

## 湘南C-X（シークロス）の取組について

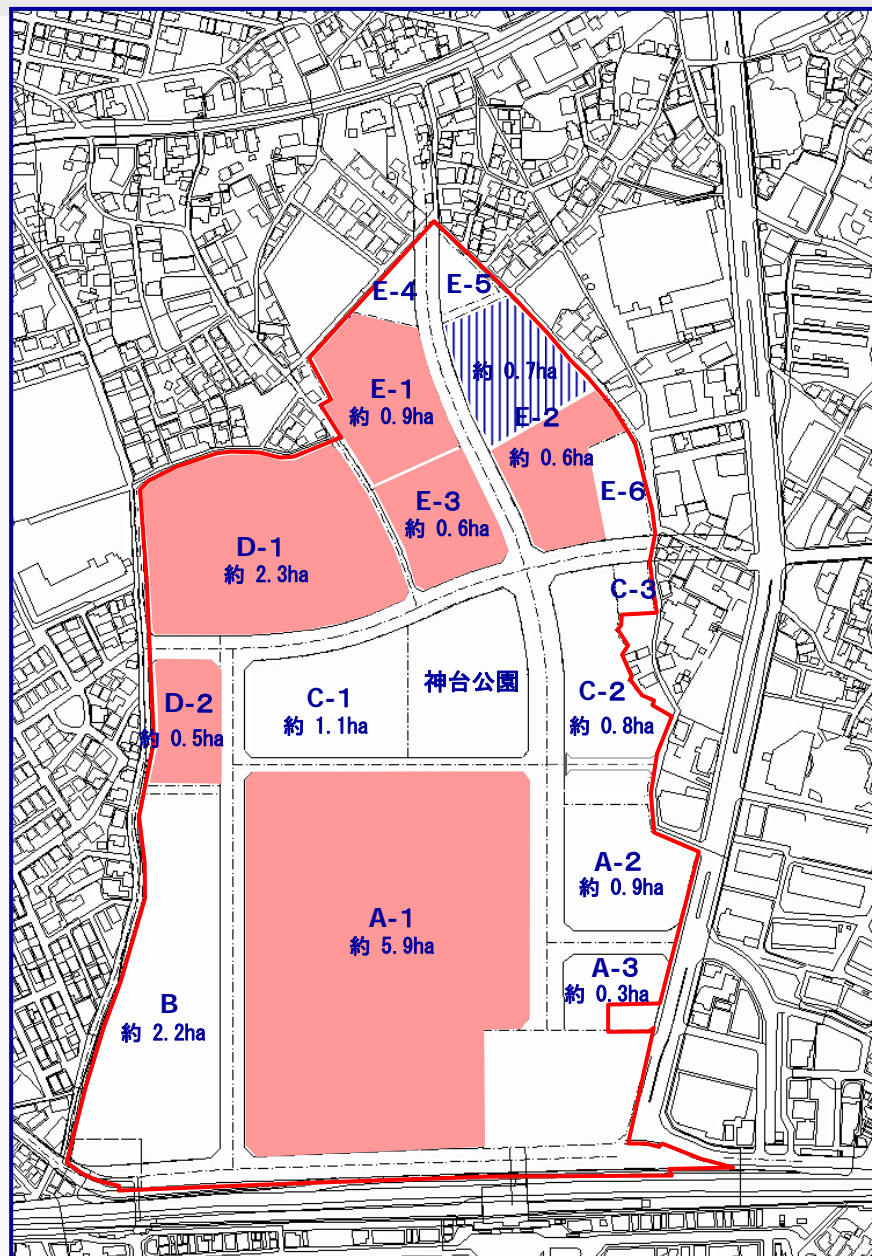
（その1）



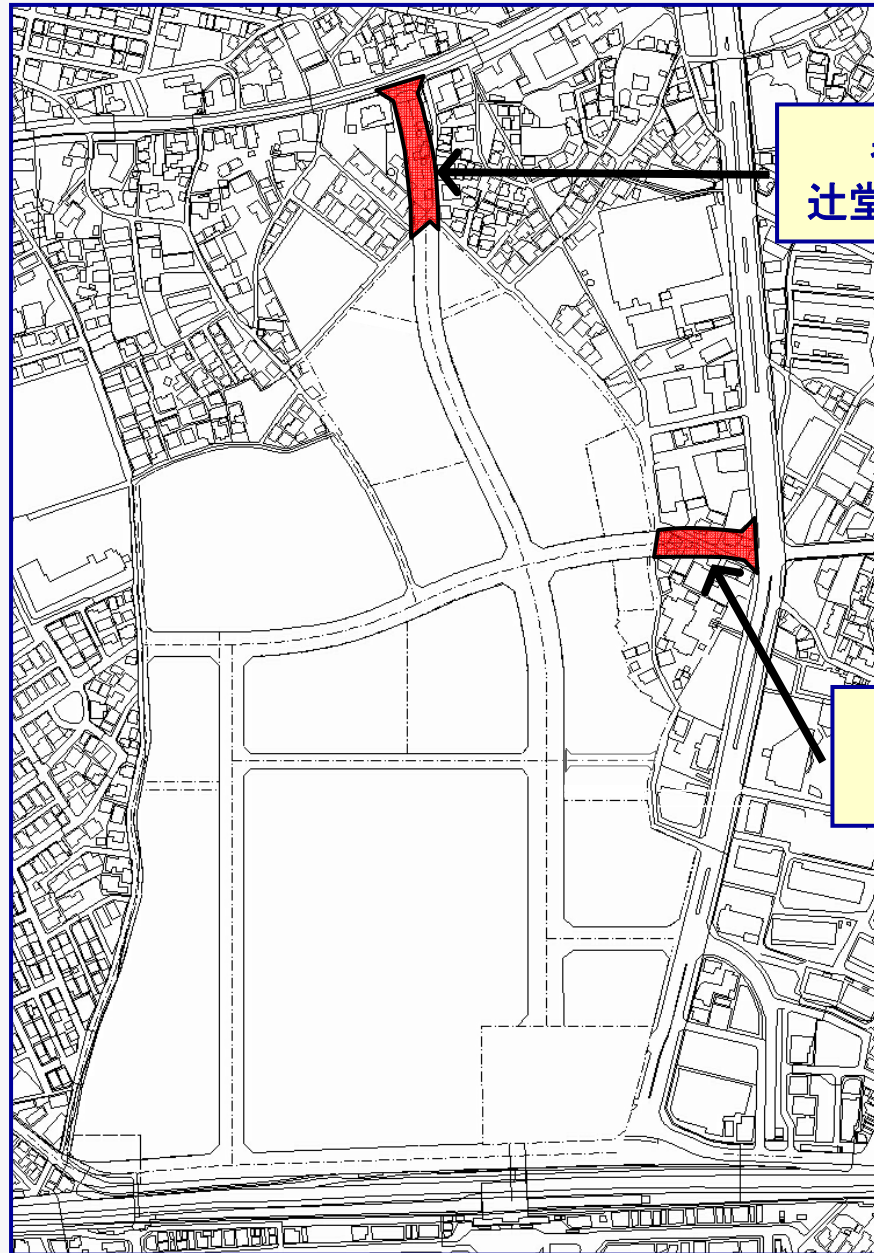
# 1. 湘南C-X都市再生事業の進捗状況

## (1) 土地区画整理事業の仮換地指定の状況

- 
**2006年5月1日**  
 仮換地指定済み
- 
**2006年6月7日**  
 仮換地指定済み



事業名称	藤沢都市計画事業 辻堂駅北口大通り線整備事業 藤沢都市計画事業 辻堂神台東西線整備事業
施行者	独立行政法人 都市再生機構 (機構法第18条1項による直接施行)
施行面積	約0.3ha 辻堂駅北口大通り線 幅員=19m、延長=100m 辻堂神台東西線 幅員=19m、延長=70m
事業承認	平成18年6月15日
施行期間	平成18年度～平成20年度



都市計画道路  
辻堂駅北口大通り線

都市計画道路  
辻堂神台東西線

## 2. 湘南C-Xまちづくりガイドライン

(詳細は湘南C-X(シークロス)の取組について(その2)  
「湘南C-Xまちづくりガイドライン」を参照)

### <都市再生緊急整備地域の地域整備方針>

#### ○整備の目標

湘南地域に位置するJR辻堂駅周辺地域において、駅に面する大規模工場跡地の土地利用転換等により後背地の大学や工場との連携を活かし、多様な機能を持つ都市拠点を形成

※平成16年5月12日指定

### <上位計画>

#### ●ふじさわ総合計画2020(平成17年4月基本計画改定)

- ・整備、開発及び保全の方針
- ・市町村マスタープランなど

#### 景観地区

##### 景観法等条例の概要

1. 景観計画
  - ・目標
  - ・景観形成方針
  - ・街区別景観形成指針
2. 景観形成基準
  - ・色彩
  - ・広告物設置
  - ・サイン計画等
  - ・工作物等設置
  - ・その他
3. 条例等
  - ・藤沢市建築基準条例
  - ・藤沢市屋外広告物基準条例
  - ・藤沢市工作物基準条例

#### 辻堂駅周辺地区まちづくり方針 (平成17年7月制定)

- ・まちづくりを誘導していく指針
- ・都市再生推進の指針
- ・都市計画等の諸手続きを円滑に進めていくための指針

#### 湘南C-X まちづくりガイドライン (H18.7月制定)

- ・地区全体調和のとれた美しい街並みやアーバンデザインの誘導
- ① 都市空間形成の目標
  - ② 都市空間形成の方針
  - ③ 公共施設・沿道空間計画指針
  - ④ 敷地利用計画指針
  - ⑤ 景観計画及び基準
  - ⑥ ガイドラインの運用及び法的担保策

#### 都市計画手続き

(平成17年12月13日告示)

1. 都市再開発の方針
2. 都市計画道路(7案件)・近隣公園など都市施設の計画決定及び変更
3. 土地区画整理事業区域の都市計画変更
4. 地区計画(再開発促進区)の都市計画決定
  - ・地区計画の整備方針
  - ・具体的な開発計画が明らかになった時点で段階的に地区計画の地区整備計画を迅速に定める

#### 地区計画(再開発等促進区)

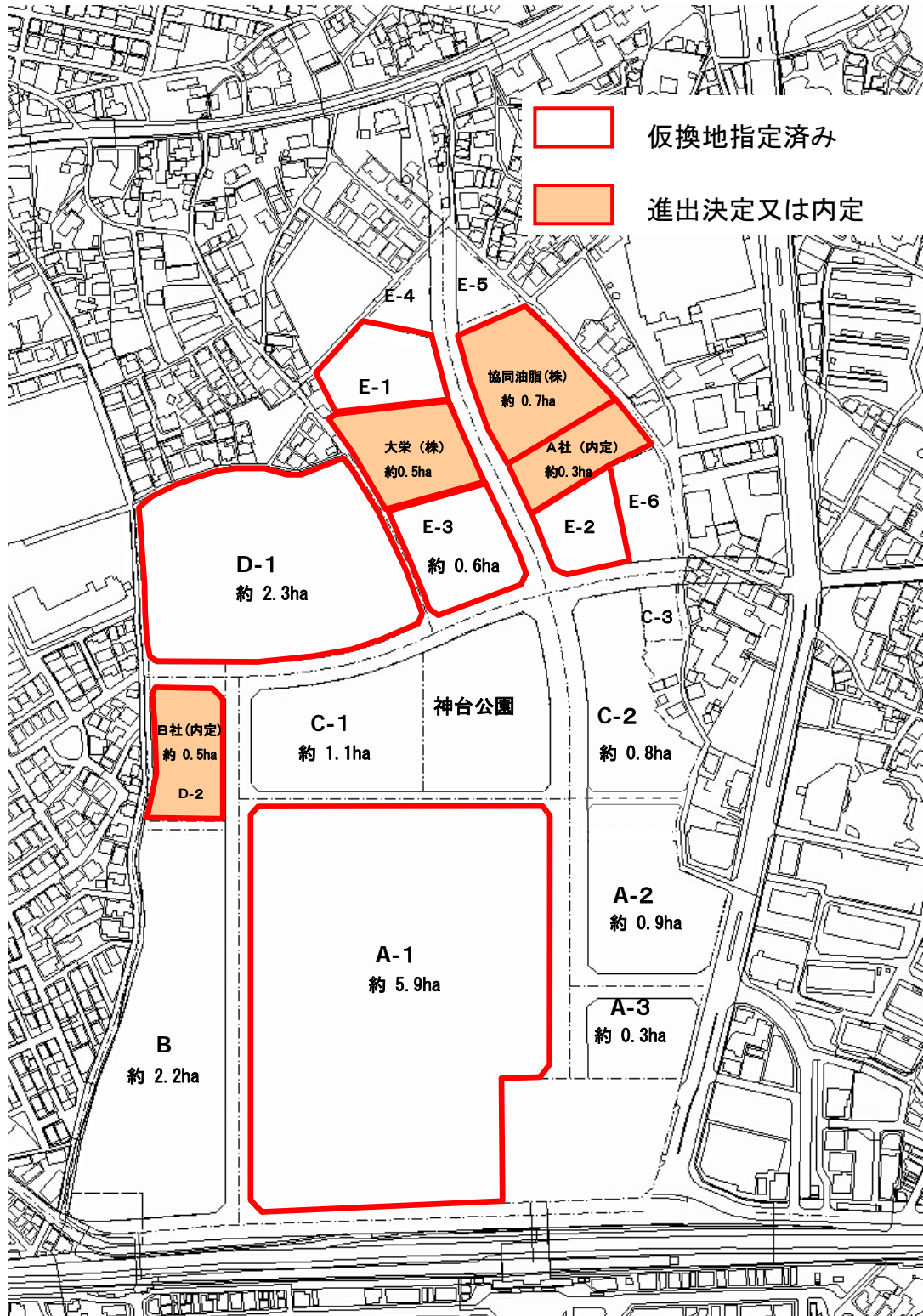
##### 地区整備計画変更の概要

1. 地区整備計画
  - ① 位置及び面積
  - ② 地区施設の配置及び規模
  - ③ 建築物等に関する事項
    - ・建築物の用途、建ぺい率、容積率の制限
    - ・壁面位置、歩道状空地等の地区施設(区画道路等)及び2号施設の制限
    - ・建築物の高さ、敷地規模の制限
    - ・壁面後退区域内の工作物の設置、垣さく等の構造制限
    - ・緑化率の最低限度
2. 再開発等促進区に関する事項

#### 湘南シークロスまちづくり基本協定(H18.6月締結)

事業の進捗に合わせた土地利用転換の仕組み、まちづくりルールとタウンマネジメント等の湘南C-X全域に係わる協議会の設置、まちづくりの取り組みに関する基本協定

### 3. 仮換地指定後の企業誘致の状況 (1)産業関連機能ゾーン、医療・健康増進ゾーンの企業誘致の状況



( 2 ) 進出決定 ( 内定 ) 企業の概要

ゾ ー ン 名	企 業 名	事 業 の 概 要	摘 要
産業関連機能 ゾーン	協同油脂(株)	グリース、工作油剤の研究開発 本社、R & Dセンターを建設 敷地面積 約 7,000 m <sup>2</sup>	進出決定 イバ`ス神奈川 併用
	大栄(株)	プラスチック製自動車部品の研究 開発等 テクニカルセンターを建設 敷地面積 約 5,000 m <sup>2</sup>	進出決定 イバ`ス神奈川 併用
	A社	精密ねじ転造用金型の研究開発 等 敷地面積 約 3,300 m <sup>2</sup> (予定)	進出内定 イバ`ス神奈川 併用(予定)
医療・健康 増進ゾーン	B社	メディカルフィットネス (医療機関と連携し、健康増進及 び体力の維持向上のための運動 を通じて疾病を予防する機能を 有する) 敷地面積 約 5,000 m <sup>2</sup> (予定)	進出内定

湘南C-X（シークロス）の取組について  
(その2)



