

京急ニューシティ  
**湘南佐島**  
SHONAN SAJIMA NAGISA NO OKA  
なぎさの丘

街並みガイドライン



美しい街並みをいつまでも

いつまでも美しいゆとりある街で暮らしていただくために

澄んだ空、あふれる緑、温和な気候、そしてどこまでも青く輝く海  
鎌倉、逗子、葉山から続くここ湘南佐島にロケーションを得た私たちは  
真のゆとりに満ちた暮らしへの想いを共有する皆さまとともに  
この地にしか求められない豊かで美しい価値あるライフステージを創りたいと考えます

この街に住む方々も、訪れる方々も心地よく静かに寛いでお過ごしいただけるよう  
ゆとりと美しさにあふれる街並みを将来にわたり維持してゆくための  
とても大切な街づくりの指針です

本ガイドラインは既に佐島の丘に土地や家をお持ちの方をはじめ  
これから購入を検討されている方々

家屋の設計および外構プランに携わられる全ての関係者の方々に  
十分にご理解、お守りいただき、時代や流行に左右されない

本当の豊かさと価値のある魅力的な街創りを担っていただきたく願います

お問い合わせ

佐島なぎさの丘自治会

〒240-0108 横須賀市佐島の丘2-15-17  
Email:sajima.no.oka.2007@hotmail.com

佐島なぎさの丘自治会

京浜急行電鉄株式会社



# 見事なロケーションに 美しい街並みが描きだされています

- 2000年 ● 佐島の丘地区 地区計画決定
- 2001年 ● 京浜急行電鉄による“京急ニューシティ湘南佐島なぎさの丘”の開発着工  
一戸建区画数626区画、総戸数667戸を計画  
総開発面積約41ha
- 2005年 ● 都市緑化法に基づき緑地協定が定まる
- 2007年 ● 建築条件付宅地分譲および一部、建売住宅にて販売開始  
● 景観保持の指針として「街並みガイドライン」が完成し、  
「街並みガイドライン」に基づいた家屋建設および外構整備が決定
- 2010年 ● 佐島なぎさの丘自治会設立(自治会員数118世帯)
- 2011年 ● 佐島なぎさの丘自治会 自主防災組織設立  
● 佐島の丘温水プール完成
- 2012年 ● 自治会館建設実行委員会設立(準備委員会から昇格)
- 2014年 ● “なぎさクラブ”(老人会)設立
- 2015年 ● 佐島しおさいトンネル開通
- 2016年 ● 高齢者施設アシステッドリビング完成
- 2017年 ● 佐島なぎさの丘自治会環境委員会設立  
● 自治会加入数100世帯以上/年となり300世帯を突破  
● 三浦学苑グラウンド完成(総面積約2.4ha)
- 2018年 ● 佐島なぎさの丘自治会館完成
- 2020年 ● 自治会員450世帯突破

準幹線道路(住区周回道路)を中心に広がる佐島の丘は  
街全体による調和のもと、それぞれのエリアが個性的な生活景観を  
描くように特徴あるデザインとなっています



**準幹線道路**  
街路樹の美しい緑が、タウン内を  
ゆったりと巡ります。

**自然林**  
タウンの静けさを  
守るために、  
自然林を保存しています。

**ハイゲート**  
この街の美しい景観や  
ゆとりのライフスタイルを象徴します。  
また、24時間365日のタウンセキュリティの  
拠点としても重要な存在。

**フリンジエリア**  
外周部(フリンジ)の宅地が  
周囲の森に接するよう計画しました。

**ローゲート**  
海に最も近く、自由で開放感に満ちた  
タウンイメージを印象づけます。

海拔約25mから50mという南傾斜に位置した住宅街は  
相模湾を一望できるばかりでなく地区計画、緑地協定  
そして「街並みガイドライン」により住環境が守られています  
各区画では擁壁がなく斜面を緑化することで  
更に美しい街並みを維持しています



