海老名市景観推進計画

～景観法第８条第１項の規定による景観計画～

平成２１年１０月　策定

平成２７年　７月　変更

神奈川県海老名市

はじめに

海老名市は、先人たちから受け継いだ良好な景観を守るとともに、好ましい景観を創り育てることによって市民が誇れるまちとすることを目的に、平成２０年８月に景観行政団体となり、景観法による良好な景観形成のための施策に取り組んでいます。

この海老名市景観推進計画は、平成２０年５月に策定した海老名市景観基本計画に基づき、具体的な実施計画として策定いたしました。

本計画は、海老名市の代表的な景観資源である相模横山九里の土手の斜面緑地、大山丹沢の眺望景観の保全方策、海老名駅周辺地域やさがみ縦貫道路インターチェンジ周辺地域などの景観上重要な地域についての景観形成方策、市民提案による地域での景観形成づくりの仕組みなどが主な特徴となっています。

本計画の策定にあたっては、市民のワークショップ、地域意見交換会、景観推進計画策定委員会において、市民のみなさまをはじめ、専門家の方々、関係団体のみなさまほか多くの方々から様々なご意見やご提案をいただきました。本計画をより良いものとするため、ご尽力いただきました多くの方々に深く感謝申し上げます。

良好な景観の形成は、行政の取組だけでできるものではありません。本計画を基に市民の皆様と共に郷土に対する愛情と誇りを持って魅力ある景観づくりに取り組み、海老名らしい景観の形成を進めてまいります。

平成２１年１０月

海老名市長　内野　優

目　次

序章　海老名市景観推進計画の策定にあたって・・・・・・・・・・・・・・・ p2
（1）景観推進計画の目的
（2）景観推進計画の施行

1章　景観推進計画の区域　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ p3

2章　良好な景観の形成に関する方針　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ p4
2-1　景観形成の基本目標・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ p4
2-2　景観推進計画における景観形成方針　・・・・・・・・・・・・・・・・・ p4
2-3　景観形成方針の実現に向けて・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ p5

3章　特に保全すべき重要な景観について・・・・・・・・・・・・・・・・・・ p6
（1）眺望景観
（2）九里の土手斜面緑地の景観

4章　地区ごとの景観形成について・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ p10
4-1　景観形成重点地域・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ p10
（1）海老名駅周辺地域
（2）インターチェンジ周辺地域
（3）歴史的資源地域
（4）田園景観地域
4-2　景観まちづくり地区・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ p12
（1）海老名扇町景観まちづくり地区
4-3　景観協定　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ p14

5章　行為の制限に関する事項　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ p15
5-1　届出対象行為・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ p15
5-2　特定届出対象行為・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ p16
5-3　届出対象行為の景観形成基準・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ p16
（1）全ての行為において配慮する事項
（2）行為ごとの景観形成基準
（3）景観まちづくり地区の景観形成基準
5-4　届出の手続き・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ p25

6章　景観重要建造物、景観重要樹木の指定に関する事項　・・・・・・・ p26
6-1　景観重要建造物の指定の方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ p26
6-2　景観重要樹木の指定の方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ p26
6-3　指定に係る手続き・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ p26

7章　屋外広告物の表示等の制限に関する事項・・・・・・・・・・・・・・・ p27

8章　景観重要公共施設に関する事項　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ p28
8-1　景観重要公共施設の指定に関する方針　・・・・・・・・・・・・・・・・ p28

9章　景観形成の推進方策・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ p29
9-1　地区景観協議会・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ p29
9-2　地区の景観ルールの作り方・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ p29
9-3　市民参加の支援制度・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ p33
9-4　その他の推進方策・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ p34
9-5　景観審議会　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ p35
9-6　景観推進計画の進行管理・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ p36

参考資料

序章　海老名市景観推進計画策定にあたって

（１）景観推進計画の目的

海老名市では、本市の景観形成について「『海老名らしさ』を守り、創り、育て、際立たせる方法を明らかにし、市民・事業者・行政の共通の意識の醸成を図る」ことを目的に、平成 20 年５月に海老名市景観基本計画（以下「景観基本計画」という。）を策定しました。景観基本計画では、海老名市における景観形成方針を設定し、今後の景観施策の全体を設定しています。

海老名市景観推進計画（以下「景観推進計画」という。）は景観基本計画の方針に基づき、景観行政団体として景観法（平成 16 年法律第 110 号）による法的根拠を持った景観施策を中心に展開するとともに、市民、事業者、行政が意識を共有し、一体的な取組により、良好な景観形成の実現を図ることを目的としています。

特に本計画では、景観形成を図る上で重要な景観資源についての保全の方向性や、景観上重要な地域について景観形成の方向性を明らかにするとともに、市民提案型の景観まちづくりを推進することを主なねらいとしています。

（２）景観推進計画の施行

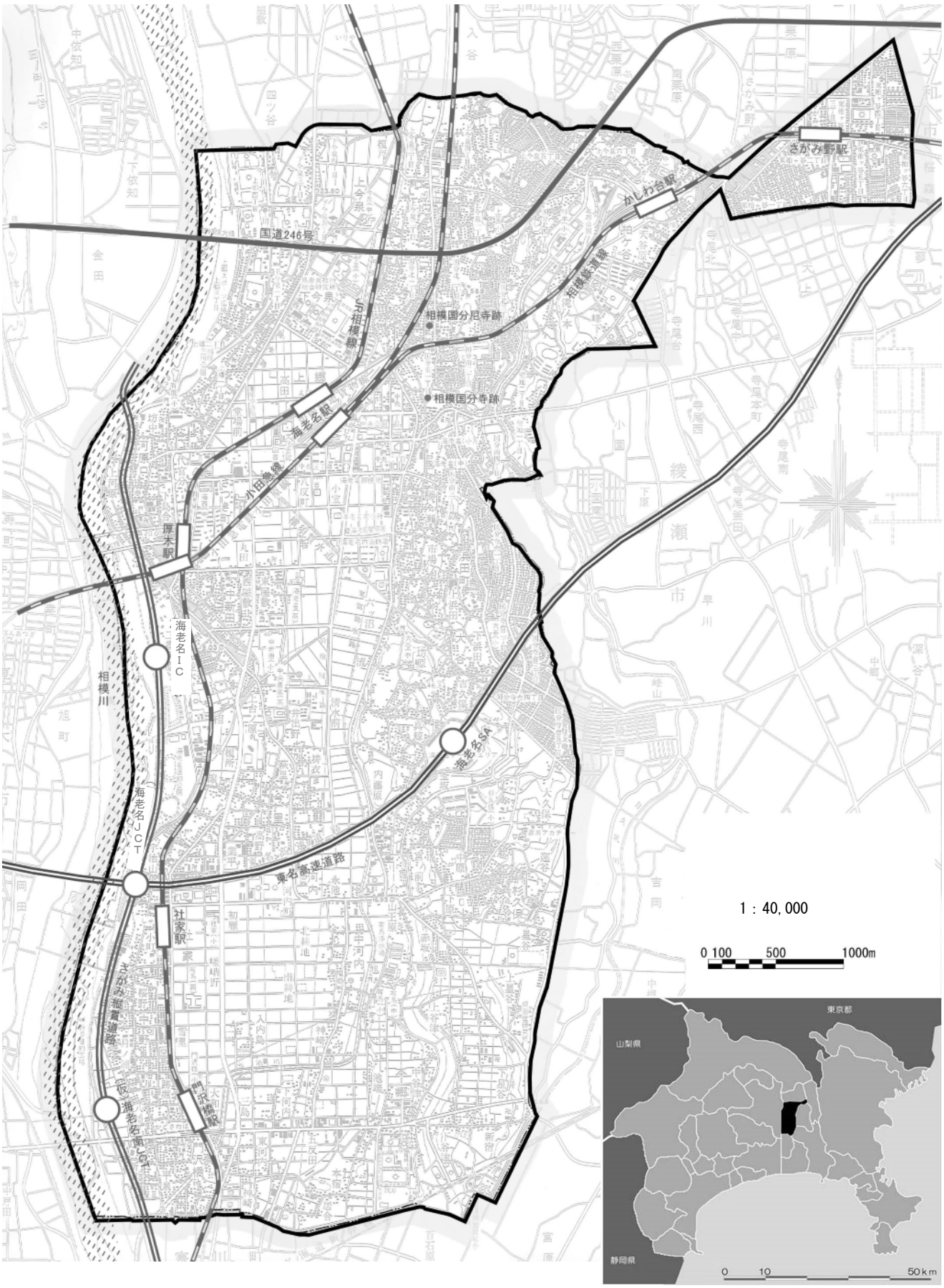
景観推進計画は海老名市景観条例施行日と同日より施行します。

景観推進計画は、必要に応じて変更を行いますが、当面は施行日よりおおむね９年間（平成 21 年度～平成 29 年度）を目途に進行管理を行います。

1章　景観推進計画の区域

（景観法第８条第２項第１号関係）

法に基づく景観計画の区域は、海老名市全域（26.59ｋ㎡）とします。



2章　良好な景観の形成に関する方針

（景観法第８条第２項第２号関係）

2-1　景観形成の基本目標

海老名市では景観形成の基本目標を、下記の通り定めています（海老名市景観基本計画）。

≪景観形成の基本目標≫

○丹沢大山の山並み、農地や里山等の緑を基調とした景観形成

○空と緑と調和させた中での、市街地のにぎわい景観の創出

≪海老名がめざす景観≫

■緑の豊かさを感じる景観

■空の大きさと眺望が楽しめる景観

■都市活力を感じる景観

■市民の日常生活により育まれる景観

2-2　景観推進計画における景観形成方針

景観基本計画では、基本目標をふまえた基本方針を、下記の通り定めています。景観推進計画では、これを集約し、具体化した３つの景観形成方針のもとに景観形成基準を設け、各種施策を展開します。

≪景観基本計画における基本方針≫

○緑を守り・育て・増やす、市域全体を緑でつなげる

○農の景観を整備・保全する

○丹沢大山や富士山等の良好な眺望を保全し、育成する

○駅周辺等のにぎわい景観を育成するとともに、人が集まる場所の景観を整える

○市民主体の日常的な取組により、地域の生活景観を育成する

○海老名の生活文化、歴史、自然を尊重した景観を形成する

≪景観推進計画における景観形成方針≫

○海老名における景観の基盤の保全と活用

九里の土手や農地の緑、空の広さ、相模川の雄大な流れ、丹沢大山や富士山への眺望、歴史的資源は海老名市における景観の基盤です。海老名市の景観形成はこれらを主役と捉え、保全・活用・配慮等を推進する景観形成基準の設定や各種施策を展開します。

○海老名のまちづくりの課題への景観の視点からの対応

海老名駅周辺の活性化、住環境の保全、幹線道路沿道の秩序ある施設の立地等、まちづくり上の課題に対して、景観の視点からも貢献できる景観形成基準の設定や各種施策を展開します。特に、さがみ縦貫道路海老名インターチェンジ周辺には、華美な装飾や色彩を有するラブホテル、パチンコ店等、地域環境に相応しくない施設の立地も予想されることから、景観面から外観の基準を設けることでこれらの立地の抑制を働きかけます。

○一人ひとりの市民が景観への意識を高め、市民の発意により地域の景観を管理・育成

景観形成には、行政だけではなく、市民や事業者の主体的な取組が不可欠です。市民や事業者が景観について考える機会を創出し、地域の景観に関する方針や基準の設定、地域の景観の管理や育成については、市民の発意と判断で展開できる仕組みを整えます。

2-3 景観形成方針の実現に向けて

下記に掲げる施策を総合的に実施することにより、景観形成方針の実現に取り組みます。

2-1 景観形成の基本目標「海老名がめざす景観」

緑の豊かさを感じる景観	空の大きさと眺望が楽しめる景観	都市活力を感じる景観	市民の日常生活により育まれる景観

2-2 景観推進計画における景観形成方針

海老名における景観の基盤の保全と活用	海老名のまちづくりの課題への景観の視点からの対応	一人ひとりの市民が景観への意識を高め、市民の発意により地域の景観を管理・育成

■特に保全すべき重要な景観を位置付ける ⇒3章

特に保全すべき重要な景観については、眺望景観と九里の土手斜面緑地の景観について形成方針を定めるとともに、より厳格な運用を図るため、他法令による仕組みと連携し、積極的に活用します。

■景観形成上重点となる地域を位置付ける ⇒4章

海老名市において、景観形成上特に重点的に取り組む必要がある地域については、その形成方針を示すとともに建築物等のガイドライン等を定めて行きます。

【景観形成重点地域】

■市民の発意により独自の景観形成を行う地区を位置付ける ⇒4章・9章

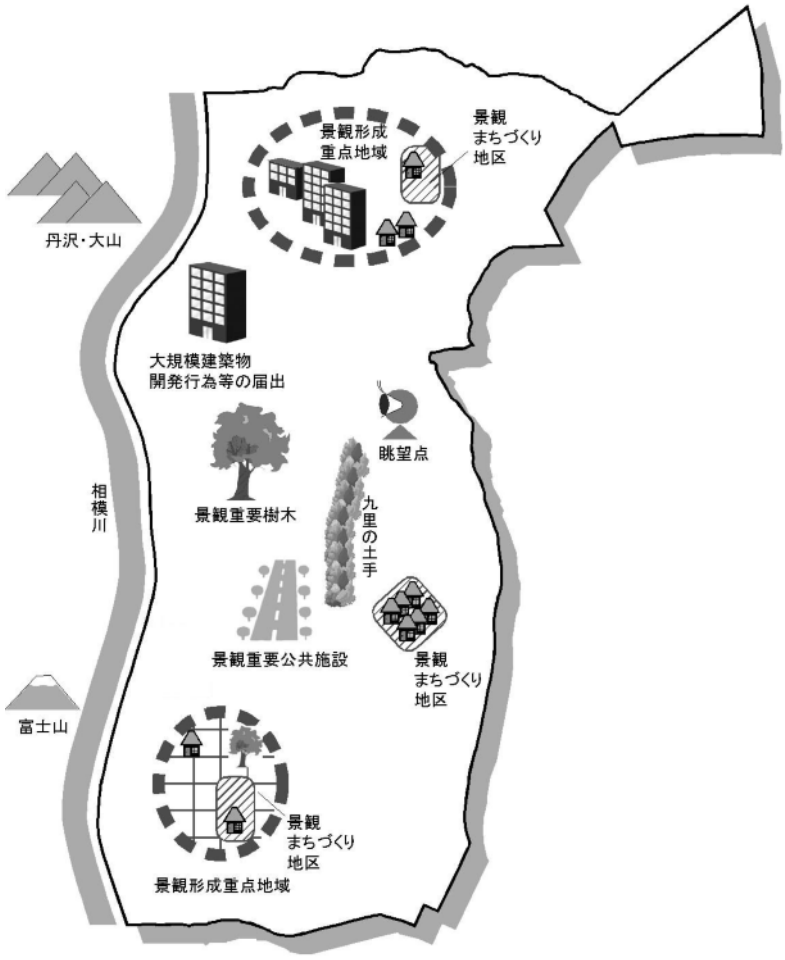
地域住民等が主体になり、地区ごとの景観の将来像や基準を独自に定める制度を設定し、検討・指定を促します。

