

鎌倉市都市計画審議会  
資料集

令和5年度 第1回

## 資 料

- 1 諮問第 1 号 特定生産緑地の指定について
- 2 報告第 1 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
- 3 報告第 2 号 （仮称）住友常盤地区地区計画について

## 令和5年度 第1回鎌倉市都市計画審議会 [会議次第]

令和5年（2023年）4月19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1号 特定生産緑地の指定について

#### 2 報告

報告第1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

報告第2号 （仮称）住友常盤地区地区計画について

### ○ 閉 会

# 鎌倉市都市計画審議会委員名簿

令和5年4月6日  
(任期：令和6年5月31日まで)

## 市議会議員

会長◎ 副会長○	氏 名	会 派
1	イデタ 出田 正道	鎌倉のヴィジョンを考える会
2	マエカワ 前川 綾子	夢みらい鎌倉
3	ヨシオカ 吉岡 和江	日本共産党鎌倉市議会議員団

## 市民

会長◎ 副会長○	氏 名	推 薦 母 体
4	オオモリ 大森 ミチ 道明	鎌倉市観光協会
5	オチアイ 落合 るみこ	鎌倉市農業委員会
6	クボタ 久保田 ハルヒコ 陽彦	鎌倉商工会議所

## 学識経験のある者

会長◎ 副会長○	氏 名	所 属 (専 門)
7 ◎	オオカタ 大方 ジュンイチロウ 潤一郎	東京大学名誉教授／明治大学特任教授 (都市工学)
8	ナガトシ 永利 レミコ 鈴美子	建築士 (建築)
9	ナガノ 永野 ユキオ 征男	日本大学名誉教授 (都市地理学)
10	マチダ 町田 レイコ 怜子	東京農業大学教授 (造園学)
11 ○	ムラセ 村瀬 アツコ 敦子	弁護士 (法律)
12 ○	ムラヤマ 村山 アキト 顕人	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

会長◎ 副会長○	氏 名	所 属
13	サトウ 佐藤 リョウイチ 亮一	神奈川県藤沢土木事務所長
14	ヤナギ 柳 ヒロ ヤス 博泰	神奈川県鎌倉警察署長

※ 五十音順

諮問第1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

特定生産緑地指定図(案)

鎌倉都市計画図

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 298
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 3.8
工業専用地域		約 77
工業用地		約 133
工業用地		約 33
緑地		約2,569

No.140 指定

No.145 指定

No.146 指定

No.142 指定

No.148 指定

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

凡	例	面積 (ha)
市街化調整区域	市街化調整区域	約 1,384
都市計画道路	都市計画道路	---
都市計画河川	都市計画河川	---
都市計画公園・緑地	都市計画公園・緑地	---
下水処理施設・ポンプ場	下水処理施設・ポンプ場	---
その他の都市施設	その他の都市施設	---
ごみ焼却場・ごみ処理場・し尿処理場	ごみ焼却場・ごみ処理場・し尿処理場	---
土地区画整理事業	土地区画整理事業	---
市街地再開発事業	市街地再開発事業	---
高度利用地区	高度利用地区	約 2.7
防火地域	防火地域	約 31
準防火地域	準防火地域	約 502
風防地区	風防地区	約 2,194
避難地区	避難地区	約 232
特別緑地保全地区	特別緑地保全地区	約 49.4
近隣緑地特別保全地区	近隣緑地特別保全地区	約 131
生産緑地地区	生産緑地地区	約 17.0
地区計画区域	地区計画区域	---

凡	例	面積 (ha)
第一種高度地区(建築物の高さの最高限度 50m)		約 344
第二種高度地区(建築物の高さの最高限度 50m)		約 309
第三種高度地区(建築物の高さの最高限度 30m)		約 181
第四種高度地区(建築物の高さの最高限度 20m)		約 71

※ 鎌倉市全域が都市計画区域に指定されています。(面積約1,959ha)  
 (注) 本図は一般参考用図であるため、図面に示す内容は、鎌倉市都市計画課に照会していただくことをお勧めします。

