

## (7) 海浜住宅地域

### 1) 位置及び区域

小動岬から稲村ヶ崎までの海岸部

### 2) 良好な景観形成のための方針

景観形成上留意すべき地区の特性・課題

低層の戸建住宅が主体の平坦な地域です。

小動岬、稲村ヶ崎間は、直線的な海岸線が連続し、広がりのある海の眺め、国道 134 号と江ノ電の併走、後背の斜面緑地、海岸沿いの漁港のまち等、多彩で魅力的な景観が広がっています。

一方で、潮風の影響もあり敷地内の緑はやや乏しくなっており、また、まち並みは全体としては連続感や海浜部らしさといったイメージが乏しく、まとまりを感じにくい傾向があります。

特に道路幅員が狭く、戸建住宅が密集している場所は、ブロック塀等が多く、漁港のまち独特の雰囲気を持ちつつ、一方では防災上の課題を有しています。

また、周辺には別荘地の面影を残す戸建住宅も見られますが、近年では敷地の細分化や既存樹木の伐採などによる景観の変化が生じています。

海岸沿いにおいては、住宅に混じって店舗の立地が目立つようになってきました。



区域図

#### 特に留意すべき景観資源

地域の景観構造	山、丘陵	地域のシンボルとなっている稲村ヶ崎、小動岬 まち並みの背景となっている斜面緑地
	海	海岸 海に通じる道
	河川	住宅地の中を流れ、うるおいを与えている極楽寺川、行合川等
境界や道の固有性		国道 134 号 江ノ電
その他個別景観資源		連続景観（シークエンス）
まち並みに見られる作法		江ノ電車窓の眺め等を意識した緑豊かな敷き際 国道 134 号に面したゆとりある空間 開放的な中にも秩序が感じられる建築デザイン

