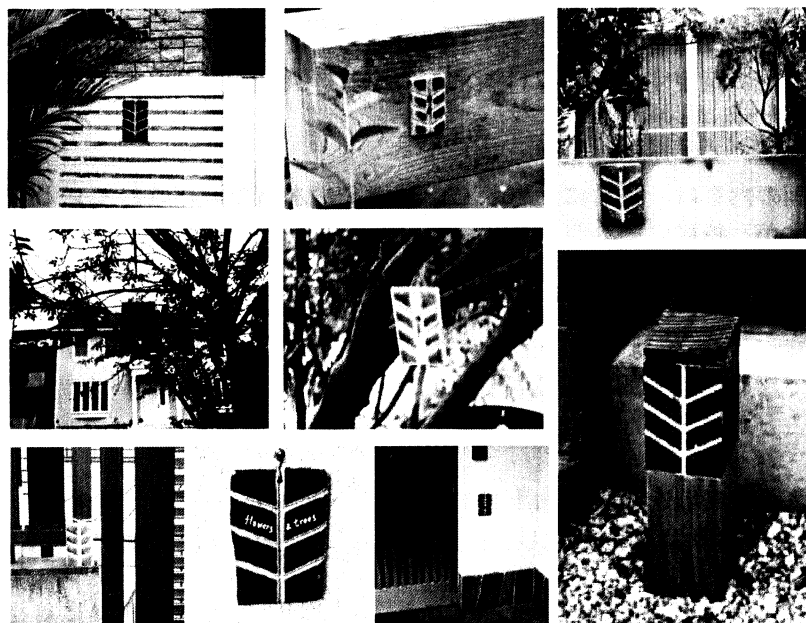


# 花とみどりの由比ガ浜まちづくり計画

=第Ⅲ部 花とみどりの由比ガ浜まちづくりヒント集=



## 目次

第Ⅲ部-1 協定事項解説 .....	1
第Ⅲ部-2 地区のお宝マップ案.....	19
第Ⅲ部-3 関連資料.....	27

ヒント集はこのまちをより美しく住みやすくするため、まちづくり計画の協定事項をどのように読めばよいのかを考えるヒントをまとめたものです。

このヒント集は、ゆるやかに「花とみどりの由比ガ浜まちづくり計画」と一体のものとして、すまいづくりや施設計画のヒントとして活用していただきたいと考えます

(まずはヒント集に親しんでいただけるよう、関心のある部分だけお読みくださるのでもかまいません。)

## はじめに

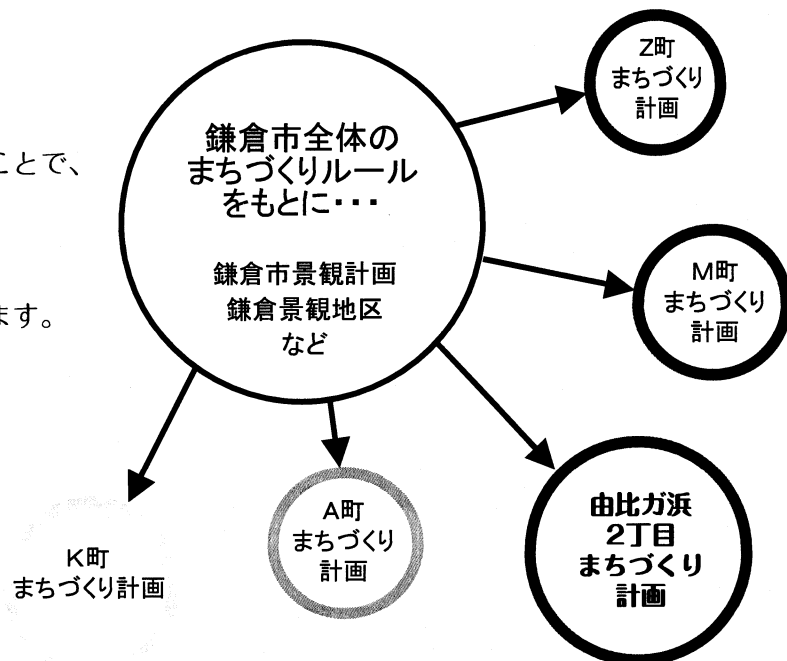
### 計画の主旨等の解説……………まちづくり計画 1～2ページ

自主まちづくり計画は住民が定める住民のためのまちづくり計画です。

- ・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）であり、地域住民の合意によって成立するものです。
- ・まちづくり計画の内容は、鎌倉にふさわしい環境や、本市で適用されている現行法令を踏まえたものですが、特に、それらに加えるべき、今まで当地区で自然に行われてきた良い住まい方をヒントとして検討しました。
- ・それは、「この地区ならではの」、美しく安全なまちの姿を改めて捉え直すことで、はじめて住民だけでなく外部の開発事業者や、新たに住民となる方々に、当地区との調和のあり方を伝えることが可能になると考えたからです。
- ・また、住民がまちの環境を維持・向上していく上での課題を地区住民が協力して解決していくため、「まちづくり会」を組織し、持続的なまちづくりに取り組んでいきます。
- ・住民の方々には、この計画を共有していただき、心地良く住める街を共に目指していただきますようお願いします。

#### 【まちづくり計画のよいところ】

より良いまちづくりのために、それぞれの町がその町にあった「まちづくり計画」をつくることで、きめ細やかにまちの在り方を示すことができます。将来的には地区の連携や拡大も期待されます。



## 第Ⅲ部－１ 協定事項解説編

### 花とみどり編の解説……………まちづくり計画 3ページ

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決めました。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。

#### 1. 樹木の植栽

##### 【協定事項】

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。

##### 【解説】

##### ○樹木の植栽のルールを定める意味

- ・この街に足を踏み入れた人が、「ここは鎌倉らしい良いところだな」と感ずる第一印象は、樹木と建物の調和によると考えています。その感覚は住民にとっての「住み心地のよさ」に通じます。
- ・また、樹木や草花は、様々なデザインの建物が、調和を保って並ぶための緩衝材として「まち並みをおだやかにつなぐ」重要な要素でもあります。
- ・現在のまち並みの第一印象は鎌倉でも第一級と自負してよいと思います。これを維持し、できれば、さらに良い環境を実現していくため、樹木の植栽に関するルールを定めています。

