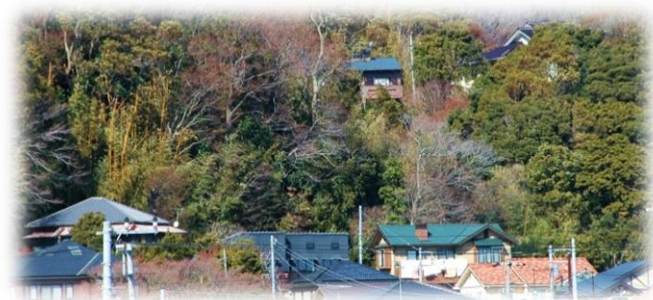


いつまでも代官山の緑と
共存する閑静なまちなみ
を守り育てよう

代官山南麓地区まちづくり計画



↑【写真提供：大磯町 平成23年5月撮影】



平成26年5月1日
代官山南麓まちづくり協議会

目 次

	ページ
◇ まえがき.....	1
◇ 代官山南麓地区まちづくり計画.....	3
◇ 別紙 1：樹木リスト.....	9
◇ 別紙 2：代官山南麓地区まちづくり計画地区協議会対象区域.....	10
◇ 別紙 3：町への要望事項（道路関係）.....	11
◇ 付録：活動の経過.....	12

いつまでも代官山の緑と共存する 閑静なまちなみを守り育てよう

－代官山南麓地区まちづくり計画－

私たちが「地区まちづくり計画」をつくる活動を始めたきっかけは、これまで景観や生活環境に影響を与えるマンションなどの開発計画に対する反対運動が多く起っており、この〈計画の公表→反対運動〉の繰り返しになんとか終止符をうつことができないかということでした。そのなかでたどりついたのが、「大磯町まちづくり条例」に決められている「まちづくり協議会」、つまり私たち住民の手でつくることができる「地区まちづくり計画」でした。

そこで、皆さまのご協力を得ながら、平成20年2月に「代官山南麓地区のまちづくりを考える住民の会」を結成し、22年1月には、この会を発展的に解消し、新たに「代官山南麓まちづくり協議会」を発足させ、「地区まちづくり計画」の策定に向けて活動を続けてきました。

「住民の会」の時の平成21年4月、地区の全世帯を対象としたアンケートを実施しましたが（26世帯中23世帯回答）、このアンケートでは、多くの方が、この地区特徴を、「集合住宅や高層住宅が無く、緑豊かで落ちついた歴史を感じさせる街並み」と回答しています。そして、「この街並みを次世代に残していきたい」とも回答しています。この地区の特徴は、平成22年7、8月に調査、作成した「地区まちづくりカルテ」でも裏付けられています。

私たちは、このアンケートの結果と「地区まちづくりカルテ」をもとに、このまちなみをどのように維持していくのか、また少しでも良くしていくにはどうしたらよいかを考え活動してきました。町も「大磯町景観計画」を策定し、小磯山手地区を「景観形成重点地区」に指定するなど、さまざまな努力をしていますが、それだけでは限界もあります。そこで前にも述べましたように、大磯町まちづくり条例にある住民の手でつくることができる「地区まちづくり計画」が重要であると考え、その実現に取り組んできました。

その結果が、この「いつまでも代官山の緑と共存する閑静なまちなみを守り育てよう」と題する「代官山南麓地区まちづくり計画」です。本計画は、平成24年12月（25世帯中17世帯回答）と、平成26年1月（27世帯中22世帯回答）に実施した2度のアンケートの結果に基づいて「素案」を「案」に高め、平成26年4月13日に代官山南麓まちづくり協議会の総会で決定しました。

6年あまりの活動のなかで、ほぼ毎月の会合、「地区まちづくりカルテ」の作成、3回にわたりアンケートを実施するなど、時間をかけて「素案」→「案」→「決定」という過程をふみ、地区の皆さまのご意見をほぼ反映した計画がつくれたと考えています。

この計画は、私たちが愛するこの地区のまちなみを私たちの手で、将来も維持し、また少しずつ良くしていくためのいわば次の世代のための計画です。

今後、建築物、工作物の新築、増築、改築、移転、外観の変更及び開発行為を計画する時は、この計画の趣旨をご理解いただき、守っていただけるようお願いいたします。

なお、この代官山南麓地区まちづくり計画は、平成26年5月1日の施行とします。

《参考》

* 大磯町景観計画の小磯山手景観形成重点地区の景観形成方針は次のようになっています。

「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。」 【大磯町景観計画—概要版—良好な景観形成のためのガイドライン P. 5】

