

第5章 住宅市街地類型別の取組方針

- 5-1 住宅市街地の類型 ----- 72
- 5-2 住宅市街地類型別の取組方針 --- 73

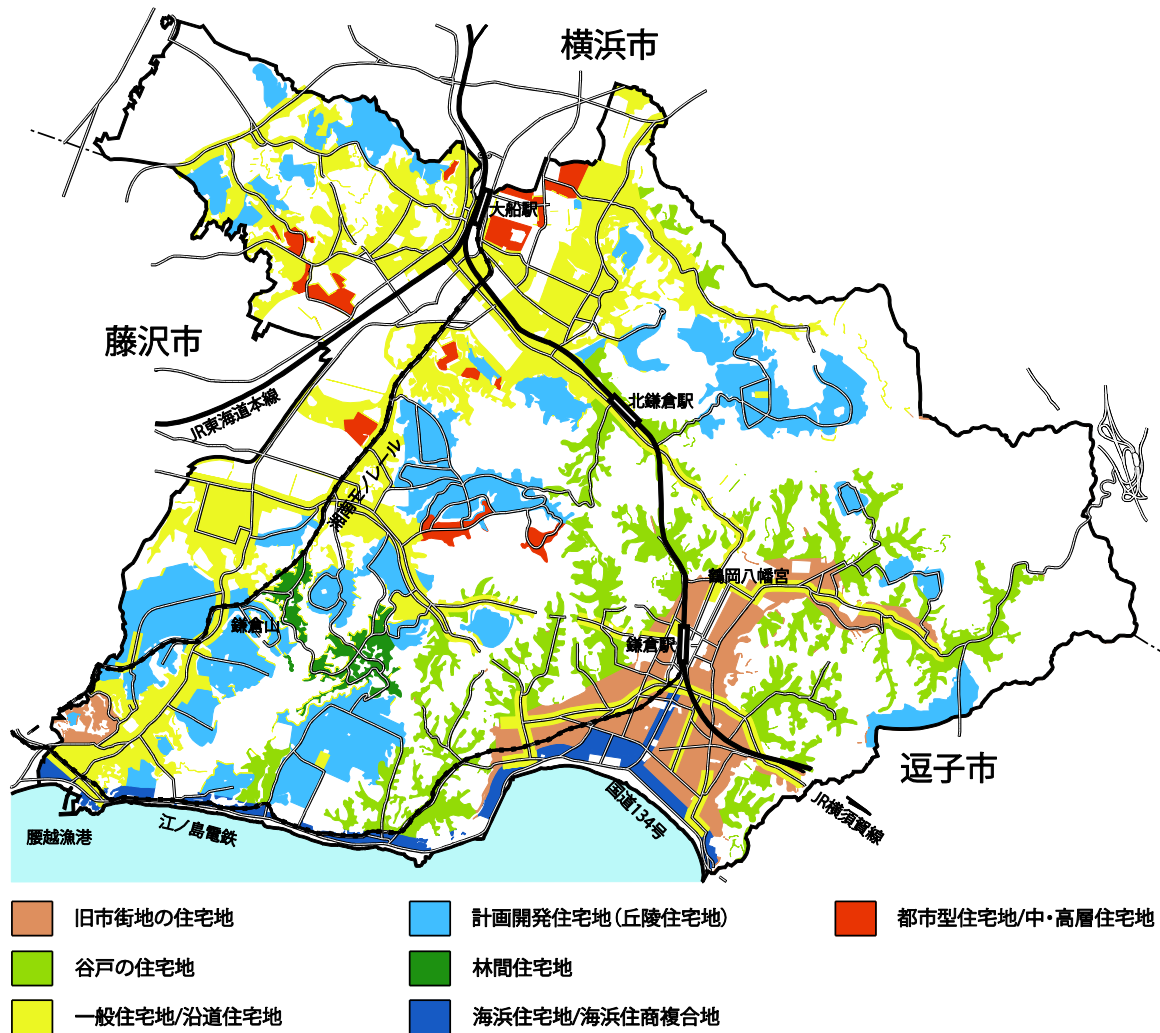
第5章 住宅市街地類型別の取組方針

5-1 住宅市街地の類型

本市は、地形や市街地化の経緯によって住宅地の特性が異なるため、住宅市街地を区分し、きめ細かく対応していくことが必要です。本マスタープランでは、都市マスタープランにおける土地利用類型を踏まえて住宅市街地を7つの類型に分類しました。

