

1 土地利用の方針

～緑と歴史的環境に囲まれた市街地に、くらしの場、なりわいの場、
たのしみの場を適切に配置するために～

1. 現況と課題

1) 土地利用の状況

市全体では、住宅系の土地利用が最も多く、平成23年では約1,264haあります。次いで、市街地を取り囲む山林の面積が約1,244haを占めており、住宅系の土地利用面積と山林の面積が逆転しています。

※山林の減少については、鎌倉広町緑地や（仮称）山崎・台峯緑地の鎌倉中央公園拡大部分が、都市公園として都市計画決定等されたことに伴い、自然的土地利用から都市的土地利用に分類されたことによる変化も含まれています。

表 主な土地利用の推移（上段：面積、下段：構成比）

		平成12年度	平成22年度	増減
自然的 土地利 用	農地	132.2ha 3.3%	122.5ha 3.1%	▲9.7ha ▲7.3%
	山林	1,319.3ha 33.4%	1,244.3ha 31.5%	▲75.0ha ▲5.7%
	その他	147.7ha 3.7%	126.2ha 3.2%	▲21.5ha ▲14.6%
都市的 土地利 用	住宅系	1,210.2ha 30.6%	1,264.0ha 32.0%	53.8ha 4.4%
	商業系	110.2ha 2.8%	99.6ha 2.5%	▲10.6ha ▲9.6%
	工業系	114.8ha 2.9%	106.0ha 2.7%	▲8.8ha ▲7.7%
	その他	918.6ha 23.2%	990.2ha 25.1%	71.6ha 7.8%
計		3,953ha 100%	3,953ha 100%	—

[資料]都市計画基礎調査

2) 容積率の充足状況

法定容積率に対する充足率は約34%と約3分の1程度であり指定容積率と現実の市街地の実態には大きな差があることを示しています。しかし実際に使われている容積率が上昇しており、土地利用の密度が高まりつつあります。

3) 土地利用ごとの現況・課題

本市の現況土地利用について、道路基盤、地形、市街地形成の経緯、その他現況用途の特性を指標にすると、大きく以下のように分けられます。

【住宅系土地利用】

- ・旧鎌倉低・中層住宅地
- ・腰越社寺周辺住宅地
- ・谷戸の住宅地
- ・スプロール市街地
- ・計画開発住宅地（丘陵住宅地）

【商業系土地利用】

- ・大船駅前商業地
- ・鎌倉駅前商業地
- ・沿道型商業地

【工業系土地利用】

- ・工業地
- ・住工混在地

【その他】

- ・農地
- ・山林・緑地

(1) 住宅系土地利用

全市の都市的土地利用に占める住宅系土地利用の割合が非常に高いものとなっています。住宅地（特に鎌倉地域）においては、戸建住宅が共同住宅へ転換したり、相続による敷地の細分化、空地、駐車場化といった変化が見られます。また、主要な道路沿いでの店舗の立地も生じつつあります。

①旧鎌倉低・中層住宅地

【現況】

横須賀線の開通に伴い別荘地・避暑地として発展してきた低地に広がる住宅地で、低層の戸建住宅が主体となっています。幅員の狭い道路が多く、落ちついた雰囲気を持つ面もありますが、防災上の問題があります。

一般住宅のほか、近代鎌倉を象徴する洋館や邸宅が比較的多く見られます。

主要な道路沿いや海浜部では、低層から中層の建物の立地が見られます。また、海岸線や鎌倉駅

前の商業地周辺、八幡宮周辺、大仏周辺では、観光商業施設と一般の住宅との混在が見られるようになってきています。

【課題】

●老朽木造住宅密集地の改善

雪ノ下、由比ガ浜、佐助など的一部において、老朽木造住宅が密集しており、その改善、整備が求められます。

●低地部に広がる良好な住宅地の環境の保全

洋館や趣のある和風住宅などの消失と敷地の細分化、空地化、戸建住宅から共同住宅への転換や細街路の拡張等により、鎌倉らしいまち並みが変化しつつあります。このため、良好な住環境を保全する必要があります。

●商業地、観光地周辺での住商の調和した土地利用の誘導

鎌倉駅前の商業地周辺の住宅地や鶴岡八幡宮周辺及び大仏周辺といった観光スポット近くの沿道に観光対応の店舗が立地しています。このため、良好な住宅地環境と調和する土地利用の誘導が求められます。

●海岸部と中心市街地の連続性の創出と海岸沿いの住商の調和した土地利用の誘導

中心市街地から海岸に至る若宮大路沿道について、連続性を生み出すようなにぎわいのある土地利用を誘導する必要があります。

国道 134 号沿いでは、海辺という立地条件をいかし、防災・減災対策と一体となった、住宅と観光商業施設が調和した魅力的な場の形成を進めることが必要です。

●主要道路沿道の住宅地における適切な土地利用の誘導

金沢鎌倉線、鎌倉大町線等の沿道の住宅地には、住宅を主体としながら少数の店舗が混在立地しています。このため、住宅と店舗等が調和する沿道土地利用の誘導が必要です。

②腰越社寺周辺住宅地

【現況】

低層の戸建住宅が主体で、特に海沿いの低地部は、漁港の町として発展してきました。幅員の狭

い道路が多く、戸建の密集した住宅地となっています。独特の雰囲気を持つ面もありますが、防災上の問題を有しています。

また、周辺には別荘地の面影を残す良好な戸建住宅地も見られますが、近年では、敷地の細分化などの問題も生じつつあります。主要な道路沿いでは、低層から中層の建物の立地も見られます。また、車対応型の商業施設などの立地により、住宅との混在が生じつつあります。

【課題】

●海沿いの戸建密集住宅地の環境向上

海沿いの戸建密集住宅地は、既存の路地の雰囲気を大切にしながら、防災面などの住環境の向上を図る必要があります。また、国道 134 号沿いでは、立地条件をいかし、防災・減災対策と一体となった、住宅と観光商業施設が混在して調和する魅力的な場の形成を進めることが必要です。

●良好な住環境の保全・創出

別荘地の面影を残す良好な住宅地の保全とその他低地部での良好な住宅地の誘導を進める必要があります。

●主要道路沿道の住宅地における適切な土地利用の誘導

腰越大船線沿道の住宅地では、住宅を主体としながら少数の店舗が混在立地しています。このため、これら住宅と店舗等が調和する沿道土地利用の誘導が必要です。

③谷戸の住宅地

【現況】

低地部の市街化や鉄道の電化・道路整備などの交通条件の向上に伴う昭和 30 年代頃からの谷戸の宅地化により形成されてきました。幅員の狭い、しかも地形的な制約から行き止まりとなっている道路が多く、静かで落ちついた雰囲気を持つ面もありますが、防災上の問題があります。緑に囲まれた戸建の住宅を主体とする中に、近代鎌倉を象徴する洋館や邸宅なども見られます。

最近では、敷地の細分化やそれに伴う宅地内の緑の減少など住環境の低下も生じつつあります。また、北鎌倉-鎌倉間や大仏周辺などの道路沿いで

は、観光対応の低層商業施設の立地による住商の混在が顕著に現れています。

【課題】

●住環境保全

良好な谷戸の住宅地環境の保全を図りつつ、緑豊かなまち並み整備を進める必要があります。

●防災性の向上

良好な住環境の保全に配慮しつつ、谷戸の住宅地を支える道路や2方向避難を可能とする道路整備により防災性の向上を図る必要があります。

④スプロール市街地

【現況】

低地部の市街化や鉄道の電化・道路整備などの交通条件の向上に伴う昭和30年代頃からの市街地外縁部の農地などの宅地化により、形成されてきました。

ミニ開発等、基盤未整備な箇所も一部にあり、防災上の問題もあります。主要な道路沿いでは、低層から中層の建物の立地も見られます。また、車対応型の商業施設や店舗併用住宅などの立地により、住宅との混在が生じつつあります。

また、一部には、小規模な農地と住宅の混在地や、工場の土地利用転換等に伴うマンション立地などによる中・高層住宅地もあります。

【課題】

●住宅地環境の保全と適切な土地利用の誘導

大船、深沢、玉縄等の低地部の市街地では、防災面に配慮した道路基盤の改善、良好な住宅地の保全、住宅と店舗の調和が、また、一部農地の混在している所では、計画的宅地化・基盤整備など適切な土地利用の誘導が求められています。

