

逗子市景観計画

～逗子らしい美しいまちを育てるために～

平成 26 年 4 月改正

平成 18 年 7 月施行

逗 子 市

目次

第1編 景観計画とは

1-1	景観計画とは	1
1-2	景観計画の適用対象と誘導方策	2
1-3	景観計画と景観条例の関係	3

第2編 逗子市景観計画

第1章 景観計画の区域

1-1	景観計画の区域	4
1-2	地区区分の種類	5
1-3	景観形成重点地区	6

第2章 良好な景観の形成に関する方針

2-1	景観形成の基本理念と基本目標	7
2-2	地区区分別の良好な景観の形成に関する方針	9
2-3	緑の保全と緑化に関する方針	12
2-4	景観形成重点地区の景観形成	14

第3章 行為の制限に関する事項

3-1	届出を要する行為	15
3-2	行為の制限の内容	15

第4章 景観重要建造物及び景観重要樹木の指定方針

4-1	景観重要建造物の指定方針	16
4-2	景観重要樹木の指定方針	16
4-3	逗子市景観資産の指定方針	16

第5章 景観重要公共施設の整備方針及び占用許可基準

5-1	景観重要公共施設の整備方針及び占用許可基準	17
-----	-----------------------	----

第6章 屋外広告物の景観形成

6-1	屋外広告物の掲出に関する基本事項	21
-----	------------------	----

第7章 景観形成重点地区の景観形成の方針と景観形成基準

7-1	歴史的景観保全地区	22
7-2	逗子駅周辺地区	30
7-3	東逗子駅周辺地区	42

第1編 景観計画とは

1-1 景観計画とは

「景観計画」は平成16年に施行された「景観法」において景観行政団体が法の手続き（第9条）に従って定める「良好な景観の形成に関する計画」のことです。

景観計画では次の項目を定めることになっており、本市では、下表のうち、①～⑥について定めています。

景観計画において定める項目

必ず定めるべき項目	① 景観計画の区域
	② 景観計画区域内の良好な景観の形成に関する方針
	③ 良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項
	④ 景観重要建造物又は景観重要樹木の指定の方針
必要に応じて定める項目	⑤ 景観重要公共施設の整備に関する事項等
	⑥ 屋外広告物等に関する制限
	⑦ 景観農業振興地域整備計画の策定に関する基本的事項

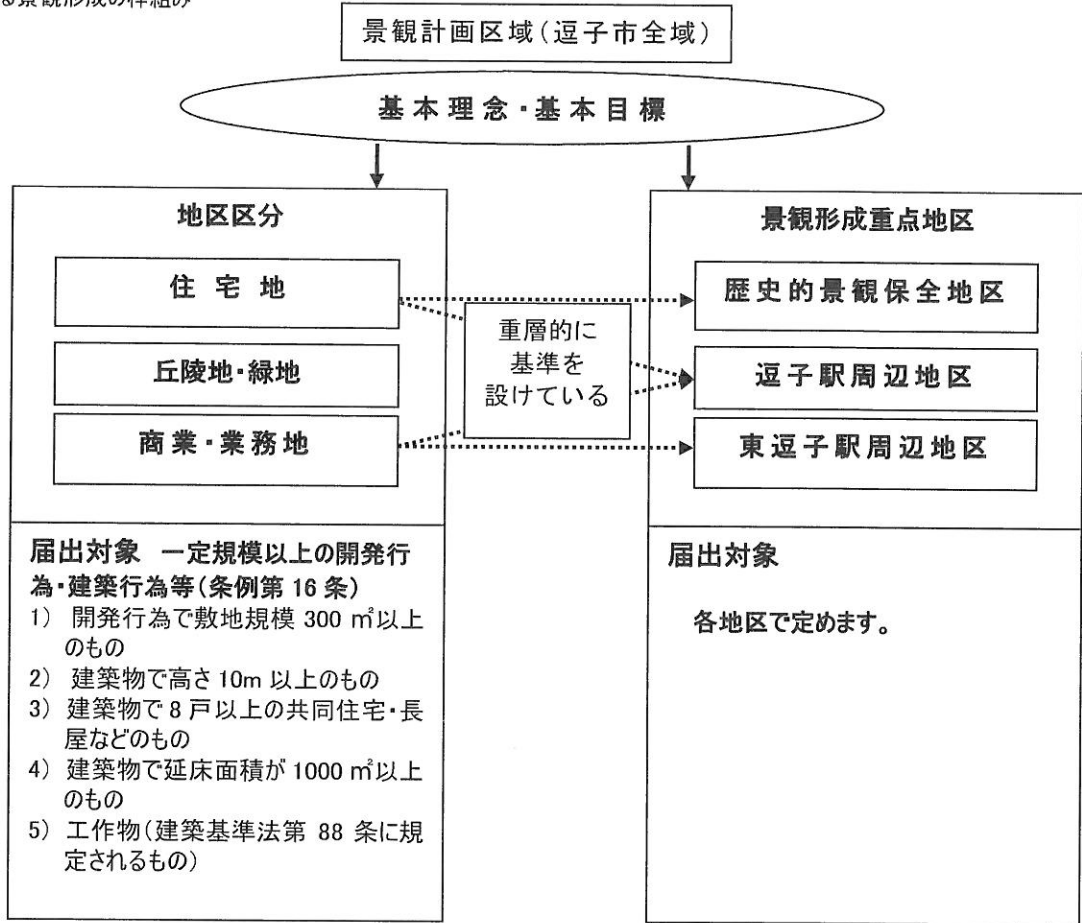
逗子には該当なし

1-2 景観計画の適用対象と誘導方策

(1) 景観形成の枠組み

本市の景観計画は、市域全体を「景観計画区域」とします。そのなかを地区特性によって「地区区分」や「景観形成重点地区」として位置付けています。良好な景観形成の方針や実際の景観誘導は、この区分ごとに必要な内容を定め行うこととしています。このことにより、地区の特性に応じた、きめ細かな景観形成を目指しています。

逗子における景観形成の枠組み



(2) 景観計画の適用区分

(1) の景観形成の体系を踏まえ、次のような適用区分や誘導方策、手続きを行っています。

逗子における景観形成の枠組み

適用区分	誘導方策			
	良好な景観の形成に関する方針	行為の制限に関する事項	届出の必要性	手続き
全ての開発行為・建築行為・屋外広告物	○	適用しない (一定規模未満)	不要 (一定規模未満)	景観計画確認表等による適合状況の確認
一定規模以上の開発行為・建築行為・屋外広告物	○	○	必要	景観条例第 16 条に基づく届出・手続

- ① 一定規模未満の開発行為等は、行為の制限に関する事項は適用されず届出も不要ですが、景観計画確認表などにより、良好な景観の形成に関する方針への適合状況を確認していただきます。
- ② 一定規模以上の開発行為等は、行為の制限に関する事項が適用され届出・手続きが必要となります。
- ③ 別途に神奈川県屋外広告物条例の届出が必要なものもあります。
- ④ 「一定規模」の要件は、景観形成重点地区により一部異なります。

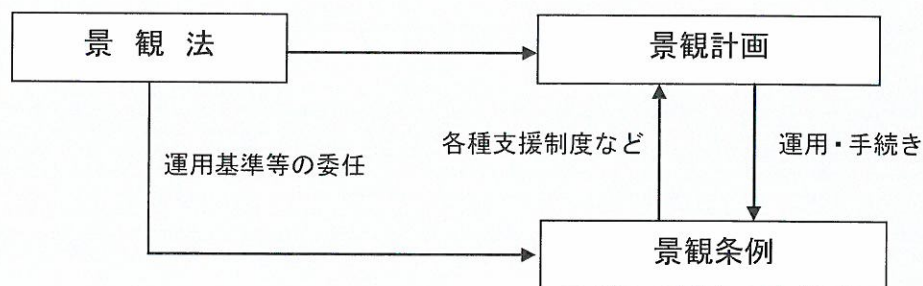
1-3 景観計画と景観条例の関係

景観計画は、景観法に基づき策定されています。

また、景観計画の運用は、景観条例のなかで細かく規定されています。景観計画を効率的かつ実効性を高めて活用するには、景観条例に定められた、様々な枠組みを活用することが重要です。

とりわけ、一定規模以上の開発行為に該当する場合は、景観条例に詳細な手続きが定められています。

さらに、景観計画をスタートラインとして、地域特性を生かした地区ごとの詳細な景観計画の策定等を行いたい場合にも、景観条例に「景観形成重点地区」や「地区まちづくり協定」などの制度が準備されていますし、これらの活動を支援するものとして、「景観アドバイザー制度」や「景観サポーター制度」などの仕組みも準備されています。



第1章 景観計画の区域

1-1 景観計画の区域

逗子は、三方を緑の丘陵に囲まれ、一方は海に向かって開け、両者をつなぐ田越川がまちのほぼ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たまちである。

また、いにしえより吾妻鏡などにその名をとどめる地であり、明治以来の保養地として歴史的遺産等を受け継ぎながら、良質な住宅都市として発展している。

このような特性を持った市街地として、逗子においては、自然景観と人工景観の融合を景観形成の大きな目標としていることから、市域全体を一体的に捉え、今後のまちづくり（都市計画）との整合を図る必要性から、都市計画区域と同じ市域全域を景観計画区域として指定する。

図-1 景観計画区域



1-2 地区区分の種類

逗子の景観を商業・業務地、住宅地及び丘陵地・緑地に類型し、これらの景観特性ごとにそれぞれに方針、制限を定めて行うものとする。

表-1 地区の区分

区分	現状の土地利用など	区域界設定の考え方
商業・業務地	・ 駅周辺の商店街、業務地 ・ 幹線道路沿道に位置する沿道型の商業・業務地 ・ 市役所などの公共・公益施設の集積する地区	・ 用途地域のなかで、商業地域・近隣商業に該当する地区
住宅地	・ 逗子海岸に近接する旧別荘地 ・ 丘陵地に立地する住宅地 ・ 市街化区域内の戸建住宅地、中高層住宅地など	・ 用途地域のなかで、上記以外の地区で緑地・丘陵地に含まれる部分を除いた地区
丘陵地・緑地	・ 都市公園 ・ 市域外周丘陵地 ・ 市街化区域内の丘陵地・緑地 ・ 鎮守の杜など	・ 市街化調整区域、市街化区域のうち都市公園（名越緑地、滝の谷緑地、才戸緑地、台山緑地）、都市計画公園（1ha 以上のもの）、風致地区、歴史的風土保存区域、生産緑地

図-2 地区区分類型



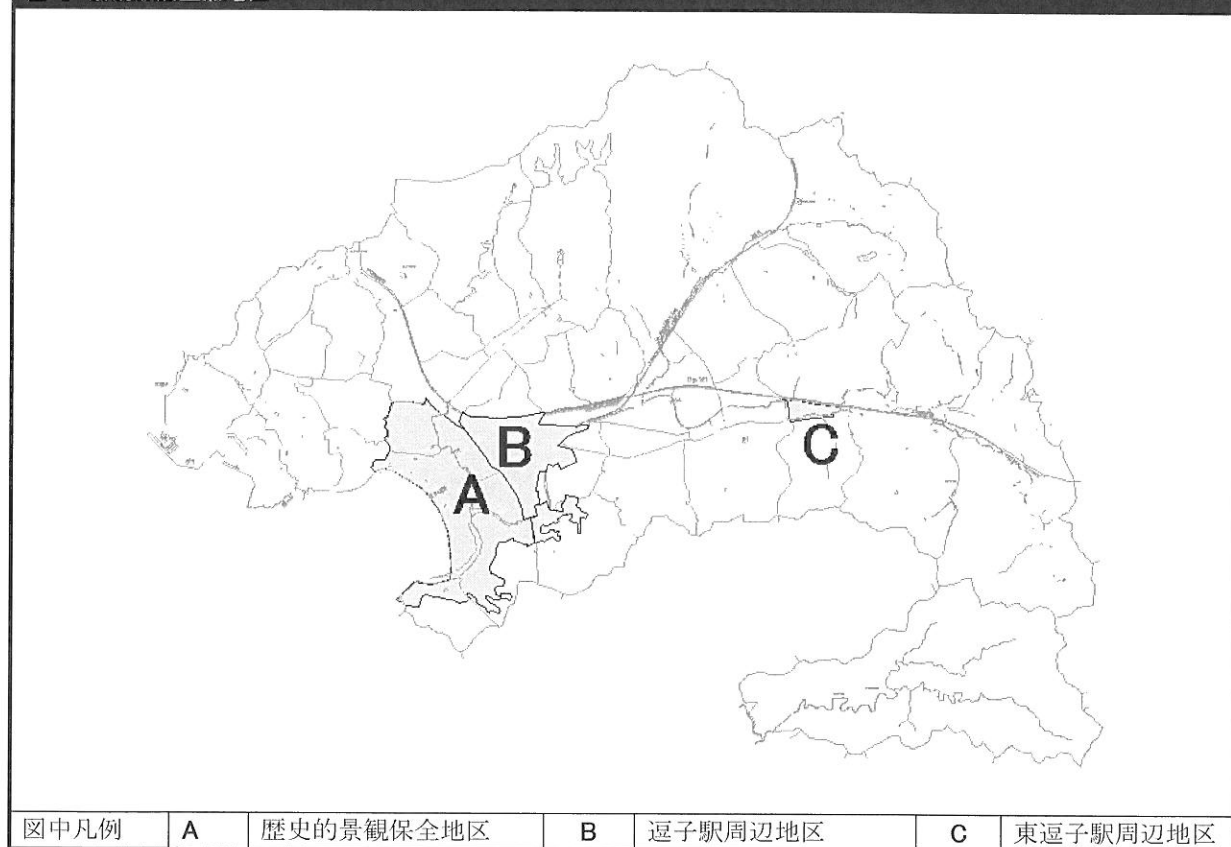
1-3 景観形成重点地区

景観計画区域のうち、逗子の有する貴重な景観特性が象徴的に現れ、また、都市計画上重要な役割を担う場所として、良好な景観形成が特に必要とされる次の表に掲げる地区を「景観形成重点地区」として定める。指定は市の景観審議会の意見を聞いたうえで、市長が決定する。

表-2 景観形成重点地区

地 区 名	位置付け	対象
歴史的景観保全地区 (面積 109.8ha)	- 旧別荘地の名残を現代に伝える近代和風建築やその邸園が残り、逗子にとって極めて重要な位置付けを占める地区であるため、良好な景観形成が特に必要である。 - 逗子海岸を望む国道 134 号に面する宅地は海辺の景観を左右する重要な土地であり、良好な景観形成が特に必要である。 - 宗泰寺、金剛寺の界限では、歴史的建造物、田越川や樹林が趣のある景観を形成する重要な地区であるため、良好な景観形成が特に必要である。	- 新宿 1 丁目、2 丁目、3 丁目 - 逗子 4 丁目、5 丁目、6 丁目、7 丁目 - 桜山 7 丁目、8 丁目、9 丁目
逗子駅周辺地区 (面積約 30 ha)	逗子の顔となるべき拠点地区として、良好な景観形成が特に必要である。	逗子 1 丁目、2 丁目、3 丁目、5 丁目
東逗子駅周辺地区 (面積約 3.7 ha)	逗子の東の拠点となる地区として、良好な景観形成が特に必要である。	沼間 1 丁目

図-3 景観形成重点地区



第 2 章 良好な景観の形成に関する方針

2-1. 景観形成の基本理念と基本目標（全市域を対象とした共通の内容）

(1) 基本理念（逗子市景観条例第 6 条基本指針の別表と同一の内容）

1. 逗子の自然の特徴である海、川、緑豊かな丘陵地等による景観の保全に努めること 逗子の海、川、丘陵地等による豊かな自然は、市民にとって貴重な財産である。この自然を守るとともに、自然環境との調和を強く意識した、潤いと安らぎのある景観を形成する。	 
2. 逗子の歴史、文化等の資源を生かした景観をはぐくむこと 逗子は、歴史上の様々な時代の遺産に加えてその恵まれた自然環境から、明治以来、別荘地として親しまれてきた。その往時の面影が名残をとどめる海辺の多くの歴史的な住宅建築は、逗子固有の景観資源として貴重である。これらを現代の景観形成に生かし、風格と趣のある景観を形成する。	 
3. 逗子らしい特徴を持った美しい街並みを育てること 人の手によって作り出される街並みは、市民が誇りと愛着を感じられるように、ヒューマンスケールで逗子らしい特徴を持つものとし、にぎわい、安らぎ、潤いなどそれぞれの地域の特色を生かして美しい景観を形成する。	 
4. 市民の多様な参加を得て良好な景観を形成すること 景観が市民共有の財産であるところから、様々な場面で市民が主体的な役割を果たしながら、逗子の景観を形成していくものとする。	

(2) 基本目標（逗子市景観条例第6条基本指針の別表と同一の内容）

1 緑の保全と創出
逗子の景観の大きな特徴である丘陵地等の緑を保全するとともに、市街地における緑の保全及び緑化の推進に努め、潤いのある景観を形成する。
2 海辺の景観の魅力向上
海は、逗子の大きな景観資産である。建築物等のデザインの質の向上を図るとともに海辺の美化の推進に努め、海辺の景観の魅力を高める。また、仮設の建築物等も広くその対象とする。
3 河川の親水化と緑の保全
田越川及び久木川の下流域の景観は、川面に映える豊かな緑が河川空間と建築空間の融合した潤いのある魅力的な景観を形成している。これらの川沿いの緑を適切に維持保全する。また、眺望点の整備、プロムナード整備等において親水化を図る。
4 眺望景観への配慮
逗子は、相模湾とその向こうに望める富士山、丘陵地の緑等の優れた眺望景観に恵まれていることが大きな特徴である。これらを大切にするため、眺望点を定め、また、建築物等の景観誘導（景観に配慮したものへの改善を図ることをいう。以下同じ。）に努める。
5 歴史的資産の維持継承
逗子に固有の歴史的建造物及び文化資産の積極的な保全と活用を推進する。また、歴史的建造物等の周辺では、地域の特性にふさわしい景観上の配慮を行い、歴史的景観と調和した景観形成に努める。
6 ヒューマンスケールの街並み形成
逗子は、低層、戸建ての住宅を主体とした街並みであり、車よりも歩行者にとって歩きやすい道が多く、心安らぐ人間らしいスケールのまちである。この特徴を生かし、今後も継承するため、圧迫感を軽減する建築物等のデザインの奨励に努める。
7 周辺と調和した建築物等の形態意匠
建築物等の外観の素材は、周辺と調和したものとするとともに、なるべく自然素材を活用する。
8 色彩を意識した街並み形成
建築物等の外観の色彩は、街の印象を大きく左右するため、場所ごとの特性に応じた色彩の方針に従い、建築物等の景観誘導に努める。
9 都市施設（道路、河川、公園等）の景観の向上
標識、ストリートファニチャー等の公共施設デザイン及び幹線道路における電線類の地中化を検討し、都市施設の景観の向上に努める。
10 市民による景観まちづくりへの支援
景観アドバイザー、景観サポーター等の制度により、市民による景観まちづくりを積極的に支援する。