湘南C-Xまちづくりガイドライン

平成18年7月

藤 沢 市



## 目 次

§ 1	湘南C-Xまちづくりガイドラインについて .....	1
§ 2	都市空間形成の目標 .....	5
§ 3	都市空間形成の方針 .....	6
§ 4	公共施設、沿道空間計画の指針 .....	19
§ 5	公共空間計画及び敷地利用計画の指針 .....	22
参考資料		
■	ガイドライン運用フロー .....	58
■	藤沢都市計画 辻堂駅北口地区地区計画 .....	59
■	湘南C-X（シークス）景観計画及び基準（案） .....	64

## § 1 湘南C-Xまちづくりガイドラインについて

### 1. ガイドラインの目的

辻堂駅周辺地区については、藤沢市の5つの核(都市拠点)の一つに位置付けられていること、また、相模川以東の諸都市が広域連携を強化していく上で、都市構造上の中心となる可能性を持つ地区であることを踏まえ、辻堂駅北口の大規模工場跡地を中心とする新しいまちづくりのあり方が検討されてきた。その検討成果として取りまとめられたものが、「辻堂駅周辺地区まちづくり方針」(平成17年7月)である。

「湘南C-Xまちづくりガイドライン」は、「辻堂駅周辺地区まちづくり方針」に示された考え方を基本に、新しく生まれる拠点地区にふさわしいまちづくりを適切に誘導することを目的に策定するものであり、地区全体の空間形成に関する考え方から、個別の公共空間や敷地の整備、景観形成等に関する誘導の指針を示している。

なお、「湘南C-Xまちづくりガイドライン」の対象範囲は、図1-1の通りだが、土地区画整理事業区域外で実施される街路事業(辻堂駅北口大通り線、辻堂神台東西線)に伴う代替地はガイドラインの対象から除外する。ただし、除外した代替地についても本ガイドラインに準ずる扱いによりまちづくりを進めることとし、極力ガイドラインに基づく取り組みを進める。

### 2. ガイドラインの位置付け

ー1 「湘南C-Xまちづくりガイドライン」は「辻堂駅周辺地区まちづくり方針(平成17年7月制定)」を踏まえ、地区における都市デザインの展開に係る ①都市空間形成の目標 ②都市空間形成の方針 ③公共施設・沿道空間計画の指針 ④公共空間計画及び敷地利用計画の指針等から構成している。

ー2 「公共空間計画及び敷地利用計画の指針」については、「指針」「ガイドライン1：遵守事項(整備基準等)」として、事業主が遵守すべき事項と「ガイドライン2：協議・誘導事項」として、事業者等と協議して決定する事項から構成している。

ー3 「ガイドライン1：遵守事項(整備基準等)」には、形態・意匠・広告物・工作物等に係わる整備基準等を定めている。

### 3. ガイドラインの内容

ー1 「湘南C-Xまちづくりガイドライン」の運用にあたっては、地権者との協議による土地売却等を勘案し、土地売買契約書や宅地建物取引業法上等の重要事項説明書等に記載するため、可能な限り具体的な整備基準等を記載している。

- ー 2 都市計画法に基づく「地区計画（再開発等促進区）」（平成17年12月13日告示）により、今後予定される地区整備計画等の都市計画変更及び都市計画法に基づく景観地区等（平成18年度中に都市計画決定予定）に盛り込むべき事項についても、まちづくりガイドラインで整理を行った。

#### 4. ガイドラインの対象範囲

「湘南C-Xまちづくりガイドライン」の対象範囲は、図1-1のとおりとする。但し、土地区画整理事業区域外の街路事業等に伴う代替地（E-4，E-5，E-6，C-3街区）については、景観誘導の色彩基準のみを適用する（ただし、代替地利用とならない場合は、全ての基準を適用する）。なお、藤沢市開発行為及び中高層建築物の建築に関する指導要綱（制定 平成8年8月2日 告示第126号）に該当する場合は、その基準を遵守することとする。

#### 5. ガイドラインの法的担保策

湘南C-Xまちづくりガイドラインの内容については、今後予定している地区整備計画等の都市計画決定の変更及び景観地区等の都市計画決定について、都市計画決定権者と決定事項等を協議中である。

また、現時点での対応にあたっての法的整理事項は、次のとおりである。（決定事項ではない）

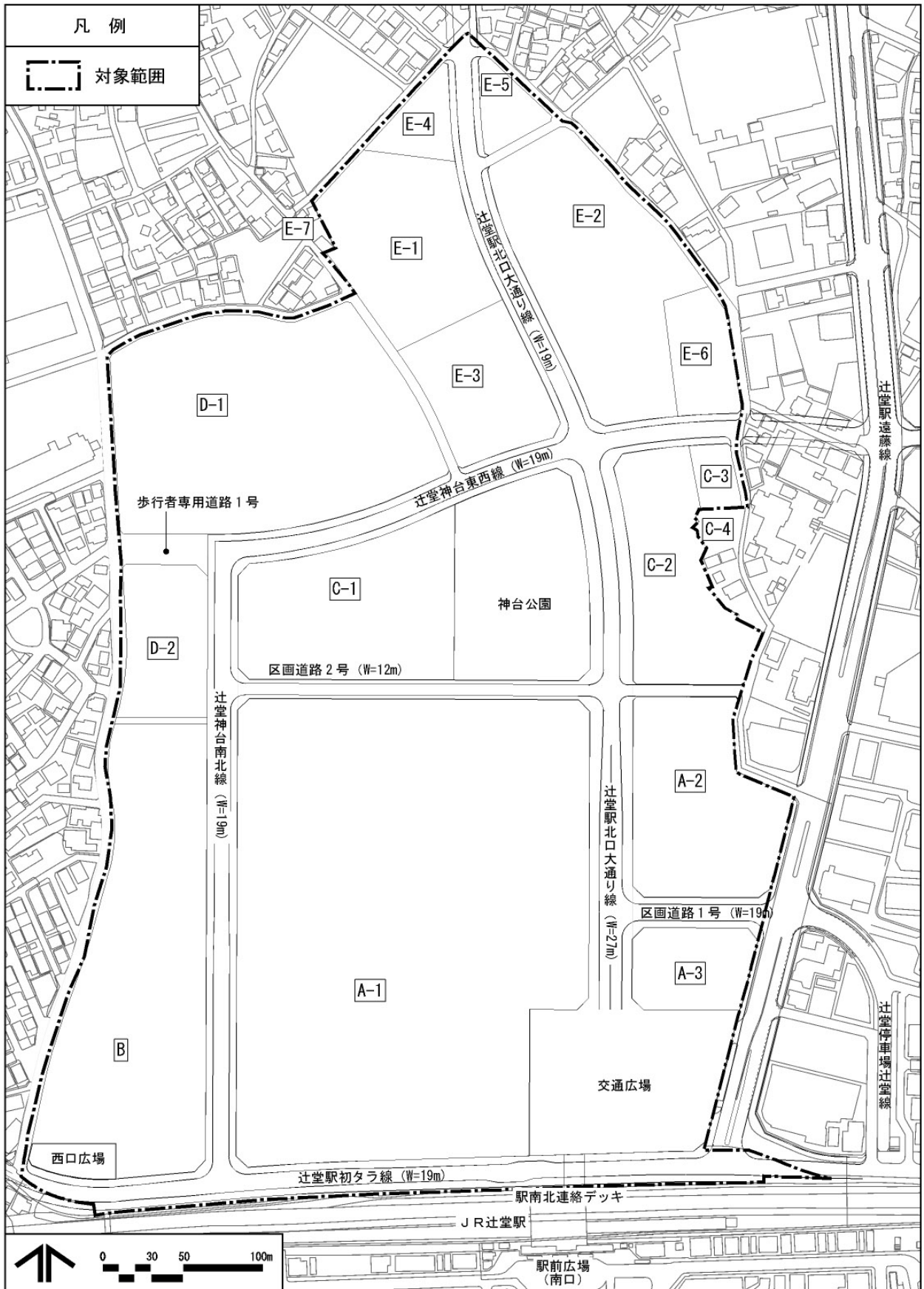
##### ー 1 都市計画決定・変更「地区計画（再開発等促進区）」地区整備計画の追加事項

- ① 建築物の用途、建ぺい率、容積率の制限
- ② 壁面位置、歩道状空地等の地区施設（区画道路等）及び2号施設の制限
- ③ 建築物の高さ、敷地規模の制限
- ④ 壁面後退区域内の工作物の設置、垣さく等の構造制限
- ⑤ 緑化率の最低限度

##### ー 2 景観法「景観計画区域」内の都市計画法「景観地区指定」の制限事項

- ① 対象区域「土地区画整理事業区域及び地区計画区域」約2.5ha
- ② 建物の形態、意匠の制限
- ③ 建築物の色彩基準
- ④ 工作物等の形態、意匠の制限
- ⑤ 広告物等の形態、意匠の制限
- ⑥ 景観重要樹木の指定

図1-1 「湘南C-Xまちづくりガイドライン」の対象範囲



## 6. ガイドラインの運用方針

### <都市再生緊急整備地域の地域整備方針>

#### ○整備の目標

湘南地域に位置するJR辻堂駅周辺地域において、駅に面する大規模工場跡地の土地利用転換等により後背地の大学や工場との連携を活かし、多様な機能を持つ都市拠点を形成

※平成16年5月12日指定

### <上位計画>

#### ●ふじさわ総合計画 2020(平成17年4月基本計画改定)

- ・整備、開発及び保全の方針
- ・市町村マスタープランなど

#### 景観地区 景観法等条例

1. 景観計画
  - ・目標
  - ・景観形成方針
  - ・街区別景観形成指針
2. 景観形成基準
  - ・色彩
  - ・広告物設置
  - ・サイン計画等
  - ・工作物等設置
  - ・その他
3. 条例等
  - ・藤沢市建築基準条例
  - ・藤沢市屋外広告物基準条例
  - ・藤沢市工作物基準条例

#### 辻堂駅周辺地区まちづくり方針 (平成17年7月制定)

- ・まちづくりを誘導していく指針
- ・都市再生推進の指針
- ・都市計画等の諸手続きを円滑に進めていくための指針

#### 都市計画手続き

(平成17年12月13日告示)

1. 都市再開発の方針
2. 都市計画道路(7案件)・近隣公園など都市施設の計画決定及び変更
3. 土地区画整理事業区域の都市計画変更
4. 地区計画(再開発促進区)の都市計画決定
  - ・地区計画の整備方針
  - ・具体的な開発計画が明らかになった時点で段階的に地区計画の地区整備計画を迅速に定める

#### 湘南C-X まちづくりガイドライン

- ・地区全体調和のとれた美しい街並みやアーバンデザインの誘導
- ① 都市空間形成の目標
  - ② 都市空間形成の方針
  - ③ 公共施設・沿道空間計画指針
  - ④ 敷地利用計画指針
  - ⑤ 景観計画及び基準
  - ⑥ ガイドラインの運用及び法的担保策

#### 地区計画(再開発等促進区)

##### 地区整備計画の変更

1. 地区整備計画
  - ① 位置及び面積
  - ② 地区施設の配置及び規模
  - ③ 建築物等に関する事項
    - ・建築物の用途、建ぺい率、容積率の制限
    - ・壁面位置、歩道状空地等の地区施設(区画道路等)及び2号施設の制限
    - ・建築物の高さ、敷地規模の制限
    - ・壁面後退区域内の工作物の設置、垣さく等の構造制限
    - ・緑化率の最低限度
2. 再開発等促進区に関する事項

#### 湘南シークロスまちづくり基本協定

事業の進捗に合わせた土地利用転換の仕組み、まちづくりルールとタウンマネジメント等の湘南C-X全域に係わる協議会の設置、まちづくりの取り組みに関する基本協定

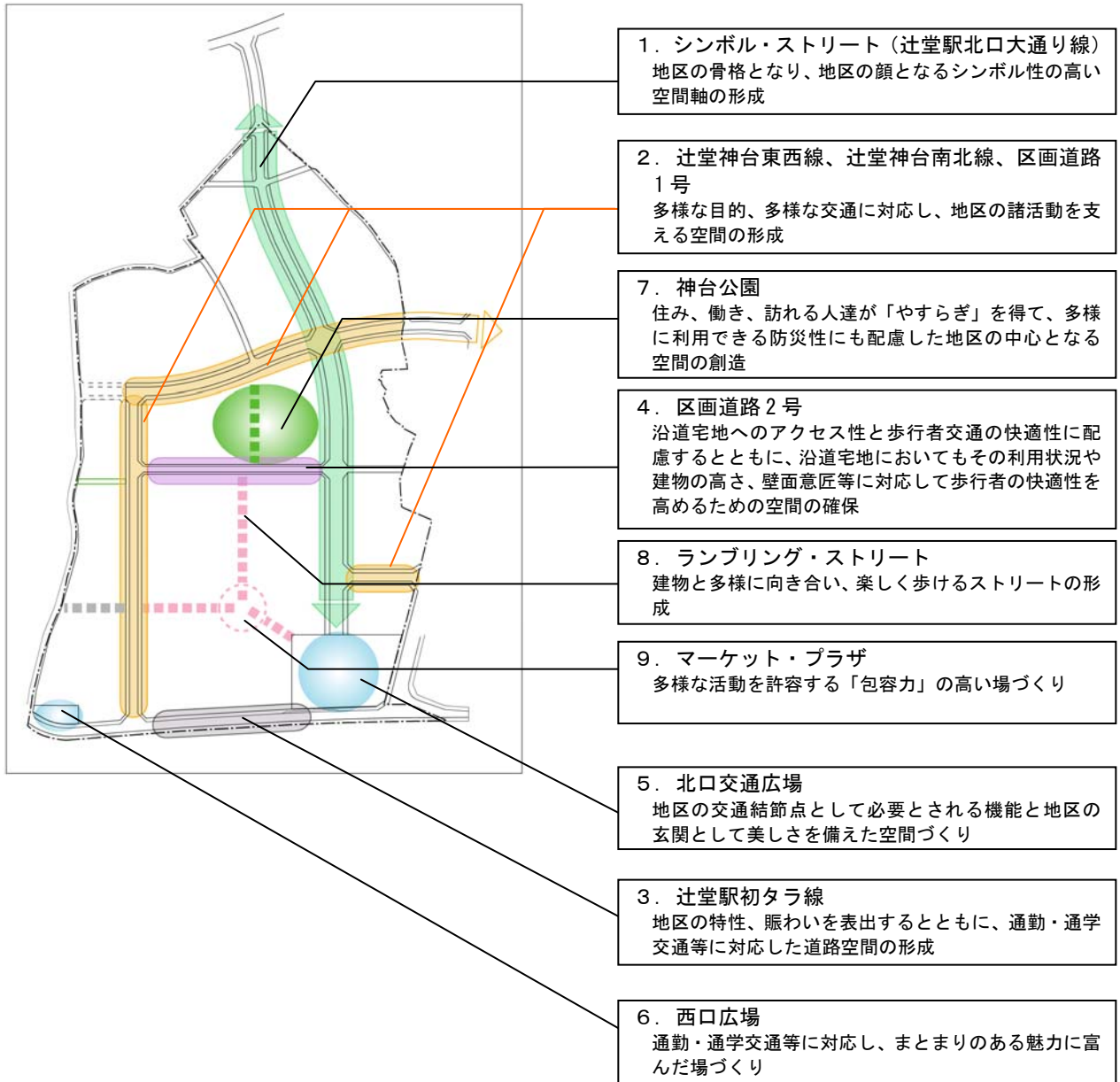
## § 2 都市空間形成の目標

辻堂駅周辺地区においては、以下を都市空間形成の基本目標とする。

- (1) 「誇り」と「愛着」が持てる美しい街並みをつくる。
- (2) 多様な活動を許容する、「包容力」に富んだ「賑わい」のある空間をつくる。
- (3) 「発見」や「感動」がある、歩いて楽しい街をつくる。
- (4) 「潤い」や「やすらぎ」が得られる人と自然にやさしい環境をつくる。
- (5) 全ての人々が「安心」、「安全」に過ごせる場をつくる。