# 特定生産緑地に指定しない意向図

資料2

令和5年度第1回都市計画審議会資料

## 鎌倉都市計画図

No.150 指定意向なし

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
緑地	約3.8
準工業地域	約77
工業地域	約133
工業専用地域	約33
緑地	約2,569

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
緑地	約3.8
準工業地域	約77
工業地域	約133
工業専用地域	約33
緑地	約2,569

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

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
緑地	約3.8
準工業地域	約77
工業地域	約133
工業専用地域	約33
緑地	約2,569



特定生産緑地指定一覧表

資料3

令和5年度第1回都市計画審議会資料

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			
140	鎌倉市上町屋字山ノ根	588	670	670	平成5年12月24日	全部	(1) 及び (2)	(1)、(2) 及び (3)	(1)	なし	適合		
142	鎌倉市上町屋字谷戸	723 724	690	690	平成5年12月24日	全部	(1) 及び (2)	(1)、(2) 及び (3)	(1)	なし	適合		
145	鎌倉市今泉三丁目	417-1	880	880	平成5年12月24日	全部	(1) 及び (2)	(1)、(2) 及び (3)	(1)	なし	適合		
146	鎌倉市今泉台二丁目	1129 1130 1131 1132	740	740	平成5年12月24日	全部	(1) 及び (2)	(1)、(2) 及び (3)	(1)	なし	適合		
148	鎌倉市鎌倉山四丁目	721	1000	1000	平成5年12月24日	全部	(1) 及び (2)	(1)、(2) 及び (3)	(1)	なし	適合		

【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
150	鎌倉市関谷字下坪	461-1 463-1 464 465-1	1240	平成6年12月22日	全部	

◆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。

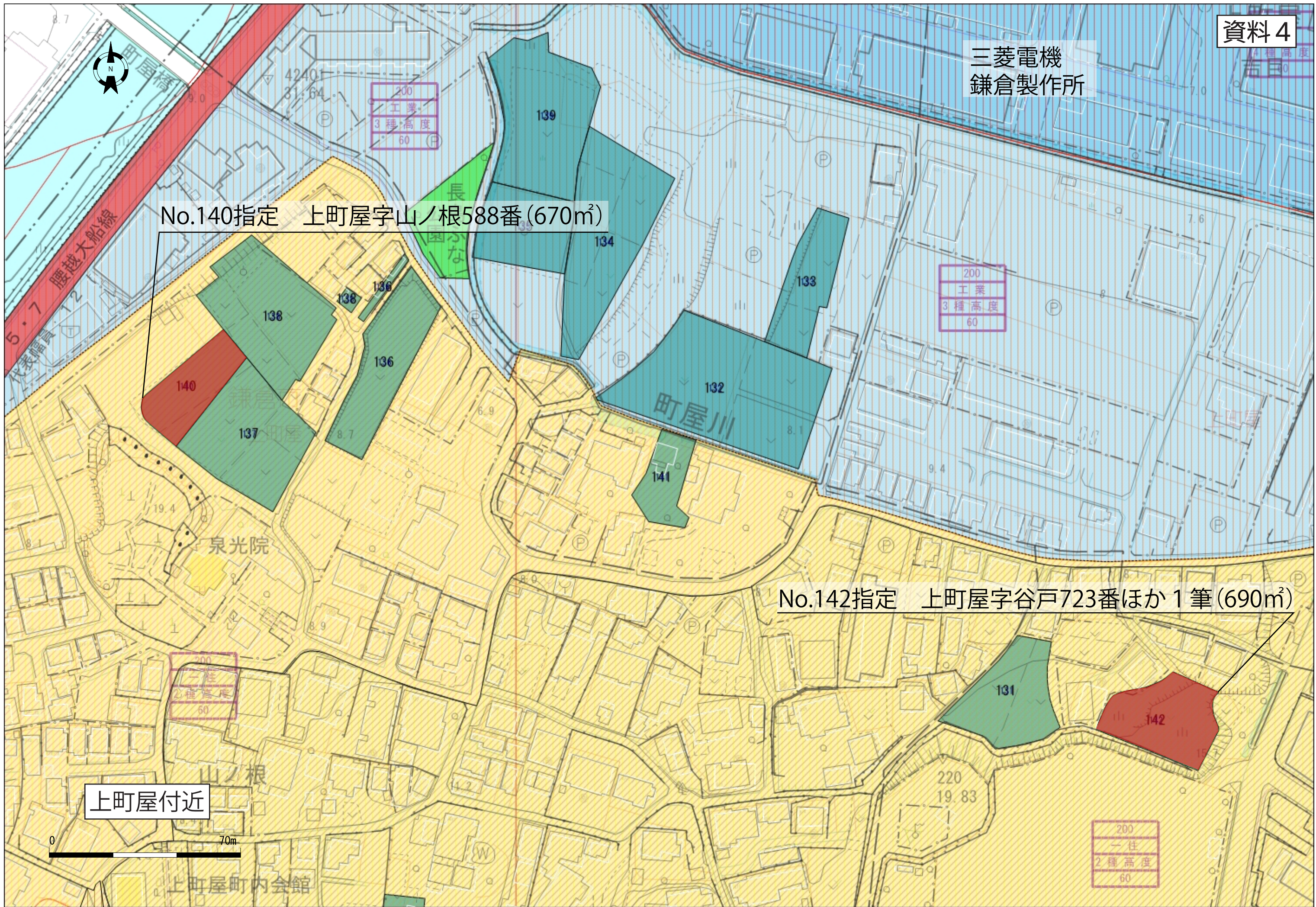
◆鎌倉市生産緑地地区指定基準  
 1 指定の要件  
 生産緑地地区として定めることができる農地等は、次に掲げる要件に該当する一団の農地等の区域とする。  
 (1) 公害又は災害の防止、農林漁業と調和した都市環境の保全等良好な生活環境の確保に相当の効用があり、かつ、公共施設等の敷地の用に供する土地として適しているものであること。  
 (2) 300平方メートル以上の規模の区域であること。  
 (3) 用排水その他の状況を勘案して農林漁業の継続が可能な条件を備えていると認められるものであること。  
 2 指定する農地等  
 1の指定の要件に該当する一団の農地等の区域のうち、次のいずれかに該当するもの

