

神奈川県における古都保存の現況について

1 神奈川県における古都保存の現況

(1) 歴史的風土保存区域の指定状況

昭和41年12月	5区域	695.0ha
昭和48年2月		248.0ha (区域拡大)
昭和61年12月		13.0ha (")
平成12年3月		33.0ha (")
5区域		989.0ha

歴史的風土特別保存地区の指定状況

昭和42年3月	9地区	226.5ha
昭和50年4月	"	39.0ha (区域拡大)
昭和63年6月	13地区	305.1ha (4地区新規指定及び既存地区の区域拡大)
平成15年9月	"	3.0ha (区域拡大)
13地区		573.6ha (保存区域の約58.0%)

(2) 規制区域内の行為申請

平成18年度

届出件数 151件

許可申請件数	52件	}	許可件数	42件
			不許可件数	10件

(3) 土地の買入れ (平成18年度末まで)

事業費 約156億円

買入れ面積 約107.8ha (特別保存地区面積の約18.8%)

2 今後の課題

(1) 買入れ地の維持管理

(2) 特別保存地区の指定拡大

(3) 買入れ事業費の確保

歴史的風土特別保存地区の指定について（神奈川県）

1 逗子市域における名越切通し特別保存地区指定の検討

(1) 地区の概要

名越切通し特別保存地区（鎌倉市域）	約 20.0ヘクタール
逗子市域内特別保存地区指定予定面積	約 6.8ヘクタール

名越切通し特別保存地区は、大町・材木座区域内にあり、鎌倉七口のひとつである名越切通し等の遺跡等と一体となる丘陵の自然景観、及び名越切通し付近からの展望域の保存を図ることを目的として指定された地区である。

従前から、歴史的風土保存区域は、鎌倉側のみを指定していたが、平成12年3月、逗子市域についても、鎌倉と連担して歴史的風土を形成している地域として、歴史的風土保存区域に指定されたものである。

この区域には国指定史跡名越切通のほか、高さ10メートルの「大切岸」、及び100あまりのやぐら群などの遺跡等も存在していることや、周辺の自然的環境と一体となって、鎌倉の歴史的風土の枢要な構成要素となっていることなどから、特別保存地区として指定を検討するものである。

(2) 指定の経緯

昭和63年6月17日 名越切通し特別保存地区指定（鎌倉市域のみ）

平成12年3月17日 歴史的風土保存区域拡大告示（逗子市側6.8haを含む）

(3) 現在の状況

逗子市域において、平成12年に拡大された区域について、特別保存地区に指定する方向で事前準備を行っている。

2 鎌倉市緑の基本計画に候補地として位置付けられた地域の指定

これらの候補地（約200ヘクタール）については、その土地環境は現行の特別保存地区と同様な山林であり、良好な環境を有した山丘として、一体的な歴史的景観を形成している。

この山林は、歴史的風土の維持に必要な地区であるとともに、地域の展望域となる山丘であり、歴史的景観の保全のために重要な地区となっているため、特別保存地区として指定を計画しているものである。

風格ある古都と魅力ある新しいまちの共存
(鎌倉市の景観地区・高度地区の指定に向けた取り組み)

1 求められる総合的な取り組み

鎌倉市では古都保存法、風致地区などの法制度とともに、まちづくり条例、都市景観条例、「開発事業等における手続及び基準等に関する条例」など、独自の施策でまちづくりに取り組んできた。

風致地区や第一種低層住居専用地域以外の区域については、建物の用途などの制限があるだけで、高さやデザインについては、周辺環境と調和するよう市民や事業者等に協力を求めているのが現状であり、また、近年の建築基準法などの規制緩和により、これまでの指導行政のみでは対応できない状況が生じている。

このような問題を未然に防ぐとともに、居住環境の維持・向上を目指すために、平成20年3月の都市計画決定を目指して、「景観地区」「高度地区」の検討を進めている。

2 主な内容

[景観地区]

対象地域・・・鎌倉駅・若宮大路を中心とする市街地約220ヘクタール

北鎌倉駅周辺の市街地約7ヘクタール

制限内容・・・建物の高さは15メートルまで

屋根、外壁の色彩は原色・刺激色など周囲のまち並みと不調和になるような色は禁止し、地域で多く使用されている色を推奨。

[高度地区]

