



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

— 詳細版 —



目次

I	はじめに	・・・	1
II	Fujisawa サステイナブル・スマートタウン まちづくり方針	・・・	3
III	Fujisawa サステイナブル・スマートタウンの コンセプト・全体像	・・・	4
IV	タウンデザイン・ガイドライン	・・・	5
1	目標・方針	・・・	5
2	タウンデザイン・ガイドライン	・・・	11
	○低層住宅地区A、B、C	・・・	12
	○中高層住宅地区、福祉・健康・教育地区	・・・	32
	○生活支援地区	・・・	40
V	届出・手続き等	・・・	46
参考1	導入植物の考え方	・・・	47
参考2	用語の説明	・・・	48

I はじめに

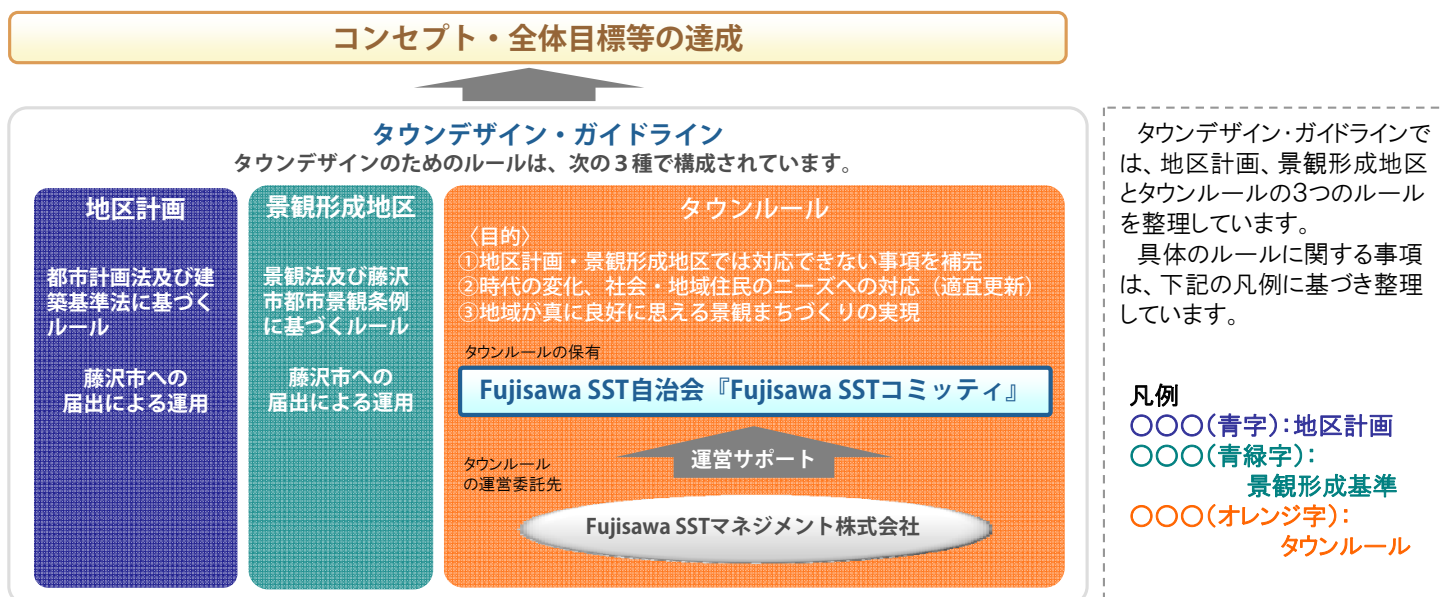
1 タウンデザイン・ガイドラインの目的

本地区では、「Fujisawa サステナブル・スマートタウン構想」(以下、FSST)の実現をコンセプトとした、環境創造まちづくり拠点の形成を目指し、まちづくりを進めています。

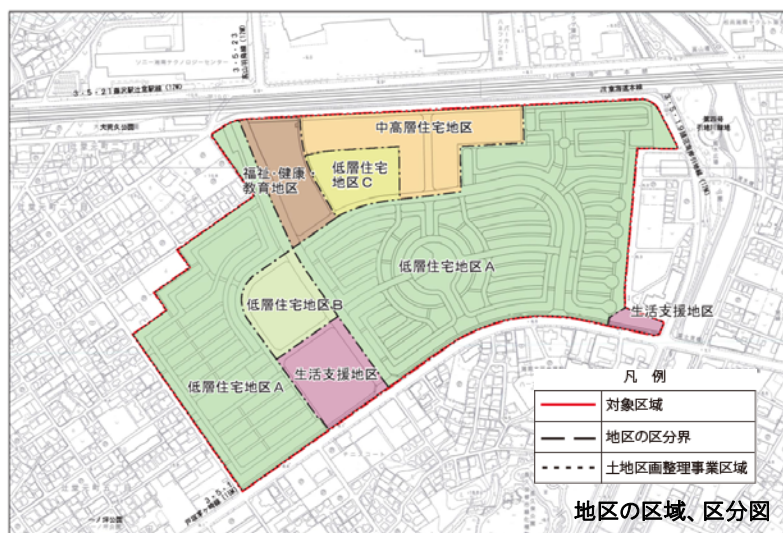
この構想の実現に向けては、多種多様な取り組みが必要であり、その全てを地区計画と景観形成地区で対応することはできません。

そのため、本地区では、『Fujisawa SST』の目指す街・タウンの実現に向けて、『Fujisawa サステナブル・スマートタウン地区地区計画』と『Fujisawa サステナブル・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。

このタウンルールと、地区計画、景観形成地区を連携させ、相乗効果を生み出すことで、環境創造まちづくり拠点の形成を実現していきます。



2 地区の区域、区分と道路の構成



本ガイドラインでは、次の道路を「主要な道路」と位置づけます。 **道路等の構成図**

- ・(仮称)南北線(平面区間)
- ・区画街路1号
- ・区画街路2号
- ・鶴沼海岸引地線

I はじめに

3 タウンデザイン・ガイドラインの構成

タウンデザイン・ガイドラインの構成は、次のとおりです。

I はじめに(ガイドラインの目的、地区の区域等)

II Fujisawa サステイナブル・スマートタウン まちづくり方針 平成23年10月 藤沢市

III Fujisawa サステイナブル・スマートタウンのコンセプト・全体目標等

IV タウンデザイン・ガイドライン

1 目標・方針

1-1 地区計画の方針

1-2 景観形成の目標・方針

1-3 生物多様性の考え方

2 タウンデザイン・ガイドライン

低層住宅地区A、B、C

中高層住宅地区、
福祉・健康・教育地区

生活支援地区

V 届出・手続き

4 地区の現況

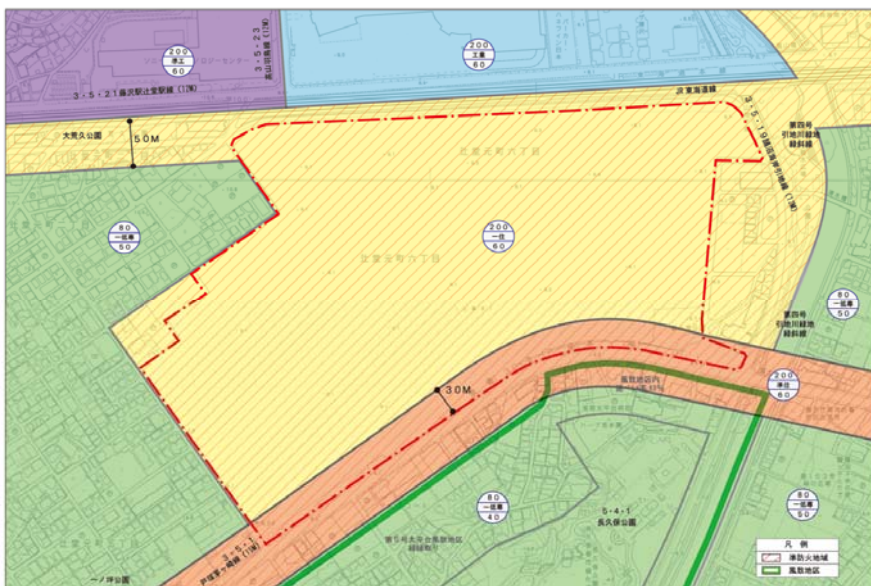
(1)法規制 (都市計画)

第一種住居地域、準住居地域 容積率200%、建ぺい率60%
準防火地域

(2)周辺環境、気温・風向き

計画地の周辺環境は、下図参照

藤沢市の8月の最高気温はこの20年間で約2℃上昇、日平均気温も約1℃上昇しています。風向きは、夏が南西から冬は北東からの風向となっています。



【地区の将来像】 ※藤沢市策定のまちづくり方針を一部抜粋

「Fujisawa サステイナブル・スマートタウン構想」

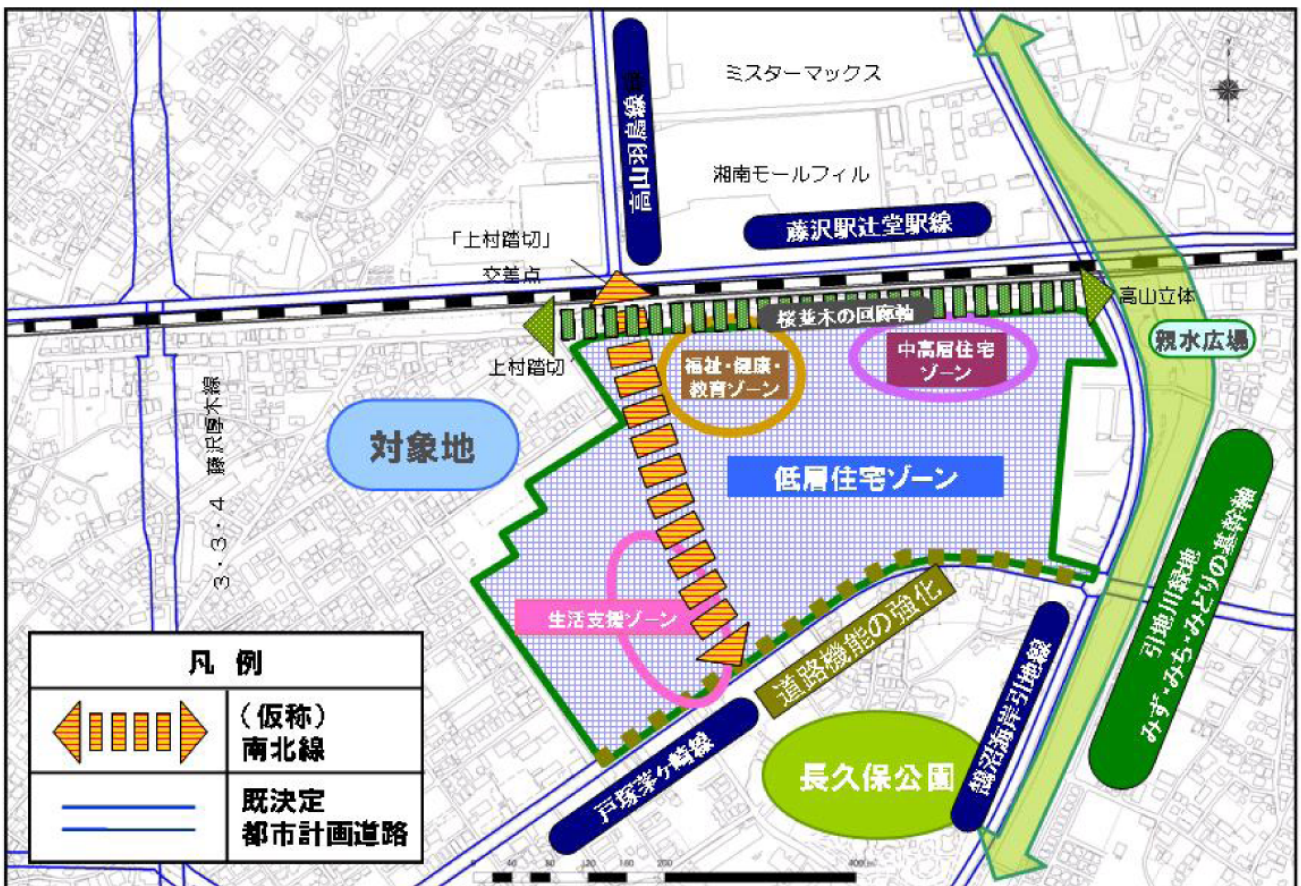
本市の重要施策である低炭素社会実現のための「地域から地球に広がる環境行動都市藤沢」の先導的モデルプロジェクトとするとともに、「エレクトロニクスNO.1の環境革新企業」を指向するパナソニック株式会社の企業ビジョンを踏まえた日本初の環境創造まちづくり拠点として、都市における低炭素化への取り組みを推進するまちづくりモデルプロジェクトとして世界に発信する。

基本理念

- 1 省エネ・創エネ・蓄エネ技術を核とし、まち全体の「CO₂排出量を可能な限り削減」をめざすまち
- 2 自然再生エネルギーを有効活用し、自然環境と共生するまち全体における「エネルギーの自給自足」を推進するまち
- 3 住宅およびその他施設におけるエネルギー活用を「タウン・エネルギー・マネジメント」概念の導入により効率的に運用するまち

まちづくりコンセプト

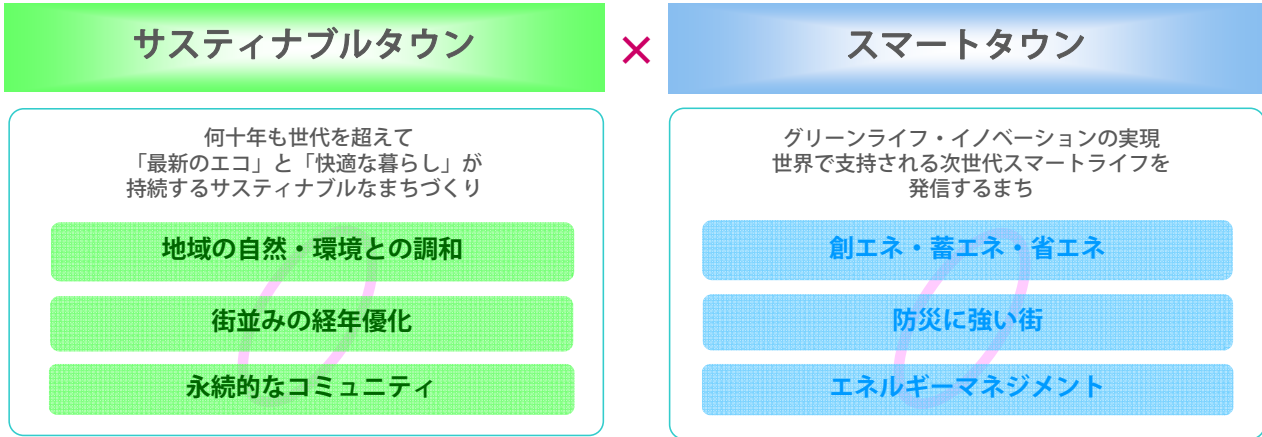
- 1 パナソニック及び事業者と本市の協働連携によるスマートタウン構想の実現
- 2 藤沢の都市構造・都市機能の強化



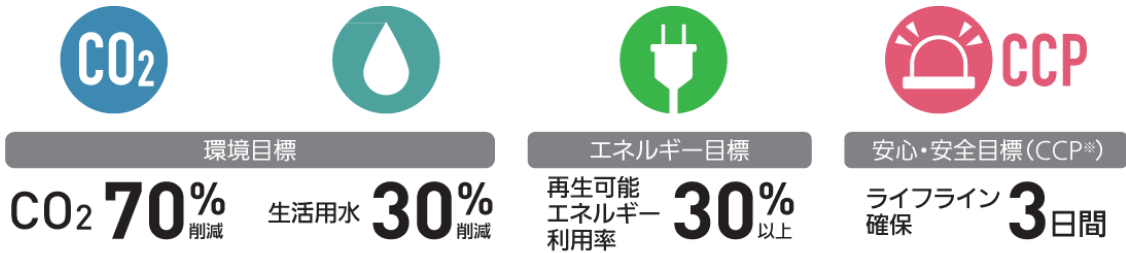
Ⅲ Fujisawa サステイナブル・スマートタウンのコンセプト・全体像

● 『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

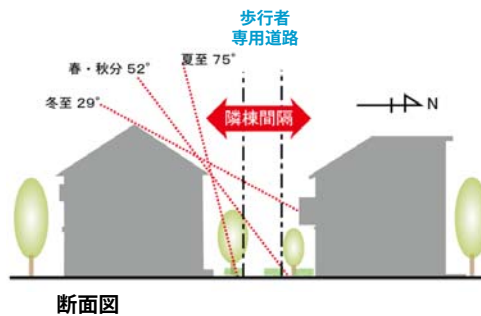
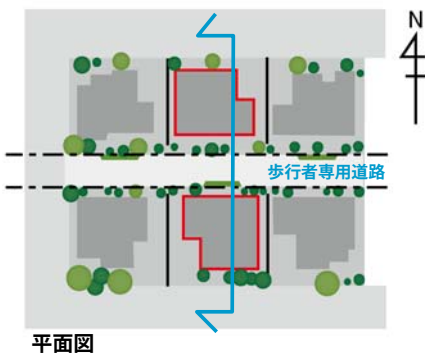


