

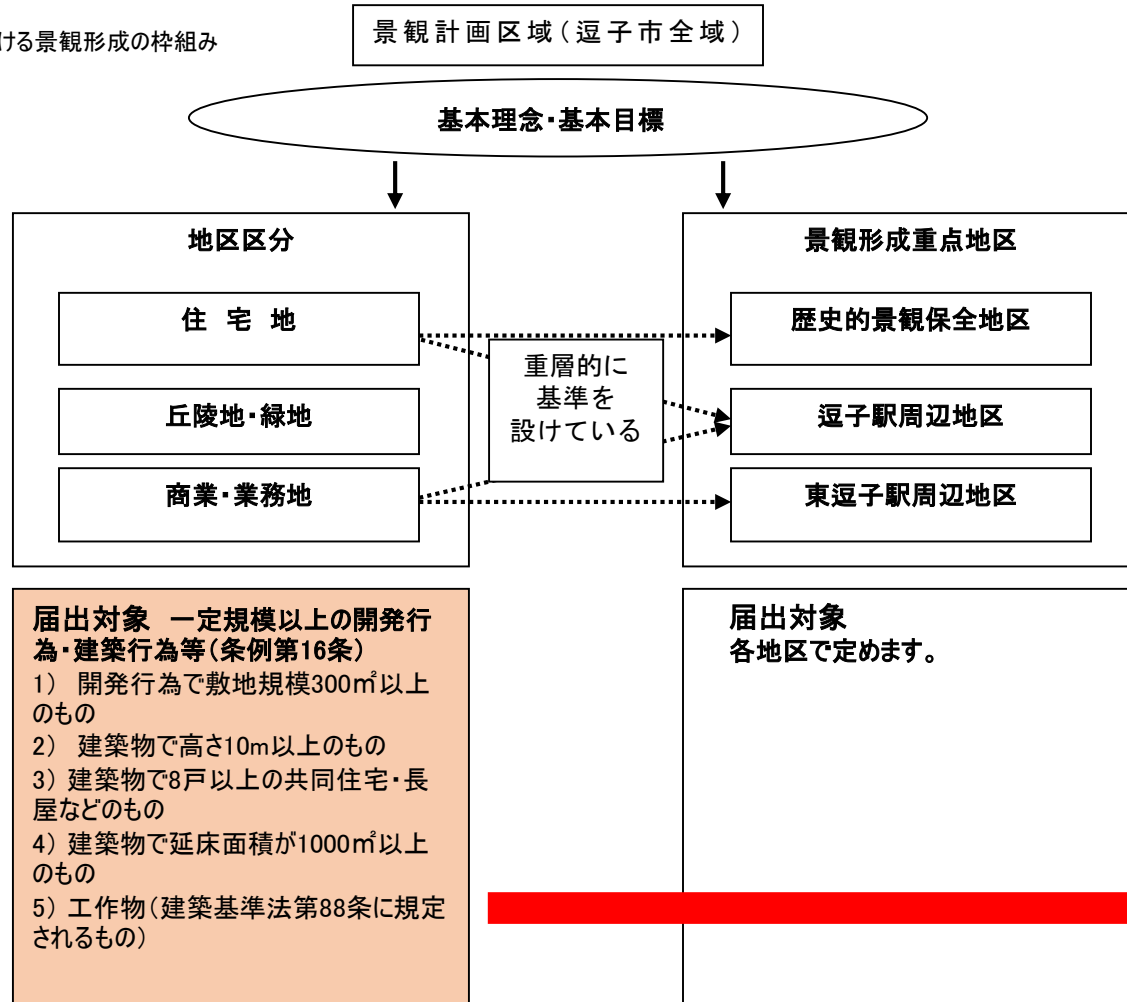
# 景観計画の改定

まちづくり景観課

### (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

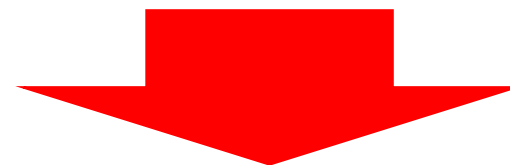


届出対象 一定規模以上の開発行為・建築行為等(条例第16条)

