

熱海市景観計画



2007年3月

熱海市景観計画 目次

はじめに	1
1 景観計画の区域	2
2 良好な景観の形成に関する方針	4
1．熱海市の景観形成の目標と基本方針	4
2．景観形成方針の構成	6
3．類型別景観形成の方針	1 2
4．構造別景観形成の方針	3 4
5．眺望景観の保全及び活用の方針	3 7
3 良好な景観形成のための行為の制限に関する事項	4 2
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	4 6
5 景観重要公共施設の整備及び良好な景観の形成に関する事項	5 1
6 景観重要建造物及び景観重要樹木の指定の方針	5 3
7 屋外広告物の表示及び掲出物件の設置に関する方針	5 4
資料編	5 5
届出の対象行為	
各地区の特徴となる景観	
用語の解説	

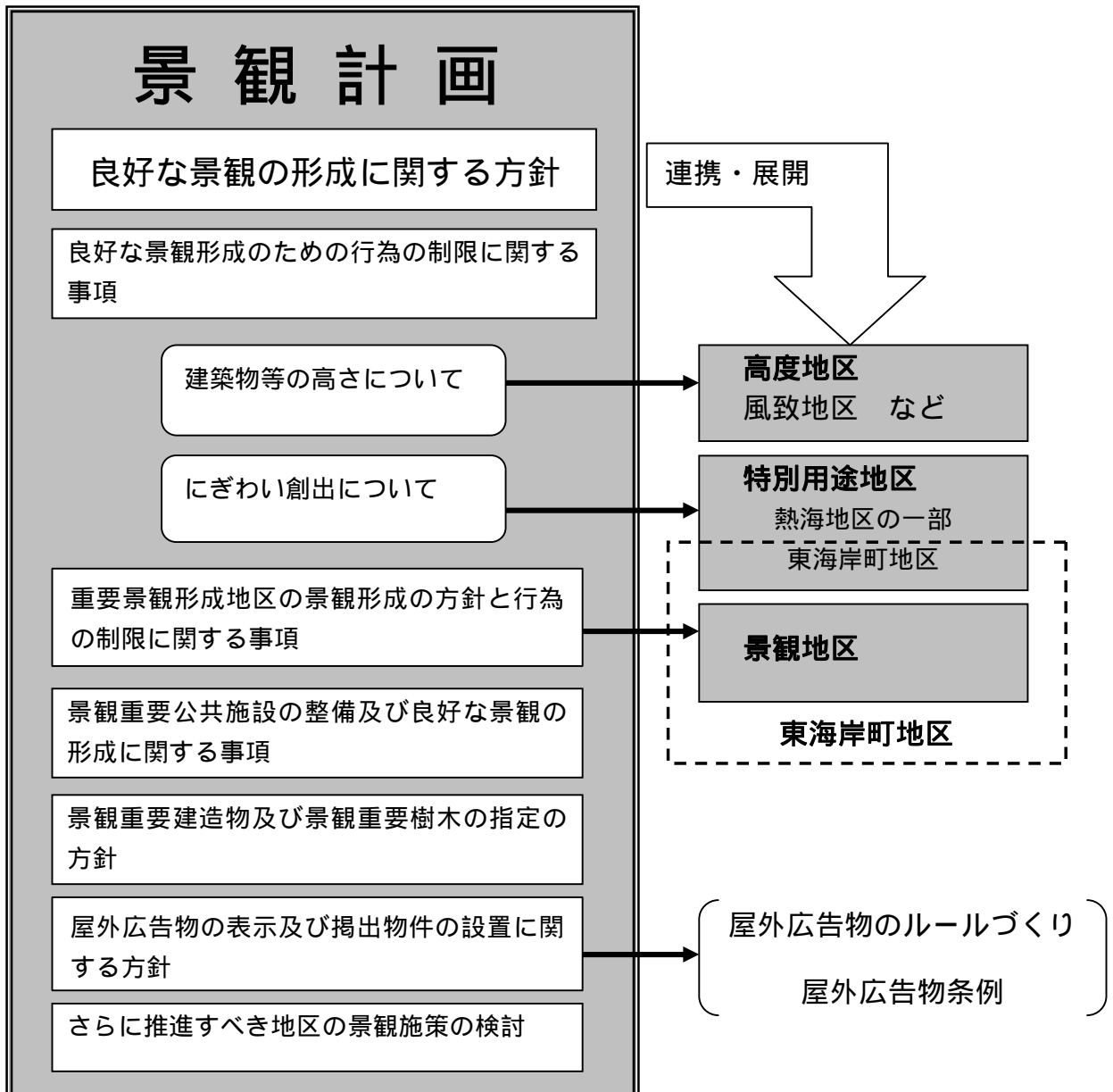
はじめに ～総合的な景観形成に向けた取り組み～

熱海市は、平成4年に制定した「熱海市都市景観条例」により、熱海らしい景観形成にとりくむ仕組みを構築し、全市を対象とした建築物や工作物の景観誘導に取り組んできた。

平成16年に景観法が制定されたことを契機として、これまでの景観行政の取り組みを継承し、さらにその取り組み姿勢を明確にするとともに、全市の景観の方向性を示すマスタープランとしての役割と個別建築物等に対する景観形成に関する誘導内容を明確にするため、景観法に基づく景観計画を策定する。

また、今回の景観計画の策定とあわせ、景観の視点から、建築物の高さ、にぎわい創出、先進地区の取り組み、景観阻害要素の改善等について、都市計画の手法等を用いて景観誘導を進めるための体系を整え、景観形成を進める。

さらに、市内の連携を強化するなど、総合的に景観づくりを推し進めるための体制を整え、取り組んでいくこととする。



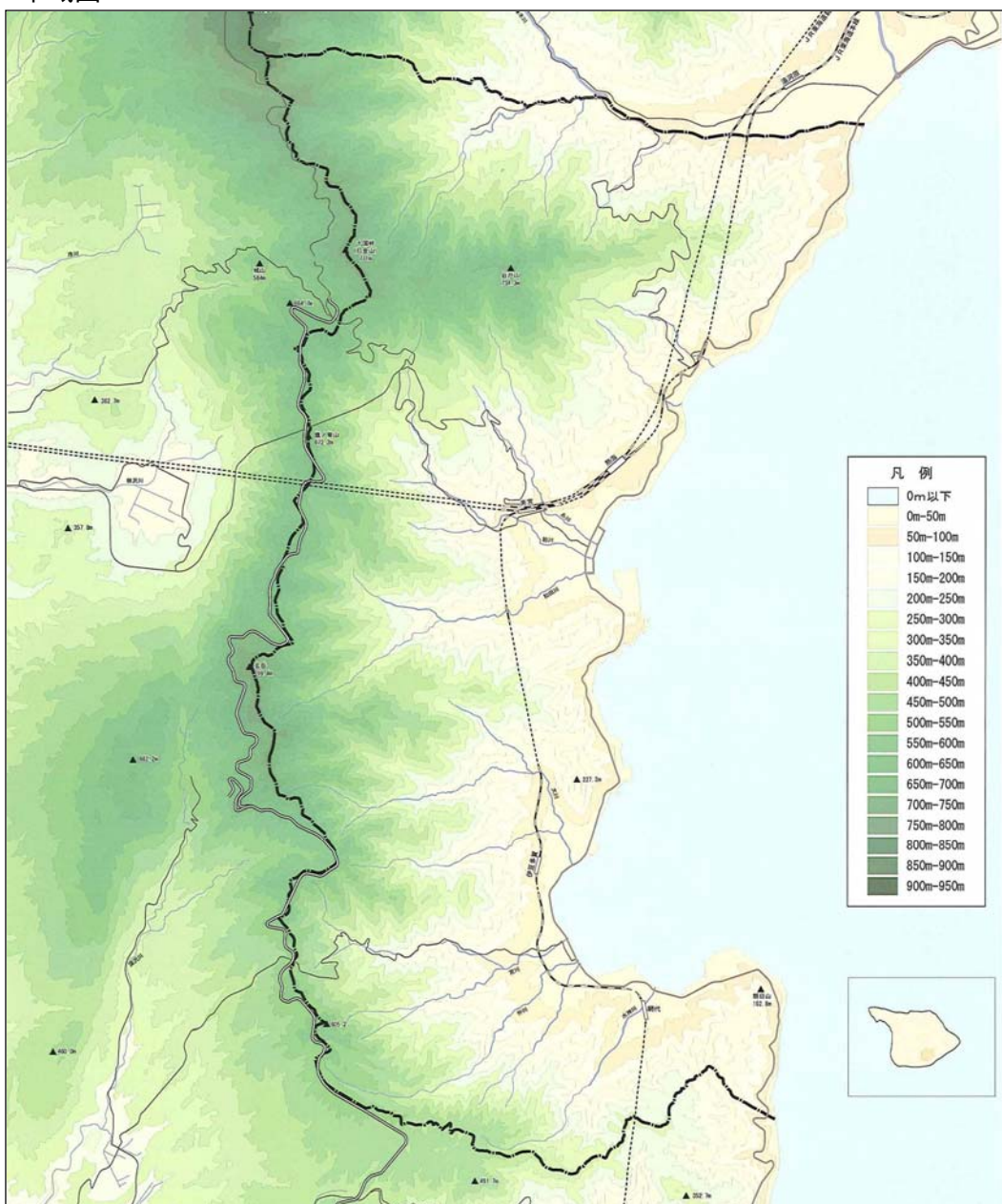
1 景観計画の区域

景観計画の区域

熱海市は、静岡県東端にあり、伊豆半島の入口に位置する面積約 61.56km² の市である。市域の北側は神奈川県湯河原町に、南側は伊東市に接し、西側は函南町と伊豆の国市に接している。また、中心市街地の東方 10km の海上に初島がある。

平成 4 年制定の「熱海市都市景観条例」の適用区域は全市域であり、今後も、景観形成の取り組みを継続させ、この美しい熱海のまちを守るとともに、さらに美しくなるよう育てていくことから、景観計画区域を熱海市全域とする。

