

# 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

平成30年 4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、本市の代表的な景観資源である相模横山九里の土手斜面緑地や大山丹沢の眺望景観の保全方策、景観上重要な地域である海老名駅周辺やさがみ縦貫道路インターチェンジ周辺等についての景観形成方策、市民提案による地域での景観づくりの仕組みなどが主な特徴となっています。

計画策定以後、本市では、事業者等が一定規模以上の建築物を建築する際や開発行為等の景観法に基づく届け出対象になっている行為を行う際には、届け出を受け、本計画で定める景観形成基準への適合について確認しています。

また、海老名市景観審議会においては、市内での大規模な建築物の建築等の計画について、当該委員の皆様からご意見をいただき、よりよい景観形成にご協力をいただいております。

そうした中で、市民提案による地域での景観づくりの一つとして景観まちづくり地区の提案があり、平成27年7月に、海老名駅西口地区を本市で初となる景観まちづくり地区に指定しました。指定した地区については、地区独自の届出対象行為や景観形成基準を定めることにより、今後も地区ごとのよりよい景観形成を図っていきます。

良好な景観の形成は、行政の取組み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、海老名らしさを生かした更に魅力ある景観の形成を進めてまいります。



平成30年4月

海老名市長 内野 優

# 目次

|    |                         |     |
|----|-------------------------|-----|
| 序章 | 海老名市景観推進計画について          | p1  |
| 1  | 海老名市景観推進計画の目的           | p1  |
| 2  | 推進計画の策定及び変更             | p1  |
| 1章 | 推進計画の区域                 | p2  |
| 2章 | 良好な景観の形成に関する方針          | p3  |
| 1  | 景観形成の基本目標               | p3  |
| 2  | 推進計画における景観形成方針          | p3  |
| 3  | 景観形成方針の実現に向けて           | p4  |
| 3章 | 特に保全すべき重要な景観について        | p5  |
| 1  | 眺望景観                    | p5  |
| 2  | 九里の土手斜面緑地の景観            | p7  |
| 4章 | 地区ごとの景観形成について           | p9  |
| 1  | 景観形成重点地域                | p9  |
|    | (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              |     |
| 2  | 景観まちづくり地区               | p11 |
|    | (1) 海老名扇町景観まちづくり地区      |     |
| 3  | 景観協定                    | p14 |
| 5章 | 行為の制限に関する事項             | p15 |
| 1  | 届出対象行為                  | p15 |
| 2  | 特定届出対象行為                | p16 |
| 3  | 届出対象行為の景観形成基準           | p17 |
|    | (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    |     |
| 4  | 届出の手続                   | p26 |
| 6章 | 景観重要建造物、景観重要樹木の指定に関する事項 | p27 |
| 1  | 景観重要建造物の指定の方針           | p27 |
| 2  | 景観重要樹木の指定の方針            | p27 |
| 3  | 指定に係る手続                 | p27 |
| 7章 | 屋外広告物の表示等の制限に関する事項      | p28 |
| 8章 | 景観重要公共施設に関する事項          | p29 |
| 9章 | 景観形成の推進方策               | p30 |
| 1  | 地区景観協議会                 | p30 |
| 2  | 地区の景観ルールの作り方            | p30 |
| 3  | 市民参加の支援制度               | p34 |
| 4  | その他の推進方策                | p34 |
| 5  | 景観審議会                   | p35 |

参考資料

# 序章 海老名市景観推進計画について

## 1 海老名市景観推進計画の目的

海老名市（以下「本市」といいます。）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「基本計画」といいます。）を策定しました。

基本計画では、本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「推進計画」といいます。）は、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て一体的に取り組むことにより、良好な景観形成の実現を図ることを目的としています。

特に推進計画では、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 推進計画の策定及び変更

推進計画は、海老名市景観条例の施行日と同日である平成21年10月に策定しました。

この推進計画の施行以来、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目指してきました。

その後、海老名駅西口地区を「海老名扇町景観まちづくり地区」に指定するため平成27年7月に推進計画を一部変更しました。

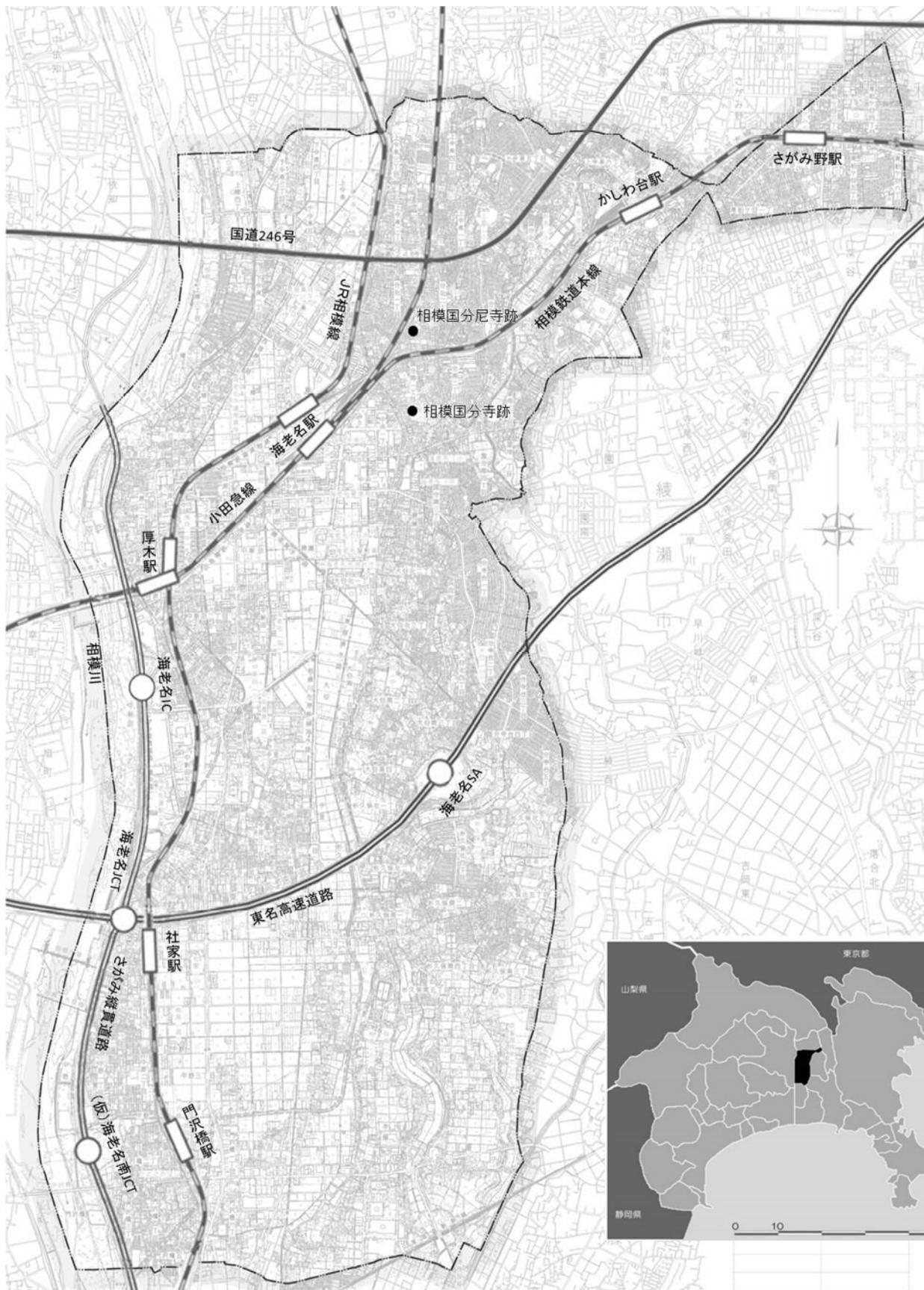
今回は、策定から一定期間が経過したため、推進計画の見直しを行いました。

推進計画は、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て変更を行いますが、今後おおむね5年間を目途に見直し検討を行います。

