

## 歴史的景観保全地区の景観重要建造物のご紹介

本市の景観計画では、市民に親しまれている建造物（建築物及び工作物）の外観において、道路やその他の公共の場所から誰もが容易に望見することができ、次に示す項目のいずれかに該当する建造物を、景観形成上重要な建造物として指定することができます。

- 優れたデザインを有し、市民に親しまれ、地域のシンボリックな存在であり、良好な景観形成に寄与するもの
- 地域の自然、歴史、文化、生活などから見て、これらの特性が形として現れたものであり、逗子を象徴する建造物であるもの
- 外観が伝統的様式や技法で構成され、逗子の歴史・生活・文化の感じられるもの
- 周辺景観の核となり街並みの雰囲気醸し出しているもの
- 建造後概ね 50 年を越え、現在も使用可能なもの



歴史的景観保全地区では、蘆花記念公園内の「旧脇村邸」が「景観重要建造物」に指定されています。

### 【旧脇村邸】

昭和 9 年築。蘆花記念公園の一部として逗子市が取得しました。木造 2 階建（409 m<sup>2</sup>）、和洋折衷様式の数寄屋造りで、伝統様式や技法で建築されており、逗子の昭和初期の歴史・生活・文化を伝える建物です。

# 歴史的景観保全地区の 景観計画と景観ガイドライン

# 逗子市の景観計画と歴史的景観保全地区の景観計画

逗子市では、「逗子らしい美しいまちを育てる」ために、平成18年4月「逗子市景観条例」を同年7月「逗子市景観計画」を定めました。

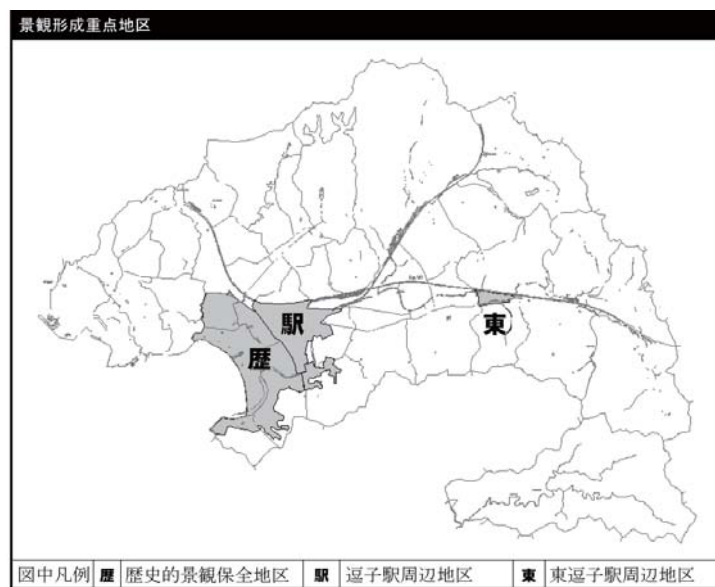
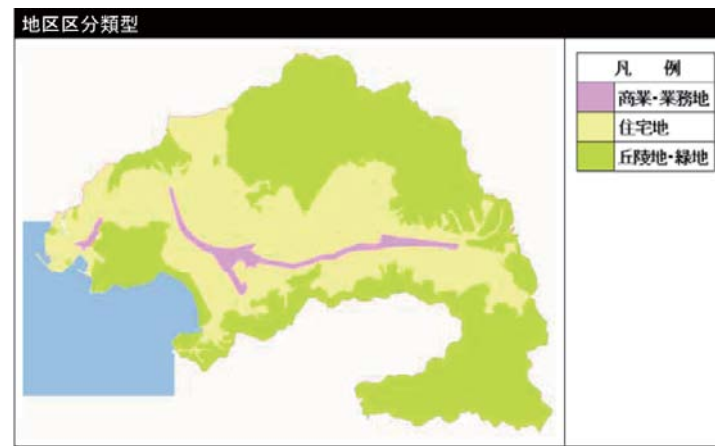
逗子は三方を緑の丘陵に囲まれ、一方は海に開き、その両者をつなぐように田越川がまちの中央を流れる、まとまりのある地形と豊かな自然に恵まれています。

「逗子市景観計画」は、逗子の地形的・自然的特徴を活かし、自然景観と人工景観の融合を目標とし、地区毎の景観特性に応じた良好な景観形成の方針と基準を定めています。

また、逗子湾に面する「歴史的景観保全地区」は、市域の中でも逗子市を代表する緑豊かな低層の住宅地で、特に先導的に景観の形成を図る地区として「景観形成重点地区」に指定されています。

この「景観形成重点地区」の景観計画は、独自の景観形成基準を定めることができます。

歴史的景観保全地区の景観計画は、平成18年度より住民参加のワークショップで検討を重ねて独自の景観形成の基準を策定しました。



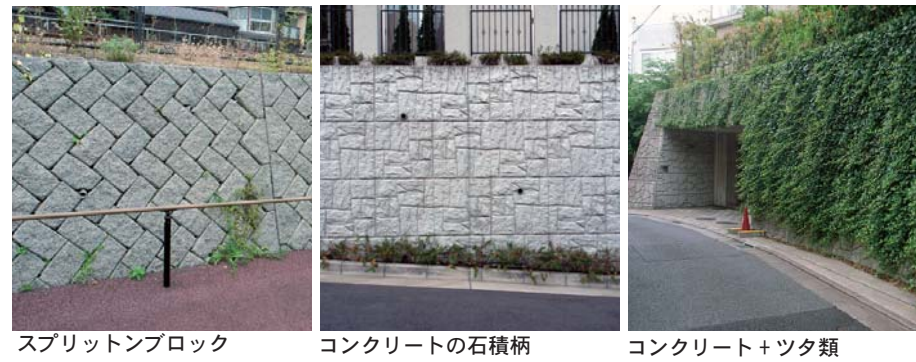
## 歴史的景観保全地区の景観ガイドラインの目次

|  |    |
|--|----|
| 逗子市の景観計画と歴史的景観保全地区の景観計画                          | 2  |
| 歴史的景観保全地区のあらまし                                   | 3  |
| 歴史的景観保全地区の景観形成の目標と方針                             | 4  |
| 歴史的景観保全地区の地区の区分図                                 | 5  |
| 景観計画の届出対象と手続きのしかた                                | 6  |
| 景観形成の指針  | 7  |
| 景観形成基準と景観ガイドライン(高さ・壁面後退・意匠・色彩・設備・外構・屋外広告物・敷地の管理) | 8  |
| 歴史的景観保全地区の景観重要建造物のご紹介                            | 16 |

