



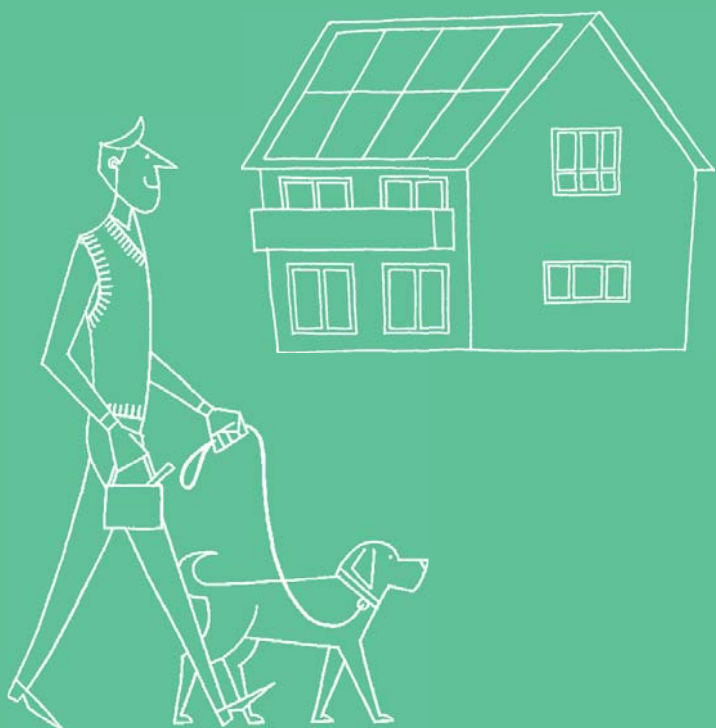
サステイナブル・スマートタウン

# FujisawaSST

持続的な街の醸成と発展に向けた100年ビジョンを達成するために

## タウンデザイン ガイドライン

## Rulebook

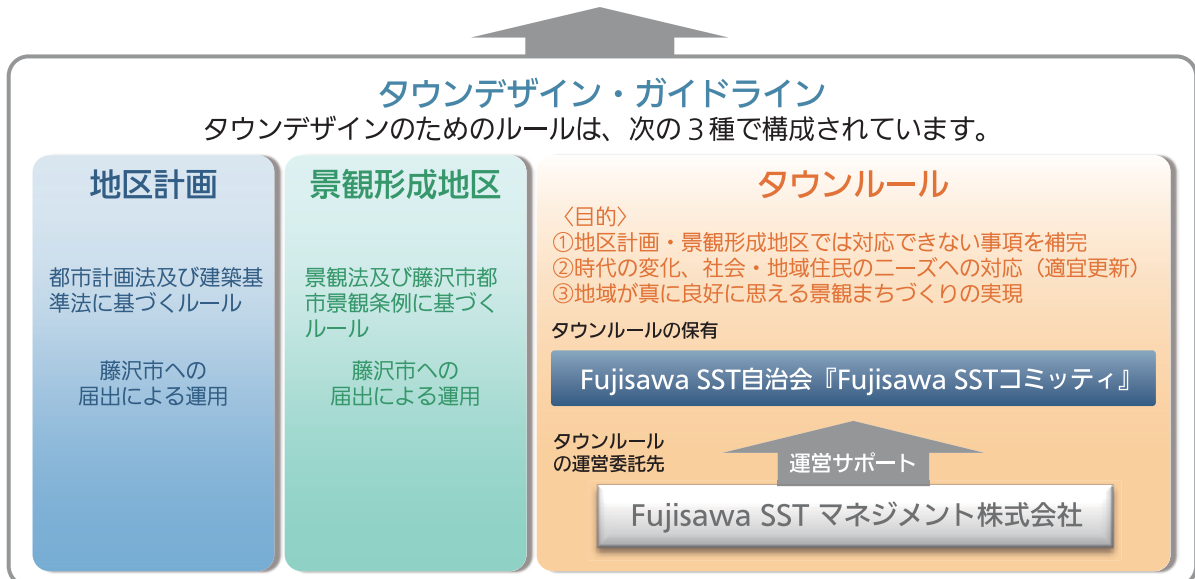


# ●『Fujisawa SST』の目指す街・タウン

～周辺環境と調和し、環境負荷の低いまち並みが、  
持続的に醸成・発展していく街～

本地区では、『Fujisawa SST』の目指す街・タウンの実現に向けて、『Fujisawa サステイナブル・スマートタウン地区 地区計画』と『Fujisawa サステイナブル・スマートタウン景観形成地区』に加えて、『タウンルール』を定めています。

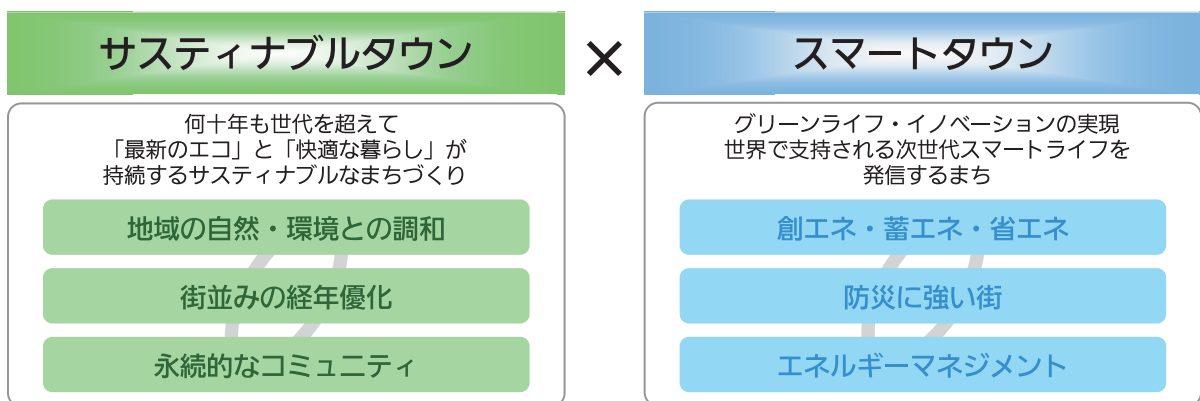