2-2 地区区分別の良好な景観の形成に関する方針（商業・業務地）

表-3 商業・業務地における良好な景観の形成に関する方針

商業・業務地における良好な景観の形成に関する方針		      						
景観形成の目標		・ 駅前、建物の意匠（色彩・形態）、屋外広告物のデザイン（面積・位置・色彩）などに配慮し、品格と風格のある景観となるよう、秩序や調和に配慮した景観形成を図る。 ・ 中心市街地では、商業空間としてのにぎわいの演出に配慮するとともに、歩く楽しさの感じられる景観形成を図る。 ・ 幹線道路の沿道では、安全で快適なみちづくりと街並みの連続性に配慮した景観形成を図る。 ・ 景観重要公共施設、景観重要建造物、景観重要樹木に接する場合や周辺においては、それらの施設に配慮して景観形成を図る。						
		良好な景観の形成に関する基本的事項			良好な景観の形成に関する方針			
土地の区画形質の変更 建築物等の配置及び規模		・ 既存の景観要素の保全活用を意識した景観形成を図る。 ・ 街並みとしての景観的な連続性を考慮し、周辺の建築物等を含めた集合体としての配置及び規模を定める。 ・ 界わい性、回遊性があり、にぎわいや歩く楽しさを演出できる、街並みを形成する。			・ 既存の地形、樹木、水辺などの保全・活用 ・ 隣接地と相互に協力し、潤いとゆとりのある空間の創出 ・ 街角（辻）の広場などの人々の滞留空間、憩いのゆとり空間確保 ・ サービスヤード、ストックヤードなどの、通りから見えにくい場所への配置 ・ 建物の前面に空地などを生み出す工夫（壁面後退）等によるゆとりある歩行空間の確保			
					・ 通りのにぎわいの連続性を確保するため、通りに面した建物低層部への、商業業務機能の配置 ・ 通りに面した建物低層部における、潤いや季節感の演出への配慮 ・ 周辺から突出するような大規模な建築物等における、分棟化、又は配置の工夫による圧迫感の軽減 ・ 平置き駐車場、立体駐車場、駐輪場における緑化、建築デザイン上の工夫による景観性の向上 ・ 街角（辻）に位置する建築物等における、地区のランドマークとしての役割に配慮した建物デザインの工夫 ・ 歴史ある建築物等の保全・活用 ・ 夜間の景観演出への配慮（シャッターデザインの工夫、シンボルツリー等のライトアップなど）			
建築物等の形態・意匠		・ 既存の特徴的で親しまれている地域の個性を大切にする。 ・ 商業・業務地らしい、にぎわいの連続した潤い、季節感の演出を意識した街並みを形成する。 ・ 街路に対して圧迫感の少ない街並みを形成する。 ・ 駐車場などは、街路からの見え方を配慮し街並みを形成する。 ・ 夜の景観演出に配慮した街並みを形成する。			・ 建物等の外壁の基調色彩は、にぎわいの中にも品格があり、周辺景観と調和した色彩とする。 ・ 色相 5YR から 10YR、0Y から 5Y の場合は、明度 4 以上、彩度 6 以下 ・ 色相が上記以外の場合、明度 4 以上、彩度 2 以下			
					・ 屋根、外壁の素材は周辺景観と調和したものを選定 ・ 立体駐車場の基調色彩、素材は建物本体や周辺景観との調和したものを選定			
建築物等の外観の色彩・素材		・ 外観の基調色は、周辺の街並み、樹木の緑等と調和する色彩とするが、低層部等にアクセントカラーを使用するなど、街のにぎわい演出に配慮する。 ・ 外観の素材は、周辺と調和した素材とする。			・ 水辺沿いにおけるテラス、植栽などの配置 ・ 下記を基本的方針として、詳細は次節の「緑の保全と緑化に関する方針」に委ねる ・ 既存樹木などは、極力これを保全 ・ 緑の創出（プランター、シンボルツリー、アクセントツリーなど） ・ 駐車場、駐輪場の修景緑化			
					・ 屋外広告物の色彩、素材は建築物等本体と調和したものを選定 ・ 快適な歩行空間の景観を害するような、捨て看板などの設置自粛 ・ 夜間の景観演出への配慮（通り沿いに照明を設けるような工夫など）			
水辺との関係 敷地内の外構及び緑化		・ 水辺沿いに潤いのある街並みを形成する。 ・ 既存樹木などを保全するとともに、敷地内緑化に努める。 ・ 商業、業務地としてのにぎわい、快適性を演出できるような緑化を行う。			・ 給水タンク、冷暖房設備の室外機、受・変電設備、ゴミ置場などは通りから見えにくい場所に配置するとともに、植栽などによる修景などによる工夫			
					・ 美観維持のため、敷地内植栽を適切に管理 ・ 美観維持のため、空き地を適切に管理			
屋外広告物・サイン		・ にぎわいを演出しつつ街並みの秩序を壊さない広告物の掲出を行う。 ・ 歩く楽しさを演出するため、街全体で調和のとれたサインなどをデザインする。						
屋外照明		・ 光の影響を考慮し、地域の特性に応じた効果的な照明を行う。 ・ 季節感の演出に配慮した効果的な照明を行う。						
屋外設備機器		・ 通りからの見え方に配慮した設置場所の選定、修景を図る。（自動販売機を含む）						
維持管理		・ 敷地内の植栽は適切に管理し、美観維持に努める。 ・ ゴミ、捨て看板などを排除し、街全体の美観の維持・向上に努める。						

2-2 地区区分別の良好な景観の形成に関する方針（住宅地）

表-4 住宅地における良好な景観の形成に関する方針

住宅地における 良好な景観の形成に 関する方針															
		▲歴史ある住宅地景観		▲戸建住宅地の景観		▲海辺の集合住宅		▲田越川沿いの緑豊かな住宅地		▲小坪の固有の集落景観		▲逗子海岸に面する集合住宅		▲歴史的な囲障を備えた住宅地	
景 観 形 成 の 目 標		・低層を主体とした緑豊かな潤いのある住宅地の景観形成を図る。 ・自然素材を活用した風格と親しみのある住宅地として景観形成を図る。 ・歴史的景観が残る地区では、極力これを保全し、歴史的景観と調和した景観形成を図る。 ・水辺に位置する宅地では、水辺に面して緑を配置するなど、水辺景観に配慮した景観形成を図る。 ・景観重要公共施設、景観重要建造物、景観重要樹木に接する場合や周辺においては、それらの施設に配慮して景観形成を図る。													
		良好な景観の形成に関する基本的事項							良好な景観の形成に関する方針						
土 地 の 区 画 形 質 の 変 更		・既存の景観要素の保全活用を意識した景観形成を図る。							・既存の地形、樹木、水辺などの保全・活用						
建 築 物 等 の 配 置 及 び 規 模		・街並みとしての景観的連続性を考慮し、周辺の建築物等を含めた集合体として配置及び規模を定める。 ・周辺の水辺、丘陵地等への眺望に配慮した配置及び規模を定める。							・隣接地と相互に協力による潤いとゆとりのある空間の創出 ・建物等配置、規模は、周辺の水辺、丘陵地などへの眺望を阻害しない						
建 築 物 等 の 形 態 ・ 意 匠		・既存の特徴的で親しまれている地域の個性を大切にす。 ・街路に対して圧迫感の少ない街並みを形成する。 ・駐車場などは、街路からの見え方に配慮した街並みを形成する。 ・擁壁は、周辺景観と調和に配慮した街並みを形成する。							・周辺から突出するような大規模な建築物等（駐車場を含む）は、周辺景観と調和させるため、分棟化、又は配置・外観デザインの工夫により圧迫感を軽減 ・周辺の水辺、丘陵地などへの眺望を阻害しない形態・意匠 ・歴史ある建築物等、囲障（塀・門屋）の積極的な保全・活用 ・屋根形状は、勾配屋根を基調とし、丘陵地等の稜線との調和に配慮 ・街角（辻）に位置する建築物等における、地区のランドマークとしての役割に配慮した建物デザインの工夫 ・平置き駐車場、立体駐車場、駐輪場における緑化、建物の形態意匠の工夫による景観性の向上 ・擁壁は、周辺に違和感や圧迫感を与えないように修景、分節						
建 築 物 等 の 外 観 の 色 彩 ・ 素 材		・建築物等の外観は、住環境にふさわしい暖かみのある穏やかな色彩景観とする。 ・建築物等の外観、囲障の素材は、周辺と調和した素材とし、自然素材を活用する。							・建物等の外壁の基調色彩は、住環境に相応しい暖かみのある穏やかで周辺景観と調和した色彩とする。 ・色相 5YR から 10YR、0Y から 5Y の場合は、明度 4 以上、彩度 4 以下 ・色相が上記以外の場合、明度 4 以上、彩度 2 以下 ・屋根、外壁、囲障の素材は、周辺と調和し、かつ自然素材を主体としたものを選定 ・立体駐車場の基調色彩、素材は、建物本体や周辺景観との調和したものを選定						
水 辺 と の 関 係		・水辺沿いに潤いのある街並みを形成する。							・水辺沿いにおけるテラス、植栽などの配置						
敷 地 内 の 外 構 及 び 緑 化		・既存樹木などを保全するとともに、敷地内緑化に努める。 ・緑を連続させ、緑豊かな街並みを形成する。							・下記を基本的方針として、詳細は次節の「緑の保全と緑化に関する方針」に委ねる ・既存樹木などは、極力これを保全 ・緑の創出（生垣、中高木植栽など） ・駐車場、駐輪場の修景緑化						
屋 外 広 告 物 ・ サ イ ン		・住宅地としての落ち着いたある居住環境を守るため、広告物の設置を自粛し、やむを得ず設置する場合も住宅地景観と調和した掲示を行う。							・屋外広告物の設置自粛（自家用に限り設置可能） ・捨て看板などの設置自粛						
屋 外 照 明 ・ 音 響 施 設		・地域の特性に応じて光の影響を考慮し、効果的な照明を行う。 ・季節感の演出に配慮した効果的な照明を行う。							・居住環境を阻害する照明器具、音響設備などの設置自粛						
屋 外 設 備 機 器		・通りからの見え方に配慮した設置場所の選定、修景を図る。							・給水タンク、冷暖房設備の室外機、受・変電設備、ゴミ置場などは通りから見えにくい場所に配置するとともに、植栽などによる修景などによる工夫						
維 持 管 理		・敷地内の植栽等は適切に管理し、美観維持に努める。 ・ゴミ、捨て看板などを排除し、街全体の美観維持に努める。							・美観維持のため、敷地内植栽を適切に管理 ・美観維持のため、空き地を適切に管理						

2-2 地区区分別の良好な景観の形成に関する方針（丘陵地・緑地）

表-5 丘陵地・緑地における良好な景観の形成に関する方針

丘陵地・緑地における 良好な景観の形成に 関する方針		 ▲丘陵地の大観的緑						 ▲市街化区域の斜面緑地		 ▲鎮守の森・都市公園の緑		 ▲小坪海浜公園からの眺望景観		 ▲大崎公園からの眺望景観		 ▲地域のシンボル樹（六代御前）					
景 観 形 成 の 目 標		・丘陵地の大観的緑、市街地の既存の緑など、現存する緑の保全を前提に、逗子らしい緑豊かな景観形成を図る。 ・宅地造成、老健施設等の開発行為、建築行為等においては、周辺地への望見、丘陵地などにある眺望点からの眺望に配慮した景観形成を図る。 ・景観重要公共施設、景観重要建造物、景観重要樹木に接する場合や周辺においては、それらの施設に配慮して景観形成を図る。																			
		良好な景観の形成に関する基本的事項										良好な景観の形成に関する方針									
土 地 の 区 画 形 質 の 変 更		・既存の景観要素の保全活用を意識した景観形成を図る。										・既存の地形、樹木、水辺などの保全・活用									
建 築 物 等 の 配 置 及 び 規 模		・建築物は、周辺の水辺、丘陵地などへの眺望を阻害しない配置や規模とし、良好な自然景観の保全と眺望景観の保全を図る。										・隣接地と相互に協力し、潤いとゆとりのある空間の創出									
建 築 物 等 の 形 態 ・ 意 匠		・建築物は、周辺の水辺、丘陵地などへの眺望を阻害しない形態とし、丘陵地などの自然景観との調和を図る。 ・擁壁は、違和感や圧迫感を軽減させた上で修景を行う。										・周辺の水辺、丘陵地などへの眺望を阻害しない配置、規模の検討									
												・周辺から突出するような大規模な建築物等（駐車場を含む）は、分棟化、又は配置・外観デザインを工夫し圧迫感を軽減									
												・周辺の水辺、丘陵地などへの眺望を阻害しない形態・意匠の検討									
												・歴史ある建築物等、囲障（塀・門屋）の積極的な保全・活用									
												・屋根形状は勾配屋根を基調とし、丘陵地等の稜線との調和に配慮									
建 築 物 等 の 外 観 の 色 彩 ・ 素 材		・建築物等の外観は、後背の丘陵地などと調和した色彩景観とする。 ・建築物等外観、囲障の素材は、周辺と調和した素材とし、自然素材を活用する。										・駐車場の緑化、立体駐車場、駐輪場における、建物の形態意匠の工夫や修景植栽による景観性の向上									
												・擁壁は勾配を持たせたり、擁壁にするなど圧迫感を軽減させた上で、自然石の使用、塗装や化粧型枠による仕上げを行うとともに、樹木等植生による緑化を施すなど表情をもった修景									
												・建物等の外壁の基調色彩は、後背の丘陵地などと調和した色彩とする ・色相 5YR から 10YR、0Y から 5Y の場合は、彩度 4 以下 ・色相が上記以外の場合、彩度 1 以下									
												・屋根、外壁、囲障の素材は、周辺と調和し、かつ自然素材を主体としたものを選定									
												・立体駐車場等の基調色彩、素材は、周辺景観と調和したものを選定									
水 辺 と の 関 係		・水辺沿いに潤いのある街並みを形成する。										・水辺沿いにおける、テラス、植栽などの配置									
敷 地 内 の 外 構 及 び 緑 化		・既存樹木などを保全するとともに、敷地内緑化に努める。 ・緑を連続させ、緑豊かな街並みを形成する。										・下記を基本的方針として、詳細は次節の「緑の保全と緑化に関する方針」に委ねる									
												・既存樹木などは、極力これを保全									
												・緑の創出（生垣、中高木植栽など）									
												・駐車場、駐輪場の修景緑化									
屋 外 広 告 物 ・ サ イ ン		・丘陵地の自然的景観を守るため、広告物の設置を自粛し、やむを得ず設置する場合も自然的景観と調和した掲示を行う。										・屋外広告物の設置自粛（自家用に限り設置可能）									
屋 外 照 明		・地域の特性に応じて光の影響を考慮し、効果的な照明を行う										・捨て看板などの設置自粛									
												・居住環境を阻害する照明（投光）器具などの設置自粛									
屋 外 設 備 機 器		・通りからの見え方に配慮した設置場所の選定、修景を図る。										・給水タンク、冷暖房設備の室外機、受・変電設備、ゴミ置場などは通りから見えにくい場所に配置するとともに、植栽などによる修景などによる工夫									
維 持 管 理		・敷地内の植栽等は適切に管理し、美観維持に努める。										・美観維持のため、敷地内植栽を適切に管理									
												・美観維持のため、空き地を適切に管理									

2-3 緑の保全と緑化に関する方針

緑は、逗子の景観を形成する重要な要素であり、緑の保全と緑化の推進は、良好な景観形成を考えるうえで欠かすことができない。よって、下記のような保全及び緑化の方針を定める。

表 6 緑の保全と緑化に関する方針-1

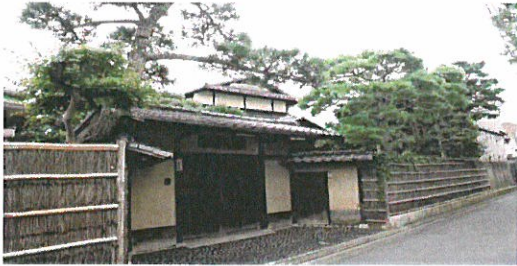
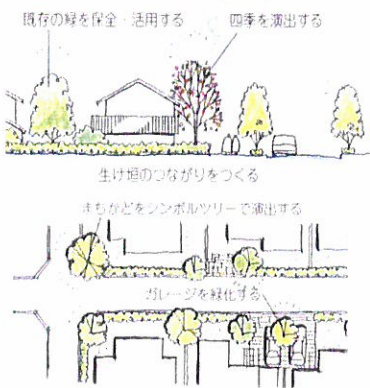
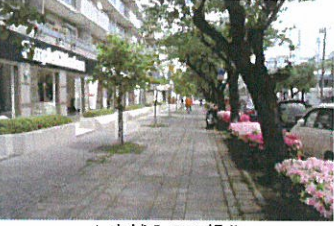
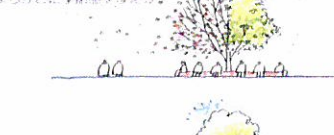
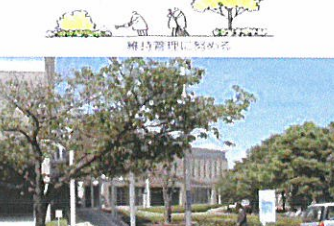
保全方針	● 斜面緑地は、被視頻度を高めるために、通り沿いの主要な眺望点などから容易に望見できる部分の保全に努める。 ● 丘陵地などにおける防災工事を行う際には、緑化を施した工法とするよう努める。 ● 邸宅の緑は、塀・垣などの囲障も含めて保全に努める。 ● 5m以上の木竹は極力保全に努め、やむを得ず伐採する必要がある場合であっても、必ず市長が別に定める手続きを経た上で、移植・復元などの代替措置を講ずるよう努める。  ▲逗子固有の緑の景観は極めて貴重な景観資産である	 ▲斜面地の緑は逗子の貴重な財産  ▲5m以上の樹高は景観上極めて重要  ▲緑がない丘陵地は無機質な景観となる
緑化方針	戸建住宅地 ● 通りや水辺に面して、生垣・中高木を配置するよう努める。 ● 通りや水辺から望見できる場所にあるカーポート、窓辺、玄関周りなどは修景緑化に努める。 ● 生垣・中高木が配置できない場合には、壁面緑化、塀のデザイン等によって、通りや水辺に面して、潤いのある景観を創出するよう努める。 ● 水辺に位置する宅地は、水辺に沿って緑を配置するよう努める。  ▲オープン外構ではカーポートの緑化がポイントになる  ▲フェンスを後退させ道路沿いに緑を演出	 ▲通り沿いの生垣と中木が景観を豊かにする  ▲アイストップの緑が景観を高める 既存の緑を保全・活用する 四季を演出する  生け垣のつながりをつくる まちがどをシンボルツリーで演出する ガレージを緑化する