市域図



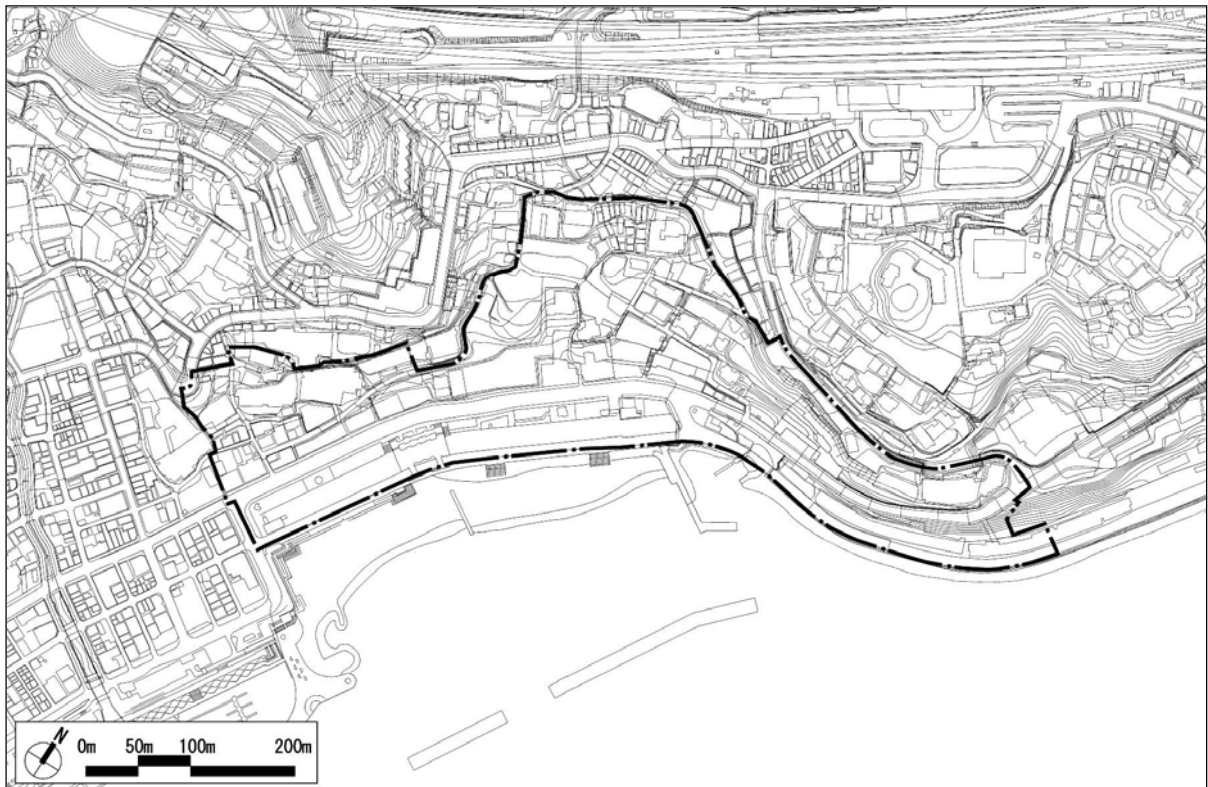
重要景観形成地区の指定

景観計画区域のうち、熱海市の景観形成を進めていく上で重要な地区を重要景観形成地区として指定し、重点的に景観形成に取り組んでいくこととする。

今後も、景観形成上重要な地区については、地区内の住民等の意見を聴いた上で、重要景観形成地区に指定し、地区の特性を活かしたきめ細かな方針・基準による景観形成を図っていくこととする。

地区の名称	地区の概況	区域
東海岸町地区	大型の旅館・ホテルが立地し、本市の観光商業の中心となる地区。	東海岸町内の下図に示す区域

図 重要景観形成地区の区域（東海岸町地区）



（備考） 建築物又は工作物が重要景観形成地区の内外にわたる場合においては、当該建築物又は工作物はすべて重要景観形成地区内にあるものとみなす。

2 良好な景観の形成に関する方針

1. 熱海市の景観形成の目標と基本方針

景観形成の目標

熱海市は、西部に連なる富士箱根伊豆連山から相模湾に幾筋にも伸びている尾根の谷間の扇状地に市街地が形成され、海と山に囲まれるという特徴的な地形構造を有している。そのため、丘陵地からは相模湾とそこに浮かぶ初島を臨め、海岸からは市街地とその背後に広がる緑の稜線を眺めることができる。この美しい景観は、穏やかな気候や温泉とともに古くから多くの人々を魅了し、観光資源として、また、市民の生活に潤いとやすらぎを与える資源として大きな役割を果たしてきた。こうした自然に囲まれ、調和が保たれた中で、人々が生活し、活動が繰り広げられている市街地、住宅地等の風景は、熱海市にとって大切な資産であり、未来永劫に継承していかなければならないものである。

このような熱海市の景観の特徴を踏まえ、熱海市の景観形成の目標を次のように定める。

海・山・島・温泉という豊かな自然のめぐみと

にぎわいある都市のまちなみが調和した熱海らしい景観づくり



景観形成の基本方針

熱海市の景観形成の目標を実現するため、熱海市の景観形成の基本方針を次のように定める。

方針 まちの基礎となる緑の景観を守り整える

[具体的方向性]

自然緑地の景観の保全を図り、斜面地の建築物等に対して、緑と馴染むようコントロールする

景観的な魅力を備えた公園等の整備や山地内の主要幹線道路等の良好な景観形成をめざす

良好な斜面緑地が市街地を取り囲む特徴的な景観構造を守り、潤いのあるまちなみ景観を育む

方針 海の魅力を活かす景観づくり

[具体的方向性]

すり鉢状の地形構造を活かした海への良好な眺望景観を守り、育む

自然海岸線や海岸沿いの眺望を保全する

海岸線の新しい魅力づくりや海の魅力を楽しむ機会を創出する

方針 新たなにぎわいの景観づくり

[具体的方向性]

熱海の顔となる景観をつくるとともに観光都市の商業地としてにぎわいがあり、歩いて楽しい景観づくりをめざす

イベントにおける景観の演出と夜間の景観の魅力を維持向上させる

方針 湯のまち文化を守り、活かす

[具体的方向性]

各時代のまちなみ・文化を再評価し、歴史的・文化的資源を継承し、活用する

温泉の魅力を楽しむ機会を創出するとともに、「湯のまち」の風情を演出する

方針 市民生活景観の創出

[具体的方向性]

周辺と調和した建物高さの制限や道路沿いの修景、身近な道路や公園の景観整備により、住宅地の景観を向上させる

市民の手による花と緑のまちづくりや清潔な環境づくりにより、市民生活の場の景観を向上させる

2. 景観形成方針の構成

本市の景観には様々な種類の景観があり、それらが複合して深みのある景観的魅力を出している。そのため、景観形成を進めるにあたって、景観を構成する要素の視点から取り組みや配慮を行うことが必要となる。

本計画では、景観形成の目標や基本方針を踏まえ、熱海の特徴的な美しい景観を守っていくとともに、各地域の個性を育てるための具体的な方針として、次の3つの分類により、景観形成の方針を示す。

なお、構造別景観の方針及び眺望景観の保全・活用の方針は、その場所に応じ、類型別景観の方針と併せて活用するものとする。

類型別景観

本市の市街地は、富士箱根伊豆連山の尾根や海によって区切られる5つの領域（泉、伊豆山、熱海、南熱海、初島）によって構成されており、これらはその位置や地形によって景観の特性に違いがあり、それが領域の個性となっている。そのため、本市の景観を5つの景観領域とまちづくり基本計画の土地利用区分による市街地の特性により、11に類型し、それぞれの特性に応じた景観形成を進めることとする。

構造別景観

本市の景観構造を踏まえ、拠点景観や軸景観を強化し、その構造を守っていくこととする。構造別景観には、熱海駅周辺地区や渚・和田浜地区などの「拠点地区」、網代港などの「漁港及びその周辺」、泉地区の果樹園などの「斜面農地及びその周辺」、線の景観は、市の活動軸である国道135号などの「幹線道路・鉄道」、千歳川などの「河川」、「海辺・海岸線」が捉えられる。

眺望景観

市内の特徴的な眺望について、熱海港埋立地などの「市街地内の市民や観光客がよく訪れる場所からの眺望景観」、十国峠などの「自然を中心としたパノラマ景観」、国道135号などの「市内を移動する人からの眺望景観」の3つに分類し、それぞれの眺望景観の保全・活用を図っていくこととする。

図 景観形成方針の構成

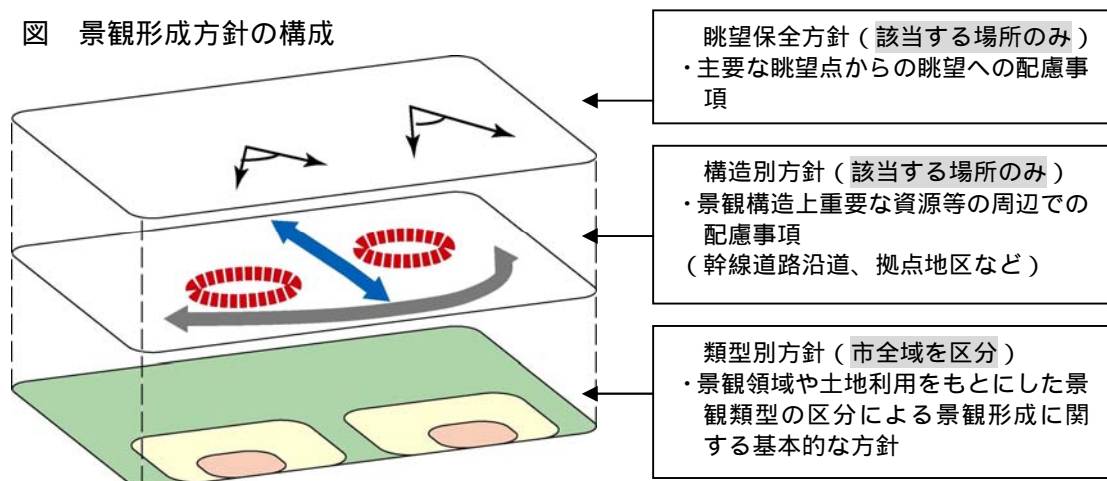


表 類型別景観

景観の類型		まちづくり基本計画の土地利用区分等
山地・丘陵地		「豊かな山地、丘陵地の保全と活用を図るゾーン」、「優良農地の保全を図るゾーン」
泉地区	住宅地 (泉地区)	泉地域の「定住化のための居住環境の確保を図るゾーン」
	観光・商業地 (泉地区)	泉地域の「観光商業関連土地利用の維持と充実を図るゾーン」
伊豆山地区	住宅地 (伊豆山地区)	伊豆山地域の「定住化のための居住環境の確保を図るゾーン」
	観光・商業地 (伊豆山地区)	伊豆山地域の「観光商業関連土地利用の維持と充実を図るゾーン」
	観光・商業地 (伊豆山神社地区)	伊豆山神社地域の「観光商業関連土地利用の維持と充実を図るゾーン」
熱海地区	住宅地 (熱海地区)	熱海1地域、熱海2地域(初島を除く)の「定住化のための居住環境の確保を図るゾーン」
	観光・商業地 (熱海地区)	熱海1地域、熱海2地域(初島を除く)の「観光商業関連土地利用の維持と充実を図るゾーン」
南熱海地区	住宅地 (南熱海地区)	多賀地域、網代地域の「定住化のための居住環境の確保を図るゾーン」
	観光・商業地 (南熱海地区)	多賀地域の「観光商業関連土地利用の維持と充実を図るゾーン」
初島地区		初島全域

表 構造別景観

景観の構造	対象
拠点的地区	熱海駅周辺地区
	渚・和田浜地区
	起雲閣周辺地区
幹線道路・鉄道	国道135号、伊豆スカイライン、熱海ビーチライン、JR東海道本線・東海道新幹線、JR伊東線
河川	千歳川、初川、糸川、和田川、宮川、大川、水神川
海辺・海岸線	海岸線全般
斜面農地及びその周辺	泉、南熱海地区の斜面地の果樹畑
漁港及びその周辺	網代港

表 眺望別景観

眺望景観の種類	視点場
市街地内の市民や観光客がよく訪れる場所からの眺望景観	<ul style="list-style-type: none"> ・ 熱海港埋立地 ・ 熱海城前広場 ・ M O A 美術館 ・ 熱海港防波堤 ・ 小山臨海公園
自然を中心としたパノラマ景観	<ul style="list-style-type: none"> ・ 岩戸山 ・ 十国峠 ・ 鷹ノ巣山 ・ 玄岳 ・ 朝日山 ・ 林道中野線 ・ 桜の名所散策路 ・ 網代測候所周辺 ・ 頼朝ライン
市内を移動する人からの眺望景観	<ul style="list-style-type: none"> ・ 国道 135 号 ・ 熱海ビーチライン ・ J R 東海道本線・東海道新幹線 ・ J R 伊東線

