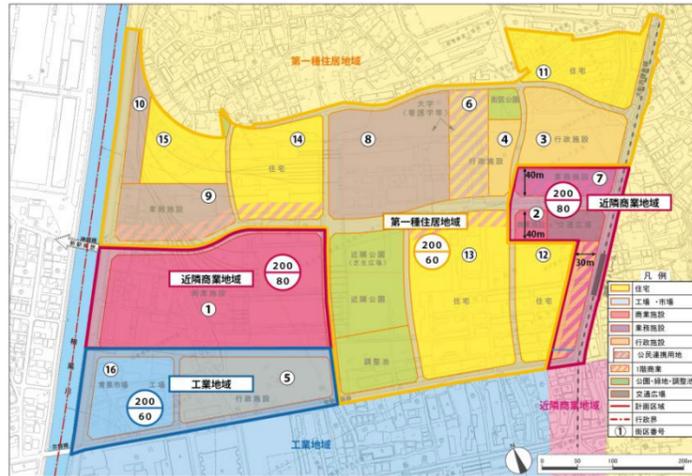


(2) 逆日影・斜線制限 等高線図

■スタディ条件とした想定用途地域図

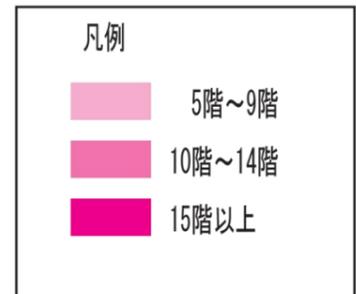
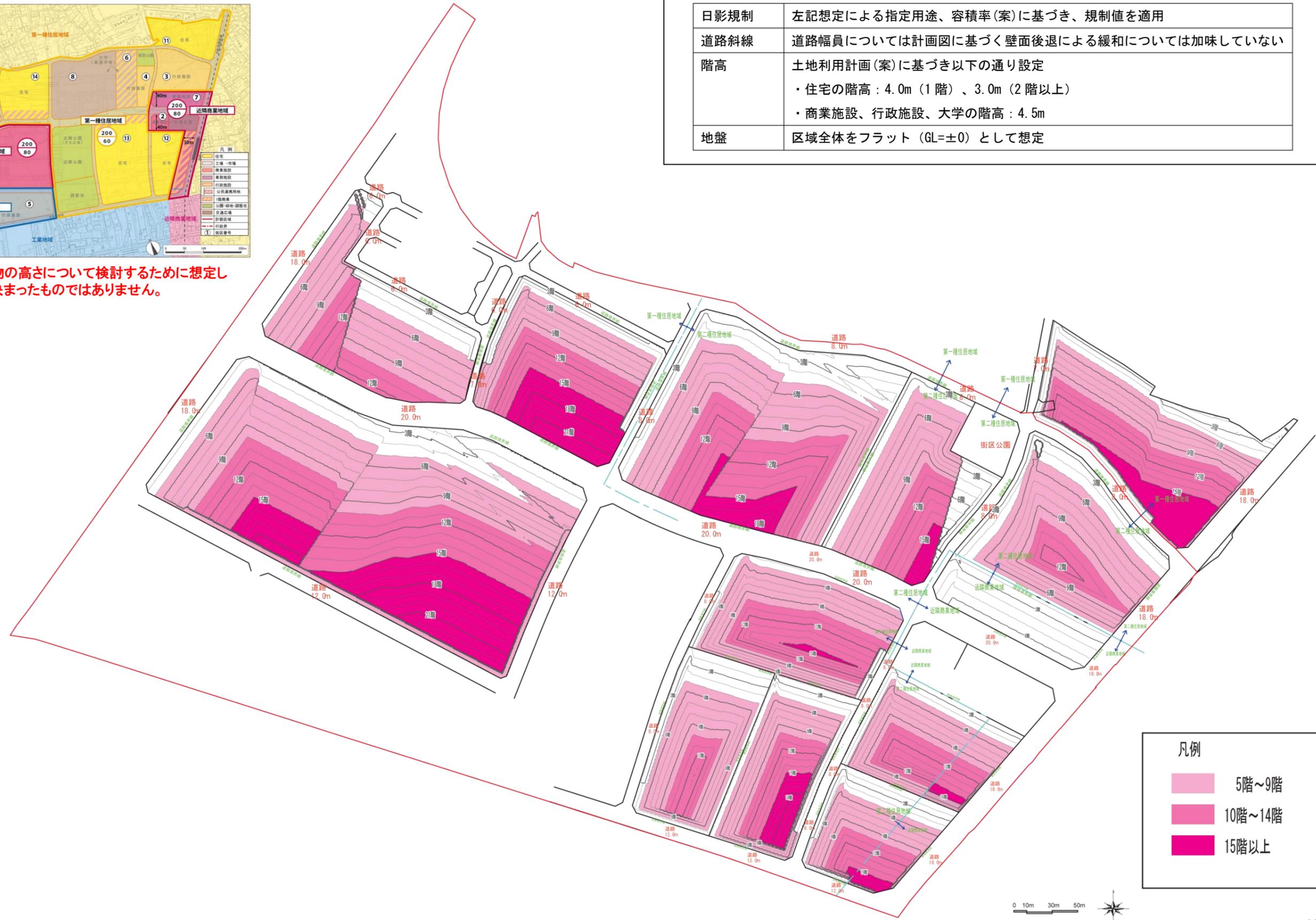