三菱電機  
鎌倉製作所

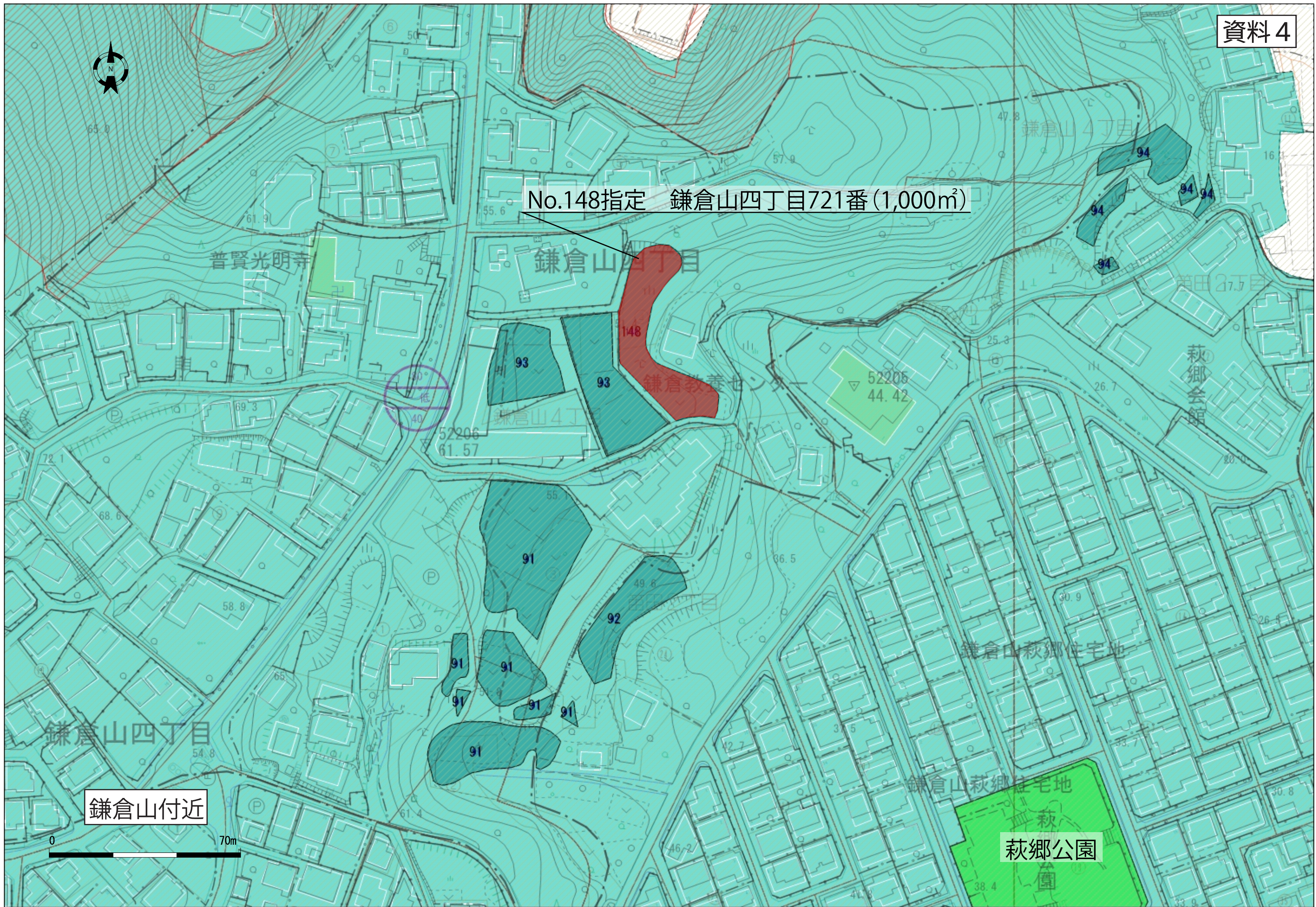
No.140指定 上町屋字山ノ根588番(670㎡)