# 1 章 推進計画の区域

(景観法第8条第2項第1号関係)

景観法に基づく景観計画の区域は、本市全域(26.59km<sup>2</sup>)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)

## 1 景観形成の基本目標

基本計画では、景観形成の基本目標を次のとおり定めています。

《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 推進計画における景観形成方針

基本計画では、基本目標を踏まえた基本方針を次のとおり定めています。推進計画では、これらを集約して具体化した3つの景観形成方針の下に景観形成基準を設け、各種施策を展開します。

《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



《推進計画における景観形成方針》

### ○本市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、歴史的資源は本市における景観の基盤です。本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。

### ○本市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。海老名駅西口地区や海老名運動公園周辺地区のように土地利用が大きく変わる地区については、その地区が目指す景観形成を実現できるように、地区に合わせた手法での景観形成を働きかけます。

### ○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。

### 3 景観形成方針の実現に向けて

次に掲げる施策を総合的に実施し、景観形成方針の実現に取り組みます。

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

景観推進計画における景観形成方針

本市における景観の  
基盤の保全と活用

本市のまちづくり  
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

本市において、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いきます。  
【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、推進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、推進計画への適合を促すと同時に、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当たり、本市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」について、次の考え方によって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

### (1) 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、その眺望は本市の大切な景観です。特に、本市東側にある丘陵や段丘の頂部、坂道等からは本市の市街地や田園風景と一体となった眺望、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、本市が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、「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ます。

### (2) 眺望景観の形成方針

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に高さや色について配慮を促します。

### (3) 眺望点の選定方針

眺望点の選定は次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。

### (4) 眺望点

ひさご塚  
**①瓢箪塚古墳眺望点** 国分南三丁目1055番地 ひさご塚公園

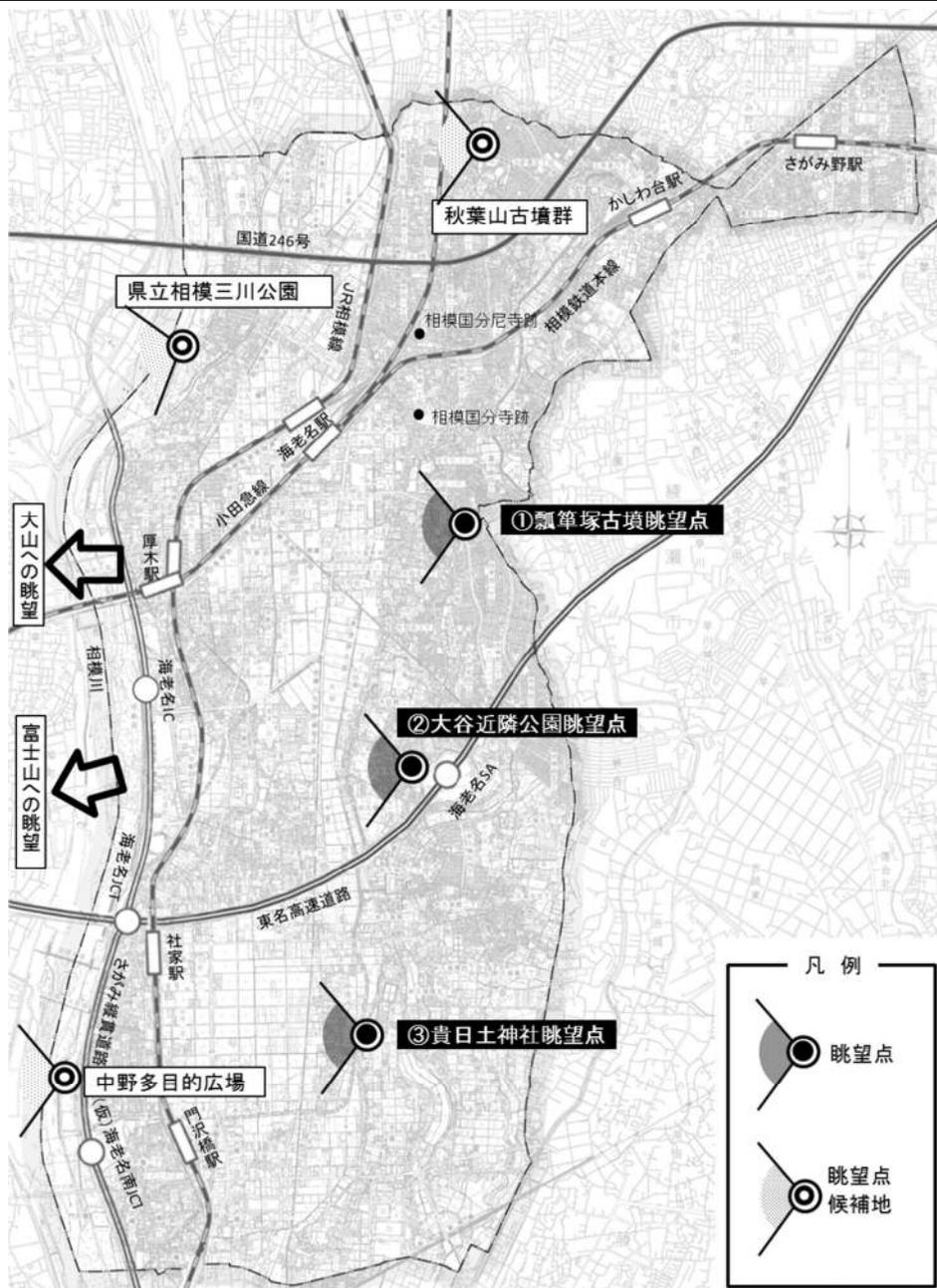
|      |   |
|------|---|
| 地点   | 瓢箪塚古墳の墳頂部三角点（標高68.6m）   |
| 視対象  | 大山、富士山、市街地  |
| 選定理由 | 墳頂部から海老名駅周辺の市街地と、大山を中心とした山並みが楽しめるとともに、360度の視界が広がる。<br>瓢箪塚古墳は、相模川、中津川、小鮎川の三川合流地点の真東に位置する前方後円墳で、眺望の良さから古墳築造の地として選定されたものと考えられており、本市を代表する眺望点としてふさわしい。 |

**②大谷近隣公園眺望点** 大谷南四丁目3285番地の1

|             |  |
|-------------|--|
| <b>地点</b>   | 大谷近隣公園東側出入口付近（標高41 m付近）  |
| <b>視対象</b>  | 丹沢大山、富士山   |
| <b>選定理由</b> | 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。 |

**③貴日土神社眺望点** 中河内1743番地

|             |  |
|-------------|--|
| <b>地点</b>   | 貴日土神社入口鳥居の先（標高20m付近）   |
| <b>視対象</b>  | 丹沢大山、富士山   |
| <b>選定理由</b> | 住宅地や田園風景と一体となった丹沢大山や富士山を眺望することができる。周囲に小・中学校があり、地域に根差した場所であるため、当市の南部地域の眺望点としてふさわしい。 |



