

3. サム・ジュ・モール景観形成地区

(1) サム・ジュ・モール景観形成地区の景観形成について

藤沢駅北口銀座通り商店街は、昭和 30 年代より、藤沢市の中心的な商店街として良好な商業環境の中で、繁栄を続けてきました。しかし、昭和 50 年代に入り、多くの大型店の出店や駅前再開発事業の完成による他地域の商業集積の充実等に影響され、街の衰退を余儀なくされました。

このような状況の中で、かつてのように市民や消費者にとって魅力ある商店街として再生しようと、昭和 60 年から 4 年間かけて、「緑と太陽と石畳の街」を基本コンセプトに市内では初めて「サム・ジュ・モール」をモール化事業として完成させました。そして、歩行者空間確保のための壁面後退や快適な買い物空間確保のための維持管理等についてまちづくり協定を締結するなど、まちづくりを推進してきました。

そして、景観形成地区の指定及び景観形成計画や景観形成基準を策定し、藤沢の都心部の顔にふさわしいまち並みの景観形成を図ることによって、更に市民に親しまれ、愛されるまちづくりを進めてきました。

これらの経緯を踏まえ、本地区を藤沢市景観計画の地区別計画に位置づけ、景観形成を推進します。

(2) 地区の区域

□地区の位置：藤沢市藤沢字東横須賀地内

□区域面積：3.6ha



(3) 景観形成の目標

サム・ジュ・モール事業とともに取り組んできた、藤沢の都心部の顔にふさわしいまち並みづくりを継承し発展させていくため、景観形成の目標を次のとおり掲げます。

- ・藤沢の都心にふさわしい賑わいや親しみ、さらに洗練された遊び心が感じられる景観を形成する。
- ・藤沢駅北口の回遊の軸として、快適で潤いのある歩行者空間を創出する。
- ・モール事業で整備されたペイブメント^{*}、ストリートファニチュア等を活かした建築デザインとする。

(4) 景観形成の方針

1) 土地利用

藤沢市の都心部の顔にふさわしい商業環境とまち並みを形成するため、低層部には商業・業務系用途の施設を誘導します。

2) 地区施設の景観形成

モールは、安全で快適な歩行者空間を創出するとともに、公園などの地区施設と併せて、賑わいやイベント空間として利用し、魅力あるまち並みを形成します。

3) 建築物の景観形成

落ち着きを感じられる質の高い建築デザインを取り入れ、通りとしての色彩やデザインの調和を図ります。また、遊び心のあるストリートを演出するために、建物の低層部の外壁や開口部等の色彩やデザインは、それぞれの店の個性を感じられる景観形成を目指します。

4) 緑化に関する景観形成

モールに面する敷地や建物は、窓辺や店先に花等を飾るなど積極的な緑化を推進し、賑わいや潤いを演出します。

5) 色彩等の景観形成

低層部の外壁は、落ち着きを感じられる中～高明度かつ低彩度を基調とした色彩とし、ペイブメントとの調和や、街路樹・ストリートファニチュア等が引き立つよう配慮します。

中高層部は、落ち着きや軽快さを感じられる高明度かつ低彩度を基調とした色彩とし、低層部のまち並みが引き立つよう配慮します。

屋根の色彩は、低明度低彩度色を基調とし、落ち着きのある統一されたものとします。

6) 景観管理

街の個性をつくり出す祭事やイベントを積極的に展開し、快適な商業環境を演出するためにふさわしい景観管理のルールをつくります。

7) 外構部に関わる景観形成

モールに面する空地は、舗装、植栽、ストリートファニチュア等と色彩、素材、デザインの調和を図ると共に、モールと一体となった開放的で潤いのある空間を創出します。

^{*}ペイブメント：舗道。散策の似合う石畳などの道をいいます。

8) 広告物・サイン等に関する景観形成

屋外広告物は、賑わいや親しみが感じられるまち並みを損ねない大きさ、数、配置とします。また、まち並みの魅力創出に寄与する洗練された質の高いデザインとします。

9) 夜景に関する景観形成

照明、広告物、ネオンは、相互の照明効果に配慮し、その適切な配置・配光により賑わいと歩きやすさを生み出し、心地よい夜景を演出します。低層部は、店の灯りやショーウィンドウ、光を透過するシャッター等によって、街の個性をつくりだす夜景を演出します。