眺望景観は第 4 章 4 参照



地域を代表する資源：稲村ヶ崎



江ノ電が通る明るく開放的な景観

#### 土地利用の方向性

海沿いの低層戸建住宅地の保全を基本に、住宅と鎌倉を楽しむための土地利用が複合する地区として位置づけます。

背景の山林や海辺の自然環境と一体となった、緑豊かな鎌倉の海沿いにふさわしい住宅地の環境を保全します。

また、これら低層の住宅と店舗等が調和して混在し、楽しさを醸し出す海岸ゾーンの形成を誘導します。

#### まち並み形成の方向性

海沿いの低層戸建住宅地と背景の緑、前面に広がる海と江ノ電・国道 134 号が創り出す景観構造を

維持するとともに、これらが一体となって創り出す魅力的な景観を保全します。

特に国道 134 号沿道では、小動岬や稲村ヶ崎などの歴史的自然资源との調和に配慮しつつ、明るいイメージの生き生きとした海浜景観の創出に努めます。

また、自動車・自転車・歩行者など、様々な速度による移動景観にも配慮します。

道路幅員が狭く、住宅が密集している場所では、路地の雰囲気大切にしながら、防災面も含めた住環境の向上に努めます。

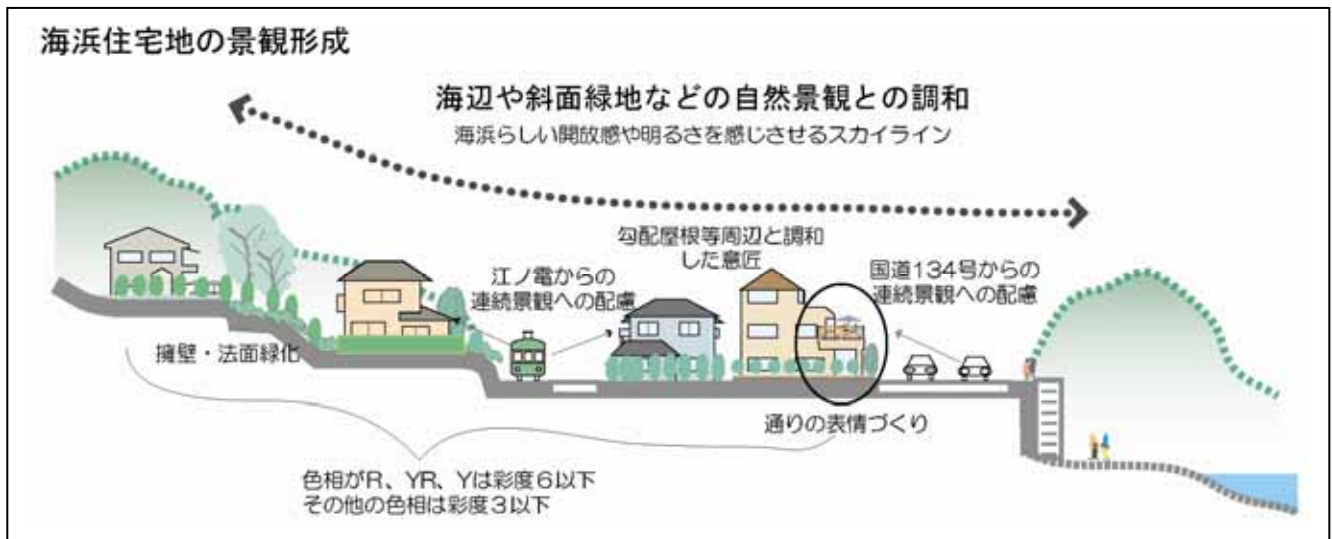
### 3) 景観形成基準

#### 重点テーマ

海浜らしい明るさを感じさせる建築デザインの誘導

海浜風致にふさわしく、海浜や斜面緑地などの自然资源と調和した色彩・緑化の誘導

国道 134 号沿道における魅力的な連続景観（シーケンス）の形成



#### 景観形成基準

アンダーライン：重点テーマに沿った、特に重要な基準

基本基準	個別基準
周辺の景観の特徴をつかむ。	<p>行為を行う地域、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。</p> <p><u>開放的な海浜部のスケール感の継承</u></p> <p>背景となる斜面緑地や周辺のまち並みになじんだスカイラインや壁面の位置・デザイン・色づかい</p> <p>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。</p> <p>眺望点からの見え方に配慮したボリューム、配置、色彩等</p> <p>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</p> <p>建築物や工作物の人工的な印象を和らげ、うる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</p> <p>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</p>
周辺景観になじむ形態意匠とする。	<p>敷地利用及び敷き際のしつらえは、海浜や斜面緑地の自然景観と調和し、かつ開放感、連続性が感じられるよう以下に適合したものとする。</p> <p><u>海浜の開放感を確保するため、建築物は極力セットバックし、緑化を施す。</u></p> <p><u>江ノ電や国道 134 号からの連続景観(シーケンス)に配慮し、特に接道部の緑化を行う(店舗等の場合、開放感や賑わいの演出にも配慮した植栽とする)。</u></p> <p>擁壁の仕上げは、自然石若しくはこれに類するものとする。</p> <p>擁壁の前面及び上部に緑化を施すとともに、建築物の外壁の質感や色彩に変化をつけ、視覚</p>

	<p>的に分離する。</p> <p>擁壁の高さは極力抑え、風致地区内においては、高さ5m以下、勾配75度以下とする。</p> <p><u>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。</u></p> <p><u>立体駐車場（機械式を含む）は設置しないこととする。</u></p> <p>建築物・工作物の色彩は、海浜風致を引き立てるものとし、かつ以下に適合したものとす。但し、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。</p> <p><u>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。</u></p> <p><u>基調色は、色相がR、YR、Yの場合は彩度6以下、その他の色相は彩度3以下とする。</u></p> <p><u>建築物の屋根の基調色は明度6以下とする。</u></p> <p><u>建築物の外壁の基調色は明度3以上とし、極力高明度を使用するものとする。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p>ペントハウスや屋外階段、設備、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。</p> <p>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・修景を施す。</p> <p>屋外階段、設備、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。</p> <p><u>バルコニー等は、建築物と一体的なデザインとし、敷き際から後退させるなど周辺のまち並みと調和した規模とし、海浜部の開放感を確保する。</u></p>
<p>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。</p>	<p>以下の方法等により、海浜風致と一体となった外観となるように配慮する。</p> <p>緩やかな秩序があり、ゆとりや開放性の感じられる意匠</p> <p>外構等は建築物との一体性が感じられるような素材を使用するとともに、駐車場を設ける場合は緑化などの修景に努める。</p> <p><u>クロマツ等、湘南の海浜風致になじむ樹種による敷地内緑化</u></p> <p><u>植栽が施されていない敷地での華美な意匠等、建築物のみが目立つ外観としない。</u></p> <p>特に海に面する敷地では、以下の方法等により、国道134号、海浜部、江ノ電からの魅力的な連続景観（シークエンス）の創出に配慮する。</p> <p>勾配屋根の設置やパラペット#のデザイン等によるリズムカルなスカイライン</p> <p><u>単調な大壁面を避け、適度な分節化によるリズム感のあるファサード</u></p> <p>後背市街地からの海への見通しや通り抜け道の確保</p> <p>親しみが感じられるよう、建築物や工作物の低層部や敷き際は、自然素材の使用に努める。</p>

