

5 景観形成の方針

景観形成の方針は、次のとおりとします。

①土地利用	スマートタウン構想の実現を踏まえ、多様な機能を持つ地区を形成するために、土地利用を4つのエリアに分け、周辺環境との調和に配慮した市街地を形成します。低層住宅を主とし、中小規模商業施設、福祉・健康・教育施設等、多種多様な展開が可能となる複合的な土地利用を図ります。また、地域に貢献する防災、コミュニティ及び交流等の施設用地を位置づけ、防災・減災の視点から、地域に貢献する機能を強化します。
②公共施設等の景観形成	<ul style="list-style-type: none"> ・環境負荷低減に向けたモデルとなるよう公共施設を配置・整備します。 ・緑の軸（ネットワーク）、風の道を創出するよう、周辺の環境（風環境・緑環境）を考慮して、区画道路・公園・歩行者専用道路・広場等を連続的に配置し、整備します。 ・緑の回廊軸を創出するため、地区北側の区画道路を拡幅し、既存の緑地帯の保全・再生に努めます。 ・3・5・1戸塚茅ヶ崎線沿道は環境負荷低減の象徴となる新しい景観を創出するため、環境施設帯（太陽光パネルと植栽帯）を整備します。 ・架空線のない快適な道路空間を形成するため電線類地中化の整備を行います。
③建築物の景観形成	<p>環境負荷低減を象徴する設備機器と建築物・緑が融合し、時とともに価値を高めるまち並み景観を形成、継承します。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・集会所は、地区全体のコミュニティ、エネルギー・マネジメントの拠点機能を有する施設となるよう環境融合型の施設として整備します。 ・環境負荷低減のための設備機器は、建築物や緑を含めたまち並みとの調和に配慮します。 ・太陽光パネルと建築物との融合・一体化に配慮した屋根の形状とします。 ・主要な道路からの見え方、特に歩行者の視点に配慮した形態意匠とします。 ・時とともに味わいの増すような外壁素材の使用に努めます。 ・周辺環境や土地利用のイメージから突出した色彩は使用しない。
④外構に関する景観形成	<ul style="list-style-type: none"> ・駐車場や駐輪場のデザインは、建築物やまち並みに配慮します。 ・夜間の安全確保と景観の演出のため、門柱等への照明の設置に努めます。
⑤工作物の景観形成	<ul style="list-style-type: none"> ・緑のつながり、まち並みとの一体感を創出するため、塀や柵のない境界デザインとします。 ・まちの出入口・交差点部は、景観の節目となるよう工作物の設置等により、ゲート性を演出します。 ・擁壁は質感の高い素材の使用に努めます。
⑥緑化に関する景観形成	<ul style="list-style-type: none"> ・緑のネットワークの形成に貢献し、地域の植生と生物多様性に配慮した緑化に努めます。 ・環境負荷低減の観点から、屋根に設置する太陽光パネルへの日照確保に配慮した樹種・樹木の配置を行います。
⑦広告物に関する景観形成	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外広告物は低層住宅を中心としたまち並みに配慮します。
⑧景観管理に関する方針	<ul style="list-style-type: none"> ・コミュニティの醸成とともに暮らしの風景が味わいを増すよう建築物、工作物、植栽、照明、ゲートなどの景観管理に努めます。 ・屋根に設置する太陽光パネルへの日照確保に配慮して、屋根から高木が突出した場合は、適正に維持管理します。

「低層住宅地区」

計画地中央の公園を中心にまち全体を有機的につなぐ街区、緩やかな曲線の区画街路と歩行者専用道路に沿って連なる低層住宅地区を形成します。

緑の軸や風の道を創出する緑化を積極的に推進するとともに、敷地を隔てる塀のない家並みと、庭の緑が連続する個性的な住宅地景観を形成します。



「中高層住宅地区、福祉・健康・教育地区」

周辺環境や隣接する低層住宅地区との調和に配慮した景観を形成します。地区内には緑の軸や風の道となる、うるおい豊かなオープンスペースを確保し、地域環境への貢献を図ります。

