

自主まちづくり計画提案書

20年10月6日

鎌倉市長殿

(提案者)

まちづくり市民団体の名称 花とみどりの由比ガ浜まちづくり会

鎌倉市まちづくり条例第31条第1項の規定により、自主まちづくり計画を提案します。

地区の名称	花とみどりの由比ガ浜まちづくり地区
計画の区域	まちづくり計画p1区域図の通り
区域の所在地	鎌倉市由比ガ浜二丁目 10番、11番、12番及び13番の一部
まちづくりの主旨	<p>古都鎌倉にふさわしい環境の維持・向上を目指して、</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 緑陰涼しい潤いのある街を 2. 花いっぱい美しい街を 3. 心地良く住める、安全で清潔な街を <p>地域住民及び地区内に土地を有する個人、公共機関及び事業者の共通ルールとして自主的に参画して実現する。</p>
計画の概要	<p>このまちづくり計画は鎌倉市まちづくり条例に基づいて、よりよい地区のまちづくりを進めるために策定するものです。</p> <p>また、協定事項は鎌倉市景観計画、景観地区、その他の法令を前提とし、さらに地区特性に応じたまちづくりを実現するためのルールとして定めるものです。</p> <p>この計画は、次の3部構成となります。第Ⅲ部まちづくりヒント集は別冊とし、今後の当地区のまちづくり活動の進展に応じ、随時更新します。</p> <p>第Ⅰ部 会員相互の協定事項。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 花とみどり編 2 土地利用・建築編 <p>第Ⅱ部 まちづくり計画の運用</p> <p>第Ⅲ部 花とみどりの由比ガ浜まちづくりヒント集</p>

