

5. まちづくりの指針

まちづくりガイドラインの基本方針に基づき、まちづくりの指針を定めます。まちづくりの指針は、以下の概要に示す項目ごとに、シートとして整理しました。シートでは、個別箇所の「使いかた（活動や活用のイメージ）」、「造りかた（どのように造っていくかの誘導）」、「未来へのつなぎかた（造られたまちをより良いものにしていくための管理・運営方策）」をそれぞれ示し、想定される〔対象〕をかかわりが強いと思われる主体順に記載しています。

■まちづくりの指針概要



(1)都市基盤施設の計画指針

シンボル道路沿い整備イメージ ～地区のシンボルとして、美しい景観と賑わいが感じられる連続的な空間をつくりましょう～

■使いかた（活動・活用） [対象:居住予定者等、周辺住民、来街者、事業者、土地所有者、施設管理者 等]

- ・地区のシンボルとして、緑豊かで美しい景観を形成し、沿道施設と一体となって、来街者、地域の人々が集い、楽しみ、交流する中で本地区の賑わいの中心軸として活用しましょう。
- ・歩行空間は、歩行者が快適かつ安全、安心して歩行し、滞留できるとともに、沿道施設利用、地域のイベント等に活用しましょう。(例：オープンカフェ、フリーマーケットなど)



カフェや年間を通してのイベントが企画されている日本大通り (出典：日本大通り活性化委員会 HP)



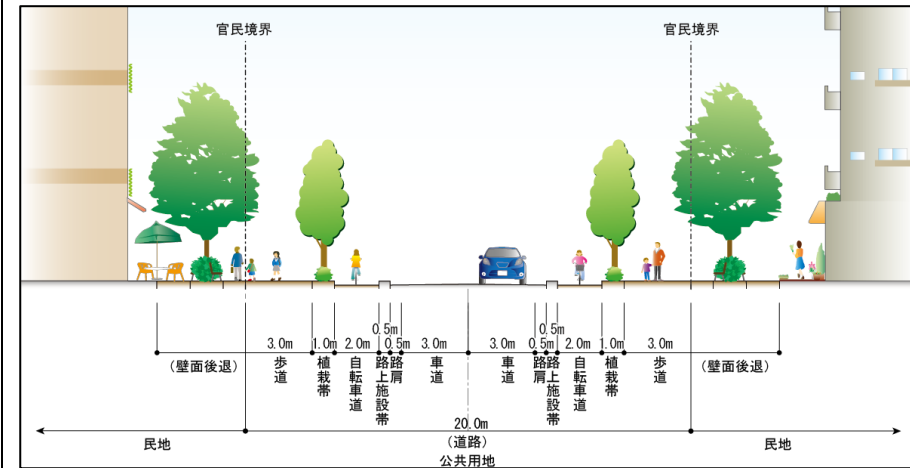
keyplan

■造りかた（誘導） [対象:鎌倉市、事業者]

都市空間の整備指針

○ゆとりある歩行空間と活動空間の確保

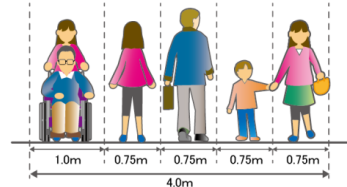
- ・道路幅員は、20m確保し、車道（6.0m）、自転車道（2.0m）、歩道（3.0m）植栽帯（1.0m）の構成とします。
- ・敷地内での壁面位置を後退（セットバック）することにより、シンボル道路歩道部と一体的なオープンスペースを創出し、ゆとりある歩行空間と賑わい創出空間を確保します。



歩行空間断面イメージ

○バリアフリーへの配慮

- ・シンボル道路歩道部や周辺施設との、安全で円滑な移動に配慮します。



誰でも楽しく快適に歩ける歩行空間のイメージ

都市景観の整備指針

○建築物や空間と連動した個性的な緑化

- ・杜のような沿道景観を実現させるため、歩道部と敷地内での壁面位置の後退により創出されたオープンスペースの連携により、**建築物の配置に応じた、列植、群植、単木等によるリズムカルな緑化によって個性的なまち並みを演出します。**
- ・樹種は、地域に調和する長年にわたり成長し続けるものを選定します。

公共用地の植栽と、民地の植栽が列植されることにより、多くの緑が確保されている例（中央区）



民地 公共用地

○地域に調和し、機能的なデザインの選定

- ・舗装は、歩きやすさ及びメンテナンスしやすさを前提としながら、周辺の環境に調和した、落ち着いた色彩で統一させます。
- ・デザインとして、鎌倉のイメージに合致した木や石などの素材を使用します。

○電線類地中化による美しいまち並み景観

- ・電線類を地中化することで美しい景観を創出し、災害時でも電柱が倒壊することなく、避難経路としても安全な道路とします。

都市環境の整備指針

○風の道への配慮

- ・ヒートアイランド現象の緩和にも配慮し、シンボル道路沿いは、夏季に、柏尾川からの南西の風を地区内に円滑に取込むよう、連続した緑化を図ります。



円滑に風を取込むイメージ

○地表面の改善と歩きやすい舗装の工夫

- ・舗装面からの放射熱に対応するため、特に歩道部は、路面温度上昇抑制舗装等を選定し、舗装面からの反射にも配慮します。

- ・植樹等による日陰の形成にも配慮します。

○省エネルギー照明（街路灯）の工夫

- ・LED照明など、省エネルギーに配慮した照明器具を選定したり、再生可能エネルギーの活用も検討します。

○自転車道の整備

- ・環境にやさしい移動手段として、自転車道を整備するとともに、自転車でも移動しやすい環境を整備します。

■未来へのつなぎかた（管理・運営） [対象:施設管理者、土地所有者、居住予定者等、鎌倉市等]

- ・完成時から50年、100年経っても、魅力的な道路空間、まちのシンボルとなる空間であり続けるために、維持管理にあたっては、沿道の民有地等と連携し、セットバック空間とも一体的に活用していくこととします。

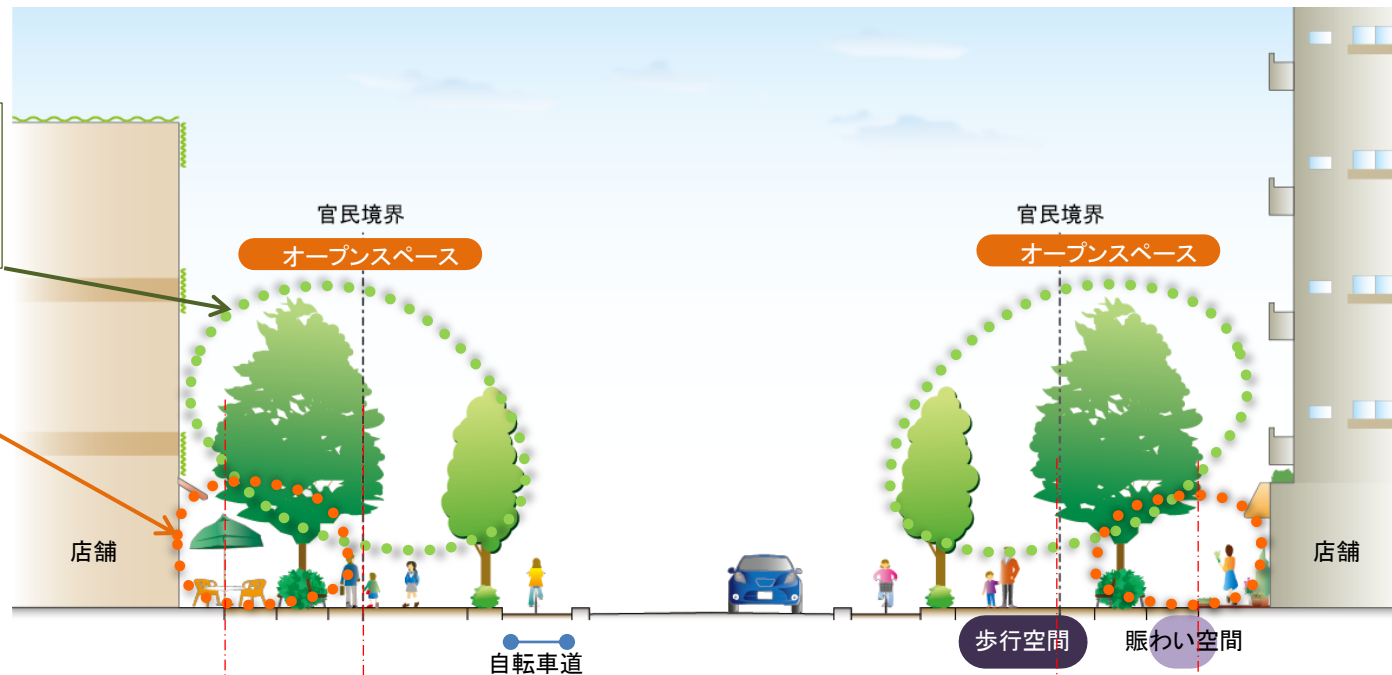
※居住予定者等は本地区に居住、従業、就業を想定する人を指す

シンボル道路沿い整備イメージ ～地区のシンボルとして、美しい景観と賑わいが感じられる連続的な空間をつくりましょう～



▼杜のような沿道景観の実現には列植による緑量の確保が必要
 そのためには…
 ・道路での植栽(枝張 3m 程度)とセットバックでの植栽(枝張 4~5m 程度)が可能となる空間が必要です。