「生活支援地区」

居住者及び近隣居住者の生活サービスを提供する必要最小限の商業、業務等の立地を図り、まちの顔となる景観を形成します。

6 景観形成基準（法第8条第2項第3号 良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項）

景観形成の方針を実現するための景観形成基準は、次のとおりとします。

		低層住宅地区 A、B	中高層住宅 地区	福祉・健康・ 教育地区	生活支援 地区	
1 建築物	1) 色彩・ 仕上げ	①屋根	色彩	・色彩は、別表1による。		
		②外壁	色彩	・色彩は、別表2による。		
			仕上げ	・外壁の仕上げは、タイル、吹付仕上げ（スタッコ、 装飾したもの）を推奨する。		・外壁の仕上げ は、経年劣化しに くい外壁材・仕上 げを推奨する。
	③日除 け	色彩	・日除けを設置する場合は、周囲と色彩の調和したものと する。			
	2) 形態 意匠	①屋根	・屋根と太陽光 パネルの勾配 は同じとし、一 体化する。ただ し、集会所、自 動車車庫、公園 内に建てる建 築物又は低層 住宅地区Bに建 てる店舗、事務 所等で緑化等 により景観に 配慮したものは 除く。			
		②外観	-		・主要な道路、歩行者用通路と水路に面する部分は、 建物の見え方に配慮し、低層部でのヒューマンスケール を意識したデザイン（色彩・仕上げの工夫も含む）、 開放感のある設えとする。 ・まちの出入口・交差点部は、「まちの顔」としての演出 に努める。 ・長大な壁面をつくらぬよう壁面は、デザイン等の 分節化を図る。	
		③外階段	-		・外階段を設ける場合は、建築物と一体的なデザイン （形態意匠、色彩）とする。	
		④建築設備	・道路から見える建築設備は、まちの魅力を高め、かつまち並みと調和 するよう、建築物と一体となったデザインにする、又は植栽と組み合わせ せる等、工夫する。		-	
	2 外構	①照明	・夜間の安全確保と景観演出のため、門灯、 庭園灯等の照明設備の設置 に努める。		・夜間の安全確保と景観演出のため、メインアプローチ、 エントランス等への照明設備の設置に努める。	
		②駐車場・駐輪 場等	-		・駐車場を本体建築物と別棟として建てる場合は、本体 建築物と一体的なデザインに配慮する。 ・駐車場、駐輪場をオープン形式に設置する場合は、 植栽又はルーバー等で道路から目立たぬよう工夫す る。 ・歩道に面する部分を歩行空間として一体利用する場 合は、歩道舗装との色彩・素材の調和に配慮する。	

		低層住宅地区 A、B	中高層住宅 地区	福祉・健康・ 教育地区	生活支援 地区
3 工作物	①かき又は はさく	・かき又ははさくの構造は、別図1による。			
		・まちの出入口・交差点部は、工作物（ウォール）の設置等によりゲート性の演出に努める。			
	②擁壁	・質感を高めるよう、自然石擁壁、自然石風擁壁、化粧されたブロック、壁面に緑化を施した擁壁等とする。			
4 緑化	<ul style="list-style-type: none"> ・道路、水路に面する部分は、積極的な緑化に努める。 ・植栽計画にあたっては、在来種を基本とした混植とする。 		<ul style="list-style-type: none"> ・まちの出入口・交差点部やエントランス部等への高木植栽に努める。 ・樹高 4.0m以上の高木を3本以上植栽する。 	<ul style="list-style-type: none"> ・まちの出入口・交差点部やエントランス部等への高木植栽に努める。 ・（仮称）南北線に面する敷地は、樹高 4.0m以上の高木を3本以上植栽する。 	
	<ul style="list-style-type: none"> ・樹高 3.0m以上のシンボルツリーを1本以上植栽する。 ・シンボルツリー以外の高木(2.0m以上)を2本以上植栽する。 ・緑の配置は、周囲との連続性に配慮する。 				
5 広告物	<ul style="list-style-type: none"> ・土地所有者、建物所有者または入居テナントが自家用に表示するもののみとする。 ・広告物の位置、規模、色彩は、周囲のまちなみ、建築物全体のデザインと調和させ、可能な限り集約化するものとする。 ・屋上広告物は、住宅地にふさわしいまち並み景観の阻害要因になることから、設置してはならない。 ・蛍光塗料及びこれに類するものは使用しない。 ・屋外広告物の基準は、別表3による。 				
	<p>ただし、次の各号に掲げるものは、この限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 地区の名称等を表示するもの又は地区の案内図等で、周囲の景観に調和し、かつ営利を目的としないもの 2 本地区のタウンマネジメントに資する組織が表示するもの 				

