

鎌倉市深沢地区まちづくりガイドライン策定委員会

《第3回》

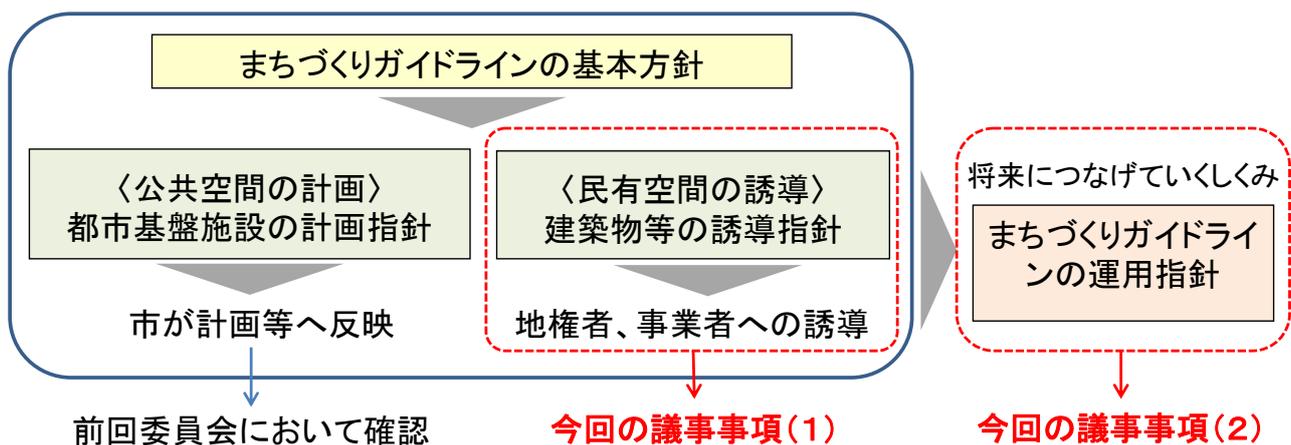
説明資料

平成25年3月1日

鎌倉市

1

■議事事項と論点について



議事事項	論点
(1) 地区にふさわしい建築物の誘導について	・建築物の壁面後退距離、高さ、緑化などにより、まち並みの空間、景観、環境が変わります。 <u>地区にふさわしい建築物の誘導について、ご議論いただきます。</u>
(2) ガイドラインの運用について	・前回までの議論を踏まえて、運用にかかるしくみづくりや考え方について整理しました。 ・参考に、ガイドラインの運用や、エリアマネジメントに関する事例を紹介します。 ・将来的な、しくみづくりの必要性について、共有したいと思いますので、 <u>地区にふさわしい運用のあり方や組織の必要性、役割についてご議論いただきます。</u>

2

議事事項(1)地区にふさわしい建築物の誘導について

＜誘導指針の対象項目や、建築物の壁面後退距離、高さ、緑化などにより、まち並みの空間、景観、環境が変わります。地区にふさわしい建築物について、**ご議論**いただきます＞

■まちづくり誘導指針の概要(P11)



■ 指針のページ構成(P12～)

(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を感じられる連続的な空間をつくりましょう～

■ 使いかた

- ・バリアフリーによるゆとりある歩行空間の中で、安全に歩行しましょう。
- ・豊かな緑を感じながら、快適な歩行空間を歩きましょう。
- ・安全で快適な歩行のみならず、イベント等のイベントを開き、交流しましょう。

6月 12月

使いかたの誘導とイメージ

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

都市空間の整備指針	都市景観の整備指針	都市環境の整備指針
<p>○歩行空間と活動空間の確保</p> <ul style="list-style-type: none"> ・道路幅員としては、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ます。 <p>都市空間の造りかたの誘導とイメージ</p> <p>歩行空間断面イメージ</p> <p>○バリアフリーの考え方</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 <p>誰でも楽しく快適に歩ける歩行空間のイメージ</p>	<p>○緑化</p> <ul style="list-style-type: none"> ・社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、連続的かつ、行います。 ・樹種は、四季の移り変わりが感じられるように選定します。 <p>公共用地的植栽と、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）</p> <p>都市景観の造りかたの誘導とイメージ</p> <p>民地 公共用地</p> <p>○デザイン、舗装の色</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 <p>○電線地下化</p> <ul style="list-style-type: none"> ・電線類を地下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。 	<p>○風の道への配慮</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 <p>都市環境の造りかたの誘導とイメージ</p> <p>円滑に風を取込むイメージ</p> <p>○舗装の工夫</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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ます。 <p>○省エネルギー照明（街路灯）の工夫</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。
<p>■ 未来へのつなぎかた</p> <ul style="list-style-type: none"> ・完成時から50年、100年経っても、魅力的な道路空間を創出し、将来的に活用していくこととします。 <p>整備したものを未来へどうやってつないでいくか</p>		

5

■ 建築物の誘導の考え方

全ての建築物への誘導を基本とし、シンボル道路沿いとふれあいのみち沿いの建築物は、それぞれ誘導を上乘せします。

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～

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～

ふれあいのみち沿い建築物

～地域と地域、人と人とを結ぶあたたかい建物をつくりましょう～

6

■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～(資料3-5 P19参照)

<p>使いかた</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・隣接地や地域とのつながりを感じながら、ゆとりある快適な暮らし ・緑を感じながら、安全に、ゆったりと気持ち良く歩行できるよう配慮 ・周辺建築物と調和し、落ち着いたまち並みを継続 ・環境に配慮した建築物の中で快適な暮らしを実現 		
<p>造りかた</p>	<p>都市空間</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ゆとりあるまち並みの形成 ・歩行者への圧迫感の軽減 ・壁面後退 等 ○緑を感じられる敷地の設え ・積極的な緑化、緑化の工夫 等 ○バリアフリーへの配慮 	<p>都市景観</p> <ul style="list-style-type: none"> ○周辺のまち並みと調和した景観の形成 ・意匠や色彩の調和 ・建築物の高さの制限 ・工作物等による圧迫感の軽減、周辺との調和 ・屋外広告物の配慮 	<p>都市環境</p> <ul style="list-style-type: none"> ○緑化の推進 ・緑化面積率20%以上確保 ○自然・風土への配慮 ・風の取り込みや採光に配慮した植栽・建物配置 ○環境に配慮した建築物 ・省エネルギーに配慮した機器の導入 等
<p>未来へのつなぎかた</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・隣接地や地域とつながる、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携した設えや緑は、協力して維持管理を行います。 		

