

鎌倉市都市計画審議会  
資料集

令和5年度 第2回

# 資 料

- 1 諮問第2号 特定生産緑地の指定について
- 2 報告第3号 鎌倉宇都（津）宮辻子幕府跡周辺地区地区計画（原案）  
について

## 令和5年度 第2回鎌倉市都市計画審議会〔会議次第〕

令和5年（2023年）7月26日（水）午後6時から  
鎌倉市役所 第3分庁舎 講堂  
オンライン併用開催（Teams）

### ○ 開 会

#### 1 諮問

諮問第2号 特定生産緑地の指定について

#### 2 報告

報告第3号 鎌倉宇都（津）宮辻子幕府跡周辺地区地区計画（原案）について

### ○ 閉 会

## 鎌倉市都市計画審議会委員名簿

任期：令和4年（2022年）6月1日～令和6年（2024年）5月31日

### 市議会議員

役職	氏名	会派
1	後藤 吾郎 <small>ゴトウ ゴロウ</small>	自民党・無所属の会
2	前川 綾子 <small>マエカワ アヤコ</small>	夢みらい鎌倉
3	吉岡 和江 <small>ヨシオカ カズエ</small>	日本共産党鎌倉市議会議員団

### 市民

役職	氏名	推薦母体
4	大森 道明 <small>オオモリ ミチヒロ</small>	鎌倉市観光協会
5	落合 るみこ <small>オチアイ</small>	鎌倉市農業委員会
6	久保田 陽彦 <small>クボタ ハルヒロ</small>	鎌倉商工会議所

### 学識経験のある者

役職	氏名	所属（専門）
7	◎ 大方 潤一郎 <small>オオカタ ジュンイチロウ</small>	東京大学名誉教授／明治大学特任教授（都市工学）
8	永利 鈴美子 <small>ナガトシ レミコ</small>	建築士（建築）
9	永野 征男 <small>ナガノ ユキオ</small>	日本大学名誉教授（都市地理学）
10	町田 怜子 <small>マチダ レイコ</small>	東京農業大学教授（造園学）
11	○ 村瀬 敦子 <small>ムラセ アツコ</small>	弁護士（法律）
12	○ 村山 顕人 <small>ムラヤマ アキト</small>	東京大学大学院工学系研究科准教授（都市工学）

### 関係行政機関の職員

役職	氏名	所属
13	西山 俊昭 <small>ニシヤマ トシアキ</small>	神奈川県藤沢土木事務所長
14	柳 博泰 <small>ヤナギ ヒロヤス</small>	神奈川県鎌倉警察署長

※氏名は五十音順

※役職は会長◎副会長○

諮問第2号

特 定 生 産 緑 地 の 指 定 に つ い て

## 目次

特定生産緑地指定図（案）	資料 1
特定生産緑地指定しない意向図	資料 2
特定生産緑地指定一覧表	資料 3
位置図	資料 4
指定状況及び事務フロー	資料 5
位置図 指定しない意向	参考資料
関係法令	巻末

鎌倉都市計画図

特定生産緑地指定図(案)

令和四年三月印刷



凡 例		面積 (ha)
市街化調整区域	約 1,384	
第一種住居地域	約 1,294	
第一種中高層住居専用地域	約 28	
第一種中高層住居専用地域 (建築物の高さの制限 20m)	約 121	
第二種中高層住居専用地域	約 366	
第二種中高層住居専用地域	約 1.7	
第一種住居地域	約 268	
第二種住居地域	約 106	
準住居地域	約 23	
近隣商業地域	約 81	
商業地域	約 5.0	
工業地域	約 27	
準工業地域	約 3.8	
工業地域	約 77	
工業専用地域	約 133	
工業専用地域	約 33	
緑地地区	約 2,569	

No.141 指定 (一部)

都市計画図の凡例	都市計画図の凡例
0-0-1 緑地	1-0-1 緑地
0-0-2 公園	1-0-2 公園
0-0-3 公園	1-0-3 公園
0-0-4 公園	1-0-4 公園
0-0-5 公園	1-0-5 公園
0-0-6 公園	1-0-6 公園
0-0-7 公園	1-0-7 公園
0-0-8 公園	1-0-8 公園
0-0-9 公園	1-0-9 公園
0-0-10 公園	1-0-10 公園
0-0-11 公園	1-0-11 公園
0-0-12 公園	1-0-12 公園
0-0-13 公園	1-0-13 公園
0-0-14 公園	1-0-14 公園
0-0-15 公園	1-0-15 公園
0-0-16 公園	1-0-16 公園
0-0-17 公園	1-0-17 公園
0-0-18 公園	1-0-18 公園
0-0-19 公園	1-0-19 公園
0-0-20 公園	1-0-20 公園
0-0-21 公園	1-0-21 公園
0-0-22 公園	1-0-22 公園
0-0-23 公園	1-0-23 公園
0-0-24 公園	1-0-24 公園
0-0-25 公園	1-0-25 公園
0-0-26 公園	1-0-26 公園
0-0-27 公園	1-0-27 公園
0-0-28 公園	1-0-28 公園
0-0-29 公園	1-0-29 公園
0-0-30 公園	1-0-30 公園
0-0-31 公園	1-0-31 公園
0-0-32 公園	1-0-32 公園
0-0-33 公園	1-0-33 公園
0-0-34 公園	1-0-34 公園
0-0-35 公園	1-0-35 公園
0-0-36 公園	1-0-36 公園
0-0-37 公園	1-0-37 公園
0-0-38 公園	1-0-38 公園
0-0-39 公園	1-0-39 公園
0-0-40 公園	1-0-40 公園
0-0-41 公園	1-0-41 公園
0-0-42 公園	1-0-42 公園
0-0-43 公園	1-0-43 公園
0-0-44 公園	1-0-44 公園
0-0-45 公園	1-0-45 公園
0-0-46 公園	1-0-46 公園
0-0-47 公園	1-0-47 公園
0-0-48 公園	1-0-48 公園
0-0-49 公園	1-0-49 公園
0-0-50 公園	1-0-50 公園
0-0-51 公園	1-0-51 公園
0-0-52 公園	1-0-52 公園
0-0-53 公園	1-0-53 公園
0-0-54 公園	1-0-54 公園
0-0-55 公園	1-0-55 公園
0-0-56 公園	1-0-56 公園
0-0-57 公園	1-0-57 公園
0-0-58 公園	1-0-58 公園
0-0-59 公園	1-0-59 公園
0-0-60 公園	1-0-60 公園
0-0-61 公園	1-0-61 公園
0-0-62 公園	1-0-62 公園
0-0-63 公園	1-0-63 公園
0-0-64 公園	1-0-64 公園
0-0-65 公園	1-0-65 公園
0-0-66 公園	1-0-66 公園
0-0-67 公園	1-0-67 公園
0-0-68 公園	1-0-68 公園
0-0-69 公園	1-0-69 公園
0-0-70 公園	1-0-70 公園
0-0-71 公園	1-0-71 公園
0-0-72 公園	1-0-72 公園
0-0-73 公園	1-0-73 公園
0-0-74 公園	1-0-74 公園
0-0-75 公園	1-0-75 公園
0-0-76 公園	1-0-76 公園
0-0-77 公園	1-0-77 公園
0-0-78 公園	1-0-78 公園
0-0-79 公園	1-0-79 公園
0-0-80 公園	1-0-80 公園
0-0-81 公園	1-0-81 公園
0-0-82 公園	1-0-82 公園
0-0-83 公園	1-0-83 公園
0-0-84 公園	1-0-84 公園
0-0-85 公園	1-0-85 公園
0-0-86 公園	1-0-86 公園
0-0-87 公園	1-0-87 公園
0-0-88 公園	1-0-88 公園
0-0-89 公園	1-0-89 公園
0-0-90 公園	1-0-90 公園
0-0-91 公園	1-0-91 公園
0-0-92 公園	1-0-92 公園
0-0-93 公園	1-0-93 公園
0-0-94 公園	1-0-94 公園
0-0-95 公園	1-0-95 公園
0-0-96 公園	1-0-96 公園
0-0-97 公園	1-0-97 公園
0-0-98 公園	1-0-98 公園
0-0-99 公園	1-0-99 公園
0-0-100 公園	1-0-100 公園

