

1 旧市街地の住宅地

(1) 位置及び区域

◇鎌倉地域、腰越地域の市街地の低地部

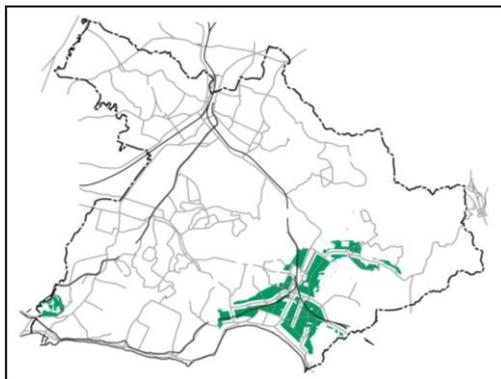
(2) 地区の特性・課題

◇別荘地・避暑地として発展してきた由緒ある住宅地です。

◇比較的敷地規模が大きく、ゆとりのある戸建住宅が立地しています。

◇特に敷地内の豊かな緑、門・塀が創り出す路地などの通り空間は、趣があり、多くの市民が鎌倉らしさを感じる、貴重な景観資源です。

◇近年、相続等により、戸建住宅から共同住宅への転換や、敷地分割、空地化、駐車場化といった変化、また、近代の洋館や趣のある和風住宅、樹木などの景観資源の減少が見られます。



区域図

(3) 都市景観形成のための方針（景観法第8条第3項）

① 土地利用の方向性

◇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基調とし、一部中層のゆとりある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。

◇細街路や木造住宅で構成される地区においては、空間のスケールや周辺の環境に配慮しつつ、基盤整備等により、安全性の向上を図ります。

② まち並み形成の方向性

◇山並みの緑などの自然環境や、社寺等の歴史的資源と調和したまち並み形成を図ります。

◇低層の建築物を中心として、緑のなかに建築物が見え隠れする住宅地景観を守り、育てます。

◇屋敷林や生垣、門、塀などが創り出す趣のあるまち並みの連続性を保全します。

◇防災面などに配慮しつつ、路地空間と生垣、垣根など敷地の緑が創り出す風景の保全に努めます。

◇緑に乏しい市街地に対しては、特に接道部の緑化の充実を図り、緑の連続性を確保します。



背景となる山並み



ゆとりの感じられる住宅地



敷き際の美しい路地沿いの住宅地

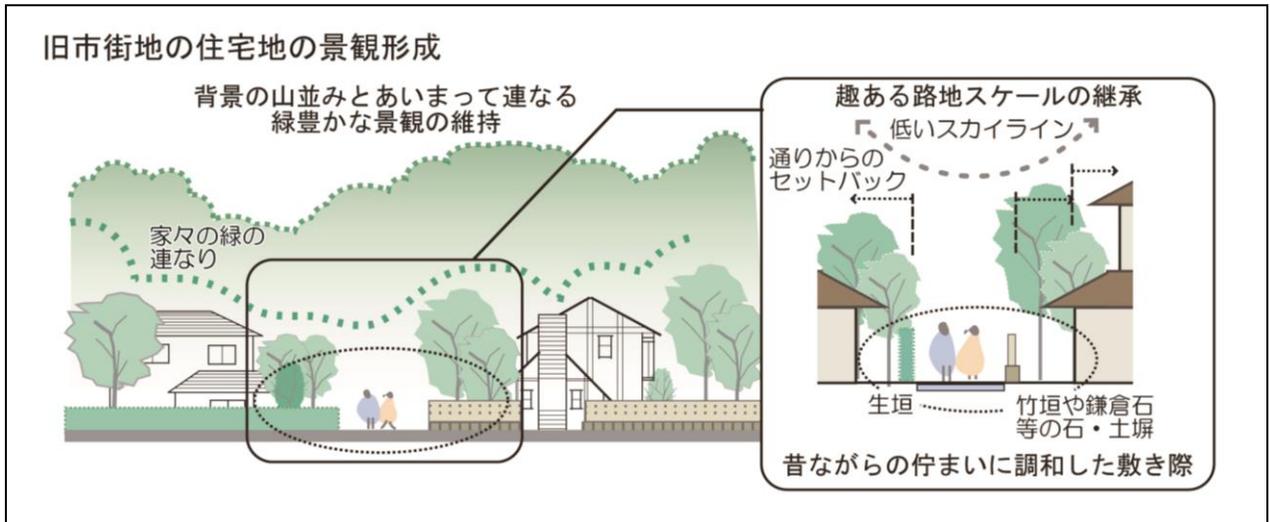
表 まち並み形成上尊重すべき固有の景観資源や作法・流儀

地域らしさの基盤となる自然資源	山、丘陵	・まち並みの背景となっている山並み
	河川・水辺	・住宅地の中を流れ、うるおいを与えている滑川、二階堂川、稲瀬川等
界限やまち並み、道筋	住宅街	・屋敷街 ・路地沿い住宅地
その他個別景観資源		・洋風・和風の歴史的住宅建築 ・生垣、竹垣、板塀、石積み等 ・社寺、石碑、古木、巨木等 ・優れた眺望景観 ・辻（交差点）
まち並みに見られる作法・流儀		・家の身だしなみや日常的な手入れが感じられる、庭木や生垣、敷き際 [※] のしつらえ ・古い建物に見られる細部の意匠のきめ細やかさ

(4) 都市景観形成のための基準（景観法第8条第2項第2号）

① 重点テーマ

- ◇昔ながらの住宅地らしい佇まいに調和した垣、柵、門等、ゆとりある敷き際のしつらえ
- ◇低層のスカイラインや趣のある路地等で構成された地域スケールの継承
- ◇背景の山並みと調和した緑豊かな住宅地景観の維持



② 景観形成基準（建築物の建築等、工作物の建設等） アンダーライン：重点テーマに沿った、特に重要な基準

ステップ	景観形成基準
周辺の景観の特徴をつかむ。	<p>□行為計画地や立地する場所の景観的特性、景観資源をよく調べ、これらを十分に活かした計画とする。特に次の各点に留意する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○路地空間の魅力を高めている敷地のゆとり、低いスカイライン、敷き際の空間構成の継承 ○滑川の水辺の落ち着いた表情づくりを意識した建築デザイン等 <p>□通りや周辺からの望見性や景観資源との隣接等を意識し、特に次の各点に留意した計画とする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○眺望点からの見え方に配慮したボリューム、配置、色彩等 ○通り景観を損なう恐れのある意匠や要素（設備類、誘目性[#]の高い意匠等）の修景等 ○建築物や工作物の人工的な印象を和らげ、うるおいを創出する施設と一体的に計画された敷地内緑化、壁面緑化、屋上緑化等 ○景観資源を引き立たせるための隣接する部分の緑化やセットバック[#]、同時に視認される場合の意匠の調和や設備類の修景等
周辺景観になじむ形態意匠とする。	<p>□敷地利用及び敷き際のしつらえは、通りの空間構成と協調し、歩行者に圧迫感を与えないよう以下に適合したものとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○敷き際に塀・垣等を設ける場合は可能な限り高さを抑えるとともに、透過性のあるものの使用、生垣や壁面緑化との組み合わせなどの工夫をする。 ○駐車場・駐輪場は可能な限り通りから見えない位置に配置する。やむを得ず通りから望見される位置に配置する場合、平面駐車場・駐輪場は緑化等（周囲や舗装面）により修景する。立体駐車場（機械式を含む）は設置しないこととする。 ○擁壁（地下車庫前面上部も含む）やコンクリートブロック（ごみ置場を含む）の仕上げは、自然石若しくはこれに類するものとする。 ○擁壁は敷地境界からセットバックし、前面には緑化を行う。 <p>□建築物は低層、戸建のスケールを基調とし、これを超えるものについては以下の方法により違和感を緩和する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○通りからのセットバックとともに、周辺のスカイラインを超える部分は、建築物を段階的にセットバックする。 ○外壁は、通りのスケールに合わせ、意匠に変化をつける。 <p>□建築物・工作物の素材・色彩は、周辺の緑や歴史的まち並みを引き立てるものと</p>

	<p>し、かつ以下に適合したものとする。ただし、素材色などで、まち並みに違和感を与えないと認められるものはこの限りではない。</p> <p>○素材は美しい経年変化やメンテナンスを考慮し、また光沢のある素材、反射性のある素材の使用など、周囲から突出するような素材の使用を避ける。</p> <p>○基調色[#]は、色相[#]がR、YR、Yの場合は彩度[#]4以下、その他の色相は彩度2以下とする。</p> <p>○建築物の屋根の基調色は明度[#]6以下とする。</p> <p>○一定規模以上の建築物の外壁の基調色は明度3～8の範囲とする。</p> <p>○工作物は、設置する位置に応じて、建築物と調和した色彩とする。</p> <p>□ペントハウス[#]や屋外階段、建築設備、その他工作物等は、周辺景観との調和を図るため、以下に適合したものとする。</p> <p>○建築物の屋上部にはペントハウスや設備類を設置しないこととするが、やむを得ない場合は、目立たない位置に配置し、周囲に遮蔽・修景を行う。</p> <p>○屋外階段、建築設備、その他工作物等は、通りから目立たない配置、建築物と一体的な意匠、又は緑化による修景等を行う。</p>
<p>周辺景観の向上に役立つよう要素のデザインを工夫する。</p>	<p>□屋根形状は勾配屋根などとするにより、周辺のまち並みとの調和に努める。</p> <p>□以下の方法等により、自然素材や地域の伝統的な意匠と調和した外観とする。</p> <p>○古い建築物に見られる細部の意匠の決め細やかさの継承</p> <p>○垣、柵、門扉、擁壁には積極的に生垣の他、板塀、竹垣、石積み等の使用又はこれらに類するものの使用</p>

③ 景観形成基準（開発行為等）

◇別表（開発行為等の景観形成基準、P104）参照

2 谷戸の住宅地

(1) 位置及び区域

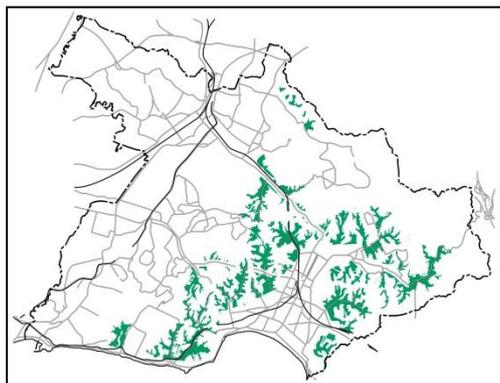
◇鎌倉地域や北鎌倉等の谷戸部

(2) 地区の特性・課題

◇谷戸は、鎌倉の特徴的な地形であり、社寺、武家屋敷、別荘など古くから土地利用が行われてきた場所でもあります。

◇静かで落ち着いた雰囲気を持つ面もありますが、一方で、道路幅員が狭く、また地形的な制約から行き止まりとなる道路が多く、防災上の問題があります。

◇緑に囲まれた戸建住宅を主体とする中に、今も近代鎌倉を象徴する洋館や邸宅などが見られ、鎌倉らしい魅力的な景観が形成されている場所でもありますが、敷地の細分化やそれに伴う宅地内の緑の減少など、住環境の低下やまち並みの魅力喪失といった課題があります。



区域図



敷き際が美しい路地沿いの住宅地

(3) 都市景観形成のための方針（景観法第8条第3項）

① 土地利用の方向性

◇社寺等の歴史的資産や緑など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地として保全を図ります。

◇行き止まり道路や細街路、崖崩れの危険性がある地区において、空間のスケールや周辺の環境に配慮しつつ、基盤整備等により、安全性の向上を図ります。

② まち並み形成の方向性

◇通りから斜面緑地へのビスタを確保し、住宅の緑と丘陵の自然環境が一体となったまち並み形成を図ります。

◇屋敷林や生垣、門、塀などが創り出す趣のあるまち並みの連続性の保全に努めます。特に入り組んだ細街路と生垣、垣根、住宅の緑が融け合う趣のある情景を維持し、道すがら樹木の間に建築物が見え隠れするような住宅地環境を維持します。

◇谷戸を小さな景域と捉え、文化・歴史を体感できるような空間づくりをめざします。



谷戸固有の領域感を持つ住宅地

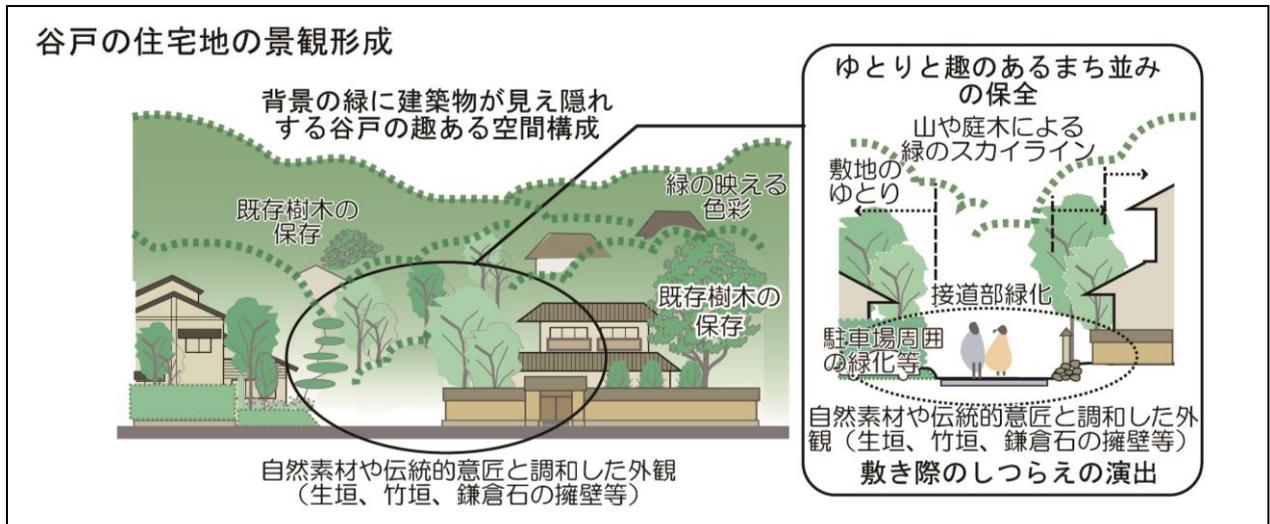
表 まち並み形成上尊重すべき固有の景観資源や作法・流儀

地域の景観構造	山、丘陵	・地域の領域感を創り出している斜面緑地
	海	・高台から眺める海
	河川	・住宅地の中を流れ、うるおいを与えている滑川、二階堂川、極楽寺川、西瓜川、扇川、佐助川、明月川、稲瀬川、宅間川等
界隈や道の固有性	住宅街	・屋敷街 ・路地沿い住宅地
その他個別景観資源		・社寺、石碑、古木、巨木等 ・生垣、竹垣、板塀、石積み（鎌倉石）等 ・優れた眺望景観 ・北鎌倉駅の佇まい、古い民家を活用した店舗、切通し、路地
まち並みに見られる作法・流儀		・通りに対して開放感や透過性のある庭木や生垣、敷き際のしつらえ ・慎ましやかな建築物の規模や形態 ・谷戸の緑と調和した素材や意匠、建物配置

(4) 都市景観形成のための基準（景観法第8条第2項第2号）

① 重点テーマ

- ◇山並みに包まれた谷戸の持つスケールの継承
- ◇既存樹木の保存や敷地内の緑化による、静かな佇まいの維持
- ◇垣、柵、門、通りから望見される空地等の敷き際のしつらえの演出



② 景観形成基準（建築物の建築等、工作物の建設等） アンダーライン：重点テーマに沿った、特に重要な基準

ステップ	景観形成基準
<p>周辺の景観の特徴をつかむ。</p>	<p>□行為計画地や立地する場所の景観的特性、景観資源をよく調べ、これらを十分に活かした計画とする。特に次の各点に留意する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○閉じた谷あいの緑の間に建築物が見え隠れする谷戸の趣のある空間構成や地域固有のスケール感の継承 ○丘陵の緑を背景とし、古い屋敷や門塀の構えが醸し出す風格ある佇まいの継承 <p>□通りや周辺からの望見性や景観資源との隣接等を意識し、特に次の各点に留意した計画とする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○眺望点からの見え方に配慮したボリューム、配置、色彩等 ○通り景観を損なう恐れのある意匠や要素（設備類、誘目性の高い意匠等）の修景等 ○建築物や工作物の人工的な印象を和らげ、うるおいを創出する施設と一体的に計画された敷地内緑化、壁面緑化、屋上緑化等 ○景観資源を引き立たせるための隣接する部分の緑化やセットバック、同時に視認される場合の意匠の調和や設備類の修景等
<p>周辺景観になじむ形態意匠とする。</p>	<p>□敷地利用及び敷き際のしつらえは、谷戸のスケール感や空間構成を維持するため、以下に適合したものとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○駐車場・駐輪場は可能な限り通りから見えない位置に配置する。やむを得ず通りから望見される位置に配置する場合、平面駐車場・駐輪場は緑化等（周囲や舗装面）により修景する。立体駐車場（機械式を含む）は設置しないこととする。 ○<u>擁壁（地下車庫前面上部も含む）やコンクリートブロック（ごみ置場を含む）の仕上げは、自然石若しくはこれに類するものとし、前面及び上部緑化、法面緑化との組み合わせ等の修景を行う。</u> ○<u>接道部の生垣化とともに、中高木の植栽により周辺の山並みとの連続性を高める。</u> <p>□建築物は、周辺のまち並みと調和し、以下に適合したものとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○<u>規模・形態は低層とする。</u> ○<u>山や庭木から突出しない外観とする。</u> <p>□建築物・工作物の素材・色彩は、周辺の緑が映え、まち並みと調和したものとし、かつ以下に適合したものとする。ただし、素材色などで、まち並みに違和感を与えないと認められるものはこの限りではない。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○<u>素材は美しい経年変化やメンテナンスを考慮し、また光沢のある素材、反射性のある素材の使用など、周囲から突出するような素材の使用を避ける。</u>

	<p>○基調色は、色相がR、YR、Yの場合は彩度4以下、その他の色相は彩度2以下とする。</p> <p>○建築物の屋根の基調色は明度6以下とする。</p> <p>○一定規模以上の建築物の外壁の基調色は明度3～8の範囲とする。</p> <p>○工作物は、設置する位置に応じて、建築物と調和した色彩とする。</p> <p>□ペントハウスや屋外階段、建築設備、その他工作物等は、周辺景観との調和を図るため、以下に適合したものとする。</p> <p>○建築物の屋上部にはペントハウスや設備類を設置しないこととするが、やむを得ない場合は、目立たない位置に配置し、周囲に遮蔽・修景を行う。</p> <p>○屋外階段、建築設備、その他工作物等は、通りから目立たない配置、建築物と一体的な意匠、又は緑化による修景等を行う。</p>
<p>周辺景観の向上に役立つよう要素のデザインを工夫する。</p>	<p>□屋根形状は勾配屋根などすることにより、周辺のまち並みとの調和に努める。</p> <p>□以下の方法等により、自然素材や地域の伝統的な意匠と調和した外観とする。</p> <p>○旧い建築物に見られる細部の意匠のきめ細やかさの継承</p> <p>○生垣以外の囲障は、板塀、竹垣、石積みの使用又はこれらに類するものの使用</p> <p>□歴史的風土保存区域内においては、趣のあるまち並みの連続性の保全や静かな佇まいの維持を図るため、次の各点に配慮する。</p> <p>○屋根の素材は、自然素材や伝統的な素材（和瓦、銅板、天然スレート等）を使用し、軒の出は45cm以上とする。</p> <p>○外壁は自然素材又はこれに類するものを使用する。</p>

③ 景観形成基準（開発行為等）

◇別表（開発行為等の景観形成基準、P104）参照

3 一般住宅地

(1) 位置及び区域

◇腰越、深沢、大船、玉縄地域の既成市街地

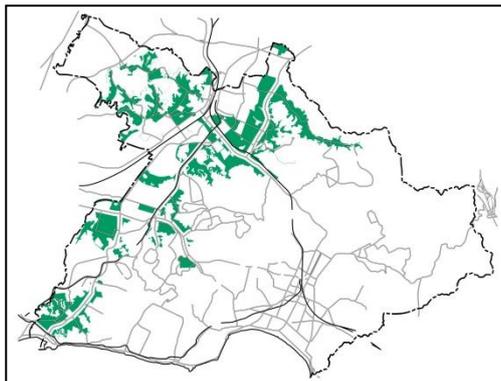
(2) 地区の特性・課題

◇昭和 30 年代頃から、市街地外縁部の農地などの宅地化により形成された住宅地です。

◇全般的には低層であり、開放的なスケール感を持っていますが、主要な道路沿いでは、中高層の建築物の立地も見受けられます。

◇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。

◇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、地域の景観もやや秩序を欠きつつあります。



区域図

(3) 都市景観形成のための方針（景観法第 8 条第 3 項）

① 土地利用の方向性

◇良好な住環境の育成を図るとともに、基盤整備にあわせて一部中高層の住宅や商業施設が調和する土地利用を誘導します。

② まち並み形成の方向性

◇背景となる山並みの緑などの自然環境と調和したまち並み形成を図ります。

◇接道部の緑の連続性確保により、緑豊かで整然としたまち並みの形成に努めます。

◇また、セットバックによるオープンスペースの創出や歩行空間の確保などにより、開放的でうるおいのある住宅地環境の形成に努めます。

◇特に中高層の住宅や規模の大きな商業施設等については、公開された空地の確保や沿道緑化などにより、開放的な空間創出に努めます。



戸建、低中層を基調とした住宅地



接道緑化が景観に貢献



少しの隙間でも通り側に緑を植える配慮

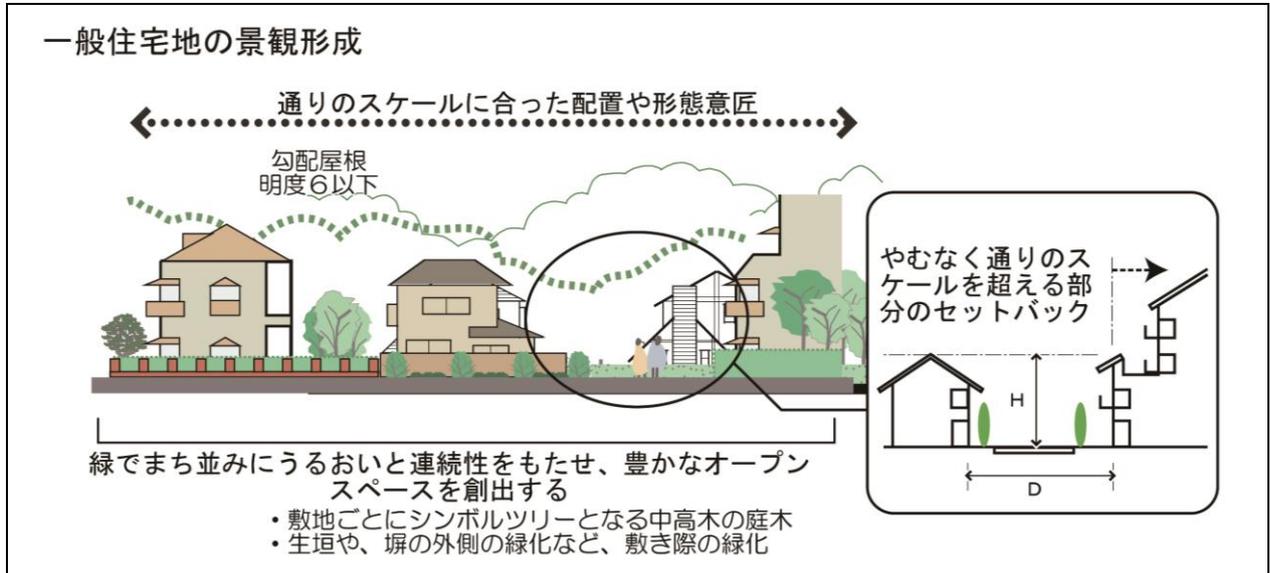
表 まち並み形成上尊重すべき固有の景観資源や作法・流儀

地域の景観構造	山、丘陵	・まち並みの背景となっている山並み
	河川	・住宅地の中を流れ、うるおいを与えている神戸川、砂押川、手広川等
界限や道の固有性		・並木や歩道など歩行者にうるおいを与えている住宅地の道 ・地域の緑の拠点となっている公園
その他個別景観資源		・古い屋敷の点在 ・豊かな庭木や生垣、敷き際の緑に縁取られた住宅 ・社寺、石碑、古木、巨木等 ・優れた眺望景観 ・谷戸池
まち並みに見られる作法・流儀		・きちんと手入れされた生垣 ・緑化された小スペース ・塀の外側に設けられた植栽帯

(4) 都市景観形成のための基準（景観法第8条第2項第2号）

① 重点テーマ

- ◇通りのスケールに合った建築物の配置や形態等、住宅地としてのゆるやかなまとまりの形成
- ◇勾配屋根の使用や落ち着いた色彩の誘導等、住宅地らしい佇まいの維持・育成
- ◇まち並みに連続性とうるおいをもたらす接道緑化や、敷地規模に応じた豊かなオープンスペースの創出