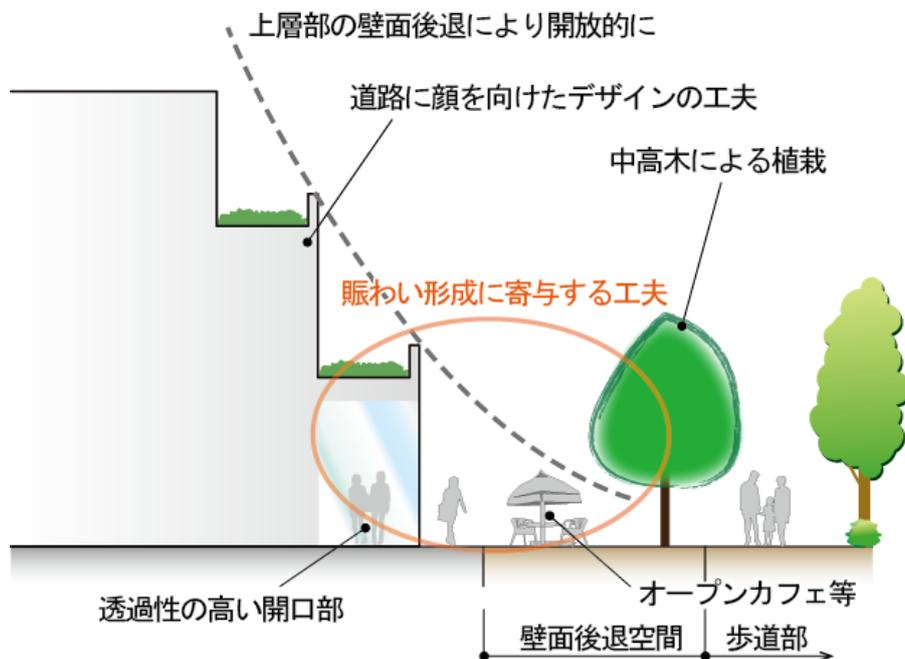
■シンボル道路沿い建築物 (資料3-5 P20参照)

～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～

<p>使いかた</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・地域のイベント等、様々な人が集まる交流の場として活用 ・緑を感じながら、快適に楽しく歩行 ・道路側に顔を向け、周辺の建築物等と調和 ・様々な人との交流、環境に配慮した建築物で快適な暮らしを実現 		
<p>造りかた</p>	<p>都市空間</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ゆとりあるオープンスペースの確保 ・壁面後退 等 ○連続した賑わいの形成 ・1階部の施設等配置 ・低層部のしつらえ ・積極的な緑化、緑化の工夫 等 ○安全安心な歩行空間の確保 ・車の出入り口設置場所の配慮等 ○回遊性の向上 ・敷地内通路(みどりのこみち)の整備 	<p>都市景観</p> <ul style="list-style-type: none"> ○地区のシンボルにふさわしい景観の形成 ・地区のシンボルとしてのファサードのデザイン ・建築物の高さの制限 ・建築物上層部の壁面後退による圧迫感の軽減 ・規模の大きな工作物等の設置不可・景観への配慮 	<p>都市環境</p> <ul style="list-style-type: none"> ○緑化の推進 ・緑化面積率30%以上目標 ○地区のモデルとなる環境に配慮した建築物 ・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
<p>未来へのつなぎかた</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・建築物の適切な更新や沿道空間の積極的な活用 ・中高木の良好な管理・清掃等による快適な歩行空間の維持 ・シンボル道路や隣接部との連携・協力による維持管理 		

■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～



歩行者を楽しませる
ショーウィンドウの例
(丸の内)



イベント広場と施設入口
を結ぶ施設内通路の例
(さいたま市ステラタウン)⁹

■ふれあいのみち沿い建築物（資料3-5 P21参照）

～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	<ul style="list-style-type: none"> ・安心して楽しく歩けるための配慮 ・歩行者の目を楽しませる景観づくり 		
造りかた	都市空間	都市景観	都市環境
	<ul style="list-style-type: none"> ○安全・安心な歩行空間の確保 ・壁面後退 等 ○連続した緑化空間の確保 ・中低木の連続的な配置、郷土種の選定等、身近な緑の創出 等 ○回遊性の向上 ・敷地内通路(みどりのこみち)の整備 	<ul style="list-style-type: none"> ○地域に開かれた開放的で圧迫感のない景観の形成 ・歩行者の安全性、歩行者の目を楽しませる工夫 ・建築物の高さの制限 ・工作物等による圧迫感の軽減、周辺との調和 ○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 	<ul style="list-style-type: none"> ○緑化の推進 ・緑化面積率20%以上確保 ○環境に配慮した建築物 ・省エネルギーに配慮した機器の導入 等
	壁面緑化の例（藤沢市）		
未来へのつなぎかた	<ul style="list-style-type: none"> ・建築物や緑の適切な更新、維持管理による安心して楽しく歩ける歩行空間の維持 ・ふれあいのみちや隣接部との連携・協力による維持管理 		

【建築物の誘導項目】

- 建築物
 - 用途
 - 容積率・建ぺい率
 - 建築物高さ
 - 壁面後退距離
 - 意匠
 - 人の出入り口
- 工作物
 - 垣・柵
 - 屋外広告物
 - 駐車場
 - 車両の出入り口
 - 設備等工作物全般
- 緑化
 - 緑化面積率

周辺地域への影響が大きく、地区の景観形成においても特に重要な要素となる項目についてご議論頂きたい。

・壁面後退空間の使い方
(歩行空間・緑化空間)

・建築物の高さ
(最高限度)

