

伊東市景観計画（別冊）

重要景観形成地区計画「東海館（松川）周辺地区」



令和6年3月

## ■目 次

はじめに.....	P 1
1 重要景観形成地区の対象区域.....	P 2
2 重要景観形成地区の基本方針.....	P 3
3 重要景観形成地区の行為の制限.....	P 4
(1) 景観誘導の仕組み.....	P 4
(2) 届出対象行為.....	P 5
(3) 景観形成基準.....	P 6
4 広告物にかかわる景観形成基準.....	P 15
5 公共施設にかかわる景観整備方針.....	P 17
<参考> 景観形成基準を反映した将来イメージ（松川通り）.....	P 18

## はじめに

東海館（松川）周辺地区では、松川と東海館（1928年創業）等の歴史的建造物が一体となった風景が湯のまちの情緒を醸し出し、伊東温泉のシンボリックな風景として、多くの人々から親しまれています。

夜は、松川の川面に歴史的建造物の灯りが幻想的に映し出され、魅力ある夜間景観を見ることができます。近年は、松川遊歩道で竹あかりによるライトアップが実施されるなど、温泉情緒の雰囲気演出する取り組みも進められています。

こうした本地区の特徴的な景観の保全と活用を進めることは、市民や住民の「地域への誇りや愛着の醸成」、「まちの魅力や活力の創出」につなげることが期待できるとともに、温泉のまちとして栄えた伊東市の「歴史文化の継承」につながります。

そこで、市民と行政の協働により、さらに温泉情緒が感じられる良好なまち並みづくりを進め、昼も夜も歩いて楽しいエリアとするために、本地区を「重要景観形成地区」に指定し、地区独自のまち並みに関する景観のルールを定めることとしました。

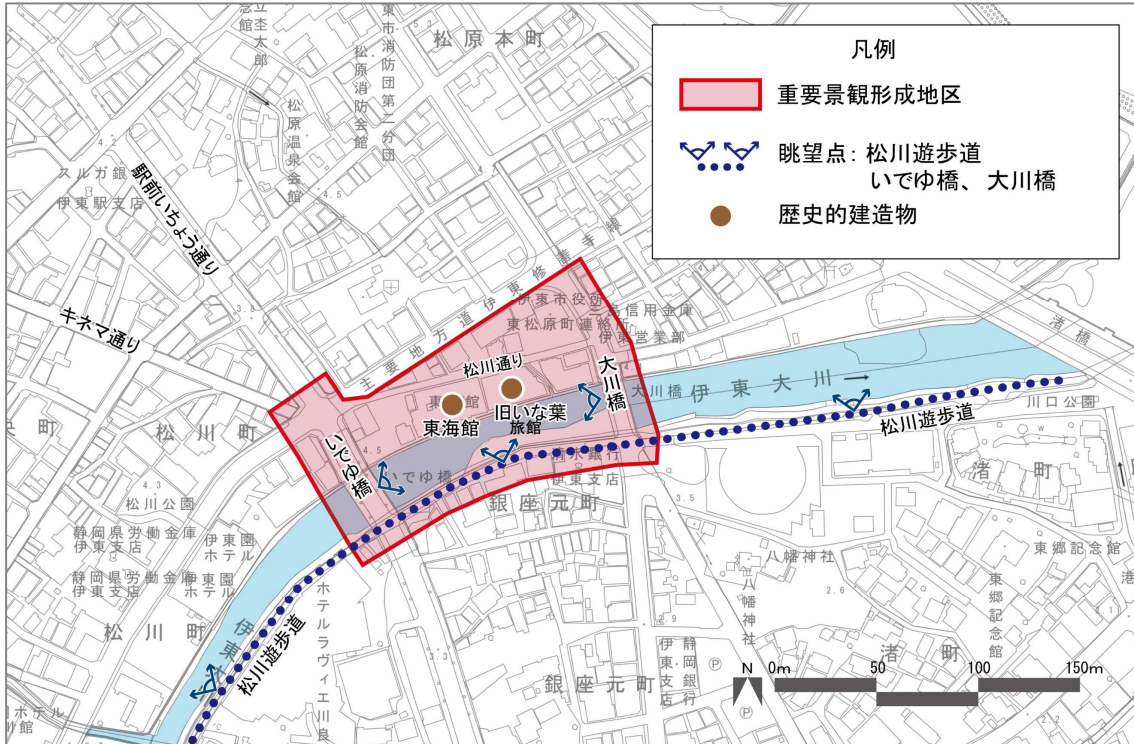
本計画では、本地区の景観形成に関する基本方針、地区内の建物や工作物等に関する届出の手続き及び景観形成基準等を示しています。