## 【擁壁】

○擁壁等の工作物の表面素材は、自然石材等の素材を使用する。

擁壁の表面を分節化したり、緑化を組み合わせることで、地区の景観に馴染ませることができます。



地区内の擁壁は、自然石と緑化を上手に組み合わせられたものが多くあります。

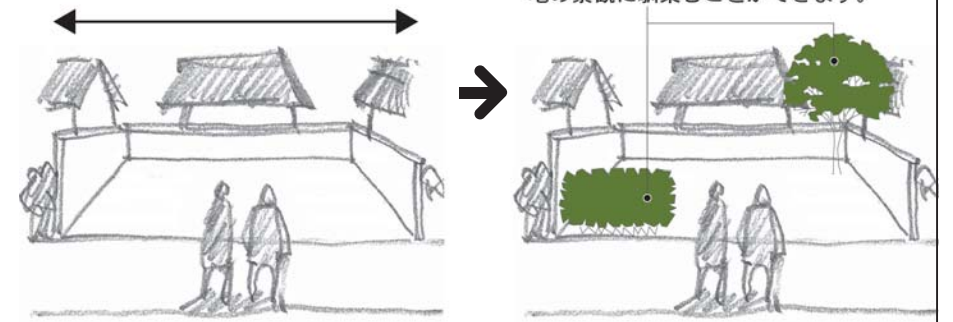


## 【駐車場】

○駐車場の敷地の垣、柵等は、地区の歴史的景観に調和したものとするか、緑化修景を施すこと。

街並み景観に与える影響がとても大きい間口が長い空き地や駐車場。

空き地や駐車場は、①生垣を植栽、②自然素材の垣、柵、門等にする、③敷地内の高木を保全する等を行うことで住宅地の景観に馴染むことができます。



## 屋外広告物

広告物の設置を自粛し、落ち着いた街並み景観及び環境を守る。

全国統一のロゴマークやコーポレートカラーは、文字色と地色を反転したり、地色を建築の外壁と調和した色彩にすることで、シンプルで見やすくなります。

企業のコーポレートカラーを使用するのでなく、周辺環境から突出しないようにサイズと色彩に配慮した広告物の掲出は企業のイメージアップにもつながります。



## 管理

景観計画による街並み景観の維持に努める。

○敷地内の植栽は適切に管理する。植栽は枯死した場合は速やかに同等の植栽を行う。

○空き地(駐車場)は適切な管理を行う。



○開発行為を行う際には、本景観形成の基準に準じた協定等を締結すること。

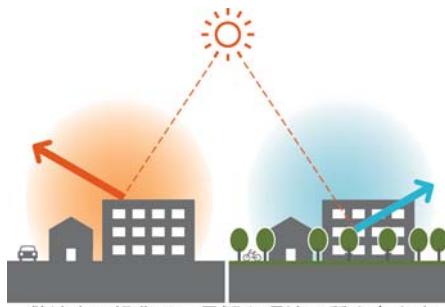


## 外構等

### 【敷地の緑被率】

敷地内に緑地を確保し、  
緑豊かな街並み景観をつくる。

○敷地の緑被率は10%以上とする。ただし、事業区域面積が500㎡以上の場合は20%以上とする。



敷地内の緑化は、景観と環境の質を向上する他に、ヒートアイランドを抑制します。

樹高1.5mの中木  
幅1m×長(15+18)m=33㎡

緑被面積の算出  
敷地面積が300㎡の時、  
植栽面積=300×0.1  
=30㎡以上を確保する。

緑被の算定  
高木10+中木33+低木7.5  
=50.5㎡ > 30.0㎡  
∴ OK

樹高3mの高木1本=10㎡

樹高1.2mの低木30本=7.5㎡

※緑被率に用いる植栽面積の算定方法は「神奈川県：みどりの協定」に準じます。



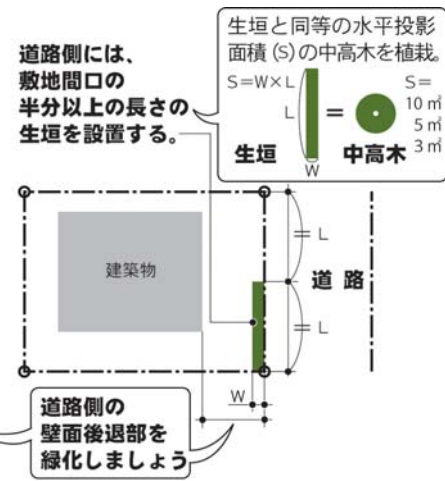
生垣や自然素材を用いた地区の  
特徴的な垣、柵、門・扉等及び  
擁壁の設置により、地区の歴史性  
を感じる街並み景観を保全する。

クロマツなどの地域性を形成  
している景観木を保全するよう  
に努める。



### 【道路側緑化率】

○道路境界より2m以内の位置に、敷地  
間口の長さの半分以上の生垣を設置す  
る。生垣設置が困難な場合には、設置  
すべき生垣と同面積に相当する中高木  
を植栽する。但し、歴史的景観に配慮  
した垣、柵、門等を設置した場合はこ  
の限りではない。



門や塀をあえて設置せず、宅地内の緑を道路側に表出しています。狭小宅地の緑化手法として、見習いたい好例です。

### 【垣、柵、門等】

#### A地区、B地区、C地区

○道路境界に、垣、柵、門等を設置する場合は、地区の歴史的景観に調和したものとす。また、コンクリート、コンクリートブロック塀とするときはあらかじめ表面に化粧を施した材料を使用するか又は建築物と色彩が調和したモルタル塗装の上に仕上げを施すこと。但し、垣、柵、門等の前面に緑化修景を施した場合はこの限りでない。



#### 景観形成街路沿道宅地

○生垣、又は竹、木材、自然石等の自然素材のものとする。



生垣、竹垣、木柵、自然石等の自然素材の園障が連なる潤いのある路地の景観が、この地区の特徴です。

## 歴史的景観保全地区のあらまし



左端が逗子開成学園、その右側がなぎさホテル。歴史的景観保全地区は、クロマツの緑に覆われた美しい住宅地でした。(写真の出典：目で見える鎌倉逗子の100年/郷土出版社)



土地利用の更新や建築物の建替により、歴史的景観保全地区の街並み景観が大きく変わりつつあります。

明治22年(1889)東京と横須賀軍港を結ぶ横須賀線と逗子駅の開業に伴い、逗子湾に面する低地一帯は、軍人、政治家、外国人などの保養別荘地として、本格的に開き始めます。現存する屋敷地の濃い緑、石積み擁壁や竹垣とクロマツのある通りの景観には、今は僅かになりましたが、この当時の豊かな住環境の面影を感じることができます。

温暖な気候と恵まれた自然環境、逗子湾越しに臨む江の島や富士山への晴れやかな眺望、東京や横浜からの適度な距離を持つ穏やかな逗子の風情に魅了され、明治後期には多くの文人が逗留します。徳富蘆花、国木田独歩、泉鏡花、永井荷風らによって、逗子を舞台にした文学作品が発表され、逗子の文化的知名度は全国に広まり、多くの人を惹きつけました。

