

湘南辻堂商店街街づくり協定書

【街づくりの協定をする時代背景と基本理念】

私達の街「湘南辻堂商店街」は、買回品中心の商店街として、JR線辻堂駅西口沿いに立地し、長年、辻堂地区・茅ヶ崎市浜竹地区住民を中心に親しまれてまいりました。又、海が近く気候も温暖であり、付近に大学のキャンパスも有し、学生を中心とした若者の往来が多いことから、湘南地区を代表する商店街であると自負しております。しかし、近年では、駅北口の開設、周辺地区の大型店出店ラッシュなどにより、当商店街を取り巻く商業環境は著しく変化し、更に昭和42年設置したアーケードが、危険性を伴うほど老朽化してしまい、これらの要因が顧客流出に拍車をかける結果となりました。加えて今後は、羽鳥踏切の立体交差化、駅北口商業施設の充実などにより、客足が遠退くことが予想され、当商店街にとって、ますます厳しい状況となることは確実であります。こうしたことから、私達は、本当にお客様から愛され親しまれる商店街とするために、ハード・ソフト両面からの街づくりが必要であると実感し、1年間の「フィジビリティ・スタディ（実現性の検討）事業」において、街並の基本的なイメージと、個性的な街づくりの方向性について、鋭意研究を重ねてまいりました。そこで得た結論が、“海と潮風とヨット”というキャッチフレーズで表現した基本コンセプトであり、湘南の持つブランドイメージを、当商店街の街並づくりに最大限に活用していこうという戦略であります。

又、通りの名称はあくまでも湘南というイメージにこだわって『湘南通り』といたしました。この「街づくり協定」は、単にハード面における取り決めにとどまらず、商店街の活動全般に亘る指針として定めるものであり、情熱と努力を誓うものであります。又、これは私達の約束事として、藤沢市の協力と指導を得ながら推進していくものですから、共に手を携えて事に当たるとともに、この協定を遵守してゆく所存であります。

1. 協定書の目的

本協定書は、湘南辻堂商店会における関係者（組合員及び商店街区域関係者）が上記の基本理念に基づき、街づくりに対する意思の統一を図り、この地域の永続的な発展を願い、調和のとれた魅力と活力のある街づくりを積極的に進めることを目的とします。

2. 街づくりの基本方針

通りの基本コンセプトを、“海と潮風とヨット”とし、湘南とウエストコーストのイメージを追求し、若者に愛される遊び心のある街づくりを推進します。

- (1) 湘南らしさの中にウエストコーストをイメージした、ヨットの似合う街づくりを展開し、コンセプトに添った個性豊かな街並づくりを進めます。

- (2) 建物・店舗のデザインは、海・潮風・ヨットを連想させるような、明るさ・楽しさ・開放感を演出するものを採用します。
- (3) 街のイメージカラーには、都市景観条例に基づく市の色彩計画を尊重しつつ、湘南・ウエストコーストを連想させる”白とスカイブルー”を採用します。
- (4) 当組合の事業であるショッピングモール化については、市及び関係機関と協議・調整を図りつつ、コンセプトに添った街路の実現に努めます。
- (5) JR線辻堂駅西口沿いの近隣商店会（辻堂銀座会及び茅ヶ崎市の西口商興会）と連携し、「地域イメージの統一」を共通の目標とした、”ウエストサイドTN500作戦”を推進します。
- (6) コンセプトに添った業態を増やすことを課題とし、タウンテイスト（街の個性・特色）を出していく長期的な街づくりを進めます。

3. 用語の定義

- (1) この協定書において「建築物」とは、建物及び建物に付属する門扉・塀をいいます。
- (2) 「建築」とは、建築物の新築・増改築をいいます。
- (3) 「改装」とは、建築物の模様替・修繕をいいます。
- (4) 「市の指導要綱」とは
 - ・藤沢市建築物の建築に関する指導要綱
 - ・藤沢市開発行為及び中高層建築物の建築に関する指導要綱
 - ・藤沢市ワンルーム形式建築物指導基準 をいいます。