別表1 屋根の色彩

建築物の屋根で使用できる色彩は、下表のとおりとする。

	マンセル値による色彩の基準		
	色相	明度	彩度
低層住宅地区A、B、 中高層住宅地区	R (赤)	4.0以下	2.0以下
	YR (黄赤)		3.0以下
	Y (黄)		2.0以下
	それ以外の色相		1.0以下
福祉・健康・教育地区	R (赤)	9.0未満	2.0以下
	YR (黄赤)		3.0以下
	Y (黄)		2.0以下
	それ以外の色相		1.0以下
生活支援地区	R (赤)	9.0未満	4.0以下
	YR (黄赤)		6.0以下
	Y (黄)		4.0以下
	それ以外の色相		2.0以下

別表2 外壁の色彩

建築物の外壁で使用できる色彩は、下表のとおりとする。

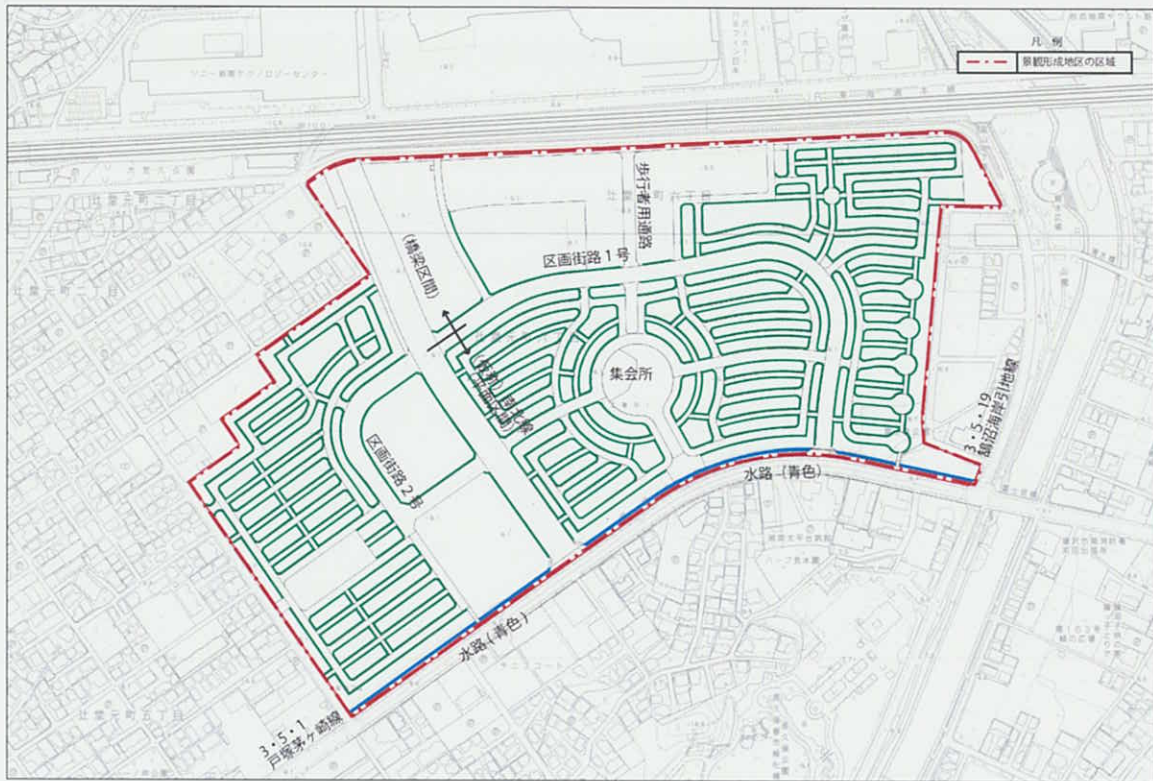
		マンセル値による色彩の基準		
		色相	明度	彩度
低層住宅地区A、B 中高層住宅地区、福祉・ 健康・教育地区の低層 部	R (赤)	3.0以上9.0未満	2.0以下	
	YR (黄赤)	6.0以上9.0未満	4.0以下	
		3.0以上6.0未満	4.0以下	
	Y (黄)	6.0以上9.0未満	3.0以下	
		3.0以上6.0未満	4.0以下	
	GY (黄緑)	3.0以上9.0未満	1.0以下	
それ以外の色相	3.0以上9.0未満	0.5以下		
中高層住 宅地区、 福祉・健 康・教育 地区	中高層部 3階以上	R (赤)	6.0以上	2.0以下
		YR (黄赤)		3.0以下
		Y (黄)		2.0以下
		GY (黄緑)		1.0以下
		それ以外の色相		0.5以下
生活支援地区	R (赤)	9.0以上	2.0以下	
		6.0以上9.0未満	3.0以下	
		3.0以上6.0未満	4.0以下	
	YR (黄赤)	9.0以上	2.0以下	
		6.0以上9.0未満	5.0以下	
		3.0以上6.0未満	6.0以下	
	Y (黄)	9.0以上	2.0以下	
		6.0以上9.0未満	3.0以下	
		3.0以上6.0未満	4.0以下	
	GY (黄緑)	9.0以上	1.0以下	
		3.0以上9.0未満	2.0以下	
		それ以外の色相	9.0以上	1.0以下
	3.0以上9.0未満	1.0以下		

