

第4章 住宅市街地の整備方針

1 住宅市街地整備の基本的方向

2 地域別施策の展開

ここでは、住宅市街地の整備について、各地域の特性にあった施策を第3章の「推進すべき施策」をもとに示します。

1 住宅市街地整備の基本的方向

本市の住宅は、19、20 ページで示したとおり、持家率約 65 %、木造率約 71 %と木造の低層戸建持家住宅の比率が高くなっています。特に、鎌倉地域の戸建持家住宅の比率が高く、玉縄、深沢、大船地域では、共同住宅の比率が高くなっています。

持家は比較的規模の大きいものが多く、居住水準は高いといえますが、昭和 40 年代に建設された戸建住宅を中心に老朽化しているものが少なくなく、このため、防災上の視点やライフスタイルへの対応といった視点から耐震補強やバリアフリー化などへの取組みを進めます。また、借家については平均床面積が狭小であるほか、持家を取得できない若年ファミリー層向けの適正規模かつ適正家賃の住宅が求められているといえます。このため、若年ファミリー層などを対象とした優良な賃貸住宅の建設について誘導します。一方、歴史的、景観的な価値のある住宅については、保全活用を図ります。

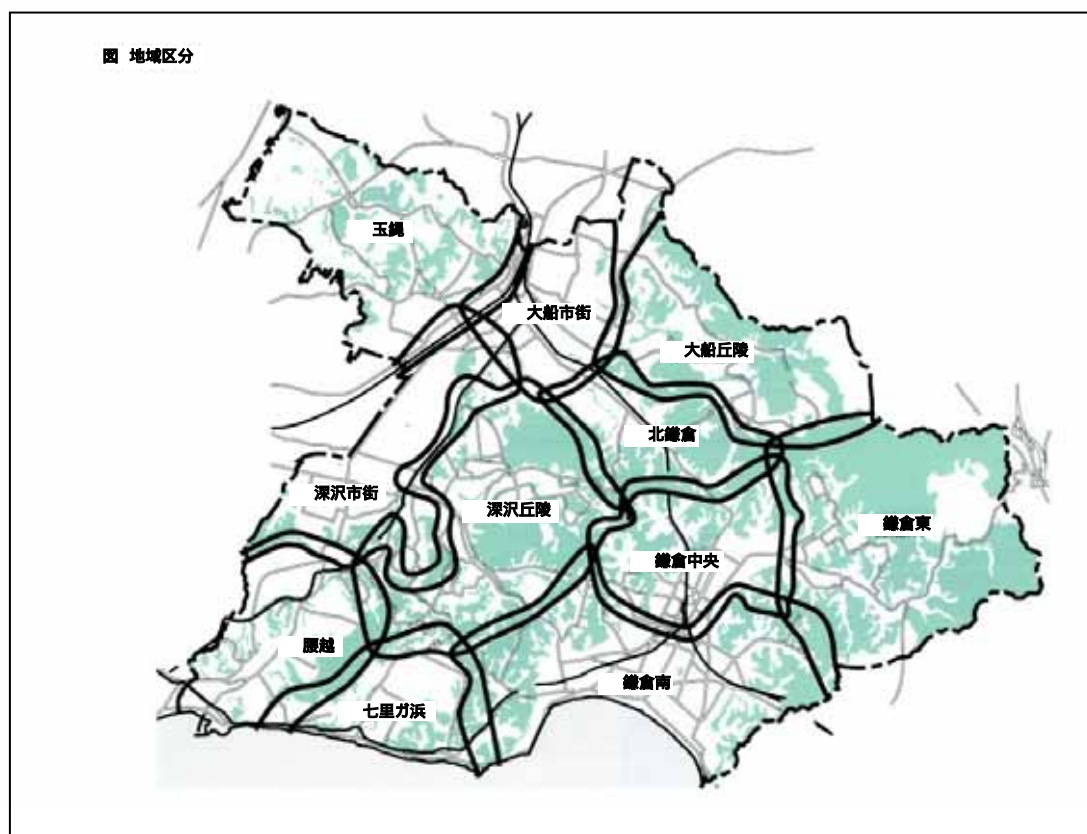
また、土地利用から見た本市の住宅系の割合は、約 30 %となっており（平成 12 年鎌倉市都市計画基礎調査）地形や市街地の経緯、土地利用状況等により、鎌倉地域の戸建住宅地、大船、深沢、腰越の既成市街地の住宅地、谷戸に広がる戸建住宅地、丘陵部の計画開発された戸建住宅地、高層や中層の集合住宅地、住工混在地といったように住宅地の性格がはっきり分かれているのが特徴です。

この中でも、持家率と世帯主の高齢化率が高い鎌倉地域の戸建住宅地や同時期に開発された丘陵の住宅地では、世代交代や相続などによる敷地の細分化や共同住宅化による住環境の変化が起きています。

このため、住宅地の特性を踏まえ、現在の良い住環境を将来にわたって維持するとともに、地域の特性にあわせたきめ細かい対応を図ります。

2 地域別施策の展開

ここでは、各地域特性や地域の課題に対処するため、本マスタープランで示した主な施策を鎌倉市都市マスタープラン¹において示された市街地の広がりや日常生活の活動範囲を考慮して分けた11の地域ごとに示します。また、あわせて鎌倉市都市マスタープランに掲げた「住宅・住環境に関する目標及び具体的な取組み」を示します。