② 景観形成基準（建築物の建築等、工作物の建設等） アンダーライン：重点テーマに沿った、特に重要な基準

ステップ	景観形成基準
周辺の景観の特徴をつかむ。	<p>□行為計画地や立地する場所の景観的特性、景観資源をよく調べ、これらを十分に活かした計画とする。特に次の各点に留意する。</p> <p>○周辺のまち並みが形成しているスカイラインや隣接する建築物の規模・配置等との協調</p> <p>○道路の幅員とバランスの取れた高さ・配置（建築物高さ＝H・道路幅員＝Dとした場合、$D/H \# = 1 \sim 1.5$）</p> <p>○神戸川の水辺の落ち着いた表情づくりを意識した建築デザイン等</p> <p>□通りや周辺からの望見性や景観資源との隣接等を意識し、特に次の各点に留意した計画とする。</p> <p>○眺望点からの見え方に配慮したボリューム、配置、色彩等</p> <p>○通り景観を損なう恐れのある意匠や要素（設備類、誘目性の高い意匠等）の修景等</p> <p>○建築物や工作物の人工的な印象を和らげ、うるおいを創出する施設と一体的に計画された敷地内緑化、壁面緑化、屋上緑化等</p> <p>○景観資源を引き立たせるための隣接する部分の緑化やセットバック、同時に視認される場合の意匠の調和や設備類の修景等</p> <p>○湘南モノレールからの見え方に配慮した屋根形状、屋上工作物等の修景等</p>
周辺景観になじむ形態意匠とする。	<p>□敷地利用及び敷き際のしつらえは、通りの空間構成と協調し、歩行者に圧迫感を与えないよう以下に適合したものとする。</p> <p>○敷き際に塀・柵等を設ける場合は可能な限り高さを抑えるとともに、透過性のあるものの使用、生垣や壁面緑化との組み合わせなどの工夫をする。</p> <p>○駐車場・駐輪場は可能な限り通りから見えない位置に配置する。やむを得ず通りから望みできる位置に配置する場合、平面駐車場・駐輪場は、緑化等（周囲や舗装面）により修景する。立体駐車場（機械式を含む）は原則として地下に設置する。やむを得ない場合は、周辺の建築物と調和した意匠とするか、周囲の緑化等により修景する。</p> <p>○擁壁（地下車庫前面上部も含む）やコンクリートブロック（ごみ置場を含む）の仕上げは、自然石若しくはこれに類するものとする。</p> <p>○擁壁は敷地境界からセットバックし、前面には緑化を行う。</p>

	<p><u>○通りのスケールに合わせバランスのとれた空間構成となるよう、施設の規模に応じて建築物を段階的にセットバックする。</u></p> <p>□建築物は、通りのスケールに合わせ、意匠に変化をつける。</p> <p>□建築物・工作物の素材・色彩は、周辺のまち並みと調和したものとし、かつ以下に適合したものとする。ただし、素材色などで、まち並みに違和感を与えないと認められるものはこの限りではない。</p> <p><u>○素材は美しい経年変化やメンテナンスを考慮し、また光沢のある素材、反射性のある素材の使用など、周囲から突出するような素材の使用を避ける。</u></p> <p><u>○基調色は、色相がR、YR、Yの場合は彩度6以下、その他の色相は彩度3以下とする。</u></p> <p><u>○建築物の屋根の基調色は明度6以下とする。</u></p> <p><u>○一定規模以上の建築物の外壁の基調色は明度3～8の範囲とする。</u></p> <p><u>○工作物は、設置する位置に応じて、建築物と調和した色彩とする。</u></p> <p>□ペントハウスや屋外階段、建築設備、その他工作物等は、周辺景観との調和を図るため、以下に適合したものとする。</p> <p>○建築物の屋上部にはペントハウスや設備類を設置しないこととするが、やむを得ない場合は、目立たない位置に配置し、周囲に遮蔽・修景を行う。</p> <p>○屋外階段、建築設備、その他工作物等は、通りから目立たない配置、建築物と一体的な意匠、又は緑化による修景等を行う。</p>
<p>周辺景観の向上に役立つよう要素のデザインを工夫する。</p>	<p>□屋根形状は勾配屋根などとすることにより、周辺のまち並みとの調和に努める。</p> <p>□<u>セットバック部分はその規模に応じ、生垣、歩行空間の確保、親しみのある緑化デザインなど、まち並み空間の質の向上に寄与したしつらえとする。</u></p> <p>□建築物や工作物の素材は落ち着いた住宅地の形成を意識し、特に建築物の低層部や敷き際などは、木や石、土（煉瓦等）等の自然素材の使用に努める。</p>

③ 景観形成基準（開発行為等）

◇別表（開発行為等の景観形成基準、P104）参照

4 沿道住宅地

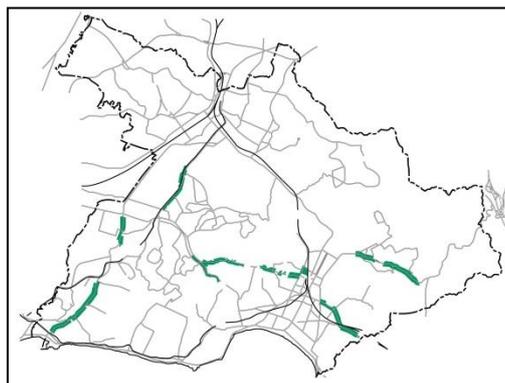
(1) 位置及び区域

◇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) 地区の特性・課題

◇住宅を主体とした土地利用が中心ですが、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や時間貸の駐車場等が増えています。

◇また、低層住宅中心のまち並みに中層の共同住宅の立地が目立つようになり、開放感の低下や沿道建築物のスカイラインに変化があらわれています。



区域図

(3) 都市景観形成のための方針（景観法第8条第3項）

① 土地利用の方向性

◇住宅地としての環境保全、育成を基本としつつ、低層から一部中層として、沿道の環境整備とあ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。

② まち並み形成の方向性

◇背景の山並みの緑との調和とともに、接道部の緑化により、個性とあるおいのある沿道の市街地景観の創造を図ります。

◇また、進行方向へのビスタの確保とともにビスタの魅力を高めるよう建築物の位置や規模に配慮します。

◇歩行・自転車・自動車といった異なる速度での連続景観にも配慮します。



低中層の沿道住宅地に店舗が点在するまち並み



建築物のセットバックによるゆとりと沿道緑化



背景となる丘陵の緑と調和する沿道住宅



建築物のセットバックによる店先の演出

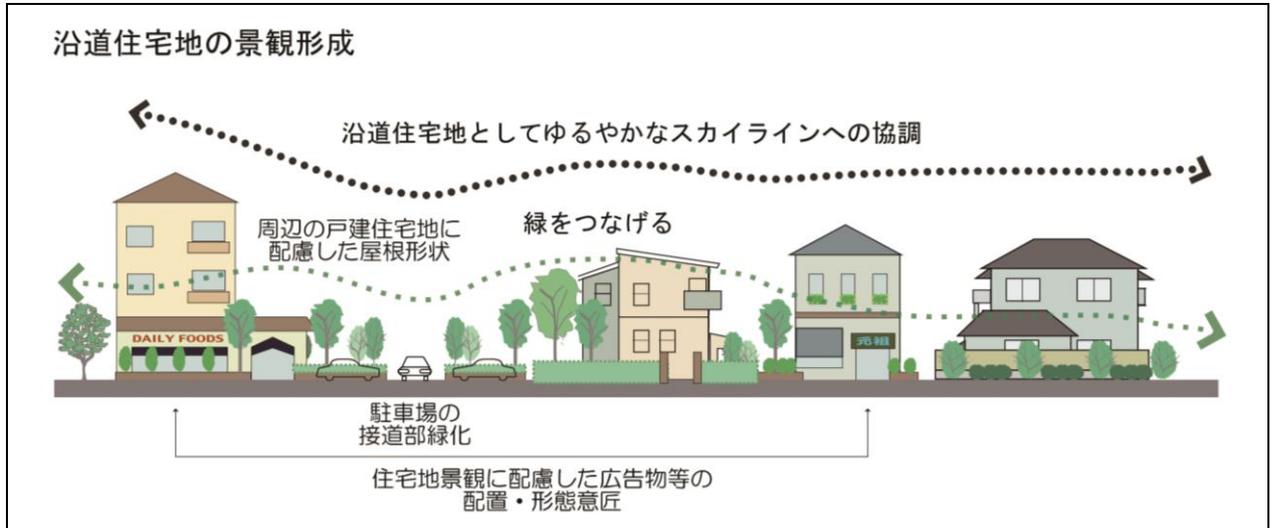
表 まち並み形成上尊重すべき固有の景観資源や作法・流儀

地域の景観構造	山、丘陵	・まち並みの背景となっている山並み
	海	・海へと続く腰越大船線
	河川	・地域住民の散策路となっている滑川、神戸川、手広川等
界隈や道の固有性	住宅街	・湘南モノレール沿い住宅地 ・幹線道路沿道住宅地
その他個別景観資源		・沿道の市街地景観に配慮した公共施設 ・通りの風景を特徴づけている安養院、杉本寺 ・優れた眺望景観
まち並みに見られる作法・流儀		・周りの住宅地になじむ落ち着いた色彩や意匠の店舗 ・沿道緑化 ・ゆるやかに整ったスカイラインへの協調

(4) 都市景観形成のための基準（景観法第8条第2項第2号）

① 重点テーマ

- ◇壁面位置やデザインの協調や緑化などによる、ビスタが感じられるまち並みの形成
- ◇工作物や広告物の適切な誘導による、沿道住宅地としての秩序あるスカイラインの形成
- ◇低中層を基調としたヒューマンスケールなまち並みの維持



② 景観形成基準（建築物の建築等、工作物の建設等） アンダーライン：重点テーマに沿った、特に重要な基準

ステップ	景観形成基準
周辺の景観の特徴をつかむ。	<p>□行為計画地や立地する場所の景観的特性、景観資源をよく調べ、これらを十分に活かした計画とする。特に次の各点に留意する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○沿道の建築物が形成しているスカイラインや隣接する建築物の規模・配置等との協調 ○<u>道路の幅員とバランスの取れた建築物の高さ・配置（建築物高さ＝H・道路幅員＝Dとした場合、D/H＝1～1.5）</u> ○滑川や神戸川の水辺の落ち着いた表情づくりを意識した建築デザイン等 <p>□通りや周辺からの望見性や景観資源との隣接等を意識し、特に次の各点に留意した計画とする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○眺望点からの見え方に配慮したボリューム、配置、色彩等 ○通り景観を損なう恐れのある意匠や要素（設備類、誘目性の高い意匠等）の修景等 ○建築物や工作物の人工的な印象を和らげ、うるおいを創出する施設と一体的に計画された敷地内緑化、壁面緑化、屋上緑化等 ○景観資源を引き立たせるための隣接する部分の緑化やセットバック、同時に視認される場合の意匠の調和や設備類の修景等 ○湘南モノレールからの見え方に配慮した屋根形状、屋上工作物等の修景等
周辺景観になじむ形態意匠とする。	<p>□敷地利用及び敷き際のしつらえは、沿道の開放感、連続性が感じられるように以下に適合したものとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○敷き際に塀・柵等を設ける場合は可能な限り高さを抑えるとともに、<u>透過性のあるものを使用し、接道部の緑化を活かす。</u> ○<u>駐車場・駐輪場は可能な限り通りから見えない位置に配置する。やむを得ず通りから望見できる位置に配置する場合、平面駐車場・駐輪場は、緑化等（周囲や舗装面）により修景する。立体駐車場（機械式を含む）は原則として地下に設置する。やむを得ない場合は、周辺の建築物と調和した意匠とするか、周囲の緑化等により修景する。</u> ○擁壁（地下車庫前面上部も含む）やコンクリートブロック（ごみ置場を含む）の仕上げは、自然石若しくはこれに類するものとする。 ○擁壁は敷地境界からセットバックし、前面には緑化を行う。 ○<u>沿道にうるおいを与えるため、前面にゆとりのある空間を設け、接道部を緑化する。（店舗である場合、開放感や賑わいの演出にも配慮した植栽とする。）</u> <p>□建築物は、道路の幅員とバランスのとれた規模・配置の関係とし、かつ以下に適合したものとする。</p>

	<p>○沿道の建築物が形成しているスカイラインを超える部分は、建築物を段階的にセットバックするなど、周辺の建築物と調和を図る。</p> <p>○通りのスケールに合わせ、意匠に変化をつける。</p> <p>□建築物・工作物の素材・色彩は、周辺のまち並みと調和したものとし、かつ以下に適合したものとする。ただし、素材色などで、まち並みに違和感を与えないと認められるものはこの限りではない。</p> <p>○素材は美しい経年変化やメンテナンスを考慮し、また光沢のある素材、反射性のある素材の使用など、周囲から突出するような素材の使用を避ける。</p> <p>○基調色は、色相がR、YR、Yの場合は彩度6以下、その他の色相は彩度3以下とする。</p> <p>○建築物の屋根の基調色は明度6以下とする。</p> <p>○一定規模以上の建築物の外壁の基調色は明度3～8の範囲とする。</p> <p>○工作物は、設置する位置に応じて、建築物と調和した色彩とする。</p> <p>□ペントハウスや屋外階段、建築設備、その他工作物等は、周辺景観との調和を図るため、以下に適合したものとする。</p> <p>○建築物の屋上部にはペントハウスや設備類を設置しないこととするが、やむを得ない場合は、目立たない位置に配置し、周囲に遮蔽・修景を行う。</p> <p>○屋外階段、建築設備、その他工作物等は、通りから目立たない配置、建築物と一体的な意匠、又は緑化による修景等を行う。</p>
<p>周辺景観の向上に役立つよう要素のデザインを工夫する。</p>	<p>□屋根形状は勾配屋根などすることにより、周辺のまち並みとの調和に努める。</p> <p>□親しみが感じられるよう、建築物や工作物の低層部や敷き際は、自然素材の使用に努める。</p> <p>□接道部の緑化は、ビスタを強調するため、極力中高木を配植する。</p>

③ 景観形成基準（開発行為等）

◇別表（開発行為等の景観形成基準、P104）参照

5 丘陵住宅地

(1) 位置及び区域

◇昭和 30 年代後半以降の丘陵部での大規模な住宅開発により形成された住宅地

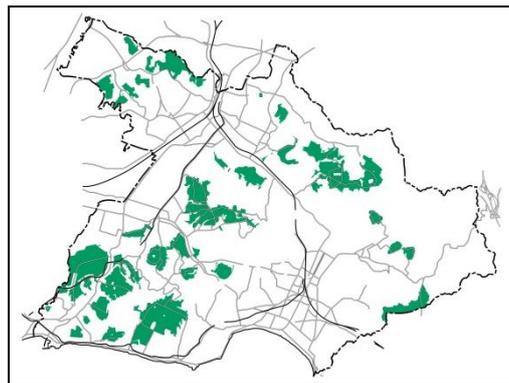
(2) 地区の特性・課題

◇基盤の整った低層の計画住宅地を主体とし、開発後の歳月を経て庭木などが育ち、背景の山並みと調和した緑豊かな住宅地景観を形成しています。

◇地区内の道路基盤は整備されていますが、住宅地へのアクセス道路が一つしかないものもあり、防災上の問題があります。

◇一部には中層の住宅地も見られます。

◇また、最近では敷地の細分化などの問題もあり、現状の良好な住環境の保全が課題です。



区域図



背景となる山並み



通りに沿って整然と続く戸建住宅地

(3) 都市景観形成のための方針（景観法第 8 条第 3 項）

① 土地利用の方向性

◇周辺の緑と一体となった良好な低層の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づけ、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け入れのため、住宅施策等とあわせて三世代同居の誘導を検討します。

② まち並み形成の方向性

◇住まい方についてのニーズの変化に対応する中で、地域毎の個性や緑豊かな景観など魅力的な景観の維持・向上を図ります。

◇整然としたまち並みのなかに豊かな生活の緑を持つ、開放的な住宅地景観の形成を図ります。

◇個々の建築物の個性を活かしながら、ゆるやかな調和が感じられるまち並み形成に努めます。



経年で成長した敷地内の緑

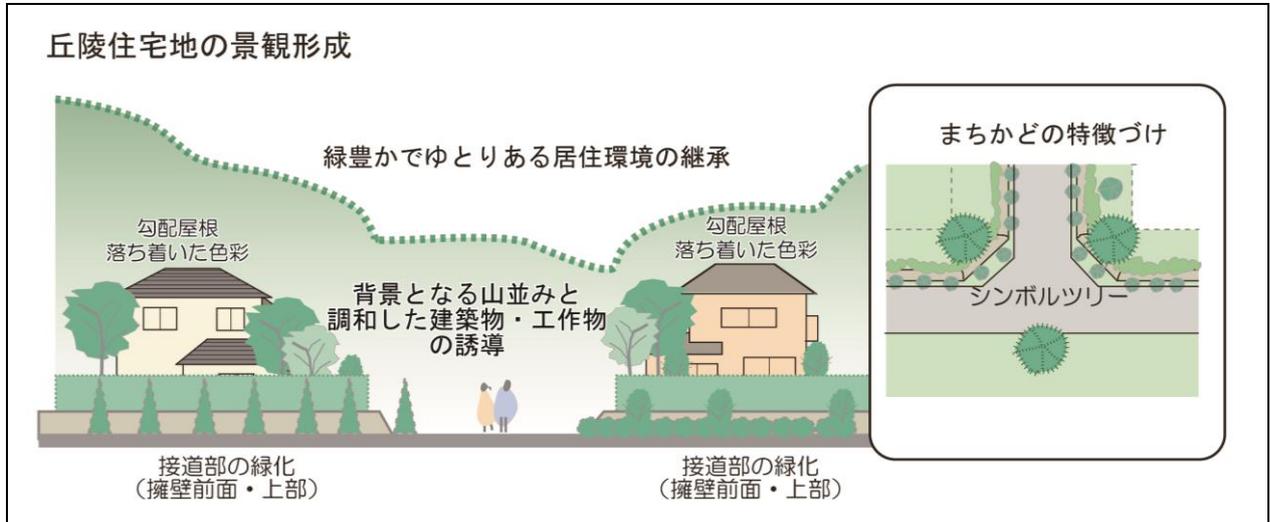
表 まち並み形成上尊重すべき固有の景観資源や作法・流儀

地域の景観構造	山、丘陵	・まち並みの背景となっている山並み
	海	・海への眺め ・海へと続く道
界限や道の固有性	住宅街	・丘陵地固有の坂道の多い景観 ・団地開発による整然とした住宅地のまち並み ・住宅地ごとに統一感のある擁壁と生垣によりつくられる通り景観 ・鎌倉ハイランドの桜並木、七里ガ浜東の緑のプロムナードなど住宅地のシンボル軸となっている基幹道路の並木
その他個別景観資源		・街区公園 ・生垣、石積み等 ・社寺、シンボルツリー等 ・優れた眺望景観
まち並みに見られる作法・流儀		・家の身だしなみや近隣への気配りが感じられる手入れの行き届いた外構 ・緑の連なり、勾配屋根などに見られるゆるやかなまち並みへの協調

(4) 都市景観形成のための基準（景観法第8条第2項第2号）

① 重点テーマ

- ◇緑豊かでゆとりある居住環境の継承と開放的な住宅地景観の維持
- ◇背景となる山並みや落ち着いた色彩のあるまち並みと調和した建築物、工作物のデザイン誘導
- ◇均質な空間の目印となるシンボルツリーなどによるまちかどの特徴づけ



② 景観形成基準（建築物の建築等、工作物の建設等） アンダーライン：重点テーマに沿った、特に重要な基準

ステップ	景観形成基準
<p>周辺の景観の特徴をつかむ。</p>	<p>□行為計画地や立地する場所の景観的特性、景観資源をよく調べ、これらを十分に活かした計画とする。特に次の各点に留意する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○背景となる山並みや低いスカイラインを創り出している地域のスケール感の継承 ○道路や擁壁・生垣等が創り出す整然とした通り景観の連続性の確保 ○オープンスペースや生垣などによる、ゆとりやうるおいの維持・育成 <p>□通りや周辺からの望見性や景観資源との隣接等を意識し、特に次の各点に留意した計画とする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○眺望点からの見え方に配慮したボリューム、配置、色彩等 ○通り景観を損なう恐れのある意匠や要素（設備類、誘目性の高い意匠等）の修景等 ○建築物や工作物の人工的な印象を和らげ、うるおいを創出する施設と一体的に計画された敷地内緑化、壁面緑化、屋上緑化等 ○景観資源を引き立たせるための隣接する部分の緑化やセットバック、同時に視認される場合の意匠の調和や設備類の修景等 ○湘南モノレールからの見え方に配慮した屋根形状、屋上工作物等の修景等
<p>周辺景観になじむ形態意匠とする。</p>	<p>□敷地利用及び敷き際のしつらえは、通りの空間構成と協調し、歩行者に圧迫感を与えないよう以下に適合したものとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○敷き際は生垣とし、塀・垣等を設ける場合は可能な限り高さを抑えるとともに、透過性のあるものの使用、樹木との組み合わせなどの工夫をする。 ○駐車場・駐輪場は可能な限り通りから見えない位置に配置する。やむを得ず通りから望見される位置に配置する場合、平面駐車場・駐輪場は緑化等（周囲や舗装面）により修景する。立体駐車場（機械式を含む）は設置しないこととする。 ○擁壁（地下車庫前面上部も含む）やコンクリートブロック（ごみ置場を含む）の仕上げは、自然石若しくはこれに類するものとする。 ○擁壁は敷地境界からセットバックし、前面には緑化を行う。 <p>□建築物は、低層を基調とし、外壁はまち並みのスケールに合わせ、適度に分節化する。</p> <p>□建築物・工作物の素材・色彩は、周辺の緑が映え、落ち着いた色彩のあるまち並みと調和したものとし、かつ以下に適合したものとする。ただし、素材色などで、まち並みに違和感を与えないと認められるものはこの限りではない。</p>

	<p>○<u>素材は美しい経年変化やメンテナンスを考慮し、また光沢のある素材、反射性のある素材の使用など、周囲から突出するような素材の使用を避ける。</u></p> <p>○<u>基調色は、色相がR、YR、Yの場合は彩度4以下、その他の色相は彩度2以下とする。</u></p> <p>○<u>建築物の屋根の基調色は明度6以下とする。</u></p> <p>○<u>一定規模以上の建築物の外壁の基調色は明度3～8の範囲とする。</u></p> <p>○<u>工作物は、設置する位置に応じて、建築物と調和した色彩とする。</u></p> <p>□<u>ペントハウスや屋外階段、建築設備、その他工作物等は、周辺景観との調和を図るため、以下に適合したものとする。</u></p> <p>○<u>建築物の屋上部にはペントハウスや設備類を設置しないこととするが、やむを得ない場合は、目立たない位置に配置し、周囲に遮蔽・修景を行う。</u></p> <p>○<u>屋外階段、建築設備、その他工作物等は、通りから目立たない配置、建築物と一体的な意匠、又は緑化による修景等を行う。</u></p>
<p>周辺景観の向上に役立つよう要素のデザインを工夫する。</p>	<p>□<u>屋根形状は勾配屋根などすることにより、周辺のまち並みとの調和に努める。</u></p> <p>□<u>角地やアイストップとなる場所では、シンボルツリーなど植栽の工夫によりまちかどを特徴づける。</u></p>

③ 景観形成基準（開発行為等）

◇別表（開発行為等の景観形成基準、P104）参照

6 林間住宅地

(1) 位置及び区域

◇鎌倉山

(2) 地区の特性・課題

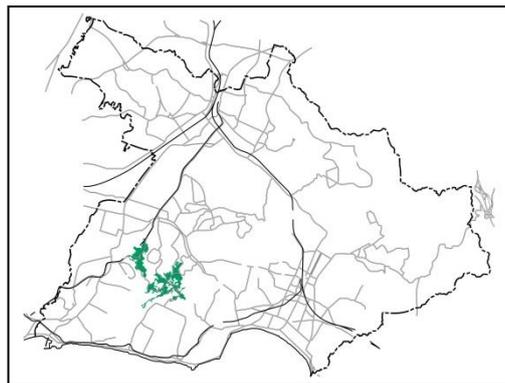
◇昭和初期に自然や地形を活かした高級住宅地として分譲され、今もその面影を残す緑豊かな住宅地です。

