

# 6 林間住宅地

- ◇位置及び区域 ・鎌倉山
- ◇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ています。
  - ・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。

## ■ 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

◇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、緑豊かで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

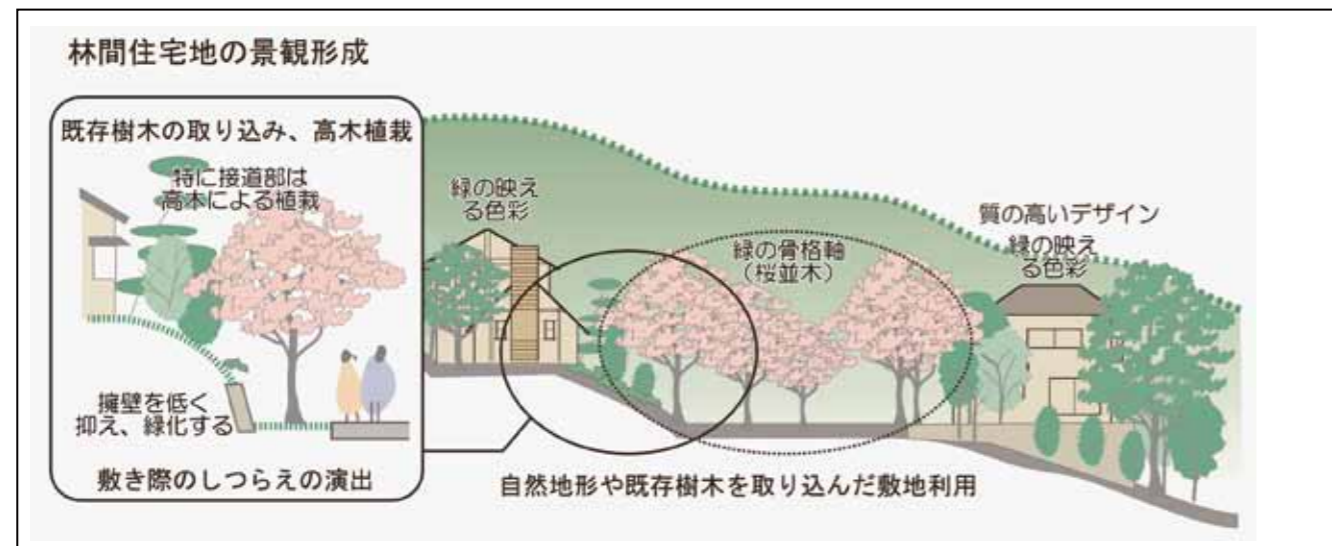
- ◇地域内の自然や地形の維持・保全に配慮したまち並み形成を図ります。
- ◇また、敷地内の豊かな緑・門・塀などが創り出す趣のあるまち並みの保全に努めます。
- ◇主要な道路からのビスタや見晴らしのよい場所からの眺望にも配慮し、緑の中に建築物が見え隠れする良好な景観の維持に努めます。
- ◇その他、敷地周辺からの見え方に配慮します。

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		・点在する別荘地の面影を残す屋敷 ・豊かな庭木や生垣、敷き際の緑に縁取られた住宅 ・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・流儀		・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（石垣、門、塀）の配置や敷き際のしつらえ

## ■ 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

- ◇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（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。
  - ・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
  - ・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
- 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



地域のシンボルである桜並木

## 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、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。
  - ・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。
  - ・敷き際に塀・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。
  - ・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。立体駐車場（機械式を含む）は設置しないこととする。
  - ・擁壁（地下車庫前面上部を含む）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。
- 建築物は、自然地形になじむ配置とし、周辺のまち並みや自然環境と調和した低層とする。
- 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。



緑豊かな景観になじんだ敷地利用



自然石の擁壁と上部の緑化

## 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、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。
  - ・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。
  - ・特に敷地前面はサクラを含む高木を配し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。



敷地前面の緑豊かな庭空間と自然素材の活用