P54～P64にある図（地域別方針）の概ねの位置を表したものです

¹ 都市マスタープラン

都市計画法第18条の2に規定された市町村の都市計画に関する基本的な方針をいう。本市の都市マスタープランは、都市計画・まちづくり分野の総合的かつ具体的な計画であると同時に、総合計画の都市整備に関わる部分の計画としての位置付けを持っている。

第4章 住宅市街地の整備方針

1 鎌倉東地域

地域の特徴

地域の大部分を山林が占めており、丘陵部の比較的小規模に開発された住宅地と谷戸の住宅地で構成されています。また、地域の大部分を風致地区に指定しており、その大部分が歴史的風土保存区域及び歴史的風土特別保存地区に指定されています。



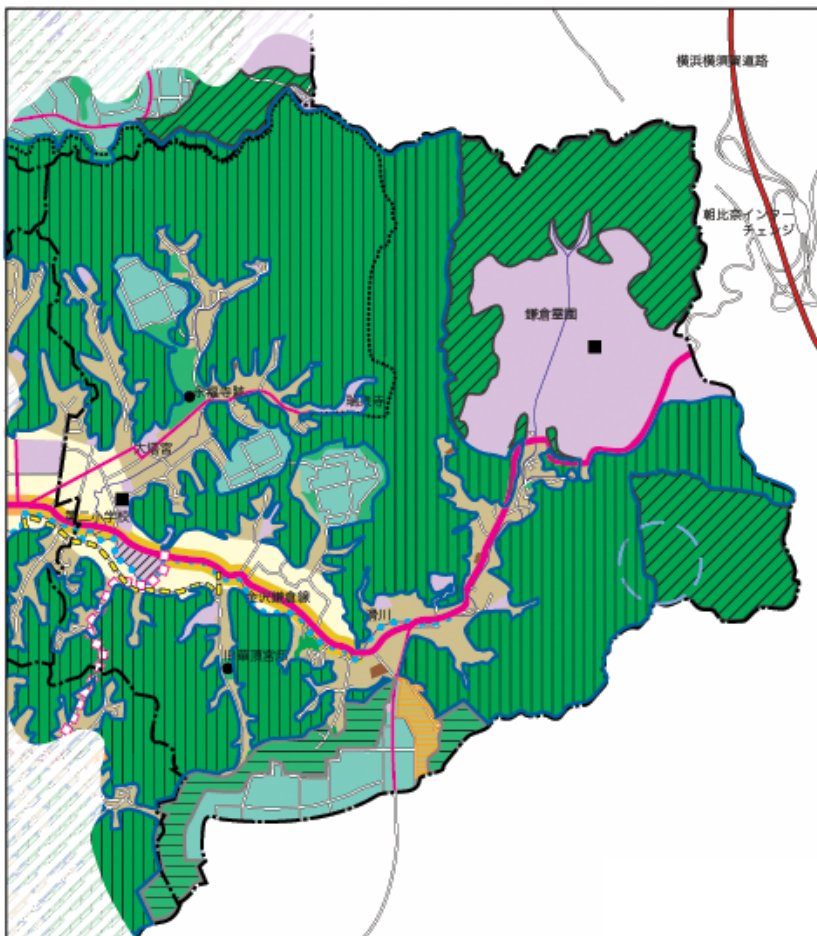
施策名の前の数字は、34 ページに示した施策の体系図の数字です

住宅マスタープランに示した施策中、本地域において推進すべき主な施策

- 1 - (1) - 空家住宅紹介システムの構築
- 1 - (1) - 定期借家権制度の活用による空家住宅の提供
- 1 - (1) - 三世代居住者への支援
- 2 - (2) - 都市計画制度などによる最低敷地規模の設定
- 2 - (2) - 法令に基づく地区指定による良好な住環境の確保
- 2 - (2) - 緑豊かな住環境の保全と創造
- 2 - (3) - 住宅建設ガイドラインの作成

都市マスタープランにおける住宅・住環境に関する主な目標

周囲の自然と調和した住宅地環境及び景観を維持・改善していく



具体的な取り組み

- 住宅地環境の保全・形成（丘陵、市街地、谷戸、主要道路沿道の住宅地）
- 良好な住宅地景観の保全・形成（既存樹の保存と駐車場周辺の緑化推進等）

2 鎌倉中央地域

地域の特性

三方を緑豊かな丘陵で囲まれた市街地に、鶴岡八幡宮をはじめとする数多くの歴史的遺産が点在しており、古都鎌倉のイメージを最も強く残している地域です。また、鎌倉駅周辺と若宮大路沿いに事業所・商業施設等が集積しています。



