

8 海浜住商複合地

- ◇位置及び区域
- ◇地区の特性・課題
- ・稲村ヶ崎以東及び腰越の海岸部
- ・低中層の住宅が主体で、特に海沿いの低地部は漁港のまちとして発展してきました。
- ・飯島トンネルから稲村ヶ崎の区間は、弓状の海岸線、高低差のある地形により、シークエンスが楽しめ、市民・来訪者に広く親しまれています。
- ・後背には別荘地・保養地の面影を残す良好な住宅地が広がっていますが、敷地の細分化・共同住宅・車対応の商業施設への土地利用転換が目立っています。
- ・また、道路幅員が狭く、戸建住宅が密集している場所は、海岸沿いの漁港のまちといった独特の雰囲気を持つ面もありますが、一方では防災上の課題を有しています。

■ 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

- ◇住宅と鎌倉を楽しむための土地利用が複合する地区とします。
- ◇ただし、良好な海辺の地区となるように、緑を増やし、鎌倉にふさわしい住宅と調和した静かな環境を形成するよう誘導します。
- ◇古都景観の国道134号沿道については店舗やホテルといった観光商業施設と住宅が調和する土地利用とします。
- ◇この北側の鎌倉海浜公園（由比ガ浜地区）周辺の住宅地及び若宮大路沿道（海岸寄り）については、昔ながらの保養地としての環境になじんだ住宅地と駅前商業地との連続性に配慮した特色のある店舗や公的施設が調和する低中層のまち並みを誘導します。
- ◇特に若宮大路沿道については、上品で落ち着いたまちなみを誘導します。腰越漁港周辺については、防災性の向上に留意しつつ、基盤整備とあわせて、低中層の住宅と観光商業施設が調和する住宅地を誘導します。

まち並み形成の方向性

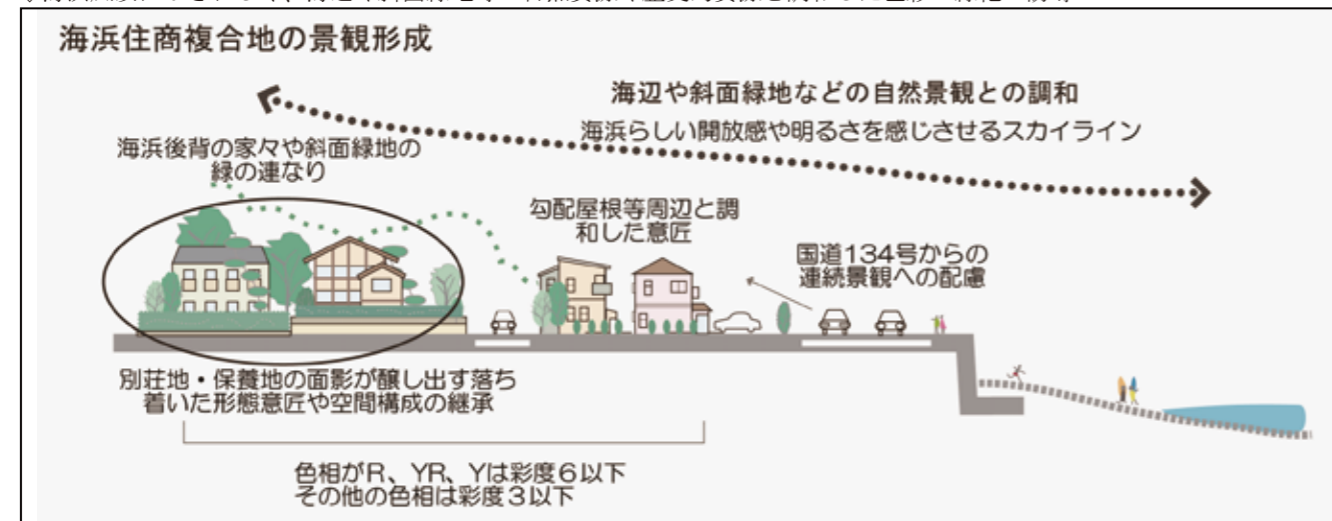
- ◇自然と歴史が融和した原風景を継承し、海浜風致と一体となった魅力あるまち並み形成をすすめます。
- ◇国道134号沿道では近景だけでなく、中景・遠景に配慮し、スカイラインの統一や背景となる歴史的風土との調和に努めます。
- ◇特に古都景域では、和賀江嶋、稲村ヶ崎などの歴史的資源と調和した趣の感じられるまち並み形成に、都市景観（腰越地域）では、腰越漁港や江の島などの景観資源と調和した落ち着いたまちなみにも賑わいを感じるまち並み形成に努めます。
- ◇自動車・自転車・歩行者など、様々な速度による移動景観にも配慮します。
- ◇国道134号の後背の住宅地においては保養地や漁港のまちとして形成されてきた地域の歴史や文脈に配慮するとともに、地域スケールの継承に配慮したまち並み形成をめざします。
- ◇また、道路幅員が狭く、住宅が密集している場所では、路地の雰囲気を大切にしながら、防災面も含めた住環境の向上に努めます。