## 2 九里の土手斜面緑地の景観

### (1) 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。

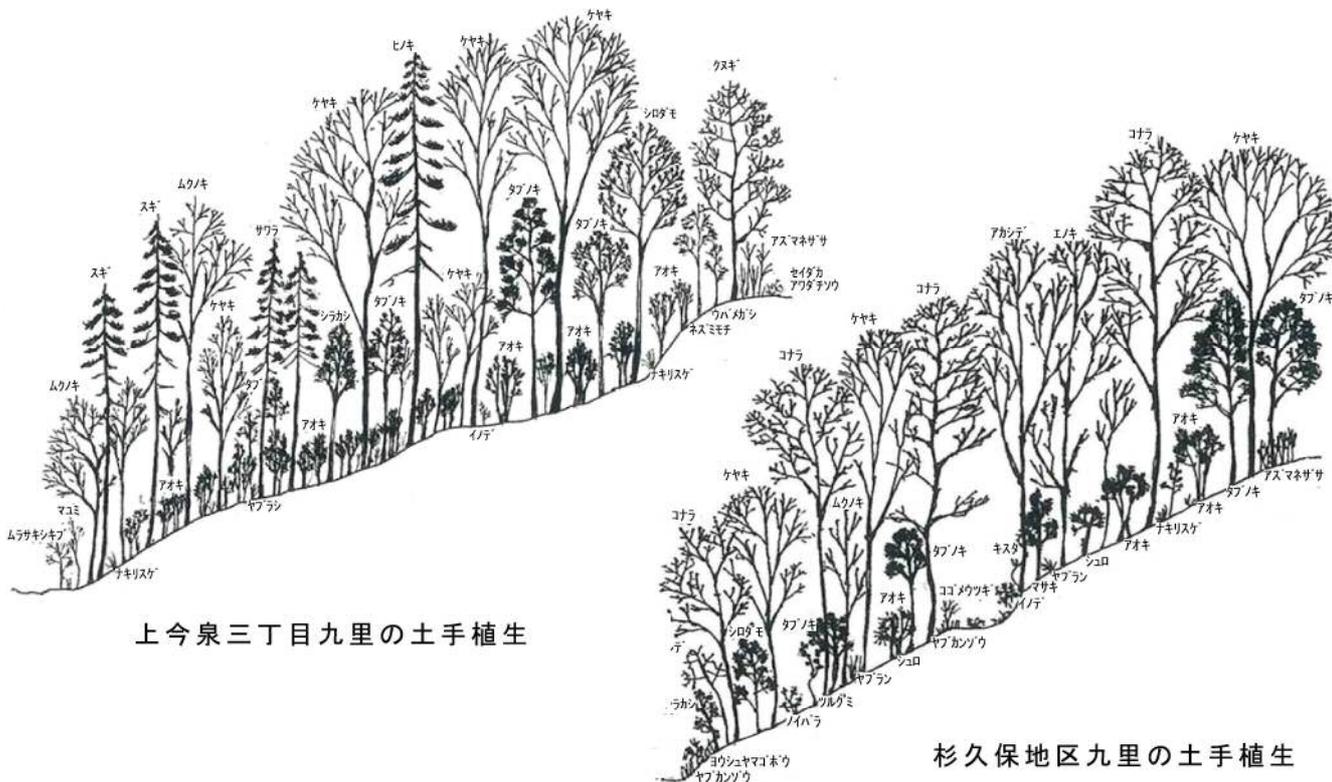
本市西側の低地から九里の土手を眺めると、水田やまち並みの背景に豊かな緑があり、まさに海老名らしい景観となっています。現況では、上今泉を中心とした北部、大谷・杉久保を中心とした中央部、中河内・本郷の南部の3地区について、九里の土手斜面緑地が認められます。

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。

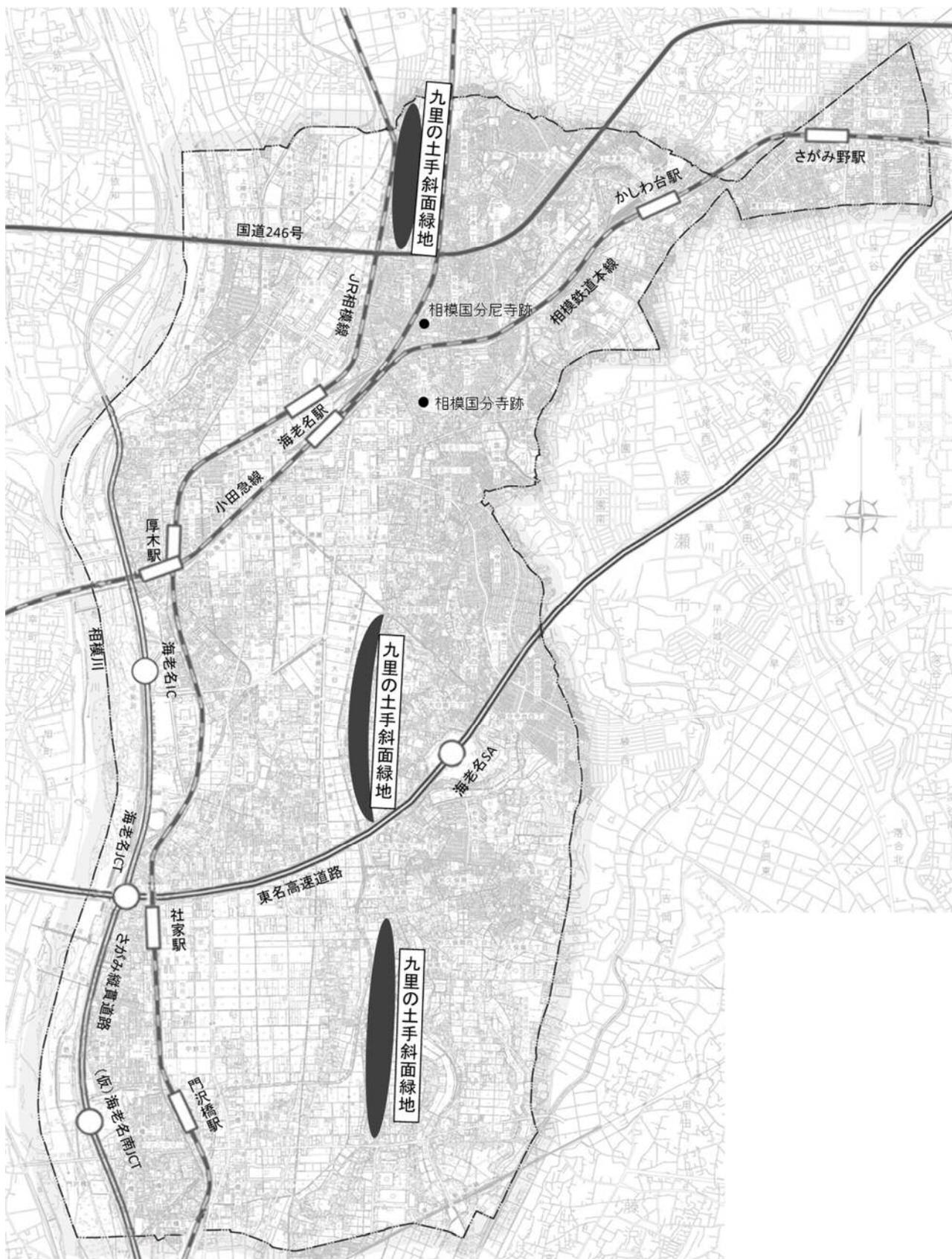
九里の土手の景観は、樹林地を保全することにより維持できるものであることから、市街化調整区域においては現況の保全を大前提とします。

### (2) 景観の形成方針

「海老名市環境保全条例」による「自然緑地保全区域」の指定を推進することで、保全を図っていきます。



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

# 4章 地区ごとの景観形成について

- 本市域全体の景観形成の観点から、本市が、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」として推進計画に位置付け、方針を示します。（「1 景観形成重点地域」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ルールに基づいて景観形成を行う地区を「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、独自の景観形成基準を設けます。（「2 景観まちづくり地区」参照）
- 地域の住民や土地所有者等が自主的な景観形成に係るルールを定めて管理・運営する場合は、景観法に基づく「景観協定」の締結を積極的に推進します。（「3 景観協定」参照）

## 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

本市において、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、届出による行為の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地区独自の景観形成基準の設定や、景観協定を活用した自主的な景観形成に係るルールづくりを推進します。

