



# 大磯町景観計画

平成21年3月





# 大磯町景観計画 もくじ

## 序

第1章 景観計画の趣旨	2
第1節 景観計画策定の背景	
第2節 景観計画の概要	
第2章 景観計画の位置づけ	3
第3章 景観計画の構成	4

## 第1部 景観に関する現状把握

第1章 都市構造	8
第1節 全体の都市構造	
第2節 都市構造別の特徴	
第2章 地区の区分	12
第1節 一般地区	
第2節 景観形成重点地区	
第3章 景観に関する特性	14
第1節 全町域の特性	
第2節 地区別の特性	
第4章 景観に関する問題点と課題	18
第1節 全町域の問題点と課題	
第2節 地区別の問題点と課題	

## 第2部 大磯町景観計画

第1章 景観計画区域	24
第2章 景観計画区域における良好な景観の形成に関する方針（景観形成方針）	25
第1節 景観形成方針とは	
第2節 全町域の景観形成方針	
第3節 地区別の景観形成方針	
第3章 景観法及び景観条例に基づく手続きの流れ	42
第1節 手続きの概要	
第2節 届出対象行為（特定届出対象行為）	
第4章 景観チェックシートによる自己診断に関する事項（景観形成指針）	46
第5章 良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項（景観形成基準）	49

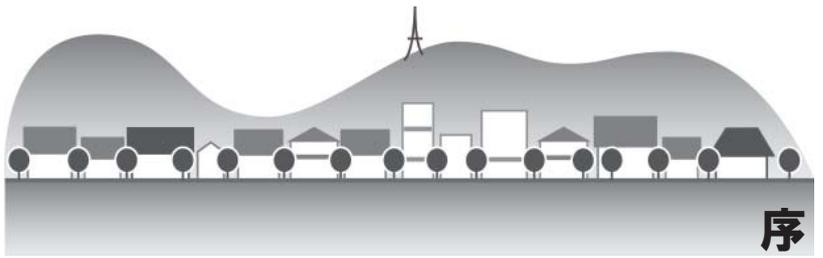
<b>第6章 景観重要建造物の指定の方針</b> . . . . .	<b>52</b>
第1節 景観重要建造物の指定の方針	
第2節 景観重要建造物の保全、管理及び活用方針	
第3節 景観重要建造物の指定制度の概要	
<b>第7章 景観重要樹木の指定の方針</b> . . . . .	<b>55</b>
第1節 景観重要樹木の指定の方針	
第2節 景観重要樹木の保全、管理及び活用方針	
第3節 景観重要樹木の指定制度の概要	
<b>第8章 屋外広告物の表示及び屋外広告物を掲出する物件の設置に関する行為の制限に関する事項</b> . 57	
第1節 屋外広告物規制の状況と景観誘導の考え方	
第2節 屋外広告物の表示及び屋外広告物を掲出する物件の設置に関する景観誘導方針	
<b>第9章 景観重要公共施設の整備及び良好な景観の形成に関する事項</b> . . . . .	<b>58</b>
第1節 景観重要公共施設の指定の考え方	
第2節 景観重要公共施設の整備に関する事項	
第3節 占用物件に関する事項	

### 第3部 良好な景観の形成の進めかた

<b>第1章 良好な景観の形成の進めかた</b> . . . . .	<b>60</b>
第1節 良好な景観の形成の主体	
第2節 景観資源の活用	
第3節 独自制度の活用	
第4節 既存制度との連携	
第5節 景観計画の進行管理と見直し	
第6節 良好な景観の形成のための目標指標	

### 資料

色について . . . . .	70
色彩の基準の考え方 . . . . .	71
用語の解説（文中に（*）マークがついている用語について、解説しています） . . . . .	83



# 第1章 景観計画の趣旨

## 第1節 景観計画策定の背景

大磯町は、高麗山、鷹取山などの山並みや小湊の浜などの海に象徴される豊かな自然と、旧東海道松並木、嶋立庵を始めとする先人が残した歴史・文化遺産を多く有し、それとともに町民の日々の営みが積み重ねられ、「美しさ」「うるおい」「やすらぎ」「ゆとり」といった心象を投影する大磯固有の景観をつくりだしてきました。

自然と歴史に裏打ちされた大磯らしい風格のある良好な景観は、町に暮らす人々に快適さやゆとりといった質的な豊かさをもたらし、それが町に対する愛着や誇りを生み、町に賑わいと活気を呼び起こす原動力となり、町を訪れる人を魅了し、心を惹きつけるという好循環を生み出します。

しかし、近年、様々な要因によって、永らく受け継がれてきた町並みが失われていく事例が増えつつあります。

そのような中、平成16年6月に我が国で初めての景観に関する総合的な法律である景観法(\*)が制定されました。そこで、本町は平成17年2月に景観法に基づく景観行政団体となり、積極的に景観行政に取り組んでいくこととしました。

## 第2節 景観計画の概要

大磯町景観計画（以下「景観計画(\*)」といいます。）は、海と山と歴史あふれる大磯らしい景観を守り育み、次の世代に豊かな環境を引き継ぎ、活力のある町を目指すための計画であり、景観法第8条の「良好な景観の形成に関する計画」として定めるものです。

景観計画では、本町の都市構造と土地利用に即して景観の特性と課題を明らかにし、良好な景観の形成を推進するための基本目標及び方針を定めるとともに、これらを達成するために必要な行為の規制に関する基準や、景観上核となる建築物等の指定制度に関する事項等を定めています。

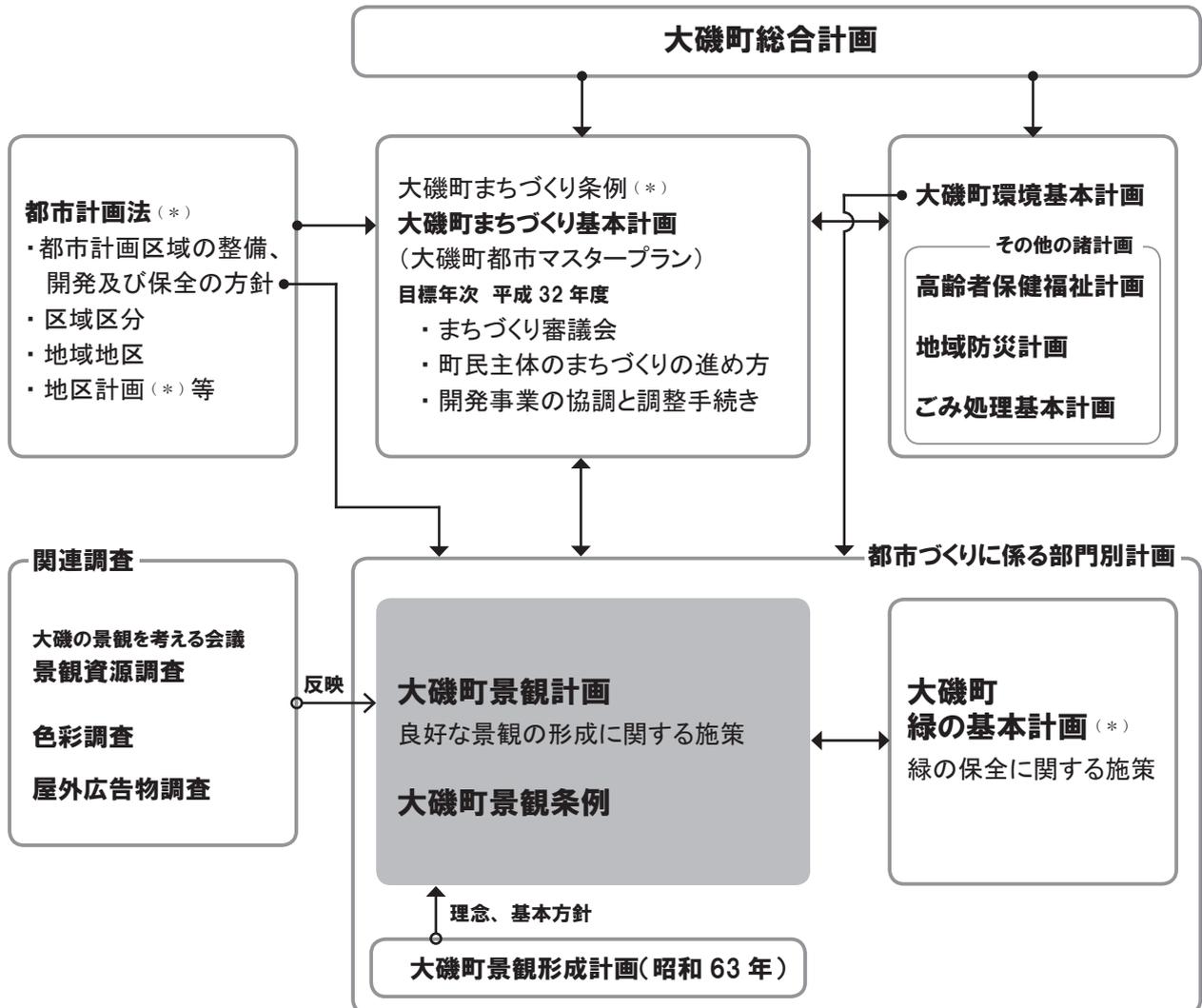
また、町民、事業者、滞在者及び町のそれぞれが大磯の良好な景観の形成の主体であることを認識し、各々の協働による良好な景観の形成を実現することができるよう、事前協議や調整等についても定めています。



## 第2章 景観計画の位置づけ

景観計画は、公募町民等による「大磯の景観を考える会議」における景観資源調査（平成17年度から平成18年度）の結果等を踏まえ、景観法に基づいて策定するものです。

景観計画の内容は、大磯町総合計画、大磯町まちづくり基本計画（以下「まちづくり基本計画」といいます。）、大磯町緑の基本計画等に適合させるとともに、大磯町景観形成計画（昭和63年）の理念と基本方針を引き継ぐものとします。



○図 序-2-1 景観計画に関連する諸計画

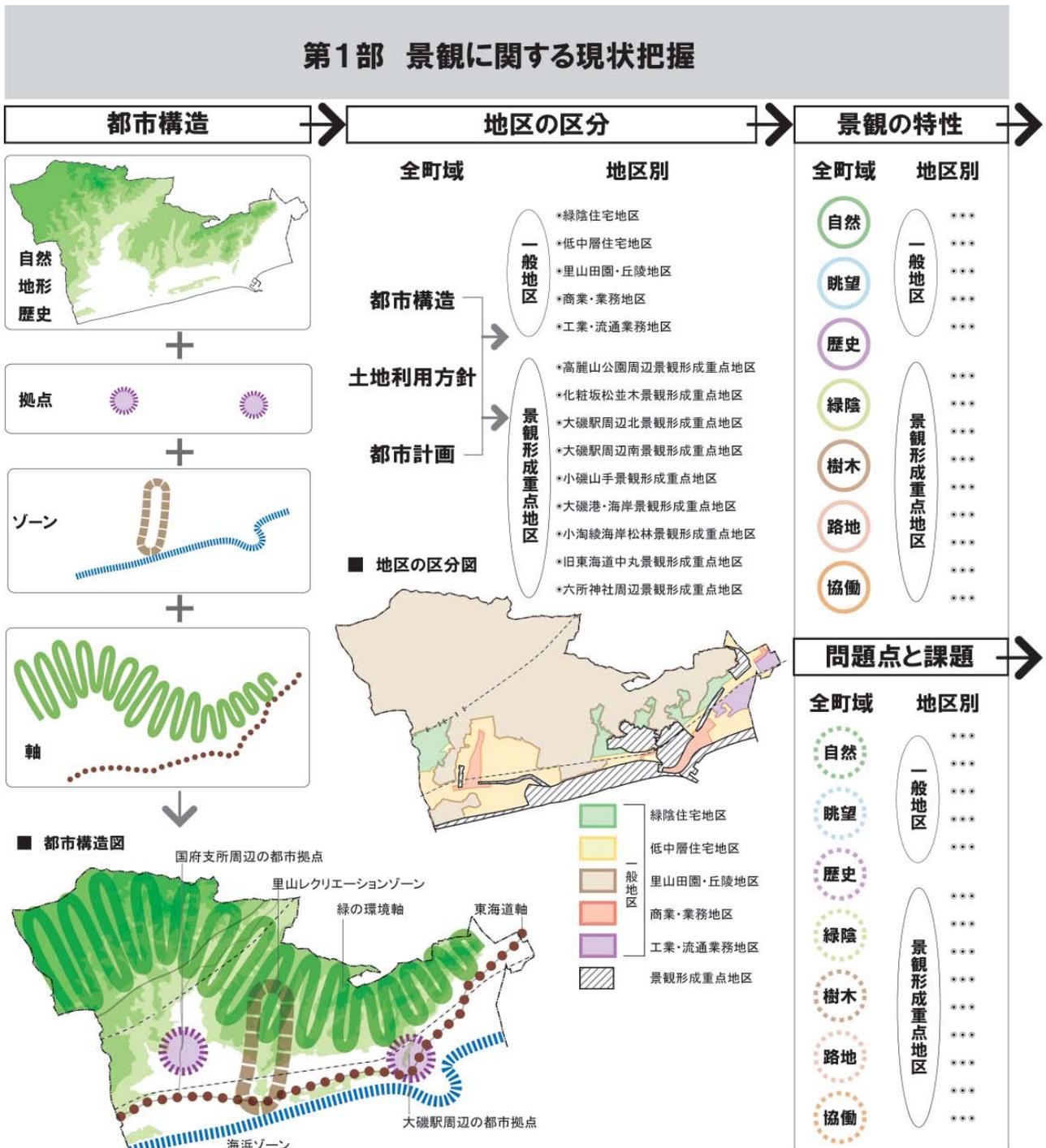
### 第3章 景観計画の構成

「第1部 景観に関する現状把握」では、本町の都市構造等に基づき、景観計画の運用のために必要な地区の区分を行います。また、全町域及び区分した地区ごとに景観の特性を掴み、景観に関する問題点と課題を洗い出しています。

「第2部 大磯町景観計画」では、景観法及び大磯町景観条例(以下「景観条例」といいます。)に基づき、良好な景観の形成を推進するための施策を次のとおり定めています。

まず、問題点と課題に対処するための景観形成方針を全町域及び区分した地区ごとに定め、景観形成協議の基となる自己診断のための景観形成指針を定めています。

○図 序-3-1 景観計画の構成



また、景観形成指針の中から最低限守っていただく事項を景観形成基準として定め、これを適用する届出対象行為を定めています。

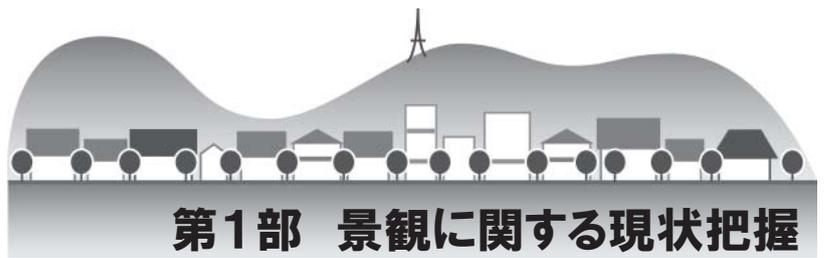
さらに、景観資源の保全、管理活用方策として、景観法に基づく諸制度についての方針を定めるとともに、屋外広告物に関する方針についても定めています。

「第3部 良好な景観の形成の進めかた」では、良好な景観の形成の主体、景観資源の活用、独自制度の活用、既存制度との連携、景観計画の進行管理と見直し、良好な景観の形成の目標指標といった、ソフト面での良好な景観の形成について方向性を提示しています。



※この景観計画に使われている用語は、特別に定義するものを除き、都市計画法、建築基準法等の法令と同様の定義で用いています。





## 第1部 景観に関する現状把握

# 第1章 都市構造

## 第1節 全体の都市構造

- ・ 景観計画では、まちづくり基本計画に基づき、本町の都市構造を次のように捉えます。

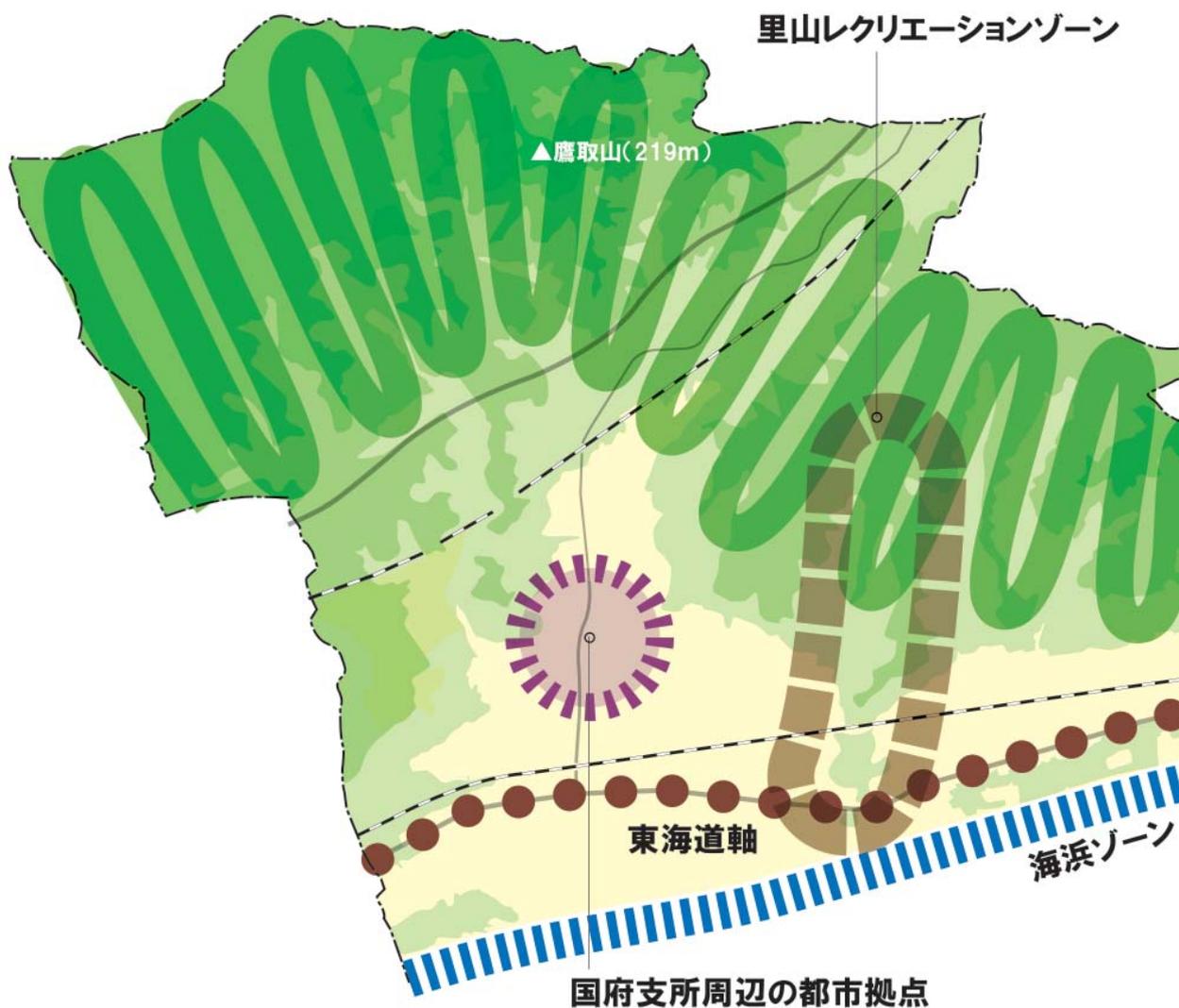
都市拠点：大磯駅周辺の都市拠点、国府支所周辺の都市拠点

ゾーン：里山レクリエーションゾーン、海浜ゾーン

軸：緑の環境軸、東海道軸

- ・ 景観計画では（地形的、自然的な要因と歴史的な成り立ちを活かし）、海、緑、道、駅といった都市の骨格をなす拠点、ゾーン及び軸を良好な景観の形成の基盤とします。

○図 1-1-1 景観計画における都市構造図



## 第2節 都市構造別の特徴

### (1) 明治期以降発展してきた 東の「大磯駅周辺の都市拠点」

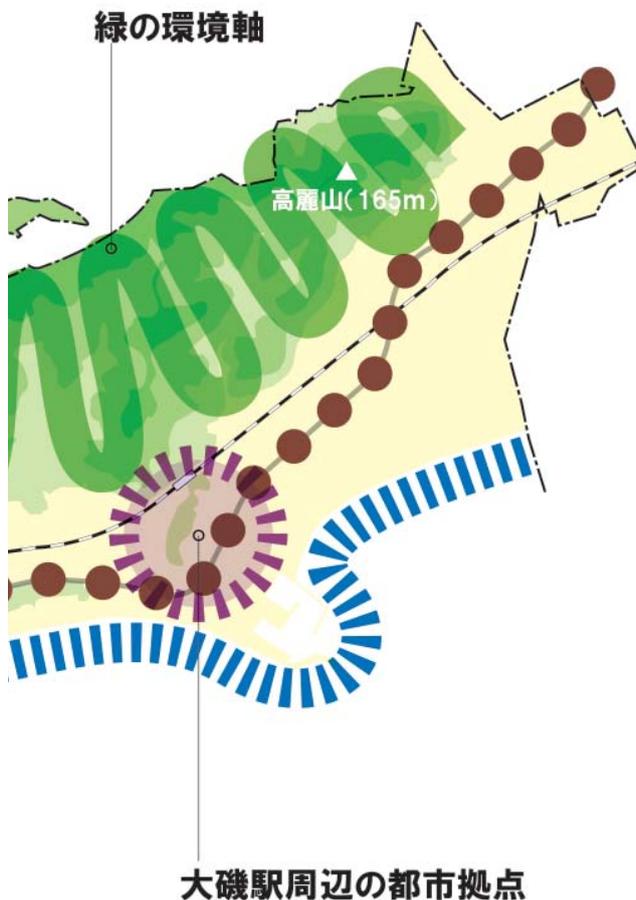
- ・ 大磯丘陵と海岸が近接し、駅、公共公益施設、商業地、住宅地、歴史的建造物、寺社、港など多種多様な用途がコンパクトに集積する、町内でも最も密度の高い市街地です。
- ・ 大磯の鉄道駅の玄関口として、住む人にも訪れる人にも豊かな印象を与えることができるように、駅周辺の緑や海への眺望など「自然」と「都市」が調和した町並み形成が必要です。



丘陵の緑、歴史的な建造物である駅舎のオレンジ屋根、青い空のコントラストが清々しい大磯駅。駅舎は「関東の駅 100 選」にも選出されている

### (2) 平野部に広がる 西の「国府支所周辺の都市拠点」

- ・ 丘陵の窪みに広がる平野部の田園地帯の中心に公共公益施設や商業施設が集まる大磯の西部地区の都市拠点です。市街地のスプロール(\*)化に配慮した景観形成が必要な地域です。
- ・ 都市拠点を取り囲むように広がる田園景観に調和する、新しい市街地の町並み景観づくりが必要です。



県道 63 号線沿いに敷地の間口が広い商業施設が連なる

### (3) 中央部に展開する「里山レクリエーションゾーン」

- ・ 緑の環境軸の中から南面する海岸へ向かって緩やかに下る谷戸には、自然林や人工林だけでなく、温暖な環境を活かした田畑の耕作地が広く分布し、大磯の海と山の自然を結ぶ里山の風景が残ります。
- ・ 耕作活動に加え、ハイキングや森林保全活動等の体験を通して自然をふれあえる場所としての環境の保全と活用が必要です。



丘陵から海岸に向かう谷戸筋にはミカン畑や田畑の里山があり、耕作を通して自然とふれあうことができる環境である

### (4) 南の大磯町沿岸の「海浜ゾーン」

- ・ 町に南面する全長 7.6 km にわたる大磯の海岸には、砂浜とクロマツ林が残り、定置網などの沿岸漁業が営まれる豊かな海の自然環境を持っているなど、海浜のレクリエーションの場となっています。
- ・ ハマヒルガオが自生する砂浜の保全、飛砂防備保安林（砂防林）(\*)を兼ねた松林の保全及び育成、海岸と港の環境美化の向上が必要です。



大磯町沿岸は丘陵の緑と相まって豊かな自然景観を形成し、人工構造物の築造には許可を要する海岸保全区域である

## (5) 北の大磯丘陵の「緑の環境軸」

- ・ 高麗山から鷹取山までの北部丘陵全体が「緑の環境軸」を形成し、市街地を豊かな緑で柔らかく縁取っています。地形や水系などの自然の骨格を守り、斜面緑地と里山(\*)の保全を図る必要があります。
- ・ 山裾と市街地の境界部の景観調和に努め、田園景観を損なわないように、人工構造物の景観誘導を行う必要があります。



町の北部は標高 50 m から 220 m の緩やかな稜線を持つ丘陵にすっぽりと囲まれている



## (6) 市街地を東西に貫く「東海道軸」

- ・ 町の東西に残る国道 1 号沿いのクロマツの松並木は、「東海道の宿場町」を象徴するシンボルとなっています。そのため、市街地の中心軸をなす国道 1 号を「東海道軸」として、松並木や沿道の歴史的建造物を活かした旧東海道の面影と賑わいを感じさせるような魅力を高め、個性のある景観づくりを行うことが求められています。
- ・ 2 つの都市拠点を結ぶ軸としての統一性や連続性をもった景観形成に努め、大磯丘陵の自然景観との調和や富士山への見通しにも配慮した町並み形成が必要です。

