

3 都市景観形成の方針

～山並みや海の景観と調和したまち並みを実現するために～

1. 現況と課題

1) 鎌倉の都市景観の特徴

(1) 「歴史的な景観を継承していく鎌倉」と「新しい魅力を創造していく鎌倉」

若宮大路を中心とする古くからの市街地は、豊かな自然・歴史的環境と適度の調和を保つヒューマンスケール※のまち並みとなっています。一方、大船を始めとする新しい鎌倉には、都市機能の集積が進み、魅力的で活力のあるまち並みが形成されつつあります。

今後は、それぞれの特徴をいかしながら、さらに魅力的な都市景観づくりをしていくことが重要です。

※ヒューマンスケールとは、程良い人間的な尺度のことで、人間の感覚や行動に適合した適切な空間の規模やものの大きさを意味します。

(2) 南に広がる光あふれる海

本市には、日本の古都を代表する京都・奈良には無い海があります。

海は、自然環境として、また史跡、景勝地、漁港、海水浴場などの歴史的・文化的な価値を持つ場所として、鎌倉らしい風景をつくり出しています。この海辺の風景を守り育てていくことが大切です。

(3) 緑により分節化された市街地(山懷に抱かれたたたずまい)

本市の市街地は、丘陵地の緑などによって分節化され、適度なスケール感を保っています。

谷戸のまち並みや山の緑を背景に海に向かって開けるヒューマンスケールのまち並み、丘陵地の緑に囲まれたまち並みなど、山懷に抱かれたたたずまいは、鎌倉の都市景観の大きな特徴です。

今ある自然を保全・活用し、また新たな緑を創造することにより、適度に分節化された市街地の景観を維持・形成することが必要です。

(4) 歴史的遺産が自然環境の中に融け込んでいる風土

本市のまち並みは、谷戸の中に程よく納まっている社寺にその原型を見ることができます。このように、歴史的遺産が自然環境に融け込んだ歴史的風土が、鎌倉の都市景観の特徴となっています。

この歴史的風土を保全すると共に、これらと調和した都市景観を保全・創造する必要があります。

(5) 地域により異なる景観の特徴

本市の市域は、景観の特徴から、おおむね歴史的風土の骨格をなす山々に囲まれた古都地域、その外縁の丘陵地、大船、深沢間及び腰越の平地部、農地と丘陵の緑豊かな玉縄地域に分けることができます。

以下のような各地域の景観の特徴をいかし、また海・緑・歴史などの資源をいかして、地域ごとに個性ある景観を形成することが必要です。

① 古都地域

古都地域では、古都保存法・風致地区条例などにより守られてきた緑に囲まれ、海に向かって開かれた市街地の中に、若宮大路や駅周辺の商業地と、歴史的環境に囲まれた谷戸などの住宅地のまち並みがあることが特徴です。

② 古都の外縁に広がる丘陵の緑と住宅地

丘陵地では、緑豊かな自然環境に囲まれ、戸建を中心としたゆとりある住宅地の景観が特徴です。

③ 大船、深沢間と腰越の平地部

柏尾川沿いの地域には、大船駅周辺の商業地域、大規模な工場や研究所の立地する地域、土地利用の混在した地域がありますが、大船駅周辺では新しいまちづくりの動きにより、新たなまち並みが形成されつつあります。

また、腰越地域には、住宅が密集したまち並みが見られます。

④玉縄地域

玉縄地域は、穏やかな起伏の丘陵の中に教育施設や住宅が立地する、文教的なまち並みが特徴です。また、丘陵の北西部には農地が広がり、市内でも数少ない田園風景を残しています。

2)都市景観形成の実現に向けての課題

(1)都市景観施策の現況と課題

本市では、上記のような鎌倉らしい都市景観を守り育てるため、歴史的風土保存区域、風致地区の指定など法制度に基づく地区指定を行ってきました。

さらに、緑地保全施策や建物の高さ・意匠形態の行政指導、洋館の保存・活用など、本市独自の施策を展開すると共に、平成7年には鎌倉市都市景観条例を制定しました。

平成16年の景観法制定を受けて、平成19年には景観計画を策定し、景観法に基づく届出・勧告制度により、建築行為や開発行為等の景観誘導に取り組んでいます。平成20年には、鎌倉駅及び北鎌倉駅周辺を中心とした市街地を対象に景観地区を指定し、建築物の高さの最高限度と屋根・外壁の色彩等の制限を定めました。

