

2) 土地利用類型別景観形成の方針と基準

(1) 旧市街地の住宅地区域

1) 位置及び区域

鎌倉地域、腰越地域の市街地の低地部

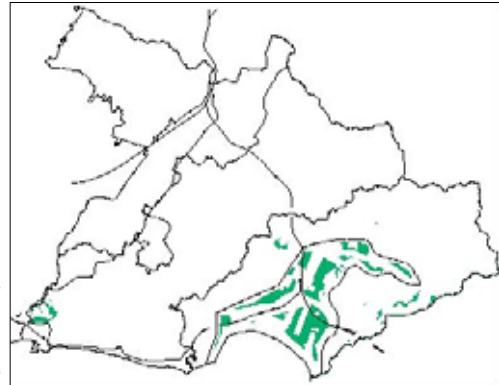
2) 良好な景観形成のための方針

景観形成上留意すべき地区の特性・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地が立地しています。

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、戸建住宅地から共同住宅への転換や、敷地分割、空地、駐車場化といった変化、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。



区域図



背景となる山並み



ゆとりの感じられる住宅地

特に留意すべき景観資源

地域の 景観構造	山、丘陵	まち並みの背景となっている山並み
	河川	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
限界や道の固 有性	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 寺社、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		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



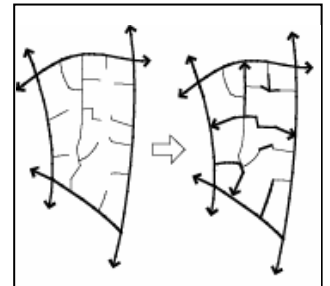
敷き際の美しい路地沿いの住宅地

眺望景観は第4章4参照

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的环境に配慮しつつ、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、寺社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かく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。

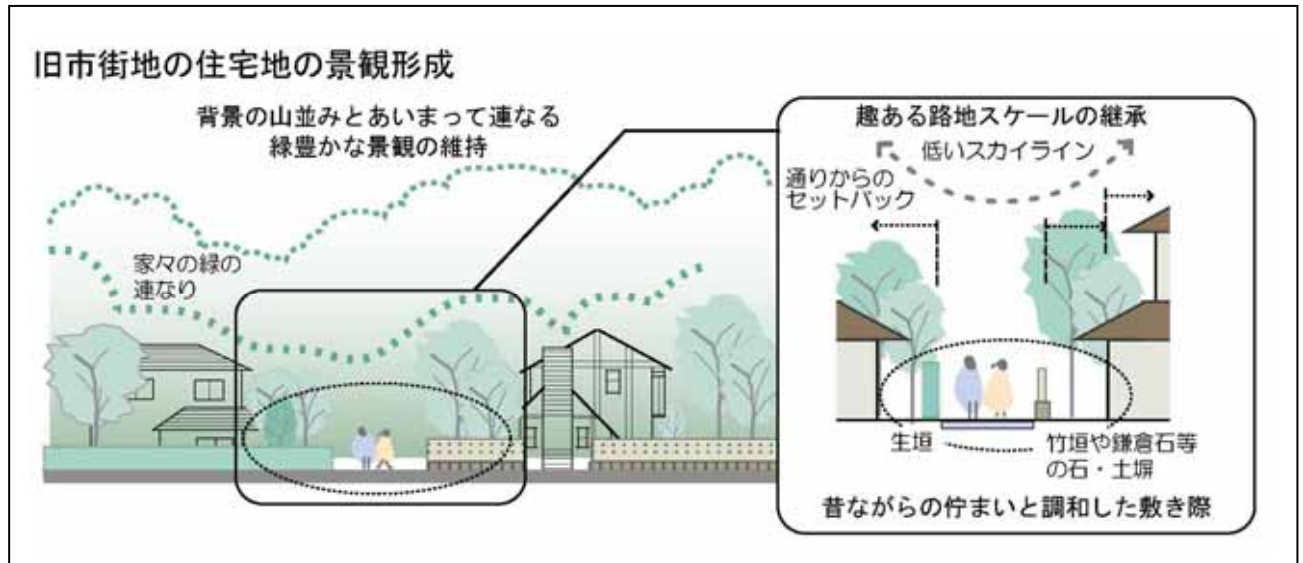
防災面などに配慮しつつ、路地空間と生垣、垣根など敷地の緑が創り出す風景の保全に努めます。

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。

3) 景観形成基準

重点テーマ

昔ながらの住宅地らしい佇まいと調和した垣、柵、門など、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

アンダーライン：重点テーマに沿った、特に重要な基準

基本基準	個別基準
周辺の景観の特徴をつかむ。	<p>行為を行う地域、立地する場所の景観の特性、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。</p> <p><u>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</u> 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</p> <p>通りや周辺からの望見性や景観資源との隣接等を意識し、特に次の各点に留意した計画とする。</p> <p>眺望点からの見え方に配慮したボリューム、配置、色彩等</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p>
周辺景観になじむ形態意匠とする。	<p>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以下に適合したものとする。</p> <p><u>敷地境界（接道部）に塀・垣等を設ける場合は可能な限り高さを抑えるとともに、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。</u></p> <p>駐車場・駐輪場は可能な限り通りから見えない位置に配置する。やむを得ず通りから望み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。</p> <p>擁壁の仕上げは、自然石若しくはこれに類するものとする。</p> <p>擁壁の高さは極力抑え、風致地区内においては、高さ5m以下、勾配75度以下とする。</p> <p>擁壁の前面、上部には緑化を行う。</p> <p>建築物の形態は低層、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。</p> <p>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を段階的にセットバックする。</p> <p>外壁は、通りのスケールに合わせ、意匠に変化をつける。</p>

	<p>建築物・工作物の素材や色彩は、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る。但し、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。</p> <p><u>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。</u></p> <p><u>基調色[#]は、色相[#]がR、Y R、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。</u></p> <p><u>建築物の屋根の基調色は明度[#]6以下とする。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p>ペントハウス[#]や屋外階段、設備、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る。</p> <p>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・修景を施す。</p> <p>屋外階段、設備、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。</p>
<p>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。</p>	<p>屋根形状は勾配屋根などとするにより、周辺のまち並みと調和したものとする。</p> <p>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。</p> <p>古い建築物に見られる細部の意匠の決め細やかさの継承</p> <p><u>垣、柵、門扉、擁壁には積極的に生垣の他、板塀、竹垣、石積み等の活用又はこれらに類するものの使用</u></p>