表 7 緑の保全と緑化に関する方針-2

緑化方針	集合住宅地	● 敷地内の緑化に努める。 ● 通りや水辺に面して、生垣、中高木を配置し、建物による圧迫感を軽減するよう努める。 ● 通りや水辺から望見できる場所は、修景緑化に努める。 ● 街角などには、シンボルツリー、アクセントツリーなどの配置による演出に努める。 ● 機械式駐車場や駐輪場は、通りから目立たないよう修景緑化に努める。	 道路沿いの緑を保全・活用する 景観資源をつなぐ  ▲店舗入口の緑化
	公共施設	● 地域のシンボルとなるような緑を積極的に創出する。 ● 通りや水辺から望見できる場所は、修景緑化に努める。 ● ビオトープなどの自然との共生空間の創出に努める。 ● 敷地外周部は、生垣、中高木などによる修景緑化に努める。 ● 屋上緑化や壁面緑化に努める。	 通りに表情を添える お隣の建物のデザインに配慮する 道路空間を一体となるサインスペースを確保する 道路際を緑で演出する  ▲水辺に緑を配置した集合住宅
	商業・業務施設	● 商店街の賑わいの創出、快適性の創出のため店舗入口付近、窓辺、などの緑化に努める。 ● 通りや水辺に面して、生垣、中高木を配置し、建物による圧迫感を軽減するよう努める。 ● 通りや水辺から望見できる場所は、修景緑化に努める。 ● 街角などには、シンボルツリー、アクセントツリーなどの配置による演出に努める。 ● 機械式駐車場や駐輪場は、修景緑化に努める。	 まちなかに季節感を添える 維持管理に努める  ▲豊かな緑が通りからよく見える公共施設

2-4 景観形成重点地区の景観形成

景観形成重点地区は、本市の景観形成を考える上で、先導的に取り組むべき地区であり、下記のような景観形成の目標を設定する。

当該地区の景観形成は、今後、地区住民、地権者を交え、それぞれの目標を踏まえ、その具現化のための議論を行いながら進める。

表-8 景観形成重点地区の景観形成

区 分	景観形成重点地区の良好な景観形成の方針	現況景観
歴史的景観保全地区 (面積 約 109.8 ha)	- この境界の歴史ある風景の佇まいを未来に継承する。 - 現存する歴史的建造物（門、塀などの囲障を含む）の保全活用を図る。 - 新規に開発する敷地では、低層（ヒューマンスケール）の街並みを誘導し、歴史的な景観との調和を図る。 - 通りに面する部分では、ブロック塀の設置ではなく、生垣などを奨励し、歴史的な景観との調和を図る。 - 逗子湾に面する部分は、建物色彩、屋外広告物、駐車場の修景などにより、調和のある街並みの創出を目指し、海からみた景観を魅力あるものとする。 - 宗泰寺、金剛寺などの残る境界は、歴史的建造物の保全を図りながら、後背の丘陵地など一体となった、この地域らしい景観を維持増進する。	- 旧別荘地の名残を現代に伝える、近代和風建築やその邸園が残る地区であるが、取り壊しなどにより、その景観が大きく様変わりしつつある。 - 逗子湾に面する部分は、海辺の景観を左右する重要な土地であるが、現在、乱雑な街並みとなっており課題が多い地区である。
逗子駅周辺地区 (面積 約 30 ha)	- 逗子の玄関口に相応しい、風格と賑わいのある景観を形成する。 - 建物色彩、屋外広告物などの修景により、まずは乱雑な景観要素を排除する。 - 電線類の地中化、歩道空間のバリアフリー対策などにより、公共空間の景観も改善を図る。	逗子の顔となるべき拠点的地区である。賑わいはあるものの、屋外広告物、街並み等が調和に欠けた市街地景観となっている。
東逗子駅周辺地区 (面積 約 3.7 ha)	逗子の東の拠点として、施設整備と併せて、潤い、賑わい、親しみを目標に景観の形成を図る。	逗子の東の拠点となる地区であるが、調和のない景観を呈している。

第 3 章 行為の制限に関する事項

※景観形成重点地区は、各地区で定めます。

3-1 届出を要する行為（景観法第 16 条 1 項に基づく届出対象行為）

- ① 開発行為であって、開発区域の面積が 300 平方メートル以上のもの。
- ② 建築基準法第 2 条第 13 号に規定する建築であって、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（昭和 25 年政令第 338 号）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 メートル以上のもの。
 - イ 共同住宅、長屋、寄宿舍、下宿その他これらに類する用途に供する建築物（以下「共同住宅等」という。）又は事務所、事業所、店舗等の非住居部分と住居部分とが一体となった建築物（以下「併用住宅」という。）で当該計画戸数が 8 戸（1 区画 100 平方メートル以上の非住居部分にあつては、当該床面積が 100 平方メートルをもって 1 戸と換算する。）以上のもの。
 - ウ 建築物の述べ面積が 1,000 平方メートル以上のもの。
- ③ 建築基準法第 88 条の規定により同法第 6 条の確認の申請が必要となる工作物。ただし、別に規則で定める工作物を除く。

3-2 行為の制限の内容

建築物及び工作物の形態又は色彩その他の制限は、次のとおりとする。

表 9 行為の制限の内容

対象事項	色彩基準
建築物及び工作物の外観（屋根を除く）の色彩	1 建築物及び工作物の外観（屋根を除く）の色彩は、日本工業規格 Z8721[色の表示方法—三属性による表示]において、次に掲げる色相、明度及び彩度の範囲内とする。 (1) 色相が 5 YR から 10 YR 及び 0 Y から 5 Y の色彩を用いる場合は、明度 4 以上かつ彩度 6 以下とする。 (2) 色相が上記以外（R、0 YR から 4.9 YR、5.1 Y から 10 Y、GY、G、BG、B、PB、P、RP）の色彩を用いる場合は、明度 4 以上かつ彩度 2 以下とする。 2 前項の規定は次に掲げる項目には適用しない。 (1) 建築物及び工作物の見付面積の 5 分の 1 未満の範囲内で用いる色彩。 (2) 表面に着色を施していない木材や土壁、金属板、スレート、ガラスなどの素材本来がもつ色彩。 (3) その他、市長が特別な理由があると認めた色彩。

第 4 章 景観重要建造物および景観重要樹木の指定方針

4-1 景観重要建造物の指定方針

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。

- 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を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

4-2 景観重要樹木の指定方針

当該樹木の樹姿が、次のいずれかに該当し、道路やその他の公共の場所から誰もが容易に望見でき、次に示す項目のいずれかに該当する樹木を、景観形成上重要な樹木として指定する。

- 市民に親しまれ周辺景観の核となっているもの
- 樹姿（樹高や樹形）に品格や風格が備わり、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
- 街角やアイストップに位置するなど、地域の景観形成に取り組む上で重要な位置にあるもの

4-3 逗子市景観資産の指定方針

逗子の景観を構成する様々な要素のうち、特に地域景観の質を高めているような次の要素については、逗子市景観資産として幅広く指定を検討していく。

選定は市民による発掘、推薦を基本とし、指定は市の景観審議会の意見を聞いたうえで市長が決定する。

- ① 歴史的建造物（別荘建築、民家建築、神社仏閣、囲障）
- ② 建造物（現代建築）
- ③ 豊かな緑（丘陵地、斜面緑地、樹林、樹木など）
- ④ 水辺（海、川、池、湧水など）
- ⑤ 土木構造物（道路、橋梁など）
- ⑥ 史跡等（史跡、遺跡、文学碑など）
- ⑦ 眺望点
- ⑧ 生活風景、祭事
- ⑨ その他

第5章 景観重要公共施設の整備方針及び占用許可基準

(景観法第8条第2項第4号に基づく景観重要公共施設の整備に関する事項及び占用許可基準)

5-1 景観重要公共施設の整備方針

逗子らしい良好な景観として市民に親しまれている公共施設のうち、景観形成上、改変によって大きな影響を与える公共施設を景観重要公共施設として指定する。指定施設の整備・改修・模様替え等を行う際には、当該施設の管理者と市の景観担当所管は基本計画段階から協議を重ね、良好な景観の形成に取り組むものとする。ただし、標識の表示面等で法令に定めのあるもの、安全上又は緊急上やむを得ないものは、この限りでない。

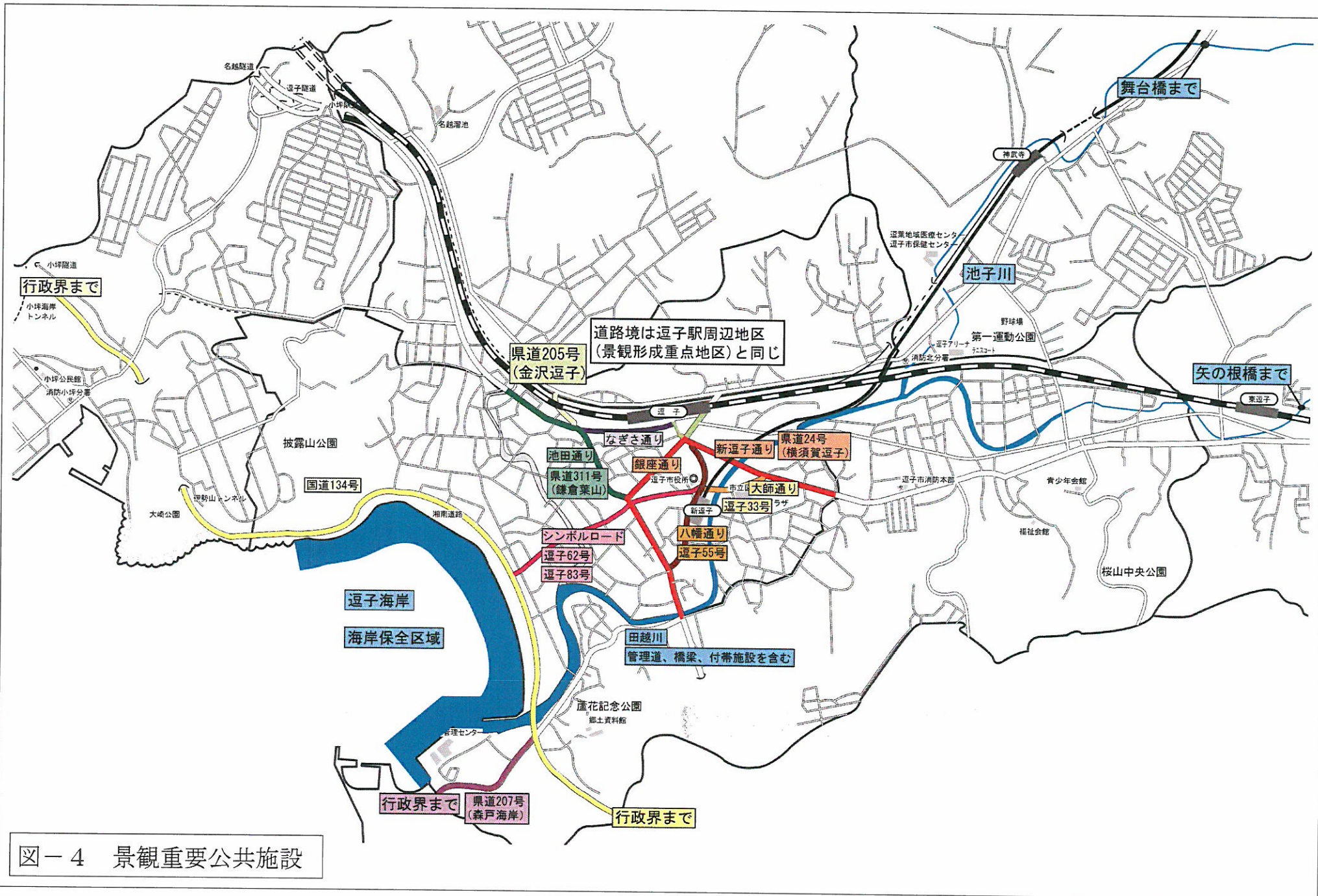
区域1	対象施設
逗子海岸及び周辺道路	国道134号、県道207号(森戸海岸) 逗子62号、逗子83号(シンボルロード※1) 逗子海岸(海岸保全区域)
指定理由・個別方針	
緑豊かな丘陵と穏やかな海岸越しに富士山を望む良質な景観を有し、四季を問わず多くの人々が訪れる逗子海岸とそこに繋がる代表的な道路は市民に親しまれている公共施設です。 この区域では、背景となる海と山が最も映えるよう、工作物の配置やデザイン、素材・色彩を工夫し、美しい自然景観を惹き立てると共に、近隣市町を含めた路線の連続性に配慮します。	

※1：逗子市のシンボルである逗子海岸までの代表的ルートとして、逗子らしさを表現する空間と環境をつくるために市民意見を取り入れながら再整備された市道をシンボルロードという。

区域2	対象施設
逗子駅周辺の商店街路	銀座通り(県道24号(横須賀逗子)、県道205号(金沢逗子)) 新逗子通り(県道24号(横須賀逗子)) 池田通り(県道311号(鎌倉葉山)) なぎさ通り※2(県道311号(鎌倉葉山)、県道205号(金沢逗子)) 八幡通り(逗子55号) 大師通り(県道24号(横須賀逗子)、(逗子33号))
指定理由・個別方針	
逗子の玄関口であり、様々な商店と回遊する人々の活気が融合した賑わいの景観は、公共施設の更新に合わせて周辺環境との調和や特性を考慮しながら整備することでまちなみ景観の向上が期待できます。 この区域では、来客者へのホスピタリティを重視し、商店街の特性に合わせて舗装や工作物のデザイン、素材・色彩を工夫すると共に、人々が憩える空間や緑の創出に努めていきます。	

※2：なぎさ通りの一部は、道路法による道路ではないため、景観法に基づく景観重要公共施設ではないが、逗子市景観計画では景観重要公共施設と同列に位置付け、整備・占用基準を準用する。

区域3	対象施設
田越川・池子川	2級河川区域、準用河川区域(管理道、橋梁、付帯施設含む)
指定理由・個別方針	
逗子の丘陵に源を発し、市内中央部を蛇行して流れる田越川・池子川は、日常生活において身近に自然の潤いを感じることのできる貴重な公共施設です。 この区域では、背景となる丘陵やまちなみと調和が図れるよう、工作物の配置やデザイン、素材・色彩を工夫し、人工景観と自然景観の融合に配慮しながら、より親しみのもてる水辺景観を形成します。	

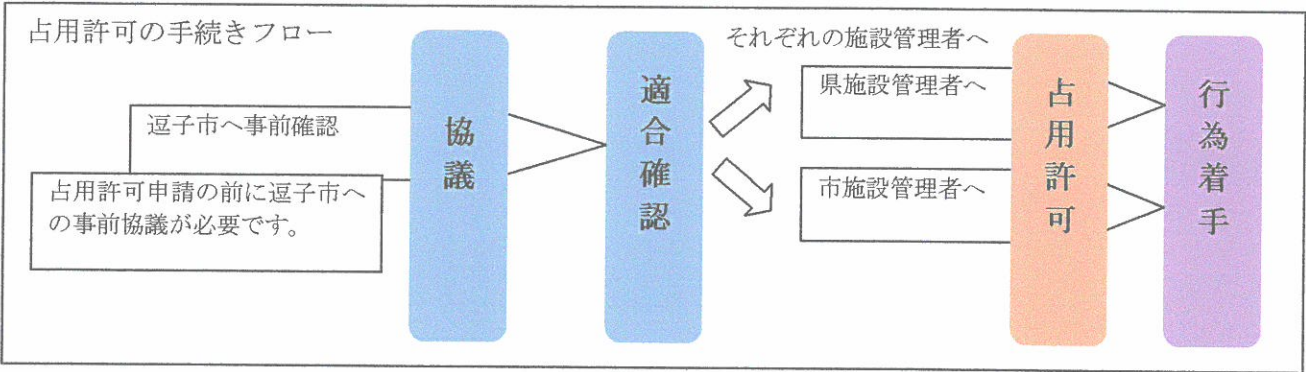


図－４ 景観重要公共施設

5-2 景観重要公共施設内の占用許可基準

景観重要公共施設内において建築物、工作物及び屋外広告物等の占用許可を行う場合の基準を定める。ただし、既に受けている占用許可の更新で外観変更を生じないもの、標識の表示面等で法令に定めのあるもの、仮設の工作物、地下に設ける工作物、安全上又は緊急上やむを得ないものは、この限りでない。

なお、工作物等の占用にあたっては、事前に市の景観担当所管の協議・確認（ただし、海の家および2日間程度のイベント等に伴う仮設物は除く。）を受けた後、各施設管理者が定める基準による占用許可を受けなければならない。



5-3 個別基準

区域 1	逗子海岸及び周辺道路（国道 134 号、森戸海岸線、シンボルロード、逗子海岸）
整備に関する事項 （景観法第 8 条第 2 項第 4 号ロ）	1. 工作物の色彩は、第 3 章 3-2「行為の制限の内容」と同一基準とする。ただし、地域のシンボルとして地域景観の質を向上させるものはこの限りでない。 2. 道路舗装面に面的な着色をする場合は、彩度 6 以下とする。 3. 柱類・柵類は見通しや開放性を確保するとともに、色彩は、ダークブラウン（10YR2/1 程度）を基調とする。ただし、石材や木材等の自然素材はこの限りではない。 4. 視認性を確保する必要があるものや、比較的見付面積が大きくなる地上機等の色彩は、グレーベージュ（10YR6/1 程度）を基調とする。ただし、近接して上記の柱類・柵類が設置される場合は、調和を図る。 5. 公共サインは、その外観が周辺の景観に違和感を与えないよう配慮する。また、下地の色を彩度 6 以下とする。
占用許可基準 （道路法第 32 条第 1 項、第 3 項）（海岸法第 7 条第 1 項、第 8 条第 1 項、第 37 条の 4、5）	1. 配置は、自然景観や沿道の建築物と調和に配慮し、眺望点などの景観形成上重要な位置に設置しない。また、歩行や標識、サイン等の認知を妨げない位置とする。 2. 形態・意匠は、背景となる自然やまちなみとの調和に配慮し、周辺環境から突出したものは避ける。 3. 柱類・電線類は、他の占用物との共架や整理・統合に努める。 4. 各種占用物の色彩基準は、上記「整備に関する事項」の基準を準用する。