## コンセプト・全体目標等の達成



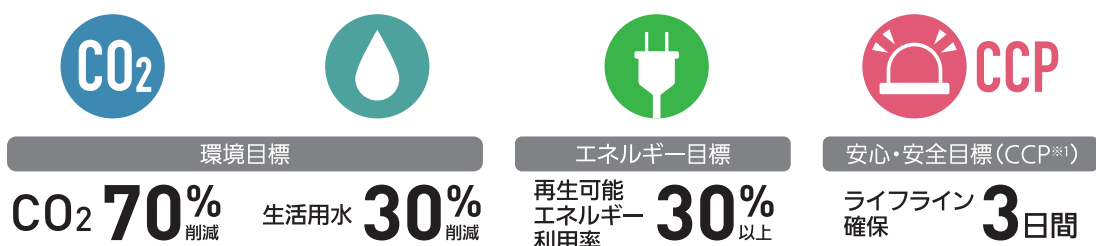
※Fujisawa サステイナブル・スマートタウン地区 地区計画は、平成25年11月現在、一部変更の都市計画手続き中です。今後の都市計画手続きで変更になった場合はそれに対応する必要があります。

# ●『Fujisawa SST』のコンセプト・全体目標

## Fujisawa サステイナブル・スマートタウン構想



## 『Fujisawa SST』の道しるべとなる全体目標



※ CCP (コミュニティコンティニューイティプラン)とは、非常時に通常の状態に復旧するまでの計画  
BCP (ビジネスコンティニューイティプラン)非常時に企業が事業を継続するための行動目標)の考え方を、街づくりに取り入れた試み (例:復旧までの生活用水・食料・飲料水の備蓄、カマドベンチの設置など)