- 1) 開発行為で敷地規模300㎡以上のもの(宅地分譲であって市街化区域内かつ区域の面積が1,000㎡未満を除く)
- 2) 建築物で高さ10m以上のもの
- 3) 建築物で8戸以上の共同住宅・長屋などのもの
- 4) 建築物で延床面積が1000㎡以上のもの
- 5) 宅地分譲地内の建築物(まちづくり条例手続き後1年6月以内)
- 6) 工作物(建築基準法第88条に規定されるもの)

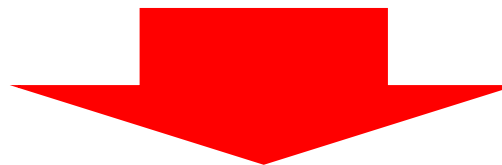


敷地内の外構及び緑化	<ul style="list-style-type: none"> <li>既存樹木などを保全するとともに、敷地内緑化に努める。</li> <li>商業、業務地としてのにぎわい、快適性を演出できるような緑化を行う。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>下記を基本的方針として、詳細は次節の「緑の保全と緑化に関する方針」に委ねる</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>既存樹木などは、極力これを保全</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>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）</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>駐車場、駐輪場の修景緑化</li> </ul>



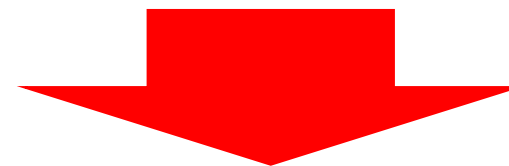
敷地内の外構及び緑化	<ul style="list-style-type: none"> <li>既存樹木などを保全するとともに、敷地内緑化に努める。</li> <li>商業、業務地としてのにぎわい、快適性を演出できるような緑化を行う。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>下記を基本的方針として、詳細は次節の「緑の保全と緑化に関する方針」に委ねる</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li><b>事業区域面積が1,000㎡以上の場合、敷地の緑被率は4%以上とする。但し、ウォークアブルなまちづくりに寄与する場合は公開空地とすることができる</b></li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>既存樹木などは、極力これを保全</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>緑の創出（シンボルツリー、アクセントツリー、<b>壁面緑化、屋上緑化、プランター</b>など）</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>駐車場、駐輪場の修景緑化</li> </ul>

敷地内の外構及び緑化	<ul style="list-style-type: none"> <li>既存樹木などを保全するとともに、敷地内緑化に努める。</li> <li>緑を連続させ、緑豊かな街並みを形成する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>既存樹木などは、極力これを保全</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>緑の創出（生垣、中高木植栽など）</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>駐車場、駐輪場の修景緑化</li> </ul>



敷地内の外構及び緑化	<ul style="list-style-type: none"> <li>既存樹木などを保全するとともに、敷地内緑化に努める。</li> <li>緑を連続させ、緑豊かな街並みを形成する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li><b>敷地の緑被率は10%以上とする。 (第一種低層住居専用地域以外は8%以上)</b></li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>既存樹木などは、極力これを保全</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>緑の創出（生垣、中高木植栽など）</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>駐車場、駐輪場の修景緑化</li> </ul>

敷地内の外構及び緑化	<ul style="list-style-type: none"> <li>既存樹木などを保全するとともに、敷地内緑化に努める。</li> <li>緑を連続させ、緑豊かな街並みを形成する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>既存樹木などは、極力これを保全</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>緑の創出（生垣、中高木植栽など）</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>駐車場、駐輪場の修景緑化</li> </ul>



敷地内の外構及び緑化	<ul style="list-style-type: none"> <li>既存樹木などを保全するとともに、敷地内緑化に努める。</li> <li>緑を連続させ、緑豊かな街並みを形成する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li><b>敷地の緑被率は20%以上とする</b></li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>既存樹木などは、極力これを保全</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>緑の創出（生垣、中高木植栽など）</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>駐車場、駐輪場の修景緑化</li> </ul>