(2) 谷戸の住宅地域

1) 位置及び区域

鎌倉地域や北鎌倉等の谷戸部

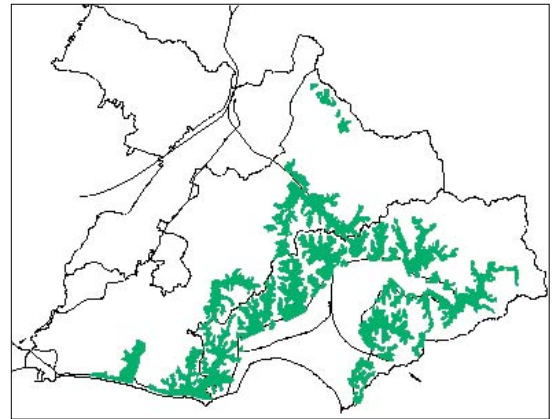
2) 良好な景観形成のための方針

景観形成上留意すべき地区の特性・課題

谷戸は、鎌倉の特徴的な地形であり、寺社、武家屋敷、別荘など古くから土地利用が行われてきた場所でもあります。

幅員が狭く、しかも地形的な制約から行き止まりとなった道路が多く、静かで落ち着いた雰囲気を持つ面もありますが、一方では防災上の問題があります。

緑に囲まれた戸建の住宅を主体とする中に、今も近代鎌倉を象徴する洋館や邸宅などが見られ、鎌倉らしい魅力的な景観が形成されている場所でもあります。最近では敷地の細分化やそれに伴う宅地内の緑の減少など、住環境の低下やまち並みの魅力喪失といった課題が発生しています。



区域図

特に留意すべき景観資源

地域の 景観構造	山、丘陵	地域の領域感を創り出している斜面緑地
	海	高台から眺める海
	河川	住宅地の中を流れ、うるおいを与えている滑川、二階堂川、極楽寺川、西瓜川、扇川、佐助川、明月川、稲瀬川、宅間川等
界隈や道の固有性	住宅街	屋敷街 路地沿い住宅地
その他個別景観資源		寺社、石碑、古木、巨木等 生垣、竹垣、板塀、石積み（鎌倉石）等 優れた眺望景観 北鎌倉駅の佇まい、古い民家を活用した店舗、切通し、路地
まち並みに見られる作法		通りに対して開放感や透過性のある庭木や生垣、敷き際のしつらえ 慎ましやかな建築物の規模や形態 谷戸の緑と調和した素材や意匠、建物配置



谷戸固有の領域感を持つ住宅地



敷き際が美しい路地沿いの住宅地

眺望景観は第4章4参照

土地利用の方向性

寺社等の歴史的資産や緑などと一体となった低層低密で緑豊かな落ち着いた雰囲気を持つ戸建住宅地として保全を図ります。

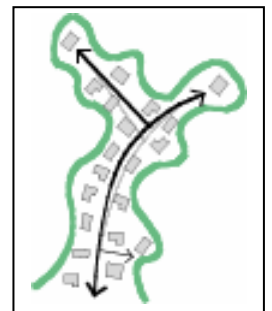
行き止まり道路や細街路、崖崩れの危険性がある地区において、空間のスケールや周辺的环境に配慮しつつ、基盤整備等により、安全性の向上を図ります。

まち並み形成の方向性

通りから斜面緑地へのビスタを確保し、住宅の緑と丘陵の自然環境が一体となったまち並み形成を図ります。

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の保全に努めます。特に入り組んだ細街路と生垣、垣根、住宅の緑が融け合う趣のある情景を維持し、道すがら樹木の間に建築物が見え隠れするような住宅地環境を維持します。

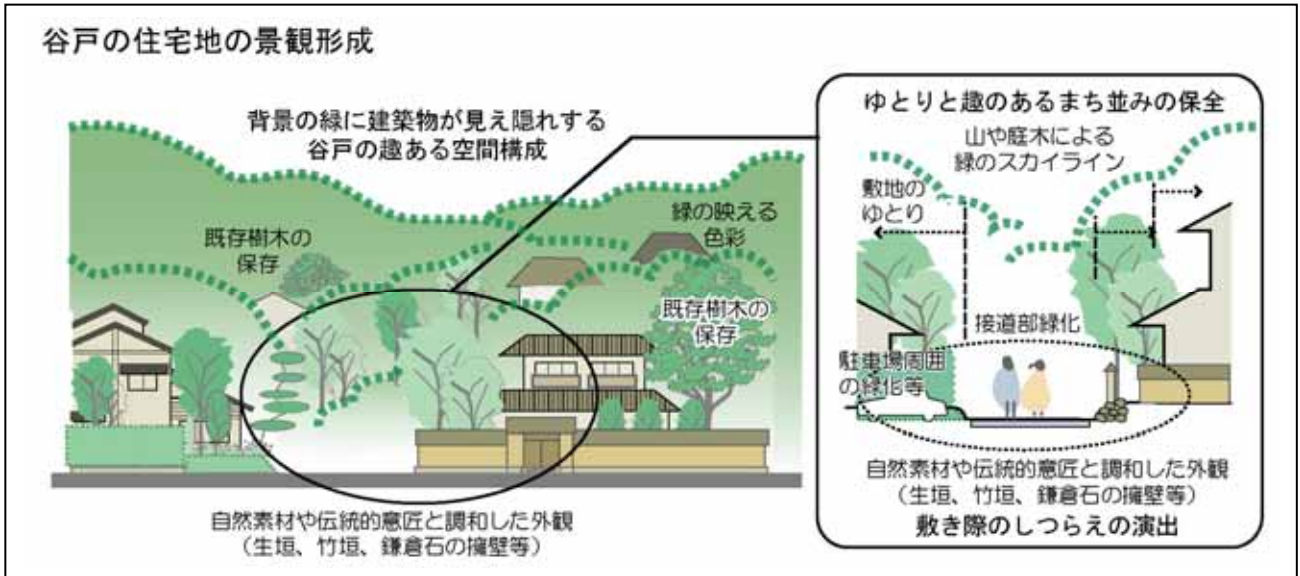
谷戸を小さな景域と捉え、文化・歴史を体感できるような空間づくりをめざします。



3) 景観形成基準

重点テーマ

山並みに包まれた谷戸の持つスケールの継承
 既存樹木の保存や敷地内の緑化による、静かな佇まいの維持
 垣、柵、門、通りから望見される空地等の敷き際のしつらえの演出