# ● タウンデザインの目標・方針

## 1 Fujisawa サステイナブル・スマート タウン地区 地区計画

- ・環境創造まちづくり拠点の形成
- ・周辺環境との調和に配慮した市街地の形成
- ・環境共生及び環境配慮に向けた取組の推進
- ・緑のネットワーク、地域の植生と生物多様性を考慮した緑化

## 2 Fujisawa サステイナブル・スマート タウン 景観形成地区

### サステイナブルな景観づくり

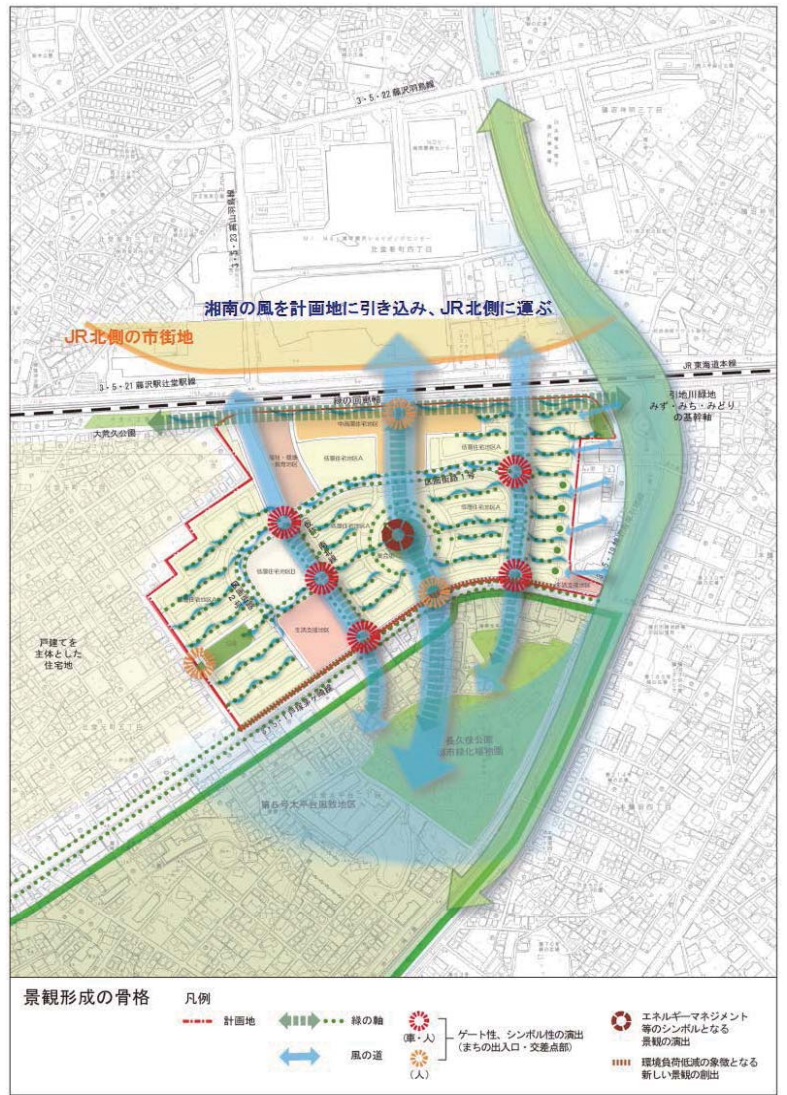
- ① 周辺の環境を取り込んだ景観づくり
  - ・緑の軸、緑の回廊軸の創出
  - ・風の道の創出
  - ・緑の環境づくり
- ② 時とともに成熟していくまち並み景観づくり  
(美しく・うるおいのあるまち並み)