# 1 重要景観形成地区の対象区域

対象区域名：東海館（松川）周辺重要景観形成地区

対象区域面積：約 1.46ha



対象区域 東海館（松川）周辺重要景観形成地区

※松川通り及び松川遊歩道は通称です。正式な路線名は、松川通りが東松原町4号線、松川遊歩道が銀座元町・湯田町線となります。

## 2 重要景観形成地区の基本方針（景観法第8条第3項）

本地区の景観形成の基本目標及び基本方針は、下記のとおりです。

<基本目標>

### 温泉情緒あふれる 昼も夜もそぞろ歩きが楽しいまち



<基本方針>

#### 1 松川と東海館等の歴史的建造物を活かしたまち並みづくり

本地区の重要な景観資源である松川や東海館、旧旅館いな葉の歴史的建造物を保全し、周辺部はそれらを活かした良好なまち並み景観の向上を図ります。

#### 2 各店舗の個性を表現しつつ、情緒が感じられる沿道景観づくり

商業地として、沿道の各店舗の個性を表現しつつ、温泉街の情緒とともに来訪者へのおもてなしが感じられる沿道景観づくりをすすめます。

#### 3 魅力ある夜間景観の演出等による、にぎわいづくり

歴史的建造物のライトアップや竹あかりによる遊歩道のライトアップを継続的に実施し、温泉情緒の雰囲気演出する魅力ある夜間景観を創出することにより、夜間の回遊性を高め、地区のにぎわいと活力の創出につなげます。