##### ○ルールの設定について

- ・ルールは、樹木を主とした様々な植栽により、近隣の屋敷林、稲荷社や公園の樹木、周辺の山々の緑といったまとまった緑につなげていただくことを意図して設定しています。

##### ○ルールの運用について

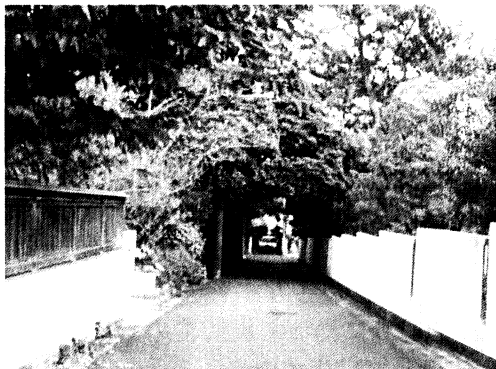
- ・次ページを参照として、敷地の状況、好みなどに応じ樹木や草花で緑をつなげていただきたいと考えます。
- ・できれば、それぞれの家のイメージづくりのためにも、一本は高木をシンボルツリーとして植えていただければと考えます。

##### ※高木について

既存樹の場合、一般的には「高さ5～6m以上」「目通り（高さ1.2m）の幹周40cm程度」の樹木が想定されますが、これらはいくまでも目安であり、花の咲く木や樹形の美しい木など、家のシンボルツリーとなるようなものであれば良いと考えます。

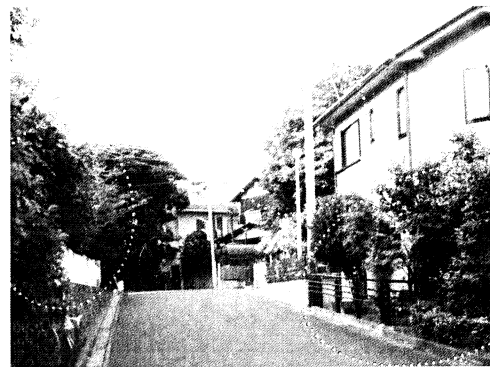
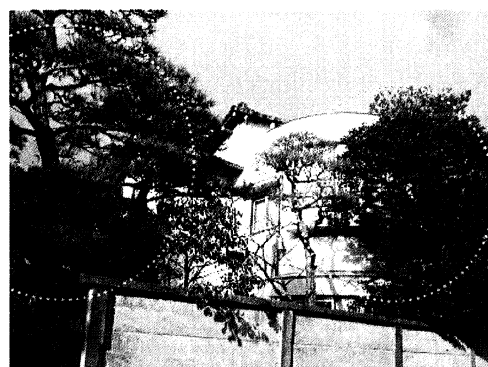
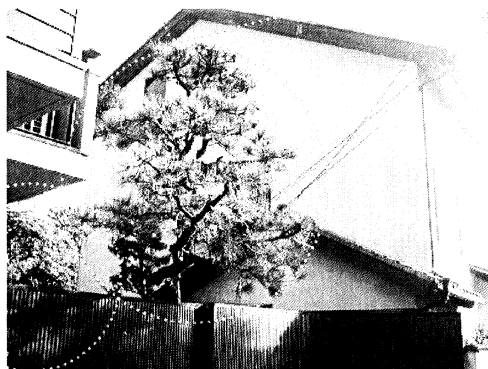
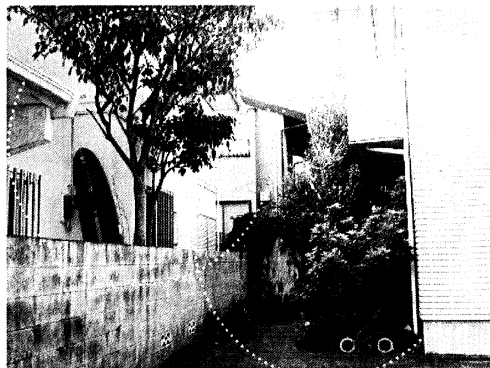
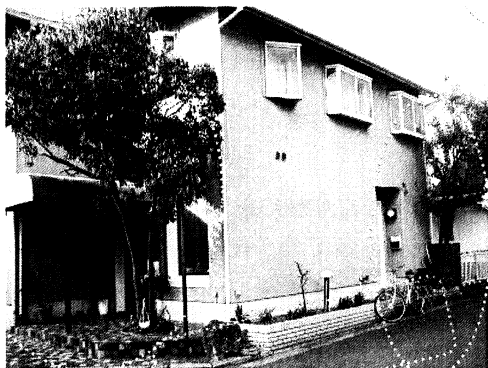
なお、生長した高木は移植が困難で、費用もかさむので、新たに植栽する場合は、若木を植えて育成することで足りるものと考えます。

当地区は、通りに高木が続くことでつくられる「鎌倉らしい住宅地イメージ」の見本ともいえる街。また、立派な庭木を持つお宅が地区の環境に多く存在します。



◆樹木の植栽例（下記の写真は全て区内です）

思いおもいの建物を、思いおもいの樹木がつないでくれる親しみ深いまち並み。それが当地区の魅力でもあります。各戸の創意工夫で、そしてできれば一戸一本のシンボルツリーを。お隣へ、そのまわりへ・・・大小様々な緑でつなげていきましょう。