## 1. 「中間領域」を大切に

### 街全体をのびやかさが つつみます。

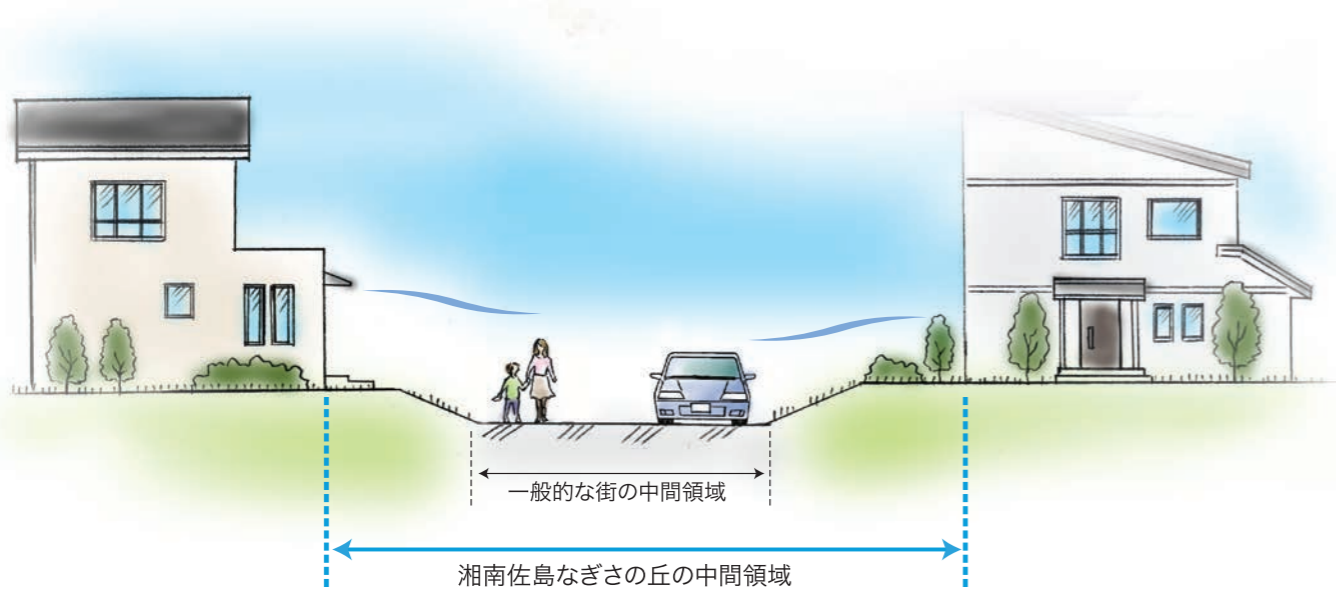
皆さまのお住まいと道路との間のゾーンを、「中間領域」と位置づけています。

この中間領域は、この街のイメージを構成する上で大変重要な役割を果たしています。

この領域に車庫やコンクリート擁壁を全面的に設けたら、街は冷たく無機質な雰囲気になってしまいます。

生活道路も、皆さまのお住まいの一部というイメージで、道路と道路の交差路は一般的な街の交差路より

余裕をもって設計されており、圧迫感が無く見通しの良い環境が、美しい空や開放感を感じさせます。



その中間領域を活かすためには、建物や中高木は極力道路と反対側に配置していただき、道路側には芝生や草花を中心とした植栽を施すようにしてください。

これにより、街全体にやわらかさや開放感をあたえるだけでなく、住戸からの人の目が行き届くことで防犯上も「人の目による最高の安全」が確保される効果も生まれます。



芝生や草花のグラウンドカバーを施した斜面ガーデン。開放感あふれる中間領域の存在が、ゆったりと穏やかな街の表情を生みだしています。

## 2. 「おもて」と「うら」の発想で

### 街全体お互いの配慮が 豊かな街並みを育みます。

街づくりは1軒だけでは行えません。

美しい街並みを形成するには、住民同士のコミュニティの成熟度と、

住まわれている方々の意識の高さが非常に重要です。

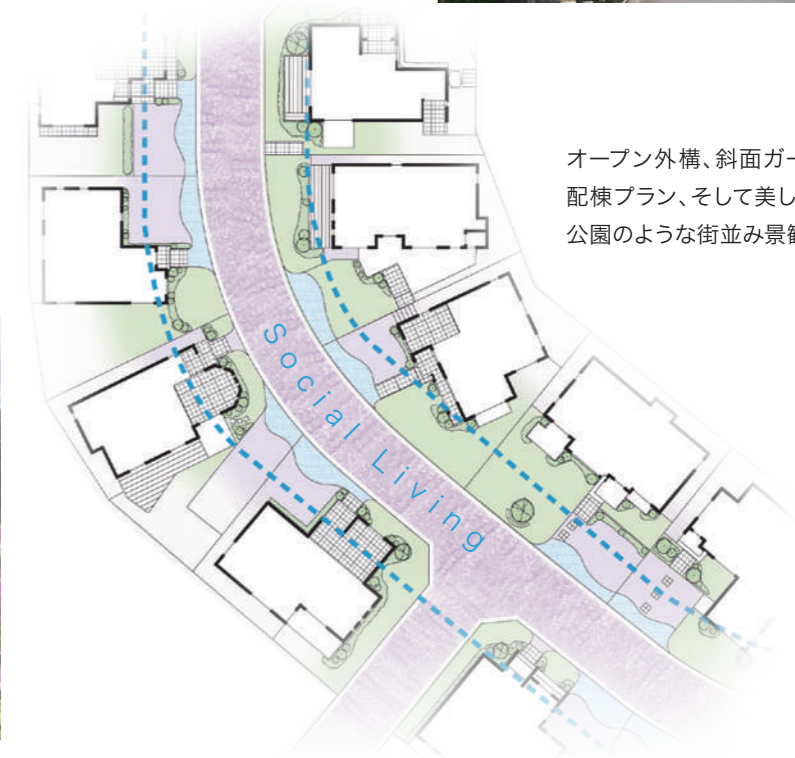