## ( 8 ) 海浜住商複合地区域

### 1 ) 位置及び区域

稲村ヶ崎以東及び腰越の海岸部

### 2 ) 良好な景観形成のための方針

景観形成上留意すべき地区の特性・課題

低中層の住宅が主体で、特に海沿いの低地部は漁港のまちとして発展してきました。

飯島トンネルから稲村ヶ崎の区間は、弓状の海岸線、高低差のある地形により、変化ある連続景観（シークエンス）が楽しめ、市民・来訪者に広く親しまれています。

後背には別荘地・保養地の面影を残す良好な住宅地が広がっていますが、近年では敷地の細分化・共同住宅・車対応の商業施設への土地利用転換が目立つようになってきました。

また、道路幅員が狭く、戸建住宅が密集している場所は、海岸沿いの漁港のまちといった独特の雰囲気を持つ面もありますが、一方では防災上の課題を有しています。



区域図

### 特に留意すべき景観資源

地域の景観構造	山、丘陵	地域のシンボルとなっている小動岬、稲村ヶ崎
	海	和賀江嶋、海岸 海に通じる若宮大路等
	河川	住宅地の中を流れ、うるおいを与えている滑川、神戸川、稲瀬川等
界限や道の固有性		国道 134 号 住宅地の道
その他個別景観資源		保養所、洋館の点在 敷き際の緑に縁どられた住宅 優れた眺望景観 海浜公園、漁港
まち並みに見られる作法		人を招き入れる引きの空間 まち並みのアクセントになるデザイン

眺望景観は第 4 章 4 参照



開放的な緑豊かな敷き際



歴史性を象徴する施設デザイン

### 土地利用の方向性

住宅と鎌倉を楽しむための土地利用が複合する地区とします。

ただし、良好な海辺の地区となるように、緑を増やし、鎌倉にふさわしい住宅と調和した静かな環境を形成するよう誘導します。

古都景域の国道 134 号沿道については店舗やホテルといった観光商業施設と住宅が調和する土地利用とします。

この北側の鎌倉海浜公園由比ガ浜地区周辺の住宅地及び若宮大路沿道（海岸寄り）については、昔ながらの保養地としての環境になじんだ住宅地と駅前商業地との連続性に配慮した特色のある店舗や公的施設が調和する低中層のまち並みを誘導します。

特に若宮大路沿道については、上品で落ち着いたあるまち並みを誘導します。腰越漁港周辺については、防災性の向上に留意しつつ、基盤整備とあわせて、低層から一部中層の住宅と観光商業施設が調和する住宅地としての誘導を検討します。

### まち並み形成の方向性

自然と歴史が融和した原風景を継承し、海浜風致と一体となった魅力あるまち並み形成をすすめます。



国道 134 号沿道では近景だけでなく、中景・遠景に配慮し、スカイラインの統一や背景となる歴史的風土との調和に努めます。

特に古都景域では、和賀江嶋、稲村ヶ崎などの歴史的資源と調和した趣の感じられるまち並み形成に、都市景域（腰越地域）では、腰越漁港や江ノ島などの景観資源と調和した落ち着いたなかにも賑わいを感じるまち並み形成に努めます。

自動車・自転車・歩行者など、様々な速度による移動景観にも配慮します。

国道 134 号の後背の住宅地においては保養地や漁港のまちとして形成されてきた地域の歴史や文脈に配慮するとともに、地域スケールの継承に配慮したまち並み形成をめざします。