生産緑地地区 の指定状況	指定 (一部)	
	平成 5 年指定	平成 6 年指定
134箇所	7箇所(うち6箇所は公示済)	1箇所(公示済)
今回の 意向確認箇所	1箇所	指定しない意向 (一部) 1箇所

凡 例		面積 (ha)
市街化調整区域	約 1,384	
都市計画道路	---	
都市計画河川	---	
都市計画公園・緑地	---	
下水道施設 - ポンプ場	---	
その他の都市施設	---	
公園施設 - コレクション・展示場	---	
土地地区調整事業	---	
市街地再開発事業	---	
高度利用地区	約 2.7	
防火地域	約 31	
準防火地域	約 502	
風防地区	約 2,184	
避難地区 (建築物の高さの制限 10m)	約 232	
特別防災安全地区	約 49.4	
近隣商業特別安全地区	約 131	
公園緑地地区	約 17.0	
地区計画区域	---	

鎌倉都市計画図

特定生産緑地に指定しない意向図

令和四年三月印刷



種別	面積 (ha)
市街化調整区域	約1,384
第一種低層住居専用地域	約1,294
第一種中高層住居専用地域	約28
第二種中高層住居専用地域	約366
第一種住居地域	約121
第二種住居地域	約1.7
準住居地域	約268
近隣商業地域	約108
商業地域	約23
準工業地域	約81
工業地域	約5.0
工業専用地域	約27
過渡地域	約3.8
その他	約77
工業用地	約133
工業専用地域	約33
過渡地域	約2,569

No.141 指定意向なし(一部)

種別	面積 (ha)
市街化調整区域	約1,384
第一種低層住居専用地域	約1,294
第一種中高層住居専用地域	約28
第二種中高層住居専用地域	約366
第一種住居地域	約121
第二種住居地域	約1.7
準住居地域	約268
近隣商業地域	約108
商業地域	約23
準工業地域	約81
工業地域	約5.0
工業専用地域	約27
過渡地域	約3.8
その他	約77
工業用地	約133
工業専用地域	約33
過渡地域	約2,569

生産緑地地区の指定状況	134箇所	平成5年指定	7箇所(うち6箇所は公示済)	平成6年指定	1箇所(公示済)
	今回の意向確認箇所	1箇所	指定(一部)	1箇所	指定しない意向(一部)

凡例	面積 (ha)
市街化調整区域	約1,384
第一種低層住居専用地域	約1,294
第一種中高層住居専用地域	約28
第二種中高層住居専用地域	約366
第一種住居地域	約121
第二種住居地域	約1.7
準住居地域	約268
近隣商業地域	約108
商業地域	約23
準工業地域	約81
工業地域	約5.0
工業専用地域	約27
過渡地域	約3.8
その他	約77
工業用地	約133
工業専用地域	約33
過渡地域	約2,569



特定生産緑地指定一覧表

箇所番号	農地等の所在地	地番	特定生産緑地 指定面積(案)	生産緑地地区 都市計画 決定面積	当初指定 年月日	指定する 範囲	特定生産緑地指定基準への適合性				判定	備考
							要綱第3条 指定の要件 該当項目	同要綱第3条(1)に基づく 指定基準 1 指定の要件 該当項目	同要綱第3条(1)に基づく 指定基準 2 指定する農地等 該当項目	同要綱第3条(1)に基づく 指定基準 3 指定しない農地等 該当項目		
141	鎌倉市上町屋字長島	376-1	600㎡	630㎡	平成5年12月24日	一部	(1)及び(2)	(1)、(2)及び(3)	(1)	なし	適合	
		376-2				指定意向なし						

資料3

令和5年度第2回都市計画審議会資料

【凡例】  
 要綱…… 鎌倉市特定生産緑地指定等に  
 関する事務取扱要綱  
 指定基準… 鎌倉市生産緑地地区指定基準

特定生産緑地に指定しない意向を確認した生産緑地地区一覧表

箇所番号	農地等の所在地	地番	都市計画 決定面積	当初指定 年月日	指定意向の ない範囲	備考
141	鎌倉市上町屋字長島	376-1	630㎡	平成5年12月24日	一部	指定面積 600㎡
		376-2			指定意向なし	指定しない意向面積 30㎡

◆鎌倉市特定生産緑地指定等に関する事務取扱要綱  
 (指定の要件)  
 第3条 特定生産緑地に指定することができる生産緑地地区は、次の各号に掲げる要件を満たすものとする。  
 (1) 鎌倉市生産緑地地区指定基準(平成30年7月5日)の1指定の要件及び2指定する農地等並び  
 に鎌倉市生産緑地地区指定基準細目(平成30年7月5日)に掲げる条件に該当していること。  
 (2) 申出基準日から起算して2年前の日が属する年度の初日を経過した生産緑地地区であること。  
 ただし、生産緑地地区の区域を拡大する都市計画変更をした拡大部分(以下「生産緑地地区の拡  
 大部分」という。)については、前述の「2年前」とあるのは「5年前」と、「生産緑地地区」  
 とあるのは「生産緑地地区の拡大部分」と読み替えるものとする。

