

# 【自主まちづくり計画提案書】

鎌倉市長殿

平成24年3月26日

(提案者)

まちづくり市民団体の名称： 梶原山町内会まちづくり委員会

代表者氏名：

住 所：

連絡先：

「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	梶原山まちづくり地区 (当計画提案書では「梶原山地区」と称する)
計画の区域	まちづくり区域図のとおり
区域の所在地	梶原一丁目17番の一部、20番の一部、二丁目12番から34番 三丁目1番から36番、四丁目2番から6番、五丁目1番1
まちづくりの主旨	子ども達がいろいろな体験ができるまち、歳をとっても安心して 住み続けられるまち、お互いのことを気遣えるまち、そ して、自分達の住むまちの素晴らしさを実感できるまち、 私達は自分達の住む梶原山地区をそのようなまちにしたい と考えました。 そのためには何を考えなくてはならないか、どうしなく てはならないか、それをまとめました。
計画の概要	このまちづくり計画提案書は「鎌倉市まちづくり条例」 に基づいて、より良い地区のまちづくりを進めるために 策定するものです。 [住民の交流][防犯・防災][住環境]を柱とし[約束ごと] では、法令及び鎌倉市の景観計画 条例等を前提とし、 それらを補完し、かつ風致地区の基準を準用して、建物 用途、高さ、後退距離、敷地面積などを定めています。 梶原山自主まちづくりの構成計画の概要は別紙参照。

鎌倉市役所

平成 24.3.26 受付

第 918 号

# 梶原山自主まちづくり計画

平成 24 年 3 月 26 日

こども達がいろんな体験ができるまち、歳とっても安心して住み続けられる  
まち、

お互いに相手のことを気遣えるまち、  
そして、自分達の住むまちの素晴らしさを実感できるまち  
そんな所に住むことができるのは本当に幸せな事だと思います。

私達は自分たちの住む梶原山をそんなまちにしたいと考えました。  
そのためには何を考えなくてはならないか どうしなくてはならないか  
それをまとめたのが

梶原山自主まちづくり計画 です。

## 構 成

0	自主まちづくり計画の範囲	1
I	梶原山の過去・現在とこれからの課題	
	I-1 まちの成り立ち	2
	I-2 様々な変遷と将来への備え	5
II	梶原山の魅力とこれからのまちづくり資源	8
III	自主まちづくりの主要課題	10
IV	自主まちづくりの方針と実現を図るべき分野	12
	【接道緑化参考例】 駐車場のしつらえ	18
V	自主まちづくり計画の改訂手続き	19

## 0 自主まちづくり計画の範囲 等

### 【地区の名称】

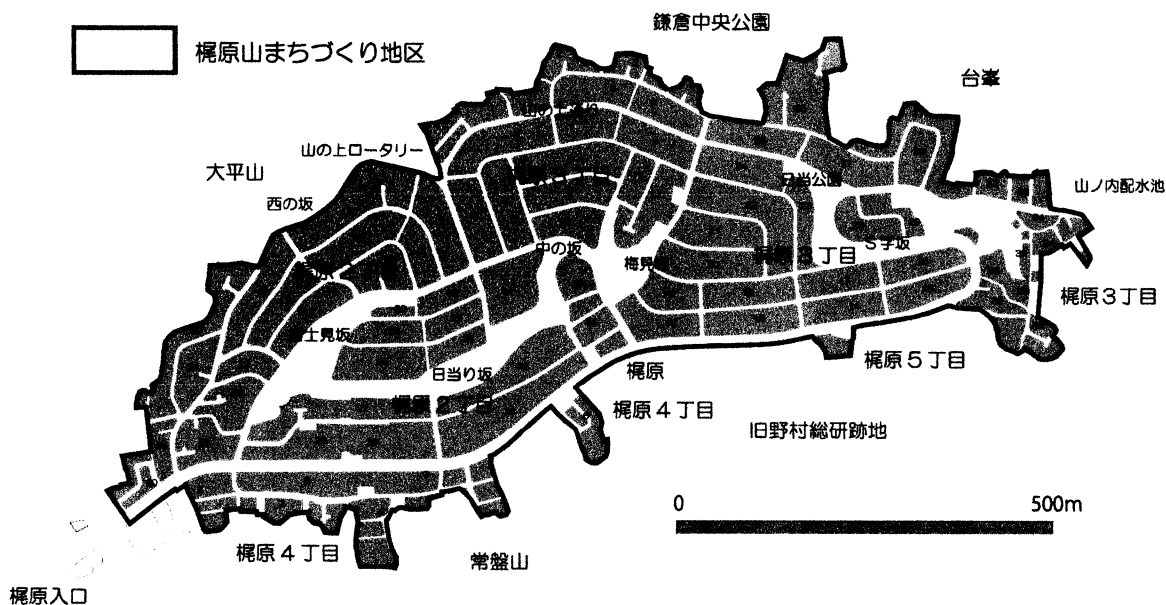
梶原山まちづくり地区（当計画では「梶原山地区」と称する）

### 【地区の所在地】

梶原山自主まちづくりの範囲は、梶原山町内会とそのエリアの範囲内にある梶原山町内会に所属していない住宅地とする。具体的範囲は区域図による

区域の所在地 梶原一丁目 17番の一部、20番の一部、二丁目 12番から34番  
三丁目 1番から36番、四丁目 2番から6番、五丁目 1番1

区域面積 約48ha 区域人口 約1450所帯 約3500人



### 【まちづくりの主旨】

子ども達がいろんな体験ができるまち、歳とっても安心して住み続けられるまち、お互いに相手のことを気遣えるまち、そして、自分達の住むまちの素晴らしさを実感できるまち、私達は自分たちの住む梶原山をそんなまちにしたいと考えました。そのためには何を考えなくてはならないか、どうしなくてはならないかそれをまとめました。

### 【計画の概要】

このまちづくり計画書は「鎌倉市まちづくり条例」に基づいて、より良い地区のまちづくりを進めるために策定するものです。

「住民の交流」「防犯・防災」「住環境」を柱とし、「約束ごと」では法令及び鎌倉市の景観計画 条例等を前提とし、それらを補完し、かつ風致地区の基準を準用して建物用途、高さ、後退距離、敷地面積などを定めています。

梶原山自主まちづくりの構成の概要は裏表紙を参照ください。

## I 梶原山の過去・現在とこれからの課題

### I-1 まちの成り立ち

#### ◆ 東西に延びる大きな谷戸

#### 豊かな緑と水に恵まれた環境

開発以前の梶原山は東西に延びる大きな谷戸であった。葛原ヶ岡から発し梶原入口まで東西約 1.5km、南北約 0.5km の広がりを持ち、海拔 15m から 82m まで高低差は 67m 程。道手谷、山之神 大荒工、池田といわれた小さな谷戸があった。



梶原山の昔の地形図と現在の梶原山の重ね図

平坦地は田圃、山裾及び中腹の比較的平らなところは畑、山はクヌギやナラ、ヤマザクラの落葉広葉樹が生え所々に萱場があった。谷戸底には山際に沿った小道と小川があった。小道はリヤカーが通れる程度の農道で、かつて鎌倉と外を結ぶ主要な往還だった面影はなくなっていた。梶原山には人家はほとんどなかった。

