

3. 「特定地区」における景観形成の方針と基準

1) 「特定地区」における景観形成の取り組み方針

本市には、構造別・類型別景観形成の方針に示したように、個性的な境界を持つ商業地、良好な住宅地など、様々な景観特性を持つ地域が存在しています。また、古都鎌倉と新しい鎌倉を代表する3つの拠点地区や海浜や若宮大路等の4つのベルトなどは、本市の都市景観を形成する上で、特に重要な地区として位置づけられます。

良好な都市景観の形成をすすめるには、このような地域の特性を活かし、さらに魅力を高めていくことが必要です。このため、景観計画区域のうち次に示す地域など、特に地域の特性を活かした景観形成が必要な地域（以下「特定地区」という。）について良好な景観形成を図るため、景観計画に準じて特定地区計画を定め、必要な行為の制限を行います。

- ・ 3つの拠点地区や4つのベルトなど、本市の顔となる地域
- ・ 街路等の事業が予定されている地区
- ・ 地域の顔となっている商店街
- ・ 良好な景観形成を図る必要がある住宅地 等

「特定地区」では、土地利用類型別景観形成の方針・基準に即して、住民の合意形成に基づき、地区独自の詳細な景観形成の方針・基準の策定を行います。「特定地区」では、景観形成の方針・基準を実現させるために全ての建築行為等（軽易なもの、管理行為を除く。）を届出対象とします。また、行政は、地区レベルでの景観形成を推進するため、景観形成の方針・基準の策定に係る積極的な支援等を行います。

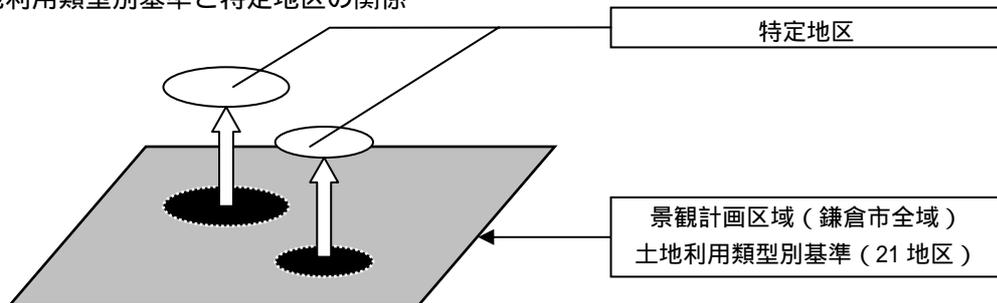
2) 土地利用類型別基準（全市）との関係

「特定地区」における景観形成の基準（行為の制限）は、土地利用類型別基準（全市）の全部又は一部を強化することができます。また、新たな基準を追加することもできます。

「特定地区」内で建築物や工作物の新築や増改築などの行為等を行う場合は、各地区の景観形成の方針・基準に適合していることが必要です。届出が必要な行為は、地区の景観形成の目的に応じて定められています。

一定規模以上の建築物等は、「特定地区」における景観形成の方針・基準に加えて、当該建築行為等を行う地域の土地利用類型別景観形成の方針・基準にも適合するものとします。

図 土地利用類型別基準と特定地区の関係



	景観計画区域	特定地区	
	土地利用類型別基準	土地利用類型別基準	特定地区の基準
一定規模以上の建築物等	適合義務	適合義務	適合義務
上記以外の建築物等	遵守義務 ^(注1)	遵守義務	適合義務

特定地区では、全ての建築行為等（軽易なもの、管理行為を除く）の他、土地の形質の変更、木竹の伐採等が届出の対象となります。

(注1)遵守義務：法に基づく届出は必要ありませんが、計画に適合するよう努めることが必要です(鎌倉市都市景観条例第9条)。

3) 「特定地区」で定めるべき内容

「特定地区」で定める内容

「特定地区」では、地区の住民の合意により、次の事項を定めます。

地区名称 対象区域、面積 都市景観形成の目標 都市景観形成の方針 都市景観形成基準（建築物の形態意匠、高さ、壁面後退距離、敷地規模） その他必要な事項（屋外広告物の掲出方法、景観管理に関する事項）等
--