◆鎌倉市生産緑地地区指定基準  
 1 指定の要件  
 生産緑地地区として定めることができる農地等は、次に掲げる要件に該当する一団の農地等の区域とする。  
 (1) 公害又は災害の防止、農林漁業と調和した都市環境の保全等良好な生活環境  
 の確保に相当の効用があり、かつ、公共施設等の敷地の用に供する土地とし  
 て適しているものであること。  
 (2) 300平方メートル以上の規模の区域であること。  
 (3) 用排水その他の状況を勘案して農林漁業の継続が可能な条件を備えていると  
 認められるものであること。  
 2 指定する農地等  
 1の指定の要件に該当する一団の農地等の区域のうち、次のいずれかに該当するものであること。  
 (1) 各種の中長期計画等に適合しているもの。  
 (2) 新たに指定することにより、既に指定した2以上の生産緑地地区の一体性が  
 図られるもの又は既に指定した生産緑地地区の整形化が図られるもので、一  
 団の農地等で良好な都市環境の形成に資するもの。  
 (3) 延焼防止の機能を有するなど、災害対策の観点から効果が期待できるもの。  
 (4) 同一の街区又は隣接する街区に存在する複数の農地等が、一体として緑地機  
 能を果たすことにより、良好な都市環境の形成に資するもの。  
 3 指定しない農地等  
 次の各号のいずれかに該当するものは、前2項にとらわれず指定をしない。  
 (1) 高度利用地区、特定街区の区域内にあるもの。  
 (2) 周りを塀で囲ってあるなど、公園緑地の補完機能が十分に発揮できないもの  
 と認められるもの。  
 (3) その他市長が指定をしない特別な理由があるもの

三菱電機  
鎌倉製作所

200
工業
3種高度
60

200
工業
3種高度
60

200
一住
2種高度
60

200
一住
2種高度
60

13No.141指定(一部) 上町屋字長島376番1 (600㎡)



上町屋付近



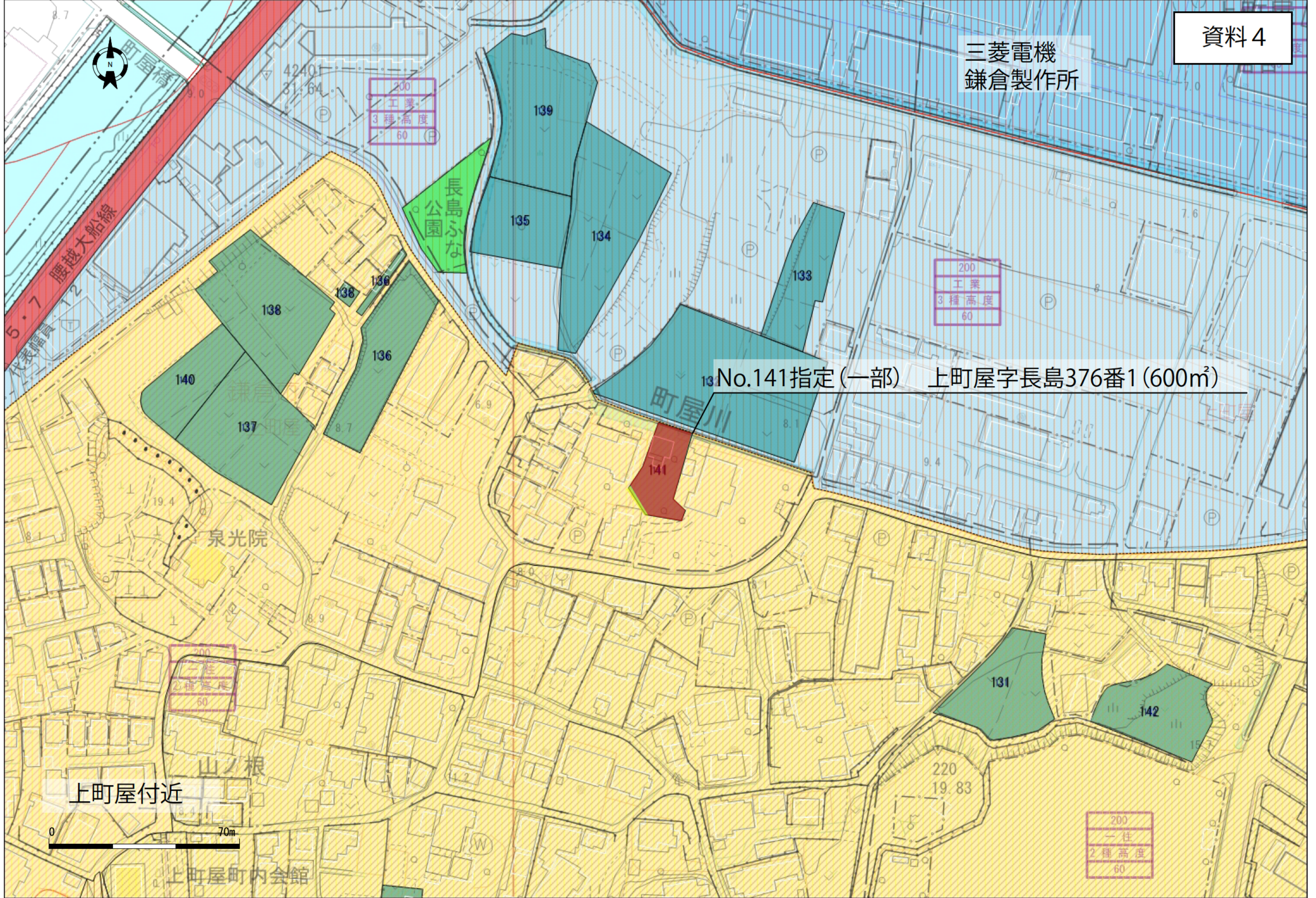
上町屋町内会館

泉光院

山之根

長島ふな  
公園

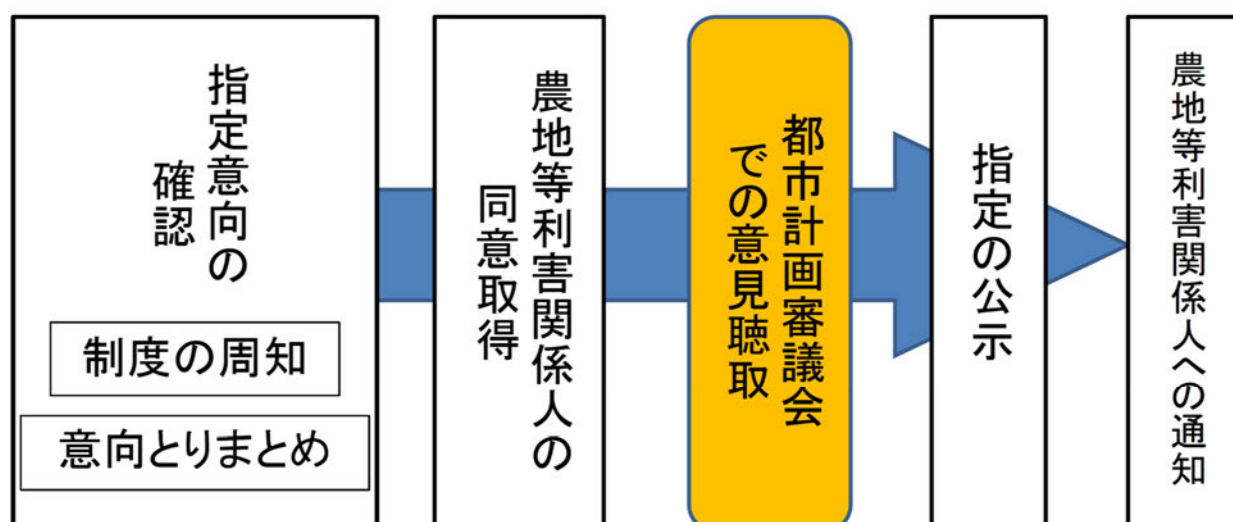
町屋川



## ■意向確認状況(平成5年指定)

全域	指定意向 確認済	指定しない 意向確認済	意向 未確認
7箇所	6箇所 (全部)	0箇所 (全部)	0箇所 (全部)
	1箇所 (一部)	1箇所 (一部)	0箇所 (一部)

