

【自主まちづくり計画提案書】

平成 22 年 11 月 19 日

鎌倉市長 殿

(提案者)

まちづくり市民団体の名称： 緑と海風、由比ガ浜まちづくりの会

代表者氏名：

住所：

連絡先：

地区の名称	緑と海風、由比ガ浜まちづくり地区 (当計画提案書において以下「まちづくり」と称する)
計画の区域	まちづくり区域図の通り
区域の所在地	鎌倉市由比ガ浜二丁目 13 番の一部、23 番、24 番
まちづくりの主旨	古都鎌倉らしい環境の維持・向上を目指す。 1. 緑陰涼しく、古木も大切に潤いのある街 2. 散歩したくなるような静けさの宿る小道 3. 心地良く住める、安全で清潔な街 地域住民及び地区内に土地を有する個人並びに法人、公共機関及び事業者等の共通ルールとして本計画に自主的に参画して実現する。(以下会員という)
計画の概要	このまちづくり計画提案書は「鎌倉市まちづくり条例」に基づいて、より良い地区のまちづくりを進めるために策定するものです。 また、本協定事項は鎌倉市景観計画、景観地区、その他の法令を前提とし、さらに本地区の特性に応じたまちづくりを実現するためのルールとして定めるものです。

鎌倉市役所

平成 22.11.19 受付

第 号

計画は次の構成となっています。

第Ⅰ部 会員相互の協定事項

第Ⅱ部 まちづくり計画の運用

第Ⅲ部 まちづくり計画提案書の解説集（別冊関連資料）

第Ⅰ部

【会員相互の協定事項】

1. 樹木・草花等

1) 樹木の植栽：

歩行者の視線で、樹木と建物が調和したまち並みになるよう、樹木・生垣や草花などで、周辺の緑とつながるような植栽を行う。

2) 既存の樹木の尊重：

土地の売買や、建築行為に際して、敷地内の高木は出来るだけ残し、止むを得ず伐採する場合は、既存の樹木の様態を配慮した植栽を施す。

3) 敷き際のしつらえ：

敷き際は、高い壁を連続させるようなことを控え、樹木・生垣・草花・灯りなどを活用して、安らぎと潤いのある空間をつくりだす。

尚、塀等で囲う場合は通風性及び防犯上の安全も充分考慮した形状のものとする。

4) 環境維持活動：

道路や公園の清掃は住民相互で協力しあう。

2. 土地の利用・建築について

1) 敷地規模：

通風や採光、緑豊かな環境維持のため、敷地分割の場合、その最低敷地面積は 165 m²以上とする。やむを得ない場合で、緑豊かな環境と空間等ゆとりをつくり出す場合はこの限りでない。

2) 地盤の変更：

土地の地盤の高さについては、周囲の住宅や道路との高低差に配慮し、均整のとれたまち並みとするため、盛土等による著しい変更は行わない。

3) 建築物の高さ：

建築物の高さは、10m 以下を原則とする。

4) ゆとり空間の確保（道路境界部及び隣地境界部）：

建築物周囲それぞれに壁面の後退距離 1m に相当する面積以上のゆとり空間を確保する。

ただし、やむを得ない場合で高さ 10m を超える建築物を建築する場合は、

①高さ 10m を超える建築物の部分：後退距離 6m に相当する面積以上。

②高さ 10m 以下の建築物の部分：後退距離 3m に相当する面積以上。

とする。

※壁面の後退距離とは、建築物の外壁またはこれに代わる柱の面と、道路境界線・隣地境界線それぞれの距離をいう。

※壁面の後退距離に相当する面積とは、それぞれの敷地境界線の長さに後退距離を乗じた面積をいう。

※この協定事項について敷地規模や形状等から規定の空間確保が困難な場合で、「樹木・草花等編」の規定に適合しているなど、近隣に配慮したしつらえとしている場合はこの限りではない。

5) 空地について：

①空き地の一時的活用とした駐車場等の施設は、周囲の環境とマッチした施設とするとともに周辺の住民や通行者に安全・安心感を与えるものであること。

②空き地の放置は植物が繁茂し、害虫の発生や野生動物や遺棄動物の棲家にもなり、地域の環境に著しい障害を及ぼすおそれがあるので、土地所有者やその利用者・管理者は常にその土地の整理・整頓に留意されたい。

6) 建築物等の外観：

①敷地外から見える建築物等の外壁及び屋根の形・色・材質については本地区並びに周辺全体との調和を図る。

②建築基準法に準拠する大規模建築物等となる場合は、周辺に圧迫感を与えないよう特に以下に配慮し、建築物等の周囲には緑化等により積極的に修景を施す。

A) 壁面を分節化したり雁行形状とするなど、また、屋根の形状や素材に変化をつけるなどにより、周囲との建物のスケールとの調和を図る。

B) 外階段や外廊下、その他付属する設備等は周辺から見て、見苦しく

ならないよう配置し、素材や色彩等を建築物と一体的なデザインとする。

- C) 外階段・外廊下・駐車場等の灯りが周辺から見える場合は、周辺の住宅にまぶしさ等の影響を生じないように、落ち着いた暖かみのある灯りや、光源を露出しない照明器具や設置方法等の工夫に努める。
- D) 隣地に対しは、外壁又は前面の空地に、建物及び周囲と調和を持たせた緑化による修景を施す。その際、管理用の道路空間を併せて確保する。