「特定地区」指定の検討の手順

準備段階

- ・「特定地区」の発意は、住民、行政双方からのものが想定されますが、いずれにしても地区レベルでの景観形成の発意・要請が発生した場合、住民と行政の協議の場を設け、対象地区を定めます。

計画策定段階

- ・地区住民を対象としたワークショップやまち歩き、学習会・視察などの活動を繰り返し行いながら、景観形成の問題点や課題を整理します。
- ・問題点や課題を踏まえて、都市景観形成の目標や方針・基準等を検討し、地域住民等の合意形成を図ります。

4) 「特定地区」における景観形成手法

「特定地区」における景観形成は、次に掲げる方法により規制・誘導を図ります。

景観計画に基づく運用

「特定地区」における景観形成の方針・基準は、鎌倉市景観計画に位置づけ、景観法に基づく届出により、規制・誘導を図ります。

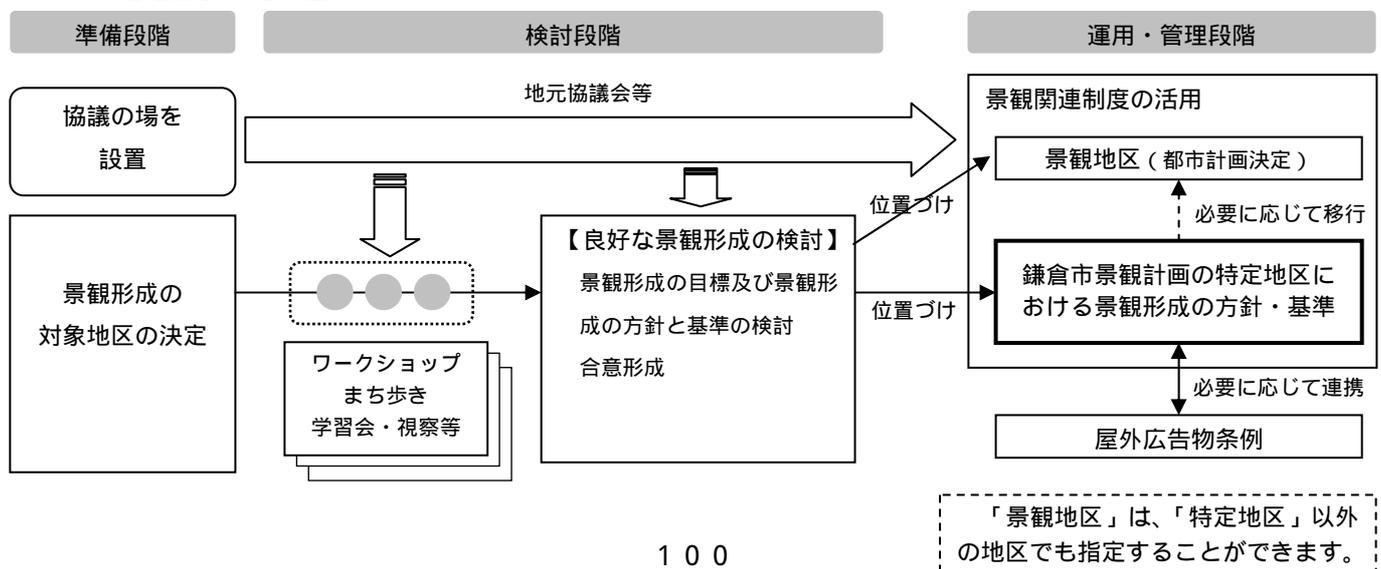
景観地区の指定

上記のうち、特に景観形成の規制・誘導が必要な地区では、景観法に基づく「景観地区」の指定（都市計画決定）を行います。景観地区内では、市長の認定と建築確認により景観形成の基準への適合が審査されます。

