

17 産業複合地

- ◇位置及び区域 ・大船、深沢
- ◇地区の特性・課題
 - ・JR東海道本線沿いの工場と住宅が混在している地域で、大規模な工場の一部では、土地利用転換により中高層の共同住宅が立地しているところもあります。
 - ・大船、深沢間や大船駅周辺では、住宅と工場が混在し、道路基盤が不十分な地域が見られる一方で、主要な道路沿いでは、車対応型の商業施設や店舗併用住宅などの立地による混在も見られます。
 - ・このため、道路基盤等の整備とあわせた住環境と産業環境の調和を図る必要があります。

■ 都市景観形成のための方針（景観法第8条第3項）

土地利用の方向性

- ◇大船駅周辺及び深沢地域国鉄跡地周辺整備にあわせ、産業施設と住宅が調和した環境の実現を図りながら、2つの都市拠点の一体性を高めるような計画的土地利用を誘導し、研究開発機能等の産業系機能を維持・強化します。
- ◇産業系土地利用の転換は、本市の産業活力の低下を招くことから、現況の土地利用状況を把握し、振興策の検討などにより、産業系の土地利用が維持されるよう努めます。

まち並み形成の方向性

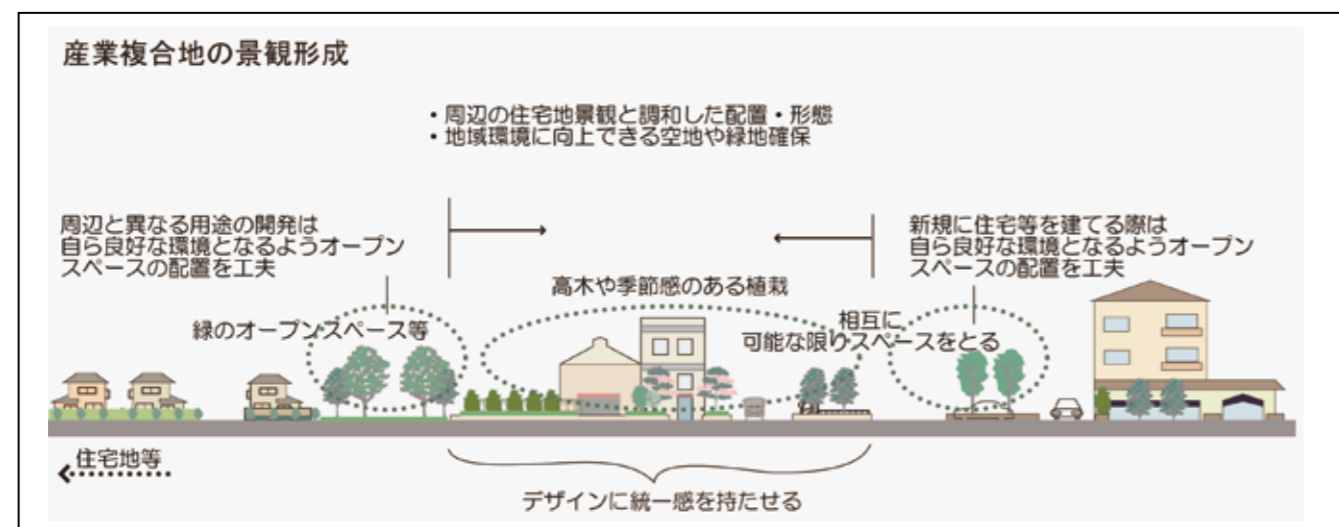
- ◇敷地周辺の修景・緑化やポケットパークの創出などをすすめ、良好な地域環境の創造に努めます。
- ◇住工の混在する地区では、適正な土地利用を誘導するとともに、緩衝緑地の拡充等緑化の推進を図ります。
- ◇セットバックやオープンスペースの創出によりゆとりやうおいの感じられる景観形成をすすめます。
- ◇土地利用転換に際しては、周辺との一体的な都市基盤整備の推進を図るとともに、地区全体の魅力を高める都市空間の創造を誘導します。

地域の景観構造	山、丘陵	・眺めの対象となっている周辺の山並み
	河川	・景観ベルトである柏尾川 ・市街地の中を流れ、うらおいを与えている新川等
境界や道の固有性	新規開発地区 工場街	・深沢地域国鉄跡地周辺拠点の整備 ・柏尾川沿いの緑豊かな大規模な研究施設
その他個別景観資源		・社寺 ・公園 ・優れた眺望景観 ・モノレールのある風景
まち並みに見られる作法・流儀		・大規模な研究施設における開放感や緑化、親しみやすさに対する配慮

