

第4章 重点区域の位置及び区域

1 重点区域の設定の考え方

本市では、第2章で整理したとおり、多様な歴史的風致が重なり合うように分布しており、その地域内には、重要文化財、重要有形民俗文化財、史跡、名勝等として指定された建造物等が所在する。これらの歴史的風致が重なりあう地域を、本市の歴史的風致の維持及び向上を図るための施策を重点的かつ一体的に推進することが特に必要な区域として、重点区域に設定する。

第1期計画では、重点区域「古都鎌倉区域」として、社寺を核とする地域、その社寺の山稜部を中心とした地域を重点区域に設定し、歴史的風致の核となる歴史的建造物の保存・整備、史跡環境の整備や鎌倉の歴史的・文化的遺産の教育啓発活動の拠点施設として「鎌倉歴史文化交流館」の整備を行った。

しかし、この地域は依然として老朽化に伴う改修が必要と認められる歴史上価値の高い建造物が多数存在しており、また、張り巡らされている電線や交通渋滞などによって古都の景観が阻害されている場所もある。また、地域全体に歴史的資源を有しながらも、観光客の動向は局所的に集中しており、市内の各所で渋滞や混雑を生んでいるため、より快適な周遊観光の実現に向けてさらなる観光インフラの整備が必要とされること等の課題も抱えている。

第2期計画においては、歴史的建造物や史跡等の保全・活用を継続するとともに、それらのネットワーク化を図り、面的な展開を行う。また、鎌倉市を取り巻く社会的な課題への対応に取り組んで行く。

そのため、本計画では、社寺を核とする古都鎌倉地域、その山稜部を中心とした地域、海浜部を中心とした地域を重点区域として設定し、重点的に施策を展開することで、効果的に本市の歴史的風致の維持及び向上を図る。

なお、重点区域は、将来的に重点区域の設定要件が整い、歴史的風致の維持向上のための施策が必要であると認められる場合には、状況に応じて見直しを行うものとする。

2 重点区域の位置及び区域

(1) 歴史的風致の分布

市の歴史的風致として、社寺における祭礼・行事や信仰にまつわる歴史的風致、海にまつわる歴史的風致、若宮大路周辺における営みにみる歴史的風致、鎌倉遊山にみる歴史的風致、周遊観光にはじまる「江ノ電」にみる歴史的風致、別荘文化に由来する歴史的風致、歴史的遺産と一体になった山稜の保全活動にみる歴史的風致の7つの歴史的風致を挙げた。

これらの歴史的風致の範囲は、中世から現代に至るまで鎌倉の中心であり続けた地域であり、宗教行事、伝統行事、市民活動、伝統工芸などの様々な伝統や文化が育まれてきた。鎌倉の歴史と文化が織りなす重層的な景観は、まさに日本遺産の「「いざ、鎌倉」～歴史と文化が描くモザイク画のまちへ～」のコンセプトを体現しており、未来へと継承されている。

ア 社寺における祭礼・行事や信仰にまつわる歴史的風致

本市には、中世以降に建立された数多くの社寺が歴史的遺産として受け継がれ、祭礼や行事とともに地域に溶け込んでいる。人々の日常にある梵鐘の音や托鉢がまちを巡る光景、四季折々の鎌倉において行われる祭礼や行事からは、信仰や伝統が古くから鎌倉の人々に根付いていることを感じさせ、鎌倉を代表する歴史的風致を形成している。

イ 海にまつわる歴史的風致

本市では、海浜を有する地形から沿岸漁業や海にまつわる行事など海とともにある暮らしが継承されてきた。さらに、近代からは、鎌倉の浜辺は海浜レジャーの地として内外から多くの人々が訪れるようになった。戦後から始まった鎌倉の花火大会は夏の風物詩として、今も多くの人々に親しまれている。鎌倉の海浜部では、信仰・生業・行事が一体となった鎌倉らしい歴史的風致が形成されている。

ウ 若宮大路周辺における営みにみる歴史的風致

江戸時代以降参詣と遊山を兼ねた行楽地として栄え、若宮大路沿道をはじめとする商店などの賑わいなど、この地では観光客を対象とした商いが続いている。また、この地域では、若宮大路の環境や風格を守るべく、市民やそのほかの団体が古くから美化活動行うなどの営みを見ることができる。

エ 鎌倉遊山にみる歴史的風致

江戸時代の遊山では、江戸から多くの人々が寺社、史跡、旧跡などの鎌倉の名所を周遊した。現在も遊山から観光へ、その形を変えながらも多くの人々が鎌倉の名所に訪れ、往時を感じることができる。また、江戸時代から名所とされていた場所には、史跡指導標という石碑が多く建っており、今でも地域や多くの人々によって、その歴史が後世へ引き継がれている。

オ 周遊観光にはじまる「江ノ電」にみる歴史的風致

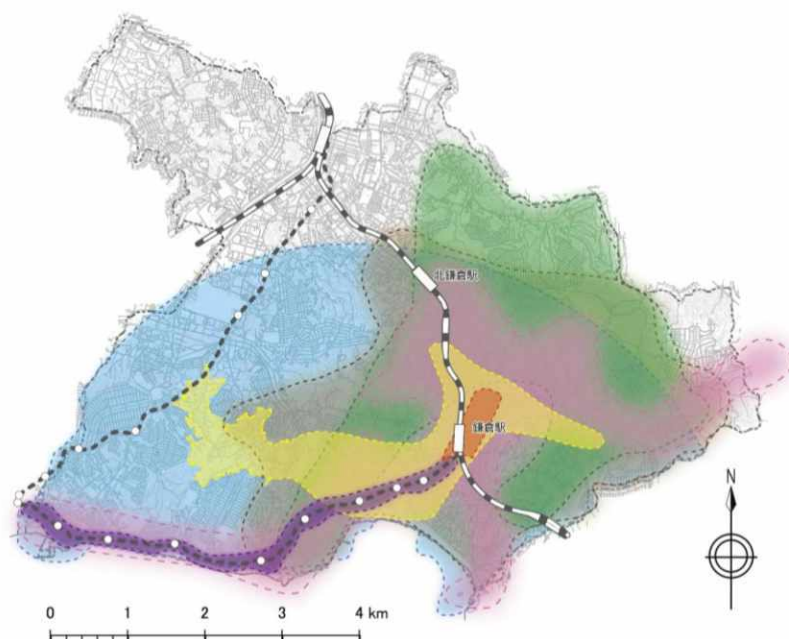
明治以降は江ノ電が開通し、住民や来訪者の交通手段として発展した。富士山や海岸線、鎌倉の山稜、社寺を背景に鎌倉のまちを走る江ノ電は、単なる移動手段にとどまらず、鎌倉を形成する大きな要素の一つとなっている。

カ 別荘文化に由来する歴史的風致

近代の鎌倉は、海浜保養・別荘地としての文化が花開き、現在にも残る別荘建築物・社寺・住宅といった新旧の建物と山稜や海などの自然とが融合したまちなみを形成した。鎌倉山においては、別荘文化に端を発する住民主導のまちづくりが展開されるなど、独自の別荘文化を今に伝えている。

キ 歴史的遺産と一体となった山稜の保全活動にみる歴史的風致

本市の山稜は、鎌倉時代以降、人の手によって造られた切通ややぐらなどが残っており、まさに鎌倉の歴史を伝える一つの文化財といえる。また、社寺や歴史的建造物の背景となる緑は市街地と一体となった鎌倉独自の景観を形成している。戦後には、御谷騒動に代表される景観保全運動が展開され、鎌倉のまちの背景にある山稜の緑は、今でも市民の手で守られ続けている。











	社寺における祭礼・行事や信仰にまつわる歴史的風致		「江ノ電」にみる歴史的風致
	海にまつわる歴史的風致		別荘文化に由来する歴史的風致
	若宮大路沿道の営みにみる歴史的風致		歴史的遺産と一体となった山稜の保全活動にみる歴史的風致
	鎌倉遊山にみる歴史的風致		市域境界

