

0 | 部門別方針について

1. 部門別方針の分け方

部門別方針は、基本理念及び6つの基本目標を実現させるために必要な個別の部門に関する方針です。都市マスタープランにおいては、物的なまちづくりに関連すると考えられる内容を以下の11の部門に分けて、その方針を示しています。

1. 土地利用の方針
2. 自然環境の保全・回復の方針
3. 都市景観形成の方針
4. 循環型のまちづくりの方針
5. 交通システム整備の方針
6. 住宅・住環境整備の方針
7. 都市防災の方針
8. 福祉のまちづくりの方針
9. 産業環境整備の方針
10. 観光・文化・スポーツ・レクリエーション環境整備の方針
11. 拠点とゾーンの整備方針

2. 各部門別方針の基本的な構成

各部門別方針は、基本的に以下のように構成されています。

1. 各部門別の状況

部門別方針に関わる状況の変化を示しています。

2. 主な動向と取り組み

都市マスタープラン策定(平成10年3月)以降の主な社会動向やまちづくりの取り組みについて示しています。

3. 重点的に取り組む内容

市民意見等を基本に各部門別方針について、重要度・優先度を考慮した《重点的に取り組む内容》を示しました。また、可能な限り具体的な取り組みについても示しています。

* 部門別方針(P20～P54)については、都市マスタープラン(本編)部門別方針(P27～P126)を補足、強化する内容となります。(P15「4. 本書の取り扱い」を参照)

1 土地利用の方針

～緑と歴史的環境に囲まれた市街地に、くらしの場、なりわいの場、たのしみの場を適切に配置するために～

1. 土地利用の状況

- 市全体の土地利用は、山林の面積が最も多く、平成12年では1,319.3haとなっています。

表 主な土地利用の推移

(資料：都市計画基礎調査、上段：面積、下段：構成比)

		平成7年	平成12年	増減
自然的 土地利用	農地	146.9ha 3.7%	132.2ha 3.3%	▲14.7ha ▲10.0%
	山林	1,374.7ha 34.8%	1,319.3ha 33.4%	▲55.4ha ▲4.0%
	その他	109.9ha 2.8%	147.7ha 3.7%	37.8ha 34.4%
都市的 土地利用	住宅系	1,211.2ha 30.6%	1,210.2ha 30.6%	▲1.0ha ▲0.1%
	商業系	81.0ha 2.0%	110.2ha 2.8%	29.2ha 36.0%
	工業系	125.2ha 3.2%	114.8ha 2.9%	▲10.4ha ▲8.3%
	その他	904.1ha 22.8%	918.6ha 23.2%	14.4ha 1.6%
計		3,953ha 100.0%	3,953ha 100.0%	－

(注)

- ・自然的土地利用における「その他」とは、河川、海浜、荒地などである。
- ・都市的土地利用における「その他」とは、文教・厚生用地、公共用地、道路などである。
- ・平成7年と平成12年では土地利用の分類に若干差異があり、そのことによる数値の変動も含んでいる(ちなみに、平成7年に山林として分類されていた区域を含む1件1ha以上の開発行為の合計面積は約10haである)。

2. 主な動向と取り組み

部門別の方針(本編36～50ページ)に掲げる具体的な方針についての主な動向と取り組みは次のとおりです。

方針

1) 住宅系土地利用

土地利用面積は横ばいであるが、中高層共同住宅の建設、敷地の細分化等の変化が見られる

- 平成12年における住宅系土地利用面積は1,210.2haで、市域の30.6%を占めています。また、平成7年と比べてほぼ横ばいと言えます。
- 既存の住宅地においては、中高層共同住宅の建設、敷地の細分化の増加が見られます。

住環境保全のため、法令に基づく地区の指定等を行った

- 風致地区の拡大[9ha(2,194ha)]、種別の指定(H14.4)を行ったほか、地区計画[3(5)地区]の策定及び景観形成地区[1地区]の指定を行いました。また、地域住民による住環境の保全のための取り組み等により建築協定[2(12)地区]、住民協定[5(42)地区]の締結、自主まちづくり計画[6(8)地区]の策定が行われました。

※〔〕内は住宅系土地利用における件数で、()内は平成10年度以前のものを含んだ数字。

方針

2) 商業系土地利用

良好なまち並み形成のための地区指定を実施した

- 平成12年における商業系土地利用面積は110.2haで、市域の2.8%を占めています。
- 良好なまち並み形成の取り組みにより、地区計画(1地区)の策定(H14.8)、景観形成地区(2地区)の指定(H10.7、H17.1)を行いました。