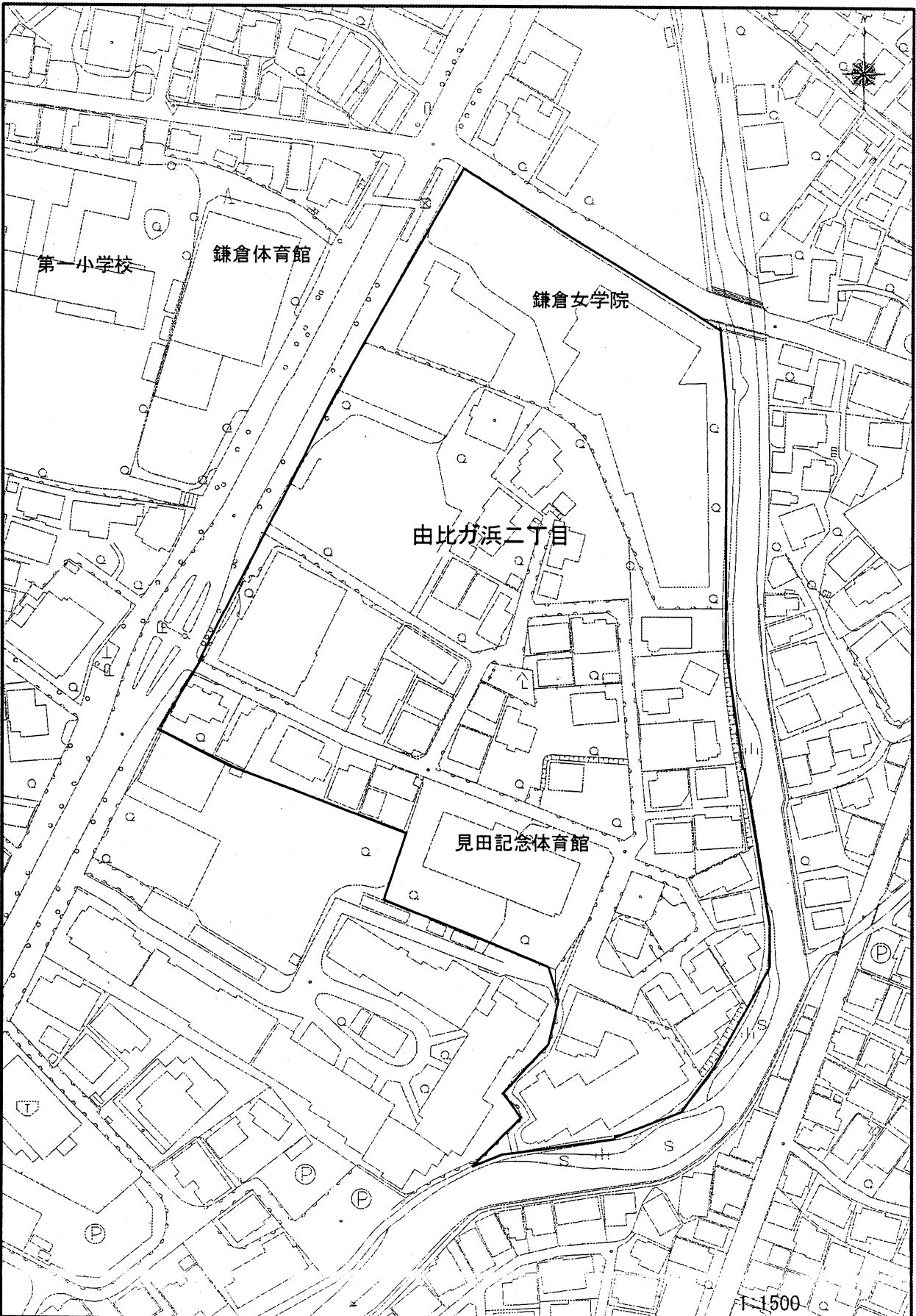


区域図

75092-

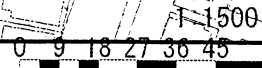
3992-

-75955



-76371

2985

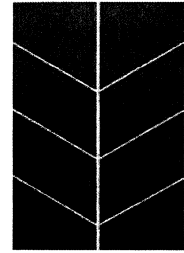


76371
90 (m)

花とみどりの由比ガ浜まちづくり計画

主旨 古都鎌倉にふさわしい環境の維持・向上を目指して、

1. 緑陰涼しい潤いのある街を
2. 花いっぱいの美しい街を
3. 心地良く住める、安全で清潔な街を



シンボルマーク

地域住民及び地区内に土地を有する個人、公共機関及び事業者の共通ルールとして自主的に参画して実現する。

計画区域と地区の外観



～地域の歴史を伝え、まち並みをつつみ、生活環境を豊かにしてくれる私たちの街の緑～

まちづくり計画について

鎌倉のまちから、年々「鎌倉らしさ」が失われています。「鎌倉らしさ」は、寺社などの歴史的遺産ばかりではなく、住宅地にも感じられるものです。鎌倉らしい住宅地は、新旧・和洋さまざまな建物を、門、塀のしつらえや庭木を配し周囲にマッチさせることによって形成され、住民の努力によって守り、育てられてきたものです。

当地区は、周辺の山と地区内の高木によるみどりのスカイラインにつつまれた戸建て住宅を基調とした低層でおだやかなまち並み、地区の歴史を物語る旧いお屋敷や巨木などの「お宝」の数々など、「鎌倉らしさ」の典型とも言える生活環境を残しております。

花とみどりの由比ガ浜まちづくり会は、この協定事項を定めることで、まちの環境とともに現存する「お宝」を守り、さらに創意工夫と地域住民同士の協力によって新しい「お宝」を育てることを目指します。