●主要道路沿道の住宅地における適切な土地利用の誘導

横浜鎌倉線、雪ノ下大船線、大船停車場小袋谷線、藤沢鎌倉線、腰越大船線等の主要道路沿道の住宅地では、住宅を主体としながら少数の店舗が混在立地しており、最近では、車対応型の店舗等も増えつつあります。このため、住宅と店舗等が調和する沿道土地利用の誘導が必要です。

●拠点整備等と合わせた土地利用の誘導

深沢地域国鉄跡地周辺整備における面的な土地利用転換の誘導による、新たな土地利用の実現が求められます。

大船駅周辺の密集住宅地の改善、駅周辺の拠点整備に合わせた商業施設と調和する住宅の誘導が課題です。

また、横浜市や藤沢市など、隣接市との連携による整備を進める必要があります。

●海沿いの住宅地環境の保全と誘導

小動岬から稲村ヶ崎までの海沿いの住宅地において、低層の住宅と車対応型の店舗等の混在が見られます。後背の緑地や海岸などの自然環境と調和した住宅と店舗等の誘導を図る必要があります。

⑤計画開発住宅地（丘陵住宅地）

【現況】

昭和30年代後半以降の丘陵部での大規模な宅地開発により形成された住宅地です。計画的に開発整備がなされたため、4m以上の道路基盤が整っていますが、住宅地へのアクセス道路が一つしかないものもあり、防災上の問題もあります。

緑の多い低層の戸建住宅地となっていますが、一部には、中層の住宅地も見られます。

【課題】

●高齢化への対応

居住者の世代構成が一樣なことから、既成市街地と比較して住民の高齢化が一斉に進んでいます。このため、福祉サービスなどの需要の高まりへの対応、空き家・空き地の発生などによる地域コミュニティの活力低下への対応が必要です。

●良好な住環境の保全

高齢化の進行に伴い、最近では無秩序な敷地の細分化、空き家・空き地などの問題も生じつつあります。このため、現状の良好な住環境の保全が課題です。

●防災性の向上

計画開発住宅地を支えるアクセス道路の整備・充実により、防災性の向上を図る必要があります。

(2) 商業系土地利用

鎌倉駅周辺や大船駅周辺に拠点的な商業地が、また、長谷大町線、長谷常盤線、腰越藤沢線、雪ノ下大船線の北鎌倉駅以西、玉縄などに沿道型の商業地が立地しています。

繁華街の店舗数は、鎌倉駅東口は横ばい、鎌倉駅西口は増加の後に減少、大船駅東口は減少傾向、長谷は増加傾向にあり、全体としては小規模店舗の減少が目立ちます。鎌倉駅の商業地周辺の住宅地や北鎌倉駅周辺、観光ルート沿いに観光対応型の店舗が立地しています。

商業系用途地域の指定状況を見ると、周辺市に比べて、用途地域全体に占める割合や人口 1 人あたりの面積が非常に小さく、商業系用途地域の割合が低いことが特徴的です。

表 商業系用途地域の指定状況の比較

都市	鎌倉市	藤沢市	逗子市	横浜市
商業地域 ha	30.8	157.0	18.0	1,914.0
%	1.2	3.4	2.2	5.8
人口 1 人あたり m ²	1.7	3.8	3.1	5.3
近隣商業地域 ha	86.0	158.0	38.0	1,413.0
%	3.3	3.4	4.6	4.3
人口 1 人あたり m ²	4.9	3.8	6.5	3.9
合計 ha	116.8	315.0	56.0	3,327.0
%	4.5	6.7	6.7	10.1
人口 1 人あたり m ²	6.6	7.6	9.6	9.2
用途地域面積 ha	2,569.5	4,686.0	831.9	33,067.0
都市計画区域人口 千人	177.2	414.7	58.2	3,633.2

%:用途地域全体に占める割合 [資料]都市計画年報(平成 24 年)

①大船駅前商業地

【現況】

商業・業務系に特化した中・高層の商業地として発展しています。駅前では、駅ビルやロータリーなどが整備されていますが、一部、低層の商業地や特色のあるヒューマンスケールの商店街などもあります。現在東口第 2 地区の再開発の検討が進められています。

鎌倉芸術館周辺に大規模商業施設や鎌倉女子大学が立地していることに伴い、駅周辺や主要道路沿道及び周辺の住宅地への商業・業務系施設の立地拡大も見られます。

また、駅周辺には、戸建住宅地もあり、用途の

混在が生じています。

【課題】

●大船駅周辺の商業地整備

広域性のある魅力的な商業地としての充実が課題となっています（特に駅前と鎌倉芸術館周辺の 2 つの核の連携）。また、商業系用途地域外に業務、文化、教育、アミューズメント施設が立地しており、計画的な土地利用の誘導等の対応も必要です。整備にあたっては、隣接する横浜市との連携も必要です。

②鎌倉駅前商業地

【現況】

比較的商業・業務系が集積した土地利用となっていますが、駅前や若宮大路沿道が中層となっているほかは、低層から中層の建物が立地しています。地域の生活を支える商業地としての性格と観光に対応する商業地としての性格を併せ持っています。

近年では、周辺住宅地での低層商業施設の立地や建替えに伴う中層化も進んできています。

【課題】

●駅周辺の土地利用の誘導

鎌倉駅周辺については、景観地区を指定しました。さらに、古都の中心市街地にふさわしい商業系土地利用の誘導、既存の集積をいかした、観光系商業と地域生活系商業の調和による、魅力的な商業地の誘導が求められます。

③沿道型商業地

【現況】

金沢鎌倉線、長谷大町線、小町材木座線、長谷常盤線、腰越藤沢線、藤沢鎌倉線、雪ノ下大船線等の沿道に見られる近隣商業地で、低・中層の商業施設と住宅が混在しています。

ほとんどが地域の生活者対応型の商店街となっていますが、店舗の老朽化による中層の建物への建替えなども生じつつあります。

また、長谷常盤線などの沿道では観光対応の商業施設が立地しており、藤沢鎌倉線沿道には一部車対応型の商業施設も立地し、玉縄の工場跡地に

は大規模商業施設が立地しています。

【課題】

●近隣商業地としての土地利用の誘導

沿道の住宅地との調和を図りつつ、地域住民の生活を支える近隣の商業地としての土地利用の誘導が求められています。

(3) 工業系土地利用

工場は、特に大船、深沢などの東海道本線沿いに多く立地しています。

過去には、松竹大船撮影所や昌光硝子工場、ナスステンレスなど比較的規模の大きな用地での土地利用転換が起こっており、資生堂鎌倉工場の閉鎖を始め、今後も同様な可能性があります。

また工場から住宅（マンション等）への転換も一部起きています。一方工場として存続するものについては、単なる生産機能から研究開発や業務の併設への転換が起きています。なお、一部の地域において住工混在の問題も見受けられます。

①工業地

【現況】

大規模な工場が多く、周辺住宅地との環境的な調和を積極的に進めていく必要があります。深沢地域国鉄跡地周辺及びその周辺では、大規模な拠点整備が計画されています。また、隣接する藤沢市には、JR 新駅構想もあります。

【課題】

●土地利用転換への適切な対応

産業地としての維持・強化を図りつつ、周辺の状況に合った適切な土地利用の実現が求められます。

②住工混在地

【現況】

大規模な工場の一部等では、土地利用転換により中・高層の集合住宅、戸建住宅地、商業施設に転換した所もあります。

大船、深沢間や大船駅周辺等では、住宅と工場が混在し、道路基盤が不十分な地域が見られます。また、主要な道路沿いでは、車対応型の商業施設

や店舗併用住宅などの立地による混在も生じつつあります。

【課題】

●住工混在の改善

道路基盤等の整備と併せた住環境と産業環境の調和を図る必要があります。

(4) その他

①農地

【現況】

関谷地区に市街化調整区域内の一団の農地があり、また、市街化区域内に生産緑地地区や宅地化農地が点在しています。宅地化農地については、宅地化が進行しています。

【課題】

市街化区域内の生産緑地地区と市街化調整区域内の農地については、適切な維持保全と活用が課題です。また、市街化区域内のその他の農地については、周辺住宅地を含めた基盤整備と併せた適切な土地利用の誘導が求められています。

