

(16)産業地区域

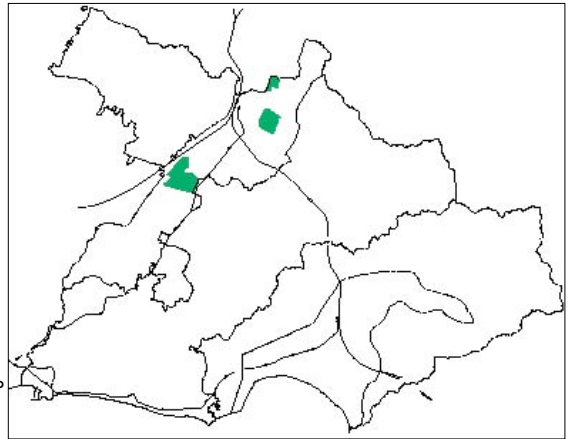
1) 位置及び区域

大船駅周辺や深沢地域国鉄跡地周辺

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

大規模な工場が立地する場所で、周辺住宅地との環境的な調和を積極的にすすめていく必要があります。工場の敷地内は緑も豊富で良好な景観が維持されているものの、外部に対して閉鎖的な施設も多く、景観的な魅力の向上が求められる面もあります。



区域図



大船



岩瀬

特に留意すべき景観資源

地域の景観構造	山、丘陵	眺めの対象となっている周辺の山並み
	河川	景観ベルトでもある柏尾川 桜並木のプロムナードがあり地域住民の散策路となっている砂押川
	隣接する文教地区	鎌倉芸術館及び周辺地区
その他個別景観資源		寺社 大規模施設敷地内の豊かな緑（桜並木） 公園 砂押川プロムナード 街路樹 優れた眺望景観
まち並みに見られる作法		開放感や緑化、親しみやすさに配慮されている大規模な研究施設



大規模敷地での開放的で親しみやすい緑化デザイン

眺望景観は第4章4参照

土地利用の方向性

大船駅近傍という交通の利便性を活かし、研究開発機能や業務機能への転換にも対応しつつ、産業地としての維持・強化を図ります。

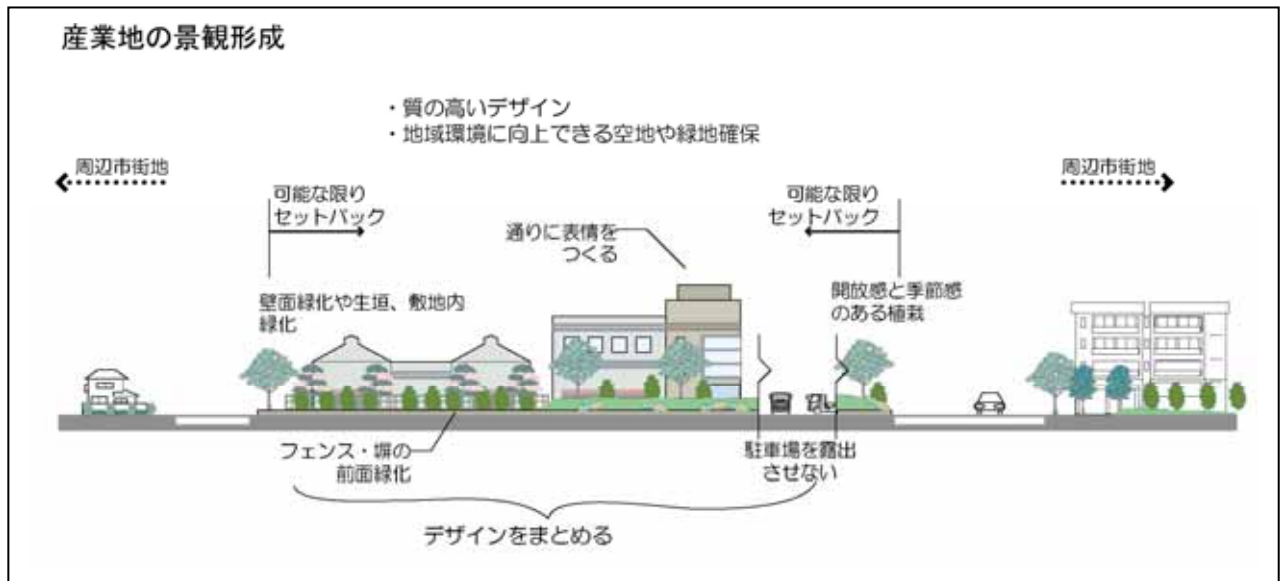
まち並み形成の方針

大規模な建築物相互の調和を図り、まとまり（群）としての都市景観の魅力を高めていきます。また、敷地周辺の修景・緑化やポケットパークの創出などをすすめ、公共空間と一体的に良好な地域環境の創造に努めます。

