

第3章 都市景観形成のための規制・誘導（市全域）

3 - 1. 景観誘導のすすめ方・・・・・・・・・・ 37

- 1) 景観誘導の基本的な方針・・・・・・・・・・ 37
- 2) 景観誘導の基本的な考え方・・・・・・・・・・ 38
- 3) 協議・届出の流れ・・・・・・・・・・ 39
- 4) 届出対象行為と規模・・・・・・・・・・ 40

3 - 2. 鎌倉市全域における景観形成方針と基準・・・・ 42

- ・ 住宅地景観・・・・・・・・・・ 44
- ・ 商業・業務地景観・・・・・・・・・・ 74
- ・ 工業地景観・・・・・・・・・・ 89
- ・ 緑地景観・・・・・・・・・・ 95
- ・ 農地景観・・・・・・・・・・ 98
- ・ 公共公益施設等・・・・・・・・・・ 100

3 - 3. 鎌倉市全域における屋外広告物の行為の制限 ・・・・・・・・・・ 105

- 1) 全市共通事項・・・・・・・・・・ 105
- 2) 土地利用類型別事項・・・・・・・・・・ 106

3 - 1. 景観誘導のすすめ方

1) 景観誘導の基本的な方針

◇第2章の都市景観形成の基本方針を受け、具体的に都市景観形成に向けて誘導するためのすすめ方を示します。

(1) 都市景観形成のための規制・誘導

- ◇良好な都市景観の形成を図るため、景観法に定める行為制限は、市全域を対象とした行為制限（第3章）と、一定地区を対象とした住民の合意により定める行為制限（特定地区・景観地区、第4章）で構成し、それに基づき、景観誘導を図ります。
- ◇屋外広告物の表示及び屋外広告物を掲出する物件の設置（以下、屋外広告物の表示等という。）に関する行為の制限については、「屋外広告物の景観形成基準」に基づき、誘導を図ります。
- ◇市全域を対象とする行為の規制・誘導の内容は、都市マスタープランの土地利用の方針の類型区分に沿い、市域を21区域に区分し、区域毎に定めます。