▼シンボル道路をメインストリート化、活性化するためには沿道商業施設と一体的な利用が必要
 そのためには…
 ・賑わいを演出できる空間が必要です。

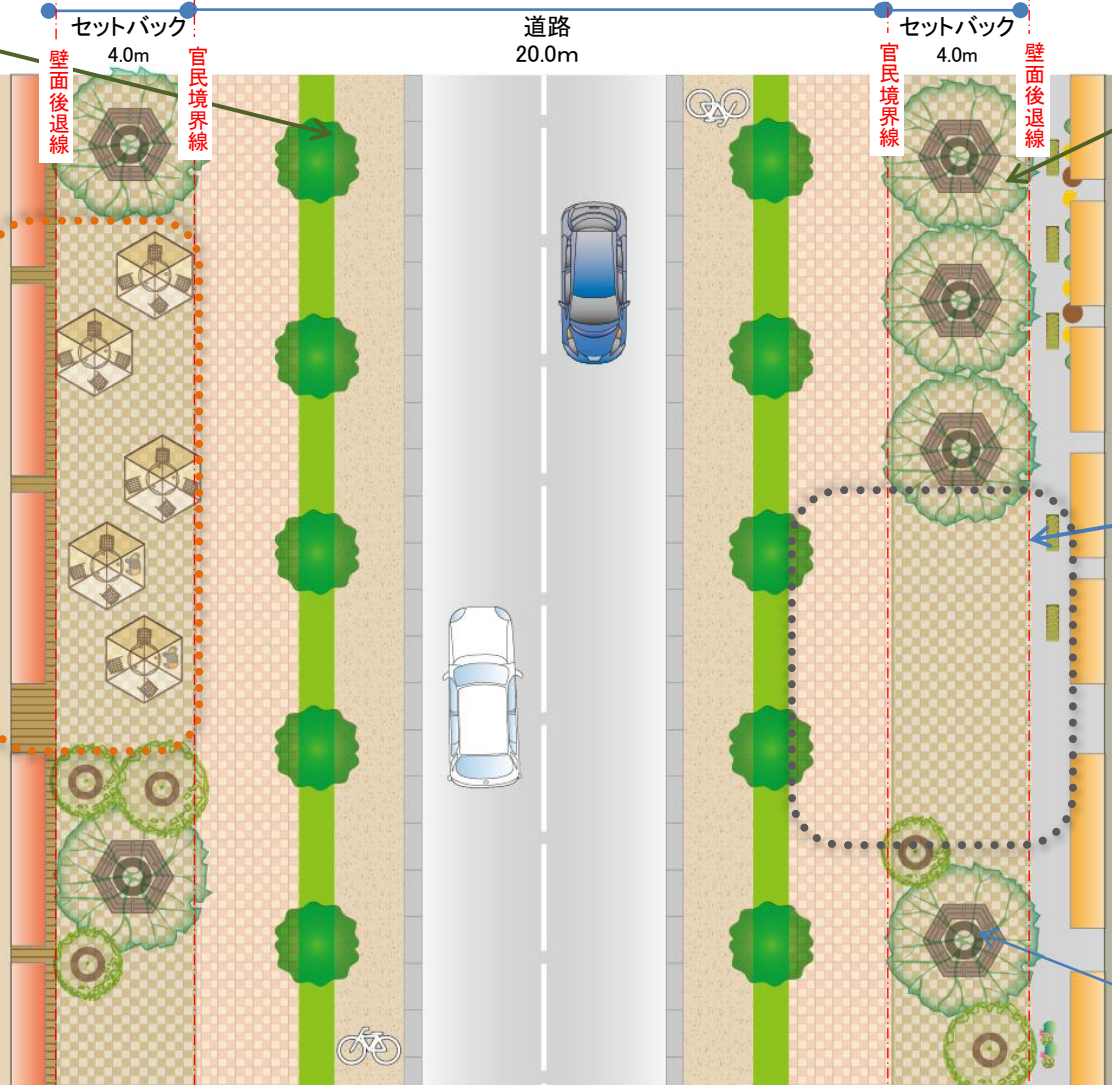


▼並木(等間隔列植)
 ・高中木、低木植栽など
 (カツラ、タマナワザクラなど)

▼群植、単木等によるリズムカルな緑化によって個性的なまち並みを演出
 ・高中木を中心に植栽
 (タブ、ケヤキ、クスノキ、ハナミズキなど)



▼賑わいの演出
 例えば…
 ウィンドウショッピング、お祭りの屋台
 フリーマーケット、オープンカフェ など



▼歩道と店舗先は一体的な空間づくりと利用を誘導
 例えば…
 ふらりとお店に入りたくなる演出
 (プランター花壇、イルミネーション等)



▼ベンチなどの憩いスペース

ふれあいのみち沿い整備イメージ ～毎日の生活を、安全・安心にわたたく支えるみちをつくりましょう～

■使いかた（活動・活用） [対象:居住予定者等、周辺住民、来街者、事業者、土地所有者、施設管理者 等]

- ・住宅街区、商業施設街区、大学街区、行政施設、湘南深沢駅等をつなぐ道路で、主に本地区及び周辺地域に居住、従業、就学する人々が、生活動線として安全に利用できる歩行空間として利用しましょう。
- ・本地区と周辺地区を結ぶ、地域間の交流軸としましょう。
- ・歩行空間は、歩行者が快適かつ安全、安心に歩行し、かつ花壇や植栽等ができる空間を確保し、人々の日々の暮らしを支えるみちとしていきましょう。
(例：気軽な挨拶や会話等を楽しみながら歩行できる空間など)



子供たちも安心して通行できる道路
(多摩ニュータウン)



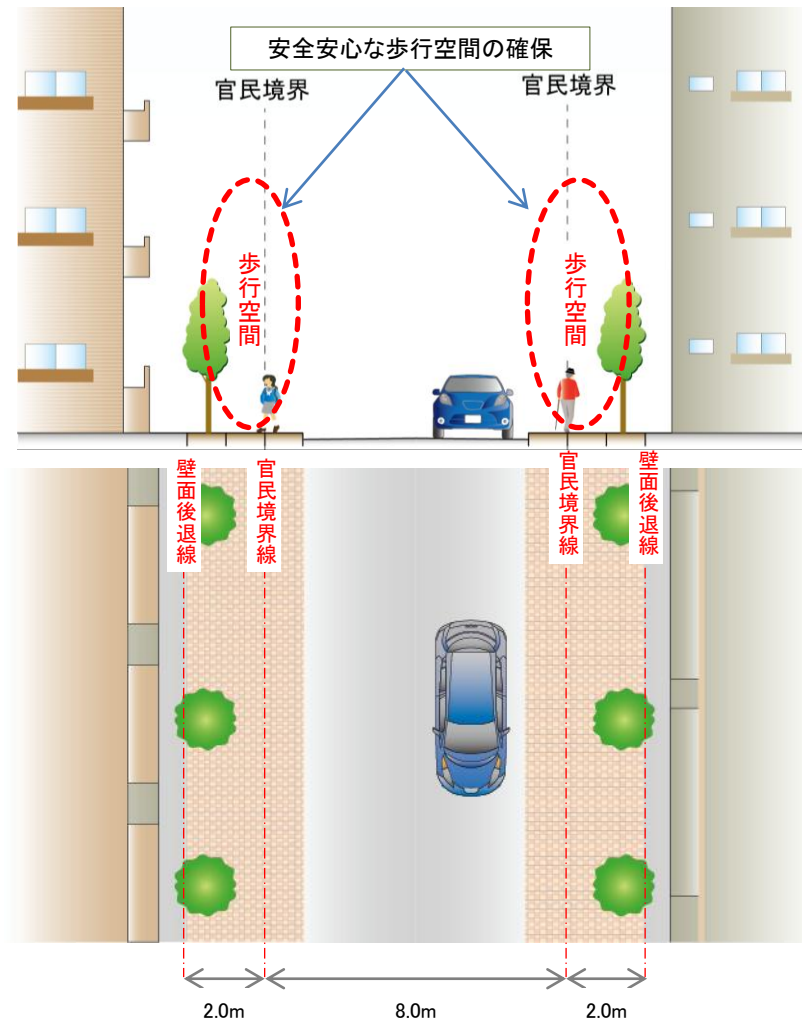
keyplan

■造りかた（誘導） [対象:鎌倉市、事業者]

都市空間の整備指針

○安全・安心な歩行空間の確保

- ・歩道部と敷地内での壁面位置の後退（セットバック）により、連続した安全・安心な歩行空間を確保します。



都市景観の整備指針

○地域に調和した質の高い緑化

- ・歩行を妨げることなく、中低木の連続的な緑化により良好な緑空間を創出することに努めます。
- ・樹種は、地域に調和するものを選定します。



民地 公共用地

公共用地と民地とを一体的に整備することによって、十分な歩行空間と緑化空間を確保している例（品川区）



住宅地の前に公開空地により、緑空間を設けている例（川口市リボンシティ）

○地域に調和した舗装

- ・舗装は、歩きやすさ及びメンテナンスしやすさを前提としながら、周辺の環境に調和した、落ち着いた色彩で統一させます。
- ・歩道部とセットバック部が一体的な歩行空間となるよう、舗装の統一や調和に配慮します。

都市環境の整備指針

○地表面の改善と歩きやすい舗装の工夫

- ・舗装面からの放射熱に対応するため、特に歩道部は、路面温度上昇抑制舗装等を選定し、舗装面からの反射にも配慮します。
- ・植樹等による日陰の形成にも配慮します。