議事事項(1)地区にふさわしい建築物
の誘導について

壁面後退空間の使い方
(歩行空間・緑化空間)について

■建築物の誘導について

○シンボル道路沿いの空間の考え方

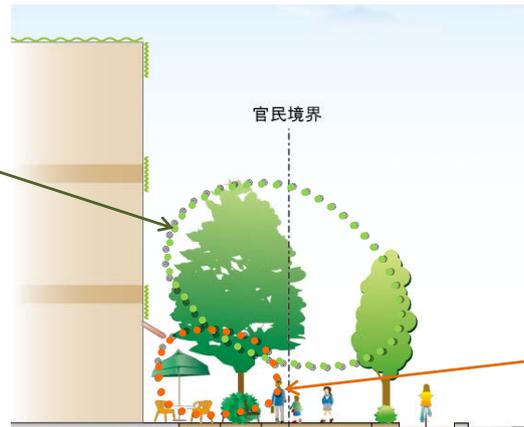
- ・様々な施設が立地し、住民だけでなく、来街者等、多くの人の利用が想定される。
- ・地区の景観の中心として、美しい景観と人々の賑わいの創出を図る。

⇒壁面後退4.0mにより、ゆとりある歩行空間と豊かな緑化空間、人々が集い憩うスペースの確保により、賑わいの演出及び快適性の向上を図る。

▼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。

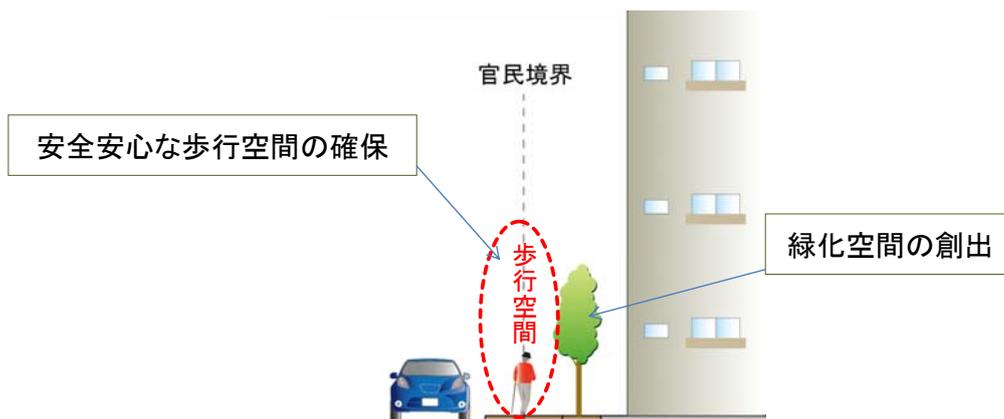
13

■建築物の誘導について

○ふれあいのみち沿いの空間の考え方

- ・地区内外を結ぶ生活動線として、住民を中心として、多くの人の利用が想定される。

⇒壁面後退2.0mにより、安全な歩行空間の確保、緑化空間の創出により、歩行者にとって快適な空間を創出する。



14

■建築物の誘導について

○壁面後退の考え方

・シンボル道路沿い

→賑わいの演出・緑化空間の創出(壁面後退距離:4m)

・ふれあいのみち沿い及び一定の歩行者の通行量が見込まれる道路沿い

→歩行空間の確保・緑化空間の創出(壁面後退距離:1~2m)



15

■建築物の誘導について

○緑化について

鎌倉市では、「鎌倉市開発事業等における手続及び基準に関する条例」により、緑化についての基準が定められています。

⇒深沢地区では、商業系地域も含めて、各敷地最低20%以上の緑化面積率を確保し、シンボル道路沿いの大街区などにおいては、30%以上の緑化面積率を確保することを目標とします。

(緑化等) 一部抜粋

第31条 事業区域内の緑化等は、次の各号に掲げるところによりしなければならない。

- (1) 別表第4、別表第6及び別表第7に定める基準により植栽等を行うこと。
- (2) 土地の形質を変更するときは、表土を保存し、復元利用すること。
- (3) 土地の形質の変更によって生じたのり面は、植栽を行うこと。
- (4) 擁壁等の構造物は、つた等で被覆すること。

別表第4 (第31条、第43条、第44条)

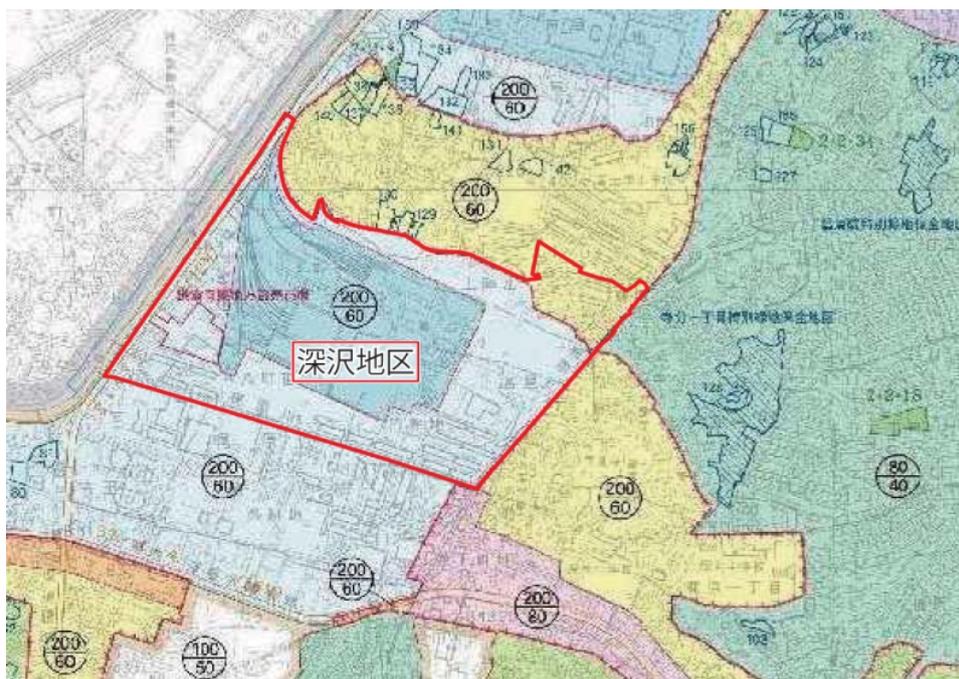
地域等	緑化面積率	接道緑化率
第一種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域で容積率が100パーセントの地域	2/10以上	7/10以上
第一種中高層住居専用地域で容積率が150パーセントの地域及び200パーセントの地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域並びに準住居地域		6/10以上
商業系地域	1/10以上	3/10以上 目標
準工業地域、工業地域及び工業専用地域	2/10以上	6/10以上
市街化調整区域	3/10以上	7/10以上