景観形成基準

アンダーライン：重点テーマに沿った、特に重要な基準

基本基準	個別基準
<p>周辺の景観の特徴をつかむ。</p>	<p>行為を行う地域、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。</p> <p><u>閉じた谷あいの緑の間に建築物が見え隠れする谷戸の趣のある空間構成や地域固有のスケール感の継承</u></p> <p>丘陵の緑を背景とし、古い屋敷や門塀の構えが醸し出す風格ある佇まいの継承 通りや周辺からの望見性や景観資源との隣接等を意識し、特に次の各点に留意した計画とする。</p> <p>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</p>
<p>周辺景観になじむ形態意匠とする。</p>	<p>敷地利用及び敷き際のしつらえは、谷戸のスケール感や空間構成を維持するため、以下に適合したものとする。</p> <p><u>接道部の生垣化とともに、中高木の植栽により周辺の山並みとの連続性を高める。</u></p> <p><u>擁壁は可能な限り高さを低く抑え、風致地区内においては、高さ5m以下、勾配75度以下とする。</u></p> <p><u>擁壁の仕上げは、自然石若しくはこれに類するものとし、前面及び上部緑化、法面緑化との組み合わせ等の修景を行う。</u></p> <p>駐車場・駐輪場は可能な限り通りから見えない位置に配置する。やむを得ず通りから望み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。</p> <p>建築物は、周辺のまち並みと調和し、以下に適合したものとする。</p> <p><u>規模・形態は低層とする。</u></p> <p><u>山や庭木から突出しない外観とする。</u></p> <p>建築物・工作物の素材・色彩は、周辺の緑が映え、まち並みと調和したものとし、かつ以下に適合したものとする。但し、素材色などで、まち並みに違和感を与えないと</p>

	<p>認められるものはこの限りではない。</p> <p><u>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。</u></p> <p><u>基調色は、色相がR、Y R、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。</u></p> <p><u>建築物の屋根の基調色は明度6以下とする。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p>ペントハウスや屋外階段、設備、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る。</p> <p>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・修景を施す。</p> <p>屋外階段、設備、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。</p> <p>歴史的風土保存区域内においては、以下に適合したものとする。</p> <p>屋根の素材は、自然素材や伝統的な素材（和瓦、銅板、天然スレート等）を使用し、軒の出は45cm以上とする。</p> <p>外壁は自然素材又はこれに類するものを使用する。</p>
<p>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。</p>	<p><u>屋根形状は勾配屋根などとし、周辺のまち並みと調和したものとする。</u></p> <p>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。</p> <p>古い建築物に見られる細部の意匠のきめ細やかさの継承</p> <p><u>生垣以外の囲障は、板塀、竹垣、石積みの使用又はこれらに類するもの使用</u></p>

(3) 一般住宅地域

1) 位置及び区域

腰越、深沢、大船、玉縄地域の既成市街地

2) 良好な景観形成のための方針

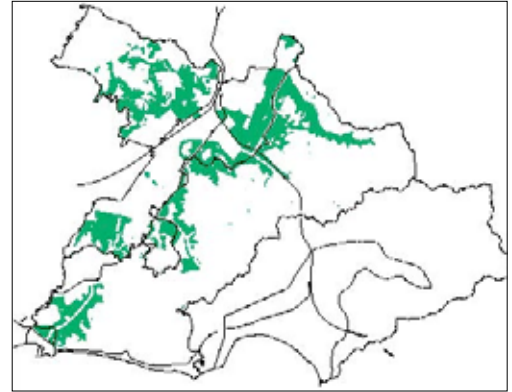
景観形成上留意すべき地区の特性・課題

昭和30年代頃から、市街地外縁部の農地などの宅地化により形成された住宅地です。

全般的には低層であり、開放的なスケール感を持っていますが、主要な道路沿いでは、中高層の建築物の立地も見受けられます。

ミニ開発等、基盤未整備な箇所も一部にあり、防災上の問題もあります。

また、車対応型の商業施設や店舗併用住宅などの立地により、住宅との混在が生じ、地域の景観もやや秩序を欠きつつあります。



区域図



戸建、低中層を基調とした住宅地



やや特徴をつかみにくいまち並み

特に留意すべき景観資源

地域の景観構造	山、丘陵	まち並みの背景となっている山並み
	河川	住宅地の中を流れ、うるおいを与えている神戸川、砂押川、手広川等
境界や道の固有性		並木や歩道など歩行者にうるおいを与えている住宅地の道 地域の緑の拠点となっている公園
その他個別景観資源		古い屋敷の点在 豊かな庭木や生垣、敷き際の緑に縁どられた住宅 寺社、石碑、古木、巨木等 優れた眺望景観 谷戸池
まち並みに見られる作法		きちんと手入れされた生垣 緑化された小スペース 塀の外側に設けられた植栽帯

