

# 第137回 藤沢市都市計画審議会

## 議案書

### 〈 目 次 〉

議第1号	藤沢都市計画地区計画の決定(藤沢市決定) Fujisawa サステイナブル・スマートタウン地区地区計画	1～ 6
議第2号	藤沢都市計画公園の変更(藤沢市決定) 2・2・50号南山公園	7～10
議第3号	地区別景観計画の策定 ・ニコニコ自治会景観形成地区 ・湘南台景観形成地区	11～25

日 時:2012年(平成24年)2月21日(火)午後2時開会

場 所:藤沢市保健所 3階 大会議室

議第1号

藤沢都市計画地区計画の決定（藤沢市決定）  
Fujisawa サステイナブル・スマートタウン地区地区計画

計 画 書

藤沢都市計画地区計画の決定（藤沢市決定）

都市計画 Fujisawa サステイナブル・スマートタウン地区地区計画を次のように決定する。

名 称	Fujisawa サステイナブル・スマートタウン地区地区計画
位 置	藤沢市辻堂元町六丁目地内
面 積	約19.3ha
区域の整備・開発及び保全の方針	<p>地区計画の目標</p> <p>本地区は、本市の6つの都市拠点の1つである藤沢駅周辺地区と辻堂駅周辺地区の中間に位置する大規模工場跡地において、「Fujisawa サステイナブル・スマートタウン」構想（以下「スマートタウン構想」という。）の実現をコンセプトとした、都市における低炭素化への先駆的な取組みを推進する環境創造まちづくり拠点の形成を図る地区である。</p> <p>本地区計画は、まち全体の「CO2排出量を可能な限り削減」と「エネルギーの自給自足」を目指し、その実現に向けては「タウン・エネルギー・マネジメント」概念の導入による効率的な運用を推進し、あわせて、次のコンセプトに基づくまちづくりを進め、スマートタウン構想の実現を図ることを目標とする。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 公民の協働・連携によるスマートタウン構想の実現</li> <li>2) 藤沢市の都市構造・都市機能の強化 <ol style="list-style-type: none"> <li>① 交通ネットワーク等の都市構造を強化し、新たな地域再生を図るために、地域が求める少子高齢社会を見据えた都市機能を補完する。</li> <li>② 地域のまちづくりと暮らしに貢献する機能や空間を整備し周辺環境との調和を図るとともに、開発地区全体として調和のとれた美しい街並みを形成する。</li> <li>③ 本地区北側の東西桜並木の保全・再生に努め、引地川の親水機能等を地域資源として活かしながら、新たに快適な環境・魅力的な景観を創造する。</li> <li>④ 防災・減災の視点からまちづくり機能を強化する。</li> </ol> </li> </ol>
	<p>土地利用の方針</p> <p>スマートタウン構想の実現を踏まえ、多様な機能を持つ地区を形成するために、土地利用を4つのエリアに分け、周辺環境との調和に配慮した市街地を形成することに留意した土地利用を転換・誘導し、住宅、中小規模商業施設、福祉・健康・教育施設等、多種多様な展開が可能となる複合的な土地利用を図るものとする。</p> <p>また、地域に貢献する防災、コミュニティ及び交流等の施設用地を位置づけ、防災・減災の視点から、地域に貢献する機能を強化するものとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 低層住宅地区 周辺環境との調和に配慮し、良好な居住環境の確保を図る。</li> <li>2) 中高層住宅地区 良好な居住環境の確保を図るとともに、本地区北側の東西桜並木への空間配慮を行うものとする。</li> <li>3) 福祉・健康・教育地区 特別養護老人ホーム、保育所及び福祉、健康、教育施設等の土地利用を誘導する。</li> <li>4) 生活支援地区 居住者および近隣居住者の生活サービスを提供する必要最小限の商業、業務等の土地利用を誘導する。</li> <li>5) その他 防災・減災、コミュニティ及び交流に資する機能とスマートタウンを発信する機能の導入を図る。</li> </ol>