7) 建築物の用途：

地区内の建築物の用途については、第一種中高層住居専用地域に準じた制限を適用する。但し、公共公益施設は、居住環境に十分配慮すればこの限りではない。

尚、本協定事項策定時以前に存在する建築物については、建替える場合には本編を適用する。又、増改築の場合は、その部分について本編を適用する。

第Ⅱ部

【まちづくり計画の運用】

1. まちづくり計画は、原則として地区の住民および地権者が「まちづくり計画書」を参照しながら自主的に判断すると共に、「まちづくり会」とも協議するものとする。

2. まちづくり計画の運用

1) 個人で対応していくことが必ずしも適切でない事項に関して、地域全体としてサポートすることを目的とし、「まちづくり会」を設ける。

2) 住民は、まちづくり計画の運用、その他地区の環境について本地区の「まちづくり会」に相談することができる。

3. まちづくり会の主な役割

1) 草花や樹木の管理育成についての相談・支援。

2) 建築物、門塀などの構築物の意匠・素材等の情報収集と情報提供。

3) 事業者に対するまちづくり計画の説明等の窓口及び事業者との交渉窓口。

4) 行政および、他の自主まちづくり計画策定団体との連絡窓口。

5) まちづくり関連の講座、勉強会などの企画・開催及びその案内。

6) 公共空間、空地、無人駐車場などの緑の日常手入れとその支援。

4. まちづくり会との協議・相談

1) 住民からまちづくり会に相談・情報提供があった際には、まちづくり会は必要に応じ、工事を行う事業者に働きかけ、協定事項への適合方法等につき協議する。

2) 住民は、地域や近隣の環境について相談など気軽に行うことができるものとし、「まちづくり会」はその内容に応じ、アドバイスをを行い、必要に応じて、まちづくり会議や勉強会の開催など適切な対応に努める。

5. その他

その他、地域の美化活動など、まちづくり会の組織およびまちづくり活動の実施については、地元自治会・町内会と必要に応じ連携し、別途定める。

6. 施行

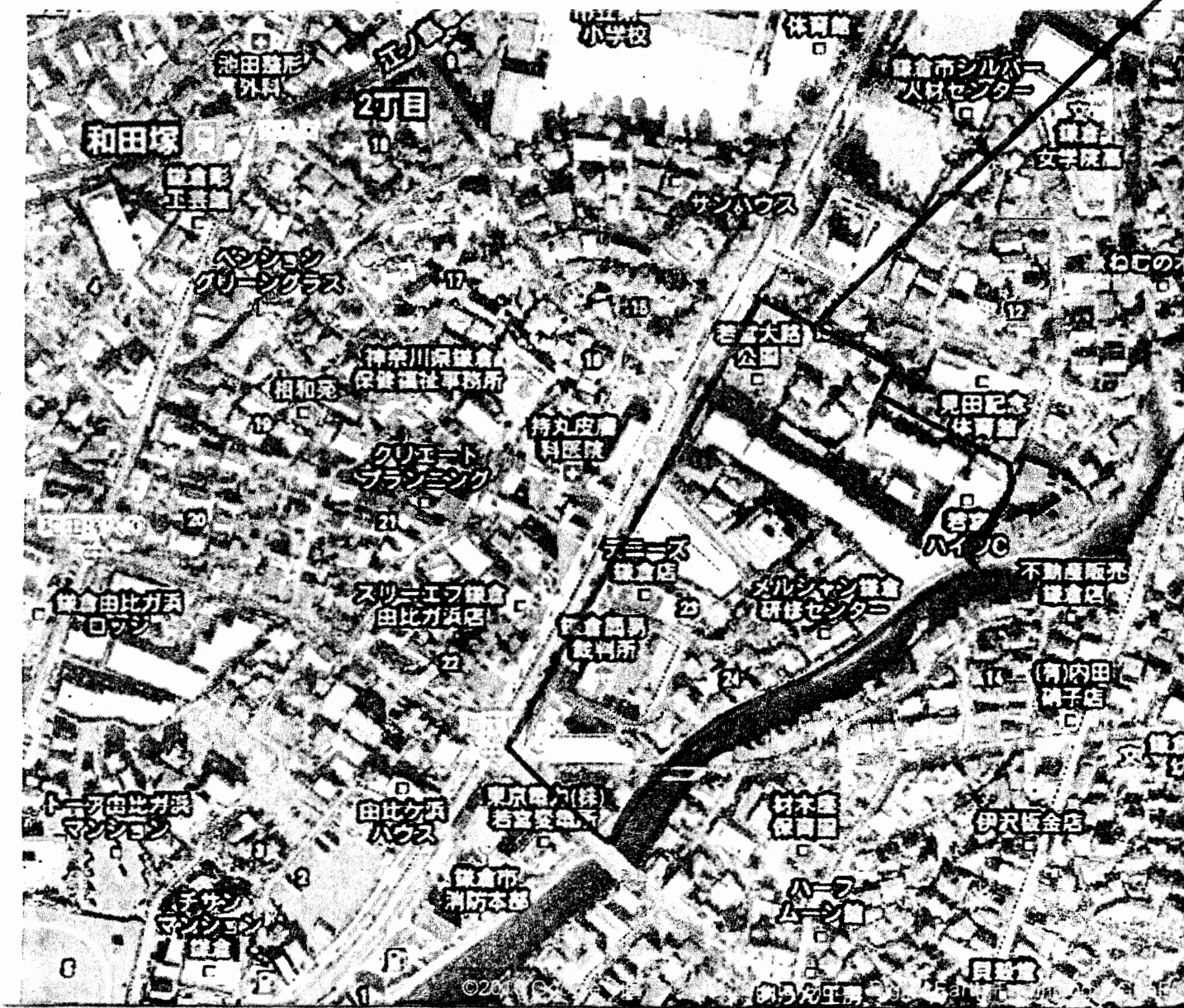
この「緑と海風。まちづくり計画提案書」は平成 22 年 11 月 19 日から施行します。

