

第Ⅲ部－２ 地区のお宝マップ（案）

1. お宝マップについて

まちづくりにおいて、「鎌倉らしさ」や「地区らしさ」を演出し、まちの環境の価値を支えているさまざまな資源は、地区のお宝であるとともに、まちづくりの手がかりとして大切にしていきたいものです。

地区のお宝は、基本的に住民が発見・認識し、大切にしたいという思いを共有することで、はじめて価値を生じるものと考えますが、ここに掲載するお宝マップは、まちづくり会議の一環として行ったまち歩きを通じて参加者が「良い」と感じたものを地図に落とし込んだものであり、現時点ではいわば「お宝候補マップ」というべきものです。

また、参加者が「お宝」と感じたもののほとんどは、その所有者や近隣の方々の努力で守られてきているものであり、それらの方々のご了解を得てはじめて、「地区のお宝」として成立しうるものです。

今後、さらにまち歩きや調査などによって、所有者の方々等をはじめ、より多くの方々とお宝についての価値観の共有や、まちづくりへの活かし方、お宝を継承していく方法などを検討していきたいと考えます。

2. 地区のお宝要素の分類

■大きなお宝

緑と家並みがあいまった地区外観／主要な通り／地区を縁どる川と河岸の緑／巨木やまとまり・連なりを創り出している樹木群

■小さなお宝

住宅地の成り立ちを伝える古い屋敷／残したい緑／敷き際のしつらえ（通りへの表情、お隣との気遣い合い）

3. お宝マップの活用方法

1) まちづくり協議での活用

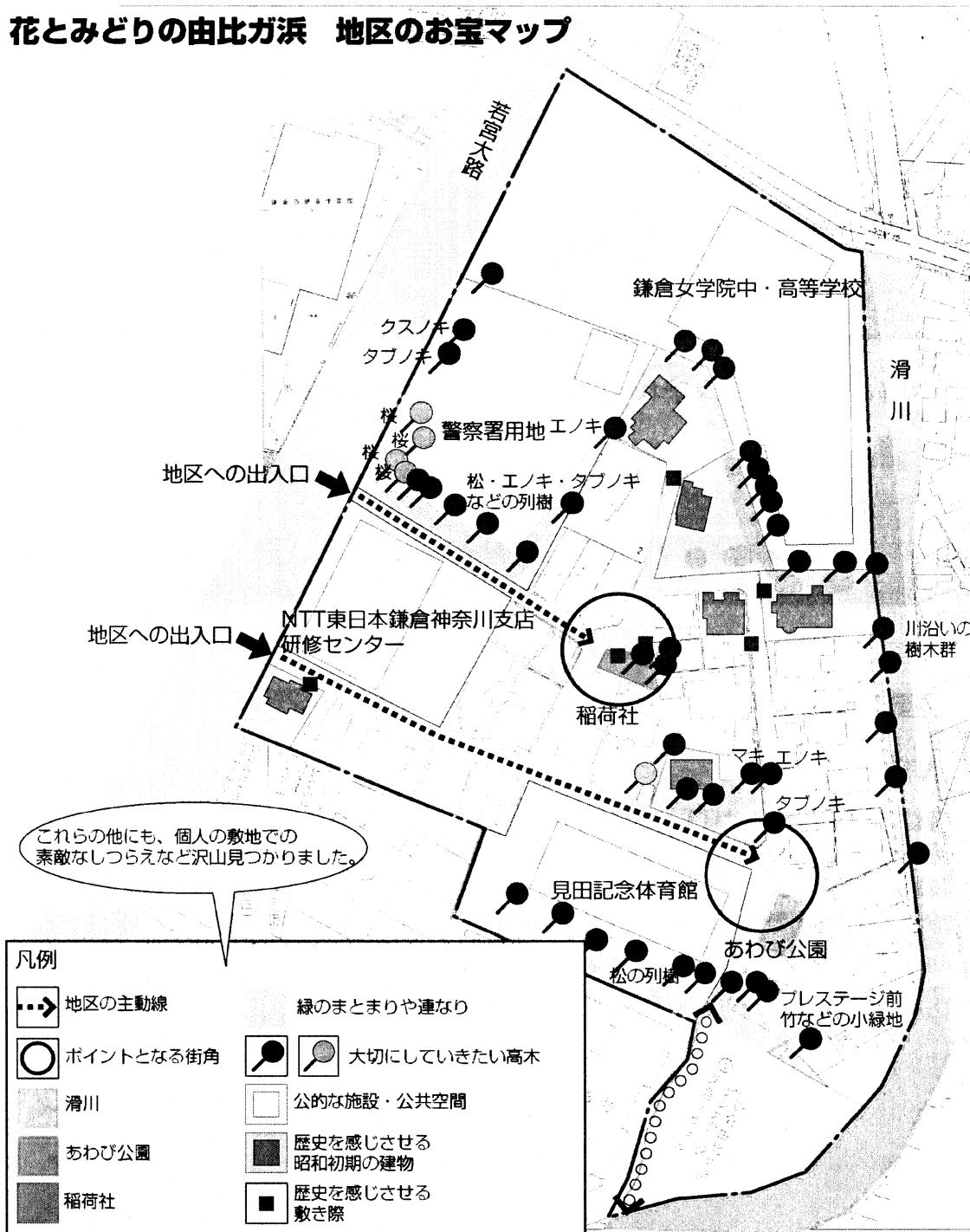
今後、まちづくり会で、建築物の新築や開発等の際に、必要に応じて事業者と設計へのまちづくり計画の反映についての協議を行っていくこととしていますが、その際、従前の土地で何を大切にすかの手がかりとして「お宝マップ」を活用することが考えられます。