道路環境から「ソーシャルリビング」の発想で街づくりを企図しています。

#### おもて

道路に面したフロントサイドは、人に見られることを意識したいフォーマルなエリア。ゆとりある空間を美しくつらえた、いわば街全体のリビングとして魅力ある街並み景観と豊かなコミュニティを育みます。

#### うら

バックヤードは、プライベート空間。この地ならではの、のびやかな暮らしを楽しむプランングを実現してください。



オープン外構、斜面ガーデン、ゆったりとした配棟プラン、そして美しいたたずまい。まるで、公園のような街並み景観が広がります。



「ソーシャルリビング」とは、道路および各住戸の中間領域をこの街に暮らす皆さまの共有のリビングと位置づけるもの。

皆さまが快適に暮らすには、人目に入る部分はきれいにしつらえるといった、お互いの思いやりや配慮が欠かせません。

道路に面した場所にトイレや浴室などの水まわりを配置したり、手入れが不十分なまま植栽を放置することや、

道路側のデッキなどに高い柵を設け、街並みに圧迫感をあたえることなど、美しい街並みへの配慮に欠ける行為は避けたいものです。



土地形状と建物全般

●地盤の高さは盛り土や切土による変更はせずに、現在の土地形状を守る。

●建物は2階建、かつ高さ10mまでとする。

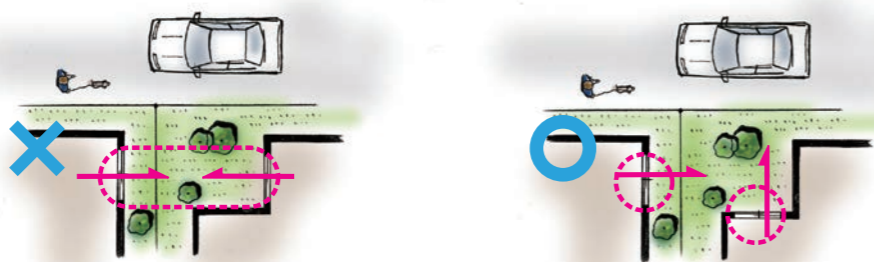
※ボックスカルパートは、1階とカウントされるケースもある為、該当区画については3階建も可能。ただし、建物については地盤高から10mを守る。



