

Fujisawa サステイナブル・スマートタウン景観形成地区

1 Fujisawa サステイナブル・スマートタウン景観形成地区の景観形成について

本地区は、パナソニック株式会社の前身である松下電器産業株式会社が、昭和30年代後半に、当時の先端産業として製造技術の粋を結集した工場を竣工し、40有余年以上(半世紀)にわたり本市を拠点とした企業活動を営み、産業都市・藤沢を支える大規模製造拠点として、本市の雇用や地域経済の牽引力を担っていましたが、平成20年3月に、大きな社会構造の変化への対応や次代への事業転換といった観点から、工場が閉鎖となりました。

その後、平成22年11月に藤沢市とパナソニック(株)が基本合意を結び、「Fujisawa サステイナブル・スマートタウンまちづくり方針(以下、まちづくり方針)」の策定(平成23年10月)、同地区地区計画の告示(平成24年3月)に至っています。

景観形成に関して、まちづくり方針では、次のまちづくりコンセプトと基本理念に基づき、個性とうるおいのあるまち並みの誘導を図ることとしています。

まちづくりコンセプト：スマートタウン構想の実現

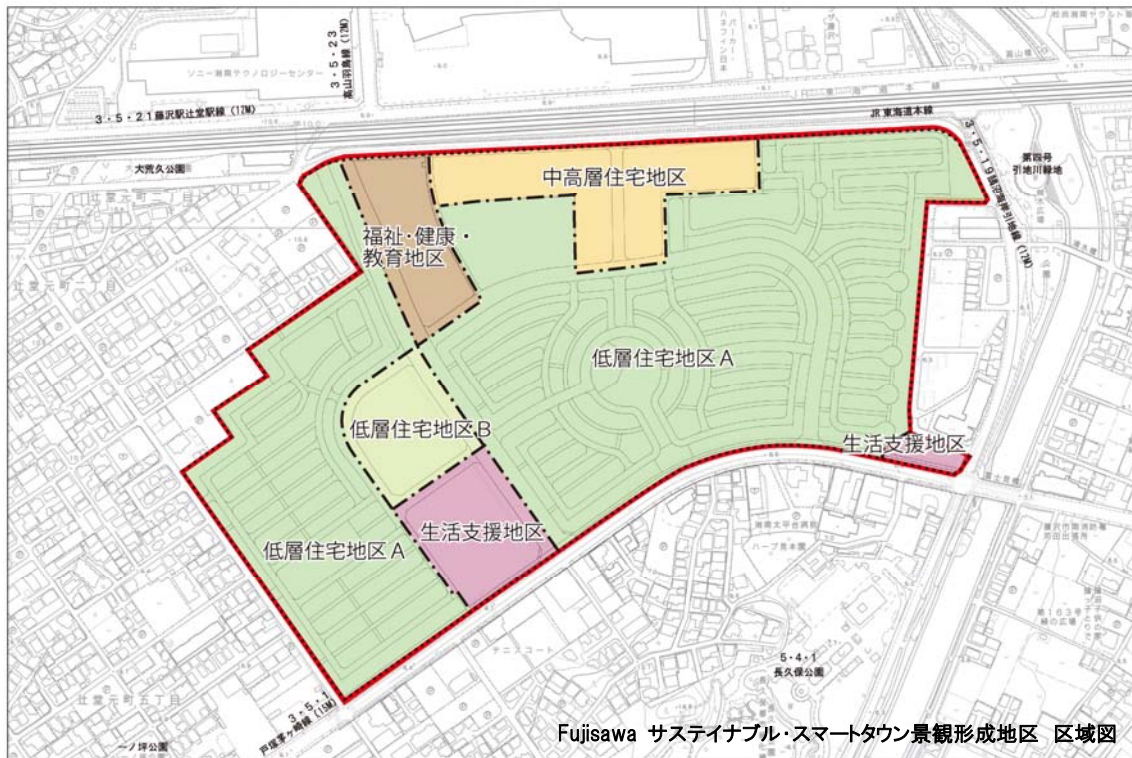
基本理念：CO₂排出量を可能な限り削減、エネルギーの自給自足、

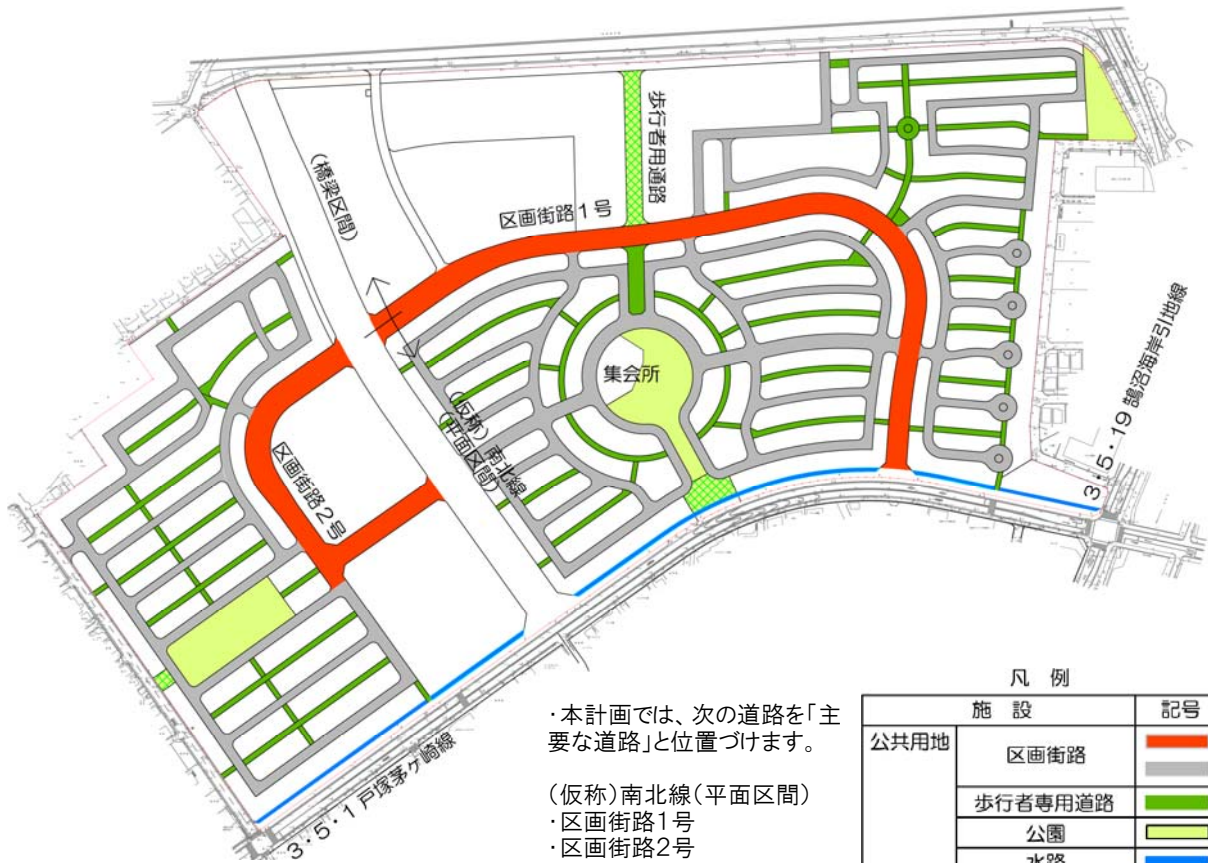
タウン・エネルギー・マネジメント概念の導入による効率的な運用

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、景観形成を推進していきます。

2 地区の区域、区分と道路の構成

□地区の位置：藤沢市辻堂元町六丁目地内 □区域面積：約 19.3 h a





・本計画では、次の道路を「主要な道路」と位置づけます。

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

凡 例		記号
公共用地	施 設	
	区画街路	
	歩行者専用道路	
	公園	
	水路	
	自由通路・広場	

道路等の構成図

3 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。

