

## 2) ゾーン別の景観形成方針

各ゾーンの特性にあわせた良好な景観を形成していくため、各種施設の建設にあたっては、以下の方針に沿うよう努めていきます。

### (1) 箱根西麓の環境保全ゾーン

森林や自然環境を適切に維持、管理し、美しい森林景観を保全します。

箱根旧街道や山中城跡などの歴史的な環境を活かし、魅力ある景観を育てていきます。

ゾーン内の主な眺望地点や幹線道路からの眺望（パノラマ景観）や森林景観を保全します。

やむを得ず施設等を建設する場合には、施設等は、周囲の山並みや森林景観に隠れるような配置や形態等とし、高さは低層とするなど、できる限り見えなくなるようにします。



### (2) 箱根西麓の環境共生ゾーン

斜面緑地や農地の緑とまち並みが共生する景観を保全、創出します。

富士山への眺望を保全し、これと調和した一団の農地景観を保全していきます。

各種施設の建設にあたっては、ゾーン内の主な眺望地点や幹線道路からの眺望（パノラマ景観）を妨げないように配慮し、また、森林、農地、集落地景観と調和するように配慮します。

施設等は、周囲の山並みや森林景観と調和するような形態、色彩等とし、高さは3～4階程度とするなど森林景観の中で突出した印象とならないようにします。

また、伝統的な屋敷やまち並み景観を重視し、これと調和する形態、色彩、素材等を取り入れることに努めます。



### (3) 低密度住宅地ゾーン

緑が溢れ、統一感のある美しい住宅地景観を創出します。

斜面緑地景観を保全し、身近な緑地環境として活用していきます。

各種施設の建設にあたっては、ゾーン内の主な眺望地点からの眺望（パノラマ景観）を妨げないように配慮し、市街地から箱根の山並みへの眺望景観の中で周囲の自然景観や住宅地景観と調和するように配慮します。

施設等は、周囲の自然景観やまち並み景観と調和するような形態、色彩等とし、高さは3階程度までとするなど斜面緑地景観の中で突出した印象とならないようにします。



### (4) 中心市街地ゾーン

三島駅周辺や中心商店街では、にぎわいの感じられる景観づくりを目指します。楽寿園や三嶋大社周辺などでは、緑、湧水、水辺のうるおいが感じられる景観づくりを目指します。

歴史的、文化的な景観との調和に配慮し、歩いて楽しい、安らぎを感じられる景観を創出します。

各種施設の建設にあたっては、ゾーン内の主な眺望地点からの富士山や箱根の山並みへの眺望（見通し）を妨げないように配慮します。

施設等は、周辺の道路、建築物と調和し、魅力あるまち並み景観の創出に配慮し、敷地内の緑化に努めます。また、せせらぎ等の水辺の開放的な景観と調和するように配慮します。

中心市街地では商店街としてのまち並みを意識し、建物の高さや壁面の位置の揃っている所では、まち並みの連続性の創出に配慮し、建築低層部ではにぎわい等の演出に努めます。また、透過性の高いシースルーシャッターを設置するなど、夜間の明るさの演出に努めます。



せせらぎや寺社等と隣接した地区では、まち並みのスカイラインや、水や緑の自然景観と調和するような形態、色彩等とし、楽寿園や三嶋大社と隣接した地区では、ここからの眺望に配慮し、施設等は木々の高さを超えないように努めます。

また、歴史的な建築物等に隣接する地区では、伝統的なデザインを継承し、またはこれと調和したデザインとなるように努めます。

## (5) 周辺市街地ゾーン

住宅地と工業地が共存する緑豊かで落ち着いた景観を創出します。

工場は敷地周辺の緑化などにより、住宅地との調和に配慮します。

各種施設の建設にあたっては、ゾーン内の主な眺望地点からの富士山や箱根の山並みへの眺望（見通し）を妨げないように配慮し、周囲の建築物等と調和したまち並み景観を形成するように配慮します。

施設等は、周囲のまち並み景観と調和するような形態、色彩等とし、高さは3～4階程度までとするなどまち並み景観の中で突出した印象とならないようにします。特に、幹線道路沿いの商業施設は色彩等に配慮します。



