

## 補足資料

# 景観条例に基づく景観形成地区指定に向けた考え方について



### 街づくりの考え方と取り組みの経緯



鵜沼は、世代交代や住宅開発が進み、宅地も細分化されて鵜沼らしい景観は失われつつある。当然、地震や火災など災害の危険度も高まっている。

うん、それはボクもわかるよ。  
そのために住民協定を作ったんでしょ。でもなんで今、景観条例とかむずかしい話をしているの？



鵜沼に来る人は、つまり明日の隣人じゃな、みんないい人ばかりでみどりや景観を大切に思っている。だが、一部の事業者が住民協定を無視することがあるんじゃ。

そういうのは法律で罰せられないの？



残念ながら、住民協定は法律じゃないから、強制力はないんだ。  
住民協定の審査をしている10名の運営委員は、いつも懸命の交渉をしているが、残念な結果となることもある。つぎのページにこの数年間の努力の足跡が書かれておるぞ。

なるほど、それで景観条例を利用して、まちづくりをまもろうというわけか。それができれば、もう住民協定もいらないね。



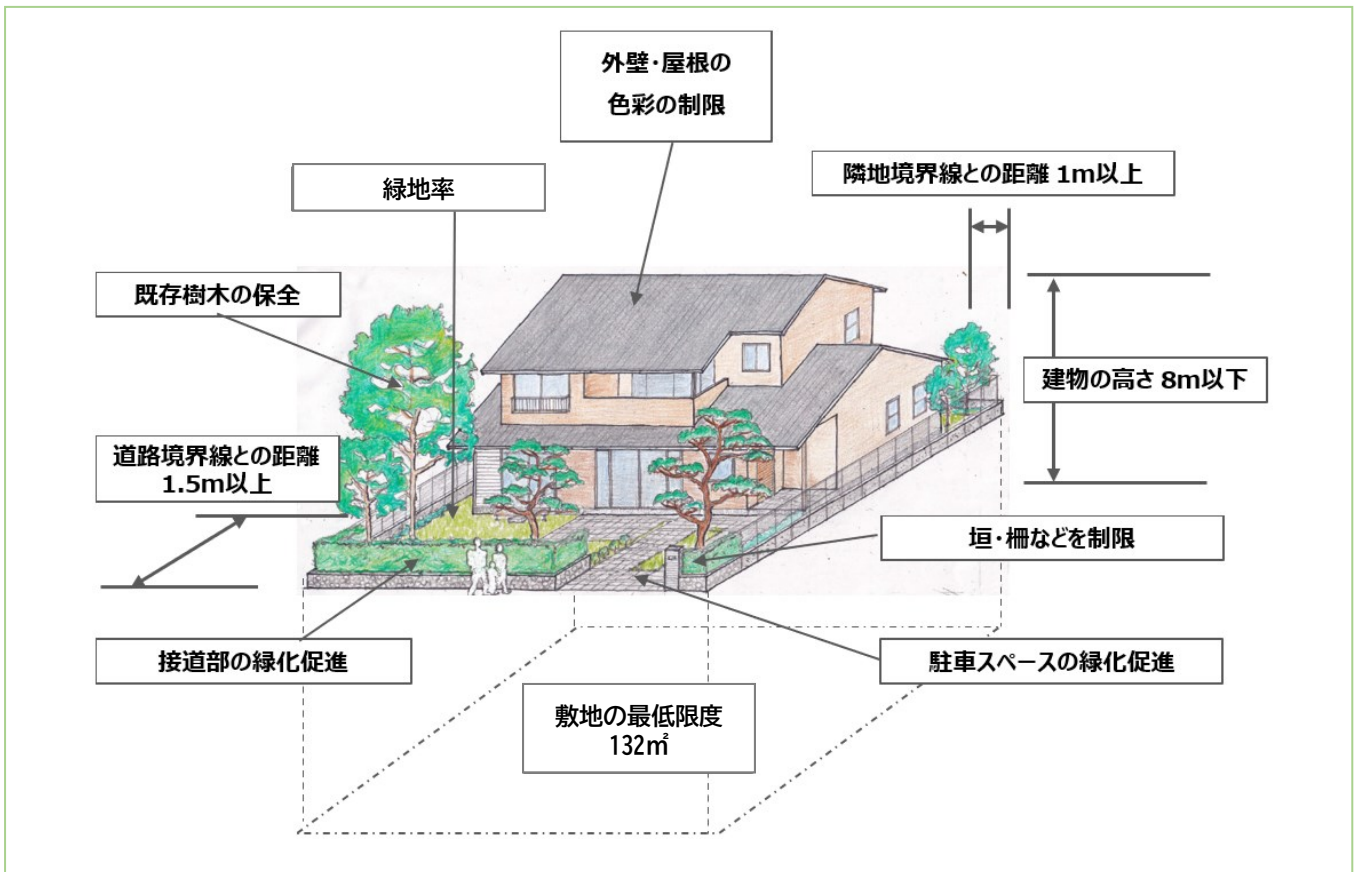
そうもいかんのだ。住民協定はみんなで作った住民の総意のかたまりみたいなものだ。条例や法律で決められないこともあるし、時代が変化しても法律は簡単に変更できない。住民協定は住民の合意で変えていける。住民協定はこれからも生き続けるのじゃ。

そうか、住民協定の弱いところを条例で補おうということだね。



そうじゃ、まちづくりは自分たちの手で、という自治の精神、まちのエネルギーといってもいい。鵜沼みどり会のちいさな公園がきれいに変わったり、楽しいイベントがふえたり。このパワーできっと災害にも強いまちになるはずじゃ。