『Fujisawa SST』 の道しるべとなる全体目標



※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)

○街区計画の考え方



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

Ⅳ タウンデザイン・ガイドライン

1 目標・方針

1-1 地区計画の目標、方針

地区計画の目標、方針は次のとおりです。

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> <p>1) 公民の協働・連携によるスマートタウン構想の実現 2) 藤沢市の都市構造・都市機能の強化 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。 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。 ③ 本地区北側の既存の緑地帯の保全・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。 ④ 防災・減災の視点からまちづくり機能を強化する。</p>
土地利用の方針	<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> <p>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。 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、本地区北側の既存の緑地帯への空間配慮を行うものとする。 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。 4) 生活支援地区 居住者及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。 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。</p>
公共施設等の整備の方針	<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 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。 ② 安全性、利便性及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。 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。 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。 2) 緑地・公園等 ① 本地区北側の既存の緑地帯の保全・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。 3) その他 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>
建築物等の整備の方針	<p>土地利用の方針の実現や環境負荷低減に向けて、建築物等の用途の制限、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。</p> <p>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、地区全体として調和を図るものとする。</p>
環境配慮の方針	<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CO₂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。 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。 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、敷地内及び建物の緑化、道路内の緑化による潤いある環境形成に努めるものとする。 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。 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>

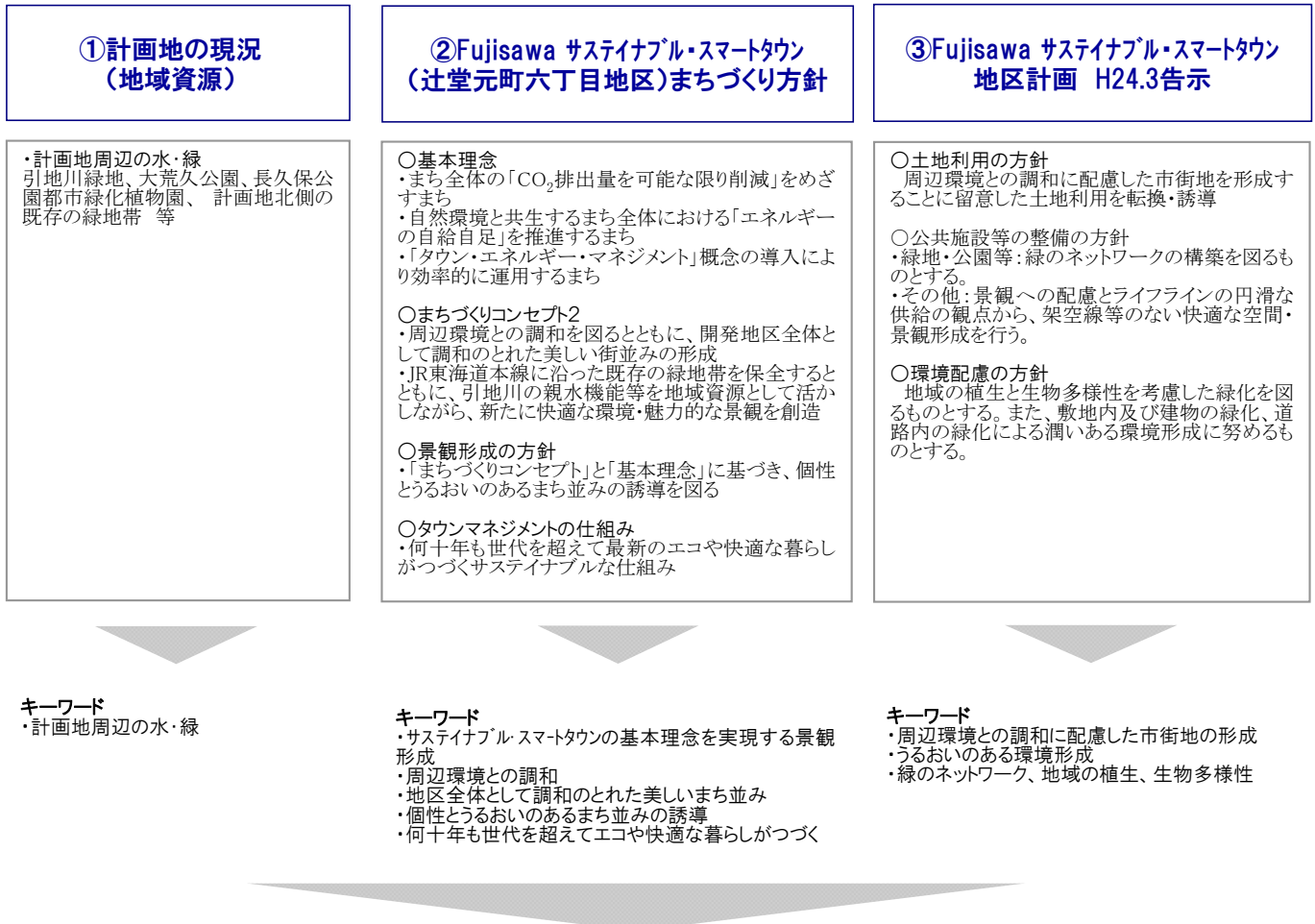
IV タウンデザイン・ガイドライン

1-2 景観形成の目標、方針

景観形成の目標、方針は次のとおりです。

(1) 景観形成の目標

景観形成の目標は、「①計画地の現況」、「②Fujisawa サステイナブル・スマートタウン(辻堂元町六丁目地区)まちづくり方針」と「③Fujisawa サステイナブル・スマートタウン地区地区計画」を踏まえて、次のように設定します。



景観形成の目標

「何十年も世代を超えて、エコで快適な暮らしがつつくサステイナブルなまちづくり」と「創・蓄・省のエネルギーマネジメントとサービスが融合するスマートなまちづくり」を実現するための景観形成の目標は次のとおりとします。

サステイナブル・スマートタウンらしい、新しいまちの景観づくり

- ・地域で親しまれている周辺の環境を取り込み、時とともに成熟していくまち並み景観を創出します。
- ・低炭素化への先駆的な取組みと良好な景観形成の両立に向けて、環境負荷低減に向けた設備機器がまち並みと融合し、特徴ある景観を創出します。

IV タウンデザイン・ガイドライン

(2) 景観の骨格形成の方針

サステイナブルな景観づくり

地域で親しまれている周辺の環境を取り込み、時とともに成熟していくまち並み景観を創出します。

1 周辺の環境を取り込んだ景観づくり

一① 地区周辺に配慮した土地利用の形成

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しつつも、周辺環境に配慮して低層住宅を主とした土地利用を形成します。

一② 緑の軸、緑の回廊軸の創出

地区周辺と地区内の緑をネットワークさせる「緑の軸」を創出します。地域に親しまれている地区北側の緑地帯は、引地川緑地と大荒久公園を結ぶ「緑の回廊軸」に位置づけます。

一③ 風の道の創出

地域の特性である海・川からのさわやかな風を取り込み、計画地内のクールアイランドの形成、微気候の緩和にも寄与する「風の道」を創出します。

一④ 緑の環境づくり

地域の植生と生物多様性に配慮した緑化を進めます。

2 時とともに成熟していくまち並み景観づくり

緑の成長を含めて、時とともに、美しく・うろおいのあるまち並みが成熟していく景観を創出します。

スマートな景観づくり

低炭素化への先駆的な取組みと良好な景観形成の両立に向けて、環境負荷低減に向けた設備機器がまち並みと融合し、特徴ある景観を創出します。

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

環境負荷低減に向けた設備機器が、建築物や緑を含めたまち並みと融合した(溶け込んだ)景観を創出します。

2 まちの特徴となる景観づくり

一① まちの出入口・交差点部でのゲート性、シンボル性の演出

まちの出入口・交差点部は、景観の節目になることから、地区内外及び街区の出入口となる箇所での「ゲート性」、主要な施設の交差点部での「シンボル性」の演出を図ります。

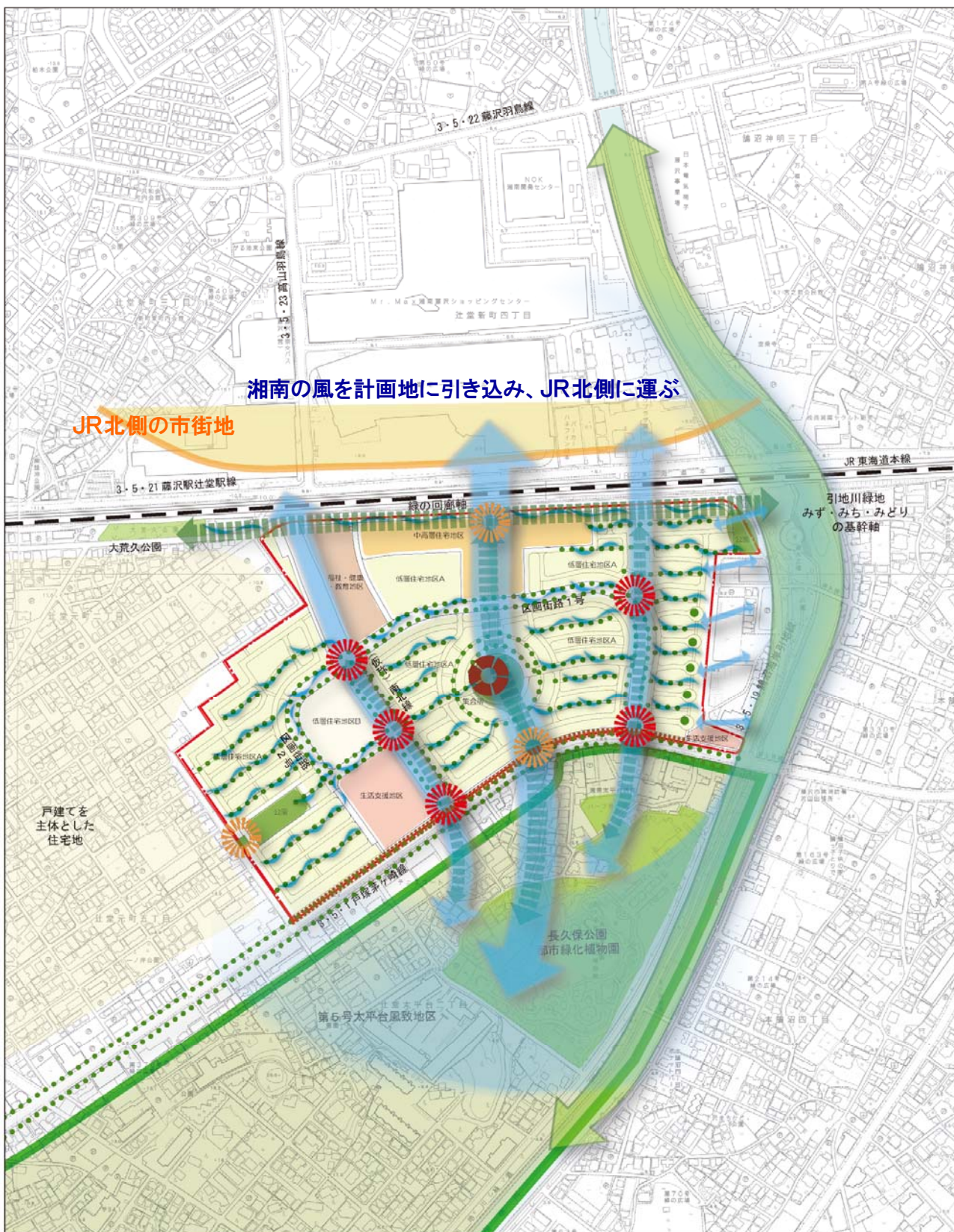
一② 集会所でのエネルギー・マネジメント等のシンボルとなる景観の創出

計画地中央に計画している集会所は公園と一体となり、地区全体のコミュニティ、エネルギー・マネジメントの拠点機能を有する施設としてシンボルとなる景観づくりを行います。

一③ 戸塚茅ヶ崎沿道での環境負荷低減の象徴となる新しい景観の創出

3・5・1戸塚茅ヶ崎線沿道は、環境負荷低減の象徴となる新しい景観づくりを行います。

IV タウンデザイン・ガイドライン





景観形成の骨格



凡例

--- 計画地

--- 緑の軸

⇄ 風の道

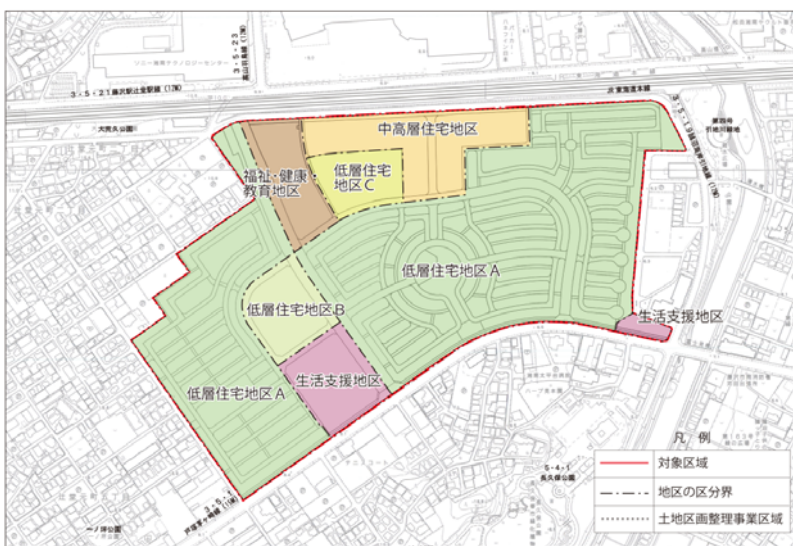


 } ゲート性、シンボル性の演出
 (車・人) (まちの出入口・交差点部)


 エネルギーマネジメント等のシンボルとなる景観の演出

 環境負荷低減の象徴となる新しい景観の創出

Ⅳ タウンデザイン・ガイドライン

(3) 景観形成の方針

①土地利用	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します。低層住宅を主とし、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ります。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します。
②公共施設等の景観形成	<ul style="list-style-type: none"> ・環境負荷低減に向けたモデルとなるよう公共施設を配置・整備します。 ・緑の軸(ネットワーク)、風の道を創出するよう、周辺の環境(風環境・緑環境)を考慮して、区画道路・公園・歩行者専用道路・広場等を連続的に配置し、整備します。 ・緑の回廊軸を創出するため、地区北側の区画道路を拡幅し、既存の緑地帯の保全・再生に努めます。 ・3・5・1戸塚茅ヶ崎線沿道は環境負荷低減の象徴となる新しい景観を創出するため、環境施設帯(太陽光パネルと植栽帯)を整備します。 <p>・架空線のない快適な道路空間を形成するため電線類地中化の整備を行います。</p>
③建築物の景観形成	<p>環境負荷低減を象徴する設備機器と建築物・緑が融合し、時とともに価値を高めるまち並み景観を形成、継承します。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・集会所は、地区全体のコミュニティ、エネルギー・マネジメントの拠点機能を有する施設となるよう環境融合型の施設として整備します。 ・環境負荷低減のための設備機器は、建築物や緑を含めたまち並みとの調和に配慮します。 ・太陽光パネルと建築物との融合・一体化に配慮した屋根の形状とします。 ・主要な道路からの見え方、特に歩行者の視点に配慮した形態意匠とします。 ・時とともに味わいの増すような外壁素材の使用に努めます。 ・周辺環境や土地利用のイメージから突出した色彩は使用しない。
④外構に関する景観形成	<ul style="list-style-type: none"> ・駐車場や駐輪場のデザインは、建築物やまち並みに配慮します。 ・夜間の安全確保と景観の演出のため、門柱等への照明の設置に努めます。
⑤工作物の景観形成	<ul style="list-style-type: none"> ・緑のつながり、まち並みとの一体感を創出するため、塀や柵のない境界デザインとします。 ・まちの出入口・交差点部は、景観の節目となるよう工作物の設置等により、ゲート性を演出します。 ・擁壁は質感の高い素材の使用に努めます。
⑥緑化に関する景観形成	<ul style="list-style-type: none"> ・緑のネットワークの形成に貢献し、地域の植生と生物多様性に配慮した緑化に努めます。 ・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・樹木の配置を行います。
⑦広告物に関する景観形成	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外広告物は低層住宅を中心としたまち並みに配慮します。
⑧景観管理に関する方針	<ul style="list-style-type: none"> ・コミュニティの醸成とともに暮らしの風景が味わいを増すよう建築物、工作物、植栽、照明、ゲートなどの景観管理に努めます。 ・屋根に設置する太陽光パネルへの日照確保に配慮して、屋根から高木が突出した場合は、適正に維持管理します。