このまちづくり計画は鎌倉市まちづくり条例に基づいて、よりよい地区のまちづくりを進めるために自主的に策定するもの（自主まちづくり計画）です。

また、協定事項は鎌倉市景観計画、景観地区、その他の法令を前提とし、さらに地区特性に応じたまちづくりを実現するためのルールとして定めるものです。

まちづくり計画の構成

この計画は、次の3部構成となります。第Ⅲ部まちづくりヒント集は別冊とし、今後の当地区のまちづくり活動の進展に応じ、随時更新します。

第Ⅰ部 会員相互の協定事項……………本計画3～5頁をお読みください。

1 花とみどり編……………本計画P 3

2 土地利用・建築編……………本計画P 4～5

第Ⅱ部 まちづくり計画の運用……………本計画6頁をお読みください。

第Ⅲ部 花とみどりの由比ガ浜まちづくりヒント集……………別冊

はじめに ………………ヒント集P 1

1 協定事項解説 ………………ヒント集P 2～18

2 地区のお宝マップ（案）……………ヒント集P 19～26

3 関連資料……………ヒント集P 27～33

第I部 まちづくりの会 会員相互の協定事項

第1部-1 花とみどり編	
1. 樹木の植栽	歩行者の視線で、屋根が樹間に見え隠れするまち並みとなるよう、樹木、生垣や草花などで周辺の緑とつなげていくような植栽を行う。
2. 既存の樹木の尊重	土地の売買や、建築等の開発に際して、敷地内の高木はできるだけ残し、伐採する場合はできるだけ代替の植栽を施す。
3. 敷き際のしつらえ	敷き際は、高い壁の連続や全面的なコンクリート舗装等とせず、樹木、生垣、草花、灯りなどを活用して、やすらぎと潤いのある空間をつくりだす。
4. 環境維持活動	道の清掃（落葉や落花など）は住民相互で協力しあう。

花とみどり編の規定は、鎌倉らしく、そして当地区らしい住まい方の理想形の一つを具体化した規定です。実際には、住民個々の事情、好みや価値観に相違があり、ニュアンスの異なる理想を描きうることを前提としています。住民それぞれ「花とみどり編」の精神を尊重し、できる範囲で、楽しみながら創意工夫し、少しでも良いまちに育てていくことを期待して定めました。

ここでいう、「住民」には、今後、新たにこの地区に住むことになる方々も含まれます。

そして当地区で開発等の事業を行う方の責務として、この計画に沿って周辺含めた環境を維持・保全し、さらに良い環境を創出していただくことを目的としています。

第1部-2 土地利用・建築編

<p>1. 敷地規模</p>	<p>通風や採光、緑豊かな環境維持のため、敷地を分割する場合、その最低敷地面積は165㎡(約50坪)以上とする。 ただし、やむを得ない場合で、敷地利用に際して緑豊かな環境や空間のゆとりをつくり出す場合は、この限りではない。</p>									
<p>2. 地盤面の変更</p>	<p>土地の地盤の高さについては、周囲の住宅や道路との高低差に配慮し、著しい盛土等の変更は行わない。</p>									
<p>3. 建築物の高さ</p>	<p>若宮大路に接する敷地内の建築物は、建築物の高さを、地盤面から15m以下、上記以外の敷地内の建築物は、10m以下とする。</p>									
<p>4. ゆとり空間の確保</p>	<p>建築物周囲それぞれに、次表に示す壁面の後退距離に相当する面積のゆとり空間を確保する。</p> <table border="1" data-bbox="456 898 1425 1290"> <thead> <tr> <th data-bbox="456 898 679 949"></th> <th data-bbox="679 898 1046 949">高さ10mを超える建築物</th> <th data-bbox="1046 898 1425 949">高さ10m以下の建築物</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="456 949 679 1077">道路境界部及び隣地境界部</td> <td data-bbox="679 949 1046 1077">○高さ10m以下の部分は後退距離3mに相当する面積以上</td> <td data-bbox="1046 949 1425 1077">○後退距離1mに相当する面積以上</td> </tr> <tr> <td data-bbox="456 1077 679 1290"></td> <td data-bbox="679 1077 1046 1290">○壁面の高さ10mを超える部分は後退距離6mに相当する面積以上 ※屋上部や外壁は花とみどりのしつらえに配慮する。</td> <td data-bbox="1046 1077 1425 1290"></td> </tr> </tbody> </table> <p>○壁面の後退距離とは、建築物の外壁またはこれに代わる柱の面と、道路境界線・隣地境界線それぞれとの距離をいう。 ○壁面の後退距離に相当する面積とは、それぞれの敷地境界線の長さに後退距離を乗じた面積をいう。 ○この協定事項について敷地規模や形状等から規定の空間確保が困難な場合で、「花とみどり編」の規定に適合しているなど、近隣に配慮したしつらえとしている場合はこの限りではない。</p>		高さ10mを超える建築物	高さ10m以下の建築物	道路境界部及び隣地境界部	○高さ10m以下の部分は後退距離3mに相当する面積以上	○後退距離1mに相当する面積以上		○壁面の高さ10mを超える部分は後退距離6mに相当する面積以上 ※屋上部や外壁は花とみどりのしつらえに配慮する。	
	高さ10mを超える建築物	高さ10m以下の建築物								
道路境界部及び隣地境界部	○高さ10m以下の部分は後退距離3mに相当する面積以上	○後退距離1mに相当する面積以上								
	○壁面の高さ10mを超える部分は後退距離6mに相当する面積以上 ※屋上部や外壁は花とみどりのしつらえに配慮する。									
<p>5. 建築物等の外観</p>	<p>1) 敷地外から見える建築物等の外壁及び屋根の形・色・材質については地区全体との調和を図る。 2) 大規模建築物等となる場合は、周辺に圧迫感を与えないよう、特に以下に配慮し、建築物等の周囲には緑化等により積極的に修景する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・壁面を分節化したり雁行形状とするなど、また、屋根の形状や素材に変化をつけるなどにより、周囲の建物のスケールとの調和を図る。 ・外階段や外廊下、その他付属する設備等は周辺から見て、見苦しいものとならないよう配置し、素材や色彩等を建築物と一体 									