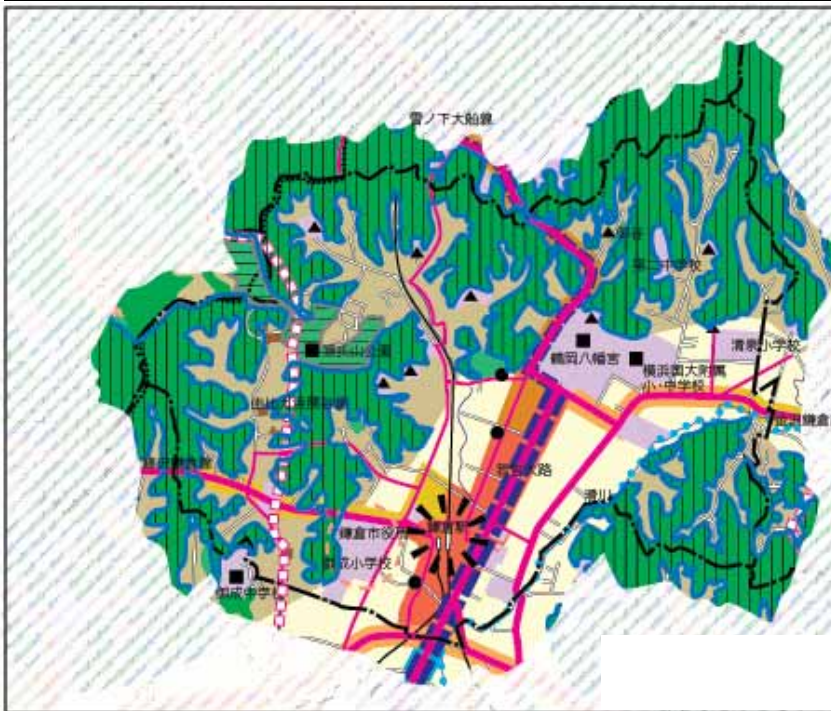
施策名の前の数字は、34 ページに示した施策の体系図の数字です

住宅マスタープランに示した施策中、本地域において推進すべき主な施策

- 2 - (2) - 都市計画制度などによる最低敷地規模の設定
- 2 - (2) - 法令に基づく地区指定による良好な住環境の確保
- 2 - (2) - 緑豊かな住環境の保全と創造
- 2 - (3) - 住宅建設ガイドラインの作成
- 2 - (3) - 景観重要建築物等の保存と活用

都市マスタープランにおける住宅・住環境に関する主な目標

自然や歴史的環境と調和した鎌倉らしい良好な住宅地の環境を保全していく



具体的な取り組み

- 谷戸の低層住宅地の環境保全
- 市街地の良好な低層を主体とした住宅地の環境保全
- 主要道路沿道の住宅地の環境形成
- 地域防災拠点の整備、避難路確保等
- 洋館・和風建築物等の保全・活用（旧川喜多邸、旧安保小児科医院、鎌倉聖ミカエル教会など）

第4章 住宅市街地の整備方針

3 鎌倉南地域

地域の特徴

三方を丘陵に囲まれ、南側は相模湾に面した市街地は、古くからの保養地、別荘地としての佇まいを残しています。最近、海岸周辺ではマリンレジャーを楽しむ人たちにぎわいを見せています。また、長谷界限では、高德院、長谷寺をはじめとする神社仏閣や、大正から昭和にかけて居住した鎌倉文士に関する資料を集めた鎌倉文学館や鎌倉文士にまつわる碑が点在しています。



施策名の前の数字は、34ページに示した施策の体系図の数字です

住宅マスタープランに示した施策中、本地域において推進すべき主な施策

- 1 - (1) - 空家住宅紹介システムの構築
- 1 - (1) - 定期借家権制度の活用による空家住宅の提供
- 1 - (4) - 給与住宅の計画的建替え誘導による優良住宅の確保
- 2 - (2) - 都市計画制度などによる最低敷地規模の設定
- 2 - (2) - 法令に基づく地区指定による良好な住環境の確保
- 2 - (2) - 緑豊かな住環境の保全と創造
- 2 - (3) - 住宅建設ガイドラインの作成
- 2 - (3) - 景観重要建築物等の保存と活用

都市マスタープランにおける住宅・住環境に関する主な目標

古くからの保養地、別荘地の静かな佇まいを保全する



具体的な取り組み

- 主要道路沿道の住宅地の環境形成
- 市街地の良好な低層を主体とした住宅地の環境保全
- 谷戸の低層住宅地の環境保全
- 寺社、史跡、洋風建築物を活用した景観整備

4 七里ガ浜地域

地域の特徴

昭和30年代を中心に丘陵部に大規模な住宅団地が造成され、人口が急増しました。南側は相模湾に面し、周囲を丘陵が取り囲む市街地構成となっています。



施策名の前の数字は、34ページに示した施策の体系図の数字です

住宅マスタープランに示した施策中、本地域において推進すべき主な施策

- 1 - (1) - 空家住宅紹介システムの構築
- 1 - (1) - 定期借家権制度の活用による空家住宅の提供
- 1 - (1) - 三世帯居住者への支援
- 2 - (2) - 都市計画制度などによる最低敷地規模の設定
- 2 - (2) - 法令に基づく地区指定による良好な住環境の確保
- 2 - (2) - 緑豊かな住環境の保全と創造
- 2 - (3) - 住宅建設ガイドラインの作成