区域2 逗子駅周辺の商店街路（銀座通り、新逗子通り、池田通り、なぎさ通り、八幡通り、大師通り）	
整備に関する事項 （景観法第8条第2項第4号ロ）	1. 工作物の色彩は、第3章3-2第「行為の制限の内容」と同一基準とする。ただし、地域のシンボルとして地域景観の質を向上させるものはこの限りでない。 2. 道路舗装面に面的な着色をする場合は、彩度6以下とする。 3. 柱類・柵類は見通しや開放性を確保するとともに、色彩は、ダークブラウン（10YR2/1程度）を基調とする。ただし、石材や木材等の自然素材、無着色のコンクリートや光沢を抑えた金属類はこの限りではない。 4. 視認性を確保する必要があるものや、比較的見付面積が大きくなる地上機等の色彩は、グレーベージュ（10YR6/1程度）を基調とする。ただし、近接して上記の柱類・柵類が設置される場合は、調和を図る。 5. 公共サインは、その外観が周辺の景観に違和感を与えないよう配慮する。また、下地の色を彩度6以下とする。
占用許可基準 （道路法第32条第1項、第3項）	1. 配置は、自然景観や沿道の建築物と調和に配慮し、眺望点などの景観形成上重要な位置に設置しない。また、歩行や標識、サイン等の認知を妨げない位置とする。 2. 形態・意匠は、背景となる自然やまちなみとの調和に配慮し、周辺環境から突出したものは避ける。 3. 柱類・電線類は、他の占用物との共架や整理・統合に努める。 4. 街路灯等のストリートファニチャー類は、素材やデザインを工夫し、来客者へのおもてなしの心を表現する。ただし、奇抜な配色は避ける。 5. 各種占用物の色彩基準は、上記「整備に関する事項」の基準を準用する。ただし、屋外広告物の色彩は、第7章2-8逗子駅周辺地区の屋外広告物の基準内とする。

区域3 田越川・池子川	
整備に関する事項 （景観法第8条第2項第4号ロ）	1. 橋梁のデザインは、背景となる自然やまちなみと調和を図る。 2. 橋梁の色彩は、第3章3-2「行為の制限の内容」と同一基準とする。ただし、地域のシンボルとして地域景観の質を向上させるものはこの限りでない。 3. 護岸は、水面や水辺の緑などの自然環境との調和に配慮し、自然になじむ素材感のある仕上げとする。 4. 柱類・柵類は、見通しや開放性を確保するとともに、色彩は、ダークブラウン（10YR2/1程度）を基調とする。ただし、石材や木材等の自然素材はこの限りでない。 5. 視認性を確保する必要があるものや、見付面積が大きくなる管類の色彩は、グレーベージュ（10YR6/1程度）を基調とする。ただし、近接して上記の柱類・柵類が設置される場合は、調和を図る。 6. 公共サインは、その外観が周辺の景観に違和感を与えないよう配慮する。また、下地の色を彩度6以下とする。
占用許可基準 （河川法第24条、第26条第1項）	1. 配置は、自然景観や沿道の建築物と調和に配慮し、眺望点などの景観形成上重要な位置に設置しない。また、歩行や標識、サイン等の認知を妨げない位置とする。 2. 配線・配管類の露出は極力避ける。 3. 各種占用物の色彩基準は、上記「整備に関する事項」の基準を準用する。

※工作物：擁壁、塀、橋、トンネル、広告塔、掲示・案内板などで土地に接着して設置されたもの。

第 6 章 屋外広告物の景観形成

※景観形成重点地区は、各地区で定めます。

6-1 屋外広告物の掲出に関する基本事項

景観形成の重要な要素である屋外広告物の表示または掲出に関し、次のように定める。

○ 住宅地、水辺、丘陵地における掲出位置・方法

自然的景観、居住環境との調和に配慮し、落ち着いた景観を形成するため、次の方針を定める。

- ① 表示面積は必要最小限に留める。
- ② 色彩に関しては、周辺や後背地の緑地や丘陵地の緑と調和し、落ち着いた景観形成を図るため、高彩度の色彩の使用は避け、当該建築物の外壁などの色彩と一体的な色相や彩度を用いる。

○ 商業・業務地における掲出位置・方法

賑わいの中にも品格のある景観を形成するため、次の方針を定める。

- ① 駅前広場などから容易に望見できる公共性の高い区域においては、屋上・壁面・窓面への掲出を極力控え、掲出する場合においても、形状や面積などについて適切な誘導を図る。
- ② いずれの場合も、色彩に関しては、緑を引き立たせ、落ち着いた景観形成を図るため、高彩度の色彩の使用は避け、当該建築物の外壁などの色彩と一体的な色相や彩度を用いる。

第 7 章 景観形成重点地区の景観形成の方針と景観形成基準

7-1 歴史的景観保全地区

(1) 歴史的景観保全地区のあらまし



【昭和初期の逗子湾岸】

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。(写真の典拠：目で見える鎌倉逗子の100年／郷土出版社)



【近代和風建築とクロマツ】



【路地の困障】



【海からの風】



【山への眺望】



【インボルロード】

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、国木田独步、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。

(2) 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狹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

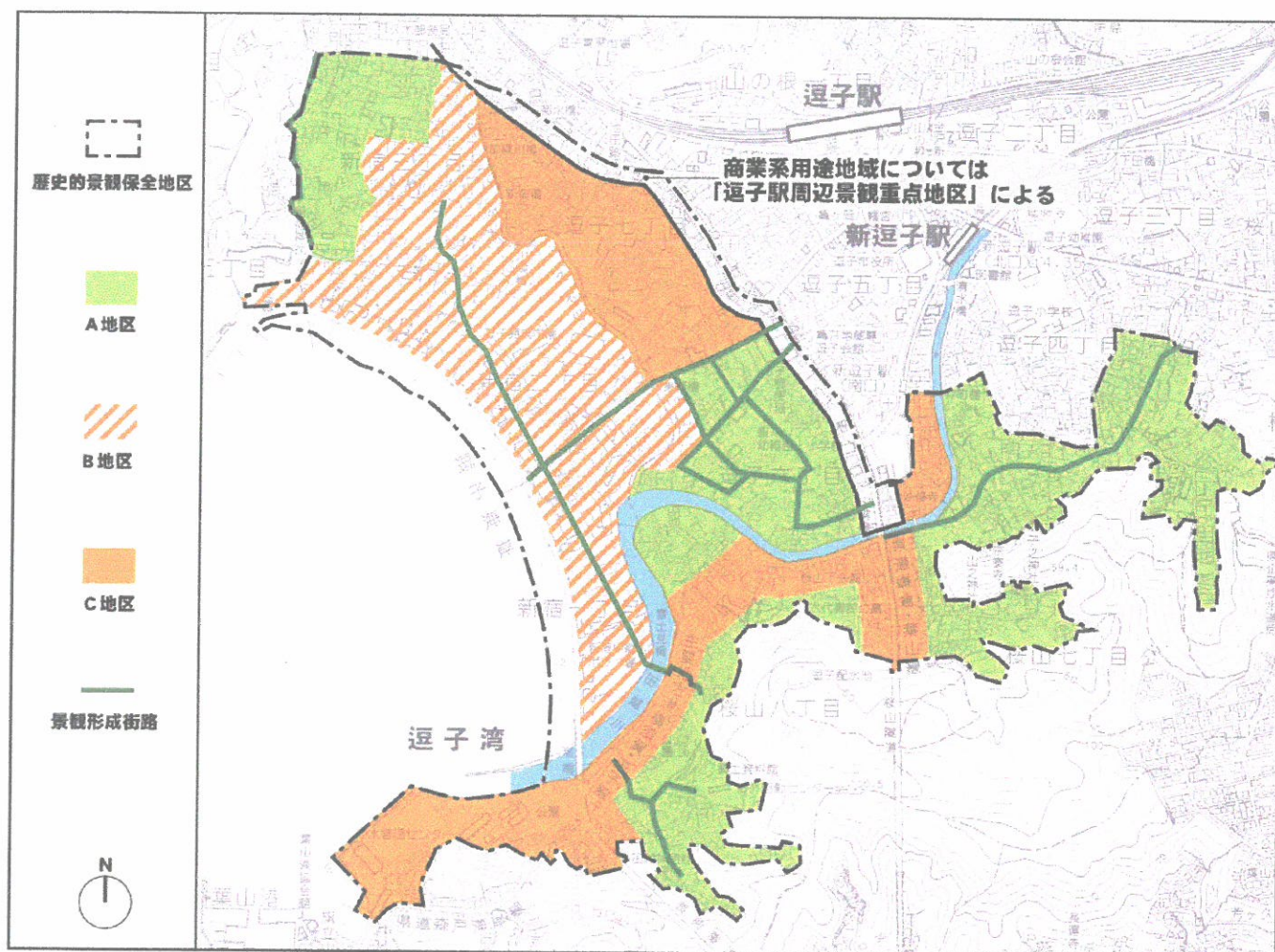
利便性・安全性を確保した上で、地区の景観づくりの骨格となるよう、施設づくり及び維持を行います。また、景観重要公共施設の指定に向けて、神奈川県等の関係機関と協議を進めます。

(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。

(3) 歴史的景観保全地区の地区の区分図

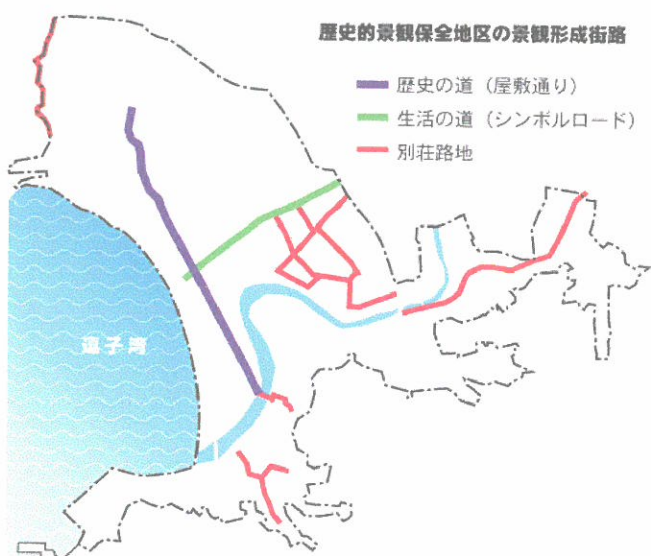
歴史的景観保全地区の地区の区分を下記の図に示します。地区の区分は、都市計画の地域地区指定による用途地域の種別とまちづくり条例の地区の区分に準拠しています。



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」、地域と公共公益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。



(4) 景観計画の適用対象

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】 「逗子市景観条例」 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 ² 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 イ) 共同住宅、長屋、寄宿舎、下宿その他これらに類する用途に供する建築物（以下、「共同住宅等」という。）又は事務所、店舗等の非居住部分と住居部分とが一体となった建築物（以下「併用住宅」という。）で当該計画戸数が 8 戸（1 区画 100 m ² 以上の非居住部分にあつては、当該床面積が 100 m ² をもって 1 戸と換算する。）以上のもの ウ) 建築物の延面積が、1,000 m ² 以上のもの		
	(3) 建築基準法第 88 条の規定により、同法第 6 条の確認申請が必要となる工作物の一部		
【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

(5) 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。

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。

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。

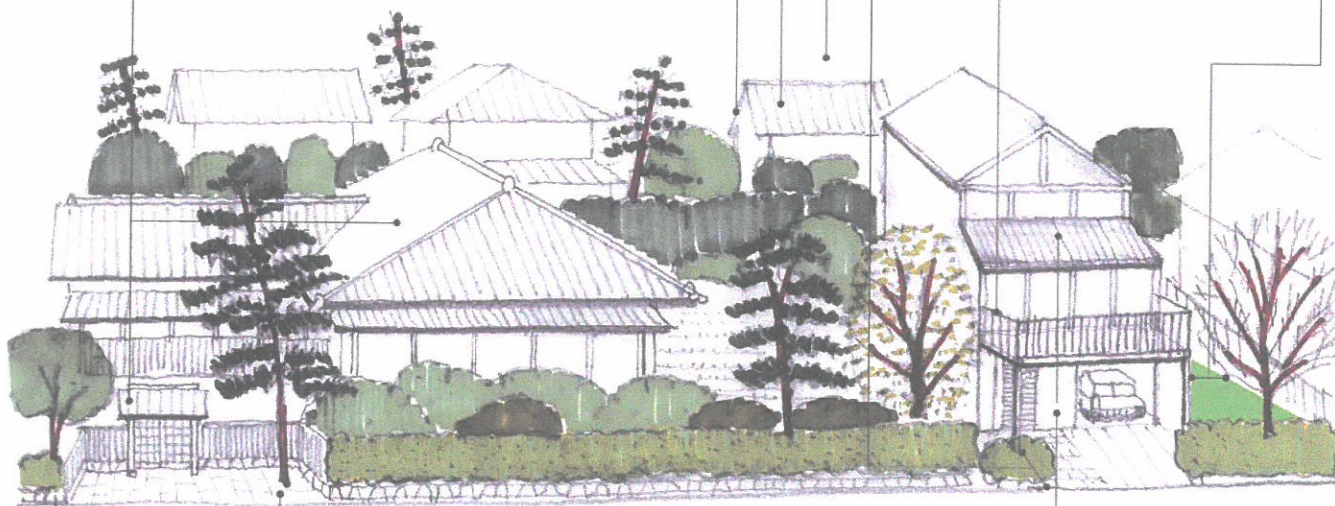
壁面位置（○）

□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。

□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。

(6) 歴史的景観保全地区の景観形成の基準

歴史的景観保全地区の景観形成の目標（(2) 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、

項 目		景観形成の指針	A 地区 (第一種低層住居専用地)
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。
高さ	最高高さ	□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。	○10m以下とする。
	北側斜線		○真北方向にある隣地 (★：建築基準法の第
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 条例に準拠) 但し、 m以上の後退とする。
	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
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。 □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
	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
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
	外壁基調色彩		◎色相が5YRから10YR、 ◎3階以上の階は最下 ◎外壁のアクセント色
	素 材		◎屋根、外壁共に光沢 る(レンガ及びタイ
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
	目隠し		◎設置位置の確保が困
	その他		◎共同住宅等の3階以
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%
	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。 □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 中高木を植栽する。
	垣、柵、門・ 扉等		○道路境界に、垣、柵、 ンクリート、コンク か又は建築物と色彩 面に緑化修景を施し
	擁 壁		○生活安全向上のため
	駐車場		○擁壁等の工作物の表 ○駐車場についても、
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。	○敷地内の植栽は適切 ○開発行為を行う際に
		□空き地の適切な管理を行う。	○空き地(駐車場)に

別途に「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、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。

景観形成の基準（行為の制限） ○：届出対象行為、◎：特定届出対象行為			
域）	B 地区 (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 (B 地区以外の第一種住居地域)	景観形成街路沿道宅地
	○ 165 m ² 以上とする。	○ 140 m ² 以上とする。	○ 左記の該当地区の基準に拠る。
	○ 10 m以下とする。	○ 12 m以下とする。	○ 左記の該当地区の基準に拠る。
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 5 mを加えた高さ以下とする。 一種低層住居専用地域の規定に準拠）			
これに代わる柱の面は道路側より 1.5 m以上後退しなければならない。（風致地区 意匠の項目に規定した形態で片持ち式のパルコニーにあっては、道路境界より 1.0			○ 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 2.0 m（1 ～ 2 階）、3.0 m（3 階）以上とする。
これに代わる柱の面及びベランダは隣地境界より 1.0 m以上後退しなければならない。			
上の勾配屋根にする。			
一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。			
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。			
0 Yから 5 Yの場合は、彩度 6 以下。色相が前述以外の場合、明度 4 以上、彩度 2 以下。 階よりも明度を高くする。 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。			
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。仕上げるに自然素材を用いた場合は色彩基準は適用除外とす るは自然素材としない。			
の公共空間から直接見えない位置に設置する。			
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。			
上にあるパ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。			
以上とする。但し、事業区域面積が 500 m ² 以上の場合は 20%以上とする。			
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 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。			
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 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 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 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。
に防犯灯や門灯を設置・点灯する。			
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。			
上記基準を適用する。			
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。			
は、本景観形成の基準に準じた協定等を締結すること。			
ついても、上記基準を準用する。			