図4-1 歴史的風致の範囲

(2) 重点区域の位置

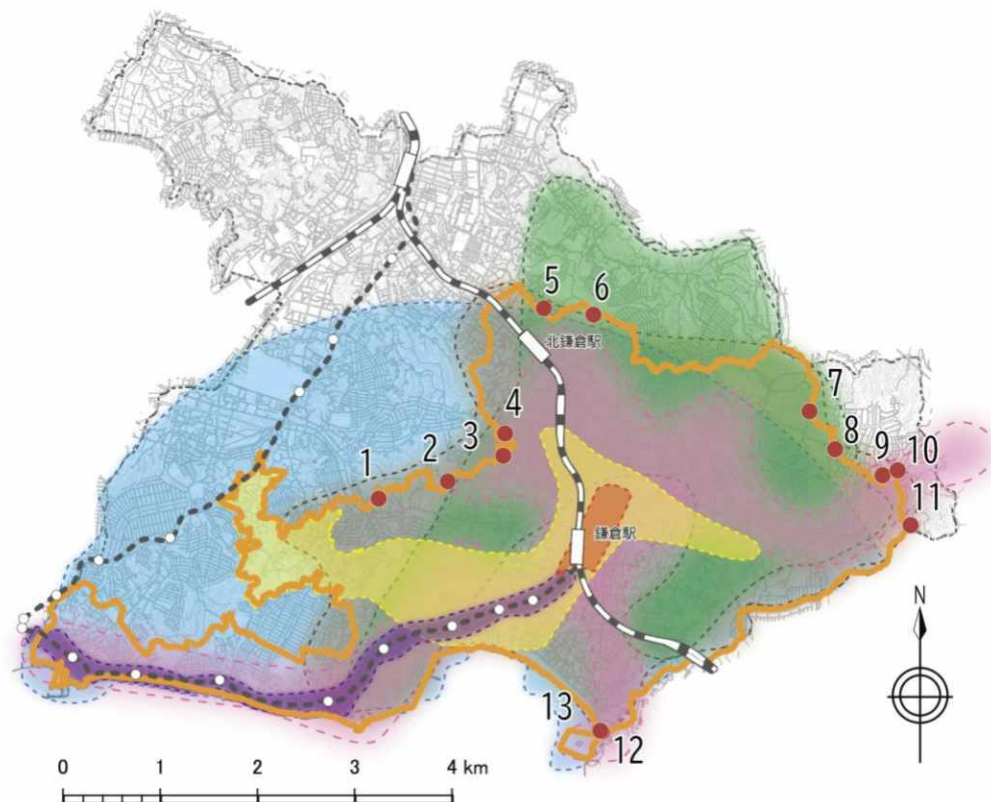
本市では、中世に幕府が置かれ、政治、経済、文化の中心であった鎌倉地域を中心に、多様な歴史的遺産が市域全体に広がっている。このため、重点区域は7つの歴史的風致が層を成している区域とする。区域は、中世から鎌倉に住む人々の信仰の中心となった鶴岡八幡宮とそこから観光客を対象に発展した商業地域が広がる若宮大路を基軸として、別荘文化の象徴である近代和風・洋風建築物等や、鎌倉らしい景観を形成し、地域に根付いた伝統的な信仰や祭礼行事の中心となる社寺の背景となる山稜部を包含する。南東側、東側、北側、北西側の外縁部には中世の鎌倉と外界とのつながりを示す切通や和賀江嶋を含む。西側は鎌倉遊山や江ノ電で鎌倉を訪れる人々や地域の人々に親しまれてきた稲村ガ崎、七里ガ浜、腰越の海浜部を含む。

(3) 重点区域の区域

重点区域の範囲と境界を図4-2に示す。境界は、鎌倉幕府によって整備された道、切通、和賀江嶋を踏まえつつ、中世、近世、近・現代を通して整備された歴史的建造物を包括し、かつ現在、人々の生活の基礎単位となっている町丁目界や、史跡の境界、緑地保全区域や近郊緑地特別保全地区の境界を用いて設定する。

(4) 重点区域の名称・面積

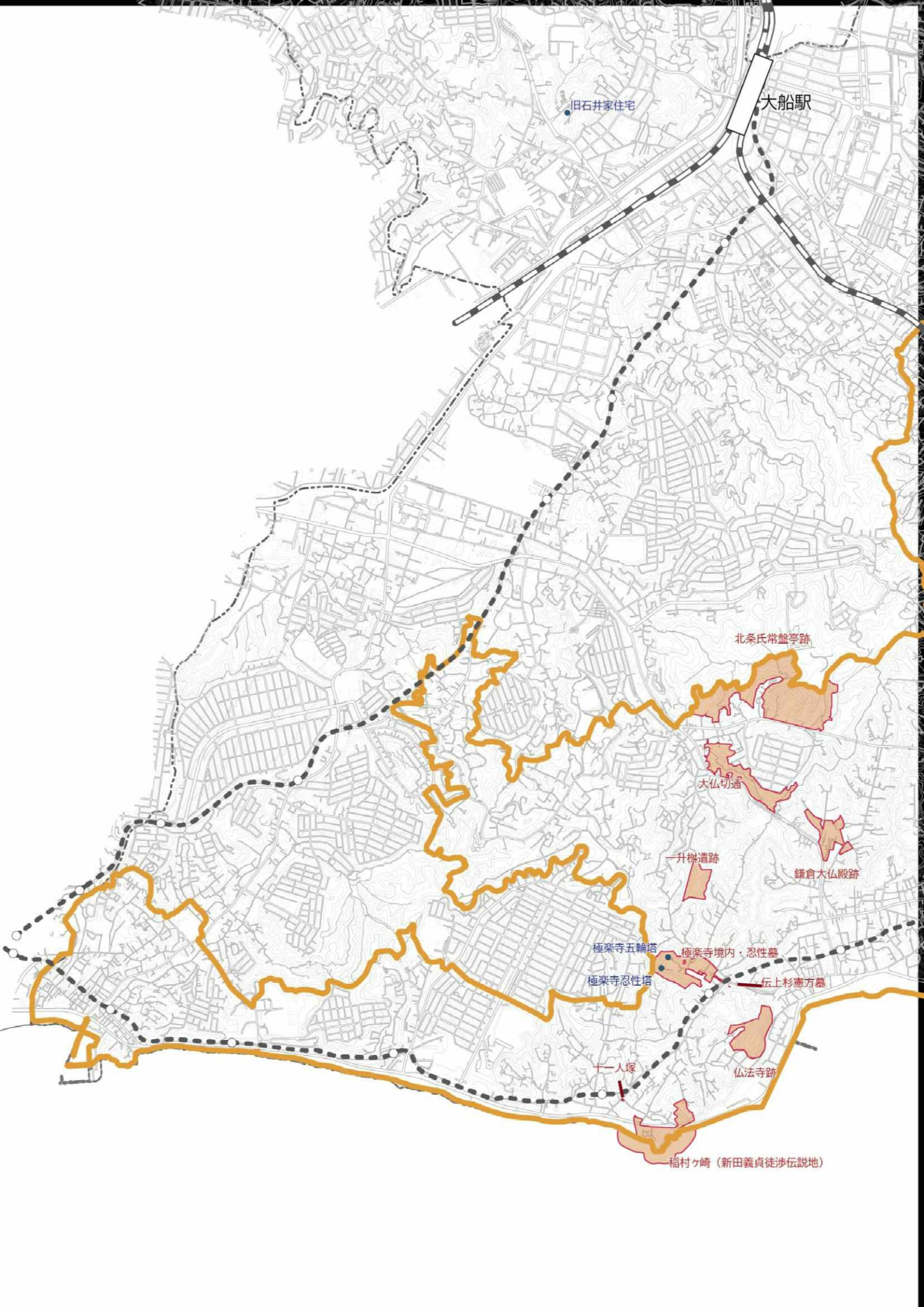
重点区域の名称は「古都鎌倉区域」とし、面積は約1,776haで設定する。



	社寺における祭礼・行事や信仰にまつわる歴史的風致		「江ノ電」にみる歴史的風致
	海にまつわる歴史的風致		別荘文化に由来する歴史的風致
	若宮大路沿道の営みにみる歴史的風致		歴史的遺産と一体となった山稜の保全活動にみる歴史的風致
	鎌倉遊山にみる歴史的風致		市域境界
			重点区域の範囲

区間	境界線	区間	境界線
1~2	史跡北条氏常盤亭跡の境界	8~9	近郊緑地保全区域の境界
2~3	町丁目境界	9~10	史跡朝夷奈切通の境界
3~4	史跡仮粧坂の境界	10~11	近郊緑地特別保全地区の境界
4~5	町丁目境界	11~12	市町村境界
5~6	史跡円覚寺境内の境界	12~13	史跡和賀江嶋の境界
6~7	町丁目境界	13~1	町丁目境界
7~8	史跡瑞泉寺境内の境界		