都市マスタープランにおける住宅・住環境に関する主な目標

自然を活かした住宅地環境と景観づくり



具体的な取り組み

- 谷戸の低層住宅地の環境の保全と創出
- 地域生活拠点としての機能の充実（商業の集積や地域交流の場など）
- 公共公益施設等の積極的緑化
- 海沿いの住宅地の環境保全と形成
- 緑化を進めるルールづくり
- 海沿いの店舗、住宅等の景観を整える
- 海沿い、住宅地に緑を創出し、周辺緑地とつないでネットワーク化する

第4章 住宅市街地の整備方針

5 腰越地域

地域の特徴

海岸沿いの低地部を中心に漁港の町として発展してきました。市街地は別荘地の面影を残す戸建住宅地と昭和40年代を中心に開発された大規模な住宅団地に大きく分かれ、その周辺部にはまとまった緑地が残されています。地域は狭いものの、まちには多様性があります。また、藤沢市と隣接していることから地域性において強い結びつきを持っています。



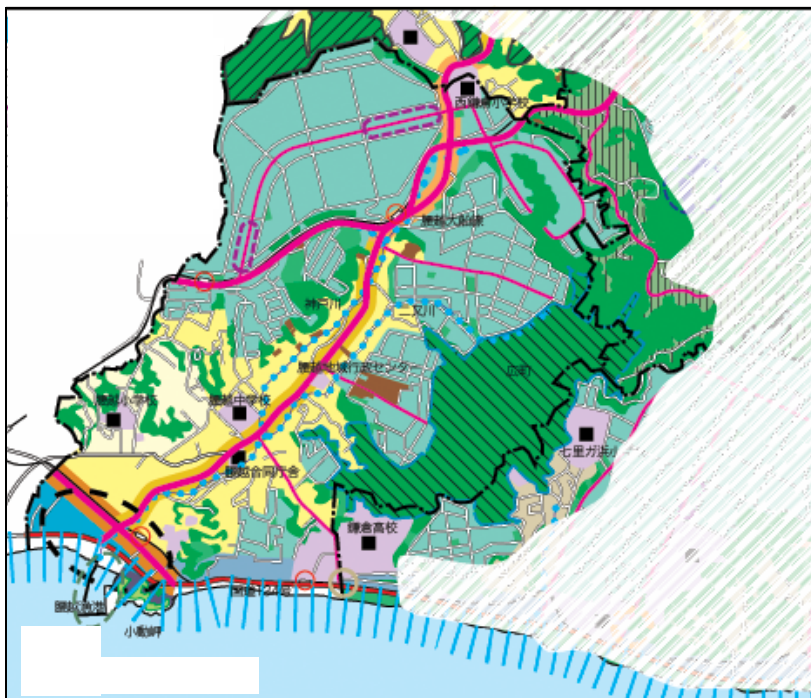
施策名の前の数字は、34ページに示した施策の体系図の数字です

住宅マスタープランに示した施策中、本地域において推進すべき主な施策

- 1 - (1) - 空家住宅紹介システムの構築
- 1 - (1) - 定期借家権制度の活用による空家住宅の提供
- 1 - (1) - 三世代居住者への支援
- 2 - (2) - 都市計画制度などによる最低敷地規模の設定
- 2 - (2) - 法令に基づく地区指定による良好な住環境の確保
- 2 - (2) - 緑豊かな住環境の保全と創造
- 2 - (3) - 住宅建設ガイドラインの作成
- 3 - (1) - 木造密集市街地における建替え事業の促進

都市マスタープランにおける住宅・住環境に関する主な目標

計画開発住宅地・市街地の緑の維持と創出をする



具体的な取り組み

- 都市緑地法などによる緑の保全（小動岬）
- 身近な緑の自然環境保全
- 都市公園等の緑の保全と創出
- 昔の面影を残す市街地の良好な低層住宅地の環境保全
- 一般住宅地における良好な住環境の保全
- 緑豊かな住宅地をつくり、守るルールづくり
- 計画的に開発された住宅地の環境保全
- 公共公益施設などでの緑の充実
- 生産緑地地区の保全

6 深沢市街地域

地域の特性

柏尾川沿い及び県道藤沢鎌倉線沿いに工業施設が集積しています。また、沿道には商業施設も点在しています。その周辺には計画的な住宅地があり、柏尾川と斜面緑地が市街地を囲んでいます。また、南部には市街化調整区域があり、農地が点在しています。