眺望景観は第4章4参照



少しの隙間でも通り側に緑を植える配慮



接道緑化が景観に貢献

土地利用の方向性

良好な住環境の育成を図るとともに、基盤整備にあわせて一部中高層の住宅や商業施設が調和する土地利用を誘導します。

まち並み形成の方向性

背景となる山並みの緑などの自然環境と調和したまち並み形成を図ります。

接道部の緑の連続性確保により、緑量感のある整然としたまち並みの形成に努めます。

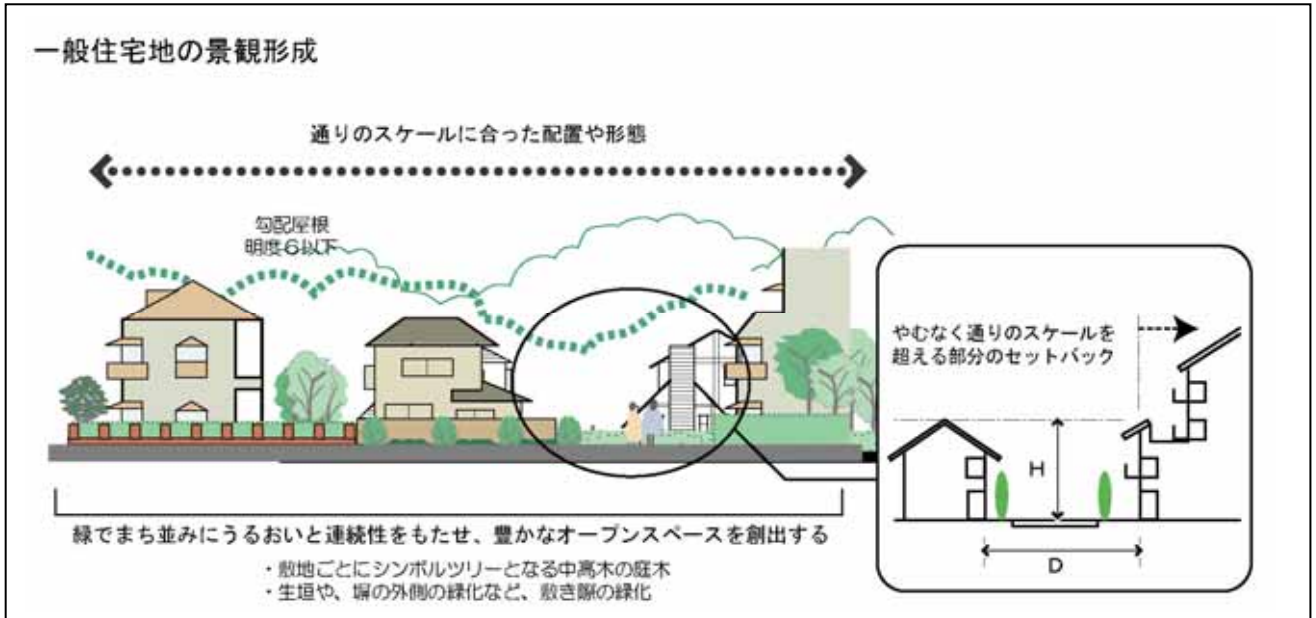
また、セットバックによるオープンスペースの創出や歩行空間の確保などにより、開放的でうるおいのある住宅地環境の形成に努めます。

特に中高層の住宅や規模の大きな商業施設等については、公開空地#の確保や沿道緑化などにより、開放的な空間創出に努めます。

3) 景観形成基準

重点テーマ

通りのスケールに合った建築物の配置や形態等、住宅地としてのゆるやかなまとまりの形成
 勾配屋根の使用や落ち着いた色彩の誘導等、住宅地らしい佇まいの維持・育成
 まち並みに連続性とうるおいをもたらす接道緑化や、敷地規模に応じた豊かなオープンスペースの
 創出



景観形成基準

アンダーライン：重点テーマに沿った、特に重要な基準

基本基準	個別基準
周辺の景観の特徴をつかむ。	<p>行為を行う地域、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。</p> <p><u>周辺のまち並みが形成しているスカイラインや隣接する建築物の規模・配置等との協調</u> <u>道路の幅員とバランスの取れた高さ・配置（建築物高さ = H・道路幅員 = Dとした場合、D/H = 1~1.5）</u></p> <p>神戸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を意識し、特に次の各点に留意した計画とする。</p> <p>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 湘南モノレールからの見え方に配慮した屋根形状、屋上工作物等の修景等</p>
周辺景観になじむ形態意匠とする。	<p>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以下に適合したものとする。</p> <p><u>通りのスケールに合わせバランスのとれた空間構成となるよう、施設の規模に応じて段階的にセットバックする。</u></p> <p><u>敷地境界（接道部）に塀・柵等を設ける場合は可能な限り高さを抑えるとともに、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。</u></p> <p>駐車場・駐輪場は可能な限り通りから見えない位置に配置する。やむを得ず通りから望みでき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、周辺の建築物と調和した意匠とするか、周囲の緑化等により修景する。</p>

	<p>擁壁の仕上げは、自然石若しくはこれに類するものとする。</p> <p>擁壁の高さは極力抑え、風致地区内においては、高さ5m以下、勾配75度以下とする。</p> <p>擁壁の前面、上部には緑化を行う。</p> <p>建築物の規模・配置は、通りのスケールに合わせ、意匠に変化をつける。</p> <p>建築物・工作物の色彩は、周辺の緑やまち並みと調和したものとし、かつ以下に適合したものとする。但し、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。</p> <p><u>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。</u></p> <p><u>基調色は、色相がR、YR、Yの場合は彩度6以下、その他の色相は彩度3以下とする。</u></p> <p><u>建築物の屋根の基調色は明度6以下とする。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p>ペントハウスや屋外階段、設備、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る。</p> <p>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・修景を施す。</p> <p>屋外階段、設備、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。</p>
<p>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。</p>	<p>屋根形状は勾配屋根などすることにより、周辺のまち並みと調和したものとする。</p> <p><u>セットバック部分はその規模に応じ、生垣、歩行空間の確保、親しみのある緑化デザインなど、まち並み空間の質の向上に寄与したしつらえとする。</u></p> <p>建築物や工作物の素材は落ち着いた住宅地景観の形成を意識し、特に建築物の低層部や敷き際などは、木や石、土（レンガ等）等の自然素材の使用に努める。</p>

