

鎌倉市建築等に係る 紛争の予防及び調整に関する条例

紛争の予防のための計画上の配慮事項
(ガイドライン)



鎌 倉 市

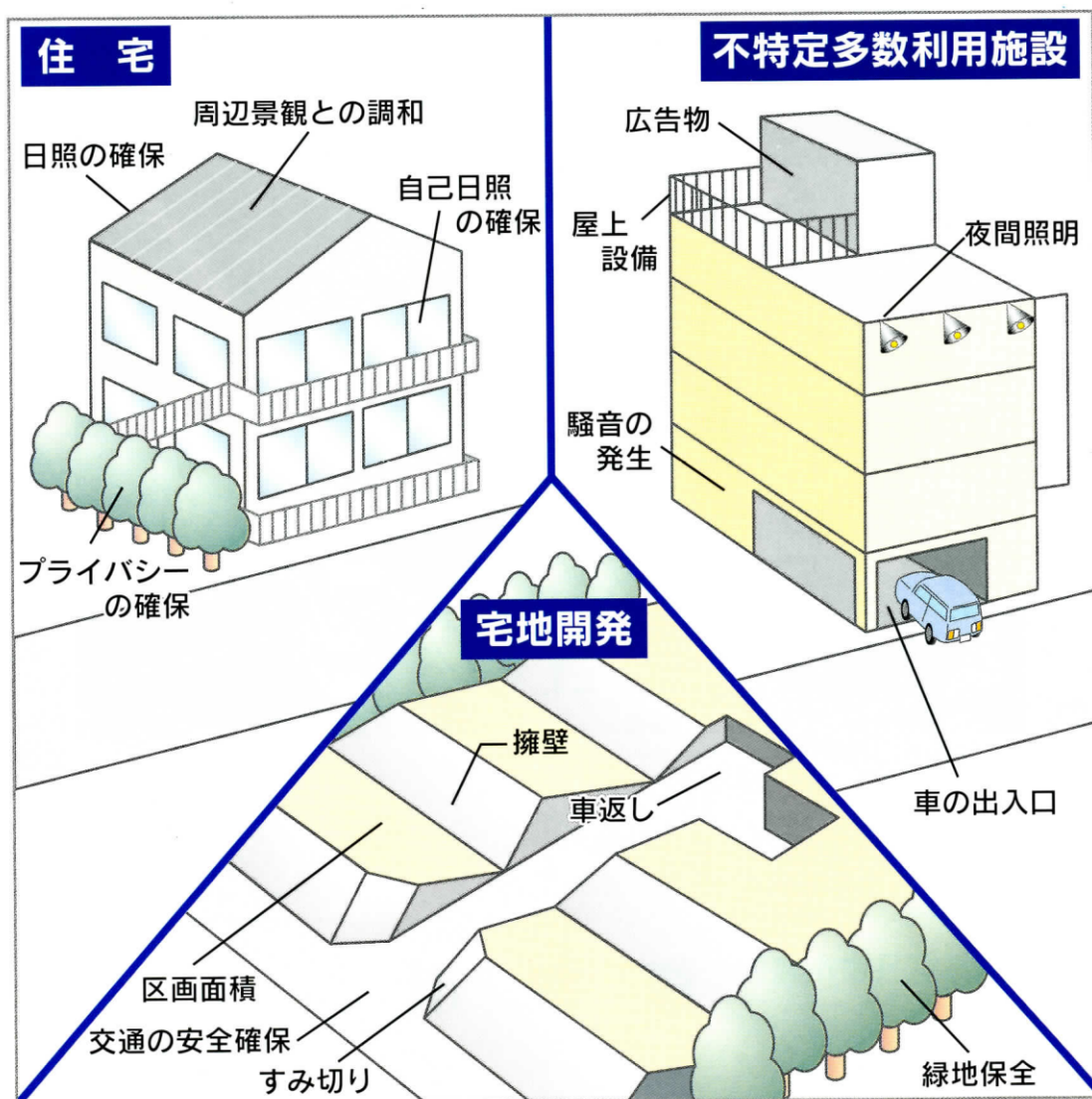
紛争の予防のための計画上の配慮事項 (ガイドライン)