- 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。  
但し建築行為を伴わない宅地分譲であって市街化区域内かつ区域の面積が1,000平方メートル未満を除く。
- 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居住部分にあつては、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。
  - エ まちづくり条例の開発事業に該当した宅地分譲であって、工事適合証の交付から1年6月を経過する前にその事業区域内で建設する建築物
- ① 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。

### 特定届出対象行為（変更命令対象）

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。

対象事項	色彩基準
<b>建築物及び工作物の外観（屋根を除く）の色彩</b>	<p>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。</p> <p>(1) 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6以下とする。</p> <p>(2) 色相が上記以外（R、0YRから4.9YR、5.1Yから10Y、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。</p> <p>2 前項の規定は次に掲げる項目には適用しない。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(3) その他、市長が特別な理由があると認めた色彩。</p>

### 届出対象行為（勧告対象）

2-2地区区分別の良好な景観の形成に関する方針「敷地内の外構及び緑化」における数値基準

地区区分	緑被基準
商業・業務地	事業区域面積が1,000㎡以上の場合、敷地の緑被率は4%以上とする。但し、ウォークアブルなまちづくりに寄与する場合は公開空地とすることができる
住宅地	敷地の緑被率は10%以上とする。（第一種低層住居専用地域以外は8%以上）
丘陵地・緑地	敷地の緑被率は20%以上とする

景観計画の適用対象となる行為

ガイドライン P6

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。

<p>【表1】 「逗子市景観条例」 の手続きが必要な行為</p>	<p>(1) 開発行為で、開発区域面積が300 m<sup>2</sup>以上のもの <b>(宅地分譲であって市街化区域内かつ区域の面積が1,000m<sup>2</sup>未満を除く)</b></p>		
	<p>(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 m<sup>2</sup>以上の非居住部分にあっては、当該床面積が100 m<sup>2</sup>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<sup>2</sup>以上のもの <b>エ) 宅地分譲地内の建築物（まちづくり条例手続き後1年6月以内）</b></p>		
	<p>(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</p>		
<p>【表2】適用除外行為</p>	<p>(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</p>		
	<p>(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</p>		
<p>【表3】</p>	<p>景観形成の指針</p>	<p>景観形成の基準(行為の制限)</p>	
		<p>届出対象行為</p>	<p>特定届出対象行為</p>
<p>マーク 行政指導上の扱い</p>	<p>□ 考え方を示す</p>	<p>○ 勧告ができる</p>	<p>◎ 変更命令ができる</p>



# 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 歴史的景観保全区域 (6) 歴史的景観保全区域の景観形成の基準 p 28

項目	景観形成の指針	景観形成の指針	景観形成の基準 (行為の制限)
意匠	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。
色彩	外壁基調色彩	□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。 ◎1階及び2階が明度7以下の場合は、3階以上の階は最下階よりも明度を高くする。 ◎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。



ガイドライン P8、P11、P12

項目	景観形成の指針	景観形成の指針	景観形成の基準 (行為の制限)
意匠	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	◎ <b>バルコニー (スノコ状のものを含む) は圧迫感のある大きなものとはせず、指定建蔽率の範囲以内とする</b>
色彩	外壁基調色彩	□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。 ◎1階及び2階が明度7以下の場合は、3階以上の階は最下階よりも明度を高くする。 <b>但し色相5YR～5Y、明度6以上、彩度3以下で周辺の景観になじむ場合は上下階を同色とすることができる。</b> ◎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。