2) さらに詳細な調査や、今後のまちづくり活動の中での「お宝」を活かすための取り組みの検討など、お宝の価値についての認識を深める取組みを行っていく

地区の特長・良いところを守り育てていく上では、様々な課題もあります。そのため、今後のまちづくり活動の中で、これらの「お宝」について、維持管理や改善のための取り組み、また必要に応じてさらに調査を行うなどの取り組みを検討していきたいと考えます。

4. お宝マップ (案)

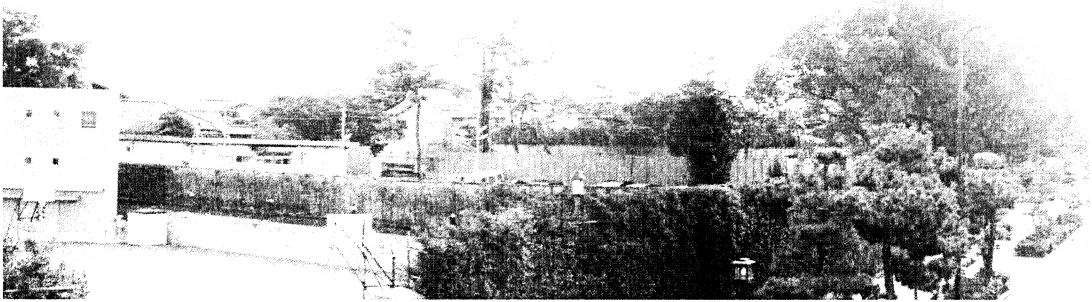
花とみどりの由比ガ浜 地区のお宝マップ



5. 参考：まち歩きの結果・意見やコメントなど（お宝分類別）

（1）緑と家並みがいまった地区の外観

- ・周りの山の緑と巨木がスカイラインとしてつながっている
- ・歩道橋上からの眺め。若宮大路はここから急に緑が濃くなる。
- ・松がスカイラインの緑として特徴的