このガイドラインは、個人住宅などの小規模な建築から、中高層建築物、宅地開発などすべての建築及び開発行為が対象となります。建築及び開発にあたっては、その建築主や事業者の方は、紛争の予防のための配慮をするとともに、近隣の方々と良好な関係を保ちながら、計画や工事を進めることが求められます。

紛争の予防のための配慮としては、日照やプライバシーなど近隣住民の方と直接関係するような問題、隣接する道路の交通安全対策や周辺景観との調和など、周辺の住環境に関係する問題などが考えられます。地域のなかで生活していく上で、良好な近隣関係の保持は欠かすことはできません。建築及び開発にあたっては、近隣の方々に与える影響の少ない計画にしたり、周辺の住環境を改善するような計画に工夫することが大切になります。

また、特に共同住宅を計画する場合には、今後のトラブルを避ける上から、自分なりに配慮しなければなりません。不特定多数の利用者がある建築物を計画する場合には、周辺の住環境に及ぼす影響を少しでも少なくする必要があります。

このガイドラインは、近隣の方々との建築及び開発行為に関する紛争をできるだけ避けるため、計画上の配慮事項をまとめたものです。皆さんの計画にぜひご活用ください。

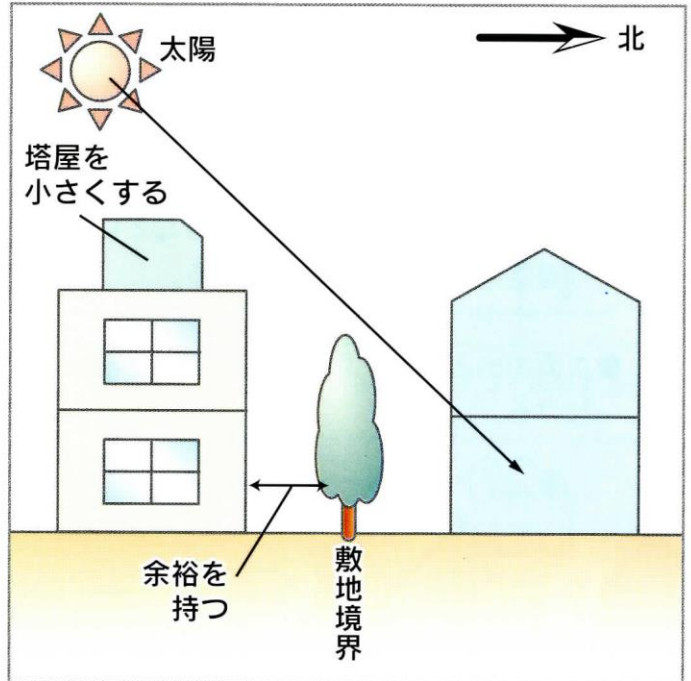


1 近隣住民の日照の確保

建築基準法の日影規制に適合していたとしても、周辺に日影を落とさないわけではありません。あなたの建物が落とす日影をできるだけ小さくするよう、次のような工夫をしましょう。

- 北側が隣地境界に近接するような配置計画では、高さや配置に余裕を持つ。
- 屋上の塔屋やパラペットは、できるだけ小さく計画するなど、日影を増大させない。
- 東西に長い壁のような建物にならないようにする。