以上

「緑と海風、由比が浜まちづくりの会」区域図



「緑と海風、由比が浜まちづくりの会」
計画区域



平成22年空中写真

「緑と海風、由比ガ浜まちづくり計画提案書」の解説集

本解説集は「まちづくりの協定事項」をどの様に読み、どの様に運用していくかの考えをまとめたものです。

【はじめに】

まちづくり計画の主旨

「自主まちづくり計画」は、住民が定める住民のためのまちづくり計画です。

- 1 このまちづくり計画は、「鎌倉市まちづくり条例」に基づき、よりよい地区のまちづくりを進めるために自主的に策定するものであり、地域住民の合意によって成立するものです。
- 2 本まちづくり計画の内容は、鎌倉にふさわしい環境や、本市で適用されている現行法令を踏まえたものですが、当地区は広大な空地を抱えており、若宮大路沿いに、唯一のマンションが数棟立ち並ぶ特異な地域となる虞もあります。
- 3 住民がまちの環境を維持・向上を目指してゆく上での課題を地区住民が協力して解決していくため、「まちづくり会」を組織し、継続的なまちづくりに取り組むものです。又、地区内の土地所有者、公共機関及び事業者等も「まちづくり会」の会員として自主的な協同を期待するものでもあります。
- 4 住民の方々には、この計画を共有していただき、心地よく住める町を共に目指していただきますようお願いします。
- 5 将来的には地区の連携や拡大も期待されます。

第 I 部

【会員相互の協定事項解説】

1 樹木・草花等の解説

鎌倉らしく、そして当地区らしい住まい方の理想型の一つを具体化した規定です。実際には、住民個々の事情、好みの価値観の相違があり、ニュアンスの異なる理想を描き得ることを前提としています。住民それぞれの方が「樹木・草花編」の精神を尊重し、出来る範囲で楽しみながら創意工夫し、少しでも良い町に育んでいくことを期待して定めました。

当地区で開発等の事業を行う方の責務として、この計画に沿って周辺含めた環境を維持し、更に良い環境を創出していただくことを目的としています。

1) 樹木の植栽

- ①この町に足を踏み入れた人が「鎌倉らしく気持ちの好いところだな」と感じる第一印象は樹木と建物の調和によるものと考えています。その感覚は樹木が、「住み心地のよさ」に通じたデザインの建物が調和を保って並ぶための緩衝材として「町並を穏やかにつなぐ」重要な要素です。



心地良い小道

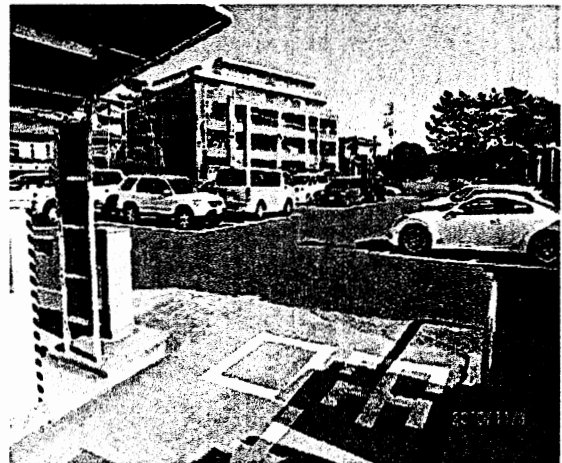


樹木と周囲の調和

- ②現在の当地区の町並は既設のマンションが3棟あり、更に駐車場・空地等のマンションの予備地的な土地もあり、今後当地区はマンション建設移行地への要素も考えられ、鎌倉らしさが消え去る虞があります。従って少なくとも現状を維持し、更に良い環境を実現していくため、樹木の植栽に関しルールを定めています。