●「佐島の丘地区計画」により、北側宅地への日照を確保するため、隣地境界から1m離す。また、日照に十分配慮した平面配置とする。

●窓の位置・大きさ・ガラスの種類は、隣家住戸との関係に配慮して選定し、特に窓が直接向き合わないよう配慮するとともに、住戸裏側(隣家のリビング側)の窓は極力小さくして、磨りガラスなど不透明なガラスとする。

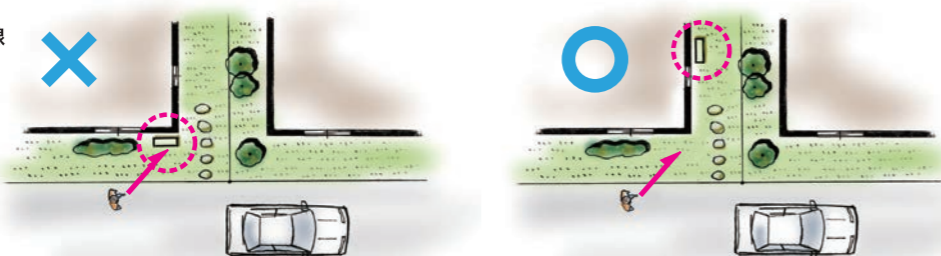
■住戸からの目線



●室外機などは道路に面する位置に配置しない。

●室外機は、騒音や排気および見栄えの観点から隣家に十分配慮する。

■道路からの目線



外観

●近隣の住宅、街並みとの調和を意識した外観とする。

●屋根・外壁には原色や派手な色を使用しない。

●屋根・外壁の色に関してマンセル値(色相・明度・彩度)で表している。



屋根

黒やダーク系のグレー・ブラウン・グリーンなど深みのある落ち着いた色合いおよび黄土色や暖かみのあるアースカラーとする。

■基本色のサンプル

N 明度:5.0	色相:5.0GY 明度:4.0 彩度:2.0	色相:5.0YR 明度:4.0 彩度:8.0	色相:10YR 明度:7.0 彩度:6.0	色相:2.5G 明度:3.0 彩度:4.0
-------------	------------------------------	------------------------------	-----------------------------	-----------------------------

上記のサンプルより暗く、落ち着いた色とする。

外壁

白、ベージュを基調とした、彩度を抑えた明るく穏やかな色とする。

■基本色のサンプル

N 明度:9.0	色相:10YR 明度:9.0 彩度:1.0	色相:5.0Y 明度:9.0 彩度:2.0	色相:10Y 明度:9.0 彩度:4.0
-------------	-----------------------------	-----------------------------	----------------------------

上記のサンプルより明るく、且つ鮮やかでない色とする。

※アクセントカラーとして他の色を使用する場合は、外壁面毎の30%以下とする。

色彩指針をハウスメーカー・施工業者等に伝えやすいよう、マンセル値を用いて説明している。マンセル値とは次の項目で色を体系的に表現するものである。

**色相(赤・緑・青のような色味)・明度(色の明るさの度合い)・彩度(色味の強さや鮮やかさの度合い)**

個人の色の感覚に頼らず、日本工業規格で採用されている「色相 明度/彩度」というマンセル記号で表記することで、作業に携わる方々が色見本によって屋根や外壁の色を選ぶことが可能となっている。

