

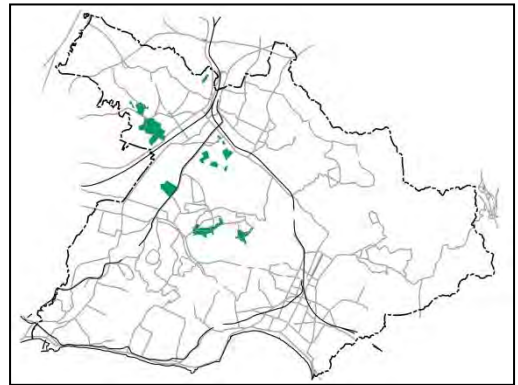
## 10 中高層住宅地

### (1) 位置及び区域

◇岡本、山崎、梶原など

### (2) 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、中には戸建住宅地となるものもあり、低層の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

### (3) 都市景観形成のための方針（景観法第8条第3項）

#### ① 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。

#### ② 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。



大きなスケール感をもつ高層の共同住宅



バルコニーデザインと低層部の緑



外壁の分節化による丁寧なデザイン

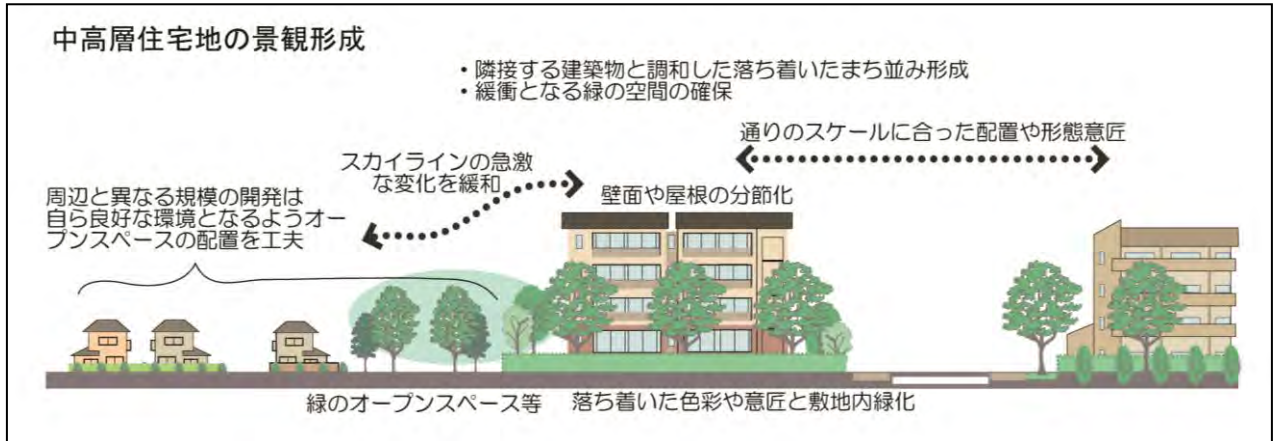
表 まち並み形成上尊重すべき固有の景観資源や作法・流儀

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・流儀		・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藁やその周辺（市民の清掃、草刈り活動等）

(4) 都市景観形成のための基準（景観法第8条第2項第2号）

① 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
- ◇ゆとりやうるおいを創出し緩衝となる緑の空間の確保と、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周辺環境への圧迫感の軽減



② 景観形成基準（建築物の建築等、工作物の建設等） アンダーライン：重点テーマに沿った、特に重要な基準

ステップ	景観形成基準
<p>周辺の景観の特徴をつかむ。</p>	<p>□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。</p> <p>○既に形成されているまち並みにおけるスカイラインや隣接する建築物の規模・配置等との協調</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>○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に以下に適合したものとする。</p> <p>○敷き際に塀・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>○<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。</u></p> <p>○擁壁（地下車庫前面上部も含む）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し、高さは極力抑える。</p> <p>○<u>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。</u></p> <p>○<u>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。</u></p> <p>□建築物は、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>○<u>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インを超える部分は、建築物を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、周囲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</u></p>

	<p><u>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。</p> <p>□建築物・工作物の素材・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し、かつ以下に適合したものとする。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。</p> <p>○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。</p> <p>○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。</p> <p>○建築物の屋根の基調色は明度6以下とする。</p> <p>○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。</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。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>○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。</p> <p>○隣接する建築物等と対比感が強い色彩の使用は避ける。</p> <p>□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・修景を行う。</p> <p>○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。</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により、周辺のまち並みとの調和に努める。</p> <p>□良好なまち並みを維持・形成するため、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、通りの賑わいに配慮したきめ細やかな仕上げとする。</p> <p>□建築物の低層部や敷き際などは、親しみや賑わいが感じられるよう、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、仕上げの高低差や素材、色彩の調和に努める。また、セットバックにより創出した空間には、ビオトープ<sup>#</sup>空間の設置など、地区全体の環境の向上に努める。</p>

### ③ 景観形成基準（開発行為等）

◇別表（開発行為等の景観形成基準、P104）参照