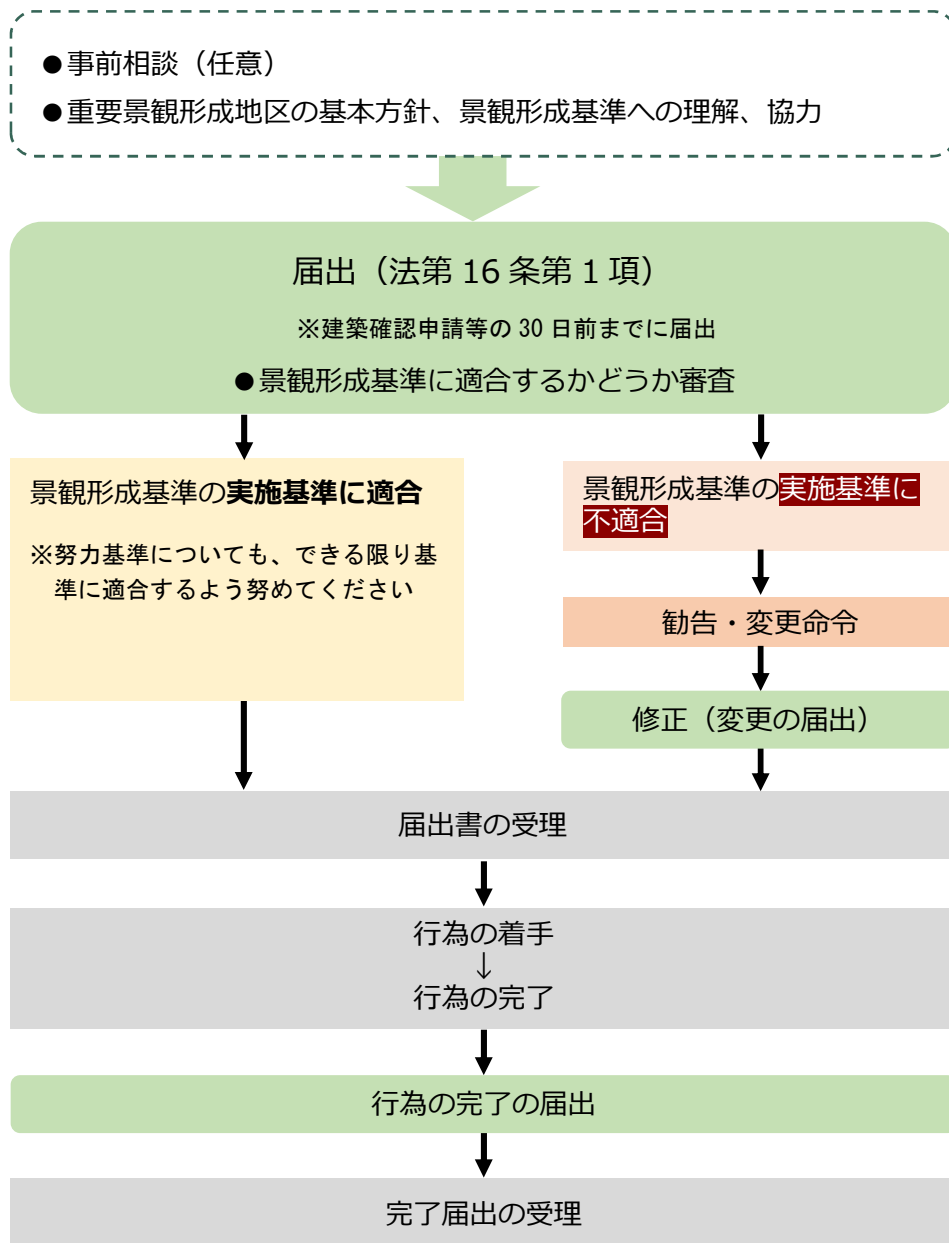
### 3 重要景観形成地区の行為の制限（景観法第8条第2項第2号）

#### （1）景観誘導の仕組み

重要景観形成地区内では、景観法第16条第1項に基づき、一定の行為について、着手前に届出が必要です。

届出対象行為（p5）が本計画に定める景観形成基準の実施基準に適合しないと認められる場合は、適合するよう助言・指導した上で、応じない場合には勧告・変更命令を行うことがあります（景観法第16条第3項）。

#### ■届出の流れ



## (2) 届出対象行為

対象区域における届出対象となる行為の種類は、下記のとおりです。

なお、届出が不要の場合でも、景観形成基準に適合するよう努めてください。

### ■届出対象行為一覧

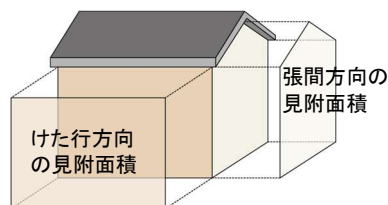
1 建築物 <sup>※1</sup>	新築、移築又は、増築、改築（屋根材の変更や壁材の変更等）、修繕（塗装の変更等）で見附面積 <sup>※3</sup> の過半を超えるもの	全て
2 工作物 <sup>※2</sup>	新築、移設又は、塗装の変更で外観の過半を超えるもの	全て
3 駐車場	専用駐車場（敷地内に収容能力4台以上のもの）の設置	全て

※1 建築物:建築基準法第2条第1項に定めるもの

※2 工作物:次に掲げるもの

- (1)垣、さく、擁壁その他これらに類する物件
- (2)高架水槽、冷却塔、実験塔その他これらに類する物件
- (3)煙突、排気塔その他これらに類する物件
- (4)記念塔その他これに類する物件
- (5)石油タンク、ガスタンクその他これらに類する物件
- (6)電波塔、送電用鉄塔その他これらに類する物件
- (7)高架道路、高架鉄道、橋りょう、横断歩道橋その他これらに類する物件
- (8)太陽光発電設備その他これに類する物件
- (9)自動販売機
- (10)前各号に定めるもののほか、これらに類するものとして市長が指定した物件

※3 見附面積:けた行方向又は張間方向の鉛直投影面積のこと。面積を算定する時は、けた行方向、張間方向、各面の屋根以外の見附面積に対する割合で計算する。



### (3) 景観形成基準

対象区域内における届出対象行為に係る建築物等の景観形成基準は次ページに示すとおりです。

本計画の景観形成基準は、実施基準と努力基準に分類しています。

実施基準については、必ず基準に適合するようにしてください。

努力基準については、できる限り基準に適合するよう努めてください。

#### ■ 景観形成基準（分類）

届出対象行為 に係る建築物 等の景観形成 基準	①実施基準	建築物・工作物の色彩基準（P7 参照）
	②努力基準	建築物・工作物の外観にかかわる基準（P10 参照） 建築物・工作物の外構にかかわる基準（P13 参照） 駐車場にかかわる基準（P14 参照）