【景観まちづくり地区】
【地区景観協議会】

□小規模な行為等については市民等が自主的に配慮

戸建住宅建設などの小規模な行為についても、本計画の趣旨に基づき、市民・事業者等の自主的な景観への配慮を促します。

【イメージ図】



■市全域で、大規模な建築等の規制誘導を行う ⇒5章

景観に大きな影響を及ぼす恐れのある大規模な建築や開発行為等について、景観形成基準を設け、景観法に基づく届出により規制誘導を行います。

■その他の景観上重要な要素について定める ⇒6・7章

景観上重要な建造物や樹木についての指定の方針を定めます。
また、屋外広告物の表示等の制限に関する方針を定めます。

■市・県・国等の行為も計画の趣旨にあわせて実施 ⇒8章

市の公共施設については、景観ガイドラインを作成し、景観形成の率先的役割をつとめます。また、県、国の行う行為についても、景観法に基づく通知により、本計画への適合を促すとともに、特に重要な役割を果たすものは景観重要公共施設に指定します。

【景観重要公共施設】

3章　特に保全すべき重要な景観について

２章に示す景観形成方針を実現するにあたり、海老名における景観の基盤となる「眺望景観」と「九里の土手斜面緑地」を以下に示す考え方により、特に保全すべき重要な景観として位置付けます。

（１）眺望景観

［保全の理由と考え方］

丹沢大山や富士山は市外の山々ではありますが、その眺望は海老名の大切な景観です。特に市域東側の丘陵や段丘の頂部、坂道等からは、海老名の市街地や田園風景と一体となった眺望を、また相模川の河川敷や橋等からは、相模川の雄大な流れと一体となった眺望を楽しむことができます。また、市街地において空が大きく見えることも、海老名市の目指す特徴的な景観となっています。

しかしながら、土地利用の状況によっては良好な眺望景観を確保することが難しい場所もあります。そこで、良好な眺望をいつでも居心地よく眺められる場所として、「眺望点」を選定し、景色を楽しむ場所として整備するとともに、「眺望点」と視対象（丹沢大山・富士山）の間に建てられる建築物等の見え方についても配慮を求めていきます。

［眺望景観の形成方針］

第１段階：眺望点の選定、眺望への配慮を促す

丹沢大山・富士山等への眺望景観が得られる地点を「眺望点」として選定します。

眺望点に立った時の眺望を保全するため、建築物や工作物等を建設する際、高さや色について配慮を促します。

眺望点は、景色を楽しむ場として管理者等が整備・管理し、多くの市民が眺望点として更に認識し、意識を共有するよう、PR を行います。

第２段階：眺望に係る高さ制限

より確実に眺望を保全するため、景観法による高さ制限、更には、都市計画法（昭和４３年法律第100 号）に基づく高度地区の適用を検討します。

［眺望点の選定方針］

眺望点の選定は以下の基準によるものとし、市民提案等に基づき選定していきます。

- 眺望が良好で景色を眺めるのに適した場所であること。
- 公共的な場所で、誰でも自由に立入できること。
- その地点からの眺望を阻害するものが存しないこと。

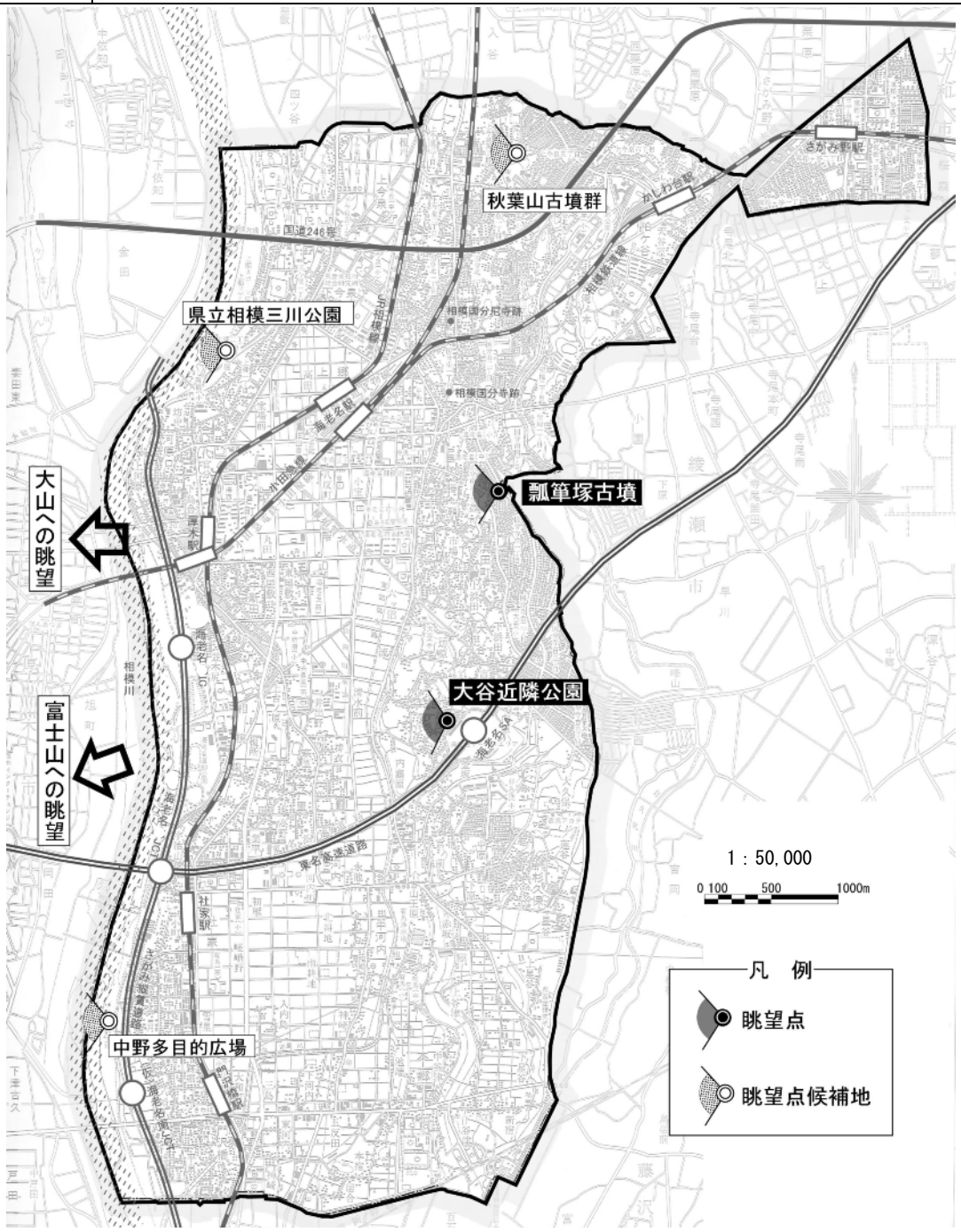
［眺望点］

□瓢箪塚（ひさごづか）古墳眺望点（瓢箪塚古墳墳頂）　　国分南三丁目 1055 番地　ひさご塚公園

●地点	瓢箪塚古墳の墳頂部三角点（標高 68.6m）
●視対象	大山、富士山、市街地
●選定理由	墳頂部から海老名駅周辺の市街地と、大山を中心とした山並みが楽しめるとともに、３６０度の視界が広がる。 瓢箪塚古墳は相模川、中津川、小鮎川の三川合流地点の真東に位置する前方後円墳。眺望の良さから古墳築造の地として選定されたものと考えられており、海老名を代表する眺望点として相応しい。

□大谷近隣公園眺望点（東側出入口付近）　　大谷南四丁目 3265 番地の 1

●地点	大谷近隣公園東側出入口付近（標高４１ｍ付近）
●視対象	丹沢大山、富士山
●選定理由	大谷近隣公園東側の展望広場は、西側に広く開けた視界の中で丹沢大山や富士山を眺望することができる。広場には休憩施設としてベンチ等を設置しており、公園内の緑とあいまって、四季を通じ落ち着いて景観を楽しむことができる。



眺望点位置図

※眺望点候補地

秋葉山古墳群周辺、中野多目的広場周辺、県立相模三川公園

（２）九里の土手斜面緑地の景観

［保全の理由と考え方］

「九里の土手」とは、相模原市から寒川町まで続く相模川の河岸段丘斜面の呼称で、「相模横山九里」等とも呼ばれています。

南北に細く連なる九里の土手は、かつては薪炭林等として利用され、緑豊かな斜面地を形成してきました。その地形的特性から古墳時代には横穴墓が数多く作られ、戦時中には防空壕も作られました。

市域西側の低地から、この九里の土手を眺めると、水田やまち並みの背景に豊かな緑があり、まさに海老名らしい景観となっています。現況では上今泉を中心とした北部、大谷・杉久保を中心とした中央部、中河内・本郷の南部の３地区について、九里の土手斜面緑地が認められます。

しかし、近年の斜面地等の開発等により、九里の土手の緑地も途切れがちとなっています。

九里の土手の景観は、樹林地を保全することにより維持できるものであることから、現況の保全を大前提とします。

［景観の形成方針］

第１段階：景観の保全を促す

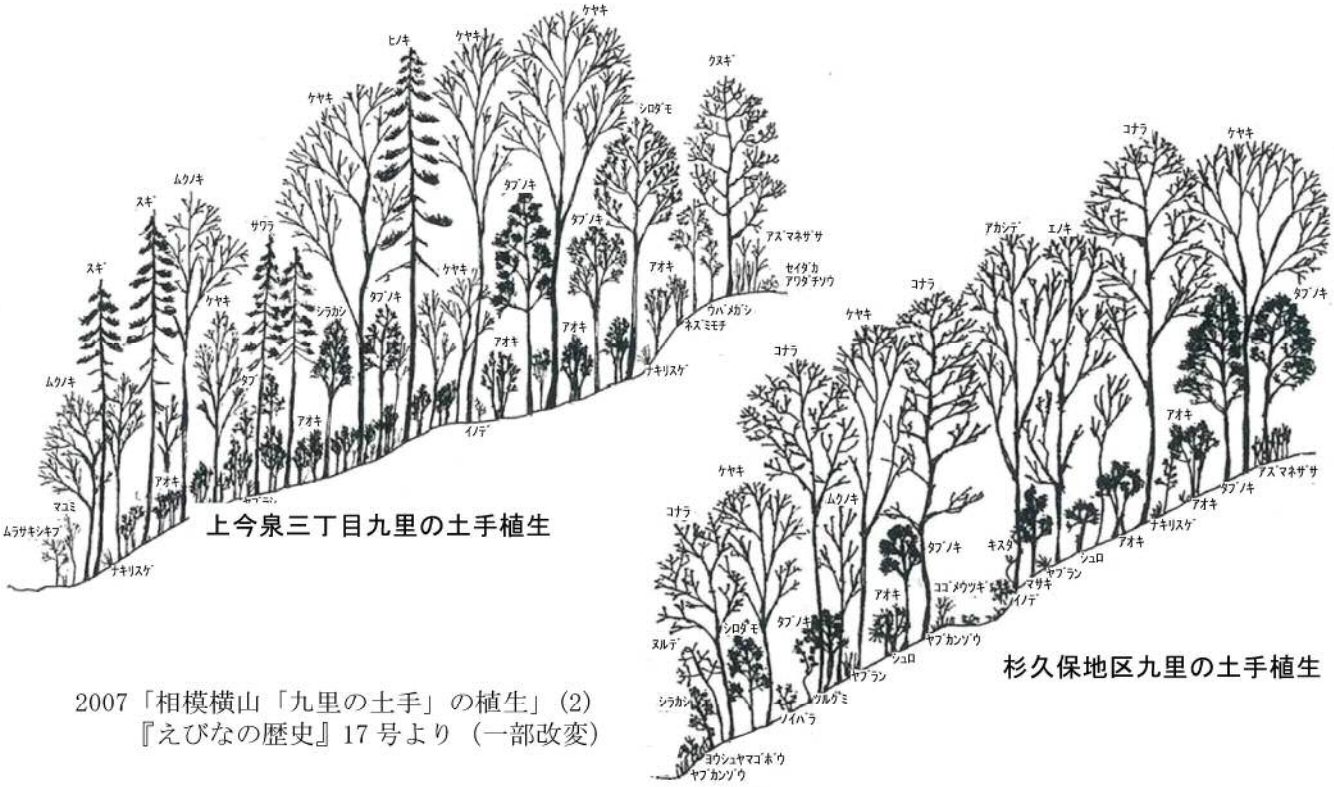
現存する斜面緑地については、木竹の伐採についての届出により、既存樹木の保全を促します。