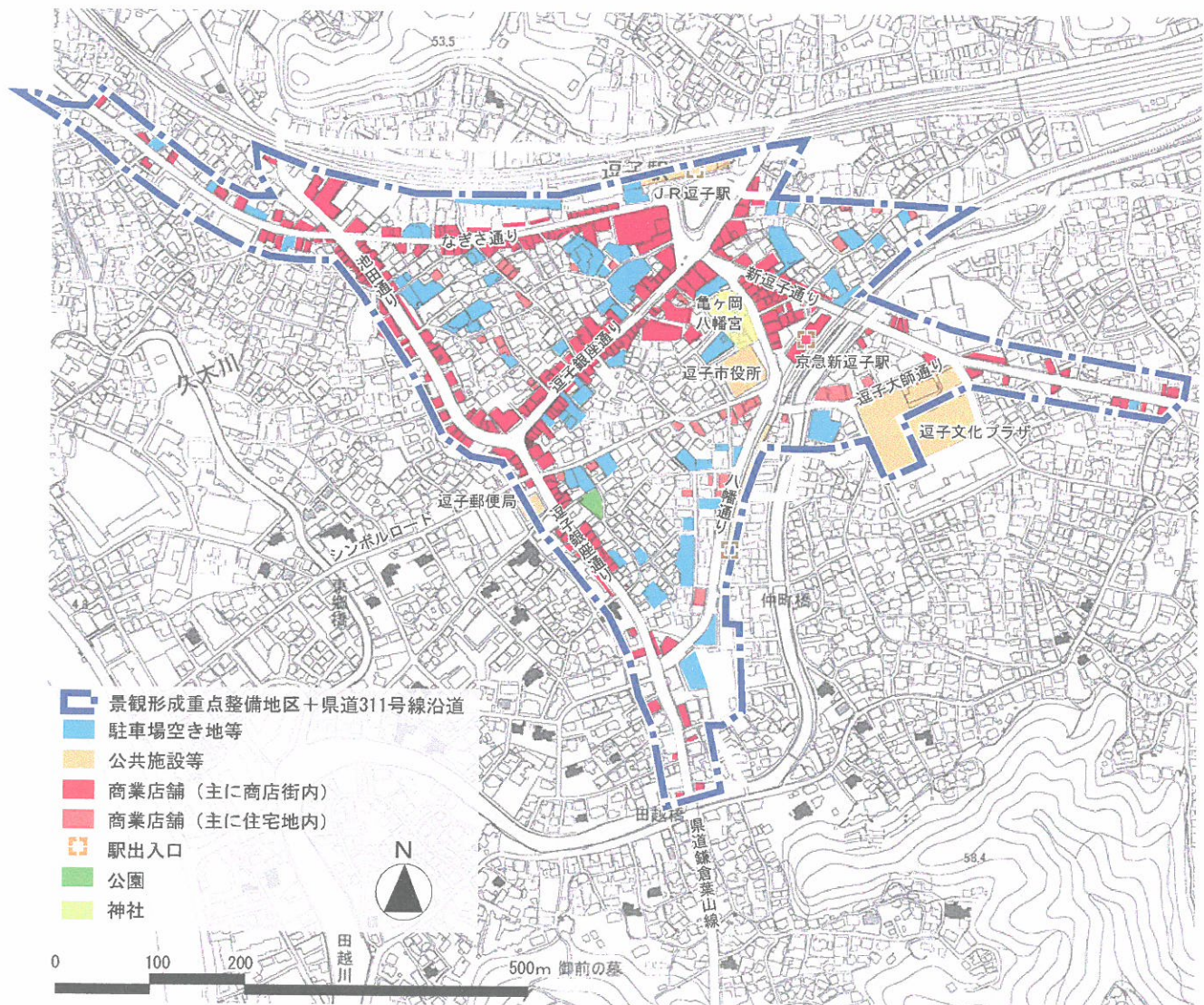
7-2 逗子駅周辺地区

(1) 逗子駅周辺地区の概要

逗子駅周辺地区は、都心と直結するJR逗子駅と京急新逗子駅の2つの駅と県道鎌倉葉山線に囲まれた約30haの区域です。JR逗子駅前広場周辺には逗子銀座通り(北側は主要地方道横須賀逗子線、南側は県道鎌倉葉山線)、池田通り(県道鎌倉葉山線)、なぎさ通り、新逗子通り(主要地方道横須賀逗子線)、八幡通り(市道逗子55号線、市道逗子62号線)が通り、沿道の商店街が地区の「カワ」を形成し、商店街に囲まれた「アンコ」の部分は低層の住宅地です。この地区は逗子市の玄関口であると共に、市役所や逗子文化プラザなどの市民利用施設が集積し、逗子市民の生活の中で利用頻度の高い拠点地区です。

市の中心部としての賑わいはあっても、都市化が進行するとともに屋外広告や街並み等が調和に欠けた景観となっていました。近年、駅前広場周辺でのビル建替や通りの一部での無電柱化などの整備が進み、景観に変化が現れています。また、建物の老朽化等から今後も地区内の建物の建替えや模様替えが行われることが予想されます。

そこで逗子市では、地区住民や事業者等と景観のまちづくりに対する意識向上や意思統一を図りながら、個性ある魅力的な商店街・住宅地景観をつくりあげていくために必要な逗子駅周辺地区の景観計画と景観ガイドラインを定めることにしました。



(2) 逗子駅周辺地区の景観形成基準の構成（理念・将来ビジョン及び目標像）

逗子市景観計画では、逗子駅周辺地区内で一定規模以上の建築・開発行為を行う者に対して、景観計画に基づく行為の届け出を義務づけています。

景観形成重点地区でもある逗子駅周辺地区の景観形成基準は逗子市景観計画に加えて、地区独自の特徴や課題等を加味した独自の景観目標を設定しています。この景観目標を実現するためのよりきめ細やかな指標が景観ガイドラインです。

逗子駅周辺地区の景観形成基準は、景観ガイドラインの中から、優先して取り組むべき項目や景観形成に必要な項目を基準としています。

逗子市景観計画と逗子駅周辺地区を取りまく既定方針及び現況基礎情報

□逗子市景観計画の地区区分[商業・業務地]の景観形成の目標

□逗子市景観計画の地区区分[住宅地]の景観形成の目標

□逗子市景観計画の景観形成重点地区 逗子駅周辺地区の良好な景観形成の方針

- 逗子の玄関口にふさわしい、風格と賑わいのある景観を形成する。
- 建物色彩、屋外広告物などの修景により、まずは乱雑な景観要素を排除する。
- 無電柱化、歩道空間のバリアフリー対策などにより、公共空間の景観改善を図る。

□逗子市景観計画・緑の保全と緑化に関する方針（商業・業務施設等）



□逗子市駅周辺地区の基礎情報（都市計画・性質等）及び現況課題

1. 逗子駅周辺地区 景観まちづくりの理念

逗子市の「顔」となる賑わいのある景観形成

JR逗子駅前広場を中心に商店街と低層住宅地からなるゾーンの特性を踏まえ、行政・商店街・地域住民等が協働して、緑豊かな背景への眺望を守り、誰もが安全で快適に回遊できる環境と逗子固有のふれあい気質を継承する交流の場を創出し、逗子市の「顔」となる賑わいのある景観形成を目指します。

2. 逗子駅周辺地区のゾーンごとの将来ビジョン

駅、市役所、文化施設、商業業務施設等が集まる逗子市の玄関口（駅前広場+商店街）

- …逗子らしい落ち着いた緑環境と明るく風格のある街の印象を伝えられる空間を創出します。
- …安心して快適な回遊性のある歩きやすい歩行者空間を創出します。

駅から市民利用施設や歴史観光資源、周辺の住宅地を結ぶアプローチとなる商店街（=商店街）

- …沿道店舗と歩道を含めて交流を促進し、賑わいの連続する歩きやすい空間を創出します。
- …湘南の明るい雰囲気を演出するショップファサードやポケットスペースを創出します。

各商店街に囲まれた店舗が混在する低層でコミュニケーションの親密な住宅地（=商店街に囲まれた住宅地）

- …景観樹木や歴史的な建造物の保存を進めるとともに、古くからの低層市街地が持つ親密さのある落ち着いた雰囲気を残します。

3. 逗子駅周辺地区の景観目標像

安全で快適に買い物等ができる歩行者空間のある街にしましょう！

- ・ 道路上の電線類の地中化を進めましょう！
- ・ 軽微な建築であっても建替え時には都市計画道路計画線まで後退しましょう！
- ・ 行政や鉄道事業者、各店舗が協力して自転車駐輪スペースを確保しましょう！
- ・ 夜間も安心して歩けるように店舗内照明やリングシャッター、ディスプレイ照明で通りを明るくしましょう！

通りからお店の活動風景が見える賑わいのある街にしましょう！

- ・ 通りに面する建物 1 階部分の開口部をできるだけ広く確保しましょう！
- ・ 夜間閉店後の店舗内照明や目に優しい温かみのある外照式の屋外広告物照明により通り全体の賑わいを創出しましょう！
- ・ 通りに面する建物 1 階部分には、商業店舗（テナント）スペースを確保しましょう！

山の緑と海に囲まれた自然を感じる街にしましょう！

- ・ 逗子の玄関である駅前広場から山の緑が見える風景を大切に、大きくて派手な屋外広告物の掲出を控えましょう！
- ・ 建物の外壁や工作物等は、山の緑と調和しない派手な色彩等の使用を控え、自然素材の活用に努めましょう！
- ・ 通りに面して、お店や住宅の前に適切に植栽、花壇その他緑化のための施設を設けましょう！

通りごとに個性のある街にしましょう！

- ・ 屋外広告物やバナーフラッグ、植栽等で商店街の特徴を出しましょう！

4. 景観目標の実現に向けて定めるよりきめ細やかな指標【景観ガイドライン】

屋外広告物…	建物の形態 ・意匠…	壁面後退…	建物用途…	路上占用物…	建築設備…	駐車場・ 自転車置場…	夜間景観…
_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____

5. 誘導の手法

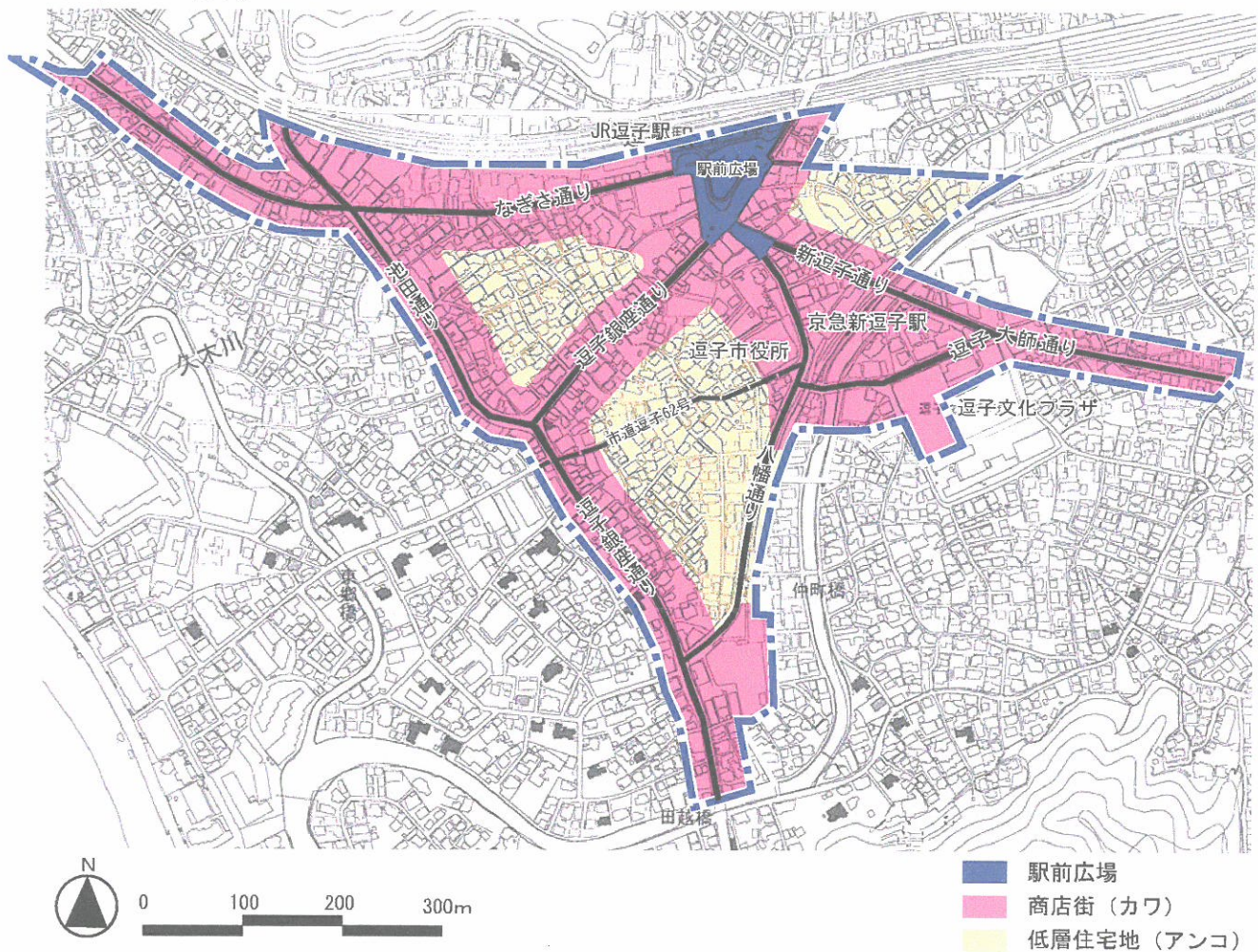
逗子市景観計画・逗子駅周辺地区
景観形成基準（方針と行為の制限）

逗子市の他の条例

その他
（まちづくり協定等）

(3) 逗子駅周辺地区の区分図

商店街（カワ）と低層住宅地（アンコ）の地区の区分は、都市計画の用途地域（商業系と住居系）の区分に準じています。



(4) 景観計画の適用対象

景観計画の適用対象となる行為

逗子駅周辺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】 「逗子市景観条例」 の手続きが 必要な行為	区分図「駅前広場」に面する敷地及び「商店街」にかかる開発及び建築行為		
	(1) 開発行為で、開発区域面積が300㎡以上のもの (2) 建築物の新築、増築、改築又は移転（建築基準法第6条による確認の申請が必要なもの） (3) 工作物の新設、増築、改築又は移転（建築基準法第6条による確認の申請が必要なもの） (4) 屋外広告物の設置、修繕、模様替え又は色彩の変更に係わる部分の見付面積が2㎡以上のもの		
【表2】 適用除外行為	区分図「住宅地」にかかる開発及び建築行為		
	(1) 開発行為で、開発区域面積が300㎡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10m以上のもの イ) 共同住宅、長屋、寄宿舍、下宿その他これらに類する用途に供する建築物（以下、「共同住宅等」という。）又は事務所、店舗等の非居住部分と住居部分とが一体となった建築物（以下「併用住宅」という。）で当該計画戸数が8戸（1区画100㎡以上の非居住部分にあっては、当該床面積が100㎡をもって1戸と換算する。）以上のもの ウ) 建築物の延面積が、1,000㎡以上のもの (3) 建築基準法第88条の規定により、同法第6条の確認の申請が必要となる工作物の一部 (4) 屋外広告物の設置、修繕、模様替え又は色彩の変更に係わる部分の見付面積が2㎡以上のもの		
【表3】 マーク 行政指導上の扱い	景観形成の方針	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
	□ 考え方を示す	○ 勧告ができる	◎ 変更命令ができる

(5) 逗子駅周辺地区 景観形成の方針と基準のイメージ図

（…特定届出対象行為）
（○…届出対象行為）

景観形成の方針と景観形成の基準

建物の形態・意匠（駐車場等の緑化）

□駅前広場及び商店街（カワ）沿いで、当該店舗と同一敷地内に駐車場等を設ける場合、通りから見えない位置に設置し、その囲障と場内は緑化修景を施すなどのデザイン上の工夫による景観性の向上を図る。

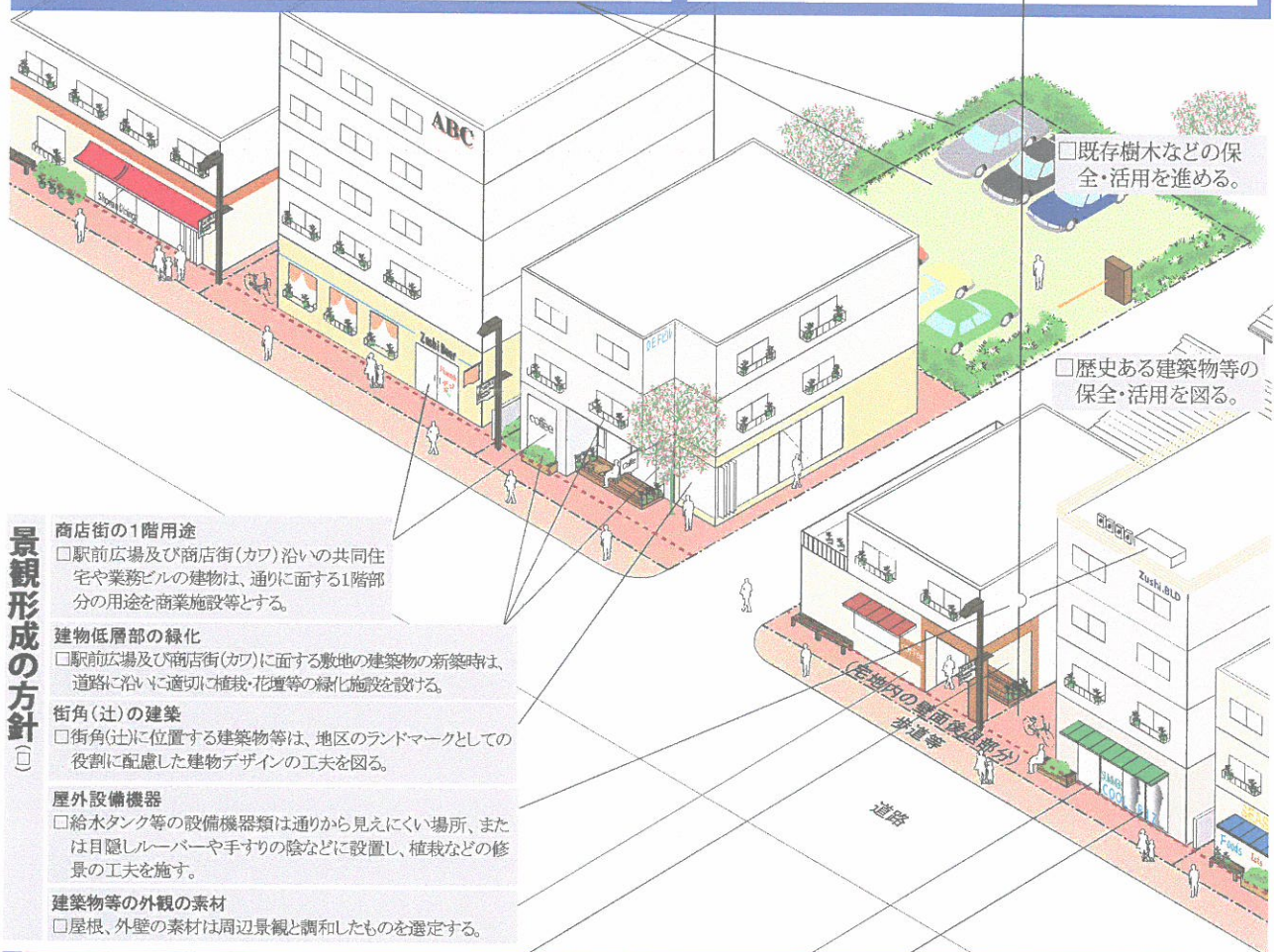
◎駐車場（立体駐車場を含む）と道路との境界部は、歩行者の視界を遮らないように配慮した上で樹木や生垣、プランター付きフェンス等による緑の緩衝帯を整備する。