## ①実施基準

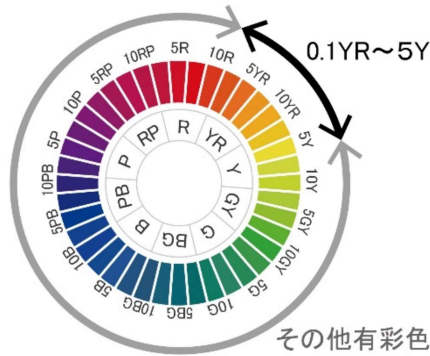
建築物・工作物の色彩基準	屋根	<ul style="list-style-type: none"> <li>・勾配屋根又は勾配屋根に類似する構造物の色彩は、別表 1 に掲げる、低明度・低彩度の無彩色（黒色、灰色）と茶系とすること。</li> <li>・ただし、次の場合は、この限りではない。 <ul style="list-style-type: none"> <li>ア) 日本瓦（いぶし銀）、銅板（緑青）等の自然素材の色彩</li> <li>イ) 地域のランドマークとしての役割を果たすもので、良好な景観に資するものと市長が認めたもの</li> </ul> </li> </ul>
	外壁	<ul style="list-style-type: none"> <li>・外壁の基本色の色彩範囲は、別表 2 に掲げる。</li> <li>・推奨色（望ましい色彩）は、別表 3 に掲げる。</li> <li>・強調色を使用する場合は、外観の各方面の見附面積<sup>※3</sup>の 1/5 以下で使用可能とし、色彩範囲は、別表 4 に掲げる。</li> <li>・外壁は、当該地区の風情を損ねることのない色彩とし、ボーダー状・格子状・モザイク状など、過度な模様・配色は避けること。</li> <li>・ただし、次の場合は、この限りではない。 <ul style="list-style-type: none"> <li>ア) 着色していない木材、土壁、無彩色のガラス等の材料によって仕上げられる部分の色彩</li> <li>イ) 地域のランドマークとしての役割を果たすもので、良好な景観に資するものと市長が認めたもの</li> <li>ウ) 温泉情緒が感じられるもので、良好な景観に資するものと市長が認めたもの</li> </ul> </li> </ul>
	その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・通りや橋上などから視認される工作物は、外壁の色彩基準に則した色彩とすること。</li> </ul>

## ①実施基準

建築物・工作物の色彩基準

※建築物・工作物の外観の色彩基準の数値は、日本工業規格 Z8721〔色の表示方法－三属性による表示〕（以下、マンセル値と呼ぶ。）に基づき、次に示すとおりとする。

【マンセル色相環】



■別表1 マンセル値による屋根の色彩基準

色相		明度	彩度
Y R	0.1YR~10YR	5 以下	5 以下
Y	0.1Y~5Y		4 以下
その他有彩色		使用不可	
N (無彩色)		5 以下	

■別表2 マンセル値による外壁の基本色

色相		明度	彩度
Y R	0.1YR~10YR	4 以上 9 未満	4 以下
Y	0.1Y~5Y	4 以上	
その他有彩色		使用不可	
N (無彩色)		4 以上 9 未満	

■別表3 マンセル値による外壁の推奨色

色相		明度	彩度
Y R	5 YR~10YR	6 以上 8 未満	3 未満

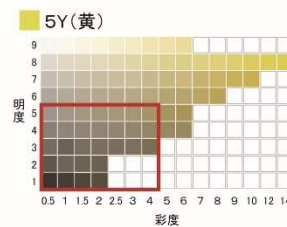
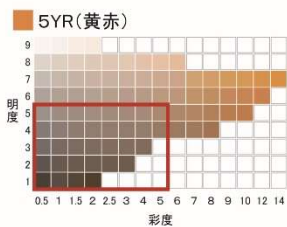
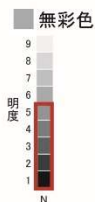
■別表4 マンセル値による外壁の強調色

