

1 旧市街地の住宅地

- ◇位置及び区域
 - ・鎌倉地域、腰越地域の市街地の低地部
- ◇地区の特性・課題
 - ・別荘地、避暑地として発展してきた由緒ある住宅地です。
 - ・比較的敷地規模が大きく、ゆとりのある戸建住宅が立地しています。
 - ・特に敷地内の豊かな緑、門、塀が創り出す路地などの通り空間は、趣があり、多くの市民が鎌倉らしさを感じる、貴重な景観資源です。
 - ・近年、相続等により、戸建住宅から共同住宅への転換や、敷地分割、空地化、駐車場化といった変化、また、近代の洋館や趣のある和風住宅、樹木などの景観資源の減少が見られます。

■ 都市景観形成のための方針（景観法第8条第3項）

土地利用の方向性

- ◇低層低密で緑豊かな落ち着いた雰囲気を持つ戸建住宅を基調とし、一部中層のゆとりある共同住宅や住環境と調和した店舗等のある魅力的な住宅地として保全を図ります。
- ◇細街路や木造住宅で構成される地区においては、空間のスケールや周辺環境に配慮しつつ、基盤整備等により、安全性の向上を図ります。

まち並み形成の方向性

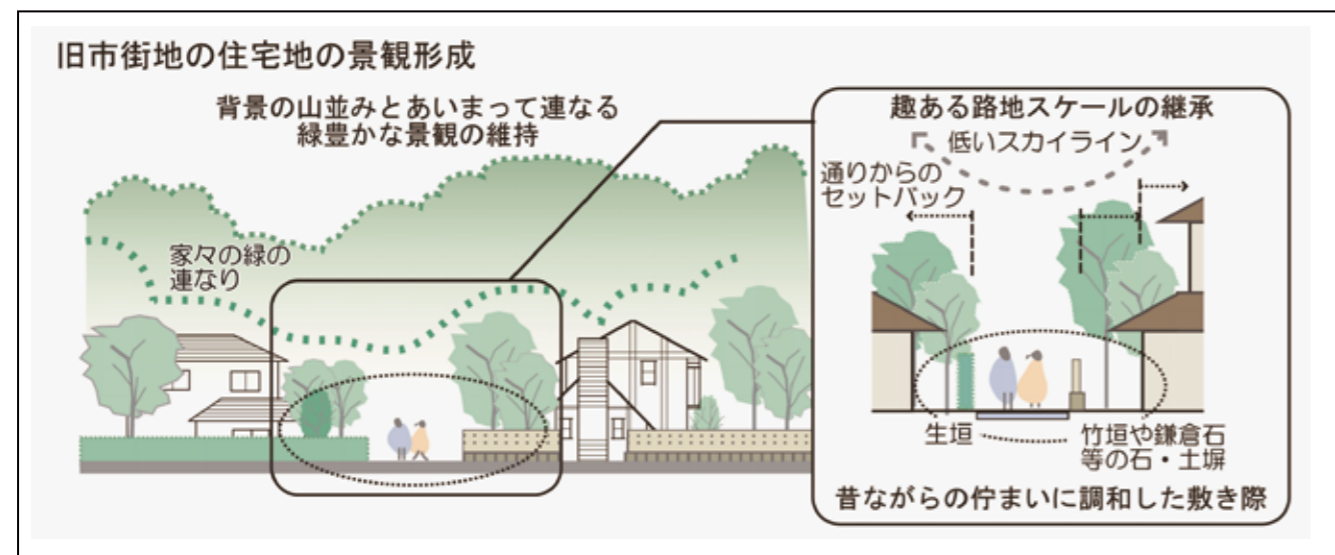
- ◇山並みの緑などの自然環境や、社寺等の歴史的資源と調和したまち並み形成を図ります。
- ◇低層の建築物を中心として、緑のなかに建築物が見え隠れする住宅地景観を守り、育てます。
- ◇屋敷林や生垣、門、塀などが創り出す趣のあるまち並みの連続性を保全します。
- ◇防災面などに配慮しつつ、路地空間と生垣、垣根など敷地の緑が創り出す風景の保全に努めます。
- ◇緑に乏しい市街地に対しては、特に接道部の緑化の充実を図り、緑の連続性を確保します。

地域らしさの基盤となる自然資源	山、丘陵 河川・水辺	・まち並みの背景となっている山並み ・住宅地の中を流れ、うるおいを与えている滑川、二階堂川、稲瀬川等
境界やまち並み、道筋	住宅街	・屋敷街 ・路地沿い住宅地
その他個別景観資源		・洋風・和風の歴史的住宅建築 ・生垣、竹垣、板塀、石積み等 ・社寺、石碑、古木、巨木等 ・優れた眺望景観 ・辻（交差点）
まち並みに見られる作法・流儀		・家の身だしなみや日常的な手入れが感じられる、庭木や生垣、敷き際のしつらえ ・古い建物に見られる細部の意匠のきめ細やかさ

