

住民原案による地区計画の申出について

目次

概要	資料 1
位置図	資料 2
地域地区等.....	資料 3
住民原案計画書	資料 4
住民原案申出書一式.....	資料 5
今後の手続フロー.....	資料 6
令和 3 年度都市計画審議会報告時の主な意見と対応方針	資料 7

【概要】

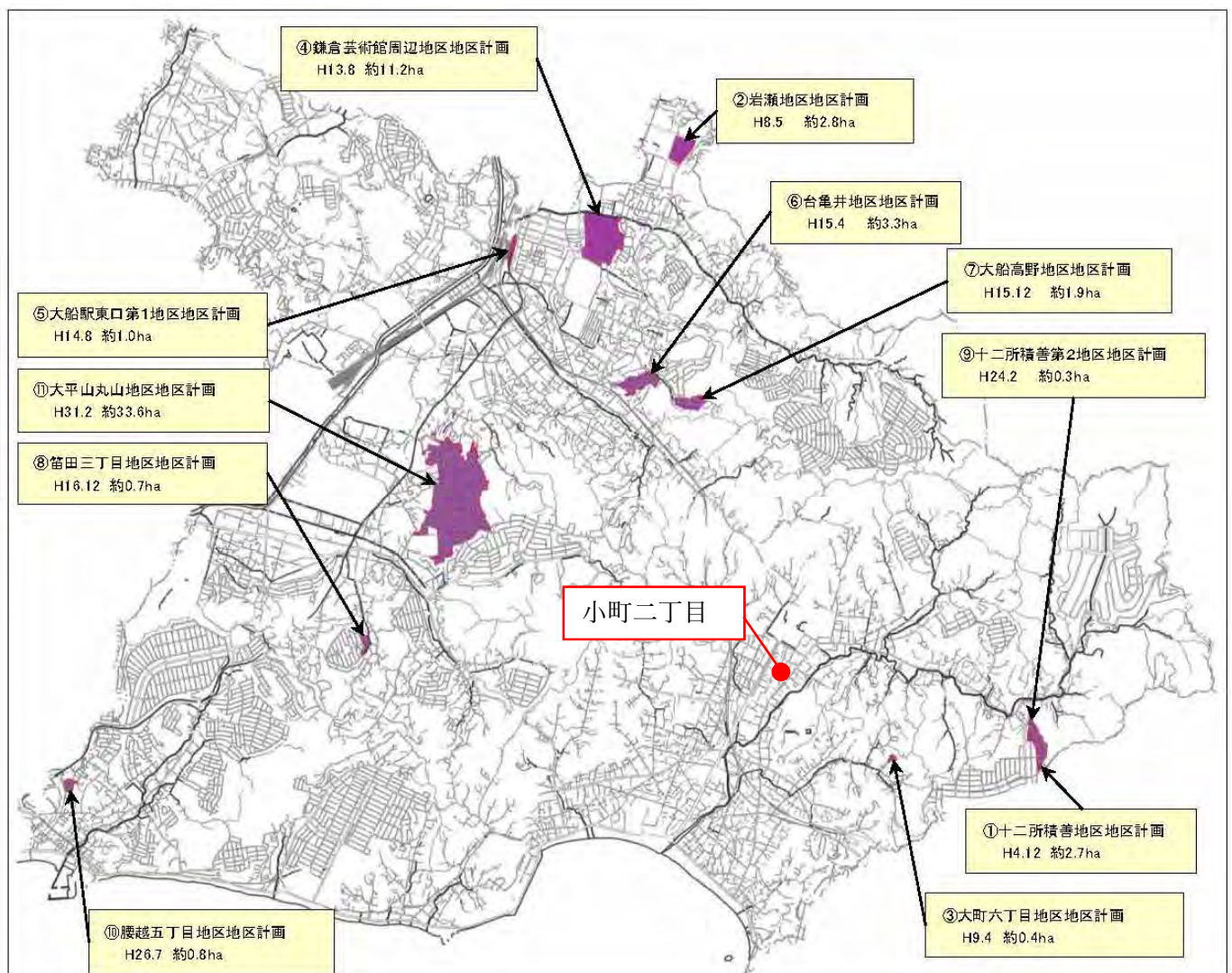
本件は、古都鎌倉に相応しい、うるおいのある低層住宅地として形成、保全し、住民が豊かに暮らすことのできるまちづくりを目標として、令和 3 年 6 月 17 日付けで住民から、都市計画法第 16 条第 3 項及び鎌倉市まちづくり条例第 21 条第 1 項に基づく地区計画の住民原案の申出がなされたものです。