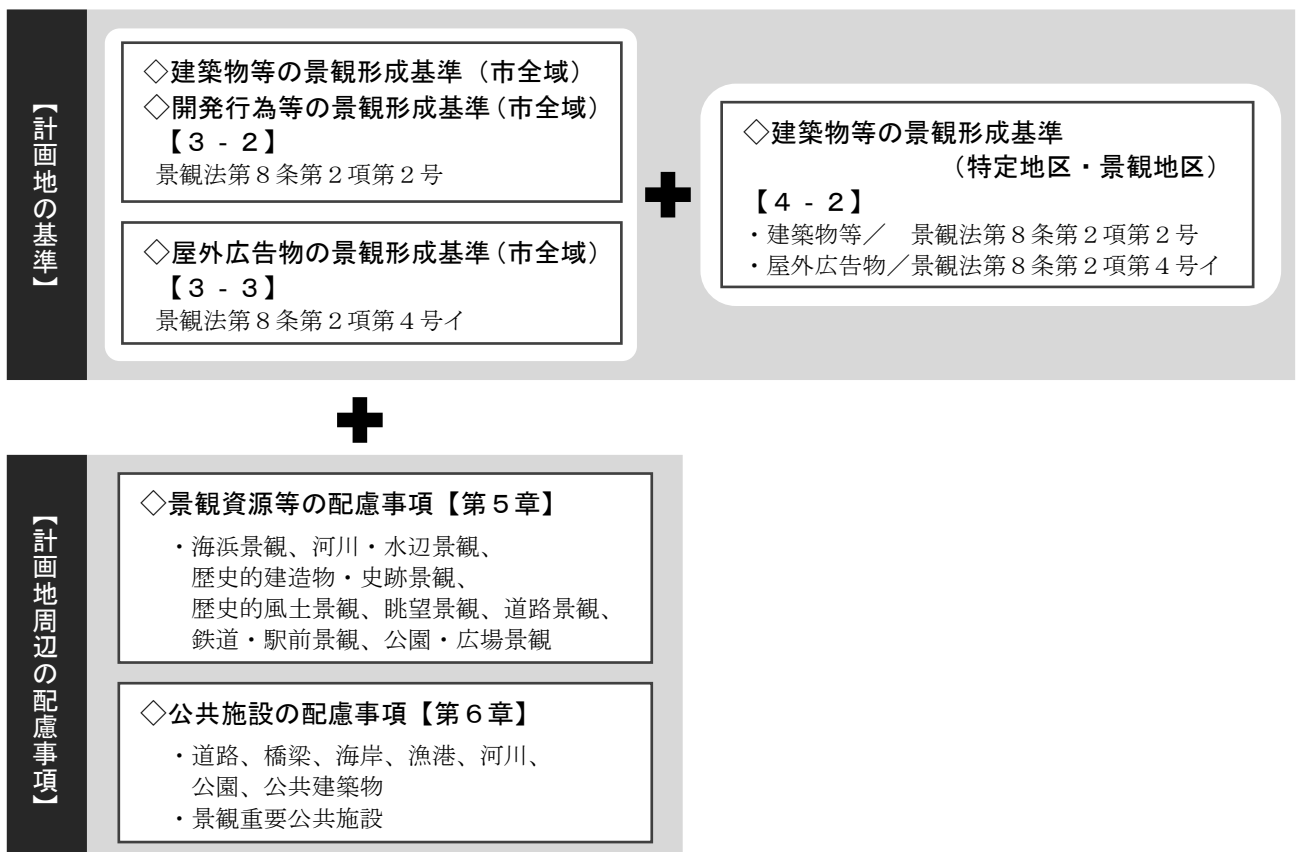
(2) 景観資源や景観ベルトに対する配慮（第5章、第6章）

◇景観重要建造物等の景観資源の周辺や景観ベルトに位置付けられた道路等の沿道では、これらに配慮した景観形成を誘導します。

(3) 景観誘導の対象行為

◇建築物の建築等、工作物の建設等、開発行為等の行為をしようとする場合、鎌倉市都市景観条例に基づき景観形成基準を遵守する義務があります。一定規模以上[#]の行為は、景観法に基づく届出が必要です。また、景観地区内の建築物の建築等について、景観法に基づく認定が必要です。

表 計画にあたり確認すべき事項



2) 景観誘導の基本的な考え方

- ◇良好な都市景観の形成をすすめるにあたっては、個々の土地や建築物が周囲から総体としてどのように眺められるのかを考えることが重要です。また、開発行為等については、将来的に建てられる建築物を想定し、周辺景観にどのような影響を与えるのかを考えながら計画することが重要です。
- ◇つまり、都市景観の形成は、地域の環境全体の中で考えられるもので、景観や環境を享受するだけでなく自らがその維持・保全の主体として都市景観の形成に取り組んでいくことが必要です。
- ◇このため、次の3つのステップを踏んで、事業を計画し、良好な都市景観の形成をめざすことが求められます。
- ◇一定規模以上の行為を行う地域（以下、行為計画地という。）や立地する場所について、本章3 - 2に示す土地利用類型別の都市景観形成のための方針と基準、配慮すべき周辺の景観資源等を把握し、現地において実態を確認します。その上で、これらに配慮した計画を立案します。

