりのスタート

鶴南みどり会の皆さま

鶴南みどり会 住民協定運営委員会の三原栄一です。
住民協定ができて3年が経ちました。
これまでに42件以上の協議を、家を新築される方や業者さんと行ってきました。
実情を申し上げますと

1. 木を植えると、お約束いただいたのに、守っていただけなかったことがあります。
2. 協定で決めた最小敷地面積 132㎡（40坪）以下の建築もありました。
3. 住民協定委員会にご相談すらいただけない場合もありました。

もちろん住民協定を守り、高い木を保存し、景観を残して販売をしてくださる不動産業者の方も多くおられます。

松が岡の住環境を守るためには、法的拘束力のある「景観まちづくりの条例」が必要だと感じました。今後は藤沢市都市景観条例による「景観形成地区」の制定にむけて、検討と準備をしてまいります。

詳しくは、次のページで、住民協定の成立経緯からお伝えしてまいります。どうぞご覧ください。

三原栄一 氏

住民協定のできるまで

1		「Bさんは15年前に建売を買って、おかげで引越してきました。サンダーでもあるAさんにとって湘南はあこがれの地。でもそれ以上にみどり豊かなこの街の美しさを気に入りました。」	6		Bさんは街らの提案書を見て驚いてしまいました。敷地を小さな区画に分けて、ぎりぎりに家を建てるといふのです。当然、おばあちゃんが丹精した木々も根絶もすべて抜かれてしまいます。こうしないとい区画が高過ぎて買ひ手がなかなか見つかりませんよ、という説明です。
2		ご近所のBさんのお住いは広い1戸建。庭には雑草、敷地にはみどりの木々が繁っています。朝晩のご挨拶を交わすうちに、打ち解けて話ができるようになりました。	7		本当かなあ？と疑問を持ったBさんは知り合いのついでで、ある有名大学のまちづくりの先生に相談に行きました。「土地の価格は、まず街のブランド力が第一。南向きとか、駅に近いといった利便性はその次です。」と先生は言います。
3		Aさんは、Bさんのお庭に見えながらも、わが家の敷地に花壇をつつたり、玄関にフラワーポットを置いたり、通行人が思わず笑顔になるような街づくりを願っています。	8		不安に駆られたのは実はAさんも同じです。もし海外転勤を命じられたら、この家を賃貸にして、それでローンを返そうと考えていたのです。でも家の賃料が下がったら、ローン返済ができないのでは？と考えました。
4		そんなある日、Bさんからこんな話を打ち明けられました。高齢のお母様の様子が悪く、そのうち相続があるだろう。そうなる土地を売らないと税金が払えそうもない、というのです。	9		住民協定準備委員会発足 そこでAさんとBさんは街の自治会に呼びかけて「住民協定」を作ることにしました。この街で新たに家を建てようとする人はこの協定を守ってほしいというものです。
5		そんな話をどこから聞きつけたのか、Bさん宅には銀行や不動産業者がひんばんに訪れるようになりました。	10		2016年のアンケート調査で 回答率87%、賛同者86%…で成立 ついにできた！ 住民協定 ●家の周りにみどりを増やそう ●新築の時は最低40坪以上に、など ●お隣とういあいさつをしよう



2020年 景観条例の検討を打診

- アンケートで景観条例利用の検討は80%以上の賛同
- コロナ禍でZOOMでの運営委員会
- ニュース39号でアンケート結果報告



2020年（令和2年）10月25日
発行： 鶴南みどり会（自治会）
会長 新村 浩 ☎27-2036

鶴南みどり会
ニュース 39号

この号は
3月におこなった景観条例を検討するか
どうかのアンケートの結果報告じゃ。

ずいぶんと遅れてしもうて申し訳ない。
なにせコロナ騒ぎで、ワシのなかまも
Zoomでしか話ができなかったもので
う。

初手のアマビエ

住民定連高委員会Zoom会議

Zoom（ズーム）というのは、今はや
りのビデオ会議のことじゃ。みんな、
がんばっておるなあ。

2021年 景観形成基準案ができた！



- ホームページに「景観を考える」ページ掲載
- 景観形成基準案をルールブックとして全世帯配布
- 動画の続編を作成、YouTubeにアップ
- 缶バッジ配布、キャンペーンポスターを掲示板に
- 鵜沼歴史探訪を2回開催

鵜沼歴史探訪

わたしたちのまち鵜沼の歴史を
いっしょに解き明かしてみませんか

第1回 10月17日(日)