## ■指定事務のフロー



三菱電機  
鎌倉製作所

200  
工業  
3種高度  
60

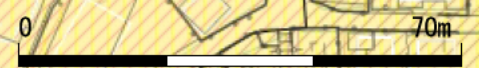
200  
工業  
3種高度  
60

No.141指定しない意向(一部) 上町屋字長島376番2 (30m<sup>2</sup>)

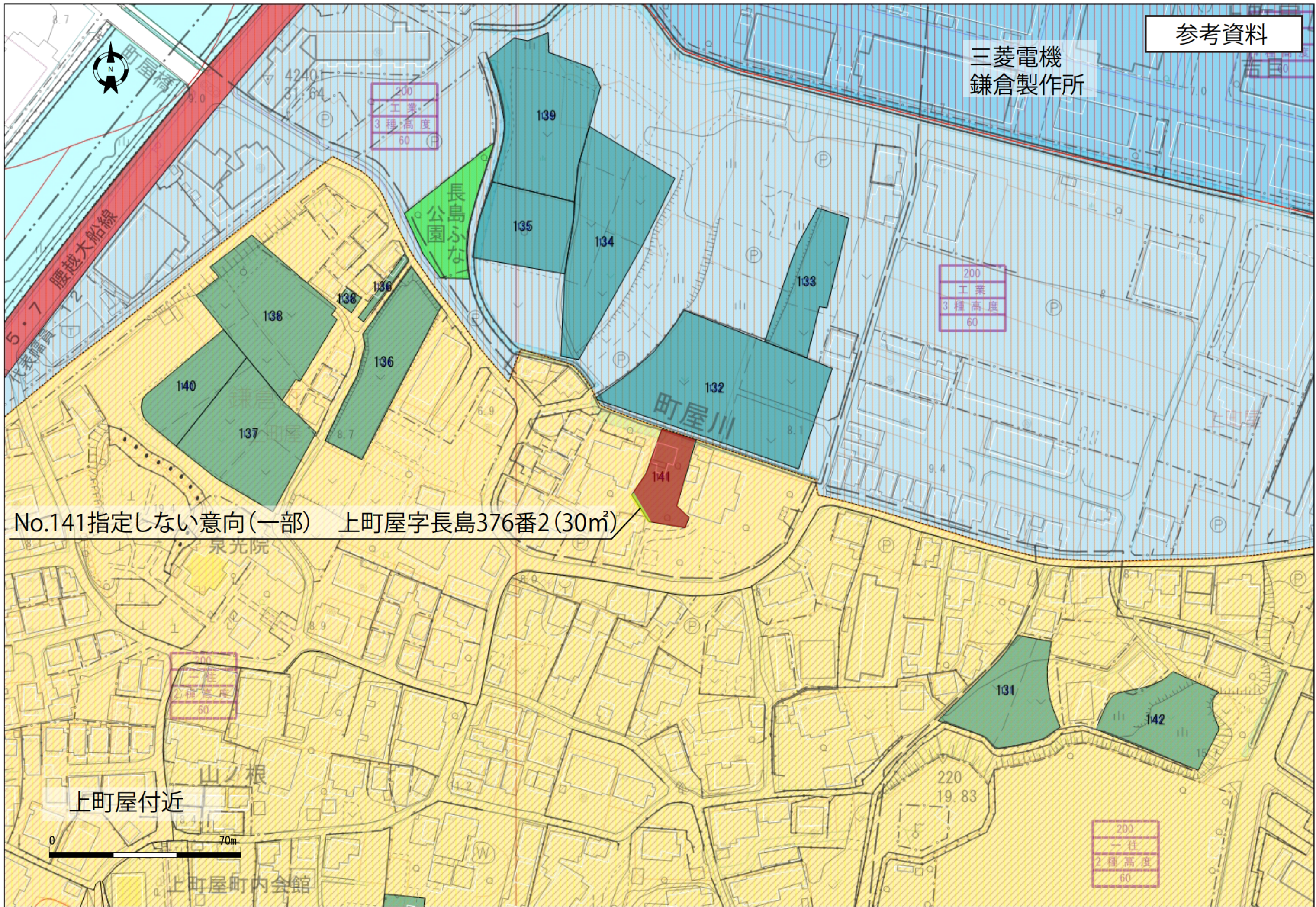
200  
一住  
2種高度  
60

200  
一住  
2種高度  
60

上町屋付近



上町屋町内会館



## 生産緑地法（抜粋）

（生産緑地地区に関する都市計画）

第三条 市街化区域（都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第七条第一項の規定による市街化区域をいう。）内にある農地等で、次に掲げる条件に該当する一団のものの区域については、都市計画に生産緑地地区を定めることができる。

- 一 公害又は災害の防止、農林漁業と調和した都市環境の保全等良好な生活環境の確保に相当の効用があり、かつ、公共施設等の敷地の用に供する土地として適しているものであること。
- 二 五百平方メートル以上の規模の区域であること。
- 三 用排水その他の状況を勘案して農林漁業の継続が可能な条件を備えていると認められるものであること。

2 市町村は、公園、緑地その他の公共空地の整備の状況及び土地利用の状況を勘案して必要があると認めるときは、前項第二号の規定にかかわらず、政令で定める基準に従い、条例で、区域の規模に関する条件を別に定めることができる。

（特定生産緑地の指定）

第十条の二 市町村長は、申出基準日が近く到来することとなる生産緑地のうち、その周辺の地域における公園、緑地その他の公共空地の整備の状況及び土地利用の状況を勘案して、当該申出基準日以後においてもその保全を確実にすることが良好な都市環境の形成を図る上で特に有効であると認められるものを、特定生産緑地として指定することができる。

2 前項の規定による指定（以下単に「指定」という。）は、申出基準日までに行うものとし、その指定の期限は、当該申出基準日から起算して十年を経過する日とする。

3 市町村長は、指定をしようとするときは、あらかじめ、当該生産緑地に係る農地等利害関係人（第三条第四項に規定する農地等利害関係人をいう。以下同じ。）の同意を得るとともに、市町村都市計画審議会（当該市町村に市町村都市計画審議会が置かれていないときは、当該市町村の存する都道府県の都道府県都市計画審議会。第十条の四第三項において同じ。）の意見を聴かなければならない。

4 市町村長は、指定をしたときは、国土交通省令で定めるところにより、当該特定生産緑地を公示するとともに、その旨を当該特定生産緑地に係る農地等利害関係人に通知しなければならない。

## 鎌倉市特定生産緑地指定等に関する事務取扱要綱

(趣旨)