谷戸底に流れる小川は水量があり水質も良く、近郊で頻発していた水争いは梶原山ではなかったと言われている。メダカ、ホタル等が多く見られ、里山の自然が豊かな所であった。

梶原山にはいくつかの字名 日当り・山ノ神・道手谷・藪下・瓜ヶ谷・亀井 があった。梶原山周辺は同じような山や谷が広がっており、広大な樹林帯を形成していた。山は



今は夢、山田の中の武蔵大路

人々の生活と密接にかかわり、薪炭林や萱場として利用され、明るく見通しが良かった。台峯からは遠く西湘の海が望めたという。

写真は「鎌倉の散歩道」富岡畦草著 山と溪谷社に掲載されている写真（昭和 37 年頃）山ノ内配水池近くから梶原入口の方を望む。中央が梶原バス停付近。

## ◆ 1964年(昭和39年)野村不動産による大規模住宅地

### 野村証券グループの総力を挙げた開発

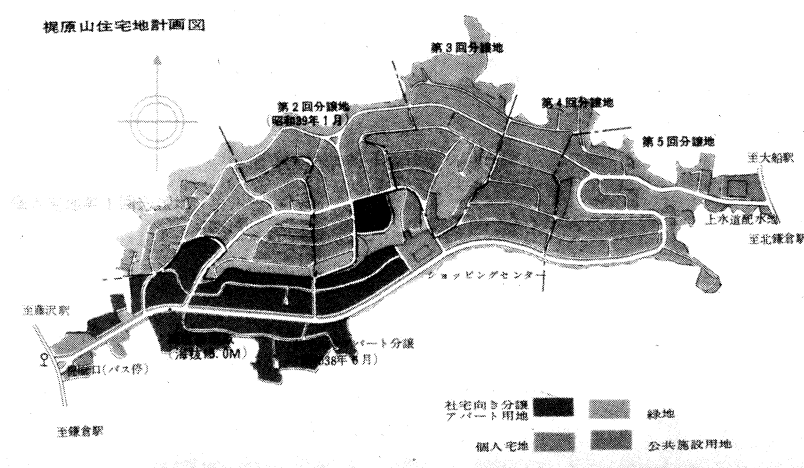
梶原山地区の開発は野村不動産が手がける最初の大規模住宅地開発で、野村証券グループの総力を挙げて推進された。

1962年(昭和37年)10月“野村が誇りうる理想的な住宅地”を目指し造成が開始された。工事は大林組が行い、1年半後、1964年(昭和39年)3月入居が開始された。

全体の完成は1967年(昭和42年)4月。開発面積46.6ha。

谷戸に広がる田圃は農地転用の制約があり、建物を建てて分譲する方式がとられた。梶原入口から梶原山中央部の梶原バス停までの間には社宅や寮が、梶原バス停から東の区域は戸建て住宅が建て売り分譲された。

計画には野村証券との関係が深い安井建築設計事務所が高山英華東大教授の指導のもとにかかわった。一流の建築デザイン事務所がこのような住宅地開発に参画することは稀で、それが梶原山地区に他とは違う趣きの住宅地をもたらした。



## ◆ 開発コンセプト

### 自然を取り込む……緑をまとめて残す

開発コンセプトの一つは「道路と宅地の絡みを重視し、緑をまとめて残すこと」(安井建築設計事務所佐野正一元代表)で、大きな地形は守られ、まとまった緑地がいくつか残された。谷戸底にあった水路も昔の面影を今に伝えている。

### 地域コミュニティの重視、日常生活に必要な都市施設の完備

梶原山地区の開発にあたっては「日常生活に必要なあらゆる都市施設を完備する」(野村不動産 梶原山地区販売時のパンフレット)という方針がたてられ計画された。

### 中心部に公共施設用地を設定

梶原山地区中心部に公共施設用地が設定され、ショッピングセンター、郵便局、幼稚園、医療施設が立地した。開発当初ここをコミュニティの核と考えていた。梶原バス停はショッピングセンター前とする予定であった。(販売パンフレット記載)

## 設備インフラの完備 独自の汚水処理場

現在では当然のこととされている設備インフラが梶原山地区では時代を先取る形で完備された。「都市ガス、給水、排水の宅地内引き込みは、わが国初の試み（野村不動産史）」で、「浄化槽なしで水洗トイレが使える」ことを販売のうたい文句とした。昭和40年代初め鎌倉市深沢地区は公共下水道の未整備地区で、野村不動産が独自の汚水処理場を設けて実現させた。

## 広場を持つショッピングセンター

商業施設として、梶原山地区中心部と梶原入口の2箇所にショッピングセンターが作られた。いずれも広場を設け広場を介して店舗が配され、人の集まりの場を意図した計画となっていた。

## 総合的なコミュニティ施設

梶原入口近くに、テニスコート、プール、集会所からなるコミュニティ施設、野村ファミリーセンター（当初は野村ファミリーランドと称された）が作られた。開発当初は住宅地とする予定であったが、大林組の工事現場事務所が撤去された後に野村不動産の管理事務所と集会施設などが設置された。

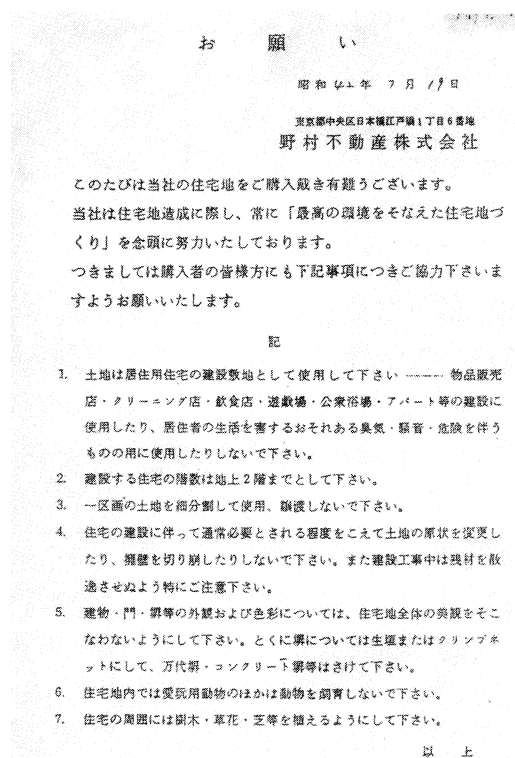
## 良好な居住環境の維持のため

### 購入時のまちづくりのための約束ごと

戸建て地域での土地購入者は契約時、野村不動産から自分達は「最高の環境をそなえた住宅地づくり」をするので「つきましては……」購入者もそれなりの努力をしてほしいと「お願い」と言う形ではあるが協力が求められた。

- 1 土地は居住用住宅としてのみ使用すること
- 2 住宅の階数は2階建てまでとすること
- 3 一区画の土地は細分化して使用、譲渡しないこと
- 4 必要以上の土地の造成は行わないこと
- 5 生垣等で囲い建物の外観 門 色彩は美観を損なわないようにすること
- 6 ペット以外の動物は飼育しないこと
- 7 住宅の周囲には樹木・草花・芝等を植えるようにすること