屋外広告物条例の活用

「特定地区」の基準のうち、屋外広告物の規制・誘導が必要な場合は、（仮称）鎌倉市屋外広告物条例の活用を検討し、総合的な景観形成を目指します。

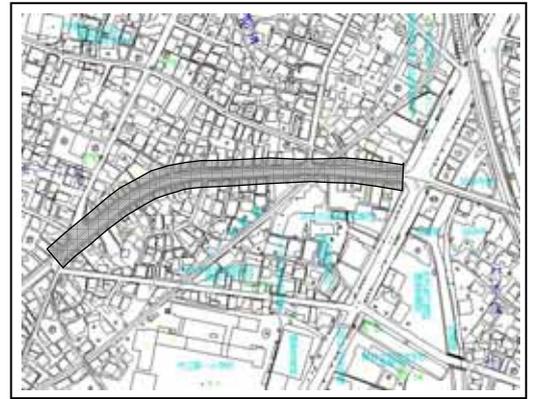
図 「特定地区」指定の基本フロー



(1) 由比ガ浜通り地区

1) 位置及び区域

由比ガ浜通り地区（由比ガ浜一丁目・二丁目、御成町：下馬から六地藏までの道路境界から5mの範囲。敷地がこの範囲内にある建築物を含む。）



区域図

2) 地区の景観特性

由比ガ浜通りは、中世以前からの古い街道であり、現在も鎌倉地域を東西に横断する幹線道路です。沿道の商店街は大正から昭和の初めにかけて付近の別荘を得意先として繁栄し、今日に至るまで地元で根ざした商店街として歩みつづけてきました。商店街には、六地藏などの旧跡や戦前からの近代建築の店舗が点在し、歴史ある商店街としての風格が感じられます。また、目立った大規模な建築物がなく、親しみやすい商店が建ち並び、周囲の豊かな自然環境を身近に感じさせるヒューマンスケールのまち並みを形成しています。

由比ガ浜通りに見られる建築物の様式

由比ガ浜通りは、近代の看板建築や出し桁造り等の伝統的な意匠の建築物と、これらのデザインやスケール感を継承した建築物により、まち並みが形成されています。由比ガ浜通りの建築物は、以下の4タイプに分類することができます。

TYPE - 1：近代期にデザインされたもの



TYPE - 2：近代期のものであるが改修が加えられているもの



TYPE - 3：戦後に建築されたものであるが近代の面影を残すもの



TYPE - 4：新しいデザインのもの



地区の景観資源

建築物とともに由比ガ浜通りの景観を構成している資源を以下に示します。

地域の景観構造	山、丘陵	建築物の合間から望む山並み
	海	海に通じる道（路地）
通りや境界に固有の景観資源	通り景観と商店街	低中層のスカイラインによる開放感のある通り景観 歴史を感じさせる風格ある商店街 路地から望む住宅地
その他個別景観資源		六地蔵 洋風・和風の近代商業建築 ハリス記念鎌倉幼稚園、風月堂などの歴史的建造物 江ノ電 辻（交差点） ポケットパーク（下馬・江ノ電ビューポケットパーク）
まち並みに見られる作法		軒高、階高、庇の緩やかな協調 通りに対し開放感のある開口部 店先の小スペースと植栽 瀟洒な看板 商売毎の雰囲気を出した店先 古い建築物に見られる細部の意匠のきめ細やかさ



3) 良好な景観形成のための方針

近年、中心市街地の空洞化がすすむなかで、鎌倉由比ガ浜商店街振興組合は、六地蔵のキャラクターデザイン化や空き店舗対策、イベント開催など、商店街の活性化に取り組んできました。また、商業基盤の整備をすすめるため、鎌倉市モデル商店街の指定を受け、平成12年3月に商店街施設整備計画をまとめました。

先人の頃より多くの努力が注がれ、作りあげてきたこの商店街は、この地域にとってかけがえない財産です。この財産を守り育み、品のある賑わいと魅力的なまちづくりをすすめるため、ここに、景観づくりのルールを定めるものとします。

当地区では、このルールとモデル商店街施設整備計画に基づき、「単に“もの”を売り買いするだけでなく、人々が憩い、交流し、地域の歴史・文化を伝承し、安全・安心な誰にでもやさしいまちづくり」を積極的に推進します。

都市景観の形成の目標

- (1) 誰にでもやさしい安全で快適な空間づくり
- (2) 誇りのもてる質の高いまち並みづくり
- (3) 人とのふれあい、ぬくもりを大切に、明るく楽しい雰囲気づくり
- (4) 地域の歴史的資産を活かした景観づくり
- (5) 古き由比ガ浜を学び、新たな由比ガ浜を創出するまちづくり
- (6) 住む人、営む人など地区に関わる人の積極的な参加と継続的な取り組みによるまちづくり