【地区計画とは】

地区計画は、建築物の建築形態、公共施設その他の施設の配置等からみて、一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区を整備し、開発し、及び保全するための計画です。

【鎌倉市内の地区計画】

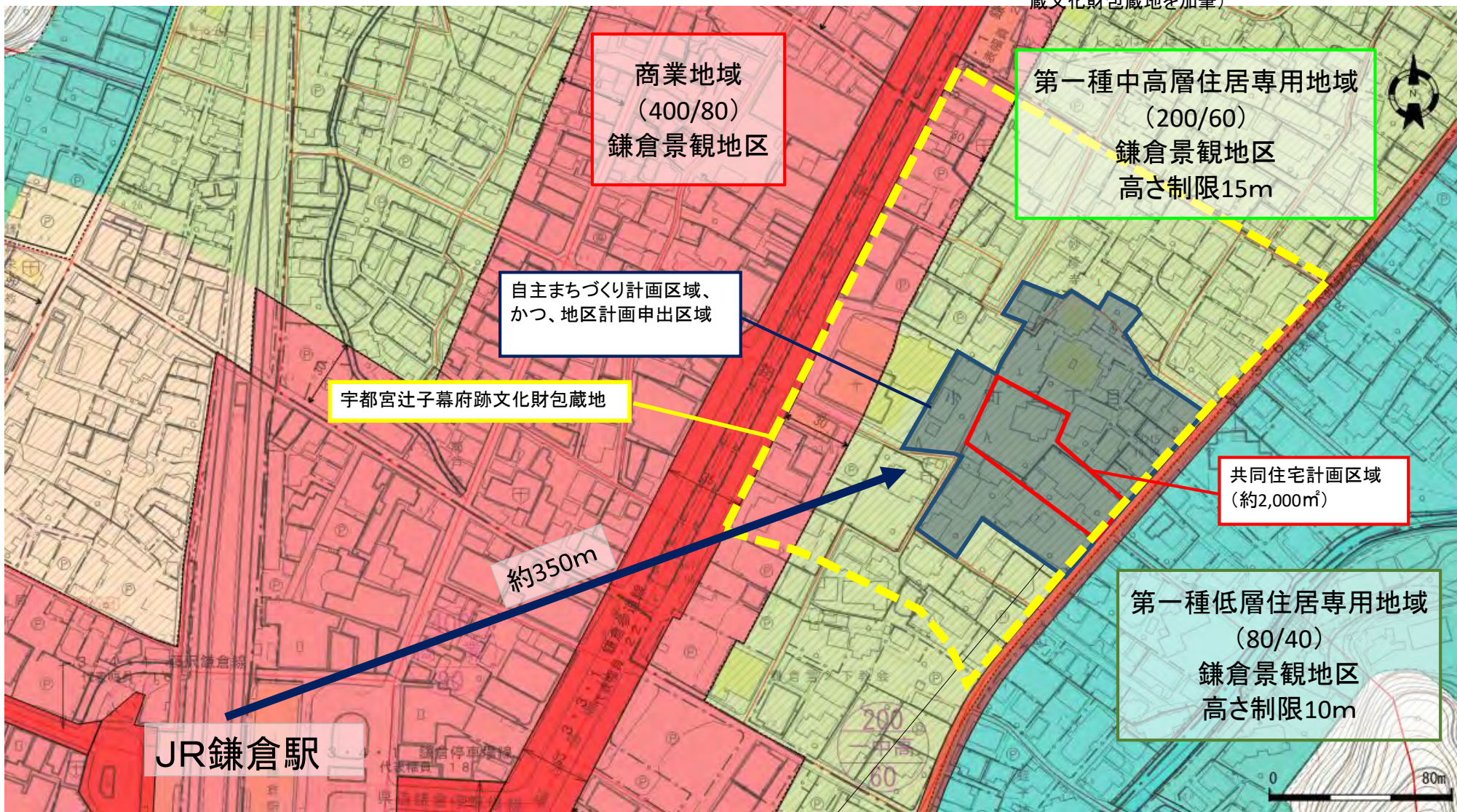
市内では、現在 11 箇所、約 58.7 ヘクタールの地区計画を都市計画決定しており、直近では、平成 31 年 2 月に大平山丸山地区地区計画を変更しています。