遮熱性舗装の例（足立区ハートアイランド新田）

○省エネルギー照明（街路灯）の工夫

- ・LED照明など、省エネルギーに配慮した照明器具等を選定します。



再生可能エネルギー（ソーラーと風力）を活用したLED街路灯の例（曳舟）

■未来へのつなぎかた（管理・運営） [対象:施設管理者、土地所有者、居住予定者等、鎌倉市等]

- ・花壇や植栽を隣接の居住者や商業者、事業者らの協力により維持管理します。
- ・維持管理にあたっては、沿道の民有地等と連携し、セットバック空間とも一体的に活用していくこととします。

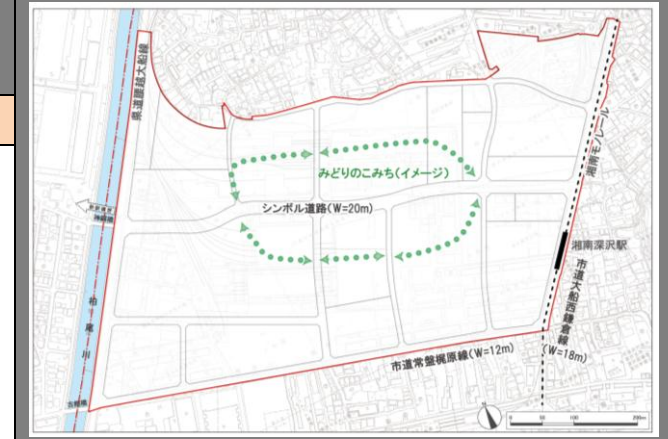
※居住予定者等は本地区に居住、従業、就業を想定する人を指す

みどりのこみち整備イメージ ～街区内を便利に表情豊かにつなげるみちをつくりましょう～

■使いかた（活動・活用）[対象:居住予定者等、周辺住民、来街者、事業者、土地所有者、施設管理者 等]

- ・大街区内で生まれる歩道状空地等を、街区間で調整・連携して配置することで、街区間を有機的につなぎ、主に本地区に居住、従業、就学する人々が便利に利用し、緑空間等を楽しめる、環状の歩行者動線としましょう。
- ・歩行空間は、各街区の敷地利用に応じた創意工夫のもと、歩行者が自然に親しみながら歩ける空間としましょう。

写真左：店舗の間を通り抜けるこみちの例（湘南 C-X）
写真右：こみちの途中の休憩スポットの例（イーアスつくば）

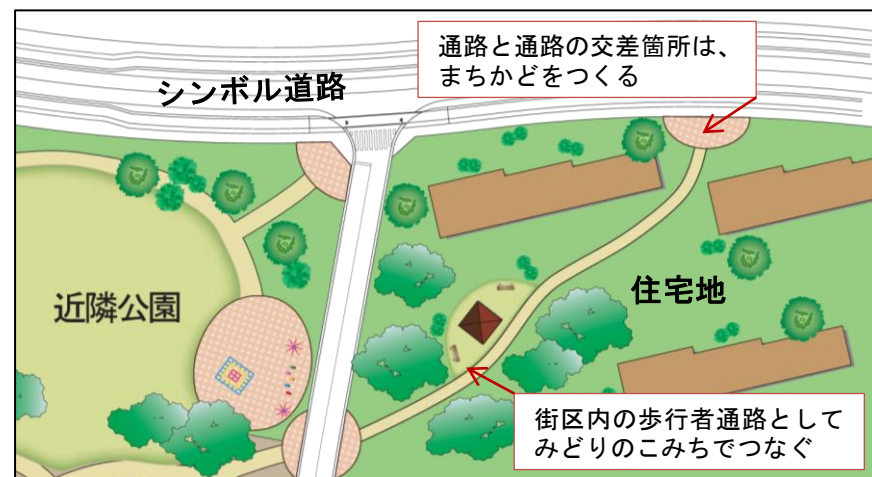


■造りかた（誘導）[対象:事業者、鎌倉市]

都市空間の整備指針

○散策できる歩行空間の確保

- ・街区の敷地内で、抜け道、近道となる歩行空間をつくります。
- ・みどりのこみちは、土地所有者となる事業者からの提案、協議を踏まえて、隣接街区のみどりのこみちとの接続や、歩行者の動線に配慮するとともに、利用しやすく快適な空間となるよう、柔軟に配置します。



みどりのこみちの作り方イメージ

○街区特性に応じた、空間の設え

- ・みどりのこみち沿いは、街区特性、想定される通行者の特性に応じて、表情豊かな設えの工夫をします。

都市景観の整備指針

○安全性と連続性に配慮した緑化

- ・敷地内の外構や植栽と一体となって、快適に歩行できる木陰のあるこみちとします。
- ・一方で、見通しの悪い防犯上の危険個所とならないよう、照明計画や見通しの確保に配慮します。



休憩スポットが一体となっている住宅の間のこみちの例（柏の葉）

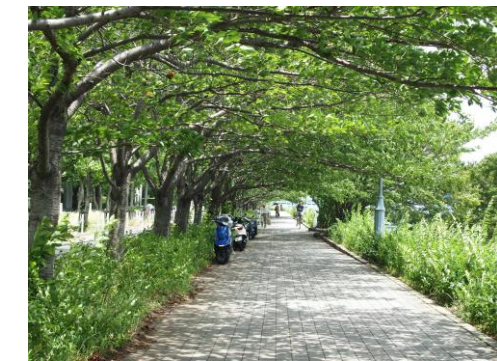


住宅の間のこみちの例（ひばりが丘）

都市環境の整備指針

○風の道や緑陰への配慮

- ・みどりのこみちが、日陰となるような植栽の工夫や、良好な風の通り道となるよう、配慮します。



緑陰が確保された歩道の例（中央区）

○歩きやすい舗装の工夫

- ・舗装面からの放射熱に対応するため、路面温度上昇抑制舗装等を選定し、舗装面からの反射にも配慮した、歩きやすい舗装の工夫をします。

○省エネルギー照明の工夫

- ・LED照明など、省エネルギーに配慮した照明器具等を選定します。

■未来へのつなぎかた（管理・運営）[対象:施設管理者、土地所有者、居住予定者等、鎌倉市等]

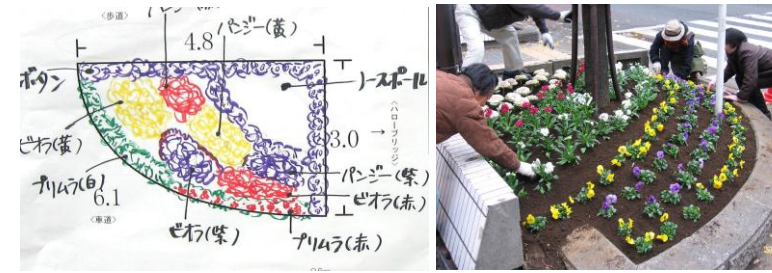
- ・街区内の所有者等により、清潔で安全な空間として維持管理します。

※居住予定者等は本地区に居住、従業、就業を想定する人を指す

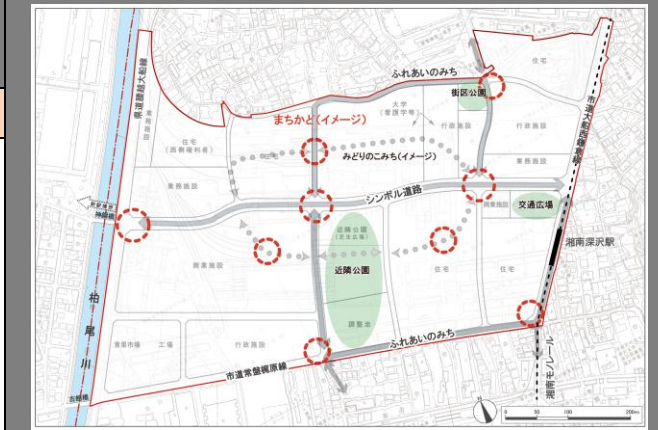
まちかど整備イメージ ～人と人のかかわりの場をつくりましょう～

■使いかた（活動・活用） [対象:居住予定者等、周辺住民、来街者、事業者、土地所有者、施設管理者 等]

- ・ 地区内外の主要な結節点や、歩行者動線の結節点において、道路空間や民地の壁面後退空間等を活用して、人と人のかかわりの空間として「まちかど」を活用しましょう。
- ・ 地区内外の主要な結節点では、本地区と周辺地区をつなぎ、本地区と周辺地区の交流促進に寄与する象徴的な空間としましょう。（例：まちのイベント、愛着のある花壇づくりなど）
- ・ 歩行者動線の主要な結節点では、各街区の敷地利用に応じた創意工夫のもと、賑わいの創出や憩い空間の確保等、利用の目的に即した空間としましょう。



住民の方々に、花壇の花選び、植込みを実施している例



Keyplan (*この通りになるとは限りません)

■造りかた（誘導） [対象:鎌倉市、事業者、居住予定者等、周辺住民、土地所有者]

都市空間の整備指針

●場所の特性に応じた空間の形成

- ・ 歩行者や利用者の動線にあわせ、みどりのこみちと連携して、場所の特性や利用の目的に即した空間となるよう、住民、事業者、市が連携し関わりながら、土地所有者等が主体となって計画を行い、個性的なまちかどをつくります。

① ゲート性のある空間につながるまちかど

- ・ 地区内外の主要な結節点では、本地区と周辺地区をつなぎ、本地区と周辺地区の交流促進に寄与する象徴的な空間とします。
- ・ 特に、本地区西側のシンボル道路と県道の交差点部のまちかどは、本地区へのゲート性を演出し、本地区のPRとなる空間とします。