※()内は商業系土地における件数。

図 建築協定、住民協定、地区計画の状況（平成 10 年度以降に策定された地区のみ）

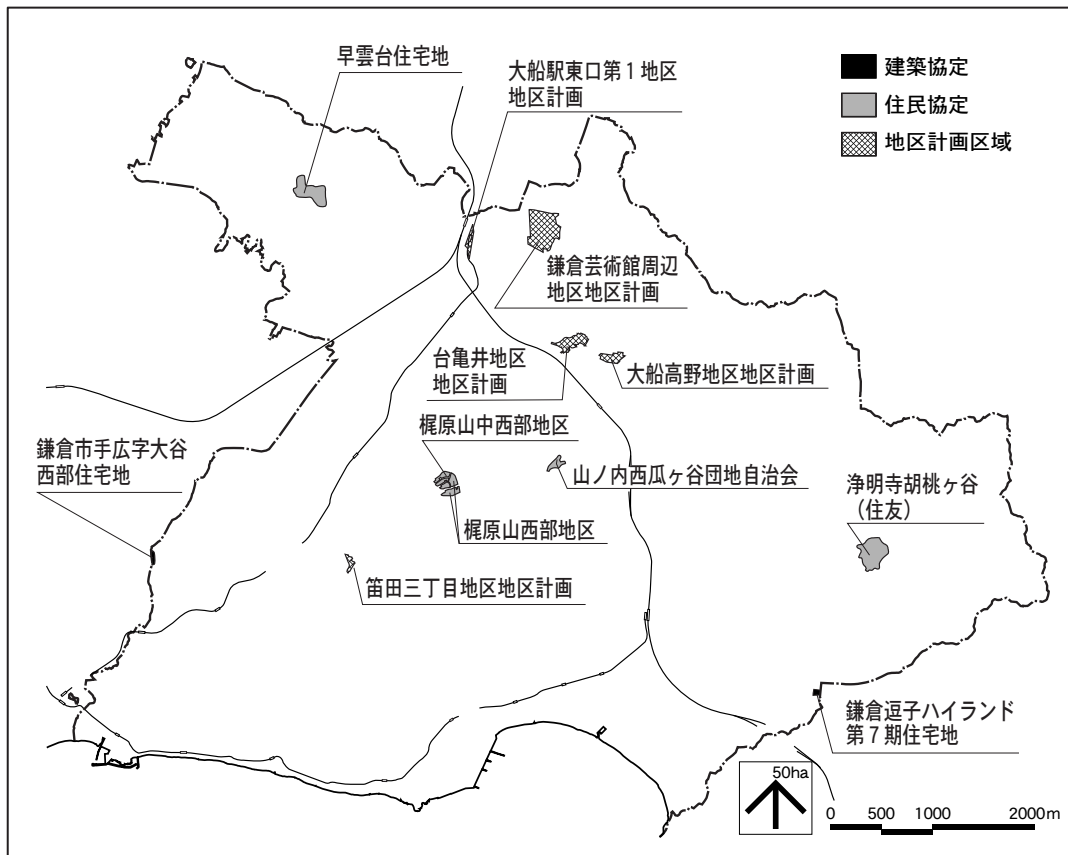