■ 日照確保の工夫

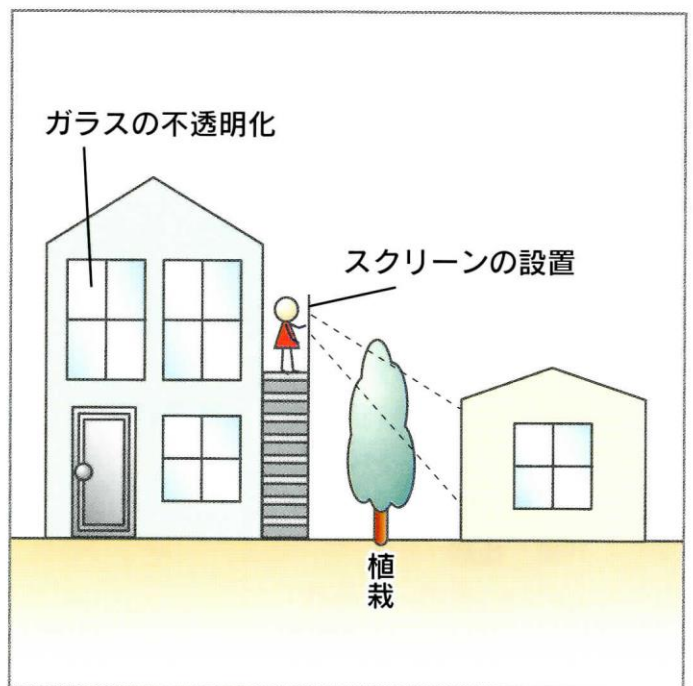


2 近隣住民のプライバシーの確保

隣の家の部屋を見通せてしまうような窓や建物の配置など、敷地や自己の都合による計画は避け、お互いのプライバシーを確保するようにしましょう。どうしても見通せてしまうような計画になる場合には、次のような工夫をしましょう。

- 隣の家を見通せてしまうような窓ガラスは不透明なものにする。
- 隣の家を見通せてしまうような屋外階段などは目隠し用のスクリーンを設置する。
- 隣の窓とのあいだに目隠し用の植栽をする。

■ プライバシー確保の工夫



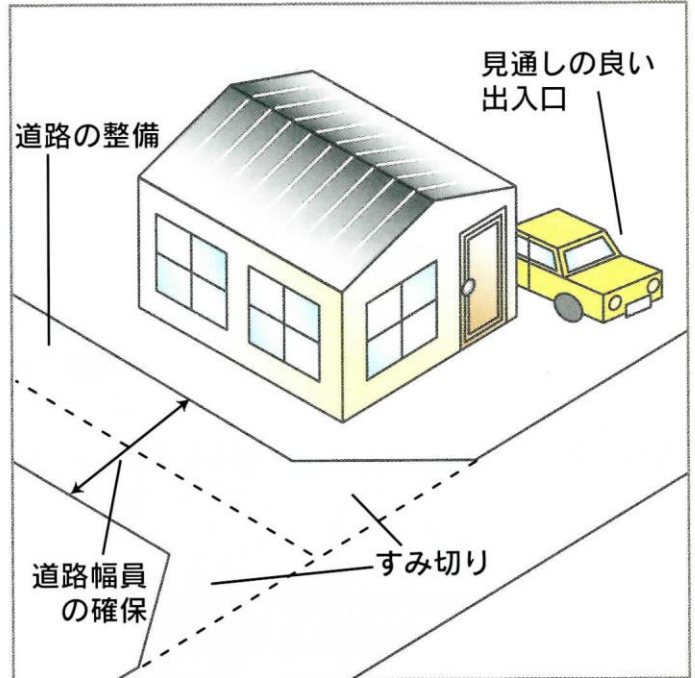
3

隣接する道路の交通の安全確保

敷地に隣接する道路が狭かったり見通しの悪い交差点の場合は、歩行者や通行車両の安全のために、次のような工夫をしましょう。

- 隣接する道路の歩行者等の安全のため、隣接する道路の幅員は十分に確保し、安全な状態に整備すること。
- 敷地が角地等の場合、すみ切りなどにより道路の交通の安全を確保する。
- 車両の出入口は、見通しの良いところに設ける。