第２段階：緑地保全地区として保全

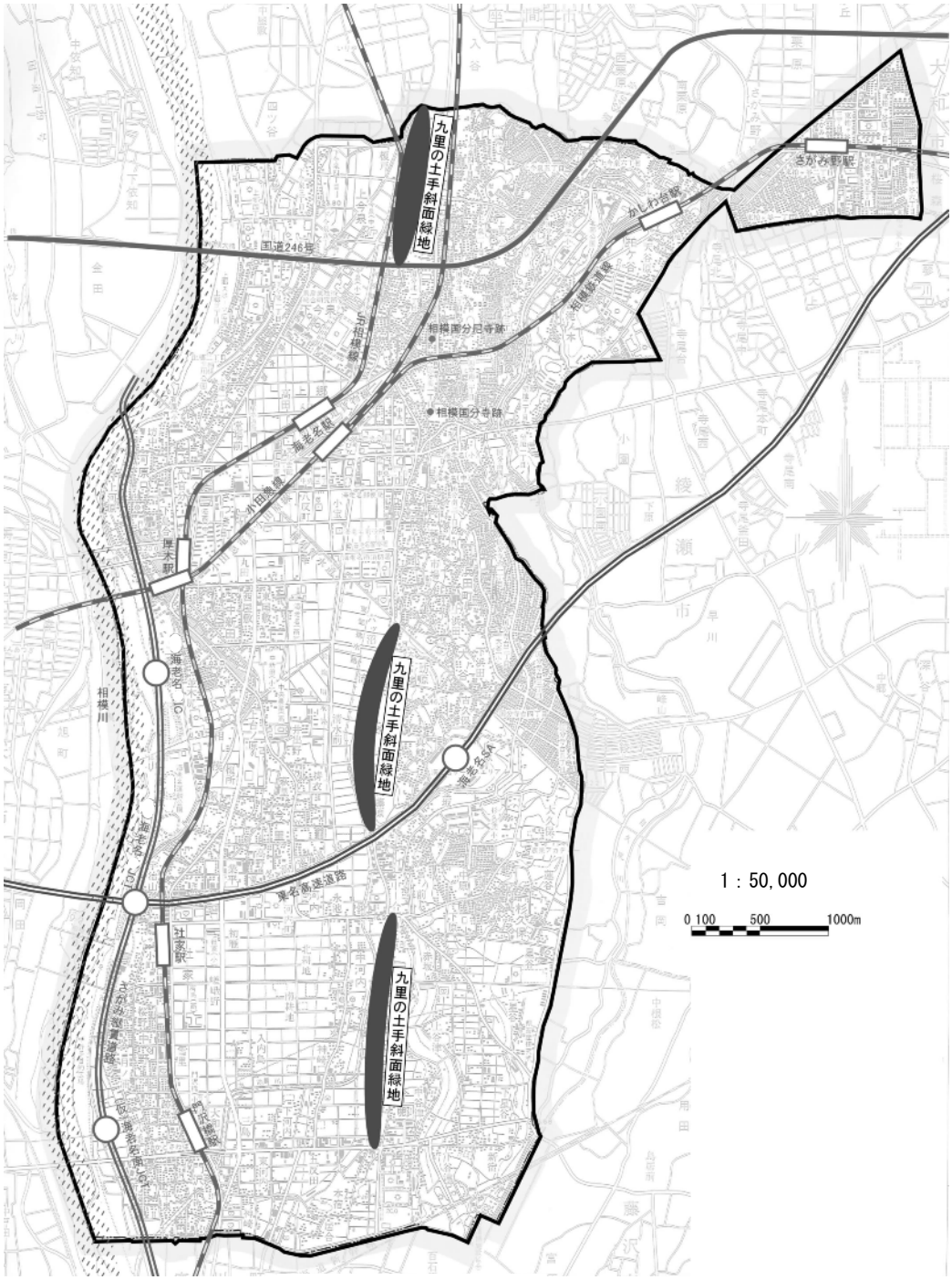
特に良好な緑地を形成する地区については、財政事情等を勘案し、土地に係る税控除等の方策を念頭に都市緑地法（昭和４８年法律第７２号）に基づく特別緑地保全地区等による保全手立てを検討します。保全にあたっては斜面下の部分の保全もあわせて検討します。特に市街化区域部分から地権者等との協議を進め、協議が整い次第計画決定します。

第３段階：九里の土手の共有化

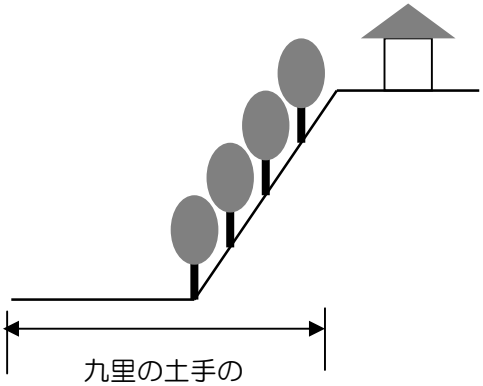
緑地保全地区等により指定した地区については、市民の共有財産とするための手法を検討します。



2007「相模横山「九里の土手」の植生」(2)
『えびなの歴史』17 号より（一部改変）



九里の土手位置図



九里の土手の
保全範囲イメージ

4章　地区ごとの景観形成について

○市域全体の景観形成の観点から、海老名市が、積極的かつ重点的に景観形成を図っていく区域を「景観形成重点地域」として本計画に位置付け、方針を示します。（４－１参照）
○景観形成重点地域又はそれ以外の地区において、住民や土地所有者等の発意により、独自の景観形成に係る詳細なルールによる景観形成を行う地区は、「景観まちづくり地区」として指定し、景観法による届出について、より細やかな基準を設けます。（４－２参照）
○各地域の住民や土地所有者等のみなさんが、自主的な景観形成の取り決めを定め、管理・運営する場合は、景観法に基づく「景観協定」を積極的に推進します。（４－３参照）

4-1　景観形成重点地域

第１段階：景観形成重点地域を定め、地域ごとの景観形成の検討を促す
海老名市において、景観上特に重要な地域であり、より良好な景観形成を目指す区域を「景観形成重点地域」とします。

第２段階：地域特性にあったガイドライン等を定め、自主的な運用を促す
景観形成重点地域においては、市民参加により、各地域の特性にあったより細かな景観形成の方針、建築物のガイドラインや推奨色等を定めるものとします。ガイドラインや推奨色等は、届出による行為制限をするものではありませんが、建築物等を建築する際の努力基準とします。

第３段階：景観まちづくり地区の指定等を促す
景観まちづくり地区を活用した景観形成基準の設定や景観協定の活用を推進します。
地区計画の策定を推進し、地区整備計画に良好な景観を形成する内容を盛り込みます。

［景観形成重点地域の選定方針］

- 景観形成方針の実現に向け景観形成上、特に重要であること。
- 建築・開発等により、土地利用の変化が見込まれること。
- 重要な景観資源を有すること。
- 特徴的な景観を有すること。

（１）海老名駅周辺地域

［動向・課題］

海老名駅周辺は、本市の玄関口であり、中心市街地として、市内外から多くの人が集まり賑わう場所です。そのため、都市機能を損なうことなく、魅力的で品のある賑わいを持つ都市景観の形成に努めます。

建築物は良質なデザインへの誘導を図るとともに、道路等の公共施設についても景観に配慮した整備や維持管理を行う必要があります。

特に、東口地区については、商業施設やマンションが建っており、街区レベルや建物の種別ごとの細やかな検討が必要です。

■地域概念図

［景観形成の考え方］

地区区分		景観形成の考え方
海老名駅周辺地域	東口地区	・賑わいを感じる中にも秩序ある景観づくりを進めます。 ・海老名の玄関口として、より良い景観形成をめざします。
	駅間地区	・駅前に相応しい、土地利用に即した都市景観形成を図ります。 ・地区計画を定め、計画的な景観の誘導を図ります。
	西口地区	・駅を中心に、統一感を持たせた景観形成を図ります。 ・周辺にある既存の田園景観との調和を図ります。 ・地区計画を定め、計画的な景観の誘導を図ります。

（２）インターチェンジ周辺地域

[動向・課題]

さがみ縦貫道路海老名インターチェンジ周辺地域は、相模川沿いが工業系地域、東側が住居系地域となっています。インターチェンジ南東側にある市街化調整区域は特定保留区域（運動公園周辺地区）に位置付け、市街化区域（工業系）への編入に向けて取り組んでいます。

インターチェンジの開設に伴い、周辺の道路環境が著しく変わります。運動公園周辺地区の市街化区域編入と併せ、周辺の土地利用も変動が見込まれることから、景観上も大きな変化が見込まれます。華美な装飾や色彩を有するラブホテル、パチンコ店等、地域環境に相応しくない施設の立地の抑制、良好な沿道景観の誘導が望まれます。

[景観形成の考え方]

運動公園周辺地区の市街化区域への編入に併せて、住民や土地所有者等と協議しながら、地域のまちづくり及び景観形成方針、建築物のデザインガイドライン等を検討します。

その上で、海老名市の新たな玄関口として相応しい良質な沿道景観の形成に向けた景観誘導のあり方について検討します。運動公園周辺地区については地区計画による景観誘導、それ以外については、「景観まちづくり地区」、「景観協定」の手法による景観形成を働きかけます。

（３）歴史的資源地域

[動向・課題]

国分南、国分北周辺は、相模国分寺跡等、海老名市の代表的な歴史的景観資源が点在しており、住宅や小規模な商店が多い地域ではありますが、史跡めぐりを目的とした来街者も多い地域です。

相模国分寺跡では塔基壇等が復元整備されていますが、周辺地域の景観的な調和という視点から、より良いまちづくりが期待できます。

[景観形成の考え方]

点在する歴史的景観資源を活かし、公共施設の素材、色の工夫、商店等の軒先景観の整備、景観づくりのソフト面等もあわせた緩やかなつながり、統一感を持たせた景観形成を目指します。

景観形成の取組にあたっては、歴史まちづくり法（地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律〈平成２０年法律第４０号〉）を活用した手法も検討します。

（４）田園景観地域

[動向・課題]

海老名耕地、有馬耕地と呼ばれた水田景観は、春の田起こし、初夏の田植えから秋の稲刈り、そして晩秋から冬にかけての稲わら干しに至るまで「農」の営みによってこそ保たれているものです。

しかしながら、市街化調整区域でも沿道部の開発や耕作放棄地の増加等で、水田面積は減少しており、景観形成の面からも農業振興施策が必要となっています。

[景観形成の考え方]

田園景観は、農業振興なしには保全できません。このため、水田等の多い市街化調整区域においては、地域の住民や営農者と協議しながら、地域の農業振興とあわせた景観形成方針を検討します。

その上で、景観まちづくり地区や景観協定の活用を推進するとともに、あわせて景観的側面からも農業施策を応援できるよう働きかけます。

4-2 景観まちづくり地区

「景観まちづくり地区」は、住民や土地所有者等からなる「地区景観協議会（９－１参照）」等の提案に基づき市が指定するもので、景観に関する独自の届出対象行為又は景観形成基準を設定する地区です。

景観まちづくり地区において設定された景観形成基準については、５章「行為の制限に関する事項」の基準と同様に、海老名市が景観法に基づき、適合の可否を審査することになります。

［景観まちづくり地区の設定方針］

景観まちづくり地区の選定は以下の基準によるものとします。

- まちづくりに対する関心の高い地区であること。
- 景観形成基準の設定等により、よりよい景観が創出されると見込まれること。
- 本計画に掲げる景観形成方針に合致すること。

［景観まちづくり地区の指定要件］

景観まちづくり地区の指定にあたっては、地区景観協議会が提案する「景観まちづくり計画」に基づくものとし、原則として下記の要件を満たしているものとします。

【区域】1,000 ㎡以上かつおおむね５戸以上の敷地を含む一団の区域を対象としていること。
【内容】地区の景観形成の方針を明らかにしていること。
海老名市景観推進計画の景観形成方針に合致していること。
従来の景観形成基準を緩和するような内容ではないこと。
【合意】地区内の土地・建築物等所有者、借地権者等の合意形成を得ていること。
必要に応じて、借家人や事業者等の関係者の合意形成が図られていること。

＊この他一団の土地で一の事業者（所有者）が行う宅地開発事業についても、良好な景観を有する住宅地形成の誘導を図るため「景観まちづくり地区」の設定を推進します。

（１）海老名扇町景観まちづくり地区

この地区には、大規模商業施設やプロムナード沿いの施設、集合住宅、戸建住宅等の様々な要素があり、人・もの・文化が交流する新たなにぎわいの拠点となるよう、緑豊かな空間とにぎわいのある空間づくりを目指します。

景観まちづくり地区としての届出を要する行為や景観形成基準については、平成27年10月１日以後の行為に係る届出から適用します。

[地区の名称]

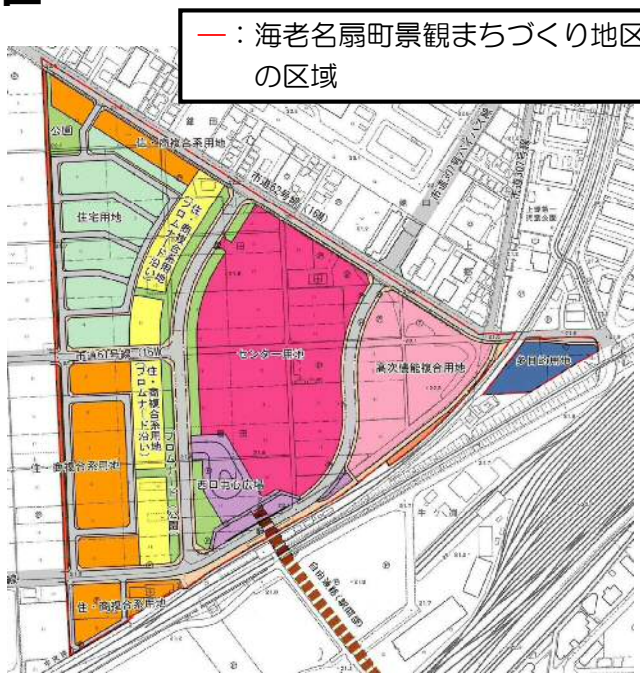
海老名扇町景観まちづくり地区

[地区の所在及び区域]

海老名市扇町（16番を除く。）

[良好な景観の形成に関する方針]

区域内の特徴を生かすため、地区内を６つの用地に分けます。用地ごとの方針は、次のとおりです。



―：海老名扇町景観まちづくり地区の区域

用地の区分	方　　針
住宅用地	周辺の農地や遠景の丹沢、大山等の美しい風景を借景とする、豊かな自然を生かした住宅地づくりを目指します。連続的な緑の空間を設け、緑とうるおいにあふれる居住環境を形成します。
住・商複合系用地	駅への近接性や、沿道型の立地を生かした居住環境づくりの中で、道路沿いの壁面後退した部分に緑地スペースを設けるなど、緑豊かなオープンスペースのある快適な居住環境を目指します。
住・商複合系用地（プロムナード沿い）	プロムナードと一体的になるような建築物の形態や色彩などによってにぎわいを演出し、にぎわいのある空間づくりを目指します。
センター用地	プロムナード等と融合し、まちの中核拠点にふさわしい、にぎわいと活気のある商業空間づくりを目指します。
高次機能複合用地	複合的な施設計画で、にぎわいを創出するような空間づくりを目指します。また、連続的な緑の空間の設置を目指します。
多目的用地	多目的なサービス施設や駅前立地の利便性を生かした、交通機能の拠点にふさわしい空間づくりを目指します。