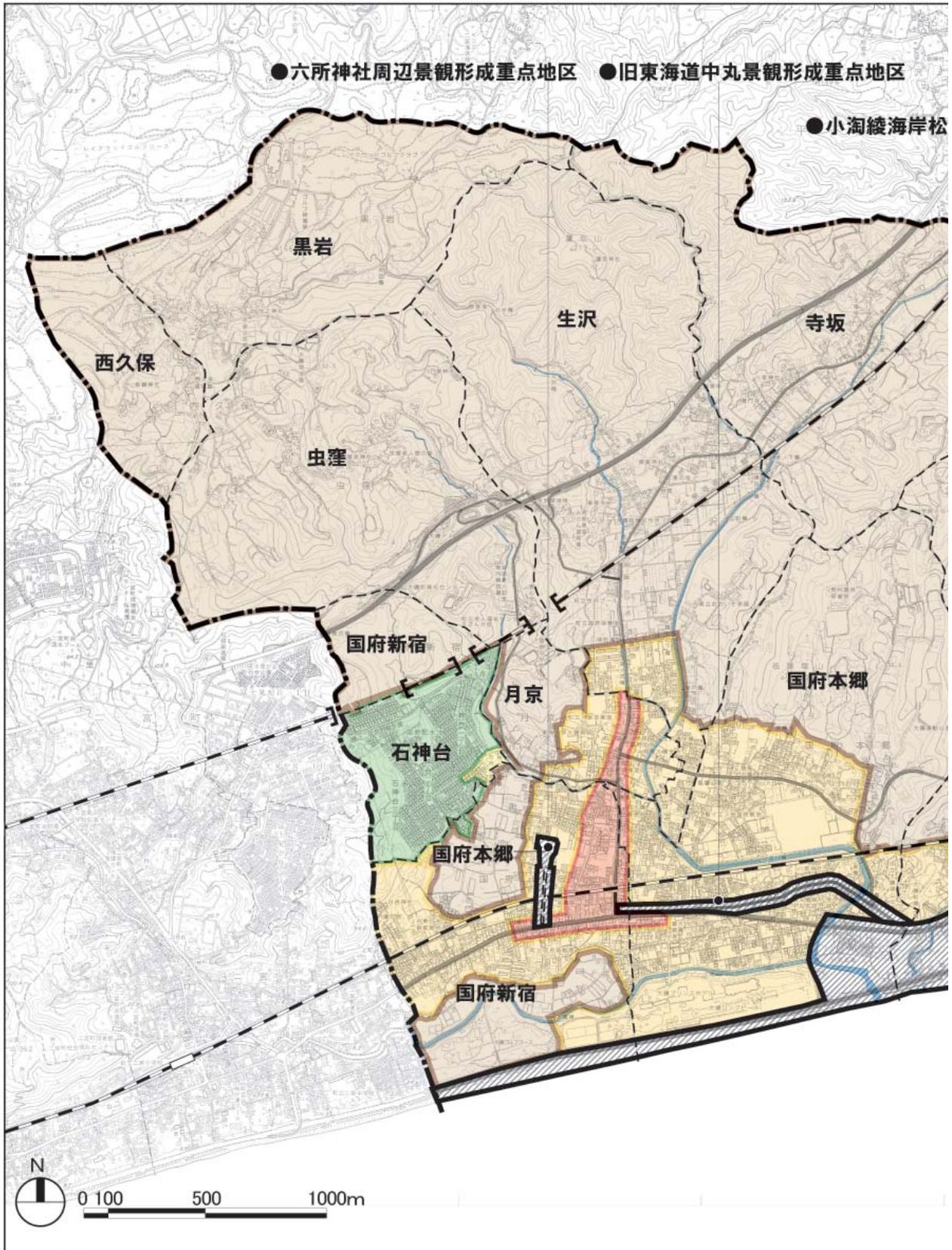


国道 1 号の大磯中学校前から滄浪閣までの間には、樹高 10 m を超えるクロマツとエノキの並木が連続し、大磯を代表する歴史的景観をつくっている

## 第2章 地区の区分

### 第1節 一般地区

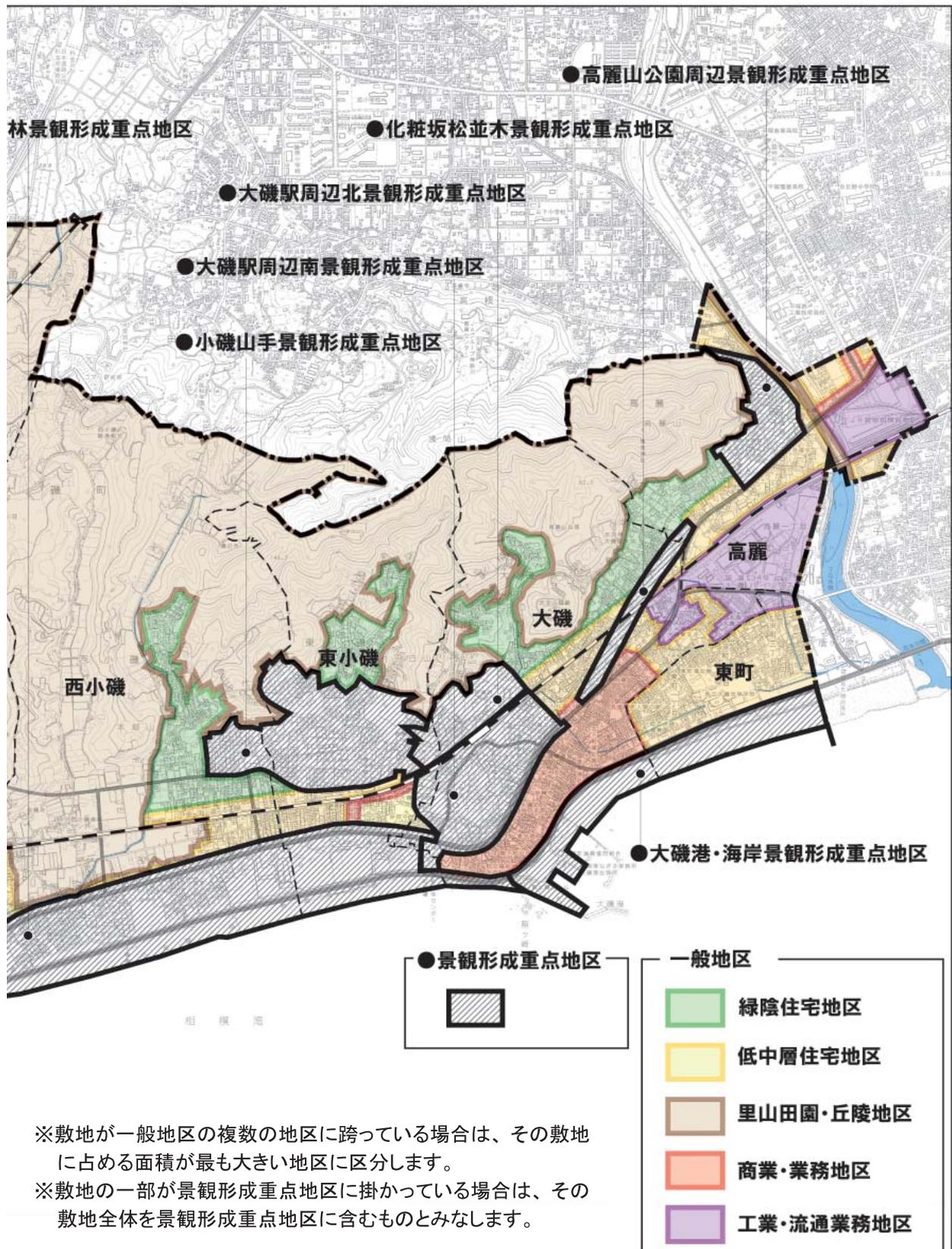
- ・ 本町の都市構造、まちづくり基本計画における土地利用方針及び都市計画を考慮し、全町域を「緑陰住宅地区」「低中層住宅地区」「里山田園・丘陵地区」「商業・業務地区」「工業・流通業務地区」の5つの一般地区に区分します。



## 第2節 景観形成重点地区

- 一般地区の中でも特に自然的、歴史的な特徴を持ち、景観資源が集積するなど、積極的に良好な景観の形成を推進していく必要がある地区を「景観形成重点地区」として指定し、良好な景観の形成のモデルとしていきます。

○図 1-2-1 地区の区分



## 第3章 景観に関する特性

### 第1節 全町域の特性

#### 自然

##### 光あふれる海と緑濃い山の豊かな自然

- ・ 町の南には相模湾が広がり、大磯港と西湘バイパス以外には、視界を遮る大きな構造物はなく、海水浴や釣りなどのレクリエーションの場として親しまれています。
- ・ 青い海面は四季を通して、太陽光を町中に反射させる鏡でもあり、町民の心象にも深く刻まれています。
- ・ 町の背後には標高 50 m から 220 m の丘陵が相模湾に沿って、町を囲むように伸び、地勢は海岸の砂丘によって構成されています。
- ・ 丘陵から海に向かう谷戸には、果樹園と田畑の田園風景が広がっています。この田園風景は市街地に近く、駅までの往来に田園を横断したり、ハイキングコースや農作物の直売所に立ち寄ることができたりするなど、大磯を訪れる人にも豊かな自然環境を感じさせています。
- ・ 谷戸と平野を通り抜ける風は、山から海への空の広がりを視覚的にも感覚的にも結びつけ、穏やかな時を刻んでいます。

#### 眺望

##### 町並み越しに望む相模湾と富士山への眺望

- ・ 町内を東西に細長く貫く丘陵地の地形特徴から、眺望点(\*)が町内各地に点在し、その多くは海に向かって開けています。
- ・ 「関東の富士見百景」である照ヶ崎からは砂浜、松林越しに富士、箱根、伊豆半島の山々を望むことができ、波音に清々しい思いを馳せることができます。
- ・ また、町中の通りや国道1号の見通しの先にも、「海」、「松」、「空」、「富士山」を望むことができ、町民だけでなく、大磯を訪れる人にも深い感銘を与えています。

#### 歴史

##### 宿場町と旧保養別荘地の面影を残す歴史的な町並み

- ・ 国道1号沿いには、通りと平行する棟と低い軒先を持つ木造家屋が点在し、松並木や庭先の松とともに、宿場町の面影を見ることができます。また、その頃に端を発する歴史のある商店では、伝統の味を楽しむことができます。
- ・ 丘陵の山裾と小湊の浜沿いは、屋敷林に囲まれた明治期以降の大規模宅地（邸園(\*)）が残り、日本の別荘文化と湘南リゾート文化の発祥の地でもあります。邸園の緑豊かな外構は、地域の景観に特色を与えています。
- ・ 緑の隙間からこぼれる陽光を辿り巡ると、宿場町と旧保養別荘地の頃のゆっくりとした時の移ろいを彷彿させます。



## 緑陰

### 町の背景をなす山懐が包み込む穏やかな緑陰の佇まい

- ・ 町並みの背景を緑が柔らかく引き締めているさまを「緑陰」といいます。
- ・ 南北の奥行きが1～2kmと浅い市街地に対して、海岸と平行して丘陵が町の北端部を縁取っているため、住宅地の通りの先に、丘陵の緑を見ることができます。
- ・ 近景(\*)にある沿道宅地の身近な緑と遠景(\*)の丘陵の緑の重層が、町並みを包み込む視覚的なまとまりをつくり、四季の変化を感じることができる、大磯の豊かで穏やかな住宅地環境をつくっています。



## 樹木

### いにしえからの大磯町の面影を偲ばせる樹木

- ・ 「日本の白砂青松100選」、「日本の渚100選」にも選定されているように、海岸沿いにはクロマツ林の日本有数の美しい景観があります。
- ・ また、「化粧坂」、「中丸地区（大磯警察署前）」、「大磯中学校付近」には、旧東海道の松並木が残っており、本町の緑と歴史を象徴する代表的な景観となっています。
- ・ クロマツなどの大木が沿道や海岸に緑の木陰をつくる様に、かつて宿場町を往来した人々にもうのおいを提供したことと思われます。これらの大木(景観木)は、「自然」と「歴史」と「心象(\*)」を結びつける要であり、大磯の重要な景観資源になっています。

## 路地

### 生活の息遣いが聞こえる路地

- ・ 本陣が置かれた町の中心部から海岸までの地域は、元は漁師町であり、旧街道の発展に伴って立地してきた寺社が今も社寺林と共に残り、町の発展を伝える史跡が、細い路地の中に点在します。
- ・ 宅地の緑の生垣や石積みの塀、木造の店の表情が細い路地に面しています。路地を歩くとゆっくりとした生活の舞台が連続して現れる風景を楽しむことができます。
- ・ 伝統的な祭り、逸話、歴史が残る史跡は、町民にとっても訪れる人にとっても、価値ある風景となっています。

## 協働

### 良好な景観と新たな文化の創出が期待される町民の活動

- ・ 花いっぱい運動やオープンガーデンフェスタ、海岸の壁画事業など、町民主体で、町の美化を楽しみながら交流活動を継続することによって、新しい大磯の歴史と文化をつくらうという試みが始まっています。

## 第2節 地区別特性

### (1) 一般地区の特性

#### ① 緑陰住宅地区

- ・ 大磯丘陵の山裾及び石神台の第一種低層住居専用地域で、戸建住宅を中心とした、敷地のゆとりが大きく、宅地内の身近な緑、背景に見える斜面緑地との重層的な緑の景観が豊かな緑陰となっている地区であり、大磯らしい住環境が形成されています。

#### ② 低中層住宅地区

- ・ 市街化区域内に広く分布する住宅地で、戸建住宅と共同住宅が混在する地区であり、市街化調整区域(\*)や海浜地と接しています。

#### ③ 里山田園・丘陵地区

- ・ 町の北部を中心に広がる、田園丘陵の中に集落が点在する地区で、全域が市街化調整区域です。

#### ④ 商業・業務地区

- ・ 大磯地域と国府地域の中心部の商業・業務地区は、古くからの街道型の商業集積から発展してきました。
- ・ 宿場町の本陣が置かれていた大磯地域の商業・業務地区は、史跡や歴史的建造物を活かした商店、クロマツなどが現存し、国道1号の電線類地中化とともに、歴史を尊重した新たな町並みが形成されています。

#### ⑤ 工業・流通業務地区

- ・ 高麗山のふもとの金目川（花水川）とJR東海道本線に隣接する工業・流通業務地区は、丘陵や川沿いの眺望点からの視界に大きく入る地区です。大規模敷地と戸建住宅の小規模な敷地が隣接しています。

### (2) 景観形成重点地区の特性

#### ① 高麗山公園周辺 景観形成重点地区

- ・ 高麗山は豊かな自然環境を残し、特に金目川（花水川）越しに平塚市側の市街地から望む、こんもりとしたお椀型の緑のフォルム(\*)に抱かれるような景観は、とても印象的で、大磯だけでなく、湘南の貴重なランドマーク(\*)となっています。
- ・ 丘陵部は市街化調整区域とその中の一部が自然環境保全地域(\*)に、それ以外は住居系用途地域に指定されており、住環境と自然環境が密接である環境が保たれてきました。

#### ② 化粧坂松並木 景観形成重点地区

- ・ クロマツとエノキの大木が沿道景観を縁取る化粧坂は、「化粧井戸」、「大磯八景・化粧坂の夜雨の歌碑」、「一里塚」などの史跡が残り、旧東海道の往来の面影を残す、大磯を代表する歴史的景観が残る地区であり、年に一度開催される「大磯宿場まつり」は町内外から集まる多くの人で賑わいます。
- ・ 区域は第一種低層住居専用地域、第一種住居地域、そして一部が近隣商業地域に指定されていますが、町道は車両の交通量が少なく、歩行者優先の生活道路を地区の骨格とした静かな住宅地環境が保たれています。

### ③ 大磯駅周辺北 景観形成重点地区

- ・ 大磯の玄関口にある大磯丘陵の緑に包まれた住宅地であり、大磯駅に丘陵が最も近くに迫り、電車で初めて大磯を訪問する人に、緑豊かな大磯の環境を印象づける重要な地区です。しかし、丘陵とJR 東海道本線に挟まれた狭い地区に宅地が集積しているため、建築物や擁壁などの人工構造物が景観に大きく影響を及ぼす地区でもあります。

### ④ 大磯駅周辺南 景観形成重点地区

- ・ 大磯丘陵と海岸が近接する中で、駅・公共公益施設・商業施設・住宅・歴史的建造物・寺社と社寺林などが多種多様に集積し、町内でも最も密度の高い市街地です。
- ・ 大磯丘陵の斜面緑地を背景にしたオレンジ瓦の大磯駅の穏やかな佇まいは、町の玄関口として、町民のみならず、訪れる人にも豊かな印象を与えています。

### ⑤ 小磯山手 景観形成重点地区

- ・ 町道幹線16号線と大磯丘陵に挟まれたこの地区は、明治期以降、大磯に海水浴場が開設されたのを契機に保養別荘地となりました。背景の丘陵の緑と屋敷林、石積みや竹垣が一体となって、身近な緑と斜面緑地の緑が重層する住宅地です。
- ・ 「かながわのまちなみ100選」にも選定されている大磯らしい山の手の緑陰住宅地です。

### ⑥ 大磯港・海岸 景観形成重点地区

- ・ 緩やかな線形を描く海岸線沿いにハマヒルガオが自生する砂浜とクロマツが続く海浜地は、海岸保全地域に指定され、港湾施設と道路以外には大きな人工構造物が無い環境が保たれています。海岸は海水浴場や釣り、祭りの会場や観光スポットになっており、町民の日常生活に密接なだけでなく、町外から訪れる人の多い地区でもあります。

### ⑦ 小湊海岸松林 景観形成重点地区

- ・ 小湊の浜とクロマツ林が続く海岸沿いのこの地区には、明治期以降、政財界人の著名人たちがこぞって居住地や別荘地として大邸宅を建築し、暮らし、交流した場所です。現在でも、国道1号の松並木とともに敷地規模5,000㎡を超える、歴史的建造物である大邸宅と庭園のいくつか、往時の佇まいをそのまま残しています。
- ・ 「美しい日本の歴史的風土100選」にも選出された、大磯だけでなく日本を代表する旧保養別荘地の面影を持つ歴史的景観を残す地区であるとともに、空への視界が広がる、ゆとりある敷地と門前のクロマツ、生垣が連なる大磯の良好な住環境のモデルとなる地区です。

### ⑧ 旧東海道中丸 景観形成重点地区

- ・ 県立大磯城山公園と六所神社を結ぶ旧東海道の道筋に連なる住宅地です。沿道には生垣を持つ住宅地と寺社やクロマツの並木、史跡が連なり、大磯の昔ながらの豊かで静かな住宅地景観が残っています。

### ⑨ 六所神社周辺 景観形成重点地区

- ・ 町内でも歴史の古い地区であり、寺院、神社の巨木に歴史の長さを感じる佇まいを持つ参道に面した低層の住宅地です。

## 第4章 景観に関する問題点と課題

### 第1節 全町域の問題点と課題

#### 自然

##### 白砂青松の海岸と丘陵の緑の自然環境の荒廃が懸念される

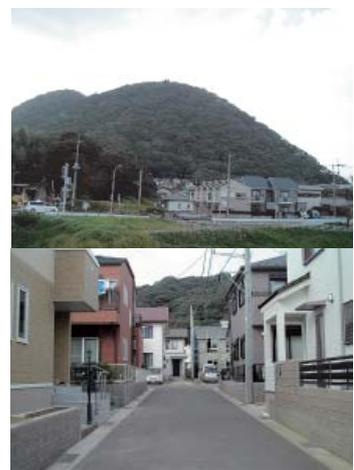
- ・ 大磯の海岸は海岸保全区域に指定されていますが、海岸侵食により砂浜が後退し、レクリエーションの場だけでなく、アオバトやウミガメ、カニなどの生物の生息場所が減りつつあります。そのため、海岸侵食を防止し、砂浜を保全する必要があります。
- ・ 港周辺は砂が堆積し、歩道などに砂が溜り歩行に危険であることや、海水浴場周辺のゴミが海辺の景観を阻害しているので、効率的なビーチクリーンが求められます。
- ・ 高麗山は、自然環境保全地域に指定されており、良好な緑地環境が保全され、ハイキングなどのレクリエーションの場としても親しまれています。しかし、大磯丘陵全体としては、緑地保全策が一部にのみ施されているだけで、鷹取山まで緑地保全策を拡大する必要があります。
- ・ 斜面緑地は手入れが十分になされておらず、台風や強風により倒木を引き起こしています。
- ・ 丘陵と海をつなぐ谷戸沿いに広がる田園と里山地域一体には、耕作地と耕作放棄等の土地の混在が増えつつあります。



#### 眺望

##### 山裾の緑と市街地の景観調和が乱れ、眺望景観が悪化している

- ・ 山裾の斜面緑地と市街地が接する部分は、宅地開発が進行し、山並みの風景が途切れたり、農地は資材置き場や耕作放棄地として荒地化し、田園景観と市街地景観が混在しつつあります。また、大磯らしい背景の山や空への視界の抜けを妨げるような建て詰まった住宅が多くなっています。
- ・ 町並みの背景に見える、緑や空の自然の色彩に対して、明度や彩度の高い建物が増えています。建築物や工作物の色彩は、単体としての主張ではなく、背景の自然景観と町並み全体としての色彩的調和も求められます。
- ・ 優れた眺望景観は、「大磯らしさ」を感じさせる貴重な景観資源であり、さらにその印象と価値と高めることが大切です。



#### 歴史

##### 大磯の良好な住宅地のシンボルである邸園が減少している

- ・ 丘陵の山裾や小湊の浜の沿岸は、明治中期から昭和20年代までには延べ500軒近く邸園が立地し、ゆとりのある敷地と緑豊かな外構が特徴的な大磯の良好な住宅地環境づくりの基盤となりました。しかし、現在は11の大邸園を残すのみで、減少する傾向にあります。
- ・ 現存する邸園も膨大な維持管理費、相続や土地利用の転換など所有者が抱える課題が大きく、売却された後に開発される事例も多く、良好な住宅地の維持が難しい状況です。



## 緑陰

### 宅地内の身近な緑が減少し、住宅地景観の質が低下しつつある

- ・ 大規模宅地は所有権が移るとマンション開発や宅地分譲開発が行われることが多く、宅地の細分化や市街地の高密度化が進み、宅地内の身近な緑が減少します。
- ・ 戸建住宅が連なる町並みの中にスケール(\*)の異なるマンションが立地すると、町並みの統一感が保ちにくくなります。小規模建築と中規模建築のスケールの統一に配慮が必要です。
- ・ 宅地が細分化されると、宅地内に敷地境界線からの十分な壁面後退を確保することが難しく、敷地の緑化ができないだけでなく、住環境として適切な採光と通風を確保しにくくなります。



## 樹木

### 町民が愛着を覚えている景観木が減少しつつある

- ・ クロマツなどの景観木は、町を縁取る丘陵の斜面緑地と相まって、地区毎のまとまりのある個性をつくる重要な景観資源ですが、近年は松が減少したり、宅地の開発に伴い名木・古木が滅失したりしています。
- ・ 海岸沿いの飛砂防備保安林（砂防林）を兼ねる松林は、保安林に指定されており、松くい虫によるクロマツの立ち枯れを食い止めるため、薬剤の樹幹注入を行っています。今後は枯松の伐倒後に、松くい虫に対抗性のあるクロマツを植樹するなど、松林の保全と育成が求められます。
- ・ 景観的に重要な樹木は、町民共有の自然的・歴史的財産として位置づけ、十分な維持保全のための制度強化と実行を検討する必要があります。



## 路地

### 路地や小径の環境保全と改善が必要である

- ・ 漁師町であった下町、西小磯の山手地区などには、幅員4m未満の細街路が集中していますが、その多くは宅地の生垣や生活の気配が伺える静かで穏やかな表情を持つ小径です。しかし、建物の建替えにより路地の連続が途切れたりして、地域の個性が失われてしまう恐れがあります。
- ・ 市街地の空き地には小規模開発によって住宅地のスプロールが進み、生活道路のネットワークが不十分であるところも多く、景観に配慮しつつ、安全性や快適性の向上が必要です。



## 協働

### 環境と景観の個性を活かすまちづくり活動が一層求められる

- ・ 地域の良好な景観づくりには、町民の自らの意思による、息の長い維持管理活動が必要不可欠です。その継続にはより多くの町民や事業者への関心や理解を深め、まちづくり活動への積極的な参加を促す取組みが必要です。
- ・ また、豊かな自然のフィールドを使った、ハイキングコースの整備、休耕田の活用、専門家の指導による里山の維持管理等の活動は、景観資源の維持管理としてだけでなく、新たな観光資源の開発と発信の担い手としての役割が期待されます。
- ・ 町にも町民のまちづくり活動に対して施策的な協力が求められます。



## 第2節 地区別の問題点と課題

### (1) 一般地区の問題点と課題

#### ① 緑陰住宅地区

- ・ 近年、敷地の細分化に伴う建築物の高密度化が進んでいます。建築物だけでなく、生垣や板塀、石積みなどの風情の調和を連続させ、緑の中に見え隠れする奥行き深い住宅地景観の保全と創出に努める必要があります。

#### ② 低中層住宅地区

- ・ 住宅と小規模な店舗が混在し、田園丘陵地区に接するため、地区内の町並みスケールが調和するように、建築物だけでなく、外構(\*) 囲障(\*) や工作物も含めた景観誘導が必要です。

#### ③ 里山田園・丘陵地区

- ・ 農村風景を受け継ぎながら、田園景観と市街地との境界部の景観に配慮した佇まいを保持するためにも、人工構造物と周辺の自然環境との調和が求められます。
- ・ 斜面緑地と市街地が接する境界部の景観は、丘陵の斜面緑地が途切れぬよう、都市景観が自然景観に馴染むような配慮が必要です。

#### ④ 商業・業務地区

- ・ 大磯地区を中心とした国道1号の電線類地中化事業により、国道1号から遠景にある高麗山や富士山への見通し景観が向上しました。見通し景観の更なる向上を図るためには、多様な用途が混在して立地する沿道の町並みの調和が求められます。
- ・ 公共公益施設が集積する国府地域の商業・業務拠点には、商業施設が多く集積します。そのため、建築物だけでなく工作物や屋外広告物も含め、隣接する戸建住宅地や田園風景との調和が求められます。

#### ⑤ 工業・流通業務地区

- ・ 高麗山のふもとの金目川（花水川）とJR東海道本線に隣接する工業・流通業務地は、大規模な敷地と戸建住宅の敷地が隣接するため、建物のスケールの調和が必要です。また、建築物や工作物の配置と形態意匠は、山から見下ろす眺望や、平塚市側から見る高麗山の景観との調和が必要です。

### (2) 景観形成重点地区の問題点と課題

#### ① 高麗山公園周辺 景観形成重点地区

- ・ 一部では丘陵に入り組んで宅地開発が進んでいます。山裾の緑と住宅地の色彩調和と、国道1号沿いから望む遠景景観の調和に配慮が必要です。

#### ② 化粧坂松並木 景観形成重点地区

- ・ 沿道の建物の更新が目立つため、クロマツとエノキの並木に調和した町並み景観を誘導していく必要があります。

### ③ 大磯駅周辺北 景観形成重点地区

- ・ 宅地の細分化と高密度化、二項道路(\*)のセットバック(\*)等により、宅地内の緑の減少がみられます。大磯らしい良好な住宅地環境を保全し、維持するために建物だけでなく、外構囲障のつくり方についても適切な景観誘導が必要です。

### ④ 大磯駅周辺南 景観形成重点地区

- ・ 丘陵の緑を背景に歴史的経過と風格の感じられる建築物や工作物が残るとともに、新しい建築物や工作物が存在し、また、住宅地と商業施設が集中して混在するため、丘陵の緑への眺望と低層の住宅地環境に調和した景観誘導が求められます。

### ⑤ 小磯山手 景観形成重点地区

- ・ 明治期の頃から別荘地として始まった、歴史のある住宅地ですが、宅地の細分化と高密度化、二項道路のセットバック等により、宅地内の緑の減少がみられます。大磯らしい良好な住宅地環境を保全し、維持するために建物だけでなく、外構囲障のつくり方についても適切な景観誘導が必要です。

### ⑥ 大磯港・海岸 景観形成重点地区

- ・ 視界が東西に長く広がるため、港から見た背景の大磯丘陵の緑、港、海岸との調和が非常に大切です。港景観の修景と砂浜の保全だけでなく、飛砂防備保安林（砂防林）でもあるクロマツ林の保全と育成が必要です。

### ⑦ 小淘綾海岸松林 景観形成重点地区

- ・ 近年は土地利用の転換とともに緑豊かな歴史的な環境が失われる危機に直面しています。歴史的な景観を保全するためにも、歴史的建造物の保全に努め、邸園の緑豊かな環境に調和した外構囲障に配慮が必要です。

### ⑧ 旧東海道中丸 景観形成重点地区

- ・ 旧吉田茂邸の県立公園化に伴い、県立大磯城山公園と六所神社間をつなぐ新たな散策ルートとして、歩行者通行の増加が見込まれます。
- ・ 隣接する国道1号沿いには商業施設が集積しており、住宅地環境に即した土地利用の誘導と、賑わいのある魅力を活かした沿道景観の創出が求められます。