図4-2 重点区域の境界線



旧石井家住宅

大船駅

北条氏常盤亭跡

大仏切通

一升樹遺跡

鎌倉大仏殿跡

極楽寺五輪塔

極楽寺境内：忍性墓

極楽寺忍性塔

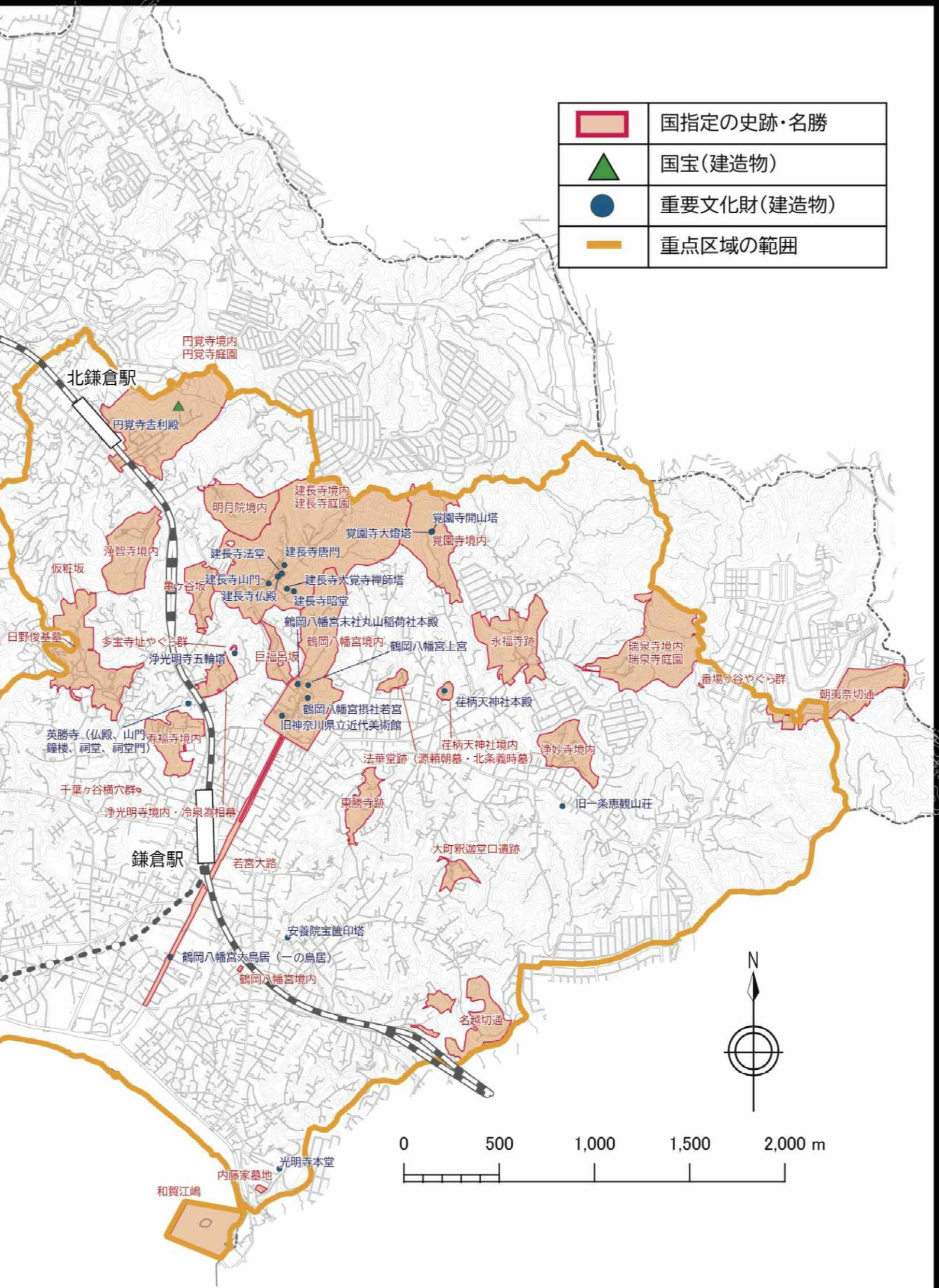
伝上杉憲万墓

一人塚

仏法寺跡

稲村ヶ崎 (新田義貞徒涉伝説地)

	国指定の史跡・名勝
	国宝(建造物)
	重要文化財(建造物)
	重点区域の範囲



3 重点区域の設定の効果

重点区域は、7つの歴史的風致の重なりを踏まえ、設定した区域である。

鎌倉市における全ての歴史的風致の基礎となる社寺も、この地域に集中しており、ここから市内各地域へ伝播した祭礼・行事も多い。また、区域のうち沿岸部や鎌倉山周辺を中心として形成された別荘から生まれた文化は人々の趣向に深く関わっている。例えば、市内全域で行われている緑を守る市民活動は、鶴岡八幡宮の裏山における御谷騒動から始まったものであるなど、重点区域における様々な活動が、市内各地域の歴史や文化に派生し、深く関連している。

重点区域において歴史的風致の維持向上を図ることは、区域内の歴史的建造物の保存と活用や市街地の環境整備の実現等のほか、周辺地域を含む伝統産業や祭礼行事の保存・継承・復興、地域の伝統を守り伝えようとする市民意識の醸成のきっかけなどに繋がり、それらを活かしたまちづくりが推進されることによって、市域全体において歴史的遺産と共生するまちづくりに関する取組が進展するものと期待される。

さらに、これらの取組により鎌倉の歴史や文化に対する人々の理解が高まり、古都としての鎌倉を守り継承しようとする人々が増え、地域だけでなく市域全体におけるさらなる活性化にもつながることが期待される。

4 重点区域における良好な景観の形成に関する施策との連携

市は、重点区域を中心に古都保存法や都市計画法、景観法などの様々な制度を活用し、良好な景観の形成に努めてきた。

本計画の推進においても、既存制度やこれまでに策定した計画の適切な運用により、歴史的風致の維持向上に努めるものとする。

(1) 古都保存法との連携

鎌倉駅を中心とした市街地を囲む山稜部及びその周辺は、古都保存法の規定に基づき、「歴史的風土保存区域」に指定されている。その中でも歴史上重要な文化的遺産と周囲の自然的環境とが一体となって歴史的風土の重要な部分を構成している地域は、「歴史的風土特別保存地区」に指定されている。

歴史的風土保存区域においては、「鎌倉市及び逗子市歴史的風土保存計画」が決定されており、行為の規制、その他の歴史的風土の維持保存に関する事項等が定められている。この区域内で現状変更行為を行う場合には、県知事（現在は、神奈川県の特例に関する条例に基づき、受理権限を市長に移譲）への届出が必要となる。

歴史的風土特別保存地区は、歴史的風土の保存上、歴史的風土保存区域の重要な部分であり、現状変更行為を行う場合は強い行為規制があり、県知事の許可が必要となる。その反面、行為の許可を得ることができないため、その土地の利用に著しい支障をきたすこととなる場合は県に土地の買入れを申し出ることができる。

現状変更行為について以下に示す。

表4-1 現状変更行為と規制内容

現状変更行為	歴史的風土保存区域	歴史的風土特別保存地区
建築物その他の工作物の新築、改築又は増築（仮設を含む）	届出	許可
宅地の造成、土地の開墾その他土地の形質の変更	届出	許可
木竹の伐採※	届出	許可
土石の類の採取	届出	許可
建築物その他の工作物の色彩の変更	届出	許可
屋外広告物の表示又は掲出	-	許可
水面の埋立て又は干拓	届出	許可
屋外における土石、廃棄物又は再生資源のたい積	届出	許可

※ 通常必要な管理行為として行う枝打ちや整枝、枯損した木竹や危険な木竹の伐採、建築物の存する敷地内において行う高さ5 m以下の木竹の伐採等は、届出や許可は不要となっている。

重点区域においては、北部の「朝比奈地区」、「山ノ内地区」、「八幡宮地区」、西部の「山ノ内地区」、東部の「大町・材木座地区」が歴史的風土保存区域として指定されており、この地区に隣接する歴史的遺産の多くは、緑豊かな山稜部の自然的環境と一体となって、特色ある歴史的風土を形成している。しかし、財政的な理由から山林等の維持管理が充分に行き届いていない場合もあることから、国・県・市、さらには地域住民などの多様な主体が適切な役割分担のもとに連携し、保存に向けた積極的な取組を推進していく。

(2) 都市計画法との連携

ア 用途地域

鎌倉市は、市域全域が都市計画区域になっており、そのうちの65%が市街化区域、35%が市街化調整区域に指定され、重点区域は市街化区域と市街化調整区域にまたがっている。