対象地域・・・第一種中高層住居専用地域の約340ヘクタール

制限内容・・・建物の高さは15メートルまで

3 今後のスケジュール

平成19年5月 説明会の開催

9月頃 素案作成・閲覧

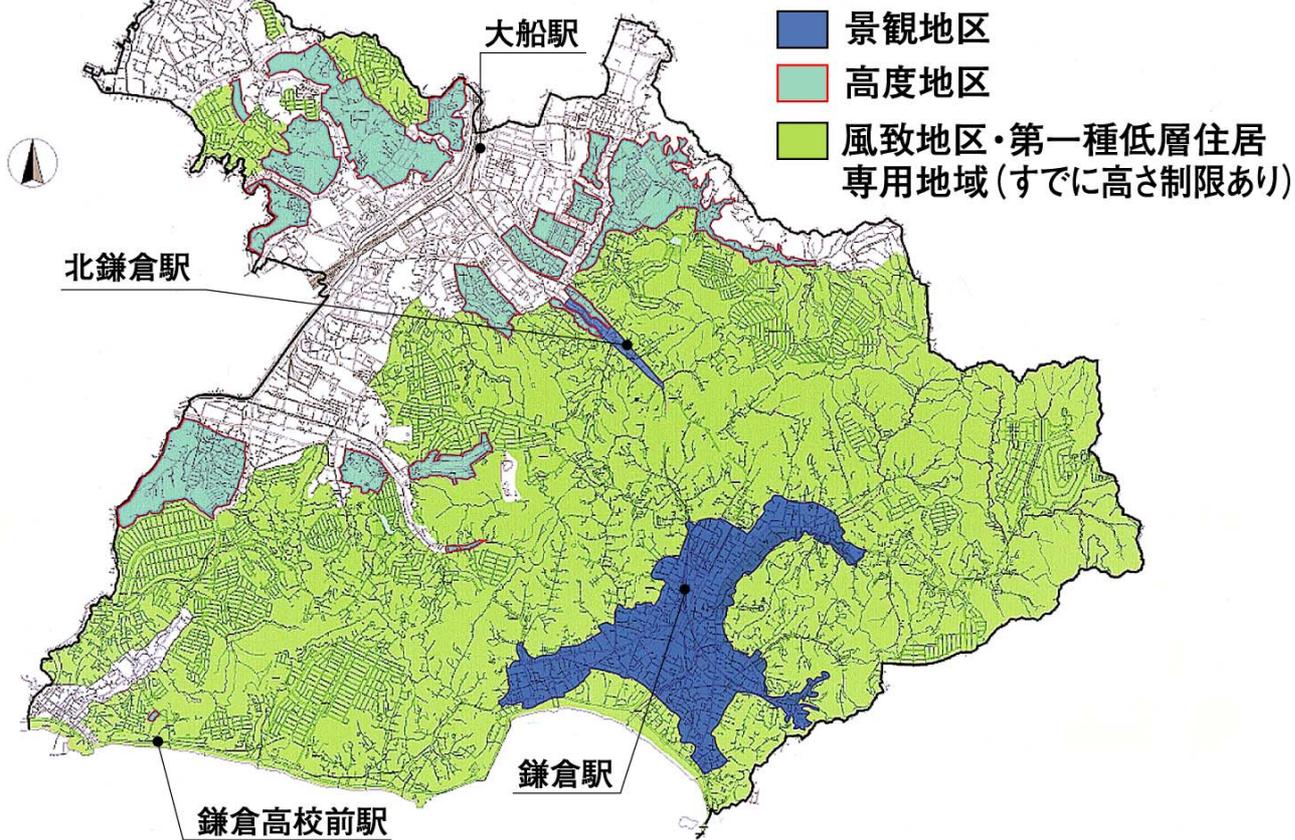
10月頃 公聴会の開催

平成20年1月頃 原案の策定・縦覧

都市計画審議会

3月 都市計画決定・告示

景観地区・高度地区の指定対象区域



3 緩和措置等（案）の内容

景観地区・高度地区内では、次に掲げるものについて、制限の緩和又は適用を除外する予定です。

制限の緩和

- 高度地区内**
- ①建築基準法に基づく総合設計制度※等により市街地の環境の整備改善に資すると認められる建築物は、最高限度高さ15mに5mを加えた高さ（20m）まで高さの制限を緩和します。
 - ②既存不適格建築物※の建替等で、周辺の市街地環境の維持に支障がないと認められる建築物は、既存建築物の高さの範囲まで高さの制限を緩和します。