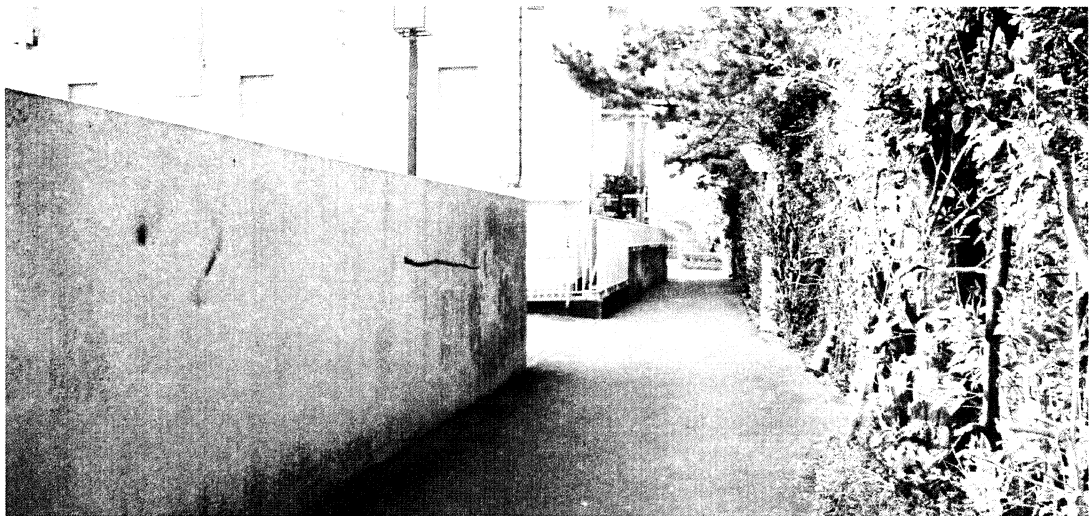
- ・屋根並みと樹木の見え隠れ（3階屋上レベルから見た眺め）



（2） 主要な通り

－1 NTT 北側

- ・特に警察署用地と NTT 敷地は地区の出入り口で大切
- ・警察署用地側の並木は大切。NTT 側も将来的になんとか・・・。
- ・夜寂しそうな。

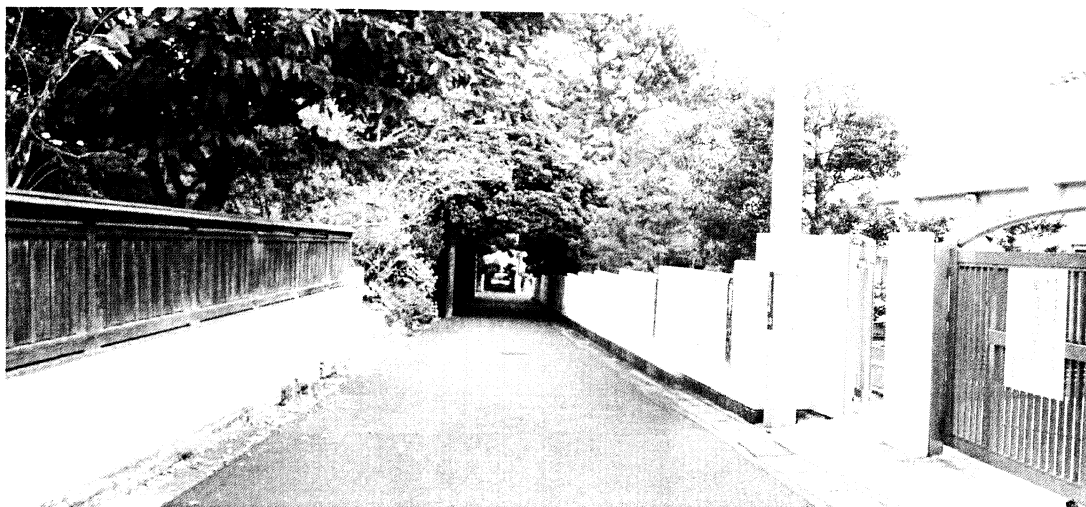


- ・目線の先にお稲荷さんがあり、印象深い。



-2 主要な通り-NTT 南側

- ・奥に行くに従い、トンネル状に緑が深くなっていく。



-3 主要な通り-地区東側縁辺の通り

- ・新旧の家並みがそれぞれの工夫あるしつらえで並んでいる



(3) 地区を縁どる川と河岸の緑

- ・普段気づきにくいけれど実はこんなに渓流風情をもっている。
- ・河岸、庭木が一つのまとまりとして水辺を彩っている。



- ・ えんま橋からの滑川下流方向の眺め。右岸側に鎌倉女学院が見え、水辺には当地区の緑が連なっている。



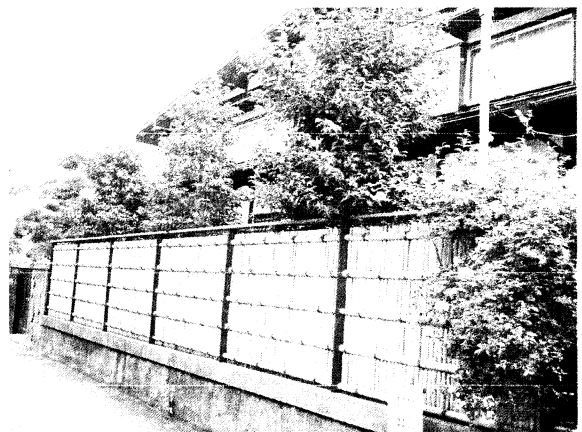