「お願い」の書きぶりからみても、野村不動産が並々ならぬ意欲で住宅開発を行ったことが読みとれる。当時、秩序ある住宅地形成に関する法的な整備は遅れており、野村不動産は独自のルールを作って良好な住環境を維持しようとした。



## 単なる住宅地にしないために

### 野村総合研究所の開設 職住近接の試み

梶原山地区の入居が開始された翌年、1965年(昭和40年)4月、隣接地に野村総合研究所が開設された。計画にあたってはアメリカの郊外立地型シンクタンク(スタンフォード・リサーチ・インスティテュートなど)が参考にされた。

梶原山地区には研究所に勤める人達も多く住み、小規模で限定的ではあるが、民間初の職住近接の住宅地となった。

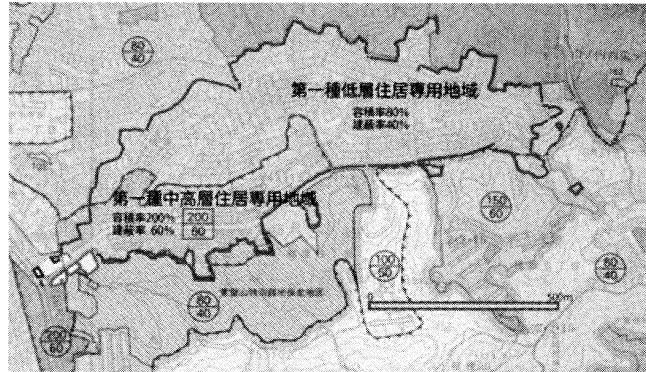
### 多様な住まい方 都市計画で考慮

梶原山地区には戸建て住宅だけでなく社宅、寮、分譲マンション、市営住宅などの集合住宅が設けられた。1973年12月(昭和48年)鎌倉市の都市計画で梶原山地区の用途地域がそれらの立地を考慮して定められた。

1996年(平成8年)、梶原山地区平坦部の西半分は第一種中高層住居専用地域(建蔽率60%容積率200%)に、

その他の部分は第一種低層住居専用地域(建蔽率40%容積率80%)に指定された。それにより建築物の規模の上限、建築可能な建築物の用途が制限され、住宅地としての純化が図られることになった。

平成20年3月、梶原山地区の第一種中高層住居専用地域に高度地区の指定がなされ、建築物の高さの最高限度は15mとなった。その一方で風致地区の指定がなく規制が緩やかになっているという課題がある。



梶原山の都市計画図

## I-2 様々な変遷と将来への備え

### ◆ 1964年(昭和39年)3月入居開始後、現在(2011年)まで47年が経過

1964年(昭和39年)3月に入居が開始されてから現在(2011年)まで、梶原山地区は様々な変遷を経ながら47年の年月が経過し、住宅地として成熟の度合いを高めている。

### ◆ 活発な町内会と住民の活動

梶原山町内会は1966年(昭和41年)5月、梶原町内会から分離・独立するかたちで設立された。初動運営にあたっては野村不動産から50万円の借り入を行った。

創設の頃は住環境の初期的整備を主要な活動テーマとして

防犯灯の設置 バス路線の延長 掲示板の設置 規約の成文化 老人会、婦人会の設立 凧揚げ大会参加 などがあった。

その他、派出所の設置請願が町内会を超えた広域の主要テーマであった。

(その請願が実って派出所は1972年(昭和47年)12月設置された。)

10年ほどたった町内会の主要な活動テーマは

バス増発　バス停待合所の建設　公衆電話と郵便ポストの増設　古紙の回収  
通学路と交通安全道路の確保　青少年広場の開設と運営　であった。

15年ほどたった町内会の主要な活動テーマは

町内会会則改訂　道路愛称名の採用　町内案内板の制作・設置　町内会名簿の作成  
ゴミの資源化　町内美化運動の提唱　台峯開発抑制運動　学童登下校路の整備  
観光バスの地域内乗り入れ抑止運動　防犯灯の増設　バスの増発などがあった。

このように町内会活動は、自治組織として日常的な行政からの情報伝達、防犯灯の管理、防犯パトロール、防災訓練、防災倉庫の維持・管理、ゴミの資源化協力、町内の清掃や花植えの環境美化作業、交通安全、運動会の参加などの他に、町内会ニュースの発行、町内会名簿の作成、案内板の設置など多岐にわたった。

町内会にかかわる大きな課題にはその都度、委員会を立ち上げ取り組み解決をはかってきた。

ここ10年位に限っても、ファミリーセンター廃止と代替地問題、法人化、規約の改正、町内会館の建設、緑地開発問題、シルバー事業団移転問題などがあった。

町内会は深沢地区の連合町内会に属し、社会福祉協議会の活動を支えてきた。また町内会組織とは別に住民のボランティアグループが、長期間にわたって食事サービスなどの高齢者の生活支援、緑地保全や手入れの活動を続けている。

#### ◆ 野村グループの撤退による生活環境の激変　コミュニティ施設の閉鎖など

梶原山地区は野村証券グループの総力を挙げて開発された住宅地であったが、時代の変化や経営環境の変動によって野村グループの撤退が相次いだ。

1987年(昭和61年)、野村総合研究所が梶原山から撤退し、2002年(平成14年)6月、跡地約161,000㎡(48,700坪)は、鎌倉市に寄贈された。

野村グループは商業施設の運営からも手を引き、野村ストアは㈱ナイスの店舗となった。梶原中央部にあった野村ストア梶原店は1995年(平成7年)廃止され、跡地は再開発され、医療施設、コンビニエンスストア、公園、戸建て住宅が設けられた。これにより梶原中央部のコミュニティの中核としての位置づけは大きく崩れることになった。さらに、2002年(平成14年)にはコミュニティ施設である野村ファミリーセンターまでもが閉鎖・廃止された。開発当初の開発コンセプトがいとも簡単に崩される事態となり、梶原山地区の中核の施設であっただけに自治会活動、地域活動への影響は非常に大きなものがあった。跡地は戸建て住宅地として再開発された。

#### ◆ 土地利用の変化　社宅等の閉鎖・再開発

バブル景気崩壊後の1990年(平成2年)以降、各企業において社宅の在り方が見直され、梶原山地区にある社宅や寮が相次いで廃止された。跡地は不動産業者によって、戸建て住宅地あるいは集合住宅地として再開発された。人口が増え、そこに若い世代が多く入居したので子供たちの姿や声が久しぶりに戻ってきた。



#### ◆ ミニバスの運行開始による利便性の向上

梶原山地区をもっと交通便利なまちにしたいという住民有志の活動が実を結び、大船と梶原山地区を結ぶミニバスの運行（京急バス）が1994年（平成6年）始まった。2000年（平成12年）、京急バスと江ノ電バスによって鎌倉駅西口と梶原山地区を結ぶミニバスが運行開始された（中央公園への延長は2005年12月）。いずれも町内を巡り、大船駅及び鎌倉駅西口へ短絡するルートが採られ、所要時間が短縮され利便性が向上した。