3) 景観形成基準

重点テーマ

生産系の工場から研究開発系への機能更新にあわせた質の高い建築デザインの誘導
 周辺地域の環境向上に貢献できる空地や緑地の創出



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。	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。 敷地外周部の市街地と調和したスカイライン、配置、規模、色彩等 柏尾川や砂押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 大規模な模様替え等にあたっては、周辺のまち並みと調和するよう、特に次の各点に留意する。 <u>個々の敷地単位で良好な景観や環境を形成するとともに、周辺との調和を図るための配慮を十分に行う。</u> <u>周辺の土地利用と大きく異なる用途や規模を持った施設となる場合は、セットバックなどによりゆとりのある空間を確保するとともに、緑豊かな公園・広場や歩行者空間等を有機的に配置する。</u>
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、周辺景観と調和するよう、以下に適合したものと する。 <u>豊かな緑化空間を創出する。</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見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

	<p>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し、高さは極力抑える。</p> <p><u>建築物は、親しみの感じられる外観とするため、以下に適合したものとす。</u></p> <p><u>適度な分節化などにより、印象が穏やかなファサードを形成する。</u></p> <p><u>住宅地に隣接する部分には、威圧感のある建築物等の意匠の露出を避ける。</u></p> <p>敷地内に複数の施設がある場合は、施設相互に、部位・部材ごとの形態意匠や色彩等を系統化し、1つの施設としてのまとまりを形成する。</p> <p>建築物・工作物の素材・色彩は、周辺の住宅地景観と調和したものとし、かつ以下に適合したものとす。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>建築物の外壁の基調色は明度6以上とする。</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><u>隣接する建築物等と対比感が強い色彩の使用は避ける。</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。</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>敷地境界（特に接道部）の緑化空間は、次の各点に配慮する。</p> <p><u>可能な限りゆとりが感じられる緑化空間を確保し、困難な場合も緑化されたフェンスや壁面緑化等により、うるおいの感じられる空間を創出する。</u></p> <p><u>塀・垣は可能な限り植栽の内側に設置する。</u></p> <p><u>緑化空間は、開放感や公共空間との一体性に配慮しつつ、緑視効果の高いしつらえとする。</u></p> <p><u>樹種の工夫等により、四季を感じさせるしつらえとする。</u></p> <p><u>敷地内の空地を、オープンガーデンとするなど地域環境の向上に努める。</u></p>

(17) 産業複合地区域

1) 位置及び区域

大船、深沢

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

JR 東海道本線沿いの工場と住宅が混在している地域で、大規模な工場の一部では、土地利用転換により中高層の共同住宅が立地しているところもあります。

大船、深沢間や大船駅周辺では、住宅と工場が混在し、道路基盤が不十分な地域が見られる一方で、主要な道路沿いでは、車対応型の商業施設や店舗併用住宅などの立地による混在も生じつつあります。

このため、道路基盤等の整備とあわせた住環境と産業環境の調和を図る必要があります。



区域図



特に留意すべき景観資源

		台
地域の景観構造	山、丘陵	眺めの対象となっている周辺の山並み
	河川	景観ベルトでもある柏尾川市街地の中を流れ、うるおいを与えている新川等
界隈や道の固有性	新規開発地区	深沢新都市拠点の整備
	工場街	柏尾川沿いの緑豊かな大規模な研究施設
その他個別景観資源		寺社 公園 優れた眺望景観 モノレールのある風景
まち並みに見られる作法		開放感や緑化、親しみやすさに配慮されている大規模な研究施設

岡本



大規模な敷地の土地利用転換では個々の敷地内での環境づくりが重要

眺望景観は第4章4参照

土地利用の方向性

大船駅周辺及び深沢地域国鉄跡地周辺整備にあわせ、産業施設と住宅が調和した環境の実現を図りながら、2つの都市拠点の一体性を高めるような計画的土地利用を誘導し、研究開発機能等の産業系機能を維持・強化します。

産業系土地利用の転換は、本市の産業活力の低下を招くことから、現況の土地利用状況を把握し、振興策の検討などにより、産業系の土地利用が維持されるよう努めます。

まち並み形成の方向性

敷地周辺の修景・緑化やポケットパークの創出などをすすめ、良好な地域環境の創造に努めます。住居の混在する地区では、適正な土地利用を誘導するとともに、緩衝緑地の拡充等緑化の推進を図ります。