第1条 この要綱は、生産緑地法（昭和49年法律第68号。以下「法」という。）、生産緑地法施行令（昭和49年政令第285号。以下「施行令」という。）及び生産緑地法施行規則（昭和49年建設省令第11号。以下「施行規則」という。）に規定する特定生産緑地の指定等の事務取扱について必要な事項を定めるものとする。

(用語の定義)

第2条 この要綱において使用する用語の定義は、法、施行令、施行規則で定義する用語の例による。

(指定の要件)

第3条 特定生産緑地に指定することができる生産緑地地区は、次の各号に掲げる要件を満たすものとする。

- (1) 鎌倉市生産緑地地区指定基準（平成30年7月5日）の1指定の要件及び2指定する農地等並びに鎌倉市生産緑地地区指定基準細目（平成30年7月5日）に掲げる条件に該当していること。
- (2) 申出基準日から起算して2年前の日が属する年度の初日を経過した生産緑地地区であること。

ただし、生産緑地地区の区域を拡大する都市計画変更をした拡大部分（以下「生産緑地地区の拡大部分」という。）については、前述の「2年前」とあるのは「5年前」と、「生産緑地地区」とあるのは「生産緑地地区の拡大部分」と読み替えるものとする。

(指定の意向確認)

第4条 特定生産緑地の指定について、市長から意向確認を受けた生産緑地地区の所有者のうち、特定生産緑地の指定を希望する者は、特定生産緑地指定意向確認書（第1号様式）に意向確認生産緑地地区明細書（第2号様式）、特定生産緑地地区指定同意書（第3号様式）及びその他市長が必要と認める書類を添えて市長に提出するものとする。

(指定の提案)

第5条 法第10条の4第1項の規定に基づき、特定生産緑地の指定を提案しようとする生産緑地地区の所有者（以下「提案者」という。）は、特定生産緑地指定提案書（第4号様式）に提案生産緑地地区明細書（第5号様式）、特定生産緑地指定合意書（第6号様式）及びその他市長が必要と認める書類を添えて市長に提出するものとする。

(指定)

第6条 市長は、第4条に規定する指定の意向確認があった生産緑地地区を特定生産緑地に指定しようとするときは、都市計画審議会の意見を聴いたうえで、当該生産緑地地区の申出基準日まで指定するものとする。

2 市長は、前条に規定する指定の提案があった生産緑地地区を特定生産緑地に指定しようとするときは、都市計画審議会の意見を聴いたうえで、当該生産緑地地区の申出基準日までに指定するものとする。

3 市長は、特定生産緑地の指定をした土地については、法第10条の2第4項に基づき公示するとともに、農地等利害関係人に対し、特定生産緑地指定通知書（第7号様式）により通知するものとする。

（指定しない場合）

第7条 市長は、第5条の提案がされた生産緑地地区について、特定生産緑地の指定をしないこととしたときは、特定生産緑地に指定しない旨の通知書（第8号様式）により理由を明記して提案者に通知するものとする。

（指定の期限の延長）

第8条 市長は、特定生産緑地の指定の期限を延長するときは、第3条、第4条、第6条第1項及び同条第3項の規定を準用する。この場合において、第3条第2号及び第6条第1項中の「申出基準日」とあるのは「指定期限日」と、第3条第2号及び第4条第1項中「特定生産緑地指定意向確認書（第1号様式）」とあるのは「特定生産緑地指定期限の延長意向確認書（第9号様式）」と、「意向確認生産緑地地区明細書（第2号様式）」とあるのは「延長意向確認生産緑地地区明細書（第10号様式）」と、「特定生産緑地指定同意書（第3号様式）」とあるのは「特定生産緑地指定の期限の延長同意書（第11号様式）」と、第6条第3項中「特定生産緑地指定通知書（第7号様式）」とあるのは「特定生産緑地指定の期限の延長通知書（第12号様式）」と読み替えるものとする。

（指定の解除）

第9条 市長は、特定生産緑地に指定している生産緑地地区の法第8条に規定する行為の制限が解除された場合、もしくは残存する特定生産緑地が第3条の要件を満たさなくなったときは、特定生産緑地の指定を解除し、その旨を公示するとともに、農地等利害関係人に対し、特定生産緑地指定解除通知書（第13号様式）により通知するものとする。

付 則

この要綱は、令和2年2月19日から施行する。

## 鎌倉市生産緑地地区指定基準

当初：平成 30 年 7 月 5 日

生産緑地法（昭和 49 年法律第 68 号）第 3 条に基づき、生産緑地地区として定める市街化区域内の農地等は、良好な都市環境の形成に資することを目的とし、次に生産緑地地区指定基準等を定めるものとする。

### 1 指定の要件

生産緑地地区として定めることができる農地等は、次に掲げる要件に該当する一団の農地等の区域とする。

- (1) 公害又は災害の防止、農林漁業と調和した都市環境の保全等良好な生活環境の確保に相当の効用があり、かつ、公共施設等の敷地の用に供する土地として適しているものであること。
- (2) 300 平方メートル以上の規模の区域であること。
- (3) 用排水その他の状況を勘案して農林漁業の継続が可能な条件を備えていると認められるものであること。

### 2 指定する農地等

1 の指定の要件に該当する一団の農地等の区域のうち、次のいずれかに該当するものであること。

- (1) 各種の中長期計画等に適合しているもの。
- (2) 新たに指定することにより、既に指定した 2 以上の生産緑地地区の一体性が図られるもの又は既に指定した生産緑地地区の整形化が図られるもので、一団の農地等で良好な都市環境の形成に資するもの。
- (3) 延焼防止の機能を有するなど、災害対策の観点から効果が期待できるもの。
- (4) 同一の街区又は隣接する街区に存在する複数の農地等が、一体として緑地機能を果たすことにより、良好な都市環境の形成に資するもの。

### 3 指定しない農地等

次の各号のいずれかに該当するものは、前 2 項にとらわれず指定をしない。

- (1) 高度利用地区、特定街区の区域内にあるもの。
- (2) 周りを塀で囲ってあるなど、公園緑地の補完機能が十分に発揮できないものと認められるもの。
- (3) その他市長が指定をしない特別な理由があるもの。

### 4 指定の手続

生産緑地地区は、その対象となる農地等の所有者に生産緑地地区に関する都市計画決定に必要な書類の提出を求め、当該農地等の現況及び将来の見通しを勘案してこれを審査の上、都市計画決定の手続に従い、必要と認められるものについて定めるものとする。