※この図は、建築物の高さについて検討するために想定したものであり、決まったものではありません。

本図は各街区における建築可能高さを階数に換算し、等高線表記したもの。
 なお、スタディに当たっての条件は左記想定用途地域図他、以下の通り。

<スタディ条件>

日影規制	左記想定による指定用途、容積率(案)に基づき、規制値を適用
道路斜線	道路幅員については計画図に基づく壁面後退による緩和については加味していない
階高	土地利用計画(案)に基づき以下の通り設定 ・住宅の階高：4.0m(1階)、3.0m(2階以上) ・商業施設、行政施設、大学の階高：4.5m
地盤	区域全体をフラット(GL=±0)として想定

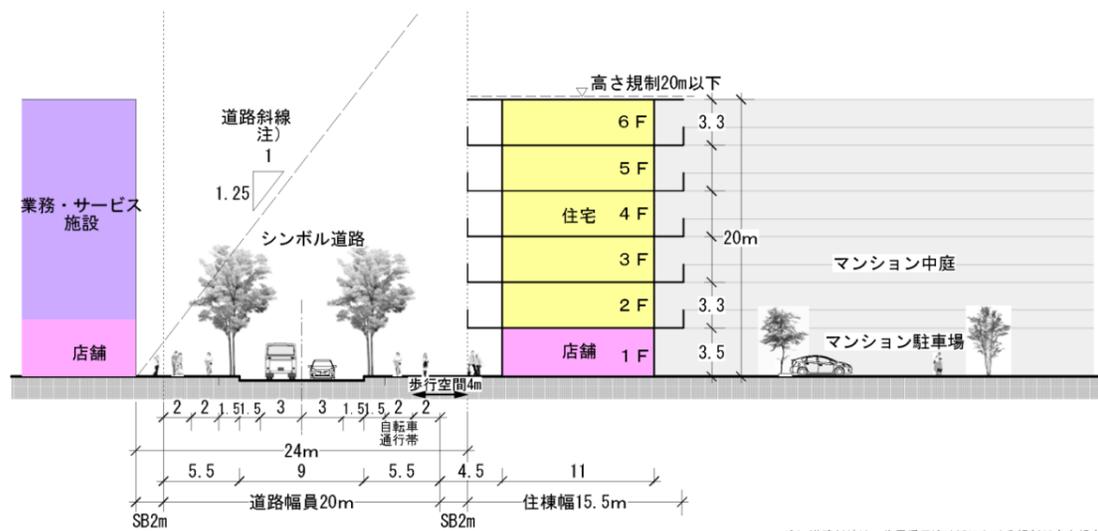


(3) 建築物等の最高高さの検討

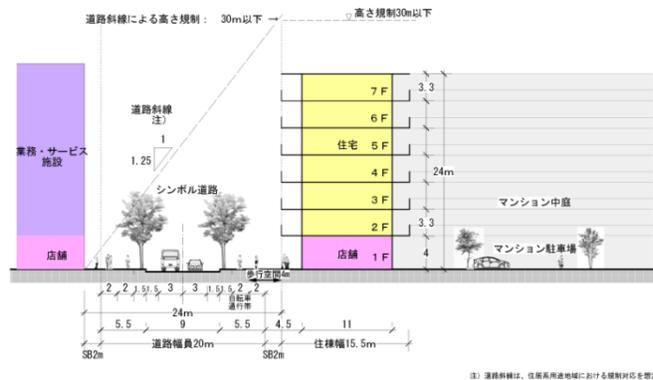
①過年度に検討した「深沢地区事業推進専門委員会」資料よりシンボル道路沿道の空間イメージの検討資料抜粋
(参考) シンボル道路沿道の空間イメージ

- シンボル道路沿道街区に前記施設ボリュームの配置を想定すると、シンボル道路を中心に下記の都市空間が形成される。(下図)
- 容積率 200%程度：最高高さ 20m、 $D/H > 1.0$
- 容積率 250%程度：最高高さ 30m、 $D/H = 1.0$
- 容積率 300%程度：最高高さ 30m、 $D/H < 1.0$
- 全てのケース(容積率 200~300%の範囲)において、沿道建物の高さは建築基準法の道路斜線をクリアし、高さ 30m以内に抑制することができる。
- 道路幅員と建物高さのバランス(D/H)は、容積率 200%で 1.0 を超え、容積率 250%では 1.0 となり快適な空間を確保できる一方で、容積率 300%では 1.0 を下回るためやや圧迫感ある都市街路景観となると考えられる。