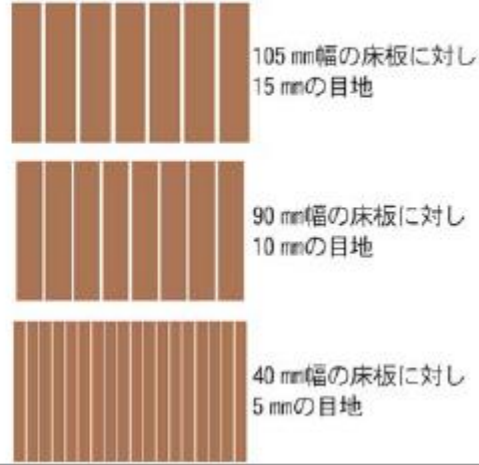
### バルコニー

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は設置  
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。



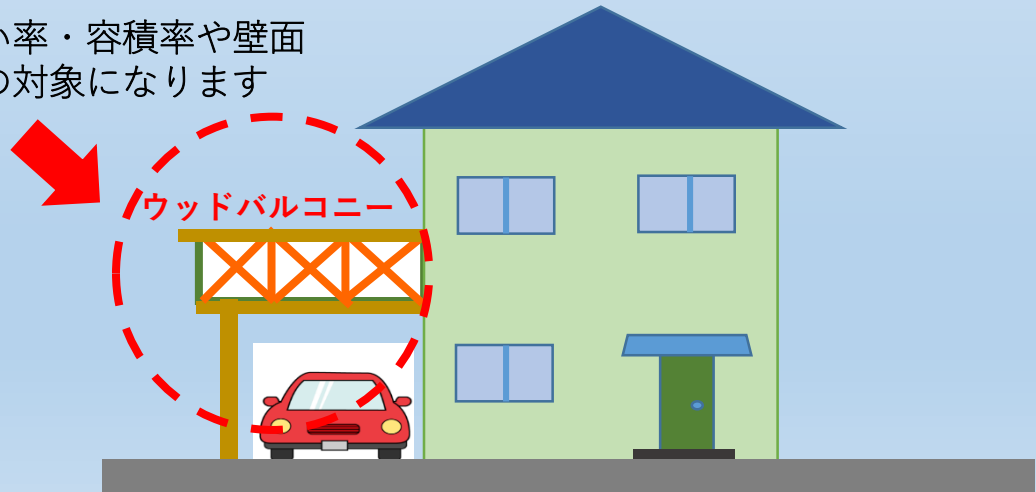
### 床面の開口率10%以上の目安 (ウッドデッキの場合)



◎バルコニー（スノコ状のものを含む）  
は、圧迫感のある大きなものとはせず、  
指定建蔽率の範囲以内とする。

建築基準法では、バルコニーの床がスノコ状であっても通常のバルコニーの床と同様に扱います。柱があり下部に人が入って駐車場や物置、テラスとして使っていれば建ぺい率・容積率や壁面後退の対象になります。

建ぺい率・容積率や壁面  
後退の対象になります



景観計画の適用対象となる行為

ガイドライン P7

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。

<p>【表1】 「逗子市景観条例」 の手続きが 必要な行為</p>	<p>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</p>
	<p>(1) 開発行為で、開発区域面積が300 m<sup>2</sup>以上のもの  <b>(宅地分譲であって市街化区域内かつ区域の面積が1,000m<sup>2</sup>未満を除く)</b></p> <p>(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）</p> <p>(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）</p> <p>(4) 屋外広告物の設置、</p>
	<p>区分図 「住宅地」にかかる開発及び建築行為</p>
	<p>(1) 開発行為で、開発区域面積が300 m<sup>2</sup>以上のもの  <b>(宅地分譲であって市街化区域内かつ区域の面積が1,000m<sup>2</sup>未満を除く)</b></p> <p>(2) 建築行為で、次の各号のいずれかに該当するもの</p> <p>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</p> <p>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<sup>2</sup>以上の非居住部分にあっては、当該床面積が100 m<sup>2</sup>をもって1戸と換算する。）以上のもの</p> <p>ウ) 建築物の延面積が、1,000 m<sup>2</sup>以上のもの</p> <p><b>エ) 宅地分譲地内の建築物（まちづくり条例手続き後1年6月以内）</b></p> <p>(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</p> <p>(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 m<sup>2</sup>以上のもの</p>