位置図

資料2

(令和3年度第3回都市計画審議会報告第6号資料2に
蔵文化財包蔵地を加筆)



鎌倉市小町二丁目386番1ほか

地区計画計画地における地域地区等

1 地域地区等

【区域区分】市街化区域

【用途地域】第一種中高層住居専用地域（建ぺい率 60%、容積率 200%）

【地域地区】準防火地域

鎌倉景観地区（高さの最高限度 15m、旧市街地の住宅地）

【都市マスタープラン】

旧鎌倉低・中層住宅地（土地利用の方針）

旧市街地の住宅地（類型別土地利用の方針）

鎌倉中央地域（地区別方針）

【立地適正化計画】

都市機能誘導区域外、居住誘導区域内

【自主まちづくり計画】

鎌倉宇都宮辻子幕府跡周辺地区自主まちづくり計画

2 用途地域の変遷

昭和 27 年 4 月 14 日～ 住居地域

（建ぺい率及び容積率は、建築基準法に基づく）

昭和 48 年 12 月 25 日～ 第二種住居専用地域（建ぺい率 60%、容積率 200%）

平成 8 年 5 月 10 日～ 第一種中高層住居専用地域

（建ぺい率 60%、容積率 200%）

3 地域地区等の指定・策定

昭和 62 年 10 月 16 日～ 準防火地域

平成 20 年 3 月 1 日～ 鎌倉景観地区（旧市街地の住宅地）

※高さの最高限度 15m

平成 31 年 1 月 23 日～ 鎌倉宇都宮辻子幕府跡周辺地区自主まちづくり計画

※主な制限内容は、建築物の階数、高さを 2 階建て以下、
9 m 以下としたもの

平成 31 年 4 月 11 日 自主まちづくり協定締結

※自主まちづくり計画と内容は同じ

鎌倉都市計画地区計画の決定（鎌倉市決定）

都市計画小町二丁目地区地区計画を次のように決定する。

名称	鎌倉宇都（津）宮辻子幕府跡周辺地区地区計画	
位置	鎌倉市小町二丁目地内	
面積	約 0.9 ha	
地区計画の目標	鎌倉時代の政庁がおかれた地である宇都宮幕府辻子に位置し、民衆が暮らす中心地であった本地区を古都鎌倉に相応しい、うるおいのある低層住宅地として形成、保全し、住民が豊かに暮らすことのできるまちづくりを目標とする。	
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	当地区は、社寺等の歴史的遺産と一体となった低層低密で緑豊かな落ちついた雰囲気を持つ戸建て住宅を主体とした低層住宅地と位置付け、建築物の用途の規制、高さの制限等により閑静で良好な住環境の形成及び維持・保全を図る。
	緑化の方針	緑あふれ、潤いのある住環境を形成するため、敷地内においては緑化を図るよう努める。
	地区施設の整備の方針	地区内道路は、安全な車両の通行を確保するように維持・保全を図る。
	建築物等の整備の方針	閑静なゆとりのある低層住宅地を形成するため、建蔽率、容積率、建築物の用途、高さ、意匠及び形態について明確な規制誘導をする。