◇敷地規模も比較的大きく、良好な居住環境・風致景観が維持されています。

◇敷地の細分化や共同住宅の建設などにより、環境に変化があらわれています。

◇もともと建築物の形態意匠に統一的な様式はありませんでしたが、建替えなどにより現代的な建築物が目につくようになりました。

◇地域を通り抜ける道路沿いに植樹された桜は、地域の景観資源として市民に親しまれていますが、老朽化や土地利用更新時の伐採などによりその数が減少しています。



区域図

(3) 都市景観形成のための方針（景観法第8条第3項）

① 土地利用の方向性

◇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、緑豊かで落ち着いた住環境の保全を図ります。

② まち並み形成の方向性

◇地域内の自然や地形の維持・保全に配慮したまち並み形成を図ります。

◇また、敷地内の豊かな緑・門・塀などが創り出す趣のあるまち並みの保全に努めます。

◇主要な道路からのビスタや見晴らしのよい場所からの眺望にも配慮し、緑の中に建築物が見え隠れする良好な景観の維持に努めます。

◇その他、敷地周辺からの見え方に配慮します。



緑に縁取られた住宅



落ち着いた色彩を用いた住宅

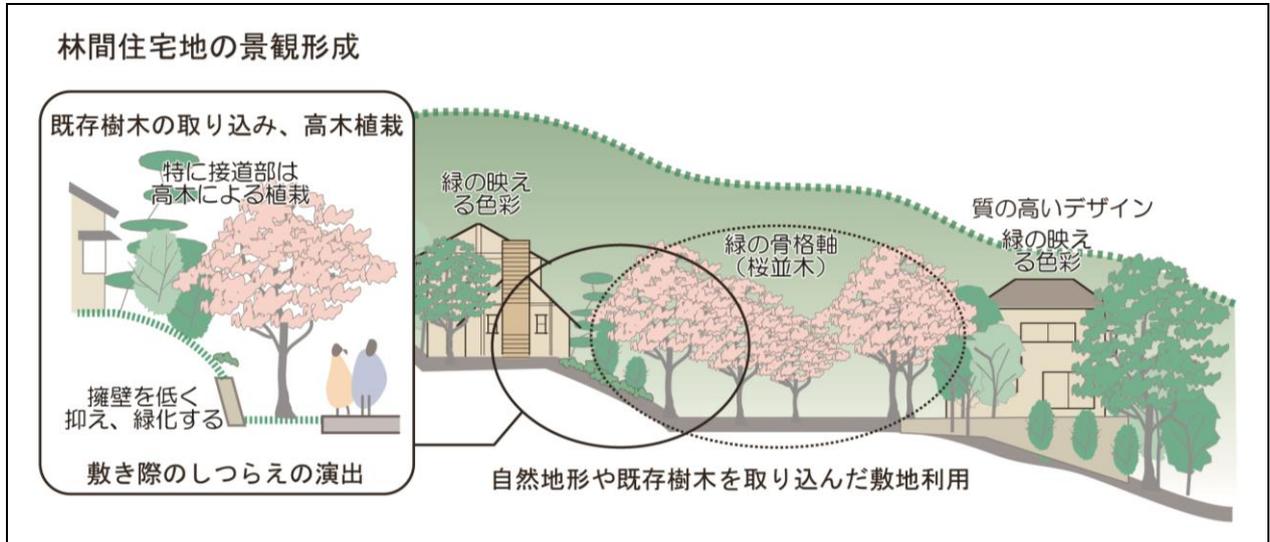
表 まち並み形成上尊重すべき固有の景観資源や作法・流儀

地域の景観構造	山、丘陵	・まち並みの背景となっている山並み
	海	・垣間見える海への眺め
境界や道の固有性		・地形を活かした道路（日本初の自動車専用道路） ・地域の公園
その他個別景観資源		・点在する別荘地の面影を残す屋敷 ・豊かな庭木や生垣、敷き際の緑に縁取られた住宅 ・主要な道路に続く風格のある桜並木 ・優れた眺望景観
まち並みに見られる作法・流儀		・きちんと手入れされた敷き際の緑 ・自然地形を活かした敷地利用 ・林間住宅地の景観に違和感を与えない為の人工物（石垣、門、塀）の配置や敷き際のしつらえ

(4) 都市景観形成のための基準（景観法第8条第2項第2号）

① 重点テーマ

- ◇自然地形や既存樹木を取り込んだ、のびやかなスケールをもった敷地利用の継承
- ◇ゆとりある居住環境を維持するための高木植栽の誘導（特に接道部）
- ◇鎌倉最古の計画住宅地の風格と品を感じさせ、華美ではない建築デザインの誘導



② 景観形成基準（建築物の建築等、工作物の建設等） アンダーライン：重点テーマに沿った、特に重要な基準

ステップ	景観形成基準
<p>周辺の景観の特徴をつかむ。</p>	<p>□行為計画地や立地する場所の景観的特性、景観資源をよく調べ、これらを十分に活かした計画とする。特に次の各点に留意する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○自然の斜面地、樹林の中に建築物が見え隠れする、林間住宅地らしい空間構成とスケール感の継承 ○鎌倉山住宅地開発の面影が感じられ、桜並木等の接道部の高木が創り出す、緑の骨格軸の維持・育成 <p>□通りや周辺からの望見性や景観資源との隣接等を意識し、特に次の各点に留意した計画とする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○眺望点からの見え方に配慮したボリューム、配置、色彩等 ○通り景観を損なう恐れのある意匠や要素（設備類、誘目性の高い意匠等）の修景等 ○建築物や工作物の人工的な印象を和らげ、うるおいを創出する施設と一体的に計画された敷地内緑化、壁面緑化、屋上緑化等 ○景観資源を引き立たせるための隣接する部分の緑化やセットバック、同時に視認される場合の意匠の調和や設備類の修景等
<p>周辺景観になじむ形態意匠とする。</p>	<p>□敷地利用及び敷き際のしつらえは、自然地形や緑豊かな景観になじむよう、以下に適合したものとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○既存樹木を保全・活用する。やむを得ず伐採する場合は、代替植栽を行う。 ○敷き際に塀・垣等を設ける場合は可能な限り高さを抑えるとともに、透過性のあるもの使用、生垣や壁面緑化との組み合わせなどの工夫をする。 ○駐車場・駐輪場は可能な限り通りから見えない位置に配置する。やむを得ず通りから望見される位置に配置する場合、平面駐車場・駐輪場は緑化等（周囲や舗装面）により修景する。立体駐車場（機械式を含む）は設置しないこととする。 ○擁壁（地下車庫前面上部も含む）やコンクリートブロック（ごみ置場を含む）の仕上げは、自然石を使用する。やむを得ず使用できない場合は、これに類するものを使用し、前面及び上部の緑化、壁面緑化等の修景を行う。 <p>□建築物は、自然地形になじむ配置とし、周辺のまち並みや自然環境と調和した低層とする。</p> <p>□建築物・工作物の素材・色彩は、周辺の緑が映え、林間住宅地の風格を感じさせ</p>

	<p>るものとし、かつ以下に適合したものとする。ただし、素材色などで、まち並みに違和感を与えないと認められるものはこの限りではない。</p> <p>○<u>素材は美しい経年変化やメンテナンスを考慮し、また光沢のある素材、反射性のある素材の使用など、周囲から突出するような素材の使用を避ける。</u></p> <p>○<u>基調色は、色相がR、YR、Yの場合は彩度4以下、その他の色相は彩度2以下とする。</u></p> <p>○<u>建築物の屋根の基調色は明度6以下とする。</u></p> <p>○<u>一定規模以上の建築物の外壁の基調色は明度3～8の範囲とする。</u></p> <p>○<u>工作物は、設置する位置に応じて、建築物と調和した色彩とする。</u></p> <p>□ペントハウスや屋外階段、建築設備、その他工作物等は、周辺景観との調和を図るため、以下に適合したものとする。</p> <p>○建築物の屋上部にはペントハウスや設備類を設置しないこととするが、やむを得ない場合は、目立たない位置に配置し、周囲に遮蔽・修景を行う。</p> <p>○屋外階段、建築設備、その他工作物等は、通りから目立たない配置、建築物と一体的な意匠、又は緑化による修景等を行う。</p>
<p>周辺景観の向上に役立つよう要素のデザインを工夫する。</p>	<p>□<u>屋根形状は勾配屋根などすることにより、周辺のまち並みとの調和に努める。</u></p> <p>□<u>以下の方法等により、林間住宅地の景観をひき立てる外観となるように配慮する。</u></p> <p>○建築物、垣、柵、門扉、擁壁には積極的に自然素材の活用又はこれらと調和したものを使用する。</p> <p>○<u>特に敷地前面はサクラを含む高木を配し緑豊かな庭空間とし、駐車場であっても庭の一部と見えるように、緑化などによる美しいしつらえとする。</u></p>

③ 景観形成基準（開発行為等）

◇別表（開発行為等の景観形成基準、P104）参照

7 海浜住宅地

(1) 位置及び区域

◇小動岬から稲村ヶ崎までの海岸部

(2) 地区の特性・課題

- ◇低層の戸建住宅が主体の平坦な地域です。
- ◇小動岬、稲村ヶ崎間は、直線的な海岸線が連続し、広がりのある海の眺め、国道 134 号と江ノ電の併走、後背の斜面緑地、海岸沿いの漁港のまち等、多彩で魅力的な景観が広がっています。
- ◇一方で、潮風の影響もあり敷地内の緑はやや乏しくなっており、また、まち並みは全体としては連続感や海浜部らしさが乏しく、まとまりを感じにくい傾向があります。
- ◇特に道路幅員が狭く、戸建住宅が密集している場所は、漁港のまち独特の雰囲気を持つ面もありますが、一方ではブロック塀等が多く、防災上の課題を有しています。
- ◇また、周辺には別荘地の面影が残る戸建住宅も見られますが、近年では敷地の細分化や既存樹木の伐採などによる景観の変化が生じています。
- ◇海岸沿いにおいては、住宅に混じって店舗の立地が目立っています。



区域図



地域を代表する資源：稲村ヶ崎



江ノ電が通る明るく開放的な景観

(3) 都市景観形成のための方針（景観法第 8 条第 3 項）

① 土地利用の方向性

- ◇海沿いの低層の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づけます。
- ◇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、楽しさを醸し出す海岸ゾーンの形成を図ります。

② まち並み形成の方向性

- ◇海沿いの低層の戸建住宅地と背景の緑、前面に広がる海と江ノ電・国道 134 号が創り出す景観構造を維持するとともに、これらが一体となって創り出す魅力的な景観を保全します。
- ◇特に国道 134 号沿道では、小動岬や稲村ヶ崎などの歴史的な自然資源との調和に配慮しつつ、明るいイメージの生き生きとした海浜景観の創出に努めます。
- ◇また、歩行・自転車・自動車といった異なる速度での連続景観にも配慮します。
- ◇道路幅員が狭く、住宅が密集している場所では、路地の雰囲気を大切にしながら、防災面も含めた住環境の向上に努めます。

表 まち並み形成上尊重すべき固有の景観資源や作法・流儀

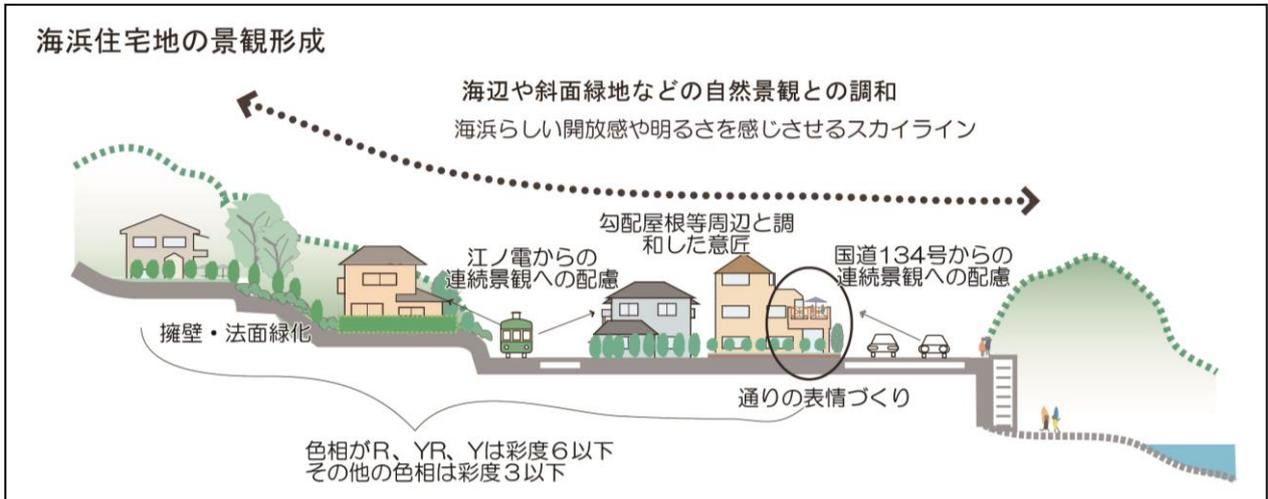
地域の景観構造	山、丘陵	<ul style="list-style-type: none"> ・地域のシンボルとなっている稲村ヶ崎、小動岬 ・まち並みの背景となっている斜面緑地
	海	<ul style="list-style-type: none"> ・海岸 ・海に通じる道
	河川	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅地の中を流れ、うるおいを与えている極楽寺川、行合川等
界隈や道の固有性		<ul style="list-style-type: none"> ・国道 134 号 ・江ノ電
その他個別景観資源		<ul style="list-style-type: none"> ・国道 134 号や江ノ電からのシークエンス

まち並みに見られる作法・流儀	<ul style="list-style-type: none"> ・江ノ電車窓の眺め等を意識した緑豊かな敷き際 ・国道 134 号に面したゆとりある空間 ・開放的な中にも秩序が感じられる建築デザイン
----------------	--

(4) 都市景観形成のための基準（景観法第 8 条第 2 項第 2 号）

① 重点テーマ

- ◇海浜らしい明るさを感じさせる建築デザインの誘導
- ◇海浜風致にふさわしく、海浜や斜面緑地などの自然資源と調和した色彩・緑化の誘導
- ◇国道 134 号沿道や江ノ電沿線における魅力的なシークエンスの形成



② 景観形成基準（建築物の建築等、工作物の建設等） アンダーライン：重点テーマに沿った、特に重要な基準

ステップ	景観形成基準
<p>周辺の景観の特徴をつかむ。</p>	<p>□行為計画地や立地する場所の景観的特性、景観資源をよく調べ、これらを十分に活かした計画とする。特に次の各点に留意する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○開放的な海浜部のスケール感の継承 ○背景となる斜面緑地や周辺のまち並みが形成しているスカイラインや隣接する建築物の壁面の位置・意匠・色彩などとの協調 <p>□通りや周辺からの望見性や景観資源との隣接等を意識し、特に次の各点に留意した計画とする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○眺望点からの見え方に配慮したボリューム、配置、色彩等 ○通り景観を損なう恐れのある意匠や要素（設備類、誘目性の高い意匠等）の修景等 ○建築物や工作物の人工的な印象を和らげ、うるおいを創出する施設と一体的に計画された敷地内緑化、壁面緑化、屋上緑化等 ○景観資源を引き立たせるための隣接する部分の緑化やセットバック、同時に視認される場合の意匠の調和や設備類の修景等
<p>周辺景観になじむ形態意匠とする。</p>	<p>□敷地利用及び敷き際のしつらえは、海浜や斜面緑地の自然景観と調和し、かつ開放感、連続性が感じられるよう以下に適合したものとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○海浜の開放感を確保するため、建築物は極力セットバックし、緑化を行う。 ○江ノ電や国道 134 号からのシークエンスに配慮し、特に接道部の緑化を行う（店舗等の場合、開放感や賑わいの演出にも配慮した植栽とする）。 ○駐車場・駐輪場は可能な限り通りから見えない位置に配置する。やむを得ず通りから望見される位置に配置する場合、平面駐車場・駐輪場は緑化等（周囲や舗装面）により修景する。立体駐車場（機械式を含む）は設置しないこととする。 ○擁壁（地下車庫前面上部も含む）やコンクリートブロック（ごみ置場を含む）の仕上げは、自然石若しくはこれに類するものとする。 ○擁壁は敷地境界からセットバックし、前面には緑化を行うとともに、建築物の外壁の質感や色彩に変化をつけ、視覚的に分離する。 <p>□建築物・工作物の素材・色彩は、海浜風致を引き立てるものとし、かつ以下に適</p>

	<p>合したものとする。ただし、素材色などで、まち並みに違和感を与えないと認められるものはこの限りではない。</p> <p>○素材は美しい経年変化やメンテナンスを考慮し、また光沢のある素材、反射性のある素材の使用など、周囲から突出するような素材の使用を避ける。</p> <p>○基調色は、色相がR、YR、Yの場合は彩度6以下、その他の色相は彩度3以下とする。</p> <p>○建築物の屋根の基調色は明度6以下とする。</p> <p>○建築物の外壁の基調色は明度3以上とし、極力高明度を使用するものとする。</p> <p>○工作物は、設置する位置に応じて、建築物と調和した色彩とする。</p> <p>□ペントハウスや屋外階段、建築設備、その他工作物等は、周辺景観との調和を図るため、以下に適合したものとする。</p> <p>○建築物の屋上部にはペントハウスや設備類を設置しないこととするが、やむを得ない場合は、目立たない位置に配置し、周囲に遮蔽・修景を行う。</p> <p>○屋外階段、建築設備、その他工作物等は、通りから目立たない配置、建築物と一体的な意匠、又は緑化による修景等を行う。</p> <p>○バルコニー等は、建築物と一体的なデザインとし、敷き際からセットバックするなど周辺のまち並みと調和した規模とし、海浜部の開放感を確保する。</p>
<p>周辺景観の向上に役立つよう要素のデザインを工夫する。</p>	<p>□以下の方法等により、海浜風致と一体となった外観となるように配慮する。</p> <p>○緩やかな秩序があり、ゆとりや開放性の感じられる意匠</p> <p>○クロマツ等、湘南の海浜風致になじむ樹種による敷地内緑化</p> <p>○植栽が施されていない敷地での華美な意匠等、建築物のみが目立つ外観としない。</p> <p>□特に海に面する敷地では、以下の方法等により、国道134号、海浜部、江ノ電からの魅力的なシークエンスの創出に配慮する。</p> <p>○勾配屋根の設置やパラペット#のデザイン等によるリズムカルなスカイライン</p> <p>○単調な大壁面を避け、適度な分節化によるリズム感のあるファサード</p> <p>○後背市街地からの海への見通しや通り抜け道の確保</p> <p>□親しみが感じられるよう、建築物や工作物の低層部や敷き際は、自然素材の使用に努める。</p>

③ 景観形成基準（開発行為等）

◇別表（開発行為等の景観形成基準、P104）参照

8 海浜住商複合地

(1) 位置及び区域

◇稲村ヶ崎以東及び腰越の海岸部

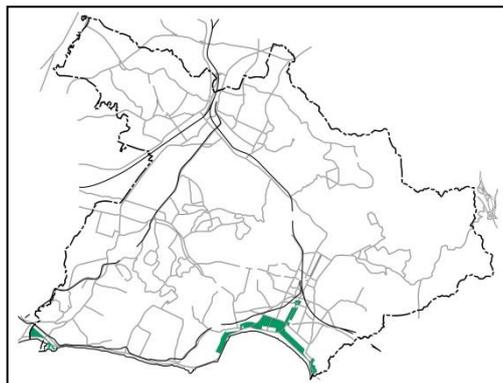
(2) 地区の特性・課題

◇低中層の住宅が主体で、特に海沿いの低地部は漁港のまちとして発展してきました。

◇飯島トンネルから稲村ヶ崎の区間は、弓状の海岸線、高低差のある地形により、シークエンスが楽しめ、市民・来訪者に広く親しまれています。

◇後背には別荘地・保養地の面影を残す良好な住宅地が広がっていますが、敷地の細分化・共同住宅・車対応の商業施設への土地利用転換が目立っています。

◇また、道路幅員が狭く、戸建住宅が密集している場所は、海岸沿いの漁港のまちといった独特の雰囲気を持つ面もありますが、一方で防災上の課題を有しています。



区域図

(3) 都市景観形成のための方針（景観法第8条第3項）

① 土地利用の方向性

◇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、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誘導します。

◇古都景域の国道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地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、基盤整備とあわせて、低中層の住宅と観光商業施設が調和する住宅地を誘導します。



開放的な緑豊かな敷き際



歴史性を象徴する施設デザイン

② まち並み形成の方向性

◇自然と歴史が融和した原風景を継承し、海浜風致と一体となった魅力あるまち並み形成をすすめます。

◇国道134号沿道では近景だけでなく、中景・遠景に配慮し、スカイラインの統一や背景となる歴史的風土との調和に努めます。

◇特に古都景域では、和賀江嶋、稲村ヶ崎などの歴史的資源と調和した趣の感じられるまち並み形成に、都市景域（腰越地域）では、腰越漁港や江の島などの景観資源と調和した落ち着いたなかにも賑わいを感じるまち並み形成に努めます。

◇自動車・自転車・歩行者など、様々な速度による移動景観にも配慮します。

◇国道134号の後背の住宅地においては保養地や漁港のまちとして形成されてきた地域の歴史や文脈に配慮するとともに、地域スケールの継承に配慮したまち並み形成をめざします。

◇また、道路幅員が狭く、住宅が密集している場所では、路地の雰囲気大切にしながら、防災面も含めた住環境の向上に努めます。

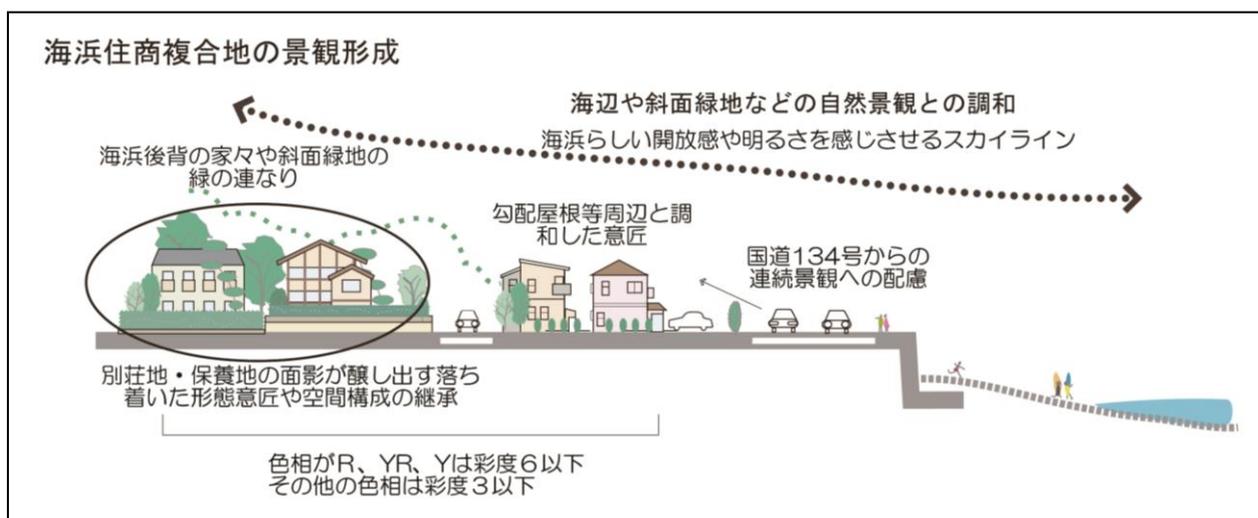
表 まち並み形成上尊重すべき固有の景観資源や作法・流儀

地域の景観構造	山、丘陵	・地域のシンボルとなっている小動岬、稲村ヶ崎
	海	・和賀江嶋、海岸 ・海に通じる若宮大路等
	河川	・住宅地の中を流れ、うるおいを与えている滑川、神戸川、稲瀬川等
界限や道の固有性		・国道134号 ・住宅地の道
その他個別景観資源		・点在する保養所、洋館 ・敷き際の緑に縁取られた住宅 ・優れた眺望景観 ・海浜公園、漁港
まち並みに見られる作法・流儀		・人を招き入れる引きの空間 ・まち並みのアクセントになるデザイン

(4) 都市景観形成のための基準（景観法第8条第2項第2号）

① 重点テーマ

- ◇ 後背の山並みと調和した、中層以下を基調としたスカイラインの維持
- ◇ 別荘地・保養地の面影が醸し出す鎌倉の海浜らしい落ち着いた感じられる建築デザインの誘導
- ◇ 海浜風致にふさわしく、海辺や斜面緑地等の自然資源や歴史的資源と調和した色彩・緑化の誘導



② 景観形成基準（建築物の建築等、工作物の建設等） アンダーライン：重点テーマに沿った、特に重要な基準

ステップ	景観形成基準
周辺の景観の特徴をつかむ。	<p>□ 行為計画地や立地する場所の景観的特性、景観資源をよく調べ、これらを十分に活かした計画とする。特に次の各点に留意する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 海辺の開放感や広がり、後背に広がる低層低密の海浜保養地・別荘地、漁港部での界限性といった地区ごとのスケール感や空間構成の継承 ○ 海への眺めに配慮した配置、背景となる山並みと調和し、周辺のまち並みが形成しているスカイラインや隣接する建築物の壁面の位置・意匠・色彩などの協調 ○ 滑川や神戸川の水辺の落ち着いた表情づくりを意識した建築デザイン等 <p>□ 通りや周辺からの望見性や景観資源との隣接等を意識し、特に次の各点に留意した計画とする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 眺望点からの見え方に配慮したボリューム、配置、色彩等 ○ 通り景観を損なう恐れのある意匠や要素（設備類、誘目性の高い意匠等）の修景等 ○ 建築物や工作物の人工的な印象を和らげ、うるおいを創出する施設と一体的に計画された敷地内緑化、壁面緑化、屋上緑化等 ○ 景観資源を引き立たせるための隣接する部分の緑化やセットバック、同時に視認される場合の意匠の調和や設備類の修景等