また、第一種中高層住居専用地域について、高度地区指定を平成20年に行いました。

これまでの施策をさらに充実させると同時に、鎌倉ならではの空間文化を再構築するために、景観法や関連法令等を活用したまち並みづくりの取り組みを進めることが必要となっています。

(2)都市景観形成への市民の関わり

美しい都市景観を形成することは、市民が住み続けたい、人々が訪れたいと思うまちを作ることであると考えます。市民一人ひとりが都市景観の重要性や意義を認識し、景観の形成や維持保全の活動に関わっていくことが必要です。

民間団体や市民による景観保全・整備の一層の推進を図る観点から、平成23年に景観整備機構の指定を行いました。市民・事業者・NPO等との協働による景観づくりを進めることが必要となっています。

2. 考え方

1)自然環境と歴史的遺産が融和した都市景観の形成

山々の緑に囲まれた地域に点在する社寺は、鎌倉の都市景観を特徴づける貴重な歴史的遺産であり、多くの人々に親しまれています。

また、鎌倉で育まれてきた文学・美術などの文化は、豊かな自然や歴史的環境が作り出す原風景と密接な関わりを持っています。この原風景を継承するため、自然をいかした魅力ある都市景観の形成が大切です。

今後も日本を代表する古都としての発展を目指すため、自然環境と歴史的遺産が融和した風格ある都市景観の形成を目指します。

2)ヒューマンスケールの都市景観の形成

本市は、丘陵の緑や水辺に囲まれ、人間活動にとって適度な規模をもつ市街地で構成されています。身近に自然があり、親しみと魅力を感じさせるこの景観を、かけがえのない財産として守り育て、将来に伝えていきます。

3)地域の個性を尊重した風格ある景観の形成

本市の各地域は、それぞれの歴史や自然を背景に、豊かで特色のある景観を育んできました。これらをいかし、各地域の個性を尊重した風格ある景観の形成を目指します。

4)新しい時代にこたえるいきいきとした都市景観の形成

本市の、首都圏における立地条件、古都としての雰囲気、市民の文化的欲求の高さなどをいかして、新しい文化の創造、健全な商工業の発展や産業の整備に合わせ、環境に配慮した生活創造都市としての風格と活力を備えた新しい都市景観の形成を目指します。

5)心を豊かにする都市景観の形成

鎌倉らしいまち並みや美しい都市景観は、これを維持し大切にしたいと願う心を育みます。鎌倉

を誇りに思う市民や訪れる人々の心を豊かにする都市景観の形成を目指します。

3. 具体的な方針

1) 構造別景観形成の方針

(1) 都市景観の基本構造

本市の景観づくりを進めるにあたっては、市域全体が「古都」であることに配慮し、本市全域を「古都鎌倉大景域」と設定します。

そして、景観上の特徴などから「古都鎌倉大景域」を2つの「景域」に分け、これをさらに5つの「景観地域」に分けます。

また、都市景観の構造上の重要な骨格として、4つの拠点と4つのゾーン（鎌倉市景観計画ではベルトを示す）を設定します。

都市景観の形成にあたっては、この都市景観の基本構造を指針とし、具体的な方針を定めるもの

とします。特にゾーン及び拠点では、市民参加により各地区のまちづくり構想、計画の策定と併せてまち並みのあり方を検討し、地区計画、高度地区、景観地区などの適用や都市景観形成事業の推進を図ります。

(2) 景域

本市は、大きくは二つの景域によって構成されます。

【古都景域】

鎌倉地域とその周辺の谷戸・丘陵からなる歴史的色合いの濃い地域です。「古都鎌倉」の中核をなしています。

【都市景域】

大船・深沢・腰越地域の市街地と、それらを取り囲む計画的に開発された住宅地の点在する丘陵地域と、農業振興地域を持つ玉縄地域とからなっています。「新しい鎌倉」としてのまちづくりが進行中です。