4. 街づくり推進組織の設置

- (1) 街づくりの推進と本協定の適正な運用を図るため、「湘南通り街づくり委員会」（以下、「街づくり委員会」と称する。）を「湘南辻堂商店会」に設置します。
- (2) 「街づくり委員会」は、次に掲げる事項について、関係者の意見を集約、決定、実行するとともに、必要に応じて公共団体等関係団体・機関とも連絡調整を行うものとします。
 - ①本協定の適用区域に関する事
 - ②権利変動に伴う協定の効力に関する事
 - ③建築物の建築に関する事
 - ④建築物の改装（模様替・修繕）に関する事
 - ⑤道路等の取り壊しに関する事
 - ⑥道路等の維持管理に関する事
 - ⑦その他必要と認める事項に関する事
- (3) 「街づくり委員会」は、「湘南辻堂商店会」の組合員及び準組合員の合計14名以内をもって構成し、委員長には理事長若しくは副理事長が就任するものとします。尚、

必要に応じて地区内関係者を加えることができるものとします。

5. 適用区域

当の区域内を協定適用区域とします。

但し、必要に応じて、一体的に発展してほしい地区には、協定適用区域に準じた建築計画を要請するものとします。

6. 権利変動（新規出店者等及び退店者等）に伴う協定の効力

本協定の適用区域内の土地・建物等の権利及びモール事業に係わる債務が変動する場合には、新権利者等は、本協定を旧権利者等から継承する義務を負うものとします。

7. 建築物の建築に伴う手続きについて

- (1) 市の指導要綱に該当する建築物については、事前協議申請前に承認を得るものとします。
- (2) 市の指導要綱に該当しない建築物については、建築確認申請前に承認を得るものとします。
- (3) (1) (2) で承認を得るには「街づくり委員会」に建築計画概要書（様式1号）を提出して行うものとし、「街づくり委員会」は速やかに協議・調整を図り通知書（様式2号）により承認するか、再検討についての依頼をするか通知するものとします。
- (4) 上記(1)及び(2)の事前調整事項は、次の通りとします。

①建築物の用途

2で設定したテーマ・コンセプトに添った街づくりを進めるため、1階部分は可能な限り物販、飲食、サービスの用途とし、止むを得ず業務型店舗（銀行、証券、保険会社等）を設置する場合は、規模や土地の形状等を勘案しながら「街づくり委員会」とその都度協議するものとします。但し、風紀を害すると思われるもの並びに街づくりの基本方針に反するものは避けるものとします。

②建築物等の形態に関する事項

- a 建築物の高さ―――建築基準法の定めるところによる
- b 1階の取扱い―――別途、細目に定める
- c 外壁のデザイン、色―――別途、細目に定める
- d 看板、広告物―――別途、細目に定める

8. 建築物の改装（模様替、修繕）

建築所有者及び借家人等の商業関係者は、可能な限り、街づくりの基本方向に添った改装に努めるものとします。

9. 道路の取り壊し

- (1) 道路整備事業の施行部分に何らかの変化（舗石等の掘り返し等）を及ぼす工事の施行については、事前に「街づくり委員会」に工事計画を説明し、同意を得るものとします。尚、公共事業等については、説明を受けるのみとします。
- (2) 「街づくり委員会」は、前号の場合、同意する前に公共団体等関係団体・機関と協議するものとします。
- (3) 様式1号の事業施行者は、自己の負担で現状に復するものとします。

10. 道路等の維持管理

「街づくり委員会」は、適用区域が常時良好な状態を保つように、次に掲げる事項のうち、公共物等の管理保全については、別途管理規定により、又その他の事項については、別途細目により、それぞれ維持・管理を行うものとします。

- (1) 街路灯・シンボルトワー等―――別途、管理規定に定める
- (2) 舗石等の局部的補修―――別途、管理規定に定める
- (3) 道路の清掃―――別途、管理規定に定める
- (4) 車両交通の自主規制―――別途、細目に定める
- (5) 荷捌き―――別途、細目に定める
- (6) 自動販売機―――別途、細目に定める
- (7) ゴミ処理―――別途、細目に定める
- (8) 占用物件等―――別途、管理規定に定める
- (9) その他行政機関の指示事項

11. 駐車場の確保

関係者は、路上における駐車を避けるとともに、顧客用駐車場の確保に努めるものとします。

12. その他

- (1) 本協定書の適用区域の隣接地区については、可能な限り、本協定書の趣旨に添うよう、関係者に協力をお願いしていくものとします。
- (2) 各条項の細目については、必要に応じ、見直しや別途取り決めを行うものとし、協定細目についても、必要に応じ公共団体等関係機関と協議するものとします。

[附 則]