色相		明度	彩度
Y R	0.1YR~10YR	-	4 以下
Y	0.1Y~5Y		
その他有彩色		-	2 以下
N (無彩色)		-	

## <色彩基準の色彩例>

### ■ 屋根

別表1 屋根の基本色

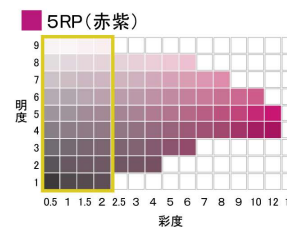
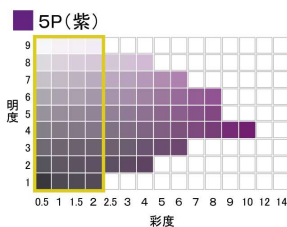
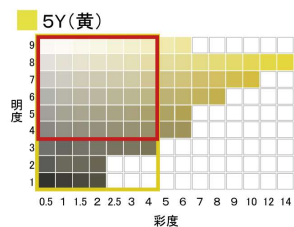
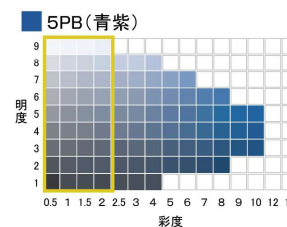
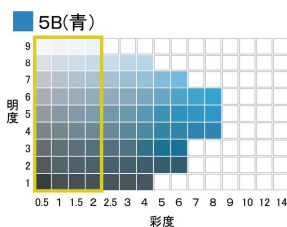
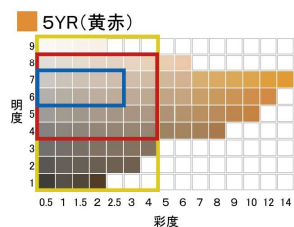
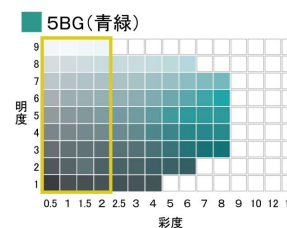
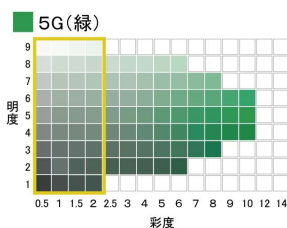
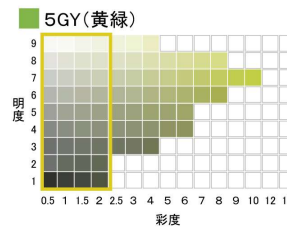
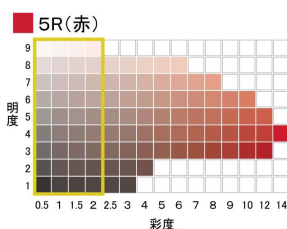
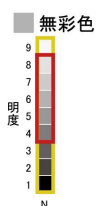


### ■ 外壁

別表2 外壁の基本色

別表3 外壁の推奨色

別表4 外壁の強調色



※各カラーチャートに示す色彩は、基準範囲内の代表的な色彩を示したものです。  
 また、印刷等の関係から、実際の色彩とは厳密には異なります。  
 ※実際の色彩の検討にあたっては、JIS 標準色票等の正確な色票で確認が必要です。

## ②努力基準

建築物・工作物	基本事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・橋上や松川遊歩道から眺められる松川や歴史的建造物の良好な風景を阻害しない配置や外観（高さ・形状）に努めること。</li> </ul>
	外観 屋根	<p>■スカイライン（形状）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建築物の上部は凹凸を最小限にすっきりとした形状に努め、塔屋や工作物等は目立たないように工夫すること。</li> </ul> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: right;"> <p>◀ 屋上の設備や塔屋を覆うことでスカイラインを整える</p> </div> </div> <ul style="list-style-type: none"> <li>・松川通り及び松川遊歩道に面する建物は、勾配屋根又は屋上のパラペットの形状等により勾配屋根に類似する工夫を施すこと。</li> </ul> <div style="display: flex; justify-content: center; align-items: center;"> </div> <p style="text-align: center;">▲勾配屋根に類似する工夫の例</p> <p>■材料</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・日本瓦を使用する場合はいぶし銀、銅板は素材色又は緑青色とし、銅板以外の金属板及びその他の屋根材は、光沢の少ないものとする。</li> </ul> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <p>▲日本瓦いぶし銀</p> <p>▲銅板以外の金属板その他の屋根材イメージ例</p> </div> <p>■太陽光発電設備</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・眺望点や歴史的建造物から望見できる場所には、できる限り設置しないこと。やむを得ず設置する場合は、目立たないように工夫をすること。</li> </ul> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;"> <p>太陽光発電設備</p> <p>◀ 屋根面、壁面から突出させないように設置する</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>太陽光発電設備</p> <p>◀ パラペットやルーバーで目隠しする</p> </div> </div> <div style="text-align: center; margin-top: 20px;"> <p>◀ 近年、景観に配慮して、屋根に置くタイプではなく、瓦と一体型の太陽光パネルの製品も見られる</p> </div>