■ 隣接道路の交通の安全確保



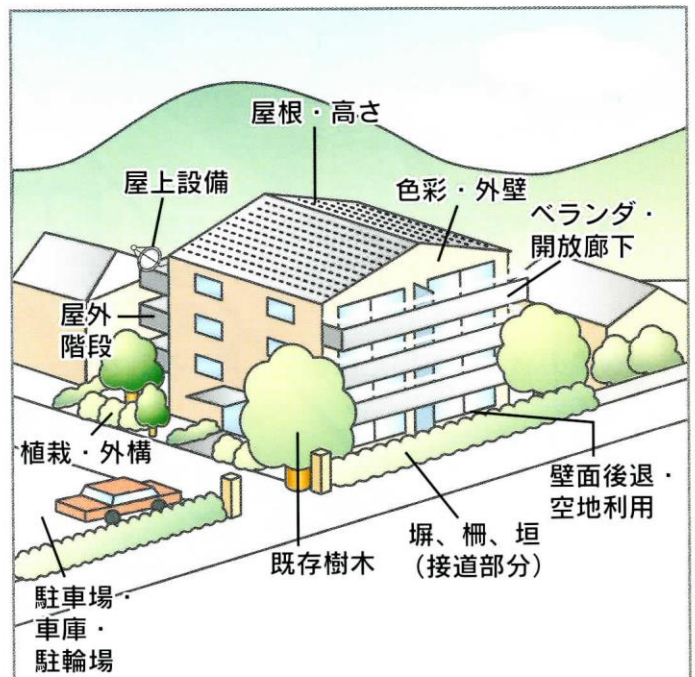
4

建築物の意匠、色彩等の周辺景観との調和

良好な景観形成のため、「鎌倉市都市景観形成基本計画」や「一定規模以上の建築物等の景観形成ガイドライン」を参考に、地域特性を踏まえ、周辺景観と調和した計画になるよう心がけましょう。

- 良好な景観作成のために配慮する景観要素とは。
 - 屋根、屋上整備
 - 高さ
 - 色彩、外壁材料、外壁デザイン
 - 低層部の形態
 - 屋外階段
 - ベランダ、開放廊下
 - 壁面後退、空地利用
 - 駐車場、車庫、駐輪場
 - 塀、柵、垣（接道部分）
 - 外構、植栽
 - 広告物、看板、その他