(4) 沿道住宅地域

1) 位置及び区域

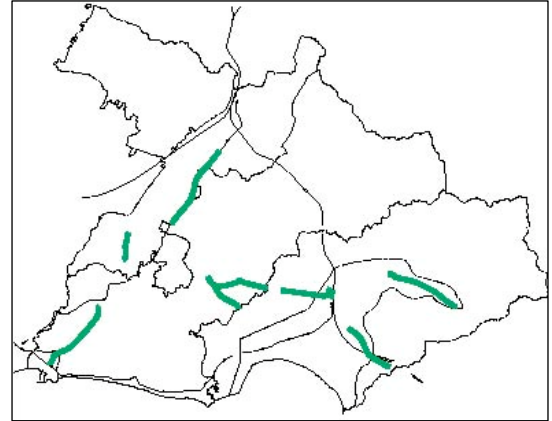
金沢鎌倉線、藤沢鎌倉線、鎌倉大町線、腰越大船線等の主要道路沿道の一部

2) 良好な景観形成のための方針

景観形成上留意すべき地区の特性・課題

住宅を主体とした土地利用が中心ですが、少数の店舗が混在立地しており、最近では車対応型の店舗や時間貸しの駐車場等が増えつつあります。

また、低層住宅中心のまち並みに中層の共同住宅の立地が目立つようになり、開放感の低下や沿道建築物のスカイラインに変化があらわれつつあります。



区域図



低中層の沿道住宅地に店舗が点在するまち並み



建築物のセットバックによるゆとりと沿道緑化

特に留意すべき景観資源

地域の 景観構造	山、丘陵	まち並みの背景となっている山並み
	海	海へと続く腰越大船線
	河川	地域住民の散策路となっている滑川、神戸川、手広川等
界限や道の固有性	住宅街	湘南モノレール沿い住宅地 幹線道路沿道住宅地
その他個別景観資源		沿道性に配慮した公共施設 通りの風景を特徴づけている安養院、杉本寺 優れた眺望景観
まち並みに見られる作法		周りの住宅地になじむ落ち着いた色彩や意匠の店舗 沿道緑化 ゆるやかに整ったスカイライン

眺望景観は第4章4参照



背景となる丘陵の緑と調和する沿道住宅



建築物のセットバックによる店先の演出

土地利用の方向性

住宅地としての環境保全、育成を基本としつつ、低層から一部中高層として、沿道の環境整備とあわせながら土地利用密度をやや高め、戸建住宅や集合住宅と生活関連店舗等の複合した土地利用を誘導していきます。

まち並み形成の方向性

背景の山並みの緑との調和とともに、接道部の緑化により、個性とuringのある沿道の市街地景観の創造を図ります。

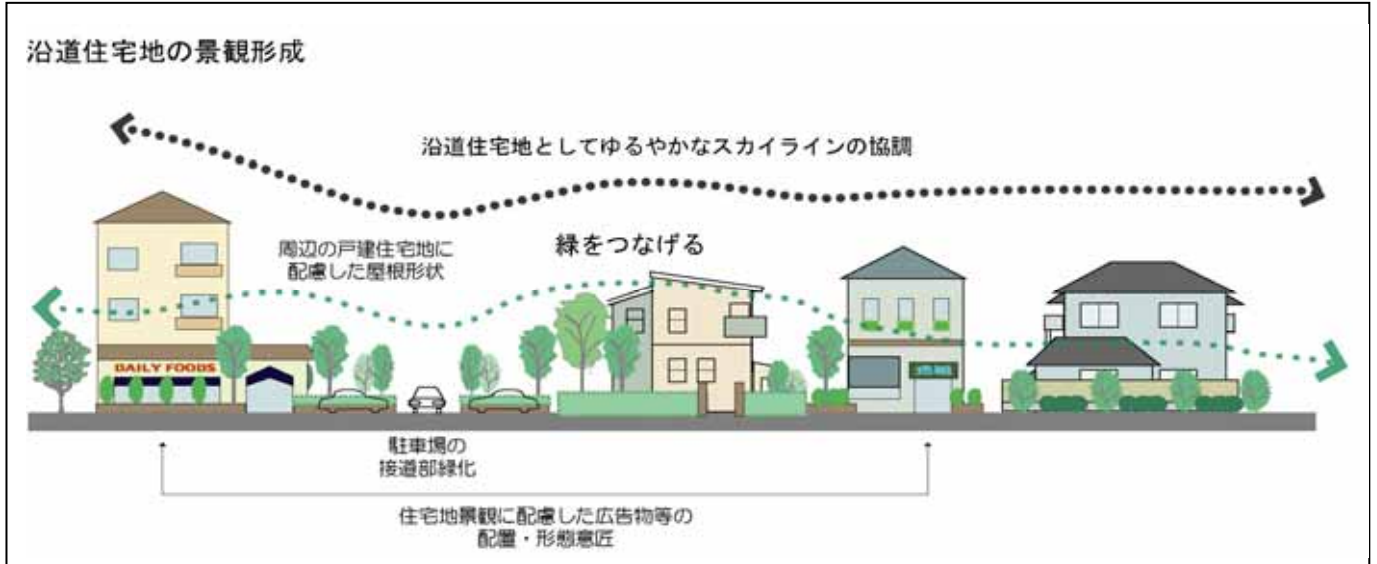
また、進行方向へのビスタの確保とともにビスタの魅力を高めるよう建築物の位置や規模に配慮します。

自動車による移動、歩行による移動等、様々な速度による移動景観にも配慮します。

3) 景観形成基準

重点テーマ

壁面位置やデザインの協調や緑化などによる、ピスタが感じられるまち並みの形成
 工作物や広告物の適切な誘導による、沿道住宅地としての秩序あるスカイラインの形成
 低中層を基調としたヒューマンスケールなまち並みの維持