平成26年5月1日

代官山南麓まちづくり協議会

1 建築物の用途

現在の閑静で、良好な住環境を構成している戸建て低層住宅のまちなみを維持していきます。そのため、建築できる建築物の用途は次のものとします。

- ① 住宅（共同住宅、マンション、長屋などの集合住宅の戸数は3戸まで）
- ② 店舗、事務所などとの併用住宅で住宅部分が1/2以上あるもの
- ③ 診療所
- ④ 上記建築物に付属するもの（物置、駐車場など）

《参考》

*大磯町景観計画にこの規定はありませんが、独自に規定を設けました。

*私たちの地区の用途地域は第1種低層住居専用地域で、建ぺい率50%、容積率100%、建築物の高さ10m以下です。



2 建築物の壁面の位置

① 道路境界からの位置

② 隣地境界からの位置

敷地内の建築物は、道路あるいは隣接地と一定程度の距離をとることによって、敷地に余裕ができ、そこに樹木を植えることもできます。このことによって、緑多い閑静なまちなみを維持することができます。

この壁面後退線につきましては、すでに大磯町景観計画によって形成基準が示されておりますので、これと同等とします。

《参考》

*大磯町景観計画

- ・建築物の前面道路からの後退距離は1.5m以上、隣地境界線からの後退距離は0.7m以上とされています。
- ・ただし、地階、自家用車庫、物置などで、軒の高さが2.3m以下で、床面積の合計が5.0㎡以内の建築物は例外とされています。

☞【大磯町景観計画－概要版－良好な景観形成のためのガイドライン P. 12】

3 建築物の形態意匠

① 建築物の屋根、外壁の材料

建築物の材料については、代官山の緑と宅地内の緑に調和するものを使用することによって、現在の景観が保たれると考えられます。この項目につきましては、大磯町景観計画によって形成指針が示されていますので、これと同等とします。

《参考》

* 大磯町景観計画

- ・ 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。

☞【大磯町景観計画－概要版－良好な景観形成のためのガイドライン P. 15】



② 屋根、外壁の色彩

建築物の屋根や外壁の色彩は、空の青や丘陵の緑との調和という観点が大事になりますが、大磯町景観計画によって落ちついて目立たない色彩という観点から、形成基準が示されていますので、これと同等とします。

《参考》

* 大磯町景観計画

- ・ 屋根、外壁ともその色彩はマンセル系色素に定められたものとする。
- ・ 屋根の太陽光発電システム及びそれに類するものは例外とする。

☞【大磯町景観計画－概要版－良好な景観形成のためのガイドライン P. 18, 19】

4 建築物以外の構築物 ～ 塀、門など

① 塀の素材

塀の素材として、生け垣、板張り、自然石、金属、コンクリートブロックなどが考えられますが、大磯町景観計画の形成基準では、生け垣、板塀、竹垣、基壇石積み等によるとしていますので、この基準と同等とします。

また、景観計画の形成基準では、板塀、金属フェンスに着色（ペイント）する場合についての基準がありませんが、着色する場合は、建築物の外壁の色彩の形成基準と同等とします。

《参考》

* 大磯町景観計画

- ・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）による修景を行うとされています。

☞【大磯町景観計画－概要版－良好な景観形成のためのガイドライン P. 20】

② 塀の腰壁※

大磯町景観計画では、塀の下部の腰壁につきましては、その素材についての規定をしていますが、地区まちづくりカルテでは区域内の腰壁につきましては、鉄筋・コンクリートあるいは石積で、高さはいずれも1m以下となっています。塀の下部の腰壁につきましては、高さ1.2mまでは、景観に比較的影響が少ないと思われるので、素材の規定はしないこととします。1.2mを超える腰壁については塀と同様に考えます。

(※) 腰壁：板塀、スチール製フェンスなどを支えている自立した下部の壁で、通常は鉄筋コンクリート、コンクリートブロックでつくっています。高さは1メートル程度が多く、宅地を支える擁壁とは別のものです。