<p>周辺景観になじむ形態意匠とする。</p>	<p>□敷地利用及び敷き際のしつらえは、海浜や斜面緑地の自然景観と調和し、かつ開放感、連続性が感じられるよう以下に適合したものとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○国道 134 号からのシークエンスに配慮し、特に接道部を緑化する（店舗等の場合、開放感や賑わいの演出にも配慮した植栽とする）。 ○国道 134 号に面していない住宅地等においても、極力接道部の緑化に努めるとともに、配植の工夫等により開放感や古都の海浜としての落ち着きを継承する。 ○駐車場・駐輪場は可能な限り通りから見えない位置に配置する。<u>やむを得ず通りから望見できる位置に配置する場合、平面駐車場・駐輪場は、緑化等（周囲や舗装面）により修景する。立体駐車場（機械式を含む）は、周辺の建築物と調和した意匠とするか、周囲の緑化等により修景する。ただし、国道 134 号に面する部分に立体（機械式を含む）駐車場を設置しないこととする。</u> ○擁壁（地下車庫前面上部も含む）やコンクリートブロック（ごみ置場を含む）の仕上げは、自然石若しくはこれに類するものとする。 ○擁壁は敷地境界からセットバックし、前面には緑化を行うとともに、建築物の外壁の質感や色彩に変化をつけ、視覚的に分離する。 ○海への見通しや開放感のある地域のスケール感を維持するため、建築物は極力セットバックし、緑化を行う。 <p>□建築物・工作物の素材・色彩は、海浜景観を引き立てるものとし、かつ以下に適合したものとする。ただし、素材色などで、まち並みに違和感を与えないと認められるものはこの限りではない。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○素材は美しい経年変化やメンテナンスを考慮し、また光沢のある素材、反射性のある素材の使用など、周囲から突出するような素材の使用を避ける。 ○基調色は、色相が R、YR、Y の場合は彩度 6 以下、その他の色相は彩度 3 以下とする。 ○建築物の屋根の基調色は明度 6 以下とする。 ○建築物の外壁の基調色は明度 3 以上とし、極力高明度を使用するものとする。 ○工作物は、設置する位置に応じて、建築物と調和した色彩とする。 <p>□ペントハウスや屋外階段、建築設備、その他工作物等は、周辺景観との調和を図るため、以下に適合したものとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○建築物の屋上部にはペントハウスや設備類を設置しないこととするが、やむを得ない場合は、目立たない位置に配置し、周囲に遮蔽・修景を行う。 ○屋外階段、建築設備、その他工作物等は、通りから目立たない配置、建築物と一体的な意匠、又は緑化による修景等を行う。 ○バルコニー等は、建築物とバランスの取れた規模・形状とし、海浜部の開放感を確保する。
<p>周辺景観の向上に役立つよう要素のデザインを工夫する。</p>	<p>□以下の方法等により、海浜風致と一体となった外観となるように配慮する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ゆとりある空間に地域の歴史や文化を感じさせる意匠 ○クロマツ等、湘南の海浜風致になじむ樹種による敷地内緑化 ○古都の海浜らしい落ち着きや明るさを兼ね備えた高質な建築デザイン <p>□特に海に面する敷地では、以下の方法等により、国道 134 号、海浜部、江ノ電からの魅力的なシークエンスの創出に配慮する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○勾配屋根の設置やパラペットのデザイン等により、落ち着きが感じられるスカイライン ○単調な大壁面を避け、適度な分節化によるリズム感のあるファサード ○後背市街地からの海への見通しや通り抜け道の確保 <p>□若宮大路との交差点付近では、古都のシンボル軸のゲート性を意識した外観となるように配慮する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○交差点付近では歴史を感じさせる建築物・外構等の意匠に配慮し、特にアイストップとなる場所では、まちかどを特徴づける意匠とする。 <p>□建築物や工作物の素材は落ち着いた住宅地の形成を意識し、特に建築物の低層部や敷き際などは、木や石、土（煉瓦等）等の自然素材の使用に努める。</p>

③ 景観形成基準（開発行為等）

◇別表（開発行為等の景観形成基準、P104）参照

9 都市型住宅地

(1) 位置及び区域

◇大船駅周辺

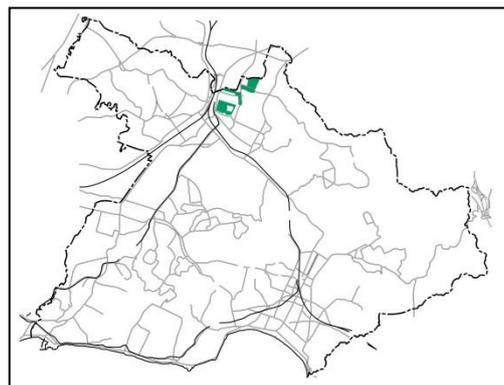
(2) 地区の特性・課題

◇低中層の住宅のなかに商業・業務施設が立地する地域です。

◇道路幅員は比較的確保されていますが、一部幅員の狭い場所や道路線形が複雑な場所が存在しており、防災面や歩行者の安全面などの環境改善を図る必要があります。

◇主要道路には、街路樹が植樹されていますが、それ以外の場所では緑が少ない印象を受けます。

◇また、建築物の規模や用途が混在しているため、やや雑多な景観が形成されています。



区域図

(3) 都市景観形成のための方針（景観法第8条第3項）

① 土地利用の方向性

◇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、基盤整備とあわ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誘導します。



低中層住宅地で住宅、店舗、駐車場が混在

② まち並み形成の方向性

◇市街地を取り囲む丘陵の緑へのビスタに配慮したまち並み形成をすすめます。

◇セットバックやオープンスペースの創出により開放的な住宅地環境の形成を図ります。

◇特に中高層の住宅や一定規模以上の商業施設等については、公開された空地の確保や沿道緑化などにより、開放的な空間創出に努めます。

◇また、接道部への緑化などにより、うるおいのある空間演出に努めます。



外構の緑と落ち着いた色彩のある色彩の共同住宅



店舗併用住宅の敷き際の緑化

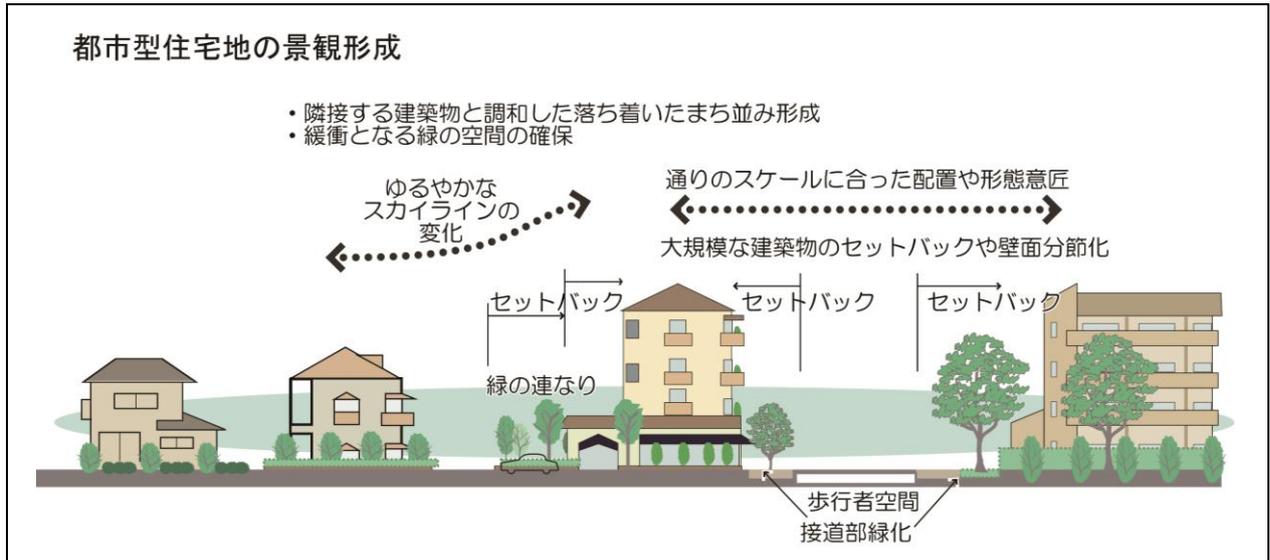
表 まち並み形成上尊重すべき固有の景観資源や作法・流儀

地域の景観構造	山、丘陵	・まち並みの背景となっている山並み
	河川	・桜並木があり地域住民の散策路となっている砂押川等
界隈や道の固有性	住宅街	・共同住宅の沿道緑化
その他個別景観資源		・地域住民の散策路となっている砂押川プロムナードやゆとりある空間 ・優れた眺望景観
まち並みに見られる作法・流儀		・落ち着いた色彩の共同住宅 ・ゆとりが乏しい中での小スペース緑化 ・塀の外側に設けられた植栽帯

(4) 都市景観形成のための基準（景観法第8条第2項第2号）

① 重点テーマ

- ◇まち並みにゆるやかな秩序が感じられる建築デザインの誘導
- ◇まち並みにゆとりやうるおいの連続性を持たせるための空地や緑化の推進



② 景観形成基準（建築物の建築等、工作物の建設等） アンダーライン：重点テーマに沿った、特に重要な基準

ステップ	景観形成基準
<p>周辺の景観の特徴をつかむ。</p>	<p>□行為計画地や立地する場所の景観的特性、景観資源をよく調べ、これらを十分に活かした計画とする。特に次の各点に留意する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○地域の歴史・文化・文脈の意識・継承 ○既に形成されているまち並みにおけるスカイラインや隣接する建築物の規模・配置等との協調 ○砂押川の水辺の落ち着いた表情づくりを意識した建築デザイン等 <p>□通りや周辺からの望見性や景観資源との隣接等を意識し、特に次の各点に留意した計画とする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○眺望点からの見え方に配慮したボリューム、配置、色彩等 ○通り景観を損なう恐れのある意匠や要素（設備類、誘目性の高い意匠等）の修景等 ○建築物や工作物の人工的な印象を和らげ、うるおいを創出する施設と一体的に計画された敷地内緑化、壁面緑化、屋上緑化等 ○景観資源を引き立たせるための隣接する部分の緑化やセットバック、同時に視認される場合の意匠の調和や設備類の修景等
<p>周辺景観になじむ形態意匠とする。</p>	<p>□敷地利用及び敷き際のしつらえは、周辺のまち並みに圧迫感を与えないよう以下に適合したものとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○敷き際に塀・柵等を設ける場合は可能な限り高さを抑えるとともに、透過性のあるものを使用し、生垣や壁面緑化との組み合わせなどの工夫をする。 ○駐車場・駐輪場は可能な限り通りから見えない位置に配置する。やむを得ず通りから望みできる位置に配置する場合、平面駐車場・駐輪場は、緑化等（周囲や舗装面）により修景する。立体駐車場（機械式を含む）は、周辺の建築物と調和した意匠とするか、周囲の緑化等により修景する。 ○擁壁（地下車庫前面上部も含む）やコンクリートブロック（ごみ置場を含む）の仕上げは、自然石若しくはこれに類するものとし、高さは極力抑える。 ○擁壁は敷地境界からセットバックし、前面には緑化を行う。 ○スケールの異なるまち並みに隣接する場合は、セットバックなどによりゆとりのある空間を確保するとともに、緑豊かな公園・広場や歩行者空間等を有機的に配置する。 <p>□建築物は、周辺のまち並みに調和するよう、以下のように意匠に変化をつける。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○周辺のまち並みとバランスのとれたスカイラインを形成するよう、既に形成されたスカイラインを超える部分は、建築物を段階的にセットバックする。やむを得ずセットバック

	<p><u>クできない場合は、周辺のスカイラインに合わせ、低層部とその上部で色彩や素材、仕上げ等により変化をつける。</u></p> <p>○周辺のまち並みのスケールに合わせ、適度に分節化を図る。</p> <p>□建築物・工作物の素材・色彩は、周辺の緑やまち並みと調和したものとし、かつ以下に適合したものとする。ただし、素材色などで、まち並みに違和感を与えないと認められるものはこの限りではない。</p> <p>○素材は美しい経年変化やメンテナンスを考慮し、また光沢のある素材、反射性のある素材の使用など、周囲から突出するような素材の使用を避ける。</p> <p>○基調色は、色相がR、YR、Yの場合は彩度6以下、その他の色相は彩度3以下とする。</p> <p>○建築物の屋根の基調色は明度6以下とする。</p> <p>○一定規模以上の建築物の外壁の基調色は明度3～8の範囲とする。</p> <p>○中層部以上は、背景となる空との調和に配慮し、低層部よりも明度の低い色彩を用いない。また、小面積であっても基調色の彩度の基準を超える色彩を用いない。</p> <p>○工作物は、設置する位置に応じて、建築物と調和した色彩とする。</p> <p>○隣接する建築物等と対比感が強い色彩の使用は避ける。</p> <p>□ペントハウスや屋外階段、建築設備、その他工作物等は、周辺景観との調和を図るため、以下に適合したものとする。</p> <p>○建築物の屋上部にはペントハウスや設備類を設置しないこととするが、やむを得ない場合は、目立たない位置に配置し、周囲に遮蔽・修景を行う。</p> <p>○屋外階段、建築設備、その他工作物等は、通りから目立たない配置、建築物と一体的な意匠、又は緑化による修景等を行う。</p>
<p>周辺景観の向上に役立つよう要素のデザインを工夫する。</p>	<p>□良好なまち並みを維持・形成するため、建築物の意匠は、以下の点に配慮する。</p> <p>○極力シンプルなデザインとする。</p> <p>○低層部は、通りの賑わいに配慮したきめ細やかな仕上げとする。</p> <p>□建築物の低層部や敷き際などは、親しみや賑わいが感じられるよう、自然素材の使用や緑化に努める。</p> <p>□通りに面した公園・広場や歩行者空間は、歩道と一体的な空間となるよう、仕上げの高低差や素材、色彩の調和に努める。</p>

③ 景観形成基準（開発行為等）

◇別表（開発行為等の景観形成基準、P104）参照

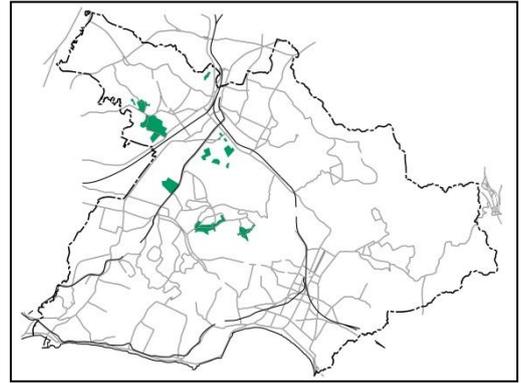
10 中高層住宅地

(1) 位置及び区域

◇岡本、山崎、梶原など

(2) 地区の特性・課題

- ◇計画的に開発整備された中高層の共同住宅が立地する地域です。
- ◇道路等の基盤施設の整備も整い、オープンスペースや豊かな緑が環境の良い住宅地といった印象を受けます。
- ◇近年は、企業の寮から共同住宅等へといった土地利用転換が目立ち、中には戸建住宅地となるものもあり、低層の戸建住宅と中高層の共同住宅の混在が見受けられます。



区域図

(3) 都市景観形成のための方針（景観法第8条第3項）

① 土地利用の方向性

◇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。既に中高層住宅が立地し、良好な環境が形成されている場所では、現状を維持します。

② まち並み形成の方向性

- ◇ゆとりあるオープンスペースの確保により、魅力的な中高層住宅地の景観を創出します。
- ◇秩序あるスカイラインの形成とともに、周囲に点在する眺望点からの良好な眺望景観の維持にも配慮します。
- ◇既に良好なまち並みが形成されている場所では、その環境の維持に努めます。



大きなスケール感をもつ高層の共同住宅



バルコニーデザインと低層部の緑



外壁の分節化による丁寧なデザイン

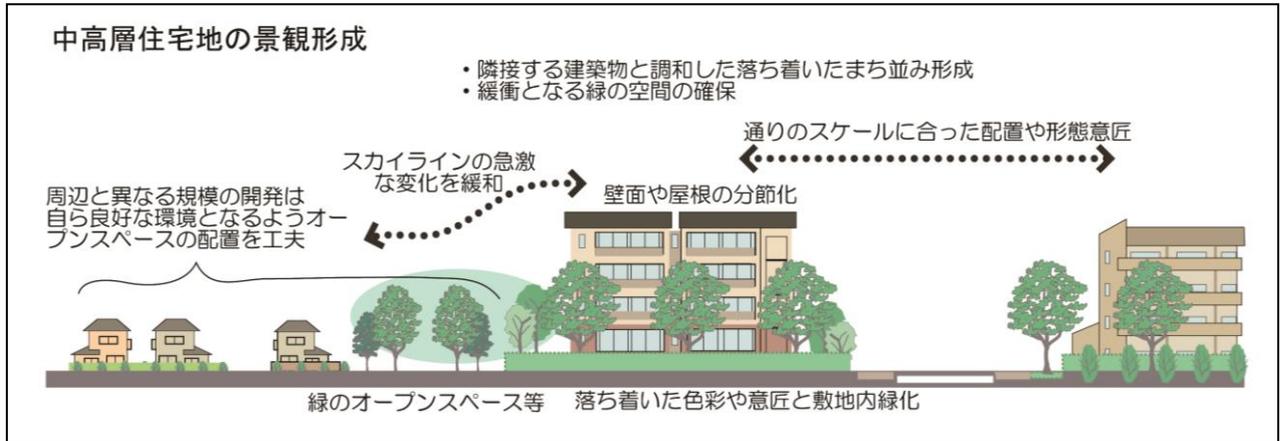
表 まち並み形成上尊重すべき固有の景観資源や作法・流儀

地域の景観構造	山、丘陵	・まち並みの背景となっている山並み
	河川	・景観ベルトである柏尾川 ・住宅地の中を流れ、うるおいを与えている新川等
境界や道の固有性	住宅街	・共同住宅の沿道緑化 ・セットバックにより創出されたゆとりある空間
その他個別景観資源		・住宅団地内の緑 ・公園 ・優れた眺望景観
まち並みに見られる作法・流儀		・落ち着いた色彩の共同住宅 ・壁面の分節化や凹凸、バルコニーデザイン等による単調にならない工夫 ・バルコニーの緑化 ・塀の外側に設けられた植栽帯 ・空調設備や洗濯物の遮蔽 ・手入れの行き届いた敷き際やその周辺（市民の清掃、草刈り活動等）

(4) 都市景観形成のための基準（景観法第8条第2項第2号）

① 重点テーマ

- ◇隣接する建築物と調和した高質な建築デザインの誘導
- ◇ゆとりやうるおいを創出し緩衝となる緑の空間の確保と、接道部の歩行者空地の有機的な配置
- ◇壁面の分節化や通りからのセットバック等による周辺環境への圧迫感の軽減



② 景観形成基準（建築物の建築等、工作物の建設等） アンダーライン：重点テーマに沿った、特に重要な基準

ステップ	景観形成基準
<p>周辺の景観の特徴をつかむ。</p>	<p>□行為計画地や立地する場所の景観的特性、景観資源をよく調べ、これらを十分に活かした計画とする。特に次の各点に留意する。</p> <p>○既に形成されているまち並みにおけるスカイラインや隣接する建築物の規模・配置等との協調</p> <p>○柏尾川や新川の水辺の落ち着いた表情づくりを意識した建築デザイン等</p> <p>□通りや周辺からの望見性や景観資源との隣接等を意識し、特に次の各点に留意した計画とする。</p> <p>○眺望点からの見え方に配慮したボリューム、配置、色彩等</p> <p>○通り景観を損なう恐れのある意匠や要素（設備類、誘目性の高い意匠等）の修景等</p> <p>○建築物や工作物の人工的な印象を和らげ、うるおいを創出する施設と一体的に計画された敷地内緑化、壁面緑化、屋上緑化等</p> <p>○景観資源を引き立たせるための隣接する部分の緑化やセットバック、同時に視認される場合の意匠の調和や設備類の修景等</p> <p>○湘南モノレールからの見え方に配慮した屋根形状、屋上工作物等の修景等</p>
<p>周辺になじむ形態意匠とする。</p>	<p>□敷地利用及び敷き際のしつらえは、周辺のまち並みに圧迫感を与えないように以下に適合したものとする。</p> <p>○敷き際に塀・柵等を設ける場合は可能な限り高さを抑えるとともに、透過性のあるものを使用し、生垣や壁面緑化との組み合わせなどの工夫をする。</p> <p>○<u>駐車場・駐輪場は可能な限り通りから見えない位置に配置する。やむを得ず通りから望見できる位置に配置する場合、平面駐車場・駐輪場は、緑化等（周囲や舗装面）により修景する。立体駐車場（機械式を含む）は、周辺の建築物と調和した意匠とするか、周囲の緑化等により修景する。</u></p> <p>○擁壁（地下車庫前面上部も含む）やコンクリートブロック（ごみ置場を含む）の仕上げは、自然石若しくはこれに類するものとし、高さは極力抑える。</p> <p>○<u>擁壁は敷地境界からセットバックし、前面には緑化を行う。</u></p> <p>○<u>スケールの異なるまち並みに隣接する場合は、セットバックなどによりゆとりのある空間を確保するとともに、緑豊かな公園・広場や歩行者空間等を有機的に配置する。</u></p> <p>□建築物は、周辺のまち並みのスケールに調和するよう、以下のように意匠に変化をつける。</p> <p>○<u>周囲のまち並みとバランスのとれたスカイラインを形成するよう、既に形成されたスカイラインを超える部分は、建築物を段階的にセットバックする。やむを得ずセットバックできない場合は、周囲のスカイラインに合わせ、低層部とその上部で色彩や素材、仕</u></p>

	<p><u>上げ等により変化をつける。</u></p> <p>○周囲のまち並みのスケールに合わせ、適度に分節化を図る。</p> <p>□建築物・工作物の素材・色彩は、周辺の緑やまち並み及び一団の建築物相互が調和したものとし、かつ以下に適合したものとする。ただし、素材色などで、まち並みに違和感を与えないと認められるものはこの限りではない。</p> <p>○素材は美しい経年変化やメンテナンスを考慮し、また光沢のある素材、反射性のある素材の使用など、周囲から突出するような素材の使用を避ける。</p> <p>○基調色は、色相がR、YR、Yの場合は彩度6以下、その他の色相は彩度3以下とする。</p> <p>○建築物の屋根の基調色は明度6以下とする。</p> <p>○一定規模以上の建築物の外壁の基調色は明度3～8の範囲とする。</p> <p>○中層部以上は、背景となる空との調和に配慮し、低層部よりも明度の低い色彩を用いない。また、小面積であっても基調色の彩度の基準を超える色彩を用いない。</p> <p>○工作物は、設置する位置に応じて、建築物と調和した色彩とする。</p> <p>○隣接する建築物等と対比感が強い色彩の使用は避ける。</p> <p>□ペントハウスや屋外階段、建築設備、その他工作物等は、周辺景観との調和を図るため、以下に適合したものとする。</p> <p>○建築物の屋上部にはペントハウスや設備類を設置しないこととするが、やむを得ない場合は、目立たない位置に配置し、周囲に遮蔽・修景を行う。</p> <p>○屋外階段、建築設備、その他工作物等は、通りから目立たない配置、建築物と一体的な意匠、又は緑化による修景等を行う。</p>
<p>周辺景観の向上に役立つよう要素のデザインを工夫する。</p>	<p>□屋根形状は勾配屋根などとするにより、周囲のまち並みとの調和に努める。</p> <p>□良好なまち並みを維持・形成するため、建築物の意匠は、以下の点に配慮する。</p> <p>○極力シンプルなデザインとする。</p> <p>○低層部は、通りの賑わいに配慮したきめ細やかな仕上げとする。</p> <p>□建築物の低層部や敷き際などは、親しみや賑わいが感じられるよう、自然素材の使用に努める。</p> <p>□通りに面した公園・広場や歩行者空間は、歩道と一体的な空間となるよう、仕上げの高低差や素材、色彩の調和に努める。また、セットバックにより創出した空間には、ビオトープ#空間の設置など、地区全体の環境の向上に努める。</p>

③ 景観形成基準（開発行為等）

◇別表（開発行為等の景観形成基準、P104）参照

11 拠点商業地

(1) 位置及び区域

◇大船駅前

(2) 地区の特性・課題

◇商業・業務系に特化した商業地として発展している地域であり、再開発による駅ビルやターミナルを拠点として、周辺には下町的な雰囲気を持つ中小の商業施設が広がっています。

◇駅前ではさらに拠点施設の整備（構想）や、大船駅笠間口の開設等の基盤整備に合わせ、土地利用の変化や、再開発事業による土地の高度利用が想定されます。

◇これらの動向に対応し、地区のあるべき土地利用、建築物のボリュームやスカイラインのあり方の検討を含め、魅力的な商業地としての空間創出が求められます。

(3) 都市景観形成のための方針（景観法第8条第3項）

① 土地利用の方向性

◇都市拠点という位置づけを踏まえ、多様な商業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、一部区域は、再開発事業での効率的な土地利用の推進により、周辺市街地の基盤整備等や環境改善に取り組みます。