②山林・緑地

【現況】

市域の約 1/3 は山林となっています。本市の都市構造を形づくる重要な骨格となる市街化区域内の大規模な緑地については、概ね法規制により担保されています。

【課題】

本市特有の都市構造を維持していく上で、適切な保全・管理が求められます。

2. 考え方

1)基本は現況土地利用の維持保全

都市マスタープランの計画期間においては、本市の特性やまちづくりの動向から、全市的には現況の土地利用を維持保全していくことが適切と考えられます。そのため、現況の市街地類型をベースに将来の土地利用を想定します。

ただし、拠点整備や基盤整備が予定されていて、

土地利用のポテンシャルが大きく変わると予想される一部の地区や、大きな改善が必要な地区については、新たな土地利用の誘導や土地利用の変化を見込みます。また、津波による危険の著しい地区については、今後精査を図ります。

(1) 現況の土地利用を維持する地区

大部分の住宅系市街地については、現況の土地利用を維持します。

(2) 土地利用の転換が予想される地区または土地利用の転換を誘導する地区

以下の地区については、土地利用の転換を見込みます。

① 拠点地区

ア. 大船駅周辺地区

イ. 深沢地域国鉄跡地周辺地区

② 大船・深沢ゾーン（大船駅と深沢地域国鉄跡地周辺に挟まれた地区）

ア. 東海道本線、柏尾川沿いの地区

③ 整備される都市計画道路沿道

ア. 整備中の都市計画道路沿道

道路整備に併せ、沿道にふさわしい土地利用の誘導を図ります。

イ. 現道がなく整備時期が明確になっていない未整備の都市計画道路沿道

交通ネットワークを含めて今後市民との合意形成を図りつつ、その整備と併せて適切な土地利用を検討していきます。

④ 津波による浸水が想定される区域

新たな津波想定（H27.2）を踏まえ、津波による危険の著しい地区について、適切な土地利用を検討します。

2) 秩序ある土地利用の実現と良好な市街地環境の形成

新たな土地利用の誘導も含め、住宅系土地利用、

商業系土地利用、工業系土地利用等異なる土地利用の調和の取れた配置を実現します。また、良好な市街地環境が形成されるよう、必要な市街地整備を図り、特に基盤未整備地区においては、市民生活の向上を目指した整備を行います。

(1) 住宅系土地利用が土地利用の基本

住宅都市としての鎌倉の特性を継承し、さらに磨きをかけるため、住宅系土地利用を軸に土地利用の方針を組み立てます。そのため、住宅系土地利用の維持、良好な住環境の保全・創造に重点を置きます。

(2) 商業・産業(工業)系土地利用の維持・誘導

市民へのサービスの提供、都市としての性格や税収のバランスの維持、新たな職住近接の実現を図るため、商業や産業系土地利用の維持を図ると共に、適切な土地利用への誘導を図ります。また、観光都市としての性格も考慮し、観光施設や文化施設等、鎌倉を楽しむための土地利用を誘導します。

(3) 新たな都市機能の導入

拠点整備地区では、新たな活力や魅力を生み出す土地利用を誘導すると共に、市民生活をより豊かにするような適切な都市機能の充実を図ります。

(4) 自然と調和した土地利用の実現

本市の土地利用の特徴は、丘陵部の緑という自然的土地利用と都市的土地利用が非常に近接していることにあることから、これらを一体的に考えます。

また、現況の市街地規模を維持し、自然的土地利用を保全しながら、環境と共生するコンパクトな市街地形成を図ります。

(5) 鎌倉の特性に留意した土地利用の配置

市街地形成の経緯や地形を考慮して、将来の土地利用を設定します。特に緑により市街地が分節化され、しかも各市街地が地形や形成の経緯により、異なった特性を持っていることを踏まえます。

3)将来都市構造を踏まえた土地利用の配置

(1)大きな構造との整合

将来都市構造を踏まえて、土地利用を配置します。そのため、拠点、広域交通ネットワーク、ゾーン等の都市構造上の位置付けと整合した土地利用の配置を行います。

(2)分節化された各地域への適切な土地利用の配置

緑により分節化された次の5つの地域それぞれに、市民の生活に対応する商業地と住宅地を配置します。

図 地域区分



4)都市政策との整合

環境政策、住宅政策、交通政策、商工業に関する政策、福祉に関する政策等、都市政策と整合する土地利用を実現します。

5)市民意向を踏まえた将来土地利用

市民意向を踏まえつつ、土地利用の保全、誘導及び整備・改善を検討して行きます。

3. 類型別の土地利用の方針

現況の土地利用区分を踏まえ、将来の土地利用を以下の類型で示します。

【住宅系土地利用】

- ・旧市街地の住宅地（旧鎌倉低・中層住宅地、腰

越社寺周辺住宅地）

- ・谷戸の住宅地
- ・一般住宅地
- ・沿道住宅地
- ・計画開発住宅地（丘陵住宅地）
- ・林間住宅地
- ・海浜住宅地
- ・海浜住商複合地
- ・都市型住宅地
- ・中・高層住宅地

【商業系土地利用】

- ・広域的商業地
- ・まち並み型商業地
- ・住商複合地
- ・観光型住商複合地

【工業系土地利用】

- ・産業地
- ・産業複合地

【その他主要な土地利用】

- ・新都市機能導入地
- ・農地
- ・公共公益施設地
- ・緑地

3-1. 住宅系土地利用の方針

1)考え方

(1) 緑により分節化された市街地ごとの特性を踏まえた住宅地の配置

住宅系土地利用については、緑により分節化された既成市街地に広がる市街地住宅地と丘陵部に広がる住宅地、海岸部に大別し、その特性に応じた配置や保全・整備を図ります。

(2) 鎌倉の市街地の特徴や資源の活用

市街地形成の経緯や地形等の特性を踏まえると共に、緑や歴史的遺産といった本市の大きな資源を保全活用して、良好な住宅地としていきます。

(3) 良好な住環境の維持

本市を大きく特徴づける良好な住環境を保全すると共に、住環境を向上させるため、必要な整備を図ります。

(4) 安全で防災性の高い住宅地の整備

地震等の自然災害や火災に強い、安心して安全

に住むことができる住宅地形成を図ります。

2) 類型別土地利用の方針

(1) 旧市街地の住宅地—市街地の良好な低層を主体とした住宅地の環境保全

① 位置

鎌倉地域、腰越地域の市街地の低地部

② 将来土地利用イメージ

社寺等の歴史的遺産や自然と一体となった低層低密で緑豊かな落ち着いた雰囲気を持つ戸建住宅を主体とし、一部中層の共同住宅や、住環境と調和した店舗等のある魅力的な住宅地として保全を図ります。

なお、木造住宅が密集している地区については、景観に配慮しつつ、必要な基盤整備を行い、防災性の向上を図ります。

③ 方向性（※）

ア. 昔ながらの落ち着いた佇まいが残っている地区

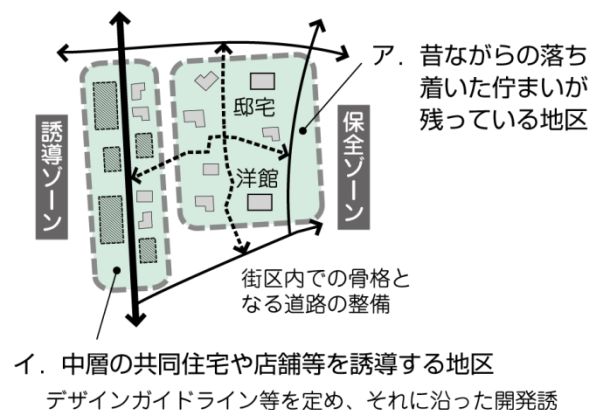
- ・地区計画、建築協定等の適用による敷地の細分化等の防止、良好な住環境の保全
- ・景観地区等の適用による、緑豊かで歴史的環境と一体となった景観の保全、創出
- ・緑の維持及び緑化推進方策の適用による住宅地内の緑の保全
- ・細街路の拡幅等による防災上必要な基盤の整備

イ. 中層の共同住宅や店舗等を誘導する地区

- ・補助幹線道路の沿道等について、中層の共同住宅や店舗等を誘導
- ・景観計画を踏まえたデザインガイドラインの策定等による周囲の景観との調和
- ・老朽化住宅の建替え促進
- ・空き家・空地等の有効利用
- ・細街路の拡幅等による防災上必要な基盤の整備
- ・老朽化住宅の建替え促進

