

平和都市宣言

われわれは、
日本国憲法を貫く平和精神に基いて、
核兵器の禁止と世界恒久平和の確立のために、
全世界の人々と相協力してその実現を期する。
多くの歴史的遺跡と文化的遺産を持つ鎌倉市は、
ここに永久に平和都市であることを宣言する。

昭和 33 年 8 月 10 日 鎌倉市



鎌倉市民憲章

制定 昭和 48 年 11 月 3 日

前 文

鎌倉は、海と山の美しい自然環境とゆたかな歴史的遺産をもつ古都であり、わたくしたち市民のふるさです。

すでに平和都市であることを宣言したわたくしたちは、平和を信条とし、世界の国々との友好に努めるとともに、わたくしたちの鎌倉がその風格を保ち、さらに高度の文化都市として発展することを願い、ここに市民憲章を定めます。



本 文

- 1 わたくしたちは、お互いの友愛と連帯意識を深め、すすんで市政に参加し、住民自治を確立します。
- 1 わたくしたちは、健康でゆたかな市民生活をより向上させるため、教育・文化・福祉の充実に努めます。
- 1 わたくしたちは、鎌倉の歴史的遺産と自然及び生活環境を破壊から守り、責任をもってこれを後世に伝えます。
- 1 わたくしたちは、各地域それぞれの特性を生かし、調和と活力のあるまちづくりに努めます。
- 1 わたくしたちは、鎌倉が世界の鎌倉であることを誇りとし、訪れる人々に良識と善意をもって接します。

市の木市の花

制定 昭和 50 年 10 月 25 日

○市の木 ヤマザクラ(オオシマザクラを含む＝バラ科)

ヤマザクラは、春になると新葉とともに白い五弁の花を開き、昔から和歌などに多く詠まれ、日本人に愛されてきました。かつては鎌倉の山にもたくさんあり、薪・炭材として使われていました。今も山のあちこちに残っていて、春になるとみごとな花が楽しめます。



ヤマザクラ

○市の花 リンドウ(リンドウ科)

リンドウは、秋になるとひっそりと紫の花をつけます。やや乾いた山地や草地に生える多年草で、葉はササに似て対生します。リンドウの葉と花を図案化した「ササリンドウ」が鎌倉市の市章になっています。



リンドウ

目 次

序章 はじめに

- 1 はじめに・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
- 2 本書の目的と役割・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
- 3 かまくらのまちづくり年表・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2～ 5

第1章 まちづくりの基礎知識

- 1 かまくらのまちづくりに関する枠組み・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 6
- 2 都市計画法と都市計画区域・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 7
- 3 都市計画に関連する基本計画・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 8
- 4 区域区分(市街化区域と市街化調整区域)・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 9
- 5 用途地域・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 10～11、17
- 6 風致地区・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 12、18
- 7 景観地区・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 13、18
- 8 高度地区・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 14、18～19
- 9 歴史的風土保存区域、歴史的風土特別保存地区・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 14、18
- 10 近郊緑地保全区域、近郊緑地特別保全地区・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 15、20
- 11 特別緑地保全地区・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 15、20
- 12 生産緑地地区・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 16、20
- 13 その他参考になる制度(市民緑地制度)・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 16

第2章 建築の基礎知識

- 1 建築基準法・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 22
- 2 用途制限・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 21～22
- 3 建蔽(ぺい)率・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 23
- 4 容積率・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 24
- 5 高さ制限・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 25～26
- 6 壁面後退・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 26
- 7 色彩の制限・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 27
- 8 屋外広告物の規制・誘導・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 27
- 9 その他・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 27

第3章 市民主体のまちづくり

- 1 地域のまちづくりを進めるにあたって・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 28
- 2 地域のまちづくりの流れ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 28～29
- 3 まちづくりの手法のメニュー・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 30
- 4 まちづくりの手法選択のポイント・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 30～32
- 5 目的・目標によるまちづくりの手法選択について・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 33～34
- 6 まちづくりの手法の組み合わせ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 34～35

第4章 地域のまちづくりのルール

- 1 自主まちづくり計画、自主まちづくり協定・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 36～42
- 2 地区計画・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 43～49
- 3 特定地区・景観形成地区・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 50～51
- 4 建築協定・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 52～57
- 5 住民協定・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 58～61
- 6 ひとりひとりができるまちづくり・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 62～64

