

6. ニコニコ自治会景観形成地区

(1) ニコニコ自治会景観形成地区の景観形成について

鵜沼は、湘南の海や温暖な気候、豊かな緑などの自然に恵まれており、その魅力から明治初期以降、別荘地や療養地として拓けてきた地域です。

ニコニコ自治会は、江ノ島電鉄鵜沼駅の南西に位置し、鵜沼駅前の、地域のお祭りの中心となる賀来神社に隣接しています。鵜沼駅から海岸へ抜ける鵜沼地域でも緑豊かなことで知られる海岸通りを含むことから、鵜沼を代表する地区のひとつと言えます。海岸に近く、かつ藤沢駅へのアクセスが良いため、湘南を代表する住宅地として人気が高まる一方、近年は、昔ながらの大きな邸宅と屋敷林が分譲と共に姿を消し、急激な緑の減少と、生活環境の変化が起きています。

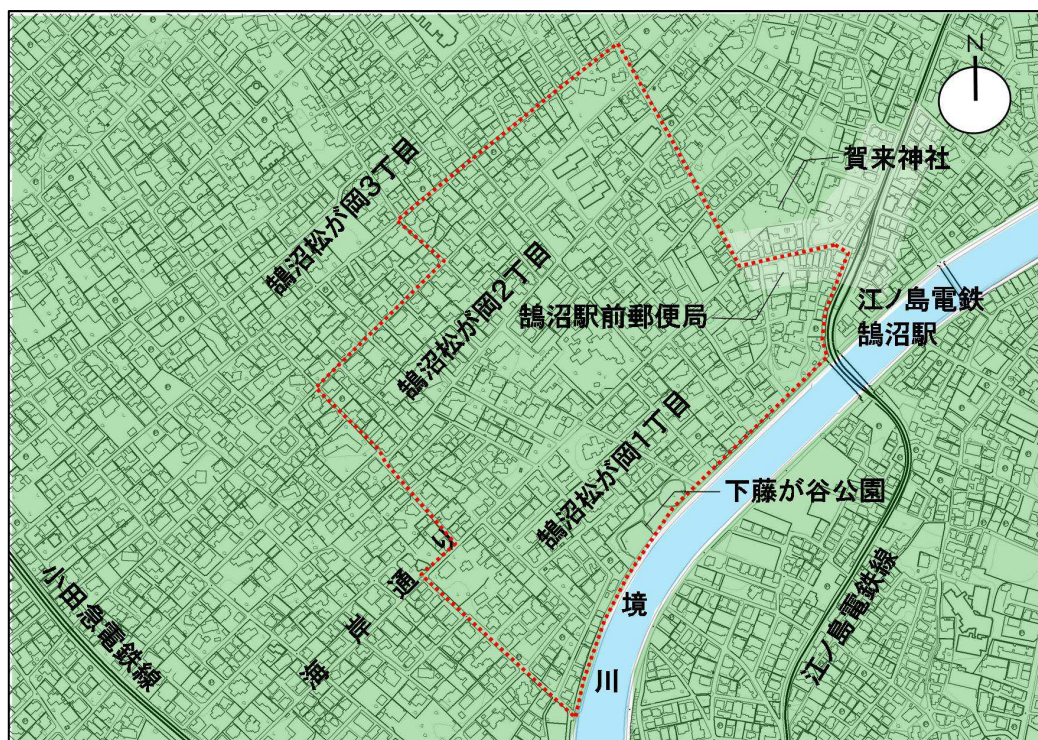
ニコニコ自治会では、2002年度末の会合で「鵜沼の穏やかな住環境を守りたい」との将来を懸念する意見が出されたことをきっかけに、まちづくりに取り組んできました。自治会全世帯への意識調査を重ね、自治会として2005年「ニコニコ憲章」、2006年には生活者の視点で地域のまちづくりに必要なルールをまとめた「ニコニコ住民協定」を締結しました。

藤沢で初めての住宅地における景観形成地区として、景観形成基準と住民協定を併用して運用し、地域の景観形成を推進します。

(2) 地区の区域

□地区の位置：藤沢市鵜沼松が岡一丁目1番～11番、二丁目1番～11番、三丁目1番及び7番

□区域面積：約17.9ha



(3) 景観形成の目標

鵜沼は、明治期から別荘地や療養地として著名人が多く訪れたり、住居を構えたりした、文化の香りのするまちです。現在も、石垣・竹垣・松の多い、自然と調和の取れた緑豊かな落ち着いた住宅街が形成されています。このような立地特性を踏まえ、本地区の景観形成の目標を次のとおり掲げます。

- ・自然環境と調和した緑豊かな低層住宅地として、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緑豊かなまちなみを形成する。
- ・地域の文化を継承する、風情ある建物や工作物等の景観資源を鵜沼らしさとして大切にす
- る。
- ・海岸通りと周辺環境の作り出す緑豊かなまちなみなど、人々にとって共通の、地域を象徴する風景を大切にす
- る。

(4) 景観形成の方針

1) 土地利用

境川の川べりの緑など恵まれた自然環境の維持・保全を図るとともに、風致地区に代表される潤いのある閑静な居住環境と、公共交通網等の充実した生活しやすい都市環境との調和が図られるように、まちづくりを進めます。

2) 地区施設に関する景観形成

公園や公共施設は、本地区のまち並みとの調和を図ります。また、地区内の公園は、街の憩いの場、語らいの場として活用し、四季や地域性が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。