16

議事事項(1)地区にふさわしい建築物の誘導について

建築物の高さ(最高限度)について

○現在の容積率・建ぺい率



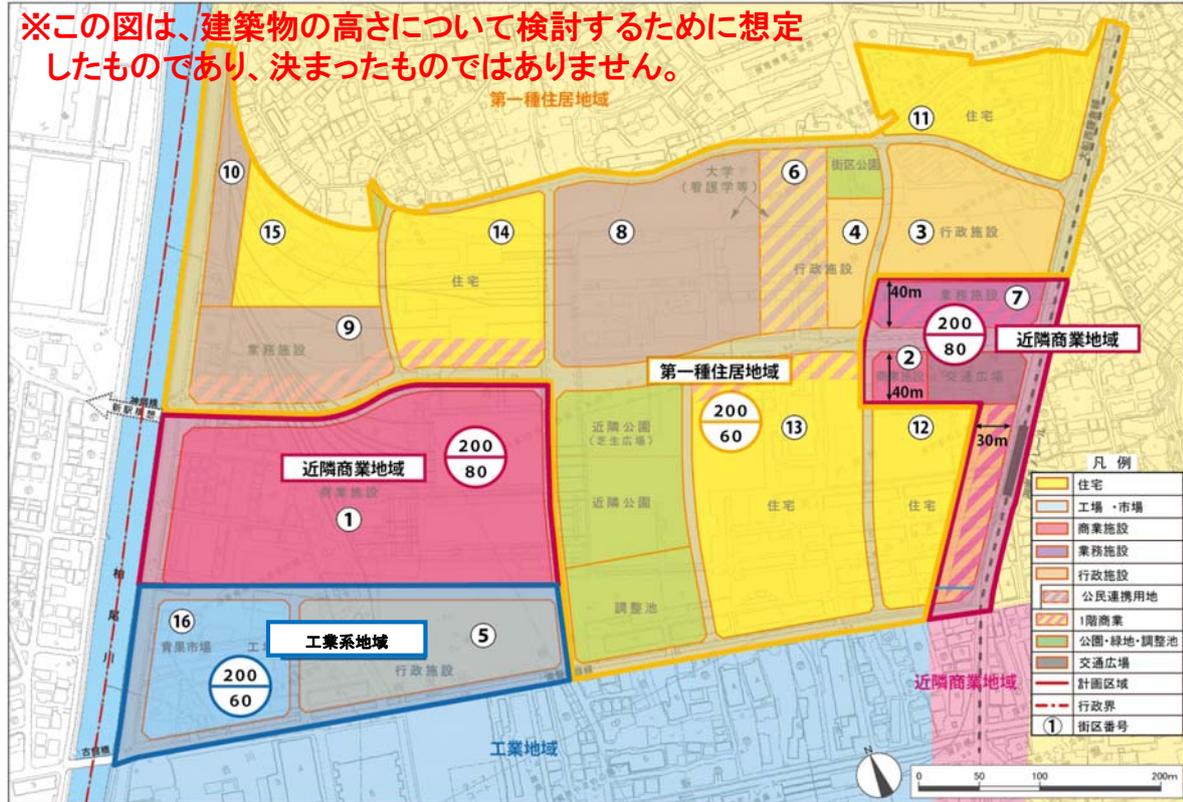
凡	例	
種	別	面積(ha)
市街化調整区域	容積率% 建ぺい率%	約1,384
第一種低層住居専用地域	容積率% 建ぺい率%	約1,294
第一種中高層住居専用地域	容積率% 建ぺい率%	約 28
第二種中高層住居専用地域	容積率% 建ぺい率%	約 365
高度地区	容積率% 建ぺい率%	約 121
第二種中高層住居専用地域	容積率% 建ぺい率%	約 1.7
第一種住居地域	容積率% 建ぺい率%	約 268
第二種住居地域	容積率% 建ぺい率%	約 108
準住居地域	容積率% 建ぺい率%	約 23
近隣商業地域	容積率% 建ぺい率%	約 81
商業地域	容積率% 建ぺい率%	約 5.0
準工業地域	容積率% 建ぺい率%	約 27
工業地域	容積率% 建ぺい率%	約 3.8
工業専用地域	容積率% 建ぺい率%	約 77
工業地域	容積率% 建ぺい率%	約 133
工業専用地域	容積率% 建ぺい率%	約 33

■建築物の誘導について

○容積率・建ぺい率の考え方

- ・周辺との調和を図るため、従前の容積率を踏襲します。
- ・土地利用に適したまちづくりを誘導するため、用途地域の変更及び用途に応じた建蔽率の変更を行う予定です。