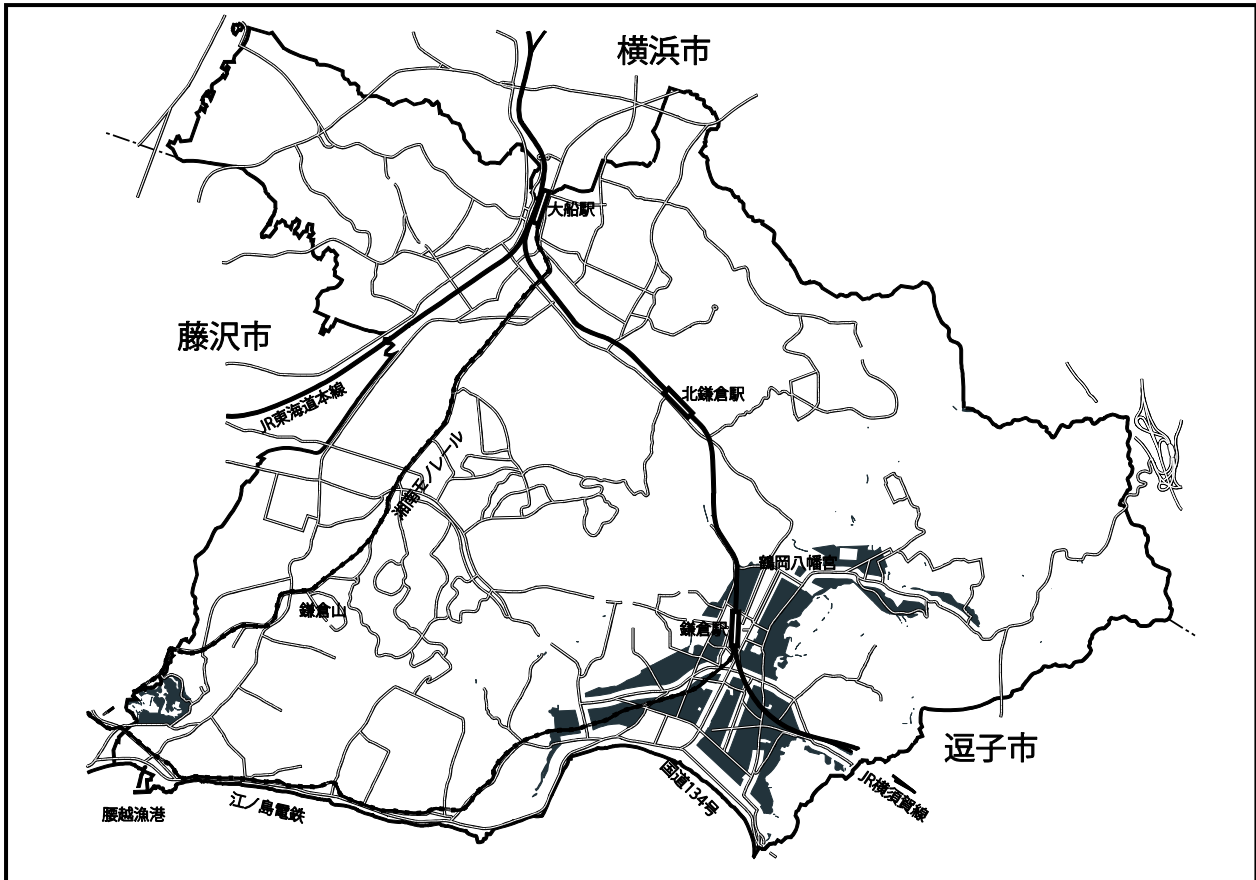
本章では、住宅市街地の類型別に、現況と課題、取組方針と、各住宅市街地での重点的な取組を示します。