No.142指定 上町屋字谷戸723番ほか1筆(690㎡)

上町屋付近







No.148指定 鎌倉山四丁目721番 (1,000m<sup>2</sup>)

普賢光明寺

鎌倉山四丁目

148

93

93

52205  
44.42

萩郷会館

91

92

91

91

91

91

91

91

鎌倉山四丁目

鎌倉山萩郷住宅地

鎌倉山萩郷住宅地

萩郷公園

鎌倉山付近



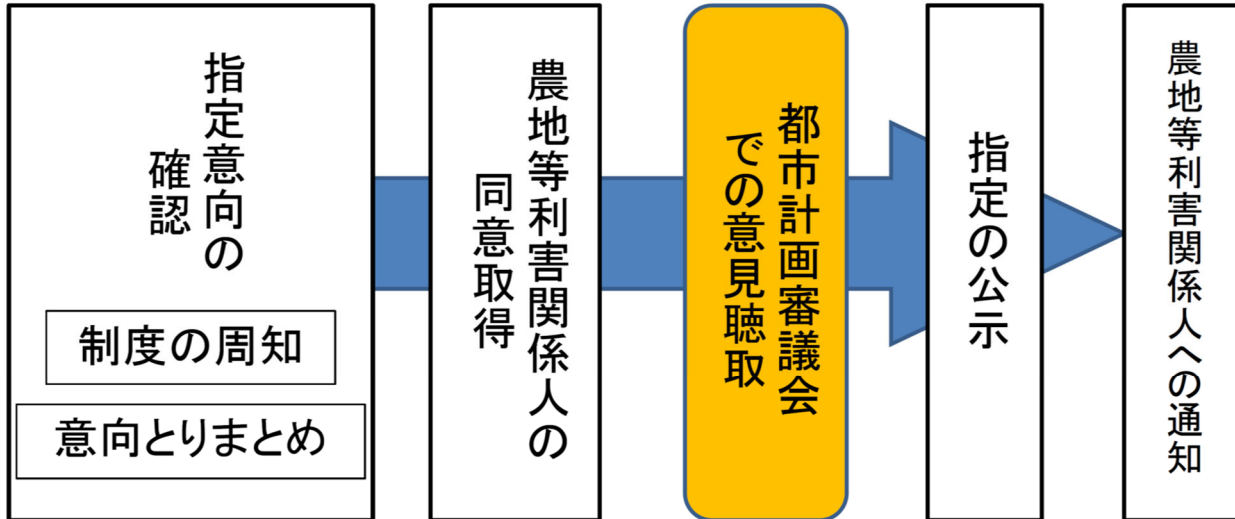
## ■意向確認状況(平成5年指定)