<p>公共施設等の整備の方針</p>	<p>利用するすべての人が快適で安全に利用できる施設の整備を目指し、バリアフリーを含むユニバーサルデザイン化を積極的に推進するとともに、環境負荷低減に配慮した整備を行うものとする。</p> <p>1) 道路</p> <p>① 明治地区と辻堂地区を結ぶ新たな補助幹線道路を整備し、JR 東海道本線により分断された南北交通の連絡強化を図るとともに、安全で効率的な交通環境の確保を図るものとする。</p> <p>② 安全性、利便性および防災性等の観点から、周辺の既存道路ネットワークとの連携を図るとともに、通過交通を分離して、既存道路ネットワークの改善に寄与するよう地区内道路網を整備するものとする。</p> <p>③ 周辺地区との交通流入の抑制を図るための土地利用・区画道路計画とするとともに、沿道宅地と一体的な歩行者空間の形成を図るものとする。</p> <p>④ 本地区の有機的一体性を高め、安全かつ快適な歩行者動線を確保するため、主要な歩行者空間ネットワークを整備する。また、本地区外の生活道路と連携するよう、地域住民が利用しやすい歩行者空間ネットワークを形成するものとする。</p> <p>2) 緑地・公園等</p> <p>① 本地区北側の東西桜並木の保全・再生に努め、引地川緑地や近接する大荒久公園等と、本地区内の公園・緑道等との連続性に十分配慮した緑のネットワークの構築を図るものとする。</p> <p>3) その他</p> <p>① 景観への配慮とライフラインの円滑な供給の観点から、架空線等のない快適な空間・景観形成を行う。</p>
<p>建築物等の整備の方針</p>	<p>土地利用の方針の実現や環境負荷低減に向けて、建築物の用途の制限、高さの最高限度、敷地面積の最低限度など、地区特性に応じて必要な建築物等に関する事項を定めるものとする。また、個性とうるおいのある景観形成を図るため、建築物、工作物及び屋外広告物の形態、意匠及び色彩については、地区全体としての調和を図るものとする。</p>
<p>環境配慮の方針</p>	<p>自然再生エネルギーを有効活用するとともに、自然環境と共生するまちを実現するために、環境共生及び環境配慮に向けた取組みを推進するものとする。</p> <p>1) 省エネ、創エネ、蓄エネによるまちぐるみCO<sub>2</sub>排出量削減やエネルギー自給率向上、自然再生エネルギーの有効活用、資源リサイクルに取組み、環境負荷低減に努めるものとする。また、その実現を図るため、エネルギー設備機器の導入に努めるものとする。</p> <p>2) 雨水貯留施設等を設置し、雨水流出抑制を図るとともに、生活水の節水に努めるものとする。</p> <p>3) 地域の植生と生物多様性を考慮した緑化を図るものとする。また、敷地内および建物の緑化、道路内の緑化による潤いのある環境形成に努めるものとする。</p> <p>4) カーシェアリング、バイクシェアリングなど環境負荷低減システムの導入に努めるものとする。</p> <p>5) 安全・安心なまちづくりを図るため、防犯対策に努めるものとする。</p>

## 理 由 書

本地区は、本市の6つの都市拠点の1つである藤沢駅周辺地区及び辻堂駅周辺地区の中間に位置する大規模工場跡地であり、民間事業者が施行する土地区画整理事業により複合都市機能の導入等、土地利用転換を図る地区です。

当該地区は「藤沢都市計画都市再開発方針等」において、計画的に再開発が必要な市街地（一号市街地）として定められており、「周辺市街地環境と調和する産業市街地、複合市街地形成に向け、地区計画を導入し、ふさわしい建築誘導を図る」ものとしております。

「藤沢市都市マスタープラン地区別構想(辻堂地区)」のまちづくりの基本方針においては、「大規模工場跡地の土地利用転換にあたっては、地域の交通環境や周辺土地利用との調和等を踏まえるとともに、低炭素社会構築にむけて環境と共生するまちづくりをすすめる」とともに、「土地利用・建物更新を行う地区では、計画的にまちづくりをすすめられるよう地区計画等の活用を誘導」するものとしております。