①計画地の現況 (地域資源)	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	③Fujisawa サステイナブル・スマートタウン地区地区計画 H24.3告示
<ul style="list-style-type: none"> ・計画地周辺の水・緑 引地川緑地、大荒久公園、長久保公園 都市緑化植物園、計画地北側の既存の緑地帯 等 	<ul style="list-style-type: none"> ○基本理念 <ul style="list-style-type: none"> ・まち全体の「CO2排出量を可能な限り削減」をめざすまち ・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 ・「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2 <ul style="list-style-type: none"> ・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の形成 ・JR東海道本線に沿った既存の緑地帯を保全するとともに、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 ○景観形成の方針 <ul style="list-style-type: none"> ・「まちづくりコンセプト」と「基本理念」に基づき、個性と「うらおいのあるまち並みの誘導」を図る ○タウンマネジメントの仕組み <ul style="list-style-type: none"> ・何十年も世代を超えて最新のエコや快適な暮らしがつづくサステイナブルな仕組み 	<ul style="list-style-type: none"> ○土地利用の方針 <ul style="list-style-type: none"> ・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 ○公共施設等の整備の方針 <ul style="list-style-type: none"> ・緑地・公園等：緑のネットワークの構築を図る。 ・その他：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。 ○環境配慮の方針 <ul style="list-style-type: none"> ・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。