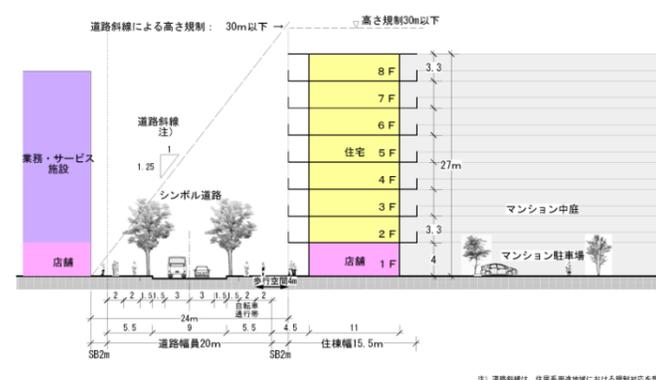
■容積率 200%程度(建ぺい率 30~40%×6層)の場合



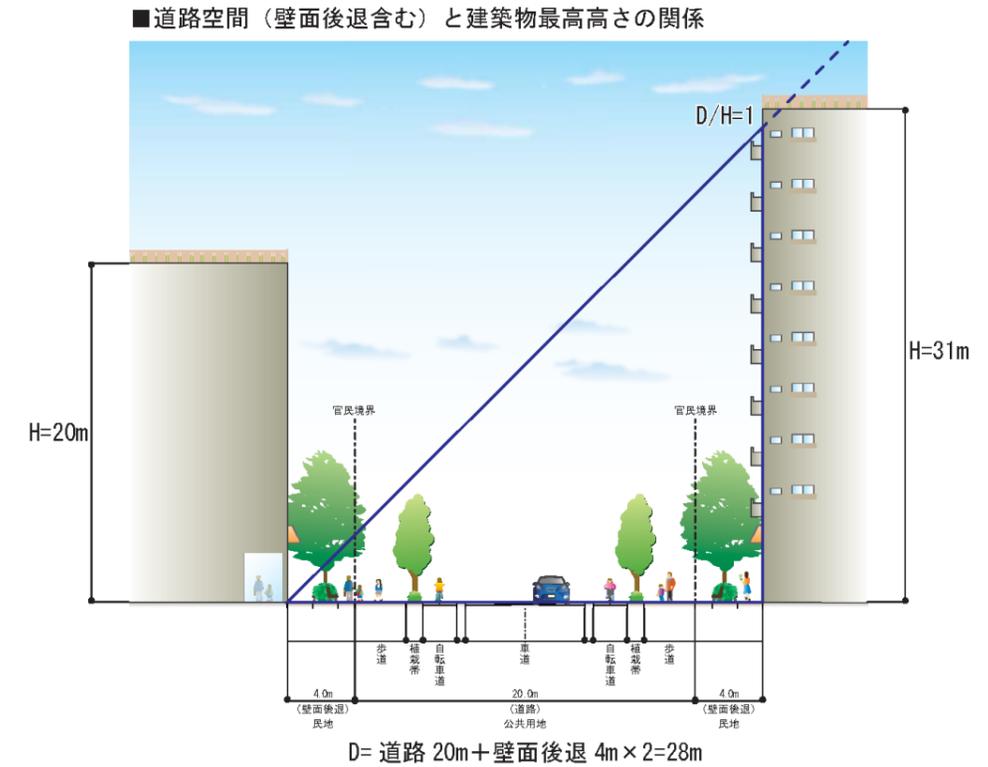
■容積率 250%程度(建ぺい率 30~40%×7層)の場合



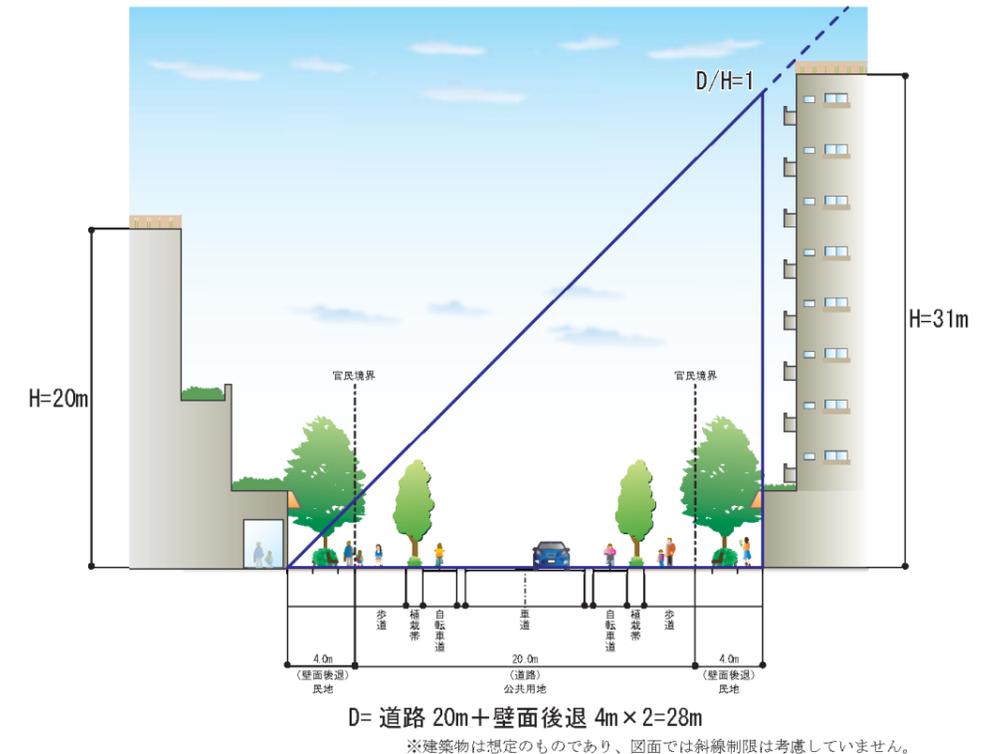
■容積率 300%程度(建ぺい率 30~40%×8層)の場合



②本ガイドラインでの考え方(シンボル道路+壁面後退: 28mの空間確保)