また、本市と民間事業者は公民連携によるまちづくりの実現に向けた指針として「Fujisawa サステイナブル・スマートタウン（辻堂元町6丁目地区）まちづくり方針」（以下、「まちづくり方針」といいます。）を策定し、本市の重要施策である低炭素社会実現のための「地域から地球に広がる環境行動都市藤沢」の先導的モデルプロジェクトとするとともに、「エレクトロニクスNo.1の環境革新企業」を指向する民間事業者の企業ビジョンを踏まえた日本初の環境創造まちづくり拠点として、都市における低炭素化への取り組みを推進するまちづくりモデルプロジェクトとして世界へ発信する「Fujisawa サステイナブル・スマートタウン構想」（以下「スマートタウン構想」といいます。）の実現に向けた事業の推進を図るものとしております。このまちづくり方針を都市計画の策定など本地区に係る諸手続きを円滑に進める為の基本的な指針とし、具体の都市計画案の策定に結びつけていくものとしております。

スマートタウン構想の実現に向けて、多様な機能を持つ土地利用への計画的な転換・誘導と、環境負荷低減に配慮した公共施設等の整備を図るため、本市との協働のもと土地区画整理事業による基盤整備を進め、あわせて、CO<sub>2</sub>削減等の環境共生及び環境配慮とタウンマネジメントを推進し、環境創造まちづくり拠点を形成することを目的として、利害関係人より、都市計画法第16条第3項に基づく「藤沢市地区計画等の案の作成手続に関する条例」第5条の規定による地区計画等の原案について申し出がなされました。

本市においても、当該申し出が藤沢市都市マスタープラン等上位計画の趣旨に沿うものであることから、民間事業者と本市の協働・連携によるスマートタウン構想の実現と、都市構造・都市機能の強化を目的に、区域の整備、開発及び保全の方針等を内容とする地区計画を都市計画決定するものです。

なお、当該地区計画は、段階的なまちづくりを図るため、二段階方式等による都市計画決定を行うものとし、区域の整備、開発及び保全の方針等の都市計画決定後、具体の土地利用計画が明らかになった時点で地区整備計画を都市計画決定するものとし、

## 都市計画を定める土地の区域

追加する部分	藤沢市辻堂元町六丁目地内
削除する部分	な し
変更する部分	な し

## 経 緯 書

### Fujisawa サステイナブル・スマートタウン地区地区計画

#### 今回の都市計画決定の経緯

- 平成 23 年 11 月 2 日 「藤沢市地区計画等の案の作成手続に関する条例」に基づく申出
- 平成 23 年 11 月 15 日 「藤沢市地区計画等の案の作成手続に関する条例」に基づく縦覧  
～11 月 29 日
- 平成 23 年 11 月 15 日 「藤沢市地区計画等の案の作成手続に関する条例」に基づく意見  
～12 月 6 日 書の受付



議第2号

藤沢都市計画公園の変更（藤沢市決定）  
2・2・50号南山公園



藤沢都市計画公園の変更（藤沢市決定）

都市計画公園中 2・2・50号南山公園を次のように変更する。

種 別	名 称		位 置	面 積	備 考
	番 号	公 園 名			
街区公園	2・2・50	南山公園	藤沢市城南五丁目	約 0.26ha	

「区域は計画図表示のとおり」

新 旧 対 照 表

新 旧	種別	名称		位置	面積	備考
		番 号	公 園 名			
新	街区公園	2・2・50	南山公園	藤沢市城南五丁目	約 0.26ha	
旧	街区公園	2・2・50	南山公園	藤沢市城南五丁目	約 0.17ha	植栽、広場 ブランコ、滑台、 砂場、ベンチ