壁面後退（壁面の位置）

○逗子市まちづくり条例上の開発事業行為による整備すべき公共公益施設部分（以下、「壁面後退部分」という）の整備基準は次の通りとする。

・壁面後退部分の整備基準

- ①壁面後退部分と歩道との段差をなくし、舗装材の種類を合わせて一体的な空間とする。
- ②壁面後退部分上の敷地境界線に壁は設けず、隣り合う宅地との一体的な空地を形成し、歩行者が壁面後退部分を連続で歩けるようにする。
- ③壁面後退部分への構造物の設置は避ける。ただし、植栽プランターやベンチ、利用者のために整備する駐輪場など、景観向上や商店街の利便性に寄与するものとして市が認めるものはこの限りではない。



景観形成の方針

商店街の1階用途

□駅前広場及び商店街（カワ）沿いの共同住宅や業務ビルの建物は、通りに面する1階部分の用途を商業施設等とする。

建物低層部の緑化

□駅前広場及び商店街（カワ）に面する敷地の建築物の新築時や、道路に沿って直ちに植栽・花壇等の緑化施設を設ける。

街角（辻）の建築

□街角（辻）に位置する建築物等は、地区のランドマークとしての役割に配慮した建物デザインの工夫を図る。

屋外設備機器

□給水タンク等の設備機器類は通りから見えにくい場所、または目隠しルーバーや手すりの陰などに設置し、植栽などの修景の工夫を施す。

建築物等の外観の素材

□屋根、外壁の素材は周辺景観と調和したものを選定する。

外観の色彩・素材

◎建築物及び工作物の新築時や、既存建物の外壁を塗り替える際、建築物及び工作物（日よけ TENT を除く）の外観の色彩は次の通りとする。

・駅前広場及び商店街の建築・外壁の色彩

①色相が5YRから10YR、0Yから5Yの場合は、明度4以上、彩度6以下

②色相が上記以外の場合、明度4以上、彩度2以下

・低層住宅地の建築・外壁の色彩

③色相が5YRから10YR、0Yから5Yの場合は、明度4以上、彩度4以下

④色相が上記以外の場合、明度4以上、彩度2以下

◎ただし、建築物や工作物の無着色の木材、土壁、ガラス等の材料で仕上げられる部分の色彩及び建築物若しくは工作物の見付面積の20%未満の範囲内で外観のアクセント色として着色される部分の色彩は、この限りでない。

◎3階以上の階の壁面の色彩は最下階よりも明度の高い色彩を使用する。

建築物の1階開口部の確保

◎駅前広場及び商店街（カワ）沿いで新たな建築を行う場合、建物の地上高から3mまでの立面範囲には、同一立面範囲内に2箇所以上の開口部を設けるか、その立面面積の35%以上に建物内部が見える開口部を確保する。

窓面利用広告物

◎窓面を利用して広告物を掲出する事を禁止する。ただし、以下の「窓面利用広告物」として掲出できる物件に該当するもの、又は景観向上に寄与するとして市が認めるものはこの限りでない。

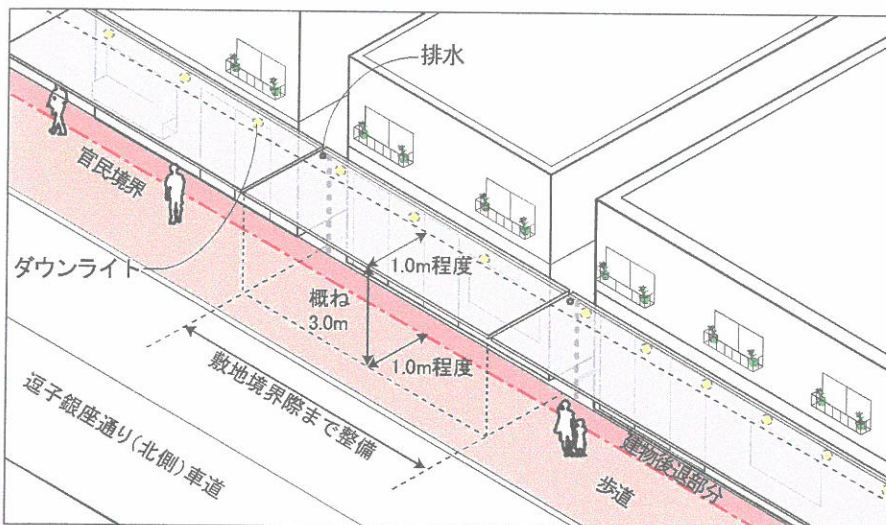
・「窓面利用広告物」として掲出できる物件

- ①暫定的なディスプレイの一部として使用されるもの。
- ②自己の店舗名を示す切り文字。
- ③自己の営業内容等を伝える絵画で、かつ表示する面積が当該開口部面積の15%以内のもの。
- ④自己の店舗のコーポレートカラーのラインやロゴマーク等で、かつ表示する面積が当該開口部面積の15%以内のもの（その他、表示する面積が当該開口部面積の15%以内のもの）。

◎窓面（開口部）と壁面にまたがって屋外広告物を設置する事を禁止する。

景観形成の基準

（…特定届出対象行為）



景観形成の方針①

建築物等の配置及び規模

・逗子銀座通り沿道の建物更新時には、アーケードを撤去し、歩道の上空を覆う庇を新たに整備する際、建物側に接続した片持ち構造とし、以下の「庇の推奨規格」に適合させる。

・庇の推奨規格

出幅：官民境界線から1.0m程度。
高さ：歩道面から概ね3.0m。
横幅：建物見付方向の敷地境界線まで整備する。
庇の色：シルバー色。
庇の内側：照明等を一定間隔で整備。
庇の排水：排水管を宅地側に引き込みで処理。

※アーケード（庇）の設置は、道路上の設置となるため、「建築基準法第44条（道路内建築物）の許可」と「道路占用許可」の手続きが必要です。

景観形成の方針②

屋外照明（夜間景観の演出）

- 夜間の景観演出を配慮し、街路灯の光源は直接見えないタイプとする。
- 夜間の景観演出を配慮し、内照式の広告物を避け、切り文字（箱文字）型とするか、外照式の看板広告物とするよう努める。ただし、提灯などはこの限りでない。
- 夜間の景観演出を配慮し、店舗の閉店後も一定時間は建物内部や外部の照明を点灯するよう努める。



アーケードの代わりに統一基準の庇を整備したイメージ



(6) 逗子駅周辺地区 良好な景観形成の方針と良好な景観形成の基準（行為の制限）

項 目		良好な景観形成の方針（□） （※逗子市景観計画の「商業・業務地」の方針に、逗子駅周辺地区の景観ガイドライン（太字）を加えたもの）
土地の区画形質の変更		□既存の樹木などの保全・活用を進める。
建築物等の配置及び規模	壁面の位置の制限	□街角（辻）の広場などの人々の滞留空間、憩いのゆとり空間を確保するため、逗子市まちづくり条例上の開発事業行為での整備すべき公共施設部分（以下、「壁面後退部分」という）は、歩道との段差をなくし、舗装材の種類を合わせて一体的な空間とする。
		□隣接地と相互に協力し、潤いとゆとりのある空間を創出するため、壁面後退部分の敷地境界線に壁は設けず、隣り合う宅地との一体的な空地を形成し、歩行者が壁面後退部分を連続で歩けるようにする。
		□建物の前面にゆとりある歩行空間を確保するため、壁面後退部分への構造物の設置は避ける。ただし、植栽プランターやベンチ、当該店舗利用者のために整備する駐輪場など、景観向上や商店街の利便性に寄与するものとして市が認めるものはこの限りでない。
逗子銀座通りのアーケード（庇）	□駅前広場及び商店街（カワ）沿いの店舗で、同一敷地内に駐車場やサービスヤード、ストックヤードを設ける場合は通りから見えない位置に設置する。	
	□逗子銀座通り沿道の建物の更新時には、アーケードを撤去し、歩道の上空を覆う庇を整備する場合は、建物側に接続する片持ち構造とし、以下の「庇の推奨規格」に適合させる。 ・庇の推奨規格 ①庇の幅は、敷地境界線から1.0 m程度、間口方向は敷地境界線際まで整備する。また、地表から概ね3 mの高さに設置し、通り全体で庇の小口による軸線を強調する。 ②庇の内側には一定間隔で照明等を整備する。 ③排水は庇の端部でφ 150 程度の鋼管にて引き落とし、敷地内で処理する。	
建築物等の形態・意匠	歴史的建造物の保全	□歴史ある建築物等の保全・活用を図る。
	大規模な建築物	□周辺から突出するような大規模な建築物等における分棟化、又は配置の工夫による圧迫感の軽減を図る。
	街角（辻）の建築	□街角（辻）の建築物等は、地区のランドマークとしての役割に配慮した建物デザインの工夫を図る。
	商店街の1階用途	□通りのにぎわいの連続性を確保するため、駅前広場や商店街（カワ）沿いでの共同住宅や業務ビルは、通りに面する1階部分の用途を商業施設等とする。
	低層部の緑化	□通りに面した建物低層部は、潤いや季節感を演出する。駅前広場及び商店街（カワ）に面する敷地の建築物の新築時は、その接する道路沿いに適切に植栽・花壇等の緑化施設を設ける。
	店舗のシャッター	□駅前広場及び商店街（カワ）沿いの建築物の1階店舗の開閉部は、透過性のあるシャッターを設置するよう努める。
	1階店舗の開閉部	□駅前広場及び商店街（カワ）沿いの建物の1階店舗は開放的なつくりとし、賑わいのある街並みを創出する。
建築物等の外観の色彩・素材	窓面利用広告物	□建物の窓面を利用する広告物の掲出に配慮を行い、商店街を取り囲む山の緑が見える風景と調和した商店街の景観とする。
		□駅前広場及び商店街（カワ）沿いの建築物等の外壁の基調色彩は、にぎわいの中にも品格があり、周辺景観と調和した色彩とする。
		□低層住宅地内の建物等の外壁の基調色彩は、住環境に相応しい暖かみのある穏やかで周辺景観と調和した色彩とする。
		□立体駐車場の基調色彩、素材は建物本体や周辺景観と調和したものを選定する。
敷地内の外構及び緑化	緑 化	□下記を基本的方針として、詳細は本編の戸建住宅地及び商業・業務地における「敷地内の外構及び緑化」に委ねる。 ・緑化の基本的方針 ①既存樹木などは、極力これを保全する。 ②プランター、シンボルツリー、アクセントツリーなどで緑を演出する。 ③駅前広場・商店街（カワ）沿いの建物の2階開口部は、プランター等による緑化に努める。
		駐車場の緑化
屋外照明	夜間景観の演出	□夜間景観の演出を配慮し、街路灯の光源は直接見えないタイプとする。
		□夜間景観の演出を配慮し、店舗の閉店後も一定時間は建物内部や外部の照明を点灯するように努める。
屋外設備機器		□給水タンク、冷暖房設備の室外機、受変電設備、ゴミ置場などは通りから見えない場所に設置するか又は、目隠しルーバーや手すりの陰などに設置するか又は、植栽などによる修景などの工夫を施す。
維持管理	植栽の管理	□美観維持のため、敷地内植栽を適切に管理する。
	空き地の管理	□美観維持のため、空き地を適切に管理する。

良好な景観形成の基準（行為の制限）

（○：届出対象行為、◎：特定届出対象行為）

○逗子市まちづくり条例上の開発事業行為による整備すべき公共公益施設部分（壁面後退部分）の整備基準は次の通りとする。

・壁面後退部分の整備基準

- ①壁面後退部分と歩道との段差をなくし、舗装材の種類合わせて一体的な空間とする。
- ②壁面後退部分上の敷地境界際に壁は設けず、隣り合う宅地との一体的な空地を形成し、歩行者が壁面後退部分を連続で歩けるようにする。
- ③原則として、壁面後退部分への構造物の設置は避ける。ただし、植栽プランターやベンチ、当該店舗利用者のために整備する駐輪場など、景観向上や商店街の利便性に寄与するものとして市が認めるものはこの限りではない。

◎駅前広場及び商店街（カワ）沿いで新たな建築を行う場合、建物の地上高から3mまでの立面範囲には、同一立面範囲内に2箇所以上の開口部を設けるか又は、その立面面積の35%以上に建物内部が見える開口部を確保する。

◎窓面を利用して広告物を掲出する事を禁止する。ただし、以下の「窓面利用広告物として掲出できる物件」に該当するもの、又は景観向上に寄与するものとして市が認めるものはこの限りでない。

・窓面利用広告物として掲出できる物件

- ①一定期間内の暫定的なディスプレイの一部として使用されるもの（例：クリスマスのデコレーションなど）。
- ②自己の店舗名を示す切り文字。
- ③自己の営業内容等を伝える絵画でかつ、表示する面積が当該開口部面積の15%以内のもの。
- ④自己の店舗のコーポレートカラーのラインやロゴマーク等でかつ、表示する面積が当該開口部面積の15%以内のもの（その他、表示する面積が当該開口部面積の15%以内のもの）。

◎窓面（開口部）と壁面にまたがって屋外広告物を掲出ししないこと。

◎建築物及び工作物（日よけ TENT を除く）の外観の色彩は次の通りとする。

◎建築物や工作物の無着色の木材や外壁、ガラス等の材料によって仕上げられる部分の色彩や建築物若しくは工作物の見付面積の20%未満の範囲内で外観のアクセント色として着色される部分の色彩は、この限りでない。

・駅前広場及び商店街（カワ）の色彩

- ①色相が5YR～10YR、0Y～5Yの時、明度4以上、彩度6以下
- ②色相が左記以外の時、明度4以上、彩度2以下

・低層住宅地（アンコ）の色彩

- ③色相が5YR～10YR、0Y～5Yの時、明度4以上、彩度4以下
- ④色相が左記以外の時、明度4以上、彩度2以下

◎3階以上の階の壁面の色彩は最下階よりも明度の高い色彩を使用する。

◎駐車場（立体駐車場を含む）と道路との境界部は、歩行者の視界を遮らないように配慮した上で樹木や生垣、プランター付きフェンス等による緑の緩衝帯を整備する。

(7) 逗子駅周辺地区 屋外広告物の景観形成のイメージ図

屋外広告物の景観形成

屋上広告物等

- ①屋上広告物の設置を禁止する。
- ②アドバルーンを設置を禁止する。

壁面利用広告物

- ①1壁面に設置できる広告物の合計面積は、商店街(カワ)沿いは30㎡以内、低層住宅地(アンコ)は10㎡以内とする。
- ②設置できる高さは、商店街(カワ)沿いは地上高さ10m以下で3階床面以下、低層住宅地(アンコ)は地上高さ5m以下で2階床面以下とする。
- ③1つの建物で複数の広告物を設置する場合、設置する高さやサイズを揃える。
- ④広告幕の設置を禁止する。ただし、下地の色を外壁と揃えるか白地とし、懸垂装置があって1ヶ月程度の期間、仮に設置するものはこの限りでない。
- ⑤内照式の広告物を避け、切り文字(箱文字)型とするか、外照式の看板広告物とするよう努める。ただし、提灯などはこの限りでない。
- ⑥激しい点滅を伴う照明装置のついた広告物等の設置を禁止する。
※ただし、自己の氏名を表示する広告物等に該当するものはこの限りでない。

壁面突出広告物

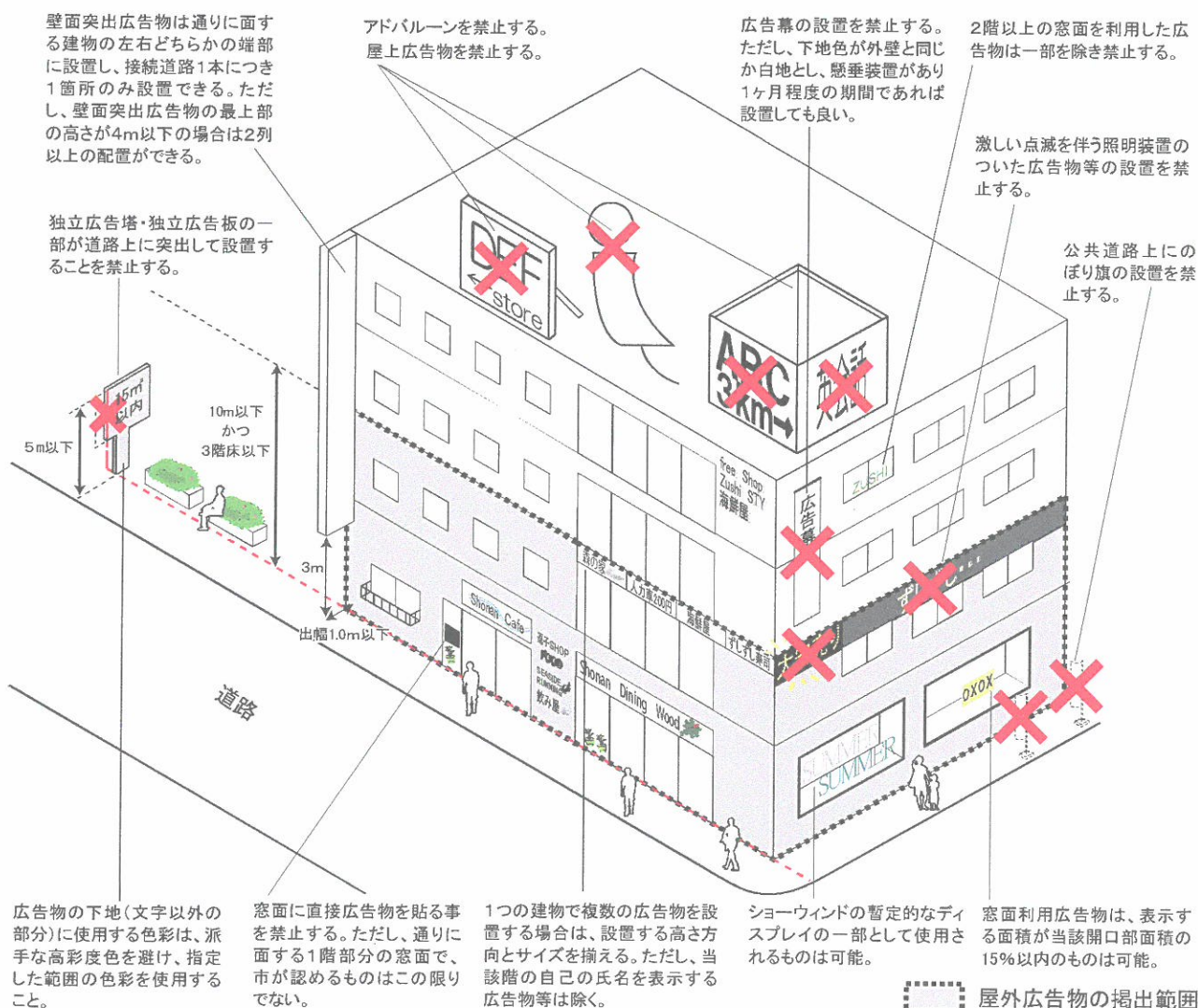
- ①1建築物に設置できる表示面積の合計面積は、商店街(カワ)沿いは50㎡以内、低層住宅地(アンコ)は17㎡以内とする。
- ②上端は建築物の壁面の上端までとし、下端は地上3m以上とする。
- ③建築物からの出幅は1m以下とする。
- ④地上15m以上への壁面突出広告物の設置は、自己の氏名や営業の内容等を自己の住居、事業所、営業所等に表示又は設置する場合に限って認める。
- ⑤壁面突出広告物は通りに面する建物の左右どちらかの端部に設置し、接続道路1本につき1箇所のみ設置できる。ただし、壁面突出広告物の最上部の高さが4m以下の場合には2列以上の配置ができる。