低層住宅地区

計画地中央の公園を中心にまち全体を有機的につなぐ街区、緩やかな曲線の区画街路と歩行者専用道路に沿って連なる低層住宅地区を形成します。

緑の軸や風の道を創出する緑化を積極的に推進するとともに、敷地を隔てる塀のない、家並みと庭の緑が連続する個性的な住宅地景観を形成します。

中高層住宅地区、福祉・健康・教育地区

周辺環境や隣接する低層住宅地区との調和に配慮した景観を形成します。

地区内には緑の軸や風の道となる、うるおい豊かなオープンスペースを確保し、地域環境への貢献を図ります。

生活支援地区

居住者及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、業務等の立地を図り、まちの顔となる景観を形成します。

Ⅳ タウンデザイン・ガイドライン

1-3 生物多様性の考え方

生物多様性に関する全体方針、動植物の生息・生育地創出の方針を次のように設定します。

(1) 全体方針

- ① 緑の多面的機能を踏まえた生物多様性の保全
- ② 地区内外での生態系ネットワークの形成
- ③ 地区固有のアイデンティティを形成する生物多様性からの風景づくり
- ④ 生物多様性からの地域のソーシャルイノベーションを生成する環境づくり
- ⑤ 生物多様性の持続化を目標とした産官学の連携によるエリアマネジメントの構築と推進

(2) 動植物の生息・生育地創出の方針

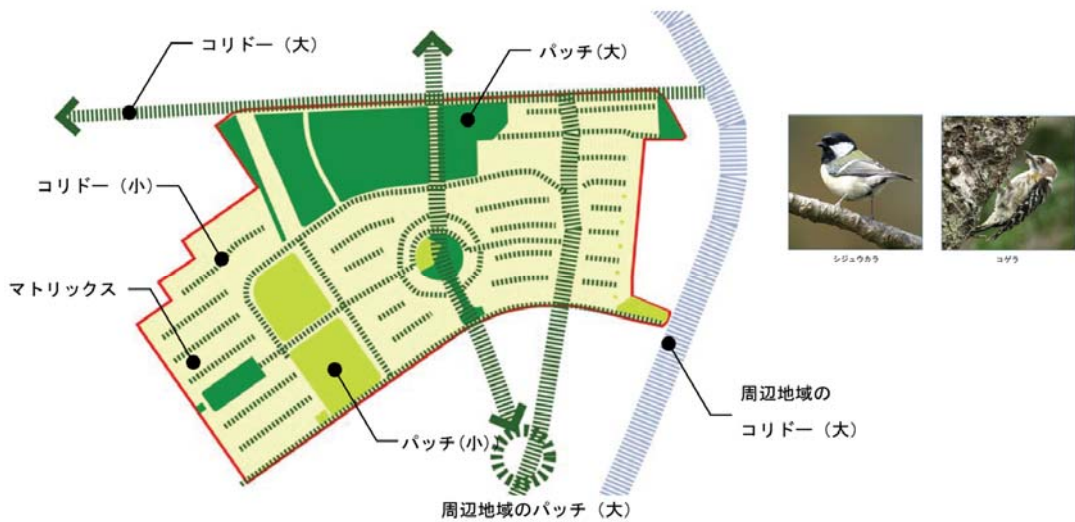
1) 空間のとらえ方

・敷地全体の生物多様性の保全・回復にあたって、敷地全体を**パッチ（孤島）、コリドー（回廊）、マトリックス（孤島と回廊をとりまく空間）**に区分した方針を示す。

- パッチ(大)・・・北東公園、中央公園、西公園、中高層住宅の緑地、低層住宅の緑地、福祉・健康・教育施設の緑地
- # (小)・・・生活支援施設の緑地-1・2・3
- コリドー(大)・・・風の道、鳥の道（東西の緑道）、チョウの道（南北の緑道）
- # (小)・・・上記以外の道路緑地（13.0m道路、3.5m道路（低木と戸建住宅の庭の一体の緑地）等）
- マトリックス・・・上記をとりまく戸建住宅の庭などの緑地的空間

2) 方針

- ・**パッチ（孤島）**においては、希少種の生息・生育空間（クゲスマランやミズキンバイなど）や鳥類・昆虫類の繁殖環境（階層構造を持つ樹林環境、枯木、ススキ草地など）となる**生物多様性の拠点となる緑地形成を目指す**。
- ・**コリドー（回廊）**においては、鳥類や飛翔昆虫類の生息環境の連続性を確保し、藤沢市の**ビオトープネットワークの形成に寄与する基幹軸の形成を目指す**。
- ・**マトリックス（孤島と回廊をとりまく空間）**においては、全体的に多様性を上げるために、**土、水、緑の空間（空きニッチ）を極力確保**する。また、生きものの生息地の連続性を確保するため、段差や構造物などの障害を極力避けた**生きもののバリアフリー化を図る**。
- ・誘致目標種は、**①普通種、②ターゲット種**に大別して、主に②ターゲット種の生息環境の創造に配慮した緑地整備を行う。
- ・生息環境創出にあたっては、主にターゲット種の生活史を把握した上で、**繁殖環境を含めた環境創造を目指す**。



空間のとらえ方概念図

Ⅳ タウンデザイン・ガイドライン

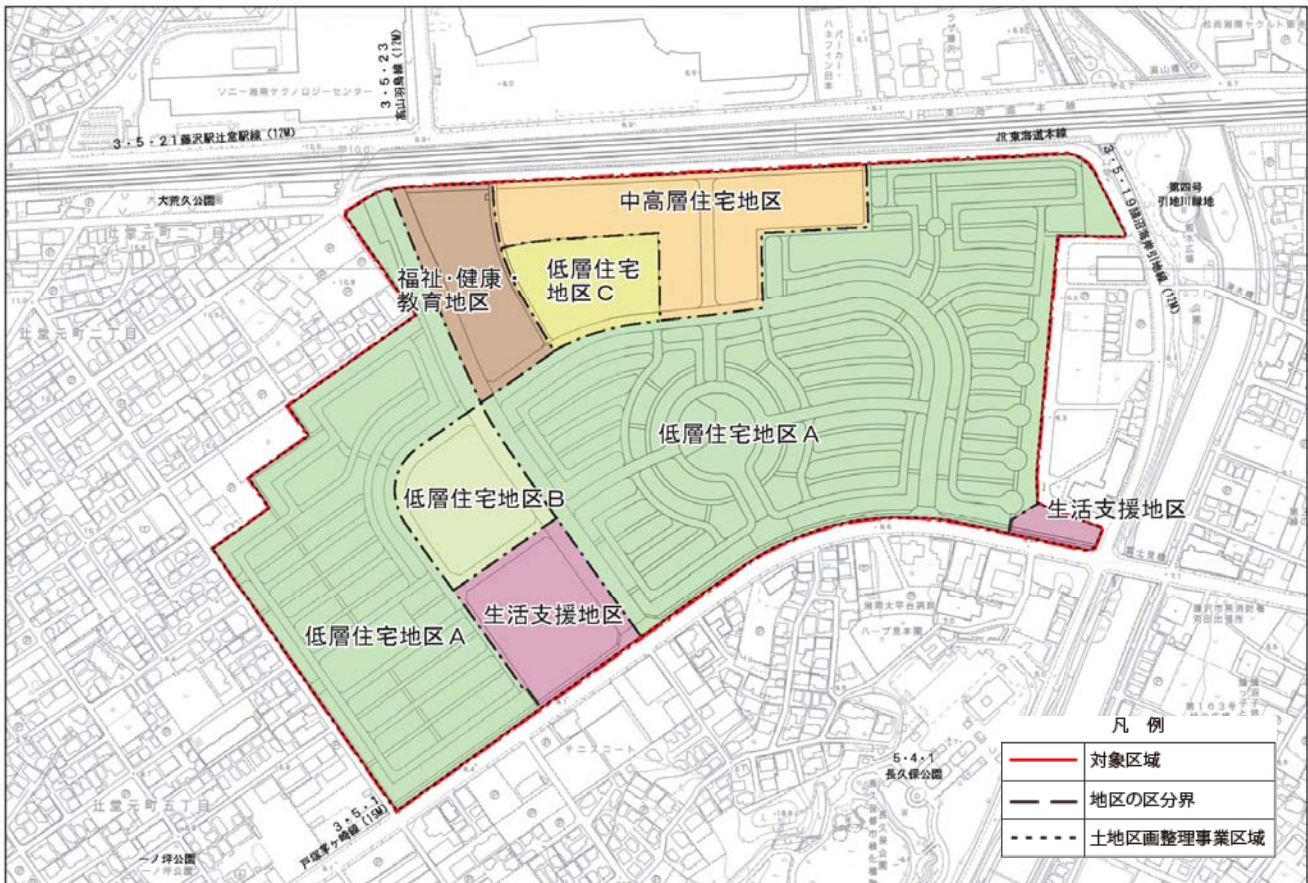
2 タウンデザイン・ガイドライン

下図の地区に区分し、各地区のルールを整理します。

表 タウンデザイン・ガイドラインの項目

項目		項目	
1)	CO ₂ 排出量の削減等、環境への配慮	9)	-b 形態意匠 ① 屋根 ② 外観 ③ 外階段 ④ 建築設備 -2 外構 ① 照明 ② 駐車場・駐輪場等 ③ 門袖・アプローチ周り -3 工作物 ① かき又はさく ② 擁壁等
2)	建築物等の用途の制限		
3)	建築物の敷地面積の最低限度		
4)	壁面の位置の制限		
5)	壁面後退区域における工作物の設置の制限		
6)	建築物の高さの最高限度		
7)	建築物の配棟		
8)	緑化		
9)	建築物等の形態意匠等		
	-1 建築物	11)	土地の利用に関する事項
	-a 色彩・仕上げ		
	① 屋根		
	② 外壁		
	③ 日除け		

地区区分図



IV タウンデザイン・ガイドライン

○ 低層住宅地区A、B、C

1 基本的な考え方

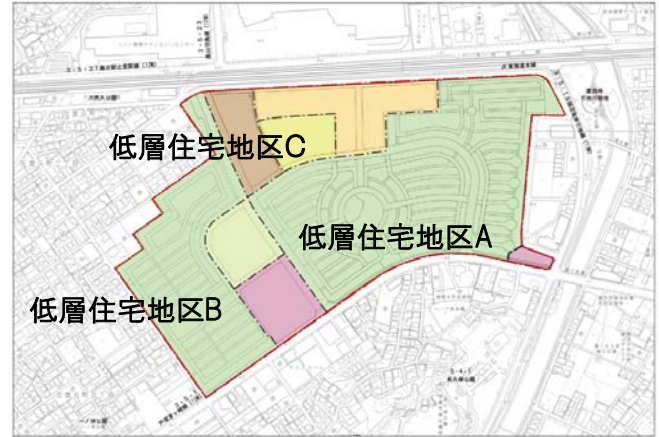
(土地利用の方針)

・周辺環境との調和に配慮し、良好な居住環境の確保を図ります。

(景観形成の方針)

・計画地中央の公園を中心にまち全体を有機的につなぐ街区、緩やかな曲線の区画街路と歩行者専用道路に沿って連なる低層住宅地区を形成します。

・緑の軸や風の道を創出する緑化を積極的に推進するとともに、敷地を隔てる塀のない、家並みと庭の緑が連続する個性的な住宅地景観を形成します。



2 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。



IV タウンデザイン・ガイドライン

凡例

- (青字):地区計画
- (青緑字):景観形成基準
- (オレンジ字):タウンルール

2) 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。

低層住宅地区A	低層住宅地区B	低層住宅地区C
<p>次の各号に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 一戸建ての住宅 2 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち建築基準法施行令第130条の3で定めるもの 3 長屋又は共同住宅(3戸以上のものを除く。) 4 診療所 5 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4で定める公益上必要な建築物 6 集会所(町内会等、一定の地区の住民を対象としたものに限る。) 7 前各号の建築物に附属するもの(建築基準法施行令第130条の5で定めるものを除く。) 8 防災備蓄倉庫 9 自動車車庫で床面積の合計が300平方メートル以内のもの(1階部分のみをその用途に供するものに限る。) 	<p>次の各号に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 一戸建ての住宅 2 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち建築基準法施行令第130条の3で定めるもの 3 長屋又は共同住宅(3戸以上のものを除く。) 4 診療所 5 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4で定める公益上必要な建築物 6 集会所(町内会等、一定の地区の住民を対象としたものに限る。) 7 事務所又は店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち建築基準法施行令第130条の5の3で定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が1,500平方メートル以内のもの 8 前号の建築物に併設する動物病院又はペットショップ、小動物を対象とした宿泊施設でその用途に供する部分の床面積の合計が150平方メートル以内のもの 9 第7号の建築物に併設する工場(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。) 10 第1号から第7号までの建築物に附属するもの(建築基準法施行令第130条の5で定めるものを除く。) 11 防災備蓄倉庫 12 自動車車庫で床面積の合計が300平方メートル以内のもの(1階部分のみをその用途に供するものに限る。) 	<p>次の各号に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 一戸建ての住宅 2 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち建築基準法施行令第130条の3で定めるもの 3 長屋、共同住宅、寄宿舎又は下宿 4 老人ホーム、保育所 5 診療所 6 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4で定める公益上必要な建築物 7 集会所(町内会等、一定の地区の住民を対象としたものに限る。) 8 事務所又は店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち建築基準法施行令第130条の5の3で定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が500平方メートル以内のもの(3階以上の部分をその用途に供するものを除く。) 9 ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する建築基準法施行令第130条の6の2で定めるもの 10 前各号の建築物に附属するもの(建築基準法施行令第130条の5の5第1号から第3号までに掲げるものを除く。) 11 工場(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。) 12 危険物の貯蔵又は処理に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が500平方メートル以内のもの 13 防災備蓄倉庫 14 自動車車庫で床面積の合計が300平方メートル以内のもの(1階部分のみをその用途に供するものに限る。)

IV タウンデザイン・ガイドライン

凡例

- (青字): 地区計画
- (青緑字): 景観形成基準
- (オレンジ字): タウンルール

3) 建築物の敷地面積の最低限度

低層住宅地区A	低層住宅地区B	低層住宅地区C
<p>120平方メートル</p> <p>ただし、建築物の敷地が幅員4m未満の路地状部分のみによって建築基準法第42条第1項に定める道路に接する場合は、130平方メートルを建築物の敷地面積の最低限度とする。</p>	<p>次の各号に掲げる建築物の敷地面積については、当該各号に掲げる数値以上でなければならない。</p> <p>1 事務所若しくは店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものうち建築基準法施行令第130条の5の3で定めるもの又は動物病院若しくはペットショップ、小動物を対象とした宿泊施設又は工場 2,000平方メートル</p> <p>2 前号に掲げる用途以外の建築物 120平方メートル</p> <p>ただし、建築物の敷地が幅員4メートル未満の路地状部分のみによって建築基準法第42条第1項に定める道路に接する場合は、 130平方メートルとする。</p>	<p>次の各号に掲げる建築物の敷地面積については、当該各号に掲げる数値以上でなければならない。</p> <p>1 長屋、共同住宅、寄宿舎若しくは下宿(3戸以上のものに限る。)又は老人ホーム若しくは保育所又はボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する建築基準法施行令第130条の6の2で定めるもの 500平方メートル</p> <p>2 前号に掲げる用途以外の建築物 120平方メートル</p> <p>ただし、建築物の敷地が幅員4メートル未満の路地状部分のみによって建築基準法第42条第1項に定める道路に接する場合は、 130平方メートルとする。</p>
<p>ただし、次の各号に掲げる建築物の敷地については、この限りでない。</p> <p>1 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4で定める公益上必要な建築物</p> <p>2 防災備蓄倉庫</p>		

