

7 海浜住宅地

- ◇位置及び区域
 - ・小動岬から稲村ヶ崎までの海岸部
- ◇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。

■ 都市景観形成のための方針（景観法第8条第3項）

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。

まち並み形成の方向性

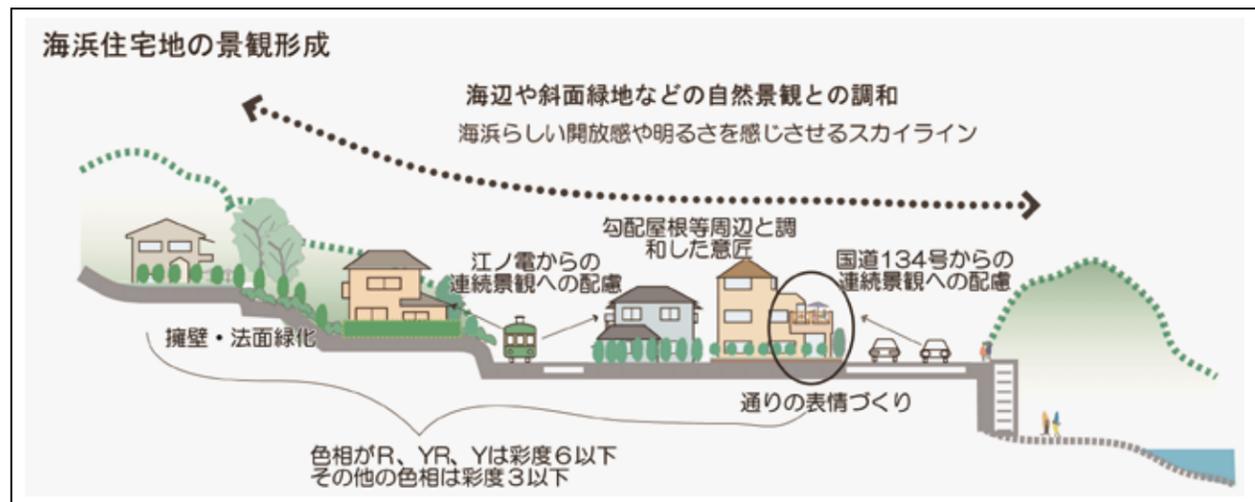
- ◇海沿いの低層の戸建住宅地と背景の緑、前面に広がる海と江ノ電・国道134号が創り出す景観構造を維持するとともに、これらが一体となって創り出す魅力的な景観を保全します。
- ◇特に国道134号沿道では、小動岬や稲村ヶ崎などの歴史的な自然資源との調和に配慮しつつ、明るいイメージの生き生きとした海浜景観の創出に努めます。
- ◇また、歩行・自転車・自動車といった異なる速度での連続景観にも配慮します。
- ◇道路幅員が狭く、住宅が密集している場所では、路地の雰囲気を大切にしながら、防災面も含めた住環境の向上に努めます。

地域の景観構造	山、丘陵	・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	・海岸 ・海に通じる道
	河川	・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
境界や道の固有性		・国道134号 ・江ノ電
その他個別景観資源		・国道134号や江ノ電からのシークエンス ・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

■ 都市景観形成のための基準（景観法第8条第2項第2号）

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



景観形成基準（建築物の建築等、工作物の建設等）

右の3つのステップで構成し、個々の建築物などのデザインだけでなく、遠景から近景・周辺との調和・周辺景観の質向上といった視点から都市景観形成のための基準を定めています。

Step I つかむ

周辺の景観の特徴をつかむ

- 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。
 - ・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
- 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。
 - ・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



背景となる斜面緑地や周辺のまち並みになじんだスカイライン

Step II なじむ

周辺景観になじむ形態意匠とする

- 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。
 - ・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（地下車庫前面上部を含む）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。
- 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、かつ以下に適合したものとす。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。
 - ・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。
- 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。
 - ・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。



江ノ電や国道134号からの連続景観への配慮

Step III 工夫する

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

- 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。
 - ・緩やかな秩序があり、ゆとりや開放性の感じられる意匠
 - ・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
 - ・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。
- 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。
 - ・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
 - ・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
- 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。



ゆとりや開放感の感じられる意匠