図 住宅市街地類型（市街地類型区分の考え方はp37参照）



5-2 住宅市街地類型別の取組方針

(1) 旧市街地の住宅地



①現況

【旧鎌倉低・中層住宅地】

- ・ 鎌倉駅周辺に広がる、古都鎌倉の中心市街地を含む地域です。観光資源の多い住商複合的な市街地です。
- ・ 住宅については、低層の戸建て住宅が主体です。
- ・ 幅員の狭い道路が多く、落ちついた雰囲気を呈していますが、防災上の問題がある地区が見られます。
- ・ 近代鎌倉を象徴する洋館や趣ある和風住宅が比較的多く見られます。大部分が景観地区に指定されています。

【腰越小学校周辺住宅地】

- ・ 古くから鎌倉への入り口として、また、漁業のまちとして発展してきました。
- ・ 海岸沿いの低地部は、幅員の狭い道路と密集して建つ戸建て住宅により、独特の雰囲気を醸しだしています。しかし、防災面での課題があります。

②課題

- ・ 老朽木造住宅が密集し、狭い道路が多い地区における防災性の向上。
- ・ 洋館や趣ある和風住宅等のある鎌倉らしい住環境の維持保全。
- ・ 高齢化に伴う空き家の増加。

- 最近は、建替えに伴う敷地の細分化や緑の減少、道路沿道での住商用途の混在が進み、住環境の水準の低下が見られます。

②課題

- 谷戸を特徴づける緑深い住環境の保全と、洋館や邸宅の保全。
- 行き止まり道路や狭あい道路等の改善。