雑草に覆われた約 1000m² の空地



駐車場とマンション

2) 既存の樹木の尊重

- ①不動産取引の慣行として土地売買時に敷地を「更地」にし、その土地を利用して目一杯利益化を図ろうとして事業計画を行うのが実態です。しかし樹齢50年以上の高木でも一瞬で伐採されてしまいますが、復元には人間の一生以上の年・月を要します。

- ②既存樹は緑豊かな環境の象徴的存在であるとともに、その土地の記憶を後の世まで伝えるものであり、近年、敷地の既存樹を活かすことが、新たな住宅計画等のイメージアップにつながるという認識も芽生えつつあり、そうした事例もみられるようになりました。
- ③私達もこれらの既存樹を出来るだけ守り、住宅地としての魅力や価値を守っていきたいと考えています。
- ④工事計画が具体化する段階に於いても極力樹木は残し、その計画の中で既存樹木を、その施設のイメージアップを活かすようなプランの工夫をお願いするものです。
- ⑤また、やむを得ず伐採する場合も、可能な限り既存の樹木の様態を意識した植栽計画としていただきたいと思います。
- ⑥計画地の樹木計画については、お気軽に「まちづくり会」にご相談ください。



古木



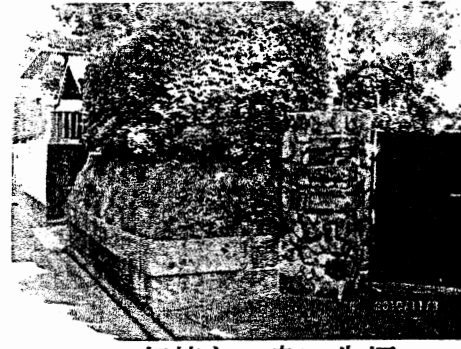
古木

3) 敷き際のしつらえ

- ①敷き際とは、敷地のうち道路と建物の境界部の空間をいいます。それは家の顔であるとともに、まち並みの表情の決め手となる重要な空間です。
- ②敷き際に配置される各要素は、無表情なものとならず、安らぎと潤いのあるしつらえが必要と考えます。
- ③門灯や庭園灯などは防犯にも役立つので、積極的に取り入れていただきたいと思います。
- ④歩行者の目線、隣地及び隣家との関係、緑を見せることなどを意識した庭作りの一環として、楽しみながら且つ慎重な検討をお願いします。
- ⑤安全面から又防犯面から高い万年塀・ブロック塀は避けることを、推奨します。



潤いのある敷き際



気持ちの良い生垣

2 土地利用・建築についての解説

当地区の土地の分割や建物の建て替えなどの開発行為についての規定です。

これらの行為は、まちの環境に大きな影響を及ぼす可能性があり、当地区の開発等の事業を行う方に、この地域の考え方を認識していただくため、ルールをできる限りわかりやすく数値化して決めました。

1) 敷地規模

- ①敷地の細分化は、通風や採光の阻害や、樹木の減少など地区の環境にマイナスの影響を与える虞があり、歯止めをかけるためにも一定のルールが必要です。
- ②緑豊かな環境を守るため、普通に家を建て、少なくとも1本は高木が茂る敷地規模、できれば複数の高木で緑の豊かな敷地規模を維持していくため、このルールを定めています。
- ③建築行為を行う際に敷地を分割することについてのルールであり、敷地の持分を区分することについて問うものではありません。
- ④敷地を分割する場合の最低敷地面積を 165 m²としました。
その理由は次のとおりです。
 - A)当地区の実情からみて、ほぼ妥当な数値である。
 - B)当地区の環境維持のため、敷地に高木が植えられる規模以上を原則とした数値である。
 - C)他地区の自主まちづくり計画も勘案した常識的な数値である。
従って、分割可能な敷地は 330 m²以上の敷地が必要となります。
 - D)市条例にもとづく数値でもあります。
- ⑤但し書きによる緩和の規定は、充実した緑のしつらえの工夫がなされている場合や、外観として一体の敷地と見ることが出来る場合（垣根や柵などによって仕切られていないなど）に適用することを想定します。
その場合でも、地区の水準を維持していくことが大切であり、下限は 150 m²程度が妥当と考えます。

※ 鎌倉市開発事業等における手続き及び基準等に関する条例」では

「500 m²から 3,000 m²未満の土地開発を行う場合の最小敷地面積を 165 m²」

「3,000 m²以上の開発では 180 m²に満たない細分化ができない」の規則があります。

この条例では 300 m²に満たない小規模開発には規制が及ばず、細分化の抜け道となっており、これを補完するためにも当地区にふさわしいルールを定めております。

※ 市内のまちづくり計画の他地区に於いても、敷地の分割または敷地規模の規定を設けており 165 m²がかなり一般化されています。

2) 地盤の変更

①道路や隣地と著しい高低差を生じた場合、高い擁壁を築造したり、地下室の形成などにより、見えがかりの高さが増すなど、現状の町並みと不調和を起こすケースも他地区に於いても見られます。