※基本的な方向性はアとします。地区のまちづくり方針が制定された場合等に、イを適用します。

《旧市街地の住宅地》土地利用のイメージ図〔例示〕



(2) 谷戸の住宅地—谷戸の低層住宅地の環境保全

① 位置

鎌倉地域や北鎌倉等の谷戸部

② 将来土地利用イメージ

社寺等の歴史的遺産や緑などの自然と一体となった低層低密の戸建住宅地として保全します。行き止まり道路やがけ崩れの可能性など問題のある住宅地については、必要な基盤整備等を行い、防災性の向上を図ります。

③ 方向性（※）

ア. 良好な環境が残っている谷戸

- ・地区計画、建築協定等の適用による敷地の細分化等の防止、良好な住環境の保全
- ・緑豊かな景観の保全、創出

イ. 一部開発が進行している谷戸

- ・開発を許容する地区と、良好な環境を保全する地区の区分分け
- ・ミニ開発や共同住宅等を許容する地区については、景観計画を踏まえたデザインガイドラインの策定等により周囲の景観との調和を図る
- ・良好な住環境に配慮しながら、小規模な店舗等の立地について検討

※基本的な方向性はアとします。地区のまちづくり方針が制定された場合等に、イを適用します。

《谷戸の住宅地》土地利用のイメージ図〔例示〕



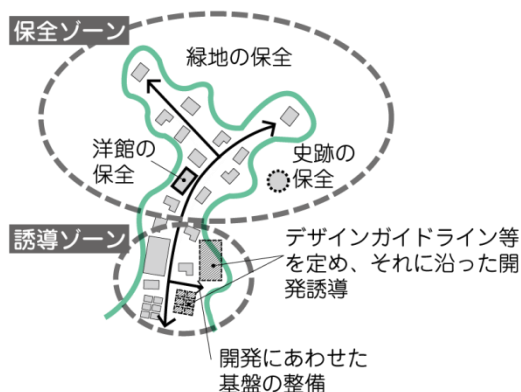
谷戸の骨格的な
道路の整備

ア. 良好な環境が残っている谷戸



谷戸の骨格となる道路の整備

イ. 一部開発が進行している谷戸



(3) 一般住宅地 一般住宅地における良好な住環境の育成

①位置

腰越、深沢、大船、玉縄地域の既成市街地

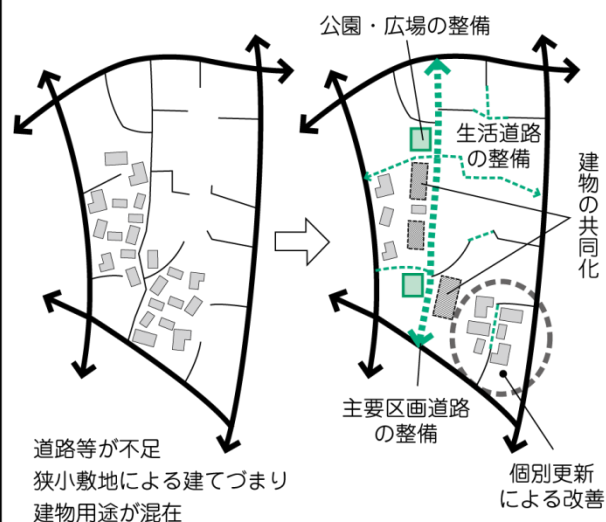
②将来土地利用イメージ

良好な住環境の育成を図ると共に、基盤整備に併せて一部中層の住宅や商業施設等が調和する土地利用を誘導します。

③方向性

- ・地区計画、建築協定等の適用による良好な住環境の保全
- ・住宅と商業施設等の調和
- ・基盤整備事業の活用

《一般住宅地（基盤未整備）》 土地利用のイメージ図〔例示〕



(4) 沿道住宅地—主要道路沿道の住宅地の環境形成

①位置

金沢鎌倉線、藤沢鎌倉線、鎌倉大町線、腰越大船線等の主要道路沿道の一部

②将来土地利用イメージ

住宅地としての環境の保全、育成を基本としつつ、低層から一部中層として、沿道の環境整備と合わせながら土地利用密度をやや高め、戸建住宅や集合住宅と生活関連店舗等の複合した土地利用を誘導していきます。

③方向性

- ・地区計画、建築協定等の適用による良好な住環境の保全
- ・住宅と店舗等の調和
- ・沿道景観の整備

(5) 計画開発住宅地(丘陵住宅地)—計画的に開発された住環境の保全

①位置

丘陵部に計画的に開発された住宅地

②将来土地利用イメージ

周辺の緑と一体となった良好な低層戸建住宅地としての住環境の保全を図ります。また住宅地への主要なアクセス道路沿道の一部などを、地域内の生活拠点と位置付け、店舗等の生活利便施設の立地を誘導します。

今後は、居住者の高齢化に対応する住環境整備を行いつつ、人口呼び戻しや新たな人口受入れのため、子どもから高齢者までの多世代が近くに住み、互いに支え合う「多世代近居のまちづくり」などを推進します。

③方向性 (※)

ア. 良好な住環境が維持されている地区

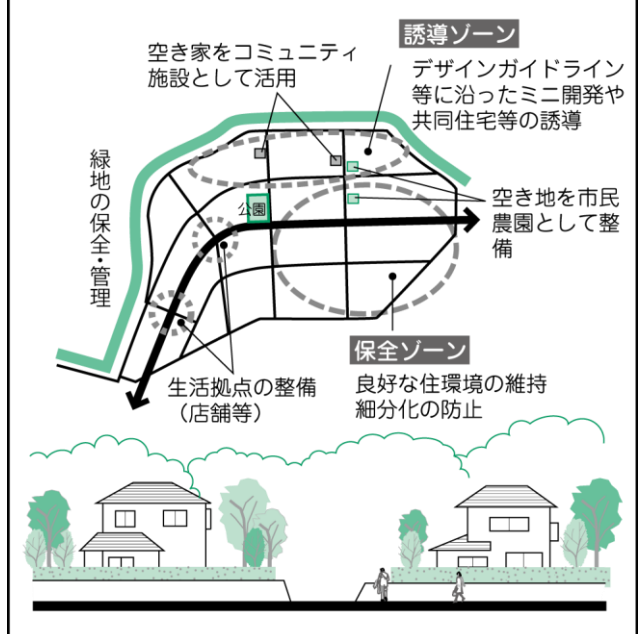
- ・地区計画、建築協定等の適用による敷地の細分化等の防止、良好な住環境の保全
- ・緑のまち並み保全
- ・2世帯、3世代同居に対応した住宅供給の促進

イ. 高齢化や人口減少が進行している地区

- ・高齢化に対応した住環境整備
- ・空き家・空地等の有効利用
- ・開発を許容する地区と、良好な環境を保全する地区の区分分け
- ・ミニ開発や共同住宅等を許容する地区については、景観計画を踏まえたデザインガイドラインの策定等により周囲の景観との調和を図る
- ・良好な住環境に配慮しながら、小規模な店舗等の立地について検討

※基本的な方向性はアとします。地区のまちづくり方針が制定された場合等に、イを適用します。

《丘陵住宅地》土地利用のイメージ図〔例示〕



(6) 林間住宅地—周辺の緑と一体となった住環境の保全

①位置

鎌倉山

②将来土地利用イメージ

樹木に囲まれた敷地規模の大きい低層の戸建住宅地として、緑豊かな別荘地風の落ちついた住環境の保全を図ります。

③方向性

- ・市街化調整区域については、その指定の継続
- ・地区計画、建築協定等の適用による良好な住環

境の保全

- ・市街化調整区域における市独自の開発許可基準の検討
- ・緑の維持

(7) 海浜住宅地—海沿いの住宅地の環境保全と形成

①位置

小動岬から稲村ヶ崎までの海岸部

②将来土地利用イメージ

海沿いの低層戸建住宅地の保全を基本に、住宅と鎌倉を楽しむための土地利用が複合する地区として位置付けます。背景の山林や海辺の自然環境と一体となった、緑豊かな鎌倉の海沿いにふさわしい住宅地の環境を保全します。また、これら低層の住宅と店舗等が調和して混在し、安全で楽しさを醸し出す海岸ゾーンの形成を誘導します。