	<p>的なデザインとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・外階段・外廊下等の灯りが周辺から見える場合は、周辺の住宅にまぶしさ等の影響を生じないように、落ち着いた暖かみのある灯りや、光源を露出しない灯りの工夫に努める。 ・隣地に対し、外壁又は、前面の空地に、緑化による修景を施す。その際、管理用の通路空間を合わせて確保する。
6. 建築物の用途	<p>地区内の建築物の用途について、第一種中高層住居専用地域並みの制限を適用する。</p> <p>但し、公共公益施設は、居住環境に十分配慮すれば、この限りではない。</p>
<p>【備考】まちづくり計画策定時に存する土地及び建物等が本編の協定事項に適合しない場合でも、適合させるための修繕・改築を要しない。ただし、増改築の場合はその部分について、建て替えする場合には本編を適用する。</p>	

土地利用・建築編の規定は、当地区の土地利用・建築の現況は概ね良好との認識を前提とし、その変更（土地の分割や建物の建て替えなどの開発行為）についての規定としました。

これらの行為は、まちの環境に大きな影響を及ぼす可能性があり、当地区で開発等の事業を行う方に、この地域の考え方を認識していただくため、ルールをできる限りわかりやすく数値化して定めました。

なお、本編の規定は国・県・市の定める法令上の手続の変更や、基準を緩和するものではありませんのでご注意ください。

第Ⅱ部 まちづくり計画の運用

1. このまちづくり計画は、原則として地区の住民および地権者が自主的に判断して運用する。

2. 「まちづくり会」によるまちづくり計画の運用

- 1) 個人で対応していくことが必ずしも適切でない事項に関して、地域全体としてサポートすることを目的とし、「まちづくり会」を設ける。
- 2) 住民は、まちづくり計画の運用その他地区の環境について「まちづくり会」に相談することができる。

まちづくり会の役割

- ・草花や樹木の管理育成についての相談・支援
- ・建築物、門扉などの構築物の意匠・素材等の情報収集と情報提供
- ・外部の事業者との交渉窓口／事業者に対するまちづくり計画の説明等窓口
- ・行政との連絡窓口
- ・まちづくり関連の講座、勉強会などの企画・開催
- ・地域のコミュニティ形成や親睦に資するイベント（バザー、親睦会など）の企画・開催
- ・公共空間、空地、無人の駐車場などの緑の日常の手入れ

まちづくり会との協議・相談

- ・住民からまちづくり会に、相談、情報提供があった際には、まちづくり会は必要に応じ、工事を行う事業者等に働きかけ、協定事項への適合方法等について協議を行う。
- ・その他、住民は、地域や近隣の環境について相談などを気軽に行うことができるものとし、「まちづくり会」はその内容に応じ、アドバイスをを行い、必要に応じてまちづくり会議や勉強会の開催など適切な対応に努める。

地域のまちづくり活動の実施

- ・その他、地域の美化活動など、まちづくり会の組織およびまちづくり活動の実施について、別途定める。

第Ⅰ部の協定事項は、地区の住民や地権者が、それぞれ自主的に判断して運用することが基本です。しかし、当地区の特質や「鎌倉らしさ」について理解を求めていくことが必要な場合、または住民の中での運用上の課題が生じた場合、地区の課題としてその解決方法を考え、共同して解決にあたっていけるよう、「まちづくり会」を設けて運用することを定めています。