■ 都市景観形成のための基準（景観法第8条第2項第2号）

重点テーマ

- ◇昔ながらの住宅地らしい佇まいに調和した垣、柵、門等、ゆとりある敷き際のしつらえ
- ◇低層のスカイラインや趣のある路地等で構成された地域スケールの継承
- ◇背景の山並みと調和した緑豊かな住宅地景観の維持



景観形成基準（建築物の建築等、工作物の建設等）

右の3つのステップで構成し、個々の建築物などのデザインだけでなく、遠景から近景・周辺との調和・周辺景観の質向上といった視点から都市景観形成のための基準を定めています。

Step I つかむ

周辺の景観の特徴をつかむ

- 行為計画地や立地する場所の景観的特性、景観資源をよく調べ、これらを十分に活かした計画とする。特に次の各点に留意する。
 - ・路地空間の魅力を高めている敷地のゆとり、低いスカイライン、敷き際の空間構成の継承
 - ・滑川の水辺の落ち着いた表情づくりを意識した建築デザイン等
- 通りや周辺からの望見性や景観資源との隣接等意識し、特に次の各点に留意した計画とする。
 - ・眺望点からの見え方に配慮したボリューム、配置、色彩等
 - ・通り景観を損なう恐れのある意匠や要素（設備類、誘目性の高い意匠等）の修景等
 - ・建築物や工作物の人工的な印象を和らげ、うるおいを創出する施設と一体的に計画された敷地内緑化、壁面緑化、屋上緑化等
 - ・景観資源を引き立たせるための隣接する部分の緑化やセットバック、同時に視認される場合の意匠の調和や設備類の修景等



背景となる山並みと調和した敷地内緑化

Step II なじむ

周辺景観になじむ形態意匠とする

- 敷地利用及び敷き際のしつらえは、通りの空間構成と協調し、歩行者に圧迫感を与えないように以下に適合したものとす。
 - ・敷き際に塀・垣等を設ける場合は可能な限り高さを抑えとともに、透過性のあるものの使用、生垣や壁面緑化との組み合わせなどの工夫をする。
 - ・駐車場・駐輪場は可能な限り通りから見えにくい位置に配置する。やむを得ず通りから望見される位置に配置する場合、平面駐車場・駐輪場は緑化等（周囲や舗装面）により修景する。立体駐車場（機械式を含む）は設置しないこととする。
 - ・擁壁（地下車庫前面上部も含む）やコンクリートブロック（ごみ置場を含む）の仕上げは、自然石若しくはこれに類するものとする。
 - ・擁壁は敷地境界からセットバックし、前面には緑化を行う。
- 建築物は低層、戸建のスケールを基調とし、これを超えるものについては以下の方法により違和感を緩和する。
 - ・通りからのセットバックとともに、周辺のスカイラインを超える部分は、建築物を段階的にセットバックする。
 - ・外壁は、通りのスケールに合わせ、意匠に変化をつける。
- 建築物・工作物の素材・色彩は、周辺の緑や歴史的まち並みを引き立てるものとし、かつ以下に適合したものとす。ただし、素材色などで、まち並みに違和感を与えないと認められるものはこの限りではない。
 - ・素材は美しい経年変化やメンテナンスを考慮し、また光沢のある素材、反射性のある素材の使用など、周囲から突出するような素材の使用を避ける。
 - ・基調色は、色相がR、YR、Yの場合は彩度4以下、その他の色相は彩度2以下とする。
 - ・建築物の屋根の基調色は明度6以下とする。
 - ・一定規模以上の建築物の外壁の基調色は明度3～8の範囲とする。
 - ・工作物は、設置する位置に応じて、建築物と調和した色彩とする。
- ペントハウスや屋外階段、建築設備、その他工作物等は、周辺景観との調和を図るため、以下に適合したものとす。
 - ・建築物の屋上部にはペントハウスや設備類を設置しないこととするが、やむを得ない場合は、目立たない位置に配置し、周囲に遮蔽・修景を行う。
 - ・屋外階段、建築設備、その他工作物等は、通りから目立たない配置、建築物と一体的な意匠、又は緑化による修景等を行う。



自然素材による美しい敷き際



低層住宅地のスケール感の維持

Step III 工夫する

周辺景観の向上に役立つよう要素のデザインを工夫する

- 屋根形状は勾配屋根などすることにより、周辺のまち並みとの調和に努める。
- 以下の方法等により、自然素材や地域の伝統的な意匠と調和した外観とする。
 - ・古い建物に見られる細部の意匠の決め細やかさの継承
 - ・垣、柵、門扉、擁壁には積極的に生垣の他、板塀、竹垣、石積み等の使用又はこれらに類するもの使用



伝統的な意匠の外構