※総合設計制度とは

一定規模以上の敷地を対象に、公共的なオープンスペースを設けるなど、良好なまちづくりに貢献する建築計画に対して、高さ等の制限を緩和する制度

※既存不適格建築物とは

高度地区の指定時に既に存在し、その制限内容に適合していないが、建てられた当時の法令には違反していない建築物

適用の除外

- 景観地区内**
- ①建築物の屋根や外壁に自然素材や伝統的な素材を使用する場合で、周辺のまち並みに違和感を与えることがないと認められるときは、色彩の制限の適用を除外します。
 - ②用途上、構造上やむを得ない（例えば、歴史的な建造物の復元等）と認められるものは、高さの制限の適用を除外します。

以下に該当するものについては、建築物の高さの制限を適用しません。

- 高度地区内**
- ①都市計画法に規定する地区計画等で建築物の高さの最高限度が定められている区域内の建築物
 - ②公共公益上必要な建築物で、周辺の市街地環境の維持に支障がないと市長が認めるもの

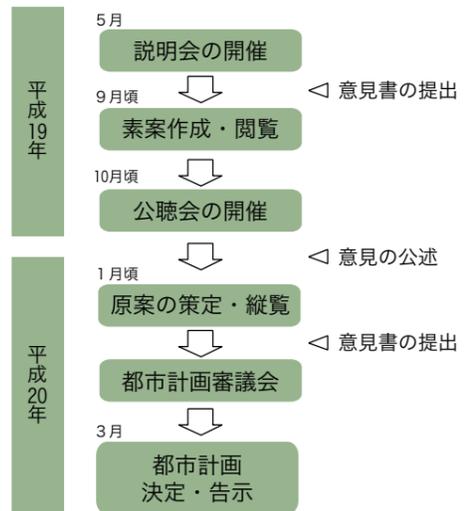
4 スケジュール

市では、平成20年3月の都市計画決定に向けて、説明会や公聴会を開催し、市民の皆さんのご意見をうかがう機会を設けながら、手続きを進めていきます。

なお、景観地区・高度地区の説明会は次のとおり開催しますので、ぜひご参加ください。

※景観地区・高度地区の指定に対するご意見は郵便、ファクス、Eメールで、5月25日（必着）までに都市計画課へお寄せください。

表 スケジュール



説明会の開催日程

開催日	時間	会場
5月7日（月）	18:30～20:00	大船学習センター
5月9日（水）	18:30～20:00	玉縄学習センター
5月11日（金）	18:30～20:00	腰越行政センター
5月13日（日）	10:30～12:00	市役所講堂（第3分庁舎）
5月15日（火）	18:30～20:00	市役所講堂（第3分庁舎）
5月17日（木）	18:30～20:00	深沢学習センター

〒248-8686 鎌倉市御成町18番10号 鎌倉市役所 都市計画課

電話：0467-23-3000（内2321）FAX：0467-23-6939
Eメール：cityplan@city.kamakura.kanagawa.jp
ホームページ：http://www.city.kamakura.kanagawa.jp/plan/plantop.html

風格ある古都と 魅力ある新しいまちの共存

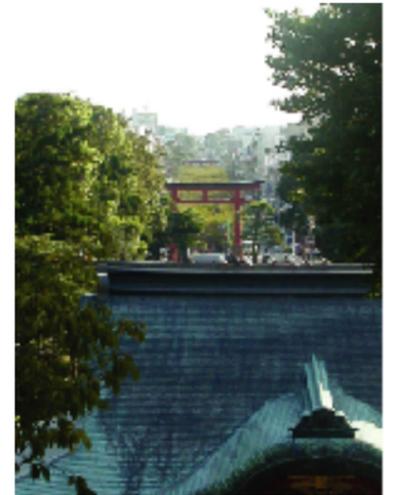
1 景観地区・高度地区の必要性 求められる総合的なまちづくり

鎌倉市では、古都保存法、風致地区などの法制度とともに、まちづくり条例（平成7年制定）、都市景観条例（7年）、「開発事業等における手続及び基準等に関する条例」（14年）など、独自の施策でまちづくりに取り組んできました。