### スマートな景観づくり

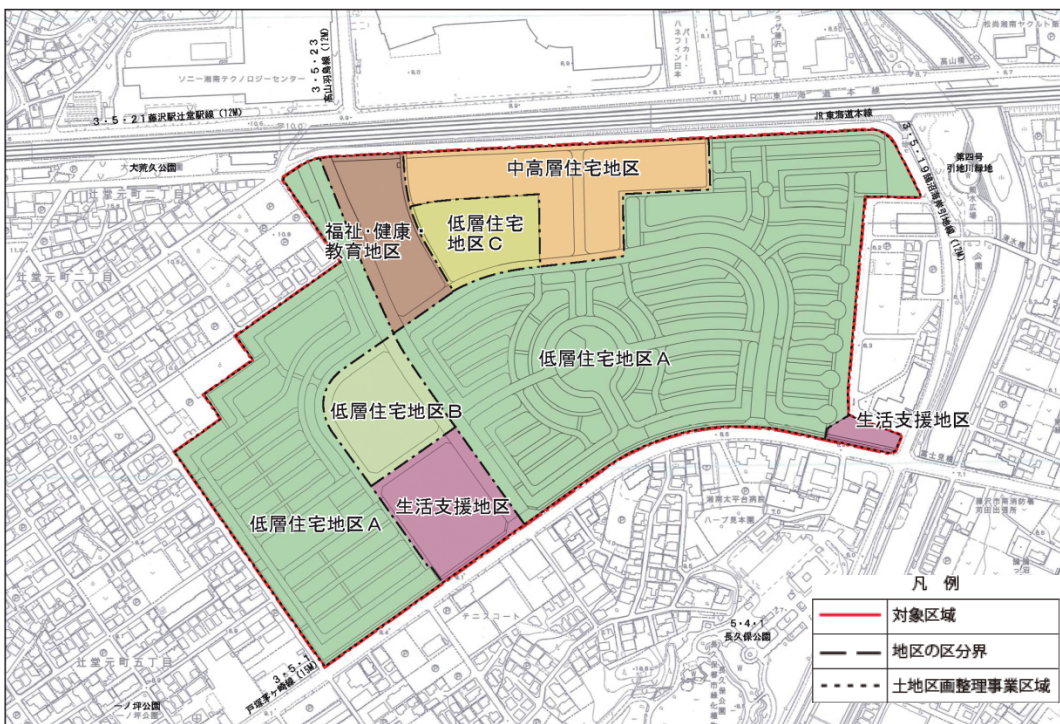
- ① 環境負荷低減に向けた設備機器とまち並みが融合する景観づくり
- ② まちの特徴となる景観づくり
  - ・ゲート性、シンボル性の演出 等

## 3 生物多様性の考え方

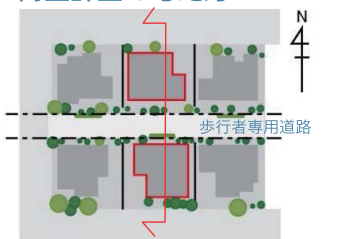
- ・緑の多面的機能を踏まえた生物多様性の保全
- ・地区内外での生態系ネットワークの形成 等