車庫等の建築や、庭の整備など軽微な変更をする場合もこの主旨をくみ取り、最小限の変更にとどめていただきたいと思います。

②現在の当地区は河川系の微地形により敷地の地盤の面に若干の高低差がありますが、本ルールは現状を維持し、新たに周辺との著しい高低差を生じるような造成を避けていただくことを主眼としています。

③やむを得ず地盤の面を変更する場合は、建築基準法の「地盤面」の定めを参照されたい。

3) 建築物の高さ

当地区は景観地区の指定により、建築物の「高さ 15mルール」が法的に担保されていますが、当地区は鎌倉らしさの面影を残す旧くからの住宅が散見されると共に集合住宅いわゆるマンションもかなりのウエイトを占めています。若宮大路を挟んだ対面側は低層建築物が比較的に多い地区であり、本地区と著しい非対称な景観になりつつあります。

当地区が若宮大路沿いの他地区に比べ異様な景観とならないためにも、また、海側の隣接地が 10mルールの風致地区であることも考慮に入れ、周辺環境への影響が大きく地区の実情にふさわしい高さを独自に定める必要があると考え、このルールを定めています。

4) ゆとり空間の確保

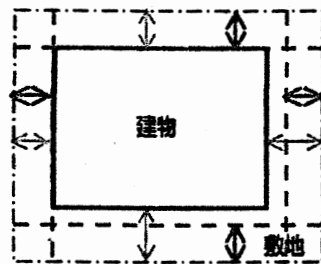
①通りに面した空間のゆとりを維持し、花やみどりや土手による潤いある空間とするため、また、現況の落ち着いた住宅地を今後とも継承していくため、このルールを定めています。

②ここではまず目安となる壁面後退距離を設定しています。

空間のゆとりや、花やみどりによる潤いあるしつらえを重視しており、一律的な壁面後退ではなく、まとめて空地を確保することにより、より豊かなしつらえが可能となる場合もあると考え、規定距離に壁面後退を行った場合に相当する面積以上の空地を確保する規定としています。

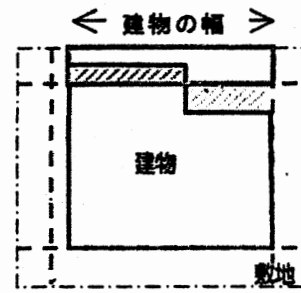
◆ルールの適合例

基本：適合例 1



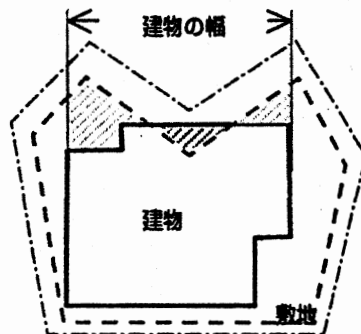
それぞれの壁面後退距離 $\longleftrightarrow$ が規定後退距離より長い。
〔規定壁面後退距離線 $\longleftrightarrow$ の内側に建物がおさまる。〕

基本：適合例 2



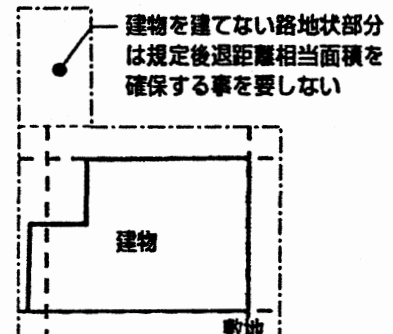
規定壁面後退距離線 $---$ に対して凹凸があっても、
引っこみの部分 斜線 が出っぱりの部分 斜線 より大きい。
ゆとり空間が規定後退距離相当面積 $\square$ より大きい。

※応用：特別な敷地形状の例



引っこみの部分 斜線 が
出っぱりの部分 斜線 より大きい。

※応用：特別な敷地形状の例



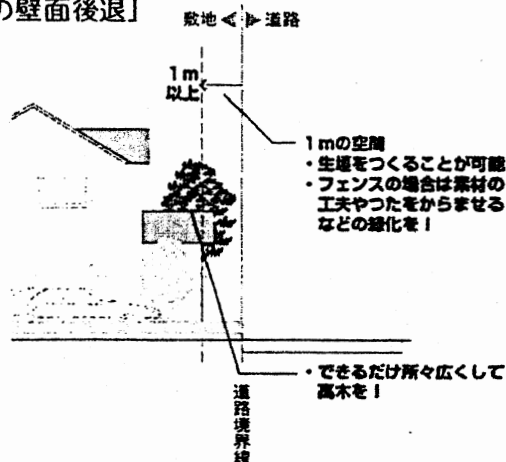
建物の建つ部分についてゆとり空間を要する敷地とし、協定事項を適用する。

ゆとり空間の考え方は、通りに対して、また隣接敷地相互にゆとりのある空間を最低限確保しようとする規定です。一律の建物の後退を規定するのではなく、多少凹凸があっても建物の周りに連続した一定量の空間を確保し、全体としてゆとりの感じられる空間を確保することが主眼です。