午後1時30分～2時30分

鵜沼公民館第3談話室

参加費無料

鵜沼みどり会新企画

*お申し込みは↓ ↓からどうぞ



2022年 皆様とのコミュニケーション

- 組当番会議で意見交換
- ネットアンケートで基準の個別賛否
- 最新の基準案を「まちのルールブック」として全世帯配布
- 住民説明会




景観条例の利用アンケート

ご承知のとおりみどり会は、景観条例を利用することで住民協定を補強し、松が岡のまちなみをまもろうとしています。

個別の基準値について皆さまのお考えをお聞きたくご協力をお願いいたします。

高さ？
敷地面積？
緑化は？



タップでホームページのアンケートページに移動します。

鵜南みどり会 景観形成基準案

まちのルールブック

このまちが好きですか？
このまちに住みたいと思いませんか？
「誇(ついで)の郷(すまか)」という言葉があります。いつかこの里にさよならするその日まで、このまちに住んでいたい、鵜南みどり会はそのまちづくりを応援しています。

公業も田舎もほとんどないこのまち、それでもあふれるステキなまち、それは住まわれる方、ひとりひとりみどりを要する気持ちと努力にささえられています。
そんなまちなみを大事にしようと2016年に住民協定が作られました。それまで大きなお遊戯が先られ、乱開発が行われてきましたが、協定制定後はそれも減ってきました。

住民協定運営委員会はコロナ禍でも休むことなく月2回以上の委員会を開催し、年間10数件の審査をおこない、協定の遵守をお願いしてきました。
それでも協定には拘束力がないので、協定準則の策定や建物が等に行われてしまいました。運営委員会の委員は悩まされたものです。

そこで解案条例にもとづいて、このまちが「景観形成地区」に指定されれば、条例で協定に拘束力をもたせられるのではと考え、2020年3月にアンケートで皆さまのお考えをお聞きしました。結果は約56%の賛成率で80%以上のおかたが、「賛成」または、「どちらか」として賛成としてくださいました。

住民協定運営委員で「景観形成基準案」をつくり、市の指導も得て、「景観形成基準案」を作成、これを2021年6月25日に鵜南みどり会ニュース40号でお伝えし、ホームページに掲載しました。さらにYouTubeで解説動画の公開、組当番会での説明会、ネットアンケートなどで、皆様のご意見を取り入れながら、改訂を加え、ここに「まちのルールブック」としてお届けします。

ホームページには、住民協定や景観法利用についての Q and A、ご意見箱もございますのでご利用ください。

11月には住民説明会(意見交換会)を開き、その後アンケートで皆さまのご意見をまとめたうえで考えています。

住民協定運営委員会
景観形成協議会
会長 鈴木利雄

■景観形成の目標

海苔の太陽と海風(豊かな自然)のめぐみを受け、緑豊かな清潔な住生活の場として、時代を超えて多くの人々を魅了して来ました。その快適で安心な住環境を守り、改善を図りつつ、松が岡地区の伸びやかで穏やかな景観形成に努めます。

自然環境と調和した緑の多い低層住宅地区として、各宅地の木々や草花が溢れ、道路空間と一体となった潤いのあるまちなみを形成します。

地域の歴史文化を継承する風情ある建物や、形跡が読める庭など、人々に共通の環境・景観視察を大切にします。



ご清聴、ありがとうございました



鶴南みどり会住民説明会発表資料

トップ画面の音声ファイル

歌：「ようこそ、このまちへ」

「これまでの歩み」のアナウンス（音声）

（機械認識のためにあえてひらがなで表記した部分があります。）

こうなんみどり会の、景観への取り組みを見ていきましょう

2017年に13名の委員を任命して、住民協定運営委員会が活動を開始しました。このころは自治会もデジタル化されていなかったため、活動はもっぱらみどり会ニュースで伝えました。

2年間の運営経験で、協定を無視する業者さんがいることに、委員一同は頭を痛め、時には自分たちの無力に涙しました。そこで景観条例を利用してはと考へ、その経緯を動画にまとめユーチューブにアップロードしました。

2020年になるとコロナ真っ最中となりますが、委員たちはズームで会議を継続します。そしてみなさまにアンケートで、これからも景観条例利用を検討していいでしょうかと問いかけました。結果はニュース39号に掲載しましたが、80%以上の賛同を得ることができました。

このアンケート結果を得て、住民協定運営委員会の委員を中心に、藤沢市に景観形成準備会の結成を届けました。景観条例のルールを、基準といいます。その基準案をまとめてルールブックとして皆様にお届けしました。一方、委員の岡田氏を講師に、くげぬま歴史探訪の会を2回開催したり、キャンペーンのバッジやポスターを作り、まちへの愛着と関心を高めていただく工夫をしてきました。

そして2022年を迎え、景観形成準備会も、景観形成協議会へと昇格し、住民の皆様とのコミュニケーションを充実させようとの方針で、新旧の組とうばんさんの会議で、みなさまとの意見交換を行いました。またネットアンケートで個別の基準についての、賛否を伺い、反対意見もホームページに掲載し、わたしたちのメッセージもそえました。それらのまとめとして10月に最新版の景観形成基準案を全世帯に配布、今日の住民説明会にいたっております。

ご清聴、ありがとうございました。