セットバックやオープンスペースの創出によりゆとりやうるおいの感じられる景観形成をすすめます。

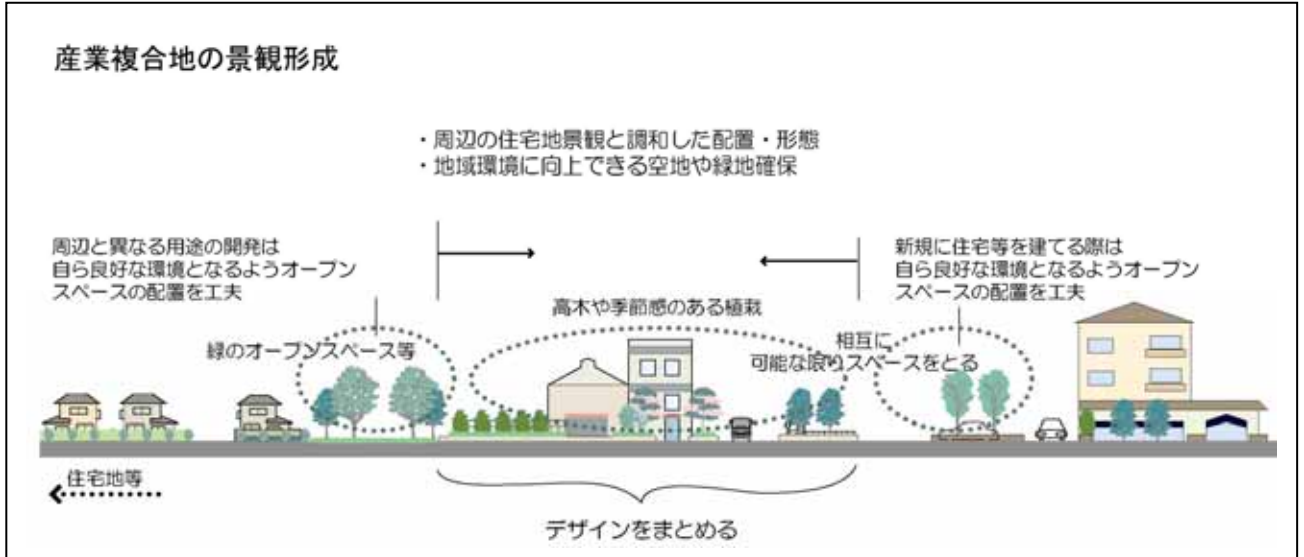
土地利用転換に際しては、周辺との一体的な都市基盤整備の推進を図るとともに、地区全体の魅力

を高める都市空間の創造を誘導します。

3) 景観形成基準

重点テーマ

周辺の住宅地景観と調和した、建築物の配置・形態の誘導
 周辺地域の環境向上に貢献できる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>敷地外周部の市街地と調和したスカイライン、配置、規模、色彩等 柏尾川や新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</p> <p>周辺のまち並みと調和した施設計画とし、特に次の各点に留意する。</p> <p><u>個々の敷地単位で良好な景観や環境を形成するとともに、周辺との調和を図るための配慮を十分に行う。</u></p> <p><u>周辺の土地利用と大きく異なる用途や規模を持った施設となる場合は、セットバックなどによりゆとりのある空間を確保するとともに、緑豊かな公園・広場や歩行者空間等を有機的に配置する。</u></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、周辺景観と調和するよう、以下に適合したものとする。</p> <p><u>豊かな緑化空間を創出する。</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し、高さは極力抑える。</p> <p><u>建築物は、親しみの感じられる外観とするため、以下に適合したものとする。</u></p>

	<p><u>適度な分節化などにより、印象が穏やかなファサードを形成する。</u></p> <p><u>住宅地に隣接する部分には、威圧感のある建築物等の意匠の露出を避ける。</u></p> <p>建築物・工作物の素材・色彩は、周辺の住宅地景観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、まち並みと不調和になら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>建築物の外壁の基調色は明度6以上とする。</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><u>隣接する建築物等と対比感が強い色彩の使用は避ける。</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>敷地境界（特に接道部）の緑化空間は、次の各点に配慮する。</p> <p><u>可能な限りゆとりが感じられる緑化空間を確保し、困難な場合も緑化されたフェンスや壁面緑化等により、うるおいの感じられる空間を創出する。</u></p> <p><u>塀・垣は可能な限り植栽の内側に設置する。</u></p> <p><u>緑化空間は、開放感や公共空間との一体性に配慮しつつ、緑視効果の高いしつらえとする。</u></p> <p><u>樹種の工夫等により、四季を感じさせるしつらえとする。</u></p>

(18)新都市機能導入地域

1) 位置及び区域

深沢地域国鉄跡地周辺

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

深沢地域国鉄跡地を中心とした、新しい都市づくりが期待されている地域です。

大規模な空地を活用して新しい都市機能を積極的に導入するとともに、土地の高度利用とオープンスペースの創出を図ることにより、都市の活力と快適性を備えた新しいまちづくりをすすめることが必要です。