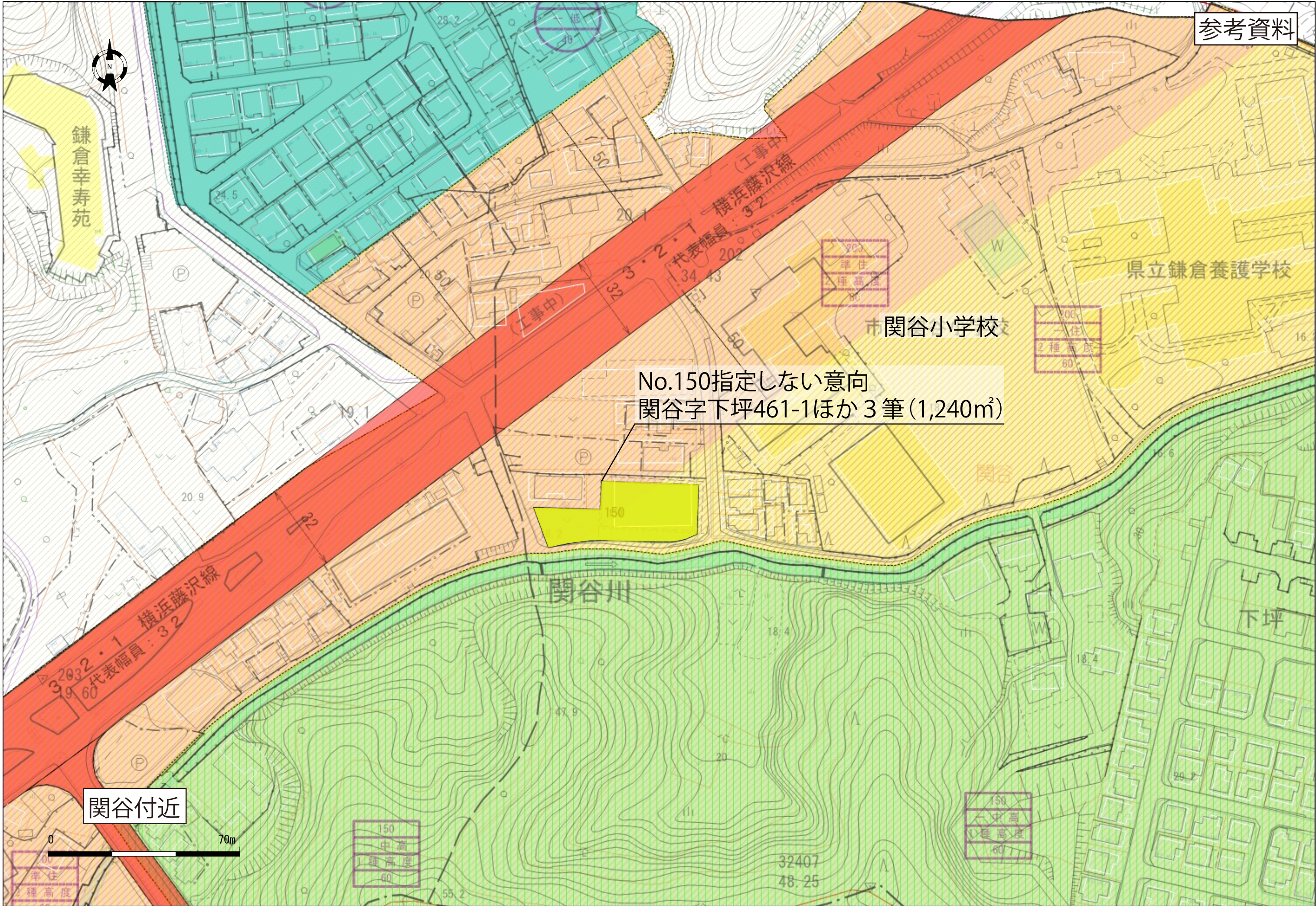
全域	指定意向 確認済	指定しない 意向確認済	意向 未確認
7箇所	6箇所 (全部)	0箇所 (全部)	1箇所 (全部)
	0箇所 (一部)	0箇所 (一部)	0箇所 (一部)