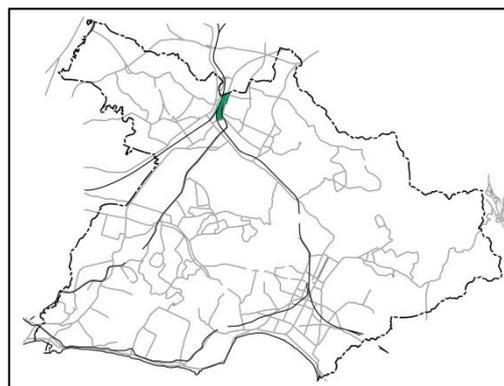
② まち並み形成の方向性

◇古都鎌倉の玄関口にふさわしい活力と快適性を備えた魅力ある都市景観の形成をすすめます。

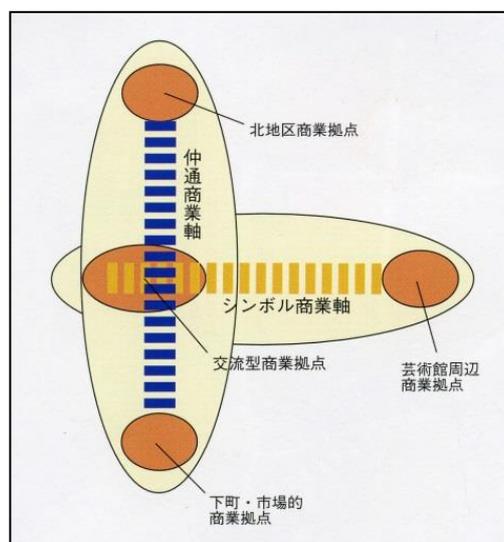
◇市街地を取り囲む丘陵との調和や通りのビスタの確保に努めます。

◇また、周囲からの見え方（中景～遠景）にも配慮し、市街地の建築物がまとまり（群）として背景の山並みと調和するよう努めます。

◇拠点緑地、柏尾川、大船観音など拠点商業地縁辺部の景観資源を活かすとともに、緑とオープンスペースの創造を図りながら、うるおいのあるまち並みづくりに努めます。



区域図



大船駅周辺地区まちづくり
基本計画図



低中層を主体としたまち並みとなっている。



駅ビルやデッキ整備を契機に建替えや模様替えが進んでいる。



オープンスペースへの放置自転車対策に地区として取り組んでおり、これらとの整合のとれた景観誘導が求められる。

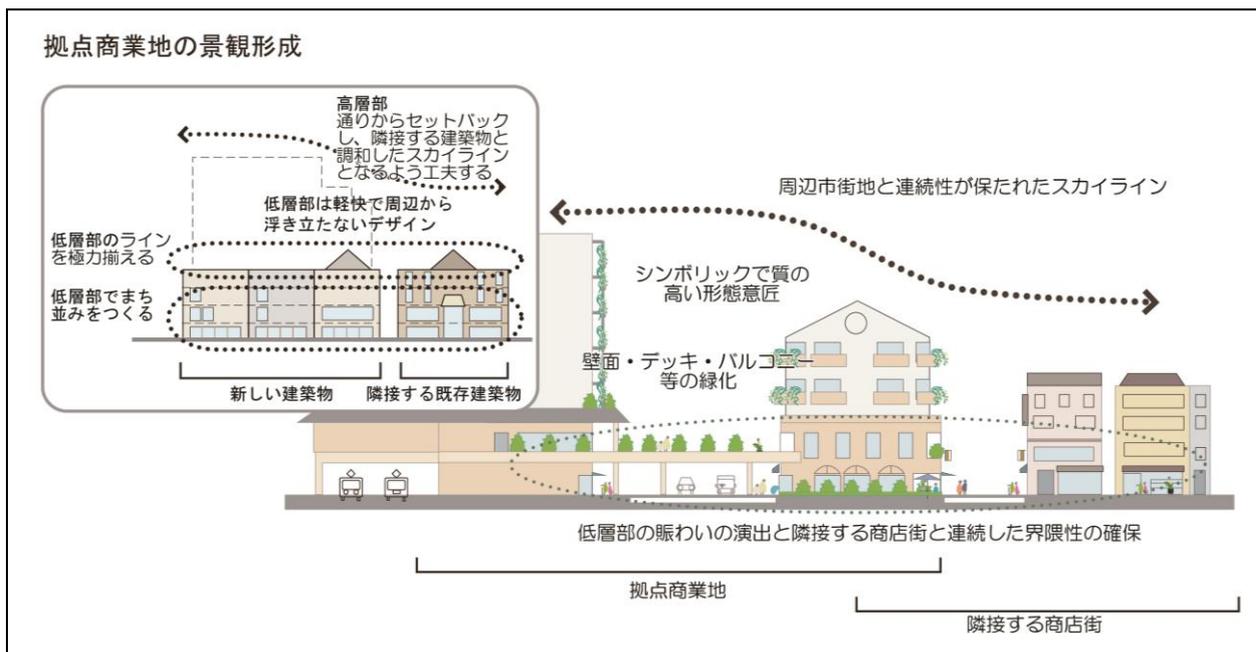
表 まち並み形成上尊重すべき固有の景観資源や作法・流儀

地域の景観構造	山、丘陵	・まち並みの背景となる山並み
	河川	・景観ベルトである柏尾川 ・市街地の中を流れ、うるおいを与えている砂押川
界限や道の固有性	駅前商業地	・賑わいがあるヒューマンスケールの商店街 ・大船駅笠間口開設によって今後形成される新たな駅前 ・大船駅東口再開発によって今後形成される新たな拠点施設及び周辺
その他個別景観資源		・駅ビル・デッキ ・湘南モノレールの走る市街地の風景 ・デザインされた駅前広場 ・大船駅湘南モノレール広場など、大船観音や周辺の丘陵を眺められる公共の場 ・大船田園都市構想によりつくられた街路等 ・優れた眺望景観
まち並みに見られる作法・流儀		・店先に置かれたプランター ・店先の空間を利用した置き看板、商品ディスプレイなどによる賑わいの演出 ・田園都市・映画都市として発展してきた気概

(4) 都市景観形成のための基準 (景観法第8条第2項第2号)

① 重点テーマ

- ◇拠点商業地の玄関口にふさわしい、シンボリックで質の高い建築デザインの誘導
- ◇交流型商業拠点にふさわしい低層部の賑わいの演出と隣接する商店街と連続した境界性の確保
- ◇周辺の山並みと調和し、周辺市街地との連続性が保たれたスカイラインの形成



② 景観形成基準 (建築物の建築等、工作物の建設等) アンダーライン: 重点テーマに沿った、特に重要な基準

ステップ	景観形成基準
周辺の景観の特徴をつかむ。	<p>□ 行為計画地や立地する場所の景観的特性、景観資源をよく調べ、これらを十分に活かした計画とする。特に次の各点に留意する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 市民に親しまれた商店街の賑わいや境界性の維持 ○ J R 大船駅から見た正面性や鉄道からのまち並み景観の形成 ○ 大船田園都市構想や松竹映画都市として発展してきた地域の文脈の継承 ○ 柏尾川や砂押川の水辺の落ち着いた表情づくりを意識した建築デザイン等 <p>□ 通りや周辺からの望見性や景観資源との隣接等を意識し、特に次の各点に留意し</p>

	<p>た計画とする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○眺望点からの見え方に配慮したボリューム、配置、色彩等 ○通り景観を損なう恐れのある意匠や要素（設備類、誘目性の高い意匠等）の修景等 ○建築物や工作物の人工的な印象を和らげ、うるおいを創出する施設と一体的に計画された敷地内緑化、壁面緑化、屋上緑化等 ○景観資源を引き立たせるための隣接する部分の緑化やセットバック、同時に視認される場合の意匠の調和や設備類の修景等 ○湘南モノレールからの見え方に配慮した屋根形状、屋上工作物等の修景等
<p>周辺景観になじむ形態意匠とする。</p>	<p>□敷地利用及び敷き際のしつらえは、まち並みの連続性を確保するため、以下に適合したものとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○駐車場・駐輪場は可能な限り通りから見えない位置に配置する。やむを得ず通りから望見できる位置に配置する場合、平面駐車場・駐輪場は、緑化等（周囲や舗装面）により修景する。立体駐車場（機械式を含む）は、周辺の建築物と調和した意匠とするか、周囲の緑化等により修景する。 ○適切なオープンスペースを確保し、道路と協調したデザインにより、快適な歩行空間を創出する。 <p>□建築物は、周辺のまち並みと調和し、以下に適合するものとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○周辺から見て際だって大規模な壁面や無表情な壁面の連続とならないよう、壁面意匠に変化をつけて分節化する。 ○低層部は街ゆく人が楽しめる開放感のあるデザインとし、周辺で構成されている店舗の間口等のスケールと協調する。特に仲通りに面する部分では、奥への引き込みや通り抜けなどの市場的界限性を演出する空間を確保する。 <p>□建築物・工作物の素材・色彩は、周辺のまち並みと調和したものとし、かつ以下に適合したものとする。ただし、素材色などで、まち並みに違和感を与えないと認められるものはこの限りではない。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○素材は美しい経年変化やメンテナンスを考慮し、また光沢のある素材、反射性のある素材の使用など、周囲から突出するような素材の使用を避ける。 ○基調色は、色相がR、YR、Yの場合は彩度6以下、その他の色相は彩度3以下とする。 ○建築物の屋根の基調色は明度6以下とする。 ○低層部と中高層部は、素材や色彩による変化をつける。 <p>□ペントハウスや屋外階段、建築設備、その他工作物等は、周辺景観との調和を図るため、以下に適合したものとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○建築物の屋上部にはペントハウスや設備類を設置しないこととするが、やむを得ない場合は、目立たない位置に配置し、周囲に遮蔽・修景を行う。 ○サービスヤード、屋外階段、駐輪場、建築設備、その他工作物等は、通りから目立たない配置、建築物と一体的な意匠、又は緑化による修景等を行う。
<p>周辺景観の向上に役立つよう要素のデザインを工夫する。</p>	<p>□商業拠点として、また、文化・教育の発信拠点としての性格を踏まえ、特に前面空地や建築物の低層部では、賑わいの中にも気品が感じられる魅力的な空間演出に努める。</p> <p>□緑や花等により、ゆとりの空間の演出に努める。特にエントランスまわりやまちかど、アイストッとなる部分では配慮する。</p>

③ 景観形成基準（開発行為等）

◇別表（開発行為等の景観形成基準、P104）参照

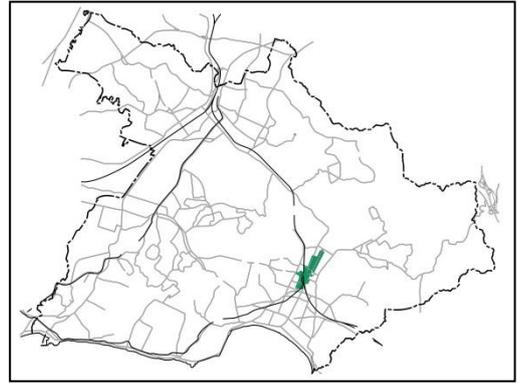
12 鎌倉地域まち並み型商業地

(1) 位置及び区域

◇鎌倉駅周辺

(2) 地区の特性・課題

- ◇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に中層の建築物が連担している他は、低層の建築物を中心としたまち並みが形成されています。
- ◇地域商業地と観光商業地が混在していますが、場所によっては観光商業の立地が多く見られます。
- ◇古都鎌倉の顔にふさわしい商業系土地利用の誘導、既存の集積を活かした、観光商業と地域商業の調和による、魅力的な商業地の誘導が求められます。



区域図

(3) 都市景観形成のための方針（景観法第8条第3項）

① 土地利用の方向性

- ◇中層の店舗からなる鎌倉地域の中心的な商業地と位置づけ、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、鎌倉地域の賑わいを強めるため、海岸方面へ拡大する可能性を検討します。

② まち並み形成の方向性

- ◇古都の中心市街地にふさわしい風格と活力を兼ね備えた質の高いまち並み形成に努めます。
- ◇若宮大路は、賑わいの演出とともに、整ったスカイラインの形成などによる古都のシンボル軸にふさわしいまち並みを形成します。
- ◇市街地を取り囲む丘陵などの歴史的風土との調和や通りのビスタの確保とともに、さらにまち並みの魅力を高めるよう努めます。
- ◇また、隣接する低層の住宅地との連続性にも配慮したまち並み形成に努めます。



若宮大路



御成通り



特に鎌倉地域では歴史的な意匠との調和への配慮が求められる

表 まち並み形成上尊重すべき固有の景観資源や作法・流儀

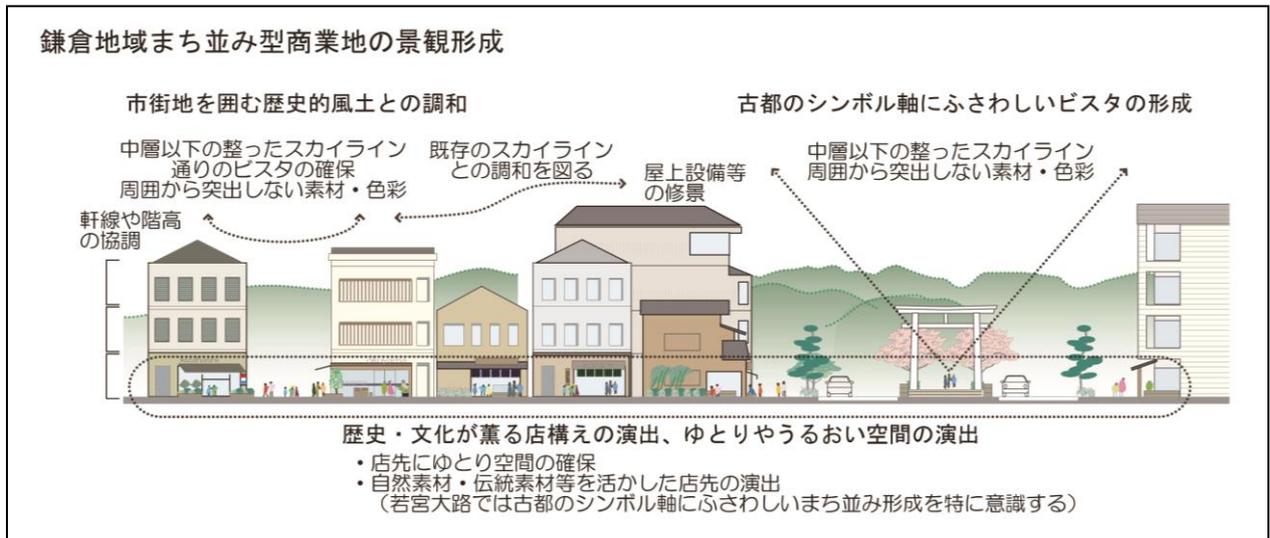
地域の景観構造	山、丘陵	・市街地を取り囲む丘陵などの歴史的風土
	海	・海に通じる若宮大路
	河川	・若宮大路至近を流れ、市街地にうるおいを与えている滑川
界隈や道の固有性	商店街	・若宮大路（電線類地中化、ストリートファニチャーの統一、高質な舗装仕上げ、日本の道百選、通りのビスタ） ・小町通り／鎌倉駅西口／御成通り等
その他個別景観資源		・若宮大路の段葛、鳥居、街路樹、統一されたストリートファニチャー ・和洋の歴史的店構え ・古い民家を活用した店舗 ・社寺、石碑、古木、巨木等 ・優れた眺望景観 ・路地 ・建築物の間、屋根越しに望見できる丘陵の緑

まち並みに見られる作法・流儀	<ul style="list-style-type: none"> ・店先の小スペースと植栽 ・瀟洒な看板 ・商売毎の雰囲気を出した店先 ・秩序の感じられるスカイラインへの協調 ・統一的な色づかいの自動販売機
----------------	--

(4) 都市景観形成のための基準（景観法第8条第2項第2号）

① 重点テーマ

- ◇まち並みや市街地を取り囲む丘陵などの歴史的風土と調和した、整ったスカイラインの維持
- ◇古都のシンボル軸にふさわしいビスタを持った若宮大路の景観形成
- ◇賑わいとともにも古都としての歴史・文化が薫る店構えの演出、ゆとりやうるおい空間の創出



② 景観形成基準（建築物の建築等、工作物の建設等） アンダーライン：重点テーマに沿った、特に重要な基準

ステップ	景観形成基準
<p>周辺の景観の特徴をつかむ。</p>	<p>□行為計画地や立地する場所の景観的特性、景観資源をよく調べ、これらを十分に活かした計画とする。特に次の各点に留意する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○古都鎌倉の歴史や文化を感じる段葛、鳥居、社寺などとの調和 ○若宮大路や小町通り、御成通り、駅前広場等の通りや広場のスケールの継承 ○鎌倉駅前やホーム、車窓からのまち並み景観の形成 ○歴史や文化が薫る店構えの演出 ○市街地を取り囲む山並みへのビスタの確保 ○滑川の水辺の落ち着いた表情づくりを意識した建築デザイン等 <p>□通りや周辺からの望見性や景観資源との隣接等を意識し、特に次の各点に留意した計画とする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○眺望点からの見え方に配慮したボリューム、配置、色彩等 ○通り景観を損なう恐れのある意匠や要素（設備類、誘目性の高い意匠等）の修景等 ○建築物や工作物の人工的な印象を和らげ、うるおいを創出する施設と一体的に計画された敷地内緑化、壁面緑化、屋上緑化等 ○景観資源を引き立たせるための隣接する部分の緑化やセットバック、同時に視認される場合の意匠の調和や設備類の修景等
<p>周辺景観になじむ形態意匠とする。</p>	<p>□敷地利用及び敷き際のしつらえは、まち並みの連続性を確保するため、以下に適合したものとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○主要な歩行者動線に面する敷地では、柵や塀は設置しない。また、駐車場の出入口は設けないものとする。やむを得ず設ける場合は、出入口を1箇所を集約化し、まち並みの連続性に配慮する。 ○駐車場・駐輪場は可能な限り通りから見えない位置に配置する。やむを得ず通りから望見できる位置に配置する場合、平面駐車場・駐輪場は、緑化等（周囲や舗装面）により

	<p><u>修景する。立体駐車場（機械式を含む）は原則として地下に設置する。やむを得ない場合は、周辺の建築物と調和した意匠とするか、周囲の緑化等により修景する。</u></p> <p>○擁壁（地下車庫前面上部も含む）やコンクリートブロック（ごみ置場を含む）の仕上げは、自然石若しくはこれに類するものとし、高さは極力抑える。</p> <p>□建築物は、市街地を取り囲む歴史的風土と美しく調和し、以下に適合するものとする。</p> <p>○既に形成されているスカイラインを継承した中層以下とする。</p> <p>○周辺とスケールの異なる壁面長さとなる建築物は、まち並みの連続性を確保するため、壁面の適度な分節化を行い、前面道路側に十分な空地を確保する。</p> <p>○低層部は賑わいの連続性の確保とともに、街ゆく人が歴史や文化の薫りを楽しむことができるような意匠とする。</p> <p>○店先にゆとりやうるおいが感じられる空間を設け、自然素材や伝統素材、技法又はこれらと調和した意匠とする。</p> <p>□若宮大路の沿道にある建築物は、段葛、鳥居、松並木等の関係性を意識するとともに、古都のシンボル軸にふさわしい都市景観を形成するため、以下に適合したものとする。</p> <p>○敷き際は、通りの一体性、連続性を演出する。</p> <p>○ファサードは、隣接する建築物と壁面の位置や階高、軒線を意識し、連続して美しく見えるような意匠とする。</p> <p>○過剰・誘目性の高い意匠は避け、建築物全体としてバランスの取れた高質で風格が感じられる意匠とする。</p> <p>○重要な景観資源に隣接、あるいは同時に視認される場合は、その施設の特性を損ねないような形態意匠とする。</p> <p>○中層部の意匠は軽快でシンプルなデザインとする。</p> <p>□建築物・工作物の素材・色彩は、後背の山並みや歴史的資源と調和したものとし、かつ以下に適合したものとする。ただし、素材色などで、まち並みと不調和でないと認められるものはこの限りではない。</p> <p>○素材は美しい経年変化やメンテナンスを考慮し、また光沢のある素材、反射性のある素材の使用など、周囲から突出するような素材の使用を避ける。</p> <p>○基調色は、色相がR、YR、Yの場合は彩度6以下、その他の色相は彩度3以下とする。</p> <p>○建築物の屋根の基調色は明度6以下とする。</p> <p>○若宮大路沿いにおいては、建築物の外壁の基調色は、高明度かつ低彩度の色彩とする。</p> <p>○工作物は、設置する位置に応じて、建築物と調和した色彩とする。</p> <p>○隣接する建築物等と対比感が強い色彩の使用は避ける。</p> <p>□ペントハウスや屋外階段、建築設備、その他工作物等は、周辺景観との調和を図るため、以下に適合したものとする。</p> <p>○建築物の屋上部にはペントハウスや設備類を設置しないこととするが、やむを得ない場合は、目立たない位置に配置し、周囲に遮蔽・修景を行う。</p> <p>○屋外階段、建築設備、その他工作物等は、通りから目立たない配置、建築物と一体的な意匠、又は緑化による修景等を行う。</p>
<p>周辺景観の向上に役立つよう要素のデザインを工夫する。</p>	<p>□建築物の外観は、歴史的な建築物等が有する伝統的な意匠と調和したものとし、古い建築物に見られる細部の意匠の決め細やかさの継承や伝統的意匠の保存・再生に努める。</p>

③ 景観形成基準（開発行為等）

◇別表（開発行為等の景観形成基準、P104）参照

13 大船地域まち並み型商業地

(1) 位置及び区域

◇大船駅周辺

(2) 地区の特性・課題

◇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、芸術館通りに中高層の建築物が連担している他は、低層の建築物を中心としたまち並みが形成されています。

◇地域商業地、中心商業地としての性格をあわせ持っている場所ですが、近年では、住宅も混在しています。

◇駅周辺にふさわしい商業系土地利用の誘導、既存の集積を活かした、中心商業と地域商業の調和による、魅力的な商業地の誘導が求められます。

(3) 都市景観形成のための方針（景観法第8条第3項）

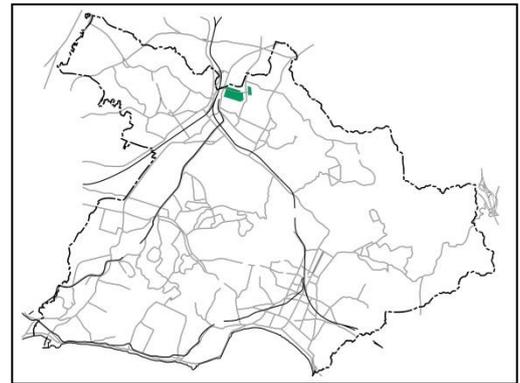
① 土地利用の方向性

◇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。

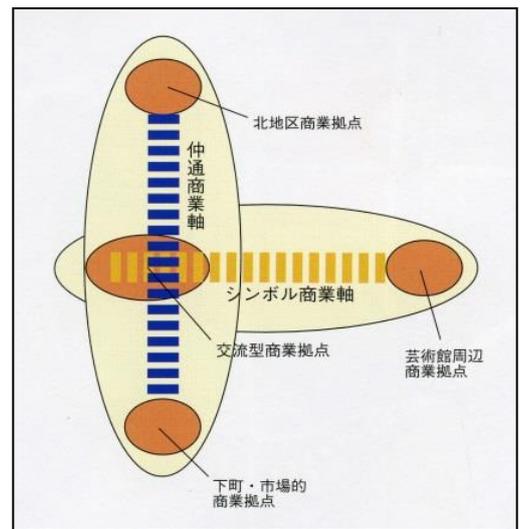
② まち並み形成の方向性

◇鎌倉芸術館・鎌倉女子大学などの大規模施設と大船駅を結ぶ商業地として、活力とともに文化の薫り漂う魅力的な商業・業務地としてのまち並み形成をすすめます。

◇特に芸術館通りや松竹通り沿道は、賑わいの演出とともに、ビスタの確保や整ったスカイラインの形成による大船のシンボル商業軸にふさわしい通り景観の形成をすすめます。



区域図



大船駅周辺地区まちづくり基本計画図



芸術館通り



街路樹と合わせた通り沿いの緑化



低層部のセットバックによるゆとり空間の創出

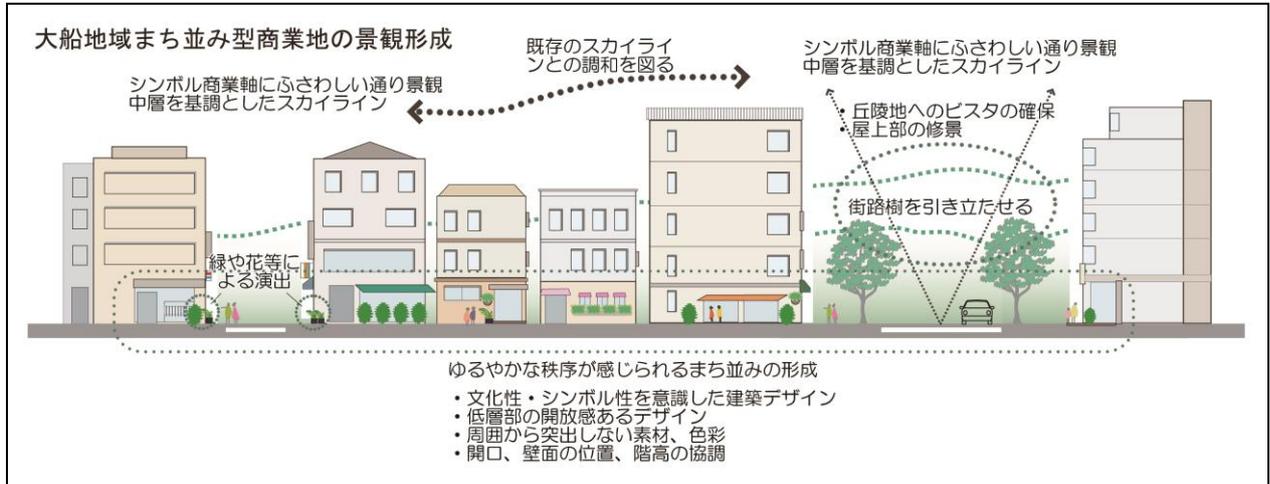
表 まち並み形成上尊重すべき固有の景観資源や作法・流儀

地域の景観構造	山、丘陵	・眺めの対象となっている周辺の山並み
界隈や道の固有性	商店街	・境界性の高い仲通商店街 ・大船駅東口市街地のメインストリート、芸術館通り、松竹通り
	駅前商業地	・大船駅前商店街
	文教	・鎌倉芸術館、鎌倉女子大学等の文教施設
その他個別景観資源		・小池邸をはじめとする大船田園都市構想の名残を留める建築物や街路、敷地割り ・芸術館通り等のビスタ ・優れた眺望景観
まち並みに見られる作法・流儀		・商業地の店先演出 ・置き看板の設置位置など安全性や景観に配慮した取り組み