このうち市街化区域は、中世以来の鎌倉の政治・経済・文化の中心的な役割を担い続けてきた鎌倉駅周辺のエリアを商業地域に指定しており、都市的な機能が集積した賑わいのある都市空間が広がる。また、商業地域を取り囲むエリアを第一種中高層住居専用地域及び第一種住居地域に指定しており、都市的な機能と住宅市街地とが調和した都市空間を形成している。さらに、その外側の谷戸が入り組む地域は、商業地域を取り囲むエリアを第一種中高層住居専用地域、第一種住居地域及び第二種住居地域に指定しており、周囲の自然的環境と調和した低層の落ち着いた住宅市街地の形成を図っている。

このような用途地域ごとの適切な土地利用の誘導により、重点区域とされたエリアは都市機能の集積と自然的環境とが調和した良好な居住環境の形成が図られている。

一方、山陵部は市街化調整区域として指定しており、市街化を抑制していく措置がとられている。

今後も引き続きこれらの規制を運用することで、良好な景観の形成を図っていく。

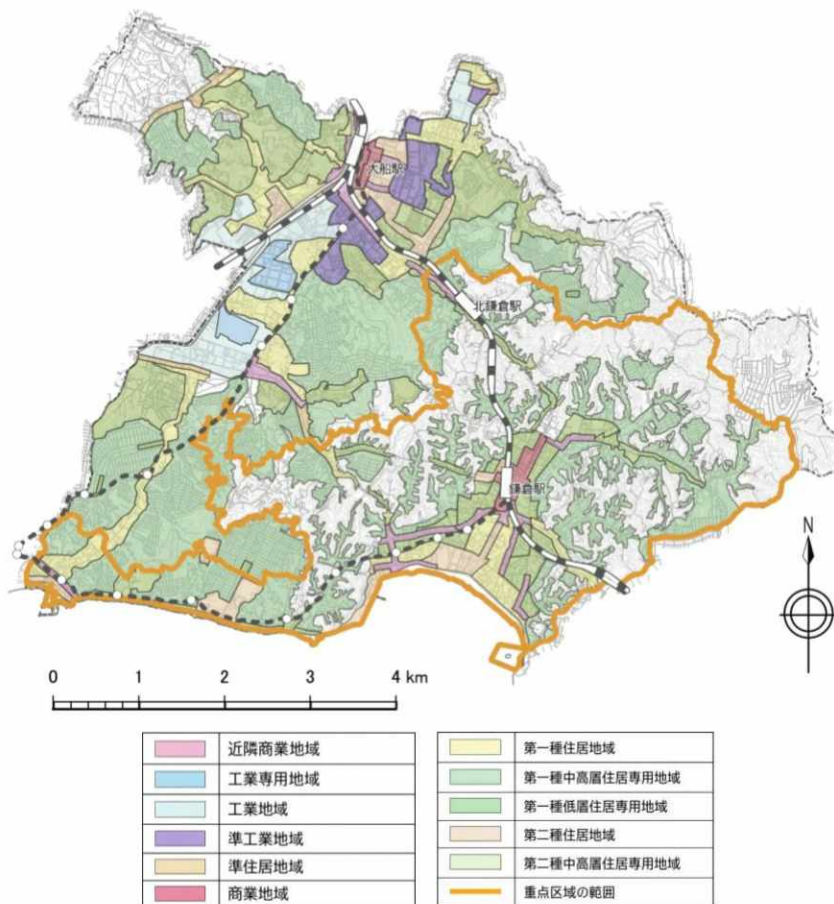


図4-4 用途地域と重点区域

イ 風致地区条例

この条例では、都市計画法の規定に基づき、市域のうち約 2,199ha（市全域の約 55.5%）の風致地区において、本市の樹林地又は海もしくは河川等の沿岸部、その他にその状況がこれらに類する区域、古都保存法に規定する歴史的風土保存区域や市街地における風致を維持することを目的とし、建築物の建築、宅地の造成、木竹の伐採やその他の行為について必要な規制を行うため、市長の許可を受けなければならないこととしている。また、市では、風致地区を地域の地形、森林等の自然的要素、既存のまち並みなどの実情に応じて4種に区分（第1種～第4種風致地区）しており、地区ごとに建築物の高さ、建ぺい率、外壁後退距離、緑化率等を定めている。

重点区域は、その大半が第2種風致地区に該当し、良好な自然環境の保全や、歴史的遺産を生かした都市景観の維持・保全及び良好な住環境の創造を図っている。

表4-2 風致地区の種別

種別	内容
第1種風致地区	令和8年（2025年）3月時点で指定なし
第2種風致地区	市街化調整区域・第一種低層住居専用地域 鎌倉風致地区の中で、特に良好な自然環境の保全、歴史的遺産を生かした都市景観の維持・保全及び良好な住環境の創造を目的とした地区
第3種風致地区	第4種区域を除く第一種中高層住居専用地域・第一種住居地域・第二種住居地域・近隣商業地域・商業地域 現状の風致の維持を図るとともに、用途地域での建築規制との整合を図ることを目的とした地区
第4種風致地区	第2種及び第3種以外の地区

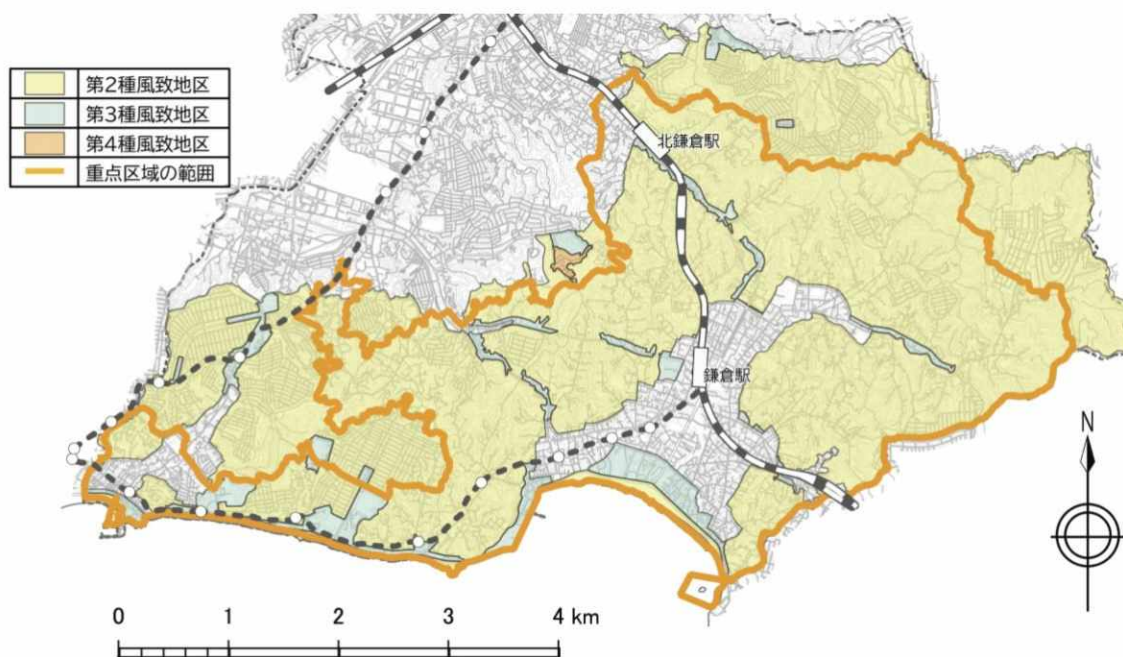


図4-5 風致地区と重点区域

古都保存法においては、歴史的風土保存区域では行為に対して届出が必要であるものの、規制基準はない。一方、風致地区条例では、歴史的風土保存区域について許可基準が設けられている。このため、古都保存法と風致地区条例が連携することにより、歴史的風土の保存が図られている。今後も、古都保存法と連携しながら、現行の風致地区制度を適切に運用することで、社寺と周辺の自然的環境とが一体となった歴史的風土並びに緑豊かな住宅市街地の環境を守り、本市固有の歴史的風致の維持向上を図っていく。

表4-3 風致地区における許可等の基準

項目		第1種	第2種	第3種	第4種
建築物 建築	高さ	8m 以下	8m 以下	10m 以下	15m 以下
	建ぺい率	2/10 以下	4/10 以下	4/10 以下	4/10 以下
	道路からの距離	3m 以上	1.5m 以上	1.5m 以上	1.5m 以上
	隣接地からの距離	2m 以上	1m 以上	1m 以上	1m 以上
	緑化率	2/10 以上	2/10 以上	2/10 以上	2/10 以上
	位置・形態・ 意匠	建築物が周囲の地面と接する位置の高低差が、6m 以下であること。 建築物の位置、形態及び意匠が当該新築の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致と調和すること。			
工作物設置		よう壁については、原則として自然石もしくはこれに類似させる加工をしたコンクリートブロック等を用いた練積造とすること。			
土地形 質変更	緑化率 ※は市街化調整区 域かつ 500 m ² 以上	2/10 以上 ※ 5/10 以上	2/10 以上 ※ 4/10 以上	2/10 以上 ※ 3/10 以上	2/10 以上