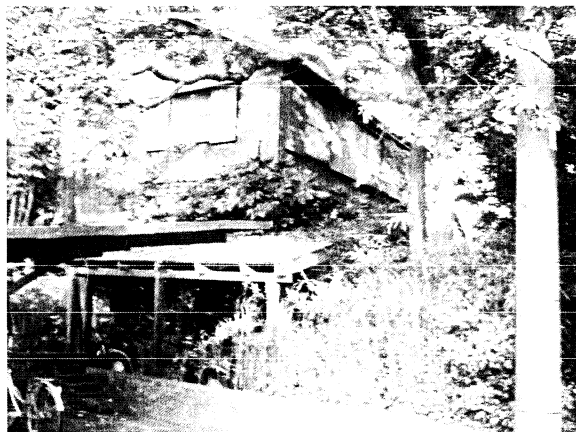
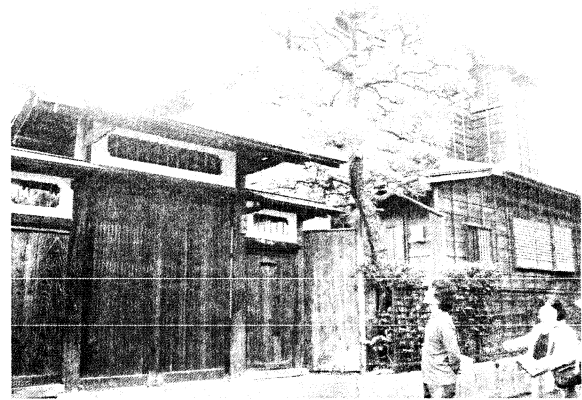
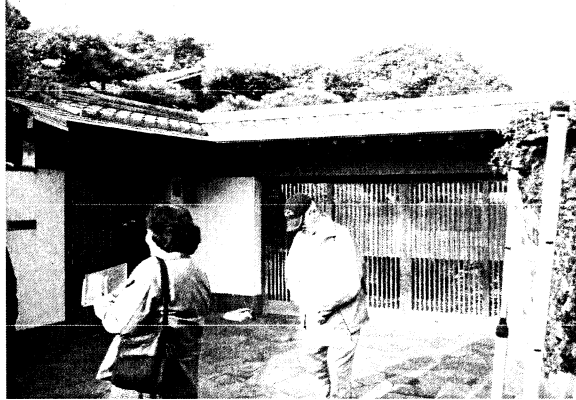
(4) 地区を縁どる屋敷の緑の連なり

- ・ 見田体育館敷地の松の連なり



(5) 住宅地の成り立ちを伝えるお屋敷・門塀

- ・昭和初期の宅地開発時からの屋敷が数軒残っている。
- ・意匠は和館、洋館、折衷などさまざまだが、細やかな造り込みが、育った庭木とあいまって貴重な雰囲気をつくりだしている。

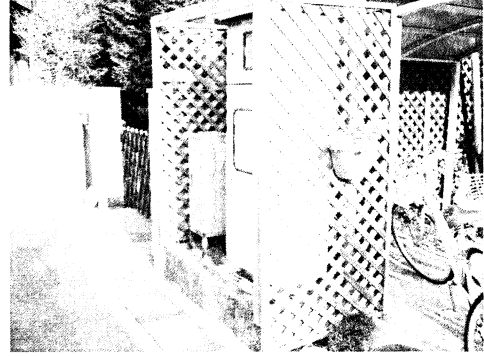


(6) 敷き際のしつらえ

- ・ 通りへの表情やお隣との気遣いあいの感じられる敷き際のしつらえがそこかしこに見られる。



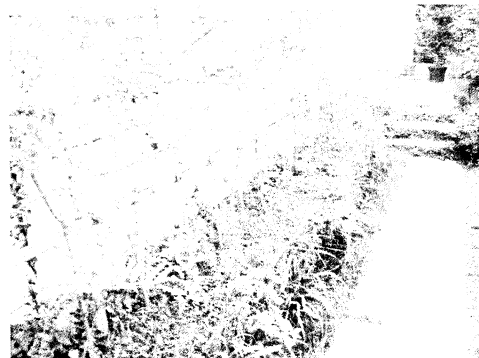
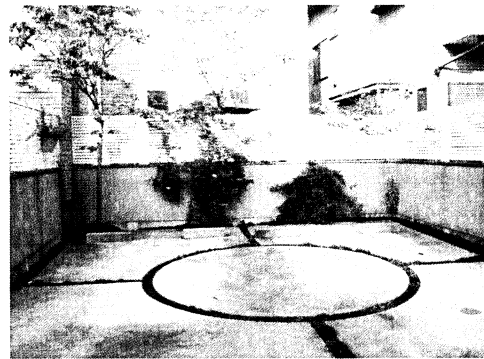
隣地境界のやわらかな仕切り



