

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。

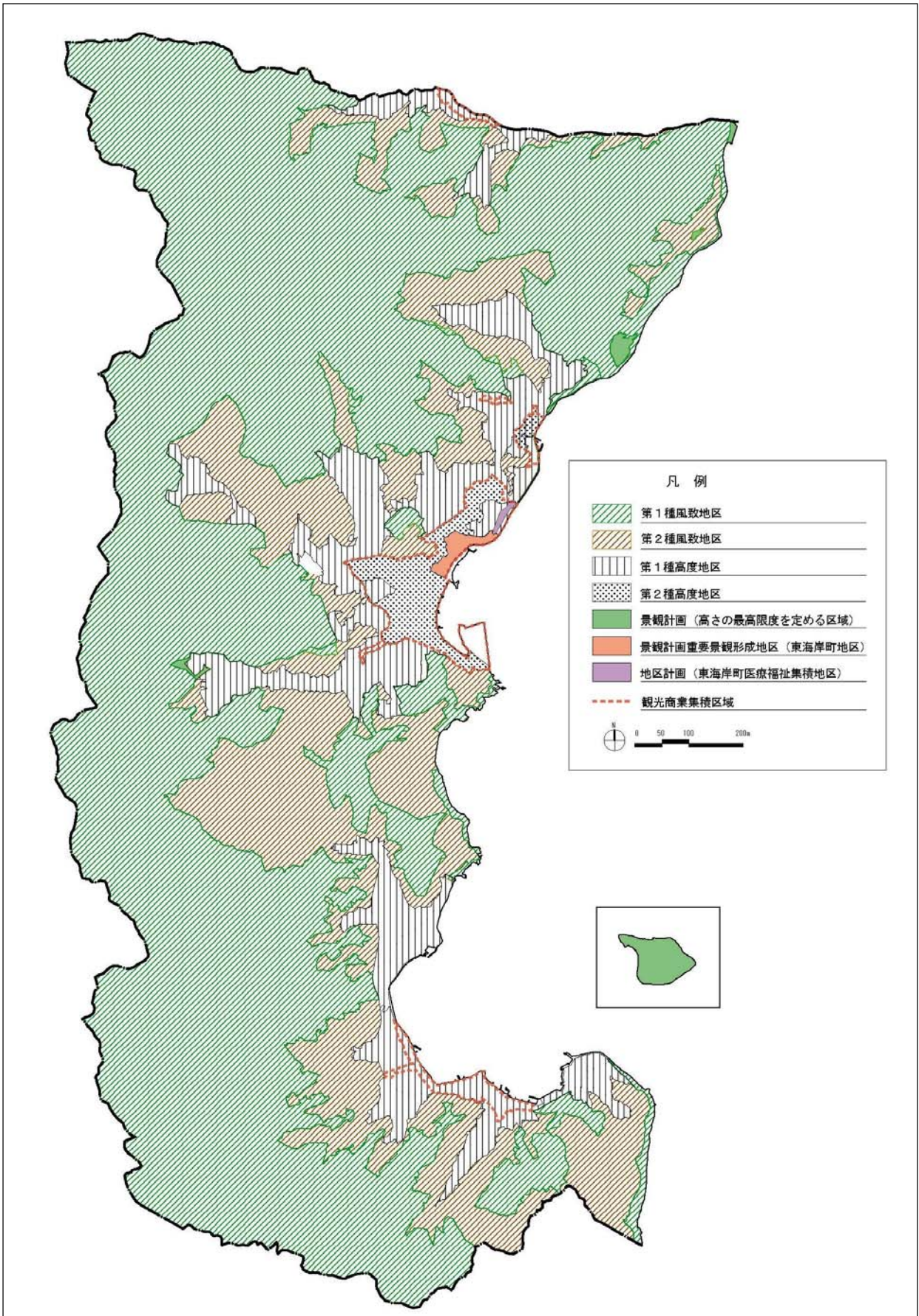
景観類型区分	高さの最高限度
山地・丘陵地（ ）	21m
初島地区	21m

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。