その中で、特に市域の約55%を占める風致地区については、建築物の高さ・配置・緑化などについて規制や誘導を行い、良好な居住環境の維持や自然環境との調和が図られています。

一方、風致地区以外の区域（第一種低層住居専用地域を除く）では、建築物の用途などの制限があるだけで、高さやデザインについては、周辺の環境と調和するよう市民や事業者の皆さんに協力を求めているのが現状です。また、近年の建築基準法の改正等で規模の大きな建築物が建てられるようになったことから、これまでの指導行政のみでは対応できない課題が生じています。

このようなことを未然に防止するとともに、居住環境の維持・向上、風格や賑わいのある市街地の景観形成など、都市マスタープランに示す「将来都市像」の実現に向けた総合的なまちづくりを推進するために、現在、景観地区・高度地区指定の検討を進めています。なお、これは、本市の世界遺産登録に向けた必要な取り組みでもあります。



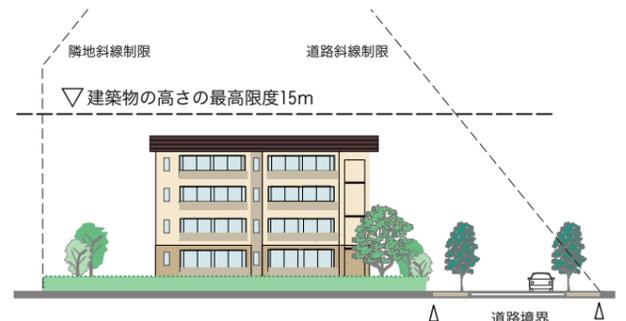
景観地区とは

景観地区とは、良好な景観形成を図るために、建築物の形態意匠（デザイン・色彩等）、建築物の高さの最高限度、壁面の位置の制限、敷地面積の最低限度などを定める制度で、本市の場合、これまで行政指導により、市民・事業者の方々に協力をお願いしてきた建築物の形態意匠（デザイン・色彩等）、建築物の高さの最高限度を定めます。（景観地区で定めた制限への適合は、建築物の高さについては建築確認で、形態意匠については市長の認定により審査が行われます。）



高度地区とは

高度地区は、良好な市街地環境の維持や土地の利用の増進を図るために、建築物の高さの最高限度や最低限度を定める制度で、本市の場合、最高限度を定めます。なお、高度地区は、建ぺい率（敷地面積に対する建築面積の割合）や容積率（敷地面積に対する延べ床面積の割合）を制限するものではありません。（高度地区で定めた制限への適合は、建築確認により審査が行われます。）



外観デザインは、市街地を囲む歴史的風土や周辺のまち並みと調和すること

2 指定対象区域と制限内容（案）

景観地区・高度地区の指定対象区域（図1参照）と制限内容（案）は、次のとおりです。
 高度地区では建築物の高さの最高限度だけを制限しますが、景観地区では建築物の高さの最高限度に加えて、建築物の形態意匠（デザイン・色彩等）を定めます。

景観地区 □対象区域：鎌倉駅周辺及び北鎌倉駅周辺（約227ha）

- 地区特性に合わせ、対象区域内を7区分し（図2参照）、景観形成の考え方、建築物の屋根・外壁の基調色（使用する色と禁止する色）を定めます。
- 建築物の高さの最高限度は、全域15mとします。（第一種低層住居専用地域に指定されている区域を除きます。）

■景観地区の景観形成の考え方

- 若宮大路周辺商業地
建築物の外観デザインは、市街地を取り囲む歴史的風土や周辺のまち並み等と調和し、かつ、均整の取れたものとする。特に、外壁・屋根の色彩は図3の基準に適合したものとする。
- 観光型住商複合地
建築物の外観デザインは、通りや低層を基調としたまち並みが創り出すスケール感と調和の取れたものとする。特に、外壁・屋根の色彩は図3の基準に適合したものとする。
- 住商複合地
建築物の外観デザインは、低中層を基調としたヒューマンスケールなまち並みと調和の取れたものとする。特に、外壁・屋根の色彩は図3の基準に適合したものとする。
- 沿道住宅地
建築物の外観デザインは、沿道の秩序あるスカイラインや、低中層を基調としたヒューマンスケールなまち並みと調和の取れたものとする。特に、外壁・屋根の色彩は図3の基準に適合したものとする。