### 5 適正管理

生産緑地地区として定められた農地等については、良好な都市環境の形成に資するよう農業委員会等の協力の下に、適正管理について指導を行うものとする。



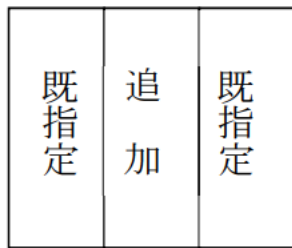
## 鎌倉市生産緑地地区指定基準細目

当初：平成 30 年 7 月 5 日

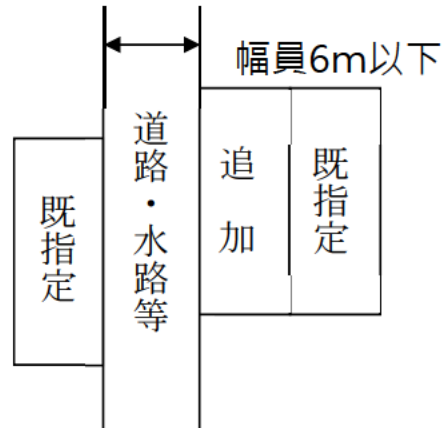
- 1 指定基準 2 (1)「各種の中長期計画等」とは次のものをいう。
- (1) 鎌倉都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（平成 28 年 11 月）
  - (2) 鎌倉市都市マスタープラン（平成 27 年 9 月）
  - (3) 鎌倉市緑の基本計画（平成 23 年 9 月）
  - (4) 鎌倉市景観計画（平成 29 年 3 月）
  - (5) 鎌倉市地域防災計画（平成 25 年 2 月）
  - (6) 鎌倉市農業振興ビジョン（平成 30 年 7 月）
- 2 指定基準 2 (2)「新たに指定することにより、既に指定した 2 以上の生産緑地地区の一体性が図られるもの又は既に指定した生産緑地地区の整形化が図られるもの」とは下図の例による。

- (1) 一体性が図られるもの。

【例 1】



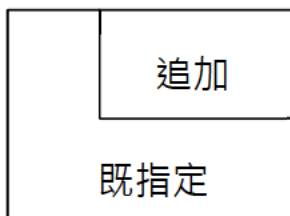
【例 2】



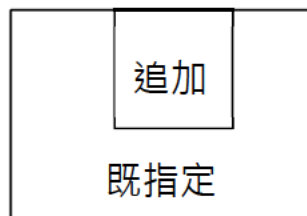
- ・所有者、面積要件は問わない。
- ・6 m以下の道水路等が介在していても一団と見なす。
- ・ずれが生じている場合は、そのずれが概ね接する辺長の過半を上回らないものであること。

- (2) 整形化が図られるもの。

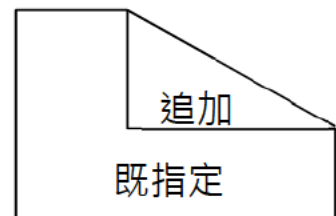
【例 1】



【例 2】



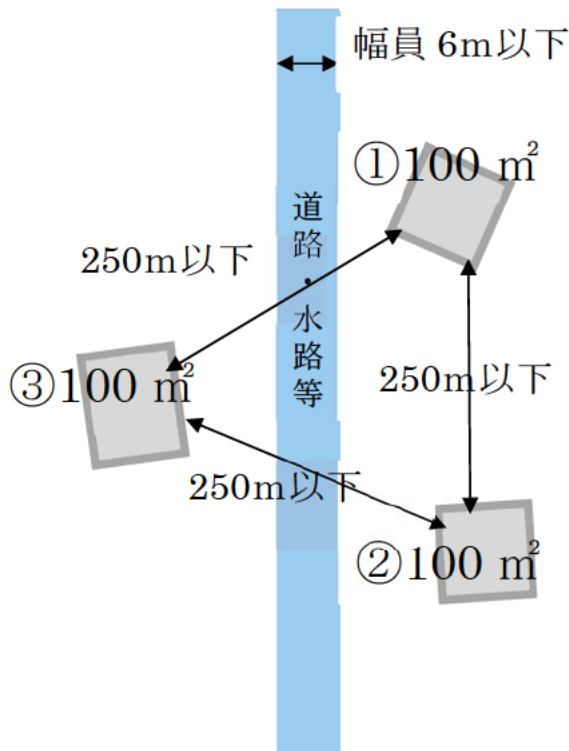
【例 3】



- ・所有者、面積要件は問わない。
- ・農業用道水路等が介在していても一団と見なす。
- ・接続する農地が不整形な場合は全周長の概ね過半以下が既設の生産緑地地区に接すること。

- 3 指定基準 2 (3) 「延焼防止の機能を有するなど、災害対策の観点から効果が期待できるもの」とは、次のいずれかに該当するものとする。
- (1) 建築物と建築物の間に存するもので延焼防止の機能を有するもの。
  - (2) 一時避難地としてのオープンスペース機能を有する 300 m<sup>2</sup>以上の一体のもの。
  - (3) その他公園、緑地機能を補完する機能を有するもの。
- 4 指定基準 2 (4) 「同一の街区又は隣接する街区に存在する複数の農地等が、一体として緑地機能を果たすことにより、良好な都市環境の形成に資するもの」とは、下図に示すとおり、面積が概ね 100 平方メートル以上の 1 の農地等の間の距離が直線で 250m以下であり、かつ、所有者が同一であるものとする。なお、6 m以下の道路・水路等が介在している場合においても一団と見なすものとする。

