

由比ガ浜通り(下馬～六地藏)景観形成地区 景観形成方針及び景観形成基準



鎌倉市都市景観条例(平成7年9月 条例第10号)第10条第1項、第2項及び第3項の規定により、由比ガ浜通り(下馬～六地藏)地区における景観形成方針及び景観形成基準をここに定めます。

この地区において、建築物の新築・増築・改築や外観の色彩の変更、工作物の新設・増設などの行為を行おうとする場合は、この景観形成方針及び景観形成基準を遵守するとともに、あらかじめその内容を市長に届け出なければなりません。

平成18年11月 7日

鎌倉市長
由比ガ浜通り(下馬～六地藏)景観形成協議会会長

景観形成地区において届出が必要な行為

- (1) 建築物の 新築
増築
改築
移転 } ただし、高さ(増築の場合は増築後)が5m以下でかつ床面積の合計が10㎡以下のものは除きます。
外観の色彩の変更、又は外観に係る修繕若しくは模様替
ただし、面積10㎡以下のものは除きます。
- (2) 工作物の 新設
増設
改造
移設 } ただし、高さ(増設の場合は増設後)が5m以下でかつ築造面積(垂直投影面積)の合計が10㎡以下のものは除きます。
外観の色彩の変更、又は外観に係る修繕若しくは模様替
ただし、面積10㎡以下のものは除きます。

工作物とは 垣、さく、擁壁、日よけ、雨よけ、高架水槽、装飾塔、記念塔、高架道路、高架鉄道、橋りょう、歩道橋、立体駐車場、煙突、鉄筋コンクリート柱、鉄柱、貯蔵施設 などをいいます。

上記の(1)、(2)とも、仮設のもの、又は地下に設けるものは除きます。

(3) 広告物等の表示、設置、増設、改造、移設又は色彩もしくは表示方法の変更

ただし、次のものは除きます。

- ・法令又は処分による義務の履行として掲出するもの
- ・公職選挙法により掲出が認められているもの
- ・表札その他これに類するもの
- ・冠婚葬祭、祭礼等のための一時的に掲出するもの

(4) 土地の形質の変更

ただし、面積が60㎡以下でかつ高さ1.5mを超えるのり面が生じないもの、又は農林漁業を行うためのものは除きます。

(5) 木竹の伐採

ただし、次のものは除きます。

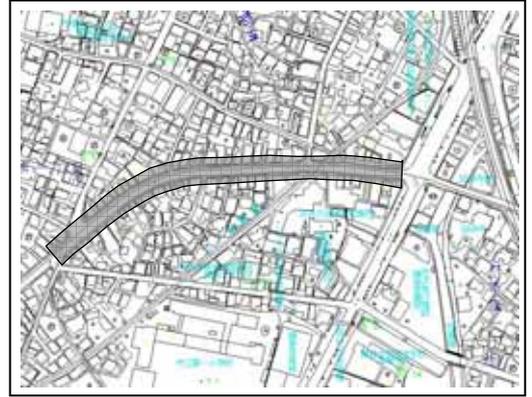
- ・木竹の保育のために必要な除伐、間伐、整枝等
- ・枯木、危険木の伐採
- ・自家の生活の用に充てるために必要な木竹の伐採
- ・仮植、捕植した木竹の伐採
- ・測量、実地調査又は施設の保守の支障となる木竹の伐採

平成19年1月1日より「届出が必要な行為」に変更があります。

由比ガ浜通り(下馬～六地藏)景観形成地区 景観形成方針及び景観形成基準

1) 位置及び区域

由比ガ浜通り(下馬～六地藏)景観形成地区(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） |
| 通りや界限に固有の景観資源 | 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 商売毎の雰囲気演出した店先 古い建築物に見られる細部の意匠のきめ細やかさ |