キーワード
・計画地周辺の水・緑

キーワード
・サステイナブル・スマートタウンの基本理念を実現する景観形成
・周辺環境との調和
・地区全体として調和のとれた美しいまち並み
・個性と「うらおいのあるまち並みの誘導」
・何十年も世代を超えてエコや快適な暮らしがつづく

キーワード
・周辺環境との調和に配慮した市街地の形成
・「うらおいのある環境形成」
・緑のネットワーク、地域の植生、生物多様性

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づ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。

4 景観の骨格形成の方針

景観の骨格形成に関する方針は、次のとおりとします。

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

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。

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。

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。

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・うる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

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

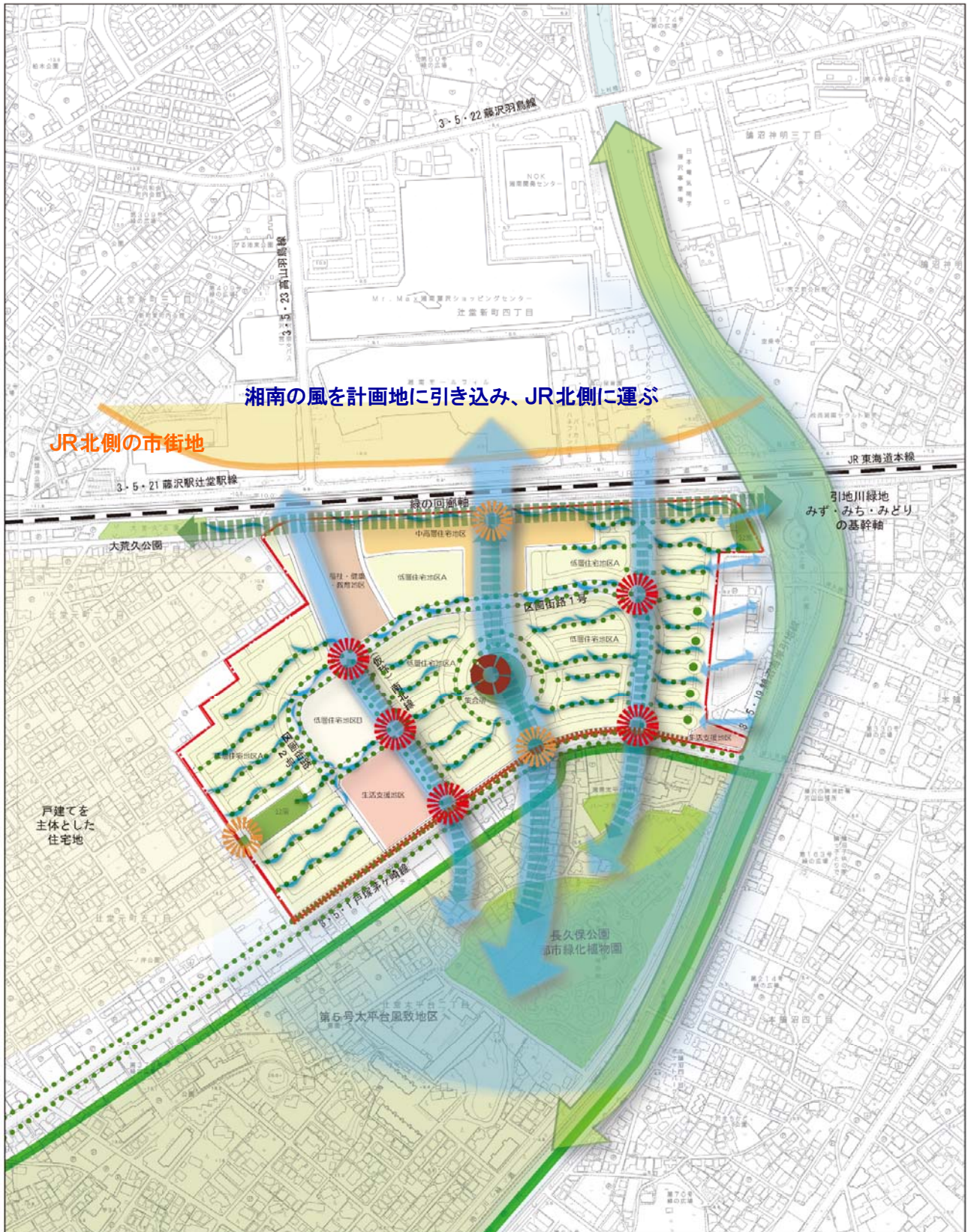
まちの出入口・交差点部は、景観の節目になることから、地区内外及び街区の出入口となる箇所での「ゲート性」、主要な施設の交差点部での「シンボル性」の演出を図ります。