- 高齢化に伴う空き家の増加。

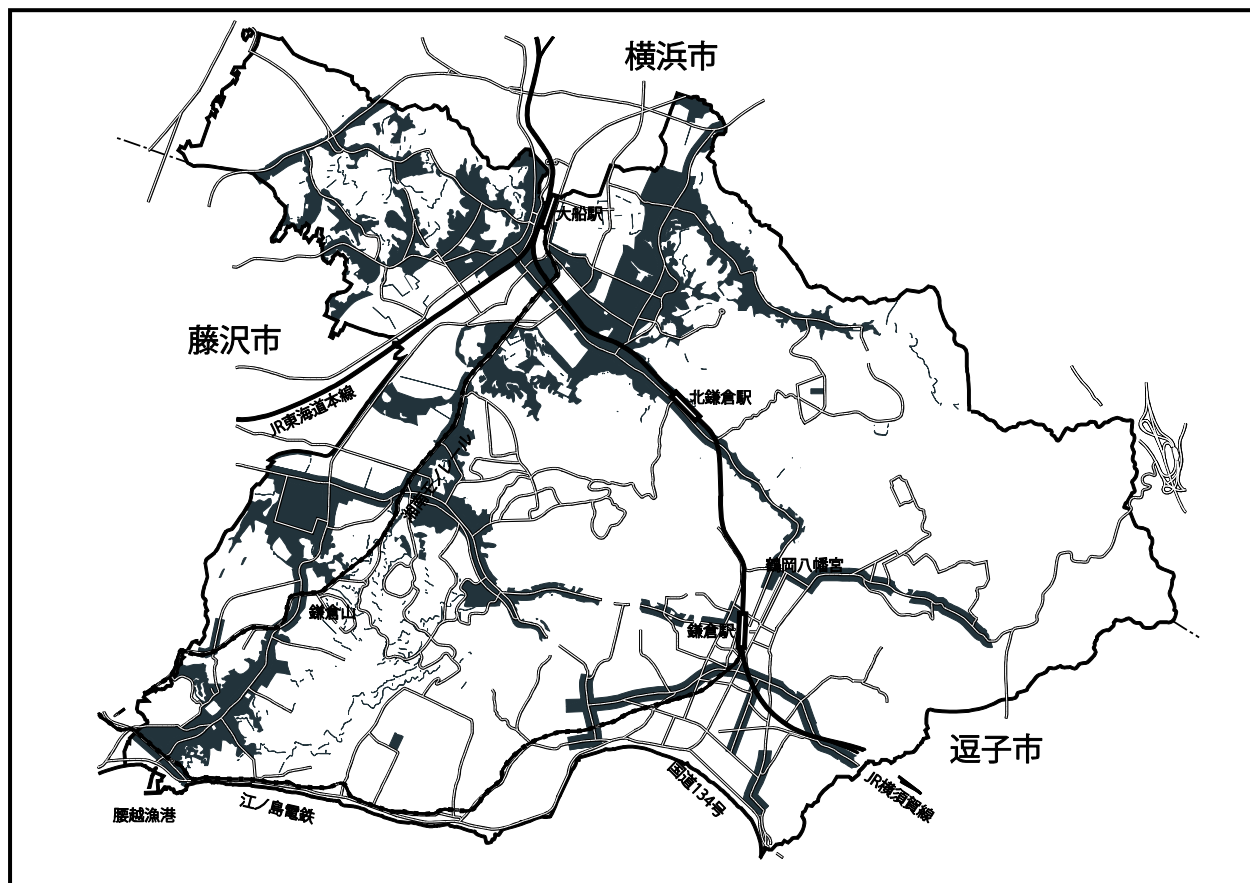
③取組方針

- 居住者の高齢化が進んでいることから、福祉施策と連携した高齢者世帯の生活支援を進めます。
- 住環境の保全と防災性の向上との両立を図るため、既存住宅の耐震化と、道路環境の改善により、地区の防災性の向上を図ります。
- 地元からの要望があった場合には、新たなまちづくりのルール作成に向けた技術的な支援を行うことで、住環境の維持保全を図ります。

【本住宅市街地での重点的な取組】

- 居住継続の支援〈目標1方針(2)①〉 →p55 参照
- 住環境の環境改善〈目標6方針(1)②〉 →p64 参照
- 景観重要建築物等の保存と活用〈目標7方針(1)①〉 →p65 参照
- 都市計画制度等を活用した住環境の保全〈目標7方針(2)①〉 →p66 参照
- 地域からの発意によるまちづくりのルールの策定の支援〈目標8方針(1)①〉 →p69 参照

(3) 一般住宅地／沿道住宅地



①現況

- ・ 昭和30年代以降に、農地が宅地化されることで形成された住宅地です。
- ・ 商業施設と住宅との複合開発、ミニ戸建ての分譲等が進んでいます。
- ・ 基盤未整備な地区では、防災上の課題が発生しています。
- ・ 共同住宅の立地により、本市の中でも賃貸住宅が多く、若年層の受け皿となっています。