第5章 まちづくりを支援する制度と仕組み

- 1 出前講座・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 65
- 2 まち並みみどりの奨励事業・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 65
- 3 まちづくりコンサルタント派遣制度・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 66～67
- 4 その他まちづくり市民団体への支援制度・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 66
- 5 特定地区景観形成協議会への支援制度・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 66
- 6 開発事業アドバイザー派遣制度・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 68～69
- 7 鎌倉市市民活動センター・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 70

第6章 都市計画の提案制度

- 1 都市計画の提案制度・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 71～73

資料

- 地区一覧・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 74～85
- 担当課一覧・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 86

1 はじめに

かまぐらのまちは、約 850 年前に鎌倉幕府が開かれて以降、かまぐらを大切に思う人々の手によって、長い年月をかけてつくられてきました。

そして、今、ともに生きる私たちは、第 3 次鎌倉市総合計画（以下「総合計画」といいます。）の基本理念^{※1}のとおり、市民の英知を集め、すべての市民が心のかよいあう、安心して暮らせる、人間性豊かな地域をつくり、人と自然が共生するまちづくりを進め、かまぐらのまちを未来へ紡いでいく責任を担っています。

近年は、地方分権、少子高齢化の進展、まちづくりにおける景観・環境に対する意識の高まりや価値観・ニーズの多様化などにより、行政主体による画一的な従来のまちづくりではなく、市民、住民、地域組織が主体となり、地域の資源や特性を生かしたまちづくりが求められています。

『かまぐらまちづくり読本』は、平成 11 年 9 月に初版を発行して以来、改訂を行ってきましたが、市民の皆さんがより活用しやすい内容を目指し、この度、全面改訂することとしました。

この新しい『かまぐらまちづくり読本』が市民の皆さんにとって、かまぐらでの暮らしが豊かで幸せなものとなり、「古都としての風格を保ちながら、生きる喜びと新しい魅力を創造するまち」（総合計画 将来都市像より）の実現に役立つよう活用いただければ幸いです。

※1 総合計画の基本理念は、①市民自治の確立、②人間性豊かな地域づくり、③環境共生都市の創造です。

2 本書の目的と役割

まちづくりを進める上では、土地利用や建築物に関する法令、まちづくりに関する制度や仕組みなどを知ることが重要になります。また、地域のまちづくりを進める上では、その地域の住みやすさや課題を地域住民で共有し、自ら地域内にルールを定め、「地域住民の手によって快適な居住環境を守り、創っていこう」という意識がとても大切になります。

そこで、本書は、市民の皆さんが居住環境の保全や向上を目指してまちづくりを考える際に、必要となるまちづくりに関するルールや制度を知り、実際にルールや制度を活用する際に役立つ手引きとなるよう、住宅地における市民主体のまちづくりに関する内容を中心に、読みやすく、使いやすいものを目指しました。

3 かまぐらのまちづくり年表（かまぐらのまちの歴史）

約 850 年前

▶ 源頼朝が鎌倉幕府を成立

三方を山に囲まれ、一方は海という地形を生かしたまちづくりはこのときから始まりました。

明治から昭和初期

▶ 横須賀線や江ノ電が開通、別荘文化が繁栄

1889 年（明治 22 年）に横須賀線（大船―横須賀間）、1910 年（明治 43 年）に江ノ島電気鉄道（藤沢―鎌倉間全線）が開通し、政財界人や文化人などの別荘地、保養地として発展しました。当時の建物には、現存しているものもあり、かまぐらのまち並みに彩りを添えています。



大正初期の段葛
[鎌倉中央図書館所蔵]

1919 年（大正 8 年）

▶ 都市計画法（旧法）、市街地建築物法（現在の建築基準法の前身）の制定

明治維新による都市の近代化が進み、都市計画や建築のルールづくりが求められたことから都市計画法（旧法）と市街地建築物法（建築基準法の前身）が制定されました。

この頃、大船では「大船田園都市構想」により、計画的なまちづくりが進められましたが、計画した会社が倒産したため、その計画は途中で終わってしまいました。



のり真安齋商店（大正 13 年築）
[鎌倉中央図書館所蔵]

1923 年（大正 12 年）

▶ 関東大震災

火災や津波により、かまぐらのまちも大きな被害を受けました。



田園都市構想により整備された
道路の様子 [鎌倉中央図書館所蔵]

1938 年（昭和 13 年）

▶ 鎌倉風致地区の指定

都市における風致を維持するため、約 2,263.40ha（現在の藤沢市の一部を含む。）が鎌倉風致地区に指定されました。



坂ノ下付近の津波の惨状
[鎌倉中央図書館所蔵]