都市景観の形成の方針

- (1) 安全で快適な歩行空間づくり
 - ・店舗前面の空地の確保や歩行の妨げになるような物の設置の自粛など、買い物客や歩行者に安全でゆとりのある歩行空間を提供するよう努めるものとします。
 - ・電線の地中化や街灯の工夫など、ゆとりのある歩行空間の創出とまち並み景観の向上に努めるものとします。
 - ・ポケットパークや休憩設備の整備など、快適で楽しい歩行空間の創出に努めるものとします。
- (2) 魅力的な建物づくり
 - ・伝統ある商店街にふさわしい個性的で質の高い建物づくりに努めるものとします。
 - ・現在のヒューマンスケールのまち並みを維持・育成し、建築物の規模やリズム感のあるファサードのデザイン化に努めるものとします。特に、1・2階では、伝統的な意匠の継承に努めるものとします。
 - ・近代期の建築物は、外観（ファサード）の保存・復元に努め、その他の建築物は、近代期の建築物が持つ伝統的な意匠の継承やまち並みの秩序との調和に努めるものとします。
 - ・看板類は、落ち着いたまち並みにふさわしい大きさ・デザインとするよう努めるものとします。
- (3) 品のある賑わいの演出
 - ・建築物の低層部は、賑わいを連続させる用途（物品販売業、金融・保険業、不動産業、サービス業を営む店舗及び事務所並びに飲食店等）とするよう努めるものとします。また、建築物全体として、マージャン屋、ぱちんこ屋など商店街のイメージに合わない用途の利用はしないよう努めるものとします。
 - ・店先に木や草花を植え、うるおいと彩りを演出するよう努めるものとします。
 - ・ショーウィンドウや建築物のライトアップなど閉店時や夜間（景観）の賑わいを演出するよう努めるものとします。
- (4) 歴史的資産の保全と活用
 - ・商店街の歴史を伝える近代期の建築物が保全されるよう努めるものとします。
 - ・地区に残された旧跡や歴史的建造物を貴重な景観資源として活用するよう努めるものとします。