### ⑨ 六所神社周辺 景観形成重点地区

- ・ 地区の周囲には田畑の風景が広がるため、建物等の更新時には、自然的、歴史的な佇まいに調和するような景観誘導が求められます。





## 第2部 大磯町景観計画

- ・ まちづくり基本計画に即して、良好な景観の形成の推進を行うために、町の全域を景観計画区域に定めます。



○図 2-1-1 景観計画区域図

- ・ 本町は神奈川県南部に位置し、東と北は平塚市、西は二宮町に接し、南は相模湾に面しています。横浜市から約 30 km、東京都心から約 70 km の位置にあります。



○図 2-1-2 神奈川県における大磯町の位置図

## 第2章 景観計画区域における

### 良好な景観の形成に関する方針（景観形成方針）景観法第8条第2項第2号

#### 第1節 景観形成方針とは

- ・ 次の世代に豊かな環境を引き継ぎ、自然と歴史に裏打ちされた大磯らしい風格のある良好な景観の形成を図るにあたり、本町の将来の景観のあり方を基本目標として定め、町民、事業者、滞在者及び町の協働により取り組むものとします。

#### 良好な景観の形成の基本目標（将来像）

**町民が愛着と誇りを基に自ら創りだす、  
豊かな自然に歴史と文化が薫る美しい景観のまち 大磯**

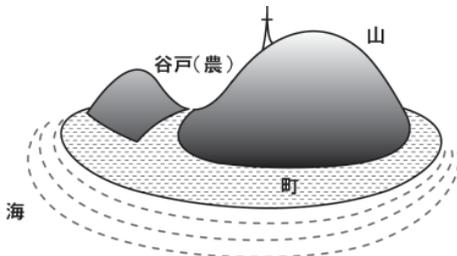
- ・ 基本目標を実現することを目的とし、景観の保全と創出を行うための方針として定めるのが「景観形成方針」です。景観計画では、まず、本町の景観を構成している7つの特性を活かした全町域の景観形成方針を定め、これに沿って、地区の特性を活かした地区別の景観形成方針を設定しています。

## 第2節 全町域の景観形成方針



- ・ 本町の景観を構成している7つの特性を活かした全町域の景観形成方針を次のように定めます。

### 自然 大磯の風土を育む海と山の固有の風景を保全し、後世に豊かな自然景観を継承します



- ・ 大磯の景観の基盤である高麗山から鷹取山まで連なる大磯丘陵と、それに平行する海と海岸線で囲まれるという自然環境は、町民の誇りであり、大磯を訪れる人々のレクリエーションの場としても親しまれています。海と山とそれをつなぐ谷戸沿いの里山及び田園を町民と来訪者のコミュニケーションの場として有意義に活用しながら、保全し、育て、大磯と湘南のランドマークにします。

### 眺望 海・山・空への眺望が効いた景観を保全します



- ・ 丘陵から市街地を見下ろす眺望、古い木造家屋が残る国道1号（旧東海道）や路地の見通しの先にある海・山・空は、自然環境に包み込まれた変化に富んだ豊かな住宅地環境を形成し、私たちはそれを身近な緑で縁取ります。海・山・空への眺望や見通しを町内全域で保全し、四季の移ろいを感じることでできる魅力ある眺望景観をつくります。

### 歴史 江戸の宿場町と明治期以来の旧保養別荘地(邸園)を保全し、歴史の魅力と風格のあるまちづくりをします



- ・ 江戸時代に整備が始まった東海道（国道1号）の街道筋の松並木と、日本の別荘文化と湘南の近代リゾート発祥のさきがけとなった明治期以来の旧保養別荘地（邸園）は、そのいくつかは今も往時の姿のまま現存し、丘陵の緑と白砂青松の海岸の風景と相まう佇まいを持ち、大磯の景観の特色であるとともに象徴にもなっています。この歴史的資産を活用し、新しい湘南文化の創造や発信の場をつくることで新しい交流文化を生み出します。

## 緑陰

### 丘陵と海浜部の樹林と身近な緑が重層する 緑陰住宅地の佇まいを保全し、創出します



- 丘陵の山裾、海岸沿いの住宅地は、石積みと手入れの行き届いた生垣や竹垣が連続する風情ある緑陰住宅地として、四季を通して穏やかな佇まいを形成し、落ち着いた雰囲気を持っています。この緑豊かな住環境を継承し、住宅地の背景を縁取る大磯丘陵の緑と調和した良好な住環境の保全と創出に努めます。

## 樹木

### 景観木を町民の財産として保全し、育てます



- 旧東海道の宿場町の面影を伝える松並木や邸園林、社寺林などの樹木は、背景の海と山の豊かな自然環境と相まって質の高い環境を形成しています。これらは本町の「自然」、「歴史」、「心象」を結びつける要であり、町民の誇りとなっています。クロマツなどの景観木を町民の財産とし、豊かな心象景観をつくることに心がけます。

## 路地

### 生活風景がにじむ路地空間と通りを形成します



- 大磯には、田畑や果樹の田園、川のせせらぎ、風情ある緑と疎水脇の道、固有の愛称を持つ路地やいつも花が活けられている石仏や史跡などの地域固有の生活風景の中に、日々の営みや昔から続く祭りとともに生き、積み重ねてきた暮らしの作法をみることが出来ます。日々の移ろいがにじみ出す魅力ある路地空間を保全継承し、町民や訪れる人の心を豊かにする生活風景を大事にしていきます。

## 協働

### 町民、事業者、滞在者、町が協働で 良好な景観の形成に取り組みます



- 良好な景観の形成に係る施策や活動への参画の機会を拡大し、町民、事業者、滞在者、町の各主体同士の理解と協力を深め、良好な景観の形成に対するイメージ（想像力）の共有と創出に努めます。

### 第3節 地区別の景観形成方針

- ・ 全町域の景観形成方針の視点に沿った地区別の景観形成方針を次のように定めます。

#### (1) 一般地区の景観形成方針

##### ① 緑陰住宅地区の景観形成方針

大磯丘陵の緑と宅地内の身近な緑が重層する、戸建てを中心とした低層の住環境を保全し、創出します



##### ② 低中層住宅地区の景観形成方針

戸建住宅を中心に店舗と住宅、低層と中層の建物が調和した、緑豊かな町並み景観を創出します



##### ③ 里山田園・丘陵地区の景観形成方針

心なごむ里山・農村集落の景観を継承し、緑が豊かな自然景観を保全します



##### ④ 商業・業務地区の景観形成方針

中小規模店舗の商業集積と路地空間を活かした景観づくりを目指します



##### ⑤ 工業・流通業務地区の景観形成方針

金目川（花水川）や国道1号、JR 東海道本線から望む高麗山や海岸の松林への眺望に配慮した景観を形成します



## (2) 景観形成重点地区の景観形成方針

### ① 高麗山公園周辺 景観形成重点地区の景観形成方針

高麗山の豊かな自然環境を保全し、山裾の緑と住宅地環境の調和を図ります

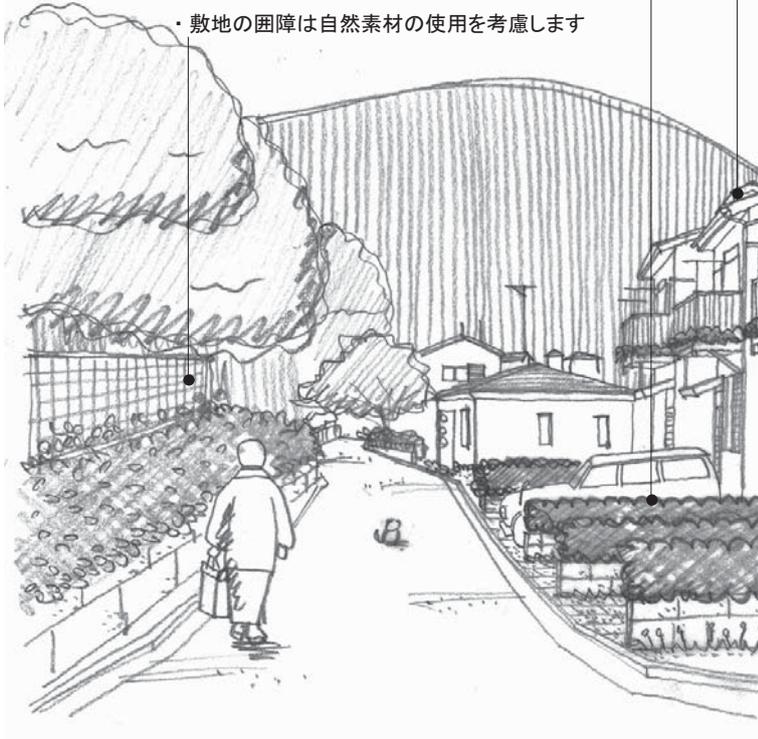


現況

・敷地の囲障は緑化修景(\*)し、  
山裾の緑と住環境の調和を図ります

・建築物の屋根は山並みに馴染むような勾配屋根とします

・建築物等の色彩は丘陵の自然と調和させます



景観形成のイメージ

・敷地の囲障は自然素材の使用を考慮します

・敷地の外構は緑化に努め、  
沿道に緑が豊かなうるおいのある空間を創出します

## ② 化粧坂松並木 景観形成重点地区の景観形成方針

クロマツとエノキが醸し出す旧東海道の面影に調和した  
豊かで静かな住宅地景観を創出します

・ 沿道に木漏れ日のうらおいを  
もたらす高木（\*）の保全に努めます

・ 電柱についても景観に対する  
配慮の仕方を検討します

・ 建築物等の色彩は松並木との調和に配慮します

・ 沿道宅地の囲障などは史  
跡や松並木との調和に配慮  
し、緑化修景や自然素材の  
使用に努めます

・ 建築物の屋根は  
背景の山並みに  
馴染むよう勾配屋  
根にします



景観形成のイメージ

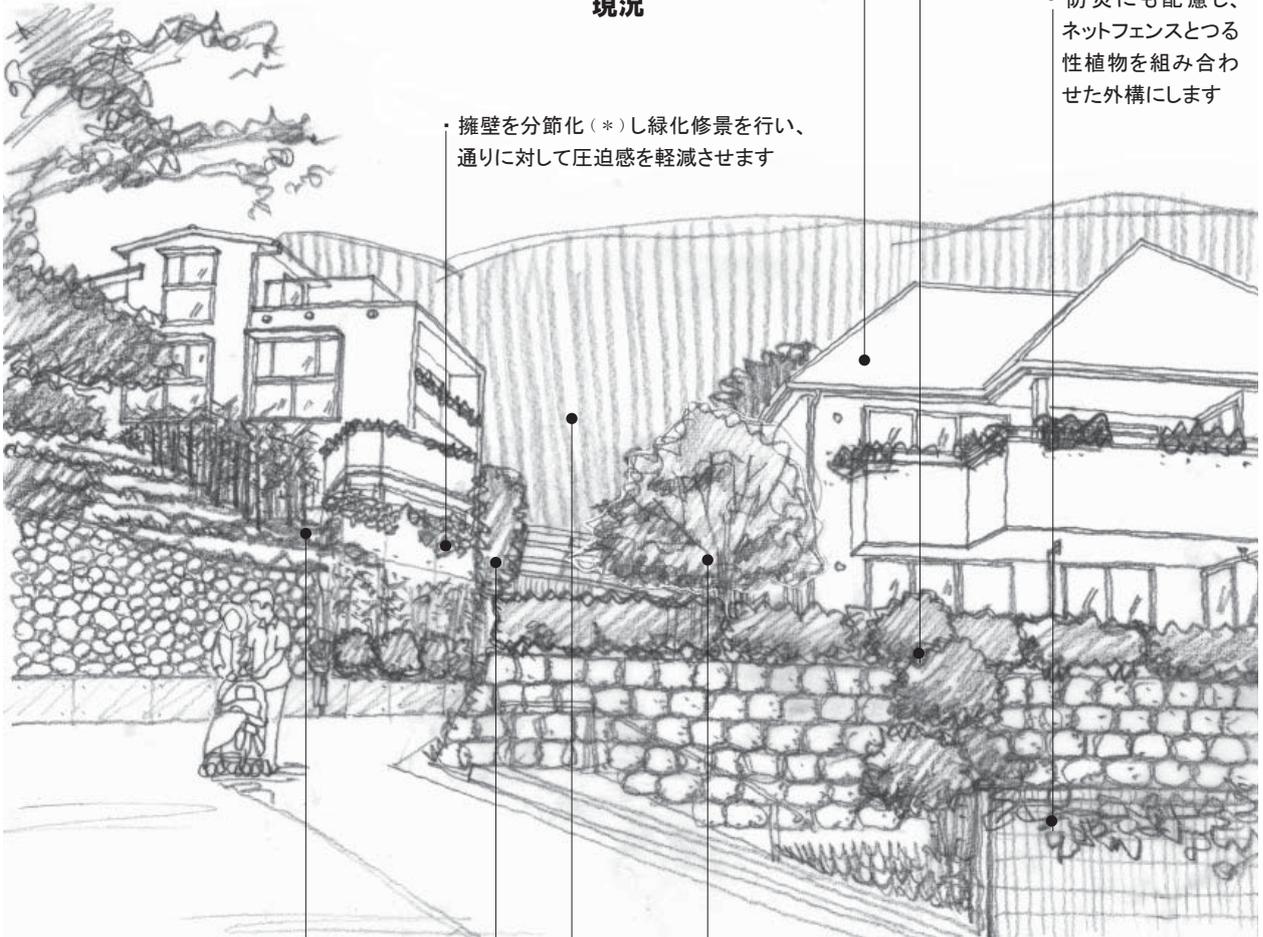
### ③ 大磯駅周辺北 景観形成重点地区の景観形成方針

丘陵の緑と宅地内の身近な緑が重層する

静かで落ち着いた住宅地環境を保全し、継承します



現況



・ 建築物の屋根は山並みに馴染むよう勾配屋根とします

・ 丘陵の緑と調和するように敷地の  
 囲障を石積み擁壁と生垣を組み  
 合わせた自然素材とします

・ 防災にも配慮し、  
 ネットフェンスとつる  
 性植物を組み合わ  
 せた外構にします

・ 擁壁を分節化(\*)し緑化修景を行い、  
 通りに対して圧迫感を軽減させます

景観形成のイメージ

・ 敷地内の樹木は街路に木漏れ日をもたらすだけでなく、  
 丘陵と住宅地の景観を馴染ませる働きもあります

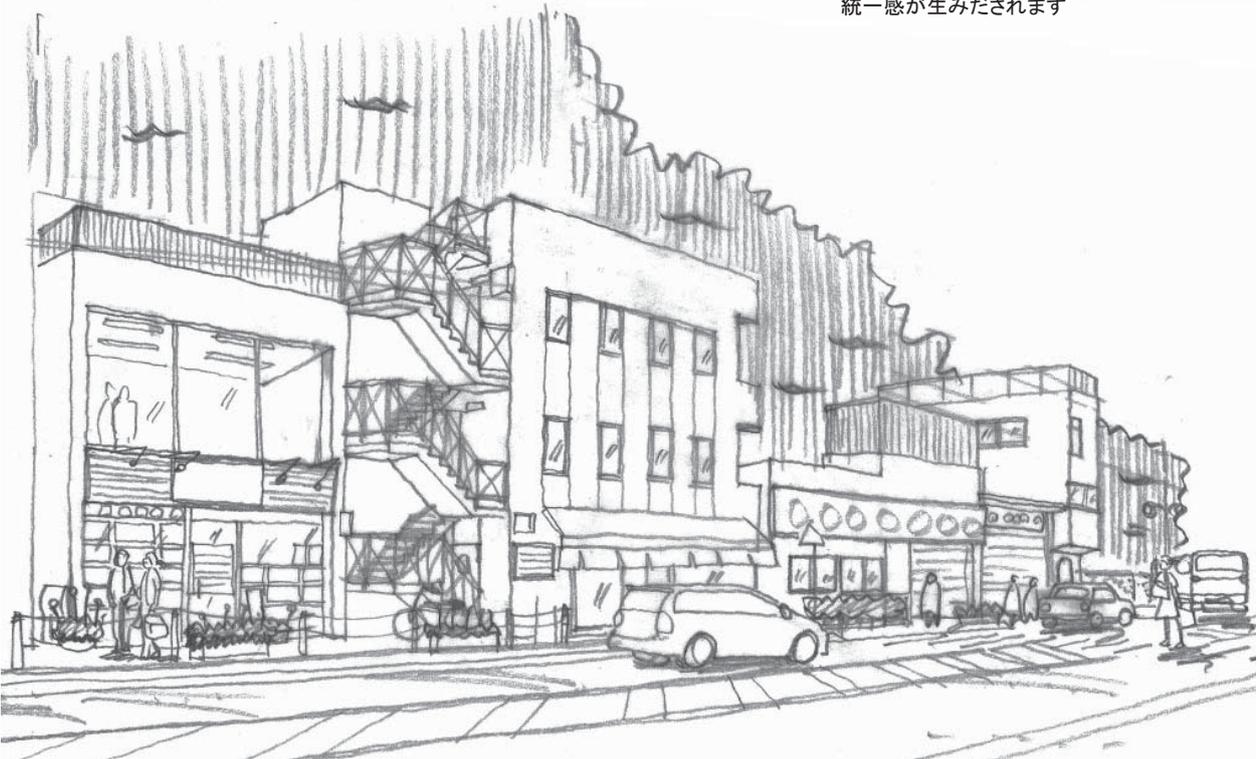
#### ④ 大磯駅周辺南 景観形成重点地区の景観形成方針

町の玄関口として、風格のある町並み景観を保全し、  
「穏やかな自然」と「都市の賑わい」が調和した  
緑豊かな景観の創出を行います

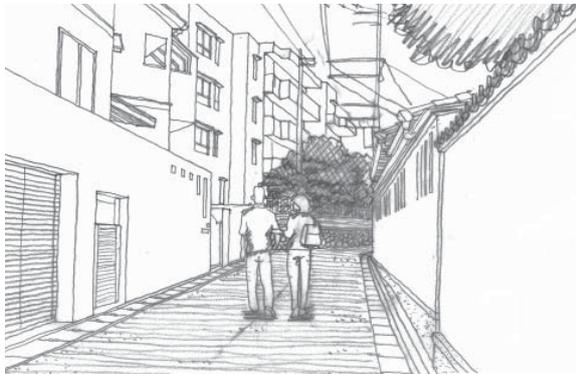


現況

■ 町並みと背景の斜面緑地の緑が一体となる景観をより際立たせるため、建築物の大きさに対してアンバランスな大きさを持つ2階以上の窓面広告等を整理します。工作物等についても配置や形態などに配慮をすることによって、大磯の玄関口として相応しい、すっきりとした統一感が生みだされます



景観形成のイメージ



■ 豊かな屋敷林の隙間から近代和風建築と西洋館の姿が見え隠れする大磯らしい風格のある景観

**現況**

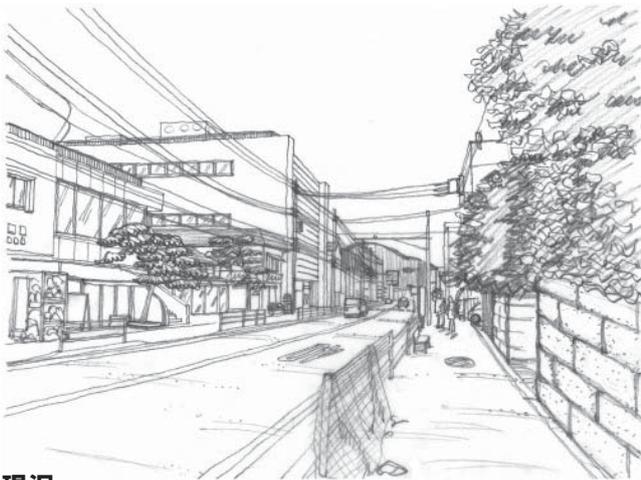
・塀を分節化して緑化修景を行います。近景の緑と中景の緑を効果的に配置することによって、新旧の建築物が混在する町並みに、統一感を持たせることができます

・塀（工作物）の手前に根締め緑化を組み合わせています

・距離が長く、背丈が高い塀は表層を自然素材とすることで、通りに対して圧迫感を軽減することができます



**景観形成のイメージ**



## 現況

- ・敷地の前面にシンボルツリーを植樹し、街路に木漏れ日をもたらすうおいのある空間を創出します
- ・建築物のスカイラインは周辺の町並みや丘陵の稜線と調和させます
- ・店先にゆとりのある空間を確保します



## 景観形成のイメージ

- ・高麗山への眺望景観の魅力を実際させるように、町並み景観の調和に努めます
- ・丘陵の遠景の緑と宅地内の身近な近景の緑の重層が東海道軸の風格をあらわす魅力的な景観の一つです
- ・国道1号の無電柱化や舗装整備に伴い、収納式のゴミ置き場の設置など、町の美化活動に地域ぐるみで取り組みます
- ・東海道のかつての面影をしのぼせる建造物や樹木の保全に努めます



**現況**

- ・屋外広告物は、フランチャイズの全国統一の規格ではなく、大磯の町並み景観に調和した設置を心がけます

- ・街路に木漏れ日のうるおいをもたらす敷地内の高木の保全に努めます



**景観形成のイメージ**

- ・建築物や工作物に用いる素材は、美しい経年変化を考慮したものとします

- ・遠景の眺望との調和に配慮し、駐車場は緑化修景に努めます

## ⑤ 小磯山手 景観形成重点地区の景観形成方針

丘陵の緑と宅地内の身近な緑が重層する

大磯らしい静かで風格のある住宅地環境を保全し、継承します



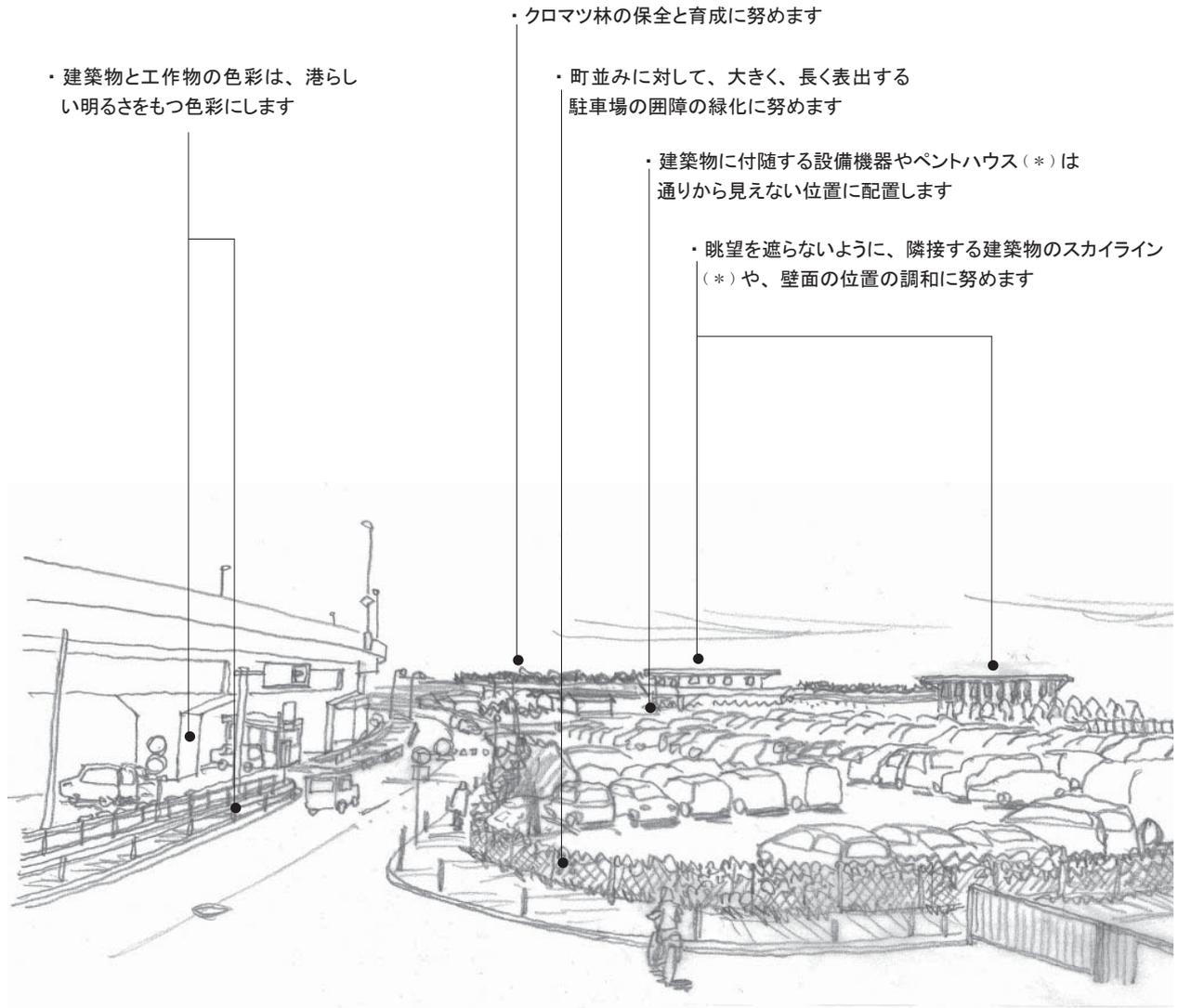
現況



景観形成のイメージ

## ⑥ 大磯港・海岸 景観形成重点地区の景観形成方針

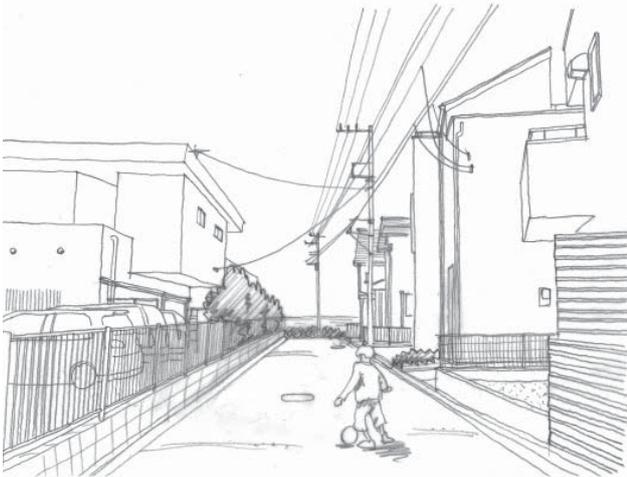
緩やかな弧を描く海岸線とクロマツ林の白砂青松の景観を保全し、  
大磯丘陵の緑と調和した港景観を創出します