本協定は、平成5年9月14日より施行します。

湘南辻堂商店街街づくり協定細目

1. 建築物の形態に関する事項

(1) 1階の取扱い

歩行者空間を豊かにするため、建築物を建築する場合の1階部分（別図1の市道辻堂駅堺田線に面する部分）は、1m以上の壁面線後退を行うものとします。

(2) 外壁のデザイン・材質・色

①景観条例に該当する建築物は、下記による配慮をし、都市計画課に申請し「街づくり委員会」に報告する。

②景観条例に該当しない建築物は、下記による配慮をする。

a 基本的にはモールと調和したデザイン・材質とし、統一のデザインは採らないものとする。

b 建築物の色は、協定2（3）のテーマカラーを基調として採用する。

c 極力店舗前面をリングシャッター等明るいものとする。

d デザインは、協定2（2）を取り入れて設計するものとする。但し、業種等により、止むを得ず他系色を使用する場合には、街づくり委員会の承認を受けなければならないものとする。

(3) 看板、広告物、日除け類

看板、広告物、日除け類は商店街にとって、ある賑わいをもたらすものであるが、あまり多過ぎると街全体が混沌としてしまいます。こういう状態を避けるため、次のような広告物等の限定を行うものとします。

①看板は、袖看板、軒下看板、壁面看板を原則とする。

②置き看板類の設置は自己敷地内とし、原則として、物販店は使用しないものとする。

③屋上型看板、日除け型看板については、「街づくり委員会」とその都度協議するものとする。

④メーカーの看板は極力付けないものとする。但し、止むを得ない場合には、メーカーの表示は個店名の表示より小さくするものとする。

⑤上記、①～④の看板の形態、材質、色彩については、「街づくり委員会」の意見を聞かなければならないものとする。

2. 道路等の維持管理に関する事項

(1) 車両交通の自主規制

商店街専用の駐車場、駐輪場の確保に努めるものとします。

又、違法駐車を追放キャンペーンを商店街として取組むとともに、歩行者の妨げとなる歩道上の自転車等については、店頭の店舗が責任をもって撤去するものとします。

(2) 荷捌き

荷捌きは、原則として午前中に行うものとし、来街者の多い時間帯は極力避けるものとします。又、公道から直接行う荷捌きは特殊な業種、商品以外は極力行わないものとします。

(3) 自動販売機

セットバック等における自己敷地内の自動販売機の設置についても、歩行者空間や歩行者の安全確保の面から、極力設置しないものとします。

(4) ゴミ処理

可燃ゴミは、指定された収集日当日に、決められた場所に整然と出すものとし、前日からのゴミ出しは絶対に行わないものとします。尚、生ゴミ（残飯等）は、ゴミ専用袋に入れたうえ、更にポリバケツ等に入れるなどして散乱やモールの汚染を防ぐものとします。

湘南辻堂街づくり協定書管理規定

1. 道路等の維持管理

(1) 街路灯・シンボルタワー等

街路灯・シンボルタワー等の商店街財産の景観施設やストリートファニチャー等については、組合が善良な管理者の注意をもって維持管理をするものとします。尚、施設等が滅失し、又は効用を喪失する等重大な損害を受けたときは、速やかに市に届け出をするものとします。又、組合施設等へのはり紙及び広告類の掲示は、「街づくり委員会」の承認を得て行うとともに、組合員以外については禁止するものとします。

(2) 舗石等の局部的補修

ビル建設等に伴うモールの掘削については、市の申請する「道路占用掘削申請」及び警察に申請する「道路使用許可申請」の相当期間前に、「街づくり委員会」と事前協議するものとします。尚、自費復旧工事の構造及び施行方法については、市及び建築施主との3者協議を行うものとします。

(3) 道路の清掃

モール（石張舗石）の清掃管理については、街づくりの観点から、市に依存するだけでなく、市及び組合のそれぞれの役割分担を、次の通り決定し行うものとします。

[市の役割]

- ①車道路面の清掃
- ②雨水桝の清掃

[組合の役割]

③歩道路面の清掃及び水洗

尚、水洗に際しての薬剤等の使用については、市と協議するとともに、薬品、雑排水の植樹柵流入の防止に注意するものとします。

(4) 占用物件等

組合員（個店）が止むなく道路占用の必要が生じた場合には、市に道路占用許可申請をする前に、「街づくり委員会」と協議するものとします。