4) 景観形成基準

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します。特に次の各点に留意するものとします。

商店街が持つ固有の歴史・地域性などの文脈や景観資源、建築物の意匠、軒線、店構え等建築物の背景に見え隠れする山並み

来街者（歩行者、車利用者）を意識した低層部・敷き際のデザインとまち並みの連続性

道路の幅員とバランスの取れた建築物の規模・配置の関係（建築物高さ = H・道路幅員 = Dとした場合、D/H = 1程度）

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します。

眺望点からの見え方（ボリューム、配置、色彩等）

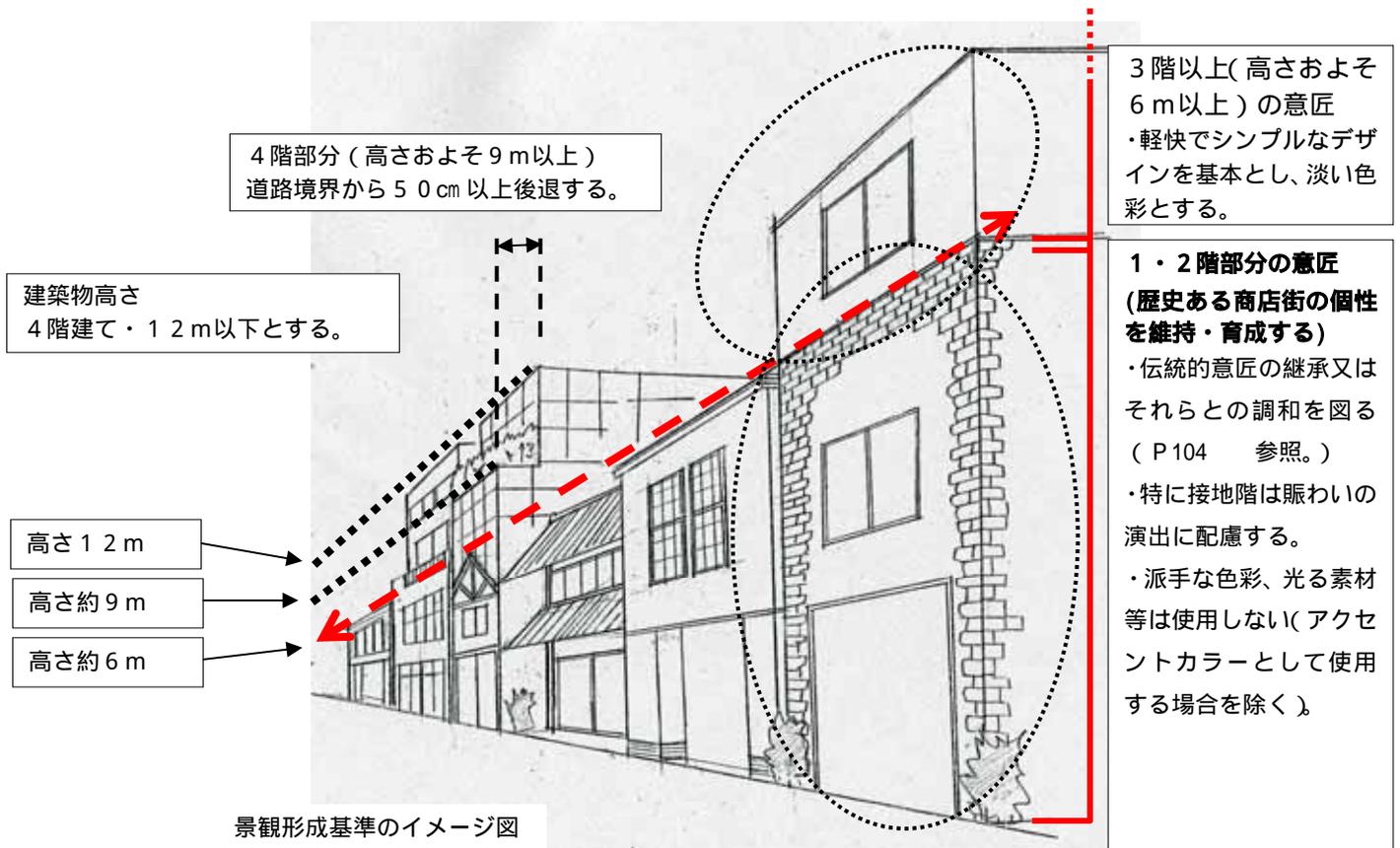
通り景観を損なう恐れのある意匠や要素の設置、配置（設備類、誘目性の高い意匠等）

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植栽（施設と一体的な植栽計画、敷地内緑化、壁面緑化、屋上緑化等）

景観資源の引き立たせ方（景観資源に接する部分の緑化や壁面後退とともに、同時に視認される場合も、意匠の調和、設備類等の修景等）

建築物の形態意匠は、周辺景観になじんだものとし、以下に適合するものとしします。

項目		景観形成基準
建築物の形態意匠	形態意匠	<p>1・2階部分の意匠は、歴史ある商店街のまち並みの個性を維持・育成するため、近代の看板建築や出し桁造り等の伝統的な意匠の継承等に配慮する。</p> <p>特に、1階部分の意匠は、賑わいの連続性を確保するため、建築物の間口の3分の2以上を開口部としたり、ショーウィンドウの配置、店先演出のための小空地の確保などに努めるものとする。</p> <p>3階以上（高さおよそ6m以上）の意匠は、軽快でシンプルなデザインを基本とし、外壁色彩は、低彩度、高明度とする。</p> <p>外壁素材は、美しい経年変化やメンテナンスを考慮し、また派手な色彩（彩度6を超えるもの）、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。ただし、アクセントカラーとして用いる場合はこの限りでない。</p>
	誘目性の高い意匠	<p>誘目性の高い華美な意匠^{注1}（彩度6を超える色彩のものなど）は施さないものとする。また、建築物上部に誘目性の高い意匠を施さないものとする。</p>
建築物の高さの最高限度		4階建て、高さ12m以下とする。
壁面の位置の制限		4階（高さおよそ9m以上）部分は、道路境界より50cm以上後退する。 ^{注2}



