

5 丘陵住宅地

- ◇位置及び区域
 - ・昭和30年代後半以降の丘陵部での大規模な住宅開発により形成された住宅地
- ◇地区の特性・課題
 - ・基盤の整った低層の計画住宅地を主体とし、開発後の歳月を経て庭木などが育ち、背景の山並みと調和した緑豊かな住宅地景観を形成しています。
 - ・地区内の道路基盤は整備されていますが、住宅地へのアクセス道路が一つしかないものもあり、防災上の問題があります。
 - ・一部には中層の住宅地も見られます。
 - ・また、最近では敷地の細分化などの問題もあり、現状の良好な住環境の保全が課題です。

■ 都市景観形成のための方針（景観法第8条第3項）

土地利用の方向性

- ◇周辺の緑と一体となった良好な低層の戸建住宅地としての住環境の保全を図ります。
- ◇また、住宅地への主要なアクセス道路沿道の一部などを、地域内の生活拠点と位置づけ、店舗等の生活利便施設の立地を誘導します。
- ◇今後は、居住者の高齢化に対応する住環境整備を行いつつ、人口呼び戻しや新たな人口受け入れのため、住宅施策等とあわせて三世帯同居の誘導を検討します。

まち並み形成の方向性

- ◇住まい方についてのニーズの変化に対応する中で、地域毎の個性や緑豊かな景観など魅力的な景観の維持・向上を図ります。
- ◇整然としたまち並みのなかに豊かな生活の緑を持つ、開放的な住宅地景観の形成を図ります。
- ◇個々の建築物の個性を活かしながら、ゆるやかな調和が感じられるまち並み形成に努めます。

地域の景観構造	山、丘陵 海	・まち並みの背景となっている山並み ・海への眺め ・海へと続く道
境界や道の固有性	住宅街	・丘陵地固有の坂道の多い景観 ・団地開発による整然とした住宅地のまち並み ・住宅地ごとに統一感のある擁壁と生垣によりつくられる通り景観 ・鎌倉ハイランドの桜並木、七里ガ浜東の緑のプロムナードなど住宅地のシンボル軸となっている基幹道路の並木
その他個別景観資源		・街区公園 ・生垣、石積み等 ・社寺、シンボルツリー等 ・優れた眺望景観
まち並みに見られる作法・流儀		・家の身だしなみや近隣への気配りが感じられる手入れの行き届いた外構 ・緑の連なり、勾配屋根などに見られるゆるやかなまち並みへの協調

■ 都市景観形成のための基準（景観法第8条第2項第2号）

重点テーマ

- ◇緑豊かでゆとりある居住環境の継承と開放的な住宅地景観の維持
- ◇背景となる山並みや落ち着いたまち並みと調和した建築物、工作物のデザイン誘導
- ◇均質な空間の目印となるシンボルツリーなどによるまちかどの特徴づけ



景観形成基準（建築物の建築等、工作物の建設等）

右の3つのステップで構成し、個々の建築物などのデザインだけでなく、遠景から近景・周辺との調和・周辺景観の質向上といった視点から都市景観形成のための基準を定めています。

Step I つかむ

周辺の景観の特徴をつかむ

- 行為計画地や立地する場所の景観的特性、景観資源をよく調べ、これらを十分に活かした計画とする。特に次の各点に留意する。
 - ・背景となる山並みや低いスカイラインを創り出している地域のスケール感の継承
 - ・道路や擁壁・生垣等が創り出す整然とした通り景観の連続性の確保
 - ・オープンスペースや生垣などによる、ゆとりやうおいの維持・育成
- 通りや周辺からの望見性や景観資源との隣接等を意識し、特に次の各点に留意した計画とする。
 - ・眺望点からの見え方に配慮したボリューム、配置、色彩等
 - ・通り景観を損なう恐れのある意匠や要素（設備類、誘目性の高い意匠等）の修景等
 - ・建築物や工作物の人工的な印象を和らげ、うおいを創出する施設と一体的に計画された敷地内緑化、壁面緑化、屋上緑化等
 - ・景観資源を引き立たせるための隣接する部分の緑化やセットバック、同時に視認される場合の意匠の調和や設備類の修景等
 - ・湘南モノレールからの見え方に配慮した屋根形状、屋上工作物等の修景等



眺望点からの見え方に配慮したボリューム感

Step II なじむ

周辺景観になじむ形態意匠とする

- 敷地利用及び敷き際のしつらえは、通りの空間構成と協調し、歩行者に圧迫感を与えないように以下に適合したものとす。
 - ・敷き際は生垣とし、塀・垣等を設ける場合は可能な限り高さを抑えるとともに、透過性のあるものの使用、樹木との組み合わせなどの工夫をする。
 - ・駐車場・駐輪場は可能な限り通りから見えない位置に配置する。やむを得ず通りから望見される位置に配置する場合、平面駐車場・駐輪場は緑化等（周囲や舗装面）により修景する。立体駐車場（機械式を含む）は設置しないこととする。
 - ・擁壁（地下車庫前面上部を含む）やコンクリートブロック（ごみ置場を含む）の仕上げは、自然石若しくはこれに類するものとする。
 - ・擁壁は敷地境界からセットバックし、前面には緑化を行う。
- 建築物は、低層を基調とし、外壁はまち並みのスケールに合わせ、適度に分節化する。
- 建築物・工作物の素材・色彩は、周辺の緑が映え、落ち着いたまち並みと調和したものとし、かつ以下に適合したものとす。ただし、素材色などで、まち並みに違和感を与えないと認められるものはこの限りではない。
 - ・素材は美しい経年変化やメンテナンスを考慮し、また光沢のある素材、反射性のある素材の使用など、周囲から突出するような素材の使用を避ける。
 - ・基調色は、色相がR、YR、Yの場合は彩度4以下、その他の色相は彩度2以下とする。
 - ・建築物の屋根の基調色は明度6以下とする。
 - ・一定規模以上の建築物の外壁の基調色は明度3～8の範囲とする。
 - ・工作物は、設置する位置に応じて、建築物と調和した色彩とする。
- ペントハウスや屋外階段、建築設備、その他工作物等は、周辺景観との調和を図るため、以下に適合したものとす。
 - ・建築物の屋上部にはペントハウスや設備類を設置しないこととするが、やむを得ない場合は、目立たない位置に配置し、周囲に遮蔽・修景を行う。
 - ・屋外階段、建築設備、その他工作物等は、通りから目立たない配置、建築物と一体的な意匠、又は緑化による修景等を行う。



敷き際の緑化



低層を基調とした落ち着いたまち並み

Step III 工夫する

周辺景観の向上に役立つよう要素のデザインを工夫する

- 屋根形状は勾配屋根などすることにより、周辺のまち並みとの調和に努める。
- 角地やアイストップとなる場所では、シンボルツリーなど植栽の工夫によりまちかどを特徴づける。



まちかどを特徴づけるシンボルツリー

赤字：重点テーマに沿った、特に重要な基準