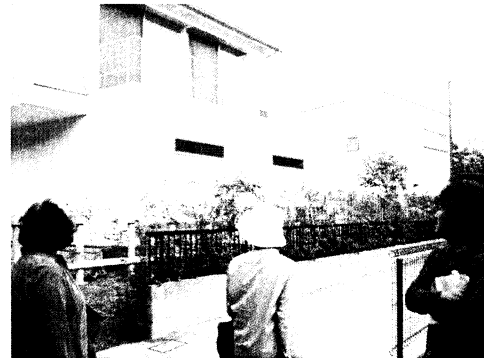
通り沿いの設備に目隠し



駐車場の路面の一工夫が通りの雰囲気良くしている。



小さな空間も上手に緑化し、緑豊かな環境に寄与している。



開発時に提供された公共緑地を開発されたマンションの管理組合で丁寧に手入れしている。



敷地にゆとりをもたせにくいアパートも通り沿いに豊かな植栽を施している。

第Ⅲ部－3 関連資料

資料1. 地区の敷地・建物の現況（敷地面積・高さ）

①当地区内の敷地面積の分布（平成20年4月1月現在）

敷地面積	若宮大路沿道敷地 (件)	若宮大路沿道以外 (件)	全体に占める割合 (%)
150㎡未満	0	5	10%
165㎡未満	0	1	12%
180㎡未満	0	6	22%
180㎡以上	5	34	78%

②当地区内の建築物の高さの分布（平成20年4月1月現在）

建築物の高さ	若宮大路沿道敷地	若宮大路沿道以外	全体に占める割合
15m超	1 (NTT)	0	2%
12m～15m	1 (鎌倉女学院)	1 (計画マンション)	6%
10m～12m	0	0	0%
10m以下	2	40	84%
未利用地 (駐車場、空き地、畑)	1	4	10%

資料2. 協定事項2-6「建築物の用途」の規定により、建築することができる建築物

まちづくり計画の規定	許容される建築物
第一種中高層住居専用地域並みの制限を適用した場合に許容される建築物の用途	<p>① 以下のもの</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅（店舗等を兼用するものを含む） ・共同住宅、寄宿舎又は下宿 ・学校、図書館その他これらに類するもの ・神社、寺院、教会その他これらに類するもの ・老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの ・公衆浴場（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和二十三年法律第二百二十二号）第二条第六項第一号に該当する営業に係るものを除く。） ・診療所 <p>② 病院</p> <p>③ 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの</p> <p>④ 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものうち以下のものでその用途に供する部分の床面積の合計が五百平方メートル以内のもの（三階以上の部分をその用途に供するものを除く。）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗

	<ul style="list-style-type: none"> ・洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗で作業場の床面積の合計が五十平方メートル以内のもの（原動機を使用する場合に、その出力の合計が〇・七五キロワット以下のものに限る。） ・自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもので作業場の床面積の合計が五十平方メートル以内のもの（原動機を使用する場合、その出力の合計が〇・七五キロワット以下のものに限る。） ・学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設 ・物品販売業を営む店舗（専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を行うものを除く。）又は飲食店 ・銀行の支店、損害保険代理店、宅地建物取引業を営む店舗その他これらに類するサービス業を営む店舗 <p>⑤ 自動車車庫で床面積の合計が三百平方メートル以内のもの又は都市計画として決定されたもの（三階以上の部分をその用途に供するものを除く。）</p> <p>⑥ 公益上必要な建築物で政令で定めるもの</p> <ul style="list-style-type: none"> ・税務署、警察署、保健所、消防署その他これらに類するもの ・第百三十条の四第五号イからハまでの一に掲げる施設である建築物で国土交通大臣が指定するもの（法別表第二(イ)項第九号に掲げるもの及び五階以上の部分をこれらの用途に供するものを除く。） ・次のいずれかに掲げる施設である建築物で国土交通大臣が指定するもの <ul style="list-style-type: none"> イ 電気通信事業法（昭和五十九年法律第八十六号）第二百一十条第一項に規定する認定電気通信事業者が同項に規定する認定電気通信事業の用に供する施設 ロ 電気事業法（昭和三十九年法律第七十号）第二条第一項第九号に規定する電気事業（同項第七号に規定する特定規模電気事業を除く。）の用に供する施設 ハ ガス事業法第二条第一項に規定する一般ガス事業又は同条第三項に規定する簡易ガス事業の用に供する施設 <p>⑦ 前各号の建築物に附属するもの（政令で定めるものを除く。）</p>
但し書きによる除外	居住環境に十分な配慮がなされた「公益上必要な施設」