建築物は、伝統的な意匠を継承し、商店街としてのまち並みの連続性の確保や賑わいを演出するため、特に1・2階でのファサードデザイン等を工夫し、以下の考え方に適合することに努めるものとしします。

1・2階のファサードデザインの考え方

TYPE - 1・2に属する建築物

TYPE - 1は、ファサードの保存、TYPE 2は、ファサードの復元をすることが由比ガ浜通り商店街の魅力高めることに大きく寄与します。このため、TYPE - 1・2に属する建築物はファサードの保存・復元に努めるとともに、新たなデザインを採用する場合も、既存の建築物のデザインの継承に努めるものとしします。

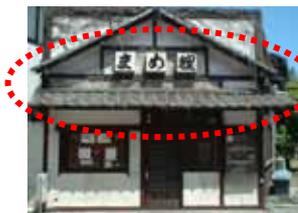
TYPE - 3に属する建築物

TYPE - 3に属する建築物は外観イメージを継承しつつも、TYPE - 1・2の建築物に見られる由比ガ浜通り商店街を印象づけているデザインコード（庇などに見られる深めの陰影、垂直方向に長い開口部、軒線の強調等）の採用に努めるものとしします。

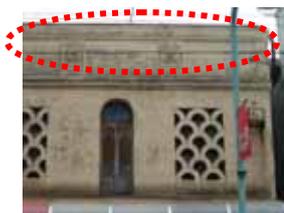
上記のいずれにも該当しない建築物

TYPE - 1・2の建築物に見られる由比ガ浜通り商店街を印象づけているデザインコード（庇の設置やこれらがつくりだす深めの陰影、垂直方向に長い開口部、軒線の強調等）の採用に努めるものとしします。