■建築物の上層部を低層部以上に壁面後退させた場合の道路空間(壁面後退含む)と建築物最高高さの関係



4. まちづくりガイドラインの運用について

(1) まちづくりガイドラインによる規定項目（案）と遵守方策（案）について

ガイドラインによる規定項目（案）			ガイドラインによる規定内容（案）	現計画・条例等での基準	遵守方策（案）		
					地区計画で規制する項目	ガイドラインで誘導する項目	
都市空間	圧迫感軽減	壁面後退距離	全エリア（一部除く）	・ 接道する道路や隣接建築物と一定の距離を保つ等、歩行者への圧迫感の配慮 ・ シンボル道路沿い：4.0m ・ ふれあいのみち沿い：1.0～2.0m ・ その他（一部を除く）：1.0～2.0m	景観計画		○
		上層部の壁面後退	シンボル道路沿い	・ 建築物上層部の壁面後退による歩行者への圧迫感の軽減		○	
		壁面後退部の仕上げ	シンボル道路沿い	・ 歩きやすさ及びメンテナンスしやすさへの配慮 ・ 落ち着いた色彩の統一 ・ 歩道と連続的に利用可能な一体的な仕上げ			○
		壁面の長さ	全エリア（一部除く）	・ 適度な分節化	景観計画	○	
	緑化の推進	緑化の工夫	全エリア（一部除く）	・ 歩行者から見える場所を積極的に緑化する等、緑を感じられる空間の創出 ・ 壁面緑化や屋上緑化等の積極的な導入 ・ 隣接地や公共空間との連続性に配慮した緑視効果の高い設え			○
		配置、樹種等	シンボル道路沿い ふれあいのみち沿い	・ 建築物の配置に応じた列植、群植、単木によるリズムカルな緑化 ・ 郷土種の選定 ・ 中低木の連続的な配置による良好な緑空間の創出 ・ 郷土種の選定	開発事業基準条例（生け垣、植栽の数）		○
	賑わい形成	1階部の施設の配置	シンボル道路沿い	・ 店舗等の賑わい形成に寄与する施設の配置			○
		低層部のしつらえ	シンボル道路沿い	・ 透過性の高い開口部（ガラス張りのショーウィンドウ等）の設置等		○	
		人の出入り口	シンボル道路沿い	・ 建築物の正面を向け、各敷地1か所以上の人の出入り口設置		○	
	安全・安心	バリアフリー	全エリア	・ 施設内のバリアフリー及びユニバーサルデザインへの配慮 ・ 道路や周辺施設との安全で円滑な移動への配慮			○
		車の出入り口	シンボル道路沿い	・ 車の出入り口は極力設置不可			○
		連続した歩行者動線	シンボル道路沿い	・ 歩行者動線上には通行の支障となる構造物等の設置不可			○
	回遊性の向上	通路等空間の確保	シンボル道路沿い ふれあいのみち沿い	・ 建物内部や建物間を歩行者が通り抜けできる通路の整備	景観計画		○
	都市景観	意匠	周辺との調和	全エリア	・ 周囲から突出するような素材の使用は避け、周辺との調和を図る	景観計画	
色彩			全エリア	・ 基調色：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 ・ 外壁の基調色：明度6以上 ・ 工作物：建築物と調和した色彩	景観計画	○	
デザイン性の配慮			シンボル道路沿い ふれあいのみち沿い	・ 地区のシンボルとなる美しい景観形成に寄与するデザイン性の配慮 ・ 歩行者の目を楽しませる意匠等の工夫			○
高さ		建築物の最高高さ	全エリア	・ 31m以下		○	
		上層部のセットバック	シンボル道路沿い	・ 上層部については低層部以上に壁面を後退			○
工作物等		工作物	全エリア	・ 建築物と調和した工作物の色彩 ・ 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	景観計画	○	
		駐車場	シンボル道路沿い	・ 駐車場や規模の大きな工作物の設置不可		○	
		垣・柵	全エリア	・ シンボル道路沿い：垣・柵設置不可 ・ その他：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	景観計画（その他）	○	
		機械設備等	全エリア	・ シンボル道路沿い：シンボル道路沿いを避けて設置 ・ その他：植栽や装飾等により目立たない工夫	景観計画（その他）	○	
		屋外広告物	全エリア	・ 自己用に限り必要最低限度の規模とし、周辺の山並みへの眺望や道路のビスタを保全 ・ 周辺の環境と調和した素材、色彩 ・ 屋上広告物設置不可		○	