## 2. 既存の樹木の尊重

### 【協定事項】

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。

### 【考え方】

#### ○既存の樹木の尊重についてルールを定める意味

- ・不動産取引の慣行として土地売買時に敷地を「更地」にしてしまう実態があります。しかし、樹齢50年の高木でも1日で伐採できますが、復元するには50年を要します。
- ・既存樹は緑豊かな環境の象徴的存在であるとともに、その土地の記憶を伝える地区の「お宝」であり、近年、敷地の既存樹を活かすことが、新たな住宅計画等のイメージアップにつながるという認識も少しずつ芽生えつつあり、そうした事例も見られるようになりました。
- ・私たちも、これらの既存樹をできるだけ守り、住宅地としての魅力や価値を守っていきたいと考え、このルールを定めています。

#### ○ルールの設定について

- ・ルールは、まず建築・工事計画が具体化する段階まで極力樹木は残し、次に、計画の中で既存樹木を、その施設のイメージアップに活かすようなプランの工夫をお願いするものです。
- ・また、工事計画に伴い、やむを得ず伐採する場合も、可能な限り、既存の樹木の様態（樹種やまとまり具合など）を意識した植栽計画としていただきたいという考えを示すものです。

#### ○ルールの運用について

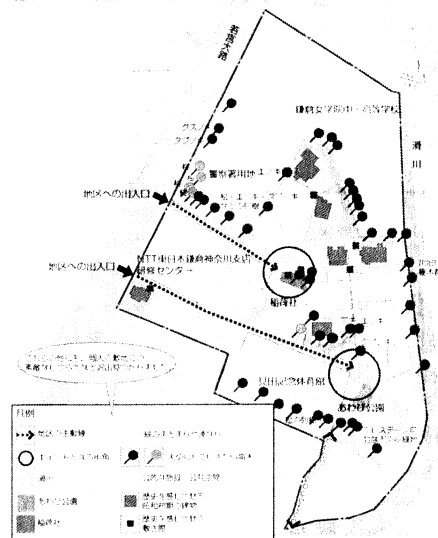
- ・ルール運用は、生活上の安全性等を度外視したり、所有者に過度な負担を強いるものではありません。樹木の保存や代替の植栽について、できるだけの配慮をお願いします。
- ・また、もし「この木を残したいけれど、方法はあるだろうか・・・」または「この木は邪魔だけれど誰か欲しい人はいませんか・・・」などとお悩みの際は、お気軽にまちづくり会にご相談ください。

高木は地区の歴史を伝え、環境の価値を高めてくれるお宝です。特にタブノキ、エノキ、松、桜、クスノキなどの巨木、名木が地区に多く見られます。



タブノキ、クスなどの巨木群  
(若宮大路沿い)

花とみどりの由比が浜 地区のお宝マップ



当地区のお宝マップ (案)  
(第Ⅲ部-2 P21に拡大版を掲載しています。)

◆既存樹を活かした住宅の例

近年、既存樹の価値が見直され、新しい住宅の設計にも採り入れられています。



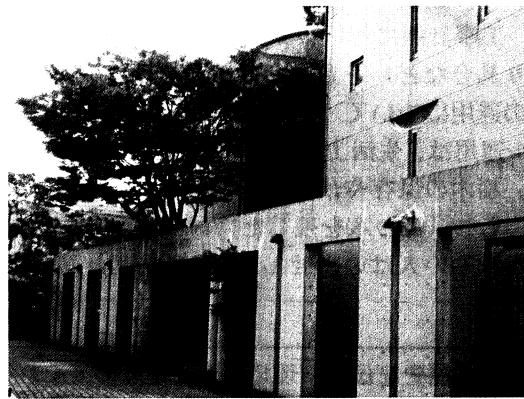
個人宅の建て替えて残された既存のサクラがお屋敷を印象深く見せています。



既存樹を活かすことで、昔の面影など趣き深いしつらえとなっています。



数本の樹木をエントランスに残したマンション。さほど建築にコストをかけなくてもぐっと風格が増しています。



代替で建築の間に植えたケヤキが成長し、建物のシンボルツリーとなっています。

※まちづくり会での取組みとして・・・

本計画で定めている敷地規模や壁面位置などのルールも念頭に、予め将来的に残したい、又は残せそうな樹木（例えば、敷地境界部や隅部の樹木は建築工事上の工夫によって比較的残しやすい）を調べるなどの取組みを行います。その第1弾として、まちづくり会議の中でまち歩き結果をもとに作成した「お宝マップ（案）」（第Ⅲ部-2 P21）には参加者が発見した立派な高木の分布を掲載しています。

樹木を残すことが、その施設の魅力（ゆとり、風格、文化性）にもつながっていくことを、当地区の価値観として確立していけるよう、今後とも、地区内の樹木に関する調査や、所有者の方の意向把握、樹木保護の方策研究、樹木医等専門家の支援による健全な樹木の維持管理方策の研究などを行っていきたいと考えます。

### 3. 敷き際のしつらえ

#### 【協定事項】

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。

#### 【考え方】

##### ○敷き際についてルールを定める意味

- ・敷き際とは、敷地のうち道路と建物の境界部の空間をいいます。それは家の顔であるとともに、まち並みの表情の決め手となる重要な空間です。
- ・敷き際に配置される各要素は、無表情なものせず、やすらぎと潤いのあるしつらえが必要と考え、このルールを定めています。

##### ○ルールの運用の留意事項

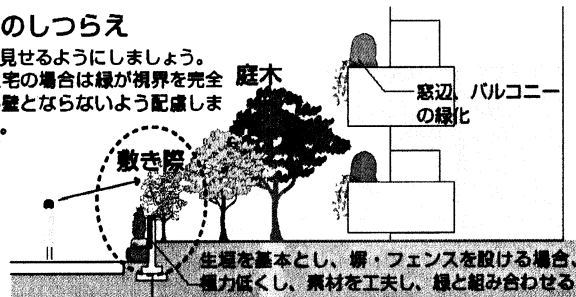
- ・下の図や事例を参考に、住民の方々が庭づくりの一環として楽しみながらしつらえていただきたいと考えます。
- ・特に基礎工事を要する構造物の場合、頻繁に変えることができないため、歩行者の目線、お隣との関係、緑を見せることなどを意識した慎重な検討をお願いします。
- ・門灯や庭園灯などは防犯にも役立つので積極的に採り入れていただきたいと考えます。