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て、景観形成上特に重要であること。
- ・ 建築物の新築や開発行為等により、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にぎわう場所であることから、都市機能を損なうことなく、魅力的で品のあるにぎ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  | 景観形成の考え方  |
|------|---|
| 東口地区 | <ul style="list-style-type: none"><li>・にぎわいを感じる中にも秩序ある景観づくりを進めます。</li><li>・本市の玄関口として、より良い景観形成を目指します。</li></ul>                            |
| 駅前地区 | <ul style="list-style-type: none"><li>・駅前にふさわしい、土地利用に即した都市景観形成を図ります。</li><li>・地区計画による計画的な景観の誘導を図ります。</li></ul>                            |
| 西口地区 | <ul style="list-style-type: none"><li>・駅を中心に、統一感を持たせた景観形成を図ります。</li><li>・周辺にある既存の田園景観との調和を図ります。</li><li>・地区計画による計画的な景観の誘導を図ります。</li></ul> |

## （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。このインターチェンジ南東側にある市街化調整区域は、平成28年11月1日に市街化区域に編入されて土地区画整理事業による大規模開発が進められることから、景観上大きな変化が見込まれ、地域環境にふさわしくない施設の立地の抑制と良好な沿道景観の誘導が望まれます。

### 〔景観形成の考え方〕

海老名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、本市の新たな玄関口としてふさわ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。また、地区計画による景観誘導に加えて「景観まちづくり地区」や「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、本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、史跡巡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や統一感を持たせた景観形成を目指します。

## （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によって水田面積が減少しており、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にあわせた景観形成方針を検討し、その上で、景観まちづくり地区や景観協定の活用を推進します。

## 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章1参照）の提案に基づき本市が指定するもので、景観に関する独自の届出対象行為や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、本市が景観法に基づいて景観形成基準に対する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、次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、より良い景観が創出されると見込まれること。
- ・推進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当たっては、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、原則として次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。<br>・推進計画の景観形成方針に合致していること。<br>・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。<br>・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。        |

このほか、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ています。

### 【地区の名称】

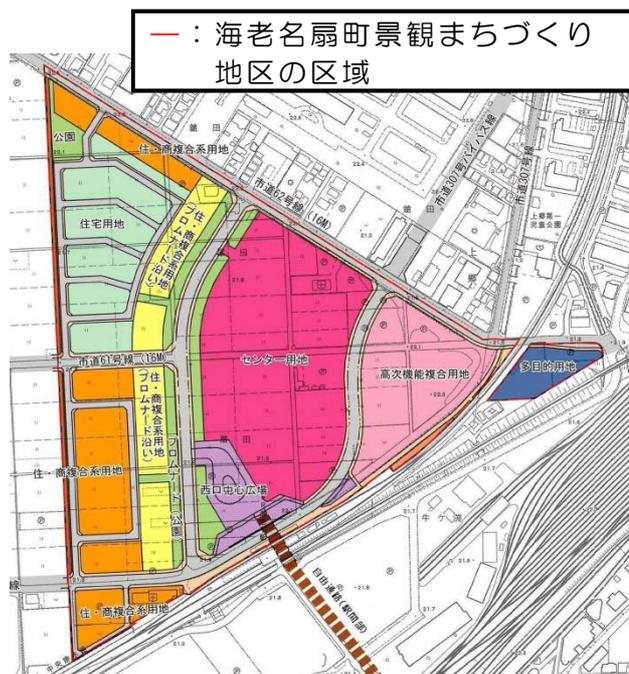
海老名扇町景観まちづくり地区

### 【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。



| 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<br>(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                    | 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<br>(1) 建築区域面積※2 500㎡以上の建築物の新築、増築、改築又は移転<br>(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<br>(1) 高さ10m以上又は建築面積300㎡以上の建築物<br>(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）<br>(3) 高さ2m以上かつ立面の面積の合計が50㎡以上の擁壁<br>(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章 3（3）景観まちづくり地区の景観形成」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・増築をいいます。）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、事業により道路や公園等を提供した場合、その面積も含んだ面積）を指します。ただし、開発行為を伴うものは除きます。

※3：複数の鋼材を組合せた塔状構造物で、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まれます。

## 〔行為についての制限〕

「5章 3（1）全ての行為において配慮する事項」と「5章 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章 3（3）景観まちづくり地区の景観形成基準」を御覧ください。

### 3 景観協定

#### (景観法第81条～第91条関係)

景観法第81条の規定により、土地所有者等の合意によって推進計画の方針に沿った景観ルールを締結し、本市に申請した場合には、景観法第83条の規定により「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章 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、屋外広告物の表示又は掲出に関する事項、農用地の保全又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 ]

- 景観協定の対象となる土地の区域
- 良好な景観形成のためのルール
  - (例) 建築物の形態意匠に関する基準
  - 建築物の敷地、位置、規模、構造、用途又は建築設備に関する基準
  - 工作物の位置、規模、構造、用途又は形態意匠に関する基準
- 景観協定の有効期間
- 景観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」を実現するため、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、次のとおり「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」といいます。)を定めます。

## 1 届出対象行為

景観法第16条第1項の規定による届出対象行為は、次のとおりです。

なお、専ら自己の居住の用に供する建築物の建築等を目的にしたものについては、届出対象行為から除きます。ただし、景観まちづくり地区に指定した場合には、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  |
|-----------|---|---|
| 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 <sup>※1</sup> | 1 海老名扇町景観まちづくり地区<br>建築基準法に基づく建築確認が必要な建築物<br>2 前項に掲げる地区以外<br>次のいずれかに該当する建築物<br>(1) 高さ10m以上のもの<br>(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 <sup>※2</sup> 500㎡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<br>建築基準法に基づく建築確認が必要な工作物<br>2 前項に掲げる地区以外<br>次のいずれかに該当する工作物<br>(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 <sup>※3</sup> 以外のもの)<br>(2) 高さ2m以上かつ立面の面積の合計が50㎡以上の擁壁<br>(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<br>(1) 建築区域面積 500 m <sup>2</sup> 以上の建築物の新築、増築、改築又は移転<br>(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<br>(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<br>(1) 高さ10m以上又は建築面積300m <sup>2</sup> 以上の建築物<br>(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)<br>(3) 高さ2m以上かつ立面の面積の合計が50m <sup>2</sup> 以上の擁壁<br>(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章 3(2) 行為ごとの景観形成基準」又は「5章 3(3) 景観まちづくり地区の景観形成基準」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)を指します。ただし、開発行為を伴うものは除きます。
- ※3：複数の鋼材を組合せた塔状構造物で、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まれます。

## 2 特定届出対象行為

「建築物の建築」のうち、高さ10m以上又は建築面積300m<sup>2</sup>以上に該当する建築物、「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。

### 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章 2 推進計画における景観形成方針」に基づき、本市域で景観形成に影響を及ぼす行為を行う場合には、次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。

- ・眺望点、公共空間等から丹沢大山、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。
- ・周辺からの見通しを過度に遮蔽せず、周辺に圧迫感を与えないこと。

#### □本市の景観の基盤となる特徴的な要素への配慮

- ・本市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。

#### □継続的な景観への配慮

- ・景観への配慮は、行為完了後も維持、管理していくこと。

## (2) 行為ごとの景観形成基準

「1 届出対象行為」で示した届出対象行為について、次のとおり景観形成基準（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。

※外観の修繕、模様替え若しくは色彩の変更に係るものについては、「敷地への緑化・植栽」の景観形成基準は適用しません。

#### □ 壁面・屋根等の外観の色彩

- ・ベースカラー※<sup>1</sup>は、下表の色彩基準の範囲内とする。なお、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※<sup>2</sup>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※<sup>3</sup>においても、市街化調整区域に接する部分※<sup>4</sup>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します。

|          | 色相      | 明度     | 彩度  |
|----------|---------|--------|-----|
| 市街化区域    | R・Y R・Y | —      | 6以下 |
|          | その他の色   | —      | 3以下 |
| 海老名駅東口地区 | R・Y R・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・Y R・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います。