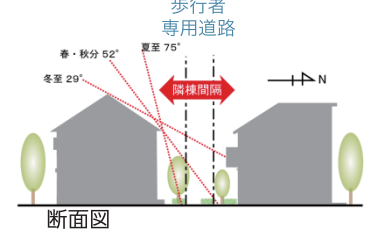
# ○ 土地利用計画（地区の区域・区分）



## 街区計画の考え方



平面図



断面図

歩行者専用道路の配置による効果

- ① 日当たりスペースの増加
- ② 太陽光発電を最大限活用
- ③ コミュニティ空間の拡大
- ④ 歩車分離（安全安心）
- ⑤ 風の道の確保 等

# ● タウンデザイン・ガイドライン

## 低層住宅地区A、B、C

### 1 ルールの構成 ※戸建住宅を想定して各項目の目的を記載しています。

**地** FSST地区地区計画で定められている事項

**景** FSST景観形成地区で定められている事項

**タ** タウンルールで定めている事項

#### CO<sub>2</sub> 排出量の削減等、環境への配慮 **タ**

- ・CO<sub>2</sub> 排出量の削減等、全体目標の実現

#### 建築物等の用途の制限 **地** **タ**

- ・周辺環境と調和した用途の建築物を誘導

#### 建築物の敷地面積の最低限度 **地**

- ・敷地の狭小化による居住環境の悪化防止

#### 壁面の位置の制限 **地** **タ**

- ・風の道の形成、太陽光発電の最大限利用、良好な居住環境、美しいまち並みの形成

#### 壁面後退区域における工作物の設置の制限 **地**

- ・美しいまち並みとゆとりある空間の創出



#### 建築物の高さの最高限度 **地**

- ・太陽光発電の最大限利用、良好な居住環境、美しいまち並みの形成

#### 建築物の配棟 **タ**

- ・良好な居住環境、美しいまち並み景観の形成

#### 緑化 **地** **景** **タ**

- ・緑のネットワークの形成、地域の植生や生物多様性の実現
- ・美しく・うるおいのあるまち並みの形成

#### 建築物等の形態意匠 **景** **タ**

- 1 建築物（色彩・仕上げ、形態意匠）
  - 2 外構（照明、駐車場、門柱等）
  - 3 工作物（かき又はさく、擁壁等）
- ・美しいまち並みの形成、ゲート性の演出

#### 広告物 **景**

- ・美しいまち並みの形成

#### 土地の利用に関する事項 **地**

- ・宅地の造成等、その他の配慮事項

## 2 タウンルール

タウンルールとして、次のルールを定めます。なお、地区計画と景観形成地区の内容は、別紙を参照ください。

### CO<sub>2</sub> 排出量の削減等、環境への配慮

- ・一戸建ての住宅、兼用住宅、長屋又は共同住宅（住戸が3戸以上のものは除く）の新築、増築、改築、移転にあたっては、次の事項を守る。
  - ・CO<sub>2</sub> ±0仕様※とする。
  - ・casbeeによる評価として、Sランク（素晴らしい）を取得する仕様とする。
  - ・駐車場スペース近くに、EVコンセントを設置する。
- ・照明器具は、環境への配慮と省エネ、省メンテナンスの観点から省エネルギータイプのもので採用する。

※ CO<sub>2</sub> ±0仕様

- ・本地区では、CO<sub>2</sub> ±0の算定にあたり、独自の「光熱費環境性能シミュレーション」ソフトを用いています。
- ・建築計画・設計にあたっては、当シミュレーション結果を踏まえたものとしてください。

### 建築物等の用途の制限

- ・低層住宅地区Aに建てる建築物の用途は、一戸建ての住宅、長屋又は共同住宅（住戸が3戸以上のものは除く）を基本とする。

### 壁面の位置の制限

- ・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は、次のとおりとする。

防犯灯と防犯カメラのための敷地からの距離：0.5m以上  
その他の隣地境界線からの距離：0.8m以上

ただし、出窓、物置、自動車車庫等はこの限りでない。  
（規模の規定あり）

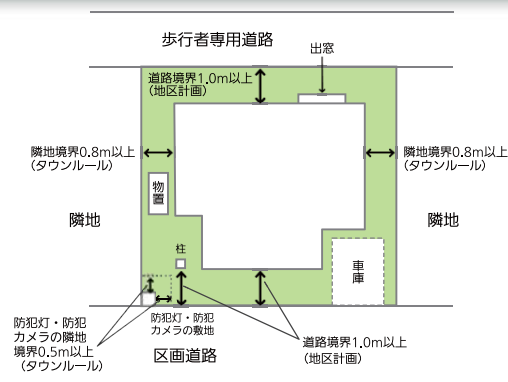
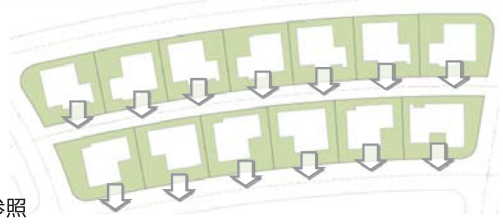