#### ◆囲障のしつらえ方の例

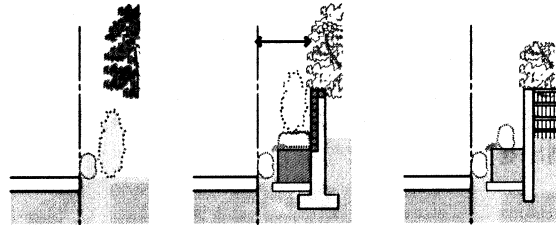
生垣や、敷地内のみどりが見えるもの（透過性のあるフェンスなど）、上から庭木がのぞく高さの塀につる植物をあしらったもの、または草花のプランターを配置するなど、みどりと組み合わせましょう。  
※安全面から、高い万年塀・ブロック塀を避けることを推奨します。また、高い塀は防犯面からも好ましくないとされています。

#### 敷き際のしつらえ

- ・庭木を見せるようにしましょう。
- ・集合住宅の場合は緑が視界を完全に遮る壁とならないよう配慮しましょう。



緑豊かな環境に 塀・擁壁は親しみやすい生垣。い栗材や仕上げに。 竹垣、板・石・土塀などもオススメです。

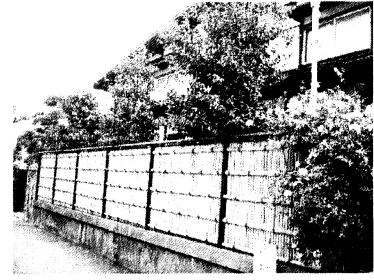
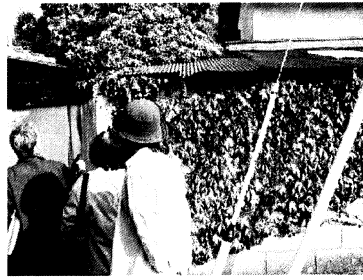
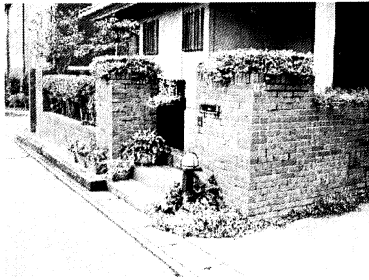


#### ※お役立ち情報

- ・新たに生垣を設ける場合、鎌倉市の助成制度により補助金を受けられる場合がありますので活用してください。
- ・駐車場などで所有者の方が近くにおられない場合、日常的な管理が困難ですので、まちづくり会で水やり、除草などのサポートを考えております、お気軽にご相談ください。

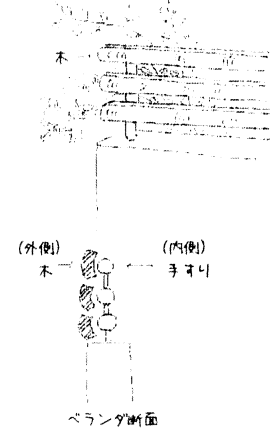
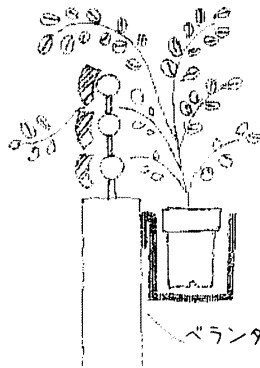
◆やすらぎと潤いのある空間づくりの例

周辺からも観賞できる季節の草木の彩りを添えましょう。



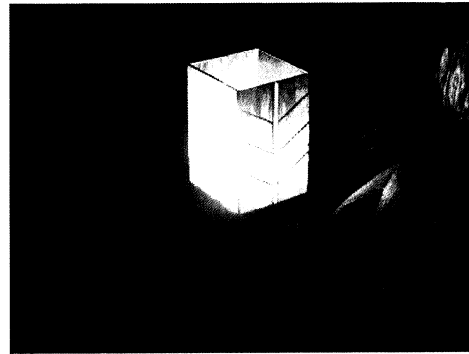
このようなつくりこみはいかがでしょうか？

ベランダ越しに花をのぞかせるラックと、木質系のやわらかな素材感



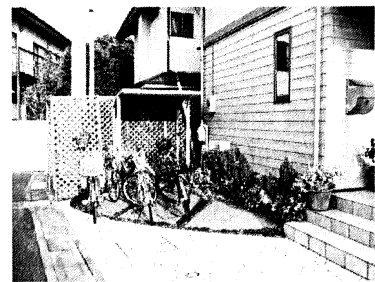
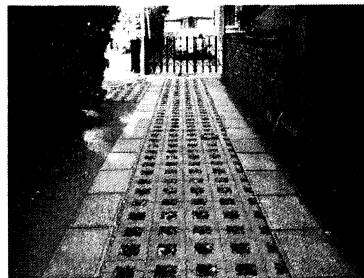
◆夜間の灯りの例

夜間に帰ってきたとき、ほっと心やすまる街でありたいものです。各戸の門灯、庭園灯など、足下をおだやかに照らす灯りを添えましょう。防犯にも役立つものなので積極的に採り入れましょう。



◆駐車場など舗装面のしつらえの例

駐車場などの舗装面もしつらえによって、ゆとり空間にも、寂しい空間にもなりえます。敷地の透水・浸水性の維持や外観の潤い創出を意識しましょう。





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。

## 1. 敷地規模

### 【協定事項】

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。

### 【考え方】

#### ○敷地規模のルールを定める意味

- ・敷地の細分化は、通風や採光の阻害や、樹木の減少など地区の環境にマイナスの影響を与える恐れがあり、歯止めをかけるためにも一定のルールが必要です。
- ・緑豊かな環境を守るため、少なくとも普通に家を建てて1本は高木が茂る敷地規模、できれば複数の高木で緑の塊となる敷地規模を維持していくため、このルールを定めています。