②課題

- ・ 住宅地環境の保全。

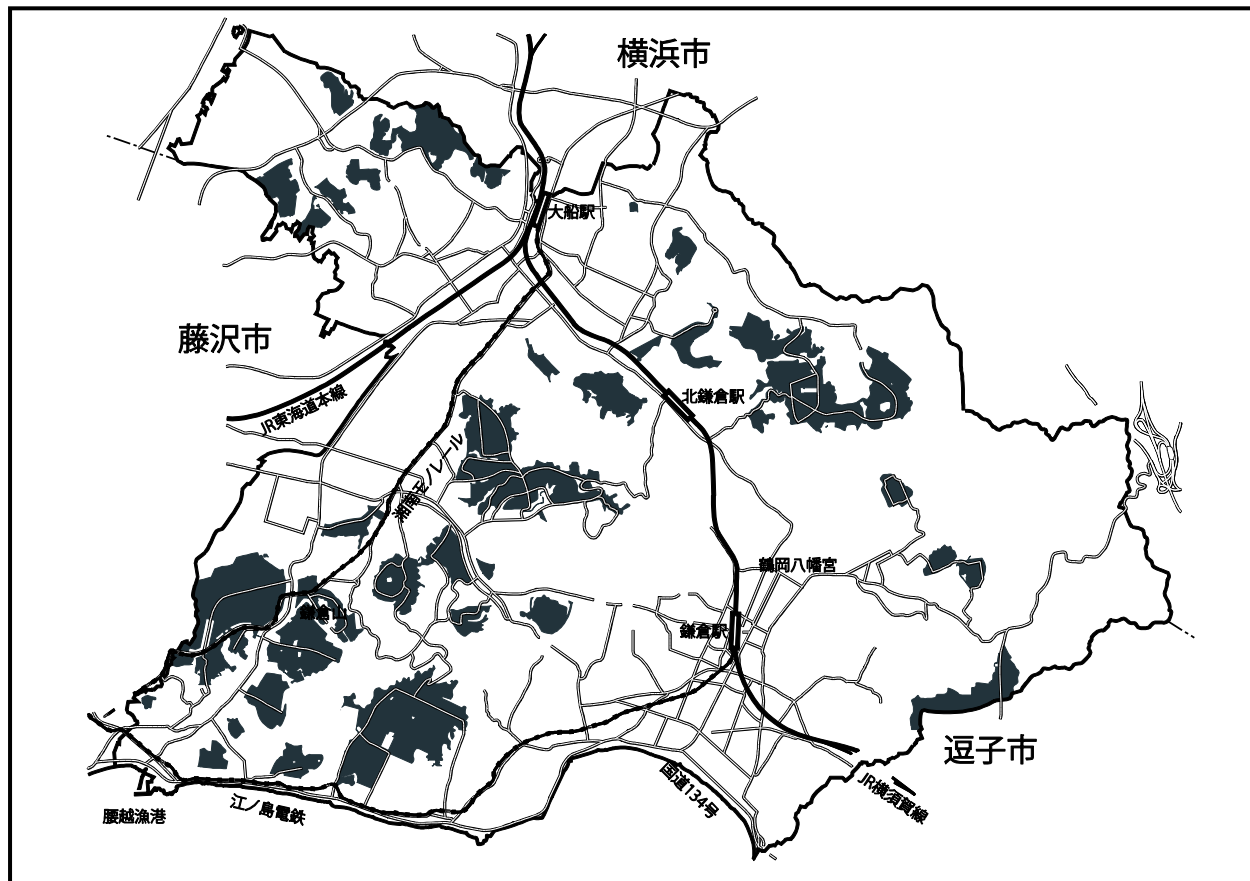
③取組方針

- ・ 現状では、良好な住環境の保全を図りつつ、若年層向け民間住宅の質の向上を促進します。

【本住宅市街地での重点的な取組】

- ・ 若年世帯向け民間住宅の供給支援〈目標1方針(1)①〉→p54 参照
- ・ 居住継続の支援〈目標1方針(2)①〉→p55 参照
- ・ 都市計画制度等を活用した住環境の保全〈目標7方針(2)①〉→p66 参照

(4) 計画開発住宅地



①現況

- ・ 昭和30年代後半以降の丘陵部での大規模な宅地開発により形成された住宅地です。
- ・ 多くの地域で建築協定、住民協定を運用し、住環境を保全しています。
- ・ 緑の多い低層の戸建て住宅地が中心ですが、一部には、中層の住宅地も見られます。

②課題

- ・ 入居時期が一定の期間に集中したことにより、一斉に進む高齢化への対応。
- ・ 高齢化の進行に伴う空き家・空き地の発生。
- ・ 地域コミュニティの活力低下への対応。
- ・ 建築協定のない地区での無秩序な建物更新。