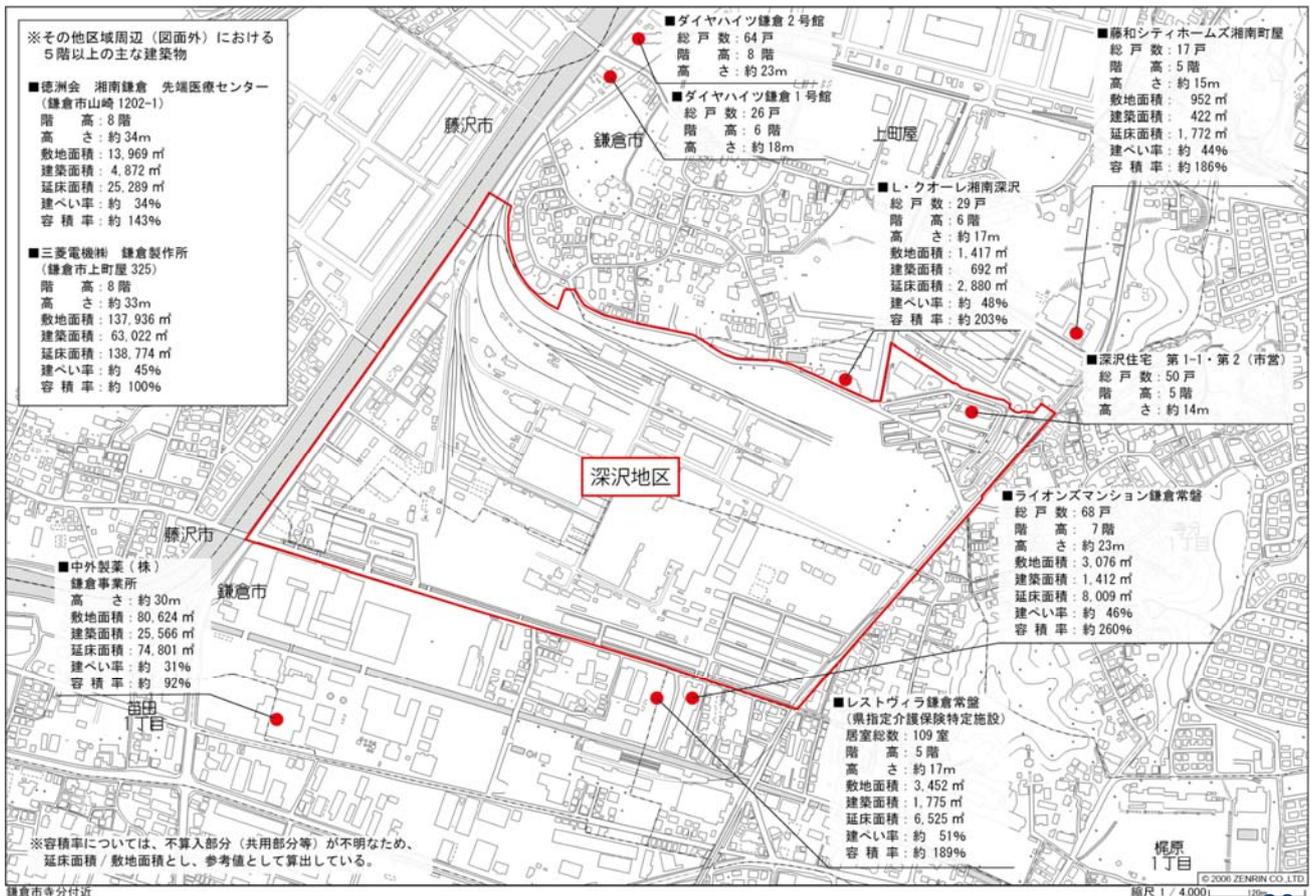
※この図は、建築物の高さについて検討するために想定したものであり、決まったものではありません。



19

■建築物の誘導について

○周辺の建築物の高さについて



20

■建築物の誘導について

○建築物の高さの最高限度の考え方について

周辺からの眺望や周辺地域への配慮から、事業者等に高さの誘導をしていきます。

高さ	①20m以下	②25m以下	③31m以下	④31mを超え60m以下
階数	7階程度	8階程度	10階程度	
考え方の根拠	建築基準法や消防法により、20mを超えると、被雷設備の設置義務、構造基準への適合が要求される等	周辺地域との調和を図り、地区周辺の建築物と同程度の高さとする	建築基準法や消防法により、31mを超えると、非常用昇降機の設置義務、消防用水の設置基準への適合が要求される等	「高層建築物」といわれる
	景観計画(沿道住宅地区)基準 (建築物高さ/道路幅員=1~1.5)			
事業者ヒアリング結果	・床面積が確保できず事業成立上厳しい(集合住宅)	・床面積が確保できず事業成立上厳しい(集合住宅)	・事業成立上問題なし	・建設コストがかかるため、事業成立上厳しい
周辺建築物の高さとの比較	・地区周辺建築物より低く抑える高さ	・周辺と同程度の高さ	・周辺と同程度の高さ	・周辺よりかなり高めの高さ
		地区のゆとりのあるシンボリックな空間が確保可能		
周辺建築物事例	・Lクオーレ湘南深沢(17m)	・ライオンズマンション鎌倉常盤(約23m)	・鎌倉ロジュマン(11階) ・中外製薬(株) 鎌倉事業所(約30m)	・三菱電機鎌倉製作所(約33m) ・徳洲会湘南鎌倉先端医療センター(約56m) 21

■建築物の誘導について *VRにより、確認していただきます。

○鳥瞰によるまちのイメージ

まち全体のイメージ、建築物等のボリュームのイメージ等を確認して頂きます。



○シンボル道路沿いの景観イメージ

(神鋼橋～交通広場:運転手の目線、交通広場～近隣公園:歩行者の目線)

壁面後退の有無による空間・景観の違い、沿道の建築物の高さの違いによる空間・景観の違いを確認して頂きます。



議事事項(2)ガイドラインの運用について

<将来的な、しくみづくりの必要性について、共有したいと思いますので、地区にふさわしい運用のあり方や組織の必要性、役割についてご議論いただきます。>

23

4. まちづくりの運用指針

(1) 未来へつなぐしくみづくり(P10)

ガイドラインの目的

ガイドラインの基本方針 (P 7~9)

都市空間

都市景観

都市環境

ガイドラインの想いを未来へつなげていくために…

3つの視点	都市空間	都市景観	都市環境
活用<使いかた>	* どう使うか、どう作るかについて、地域の皆さんで考え、決めていきます。 空間をどう使うか、賑わいをどう作るか、コミュニティ形成にどう活かしていくか など	景観をどう活かすか、どう楽しむか など	環境にやさしい暮らしをどう過ごすか など
誘導<造りかた>	* 地域の皆さんで決めた内容へと計画・建設の誘導を図ります。 空間の設え方の誘導	美しいまち並み景観の形成や、周辺との調和の誘導	エネルギーの有効活用、自然・環境資源との調和の誘導
管理・運営<未来へのつなぎかた>	* つくられたまちを、維持向上させるために取り組みます。 新しくつくった空間を維持管理・運営する	新しくつくった景観を維持する	新しく生み出したエネルギーや自然・環境資源を管理・運営する