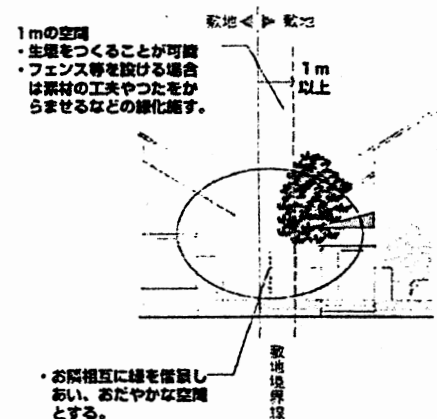
※このルールは、民法上の壁面後退距離の規定（隣地境界線から 50cm 後退することとされています）を緩和するものではありません。また、建物高さ 10m を超す建築物の場合は、下限を 1.5m 程度としてください。

◆高さ 10m 以下の建物を対象とした空間のしつらえ例

〔道路からの壁面後退〕

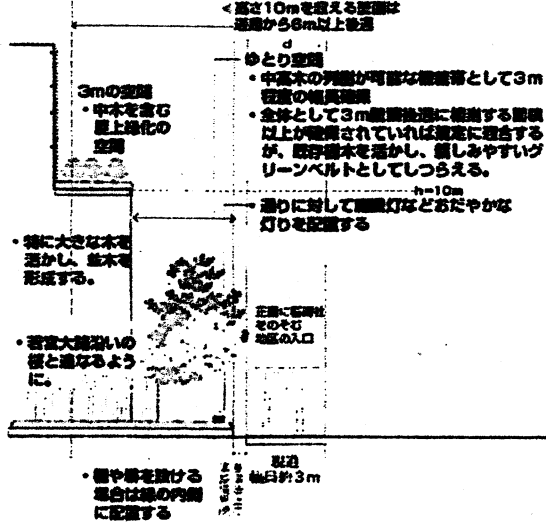


〔敷地境界からの壁面後退〕

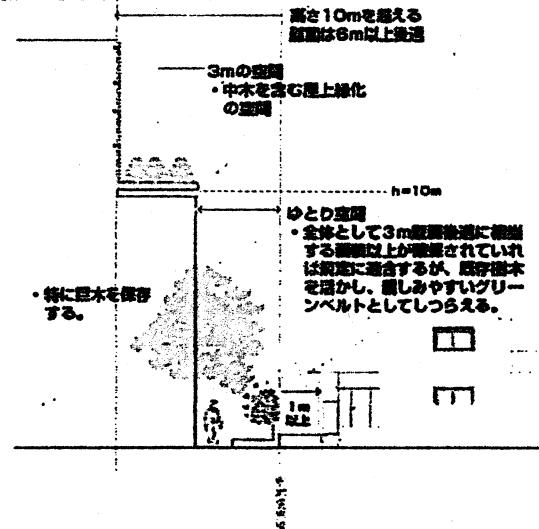


◆高さ10mを超える建物を対象とした壁面位置ルールと空間のしつらえ例

道路境界部



敷地境界部

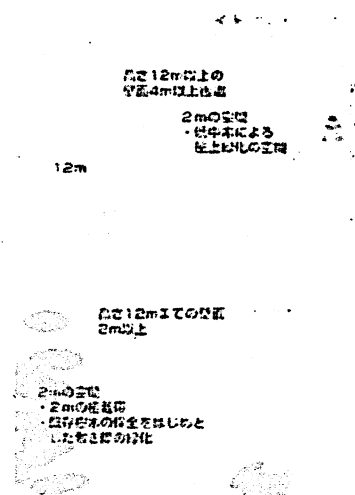


※若宮大路からの壁面後退について

高さが10mを超える建物はほとんどが若宮大路沿道に集中しますが、若宮大路沿道については、現在他地区では壁面後退についてのルールを定めておらず、現状の壁面位置も建物高さに係わらず様々です。

若宮大路が、鎌倉のシンボルとなる街路であるという性格から考えると、この地区のみで若宮大路からの壁面後退のルールを定めることには逡巡せざるを得ません。

そこで、ここでは若宮大路に対する壁面後退等については、イメージとして望ましいあり方を以下のように示し、今後これらの施設の新築や建替え等の際、鎌倉市とも協議を行いながら、出来る限り若宮大路沿道にふさわしく、かつ地区イメージの向上に資するものとしていただきたいと思います。



3. 敷き際のしつらえ

【協定事項】

敷き際は、高い壁の連続や全面的なコンクリート舗装等とせず、樹木、生垣、草花、灯りなどを活用して、やすらぎと潤いのある空間をつくりだす。

【考え方】

○敷き際についてルールを定める意味

- ・敷き際とは、敷地のうち道路と建物の境界部の空間をいいます。それは家の顔であるとともに、まち並みの表情の決め手となる重要な空間です。
- ・敷き際に配置される各要素は、無表情なものせず、やすらぎと潤いのあるしつらえが必要と考え、このルールを定めています。