上記の点は、改修工事や外装工事の場合に必ず留意すること。

記載されているカラーサンプルは基本色を印刷により再現しており精度に欠けることから、色彩は必ず建材サンプルや日本塗料工業会が発行している見本帳で確認すること。



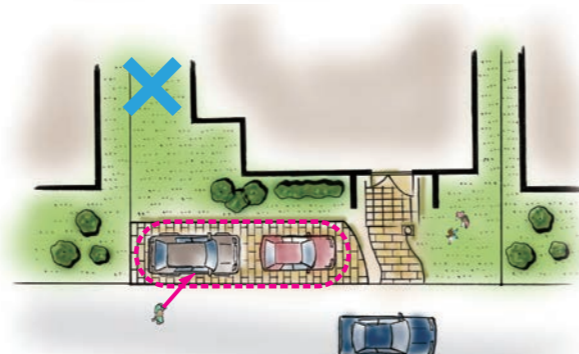
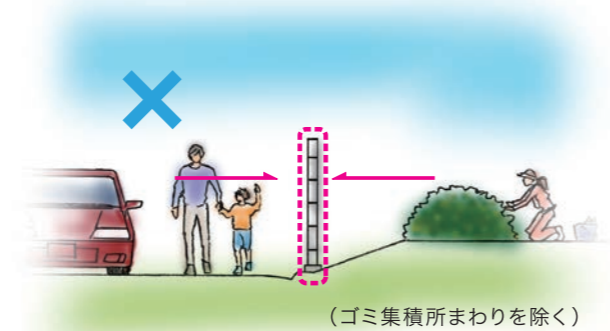
オープン外構で街をひとつに

隣地境界に閉鎖的なフェンスや段差を設けないオープン外構にするとともに、豊かな緑が連なる植栽計画を採用することで、開放感あふれる、眺望の広い街並みとなっています。街全体が心地よい「内庭(COURT)」であるかのような一体化したコミュニティ空間を形成し、近隣が親しく、繋がりが生まれることを期待しています。



沿道部

- 街づくりのコンセプト「ソーシャルリビング」を共有するため、道路境界から1mを緑化ゾーンとし、敷地の状況でやむを得ない場合でも緑化ゾーンとし工作物は設置しない。
- 生垣や塀、フェンスなどを設置せず、ゴミ集積所まわりを除きオープン外構とする。
- 沿道部の道路境界は、既存擁壁の高上げや新たな土留めブロックなどは設置しない。
- 道路に面する位置に物置などを設置しない。
- 沿道部はソーシャルリビングの観点から芝貼りすることになっており、道路と平行な縦列駐車場は設置しない。



カーポート上屋

- 防災上(風災害)、カーポート上屋は設置しない。

カーポートデザイン

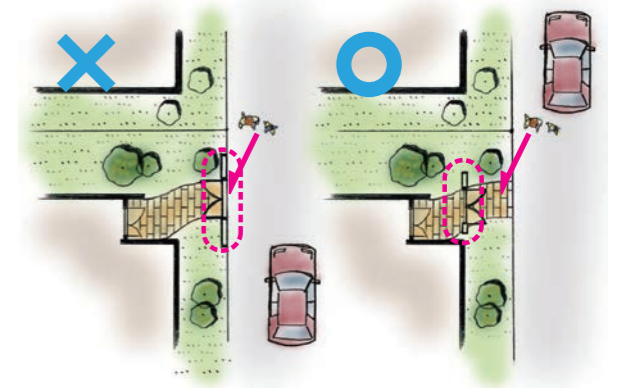
- 波をイメージしたウェーブラインを描くようにデザインして、街並み全体の調和に配慮する。

門扉・門柱など

- 門扉・門柱などを設置する場合は道路境界を避け、建物付近に設置する。

隣地境界部

- オープン外構の観点から、隣地境界にはブロック、フェンスなどを設置しない。
- 基本は法面形状となるが、隣地との高低差が50cm以上ある場合は、安全に配慮して高所側の所有者がメッシュフェンスを設置する。その他、これに類するものを設置する場合は、透過率が50%以上の粗いものを設置する。



※ペットなどの事情によりやむを得ず敷地内にフェンスなどを設置する場合は、視界を遮らない高さ(1.2m以内)で、沿道部分より2m以上離して設置する。立地や形状により2m以上離すことが出来ない場合は1.5m以上とする。また、高さや設置位置以外にも隣地に圧迫感をあたえないなどの配慮をするとともに、必ず隣地住民と協議をする。

