

4 重要景観形成地区の景観形成の方針と行為の制限に関する事項

重要景観形成地区内での景観形成の目標・方針及び届出行為に対する行為の制限は以下のとおりとする。

1. 東海岸町地区

1) 景観形成の目標と基本的考え方

(1) 景観形成の目標

海との関係を大切にした景観を創出する

国道 135 号沿道：「海岸に面する建築物（ホテル街）」の良好な景観形成を推進する。

後背地：斜面市街地としての雰囲気を活かした景観創出を行う

平坦地：歩行者・遊泳客に居心地の良い環境となる景観を提供する。

熱海サンビーチに隣接する商店街は、にぎわいを感じる商業地景観となるよう、海に面するホテルの低層階部分では、歩行者空間のにぎわいづくりを行い、ビーチと一体となったマリンレジャー景観を創出する。

(2) 景観形成の基本的考え方

〔共通事項〕

建築物の形態や色彩は、周辺建築物との調和を重視する。

山並みを背景とした景観を重視し、緑地景観との調和に留意する。

国道 135 号の沿道景観として、色彩や建物のファサードなど建物単体ではなく、全体として印象的な景観となるような雰囲気を向上させる。

斜面市街地の最も海寄り（前面）の建築物は、P48 の図に示す視点場や後背市街地から眺む海への眺望に関し配慮する。

〔ゾーン別事項〕

地区内を 4 つのゾーン(P48)に分け、それぞれの基本的考え方を以下のとおりとする。

A ゾーン： ・ 国道 135 号からの眺望をできるだけ遮らないようにする

B ゾーン： ・ 国道 135 号沿いの沿道景観を形成する

・ 海からのスカイラインを誘導する

・ 背後からの眺望を確保する

C ゾーン： ・ 視点場周辺を整備することを検討する

・ 石垣、石畳の道、斜面地の緑等を活用する

D ゾーン： ・ 高質な公共施設の景観形成を図る

2) 良好な景観形成のための方針

(1) 海に面した地区であることを重視し、これが感じられる景観を創出するため、次の各点に十分な配慮がなされていること

〔具体的な配慮事項〕

- ・眺望の視点場から、海に対する視点を遮らない形態や色彩の工夫が行われていること
- ・建築物の低層部は、海に面して開放的な意匠となるように工夫されていること
- ・海に面して反対側となる建物の壁面は、共用通路、屋外階段、バックヤードなど建物の裏側となる部分についても見られることに配慮・工夫されていること
- ・海浜の特徴的な景観を形成するため、ワシントンヤシなどの樹種が選定されていること

(2) 国道135号沿道では、本市の市街地景観を印象づける建築群の良好なまちなみ景観や印象的なビスタ(眺望)を創出するため、周辺の建築物と次の各点に十分な配慮がなされていること

〔具体的な配慮事項〕

- ・スカイライン、外壁の位置、軒高、広告物の規模・位置など、ビスタを構成する要素が協調されていること
- ・低層部の形態や色彩、意匠などが沿道のまち並みに配慮されていること
- ・隣接敷地の有効的な利用(空地の一体的な利用、植栽の連続性)による、潤いの創出に工夫がなされていること
- ・建築物等の外観に照明を設置する際には、ライトアップされているサンビーチの夜間景観との調和に配慮すること