高度地区 □対象区域：第一種中高層住居専用地域（約340ha）

- 建築物の高さの最高限度は、15mとします。
- 現存する建築物の高さが15mを超えているものの建替や、公共公益上必要な建築物は、制限の緩和又は適用を除外することができます。
※詳しくは、裏面をご参照ください。

- 旧市街地の住宅地
建築物の外観デザインは、背景の山並みと調和し、かつ、低層のスカイラインや趣のある路地等で構成された地域スケールと調和の取れたものとする。特に、外壁・屋根の色彩は図3の基準に適合したものとする。
- 谷戸の住宅地
建築物の外観デザインは、背景の山並みや谷戸の持つスケールと調和の取れたものとする。特に、外壁・屋根の色彩は図3の基準に適合したものとする。
- 海濱住商複合地
建築物の外観デザインは背景の山並み等と調和した中層以下を基調とし、地区の持つスケール感と調和の取れたものとする。特に、外壁・屋根の色彩は図3の基準に適合したものとする。

図1 景観地区・高度地区の指定対象区域図

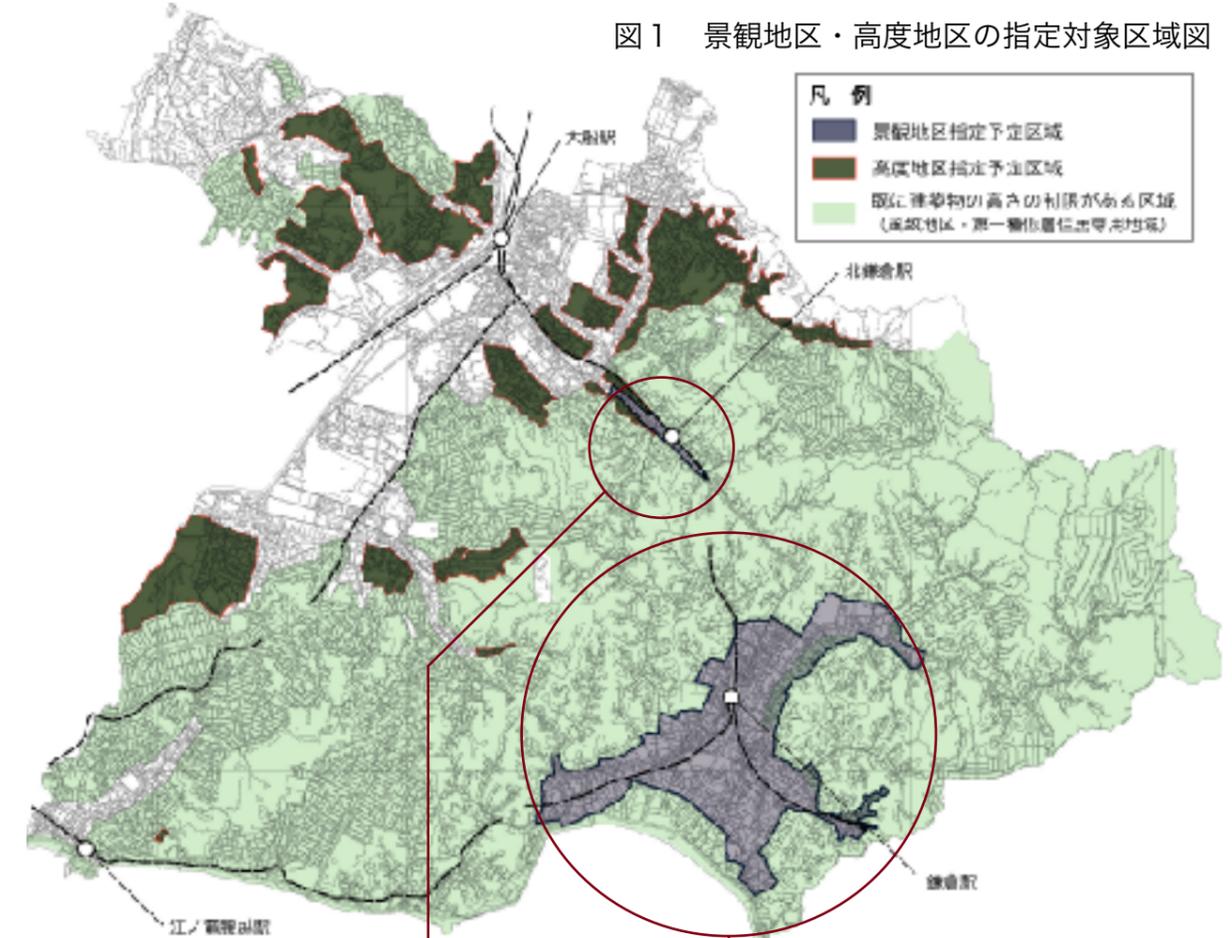


図2 景観地区の地区区分図

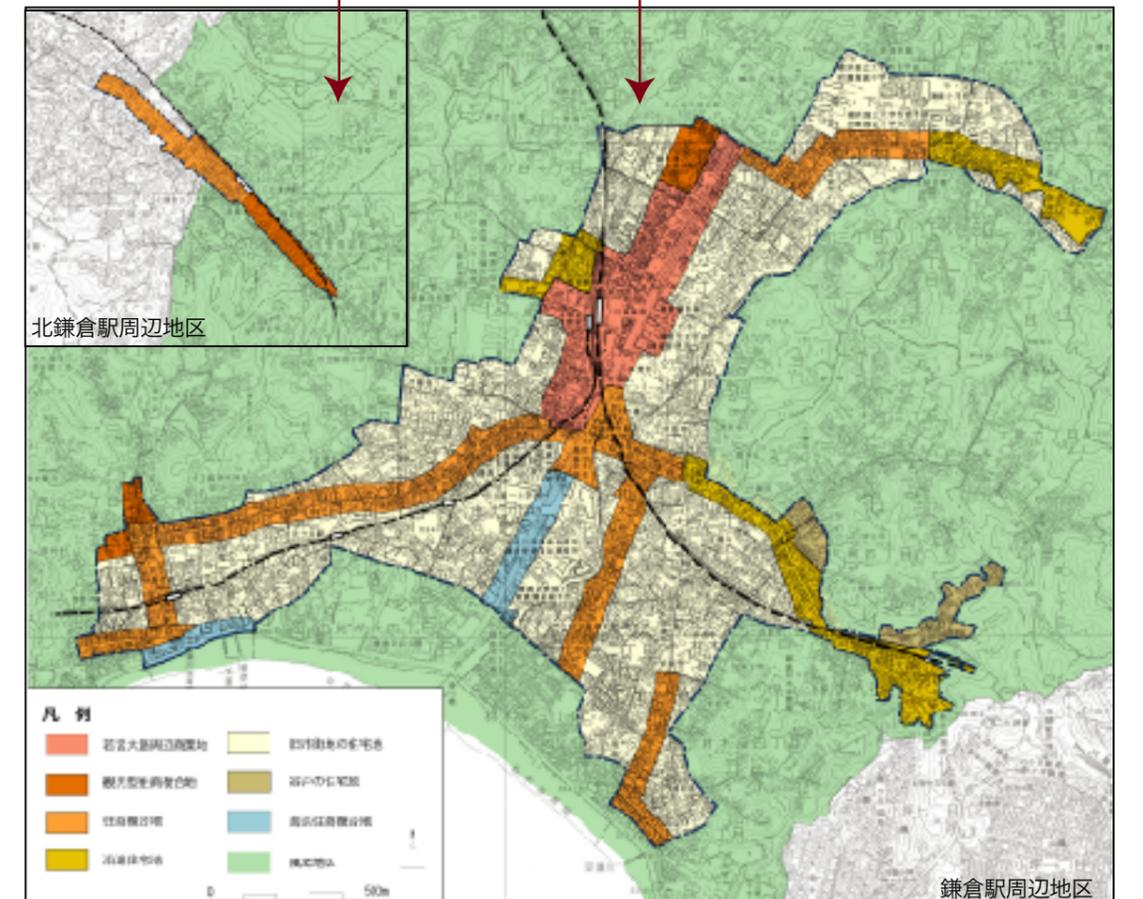
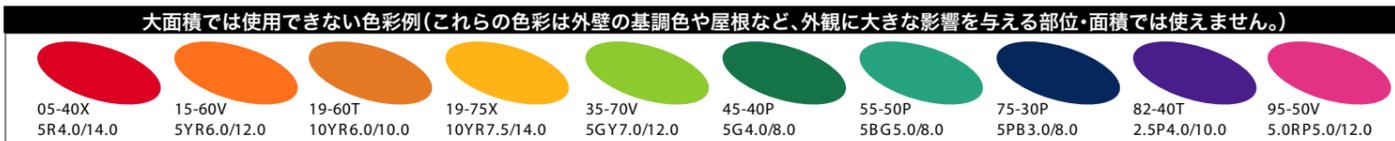
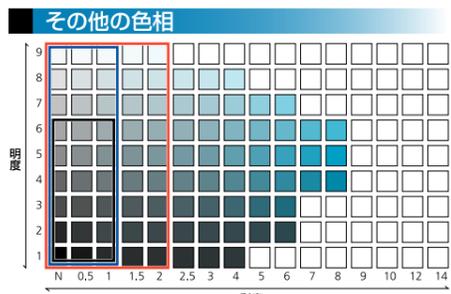
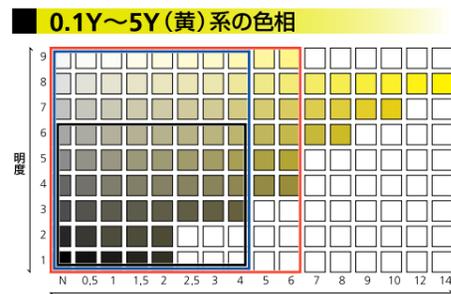
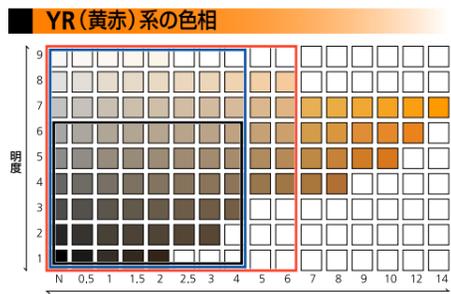
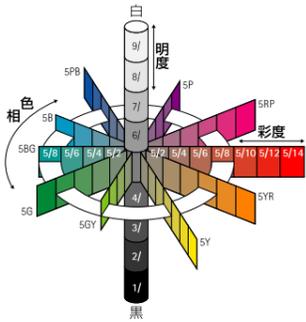