独立広告塔・独立広告板

- ①1敷地あたりの表示面積の合計は15㎡以内とする。
- ②上端は地上5m以下までとする。
- ③道路上に広告物の一部が突出することを禁止する。

のぼり旗

- ①公共道路上(歩道含む)に、のぼり旗や置き看板等を設置してはならない。ただし、逗子市道においては、「のぼり旗の推奨規格」に該当するもので、市(道路管理者)が認めるものはこの限りでない。



(8) 逗子駅周辺地区 屋外広告物の表示及び屋外広告物を掲出する物件に関する事項

項 目	屋外広告物の良好な景観形成の基準（行為の制限）
屋外広告物	屋上広告物等 ①屋上広告物の設置を禁止する。 ②アドバルーンの設定を禁止する。
	壁面利用広告物 ①1壁面に設置できる広告物の合計面積は、商店街（カワ）沿いでは30㎡以内、低層住宅地（アンコ）では10㎡以内とする。 ②設置できる高さは、商店街（カワ）沿いでは地上高さ10m以下で3階床面以下、低層住宅地（アンコ）では地上高さ5m以下で2階床面以下とする。 ③1建築物に複数の広告物を設置する場合、設置する高さ方向とサイズを揃える。 ④広告幕の設置を禁止する。ただし、下地色が外壁と同色か白地とし、懸垂装置があつて1ヵ月程度の期間、仮に設置するものはこの限りでない。 ⑤夜間景観の演出を配慮し、内照式の広告物を避け、切り文字（箱文字）型とするか、外照式の看板広告物とするよう努める。ただし、提灯などはこの限りでない。 ⑥激しい点滅を伴う照明装置のついた広告物等の設置を禁止する。 ⑦自己の氏名を表示する広告物等、以下の「規制を受けない壁面利用広告物」の全ての項目に該当するものはこの限りでない。 ・「規制を受けない壁面利用広告物」 ①自己の店舗、営業所、事業所やその敷地内に自己の所在、名称、屋号、商標、営業内容等を表示するもので表示面積の合計が10㎡以下等、神奈川県屋外広告物条例の第6条（規制を受けない広告物）に該当する広告物 ②建築物の高さ以下に表示し、又は設置するもの。 ③形状が文字の部分の形状とおおむね同一であるもの（「切り文字広告」であるもの）。 ④建築物等に塗料その他これに類する材料で直接描かれていないもの。 ⑤照明付きのものにあつては、次に掲げる基準に適合しているもの。 ア）照明の色が1色（白色又は電灯色等の淡色）であるもの。 イ）当該屋外広告物が透光性のものであり、かつ、照明装置が当該屋外広告物の裏面又は背後の壁面に取り付けられているもの。 ウ）照明装置が道路、公園、広場その他の公共の用に供する空地から容易に見えないもの。 ⑥表示面の幅が、その定着する部分の壁面等の幅の2分の1以下であるもの。
	壁面突出広告物 ①1建築物に設置できる表示面積の合計面積は、商店街（カワ）沿いでは50㎡以内、低層住宅地（アンコ）では17㎡以内とする。 ②上端は建築物の壁面の上端までとし、下端は地上3m以上とする。 ③建築物からの出幅は1m以下とする。 ④地上15m以上への壁面突出広告物の設置は、自己の氏名や営業の内容等を自己の住居、事業所、営業所等に表示又は設置する場合に限って認める。 ⑤壁面突出広告物は通りに面する建物の左右どちらかの端部に設置し、接続道路1本につき1箇所のみ設置できる。ただし、壁面突出広告物の最上部の高さが4m以下の場合は2列以上の配置ができる。
	独立広告塔 独立広告板 ①1敷地あたりの表示面積の合計は15㎡以内とする。 ②上端は地上5m以下までとする。 ③広告物の一部が道路路上に突出して設置することを禁止する。
	広告物面積の算出方法 ①1つの敷地に複数の事業者によって複数面に表示される「壁面利用広告物」、「壁面突出広告物」及び「独立広告塔・独立広告板」の面積算出方法は、事業者の数に関わらず表示された面積の合計とする。
	のぼり旗 ①快適な歩行者空間の景観を創出するため、公共道路上（歩道含む）に、のぼり旗や置き看板等を設置してはならない。ただし、逗子市道においては、以下の「のぼり旗の推奨規格」に該当するもので、短期間のもの、公共性の高いイベントに伴うものなど、街並み景観への影響が少ないと市が認めるものはこの限りでない。 ・「のぼり旗」の推奨規格 ①広告面の幅は45cm以内とする。 ②地上から広告面の下端までの高さは130cm以上とする。 ③のぼり旗広告物全体の高さは300cm以下とする。 ④下地色は二色以下とする。（文字は除く） ⑤一つの土地建物で複数ののぼり旗を掲出する場合、下地色は二色以下とする。 ⑥ポール、チチ、立て台の色彩は白系とする。
	色彩と素材 ①広告物の下地（文字以外の部分）に使用する色彩は、派手な高彩度色を避け、マンセル表色系による「色相R、YR、Y系の彩度は8以下」、「色相PB、P、RP、GY、G系の彩度は6以下」、「色相BG、B系の彩度は5以下」の色彩とする。ただし、無着色の木材、土壁等の自然素材やガラス等の材料で仕上げられる部分の色彩は、この限りではない。 ②広告物本体の素材は、建築物等の取り付け下地面と調和したものを選定する。

7-3 東逗子駅周辺地区

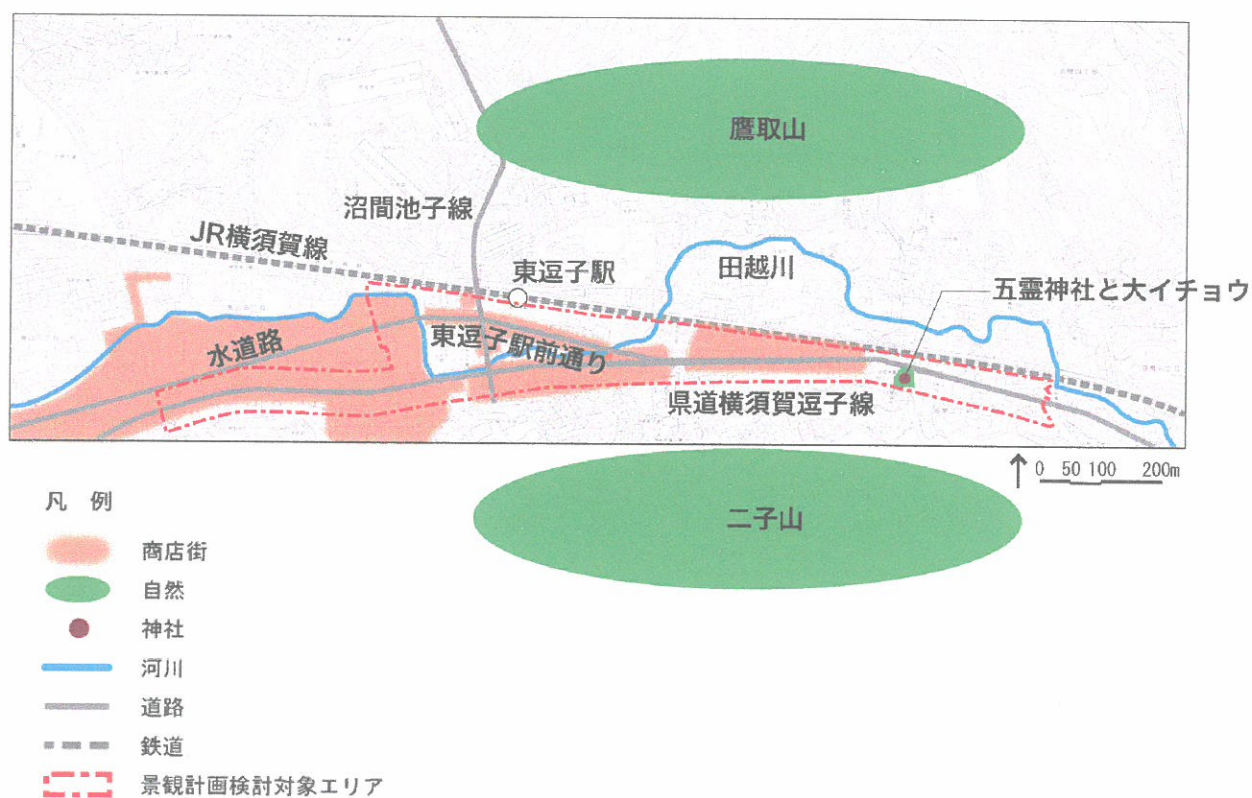
(1) 東逗子駅周辺地区の概要

東逗子駅周辺地区は、JR 東逗子駅と主要地方道横須賀逗子線沿道周辺を含む区域です。周りを鷹取山、二子山に囲まれ、自然に恵まれた環境にあります。

東逗子駅周辺は駅西側の都市計画道路沼間池子線と駅南側の水道路沿いに商店街が形成されているとともに、地区内には逗子市を代表する河川である田越川が流れています。

横須賀逗子線沿道周辺は横浜横須賀道路から逗子市への入り口となっており、沿道には商店が点在しています。また、沼間の鎮守である五霊神社には、神奈川県天然記念物に指定されている大イチョウと周辺の樹木があり、緑の拠点となっています。

景観の観点から地区を見ると、地区の特性はあるものの、調和のない景観となっています。そこで、逗子の東の拠点となる地区として、地区の特性を活かした、良好な景観形成が特に必要であることから、東逗子駅周辺地区の景観計画を定めることとしました。



(2) 東逗子駅周辺地区の景観形成の考え方

逗子市景観計画では既に一定規模以上の建築行為などを行う者に対して、景観計画に基づく行為の届出を義務付けています。さらに、景観形成重点地区である東逗子駅周辺地区の景観計画として、地区特性を活かした独自の景観形成の目標を設定し、それに基づく方針や基準を定めています。

東逗子駅周辺地区における景観形成の考え方は以下のとおりです。

東逗子駅周辺地区の位置付けや現況の整理

◇ 上位計画等の位置付け

- 1) 駅周辺は街並み景観の整備や商店街の活性化を図る（まちづくり基本計画）
- 2) 田越川を逗子の象徴的な川と位置付け、整備・管理を行う（ 〃 ）
- 3) 風致に適合したデザインによる景観の向上（ 〃 ）
- 4) 田越川の緑化、主要道路沿道の商店街や住宅地の緑化の推進（緑の基本計画）

◇ 逗子市景観計画の位置付け(東逗子駅周辺地区の景観形成方針)

- 1) 逗子の東の拠点として、施設整備と併せて、潤い、賑わい、親しみを目標に景観の形成を図る
- 2) 市民に親しまれている公共施設のうち、景観形成上、大きな影響を与える公共施設を景観重要公共施設として指定する（田越川、東逗子駅前通り）

◇ 東逗子駅周辺地区の現況景観の特徴

- 1) 後背に斜面緑地、街なかには田越川があり、自然景観が身近に感じられる
- 2) 近隣住民が利用する落ち着いた雰囲気の商店街

東逗子駅周辺地区の景観まちづくりの方向性

- ◇ 近隣住民が楽しく、快適に買い物ができるように、商店街の賑わいの連続性を保ち、商店街の活性化や魅力づけに寄与する空間を創出する。
- ◇ 後背の斜面緑地、街なかを流れる田越川を活かして、「自然が身近に感じられる」市街地の景観形成を図る。
- ◇ 地域住民による景観まちづくりを推進する。

東逗子駅周辺地区の景観まちづくりの理念と景観形成の目標

◇ 理念

鷹取山や二子山、田越川などの自然的景観を活かすとともに、
商店街や幹線道路などの地区特性に応じた景観形成を図る

◇ 景観形成の目標

- 1) 商店街のにぎわいの連続性を保つ。
- 2) 商店街の通り沿いに商店街の活性化や魅力づけに寄与するスペースを設ける。
- 3) 自動車と歩行者などがすれ違う際、歩行者が避難できる滞留空間を設ける。
- 4) だれもが安全に建築物に出入りできるようにする。
- 5) 道路上に歩行の妨げとなる物を置かない。
- 6) 見通しのすっきりとした歩行者空間を創出する。
- 7) 東逗子のイメージに合う色彩の使用を誘導する。
- 8) 緑豊かな街並みを形成する。
- 9) 商店街通りに対する建築物の圧迫感を軽減する。
- 10) 道路・河川などの公共空間からの景観に配慮する。
- 11) 東逗子駅前広場や田越川に架かる橋から山々の緑への眺望を確保する。
- 12) 広告物の色彩や形状は東逗子駅周辺の自然的イメージと調和したものとする。

目標を実現するための景観形成の方針・基準

目標を実現するための景観形成の方針・基準の項目と例は以下のとおりです。

景観形成の方針・基準の項目	景観形成の方針・基準の例
建築物等の配置及び規模 壁面後退部分の整備	原則として、壁面後退部分への構造物の設置は避ける等
建築物等の外観の色彩・素材 建築物等の色彩	建築物等の外観の色彩は、逗子市景観計画における色彩の基準とする等
屋外設備機器	道路や河川から建築設備が見えないように配慮する等
建築物等の形態・意匠 商店街の1階用途	通りのにぎわいの連続性を確保するため、通りに面する1階部分の用途を商業・業務施設とする
屋外広告物	・のぼり旗、置き看板等を路上へ設置しないようにする ・広告物の下地に使用する色彩は派手な高彩度色を制限する 等

誘導の手法

景観計画 ・理念・目標 ・景観形成の方針・基準	景観アクション (地域住民による景観形成に関する活動) ・散策マップ作成・掲示 ・田越川クリーンアップアクション等	その他関連計画等 ・地区計画 ・都市計画道路整備 ・逗子市まちづくり条例 ・屋外広告物条例の導入等
-------------------------------	--	---

(3) 東逗子駅周辺地区の地区区分と適用される景観形成の方針・基準の項目

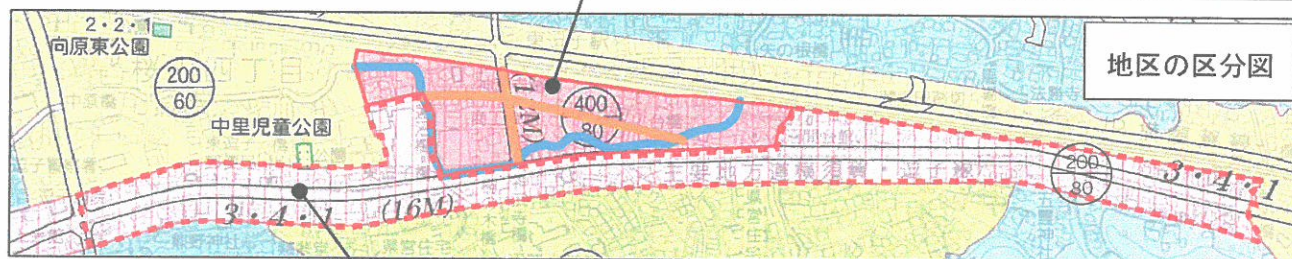
地区区分	地区区分の考え方
東逗子駅前地区	逗子市景観計画で「景観形成重点地区」に位置づけられた地区を含む用途地域が商業地域に指定されている地区
横須賀逗子線沿道地区	用途地域が近隣商業地域に指定されている地区

凡 例
 近隣商業地域
 商業地域
 東逗子駅前地区
 水道路・沼間池子線
 田越川
 横須賀逗子線沿道地区

適用される方針・基準

【東逗子駅前地区】

- ・ 建築物等の配置及び規模
- ・ 建築物等の形態・意匠
- ・ 建築物等の外観の色彩・素材
- ・ 敷地内の外構及び緑化
- ・ 水辺との関係
- ・ 屋外設備機器
- ・ 屋外広告物



適用される方針・基準

【横須賀逗子線沿道地区】

- ・ 建築物等の外観の色彩・素材（建築物等の色彩のみ）
- ・ 屋外広告物

(4) 景観計画の適用対象行為

※「逗子市景観条例」の手続きが必要な行為

【表 1】 適用対象行為	区分図「東逗子駅前地区」にかかる開発及び建築行為等		
	(1) 開発行為で、開発区域の面積が 300 ㎡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 10m 以上のもの		
【表 2】 適用除外行為	イ) 共同住宅、長屋、寄宿舍、下宿その他これらに類する用途に供する建築物（以下、「共同住宅等」という。）又は事務所、店舗等の非居住部分と住居部分とが一体となった建築物（以下「併用住宅」という。）で当該計画戸数が 8 戸（1 区画 100 ㎡以上の非居住部分にあつては、当該床面積が 100 ㎡をもって 1 戸と換算する。）以上のもの		
	ウ) 建築物の延面積が、1000 ㎡以上のもの		
	(3) 建築基準法第 88 条の規定により、同法第 6 条の確認申請が必要となる工作物の一部		
	(4) 屋外広告物の設置、修繕、模様替え又は色彩の変更に係わる部分の見付面積が 2 ㎡以上のもの		
【表 3】 マーク 行政指導上の扱い	区分図「横須賀逗子線沿道地区」にかかる開発及び建築行為等		
	(1) 屋外広告物の設置、修繕、模様替え又は色彩の変更に係わる部分の見付面積が 2 ㎡以上のもの (開発及び建築行為は逗子市景観計画に準ずる)		
【表 3】 マーク 行政指導上の扱い	景観形成方針	景観形成の基準（行為の制限）	
		届手対象行為	特定届出対象行為
	□ 考え方を示す	○ 勧告ができる	◎ 変更命令ができる