資料3. あとがきにかえて ～私たちのまちづくり計画と今後

①計画づくりを通じて考えた、私たちのまちづくり

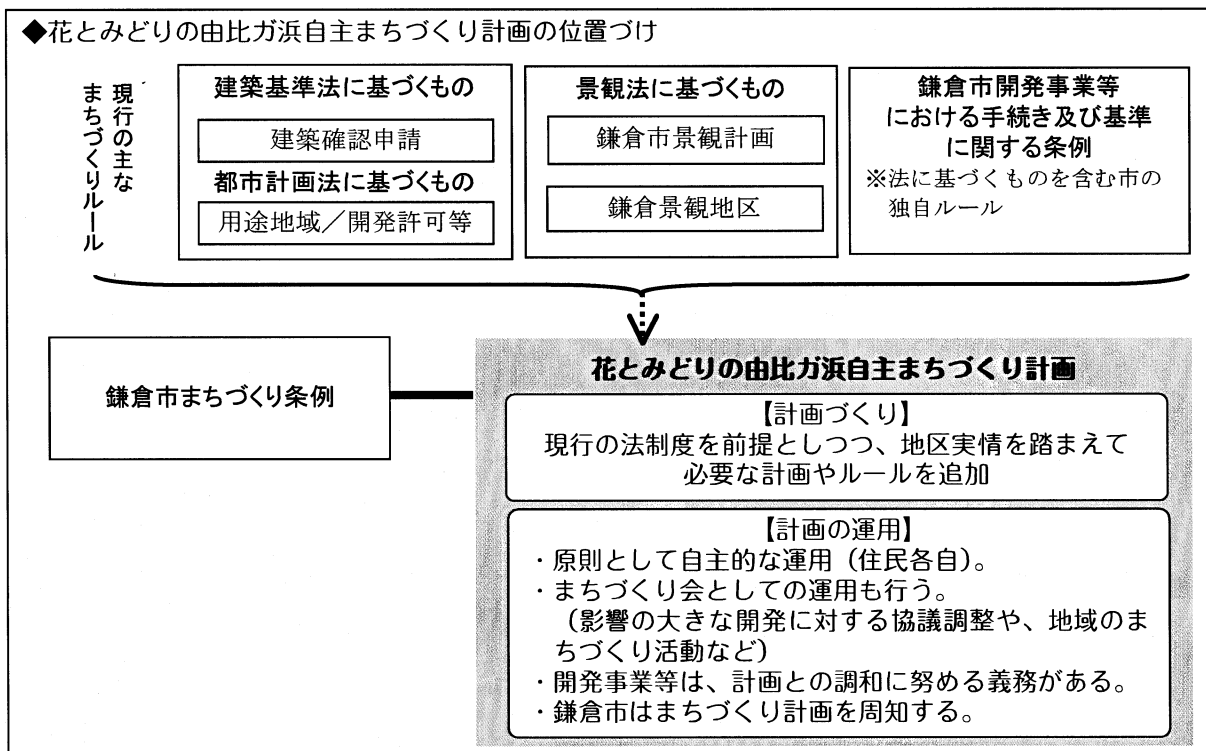
5階建てマンション計画を経緯として、私たちのまちのあり方についての検討がはじまりました。

- ・まちづくり計画検討のきっかけは、平成19年、当地区に起きた、5階建てマンション計画でした。
- ・これまで想定されなかった建築物の計画は、私たちに、当地区の環境が、法などによって盤石に守られているわけではない事気づかせてくれました。
- ・また、明文化された計画というものをもたない当地区で、住民同士では培われてきた、相互の気遣いや、環境への愛着について、そこに住んだ事が無く、その予定も無い外部の事業者の方に、理解を求めることの難しさにも気づくこととなりました。
- ・こうした事から、私たちは、自分たちのまちにふさわしい、当地区独自のまちのあり方についての考え方を「まちづくり計画」として示したいと考え、計画づくりに着手しました。

まちづくり計画は、住民の視点で「この地区ならではの」環境を見つめ直し、住民にとってのより良いまちづくりを視点として検討したものです。

- ・「花とみどりの由比ガ浜自主まちづくり計画」は、上記の背景によって検討がはじまったものですが、計画の内容は、単に外部からの開発圧力に対抗するという事だけでなく、むしろ、住民にとってのより良いまちづくりという視点で検討しました。
- ・特に、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」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。
- ・小さな地区のまちづくり計画ですが、住民の視点で、これまで鎌倉市全体のまちづくりルールに、より地区の実情に合ったルールを加えたものとなっています。
- ・これからは若宮町内会全体に範囲を拡大し、また、鎌倉市の各所にまちづくり運動が広がることを期待しています。