(4) 都市景観形成のための基準（景観法第8条第2項第2号）

① 重点テーマ

- ◇大船のシンボル商業軸にふさわしい通り景観の誘導
- ◇整然とした街区構成と調和し、ゆるやかな秩序が感じられるまち並みの形成
- ◇背景の山並みや周辺のまち並みと調和した、中層を基調としたスカイラインの形成



② 景観形成基準（建築物の建築等、工作物の建設等） **アンダーライン：重点テーマに沿った、特に重要な基準**

ステップ	景観形成基準
周辺の景観の特徴をつかむ。	<p>□行為計画地や立地する場所の景観的特性、景観資源をよく調べ、これらを十分に活かした計画とする。特に次の各点に留意する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○大船田園都市構想により造られた街路や敷地割りの継承。 ○大船駅と鎌倉芸術館周辺の2つの拠点を結ぶ、文化性・シンボル性を意識した建築デザイン ○商業・業務地地区としての賑わいや境界性の維持・育成 ○道路の幅員とバランスの取れた建築物の高さ・配置（建築物高さ＝H・道路幅員＝Dとした場合、D/H＝1程度） ○芸術館通りから望む丘陵地へのビスタの確保 <p>□通りや周辺からの望見性や景観資源との隣接等を意識し、特に次の各点に留意した計画とする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○眺望点からの見え方に配慮したボリューム、配置、色彩等 ○通り景観を損なう恐れのある意匠や要素（設備類、誘目性の高い意匠等）の修景等 ○建築物や工作物の人工的な印象を和らげ、うるおいを創出する施設と一体的に計画された敷地内緑化、壁面緑化、屋上緑化等 ○景観資源を引き立たせるための隣接する部分の緑化やセットバック、同時に視認される場合の意匠の調和や設備類の修景等
周辺景観になじむ形態意匠とする。	<p>□敷地利用及び敷き際のしつらえは、まち並みの連続性を確保するため、以下に適合するものとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○主要な歩行者動線に面する敷地では、柵や塀は設置しない。また、駐車場の出入り口は主要道路側には設けないものとする。やむを得ず設ける場合は、出入口を1箇所に集約化し、まち並みの連続性を確保する。 ○駐車場・駐輪場は可能な限り通りから見えない位置に配置する。やむを得ず通りから望見できる位置に配置する場合、平面駐車場・駐輪場は、緑化等（周囲や舗装面）により修景する。立体駐車場（機械式を含む）は、周辺の建築物と調和した意匠とするか、周囲の緑化等により修景する。 ○擁壁（地下車庫前面上部も含む）やコンクリートブロック（ごみ置場を含む）の仕上げは、自然石若しくはこれに類するものとし、高さは極力抑える。 ○中高層の建築物は、公開された空地を確保するなど、開放的な空間を確保する。 <p>□建築物は、周辺のまち並みと調和し、以下に適合するものとする。</p>

	<p>○規模・形態は、中層を基調とし、周辺のまち並みと調和した秩序の感じられるスカイラインを形成する。</p> <p>○既に形成されたスカイラインを超える部分は、建築物を段階的にセットバックする。やむを得ずセットバックできない場合は、周辺のスカイラインに合わせ、低層部とその上部で色彩や素材、仕上げ等により変化をつける。</p> <p>○低層部は街ゆく人が楽しめる開放感のあるデザインとし、周辺でまち並みを形成する店舗の間口や壁面位置等と協調する。特に仲通りに面する部分では、奥への引き込みや通り抜けなどの市場的界限性を演出する空間を確保する。</p> <p>○周辺から見て際だって大規模な壁面や無表情な壁面の連続とならないよう、壁面意匠に変化をつけて分節化する。</p> <p>□建築物・工作物の素材・色彩は、周辺のまち並みと調和したものとし、かつ以下に適合したものとする。ただし、素材色などで、まち並みと不調和にならないと認められるものはこの限りではない。</p> <p>○素材は美しい経年変化やメンテナンスを考慮し、また光沢のある素材、反射性のある素材の使用など、周囲から突出するような素材の使用を避ける。</p> <p>○基調色は、色相がR、YR、Yの場合は彩度6以下、その他の色相は彩度3以下とする。</p> <p>○建築物の屋根の基調色は明度6以下とする。</p> <p>○工作物は、設置する位置に応じて、建築物と調和した色彩とする。</p> <p>○低層部と中高層部は、素材や色彩による変化をつける。</p> <p>□ペントハウスや屋外階段、建築設備、その他工作物等は、周辺景観との調和を図るため、以下に適合したものとする。</p> <p>○建築物の屋上部にはペントハウスや設備類を設置しないこととするが、やむを得ない場合は、目立たない位置に配置し、周囲に遮蔽・修景を行う。</p> <p>○屋外階段、建築設備、その他工作物等は、通りから目立たない配置、建築物と一体的な意匠、又は緑化による修景等を行う。</p>
<p>周辺景観の向上に役立つよう要素のデザインを工夫する。</p>	<p>□芸術館通りや松竹通りに面する建築物は、アイストップとなる丘陵地や街路樹との調和を意識するとともに、シンボル性の高いまち並み景観を形成するため、以下の事項に配慮する。</p> <p>○壁面の位置、階高、色彩は、隣接する建築物と協調する。</p> <p>○街路樹が引き立つような色彩・素材を使用する。</p> <p>○丘陵地への良好なビスタを確保するため、中層以上の位置には誘目性の高い意匠を施さない。</p> <p>□低層部はショーウィンドウの設置等により賑わいを演出する。</p> <p>□商業拠点や文化・教育の発信拠点としての性格を踏まえ、特に前面空地や建築物の低層部では、賑わいの中にも気品が感じられる魅力的な空間演出に努める。</p> <p>□緑や花等により、ゆとりの空間の演出に努める。特にエントランスまわりやまちかど、アイストップとなる部分では配慮する。</p>

③ 景観形成基準（開発行為等）

◇別表（開発行為等の景観形成基準、P104）参照

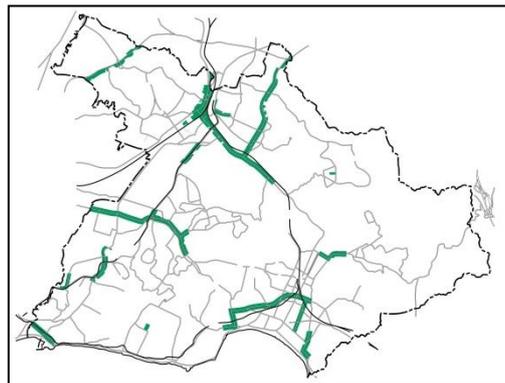
14 住商複合地

(1) 位置及び区域

- ◇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、小袋谷藤沢線等の沿道

(2) 地区の特性・課題

- ◇近隣商業地で、低中層の地域型の商業施設と住宅が混在しています。
- ◇一部車対応型の商業施設の立地が見られるとともに、土地利用転換による中層の共同住宅の立地が目立っています。



区域図

(3) 都市景観形成のための方針（景観法第8条第3項）

① 土地利用の方向性

- ◇既存の商店街は、歩行回遊型の低中層の店舗と住宅が複合する生活型複合地として位置づけます。
- ◇腰越の商業地は、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。



材木座

② まち並み形成の方向性

- ◇隣接する建築物との調和や背景に見え隠れする山並みの緑との調和に配慮し、個性ある魅力的な沿道景観の形成を図ります。
- ◇進行方向へのビスタの確保とともにビスタの魅力を高めるよう沿道建築物の位置や規模に配慮します。
- ◇自動車・自転車・歩行者など、様々な速度による移動景観にも配慮した景観形成をすすめます。



大船仲通商店街

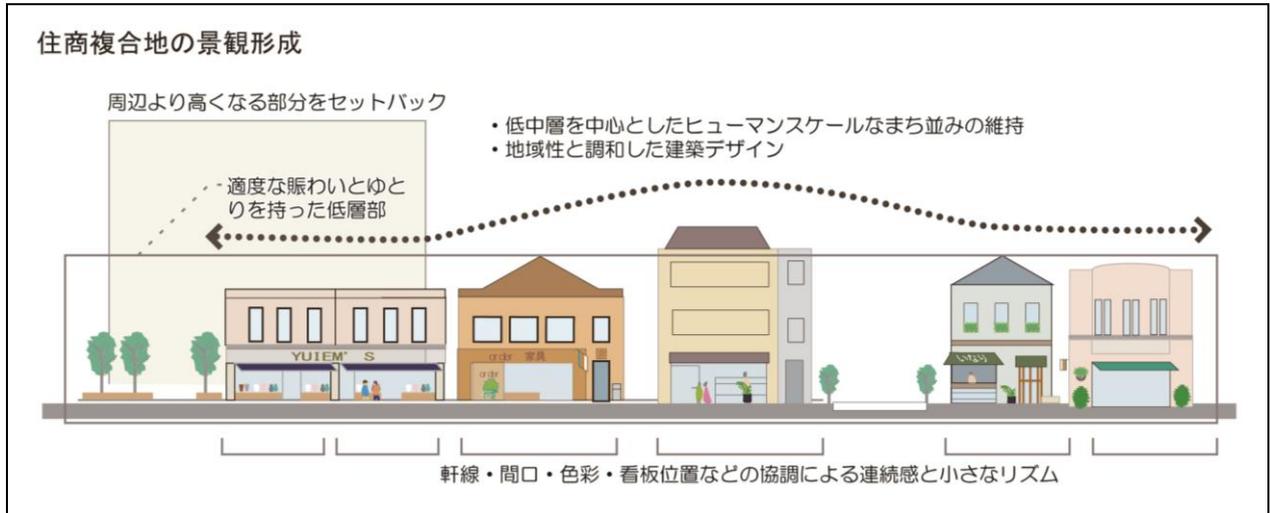
表 まち並み形成上尊重すべき固有の景観資源や作法・流儀

地域の景観構造	山、丘陵	・眺めの対象となっている周辺の山並み
	海	・海に通じる道 ・路地沿い等からうかがう海
	河川	・景観ベルトである柏尾川 ・市街地の中を流れ、うるおいを与えている滑川、神戸川、小袋谷川等
界隈や道の固有性	通り景観と商店街	・低中層のスカイラインによる開放感のある通り景観 ・地域に親しまれている昔ながらの商店街 ・後背の住宅地が醸し出す落ち着いた雰囲気
その他個別景観資源		・洋風、和風の近代商業建築 ・江ノ電、JR横須賀線などまちなかを電車が走る風景 ・社寺、辻（交差点） ・デザインされた街路灯 ・まち並みを彩るプランター類 ・優れた眺望景観
まち並みに見られる作法・流儀		・店先の小スペースと植栽 ・瀟洒な看板 ・商売毎の雰囲気を演出した店先 ・古い建築物に見られる細部の意匠のきめ細やかさ

(4) 都市景観形成のための基準（景観法第8条第2項第2号）

① 重点テーマ

- ◇低中層を基調としたヒューマンスケールなまち並みの維持
- ◇商店街固有の歴史性や地域性、業態と調和した建築デザイン
- ◇生活型住商複合地にふさわしい、適度な賑わいとゆとりをもった低層部のデザイン誘導



② 景観形成基準（建築物の建築等、工作物の建設等） アンダーライン：重点テーマに沿った、特に重要な基準

ステップ	景観形成基準
<p>周辺の景観の特徴をつかむ。</p>	<p>□行為計画地や立地する場所の景観的特性、景観資源をよく調べ、これらを十分に活かした計画とする。特に次の各点に留意する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○建築物の背景に見え隠れする山並みとの調和 ○それぞれの商店街が持つ固有の歴史・地域性などの文脈を継承した店構え、意匠、軒線等との協調 ○低層部・敷き際のデザインとまち並みの連続性の確保 ○道路の幅員とバランスの取れた建築物の高さ・配置（建築物高さ＝H・道路幅員＝Dとした場合、$D/H=1$程度） ○柏尾川や滑川、神戸川、小袋谷川の水辺の落ち着いた表情づくりを意識した建築デザイン等 <p>□通りや周辺からの望見性や景観資源との隣接等を意識し、特に次の各点に留意した計画とする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○眺望点からの見え方に配慮したボリューム、配置、色彩等 ○通り景観を損なう恐れのある意匠や要素（設備類、誘目性の高い意匠等）の修景等 ○建築物や工作物の人工的な印象を和らげ、うるおいを創出する施設と一体的に計画された敷地内緑化、壁面緑化、屋上緑化等 ○景観資源を引き立たせるための隣接する部分の緑化やセットバック、同時に視認される場合の意匠の調和や設備類の修景等 ○湘南モノレールからの見え方に配慮した屋根形状、屋上工作物等の修景等
<p>周辺景観になじむ形態意匠とする。</p>	<p>□敷地利用及び敷き際のしつらえは、まち並みの連続性を確保するため、以下に適合するものとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○通りに面する敷き際には、極力柵や塀は設置しない。また、駐車場の出入り口は設けないものとする。やむを得ず設ける場合は、出入り口を1箇所を集約化し、まち並みの連続性を確保する。 ○駐車場・駐輪場は可能な限り通りから見えない位置に配置する。やむを得ず通りから望見できる位置に配置する場合は、平面駐車場・駐輪場は、緑化等（周囲や舗装面）により修景する。立体駐車場（機械式を含む）は原則として地下に設置する。やむを得ない場合は、周辺の建築物と調和した意匠とするか、周囲の緑化等により修景する。 ○擁壁（地下車庫前面上部も含む）やコンクリートブロック（ごみ置場を含む）の仕上げ

	<p>は、自然石若しくはこれに類するものとし、高さは極力抑える。</p> <p>□建築物は、周辺のまち並みと調和し、以下に適合するものとする。</p> <p>○規模・形態は、中層以下とする。</p> <p>○周辺から見て際だって大規模な壁面や無表情な壁面の連続とならないよう、壁面意匠に変化をつけて分節化する。</p> <p>□建築物・工作物の素材・色彩は、周辺のまち並みと調和したものとし、かつ以下に適合したものとする。ただし、素材色などで、まち並みと不調和にならないと認められるものはこの限りではない。</p> <p>○素材は美しい経年変化やメンテナンスを考慮し、また光沢のある素材、反射性のある素材の使用など、周囲から突出するような素材の使用を避ける。</p> <p>○基調色は、色相がR、YR、Yの場合は彩度6以下、その他の色相は彩度3以下とする。</p> <p>○建築物の屋根の基調色は明度6以下とする。</p> <p>○工作物は、設置する位置に応じて、建築物と調和した色彩とする。</p> <p>□ペントハウスや屋外階段、建築設備、その他工作物等は、周辺景観との調和を図るため、以下に適合したものとする。</p> <p>○建築物の屋上部にはペントハウスや設備類を設置しないこととするが、やむを得ない場合は、目立たない位置に配置し、周囲に遮蔽・修景を行う。</p> <p>○屋外階段、建築設備、その他工作物等は、通りから目立たない配置、建築物と一体的な意匠、又は緑化等による修景を行う。</p>
<p>周辺景観の向上に役立つよう要素のデザインを工夫する。</p>	<p>□軒やスカイライン、誘目性のある意匠の設置位置、大きさ、デザインなどのゆるやかな協調により、商店街毎のまとまりとともに通りのビスタの魅力を高める。</p> <p>□良好なビスタを確保するため、中層部には誘目性の高い意匠を設けない。</p> <p>□建築物や工作物の素材は、地域の伝統や歴史性を意識し、自然素材や伝統素材、これらに類するものの使用に努める。</p> <p>□低層部はショーウィンドウの設置等により賑わいを演出する。</p> <p>□低層部のセットバックに努め、前面道路との一体的な舗装等により、ゆとりとうるおいが感じられる魅力的な空間を創出する。</p>

③ 景観形成基準（開発行為等）

◇別表（開発行為等の景観形成基準、P104）参照

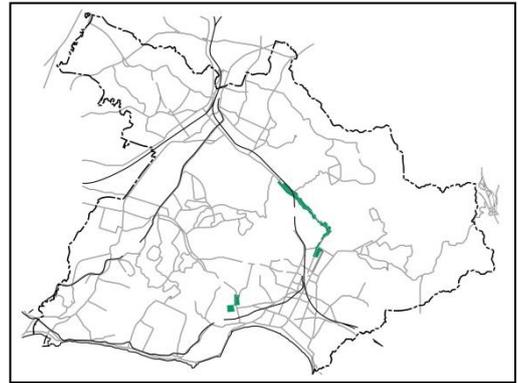
15 観光型住商複合地

(1) 位置及び区域

◇長谷常盤線、雪ノ下大船線の沿道

(2) 地区の特性・課題

- ◇低層を中心とした観光対応の商業施設と住宅が混在しています。
- ◇これらを取り巻く緑や点在する社寺等が鎌倉らしさを演出し、多くの観光客が訪れる、賑わいのある商業地ではありますが、一方では歩道が狭いなどの問題を抱える地域でもあります。



区域図

(3) 都市景観形成のための方針（景観法第8条第3項）

① 土地利用の方向性

- ◇観光型住商複合地と位置づけ、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。



北鎌倉

② まち並み形成の方向性

- ◇背景の山並みの緑や隣接する建築物との調和に配慮し、個性ある魅力的な沿道の市街地景観の形成を図ります。
- ◇特に谷戸筋の緑と社寺等の歴史的資源が融和した奥行きのある空間との調和に配慮し、ヒューマンスケールの都市景観の形成をめざします。
- ◇また、公共サイン計画[#]の充実、歩行空間やポケットパークの整備・創出などにより、歩く観光にふさわしい魅力的な歩行空間の創出をすすめます。



長谷

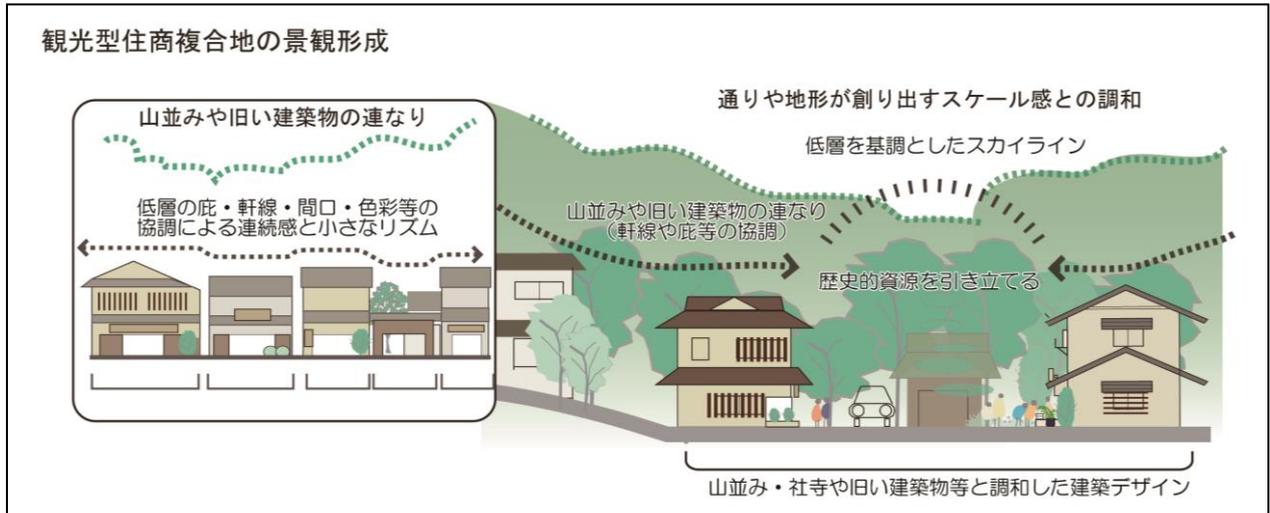
表 まち並み形成上尊重すべき固有の景観資源や作法・流儀

地域の景観構造	山、丘陵	・眺めの対象となっている山並み
	海	・海に通じる道
	河川	・市街地の中を流れ、うるおいを与えている明月川、稲瀬川、小袋谷川等
界限や道の固有性	商店街	・若宮大路、北鎌倉駅周辺、大仏（高德院）周辺、長谷観音周辺の門前町的な商店街
その他個別景観資源		<ul style="list-style-type: none"> ・和洋の歴史的店構え ・古い民家を活用した店舗 ・社寺、石碑、古木、巨木等 ・古い屋敷の点在（川合邸） ・いわや小路 ・優れた眺望景観
まち並みに見られる作法・流儀		<ul style="list-style-type: none"> ・店先の小スペースと植栽 ・瀟洒な看板 ・商売毎の雰囲気演出した店先

(4) 都市景観形成のための基準（景観法第8条第2項第2号）

① 重点テーマ

- ◇通りや地形が創り出すスケール感と調和した、低層を基調としたまち並みの維持
- ◇背景となる山並みと社寺や古い建築物等の連なりが醸し出すまち並みと調和する建築デザインの誘導



② 景観形成基準（建築物の建築等、工作物の建設等） アンダーライン：重点テーマに沿った、特に重要な基準

ステップ	景観形成基準
<p>周辺の景観の特徴をつかむ。</p>	<p>□行為計画地や立地する場所の景観的特性、景観資源をよく調べ、これらを十分に活かした計画とする。特に次の各点に留意する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○鎌倉らしさを象徴する社寺や背景の山並みとの調和 ○社寺の門前を感じさせる店構え、意匠、軒線等との協調 ○低層部・敷き際のデザインとまち並みの連続性の確保 ○小袋谷川の水辺の落ち着いた表情づくりを意識した建築デザイン等 <p>□通りや周辺からの望見性や景観資源との隣接等を意識し、特に次の各点に留意した計画とする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○眺望点からの見え方に配慮したボリューム、配置、色彩等 ○通り景観を損なう恐れのある意匠や要素（設備類、誘目性の高い意匠等）の修景等 ○建築物や工作物の人工的な印象を和らげ、うるおいを創出する施設と一体的に計画された敷地内緑化、壁面緑化、屋上緑化等 <u>○景観資源を引き立たせるための隣接する部分の緑化やセットバック、同時に視認される場合の意匠の調和や設備類の修景等</u>
<p>周辺景観になじむ形態意匠とする。</p>	<p>□敷地利用及び敷き際のしつらえは、まち並みの連続性を確保するため、以下に適合するものとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○通りに面する敷き際には、<u>極力柵や塀は設置しない。また、駐車場の出入口は設けないものとする。やむを得ず設ける場合は、出入口を1箇所を集約化し、まち並みの連続性を確保する。</u> ○駐車場・駐輪場は可能な限り通りから見えない位置に配置する。やむを得ず通りから望見できる位置に配置する場合、平面駐車場・駐輪場は、緑化等（周囲や舗装面）により修景する。立体駐車場（機械式を含む）は設置しないこととする。 ○擁壁（地下車庫前面上部も含む）やコンクリートブロック（ごみ置場を含む）の仕上げは、自然石若しくはこれに類するものとし、高さは極力抑える。 <p>□建築物は、周辺のまち並みと調和し、以下に適合したものとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○規模・形態は、<u>低層を基調とする。</u> ○建築物の外壁は、通りのスケールに合わせ、意匠に変化をつける。 <p>□建築物・工作物の素材・色彩は、周辺の山並みや歴史的資源と調和したものとし、かつ以下に適合したものとする。ただし、素材色などで、まち並みに違和感</p>