## (6) 郊外住宅地ゾーン

田園集落の面影を大切にした秩序ある景観を創出します。

広がりを感じられる田園の雰囲気大切に、宅地内の緑化などにより、調和した景観を育んでいきます。

各種施設の建設にあたっては、ゾーン内の主な眺望地点や幹線道路からの富士山や箱根の山並みへの眺望（見通し）を妨げないように配慮し、周囲の自然景観やまち並み景観と調和するように配慮します。

施設等は、周囲の自然景観やまち並み景観と調和するような形態、色彩等とし、高さは3～4階程度までとするなど自然景観やまち並み景観の中で突出した印象とならないようにします。また、伝統的な屋敷やまち並み景観を重視し、これと調和する形態、色彩、素材等を取り入れることに努めます。



### 3) 箱根西麓地域の土地利用上の景観形成の方針

箱根西麓の環境保全ゾーンは、森林や自然環境を適切に維持、管理し、美しい森林景観を保全するゾーンです。

箱根西麓の環境共生ゾーンは、斜面緑地や農地の緑とまち並みが共生する景観を保全、創出するゾーンです。

これらのゾーンの土地利用にあたっては、森林、農地等による自然景観の保全及び育成に努め、景観に著しい影響を及ぼすおそれがある行為について、景観形成のための誘導を図ります。



#### ■対象行為

内容	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>箱根西麓地域（大場川以東の市街化調整区域）における、開発面積50,000㎡以上の土地利用事業。</li> </ul>

#### ■景観誘導方針

項目	内容
造成	<ul style="list-style-type: none"> <li>現況の地形をできる限り活かし、長大な法面や擁壁が生じないようにすること。</li> <li>法面については、できる限り緩やかな勾配とし、緑化等により周辺の景観及びまち並みとの調和に配慮すること。</li> <li>擁壁は素材、表面処理の工夫、前面の緑化等により周辺の景観及びまち並みとの調和に配慮すること。</li> <li>既存樹木については、できる限り保全及び活用を図るとともに、やむを得ず伐採する場合は、敷地周囲及び周辺への代替植栽に努めること。</li> </ul>

#### 4) 建築物等の景観形成の方針（市域全域）

良好な景観を形成していくため、市内で建築物等の新築や増改築などを行う際には、以下の方針に配慮したデザインとなるように努めていきます。



#### 建築物等の景観形成の方針

項目	細目	建築物等の景観形成の方針
立地・配置	立地	<ul style="list-style-type: none"> <li>・富士山や箱根の山並み等への眺望をできる限り阻害しないようにする。</li> </ul>
	配置	<ul style="list-style-type: none"> <li>・周辺の地形、植生等と調和するようにする。</li> <li>・森林、農地やせせらぎ等の自然豊かで開放的な景観を阻害しないようにする。</li> <li>・道路等公共施設に面した部分はセットバック等に努め、沿道のまち並みにゆとりを与え、開放感を高めるようにする。</li> <li>・隣接する建築物等との連続性を意識し、一体的なまち並みを形成するようにする。</li> <li>・敷地全体として、まとまりのある景観となるようにする。</li> </ul>
建築物等の外観	形態	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建物高さ、屋根形状等は、眺望景観や自然景観、周辺のまち並み景観を阻害しないものとする。</li> <li>・まち並みの統一感や連続性を高めるものとする。</li> </ul>
	壁面デザイン	<ul style="list-style-type: none"> <li>・壁面の形態やデザイン等は、周辺のまち並み形成やまちの活性化に資するものとする。</li> <li>・壁面形態やデザインの工夫により、単調な大壁面による圧迫感を軽減する。</li> <li>・窓等の開口部は、周辺の建物との調和を念頭に、位置、大きさ、形状等適切なデザインとする。</li> <li>・周辺景観と調和しやすく、違和感の少ない材料、経年変化に強い材料を使用する。</li> <li>・石材、木材などの自然素材や三島の個性を感じさせる素材を活用する。</li> </ul>
	色彩	<ul style="list-style-type: none"> <li>・外壁等の基調色は、周辺のまち並みや建築物等と調和した色彩とする。</li> <li>・自然素材色など、背景となる空、山、周囲の土や緑等の自然景観と調和した色彩とする。</li> </ul>