また、道路幅員が狭く、住宅が密集している場所では、路地の雰囲気大切にしながら、防災面も含めた住環境の向上に努めます。

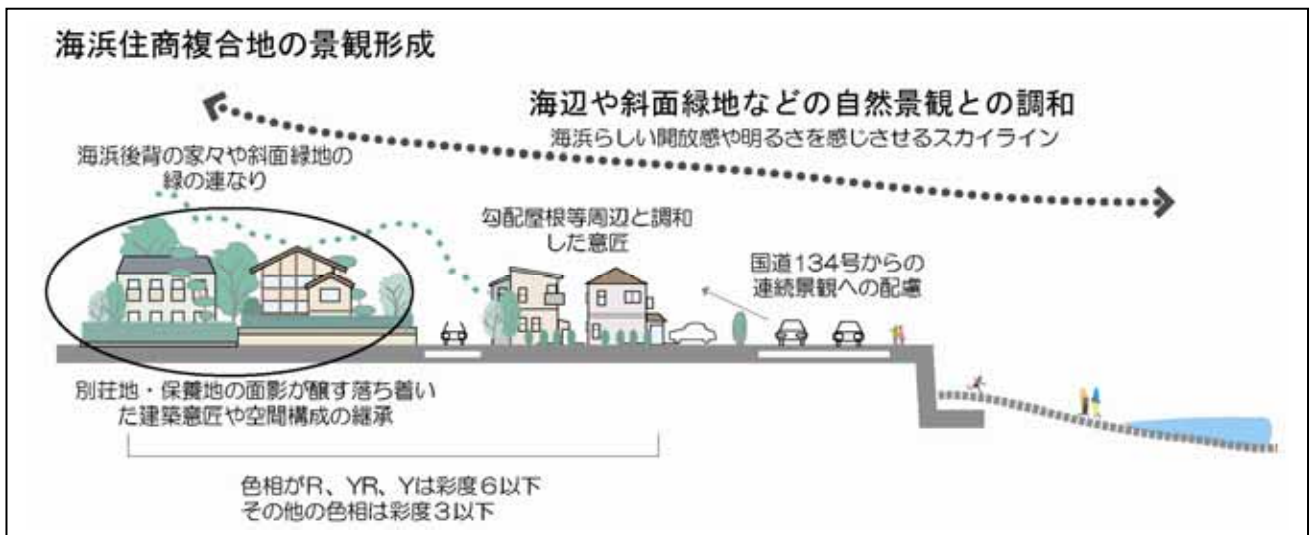
### 3) 景観形成基準

#### 重点テーマ

後背の山並みと調和した、中層以下を基調としたスカイラインの維持

別荘地・保養地の面影が醸し出す鎌倉の海浜らしい落ち着いた感じられる建築デザインの誘導

海浜風致にふさわしく、海辺や斜面緑地などの自然資源や歴史的資源と調和した色彩・緑化の誘導



#### 景観形成基準

#### アンダーライン：重点テーマに沿った、特に重要な基準

基本基準	個別基準
周辺の景観の特徴をつかむ。	<p>行為を行う地域、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。</p> <p><u>海辺の開放感や、広がり、後背の海浜保養地・別荘地の低層低密、漁港部での界索性といった地区ごとのスケール感や空間構成の継承</u></p> <p>海への眺めに配慮した配置、背景となる山並みと調和し、周辺のまち並みになじんだスカイラインや壁面の位置、デザイン</p> <p>滑川や神戸川の水辺の落ち着いた表情づくりを意識した建築デザイン等</p> <p>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。</p> <p>眺望点からの見え方に配慮したボリューム、配置、色彩等</p> <p>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</p> <p>建築物や工作物の人工的な印象を和らげ、うる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</p> <p>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</p>

<p>周辺景観になじむ形態意匠とする。</p>	<p>敷地利用及び敷き際のしつらえは、海浜や斜面緑地の自然景観と調和し、かつ開放感、連続性が感じられるよう以下に適合したものとする。</p> <p><u>海への見通しや開放感のある地域のスケール感を維持するため、建築物は極力セットバックし、緑化を施す。</u></p> <p><u>国道 134 号からの連続景観（シークエンス）に配慮し、特に接道部を緑化する（店舗等の場合、開放感や賑わいの演出にも配慮した植栽とする）。</u></p> <p>擁壁の仕上げは、自然石若しくはこれに類するものとする。</p> <p>擁壁の前面及び上部に緑化を施すとともに、建築物の外壁の質感や色彩に変化をつけ、視覚的に分離する。</p> <p>擁壁の高さは極力抑え、風致地区内においては、高さ 5 m 以下、勾配 75 度以下とする。</p> <p>国道 134 号に面していない住宅地等においても、極力接道部の緑化に努めるとともに、配植の工夫等により開放感や古都の海浜としての落ち着きを継承する。</p> <p><u>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みでき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、周辺の建築物と調和した意匠とするか、周囲の緑化等により修景する。但し、国道 134 号に面する部分に立体（機械式を含む）駐車場を設置しないこととする。</u></p> <p>建築物・工作物の色彩は、海浜景観を引き立てるものとし、かつ以下に適合したものとする。但し、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。</p> <p><u>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。</u></p> <p><u>基調色は、色相が R、Y R、Y の場合は彩度 6 以下、その他の色相は彩度 3 以下とする。</u></p> <p><u>建築物の屋根の基調色は明度 6 以下とする。</u></p> <p><u>建築物の外壁の基調色は明度 3 以上とし、極力高明度を使用するものとする。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p>ペントハウスや屋外階段、設備、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る。</p> <p>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・修景を施す。</p> <p>屋外階段、設備、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。</p> <p><u>バルコニー等は、建築物とバランスの取れた規模・形状とし、海浜部の開放感を確保する。</u></p>
<p>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。</p>	<p>以下の方法等により、海浜風致と一体となった外観となるように配慮する。</p> <p>ゆとりある空間に地域の歴史や文化を感じさせる意匠</p> <p><u>クロマツ等、湘南の海浜風致になじむ樹種による敷地内緑化</u></p> <p><u>古都の海浜らしい落ち着きや明るさを兼ね備えた高質な建築デザイン</u></p> <p>特に海に面する敷地では、以下の方法等により、国道 134 号、海浜部、江ノ電からの魅力的な連続景観（シークエンス）の創出に配慮する。</p> <p><u>勾配屋根の設置やパラペットのデザイン等により、落ち着きが感じられるスカイライン</u></p> <p><u>単調な大壁面を避け、適度な分節化によるリズム感のあるファサード</u></p> <p>後背市街地からの海への見通しや通り抜け道の確保</p> <p>若宮大路との交差点付近では、古都のシンボル軸のゲート性を意識した外観となるように配慮する。</p> <p>交差点付近では歴史を感じさせる建築物・外構等の意匠に配慮し、特にアイストップとなる場所では、まちかどを特徴づける意匠とする。</p> <p>建築物や工作物の素材は落ち着いた住宅地景観の形成を意識し、特に建築物の低層部や敷き際などは、木や石、土（レンガ等）等の自然素材の使用に努める。</p>