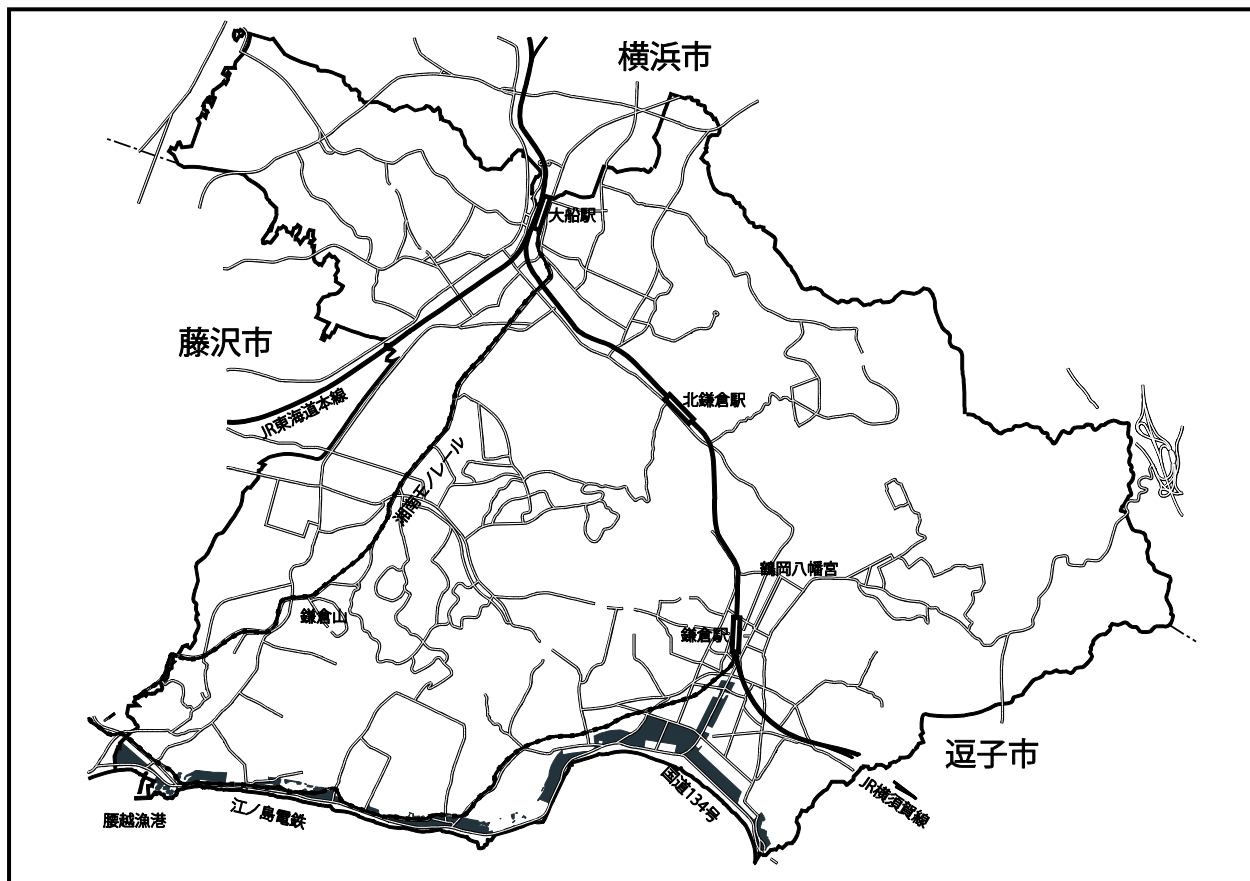
③取組方針

- ・ 高齢化が進む居住者には、居住継続の支援や空き家化の予防への支援を行うとともに、都市計画制度等を活用し、良好な住環境の保全を図ります。
- ・ また、人口の年齢バランスのとれた地域を回復するため、地域の方で住環境を保全し、若年層が地域で生活にゆとりを感じながら、無理のない負担で住むことができるような支援を行います。
- ・ 地域からの要望があった場合には、新たなまちづくりのルールの作成に向けて、技術的支援を行います。

【本住宅市街地での重点的な取組】

- ・ 三世帯同居・近居の促進〈目標1方針(1)③〉 ➡p54 参照
- ・ 居住継続の支援〈目標1方針(2)①〉 ➡p55 参照
- ・ 多世代交流による地域コミュニティの形成〈目標5方針(1)①〉 ➡p63 参照

(6) 海浜住宅地／海浜住商複合地



①現況

- ・ 国道134号の沿道の低中層の住宅と観光対応の店舗の混在した住宅市街地です。
- ・ 建物の高さの制限により、海辺や背景になる丘陵地との調和が図られています。