#### ◆ 町内会館の開設

野村不動産によるコミュニティ施設の廃止と引き換えに、町内会館用地の提供を受け、梶原山町内会は2007年（平成19年）町内会館を開設した。

自前の町内会館が「要る、要らない」の議論を含めるとおおよそ10年の歳月が費やされた。

現在、町内会館は町内会自治活動の拠点、コミュニティの核として役員会の開催など町内会活動の他、定期的な趣味の会や習い事などの教室、音楽会の開催など町内会会員、会員外の様々な活動をサポートしている。

#### ◆ 周辺環境の保全、住民の活動

梶原山地区は周囲を緑地に囲まれていたので、常に「開発か緑地保全か」という問題に晒されてきた。その都度、近隣住民、町内会有志と町内会が署名活動や陳情を行って保全活動を続けた。1982年（昭和57年）これらの問題に継続的に対応するため「住みよい梶原山を作る会」が発足し、その後1995年（平成5年）町内会との関係を強めた「環境小委員会」、2006年（平成18年）「環境委員会」に引き継がれた。

そのような活動が実を結び、これまで常盤山や台峯緑地の保全が確定した。2008年（平成20年）山ノ内西瓜ヶ谷戸の緑地が保全され、梶原山地区を取り巻くほぼ全ての緑地の保全が確定した。

#### ◆ 住民ニーズの変化

戸建て住宅地では野村不動産による開発当初の「敷地分割しない」という約束があったが、住宅地の成熟とともに入居第一世代が高齢化し、梶原山地区を離れるなど居住者の世代交代が進んだ。それに伴って、当初の約束の可否が議論されるようになった。敷地分割は不動産業者主導によることが多く、分割の禁止を盛り込む「住民協定」が梶原山地区内の戸建て地域の2/3の地域で結ばれている。

#### ◆ 持続可能なまちにするための活動

自分達の住む住環境がこれからも住みやすい環境を維持していくためには、防災面で弱くなることのないようにまちづくりに配慮していかなければならない。

自主まちづくり計画そのものが持続可能なまちにするための活動である。

## II 梶原山の魅力とこれからのまちづくり資源

### 人的資源 様々な人たちが暮らしている

#### ◆ バランスのとれた年齢構成、多彩な交流のもてるまち

梶原山地区には約 1300 所帯、3200 人余りが暮らしている。

開発から 47 年あまりを経過し初期世代の住民は高齢化して世代交代が進んでいる。

一方で当初、社宅や寮だったところは再開発され、戸建て住宅やマンションになった。

そこに若い世代が多く入居し、現在、梶原山地区全体の年齢構成は比較的バランスがとれている状態となっている。いろいろな年代の人々が住む梶原山地区にとって、職業や趣味そして生活スタイルも様々な多彩な人たちこそが人的資源であり魅力である。

### 自然資源 自然に恵まれている

#### ◆ 大きな緑地に囲まれている

梶原山地区は、周囲を北は中央公園・台峯、東は山ノ内西瓜ヶ谷、南は常磐山の緑地帯に囲まれている。しかも周辺の緑地に何本もの山道が延びており、すぐ自然の中に入り込むことができる。まわりに自然があると、野鳥がみられ、季節の移ろいを身近に感じることができる。

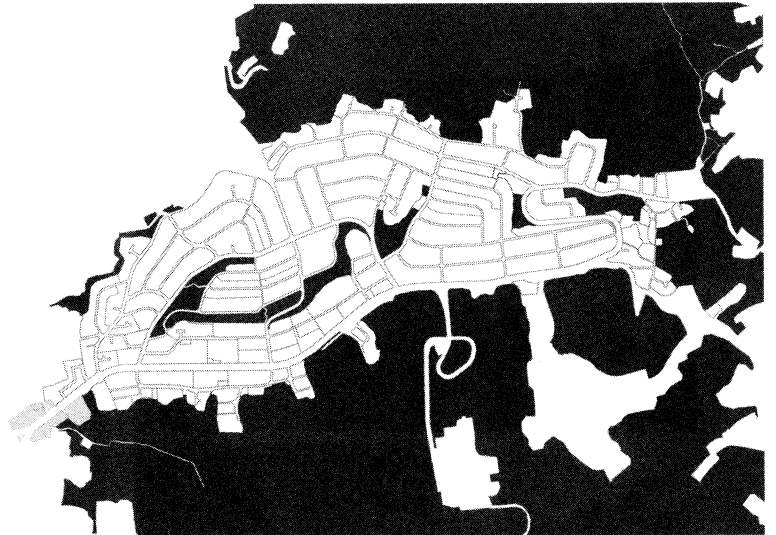
子供が成長の過程で自然に触れ合うことは必要で、子育てに恵まれた環境であるといえる。

#### ◆ まちの中にも森がある

近年、大規模で総合的な都市開発では『自然の森』が創られるようになった。梶原山地区には本物の『自然の森』がいくつか取り込まれている。

その森は身近な自然として住民にやすらぎを与え、自然度を高め、自然と調和した景観形成に役立っている。

大きな梶原山地区を適度に分節化してそれぞれの地区に特徴を与えている。



黒い部分は緑地を表す

住宅地の分節化は防災上、延焼を防止するなどの機能があることも見逃せない。

### ◆ 昔の面影を残す水路がある

水のあるところに人の営みがある。それは今でも基本的には変わっていない。梶原山地区には谷戸底にあった水路が残され水が流れている。溪谷的な様相を保持している所もある。水質が改善されれば、潤いのある水際の憩いの場を梶原山地区に創ることができる。

常盤山からの湧水も豊富で、まちづくりの大きな資源の一つである。

## 景観資源

### ◆ 変化に富んだ豊かな景観を持つ

梶原山地区の道路は、他の住宅地と異なった印象を持つ。画一的でない道路構成となっているため、歩くにつれ新たな景色が展開する。まち並みに変化があり変化に富んだ豊かな景観を持つ。坂道にはその特徴を表す名前が付けられ、道路と道路を結ぶ細い路地があるのも歩く楽しさを深めている。

### ◆ 眺望ポイントがある

様々な眺望が得られるのも大きな特徴である。

坂道からは常盤山の緑が迫って見え、富士見坂、富士見台（バス停）があるように、富士山を遠望できる所がいくつかある。

自分達の住むまちを眺めみるのはなかなか楽しい。梶原山地区ではそのような所がいくつかある。景観的な資源の一つといえる。



### Ⅲ 自主まちづくりの主要課題

#### ● 子どもたちがいきいきと育つ環境の確保

##### 子どもが安全に遊べて子育てがしやすい環境

次世代を担う子どもたちが安全に遊べる環境を確保し、子育てがしやすい環境の確保が必要である。

##### 緑や水など自然に親しめる環境

子どもが育つ環境には自然が不可欠である。梶原山地区には域内にも周辺にも豊かな自然がある。子どもたちが自然に親しめるように緑地や山道の手入れし整備を行っていく持続的な活動が必要である。水路の水質が改善されれば、親水空間の整備が可能となる。

#### ● 高齢化を支える仕組み

##### 地域住民との日常的な交流の維持

##### お互いを支え合い孤立化の防止をはかる

住民の高齢化が進み災害時だけでなく日常的にも気遣いが必要な状況になりつつある。サポートには高齢者の実情把握が不可欠であるが、個人情報保護などの壁が立ちばかり、民生委員でさえも把握ができ難くなってきている。このような状況を解消するためには住民同士の日常的な交流が欠かせない。