【例】

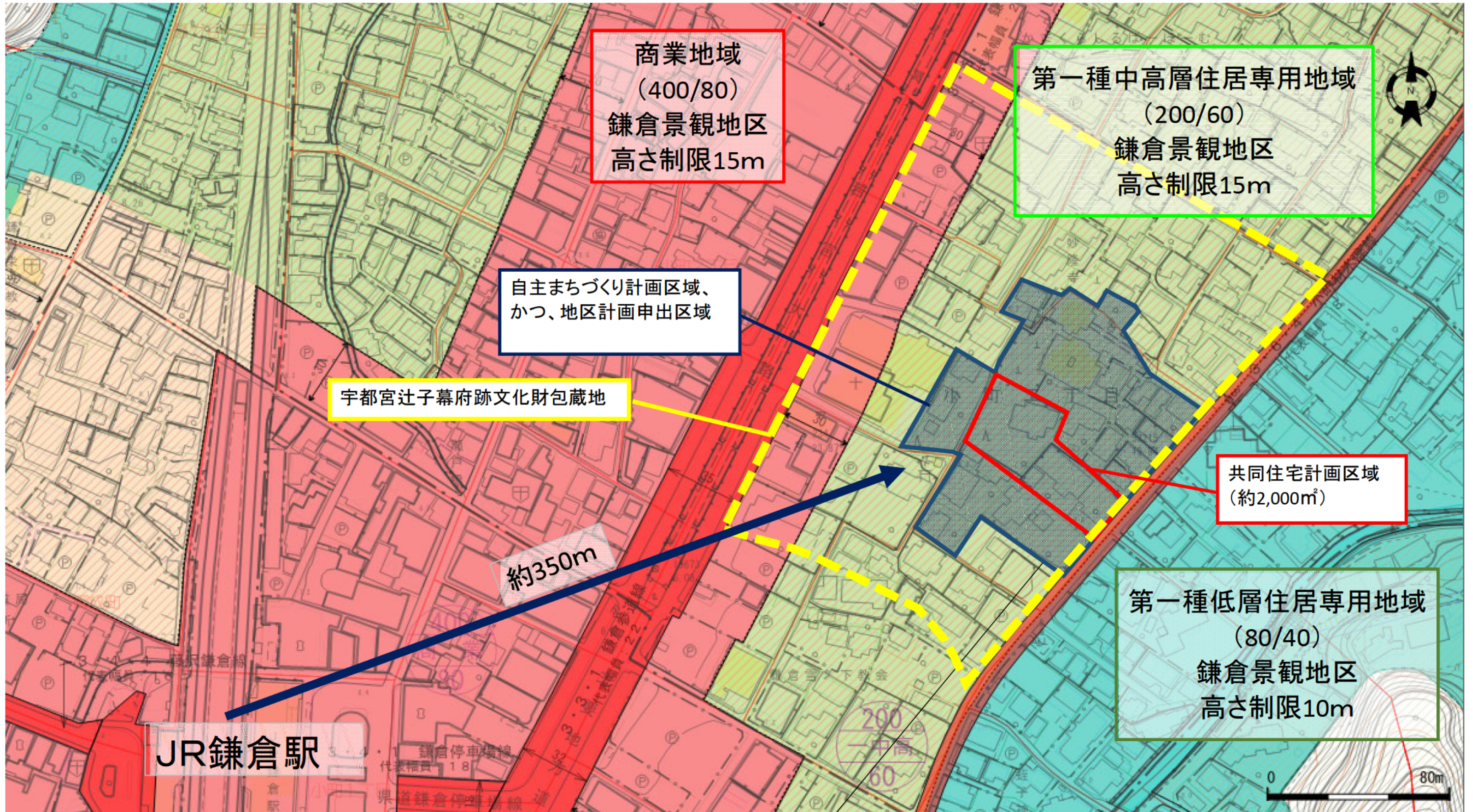


鎌倉宇都（津）宮辻子幕府跡周辺地区地区計画（原案）  
について

## 目次

位置図	資料 1
ご質問への回答 （宇都宮辻子幕府跡周辺地区のまちづくりの会）	資料 2
地区整備計画検討表	資料 3

# 位置図



鎌倉市役所殿

## ご質問への回答

宇都宮辻子鎌倉幕府跡周辺地区のまちづくりの会

代表 岡田 文夫

片瀬 永津子

いつもお世話になっております。ご質問に対し以下の通り回答させていただきます。なお、本回答を都市計画審議会、市役所内部等にご説明される際には、問に対する答ごとに、一部分をハイライトすることなく、本回答(添付の写真・資料等を含む。以下同じ)の全体をお示しいただいた上で、全体をご説明いただくようお願い申し上げます。また、本回答の開示当たってはプライバシーの保護に適切な措置を講じていただくとともに、都市計画審議会での配布に先立ち本回答を開示される場合には、本会の了承を得た上で行なっていただくようお願いいたします。

問:マンション事業者の方で三階建てかつ外観にも配慮した計画についてご提案をしているとのことだったが、受けているか。

答:地区計画に関する大和ハウス工業からの意見につきましては既に正式にご報告したところです。他方、ご質問は特定の建設計画に関する当まちづくり団体と大和ハウス工業の間のやり取りに関するお尋ねであり、地区計画とは関係ないものと考えております。

大和ハウス工業の計画については、2018年11月に開催された二回目の説明会が予定された議事が未了のまま途中で終了し、そのときに大和ハウス工業が開催すると表明した次の説明会は開催されずに5年近くが経過しているのが実情です。この間、第二回説明会において大和ハウス工業が住民に配布し、その確認を得ることを約束した同説明会の議事録案すら配布されておらず、ましてや、三階建ての提案がなされたことはありません。また、条例上の義務として現場に掲げられている掲示板につきましても、4割程度が塀に隠れるように設置されるなど、条例上掲示が必要とされている事項が見えない形で長い間放置されております。(写真参照)

このような状況の背景につきましては、私どもは確たることは分かりませんが、第二回説明会后、本マンション計画は断念されたあるいは完全に無くなって、本件土地が業者向けのマーケットに出ているとして、複数の事業者から接触があり、また、事業者を対象とした本件土地の見学ツアーも行われていることを付言させていただきたいと思っております(添付参照)。なお、第二回説明会以降、3階建とすることについて大和ハウス工業の担当者から住民個人が打診を受けたことはありますが、これらは、あくまで当該特定の個人に対する非公式の打診として行われたものです。





2023年6月7日撮影



(2020年9月往訪・面談)

様

※2023年2月4日

TEL  
FAX  
担当

突然の訪問およびお便りを失礼致します。

別添「地図」記載の大和ハウス工業㈱・所有土地を購入および開発計画を検討している不動産会社の者です。従前、本地に計画されていたマンション計画が完全に無くなりまして、当社として様々な開発計画を模索しております。その内容として「介護付有料老人ホーム」「割烹料亭」「福祉ホーム」など検討しておりますが、当該地における開発に「街づくりの会」の皆さまの御指南とご承諾が重要であることを認識しております。

つきましてはお一人お一人のご意見・ご指南を直に承りたく、ご都合の良い期日・時間にお伺いしたく、このようなお便りをお届けに参りました。

上記の携帯電話・PCメールにご連絡を頂ければ幸いに存じます。

※当社の会社概要・不動産実績と小生の顔写真も同封致します。



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]





**会社概要**

住所: [Redacted]  
設立: [Redacted]  
資本金: [Redacted]  
免許: [Redacted]  
代表: [Redacted]  
宅建士: [Redacted]  
決算期: [Redacted]  
事業内容: [Redacted]  
取引先: [Redacted]

**不動産売買・仲介・開発の実績一覧**

場所・PJ名	[Redacted]	[Redacted]
現状・規模	[Redacted]	[Redacted]
内容・流れ	[Redacted]	[Redacted]
関係企業	[Redacted]	[Redacted]
時期・期間	[Redacted]	[Redacted]

場所・PJ名	[Redacted]	[Redacted]
現状・規模	[Redacted]	[Redacted]
内容・流れ	[Redacted]	[Redacted]
関係企業	[Redacted]	[Redacted]
時期・期間	[Redacted]	[Redacted]

場所・PJ名	[Redacted]	[Redacted]
現状・規模	[Redacted]	[Redacted]
内容・流れ	[Redacted]	[Redacted]
関係企業	[Redacted]	[Redacted]
時期・期間	[Redacted]	[Redacted]

場所・PJ名	[Redacted]	[Redacted]
現状・規模	[Redacted]	[Redacted]
内容・流れ	[Redacted]	[Redacted]
関係企業	[Redacted]	[Redacted]
時期・期間	[Redacted]	[Redacted]

場所・PJ名	[Redacted]	[Redacted]
現状・規模	[Redacted]	[Redacted]
内容・流れ	[Redacted]	[Redacted]
関係企業	[Redacted]	[Redacted]
時期・期間	[Redacted]	[Redacted]