■ 都市景観形成のための基準（景観法第8条第2項第2号）

重点テーマ

- ◇周辺の住宅地景観と調和した、建築物の配置・形態の誘導
- ◇周辺地域の環境向上に貢献できるオープンスペースの創出



景観形成基準（建築物の建築等、工作物の建設等）

右の3つのステップで構成し、個々の建築物などのデザインだけでなく、遠景から近景・周辺との調和・周辺景観の質向上といった視点から都市景観形成のための基準を定めています。

Step I つかむ

周辺の景観の特徴をつかむ

- 行為計画地や立地する場所の景観的特性、景観資源をよく調べ、これらを十分に活かした計画とする。特に次の各点に留意する。
 - ・敷地周辺の市街地が形成しているスカイライン、配置、規模、色彩等との協調
 - ・柏尾川や新川の水辺の落ち着いた表情づくりを意識した建築デザイン等
- 通りや周辺からの望見性や景観資源との隣接等を意識し、特に次の各点に留意した計画とする。
 - ・眺望点からの見え方に配慮したボリューム、配置、色彩等
 - ・通り景観を損なう恐れのある意匠や要素（設備類、誘目性の高い意匠等）の修景等
 - ・建築物や工作物の人工的な印象を和らげ、うらおいを創出する施設と一体的に計画された敷地内緑化、壁面緑化、屋上緑化等
 - ・景観資源を引き立たせるための隣接する部分の緑化やセットバック、同時に視認される場合の意匠の調和や設備類の修景等



大規模な敷地の土地利用転換では個々の敷地内での環境づくりが重要

Step II なじむ

周辺景観になじむ形態意匠とする

- 敷地利用及び敷き際のしつらえは、まち並みの連続性を確保するため、以下に適合したものとする。
 - ・豊かな緑化空間を創出する。
 - ・塀・垣は植栽の内側に設置する。
 - ・駐車場・駐輪場は可能な限り通りから見えない位置に配置する。やむを得ず通りから望見できる位置に配置する場合、平面駐車場・駐輪場は、緑化等（周囲や舗装面）により修景する。立体駐車場（機械式を含む）は、周辺の建築物と調和した意匠とするか、周囲の緑化等により修景する。
 - ・擁壁（地下車庫前面上部を含む）やコンクリートブロック（ごみ置場を含む）の仕上げは、自然石若しくはこれに類するものとし、高さは極力抑える。
 - ・ゆとりが感じられる緑化空間を確保し、困難な場合も緑化されたフェンスや壁面緑化等により、うらおいの感じられる空間を創出する。
- 建築物は、親しみの感じられる外観とするため、以下に適合したものとする。
 - ・適度な分節化などにより、印象が穏やかなファサードを形成する。
 - ・住宅地に隣接する部分には、威圧感のある建築物等の意匠の露出を避ける。
- 建築物・工作物の素材・色彩は、周辺のまち並みと調和したものとし、かつ以下に適合したものとする。ただし、素材色などで、まち並みと不調和にならないと認められるものはこの限りではない。
 - ・素材は美しい経年変化やメンテナンスを考慮し、また光沢のある素材、反射性のある素材の使用など、周囲から突出するような素材の使用を避ける。
 - ・基調色は、色相がR、YR、Yの場合は彩度6以下、その他の色相は彩度3以下とする。
 - ・一定規模以上の建築物の外壁の基調色は明度6以上とする。
 - ・隣接する建築物等と対比感が強い色彩の使用は避ける。
 - ・工作物は、設置する位置に応じて、建築物と調和した色彩とする。
- ペントハウスや屋外階段、建築設備、その他工作物等は、周辺景観との調和を図るため、以下に適合したものとする。
 - ・建築物の屋上部にはペントハウスや設備類を設置しないこととするが、やむを得ない場合は、目立たない位置に配置し、周囲に遮蔽・修景を行う。
 - ・屋外階段、建築設備、その他工作物等は、通りから目立たない配置、建築物と一体的な意匠、又は緑化による修景等を行う。
- 大規模な模様替え等にあたっては、周辺のまち並みと調和した施設計画とし、特に次の各点に留意する。
 - ・個々の敷地単位で良好な景観や環境を形成するとともに、周辺との調和を図るための配慮を十分に行う。
 - ・周辺の土地利用と大きく異なる用途や規模を持った施設となる場合は、セットバックなどによりゆとりのある空間を確保するとともに、緑豊かな公園・広場や歩行者空間等を有機的に配置する。



敷き際の豊かな緑化空間



公共空間との一体性に配慮した緑化

Step III 工夫する

周辺景観の向上に役立つよう要素のデザインを工夫する

- 地域環境の向上を図るため、緑化空間は、次の点に配慮する。
 - ・緑化空間は、開放感や公共空間との一体性に配慮しつつ、緑視効果の高いしつらえとなるよう工夫する。
 - ・樹種の工夫等により、四季を感じさせるしつらえとなるよう工夫する。