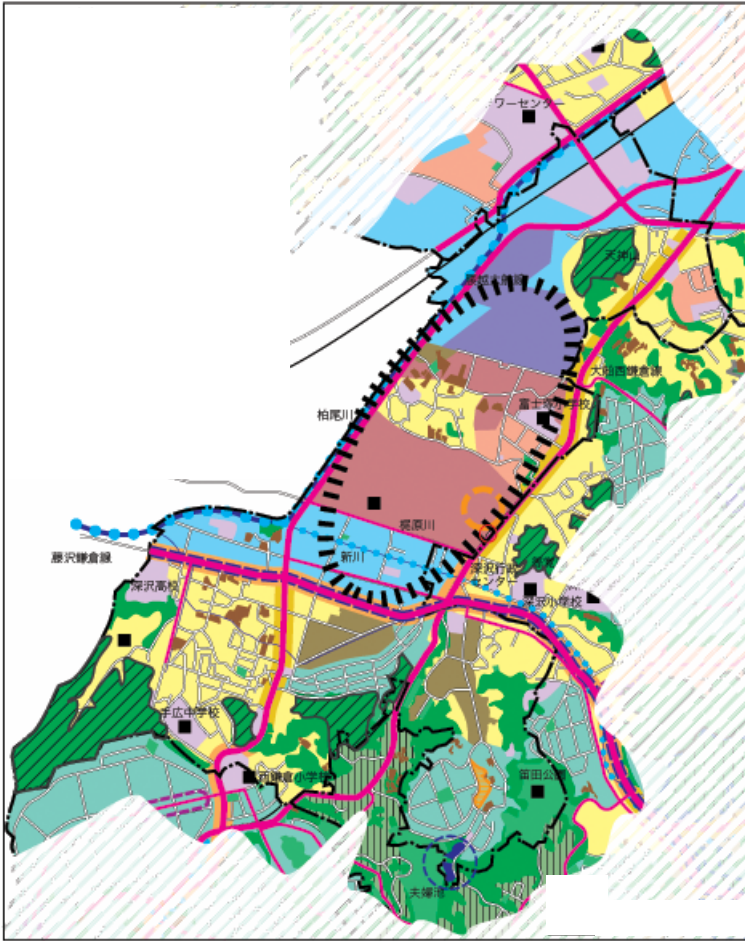
施策名の前の数字は、34 ページに示した施策の体系図の数字です

住宅マスタープランに示した施策中、本地域において推進すべき主な施策

- | | |
|---|--|
| 1 - (1) - 深沢地域国鉄跡地周辺総合整備事業の推進による住宅確保 | 2 - (1) - 市営住宅の建替えと合わせた住環境の整備 |
| 1 - (4) - 深沢地域国鉄跡地周辺総合整備事業による良質な住宅・住環境の確保 | 2 - (1) - 工場跡地等に対する適正規模の開発誘導 |
| 1 - (4) - 給与住宅の計画的建替え誘導による優良住宅の確保 | 2 - (3) - 工場跡地等の土地利用転換抑制 |
| 2 - (1) - 多機能を併設した都市型住宅による住環境の整備 | 3 - (1) - 都市防災の推進 |
| | 3 - (1) - 適正な維持保全や建替え推進による安全な市営住宅ストックの形成 |

都市マスタープランにおける住宅・住環境に関する主な目標

様々な土地利用の相互調整による良好な市街地環境の形成



具体的な取り組み

- 住宅地景観の整備
- 一般住宅地における良好な住環境の保全
- 丘陵の低層住宅地の住環境の保全（地区計画等）
- 中層住宅地の住環境の保全
- 緑化協定等のルールづくり
- 住宅と産業の環境整備

第4章 住宅市街地の整備方針

7 深沢丘陵地域

地域の特徴

常盤山・台峯の緑地や古都保存法等による区域に指定された山並みに取り囲まれた市街地形成となっています。古くからある市街地と計画的に開発された住宅地に分けられます。



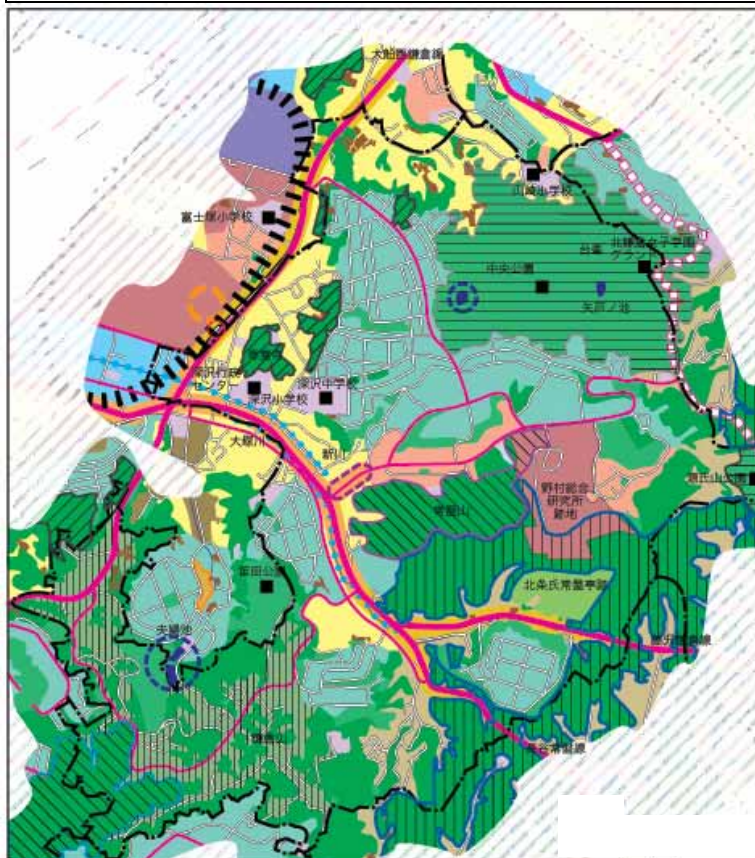
施策名の前の数字は、34 ページに示した施策の体系図の数字です

住宅マスタープランに示した施策中、本地域において推進すべき主な施策

- 1 - (1) - 空家住宅紹介システムの構築
- 1 - (1) - 定期借家権制度の活用による空家住宅の提供
- 1 - (1) - 三世代居住者への支援
- 1 - (4) - 給与住宅の計画的建替え誘導による優良住宅の確保
- 2 - (2) - 都市計画制度などによる最低敷地規模の設定
- 2 - (2) - 法令に基づく地区指定による良好な住環境の確保
- 2 - (2) - 緑豊かな住環境の保全と創造
- 2 - (3) - 住宅建設ガイドラインの作成

