

## ニコニコ自治会景観形成地区 景観形成基準(案)

藤沢市景観計画

良好な景観形成に関する方針 / 行為の制限



### ■景観形成の目標

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うおいのある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鵠沼らしさとして大切にす。

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。



□地区の位置 藤沢市鵠沼が岡一丁目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18.3ha

### ■景観形成の方針



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を図られるように、まちづくりを進めます。
地区施設	公園や公共施設は、本地区のまちな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。
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を重視し、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、 ・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。
工作物	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。
緑化	文化の香り豊かな鵠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、潤いのあるまちなみ景観を創出します。
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」を大切にし、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。

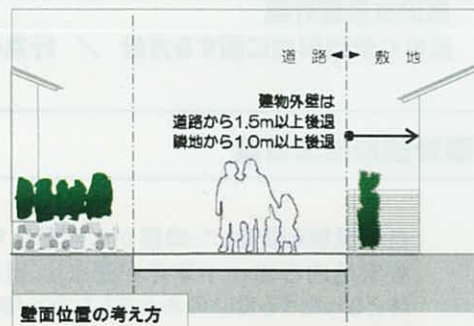
ニコニコ自治会景観形成地区における審査基準については、ただし書きの適用を含め、藤沢市計画建築部景観課による「神奈川県風致地区条例第2条第1項等に関する審査基準」を準用するものとします。

# 景観形成基準

## ■壁面の位置の制限

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。

- 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。



## ■建物の高さ

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。

## ■建築物の形態意匠

### 仕上げ・色彩

#### ■屋根

色彩基準は、別表1による。

#### ■外壁

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。



### 色彩基準について

別表に示す色彩基準は、色彩をより正確に共有できるように日本工業規格(JIS)にも採用されている「マンセル表色系」による数値基準です。マンセル表色系では色相、明度、彩度の色の三属性を尺度化したものによって、全ての色彩を表すことができます。

色相	色相は赤R・黄Y・緑G・青B・紫P・黄赤YR・黄緑GY・青緑BG・青紫PB・赤紫RPの10の色相があります。無彩色はNで表します。
明度	色彩の明るさを表し、完全な黒を明度0とし、完全な白を明度10としています。
彩度	色彩の鮮やかさを表します。無彩色を0とし、鮮やかなほど数値が大きくなりますが、色相によって彩度の上限は異なります。



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

### 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(カラードキョウ)	白・オフホワイト	W-1	9.0~10.0		0~1.0		0~0.5		0~1.0		0~0.5	
	高明度	L-1	6.0~8.9		0~1.0		0~0.5		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	
	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	
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	
	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	
	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	
	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	
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	
	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	
	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	
	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	
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	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	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	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	

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

## ■工作物の制限

### 垣・柵

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。

- 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。

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っては、この限りでない。

### 擁壁

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。

### 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。

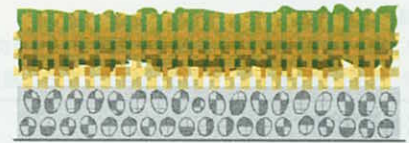
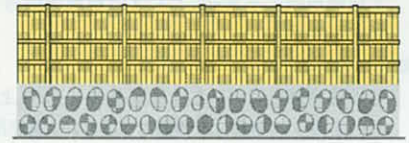
#### （住民協定）

##### ■駐車場

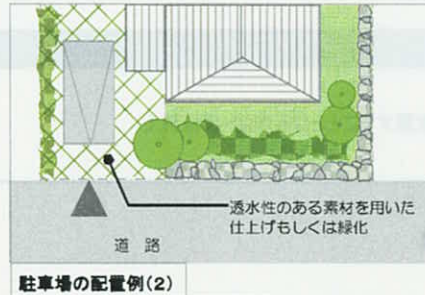
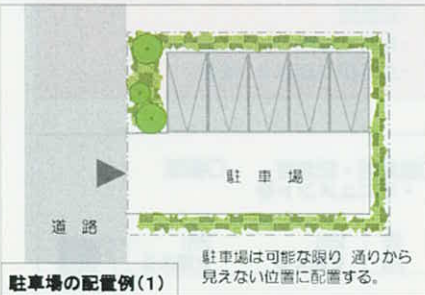
- 1 立体駐車場は設置しないこととする。
- 2 雨水をできるかぎり敷地内で浸透させるようなデザインを心がける。