景観形成のイメージ

## ⑦ 小湊綾海岸松林 景観形成重点地区の景観形成方針

邸園文化が薫る緑と歴史が豊かな風格のある町並み景観を保全し、継承します

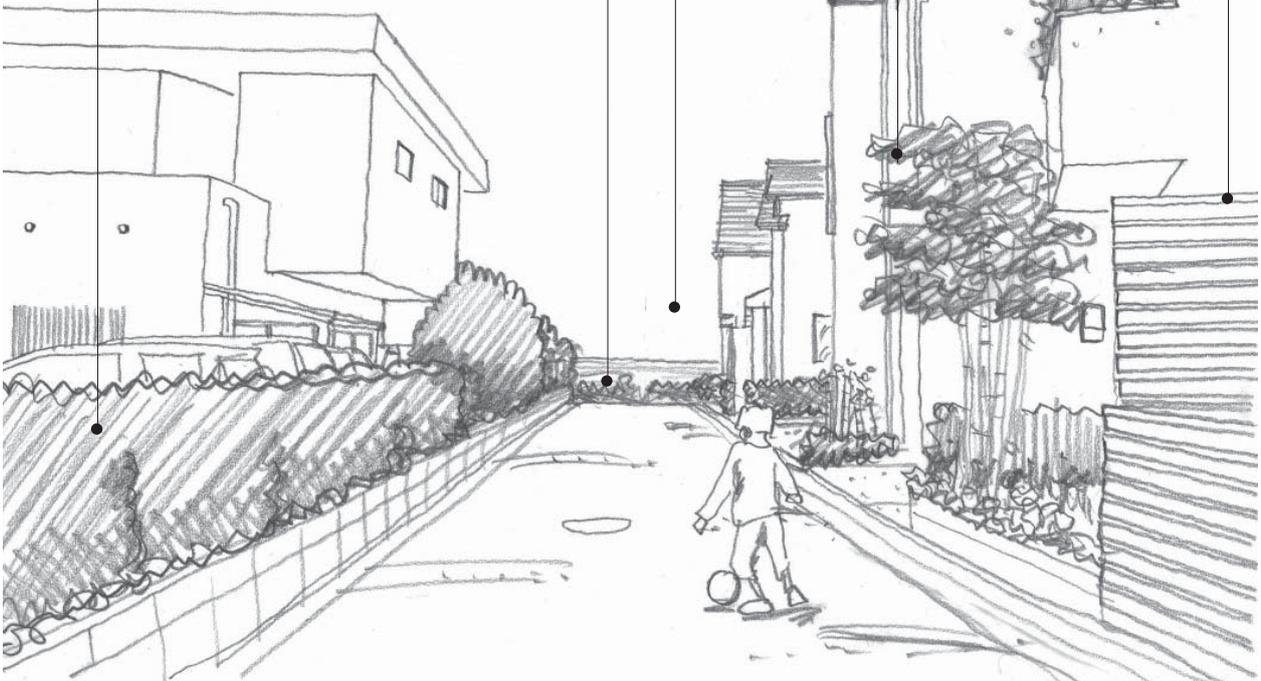


・敷地の囲障は、自然素材等による修景を行います

・敷地の前面には街路に木漏れ日をさすシンボルツリーを植栽します

### 現況

- ・海への眺望を確保した町並み形成に努めます
- ・海岸のクロマツ林の保全と育成に努めます
- ・駐車場の囲障の緑化に努めます



### 景観形成のイメージ



現況



景観形成のイメージ

・戸建住宅のスケールを壊さぬように、  
建築物の壁面や軒線の位置の調和に努めます

・国道1号の景観を演出するために  
門前にシンボルツリーを植樹します

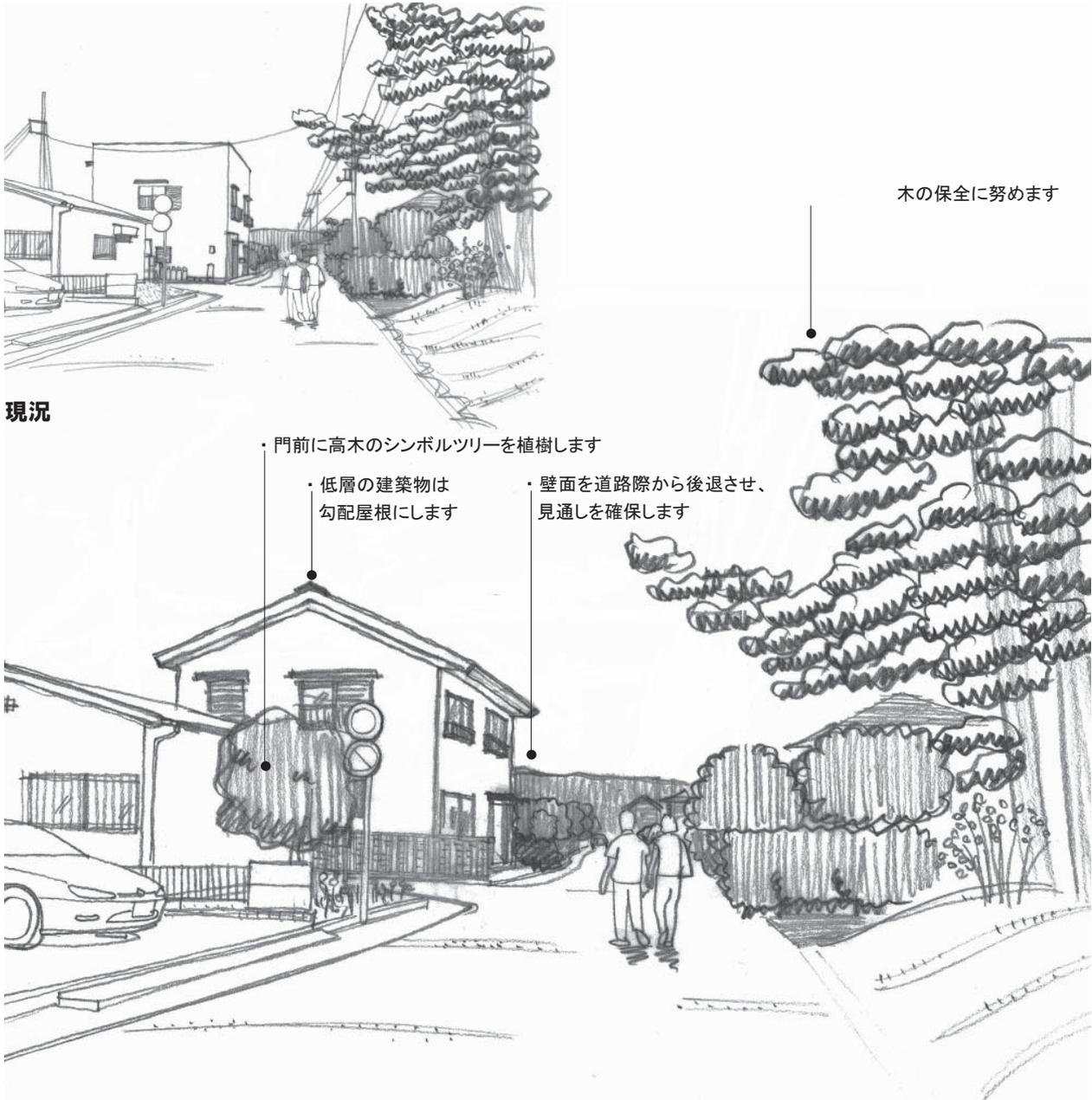
・壁面が大きくなる建築物は分節化をします

・自動販売機の色彩を抑えます

## ⑧ 旧東海道中丸 景観形成重点地区の景観形成方針

松並木と城山公園の緑と歴史を活かした

魅力ある町並み景観を保全し、継承します

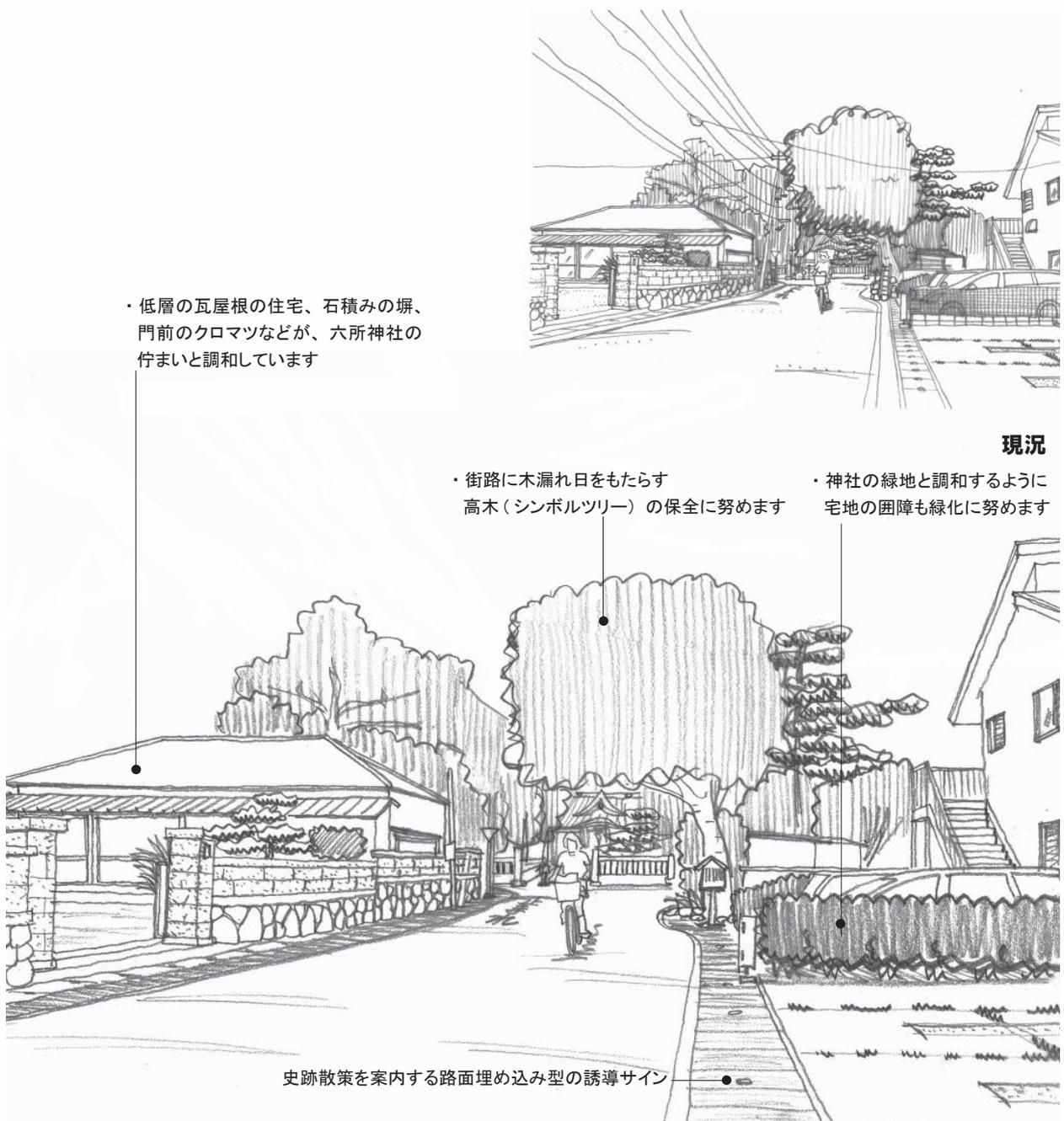


現況

景観形成のイメージ

## ⑨ 六所神社周辺 景観形成重点地区の景観形成方針

巨木や寺社が残る静かな佇まいに調和した住宅地環境を保全し、継承します



### 第3章 景観法及び景観条例に基づく手続きの流れ

#### 第1節 手続きの概要

##### (1) 手続きの概要

- ・ 景観法及び景観条例に基づく手続きの概要は、次の表のとおりです。ただし、景観法の規定により、一部の行為については届出等の適用除外があります。

地区の区分	手続きが必要となる行為	必要となる手続き		手続きの流れ
		景観チェックシートによる自己診断、景観形成協議(※1)	景観法第16条に基づく届出(※2)	
一般地区	P44の表2-3-3に定める建築、開発行為等	必要	必要	P43の表2-3-2のAを参照
	建築確認申請が必要な建築物の新築又は工作物の新設で、P44の表2-3-3に定める以外のもの	必要	不要	P43の表2-3-2のBを参照
景観形成重点地区	P45の表2-3-4に定める建築、開発行為等	必要	必要	P43の表2-3-2のAを参照
景観計画区域(町全域)	公共建築物の建築(公共機関が行うもの)	必要	(景観法に基づく通知)	—

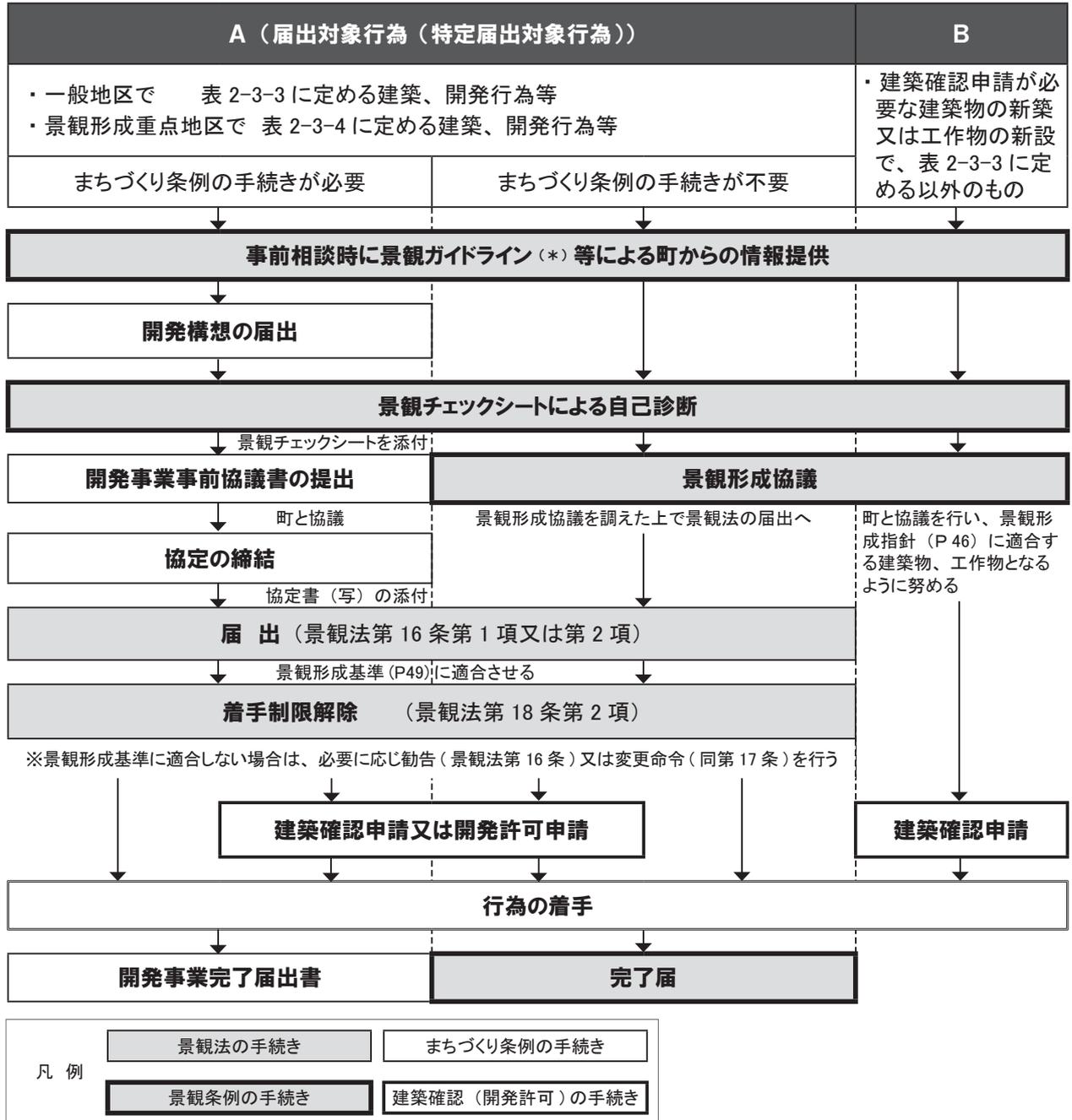
○表 2-3-1 手続きの概要

※1 景観チェックシートによる自己診断は、景観形成指針(P46)に基づいて行います。また、その内容について必要に応じ、町との間で景観形成協議を行っていただきます。

※2 景観法第16条に基づく届出内容は、景観形成基準(P49)に適合させる必要があります。

## (2) 手続きの流れ

- ・ 行為の規模及び種類、行為を行う地区の区分を確認して、計画や設計を進めてください。大磯町まちづくり条例（以下「まちづくり条例」といいます。）の適用を受ける行為については、まちづくり条例の手続きと並行して、景観法及び景観条例の手続きを行います。



○表 2-3-2 手続きの流れ

※1) 一定の行為を行わない場合や、町長が発する命令に従わない場合は、景観法又は景観条例の規定に基づき、罰則の適用を受けたり、氏名等が公表される場合があります。

※2) 建築確認申請又は開発許可申請の際には、町への事前経由が必要です。

## 第2節 届出対象行為（特定届出対象行為）

景観法第16条第1項 第17条第1項

### （1）一般地区の届出対象行為（特定届出対象行為）

- ・ 一般地区の中で景観法に基づく届出が必要となる「届出対象行為」は、まちづくり条例に基づく一定規模以上の建築、開発行為等が対象となります。具体的には、下の表 2-3-3 に掲げるとおりです。
- ・ 「届出対象行為」のうち、地区の区分別の景観形成基準で「形態意匠」と「色彩」の基準に係るものを「特定届出対象行為」とし、景観形成基準に適合しない場合には「変更命令」の対象とします。

一般地区内の届出対象行為（特定届出対象行為）	
一定規模以上の建築・開発行為等	① 開発事業区域の面積が 300 m <sup>2</sup> 以上の開発行為
	② 連続した開発行為を伴う建築を行う場合で、先行する建築物の完了検査済証交付後 1 年以内に行う開発行為を伴う建築で、当該開発事業区域面積の合計が 300 m <sup>2</sup> を超えるもの
	③ 中高層建築物（最低地盤面からの高さが 10 m 以上又は最低地盤面からの階数が 3 以上の建築物）の建築（自己の居住の用に供する住宅を含む。）
	④ 10 戸以上の集合住宅の建築
	⑤ 開発事業区域の面積が 500 m <sup>2</sup> 以上の店舗等（物品販売業を営む店舗、飲食店、事務所、集会場、ホテル及び旅館）の建築
	⑥ 特定建築物（カラオケボックス、ぱちんこ屋、マージャン屋、ボーリング場、水泳場その他これらに類する施設、劇場、映画館その他これらに類する施設、工場、倉庫業を営む倉庫）の建築
	⑦ 大磯町まちづくり条例第 15 条の規定による推進地区のうち、大磯町まちづくり条例施行規則で定めるものにおいて行う開発事業
	⑧ 急傾斜地崩壊危険区域（*）又は地区まちづくり協定（*）の区域において行う開発事業
	⑨ 開発事業区域の面積が 3,000 m <sup>2</sup> 以上のスポーツ・レクリエーション施設の建設
	⑩ 延べ面積（同一敷地内に 2 以上の建築物がある場合は、その延べ面積の合計をいう。）が 1,000 m <sup>2</sup> を超える建築物の建築
	⑪ 事業区域面積が 500 m <sup>2</sup> 以上の公共施設の整備の必要がないと認められる単なる形式的な区画の分割又は統合による建築物の建築（大磯町まちづくり条例の手続きにより行われた開発事業は除く。）
	⑫ 建築基準法第 88 条の規定により同法第 6 条の確認の申請が必要となる工作物のうち、高さが 10 m を超えるもの
	⑬ 上記の③、④、⑤、⑥、⑩及び⑫に掲げる行為の対象となる建築物及び工作物のうち、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更で、変更の見付面積が外観の過半を超え、かつ、50 m <sup>2</sup> を超えるもの
	⑭ 大磯景観資産に登録されている木竹の伐採

○表 2-3-3 一般地区内の届出対象行為（特定届出対象行為）

※ 工作物の高さの算定は、工作物が周辺の地盤と接する最低地盤面からの高さによるものとします。

## (2) 景観形成重点地区の届出対象行為（特定届出対象行為）

- ・ 景観形成重点地区の中で景観法に基づく届出が必要となる「届出対象行為」は、表 2-3-4 に掲げるとおりです。
- ・ 「届出対象行為」のうち、地区の区分別の景観形成基準の中で「形態意匠」と「色彩」の基準に係るものを「特定届出対象行為」とし、景観形成基準に適合しない場合には「変更命令」の対象とします。

景観形成重点地区内の届出対象行為（特定届出対象行為）	
建築物	① 建築物の新築、増築、改築及び移転で床面積の合計が 10 m <sup>2</sup> を超えるもの、並びに外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更で外観の変更に係る施工部分の見付面積の合計が 10 m <sup>2</sup> を超えるもの
工作物	② 次に掲げる工作物の新設、増築、改築及び移転、並びに次に掲げる工作物の外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更で施工部分の見付面積の合計が 10 m <sup>2</sup> を超えるもの ア 建築基準法第 88 条の規定により同法第 6 条の確認の申請が必要となる工作物 イ 垣、さく、へい、防球ネットその他これらに類するもので、高さが 1.5 m を超え、かつ、長さが 5 m を超えるもの ウ 鉄筋コンクリート造の柱、鉄柱その他これらに類するもので、高さが 10 m を超えるもの（送電又は通信に関するものを含む。） エ 立体式自動車駐車施設で駐車台数が 2 台以上のもの オ 自転車駐輪施設で高さが 1.5 m を超えるもの カ 屋外に設置するコンテナ倉庫その他これらに類するもので、高さが 1.5 m を超えるもの キ 屋外に設置する自動販売機で高さが 1.5 m を超えるもの
その他	③ 開発事業区域の面積が 300 m <sup>2</sup> 以上の開発行為
	④ 駐車場、資材置き場その他これらに類する施設の整備（土地の区画形質の変更（*）を伴うもの）で、事業区域の面積が 300 m <sup>2</sup> 以上のもの
	⑤ 大磯景観資産に登録されている木竹の伐採
	⑥ 大磯町まちづくり条例第 15 条の規定による推進地区のうち、大磯町まちづくり条例施行規則で定めるものにおいて行う開発事業
	⑦ 急傾斜地崩壊危険区域又は地区まちづくり協定の区域において行う開発事業

○表 2-3-4 景観形成重点地区内の届出対象行為（特定届出対象行為）

※ 工作物の高さの算定は、工作物が周辺の地盤と接する最低地盤面からの高さによるものとします。

## 第4章 景観チェックシートによる自己診断に関する事項（景観形成指針）

景観法第8条第2項第2号

- 「景観形成指針」とは、景観形成方針に示す方向性を具体化するために、良好な景観の形成のための模範的なあり方を示すものです。景観形成指針は全部で22の項目からなり、各地区の特性に応じ、地区毎に必要な項目を設定しています。

景観形成指針に配慮しているかどうかは「景観チェックシート」を用いて、行為を行う方が自己診断を行うことにより確認していただきます。

さらに、自己診断の結果に基づき、町と「景観形成協議」を行っていただきます。このように、景観チェックシートによる自己診断は、良好な景観の形成の第一歩になるものですので、次のことを十分に心掛けて行ってください。

良好な景観の形成を進めるためには、行為を行う皆さん一人一人が主体的に取り組む必要があります。豊かな環境を後世に引き継ぐためにも、町の特性、景観形成方針、景観形成指針の趣旨を良く理解した上で、一つでも多くの配慮事項を計画に盛り込みましょう。

- 景観形成指針のうち、特に配慮が必要な項目については「景観形成基準」(P49)にもなっています。届出対象行為（特定届出対象行為）にあつては、適合していることが必要ですので、自己診断の時点で必ず配慮するようにしてください。

【別表1】壁面後退距離	前面道路の境界線からの後退距離	隣地境界線からの後退距離
一般地区 (低中層住宅地区、里山田園・丘陵地区、商業・業務地区を除く。)	1.5メートル以上	—
景観形成重点地区 (大磯駅周辺南景観形成重点地区及び都市計画法第9条第8項の近隣商業地域に指定された区域を除く。)	1.5メートル以上	0.7メートル以上

【別表2】建築物の屋根の色彩	色相 (Hue)	明度 (Value)	彩度 (Chroma)
一般地区	5YR から5Y まで	5以下	6以下
	上記以外の有彩色	5以下	2以下
景観形成重点地区	無彩色	8以下	—

【別表3】建築物の壁面、工作物の色彩	色相 (Hue)	明度 (Value)	彩度 (Chroma)
一般地区	5YR から5Y まで	2以上8以下	6以下
	上記以外の有彩色	2以上8以下	2以下
	無彩色	9以下	—
景観形成重点地区 — 丘陵側 — (高麗山公園周辺 景観形成重点地区) (大磯駅周辺北 景観形成重点地区) (小磯山手 景観形成重点地区)	5YR から5Y まで	2以上6以下	6以下
	上記以外の有彩色	2以上6以下	3以下
	無彩色	8以下	—
景観形成重点地区 — 町中 — (化粧坂松並木 景観形成重点地区) (大磯駅周辺南 景観形成重点地区) (小淘綾海岸松林 景観形成重点地区) (旧東海道中丸 景観形成重点地区) (六所神社周辺 景観形成重点地区)	5YR から10YR まで (10YR は除く。)	2以上7以下	6以下
	10YR から5Y まで	2以上7以下	6以下
		7から9以下	3以下
	上記以外の有彩色	2以上7以下	3以下
無彩色	9以下	—	
景観形成重点地区 — 海岸側 — (大磯港・海岸 景観形成重点地区)	5YR から5Y まで	3以上9以下	3以下
	上記以外の有彩色	3以上9以下	2以下
	無彩色	3以上9以下	—

【別表4】自動販売機の外装の色彩	色相 (Hue)	明度 (Value)	彩度 (Chroma)
景観形成重点地区	10YR	6	1
	5Y	7.5	1.5

○・・・適用あり  
 ◎・・・適用あり  
 (景観形成基準としての位置づけあり)  
 -・・・適用なし

一般地区  
 緑陰・・・緑陰住宅地区  
 低中層・・・低中層住宅地区  
 里田・・・里山田園・丘陵地区  
 商業・・・商業・業務地区  
 工業・・・工業・流通業務地区

景観形成重点地区  
 高麗山・・・高麗山公園周辺  
 化粧坂・・・化粧坂松並木  
 駅北・・・大磯駅周辺北  
 駅南・・・大磯駅周辺南  
 山手・・・小磯山手  
 大磯港・・・大磯港・海岸  
 小淘綾・・・小淘綾海岸松林  
 中丸・・・旧東海道中丸  
 六所・・・六所神社周辺

※1) 別表1～4はP46をご覧ください。  
 ※2) 適用区分が「◎」となっている項目は、景観形成基準(P49)にも位置づけられていますので、行為が届出対象行為(特定届出対象行為)である場合は、必ず配慮してください。  
 ※3) 行為の基準として景観形成指針と同様の項目が、地区まちづくり協定を締結した地区まちづくり計画に定められている場合は、地区まちづくり計画の基準に従います。  
 ※4) 行為の基準として景観形成指針と同様の項目が、都市計画法の地区計画に定められている場合は、地区計画の基準に従います。