ガイドラインによる規定項目（案）			ガイドラインによる規定内容（案）	現計画・条例等での基準	遵守方策（案）		
					地区計画で規制する項目	ガイドラインで誘導する項目	
都市環境	環境に配慮した建築物		全エリア	・シンボル道路沿い：先進技術を取り込んだ地区のモデルとなる環境配慮建築物 ・ふれあいのみち沿い：積極的な環境配慮建築物 ・その他：建築物の断熱化等省エネルギーに配慮した機器の導入			○
	緑化の推進	緑化面積率	全エリア	・20%以上	開発事業基準条例（商業：1/10以上、商業以外：2/10以上）	○	
			シンボル道路沿い	・30%以上目標			○
		接道緑化	シンボル道路沿い	・杜のような沿道景観を実現させるため、連続的かつ緑量を感じられる緑化	開発事業基準条例（商業：3/10以上、商業以外：6/10以上）		○
		質のよい緑化	全エリア	・緑陰効果に配慮した植栽配置 ・高木、中木、低木、地被植物等をバランスよく配置	開発事業基準条例		○
	自然・風土への配慮		全エリア	・風の取り込みや採光に配慮した植栽及び建築物の配置			○
	集合住宅及び商業業務用途街区での取組み		シンボル道路沿い ふれあいのみち沿い	・風の道に配慮した建築物等の配置 ・屋上緑化や壁面緑化の導入 ・水辺空間の創出 ・EV充電システムやレンタサイクル等の導入など交通環境への配慮			○
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		シンボル道路沿い ふれあいのみち沿い	・建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の検討、積極的な導入 ・未利用エネルギーの活用等の検討、積極的な導入			○	

低炭素都市づくり取組指針に関する項目

ガイドラインによる規定項目（案）			ガイドラインによる規定内容（案）	現計画・条例等での基準※	遵守方策（案）		
					法、条例等での義務付け条件	ガイドラインで誘導する項目	
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	全エリア	・改正省エネルギー法に基づく省エネルギー基準を満たした建築物を建築します。	改正省エネルギー法	床面積300m ² 以上の建築物は、新築・増改築等の際、省エネ措置の届出と定期報告が必要	○
		エネルギー高効率利用機器の導入	大街区	・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。	神奈川県地球温暖化対策推進条例	特定開発事業者は温暖化対策計画を提出	○
		建物間のエネルギー融通	商業・業務・行政	・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。	神奈川県地球温暖化対策推進条例	特定開発事業者は温暖化対策計画を提出	○
	自然エネルギー等の有効活用	エネルギーマネジメントシステムの導入	商業・業務・行政	・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。	神奈川県地球温暖化対策推進条例	特定開発事業者は温暖化対策計画を提出	○
		自然採光、自然通風等の活用	全エリア	・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。	鎌倉市地球温暖化対策地域推進計画	推進計画で取組みを推奨	○
		再生可能エネルギー等の活用	大街区	・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。	神奈川県地球温暖化対策推進条例	特定開発事業者は温暖化対策計画を提出	○
	未利用エネルギーの活用	商業・業務・行政	・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。	神奈川県地球温暖化対策推進条例	特定開発事業者は温暖化対策計画を提出	○	
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	全エリア	・歩行空間及び車道等の暑熱環境を緩和します。	神奈川県地球温暖化対策推進条例	特定開発事業者は温暖化対策計画を提出	○
		植樹等による日陰の形成	全エリア	・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。	神奈川県地球温暖化対策推進条例	特定開発事業者は温暖化対策計画を提出	○
	風の道への配慮	風の道に配慮した通路、緑地等の配置	全エリア	・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、建築物に遮られない風の通り道を確保します。	神奈川県地球温暖化対策推進条例	特定開発事業者は温暖化対策計画を提出	○
風の道に配慮した建築物等の配置		大街区	・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。	神奈川県地球温暖化対策推進条例	特定開発事業者は温暖化対策計画を提出	○	
緑化の推進	宅地内の緑化	全エリア	・日陰の形成等につながる植樹をします。	景観計画、手続き基準条例		○	
	屋上緑化・壁面緑化	大街区	・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。	神奈川県地球温暖化対策推進条例	特定開発事業者は温暖化対策計画を提出	○	
	水辺空間の創出	大街区	・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。	神奈川県地球温暖化対策推進条例	特定開発事業者は温暖化対策計画を提出	○	
交通環境への配慮	自転車の利用環境整備	全エリア	・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。	鎌倉市地球温暖化対策地域推進計画	推進計画で取組みを推奨	○	
	環境負荷の少ない交通手段方策の導入	大街区	・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。	神奈川県地球温暖化対策推進条例	特定開発事業者は温暖化対策計画を提出	○	
廃棄物の発生抑制	工事に係る配慮	環境負荷の少ない資材の調達	全エリア	・製造/廃棄時にCO ₂ 排出量の少ない資材を使用します。	神奈川県地球温暖化対策推進条例	特定開発事業者は温暖化対策計画を提出	○
		工事におけるCO ₂ 排出量の抑制	全エリア	・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。	神奈川県地球温暖化対策推進条例	特定開発事業者は温暖化対策計画を提出	○
	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	全エリア	・廃棄物の発生抑制に取り組むとともに、事業者等は紙類の使用量の削減に取り組めます。	鎌倉市地球温暖化対策地域推進計画	推進計画で取組みを推奨	○
		資源化・リサイクルの推進	全エリア	・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。	鎌倉市地球温暖化対策地域推進計画	推進計画で取組みを推奨	○