※2：アクセントカラーとは、各立面の面積の5分の1以下で用いる色をいいます。なお、複数色のアクセントカラーを用いる場合は、それらの合計が各立面の面積の5分の1以下となる必要があります。

※3：海老名駅東口地区は右図の範囲をいいます。

※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します。



## □高さ

- ・瓢箪塚古墳眺望点及び貴日土神社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。
- ・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。
- ・建築物及び附属設備の規模は、周辺の街並みとの調和に配慮したものであること。

## □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や車のヘッドライト等の周辺への漏れに配慮し、ルーバーの設置、樹木の植栽をする。
- ・キュービクル、変圧器、受水槽、室外機、その他の附属設備等は、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

- ・海老名市住みよいまちづくり条例に定められた緑化基準（緑化面積及び植樹本数）を満たす。
- ・生育の良好な既存樹木は可能な限り保存する。
- ・木竹の植栽に当たっては、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ながら、四季を感じる樹種等、複数の樹種を選定し、樹高、樹種を考慮して配置する。
- ・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

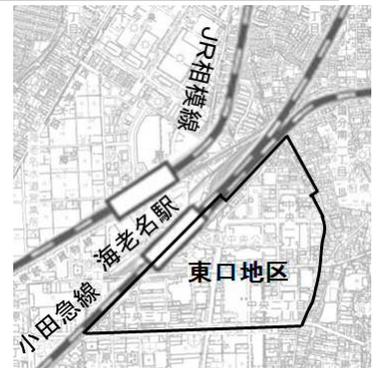
### □外観の色彩

- ・ベースカラー※<sup>1</sup>は、下表の色彩基準の範囲内とする。なお、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※<sup>2</sup>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※<sup>3</sup>においても、市街化調整区域に接する部分※<sup>4</sup>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します。

|          | 色相      | 明度     | 彩度  |
|----------|---------|--------|-----|
| 市街化区域    | R・Y R・Y | —      | 6以下 |
|          | その他の色   | —      | 3以下 |
| 海老名駅東口地区 | R・Y R・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・Y R・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います。
- ※2：アクセントカラーとは、各立面の面積の5分の1以下で用いる色をいいます。なお、複数色のアクセントカラーを用いる場合は、それらの合計が各立面の面積の5分の1以下となる必要があります。
- ※3：海老名駅東口地区は右図の範囲をいいます。
- ※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します。



### □高さ

- ・瓢箪塚古墳眺望点及び貴日土神社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

- ・海老名市住みよいまちづくり条例に定められた緑化基準（緑化面積及び植樹本数）を満たす。
- ・生育の良好な既存樹木は可能な限り保存する。
- ・木竹の植栽に当たっては、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ながら、四季を感じる樹種等、複数の樹種を選定し、樹高、樹種を考慮して配置する。

#### □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＞

本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」といいます。9章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。



# 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<sup>※1</sup>は、下表の色彩基準の範囲内とする。なお、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<sup>※2</sup>として用いる場合は、次の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します。

| 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<br>住・商複合系用地            | R・YR・Y<br>その他の色                | 3以上8以下<br>3以上8以下 | 6以下<br>3以下 | 高さ10m以下<br>各立面の1/10  |
| 住・商複合系用地<br>(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<br>各立面の1/10<br><br>※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2PB2/3.5(濃藍)を推奨 |
|                             | 5YR<br>(白茶 <sup>※3・4</sup> )   | 9                | 1          |  |
|                             | 5YR<br>(とのこ色 <sup>※3・4</sup> ) | 8                | 2          |  |
|                             | 5RP<br>(灰桜 <sup>※3・4</sup> )   | 7.5              | 2          |  |
|                             | その他の部分                         |                  |            |  |
|                             | R・YR・Y<br>その他の色                | —<br>—           | 6以下<br>3以下 |  |
| センター用地<br>高次機能複合用地<br>多目的用地 | R・YR・Y<br>その他の色                | —<br>—           | 6以下<br>3以下 | 高さ10m以下<br>各立面の1/5   |
|                             | ※センター用地の低層部は、プロムナード沿いと調和を図ること。 |                  |            |  |

※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います。

※2：アクセントカラーとは、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）以下で用いる色をいいます。複数色のアクセントカラーを用いる場合は、それらの合計が各立面の面積の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）以下となる必要があります。

※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」とします。

※4：プロムナードエリアカラーを複数組合せることも可能です。

## □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、ショーウィ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、ショーウィ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。

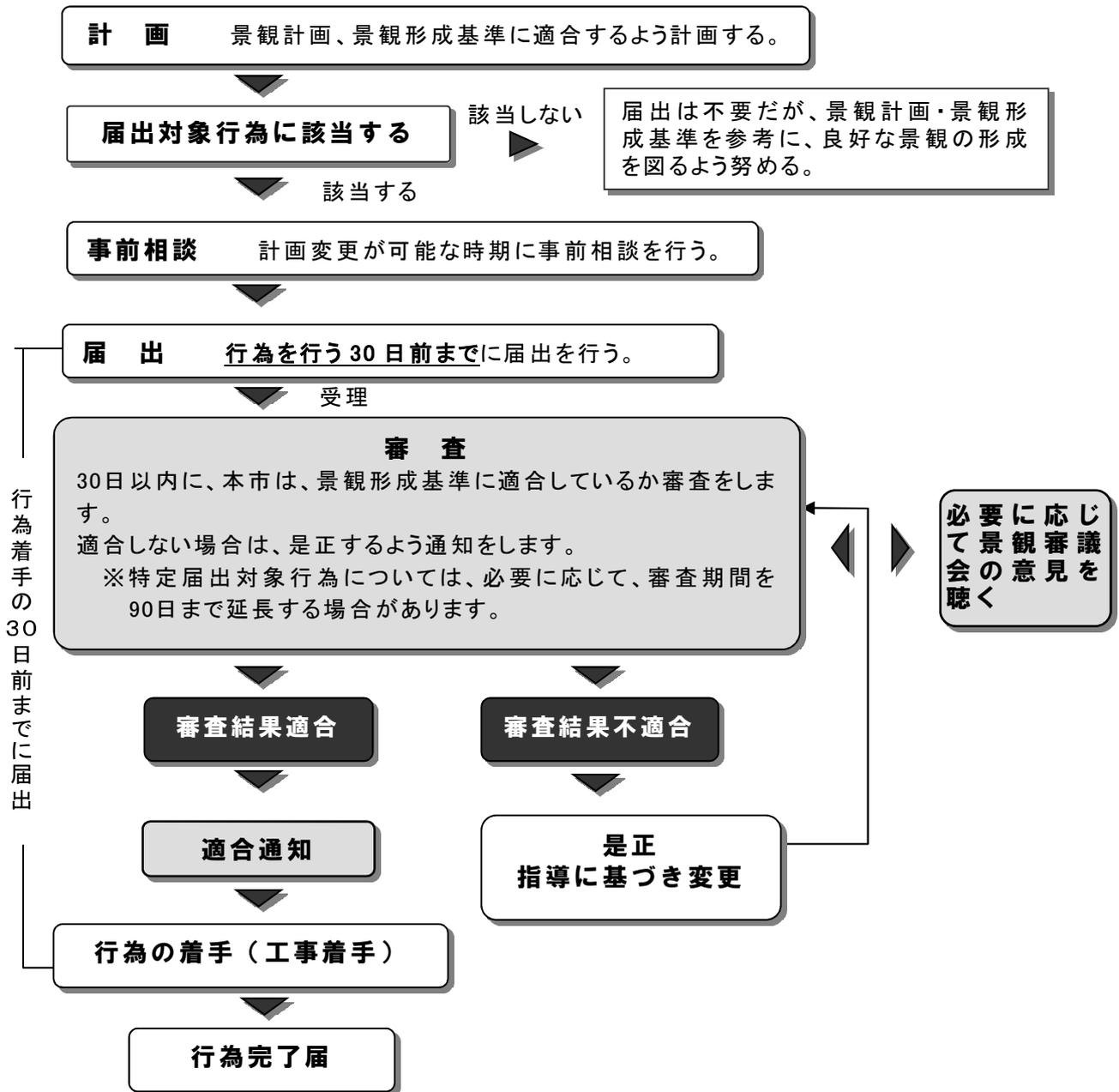
#### 【多目的用地】

- ・建築物と調和したデザインとなるよう努める。

## 4 届出の手続

届出対象行為を行う際は、その行為に着手する30日前までに本市に届出なければなりません。

本市は、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。  
手続の流れは次のとおりです。



# 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)

### 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。

指定に当たっては、次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。

### 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。

指定に当たっては次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。

### 3 指定に係る手続

景観重要建造物、景観重要樹木の指定に当たっては、景観審議会（9章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、本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、推進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。