水栓

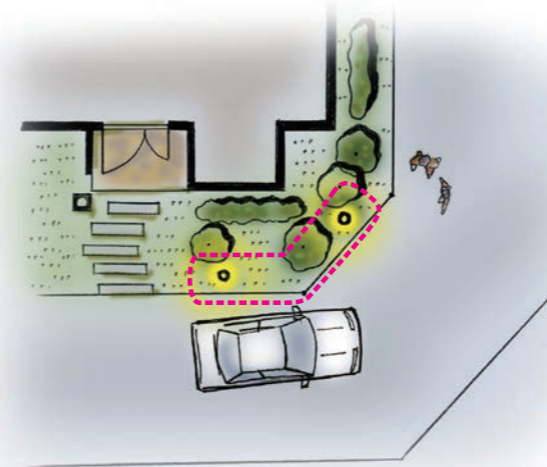
- 庭園用立水栓にするか、埋込型取水栓にする。

庭園灯

- 夜間の安全に配慮して庭園灯を設置し、庭園灯は落ち着いた電球色とする。

ウッドデッキ

- 道路境界から1mの緑化ゾーンには設置しない。また、準幹線道路(住区周回道路)に面する住戸で擁壁がある場合は、擁壁から1m以上離して設置する。
- 設置にあたっては隣家の了解を得るとともに、ソーシャルリビングの観点からも周辺に配慮する。





# 植 栽

この街には緑地協定があります。

緑の連続性を確保するためには、住まわれている方々のご理解と街並み形成に関する高い意識、

そしてなによりも隣人を思いやる心が大切であり、この街をより美しく育てるとともに、

将来にわたる継続性のある街並み管理を可能にします。

街並みの美しさは、資産価値にも影響します。



●各戸の敷地面積の30%以上に植栽を行ない緑化する。

●植栽帯には一部、三浦半島の風土に適した南洋系の植物を植栽する。

参考例：オリーブ・ソテツ・ヤシ類

●準幹線道路(住区周回道路)に面する住戸は、道路から1m以上を植栽とする。その他住区内の沿道部についても極力1m以上を芝貼り、ないしは低木の植栽とし、街並みの「ソーシャルリビング」としての緑地帯を形成する。



●「緑地協定」に従って、準幹線道路(住区周回道路)に限らず沿道部の植栽は街並みとの調和に配慮し、将来にわたって維持管理する。



## この街の未来のために、いま私たちができること

建物レイアウト	建物の位置をよく考える
	浴室やトイレなどの水まわりは道路側に面していないようにする
	北側隣地への日照確保のために境界線から1m離す
	隣地の日照に十分配慮した平面配置にする
	窓の位置・大きさ・ガラスの種類は、隣家住戸に配慮する
	窓が直接向き合わないようにする
	隣家のリビング側に面する窓は極力小さくする
建物外観	室外機などは道路に面して配置しない
	室外機などは隣家に十分配慮する
	近隣の住宅、街並みとの調和を考える
ウッドデッキ	屋根の色は基本色にする
	外壁の色は基本色にする
	アクセントカラーは外壁面毎の30%以下にする
	ウッドデッキは道路境界から1mの緑化ゾーンに設置しない
外 構	ウッドデッキは準幹線道路(住区周回道路)の擁壁から1m以上離す
	ウッドデッキの設置にあたり隣家の了解を得る
	道路境界から1mは緑化ゾーンにする
	道路沿いには電球色の庭園灯を設置する
	道路と平行な縦列駐車場は設置しない
	道路に面する位置に物置など設置しない
	道路境界は既存擁壁の嵩上げや新たな土留めブロックなどは設置しない
	敷地が隣地より50cm以上高く、法面形状では危険な場合は、安全に配慮してメッシュフェンスもしくは同様の透過率50%以上の粗いものを設置する
道路に面した水栓は庭園用立水栓か埋込型取水栓にする	
カーポート上屋は設置しない	
敷地面積の30%以上に植栽を行ない緑化する	
沿道部は芝貼りもしくは低木などを植えて緑地帯にする	
沿道部の植栽は維持管理する	
沿道の植栽帯には一部、南洋系の植物を植える	

上記の点は、改修工事や外壁塗装の塗り直しの場合も要再確認。