その後、海水浴は富裕層の健康養生から一般市民の余暇として定着し、逗子を訪れる人の社交場として大正15年(1926)逗子海岸に和洋折衷様式のなぎさホテル(平成3年・1991取壊)が開業します。昭和5年(1930)には湘南電気鉄道(現在の京浜急行電鉄)が開業し、第二次世界大戦後は、高度経済成長と共に別荘地から首都圏のベッドタウンとしての宅地開発が急速に進みます。

昭和25年(1950)に横須賀市から逗子町が分離独立、昭和29年(1954)に市制移行し、昭和30年代になるとヒット作となった「太陽の季節」や「狂った果実」などの映画やドラマの舞台となり、青い空と海、豊かな丘陵の自然に恵まれたビジュアルイメージが定着します。

しかし、東京オリンピック開催に伴う国道134号線の開通など、自動車交通網の発達に伴い昭和57年(1982)の横浜横須賀道路の逗子インターチェンジの開通等により、湘南の観光地化が進むにつれ、逗子湾に面した別荘地は、宅地が細分化されたり、中高層建築物や商業施設へと建物の更新と土地利用の転換が行われ、歴史的景観保全地区の景観と環境は急変しました。

自然と建物や垣、柵、門・扉等などの人工構造物が調和した街並みは逗子らしさの象徴です。この歴史的たずまいを次世代に引き継ぐのは、市・市民の責務であり、また新たに創出する景観も歴史的景観に調和したものとして、歴史的景観保全地区の「環境の質」を保つ必要があります。

# 歴史的景観保全地区の景観形成の目標と方針

## 景観形成の目標

海浜の保養別荘地としての歴史的たたずまいを保全し  
自然と市民の営みが調和する低層の庭園都市的住環境・景観の維持向上を目指します。

## 景観形成の方針

### (1) 歴史的景観の方針

地区の歴史的景観に寄与している近代和風建築を文化遺産として位置付け、建物や外構等の維持保全及び活用を推進します。

### (2) 緑景観の方針

緑豊かな景観と居住環境を継承するため、在来のクロマツの群生や別荘地時代の代表的な景観木を保全するとともに、地区内の緑地率を高めます。

### (3) 垣、柵、門・扉等の景観の方針

潤いと親しみのある狭隘道路の景観を継承するため、特徴的な垣、柵、門・扉等や生垣などを保全するとともに、普及を推進します。

### (4) 建物規模・高さの方針

低層・低密度の良好な居住環境を維持するため、建物や敷地は圧迫感を軽減した親しみやすい規模・配置・高さなどを誘導します。

### (5) 新しい建物意匠の方針

歴史・緑・海岸性の気候風土など地区の特徴を活かした意匠・色彩などを誘導するとともに、隣接地への配慮を行います。

### (6) 見通し景観の方針

海、川、丘陵への見通し景観を維持・拡大するため、見通し景観や眺望景観を阻害しない建物の配置・高さを誘導します。

### (7) 公共施設の方針

利便性・安全性を確保した上で、地区の景観づくりの骨格となるよう、施設づくり及び維持を行います。また、景観重要公共施設の指定に向けて、神奈川県等の関係機関と協議を進めます。

### (8) 推進・管理の方針

市民・企業・行政が一体となって景観づくりの推進及び管理に取り組みます。そのために必要な情報提供・制度設定・事業などを行います。

## 設備

美しい街並み景観をつくるため、設備類が景観を阻害しないよう、設置位置や目隠し等の工夫を行う意匠とする。

戸建住宅と同様に共同住宅の設備類の配置に留意し、緑化を施すと街並みが整います。



設備機器の周囲を緑化修景を施して、通りからの見え方に配慮します。



### 【位置】

○道路・河川・海岸等の公共空間から直接見えない位置に設置する。



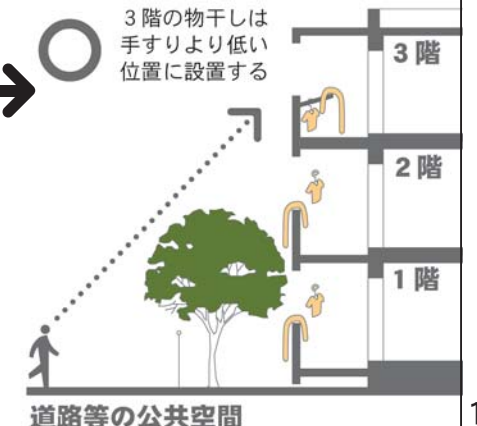
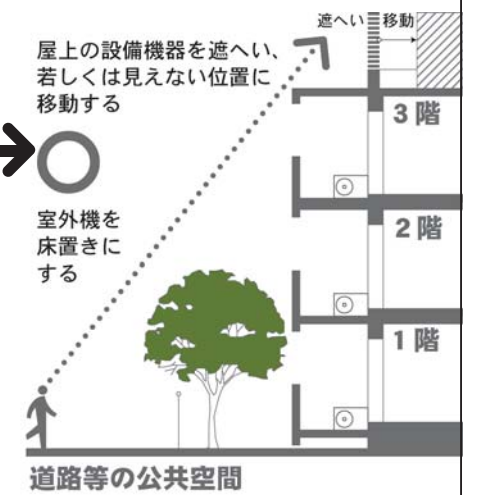
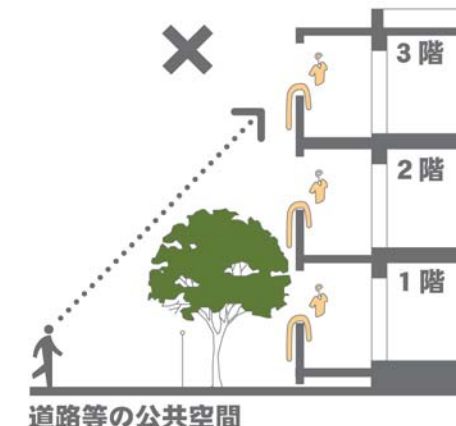
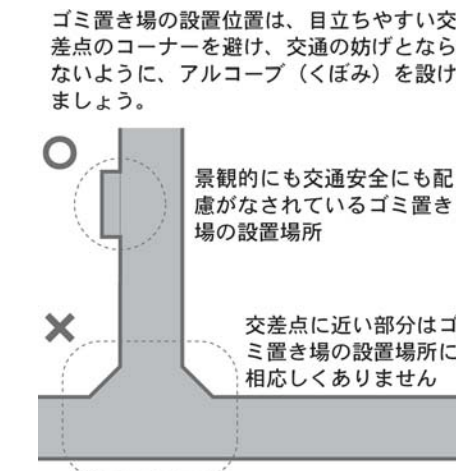
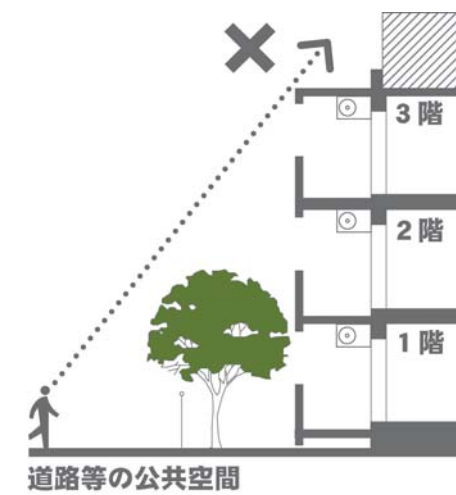
### 【目隠し】