都市マスタープランにおける住宅・住環境に関する主な目標

良好な住環境の保全と魅力的なまちづくり



具体的な取り組み

- 風致地区や住民協定などにより比較的開発時の区画が維持された自然環境と調和した良好な住宅地の保全と創造（梶原山住宅等）
- 地区計画、建築協定、住民協定などによる住環境の保全（細分化防止等）
- 風致地区に指定された大部分が市街化調整区域となっている林間の住宅地の住環境の保全（鎌倉山）
- 中層住宅地の住環境の保全
- 多様な世代向けの住宅供給

8 北鎌倉地域

地域の特徴

古都鎌倉の風情と佇まいを持っており、北鎌倉駅から鎌倉八幡宮に向かう鎌倉街道（県道雪ノ下大船線）の両側を緑地が取り囲み、その緑を背景に寺院と戸建て住宅が点在しています。



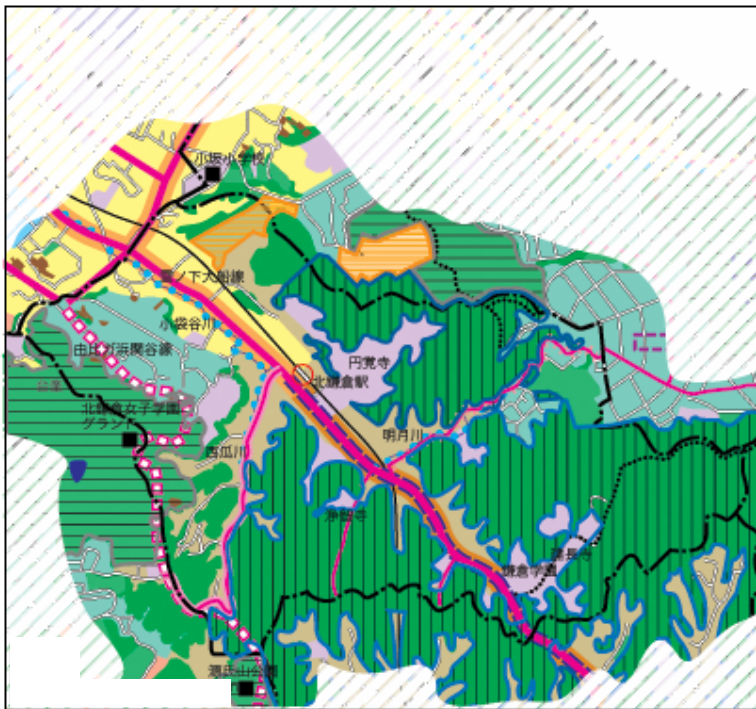
施策名の前の数字は、34 ページに示した施策の体系図の数字です

住宅マスタープランに示した施策中、本地域において推進すべき主な施策

- 1 - (1) - 空家住宅紹介システムの構築
- 1 - (1) - 定期借家権制度の活用による空家住宅の提供
- 1 - (1) - 三世代居住者への支援
- 2 - (2) - 都市計画制度などによる最低敷地規模の設定
- 2 - (2) - 法令に基づく地区指定による良好な住環境の確保
- 2 - (2) - 緑豊かな住環境の保全と創造
- 2 - (3) - 住宅建設ガイドラインの作成

都市マスタープランにおける住宅・住環境に関する主な目標

住宅地の良好な環境を保全するとともに、安全で住みやすいまちにしていく



具体的な取り組み

- 谷戸や丘陵の戸建中心の低層住宅地は、緑化の推進を中心とした良好な住環境の保全
- 駅以北の住宅地は、緑化の推進を中心とした良好な住環境の育成
- 道路や下水道などの生活基盤施設の整備
- 地域の防災拠点の整備（観光案内施設を兼ねる）

第4章 住宅市街地の整備方針

9 大船丘陵地域

地域の特徴

今泉及び今泉台地区の丘陵地を中心に、昭和40年代に大規模な開発により宅地化が図られた地域と、それ以前から平坦部に形成されていた市街地に大きく分けられます。丘陵地域の住宅街は、居住者の高齢化により、高齢者のみ（夫婦、単身）の世帯や空家の増加が懸念されます。