図1 壁面の位置の制限  
※詳細は、別紙参照

## 建築物の配棟

- ・低層住宅地区Aに建てる建築物の主庭の位置は、図2に示す側に設ける。

図2 主庭の位置  
※詳細は、別紙参照



## 緑化

- ・植栽にあたっては（道路、水路の一部の区間のみでなく）敷地内にバランス良く配植する。
- ・環境負荷低減の観点から、屋根に設置する太陽光パネルへの日照確保に配慮した樹種・樹木の配置を行う。（図3参照）
- ・在来種を基本とした混植となるよう、地域性種苗、在来種、地場種のことを積極的に用いる。
- ・侵略的外来種は導入しない。
- ・シンボルツリー、サブツリー・コーナーツリーの樹種は、区画で指定されたものから選択する。（別紙参照）



図3  
例1 太陽光パネルを設置する前面の樹木は、中木を中心に植栽  
例2 樹高7m以上になる高木を植える場合は、太陽光パネルの位置を考慮して配置・植栽等

### ○ 導入植物の考え方

導入植物のランクは下表のとおりとし、地域性種苗、在来種、地場産のものを積極的に用いる。侵略的外来種は導入しないこととする。

		地域性種苗	地場産	地域性種苗・地場産以外
		昔から藤沢市に自生している植物から種子などを採取・育種したもの	藤沢市や横浜市などの近隣自治体で生産されたもの	
在来種 ※1	自然分布している範囲内の種	AAAランク	AAランク	Aランク
在来種・侵略的外来種以外	—	—	Bランク	Cランク
侵略的外来種 ※2	種子により自然繁殖する種、近縁種と混雑する種	—	—	×

※1 在来種 <潜在自然植生であるイノデアタブノキ群集に見られる種> ※対象区域は当エリアに含まれるため、優先的に導入

高木	タブノキ、エノキ、クロマツ、センダン、エゴノキ、ムクノキ、モチノキ等
中木	カクレミノ、マサキ、シロダモ等
低木	トベラ、シャリンバイ、イボタ、アオキ、ヒサカキ等
地被	ヤブコウジ、ツワブキ、イソギク、オニヤブソテツ等

<潜在自然植生がシラカシ群集にみられる種>

※厳密には対象区域は当エリアに含まれないが人と自然が共生した里地里山に見られる種を含むため導入候補とする。  
シラカシ、コナラ、クヌギ、イヌシデ、エゴノキ等

※2 侵略的外来種

高木	ハリエンジュ、トウネズミモチ、ナンキンハゼ、シマトネリコ
低木 草本 種子	イタチハギ、ヒイラギナンテン、タチバナモドキ、トキワサンザシ、ヒマラヤトキワサンザシ、シナダレスズメガヤ、オニウシノケグサ、カモガヤ、シバムギ、ネズミモチ、ホソムギ
水草	ポタンウキクサ、オオカナダモ、コカナダモ、ホテイアオイ、オオサンショウモ、ハゴロモモ、アメリカミズユキノシタ、ハナガガブタ、ナガバオモダカ、キショウブ
その他	オランダガラシ(湿生植物)、ムラサキカタバミ(グランドカバー)、オオキンケイギク(ワイルドフラワー)、フサフジウツギ(ワイルドフラワー)

# 建築物等の意匠形態等

## 1 建築物

### a 色彩・仕上げ

- 外壁の色相は、マンセル表色系の色相Y（黄）又はYR（黄赤）を推奨する。（店舗・事務所等の建物用途は除く。）

※マンセル表色系とは色彩を正確かつ客観的に表すために用いられる色彩のものさしとも言える尺度で、ひとつの色彩を「色相（いろあい）」、「明度（あかるさ）」、「彩度（あざやかさ）」の3つの属性の組み合わせで表現するもの