《参考》

*大磯町景観計画

- ・大磯町景観計画では、腰壁については特に規定していませんが、塀の一部として考えていますので、外構、囲障と同等の景観形成基準となります。

☞【大磯町景観計画－概要版－良好な景観形成のためのガイドライン P. 20】



③ 門扉・門柱の素材

区域内では、門のない敷地も多く、門扉・門柱の素材にも特徴はみられません。その現状から考えて、特に規定はしませんが、景観と調和した色彩とするよう努めることとします。

《参考》

*大磯町景観計画

- ・大磯町景観計画では、門扉、門柱の素材について特に規定していませんが、独自に項目を設けました。

④ 自動販売機

飲料水などの自動販売機は、景観上たびたび問題となっています。現在、区域内には設置されていませんので、引き続き設置しないこととします。ただし、工事現場のものなど一時的なものは除外します。

《参考》

*大磯町景観計画

- ・外装の色彩はマンセル表色系の色彩基準を定めています。ただし、周囲を自然素材等で遮へい修景した場合は、色彩基準の適用を除外しています。

☞【大磯町景観計画－概要版－良好な景観形成のためのガイドライン P. 18】

⑤ 屋外広告、資材置き場、コンテナ置き場など

屋外広告、資材置き場、コンテナ置き場などは、まちなみの景観に大きな影響を及ぼします。屋外広告につきましても、大磯町景観計画と同様に「良好な景観の形成に配慮したデザイン」のものとしします。資材置き場、コンテナ置き場などは、「閑静なまちなみ」の持続という計画の目標に合いませんので設置しないこととしします。ただし、工事のためなどの1年以内の仮設のものは除きます。

《参考》

*大磯町景観計画

- ・屋外広告物についても、良好な景観の形成に配慮したデザインが求められるとしています。
- ・資材置き場、コンテナ置き場などについては、独自の規定です。

☞【大磯町景観計画－概要版－良好な景観形成のためのガイドライン P. 24】



5 敷地

① 各宅地の面積

区域内の各宅地の面積はすべて150㎡以上で、これが落ち着いた町並みを形づくる大きな要因となっています。この現状を維持するため、宅地の面積は150㎡以上としします。ただし、大磯町まちづくり条例にもとづく開発行為の場合は条例の規定どおりに165㎡以上としします。

《参考》

*大磯町景観計画

- ・大磯町景観計画では、特に規定していませんが、独自に規定を設けました。

② 擁壁の高さ、勾配、材質

区域内には、高さに相違はありますが、擁壁（宅地を支えるコンクリートあるいは石積みの壁）があります。高い擁壁は人に圧迫感を与えます。その圧迫感を低減させるため、大磯町景観計画では、景観形成基準を設定していますので、それと同等とします。

《参考》

*大磯町景観計画

- ・高さが1.2mを超える擁壁の形態意匠は、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としています。

☞【大磯町景観計画－概要版－良好な景観形成のためのガイドライン P. 21】

③ 敷地内の緑化

敷地内が見えないほど緑に覆われたところや高さのある生け垣が敷地を取り囲んでいるところもあり、代官山の緑と一体となった敷地内緑化はこの区域の特徴です。この特徴を維持するため、将来にわたって敷地内の緑化につとめます。和洋を含めてこの土地にあった樹木のリストをつくり、推奨します（別紙1参照）。

《参考》

*大磯町景観計画

- ・敷地の前面のシンボルツリーの植栽と周辺景観と調和し、四季の移ろいを感じさせる樹種を使用するとされています。

☞【大磯町景観計画－概要版－良好な景観形成のためのガイドライン P. 22】

④ 敷地内の駐車場

自家用車は現在の生活に欠かせないもので、ほとんどすべての敷地に駐車場があります。そういう意味で駐車場もまちなみの形成に大きくかわりません。敷地内駐車場につきましては、大磯町景観計画の景観形成基準と同等とします。

《参考》

*大磯町景観計画

- ・駐車場も生垣、高木、床面緑化などで緑化修景を行うとされています。

☞【大磯町景観計画－概要版－良好な景観形成のためのガイドライン P. 20】

⑤ 貸し駐車場

現在、区域内にはありませんが、数台以上の車の駐車スペースとなるため、まちなみに大きく影響する可能性があります。景観形成基準の基準に加えて、周囲に生垣などによる植栽を行うこととし、砂利敷が好ましいと考えます。また、たとえば、外から見えるようにする、ライトをつけるなどの防犯上の対策を十分とることとします。