## ②努力基準

建築物・工作物

外観

外壁

### ■庇

- ・松川通り及び松川遊歩道に面する建物の1階及び適切な階には、和の雰囲気と調和するよう軒や庇、あるいはそれらに類するものを設けるよう努めること。（P18「景観形成基準を反映した将来イメージ」を参照）
- ・設置位置は、周囲の建築物との連続性に配慮すること。
- ・色彩・材料は、建物と調和したものとすること。

### ■外壁の仕上げ

- ・素材は、塗り壁（土、漆喰、モルタル等）、板張り、サイディング・ALCパネル※など、周囲の景観と調和するものを使用すること。

※サイディング・ALCパネルはレンガ風や石積み風などの表情を施していない、均質で光沢のないものとすること。

▼本地区に好ましくない外壁の仕上げイメージ例



レンガ風



石積み風



艶、光沢があるもの



### ■建築設備

- ・空調室外機、電気・ガスメーター等は通りから目立たない場所に設置すること。やむを得ない場合は、木製の囲いや建物の外壁と調和した色彩の囲いによる目隠しをすること。



▲デザイン性のある室外機カバー

### ■バルコニー

- ・集合住宅等でバルコニーを設ける場合は、インナーバルコニーとし、洗濯物や空調設備などが露出しないようにすること。なお、眺望点から望見されない場合は、この限りではない。



◀バルコニーの手すりは、透過性のないものが望ましい



▲壁面と一体的にデザインすることで壁面の形態が美しくまとまり、すっきりと見える

## ②努力基準

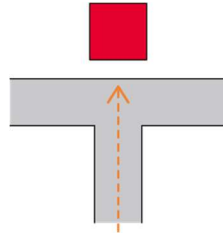
建築物・工作物

外観

外壁

### ■意匠

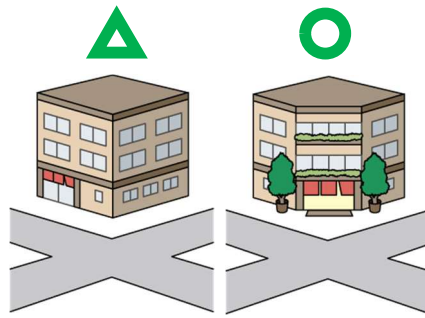
- ・交差点の角地や突き当り、橋の袂等アイストップとなる場所では、周辺からの見え方に配慮した形態意匠の工夫に努めること。（P18「景観形成基準を反映した将来イメージ」を参照）



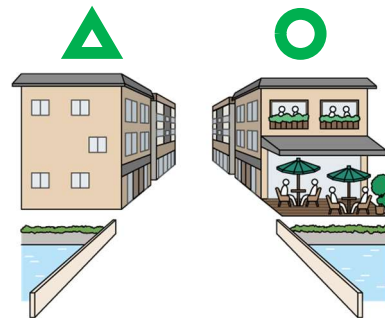
◀通りの突き当り部分では、正面に見えることを意識し、魅力ある風景づくりに努める



▲正面の暖簾がアクセントになっている



▲商業地などにぎわいのある交差点に面する街角部分では、開口部を設けるなど角地を意識したデザインの工夫を行う



▲橋の袂では、松川に向けて開口部を設けるなど、川にも顔を向けたデザインにする

## ②努力基準

建築物・工作物

外構

### ■外構付属物

- ・プロパンガス置き場や駐輪場等を設置する場合は、通りからの見え方に配慮した配置とし、適切な修景を行うこと。

### ■自動販売機

- ・通りに面して自動販売機を設置する場合は、建築物と一体化させるような配置や適切な修景等の工夫を行うこと。
- ・自動販売機の色彩は、落ち着いた色彩とし、原色や派手な色彩は避けること。
- ・自動販売機の夜間の光量はできるだけ抑え、風情ある夜間景観の形成に配慮すること。