## § 3 都市空間形成の方針

### 1. 拠点・骨格空間形成



## 1.1. シンボル・ストリート（辻堂駅北口大通り線）

〈整備方針〉

### 地区の骨格となり、地区の顔となるシンボル性の高い空間軸の形成

- ・辻堂駅から地区内へ、また国道1号から地区内へと至る交通機能と、地区を強く印象づける空間的特色を備えた骨格的な空間軸を形成する。

〈空間形成の方針〉

(1) 歩行者の安全、快適性とシンボル性を高める緑溢れる景観軸を形成する。

- ・ゆったりした空間と緑陰づくりによる歩行者の快適性の向上、緑による空間の魅力づけ
- ・高木並木の植栽により地区を縦貫する緑豊かな軸の形成

(2) 歩行者が多様な楽しみを得られる空間をつくる（区画道路2号より南側区間）。

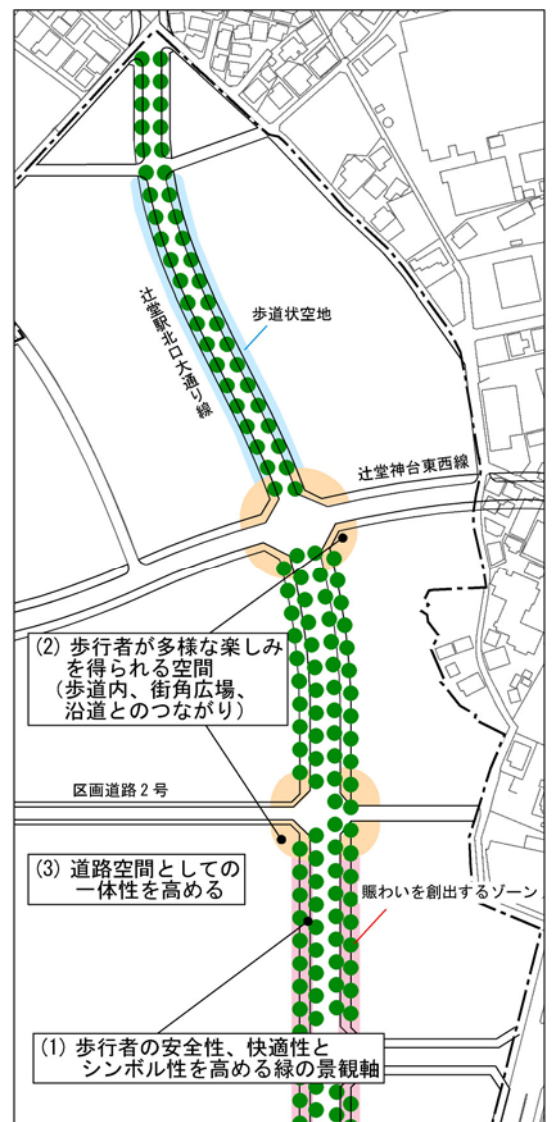
- ・歩行者が快適に歩くだけでなく、「憩い」、「楽しみ」が得られ、賑わいを創出する空間の形成
- ・高い魅力を備えた美しい空間として、地域住民が「誇り」と「愛着」が持てる空間づくり

(3) 道路空間としての一体性を高める（辻堂神台東西線より南側区間）。

- ・空間構成面、景観面並びに活動面に関わって、道路空間としての一体性の創造。沿道宅地へのアクセス性の確保。

(4) 十分な幅員の歩行者空間を確保し、歩行者の安全、快適性を高める（辻堂神台東西線より北側区間）。

- ・沿道宅地と一体となった歩行者空間の確保
- ・歩道部への植栽帯の設置等により歩行者の車道横断を抑制する一方で適切に横断箇所を確保
- ・沿道の土地利用、建物建設に合わせた沿道宅地へのアクセス性の確保





## 1.2. 辻堂神台東西線、辻堂神台南北線、区画道路1号

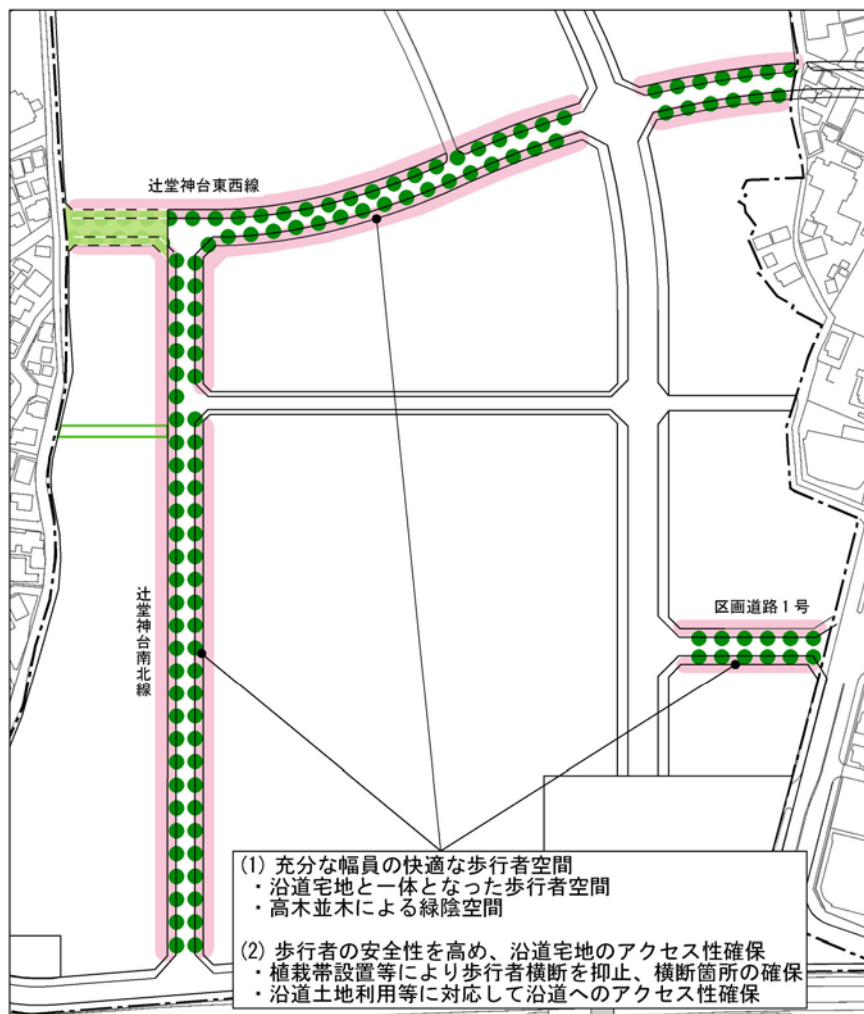
〈整備方針〉

### 多様な目的、多様な交通に対応し、地区の諸活動を支える空間の形成

- ・歩行者、自動車の多様な目的、多様な交通並びに地区における様々な土地利用、諸活動の展開に弾力的に対応する空間を形成する。

〈空間形成の方針〉

- (1) 多様な歩行者交通に対応すべく、十分な幅員の快適な歩行者空間をつくる。
  - ・沿道宅地と一体になった歩行者空間の確保
  - ・高木並木による緑陰空間の形成
- (2) 車道横断箇所を適切に確保した上で歩行者による横断を制限し、歩行者の安全性を高める。  
また、沿道宅地へのアクセス性を高める。
  - ・歩道部に植栽帯の設置等により歩行者の車道横断を抑止するとともに、適切に横断箇所を確保
  - ・沿道の土地利用、建物建設に対応したアクセス性の確保



### 1.3. 辻堂駅初タラ線

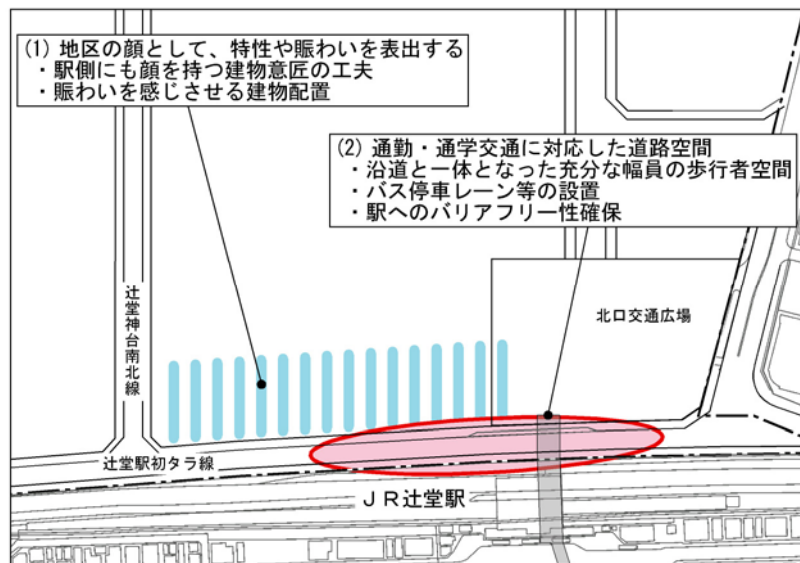
〈整備方針〉

#### 地区の特性、賑わいを表出するとともに、通勤・通学交通等に対応した道路空間の形成

- ・地区の正面性並びに通勤・通学交通の利便性に配慮した道路空間を形成する。

〈空間形成の方針〉

- (1) 駅の正面に位置する道路空間として、地区の特性、賑わいを沿道建物と一体となって表出する。
  - ・駅側にも顔を持つ建物意匠の工夫
  - ・地区内の賑わいが感ぜられる建物の配置
- (2) 通勤・通学交通に対応した道路空間を形成する。
  - ・隣接宅地側において沿道宅地と一体になった十分な幅員の歩行者空間の確保
  - ・バス停車レーン等の設置
  - ・駅へのバリアフリー性の確保



## 1.4. 区画道路 2 号

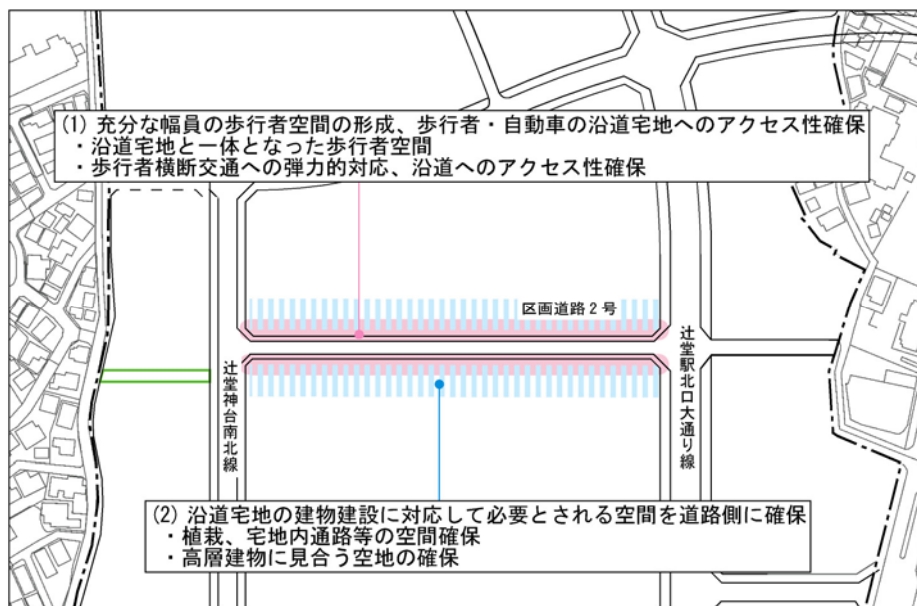
〈整備方針〉

沿道宅地へのアクセス性と歩行者交通の快適性に配慮するとともに、沿道宅地においてもその利用状況や建物の高さ、壁面意匠等に対応して歩行者の快適性を高めるための空間の確保

- ・大規模街区へのアクセス性並びに土地利用に十分に配慮した道路空間を形成する。

〈空間形成の方針〉

- (1) 十分な幅員の歩行者空間を形成するとともに、歩行者、自動車の沿道宅地へのアクセス性を確保する。
  - ・沿道宅地と一体となった歩行者空間の確保
  - ・歩行者横断交通への弾力的な対応と沿道の土地利用、建物建設に合わせた沿道宅地へのアクセス性の確保
- (2) 沿道宅地における建物建設に対応して、必要とされる空間を沿道宅地側に確保する。
  - ・植栽、宅地内通路等のための空間確保
  - ・高層建物に見合う空地の確保



## 1.5. 北口交通広場

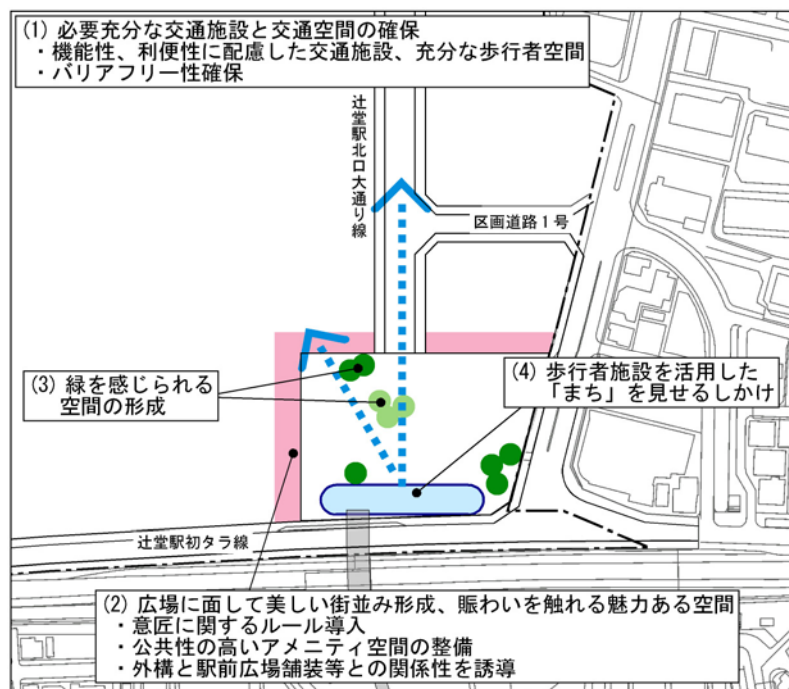
〈整備方針〉

### 地区の交通結節点として必要とされる機能と地区の玄関として美しさを備えた空間づくり

- ・機能的に配置された交通施設を備えるとともに、街並みと一体となって、象徴性、美しさを備えた空間を形成する。

〈空間形成の方針〉

- (1) 必要十分な交通施設と交通空間を確保する。
  - ・機能性、利便性を考慮した交通施設の配置と十分な歩行者空間の確保
  - ・バリアフリー性の確保
- (2) 周辺宅地において、広場に面して美しい街並みを形成するとともに、賑わい溢れる魅力ある空間を構成する。
  - ・周辺建物の広場に面する側における意匠の関係性、一体性を高めるルールの導入
  - ・周辺建物の広場に面する側に広場の魅力を高めるために歩行者のための公共空間としても使い得るアメニティに溢れた空間の整備
  - ・周辺宅地の外構と駅前広場の舗装等との関係性を誘導
- (3) 街に潤いを与え、緑を感じられる空間を形成する。
  - ・広場コーナー部や交通帯への緑化の推進
- (4) 歩行者施設を活用した街を見せる仕掛けをつくる。
  - ・南北自由通路と直結したデッキの整備、シンボル・ストリート等に対する眺望点の確保



## 1.6. 西口広場

〈整備方針〉

### 通勤・通学交通等に対応し、まとまりのある魅力に富んだ場づくり

- ・地区西側の玄関口として、バリアフリー性の高い交通空間とするとともに、地区西側も含めた市街地のポケット・パークとしても機能する空間を形成する。

〈空間形成の方針〉

- (1) 魅力に富んだ歩行者空間とする。
  - ・ 十分な植栽の導入、人に潤いを与える空間の形成
  - ・ 周辺宅地における建物との関係性の創出
- (2) 高い利便性を備えた交通空間とする。
  - ・ バリアフリー性の確保
  - ・ 自転車利用の利便性の確保