理 由 書

2・2・50号 南山公園

南山公園は、本市明治地区、藤沢市城南五丁目に位置する街区公園の一つであり、昭和 32 年に小公園、約 0.17ha で決定し、その後、昭和 45 年に名称番号の変更を行い、現在に至っております。

「藤沢市都市マスタープラン明治地区構想」においては、まちづくりの基本方針として、歩いていける身近な公園の整備を推進するものとしております。また、「藤沢市緑の基本計画」においては、本市における都市公園等の目標値を市民一人あたり 20 m<sup>2</sup>としております。

これら上位計画に基づき、接道箇所延長と出入口部の増設による公園利用環境や防災機能の向上を図り、また併せて公園区域の一部について周辺の土地利用との整合を図るため、公園の区域を変更するものです。

## 経 緯 書

2・2・50号南山公園

都市計画決定（変更）の経緯

昭和 32 年 12 月 13 日 都市計画決定 小公園 0.17ha  
建告示第 1629 号

昭和 45 年 11 月 6 日 都市計画変更 児童公園 約 0.17ha  
通達に基づく名称番号の変更  
市告示第 71 号

### 都市計画を定める土地の区域

追加する部分 な し

削除する部分 な し

変更する部分 藤沢市城南五丁目地内

地区別景観計画の策定

- ニコニコ自治会景観形成地区
- 湘南台景観形成地区



## 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。

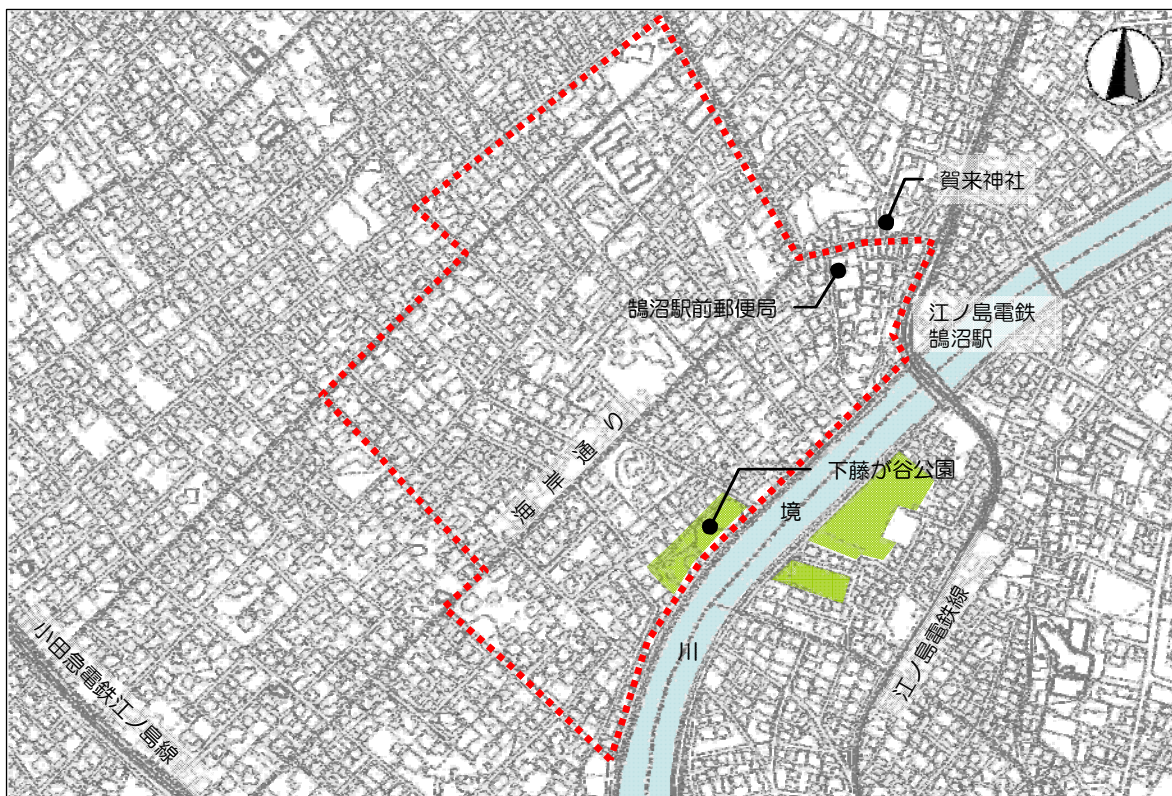
ニコニコ自治会では、2002年度末の会合で「鵜沼の穏やかな住環境を守りたい」との将来を懸念する意見が出されたことをきっかけに、まちづくりに取り組んできました。自治会全世帯への意識調査を重ね、自治会として2005年「ニコニコ憲章」、2006年には生活者の視点で地域のまちづくりに必要なルールをまとめた「ニコニコ住民協定」を締結しました。