4) 壁面の位置の制限

ー1 道路境界

- 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から建築基準法第42条第1項に定める道路及び歩行者専用道路の境界線までの距離は、1メートル以上でなければならない。
ただし、次の各号に掲げる建築物の部分については、この限りでない。
 - (1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3メートル以下であるもの
 - (2) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内であるもの
 - (3) 自動車又は自転車車庫の用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下であるもの
 - (4) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4で定める公益上必要な建築物
 - (5) 防災備蓄倉庫

ー2 隣地境界

- 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: 0.5メートル以上
 - ・その他の隣地境界線からの距離: 0.8メートル以上

ただし、次に掲げるものはこの限りでない。

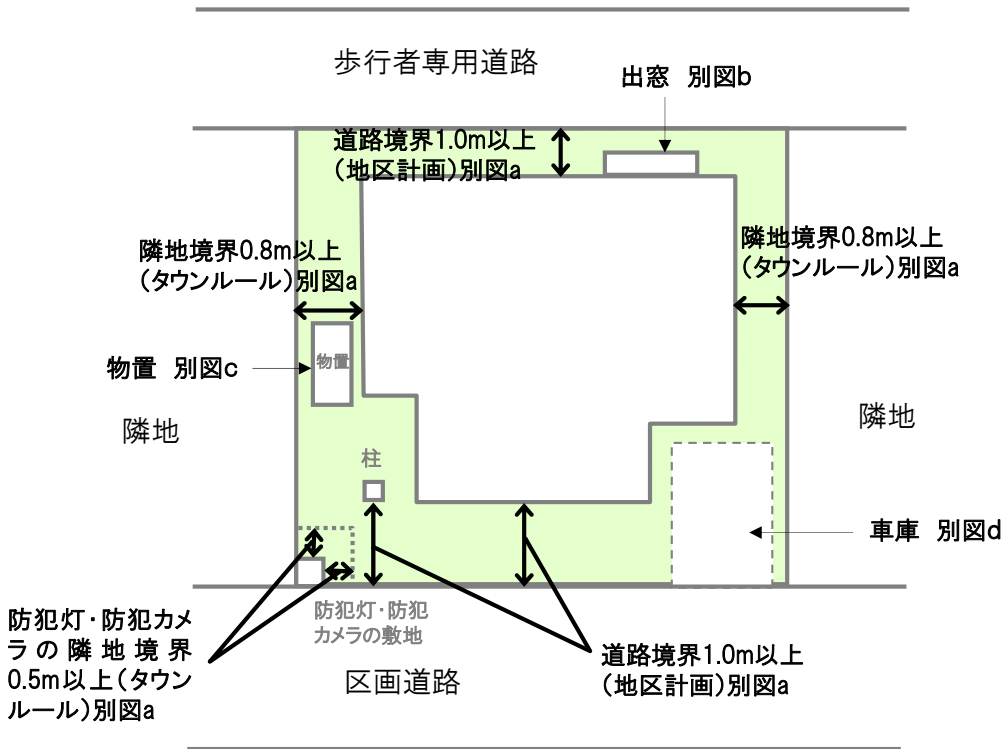
- (1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の合計が3メートル以下であるもの
- (2) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ床面積の合計が5平方メートル以内であるもの

※自動車車庫の取扱い

・上記、道路境界の「壁面の位置の制限」のただし書きで、「自動車又は自動車車庫の用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下であるもの」を建築可能としているが、本地区では、タウンルールで、「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。」を上乗せのルールとして定めている。

IV タウンデザイン・ガイドライン

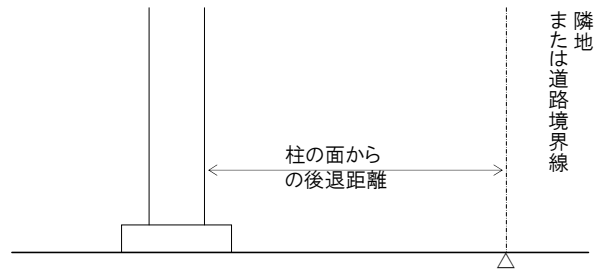
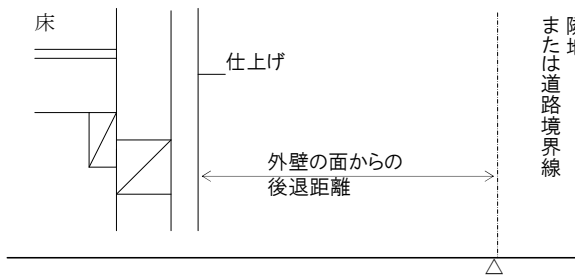
解説



別図a 外壁又はこれに代わる柱の面からの距離

(外壁の面からの距離)

(柱の面からの距離)



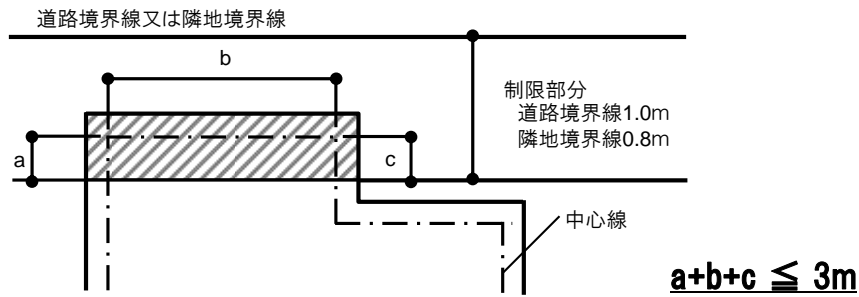
○歩行者専用道路の取扱い

- ・歩行者専用道路は藤沢市の道路管理者に移管される「道路」です。
- ・一方、建築基準法上は、幅員4.0m未満の道路は建築基準法第42条第一項より道路に該当しません。
- ・そのため、幅員4.0m未満の歩行者専用道路(端部のみ幅員4.0m以上のものも含む)は「隣地斜線制限」が適用され、幅員4.0m以上の歩行者専用道路は、建築基準法上の道路として、「道路斜線制限」が適用されます。

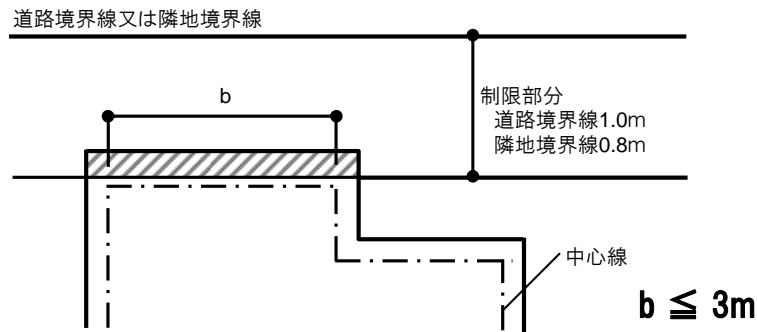
IV タウンデザイン・ガイドライン

解説

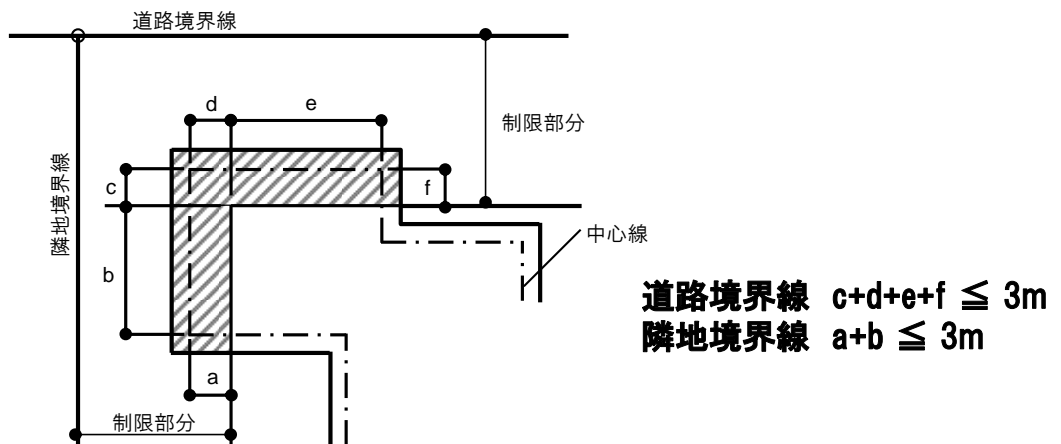
別図b 外壁又はこれに代わる柱の中心線の合計が3m以下であるもの(出窓等)



参考1 外壁又はこれに代わる柱の中心線が壁面後退区域を超えていない場合の運用



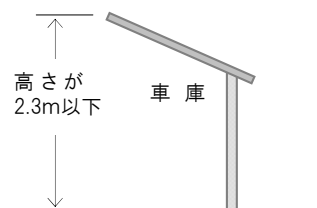
参考2 道路境界線と隣地境界線にまたがって壁面後退の適用除外を受ける場合の運用



別図c 物置



別図d 自動車車庫



IV タウンデザイン・ガイドライン

凡例

- 〇〇〇(青字): 地区計画
- 〇〇〇(青緑字): 景観形成基準
- 〇〇〇(オレンジ字): タウンルール

5) 壁面後退区域における工作物の設置の制限

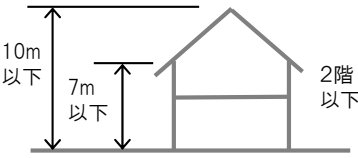
- 壁面の位置の制限として定められた限度の線と建築基準法第42条第一項に定める道路及び歩行者専用道路の境界線との間の土地の区域については、次の各号に掲げる工作物を設置してはならない。
 - (1) 自動販売機
 - (2) 機械式駐車場
 - (3) 前2号に掲げる工作物に類するもの

解説

- ・道路境界線からの壁面後退区域には、「自動販売機」と「機械式駐車場」を設置することはできません。
- ・次のものは工作物に該当しないので、設置することが可能です。
エコキュート、エネファーム、ヒートポンプ、空調室外機、パワーステーション

6) 建築物の高さの最高限度

- 建築物の高さは、建築基準法施行令第2条第1項第6号に規定するものとし、軒の高さは同項第7号に規定するものとする。

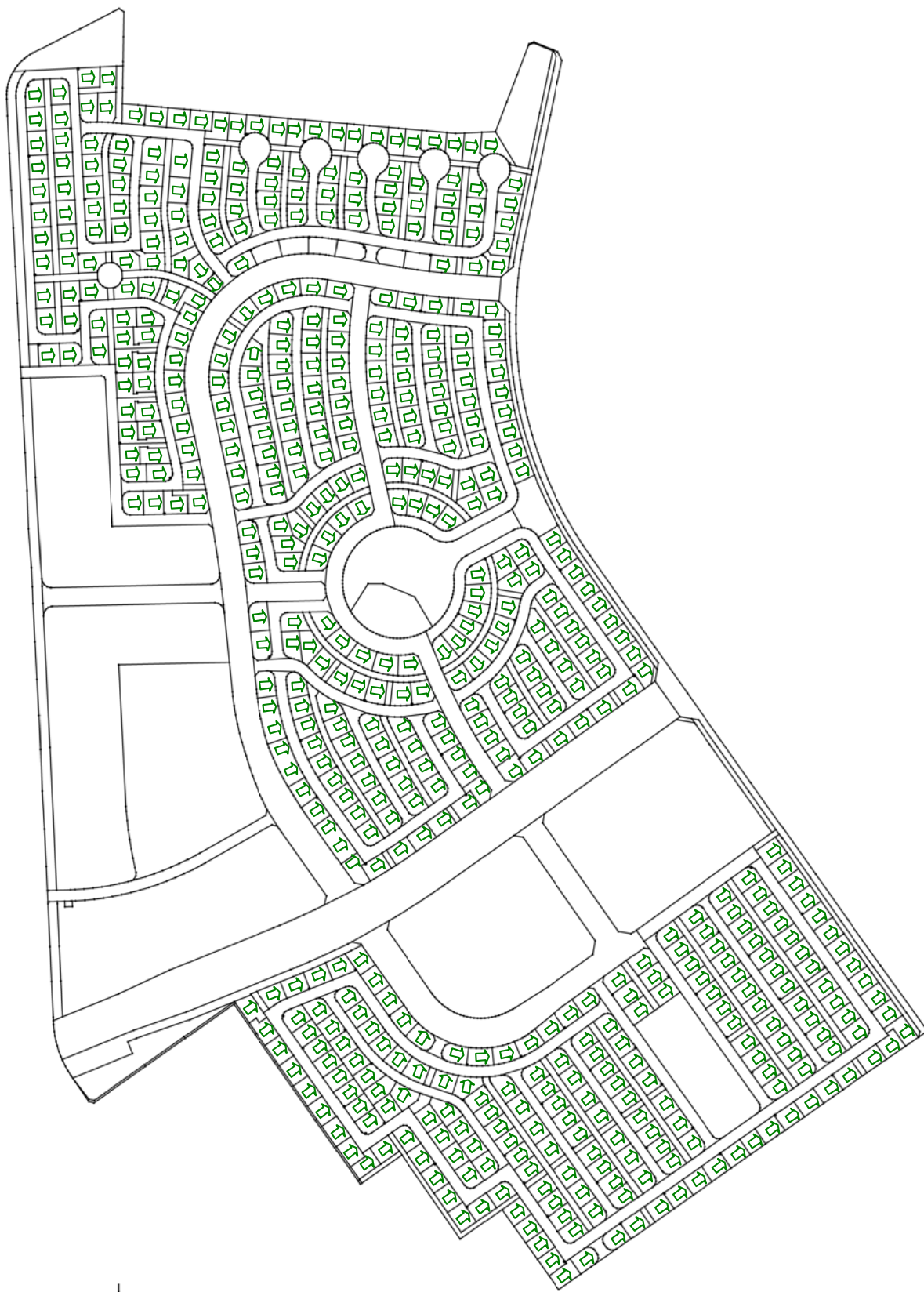
低層住宅地区A	低層住宅地区B	低層住宅地区C
<p>1 建築物の高さは、10mかつ階数は2を超えてはならない。</p> <p>2 建築物の軒の高さは、7mを超えてはならない。</p> 	<p>次の各号に掲げる建築物の高さの最高限度については、当該各号に掲げる数値を超えてはならない。</p> <p>1 事務所若しくは店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものうち建築基準法施行令第130条の5の3で定めるもの又は動物病院若しくはペットショップ、小動物を対象とした宿泊施設又は工場</p> <p>(1) 建築物の高さ12メートル</p> <p>(2) 建築物の軒の高さ10メートル</p> <p>2 前号に掲げる用途以外の建築物</p> <p>(1) 建築物の高さ10メートルかつ階数2</p> <p>(2) 建築物の軒の高さ 7メートル</p>	<p>次の各号に掲げる建築物の高さの最高限度については、当該各号に掲げる数値を超えてはならない。</p> <p>1 長屋、共同住宅、寄宿舍若しくは下宿(3戸以上のものに限る。)又は老人ホーム若しくは保育所又はボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する建築基準法施行令第130条の6の2で定めるもの</p> <p>建築物の高さ12メートル</p> <p>2 前号に掲げる用途以外の建築物</p> <p>(1) 建築物の高さ10メートルかつ階数2</p> <p>(2) 建築物の軒の高さ 7メートル</p>

7) 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、次頁に示す側に設ける。

※主庭とは、広い庭のあるものとする。

IV タウンデザイン・ガイドライン



■主庭の位置図



IV タウンデザイン・ガイドライン

凡例

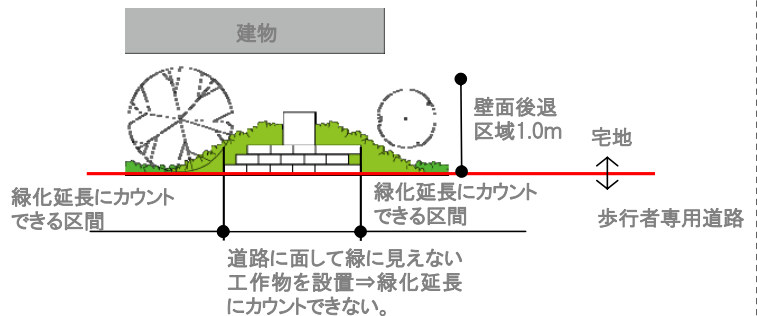
- 〇〇〇(青字): 地区計画
- 〇〇〇(青緑字): 景観形成基準
- 〇〇〇(オレンジ字): タウンルール