	形態・意匠・のり高等	<p>宅地の造成等については、次に掲げる要件に該当し、かつ風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ないこと。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・当該宅地の造成等が行われる土地及びその周辺の土地の区域における木竹の生育に支障を及ぼすおそれが少ないこと。 ・5m以上の高さののりを生ずる切土又は盛土を伴わないこと。 ・面積が1haを超える森林で風致の維持に特に必要であるものとして、市長が指定したものの伐採を伴わないこと。 ・宅地の造成等が行われた土地の形態及び意匠が、その周辺の土地の区域における風致、歴史的風土と著しく不調和でないこと。
	建築物等の色彩の変更	<p>変更後の色彩が当該変更の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致、歴史的風土と著しく不調和でないこと。</p>
	水面の埋立て又は干拓	<p>適切な植栽等を行うことにより周辺の土地の風致、歴史的風土と著しく不調和とならないこと。また、当該行為に係る土地及び周辺の土地における木竹の生育に支障を及ぼすおそれが少ないこと。</p>
	木竹の伐採	<p>木竹の伐採については、当該木竹の伐採が次のいずれかに該当し、かつ、当該伐採の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ないこと。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建築物、工作物の新築等又は宅地の造成等の行為をするために必要な最小限度の木竹の伐採 ・森林の^{たくぼつ}択伐 ・伐採後の成林が確実であると認められる森林の^{かいぼつ}皆伐（森林に係るものを除く。）で伐採区域の面積が1ha以下のもの ・森林である土地の区域外における木竹の伐採
	土石の類の伐採	<p>当該採取の方法が露天掘りでなく、かつ、当該採取を行う土地及びその周辺の土地の区域における風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ないこと。</p>
	屋外における物件の堆積	<p>堆積の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ないこと。</p>

ウ 高度地区・景観地区

市では、既に法令に基づく建築物の高さ制限がある風致地区や第一種低層住居専用地域に隣接し、これらの地域に次いで良好な居住環境の維持向上が求められている第一種中高層住居専用地域を建築物の高さの最高限度が15mに制限される第1種高度地区に指定し、良好な住環境の維持向上を図っている。重点区域は、大部分を第2種高度地区が占めている。

また、高度地区とともに、景観法に基づく景観地区も定めており、建築物の高さの最高限度を15m（ただし、第一種低層住居専用地域内では10m）に制限するとともに、建築物の形態意匠についても制限を行っており、建築物の建築等を行う場合には、市長の認定を受ける必要がある。鎌倉景観地区と北鎌倉景観地区を定めており、いずれも重点区域に含まれる。

今後も引き続き建築物の高さ等の制限を適用することで、歴史的なまち並みの保全・継承との調整を図っていく。

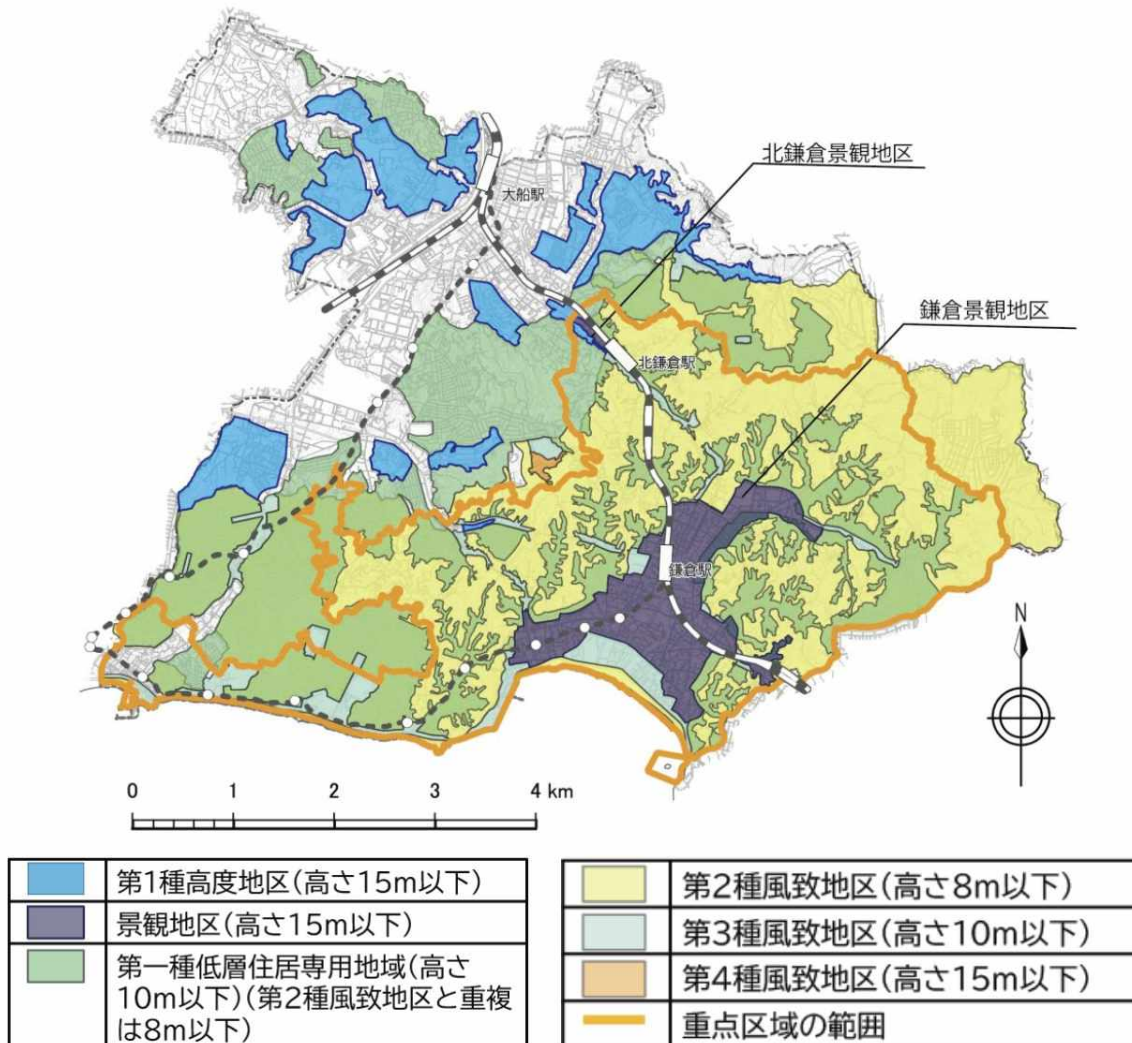


図4-6 高度地区・景観地区・風致地区と重点区域

(3) 景観計画・景観条例との連携

ア 景観計画

市では、調和と風格ある鎌倉らしい景観形成を総合的かつ計画的に進めるために、景観法に基づき、平成19年(2007年)に「鎌倉市景観計画」を策定し、良好な景観づくりを進めてきた。計画では、鎌倉市全域を「古都鎌倉大景」に設定するとともに、地域特性等により、「古都景域」と「都市景域」の2つの景域、5つの景観地域、4つのベルト、3つの拠点を設定し、それぞれについて景観形成の方針を定めている。

行為の制限については、市全域が景観法に基づく景観計画区域であるため、市内で一定規模以上の建築行為等は届出が必要となっている。また、届出が必要な行為等において、500㎡以上の土地や建築物に関する開発行為や建築行為等については、届出の前に景観配慮協議の実施が必要となっている。

表4-4 届出が必要な行為と景観配慮協議の要否

行為	規模	景観配慮協議
建築物の建築等	○500㎡以上の土地に関する建築物の建築等 ○300㎡以上の土地(風致地区内、風致地区外の第一種低層住居専用地域に限る。)に関する斜面地建築物(周囲の地面と接する位置の高低差が3mを超える建築物をいう。)の建築等 ○別表(表4-55)に掲げる建築物の建築等	要
工作物の建設等	風致地区内:高さが5mを超えるもの 風致地区外:高さが10mを超えるもの	不要
開発行為等	○500㎡以上の土地に関する開発行為	要
	○300㎡以上の土地に関する区画の分割 ○300㎡以上の土地(風致地区内、風致地区外の第一種低層住居専用地域に限る。)に関する土地の形質の変更で当該行為を行う前又は行った後において5mを超える地表面の高低差を生じさせるもの	不要

