

「鵜沼藤が谷会住民協定」締結のお知らせ

私ども「鵜沼藤が谷会」はこの地区の緑豊かな良好な住環境を次世代に継承するため 2015 年 5 月に「鵜沼藤が谷会住民協定」を締結致しましたのでここにご案内いたします。

この協定は鵜沼藤ヶ谷 2 丁目 4～12 番地、鵜沼藤が谷 3 丁目 1～3 番地、6～12 番地、鵜沼藤が谷 4 丁目 1 2～14 番地の住民の同意によって作られたものであります。

今後は、鵜沼周辺地区の皆さま方と協力して「みどりに恵まれた住み易い住環境のまちづくり」を目指し取り組んで参りたいと思います。

皆さま方のご協力をよろしくお願い申し上げます。

鵜沼藤が谷会



鶺沼藤が谷会住民協定

鶺沼藤が谷会では、2012年の自治会員への意識調査で、鶺沼の良好な住環境を維持するためにはまちのルールが必要であることを確認し、翌2013年に協定検討会を発足させ、活動を重ねてきました。多くの自治会員の賛同により、2015年5月17日、鶺沼藤が谷会地域の住環境の維持・向上を図るためのルールとして鶺沼藤が谷会住民協定を定めることにしました。

■ 【協定の趣旨】

第1条 この協定は、鶺沼藤が谷会（以下「藤が谷会」という）の地域社会の維持と発展のために、自治会員（以下「会員」という）が「住みたい」と思い続けられるような、また子どもや孫にも勧められるような緑豊かで快適に暮らせる住環境を実現し続けることを目的とする。

■ 【協定の名称】

第2条 この協定の名称は、「鶺沼藤が谷会住民協定」（以下「協定」という）とする。

■ 【協定区域】

第3条 この協定の対象とする区域（以下「協定区域」という）は、藤沢市鶺沼地区の下記の藤が谷会地域と同じとする。

- 鶺沼藤が谷2丁目4～12番地
- 鶺沼藤が谷3丁目1～3番地、6～12番地
- 鶺沼藤が谷4丁目12～14番地

■ 【協定の位置づけ】

第4条 この協定は、協定区域内の住環境の維持・向上を図るためには、住民の意識に根ざしたルールが必要であるとしてまとめられた「地域住民の意思」である。

■ 【まちづくりの行動指針】

第5条 現在の恵まれた住環境は、先代の人たちと住民1人1人の行動により成り立っていることを尊重し、次世代に継承するように隣近所やまちに配慮した行動に努めるものとする。

■ 【協定の運営方法】

第6条 本協定について必要な調整は、藤が谷会の役員で構成する「鶺沼藤が谷会住民協定運営委員会」（以下「運営委員会」という）が主体となって運営する。

■ 【日常の環境配慮】

第7条 住環境のさわやかさと近隣コミュニティの和を保つために、以下の事項に充分配慮する。

- 1 外壁や垣根など道から見える箇所は、鶺沼の風景に調和するように配慮する。

- 2 地域のイメージを象徴する樹木（松・藤・桜）は出来る限り維持し、また、新しい木も育てる。
- 3 ペットの飼い方、ゴミの出し方、自動車・オートバイ・室外機などの音、換気扇・ストーブなどの排気など、近隣の住環境に影響を与える行為については、隣人を尊重した配慮を行う。

■ 【空き家・空き地の適正管理】

第8条 空き家・空き地は、景観・防災・防犯・有害鳥獣対策・防虫・資産評価など、隣地やまちの住環境に多岐に渡って影響することから、以下の行動をとる。

- 1 会員は、所有する建物や土地について、以下の管理に努める。
 - (1) 空き家・空き地とならないように、親族や専門家、行政などと相談し、予防を行う。
 - (2) やむなく空き家・空き地とする場合には、管理方法を整えると共に、いざという時の連絡先・立入許可の明確化などの備えを行う。
 - (3) 空き家・空き地とする期間中は、隣近所やまちの住環境の維持に向けた手入れや活用への協力をを行う。
 - (4) 空き家・空き地を解消する際には、本協定に即した開発を行う。
- 2 会員以外の所有する空き家・空き地については、行政と藤が谷会、会員などが連携して解消に努める。

■ 【住民・事業者及び建築関係業者と地域の環境維持】

第9条 土地・建物は個人の大切な財産であるが、売買や開発の仕方によっては隣接地やまちの住環境と資産評価に大きな影響を与えるため、新築や建て替えを行う場合には、住民及びこれに関わる事業者及び建築関係業者（以下「業者」という）は、以下の事項への対応を行う。