※「鎌倉市地球温暖化対策計画書制度」、神奈川県地球温暖化対策推進条例に基づく「神奈川県地球温暖化対策計画」「特定開発事業温暖化対策計画書制度」において、「環境配慮項目」ならびに「温室効果ガス排出抑制のための措置」等の取組の水準として例示されているものを基準と見做して記載した。（神奈川県地球温暖化対策条例で「開発面積1ha以上で床面積が合計5,000㎡以上の建築物の開発行為を行うとする特定開発事業者は、特定開発事業温暖化対策計画書の提出」が義務付けられている。）これらの取組状況の確認については、建築確認申請、開発行為の申請時に許認可者が実施することが望ましい。ただし、大街区においては「ガイドラインに基づきまちづくりの誘導を行う組織」が開発事業者等と低炭素の取組水準について協議調整することが望まれる。

(2) ガイドラインの運用とエリアマネジメントに関する事例

工場跡地開発をきっかけにまちづくりの誘導を行っている例(さいたま市北部拠点宮原地区)

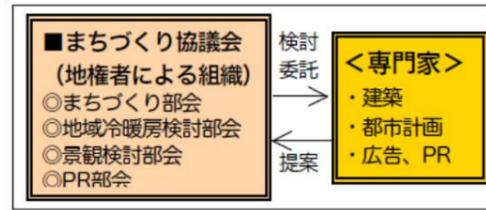
北部拠点宮原まちづくり協議会(平成9年)

【まちの計画・建設段階】

- ・市施行の土地区画整理事業が決定したことを受け、7地権者で発足。
- ・専門家の支援を受けながら、公共空間及び民有空間の景観形成に関する自主的な指針を策定し、市に提案。
- ・市の条例で、「景観形成重点地区」として指定。
- ・建設事業者等は、行政への建築確認申請の提出に先立ち、協議会との事前協議と、市との協議を行う。

【まちの育成・運営段階】

- ・地域のイベントへの参加
- ・積極的なまちのPR活用



まちづくり協議会と専門家の協働体制



(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、大規模工場跡地に新しいまちの顔をつくる/国交省)

区画整理組合が中心となっている例(金沢市若松・鈴見地区)

【まちの計画・建設段階】

若松・鈴見街づくり委員会

- ・土地区画整理組合内に「若松・鈴見街づくり委員会」を設置。
- ・街づくりルール「金沢杜の里街づくりの道標」を作成し、建築確認申請等の前にチェックし上物をコントロール。
- ・街づくりルールとの整合のチェックを設計事務所に委託。
- ・幹線道路沿いのセットバック3m、一般住宅のセットバック1mを地区計画で指定し、組合事業として、その個所への植栽と舗装を実施。
- ・メリットとして、免税や建蔽率の緩和を実施。

【まちの育成・運営段階】

NPO法人金沢杜の里(H18年12月)

- ・組合の残余財産をNPO法人金沢杜の里に引継ぎ、セットバック空間や公共施設(公園や歩行者優先道路などの公共施設上のモニュメントや道標、記念碑)の維持・管理を実施(受託費による)。
- ・まちおこしイベント、ホテル育成の取組み、花いっぱい運動などを実施。



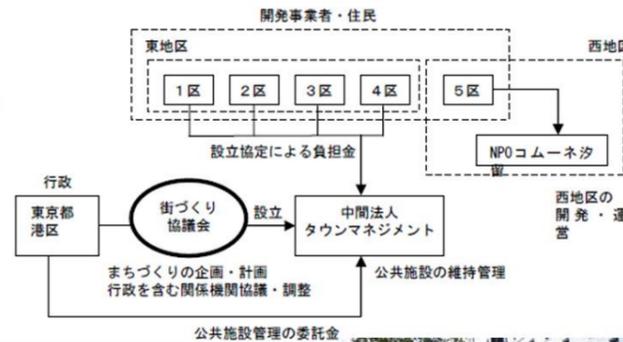
(出典: NPO金沢杜の里HP、市街地の集約化に向けた計画及びエリアマネジメントの事例/国交省)

区画整理事業(31ha)のまちづくり協議会が中心となっている例(港区汐留地区)

【まちの計画・建設段階】

汐留地区まちづくり協議会(H7年12月～)

- ・区画整理地権者、借地権者、特別会員として東京都、港区で構成。
- ・公共施設や景観に関するグレードアップを提案するとともに、その維持管理方法として、事業者から特別税という形で維持管理費を徴収し、官民連携で維持管理を行うシステムを検討。



【まちの育成・運営段階】

中間法人 汐留シオサイト・タウンマネジメント(平成14年12月) (平成21年より一般社団法人)