地区内の都市計画道路片瀬辻堂線（3・5・11）、鵜沼海岸線（3・5・17）については、整備の際には、住環境への影響を極力少なくするような構造等の検討を行います。

3) 建築物等に関する景観形成

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、良好なまち並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、隣地境界からそれぞれ壁面後退を行う。また、周辺への影響を配慮し、建物の高さは周囲の住居より著しく突出したものとし
- ない。
- ・閑静な住宅地を維持するため、落ち着いた色彩や建築デザインを用いるように誘導する。

4) 工作物に関する景観形成

垣・柵などの外構の工作物は、道路から見たまちなみを構成する、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。

5) 緑化に関する景観形成

文化の香り豊かな鵜沼を象徴する地区として、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、潤いのあるまち並み景観を創出します。

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。この度そのルールの一部を景観形成基準として定めました。景観形成基準に定めない項目では、住民協定というかたちで、引き続きルールを存続させることとしました。

(2) 建築・開発行為に係る計画段階における協議

ニコニコ自治会景観形成地区では、「人の和」を大切に、住民・行政・事業者の早期の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協議会と調整を行うこととします。

(5) 景観形成基準



(法第8条第2項第2号 良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項)

壁面の位置の制限		<p>敷地周辺に対する配慮として、敷地境界周辺にゆとりを持たせるため、壁面を以下のように制限する。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 建築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、1.5メートル以上確保する。 2 建築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、1.0メートル以上確保する。
建築物の高さ		<p>建物の高さは、建築基準法上の建物高さ8メートル以下とする。 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。</p>
建築物の形態意匠の制限	仕上げ・色彩 屋根	<p>屋根の色彩は、別表1による。</p>
	外壁	<p>外壁の基調色は、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。</p>
工作物の制限	垣・柵	<p>道路境界線の、垣又は柵の構造は、次の各号の1に掲げるものとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 生垣 2 木材、石材、竹垣等の自然素材によるもの 3 自然風の素材によるもの（コンクリートはつり、化粧ブロック等） 4 透視可能な高さ1.5メートル以下のフェンス等と植栽を組み合わせたもの。 <p>ただし、フェンス等の基礎で高さが0.6メートル以下のもの又は門柱にあつては、この限りでない。</p>
	擁壁	<p>自然石擁壁、自然石風擁壁（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。</p>
	駐車場	<p>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。</p>

<p>緑化の推進</p>	<p>(緑化率) 土地利用 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。</p> <p>(緑化の位置) 敷地接道部分については総延長の1/2以上を緑化する。ただし、敷地の形状等から計画上やむを得ない場合はこの限りではない。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出来る。</p>
<p>木竹の伐採</p>	<p>(木竹の伐採)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 高さ5m以上の樹木は、保存に努める。木竹の伐採については、最小限にする。 2 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措置を講じる。



別表 1. 建築物の屋根の色彩基準

彩度区分	明度区分	色調略号	明度範囲	各色相における彩度の範囲										
				R (赤)	YR (黄赤)	Y (黄)	GY (黄緑)	G (緑)	BG (青緑)	B (青)	PB (青紫)	P (紫)	RP (赤紫)	
無彩色・ごく低彩度色 (カート・ニュートラル)	白・オフホワイト	W-1	9.0~10.0	0~1.0						0~0.5				
	高明度	L-1	6.0~8.9	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							
	低明度	D-1	0~2.9	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				
	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							
	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							
	低明度	D-2	0~2.9	1.1~2.0	2.1~3.0	1.1~2.0	0.6~1.0							
中彩度	白・オフホワイト	W-3	9.0~10.0	2.1~3.0						1.1~2.0				
	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							
	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							
	低明度	D-3	0~2.9	2.1~4.0	3.1~6.0	2.1~4.0	1.1~2.0							
高彩度	白・オフホワイト	W-4	9.0~10.0	3.1以上	5.1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							
	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							
	低明度	D-4	0~2.9	4.1以上	6.1以上	4.1以上	2.1以上							

凡例  色彩基準(使用可能な色彩)
 適用できない色彩

別表 2. 建築物の外壁の色彩基準

彩度区分	明度区分	色調略号	明度範囲	各色相における彩度の範囲										
				R (赤)	YR (黄赤)	Y (黄)	GY (黄緑)	G (緑)	BG (青緑)	B (青)	PB (青紫)	P (紫)	RP (赤紫)	
無彩色・ごく低彩度色 (カート・ニュートラル)	白・オフホワイト	W-1	9.0~10.0	0~1.0						0~0.5				
	高明度	L-1	6.0~8.9	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							
	低明度	D-1	0~2.9	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				
	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							
	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							
	低明度	D-2	0~2.9	1.1~2.0	2.1~3.0	1.1~2.0	0.6~1.0							
中彩度	白・オフホワイト	W-3	9.0~10.0	2.1~3.0						1.1~2.0				
	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							
	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							
	低明度	D-3	0~2.9	2.1~4.0	3.1~6.0	2.1~4.0	1.1~2.0							
高彩度	白・オフホワイト	W-4	9.0~10.0	3.1以上	5.1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							
	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							
	低明度	D-4	0~2.9	4.1以上	6.1以上	4.1以上	2.1以上							

凡例  色彩基準(使用可能な色彩)
 適用できない色彩