景観形成基準

アンダーライン：重点テーマに沿った、特に重要な基準

基本基準	個別基準
周辺の景観の特徴をつかむ。	行為を行う地域、立地する場所の景観の特性、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。 沿道の建築物が形成している平均的なスカイラインや隣接する建築物の規模・配置等の協調 <u>道路の幅員とバランスの取れた建築物の高さ・配置（建築物高さ = H・道路幅員 = Dとした場合、D/H = 1~1.5）</u> 滑川や神戸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を意識し、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 湘南モノレールからの見え方に配慮した屋根形状、屋上工作物等の修景等
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、沿道の開放感、連続性が感じられるよう以下に適合したものとする。 <u>沿道にうるおいを与えるため、前面にゆとりのある空間を設け、接道部を緑化する。（店舗である場合、開放感や賑わいの演出にも配慮した植栽とする。）</u> <u>駐車場・駐輪場は可能な限り通りから見えない位置に配置する。やむを得ず通りから望みでき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、周辺の建築物と調和した意匠とするか、周囲の緑化等により修景する。</u> <u>敷地境界（接道部）に塀・柵等を設ける場合は可能な限り高さを抑えるとともに、透過性のあるものを使用し、接道部の緑化を活かす。</u> 擁壁の仕上げは、自然石若しくはこれに類するものとする。 擁壁の高さは極力抑え、風致地区内においては、高さ5m以下、勾配75度以下とする。 擁壁の前面、上部には緑化を行う。

	<p>建築物の規模・形態は、道路の幅員とバランスのとれた規模・配置の関係とし、かつ以下に適合したものとする。</p> <p>通りのスケールに合わせ、意匠に変化をつける。</p> <p>沿道の建築物が形成している平均的なスカイラインを超える部分はセットバックさせるなど、スカイラインを整序化する。</p> <p>建築物・工作物の素材・色彩は、周辺のまち並みと調和したものとし、かつ以下に適合したものとする。但し、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。</p> <p><u>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。</u></p> <p><u>基調色は、色相がR、Y R、Yの場合は彩度6以下、その他の色相は彩度3以下とする。</u></p> <p><u>建築物の屋根の基調色は明度6以下とする。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p>ペントハウスや屋外階段、設備、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る。</p> <p><u>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・修景を施す。</u></p> <p><u>屋外階段、設備、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。</u></p>
<p>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。</p>	<p>屋根形状は勾配屋根などとするにより、周辺のまち並みと調和したものとする。</p> <p><u>接道部の緑化は、ビスタを強調するため、極力中高木を配植する。</u></p> <p>親しみが感じられるよう、建築物や工作物の低層部や敷き際は、自然素材の使用に努める。</p>

(5) 丘陵住宅地域

1) 位置及び区域

昭和 30 年代後半以降の丘陵部での大規模な住宅開発により形成された住宅地

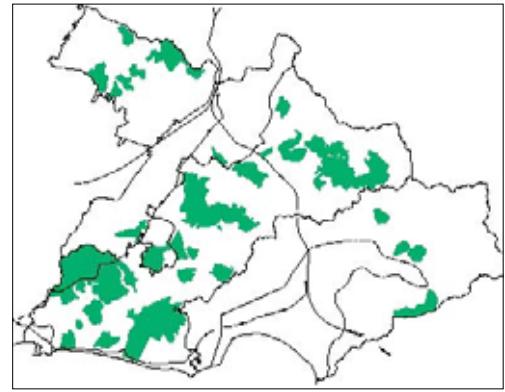
2) 良好な景観形成のための方針

景観形成上留意すべき地区の特性・課題

基盤の整った低層の計画住宅地を主体とし、開発後の歳月を経て庭木などが育ち、背景の山並みと調和した緑豊かな住宅地景観を形成しています。地区内の道路基盤は整備されていますが、住宅地へのアクセス道路が一つしかないものもあり、防災上の問題があります。

一部には中層の住宅地も見られます。

また、最近では敷地の細分化などの問題も生じつつあり、現状の良好な住環境の保全が課題です。



区域図



背景となる山並み



通りに沿って整然と続く戸建住宅地

特に留意すべき景観資源

地域の 景観構造	山、丘陵	まち並みの背景となっている山並み
	海	海への眺め 海へと続く道
界限や道の固有性	住宅街	丘陵地固有の坂道の多い景観 団地開発による整然とした住宅地のまち並み 住宅地ごとに統一感のある擁壁と生垣によりつくられる通り景観 鎌倉ハイランドの桜並木、七里ガ浜東の緑のプロムナードなど住宅地のシンボル軸となっている基幹道路の並木
その他個別景観資源		街区公園 生垣、石積み等 寺社、シンボルツリー等 優れた眺望景観
まち並みに見られる作法		家の身だしなみや近隣への気配りが感じられる手入れの行き届いた外構 緑の連なり、勾配屋根などに見られるゆるやかなまち並みの協調



経年で成長した敷地内の緑



自然素材や緑を用いた外構

眺望景観は第 4 章 4 参照

土地利用の方向性

周辺の緑と一体となった良好な低層戸建住宅地としての住環境の保全を図ります。

また、住宅地への主要なアクセス道路沿道の一部などを、地域内の生活拠点と位置づけ、店舗等の生活利便施設の立地を誘導します。

今後は、居住者の高齢化に対応する住環境整備を行いつつ、人口呼び戻しや新たな人口受け入れのため、住宅施策等とあわせて 3 世代同居の誘導を検討します。

まち並み形成の方向性

住まい方についてのニーズの変化に対応する中で、地域毎の個性や緑豊かな景観など魅力的な景観の維持・向上を図ります。

整然としたまち並みのなかに豊かな生活の緑を持つ、開放的な住宅地景観の形成を図ります。個々の建築物の個性を活かしながら、ゆるやかな調和が感じられるまち並み形成に努めます。