◆花とみどりの由比ガ浜自主まちづくり計画の位置づけ

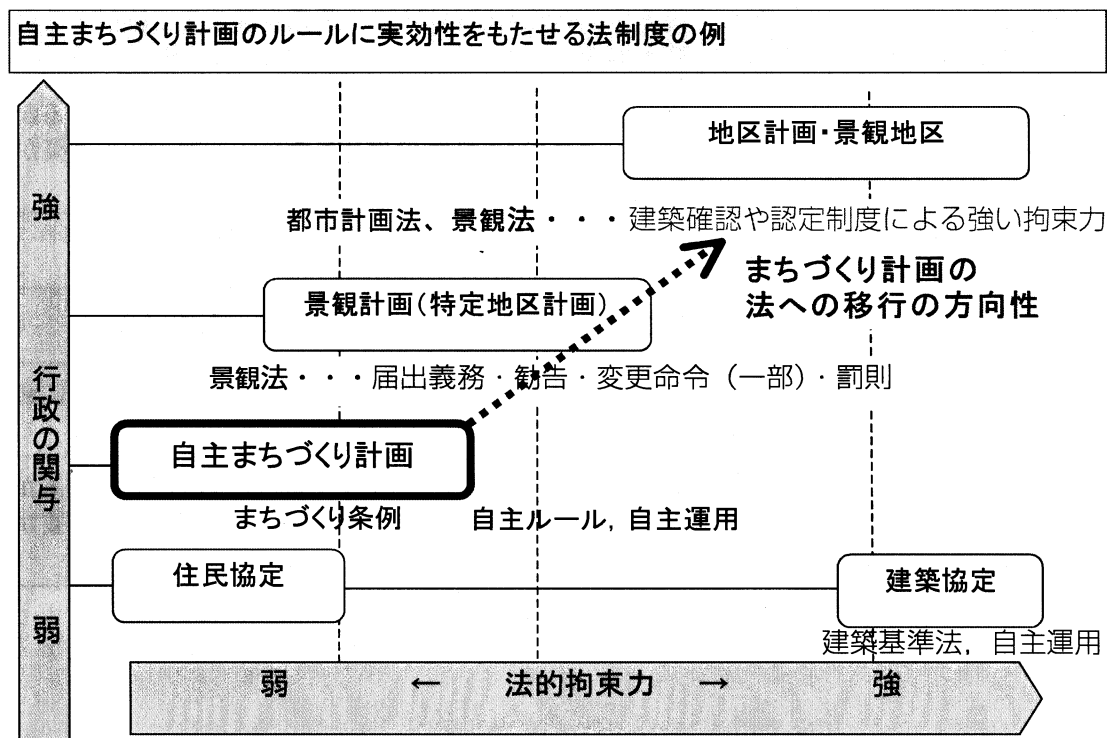


②計画の運用・見直しは地区住民みんなで考えて進めていきましょう。

- ・自主まちづくり計画とは、自主運用が原則となっています。
- ・計画は、運用してみなければわからないこともあります。まず、わたしたちの計画として、できるだけこの内容を自主的に守り、また、地区のまちづくりに持続的に取り組んでいくことが大切です。
- ・将来的に、計画に沿わない状況が生じた時は、まちづくり会として、その要因を考え、適切な対処（見直し、又は法移行など）をみんなで考えていきましょう。

③将来的な法定化の可能性について想定しています

- ・自主まちづくり計画には法的拘束力はありませんが、現在定められている他の9地区の「自主まちづくり計画」では、概ね地区のまちづくりルールとして守られている状況です。
- ・しかし、法的拘束力を持たないことを理由に恣意的に破られてしまう可能性もゼロではなく、残念ながら、わずかにそのようなケースもあるそうです。
- ・当地区でも、検討の会議の中で、「環境維持のために重要なルールは法でしっかりと担保することも必要」と言った声が多くありました。一方で、「でも、どの程度なら自分たちもルールを守れるか、自信が無い」といった意見も聞かれました。
- ・このようなことから、「花とみどりの由比ガ浜自主まちづくり計画」は、特に建築・土地利用編の協定事項については、今の住民の方々が守れる範囲であり、かつ、必要が生じた場合、法的に拘束力のある制度（地区計画または景観地区）（次図参照）に移行することも可能なルールとして定めています。