○ルールの運用の留意事項

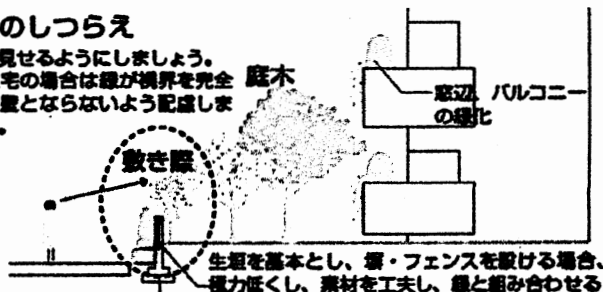
- ・下の図や事例を参考に、住民の方々が庭づくりの一環として楽しみながらしつらえていただきたいと考えます。
- ・特に基礎工事を要する構造物の場合、頻繁に変えることができないため、歩行者の目線、お隣との関係、緑を見せることなどを意識した慎重な検討をお願いします。
- ・門灯や庭園灯などは防犯にも役立つので積極的に採り入れていただきたいと考えます。

◆囲障のしつらえ方の例

生垣や、敷地内のみどりが見えるもの（透過性のあるフェンスなど）、上から庭木がのぞく高さの塀につる植物をあしらったもの、または草花のプランターを配置するなど、みどりと組み合わせましょう。
※安全面から、高い万年塀・ブロック塀を避けることを推奨します。また、高い塀は防犯面からも好ましくないとされています。

敷き際のしつらえ

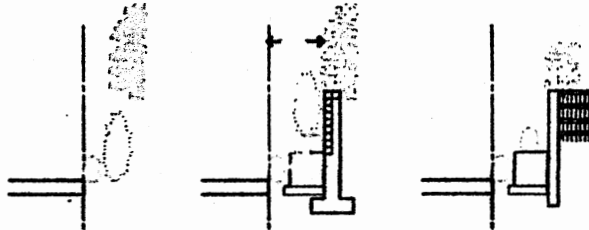
- ・庭木を見せるようにしましょう。
- ・集合住宅の場合は緑が境界を完全に遮る量とならないよう配慮しましょう。



緑豊かな環境になじみやすい生垣。い素材や仕上げに。

樹・塀壁は観しやす

竹垣、板・石・土塀などもオススメです。



※お役立ち情報

- ・新たに生垣を設ける場合、鎌倉市の助成制度により補助金を受けられる場合がありますので活用してください。
- ・駐車場などで所有者の方が近くにおられない場合、日常的な管理が困難ですので、まちづくり会で水やり、除草などのサポートを考えております、お気軽にご相談ください。

- ③10m以下の建物については、生垣等による緑化が可能な空間のゆとりとして、道路境界部、隣地境界部から1m以上の後退距離を目安とし、それに相当する面積以上を確保するとしています。
- ④若宮大路からの壁面後退については次のように考えます。
若宮大路が鎌倉のシンボルとなる街路である性格から、建物高さに係わらず壁面後退距離は現在ごく一部の建物を除き数mあります。今後これらの施設の新築や建て替え等の際、鎌倉市とも協議を行いながら、出来る限り若宮大路沿道にふさわしく、かつ地区のイメージの向上に資するものとしていただきたいと思います。
- ⑤公的施設等止むを得ず10m以上の高さになる建物の場合は、高木による建物の十分な修景植栽が可能な空間のゆとりとして、建築の高さ10mまでの壁面は3m、高さ10mを越す部分の壁面はさらに3m以上の後退距離を目安とし、それに相当する面積以上を確保することとしています。

5) 空地について

- ①空き地の一時的活用とした駐車場等の施設は、周囲の環境とマッチした施設とするとともに周辺の住民や通行者に安全・安心感を与えるものであること。また、夜間照明による周囲の住宅に眩しさを与える等の対策を考慮した器具を採用するものとする。
- ②空き地の放置は植物が繁茂し、害虫の発生や野生動物や遺棄動物の住みかにもなり、地域の環境に著しい障害を及ぼす虞がある。
土地所有者やその利用者・管理者は常にその土地の整理・整頓に留意されたい。

6) 建築物等の外観

- ①建築物を建てる際に、建て主の方が様々な思い入れを持って外観のデザインを考えることは、まちづくりには非常に大切なことと考えます。
但し、その際に必要なことは、地区並びに周囲の環境との調和であり、建築物の外観については、最低限、地区の住民の方々に不快感や不安定感を生じないための配慮が必要であり、さらに鎌倉を訪れる観光客にたいしても同様な配慮が必要と考えます。
- ②周辺との調和の視点をもって外観を考え、現況の落ち着いた住宅地のたたずまいと調和したものとしていただくことを期待しています。
- ③特に「大規模な建築物」については、周辺への圧迫感をできるかぎり解消・軽減していくための特段の配慮をお願いします。
- ④また、「樹木・草花等編」に規定するルールについても十分な配慮をしていただくことで、建築の外観上の圧迫感軽減に効果的であると思います。特に建築物と植栽を一体的に工夫していただきたいと思います。

