

計 画 書

熱海市国際観光温泉文化都市建設計画景観地区の決定（熱海市決定）

名称	熱海市東海岸町景観地区
区域	熱海市東海岸町
面積	13ha

1 建築物の形態意匠の制限

項目		景観形成基準			
		Aゾーン	Bゾーン	Cゾーン	Dゾーン
屋根	屋根、スカイライン	(1) 軽快なスカイラインを形成し、建築設備類は極力設置しない		(1) 原則勾配屋根とする (2) 建築物の高さが25mを超える建築物については、建築設備類は極力設置しない	規定なし
	外壁の形態	(1) 中高層の建築物の場合は、圧迫感を軽減させるため、次のいずれかの基準に適合すること ① 低層部と中高層部のデザインを切り換える ② 形態、色彩、素材等により分節化につとめる (2) 水平ラインを強調するデザインに努める	中高層の建築物の場合は、圧迫感を軽減させるため、次のいずれかの基準に適合すること ① 低層部と中高層部のデザインを切り換える ② 形態、色彩、素材等により分節化につとめる		規定なし
外壁	低層部の形態	規定なし	(1) 国道135号又は県道熱海停車場線に面する建築物は、賑わいや明るさが感じられるように開口部を広くとり、ショーウィンドウのディスプレイを工夫する (2) シャッターを設置する場合は、シースルータイプとする	規定なし	(1) 賑わいや明るさが感じられるように開口部を広くとり、ガラス等を用いる。 (2) シャッターを設置する場合は、シースルータイプとする
	素材	外壁の素材は、耐久性があり、維持管理が容易で、汚れが目立たないものを使用すること。			
	色彩	(1) 建築物の外壁の基調色として使用できる色彩は、別表1に定めるとおりとする。 (2) 建築物の1階及びその他の外装色として使用できる色彩は、別表2に定めるとおりとする。 ※「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まない。 ※「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。			

高層部の形態	当該敷地の後背にある敷地や道路から海への眺望を確保するため、建築物の高層部の形態は、以下に定めるとおりとする ①建築物の高さが25m以上の部分の建築物の幅は、海への眺望が確保されるよう配慮し、敷地間口の1/3以下とする。この場合の高さの基準は、建築物の高さの最高限度における算定の考え方に準ずる。ただし、この規定による場合よりも、景観上優れており、かつ、当該敷地の後背にある敷地や道路から海への眺望が確保できるものとして、熱海市景観デザイン会議の同意を得たものについては、この限りでない ②敷地面積が1,000㎡以下であり、景観地区に関する都市計画が定められた際に現に存する建築物又は現に建築等の工事中の建築物が、前項の規定に適合しない場合において、これらの建築物を建て替える際は、建て替え前の形状及び規模を超えないこととする	規定なし
建築設備	建築設備や屋外階段を設置する場合は、次のいずれかの基準に適合すること ①建築物と一体となった意匠とする ②道路や景観計画に定める眺望点から直接望見できない位置に配置するよう工夫する ③ルーバーや建築物と一体となった外周壁により適切に遮蔽する。この場合、ルーバーの色彩は外壁の色彩の基準と同一とする。または、周囲を緑化するなど適切に修景する。	
照明	照明は、周囲の夜間景観との調和に配慮し、強い光を発するもの等は使用してはならない	規定なし
附属建築物	駐車場やごみ置き場などの附属建築物は、次のいずれかの基準に適合すること ①建築物の内部に組み込む ②建築物と同一の素材で遮蔽する ③生垣や緑化フェンスなどで遮蔽する	ごみ置き場などの附属建築物は、次のいずれかの基準に適合すること ①建築物の内部に組み込む ②建築物と同一の素材で遮蔽する ③生垣や緑化フェンスなどで遮蔽する
壁面後退による空地	壁面の位置の制限により創り出される建築物の前面の空地については、以下に定めるとおりとする ①歩行者空間の連続性を確保するため、建築設備や屋外階段は極力設置しない ②歩道との段差を無くし、周辺の街並み等と調和した設えとなるように工夫する ③空地内には、歩行者の通行を妨げない範囲で、プランター等により植栽を行うなど緑化に努める ④中高木の植栽を行う場合には、地域の気候風土や周辺の街並み等の特性に合った樹種を選定する	

別表1 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)	

別表2 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)	