(3) 斜面市街地としての雰囲気を活かし、来訪者に居心地の良い環境を持った景観を形成するため、次の各点に十分な配慮がなされていること

〔具体的な配慮事項〕

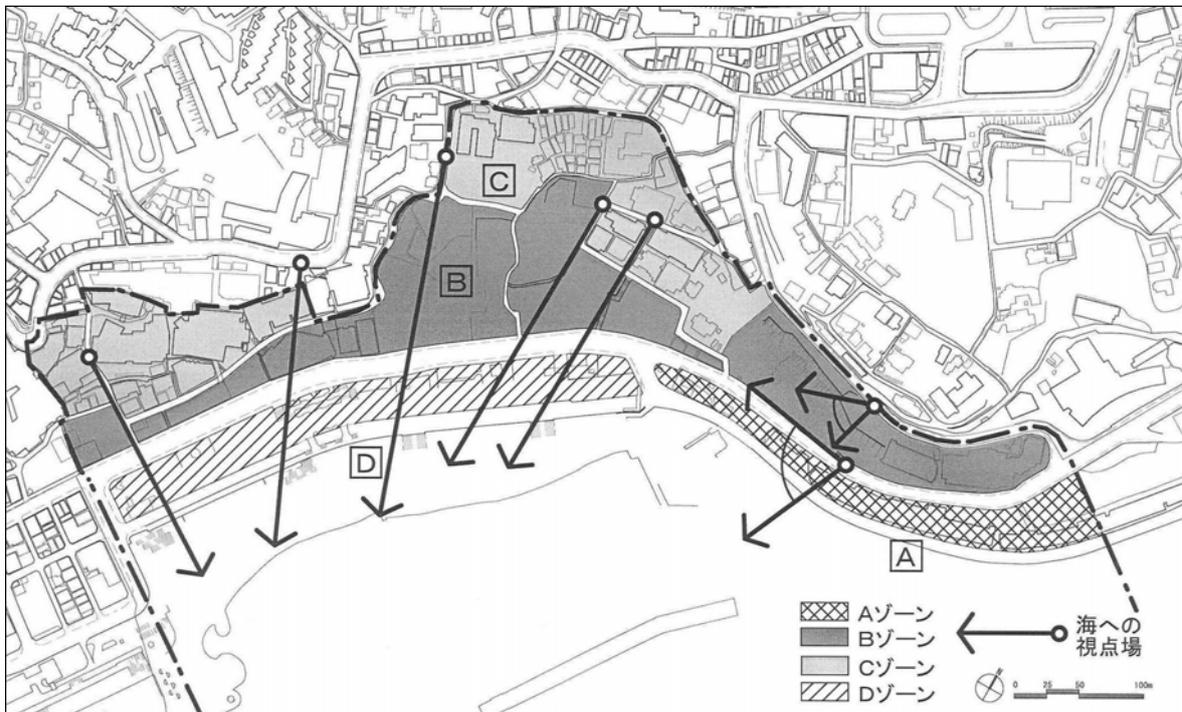
- ・道路沿いののり面や敷地の高低差を処理する部分については、現在の石積みを活用し、また、壁面緑化をおこなうなど大規模なコンクリート面とならないよう工夫すること
- ・地区内の観光散策路となる道路沿いのカーブ部分や、道路の突き当たり部分のアイストップになる部分については、風景の変化を感じられるような植栽等の工夫が行われていること
- ・壁面後退による空間を活用し、道路空間と調和したにぎわいのある歩行者空間を形成すること

3) 眺望景観の保全及び活用の方針

東海岸町地区周辺の視点場（図面参照）から海への眺望を保全し、活用するための方針は以下のとおりとする。

- (1) 視点場から海側に立地する建築物は、視点場から海への眺望が確保できるような配置計画とすること
- (2) 建築計画上やむをえず、海への眺望が確保できない場合は、代替眺望点を敷地内に確保すること
- (3) 視点場から海への視線上に立地する建築物は、壁面後退等により、視点場から海への眺望の視野が広がるような配置計画とすること
- (4) 視点場から海への眺望に含まれる部分に立地する建築物、工作物等は、その設備等が眺望景観を阻害しないように、修景するなど配慮すること
- (5) 視点場及びその周辺等については、眺望景観をより多くの人が気軽に楽しむことができるように整備を行うこと

図 東海岸町の区域・ゾーン・視点場



4) 良好な景観形成のための行為の制限に関する事項

建築物及び工作物の形態意匠の制限又は建築物の建築に係る良好な景観の形成のための制限は、次のとおりとする。ただし、熱海市景観デザイン会議の意見を聴いた上で市長が認めるものについては、この限りでない。

(1) 建築物の高さの最高限度

建築物の高さの最高限度は以下のとおりとする。

ゾーン区分	高さの最高限度
A～Cゾーン	60m

(2) 建築物の形態意匠の制限

建築物の形態意匠の制限は以下のとおりとする。

ゾーン区分	形態意匠の制限
A～Cゾーン	後背地から海への眺望を守るため、建築物の高さの2.5m以上の部分を前面道路に垂直に投影した建築物の幅は、原則として、敷地間口の1/3以下とする。

(3) 建築物・工作物の色彩に関する制限

建築物の外壁及び工作物の外観に使用できる色彩の範囲は次のとおりとする。ただし、建築物若しくは工作物の着色していない木材、土壁、ガラス等の材料によって仕上げられる部分の色彩については、この限りでない。

なお、ここで示す色彩の基準は、日本工業規格(JIS)のZ8721に定める色の三属性による表示法による。

建築物の外壁の基調色

ゾーン区分	色相	彩度	明度
A、B、Dゾーン	10R～5Y	2以下	7以上
	その他	使用不可	
	無彩色	0(使用可)	
Cゾーン	10R～5Y	4以下	5以上
	その他	使用不可	
	無彩色	0(使用可)	

建築物の1階及びその他の外装色（基調色以外の部分）

ゾーン区分	色相	彩度	明度
A、B、Dゾーン	10R～5Y	6以下	制限なし
	その他	2以下	
	無彩色	0（使用可）	
Cゾーン	10R～5Y	6以下	制限なし
	その他	2以下	
	無彩色	0（使用可）	

「建築物の1階及びその他の外装色」には面積10㎡未満の部分に使われる色彩は含めない。

「その他の外装色」は、外壁面積の5分の1未満とし、その割合は建物の一面ごとに算出する。

「その他の外装色」は、パラペット、塔屋、陸屋根の建築物頂部に施した勾配形状の部分を含む。

工作物の外観の色彩

ゾーン区分	色相	彩度	明度
全ゾーン	10R～5Y	4以下	制限なし
	その他	2以下	
	無彩色	0（使用可）	