かつてあったサークル活動がメンバーの高齢化によって休眠状態になる、外に出るのが億劫になり人と話す機会が少なくなるなど、高齢者の孤立が進んでいる。それに付け入るような高齢者に対する犯罪が増加している。孤立した高齢者を少なくすることがこのような犯罪からの防止につながる。孤立した高齢者を支えることも地域の課題の一つである。

#### ● 広場（はらっぱ）の確保

梶原山地区には大勢の人が集まれる広場がない。バザーやイベントなどをやろうとしても適当な場所がない。災害時に身近に避難する場所がない。子どもたちの遊び場、夏のラジオ体操をする場所さえも確保されていないのが現状である。

子どもたちの遊び場として「はらっぱ」を確保することも大きな課題である。

#### ● 新しいまち並みの模索

多くの社宅や寮が分譲マンションに建て変わり、まちの景観は大きな変貌を遂げつつある。建物の規模は大きくなり、より表情のあるデザインが取り入れられ、周りの植栽も一新されている。戸建住宅地域では世代交代やライフスタイルの変化に伴い、区画の分割や大きな駐車スペースの要望が高まっている。

これらのニーズの変化に応える一方、近隣へも配慮した、新しいまちをつくるための工夫を考えることがこれからの課題である。

## ● 住宅地内の緑地の管理

緑地の樹木は大きく繁り、住宅地の落ち着きを感じさせる。しかし、繁りすぎた樹木は時に道路の通行、防犯、眺望の妨げになる。倒木や枯れたササの放置は山火事の原因にもなる。従って、そのようにならないために緑地は適切に管理される必要がある。住宅地内の緑地は鎌倉市によって管理されているが、必要最小限に限定されている。市と地域ボランティア、町内会の協働による緑地管理が、新たな課題である。

## ● 公共交通の充実

### 交通弱者のコミュニティ内移動支援

梶原山地区は傾斜地（平均斜度約 12%＝傾斜面と水平面がなす角度の平均が約 7 度）に作られ坂道が多い、高齢者や歩行弱者にとっては負担となる。コミュニティ内の移動手段の確保や改善も今後の課題である。

### 利便性の向上

梶原山地区と大船、鎌倉、藤沢など主要駅との間の移動はバスに頼らざるを得ない。ミニバスの運行により利便性が向上し、それがさらに利用を高めている。近年ミニバスは満員状態で運行されることが多く、バスの増発等の働きかけも課題の一つとなる。

## ● 防犯・防災上の取り組み

### 地域社会の高齢化をふまえた防犯への取り組み

梶原山地区は緑地に囲まれ閉鎖性が高く犯罪が比較的起きにくい環境ではある。しかし犯罪は絶えることはなく、高齢化を踏まえたさらなる防犯の取り組みが必要である。

### 災害対策としての水の確保と快適な水環境づくり

梶原山地区には水路があり湧水も豊富にあるので、それらを有効に利用する手だてを確立すれば災害時に役立てることができる。

水の利用は日常的に快適な水環境づくり、水際づくりにつながる。

### 防災、災害時の地域を支えるための仕組みづくり

1995 年（平成 7 年）の阪神・淡路大震災は、日常生活における地域のつながりの重要性を改めて認識させる契機でもあったといわれている。倒壊した家屋などの下敷きになって自力で脱出できなかった人の約 8 割は、近隣住民などによって救出されたといわれている。（H18 年国民生活白書）

2011 年（平成 23 年）の東日本大震災はさらに様々な事を考えていかなければならないことを思い知らされた。災害に対処するためには事前に準備することが不可欠で、事後ではどうにもならないこと、直接の被災を想定するだけでなく、大きな災害が起こった場合は間接的な影響をも想定する必要があることも。

災害時にはそれぞれの地域で自立的な判断に基づく活動が必要である。そのためには地域で取り組むことが出来る実行性のある防災計画書の作成が必要となる。

## IV 自主まちづくりの方針と実現を図るべき分野

### ① 交流のある暮らしやすいまちづくり

安全で暮らしやすいまちをつかっていくためには、まずそこに暮らす住民が自分達の地域のことを良く知り、お互いを知り、コミュニティの一員として住民が共に支え合う仕組みが必要。

#### ◆ まちを良く知る 将来のために記録

案内板の整備 名簿の発行

梶原山住宅地の歴史、記録の整備 過去から学ぶ 継続性の確保

まち歩きの楽しさを伝える 歴史マップ 風物マップ 花マップの発行

#### ◆ 住民の交流の促進、イベントの活性化

日常的なふれあいの機会の創出

町内会館の積極的な活用＝趣味・知識の交流、作品展、老人会など

各種イベントの開催 梶原山秋祭り作品展 餅つき大会 炊き出し

バザーなど不定期的イベント

住民の努力、知恵、工夫等の顕彰 など

#### ◆ コミュニティ内の移動の確保

交通弱者、買い物弱者を支える地域の仕組み

ワンコインバス、高齢者パス等の検討・実現

レンタカーシステムや移動手段自体の新たな出現への対応

### ② 災害に強く安全安心なまちづくり

様々な世代が安心して住み続けられるまちにしていくためには、防犯・防災対策への配慮と、日常的な声かけ等も含め、住民同士の絆が大切

住民の目と手入れが行き届いた心地よい環境をつくりだすことによって犯罪を起こさせにくい環境

子供を安全に健やかに育てられるまち 高齢者が安心して住み続けられるまち

若い人たちが魅力を感じるまちの創出

防犯や防災に強いまちづくりは日常の生活環境を良いものにする、安全なものにすることにつながる

#### ◆ 住民の視点に立つ防災計画書の作成

町内会でできること、できないこと 各家庭で用意しておくことの整理

炊き出し、助け合い活動 災害時の高齢者の支援

防災倉庫の位置づけ 誰のためのものか 何を入れるのか

水の確保 適正な防火水槽の配置

◆ **隣棟間隔を確保したゆとりあるまちなみ**

ゆとりあるまちづくりは 防災面で重要な課題

◆ **日常的な防犯への取り組み、災害への備え**

防犯パトロール ワンワンパトロール 子供110番の家  
清掃 手入れが良くされたまち 人の目を感じさせる雰囲気  
防災訓練 炊き出し  
緑地の手入れ 山火事防止