○設置位置の確保が困難な場合は、生垣、緑化、目隠しや囲い等を設置し、建築物と調和したものとする。



### 【その他】

○共同住宅等の3階以上にあるバルコニー等にある物干しは、道路・河川・海岸等の公共空間から直接見えない位置に設置する。



## 色彩

地区の歴史や自然環境に調和した温かみのある穏やかな色彩・素材の意匠とする。

### 色彩規定の考え方

歴史的景観保全地区内の建築物の外壁色彩は、高明度（明るく）、低彩度（落ち着いた）、暖色系の色彩が中心で、地区を取り囲む山々の緑に調和した色彩景観が大切です。

しかし、近年の建築物の一部に、周辺景観から突出した高彩度色が見受けられます。

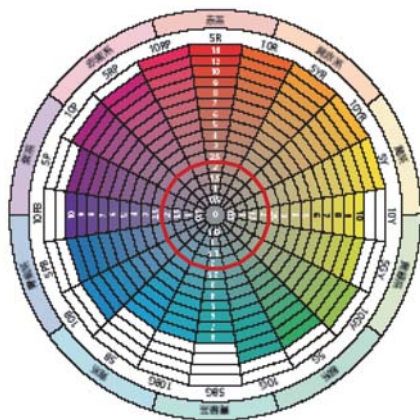
そのため、地区内の色彩景観に秩序を持たせるため、景観の中で「目立つ・目立たない」、「落ち着いた・けばけばしい」といった誘目性のある「彩度」のあり方に着目し、色彩基準では彩度を抑える方向で全市の基準値とは異なる歴史的景観保全地区独自の基準値を設定しています。



竹・石・土・木・銅・粘土瓦等の自然素材からなる近代和風建築は、クロマツの深緑にとってもよく調和しています。

### 【屋根色彩】

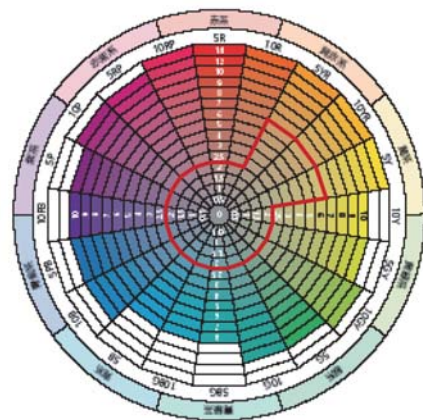
◎明度5以下、彩度2以下とする。但し、屋根上の太陽光発電システムその他これに類するもので屋根色彩と調和しているものは、色彩基準の適用を除外する。



| 色相 (Hue) | 明度  | 彩度  |
|----------|-----|-----|
| 全色相      | 5以下 | 2以下 |

### 【外壁基調色彩】

◎明度4以上、彩度2以下とする。但し、5 Y R ~ 5 Y については、彩度6以下とする。



| 色相              | 明度  | 彩度  |
|-----------------|-----|-----|
| 5 Y R から 5 Y まで | 4以上 | 6以下 |
| 上記以外の色相         | 4以上 | 2以下 |

### 【外壁基調色彩の配色】

◎3階以上の階は、最下階よりも明度を高くする。



### 【外壁アクセント色彩】

◎外壁のアクセント色彩は、外壁の見付け面積の20%以内で、外壁基調色と調和したものとする。



アクセント色彩とは、外壁のアクセントとして、ポーターや窓枠等の一部の部材に使う色彩です。

### 【素材】

◎屋根、外壁共に光沢反射材を用いないように努める。また、自然素材を用いるように努める。仕上げに自然素材を用いた場合は、色彩基準は適用除外とする。（レンガ及びタイルは自然素材としない）