8) 緑化

- (緑量)
- 敷地面積の緑地率の最低限度は10分の1とする。
緑化率の算定は、藤沢市緑の保全及び緑化の推進に関する条例施行規則(平成21年6月30日規則第24号)に定める緑地面積の算定方法及び植栽基準によるものとする。
 - 壁面の位置の制限として定められた限度の線と建築物の敷地に接する歩行者専用道路の境界線との間の土地の区域は過半を緑化し、その延長は建築物の敷地が歩行者専用道路に接する延長の2分の1以上とする。

解説

- 「過半の緑化」について
・「過半を緑化」の算定方法は、「藤沢市緑の保全及び緑化の推進に関する条例施行規則」に定める緑地面積の算定方法及び植栽基準によるものとする。
- 「延長の2分の1以上」について
・緑化延長は、道路境界線から1メートルの範囲内の緑化部分を対象に計測する。
ただし、道路から見たときに「緑」に見えない区間(右図参照)は、緑化延長にカウントできないものとする。



(配植)

- 道路、水路に面する部分は、積極的な緑化に努める。
- 緑の配置は、周囲との連続性に配慮する。
- 植栽にあたっては(道路、水路の一部の区間のみではなく)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。

(生物多様性)

- 植栽計画にあたっては、在来種を基本とした混植とする。
- 在来種を基本とした混植となるよう、地域性種苗、在来種、地場種のを積極的に用いる。
(参考資料1 導入植物の考え方参照)
- 侵略的外来種は導入しない。(参考資料1 導入植物の考え方参照)

(シンボルツリー、サブツリー、コーナーツリー等)

- 樹高3.0m以上のシンボルツリーを1本以上植栽する。
- シンボルツリー以外の高中木(2.0m以上)を2本以上植栽する。
- 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)



太陽光パネルへの日射し確保に配慮した樹種の選定、樹木の配置

- 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

IV タウンデザイン・ガイドライン

凡例

- 〇〇〇(青字): 地区計画
- 〇〇〇(青緑字): 景観形成基準
- 〇〇〇(オレンジ字): タウンルール

9) 建築物等の形態意匠等

ー1 建築物

ーa 色彩・仕上げ

① 屋根

- 建築物の屋根で使用できる色彩は、下表のとおりとする。

解説

・低層住宅地区A、Bと中高層住宅地区の屋根の色彩は、風致地区と同程度とし、かつ太陽光パネルの色彩との調和に配慮して低明度の色彩とします。

② 外壁

- 建築物の外壁で使用できる色彩は、下表のとおりとする。

解説

・低層住宅地区A、B、中高層住宅地区と福祉・健康・教育地区の低層部の外壁の色彩は、風致地区と同程度とし、中彩度のYR、Yを許容かつG～RPまでの彩度を抑えます。

- 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。)

建築物の屋根で使用できる色彩

	マンセル値による色彩の基準		
	色相	明度	彩度
低層住宅地区A、B、C共通	R (赤)	4.0以下	2.0以下
	YR (黄赤)		3.0以下
	Y (黄)		2.0以下
	それ以外の色相		1.0以下

※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

建築物の外壁で使用できる色彩

	マンセル値による色彩の基準		
	色相	明度	彩度
低層住宅地区A、B、C共通	R (赤)	3.0以上9.0未満	2.0以下
	YR (黄赤)	6.0以上9.0未満	4.0以下
		3.0以上6.0未満	4.0以下
	Y (黄)	6.0以上9.0未満	3.0以下
		3.0以上6.0未満	4.0以下
	GY (黄緑)	3.0以上9.0未満	1.0以下
それ以外の色相	3.0以上9.0未満	0.5以下	

- 外壁の仕上げは、タイル、吹付仕上げ(スタッコ、装飾したもの)を推奨する。

③ 日除け

- 日除けを設置する場合は、周囲と色彩の調和したものとする。



光触媒技術を生かしたタイルの例
(パナホームHPより)

IV タウンデザイン・ガイドライン

凡例

- 〇〇〇(青字): 地区計画
- 〇〇〇(青緑字): 景観形成基準
- 〇〇〇(オレンジ字): タウンルール

一b 形態意匠

① 屋根

- 屋根と太陽光パネルの勾配は同じとし、一体化する。ただし、集会所、自動車車庫、公園内に建てる建築物又は低層住宅地区Bに建てる店舗、事務所等で緑化等により景観に配慮したものは除く。

解説

・屋根と太陽光パネルの一体化とは、屋根と太陽光パネルの表面の離れが0.1m以下のものをいう。

- 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)

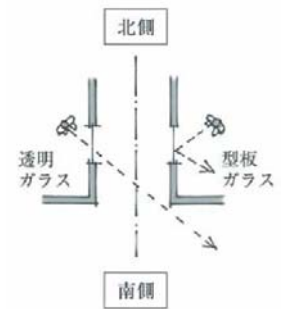
② 外観

- 原則として、敷地の東西が隣地宅地になる場合は、東向き窓を透明ガラス、西向き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、次の場合は適用しない。

- (1) 隣地境界線からの距離が有効2.5m以上離れた窓
- (2) 和室内で内障子を設置している窓

※歩行者専用道路は、上記の「隣地宅地」には該当しない。

※敷地の東西南北は、P19の主庭の位置を「南側」と設定することを原則とする。



Ⅳ タウンデザイン・ガイドライン

凡例

- 〇〇〇(青字): 地区計画
- 〇〇〇(青緑字): 景観形成基準
- 〇〇〇(オレンジ字): タウンルール

③ 建築設備

- 道路から見える建築設備は、まちの魅力を高め、かつまち並みと調和するよう、建築物と一体となったデザインにする、又は植栽と組み合わせる等、工夫する。
- 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。

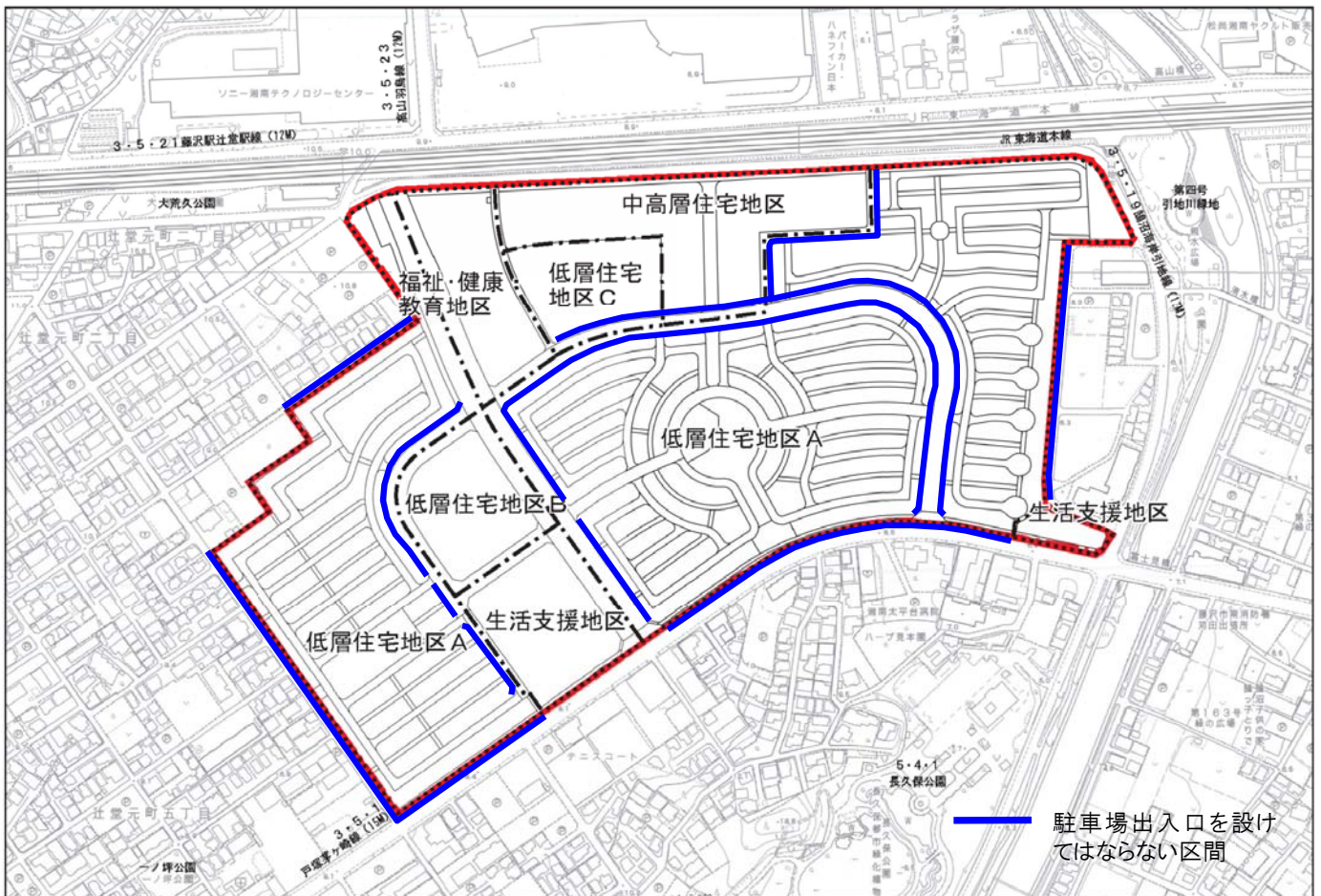
ー2 外構

① 照明

- 夜間の安全確保と景観演出のため、門灯、庭園灯等の照明設備の設置に努める。
- 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。

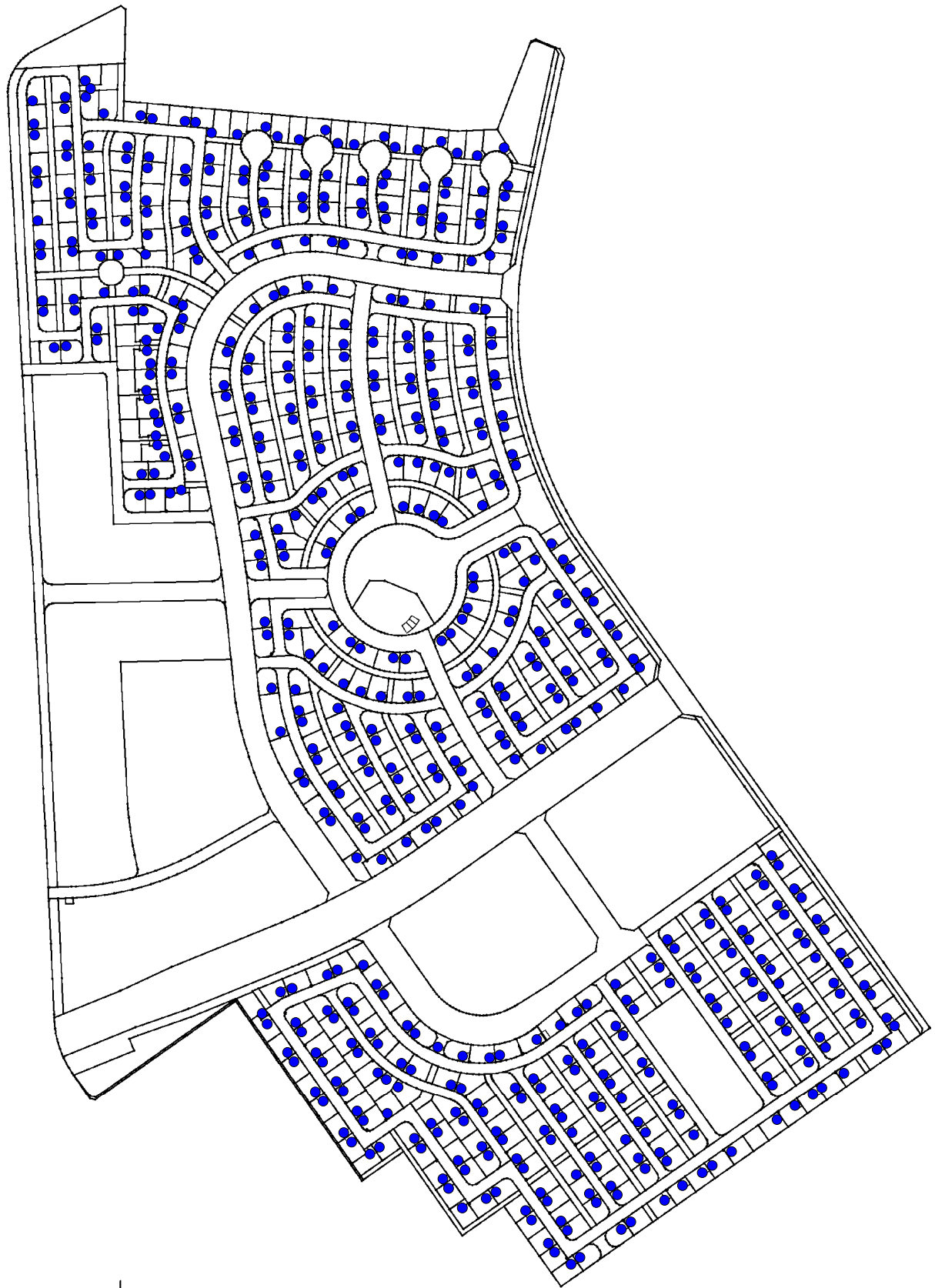
② 駐車場

- 駐車場出入口は、下図に示す区間に設けてはならない。



- 駐車場の配置は、次頁に示す側に設置する。
- 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。

IV タウンデザイン・ガイドライン



■ 駐車場の配置図



Ⅳ タウンデザイン・ガイドライン

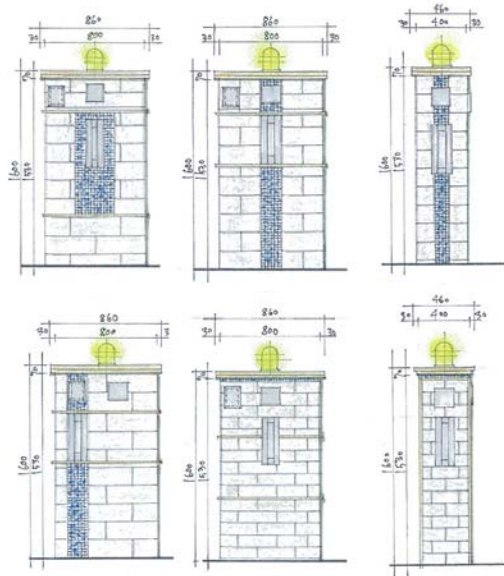
凡例

- 〇〇〇(青字):地区計画
- 〇〇〇(青緑字):景観形成基準
- 〇〇〇(オレンジ字):タウンルール

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)