場所・PJ名	[Redacted]	[Redacted]
現状・規模		
内容・流れ		
関係企業		
時期・期間		

場所・PJ名	[Redacted]	[Redacted]
現状・規模		
内容・流れ		
関係企業		
時期・期間		

場所・PJ名	[Redacted]	[Redacted]
現状・規模		
内容・流れ		
関係企業		
時期・期間		

場所・PJ名	[Redacted]	[Redacted]
現状・規模		
内容・流れ		
関係企業		
時期・期間		

場所・PJ名	[Redacted]	[Redacted]
現状・規模		
内容・流れ		
関係企業		
時期・期間		

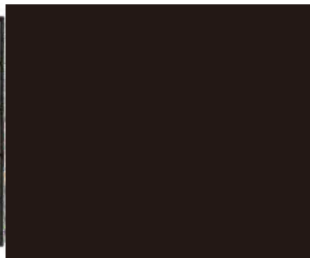
場所・PJ名	[Redacted]	[Redacted]
現状・規模		
内容・流れ		
関係企業		
時期・期間		

場所・PJ名	[Redacted]	[Redacted]
現状・規模		
内容・流れ		
関係企業		
時期・期間		

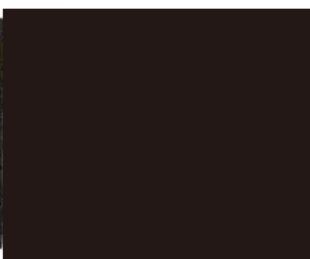
場所・PJ名	[Redacted]
現状・規模	
内容・流れ	
関係企業	
時期・期間	



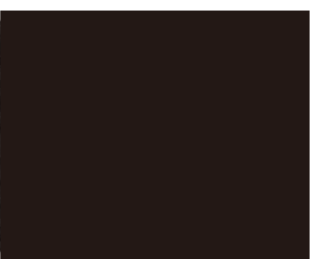
場所・PJ名	[Redacted]
現状・規模	
内容・流れ	
関係企業	
時期・期間	



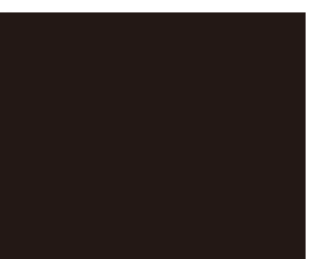
場所・PJ名	[Redacted]
現状・規模	
内容・流れ	
関係企業	
時期・期間	



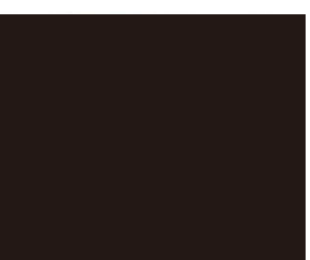
場所・PJ名	[Redacted]
現状・規模	
内容・流れ	
関係企業	
時期・期間	



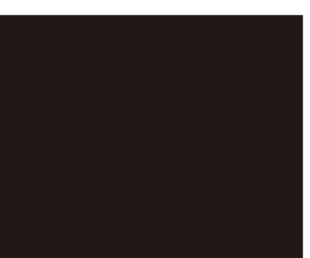
場所・PJ名	[Redacted]
現状・規模	
内容・流れ	
関係企業	
時期・期間	



場所・PJ名	[Redacted]
現状・規模	
内容・流れ	
関係企業	
時期・期間	



場所・PJ名	[Redacted]
現状・規模	
内容・流れ	
関係企業	
時期・期間	



(以下同種ページ省略)

問:50年ほど前から低層低密な住環境を保ってきたとありますが、50年前に住環境を保全することとなった契機について教えてください。また、50年前から続けられてきた活動(自主的なまちづくり等)等があれば教えてください。

答:多くの住民の記憶を辿ることができる50年程度前からに限っても、住民が会合を開き、住環境の保護について話し合うとともに、新築の建物を二階建て以下にするだけでなく、周囲に配慮して建物の相当部分を一階にとどめたり、美観を損なう構造物を壊すなどの取り組みなどが行われています。実際には、低層低密な住宅を保ってきたのは五十年よりはるか前からであると考えられます。

問:都市計画審議会で最低敷地面積、緑化率についてのご意見がありました。これまでこの項目についてご検討された経過はございますか。ご意見についてどう考えますか。また、地区内の既存の敷地面積は把握されていますか。

答:地区内の最低敷地面積及び緑化率については地区計画案の策定段階で検討しましたが、現に110平米程度の敷地の家や緑地が敷地内にほとんどない家があっても妙隆寺の境内や宇都宮稻荷神社などと相まって、低層低密度な住環境が形成されていること等を踏まえ、盛り込まなかったものです。

地区内の既存の敷地面積は登記簿などをもとに可能な範囲で把握しております。

○鎌倉宇都宮辻子幕府跡周辺地区地区計画 地区整備計画検討表

地区整備計画の目標		鎌倉時代の政庁がおかれた地である宇都宮辻子幕府に位置し、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 保 全 の 方 針	土地利用の方針	本地区は、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。

		住民原案	A案	B案	
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	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。 (1) 住宅、共同住宅及び長屋 (2) 前号の建築物に附属するもの		
		容積率	120	150	150
		建ぺい率	(60)	60	60
		高さの最高限度	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。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。 (1) 従前建築物の同一敷地であること。 (2) 従前建築物の高さを超えないこと。	建築物の高さは10mを超えないものとする。	建築物の高さは10mを超えないものとする。
		形態又は色彩その他の意匠の制限	1 建築物等の形態 (1) 階数は地階を除き2以下とする。 (2) 屋外広告物等については、設置はしないものとする。 2 建築物の色彩 (1) 壁面及び屋根の基調色は、色相がR, Y R, 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。 (2) 屋根の基調色は明度6以下とする。但し、物置及び車庫はこの限りではない。	1 建築物等の形態 (1) 屋外広告物等については、設置はしないものとする。 2 建築物の色彩 (1) 壁面及び屋根の基調色は、色相がR, Y R, 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。 (2) 屋根の基調色は明度6以下とする。但し、物置及び車庫はこの限りではない。	1 建築物等の形態 (1) 屋外広告物等については、設置はしないものとする。 2 建築物の色彩 (1) 壁面及び屋根の基調色は、色相がR, Y R, 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。 (2) 屋根の基調色は明度6以下とする。但し、物置及び車庫はこの限りではない。
		緑化の制限			敷地面積に対して20%以上の緑化を図るものとする。
		最低敷地規模			165㎡
案設定理由		本地区は、地区の西側が商業地域（建ぺい率80%/容積率400%）、東側が第一種低層住居専用地域（建ぺい率40%/容積率80%）の間に位置する第一種中高層住居専用地域（建ぺい率60%/容積率200%）である。 A案について、建ぺい率、容積率は、市内の第一種中高層住居専用地域では本地区の（建ぺい率60%/容積率200%）のほかに（建ぺい率40%/容積率100%）（建ぺい率60%/容積率150%）が指定されているため、建ぺい率が60%としている場合の最低値150%としている。高さについては、第一種低層住居専用地域(10m)の高さを考慮し同等の10mとした。なお、階数の制限は設定していない。B案については、それに最低敷地規模、緑化制限を加えたもの。			

( ) は現行の用途地域による規制