③方向性

- ・地区計画、建築協定等の適用による良好な住環境の保全
- ・住宅と調和する店舗の誘導
- ・安全で楽しい海岸ゾーンの形成

(8) 海浜住商複合地—海沿いの住宅と観光施設等の調和

①位置

稲村ヶ崎以東及び腰越の海岸部

②将来土地利用イメージ

住宅と鎌倉を楽しむための土地利用が複合する地区とします。ただし、東日本大震災の教訓を踏まえた防災・減災対策と一体となった良好な海辺の地区となるように、緑を増やし、鎌倉にふさわしい住宅と調和した静かな環境を形成するように誘導します。

稲村ヶ崎以東の国道 134 号沿道については、店舗やホテルといった観光商業施設と住宅が調和する土地利用とします。

この北側の鎌倉海浜公園由比ガ浜地区周辺の住宅地及び若宮大路沿道（海岸寄り）については、

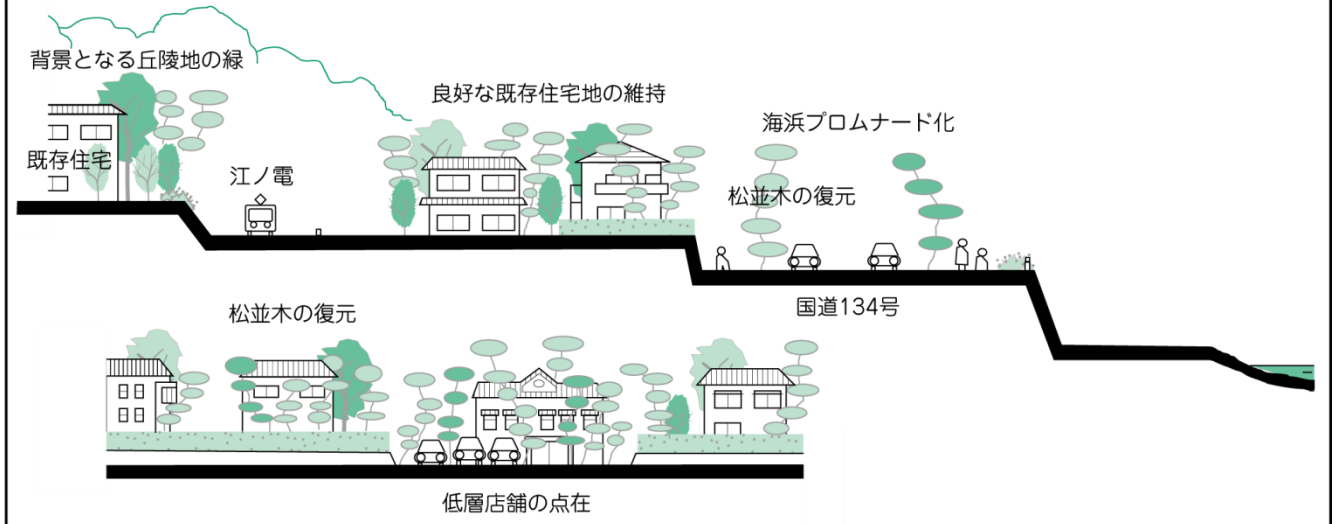
昔ながらの保養地としての環境になじんだ住宅と駅前商業地との連続性に配慮した特色のある店舗や公的施設が調和する低・中層のまち並みを誘導します。特に若宮大路沿道については、上品で落ち着いたきのあるまち並みを誘導します。

腰越漁港周辺については、防災性の向上に留意しつつ、基盤整備と併せて、低層から一部中層の住宅と観光商業施設が調和する住宅地としての誘導を検討します。

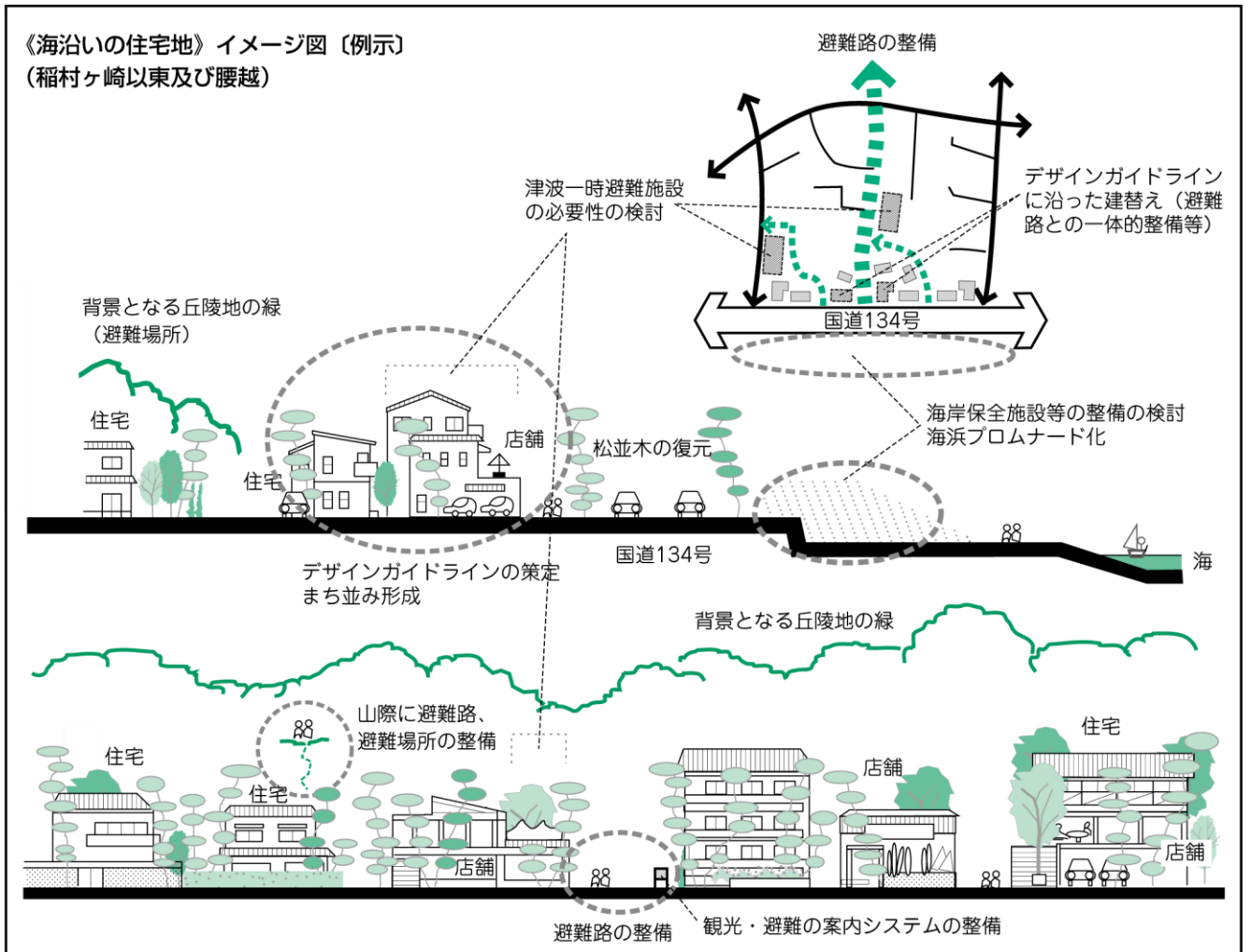
③方向性

- ・地区計画、景観地区、建築協定等の適用による良好な住環境の保全
- ・住宅と調和する店舗の誘導
- ・景観計画を踏まえたデザインガイドラインの策定や屋外広告物のコントロール等によるまち並みの形成
- ・安全で楽しい海岸ゾーンの形成
- ・避難困難地域等における津波一時避難施設の必要性の検討（※必要な場合には、背後の低層住宅地に配慮した上で、特例的な建物高さの基準を検討）
- ・住環境整備事業、基盤整備事業の活用

《海浜住宅地》土地利用のイメージ図（例示）



《海沿いの住宅地》イメージ図（例示） （稲村ヶ崎以東及び腰越）



(9) 都市型住宅地—都市型住宅地の形成

①位置

大船駅周辺

②将来土地利用イメージ

良好な低・中層の都市型住宅からなる住宅地として整備を図ります。また人口の流出防止や呼び戻し、新たな人口の受け入れのため、ポテンシャルの高い地区や変化の予想される地区において、基盤整備と併せて土地利用密度を高め、住宅供給を促進します。