- ・都、区と維持管理協定を締結し、公共施設及び公共空間、共用空間の維持管理を実施。
- ・イベントの開催、地下歩道上の店舗運営。
- ・権利者企業からの会費や、公共施設管理委託費、イベント事業委託費、広告・店舗事業収益を財源としている。



(出典: シオサイトHP、市街地におけるエリアマネジメントの手引き/東京都)

再開発に参加した企業が中心となっている例(品川区大崎・五反田地区)

【まちの計画・建設段階】

大崎駅周辺地域まちづくり連絡会(H15年2月～)

- ・まちづくり連絡会は、開発を予定している再開発組合・企業等、品川区、東京都、都市再生機構で構成。
- ・地区内の開発事業者が共通認識を持って環境配慮に効果的に取り組むことを目的とした自主ルールである「大崎駅周辺地域における環境配慮ガイドライン、マニュアル(H17年7月)」を作成。
- ・チェックシートにより、各開発事業者の計画をまちづくり連絡会が審査することにより、事業者誘導を図っている。



【まちの育成・運営段階】

- ①一般社団法人大崎エリアマネージメント(H19年8月～)
- ②一般社団法人大崎・五反田タウンマネジメント(H22年2月～)

- ・公共施設及び公共空間の維持、管理・運営を中心とする受託事業や、まちづくりに関する情報発信、広告、イベント等を実施。
- ・法人はそれぞれ、再開発事業に参画した地域の企業4社と、品川区部長で構成。(各企業が100万円ずつ出資)



管理を受託している地域貢献施設と広場
(出典: 大崎エリアマネージメントHP、大崎・五反田タウンマネジメントHP)

5. まちづくりガイドライン策定委員会について

(1) 目的

・「鎌倉市深沢地区まちづくりガイドライン策定委員会」（以下「委員会」という。）は、鎌倉市深沢地区にある市有地および東日本旅客鉄道株式会社鎌倉総合車両センター等を中心とする規則で定める区域のまちづくりの指針となる本ガイドラインの策定に関し、必要な事項を審議するものです。

(2) 委員構成

・本委員会は、「鎌倉市深沢地区まちづくりガイドライン策定委員会条例」（以下、「条例」という）に基づいて委嘱された14名で組織されます。

（委員は五十音順に掲載）

	氏名	所属
委員長	日端 康雄	慶応義塾大学名誉教授
副委員長	佐土原 聡	横浜国立大学大学院都市イノベーション研究院 教授
委員	浅井 宗男	深沢中央商店会長
	岩壁 孝	寺分町内会長
	内海 幸	上町屋町内会長
	大木 淳	公募市民
	神谷 裕直	(株)計画工房 代表取締役
	窪田 亜矢	東京大学大学院工学系研究科都市工学専攻 准教授
	小島 信行	西側権利者
	小西 正夫	西側権利者
	高橋 伸行	西側権利者 鎌倉青果商業協同組合
	徳増 元治	公募市民
	福澤 健次	公募市民
	山井 照久	梶原町内会長