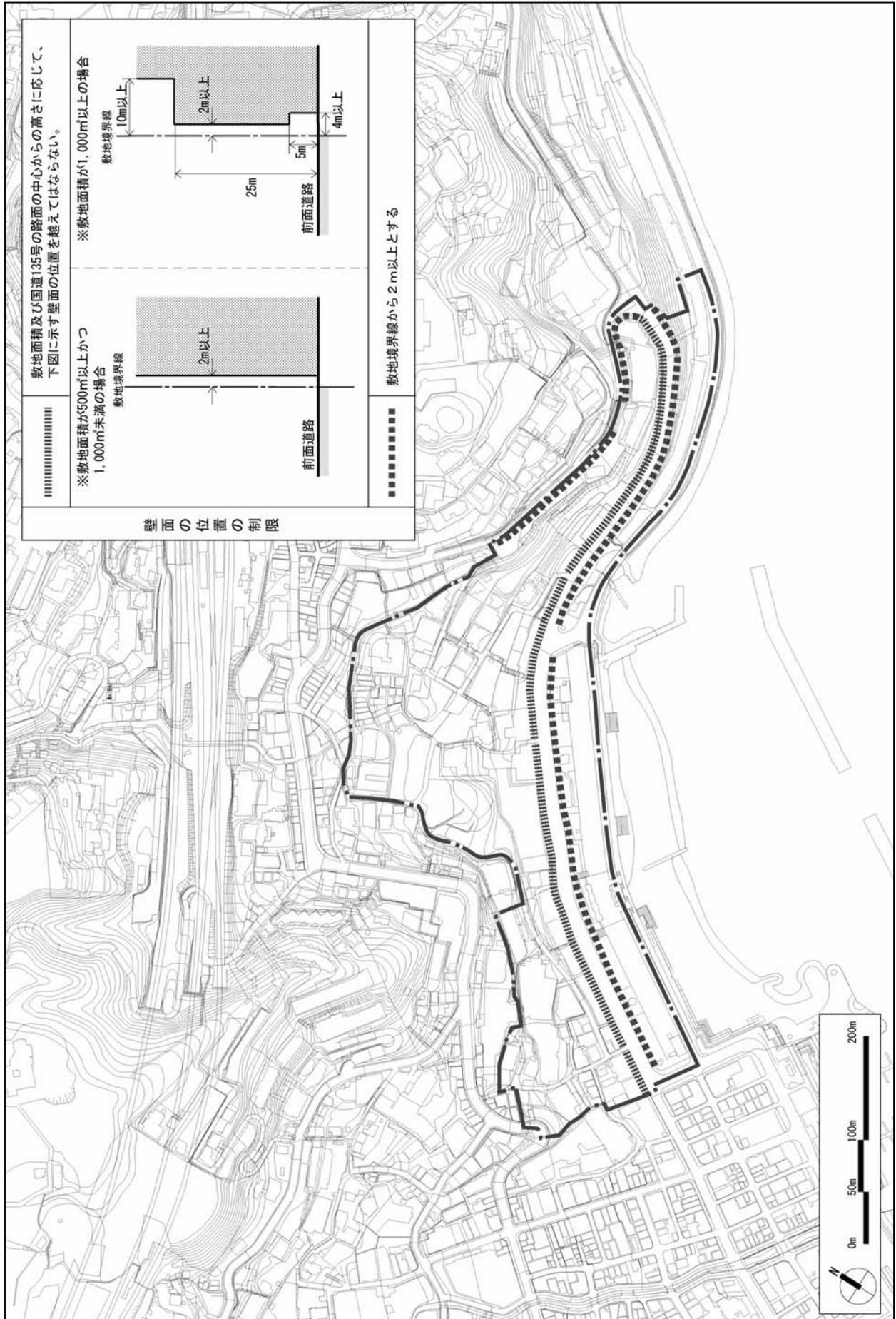
2 建築物の高さの最高限度

	Aゾーン	Bゾーン	Cゾーン	Dゾーン
建築物の高さの最高限度	建築物の高さの最高限度は、60mとする。この場合、高さは建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面を基準として算定するものとする。			規定なし

3 壁面の位置の制限

壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、別図に定めるとおりとする。 ただし、敷地面積が500㎡未満の敷地はこの限りではない。
----------	------------------------------------------------------------------------------

別図 壁面の位置の制限



ゾーン区分図