10) 音に関する景観形成

拡声器による宣伝等の放送は、来街者や居住者が不快感を感じない程度の演出とします。



(5) 景観形成基準

(法第8条第2項第2号 良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項)

壁面の位置の制限		ゆとりある歩行者空間の確保のため、建築物の1階部分の外壁又はこれに代わる柱の面から3・4・2藤沢町田線（以下、モール）との道路境界線までの距離を、原則として1.5メートル以上とする。									
建築物の形態意匠の制限	賑わい空間※		<p>1 壁面後退部分（原則として道路境界線から1.5メートル未満の部分）における形態・意匠は次のとおりとする。</p> <p>イ. 舗装のデザイン・材質は、石、タイル等を使用することにより、歩道と調和させる。</p> <p>ロ. 歩道との間には段差を設けない。</p> <p>ハ. 垣、柵、門、塀を設けない。</p> <p>2 前項以外の部分に垣、柵、門、塀を設ける場合は、やむを得ない場合を除き生垣等による緑化を図る。</p> <p>3 歩行者空間を確保するため、また、まち並みの景観を豊かにするため、空間の演出を工夫する。</p>								
	仕上げ・色彩	屋根	色彩は、別表1による。								
		外壁	<p>1 建築物の低層部（2階以下、以下同じ）の素材は天然石、人造石、擬石状タイル等、石肌の感触を持つ仕上げとするよう努める。</p> <p>2 低層部の基調色は、別表2による。</p> <p>3 中高層部（3階以上）の基調色は別表3による。</p>								
		日除け	<p>日除けの色彩は次表による。</p> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>色相</th> <th>明度</th> <th>彩度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>R (赤)、YR (黄赤)、Y (黄)</td> <td rowspan="2">0~10</td> <td>8.0以下</td> </tr> <tr> <td>上記以外の色相</td> <td>6.0以下</td> </tr> </tbody> </table>		色相	明度	彩度	R (赤)、YR (黄赤)、Y (黄)	0~10	8.0以下	上記以外の色相
	色相	明度	彩度								
	R (赤)、YR (黄赤)、Y (黄)	0~10	8.0以下								
	上記以外の色相		6.0以下								
	形態意匠	外壁	<p>1 低層部（2階以下、以下同じ）は、開口部を広く取るなど、開放的にしつらえる。</p> <p>2 ショーウィンドウ照明やグリルシャッターを設けるなど夜間においても楽しく明るい雰囲気づくりに努める。</p>								
		外階段のデザイン	建築物と一体的なデザインとする。ただし、鉄骨階段とする場合は、位置・形態等に配慮する。								
		建築設備等	<p>1 給排水管、空調設備の室外機等の壁面設備、物干しは、モールから見えない位置に設置するものとする。ただし、当該位置に設置することが困難な場合は、囲いを設けるなど目隠しを施す。</p> <p>2 屋上に設ける設備機器・工作物などについては、四方をルーバーで覆うなど、目隠しを施す。</p>								
照明		照明は、フラッシュライト等瞬間的に強い光を発するものとしてはならない。									
工作物の制限	照明	照明は、フラッシュライト等瞬間的に強い光を発するものとしてはならない。									
	駐車場・駐輪場	モールに接する敷地で、モールから視認できる位置に駐車場を設置する場合は、植栽などにより景観に配慮する。									
	その他の工作物	周囲の環境に調和した色彩やデザインとする。									
緑化の推進		賑わい空間、バルコニー、ベランダは草花のプランターボックス等による緑化に努める。									

※ 賑わい空間…商業地では個々の敷地で賑わいを創出するような建築物の低層部や前面空地のしつらえがなされること、またそれらが連続することが求められます。ここではそのような建築物の低層部や前面空地で構成される空間を賑わい空間と呼びます。