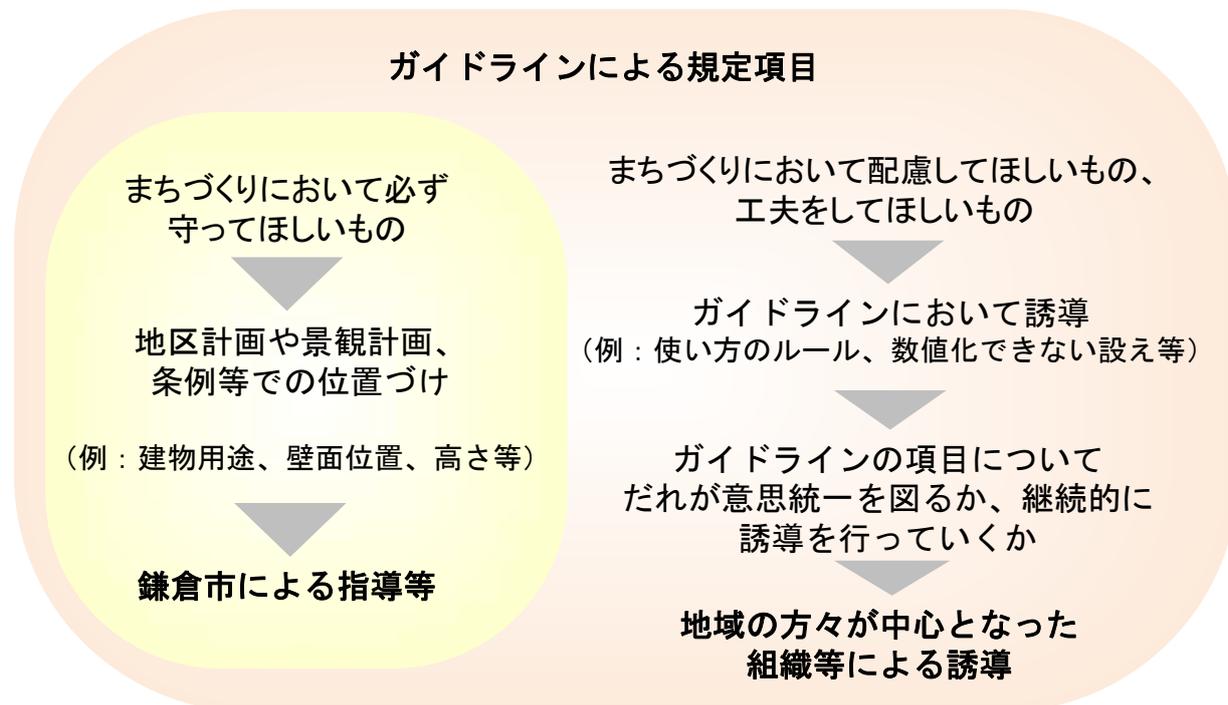
組織や体制をつくり、活用、誘導、管理・運営を継続させていく

24

4. まちづくりの運用指針

(2) しくみづくりの考え方(P11)