### b 形態意匠

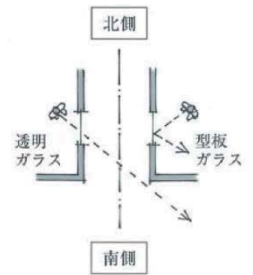
#### ① 屋根

- 一戸建ての住宅、兼用住宅、長屋又は共同住宅（3戸以上のものは除く）の2階部分の主屋根の形状は寄棟屋根、切妻屋根等、勾配屋根を基本とする。（2階の主屋根に限り陸屋根を禁止とする。）

#### ② 外観

- 原則として、敷地の東西が隣地宅地になる場合は、東向きの窓を透明ガラス、西向きの窓を型板ガラスとし、敷地の北側が隣地宅地の場合は、北側の窓を型板ガラスとする等、視線を遮る工夫をする。ただし、「隣地境界線からの距離が有効2.5m以上離れた窓」と「和室で内障子を設置している窓」は適用しない。（図4参照）

図4 敷地の東西南北は、主庭の位置を「南側」と設定することを原則とする（別紙参照）



#### ③ 建築設備

- テレビ視聴に関しては、光ファイバー等による引き込みとし、個別アンテナを設置しないよう努める。

## 2 外構

### ① 照明

- 一戸建ての住宅、兼用住宅、長屋又は共同住宅（3戸以上のものは除く）を建てる場合は、門灯と歩行者専用道路側への照明を設置する。

### ② 駐車場

- 駐車場の出入口は、図5に示す区間に設けてはならない。
- 駐車場の配置は、区画で指定された側に設置する。（別紙参照）
- 一戸建ての住宅、兼用住宅、長屋又は共同住宅（3戸以上のものは除く）のカーポートには、屋根を設置してはならない。



図5 駐車場出入口を設けてはならない区間

### ③ 門柱・アプローチ周り

- 門柱のデザインは、区画で指定されたものとする。（別紙参照）
- 玄関へのアプローチの舗装材は、区画で指定されたものを基本とする。（別紙参照）

## 3 工作物

### ① かき又はさく

- タウンゲート・コーナーポイントに設置されたゲートとウォールを維持する。今後の改築等に当たっても、当該箇所に、ゲートとウォールを設置する。
- ゲートとウォールは、区画で指定されたデザインとする。（別紙参照）
- フェンスを設置する場合は、周辺宅地との調和（色、形）に配慮する。