デザインコードの例



庇がつくる深めの陰影

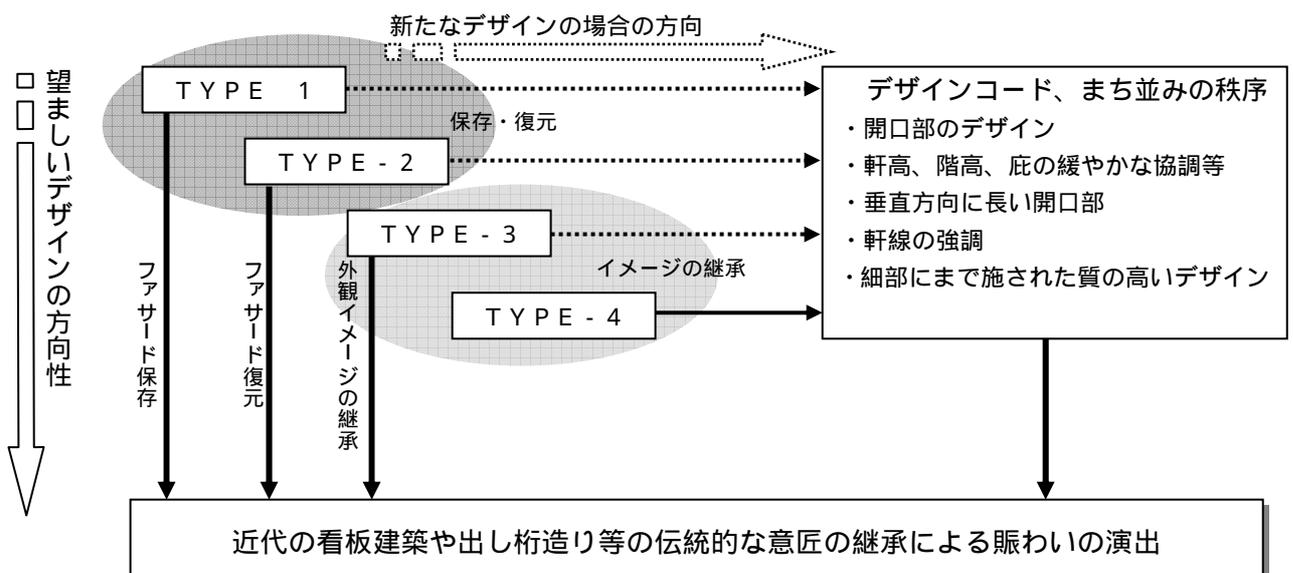


軒線の強調



垂直に長い開口部

1・2階のファサードデザインの方向性



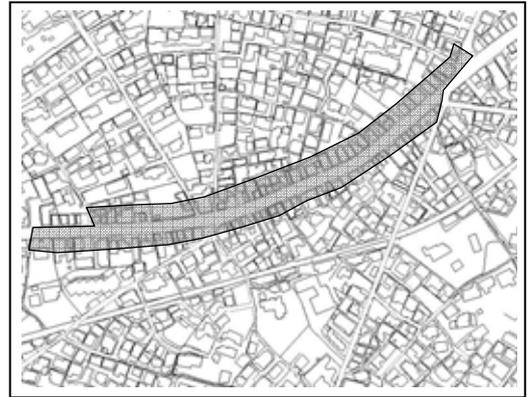
注1：建築物の外壁と対比の強い色彩の使用等により、文字、イラストなどを描くものを対象とします。

注2：由比ガ浜通りでは現在交通安全施設整備事業がすすめられています。この事業が完了するまでの間は、「道路」を「事業完了時に道路となる区域」と読み替え、基準を適用することとします。

(2) 由比ガ浜中央地区

1) 位置及び区域

由比ガ浜中央地区（由比ガ浜一丁目、三丁目、笹目町：道路境界から5mの範囲。敷地がこの範囲内にある建築物を含む。）



区域図

2) 良好な景観形成のための方針

都市景観の形成の理念

由比ガ浜中央地区では、自立した個人の尊厳と相互扶助の精神に基づき、地域の歴史・文化・伝統を大切にしたい、安全で人にやさしい、ひらかれたまちづくり・景観づくりを提唱します。

- 1 地域住民による調和のとれたまちづくり
- 2 訪れた人との出会い、交流、情報の交換を通じて明るく元気がでるまちづくり
- 3 高度情報化、少子高齢化、環境共生社会を視野に入れた心豊かなまちづくり

都市景観の形成の目標

別荘文化の残り香が今なおおいたつこの商店街は、気品と賑わいを兼ね備えた建築物が周囲の山並みや広い空と調和し、魅力的な都市景観を形成しています。この魅力的な都市景観を維持するとともに、住民と商店街とのコミュニティの醸成、由比ガ浜一帯の生活環境の向上と商店街振興、さらには観光振興による新たな魅力の創出を都市景観形成の目標とします。

公共施設に係る都市景観の形成についての方針

公共施設整備にあたっては、この地区の良好な景観を損なわないように配慮し、より良いまち並み景観の創出に努めるものとします。

建築物及び広告物等に係る都市景観形成についての方針

- (1) 賑わいを連続させるため、建築物の1階部分は物品販売業、金融・保険業、不動産業、サービス業を営む店舗及び事務所並びに飲食店とするよう努めるものとします。また、建築物全体として、マージャン屋、ぱちんこ屋など商店街のイメージに合わない用途の利用はしないよう努めるものとします。
- (2) 近代の建造物などの歴史的資源を大切にするとともに、歴史ある商店街にふさわしい個性的で質の高い建物づくりに努めるものとします。
- (3) 空が広く、山並みが身近に感じられる商店街の景観の維持に努めるものとします。建築物の屋上には看板を設置しないよう努めるものとします。袖看板を設置する場合、複数のテナントが入る場合であっても集約し、1つの建築物につき1基にとどめるよう努めるものとします。看板の色彩は、景観を損なわないよう配慮するとともに、彩度6を超える色は使用しないよう努めるものとします（アクセントカラーとして用いる場合を除く）。
- (4) 安全で快適な歩行空間を確保するため、建築物の道路に面した1階部分は極力セットバックを行い、歩行空間の確保に努めるものとします。また、辻広場やベンチなど来街者が憩える空間の創出に努めるものとします。



近代の建造物（看板建築）



伝統的な意匠の継承



近代の建造物（景観重要建築物）

3) 景観形成基準

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します。特に次の各点に留意します。

- 商店街固有の歴史・地域性などの文脈や店構え、意匠、軒線等
- 建築物の背景に見え隠れする山並み
- 来街者を意識した低層部・敷き際のデザインとまち並みの連続性
- 道路幅員とバランスの取れた建築物の規模・配置の関係（建築物高さ = H・道路幅員 = Dとした場合、D/H = 1程度）