図 景観類型による区分

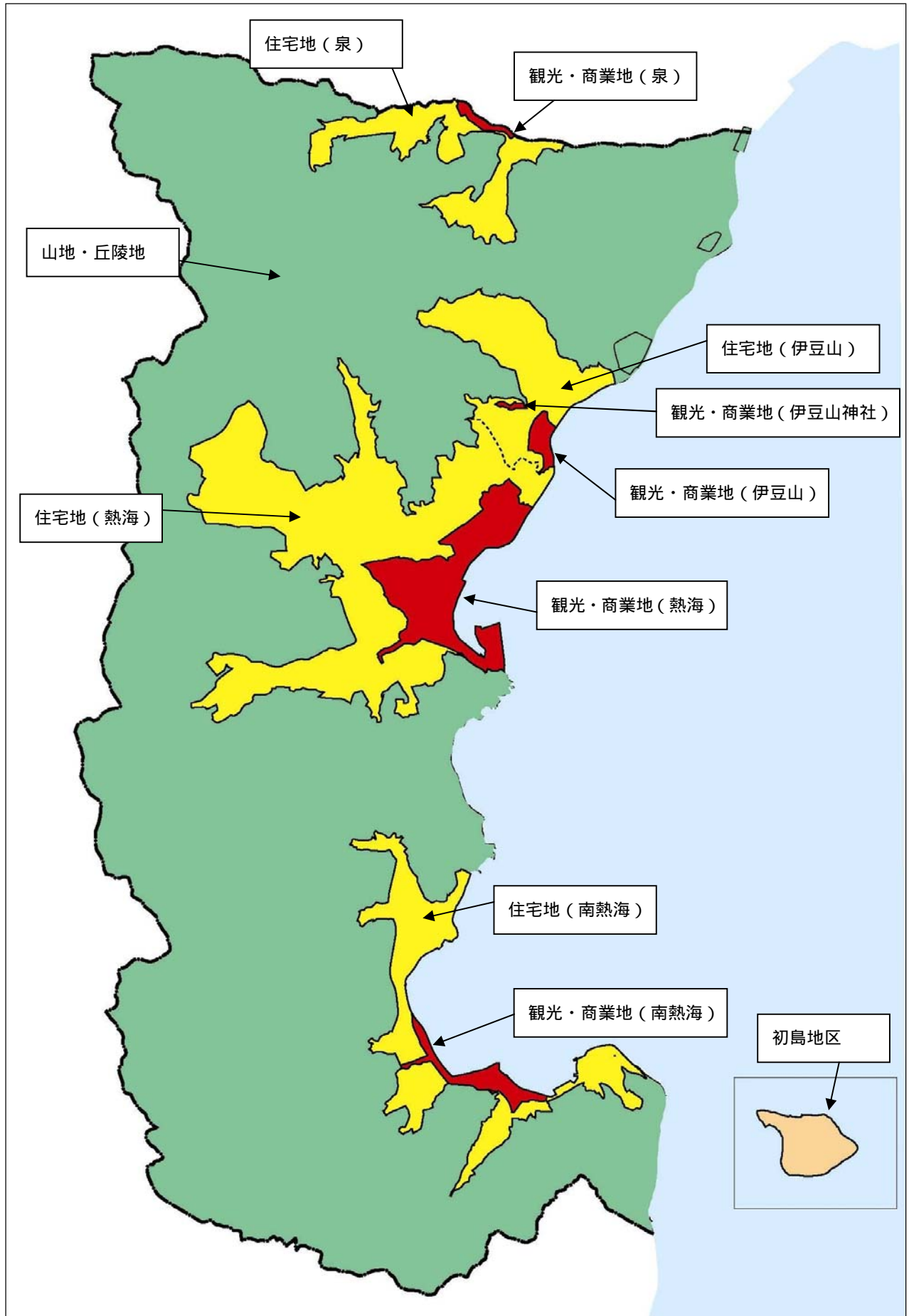


図 拠点的地区の区域

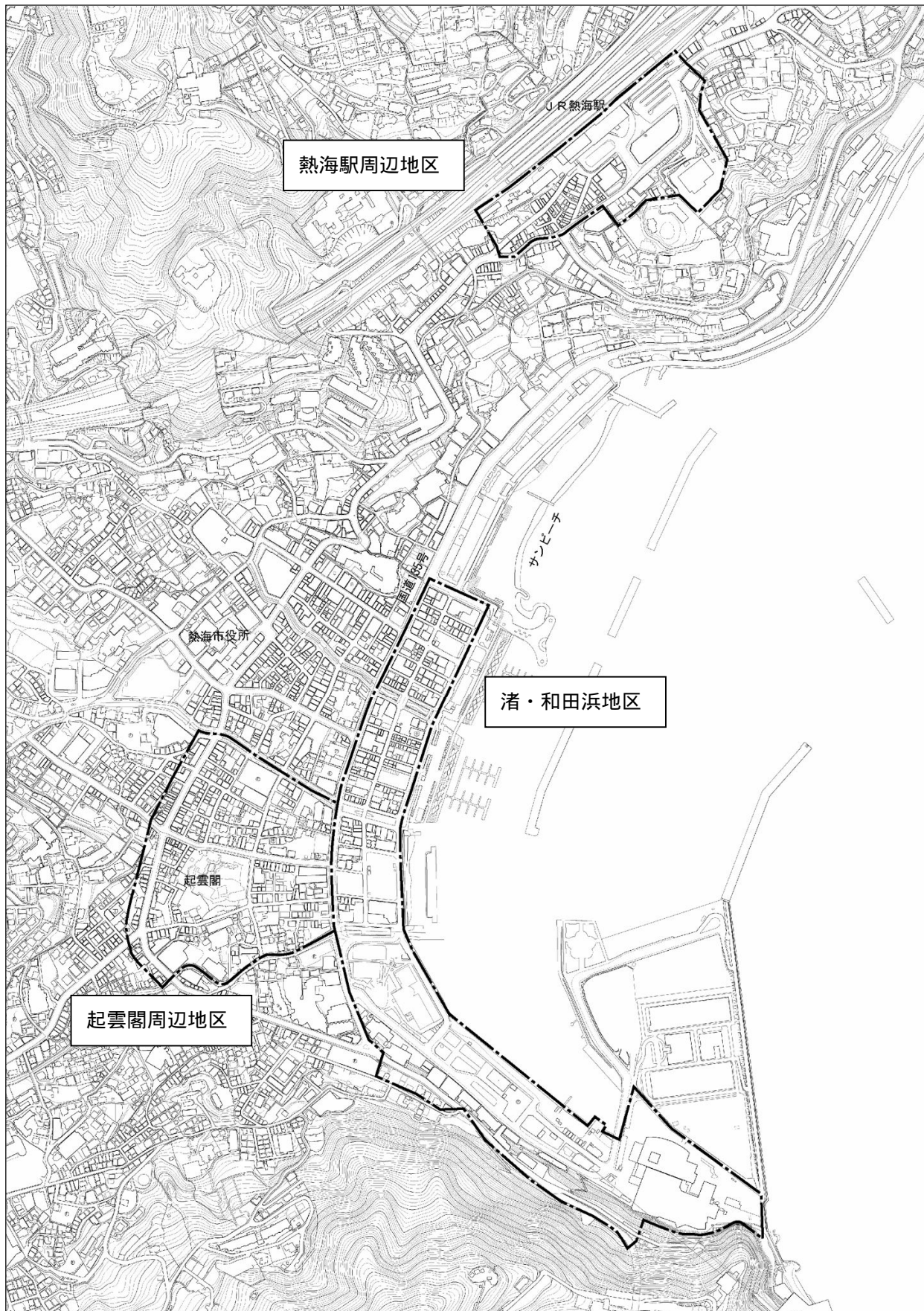


図 主要な視点場



3. 類型別景観形成の方針

景観形成の目標や基本方針を踏まえ、類型別景観形成の方針は次のとおりとする。

なお、具体的な建築行為や開発行為を行う際には、これらの方針を基に示している「具体的な取り組み・配慮事項」を指針として設計を行うべきものとする。

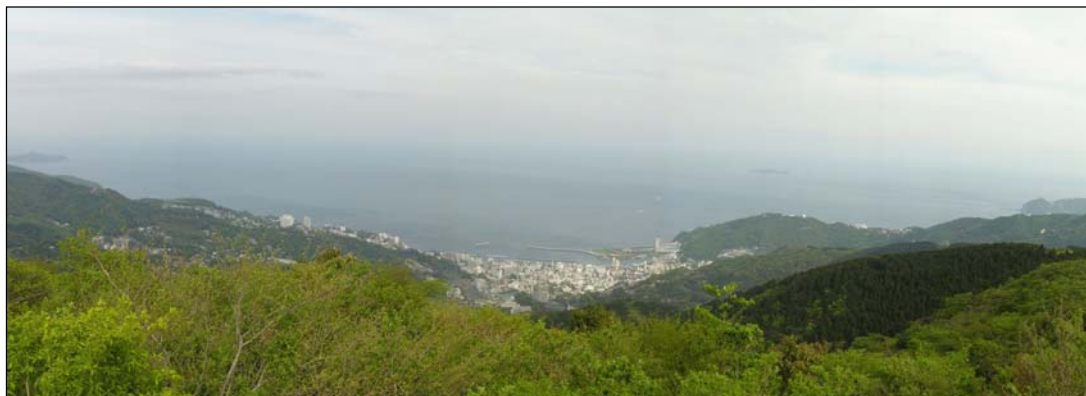
また、重要景観形成地区については別に定めるものとする（P46～）。

(1) 山地・丘陵地

＜山地・丘陵地の景観形成の基本的考え方＞

富士箱根伊豆連山の尾根やそこから相模湾に広がる丘陵地内の良好な斜面緑地である。市街地を取り囲む山の緑は熱海の景観を構成する重要な要素となっている。土地利用は大部分が緑地であり、建物等の立地は一部であるが、中には大規模な斜面地マンション等が立地し、緑の中で目立っているものもある。

山地・丘陵地では、熱海の特徴的な景観の重要な要素である、市街地を囲む斜面緑地の景観を守っていくことが重要となり、建築物等の建築等を行う際には、緑との調和や市街地からの見え方に配慮した建て方の工夫を求めることが重要となる。



以上の基本的考え方を踏まえ、山地・丘陵地の類型別景観形成の方針を以下に定めるとともに、具体的な建築行為や開発行為の際に取り組みべき事項・配慮すべき事項を示す。

〔類型別景観形成の方針〕

方針 丘陵地の緑の景観を守る

〔具体的な取り組み・配慮事項〕

- ・既存の樹木はできるだけ保全する。
- ・造成の際は、現在の地形をできるだけ活かしたものとする。
- ・2以上の建築物等を建てる場合には、間に緑地を配置するように配慮する。
- ・接道部は、生垣やプランターを使うなどによって、できるだけ緑化する。

