

4 沿道住宅地

- ◇位置及び区域 ・金沢鎌倉線、藤沢鎌倉線、鎌倉大町線、腰越大船線等の主要道路沿道の一部
- ◇地区の特性・課題 ・住宅を主体とした土地利用が中心ですが、少数の店舗が混在立地しており、最近では車対応型の店舗や時間貸の駐車場等が増えています。
- ・また、低層住宅中心のまち並みに中層の共同住宅の立地が目立つようになり、開放感の低下や沿道建築物のスカイラインに変化があらわれています。

■ 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

◇住宅地としての環境保全、育成を基本としつつ、低層から一部中層として、沿道の環境整備とあわせながら土地利用密度をやや高め、戸建住宅や集合住宅と生活関連店舗等の複合した土地利用を誘導していきます。

まち並み形成の方向性

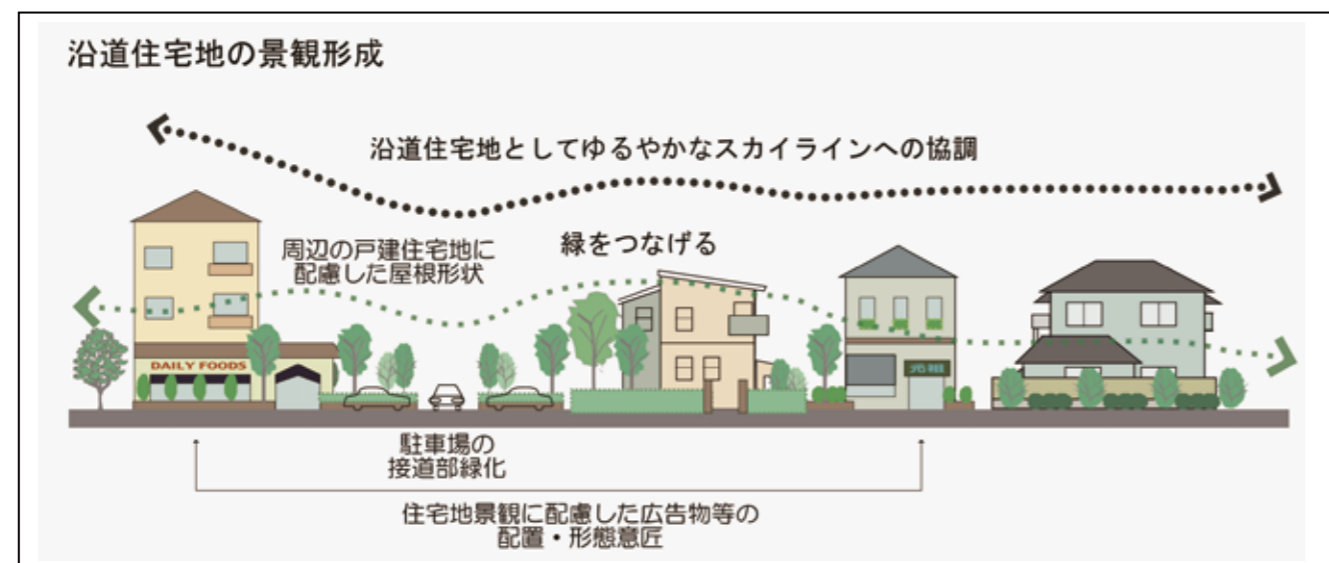
- ◇背景の山並みの緑との調和とともに、接道部の緑化により、個性とゆるおのある沿道の市街地景観の創造を図ります。
- ◇また、進行方向へのビスタの確保とともにビスタの魅力を高めるよう建築物の位置や規模に配慮します。
- ◇歩行・自転車・自動車といった異なる速度での連続景観にも配慮します。

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
	海	・海へと続く腰越大船線
境界や道の固有性	河川	・地域住民の散策路となっている滑川、神戸川、手広川等
	住宅街	・湘南モノレール沿い住宅地 ・幹線道路沿道住宅地
その他個別景観資源		・沿道の市街地景観に配慮した公共施設 ・通りの風景を特徴づけている安養院、杉本寺 ・優れた眺望景観
まち並みに見られる作法・流儀		・周りの住宅地になじむ落ち着いた色彩や意匠の店舗 ・沿道緑化 ・ゆるやかに整ったスカイラインへの協調

■ 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

- ◇壁面位置やデザインの協調や緑化などによる、ビスタが感じられるまち並みの形成
- ◇工作物や広告物の適切な誘導による、沿道住宅地としての秩序あるスカイラインの形成
- ◇低中層を基調としたヒューマンスケールなまち並みの維持



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。
 - ・沿道の建築物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建築物の高さ・配置（建築物高さ＝H・道路幅員＝Dとした場合、D/H＝1～1.5）
 - ・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
- 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、ゆ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
 - ・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



背景となる丘陵の緑化と調和する沿道住宅

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、沿道の開放感、連続性が感じられるよう以下に適合したものとす。
 - ・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、接道部の緑化を活かす。
 - ・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。
 - ・沿道にゆるおいを与えるため、前面にゆとりのある空間を設け、接道部を緑化する。（店舗である場合、開放感や賑わいの演出にも配慮した植栽とする。）
- 建築物は、道路の幅員とバランスのとれた規模・配置の関係とし、かつ以下に適合したものとす。
 - ・沿道の建築物が形成している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など、周辺の建築物と調和を図る。
 - ・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す、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。
 - ・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。



建築物のセットバックによる店先の演出



建築物のセットバックによるゆとりと沿道緑化



後背の山並みと調和した屋根形状・自然素材を活用した敷き際

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。
- 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。
- 接道部の緑化は、ビスタを強調するため、極力中高木を配植する。