【規定項目の考え方】



4. まちづくりの運用指針

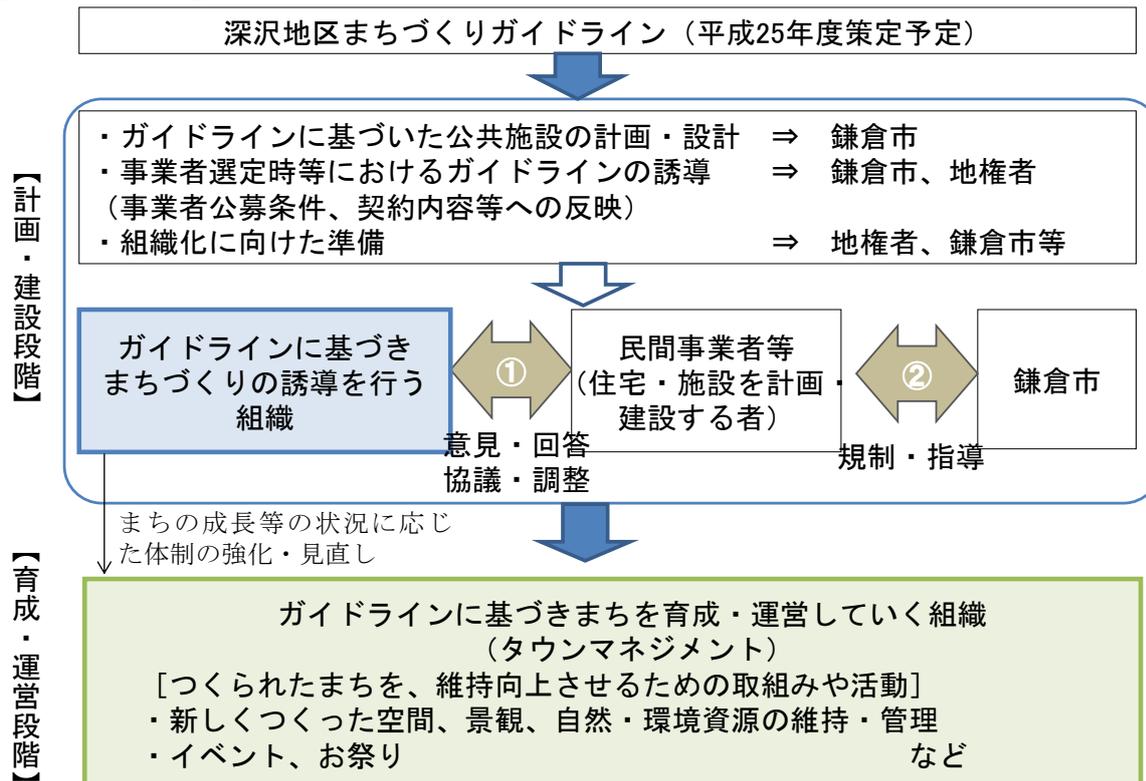
■地区計画等での規制項目・ガイドラインでの誘導項目について

一般的に行政が指導できる主な規制項目		ガイドラインでの誘導項目
地区計画	建築物等	○建築物に関する緩やかな規制、工夫の誘導 ・絶対ではないが、配慮してほしいこと (例) 壁面後退部の仕上げ 車・人の出入り口の設置場所 街区内通路の確保・位置の指定 環境への配慮 等
	用途の制限	
	容積率の最高限度・最低限度	
	敷地面積の最低限度	
	壁面の位置の制限	
	高さの最高限度・最低限度	
	形態、色彩その他意匠の制限	
	緑化率の最低限度	
垣又は柵の制限		
景観計画	街	○まちの運営、維持管理について ・どう使うか(祭り、イベントなど) ・誰がどうやって、維持管理するか
	建築物	
	規模、位置	
	形態、色彩	
	建築設備、シャッター	
	工作物	
塀、擁壁		
	駐車場の設え	
	自動販売機の設置位置	
	広告物の種類や場所、大きさ、デザインなど	

4. まちづくりの運用指針

(2) しくみづくりの考え方(P11)

【運用イメージ】



27

■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)

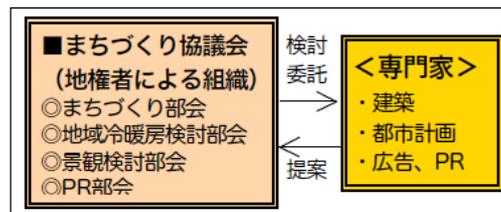
北部拠点宮原まちづくり協議会(平成9年)

【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



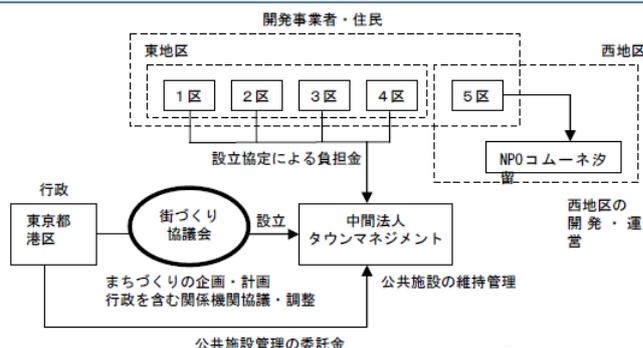
■ガイドラインの運用とエリアマネジメントに関する事例

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)



29

■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

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、ホタル育成の取組み、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)

30

■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

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～)

- ・公共公益施設及び公共的空間の維持、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:大崎エリアマネジメントHP、大崎・五反田タウンマネジメントHP)

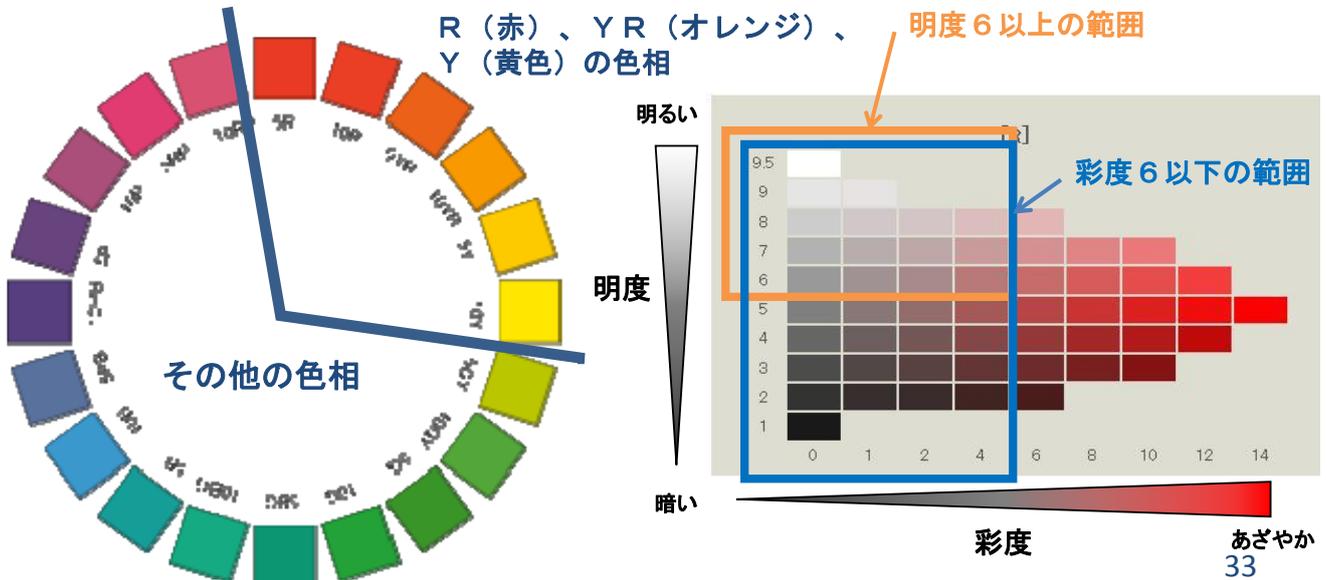
参考資料

■色彩について

「鎌倉市景観基本計画」で、定められている一般的な色彩の範囲を踏襲しました。

- ・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。
- ・建築物の外壁の基調色は明度6以上とする。

- ・「色相」とは、色から感じる「赤」「青」「黄色」「緑」などの「いろあい」のことで、アルファベットと数字で表します。
- ・「彩度」とは、「色のあざやかさの度合い」のことで、色味のない無彩色(白、灰色、黒などの色)を彩度0とし、数字が増えるほどあざやかさが増します。
- ・「明度」とは、「明るさ」のことで、黒が0、白が10となります。