#### ○ルール設定の考え方

- ・ここでは建築行為を行う際に敷地を分割する事についてのルールを定めるものであり、敷地の持ち分を区分することについて問うものではありません。
- ・以下の理由から、敷地を分割する場合の最低敷地面積を165㎡（約50坪）としました。
  1. 当地区の実情から見て、妥当な数値とする。
  2. 当地区の環境維持のため、敷地に高木が植えられる規模以上を原則とした数値とする。
  3. 1, 2を前提とした上で、他地区の自主まちづくり計画も勘案した常識的な数値とする。
- ・個々の敷地の状況にも配慮した柔軟な運用を想定し、但し書きを設けています。

#### ○ルールの運用について

- ・原則として、分割可能な敷地は330㎡以上の敷地が必要（165㎡の2倍以上）となります。
- ・但し書きによる緩和の規定は、充実した緑のしつらえの工夫がなされている場合や、外観として一体の敷地と見ることが出来る場合（垣や柵などによって仕切られていないなど）に適用することを想定します。
- ・その場合も、緩和規定の運用においても、下限を設定し、ルールの形骸化とならないよう、地区の水準を維持していく事が大切と考えます。下限は150㎡程度が妥当と考えます。

※緩和の例 320㎡の敷地の分割

→ルールを厳格に運用すると、330㎡に満たないため×。

→高木の保全や植栽、敷地周囲の生垣化など地区環境の維持・向上に寄与している場合、165㎡+155㎡、170㎡+150㎡等、一方が165㎡を下回らないようにする。

※このルールは、「鎌倉市開発事業等における手続き及び基準等に関する条例」によって定められている「3000㎡以上の開発では180㎡に満たない細分化ができない」旨の規制を緩和するものではありません

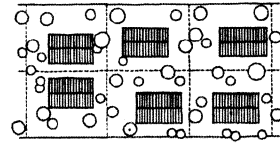
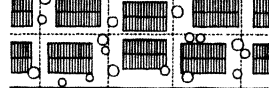
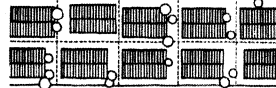
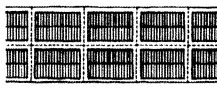
※参考1：敷地規模と樹木の量の関係（大阪府 北摂山麓一帯開発調査研究報告書より）

35 坪（約 116 m<sup>2</sup>）

48 坪（約 159 m<sup>2</sup>）

63 坪（約 208 m<sup>2</sup>）

99 坪（約 327 m<sup>2</sup>）



高木が茂らない

庭の面に高木が茂る

2面に高木が茂る

3面に高木が茂る

当地区の場合・・・

- ・当地区の敷地の約9割は50坪（165 m<sup>2</sup>）を超え、高木植栽が可能です。
- ・実際に高木や屋敷林がある敷地は概ね150～160 m<sup>2</sup>以上あり、200 m<sup>2</sup>以上には大抵高木が植わっています。
- ・また、並木状などの緑のまとまりを持つものは400 m<sup>2</sup>以上の敷地に集中しています。

※参考2：鎌倉市での敷地規模のルール

①「鎌倉市開発事業等における手続き及び基準等に関する条例」

- ・500 m<sup>2</sup>から3000 m<sup>2</sup>未満の土地開発を行う場合の最小敷地面積を165 m<sup>2</sup>（約50坪）と定めています。（開発面積3000 m<sup>2</sup>以上の場合、本文にあるように180 m<sup>2</sup>となっています。）
- ・この条例では300 m<sup>2</sup>に満たない小規模開発には規制が及ばず、細分化の抜け道となっているとの指摘があり、これを補完するためにも、当地区にふさわしいルールを定める必要があります。

②他地区の自主まちづくり計画

- ・市内の自主まちづくり計画9地区（平成20年4月1日現在）のうち、敷地の分割または敷地規模の規定を設けている地区は6地区あり、4地区が165 m<sup>2</sup>（約50坪）と定めています。 ※4地区のうち、1地区は努力規定としている

## 2.土地の形の変更

### 【協定事項】

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。

### 【考え方】

- 盛土等により地盤高を変更することは、周辺の敷地に対して排水等の影響を与える恐れがあります。
- また、道路や隣地と著しい高低差を生じた場合、高い擁壁を築造したり、地下室の形成などにより、見えがかりの高さが増すなど、現状のまち並みと不調和を起こすケースも他地区や他都市に見られます。
- 現在、当地区は河川沿いの微地形により敷地の地盤面に若干の高低差がありますが、このルールは、現状を維持し、新たに周辺との著しい高低差を生じるような造成を避けていただくことを主眼としています。
- なお、このルールは車庫等の建築や、庭の整備などによる軽微な変更は差し支えありませんが、ルールの主旨をくみ取り、敷地に施す擁壁やコンクリートによる地面の被覆などは最小限にとどめていただきたいと考えます。

### 3.建築物の高さ

#### 【協定事項】

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。

#### 【考え方】

##### ○建築物の高さのルールを定める意味

- ・当地区を含むいわゆる古都エリアの地域では、景観地区の指定により、これまで行政指導によって運用されてきた「高さ15mルール」が法的に担保されることとなりましたが、高さ15mの建築物は、戸建て住宅や低層集合住宅を基調とした当地区のエリアでは周辺環境への影響が大きく、地区の実情にふさわしい高さのルールを独自に定める必要があると考え、このルールを定めています。

##### ○ルール設定の考え方

- ・若宮大路に面しない敷地では、高さ10mを超える建築物は1件のみ（計画中）であり、このことが当地区の良好な住環境を支えているものと考えられ、少なくとも若宮大路に面しない敷地について、「高さ10m以下」をルールとしています。
- ・また、若宮大路沿道のまち並み自体が概ね15mで形成されていることも考慮し、若宮大路に面する敷地については「高さ15m」をルールとしています。但し、裏手の住宅地に接する部分については、次の「壁面位置」の項で特段の配慮を求める規定を設けています。
- ・「建築物の高さ」は建築基準法の規定によります。