② 人々が賑わえる空間につながるまちかど

- ・ 商業施設や業務施設等では、施設のエンタランスと一体となって、待ち合わせや憩いの空間、またイベントの開催もできるような空間づくりをします。



公共施設内に開かれた広場が、イベントスペースなどに利用されている例（長岡市）

③ 会話が出来る空間につながるまちかど

- ・ みどりのこみちとふれあいのみちの交差点所など、歩行者動線の結節となる交差点付近は、木陰の休憩スペースなど、地域のコミュニティ形成に資する空間づくりをします。



歩行者のたまり空間となっている広場の例（多摩ニュータウン）

都市景観の整備指針

●まちを印象付ける特色ある景観形成

- ・ 場所の特性に応じて、建築物と一体的な設えの工夫等により、まちかどの景観形成を図ります。

① ゲート性のある景観につながるまちかど

- ・ 樹形の整った高木（メタセコイヤ等）や、地域を代表する樹木（タブの木やタマナワザクラ等）を、アイストップとなるシンボルツリーとして植栽します。
- ・ 地区を印象付ける舗装のデザインや歴史文化を感じられるようなデザイン要素の工夫により、個性豊かな景観形成を図ります。



タマナワザクラ（出典：玉縄桜を広める会 HP）

② 人々が賑わえる景観につながるまちかど

- ・ 歩行者が滞留できる空間として、ベンチや花壇等により、魅力的な景観形成を図ります。
- ・ 舗装のデザインや歴史文化を感じられるようなデザイン要素の工夫により、個性豊かな景観形成を図ります。



食事もできる広場の例（湘南 C-X）

③ 会話が生まれる景観につながるまちかど

- ・ 木陰の休憩スペースなどにより、憩いの景観形成を図ります。
- ・ 舗装のデザインや歴史文化を感じられるようなデザイン要素の工夫により、個性豊かな景観形成を図ります。



歴史文化の要素を取り入れたポケットパークの例（下馬）

都市環境の整備指針

○地表面の改善

- ・ 舗装面からの放射熱に対応するため、滞留空間は、路面温度上昇抑制舗装等を選定します。
- ・ また、滞留空間となるまちかどでは、植樹等による日陰の形成にも配慮します。

○省エネルギーの工夫

- ・ LED照明など、省エネルギーに配慮した照明器具等を選定します。
- ・ ドライミストなど、涼しさを感じながら楽しめる施設の導入も検討します。



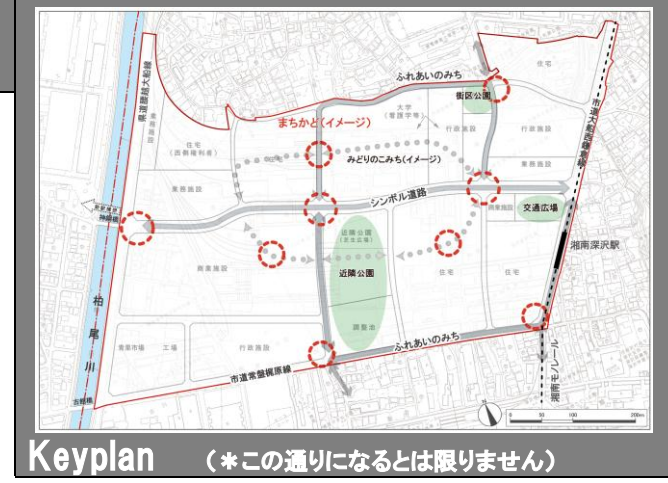
公園エンタランス部のドライミストで楽しむ子供たち（柏崎市）

■未来へのつなぎかた（管理・運営） [対象:施設管理者、土地所有者、居住予定者等、鎌倉市、事業者等]

- ・ どのようなまちかどとするか、どのように使っていくかについて、土地所有者等が主体となり、隣接の居住者や商業者、事業者、鎌倉市などが連携しながら決めていきます。
- ・ 花壇や植栽を隣接の居住者や商業者、事業者らの協力により維持管理します。
- ・ これまで行われている地域の祭りや新たなイベントなど、新たな居住者や商業者、事業者も一緒に参加し、取組む機会をつくり、まちかどを積極的に活用していきます。

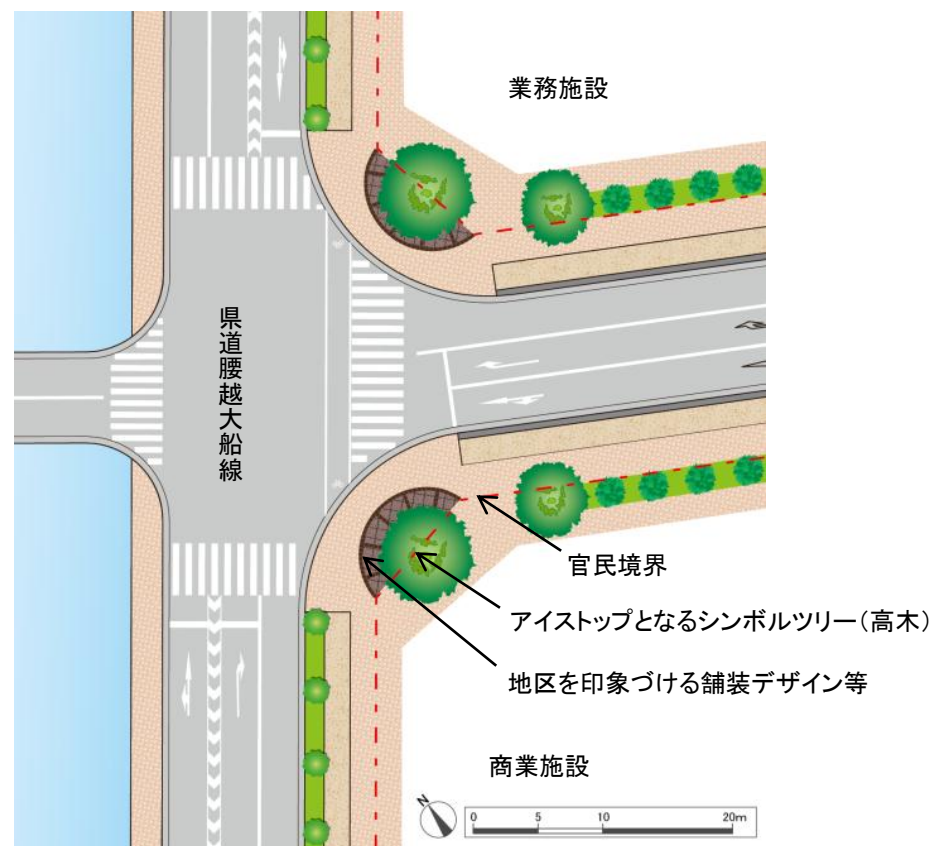
※居住予定者等は本地区に居住、従業、就業を想定する人を指す

まちかどの整備イメージ ～人と人のかかわりの場をつくりましょう～



① ゲート性のあるまちかどの整備イメージ例

- ・ 地区内外の結節点となるメインゲートでは、地区を印象付け、PRとなるような空間づくりをします。
- ・ 樹形の整った高木(メタセコイヤ等)や、地域を代表する樹木(タマナワザクラ等)を、アイストップとなるシンボルツリーとして植栽します。
- ・ 地区を印象付ける舗装のデザインや歴史文化を感じられるようなデザイン要素の工夫により、個性豊かな景観形成を図ります。



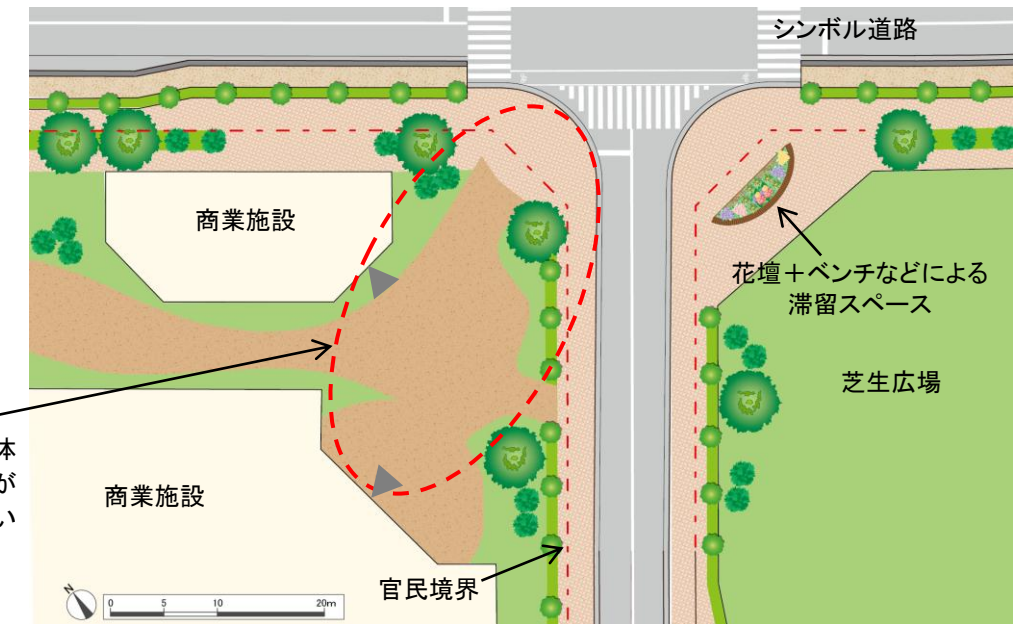
② 人々が賑わえるまちかどの整備イメージ例

- ・ 商業施設や業務施設等に隣接している交差点付近は、施設のエントランスと一体となって、待ち合わせや滞留・憩いの空間、またイベントの開催もできるような空間づくりをします。
- ・ 歩行者が滞留できる空間として、ベンチや花壇等により、魅力的な景観形成を図ります。
- ・ 舗装のデザインや歴史文化を感じられるようなデザイン要素の工夫により、個性豊かな景観形成を図ります。