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18.3ha



### (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

文化の香り豊かな鶴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決めました。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。



## (5) 景観形成基準

### (法第8条第2項第3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"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>
建物の高さ		<p>建物の高さは、建築基準法上の建物高さ<u>8メートル以下</u>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"> <li>1 生垣</li> <li>2 木材、石材、竹垣等の自然素材によるもの</li> <li>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）</li> <li>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。</li> </ol> <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>

緑化の推進	<p>(緑化率)  土地利用 500 m<sup>2</sup>未満については敷地面積の 10%以上、500 m<sup>2</sup>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>
木竹の伐採	<p>(木竹の伐採)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 高さ 5 m 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。</li> <li>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。</li> </ol>



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								

別表 2. 建築物の外壁の色彩基準

凡例  色彩基準(使用可能な色彩)  
 適用できない色彩

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

## 湘南台景観形成地区

### (1) 湘南台景観形成地区の景観形成について

湘南台駅周辺は、昭和30年代後半から区画整理事業が進められ、湘南台駅や道路、公園等の都市基盤が整備されました。平成11年には、横浜市営地下鉄・相模鉄道いずみ野線が延伸され、藤沢市の北の都市拠点として発展をとげてきました。湘南台地区の西部には多くの工場が集積し、周辺には大学が立地する等、地域住民をはじめ、数多くの勤労者、学生が最寄り駅として湘南台駅を利用しています。

近年では、まちのさらなる発展を促すため、乗り換えが行われる地下から地上への回遊性のある都市空間の形成等、都市拠点にふさわしい魅力づくりが求められています。

このことから、平成20年11月に地権者、商業者の方々による湘南台景観形成協議会が設立され、魅力あるまちづくりについて検討を行ってまいりました。

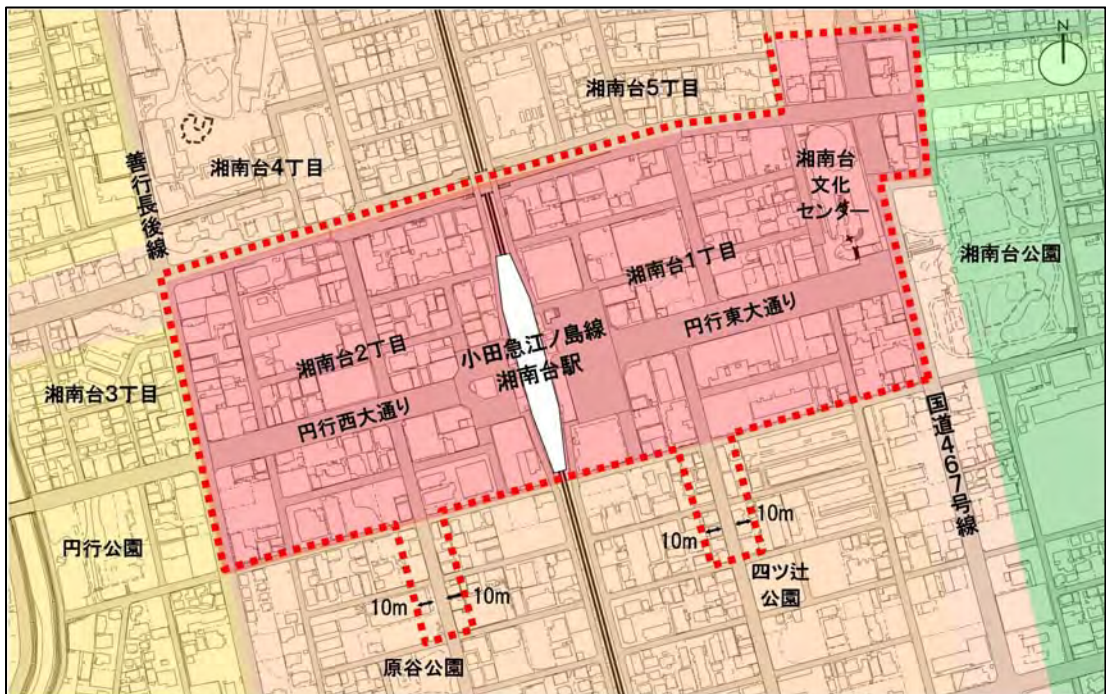
湘南台の地域特性である高い生活利便性や都市環境と自然環境の調和を踏まえ、訪れる人・住む人に配慮したおもてなしの心遣いが感じられる湘南台らしいまちづくりを進めていくため、景観形成基準をとりまとめました。