住宅地の景観に無機質な光沢反射材はそぐいません。

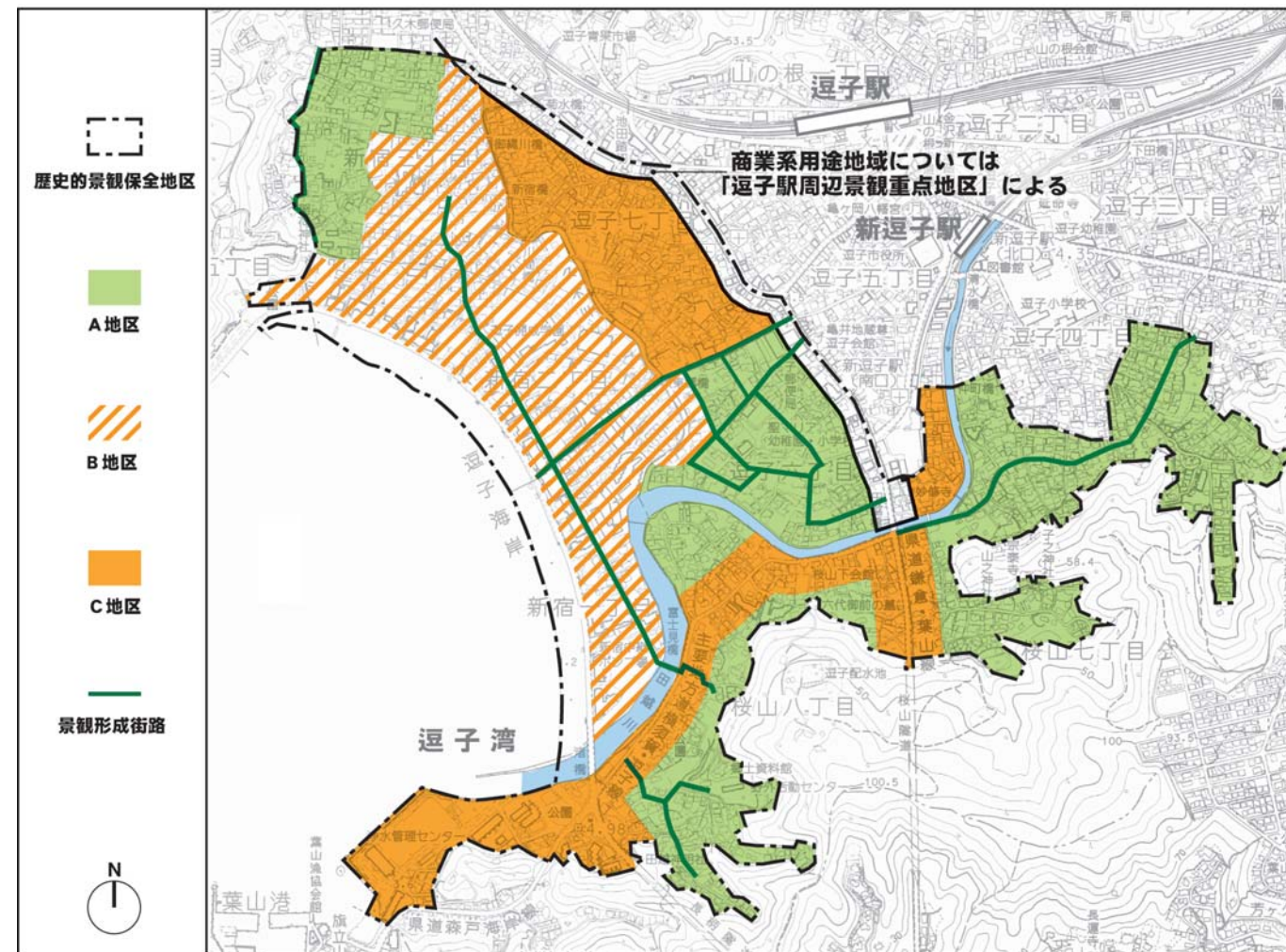
### 自然素材とは

「石・木・土・植物・鉱物」等の自然界にある素材を原材料に含むものを「自然素材」といいます。



## 歴史的景観保全地区の地区の区分図

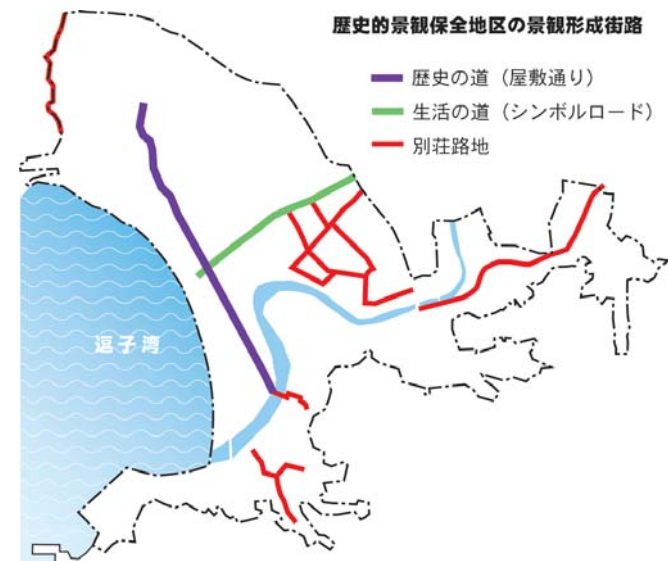
歴史的景観保全地区の地区の区分を下記の図に示します。地区の区分は、都市計画の地域地区指定による用途地域の種別とまちづくり条例の地区の区分に準拠しています。



### 景観形成街路

景観形成街路とは、歴史的景観保全地区の地域的歴史的な骨格を持つ道路で、田越川や桜山への眺めが魅力的な「歴史の道」、地域と公共施設を結ぶ生活動線の「生活の道（シンボルロード）」、旧別荘地の面影を残す路地の風情が残る「別荘路地」があります。

歴史的景観保全地区の景観計画では、景観形成街路に面する宅地には「壁面後退」や「外構等」に関して数値基準等を定め、地区の地域性と歴史性を活かした沿道景観の創出に努める配慮を求めています。