別表3 屋外広告物の基準

屋外広告物の基準は、下表のとおりとする。

		低層住宅地区 A、B	中高層住宅 地区	福祉・健康・教育 地区	生活支援地区
建築物の壁面を利用するもの	壁面に直接に表示し、又は設置するもの	<ul style="list-style-type: none"> 1の建築物の1の壁面についての表示面積は、5平方メートル以下とすること。 	<ul style="list-style-type: none"> 1の建築物の1の壁面についての表示面積は、10平方メートル以下とすること。 		
		<ul style="list-style-type: none"> 1の建築物について表示し、又は掲出する壁面は、4面以下とすること。 高さは、地上5メートル以下とし、かつ、建築物の2階窓下以下とすること。 壁面からはみ出さないこと。 			
建築物から突出するもの	建築物の壁面から突出するもの	<ul style="list-style-type: none"> 1 1の建築物についての表示面積の合計は、17平方メートル以下とすること。 2 高さは、軒高以下とし、かつ、壁面の上端を超えないこと。 3 下端は、地上3メートル以上とすること。 4 出幅は、建築物から1.2メートル以下（道路上に突出してはならない）とすること。 			
	建築物の上部から突出するもの	-（禁止）			
広告塔又は広告板		<ul style="list-style-type: none"> 1 表示面積は、5平方メートル以下とすること。 2 高さは、地上3メートル以下とすること。 3 道路上に突出しないこと。 	<ul style="list-style-type: none"> 1 表示面積は、15平方メートル以下とすること。 2 高さは、地上5メートル以下とすること。 3 道路上に突出しないこと 		
電飾広告		<ul style="list-style-type: none"> ネオン管又は動光若しくは光の点滅を伴う広告物等は、設置してはならない。 			-
窓面広告物		<ul style="list-style-type: none"> ガラスへの直接貼り付けを禁止する。 			

別図1 かき又はさくの構造の制限



かき又はさくの構造の制限の位置

— 当該道路境界線に面する部分のかき又はさくの構造は、次の各号の1に掲げるものとする。

- 1 生垣
- 2 ブロック等で、敷地の地盤面からの高さが、0.6メートル以下のもの
- 3 門扉、門柱その他これらに類するもの
- 4 地区の名称等を表示するもの又は地区の案内図等で、周囲の景観と調和し、かつ営利を目的としないもの
- 5 (仮称)南北線(平面区間)に面する部分において、透視可能で色彩が低彩度のフェンス等と植栽を組み合わせたもの

(線なしの境界線) その他の道路境界線及び隣地境界線に面する部分のかき又はさくの構造は、次の各号の1に掲げるものとする。

- 1 生垣
- 2 ブロック等で、敷地の地盤面からの高さが、0.6メートル以下のもの
- 3 門扉、門柱その他これらに類するもの
- 4 地区の名称等を表示するもの又は地区の案内図等で、周囲の景観と調和し、かつ営利を目的としないもの
- 5 透視可能で色彩が低彩度のフェンス等
- 6 隣地境界線に面する部分で、建築物の出入口部分を目隠しするために設けるフェンス等
- 7 生活支援地区で、周辺住宅地への配慮(人通り、ヘッドライト等)のために設けるフェンス等
- 8 水路、(仮称)南北線と3・5・1戸塚茅ヶ崎線の交差点隅切り部、区画街路1号と3・5・1戸塚茅ヶ崎線の交差点隅切り部に面する部分に設置するブロック等で、敷地の地盤面からの高さが、1.5メートル以下のもの