※ 以下のものは届出の必要がない。

- ・斜面地建築物の建築等で延べ面積が100㎡以下のもの
- ・斜面地建築物以外の建築物の建築等で延べ面積の合計が当該建築等に係る土地の面積の1/50以下のもの(当該建築等に係る土地の面積の1/50が165㎡未満のときには165㎡以下と、500㎡を超えるときは500㎡以下とする。)
- ・その他軽易な行為等

※ 以下のものは景観配慮協議の必要がない。

- ・建築物の外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更

表4-5 届出が必要な建築物

地域	用途	規模
風致地区及び鎌倉景観地区	共同住宅	高さが12mを超えるもの又は階数が4以上のもの
	上記以外	
それ以外の区域	共同住宅	高さが15mを超えるもの又は階数が5以上のもの
	上記以外	

その他に、由比ガ浜通り、由比ガ浜中央、鎌倉芸術館周辺の3地区では、独自の景観形成方針と基準を定める特定地区を設定しており、建築物の建築等、工作物の建設等、土地の形質の変更、木竹の伐採又は植栽等を行う際には、鎌倉市に届出を行うことが法的に義務付けられ、その方針と基準に適合しているかの確認を受ける必要がある。

重点区域は、「古都景域」に該当し、市街地における歴史性を踏まえた都市景観の形成と谷戸、丘陵地における歴史的風土の保存を有機的に結びつけ、全体として歴史都市美観を創りあげていくことをめざす地域として位置付けられている。また「海浜ベルト」、「若宮大路ベルト」、「北鎌倉ベルト」にも該当しており、それぞれの特性に応じたまち並み、イメージの形成を図る地域としている。

加えて、以下に示す項目に該当する建造物のうち、地域の良好な都市景観の形成に重要な役割を持ち、道路等公共の場所から望見ぼうけんされるものを景観重要建築物等として指定し、積極的にその保全・活用に努めるとともに、その周囲の都市景観の形成にも取り組むこととしている。

- ・ 優れたデザインを持ち、地域のランドマークとなっているもの。
- ・ 地域の歴史や文化を感じさせる、又は創出していくことが期待できるもの。
- ・ 故事、伝承にまつわる建造物で古くから地域住民に親しまれているもの。
- ・ 地域の良好な景観形成の規範となるもの。

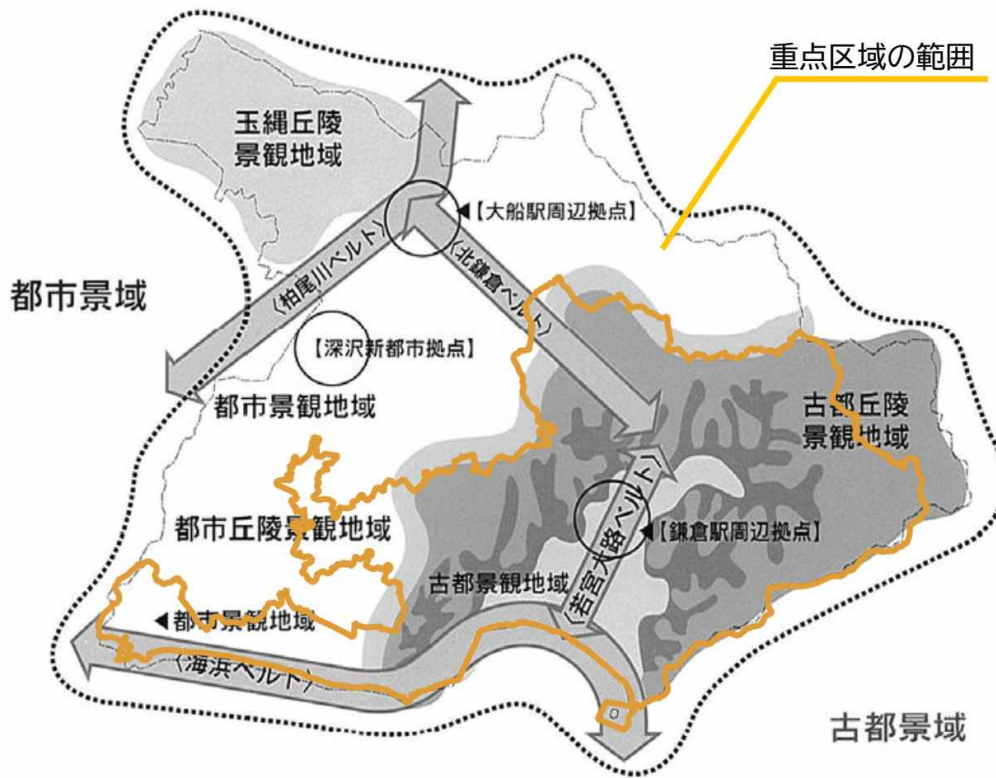


図4-7 古都鎌倉大景域

市の全域	2つの景域	5つの景観地域	4つのベルト	3つの拠点
古都鎌倉大景域	古都景域	古都景観地域		鎌倉駅周辺拠点
		古都丘陵景観地域		
	都市景域	都市丘陵景観地域		大船駅周辺拠点 深沢新都市拠点
		都市景観地域		
		玉縄丘陵景観地域		

図4-8 都市景観構造の体系

イ 都市景観条例

市では、「鎌倉市都市景観条例」を制定し、景観法と一体となった景観形成に努めている。同条例では、景観形成地区を指定しており、景観法に基づく特定地区と同様に建築物の建築等、工作物の建設等、土地の形質の変更、木竹の伐採及び又は植栽の際には届出が必要としている。さらに広告物等の表示、設置、増設、改造、移設又は色彩若しくは表示方法の変更を行う際にも届出が必要となる。(ただし、特定地区と異なり、勧告、変更命令や罰則の適用はない。)

重点区域では、由比ガ浜通り、由比ガ浜中央、浄明寺胡桃ヶ谷が景観形成地区に該当する。

なお、平成 28 年 (2016 年) 3 月の国の景観法運用指針の改正を受け、条例を改正し、平成 29 年 (2017 年) 7 月からは、景観法の届出に係る行為のうち、一定規模以上のものについて、事業者と景観行政団体である市が予め景観配慮協議を行うこととし、運用を開始した。

また、同条例に基づき指定している「鎌倉市景観重要建築物等」については、引き続き外観等の修理に必要な経費について助成を行うとともに、所有者等との連携強化を図ることと、その保存、活用に係る一層の取組を進める。

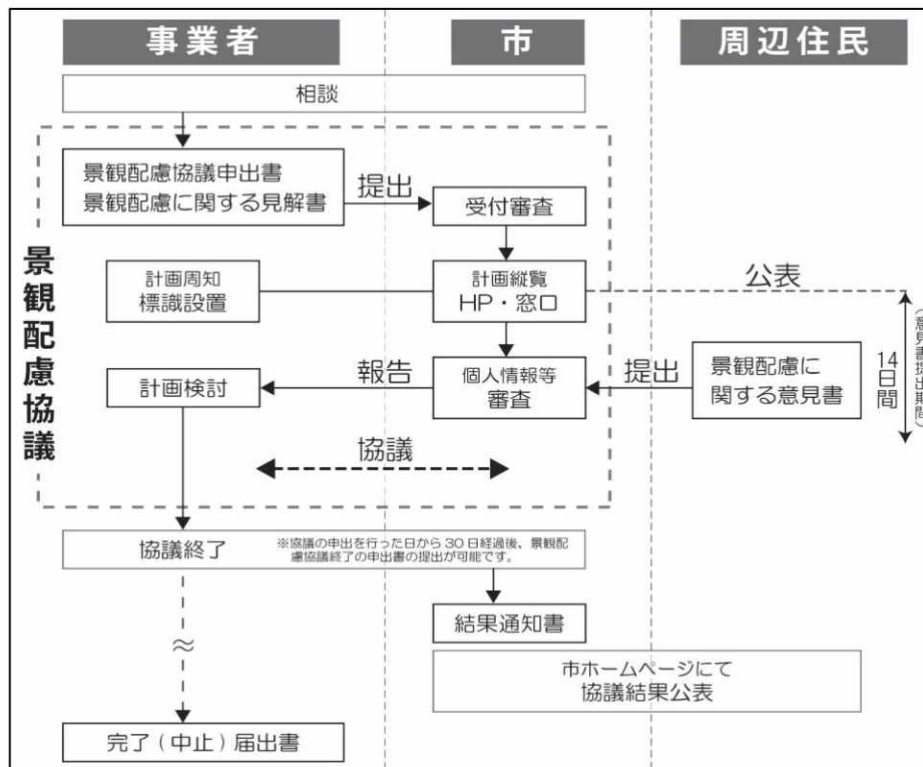


図4-9 景観配慮協議

ウ 地域で取り組む景観づくり

平成 23 年（2011 年）4 月には、景観法第 92 条の規定に基づき、「一般社団法人 ひと・まち・鎌倉ネットワーク」を景観整備機構として指定した。景観整備機構は、民間団体や市民による景観保全・整備の一層の推進を図る観点から、地域で景観づくりに取り組む団体で、市と連携しながら、景観形成協議会への専門家の派遣や助言等の援助、鎌倉らしい景観分析等の調査研究など、良好な景観の形成の推進に取り組んでいる。