また、国鉄跡地内にある泣塔など、地域の歴史を感じさせる遺産も見受けられ、その歴史性に配慮した都市景観の形成が求められています。



区域図



新たな拠点としての整備が予定される深沢地域国鉄跡地

特に留意すべき景観資源

地域の景観構造	山、丘陵	眺めの対象となっている周辺の山並み
	河川	景観ベルトでもある柏尾川
限界や道の固有性	新規開発地区	深沢地域国鉄跡地周辺総合整備構想によって形成される新たな市街地
その他個別景観資源		国鉄跡地内にある泣塔 モノレールの通る風景 優れた眺望景観

眺望景観は第4章4参照

土地利用の方向性

住宅と商業・工業等の土地利用を計画的に共存させることを基本とします。

現在の土地利用を転換・改善・保全し、将来の望ましい姿を目指すことを念頭に、「面整備ゾーン」、「土地利用転換ゾーン」、「都市型産業ゾーン」、「住環境整備ゾーン」の4つのゾーン区分を設定します。

- 市街地整備の方針（都市マスタープランより）
- ・土地利用の計画的な混在を目標とした転換・発展、継承ゾーンの整備
 - ・ラダー（はしご）状の道路、歩行者や自転車等が安心して往来できるネットワーク形成
 - ・既存の緑の保全活用、新しい緑の創造、既存河川の親水化、新たな水空間の創出による緑と水のネットワーク形成
 - ・鎌倉市環境基本計画と鎌倉市景観形成基本計画にてらした環境と景観の整備
 - ・生活イメージを描き、生活価値をつくり出せる導入機能の検討

まち並み形成の方向性

地域内の自然環境や歴史的遺産等を保全・活用し、地区毎のルールづくりなどによる深沢らしい景観づくりを推進します。

21世紀にふさわしい都市拠点を創造する場所として、地域の資源を活かし、新しいまちづくりの視点で都市景観の形成を行います。

鎌倉にふさわしい質の高い建築デザインを取り入れるとともに、公共サインについては、歴史性・文化性を活かした整備をすすめていきます。

3) 景観形成基準

重点テーマ

深沢地域国鉄跡地周辺総合整備構想に基づく、市の新たな拠点にふさわしい魅力的な都市景観の形成

斜面緑地などの既存の自然資源を活かした、緑豊かな都市景観の創出
事業の進捗に応じた協議型による都市景観の誘導

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>以下の基準の他、事業の進捗や将来土地利用に応じて適切な都市景観の形成を行う。 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。 敷地外周部の市街地と調和したスカイライン、配置、規模、色彩等 泣塔などの地域の遺産や斜面緑地や柏尾川などの自然的資源との調和 柏尾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 土地利用にあたっては、周辺と調和した施設計画とし、特に次の各点に留意する。 <u>個々の敷地単位として良好な景観や環境を形成するとともに、周辺との調和を図るための配慮を十分に行う。</u> <u>周辺の土地利用と大きく異なる用途や規模を持った施設となる場合は、セットバックなどによりゆとりのある空間を確保するとともに、緑豊かな公園・広場や歩行者空間等を有機的に配置し、緑の軸線の確保とともに回遊性を高めるなどの配慮をする。</u></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、周辺の住宅地景観となじんだものとなるよう、以下に適合したものとする。 <u>豊かな緑化空間を創出する。</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見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。 擁壁の仕上げは、自然石若しくはこれに類するものとし、高さは極力抑える。 建築物は、親しみの感じられる外観とするため、以下に適合したものとする。 <u>適度な分節化等により、印象が穏やかなファサードを形成する。</u> 周辺から見て際だって大規模な壁面や無表情な壁面の連続とならないよう、壁面意匠に変化をつけて分節化する。 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、まち並みと不調和にならないと認められるものはこの限りではない。 <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> <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> <u>建築物の外壁の基調色は明度6以上とする。</u> <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><u>隣接する建築物等と対比感が強い色彩の使用は避ける。</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>敷地境界（特に接道部）の緑化空間は、次の各点に配慮する。</p> <p><u>可能な限りゆとりが感じられる緑化空間を確保し、困難な場合も緑化されたフェンスや壁面緑化等により、うるおいの感じられる空間を創出する。</u></p> <p><u>塀・垣は可能な限り植栽の内側に設置する。</u></p> <p><u>緑化空間は、開放感や公共空間との一体性に配慮しつつ、緑視効果の高いしつらえとする。</u></p> <p><u>樹種の工夫等により、四季を感じさせるしつらえとする。</u></p>