## 1.7. 神台公園

〈整備方針〉

### 住み、働き、訪れる人達が「やすらぎ」を得て、多様に利用できる防災性にも配慮した地区の中心となる空間の創造

- ・ 「潤い」や「やすらぎ」が得られる人と自然にやさしい空間とするとともに、多様な活動を許容する「包容力」に富んだ空間を形成する。

〈空間形成の方針〉

- (1) 十分に植栽された空間とする一方、周囲から見通せ、周囲を見通せる空間とする。
  - ・ 周辺街区への開放性の確保
  - ・ シンボル・ストリートとの連続性、シンボル・ストリートの遠方からの視認性の確保
- (2) 多様に利用できる「包容力」の高い空間とする。
  - ・ 「潤い」、「やすらぎ」が得られる空間とする一方、広域行政サービス施設との一体的利用や多様な活動に利用できる「包容力」の高い空間の整備
  - ・ 防災性に配慮して必要な機能の整備
- (3) 歩行者ネットワークを受け止める。
  - ・ 南北の歩行者路と結ぶネットワークを形成する歩行者路の配置



## 1.8. ランブリング・ストリート

〈整備方針〉

### 建物の建設に合わせて、建物と多様に向き合い、楽しく歩けるストリートの形成

- ・建物との関係が変化に富み、「発見」や「感動」をとめないながら、そぞろ歩きを楽しめるストリートの形成

〈空間形成の方針〉

- (1) 建物建設と調整しつつ、北口交通広場、周辺道路と結び、周辺歩行者空間とのネットワークを確保する。
  - ・地区全体における歩いて楽しい街の形成への寄与
  - ・周辺の歩行者空間との円滑な接続
- (2) 「発見」や「感動」のある歩行者空間を形成する。
  - ・折れ曲がり、高低差、屋内外等による空間の演出
  - ・店舗等との多様な空間的関係の創出

## 1.9. マーケット・プラザ

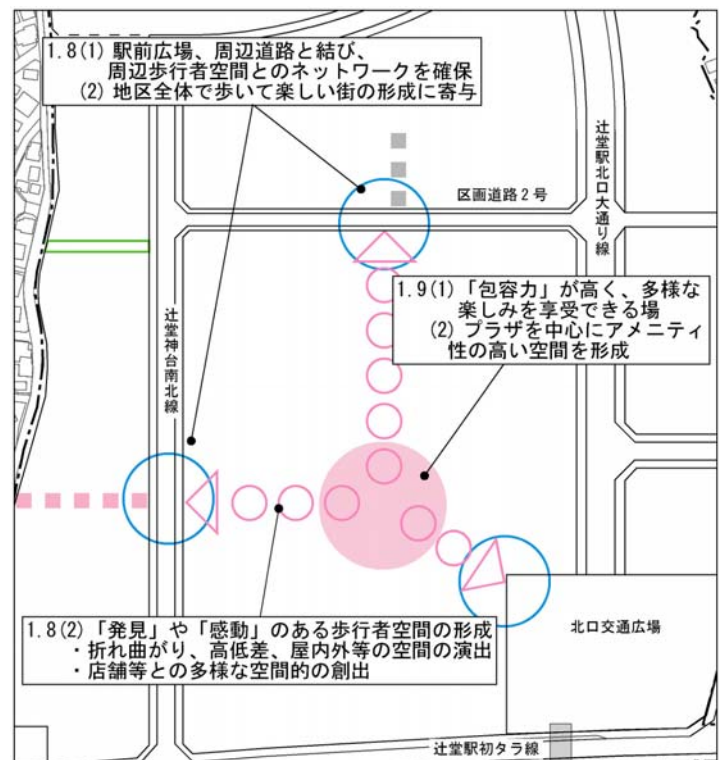
〈整備方針〉

### 多様な活動を許容する「包容力」の高い場づくり

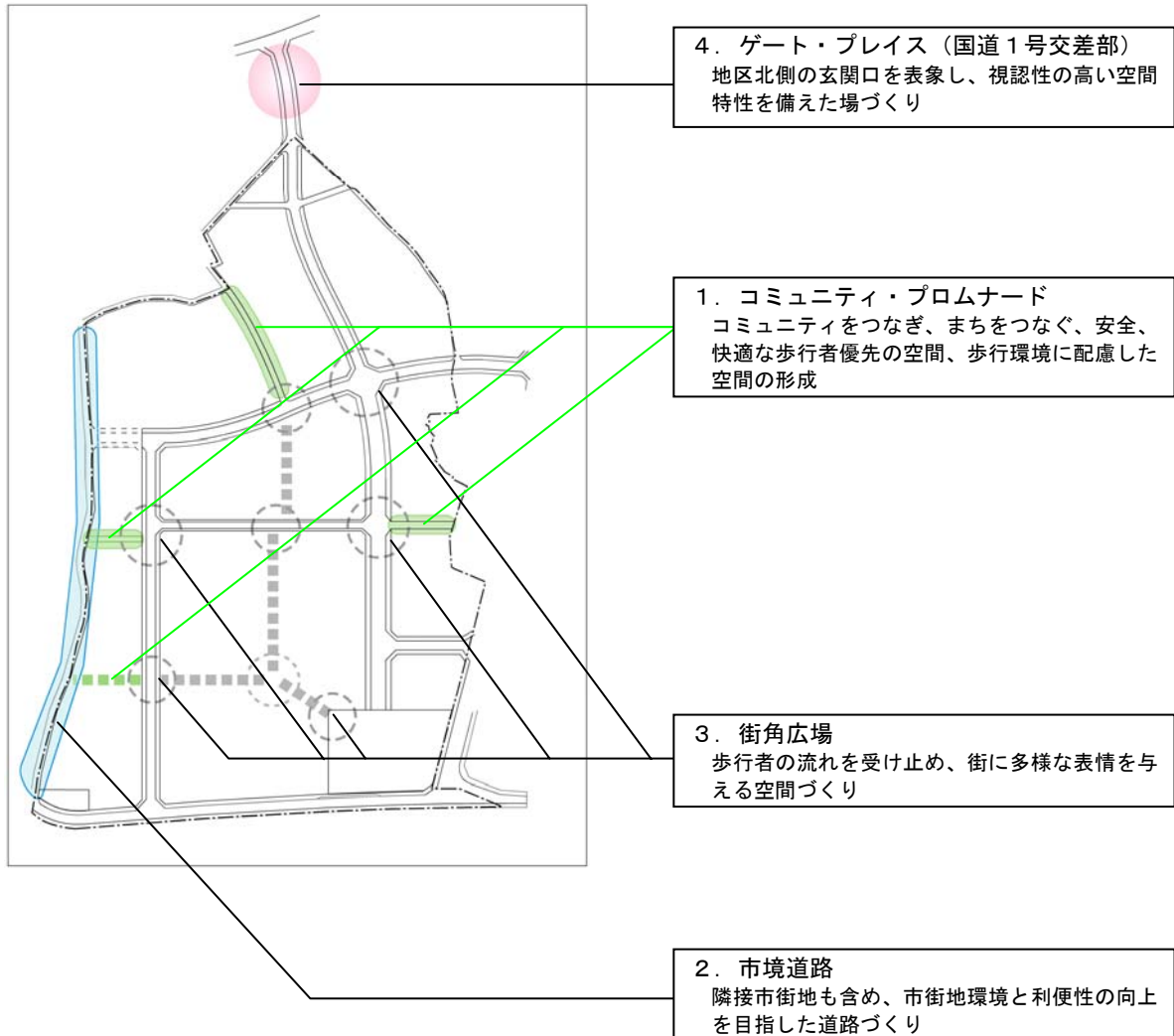
- ・人が行き交い、立ち止まり、出会い、集い、思い思いに楽しく「時間消費」ができる空間を建物建設に合わせて屋内または屋外に形成する。

〈空間形成の方針〉

- (1) 「包容力」が高く、多様な楽しみを享受できる場とする。
  - ・物販、飲食、イベント、パフォーマンス等、多様に利用できる空間づくり
  - ・上記に対応して弾力的に利用できる利用時間の設定、運用
- (2) プラザを中心にアメニティ性の高い空間を形成
  - ・プラザに面して、人々に「憩い」、「楽しみ」を提供する機能（店舗や飲食店）や空間の配置
  - ・これらの機能、空間の屋内外への配置



## 2. ネットワーク空間形成の方針



## 2.1. コミュニティ・プロムナード

---

〈整備方針〉

### コミュニティをつなぎ、まちをつなぐ安全、快適な歩行者優先の空間の形成

- ・ 地区内はもとより、周辺市街地との歩行者の行き来に配慮した歩行者ネットワークを形成する。

〈空間形成の方針〉

- (1) 歩行者交通の優先性に配慮した空間とする（(仮) 区画道路 4 号沿道）。
  - ・ 沿道宅地と一体的な歩行者空間の確保
- (2) 必要とされる位置に、街区の構成や周辺市街地との歩行者ネットワークの形成に配慮して歩行者空間を整備、確保する。
  - ・ 地区東側市街地と辻堂駅北口大通り線を結ぶ区間に歩行環境に配慮した区画道路を設定（(仮) 区画道路 3 号）
  - ・ 市境道路と辻堂神台南北線を結ぶ区間に歩行者専用路を整備及び宅地内通路の確保
  - ・ 商業住宅複合ゾーン内に建物建設に合わせて宅地内通路を確保

## 2.2. 市境道路

---

〈整備方針〉

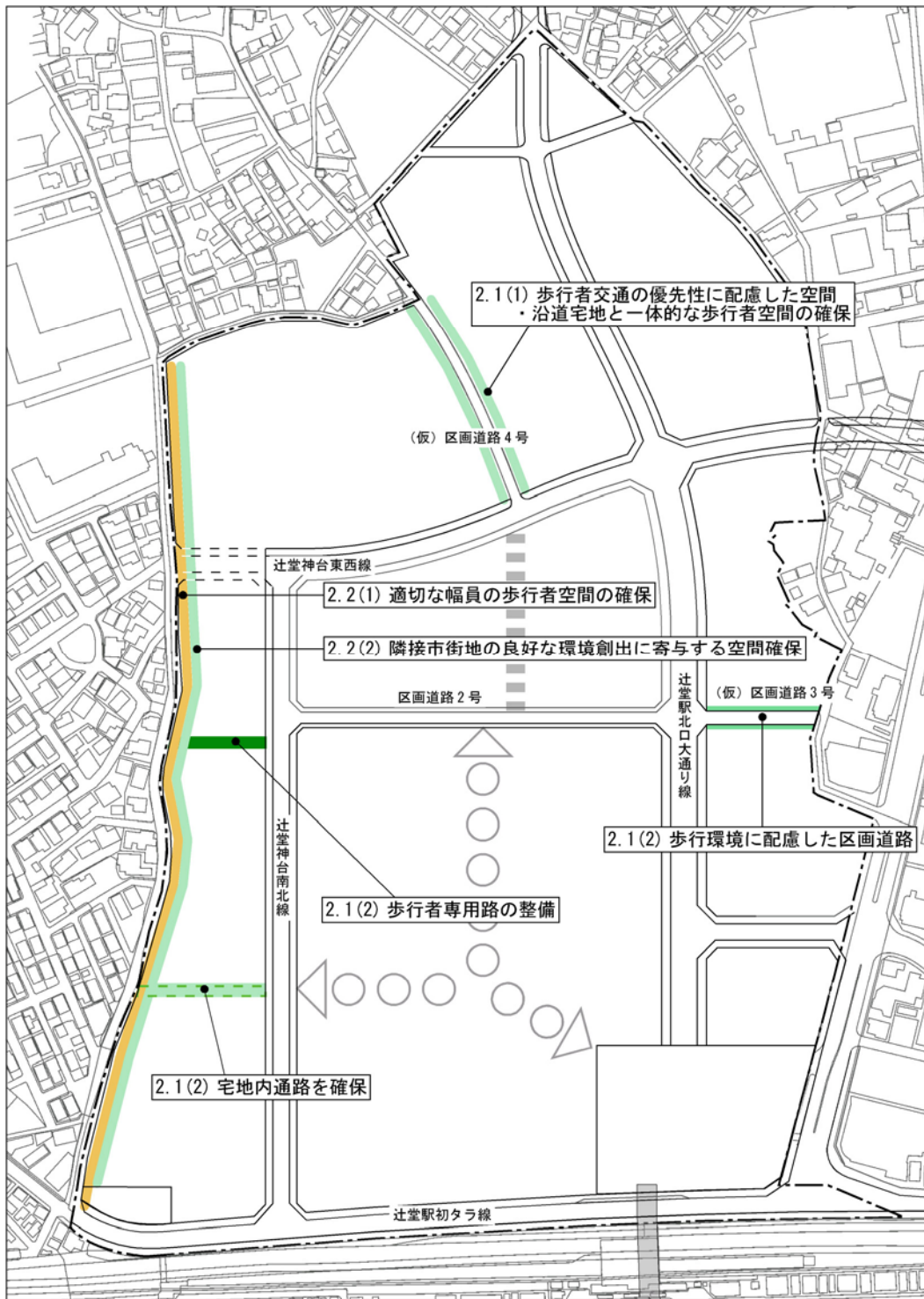
### 隣接市街地も含め、市街地環境と利便性の向上を目指した道路づくり

- ・ 隣接市街地の市街地環境の向上にも配慮して、快適に通行できる道路空間を整備する。

〈空間形成の方針〉

- (1) 適切な幅員の歩行者空間を確保する。
  - ・ 沿道宅地と一体的に歩行者空間を確保
- (2) 隣接市街地の良好な環境の創出に寄与する空間を道路と沿道建物の間に確保する。
  - ・ 道路と沿道建物の間に一定の離隔の確保
  - ・ 環境を高める緑地の確保





## 2.3. 街角広場

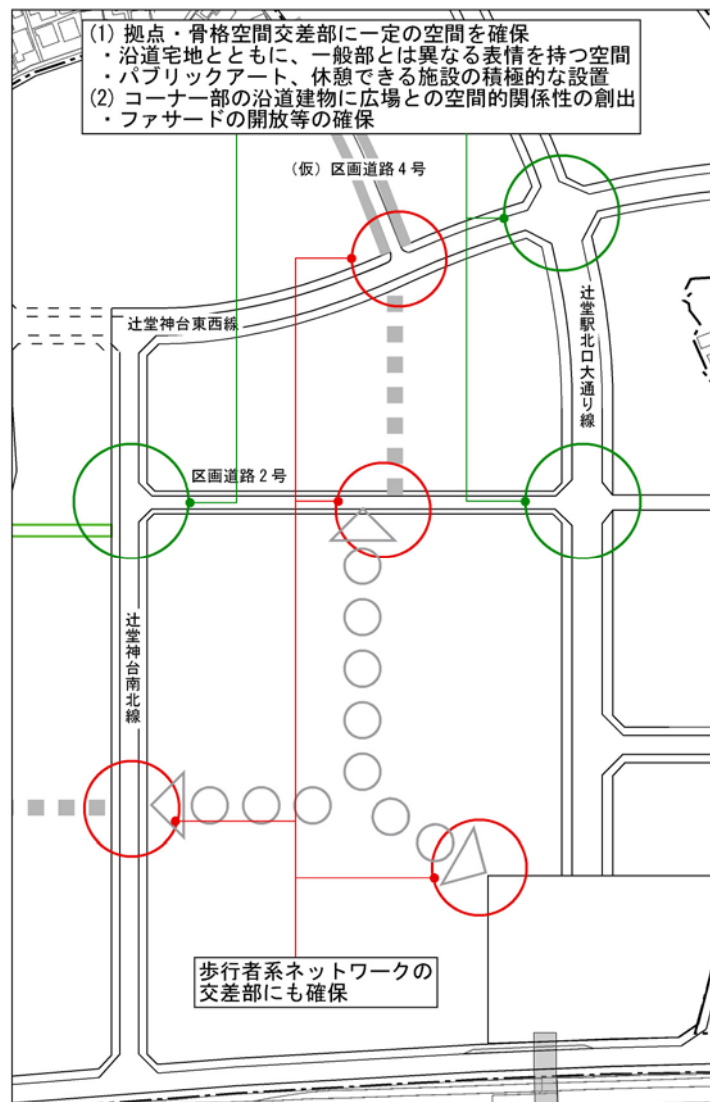
〈整備方針〉

### 歩行者の流れを受け止め、街に多様な表情を与える空間づくり

- ・ 拠点・骨格空間の交差部に地区に多様な表情を与え、地区全体の空間価値を高める小規模な広場を形成する。

〈空間形成の方針〉

- (1) 拠点・骨格空間交差部の各コーナーに一定の空間を確保する。
  - ・ 道路空間と沿道宅地と一体的に道路一般部とは異なる表情を備えた空間の整備
  - ・ パブリック・アート、休憩できる空間等の積極的な設置
- (2) コーナー部の沿道建物に広場との空間的関係性を創出する。
  - ・ ファサードの開放性等の確保