図 都市景観の基本構造図



(3) 景観地域

2つの景域は、5つの景観地域に区分されます。

【古都景域】

① 古都景観地域

● 自然と歴史・文化を際立たせる都市景観の形成

古都としての鎌倉の都市軸に若宮大路を据え、その周辺を取り巻く歴史的・文化的資源、古都景域の中心に位置する鎌倉駅周辺、樹々の間に見え隠れする住宅、さらに眼前に開ける海浜部までを一体として、風情と風格を備えた美しい歴史的都市景観を整えていくことを目指します。

② 古都丘陵景観地域

● 風致景観の保全と創造

豊かな自然と多くの歴史的遺産が融和した歴史的風土における、緑豊かな低層住宅地としての景観を保全・創造していきます。

【都市景域】

③ 都市景観地域

● 市街地の環境に合わせた良好な都市景観の創出

新たな鎌倉としての大船・深沢・腰越の拠点を中心に、周辺環境、市街地の緑の保全・活用等と調和させつつ、快適で活力溢れる都市景観を整備します。

④ 都市丘陵景観地域

● 自然景観をいかした都市景観の形成

丘陵地に計画的に開発された住宅地が点在する地域として、宅地内の緑化を基盤としながら、樹林地や公園などの環境資源の保全・活用を図りつつ、全体として緑豊かな公園的な景観形成を目指します。

⑤ 玉縄丘陵景観地域

● 自然・歴史と文教的環境が融和した都市景観の形成

丘陵地に広がる文教施設や住宅からなる閑静なまち並みと田園とを併せ持つ、穏やかで伸びやかな地域特性を大切にした景観形成を図ります。緑地の保全及び、貴重な農地の保全を図り、田園景

観と良好な住宅地の景観とが調和した整備を目指します。

(4) 拠点

① 鎌倉駅周辺拠点

● ゆとりと風格ある古都鎌倉の顔づくり

古都景域の中心的位置付けとして、また、古都鎌倉の顔として、ゆとりと風格、活力とを併せ持ち、且つ背景の山並みと融和した、魅力ある景観形成を図ります。

② 大船駅周辺拠点

● 文化の香り高い新しい鎌倉の顔づくり

古都鎌倉の玄関口にふさわしい魅力ある都市景観の形成を目指します。

活力ある商業・業務地としての顔と、文化的資源、大船観音などの景観資源とを共にいかし、適正な土地利用の誘導、魅力ある歩行者空間の創出、緑やオープンスペースの創造などを通してゆとりある景観形成を図ります。

③ 深沢地域国鉄跡地周辺拠点（深沢新都市拠点）

● 水と緑に囲まれた『輝く杜の都心』の都市景観の形成

新しい都市拠点を創造する場所として、周辺の自然環境（斜面緑地、柏尾川等）や泣塔などの歴史資源をいかし、都市の活力と快適性を備えた魅力ある都市景観の形成を図ります。

④ 腰越拠点

海、漁港や社寺、背景の緑などの資源をいかし、気軽に立ち寄ることのできる気さくで親しみのある商業地として、小動岬周辺の歴史性や江の島一帯の整備状況等にも配慮しつつ景観整備を進めます。

(5) ゾーン(ベルト)

① 海岸ゾーン（海浜ベルト）

● 古都の歴史と都市の魅力を体感する美しい海浜イメージの創出

背景としての山並みに対する前景としての海浜部は、歴史性を有すると同時に、鎌倉全体に明る

いイメージを与える環境資源です。

漁港やその周辺の海に関わりの深いまち並みと、和賀江嶋、稲村ヶ崎、小動岬などの歴史的資源、それらを結んで走る国道 134 号、また、東日本大震災の教訓を踏まえた防災・減災対策とが一体となって調和する海浜景観の保全・創造を目指します。

②鎌倉シンボルゾーン（若宮大路ベルト）

●若宮大路をシンボルとした歴史的都市美観の形成

古都鎌倉の象徴として、歴史性・文化性を色濃く打ち出した沿道とその周辺の景観整備が必要とされます。背景の山並みと調和した建築物の整備、積極的な道路景観整備と、沿道建築物等の景観誘導を行っていきます。