## ■意向確認状況(平成6年指定)

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

## ■ 指定事務のフロー





No.150指定しない意向  
 関谷字下坪461-1ほか3筆(1,240m<sup>2</sup>)

関谷付近



150
中高
種高産
60

150
中高
種高産
60

203
準住
種高産
60

200
住
種高産
60

鎌倉幸寿苑



(工事中)  
 横浜藤沢線  
 代表幅員: 3.2

(工事中)

県立鎌倉養護学校

市関谷小学校

関谷川

下坪

32407  
 48.25

## 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行う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。

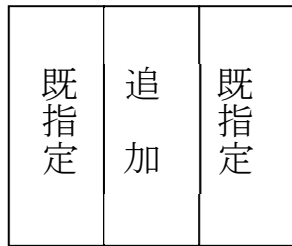
鎌倉市生産緑地地区指定基準細目

当初：平成 30 年 7 月 5 日

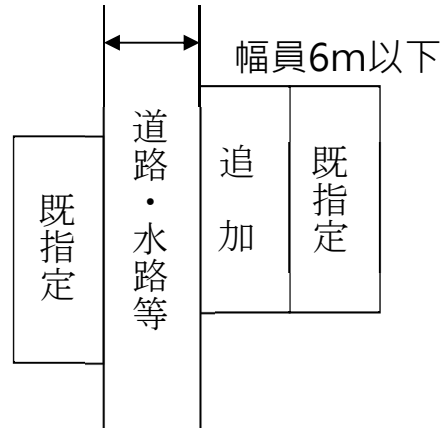
- 1 指定基準 2 (1)「各種の中長期計画等」とは次のものをいう。
- (1) 鎌倉都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 (平成 28 年 11 月)
  - (2) 鎌倉市都市マスタープラン (平成 27 年 9 月)
  - (3) 鎌倉市緑の基本計画 (平成 23 年 9 月)
  - (4) 鎌倉市景観計画 (平成 29 年 3 月)
  - (5) 鎌倉市地域防災計画 (平成 25 年 2 月)
  - (6) 鎌倉市農業振興ビジョン (平成 30 年 7 月)
- 2 指定基準 2 (2)「新たに指定することにより、既に指定した 2 以上の生産緑地地区の一体性が図られ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



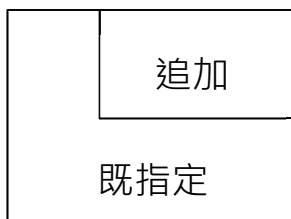
【例 2】



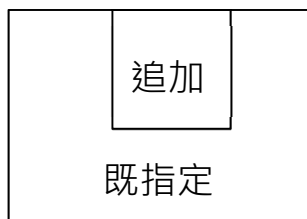
- ・所有者、面積要件は問わない。
- ・6 m以下の道水路等が介在していても一団と見なす。
- ・ずれが生じている場合は、そのずれが概ね接する辺長の過半を上回らないものであること。