○表 2-4-1 景観形成指針一覧

項目	No.	景観形成指針	No.	一般地区の区分					景観形成重点地区の区分							
				緑陰	低中層	里田	商業	工業	高麗山	化粧坂	駅北	駅南	山手	大磯港	小淘綾	中丸
配置等	1	大磯景観資産等の特性や魅力を損なわないように配慮する。	1	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	2	建築物のスカイラインと壁面は、周辺の町並みや丘陵の稜線との調和を図る。	2	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	3	建築物の壁面の位置は、原則として別表1(P46)に定めたものとする。ただし、地階の部分、自動車車庫の部分及び物置その他これに類する用途に供するもの(軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5.0㎡以内のもの)のいずれかに該当するものは、この基準の適用を除外する。また、敷地形状等の事情によりこの基準の後退ができない場合は、シンボルツリーの植栽等の代替措置を講じるものとする。	3	◎	-	-	-	◎	◎	◎	◎	-	◎	◎	◎	◎
建築物の形態意匠 工作物の形態意匠	4	低層の建築物は、建て詰まり感のないようなバランス(間口(W) ≥ 軒高(H)に配慮)のとれた形状とする。	4	○	○	○	-	○	○	○	○	-	○	○	○	○
	5	戸建住宅よりも壁面が大きくなる建築物は、壁面の適度な分節化を行い、隣接する建築物同士の壁面及び軒線の位置の調和を図る。	5	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	6	歴史的建造物、史跡等の外観は、大きな変更を行わないものとする。	6	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	7	歴史的建造物、史跡等に近接する敷地の建築物と工作物は、配置、形態意匠、外構困障等に関し、それらとの調和を図る。	7	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	8	建築物や工作物に使用する素材は、過度に光沢、反射するものの使用を避け、美しい経年変化を考慮する。	8	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	9	商業施設の店先は、ゆとりの感じられる空間を確保し、自然素材(*)や伝統素材(*)を用いたうるおいのある空間の演出を図る。	9	-	-	-	○	-	-	-	-	○	-	-	○	-
	10	建築物の2階以上の窓面には屋内広告物(*)等の掲出を行わない。	10	○	-	-	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	11	工場等の大規模な建築物は、屋上緑化及び壁面緑化を行う。	11	-	-	-	-	○	-	-	-	-	-	-	-	-
色彩	12	建築物に付帯する工作物や設備機器等(物置、駐輪場、ごみ置き場、室外機等)の配置と形態は、通りからの見え方と町並みの連続性に配慮する。	12	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	13	照明の光源は、周辺の環境に配慮した穏やかなものとし、光源の配置、点灯時間、照射面積等については、近隣の迷惑とならないようにする。	13	○	-	-	-	-	○	○	○	○	○	○	○	○
	14	建築物の屋根の基調色(*)及び補助色(*)の色彩は、マンセル表色系で別表2(P46)に定めたものとする。ただし、無釉薬の粘土瓦、銅板、無着色の自然素材を用いる場合又は、歴史的建造物等の屋根の色彩が歴史的な経過を表し、かつ、周囲の景観に調和すると認められる場合は、この色彩基準の適用を除外する。	14	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎
	15	建築物の壁面、工作物の基調色及び補助色の色彩は、マンセル表色系で別表3(P46)に定めたものとする。ただし、無着色のガラス及び無着色の自然素材を用いる場合又は、歴史的建造物等において壁面の色彩が歴史的な経過を表し、かつ、周囲の景観に調和すると認められる場合は、この色彩基準の適用を除外する。	15	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎
外構困障 木竹の植栽等	16	建築物の壁面や工作物のアクセント色(*)の部分又は日よけテントは、使用面積をできるだけ小さくし、壁面等の基調色及び補助色との調和のとれた色彩とする。	16	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	17	屋外に設置する自動販売機の外装(商品窓及び広告窓の部分を除く。)の色彩は、マンセル表色系で別表4(P46)に定めたものとする。ただし、周囲を自然素材等で遮へい修景した場合は、この色彩基準の適用を除外する。	17	-	-	-	-	-	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎
	18	敷地の外構や困障は、生垣植栽又は自然素材(板塀、竹垣、基壇(*)石積み等)による修景を行う。	18	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎
	19	駐車場(敷地内駐車スペースを含む。)は、緑化修景(生垣、高木、床面緑化等)を行う。	19	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎
	20	擁壁の形態意匠は、分節化又は自然素材、緑化等による修景を行うことにより、圧迫感を低減させる。	20	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	-	◎	◎
木竹の植栽等	21	大磯景観資産である敷地内の木竹を保全する。枯死等の理由により伐採する場合は、代替植栽等を行い、周辺景観の良好な維持を図る。	21	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎
	22	敷地の前面にシンボルツリーを植栽するものとする。また、敷地の緑化に使用する樹種は、周辺景観と調和し、四季の移ろいを感じさせるものとする。	22	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○



## 第5章 良好な景観の形成のための 行為の制限に関する事項（景観形成基準）

景観法第8条第2項第3号

- ・ 「景観形成基準」とは、良好な景観の形成を実現させるために設定した、一般地区、景観形成重点地区の特性と景観形成方針に沿った独自の詳細な基準で、届出対象行為（特定届出対象行為）に適用されます。
- ・ 届出対象行為（特定届出対象行為）が、その地区に適用される景観形成基準に適合していない場合、景観法の規定により勧告又は変更命令を受けることがあります。

【別表1】壁面後退距離	前面道路の境界線からの後退距離	隣地境界線からの後退距離
一般地区 (低中層住宅地区、里山田園・丘陵地区、商業・業務地区を除く。)	1.5メートル以上	—
景観形成重点地区 (大磯駅周辺南景観形成重点地区及び都市計画法第9条第8項の近隣商業地域に指定された区域を除く。)	1.5メートル以上	0.7メートル以上

【別表2】建築物の屋根の色彩	色相 (Hue)	明度 (Value)	彩度 (Chroma)
一般地区	5YR から5Y まで	5以下	6以下
	上記以外の有彩色	5以下	2以下
景観形成重点地区	無彩色	8以下	—

【別表3】建築物の壁面、工作物の色彩	色相 (Hue)	明度 (Value)	彩度 (Chroma)
一般地区	5YR から5Y まで	2以上8以下	6以下
	上記以外の有彩色	2以上8以下	2以下
	無彩色	9以下	—
景観形成重点地区 — 丘陵側 — (高麗山公園周辺 景観形成重点地区) (大磯駅周辺北 景観形成重点地区) (小磯山手 景観形成重点地区)	5YR から5Y まで	2以上6以下	6以下
	上記以外の有彩色	2以上6以下	3以下
	無彩色	8以下	—
景観形成重点地区 — 町中 — (化粧坂松並木 景観形成重点地区) (大磯駅周辺南 景観形成重点地区) (小淘綾海岸松林 景観形成重点地区) (旧東海道中丸 景観形成重点地区) (六所神社周辺 景観形成重点地区)	5YR から10YR まで (10YR は除く。)	2以上7以下	6以下
	10YR から5Y まで	2以上7以下	6以下
		7から9以下	3以下
	上記以外の有彩色	2以上7以下	3以下
無彩色	9以下	—	
景観形成重点地区 — 海岸側 — (大磯港・海岸 景観形成重点地区)	5YR から5Y まで	3以上9以下	3以下
	上記以外の有彩色	3以上9以下	2以下
	無彩色	3以上9以下	—

【別表4】自動販売機の外装の色彩	色相 (Hue)	明度 (Value)	彩度 (Chroma)
景観形成重点地区	10YR	6	1
	5Y	7.5	1.5

◎ . . . 適用あり  ー . . . 適用なし	一般地区 緑陰 . . . 緑陰住宅地区 低中層 . . . 低中層住宅地区 里田 . . . 里山田園・丘陵地区 商業 . . . 商業・業務地区 工業 . . . 工業・流通業務地区	景観形成重点地区 高麗山 . . . 高麗山公園周辺 化粧坂 . . . 化粧坂松並木 駅北 . . . 大磯駅周辺北 駅南 . . . 大磯駅周辺南 山手 . . . 小磯山手 大磯港 . . . 大磯港・海岸 小淘綾 . . . 小淘綾海岸松林 中丸 . . . 旧東海道中丸 六所 . . . 六所神社周辺
----------------------------------	--	---

項目	No.	景観形成基準
配置等	3	建築物の壁面の位置は、原則として別表1 (P49)に定めたものとする。ただし、地階の部分、自動車車庫の部分及び物置その他これらに類する用途に供するもの（軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5.0㎡以内のもの）のいずれかに該当するものは、この基準の適用を除外する。また、敷地形状等の事情によりこの基準の後退ができない場合は、シンボルツリーの植栽等の代替措置を講じるものとする。
色彩	14	建築物の屋根の基調色及び補助色の色彩は、マンセル表色系で別表2 (P49)に定めたものとする。ただし、無釉薬の粘土瓦、銅板、無着色の自然素材を用いる場合又は、歴史的建造物等の屋根の色彩が歴史的な経過を表し、かつ、周囲の景観に調和すると認められる場合は、この色彩基準の適用を除外する。
	15	建築物の壁面、工作物の基調色及び補助色の色彩は、マンセル表色系で別表3 (P49)に定めたものとする。ただし、無着色のガラス及び無着色の自然素材を用いる場合又は、歴史的建造物等において壁面の色彩が歴史的な経過を表し、かつ、周囲の景観に調和すると認められる場合は、この色彩基準の適用を除外する。
	17	屋外に設置する自動販売機の外装（商品窓及び広告窓の部分を除く。）の色彩は、マンセル表色系で別表4 (P49)に定めたものとする。ただし、周囲を自然素材等で遮へい修景した場合は、この色彩基準の適用を除外する。
外構囲障	18	敷地の外構や囲障は、生垣植栽又は自然素材（板塀、竹垣、基壇石積み等）による修景を行う。
	19	駐車場（敷地内駐車スペースを含む。）は、緑化修景（生垣、高木、床面緑化等）を行う。
	20	擁壁の形態意匠は、分節化又は自然素材、緑化等による修景を行うことにより、圧迫感を低減させる。
木竹の植栽等	21	大磯景観資産である敷地内の木竹を保全する。枯死等の理由により伐採する場合は、代替植栽等を行い、周辺景観の良好な維持を図る。

※1) 別表 1 ~ 4 は P49 をご覧ください。

※2) 行為の基準として景観形成基準と同様の項目が地区まちづくり協定を締結した地区まちづくり計画に定められている場合は、地区まちづくり計画の基準に従います。

※3) 行為の基準として景観形成基準と同様の項目が都市計画法の地区計画に定められている場合は、地区計画の基準に従います。

※4) 景観形成基準のNo.は、景観形成指針（P 47）のNo.に一致させています。

○表 2-5-1 景観形成基準一覧

No.	一般地区の区分					景観形成重点地区の区分								
	緑陰	低中層	里田	商業	工業	高麗山	化粧坂	駅北	駅南	山手	大磯港	小淘綾	中丸	六所
3	◎	—	—	—	◎	◎	◎	◎	—	◎	◎	◎	◎	◎
14	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎
15	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎
17	—	—	—	—	—	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎
18	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎
19	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎
20	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	—	◎	◎	◎
21	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎

### 第1節 景観重要建造物の指定の方針

- ・ 本町の都市的成り立ちは、古く永い歴史に由来します。近世以降、江戸と京都を結ぶ幹線道路として発展した東海道には宿場町が形成されました。今でも宿場の入り口につくられた松並木と古い木造家屋が現存します。また、本陣がおかれた地区は、現在も町の中心部として発展しています。
- ・ 照ヶ崎海水浴場や保養別荘地が開かれた近代以降、鉄道が開通したことにより、丘陵の山裾と海岸沿いに政財界の名士が邸園を構えました。相模湾と富士山、クロマツ林などを望む温暖で風光明媚な環境を生かして、当時の建築技術の粋を集めて巧みにつくられた邸宅と緑があふれる豊かな庭園は、現在も往時の佇まいをそのままに残し、本町の良好な住宅地環境の模範となっています。
- ・ このような本町の自然的、歴史的な成り立ちに即し、町の個性となっている景観を形成している次のものを「景観重要建造物」に指定することによって、景観資源を保全し、その認知度を高め、有効に活用することを促していきます。また、景観重要建造物と一体となって良好な景観を形成していると認められる土地とその他の物件も、建造物を含めて指定することによって、敷地の外構と緑が重層する良好な景観の保全に努めていきます。

・ 「景観重要建造物」は、大磯の町の成り立ちを象徴するシンボルやランドマークになっている建造物で、「大磯景観資産」に登録されているもののうち、次の4つのいずれかに該当するものを指定します。

- ① 大磯の宿場町の歴史を伝える建造物
- ② 邸園文化や近代のまちづくりを伝える建造物
- ③ 地域の生活、文化、故事、伝承にまつわる建造物
- ④ 大磯の良好な町並みを構成する形態意匠を持つ建造物

- ・ 指定にあたっては、当該物件の所有者又は管理者の意見を聴き、十分な協議のもとに保全、管理及び活用に係る事項を定めた上で行うものとします。

## 第2節 景観重要建造物の保全、管理及び活用方針

・ 景観重要建造物を活かした良好な景観の形成を進めるため、景観重要建造物の保全、管理及び活用方針を次のように定めます。

- ① 景観重要建造物の所有者・管理者とともに適切な管理を行う。
- ② 景観重要建造物の隣接地や周辺地の土地利用等は、景観重要建造物との調和に努める。
- ③ 景観重要建造物の視認性を高めるため、その周囲の公共施設や占用物件（電柱、案内標識等）の設置には十分配慮する。
- ④ 景観重要建造物の広報を積極的に行い、その価値を地域ぐるみで共有し、高めることに努める。
- ⑤ 建造物の所有者・管理者の同意が得られる場合に限り、景観重要建造物の公開的活用、景観資源の核施設として積極的な活用を図る。

### ■ 景観重要建造物の指定の方針の要件を満たす建築物の例



### 第3節 景観重要建造物の指定制度の概要

- ・ 景観重要建造物の指定制度の概要は次のとおりです。既存の類似制度として、登録有形文化財がありますが、景観重要建造物の指定制度は、税制以外の施設の維持管理において景観行政団体の裁量により柔軟に対応できる特徴があります。

区分	景観重要建造物（景観法）	登録有形文化財（文化財保護法）
制度の概要・要件	<p>○平成 16 年 12 月 7 日施行の景観法により創設</p> <p><b>【目的】</b> 地域のランドスケープになる景観上重要な建造物の外観を積極的に保護するため</p> <p><b>【要件】</b> 景観行政団体が策定する景観計画に定められた景観重要建造物の指定の方針に即し、景観法及び国土交通省令で定める基準に該当するもの</p> <p><b>【手続】</b> ①景観重要建造物の指定方針の策定→②所有者の意見聴取（所有者・景観整備機構からの提案）→③指定の通知→④標識の設置</p>	<p>○平成 8 年 10 月 1 日施行の文化財保護法の一部改正により創設</p> <p><b>【目的】</b> 社会的評価を受けるまもなく消滅の危機にさらされている大量の近代の建築物を中心とする文化財建築物を後世に幅広く継承するため</p> <p><b>【要件】</b> 築後 50 年以上経過した建造物で、以下のいずれに該当するものが対象 ①国土の歴史的景観に寄与している ②造形の規範となっている ③再現が容易でない</p> <p><b>【手続】</b> ①（所有者の同意）→②都道府県教育委員会が意見書を文化庁に提出→③国文化財保護審議会での審議・答申→④登録簿に登録→⑤登録通知（登録証の交付）・告示・登録結果の周知</p>
支援・優遇措置	<p>○<b>相続税（贈与税）の軽減</b> 建造物並びにその敷地（一体をなして価値を形成しているものを含む。）の財産評価額の 30/100 を目途に控除 →景観重要建造物については、その外観について現状変更の制限が課されることにより、用途や床面積などの使用収益に制限が発生するため、相続税の評価においてその利用上の制限の程度に応じた適正な評価を行う</p> <p>○<b>所得税・法人税の軽減</b> 景観計画の区域内の土地等を景観整備機構等へ譲渡した場合の 1,500 万円特別控除。 →景観重要公共施設に関する事業のために有効利用できる土地等を、地方公共団体または景観整備機構へ譲渡した場合、当該譲渡所得について 2,000 万円の特別控除を適用する</p>	<p>○<b>相続税（贈与税）の軽減</b> 建造物並びにその敷地（一体をなして価値を形成しているものを含む。）の財産評価額の 30/100 を控除</p> <p>○<b>固定資産税の軽減</b> 登録有形文化財である家屋に係る固定資産税について、当該市町村の実情に応じ 1/2 以内が減額（土地は対象外）</p> <p>○<b>修理のための補助</b> 設計監理費の 1/2 を国が補助</p> <p>○<b>その他</b> 改修資金等に対して日本政策投資銀行の低利融資制度</p>
規制の内容	<p>○<b>許可対象</b> 増築、改築、移転、除却、修繕、模様替、色彩の変更は許可対象（→損失補償の対象）、通常管理行為、災害に係る応急措置以外は許可対象外</p> <p>○<b>届出義務・報告</b> 上記以外の行為は、条例で届出行為を規定</p> <p>○現状の外観を保存するため、条例を定めることによって、建築基準法上の制限の一部を緩和することが可能</p>	<p>○<b>届出義務</b> 滅失又はき損の届出、現状変更の届出（→文化庁の指導、勧告）、管理責任者の選任（変更）届出、所有者変更届出、管理責任者・所有者の氏名・住所変更届出</p> <p>○<b>報告</b> 文化庁長官の管理、修理の状況報告を求めに対応</p> <p>○建築基準法の規制緩和は各市町村の判断による</p>
その他	<p>○<b>景観形成総合支援事業の活用（平成 23 年度まで）</b> ・市町村の「景観形成・活用事業計画」に基づいた事業のうち、事業費の 1/2 から 1/3 が国庫補助の対象。</p> <p>○<b>まちづくりの交付金の活用</b></p>	<p>○<b>特別交付税措置</b> ・都道府県分については 12 月の算定において、登録有形文化財指定件数 × 10,000 円 × 財政力指数（0.5 ~ 1.0） × 0.7 が控除される。 ・市町村分については 12 月の算定において、登録有形文化財指定件数 × 100,000 円 × 財政力指数（指定都市 0.5、その他 ~ 1.0）を加算</p> <p>○地域資源活用推進事業で買い上げ、保存、周辺整備に起債充当可（75%） →償還金の 30%を交付税措置</p>

○表 2-6-3 景観重要建造物と登録有形文化財制度の比較

※上記事項は法令の改正に伴い、変更される場合があります。

### 第1節 景観重要樹木の指定の方針

- ・ 本町の重要な景観資源の一つである緑は、大磯丘陵の斜面緑地に加え、寺社の大木、旧東海道の松並木、クロマツの飛砂防備保安林（砂防林）、邸園の屋敷林、住宅地内の連続する生垣等によって保たれてきました。
- ・ 敷地内に設けられた樹木は、背景となる大磯丘陵の緑や相模湾、富士山への眺望と相まって、町並みにうるおいを与えています。それらの樹木は、本町の「自然」、「歴史」、「心象」を結びつける景観の要でもあるため、これらの樹木を「景観重要樹木」に指定することによって景観資源を保全し、その認知度を高め、有効に活用することを促していきます。

- ・ 「景観重要樹木」は、本町の景観の要となり、町民が愛着を持つ地域のシンボルやランドマークになっている樹木で、「大磯景観資産」に登録されているもののうち、次の4つのいずれかに該当するものを指定します。

- ① 大磯の歴史を伝える樹木
- ② 木陰をつくり、町並みの中でやすらぎとうるおいの空間を創出している樹木
- ③ 樹容が美しい樹木
- ④ 大磯の町並みを構成している樹木

### 第2節 景観重要樹木の保全、管理及び活用方針

- ・ 景観重要樹木を活かした良好な景観の形成を進めるため、景観重要樹木の保全、管理及び活用方針を次のように定めます。

- ① 樹木の所有者とともに適切な管理を行う。
- ② 樹木の隣接地や周辺地の土地利用や建築等は、樹木との調和に努める。
- ③ 樹木の視認性を高めるため、その周囲の公共施設や占用物件（電柱、公衆用ごみ容器、案内標識等）の設置には、十分な配慮を行う。
- ④ 樹木の広報を積極的に行い、その価値を地域ぐるみで広め、高めることに努める。

■ 大磯駅のサクラは電車の待ち時間にやすらぎとうるおいを与える



### 第3節 景観重要樹木の指定制度の概要

- ・ 景観重要樹木に対する支援・優遇装置は税制面では特にありませんが、景観重要建造物と同様に「景観形成総合支援事業」において、「枯損・倒伏防止措置又は買取（土地購入を含む）」の実施に当たり、補助の対象事業とすることができます。
- ・ 景観木の保全と活用は、本景観計画の中でも良好な景観の形成の要として捉えています。景観重要樹木の指定に際しては、現在実施している、「松くい虫の駆除事業」や「いけがき設置奨励事業」等と併せて、その維持管理に対する独自の助成・支援制度を検討していくものとします。

## 第8章 屋外広告物の表示及び屋外広告物を掲出する 物件の設置に関する行為の制限に関する事項

景観法第8条第2項第5号イ

### 第1節 屋外広告物規制の状況と景観誘導の考え方

- ・ 良好な都市景観の形成を図るためには、建築物や工作物に付随する「屋外広告物」についても、その表示や掲出物件の設置に関して十分な配慮が必要になります。
- ・ 屋外広告物に係る規制については、現在、神奈川県屋外広告物条例によっています。しかし、本町の豊かな自然環境と、他の都市に比べてコンパクトな建築物が多く見られるという特性に照らし合わせ、屋外広告物の色彩、大きさ等の規制の基準を新たに付加する必要があります。
- ・ 本町の実状に合わせた屋外広告物の誘導や規制を行うため、県から権限移譲を受け、さらには、本町独自の屋外広告物条例の制定を目指します。

### 第2節 屋外広告物の表示及び屋外広告物を掲出する 物件の設置に関する景観誘導方針

- ・ 屋外広告物に関する全町域の方針は、次のとおりとします。

町内の良好な自然景観と眺望景観を保全し、良好な町並み景観の形成に努める

- ・ また、上記の方針を実現化するための景観誘導方策として、次に掲げるものを検討していきます。
  - ① 屋外広告物の掲出に関するゾーニング
  - ② 屋外広告物の種類と数の基準
  - ③ 屋外広告物の大きさ、配置、色彩、照明などの基準

## 第9章 景観重要公共施設の整備及び良好な景観の形成に関する事項

景観法第8条第2項第5号ロ

### 第1節 景観重要公共施設の指定の考え方

- ・ 良好な景観の形成を推進するためには、行政が先導的な役割を担い、都市の骨格や核をなす公共施設の整備を進めていくことが必要です。そのために、道路、河川、都市公園、海岸、港湾等といった良好な景観の形成に重要な公共施設について、施設管理者と協議を行い「景観重要公共施設」に位置づけていきます。

### 第2節 景観重要公共施設の整備に関する事項

- ・ 景観重要公共施設の整備に関する事項は、「神奈川景観づくり基本方針」の「公共施設及びその周辺における空間づくり」に位置づけられている次の5つの方針に沿って、景観重要公共施設毎に定めるものとし、色彩、素材、緑化修景等の整備に関する基準等は、施設管理者と協議を行いながら検討します。

- ① 景観的配慮の原則化
- ② 先導的役割
- ③ 地域の特性を重視
- ④ 長期的有効活用
- ⑤ 時の経過を考慮

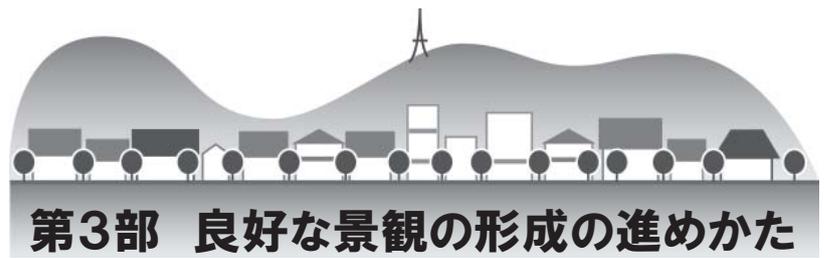
### 第3節 占用物件に関する事項

- ・ 占用物件に関する事項については、公共空間全体としての景観調和を図る必要があるため、景観重要公共施設と同様に独自の基準を検討します。

○ 表 2-9-1 占用物件に関する基準検討項目（案）

種 別	基準を検討する必要がある物件とその項目
基準を検討する必要がある物件とその項目	街灯等、変圧塔等、光アクセス装置等、公衆用ごみ容器、フラワーポット、ベンチ、掲示板（表示面は除く）、バス停（表示面は除く）、住居表示街区表示板、案内標識等及び道路標識並びにこれらに付随する柱等及び器具の形態意匠と色彩





### 第3部 良好な景観の形成の進めかた

# 第1章 良好な景観の形成の進めかた

## 第1節 良好な景観の形成の主体

- ・ 地域の特性と目には見えない歴史的な文脈をとらえ、大磯らしい景観の魅力を活かし、新たに創出していくためには、町民、事業者、滞在者及び町の各主体同士の良好な景観づくりに対するイメージ（想像力）の共有が不可欠です。景観計画の運用に際しては、景観形成方針、景観形成指針、景観形成基準に即した協議調整だけでなく、日常的な景観づくりに係る地域活動を通して、関係者間のイメージ（想像力）の共有に努め、ハードとソフトの両面から良好な景観の形成を推進することが大切です。



### (1) 町民の役割

- ・ 景観を構成する建築物や工作物は、私達の日常生活の中で使うものであり、身近にあるものです。これらの造り方や使い方は、その町並みの景観に大きな影響を及ぼします。そのため、町民は自らが景観形成の主体であるという認識と自覚が必要です。
- ・ そのために、景観計画の意図をよく理解し、景観計画の積極的な活用を図り、また、良好な景観形成の担保性を高めるために、他の景観まちづくりに関する行政計画への積極的な理解と活用も併せて行う必要があります。
- ・ また、住宅の外構や囲障に加えて、ゴミ置き場の管理などのソフト的な活動は地域ぐるみで取り組むべきことも多いため、地域コミュニティを通して、町民相互に良好な景観の形成に対する理解を深め、協力を継続することが必要不可欠です。

### (2) 事業者の役割

- ・ 事業者も良好な景観の形成の主体です。事業活動を行う際には、景観計画の意図を十分に理解した上で、地域の実状に合わせた事業のデザインと計画の立案を行う必要があります。
- ・ また、事業活動が景観だけでなく環境にも大きな影響を及ぼすことに責任を持ち、事業活動そのものが企業のCSR（Corporate Social Responsibility＝社会的責任）として捉え、良好な景観の形成だけでなく地域振興にも寄与するように適切な配慮を行う必要があります。
- ・ そのため、事業者は近隣住民や近隣コミュニティと協働して、良好な景観の形成に努める必要があります。

### (3) 滞在者の役割

- ・ 滞在者も自らが良好な景観の形成の主体であるという自覚を持って、モラルとマナーを保つように努める必要があります。

### (4) 町の役割

- ・ 良好な景観の形成の基本目標（将来像）に則って、景観計画区域（町全域）における良好な景観の形成を推進するための総合的な施策を策定し、実施します。
- ・ 公共施設の整備や維持管理などで、町民や事業者に対して、良好な景観の形成の模範となるような先導的な役割を果たします。
- ・ 町民、事業者及び滞在者の意見を聴き、良好な景観の形成に係る情報の共有化に努め、景観形成の熟度に合わせながら、他の法制度等の活用によって、良好な景観の形成のための法的拘束力と担保力を高めていきます。
- ・ 町民、事業者との協働による良好な景観の形成を推進するために、良好な協働体制が構築できるように配慮を行います。そのための啓発活動、情報の提供、その他良好な景観の形成に寄与する活動の支援を行います。
- ・ 国、神奈川県及び関係市町村が相互に有機的な連携を図ることができるように必要な措置をとります。
- ・ 町民等の財産権その他の権利を尊重するとともに、公共の福祉を目的とする事業その他の公益的事業との調整に努めます。