本市域全体の屋外広告物の表示の方針については次のとおりとし、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、推進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します。

## [本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。
- 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。

# 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号口関係)

本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。

景観重要公共施設の指定に当たっては、次の「指定に関する方針」を踏まえて指定します。

## [指定に関する方針]

| 項目 | 指定に関する方針  |
|----|---|
| 道路 | <ul style="list-style-type: none"><li>・景観形成上、本市のシンボルとなる道路として位置付けられるもの</li><li>・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</li><li>・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</li></ul>                                     |
| 河川 | <ul style="list-style-type: none"><li>・本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</li><li>・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</li><li>・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</li><li>・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</li></ul> |
| 公園 | <ul style="list-style-type: none"><li>・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</li><li>・眺望点に位置付けられるもの</li><li>・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</li><li>・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</li></ul>            |

# 9章 景観形成の推進方策

## 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、本市に暮らす市民一人ひとりの取組が不可欠です。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、運営に当たっては本市が支援します。

### ① 地区景観協議会の認定要件

本市は、次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、次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。

## 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章2参照)」、「景観協定(4章3参照)」又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や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、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）                  | 本市の認定方法                                       | 運用                     | 違反への対応           | 適性・利点   |
|-------------------------|---|------------------------|------------------|---|
| 景観まちづくり地区<br>（景観法、景観条例） | ・本市に「景観まちづくり計画」を提出<br>・提出された計画に基づき、本市で推進計画に掲載 | ・行為着手前に本市に届出<br>・本市が審査 | 本市が必要に応じて勧告等を行う。 | ・推進計画に記載し、景観法により担保<br>・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）               | 本市に協定書案を提出し、本市へ認可を申請                          | 協議会が主体として審査・指導         | 協議会で決めた方法で対応     | ・期間を決め締結<br>・変更は比較的容易<br>・期間内は所有者が変わっても景観法で継続性を担保 |
| 地区景観協議会の自主ルール           | —   | 協議会で決めた方法              | —<br>※協議会でもあり    | ・合意した者のみ実施<br>・所有者が変わった場合は新たに合意が必要                |

### [ 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、次の表を参考に内容や方法を決定します。

| 行為         | 項目              | 内容の例                     | 景観まちづくり地区<br>※景観形成基準に記載 | 景観協定<br>※市長が認可 | 自主ルール                   |
|------------|-----------------|--------------------------|-------------------------|----------------|-------------------------|
| 建築物<br>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 |
|            |                 | 色の組合せの基準の設定              | ○                       | ●              |                         |
|            |                 | 屋根・外壁ごとの色彩基準の設定          | ○                       | ●              |                         |
|            | 形態<br>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にぎわい演出        | ○                       | ●              |                         |
|            | 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<br>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<br>伐採  | 既存樹木の保全            | ○ | ● |
|            | 代替植栽の方法・種類         | ○ | ● |
| 屋外の<br>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<br>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<br>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し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。

### 商店街の理事長を しているB太郎さん



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は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ないかを確認することになります。

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、景観の良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。

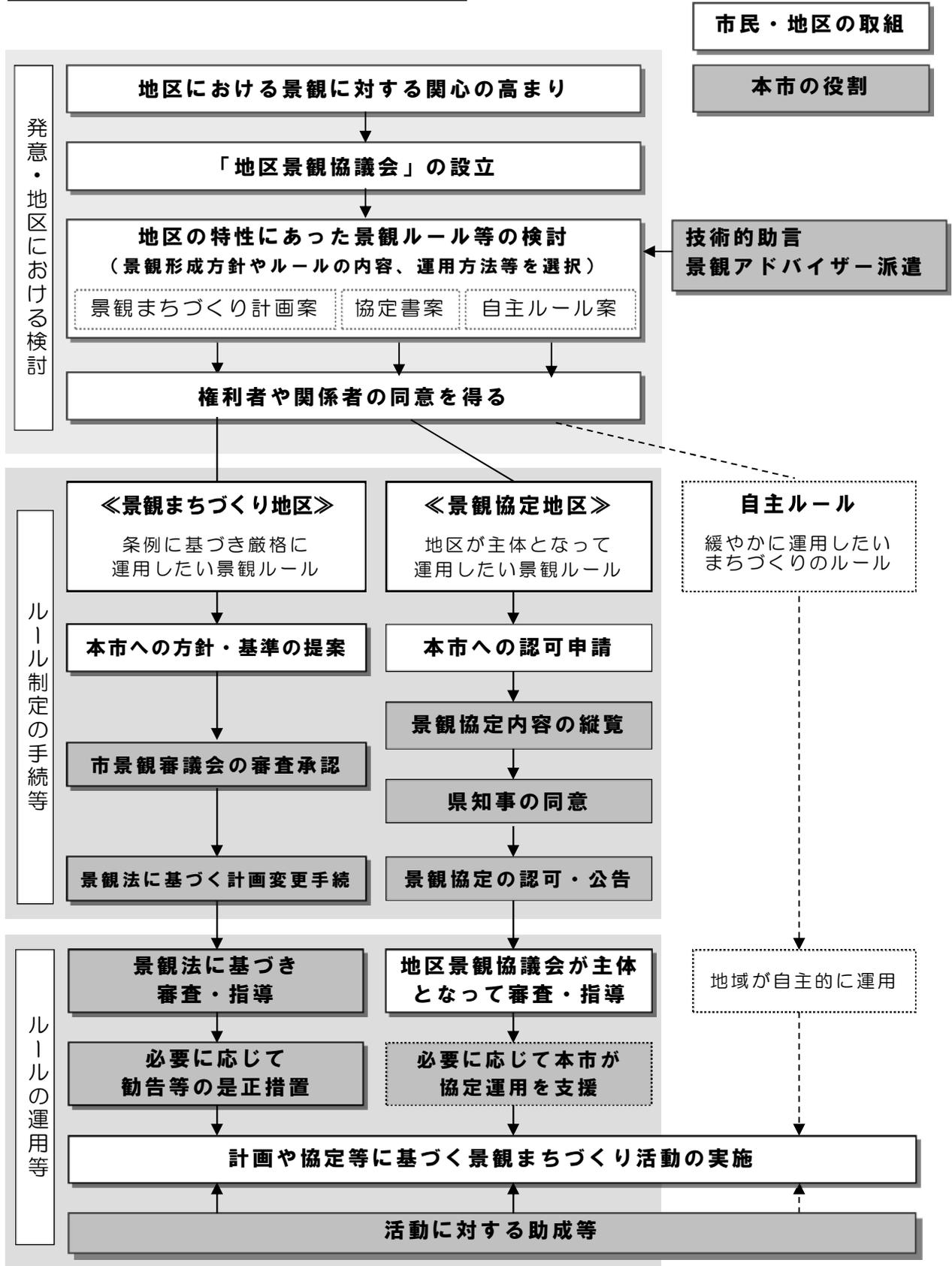
このルールは市に提案して『**景観まちづくり地区**』に指定されました。このため、宅地を購入した人はこのルールにあわせた住宅を建てることになり、その際は市に届出を出して審査を受けることになります。