門柱のデザイン例



玄関へのアプローチの舗装材の例 : 砂岩



Ⅳ タウンデザイン・ガイドライン

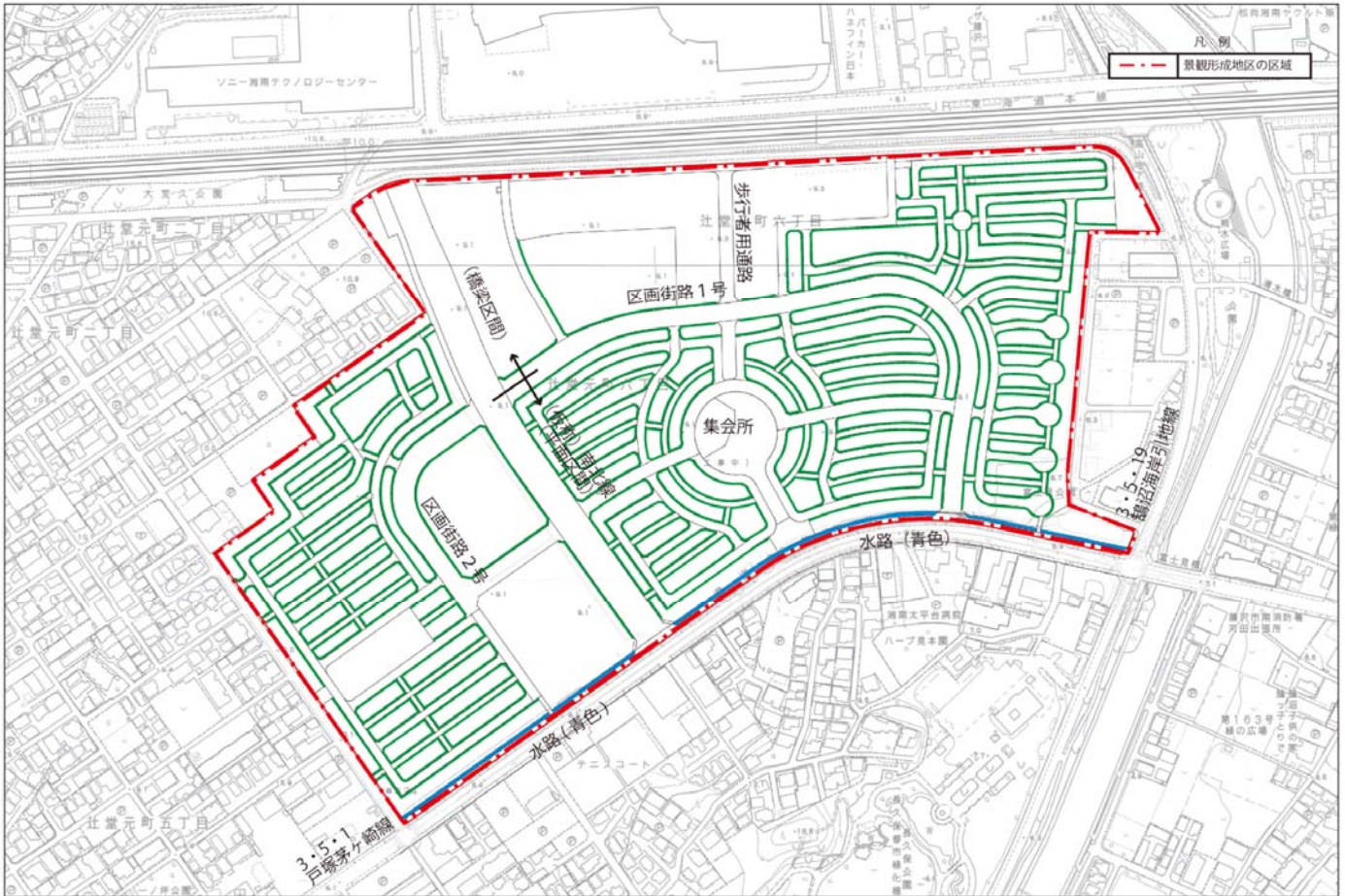
ー3 工作物

① かき又はさく

□ かき又はさくの構造は、下図による。

凡例

- (青字):地区計画
- (青緑字):景観形成基準
- (オレンジ字):タウンルール



解説

- ・緑色の道路境界線に面する部分は、緑のつながり、まち並みの一体感を創出するため、基本的に、フェンスやブロック塀(高さのあるもの)のない境界デザインとします。
- ・その他の道路境界線及び隣地境界線は、高低差のある区間や管理上、フェンスの必要な区間等もあるため、透視可能で色彩が低彩度のフェンス等は設置可能とします。

■かき又はさくの構造の制限



当該道路境界線に面する部分のかき又はさくの構造は、次の各号の1に掲げるものとする。

- 1 生垣
- 2 ブロック等で、敷地の地盤面からの高さが、0.6メートル以下のもの
- 3 門扉、門柱その他これらに類するもの
- 4 地区の名称等を表示するもの又は地区の案内図等で、周囲の景観と調和し、かつ営利を目的としないもの
- 5 (仮称)南北線(平面区間)に面する部分において、透視可能で色彩が低彩度のフェンス等と植栽を組み合わせるもの

(線なしの境界線)

その他の道路境界線及び隣地境界線に面する部分のかき又はさくの構造は、次の各号の1に掲げるものとする。

- 1 生垣
- 2 ブロック等で、敷地の地盤面からの高さが、0.6メートル以下のもの
- 3 門扉、門柱その他これらに類するもの
- 4 地区の名称等を表示するもの又は地区の案内図等で、周囲の景観と調和し、かつ営利を目的としないもの
- 5 透視可能で色彩が低彩度のフェンス等
- 6 隣地境界線に面する部分で、建築物の出入口部分を目隠しするために設けるフェンス等
- 7 生活支援地区で、周辺住宅地への配慮(人通り、ヘッドライト等)のための設けるフェンス等
- 8 水路、(仮称)南北線と3・5・1戸塚茅ヶ崎線の交差点隔切り部、区画街路1号と3・5・1戸塚茅ヶ崎線の交差点隔切り部に面する部分に設置するブロック等で、敷地の地盤面からの高さが、1.5メートル以下のもの

※1 「門扉、門柱その他これらに類するもの」

・その他これらに類するものは、「門の袖(2.0m以下)」と「角柱」とする。

※2 「ブロック等で、敷地の地盤面からの高さが、0.6メートル以下のもの」

・敷地の地盤面は、当該工作物を設置する箇所の地盤面の高さとする。(次ページ参照)

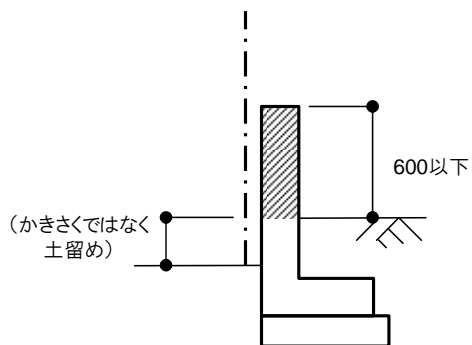
※3 「地区の名称等を表示するもの又は地区の案内図等で、周囲の景観と調和し、かつ営利を目的としないもの」

・タウンゲートとコーナウォールを含むこととする。

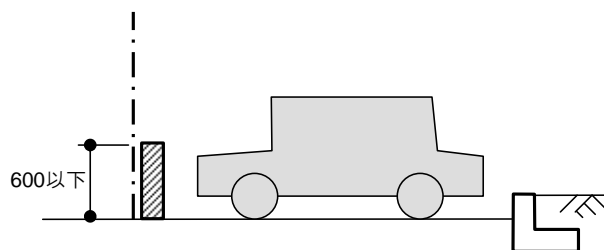
IV タウンデザイン・ガイドライン

解説

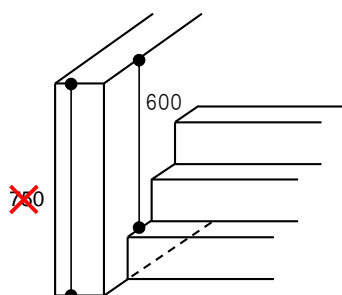
ケース1 道路境界線



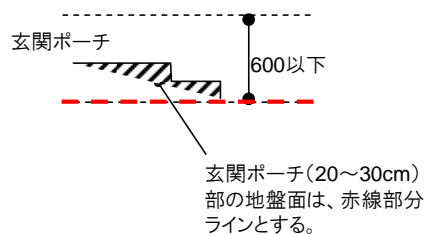
ケース2 カーポート



ケース3 階段部 詳細



ケース4 階段



IV タウンデザイン・ガイドライン

凡例

- 〇〇〇(青字): 地区計画
- 〇〇〇(青緑字): 景観形成基準
- 〇〇〇(オレンジ字): タウンルール

- まちの出入口・交差点部は、工作物(ウォール)の設置等によりゲート性の演出に努める。
- 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。
- 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。



タウンゲート



コーナーポイント

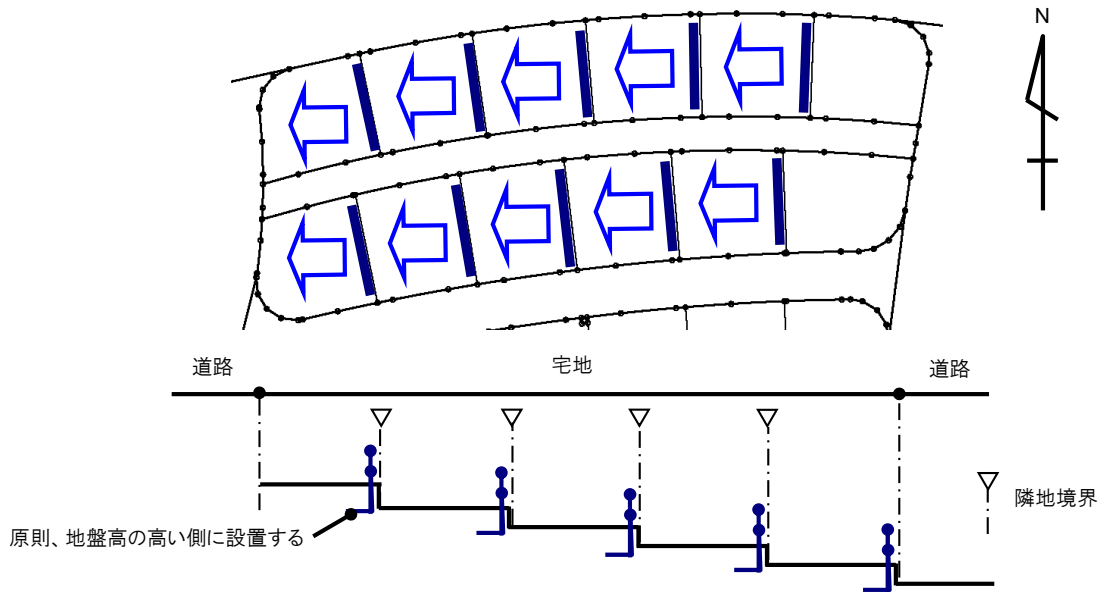
IV タウンデザイン・ガイドライン

② 擁壁等

- 質感を高めるよう、自然石擁壁、自然石風擁壁、化粧されたブロック、壁面に緑化を施した擁壁等とする。
- 擁壁、フェンスは、原則、地盤高の高い側に設置する。

凡例

- 〇〇〇(青字): 地区計画
- 〇〇〇(青緑字): 景観形成基準
- 〇〇〇(オレンジ字): タウンルール



IV タウンデザイン・ガイドライン

凡例

- 〇〇〇(青字): 地区計画
- 〇〇〇(青緑字): 景観形成基準
- 〇〇〇(オレンジ字): タウンルール

10) 広告物

- 土地所有者、建物所有者または入居テナントが自家用に表示するもののみとする。
- 広告物の位置、規模、色彩は、周囲のまちなみ、建築物全体のデザインと調和させ、可能な限り集約化するものとする。
- 屋上広告物は、住宅地にふさわしいまち並み景観の阻害要因になることから、設置してはならない。
- 蛍光塗料及びこれに類するものは使用しない。
- 屋外広告物の基準は、別表3による。

ただし、次の各号に掲げるものは、この限りでない。

- 1 地区の名称等を表示するもの又は地区の案内図等で、周囲の景観に調和し、かつ営利を目的としないもの
- 2 本地区のタウンマネジメントに資する組織が表示するもの

別表3 低層住宅地区A、B、Cの屋外広告物の基準

広告物等		基準
建築物の壁面を利用するもの	壁面に直接に表示し、又は設置するもの	<ol style="list-style-type: none"> 1 1の建築物の1の壁面についての表示面積は、5㎡以下とすること。 2 1の建築物について表示し、又は掲出する壁面は、4面以下とすること。 3 高さは、地上5m以下とし、かつ、建築物の2階窓下以下とすること。 4 壁面からはみ出さないこと。
建築物から突出するもの	建築物の壁面から突出するもの	<ol style="list-style-type: none"> 1 1の建築物についての表示面積の合計は、17㎡以下とすること。 2 高さは、軒高以下とし、かつ、壁面の上端を超えないこと。 3 下端は、地上3m以上とすること。 4 出幅は、建築物から1.2m以下(道路上に突出してはならない)とすること。
	建築物の上部から突出するもの	-(禁止)
広告塔又は広告板		<ol style="list-style-type: none"> 1 表示面積は、5㎡以下とすること。 2 高さは、地上3m以下とすること。 3 道路上に突出しないこと。
電飾広告		・ネオン管又は動光若しくは光の点滅を伴う広告物等は、設置してはならない。
窓面広告物		・ガラスへの直接貼り付けは禁止する。

解説

- ・低層住宅地区A、B、Cは、第一種低層住居専用地域と同程度とし、かつ広告物が道路に突出しないものとします。

11) 土地の利用に関する事項

- 建築物の敷地の地盤面の高さは、土地区画整理法(昭和29年5月20日法律第119号)第98条第1項に規定する仮換地により使用若しくは収益を開始することができる日又は同法第103条第4項に規定する換地処分の日における地盤面の高さより変更してはならない。
ただし、開発行為(都市計画法(昭和43年法律第100号)第4条第12項に規定する開発行為で、その規模が500平方メートル以上のものをいう。)によるもの又は整地、造園及び車庫の設置等のための必要最低限度の変更は、この限りでない。

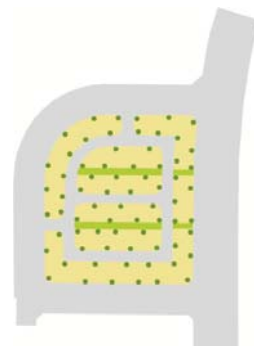
IV タウンデザイン・ガイドライン

凡例

- 〇〇〇(青字): 地区計画
- 〇〇〇(青緑字): 景観形成基準
- 〇〇〇(オレンジ字): タウンルール

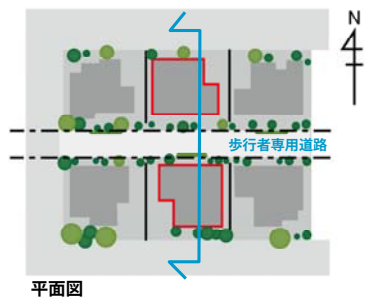
※低層住宅地区Bについて

- 低層住宅地区Bにおける将来の低層住宅地区としての土地利用・建物利用にあたっては、Fujisawa サステイナブル・スマートタウンのコンセプトや全体目標を踏まえた街区計画等とする。

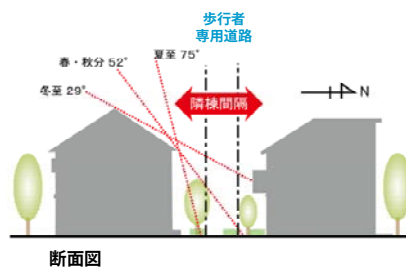


イメージ図

○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

Ⅳ タウンデザイン・ガイドライン

○ 中高層住宅地区、福祉・健康・教育地区

1 基本的な考え方

(土地利用の方針)

中高層住宅地区は、良好な居住環境の確保を図るとともに、本地区北側の既存の緑地帯への空間配慮を行うものとして、福祉・健康・教育地区は、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します。

(景観形成の方針)

・周辺環境と低層住宅地区との親和性に配慮した、スマートタウンにふさわしいまち並み景観を形成・保全します。



2 ルールの構成

- 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

IV タウンデザイン・ガイドライン

凡例

- 〇〇〇(青字): 地区計画
- 〇〇〇(青緑字): 景観形成基準
- 〇〇〇(オレンジ字): タウンルール

3 タウンデザイン・ガイドライン

1) 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。

2) 建築物等の用途の制限

中高層住宅地区	福祉・健康・教育地区
<p>次の各号に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 長屋、共同住宅、寄宿舍又は下宿 2 保育所 3 診療所 4 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4で定める公益上必要な建築物 5 集会所(町内会等、一定の地区の住民を対象としたものに限る。) 6 事務所又は店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち建築基準法施行令第130条の5の3で定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が500平方メートル以内のもの(3階以上の部分をその用途に供するものを除く。) 7 ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する建築基準法施行令第130条の6の2で定めるもの 8 前各号の建築物に附属するもの(建築基準法施行令第130条の5の5第一号から第三号に掲げるものを除く。) 9 工場(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。) 10 危険物の貯蔵又は処理に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が500平方メートル以内のもの 11 防災備蓄倉庫 12 自動車車庫で床面積の合計が300平方メートル以内のもの(1階部分のみをその用途に供するものに限る。) 	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 一戸建ての住宅 2 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの 3 自動車教習所 4 畜舎(動物病院又はペットショップ、小動物を対象とした宿泊施設でその用途に供する部分の床面積の合計が150平方メートル以内のものは除く。)

3) 建築物の敷地面積の最低限度

□ 建築物の敷地面積の最低限度は、500平方メートル以上とする。
ただし、次の各号に掲げる建築物の敷地については、この限りでない。

- (1) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4で定める公益上必要な建築物
- (2) 防災備蓄倉庫