また、令和元年度（2019 年度）には、地元商店会・自治会町内会、景観形成機構、市が協力し、重点区域において景観形成上重要な、若宮大路・小町通りのまち並みを建築主、事業者等とともに創造していくための「まち並みの作法」として、若宮大路・小町通り景観形成ガイドラインを策定し、景観整備機構の協力を得て、令和 2 年（2020 年）4 月から運用を開始している。



図4-10 あなたがつくる「若宮大路の景観」（若宮大路のまち並みの作法）



図4-11 あなたがつくる「小町通りの景観」（小町通りのまち並みの作法）

(4) 屋外広告物条例との連携

市では「神奈川県屋外広告物条例」を運用し、屋外広告物の規制・誘導を行っていたものの、歴史・景観・文化的資源など市の特性を踏まえ、よりきめ細かな視点を持った「鎌倉市屋外広告物条例」を令和3年（2022年）に制定し、歴史的風致の維持向上に資する景観形成に取り組んでいる。

許可地域を6種の地域（禁止地域、第1種～第5種地域）に区分し、広告物種類ごとに表示面積、設置高さ、色彩・意匠・光源（LED輝度）等の基準が細かく定められている。県の屋外広告物条例と異なる点として、「エリアマネジメント広告」「広告付き公共サイン」を掲出する場合は「禁止地域」及び「禁止物件」の一部を適用から除外している。

重点区域の大部分は第1種地域で、山稜部を中心に禁止区域が広がり、由比ヶ浜海岸・七里ヶ浜海岸周辺が第2種地域、若宮大路・由比ヶ浜通りなどが第5種地域となっている。

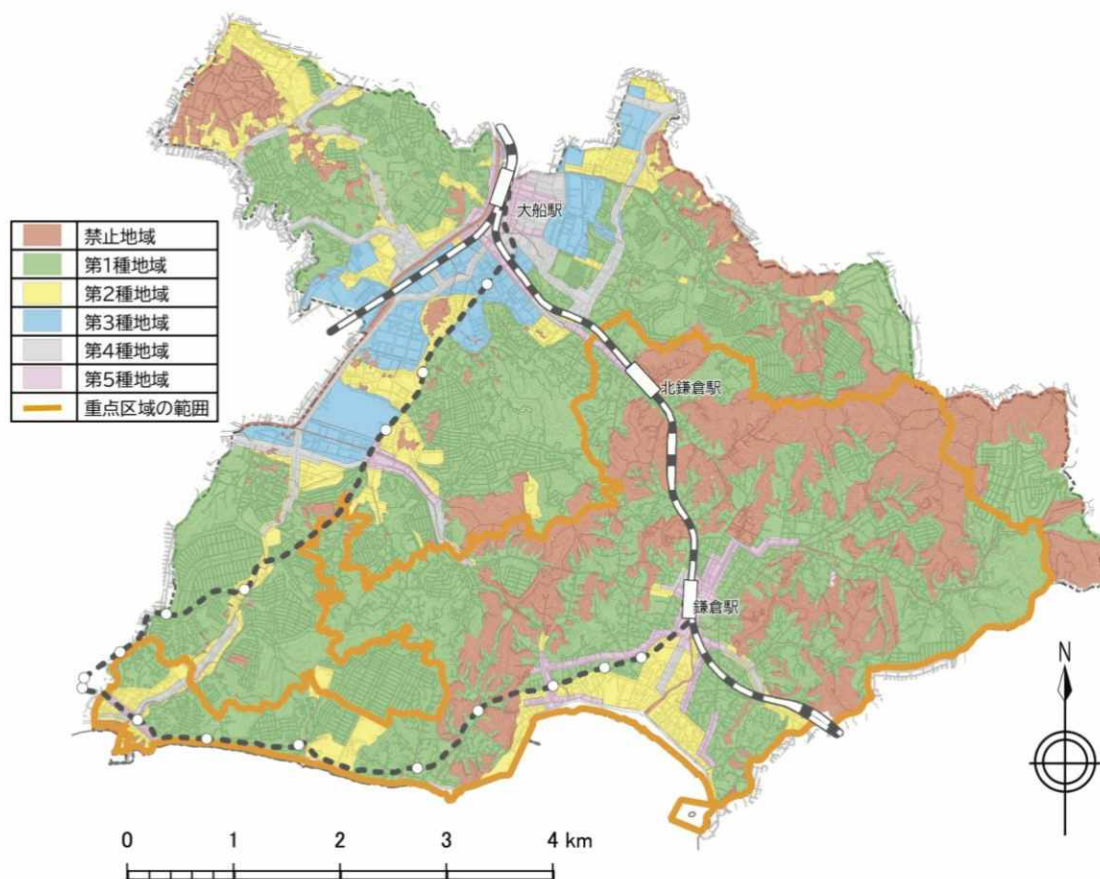


図4-12 鎌倉市屋外広告物条例における地域区分

表4-6 地域種別

地域種別	該当地域
第1種地域	1 都市計画法第8条第1項の規定により定められた風致地区（以下「風致地区」という。）及び首都圏近郊緑地保全法第3条第1項の規定により指定された近郊緑地保全区域（以下「近郊緑地保全区域」という。）（用途地域のうち第一種住居地域及び第二種住居地域を除く。） 2 古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法第4条第1項の規定により指定された歴史的風土保存区域 3 用途地域のうち第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域及び第一種中高層住居専用地域
第2種地域	1 風致地区及び近郊緑地保全区域（用途地域のうち第一種住居地域及び第二種住居地域に限る。） 2 用途地域のうち第二種中高層住居専用地域 3 用途地域のうち第一種住居地域（第1項及び第4種地域に該当する地域を除く。） 4 都市計画法第7条第1項の市街化調整区域（風致地区を除く。）
第3種地域	1 用途地域のうち準工業地域、工業地域及び工業専用地域（第4種地域に該当する地域を除く。）
第4種地域	1 用途地域のうち準住居地域 2 用途地域のうち第二種住居地域（第2種地域に該当する地域を除く。） 3 一般国道（道路法（昭和27年法律第180号）第5条第1項の規定による一般国道をいう。）及び県道（同法第7条第1項の規定による県道をいう。）の両外側30メートル以内である用途地域のうち第一種住居地域、準工業地域、工業地域及び工業専用地域
第5種地域	1 用途地域のうち近隣商業地域及び商業地域

(5) 無電柱化推進計画・無電柱化条例との連携

市では、令和6年（2024年）11月に「無電柱化推進計画」を策定し、令和7年（2025年）4月からは、「鎌倉市無電柱化条例」を施行している。

本計画では、市内の17路線を無電柱化対象路線（うち、2路線は実施済み）（県計画路線は除く）としている。重点区域においては、7路線（うち1路線は実施済み）（県計画路線は除く）となっており、古都鎌倉の良好な都市景観の形成、安全かつ円滑な通行の確保、都市機能防災の向上を図っていく。

表4-7 重点区域における無電柱化対象路線と実施済み路線

	路線名	区間延長(m)
対象路線	市道 008-000 号線	500
	市道 027-000 号線（市役所前通り）	360
	市道 205-091 号線	200
	市道 212-023 号線（御成通り）	330
	市道 049-000 号線（明月院通り）	250
	市道 205-075 号線	350
実施済み	小町通り	600
	（参考）県道 21 号線（若宮大路（県計画箇所））	3,652