図3 景観地区の色彩基準

市街地を取り囲む歴史的風土等と調和したまち並みを維持するため、建築物の屋根や外壁等の色彩を次のように定めます。

対象	地区区分	色彩の基準(マンセル値)		
		色相	明度	彩度
外壁	若宮大路周辺商業地	0YR~5Y	—	6以下
	その他の地区	0YR~5Y	—	2以下
屋根	全ての地区	0YR~5Y	—	4以下
		その他	6以下	1以下

■マンセル表色系とは
 マンセル表色系は、色彩を客観的に表す尺度で、1つの色彩を色相、明度、彩度という3つの属性の組み合わせによって表現します。
 ○色相は、いろあいを表し、10種の基本色の頭文字をとったアルファベット (R, YR, Y, GY, G, BG, B, PB, P, RP) と、その度合いを示す0から10までの数字を組み合わせ、10Rや5Yなどのように表記します。
 ○明度は、あかるさの度合いを0から10までの数値で表します。暗い色ほど数値が小さく、明るい色ほど数値が大きくなり10に近くなります。
 ○彩度は、あざやかさの度合いを0から14程度までの数値で表します。無彩色は彩度が0となり、鮮やかな色ほど数値が大きくなります。
 ○マンセル値は、これら3つの属性を色相、明度/彩度の順に組み合わせ、10YR8.5/1.0(じゅうワイアル8.5の1.0)のように色彩を表す記号です。



※記号の上段は日本塗料工業会標準色見本帳番号、下段はマンセル値を示しています

※この基準は、周辺の景観に大きな影響を与える基調色に適用するものであり、店舗の低層部などにアクセントとして用いる色彩には適用しません。また、鎌倉の景観形成に重要な役割を果たしている寺社や歴史的建造物等には適用しません。