《参考》

*大磯町景観計画

- ・敷地内の駐車場以外の貸し駐車場などにも、生垣、高木、床面緑化などで緑化修景を行うとされています。

☞【大磯町景観計画－概要版－良好な景観形成のためのガイドライン P. 20】

⑥ 地盤面の変更

地盤面の変更については、他市の例で「みだりに高さを変更しない」と規定している計画もありますが、この計画では特に規定しないこととします。ただ、斜面地の平均地盤面のとり方など斜面地の計画にかかわるものにつきましては、町の斜面地条例などにより対応します。

《参考》

*大磯町景観計画

- ・地盤面の変更は特に規定していません。

○対象区域

この地区まちづくり計画の対象区域は、別紙2の区域図のとおりです。

○施行日

この地区まちづくり計画の施行日は、平成26年5月1日とします。



別紙1：樹木リスト

樹種	樹木名	備考
グランドカバー プランツ	アベリア エドワードゴーチャー イカリソウ ※オオキンケイギク ギボウシ コクチナシ シバザクラ シャスターデージー 宿根バーベナ 宿根フロックス セイヨウイワナンテン タマリユウ ナギイカダ ピペリカムカリシナム フィリフェラオーレア ヘメロカリス ヤブコウジ ロノセラニチダ	 シャスターデージー  フィリフェラオーレア
	イカリソウ ヘメロカリス	
グランドカバー プランツ (つる性)	スイカズラ ツキヌキニンドウ (ヘックロッチェ) テイカカズラ ビナンカズラ	バーゴラを設置した場合に日除けとして使用
常緑低木	クチナシ ツツジ類 ハマヒサカキ	 タニウツギ
落葉低木	ウメモドキ キンシバイ コデマリ タニウツギ	 キンシバイ
常緑高木	アラカシ ウスギンモクセイ キンモクセイ シラカシ ネズミモチ ホルトノキ モッコク ヤブツバキ ヤマモモ ユズリハ	 ネズミモチ  ユズリハ
	イロハモミジ ケヤキ コナラ ナツツバキ ヒメシャラ ムクノキ	 ナツツバキ

出典：「大磯町まちづくり条例 まちづくり条例施行の為の公共施設等に関する技術基準等」を一部改変
 ※オオキンケイギク：平成 18 年に外来生物種に指定され、現在は栽培が禁止されている。

別紙2：代官山南麓まちづくり協議会対象区域：破線内



別紙 3 : 町への要望事項 (道路関係)

大磯町長 中崎 久雄 様

「代官山南麓地区まちづくり計画」対象区域内の道路について (要望)

私たち代官山南麓まちづくり協議会では、平成26年4月、「代官山南麓地区まちづくり計画」を作成いたしました。その過程で本計画対象区域内の道路についても検討し、次のとおり要望事項としてまとめましたので、提出いたします。

「代官山南麓地区まちづくり計画」対象区域内の道路についての要望

対象区域内の公道は、すべてアスファルト舗装されていますが、一部を除いて歩行者と自動車のすれ違いが困難です。そこで歩行者の安全を確保することが必要になりますが、道路の幅員を広くすることは、通行車両のスピードが上がることにつながり、また現在の景観を悪化させることにもつながり、好ましくありません。

これをふまえ、次のことを要望します。

- ① 対象区域内の公道は、現在の幅員を前提に十分に歩行者の安全対策を行う。
- ② 防犯灯の整備を行い、節電のため順次 LED 照明に切り換える。

平成26年4月25日

代官山南麓まちづくり協議会

付録：活動の経過

《代官山南麓地区のまちづくりを考える住民の会》

〔2008年〕

- 2月29日 *大磯町職員出前講座「まちづくり条例について」(都市整備部まちづくり課)
*代官山南麓地区のまちづくりを考える住民の会設立
- 4月 2日 大磯町まちづくり条例に規定する「まちづくり団体」登録
- 29日 第1回会合
 - ・代官山南麓地区の現状
- 5月10日 まち歩き (第2回会合)

まち歩き



- 6月10日 第3回会合
 - ・まち歩きのとまとめ
- 7月26日 ランチパーティ (第4回会合)