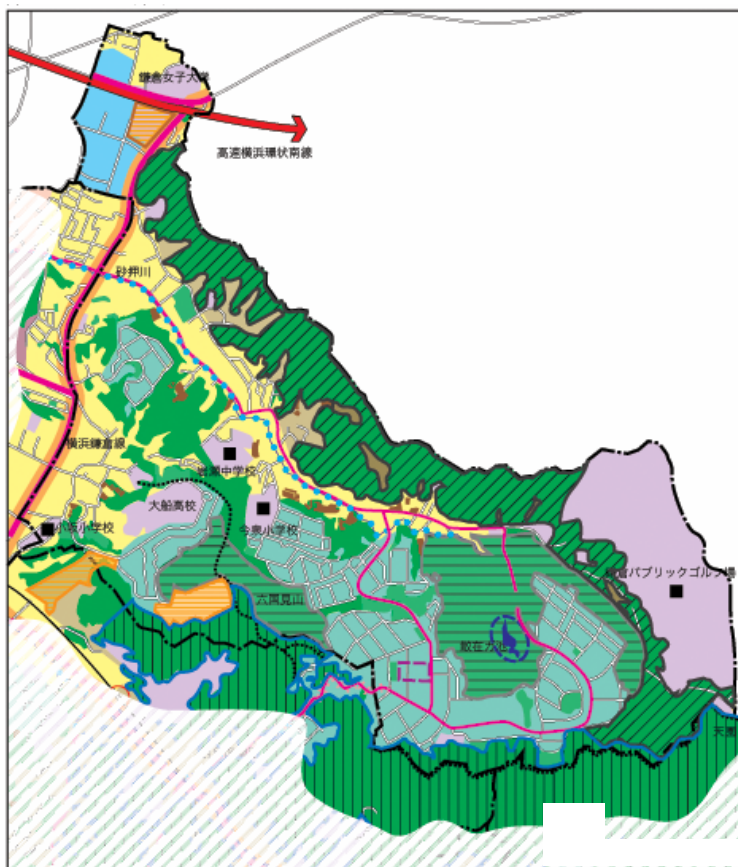
施策名の前の数字は、34ページに示した施策の体系図の数字です

住宅マスタープランに示した施策中、本地域において推進すべき主な施策

- 1 - (1) - 空家住宅紹介システムの構築
- 1 - (1) - 定期借家権制度の活用による空家住宅の提供
- 1 - (1) - 三世代居住者への支援
- 2 - (2) - 都市計画制度などによる最低敷地規模の設定
- 2 - (2) - 法令に基づく地区指定による良好な住環境の確保
- 2 - (2) - 緑豊かな住環境の保全と創造
- 2 - (3) - 住宅建設ガイドラインの作成

都市マスタープランにおける住宅・住環境に関する主な目標

緑豊かで閑静な住宅地を維持するだけでなく、さらに魅力ある住宅地へと熟成させていく



具体的な取り組み

- 丘陵の低層住宅地の良好な住環境の保全
- 一般住宅地における住環境の向上
- 谷戸の低層住宅地の環境保全

10 大船市街地域

地域の特徴

大船駅周辺では、通り沿いやルミネウイングなどにおいて商業集積が進み、日用品や食料品の買い物客でにぎわいを見せています。また東部には三菱電機や資生堂などの企業及び鎌倉芸術館や文化・教育施設があり、南部には中小の工場が点在しているなど、商業、工業、文化・教育、住居等の多様な土地利用がされています。