IV タウンデザイン・ガイドライン

凡例

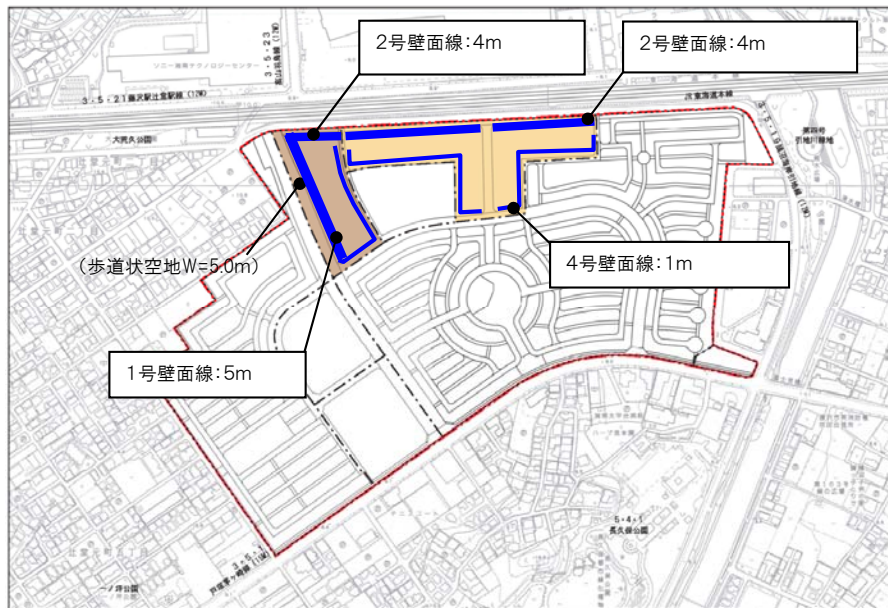
- 〇〇〇(青字): 地区計画
- 〇〇〇(青緑字): 景観形成基準
- 〇〇〇(オレンジ字): タウンルール

4) 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、1メートル、建築基準法第42条第1項に定める道路及び歩行者専用道路の境界線までの距離は、計画図に掲げる値以上でなければならない。
ただし、次の各号に掲げる建築物の部分については、この限りでない。

- (1) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4で定める公益上必要な建築物
- (2) 防災備蓄倉庫

計画図



5) 壁面後退区域における工作物の設置の制限

- 壁面の位置の制限として定められた限度の線と建築基準法第42条第1項に定める道路の境界線との間の土地の区域については、次の各号に掲げる工作物を設置してはならない。

- (1) 屋外広告物(地区の名称等を表示するもの又は、地区の案内図等で、周囲の景観に調和し、かつ営利を目的としないものを除く。)
- (2) 自動販売機
- (3) 機械式駐車場
- (4) 前各号に掲げる工作物に類するもの

6) 建築物の高さの最高限度

- 建築物の高さは、建築基準法施行令第2条第1項第6号に規定するものとし、45メートルを超えてはならない。

7) 建築物の配棟

- 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。

Ⅳ タウンデザイン・ガイドライン

凡例

〇〇〇(青字):地区計画

〇〇〇(青緑字):景観形成基準

〇〇〇(オレンジ字):タウンルール

8) 緑化

(緑量)

- 敷地面積の緑地率の最低限度は20分の1とする。
緑化率の算定は、藤沢市緑の保全及び緑化の推進に関する条例施行規則(平成21年6月30日規則第24号)に定める緑地面積の算定方法及び植栽基準によるものとする。

(配植)

- 道路、水路に面する部分は、積極的な緑化に努める。

(生物多様性)

- 植栽計画にあたっては、在来種を基本とした混植とする。
- 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。
(参考資料1 導入植物の考え方参照)
- 侵略的外来種は導入しない。(参考資料1 導入植物の考え方参照)

(シンボルツリー)

- まちの出入口・交差点部やエントランス部等への高木植栽に努める。
- 樹高4.0m以上の高木を3本以上植栽する。

IV タウンデザイン・ガイドライン

凡例

- 〇〇〇(青字): 地区計画
- 〇〇〇(青緑字): 景観形成基準
- 〇〇〇(オレンジ字): タウンルール

9) 建築物等の形態意匠等

- 1 建築物
- a 色彩・仕上げ

① 屋根

- 建築物の屋根で使用できる色彩は、下表のとおりとする。

解説

・中高層住宅地区の屋根の色彩は、風致地区と同程度とし、かつ太陽光パネルの色彩との調和に配慮して低明度の色彩とします。福祉・健康・教育地区は、藤沢市景観計画の住居系の大規模建築物等の基準をもとに中彩度の色彩を抑えます。

② 外観

- 建築物の外壁で使用できる色彩は、下表のとおりとする。

解説

・低層住宅地区A、B、C、中高層住宅地区と福祉・健康・教育地区の低層部の外壁の色彩は、風致地区と同程度とし、中彩度のYR、Yを許容かつG～RPまでの彩度を抑えます。中高層住宅地区と福祉・健康・教育地区の中高層部は、低層部より低彩度・高明度を使用します。

建築物の屋根で使用できる色彩

	マンセル値による色彩の基準		
	色相	明度	彩度
中高層住宅地区	R (赤)	4.0以下	2.0以下
	YR (黄赤)		3.0以下
	Y (黄)		2.0以下
	それ以外の色相		1.0以下
福祉・健康・教育地区	R (赤)	9.0未満	2.0以下
	YR (黄赤)		3.0以下
	Y (黄)		2.0以下
	それ以外の色相		1.0以下

建築物の外壁で使用できる色彩

		マンセル値による色彩の基準		
		色相	明度	彩度
中高層住宅地区、福祉・健康・教育地区の低層部		R (赤)	3.0以上9.0未満	2.0以下
		YR (黄赤)	6.0以上9.0未満	4.0以下
			3.0以上6.0未満	4.0以下
		Y (黄)	6.0以上9.0未満	3.0以下
			3.0以上6.0未満	4.0以下
		GY (黄緑)	3.0以上9.0未満	1.0以下
	それ以外の色相	3.0以上9.0未満	0.5以下	
中高層住宅地区、福祉・健康・教育地区	中高層部3階以上	R (赤)	6.0以上	2.0以下
		YR (黄赤)		3.0以下
		Y (黄)		2.0以下
		GY (黄緑)		1.0以下
		それ以外の色相		0.5以下

- 外壁の仕上げは、タイル、吹付仕上げ(スタッコ、装飾したもの)を推奨する。

- 周囲への光害に配慮して、光沢、反射光の生じる外壁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)

③ 日除け

- 日除けを設置する場合は、周囲と色彩の調和したものとする。

Ⅳ タウンデザイン・ガイドライン

凡例

- 〇〇〇(青字): 地区計画
- 〇〇〇(青緑字): 景観形成基準
- 〇〇〇(オレンジ字): タウンルール

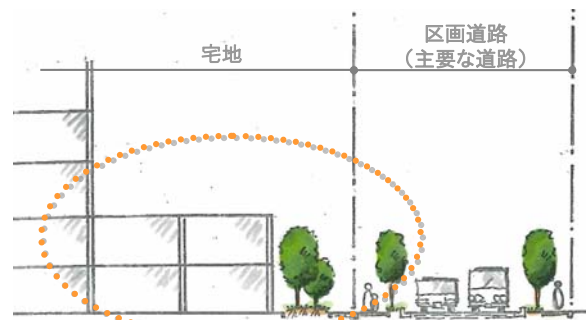
ーb 形態意匠

① 屋根

—

② 外観

- 主要な道路、歩行者用通路と水路に面する部分は、建物の見え方に配慮し、低層部でのヒューマンスケールを意識したデザイン(色彩・仕上げの工夫も含む)、開放感のある設えとする。



例 道路に面して低層棟を配置することで、中高層建物の圧迫感を軽減し、植栽により道路を歩く人の目線にたったデザインとする

- まちの出入口・交差点部は、「まちの顔」としての演出に努める。



例 交差点部をシンボルとなる高木とたまり空間によりまちの顔として演出

- 長大な壁面をつくらないように壁面は、デザイン等の分節化を図る。

③ 外階段

- 外階段を設ける場合は、建築物と一体的なデザイン(意匠形態、色彩)とする。

④ 建築設備

- 道路から見える建築設備は、まちの魅力を高め、かつまち並みと調和するよう、建築物と一体となったデザインにする、又は植栽と組み合わせる等、工夫する。
- ごみ置き場、搬入出口は、主要な道路から目立たない位置に配置し、目隠し、植栽等のできるだけ隠す。

IV タウンデザイン・ガイドライン

凡例

- 〇〇〇(青字): 地区計画
- 〇〇〇(青緑字): 景観形成基準
- 〇〇〇(オレンジ字): タウンルール

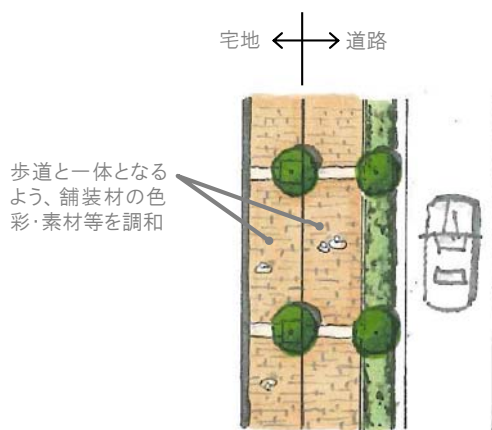
ー2 外構

① 照明

- 夜間の安全確保と景観演出のため、メインアプローチ、エントランス等への照明設備の設置に努める。

② 駐車場・駐輪場等

- 駐車場を本体建築物と別棟として建てる場合は、本体建築物と一体的なデザインに配慮する。
- 駐車場、駐輪場をオープン形式に設置する場合は、植栽又はルーバー等で道路から目立たないように工夫する。
- 歩道に面する部分を歩行空間として一体利用する場合は、歩道舗装との色彩・素材の調和に配慮する。



ー3 工作物

① かき又はさく

- かき又はさくの構造は、P26のとおりとする。

② 擁壁等

- 質感を高めるよう、自然石擁壁、自然石風擁壁、化粧されたブロック、壁面に緑化を施した擁壁等とする。

IV タウンデザイン・ガイドライン

凡例

- 〇〇〇(青字): 地区計画
- 〇〇〇(青緑字): 景観形成基準
- 〇〇〇(オレンジ字): タウンルール

10) 広告物

- 土地所有者、建物所有者または入居テナントが自家用に表示するもののみとする。
- 広告物の位置、規模、色彩は、周囲のまちなみ、建築物全体のデザインと調和させ、可能な限り集約化するものとする。
- 屋上広告物は、住宅地にふさわしいまち並み景観の阻害要因になることから、設置してはならない。
- 蛍光塗料及びこれに類するものは使用しない。
- 屋外広告物の基準は、別表3による。

ただし、次の各号に掲げるものは、この限りでない。

- 1 地区の名称等を表示するもの又は地区の案内図等で、周囲の景観に調和し、かつ営利を目的としないもの
- 2 本地区のタウンマネジメントに資する組織が表示するもの

別表3 中高層住宅地区、福祉・健康・教育地区の屋外広告物の基準

広告物等		基準	
		中高層住宅地区	福祉・健康・教育地区
建築物の壁面を利用するもの	壁面に直接に表示し、又は設置するもの	<ol style="list-style-type: none"> 1 1の建築物の1の壁面についての表示面積は、10平方メートル以下とすること。 2 1の建築物について表示し、又は掲出する壁面は、4面以下とすること。 3 高さは、地上5メートル以下とし、かつ、建築物の2階窓下以下とすること。 4 壁面からはみ出さないこと。 	
建築物から突出するもの	建築物の壁面から突出するもの	<ol style="list-style-type: none"> 1 1の建築物についての表示面積の合計は、17平方メートル以下とすること。 2 高さは、地上10メートル以下とし、かつ、壁面の上端を超えないこと。 3 下端は、地上3メートル以上とすること。 4 出幅は、建築物から1.2メートル以下(道路上に突出してはならない)とすること。 	
	建築物の上部から突出するもの	－(禁止)	－(原則、禁止)
広告塔又は広告板		<ol style="list-style-type: none"> 1 表示面積は、5平方メートル以下とすること。 2 高さは、地上3メートル以下とすること。 3 道路上に突出しないこと。 	<ol style="list-style-type: none"> 1 表示面積は、15平方メートル以下とすること。 2 高さは、地上5メートル以下とすること。 3 道路上に突出しないこと。
電飾広告		・ネオン管又は動光若しくは光の点滅を伴う広告物等は、設置してはならない。	－
窓面広告物		・ガラスへの直接貼り付けは禁止する。	

解説

- ・中高層住宅地区は、低層住宅を中心としたまち並みに配慮して、広告塔又は広告板を第一種低層住居専用地域と同程度とし、かつ広告物が道路に突出しないものとします。
- ・福祉・健康・教育地区と生活支援地区は、第一種住居地域又は準住居地域の風致地区と同程度とし、かつ広告物が道路に突出しないものとします。

11) 土地の利用に関する事項

- 建築物の敷地の地盤面の高さは、土地区画整理法(昭和29年5月20日法律第119号)第98条第1項に規定する仮換地により使用若しくは収益を開始することができる日又は同法第103条第4項に規定する換地処分の日における地盤面の高さより変更してはならない。ただし、開発行為(都市計画法(昭和43年法律第100号)第4条第12項に規定する開発行為で、その規模が500平方メートル以上のものをいう。)|によるもの又は整地、造園及び車庫の設置等のための必要最低限度の変更は、この限りでない。

Ⅳ タウンデザイン・ガイドライン

○ 生活支援地区

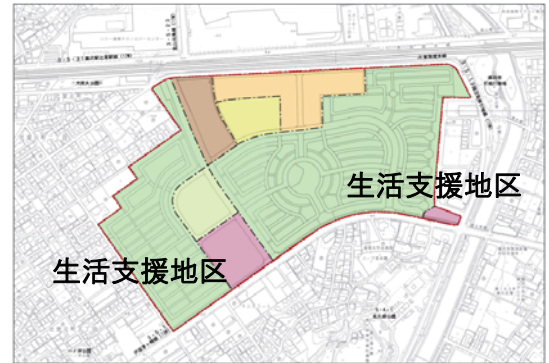
1 基本的な考え方

(土地利用の方針)

・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します。

(景観形成の方針)

・住宅地の生活サービスを提供する施設として、スマートタウンにふさわしいまち並み景観を形成・保全します。



2 タウンデザイン・ガイドライン

1) 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。

2) 建築物等の用途の制限

□ 次に掲げる建築物は建築してはならない

- 1 一戸建ての住宅
- 2 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの
- 3 共同住宅、寄宿舍又は下宿
- 4 神社、寺院、教会その他これらに類するもの
- 5 ホテル又は旅館
- 6 自動車教習所
- 7 建築基準法施行令第130条の7で定める規模の畜舎
- 8 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの(準住居地域内に限る。)

3) 建築物の敷地面積の最低限度

□ 建築物の敷地面積の最低限度は、500平方メートルとする。
ただし、次の各号に掲げる建築物の敷地については、この限りでない。

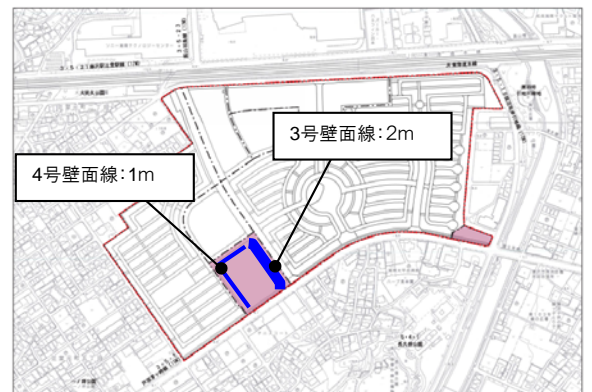
- 1 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4で定める公益上必要な建築物
- 2 防災備蓄倉庫

4) 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、1メートル、建築基準法第42条第1項に定める道路及び歩行者専用道路の境界線までの距離は、計画図に掲げる値以上でなければならない。
ただし、次の各号に掲げる建築物の部分については、この限りでない。

- 1 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4で定める公益上必要な建築物
- 2 防災備蓄倉庫

計画図



IV タウンデザイン・ガイドライン

凡例

〇〇〇(青字):地区計画

〇〇〇(青緑字):景観形成基準

〇〇〇(オレンジ字):タウンルール

5) 壁面後退区域における工作物の設置の制限

- 壁面の位置の制限として定められた限度の線と建築基準法第42条第1項に定める道路の境界線との間の土地の区域については、次の各号に掲げる工作物を設置してはならない。
 - 1 屋外広告物(地区の名称等を表示するもの又は、地区の案内図等で、周囲の景観に調和し、かつ営利を目的としないものを除く。)
 - 2 自動販売機
 - 3 機械式駐車場
 - 4 前各号に掲げる工作物に類するもの

6) 建築物の高さの最高限度

- 建築物の高さは、建築基準法施行令第2条第1項第6号に規定するものとし、20メートルを超えてはならない。

7) 建築物の配棟

—

8) 緑化

(緑量)