# 景観計画の適用対象と手続きのしかた

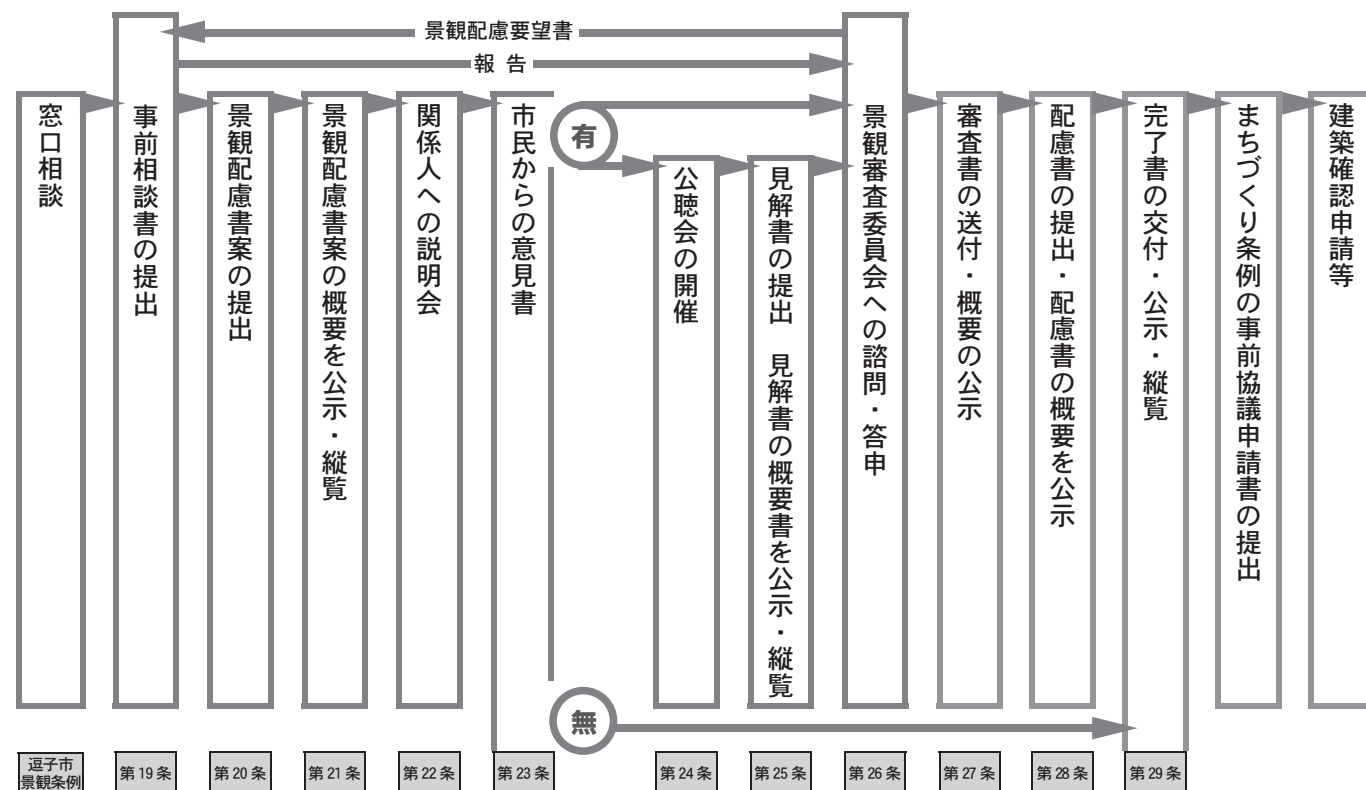
## 景観計画の適用対象となる行為

歴史的景観保全地区の景観計画の適用対象行為と適用除外行為は下記の表に掲げるとおりです。

|                                 |  |                |          |
|---------------------------------|--|----------------|----------|
| 【表1】<br>「返子市景観条例」<br>の手続きが必要な行為 | (1) 開発行為で、開発区域面積が 300 m <sup>2</sup> 以上のもの                   |                |          |
|                                 | (2) 建築行為で、次の各号のいずれかに該当するもの                                   |                |          |
|                                 | ア) 建築物であって、その高さ（建築基準法施行令第2条第1項第6号に規定する建築物の高さをいう。）が 10 m以上のもの |                |          |
| 【表2】適用除外行為                      | (1) 公共施設の機能の維持、保全又は安全確保のために必要となる軽易な行為                        |                |          |
|                                 | (2) 森林の除・間伐、庭木の剪定や自家の生活の用に充てるために必要な木竹の伐採行為                   |                |          |
| 【表3】                            | 景観形成の指針  | 景観形成の基準（行為の制限） |          |
|                                 |  | 届出対象行為         | 特定届出対象行為 |
| マーク                             | □  | ○              | ◎        |
| 行政指導上の扱い                        | 考え方を示す   | 勧告ができる         | 変更命令ができる |

## 景観計画等の手続きのしかた

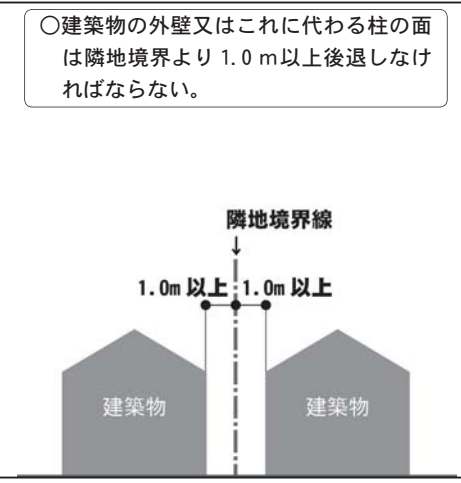
歴史的景観保全地区の景観計画等の手続きのしかたは下記の表のとおりです。



6 歴史的景観保全地区内には住民協定を運用している地域があります。詳しくは、返子市環境都市部まちづくり課までお問い合わせ下さい。

## 壁面位置【隣地側】

隣接地との相互協力により、ゆとりのある隣棟間隔を確保して、低密度の街並み景観を保全する。



- 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は隣地境界より1.0m以上後退しなければならない。
- 壁面後退の緩和措置**  
周囲の境界線から水平距離 50 cmを越えないもので、次のいずれかに該当するもの
- ①許可基準を満たさない外壁、又はこれに代わる柱の面の長さの合計が 3 m以下であるもの
  - ②出窓、戸袋等で基準を超える部分の見附面積が同方向からの建築物全体の見附面積の 1/8 以下であるもの
  - ③物置その他これらに類する用途に供し、軒の高さが 2.3 m以下でかつ、床面積の合計が 5 m<sup>2</sup>以下であるもの

## 近代和風建築の保全

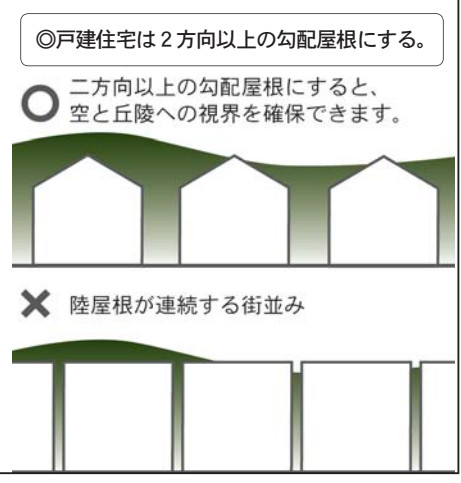
保養別荘地の面影を偲ばせる風格と趣きのある近代和風建築とその外構等の保全に努める。

近代和風建築に隣接する宅地は近代和風建築とその外構等に調和するよう景観形成に努める。



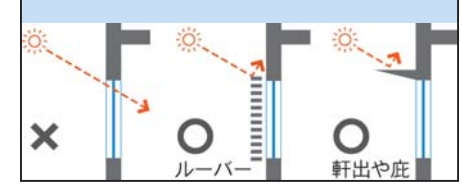
## 屋根形状

周辺の自然環境に調和し、親しみやすい街並み景観をつくるため、勾配屋根などの形状に配慮する。



## 軒出庇等

壁や室内への日光直射を避けるなど、環境の負荷を低減させるため、有効な軒出や庇、ルーバー、窓格子等の設置に努める。



## バルコニー

道路や隣接地に対する圧迫感を低減する意匠とする。



**床面の開口率 10%以上の目安 (ウッドデッキの場合)**

|                        |
|------------------------|
| 105 mm幅の床板に対し 15 mmの目地 |
| 90 mm幅の床板に対し 10 mmの目地  |
| 40 mm幅の床板に対し 5 mmの目地   |

## 最低敷地規模

ゆとりのある敷地の確保に努める。

### 【最低敷地規模】

- A地区、B地区 ○ 165㎡以上とする。
- C地区 ○ 140㎡以上とする。



## 高さ

自然環境に調和した  
圧迫感の少ない低層の街並みを  
保全すると共に、  
隣接地に対する日照、通風等の  
住環境にも配慮した  
街並み景観を形成する。

### 【最高高さ】

- A地区、B地区 ○ 10m以下とする。
- C地区 ○ 12m以下とする。

※参考：P 5 参照

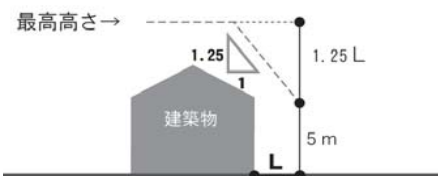


### 【北側斜線】

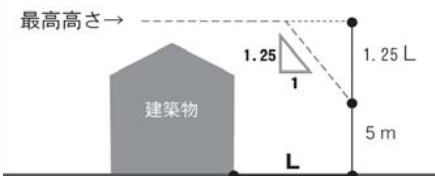
○真北方向にある隣地境界線（道路を挟んだ反対側の境界線）までの距離に1.25を乗じて得た数値に5mを加えた高さ以下とする。