### ■垣・柵・塀

- ・垣や塀を設置する場合は、できるだけ自然素材を使用し、当該地区の風情と調和するものとする。
- ・塀の高さは、圧迫感を抑えた高さ（2.0m以下）とすること。

▼本地区に好ましい外壁の仕上げイメージ例



なまこ壁・瓦



木・漆喰・瓦

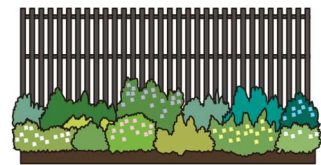


木・漆喰・竹・瓦



砂壁風仕上げ・瓦

- ・金属製の柵やフェンスの使用はなるべく避け、やむを得ない場合は、色彩に配慮するとともに緑化等により、当該地区の風情に調和するよう工夫すること。



▲格子による目隠しフェンス  
みどりで柔らかい雰囲気

### ■花みどり

- ・通りに面して、花や緑を設け、来訪者の目を楽しませる演出に努めること。
- ・樹姿や樹勢の良い樹木がある場合は、適切に管理し、積極的に修景に活用する。（P18「景観形成基準を反映した将来イメージ」を参照）



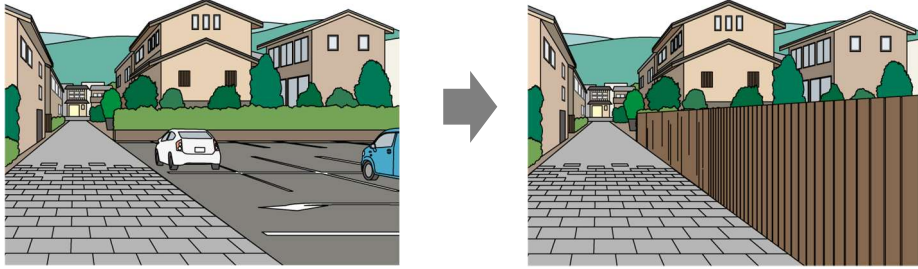
▲道路空間と一体化したような美しいみどりの例

## ②努力基準

### 駐車場（専用駐車場・駐車スペース）

- ・松川通り及び松川遊歩道、橋上から直接見える駐車場や駐車スペースは風情あるまち並みに配慮した工夫を行うこと。
- ・松川通り及び松川遊歩道に面する駐車場は、できる限り出入り口を限定し、塀や生け垣などにより、通りから車両が直接見えないよう工夫すること。