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物以外の建築物を建築してはならない。ただし、地区計画の決定の告示日に、現に存する建築物並びに現に建築、大規模の修繕及び大規模の模様替の工事中の建築物がこの規定に適合しない場合においては、当該建築物の建築、大規模の修繕及び大規模模様替に対しては、当該規定は適用しない。</p> <p>(1) 住宅、共同住宅及び長屋</p> <p>(2) 前号の建築物に附属するもの</p>
		建築物の容積率の最高限度	120%
		建築物の高さの最高限度	<p>建築物の高さは 8.2m、軒の高さは 6.8m をそれぞれ超えないものとする。</p> <p>ただし、地区計画の決定の告示日に、現に存する建築物並びに現に建築、大規模の修繕及び大規模の模様替の工事中の建築物（以下、「従前建築物」という。）がこの規定に適合しない場合においては、次に掲げる範囲内において行う建築、大規模の修繕及び大規模模様替については、この限りでない。</p> <p>(1) 従前建築物の同一敷地であること。</p> <p>(2) 従前建築物の高さを超えないこと。</p>
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>1 建築物等の形態</p> <p>(1) 階数は地階を除き 2 以下とする。</p> <p>(2) 屋外広告物等については、設置はしないものとする。</p> <p>2 建築物の色彩</p> <p>(1) 壁面及び屋根の基調色は、色相が R, YR, Y の場合は彩度 4 以下、その他の色相は彩度 2 以下とする。</p> <p>(2) 屋根の基調色は明度 6 以下とする。</p> <p>但し、物置及び車庫はこの限りではない。</p>

「区域、地区の区分の配置は計画図表示のとおり」

理 由

別紙理由書のとおり

【地区計画原案は「資料5」及び「資料4」に掲載しています】

- ・資料5…住民から提出された原本
- ・資料4……資料5の一部を修正したものの修正箇所は資料5 ~ は修正箇所を示す

資料5

(令和3年度第3回都市計画審議会追加資料と同一)

第24号様式(第23条)

地区計画等住民原案申出書

2021年 6月 17日

(宛先) 鎌倉市長

申出者

団体名：鎌倉宇都宮辻子幕府跡周辺地区のまちづくりの会
 代表者住所：
 代表者：
 代表者電話：
 代表者住所：
 代表者：

鎌倉市まちづくり条例第22条第1項の規定により、次のとおり関係書類を添えて地区計画等の住民原案を提出します。

地区計画等の種類	住環境の維持保全
位置及び区域	鎌倉市小町二丁目354番、370番3の一部、379番1、2、3、4、5、381番、382番1、2、3、383番、384番2、385番、386番1、2、8、387番1、2、4、6、7、8、11、12、13、14、15、18、19、21、388番2、7

地積及び筆数	9,852.04平方メートル (33) 筆
地権者の数	17

申出の理由
 鎌倉時代の政庁が置かれた地である宇都宮辻子に位置し、民衆が暮らす中心地であった本地区はこれまで地権者及び住民の自主的な協力により、低層住宅地としての環境を維持してきた地区である。地区計画を定めることにより、古都鎌倉にふさわしい、うるおいのある低層住宅地として形成、保全していく。

申出の概要
 1. 区域の整備・開発および保全の方針
 (1) 土地利用の方針
 当地区は、低層住宅地として位置付け、建築物の用途・高さ等の規制により閑静で良好な住環境の維持及び保全を図る。
 (2) 緑化の方針
 緑あふれ、潤いのある住環境を形成するため、敷地内においては、緑化を図るよう努める。
 (3) 建築物等の整備の方針 ← 地区施設の方針を追記
 閑静でゆとりのある低層住宅地を形成するため、建築物の用途、高さ、建蔽率及び容積率、意匠・形態、色彩等について規制誘導する。

2. 地区整備計画- 建物に関する事項

(1) 建築物の用途の制限

次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。

- a. イ) 住宅（共同住宅及び長屋にあつては、食事、診療又は介護のための共用空間を有するものを除く）
- b. ロ) 宗教施設であつて地区内における既存の宗教施設の建て替え又は増改築に係るもの