②課題

- ・ 津波被害の危険性。
- ・ 海浜住宅地の良好な住環境の保全。

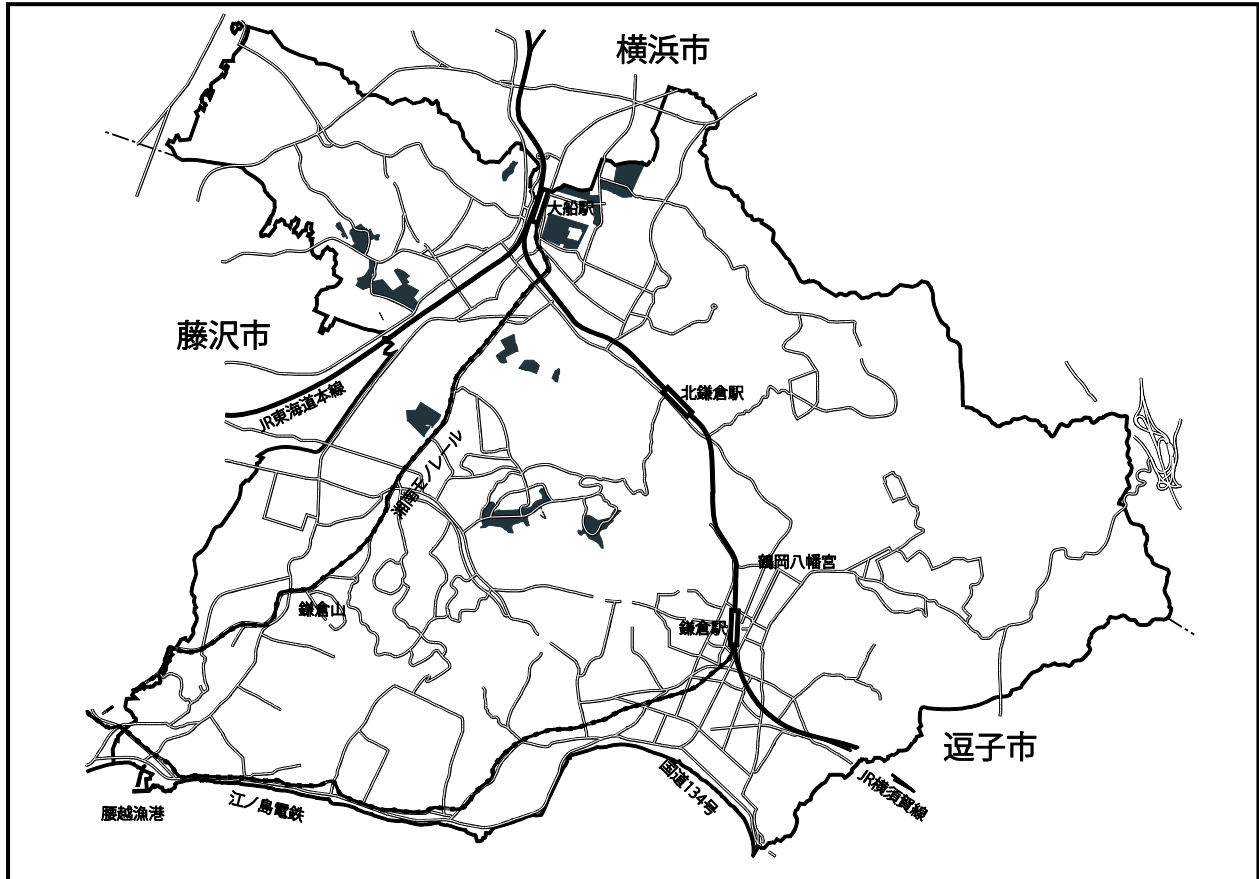
③取組方針

- ・ ハザードマップ等の防災情報の積極的な提供に努め、都市防災の推進を図ります。また、都市計画制度等を活用し、緑豊かな鎌倉の海沿いにふさわしい住宅地の環境の保全と誘導を図ります。

【本住宅地での重点的な取組】

- ・ 都市防災の推進〈目標6方針(1)①〉 →p64 参照
- ・ 都市計画制度等を活用した住環境の保全〈目標7方針(2)①〉 →p66 参照

(7) 都市型住宅地／中・高層住宅地



①現況

【都市型住宅地】

- ・ 大船駅と近接性の高い住商混在地区では、大規模な土地利用転換が図られています。

【中・高層住宅地】

- ・ 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区では、良好な住宅地を形成しています。

②課題

- ・ 新たな人口の受け皿となる住宅供給の促進
- ・ 既存の中・高層住宅の老朽化

③取組方針

- ・ 都市型住宅地においては、交通利便性が高く、次世代の鎌倉を支える若年層の居住が期待されるため、既存の制度の普及啓発を図ることで若年層の暮らしを支える総合的な支援を行います。
- ・ 中・高層住宅地においては、分譲マンションの管理組合による適切な維持管理や分譲マンションの建替えの円滑化について、国や関連団体が実施している支援制度等の普及啓発を行うことで地域の活力の維持を図ります。