## 第2節 景観資源の活用

- ・ 「景観資源」は、良好な景観の形成のためだけでなく、日常の生活に密着した色々な要素をもっています。そのため、「景観カルテ」を活かした、景観形成をソフトの側面からサポートする活動のしくみについても検討していきます。
- ・ 「景観資源」の情報を色々なしくみで「共有・発信」し、地域コミュニティづくりや生涯学習などを通して、まちづくりに携わる人材を広く育成すると同時に、本町全体の地域振興や観光振興にも波及させていきたいと考えます。

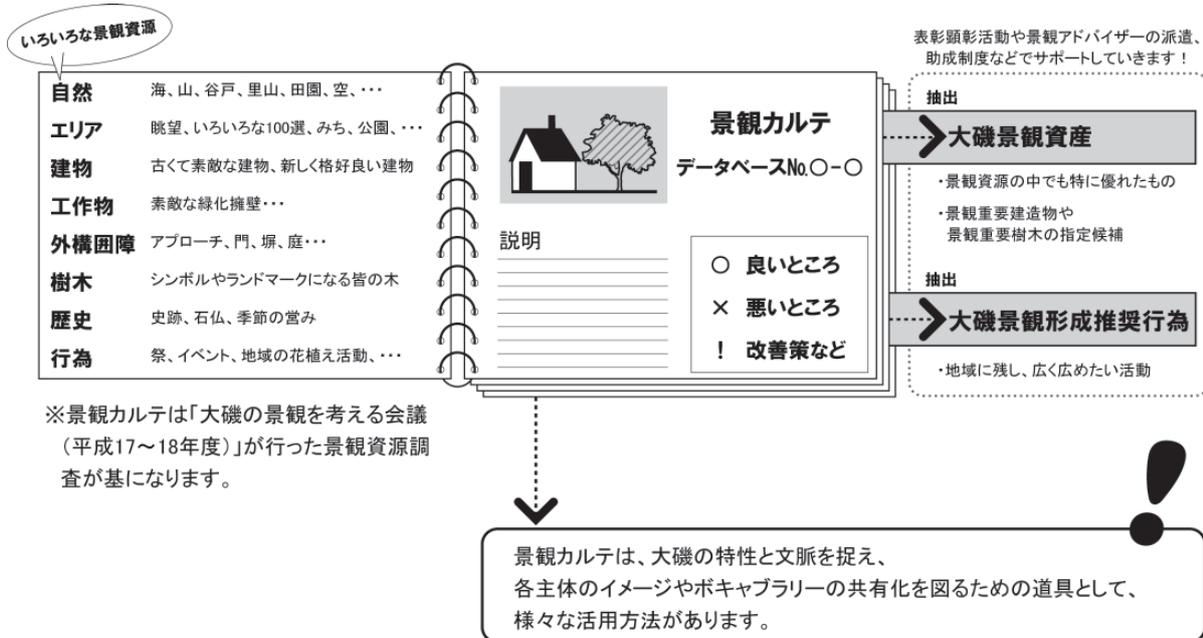
### (1) 情報の発信、共有

- ・ 景観カルテ、大磯景観資産、大磯景観形成推奨行為、景観重要建造物、景観重要樹木等の情報の発信及び提供
- ・ インターネットの活用、電子地図の活用
- ・ 学校教育や生涯学習との連携

### (2) 景観資源の活用

- ・ 景観資源を用いたイベント、交流事業の促進  
(例1：県の邸園文化圏再生構想(\*)に基づいた邸園文化交流園・大磯など)  
(例2：里山を通して「食」と「農」の文化を体験するグリーンツーリズムなど)
- ・ 景観資源をモチーフとした新たな観光資源、地域物産の開発など

○図 3-1-2 景観カルテの使い方



- ① 学校教育、生涯学習などの地域交流資源として活用する
- ② 景観ガイドラインの運用とリンクさせる
- ③ 新たな観光資源、地域特産の開発などに応用する

## 第3節 独自制度の活用

### (1) 登録等の制度

- 平成17年度から平成18年度に実施された「大磯の景観を考える会議」が行った景観資源調査では、「自然」、「みどり」、「田畑」、「みち」、「道路上の構造物」、「施設」、「外構」、「歴史」の項目で、およそ300あまりの景観資源が抽出され、景観カルテとしてまとめられています。景観カルテの情報の更新と精査を行いながら、景観資源の登録を次の3つの制度で行います。

#### ① 景観カルテ（景観資源のデータベースとして）

- 景観資源のデータベースとします。
- 景観計画に沿った独自の登録制度の登録候補リストと兼ねます。
- 景観カルテの作成と情報の更新（情報の構築）は、良好な景観の形成にかかわる活動を継続している町民等の活動団体（大磯景観応援団）等が行います。

#### ② 大磯景観資産（ハード的なものに対して）

- 「大磯景観資産」の登録物件は景観重要建造物、景観重要樹木の指定候補となります。
- 「大磯景観資産」とそれに隣接する物件は、大磯景観資産の魅力を損なわないように配慮することが求められます。
- 「大磯景観資産」の所有者や維持管理活動を行う方に対して、表彰等の支援を行うことも検討します。

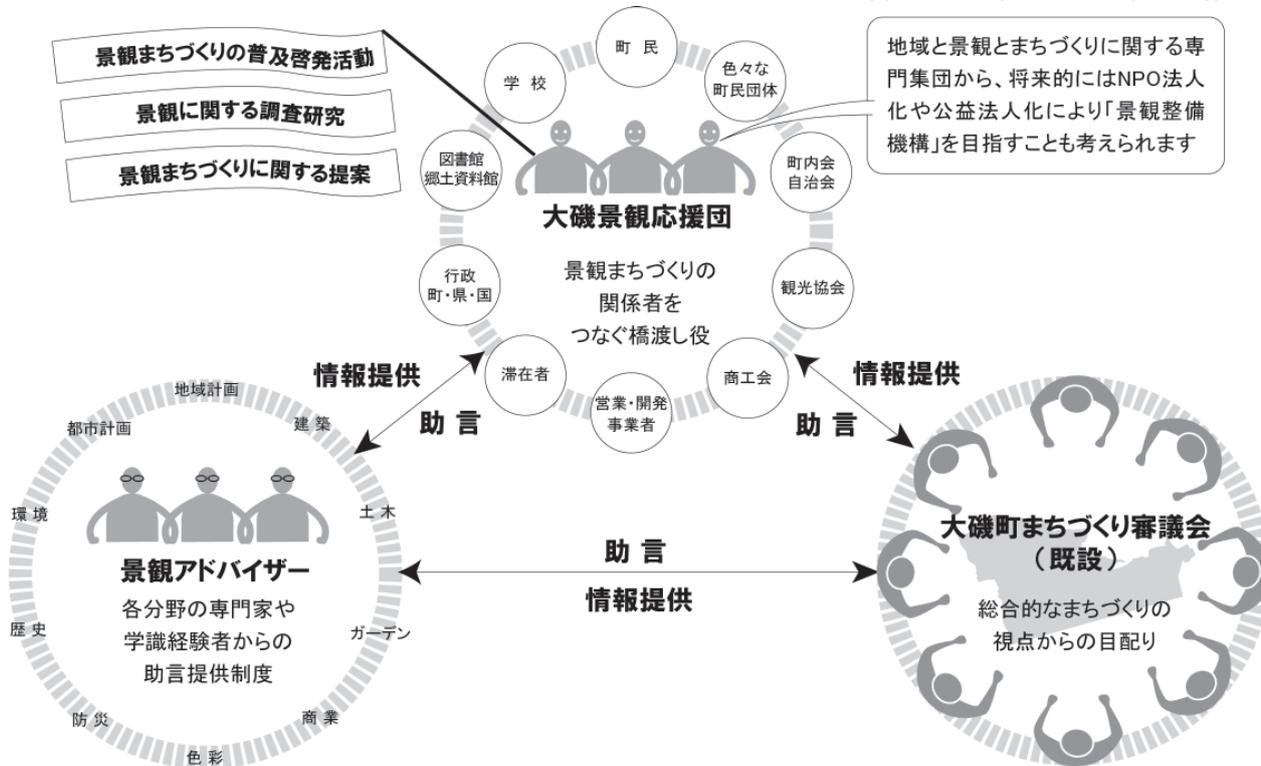
#### ③ 大磯景観形成推奨行為（ソフト的な活動に対して）

- 景観の人工的な構成要素だけでなく、清掃や緑化等の日々の暮らしに根ざした地道で有機的な活動も、良好な景観の形成を維持、継承、改善、創出するための行為として大きく貢献します。そのため景観計画では、良好な景観の形成に関わる人の行為を「大磯景観形成推奨行為」として、登録する制度を検討します。
- 「オープンガーデンフェスタ」や「花いっぱい運動」等、既に町民主体の美化活動を通じた地域コミュニティづくりが始まっています。身近な緑である庭や街角花壇の手入れを行いながら、交流を深め、地域への意識を醸成させるこれらの活動は、「大磯景観形成推奨行為」の手本の一つになります。
- 「大磯景観形成推奨行為」は、良好な景観の形成の中でも目に見える身近な成果です。「大磯景観形成推奨行為」を通して、コミュニティの育成や地域の課題改善にも役立てながら、「景観まちづくり」を意義深く効果的なものとしていきます。
- 地域独自の景観協定等のルールづくりを行う際、日頃の「大磯景観形成推奨行為」を通して感じる町の魅力や問題点や課題などが、地域ルールの指標となります。また、景観法の制度である景観協定に発展させることもできます。

## (2) 推進体制

- ・ 良好な景観の形成が町民にとって身近なレベルで幅広く展開できるように、町民、事業者、町が質の高い共働関係を築きます。そのため、次の体制を整えます。

○図 3-1-3 景観まちづくりを推進する体制



### ① 大磯景観応援団

- ・ 構成は、大磯を愛する町民、学生、建築やガーデンデザインの専門家、景観まちづくりに寄与する団体の代表者などが考えられます。景観に関わる様々な情報と景観づくりに関する手法を蓄積する場所です。
- ・ 良好な景観の形成は、公共事業や大規模開発による景観整備に加え、個別の建築や地域の環境改善といった、協議・協調型の景観形成が主となるため、自由な発想と行動力が求められます。
- ・ 大磯景観応援団は、時に関係者間の橋渡しの担い手ともなるため、その専門性を高めていく必要があります。その具体的な活動イメージは次のとおりです。

#### ● 景観まちづくりに関する普及啓発活動の企画と実施を行う

- ・ 広報紙の発行
- ・ 景観シンポジウムの企画と実施
- ・ 景観コンクール、景観コンペティションの開催
- ・ 総合学習や生涯学習講座の開催や講師派遣
- ・ 「大磯景観資産」等に関する広報紙や書籍の発行

## ● 景観に関する調査研究

- ・ 景観カルテの補完、追加、編集作業
- ・ 景観法等の制度に関する調査研究
- ・ 景観計画の達成目標指標に対する達成状況の把握とその検証

## ● 景観まちづくりに対する町への提案

- ・ 景観カルテを踏まえた、景観重要建造物、景観重要樹木、景観重要公共施設、大磯景観資産、大磯景観形成推奨行為の候補の提案
  - ・ 景観計画、景観条例の見直しに関する提案
  - ・ 景観ガイドラインの事例の追加
- ・ 上記のような景観の保全や形成に関して様々な活動を通して、将来的には「景観整備機構(\*)」を目指し、NPO法人化や公益法人化により組織活動の継続性を高めることも可能となります。

## ② 景観アドバイザー

- ・ 町民主体の地域に根付いた「大磯景観応援団」や町、事業者に対して、良好な景観の形成に関する各分野の専門家のアドバイスを提供する制度です。具体的なイメージは、次のとおりです。
  - ・ 構成は、建築、土木、都市計画、環境、自然、色彩等の学識経験者や専門家により、適宜柔軟に編成するものとします。
  - ・ 大磯景観応援団の活動やその他の町民活動に対する助言を行います。
  - ・ 届出対象行為（特定届出対象行為）に対しての勧告、変更命令等に関する町への助言を行います。

## ③ 大磯町まちづくり審議会（既設）

- ・ 大磯町まちづくり審議会も、現在の職務に加えて、景観計画の全体に目配りを行うことが求められます。
  - ・ 景観計画の全体の進行管理と目標指標の達成度のチェックを定期的に行います。
  - ・ 景観計画の浸透具合と運用状況をみながら、適宜、景観計画の見直しについて審議します。
  - ・ 景観アドバイザーと情報の共有化に努め、連携を図ります。
  - ・ 大磯景観応援団等の町民活動団体への助言を行います。

## (3) 支援制度

- ・ 日頃の良好な景観の形成に関する活動の表彰と顕彰活動を通して、多様な団体の活動を有機的に結びつけるような支援制度についても検討していきます。
  - ・ 「大磯景観資産」や「大磯景観形成推奨行為」に対する、表彰による顕彰活動
  - ・ 景観形成の担い手に対する財政的支援（景観形成重点地区における景観施策等）
  - ・ 景観形成の担い手に対する技術的支援（景観アドバイザー派遣）

## 第4節 既存制度との連携

- ・ 景観法のほかにも様々な法制度があり、良好な景観の形成のために運用していくことができます。例えば、本町では、既に市街化区域一帯に都市計画の「高度地区」等により、建築物の高さの最高限度が定められています。また、大磯町まちづくり条例により、一定規模以上の開発事業に関して協議調整がなされています。
- ・ 景観法の制定に合わせて関連する多くの法律が改正されています。今後は、景観法に加えて関連する既存制度も活用し、景観形成の視点から総合的なまちづくりを行っていきます。景観づくりに関わる他の制度としては次のものがあります。
  - ① 地区毎のソフトなルールと体制づくりとして、大磯町まちづくり条例による「地区まちづくり協議会(\*)」、「地区まちづくり計画」と「地区まちづくり協定」の活用
  - ② 法的担保力を高める都市計画手法として、「用途地域」、「特別用途地区(\*)」、「風致地区(\*)」、「景観地区(\*)」、「地区計画」等の活用
  - ③ 地域独自のルールとして、建築協定(\*)、緑地協定(\*)、景観協定(\*)の締結など。都市計画に先んじて、導入を図ることができる。
  - ④ 神奈川県屋外広告物条例の権限移譲と本町独自の屋外広告物条例の制定
  - ⑤ 登録有形文化財(\*)制度の活用
  - ⑥ 特別緑地保全地区(\*)の指定など
- ・ まちづくり基本計画では「良好な町並み風景の形成」の目標指標として、平成22年度(2010年度)までに景観地区を1地区指定すること、その後、5年間に1地区ずつ景観地区を指定していくことを目標にしています。当面は、地区住民の意向を把握した上で、「景観形成重点地区」の一部を「景観地区」へ移行させることを検討します。
- ・ 景観計画の浸透や進捗具合を目標指標に照らし合わせながら、その効果を検証分析し、より効果的な制度の充実を図っていきます。

## 第5節 景観計画の進行管理と見直し

- ・ 良好な景観の形成のためには、継続的に取り組むとともに、景観計画の改良を重ねて発展させていく必要があります。そのためには景観計画の効果を明らかにした上で、施策の進捗状況を常に把握し、「町民」、「事業者」、「滞在者」、「町」の各主体が情報の共有化に努めることが大切です。そのために町が適宜、検討する項目として、次の3つがあります。

- ① 景観形成重点地区の見直し
- ② 景観ガイドラインの事例の見直し
- ③ 目標指標の達成状況の分析と評価

- ・ 景観まちづくりの進捗状況を踏まえ、定期的に内容を検討し、必要に応じて景観計画の見直しを行います。見直しは、町の視点（運用側の視点）だけでなく、景観アドバイザーや大磯景観応援団など、専門家や地域の活動団体の意見を聴きながら進めていくものとします。
- ・ また、社会経済情勢、地域情勢に大きな変化が生じた場合にも、適宜、景観計画の見直しを行うものとします。

## 第6節 良好な景観の形成のための目標指標

- ・ まちづくり基本計画（目標年次：平成32年度）に定める、景観形成に係る目標指標は次のとおりです。

○図 3-1 まちづくり基本計画の目標指標（抜粋）

自然と共生するまち

目標指標：緑地率

年度	平成13年度 (2001年度)	平成22年度 (2010年度)	平成32年度 (2020年度)
%	55.2	59.2	61.0

※緑地率は、施設緑地と地域制緑地の面積が町の面積に占める割合です。  
緑の基本計画の数値です。

歴史が重層するまち

目標指標：歴史や伝統文化を大切にすまちに満足を感じる人の割合

年度	平成11年度 (1999年度)	平成22年度 (2010年度)	平成32年度 (2020年度)
%	45.6	50	55

※平成11年度の数値は、町民意識調査の「伝統文化を大切にすまち」の満足度の割合です。

特性を活かす産業のまち

目標指標：観光客数（この指標は、大磯を訪れる観光客の人数です）

年度	平成17年 (2005年)	平成22年 (2010年)	平成32年 (2020年)
人	878,754	1,000,000以上	1,000,000以上

※主な指標として観光客数を目標指標としています。

特性を活かした住宅地の形成

目標指標：緑陰住宅地として確保する面積

年度	平成17年度 (2005年度)	平成22年度 (2010年度)	平成32年度 (2020年度)
ha	3.2	136	136

※平成17年度の面積は緑陰住宅地内の地区計画と建築協定の面積の合計です。

農地の保全と活用

目標指標：市街化調整区域の農地の面積

年度	平成12年度 (2000年度)	平成22年度 (2010年度)	平成32年度 (2020年度)
ha	333.7	330	330

※平成12年度の面積は都市計画基礎調査の数値です。

自然環境保全地の保全と活用

目標指標：里山環境保全地として確保する面積

年度	平成17年度 (2005年度)	平成22年度 (2010年度)	平成32年度 (2020年度)
ha	0	90	280

※平成22年度の数値は目標面積（280ha）を計画期間（15年）で割ったものに5を乗じたものです。

骨格的な緑の保全と活用

目標指標：風致地区の面積

年度	平成17年度 (2005年度)	平成22年度 (2010年度)	平成32年度 (2020年度)
ha	0	373.63	373.63

※緑の基本計画の数値です。

緑のネットワークの形成

目標指標：一人当たりの施設緑地の面積

年度	平成13年度 (2001年度)	平成22年度 (2010年度)	平成32年度 (2020年度)
m <sup>2</sup> /人	42.55	45.59	84.69

※緑の基本計画の数値です。

自然環境の保全と創出

（再掲）目標指標：風致地区の面積

年度	平成17年度 (2005年度)	平成22年度 (2010年度)	平成32年度 (2020年度)
ha	0	373.63	373.63

※緑の基本計画の数値です。

良好な町並み風景の形成

目標指標：景観地区の指定箇所数

年度	平成17年度 (2005年度)	平成22年度 (2010年度)	平成32年度 (2020年度)
箇所	0	1	3

※景観地区は平成17年に新たに設けられた都市計画法の地域地区です。  
5年間に1地区の指定を目標としています。

歴史的建造物等の保存と活用

目標指標：歴史的建造物等の指定箇所数

年度	平成17年度 (2005年度)	平成22年度 (2010年度)	平成32年度 (2020年度)
箇所	2	4	8

※平成17年度までの指定箇所は鴨立庵と旧島崎藤村住宅です。

重点地区の指定と整備

目標指標：重点地区の指定箇所数

年度	平成17年度 (2005年度)	平成22年度 (2010年度)	平成32年度 (2020年度)
箇所	0	2	4

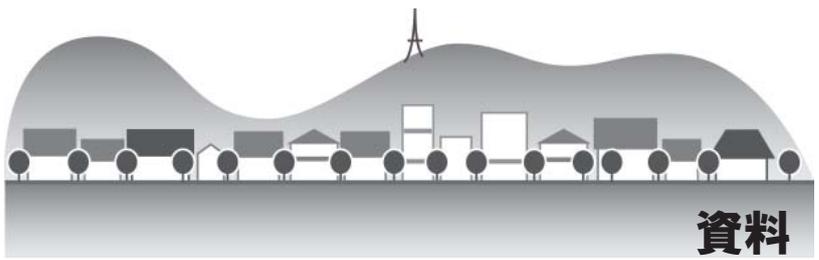
※平成22年度までに2地区、それ以降は5年間に1地区の指定を目標としています。

地域特性に応じた住宅・住環境の形成

目標指標：地区計画の指定箇所数

年度	平成17年度 (2005年度)	平成22年度 (2010年度)	平成32年度 (2020年度)
箇所	1	3	7

※平成17年度までの指定箇所は西小磯柳原地区です。5年間で2地区の指定を目標としています。



## 色について

- マンセル表色系は、日本で最も一般的に使用されている物体色のための表色系で、JIS 標準色票もマンセル色系を採用しています。日本塗料工業会の塗料用標準色にも、このマンセル値が付記され、色票番号もマンセル値と対応しています。
- マンセル色の記号は「色相 (Hue)」「明度 (Value)」「彩度 (Chroma)」の順に書き表します。例えば「5YR6/3」は「色相」が「5YR」、「明度」が「6」、「彩度」が「3」であることを表しています。

### 【色相 (Hue)】

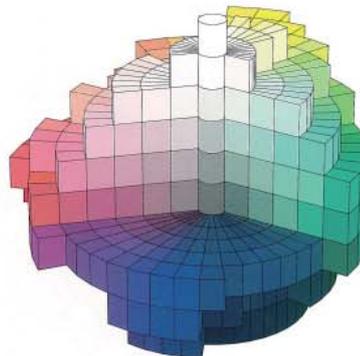
- 色相は色味を示し、赤 (R)、黄 (Y)、緑 (G)、青 (B)、紫 (P) の 5 色相を基本とし、さらに中間に黄赤 (YR)、黄緑 (BG)、青紫 (PB)、赤紫 (RP) を配して 10 色相としています。それをさらに 4 等分した合計 40 色相を円周上に順序正しく配列して色相環を形成しています。

### 【明度 (Value)】

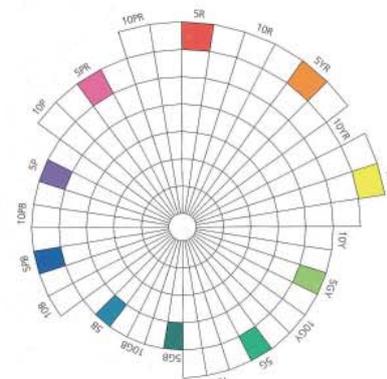
- 明度は明るさを示し、完全吸収の理想の黒を 0、完全反射の理想の白を 10 とし、その間を知覚的に等歩度になるように 10 段階に配列しています。色相をもたない無彩色は、明度のみで色を示すことになるため「N 9」などのように最初にニュートラルの意味を示す「N」をつけて表記します。

### 【彩度 (Chroma)】

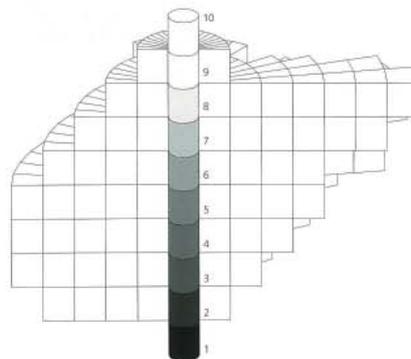
- 彩度は鮮やかさを数字で示し、数値が大きくなるに従って鮮やかさが増します。無彩色の彩度は 0 であり、色味を増していくに従って数値も大きくなっていきます。各色相で最も鮮やかな色彩を示す最高彩度は色相によって異なり、JIS 標準色票では、赤・黄系の最高彩度が 14 程度、青系の最高彩度が 8～10 になっています。



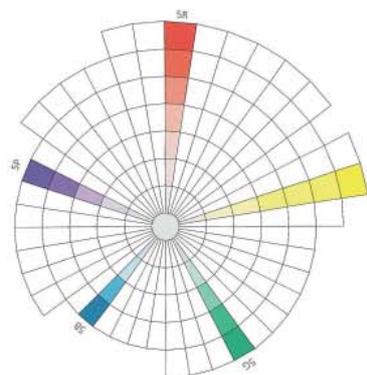
○ マンセル色立体を色相 10 B を上面として内部の等色相面と等明度面を見えるようにした図



○ 色相環：マンセル色立体の断面図に 10 色相の最高彩度色を表現した図



○ 明度スケール：マンセル色立体の断面図上に無彩色の明度変化を表現した図



○ 彩度スケール：マンセル色立体の断面図上に 5 色相の彩度変化を表現した図

## 色彩の基準の考え方

- ・ 色彩の基準を考えるにあたって、町並み景観の背景にある、海や空の青、丘陵の緑といった自然色彩をより一層引き立たせ、大磯らしい風格を持った町並み景観の保全、創出ができるように配慮する必要があります。そのためには、自然界の色の構成を把握する必要があります。
- ・ 自然界の中で色味があつて、誘目性のある花や蝶は高彩度色です。樹木の緑や刻々と変化する空の色は、中彩度の色彩領域にあり、自然界の基調色である大地の土、岩、砂等は低彩度色です。このように大面積を占めるのは低彩度色で、一日を通して、四季を通して刻々と変化するのは中彩度色、そして、比較的小面積にしか現れない高彩度色という絶妙なバランスで自然の豊かな色彩は成り立っています。建築物や工作物も大地の色彩景観を構成する要素の一部として、自然界の色彩バランスに沿うような形で基準値を設定しました。
- ・ また、町並み景観の「色彩」に秩序を持たせるため、町並み全体の中で「目立つ・目立たない」、「落ち着いた・けばけばしい」と感じる誘目性の評価に大きな影響を与える「彩度（Chroma）」のあり方に着目し、彩度を抑える方向で色彩基準の値を設定しました。

### 建築物の屋根の色彩【別表2】

- ・ 屋根色は、町域全体の秩序ある眺望景観を創出するという視点から、現況において、多く用いられている無彩色や暖色系の低彩度域を基本とし、明るさを抑えた低明度域への誘導を図ります。
- ・ 新築住宅に多く使われがちなスペイン瓦等は、比較的穏やかな色調のものであれば、使用可能となるよう設定しています。

### 建築物の壁面、工作物の色彩【別表3】

- ・ 彩度は、暖色系を主体とし、自然景観の色と重なる寒色系、その他の色相ではより慎重な色彩選択を促すよう設定しています。
- ・ 明度は、選択の幅を持たせる基準とするため、地区の立地特性に応じて、「一般地区」、「景観形成重点地区（丘陵側）」、「景観形成重点地区（町中）」、「景観形成重点地区（海岸側）」毎の基準を設けています。