(2) 建築物の高さの制限

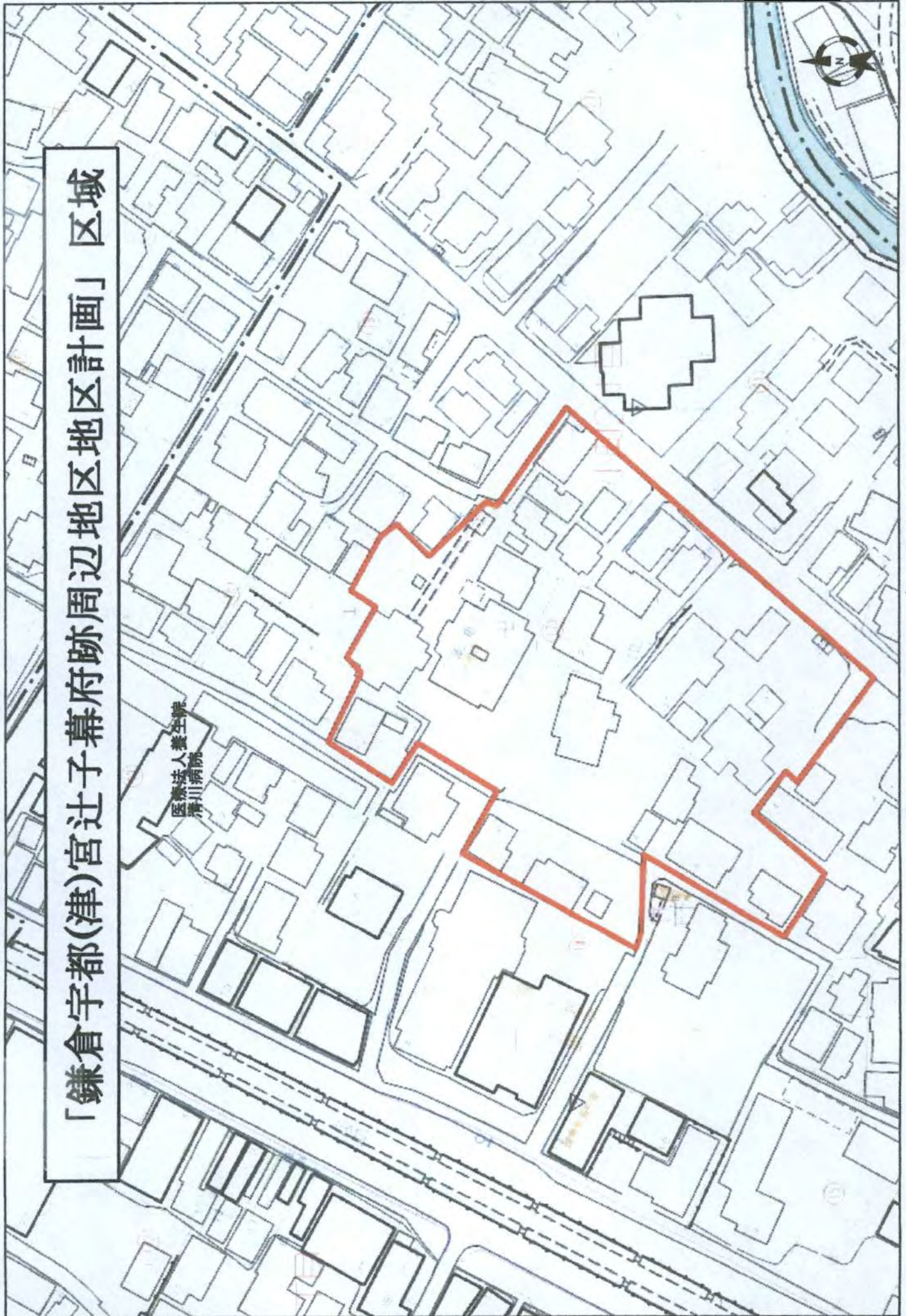
建築物の高さは地盤面から8メートル、軒の高さは6.8メートルをそれぞれ超えないものとし、かつ、階数は2以下とす