道路側の広場と施設内の広場をつなげ、一体的となって賑わいを創出している例(丸の内)

商業施設内の広場と一体的に利用でき、多くの人が集まることのできる賑わいの空間



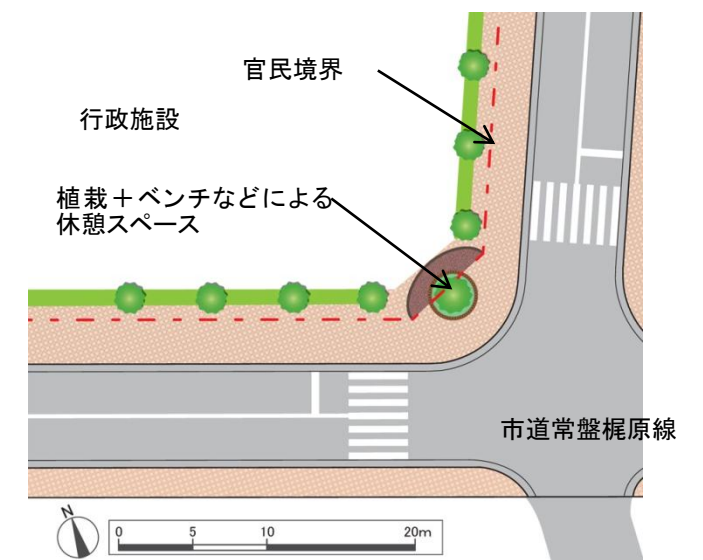
③ 会話ができるまちかどの整備イメージ例

- ・ みどりのこみちとふれあいのみちの交差箇所など、歩行者動線の結節となる交差点付近は、木陰の休憩スペースなど、会話や休憩できる、地域のコミュニティ形成に資する空間づくりをします。
- ・ 木陰の休憩スペースなどにより、憩いの景観形成を図ります。
- ・ 舗装のデザインや歴史文化を感じられるようなデザイン要素の工夫により、個性豊かな景観形成を図ります。



小学生の絵を取り入れたベンチ(さいたま市北部拠点宮原地区)

マンションの広場の足湯温泉が、日常会話の場となっている例(南千住)



近隣公園・調整池、街区公園の整備イメージ ～憩いの場をつくりましょう～
 交通広場の整備イメージ ～安全な移動を支えましょう～

■使いかた（活動・活用）[対象:居住予定者等、周辺住民、来街者、交通事業者 等]

① 近隣公園・調整池

- ・地域の魅力である緑や水などの自然を感じながら、ゆったりとした時間を過ごしましょう。
- ・芝生広場で、自由に遊んだり、くつろいだりしましょう。
- ・災害時の一時避難所として利用しましょう。
- ・ふかさわ夏祭りなど、地域のお祭りやイベントを楽しみましょう。

② 街区公園

- ・地域の歴史を感じながら、散策を楽しみましょう。

③ 交通広場

- ・ルールやマナーを守り、誰もが心地よく安全に利用しましょう。



keyplan

■造りかた（誘導）[対象:鎌倉市、交通事業者]

都市空間の整備指針

①近隣公園・調整池

- ・近隣公園と調整池は、一体的に整備します。
- ・芝生等により、**災害時も含め**多目的に利用できる広場を作ります。
- ・シンボル道路や商業施設に面したエリアは、見通しの良いオープンなスペースとし、商業施設等とのつながりに配慮した賑わいを創出します。
- ・安全な親水の工夫を施します。
- ・誰もが安全・安心に利用できる空間整備をします。
- ・**災害時に広域避難場所として利用できるよう、施設計画を検討します。**



芝生広場が多目的に利用され、憩いの空間となっている例（川口市リボンシティ）



かまどベンチ

② 街区公園

- ・歴史の感じられる厳かな空間として、市指定文化財「宝篋印塔」を中心とした空間の設えをします。

③ 交通広場

- ・まちの玄関口にふさわしい、おもてなしの設えを施します。
- ・安全で、利便性の高い公共交通の利用につながる、空間の設えをします。

都市景観の整備指針

①近隣公園・調整池

- 緑化
 - ・緑豊かな緑環境を象徴する拠点として、既存樹木や在来種の植樹等により、豊かな緑量や季節を楽しめる彩りのある緑景観を形成します。
- デザイン
 - ・舗装のデザインや歴史文化を感じられるようなデザイン要素の工夫等により、個性豊かな景観形成を図ります。

②街区公園

- 緑化
 - ・既存樹木を活かしながら、かつての面影を残す景観とします。
- デザイン
 - ・市指定文化財「宝篋印塔」を配置するとともに、歴史的な伝承を図るためのデザインを採用します。



市指定文化財「宝篋印塔」

③ 交通広場

- ・深沢の新しいまちを印象付ける景観形成に努めます。

都市環境の整備指針

①近隣公園・調整池

- クールスポットの創出
 - ・豊かな緑や水面は、ヒートアイランド現象を緩和するクールスポットとなるため、周辺施設へのしみ出しに配慮した空間の設えとします。
- 省エネルギー照明（街路灯）の工夫
 - ・LED照明など、省エネルギーに配慮した照明器具を選定します。
- 再生可能エネルギー確保の工夫
 - ・災害時に非常用電源としても使えるよう、再生可能エネルギーの確保及び蓄電の工夫をします。

② 街区公園

- ・豊かな緑は、ヒートアイランド現象を緩和するクールスポットとなるため、周辺施設へのしみ出しに配慮した空間の設えとします。

③ 交通広場

- ・マイカー利用を抑制し、公共交通機関の利便性向上のための取組みに配慮します。
- ・設備や機器を選定する際には、省エネルギーの取組みや再生可能エネルギーの利用に努めます。



タクシーシェルターに太陽光パネルが設置されている例（沼津駅）

■未来へのつなぎかた（管理・運営）[対象:施設管理者、居住予定者等、鎌倉市、交通事業者等]

- ・緑や水、歴史といった、地域に古くからある資源を感じ、未来へとつないでいけるよう、適切に維持管理します。
- ・災害時の円滑な利用ができるよう、日常から地域が連携して防災訓練を行います。

※居住予定者等は本地区に居住、従業、就業を想定する人を指す

(2)建築物等の誘導指針

全ての建築物 ～地域と調和した落ち着いた建築物をつくりましょう～

■使いかた（活動・活用）[対象:土地所有者、居住予定者等、事業者、来街者 等]

- 敷地
 - ・隣接地や地域とのつながりを感じながら、ゆとりを持って快適に過ごしましょう。
 - ・建築物の前を通行する歩行者が、緑を感じながら、安全に、ゆったりと気持ちよく歩行できるよう、配慮しましょう。
- 建築物
 - ・周辺建築物と調和し、落ち着いたまち並みであり続けましょう。
 - ・環境に配慮した建築物の中で、快適な暮らしを実現しましょう。

■造りかた（誘導）[対象:土地所有者、居住予定者等、事業者等]

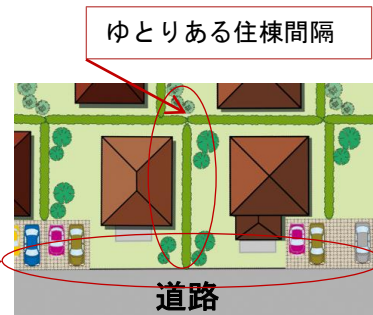
都市空間の整備指針

○圧迫感のないゆとりあるまち並みの形成

- ・建築物の壁面の位置は、接道する道路や隣接建築物と一定の距離を保つ等、歩行者に圧迫感を与えないよう配慮します。
- ・建築物の壁面の位置は、道路境界線から後退（セットバック）させ、ゆとりある空間を確保します。

- ・賑わいの演出・緑化空間の創出：4.0m
- ・歩行空間の確保・緑化空間の創出：2.0m
- ・緑化空間の創出：1.0～2.0m
- *対象となる建築物については、右図 Keyplan を参照

- ・歩行者や隣接地にとって、建物による圧迫感がないよう、適度な分節化等により、印象が穏やかなファサードを形成します。



○隣接地や地域とのつながりを感じられる敷地の設え

- ・歩行者から見える場所を積極的に緑化する等、緑化の工夫により、緑を感じられる空間の創出を図ります。
- ・敷地境界の緑化空間は、隣接地や公共空間との連続性に配慮しつつ、緑視効果の高い設えとします。