(5) 景観形成の方針と基準のイメージ図

【東逗子駅前地区（水道路・沼間池子線沿線）】

建築物等の色彩

建築物等の外観の色彩は、逗子市景観計画における色彩の基準（色相が5YRから10YR及びOYから5Yの色彩を用いる場合は、明度4以上かつ彩度6以下とする。色相が前述以外の色彩を用いる場合、明度4以上かつ彩度2以下とする）を適用する。ただし、木材、土壁、ガラス等の材料で仕上げられる部分の色彩又は見付面積の20%未満の範囲内で外観のアクセント色として着色される部分の色彩については、適用除外とする。

上層階の明度

3階以上の階は最下階と同一、あるいは最下階よりも明度を高くする。

窓面利用広告物

水道路・沼間池子線・田越川に面する宅地においては、建物の窓面を利用して広告物を設置することを禁止する。ただし、景観の向上に寄与するとして市が認めるものなどはこの限りではない。

屋外設備機器

水道路・沼間池子線・田越川に面する宅地においては、道路や河川から建築設備が見えないように配慮する。

日よけテントの色彩

水道路・沼間池子線・田越川に面する商業・業務施設の日よけテントの色彩は屋外広告物の色彩基準（色相がORから10R、OYRから10YR、OYから10Yの色彩を用いる場合は、彩度10以下とする。色相が前述以外の色彩を用いる場合、彩度8以下とする）を適用する。

敷地内の外構及び緑化

水道路・沼間池子線・田越川に面する宅地においては、2階開口部と壁面は緑化に努める。



店舗のシャッター

水道路・沼間池子線・田越川に面する商業・業務施設の1階開口部は透過性のあるシャッターを設置するよう努める。

壁面後退部分の整備

- ・壁面後退部分と道路との段差を極力なくすように配慮する。
- ・原則として、壁面後退部分への構造物の設置は避ける。ただし、植栽プランターやベンチ、当該店舗の利用者のための駐輪場整備など、景観向上や商店街の利便性に寄与するものとして市が認めるものはこの限りではない。

壁面突出広告物

- ・1棟の建築物に設置できる表示面積の合計面積は17㎡以内とする。
- ・壁面突出広告物の上端は建築物の壁面の上端までとし、下端は地上3m以上（車道上は4.7m以上）とする。
- ・建築物からの出幅は1m以下とする。
- ・地上10m以上への壁面突出広告物の設置は、自己の氏名や営業の内容等を自己の住居、事業所、営業所等に表示または設置する場合に限って認める。
- ・壁面突出広告物は通りに面する建物の左右どちらかの端部に設置し、接続道路1本につき、1箇所のみ設置できる。ただし、壁面突出広告物の最上部の高さが4m以下の場合は2列以上の配置ができる。

屋外広告物の下地の色彩

広告物の下地に使用する色彩は派手な高彩度色を制限する。色彩は色相がORから10R、OYRから10YR、OYから10Yの色彩を用いる場合は、彩度10以下とする。色相が前述以外の色彩を用いる場合、彩度8以下とする。ただし、全面積の1/3以内の範囲内で用いる色彩には適用しない。また、着色していない木材等の自然素材やガラス等を下地として、使用するものについてはこの限りではない。

1階店舗の開口部

水道路・沼間池子線・田越川に面する商業・業務施設においては、建物の地上高から3mまでの立面範囲において、2ヶ所以上の開口部を設けるか、立面面積の35%以上を建築物内部が見える開口部を設ける。

自動販売機の色

水道路・沼間池子線・田越川に面して設置される自動販売機の色は屋外広告物の色彩基準（色相がORから10R、OYRから10YR、OYから10Yの色彩を用いる場合は、彩度10以下とする。色相が前述以外の色彩を用いる場合、彩度8以下とする）を適用する。

【東逗子駅前地区（田越川沿い）】

壁面利用広告物

- ・1つの壁面に設置できる広告物の合計面積は、30㎡以内とする。
- ・設置できる高さは、地上6m以下で3階床以下とする。
- ・1棟の建築物に複数の広告物を設置する場合は、設置する高さ・方向とサイズを揃える。
- ・広告幕の設置を禁止する。ただし、下地の色を外壁と揃えるか白地とし、懸垂装置があつて1ヶ月程度の期間、仮に設置するものはこの限りではない。
- ・激しい点滅を伴う照明装置のついた広告物等の設置を禁止する。

※自己の氏名を表示する広告物等、別に定める「規制を受けない壁面利用広告物」の全ての項目に該当するものはこの限りでない。

建築物等の色彩

建築物等の外観の色彩は、逗子色彩の基準（色相が5YR から10YR 及び0Y から5Y の色彩を用いる場合は、明度4以上かつ彩度以下とする。色相が前述以外の色彩を用いる場合、明度4以上かつ彩度2以下とする）を適用する。ただし、木材、土壁、ガラス等の材料で仕上げられる部分の色彩又は見付面積の20%未満の範囲内で外観のアクセント色として着色される部分の色彩については、適用除外とする。

上層階の明度

3階以上の階は最下階と同一、あるいは最下階よりも明度を高くする。

屋外広告物

屋上広告物の設置高さは逗子市まちづくり条例に定める商業地域の高さ制限（20m）の範囲内までとする。



壁面後退部分の整備

- ・原則として、壁面後退部分への構造物の設置は避ける。ただし、植栽プランターやベンチ、当該店舗の利用者のための駐輪場整備など、景観向上や商店街の利便性に寄与するものとして市が認めるものはこの限りではない。
- ・壁面後退部分に塀を設けないようにし、垣や柵を設けるときは生け垣等を設置するなど緑化に努める。ただし、自然的・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。

水辺との関係

田越川に面する敷地は敷地間口の長さの2/3以上を生け垣、植栽などにより緑化する。ただし、自然的・歴史的景観に配慮し、設置されていた垣、柵、門、扉等はこの限りではない。

屋外設備機器

水道路・沼間池子線・田越川に面する宅地においては、道路や河川から建築設備が見えないように配慮する。

屋外広告物の下地の色彩

広告物の下地に使用する色彩は派手な高彩度色を制限する。色彩は色相が0Rから10R、0YRから10YR、0Yから10Yの色彩を用いる場合は、彩度10以下とする。色相が前述以外の色彩を用いる場合、彩度8以下とする。ただし、全面積の1/3以内の範囲内で用いる色彩には適用しない。また、着色していない木材等の自然素材やガラス等を下地として、使用するものについてはこの限りではない。

壁面突出広告物

- ・1棟の建築物に設置できる表示面積の合計面積は17㎡以内とする。
- ・壁面突出広告物の上端は建築物の壁面の上端までとし、下端は地上3m以上（車道上は4.7m以上）とする。
- ・建築物からの出幅は1m以下とする。
- ・地上10m以上への壁面突出広告物の設置は、自己の氏名や営業の内容等を自己の住居、事業所、営業所等に表示または設置する場合に限って認める。
- ・壁面突出広告物は通りに面する建物の左右どちらかの端部に設置し、接続道路1本につき、1箇所のみ設置できる。ただし、壁面突出広告物の最上部の高さが4m以下の場合には2列以上の配置ができる。

屋上広告物

屋上広告物の設置高さは逗子市まちづくり条例に定める商業地域の高さ制限（20m）の範囲内までとする。

規制を受けない壁面利用広告物（切り文字広告等、以下の条件を満たすもの）

- ・自己の店舗、営業所、事業所やその敷地内に自己の所在、名称、屋号、商標、営業内容等を表示するもので表示面積の合計が10㎡以下等、神奈川県屋外広告物条例の第6条（規制を受けない広告物）に該当する広告物
- ・建築物の高さ以下に表示し、又は設置するもの
- ・形状が文字の部分の形状と概ね同一であるもの（「切り文字広告」であるもの）
- ・建築物等に塗料その他これに類する材料で直接描かれていないもの
- ・照明付きのものにあっては、次に掲げる基準に適合しているもの
 - ア）照明の色が1色（白色又は電灯色等の淡色）であるもの
 - イ）当該屋外広告物が遮光性のものであり、かつ、照明装置が当該屋外広告物の裏面又は背後の壁面に取り付けられているもの
 - ウ）照明装置が道路、公園、広場その他の公共の用に供する空地から容易に見えないもの。
- ・表示面の幅が、その定着する部分の壁面等の幅の2分の1以下であるもの



独立広告塔

- ・1つの敷地あたりの表示面積の合計は15㎡以内とする。
- ・広告物の上端は地上5m以下までとする。
- ・広告物の一部が道路上に突出して設置することを禁止する。

屋外広告物の下地の色彩

広告物の下地に使用する色彩は派手な高彩度色を制限する。色彩は色相がORから1OR、OYRから1OYR、OYから1OYの色彩を用いる場合は、彩度10以下とする。色相が前述以外の色彩を用いる場合、彩度8以下とする。ただし、全面積の1/3以内の範囲内で用いる色彩には適用しない。また、着色していない木材等の自然素材やガラス等を下地として、使用するものについてはこの限りではない。

建築物等の色彩

建築物等の外観の色彩は、逗子市景観計画における色彩の基準（色相が5YRから1OYR及びOYから5Yの色彩を用いる場合は、明度4以上かつ彩度6以下とする。色相が前述以外の色彩を用いる場合、明度4以上かつ彩度2以下とする）を適用する。ただし、木材、土壁、ガラス等の材料で仕上げられる部分の色彩又は見付面積の20%未満の範囲内で外観のアクセント色として着色される部分の色彩については、適用除外とする。

(6)【東逗子駅周辺地区】良好な景観形成の方針と景観形成の基準(行為の制限)

東逗子駅周辺地区は下記のとおり、前述の2つの地区区分ごとに景観形成方針・基準が適用されます。は逗子市全域に適用されます。(東逗子駅周辺地区における方針・基準の適用対象とならない地域でも、表中の行為の制限への適用欄にある印は、次の意味を示しています。

【行政指導上の扱い】 □：景観形成の方針（考え方を示す）、○：届出対象行為（勧告対象）、◎：特定届出対象行為

項目		景観形成の方針・
建築物等の配置 及び規模	壁面後退部分の 整備	①建築物の壁面と道路（水道路・沼間池子線）および河 という）の整備等は、次のとおりとする。 ・壁面後退部分と道路との段差を極力なくすように配 ・原則として、壁面後退部分への構造物の設置は避け 該店舗の利用者のための駐輪場整備など、景観向上 が認めるものはこの限りではない。 ・壁面後退部分に塀を設けないようにし、垣や柵を設 努める。ただし、自然的・歴史的景観に配慮した垣、 はない。
	商店街の1階用途	①水道路・沼間池子線に面する宅地において、建築物を 部分の用途を商業・業務施設とするよう努める。
建築物等の形態・ 意匠	店舗のシャッター	②水道路・沼間池子線・田越川に面する商業・業務施設 設置するよう努める。
	1階店舗の開口部	③水道路・沼間池子線・田越川に面する商業・業務施設 面範囲において、2箇所以上の開口部を設けるか、立 口部を設ける
	窓面利用広告物	④水道路・沼間池子線・田越川に面する宅地においては、 とを禁止する。ただし、下記に示すもの、または景観 この限りではない。 ・ショーウィンドウにおける暫定的なディスプレイの ・自己の店舗名を示す切り文字 ・自己の営業内容等を伝える絵画 ・自己の店舗のコーポレートカラーのラインやロゴマ の15%以内のもの（その他、表示する面積が当該開 ⑤水道路・沼間池子線・田越川に面する宅地においては、 を設置することを禁止する。
	建築物等の色彩	①建築物等の外観の色彩は、逗子市景観計画における色 ら5Yの色彩を用いる場合は、明度4以上かつ彩度6 の場合、明度4以上かつ彩度2以下とする）を適用す で仕上げられる部分の色彩又は見付面積の20%未満の れる部分の色彩については、適用除外とする。
建築物等の外観の 色彩・素材	日よけテントの色彩	②水道路・沼間池子線・田越川に面する商業・業務施設 基準（色相が0Rから10R、0YRから10YR、0Yから10 る。色相が前述以外の色彩を用いる場合、彩度8以下
	自動販売機の色彩	③水道路・沼間池子線・田越川に面して設置される自動 相が0Rから10R、0YRから10YR、0Yから10Yの色彩 相が前述以外の色彩を用いる場合、彩度8以下とする。
	上層階の明度	④3階以上の階は最下階と同一、あるいは最下階よりも
	敷地内の外構及び緑化	①水道路・沼間池子線・田越川に面する宅地においては、
水辺との関係		①田越川に面する敷地は敷地間口の長さの2/3以上を生 自然的・歴史的景観に配慮し、設置されていた垣、柵、
屋外設備機器		①水道路・沼間池子線・田越川に面する宅地においては、 配慮する。

また、この他に地区区分によらず、逗子市景観計画で定める「商業・業務地」の良好な景観形成の方針
逗子市景観計画で定める届出は必要となります。)

(変更命令対象)

基準	行為の制限への適用	
	東逗子駅前地区	横須賀逗子線沿道地区
川（田越川）境界の間（以下壁面後退部分 慮する。 る。ただし、植栽プランターやベンチ、当 や商店街の利便性に寄与するものとして市 けるときは生け垣等を設置するなど緑化に 柵、門、扉等を設置した場合はこの限りで	○	
新築・増改築する際は、通りに面する1階	□	
の1階開口部は透過性のあるシャッターを	□	
においては、建物の地上高から3mまでの立 面面積の35%以上を建築物内部が見える開	□	
建物の窓面を利用して広告物を設置するこ の向上に寄与するとして市が認めるものは 一部として、使用されるもの ーク等で、表示する面積が当該開口部面積 口部面積の15%以内のもの） 窓面（開口部）と壁面にかけて屋外広告物	◎	
彩の基準（色相が5YR から10YR 及び0Y か 以下とする。色相が前述以外の色彩を用い る。ただし、木材、土壁、ガラス等の材料 範囲内で外観のアクセント色として着色さ	◎	◎ (逗子市景観計画による)
の日よけテントの色彩は屋外広告物の色彩 Yの色彩を用いる場合は、彩度10以下とす とする)を適用する。	□	
販売機の色彩は屋外広告物の色彩基準（色 を用いる場合は、彩度10以下とする。色 ）を適用する。	□	
明度を高くする。	□	
2階開口部と壁面は緑化に努める。	□	
け垣、植栽などにより緑化する。ただし、 門、扉等はこの限りではない。	□	
道路や河川から建築設備が見えないように	○	

(7)屋外広告物の表示及び屋外広告物を掲出する物件に関する事項

下記の屋外広告物の表示および屋外広告物を掲出する物件に関する事項は、前述の2つの地区区分によらず、全ての地区で適用されます。

※市への届出対象：屋外広告物の設置、修繕、模様替え又は色彩の変更に係わる部分の見付面積が2㎡以上のもの

項目	屋外広告物の表示及び屋外広告物を掲出する物件に関する事項
屋上広告物	屋上広告物の設置高さは逗子市まちづくり条例に定める商業地域の高さ制限(20m)の範囲内までとする。
壁面利用広告物	①1つの壁面に設置できる広告物の合計面積は、30㎡以内とする。 ②設置できる高さは、地上6m以下で3階床以下とする。 ③1棟の建築物に複数の広告物を設置する場合は、設置する高さ・方向とサイズを揃える。 ④広告幕の設置を禁止する。ただし、下地の色を外壁と揃えるか白地とし、懸垂装置があつて1ヶ月程度の期間、仮に設置するものはこの限りではない。 ⑤激しい点滅を伴う照明装置のついた広告物等の設置を禁止する。 ⑥自己の氏名を表示する広告物等、以下の「規制を受けない壁面利用広告物」の全ての項目に該当するものはこの限りでない。 【規制を受けない壁面利用広告物】 1) 自己の店舗、営業所、事業所やその敷地内に自己の所在、名称、屋号、商標、営業内容等を表示するもので表示面積の合計が10㎡以下等、神奈川県屋外広告物条例の第6条（規制を受けない広告物）に該当する広告物 2) 建築物の高さ以下に表示し、又は設置するもの 3) 形状が文字の部分の形状と概ね同一であるもの（「切り文字広告」であるもの） 4) 建築物等に塗料その他これに類する材料で直接描かれていないもの 5) 照明付きのものにあつては、次に掲げる基準に適合しているもの ア）照明の色が1色（白色又は電灯色等の淡色）であるもの イ）当該屋外広告物が遮光性のものであり、かつ、照明装置が当該屋外広告物の裏面又は背後の壁面に取り付けられているもの ウ）照明装置が道路、公園、広場その他の公共の用に供する空地から容易に見えないもの。 6) 表示面の幅が、その定着する部分の壁面等の幅の2分の1以下であるもの
壁面突出広告物	①1棟の建築物に設置できる表示面積の合計面積は17㎡以内とする。 ②壁面突出広告物の上端は建築物の壁面の上端までとし、下端は地上3m以上（車道上は4.7m以上）とする。 ③建築物からの出幅は1m以下とする。 ④地上10m以上への壁面突出広告物の設置は、自己の氏名や営業の内容等を自己の住居、事業所、営業所等に表示または設置する場合に限って認める。 ⑤壁面突出広告物は通りに面する建物の左右どちらかの端部に設置し、<u>接続道路1本につき、1箇所のみ設置できる</u>。ただし、壁面突出広告物の最上部の高さが4m以下の場合は2列以上の配置ができる。
独立広告塔 独立広告板	①1つの敷地あたりの表示面積の合計は15㎡以内とする。 ②広告物の上端は地上5m以下までとする。 ③広告物の一部が道路上に突出して設置することを禁止する。
のぼり旗等	のぼり旗、置き看板等を路上へ設置しないようにする。ただし短期間設置するもの、公共性の高いイベントに伴うもの、その他市が認める場合はこの限りではない。
色彩	広告物の下地に使用する色彩は派手な高彩度色を制限する。色彩は色相が0Rから10R、0YRから10YR、0Yから10Yの色彩を用いる場合は、<u>彩度10以下</u>とする。色相が前述以外の色彩を用いる場合、<u>彩度8以下</u>とする。ただし、全面積の1/3以内の範囲内で用いる色彩には適用しない。また、着色していない木材等の自然素材やガラス等を下地として、使用するものについてはこの限りではない。