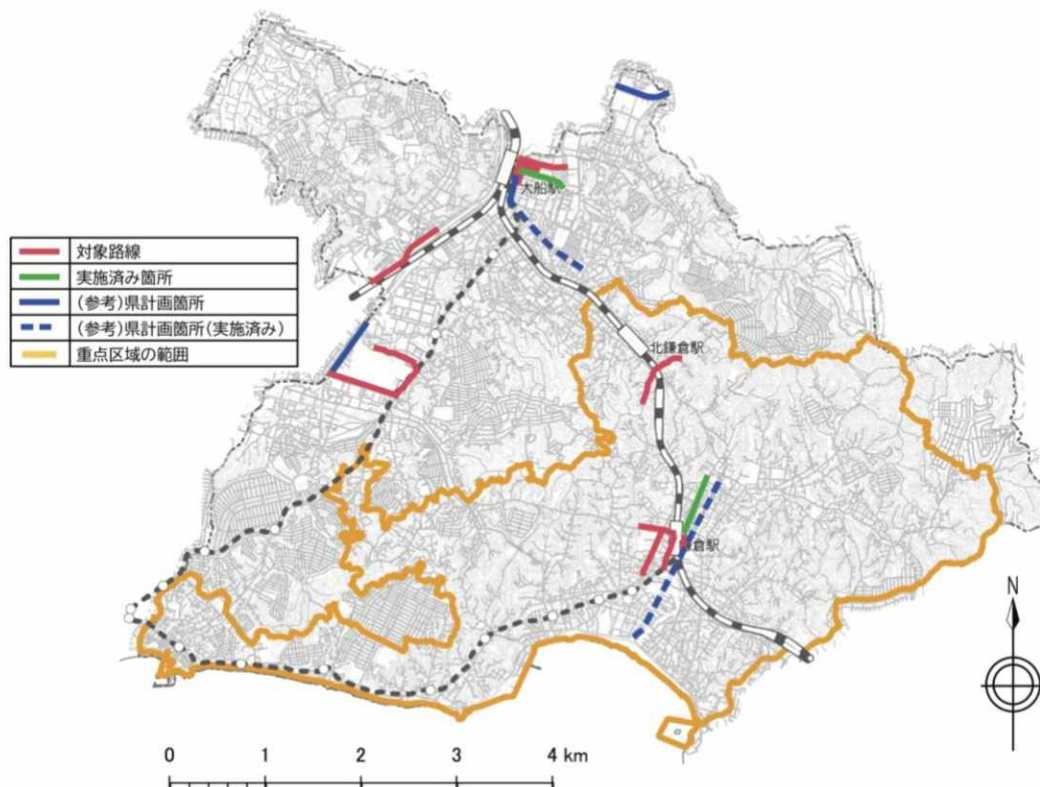


図4-13 無電柱化対象路線

(6) 国指定文化財の保存活用(管理)計画との連携

重点区域には、鶴岡八幡宮や建長寺をはじめとする数多くの社寺が所在し、それらを構成する堂宇や社殿などが文化財に指定され、また、その他に数多くの建造物等が文化財として指定又は登録され、適切な保存が図られていることから、良好なまち並みを創り出す核となっている。

加えて、重点区域内では、多くの社寺境内等が史跡・名勝に指定されており、歴史的な社寺建築と境内の緑とが一体となって良好な景観を形成しており、これらの多くについて「保存管理計画」を策定している。

さらに、鶴岡八幡宮、建長寺、円覚寺などに所在する国宝及び重要文化財の建造物については「保存活用計画」を策定し、各建造物等の沿革や価値等を整理するとともに、保存管理・活用の基本方針を定め、各区域における保存・管理・公開活用の方針を示している。

今後も、指定や登録を受けている文化財については、法や条例、保存管理計画及び保存活用計画に従い、適切な保護の措置を講じ、重点区域の核となる歴史的な建造物の保存管理に努めていくとともに、未指定の物件については、計画的・継続的な調査研究を進め、順次指定等を行うこととする。

表4-8 保存管理計画策定済の史跡一覧(平成29年7月1日時点)

図中 番号	名称	策定	備考
1	史跡鶴岡八幡宮境内	昭和63年(1988年)3月	平成13年(2001年)3月改訂 平成23年(2011年)12月資料編策定
2	史跡若宮大路	平成18年(2006年)3月	
3	史跡荏柄天神社境内	平成19年(2007年)3月	
4	史跡建長寺境内・ 名勝及史跡建長寺庭園	平成18年(2006年)3月	
5	史跡瑞泉寺境内・ 名勝瑞泉寺庭園	平成19年(2007年)3月	
6	史跡鎌倉大仏殿跡	平成19年(2007年)3月	
7	史跡覚園寺境内	平成19年(2007年)3月	
8	史跡永福寺跡	昭和53年(1978年)3月	平成23年(2011年)12月資料編策定
9	史跡法華堂跡(源頼朝墓・北条義時墓)	平成19年(2007年)3月	
10	史跡北条氏常盤亭跡	平成19年(2007年)3月	
11	史跡和賀江嶋	平成18年(2006年)3月	
12	史跡仏法寺跡	平成20年(2008年)3月	
13	史跡一升榭遺跡	平成20年(2008年)3月	

図中番号	名称	策定	備考
14	史跡朝夷奈切通、 史跡名越切通、 史跡亀ヶ谷坂、史跡仮 粧坂、史跡大仏切通	平成 20 年（2008 年） 3 月	
15	史跡浄光明寺境内・ <small>れいげいためすけ</small> 冷泉為相墓	平成 20 年（2008 年） 6 月	
16	史跡寿福寺境内	平成 20 年（2008 年） 6 月	
17	史跡極楽寺境内・忍性 墓	平成 20 年（2008 年） 6 月	
18	史跡東勝寺跡	平成 20 年（2008 年） 7 月	
19	史跡円覚寺境内・ 名勝及史跡円覚寺庭園	平成 22 年（2010 年） 3 月	

※ 図中番号は図 4-14 に対応している。

表4-9 保存活用計画策定済みの建造物一覧(平成 29 年7月1日時点)

図中記号	名称	策定
a	円覚寺（舍利殿）	平成 22 年（2010 年）
b	鶴岡八幡宮（大鳥居・摂社若宮・上宮・末社丸山 稻荷社本殿）	昭和 63 年（1988 年）
c	荏柄天神社（本殿）	平成 19 年（2007 年）
d	建長寺（仏殿・昭堂・唐門・山門・法堂・大覚禪 師塔）	平成 18 年（2006 年）
e	覚園寺（開山塔・大燈塔）	平成 19 年（2007 年）
f	極楽寺（忍性塔・五輪塔）	平成 20 年（2008 年）

※ 図中番号は図 4-14 に対応している。

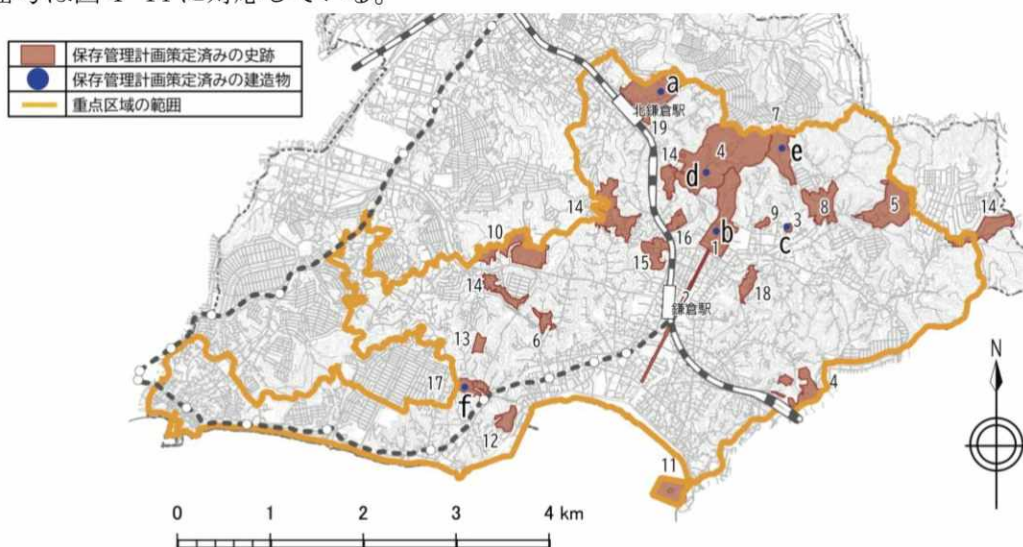


図4-14 保存管理計画策定済みの史跡と保存活用計画策定済みの建造物

※ 保存活用計画策定済みの建造物の位置は円覚寺（舍利殿）、鶴岡八幡宮（上宮）、荏柄天神社（本殿）、建長寺（仏殿）、覚園寺（開山塔）、極楽寺（忍性塔）の位置を示している。