- 敷地面積の緑地率の最低限度は10分の1とする。
緑化率の算定は、藤沢市緑の保全及び緑化の推進に関する条例施行規則(平成21年6月30日規則第24号)に定める緑地面積の算定方法及び植栽基準によるものとする。
- 壁面の位置の制限として定められた限度の線と建築物の敷地に接する歩行者専用道路の境界線との間の土地の区域は過半を緑化し、その延長は建築物の敷地が歩行者専用道路に接する延長の2分の1以上とする。

(配植)

- 道路、水路に面する部分は、積極的な緑化に努める。

(生物多様性)

- 植栽計画にあたっては、在来種を基本とした混植とする。
- 在来種を基本とした混植となるよう、地域性種苗、在来種、地場種のを積極的に用いる。
(参考資料1 導入植物の考え方参照)
- 侵略的外来種は導入しない。(参考資料1 導入植物の考え方参照)

(シンボルツリー)

- まちの出入口・交差点部やエントランス部等への高木植栽に努める。
- (仮称)南北線に面する敷地は、樹高4.0m以上の高木を3本以上植栽する。

IV タウンデザイン・ガイドライン

凡例

- 〇〇〇(青字):地区計画
- 〇〇〇(青緑字):景観形成基準
- 〇〇〇(オレンジ字):タウンルール

9) 建築物等の形態意匠等

ー1 建築物

ーa 色彩・仕上げ

① 屋根

- 建築物の屋根で使用できる色彩は、下表のとおりとする。

解説

・生活支援地区は、藤沢市景観計画の商業系の大規模建築物等と同じ基準とします。

② 外壁

- 建築物の外壁で使用できる色彩は、左表のとおりとする。

解説

・生活支援地区は、藤沢市景観計画の商業系の大規模建築物等の基準と同程度とし、G～RPまでの彩度を抑えます。

建築物の屋根で使用できる色彩

	マンセル値による色彩の基準		
	色相	明度	彩度
生活支援地区	R (赤)	9.0未満	4.0以下
	YR (黄赤)		6.0以下
	Y (黄)		4.0以下
	それ以外の色相		2.0以下

建築物の外壁で使用できる色彩

	マンセル値による色彩の基準		
	色相	明度	彩度
生活支援地区	R (赤)	9.0以上	2.0以下
		6.0以上9.0未満	3.0以下
		3.0以上6.0未満	4.0以下
	YR (黄赤)	9.0以上	2.0以下
		6.0以上9.0未満	5.0以下
		3.0以上6.0未満	6.0以下
	Y (黄)	9.0以上	2.0以下
		6.0以上9.0未満	3.0以下
		3.0以上6.0未満	4.0以下
	GY (黄緑)	9.0以上	1.0以下
		3.0以上9.0未満	2.0以下
	それ以外の色相	9.0以上	1.0以下
3.0以上9.0未満		1.0以下	

- 外壁の仕上げは、経年劣化しにくい外壁材・仕上げを推奨する。

- 周囲への光害に配慮して、光沢、反射光の生じる外壁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)

③ 日除け

- 日除けを設置する場合は、周囲と色彩の調和したものとする。

IV タウンデザイン・ガイドライン

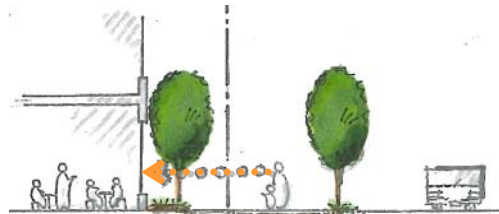
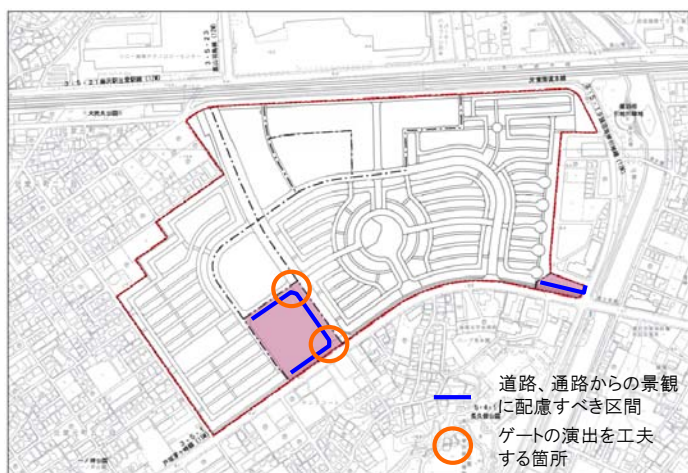
ーb 形態意匠

① 屋根

—

② 外観

- (仮称)南北線、水路、区画街路2号、鵜沼海岸引地線に面する部分は、道路、通路からの建物の見え方に配慮し、低層部でのヒューマンスケールを意識したデザイン(色彩・仕上げの工夫も含む)、開放感のある設えとする。
- まちの出入口・交差点部は、「まちの顔」としての演出に努める。
- 長大な壁面をつくらないよう壁面は分節する等工夫する。



例 道路に面する部分は、道路を歩く人の視点にたったデザイン(色彩・仕上げ含む)とする。

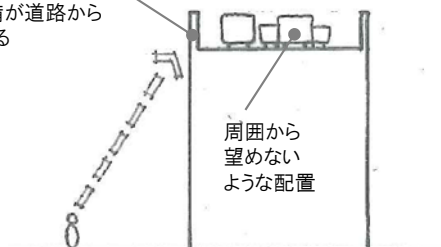
③ 外階段

- 外階段を設ける場合は、建築物と一体的なデザイン(意匠形態、色彩)とする。

④ 建築設備

- 道路から見える建築設備は、まちの魅力を高め、かつまち並みと調和するよう、建築物と一体となったデザインにする、又は植栽と組み合わせる等、工夫する。
- ごみ置き場、搬入出口は、主要な道路から目立たない位置に配置し、目隠し、植栽等でできるだけ隠す。

壁面を立ち上げ、ルーバー、植栽等により建築設備が道路から目立たないようにする



IV タウンデザイン・ガイドライン

凡例

- 〇〇〇(青字): 地区計画
- 〇〇〇(青緑字): 景観形成基準
- 〇〇〇(オレンジ字): タウンルール

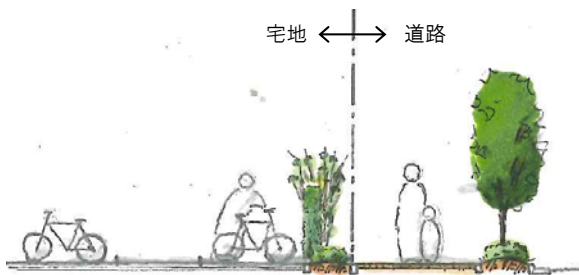
ー2 外構

① 照明

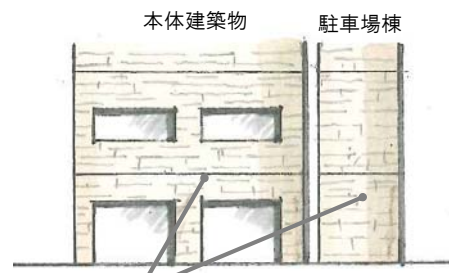
- 夜間の安全確保と景観演出のため、メインアプローチ、エントランス等への照明設備の設置に努める。

② 駐車場・駐輪場等

- 駐車場を本体建築物と別棟として建てる場合は、本体建築物と一体的なデザインに配慮する。
- 駐車場、駐輪場をオープン形式に設置する場合は、植栽又はルーバー等で道路から目立たないように工夫する。
- 歩道に面する部分を歩行空間として一体利用する場合は、歩道舗装との色彩・素材の調和に配慮する。



例 駐輪場の道路側を植栽することで、道路からのまち並み景観に配慮



例 本体建築物と駐車場棟の色彩・仕上げを調和させることでまち並み景観に配慮

ー3 工作物

① かき又はさく

- かき又はさくの構造は、P26のとおりとする。

② 擁壁等

- 質感を高めるよう、自然石擁壁、自然石風擁壁、化粧されたブロック、壁面に緑化を施した擁壁等とする。

IV タウンデザイン・ガイドライン

凡例

- 〇〇〇(青字): 地区計画
- 〇〇〇(青緑字): 景観形成基準
- 〇〇〇(オレンジ字): タウンルール

10) 広告物

- 土地所有者、建物所有者または入居テナントが自家用に表示するもののみとする。
- 広告物の位置、規模、色彩は、周囲のまちなみ、建築物全体のデザインと調和させ、可能な限り集約化するものとする。
- 屋上広告物は、住宅地にふさわしいまち並み景観の阻害要因になることから、設置してはならない。
- 蛍光塗料及びこれに類するものは使用しない。
- 屋外広告物の基準は、別表3による。

ただし、次の各号に掲げるものは、この限りでない。

- 1 地区の名称等を表示するもの又は地区の案内図等で、周囲の景観に調和し、かつ営利を目的としないもの
- 2 本地区のタウンマネジメントに資する組織が表示するもの

別表3 生活支援地区の屋外広告物の基準

広告物等		基準
建築物の壁面を利用するもの	壁面に直接に表示し、又は設置するもの	1 1の建築物の1の壁面についての表示面積は、10平方メートル以下とすること。 2 1の建築物について表示し、又は掲出する壁面は、4面以下とすること。 3 高さは、地上5メートル以下とし、かつ、建築物の2階窓下以下とすること。 4 壁面からはみ出さないこと。
建築物から突出するもの	建築物の壁面から突出するもの	1 1の建築物についての表示面積の合計は、17平方メートル以下とすること。 2 高さは、地上10メートル以下とし、かつ、壁面の上端を超えないこと。 3 下端は、地上3メートル以上とすること。 4 出幅は、建築物から1.2メートル以下(道路上に突出してはならない)とすること。
	建築物の上部から突出するもの	-(原則、禁止)
広告塔又は広告板		1 表示面積は、15平方メートル以下とすること。 2 高さは、地上5メートル以下とすること。 3 道路上に突出しないこと
窓面広告物		・ガラスへの直接貼り付けは禁止する。

- 質の高い広告景観を創造する。(例 広告物の背景色は、街並みに配慮した色彩とする。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努める。



例 広告物の背景色を街並みに配慮した色彩とする

11) 土地の利用に関する事項

- 建築物の敷地の地盤面の高さは、土地区画整理法(昭和29年5月20日法律第119号)第98条第1項に規定する仮換地により使用若しくは収益を開始することができる日又は同法第103条第4項に規定する換地処分の日における地盤面の高さより変更してはならない。ただし、開発行為(都市計画法(昭和43年法律第100号)第4条第12項に規定する開発行為で、その規模が500平方メートル以上のものをいう。)によるもの又は整地、造園及び車庫の設置等のための必要最低限度の変更は、この限りでない。

V 届出・手続き

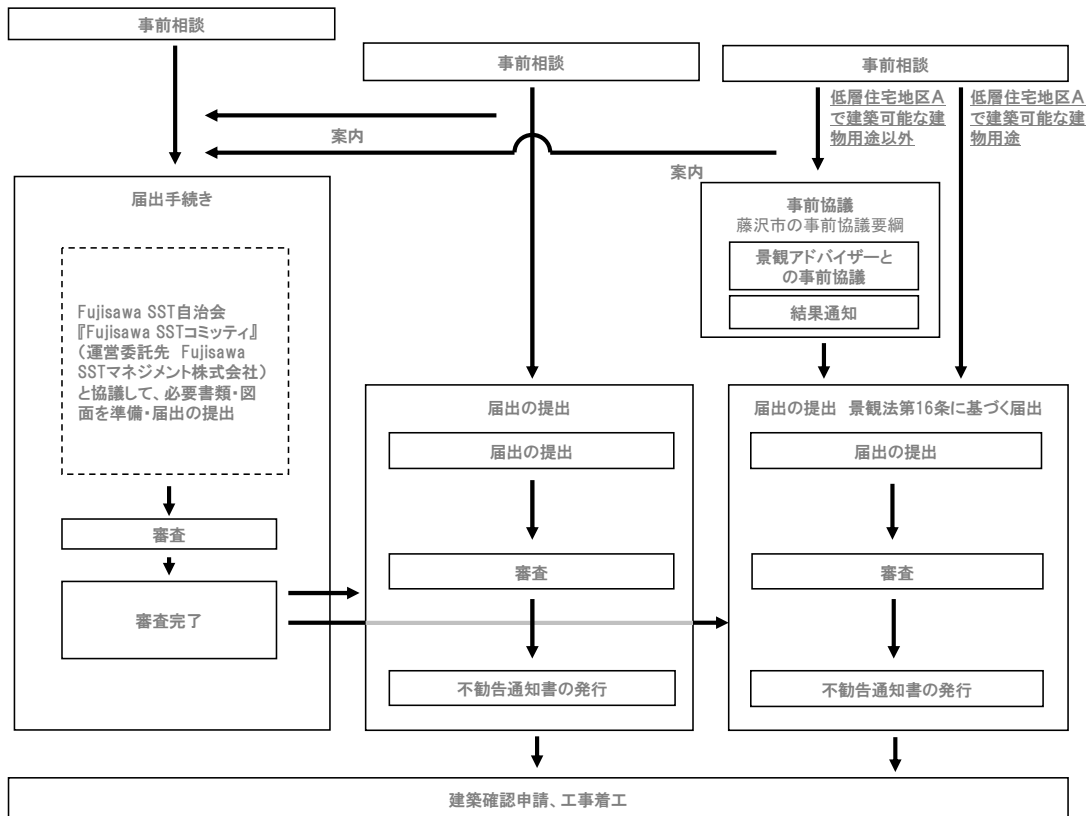
1 届出・手続き

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、建築物の用途の制限
- 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>○審査完了について 地区計画・景観形成地区の不働告通知書の発行（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>



2 タウンルールの更新(変更)について

タウンルールの修正、追加、削除等の変更は、Fujisawa SST自治会『Fujisawa SSTコミッティ』の総会審議事項とし、全会員の4分の3以上の同意を得て実施することができる。

参考1 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ー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、オニウシノケガサ、カモガヤ、シバムギ、ネズミムギ、ホソムギ
水草	ボタンウキクサ、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、ハナカガブタ、ナガバオモダカ、キシウブ
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)、オキんケイギク(ワイルドフラワー)、 フサフジウツギ(ワイルドフラワー)

参考2 用語の説明

	説明	備考												
地区計画	<p>・地区計画とは、都市計画法及び建築基準法に基づくもので、住民の生活に身近な地区を単位として、道路、公園などの施設の配置や建築物の建て方などについて、地区の特性に応じて、きめ細かなルールを定めるまちづくり計画です。</p> <p>・本地区では、「Fujisawa サステイナブル・スマートタウン地区地区計画」が定まっており、藤沢市への届出によりルールが運用されます。</p>													
景観形成地区	<p>・景観形成地区とは、景観法及び藤沢市都市景観条例に基づくもので、閑静な住宅地や個性ある商店街といった身近な生活環境の質の向上と美しく魅力ある町並み景観を形成するために、きめ細かなルールを定めるまちづくり計画です。</p> <p>・本地区では、「Fujisawa サステイナブル・スマートタウン景観形成地区」が定まっており、藤沢市への届出によりルールが運用されます。</p>													
CO ₂ ±0仕様	<p>・家庭内においてエネルギーを使って排出するCO₂と、創エネにより削減されるCO₂を年間トータルでプラスマイナス0にすることを「CO₂ 排出量±0」といいます。(注:CO₂±0は「CO₂を排出しない」ということではありません)</p>													
CASBEE (財)建築環境・省エネルギー機構	<p>・「CASBEE」(建築環境総合性能評価システム)とは、建築物の環境性能で評価し格付けする手法です。</p> <p>・省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮はもとより、室内の快適性や景観への配慮なども含めた建物の品質を総合的に評価するシステムのことです。</p>													
マンセル表色系	<p>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つの組み合わせで表現するものです。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>色相</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>明度</p> <p>彩度</p> </div> </div> <p>マンセル値の凡例の例</p> <table style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td>数字</td> <td>数字</td> <td>数字</td> </tr> <tr> <td>↓</td> <td>↓</td> <td>↓</td> </tr> <tr> <td>3.7</td> <td>3.6</td> <td>0.3</td> </tr> <tr> <td>色相</td> <td>明度</td> <td>彩度</td> </tr> </table>	数字	数字	数字	↓	↓	↓	3.7	3.6	0.3	色相	明度	彩度	
数字	数字	数字												
↓	↓	↓												
3.7	3.6	0.3												
色相	明度	彩度												



Fujisawa SST タウンデザイン・ガイドライン ルールブック ～タウン編～

発行日 2015年4月（第2版）

発行者 Fujisawa SST協議会