##### ■設備

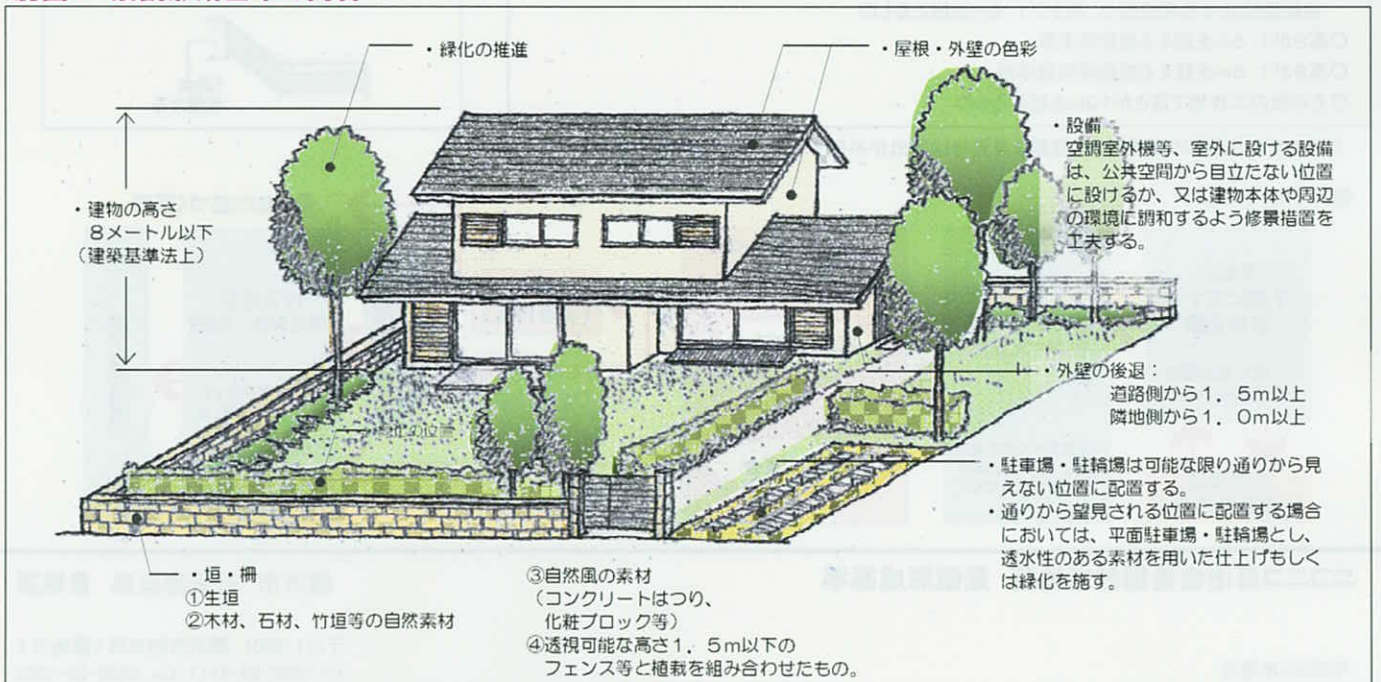
空調室外機等、室外に設ける設備は、公共空間から目立たない位置に設けるか、又は建物本体や周辺の環境に調和するよう修景措置を工夫する。



垣・柵の例



## 別図1 景観形成基準の内容



## ■緑化の推進

### ■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。

### ■緑化の位置

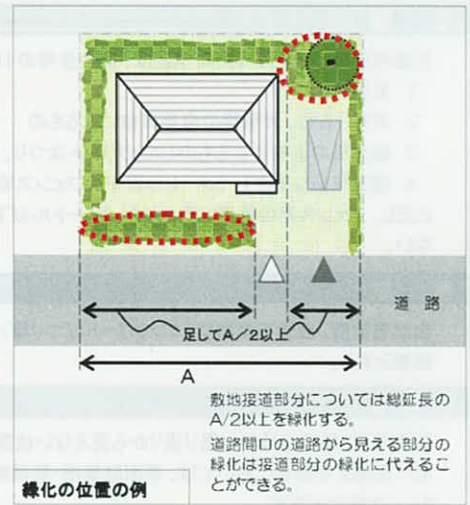
敷地接道部分については総延長の1/2以上を緑化する。ただし、敷地の形状等から計画しやむを得ない場合はこの限りではない。道路間口の道路から見える部分の緑化は、これに代えることができる。

### ■木竹の伐採

- 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。

### (住民協定)

- 1 高さ5m以上の樹木は、原則として伐採しない。
- 2 隣地境界から3m以内の樹木は根の養生と保護を行い、原則として伐採しない。
- 3 樹木の樹種、樹齡、樹形等の価値を調査し、木竹の伐採を検討する。
- 4 鶴沼地区の景観を考慮し、周辺環境と調和した樹種とする。



緑化の位置の例

## ■届出と手続きの流れ

### ●届出の対象となる行為

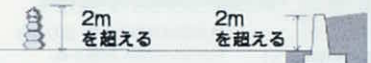
景観形成地区内においては、景観法第16条1項に基づく届出が必要です。対象行為及び規模は次の表の通りです。

建築物
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) <input type="checkbox"/> 新築 <input type="checkbox"/> 増築 <input type="checkbox"/> 改築 <input type="checkbox"/> 移転 <input type="checkbox"/> 外観を変更することとなる修繕・模様替え <input type="checkbox"/> 色彩の変更
工作物
工作物の建築等 <input type="checkbox"/> 新築 <input type="checkbox"/> 増築 <input type="checkbox"/> 改築 <input type="checkbox"/> 移転 <input type="checkbox"/> 外観を変更することとなる修繕・模様替え <input type="checkbox"/> 色彩の変更
規模
<input type="checkbox"/> 高さが2mを超える記念塔、装飾塔、物見塔 <input type="checkbox"/> 高さが2mを超える擁壁 <input type="checkbox"/> 高さが1.5mを超える垣又はさく。 <input type="checkbox"/> 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1.5mを超えるもの <input type="checkbox"/> 高さが1.5mを超える自動車車庫 <input type="checkbox"/> 高さが1.5mを超える自転車等駐車場 <input type="checkbox"/> その他の工作物で高さが10mを超えるもの

### ○届出に必要な図書(正副2部)

- ・届出書
- ・景観チェックリスト
- ・委任状
- ・案内図
- ・配置図
- ・各階平面図
- ・立面図(2面以上、着色)

### ○装飾塔・記念塔・モニュメント等



### ○擁壁



※別に定める通常の管理行為、軽微な変更等は届出が不要です。(お問い合わせ下さい)

### ●手続きの流れ