◆ **持続可能なまちづくり**

資源を利用できるまちづくり 人材の確保 水の確保

◆ **旧野村総研入口付近の整備 大きな広場（はらっぱ）の確保**

防災広場の位置づけ・整備  
イベント広場 バス回転スペースの改善

◆ **空き家問題**

防犯 防災 そして環境づくりの上でも大きな課題 現況把握から始める

③ **快適な住宅地としての環境づくり**

住民がここに住み続けたいと思うまちにしていくためには、まちの魅力を知り、誇りの持てるまち並みをつくっていかうとする住民の意思の共有化が必要。

◆ **緑地の手入れ**

意味づけ 住民に寄与する緑地の形成 整備・活用  
散策ルートの整備 緑地の1号緑地 5号緑地等の手入れ  
散策ルートを利用した自然観察会などのイベントの実施

◆ **親水空間の整備**

水源 水量の確保 災害時の活用  
水質改善 ホタルの復活 ビオトープの設置

## ◆ 建築物や敷地に関する約束ごと

### 作らなければならない背景

敷地や建物を規制しているものに都市計画法、建築基準法がある。しかし都市計画法は全国一律の法律で、建築基準法は最低基準を定めたもので、いずれも良い住環境を形成するための根幹となる法律ではあるものの、地域の特性に応えるには不十分である。そこで、その問題を少しでも改善しようと各自治体は条例等で制限を付加しているが、さらに、地域が自主的となって、きめ細かなまちづくり計画を策定していくことが必要であると考える。

### 社宅・マンション地域

いまの都市計画で指定されている建蔽率、容積率（60%、200%）は、社宅エリアの現状の住環境（建蔽率 20%、容積率 80%程度）とはかけ離れた基準となっている。このため社宅がマンションに立て替えられる時、建物の大きさは2.5倍から3倍になり、近隣に様々な影響を与え景観的にも大きな変化をもたらす。高さが最大15mに抑えられているので、大きな容積率を確保しようとする、平面的に目一杯広がる建物が計画される。隣地にせまり道路ぎりぎりに計画され、近隣への日照やプライバシーの面でマイナスの影響を与える。歩行者への落下物の危険など安全面でも問題が出る。防災面でも火災の延焼の恐れが高まる、倒壊した場合は道路を塞ぐなどの問題が発生する。

それらを少しでも緩和するためには隣地や道路からの離れについて、私達の自主まちづくり計画で「約束ごと」を設け、自分達の住環境を守ることにした。

### 戸建て住宅地域

右は風致地区等の範囲を表した図である。梶原山地区と隣接する大平山地区は風致地区に指定されていない数少ない大規模住宅地である。梶原山地区はこれまで見たように緑豊かな住宅地であり、風致地区に相当する環境である。



そこで自主まちづくり計画では梶原山地区に風致地区並の基準を準用し、豊かな住環境を守り、維持することを考えた。具体的には、第2種風致地区で定められている隣地や道路からの離れの基準、高さの基準を準用することにした。それはまた防災的にも強い地域を作るという目的にかなうことでもある。



## 基本的な考え方

既存環境と調和する敷地規模 建築規模 配置 緑化とする  
 周辺環境・景観になじむ形態意匠とする  
 周辺環境・緑地の景観資源を共有する

『約束ごと』は、住宅などの建築物を新築あるいは増築する際に適用する。

(現在居住している土地や建物は下記基準に合わせる必要はない。但し、建て替えをする際には下記基準を考慮する必要がある。)

## 『約束ごと』一覧

用途地域	第一種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	
建ぺい率/容積率	40% 80%	60% 200%	
指定範囲		戸建て地区	共同住宅地区
用途・形式の制限	共同住宅 長屋 寄宿舍 は出来ないものとする 2世帯住宅は可	← 2世帯住宅は可	ワンルームマンションは認めない
敷地規模	165 m <sup>2</sup> 以上 但し、親族間で敷地分割して居住する場合は各々が135 m <sup>2</sup> 以上	135 m <sup>2</sup> 以上	-----
地盤面からの建物高さ 階数	8 m以下 地上2階建てまで	8 m以下 地上2階建てまで	15 m以下 地上5階建てまで 地下住居は禁止
天空率の適用	天空率による斜線制限の特例は認めない	←	←
壁面後退距離 道路からの壁面後退距離 隣地からの壁面後退距離	1.5 m以上 1.0 m以上	1.0 m以上 1.0 m以上	3.0 m以上 高さ10mまで 3.0 m以上 高さ10m以上 5.0 m以上
接道緑化率 緑化面積率	70%以上 20%以上	← ←	← ←
建物の色 基本 外壁 屋根	原色は避け 自然色 低い彩度の色 周辺と調和する違和感のない色彩 色相 0YR~5Y 彩度 4以下 色相 その他 彩度 1以下 色相 0YR~5Y 明度 6以下 彩度 4以下 色相 その他 明度 6以下 彩度 1以下	← ← ←	← ← ←
屋根の形	周辺の屋根のスカイラインに配慮する	←	←

## 造成等の禁止

- 地盤面の変更を伴う盛り土、造成は行わないものとする。  
地盤面は建築基準法で定める地盤面で建築物が地盤と接する高さの平均とする。

## 建て替え時の壁面後退の条件付き容認 及び 高さの遵守

- 同一所有者及びそれに準ずる者（親族）による建て替えの場合、隣地からの離れについては既存の離れを容認する。但し高さについては例外を認めない。

## 事前の連絡、周知、説明会等

- 住宅以外の用途を建築しようとする場合は 事前にまちづくり委員会に連絡するとともに、近隣住民 及び 町内会（まちづくり委員会）に対し説明会を実施するものとする。

## 自動販売機の設置

- 自動販売機は指定場所以外での設置は認めないものとする。指定場所は別に定める。

## 【補足的説明】

### 用途及び形式の制限

第一種中高層住居専用地域 共同住宅地区でワンルームマンションとは 40 m<sup>2</sup>以下の住宅が総戸数の 1/2 以上を占める共同住宅、及び長屋とする。

第一種低層住居専用地域および第一種中高層住居専用地域の戸建て地区では長屋の建設は出来ないが、2 世帯住宅の場合、長屋形式でも建設可能とする。

### 敷地規模

敷地規模最低基準は 第一種低層住居専用地域で 165 m<sup>2</sup>、  
第一種中高層住居専用地域で 135 m<sup>2</sup>とする。

本来は、梶原山の規模の住宅地開発（大規模開発＝5000 m<sup>2</sup>以上の開発）基準を準用すべきだと考えるが、現状の宅地開発規模を考慮し、いずれも手続き基準条例の 300 m<sup>2</sup>～3000 m<sup>2</sup>未満の開発事業の基準を準用する。

但し、親族間で敷地を分割する場合でそれぞれが居住し、各々の敷地面積が 135 m<sup>2</sup>あれば可能とする。親族は何親等までかは、定めない。常識の範囲内で判断する。

## 建物高さ及び階数

建物高さは戸建て地区では2階建て、地盤面からの建物高さ8mまでとする。これは第2種風致地区での基準を準用。ただし屋上に出るための階段室や太陽光発電設備等などは地盤面からの建物高さ10mまでは認める。設置する場合は、両隣や後ろのお宅からの眺望や日照を妨げないか等、周辺のことを配慮して設けること。

第一種中高層住居専用地域は高度の指定があり、建築物の高さの最高限度は15mとなっている。屋上突出物は階段室や太陽光発電設備等に関り地盤面から18mまでは認める。設置する場合は周辺のことを配慮して設けること。

地盤面下の地下住居は禁止する。

天空率による道路斜線、隣地斜線の緩和は認めない。あくまで道路斜線、隣地斜線によって形態を規定すること。

## 壁面後退距離

防災面から道路及び隣地に対して後退距離を設定する。後退距離は、第一種低層住居専用地域は第2種風致地区の基準を準用する。第一種中高層住居専用地域は建物高さによって後退距離を定め、地盤面からの建物高さ10mまでは3m、10m以上は5mとする。隣地からの後退距離3mについては「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」における斜面地建築物に対する壁面後退距離基準を準用。