これらの経緯を踏まえ、本地区を藤沢市景観計画の地区別計画に位置づけ、景観形成を推進します。

### (2) 地区の区域

□地区の位置：藤沢市 湘南台一丁目、二丁目地内

□区域面積： 約19.9ha



### (3) 景観形成の目標

本地区は、藤沢市景観計画において北の都市拠点として位置づけられており、商業・業務・サービス機能が集積する地区です。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。

- ・整ったまちの骨格を活かした、生活・文化の拠点にふさわしいまち並みを形成する。
- ・湘南台らしさを育み、賑わいと潤いのあるおもてなし空間を創出する。
- ・心地よく時を過ごせる、地区にふさわしい建築デザインを創出する。

### (4) 景観形成の方針

#### 1) 景観構造の方針

円行東大通り、円行西大通り（以下この二つの道路を「円行東・西大通り」という）を軸とした生活・文化の拠点にふさわしい景観形成を進めます。

- ・建築物の壁面線や意匠など、現在すでに整っている部分について継承し、まち並みの特性として伸長するような景観を目指します。
- ・円行東・西大通りの延長線上にある引地川、境川及び河川沿いの緑等、近隣に自然環境があることをふまえ、緑の潤うまち並みを形成します。

#### 2) 土地利用の方針

商業地と住宅地が近接する地区として、賑わいの空間と生活環境の調和のとれた土地利用を図ります。

円行東・西大通り沿線は、まち並みの賑わいの連続性を確保するため、低層部には商業系施設の誘導を図ります。

円行東・西大通り以外の通りにおいては、現状での土地利用形態が多様であり、将来的にもその傾向が継続することを想定し、生活・文化の拠点らしい一体感のある景観を育み、賑わいや潤いが感じられるデザインにより空間的な協調を図ります。