さらに大船駅周辺拠点の整備との連携を考慮しながら、住宅と商業施設が調和する土地利用への誘導を行います。

③方向性

- ・低・中層の都市型住宅供給
- ・地区計画、建築協定等の適用による住宅と店舗の調和による良好な住環境の創出
- ・住環境整備事業、基盤整備事業の活用

(10) 中・高層住宅地—中・高層住宅地の住環境の保全

①位置

岡本、山崎、梶原など

②将来土地利用イメージ

基本的に中層住宅地として、良好な住環境の維持を図ります。

また、工場の土地利用転換に伴い、住宅地が計画される場合には、周辺の住宅地との調和に十分配慮しつつ、基本的に中層住宅地を誘導します。既に中・高層住宅が立地している地区については、現状を維持します。

なお、以下の地区において中・高層の都市型住宅地への誘導を検討します。

- ・深沢地域国鉄跡地周辺（拠点整備と併せた都市型住宅を含む多様な形態の住宅の誘導の検討）
- ・大船駅周辺と深沢地域国鉄跡地周辺に挟まれた地区（基盤整備等の住環境整備と併せた都市型住宅の誘導の検討）

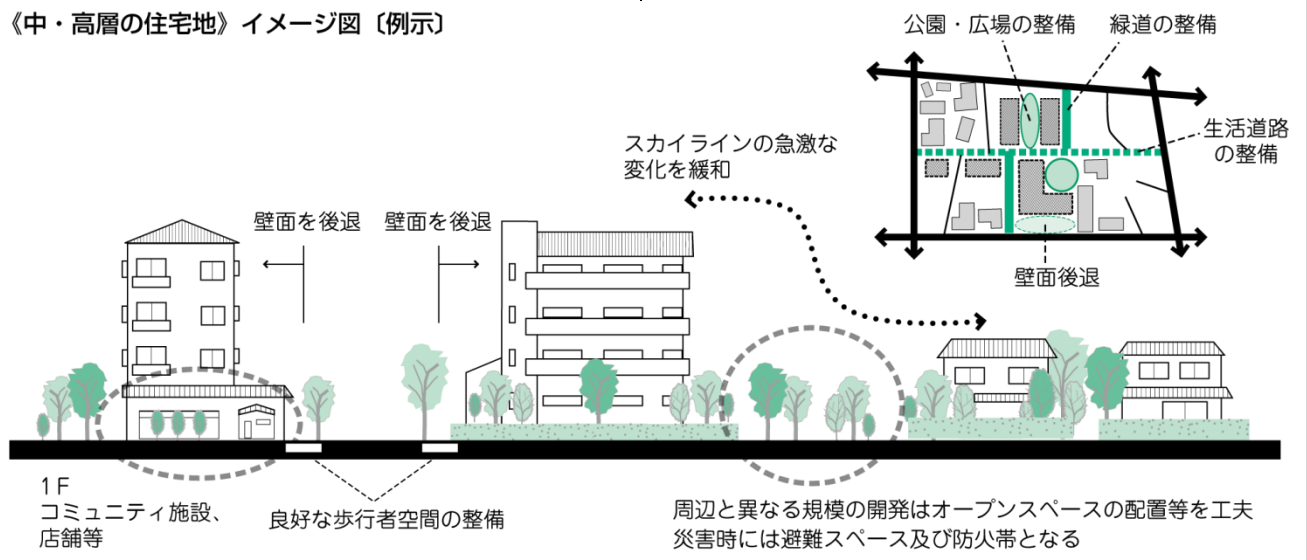
③方向性

- ・公的主体や民間による中・高層の都市型住宅供給
- ・地区計画、建築協定等の適用による良好な住環境の保全

《都市型住宅地》土地利用のイメージ図（例示）



《中・高層の住宅地》イメージ図〔例示〕



3-2. 商業系土地利用の方針

1) 考え方

(1) 緑により分節化された地域ごとの商業地配置

緑により分節化された地域ごとに市民のニーズや観光需要に応える主要な商業地を配置します。

【商業の位置付け】

- ・鎌倉-古都の観光と生活に対応する商業
- ・大船-文化レクリエーション施設と連携した市外からも客を呼び込めるような広域的な商業+生活対応型商業
- ・深沢-専門特化型商業+生活対応型商業
- ・腰越-海岸部の観光と生活に対応する商業
- ・玉縄-地域特性をいかした商業+生活対応型商業

(2) 若干の拡大検討

市の商業機能強化のため、一部の地区において若干の拡大を図ります。

(3) 市の特色を踏まえた商業地の配置

市の商業地の特性を踏まえ、観光商業の立地を誘導します。

2) 類型別土地利用の方針

(1) 広域的商業地-大船駅前商業地の魅力づくり

①位置

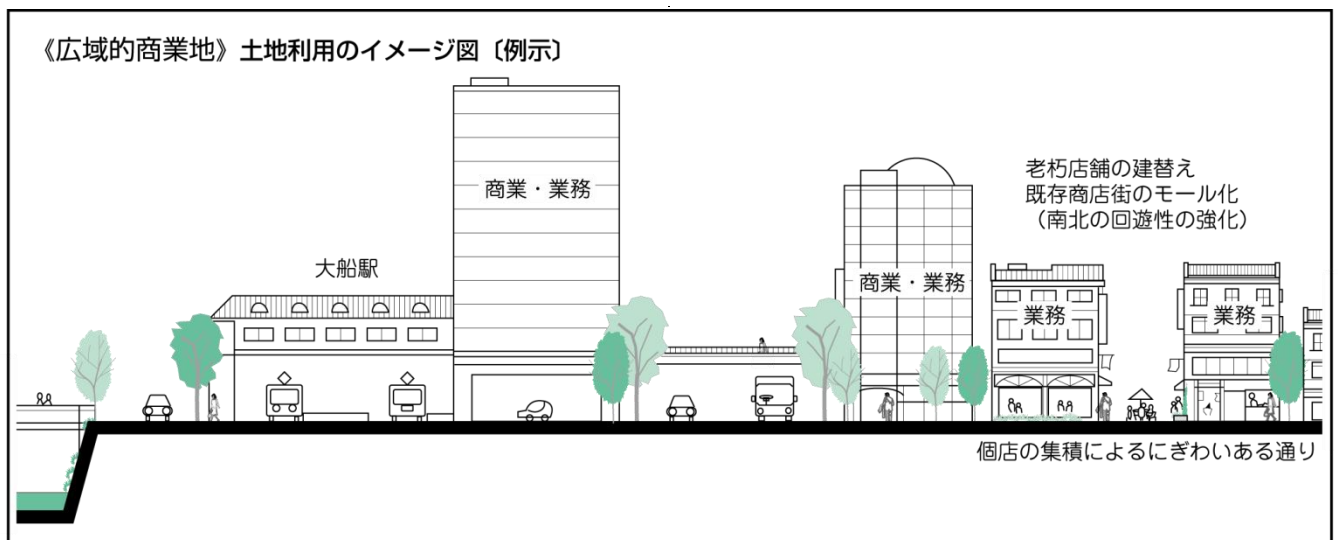
大船駅前

②将来土地利用イメージ

都市拠点という位置付けを踏まえ、広域的な商業機能や多様な機能が高度に集積し、中・高層の商業・業務ビルが並ぶ商業地とします。また商業地として一層の集積を図るため、大船駅周辺の商業地を拡大することを検討します。

③方向性

- ・商業集積の促進
- ・基盤整備（道路、歩行者空間、駐車場・駐輪場）
- ・地区計画、建築協定、景観地区等の適用によるまち並み整備
- ・市街地再開発事業、優良建築物整備事業による良好な建築物整備（共同化、協調建替等）
- ・商店街の環境整備



(2) まち並み型商業地—駅周辺商店街のまち並み形成

①位置

鎌倉駅及び大船駅周辺

②将来土地利用イメージ

〔鎌倉駅周辺〕

中層の店舗からなる鎌倉地域の中心的な商業地と位置付け、市民ニーズや観光需要に応える商業を配置し、魅力的な憩いの空間（広場等）の形成を図ります。

基本的に現在の商業地を基調としますが、鎌倉地域のにぎわいを強めるため、海岸方面へ拡大する可能性を検討します。

〔大船駅周辺〕

駅前の中・高層商業地と一体的な広がりを持つ中層商業地とし、商業・業務施設が複合する土地利用とします。

③方向性

- ・商業集積の促進
- ・基盤整備（歩行者空間、駐車場・駐輪場）
- ・地区計画、建築協定、景観地区等の活用による鎌倉の商業地としてふさわしいまち並み整備
- ・良好な建築物整備
- ・商店街の環境整備

