

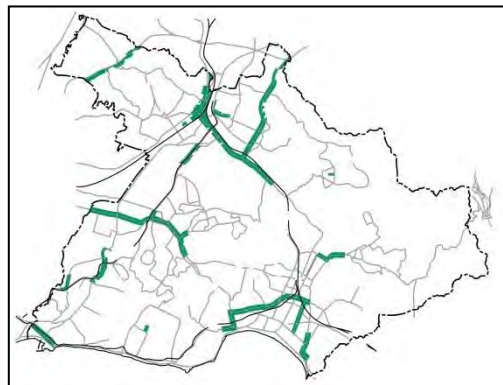
## 14 住商複合地

### (1) 位置及び区域

- ◇金沢鎌倉線、長谷大町線、小町材木座線、長谷常盤線、腰越藤沢線、藤沢鎌倉線、雪ノ下大船線、小袋谷藤沢線等の沿道

### (2) 地区の特性・課題

- ◇近隣商業地で、低中層の地域型の商業施設と住宅が混在しています。
- ◇一部車対応型の商業施設の立地が見られるとともに、土地利用転換による中層の共同住宅の立地が目立っています。



区域図

### (3) 都市景観形成のための方針（景観法第8条第3項）

#### ① 土地利用の方向性

- ◇既存の商店街は、歩行回遊型の低中層の店舗と住宅が複合する生活型複合地として位置づけます。
- ◇腰越の商業地は、周辺の市民や観光客のための低中層の店舗が集積する住商複合地とします。
- ◇藤沢鎌倉線等の主要な道路沿道の一部については、車利用を前提とした低中層の商業と住宅が複合する住商複合地とします。



材木座

#### ② まち並み形成の方向性

- ◇隣接する建築物との調和や背景に見え隠れする山並みの緑との調和に配慮し、個性ある魅力的な沿道景観の形成を図ります。
- ◇進行方向へのビスタの確保とともにビスタの魅力を高めるよう沿道建築物の位置や規模に配慮します。
- ◇自動車・自転車・歩行者など、様々な速度による移動景観にも配慮した景観形成をすすめます。



