

自主まちづくり計画提案書

平成 22 年 8 月 25 日

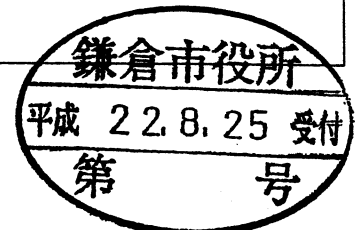
鎌倉市長 松尾 崇 様

(提案者)

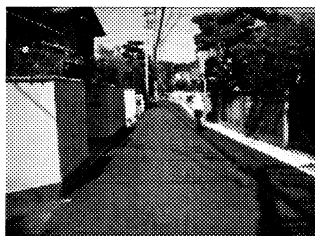
まちづくり市民団体名 塔之辻まちづくり委員会

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	鎌倉塔之辻地区
計画の区域	別途、区域図のとおり
区域の所在地	鎌倉市御成町 20 番、佐助一丁目 3 番、由比ガ浜一丁目 2 番～11 番、笹目 1 番及び 3 番～5 番のうち、一部を除く
まちづくりの主旨	私たちは、塔之辻のまちの歩みを大切にしながら、緑と太陽の恵みを十分に享受し、子どもたちの歓声が聞こえ、ご近所の立ち話が似合い、そして、お年寄りの穏やかな日常を守り育てるまちをつくるため、ここに「鎌倉塔之辻地区まちづくり・まち育て計画」を定めます。
計画の概要	1 まちづくり・まち育てのルール 土地利用や建築に関するルールなどを定めています。 (1) 緑豊かな美しいまち並みの形成 (2) 良好な居住環境の保全と創出 (3) 安全・安心のまちづくり (4) 空地や駐車場の環境対策 (5) みちの愛称 (6) 協働のまちづくり活動 2 まちを育てる手続 土地利用や建築の際の手続や本計画の周知と啓発について定めています。 (1) まちづくり委員会との協議 (2) まちづくり委員会からの助言等 (3) まちづくり・まち育て計画の表示



鎌倉塔之辻地区 まちづくり・まち育て計画



塔之辻まちづくり委員会

平成22年8月

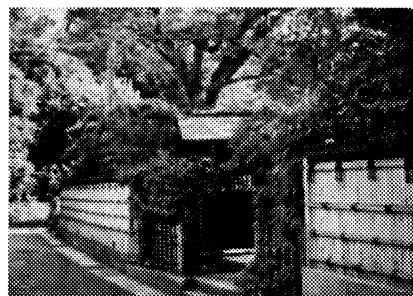
前 文

私たちのまち「塔之辻」は、「雨上がりの塔之辻」と言われたほど、緑濃い趣のあるまちでした。

明治期以降、鎌倉御用邸に隣接する別荘地・保養地として、浜口雄幸、石橋湛山などの広大な邸宅が、緑の中に見え隠れするお屋敷街として発展してきました。戦後は、広大な敷地が分割されて緑も減少しましたが、高い建物のない閑静なまち並みは、鎌倉らしい住宅地としての品格を残しています。

また、駅に近く、公共施設も身近に立地して生活しやすい環境である一方、幹線道路が狭く、安全で快適な道路環境の整備や休日の交通渋滞などの課題を抱えています。こうした中、ワンルームマンションの建築やミニ開発が頻繁に行われるようになり、良好な地域環境を維持することが困難になってきました。

私たちは、ここに、塔之辻のまちの歩みを大切にしながら、緑と太陽の恵みを十分に享受し、子どもたちの歓声が聞こえ、ご近所の立ち話が似合い、そして、お年寄りの穏やかな日常を守り育てるまちをつくるため、ここに「**鎌倉塔之辻地区まちづくり・まち育て計画**」を定めます。



鎌倉らしい景観

第1 まちづくりの基本方針

(塔之辻地区の望ましい将来像)

- 1 私たちは、雨上がりのしっとりとした情趣が似合う低層で風格ある住宅地をめざします。
(良好な低層住宅地の形成)
- 2 私たちは、古都の山並みと調和した緑豊かな美しいまち並みの形成をめざします。
(緑豊かな美しい景観)
- 3 私たちは、災害に強く、犯罪のない安全・安心のまちづくりをめざします。
(安全・安心のまち)
- 4 私たちは、市が今小路通りなど、地区内の安全・快適な道路環境・歩行者環境の整備を行うことに協力し、市と連携して、歩行者が安全に歩けるまちづくりをめざします。
(道路・交通環境の整備)
- 5 私たちは、地域が育んできた歴史的あるいは文化的風土を大切に守り育てるまちづくりをめざします。
(歴史と文化を大切にすまち)