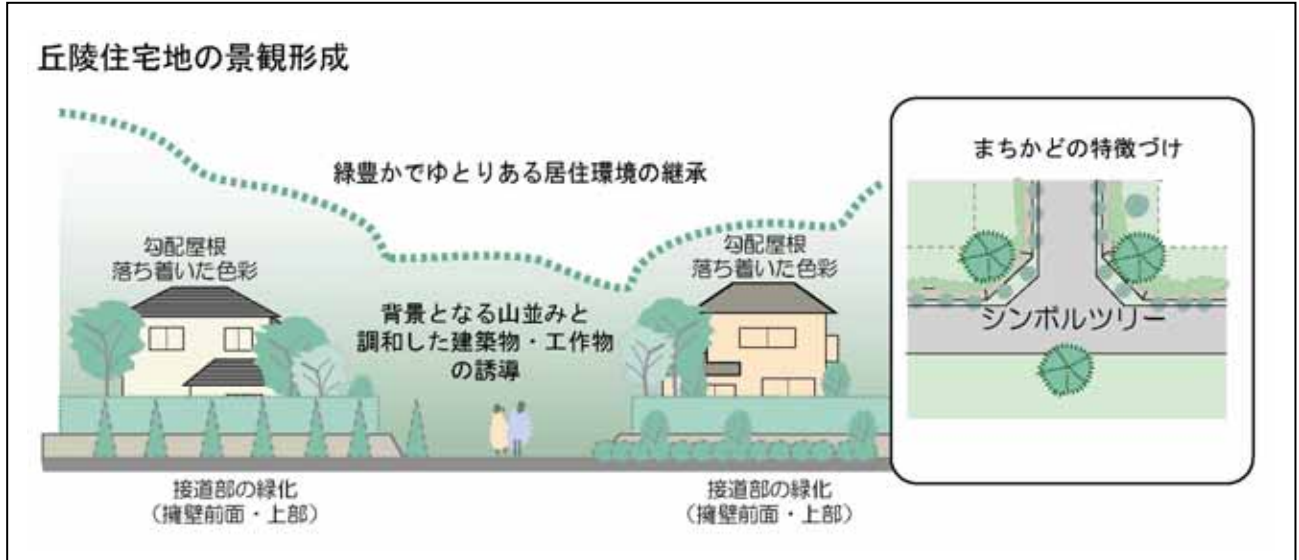
3) 景観形成基準

重点テーマ

緑豊かでゆとりある居住環境の継承と開放的な住宅地景観の維持

背景となる山並みや落ち着いた色のあるまち並みと調和した建築物、工作物のデザイン誘導

均質な空間の目印となるまちかどの特徴づけ



景観形成基準

アンダーライン：重点テーマに沿った、特に重要な基準

基本基準	個別基準
周辺の景観の特徴をつかむ。	<p>行為を行う地域、立地する場所の景観の特性、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。</p> <p><u>オープンスペースや生垣などによる、ゆとりやうるおいの維持・育成</u></p> <p><u>背景となる山並みや低いスカイラインを創り出している地域のスケール感の継承</u></p> <p>道路や擁壁・生垣等が創り出す整然とした通り景観の連続性の確保</p> <p>通りや周辺からの望見性や景観資源との隣接等を意識し、特に次の各点に留意した計画とする。</p> <p>眺望点からの見え方に配慮したボリューム、配置、色彩等</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>湘南モノレールからの見え方に配慮した屋根形状、屋上工作物等の修景等</p>
周辺景観になじむ形態意匠とする。	<p>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以下に適合したものとする。</p> <p><u>敷地境界（接道部）は生垣とし、塀・垣等を設ける場合は可能な限り高さを抑えるとともに、透過性のあるものの使用、樹木との組み合わせなどの工夫をする。</u></p> <p>駐車場・駐輪場は可能な限り通りから見えない位置に配置する。やむを得ず通りから望み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。</p> <p>立体駐車場（機械式を含む）は設置しないこととする。</p> <p>擁壁の仕上げは、自然石若しくはこれに類するものとする。</p> <p>擁壁の高さは極力抑え、風致地区内においては、高さ5m以下、勾配75度以下とする。</p> <p>擁壁の前面、上部には緑化を行う。</p> <p>建築物の規模・形態は、低層を基調とし、外壁はまち並みのスケールに合わせ、適度に分節化する。</p> <p>建築物・工作物の素材・色彩は、周辺の緑が映え、落ち着いた色のあるまち並みと調和し</p>

	<p>たものとし、かつ以下に適合したものとする。但し、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。</p> <p><u>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。</u></p> <p><u>基調色は、色相がR、Y R、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。</u></p> <p><u>建築物の屋根の基調色は明度6以下とする。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p>ペントハウスや屋外階段、設備、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る。</p> <p>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・修景を施す。</p> <p>屋外階段、設備、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。</p>
<p>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。</p>	<p><u>屋根形状は勾配屋根などとし、周辺のまち並みと調和したものとする。</u></p> <p><u>角地やアイストップとなる場所では、シンボルツリーなど植栽の工夫によりまちかどを特徴づける。</u></p>

(6) 林間住宅地域

1) 位置及び区域

鎌倉山

2) 良好な景観形成のための方針

景観形成上留意すべき地区の特性・課題

昭和初期に自然や地形を活かした高級住宅地として分譲され、今もその面影を残す緑豊かな住宅地です。敷地規模も比較的大きく、良好な居住環境・風致景観が維持されています。

敷地の細分化や共同住宅の建設などにより、環境に変化があらわれつつあります。

もともと建築物の形態意匠に統一的な様式はありませんでしたが、建替えなどにより現代的な建築物が目につくようになりました。

地域を通り抜ける道路沿いに植樹された桜は、地域の景観資源として市民に親しまれていますが、老朽化や土地利用更新時の伐採などによりその数が減少しています。



区域図

特に留意すべき景観資源

地域の景観構造	山、丘陵	まち並みの背景となっている山並み
	海	垣間見える海への眺め
境界や道の固有性		地形を活かした道路（日本初の自動車専用道路） 地域の公園
その他個別景観資源		別荘風の屋敷の点在 豊かな庭木や生垣、敷き際の緑に縁どられた住宅 主要な道路に続く風格のある桜並木 優れた眺望景観
まち並みに見られる作法		きちんと手入れされた敷き際の緑 自然地形を活かした敷地利用 林間住宅地の景観に違和感を与えない 為の人工物の配置や敷き際のしつらえ