下馬ポケットパーク



六地蔵



江ノ電ビューポケットパーク



ハリス記念鎌倉幼稚園

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、つく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、品のあるにぎ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。7ページ参照
 - ・店先に木や草花を植え、潤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）

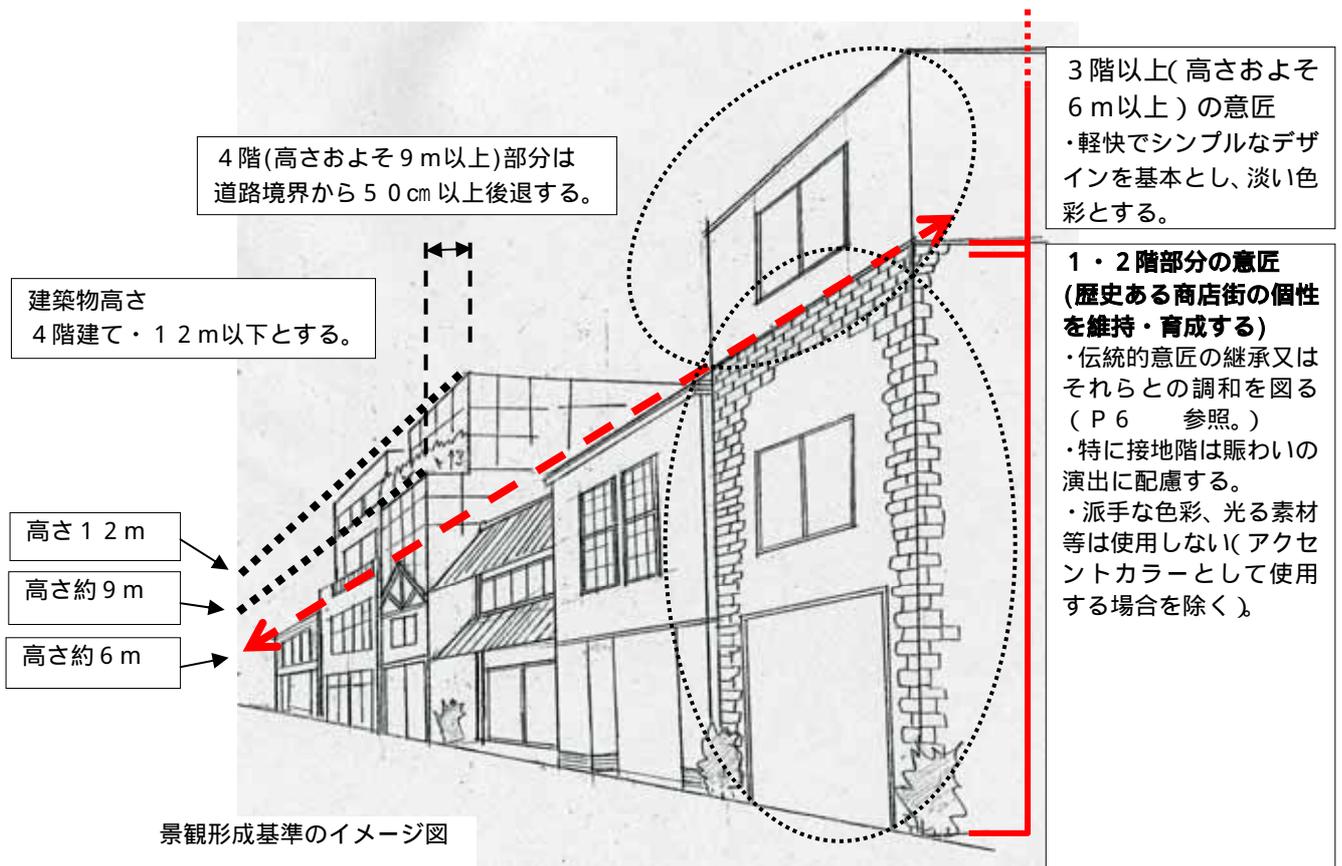
通り景観を損なう恐れのある意匠や要素の設置、配置（設備類、誘目性の高い意匠等）

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を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付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