第2 まちづくり・まち育てのルール

1 緑豊かな美しいまち並みの形成

鎌倉市では、地域特性を活かし、様々な法令等を活用しながら住民と協働で緑豊かな美しいまち並みづくりを進めています。こうしたことを踏まえ、塔之辻地区においても、次のようなまちづくりを行います。

- 敷地の道路に面する部分に柵を設ける場合は、生垣の設置（*1）や、安全で風趣ある板塀、竹塀、石積みに植栽を組み合わせるなど、接道緑化を行います。
- 建築物の外観は華やかな色彩は控え、古都に相応しいデザインや素材とします。
- 建築物の屋根は勾配屋根にするなど、周辺の家並みと調和したものにします。
- 敷地内にある既存樹木はできるだけ保全します。

*1 鎌倉市には、一定条件を満たす生垣を設置する場合の補助制度があります。詳細は市みどり課にお問い合わせ下さい。

2 良好な居住環境の保全と創出

私たちのまちは、お屋敷町の風情をもつ低層で風格ある住宅地として発展してきました。こうした優れた地域環境の保全と創出を図るため、建築物の建築にあたっては、次のルールを守るものとします。

(建築物や敷地に関する事項)

地域名 制限等	旧市街地の 住宅地地域	谷戸の 住宅地地域	住宅・商業の 複合市街地地域
用途地域 容積率/建ぺい率 高さ制限等	第一種中高層住居専用地域 200/60 又は 150/60 景観地区 高さ制限 15m 準防火地域	第一種低層住居専用地域 80/40 風致地区 高さ制限 8m	近隣商業地域 300/80 景観地区 高さ制限 15m 準防火地域
敷地規模等	○ゆとりある住宅地環境を守るため、敷地分割は認めるものとします。やむを得ず分割する場合は、敷地の最低規模を120㎡以上とします。なお、親子などの2世帯住宅などは対象外とします。	(特に定めません)	(特に定めません)
建築物の 用途の制限	○次の用途の建築物等は建築できないものとします。 ①葬祭場（セレモニーホール） ②ワンルームマンション（*2） で3階建以上のもの ③ペット霊園 ④コインランドリー施設 ⑤その他良好な地域環境の形成に相応しくないもの	○次の用途の建築物等は建築できないものとします。 ①ワンルームマンション ②ペット霊園 ③その他良好な地域環境の形成に相応しくないもの	(特に定めません)

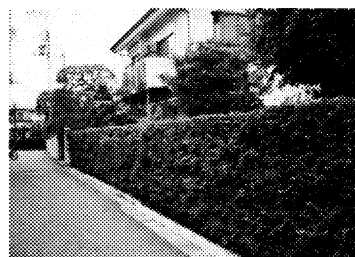
建築物の高さ(階数)	<p>○建築物の階数は、地上3階以下として、周辺のまち並みとの調和を図ります。</p> <p>○また、3階を設ける場合は、隣地の日照確保や圧迫感を減じるため、2階部分より壁面を後退させることにします。 (規定は景観地区の15m以下)</p>	<p>(風致地区に指定されているため8m以下に制限されています。)</p>	<p>○建築物の階数は、原則、地上3階以下として、周辺のまち並みとの調和を図ります。 (規定は景観地区の15m以下)</p>
壁面の後退距離	<p>○建築物の外壁から敷地の境界線(道路境界線・隣地境界線)までの有効距離は次に掲げるとおりとします。</p> <p>①共同住宅で3階のもの …1.3m以上</p> <p>②共同住宅・長屋で2階のもの …1.0m以上</p> <p>③一戸建ての住宅 …0.7m以上</p> <p>○なお、既存住宅の建替えてやむを得ない場合は、現在の後退距離を確保すればよいこととします。</p>	<p>(風致地区に指定されているため、道路境界線から15m以上、隣地境界線から1.0m以上の制限があるので、新しいルールは定めません。)</p>	<p>(特に定めません)</p>
植栽	<p>○新たに建築物を建築する場合は、敷地面積の15%以上の植栽を行うものとします。</p>	<p>(風致地区に指定されているため20%以上の緑化率が定められています。)</p>	<p>(特に定めません)</p>
プライバシーの配慮等	<p>・プライバシーの確保と良好な近隣環境の維持を図るため、見合いや見下ろしができる窓や開口部等を新たに設置する場合には、適切な目隠しなどを設けるものとします。</p> <p>・空調機の室外機は、近隣の住環境に迷惑が及ぼらない場所に設置するものとします。</p>		