別表 1. 建築物の屋根の色彩の基準

彩度区分	明度区分	色調略号	明度範囲	各色相における彩度の範囲										
				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	0.0~1.0						0~0.5				
	高明度	L-1	6.0~8.9	0.0~1.0						0~0.5				
	中明度	M-1	3.0~5.9	0.0~1.0	0.0~2.0	0.0~1.0	0~0.5							
	低明度	D-1	0~2.9	0.0~1.0	0.0~2.0	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						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							
	低明度	D-2	0~2.9	1.1~2.0	2.1~3.0	1.1~2.0	0.6~1.0							
中彩度	白・オフホワイト	W-3	9.0~10.0	2.1~3.0						1.1~2.0				
	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							
	低明度	D-3	0~2.9	2.1~4.0	3.1~6.0	2.1~4.0	1.1~2.0							
高彩度	白・オフホワイト	W-4	9.0~10.0	3.1以上	5.1以上	3.1以上	2.1以上							
	高明度	L-4	6.0~8.9	3.1以上	5.1以上	3.1以上	2.1以上							
	中明度	M-4	3.0~5.9	4.1以上	6.1以上	4.1以上	2.1以上							
	低明度	D-4	0~2.9	4.1以上	6.1以上	4.1以上	2.1以上							

凡例 色彩基準(使用可能な色彩)
 適用できない色彩



別表 2. 外壁の低層部の色彩基準

彩度区分	明度区分	色調略号	明度範囲	各色相における彩度の範囲										
				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	0.0~1.0						0~0.5				
	高明度	L-1	6.0~8.9	0.0~1.0						0~0.5				
	中明度	M-1	3.0~5.9	0.0~1.0	0.0~2.0	0.0~1.0	0~0.5							
	低明度	D-1	0~2.9	0.0~1.0	0.0~2.0	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						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							
	低明度	D-2	0~2.9	1.1~2.0	2.1~3.0	1.1~2.0	0.6~1.0							
中彩度	白・オフホワイト	W-3	9.0~10.0	2.1~3.0						1.1~2.0				
	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							
	低明度	D-3	0~2.9	2.1~4.0	3.1~6.0	2.1~4.0	1.1~2.0							
高彩度	白・オフホワイト	W-4	9.0~10.0	3.1以上	5.1以上	3.1以上	2.1以上							
	高明度	L-4	6.0~8.9	3.1以上	5.1以上	3.1以上	2.1以上							
	中明度	M-4	3.0~5.9	4.1以上	6.1以上	4.1以上	2.1以上							
	低明度	D-4	0~2.9	4.1以上	6.1以上	4.1以上	2.1以上							

凡例 色彩基準(使用可能な色彩)
 適用できない色彩

別表3. 外壁の中高層部の色彩基準

彩度区分	明度区分	色調略号	明度範囲	各色相における彩度の範囲								
				R (赤)	YR (黄赤)	Y (黄)	GY (黄緑)	G (緑)	BG (青緑)	B (青)	PB (青紫)	P (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	0.0~1.0					0~0.5			
	高明度	L-1	6.0~8.9	0.0~1.0					0~0.5			
	中明度	M-1	3.0~5.9	0.0~1.0	0.0~2.0	0.0~1.0	0~0.5					
	低明度	D-1	0~2.9	0.0~1.0	0.0~2.0	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					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					
	低明度	D-2	0~2.9	1.1~2.0	2.1~3.0	1.1~2.0	0.6~1.0					
中彩度	白・オフホワイト	W-3	9.0~10.0	2.1~3.0					1.1~2.0			
	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					
	低明度	D-3	0~2.9	2.1~4.0	3.1~6.0	2.1~4.0	1.1~2.0					
高彩度	白・オフホワイト	W-4	9.0~10.0	3.1以上	5.1以上	3.1以上	2.1以上					
	高明度	L-4	6.0~8.9	3.1以上	5.1以上	3.1以上	2.1以上					
	中明度	M-4	3.0~5.9	4.1以上	6.1以上	4.1以上	2.1以上					
	低明度	D-4	0~2.9	4.1以上	6.1以上	4.1以上	2.1以上					

凡例  色彩基準(使用可能な色彩)
 適用できない色彩

(6) 屋外広告物の基準 (法第8条第2項第4号イ 屋外広告物の表示及び屋外広告物を掲出する物件の設置に関する行為の制限に関する事項)

項目	基準
色彩	蛍光塗料その他これに類するものを使用しない。
壁面利用広告物	壁面利用広告物は、各店舗につき1ヶ所までとする。形態・文字等のデザインを考慮し、建物の外観と調和したものとする。
壁面突出広告物	出幅は、建築物から1.0メートル以下とする。
窓面における広告物等	窓面広告物については、全階とも開口部毎の窓面積に対する広告物面積の割合は50%以下とする。
照明	照明は、フラッシュライト等瞬間的に強い光を発するものとしてはならない。