■ 景観形成ガイドライン

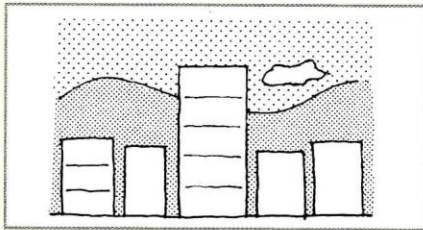


鎌倉における建築物等のデザイン作法

- 景観形成のマナーを守ってください。
- 場所をわきまえてください。景観形成の基本的な作法です。
- 古都鎌倉を意識してください。

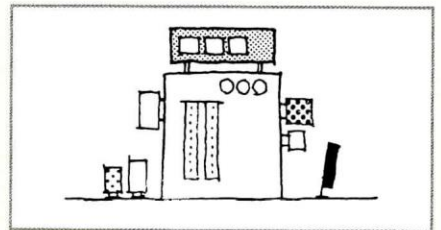
● 迷惑になるデザインとは…鎌倉において景観上問題になるデザイン（例）

高さ



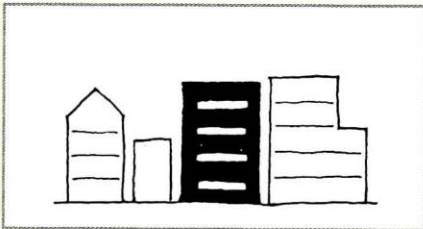
背景となる山並みなどが隠れる
周囲の建物から際立つ

広告・看板



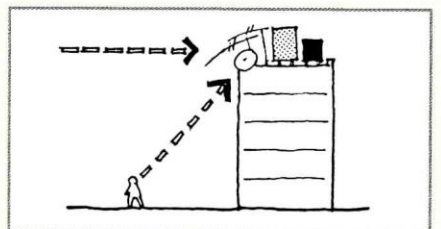
過大、奇抜なデザインで煩雑である

色彩



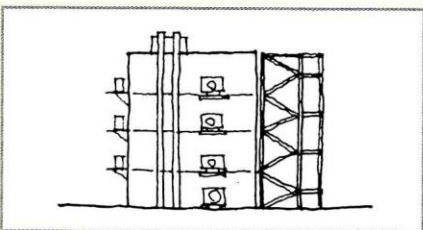
奇抜で過剰な色彩
多種類の色彩の併用

屋上設備



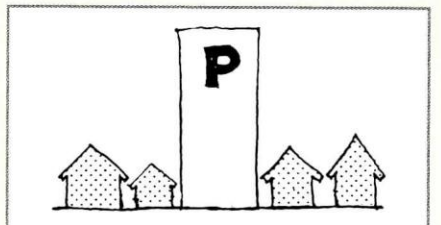
設備やアンテナ、鉄塔などが周囲
から見える位置にある

外壁デザイン1



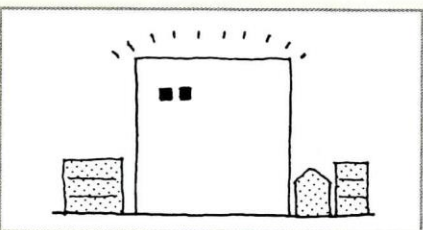
配管や屋外機の露出、屋外階段の
構造物が露出していて目立つ

駐車場・車庫
駐輪場



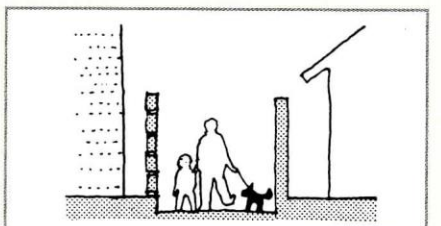
駐車場（特に機械式駐車場）や駐輪場
が遮へいもなく目立つ位置にある

外壁デザイン2



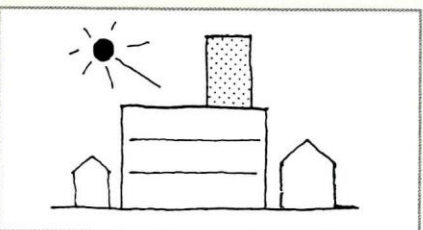
圧迫感のある無機的な長大壁面

塀・柵・垣



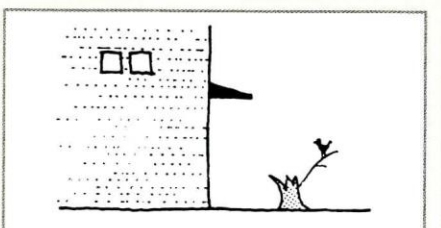
歩行者に圧迫感を与える素材やデザ
イン（コンクリートブロック塀など）

塔屋



必要以上に大きく高い

既存樹木



既存樹木をむやみに伐採すること

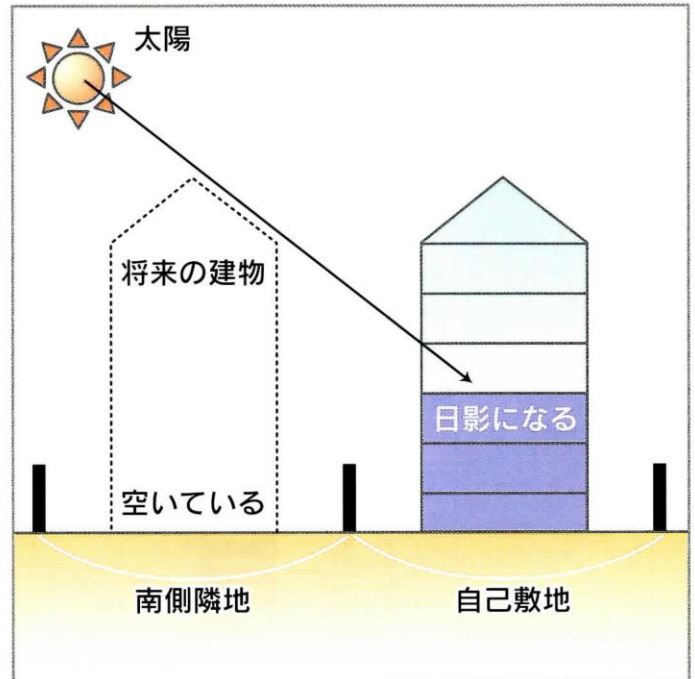
5 共同住宅の自己日照の確保

建築基準法の日影規制は、境界線から隣接地に対して5m以上離れた[※]2階以上に入る日照を基準に組み立てられています。共同住宅を計画する場合には、事業者は共同住宅の将来の自己日照の確保のため、次のような工夫をしましょう。