［届出を要する行為］

行為の種別	行為の詳細	規　模　等
①建築物の建築等	新築、増築、改築若しくは移転、外観のうち各立面の面積の１/５を超えて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※1	建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）に基づく建築確認が必要な建築物
②工作物の建設等	新設、増築、改築若しくは移転、外観のうち各立面の面積の１/５を超えて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	建築基準法に基づく建築確認が必要な工作物
③開発行為	都市計画法第 29 条に基づく神奈川県知事の許可を要するもの	
④木竹の伐採		次のいずれかに該当する行為のために行う伐採 （1）建築区域面積※2500 ㎡以上の建築物の新築、増築、改築又は移転 （2）都市計画法第 29 条に基づく神奈川県知事の許可を要するもの
⑤特定照明(建築物等の外観について行う照明)	照明の設置又は照明方法の変更	次のいずれかに該当する建築物又は工作物に行うもの （1）高さ 10m以上又は建築面積 300 ㎡以上の建築物 （2）建築基準法に基づく建築確認が必要な工作物（擁壁・鉄塔※3以外のもの） （3）高さ２m以上かつ立面の面積の合計が ５０㎡以上の擁壁 （4）高さ 10m以上の鉄塔

※１：同一色での塗り替えは届出不要です。ただし、５－３（３）の色彩基準に適合しないものは塗り替え時に基準に適合する色彩に変更するよう努めてください。

※２：建築区域面積とは、建築行為（建築物の新築・建替え・増築をいう。）を行う土地の区域をいい、敷地面積（建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 38 号）第２条第１項第１号に定義する「敷地」の面積）に事業等によって公的に公開した空間も含んだ面積（例えば事業により道路、公園等を提供した場合、その面積も含んだ面積）をさします。ただし、開発行為を伴うものは除きます。

※３：複数の鋼材を組み合わせた塔状構造物。電気事業、電気通信事業、電気鉄道事業の用に供するものも含む。

[行為についての制限]

５―３（１）全ての行為において配慮する事項と５―３（２）行為ごとの景観形成基準に加えて、用地ごとの景観形成基準を新たに設定します。詳細は、５―３（３）景観まちづくり地区の景観形成基準をご覧ください。

４-３ 景観協定

（景観法第８１条～第９１条関係）

景観法第 81 条に基づき、土地所有者等の合意により、本計画の方針に沿った景観ルールを締結し、市に申請した場合には、景観法第 83 条に基づき「景観協定」として認可します。

景観協定において定められた基準については、土地所有者等により設置する組織（9―1「地区景観協議会」参照）が主体となって協定を管理・運営することになります。

建築物及び工作物の規模、構造、用途に関する事項、屋外広告物の表示または掲出に関する事項、農用地の保全または利用に関する事項を定める場合には、景観協定の手法を活用する必要があります。

［景観協定に定める事項］

○景観協定区域の範囲
○景観形成に必要なルール
○景観協定の有効期間
○協定に違反した場合の措置

5章　行為の制限に関する事項

（景観法第８条第２項第２号関係）

２章に示した「良好な景観の形成に関する方針」の実現のために、景観法に基づく届出制度により良好な景観形成の推進を図る部分について「良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項」（以下「行為の制限に関する事項」という。）を定めます。

5-1　届出対象行為

景観法第 16 条第 1 項に基づく届出対象行為は、以下の通りです。

なお、専ら自己の居住の用に供する建築物の建築、増築等を目的にしたものについては、届出対象行為から除くものとします。ただし、景観まちづくり地区に指定した場合は届出対象行為となることもあります。

行為の種別	行為の詳細	規　模　等
①建築物の建築等	新築、増築、改築若しくは移転、外観のうち各立面の面積の１/５を超えて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※1	１　海老名扇町景観まちづくり地区 建築基準法に基づく建築確認が必要な建築物 ２　前項に掲げる地区以外 次のいずれかに該当する建築物 （1）高さ 10m以上のもの （2）建築面積 300 ㎡以上のもの
	新築、増築、改築又は移転	建築区域面積※2500 ㎡以上の建築物
②工作物の建設等	新設、増築、改築若しくは移転、外観のうち各立面の面積の１/５を超えて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	１　海老名扇町景観まちづくり地区 建築基準法に基づく建築確認が必要な工作物 ２　前項に掲げる地区以外 次のいずれかに該当する工作物 （1）建築基準法に基づく建築確認が必要な工作物（擁壁及び鉄塔※3 以外のもの） （2）高さ２m以上かつ立面の面積の合計が 50 ㎡以上の擁壁 （3）高さ 10m以上の鉄塔
③開発行為	都市計画法第 29 条に基づく神奈川県知事の許可を要するもの	
④木竹の伐採		次のいずれかに該当する行為のために行う伐採 （1）建築区域面積 500 ㎡以上の建築物の新築、増築改築又は移転 （2）都市計画法第 29 条に基づく神奈川県知事の許可を要するもの
⑤特定照明（建築物等の外観について行う照明）	照明の設置又は照明方法の変更	次のいずれかに該当する建築物又は工作物に行うもの （1）高さ 10m以上又は建築面積 300 ㎡以上の建築物 （2）建築基準法に基づく建築確認が必要な工作物（擁壁・鉄塔以外のもの） （3）高さ２m以上かつ立面の面積の合計が ５０㎡以上の擁壁 （4）高さ 10m以上の鉄塔

※１：同一色での塗り替えは届出不要です。ただし、５－３（２）または５－３（３）の色彩基準に適合しないものは塗り替え時に基準に適合する色彩に変更するよう努めてください。

※２：建築区域面積とは、建築行為（建築物の新築・建替え・増築をいう。）を行う土地の区域をいい、敷地面積（建築基準法施行令第２条第１項第１号に定義する「敷地」の面積）に事業等によって公的に公開した空間も含んだ面積（例えば事業により道路、公園等を提供した場合、その面積も含んだ面積）をさします。ただし、開発行為を伴うものは除きます。

※３：複数の鋼材を組み合わせた塔状構造物。電気事業、電気通信事業、電気鉄道事業の用に供するものも含む。

5-2　特定届出対象行為

「①建築物の建築」のうち、高さ 10m以上又は建築面積 300 ㎡以上に該当する建築物、「②工作物の建設等」の行為（ただし擁壁を除く。）は、景観法第 17 条第１項に規定する特定届出対象行為とします。

色彩の基準に適合しない場合は、同項又は同条第5項による措置命令の対象とします。

5-3　届出対象行為の景観形成基準

（１）全ての行為において配慮する事項

「２－２景観推進計画における景観形成方針」に基づき、海老名市域で景観形成に影響を及ぼす行為を行う場合には、下記の事項に配慮するものとします。

□空と遠方の山並みや丘陵地等への眺望の配慮　※海老名駅周辺地域を除く。

- 丹沢大山、富士山、九里の土手の稜線等への眺望を阻害しない高さ、規模、配置とする。
- 周辺の街並みとの調和に配慮し、突出しない高さ、規模とする。
- 見通しを過度に遮蔽し、周辺に圧迫感を与えないこと。

□海老名の景観の基盤となる特徴的な要素への配慮

- 海老名の景観の基盤である九里の土手や農地等の自然環境、相模国分寺跡等の歴史的景観資源が存在することを意識し、それらに配慮すること。
- 九里の土手等の緑地においては、地域の植生の保全に努め、周辺環境と調和した緑を維持保全する。
- 農地等に隣接する場で行為を行う場合は、田園景観や耕作環境に影響を与えないこと。
- 歴史的景観資源の周辺では、必要以上の着色を避け、自然色や自然素材を用いる等し、突出した色・材質・形状としないこと。

□周辺との調和への配慮

- 周辺景観と調和した色彩、素材及び材料を使用し、建物自体のデザインの良質化に取り組む。
- 中高層建築物については、高層部分（おおむね高さ１０ｍを超える部分）の色彩や形状について、空との調和に配慮する。
- やむを得ず色彩基準の上下限に近い色を大きな面積で使用する場合においては、周辺からの見え方に配慮し、道路等の公共空間との間に植栽等を設置すること。

※　周辺とは、道路等の公共の空間に立った時に、見渡せる範囲をいう。

（２）行為ごとの景観形成基準

５－１で示した届出対象行為について景観形成基準（行為の制限）を設けます。

①　建築物の建築等に関する景観形成基準

※建築区域面積が５００㎡以上のもので、建築物の高さが１０m未満かつ建築面積が３００㎡未満のものについては、「敷地への緑化・植栽」の景観形成基準のみを適用します。

□壁面・屋根等の外観の色彩

- ベースカラー※1は、下表の色彩基準の範囲内とする。複数の色を使用する場合も同様とする。
- ベースカラーで補色（色相環で正反対に位置する色）の組み合わせは使用しない。
- 着色していない木材、ガラス、レンガ、石材等の材料によって仕上げられる部分については、色彩基準を適用しない。
- 色彩基準に適合しない色をアクセントカラー※2として用いる場合は、遠方からの眺望に影響の少ない下層部（おおむね高さ 10m以下）に使用すること。
- 市街化区域、海老名駅東口地区※3においても、市街化調整区域に接する部分※4については、市街化調整区域の色彩基準とする。

【色彩基準】　※日本工業規格 Z8721 に定めるマンセル表色系により、色相、明度、彩度の三属性を用いて表す。

	色相	明度	彩度
市街化区域	R・YR・Y	－	６以下
	その他の色	－	３以下
海老名駅東口地区	R・YR・Y	３以上	８以下
	その他の色	３以上	３以下
市街化調整区域	R・YR・Y	３以上８以下	６以下
	その他の色	３以上８以下	３以下

※１：ベースカラーとは、各立面の面積の５分の１を超える面積で用いる色をいう。
※２：アクセントカラーとは、各立面において小面積で用いる色をいう。
※３：海老名駅東口地区は右図の範囲をいう。
※４：道路が市街化調整区域との境界となる場合、当該道路に接する部分も市街化調整区域に接する部分とみなす。

□高さ

- 瓢箪塚古墳眺望点から見える山並みの眺望を阻害しないこと。
- 大谷近隣公園の眺望点から見える山の稜線を遮らない高さとする。

□形態・意匠

- 宿泊施設や遊戯施設において、建物の出入口又は駐車場の出入口が外部から見通せるようにする。
- 壁面の絵画は風紀を乱さないものとし、各立面の面積の５分の１以内、建物の下層部のみとする。
- 建築物の屋上等に地域性にそぐわない華美な装飾物を設置しないこと。
- 建築物の壁面に鏡面素材を使用する場合、周辺の屋外広告物の照明が映りこまないこと。

□屋外に設置する設備

・駐車場の入口に目隠しやのれん等は設置しないこと。
・外壁がない立体駐車場は、道路等の公共空間への露出に配慮し、ルーバーの設置、樹木の植栽をする。
・付属設備等は道路等の公共空間から可能な限り見えない場所に設置すること。
・自動販売機、ごみ集積所等の設置については、周囲に配慮した配置及び形態意匠・色彩とする。
・屋上等の設置設備は、目隠し用に周囲の壁面を立上げる等し、設備を覆うこと。
・屋上等の設置設備が露見する場合は、突出感をなくし、建築物の外観と同じ色彩、素材、仕上げ材を使用する等工夫する。

□敷地への緑化・植栽

・建築区域面積に応じ、下表の基準の緑化を行うこと。

	建築区域面積		緑化面積割合	植樹本数
商業地域及び近隣商業地域	500 ㎡以上		３%以上	建築区域面積 20 ㎡当たり高さ 1.5 m以上の樹木、1.5m未満の樹木それぞれ 1 本以上 ※環境保全条例（昭和 53 年条例第１２号）に準じた基準
上記以外の地域	500 ㎡以上	1,000 ㎡未満	５%以上	
	1,000 ㎡以上	3,000 ㎡未満	７%以上	
	3,000 ㎡以上	5,000 ㎡未満	１０%以上	
	5,000 ㎡以上	10,000 ㎡未満	１５%以上	
	10,000 ㎡以上		２０%以上	

※建築区域面積が上記基準に満たない場合も緑化に努めること。

・生育の良好な既存樹木は可能な限り保存する。
・木竹の植栽にあたっては、美観に配慮し、道路等の公共空間から見える場所を選定する。
・植樹の際は、まち並みに彩りを与えるよう配慮し、四季を感じる樹種等、複数の樹種を選定する。
・屋上、テラス、壁面の緑化を行う場合は、道路等の公共空間から見えるように工夫する。

□敷地周り

・塀及びかき・さくに過剰な装飾はしないこと。
・塀やフェンスについては、周辺と調和するよう色彩、素材、仕上げ材等を工夫する。

② 工作物の建設等に関する景観形成基準

□外観の色彩

- ベースカラー※1は、下表の色彩基準の範囲内とする。複数の色を使用する場合も同様とする。
- ベースカラーで補色（色相環で正反対に位置する色）の組み合わせは使用しない。
- 着色していない木材、ガラス、レンガ、石材等の材料によって仕上げられる部分については色彩基準を適用しない。
- 色彩基準に適合しない色をアクセントカラー※2として用いる場合は、遠方からの眺望に影響の少ない下層部（おおむね高さ 10m以下）に使用すること。
- 市街化区域、海老名駅東口地区※3でも、市街化調整区域に接する部分※4については、市街化調整区域の色彩基準とする。

【色彩基準】　※日本工業規格 Z8721 に定めるマンセル表色系により、色相、明度、彩度の三属性を用いて表す。

	色相	明度	彩度
市街化区域	R・YR・Y	－	6以下
	その他の色	－	3以下
海老名駅東口地区	R・YR・Y	3以上	8 以下
	その他の色	3以上	3以下
市街化調整区域	R・YR・Y	3以上8以下	6以下
	その他の色	3以上8以下	3以下

※1：ベースカラーとは、各立面の面積の5分の1を超える面積で用いる色をいう。
※2：アクセントカラーとは、各立面において小面積で用いる色をいう。
※3：海老名駅東口地区は右図の範囲をいう。
※4：道路が市街化調整区域との境界となる場合、当該道路に接する部分も市街化調整区域に接する部分とみなす。

□高さ

- 瓢箪塚古墳眺望点から見える山並みの眺望を阻害しないこと。
- 大谷近隣公園の眺望点から見える山の稜線を遮らない高さとする。

□擁壁

- 可能な限り現況の地形に合わせた勾配を持たせる。
- 擁壁上部の張り出し構造は極力避ける。
- 緑の連続性に配慮した修景に努め、仕上げ材等の工夫や、擁壁前面への緑化を行う。
  ※道路等の公共空間に露見しない部分については、この限りではない。

