

11 拠点商業地

- ◇位置及び区域 ・大船駅前
- ◇地区の特性・課題 ・商業・業務系に特化した商業地として発展している地域であり、再開発による駅ビルやターミナルを拠点として、周辺には下町的な雰囲気を持つ中小の商業施設が広がっています。
- ・駅前ではさらに拠点施設の整備（構想）や、大船駅笠間口の開設等の基盤整備に合わせ、土地利用の変化や、再開発事業による土地の高度利用が想定されます。
- ・これらの動向に対応し、地区のあるべき土地利用、建築物のボリュームやスカイラインのあり方の検討を含め、魅力的な商業地としての空間創出が求められます。

■ 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

- ◇都市拠点という位置づけを踏まえ、多様な商業機能が高度に集積し、中高層の商業・業務ビルが並ぶ商業地とします。
- ◇また、一部区域は、再開発事業での効率的な土地利用の推進により、周辺市街地の基盤整備等や環境改善に取り組みます。

まち並み形成の方向性

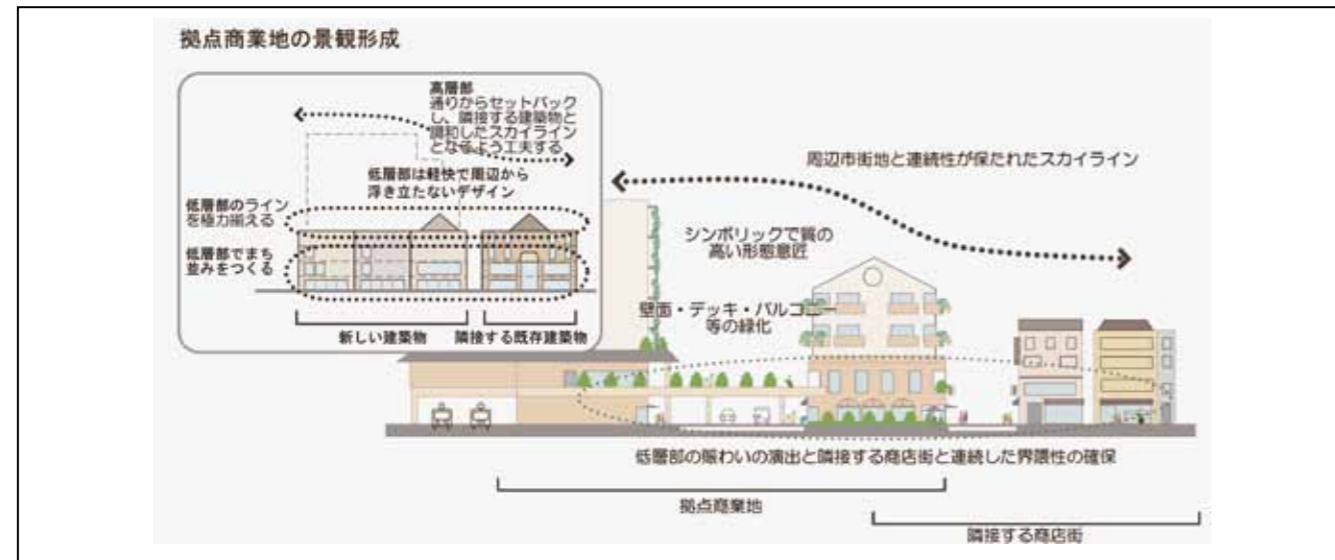
- ◇古都鎌倉の玄関口にふさわしい活力と快適性を備えた魅力ある都市景観の形成をすすめます。
- ◇市街地を取り囲む丘陵との調和や通りのビスタの確保に努めます。
- ◇また、周囲からの見え方（中景～遠景）にも配慮し、市街地の建築物がまとまり（群）として背景の山並みと調和するよう努めます。
- ◇拠点緑地、柏尾川、大船観音など拠点商業地縁辺部の景観資源を活かすとともに、緑とオープンスペースの創造を図りながら、うるおいのあるまち並みづくりに努めます。

地域の景観構造	山、丘陵 河川	・まち並みの背景となっている山並み ・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砂押川
境界や道の固有性	駅前商業地	・賑わいがあるヒューマンスケールの商店街 ・大船駅笠間口開設によって今後形成される新たな駅前 ・大船駅東口再開発によって今後形成される新たな拠点施設及び周辺
その他個別景観資源		・駅ビル・デッキ ・湘南モノレールの走る市街地の風景 ・デザインされた駅前広場 ・大船駅湘南モノレール広場など、大船観音や周辺の丘陵を眺められる公共の場 ・大船田園都市構想によりつくられた街路等 ・優れた眺望景観
まち並みに見られる作法・流儀		・店先に置かれたプランター ・店先の空間を利用した置き看板、商品ディスプレイなどによる賑わいの演出 ・田園都市・映画都市として発展してきた気概

■ 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

- ◇拠点商業地の玄関口にふさわしい、シンボリックで質の高い建築デザインの誘導
- ◇交流型商業拠点にふさわしい低層部の賑わいの演出と隣接する商店街と連続した境界性の確保
- ◇周辺の山並みと調和し、周辺市街地との連続性が保たれ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はなく、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。
 - ・市民に親しまれた商店街の賑わいや境界性の維持
 - ・JR大船駅から見た正面性や鉄道からのまち並み景観の形成
 - ・大船田園都市構想や松竹映画都市として発展してきた地域の文脈の継承
 - ・柏尾川や砂押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
 - ・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



JR大船駅や鉄道からのまち並み景観の形成

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、以下に適合したものとする。
 - ・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。
 - ・適切なオープンスペースを確保し、道路と協調したデザインにより、快適な歩行空間を創出する。
- 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。
 - ・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。
 - ・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、周辺で構成されている店舗の間口等のスケールと協調する。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的境界性を演出する空間を確保する。
- 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。
 - ・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。
 - ・サービスヤード、屋外階段、駐輪場、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。



開放感のある低層部のデザイン

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

- 商業拠点として、また、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。



緑や花等によるゆとりある空間の演出