④将来的な法定化を想定している協定事項

現在定めている協定事項の全てではなく、このまちづくり計画では、環境に大きな影響を与えるような建築行為に関わるものとして、次表の◎や○のものについて将来的な法定化を想定しています。

第1部-1 花とみどり編	法定化 の想定	法定化する際の留意事項
1. 樹木の植栽	×	自主的な運用が望ましい。
2. 既存の樹木の尊重	×	自主的な運用が望ましい。
3. 敷き際のしつらえ	△	原則的に自主的な運用が望ましいが、大規模な開発等の際には周辺との調和を図るために必要な規定となってくる。
4. 環境維持活動	×	自主的な運用が望ましい。
第1部-2 土地利用・建築編		
1. 敷地規模	○	緑豊かな環境維持のためには必要な項目。 規定方法はまちづくり計画の運用を踏まえて検討する必要がある。
2. 地盤面の変更	△	現状ではさほど問題が起きていないため、法定化するかどうか、まちづくり計画の運用を踏まえて検討する必要がある。
3. 建築物の高さ	◎	住環境維持のため、可能な限り厳格に運用したい。
4. ゆとり空間の確保	○	住環境維持のため、可能な限り厳格に運用したい。
5. 建築物等の外観	○	大規模な開発等の際には周辺との調和を図るために必要な規定となってくる。
6. 建築物の用途	△	現状ではさほど問題が起きていないため、法定化するかどうか、まちづくり計画の運用を踏まえて検討する必要がある。

⑤法定のルールとする際の留意事項について

法に基づくルールの場合、ルールは行政によって管理されることとなるため、行政の事務上、公平性、(市全体の)計画性といった観点から、ルールの規定や運用方法に一定の条件が加わることとなります。

特に法定のルールは、ルールが発効した時点で規定に合わないもの(既存不適格物件)について、厳格な取り扱いをするのが一般的です。

「花とみどりの由比ガ浜自主まちづくり計画」では、将来的に法定化する可能性を考え、特に自主まちづくり計画では許容できたものが、法定化したことで許容されなくなるようなことのないようにルールを設定していますが、「敷地規模」「建物高さ」については、検討事項を残しており、法定化の時点での再検討や調整を要します。

以下、その留意事項を示します。

－ 1 敷地規模の規定について

- 法定の地区計画制度や景観地区制度などでは、敷地規模の場合、「現状で規定に満たない敷地規模のものについては、現状の面積を最大面積とする」という取り扱いをします。
- ただし、規定に満たない規模の敷地が非常に少ないことが前提となっており、鎌倉市での見解としても規定に満たない敷地の数が「全体の敷地の1割以下」程度が適正とされています。
- 当地区のまちづくり計画案では「敷地を分割する際の最小敷地面積を165㎡とする」としており、現状では全体の9割を占めています。
- 一方、この規定を末永く守っていけるか、適正であるかどうかは、まず自主運用の中で見極めていく必要があります、法定化の必要が生じたとき、その時点での規定の再検証が必要となります。

－ 2 建物高さの規定について

- 法定の地区計画制度や景観地区制度では、「敷地規模」と異なり、「建物高さ」の既存不適格物件が建替えるときは規定値以下の高さとするのが一般的です。
- 具体的には、当地区の「高さ10m以下」のルールの範囲内には、今後建つ事が予定されている15mの住宅も含まれ、これに地区計画制度などを適用しようとする、「15mから10mに下げる」というのが一般的な法の解釈になります。
- しかし、そうすると建て替え後に従前の住戸が確保されることは現実的に不可能となると予想されます。
- そのようなことは権利者にとっては到底受け入れ難いものであり、それが法定化に必要な合意形成の支障となるおそれがあります。
- 一方、地区計画の実例としては次のような規定もあります。

◆中葛西二丁目地区の地区計画での建物高さの規定(東京都江戸川区)

1. 住居街区 16mとする 沿道複合街区 31mとする。
2. 1に規定する高さの限度を超えている既存建築物の建て替えについては、既存建築物の高さを超えない範囲内とする。

- これを応用し、まちづくり計画の「高さ10m以下」という規定を守りつつ、既存不適格建築物の高さ規定は上記下線部のように設定し、さらに、環境上の措置として、壁面位置の制限等を厳しくする等が考えられます。
- 地区計画の法令上の運用については自治体によって差異があり、上記下線部のような規定は鎌倉市でも設けていませんが、今後市とも相談しながら、可能性を模索してゆく必要があります。