★ 鎌倉市開発事業等における手続及び基準等に関する条例の適用を受ける場合は、その基準に従ってください。

*2 鎌倉市ワンルーム建築物に関する指導基準に該当するワンルーム建築物をいいます。

3 安全・安心のまちづくり

- 緑豊かな環境の創出を図るため、高さ1.0m以上のブロック塀や万年塀の新設は行わないものとします。
- 犯罪のないまちづくりを進めるため、笑顔で挨拶をし、声をかけ合うまちづくりをめざします。



生垣のある景観

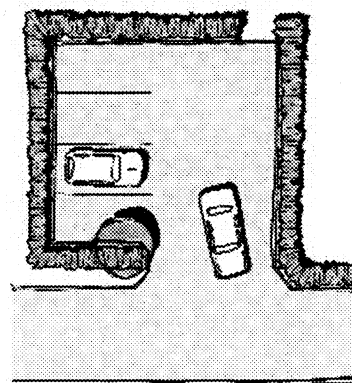
4 空地や駐車場の環境対策

(空地や空家)

- 空地は、定期的に草とりや清掃を行うなどの管理を行いましょう。
- 空家になる場合は、防犯対策に十分留意するとともに、近隣にその旨を伝えましょう。

(駐車場)

- 駐車場の敷地境界の内側や道路に面する部分は、できるだけ植栽を行います。
- 立体駐車場（機械式を含む）は設置しないものとします。



駐車場の整備イメージ

5 みちの愛称

私たちは、地区内の主要な「みち」の愛称を順次定めるものとします。
具体的には、

- ① 寸松堂から笹目町との境を北に向う道
 - ② 六地藏の交差点から教会を通過して西に向う道
 - ③ 御成中学校入口の交差点から福祉センターを通過して御成中学校に向う道
- の三つについて、まちの由緒などを手掛かりにして、みちの愛称を定めます。

6 協働のまちづくり活動

私たちは、まちづくり委員会を中心にして、「花を植える運動」、「私道や空地の清掃を行う運動」、「地区内の緑化を進める運動」などに自主的かつ楽しく取り組むように努めます。

第3 まちを育てる手続

1 まちづくり委員会との協議

- (1) 塔之辻自治会内に「まちづくり委員会」を設けます。
- (2) 地区内で次の行為等を行おうとする者は、建築基準法、景観法、神奈川県風致地区条例、鎌倉市のまちづくり関係条例の手続に入るに先立ち、当該内容をまちづくり委員会と協議するものとします。
 - ① 宅地の造成
 - ② 建築物の建築
 - ③ 駐車場の設置及び拡張
- (3) 地区内で(2)の行為等を行なう者は、当該行為の内容を記載した図面等を用いて隣接する住民に丁寧に説明するものとします。
- (4) 住民が既存建築物の建替えや修繕を行う場合、又は、土地建物を譲渡する場合等は、この計画についてまちづくり委員会に相談できるものとします。

2 まちづくり委員会からの助言等

まちづくり委員会は、前項の協議を行った場合で、まちづくり・まち育て計画に適合しないと判断した場合、又は、良好な地域環境の形成に適さないと判断した場合は、当該行為を行おうとする者に対し、必要な助言または申入れを行うものとします。

3 まちづくり・まち育て計画の標示

- (1) まちづくり委員会と市は協力して地区内の適切な場所に「鎌倉塔之辻地区まちづくり・まち育て計画」の案内板を複数設置するとともに、まちづくりパンフレットとして地区内の全ての世帯に配布します。
- (2) まちづくり委員会は、地区内に入居する世帯等に対し、まちづくり・まち育て計画の周知と啓発に努めます。

施行

この計画は、平成22年8月25日から施行します。

「鎌倉塔之辻地区 まちづくり・まち育て計画」区域



市立御成中学校

市立御成小学校

中央図書館

谷戸の住宅地地域

旧市街地の住宅地地域

住宅・商業の複合市街地地域

30m



塔之辻まちづくり・まち育て計画チェックシート

提出者記入用

提出日 年 月 日

塔之辻自治会 まちづくり委員会 御中

行為者	住所	
	氏名	
	電話番号	

設計者	会社名		施工者	会社名	
	担当者			担当者	
	住所			住所	
	電話番号			電話番号	

行為地	住居表示	鎌倉市
	用途地域	<input type="checkbox"/> 第一種低層住居専用地域 <input type="checkbox"/> 第一種中高層住居専用地域 (容積率: <input type="checkbox"/> 150% <input type="checkbox"/> 200%) <input type="checkbox"/> 近隣商業地域

行為の概要	<input type="checkbox"/> 建築物の新築・増築・改築・その他	<input type="checkbox"/> 敷地の分割・統合
	<input type="checkbox"/> 宅地造成・開発	<input type="checkbox"/> 塀・柵・門・その他工作物の設置又は改造
	<input type="checkbox"/> 建物用途の変更	<input type="checkbox"/> 外装の変更
	<input type="checkbox"/> その他 ()	