ガイドライン P8、P11

項目	良好な景観形成の指針	景観形成の基準 (行為の制限)
建築物等の外観の色彩・素材	<p>□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。</p> <p>□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。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・駅前広場及び商店街(カワ)の色彩                             <ol style="list-style-type: none"> <li>①色相が5 Y R ~ 10 Y R、0 Y ~ 5 Yの時、明度4以上、彩度6以下</li> <li>②色相が左記以外の時、明度4以上、彩度2以下</li> </ol> </li> <li>・低層住宅地(アンコ)の色彩                             <ol style="list-style-type: none"> <li>③色相が5 Y R ~ 10 Y R、0 Y ~ 5 Yの時、明度4以上、彩度4以下</li> <li>④色相が左記以外の時、明度4以上、彩度2以下</li> </ol> </li> </ul> <p>◎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。</p>



項目	良好な景観形成の指針	景観形成の基準 (行為の制限)
建築物等の外観の色彩・素材	<p>□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。</p> <p>□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。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・駅前広場及び商店街(カワ)の色彩                             <ol style="list-style-type: none"> <li>①色相が5 Y R ~ 10 Y R、0 Y ~ 5 Yの時、明度4以上、彩度6以下</li> <li>②色相が左記以外の時、明度4以上、彩度2以下</li> </ol> </li> <li>・低層住宅地(アンコ)の色彩                             <ol style="list-style-type: none"> <li>③色相が5 Y R ~ 10 Y R、0 Y ~ 5 Yの時、明度4以上、彩度4以下</li> <li>④色相が左記以外の時、明度4以上、彩度2以下</li> </ol> </li> </ul> <p>◎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。  <b>但し色相5 Y R ~ 5 Y、明度6以上、彩度3以下で周辺の景観になじむ場合は上下階を同色とすることができる。</b></p>

項目		良好な景観形成の指針	景観形成の基準 (行為の制限)
敷地内の外構及び緑化	緑化	<p>□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。</p> <p>・緑化の基本的方針</p> <p>①既存樹木などは、極力これを保全する。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	-----
	駐車場の緑化	<p>□駅前広場及び商店街(カワ) 沿いで当該店舗と同一の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。</p>	<p>◎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。</p>



ガイドライン P11

項目		良好な景観形成の指針	景観形成の基準 (行為の制限)
敷地内の外構及び緑化	緑化	<p>□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。</p> <p>・緑化の基本的方針</p> <p>①既存樹木などは、極力これを保全する。</p> <p>②シンボルツリー、アクセントツリー、<b>壁面緑化、屋上緑化、プランター</b>などで緑を演出する。</p> <p>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。</p>	<p>○事業区域面積が1,000㎡以上の場合、敷地の緑被率は4%以上とする。但し、ウォークアブルなまちづくりに寄与する場合は公開空地とすることができる。</p> <p>○第一種住居地域の敷地の緑被率は8%以上とする。</p>
	駐車場の緑化	<p>□駅前広場及び商店街(カワ) 沿いで当該店舗と同一の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。</p>	<p>◎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。</p>



**景観計画の適用対象となる行為**

東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「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  
**(宅地分譲であって市街化区域内かつ区域の面積が1,000㎡未満を除く)**
- (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
  - エ) 宅地分譲地内の建築物（まちづくり条例手続き後1年6月以内）**
- (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

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）

【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（変更命令対象）

項目	良好な景観形成の指針	行為の制限への適合	
		東逗子駅前地区	横須賀逗子線沿道地区
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、2階開口部と壁面は緑化に努める。	□	



項目	良好な景観形成の指針	行為の制限への適合	
		東逗子駅前地区	横須賀逗子線沿道地区
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、2階開口部と壁面は緑化に努める。 ②事業区域面積が1,000㎡以上の場合、敷地の緑被率は4%以上とする。但し、ウォークアブルなまちづくりに寄与する場合は公開空地とすることができる。	○	○