図 自主まちづくり計画、景観形成地区の状況（平成 10 年度以降に策定された地区のみ）

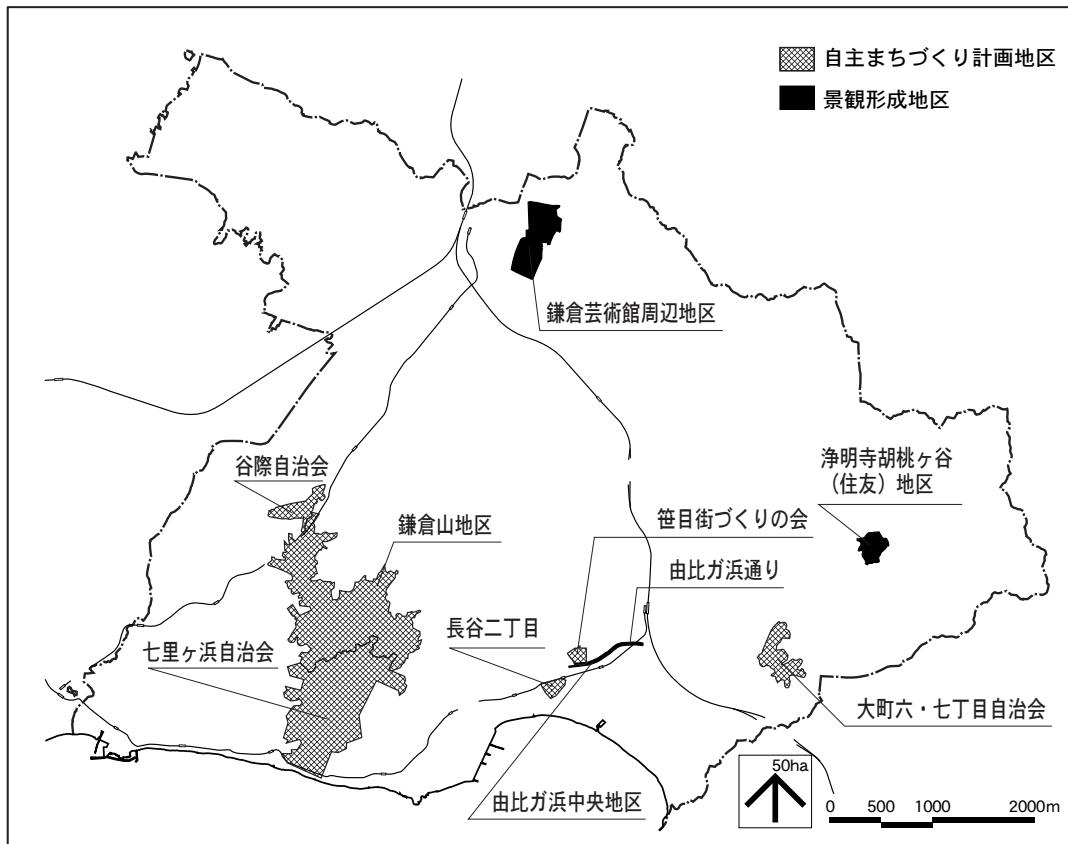
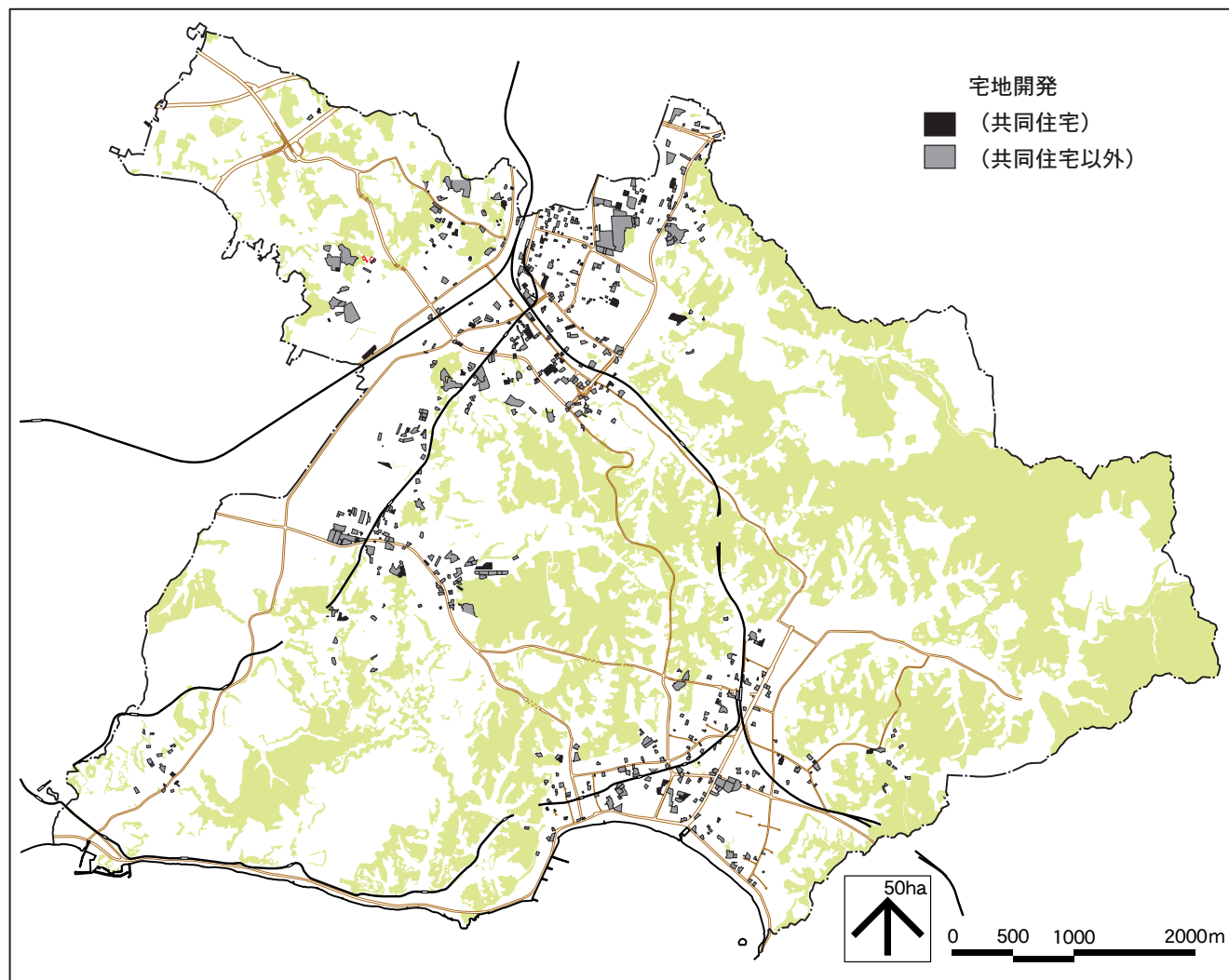