(1) 周辺の景観の特徴をつかむ「▲つかむ」

- ◇建築物や工作物が立地する場所、周辺の状況、景観的な特徴をよく調べます。

(2) 周辺からの見え方に配慮し、周辺の景観になじむ形態意匠とする「■なじませる」

- ◇通りからの見え方、高台などの眺望点からの見え方など、周辺からの見え方をチェックします。
- ◇建築物や工作物の形態意匠は、周辺になじむものとします。

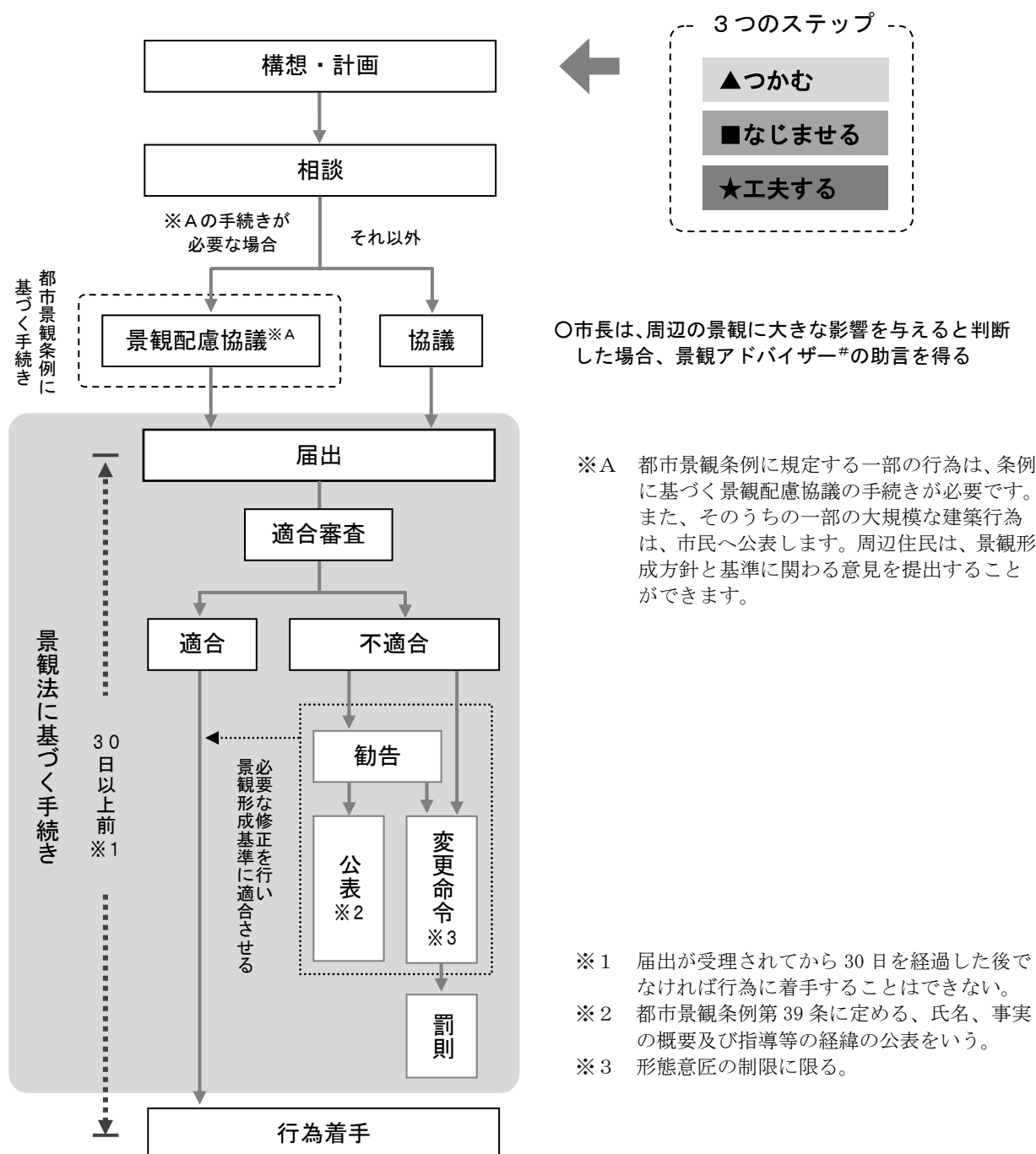
(3) 周辺の景観の向上に役立つよう要素のデザインを工夫する「★工夫する」

- ◇良好なデザインは地域貢献に結びつきます。ちょっとした工夫により周辺の景観の向上に寄与します。
- ◇屋根の形状や向きの協調、前面道路への空地の確保、地域で多用されている伝統的な素材の活用などに努めます。