□形態・意匠

- 過剰な装飾はしないこと。

③　開発行為に関する景観形成基準

□敷地への緑化・植栽

・開発区域面積に応じ、下表の基準の緑化を行うこと。

	開発区域面積		緑化面積割合	植樹本数
商業地域及び近隣商業地域	500 ㎡以上		３%以上	開発区域面積 20㎡当たり高さ 1.5m以上の樹木、1.5m未満の樹木それぞれ 1 本以上 ※環境保全条例に基づく基準
上記以外の地域	500 ㎡以上	1,000 ㎡未満	５%以上	
	1,000 ㎡以上	3,000 ㎡未満	７%以上	
	3,000 ㎡以上	5,000 ㎡未満	１０%以上	
	5,000 ㎡以上	10,000 ㎡未満	１５%以上	
	10,000 ㎡以上		２０%以上	

※開発区域面積が上記基準に満たない場合も緑化に努めること。

・生育の良好な既存樹木は可能な限り保存する。

・木竹の植栽にあたっては、美観に配慮し、道路等の公共空間から見える場所を選定する。

・植樹の際は、まち並みに彩りを与えるよう配慮し、四季を感じる樹種等、複数の樹種を選定する。

□大規模造成・地形改変

・地形の改変や盛土・切土は必要最低限とする。

・法面が生じる場合は、垂直を避け可能な限り緩やかな勾配とするとともに、周辺景観との調和に配慮し、緑化を行う。

□擁壁

・可能な限り現況の地形に合わせた勾配を持たせる。

・擁壁上部の張り出し構造は極力避ける。

・緑の連続性に配慮した修景に努め、仕上げ材等の工夫や、擁壁前面への緑化を行う。

・外観の色彩は②工作物の建設等に関する景観形成基準の外観の色彩に準じる。
※道路等の公共空間に露見しない部分についてはこの限りではない。

□その他施設

・ごみ集積所の設置については、周囲に配慮した配置及び形態意匠・色彩とする。

④　木竹の伐採に関する景観形成基準

・伐採は必要最小限とし、周辺景観との調和に配慮する。

・やむを得ず伐採した場合は、可能な限り周辺の樹種・植生にあった樹木の植栽を行うよう配慮する。

⑤「特定照明」（建築物等の外観について行う照明）に関する景観形成基準

・美しい夜空の保全に配慮し、上空へ漏洩する光を極力制限する。

・光源を上方に向ける場合、対象物以外への照射を避け、光の拡散を防ぐ。

・点滅する光源、動きのある光源、濃色に着色された光源を使用するものは、公益性の認められるもの等のやむを得ないものを除き使用しない。

・ネオン管（発光ダイオード（LED）ネオンも含む）は、商業系地域以外では使用しない。

≪景観形成基準の適用の特例について≫

海老名市を代表する建築物・工作物等で、景観面における総合的な取組が特にされていると市長が認めるものについては、海老名市景観審議会（以下「景観審議会」という。９－５参照）の意見を聴いた上で、一部の景観形成基準の適用を除外することもあります。

（３）景観まちづくり地区の景観形成基準

景観まちづくり地区に指定した地区について、独自の景観形成基準（行為の制限）を設けます。

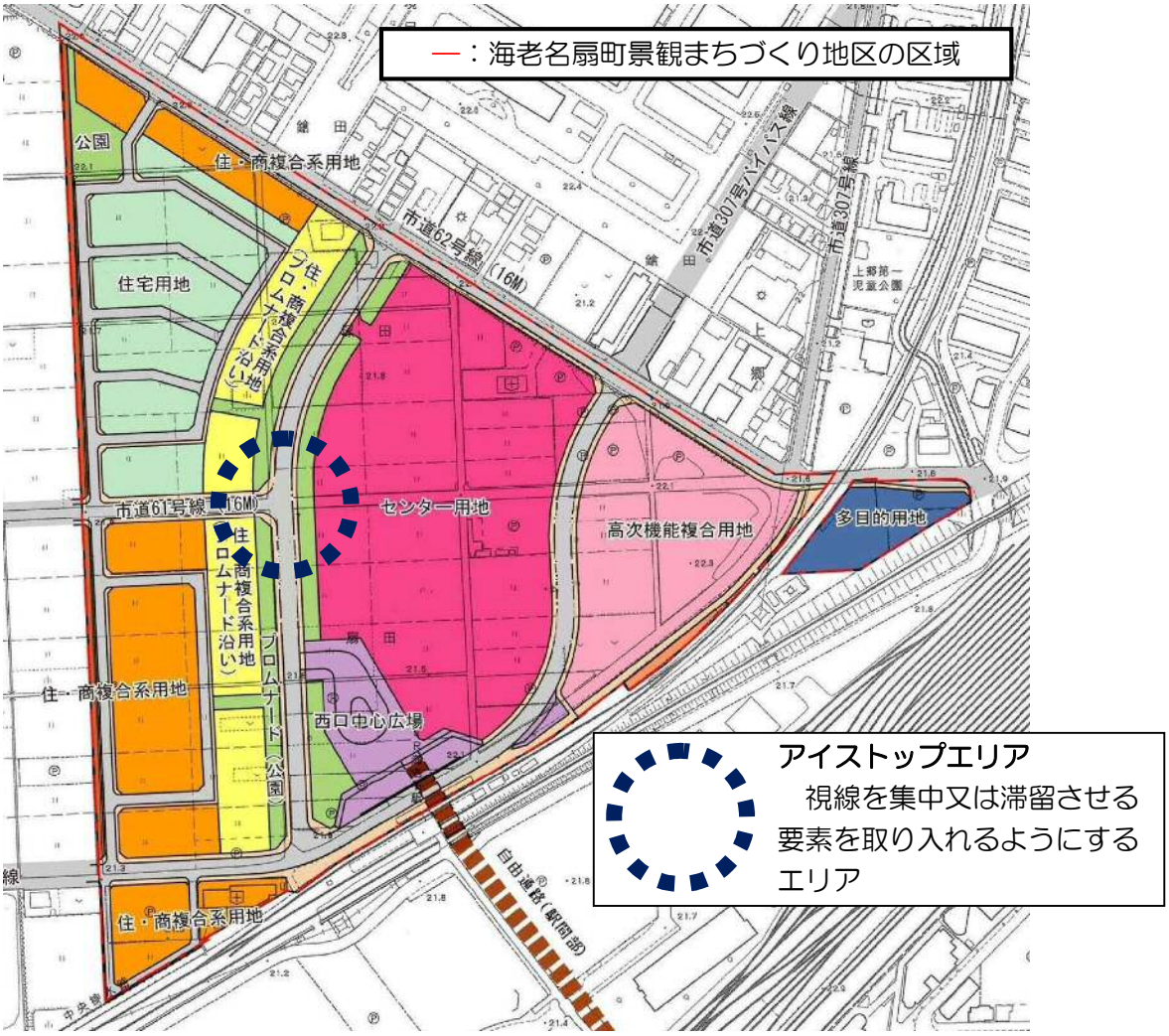
［景観まちづくり地区の指定］

景観まちづくり地区に指定しているのは、次の地区です。

○海老名扇町景観まちづくり地区
【指定年月】平成 27 年７月１日　　【届出適用日】平成 27 年 10 月１日
【区域】海老名市扇町（16 番を除く。）　　【面積】140,772.23 ㎡
【内容】届出対象行為のうち、建築物の建築等と工作物の建設等の届出対象規模を「建築基準法に基づく建築確認が必要な建築物及び工作物」とし、小規模な建築物や戸建住宅も届出対象とします。また、地区内を６つの用地に分け、市全域を対象とした景観形成基準に、用地ごとの景観形成基準を追加します。

［海老名扇町景観まちづくり地区］

建築物の建築等に関する景観形成基準の「壁面・屋根等の外観の色彩」と、工作物の建設等に関する景観形成基準の「外観の色彩」については次のとおりとします。また、地区を６つの用地に分け、市全域を対象とした景観形成基準である「全ての行為において配慮する事項」と「行為ごとの景観形成基準」に加え、「海老名扇町景観まちづくり地区における行為ごとの景観形成基準」を次のとおり追加します。なお、平成 27 年 10 月１日以後にこの地区内で届出対象行為を行う場合に、適用します。



①　建築物の建築等に関する景観形成基準

□壁面・屋根等の外観の色彩

・ベースカラー※1は、下表の色彩基準の範囲内とする。複数の色を使用する場合も同様とする。
・ベースカラーで補色（色相環で正反対に位置する色）の組合せは使用しない。
・着色していない木材、ガラス、レンガ、石材等の材料によって仕上げられる部分については、色彩基準を適用しない。
・色彩基準に適合しない色をアクセントカラー※2として用いる場合は、下表の範囲内で使用すること。
【色彩基準】　※日本工業規格 Z8721 に定めるマンセル表色系により、色相、明度、彩度の三属性を用いて表す。

用地	色相	明度	彩度	アクセントカラーの使用基準
住宅用地 住・商複合系用地	R・YR・Y	3以上8以下	6以下	高さ10m以下 各立面の1／10
	その他の色	3以上8以下	3以下	
住・商複合系用地 （プロムナード沿い）	プロムナードに面する1階部分			高さ10m以下 各立面の1／10 ※1階のプロムナードに面する部分のアクセントカラーは濃藍：2PB2／3.5を推奨
	白茶※3・4：5YR	9	1	
	とのこ色※3・4：5YR	8	2	
	灰桜※3・4：5RP	7.5	2	
	その他の部分			
	R・YR・Y	－	6以下	
	その他の色	－	3以下	
センター用地 高次機能複合用地 多目的用地	R・YR・Y	－	6以下	高さ10m以下 各立面の1／5
	その他の色	－	3以下	
	※センター用地の低層部は、プロムナード沿いとの調和を図ること。			

※1：ベースカラーとは、各立面の面積の 10 分の1（センター用地、高次機能複合用地、多目的用地においては各立面の面積の5分の1）を超える面積で用いる色をいう。
※2：アクセントカラーとは、各立面において小面積で用いる色をいう。
※3：住・商複合系用地（プロムナード沿い）の1階部分に使用する白茶、とのこ色、灰桜を「プロムナードエリアカラー」とする。
※4：プロムナードエリアカラーを複数組み合わせることも可能。

□形態・意匠

【住・商複合系用地（プロムナード沿い）】
・店舗の場合は、プロムナード側への日よけ、ショーウインドー等の設置により、にぎわいを演出する。
・プロムナードに面する敷地に係る建築物は、当該建築物の正面をプロムナードに向けるとともに、顔づくりを意識した建築デザイン等に努める。
【センター用地】
・建築物の意匠（プロムナード側に限る。）は、住・商複合系用地（プロムナード沿い）のまち並み景観と調和するよう、素材及び形態意匠を工夫する。
・プロムナードに面する低層部は、ショーウインドー又はディスプレイ等の設置により、にぎわいを演出する。
・アイストップエリア周辺は、アイストップ（視線を集中又は滞留させる要素をいう。）となるよう、建築物の意匠等に配慮する。

□屋外に設置する設備

【住宅用地】
・道路側に設置する給湯設備、室外機、物置等は、露出しないように植栽等で修景する。
【住・商複合系用地】
・駐車場は、周囲に配慮した配置とする。
・駐輪場又はバイク置場を設置する場合は、道路等の公共空間から直接見えないように配慮し、見える場合は植栽等で修景する。
・タワーパーキング等を建築物に併設する場合は、形態意匠を建築物に合わせて、一体的なデザインにする。
【住・商複合系用地（プロムナード沿い）】
・駐車場は、周囲に配慮した配置とする。
・駐輪場又はバイク置場を設置する場合は、プロムナードに面して設置をしない。
・タワーパーキング等を建築物に併設する場合は、形態意匠を建築物に合わせて、一体的なデザインにする。
【センター用地】
・駐車場は、周囲に配慮した配置とする。
・タワーパーキング等を建築物に併設する場合は、形態意匠を建築物に合わせて、一体的なデザインにする。
【高次機能複合用地】
・駐車場は、周囲に配慮した配置とする。
・タワーパーキング等を建築物に併設する場合は、形態意匠を建築物に合わせて、一体的なデザインにする。
【多目的用地】
・駐車場は、周囲に配慮した配置とする。
・駐輪場又はバイク置場を設置する場合は、道路等の公共空間から直接見えないように配慮し、見える場合は植栽等で修景する。
・タワーパーキング等を建築物に併設する場合は、形態意匠を建築物に合わせて、一体的なデザインにする。

□敷地への緑化・植栽

【住宅用地】
・道路等の公共空間から見えるところへの植栽は、樹種についてはハナミズキ、ヤマボウシ又はヒメシャラ、本数については１本以上とするように努める。
・道路沿いは、緑の連続性を確保するよう努める。
・道路等の公共空間から見える場所は、緑化に努める。
【住・商複合系用地】
・道路等の公共空間から見える場所は、緑化に努める。
【住・商複合系用地（プロムナード沿い）】
・屋上緑化又は壁面緑化に努める。
・道路沿いは、緑の連続性を確保するよう努める。
【センター用地】
・屋上緑化又は壁面緑化に努める。
【高次機能複合用地】
・屋上緑化又は壁面緑化に努める。
・道路等の公共空間から見える場所は、緑化に努める。
【多目的用地】
・道路等の公共空間から見える場所は、緑化に努める。

□敷地周り

【住・商複合系用地（プロムナード沿い）】
・プロムナードから壁面後退した舗装部分は、プロムナードの舗装、材質又は色彩を合わせるようにする。
・プロムナードとの境界部分は、プロムナードと段差を設けないようにする。