③鎌倉・大船ゾーン（北鎌倉ベルト）

●歴史的景観と都市的景観が連続・連携するまち並みの形成

北鎌倉ゾーンは、北鎌倉駅を挟んで以東の古都景域へ続く入口としての役割と、駅以西の大船方面の都市景域へ続く商工業地としての役割とを担っています。歴史的環境に融和した沿道景観の整備と、安全で魅力的な歩行者空間の創造を通して、古都景域と都市景域とを結ぶ連続性を大切にしたい、ヒューマンスケールのまち並み景観の形成を図ります。

④大船・深沢ゾーン（柏尾川ベルト）

●水をいかした魅力的な市街地景観の形成

大船・深沢の 2 拠点を結ぶ地域として、親水空間の創出等、川と人との関わりに根ざした河川景観の整備を軸とした秩序ある都市景観の整備を図ります。交通ネットワークの充実に伴う緑化を中心とした道路景観の整備、魅力ある歩行者空間の創造、周辺大規模施設の緑化や建物相互のまとまりとしての調和、適正な土地利用の誘導等を図り、さらには東海道本線からの車窓景観も意識し、背景の山並みと調和した一体的な都市景観の整備を進めます。

2) 類型別景観形成の方針

鎌倉らしい景観を構成する要素に着目し、鎌倉の景観類型を、土地利用と景観資源の 2 つに区分します。

(1) 土地利用別の景観形成の方針

部門別方針の「1. 土地利用の方針」において区分した土地利用類型に応じて、景観形成を図ります。市民の日常生活の基盤となる「住」の場と、外からの来訪者の利用も多い「生産・消費」の場との調和を図り、古都としてのうるおいと風格のある景観の形成を進めます。

このため、市民、NPO、事業者等による自主的なルールづくりを支援し、地区計画、景観地区、景観計画特定地区、建築協定、緑地協定、自主協定等の適用を検討します。また、一定規模以上の開発・建築に対しては、景観計画に基づき、意匠・形態について協議し、景観誘導を行います。

①住宅地景観

【土地利用類型】

- ・旧鎌倉低・中層住宅地
- ・腰越社寺周辺住宅地
- ・一般住宅地
- ・沿道住宅地
- ・林間住宅地
- ・海浜住宅地
- ・海浜住商複合地
- ・都市型住宅地
- ・計画開発住宅地（丘陵住宅地）
- ・中・高層住宅地

【まち並み形成の方針】

- ・建物相互の景観調和
- ・背景の山並みに配慮した景観形成
- ・良好な屋敷林や生け垣等の保全
- ・緑豊かな住宅地景観の保全・形成
- ・住環境の改善に合わせた都市景観の形成
- ・洋館や近代和風住宅の保存

②商業・業務地景観

【土地利用類型】

- ・大船駅前商業地
- ・鎌倉駅前商業地
- ・住商複合地
- ・観光型住商複合地

【まち並み形成の方針】

- ・都市の活力と風格を高める商業・業務地景観の創出
- ・緑の積極的な導入（街路樹等）
- ・ファサードに重点を置いた景観整備（統一性のある整備、一体感の演出）
- ・古都景域では、古都としての風格ある都市景観の保全と背景となる山並みに配慮した景観形成
- ・近隣型・商業型商店街の魅力向上
- ・安全で快適な歩行者空間の創出（オープンスペースや歩道状空地の確保、無電柱化の推進等）
- ・質の高い広告物等の誘導（鎌倉にふさわしい高質なデザインの推進、メーカーに対する色彩・デザインに配慮した自動販売機設置の要請、景観・安全を阻害する歩道上の置き看板、商品陳列などの是正指導等）

③工業地景観

【土地利用類型】

- ・工業地
- ・住工混在地

【まち並み形成の方針】

- ・大規模施設と地域環境の調和（敷地内の緑化やポケットパークの創出等）
- ・用途混在地域における適切な土地利用誘導と緑化の推進（緩衝緑地の拡充等）
- ・都市基盤整備による新しい都市空間の創出
- ・地域に調和したデザイン