緑豊かな美しいまち並みの形成

◆ 接道緑化	◆ 古都に相応しいデザインや素材	◆ 屋根の形状	◆ 既存樹木の保存
<input type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし	<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	<input type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし

良好な住環境の保全と創出

	第一種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	近隣商業地域
敷地規模	_____ m ²	<input type="checkbox"/> 敷地分割なし <input type="checkbox"/> 敷地分割あり <input type="checkbox"/> 120m ² 以上 <input type="checkbox"/> 120m ² 以上 <input type="checkbox"/> 120m ² 未満 <input type="checkbox"/> 120m ² 未満	_____ m ²
建築物の用途	_____ <input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	_____ <input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	_____
建築物の高さ (階数)		◆ 階数 地上 _____ 階 _____ m <input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適 ◆ 3階部分の壁面後退措置 <input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	◆ 階数 地上 _____ 階 _____ m <input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適

塔之辻まちづくり・まち育て計画チェックシート

記入例

提出日 平成30年 8月 15日

塔之辻自治会 まちづくり委員会 御中

行為者	住所	鎌倉市由比ガ浜一丁目〇番〇号
	氏名	鎌倉 太郎
	電話番号	0467-〇〇-△△△△

設計者	会社名	〇〇設計株式会社	施工者	会社名	株式会社〇〇ハウス
	担当者	藤沢 一郎		担当者	横浜 次郎
	住所	藤沢市〇〇一丁目〇番〇号		住所	横浜市〇〇区〇〇町〇丁目〇番〇号
	電話番号	0466-〇〇-△△△△		電話番号	045-〇〇〇-△△△

行為地	住居表示	鎌倉市由比ガ浜一丁目〇番〇号	
	用途地域	<input type="checkbox"/> 第一種低層住居専用地域 <input checked="" type="checkbox"/> 第一種中高層住居専用地域 (容積率: <input checked="" type="checkbox"/> 150% <input type="checkbox"/> 200%) <input type="checkbox"/> 近隣商業地域	

行為の概要	<input checked="" type="checkbox"/> 建築物の新築・増築・改築・その他	<input type="checkbox"/> 敷地の分割・統合
	<input type="checkbox"/> 宅地造成・開発	<input type="checkbox"/> 塀・柵・門・その他工作物の設置又は改造
	<input type="checkbox"/> 建物用途の変更	<input type="checkbox"/> 外装の変更
	<input type="checkbox"/> その他 ()	

緑豊かな美しいまち並みの形成

◆ 接道緑化	◆ 古都に相応しいデザインや素材	◆ 屋根の形状	◆ 既存樹木の保存
<input checked="" type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし	<input checked="" type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	<input checked="" type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	<input checked="" type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし

良好な住環境の保全と創出

	第一種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	近隣商業地域
敷地規模	_____ m ²	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地分割なし <input type="checkbox"/> 敷地分割あり <input checked="" type="checkbox"/> 120m ² 以上 <input type="checkbox"/> 120m ² 以上 <input type="checkbox"/> 120m ² 未満 <input type="checkbox"/> 120m ² 未満	_____ m ²
建築物の用途	<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	_____
建築物の高さ (階数)		◆ 階数 地上 <u>2</u> 階 <u>7.86</u> m <input checked="" type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適 ◆ 3階部分の壁面後退措置 <input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	◆ 階数 地上 _____ 階 _____ m <input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適

	第一種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	近隣商業地域
壁面の 後退距離		■ 適 □ 不適	
植栽		■ 適 □ 不適	
プライバシーの 配慮等	全域対象		
	<input checked="" type="checkbox"/> 配慮あり（配慮した点：隣家の窓と向き合わないよう窓を配置した。） <input type="checkbox"/> 配慮なし（理由：		

安全・安心のまちづくり

	全域対象
ブロック塀 万年塀	<input type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> 1.0m以上 <input checked="" type="checkbox"/> 1.0m未満

特記事項 ※まちづくり・まち育て計画に沿わない理由等を記入してください。

建築確認申請予定年月日

平成 30年 9 月 上 旬頃

建築着工予定年月日

平成 30年 11 月 下 旬頃

※ 建築確認申請は、まちづくり委員会との協議の後に手続をしてください。

※ 建築確認申請予定の図書のうち、「付近見取図」、「配置図 (S=1/100以上)」、「立面図 (≥2面、S=1/100以上)」を添付してください。

※ 敷地の境界線から外壁までの距離が分かる図面が必要です。

委員会記入欄

受付番号		確認者	
受付日		確認日	