

第3章 見直しの考え方

1 見直しの基本的な考え方（事前準備）

都市計画公園・緑地の見直しに当たっては、県ガイドラインとの整合を図りつつ、「鎌倉市都市マスタープラン」等の上位計画や関連計画と整合をはかりながら、本市の地域の実情等を踏まえて見直しを行います。

■ 上位計画との整合

【鎌倉都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（平成28年11月）（抜粋）
神奈川県】

- 第2章-3-(4)-①緑地・オープンスペース等の整備・保全の方針
都市計画公園・緑地等については、地域の実情や社会経済の状況を踏まえ、その必要性や配置、規模の検証など見直しを行い、適切に配置する。

【鎌倉市都市マスタープラン（平成27年9月） 鎌倉市】

- III-1-3-4-1) (3) 緑地-身近な緑の保全、都市公園等の緑の保全・創出
 - ① 将来土地利用イメージ
鎌倉地域を囲む緑地やその他のまとまった規模の緑地（主に市街化調整区域）、都市計画法、古都保存法等の法規制により担保された緑地、市街化区域の大規模緑地、その他の市街化区域内の一段の緑地については、保全を図ります。
 - ② 方向性
法規制、買収等多様な手法の活用による現況土地利用（緑地）の維持・管理

2 見直しの手順

県ガイドラインに示された見直しフロー（8ページ参照）をもとに、本市における見直しの手順を次に示します。

(1) 見直し対象（区域）の選定（ステップ1）

県ガイドラインを踏まえ、次の対象を選定することとします。

- ア 見直し時点で、都市計画決定後20年以上経過しても未供用区域が存在し、かつ整備が完了していない区域を未着手区域として抽出します。ただし、地域の実情に応じ、20年未満の都市計画公園・緑地を見直し対象とすることも可能とします。
- イ 長期未着手の区域のうち、次に示す条件を全て満足する場合には、都市公園法により開設されていない場合でも、開設された公園・緑地と同等とみなして見直しの対象としません。
 - ① 都市計画決定した当時の目的は達成されている。
 - ② 都市公園法以外の法令により適切に管理されているとともに、一般に開放されている状態である。
 - ③ 大部分が公有地である。

(2) 必要性の検証 (ステップ2)

見直し対象とした区域について、次の基準をもとに必要性について検証します。

- ア まず、見直し対象が「鎌倉市緑の基本計画」の配置方針や概ねの位置・規模等と整合しているか確認します。
- イ 次に、社会経済情勢の変化等を踏まえ、今後求められる機能を整理して必要性を検証します。
- この際、概ね開設されている公園などは、整備済区域だけで、既に、今後求められる機能を満足しているかを検証して、未着手区域の廃止を検討します。

■ 「鎌倉市緑の基本計画」における配置方針、求められる機能

求められる機能	鎌倉市緑の基本計画における機能の整理	配置方針
①環境保全機能	<ul style="list-style-type: none"> ・生物多様性保全の機能 ・都市環境負荷調節と地球温暖化対策に貢献する機能 	<p>「生き物を育む緑」・「環境負荷を和らげる緑」の配置の方針に位置付けている。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・動植物の生息生育地の保全 ・都市観光を支える緑地の保全 等
②防災機能	<ul style="list-style-type: none"> ・防災の機能 	<p>「安全を高める緑」の配置の方針に位置付けている。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・土砂災害の発生防止につながる緑の確保 ・災害時の避難場所となる緑・オープンスペースの確保 等
③レクリエーション機能	<ul style="list-style-type: none"> ・レクリエーション活動の場提供の機能 	<p>「交流とふれあいを広げる緑」の配置の方針に位置付けている。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・身近な生活空間での交流・活動の場の充実 ・自然・歴史文化とのふれあいの場の保全・整備 等
④景観形成機能	<ul style="list-style-type: none"> ・生活快適性向上の機能 ・都市景観形成の機能 	<p>「暮らしを支え豊かにする緑」・「美しい景観をつくる緑」の配置の方針に位置付けている。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市街地の立地や土地利用に併せた緑の保全・整備・創造 ・市街地における美しい景観づくり 等
⑤その他の機能	<ul style="list-style-type: none"> ・歴史的風土保存の機能 	<p>「歴史文化を守る緑」の配置の方針に位置付けている。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・歴史的風土保存区域の緑の保全 ・重要な歴史文化資源と結びついた緑の保全 等