## 接道緑化率

接道緑化率は敷地と前面道路が接する部分の距離に対する敷地と緑化地が接する部分の距離の割合。「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」の基準を準用する。駐車場部分は参考例などを提示しているので 駐車場周りのしつらえに工夫を施すことが望ましい。

## 緑地面積率

緑地面積率は各敷地の面積に対する緑化地の面積の割合。「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」の基準をもとに高木などによる緑化をはかることが望ましい。

## 建物の色 色彩基準

『鎌倉市景観計画』の中で梶原山住宅地の第一種低層住居専用地域部分は「丘陵住宅区域」に、第一種中高層住居専用地域は「中高層住宅地区」に指定されている。

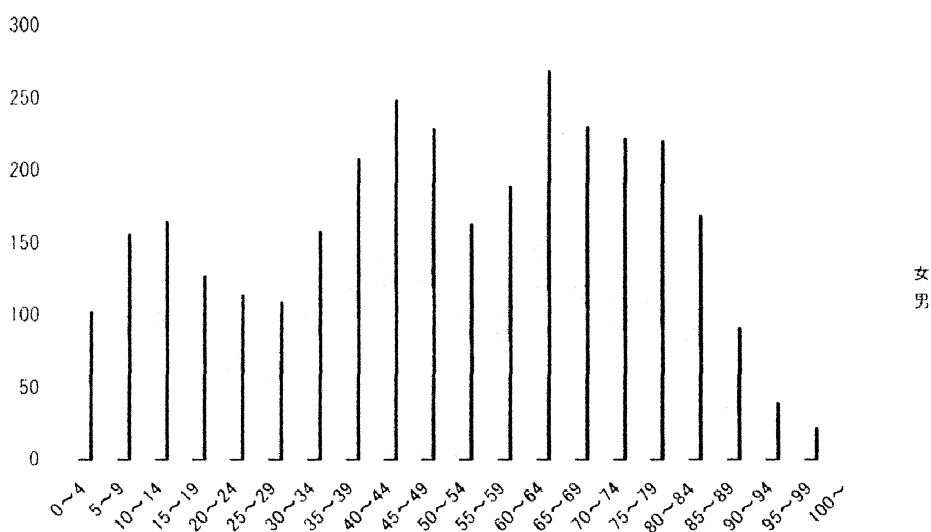
色彩については『鎌倉市景観計画』のなかでは大凡の記載があるだけなので『景観地区』の「谷戸の住宅地」の色彩基準（マンセル値）を準用することにした。

【接道緑化参考例】 駐車場のしつらえ

無機的な駐車場にちょっとした緑化のしつらえを設けることで豊かな住宅地としての環境が形成される。以下はその例



梶原山地区の人口分布



上記、梶原山地区の人口分布は平成 22 年に行われた国勢調査を基に作られた。梶原山地区では団塊の世代だけでなく、その子どもとさらにその子どもが多いことが分かる。

## V 自主まちづくり計画の改定手続き

梶原山自主まちづくり計画の改定の手続きは以下のように定める。

I～III および IV（約束ごと一覧以外）の内容については  
まちづくり委員会が役員会の承認を得て改定する。

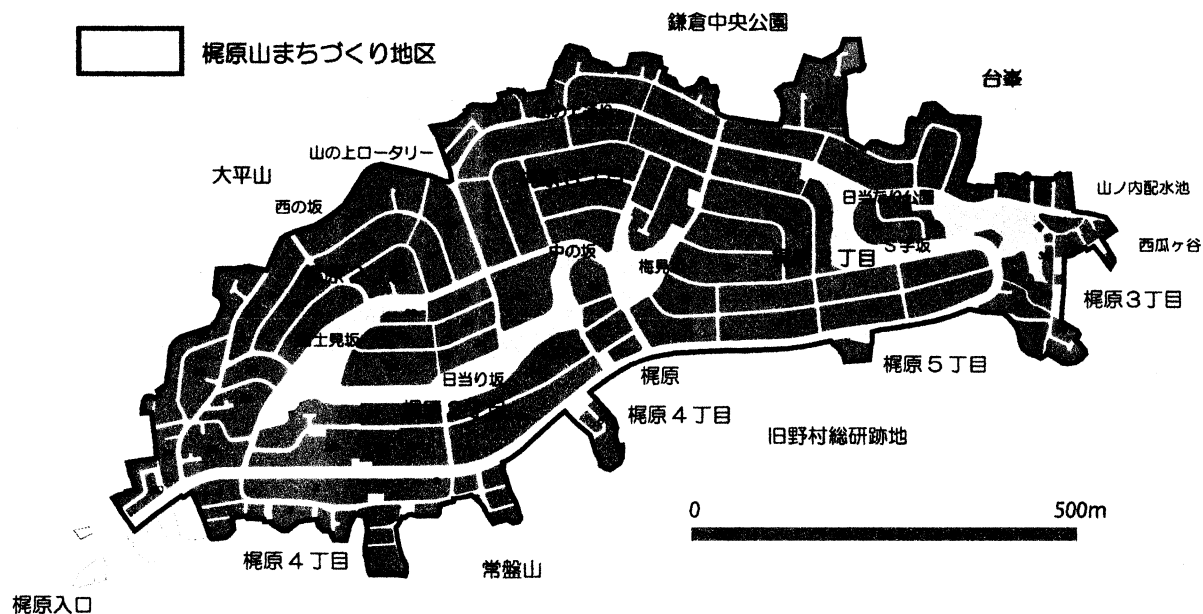
IV（約束ごと一覧）、そしてV の内容については

まちづくり委員会の改訂案に基づき

梶原山町内会総会議決を経て改定することが出来る。

なお 改定案については梶原山町内会総会議決の前に

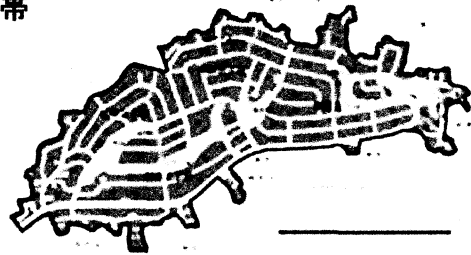
説明会を開くものとする。



自主まちづくり計画に関する窓口は 梶原山町内会まちづくり委員会

# 梶原山自主まちづくり計画の概要

- 地区面積と人口等
- ・地区面積 約 48 ha
- ・地区人口 約 1450世帯  
約 3500人



## I 梶原山の過去・現在とこれからの課題

### I-1 まちの成り立ち

- ◆東西に延びる大きな谷戸
  - ・豊かな緑と水に恵まれた環境
- ◆1964年(昭和39)野村不動産による大規模住宅地
  - ・野村証券グループが総力を挙げた開発
  - 1967年(昭和42年)4月 全体が完成。面積46.6ha
- ◆開発コンセプト
  - ・自然を取り込む…緑をまとめて残す
  - ・地域コミュニティ形成、日常生活に必要な都市施設の完備
    - 公共施設用地の設定 郵便局、幼稚園、医療施設を誘致
    - 設備インフラの完備 下水道 独自の汚水処理場 都市ガス
    - 広場を持つショッピングセンター
    - 総合的なコミュニティ施設(集会所・プール・テニスコート)
  - ・良好な居住環境の維持のため
    - 土地建物購入時のまちづくりのための約束ごと
  - ・単なる住宅地としないために
    - 野村総合研究所の開設…職住近接のまち
    - 多様な住まい方 戸建てと集合住宅 都市計画で用途地域の指定