##### ○ルールの運用の留意事項

- ・この高さの規定を住民同士で共有し、厳格に守っていくことが望ましいと考えます。
- ・但し、例外として、既存不適格建築物となる計画中の住宅については、このルールでは、将来的な建て替え時に現状の住戸数が確保できないことが想定されるため、別途緩和措置が必要となると考えています。

※参考：建築基準法上の建築物の高さについて

（概略・建築基準法施行令第2条第1項第6号）

- ・建築基準法上の高さとは、敷地の平均地盤面から建築物の最高の部分までの垂直距離をいいます。
- ・ただし、棟飾等の屋上突出物は高さに算入しません。
- ・また、屋上部分に突出する階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓等は屋上部分の水平投影面積の合計がその建築物の建築面積の1/8以内の場合は、その部分の高さは12mまで（道路斜線制限、隣地斜線制限、日影制限の一部等においては5mまで）は、高さに算入しません。

#### 4. ゆとり空間の確保

【協定事項】		
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。		
	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>○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の距離をいう。</p> <p>○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。</p> <p>○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>		

#### 【考え方】

##### ○壁面位置のルールを定める意味

- ・通りに面した空間のゆとりを維持し、花やみどりによる、潤いある空間とするため、また、現況の落ち着いたまち並みを今後とも継承していくため、このルールを定めています。

##### ○ルール設定の考え方

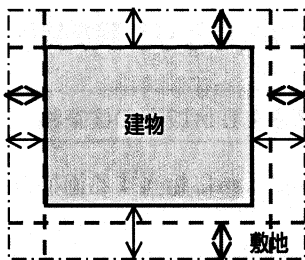
- ・ここでは、まず目安となる壁面後退距離を設定しています。
- ・但し、ルールは空間のゆとりや、花やみどりによる潤いあるしつらえを重視しており、一律的な壁面後退ではなくまとめて空地を確保することにより、より豊かなしつらえが可能となる場合もあると考え、規定距離の壁面後退を行った場合に相当する面積以上の空地を確保するという規定としました。
- ・10m以下の建物については、生垣等による緑化が可能な空間のゆとりとして、道路境界部、隣地境界部からの1m以上の後退距離を目安とし、それに相当する面積以上を確保する規定としています。
- ・10m以上の建物については、高木による、建物の十分な修景植栽が可能な空間のゆとりとして、建築の高さ10mまでの壁面は3m、高さ10mを超す部分の壁面はさらに3m以上の後退距離を目安とし、それに相当する面積以上を確保する規定としています。

##### ○ルールの運用の留意事項

- ・壁面の後退距離相当の面積を算定するにあたっての基準となる壁面、境界線の考え方は建築基準法によるものとします。
- ・また、現状の建て替え等の際に、規定相当の空間確保が困難な場合、「花とみどり編」の規定に適合した外構計画（既存の樹木の保全も含む）が具体化されている場合に限り緩和規定を適用することとすることが望ましいと考えます。

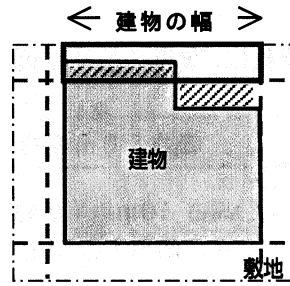
◆ルールの適合例

基本：適合例 1



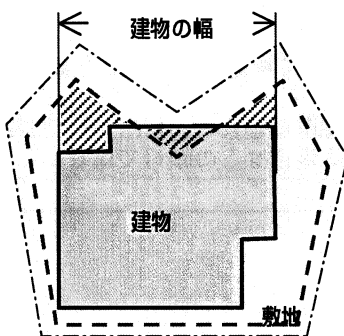
それぞれの壁面後退距離  $\longleftrightarrow$  が規定後退距離より長い。  
 [ 規定壁面後退距離線  $\longleftrightarrow$  の内側に建物がおさまる。 ]

基本：適合例 2



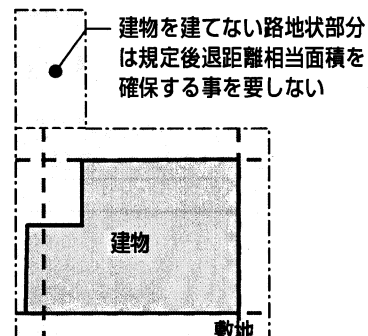
規定壁面後退距離線  $---$  に対して凹凸があっても、  
 [ 引こみの部分  $\text{////}$  が出っぱりの部分  $\text{////}$  より大きい。  
 ゆとり空間が規定後退距離相当面積  $\square$  より大きい。 ]

※応用：特別な敷地形状の例



引こみの部分  $\text{////}$  が  
 出っぱりの部分  $\text{////}$  より大きい。

※応用：特別な敷地形状の例



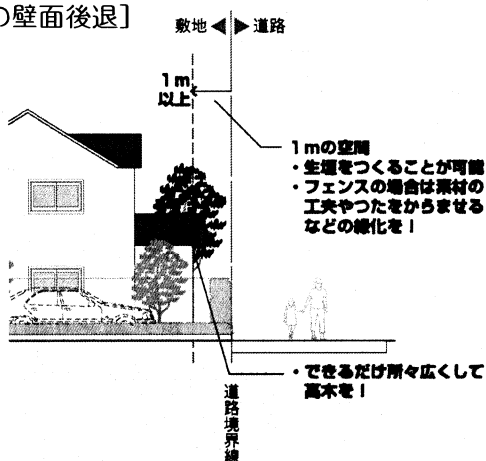
建物を建てない路地状部分は規定後退距離相当面積を確保する事を要しない  
 建物の建つ部分についてゆとり空間を要する敷地とし、協定事項を適用する。