### 自動販売機の外装の色彩【別表4】

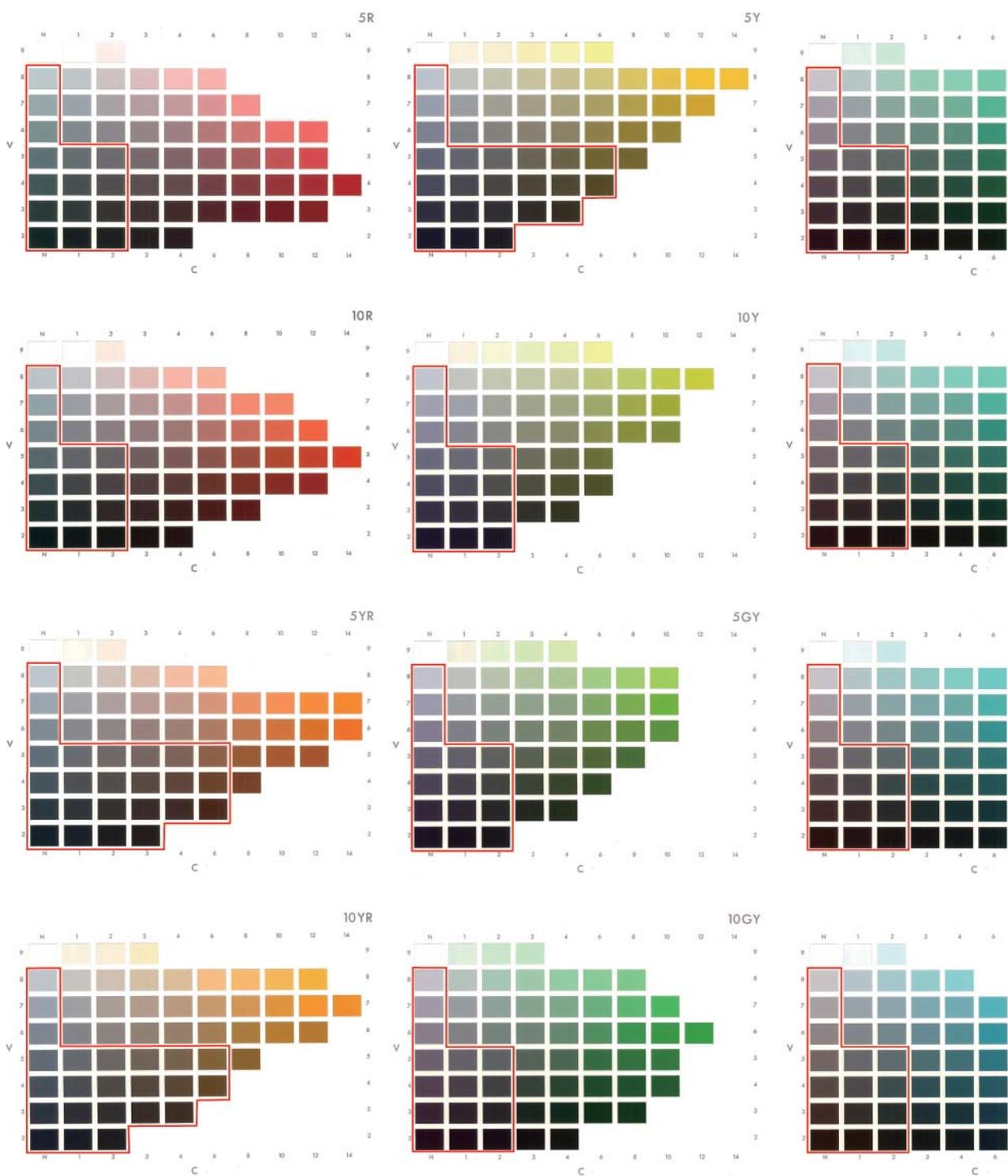
- ・ 自動販売機の色彩は、通りの景観として統一性をもたせるため、他の工作物との色彩調和を図るよう設定しています。国道1号の電線類地中化事業で新設された歩車横断防止柵の色と同色、又は、自動販売機業界が景観推奨色としている色彩と同色としています。

### 屋外広告物の色彩【その他】

- ・ 神奈川県屋外広告物条例では色彩基準を設けていません。屋外広告物も建築の意匠の一つとしてとらえ、町独自の色彩基準を設けることを検討していきます。

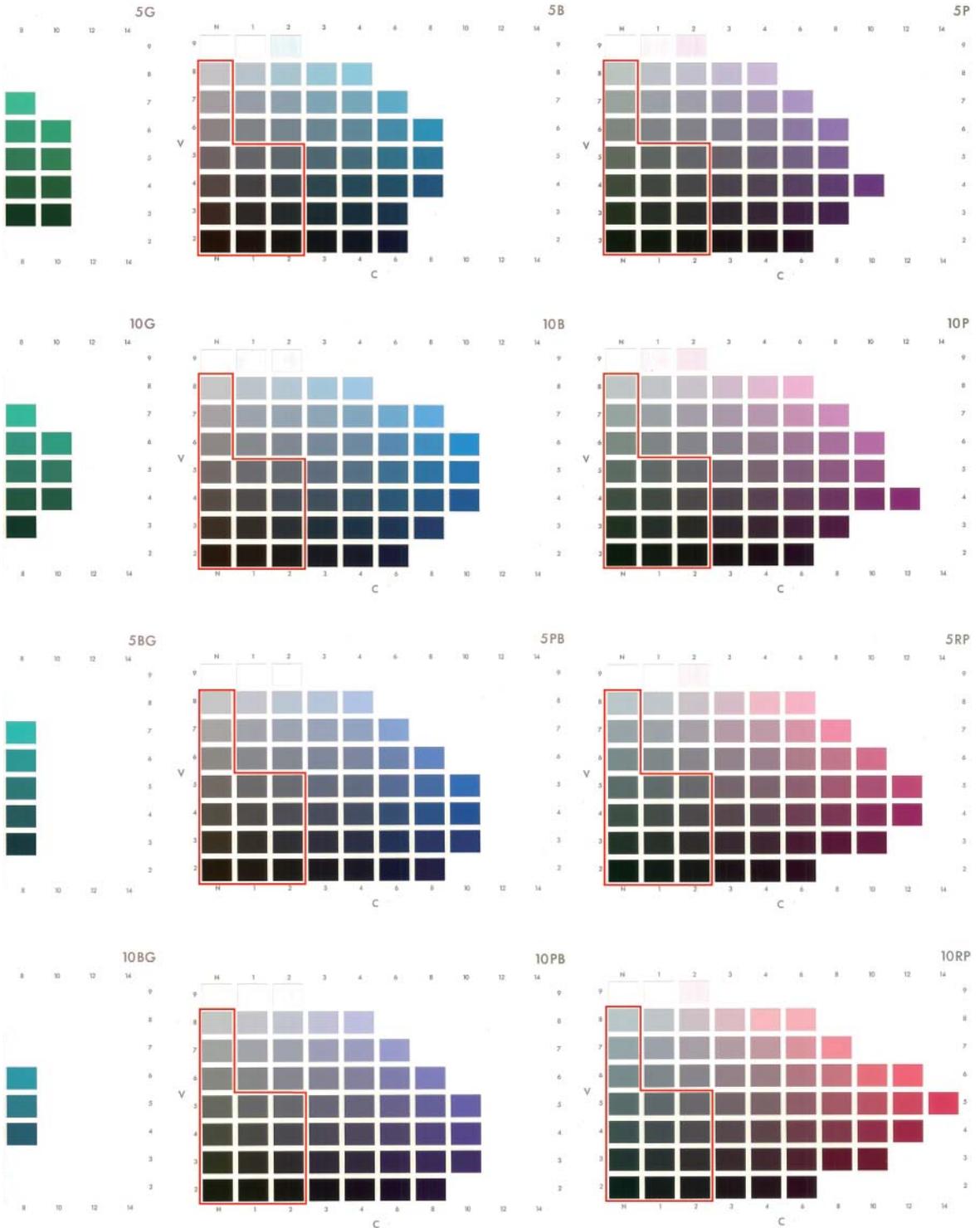
## 建築物の屋根の色彩【別表2】

一般地区 景観形成重点地区	色相 (Hue)	明度 (Value)	彩度 (Chroma)
	5YR から5Y まで	5以下	6以下
	上記以外の有彩色	5以下	2以下
	無彩色	8以下	—



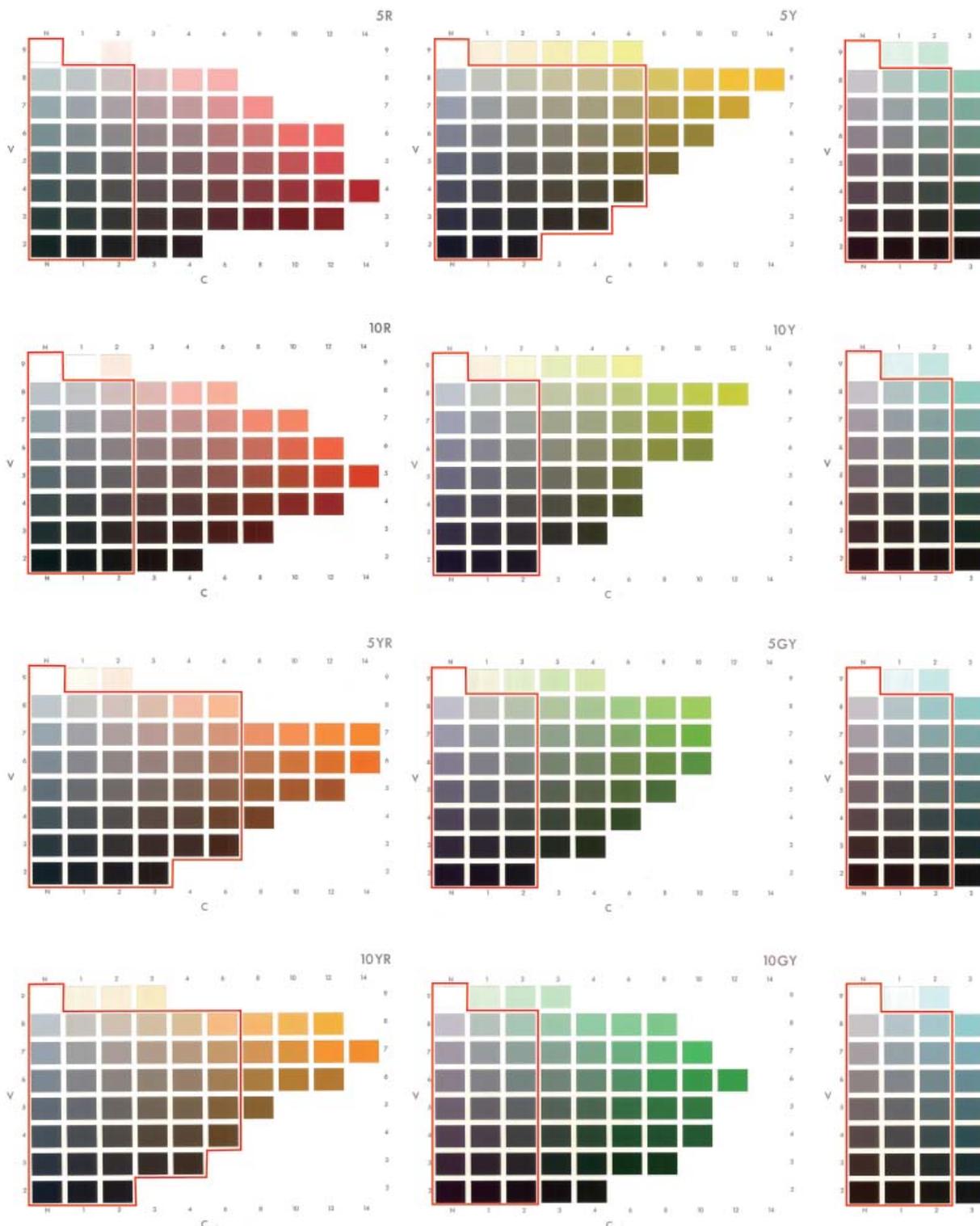
※1) 下図中の赤線内が使用できる色彩です。色票は、「JIS標準色票 - 光沢版 -」を使用していますが、印刷の都合上、実際の色とは若干異なるため、色の確認は必ずマンセル値で行ってください。

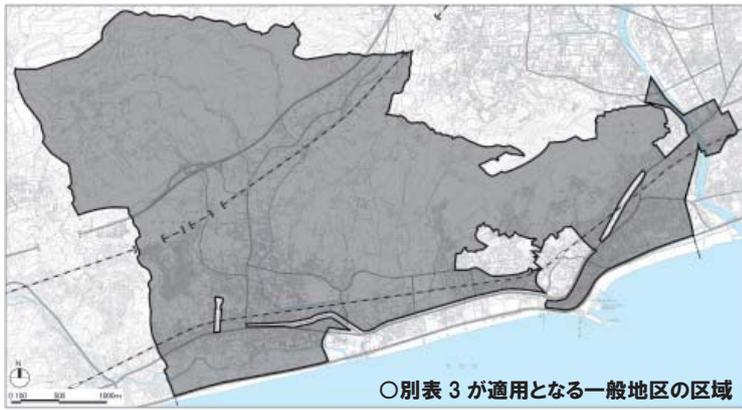
※2) 建築物の屋根を太陽光発電システムその他これらに類するものとした場合には、屋根の色彩基準は適用除外になります。



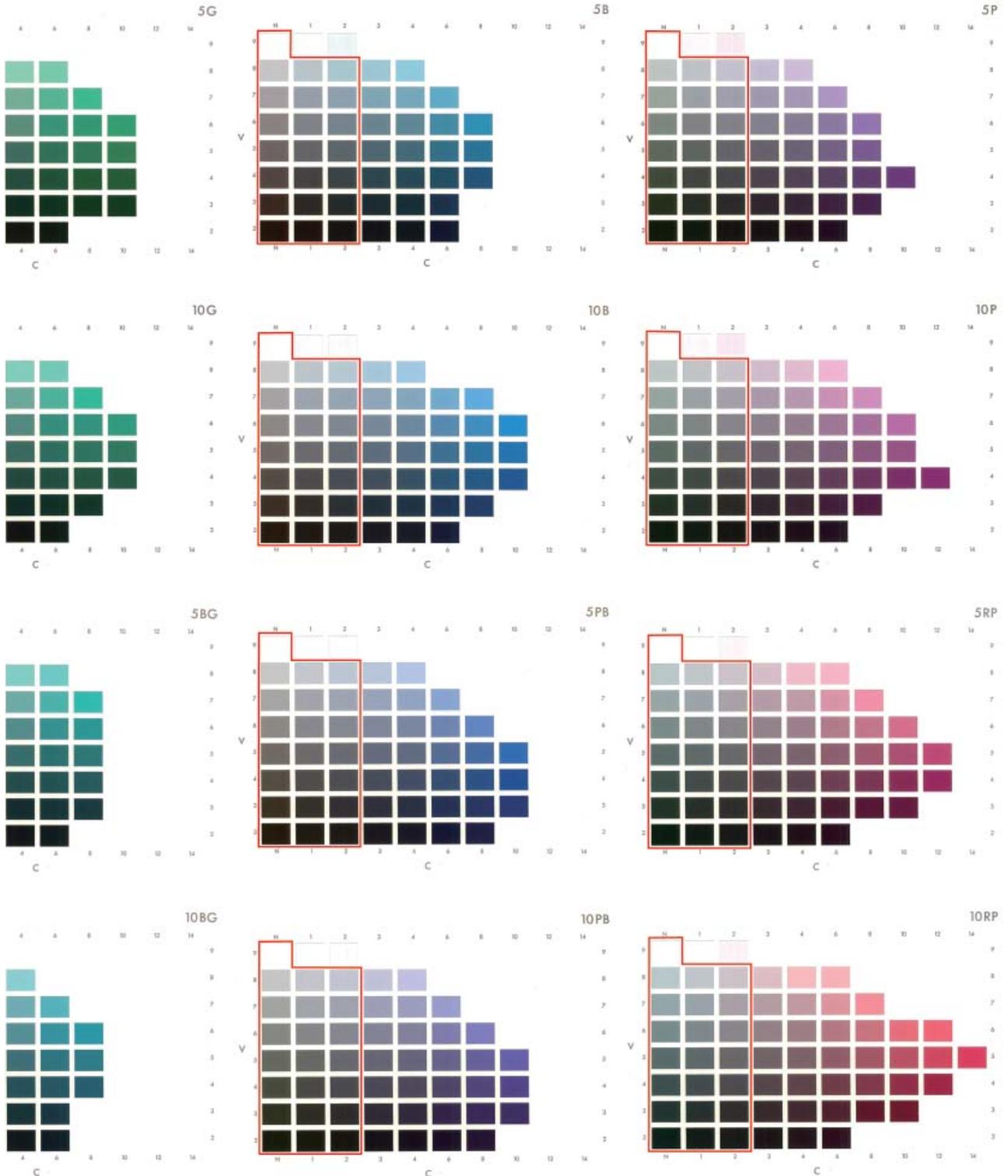
### 建築物の壁面、工作物の色彩【別表3】

一般地区	色相 (Hue)	明度 (Value)	彩度 (Chroma)
	5YR から5Y まで	2以上8以下	6以下
	上記以外の有彩色	2以上8以下	2以下
	無彩色	9以下	—



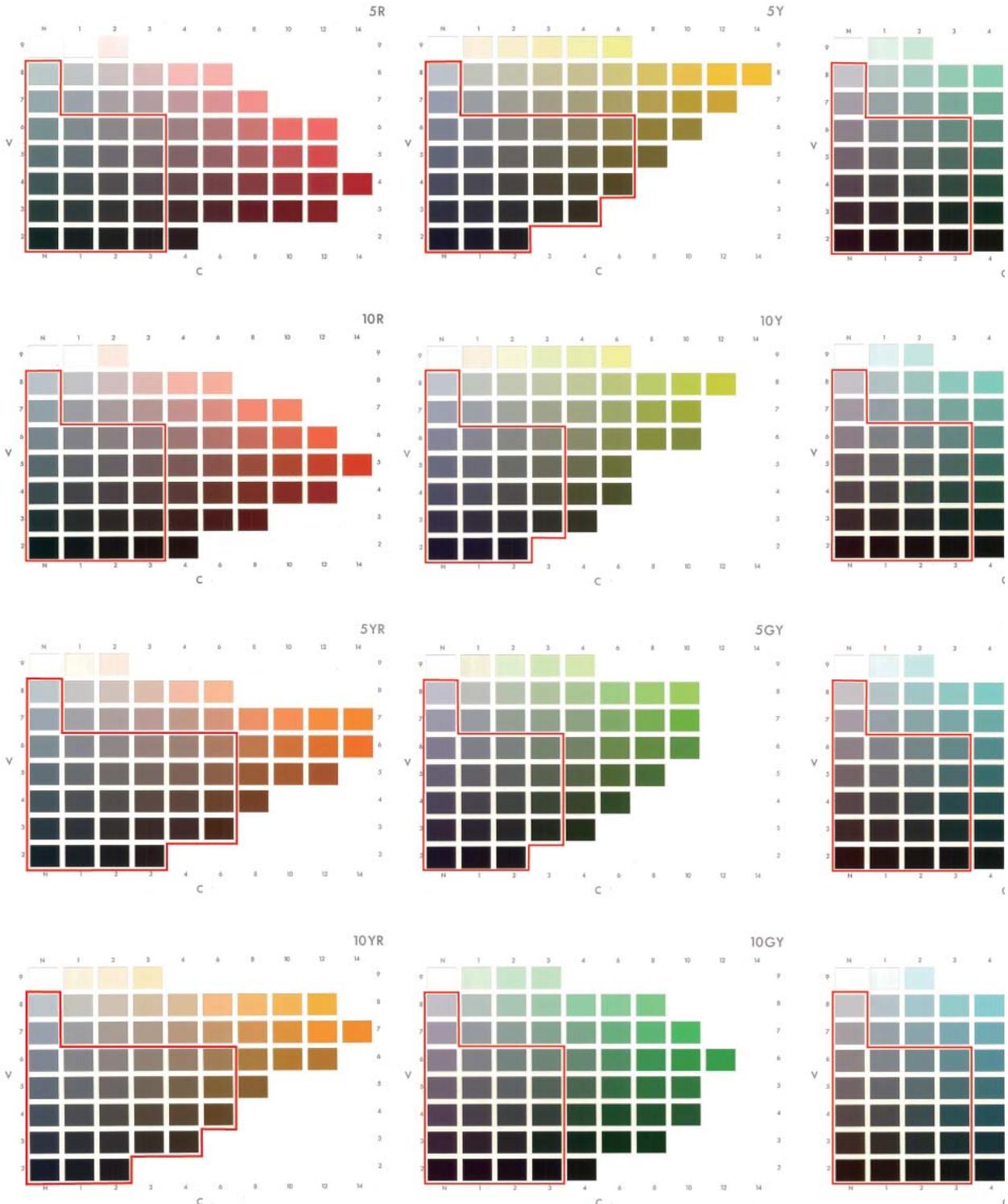


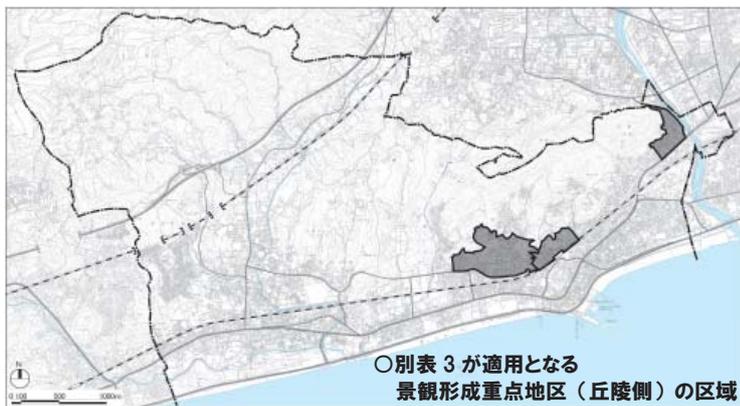
※ 下図の赤線内が、一般地区で使用できる色彩です。色票は、「JIS標準色票-光沢版-」を使用していますが、印刷の都合上、実際の色とは若干異なるため、色の確認は必ずマンセル値で行ってください。



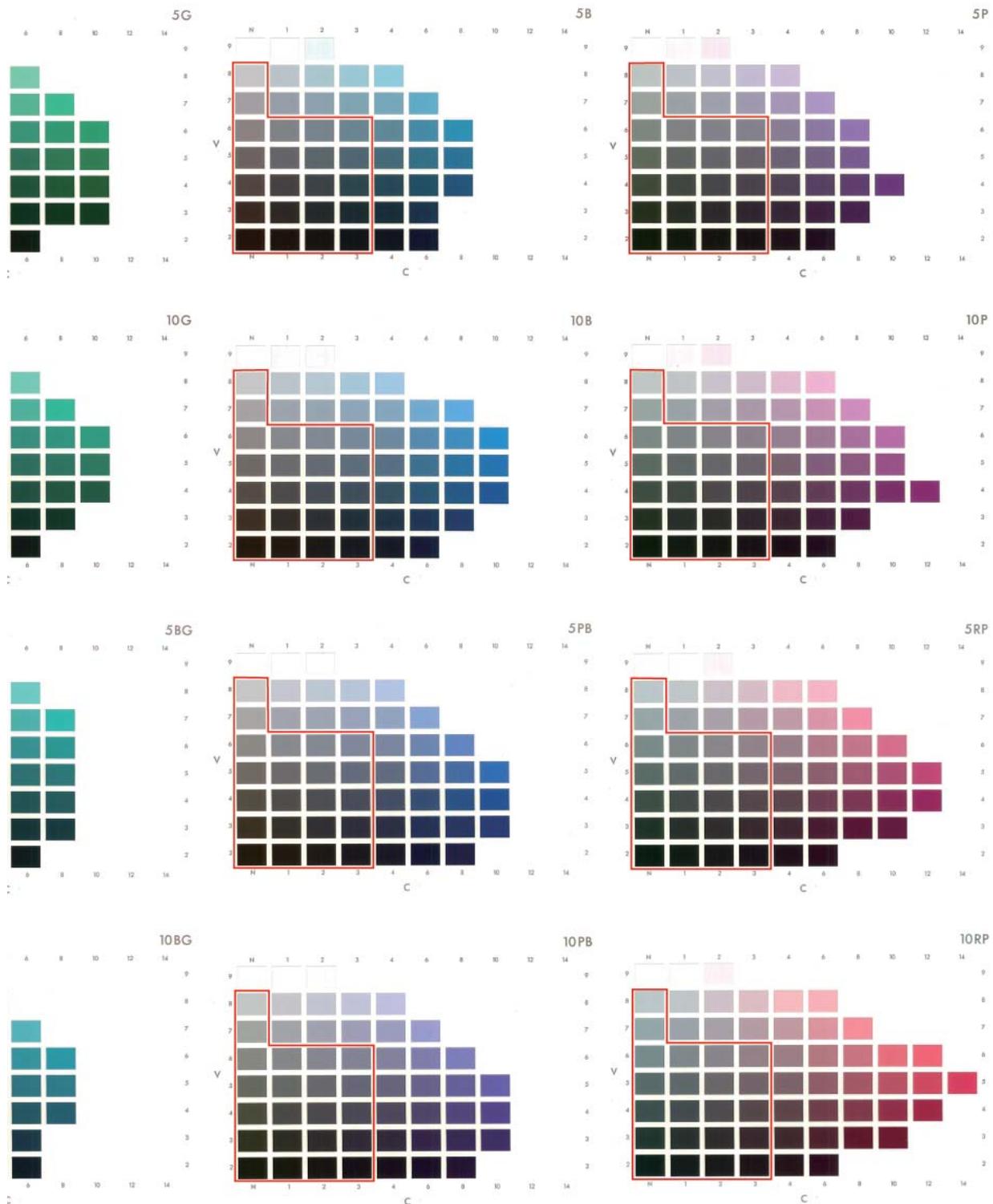
### 建築物の壁面、工作物の色彩【別表3】

景観形成重点地区	色相 (Hue)	明度 (Value)	彩度 (Chroma)
— 丘陵側 —	5YR から5Y まで	2以上6以下	6以下
(高麗山公園周辺 景観形成重点地区) (大磯駅周辺北 景観形成重点地区) (小磯山手 景観形成重点地区)	上記以外の有彩色	2以上6以下	3以下
	無彩色	8以下	—