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。

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。



景観形成の骨格

凡例

--- 計画地

--- 緑の軸

⇄ 風の道



(車・人)

(人)

ゲート性、シンボル性の演出
(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

5 景観形成の方針

景観形成の方針は、次のとおりとします。

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。 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。
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。

6 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）

景観形成の方針を実現するための景観形成基準は、次のとおりとします。

				低層住宅地区 A、B	中高層住宅 地区	福祉・健康・ 教育地区	生活支援 地区	
建築物	色彩・仕上げ	屋根 外壁	色彩	・色彩は、別表1による。				
			色彩 仕上げ	・色彩は、別表2による。				
		仕上げ	・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。					・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。
	日除け	色彩	・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。					
	形態意匠	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。					
	外観	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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ぬよう壁面は、デザイン等の分節化を図る。 						
	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（形態意匠、色彩）とする。						
	建築設備	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 						
外構	照明	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 				<ul style="list-style-type: none"> ・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。 		
	駐車場・駐輪場等	<ul style="list-style-type: none"> ・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ぬよう工夫する。 ・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。 						

		低層住宅地区 A、B	中高層住宅 地区	福祉・健康・ 教育地区	生活支援 地区
工作物	かき又は さく	・かき又はさくの構造は、別図1による。			
		・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。	—		
	擁壁	・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。			
緑化	・道路、水路に面する部分は、積極的な緑化に努める。 ・植栽計画にあたっては、在来種を基本とした混植とする。				
	・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 以外の高木(2.0 m以上)を2本以 上植栽する。 ・緑の配置は、周 囲との連続性に配 慮する。	・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。	・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。		
広告物	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 				
	<p>ただし、次の各号に掲げるものは、この限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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1 屋根の色彩

建築物の屋根で使用できる色彩は、下表のとおりとする。

	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、 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
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