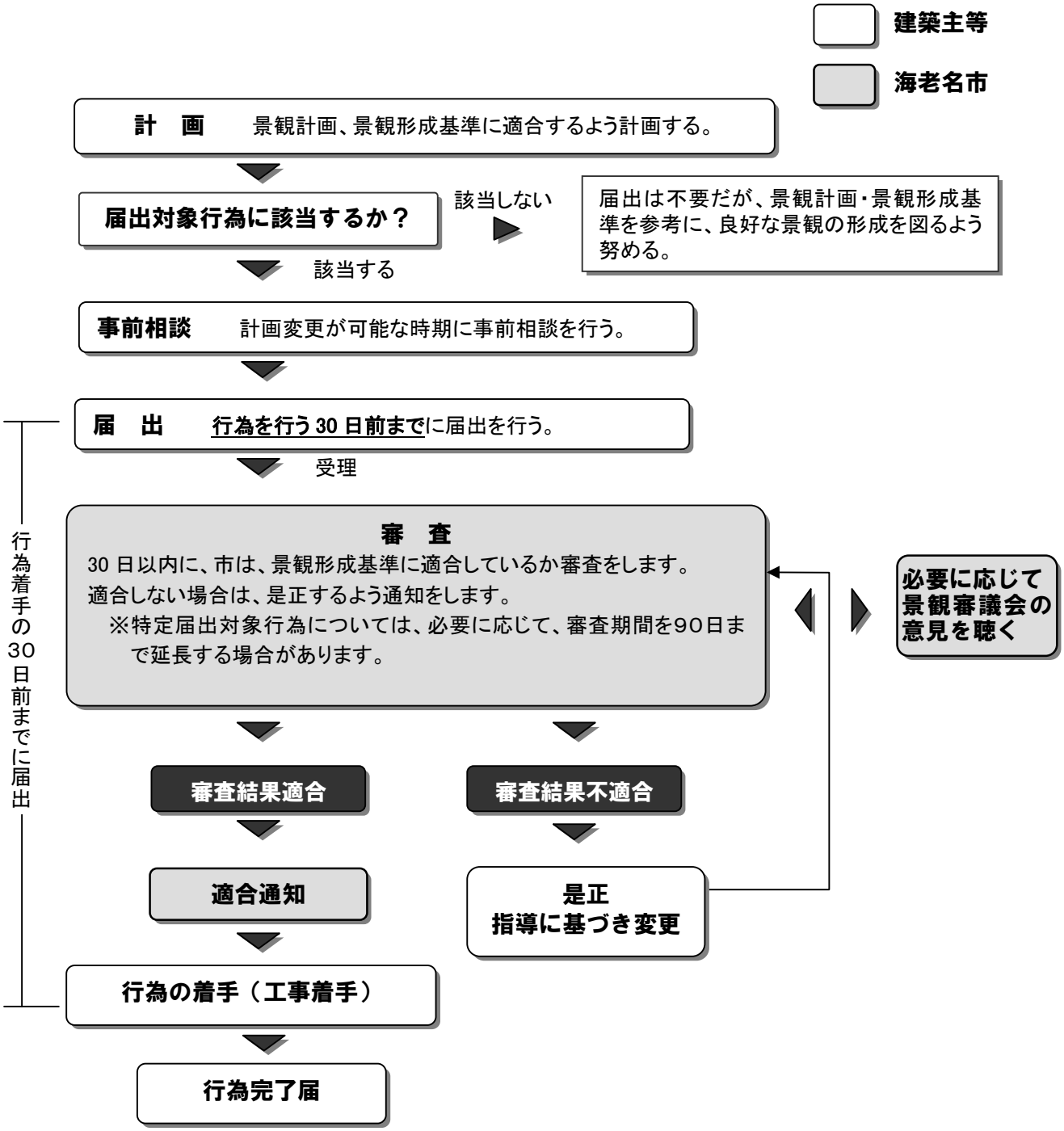
②　工作物の建設等に関する景観形成基準

□形態・意匠

【住・商複合系用地】
・建築物と調和したデザインとなるよう努める。
【住・商複合系用地（プロムナード沿い）】
・建築物と調和したデザインとなるよう努める。
【センター用地】
・建築物と調和したデザインとなるよう努める。
【高次機能複合用地】
・建築物と調和したデザインとなるよう努める。
【多目的用地】
・建築物と調和したデザインとなるよう努める。

5-4 届出の手続き

届出対象行為を行う際は、その行為に着手する 30 日前までに市に届出なければなりません。
市は、行為が景観形成基準に適合しているかどうかを確認します。手続きの流れは下記の通りです。



6章　景観重要建造物、景観重要樹木の指定に関する事項

（景観法第８条第２項第３号関係）

6-1　景観重要建造物の指定の方針

本市の景観形成において特に重要な景観資源であり、道路その他の公共の場所から誰もが容易に見ることができる建造物について、景観重要建造物として指定します。

指定にあたっては以下の項目全てに合致することとします。

（１）地域のシンボルであり、存在することにより良好な景観をつくりだしていること。
（２）地域の歴史、生活、文化を感じられること。
（３）建築後おおむね 50 年を超えるものであること。
（４）建築された時代を象徴する建造物であること。

６－２　景観重要樹木の指定の方針

本市の景観形成において特に重要な景観資源であり、道路その他の公共の場所から誰もが容易に見ることができる樹木について、景観重要樹木として指定します。

指定にあたっては以下の複数の項目に合致することとします。

（１）地域のシンボルであり、存在することにより良好な景観をつくりだしていること。
（２）由緒、由来や呼び名等があり、地域で親しまれていること。
（３）健全で樹姿（樹高や樹形）が優れていること。
（４）社寺林や並木等、樹林を構成する樹木で特に主体となるもの。

６－３　指定に係る手続き

景観重要建造物、景観重要樹木の指定にあたっては、景観審議会（9-5参照）の意見を聴くこととします。

所有者・管理者との十分な協議のもとに保全、管理、活用等にかかる事項を定めます。

7章　屋外広告物の表示等の制限に関する事項

（景観法第８条第２項第４号イ関係）

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際しては、市全域としては神奈川県屋外広告物条例（昭和２４年神奈川県条例６２号）の許可基準に従うとともに、本計画に定める景観形成の方針や行為の制限に関する事項との調和が保たれるものでなければなりません。

市域全体の屋外広告物の表示の方針については以下のとおりとし、景観重要建造物・景観重要樹木の周辺や、重点的に景観形成を図ることが必要な景観形成重点地域等では、必要に応じて、地区の特性を踏まえた表示及び掲出に関する行為についての方針や制限等を定めます。地域ごとの景観形成を図る景観まちづくり地区についても同様とします。

当面は、神奈川県屋外広告物条例の許可基準により運用しますが、本計画の方針に沿って誘導を行うものとし、今後本市独自の屋外広告物条例の制定についても検討することとします。

【市域全体の屋外広告物等の表示の方針】

- 広い面積での高彩度の色彩の使用を避ける。
- 形状や面積等については、地区の特性に調和するように、その表示・掲出方法に配慮する。
- 動画による広告や、屋上や高い位置での点滅又は動きのある光源の使用は避ける。
- 通りの空間確保のため、壁面突出広告物（そで看板）はできるだけ避ける。
- 商業地においては、にぎわいの中にも秩序ある景観の形成を図る屋外広告物とする。
- 緑地内及び隣接する場所においては、屋外広告物は原則として掲出しないこととし、自家用広告物についても表示面積を必要最小限度に留め、形状や掲出位置に配慮する。

8章　景観重要公共施設に関する事項

（景観法第８条第２項第４号ロ関係）

８－１　景観重要公共施設の指定に関する方針

海老名市の景観の骨格を形成する道路・河川・公園等の公共施設のうち、都市景観の形成上、特に重要なものについて、景観重要公共施設として指定します。

指定にあたっては、次の「指定に関する方針」を踏まえ、施設管理者との協議を行った上で、順次、整備及び良好な景観形成に関する事項を定めます。

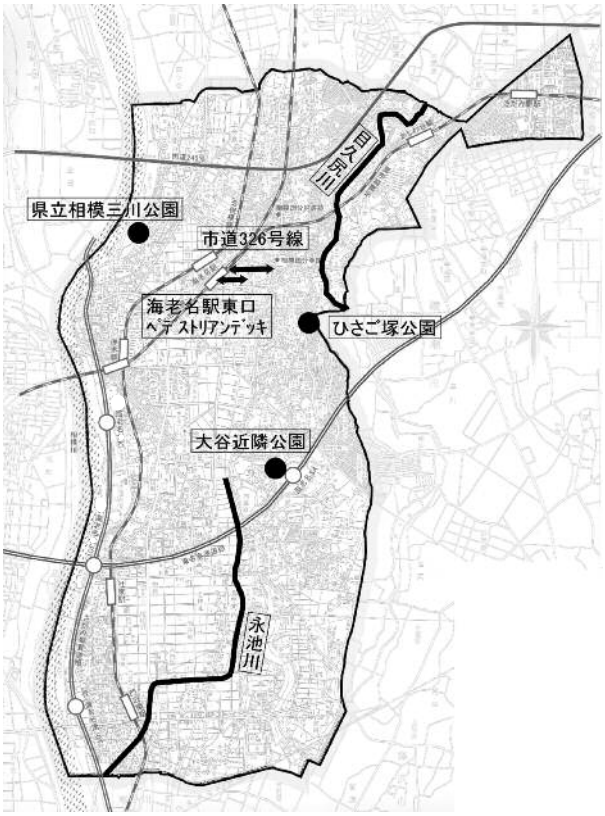
【指定に関する方針】

項目	指定に関する方針
道　路	・景観形成上、海老名市のシンボルとなる道路として位置付けられるもの ・これまでの整備で景観形成上の工夫・配慮をしてきた道路で、沿道の建築物等についても景観形成への配慮を促すことが必要と判断されるもの ・今後整備が予定されている道路で、景観形成上大きな影響が予想されるもの、又は景観形成の工夫が予定されているもの
河　川	・海老名市の景観の骨格を形成している河川として位置付けられるもの ・他の景観資源と一体となり、良好な景観を形成しているもの ・これまでの整備で景観形成上の工夫・配慮をしてきた河川で、今後もその河川及び周辺の景観形成への配慮を促すことが必要と判断されるもの ・今後整備が予定されている河川で、景観形成上大きな影響が予想されるもの、又は景観形成の工夫が予定されているもの
公　園	・他の景観資源と一体となり、良好な景観を形成している公園であるもの ・眺望点に位置付けられるもの ・これまでの整備で景観形成上の工夫・配慮をしてきた公園で、今後もその公園及び周辺の景観形成への配慮を促すことが必要と判断されるもの ・今後整備が予定されている公園で、景観形成上大きな影響が予想されるもの、又は景観形成の工夫が予定されているもの

【今後指定に向けて検討する公共施設の候補】

第１段階	道　路	海老名駅自由通路（東口ペデストリアンデッキ） 市道３２６号線
	河　川	永池川 目久尻川
	公　園	県立相模三川公園 大谷近隣公園 ひさご塚公園

第２段階	・景観形成重点地域、景観まちづくり地区に含まれる公共施設 ・相模川、さがみ縦貫道路等、周辺市町村との広域的な連携・調整が必要な公共施設



9章　景観形成の推進方策

9-1　地区景観協議会

景観形成は、行政の誘導だけで進められるものではなく、海老名市に暮らす市民一人ひとりの取り組みが不可欠です。このため、地区の景観ルールの検討に際しては、「地区景観協議会」を設立することとします。地区景観協議会の設立、運営にあたっては市が支援します。

①　地区景観協議会の認定要件

市は、以下の全ての要件に合致した会を「地区景観協議会」として認定することができます。

- ○その活動が対象区域における良好な景観の形成に寄与すると認められ、かつ継続的な活動が見込まれること。（景観まちづくり地区や景観協定の運用開始後も、活動を継続させること。）
- ○対象区域は、1,000㎡以上又はおおむね５戸以上の敷地を含む一団の区域であること。
- ○地区内の土地所有者等に認知されており、対象区域に唯一の協議会であること。
- ○協議会の構成員は、土地・建築物等所有者、借地権者５名以上とする。なお、構成員には必要に応じて自治会・町会役員、住民等を含めること。
- ○その活動が財産権を不当に制限するものではないこと。

②　地区景観協議会の役割

地区景観協議会は、以下の役割を担うこととします。

- ○当該地区の景観づくりについての方針や景観ルールの検討をする。
- ○検討の結果、景観まちづくり地区の指定を希望する時には「景観まちづくり計画」を作成し、市長に提案する。
- ○景観協定を締結する場合、協定書を作成する。
- ○景観協定や自主ルールを地区の景観ルールとして設けた場合、それを運用する。
- ○地区の良好な景観づくりのための活動を行う。

9-2　地区の景観ルールの作り方

地区景観協議会で検討した内容に基づき、地区の特性にあった景観ルールを選択します。

地区の景観ルールとしては、「景観まちづくり地区（4-2参照）」、「景観協定（4-3参照）」または地区景観協議会の「自主ルール」を選択することができます。一つの地区で、複数の手法を選択することも可能です。

事業者による宅地開発地等においては、事業者提案による「景観まちづくり地区」の設定を推進します。

①　景観ルール選びのポイント

各ルールは設定の手順と運用の方法等が異なります。どんな内容をどのように守りたいか、良く検討の上、ルールを選ぶことが重要です。各景観ルールの特性、設定できる項目については次ページの表を参考にしてください。

［例］

- ・高さや敷地の面積など、継続的に景観法でしっかり守りたい。→景観まちづくり地区
- ・景観形成基準に載せられない内容も守っていきたい。見直しもできるようにしたい。→景観協定
- ・景観法や条例にあまりとらわれず、気楽なものにしたい。→自主ルール

＊［地区毎の景観ルールの事例］も参考にしてください。

［地区の景観ルールの特性］

区分（根拠）	市の認定方法	運用	違反の場合	適性・利点
景観まちづくり地区（景観法・景観条例）	市に「景観まちづくり計画」を提出。提出された計画に基づき市で景観推進計画に掲載	行為着手前に市に届出。市が審査	市が必要に応じて勧告等を行う。	景観推進計画に記載し、法により担保。基本的には基準を緩和する変更はしない。
景観協定（景観法）	市に協定書案を提出し、市へ認可を申請	協議会が主体となって審査・指導	協議会で決めた方法で対応	期間を決め締結。変更は比較的容易。ただし期間内は所有者が変わっても法で継続性が担保されている。
地区景観協議会の自主ルール	—	協議会で決めた方法で運用	—（協議会で決める場合もあり）	合意した者のみ実施。所有者が変わった場合は新たに合意を得る。