鎌倉市役所

令和 3.6.17 受付
 第 559 号

	<p>る。ただし、一階建ての宗教施設については、高さは地盤面から10.8メートル、軒の高さは7メートルをそれぞれ超えないものとする。</p> <p>(3) 建蔽率及び容積率 建蔽率は60%、容積率は120%とする。</p> <p>(4) セットバック 1,000平方メートルを超える開発の場合は公道の中心（鎌倉市の管理する通路を含む）から2メートル以上セットバックすることとし、車輛の通行を確保する。</p> <p>(5) 駐車場 立体駐車場及び20台以上の駐車場を設置してはならない。</p> <p>(6) 建築物等の意匠又は形態の制限 屋根、外壁その他の戸外から可視できる部分については、地区の美観風致を良好に保つため、原色及び刺激的な色彩を用いないものとする。野外広告物（兼用住宅の兼用内容を表示する小規模なものを除く。）等については、設置しないものとする。</p>
その他	
<p>・ *</p>	<p>この申出書には、次に掲げる書類を添付してください。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 1 地区計画等の素案（総括図、計画図及び計画書） 2. 2 地区計画等の住民原案の申出に係る土地所有者等の同意書（第25号様式） 3. 3 条例第22条第3項に規定する判断のために必要な次に掲げる書類 <ol style="list-style-type: none"> 1. (1) 周辺環境への影響に関する調書（第20号様式） 2. (2) 権利者及び周辺住民等への説明に関する調書（第21号様式） 1. 4 その他市長が必要と認める書類

「鎌倉宇都(津)宮辻子幕府跡周辺地区計画」区域



第20号様式(第19条、第23条)

周辺環境への影響に関する調書

2021年 6月 / 7日

1. 1 自然環境への影響	
1. 1)項目	なし
1. 2)大気	なし
1. 3)騒音	なし
1. 4)振動	なし
1. 5)水質	なし
1. 6)地形・地質	なし
1. 7)その他	なし
1. 2 生物への影響	
1. 1)動物	なし
1. 2)植物	なし
1. 3)生態系	なし
1. 3 生活環境への影響	
1. 1)景観	維持・改善
1. 2)日照	維持・改善
1. 3)電波	なし
1. 4)廃棄物等	なし
1. 5)周辺生活基盤 (交通 水道 下水道 公園等)	なし
1. 6)その他	なし

第21号様式(第19条、第23条)

権利者及び周辺の住民等への説明に関する調査

1. 1 説明会等の実施状況(2021年 5月現在)

日時	場所	対象	参加人数	説明内容	備考
2020年9月 ~2021年6 月	構成員宅訪問	構成員	18名	世話人作成の原案及び 地区計画原案の説明、質 疑、意見交換	
2020年10月 31日	鎌倉市生涯ガク シユウセンター 会議室	鎌倉市ま ちづくり 条例第2 1条第2 項第5号 に定める 住民等	10名	地区計画原案説明、質 疑、意見交換	

1. 2. 周知の方法

2. (1) 周知対象 鎌倉市まちづくり条例第21条第2項第5号に定める住民等
3. (2) 周知の方法 個別説明及び説明会
4. (3) 周知内容 説明会及び個別の説明

1. 3 説明会等での参加者の意見と提案者の見解

意見内容	意見者の種別 (地権者、その他の権利者等)	意見に対する提案者の見解
<p>本計画原案に賛成である。 (説明会で表明された理由)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・対象地区は、これまで地権者及び住民が2階建て以下の建物とするように協力し、低層住宅地区を形成してきた。 ・本地区は、古都鎌倉の象徴的な地区であり、辻説法通りの反対側の地区が第一種低層地域であることを考えても、低層住宅地として形成することが重 	地権者(下記一名を除く)及び住民	

<p>要である。</p> <p>・ 潤いのある低層住宅地が維持され、充実していくことは、資産価値の維持のためにも意味がある。 等</p>		
<p>資産価値が下がるため全体について反対</p>	<p>地権者（一名）</p>	<p>当該地区を潤いのある低層住宅地として形成し、保全するという目的のために、提案されている規制は必要である。</p>

1. 4 その他

- ・ 説明会等で配付した資料、周知のために作成したチラシを1部添付してください。
- ・ 説明会等で出された意見及び提案者の見解に関する補足資料等について、必要に応じて1部添付してください。

構成員名簿

	氏名(世帯の代表)	住所	地区計画に対する合意	確認印
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				