図 宅地開発の状況（平成10年～平成14年）



方針 3) 工業系土地利用

大規模な土地利用転換の動きも見られ、土地利用面積は減少している

- 平成12年における工業系土地利用面積は114.8haで、市域の2.9%を占めています。
- 工場や事業所の転出が進み、跡地等で大規模な土地利用の転換が行われました。

大規模な土地利用転換への対応を行っている

- 一定規模以上の土地利用については、まちづくり条例に基づき土地利用の方針等について協議を行っています。
- 大規模な工場の撤退や縮小による土地利用の転換は、本市の産業構造に変化を与えるほか、人口や交通量の一部地域への集中は、都市基盤整備の問題も発生させることから、産業のあり方や土地利用の規制誘導策等を検討しています。

方針 4) その他主要な土地利用

斜面緑地においては中高層共同住宅の建設、墓地の造成が見られる

- 斜面緑地における中高層共同住宅の建設や市街化調整区域における墓地の造成が見受けられます。

開発に関する仕組みを整えた

- 新たに「鎌倉市開発事業等における手続及び基準等に関する条例」（開発事業等基準条例）を制定し、その中で斜面地建築物の建築及び特定斜面地における宅地造成の基準を設けました（H15.4）。また「墓地造営等に関する指導要綱」を制定しました（H16.1）。

3. 重点的に取り組む内容

重点

1) 住宅系土地利用における環境保全

住環境保全のため、法令等に基づく規制・誘導を行うとともに、市民主体の取り組みが行われている一方で、相続等により緑地や大きな敷地が共同住宅等に土地利用転換される場合が多く見られるなど、住環境に変化が生じていることから、今後とも良好な土地利用の維持のための取り組みが重要です。

(1) 良好な土地利用の維持

- 新たな開発計画に対しては、周辺との調和がとれた土地利用を図るために、緑地の確保、景観や周辺の住環境に配慮したものとなるよう誘導するとともに、今後とも周辺住民と事前の調整を十分行うよう事業者に対して指導します。

(2) 住環境の保全

- 低層を主体とした住宅地における共同住宅の建設や敷地の細分化など、住環境が悪化するような土地利用転換や建替えが見受けられます。このため、地元の合意に基づいた地区計画・建築協定等の活用により、良好な住環境の維持・創出を図ります。
- そのため、市民の主体的なまち並み形成のための活動に対するさらなる支援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

- 眺望景観誘導指針(案)等を参考として、地域の特性に応じた建築物の形態のあり方について検討し、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。

- 特に鎌倉地域の中心部については、多くの市民や来訪者でにぎわう古都鎌倉の顔としての景観を形成するため、建築物の高さ等の誘導方策を検討します。

重点

2) 産業系土地利用の適切な誘導

大規模な工場敷地において共同住宅等への土地利用転換が行われており、産業系土地利用の面積が減少していることから、産業系土地利用の維持と産業振興が重要です。

(1) 産業振興施策と連携した計画的な産業系土地利用の維持

- 工場をはじめとした産業系土地利用の転換は、本市の産業活力の低下を招き、さらには用途地域の指定の趣旨とも相反すると考えられることから、産業用地の土地利用の状況を把握し、市が求める産業イメージの提案や振興策を検討するなど、産業系の土地利用が維持されるよう努めます。

(2) 土地利用転換における事前調整の円滑化

- 一定規模以上の土地利用に対しては、事前調整の仕組みの見直しや内容の充実を図るとともに、産業系土地利用のルールづくりについて検討します。特に土地利用転換や高容積率の建築計画に対しては早期の段階での調整を図り、周辺の住環境、景観面や環境面等にも配慮した計画への誘導を目指します。