④緑地景観

【土地利用類型】

- ・緑地
- ・都市公園等の緑

【まち並み形成の方針】

- ・古都丘陵景観地域の丘陵の保全
- ・都市景域の背景となる丘陵の緑の保全
- ・市街地における緑の保全と創造

⑤農業景観

【土地利用類型】

- ・農地

【まち並み形成の方針】

- ・田園景観の保全と整備（市街化調整区域の一団の農地、谷戸の農地等）
- ・都市農地の保全（生産緑地等）

⑥公共公益施設

【土地利用類型】

- ・公共公益施設等
- ・新都市機能導入他

【まち並み形成の方針】

- ・地域の核となる先導的な景観形成（建築物のデザイン、緑化の推進、オープンスペースの確保等）

(2) 景観資源の保全・活用・整備の方針

景観資源は、その特色により8つに区分されます。

「鎌倉らしさ」のひとつである緑・水を中心とした豊かな自然資源については、市民生活との距離が近くなるような、親しみのある景観整備を進めます。

このため、緑地などの自然環境保全、河川・海浜などにおける環境整備、緑化推進などの施策を推進します。

また、鎌倉の個性をつくり出している大切な要素である歴史的遺産については、「古都鎌倉」にふさわしい歴史の演出を伴った景観の形成を進めます。

このため、歴史的風土保存区域、風致地区の活用のほか、景観地区、景観計画特定地区、景観重要建造物の指定等の推進を図ります。

①海浜景観

- ・安全で美しい海浜景観の形成
- ・海辺の自然環境の保全・回復
- ・国道134号や道路沿道のまち並み、背景に広がる丘陵の緑などの一体的な景観形成
- ・夏の海浜景観の演出

②河川景観

- ・親水性のある河川環境の創造（安全性や生態系に配慮）

⑧公園・広場景観

- ・身近なオープンスペースや都市公園、見晴らし場所等の整備
- ・歴史性・文化性をいかした景観形成
- ・市全域が公園的な空間となる景観形成（公園・広場のネットワーク化等）

3)景観まちづくりの推進

(1) 地域における景観・まち並み形成の推進

①地区まちづくり計画、デザインガイドラインの作成

景観計画をベースとして、地区ごとのきめ細やかな景観づくり・まち並み形成を推進します。

地区住民と市の協働による地区プランの策定や、地域の文脈、景観・まち並み形成の作法等をわかりやすく伝えるデザインガイドラインの作成を支援します。

②古都景観地域における歴史まちづくりの推進

鎌倉の歴史的価値をさらに高め、歴史・文化の息づく都市景観を形成するために、「歴史まちづくり法（地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律）」の活用について検討します。

③地域の特徴を考慮した建築物の高さ等の誘導

建物高さの制限が指定されていない地域において、地域住民や土地所有者等の理解を得ながら、建築物の高さの誘導方策を検討します。

一方、海岸ベルトにおける建物高さの制限については、津波避難困難地域等において津波一時避難施設が必要となる場合には、背後の低層住宅地に配慮した上で、特例的な建物高さの基準を検討します。

(2) 歩いて楽しい良好な沿道景観の形成

①路地空間の景観保全

鎌倉の暮らしを感じる貴重な地域資源となっている路地空間のあり方について、緊急時や防災面も考慮して検討します。また、板塀や生け垣等のしつらえ方等、沿道のまち並み景観の保全、活用方法について検討します。

②緑化の推進

緑豊かな都市景観を形成するために、生け垣等の接道緑化の推進、緑地協定の活用、開発事業における緑化の指導、公共施設の緑化等を行います。

③屋外広告物等の景観向上

景観に配慮した鎌倉にふさわしい質の高い屋外広告物等となるような適切な誘導を図ります（落ち着いた色彩、建物と一体となったデザイン等）。

④無電柱化等の推進

現在、国では「無電柱化の推進に関する法律案（仮称）」の検討が行われていますが、防災や福祉、円滑な交通移動等の観点だけではなく、都市景観の向上の観点からも、無電柱化の推進等について関係機関と調整を行い、歩行空間の確保に合わせて効果的かつ効率的に促進します。

図 都市景観形成の方針

