

13 大船地域まち並み型商業地

- ◇位置及び区域 ・大船駅周辺
- ◇地区の特性・課題
 - ・比較的商業・業務系が集積した土地利用となっていますが、芸術館通りに中高層の建築物が連担している他は、低層の建築物を中心としたまち並みが形成されています。
 - ・地域商業地、中心商業地としての性格をあわせ持っている場所ですが、近年では、住宅も混在しています。
 - ・駅周辺にふさわしい商業系土地利用の誘導、既存の集積を活かした、中心商業と地域商業の調和による、魅力的な商業地の誘導が求められます。

■ 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

◇駅前の中高層商業地と一体的な広がりを持つ中層商業地とし、商業・業務施設が複合する土地利用とします。

まち並み形成の方向性

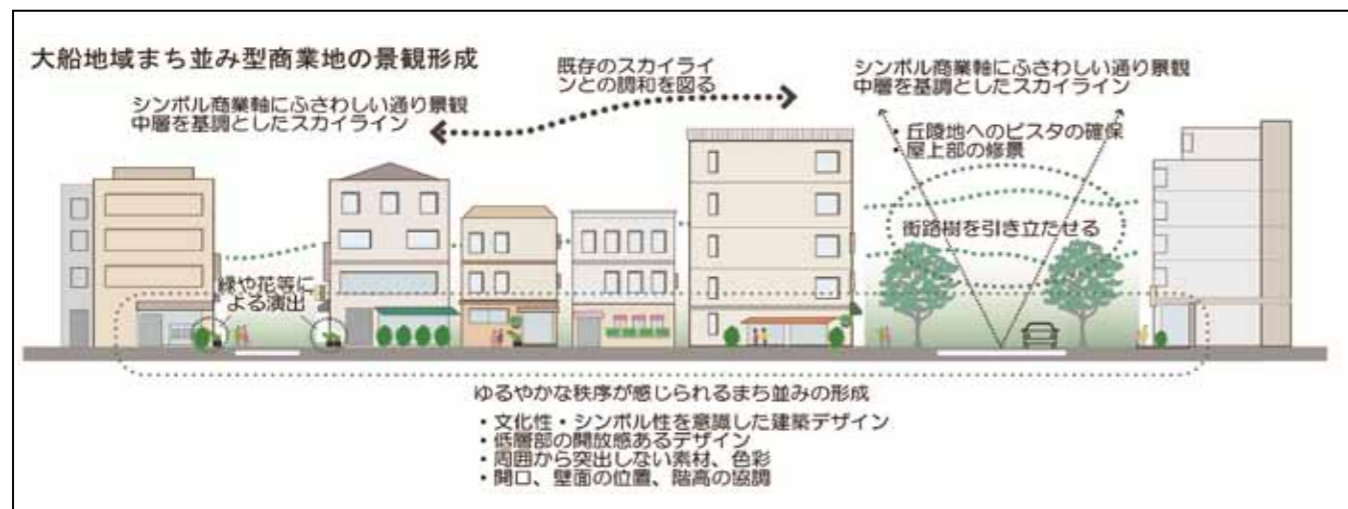
- ◇鎌倉芸術館・鎌倉女子大学などの大規模施設と大船駅を結ぶ商業地として、活力とともに文化の薫り漂う魅力的な商業・業務地としてのまち並み形成をすすめます。
- ◇特に芸術館通りや松竹通り沿道は、賑わいの演出とともに、ビスタの確保や整ったスカイラインの形成による大船のシンボル商業軸にふさわしい通り景観の形成をすすめます。

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
境界や道の固有性	商店街	・境界性の高い仲通商店街 ・大船駅東口市街地のメインストリート、芸術館通り、松竹通り
	駅前商店街	・大船駅前商店街
	文教	・鎌倉芸術館、鎌倉女子大学等の文教施設
その他個別景観資源		・小池邸をはじめとする大船田園都市構想の名残を留める建築物や街路、敷地割り ・芸術館通り等のビスタ ・優れた眺望景観
まち並みに見られる作法・流儀		・商業地の店先演出 ・置き看板の設置位置など安全性や景観に配慮した取り組み

■ 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

- ◇大船のシンボル商業軸にふさわしい通り景観の誘導
- ◇整然とした街区構成と調和し、ゆるやかな秩序が感じられるまち並みの形成
- ◇背景の山並みや周辺のまち並みと調和した、中層を基調としたスカイラインの形成



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 1 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。
 - ・大船田園都市構想により造られた街路や敷地割りの継承
 - ・大船駅と鎌倉芸術館周辺の2つの拠点を結び、文化性・シンボル性を意識した建築デザイン
 - ・商業・業務地地区としての賑わいや境界性の維持・育成
 - ・道路の幅員とバランスの取れた建築物の高さ・配置（建築物高さ=H・道路幅員=Dとした場合、D/H=1程度）
 - ・芸術館通りから望む丘陵地へのビスタの確保
- 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、うる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



シンボル商業軸である芸術館通り

Step 2 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、以下に適合するものとする。
 - ・主要な歩行者動線に面する敷地では、柵や塀は設置しない。また、駐車場の出入口は主要道路側には設けないものとする。やむを得ず設ける場合は、出入口を1箇所に集約化し、まち並みの連続性を確保する。
 - ・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。
 - ・中高層の建築物は、公開された空気を確保するなど、開放的な空間を確保する。
- 建築物は、周辺のまち並みと調和し、以下に適合するものとする。
 - ・規模・形態は、中層を基調とし、周辺のまち並みと調和した秩序の感じられるスカイラインを形成する。
 - ・既に形成されたスカイラインを超える部分は、建築物を段階的にセットバックする。やむを得ずセットバックできない場合は、周辺のスカイラインに合わせて、低層部とその上部で色彩や素材、仕上げ等により変化をつける。
 - ・低層部は街ゆく人が楽しめる開放感のあるデザインとし、周辺でまち並みを形成する店舗の間口や壁面位置等と協調する。特に仲通りに面する部分では、奥への引き込みや通り抜けなどの市場の境界性を演出する空間を確保する。
 - ・周辺から見て際だって大規模な壁面や無表情な壁面の連続とならないよう、壁面意匠に変化をつけて分節化する。
- 建築物・工作物の素材・色彩は、周辺の緑や歴史的まち並みを引き立てるものとし、かつ以下に適合したものとする。ただし、素材色などで、まち並みに違和感を与え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。
 - ・建築物の屋根の基調色は明度6以下とする。
 - ・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。
 - ・低層部と中高層部は、素材や色彩による変化をつける。
- 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。



歩道沿いを設けた公開空地

Step 3 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

- 芸術館通りや松竹通りに面する建築物は、アイストップとなる丘陵地や街路樹との調和を意識するとともに、シンボル性の高いまち並み景観を形成するため、以下の事項に配慮する。
 - ・壁面の位置、階高、色彩は、隣接する建築物と協調する。
 - ・街路樹が引き立つような色彩・素材を使用する。
 - ・丘陵地への良好なビスタを確保するため、中層以上の位置には誘目性の高い意匠を施さない。
- 低層部はショーウィンドウの設置等により賑わいを演出する。
- 商業拠点や文化・教育の発信拠点としての性格を踏まえ、特に前面空地や建築物の低層部では、賑わいの中にも気品が感じられる魅力的な空間演出に努める。
- 緑や花等により、ゆとりの空間の演出に努める。特にエントランスまわりやまちかど、アイストップとなる部分では配慮する。



街路樹と合わせた通り沿いの緑化