(3) 委員会スケジュール

本委員会の検討内容とスケジュールならびにガイドラインの公表時期は下記のとおり予定しています。

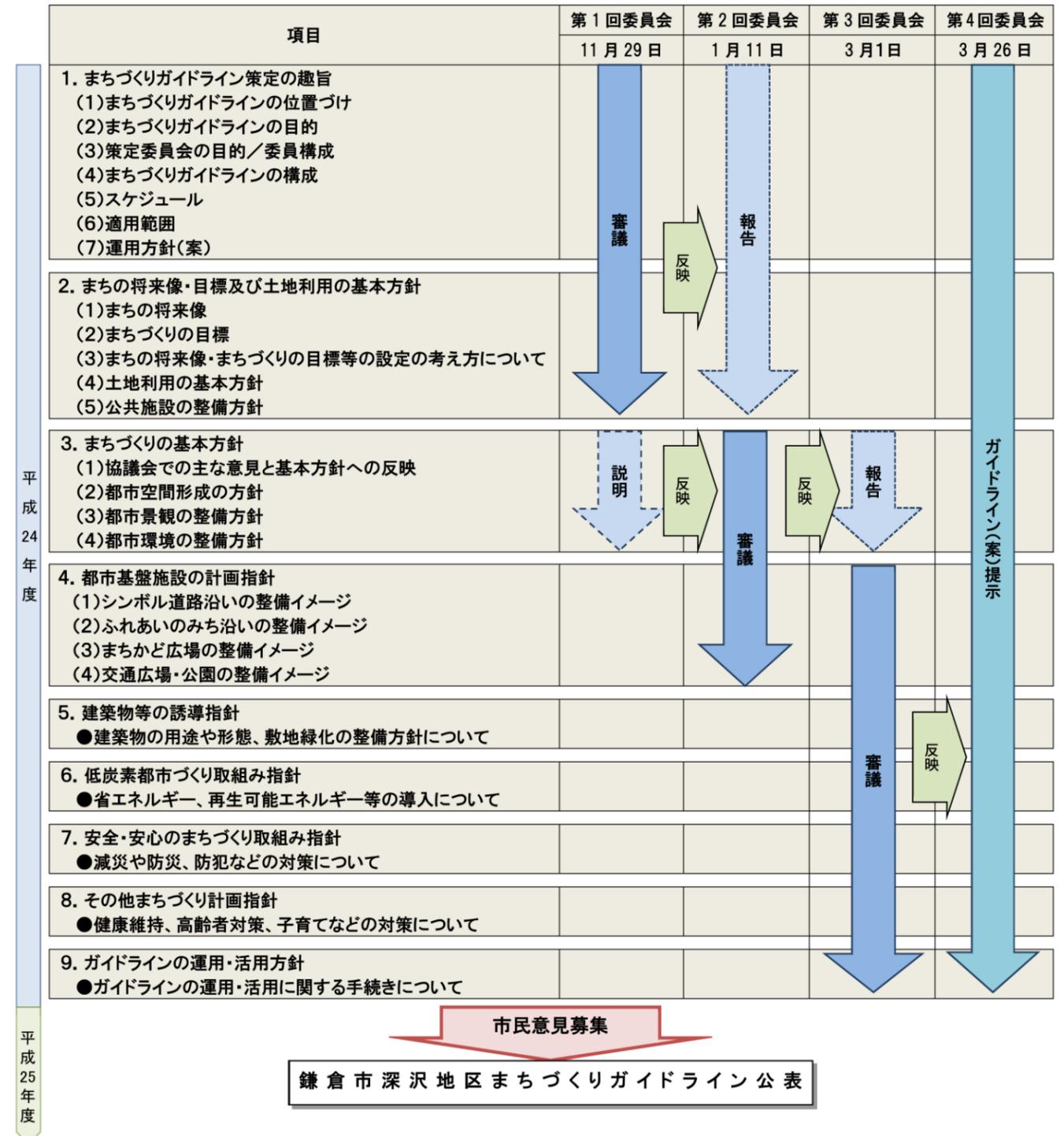


図 委員会の検討内容とスケジュール

(4) 鎌倉市深沢地区まちづくりガイドライン策定委員会条例及び施行規則

1) 鎌倉市深沢地区まちづくりガイドライン策定委員会条例

鎌倉市条例第 16 号

鎌倉市深沢地区まちづくりガイドライン策定委員会条例

(趣旨及び設置)

第 1 条 この条例は、鎌倉市深沢地区まちづくりガイドライン（以下「まちづくりガイドライン」という。）を策定するため、鎌倉市深沢地区まちづくりガイドライン策定委員会（以下「委員会」という。）を設置し、その組織及び運営に関し必要な事項を定めるものとする。

(所掌事務)

第 2 条 委員会は、鎌倉市深沢地区にある市有地及び東日本旅客鉄道株式会社鎌倉総合車両センター等を中心とする規則で定める区域のまちづくりの指針となるまちづくりガイドラインの策定に関し必要な事項を審議するものとする。

(組織)

第 3 条 委員会は、委員 15 人以内をもって組織する。

2 委員は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

- (1) 学識経験を有する者又は知識経験を有する者
- (2) 前条の規則で定める区域内の土地を所有する者
- (3) 公共的団体が推薦する者
- (4) 市民

(任期)

第 4 条 委員の任期は、委員会の所掌事務の処理が終わるまでの期間とする。

2 前条第 2 項の規定による身分又は資格に基づいて委員に委嘱された者がその身分又は資格を失ったときは、委員を辞したものとみなす。

(委任)

第 5 条 この条例に定めるもののほか、委員会の組織及び運営に関し必要な事項は、規則で定める。

付 則

この条例は、公布の日から施行する。

2) 鎌倉市深沢地区まちづくりガイドライン策定委員会条例施行規則

鎌倉市規則第 18 号

鎌倉市深沢地区まちづくりガイドライン策定委員会条例施行規則

(趣旨)

第 1 条 この規則は、鎌倉市深沢地区まちづくりガイドライン策定委員会条例（平成 24 年 10 月条例第 16 号。以下「条例」という。）の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

(区域)

第 2 条 条例第 2 条の規則で定める区域は、別図のとおりとする。

(委員長等)

第 3 条 鎌倉市深沢地区まちづくりガイドライン策定委員会（以下「委員会」という。）に委員長及び副委員長各 1 人を置き、委員の互選によってこれを定める。

2 委員長は、委員会を代表し、会務を総理する。

3 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるとき又は委員長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第 4 条 委員会の会議（以下「会議」という。）は、委員長が招集し、その議長となる。

(会議の公開)

第 5 条 会議は、公開とする。ただし、委員長が公開することが適当でないと認めたときは、これを公開しないことができる。

(幹事)

第 6 条 委員会に幹事若干人を置く。

2 幹事は、市職員のうちから市長が任命し、委員会の所掌事務について、委員を補佐する。

(庶務)

第 7 条 委員会の庶務は、この委員会の所掌事務を所管する課等において処理する。

(その他の事項)

第 8 条 この規則に定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は、委員長が委員会に諮って定める。

付 則

この規則は、公布の日から施行する。

別図