※真北方向に河川や空地、高低差の異なる隣地が接する場合の緩和規定は建築基準法の運用に準じます。

真北方向に隣地が接する場合



真北方向に道路が接する場合

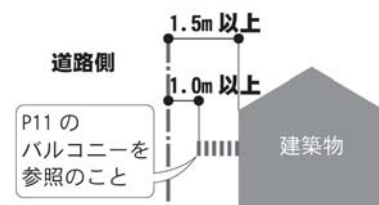


## 壁面位置【道路側】

道路空間の拡がりを確保し、  
緑の適切な配置などにより潤い  
ある街並み景観を形成する。

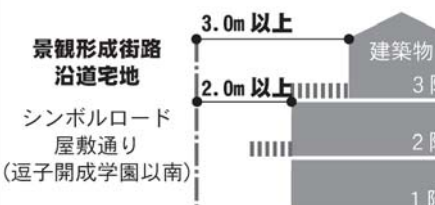
### A地区、B地区、C地区

○建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は道路側より1.5m以上後退しなければならない。但し意匠の項目に規定した形態で片持ちのバルコニーにあっては、道路境界より1.0m以上の後退とする。



### 景観形成街路沿道宅地

○シンボルロード、屋敷通り（逗子開成学園以南）については、建物の壁面後退は2.0m（1～2階）、3.0m（3階）以上とする。  
○その他の景観形成街路は、A地区、B地区、C地区の基準値（P 5 参照）による。



## 景観形成の指針

景観計画の適用対象行為を行う際、守らなければならない指針（□マーク）と基準（○マークと◎マーク）を図で示しました。

### 最低敷地規模 ○

□ゆとりのある敷地の確保に努める。

### 建物高さ ○

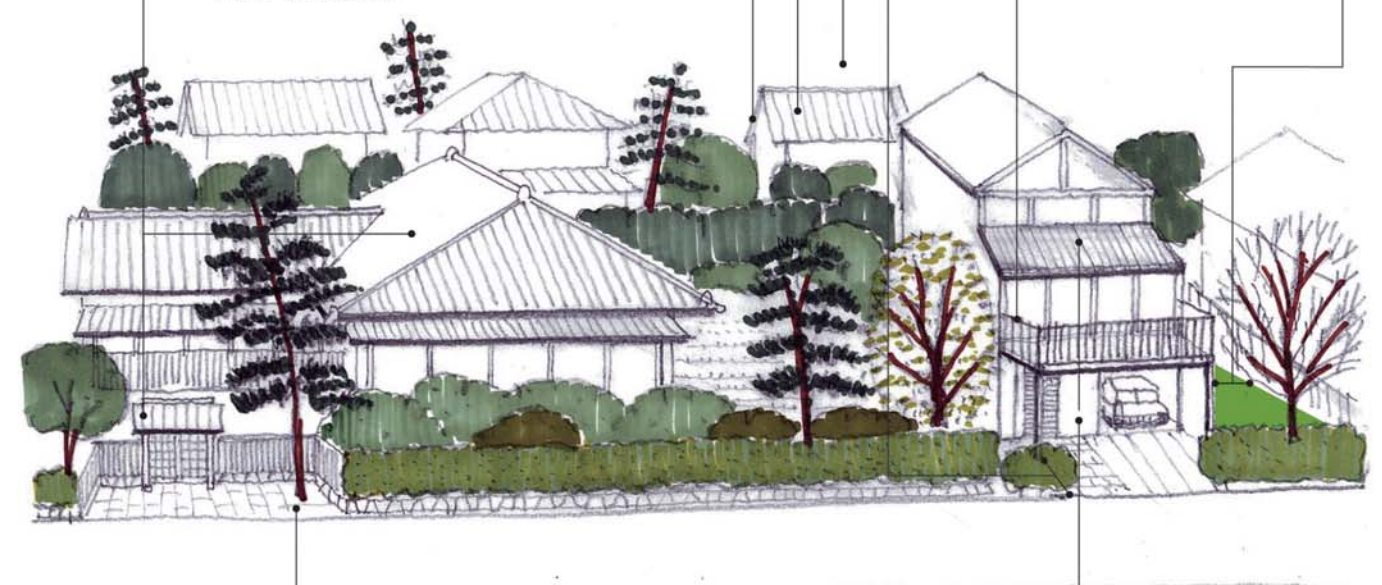
- 最高高さ、□北側斜線
- ・自然環境に調和した圧迫感の少ない低層の街並みを保全すると共に、隣接地に対する日照、通風等の住環境にも配慮した街並み景観を形成する。

### 意匠 ○

- 近代和風住宅の保全
  - ・保養別荘地の面影を偲ばせる風格と趣のある近代和風建築とその外構等の保全に努める。
  - ・近代和風建築に隣接する宅地は、近代和風建築とその外構等に調和するように景観形成に努める。
- 屋根形状
  - ・周辺の自然環境に調和し、親しみやすい街並み景観をつくるため、勾配屋根などの形状に配慮する。
- 軒出庇等
  - ・壁や室内への日光直射を避けるなど、環境の負荷を低減させるため、有効な軒出や庇、ルーバー、窓格子等の設置などに努める。
- バルコニー
  - ・バルコニーは道路や隣地に対して圧迫感を感じさせないように努める

### 壁面位置 ○

- 道路側
  - ・道路空間の拡がりを確保し、緑の適切な配置などにより潤いある街並み景観を形成する。
- 隣地側
  - ・隣接地との相互協力により、ゆとりのある隣棟間隔を確保して、低密度の街並み景観を保全する。



### 外構等 ○

- 敷地の緑被率
  - ・敷地内に緑地を確保し、緑豊かな街並み景観をつくる。
- 道路側緑化率 □垣、柵、門等 □擁壁 □駐車場
  - ・生垣や自然素材を用いた地区の特徴的な垣、柵、門等及び擁壁の設置により、地区の歴史性を感じる街並み景観を保全する。
  - ・クロマツなどの地域性を形成している景観木を保全するように努める。

### 色彩 ◎

- 屋根色彩 □外壁基調色 □素材
  - ・地区の歴史や自然環境に調和した暖かみのある穏やかな色彩・素材の意匠とする。

### 設備 ◎

- 位置 □目隠し □その他
  - ・美しい街並み景観をつくるため、設備類が景観を阻害しないよう、設置位置や目隠しや囲い等の工夫を行う。

### 屋外広告物

□広告物の設置を自粛し、落ち着いた街並み景観及び環境を守る。

### 管理 ○

- 景観計画による街並み景観の維持に努める。
- 空き地の適切な管理を行う。

# 歴史的景観保全地区の景観形成の基準と景観ガイドライン

歴史的景観保全地区の景観形成の目標（P 4 参照）を実現するために、配慮が必要な事項を歴史的景観保全地区の「景観形成の基準（行為の制限）」に定めています。各項目の指針や景観形成の基準への適合の仕方については、