(3) 住商複合地—生活型商業地の育成

①位置

長谷大町線、雪ノ下大船線、腰越藤沢線等の主要道路沿道など

②将来土地利用イメージ

既存の商店街については、歩行回遊型の低・中層の店舗と住宅が複合する生活型住商複合地として位置付けます。

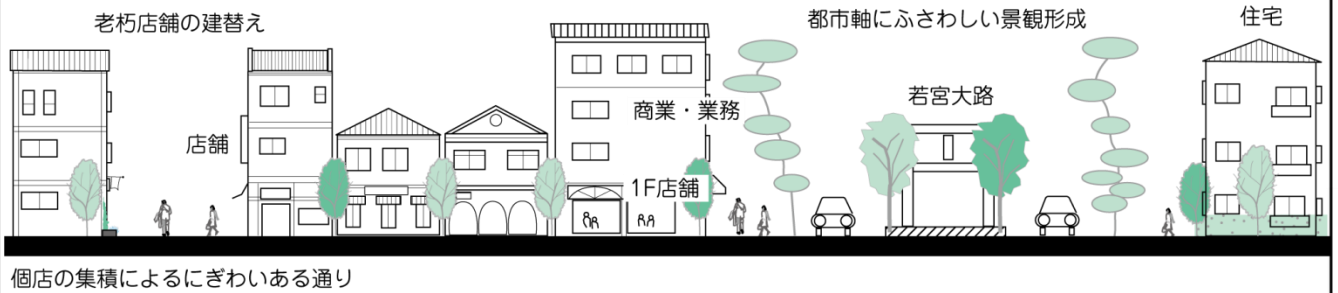
腰越の商業地については、周辺の市民や観光客のための低・中層の店舗が集積する住商複合地とします。

藤沢鎌倉線等の主要な道路沿道の一部については、車利用を前提とした低・中層の商業と住宅が複合する住商複合地とします。

③方向性

- ・地区計画、建築協定、地元合意に基づく任意のルール（まち並み協定等）の活用による歩行者空間の充実
- ・身近な商業地としてのまち並み整備
- ・基盤整備事業の活用
- ・商店街の環境整備

《まち並み型商業地》土地利用のイメージ図〔例示〕



《住商複合地》土地利用のイメージ図〔例示〕



(4) 観光型住商複合地—住環境と調和した観光型商業地の育成

①位置

北鎌倉、鶴岡八幡宮間、長谷、大仏間の沿道

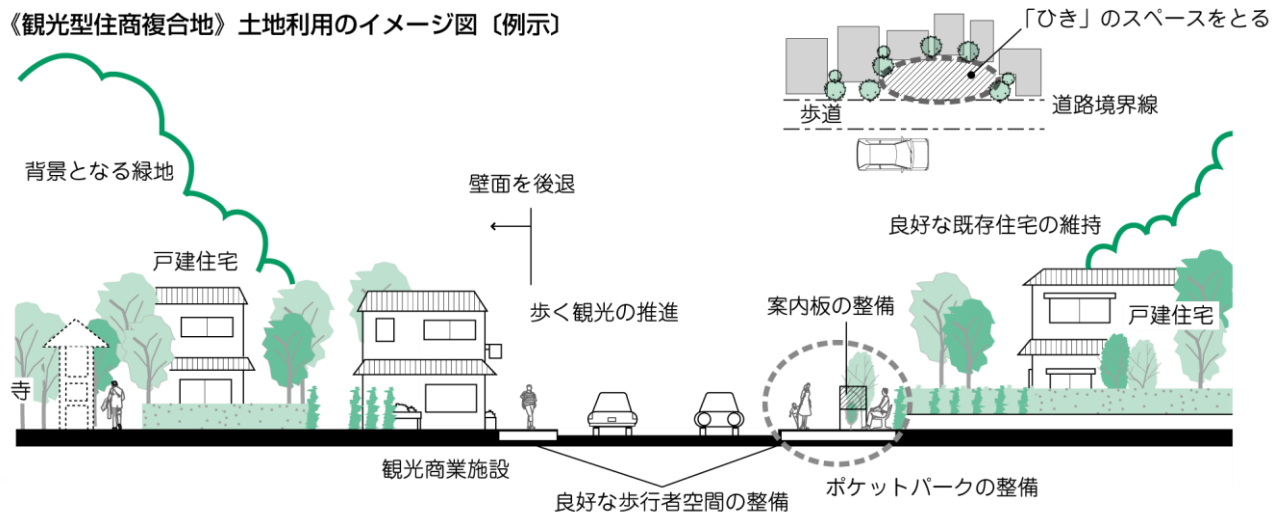
②将来土地利用イメージ

観光型住商複合地と位置付け、住宅と観光商業施設の調和した土地利用の誘導を図ります。主要な観光ルートであることから、快適な歩く観光を推進するための歩道の充実と、適切な沿道土地利用の誘導を図ります。

③方向性

- ・地区計画、建築協定等の適用による住宅と店舗の調和
- ・歩行者空間の充実
- ・地元合意に基づく任意のルール（まち並み協定等）を活用したまち並み整備
- ・基盤整備事業（歩行者空間整備等）の活用

《観光型住商複合地》土地利用のイメージ図〔例示〕



3-3. 工業系土地利用の方針

1) 考え方

(1) 前提としての視点

①都市としてのあり方

ア. バランスの取れた都市の実現

本市を東京や横浜への通勤者が住む単なるベッドタウンとしないため、市の産業を重要な要素として位置付け、産業地の維持を図ります。

イ. 職住近接の実現

産業地を維持しながら、高齢化や女性の社会進出に対応した、新たな職住近接を実現します。

②財政の視点

法人からの税収を確保し、市民税との税収のバランスの維持を図るため、産業機能の維持を図ります。

③産業構造の変化への対応

産業構造の変化に伴い、本市の工業も単に物を生産する機能から、研究開発機能や業務機能、知識集約型産業や情報集約型産業等ソフトを生産する機能に変わりつつあります。また、環境産業、医療・健康・福祉産業、IT 産業等の新しい産業の立地の可能性もあります。そこで、新規成長産業の立地に向けたビジネス環境づくりを進めます。

(2) 産業地としての維持・強化

産業地については、都市の活力を維持する大切な要素として、その有効利用を図っていきます。そのため、既存の工業を維持しながら、産業地の強化を図ると共に高度利用を誘導します。

(3) 高度利用による複合化、新たな機能の導入

産業地として、周辺環境に配慮しつつ、高度利用や複合化を図り、空いた空間に新しい産業や鎌倉を楽しむ機能、生活環境の向上を図る機能等を新たに導入します。また、就業の場の確保や働く環境の向上、鎌倉の新たな魅力の付加を図ります。