- 南側の隣接地が空いていても、将来のことを考えて、少しでも自己日照を確保するよう、南側の居室の開口部は隣地境界線から5m以上離す。
- 居室の主な開口部と隣地境界線の間には十分な空間を確保する。

※第一種・第二種低層住居専用地域は、1階以上に入る日照を基準にしています。

■ 自己日照の確保

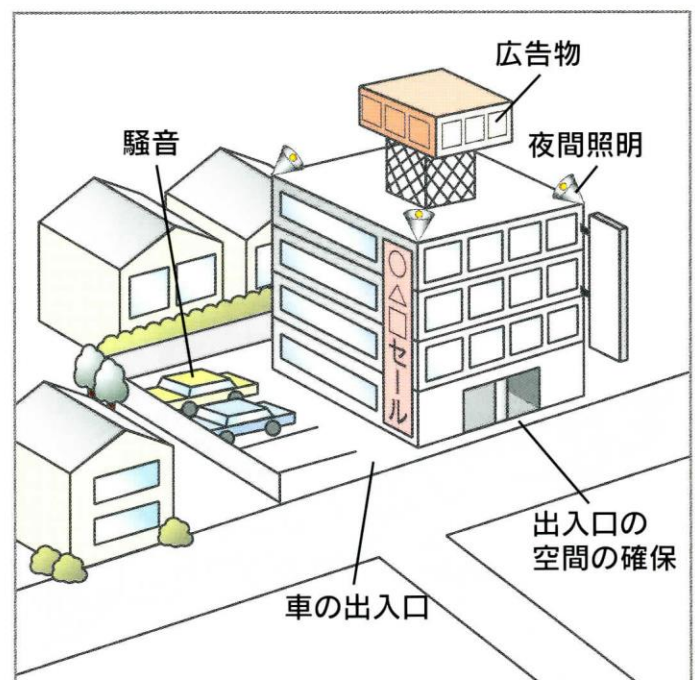


6 不特定多数の利用者がある建築物の配慮事項

不特定多数の利用者がある建築物は、集客に伴い周辺の住環境に影響を与える可能性があります。建築物の適正な利用の確保に努めましょう。

- 不用意な騒音は発生させない。
- 営業時間に配慮する。
- 必要以上の広告物は避ける。
- 出入りの車の交通、騒音に配慮する。

■ 不特定多数の利用施設



工事中の配慮事項

工事の実施にあたっては、周辺の皆さんに多少なりとも迷惑を掛けることになります。周辺の住環境に及ぼす影響を低減するため、必要な措置を採るよう努めましょう。

また、工事車両の経路などに幼稚園や小学校などがある場合は、あらかじめ施設に相談して、その安全を確保するため必要な措置を採ってください。

- 騒音、振動等が発生する行為は、工事の時間帯などに配慮し、できるだけ低減する工法を採用する。また、あらかじめ影響が想定される場合は家屋調査を行う。
- 待機車両などのアイドリングストップを実施し、周辺の環境に配慮する。
- 通学路などが工事車両の経路になる場合は通学時間帯を避け、工事車両の整備のためガードマンを配置する。
- 地元と工事協定を結ぶようにする。