方針 建築物・工作物は、地形や周辺の緑と調和した配置・形態とする

〔具体的な取り組み・配慮事項〕

- ・道路や隣接敷地との境界から、できるだけ後退させる。
- ・建物全体としてまとまりのある形態意匠とする。
- ・壁面は分節化を図り、単調な大壁面による威圧感、圧迫感をできる限り軽減させる。
- ・屋根は、原則勾配屋根とする。
- ・外壁には、周辺景観に配慮し、自然素材またはこれに準ずる素材を使用する。
- ・屋上設備は目立たない位置に設けるか、目隠し等で修景するなど、建築物と調和したものとする。
- ・よう壁は、勾配を持たせたり、ひな壇状の形状とするなど、圧迫感を軽減させる。
- ・大規模なのり面は、自然石または自然石風の仕上げとするか、前面を緑化するなど工夫する。
- ・建築物や工作物の屋根や外壁は、鮮やかさを抑えた落ち着いた色彩とし、周囲の自然景観と馴染むよう配慮する。

方針 周辺からの見え方に配慮する

〔具体的な取り組み・配慮事項〕

- ・公共の場所からの見え方に配慮し、建築物や工作物の周辺には、高木等で植栽を行う。
- ・よう壁の素材は、公共の場所から容易に望見できないように、前面に植栽を行うなどの工夫を行う。

(2) 住宅地 (泉地区)

<住宅地 (泉地区) の景観形成の基本的考え方>

千歳川に接した扇状地に広がる市街地であり、住宅を中心とした低層低密のまちなみとなっている。周辺の斜面緑地をはじめ、千歳川や県道十国峠伊豆山線沿いの桜並木、豊富な敷地内緑化で落ち着いた雰囲気を持つ住宅地など、豊かな緑に囲まれた良好な住環境が特徴となっている。

そのため、住宅地 (泉地区) では、自然と調和した緑豊かな環境を保全していくとともに、低層を中心としてゆとりがあり、地域のスケールにあった個性ある住宅地景観を守り、育てていくことが重要と考えられる。

また、千歳川を挟んで、湯河原町の市街地と隣接しており、一体の景観領域を形成する地域として、湯河原町側と調和した景観づくりを進めていくことも重要となる。



以上の基本的考え方を踏まえ、住宅地（泉地区）の景観形成の方針を以下に定めるとともに、具体的な建築行為や開発行為の際に取り組みべき事項・配慮すべき事項を示す。

〔類型別景観形成の方針〕

方針 緑豊かで潤いや個性のある住宅地景観を創出する

〔具体的な取り組み・配慮事項〕

- ・ 接道部は、生垣やプランターを使うなどによって、できるだけ緑化する。
- ・ 造成の際は、現在の地形をできるだけ活かしたものとする。
- ・ 塀の色彩をそろえたり、生垣の緑によって共通性をもたせるなど、接道部の色彩の調和に配慮する。
- ・ 個々の住宅の色彩調和だけでなく、住宅と住宅の色彩調和にも配慮し、まちなみとしての一体感を演出する。
- ・ 大規模なのり面は、自然石または自然石風の仕上げとするか、前面を緑化するなど工夫する。

方針 地域のスケールにあった配置や高さ、形態による良好な住宅地景観を形成する

〔具体的な取り組み・配慮事項〕

- ・ 建築物等の高さは、周辺のまちなみと調和した高さとする。
- ・ 建築物の屋根は勾配屋根とするなど、軽快なリズムを持ったスカイラインを形成する。
- ・ 幅の長い建築物は、形態やデザインの分節化を図るなどし、周辺への圧迫感を軽減させる。
- ・ よう壁は、勾配を持たせたり、ひな壇状の形状とするなど、圧迫感を軽減させる。

方針 湯河原町側と調和した景観を形成する

〔具体的な取り組み・配慮事項〕

- ・ 建築物の形態や意匠は、湯河原町の景観と調和したデザインとなるように配慮する。
- ・ 建築物の外壁は、自然素材やタイル等の年月を重ねるごとに風合いを増す素材を使用し、周辺の自然環境と融和する色彩とする。
- ・ 屋根部分は、鮮やかさを抑えた落ち着いた色彩とし、周囲の自然景観に馴染むよう配慮する。

(3) 観光・商業地 (泉地区)

＜観光・商業地 (泉地区) の景観形成の基本的考え方＞

千歳川に近接した県道十国峠伊豆山線沿いの地区であり、泉支所や泉公園といった地域生活拠点施設やホテル・旅館や厚生年金会館 (ウェルシティ湯河原) などの観光施設が立地している。

このため、観光・商業地 (泉地区) では、泉地区の地域拠点としてふさわしい魅力的な拠点景観づくりを進めることが重要である。具体的には、桜並木が特徴的な千歳川や県道沿いなどにオープンスペースを確保したり、身近な緑化を進めることによって、快適に歩ける空間を創り出していくことや建物の低層部ににぎわいづくりを行っていくことなどがある。また、湯河原町側に緩やかに下っていく路地については、正面に斜面緑地や良好な山並みが眺められており、沿道の広告物や建築物の色彩等には配慮を求め必要がある。

千歳川を挟んで隣接する湯河原町の温泉場地区とのつながりも深いことから、相互に連携した取り組みを行うことも重要となる。



以上の基本的考え方を踏まえ、観光・商業地（泉地区）の景観形成の方針を以下に定めるとともに、具体の建築行為や開発行為の際に取り組むべき事項・配慮すべき事項を示す。

〔類型別景観形成の方針〕

方針 地域生活拠点にふさわしい風格のある景観を形成する。

〔具体的な取り組み・配慮事項〕

- ・低層部は明るく開放的な意匠とするなど、地域生活拠点にふさわしいまちなみ景観を形成する。
- ・建築物の形態やファサードを統一するなど、連続性のあるまちなみ景観を形成する。

方針 歩いて楽しい潤いのあるまちなみ景観を形成する。

〔具体的な取り組み・配慮事項〕

- ・低層部は、適度に壁面後退し、プランターを設置するなど潤いのある景観を創出する。
- ・大規模な施設では、まとまったオープンスペースを確保するなど、ゆとりのある景観を創出する。
- ・壁面後退やオープンスペースの部分は、歩道との連続性に配慮するなど、歩行者空間と一体感のある空間を形成する。
- ・大規模なのり面は、自然石または自然石風の仕上げとするか、前面を緑化するなど工夫する。

方針 湯河原町の温泉場地区と調和した温泉地らしい景観を形成する。

〔具体的な取り組み・配慮事項〕

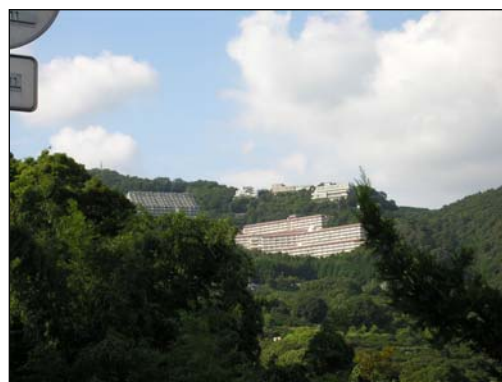
- ・建築物の外壁は、自然素材を使用するなど、湯河原町の景観と調和したデザインとする。
- ・屋根部分は、鮮やかさを抑えた落ち着いた色彩とし、周囲の自然景観に馴染むよう配慮する。
- ・湯けむりを感じさせる設備は、できるだけ通り側に設置し、情緒あふれる温泉地の景観を形成する。

(4) 住宅地 (伊豆山地区)

<住宅地 (伊豆山地区) の景観形成の基本的考え方>

市内で最も高い岩戸山から海への斜面地にある住宅地で、伊豆山神社から海に続く権現坂の石段に代表されるような急傾斜の地形形状が特徴である。面としての住宅地の広がりはないが、急傾斜の地形特性によって、ほとんどの敷地から、海への良好な眺望を得ることができる。斜面地には、大規模なマンションが多く立地しているとともに、地形を維持するためののり面も多く見られる。

そのため、住宅地 (伊豆山地区) の景観づくりを行う上では、急峻な地形形状を活用した海への良好な眺望景観を守っていくとともに、無理な造成などによる周辺への圧迫感等が生じないように配慮し、地形や斜面緑地に馴染んだまちなみとしていくことが重要となる。



以上の基本的考え方を踏まえ、住宅地（伊豆山地区）の景観形成の方針を以下に定めるとともに、具体的な建築行為や開発行為の際に取り組むべき事項・配慮すべき事項を示す。

〔類型別景観形成の方針〕

方針 後背地との関係に配慮し、地形になじんだ住宅地とする。

〔具体的な取り組み・配慮事項〕

- ・大規模な施設などは、配置を工夫するなどして周辺への圧迫感を軽減させ、周辺や後背の敷地などとの調和を図る。
- ・幅の長い建築物は、形態やデザインの分節化を図るなど、周辺への圧迫感を軽減させる。

方針 海への眺望に配慮する。

〔具体的な取り組み・配慮事項〕

- ・後背地から海への眺望をできるだけ阻害しないように、建物の配置や形状、色彩等に配慮する。
- ・建築設備は目立たない位置に設けるか、目隠し等で修景するなどし、建築物と調和したものとする。

方針 緑豊かで潤いや個性のある住宅地景観を創出する。

〔具体的な取り組み・配慮事項〕

- ・接道部は、生垣やプランターを使うなどによって、できるだけ緑化する。
- ・造成の際は、現在の地形をできるだけ活かしたものとする。
- ・塀の色彩をそろえたり、生垣の緑によって共通性をもたせるなど、接道部の色彩の調和に配慮する。
- ・個々の住宅の色彩調和だけでなく、隣り合う住宅との色彩調和にも配慮し、まちなみとしての連続性を演出する。
- ・大規模なのり面は、自然石または自然石風の仕上げとするか、前面を緑化するなど工夫する。

方針 地域のスケールにあった配置や高さ、形態による良好な住宅地景観を形成する。

〔具体的な取り組み・配慮事項〕

- ・建築物等の高さは、周辺のまちなみと調和した高さとする。
- ・建築物の屋根は勾配屋根とするなど、軽快なリズムを持ったスカイラインを形成する。
- ・幅の長い建築物は、形態やデザインの分節化を図るなどし、周辺への圧迫感を軽減させる。
- ・よう壁は、勾配を持たせたり、ひな壇状の形状とするなど、圧迫感を軽減させる。

(5) 観光・商業地 (伊豆山地区)

〈観光・商業地 (伊豆山地区) の景観形成の基本的考え方〉

伊豆山神社から海への石段と国道 135 号が交差する付近にある商業地であり、小規模な中低層の日用品等の店舗や飲食店などの生活利便施設と大規模な旅館・ホテルが急傾斜の地形上に立地している。道路は狭く高低差もあるが、国道 135 号から建物の脇に入った路地や川筋からは、海を眺めることもできる。また、地区内には、走り湯や権現坂、逢初橋などの歴史的な資源があり、由緒ある温泉地としての雰囲気を感じることができる。

そのため、観光・商業地 (伊豆山地区) では、商業地域としてふさわしいにぎわいや風格が感じられる景観づくりを進めるとともに、快適な歩行者空間をつくることで、由緒ある温泉地らしい景観を守り、育てていくことが重要となる。

特に国道 135 号沿いは、建築物の壁面位置や高さが概ねそろい、低層部には店舗も集まっていることから、まとまりのあるヒューマンスケールなまちなみが形成されているため、この特性を活かした地域の生活拠点としての景観づくりが重要となる。