(4) 他用途への転換

産業系土地利用の維持を前提とします。

また、大規模な工場跡地等の土地利用転換が生じる場合には、道路等の都市基盤整備と併せて周辺環境と調和した適切な土地利用の誘導を行います。

2) 類型別土地利用の方針

(1) 産業地—先進的な産業施設の育成

①位置

大船駅周辺や深沢地域国鉄跡地周辺

②将来土地利用イメージ

大船駅近傍の工業地については、交通の利便性をいかし、研究開発機能や業務機能への転換にも対応しつつ、産業地としての維持を図ります。

また、深沢地域国鉄跡地周辺に集積している工業地について、その維持強化を図ります。ただし、大規模遊休地は、新たな機能を導入し、土地利用の転換を図ります。

③方向性

- ・地区計画等の適用による適切な土地利用の誘導
- ・基盤整備等

(2) 産業複合地—住工混在地の環境整備

①位置

大船と深沢

②将来土地利用イメージ

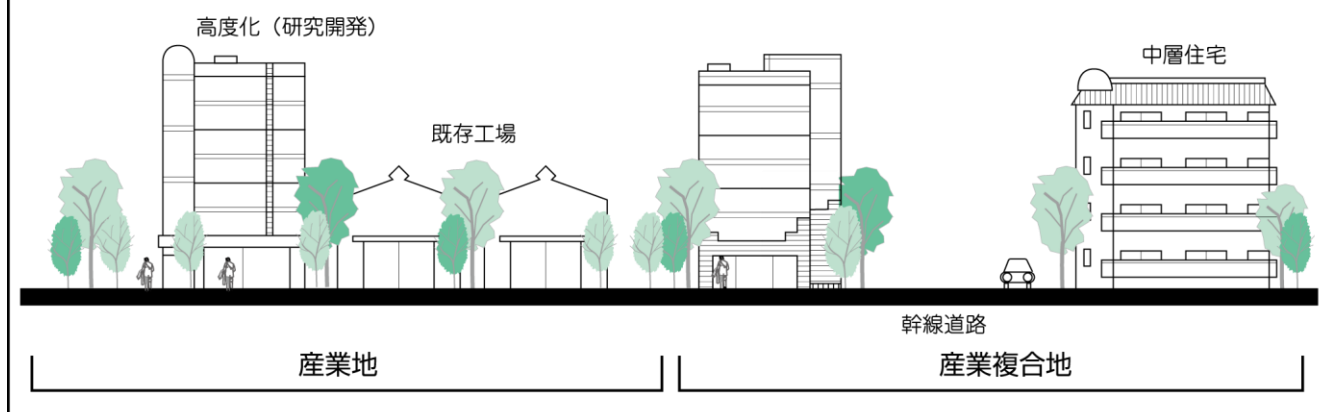
大船・深沢ゾーンについては、大船駅周辺及び深沢地域国鉄跡地周辺整備に合わせ、産業と住宅が共存した環境の実現により、2つの都市拠点の機能向上、一体性を高めるような計画的土地利用を誘導します。

一部については、広い意味での市民や就業者の生活環境向上のための施設や中・高層の都市型住宅の導入を図ります。

③方向性

- ・地区計画等の適用による、土地利用転換への適

《産業地》《産業複合地》土地利用のイメージ図（例示）



切な対応、産業施設と住宅が調和した良好な環境の実現

- ・面整備、基盤整備等

3-4. その他の主要な土地利用の方針

1) 類型別土地利用の方針

(1) 新都市機能導入地—新たな都市機能の導入

①位置

深沢地域国鉄跡地周辺

②将来土地利用イメージ

深沢地域国鉄跡地周辺については、新駅構想を視野に入れ、都市拠点という位置付けを踏まえ、土地区画整理事業により、住宅と商業・業務機能、医療福祉機能等を導入します。また、計画的な建物用途の設定、並びに良好な都市空間・都市景観・都市環境の形成に向けた規制・誘導を行うと共に、都市基盤の整備拡充や低炭素都市づくり、災害に強いまちづくりの実現を目指します。

土地利用については、「深沢地域の新しいまちづくり基本計画」（平成 16 年 9 月）、「土地利用計画（案）」（平成 22 年 9 月）及び「深沢地区のまちづくりガイドライン（案）」（平成 22 年 9 月）※に基づき、進めていきます。

※まちづくりガイドライン（案）は、提言されたもので、確定したものではありません。

③方向性

- ・地区計画等の適用による、土地利用転換への適

切な対応

- ・面整備、基盤整備等
- ・市民のための施設導入（公共公益施設等）
- ・都市型住宅の導入
- ・大規模商業施設等の導入
- ・医療福祉機能の導入

(2) 農地—農地の保全活用

①位置

関谷など

②将来土地利用イメージ

関谷・城廻地区に広がる農地と市内各所に点在する農地は、本市の都市環境形成上の貴重な緑地空間として位置付け、保全を図ります。

③方向性

- ・市街化調整区域指定の継続による農地の保全
- ・生産緑地地区の維持

(3) 公共公益施設地—公共公益施設（開放・緑化等）

①将来土地利用イメージ

学校や社寺等については、公共公益施設地として位置付け、緑化を推進し、市民への開放を図ります。また、市立小・中学校は避難所（ミニ防災拠点）として機能強化を図ります。

②方向性

- ・現況土地利用の維持
- ・公共施設、災害時要援護者に関わる施設を新設する場合は、できるだけ津波浸水の危険性の低

い場所に立地するよう誘導します。浸水のおそれのある場所に立地している場合には、建築物の耐浪化、非常用電源の設置場所の工夫、情報通信施設の整備や必要な物資の備蓄など、施設の防災拠点化を図ると共に、中長期的には浸水の危険性のより低い場所への誘導を図ります。

(4) 緑地-身近な緑の保全、都市公園等の緑の保全・創出

①将来土地利用イメージ

鎌倉地域を囲む緑地やその他のまとまった規模の緑地（主に市街化調整区域）、都市計画法、古都保存法等の法規制により担保された緑地、市街化区域内の大規模緑地、その他の市街化区域内の一団の緑地については、保全を図ります。

②方向性

- ・法規制、買取等多様な手法の活用による現況土地利用（緑地）の維持・管理

4. 土地利用の規制・誘導の方針

1)土地利用の規制・誘導の仕組みの検討

これまでは、土地利用の方針の実現を図るため、都市計画法や条例等に基づく規制・誘導を行うと共に、地元の合意に基づいた地区計画・建築協定等が活用できるような支援を行ってきました。

今後も、地域の実情や住民の合意に基づく地区のまちづくりをより一層推進するために、まちづくりに関する協議会※の設立等の支援を積極的に行いながら、守るべきところは守り、誘導するところは誘導するような土地利用の実現を図ります。

※地区のまちづくりに関する協議会については、詳しくは「第Ⅴ章 実現の方途」に示します。

(1) 住宅系土地利用における仕組みの検討

①保全のイメージ

相続等により、緑地や大きな敷地が共同住宅やミニ開発等に土地利用転換される場合が多く見られます。そのため、鎌倉らしさを象徴する谷戸の環境や邸宅（大きな敷地、豊かな緑、風情ある建

物）等を保全するための仕組みを検討します。

②誘導のイメージ

人口減少や高齢化の進行によって、今後は、空き地や空き家の増加が想定されます。そこで、良好な住環境の維持に配慮しながら、空き地や空き家を有効活用できる仕組みを検討します。

住宅系土地利用において、デザインガイドライン等※を策定した上で、幹線道路の沿道等で生活利便施設や業務施設等を認めることや、敷地の細分化による建替えを認めること等について検討します。

また、建物の用途については、住宅地において、飲食店や気軽に買い物に行けるお店、多目的地域集会施設（コミュニティ施設）等が身近にあることが望まれる場合や業務施設が望まれる場合等に対して、現況の用途地域を基本とした上で、住宅地との共存・調和に配慮しながら、地域の実情に応じてこれらの立地を許容する土地利用コントロールについて検討します。

※デザインガイドライン等とは、現在の魅力的なまち並みを守り、よりよいものにしていくための、建築物の形態・意匠等に関する独自のルールのことです。

(2) 産業系土地利用における仕組みの検討

①産業系土地利用の維持及び転換

大規模な工場敷地において共同住宅等への土地利用転換が行われており、産業系土地利用の面積が減少していることから、産業系土地利用の維持と産業振興が重要です。

まちづくり条例に基づく大規模土地取引行為の届出によって、土地利用転換を早期に把握すると共に、市が実施する施策に照らして必要な助言を行っています。産業系土地利用の継続及び転換に関する具体的なルールとして機能するように、まちづくり条例の強化等について検討します。

②大規模集客施設の立地調整

近年、大規模集客施設が従来想定していなかった地域に立地・計画する事例が生じています。大規模集客施設は立地場所周辺の環境に影響を及ぼすと共に、中心商業地の衰退や自動車依存型の都

市構造の促進など広域的な都市構造にも影響を及ぼすことが懸念されます。そこで、都市機能の適正立地をすすめるために、大規模集客施設の土地利用コントロール（抑制・誘導エリア等）について検討します。

(3) 海岸部における土地利用の検討

海岸部の土地利用については、津波浸水区域における避難の迅速化を図り、現行の土地利用を維持することを基本としますが、新たな津波想定（平成 27 年 2 月）を踏まえ、津波による危険の著しい地区について、適切な土地利用を検討します。

「津波防災地域づくりに関する法律」（平成 23 年 12 月施行）や「強くてしなやかな国民生活の実現を図るための減災・防災等に資する国土強靱基本法」（平成 25 年 11 月施行）等の制度を活用するなどにより、市民合意を得ながら、今後精査を図ります。

現在、海岸部には建物高さの制限が指定されていますが、避難困難地域等において津波一時避難施設が必要となる場合には、地域の景観に配慮した上で、特例的な建物高さの基準について検討します。

図 土地利用の種類