3) 協議・届出の流れ

- ◇景観法に基づく届出前に、建築物の配置や規模、形態意匠に関する「つかむ」、「なじませる」、「工夫する」のステップを踏まえ、鎌倉市長と協議（必要な場合、都市景観条例に基づく景観配慮協議）を行い、必要に応じて計画内容を修正します。
- ◇協議の後、景観法に基づき行為着手の30日以上前までに鎌倉市長に届け出ます。なお、届出が受理されてから30日を経過した後でなければ行為に着手することはできません。
- ◇届出内容が都市景観形成のための方針と基準に適合していない場合は、鎌倉市長は必要な修正を求めます。修正されない場合は、勧告・変更命令（形態意匠の制限に限る）・公表の対象となります。

図 協議・届出の流れ



4) 届出対象行為と規模

◇市全域において、次表に掲げる行為は、景観法に基づく届出が必要です。

表 届出対象行為と規模（市全域）

行為	規模	景観配慮協議
建築物の建築等	○500 ㎡以上の土地に関する建築物の建築等	○
	○300 ㎡以上の土地（風致地区内、風致地区外の第一種低層住居専用地域に限る。）に関する斜面地建築物（周囲の地面と接する位置の高低差が3 mを超える建築物をいう。図1参照）の建築等	
	○表1に掲げる建築物の建築等	
工作物の建設等	○表2に掲げる工作物の建設等	×
開発行為等	○500 ㎡以上の土地に関する開発行為	○
	○300 ㎡以上の土地に関する区画の分割	×
	○300 ㎡以上の土地（風致地区内、風致地区外の第一種低層住居専用地域に限る。）に関する土地の形質の変更で当該行為を行う前又は行った後において5 mを超える地表面の高低差を生じさせるもの	

○：必要、×：不要

※ 次のものは届出の必要はありません。

- ・斜面地建築物の建築等で延べ面積が100 ㎡以下のもの
- ・斜面地建築物以外の建築物の建築等で延べ面積の合計が当該建築等に係る土地の面積の1/50以下のもの（当該建築等に係る土地の面積の1/50が165 ㎡未満のときには165 ㎡以下と、500 ㎡を超えるときは500 ㎡以下とする。）
- ・その他軽易な行為等

※ 次のものは景観配慮協議の必要ありません。

- ・建築物の外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更

表1 届出が必要な建築物

地域	建築物の用途	適用対象規模
区分1※1	共同住宅	高さが12mを超えるもの又は階数が4以上のもの
	共同住宅以外	
区分2※1	共同住宅	高さが12mを超えるもの又は階数が4以上のもの
	共同住宅以外	高さが15mを超えるもの又は階数が5以上のもの