### ② 擁壁等

- 擁壁、フェンスは、原則、地盤高の高い側に設置する。（図6参照）

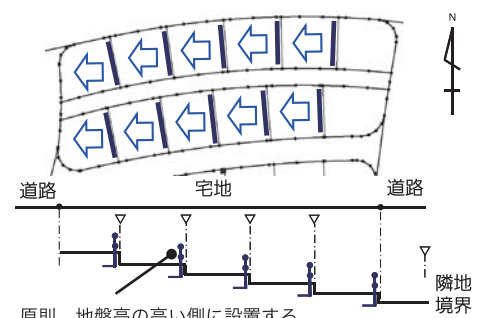


図6 擁壁・フェンスの位置

# 中高層住宅地区、福祉・健康・教育地区、生活支援地区

## 1 ルールの構成

※中高層住宅を想定して各項目の目的を記載しています。

**地** FSST地区地区計画で定められている事項

**景** FSST景観形成地区で定められている事項

**タ** タウンルールで定めている事項

**環境への配慮** **タ**

・全体の数値目標の実現

**建築物等の用途の制限** **地**

・周辺環境と調和した用途の建築物を誘導

**建築物の敷地面積の最低限度** **地**

・敷地の狭小化による環境の悪化防止

**壁面の位置の制限** **地**

・風の道の形成、圧迫感の軽減、  
美しいまち並みの形成

**壁面後退区域における工作物の設置の制限** **地**

・美しいまち並みとゆとりある空間の創出

**建築物の高さの最高限度** **地**

・周辺環境への配慮、美しいまち並みの形成

**建築物の配棟** **タ**

・風の道の形成、  
JR東海道線からの眺望への配慮

**緑化** **地** **景** **タ**

・緑のネットワークの形成、  
地域の植生や生物多様性の実現  
・美しく・うるおいのあるまち並みの形成

**建築物等の形態意匠** **景** **タ**

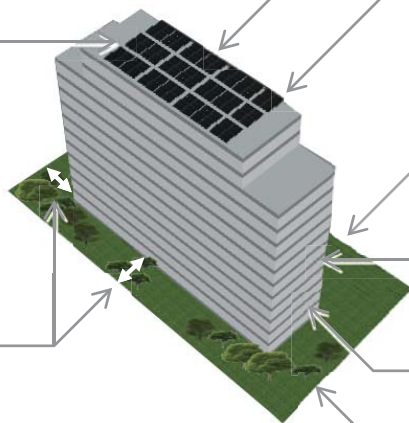
・周辺環境への配慮、美しいまち並みの形成

**広告物** **景** **タ**

・美しいまち並みの形成

**土地の利用に関する事項** **地**

・宅地の造成等、その他の配慮事項



## 2 タウンルール

タウンルールとして、次のルールを定めます。なお、地区計画と景観形成地区の内容は、別紙を参照ください。

### 環境への配慮

・照明器具は、環境への配慮と省エネ、省メンテナンスの観点から省エネルギータイプのものを採用する。

### 建築物の配棟・・・中高層住宅地区、福祉・健康・教育地区のみに適用

・建築物の配棟にあたっては、風の道の形成、JR東海道線側からの眺望に配慮する。

### 緑化

・生物多様性の観点から導入植物は、地域性種苗、在来種、地場種のものを用いる。なお、侵略的外来種は導入しないこととする。（低層住宅地区A、B、Cの緑化に関する項目を参照）

### 建築物の形態意匠等

・周囲への光害に配慮して、光沢、反射光の生じる素材を用いる場合は、使用する位置や量等に配慮する。  
例 反射性能の高いガラスや金属素材等

### 広告物・・・生活支援地区のみに適用

・質の高い広告景観を創造する。（広告物の背景色はまち並みに配慮した色彩とする。照明を間接照明にする等）  
・窓の内側に広告物を貼り付けないように努める。

# ● 届出手続き

建築物、工作物の新築、改築、増築等にあたっては、Fujisawa SST自治会『Fujisawa SSTコミッティ』（運営委託先 Fujisawa SSTマネジメント株式会社）に事前相談して、次の届出手続きを行ってください。

## ○タウンルールの届出対象行為

- ①建築物・工作物の新築、増築、改築、移転、外観を変更することとなる修繕・模様替、色彩の変更、建築物の用途の変更
- ②広告物の設置、変更（藤沢市屋外広告物条例に基づく許可が必要なものに限る）

タウンルール	地区計画	景観形成地区
<p>○届出・申請先 Fujisawa SST自治会 『Fujisawa SSTコミッティ』（運営委託先 Fujisawa SSTマネジメント株式会社）</p> <p>○事前相談について 地区計画・景観形成地区の届出の提出前までに事前相談を行ってください。</p> <p>○審査完了と藤沢市への報告 地区計画・景観形成地区の不勧告通知書の発行（藤沢市）前までに審査を完了して下さい。</p>	<p>○届出・申請先 藤沢市計画建築部都市計画課</p> <p>○届出時期 工事着手の30日前まで。 加えて、建築確認申請前の提出</p>	<p>○届出・申請先 藤沢市計画建築部街なみ景観課</p> <p>○届出時期 工事着手の30日前まで。 加えて、建築確認申請前の提出</p>