ゆとり空間の考え方は、通りに対して、また隣接敷地相互にゆとりのある空間を最低限確保しようとする規定です。一律の建物の後退を規定するのではなく、多少凹凸があっても建物の周りに連続した一定量の空間を確保し、全体としてゆとりの感じられる空間を確保することが主眼です。

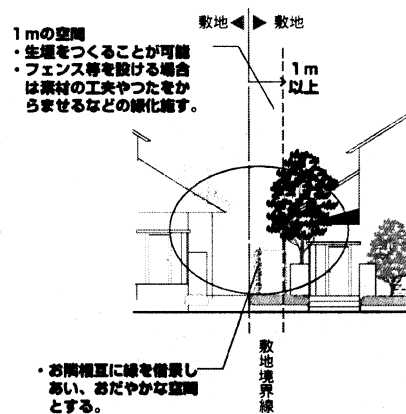
※このルールは、民法上の壁面後退距離の規定（隣地境界線から 50cm 後退することとされています）を緩和するものではありません。また、建物高さ 10m を超す建築物の場合は、下限を 1.5m 程度としてください。

◆高さ 10m 以下の建物を対象とした空間のしつらえ例

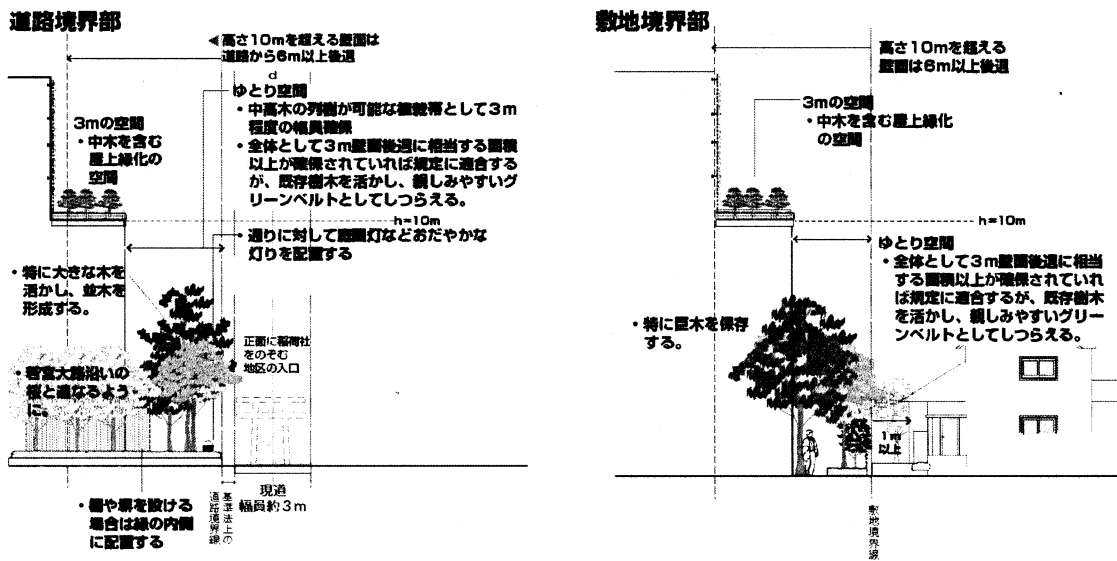
[道路からの壁面後退]



[敷地境界からの壁面後退]



◆高さ10mを超える建物を対象とした壁面位置ルールと空間のしつらえ例

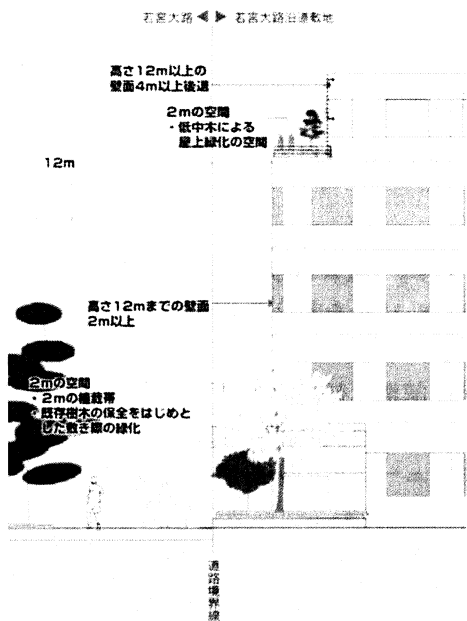


※若宮大路からの壁面後退について

高さが10mを超える建物はほとんどが若宮大路沿道に集中しますが、若宮大路沿道については、現在他地区では壁面後退についてのルールを定めておらず、現状の壁面位置も建物高さに係わらず様々です。

若宮大路が、鎌倉のシンボルとなる街路であるという性格から考えると、この地区のみで若宮大路からの壁面後退のルールを定めることには逡巡せざるを得ません。

そこで、ここでは若宮大路に対する壁面後退等については、イメージとして望ましいあり方を以下のように示し、今後これらの施設の新築や建替え等の際、鎌倉市とも協議を行いながら、出来る限り若宮大路沿道にふさわしく、かつ地区イメージの向上に資するものとしていただきたいと思います。



## 5. 建築物等の外観

### 【協定事項】

- 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) 大規模な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。
  - ・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、周囲のまち並み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的なデザインとする。
  - ・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。