以上の基本的考え方を踏まえ、観光・商業地（伊豆山地区）の景観形成の方針を以下に定めるとともに、具体の建築行為や開発行為の際に取り組むべき事項・配慮すべき事項を示す。

〔類型別景観形成の方針〕

方針 商業地にふさわしいにぎわいのある景観を形成する。

〔具体的な取り組み・配慮事項〕

- ・低層部は明るく開放的な意匠とするなど、商業地にふさわしいまちなみ景観を形成する。
- ・建築物の形態やファサードを統一するなど、連続性のあるまちなみ景観を形成する。
- ・照明による演出、オープンな空間の店舗など、商業地にふさわしいまちなみ景観を形成する。

方針 歩いて楽しい潤いのあるまちなみ景観を形成する。

〔具体的な取り組み・配慮事項〕

- ・低層部は、適度に壁面後退し、プランターを設置するなど潤いのある景観を創出する。
- ・大規模な施設では、まとまったオープンスペースを確保するなど、ゆとりのある景観を創出する。
- ・壁面後退やオープンスペースの部分は、歩道との連続性に配慮するなど、歩行者空間と一体感のある空間を形成する。
- ・大規模なのり面は、自然石または自然石風の仕上げとするか、前面を緑化するなど工夫する。
- ・小道に面する部分の境界部には、ブロック塀等の設置は避け、緑化を積極的に行うなどにより、潤いのある歩行者空間を形成する。

方針 由緒ある温泉地らしい景観を形成する。

〔具体的な取り組み・配慮事項〕

- ・湯けむりを感じさせる設備は、できるだけ通り側に設置し、情緒あふれる温泉地の景観を形成する。

方針 海への眺望に配慮する。

〔具体的な取り組み・配慮事項〕

- ・建築設備は目立たない位置に設けるか、目隠し等で修景するなどし、建築物と調和したものとする。

(6) 観光・商業地 (伊豆山神社地区)

＜観光・商業地 (伊豆山神社地区) の景観形成の基本的考え方＞

歴史ある伊豆山神社の周辺にあり、日用品の店舗等の生活利便施設が立地する商業地であり、低層の建物が主体のまちなみとなっている。背後には、伊豆山神社の緑地を背負っている一方で、海や初島への良好な眺望も得られる地区である。

そのため、観光・商業地 (伊豆山神社地区) では、身近な生活拠点としてのにぎわい景観づくりや、伊豆山神社や周辺の緑地との調和に配慮した潤いのある景観づくりを進めていくことが重要となる。



以上の基本的考え方を踏まえ、観光・商業地（伊豆山神社地区）の景観形成の方針を以下に定めるとともに、具体の建築行為や開発行為の際に取り組むべき事項・配慮すべき事項を示す。

〔類型別景観形成の方針〕

方針 近隣商業地域にふさわしいにぎわいのある景観を形成する。

〔具体的な取り組み・配慮事項〕

- ・低層部は明るく開放的な意匠とするなど、商業地にふさわしいまちなみ景観を形成する。
- ・建築物の形態やファサードを統一するなど、連続性のあるまちなみ景観を形成する。

方針 歩いて楽しい潤いのあるまちなみ景観を形成する。

〔具体的な取り組み・配慮事項〕

- ・低層部は、適度に壁面後退し、プランターを設置するなど潤いのある景観を創出する。
- ・大規模な施設では、まとまったオープンスペースを確保するなど、ゆとりのある景観を創出する。
- ・壁面後退やオープンスペースの部分は、歩道との連続性に配慮するなど、歩行者空間と一体感のある空間を形成する。
- ・大規模なのり面は、自然石または自然石風の仕上げとするか、前面を緑化するなど工夫する。

方針 伊豆山神社と調和したまちなみ景観を形成する。

〔具体的な取り組み・配慮事項〕

- ・伊豆山神社の歴史を大切にしたまちなみづくりに配慮し、外壁の素材や色彩を工夫する。

(7) 住宅地 (熱海地区)

< 住宅地 (熱海地区) の景観形成の基本的考え方 >

熱海温泉の中心地区の後背にある市街地で、斜面緑地の中に面的に開発された低層の戸建住宅地と大規模なマンションやホテルの立地が見られる。海への眺望を得るように建てられているため、海側からもよく見える位置に立地している建築物が多い。一方で、地区内には、梅や紅葉の名所であり四季の変化を感じさせてくれる熱海梅園や、国の天然記念物にも指定され、地域のシンボルとなっている来宮神社のクスノキなど、生活に潤いを与えてくれる個性的な自然資源がある。

このため、住宅地 (熱海地区) では、まとまりのあるまちなみを守っていき、周辺の自然資源や斜面緑地と調和した緑豊かで潤いのある住宅地景観づくりを進めるとともに、斜面地の地形形状や海への眺望・海からの眺望に配慮することが重要となる。



以上の基本的考え方を踏まえ、住宅地（熱海地区）の景観形成の方針を以下に定めるとともに、具体的な建築行為や開発行為の際に取り組むべき事項・配慮すべき事項を示す。

〔類型別景観形成の方針〕

方針 緑豊かで潤いや個性のある住宅地景観を創出する

〔具体的な取り組み・配慮事項〕

- ・ 接道部は、生垣やプランターを使うなどによって、できるだけ緑化する。
- ・ 造成の際は、現在の地形をできるだけ活かしたものとする。
- ・ 塀の色彩をそろえたり、生垣の緑によって共通性をもたせるなど、接道部の色彩の調和に配慮する。
- ・ 個々の住宅の色彩調和だけでなく、隣り合う住宅との色彩調和にも配慮し、まちなみとしての連続性を演出する。
- ・ 大規模なのり面は、自然石または自然石風の仕上げとするか、前面を緑化するなど工夫する。

方針 地域のスケールにあった配置や高さ、形態による良好な住宅地景観を形成する

〔具体的な取り組み・配慮事項〕

- ・ 建築物等の高さは、周辺のまちなみと調和した高さとする。
- ・ 建築物の屋根は勾配屋根とするなど、軽快なリズムを持ったスカイラインを形成する。
- ・ 幅の長い建築物は、形態やデザインの分節化を図るなどし、周辺への圧迫感を軽減させる。
- ・ よう壁は、勾配を持たせたり、ひな壇状の形状とするなど、圧迫感を軽減させる。

方針 海への眺望に配慮する

〔具体的な取り組み・配慮事項〕

- ・ 後背地から海への眺望をできるだけ阻害しないように、建物の配置や形状、色彩等に配慮する。
- ・ 建築設備は目立たない位置に設けるか、目隠し等で修景するなど、建築物と調和したものとする。

(8) 観光・商業地 (熱海地区)

＜観光・商業地 (熱海地区) の景観形成の基本的考え方＞

熱海温泉の中心として発展してきた地区であり、旅館やホテル、保養所が多く立地しているが、旅館等の跡地に高層のマンションの建設が進んでおり、商業系市街地と低層の風格のある旅館等と高層のマンション等が混在するまちなみとなってきている。また、全般的に密度の高い市街地となっており、まとまりのあるまちなみとなっている一方で、まちなかに広場やオープンスペースなどの人が留まることのできる空間はあまり見られない。

このため、観光・商業地 (熱海地区) では、市街地の密度が高くなっている中で、熱海の景観の重要な特徴である海への眺望景観を守るため、建物の高さ等に配慮を求め、まちなみに一定の秩序を保っていくこととする。

また、由緒ある温泉地熱海の中心商業地としてふさわしいにぎわい景観づくりを進めていくとともに、壁面後退により創出された空間等を活用して快適に歩ける空間づくりを行うことも重要となる。まちなかにある緑は、できるだけ保存していくとともに、プランター等による身近な緑化を進めることで、緑豊かで潤いのある景観づくりを進める。特に、古くからある社寺等の境内や老舗旅館等の庭にある緑は、温泉保養地としての熱海の歴史を示すものであり、重要な資源である。また、斜面市街地ならではの自然石による石段や石垣も、熱海らしい特徴的な景観をつくりだしている要素であり、できるだけ保全することが重要となる。また、サンビーチのライトアップに代表されるように、観光地として取り組んでいる華やかな夜間景観の演出への取り組みや配慮も重要となる。



以上の基本的考え方を踏まえ、観光・商業地（熱海地区）の景観形成の方針を以下に定めるとともに、具体の建築行為や開発行為の際に取り組みべき事項・配慮すべき事項を示す。

〔類型別景観形成の方針〕

方針 中心商業地域にふさわしいにぎわいと風格のある景観を形成する。

〔具体的な取り組み・配慮事項〕

- ・低層部は明るく開放的な意匠とするなど、商業地にふさわしいまちなみ景観を形成する。
- ・建築物の形態やファサード、広告物（看板）のサイズや設置位置などを統一するなど、連続性のあるまちなみ景観を形成する。
- ・ショーウィンドウの設置や周辺の夜間景観に配慮した明るさや規模の照明による演出、開放的な店舗など、商業地にふさわしいまちなみ景観を形成する。
- ・敷地内通路は、通り抜けられる配慮をするなど、まちの回遊性の向上に貢献する。

方針 歩いて楽しい潤いのあるまちなみ景観を形成する。

〔具体的な取り組み・配慮事項〕

- ・低層部は、適度に壁面後退し、プランターを設置するなど潤いのある景観を創出する。
- ・大規模な施設では、まとまったオープンスペースを確保するなど、ゆとりのある景観を創出する。
- ・壁面後退やオープンスペースの部分は、歩道との連続性に配慮するなど、歩行者空間と一体感のある空間を形成する。
- ・大規模なのり面は、自然石または自然石風の仕上げとするか、前面を緑化するなど工夫する。
- ・小道に面する部分の境界部には、ブロック塀等の設置は避け、緑化を積極的に行うなどにより、潤いのある歩行者空間を形成する。

方針 由緒ある温泉地らしい景観を形成する。

〔具体的な取り組み・配慮事項〕

- ・湯けむりを感じさせる設備は、できるだけ通り側に設置し、情緒あふれる温泉地の景観を形成する。

方針 海への眺望に配慮する。

〔具体的な取り組み・配慮事項〕

- ・後背地から海への眺望をできるだけ阻害しないように、建物の配置や形状、色彩等に配慮する。
- ・後背からの眺望に配慮し、屋上のデザインはできるだけすっきりとしたものになるよう配慮する。
- ・建築設備は目立たない位置に設けるか、目隠し等で修景するなどし、建築物と調和したものとする。

(9) 住宅地 (南熱海地区)

<住宅地 (南熱海地区) の景観形成の基本的考え方>

網代湾を囲む扇状地にある市街地であり、周囲を良好な斜面緑地に囲まれている地形構造が特徴である。海側に一部高層の建築物があるが、多くが低層のまちなみの中で、各地域ごとにある神社やその周囲の緑が際立っており、地域のシンボリックな景観となっている。住宅地内は、身近な緑が豊かであり、古くからある路地や民家等も残っているが、総体的に密度は高い。

このため、住宅地 (南熱海地区) では、低層を中心としたまとまりのある住宅地景観を守っていくとともに、建築物等の新築等の際には、緑地やオープンスペースの創出に努め、緑豊かで潤いのある住宅地景観を創り出していくことが重要となる。また、海から緩やかに傾斜する地形であることから、海への眺望を阻害しないように配慮することも重要となる。