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。

### 本市で宅地 開発を行う会社の C山さん



## ② 地区毎の景観ルールづくりの流れ



### 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て支援します。

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ける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て支援します。

#### [参考：関連する助成制度]

##### ○海老名市きれいなまちづくり事業

団体登録をして地域清掃や美化活動等を行った場合、団体に対して奨励金を交付する。

### 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本市に通報

## 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。本市の良好な景観の形成に関する次の事項について、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、次に該当する行為の審査

|                            |  |
|----------------------------|--|
| ①建築物の建築                    | 次のいずれかに該当する建築物<br>・15階建てを超えるもの<br>・建築面積3,000㎡を超えるもの<br>・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<br>・高さが40mを超えるもの<br>・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                     | 次のうち、市長が必要と判断するもの<br>・既存木竹を全て伐採するもの<br>・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<br>(建築物等の外観について行う照明) | 次のうち、市長が必要と判断するもの<br>・商業系地域以外でネオン管を使用するもの<br>・点滅又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  |

(2) 勧告・変更命令・公表に関する事項

(3) 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

# 参考資料

## 色彩基準

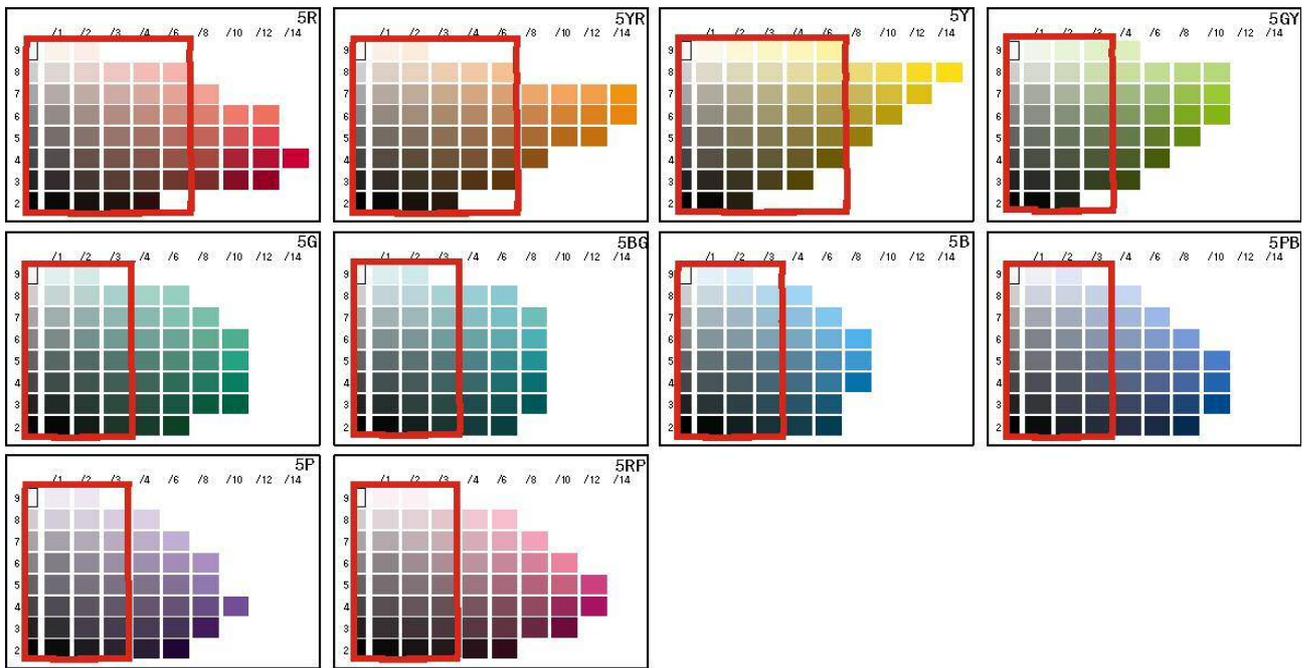
赤線で囲んだ範囲は、建築物等の外観においてベースカラーとして使用できる色です。

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。

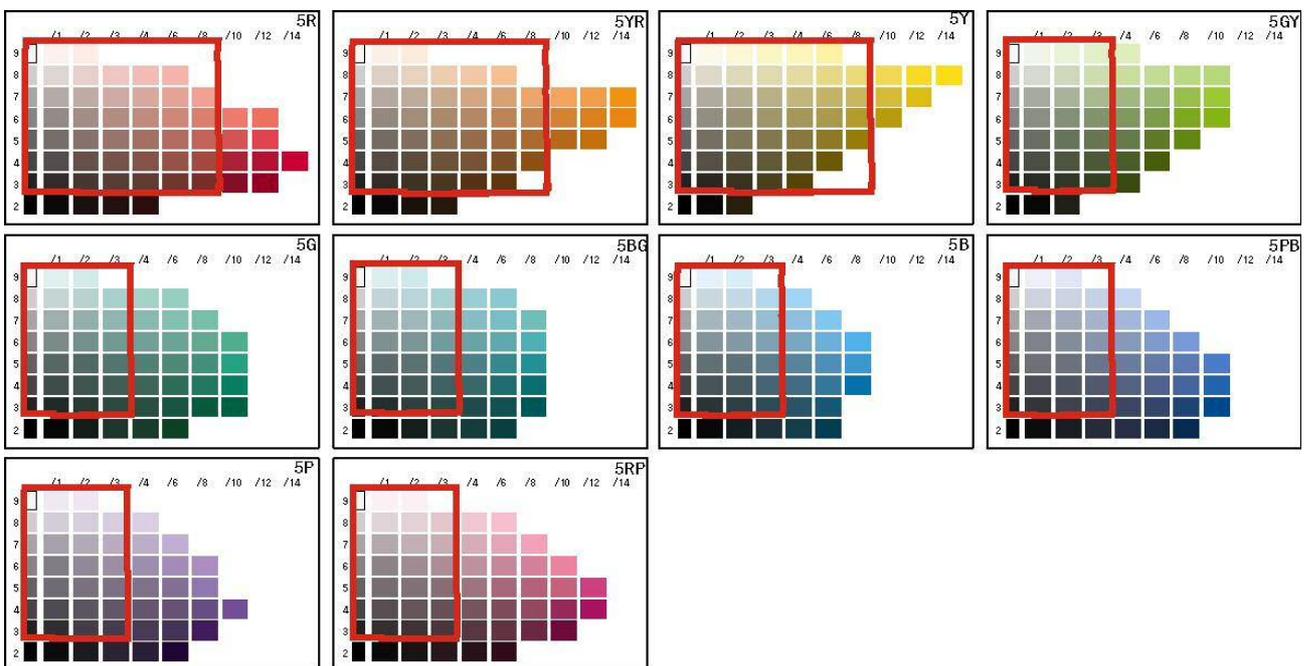
印刷による色再現のため、実際のマンセル値と異なることがあります。

※表 縦軸：明度 横軸：彩度

### [市街化区域]

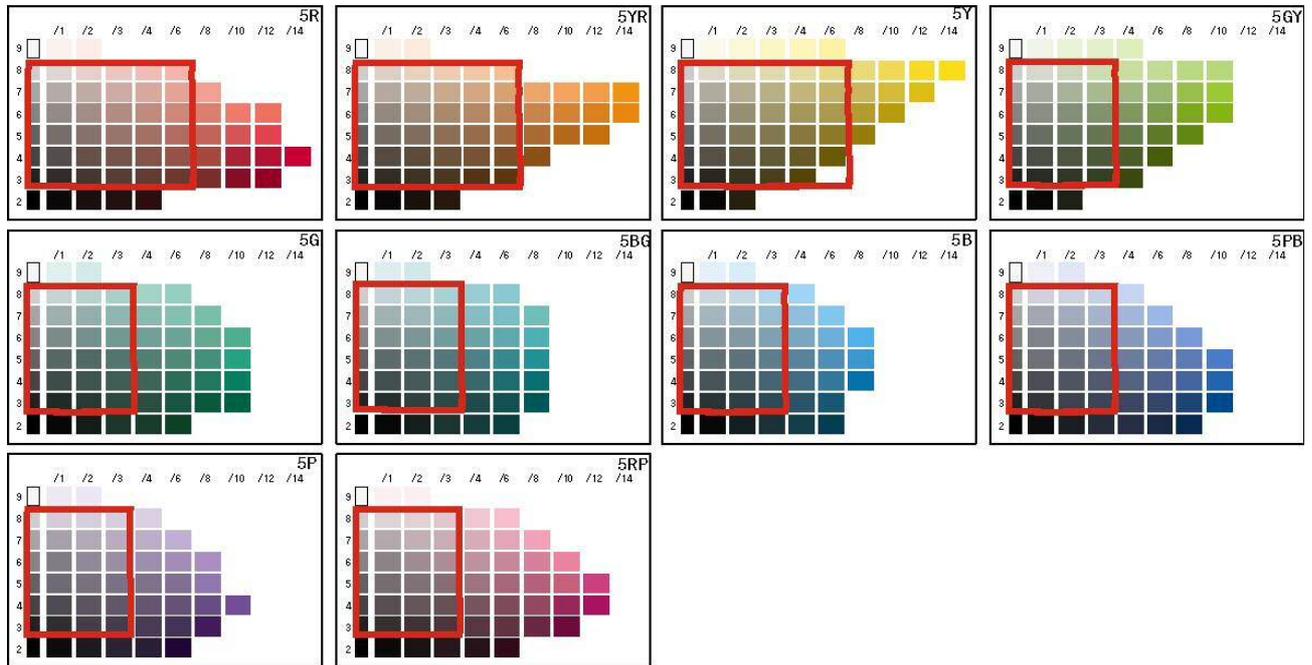


### [市街化区域] 海老名駅東口地区



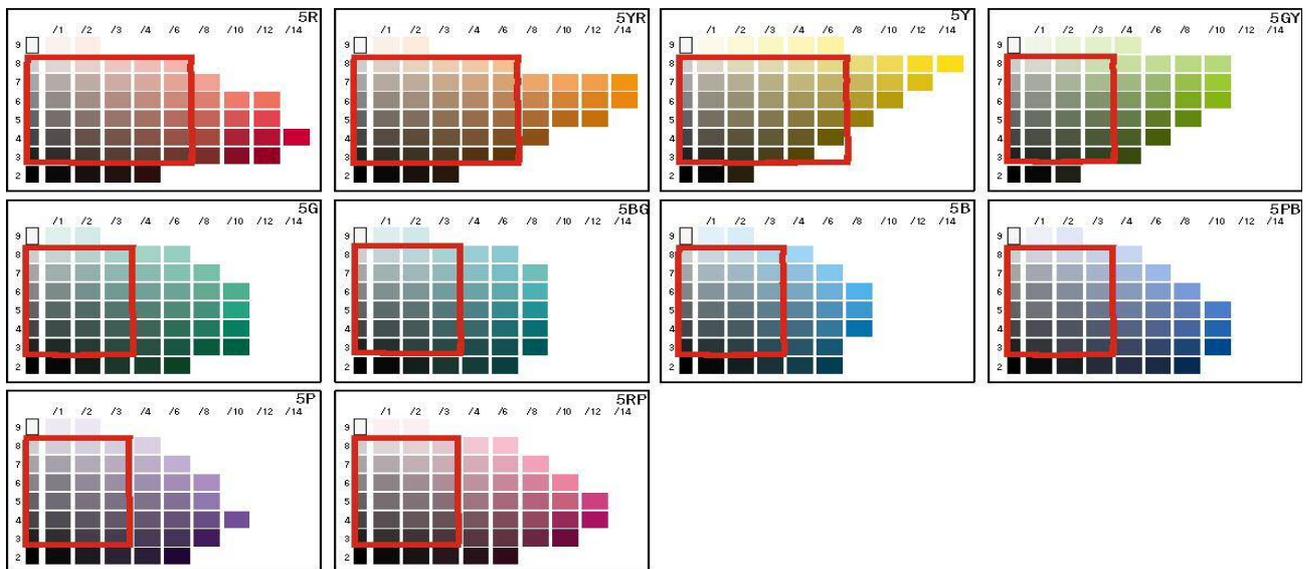
[市街化調整区域]

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]

①住宅用地、住・商複合系用地



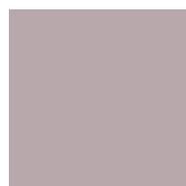
②住・商複合系用地（プロムナード沿い）のプロムナードに面する1階部分



白茶  
(5 Y R 9 / 1)



とこの色  
(5 Y R 8 / 2)

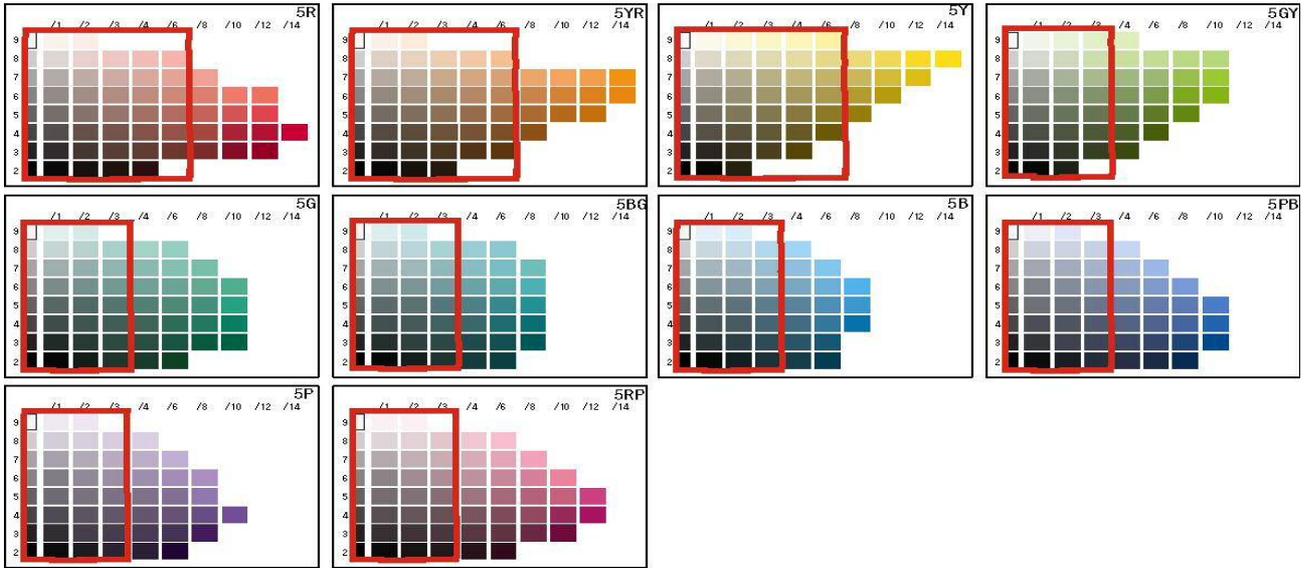


灰桜  
(5 R P 7.5 / 2)



濃藍  
(2 P B 2 / 3.5)  
※アクセントカラー  
として推奨

③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

平成30年4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