## (9) 都市型住宅地域

### 1) 位置及び区域 大船駅周辺

### 2) 良好な景観形成のための方針

#### 景観形成上留意すべき地区の特性・課題

低中層の住宅のなかに商業・業務施設が立地する地域です。

道路幅員は比較的確保されていますが、一部幅員の狭い場所や道路形状（線形）が複雑な場所が存在しており、防災面や歩行安全の面などの環境改善を図る必要があります。

主要道路には、街路樹が植樹されていますが、それ以外の場所では緑が少ないといった印象を受けます。

また、建築物の規模や用途が混在しているため、やや雑多な景観が形成されています。



区域図



低中層住宅地で住宅、店舗、駐車場が混在



外構の緑と落ち着いた色彩の共同住宅

#### 特に留意すべき景観資源

地域の景観構造	山、丘陵	まち並みの背景となっている山並み
	河川	桜並木があり地域住民の散策路となっている砂押川等
境界や道の固有性	住宅街	共同住宅の沿道緑化
その他個別景観資源		地域住民の散策路となっている砂押川 プロムナードやゆとりある空間 優れた眺望景観
まち並みに見られる作法		落ち着いた色彩の共同住宅 ゆとりが乏しい中での小スペース緑化 塀の外側に設けられた植栽帯

眺望景観は第4章4参照



共同住宅の足もとの緑化



#### 土地利用の方向性

良好な低・中層の都市型住宅からなる住宅地として整備を図ります。店舗併用住宅の敷き際の緑化  
また人口の流出防止や呼び戻し、新たな人口の受け入れのため、ポテンシャルの高い地区や変化の予想される地区において、基盤整備とあわせて土地利用密度を高め、住宅供給を促進します。  
さらに大船駅周辺拠点の整備との連携を考慮しながら、住宅と商業施設が調和する土地利用への誘導を行います。