7) 建築物の用途

- ①当地区は、現在、鎌倉らしさの残る戸建てと、新旧のマンションとが混在しており、又、空地も目立つ区域です。この上更にマンションや商業施設物等大規模建築物が構築された場合、本地区は若宮大路沿いでも特異な景観を呈することになり、近隣住民の思いを踏みにじるものでもあり、更には鎌倉を訪れる観光客に対しても違和感を与えるものと思われます。
このため、この地区の鎌倉らしさを守るため、地区の実情にふさわしい建築物の用途を定める必要があると考えます。
- ②当地区は都市計画法に定める用途地域上、「第1種住居地域」、「第2種住居地域」に区分されており、それぞれの地域区分に応じ、建築基準法によって建築物の用途制限がなされていますが、当地区の住環境に及ぼす影響が懸念される店舗なども含まれています。
- ③当地区内の現存の建築物は用途地域としては「第1種中高層住居専用地域」の制限内におさまっており、その範囲内とすることが現状からみて必須であり、また地区の環境にふさわしい用途を誘導することが可能と考えます。
- ④土地・建築編のルールは新たなマンション開発やミニ戸建て住宅開発などについて、特に必要なものを定めたものです。

※建築物の用途制限の概要（参考）

第1種中高層住居専用：店舗 500 m²以下 OK・事務所等 NG

パチンコ店 NG

火薬・石油の貯蔵 NG

危険のない小工場 NG

第1種住居地域：店舗・事務所等 3000 m²以下 OK

パチンコ店・カラオケ NG

火薬・石油の貯蔵 OK

危険のない小工場 OK

第2種住居地域：店舗・事務所等 3000 m²以上 OK

パチンコ店・カラオケ OK

火薬・石油の貯蔵 OK

危険のない小工場 OK

【あとがき】

1 まちづくりについて

- 1) 私達の地域は一の鳥居から由比ガ浜海岸に至る滑川沿いの若宮大路最海岸寄りの住宅集合地域です。
- 2) 昭和 33 年 2 月に日本住宅公団により建てられた本邦最初のマンション(その後建て替えられた)をはじめ、その後、時を経て平成 20 年前後に建てられた 2 棟のマンションがあり、鎌倉を代表する若宮大路沿いでもマンションが特に目立つ地域でもあります。
- 3) 更に(株)日本たばこ産業の広大な跡地における一時の駐車場の利用とか、簡易裁判所・休眠中の検察庁、滑川沿いの荒地状の空地・会社保養地等のマンション化可能な予備地が、この狭い地域に約 7000 m²近くあります。現状の法令の中では、現有の空地等に対するマンション建設は止むを得ないものとなってしまいます。
- 4) 明文化された計画を持たない当地区で、住民同士で培われてきた、相互の気遣いや、環境への愛着について、そこに居住した経験が無く、その予定も無いと考えられる外部の事業者の方に理解を求めることの難しさにも気づくことになりました。
- 5) こうした事から、私達は、自分達のまちにふさわしい、当地区独自のまちなり方についての考え方を「まちづくり計画」として示し計画づくりに取り掛かりました。

※現行の主なまちづくりのルールには「建築基準法」「都市計画法」「景観法」「鎌倉市開発事業等における手続き及び基準に関する条例」等の法令をベースにした「鎌倉市まちづくり条例」があり、まちづくり計画やその運用の位置づけとなります。

尚、まちづくり条例等につき市では現在(平成 22 年 11 月)総体的な見直しを進めているところです。

この地区を特徴付ける風景の一つである、緑豊かな滑川沿の夏と秋



夏の滑川沿い



夏の滑川沿い



秋の滑川沿い



秋の滑川沿い

2 計画の運用・見直しは地区住民みんなで考えて進めていきましょう。

- 1) 自主まちづくり計画とは、自主運用が原則となっています。口先だけでなく、自主的計画とその行動が原則です。
- 2) 計画は運用してみなければ分からないこともありますが、まず、私達の計画として、できるだけこの内容を自主的に守り、また、地区のまちづくりに継続的に取り組んでいくことが大切です。
- 3) 将来に、計画に沿わない状況が生じた時は、まちづくり会として、その要因を考え、適切な対処（見直しや法移行等）を皆で考えいきましょう。

3 将来的な法制化の可能性について

- 1) 自主まちづくり計画には法的拘束力はありませんが、現在定められている12地区の「自主まちづくり計画」では、概ね地区のまちづくりルールとして守られている状況です。
- 2) しかし、法的拘束力を持たないことを理由に恣意的にやぶられてしまう可

能性もあると思います。

- 3) 当地区もアンケートの中で「環境維持のために重要なルールは法で担保することも必要」といった意見もありました。一方で「本当にその立場になったら自分達もそのルールを守れるの」といった意見もありました。
- 4) 「緑と海風、由比ガ浜まちづくり計画」は、特に土地・建築利用編の協定事項については、今の住民の方々が守れる範囲であり、かつ、必要が生じた場合、法的拘束力のある制度に移行することも考慮して定めています。尚、法定化を想定する項目としては、次の内容と考えます。

- ①敷地規模
- ②地盤面の変更
- ③建築物の高さ
- ④建築物の外観及び色彩
- ⑤建築物の用途
- ⑥ゆとり空間の確保
- ⑦敷き際のしつらえ

以上