## 図解 景観形成基準案のあらまし



\*詳しくは「景観形成基準案 最新版」まちづくりルールブックをご覧ください。

## 鵜沼みどり会の取り組み経緯

住環境をテーマとするまちづくりは個人では限界があるため、鵜沼みどり会では自治会として取り組んできました。皆さまに大変なご協力を頂いた2016年の住民協定の締結以降、事業者や行政との協議を行いつつ、運営の改善に向けた検討と皆さまへの情報共有を積み重ねてきました。

- ~2016 住民協定を締結
- 2017~ 住民協定の運用開始：運営委員会13名でスタート。みどり会ニュースで活動を報告
- 2019 協定無視の事業者対策を研究（景観条例の利用等）。広報用の動画をYouTubeにアップ
- 2020 景観条例の検討意向を尋ねるアンケート実施。回答者の80%以上の賛同により検討開始。
- 2021 景観形成基準案を作成。ホームページの掲載や案の全世帯配布、関連キャンペーンを実施。
- 2022 組当番会で意見交換、インターネットアンケート、住民説明会を経て、本アンケートへ
- 今後 地権者の同意書の収集



## 住民説明会でのご質問

2022年11月16日、20日、26日と住民説明会を開催させていただきました。そこで貴重なご意見をうかがいいただきましたので、その代表的なものについて、お話しさせていただきます。

色について  
湘南らしい白やスタイ  
リッシュな黒はだめな  
のか？

説明会での質問でかならず登場するご質問です。

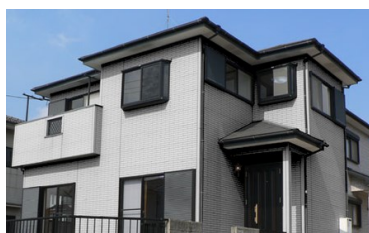
色彩は、個人の感覚による違いを避けるため、マンセル値というJISなどで決められた色彩基準をもちいます。色彩はマンセル記号で表します。

色彩を規制するというと、限られた色彩しか使えず、沈んだまちなみになってしまうのではないかと心配されるかもしれません。同封した景観形成基準案最新版（まちづくりルールブック）に掲載の「色彩基準表」は数字ばかりの表ですが、ここで許容されている色彩は、ほとんどの住宅に使われる色彩をカバーしています。

現在、鵠南みどり会や近隣の自治会・町内会に建てられた家のほとんどはこの色彩基準を満たしています。



この建物は一見真っ黒に見えますが、実はマンセル記号でN3であり、基準値内に入っています。



この建物も一見真っ白に見えますが、実はマンセル記号でN8.9であり、基準値内に入っています。

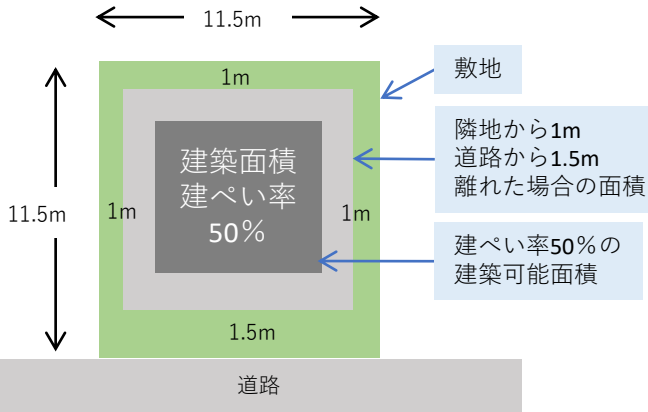
敷地の最低限度を  
40坪とした理由は？

2016年のアンケートでは、80%以上の方が40坪が適当だと答えられました。住民協定もそれをうけて40坪となりました。景観形成基準もそれを引きついでいます。

（現状で40坪未満の敷地の建替えの場合、敷地の最低限度の基準は適用外です。）

基準では、外壁を隣地との境界から1m、道路からは1.5m以上離すとしているが、40坪の敷地にどれだけの家が建つのか？

鶴南みどり会のほとんどは第1種低層住居専用地域という用途指定されており、建ぺい率、容積率が定められています。ここでは単純な例をあげて、敷地と建物の面積を計算してみましょう。



左の図で仮の計算をしてみましょう。  
敷地は11.5m×11.5≒132㎡です。  
隣地から1m、道路から1.5mを離れた場合の面積は  
9.5m×9m≒85㎡ですが  
建ぺい率は50%ですから、  
この敷地に建てられる建築面積は66㎡、  
容積率は80%ですから、  
延床面積は105㎡です。  
建築面積は最大で1階を66㎡とした場合、2階が39㎡の家が建ちます。

隣地、道路からの離れを確保しても十分余裕があることとなります。

● また隣地と外壁が離れることは、火災の場合の延焼防止に大いに役立つものです。

● 道路側から2m離れをとっても余裕があり、玄関前に駐車2台が可能です。

※建築面積とは、真上から建物を見下ろした時の面積  
※延床面積とは、建物の各階の床面積の合計

ルールがきびしいと若い人の流入が減り街が衰退しないだろうか？

まちのルールが、高齢化や空き家の原因であるという記事も見かけますが、実際にそれを示すデータはありません。

現状、鶴沼地区では若い世代の流入が多い状況が続いています。

### 今後の進め方

#### このアンケート

みなさまのお考えを確認します

95%以上の回収率で80%以上の賛成をめざしています

#### 地権者の同意

地域内外の地権者に意識を確認します

法律上は2つの基準を満たす必要があります

- ① 権利者数の2/3以上
- ② 面積の2/3以上

#### 2つの審議会

藤沢市の  
景観審議会  
都市計画審議会  
のご意見

#### やっとゴール

藤沢市役所の最終的な承認や運用上の調整