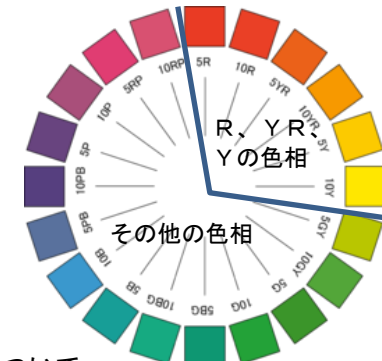
○バリアフリーへの配慮

- ・多くの人々が利用する施設では、施設内でのバリアフリー及びユニバーサルデザインに配慮します。
- ・また、道路や周辺施設との安全で円滑な移動に配慮します。

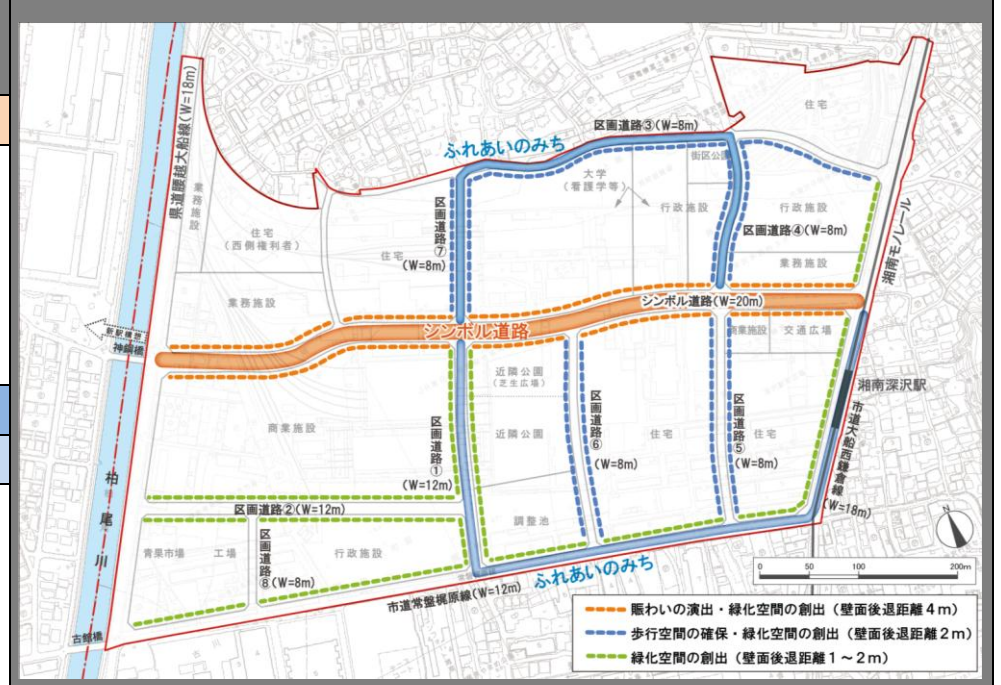
都市景観の整備指針

○周辺のまち並みと調和した景観の形成

- (建築物等の意匠)
 - ・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は避け、周辺との調和に配慮します。
 - ・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以下とします。
 - ・建築物の外壁の基調色は、明度6以上とします。
 - ・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します。
- (高さ)
 - ・街区特性や地区周辺等への影響を踏まえ、建築物の高さを検討します。
 - ・周囲への圧迫感や周辺地域からの眺望景観に配慮し、建築物の最高高さは31m以下とします。
- (工作物等)
 - ・垣・柵等を設ける場合は、可能な限り高さを控え、植栽の内側に設置するとともに、生垣や透視可能なフェンス等、周囲に圧迫感を与えないよう配慮します。
 - ・工作物は、大きなもの、派手なものは控え、まち並みや周辺環境との調和に配慮します。
- (屋外広告物)
 - ・屋外広告物は、自己用に限り、必要最低限度の規模にとどめ、周辺の山並みへの眺望や道路のビスタを保全します。また、周辺の環境と調和した素材、色彩とし、ネオン管など光源が露出した素材は避けます。屋上広告物は設置しません。



色相の範囲について



keyplan

都市環境の整備指針

○環境に配慮した建築

- ・敷地や建築物において、建築物の断熱化等省エネルギーに配慮した機器の導入に取組みます。

○自然採光・自然通風の活用等による風土への配慮

- ・風の取り込みや、採光に配慮した、植栽及び建築物の配置を行います。



太陽光パネル設置住宅の例 (越谷レイクタウン)

○建築物や活動と連動した緑化の推進

- ・地域に調和した樹木を選定し、高木・中木・低木、地被によるバランスのとれた植栽計画と、20%以上の緑化面積率により緑化を図ります。
- ・植樹する場所で想定される活動に応じて、その場にふさわしい機能の緑を選定します(例えば、滞留する場所には、木陰となる植栽配置するなど)
- ・緑陰効果に配慮した植栽配置とします。

■未来へのつなぎかた（管理・運営）[対象:土地所有者、居住予定者等、事業者等]

- ・隣接地や地域とのつながる、緑や設えを維持するため、適切な更新、維持管理に努めます。
- ・セットバック空間などの隣接地や地域と連続した設えや緑は、協力して維持管理を行います。

※居住予定者等は本地区に居住、従業、就業を想定する人を指す

シンボル道路沿い建築物 ～地区のシンボルとして、多くの人を呼び込む魅力的な建築物をつくりましょう～

■使いかた（活動・活用） [対象:土地所有者、居住予定者等、事業者、来街者 等]

- 敷地**
 - ・シンボル道路と一体的な空間で、地域のイベントを開催する等、様々な人が集まり、交流の場として活用しましょう。
 - ・誰もが緑を感じながら、快適に楽しく歩きましょう。
- 建築物**
 - ・建築物はシンボル道路側に顔を向け、シンボル道路や周辺の建築物等と調和させましょう。
 - ・プライベートな居住空間を除き、来街者、住民等、様々な人と交流しましょう。
 - ・地区のモデルとなる環境に配慮した建築物で、快適な暮らしを実現しましょう。



商業施設入口前の広場で会話をを楽しむ様子（港北 NT）



子供が集まるイベント広場（さいたま市ステラタウン）

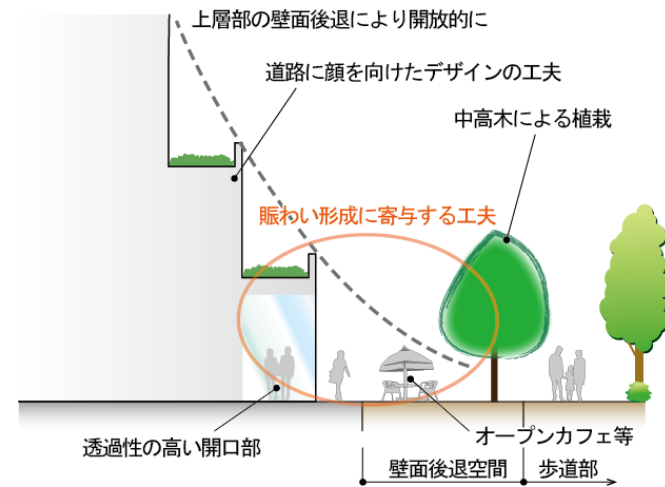


keyplan

■造りかた（誘導） [対象:土地所有者、居住予定者等、事業者等]

都市空間の整備指針

- 歩行や活動の場となるゆとりあるオープンスペースの確保**
 - ・敷地内での壁面位置を **4.0m以上** 後退（セットバック）することにより、シンボル道路歩道部と壁面後退空間による一体的で開放的なオープンスペースを創出します。
 - ・壁面後退空間は歩道と連続的に利用できるよう一体の仕上げとします。
- 歩行者への圧迫感の軽減**
 - ・建築物の上層部については低層部以上に壁面を後退させるなど、歩行者への圧迫感の軽減に努めます。
- 連続した賑わいの形成**
 - ・シンボル道路に面する位置に店舗等の賑わい形成に寄与する施設を配置します。
 - ・低層部は、透過性の高い開口部（ガラス張りのショーウィンドウ等）を設ける等、建築物内外のアクティビティの連続性に配慮します。
 - ・シンボル道路側に建築物の正面を向けるとともに、各敷地1か所以上の人々の出入口を設けます。
- 建築物や活動と連動した豊かな緑化空間の確保**
 - ・壁面後退空間においては、中高木（樹冠の直径1m以上）を連続的に配置し、事業者の創意工夫によって、個性的で美しい緑による沿道景観を演出します。
 - ・建築物壁面の緑化や屋上緑化等も積極的に導入し、豊かな緑空間を創出します。
- 安全安心な歩行空間の確保**
 - ・シンボル道路沿いの車の出入口は極力避けます。
 - ・歩行空間の動線の連続性に配慮し、歩行者動線上には通行の支障となる構造物等を設置しないように配慮します。
- 回遊性の向上**
 - ・シンボル道路から建築物内部や建築物間を歩行者が通り抜けできる通路（みどりのこみち）を整備し、施設利用者の回遊性の向上を図ります。



都市景観の整備指針

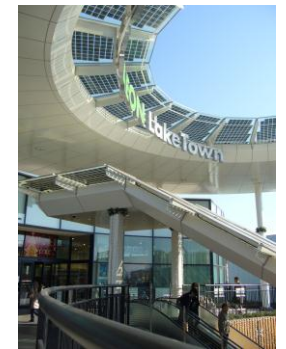
- 地区のシンボルにふさわしい景観の形成（建築物等の意匠）**
 - ・建築物のファサードについては、地区のシンボルとなる美しい景観形成に寄与するよう、デザイン性や歩行者への圧迫感の軽減に配慮します。（工作物等）
 - ・シンボル道路沿いには駐車場や規模の大きな工作物の設置は不可とします。
 - ・シンボル道路沿いは、垣・柵の設置は不可とします。やむを得ず設置する場合は、可能な限り高さを控え、植栽の内側に設置するとともに、生垣もしくは植栽を施した透視可能なフェンスとします。
 - ・機械設備や物置等については、シンボル道路沿いを避けて設置をします。やむを得ず設置する場合は、見えにくい位置に配置するか、植栽や装飾等により目立たないように工夫をします。