次頁以降に「景観ガイドライン」として紹介しています。事業計画の立案、施設のデザインに当たっては、この景観ガイドラインの考え方に沿うように配慮してください。

| 景観ガイドライン       | 項目                             | 景観形成の指針               | 景観形成の基準（行為の制限） ○：届出対象行為、◎：特定届出対象行為   |  |                          |  |
|----------------|--------------------------------|-----------------------|--|--|--------------------------|--|
|                |                                |                       | A 地区<br>(第一種低層住居専用地域)  | B 地区<br>(第一種住居地域のうち、逗子市まちづくり条例で別に定める地域)  | C 地区<br>(B 地区以外の第一種住居地域) | 景観形成街路沿道宅地   |
| P 1 0          | 最低敷地規模                         | □ゆとりのある敷地の確保に努める。     | ○165㎡以上とする。  | ○165㎡以上とする。  | ○140㎡以上とする。              | ○左記の該当地区の基準に拠る。  |
| P 1 0          | 高さ                             | 最高高さ                  | ○10m以下とする。   | ○10m以下とする。   | ○12m以下とする。               | ○左記の該当地区の基準に拠る。  |
|                |                                | 北側斜線                  | □自然環境に調和した圧迫感の少ない低層の街並みを保全すると共に、隣接地に対する日照、通風等の住環境にも配慮した街並み景観を形成する。<br>○真北方向にある隣地境界線（★道路の反対側の境界線）までの距離に1.25を乗じて得た数値に5mを加えた高さ以下とする。<br>(★：建築基準法の第一種低層住居専用地域の規定に準拠) |  |                          |  |
| P 1 0          | 壁面位置                           | 道路側                   | □道路空間の拡がり確保し、緑の適切な配置などにより潤いある街並み景観を形成する。   | ○建築物の外壁、又はこれに代わる柱の面は道路側より1.5m以上後退しなければならない。(風致地区条例に準拠) 但し、意匠の項目に規定した形態で片持ち式のバルコニーにあっては、道路境界より1.0m以上の後退とする。   |                          | ○シンボルロード・屋敷通り(逗子開成学園以南)の建築物の壁面後退は2.0m(1～2階)、3.0m(3階)以上とする。 |
|                |                                | 隣地側                   | □隣接地との相互協力により、ゆとりのある隣棟間隔を確保して、低密度の街並み景観を保全する。  | ○建築物の外壁、又はこれに代わる柱の面及びベランダは隣地境界より1.0m以上後退しなければならない。   |                          |  |
| P 1 1          | 意匠                             | 近代和風建築の保全             | □保養別荘地の面影を偲ばせる風格と趣のある近代和風建築とその外構等の保全に努める。<br>□近代和風建築に隣接する宅地は近代和風建築とその外構等に調和するよう景観形成に努める。   |  |                          |  |
|                |                                | 屋根形状                  | □周辺の自然環境に調和し、親しみやすい街並み景観をつくるため、勾配屋根などの形状に配慮する。   | ◎戸建住宅は2方向以上の勾配屋根にする。   |                          |  |
|                |                                | 軒出庇等                  | □壁や室内への日光直射を避けるなど環境の負荷を低減させるため、有効な軒出や庇、ルーバー、窓格子等の設置に努める。   |  |                          |  |
|                |                                | バルコニー                 | □道路や隣接地に対する圧迫感を低減する意匠とする。  | ◎戸建住宅のバルコニーには屋根を設置せず、床面の開口率を10%以上とし、手すりを透過性のある構造とする。   |                          |  |
| P 1 2          | 色彩                             | 屋根色彩                  | □地区の歴史や自然環境に調和した暖かみのある穏やかな色彩・素材の意匠とする。   | ◎明度5以下、彩度2以下とする。但し、屋根上の太陽光発電システムその他これらに類するもので屋根色彩と調和しているものは、色彩基準の適用を除外する。  |                          |  |
|                |                                | 外壁基調色彩                |  | ◎明度4以上、彩度2以下とする。但し、5YR～5Yについては彩度6以下とする。<br>◎3階以上の階は最下階よりも明度を高くする。<br>◎外壁のアクセント色彩は外壁の見付け面積の20%以内で、外壁基調色と調和したものとする。  |                          |  |
|                |                                | 素材                    |  | ◎屋根、外壁共に光沢反射材を用いないよう努める。また、自然素材を用いるよう努める。仕上げに自然素材を用いた場合は色彩基準は適用除外とする(レンガ及びタイルは自然素材としない)。   |                          |  |
| P 1 3          | 設備                             | 位置                    | □美しい街並み景観をつくるため、設備類が景観を阻害しないよう、設置位置や目隠し等の工夫を行う意匠とする。   | ◎道路・河川・海岸等の公共空間から直接見えない位置に設置する。  |                          |  |
|                |                                | 目隠し                   |  | ◎設置位置の確保が困難な場合は、生垣、緑化、目隠しや囲い等を設置し、建築物と調和した囲障とする。   |                          |  |
|                |                                | その他                   |  | ◎共同住宅等の3階以上にあるバルコニー等にある物干しは、道路・河川・海岸等の公共空間から直接見えない位置に設置する。   |                          |  |
| P 1 4<br>P 1 5 | 外構等                            | 敷地の緑被率                | □敷地内に緑地を確保し、緑豊かな街並み景観をつくる。   | ○敷地の緑被率は10%以上とする。但し、事業区域面積が500㎡以上の場合は20%以上とする。   |                          |  |
|                |                                | 道路側緑化率                | □生垣や自然素材を用いた地区の特徴的な垣、柵、門・扉等及び擁壁の設置により、地区の歴史性を感じさせる街並み景観を保全する。<br><br>□クロマツなどの地域性を形成している景観木を保全するように努める。   | ○道路境界より2m以内の位置に、敷地間口の長さの半分以上の生垣を設置する。生垣設置が困難な場合には、設置すべき生垣と同面積に相当する中高木を植栽する。但し、歴史的景観に配慮した垣、柵、門・扉等を設置した場合はこの限りではない。  |                          |  |
|                |                                | 垣、柵、門・扉等              |  | ○道路境界に、垣、柵、門・扉等を設置する場合は、地区の歴史的景観に調和したものとする。また、コンクリート、コンクリートブロック塀とするときは、あらかじめ表面に化粧を施した材料を使用するか又は建築物と色彩が調和したモルタル塗装の上に仕上げを施すこと。但し、垣、柵、門・扉等の前面に緑化修景を施した場合はこの限りでない。 |                          | ○生垣又は竹、木材、自然石等の自然素材のものとする。                                 |
|                |                                | 擁壁                    |  | ○生活安全向上のために防犯灯や門灯を設置・点灯する。   |                          |  |
|                |                                | 駐車場                   |  | ○擁壁等の工作物の表面素材は、自然石材等の素材を使用し緑化修景を施すこと。  |                          |  |
| 屋外広告物          | □広告物の設置を自粛し、落ち着いた街並み景観及び環境を守る。 | ○駐車場についても、上記基準を適用する。  |  |  |                          |  |
| P 1 5          | 管理                             | □景観計画による街並み景観の維持に努める。 | ○敷地内の植栽は適切に管理する。植栽は枯死した場合は速やかに同等の植栽を行う。<br>○開発行為を行う際には、本景観形成の基準に準じた協定等を締結すること。   |  |                          |  |
|                |                                | □空き地の適切な管理を行う。        | ○空き地(駐車場)についても、上記基準を準用する。  |  |                          |  |