眺望景観は第4章4参照



緑に縁取られた住宅



落ち着いた色彩を用いた住宅

土地利用の方向性

樹木に囲まれた敷地規模の大きい低層の戸建住宅地として、緑豊かな別荘風の落ち着いた住環境の保全を図ります。

まち並み形成の方向性

地域内の自然や地形の維持・保全に配慮したまち並み形成を図ります。

また、敷地内の豊かな緑・門・塀などが創り出す趣のあるまち並みの保全に努めます。

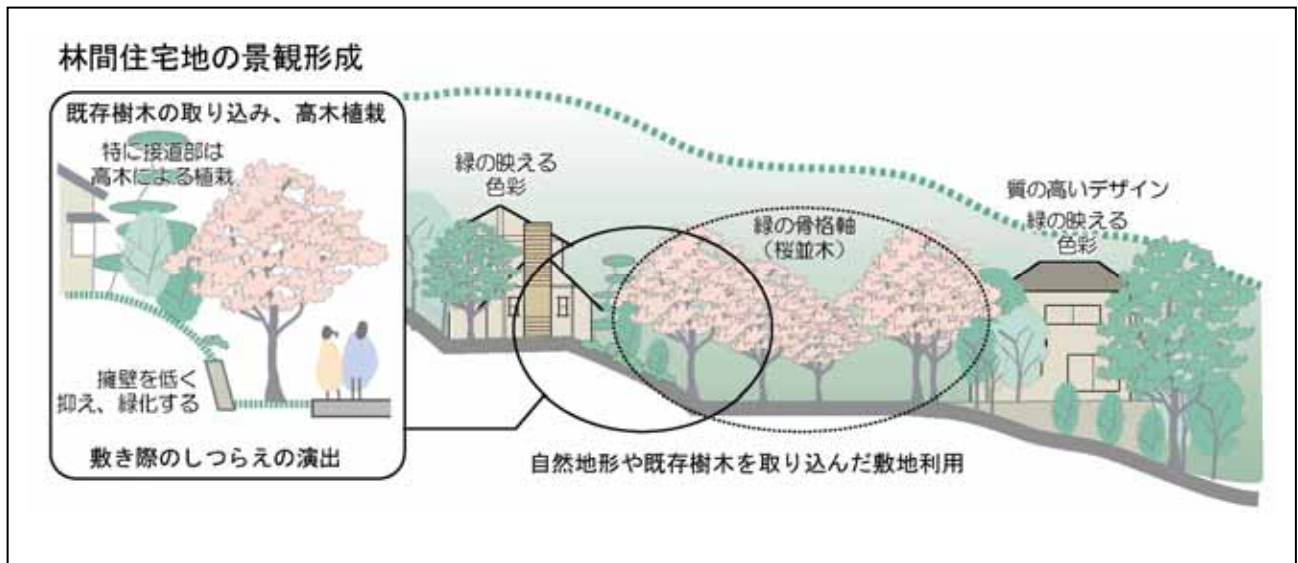
主要な道路からのビスタや見晴らしのよい場所からの眺望にも配慮し、緑の中に建築物が見え隠れする良好な景観の維持に努めます。

それ以外の場所においても縁辺部からの見え方に配慮します。

3) 景観形成基準

重点テーマ

自然地形や既存樹木を取り込んだ、のびやかなスケールをもった敷地利用の継承
 ゆとりある居住環境を維持するための高木植栽の誘導（特に接道部）
 鎌倉最古の計画住宅地の風格と品を感じさせ、華美ではない建築デザインの誘導



景観形成基準

アンダーライン：重点テーマに沿った、特に重要な基準

基本基準	個別基準
<p>周辺の景観の特徴をつかむ。</p>	<p>行為を行う地域、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。</p> <p><u>自然の斜面地、樹林の中に建築物が見え隠れする、林間住宅地らしい空間構成とスケール感の継承</u></p> <p><u>鎌倉山住宅地開発の面影が感じられ、桜並木等の接道部の高木が創り出す、緑の骨格軸の維持・育成</u></p> <p>通りや周辺からの望見性や景観資源との隣接等を意識し、特に次の各点に留意した計画とする。</p> <p>眺望点からの見え方に配慮したボリューム、配置、色彩等</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p>
<p>周辺景観になじむ形態意匠とする。</p>	<p>敷地利用及び敷き際のしつらえは、自然地形や緑豊かな景観になじむよう、以下に適合したものとする。</p> <p><u>既存樹木を保全・活用する。やむを得ず伐採する場合は、代替植栽を行う。</u></p> <p>敷地境界（接道部）に塀・垣等を設ける場合は可能な限り高さを抑えるとともに、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。</p> <p><u>擁壁の仕上げは、自然石を使用する。やむを得ず使用できない場合は、これに類するものを使用し、前面及び上部の緑化、壁面緑化等の修景を行う。</u></p> <p><u>擁壁の高さは極力抑え、風致地区内においては、高さ5m以下、勾配75度以下とする。</u></p> <p>駐車場・駐輪場は可能な限り通りから見えない位置に配置する。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。</p> <p>立体駐車場（機械式を含む）は設置しないこととする。</p> <p><u>建築物は自然地形になじませた配置とする。</u></p> <p><u>建築物の規模・形態は、周辺のまち並みや自然環境と調和した低層とする。</u></p> <p>建築物・工作物の素材・色彩は、周辺の緑が映え、林間住宅地の風格を感じさせるも</p>

	<p>のとし、かつ以下に適合したものとする。但し、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。</p> <p><u>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。</u></p> <p><u>基調色は、色相がR、Y R、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。</u></p> <p><u>建築物の屋根の基調色は明度6以下とする。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p>ペントハウスや屋外階段、設備、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る。</p> <p>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・修景を施す。</p> <p>屋外階段、設備、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。</p>
<p>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。</p>	<p><u>屋根形状は勾配屋根などとし、周辺のまち並みと調和したものとする。</u></p> <p>以下の方法等により、林間住宅地の景観をひき立てる外観となるように配慮する。</p> <p>建築物、垣、柵、門扉、擁壁には積極的に自然素材の活用又はこれらと調和したものを使用する。</p> <p><u>特に敷地前面は高木を含む緑豊かな庭空間とし、駐車場であっても庭の一部と見えるように、緑化などによる美しいしつらえとする。</u></p>