#### まち並み形成の方向性

市街地を取り囲む丘陵の緑へのピスタに配慮したまち並み形成をすすめます。

セットバックやオープンスペースの創出により開放的な住宅地環境の形成を図ります。

特に中高層の住宅や一定規模以上の商業施設等については、公開空地の確保や沿道緑化などにより、開放的な空間創出に努めます。

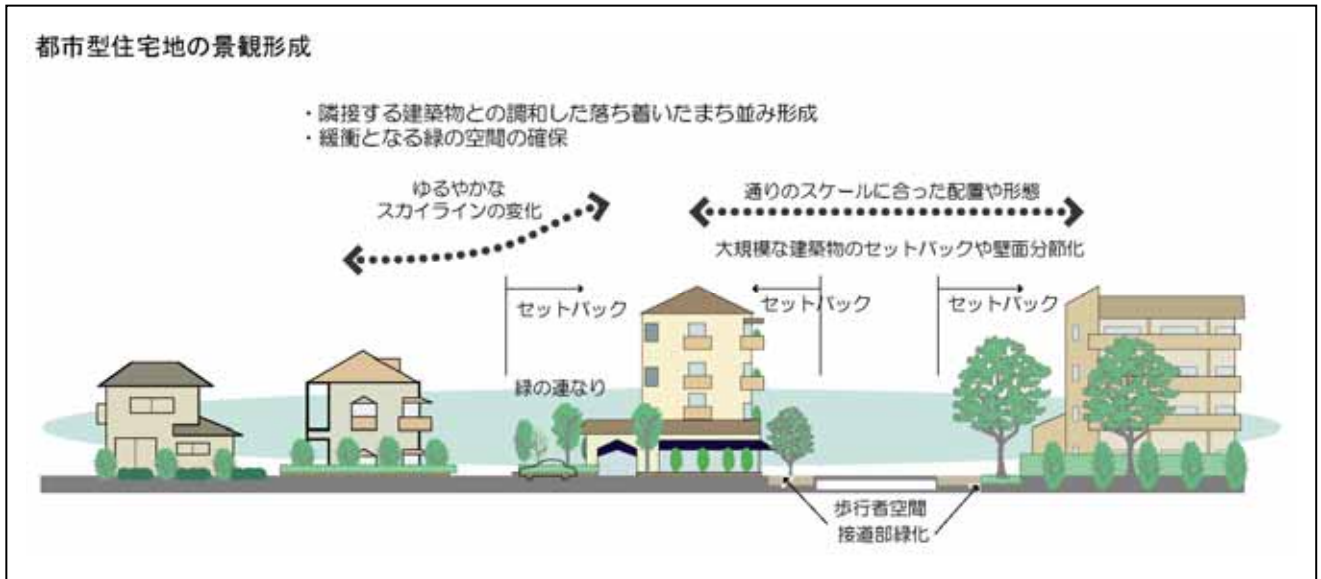
また、接道部への緑化などにより、うるおいのある空間演出に努めます。

### 3) 景観形成基準

#### 重点テーマ

まち並みにゆるやかな秩序が感じられる建築デザインの誘導

まち並みにゆとりやうるおいの連続性を持たせるための空地や緑化の推進



#### 景観形成基準

アンダーライン：重点テーマに沿った、特に重要な基準

基本基準	個別基準
周辺の景観の特徴をつかむ。	<p>行為を行う地域、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。</p> <p>地域の歴史・文化・文脈の意識・継承</p> <p><b>既に形成されているまち並みにおける平均的なスカイラインや隣接する建築物の規模・配置等との協調</b></p> <p>砂押川の水辺の落ち着いた表情づくりを意識した建築デザイン等</p> <p>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。</p> <p>眺望点からの見え方に配慮したボリューム、配置、色彩等</p> <p>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</p> <p>建築物や工作物の人工的な印象を和らげ、うる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</p> <p>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</p>
周辺景観になじむ形態意匠とする。	<p>敷地利用及び敷き際のしつらえは、周辺のまち並みに圧迫感を与えないよう以下に適合したものとする。</p> <p><b>スケールの異なるまち並みに隣接する場合は、セットバックなどによりゆとりのある空間を確保するとともに、緑豊かな公園・広場や歩行者空間等を有機的に配置する。</b></p> <p>敷地境界（接道部）に塀・柵等を設ける場合は可能な限り高さを抑えるとともに、透過性のあるものを使用し、生垣や壁面緑化との組み合わせなどの工夫をする。</p> <p>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でき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、周辺の建築物と調和した意匠とするか、周囲の緑化等により修景する。</p> <p>擁壁の仕上げは、自然石若しくはこれに類するものとし、高さは極力抑える。</p> <p>擁壁の前面、上部には緑化を行う。</p> <p>建築物の規模・形態は、周辺のまち並みに調和するよう、以下のように意匠に変化をつける。</p>



	<p><u>周辺のまち並みとバランスのとれたスカイラインを形成するよう、既に形成されたスカイラインを超える部分は段階的にセットバックする。やむを得ずセットバックできない場合は、周辺のスカイラインに合わせ、低層部とその上部で色彩や素材、仕上げ等により変化をつける。</u></p> <p>周辺のまち並みのスケールに合わせ、適度に分節化を図る。 建築物・工作物の色彩は、周辺の緑や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る。但し、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。</p> <p><u>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。</u></p> <p><u>基調色は、色相がR、Y R、Yの場合は彩度6以下、その他の色相は彩度3以下とする。</u></p> <p><u>建築物の屋根の基調色は明度6以下とする。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>隣接する建築物等と対比感が強い色彩の使用は避ける。</u></p> <p>ペントハウスや屋外階段、設備、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る。</p> <p>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・修景を施す。</p> <p>屋外階段、設備、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。</p>
<p>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。</p>	<p>建築物の意匠は、以下の点に配慮する。</p> <p>極力シンプルなデザインとする。</p> <p>低層部は、通りの界限性に配慮したきめ細やかな仕上げとする。</p> <p>中層部以上は、背景となる空との調和に配慮し、低層部よりも明度の低い色彩を用いない。</p> <p>また、小面積であっても基調色の彩度の基準を超える色彩を用いない。</p> <p>建築物の低層部や敷き際などは、親しみや界限性が感じられるよう、自然素材の使用や緑化に努める。</p> <p>通りに面した公園・広場や歩行者空間は、歩道と一体的な空間となるよう、レベルや仕上げの協調に努める。</p>