戦後

▶ 建築基準法の制定

戦後は住宅が不足し、住宅の建築が急がれていました。

そこで、市街地建築物法が改められ、1950年（昭和25年）全国どこでも適用される建築物の構造に関する規定を定めた建築基準法が制定されました。

その後、時代の変化などを受けて、改正を重ねています。

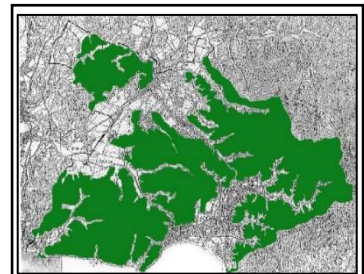


戦後、深沢から鎌倉山を遠望（昭和33年撮影）〔鎌倉中央図書館所蔵〕

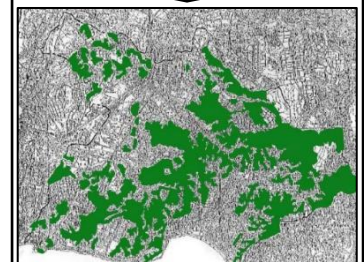
1960年（昭和35年）以降

▶ 昭和の鎌倉攻め

高度経済成長期に入ると、鎌倉は自然環境の良さに加え、歴史都市としての知名度の高さから、昭和30年代後半より、「昭和の鎌倉攻め」と言われる大規模な宅地の造成が始まりました。これにより、昭和20年代初めから昭和40年代後半にかけて、樹林地面積は2/3に減少しました。



昭和22年の樹林地（樹林地率61%）



昭和48年の樹林地（樹林地率40%）
〔出典 鎌倉市緑の基本計画〕

1961年（昭和36年）

▶ 宅地造成等規制法の制定

1961年（昭和36年）6月、梅雨前線による集中豪雨により、神奈川県などの丘陵地の宅地造成地で、崖崩れや土砂の流出が発生し、人命や財産に大きな被害をもたらしました。このため、安全性を重視する宅地の造成の基準が緊急に求められ、宅地造成等規制法が制定されました。

1966年（昭和41年）

▶ 古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法（通称「古都保存法」）の制定

1964年（昭和39年）、鶴岡八幡宮の裏山の宅地造成計画に対する市民の反対運動（御谷騒動）が起こり、日本初のナショナル・トラスト運動が行われました。これがひとつのきっかけとなり、古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法が制定されました。



市民の反対運動のきっかけとなった御谷（昭和39年撮影）

1968年（昭和43年）

▶ 都市計画法（新法）の制定

高度経済成長期に人口や産業が都市部へ集中し、全国の都市環境が悪化しました。そこで、無秩序な市街化の防止や計画的な都市整備を目的として、市街化区域と市街化調整区域の区域区分（通称「線引き」）や用途地域などが規定された新たな都市計画法（新法）が制定されました。これを受けて、本市では1970年（昭和45年）に区域区分の指定を行い、1973年（昭和48年）に建築基準法の改正に伴う新しい用途地域を指定し、現在のまちの枠組みを定めました。



大規模造成の様子（七里ガ浜）
〔鎌倉中央図書館所蔵〕

1970 年（昭和 45 年）頃以降

▶ 景観、緑地、住環境保全の動きが始まる

大規模な開発が増えたことに伴い、京都や横浜など全国各地において景観保全に対する動きが活発になりました。本市においても、市民による緑地保全のための開発反対運動や良好な住環境を守るために建築協定や住民協定の締結が行われました。市では、さまざまな指導要綱を制定し、さらに鎌倉駅周辺の建築物の最高高さを 15m 以下とするよう事業者に対して行政指導をするなど、景観、緑地、住環境保全の取組が始まりました。

1995 年（平成 7 年）

▶ 第 3 次総合計画の策定、まちづくり条例の制定

「市民自治の確立」「人間性豊かな地域づくり」「環境共生都市の創造」を三つの基本理念とした第 3 次総合計画を策定しました。これを実現するため、「市民参画」「公共の福祉を優先する土地利用」「古都における歴史的風土の保存」「人と自然の共生、環境への負荷が少ない持続的に発展する社会」の四つを理念とし、計画的な土地利用と市民参画によるまちづくりを進めるため、「鎌倉市まちづくり条例」を制定しました。同条例には、自主まちづくり計画の制度が規定され、市民主体のまちづくりの仕組みが整ってきました。

1998 年（平成 10 年）

▶ 鎌倉市都市マスタープランの策定

1992 年（平成 4 年）の都市計画法改正に伴い、新たに市町村マスタープランの制度が創設されました。そして、第 3 次総合計画を推進するため、都市計画・まちづくりの分野の総合的で具体的な計画として鎌倉市都市マスタープランを策定しました。（平成 27 年 9 月改定）