	<p>を与えないと認められるものはこの限りではない。</p> <p><u>○素材は美しい経年変化やメンテナンスを考慮し、また光沢のある素材、反射性のある素材の使用など、周囲から突出するような素材の使用を避ける。</u></p> <p><u>○基調色は、色相がR、YR、Yの場合は彩度4以下、その他の色相は彩度2以下とする。</u></p> <p><u>○建築物の屋根の基調色は明度6以下とする。</u></p> <p><u>○工作物は、設置する位置に応じて、建築物と調和した色彩とする。</u></p> <p><u>○隣接する建築物等と対比感が強い色彩の使用は避ける。</u></p> <p>□ペントハウスや屋外階段、建築設備、その他工作物等は、周辺景観との調和を図るため、以下に適合したものとする。</p> <p>○建築物の屋上部にはペントハウスや設備類を設置しないこととするが、やむを得ない場合は、目立たない位置に配置し、周囲に遮蔽・修景を行う。</p> <p>○屋外階段、建築設備、その他工作物等は、通りから目立たない配置、建築物と一体的な意匠、又は緑化による修景等を行う。</p>
<p>周辺景観の向上に役立つよう要素のデザインを工夫する。</p>	<p><u>□軒や庇などを強調し、昔ながらの通りのビスタを継承する。</u></p> <p><u>□建築物や工作物の素材は、古都の風格や落ち着きが感じられるまち並み形成を意識し、伝統的意匠の採用や自然素材や伝統素材を使用する。</u></p> <p><u>□緑の空間、伝統的意匠のしつらえなど、魅力とゆとりが感じられる空間を創出する。</u></p>

③ 景観形成基準（開発行為等）

◇別表（開発行為等の景観形成基準、P104）参照

16 産業地

(1) 位置及び区域

◇大船駅周辺や深沢地域国鉄跡地周辺

(2) 地区の特性・課題

◇大規模な工場が立地する場所で、周辺住宅地との環境的な調和を積極的にすすめていく必要があります。

◇工場の敷地内は緑も豊富で良好な景観が維持されているものの、外部に対して閉鎖的な施設も多く、景観的な魅力の向上が求められる面もあります。

(3) 都市景観形成のための方針（景観法第8条第3項）

① 土地利用の方向性

◇大船駅近傍という交通の利便性を活かし、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・強化を図ります。



区域図



岩瀬



大船

② まち並み形成の方向性

◇大規模な建築物相互の調和を図り、まとまり（群）としての都市景観の魅力を高めていきます。

◇また、敷地周辺の修景・緑化やポケットパークの創出などをすすめ、公共空間と一体的に良好な地域環境の創造に努めます。



大規模敷地での開放的で親しみやすい緑化デザイン

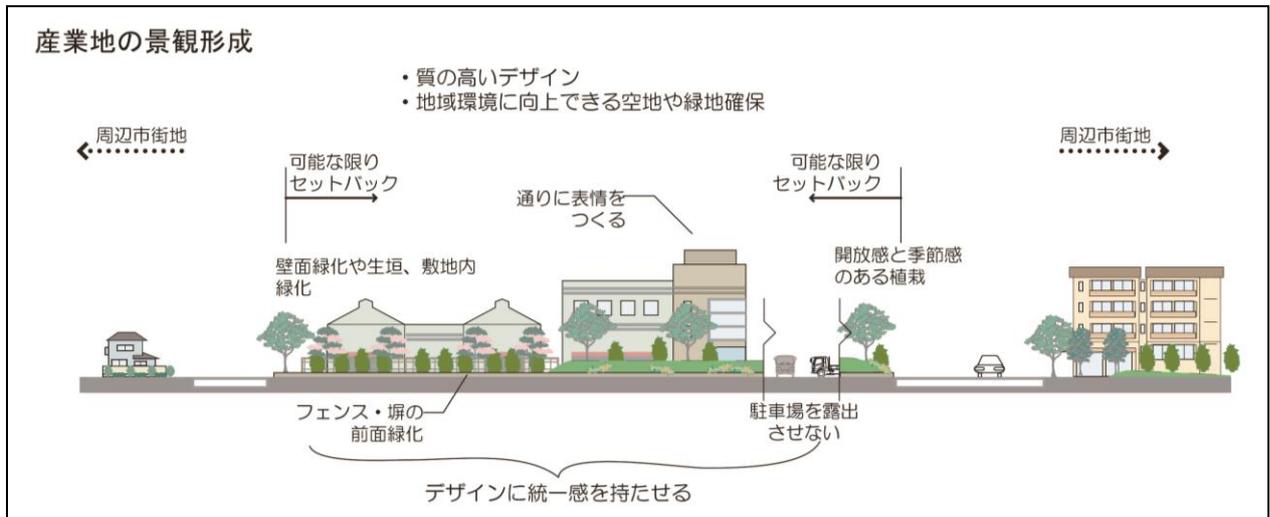
表 まち並み形成上尊重すべき固有の景観資源や作法・流儀

地域の景観構造	山、丘陵	・眺めの対象となっている周辺の山並み
	河川	・景観ベルトである柏尾川 ・桜並木のプロムナードがあり地域住民の散策路となっている砂押川
	隣接する文教地区	・鎌倉芸術館及び周辺地区
その他個別景観資源		・社寺 ・大規模施設敷地内の豊かな緑（桜並木） ・公園 ・砂押川プロムナード ・街路樹 ・優れた眺望景観
まち並みに見られる作法・流儀		・大規模な研究施設における開放感や緑化、親しみやすさに対する配慮

(4) 都市景観形成のための基準（景観法第8条第2項第2号）

① 重点テーマ

- ◇生産系の工場から研究開発系への機能更新にあわせた質の高い建築デザインの誘導
- ◇周辺地域の環境向上に貢献できる空地や緑地の創出



② 景観形成基準（建築物の建築等、工作物の建設等） アンダーライン：重点テーマに沿った、特に重要な基準

ステップ	景観形成基準
<p>周辺の景観の特徴をつかむ。</p>	<p>□行為計画地や立地する場所の景観的特性、景観資源をよく調べ、これらを十分に活かした計画とする。特に次の各点に留意する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○敷地周辺の市街地が形成しているスカイライン、配置、規模、色彩等との協調 ○柏尾川や砂押川の水辺の落ち着いた表情づくりを意識した建築デザイン等 <p>□通りや周辺からの望見性や景観資源との隣接等を意識し、特に次の各点に留意した計画とする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○眺望点からの見え方に配慮したボリューム、配置、色彩等 ○通り景観を損なう恐れのある意匠や要素（設備類、誘目性の高い意匠等）の修景等 ○建築物や工作物の人工的な印象を和らげ、うるおいを創出する施設と一体的に計画された敷地内緑化、壁面緑化、屋上緑化等 ○景観資源を引き立たせるための隣接する部分の緑化やセットバック、同時に視認される場合の意匠の調和や設備類の修景等 ○湘南モノレールからの見え方に配慮した屋根形状、屋上工作物等の修景等
<p>周辺景観になじむ形態意匠とする。</p>	<p>□敷地利用及び敷き際のしつらえは、まち並みの連続性を確保するため、以下に適合したものとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○豊かな緑化空間を創出する。 ○塀・垣は植栽の内側に設置する。 ○駐車場・駐輪場は可能な限り通りから見えない位置に配置する。やむを得ず通りから望見できる位置に配置する場合、平面駐車場・駐輪場は、緑化等（周囲や舗装面）により修景する。立体駐車場（機械式を含む）は、周辺の建築物と調和した意匠とするか、周囲の緑化等により修景する。 ○擁壁（地下車庫前面上部も含む）やコンクリートブロック（ごみ置場を含む）の仕上げは、自然石若しくはこれに類するものとし、高さは極力抑える。 ○ゆとりが感じられる緑化空間を確保し、困難な場合も緑化されたフェンスや壁面緑化等により、うるおいの感じられる空間を創出する。 <p>□建築物は、親しみの感じられる外観とするため、以下に適合したものとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○適度な分節化などにより、印象が穏やかなファサードを形成する。 ○敷地内に複数の施設がある場合は、施設相互に、部位・部材ごとの形態意匠や色彩等を系統化し、1つの施設としてのまとまりを形成する。 ○住宅地に隣接する部分には、威圧感のある建築物等の意匠の露出を避ける。 <p>□建築物・工作物の素材・色彩は、周辺のまち並みと調和したものとし、かつ以下</p>

	<p>に適合したものとする。ただし、素材色などで、まち並みに違和感を与えないと認められるものはこの限りではない。</p> <p>○<u>素材は美しい経年変化やメンテナンスを考慮し、また光沢のある素材、反射性のある素材の使用など、周囲から突出するような素材の使用を避ける。</u></p> <p>○<u>基調色は、色相がR、YR、Yの場合は彩度6以下、その他の色相は彩度3以下とする。</u></p> <p>○<u>一定規模以上の建築物の外壁の基調色は明度6以上とする。</u></p> <p>○<u>隣接する建築物等と対比感が強い色彩の使用は避ける。</u></p> <p>○<u>工作物は、設置する位置に応じて、建築物と調和した色彩とする。</u></p> <p>□ペントハウスや屋外階段、建築設備、その他工作物等は、周辺景観との調和を図るため、以下に適合したものとする。</p> <p>○<u>建築物の屋上部にはペントハウスや設備類を設置しないこととするが、やむを得ない場合は、目立たない位置に配置し、周囲に遮蔽・修景を行う。</u></p> <p>○<u>屋外階段、建築設備、その他工作物等は、通りから目立たない配置、建築物と一体的な意匠、又は緑化による修景等を行う。</u></p> <p>□大規模な模様替え等にあたっては、周辺のまち並みと調和するよう、特に次の各点に留意する。</p> <p>○<u>個々の敷地単位で良好な景観や環境を形成するとともに、周辺との調和を図るための配慮を十分に行う。</u></p> <p>○<u>周辺の土地利用と大きく異なる用途や規模を持った施設となる場合は、セットバックなどによりゆとりのある空間を確保するとともに、緑豊かな公園・広場や歩行者空間等を有機的に配置する。</u></p>
<p>周辺景観の向上に役立つよう要素のデザインを工夫する。</p>	<p>□地域環境の向上を図るため、緑化空間は、次の点に配慮する。</p> <p>○<u>緑化空間は、開放感や公共空間との一体性に配慮しつつ、緑視効果の高いしつらえとなるよう工夫する。</u></p> <p>○<u>樹種の工夫等により、四季を感じさせるしつらえとなるよう工夫する。</u></p> <p>○<u>敷地内の空地を、オープンガーデンとするなど地域環境の向上に努める。</u></p>

③ 景観形成基準（開発行為等）

◇別表（開発行為等の景観形成基準、P104）参照

17 産業複合地

(1) 位置及び区域

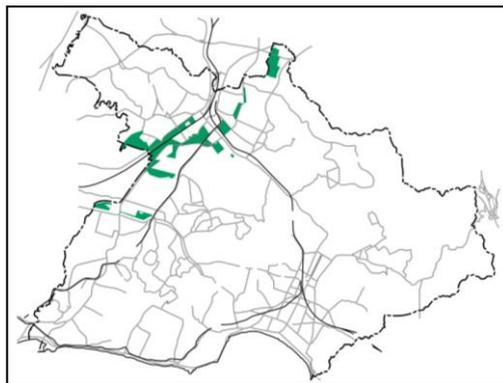
◇大船、深沢

(2) 地区の特性・課題

◇JR東海道本線沿いの工場と住宅が混在している地域で、大規模な工場の一部では、土地利用転換により中高層の共同住宅が立地しているところもあります。

◇大船、深沢間や大船駅周辺では、住宅と工場が混在し、道路基盤が不十分な地域が見られる一方で、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見られます。

◇このため、道路基盤等の整備とあわせた住環境と産業環境の調和を図る必要があります。



区域図

(3) 都市景観形成のための方針（景観法第8条第3項）

① 土地利用の方向性

◇大船駅周辺及び深沢地域国鉄跡地周辺整備にあわせ、産業施設と住宅が調和した環境の実現を図りながら、2つの都市拠点の一体性を高めるような計画的土地利用を誘導し、研究開発機能等の産業系機能を維持・強化します。

◇産業系土地利用の転換は、本市の産業活力の低下を招くことから、現況の土地利用状況を把握し、振興策の検討などにより、産業系の土地利用が維持されるよう努めます。

② まち並み形成の方向性

◇敷地周辺の修景・緑化やポケットパークの創出などをすすめ、良好な地域環境の創造に努めます。

◇住工の混在する地区では、適正な土地利用を誘導するとともに、緩衝緑地の拡充等緑化の推進を図ります。

◇セットバックやオープンスペースの創出によりゆとりやうるおいの感じられる景観形成をすすめます。

◇土地利用転換に際しては、周辺との一体的な都市基盤整備の推進を図るとともに、地区全体の魅力を高める都市空間の創造を誘導します。



台



岡本



大規模な敷地の土地利用転換では個々の敷地内での環境づくりが重要

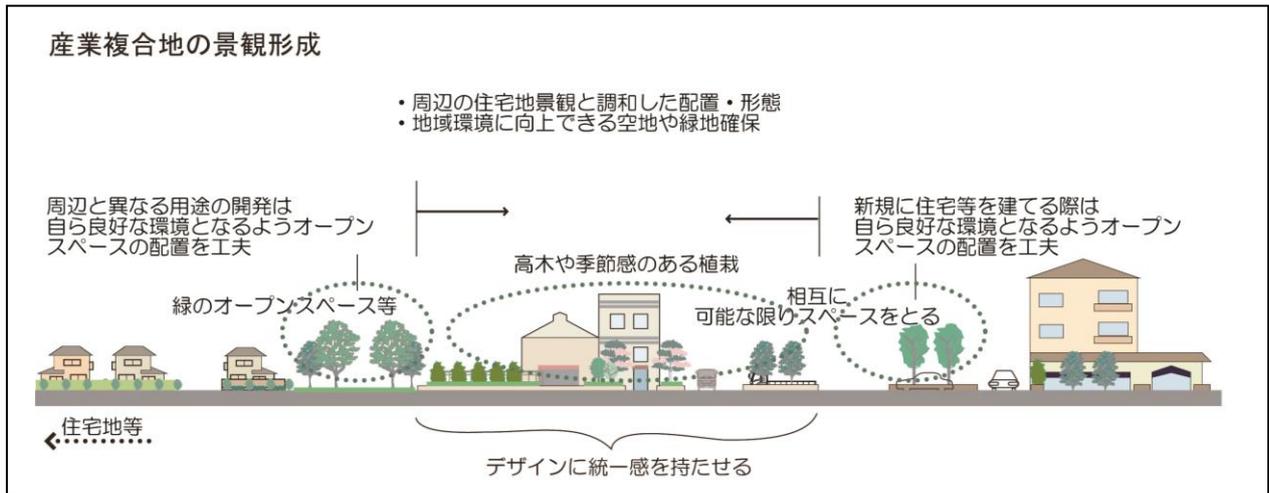
表 まち並み形成上尊重すべき固有の景観資源や作法・流儀

地域の景観構造	山、丘陵	・眺めの対象となっている周辺の山並み
	河川	・景観ベルトである柏尾川 ・市街地の中を流れ、うるおいを与えている新川等
界隈や道の固有性	新規開発地区	・深沢地域国鉄跡地周辺拠点の整備
	工場街	・柏尾川沿いの緑豊かな大規模な研究施設
その他個別景観資源		・社寺 ・公園 ・優れた眺望景観 ・モノレールのある風景
まち並みに見られる作法・流儀		・大規模な研究施設における開放感や緑化、親しみやすさに対する配慮

(4) 都市景観形成のための基準（景観法第8条第2項第2号）

① 重点テーマ

- ◇周辺の住宅地景観と調和した、建築物の配置・形態の誘導
- ◇周辺地域の環境向上に貢献できるオープンスペースの創出



② 景観形成基準（建築物の建築等、工作物の建設等） アンダーライン：重点テーマに沿った、特に重要な基準

ステップ	景観形成基準
周辺の景観の特徴をつかむ。	<p>□行為計画地や立地する場所の景観的特性、景観資源をよく調べ、これらを十分に活かした計画とする。特に次の各点に留意する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○敷地周辺の市街地が形成しているスカイライン、配置、規模、色彩等との協調 ○柏尾川や新川の水辺の落ち着いた表情づくりを意識した建築デザイン等 <p>□通りや周辺からの望見性や景観資源との隣接等を意識し、特に次の各点に留意した計画とする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○眺望点からの見え方に配慮したボリューム、配置、色彩等 ○通り景観を損なう恐れのある意匠や要素（設備類、誘目性の高い意匠等）の修景等 ○建築物や工作物の人工的な印象を和らげ、うるおいを創出する施設と一体的に計画された敷地内緑化、壁面緑化、屋上緑化等 ○景観資源を引き立たせるための隣接する部分の緑化やセットバック、同時に視認される場合の意匠の調和や設備類の修景等
周辺景観になじむ形態意匠とする。	<p>□敷地利用及び敷き際のしつらえは、まち並みの連続性を確保するため、以下に適合したものとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○豊かな緑化空間を創出する。 ○塀・垣は植栽の内側に設置する。 ○駐車場・駐輪場は可能な限り通りから見えない位置に配置する。やむを得ず通りから望みできる位置に配置する場合、平面駐車場・駐輪場は、緑化等（周囲や舗装面）により修景する。立体駐車場（機械式を含む）は、周辺の建築物と調和した意匠とするか、周囲の緑化等により修景する。 ○擁壁（地下車庫前面上部も含む）やコンクリートブロック（ごみ置場を含む）の仕上げは、自然石若しくはこれに類するものとし、高さは極力抑える。 ○ゆとりが感じられる緑化空間を確保し、<u>困難な場合も緑化されたフェンスや壁面緑化等により、うるおいの感じられる空間を創出する。</u> <p>□建築物は、親しみの感じられる外観とするため、以下に適合したものとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○適度な分節化などにより、印象が穏やかなファサードを形成する。 ○住宅地に隣接する部分には、威圧感のある建築物等の意匠の露出を避ける。 <p>□建築物・工作物の素材・色彩は、周辺のまち並みと調和したものとし、かつ以下に適合したものとする。ただし、素材色などで、まち並みと不調和にならないと認められるものはこの限りではない。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○<u>素材は美しい経年変化やメンテナンスを考慮し、また光沢のある素材、反射性のある素材の使用など、周囲から突出するような素材の使用を避ける。</u>

	<p>○基調色は、色相がR、Y R、Yの場合は彩度6以下、その他の色相は彩度3以下とする。</p> <p>○一定規模以上の建築物の外壁の基調色は明度6以上とする。</p> <p>○隣接する建築物等と対比感が強い色彩の使用は避ける。</p> <p>○工作物は、設置する位置に応じて、建築物と調和した色彩とする。</p> <p>□ペントハウスや屋外階段、建築設備、その他工作物等は、周辺景観との調和を図るため、以下に適合したものとする。</p> <p>○建築物の屋上部にはペントハウスや設備類を設置しないこととするが、やむを得ない場合は、目立たない位置に配置し、周囲に遮蔽・修景を行う。</p> <p>○屋外階段、建築設備、その他工作物等は、通りから目立たない配置、建築物と一体的な意匠、又は緑化による修景等を行う。</p> <p>□大規模な模様替え等にあたっては、周辺のまち並みと調和した施設計画とし、特に次の各点に留意する。</p> <p>○<u>個々の敷地単位で良好な景観や環境を形成するとともに、周辺との調和を図るための配慮を十分に行う。</u></p> <p>○<u>周辺の土地利用と大きく異なる用途や規模を持った施設となる場合は、セットバックなどによりゆとりのある空間を確保するとともに、緑豊かな公園・広場や歩行者空間等を有機的に配置する。</u></p>
<p>周辺景観の向上に役立つよう要素のデザインを工夫する。</p>	<p>□地域環境の向上を図るため、緑化空間は、次の点に配慮する。</p> <p>○<u>緑化空間は、開放感や公共空間との一体性に配慮しつつ、緑視効果の高いしつらえとなるよう工夫する。</u></p> <p>○<u>樹種の工夫等により、四季を感じさせるしつらえとなるよう工夫する。</u></p>

③ 景観形成基準（開発行為等）

◇別表（開発行為等の景観形成基準、P104）参照

18 緑地

(1) 地区の特性・課題

◇本市の緑は、2つの骨格的な尾根線（衣張山軸、巨福山～稲村ヶ崎軸）とそこから派生する尾根線により構成されています。

◇特に骨格的な尾根線の緑は、社寺等の歴史的資源と一体となった歴史的風土として景観的にも非常に重要な存在です。

◇本市の緑は、日本を代表する古都の歴史的遺産と一体となって存在するという特徴を有し、さらに、その位置や形態、資源、所有形態等から以下の特徴があげられます。

(1) 古都の歴史的風土を構成する緑

(2) 広域的な緑のネットワークを構成する緑

(3) 流域の生態系をつくる緑

(4) 市民等に身近な緑

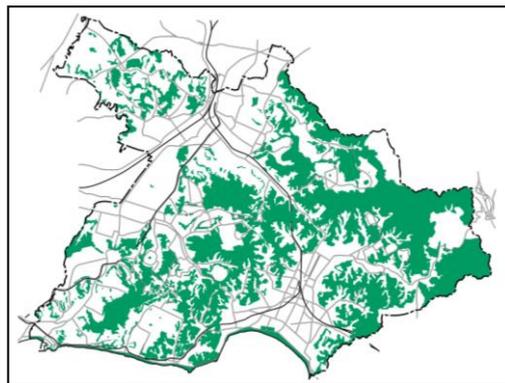
(5) 美しい都市景観をつくる緑

(6) 多面性に富んだ緑

(7) 土地所有者・市民に支えられる緑

◇また、本市にとって緑は、まちのイメージや魅力を高め、ひいては人々を呼び込む要因となっており、都市の活性化へ繋がる付加価値の高い存在です。

◇歴史的風土特別保存地区など法令により建築行為や宅地造成等が規制されている緑地は現状保存されますが、それ以外の場所では保全に向けた担保力を高めることが求められています。しかし、買入れ、管理などには財政的な課題もあります。



区域図

(2) 都市景観形成のための方針（景観法第8条第3項）

① 基本的な考え方

◇市街地を囲む丘陵の緑は、古都鎌倉の都市構造の基盤であり、その固有の形態は今も色濃く残されています。このような都市イメージ（鎌倉らしさ）と結びついた緑の保全・創造を図ります。

◇市街地を取り囲み、適正な規模に分節する鎌倉独自の緑地構造の維持、形成を図ります。

◇多様な生物が棲める山、川、海が一体となった重要な生物生息環境の保全及び自然生態系の維持と回復に努めます。

◇古都景域の丘陵の緑は、本市固有の都市イメージを創り出す貴重な緑地として古都保存法等の活用により保全を図ります。

◇都市景域の背景となる丘陵の緑は、都市景観の形成に重要な役割を果たしており、その植生や生態系なども考慮した適切な保全に努めます。

◇土砂崩壊の危険性を持つ丘陵の斜面緑地の保全のため、景観面や環境面に配慮した安全対策工事を行います。

◇また、荒廃した山林については、災害面に配慮し、多角的な視点に立った適正管理に努めます。

◇土地利用が転換される場合には、地形の維持や既存樹木の保存、緑の再生に最大限配慮します。

(3) 都市景観形成のための基準（景観法第8条第2項第2号）

- ◆本基準は、古都保存法に基づく歴史的風土特別保存地区の指定等、法令による保全施策が講じられていない緑地において、土地利用転換が生じた場合に適用します。
- ◆本基準の適用のほか、鎌倉市都市マスタープラン、鎌倉市緑の基本計画等の各種行政計画への適合により、市の緑の拠点にふさわしい都市景観の保全・創造を図ります。
- ◆必要に応じて、隣接する類型別土地利用の景観形成基準を準拠します。

① 重点テーマ

- ◇既存樹木の保全、緑の再生・回復など、緑地環境と十分に調和した都市景観の創出
- ◇尾根線の保全など自然地形を活かした建築物の配置・形態の誘導
- ◇当該緑地の状況・敷地の形状に応じた協議型の都市景観の誘導

② 景観形成基準（建築物の建築等、工作物の建設等） アンダーライン：重点テーマに沿った、特に重要な基準

ステップ	景観形成基準
<p>周辺の景観の特徴をつかむ。</p>	<p>□行為計画地や立地する場所の景観的特性、景観資源をよく調べ、これらを十分に活かした計画とする。特に次の各点に留意する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○地形、尾根線などとの調和 ○動物の生息環境や植生への配慮 <p>□通りや周辺からの望見性や景観資源との隣接等を意識し、特に次の各点に留意した計画とする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○眺望点からの見え方に配慮したボリューム、配置、色彩等 ○眺望景観を損なう恐れのある意匠や要素（設備類、誘目性の高い意匠等）の修景等 ○建築物や工作物の人工的な印象を和らげ、うるおいを創出する施設と一体的に計画された、敷地内緑化、壁面緑化、屋上緑化等 ○景観資源を引き立たせるための隣接する部分の緑化やセットバック、同時に視認される場合の意匠の調和や設備類の修景等 ○湘南モノレールからの見え方に配慮した屋根形状、屋上工作物等の修景等
<p>緑地景観に駆け込む形態意匠とする。</p>	<p>□敷地利用及び敷き際のしつらえは、周辺の緑に駆け込んだものとなるよう、以下に適合したものとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○現在の地形は極力改變しないものとする。 ○既存樹木の保全とともに既存植生の復元などにより、自然環境の保護を行う。やむを得ず伐採する場合は、代替植栽を行う。 ○敷地の外周には、十分な緑化を行う。 ○駐車場は通りや周辺から見えない位置に配置する。平面駐車場は、緑化等（周囲や舗装面）により修景する。立体（機械式を含む）駐車場は、原則として地下に設置する。やむを得ない場合は、隣接する建築物と調和した意匠とし、周囲の緑化により修景する。 ○擁壁（地下車庫前面上部も含む）やコンクリートブロック（ごみ置場を含む）の仕上げは、自然石若しくはこれに類するものとし、高さは極力抑える。 ○擁壁は敷地境界からセットバックし、前面緑化するとともに、法面緑化との組み合わせ等の修景を行う。 <p>□接道部の緑化は、以下に適合したものとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○生垣や植栽帯とし、困難な場合も緑化されたフェンスや塀等、植栽空間と感じさせる外観とする。 ○建築物のスケール感を軽減させるために効果的な位置に中高木を配植する。 ○塀・垣は可能な限り植栽の内側に設置する。 ○四季を感じさせる配植とする。 <p>□建築物は、緑地景観に駆け込んだ意匠となるよう、以下に適合したものとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○施設として大きな構造体として視認されないよう、見付階数を極力減らすとともに、壁面意匠に変化をつけて分節化する。 ○敷地内に複数の施設がある場合は、施設相互に、部位・部材ごとの形態意匠や色彩等を系統化する。 ○屋根形状は勾配屋根とする。