(3) 実現性の検証 (20年後の将来) (ステップ3)

ステップ2において必要性が高いと判断した区域について、整備の実現性を検証します。

- ア 見直し対象について、宅地化が進行し、用地補償費が膨大になることから整備の見通しが立たない現状があるなど、財政上の観点から実現性を検証します。
- イ また、周辺において、公園・緑地に係る制度等で整備された緑地や広場があることで整備優先度が低下し未着手となっている状況を踏まえ、整備優先度の観点から実現性を検証します。

(4) 代替性の検証 (ステップ4)

ステップ3において実現性が低いと判断した区域について、代替可能な候補地がないか、ある場合には候補地の継続性・担保性について検証します。

- ア 代替可能な候補地の有無
 - ・ まず、周辺に同規模(面積)の空地等があるかを確認し、空地等があれば代替可能かを検討します。
 - ・ 次に、代替可能な同規模の空地等が存在しない場合には、都市公園法や都市緑地法等の公園・緑地に係る制度等により、現に整備・保全された公園や緑地等の施設があるか確認し、機能の代替が可能かを検討します。

■ 代替性の検証イメージ (出典：都市計画公園・緑地見直しのガイドライン(平成27年3月)神奈川県)



イ 継続性・担保性の検証

① 都市施設として都市計画決定

アで代替可能とした候補地について、都市施設として都市計画決定することが可能かを検証します。

② 公園・緑地関連の法令により継続性・担保性を確保

都市施設として都市計画決定できない場合は、都市公園法等の公園・緑地関連の法令により継続性・担保性が確保されているかを検証します。(都市公園、特別緑地保全地区、近郊緑地特別保全地区、歴史的風土特別保存地区等)

(5) 存続の検証（ステップ5）

ステップ4において代替可能な候補地が無いと判断した区域、または代替可能な候補地があっても、継続性・担保性がないと判断した区域について、地域固有の特段の事情を勘案した上で存続するかどうか検証します。

ア 必要性が高いと判断されたが、実現性が低く、代替できる空地等も存在しない場合には、存続することを基本とします。

イ 用途地域の制限に比べ、都市計画法第53条*による制限が相当厳しく、今後も長期にわたり、この制限が継続される場合など、地域の実情を勘案し、やむを得ない場合には、上位計画の位置付けを確認した上で、改めて代替先を都市計画決定することを前提に廃止することも可能とする。なお、上位計画に概ねの位置等の記載がない場合には、上位計画を修正してから廃止することとする。

※ 都市計画法第53条による建築制限について

都市計画施設の区域で建築物を建築しようとするときは、都市計画法第53条第1項の許可を受ける必要があります。

将来的に都市計画公園・緑地を整備する上で支障がないよう、鎌倉市の都市計画公園・緑地の区域内においては、主に、同法第54条に規定する次の要件に該当し、かつ、容易に移転し、又は除去することができるものであると認めた場合に限り、建築を許可しています。

- 1 階数が2以下で、かつ、地階を有しないこと。
- 2 主要構造部（建築基準法第2条第5項に定める主要構造部をいう。）が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これらに類する構造であること。

制限する目的は、都市計画公園・緑地を整備する際に、事業を円滑に進めるとともに、建築物の移転補償費等を必要最低限に抑えるためのものですが、整備の見通しが立たないまま長期間にわたる建築制限をかけつづけることは、土地所有者に対して、土地の売却や建替え等の土地利用を長期にわたり制限してしまうという課題を抱えています。