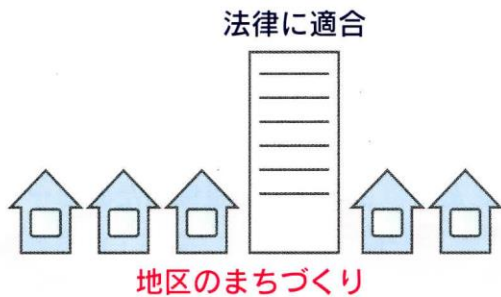
電波障害の対策

電波の受信障害が生じる恐れがある場合は、あらかじめ事前調査を実施してください。受信障害が生じた場合は、ケーブルテレビの活用、共同受信設備の設置、アンテナの改善等、受信障害の解消に必要な措置を採ってください。

建築及び開発行為で配慮するポイント

地区の環境を変える次のような事例について、地区の特性に配慮するとともに、近隣住民等の理解を得るため、お互いの立場を尊重した十分な話し合いを行ってください。

1 法律と地区のまちづくり



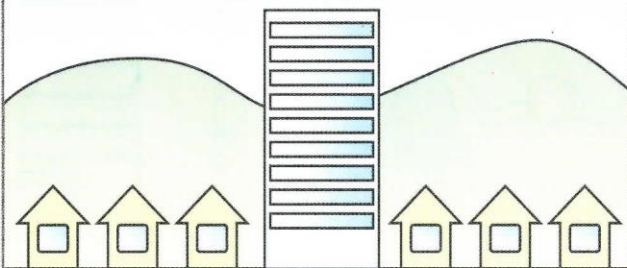
法に適合するのは勿論のこと、地区のまちづくりなどの方針に配慮すること。

2 宅地開発（敷地の細分化）



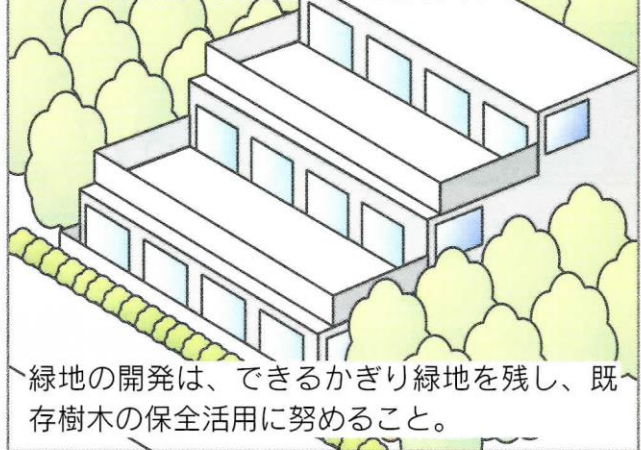
狭小敷地では、日照・プライバシー・緑化などに配慮すること。

3 建築物の形態



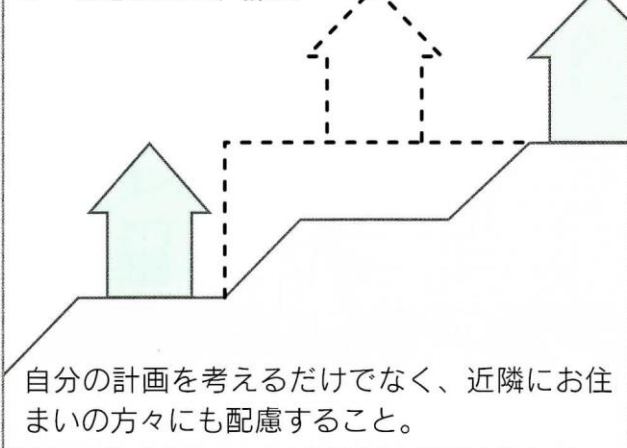
意匠・色彩・高さなど、周辺の景観に配慮すること。

4 緑の保全（斜面緑地、既存樹木）



緑地の開発は、できるかぎり緑地を残し、既存樹木の保全活用に努めること。

5 宅地の盛土、擁壁



自分の計画を考えるだけでなく、近隣にお住まいの方々にも配慮すること。

6 立体駐車施設



隣接する道路の交通の安全を確保し、騒音・排気・景観に配慮すること。

問合せ先：鎌倉市政策部市民相談課

TEL 0467-61-3864