【本住宅市街地での重点的な取組】

- ・ 若年世帯向け民間住宅の供給支援〈目標1方針(1)①〉 →p54 参照
- ・ 分譲マンションの管理・運営に関する適切な支援〈目標3方針(3)①〉 →p61 参照
- ・ 都市計画制度等を活用した住環境の保全〈目標7方針(2)①〉 →p66 参照

p73 から p80 までの「住宅市街地類型別の取組方針」における重点的な取組は次のとおりです。

表 住宅市街地類型別の重点的な取組一覧

視点	目標	方針	取組	重点的な取組						
				旧市街地	谷戸	一般/沿道	計画開発	林間	海兵海兵住 商混合地	都庁型/ 中・高層
(1) 人からの視点	目標1 ライフステージに応じた住生活の実現	(1) 若年層の鎌倉での暮らしを支える	①若年世帯向け民間住宅の供給支援	○	○	☆	○	○	○	☆
			②子育て支援施設の立地誘導	○						
			③三世帯同居・近居の促進	○	○	○	☆	○	○	○
			④若年世帯の定住のための総合的な施策の推進	○						
		(2) 高齢者等が安心して暮らすことができる	①居住継続の支援	☆	☆	☆	☆	☆	○	○
			②高齢者の高齢者向け住宅等への円滑な入居・住み替えの支援	○						
			③サービス付き高齢者向け住宅の供給促進	○						
			④高齢者の居住安定のための総合的な施策の推進	○						
	目標2 住宅確保要配慮者の居住の安定確保	(1) 民間住宅を活用した住宅セーフティネット機能の確保	①居住支援協議会の設立による入居支援体制の整備	○						
			②居住支援協議会と地域包括ケアシステムによる居住支援体制の構築	○						
(2) 市営住宅を活用した住宅セーフティネット機能の確保		①市営住宅の建替え	×	×	○	×	×	×	○	
(3) 福祉施策と連携した居住の支援		①福祉施策と連携した居住の支援	○							
(2) 住宅からの視点	目標3 安全で質の高い住宅ストック形成	(1) 質の高い住宅ストックへの更新	①耐震化の促進	○						
			②適切な住宅リフォームが進むための環境整備	○						
			③安全な市営住宅ストックの形成	○						
		(2) 質の高い住宅の供給	①良好な住まいづくりの推進	○						
			②地球環境に配慮した住まいづくり	○						
		(3) 分譲マンションへの適切な支援	①分譲マンションの管理・運営に関する適切な支援	○	○	○	○	○	○	☆
	目標4 空き家の適切な管理と利活用促進	(1) 空き家増加の抑制	①空き家の適切な管理	○						
			②空き家化の予防	○						
			③空き家の利活用	○						
	(3) 地域からの視点	目標5 人と人とのつながりを育む住まい・住まい方の実現	(1) 身近な地域での魅力ある住環境づくりの支援	①多世代交流による地域コミュニティの形成	○	○	○	☆	○	○
(2) 防犯性の高い住宅地の整備			①防犯対策の充実	○						
目標6 災害等に備えた住まいづくりの推進		(1) 防災・減災に向けた体制づくりの推進	①都市防災の推進	○	○	○	○	○	☆	○
			②住環境の環境改善	☆	☆	○	○	○	○	○
(4) 鎌倉らしさからの視点	目標7 鎌倉らしい、環境がやさしく魅力ある住宅地の維持・向上	(1) 住宅地の魅力の向上	①景観重要建築物等の保存と活用	☆	☆	○	○	○	○	○
			②まち並みの緑化推進	○						
		(2) 環境と調和した住まいづくり	①都市計画制度等を活用した住環境の保全	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆
			②地域と調和した土地利用転換	○						
		(3) 暮らしやすい環境の整備	①高齢化した住宅地の再生	○	○	○	☆	○	○	○
			②鎌倉の住まいに関する情報の発信	○						
		(4) 新たなまちづくりと連動した住環境の整備	①深沢地域整備事業による住宅地整備と事業と連携した住環境整備	×（現在は住宅市街地類型別に該当しないため）						
		目標8 エリアマネジメントの促進	(1) 地域が主体となったまちづくりのルール策定支援	①地域からの発意によるまちづくりのルール策定の支援	☆	☆	○	☆	○	○
	(2) エリアマネジメントの展開		①エリアマネジメントの担い手の育成	○						
		②エリアマネジメントに関する専門家、専門団体の情報提供	○							

凡例: ☆ 当該住宅市街地での重点的な取組 ○ 全市を対象にした恒常的な取組 × 対象外の住宅市街地