## 2.4. ゲート・ブレイス（国道1号交差部）

---

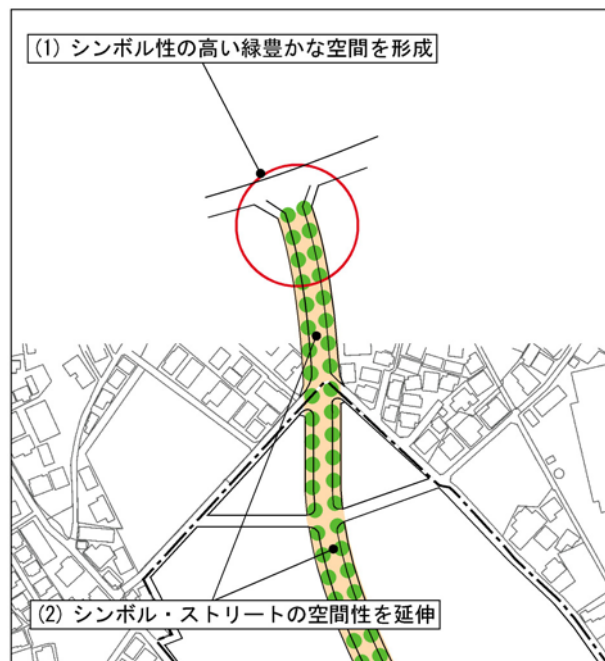
〈整備方針〉

### 地区北側の玄関口を表象し、視認性の高い空間特性を備えた場づくり

- ・ 国道1号に対して、地区の存在を訴える空間を形成する。

〈空間形成の方針〉

- (1) 国道1号の遠方からも視認できるシンボル性の高い緑豊かな空間を形成する。
  - ・ 交差部にゆとりある道路空間の確保
- (2) シンボル・ストリートの空間性を延伸させる。
  - ・ シンボル・ストリートの高木並木の交差部までの延伸



## § 4 公共施設、沿道空間計画の指針

### 1. 公共施設計画

地区周辺の既存道路ネットワークとの連携及び既存ネットワークの改善への寄与、駅関連交通と通過交通の分離による円滑な交通環境の確保等を考慮し、以下の公共施設を整備する。

#### ① 都市施設（都市計画決定済み）

- ・辻堂駅北口大通り線（幅員 19m、27m）
- ・辻堂神台東西線（幅員 19m）
- ・辻堂神台南北線（幅員 19m）
- ・辻堂駅初タラ線（幅員 19m）
- ・交通広場（施設面積約 1.21ha、用地面積約 1.06ha）
- ・神台公園（面積約 1.0ha）

#### ② その他（地区計画の2号施設として都市計画決定済み）

- ・区画道路1号（幅員 19m）
- ・区画道路2号（幅員 12m）
- ・歩行者専用道路1号（幅員 19m）
- ・西口広場（面積約 0.1ha）

### 2. 公共施設沿道における公共空間確保の方針

藤沢市の新しい拠点地区としてふさわしい、また多くの人が集い、働き、通過する場にふさわしい市街地環境を創造することを目的に、公共施設を中心に宅地の一部も活用しながら、質の高い豊かな環境空間を創出する。

具体的には、幹線道路、駅前広場沿道において、十分な歩行者空間を確保するために歩道状空地を確保する。

#### ◇歩道状空地（地区計画の地区施設として都市計画決定済み）

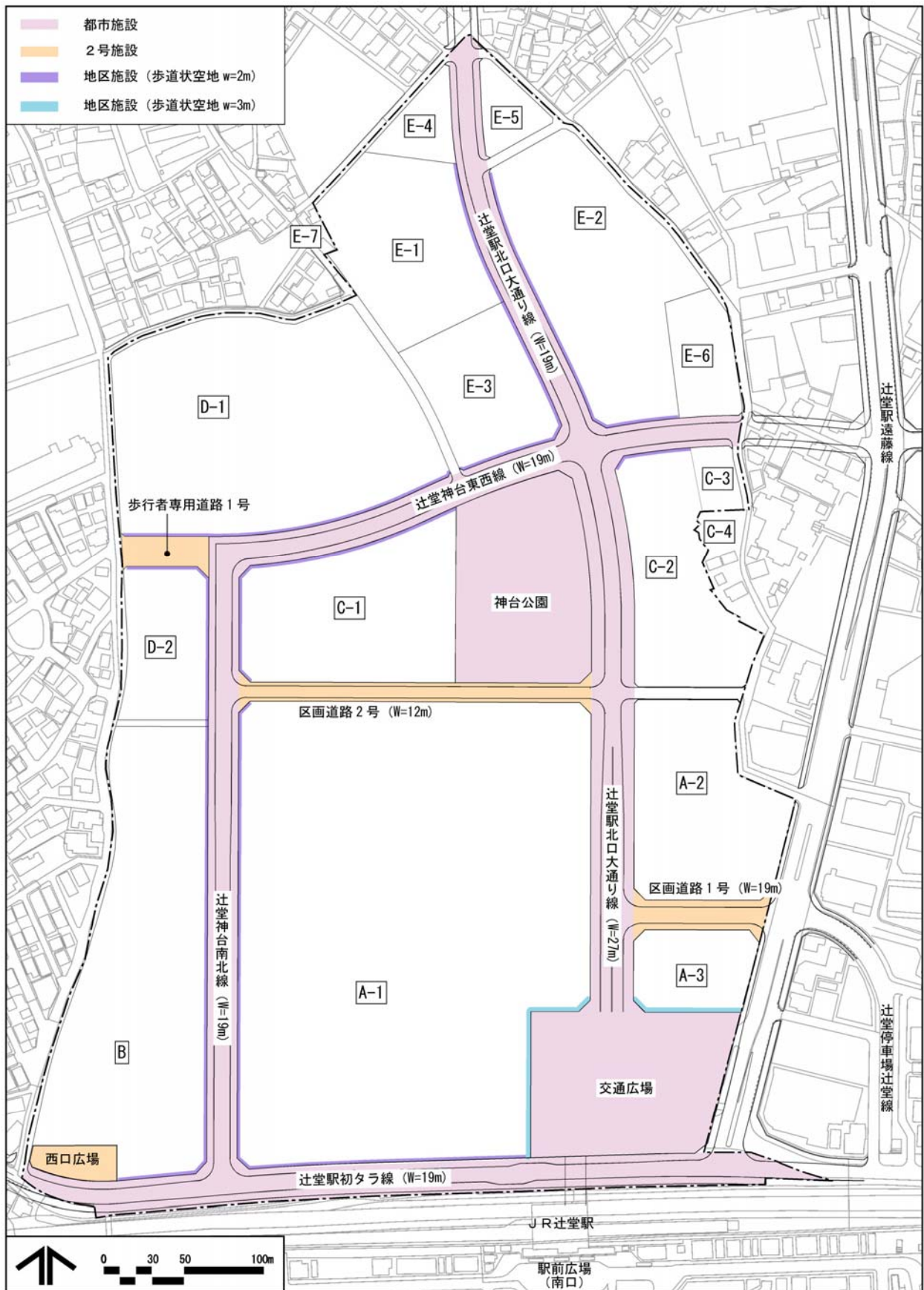
##### ① 幅員 2mの歩道状空地（幅員 19mの道路沿いに確保）

- ・辻堂駅北口大通り線（辻堂神台東西線以北の区間）
- ・辻堂神台東西線
- ・辻堂神台南北線
- ・歩行者専用道路1号

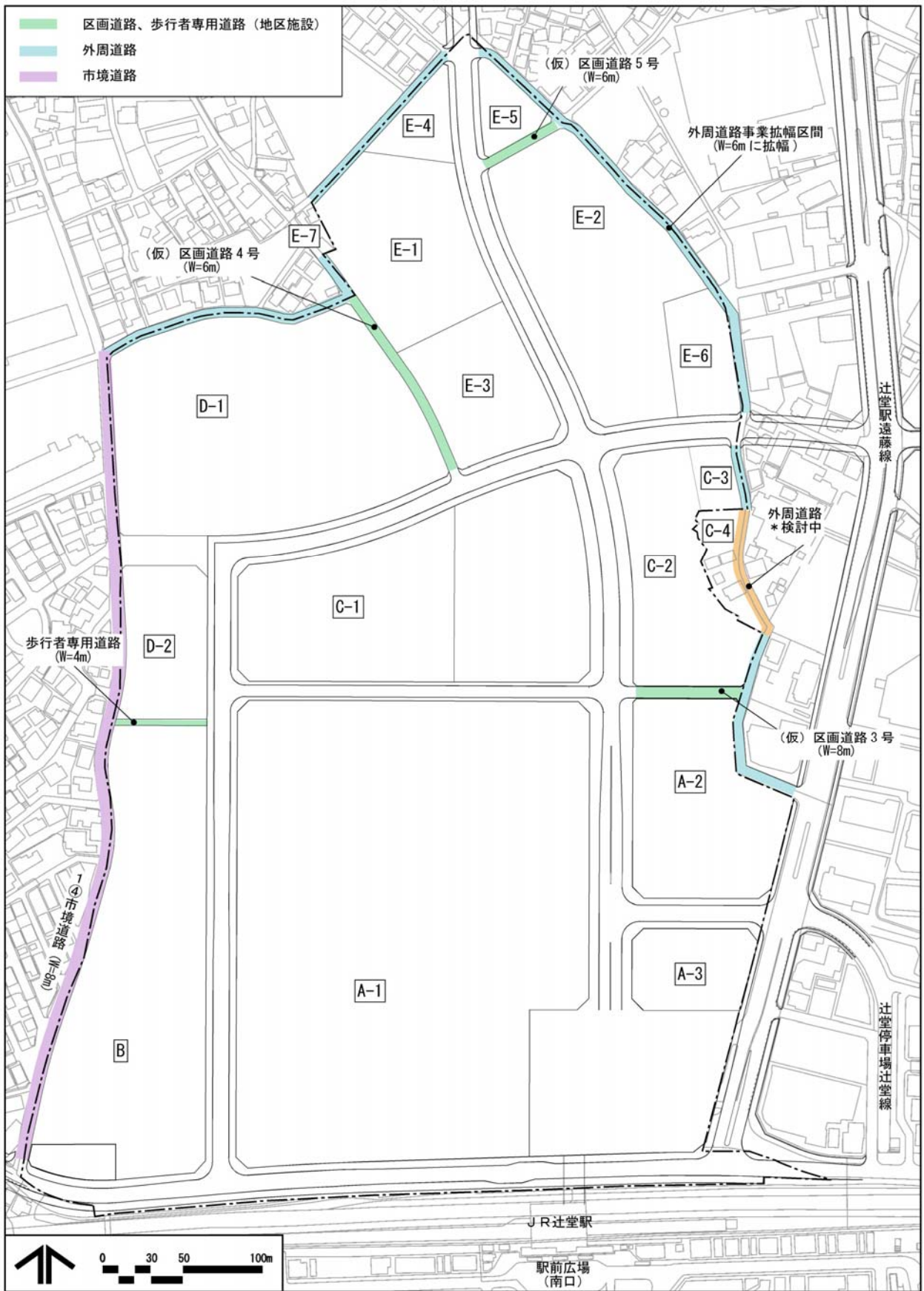
##### ② 幅員 3mの歩道状空地（交通広場の周囲）

なお、その他の歩道状空地については、次節の指針を踏まえ、事業者との個別協議・調整を踏まえ、必要に応じて地区計画等に位置付けていく。

図4-1 公共施設、沿道空間計画（都市計画決定済み施設）



参考：その他の公共施設の整備方針



## § 5 公共空間計画及び敷地利用計画の指針

都市空間形成の方針を踏まえ、地区に置ける公共空間の整備、並びに敷地の利用、整備等に係る基本的な指針を示すと共に、施設整備等に関わっては、それに係る整備基準等を整理している。

### 本節の構成

#### ○ 公共空間計画及び敷地計画の指針

本節では、地区における様々な取り組みについて、以下のような構成で指針を整理している。

なお、指針、ガイドライン・1、ガイドライン・2の全てを規定する必要がない事項については、その箇所が空欄となっている。

#### (1) 指針

- ・ 歩道状空地、敷地内通路の確保、敷地の緑化を始め、公共空間の確保や整備、敷地利用に係る条件等、地区内で施設整備等を行う場合に求める基本的な考え方を指針として整理する。

#### (2) ガイドライン・1：遵守事項（整備基準等）

- ・ (1)で示した指針に基づき、各種施設の整備にあたって求められる基準（施設の面積、規格、機能、性能等）を「遵守事項」として整理する。
- ・ 地区内で事業を行う場合にあっては、本項に示される遵守事項（整備基準等）に即した施設整備等を実施することが求められる。

#### (3) ガイドライン・2：協議・誘導事項（事業者と協議して決定する事項）

- ・ 指針に基づいた施設整備等を進めることを求めるが、現段階では整備基準等を遵守事項として整理することが難しい事項である。
- ・ 事業実施にあたっての望ましいあり方等を示しつつ、具体的な整備内容等については、事業者の計画に基づき、協議・調整を図りながら決めていくことになる。

## 1. 公共空間

### 1.1. 歩道状空地

---

#### **i. 指 針**

公共空間（道路・公園等）とともに豊かな歩行者空間の確保と、植栽等による公共空間の環境等を向上するため、既に地区計画に定められた施設の他、遵守事項に定める歩道状空地を確保する。

歩道状空地は、地区施設に指定する。

#### **ii. ガイドライン1：遵守事項（整備基準等）**

##### ■ 箇所、規模

- 以下の道路沿道、交通広場の周囲において、歩道状空地を確保する。
  - － 辻堂駅北口大通り線（E-1, 2, 3 街区に面する区間、W=2m）
  - － 辻堂神台東西線（C-3, E-6, 神台公園に面する区間を除く、W=2m）
  - － 辻堂神台南北線（W=2m）
  - － 辻堂駅初タラ線（W=2m）
  - － 区画道路 2 号（両側、W=3m）
  - － （仮）区画道路 3 号（両側、W=2m）
  - － （仮）区画道路 4 号（両側、W=2m）
  - － 市境道路（東側のみ、W=2m）
  - － 北口交通広場（W=3m）

#### **iii. ガイドライン2：協議誘導事項（事業者と協議して決定する事項）**

- 以下の事項について、事業者との協議、調整（以下、個別協議という）により決定する。
  - 歩道状空地の高さ（道路歩道と同じ高さとする）
  - 歩道状空地の舗装材料及びデザイン（歩道との調和を図る）



図5-1 歩道状空地の位置



## 2. 緑化、植栽

### 2.1. 敷地緑化

---

#### **i. 指 針**

地区の緑地環境を向上させ、潤いを与えるため、敷地内の緑化に取り組む。緑化にあたっては、地域の植生等を考慮する。

敷地の緑化は、公共空間（道路、歩道状空地等）の環境向上、街並み形成への寄与の観点から、極力敷地周辺部に配置することを優先する。ただし、歩行者、自動車出入口を設ける箇所については、その限りではない。