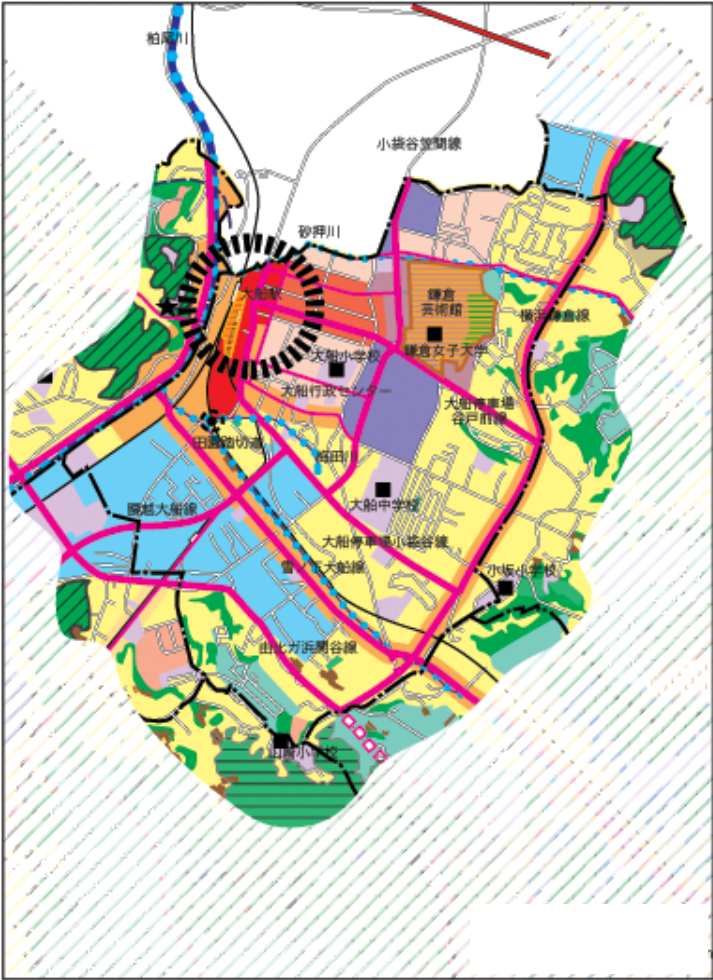
施策名の前の数字は、34 ページに示した施策の体系図の数字です

住宅マスタープランに示した施策中、本地域において推進すべき主な施策

1 - (4) - 大船駅東口市街地再開発事業による良質な住宅・住環境の確保	2 - (3) - 住宅建設ガイドラインの作成
1 - (4) - 給与住宅の計画的建替え誘導による優良住宅の確保	2 - (3) - 工場跡地等の土地利用転換抑制
2 - (1) - 工場跡地等に対する適正規模の開発誘導	3 - (1) - 都市防災の推進
	3 - (1) - 市街地再開発事業による都市防災機能の向上
	3 - (1) - 木造密集市街地における建替え事業の促進

都市マスタープランにおける住宅・住環境に関する主な目標

住工や住商の混在地は、秩序ある土地利用の誘導を図り、また、職住近接の実現による人口の誘導と定住を図る



具体的な取り組み

- 密集市街地の計画的改善
- 住宅と工業の環境整備
- 高度な産業機能の育成
- 生活型商業地の育成・支援
- 都市型住宅地の形成
- 戸建住宅地における住環境の保全
- 一般住宅地における基盤整備を伴う住環境の改善

第4章 住宅市街地の整備方針

11 玉縄地域

地域の特徴

昭和40年代以降の比較的新しい住宅地が点在し、丘陵地の自然と調和した居住環境が形成されていますが、市街化区域内に残された緑地も多く、その一部については保全に関して、本市の条例によって保全の施策が図られています。南部の植木・岡本地区にある工業地域では、工場の撤退が相次ぎ、その跡地には高層共同住宅、戸建て住宅、大規模商業施設が建設され、土地利用の転換に伴う人口集中などにより、大船駅西口周辺の交通渋滞が懸念されます。



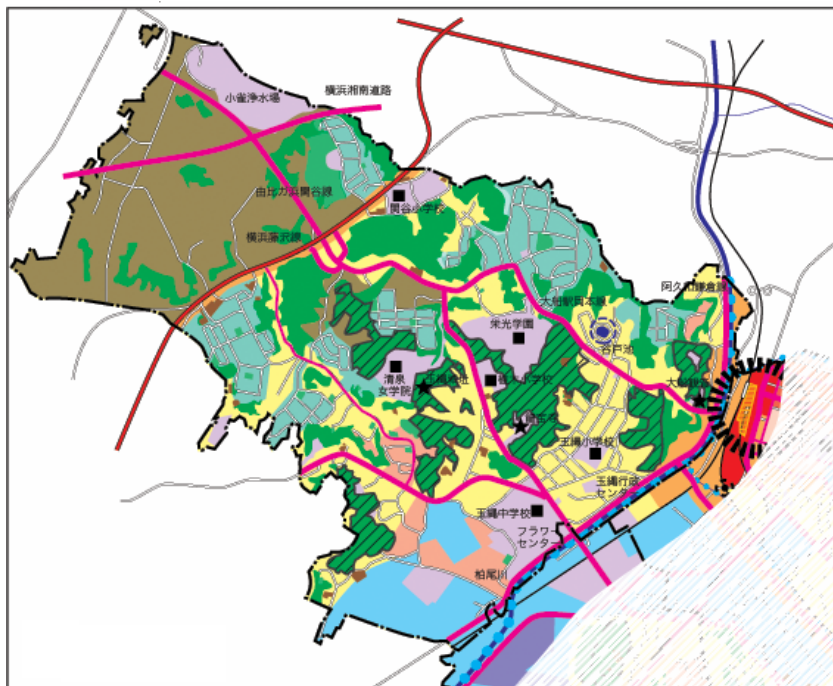
施策名の前の数字は、34ページに示した施策の体系図の数字です

住宅マスタープランに示した施策中、本地域において推進すべき主な施策

- 1 - (1) - 空家住宅紹介システムの構築
- 1 - (1) - 定期借家権制度の活用による空家住宅の提供
- 1 - (1) - 三世代居住者への支援
- 1 - (4) - 給与住宅の計画的建替え誘導による優良住宅の確保
- 2 - (1) - 工場跡地等に対する適正規模の開発誘導
- 2 - (2) - 都市計画制度などによる最低敷地規模の設定
- 2 - (2) - 法令に基づく地区指定による良好な住環境の確保
- 2 - (3) - 工場跡地等の土地利用転換抑制

都市マスタープランにおける住宅・住環境に関する主な目標

文教的住宅地という特徴を活かしたまちづくりを行い、また大規模土地利用転換における整備の誘導を図る



具体的な取り組み

- 文教施設と調和した住環境整備
- 法による緑の保全
- 身近な緑の保全・創出
- 公園・広場の緑の保全・創出
- 柏尾川沿いの住宅地における良好な住環境の育成
- 丘陵の低層住宅地の住環境の保全
- 中層住宅地の住環境の保全
- 文教的住宅地に配慮した横浜藤沢線周辺環境の整備
- 事前調整を強化したルールづくりの検討