#### ▼修景イメージ



#### ▼舗装のイメージ例

- ・塀や生け垣を設置できない場合は、当該地区の風情と調和する舗装や緑化等による修景等を行うこと。

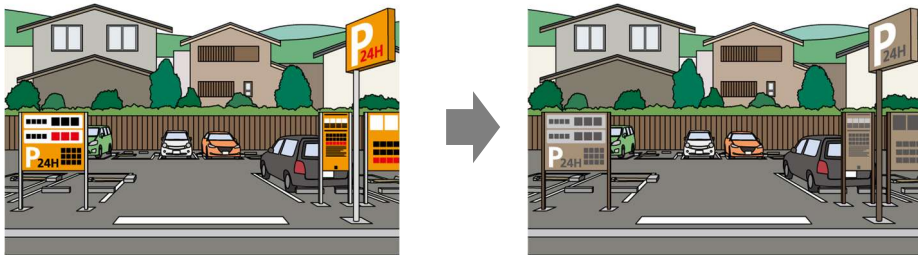


自然石舗装

緑化ブロック

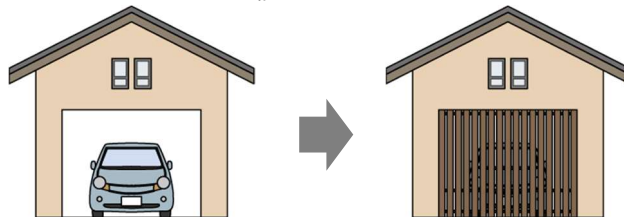
- ・駐車場の設備等は、無彩色系や茶系を基本とした低彩度色を使用すること。

#### ▼修景イメージ



- ・車庫やピロティなどは、通りからの見え方に配慮し、木製格子などで目隠しするなどして修景すること。

#### ▼修景イメージ





## 4 広告物にかかわる景観形成基準

東海館（松川）周辺重要景観形成地区の基本目標・基本方針に基づき、広告物の設置・改修等を行う際は、周辺のまち並みとの調和を図るよう配慮してください。

広告物にかかわる景観形成基準は下記に示すとおりです。

広告物にかかわる景観形成基準	
<b>広告物</b>	<p>■種類</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・原則、自家広告物に限る。</li> </ul> <p>■規模・位置</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・通りの景観を損ねることがないように必要最小限の大きさとする。</li> <li>・建築物の中・高層部においてはできる限り設置しないこととし、やむを得ない場合は、建物との一体化を図る工夫を行い、必要最小限の大きさとする。</li> </ul> <p style="text-align: center;">▼屋上広告は眺望景観を損ねる</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">  </div> <div style="text-align: center;">  </div> <div style="text-align: center;">  </div> </div> <p>◀やむを得ない場合は、できるだけ目立たないような工夫を行う</p> <p>◀切り文字や箱文字にして、建築物の外観意匠と調和させる</p> <p>■デザイン</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・当該地区の風情と調和するよう、無彩色系や茶系を基本とした低彩度色でまとめ、食べ物や人物等の写真を使用しないこと。</li> <li>・ただし、まちの魅力と価値を高めるデザインされたものであれば、色彩に関してはこの限りではない。</li> </ul> <p style="text-align: center;">▼本地区にふさわしくない広告物のイメージ例</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">  </div> <div style="text-align: center;">  </div> <div style="font-size: 2em; color: red;">×</div> </div>

## 広告物にかかわる景観形成基準

### 広告物

- ・記号化や図案化によって文字数を減らし、シンプルにまとめること。



- ▲伝えたいことをピクトグラムで表現する  
余白を多めにとり、すっきりとした印象に

- ・松川通り及び松川遊歩道から視認されるものについては、自然素材を用いるなど、素材の工夫に努めること。

#### ▼素材を活かし、まちの魅力を高める看板の例



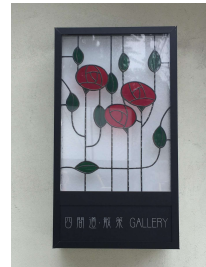
木製看板+麻暖簾



木+ガラス



鉄



ステンドグラス

#### ■ その他

- ・ネオンサインや電子看板（デジタルサイネージ）など、発光を伴うもの使用しないこと。
- ・窓面全体を覆うような屋内広告物は、原則、設置しないこと。

## 5 公共施設にかかわる景観整備方針

東海館（松川）周辺重要景観形成地区の基本目標・基本方針に基づき、公共施設にかかわる整備・改修等を行う際は、周辺のまち並みとの調和を図るよう配慮します。

公共施設にかかわる景観整備方針は下記に示すとおりです。

公共施設にかかわる景観整備方針	
公共施設等	<p><b>■ 舗装</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>松川通り及び松川遊歩道の舗装は、歩きやすさに配慮しつつ、温泉情緒の雰囲気と調和するデザインとします。（P18「景観形成基準を反映した将来イメージ」を参照）</li> </ul> <p><b>■ 公共サイン</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>地区内に掲出される公共サインは、本地区の風情と調和したシンプルなデザインとします。</li> <li>重要景観形成地区であることを示すサインについては、景観を障害しない配置場所を検討します。</li> </ul> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: flex-start;"> <div style="text-align: center;">  <p>▲誘導サイン例 シンプルで周辺景観に馴染むデザインにする</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>▲規制サイン例 ピクトグラムで規制内容を伝え、できるだけ文字は少なくシンプルに</p> </div> </div> <p><b>■ 街路灯・照明</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>松川通り及び松川遊歩道の街路灯等の照明は温かみのある電球色とし、街路灯本体のデザインは、歴史的建造物や周辺のまち並みとの調和に配慮します。</li> <li>東海館のライトアップについては、建物にふさわしく、魅力的な夜間景観を演出する照明方法を検討します。</li> </ul> <div style="text-align: center;">  <p>電球色（イメージ）</p> </div> <p><b>■ 樹木</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>本地区の重要な景観要素である街路樹の柳や松川沿いの松並木等は、適切に維持・保全を図ります。</li> </ul> <p><b>■ 橋梁</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>大川橋といでゆ橋は歴史的建造物を眺める視点場として、また本地区の重要な景観要素として、周辺景観と調和したデザインとします。</li> </ul> <p><b>■ 河川</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>松川は、河川の雑草の除去など適正な維持管理に努めます。</li> </ul>

## <景観形成基準を反映した将来イメージ（松川通り）>