## (10) 中高層住宅地区域

### 1) 位置及び区域

岡本、山崎、梶原など

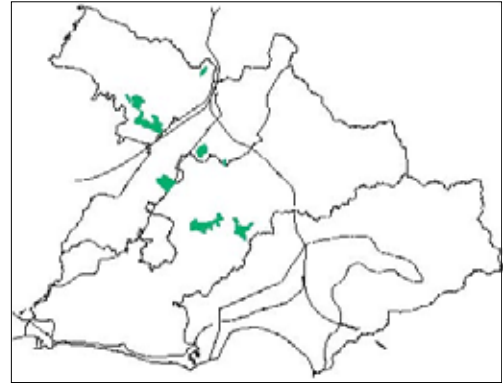
### 2) 良好な景観形成のための方針

景観形成上留意すべき地区の特性・課題

計画的に開発整備された、中高層の共同住宅が立地する地域です。

道路等の基盤施設の整備も整い、オープンスペースや豊かな緑が環境の良い住宅地といった印象を受けます。

近年は、企業の寮から共同住宅等へといった土地利用転換が目立ち、なかには戸建住宅地となるものもあり、低層戸建住宅と中高層の共同住宅の混在が見受けられます。



区域図



大きなスケール感をもつ高層の共同住宅



バルコニーのデザインと足もとの緑

#### 特に留意すべき景観資源

地域の景観構造	山、丘陵	まち並みの背景となっている山並み
	河川	景観ベルトでもある柏尾川 住宅地の中を流れ、うるおいを与えている新川等
境界や道の固有性	住宅街	共同住宅の沿道緑化 セットバックにより創出されたゆとりある空間
その他個別景観資源		住宅団地内の緑 公園 優れた眺望景観
まち並みに見られる作法		落ち着いた色彩の共同住宅 壁面の分節化や凹凸、バルコニーデザイン等による単調にならない工夫 バルコニーの緑化 塀の外側に設けられた植栽帯 空調設備や洗濯物の遮蔽 手入れの行き届いた敷き際やその周辺 (市民の清掃、草刈り活動等)