2002 年（平成 14 年）

▶ 鎌倉市開発事業における手続及び基準等に関する条例の制定

開発事業について、それまで開発指導要綱として行政指導を行ってきましたが、より高い実効性の確保を図るため、開発事業に関する手続及び基準等を定めた条例を制定しました。

主な指導要綱

昭和 43 年

宅地開発等指導要綱制定

主に本市の人口増の抑制と過密化を防ぎ自然を護るため、事業者に対し公共施設の整備に関し特段の協力を求めることを目的に制定。

昭和 47 年

鎌倉市中高層建築物建設指導要綱制定

主に無秩序な中高層建築物の建設事業を防止し、必要な公共公益施設の整備促進を図ることを目的に制定。

昭和 57 年

鎌倉市開発事業指導要綱制定

主に無秩序な開発事業と人口増加を抑制し、公共公益施設の整備の充実を図ることを目的に制定。



初の自主まちづくり計画「大町 2 丁目地区」の区域を含む航空写真（令和元年撮影）



将来都市構造
[出典 鎌倉市都市マスタープラン]

2004年(平成16年)

▶ 景観法の制定

それまでは1995年(平成7年)に制定した鎌倉市都市景観条例(市独自条例)に基づく景観づくりの取組を進めていましたが、景観法の制定を受けて、2006年(平成18年)に景観法に基づく都市景観条例に移行し、2007年(平成19年)に景観計画の策定、2008年(平成20年)に景観地区の指定等を行い、法に基づく取組を進めています。



景観地区(鎌倉景観地区)

2011年(平成23年)

▶ 鎌倉市まちづくり条例、鎌倉市開発事業における手続及び基準等に関する条例の改正、鎌倉市特定土地利用における手続及び基準等に関する条例の制定

まちづくり市民団体などに対する支援制度の充実、敷地の細分化やワンルームマンションの建築に対する市民の要望への対応を図るため「鎌倉市まちづくり条例」、「鎌倉市開発事業における手続及び基準等に関する条例」の改正を行いました。また、コインパーキングなど土地そのものを利用する場合の手続や基準を定めた「鎌倉市特定土地利用における手続及び基準等に関する条例」を制定しました。

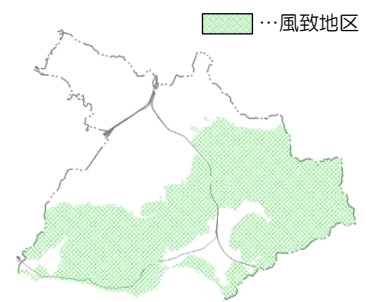


特定土地利用条例に基づいて整備されたコインパーキングの事例

2013年(平成25年)

▶ 鎌倉市風致地区条例の制定

それまで都市の風致の維持は、神奈川県風致地区条例に基づき運用していましたが、鎌倉市風致地区条例を2013年(平成25年)12月に制定し、2014年(平成26年)4月から運用を開始しました。本条例では、風致地区の種別を第1種から第4種まで区分し、地域の特性に合わせて制限を規定しました。



市域の約55.5%を、第2種から第4種の風致地区に指定しています。

2021年(令和3年)

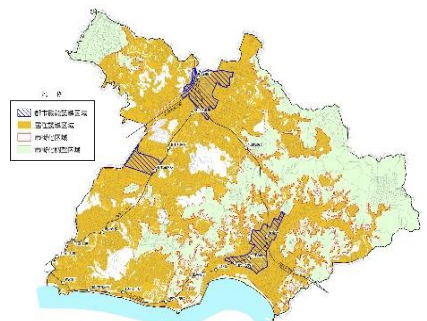
▶ 鎌倉市屋外広告物条例の制定

1999年(平成11年)に、神奈川県から屋外広告物条例に係る権限移譲を受け、条例の許可事務を行ってきましたが、本市の実情に合わせた地域の独自性を加味し、まちの安全性の向上と活性化に資する「鎌倉市屋外広告物条例」を制定しました。

2022年(令和4年)

▶ 鎌倉市立地適正化計画の策定

人口減少や少子高齢化を背景として、将来にわたり持続可能な都市づくりを推進していくために、防災面にも対応した都市再生特別措置法に基づく鎌倉市立地適正化計画を策定しました。



本市の都市機能誘導区域・居住誘導区域
[出典 鎌倉市立地適正化計画(概要版)]