(6) 検証結果

ステップ1からステップ5までのフローを経て、区域ごとに次の判断を行います。

ア 存続

都市計画公園・緑地を現在の計画のまま存続とします。

イ 変更（付替）

代替性の検証結果に基づき、代替先を都市計画公園・緑地に付替える都市計画変更を行います。

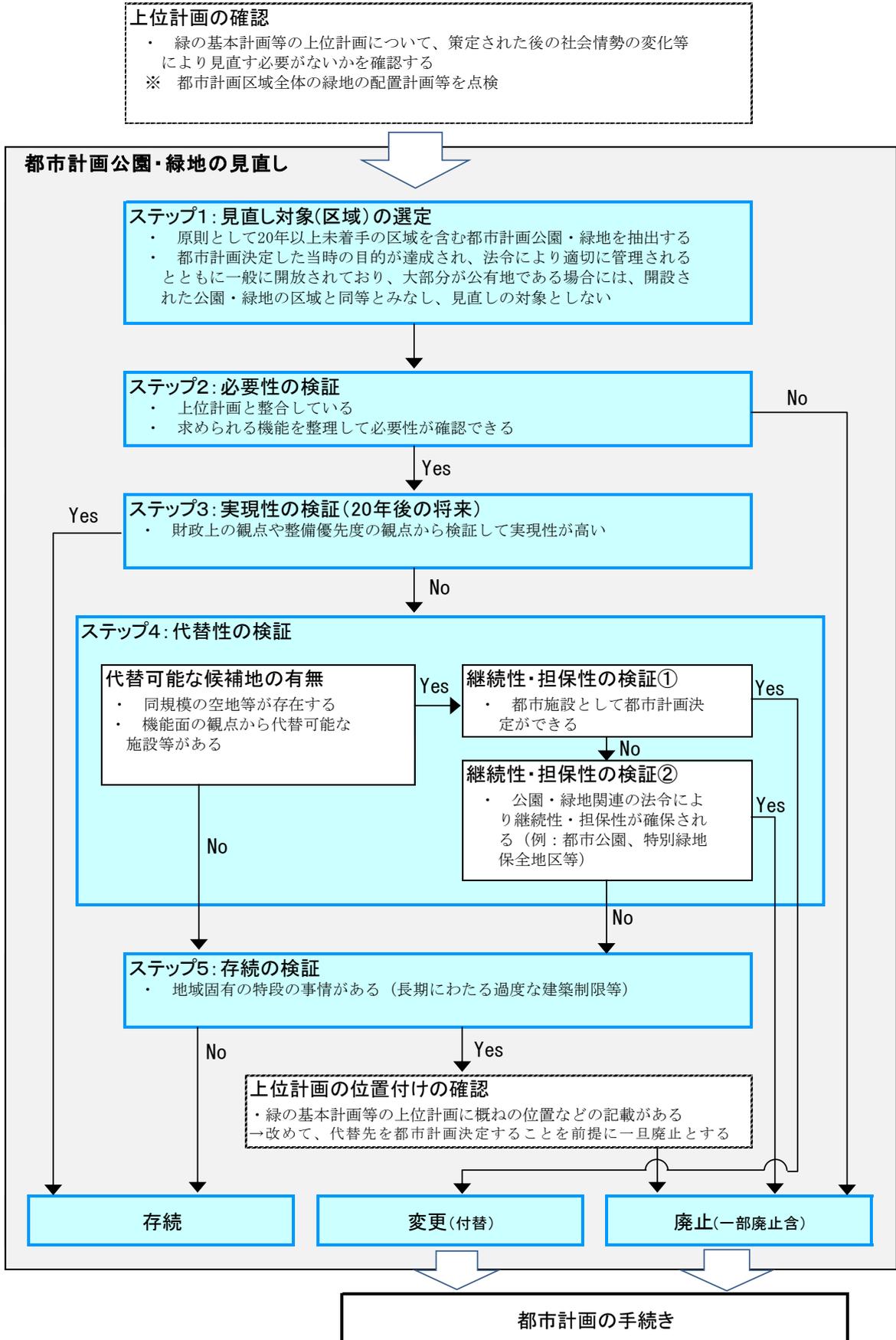
ウ 廃止（一部廃止含む）

都市計画公園・緑地の現在の計画について、全域又は一部区域を廃止します。

※ 個別公園ごとの検証については、13ページ以降に記載しています。

3 見直しフロー

県ガイドラインに従い、次のフローに従って見直しを行います。



出典：都市計画公園・緑地見直しのガイドライン（平成27年3月）神奈川県