以上の基本的考え方を踏まえ、住宅地（南熱海地区）の景観形成の方針を以下に定めるとともに、具体的な建築行為や開発行為の際に取り組みべき事項・配慮すべき事項を示す。

〔類型別景観形成の方針〕

方針 緑豊かで潤いや個性のある住宅地景観を創出する。

〔具体的な取り組み・配慮事項〕

- ・ 接道部は、生垣やプランターを使うなどによって、できるだけ緑化する。
- ・ 造成の際は、現在の地形をできるだけ活かしたものとする。
- ・ 塀の色彩をそろえたり、生垣の緑によって共通性をもたせるなど、接道部の色彩の調和に配慮する。
- ・ 個々の住宅の色彩調和だけでなく、隣り合う住宅との色彩調和にも配慮し、まちなみとしての連続性を演出する。
- ・ 大規模なのり面は、自然石または自然石風の仕上げとするか、前面を緑化するなど工夫する。

方針 地域のスケールにあった配置や高さ、形態による良好な住宅地景観を形成する。

〔具体的な取り組み・配慮事項〕

- ・ 建築物等の高さは、周辺のまちなみと調和した高さとする。
- ・ 建築物の屋根は勾配屋根とするなど、軽快なリズムを持ったスカイラインを形成する。
- ・ 幅の長い建築物は、形態やデザインの分節化を図るなどし、周辺への圧迫感を軽減させる。
- ・ よう壁は、勾配を持たせたり、ひな壇状の形状とするなど、圧迫感を軽減させる。

方針 海への眺望に配慮する。

〔具体的な取り組み・配慮事項〕

- ・ 後背地から海への眺望をできるだけ阻害しないように、建物の配置や形状、色彩等に配慮する。
- ・ 建築設備は目立たない位置に設けるか、目隠し等で修景するなどし、建築物と調和したものとする。

(10) 観光・商業地（南熱海地区）

<観光・商業地（南熱海地区）の景観形成の基本的考え方>

海に隣接した地区で、基本的に平坦な地形に、旅館や日用品店や飲食店などの店舗、市民のレクリエーション施設がある小山臨海公園などが国道沿いに立地している。一部に中高層の集合住宅や大型の旅館、民宿などが集まっている地域がある。川筋や海への路地などからは、相模灘の海を眺めることができる。

ワシントンヤシの並木や松の街路樹、漁港の雰囲気、干物の風景など、地域の個性を表す要素が多いのも特徴である。

このため、観光・商業地（南熱海地区）では、観光の拠点だけでなく、地域の生活や活動の拠点としてふさわしいにぎわいのある景観づくりを進めるとともに、歩いて楽しい空間づくりを行うことが重要となる。また、海沿いの地区であることから、後背地から海への眺望や海側から斜面緑地の眺望への配慮も必要となる。



以上の基本的考え方を踏まえ、観光・商業地（南熱海地区）の景観形成の方針を以下に定めるとともに、具体の建築行為や開発行為の際に取り組むべき事項・配慮すべき事項を示す。

〔類型別景観形成の方針〕

方針 歩いて楽しい潤いのあるまちなみ景観を形成する。

〔具体的な取り組み・配慮事項〕

- ・低層部は、適度に壁面後退し、プランターを設置するなど潤いのある景観を創出する。
- ・大規模な施設では、まとまったオープンスペースを確保するなど、ゆとりのある景観を創出する。
- ・壁面後退やオープンスペースの部分は、歩道との連続性に配慮するなど、歩行者空間と一体感のある空間を形成する。
- ・大規模なのり面は、自然石または自然石風の仕上げとするか、前面を緑化するなど工夫する。

方針 地域の生活拠点にふさわしいにぎわいのある景観を形成する。

〔具体的な取り組み・配慮事項〕

- ・低層部は明るく開放的な意匠とするなど、商業地にふさわしいまちなみ景観を形成する。
- ・建築物の形態やファサードを統一するなど、連続性のあるまちなみ景観を形成する。
- ・ショーウィンドウの設置や照明による演出、オープンな空間の店舗など、商業地にふさわしいまちなみ景観を形成する。
- ・にぎわいを演出する場合は、2階以上の外壁では、色みの強い色彩の使用を避け、1階(接道部)で色彩やディスプレイにより演出する。

方針 由緒ある温泉地らしい景観を形成する。

〔具体的な取り組み・配慮事項〕

- ・湯けむりを感じさせる設備は、できるだけ通り側に設置し、情緒あふれる温泉地の景観を形成する。

方針 観光ルートやレクリエーション地区としてのまちなみ景観を形成する。

〔具体的な取り組み・配慮事項〕

- ・国道135号沿いは、観光ルートとして、また、ジョギングコースとして市民に親しまれていることから、海側の風景をできるだけ阻害しないよう配慮する。

(11) 初島地区

<初島地区の景観形成の基本的考え方>

平らな円盤状の地形である初島では、緑豊かなリゾート的な環境の中に、大規模な宿泊施設や戸建て住宅がある。港の近くにある初島小・中学校は、日本最大級のログハウスとして有名であり、その特徴的な勾配屋根は地域のシンボルとなっている。周辺の集落は主に木造の低層住宅や店舗で構成されており、勾配屋根が立ち並び、美しくまとまりのある景観が形成されている。

灯台の航路標識の機能を確保するために建築物等の高さが制限されていることもあり、初島の特徴的な地形形状は、市内の本土側の至るところから眺めることができ、海への眺望に緑のアクセントを付ける景観上の重要な要素となっている。

そのため、初島地区では、緑豊かなリゾートとしての環境を守り育ていくとともに、その地形や緑、まちなみを保全し、海のランドマークとしての特徴的な景観を守ることが重要となる。



以上の基本的考え方を踏まえ、初島地区の景観形成の方針を以下に定めるとともに、具体の建築行為や開発行為の際に取り組むべき事項・配慮すべき事項を示す。

〔類型別景観形成の方針〕

方針 緑豊かで潤いのあるリゾート景観を創出する。

〔具体的な取り組み・配慮事項〕

- ・ 接道部は、生垣やプランターなどを使うなど、できるだけ緑化する。
- ・ よう壁は、勾配を持たせたり、ひな壇状の形状とするなど、圧迫感を軽減させる。
- ・ 塀の色彩をそろえたり、生垣の緑によって共通性をもたせるなど、接道部の色彩の調和に配慮する。
- ・ 個々の住宅の色彩調和だけでなく、隣り合う住宅との色彩調和にも配慮し、まちなみとしての連続性を演出する。
- ・ 大規模なのり面は、自然石または自然石風の仕上げとするか、前面を緑化するなど工夫する。

方針 屋根並みの美しい集落風景を守る。

〔具体的な取り組み・配慮事項〕

- ・ 建築物の屋根は、原則勾配屋根とする。
- ・ 建築設備は、建築物と一体的なデザインとするなどして修景し、屋根から突出して見える位置に配置しない。
- ・ 幅の長い建築物は、形態やデザインの分節化を図るなど、周辺への圧迫感を軽減させる。

方針 相模湾に浮かぶ緑のランドマークとしての印象的な緑地景観を守る。

〔具体的な取り組み・配慮事項〕

- ・ 建築物・工作物は、灯台や周辺の高木の緑と比べて突出した高さとししない。
- ・ 建築物の海側の部分には、できるだけ高木を配置し、海や本土からの眺望に配慮する。

4. 構造別景観形成の方針

景観形成の目標や基本方針を踏まえ、構造別景観形成の方針は次のとおりとする。該当する場所で具体の建築行為や開発行為を行う際には、これらの方針を基に示している「具体的な取り組み・配慮事項」を指針として設計を行うべきものとする。

(1) 拠点的地区（熱海駅周辺地区）

方針 熱海の玄関口にふさわしい風格とにぎわいのあるまちなみ景観を形成する。

〔具体的な取り組み・配慮事項〕

- ・建築物やその前面の空間は、駅前広場や道路等の公共空間の整備状況との調和に配慮する。
- ・低層部は商業施設で構成し、明るく開放的なデザインとするなど、にぎわいが感じられる景観を形成する。
- ・屋外広告物の適切な規制・誘導により、品格のあるまちなみを形成する。

(2) 拠点的地区（渚・和田浜地区）

方針 海洋リゾートの拠点的地区としてふさわしいにぎわい空間を創出する。

〔具体的な取り組み・配慮事項〕

- ・建築物やその前面の空間は、道路や港湾施設等の公共空間の整備状況との調和に配慮する。
- ・低層部は商業施設で構成し、明るく開放的なデザインとするなど、にぎわいが感じられる景観を形成する。
- ・開放的で海の魅力を活かせる建築物等の形態意匠とする。

(3) 拠点的地区（起雲閣周辺地区）

方針 温泉観光地熱海の中心となる回遊性の高い空間をつくる。

〔具体的な取り組み・配慮事項〕

- ・建築物やその前面の空間は、道路等の景観整備に合わせた素材やデザインとするなど、公共空間と調和したまちなみ景観の形成を図る。

(4) 幹線道路・鉄道及びその周辺

方針 建築物や工作物は、海や市街地への眺望景観に配慮した形態意匠とする。

〔具体的な取り組み・配慮事項〕

- ・建築設備は、できるだけ道路や線路から見えない場所に配置するか、建築物と一体的なデザインとするなど工夫する。
- ・屋根は、できるだけ勾配屋根とし落ち着いた色彩とするなど、周辺のまちなみと調和

させる。

方針 良好な街路景観を形成する。

〔具体的な取り組み・配慮事項〕

- ・沿道の屋外広告物は、周辺のまちなみから突出したものにならないように配慮し、適切な場所に、適切な規模で設置する。
- ・壁面後退した空間はできるだけ歩道と同じ舗装等を採用し、段差等の無い一体の空間となるよう工夫する。

(5) 河川及びその周辺

方針 落ち着いたある河川景観を形成する。

〔具体的な取り組み・配慮事項〕

- ・建築設備は、できるだけ河川沿いから見えない場所に配置するか、建築物と一体的なデザインとするなど工夫する。
- ・屋外広告物は、建築物と調和した形状やデザイン、色彩となるよう工夫する。

方針 河口に近い河川沿いの地域では、海を感じられる空間を形成し、市街地に潤いを演出する。

〔具体的な取り組み・配慮事項〕

- ・建築物の建築や工作物の建設の際は、敷地の川側の壁面をできるだけ後退させるようにする。

方針 千歳川沿いでは、湯河原町と調和したまちなみを形成する。

〔具体的な取り組み・配慮事項〕

- ・建築物・工作物の形態意匠や外構は、湯河原町との調和や湯河原町側からの眺望にも配慮したデザインとする。

(6) 海辺及びその周辺

方針 砂浜の海岸や自然岩等で構成された特徴的な海岸線の景観を維持する。

〔具体的な取り組み・配慮事項〕

- ・現状の地形や樹木をできるだけ維持・保全する。

方針 砂浜等の周辺では、開放感のある景観を形成する。

〔具体的な取り組み・配慮事項〕

- ・海沿いの敷地では、海側の壁面をできるだけ後退させるようにする。
- ・建築物の前面の空間は、熱海の海岸沿いの景観にふさわしい樹種で植栽するなど、周囲との連続性に配慮し、適切に緑化する。

方針 サンビーチ及びその周辺のライトアップされた夜間景観を活用する。

〔具体的な取り組み・配慮事項〕

- ・サンビーチ周辺では、サーチライト等の強い光を放つ照明や派手なネオンサイン等、ライトアップされたサンビーチの夜間景観に影響を及ぼすような照明器具の使用を避ける。