ランチパーティ



- 9月 6日 第5回会合
 - ・私たちの地区の特徴を考える
 - ・小田原市の地区計画地区の見学の検討

9月10日 小田原市城山三丁目地区の見学（小田原市役所及び現地）



10月19日 第6回会合

- ・小田原市城山三丁目地区計画地区の見学の報告と感想
- ・私たちの地区の計画の具体的な内容の検討（意見交換）

小田原市城山三丁目地区計画と大磯町景観計画素案を参考に

11月23日 第7回会合

- ・アンケート（案）の検討



12月21日 第8回会合

*〔大磯町職員出前講座〕

大磯町景観計画（案）について一小磯山手地区景観重点地区を中心の一
（都市整備部まちづくり課）

*アンケート（案）の検討



〔2009年〕

2月 9日 第9回会合

・アンケート（案）の検討

4月 2日 「地区まちづくり計画（案）」策定作業に向けてのアンケート実施
～13日

4月19日 第10回会合

・2008年度会計報告

・「地区まちづくり計画（案）」策定作業に向けてのアンケートの集計結果と意見交換

・2009年度会員の確認

5月24日 第11回会合

・「地区まちづくり計画（案）」策定作業に向けてのアンケートの結果の分析

・アンケートの結果にもとづく検討項目の確認

6月21日 第12回会合

・今後の活動の進め方

7月26日 第13回会合

・伊勢原市あかね台地区の見学の検討

・地区まちづくり協議会設立の準備

8月26日 伊勢原市あかね台地区の見学



- 10月 2日 地区まちづくり協議会の設立および地区まちづくり計画の検討項目に
～10日 についての意見募集
- 10月25日 第14回会合
 - ・伊勢原市あかね台地区の見学の報告と感想
 - ・地区まちづくり協議会の設立および地区まちづくり計画の検討項目の意見を聞くことについて
 - ・地区まちづくり協議会設立の準備
- 11月29日 第15回会合
 - ・地区まちづくり協議会設立の準備
- 12月19日 第16回会合
 - ・地区まちづくり協議会設立の準備

《代官山南麓まちづくり協議会》

〔2010年〕

- 1月 6日～地区まちづくり協議会への入会呼びかけ
- 1月23日 設立総会
- 2月16日 地区まちづくり協議会設立の届出に係る公告
- 27日 第1回会合
 - ・地区まちづくりカルテ作成のための調査項目の検討
- 3月21日 第2回会合
 - ・地区まちづくりカルテ作成のための調査項目の検討（その2）
- 4月18日 第3回会合
 - ・地区まちづくりカルテ作成のための調査項目の検討のまとめ
 - ・地区まちづくりカルテ作成への町の支援について
- 27日 地区まちづくりカルテ作成について町へ要望書の提出
- 5月16日 第4回会合
 - ・町への要望事項の進捗状況について
 - ・地区まちづくりカルテ作成のための調査項目の検討のまとめ

- 6月29日 町都市計画課、(株) 計画技術研究所と地区まちづくりカルテについて打ち合わせ
- 7月11日 第5回会合
 ・まちづくりカルテ作成のための調査について
 ・大磯町まちづくり審議委員会の報告
- 27日 「地区まちづくりカルテ」現地調査
 ~29日
- 8月19日 町都市計画課、(株) 計画技術研究所と地区まちづくりカルテについて打ち合わせ
- 31日 「地区まちづくりカルテ」報告書
- 9月25日 第6回会合
 ・地区まちづくりカルテの分析と意見交換
- 10月23日 第7回会合
 ・「地区まちづくり計画」素案の検討
- 11月21日 第8回会合
 ・「地区まちづくり計画」素案の検討 (その2)
- 12月23日 第9回会合
 ・「地区まちづくり計画」素案の検討 (その3)
- 〔2011年〕
- 1月16日 第10回会合
 ・「地区まちづくり計画」素案の検討 (その4)
- 2月20日 第11回会合
 ・「地区まちづくり計画」素案の検討 (その5)
 ・平成22年度会計報告
- 4月24日 第12回会合
 ・「地区まちづくり計画」素案の検討 (その6)
 ・今後の進め方について
 ・大磯町からの助成金について
- 5月29日 第13回会合
 ・「地区まちづくり計画」素案の検討 (その7)
- 6月26日 第14回会合
 ・「地区まちづくり計画」素案の検討 (その8)
- 7月30日 第15回会合
 ・「地区まちづくり計画」素案の検討 (その9)
- 9月24日 第16回会合
 ・「地区まちづくり計画」素案の検討 (その10)
- 10月22日 第17回会合
 ・「地区まちづくり計画」素案の検討 (その11)
 ＊素案全体の再検討
 ＊町への質問事項の確認と検討