## 建築物等の景観形成の方針

項目	細目	建築物等の景観形成の方針
建築物等の外観	付帯設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋外階段は、建物本体と一体的、あるいは調和したデザインとする。</li> <li>・物干し場は、主要な道路等から干し物が見えにくくなるような配置や構造とする。</li> <li>・屋上に設ける設備は、主要な道路等から見えにくくなるよう設置する、あるいは壁面の立ち上げやルーバー等により隠すようにする。</li> <li>・外壁の設備配管や設備機器は、主要な道路等から見えにくくなるよう設置する、あるいは建物本体と一体的、もしくは調和したデザインとする。</li> </ul>
建築物等の外構	道路に面した空地	<ul style="list-style-type: none"> <li>・道路境界部分を歩道と一体的に利用したり、緑化等の修景スペースとして確保するなど、建物前面を中心に、ゆとりとうるおいのある空間を形成する。</li> </ul>
	外柵・塀・門柱・門扉	<ul style="list-style-type: none"> <li>・道路に接する柵や塀などは、建物本体や周辺のまち並みになじむようにする。</li> </ul>
	植栽	<ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地内の既存樹木は極力保全し、修景に活かすようにする。</li> <li>・敷地内のオープンスペースは、できるだけ緑化する。</li> <li>・周辺植生に調和する樹種を選択する。</li> <li>・敷地入り口周辺、建物までのアプローチ通路沿いなどは、花壇やプランターボックス等により演出する。</li> </ul>
	駐車場等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・駐車場や駐輪場は、うるおいある空間となるように、緑化や舗装デザインに配慮するとともに、必要に応じて道路等から見えにくくなるようにする。</li> </ul>
	付属施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・機械式駐車場は、建物本体と一体的、あるいは調和したデザインとする。</li> <li>・電気室、機械室、トイレ、ゴミ置場等は、目立たない位置に配置するとともに、建物本体や周辺景観と調和するデザインとする。</li> <li>・自動販売機は、建物本体や周辺景観と調和するデザインとする。</li> <li>・施設の周囲に、目隠しや防音のための植栽等を施す。</li> </ul>
建築物等に付帯する広告物及び同敷地内の広告物	<ul style="list-style-type: none"> <li>・広告物は、自家広告のみとし、できるかぎり壁面に設置し、屋上・屋根看板は設置しない。</li> <li>・大きさは各壁面の5分の1以内にとどめる。</li> <li>・広告塔などの独立看板を設置する場合は、集約化、小面積化、デザインの高質化、建物本体との調和など、周辺の景観を損なわないようにする。</li> <li>・看板の地色には、高彩度色や蛍光色の使用をできるだけ避ける。</li> </ul>	

## 5) 特に景観形成を図る必要がある地区の景観形成の方針等

特に景観の形成を図る必要がある地区を「景観重点整備地区」として指定し、当該地区における景観の形成に関する基本目標や公共施設に係る方針、地区景観形成基準を定めます。

<詳細は別冊参照>

## 6) 眺望地点に関する方針

### (1) 眺望地点・眺望景観の保全・創出の考え方

富士山その他の三島特有の景観を眺望できる地点は、眺望地点として指定し、整備に努めます。

#### 【指定の考え方】

指定については、「三島市景観形成基本計画」に基づき、以下の点に留意します。

- ① 市街地から富士山の眺望や箱根の山並み景観が得られる地点。
- ② 箱根西麓から市街地や駿河湾のパノラマ景観が得られる地点。

※ 眺望地点は、今後必要に応じて順次追加します。

眺望地点からの眺望景観については、「3 良好な景観の形成のための行為の制限」に明記する基準を遵守することなどにより、保全、確保を図ります。

### 眺望地点位置図

<別冊参照>

### (2) 各眺望地点の方針

<別冊参照>