注記: 対象区域内に居住する世帯の全て(100%)がこの団体の構成員となっている。

地区計画等の住民原案の申出に係わる説明会出席者

(2020. 10. 31 午後2時 於鎌倉市生涯学習センター3階会議室)

出席者氏名	世帯主氏名若しくは所属先名	連絡先電話番号
[Redacted Content]		

【今後の手続フロー】

(令和3年度第3回都市計画審議会
報告第6号資料5に一部加筆)

神奈川県との事前相談 (令和3年10月13日、12月3日)



鎌倉市土地利用協議会 (令和4年3月17日、10月18日)
(鎌倉市まちづくり条例施行規則第21条第2項)



地区計画を決定する必要性の市長判断・申出人への通知
(鎌倉市まちづくり条例第22条第3項)
(鎌倉市まちづくり条例施行規則第25条)
(鎌倉市まちづくり条例施行規則第21条第1、4項)



(都市計画を必要とする場合)

都市計画手続開始

都市計画審議会での主な意見等	意見への対応方針
1 審議会：この場所は、県の埋蔵文化財包蔵地ですので範囲内を示す必要がある。	資料追加をした。
2 事務局：区域内での埋蔵文化財の発掘調査が行われているか否かについて、発掘調査が行われた可能性がありますので、確認をいたしまして、ご報告はします。	地区計画区域内では、掘立柱建物や柱穴列、井戸、土坑などの遺物が確認されている（調査1箇所のみ H18年）。
3 審議会：少なくとも重要事項説明書に出てくるような案件は精査して住民にお示し、十分に住民にも周知していただきたい。	資料作成をした。
4 審議会：地区取りが、それなりのまとまりはありますが、見ようによっては、かなりゲリマンダー的にはなっているということもあるので、都市計画として決めることが適切かどうかということが都市計画審議会側から決めなければいけない事項ではないかと思う。	現地を確認したところ、区域取りは道路や隣地境界、筆界で区切られており、事務局としては住民の原案を尊重することとした。
5 審議会：鎌倉らしい街並みが残っている場所であり、それをスポット的に残したいという機運が上がっているため、ジグソーパズル的にこれができ、隣に波及するような、ダイナミックに鎌倉の都市計画が変わるのも、21世紀的なあり方ではないか。	住民の原案を尊重することとするが、再度、都市計画審議会の意見を聴取する。
6 審議会：提案型の地区計画であるので、難しいが、できる範囲で、なるべく良い形になるように、ご指導ができればと思っているところである。	
7 審議会：街区単位であるといった形にはなっていません。もし、ここでの地区計画の内容が本当にこの地域にとって必要不可欠なものであるということであれば、一中高の建蔽率 60 パーセント、容積率 200 パーセントの用途地域が指定されているところが、すべて同じ制約の中にあるべきと考えられる。隣接しているところについても同様のものを推進していくという立場を市として取っていくという形で伝わっていくと思う。	
8 審議会：一中高にあたるこの地域、この表通りは若宮大路で商業地域、この裏側をいきなり一低層よりも厳しい高さ制限かけるとするのは日本の都市計画の体系から言えば非常に特殊なものという形である。 この地区はこれまで景観計画などで議論があった中で、ようやく高さ 15メートルというところで決着している状況である。 そこをさらにというところであれば、非常に時間のかかる議論である。全体はやむを得ないとしても、少なくともここは、スポット的な、この範囲だけでもぜひ昔ながらの良さを残したいということが鮮明になってきている。 ただ、一方で、マンションを建てようという事業者が土地を買い、企画も出して、まちづくり条例で検討した後から地区計画が出てくるということがどうなのかという話である。そういう案件は全国色々あり、鎌倉の場合、どうしていくべきなのか事業者を含め、あるいは、地区外の住民の方の意見も含め、あるいは市民全体のご意見も含め、正式な勉強会等をしっかりとやって、いろいろな方からのご意見を伺ったうえで、都計審としても議論をしていくことになるのだと思う。 地区計画は上物のことばかり規制すると考えられがちですので、その狭隘道路をどうするかとか、敷地割をどうするかということも考えなければいけないと思う。	今後、法定手続にあわせ、区域内の権利者には市が決定権者として、丁寧に説明していく。