- 10月27日 「代官山南麓地区まちづくり計画（素案）」策定にともなう町への質問提出
- 12月 3日 大磯町都市計画課との意見交換会（第18回会合）
- 〔2012年〕
- 1月15日 第19回会合
- ・平成23年度会計報告
 - ・町との意見交換会の結果
 - ・「地区まちづくり計画」素案の検討（その12）
- 町との意見交換会の結果に基づく「地区まちづくり計画」素案のまとめと検討
- 3月 3日 第20回会合
- ・役員の改選
 - ・「地区まちづくり計画」素案のまとめ（その1）
- 4月 1日 第21回会合
- ・「地区まちづくり計画」素案のまとめ（その2）
- 5月22日 第22回会合
- ・「地区まちづくり計画」素案のまとめ（その3）
- 6月23日 第23回会合
- ・「地区まちづくり計画」素案のまとめ（その4）
- 7月14日 第24回会合
- ・「地区まちづくり計画」素案のまとめ（その5）
 - ・「まちづくりをいっしょに考える会」の進め方
- 8月25日 「まちづくりをいっしょに考える会」（第25回会合）
- ・代官山南麓地区まちづくり計画（素案）の説明
 - ・代官山南麓地区まちづくり計画（素案）の内容についての質疑と話し合い
- 9月29日 第26回会合
- ・「代官山南麓地区まちづくり計画」素案の検討
 - ・「代官山南麓地区まちづくり計画」素案についてのアンケートの検討
- 10月21日 第27回会合
- ・「代官山南麓地区まちづくり計画」素案についてのアンケートの検討
- 11月 6日 町都市計画課との話し合い
- 11月18日 第28回会合
- ・「代官山南麓地区まちづくり計画」素案についてのアンケートの検討
- 12月 3日 「代官山南麓地区まちづくり計画」（素案）についてのアンケート」
- ～15日 の実施

〔2013年〕

- 2月16日 第29回会合
 ・「代官山南麓地区まちづくり計画素案についてのアンケート」集計結果の検討
 ・「代官山南麓地区まちづくり計画」(案)の検討
 ・平成24年会計報告
- 3月6日 町都市計画課との話し合い
- 3月23日 第30回会合
 ・町都市計画課との話し合いの報告
 ・「代官山南麓地区まちづくり計画」(案)の検討
- 4月21日 第31回会合
 ・「代官山南麓地区まちづくり計画」(案)の検討
 ・まちづくりをいっしょに考える会の検討
- 5月26日 第32回会合
 ・「代官山南麓地区まちづくり計画」(案)の検討
 ・まちづくりをいっしょに考える会の検討
- 6月23日 「まちづくりをいっしょに考える会」(第33回会合)
 ・代官山南麓地区まちづくり計画(案)の説明
 ・代官山南麓地区まちづくり計画(案)の内容についての質疑と話し合い
- 7月21日 第34回会合
 ・代官山南麓地区まちづくり計画(案)の検討
 ・代官山南麓地区まちづくり計画(案)についてのアンケートの検討
- 8月25日 第35回会合
 ・代官山南麓地区まちづくり計画(案)についてのアンケートの検討
- 9月22日 第36回会合
 ・代官山南麓地区まちづくり計画(案)についてのアンケートの検討
- 11月4日 第37回会合
 ・代官山南麓地区まちづくり計画(案)についてのアンケートの検討
- 12月15日 第38回会合
 ・代官山南麓地区まちづくり計画(案)についてのアンケートの実施時期・実施方法の検討

〔2014年〕

- 1月17日 「代官山南麓地区まちづくり計画」(案)についてのアンケートの
 ~27日 実施
- 4月13日 代官山南麓まちづくり協議会総会
 ・「代官山南麓まちづくり計画」の決定
- 5月1日 「代官山南麓地区まちづくり計画」施行
- 5月18日 第39回会合



平成26年6月 50部印刷

いつまでも代官山の緑と共存する閑静なまちなみを守り育てよう
—代官山南麓地区まちづくり計画—

平成26年5月1日

発行 代官山南麓まちづくり協議会