近代の建造物

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します。

- 眺望点からの見え方（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の設置、配置（設備類、誘目性の高い意匠等）
- 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植栽（施設と一体的な植栽計画、敷地内緑化、壁面緑化、屋上緑化等）
- 景観資源の引き立たせ方（景観資源に接する部分の緑化や壁面後退とともに、同時に視認される場合も、意匠の調和、設備類等の修景等）

以下に建築物、工作物に関わる基準を示します。

建築物

項目		景観形成基準
建築物の形態意匠	形態意匠	<p>1・2階部分の意匠は、歴史ある商店街のまち並みの個性を維持・育成するため、近代の看板建築や出し桁造り等の伝統的な意匠の継承等に配慮する。</p> <p>特に、1階部分の意匠は、賑わいの連続性を確保するため、建築物の間口の3分の2以上を開口部としたり、ショーウィンドウの配置、店先演出のための小空地の確保などに努めるものとする。</p> <p>なお、建築物の外壁の基調色は以下のとおりとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・色相0Rから10Rまでの範囲は彩度4以下 ・色相0YRから5Yまでの範囲は彩度6以下 ・上記以外の色相については彩度2以下
	誘目性の高い意匠	<p>誘目性の高い華美な意匠（彩度6を超える色彩のものなど）は施さないものとする。また、建築物上部に誘目性の高い意匠を施さないものとする。</p>
建築物の高さの最高限度		<p>建築物の高さは12m（4階建て）以下とする。ただし、1階が店舗の場合に限り高さを13m以下、道路からの壁面後退により公開のオープンスペースを十分に確保し、近接する住宅地の居住環境等に充分配慮した場合は15m（5階建て）以下とする。</p>

工作物

項目	景観形成基準
工作物の設置及び意匠	<p>自動販売機の色相は、5Y7.5/1.5とする。</p>

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囲の景観の向上に寄与するため、上記の基準とともに以下の事項にも配慮します。

建築物や工作物の素材は、地域の伝統や歴史性を意識し、自然素材や伝統素材、これらに類するものの使用に努める。

低層部の後退に努め、前面道路との一体的な舗装により、ゆとりとうるおいが感じられる魅力的な空間を創出する。

低層部はショーウィンドウの設置等により賑わいを演出する。

良好なビスタを確保するため、中層部には誘目性の高い意匠は設けない。

軒やスカイライン、誘目性のある意匠の設置位置、大きさ、デザインなどの緩やかな協調により、商店街のまとまりとともにビスタの魅力を高める。

(3) 鎌倉芸術館周辺地区

1) 位置及び区域

鎌倉芸術館周辺地区（大船五丁目、六丁目地内、約 20ha）

2) 良好な景観形成のための方針

都市景観の形成の目標

教育・文化・医療・研究などの機能集積にあわせた、個性豊かで魅力的な空間演出をめざします。

建築物等及び広告物等に係る都市景観の形成についての方針

- (1) 建築物等の色彩（基調色）は、隣接する建築物の色彩や敷地内の緑などの自然的環境と調和するよう努めます。
- (2) オープンスペース、壁面、屋上などを活用し、敷地内の緑化に努めます。
- (3) 広告物は、設置位置、規模、色彩がまち並みと調和するよう努めます。

公共施設に係る都市景観の形成についての方針

道路、ストリートファニチャーなどの公共施設の色彩は、まち並みや周辺の自然的環境と調和するよう努めます。

3) 景観形成基準

教育・文化・医療・研究などの機能集積にあった、清潔感があり、明るく格調高い空間演出を実現するため、建築物の外壁基調色は以下の中から選択します。



区域図

項目	景観形成基準
建築物の形態意匠	色相 7.5 Y R から 2.5 Y の範囲 明度 8 以上 / 彩度 1.5 以下、または明度 5 以上 8 未満 / 彩度 2.5 以下の色。 色相 2.6 Y から 7.5 G Y の範囲 明度 8 以上 / 彩度 1.0 以下、または明度 5 以上 8 未満 / 彩度 2.0 以下の色