緑化フェンスで駐輪場を囲っている例（汐留ビルディング）

都市環境の整備指針

- 地区のモデルとなる環境に配慮した建築物**
 - ・敷地や建築物において、省エネルギーに配慮した機器の導入や、再生可能エネルギーの活用等、先進技術を取込んだ地区のモデルとなる環境配慮建築物を目指します。
- 緑化の推進**
 - ・地域に調和した樹木を選定し、高木・中木・低木、地被によるバランスのとれた植栽計画と、**30%以上**の緑化面積率を目標に緑化を図り、緑陰によるヒートアイランド緩和にも配慮します。
- 集合住宅及び商業業務用途の街区での取組み**
 - ・風の道に配慮した建築物等の配置をし、屋上緑化や壁面緑化も導入します。
 - ・水辺空間の創出に努めます。
 - ・EV 充電システムやレンタサイクル等を導入し、交通環境への配慮をします。
- エネルギー需要の大きい商業業務用途の街区での取組み**
 - ・街区間で取組むことが効果的なものとして、建築物間のエネルギー融通や、エネルギーマネジメントシステムの導入を検討し、積極的な導入を図ります。
 - ・未利用エネルギーの活用を検討し、積極的な導入を図ります。



太陽光パネルの電力でエスカレータを動かしている例（イオンレイクタウン）



EV 充電の様子

■未来へのつなぎかた（管理・運営） [対象:土地所有者、居住予定者等、事業者等]

- ・まちのシンボルである魅力的な空間を維持するため、建築物の適切な更新や沿道空間の積極的な活用に努めます。
- ・中高木の良好な管理や清掃等を行うことにより、来街者や住民にとって快適な歩行空間の維持に努めます。
- ・維持管理にあたっては、効率性や経済性にも配慮し、公共空間であるシンボル道路と一体的に、また隣接部と連携・協力して維持管理にあたります。

※居住予定者等は本地区に居住、従業、就業を想定する人を指す

ふれあいのみち沿い建築物 ～地域と地域、人と人をつなぐあたたかい建築物をつくりましょう～

■使いかた（活動・活用）[対象:土地所有者、居住予定者等、事業者、来街者 等]

○敷地

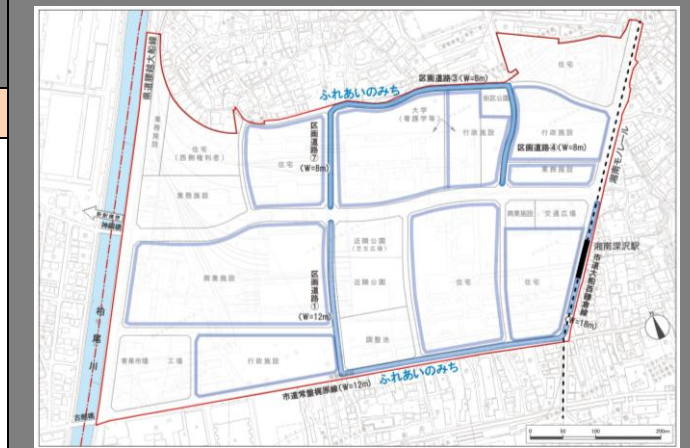
- ・ふれあいのみちを、誰もが安心して楽しく歩けるよう、配慮しましょう。

○建築物

- ・周辺建築物との調和や、落ち着いた統一されたまち並み形成に寄与させましょう。
- ・歩行者の目を楽しませるような、景観づくりに努めましょう。
- ・環境に配慮した建築物で、快適な暮らしを実現しましょう。



民有地の壁面後退により緑豊かで安心して歩ける歩行空間の例
(さいたま市北部拠点宮原地区)
(出典:財団法人都市づくりパブリックデザインセンターHP)



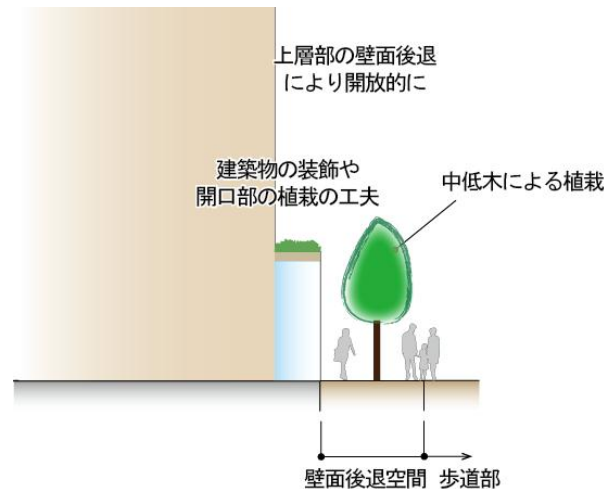
keyplan

■造りかた（誘導）[対象:土地所有者、居住予定者等、事業者等]

都市空間の整備指針

○安全安心で、圧迫感のない歩行空間の確保

- ・敷地内での壁面位置を **2.0m以上**後退（セットバック）することにより、ふれあいのみち歩道部と壁面後退空間による一体的な歩行空間を創出します。
- ・壁面後退空間は歩道と連続的に利用できるよう、舗装等の工夫をします。
- ・歩行空間の連続性に配慮し、歩行者動線上には通行の支障となる構造物等を設置しないように配慮します。
- ・歩行者への圧迫感の軽減に努めます。



壁面後退部に植栽空間を設け、かつベランダからの出入りが可能な開放的なつくりの例 (さいたま市北部拠点宮原地区)

○連続した緑化空間の確保

- ・壁面後退空間には、中低木を連続的に配置するとともに、樹種は郷土種等、地域にとって身近な緑を創出します。

○回遊性の向上

- ・ふれあいのみちから建築物内部や建築物間を歩行者が通り抜けできる通路（みどりのこみち）を整備し、施設利用者の回遊性の向上を図ります。

都市景観の整備指針

○地域に開かれた、開放的で圧迫感のない景観の形成

- (建築物等の意匠)
- ・建築物のファサードは、普段使う道路のまち並み景観として、歩行者の安全性や歩行者の目を楽しませる取組みの工夫など、デザイン性や歩行者への圧迫感の軽減に配慮します。(工作物等)
- ・垣・柵等を設ける場合は、可能な限り高さを控え、植栽の内側に設置するとともに、生垣もしくは植栽を施した透視可能なフェンス、ウッドフェンス等、周囲に圧迫感を与えないよう配慮します。
- ・規模の大きな工作物は、隣地に圧迫感を与えないよう配慮します。
- ・機械設備や物置等については、可能な限り、植栽や装飾等により目立たないような工夫をします。

○歩いて楽しい景観の工夫

- ・建築物の装飾や開口部の植栽等の工夫により、歩いて楽しい景観形成に配慮します。



建築物開口部の植栽が街に彩りを与えている例 (墨田区)

都市環境の整備指針

○環境に配慮した建築物

- ・敷地や建築物において、省エネルギーに配慮した機器の導入や、再生可能エネルギーの活用等、積極的に環境への配慮に取り組みます。



太陽熱温水パネル設置例 (越谷レイクタウン)

○緑化の推進

- ・地域に調和した樹木を選定し、高木・中木・低木、地被によるバランスのとれた植栽計画と、**20%以上**の緑化面積率により緑化を図り、緑陰によるヒートアイランド緩和にも配慮します。



壁面緑化の例 (藤沢市)

○集合住宅及び商業業務用途の街区での取組み

- ・風の道に配慮した建築物等の配置をし、屋上緑化や壁面緑化も導入します。
- ・水辺空間の創出に努めます。
- ・EV充電システムやレンタサイクル等を導入し、交通環境への配慮をします。

○エネルギー需要の大きい商業業務用途の街区での取組み

- ・街区間で取組むことが効果的なものとして、建築物間のエネルギー融通や、エネルギーマネジメントシステムの導入を検討し、積極的な導入を図ります。
- ・未利用エネルギーの活用を検討し、積極的な導入を図ります。

■未来へのつなぎかた（管理・運営）[対象:土地所有者、居住予定者等、事業者等]

- ・安心して楽しく歩ける空間を維持するため、建築物や緑の適切な更新、維持管理に努めます。
- ・維持管理にあたっては、効率性や経済性にも配慮し、公共空間であるふれあいのみちと一体的に、また隣接部と連携・協力して維持管理にあたります。

※居住予定者等は本地区に居住、従業、就業を想定する人を指す

(3)低炭素都市づくり取り組み指針

低炭素都市づくり取り組み指針 ～環境への負荷の少ないまちづくりに取り組みましょう～

- ・ 深沢地区においては、鎌倉市、神奈川県の実策に沿った「低炭素都市づくり」を推進し、環境への負荷の少ないまちづくりに取り組み、鎌倉市のモデルとなる良好な都市環境の創造を目指します。
- ・ 低炭素対策としては、全ての街区でレベル1の対策に取組むこととし、集合住宅及び商業・業務用途の街区では、併せてレベル2の対策にも取組めます。また、エネルギー需要の大きい行政・商業・大学用途の街区では、街区間で取り組むことが効果的なレベル3の対策についても積極的な導入を図っていくこととします。
- ・ 具体的な削減目標や導入メニューについては、街区の整備段階や建築物の計画及び建設段階において、市の上位計画やコスト及び効果を勘案して、その時点での最適なものを選定していくこととします。
- ・ なお、鎌倉市では「鎌倉市地球温暖化対策地域推進計画」（平成23年3月改訂）を策定し、すべての市民、事業者、滞在者、行政等を対象とした地球温暖化対策の取組を推進しています。
- ・ 神奈川県においても「特定開発事業温暖化対策計画書制度」（平成22年11月）や「建築物温暖化対策計画書制度」（平成24年11月）によって、開発事業における温室効果ガスの排出抑制を推進しています。

