

# 3 一般住宅地

- ◇位置及び区域
  - ・腰越、深沢、大船、玉縄地域の既成市街地
- ◇地区の特性・課題
  - ・昭和30年代頃から、市街地外縁部の農地などの宅地化により形成された住宅地です。
  - ・全般的には低層であり、開放的なスケール感を持っていますが、主要な道路沿いでは、中高層の建築物の立地も見受けられます。
  - ・ミニ開発等、基盤未整備な箇所も一部にあり、防災上の問題もあります。
  - ・また、車対応型の商業施設や店舗併用住宅などの立地により、住宅との混在が生じ、地域の景観もやや秩序を欠きつつあります。

## ■ 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

◇良好な住環境の育成を図るとともに、基盤整備にあわせて一部中高層の住宅や商業施設が調和する土地利用を誘導します。

### まち並み形成の方向性

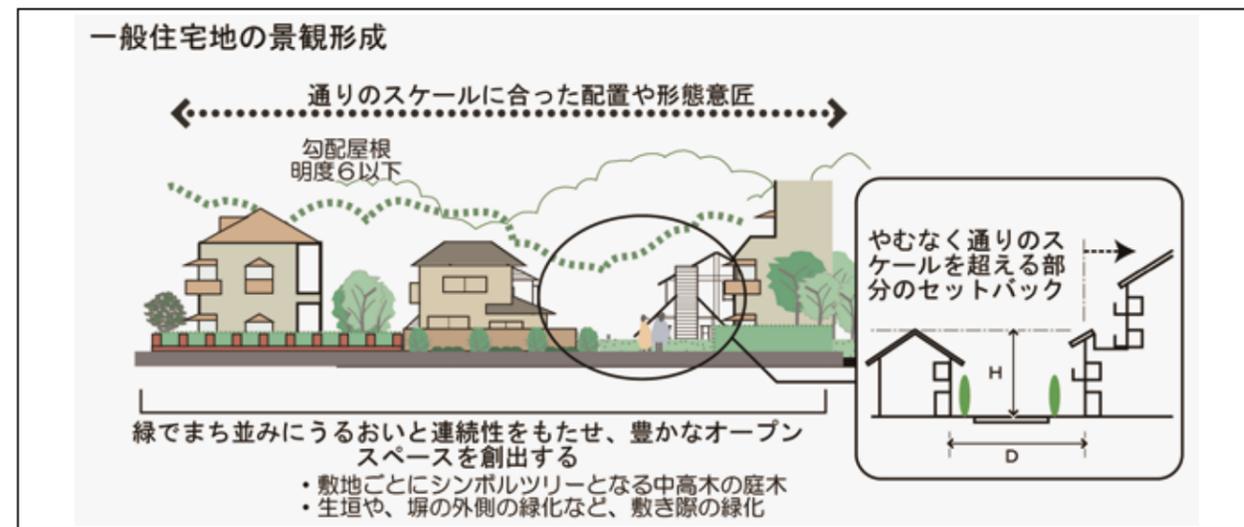
- ◇背景となる山並みの緑などの自然環境と調和したまち並み形成を図ります。
- ◇接道部の緑の連続性確保により、緑豊かで整然としたまち並みの形成に努めます。
- ◇また、セットバックによるオープンスペースの創出や歩行空間の確保などにより、開放的でうろおいのある住宅地環境の形成に努めます。
- ◇特に中高層の住宅や規模の大きな商業施設等については、公開された空地の確保や沿道緑化などにより、開放的な空間創出に努めます。

地域の景観構造	山、丘陵 河川	・まち並みの背景となっている山並み ・住宅地の中を流れ、うろおいを与えている神戸川、砂押川、手広川等
境界や道の固有性		・並木や歩道など歩行者にうろおいを与えている住宅地の道 ・地域の緑の拠点となっている公園
その他個別景観資源		・古い屋敷の点在 ・豊かな庭木や生垣、敷き際の緑に縁取られた住宅 ・社寺、石碑、古木、巨木等 ・優れた眺望景観 ・谷戸池
まち並みに見られる作法・流儀		・きちんと手入れされた生垣 ・緑化された小スペース ・塀の外側に設けられた植栽帯

## ■ 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

- ◇通りのスケールに合った建築物の配置や形態等、住宅地としてのゆるやかなまとまりの形成
- ◇勾配屋根の使用や落ち着いた色彩の誘導等、住宅地らしい佇まいの維持・育成
- ◇まち並みに連続性とうろおいをもたらす接道緑化や、敷地規模に応じた豊かなオープンスペースの創出



### 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はなく、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 1 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。
  - ・周辺のまち並みが形成してい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
  - ・道路の幅員とバランスの取れた高さ・配置（建築物高さ=H・道路幅員=Dとした場合、D/H=1~1.5）
  - ・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
- 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、うろ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



低中層を基調とした住宅地

## Step 2 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る。
  - ・敷き際に塀・柵等を設ける場合は可能な限り高さを抑え、透過性のあるものの使用、生垣や壁面緑化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）は原則として地下に設置する。やむを得ない場合は、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。
  - ・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。
  - ・通りのスケールに合わせバランスのとれた空間構成となるよう、施設の規模に応じて建築物を段階的にセットバックする。
- 建築物は、通りのスケールに合わせ、意匠に変化をつける。
- 建築物・工作物の素材・色彩は、周辺の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。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6以下、その他の色相は彩度3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る。
  - ・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。



接道部の緑化



自然石の擁壁と緑化による豊かな敷き際

## Step 3 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。
- セットバック部分はその規模に応じ、生垣、歩行空間の確保、親しみのある緑化デザインなど、まち並み空間の質の向上に寄与したしつらえとする。
- 建築物や工作物の素材は落ち着いた住宅地の形成を意識し、特に建築物の低層部や敷き際などは、木や石、土（煉瓦等）等の自然素材の使用に努める。



セットバック部分に施された緑化