#### **ii. ガイドライン1：遵守事項（整備基準等）**

##### ■ 緑化基準

- 緑化基準（面積、方法、面積算定方法等）は、以下による。
  - － 藤沢市工場及び事業所敷地内緑化指導基準による必要緑化面積(B)
    - 敷地面積(A)
      - (B) :  $500 \text{ m}^2 \leq A < 1,000 \text{ m}^2$  は 10%以上
      - (B) :  $1,000 \text{ m}^2 \leq A < 3,000 \text{ m}^2$  は 15%以上
      - (B) :  $3,000 \text{ m}^2 \leq A$  は 20%以上
    - 上記に係わらず、複合都市機能Aゾーンについては、敷地面積(A)の10%以上の緑化を図る。
  - － みどりの協定（神奈川県みどりの協定実施要項）
    - 敷地面積1ヘクタール以上で、大規模小売店舗立地法第5条に該当する場合は、緑地率20%以上とする。詳細は協議（神奈川県環境農政部緑政課緑政推進班）すること。

##### ■ 対象

- 本ガイドラインに示す以下の緑地、植栽等は、敷地内緑化面積に含む。
  - － 歩道状空地内植栽は緑化面積に含む
  - － 緩衝緑地は緑化面積に含む
  - － 緑地：湘南C-Xにおける進出事業所敷地内緑化指導基準に関する規則第5条規定により算出された10 $\text{m}^2$ 以上の樹木（0.4m以上のもの）等に覆われた土地（個別協議）
  - － 植栽：緑地を除く環境施設内植栽
  - － 環境施設：緑地、植栽を除く環境施設については、当該緑地面積の25%以下であるときは緑地とみなす。（個別協議）

※環境施設とは、歩道状空地、街角広場、敷地内屋外広場、プレイロット（共同住宅に設置するものに限る。）をいう。（個別協議）

### **iii. ガイドライン2：協議誘導事項（事業者と協議して決定する事項）**

- 緑地、植栽の配置については、個別協議に基づいて、以下の誘導を図る。
  - 敷地周辺部への配置
  - 景観上好ましくない施設、設備等を公共空間から遮蔽する効果を持つ配置（駐車場、駐輪場、荷捌スペース、機械室、ゴミ集積所等）
- 植栽する草木の種類は、個別協議に基づいて地域性等に配慮したものを選定する。

## 2.2. 歩道状空地内植栽

---

### **i. 指 針**

公共空間の環境向上を図るため、遵守事項に示す歩道状空地の一部を有効に活用し、植栽を施す。

なお、歩道状空地内の植栽面積は、敷地内緑化の面積に算入する。

### **ii. ガイドライン1：遵守事項（整備基準等）**

#### ■ 箇所

- 以下の歩道状空地に植栽を設ける。
  - － 辻堂駅北口大通り線（E-1, 2, 3 街区に面する区間）
  - － 辻堂神台東西線（C-3, E-6, 神台公園に面する区間を除く）
  - － 辻堂神台南北線
  - － 辻堂駅初タラ線
  - － 区画道路 2 号
  - － 歩行者専用道路 1 号

#### ■ 植栽方法

- (1)敷地内緑化の遵守事項に示した基準を満たす方法で植栽し、概ね 1 m の植栽幅を確保する。
- 敷地緑化に係る基準を満たして植栽する場合には、一律の幅員で帯状に確保する必要はない。

### **iii. ガイドライン2：協議誘導事項（事業者と協議して決定する事項）**

- 植栽する草木の種類は、個別協議に基づいて地域性等に配慮したものを選定する。

## 2.3. 緩衝緑地

---

### **i. 指 針**

地区における市街地整備に伴う周辺住宅地に対する環境面での影響を緩和するため、遵守事項に示す街区の周辺部に緩衝緑地を設ける。

なお、緩衝緑地の面積は、敷地内緑化の面積に算入する。

### **ii. ガイドライン1：遵守事項（整備基準等）**

#### ■ 箇所

- 以下の街区において、緩衝緑地を設ける。
  - － B 街区（市境道路沿い、西口広場隣接部）
  - － C-2 街区（東側敷地界。但し接道する区間は除く）
  - － D-1 街区（市境道路沿い、北側道路沿い）
  - － D-2 街区（市境道路沿い）
  - － E-1 街区（北側敷地界、北西側及び西側道路沿い、西側敷地界）
  - － E-2 街区（（仮）区画道路 5 号沿い、東側道路沿い、E-6 街区敷地界）

#### ■ 規模

- 緩衝緑地の幅員は、原則として 1m 以上とし、敷地面積が 5,000 m<sup>2</sup> 以上の場合は 2m 以上とする。

### **iii. ガイドライン2：協議誘導事項（事業者と協議して決定する事項）**

- 植栽する草木の種類は、個別協議に基づいて地域性等に配慮したものを選定する。

図5-2 植栽、緑地等の位置



### 3. 自動車アクセス

#### 3.1. 自動車出入口

---

##### **i. 指 針**

地区内に新たに整備する道路は、地区内の発生集中交通の処理に加え、通過交通を円滑に処理する機能も担う。

したがって、発生集中交通による道路交通への影響をできるだけ抑制するため、街区の自動車出入口の設置位置、進入、退出方向について、一定の制限を設ける。

##### **ii. ガイドライン1：遵守事項（整備基準等）**

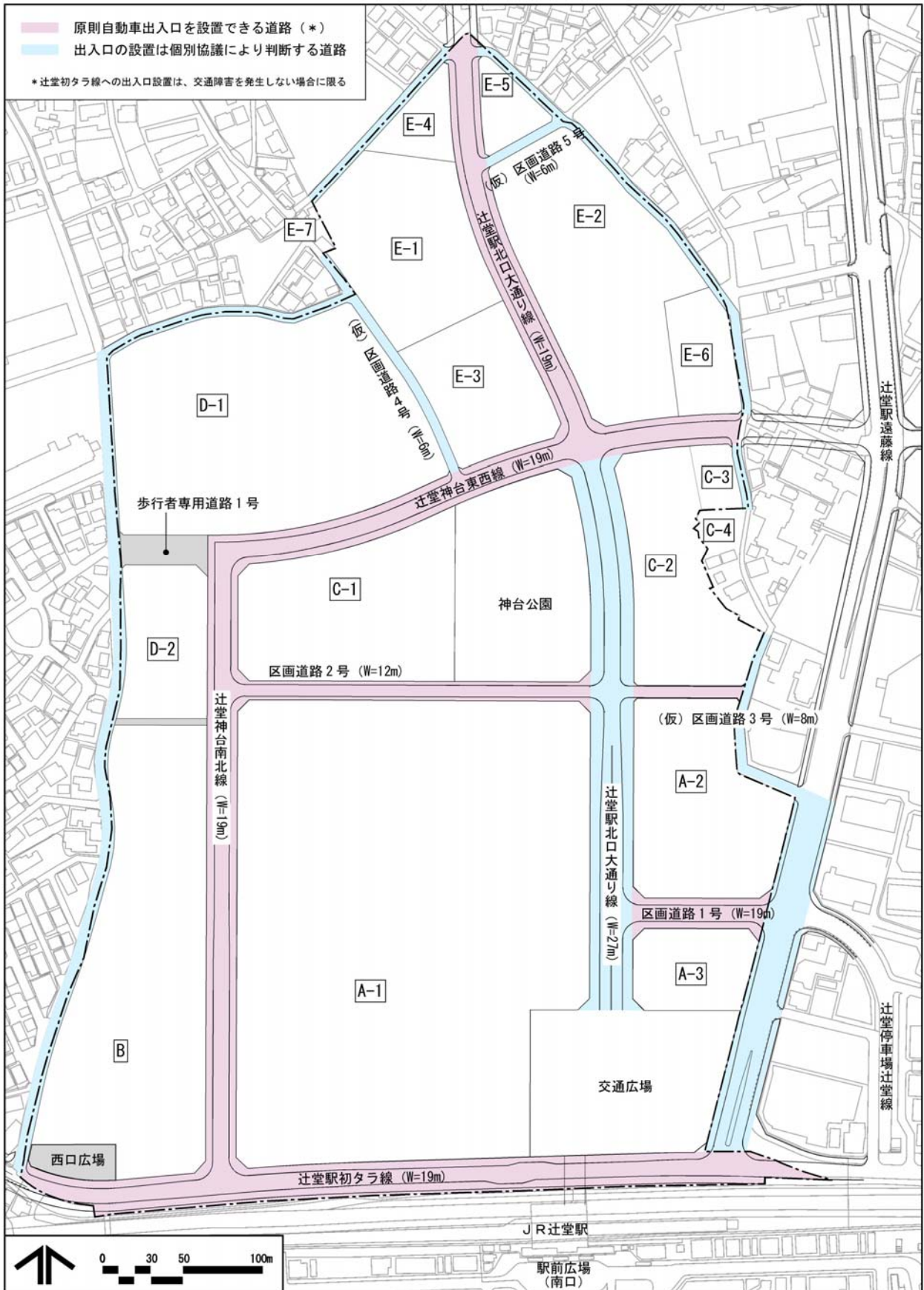
###### **■ 出入口設置方法**

- 各敷地の自動車出入口（業務等を含む）は、以下の道路への設置を原則とする。
  - － 辻堂駅北口大通り線（辻堂神台東西線以北の区間）、辻堂神台東西線、辻堂神台南北線、辻堂駅初タラ線（但し、辻堂駅初タラ線については、交通障害を発生しない場合に限る）
  - － 区画道路1号、2号、（仮）区画道路3号
- 出入口の設置にあたっては、左折による進入、左折による退出を原則とする。
- 上記2つの原則に基づくことにより、敷地利用に大きな制約が生じる場合、迂回交通が大量に発生することなどにより地区内外の道路交通に及ぼす影響が懸念される場合は、個別協議により設置の是非を判断する。

##### **iii. ガイドライン2：協議誘導事項（事業者と協議して決定する事項）**

- 以下の事項について、敷地の利用方法、自動車アクセスルート等を踏まえ、個別協議により決定する。
  - 出入口の詳細な位置（交差点との間隔などに配慮）
  - 道路での交通滞留防止策（敷地内車路の十分な確保等）
- 以下の事項について、個別協議に基づいて決定する。
  - 辻堂駅北口大通り線（辻堂神台東西線以南の区間）、（仮）区画道路4,5号への出入口の設置
  - 地区外道路（辻堂駅遠藤線、市境道路、地区周辺道路）への出入口の設置
  - 右折による進入、退出

図5-3 出入口の設置道路





## 4. 賑わい創出ゾーン

### 4.1. 賑わい創出ゾーン

---

#### **i. 指 針**

本地区のシンボルとなる道路等の沿道空間において、魅力ある空間形成、賑わい創出に向けた取り組みを進める。

#### **ii. ガイドライン1：遵守事項（整備基準等）**

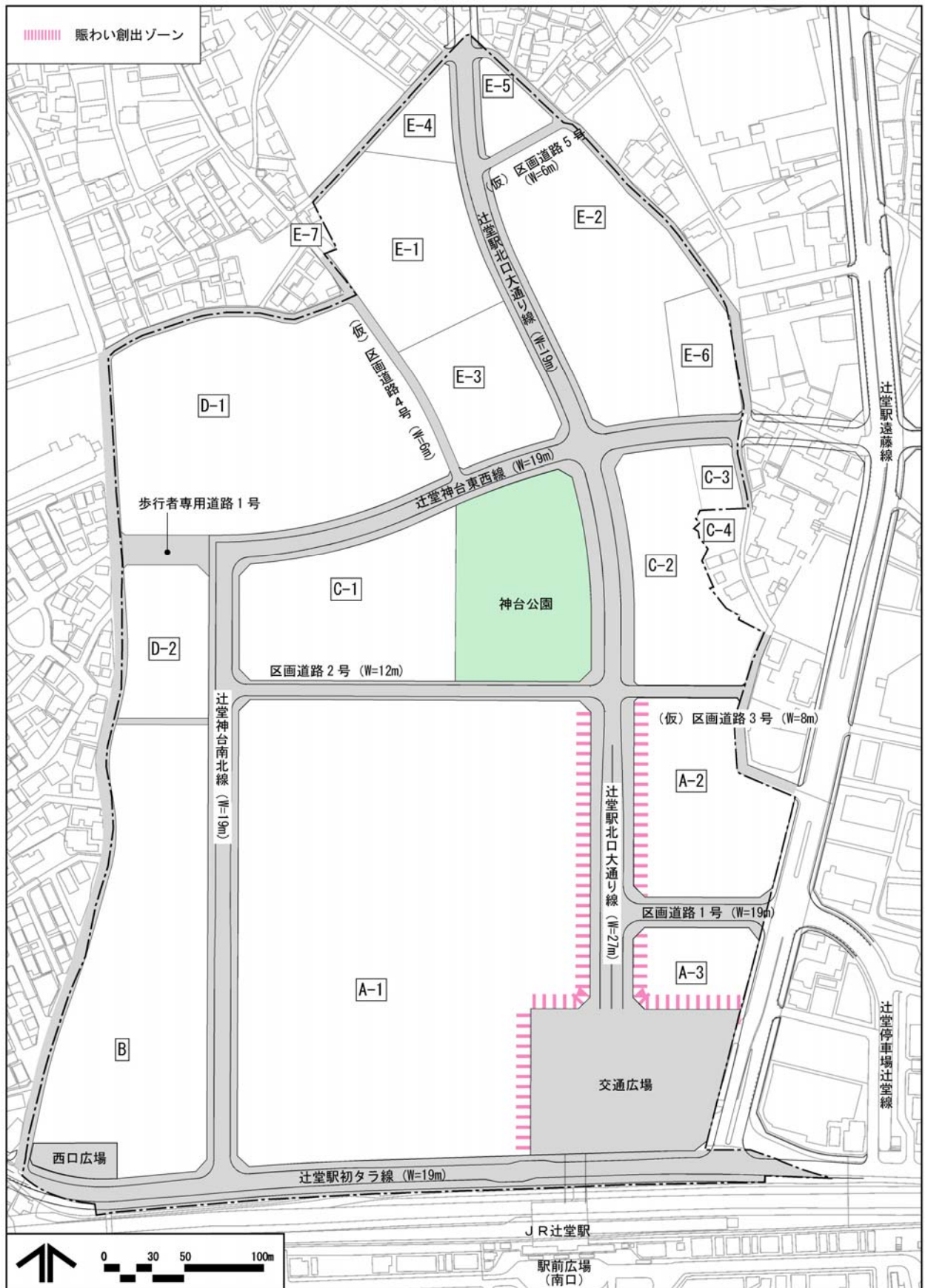
##### **■ 対象範囲**

- － A-1, 2, 3 街区のうち、辻堂駅北口大通り線、交通広場に面する部分

#### **iii. ガイドライン2：協議誘導事項（事業者と協議して決定する事項）**

- 「11. 景観誘導」の協議・誘導事項に示す地区全体の景観誘導の内容に加え、公共空間に面する敷地、建物の利用、作り方については、望ましい方法等を例示しながら、個別協議により決定する。

図5-4 賑わい創出ゾーンの範囲



## 5. 街区内通路

### 5.1. 街区内通路

---

#### **i. 指 針**

開発地区内の回遊性と地区外とのアクセス性を高め、安全で快適な歩行者動線を確保するため、以下の街区に敷地内通路を設ける。

- － A-1 街区
- － B 街区
- － C-1 街区

#### **ii. ガイドライン1：遵守事項（整備基準等）**

##### **■ 街区内通路の整備方法**

街区内通路のルート、規格等の詳細は、事業者提案に基づく個別協議により決定するが、事業者は以下の条件を満たすことを原則とする。

- A-1 街区内通路
  - － 交通広場、辻堂神台南北線、区画道路 2 号を相互に結ぶ。
  - － 交通広場への接続位置は事業者の任意とする。
  - － 辻堂神台南北線には、概ね街区の中央付近で接続する。
  - － 区画道路 2 号には、概ね C-1 街区と神台公園との敷地界付近で接続する。
- B 街区内通路
  - － 辻堂神台南北線と市境道路を結ぶ
  - － 辻堂神台南北線には、概ね街区の中央付近で接続する。
  - － 通路は概ね東西方向を結ぶ。
- C-1 街区内通路
  - － 辻堂神台東西線と区画道路 2 号を結ぶ
  - － 辻堂神台東西線、区画道路 2 号には、概ね神台公園との敷地界付近で接続する。
  - － 通路は概ね南北方向を結ぶ。
- 幅員は概ね 4m とし、歩行者交通量等に応じて適切な幅員とする。
- 街区内通路は自動車動線により分断されないものとする。
- なお、街区内通路は、歩行者専用道路に類する形態、構造とする必要はない。屋内外の選定を始め、通路沿いに面する店舗等による活用等も視野に入れた施設形態等も許容する。