(7) 斜面農地及びその周辺

方針 石積み美しい良好な斜面農地の景観を保全する。

〔具体的な取り組み・配慮事項〕

- ・石垣や農地を保全する。
- ・斜面農地の周辺では、建築物・工作物の形態意匠・色彩は、良好な農業景観と調和したものとする。
- ・建築設備や屋外広告物は、斜面農地の風景を阻害しない場所に配置するか、建築物と一体的なデザインとする。

(8) 漁港及びその周辺

方針 漁村市街地の町割りを残す地区では、ヒューマンスケールを重視した特徴のあるまちなみ景観を形成する。

〔具体的な取り組み・配慮事項〕

- ・道路側の軒の高さをそろえて、3階以上の部分を後退させるなど、まちなみの連続性に配慮する。
- ・干物の風景を地区の風景として活用する。

5. 眺望景観の保全及び活用の方針

景観形成の目標や基本方針を踏まえ、眺望景観の保全及び活用の方針は以下のとおりとする。

【共通事項】

- ・視点場からの眺望景観をできるだけ阻害しないように、周辺の建物の配置や形態等を工夫する。
- ・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、できるだけ修景するなど配慮する。
- ・視点場及びその周辺等を整備するなどして、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する。

【視点場別事項】

熱海港埋立地

熱海港埋立地の広場付近から、熱海地区の市街地景観や周辺斜面緑地への眺望景観を保全するとともに、岩戸山（標高約 730m）を始めとする尾根のスカイラインを隠さないようにする。



熱海城前広場

熱海城前の広場(標高約 120m)から、眼下に広がる熱海港の海と熱海地区の市街地、その市街地を囲む丘陵地の関係が認識できる眺望を守る。



MOA美術館

MOA美術館前の広場（標高約 250m）から、熱海港を中心とした相模灘への眺望を守る。



熱海港防波堤

熱海港の防波堤から、熱海地区の市街地景観や周辺斜面緑地への眺望景観を保全するとともに、岩戸山（標高約 730m）をはじめとする尾根のスカイラインを隠さないようにする。



小山臨海公園

小山臨海公園の海岸沿いから、多賀地域の市街地景観や周辺斜面緑地、網代港周辺への眺望景観を保全するとともに、それらの後背にある尾根のスカイラインを隠さないようにする。



岩戸山

岩戸山の山頂（標高約 730m）から、熱海地区の市街地や周辺の斜面緑地、相模湾と初島などが眺められる眺望を保全するとともに積極的に活用する。

十国峠

十国峠（標高約 770m）から、周辺の山並みや斜面緑地、相模湾などが眺められる眺望景観を保全するとともに積極的に活用する。

鷹ノ巣山

伊豆スカイライン及び沿道の展望広場（標高約 650m）から、熱海地区市街地や岩戸山を始めとする尾根線や斜面緑地、相模湾と初島などが眺められる眺望を保全・活用する。



玄岳

伊豆スカイライン及び沿道の展望広場から、熱海地区市街地や岩戸山を始めとする尾根線や斜面緑地、相模湾と初島などが眺められる眺望を保全・活用する。

朝日山

網代地区の背後の丘陵地にある公園であり、初島への良好な眺望が得られる場所である。また、好天時には、富士山も眺められる。視点場としてより活用されるよう、工夫を行う事が重要となる。



林道中野線

下多賀中野地区から伊東亀石峠へつながる林道であり、長浜海岸や周辺のまちなみが一望できる場所がある。この良好な眺望景観を保全し、活用する。



桜の名所散策路

伊豆多賀駅から熱海高校周辺にかけて整備が行われている散策路であり、途中には南熱海地区の市街地が一望できる場所がある。この良好な眺望景観を保全するとともに、これを活用するため、案内サイン等を充実させるなど、市民への周知を行っていく。



網代測候所周辺

網代地区の後背の急傾斜の斜面上にある場所であり、南熱海の家と海を囲む市街地、斜面緑地の構造を間近で一望することができる。好天時には、真鶴半島まで眺めることができる。この眺望景観を保全するよう努める。



頼朝ライン

海に向かって建てられている建築物が多い熱海地区の市街地を横から眺めることができる場所である。この眺望景観を保全するとともに、視点場としての活用を図っていくこととする。



国道 135 号

伊豆半島の東側の市街地を南北に結んでおり、熱海市の主要な都市活動軸である、国道 135 号からの眺望に関し、海への眺望を保全するとともに、市街地の入口となる部分から、市街地方面への眺望（ビスタ景観）を守る。



熱海ビーチライン

海に沿って道路が設置されており、広々と海を遠くまで眺めることができる。このため、ビーチラインからの良好な眺望景観を守る。

J R 東海道線・東海道新幹線

熱海駅と丹那トンネルとの間には、熱海地区の市街地と熱海港の海及び錦ヶ浦付近の斜面緑地が一体に眺められる区間があり、乗客が熱海に来たことを強く感じられる風景となっている。この眺望景観を阻害しないように、建物の配置・形態や屋根・屋上設備等のつくり方に配慮する。



J R 伊東線

多賀地区の市街地の背後の高台を鉄道が通っており、低層市街地越しに海への眺望が得られるため、この良好な眺望景観を保全する。



3 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新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。

また、重要景観形成地区については、重要景観形成地区の「良好な景観形成のための行為の制限に関する事項」(P49)に定められているものとする。

1. 建築物の高さの最高限度

山側から海への眺望や海側から良好な斜面緑地や山並みを眺められる景観の構造を守るため、市内全域を対象に、建築物の高さの最高限度を定める。この際、地区毎の状況を踏まえて、適切な規制手段によって制限を行うこととする。

風致地区又は高度地区が指定されている区域内では、それぞれの高さの制限に従うものとする。また、地区計画（地区整備計画において高さの最高限度が定められているものに限る）の策定や景観地区の指定が行われた場合には、それぞれの地区内の規定に従うものとする。

景観計画では、その他の区域を対象に制限を定める。そのため、建築物の高さの最高限度は景観類型による区分に応じて次の表のとおり定めることとする。

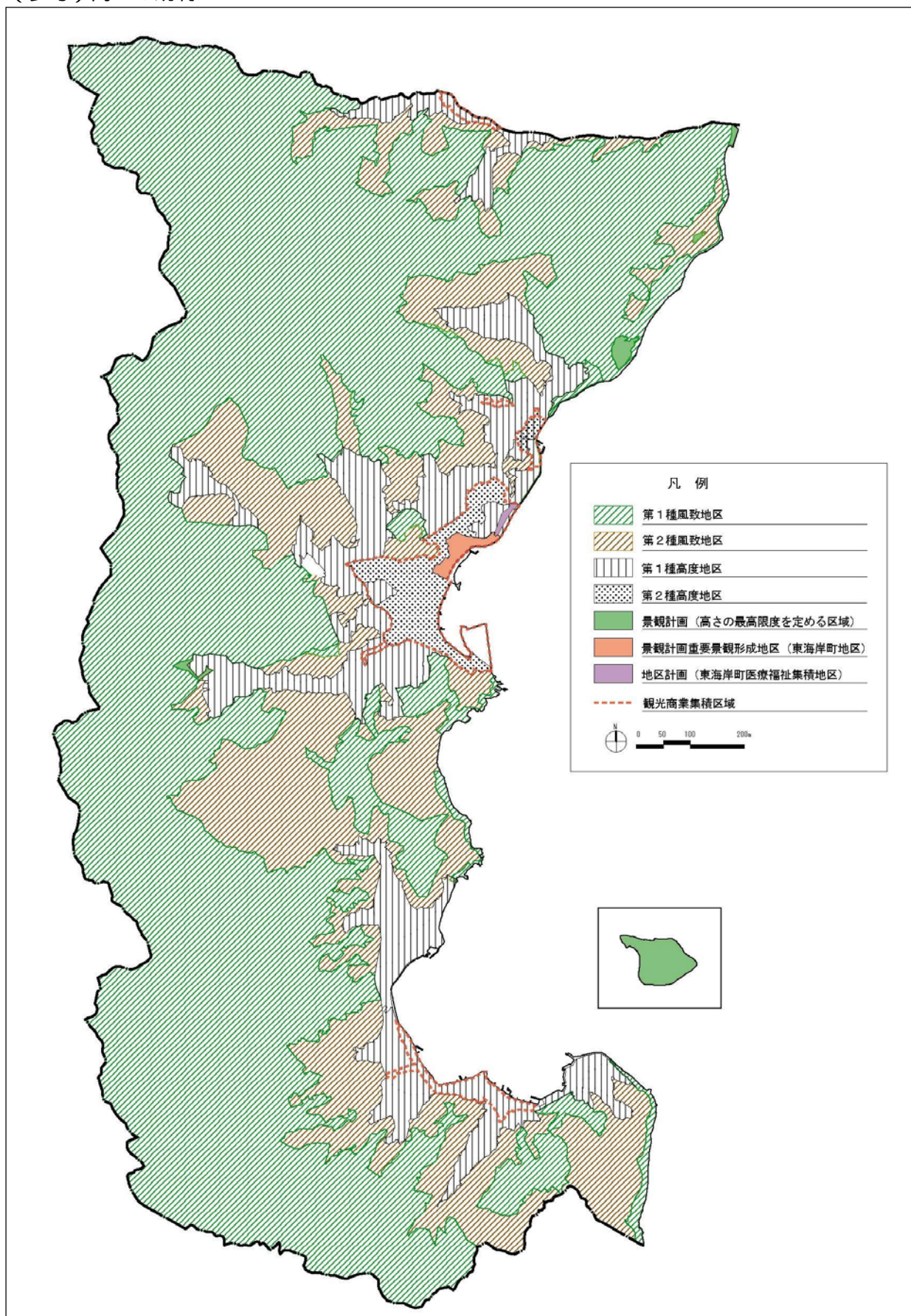
景観類型区分	高さの最高限度
山地・丘陵地（ ）	21m
初島地区	21m

風致地区が指定されている区域を除く

(参考) 風致地区、高度地区での高さの最高限度

地域地区	高さの最高限度
第1種風致地区	8m
第2種風致地区	15m
第1種高度地区	21m
第2種高度地区	31m

(参考) 高さの規制



2. 建築物及び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、建築物また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及び工作物の外観の色彩

景観類型区分	色相	彩度	明度
全区分（市域全域）	10R～5Y	4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（基調色以外の部分）

景観類型区分	色相	彩度	明度
全区分（市域全域）	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。

建築物の屋根色

景観類型区分	色相	彩度	明度
全区分（市域全域）	10R～5Y	4以下	6以下
	その他	2以下	
	無彩色	0（使用可）	

3. 建築物の形態意匠に関する制限

建築物の形態意匠の制限は、景観類型区分毎に以下のように定めるとおりとする。

建築物の部分	景観類型区分	形態意匠に関する制限
屋根	山地・丘陵地	原則、勾配屋根とする。
	住宅地（全地区）	
	初島地区	
建築設備	全区分（市域全域）	屋上設備は目立たない位置に設けるか、目隠し等で修景するなどし、建築物と調和したものとする。
色彩	住宅地（全地区）	個々の住宅の色彩調和だけでなく、住宅と住宅の色彩調和にも配慮する。
接道部	観光・商業地 (熱海地区、南熱海地区)	ショーウィンドウの設置や照明による演出、オープンな空間の店舗など、商業地にふさわしいまちなみ景観を形成する。 壁面後退やオープンスペースの部分は、歩道との連続性に配慮するなど、歩行者空間と一体感のある空間を形成する。
	山地・丘陵地 住宅地（全地区） 観光・商業地 (伊豆山地区、伊豆山神社地区) 初島地区	壁面後退やオープンスペースの部分は、歩道との連続性に配慮するなど、歩行者空間と一体感のある空間を形成する。