#### 3) 建築物等に関する景観形成の方針

建築物については、心地よく時を過ごせる空間を形成するため、おもてなし空間の形成とデザインの分節化に努めます。

円行東・西大通りの主要なコーナー部については、これまでも街角を意識した建築デザインが誘導されてきたことを踏まえ、これを継承していきます。

#### 4) 緑化に関する景観形成の方針

道路沿いには植栽を設え、潤いのある空間を演出します。

#### 5) 外構部に関する景観形成の方針

店先や庭先は、設えを工夫し、来訪者が散策したくなる賑わいと潤いを感じさせる魅力的な空間づくりを演出します。

道路沿いの自動販売機については、まち並みに配慮した位置・色彩とするよう努めます。

#### 6) 広告物・サイン等に関する景観形成の方針

屋外広告物は、まち並みを損ねない大きさ・数・配置にするとともに、まち並みに

配慮した魅力あるデザインに努めます。

7) 夜景に関する景観形成の方針

照明・広告物・ネオンは、心地よい夜景を演出するため、照明効果・配置・配光に配慮します。

## (5) 景観形成基準

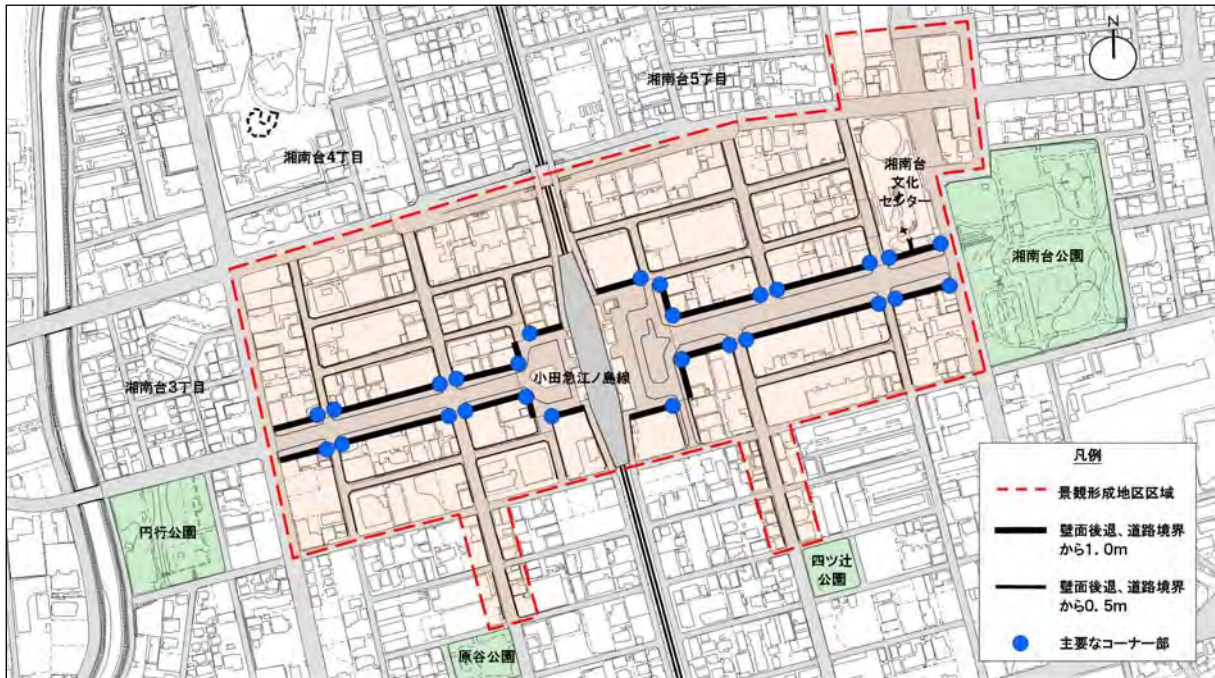
### (法第8条第2項第3号 良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項)