- (2) 整形化が図られるもの。

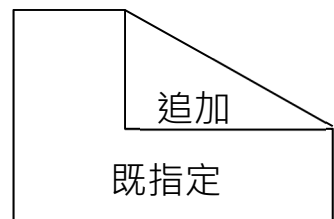
【例 1】



【例 2】



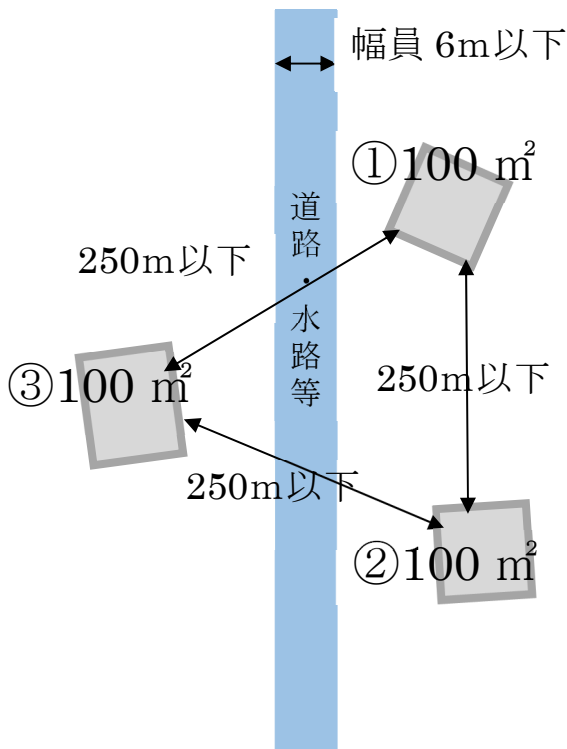
【例 3】



- ・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

地区計画案に対する意見の要旨……………	資料 1
説明会でのスライド資料……………	資料 2
説明会での意見……………	資料 3-1
説明会での意見（メール）……………	資料 3-2
地区計画（原案）……………	資料 4

地区計画案に対する意見

2022年12月5日

鎌倉市都市計画審議会 御中

〒102-0094

東京都千代田区紀尾井町3-8第2紀尾井町ビル6階

匠総合法律事務所 電話 03-5212-3931

FAX 03-5212-6070

大和ハウス工業株式会社代理人

弁護士 秋野 卓

弁護士 有賀 幹

弁護士 永瀬 英一

弁護士 吉川 幹

弁護士 井上 雅

弁護士 大友 秀

弁護士 田中

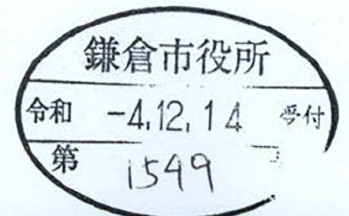
弁護士 滝澤 啓

弁護士 角谷 昌

【意見の要旨】

大和ハウス工業株式会社（以下「弊社」という。）は、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（以下「まちづくりの会」という。）提出にかかる2021年6月17日付「地区計画等住民原案申出書」（以下「申出書」という。）に基づく鎌倉都市計画地区計画の決定（鎌倉市決定）（名称：鎌倉宇都（津）宮辻子幕府跡周辺地区地区計画。以下「鎌倉市決定」という。）記載の地区整備計画には、後記【意見の理由】に基づき、強く反対するので、貴市に対し、意見を申し述べる。

この鎌倉市決定にかかる地区整備計画は、弊社が既に提出した「中規模開発事業土地利用方針届出書」記載の建物の建築を不可能とするものであり、弊社の財産権・営業の自由を著しく侵害する。





## 【意見の理由】

第1 貴市が検討しなければならない事項の確認.....	3
1 申出書及び鎌倉市決定の規制基準が法令の規制基準を著しく超える内容であること...	3
2 参考判例・裁判例.....	3
第2 目的・動機違反   申出書が、弊社計画建物の建築を妨害する目的のみで提出されていること.....	4
1 時系列からして妨害意図が明らかであること.....	4
2 区域の選定が不合理であること.....	5
3 申出書の記載内容の不合理性.....	7
第3 貴市の他の地区計画と比較しても、地権者の権利を不当に制約していること.....	12
1 対象区域の用途地域.....	12
2 貴市の他の地区計画では前記1のような強度の規制は存在しないこと.....	12
3 貴市における他の地区計画と比較しても、対象区域の選定が不適切であること.....	13
第4 貴市において考慮いただきたい事項.....	20
1 弊社において周辺住民の住民感情への配慮を重視していたこと.....	20
2 貴市よりマンション計画の変更を求めない旨の回答を受けていること.....	21
第5 鎌倉市決定の地区整備計画の内容の不合理性.....	21
1 地区計画の目標について.....	21
2 建築物等の用途の制限について.....	22
3 建築物の容積率の最高限度について.....	22
4 建物の高さの最高限度について.....	22
5 階高について.....	23
第6 結語.....	23