大船仲通商店街

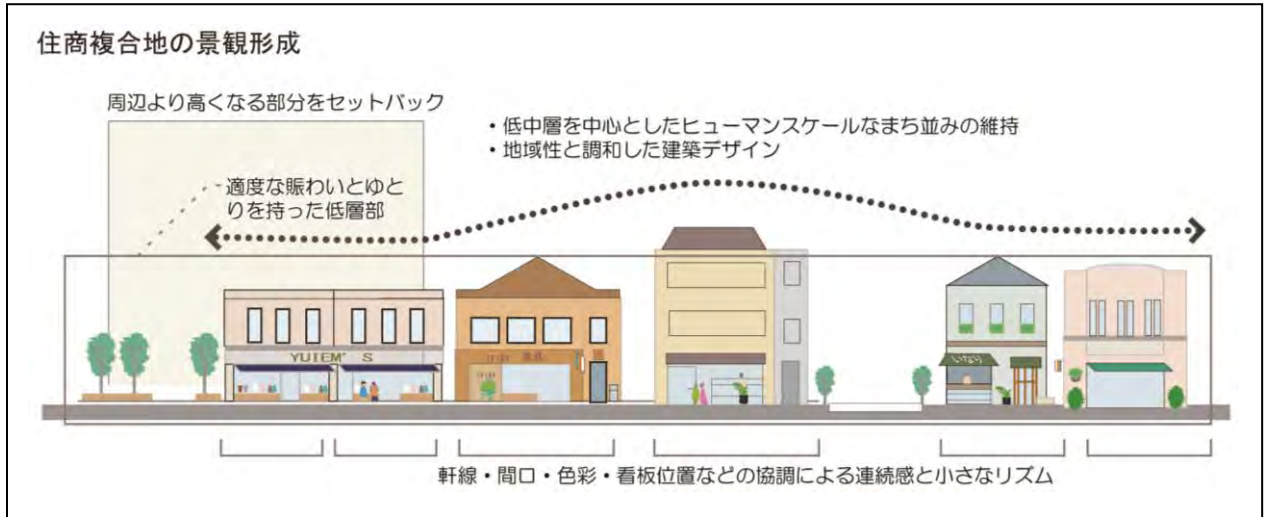
表 まち並み形成上尊重すべき固有の景観資源や作法・流儀

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
	海	・海に通じる道 ・路地沿い等からうかがう海
	河川	・景観ベルトである柏尾川 ・市街地の中を流れ、うるおいを与えている滑川、神戸川、小袋谷川等
界隈や道の固有性	通り景観と商店街	・低中層のスカイラインによる開放感のある通り景観 ・地域に親しまれている昔ながらの商店街 ・後背の住宅地が醸し出す落ち着いた雰囲気
その他個別景観資源		・洋風、和風の近代商業建築 ・江ノ電、JR横須賀線などまちなかを電車が走る風景 ・社寺、辻（交差点） ・デザインされた街路灯 ・まち並みを彩るプランター類 ・優れた眺望景観
まち並みに見られる作法・流儀		・店先の小スペースと植栽 ・瀟洒な看板 ・商売毎の雰囲気を演出した店先 ・古い建築物に見られる細部の意匠のきめ細やかさ

(4) 都市景観形成のための基準（景観法第8条第2項第2号）

① 重点テーマ

- ◇低中層を基調としたヒューマンスケールなまち並みの維持
- ◇商店街固有の歴史性や地域性、業態と調和した建築デザイン
- ◇生活型住商複合地にふさわしい、適度な賑わいとゆとりをもった低層部のデザイン誘導



② 景観形成基準（建築物の建築等、工作物の建設等） アンダーライン：重点テーマに沿った、特に重要な基準

ステップ	景観形成基準
<p>周辺の景観の特徴をつかむ。</p>	<p>□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。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○建築物の背景に見え隠れする山並みとの調和</li> <li>○それぞれの商店街が持つ固有の歴史・地域性などの文脈を継承した店構え、意匠、軒線等との協調</li> <li>○低層部・敷き際のデザインとまち並みの連続性の確保</li> <li>○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、<math>D/H=1</math>程度）</li> <li>○柏尾川や滑川、神戸川、小袋谷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</li> </ul> <p>□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。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○眺望点からの見え方に配慮したボリューム、配置、色彩等</li> <li>○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</li> <li>○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</li> <li>○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</li> <li>○湘南モノレールからの見え方に配慮した屋根形状、屋上工作物等の修景等</li> </ul>
<p>周辺景観になじむ形態意匠とする。</p>	<p>□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。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○通りに面する敷き際には、極力柵や塀は設置しない。また、駐車場の出入り口は設けないものとする。やむを得ず設ける場合は、出入り口を1箇所を集約化し、まち並みの連続性を確保する。</li> <li>○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みできる位置に配置する場合は、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）は原則として地下に設置する。やむを得ない場合は、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。</li> <li>○擁壁（地下車庫前面上部も含む）やコンクリートブロック（ごみ置場を含む）の仕上げ</li> </ul>

	<p>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。</p> <p>□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。</p> <p>○規模・形態は、中層以下とする。</p> <p>○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。</p> <p>□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。</p> <p>○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。</p> <p>○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。</p> <p>○建築物の屋根の基調色は明度6以下とする。</p> <p>○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。</p> <p>□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。</p> <p>○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。</p> <p>○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、又は緑化等による修景を行う。</p>
<p>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。</p>	<p>□軒やスカイライン、誘目性のある意匠の設置位置、大きさ、デザインなどのゆるやかな協調により、商店街毎のまとまりとともに通りのビスタの魅力を高める。</p> <p>□良好なビスタを確保するため、中層部には誘目性の高い意匠を設けない。</p> <p>□建築物や工作物の素材は、地域の伝統や歴史性を意識し、自然素材や伝統素材、これらに類するものの使用に努める。</p> <p>□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。</p> <p>□低層部のセットバックに努め、前面道路との一体的な舗装等により、ゆとりとうるおいが感じられる魅力的な空間を創出する。</p>

### ③ 景観形成基準（開発行為等）

◇別表（開発行為等の景観形成基準、P104）参照