- 1 協定区域は、緑豊かな自然環境を大切にしたい閑静な住宅街であり、関連する都市計画（都市計画マスタープラン、藤沢市風致地区条例など）が全域で実現されるために、その理念や計画の目指すところを尊重する。
- 2 協定区域全域を風致地区（都市計画法第8条第1項第7号）とみなし、許可基準の努力事項を義務事項として、風致の維持を行う。特に地域のイメージを象徴する樹木（松・藤・桜）は風致の調和の主要な基準とする。
- 3 敷地規模の極端な細分化は、「鵠沼の住環境の魅力である緑の急激な減少をきたす」、「鵠沼の豊かな季節感を支える生態系の破壊に繋がる」、「建物密度の増加に伴う災害時の危険性が増加する」、「自動車の急増に伴う緊急時の道路の渋滞を起こす」、「周辺の資産価値に影響をきたす」、「周辺住民の生活に大きく影響する」ことに繋がるためこれを避ける。
- 4 建築物や地盤面の高さは、地域のトラブルを生みやすいため、周囲の家や道路との高低差に配慮して著しい変更を行わない。
- 5 敷地の吸水・透水性を優先し、駐車場及びデッキなどを設ける場合にはその広さ、及びコンクリートで覆う面積を最小限にとどめる。
- 6 業者は協定区域で工事を行う際、周囲の住環境や景観にどのように配慮するかを、建物や配置などの計画図面を確定する前に運営委員会と相談する。また、周囲の住環境や景観に対する影響について、運営委員会や近隣住民から説明を求められた際には、十分な説明・対応を行う責任を担うものとする。

- 7 建物、特に集合住宅を建てる際には、隣家からの眺望やプライバシーについて最大限の配慮を行うと共に、防災や交通などまちの安全性を高める協力を行う。
- 8 特殊な事情により前各号や以下に掲げるガイドラインの内容の実行が困難な場合には、運営委員会にその内容を事前に相談する。

一 開発に関わるガイドライン

- イ 原則、全域を藤沢市風致地区条例に定める基準に則るものとする。
- ロ 土地の分割は、極力、現状維持での検討を行い、やむを得ない場合に行う。最小敷地面積の目安は、藤沢市の風致地区での指導基準などより 132 m² (40 坪) を基準とする。なお、この規定は現在協定区域内の住民が業者に譲渡した場合に適用される。
- ハ 地域のイメージを象徴する樹木 (松・藤・桜) は、原則として保全を前提に建築や工事の計画を調整する。やむなく伐採する場合は、必ず新しく樹木を植える。
- ニ 原則として、建物の階数は地階を除き 2 階まで、建物の最高部の高さは地盤面から 8m 以下、軒までの高さは地盤面から 6.5m 以下とする。なお建物の最高部の高さについては、鵜沼地区の住宅の多くが 2009 年 7 月に廃止された藤沢市「建築物の建築に関する指導要綱」に基づいて 8m 以内で建てられていることを尊重すると共に、同要綱と同様に、原則を超える場合には付近住民との事前協議と住環境・景観・防災への配慮を行うことを前提とする。
- ホ 地盤面の高さは現況維持を原則とする。やむをえず変更が必要な場合には、隣地と著しい新たな高低差が生じないように、地盤面・窓など開口部の位置・建物高さへの配慮を行うこととする。
- ヘ 土地を駐車場とする場合にも、まちなみへの調和、夜間照明の減灯、照り返しの緩和、雨水の浸透、災害など緊急時の協力など、近隣やまちへの配慮を行う。
- ト 但し、協定区域内の商店や鎌倉片瀬藤沢線沿においては、上記基準を参考とし、可能な限りまちなみへの調和を行うものとする。

■ [協定の改廃方法]

第 10 条 協定の廃止及び協定内容の改廃は、会員の提案と合意を原則として、適時、運営委員会でその必要性及び必要な場合の方策や手続きについて検討を行う。決定は役員会及び総会の議決によるものとする。

■ [補則]

- 1 この協定は宅地建物取引業法第 35 条に定められる重要事項として、土地や建物を売買、交換又は賃貸の契約を行う際には説明を要するものとする。
- 2 この協定は 2015 年 10 月 1 日より発効する。
- 3 この協定の発効以前に、現に存する土地や建物で、第 9 条に適合しない部分においては、その効力は及ばないものとする。

1 人 1 人のまちへの思いやりが良好な住環境の実現に繋がります。鵜沼藤が谷会住民協定についてのご相談は運営委員会 (携帯電話：070-2619-1965) までお尋ねください。

鶺沼藤が谷会住民協定対象エリア



鶺沼藤が谷2丁目4～12番地

鶺沼藤が谷3丁目1～3番地、6～12番地

鶺沼藤が谷4丁目12～14番地