［地区毎の景観ルールの主な項目］

地区の景観ルールは、地区景観協議会で話し合い、下表を参考に内容、方法を決定します。

行為の種類	項目	内容の例	**景観まちづくり地区（景観形成基準に記載）**	**景観協定（市長が認可）**	**自主ルール**
建築物工作物	色彩	マンセル値による色彩基準(禁止色･推奨色)の設定	●	○	地区の判断で任意の項目・内容を定めることが可能
		色の組み合わせの基準の設定	○	●	
		屋根・外壁ごとの色彩基準の設定	○	●	
	形態意匠	屋根の形状・材質	○	●	
		屋上部・頂部の設備	○	●	
		ごみ集積所の形態意匠	○	●	
		商業地における低層部の賑わい演出	○	●	
	高さ	高さの最高限度	●	○	
		階数による高さの基準	○	○	
		眺望や高さに関する配慮	○	●	
	規模	建ぺい率・容積率	×	●	
		建築面積・延べ面積	×	●	
		壁面の大きさ	○	●	
	用途	建築物・工作物の用途の制限	×	●	
	構造	建築物・工作物の構造の制限	×	●	
	位置	壁面の位置の制限	●	○	
		敷地の最低面積（敷地分割の防止）	●	○	
		建築物等の向き	○	●	
	外構	門・塀・フェンス等の素材、形状	○	●	
		生垣の樹種・形状	○	●	
	その他	擁壁の形状・仕上げ・緑化	○	●	
		車庫・自転車置き場の設置方法	○	●	
		屋外設備等の設置方法、形態意匠	○	●	
		自動販売機の設置方法、形態意匠	○	●	
緑化植栽	植栽する樹木の種類		○	●	
	植栽の場所		○	●	
	シンボルツリーの設置		○	●	
木竹の伐採	既存樹木の保全		○	●	
	代替植栽の方法・種類		○	●	
屋外の照明	照明の明るさ		○	●	
	照明器具の種類、照明器具の色		○	●	
	電飾（イルミネーション）の方法		○	●	
屋外広告物	広告の大きさ、設置方法		×	●	
	広告の色彩、照明等		×	●	
農用地	農地の保全や利用方法		×	●	
その他ルール	花植えやプランターの設置		×	○	
	地域の生活マナー等のソフト面のルール		×	○	

●＝そのルールの項目・内容を設定する場合に最適な手法　○＝そのルールの項目・内容の設定が可能な手法

×＝設定できない項目・内容

【地区ごとの景観ルールの事例】

戸建住宅中心の
住宅地に住む
A子さん

今の良い環境を守っていきたいといつも考えていたの。
そこで、うちの地区は近所の 10 軒で
① 敷地を分割して 150 ㎡以下にしない
② ３階より高い建物は建てない
③玄関先に花のプランターを置く
というルールを決めたのよ。
①と②については、**『景観まちづくり地区』**として景観推進計画に記載されたので、建替えの時には市に届出を出して審査してもらうの。だから、ルールに合わないことをするところがあったら市が勧告してくれるのよ。
③については、地区景観協議会での**『自主ルール』**として、合意した 10 軒で協力して守っているのよ。

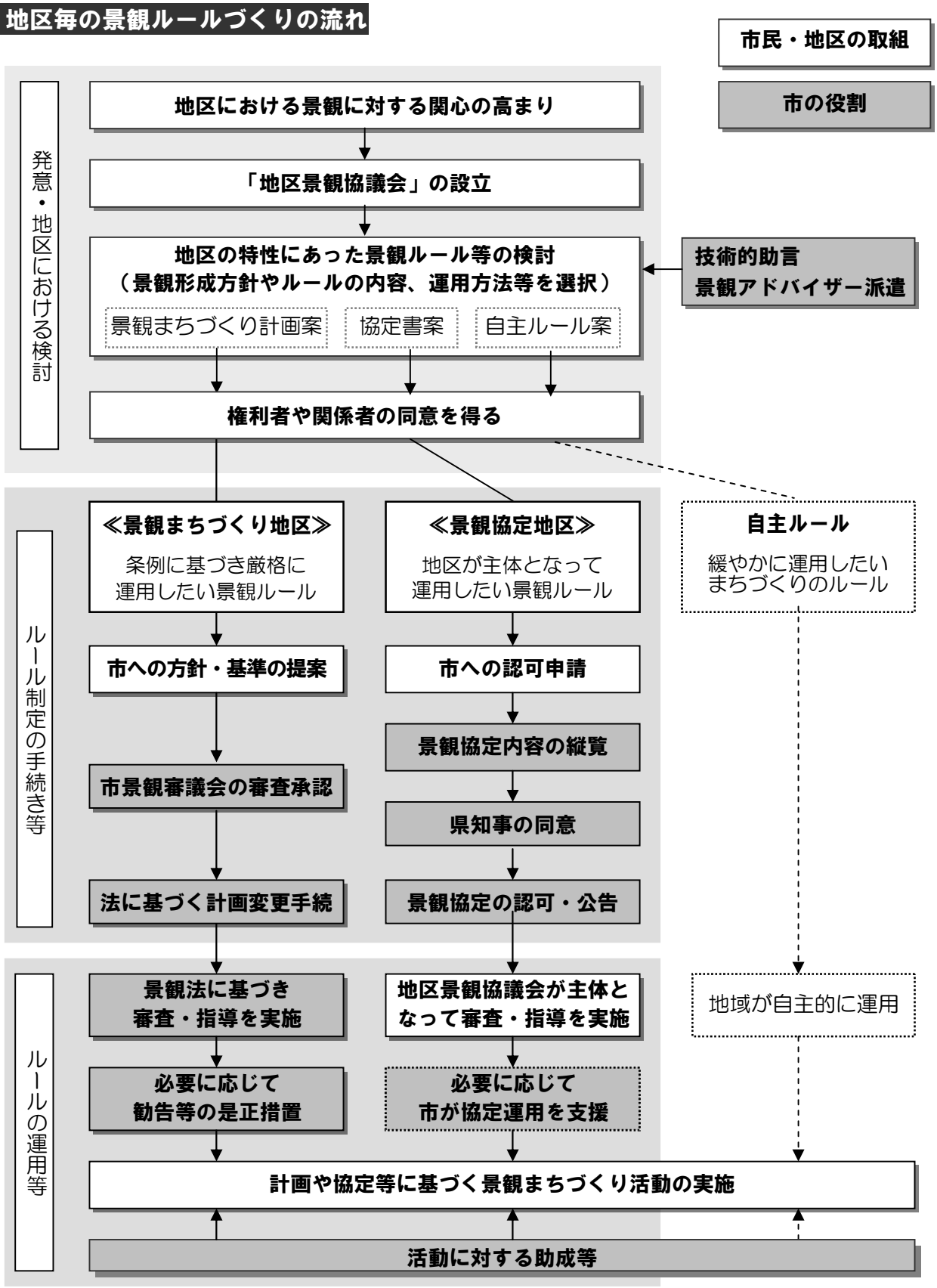
この商店街は駅の近くにあり、昔は栄えていたのですが、
最近はマンションの建設が増え、店を閉めたところも出て、商店街としての雰囲気がなくなってきました。
そこで、各店舗の店主と話し合って
① １階部分は開放性のある用途・デザインとする。
② 低層部のひさしの色は青系の色とする。
③ ４階以上の壁面は、道路境界線から３m以上後退させる
というルールを決めました。
このルールは、商店街の各店主で**『景観協定』**として締結し、市長に認可してもらいました。商店街の中で建替えや模様替えが出てきたら、商店街の役員で協定にあっているかを確認することになります。

商店街の
理事長をしている
B太郎さん

海老名市で宅地
開発を行う会社の
C山さん

私の会社では宅地分譲をしていますが、落ち着いたデザインの住宅を建てて、景観のよい地区に育てたいと考えています。
そこで、分譲する 12 区画の宅地に対して
① 屋根は傾斜のある屋根にする
② 壁の色は、ベージュ系を中心に使う
③ 道路の境界部には生垣を設置する
というルールを決めました。
このルールは市に提案して**『景観まちづくり地区』**に指定されました。このため、宅地を購入した人はこのルールにあわせた住宅を建てることになり、その際は市に届出を出して審査を受けることになります。
新しい住民の皆さんには、地区景観協議会に参加していただき、景観まちづくり活動に取り組んでいただきたいと思います。

② 地区毎の景観ルールづくりの流れ



9-3 市民参加の支援制度

① 景観アドバイザー派遣制度

良好な景観形成に取り組む市民等への支援の一環として、景観形成に関する専門的技術や知識を有した専門家に関する情報の提供を行います。

［アドバイザーの活用方法］

○地区景観協議会等での景観に関する勉強会
○地区景観協議会での景観まちづくり地区内容の検討
○建物の新築や開発行為等の際の景観デザインの相談

② 地区景観協議会に対する助成制度

景観まちづくり地区の検討に関する地元主体の組織である「地区景観協議会」の立上げ支援を行うとともに、地区景観協議会が行う説明会や検討会、周知啓発や合意形成等のための活動に対し、支援、助成を行います。

景観まちづくり地区の景観形成方針の実現に向け、関連する制度も活用しながら、景観まちづくり地区において基準への適合支援等、地区での自主的な景観形成活動を計画的に行う地区景観協議会の活動に対し、助成を行います。

［関連する助成制度］

○生垣設置等奨励金交付制度
市内の住宅用地所有者等が要件を満たした生垣を設置する場合、１mにつき５千円、最高 15 万円までの助成等を行う。

○海老名市きれいなまちづくり事業奨励金交付制度
一定の要件を満たした団体で、地域清掃や美化活動等を継続的に行う場合、１ヶ月３千円を交付する。

9-4 その他の推進方策

市民による景観パトロール制度

景観形成の推進、地域ごとのルールの実効性をもたせるためには、地域による自立的な管理・運用が必要です。また、より多くの人々の参加を促すことで、一人ひとりが地域の景観を知り、考える機会となることが期待できます。そのため、市民が主体的に行う景観パトロール制度を創設します。

景観パトロールは居住地周辺や地区景観協議会による景観まちづくり地区のほか、景観保全・景観形成重点地域等での実施を想定します。

［パトロールの対象］

○景観形成基準、景観形成方針への適合状況の確認
○届出状況の確認（特に色彩の変更等、建築基準法での届出規定のないもの）
○景観上重要な資源に対する破損行為
○その他、景観へ影響を及ぼす恐れのあると考えられるもの

［パトロールの実施方法］

○パトロール隊員を認定し、市内（居住地区等）を巡回
○地域で行う「防犯パトロール」、「清掃活動」、「まち歩き」、「ウォーキング」や、違反屋外広告物の除却とも連携して実施
○市民に広く参加を促し、地域で解決できないものは市に通報

9-5 景観審議会

景観審議会は、海老名市景観条例に基づき設置される機関です。海老名市の良好な景観の形成に関する下記の事項について、市長の要請に応じて調査・審議します。

景観審議会は、学識経験者、市民委員等により構成されます。

［景観審議会において調査・審議する事項］

１）一定規模以上の届出等、下表に該当する行為の審査
２）勧告・変更命令・公表に関する事項
３）景観推進計画の変更に関する事項
４）景観まちづくり地区の指定に関する事項
５）景観重要建造物・景観重要樹木の選定に関する事項
６）その他、景観の形成に関し、市長が必要と認める事項

［景観審議会において調査・審議する事項　１）の行為］

①建築物の建築	次のいずれかに該当する建築物 ・15 階建てを超えるもの ・建築面積 3,000 ㎡を超えるもの ・眺望点から見える山の稜線にかかるもの
②工作物の建設	次のいずれかに該当する工作物 ・高さが 40m を超えるもの ・眺望点から見える山の稜線にかかるもの
③開発行為	・開発面積が 5,000 ㎡を超えるもの
④木竹の伐採	下記のうち、市長が必要と判断するもの ・既存木竹を全て伐採するもの ・九里の土手斜面緑地において、木竹を伐採するもの
⑤特定照明（建築物等の外観について行う照明）	下記のうち、市長が必要と判断するもの ・商業系地域以外でネオン管を使用するもの ・点滅または動きのある光源を使用するもの
⑥その他	・届出対象行為のうち、景観形成基準の適合について判断を必要とするもの

9-6 景観推進計画の進行管理

景観推進計画の施行を契機に、市民・事業者・行政の連携による総合的な景観まちづくりをめざします。今後９年については、下記のスケジュールに基づき景観形成に取り組みます。

なお、まちづくりの方向性の変化や社会情勢の変化、市民・事業者・行政の合意形成の熟度に応じ、順次更新していくものとします。

メニュー			前期（H21～H23）	中期（H24～H26）	後期（H27～H29）
届出制度の導入と景観形成基準の設定			施行時からの運用		
特に保全すべき重要な景観	九里の土手斜面緑地		緑地保全地区の検討・協議が整い次第指定		必要に応じ買収
	眺望点	瓢箪塚古墳眺望点 大谷近隣公園眺望点	眺望点の整備・PR	必要に応じ高さ制限の検討	
		その他	随時、眺望点の抽出・指定		
景観形成重点地域		海老名駅周辺地域	東口地区のより細やかな方針の検討・運用 駅間地区の地区計画の指定・運用 西口地区の地区計画の検討・運用 景観まちづくり地区の検討推進		
		インターチェンジ周辺地域	地域の景観形成方針検討 運動公園周辺地区の地区計画の検討・運用 景観まちづくり地区の検討推進		
		歴史的資源地域	地域の景観形成方針検討 歴史まちづくり法の適用等の検討		
		田園景観地域	地域の景観形成方針検討	景観まちづくり地区の検討推進	
景観まちづくり地区			地域の発意に応じて検討の推進・指定		
景観協定			地域の要望に応じて随時認可		
地区計画・建築協定			既存の地区計画に景観ルールを検討・必要に応じ導入 建築協定の協定切れのタイミングで景観まちづくり地区を検討・導入		
屋外広告物対策			県条例の厳格な運用	市条例の制定に向けた検討・取組	
ガイドラインの作成			色彩に関する調査研究	緑化に関する調査研究	
景観重要公共施設			第１段階：候補施設の管理者の合意・協議が整い次第指定 第2段階：候補施設の抽出、指定に向けた協議・手続きの開始		
公共施設・建築物ガイドライン			作成 運用		