### iii. ガイドライン2：協議誘導事項（事業者と協議して決定する事項）

- 街区内通路は、通路沿いの利用方法、歩行者交通量、通路の活用方法などを踏まえ、ゆとりがあり、賑わいを創出する空間とする。そのため、以下の事項については、個別協議に基づいて具体化する。
  - ・ 詳細ルート、道路への接続位置
  - ・ 幅員
  - ・ 構造
  - ・ その他（施設デザインに関する事項）
- 個別協議に基づき事業者による合意が得られる場合には、地区施設とし、施設の担保性を果たせる。
- 地区施設とする場合について、詳細なルート等を地区計画に定めることは土地利用等に制約を与える可能性があるため、概ねの位置、機能、性能のみを定める。

## 6. 広場等

### 6.1. 街区内広場

---

#### **i. 指 針**

A-1 街区内において、立地施設と調和した歩行者空間の設置と併せて、施設利用者等の憩いの場、賑わい創出の場、さらには空間の質の向上に寄与する広場を設ける。

なお、街区内広場が屋外に整備される場合にあつて、その利用方法等に特段の問題がない場合には、環境施設として、広場面積を敷地内緑化面積に算入する。(個別協議)

#### **ii. ガイドライン1：遵守事項（整備基準等）**

##### **■ 街区内広場の整備方法**

- 街区内広場の位置、規模等の詳細は、事業者提案に基づく個別協議により決定するが、事業者は以下の条件を満たすことを原則とする。
  - － A-1 街区内通路に接する位置とする。
  - － 広場の面積は概ね 400～500 m<sup>2</sup>とする。
- なお、街区内通路と同様に、街区内広場の整備形態（屋内又は屋外、箇所数等）等についても事業者提案の範囲内とする。

#### **iii. ガイドライン2：協議誘導事項（事業者と協議して決定する事項）**

- 街区内広場は、周辺の利用方法、広場の活用方法などを踏まえ、ゆとりがあり、賑わいを創出する空間とする。そのため、以下の事項については、個別協議に基づいて具体化する。
  - 詳細な位置
  - 面積
  - 構造
  - その他（施設デザインに関する事項）
- 街区内広場を複数箇所整備し、それらの総面積により面積条件を満たす場合については、その整備形態等については個別協議により決定する。
- 地区施設とすることについては、街区内通路と同様の扱いとする。

## 6.2. 街角広場

---

### **i. 指 針**

主要な道路交差点等において、歩行者空間を豊かにし、また地区や敷地に対するゲートとなる広場を設ける。

なお、街角広場は、環境施設として広場面積を敷地内緑化面積に算入する。(個別協議)

### **ii. ガイドライン1：遵守事項（整備基準等）**

#### **■ 街角広場の整備方法**

- 街角広場の規模、形状の詳細は、事業者提案に基づく個別協議により決定するが、事業者は以下の条件を満たすことを原則とする。
- 面積は歩道状空地を含めて20㎡を目安とする（別図の街角広場の表記1箇所について面積20㎡を目安とする）。
- 街角広場は以下の箇所に整備する。（図5-5参照）
  - ー A-1 街区内通路が交通広場、辻堂神台南北線、区画道路2号に接続する箇所（2箇所ずつ）
  - ー C-1 街区内通路が辻堂神台東西線、区画道路2号に接続する箇所（2箇所ずつ）
  - ー 辻堂駅北口大通り線と辻堂神台東西線の交差点（計4箇所）
  - ー 辻堂駅北口大通り線と区画道路2号、(仮)区画道路3号の交差点（計4箇所）
  - ー 辻堂神台南北線と区画道路2号の交差点（計2箇所）

### **iii. ガイドライン2：協議誘導事項（事業者と協議して決定する事項）**

- 以下の事項について、事業者との協議、調整（以下、個別協議という）により決定する。
  - 街角広場の高さ（道路歩道と同じ高さとする）
  - 街角広場の舗装材料及びデザイン（歩道との調和を図る）
- 街角広場、周辺の利用方法、広場の役割等を踏まえ、以下の事項について、個別協議に基づいて具体化する。
  - 面積
  - 空間デザイン（形状、緑化、ファニチャーの配置等）

### 6.3. プレイロット

---

#### **i. 指 針**

住宅の導入に伴い、居住者の利便性や環境の向上、地域コミュニティ形成に寄与するプレイロットを設ける。

なお、プレイロットの面積は、環境施設として敷地内緑化の面積に算入する。(個別協議)

#### **ii. ガイドライン1：遵守事項（整備基準等）**

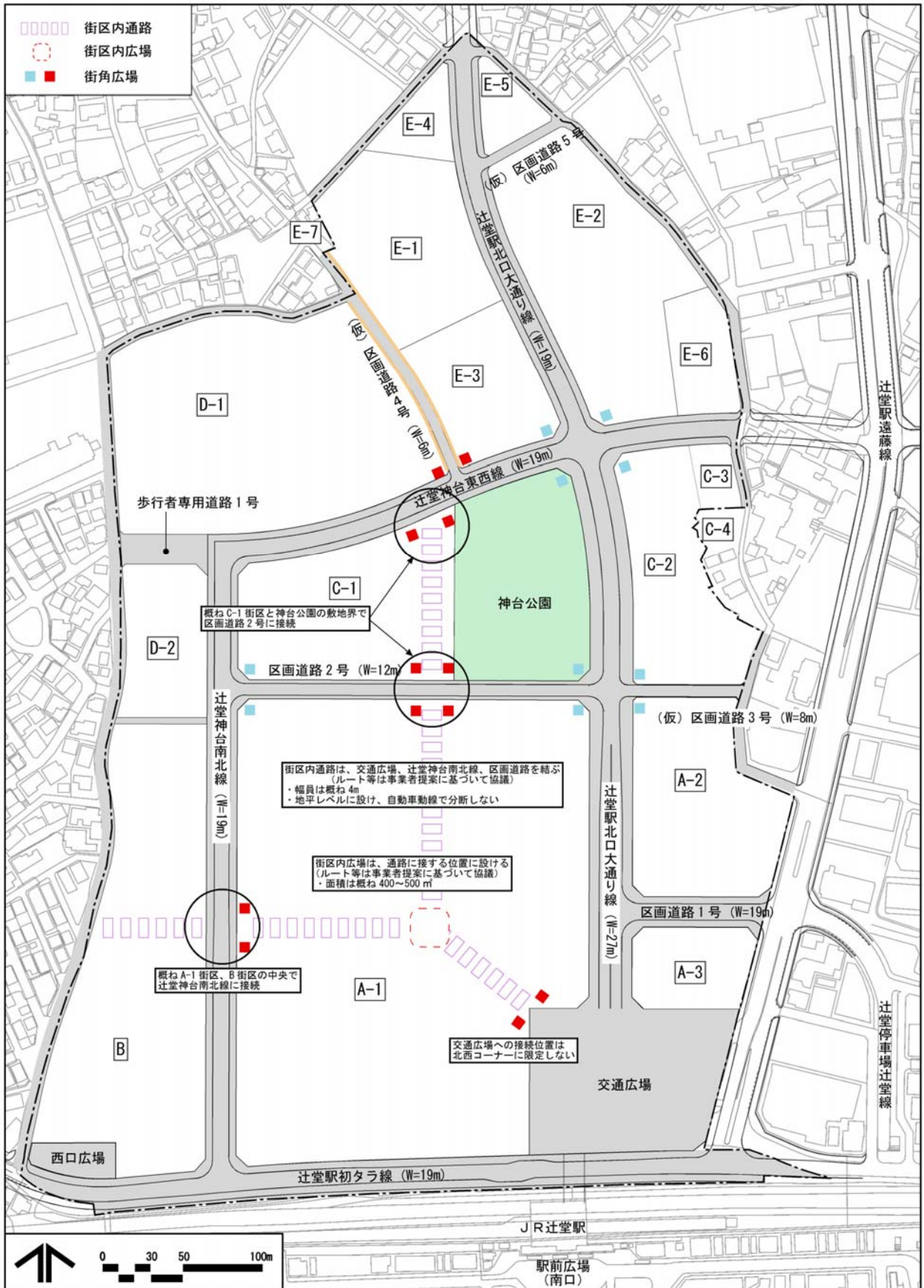
##### **■ プレイロットの整備基準**

- 整備基準は、「藤沢市開発行為および中高層建築物の建築に関する指導要綱に基づく自主管理によるプレイロット（子供の遊び場等）設置の取り扱いについて」に基づき設置する。
  - － 対象建築物は100戸以上の共同住宅とする。
  - － プレイロットの規模は、0.3㎡/戸以上とする。

#### **iii. ガイドライン2：協議誘導事項（事業者と協議して決定する事項）**

- プレイロットは、隣接する敷地のプレイロットや西口広場との位置関係等を踏まえ、個別協議に基づいて配置を決定する。
- 設置場所の選定については、入居者利用に限定したものでなく、地域コミュニティの向上へも配慮する。
- 複合都市機能Bゾーンについては、街区の分割方式の提案を踏まえ、プレイロットの配置は個別協議とする。
- 建築物周囲の外構整備は、街並みの魅力を演出するうえでも重要な役割を果たすものであり、プレイロットの設置については、敷地内の緑化や境界領域など周辺環境との調和にも配慮する。
- 利用者への安全性には特に配慮する。

図5-5 街区内通路、広場（街区内広場、街角広場）の概ねの位置





## 7. 駐車場、駐輪場

### 7.1. 駐車場、駐輪場

---

#### **i. 指 針**

立地する施設の用途、規模に応じて適切な規模の駐車場を確保する。

施設ごとに、適切な規模の従業員及び来客用駐輪場を確保する。

#### **ii. ガイドライン1：遵守事項（整備基準等）**

##### ■ 設置基準

##### 1. 駐車施設（ $P$ ＝最低確保基準台数、 $Q$ ＝敷地内確保台数）

駐車施設は、以下の基準に基づき算出した台数以上の規模とし、建築物若しくは敷地内に設置するものとする。なお、当該数値に小数点以下の端数があるときは、その端数を切り上げた数値とする。

(1) ワンルーム形式等（寄宿舍含む。以下同じ。）を除く、共同住宅の必要駐車台数（敷地内外）

－ 複合都市機能Aゾーン（A-1及びA-3街区を除く）及び複合都市機能Bゾーンについては、（ $P = \text{戸数} \times 0.7$ ）及び（ $Q = P \times 0.8$ ）とする。

(2) ワンルーム形式等を除く共同住宅で、複合都市機能Aゾーン（A-1街区を除く）で敷地面積が1,000㎡未満の場合

－ 複合都市機能Aゾーン（A-1及びA-3街区を除く）については、（ $P = \text{戸数} \times 0.6$ ）とする。

(3) ワンルーム形式等共同住宅の必要駐車台数（敷地内外）

－ 複合都市機能Aゾーン（A-1及びA-3街区を除く）及び複合都市機能Bゾーンについては、（ $P = \text{住室又は寝室数} \times 0.35$ ）及び（ $Q = P \times 0.4$ ）

(4) 共同住宅以外の用途（延べ面積2,000㎡以上を対象）建築物の必要駐車台数（敷地内外）

－ 建物用途が物品販売業を営む店舗、金融機関の店舗、住宅で店舗の用途を兼ねるもの、料理店、飲食店、診療所、病院、劇場、映画館、演芸場、集会場、ホテル、旅館、ボーリング場、倉庫、工場については、延べ面積150㎡につき1台分以上とする。

－ 事務所、事務所兼用住宅については、延べ面積300㎡につき1台分以上とする。

(5) 大規模小売店舗立地法その他関係法令等に関する建築物については、それぞれの規定を遵守するものとする。

## 2. 自転車等駐車場

- (1) 共同住宅（ワンルーム形式等を除く）については、住戸あたり 1.5 台以上とする。
- (2) ワンルーム形式等の共同住宅については、住室又は寝室あたり 1.0 台以上とする。
- (3) 物品販売業を営む店舗、飲食店及び金融機関の店舗については、店舗の用途に供する面積（店舗面積）20 m<sup>2</sup>につき 1 台以上とする。
- (4) 病院、診療所及び事務所については、それぞれの用途に供する面積（業務面積）50 m<sup>2</sup>につき 1 台以上とする。
- (5) 上記の複合用途の建築物については、それぞれの用途に係わる設置基準により算出した台数の合計以上とする。
- (6) 大規模小売店舗立地法その他関係法令等に関する建築物については、それぞれの規定を遵守するものとする。

### iii. ガイドライン 2：協議誘導事項（事業者と協議して決定する事項）

- 以下の事項について、個別協議に基づいて誘導する。
  - 駐車場・駐輪場の配置
  - 駐車場・駐輪場の周囲への緑地、植栽等の配置
  - 立体駐車場・駐輪場とする場合、景観に配慮した建物デザイン
  - 屋上駐車場を設ける場合、景観に配慮した外部への遮蔽機能

## 8. 雨水貯留施設等

### 8.1. 雨水対応施設

---

#### **i. 指 針**

地区内の雨水対応能力を十分確保するため、各敷地において雨水貯留施設（遊水池等）を設ける。

また、併せて敷地内の浸透性に配慮する。

#### **ii. ガイドライン1：遵守事項（整備基準等）**

##### **■ 設置基準**

- 敷地内に下記に定める貯留基準を満たす雨水貯留施設（遊水池等）を設置する。
  - － 公共施設については敷地面積あたり 1,000 m<sup>2</sup>につき 100 t 以上
  - － その他施設については敷地面積あたり、1,000 m<sup>2</sup>につき 60 t 以上

#### **iii. ガイドライン2：協議誘導事項（事業者と協議して決定する事項）**

- 以下の事項について、個別協議に基づいて誘導する。
  - 地上部に貯留施設を設ける場合、景観に配慮して周囲を緑化
  - 地下浸透性を高めるための舗装表層材等の選定

## 8.2. 環境共生、環境負荷低減の取り組み

---

### **i. 指 針**

水環境への付加を低減するため、雨水・排水等の再利用システムの構築などに努める。  
環境負荷低減のため、省エネルギー、省資源、リサイクル等に努める。

### **ii. ガイドライン1：遵守事項（整備基準等）**

### **iii. ガイドライン2：協議誘導事項（事業者と協議して決定する事項）**

- 環境負荷軽減等に係る取り組みについては、事業者による取り組み内容(提案)を踏まえ、個別協議により適切な誘導を図る。

## 9. 施設立地

### 9.1. 共同住宅（都市型住宅等）

---

#### **i. 指 針**

A-2 街区については、高齢化社会等にも対応可能な住宅機能とする。

B 街区は、様々な世代・ライフスタイルが展開される都市型住宅を中心とする。

教育施設の増設需要を極力抑制するため、地区内の児童・生徒の発生を伴う住宅建設フレームは、概ね 800 戸を基本とする。

また、同様の考え方から、住宅への入居は、3 ヶ年以上にわたって段階的に進める。

#### **ii. ガイドライン 1：遵守事項（整備基準等）**

##### **■ フレームの配分**

- 住宅建設フレームは、まちづくり方針による。
- 高齢者住宅、ケア付き住宅等、児童・生徒の発生が伴わない住宅については、個別協議により建設の可否を判断する。

#### **iii. ガイドライン 2：協議誘導事項（事業者と協議して決定する事項）**

- 各年次における入居戸数については、個別協議により決定する。

## 9.2. 中高層建築物

---

### i. 指 針

中高層建築物の整備にあたっては、周辺環境への影響に配慮し、それに必要な施設、設備の設置等に努める。

### ii. ガイドライン1：遵守事項（整備基準等）

#### ■ 設置基準等

#### 1. 中高層建築物となる共同住宅における公益施設（集会施設、防災倉庫、ゴミ集積所、生ゴミ減量化設備）整備に係わる基準

##### ①集会施設

- ワンルーム形式等を除く、共同住宅（戸数30戸を超えるものとする）は、（戸数×1㎡）以上の必要延べ面積を確保する。
- ワンルーム形式等（住室又は寝室が30を超える）は、（住室又は寝室の数×0.5）以上の必要延べ面積を確保するものとする。