眺望景観は第4章4参照



外壁の分節化による丁寧なデザイン



駐車場際の緑化

#### 土地利用の方向性

基本的に中層住宅地として、良好な住環境の維持を図ります。既に中高層住宅が立地し、良好な環境が形成されている場所では、現状を維持します。

#### まち並み形成の方向性

ゆとりあるオープンスペースの確保により、魅力的な中・高層住宅地の景観を創出します。

秩序あるスカイラインの形成とともに、周囲に点在する眺望点からの良好な眺望景観の維持にも配慮します。

既に良好なまち並みが形成されている場所では、その環境の維持に努めます。

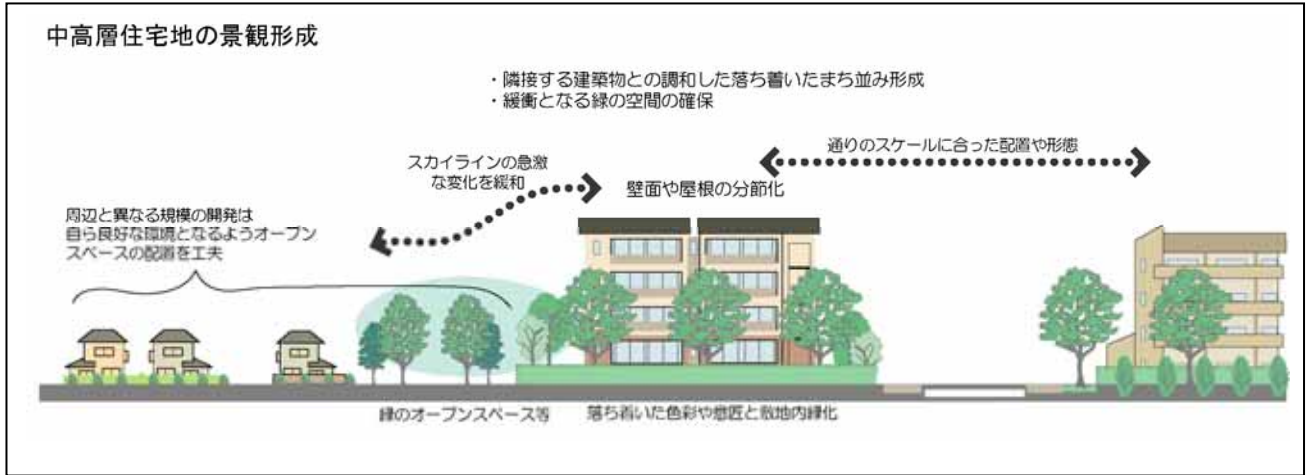
### 3) 景観形成基準

#### 重点テーマ

隣接する建築物と調和した高質な建築デザインの誘導

ゆとりやうおいを創出する緩衝空間の確保と、接道部の歩行者空地の有機的な配置

壁面の分節化や通りからのセットバック等による圧迫感の軽減



#### 景観形成基準

アンダーライン：重点テーマに沿った、特に重要な基準

基本基準	個別基準
<p>周辺の景観の特徴をつかむ。</p>	<p>行為を行う地域、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。</p> <p><b>既に形成されているまち並みにおける平均的なスカイラインや隣接する建築物の規模・配置等との協調</b></p> <p>柏尾川や新川の水辺の落ち着いた表情づくりを意識した建築デザイン等</p> <p>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。</p> <p>眺望点からの見え方に配慮したボリューム、配置、色彩等</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p>
<p>周辺になじむ形態意匠とする。</p>	<p>敷地利用及び敷き際のしつらえは、周辺のまち並みに圧迫感を与えないよう以下に適合したものとする。</p> <p><b>スケールの異なるまち並みに隣接する場合は、セットバックなどによりゆとりのある空間を確保するとともに、緑豊かな公園・広場や歩行者空間等を有機的に配置する。</b></p> <p>敷地境界（接道部）に塀・柵等を設ける場合は可能な限り高さを抑えたとともに、透過性のあるものを使用し、生垣や壁面緑化との組み合わせなどの工夫をする。</p> <p><b>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みできる位置に配置する場合は、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、周辺の建築物と調和した意匠とするが、周囲の緑化等により修景する。</b></p> <p>擁壁の仕上げは、自然石若しくはこれに類するものとし、擁壁の高さは極力抑える。</p> <p><b>擁壁の前面、上部には緑化を行う。</b></p> <p>建築物の規模・形態は、周辺のまち並みのスケールに調和するよう、以下のように意匠に変化をつける。</p> <p><b>周囲のまち並みとバランスのとれたスカイラインを形成するよう、既に形成されたスカイラ</b></p>

	<p><u>インを超える部分は段階的にセットバックする。やむを得ずセットバックできない場合は、周辺のスカイラインに合わせ、低層部とその上部で色彩や素材、仕上げ等により変化をつける。</u></p> <p>周囲のまち並みのスケールに合わせ、適度に分節化を図る。 建築物・工作物の色彩は、周辺の緑やまち並み及び一団の建築物相互が調和したものと、かつ以下に適合したものとする。但し、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。</p> <p><u>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。</u></p> <p><u>基調色は、色相がR、YR、Yの場合は彩度6以下、その他の色相は彩度3以下とする。</u></p> <p><u>建築物の屋根の基調色は明度6以下とする。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>隣接する建築物等と対比感が強い色彩の使用は避ける。</u></p> <p>ペントハウスや屋外階段、設備、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る。</p> <p>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・修景を施す。</p> <p>屋外階段、設備、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。</p>
<p>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。</p>	<p>屋根形状は勾配屋根などとすることにより、背景の山並みと調和したものとする。 建築物の意匠は、以下の点に配慮する。</p> <p>極力シンプルなデザインとする。</p> <p>低層部は、通りの界限性に配慮したきめ細やかな仕上げとする。</p> <p>中層部以上は、背景となる空との調和に配慮し、低層部よりも明度の低い色彩を用いない。</p> <p>また、小面積であっても基調色の彩度の基準を超える色彩を用いない。</p> <p>建築物の低層部や敷き際などは、親しみや開放感が感じられるよう、自然素材の使用に努める。</p> <p>通りに面した公園・広場や歩行者空間は、歩道と一体的な空間となるよう、レベルや仕上げの協調に努める。また、セットバックにより創出した空間には、ビオトープ空間の設置など、地区全体の環境の向上に努める。</p>