壁面の位置の制限		<p>まちの賑わいと潤いのあるおもてなし空間を確保するため、別図1に示すところに従い、建築物の1階部分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、1.0メートル以上又は0.5メートル以上とする。</p>								
建築物の形態意匠の制限	※ おもてなし空間	<p>壁面後退部分（道路境界線から壁面後退の位置までの部分）における形態・意匠は次のとおりとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 おもてなし空間として賑わいや潤いを演出し、まち並みの景観を豊かにするため、植栽の設置や、舗装部分の仕上げを工夫する。</li> <li>2 閉鎖的な塀、過大な広告物、物置等の工作物は極力設置しないこととし、おもてなし空間の連続性を確保する。</li> </ol> <p>※おもてなし空間・・・商業地や住宅地では個々の敷地で賑わいや潤いを創出するような建築物の低層部や前面空地のしつらえがなされること、またそれらが連続することが求められます。ここではそのような建築物の低層部や前面空地で構成される空間をおもてなし空間と呼びます。</p>								
	屋根	屋根の色彩は、別表1による。								
	外壁	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 建築物の低層部の素材は天然石、人造石、磁器タイル等、素材感のある仕上げとするよう努める。</li> <li>2 低層部の基調色は、別表2による。</li> <li>3 中高層部の基調色は別表3による。</li> </ol>								
	日除け	<p>日除けの色彩は次表による。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>色相</th> <th>明度</th> <th>彩度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>R(赤)、YR(赤黄)、Y(黄)</td> <td rowspan="2">0~10</td> <td>8.0以下</td> </tr> <tr> <td>上記以外の色相</td> <td>6.0以下</td> </tr> </tbody> </table>	色相	明度	彩度	R(赤)、YR(赤黄)、Y(黄)	0~10	8.0以下	上記以外の色相	6.0以下
	色相	明度	彩度							
R(赤)、YR(赤黄)、Y(黄)	0~10	8.0以下								
上記以外の色相		6.0以下								
形態意匠	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 低層部と中高層部は、形態・色彩・素材等によりデザインの分節化に努める。</li> <li>2 1階部分は、開口部を広く取るなど、開放的にしつらえるよう努める。</li> <li>3 円行東・西大通り沿いの主要なコーナー部（別図1参照）については、街角を意識した建築デザインに努める。</li> </ol>									
外階段のデザイン	建築物と一体的なデザインとするよう努める。但し、鉄骨階段とする場合は、位置について配慮する。									
建築設備等	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 給排水管・空調設備の室外機等の建築設備や物干し等は、道路から見えない位置に設置するものとする。但し、当該位置に設置することが困難な場合は目隠しを施すものとする。</li> <li>2 屋上に設ける設備機器・工作物などについては、四方をルーバーで覆うなど、目隠しを施すものとする。</li> </ol>									

照明	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 フラッシュライト等瞬間的に強い光を発するものを使用しない。</li> <li>2 道路・敷地から光源が直接見えないよう、間接照明等の使用努める。</li> <li>3 店の明かりを透過するショーウィンドウ・グリルシャッターなどにより、夜間においても楽しく明るい雰囲気づくりに努める。</li> <li>4 おもてなし空間を照らす照明の設置に努める。</li> </ol>
工作物の制限	駐車場・駐輪場 円行東・西大通りから視認できる位置に、建物に付随した駐車場・駐輪場を設置する場合には、道路沿いへの植栽などにより景観への配慮に努める。
	その他工作物 周囲の環境と調和した色彩やデザインとする。
緑化の推進	まち並みに潤いを持たせるため、道路沿いへの植栽やプランターボックス等の配置に努める。また、壁面緑化・屋上緑化に努める。

※景観形成基準における各事項について、景観上支障がないと市長が認めた場合は、当該基準を緩和することができる。



別図1. 壁面の位置の制限







別表1 建築物の屋根の色彩の基準

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)
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 外壁の低層部の色彩の基準

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)
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3 外壁の中高層部の色彩の基準

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)
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

## (6) 屋外広告物の基準

(法第8条第2項第5号イ 屋外広告物の表示及び屋外広告物を掲出する物件の設置に関する行為の制限に関する事項)

色彩	蛍光塗料・発光塗料・反射塗料又はその他これに類するものを使用しない。
広告物のデザイン	<ol style="list-style-type: none"><li>1 商品・サービス等の営利目的部分の表示を最小限とした、品位の良さを感じられるデザインとし、地域の賑わいや良好な環境の演出に寄与するものとするよう努める。</li><li>2 同じ敷地内の屋外広告物は、極力、形状・意匠を揃えるよう努める。</li><li>3 広告物は、形態・文字等のデザインに考慮し、建物の外観と調和するよう努める。</li><li>4 点滅等の動光照明は極力使用しない。</li></ol>