4. まちづくりの運用指針

■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) 参考資料3-1:P12

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	安全安心な歩行空間の確保	壁面後退距離	全エリア(一部除く)	・シンボル道路沿い: 4.0m ・ふれあいのみち沿い: 2.0m ・その他(一部を除く): 1.0~2.0m	斜面地建築物において指定	○	
		壁面後退部の仕上げ	戸建住宅以外	・歩道と一体的な仕上げ			○
	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			○	
都市空間	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		○		
	緑空間の確保	配置、樹種等	シンボル道路沿い ふれあいのみち沿い	・中高木(樹冠の直径1m以上)の連続的な配置 ・樹土種の選定	○(生け垣、植栽の数)		○
緑化の工夫		全エリア	・壁面緑化や屋上緑化等の積極的な導入	○		○	
都市空間	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ることができる通路の整備	○		○
		位置の指定	シンボル道路沿い ふれあいのみち沿い	・通路(みどりのこみち)の位置の指定			○
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る	○		○
		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	○	○	
	デザイン性の配慮	シンボル道路沿い	・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			○	
	高さ	高さの最高限度	全エリア	・0m以下(〇階建て以下)		○	
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			○	
都市景観	工作物等	垣・柵	全エリア	・シンボル道路沿い: 目・柵設置不可 ・その他: 可能な限り高さを入れ、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	○	○	
		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	○	○	
		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			○
都市環境	緑化の推進	緑化面積率	全エリア	・20%以上	○(商業: 1/10以上、商業以外: 2/10以上)		
		接道緑化	シンボル道路沿い	・柱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			○
	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	○		○	
	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			○	
環境に配慮した建築物	全エリア	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: 環境に配慮した建築物			○	

■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

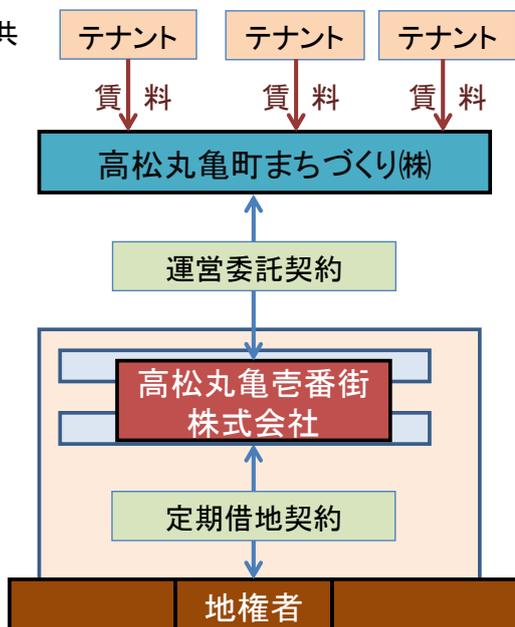
商店街振興組合とともに、商店街全体のデザインコーディネート、テナントリーシング等を実施している例(高松市丸亀町商店街)



【まちの計画・建設段階】

高松丸亀町まちづくり(株)(H10年)

- ・商店街の再開発事業計画を作成し、複数の地権者の共同建て替え(建物が1つで、部屋を分ける)を実施。
- ・ビルの維持管理、テナントリーシング
- ・イベントの企画・運営
(再開発ビルの維持管理・運営委託費により賄う)



【まちの育成・運営段階】

高松丸亀町壱番街株式会社(H15年)

- ・地権者の共同出資会社として設立。(行政からの出資比率5%)
- ・再開発ビル保留床を一括所有し、テナント収益を事業費に充てている。
- ・街全体をショッピングセンターとして、適材適所に多様な商店等を配置。
- ・地権者はそれぞれの土地を所有し続け、まちづくり会社と定期借地権契約を結び、土地を貸す。建物はまちづくり会社が所有し運営。まちづくり会社は、家賃収入から、建物の管理コストなど必要な経費を除いた分を、地権者に分配。

(出典: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)

35

○緑化のボリュームについて(参考)



津地区(店舗(レストラン))
(市街化区域・第一種住居地域・風致地区/ S55.10 開発許可)
敷地内、道路境界部、敷地境界部すべてにわたり、植栽が施され、適切な管理が行われている。
(現況緑化面積率: 約 17%)



七里ガ浜地区(複合商業施設)
(市街化区域・一中高・風致地区/ H18.11 開発許可)
植栽配置計画通り、植栽されたものの、海沿いの立地状況等の影響により、中木・高木のほとんどが枯損している。
(現況緑化面積率: 約 12%)



常盤一丁目地区(高齢者福祉施設)
(市街化区域・工業/ H18.3 開発許可)
既存樹木が保存されるなど、質・量共に充実した植栽が施され、管理も適切に行われている。(現況緑化面積率: 約 26%)

36

○緑化のボリュームについて(参考)



腰越地区

(市街化区域・第一種住居・風致地区／H元.7 開発許可)

庭木の量も多く、適切な管理が施されており、背後の緑地と一体化した住宅地となっている。今回調査した平成16年以前に開発された戸建住宅地の中で、基準を超えた最大の緑化面積率が確認された。

(現況緑化面積率：約38%)



笛田地区

(市街化区域・一低層・風致地区／H16.4 開発許可)

施主等の希望や建物配置等により、当初の植栽計画が変更されているものの、芝や生垣による植栽が確認できた。(現況緑化面積率：約21%)



梶原地区 (市街化区域・一低層／H18.10 開発許可)

法面緑化の計画となっている箇所が、実際は、直擁壁に変更されており、植栽もほとんど確認できない。

(現況緑化面積率：約8%)

37

■緑化面積について

鎌倉市の現行条例での緑化面積

土地利用		面積	緑化面積率	緑化面積	
宅地	商業施設	大規模	44,300	10%	4,430
		駅前	2,000	10%	200
	公益施設		92,200	20%	18,440
	住宅等		92,300	20%	18,460
公共用地	公園・緑地		16,900	100%	16,900
	調整池		8,500	100%	8,500
	道路・駅前広場		69,600	0%	0
合計		325,800		66,930	

21%

深沢地区での緑化面積案

緑化面積率	緑化面積
20%	8,860
20%	400
20%	18,440
20%	18,460
100%	16,900
100%	8,500
0%	0
	71,560

22%