別表2 外壁の色彩

建築物の外壁で使用できる色彩は、下表のとおりとする。

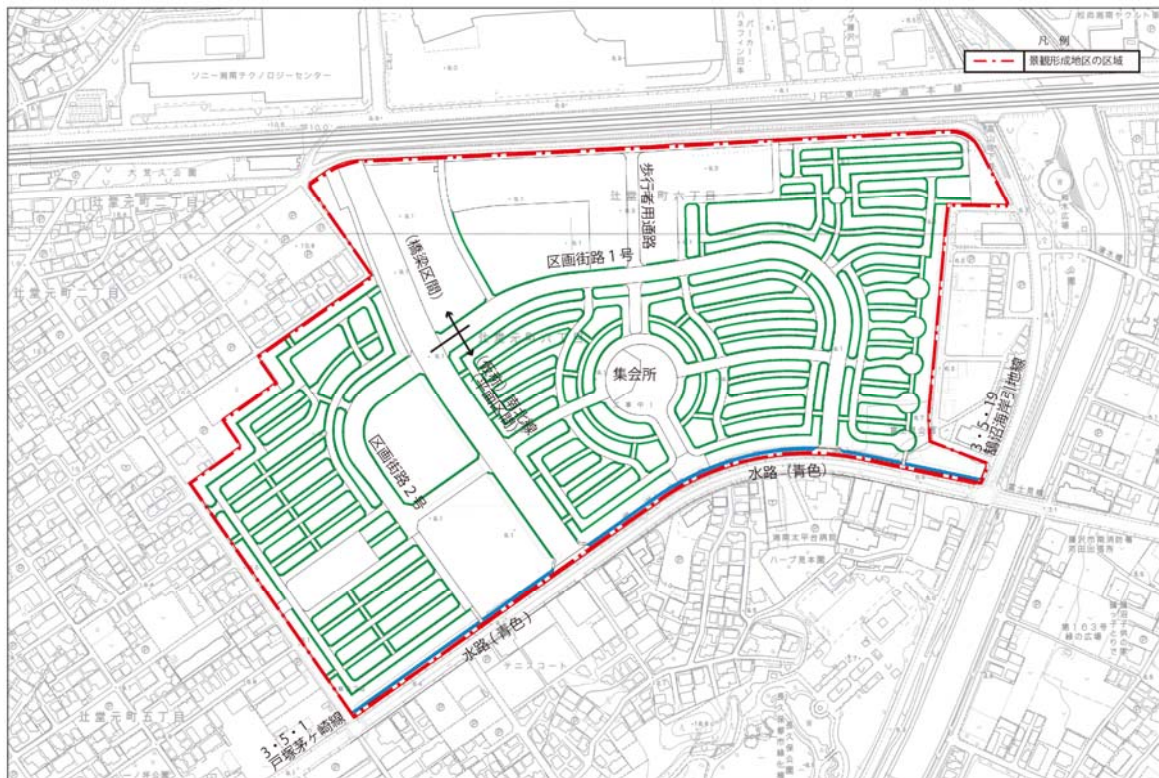
		マンセル値による色彩の基準		
		色相	明度	彩度
低層住宅地区A、B 中高層住宅地区、福祉・ 健康・教育地区の低層 部	R (赤)	3.0以上9.0未満	2.0以下	
	YR (黄赤)	6.0以上9.0未満	4.0以下	
		3.0以上6.0未満	4.0以下	
	Y (黄)	6.0以上9.0未満	3.0以下	
		3.0以上6.0未満	4.0以下	
	GY (黄緑)	3.0以上9.0未満	1.0以下	
それ以外の色相	3.0以上9.0未満	0.5以下		
中高層住 宅地区、 福祉・健 康・教育 地区	中高層部 3階以上	R (赤)	6.0以上	2.0以下
		YR (黄赤)		3.0以下
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

別表3 屋外広告物の基準

屋外広告物の基準は、下表のとおりとする。

		低層住宅地区 A、B	中高層住宅 地区	福祉・健康・教育 地区	生活支援地区
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	・1の建築物の1の壁面についての表示面積は、5平方メートル以下とすること。	・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。		
		・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。 ・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。 ・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、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)			
広告塔又は広告板		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。	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を禁止する。			

別図1 かき又はさくの構造の制限



かき又はさくの構造の制限の位置

— 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たもの

(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)のために設けるフェンス等
- 8 水路、(仮称)南北線と3・5・1戸塚茅ヶ崎線の交差点隅切り部、区画街路1号と3・5・1戸塚茅ヶ崎線の交差点隅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