##### ②防災倉庫

- ワンルーム形式等を除く、共同住宅（50戸以上）の場合、防災機材を収納する倉庫を設置する。
- 必要面積：1.6㎡以上
- 有効高さ：1.8m以上

##### ③生ゴミ減量化設備

- 住戸、住室又は寝室が49戸以下の場合には当該建築物の各ベランダ等に家庭用電動生ゴミ処理機を設置できる電源を設置する。
- 50戸以上の場合には、大型生ゴミ処理機又はディスポーザーキッチン排水システムを設置する。

##### ④ゴミ集積所

- ゴミ集積所の設置は下記による。

(1) 8戸以上≦共同住宅（ワンルーム形式等を除く）<24戸：可燃ゴミ用集積所=0.25㎡/戸

(2) 24戸≦共同住宅（ワンルーム形式等を除く）：可燃ゴミ、不燃ゴミ、資源ゴミ用集積所=0.3㎡/戸（大型生ゴミ処理機又はディスポーザーキッチン排水システムを設置した場合は、0.25㎡/戸とする）

(3) ワンルーム形式等<24戸：可燃ゴミ用集積所=0.1㎡/住室・寝室

(4) 24戸≦ワンルーム形式等：可燃ゴミ、不燃ゴミ、資源ゴミ用集積所=0.2㎡/住室・寝室

## 2. 消防施設

- 中高層建築物の敷地内に原則として防火水槽を設置する。
- 中高層建築物に避難上有効なバルコニー及び避難施設を設置する。
- 中高層建築物の敷地には、はしご車が容易に活動することができる空地を確保するとともに、はしご車の活動の障害となる樹木を配置し、及び架空線その他の工作物を設置しないこと。

※上記に係わる協議先は藤沢市消防本部警防課

### **iii. ガイドライン2：協議誘導事項（事業者と協議して決定する事項）**

## 10. 安全・安心のまちづくり

### 10.1. 安全・安心のまちづくり

---

#### **i. 指 針**

新たな居住者、多くの来街者が安全かつ安心して生活、活動できるまちづくりに取り組む。  
ユニバーサルデザインの導入により、暮らしやすい、訪れやすい環境を整備する。  
また、適切な夜間照明を設けるなど、防犯対策に努める。

#### **ii. ガイドライン1：遵守事項（整備基準等）**

##### ■ 整備基準

- 地区内の諸施設の整備にあたっては、以下の制度に基づく。
  - － 藤沢市公共建築ユニバーサルデザインマニュアル
  - － 神奈川県福祉のまちづくり条例
  - － ハートビル法
  - － 道路の移動円滑化整備ガイドライン

#### **iii. ガイドライン2：協議誘導事項（事業者と協議して決定する事項）**

- 防犯対策に係る夜間照明、植栽配置については、個別協議により誘導する。



## 1 1. 景観誘導

### 1 1. 1. 景観誘導全般

#### i. 指 針

湘南の気候、風土、自然環境を活かしつつ、調和のとれた新しい都市拠点の一つにふさわしい街並み形成を目指す。

特に、地区の玄関、顔となる北口交通広場、辻堂駅北口大通り線、辻堂駅初タラ線と隣接する敷地は景観誘導において重要であり、積極的に景観誘導を行う。


#### ii. ガイドライン1：遵守事項（整備基準等）

○ 湘南C-X（シークロス）景観計画及び基準（別添資料参照）

##### 1. 景観形成基準【抜粋】

① 共通基準

② 地区・要素別基準

（注意：色彩基準表  枠内は、適用できない色彩を示す。）

##### ■ 複合都市機能ゾーン（商業・業務・サービス・文化アミューズメント等）の色彩基準

- “湘南C-X”の玄関として、多くの人を訪れる場所であり“賑わい”や“暖かみ”を感じさせる、他のエリアと比べて印象度のある空間を創出する。
- 具体的には、遠景からの統一感のある街並みを創り出す建物の壁面の3階以上の部分を「基調色」、人やお店によって交流や賑わいが生じる2階以下の部分を「限界色」とし、それぞれに基準を設ける。
- 「限界色」の部分は店舗等の賑わいに配慮しながら、「基調色」部分の色彩と調和する基準を設ける。（「限界色」に「基調色」を用いた場合は建物全体で1色でも良い。）

##### ■ 基調色（3階以上）

彩度区分	明度区分	色調略号	明度範囲	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 (カラードニュートラル)	白・オフホワイト	W-1	9.0~10.0	0~1.0	0~1.0	0~1.0							0~0.5
	高明度	L-1	6.0~8.9	0~1.0	0~1.0	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
低彩度	白・オフホワイト	W-2	9.0~10.0	1.1~2.0	1.1~2.0	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
中彩度	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

##### ■ 限界色（2階以下） 基調色と同系色とする

彩度区分	明度区分	色調略号	明度範囲	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 (カラードニュートラル)	白・オフホワイト	W-1	9.0~10.0	0~1.0	0~1.0	0~1.0							0~0.5
	高明度	L-1	6.0~8.9	0~1.0	0~1.0	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
低彩度	白・オフホワイト	W-2	9.0~10.0	1.1~2.0	1.1~2.0	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
中彩度	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

■ 複合都市機能ゾーン(住宅・サービス機能等)の色彩基準

- 複合都市機能ゾーン(商業・業務・サービス・文化アミューズメント等)を引き立たせるため、同ゾーンよりも明度を高く、彩度の低い基準を設定し、空間をやんわりと区別ける。
- 居住空間として、安らぎや落ち着きが感じられるアースカラー系の色彩を用いる。
- また、遠景からの統一感のある街並みを創り出すため、建物の壁面の3階以上の部分を「基調色」、基調色とならない部分を「境界色」とし、それぞれに基準を設ける。(「境界色」に「基調色」を用いた場合は建物全体で1色でも良い。)

■ 基調色(3階以上)

彩度区分	明度区分	色調略号	明度範囲	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(カラードニュートラル)	白・オフホワイト	W-1	9.0~10.0	0~1.0	0~1.0	0~1.0							
	高明度	L-1	6.0~8.9	0~1.0	0~1.0	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
低彩度	白・オフホワイト	W-2	9.0~10.0	1.1~2.0	1.1~2.0	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
中彩度	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

■ 境界色(2階以下) 基調色と同系色とする

彩度区分	明度区分	色調略号	明度範囲	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(カラードニュートラル)	白・オフホワイト	W-1	9.0~10.0	0~1.0	0~1.0	0~1.0							0~0.5
	高明度	L-1	6.0~8.9	0~1.0	0~1.0	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
低彩度	白・オフホワイト	W-2	9.0~10.0	1.1~2.0	1.1~2.0	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
中彩度	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

■ 広域連携+医療健康増進機能ゾーンの色彩基準

- 市庁舎や病院等の公共性の高い施設が計画されている同ゾーンにおいては、あまり色彩を目立たせず、どのゾーンとも調和のとれる中立的な白に近い無彩色系を「基調色」として設定する。
- また、基調色を補助し景観に変化を与える色彩を「補助色」として設定する。

■ 基調色

彩度区分	明度区分	色調略号	明度範囲	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(カラードニュートラル)	白・オフホワイト	W-1	9.0~10.0	0~1.0	0~1.0	0~1.0							0~0.5
	高明度	L-1	6.0~8.9	0~1.0	0~1.0	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
低彩度	白・オフホワイト	W-2	9.0~10.0	1.1~2.0	1.1~2.0	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
中彩度	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

■ 補助色(基調色を補助し景観に変化を与える色彩)

彩度区分	明度区分	色調略号	明度範囲	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(カラードニュートラル)	白・オフホワイト	W-1	9.0~10.0	0~1.0	0~1.0	0~1.0							0~0.5
	高明度	L-1	6.0~8.9	0~1.0	0~1.0	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
低彩度	白・オフホワイト	W-2	9.0~10.0	1.1~2.0	1.1~2.0	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
中彩度	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

## ■ 産業関連機能ゾーンの色彩基準

- 複合都市機能ゾーン（商業・業務・サービス・文化アミューズメント等）を引き立たせるため、同ゾーンよりも明度を高く彩度の低い基準を設定し、空間をやんわりと区分ける。
- 周辺ゾーンと調和を図り、理知的な寒色系の色彩を「基調色」として設定する。
- また、基調色を補助し景観に変化を与える色彩を「補助色」として設定する。

### ■ 基調色

彩度区分	明度区分	色調略号	明度範囲	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 (カラードニュートラル)	白・オフホワイト	W-1	9.0~10.0	0~1.0	0~1.0	0~1.0			0~0.5				0~0.5
	高明度	L-1	6.0~8.9	0~1.0	0~1.0	0~1.0			0~0.5				0~0.5
	中明度	M-1	3.0~5.9	0~1.0	0~2.0	0~1.0			0~0.5				0~0.5
低彩度	白・オフホワイト	W-2	9.0~10.0	1.1~2.0	1.1~2.0	1.1~2.0			0.6~1.0				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				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				0.6~1.0
中彩度	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				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				1.1~2.0

### ■ 補助色 (基調色を補助し景観に変化を与える色彩)

彩度区分	明度区分	色調略号	明度範囲	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 (カラードニュートラル)	白・オフホワイト	W-1	9.0~10.0	0~1.0	0~1.0	0~1.0			0~0.5				0~0.5
	高明度	L-1	6.0~8.9	0~1.0	0~1.0	0~1.0			0~0.5				0~0.5
	中明度	M-1	3.0~5.9	0~1.0	0~2.0	0~1.0			0~0.5				0~0.5
低彩度	白・オフホワイト	W-2	9.0~10.0	1.1~2.0	1.1~2.0	1.1~2.0			0.6~1.0				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				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				0.6~1.0
中彩度	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				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				1.1~2.0

## ■ その他の色彩基準

- アクセント等として設ける色彩については、街並み景観との調和や建物基調色との調和、面積や位置などを充分考慮し、別途協議とする。

## 2. 屋外広告物の基準【抜粋】

### ① ゾーン別設置基準

- ② 湘南C-X (シークロス) 特別景観形成地区の複合都市機能 (商業・業務・サービス・文化アミューズメント等) ゾーン屋外広告物設置イメージ

## iii. ガイドライン2: 協議誘導事項 (事業者と協議して決定する事項)

- 景観計画及び基準を踏まえ、下記の事項等については個別協議とする。
  - 建物等の仕上げ素材
  - 建物等のデザイン意匠、
  - 建物、工作物、広告物、舗装等の仕上げ素材
  - 照明デザイン (照明器具、照明による演出)
  - 歩道状空地、街角広場の舗装の仕上げ材
  - オーニングテント
  - サイン等
  - その他

## 1 1. 2. 垣・柵等

---

### **i. 指 針**

街並みは公共空間と敷地に立地する施設等が一体的に形成するものであることを踏まえ、それぞれを隔てる垣・柵等については、相互が認識することが可能な構造とする。

### **ii. ガイドライン1：遵守事項（整備基準等）**

### **iii. ガイドライン2：協議誘導事項（事業者と協議して決定する事項）**

- 垣・策等として望ましい例、不透明な壁等とする場合の望ましいあり方を例示しながら、景観計画及び基準を考慮し、個別協議により誘導する。

### 1 1 . 3 . 設置物等

---

#### **i . 指 針**

地区内の街並み空間を適切に誘導するため、公共空間に面する位置への工作物、機器（自動販売機等）等の設置は、原則として禁止する。

#### **ii . ガイドライン 1 : 遵守事項（整備基準等）**

#### **iii . ガイドライン 2 : 協議誘導事項（事業者と協議して決定する事項）**

- 自動販売機以外の設置物については、景観計画及び基準を考慮し、個別協議により決定する。

#### 1 1 . 4 . 壁面位置

---

##### **i . 指 針**

建物立地による隣接敷地や市街地、歩行者への圧迫感を低減するため、道路幅員を考慮して、中高層部の壁面位置を後退させる。

##### **ii . ガイドライン 1 : 遵守事項 (整備基準等)**

##### **iii . ガイドライン 2 : 協議誘導事項 (事業者と協議して決定する事項)**

- 一律の壁面後退は、周辺施設、市街地への圧迫感を生じる可能性があるため、道路に面する部分については、道路幅員に応じて、以下を目安に個別協議に基づいて中高層部の壁面線の後退を誘導する。
  - 中高層部については、高さ 10m 以上 50m 未満においては、6m 以上後退した位置、高さ 50m 以上 100m 未満においては、8m 以上後退した位置とする。

## 1 2. 敷地利用

### 1 2. 1. 街区の規模、形状等

---

#### **i. 指 針**

無秩序な土地利用、建物立地等を未然に防ぎ、優れた街並みを維持するため、建物の更新時、再販売時における敷地規模、敷地の間口距離の最低基準、並びに不整形敷地の発生を防ぐための誘導基準等を設ける。

#### **ii. ガイドライン1：遵守事項（整備基準等）**

- 敷地内に用途上可分な複数の建築物を建築する場合は、「藤沢市一定の複数建築物に対する制限の特例に関する認定基準」に基づき認定を受けるものとする。

※担当は、藤沢市計画建築部建築指導課

#### **iii. ガイドライン2：協議誘導事項（事業者と協議して決定する事項）**

- 最低敷地規模、最低間口の基準は、今後検討し、個別協議に基づいて適用する。
- 不整形地の誘導基準は、今後検討し、個別協議に基づいて適用する。

## 13. 日影制限

### 13.1. 日影の配慮

---

#### **i. 指針**

地区外に日影の影響を及ぼす建築物については、地区外の用途地域により定められている日影規制に対応すること。

地区内（A-1、A-2、A-3、C-1、C-2、C-3、E-2、E-6 街区を除く）に日影の影響をおよぼす建築物については、各街区の土地利用機能に配慮した、日影規制に対応すること。

上記によるもののほか周辺の土地利用が住宅であることを考慮し、日影の影響を配慮する。

#### **ii. ガイドライン1：遵守事項（整備基準等）**

- 建築基準法第56条の2及び別表第4の制限
  - 地区外（第1種住居地域、工業地域及びC-4街区を除き、E-7街区を含む）については、別表第四 三（一）を適用する。
  - 地区外工業地域及びC-4街区並びに地区内C-3、E-6街区については、別表第四 三（二）を準用する。
  - 西側（茅ヶ崎市）第1種住居地域については、別表第四 三（一）を準用する。
  - 地区内（B、D-1、D-2、E-1、E-3、E-4、E-5）街区については、別表第四 三（一）を準用する。

#### **iii. ガイドライン2：協議誘導事項（事業者と協議して決定する事項）**



## 1 4. 防火対策

### 1 4. 1. 建築物防火等仕様

---

#### **i. 指 針**

地区内に建築される建築物は、各街区の土地利用機能に配慮し、都市の防火の視点から防火等仕様を配慮する。

#### **ii. ガイドライン 1：遵守事項（整備基準等）**

- 防火等仕様
  - A-1、A-2、A-3、C-1、C-2 街区の建築物は、防火地域内の建築物と見なす。
  - B、D-1、D-2、E-1～E-3 街区の建築物は、準防火地域内の建築物と見なす。

#### **iii. ガイドライン 2：協議誘導事項（事業者と協議して決定する事項）**

## 15. その他

### 15.1. みどり基金及びその他

---

#### **i. 指 針**

まちづくりガイドラインに記載なき事項については、別途定められている整備基準等に対応すること。

#### **ii. ガイドライン1：遵守事項（整備基準等）**

- 「藤沢市開発行為及び中高層建築物に関する指導要綱」を準用する。

#### **iii. ガイドライン2：協議誘導事項（事業者と協議して決定する事項）**