### 【考え方】

#### ○建築物等の外観のルールを定める意味

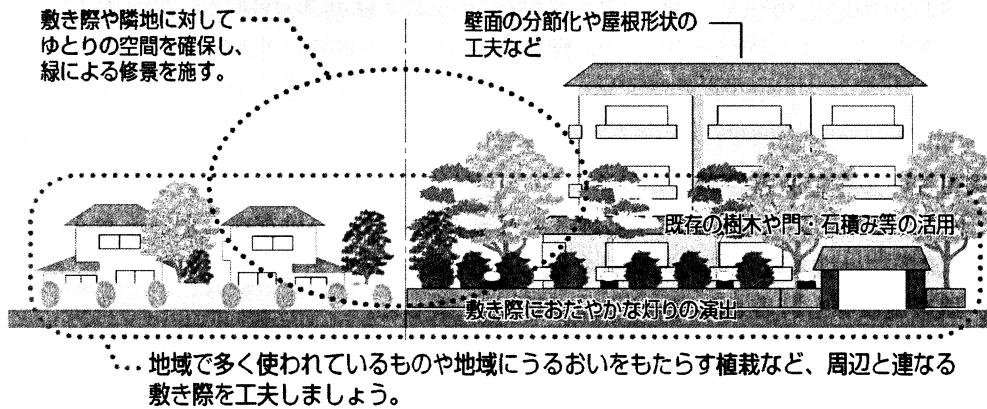
- ・建築物等を建てる際に、建て主の方が思い入れをもって外観のデザインを考えることは、まちづくりには非常に大切な事と考えています。
- ・但し、その際に忘れてはならないのは地区の環境との調和であり、建築物等の外観については、最低限、地区住民の方々には不快感や不安感等を生じないための配慮が必要と考え、このルールを定めています。

#### ○ルール設定と運用について

- ・このルールは、特に敷地外から見える部分について考えていただく事を想定し、周囲から見えない部分にまで言及するものではありません。
- ・協定事項1) について
  - 建築物全体を対象として設定したルールです。
  - ここでは具体的なデザインの制限となる事には言及せず、「地区全体との調和を図る」事のみを規定しています。
  - 特に当地区の基調となっている一般的な戸建住宅の場合はまず、周辺との調和の視点をもって外観を考え、現況の落ち着いた住宅地のたたずまいと調和したものとしていただくことを期待しています。
- ・協定事項2) について
  - 特に「大規模な建築物等」を対象として設定したルールです。「鎌倉市景観計画」での届出対象の設定（500㎡以上の土地での開発行為や建築行為、高さ12mを超える・又は階数4階以上の建築行為）を規模の目安とします。
  - これら大規模な建築物は、周辺への圧迫感をできるかぎり解消・軽減していくための特段の配慮が必要であり、ルールの内容はそのために必要なポイントを示したものです。
  - ただし、上記の規模以下でも、周辺の建築物に比べてボリューム感のある建物とする場合は、このルールを参考に圧迫感を軽減するよう配慮をおねがいします。
  - また、大規模な建築物等の場合、「花とみどり編」に規定するルールについて、特に配慮していただくことで、建築の外観上の圧迫感軽減に効果的であることから、特に建築物と植栽を一体的に工夫していただきたいと考えます。



大規模な建築物等の場合、圧迫感を解消・軽減するための特段の配慮が必要です。



■大規模な建築物等の外観上の工夫例



戸建て住宅地に融け込む、分節化（※）された壁面デザインの例。



設備類の修景例。建築規模に応じて、設備類の規模も大きくなりがちです。管理上必要な部位以外はできるだけ植栽による目隠しをお願いします。



おだやかな灯りの演出の例。

※壁面の分節化とは、大きな一体の壁面に凹凸や目地等の変化をつける事により、外観上、周囲の建物に近いスケールの壁面に見せるデザイン上の工夫をいいます。大規模な建築物の圧迫感を軽減する上で非常に重要な手法です。

## 6. 建築物の用途

### 【協定事項】

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。  
ただし、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。

### 【考え方】

#### ○建築物の用途のルールを定める意味

- ・当地区は、現在、建築物の用途として、当地区の環境を損ねるものは存在しないと考えていますが、法令上、実際には様々な用途の建築物を建てるのが可能であり、中には好ましくないと考えられる、娯楽施設等も許容されていることがわかりました。
- ・そのため、地区の実情にふさわしい建築物の用途を独自に定める必要があると考えます。

#### ○ルール設定について

- ・次表の通り、当地区は現行では、都市計画法に定める用途地域上、「第1種住居地域」、「第2種住居地域」に区分されており、それぞれ地域区分に応じ、建築基準法によって建築物の用途制限がなされていますが、当地区の住環境に及ぼす影響が懸念される店舗なども含まれています。
- ・当地区内の建築物の用途は、一部を除き、用途地域としては「第1種中高層住居専用地域」の制限内におさまっており、その範囲内とすることで現状から見て無理なく、また地区の環境にふさわしい用途を誘導することが可能と考え、設定しています。
- ・ただし書きは、地区の環境に悪影響が無く、且つ公共性が高い施設が立地することについては制限する必要が無いという判断に基づくものです。見田体育館の場合は車での送迎の禁止、騒音を発する応援や競技種目の禁止など特段の配慮をし、また周囲にみどり豊かな森を保全しています。

法令上の「第一種中高層住居専用地域」並みの制限内容 ※詳細は巻末資料を参照してください。

[戸建住宅以外で立地可能な用途]

- ・500㎡までの一定条件の店舗等（日用品店や飲食店、銀行支店等で、建物の2F以下までの店舗利用）
- ・中規模の公共施設、病院・大学など
- ・アパートやマンション

参考：上記の規定を設けた場合に今後「禁止」となる用途

- ・住宅地に及ぼす影響（風紀等）が大きい娯楽施設等
- ・住宅地に及ぼす影響（騒音等）が大きい大規模な店舗・事務所

**【備考】**

まちづくり計画策定時に存する土地建物等が建築・土地利用編の協定事項に適合しない場合でも、修繕・改築を要しない。ただし、建て替えする場合には本編を適用する。また、増改築の場合はその部分について適用する。

- ・この備考は、このルールの適用範囲について示すものです。
- ・建築・土地利用編のルールは、新たなマンション開発やミニ戸建て住宅開発などについて、特に必要なものを定めたものです。
- ・しかし、住民が守っていないルールを、外部事業者に対して強く適合を求めていくことは困難であり、自分たちが率先して守っていく必要があります。
- ・そのため、住民自ら行う建て替え時には本編を適用することとしています。