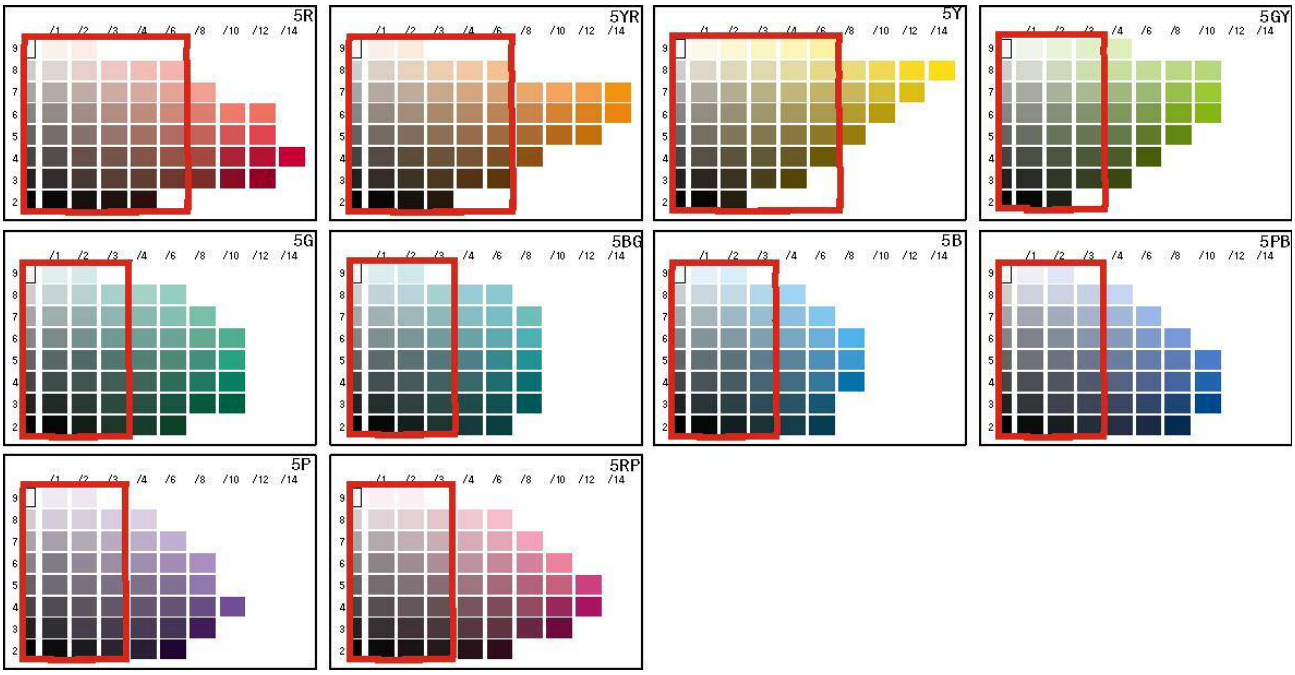
メニュー	前期 （H21～H23）	中期 （H24～H26）	後期 （H27～H29）
情報提供	随時実施		
地区景観協議会の活動支援	制度構築 → 啓発・支援		
景観アドバイザー派遣	随時実施		
景観市民パトロール制度	制度設定 → 試行	検証～組織設立	
景観推進計画	随時更新	評価	
景観条例	必要に応じ改正		
景観審議会	施行時に設置し、随時開催		

※　参考資料

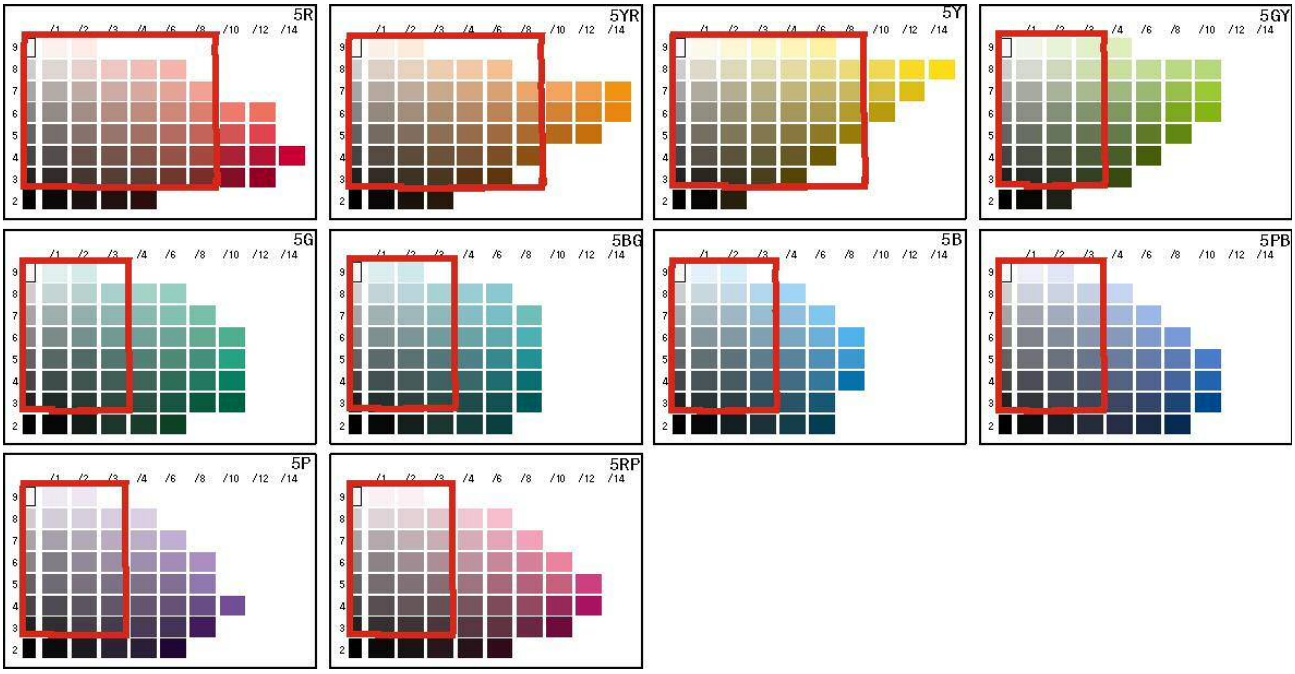
【色彩基準】

赤線で囲んだ範囲は、建築物の外観において各立面の５分の１を超える面積でも使用できる色です。
各色相が１から 10 で表わされるもののうち、５のものを例として記載します。
印刷による色再現のため、実際のマンセル値と異なることがあります。
※表　縦軸；明度　　横軸：彩度

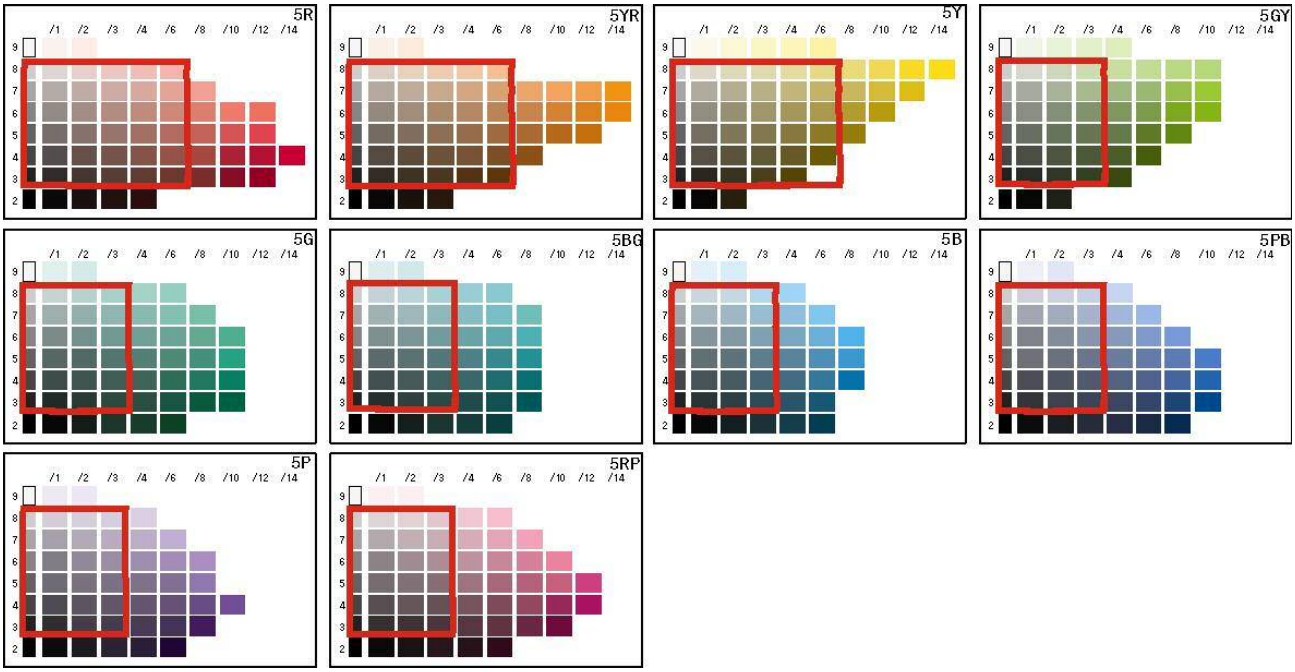
●市街化区域



●海老名駅東口地区

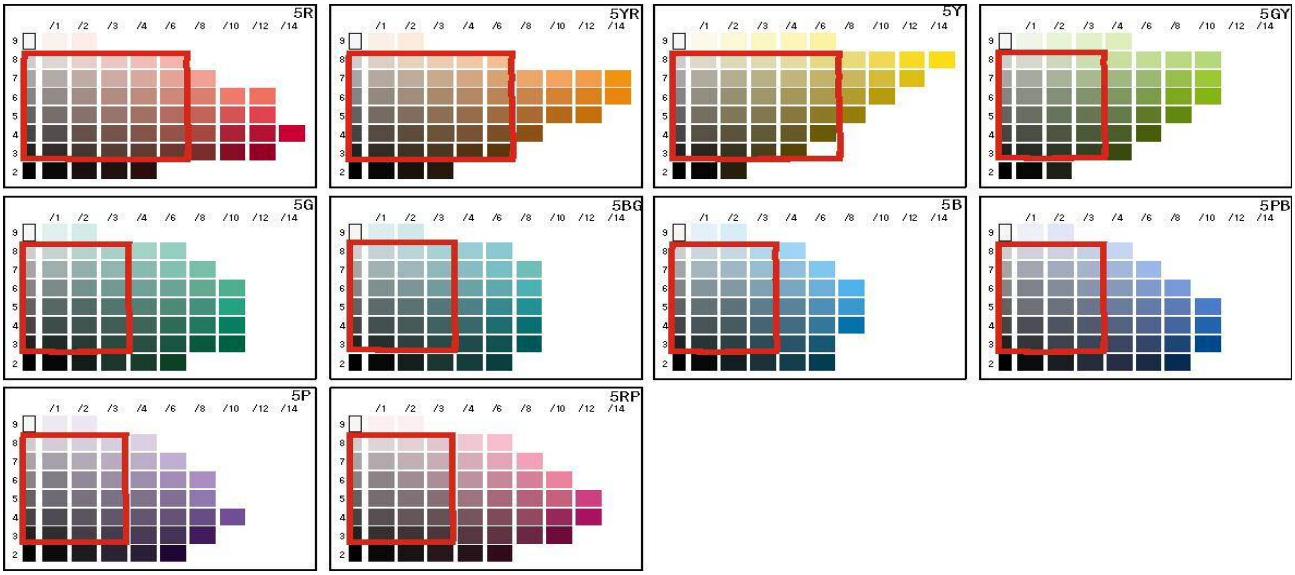


●市街化調整区域（市街化区域、海老名駅東口地区における市街化調整区域隣接部分も含む。）

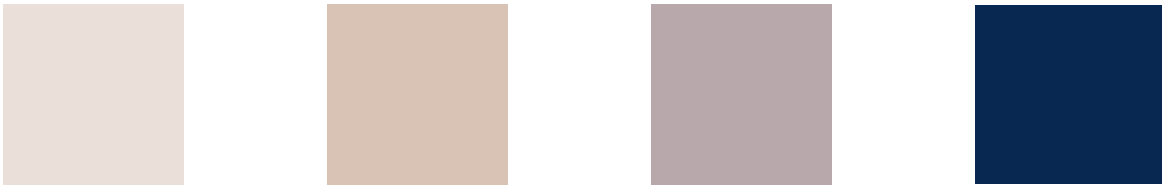


●海老名扇町景観まちづくり地区

［住宅用地、住・商複合系用地］



［住・商複合系用地（プロムナード沿い）のプロムナードに面する１階部分］

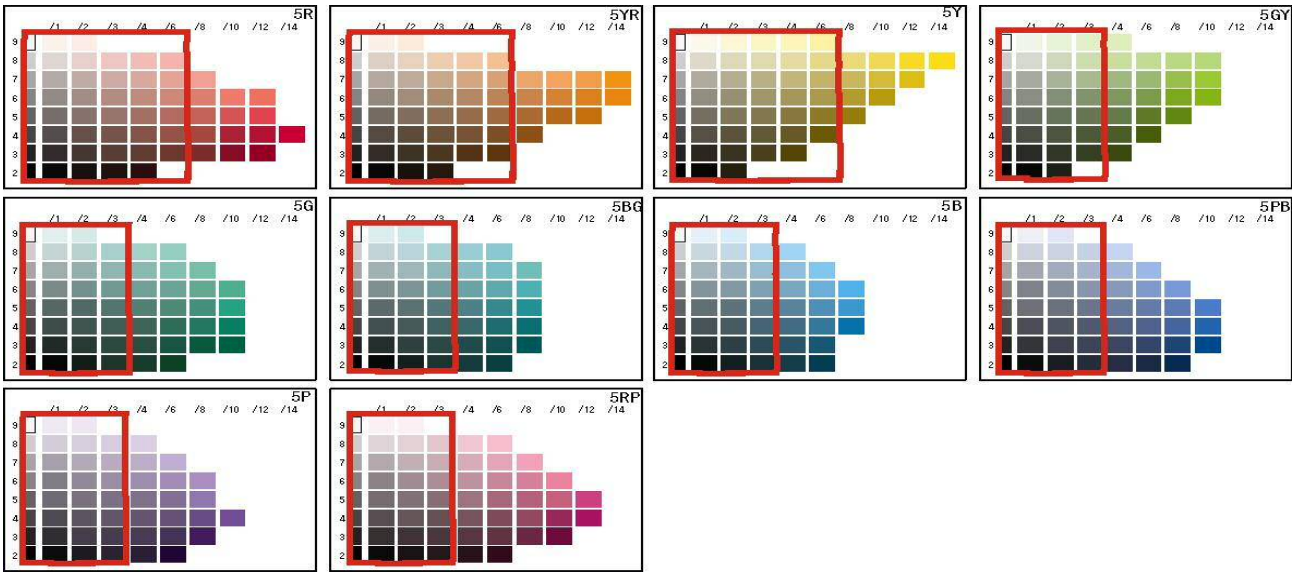


白茶　　とのこ色　　灰桜　　濃藍

※アクセントカラーとして推奨

（５ＹＲ９／１）　（５ＹＲ８／２）　（５ＲＰ７．５／２）　（２ＰＢ２／３．５）

［住・商複合系用地（プロムナード沿い）のプロムナードに面する１階部分以外、センター用地、高次機能複合用地、多目的用地］



海老名市景観推進計画

平成21年10月１日　策定

平成27年７月１日　変更

発行　海老名市

編集　まちづくり部　都市計画課

〒243-0492　海老名市勝瀬175番地の１

電話　　046-231-2111（代表）

ファクス　046-233-9118