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〕

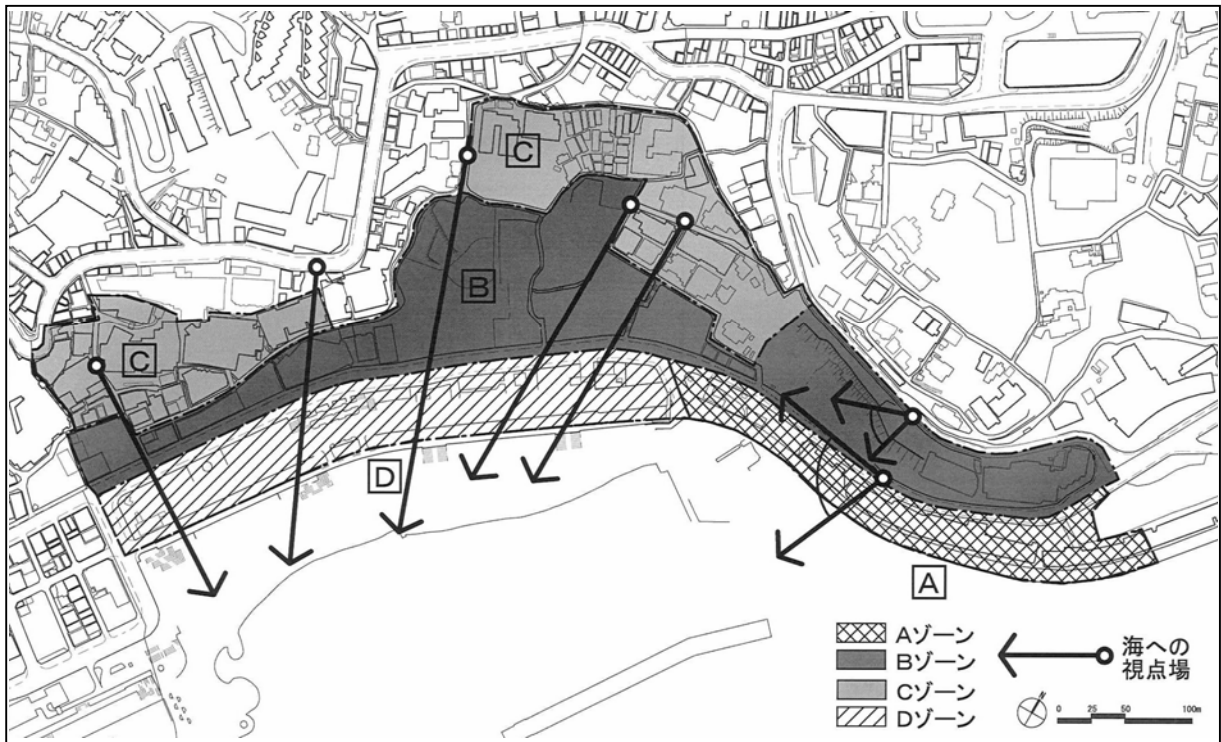
- ・道路沿いののり面や敷地の高低差を処理する部分については、現在の石積みを活用し、また、壁面緑化をおこなうなど大規模なコンクリート面とならないよう工夫すること
- ・地区内の観光散策路となる道路沿いのカーブ部分や、道路の突き当たり部分のアイストップになる部分については、風景の変化を感じられるような植栽等の工夫が行われていること
- ・壁面後退による空間を活用し、道路空間と調和したにぎわいのある歩行者空間を形成すること

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）	

5 景観重要公共施設の整備及び良好な景観の形成に関する事項

以下に掲げる方針に適合する公共施設を景観重要公共施設に指定し、施設管理者等関係機関と連携を図りながら、良好な景観形成のための整備に取り組んでいくこととする。

なお、各公共施設の整備方針や占用許可の基準については、熱海市景観デザイン会議の意見を聴いて検討することとする。

〔景観重要公共施設の指定の方針〕

- 眺望景観を保全・活用するため、視点場の整備やその周辺環境の整備等を行うべきもの
- 観光都市としてふさわしい、にぎわい景観づくりを行うため、デザインの調整や環境整備などが必要となるもの
- 景観構造上重要な公共施設であり、その整備等に関し、景観面での取り組みが必要なもの

< 指定予定候補 >

にぎわい創出路線（まちづくり条例）

東海岸町地区内の駅から海へつながる道路

海岸（サンビーチ、渚町デッキ、長浜人工海浜を含む市内全域の海岸）

熱海駅前広場

図 にぎわい創出路線

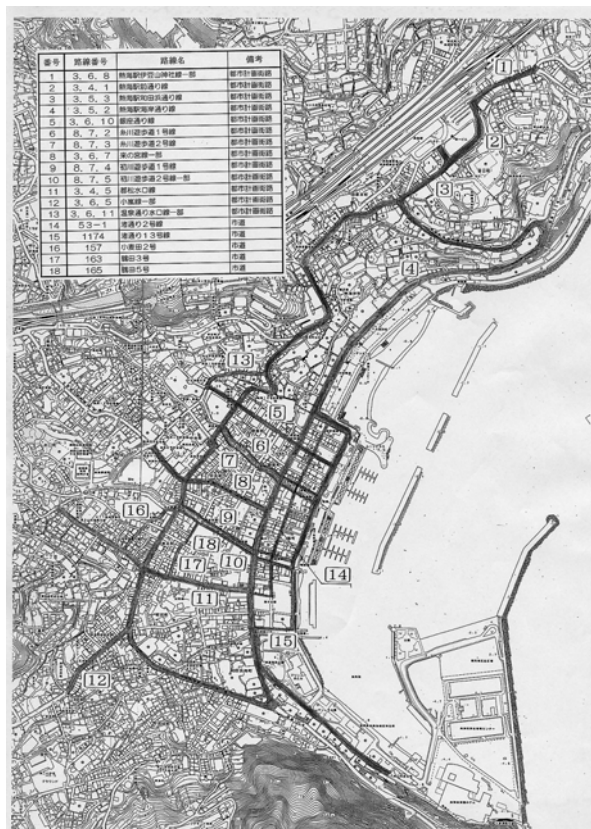
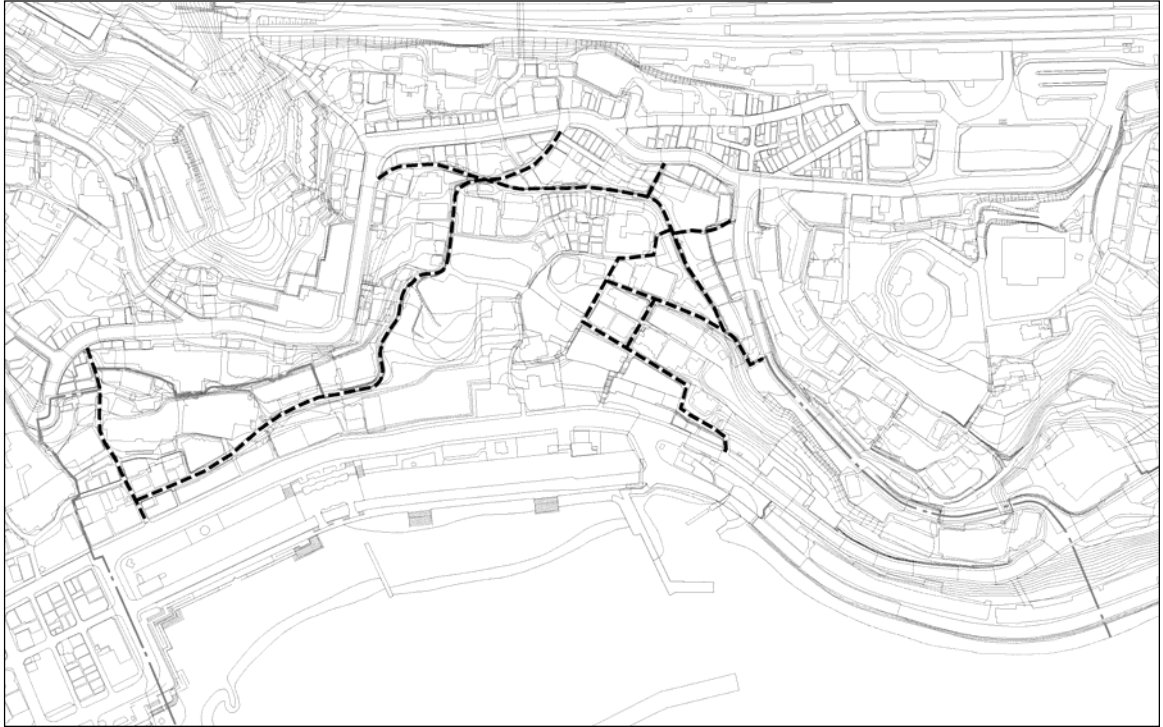


図 東海岸町地区の海への道路



6 景観重要建造物及び景観重要樹木の指定の方針

1. 景観重要建造物の指定の方針

以下に示す項目に該当する建造物のうち、道路等の公共の場所から望見されるものを景観重要建造物として指定し、積極的にその保全・活用に努める。

〔景観重要建造物の指定の方針〕

- 温泉保養地として発展してきた熱海の歴史や文化生活の視点から、地域の特性を表現する建造物であるもの。
- 優れたデザインを有し、地域のシンボリックな存在であり、良好な景観形成に寄与するもの。
- 街角やアイストップに位置する等、地域の景観形成に取り組む上で、重要な位置にあるもの。

2. 景観重要樹木の指定の方針

以下に示す項目に該当する樹木のうち、道路等の公共の場所から望見されるものを景観重要樹木として指定し、積極的にその保全・活用に努める。

〔重要景観樹木の指定の方針〕

- 樹姿（樹高や樹形）が、地域のシンボリックな存在であり、良好な景観形成に寄与するもの。
- 街角やアイストップに位置する等、地域の景観形成に取り組む上で重要な位置にあるもの。

7 屋外広告物の表示及び掲出物件の設置に関する方針

建築物や工作物の形態意匠に関する制限に併せ、本市の良好な都市景観の形成を推進する上で重要な要素である屋外広告物についても、その表示又は掲出物件の設置に関する方針を以下のように定める。

＜屋外広告物の表示及び掲出物件の設置に関する方針＞

- 屋外広告物は、できるだけ集約して、コンパクトに掲出すること。
- 突出した大きさのものは避け、周辺のまちなみとの調和を図る。
- 屋外広告物の形態意匠や色彩は、掲出している建築物や周辺のまちなみと調和したものとする。
- 複数の屋外広告物を設置する場合は、配置等に配慮すること。

なお、熱海駅周辺など、屋外広告物の規制が景観形成上特に重要な地区については、地元の住民等の意見を聴いた上で、建築物等に関する制限と併せ、重点的に屋外広告物の掲出に関する規制を行うことを検討する。