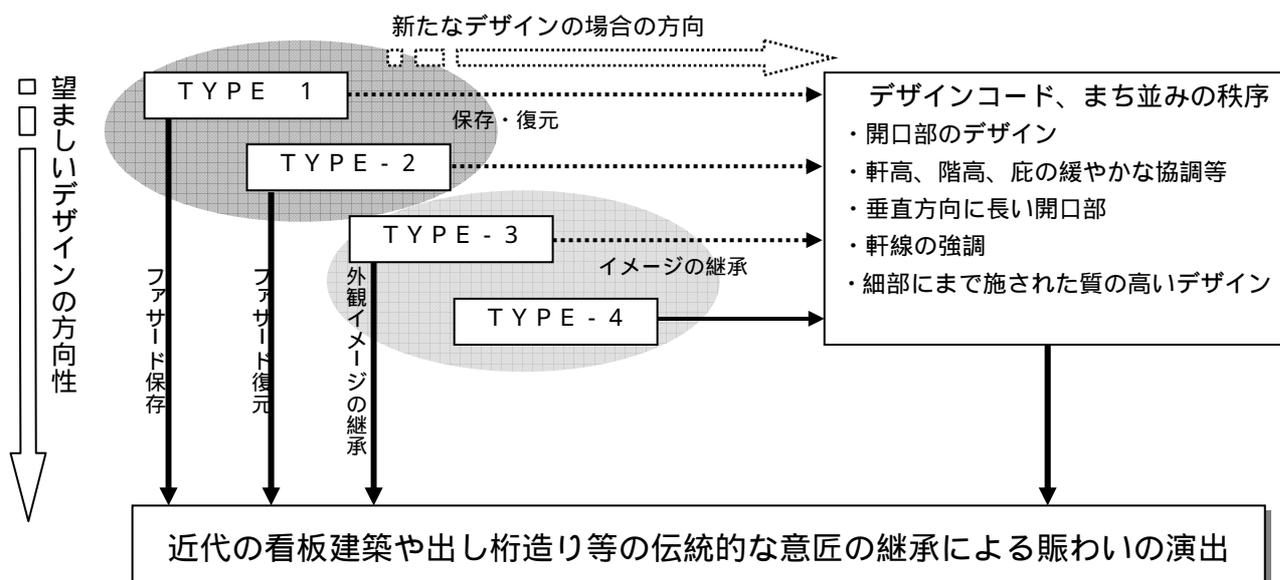


軒線の強調



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進められています。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。

景観形成方針・基準の解釈の明確化について

平成18年11月7日に改定した由比ガ浜景観形成地区における景観形成方針・基準の解釈については以下のとおりとする。

3) 良好な景観形成のための方針

都市景観の形成の方針

(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。

下線部の解釈について

これまで当商店街で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た。また、商業基盤の整備を進めるため、鎌倉市モデル商店街の指定を受け、ポケットパークなど商店街共同施設の整備にも取り組んできた。

ポケットパークの整備にあたっては「商店街に残る近代のイメージを継承しつつ、由比ヶ浜海岸の持つ、明るい若々しいイメージ」を取り入れるといったコンセプトのもとに事業計画の検討を行ってきた。このことは、商店街全体のイメージにも共通することで平成18年11月7日の景観ルール改定にあたっては、このコンセプトを念頭に検討を進めてきた。

この様な経緯から、住民・行政が共有している「商店街のイメージに合わない用途」は、勝馬投票券発売所、場外車券売場、葬祭場、ペット火葬場、カラオケボックス、ゲームセンター、コインランドリー、ガソリンスタンド、無人店舗（自動販売機置場等）、犬の繁殖・飼育施設があげられる。これら以外の用途については、常に上記のコンセプトに沿ったものであるかを確認し、適宜判断するものとする。