### I-2 様々な変遷と将来への備え

- ◆1964年(昭和39)3月入居開始後、現在(2011年)まで47年経過
- ◆活発な町内会と住民の活動
- ◆野村グループの撤退による生活環境の激変
  - ・コミュニティ施設の閉鎖、野村ストア梶原店の廃止
  - 野村総研の撤退移転
- ◆土地利用の変化
  - ・社宅等の閉鎖・再開発
- ◆ミニバスの運行による利便性の向上
  - ・大船ルート：1994年(平成6)、鎌倉ルート：2000年(平成12)
- ◆町内会館の開設 2007年(平成19)
- ◆周辺環境の保全、住民の活動
  - ・常盤山の保全、台峯緑地保全など
  - ・「住みよい梶原山を作る会」「環境小委員会」「環境委員会」
  - ・現在梶原山住宅地周囲ほぼ全域の緑地保全が確定
- ◆住民ニーズの変化
  - ・入居第一世代の高齢化・転居等に伴う住民ニーズの変化
- ◆持続可能なまちづくり
  - ・住み続けられるまちにしていこうための方策

## II 梶原山の魅力とこれからのまちづくり資源

- 人的資源 様々な人たちが暮らしている
  - ◆バランスのとれた年齢構成・多彩な交流のもてるまち
  - 成熟した住宅地として多様な世代が暮らし、様々な交流の機会がある
- 自然資源 自然に恵まれている
  - ◆大きな緑地に囲まれている
  - 住宅地の周囲に豊かで変化に富んだ自然があり、いつでもそれに親しむことができる
  - ◆まちの中にも森がある
  - まちの中の森は、身近な緑環境として人々に安らぎを与えとともに景観的にも防災的にも貢献している
  - ◆昔の面影を残す水路がある
  - 水に親しめる環境づくり、災害時の水資源等としていかせる可能性を持っている
- 景観資源 豊かな景観・眺望
  - ◆変化に富んだ豊かな景観を持つ
  - まちの道路構成、起伏に富んだ豊かな自然
  - ◆眺望ポイントがある
  - 「自分のまち」を望むことができる場所がある 富士山を遠望できる

## III まちづくりの主要課題

- 子どもたちがいきいきと育つ環境の確保
  - ・子どもが安全に遊べて子育てがしやすい環境
  - ・緑や水など自然に親しめる環境
- 高齢化を支える仕組み
  - ・地域住民との日常的な交流の維持
  - ・お互いを支え合い孤立化の防止をはかる
- 広場(はらっぱ)の確保
  - ・地域住民が大勢集まれる広場の確保
  - (イベント広場、防災広場等)
- 新しいまち並みの模索
  - ・土地利用の変化、建築物の更新等の景観変化に対応した新しいまち並みへの仕組みづくり
- 住宅地内の緑地の管理
  - ・快適性、安全性等バランスのとれた緑地づくり
  - ・市、町内会、ボランティアの協働による緑地管理の仕組み
- 公共交通の充実
  - ・交通弱者のコミュニティ内、移動支援
  - ・利便性の向上
- 防犯・防災上の取組み
  - ・地域社会の高齢化をふまえた防犯への取組み
  - ・災害対策としての水の確保と快適な水環境づくり
  - ・防災、災害時の地域を支えるための仕組みづくり
  - 防犯や防災について強いまちづくりは 日常の生活環境を良いものにする、安全なものにすることにつながる

## IV まちづくりの方針と実現を図るべき方策

- ①交流のある暮らしやすいまちづくり
 

安全で暮らしやすいまちをつかっていくためには、まずそこに暮らす住民が自分たちの地域のことを良く知り、お互いを知り、コミュニティの一員として住民が共に支え合う仕組みが必要。

  - ◆まちを良く知る、将来のために記録を残す
    - ・まちの案内板、町内会名簿、情報の整備、
    - ・梶原山の歴史、歴史マップ・花マップ、町内会記録の整備 など
  - ◆住民の交流の促進、イベントの活性化
    - ・日常的なふれあいの機会の創出(作品展、老人会等)
    - ・各種交流イベントの展開(梶原山秋まつり、餅つき大会)
    - ・住民の努力、知恵、工夫等の顕彰
  - ◆コミュニティ内の移動の確保
    - ・ワンコインバスの検討・実現
    - ・交通弱者を支える地域の仕組み
- ②災害に強く安全安心なまちづくり
 

様々な世代が安心して住み続けられるまちにしていこうためには、防犯・防災対策への配慮と日常的な声かけ等も含め、住民同士の絆が大切。住民の目と手入れが行き届いた心地良い環境、犯罪を起こさせにくい環境。

  - ◆住民の視点に立つ防災計画書の作成
    - ・町内会、各家庭でできることすべきことの整理
    - ・防災倉庫、災害時の高齢者支援等
  - ◆隣棟間隔を確保したゆとりあるまちなみ
  - ◆日常的な防犯への取り組み、災害への備え
    - ・防犯パトロール、ワンワンパトロール
    - ・緑地の手入れ・管理、生垣 等
    - ・防災訓練、炊き出し等
  - ◆持続可能なまちづくり
    - ・資源を利用できるまちづくり 人材の確保 水の確保
  - ◆旧野村総研入口付近の整備 大きな広場(はらっぱ)の確保
    - ・防災広場の位置づけ・整備(バス回転スペースの改善)
  - ◆空き家問題
    - ・防犯 防災 そして環境づくりに絡む課題
- ③快適な住宅地としての環境づくり
 

住民がここに住み続けたいと思うまちにしていこうためには、まちの魅力を知り、誇りの持てる町並みをつかっていこうとする住民意思の共有化が必要。

  - ◆緑地の手入れ
    - ・緑地のあり方
    - ・散策ルートの整備、緑地の手入れ
  - ◆親水空間の整備
    - ・水源・水量の確保、災害時の活用
    - ・水路の水質改善、ホテルの復活
  - ◆建築物や敷地に関する 約束ごと の明確化
    - 風致地区並、相続についての配慮

ゆとり 周辺への配慮 説明

  - ・建物の用途、敷地規模、建物高さ、壁面後退、接道緑化、緑化率、建物の色、周辺の屋根のスカイラインへの配慮



梶原山まちづくり地区

鎌倉中央公園

台峯

大平山

山の上ロータリー

西の坂

7当公園

山ノ内配水池

中の坂

梅見

丁目

5子坂

梶原3丁目

土見坂

梶原5丁目

日当り坂

梶原

旧野村総研跡地

梶原4丁目

0

500m

梶原4丁目

常盤山

梶原入口