■低炭素対策メニュー

* 低炭素対策レベル レベル1 レベル2 レベル3

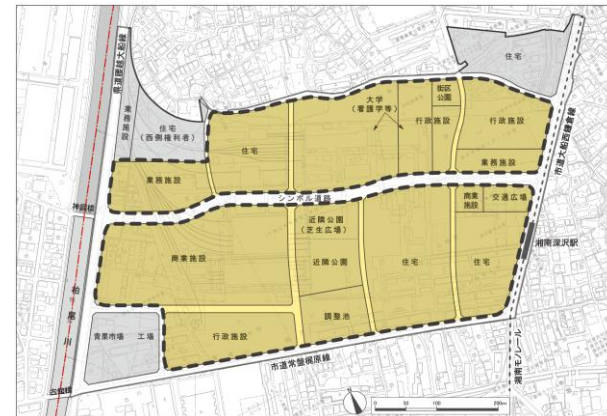
《全ての街区》

- ・ 深沢地区全体で、**レベル1**の低炭素対策に取組めます。
- ・ 導入する取組は、法令等で義務付けられている又は一定の水準の確保が推奨されているものとなります。



《集合住宅及び行政・商業・業務・大学系用途の街区》

- ・ これらの街区では、**レベル2**の低炭素対策に取組めます。
- ・ 街区単位で一体的に取り組むことが効果的な対策として、太陽光発電などの再生可能エネルギー等の活用や風の道に配慮した建築物等の配置計画などを積極的に行います。
- ・ 防災と環境配慮に寄与する技術の導入に向けた検討を行い、導入可能なものを積極的に導入します。



《エネルギー需要の大きい行政・商業・大学系用途の街区》

- ・ これらエネルギー需要の大きい街区では、**レベル3**の低炭素対策の導入に向けた検討を行い、導入可能なものを積極的に導入します。
- ・ 街区間で取り組むことが効果的なものとして、温度差エネルギーなどの未利用エネルギー活用や建物間でのエネルギー融通、エネルギーマネジメントシステムなどの導入を検討し、可能なものは積極的に導入します。



低炭素対策項目	低炭素対策メニュー	概要	
建築物における環境への配慮	エネルギーの高効率的活用	建築物の断熱化	改正省エネルギー法に基づき、省エネルギー基準を満たす建築物を建築します。
		エネルギー高効率利用機器の導入	省エネルギー効果の高い機器(ヒートポンプ給湯器、コージェネレーション等)を導入します。
		建物間のエネルギー融通	建物間で熱を融通したり、熱源設備を共同利用することで、効率的な熱供給に努めます。
		エネルギーマネジメントシステムの導入	エネルギー管理組織をつくり、地区におけるエネルギー使用量を把握し、適正なエネルギー利用に努めます。
自然エネルギー等の有効活用	自然エネルギー等の有効活用	自然採光、自然通風等の活用	自然採光や自然通風など、自然エネルギーの直接利用による省エネルギーを導入します。
		再生可能エネルギー等の活用	太陽光電池や太陽熱温水器など、自然エネルギーの変換利用による省エネルギーに努めます。
		未利用エネルギーの活用	地中熱や河川、下水などの温度差エネルギーを利用した省エネルギーに努めます。
ヒートアイランド現象の緩和	地表面の改善	遮熱や保水・透水性効果が高い舗装材の選定	歩行空間及び車道等の暑熱環境を緩和します。
		植樹等による日陰の形成	日射の遮断や蒸発散作用等により気温の上昇を抑えます。
風の道への配慮	風の道への配慮	風の道に配慮した通路、緑地等の配置	緑化したオープンスペースや街路樹などを適正に配置し、大規模建築物等に遮られない風の通り道を確保します。
		風の道に配慮した建築物等の配置	風を遮らないよう、建築物の形状、建物間の間隔等に配慮した配置計画に努めます。
緑化の推進	緑化の推進	宅地内の緑化	日陰の形成等につながる植樹をします。
		屋上緑化・壁面緑化	屋上・壁面に植栽した植物の蒸発散による潜熱を利用し、建築物表面温度の上昇を抑制に努めます。
		水辺空間の創出	憩いの場やクールスポット効果の高い、水辺空間の創出に努めます。
交通環境への配慮	交通環境への配慮	自転車の利用環境整備	自転車道の整備や駐輪場の整備を行い、自動車利用から自転車利用への誘導を図ります。
		環境負荷の少ない交通手段方策の導入	EV充電システム、レンタサイクル、EVカーシェアリング等、環境負荷の少ない交通手段の利用促進を図ります。
廃棄物の発生抑制	廃棄物の発生抑制	環境負荷の少ない資材の調達	製造/廃棄時にCO ₂ 排出量の少ない資材を使用します。
		工事におけるCO ₂ 排出量の抑制	CO ₂ 排出量の少ない建設機械の使用や工法を選定します。
		暮らしや事業活動に係る配慮	廃棄物削減・紙類ごみの減量
		資源化・リサイクルの推進	3R活動を推進するとともに、リサイクル製品を積極的に使用します。

※低炭素対策メニューは、「鎌倉市地球温暖化対策計画書制度」「地球温暖化対策地域推進計画」「特定開発事業温暖化対策計画書制度」に例示されたメニューから引用しました。メニューの詳細については、これらの計画を参照してください。

(4)安全・安心のまちづくり取り組み指針

安全・安心のまちづくり取り組み指針 ～だれもが安全に、安心して暮らせるまちをつくりましょう～

《地区内連携による防災機能と防災体制》

- ・「鎌倉市地域防災計画」に基づき、地震や火災等の災害に備えたまちづくりを推進します。
- ・災害時には、市民、地区内の公共施設（近隣公園や行政施設）と民間施設（大学や商業施設）の連携により、総合的な防災体制をとり、地区として安全・安心なまちづくりに取り組みます。
- ・地区の防災力の向上を図るため、周辺地域と連携した自主防災組織編成や防災訓練等に取り組めます。



■地区内連携による防災機能と役割

《交通安全対策》

- ・「第9次鎌倉市交通安全計画」に基づき、高齢者、障がい者、子供等の交通弱者を思いやり、「人優先」交通安全思想を基本として、歩行者及び自転車の安全確保を図るまちづくりを推進します。

《防犯対策》

- ・「鎌倉市犯罪のない安全安心まちづくり推進条例」（平成23年4月1日施行）に基づき、防犯に備えたまちづくりを推進します。
- ・防犯に配慮した照明計画や植栽計画とし、地域による防犯パトロールの実施など、ハード、ソフト両面から防犯まちづくりを進めます。

《ユニバーサルデザイン・バリアフリー》

- ・「神奈川県みんなのバリアフリー街づくり条例」（改正平成21年10月1日施行）に基づき、建築物や道路、公共交通機関、公園などを整備するにあたっては、高齢者、障がい者、妊産婦、けがをした方々が安全安心に利用できるような、ユニバーサルデザインやバリアフリーに配慮したまちづくりを推進します。



■地区のバリアフリー・ユニバーサルデザインのイメージ

出典：バリアフリー基本構想作成に関するガイドブック（国土交通省）

■ガイドラインの運用に向けて

1. 上位関連計画へのフィードバックや、地区計画等への位置づけ

今回のガイドライン（案）に記載した内容については、実際のまちづくりにおいてどのように規制・誘導を行い、これをチェックするかが課題となります。

そのためにガイドラインの規定項目は、上位・関連計画（鎌倉市都市マスタープラン、景観計画、緑の基本計画等）の改定時期に合わせたフィードバックを行うとともに、法規制が可能な誘導事項については、条例、地区計画等に定めることにより、誘導項目に対するチェック体制の明確化が必要となります。

2. まちづくりガイドラインの運用に向けた組織の検討

本委員会では、ガイドラインの実現性を高めるために、ガイドライン運用に向けた組織の必要性・重要性について議論が重ねられてきたところです。

委員会で紹介した他地区の事例では、ガイドラインの運用等にあたり、地区に応じた多様な組織体制や仕組みがあることを確認しましたが、本地区は下記のような特徴があることから、本地区の特徴を活かした組織づくりが重要となります。

- ・大規模土地所有者から狭小住宅権利者まで、権利者が多様であること
- ・参入事業者等も決まっておらず、将来のまちづくりの熟度が十分でないこと
- ・事業者の参入タイミングもまちまちで、まちづくりの初期の段階では、マネジメントの担い手がないこと

そこで今後は、深沢地区のまちづくりスケジュールやまちづくりの進展、事業者、関係者の顔が見えてくる状況等に応じて、本地区オリジナルのマネジメント組織を構築していくための検討が必要となります。（次頁まちづくりガイドラインの運用イメージ（案）参照）

3. 「まちづくりガイドラインの運用方針」の策定について

本ガイドラインでは、都市基盤施設や建築物等のまちづくりの指針において、「使いかた」、「造りかた」、「未来へのつなぎかた」の各視点から、基本的なルールを定めていますが、その運用において実効性が課題となります。

そこで、まちづくりガイドラインを実際のまちづくりにつなげていくためには、運用組織の設置と併せて、まちづくりガイドラインの運用や、実際の整備・維持管理にかかる行政、権利者等、周辺住民、民間事業者等の役割分担、並びにデザイン・プランニング等の協議・調整方法を定めた「まちづくりガイドラインの運用方針」の検討が必要となります。

■まちづくりガイドラインの運用イメージ(案)