	<p><u>○屋上や壁面に適切な緑化を行う。</u></p> <p>□建築物・工作物の素材・色彩は、周辺の緑と調和したものとし、かつ以下に適合したものとする。ただし、素材色などで、緑地と不調和にならないと認められるものはこの限りではない。</p> <p><u>○素材は美しい経年変化やメンテナンスを考慮し、また光沢のある素材、反射性のある素材の使用など、周囲から突出するような素材の使用を避ける。</u></p> <p><u>○基調色は、色相が0 Y R～5 Yの場合は彩度3以下、その他の場合は彩度1以下とする。</u></p> <p><u>○建築物の屋根の基調色は明度6以下とする。</u></p> <p><u>○一定規模以上の建築物の外壁の基調色は明度3～8の範囲とする。</u></p> <p><u>○工作物は、設置する位置に応じて、建築物と調和した色彩とする。</u></p> <p>□ペントハウスや屋外階段、建築設備、その他工作物等は、周辺景観との調和を図るため、以下に適合したものとする。</p> <p><u>○建築物の屋上部にはペントハウスや設備類を設置しないこととするが、やむを得ない場合は、目立たない位置に配置し、周囲に遮蔽・修景を行う。</u></p> <p><u>○屋外階段、建築設備、その他工作物等は、道路から目立たない配置、建築物と一体的な意匠、又は緑化による修景等を行う。</u></p>
<p>周辺景観の向上に役立つよう要素のデザインを工夫する。</p>	<p>□地域環境の向上を図るため、緑化空間は、次の点に配慮する。</p> <p><u>○樹種の工夫等により、四季を感じさせるしつらえとなるよう工夫する。</u></p>

③ 景観形成基準（開発行為等）

◇別表（開発行為等の景観形成基準、P104）参照

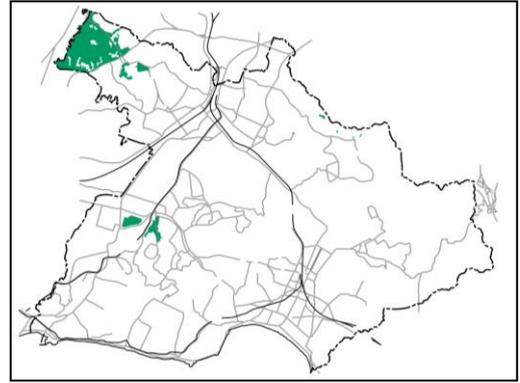
19 農地

(1) 位置及び区域

◇関谷など

(2) 地区の特性・課題

- ◇昔ながらの谷戸の農地や関谷などに代表される広い農地は地域の景観を印象づける貴重な存在です。
- ◇しかし、本市の農地は、約 117.7ha、市域の約 3.0%（平成 22 年都市計画基礎調査[#]）と市域に対する農地の占める割合は少なく、年々減少傾向にあります。
- ◇また、耕作放棄地も見受けられます。



区域図

(3) 都市景観形成のための方針（景観法第 8 条第 3 項）

① 基本的な考え方

- ◇地域の気候や風土に培われた原風景ともいえる農地景観の維持に努めます。
- ◇関谷地区に広がる農地と市内各所に点在する農地は、鎌倉市の都市環境形成上の貴重な資源として位置づけ、保全を図ります。
- ◇特に自然の緑や土の創り出すやわらかな農地景観を大切にします。
- ◇市の農業拠点である市街化調整区域の一団の農地及び谷戸に散在する農地や水田などについては、その環境保全機能にも配慮しながら、農地景観としての保全と整備を図ります。
- ◇長期営農が展望される市街化区域の都市農地（生産緑地地区等）については、農地の持つ生産機能はもちろん、環境・防災といった多面的な価値にも留意し、周辺市街地景観との調和を図りながら、農地景観として保全・継承します。
- ◇鎌倉ブランドとともに、それらを創り出している農地の環境や都市景観についての PR により、農地の多面的な機能の普及啓発に努めます。
- ◇また、農家の建造物（建築物・工作物）と一体となった魅力的な都市景観の形成をすすめます。

表 まち並み形成上尊重すべき固有の景観資源や作法・流儀

地域の景観構造	山、丘陵	・地域のアクセントとなっている里山
	河川	・田園地域にうろおいを与えている滝ノ川、手広川、笛田川等
その他個別景観資源		・水平に広がる農地 ・農家住宅、長屋門 ・優れた眺望景観
まち並みに見られる作法・流儀		・手入れが行き届いた生垣

(4) 都市景観形成のための基準（景観法第 8 条第 2 項第 2 号）

① 重点テーマ

- ◇水平に伸びる農地景観が醸し出す開放感の維持
- ◇田園や里山と調和した建築デザインの誘導

② 景観形成基準（建築物の建築等、工作物の建設等） **アンダーライン：重点テーマに沿った、特に重要な基準**

ステップ	景観形成基準
周辺の景観の特徴をつかむ。	<ul style="list-style-type: none"> □行為計画地や立地する場所の景観的特性、景観資源をよく調べ、これらを十分に活かした計画とする。特に次の各点に留意する。 <ul style="list-style-type: none"> ○水平に伸びる田園が創り出す開放感の維持 ○ゆるやかな微地形を持つ穏やかな景観との調和 ○農家住宅が持つ門や生垣、ゆったりとした構え等の継承 ○丘陵の緑と一体的に繋がる敷地内の緑の創出

	<p>□通りや周辺からの望見性や景観資源との隣接等を意識し、特に次の各点に留意した計画とする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○眺望点からの見え方に配慮したボリューム、配置、色彩等 ○通り景観を損なう恐れのある意匠や要素（設備類、誘目性の高い意匠等）の修景等 ○建築物や工作物の人工的な印象を和らげ、うるおいを創出する施設と一体的に計画された敷地内緑化、壁面緑化、屋上緑化等 ○景観資源を引き立たせるための隣接する部分の緑化やセットバック、同時に視認される場合の意匠の調和や設備類の修景等 ○湘南モノレールからの見え方に配慮した屋根形状、屋上工作物等の修景等
<p>周辺景観になじむ形態意匠とする。</p>	<p>□敷地利用及び敷き際のしつらえは、まち並みの連続性を確保するため、以下に適合したものとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ゆとりが感じられる緑化空間を確保し、<u>困難な場合も緑化されたフェンスや壁面緑化等により、うるおいの感じられる空間を創出する。</u> ○塀・垣は植栽の内側に設置する。 ○駐車場は可能な限り通りから見えない位置に配置する。やむを得ず通りから望見される位置に配置する場合、平面駐車場は緑化等（周囲や舗装面）により修景する。立体駐車場（機械式を含む）は設置しないこととする。 ○<u>擁壁（地下車庫前面上部も含む）やコンクリートブロック（ごみ置場を含む）の仕上げは、自然石若しくはこれに類するものとし、高さを極力抑え、勾配やセットバックにより圧迫感を軽減させる。</u> ○<u>擁壁は敷地境界からセットバックし、前面緑化するとともに、法面緑化との組み合わせ等の修景を行う。</u> <p>□建築物は、周辺景観のスケールに合わせるとともに、営農環境の維持に配慮し、かつ、以下に適合したものとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○規模・形態は、低層を基調とし、屋根形状は勾配屋根とする。 ○周辺に対して威圧感のある建築物等の意匠の露出を避ける。 ○敷地内に複数の施設がある場合は、<u>施設相互に、部位・部材ごとの形態意匠や色彩等を系統化し、施設として大きな構造体として視認されないよう、適度に分節化する。</u> <p>□建築物・工作物の素材・色彩は、周辺と調和したものとし、かつ以下に適合したものとする。ただし、素材色などで、周辺に違和感を与えないと認められるものはこの限りではない。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○<u>素材は美しい経年変化やメンテナンスを考慮し、また光沢のある素材、反射性のある素材の使用など、周囲から突出するような素材の使用を避ける。</u> ○基調色は、色相が0 Y R～5 Yの場合は彩度3以下、その他の場合は彩度1以下とする。 ○建築物の屋根の基調色は明度6以下とする。 ○一定規模以上の建築物の外壁の基調色は明度3～8の範囲とする。 ○工作物は、設置する位置に応じて、建築物と調和した色彩とする。 <p>□ペントハウスや屋外階段、建築設備、その他工作物等は、周辺景観との調和を図るため、以下に適合したものとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○建築物の屋上部にはペントハウスや設備類を設置しないこととするが、やむを得ない場合は、<u>目立たない位置に配置し、周囲に遮蔽・修景を行う。</u> ○屋外階段、建築設備、その他工作物等は、<u>道路から目立たない配置、建築物と一体的な意匠、又は緑化による修景等を行う。</u>
<p>周辺景観の向上に役立つよう要素のデザインを工夫する。</p>	<p>□地域環境の向上を図るため、緑化空間は、次の点に配慮する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○樹種の工夫等により、四季を感じさせるしつらえとなるよう工夫する。 <p>□建築物や工作物の素材は地域の伝統や周辺景観との調和を意識し、自然素材や伝統素材、これらと調和したもの使用に努める。また、誘目性のある意匠は極力控える。</p>

③ 景観形成基準（開発行為等）

◇別表（開発行為等の景観形成基準、P104）参照

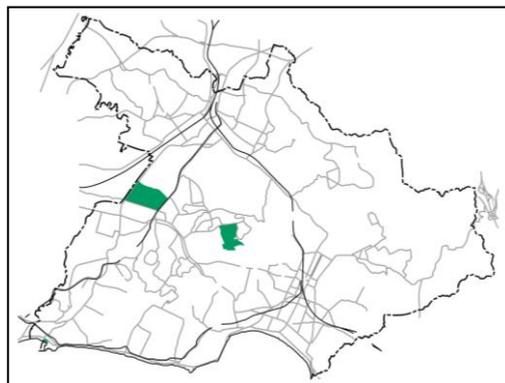
20 新都市機能導入地

(1) 位置及び区域

- ◇深沢地域国鉄跡地周辺
- ◇野村総合研究所跡地

(2) 地区の特性・課題

- ◇深沢地域国鉄跡地周辺では、大規模な未利用地を活用した様々な都市機能を導入するとともに、土地の大街区化などの高度な利用とオープンスペースの創出を図ることにより、都市の活力と快適性を備えた新しいまちづくりをすすめる必要があります。
- ◇また、国鉄跡地内にある宝篋印塔(通称:泣塔)など、地域の歴史的遺産を活かしながら、その歴史性に配慮した都市景観の形成が求められています。
- ◇野村総合研究所跡地は、緑地に囲まれた良好な環境を活用した都市景観の検討が求められます。



区域図

(3) 都市景観形成のための方針（景観法第8条第3項）

① 土地利用の方向性

- ◇深沢地域国鉄跡地周辺については、都市拠点という位置付けを踏まえ、東海道本線新駅構想を視野に入れ、土地区画整理事業により、住宅と商業機能、医療福祉機能等を導入します。
- ◇野村総合研究所跡地については、鎌倉MICE#の推進や産業環境の整備、歴史的遺産と共生するまちづくり等の多様な観点から、全庁的に検討します。
- ◇その他、適切な公有地において、新たな都市機能の導入を図ります。



新たな拠点としての整備が予定される深沢地域国鉄跡地

② まち並み形成の方向性

- ◇21世紀にふさわしい都市拠点を創造する場所として、地域の資源を活かし、新しいまちづくりの視点で都市景観の形成を図ります。
- ◇深沢地域国鉄跡地周辺では、事業の進捗や将来土地利用に応じ、自然環境や歴史的遺産等を保全・活用した都市景観を形成します。
- ◇市街地を囲む丘陵の緑は、古都鎌倉の都市構造の基盤であり、その固有の形態は今も色濃く残されていることから、野村総合研究所跡地では、このような都市イメージ（鎌倉らしさ）と結びついた緑の保全・創造を図ります。

表 まち並み形成上尊重すべき固有の景観資源や作法・流儀

地域の景観構造	山、丘陵	・眺めの対象となっている周辺の山並み
	河川	・景観ベルトである柏尾川
界限や道の固有性	新規開発地区	・深沢地域整備事業によって形成される新たな市街地
その他個別景観資源		・国鉄跡地内にある泣塔 ・モノレールの通る風景 ・優れた眺望景観

(4) 都市景観形成のための基準（景観法第8条第2項第2号）

① 重点テーマ

- ◇市の新たな拠点にふさわしい魅力的な都市景観の形成
- ◇斜面緑地などの既存の自然資源を活かした、緑豊かな都市景観の創出
- ◇尾根線や既存樹木の保全、自然地形を活かした建築物の配置・形態の誘導
- ◇事業の進捗に応じた協議型による都市景観の誘導

② 景観形成基準（建築物の建築等、工作物の建設等）

※以下の基準に適合するとともに、施設が立地する土地利用類型別の景観形成方針と基準に適合したものとする。

ステップ	景観形成基準
<p>周辺の景観の特徴をつかむ。</p>	<p>□行為計画地や立地する場所の景観的特性、景観資源をよく調べ、これらを十分に活かした計画とする。特に次の各点に留意する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○地域の歴史・文化・文脈の意識・継承 ○地域の景観を十分に意識した建築デザイン等 <p>□通りや周辺からの望見性や景観資源の隣接等を意識し、特に次の各点に留意した計画とする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○眺望点からの見え方に配慮したボリューム、配置、色彩等 ○通り景観を損なう恐れのある意匠や要素（設備類、誘目性の高い意匠等）の修景等 ○建築物や工作物の人工的な印象を和らげ、うるおいを創出する施設と一体的に計画された敷地内緑化、壁面緑化、屋上緑化等 ○景観資源を引き立たせるための隣接する部分の緑化やセットバック、同時に視認される場合の意匠の調和や設備類の修景等 ○湘南モノレールからの見え方に配慮した屋根形状、屋上工作物等の修景等
<p>周辺景観になじむ形態意匠とし、地域の景観形成を先導するようなデザインを行う。</p>	<p>□敷地利用及び敷き際のしつらえは、周辺のまち並みにうるおいを与え、地域拠点（緑・交流）となるよう、以下に適合したものとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○周辺の地域に対して開かれた公開された空地进行を積極的に創出するとともに、塀・柵などの設置は必要最小限度に止める。 ○うるおいや四季を感じさせる緑化空間を創出するよう配置計画を工夫する。 ○擁壁（地下車庫前面上部も含む）やコンクリートブロック（ごみ置場を含む）は、自然石を使用する。やむを得ず使用できない場合は、これに類するものを使用し、前面及び上部の緑化、法面緑化等の修景を行う。 <p>□建築物は、地域の良好なランドマーク、心象的なシンボルとなるよう、以下に適合したものとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○周辺から見て際だって大規模な壁面や無表情な壁面の連続とならないよう、壁面意匠に変化をつけて分節化する。 ○敷地内に複数の施設がある場合は、施設相互に、部位・部材ごとの形態意匠や色彩等を系統化し、1つの施設としてのまとまりを形成する。 ○社寺等の歴史的建造物は、その伝統的な意匠・素材を継承する。 ○歴史的な佇まいを持った地域では、特にその地域で多く用いられている意匠や色彩、素材、スカイラインや軒線と協調し、まち並みの連続性を確保する。 <p>□建築物・工作物の素材・色彩は、隣接する土地利用類型別基準を考慮したものとする。ただし、歴史的建造物の伝統色や素材色などで、まち並みと不調和にならないと認められるものはその限りではない。</p> <p>□ペントハウスや屋外階段、建築設備、その他工作物等は、周辺景観との調和を図るため、以下に適合したものとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○建築物の屋上部にはペントハウスや設備類を設置しないこととするが、やむを得ない場合は、目立たない位置に配置し、周囲に遮蔽・修景を行う。 ○屋外階段、建築設備、その他工作物等は、道路から目立たない配置、建築物と一体的な意匠、又は緑化による修景等を行う。

③ 景観形成基準（開発行為等）

◇別表（開発行為等の景観形成基準、P104）参照

21 公共公益施設地

(1) 位置及び区域

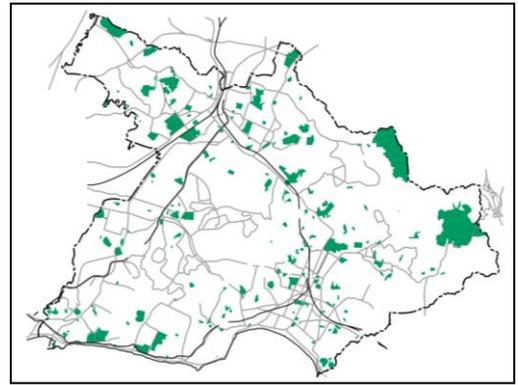
◇市庁舎、学校などの他、オープンスペースや敷地内の緑、規模の大きな建築物等により、周辺の景観を印象づける重要な役割を持っている社寺、ゴルフ場、霊園（墓地）など

(2) 地区の特性・課題

◇公共公益施設は市内全体に点在していますが、建設年によっては、老朽化したものもあり、必ずしも都市景観の形成に寄与しているものばかりではありません。

◇境内地は緑も豊富で良好な景観が維持されているものの、塀などの設置により閉鎖的な施設も多く存在しています。

◇地域に残る緑地は、オープンスペースとして将来的に維持・保全が求められています。



区域図

(3) 都市景観形成のための方針（景観法第8条第3項）

① 基本的な考え方

◇地域の都市景観形成の核として、緑化の推進や建築物のデザインに対する質の向上など、先導的な都市景観形成の役割を果たします。

◇都市景観をつなぎ、まとめる魅力的なオープンスペースの創出、地域性の表現など、地域の良好な目印となる公共建築物及び公共施設とします。

- ・誰もが安心して過ごせる、開放的でうるおいのある空間を創出し、施設としての魅力を高めま
- す。
- ・社寺のある風景を大切にするとともに、周辺の修景・緑化等をすすめて、良好な地域環境の形成に努めます。

◇道路などへの開放感のある建築物の配置等に配慮し、道路空間と一体となった魅力的な都市景観の形成を図ります。

◇学校や社寺等の公共公益施設は、緑化を推進し、公共建築物及び公共施設の市民への開放を図ります。また、公立小中学校は、ミニ防災拠点として耐震性などに配慮し都市景観の形成を図ります。

(4) 都市景観形成のための基準（景観法第8条第2項第2号）

① 重点テーマ

◇建築物デザインの質の向上、魅力的なオープンスペースの確保や緑化の推進等の地域の核となる先導的な都市景観の形成

② 景観形成基準（建築物の建築等、工作物の建設等）

※以下の基準に適合するとともに、施設が立地する土地利用類型別の景観形成方針と基準に適合したものとする。

ステップ	景観形成基準
<p>周辺の景観の特徴をつかむ。</p>	<p>□行為計画地や立地する場所の景観的特性、景観資源をよく調べ、これらを十分に活かした計画とする。特に次の各点に留意する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○地域の歴史・文化・文脈の意識・継承 ○地域の景観を十分に意識した建築デザイン等 <p>□通りや周辺からの望見性や景観資源の隣接等を意識し、特に次の各点に留意した計画とする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○眺望点からの見え方に配慮したボリューム、配置、色彩等 ○通り景観を損なう恐れのある意匠や要素（設備類、誘目性の高い意匠等）の修景等 ○建築物や工作物の人工的な印象を和らげ、うるおいを創出する施設と一体的に計画された敷地内緑化、壁面緑化、屋上緑化等 ○景観資源を引き立たせるための隣接する部分の緑化やセットバック、同時に視認される場合の意匠の調和や設備類の修景等 ○湘南モノレールからの見え方に配慮した屋根形状、屋上工作物等の修景等
<p>周辺景観になじむ形態意匠とし、地域の景観形成を先導するようなデザインを行う。</p>	<p>□敷地利用及び敷き際のしつらえは、周辺のまち並みにうるおいを与え、地域拠点（緑・交流）となるよう、以下に適合したものとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○周辺の地域に対して開かれた公開された空気を積極的に創出するとともに、塀・柵などの設置は必要最小限度に止める。 ○うるおいや四季を感じさせる緑化空間を創出するよう配置計画を工夫する。 ○擁壁（地下車庫前面上部も含む）やコンクリートブロック（ごみ置場を含む）は、自然石を使用する。やむを得ず使用できない場合は、これに類するものを使用し、前面及び上部の緑化、法面緑化等の修景を行う。 <p>□建築物は、地域の良好なランドマーク、心象的なシンボルとなるよう、以下に適合したものとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○周辺から見て際だって大規模な壁面や無表情な壁面の連続とならないよう、壁面意匠に変化をつけて分節化する。 ○敷地内に複数の施設がある場合は、施設相互に、部位・部材ごとの形態意匠や色彩等を系統化し、1つの施設としてのまとまりを形成する。 ○社寺等の歴史的建造物は、その伝統的な意匠・素材を継承する。 ○歴史的な佇まいを持った地域では、特にその地域で多く用いられている意匠や色彩、素材、スカイラインや軒線と協調し、まち並みの連続性を確保する。 <p>□建築物・工作物の素材・色彩は、隣接する土地利用類型別基準を考慮したものとする。ただし、歴史的建造物の伝統色や素材色などで、まち並みと不調和にならないと認められるものはその限りではない。</p> <p>□ペントハウスや屋外階段、建築設備、その他工作物等は、周辺景観との調和を図るため、以下に適合したものとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○建築物の屋上部にはペントハウスや設備類を設置しないこととするが、やむを得ない場合は、目立たない位置に配置し、周囲に遮蔽・修景を行う。 ○屋外階段、建築設備、その他工作物等は、道路から目立たない配置、建築物と一体的な意匠、又は緑化による修景等を行う。

③ 景観形成基準（開発行為等）

◇別表（開発行為等の景観形成基準、P104）参照

別表 開発行為等の景観形成基準

ステップ	景観形成基準
<p>周辺の景観の特徴をつかむ。</p>	<p>□行為計画地や立地する場所の景観的特性、景観資源をよく調べ、これらを十分に活かした計画とする。特に次の各点に留意する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○地形、尾根線などとの調和 ○動物の生息環境や植生への配慮 ○景観資源の保全や活用 <p>□通りや周辺からの望見性等を意識し、特に次の各点に留意した計画とする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○眺望点からの見え方に配慮した造成や緑地の配置等 ○人工的な印象を和らげ、うるおいを創出する施設と一体的に計画された緑化等
<p>周辺景観になじませる造成等とする。</p>	<p>□敷き際のしつらえや造成等は、周辺の景観と調和したものとなるよう、以下に適合したものとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○現在の地形は、極力大規模に改変しないものとする。 ○道路等からの緑視効果を考慮し、接道面は生垣や植栽帯とする。 ○造成により生じた法面は、植生により保護する。 ○擁壁（地下車庫前面上部も含む）やコンクリートブロック（ごみ置場を含む）の仕上げは、自然石若しくはこれに類するものとし、高さは極力抑える。 ○歴史的風土保存区域内において道路面に築造する擁壁は、75度以下の勾配を設け、石張り等の化粧仕上げを施したものとする。勾配を設けられない場合は、相応の空間を確保するようセットバックし、擁壁前面を生垣で修景する。
<p>周辺景観の向上に役立つよう植栽や道路のデザイン等を工夫する。</p>	<p>□地域環境の向上を図るため、緑化空間は、次の点に配慮する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○樹種の工夫等により、四季を感じさせるしつらえとする。 ○既存樹木の保全とともに既存植生の復元などにより、自然環境の保護に努める。やむを得ず伐採する場合は、代替植栽に努める。 <p>□良好な生活環境となるよう、道路・公園等は、次の点に配慮する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○道路は、地形や周辺の景観を活かし、これらになじむよう工夫する。 ○公園や広場は、利用しやすい位置や日当たりの良い場所に配置するよう工夫する。 ○敷地を分割する場合は、将来的にどのような建築物が建てられるのかを想定し、法令等の最低敷地面積基準のみにとらわれず、ゆとりある区画割となるよう工夫する。