地域の景観構造	山、丘陵	・地域のシンボルとなっている小動岬、稲村ヶ崎
	海	・和賀江嶋、海岸 ・海に通じる若宮大路等
	河川	・住宅地の中を流れ、うるおいを与えている滑川、神戸川、稲瀬川等
境界や道の固有性	・国道134号 ・住宅地の道	
その他個別景観資源	・点在する保養所、洋館 ・敷き際の緑に縁取られた住宅 ・優れた眺望景観 ・海浜公園、漁港	
まち並みに見られる作法・流儀	・人を招き入れる引きの空間 ・まち並みのアクセントになるデザイン	

■ 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

- ◇後背の山並みと調和した、中層以下を基調としたスカイラインの維持
- ◇別荘地・保養地の面影が醸し出す鎌倉の海らしい落ち着いた感じられる建築デザインの誘導
- ◇海浜風致にふさわしく、海辺や斜面緑地等の自然資源や歴史的資源と調和した色彩・緑化の誘導



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。
 - ・海辺の開放感や広がり、後背に広がる低層低密の海浜保養地・別荘地、漁港部での境界性といった地区ごとのスケール感や空間構成の継承
 - ・海への眺めに配慮した配置、背景となる山並みと調和し、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壁面の位置・意匠・色彩などの協調
 - ・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



境界聖を感じる海辺の路地空間

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、海浜や斜面緑地の自然景観と調和し、かつ開放感、連続性が感じられるよう以下に適合したものとす。
 - ・国道134号からのシークエンスに配慮し、特に接道部を緑化する（店舗等の場合、開放感や賑わいの演出にも配慮した植栽とする）。
 - ・国道134号に面していない住宅地等においても、極力接道部の緑化に努めるとともに、配植の工夫等により開放感や古都の海浜としての落ち着いたまちなみを継承する。
 - ・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できる位置に配置する場合、平面駐車場（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。ただし、国道134号に面する部分に立体（機械式を含む）駐車場を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、自然石若しくはこれに類するものとする。
 - ・擁壁は敷地境界からセットバックし、前面には緑化を行うとともに、建築物の外壁の質感や色彩に変化をつけ、視覚的に分離する。
 - ・海への見通しや開放感のある地域のスケール感を維持するため、建築物は極力セットバックし、緑化を行う。
- 建築物・工作物の素材・色彩は、海浜景観を引き立てるものとし、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6以下、その他の色相は彩度3以下とする。
 - ・建築物の屋根の基調色は明度6以下とする。
 - ・建築物の外壁の基調色は明度3以上とし、極力高明度を使用するものとする。
 - ・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。
 - ・バルコニー等は、建築物とバランスの取れた規模・形状とし、海浜部の開放感を確保する。



開放的な緑豊かな敷き際

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

- 以下の方法等により、海浜風致と一体となった外観となるように配慮する。
 - ・ゆとりある空間に地域の歴史や文化を感じさせる意匠
 - ・クロマツ等、湘南の海浜風致になじむ樹種による敷地内緑化
 - ・古都の海らしい落ち着いたまちなみや明るさを兼ね備えた高質な建築デザイン
- 特に海に面する敷地では、以下の方法等により、国道134号、海浜部、江ノ電からの魅力的なシークエンスの創出に配慮する。
 - ・勾配屋根の設置やパラペットのデザイン等により、落ち着いたまちなみを感じられるスカイライン
 - ・単調な大壁面を避け、適度な分節化によるリズム感のあるファサード
 - ・後背市街地からの海への見通しや通り抜け道の確保
- 若宮大路との交差点付近では、古都のシンボル軸のゲート性を意識した外観となるように配慮する。
 - ・交差点付近では歴史を感じさせる建築物・外構等の意匠に配慮し、特にアイストップとなる場所では、まちかどを特徴づける意匠とする。
- 建築物や工作物の素材は落ち着いた住宅地の形成を意識し、特に建築物の低層部や敷き際などは、木や石、土（煉瓦等）等の自然素材の使用に努める。



歴史性を感じさせる意匠