※1 鎌倉市開発事業における手続き及び基準等に関する条例（別表2）、本編P41図

表2 届出が必要な工作物

地域	適用対象規模
全市	風致地区内 高さが5mを超えるもの
	風致地区外 高さが10mを超えるもの

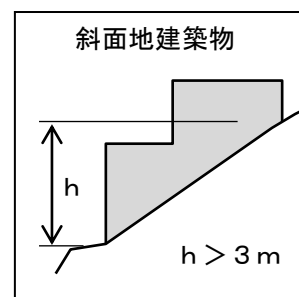
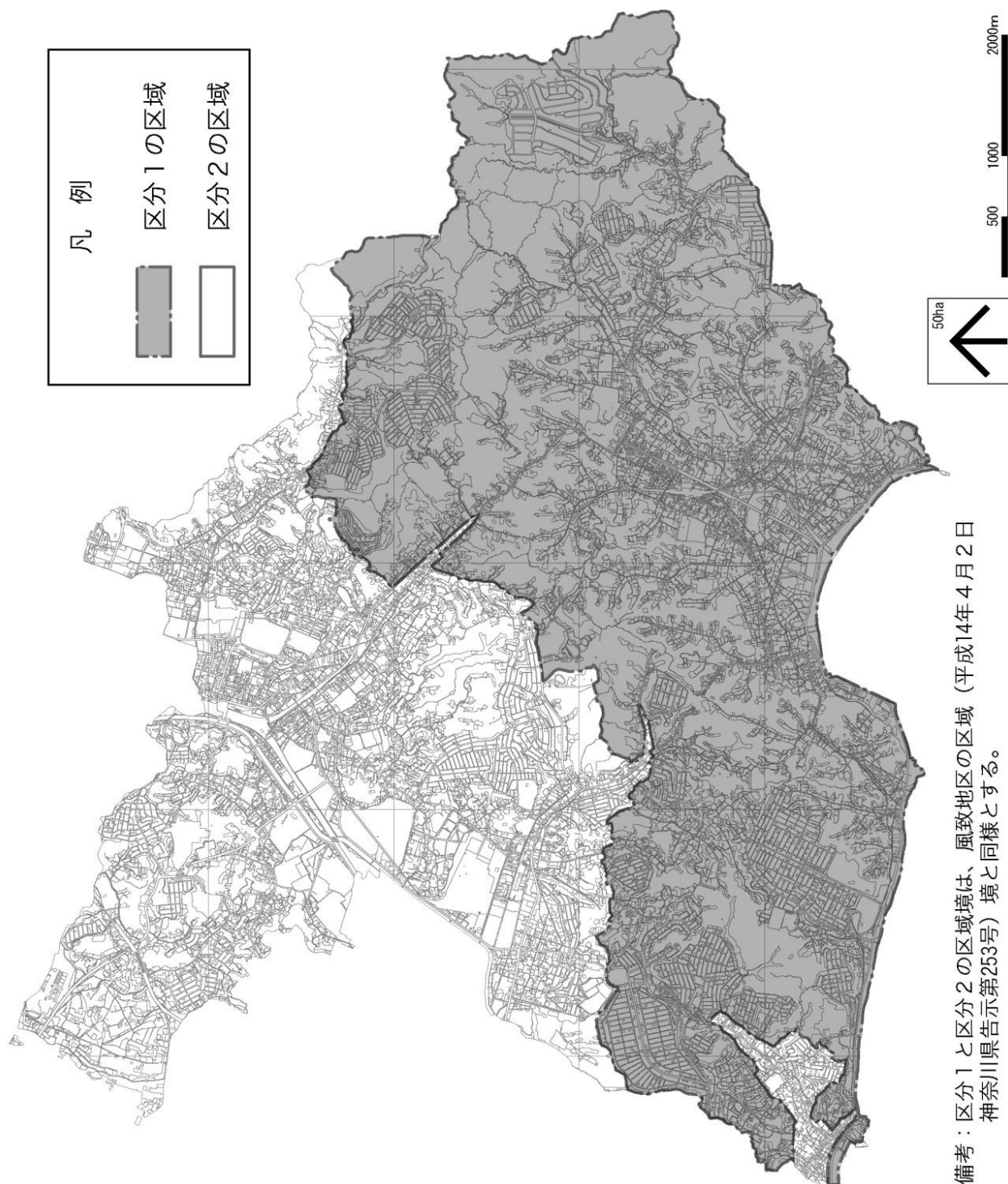


図1 斜面地建築物の高さの概念

区分1及び区分2の区域を表示する図



3 - 2. 鎌倉市全域における景観形成方針と基準

◇現況の土地利用や第2章で示した土地利用類型を踏まえ、将来的な土地利用を21の区域に細分化し、それぞれについて、景観形成方針と基準を定めます。

◇行為計画地や立地する場所の周辺状況に応じて、隣接地の景観形成方針と基準を参照することとします。

区分	土地利用類型区分	該当頁
住宅地景観	1 旧市街地の住宅地	P 44
	2 谷戸の住宅地	P 47
	3 一般住宅地	P 50
	4 沿道住宅地	P 53
	5 丘陵住宅地	P 56
	6 林間住宅地	P 59
	7 海浜住宅地	P 62
	8 海浜住商複合地	P 65
	9 都市型住宅地	P 68
	10 中高層住宅地	P 71
商業・業務地景観	11 拠点商業地	P 74
	12 鎌倉地域まち並み型商業地	P 77
	13 大船地域まち並み型商業地	P 80
	14 住商複合地	P 83
	15 観光型住商複合地	P 86
工業地景観	16 産業地	P 89
	17 産業複合地	P 92
緑地景観	18 緑地	P 95
農地景観	19 農地	P 98
公共公益施設等	20 新都市機能導入地	P 100
	21 公共公益施設地	P 102

図 土地利用類型区分

