

※景観条例による制限 一定規模以上建物
 高さ12m以上又は地階を除く階数が4以上の建築物
 延べ面積が1,000㎡以上の建築物
 高さが10m以上の工作物

1) 課題の整理

- 現在の景観ルールには「制限が無い」「制限があいまい」などの課題があります。
- ・都市計画における景観ルール。(用途地域・地区計画・都市計画公園内)
 - ・茅ヶ崎市景観まちづくり条例における景観ルール。(一定規模以上※の建築物等に対する制限)

2) 検討内容

この課題を解決するために、景観ルールを補っていきます。基本的には以下のような検討内容が考えられます。

項目	地区別の現況の景観ルール (カッコ内はルールの制度名称)		
	A地区	B地区	C地区
用途	(第一種住居地域による制限) 物販・飲食・事務所・宿泊などは、延床面積3000㎡以下で建築可能。		
	(地区計画による制限) 住宅・兼用住宅・長屋・共同住宅(7戸以下)、商業・宿泊・事務所(500㎡以下)、車庫・倉庫、公益上必要な建築物(交番・トイレ等)、以外は建築不可。	(地区計画による制限) 商業・宿泊施設、事務所(1000㎡以下)、水泳場、公益上必要な建築物(交番・トイレ等)、附属建築物、以外は建築不可。	
敷地	(地区計画による制限) 最低限度130㎡以上。	(地区計画による制限) 最低限度1000㎡以上。	
高さ	(地区計画による制限) 最高限度12m以下。		(都市計画公園内における制限) 3階建以下のみ建築可能。
位置	(景観条例による制限 一定規模以上建物※に適用) 道路等から建築物等を、後退させ、ゆとりある空間を創出します。角地や突き当りには、シンボリックな空間を創出します。壁面線は、周辺との連続性やその場所の将来性を考慮します。長大な外壁は、分節したり凹凸させ、圧迫感の軽減に努めます。		
	(地区計画による制限) 後背地からの海岸の眺望を遮らないように配慮。	(地区計画による制限) 国道134号側5m以上、その他道路側、1m以上、隣地側2m以上壁面後退する。 (適用除外有り)	
色彩	(景観条例による制限 一定規模以上建物※に適用) 背景や隣接する建築物等とのバランスを崩さないよう考慮します。地となる部分は、むやみに不必要な色を使うことなく、色数はできるだけ少なくします。大面積に具象な絵柄や必然性のないデザインを施すことは避けます。色彩を検討する際には、完成後の状態が想像できるように、できるだけ大きな面積の色見本で検討します。		
	(地区計画による制限) 色彩は、刺激的な色を避け、周辺環境との調和に配慮。	←A地区に同じ	
緑化等	(景観条例による制限 一定規模以上建物※に適用) 既存の樹木を活用するとともに、大木、古木は積極的に保存します。角地や突き当たりには、シンボルツリーとなるような樹種を選定するよう努めます。道路等の境は、緑陰を提供する樹種や街路樹に併せた樹種を選定するよう努めます。		
	(地区計画による制限) 海浜地区の環境に配慮し、積極的な緑化に配慮。	←A地区に同じ	
外構等	(景観条例による制限 一定規模以上建物※に適用) 生け垣を積極的に設置し、緑豊かなまち並みを創出します。生け垣が困難な場合は、透過性のある素材を用います。やむを得ずフェンス等を設置する場合は、道路等からセットバックさせ、その部分に樹木やつる性植物を植栽します。高さは、できる限り低く抑え、開放感ある空間の創造に努めます。		
	(地区計画による制限) 生け垣、フェンス等の開放性のあるもので美観を損ねるおそれがないもの。	←A地区に同じ	
照明	(景観条例による制限 一定規模以上建物※に適用) 住宅地など落ちつきが求められる場所では、むやみに明るくしたり、屋上広告物の設置やネオンサイン、電飾等の使用を避けます。商業地では、賑わいの導続性を考慮し、シースルーシャッター等により、夜間景観の寄与に努めます。		

景観ルールの課題と検討すべき内容の提案 (グレー部分は現行ルールの変更を行わない項目です)		
A地区	B地区	C地区
	現行のルールをそのまま活用	
	課題=絶対高さのルールが無い 検討=絶対高さ基準が必要 (都市計画制度等により担保)	C地区は階数制限でなく、絶対高さ制限が必要
	現行のルールをそのまま活用	
	課題=ルールの内容があいまい 検討=ルールの数値化が必要 課題=ルールが全ての建築物等に適用されていない 検討=全ての建築物等にルールを適用する (地区計画・景観計画で担保)	