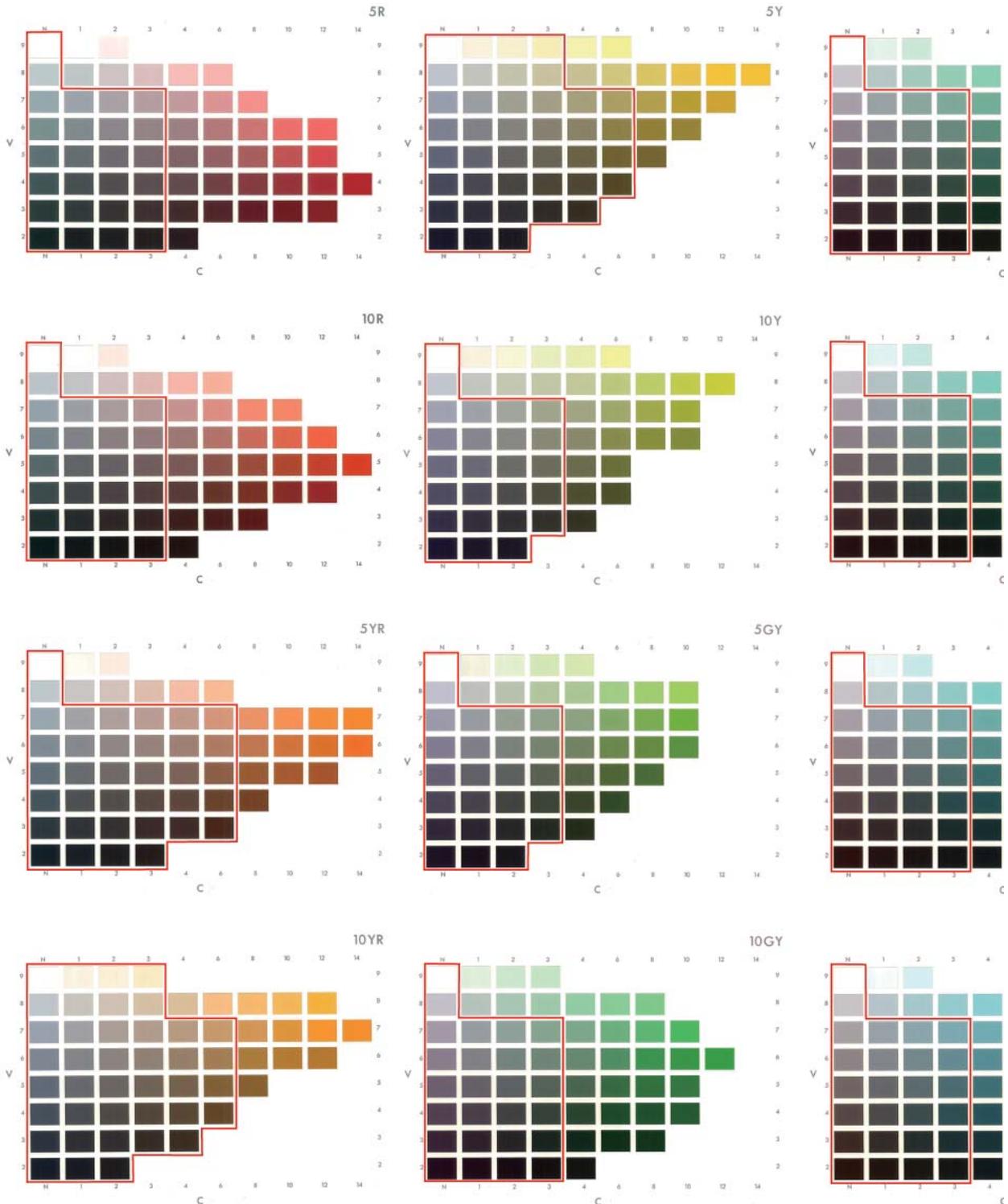


※ 下図の赤線内が、「高麗山公園周辺景観形成重点地区」、「大磯駅周辺北景観形成重点地区」、「小磯山手景観形成重点地区」で使用できる色彩です。色票は、「JIS標準色票 - 光沢版 -」を使用していますが、印刷の都合上、実際の色とは若干異なるため、色の確認は必ずマンセル値で行ってください。



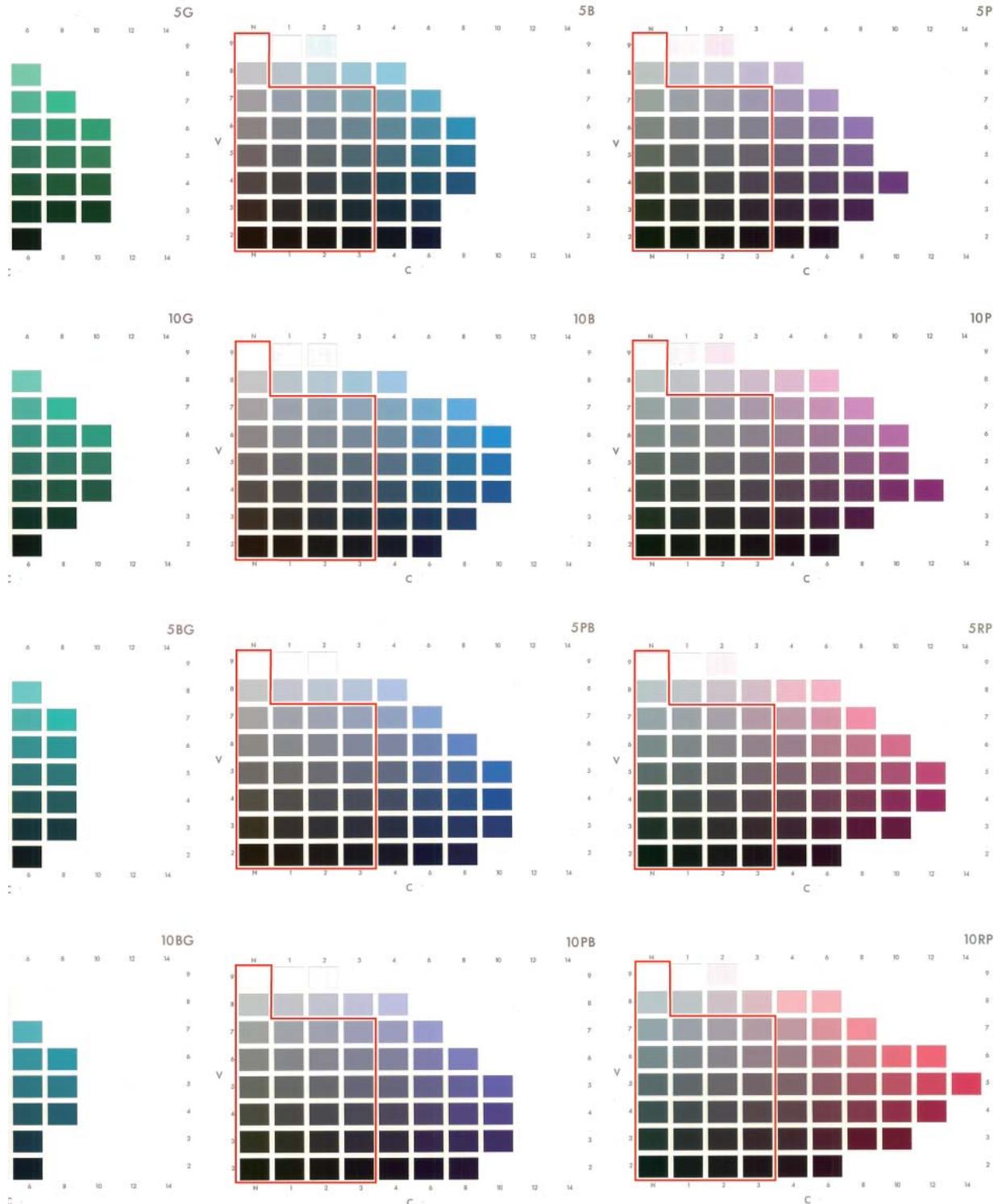
### 建築物の壁面、工作物の色彩【別表3】

景観形成重点地区 一 町 中 一 (化粧坂松並木 景観形成重点地区) (大磯駅周辺南 景観形成重点地区) (小湊綾海岸松林 景観形成重点地区) (旧東海道中丸 景観形成重点地区) (六所神社周辺 景観形成重点地区)	色相 (Hue)	明度 (Value)	彩度 (Chroma)
	5YR から 10YR まで (10YR は除く)	2以上7以下	6以下
	10YR から5Y まで	2以上7以下	6以下
		7から9以下	3以下
	上記以外の有彩色	2以上7以下	3以下
	無彩色	9以下	—



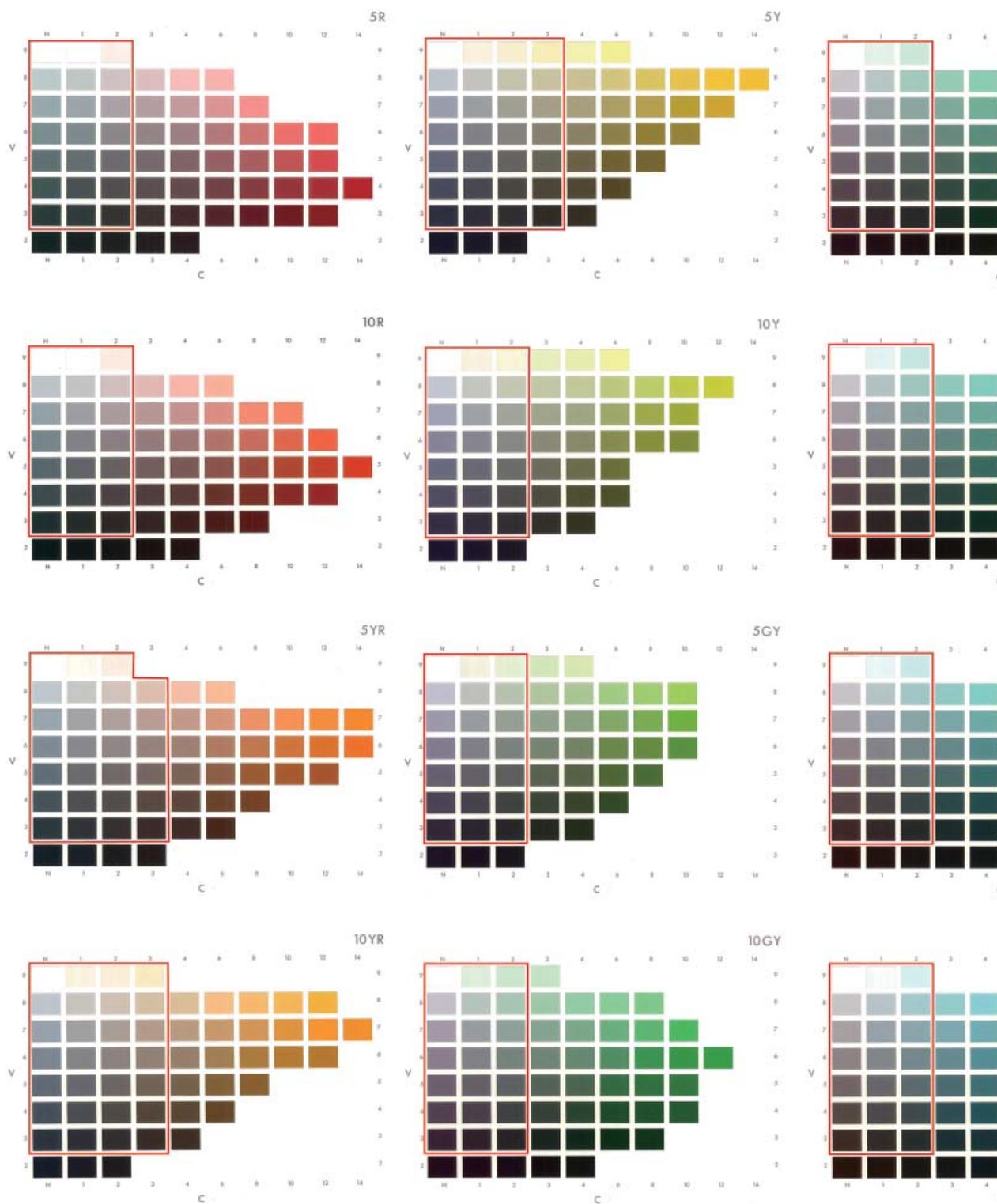


※ 下図の赤線内が、「化粧坂松並木景観形成重点地区」、「大磯駅周辺南景観形成重点地区」、「小淘綾海岸松林景観形成重点地区」、「旧東海道中丸景観形成重点地区」、「六所神社周辺景観形成重点地区」で使用できる色彩です。色票は、「JIS標準色票 - 光沢版 -」を使用していますが、印刷の都合上、実際の色とは若干異なるため、色の確認は必ずマンセル値で行ってください。



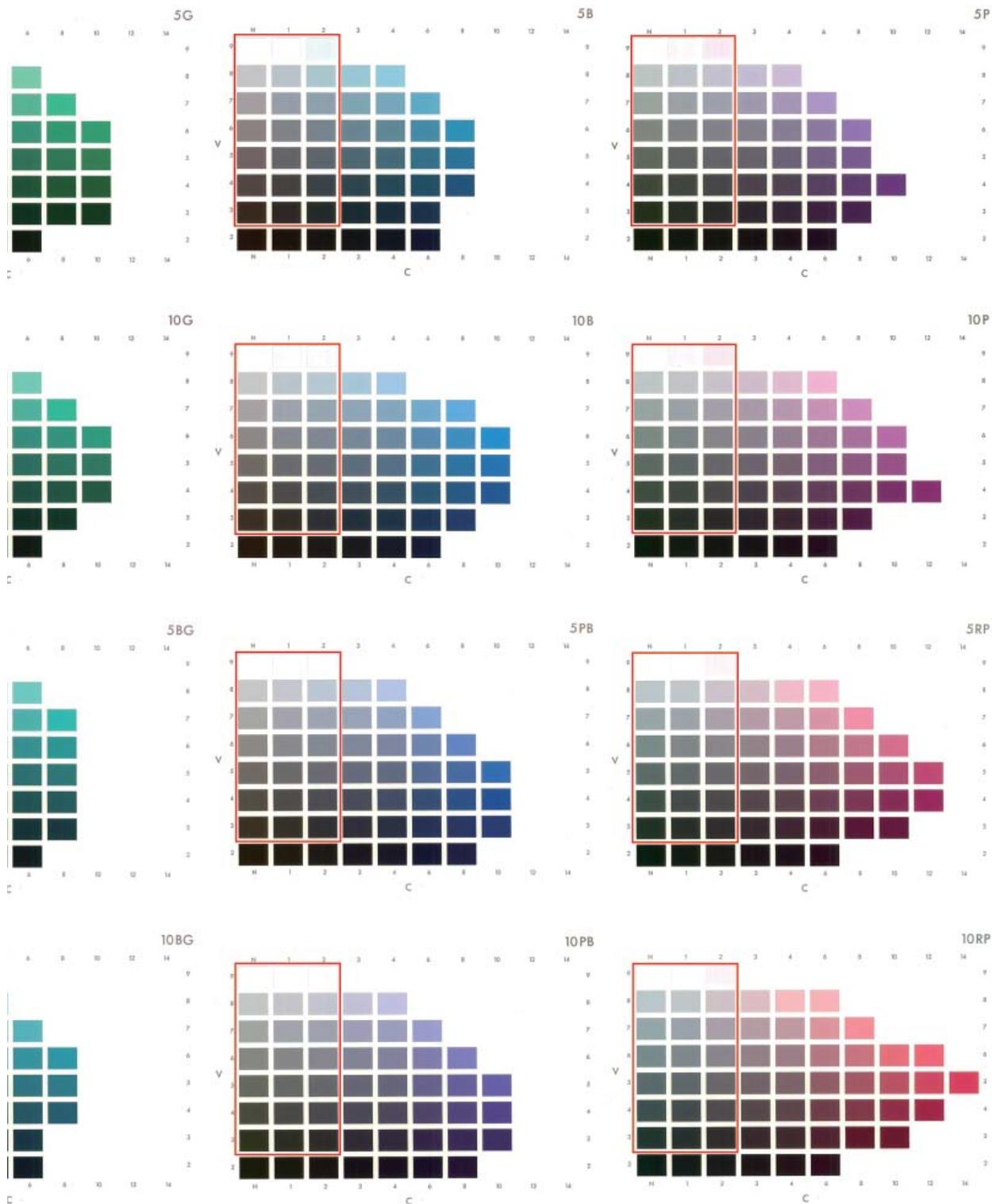
### 建築物の壁面、工作物の色彩【別表3】

景観形成重点地区 ー 海岸側 ー (大磯港・海岸 景観形成重点地区)	色相 (Hue)	明度 (Value)	彩度 (Chroma)
	5YR から5Y まで	3以上9以下	3以下
	上記以外の有彩色	3以上9以下	2以下
	無彩色	3以上9以下	ー



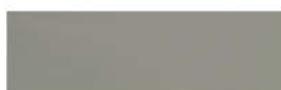


※ 図中赤線内が、「大磯港・海岸景観形成重点地区」で使用できる色彩です。色票は、「JIS標準色票－光沢版－」を使用していますが、印刷の都合上、実際の色とは若干異なるため、色の確認は必ずマンセル値で行ってください。



## 自動販売機の外装の色彩【別表4】

	色相 (Hue)	明度 (Value)	彩度 (Chroma)
自動販売機の外装の色彩	10YR	6	1
	5Y	7.5	1.5



**10YR6/ 1**



**5Y7.5/ 1.5**

- ※1) 上記のうち、いずれか1色を選択してください。
- ※2) 1箇所に複数の自動販売機を設置する場合は、色彩を統一してください。
- ※3) 印刷の都合上、実際の色とは若干異なるため、色の確認は必ずマンセル値で行ってください。

## 用語の解説

### あ行 \*\*\*\*\*

#### アクセント色

外壁のアクセントとして、ボーダーや窓枠などの一部の部材に、ごく小面積に使う色彩。

#### 意匠

建築物や工作物の形・色・模様・配置などのデザイン。

#### 囲障

敷地の周囲を囲む工作物。垣、さく、へい、門、擁壁など。

#### 遠景

視界の中で一番遠くに見える景色。

#### 大磯町まちづくり条例

大磯らしさを守り育むために、大磯らしさを表すまちづくり基本計画の策定、町民の主体的なまちづくり、開発事業の手続、都市計画法及び建築基準法の委任事項などについて、基本的な仕組みやルールを定めた町の条例。平成13年制定。

#### 屋内広告物

屋外から視認できるように、建築物の室内側のガラス面に掲出されている広告物。

### か行 \*\*\*\*\*

#### 外構

垣、さく、へい、門、生垣などの敷地を囲む意匠。

#### 基壇（きだん）

建築物や工作物の基部に築いた石造や土造の壇。

#### 基調色

建築物の壁面などでその大部分の面積を占め、基本となっている色。

#### 急傾斜地崩壊危険区域

がけの崩壊により、周辺住民等に危害が生じる恐れのある場所に対し、神奈川県が指定する区域。指定区域内で行われる土木工事や木竹の伐採については、神奈川県の許可が必要になる。

### 近景

視界の中で一番近くに見える景色。

#### 景観ガイドライン

景観計画の景観形成指針と景観形成基準の模範的なあり方や考え方を示すもの。

#### 景観協定

景観計画区域内の一団の土地の所有者等が、その全員の合意により、建築物の形態意匠に関する基準等を定め、お互いに守っていくという景観法に基づく協定。

#### 景観計画

景観法（平成16年制定）の規定に基づき、景観行政団体（地方自治体法上の指定都市、中核市、都道府県及び都道府県の同意を得た市町村）が、独自に良好な景観の保全・形成を図るため定める計画。

#### 景観重要建造物

景観法に基づく制度の一つで、景観計画区域内の良好な景観の形成に重要な建造物（これと一体となって良好な景観を形成している土地その他の物件を含む。）として指定された建造物。

#### 景観重要樹木

景観法に基づく制度の一つで、景観計画区域内の良好な景観の形成に重要として指定された樹木。

#### 景観重要公共施設

景観法に基づく制度の一つで、景観計画に定めた指定の方針に即して、景観行政団体の長が指定した、良好な景観形成に重要な役割を果たしている公共施設。

#### 景観整備機構

景観法の制度で、公益法人又は特定非営利法人（NPO法人）であって、景観行政団体の長から指定された団体。景観の保全や形成に関する様々な情報提供や調査・研究等を行う。

#### 景観チェックシート

景観計画区域内における一定の行為について、景観形成の指針への適合状況を自己診断にて確認を行う様式。

## 景観地区

より積極的に景観形成を図るために、都市計画に「建築物の形態意匠の制限」「建築物の高さの最高限度又は最低限度」「壁面の位置の制限」「建築物の敷地面積の最低限度」を必要に応じて定める。建築物の形態意匠は市町村長の認定により、それ以外は建築確認により担保される。

## 景観法

平成16年に制定された日本で初めての景観に関する総合的な法律。都市、農山漁村等における良好な景観の形成を図るため、良好な景観の形成に関する基本理念及び国等の責務、景観地区等における良好な景観の形成のための規制、景観整備機構による支援等所要の措置等を定めている。

## 建築協定

建築基準法第69条に基づき、一定の地域の環境と利便の高度な維持・増進を図るために締結する協定。「建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠、建築設備」に関する独自の基準を関係権利者全員の合意に基づいて定め、特定行政庁の認可を得る必要がある。

## 高木

高さが3m以上の樹木。

## さ行 \*\*\*\*\*

## 里山

都市と自然の間であって人が利用してきた森林。手つかずの自然を徐々に人が利用しやすい形に変えていった自然。

## 仕上げ

建築物や工作物の外気に触れる表層の面を覆う材料。

## 市街化調整区域

都市計画法に基づく都市計画区域の中で、市街化を抑制する区域。

## 施設緑地

緑地の分類の一つ。都市施設として積極的に整備を図ろうとする意図のある土地で、整備することによって公共オープンスペースとなるもの。都市公園法に基づく「都市公園」と「都市公園以外」の施設緑地がある。

## 自然環境保全地域

森林、草原、河川、湖沼、海岸若しくは海面の区域又は自然環境がこれらに類する区域で、自然的社会的諸条件からみてその区域における自然環境を保全することが特に必要なものとして、神奈川県知事が指定する地域。神奈川県自然環境保全条例第2条に規定される。

## 自然素材

木、石、植物等の大地に発祥の端を持ち、人の加工の手が加わっていない素材。レンガやタイルは自然素材としない。

## 心象

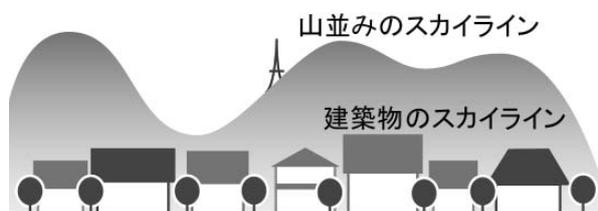
見たり、聞いたり、感じたことが基になり、ある形を持って心の中に現れてくるもの。

## 修景

良好な景観をつくるために、デザイン的配慮を施すこと。

## スカイライン (skyline)

山並みや建築物群などが空を区切る輪郭線。



## スケール (scale)

ある対象物に対するそのものの大きさの比率。

## スプロール (sprawl)

市街地が無計画に郊外に拡大し、虫食い状の無秩序な市街地を形成すること。

## セットバック

建築物や工作物の壁面の位置を自己の宅地の中に後退させること。

## た行 \*\*\*\*\*

## 地区計画

住民の生活に身近な地区を単位とし、道路や公園などの公共施設の配置や建築物の建て方等を地区の特性に応じてきめ細かく定める都市計画。都市計画法第12条の5に規定される。

## 地区まちづくり協議会

大磯町まちづくり条例で規定する、住みよいまちづくりを図ることを目的とする町民等の団体。道路、鉄道、河川等により区分され、かつ、規則で定める一団の面積がある区域内に住所を有する者及び土地又は建物の所有者その他規則で定める利害関係者で構成する協議会。

## 地区まちづくり協定

大磯町まちづくり条例で規定する協定。一定の要件を満たした地区まちづくり計画について、町長と地区まちづくり協議会が締結する。

## 地区まちづくり計画

大磯町まちづくり条例で規定する地区まちづくり協議会が、地区のまちづくりの目標、まちづくりの方針に関する事項を定める計画。

## 眺望点

見晴らしが特に優れている場所。本町では、相模湾、富士山、大磯町の市街地などを一望できる高麗山などがある。

## 邸園（ていえん）

「神奈川県の実存近代洋風建築物目録」と「神奈川県の近代和風建築」にリストアップされている歴史的建造物の中で、その配置、規模、来歴が神奈川の文化振興・観光振興の魅力資源として地域活性化の核となりうるもの。邸宅と庭園の頭文字を足した造語。

## 邸園文化圏再生構想

平成17年から取り組まれている、相模湾沿岸地域一体の邸園文化を再生する県政策の一つ。

## 伝統素材

自然素材のもので、古くから受け継がれてきた素材。

## 登録有形文化財

文化財保護法に基づき、建造物等の有形の文化的所産で、歴史的価値、芸術的価値、その他の学術的価値の高いもので、文部科学大臣が文化財登録原簿に登録するもの。従来の指定制度を補完する。

## 特別用途地区

都市計画法の規定により、用途地域内の一定の地区において、当該地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等の特別の目的の実

現を図るため、用途地域の指定を補完して定める地区。

## 特別緑地保全地区

都市緑地法に基づいて、良好な自然環境を形成している緑地のある地域地区。指定地区内での建物の建築には自治体の許可が必要となる。

## 都市計画法

都市計画の内容及びその決定手続き、都市計画制限、都市計画事業、その他都市計画に関して必要な事項を定めることにより、都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与することを目的として定められた法律。昭和44年施行。

## 土地の区画形質の変更

都市計画法による開発許可の対象となる行為の一つ。宅地造成や道路の新設などを伴う土地の境界の変更、土地の盛土・切土により土地の形状を変更すること、宅地以外の土地（農地・山林など）を宅地にすることなどをいう。建築工事と一体で行う基礎工事などは含まれない。

## な行 \*\*\*\*\*

### 二項道路

建築基準法第42条第2項による道路。建築基準法の施行の際に建築物が建ち並んでいた幅員が4m未満の既存道路。この道路に面した敷地で新たな建築行為を行う場合には、敷地状況に応じたセットバックを行う必要がある。

## は行 \*\*\*\*\*

### 飛砂防備保安林（砂防林）

森林法第25条第1項に定める保安林の一つ。砂浜などから飛んでくる砂を防ぎ、隣接する田畑や住宅を守る林。飛砂防備保安林内の立木の伐採、土地の形質の変更等は許可が必要となる。

### 風致地区

都市計画に定める地域地区の一つ。自然景勝地や公園、歴史的資産、緑豊かな住宅地など、都市の風致（自然の趣、味わい）を維持するために、建物高さ、建ぺい率、壁面後退、色彩、緑地の割合の基準を持つ地区。

## **フォルム (forme)**

フォームに同じ。形、外形のこと。

## **分節化**

大きな物体の圧迫感を軽減するために、物体を形態的に分割すること。

## **ペントハウス**

建築物の屋根の上に突き出した部位のこと。エレベーターの機械室や屋上にでる階段室がこれにあたる。塔屋ともいう。

## **補助色**

建築物の壁面などで基調色に次いで、景観に変化を与える色。

## **ま行 \*\*\*\*\***

### **緑の基本計画（大磯町）**

大磯町の緑地の保全と緑化の推進に関する施策を総合的にまとめたもの。風致地区の指定や都市公園の整備などの都市計画と、保存樹林の指定や公共公益施設の緑化などの都市計画によらないものを体系的にまとめている。

## **ら行 \*\*\*\*\***

### **ランドマーク**

地域のイメージを象徴し、目印となっている特徴的なもの。その場所の顔であり、住民に親しまれ、また、来訪者の印象に深く残るもの。

### **緑地協定（緑化協定）**

都市緑地法に基づき、一団の土地又は道路・河川などに隣接する土地の所有者などが市街地の良好な環境を確保するために結ぶ、緑地の保全又は緑化に関する協定。

---

# 大磯町景観計画

平成 21 年3月

**編集・発行：大磯町**

担 当：都市整備部まちづくり課  
※平成 21 年4月から都市計画課に変更

神奈川県中郡大磯町東小磯 183 番地  
電 話：0463-61-4100（代表）  
F A X：0463-61-1991（共通）

---