## 意見の概要

### 第1 貴市が検討しなければならない事項の確認

#### ○申出書及び鎌倉市決定の規制基準が法令の規制基準を著しく超える内容であること

- ・対象区域が第一種中高層住居専用地域（60/200）であるのに、第一種低層住居専用地域よりも厳格な規制基準となっていること。
- ・地区計画等の決定がなされた場合、建築計画を断念せざる得ない。

### 第2 目的・動機違反/申出書が、弊社計画建物の建築を妨害する目的のみで提出されていること

#### ○時系列からして妨害意図があること。

- ・中規模開発事業土地利用方針届出書を提出し、住民説明会を実施した3日後にまちづくり市民団体認定申出書を提出、その後自主まちづくり計画が提案されている。
- ・それにもかかわらず自主まちづくり協定が締結され、現在では地区整備計画が立案されている。

#### ○区域の選定が不合理であること

- ・地区整備計画に反する建物が含まれないような範囲、弊社以外、賛同する住民のみを選別し、歪な形状となっている。
- ・周辺には地区整備計画で規制する高さを超える建物が多数存在していること。

#### ○申出書の記載内容の不合理性

- ・対象区域は第一種中高層住居専用地域であり、区域を取り囲むように中高層の住宅が建ち並んでいる少なくとも低層住宅地とは評価できない住環境。
- ・制限が過度であり、制限しなければならない理由が不明。
- ・周辺に3階が散見される中でなぜこの地域のみ2階にしなければならないのか。合理性・必要性がない

### 第3 貴市の他の地区計画と比較しても、地権者の権利を不当に制約していること

#### ○対象区域の用途地域

- ・対象区域は第一種中高層住居専用地域で15mまで建築物の高さを許容しているが、地区計画案では高さ8.2m軒の高さ6.8mとし、第一種低層住居専用地域より遥かに厳しいものとなっている。

#### ○他の地区計画では強度の規制は存在しないこと

- ・第一種低層住居専用地域に指定され、10mの高さ制限がある区域の地区計画においても、高さについては8.0~8.5mとされている。本地区は第一種中高層住居専用地域であって、もともと低層住居による環境形成を予定しておらず、かつ、地権者もそのような環境を期待していない地域である。

#### 第4 貴市において考慮いただきたい事項

##### ○マンション計画において周辺住民の住民感情への配慮を重視していたこと

- ・本来建築物の建設が15mまで許容されているが、マンション計画は13.1m、階高は4階に抑えている。
- ・さらに階高3階にした計画案をまちづくりの会に提示し協議の姿勢を貫いている。

##### ○ 貴市によりマンション計画の変更を求めない旨の回答を受けていること。

- ・鎌倉市から、自主まちづくり計画を認めた際に、マンション計画の変更を促すものではないと回答を得ている

#### 第5 鎌倉市決定の地区整備計画の不整合

※鎌倉市決定しているものでなく、原案の内容と同様のため割愛

#### 第6 結語

地区計画（案）には、強く反対。地区計画案の作成を検討するにあたり、十分に斟酌していただきたい。

# 鎌倉宇都(津)宮辻子幕府跡周辺地区 地区計画(原案)に関する説明会

## 説明会趣旨

○この地区計画(原案)は、まちづくり市民団体から、都市計画法第16条第3項に基づく「地区計画の住民原案申出」が提出されたもので、鎌倉市都市計画審議会に報告したところ、「周辺住民の方も含めて意見聴取すること」との意見をいただきました。

○市では都市計画審議会からの意見を受け、都市計画の案を作成するにあたり、都市計画法第16条第1項に基づく必要な措置として、説明会を開催することとしました。

○本日いただいた意見については、その要旨をまとめる等したのち、都市計画審議会に報告し、その意見を踏まえ、市の都市計画案を作成します。

令和5年3月18日

鎌倉市まちづくり計画部都市計画課

鎌倉宇都(津)宮辻子幕府跡周辺地区地区計画(原案)に関する説明会

## 1 鎌倉宇都(津)宮辻子幕府跡周辺地区 地区計画(原案) の説明

- (1) 地区計画とは
- (2) 本地区計画(原案)の内容について
- (3) 今後のスケジュール
- (4) 質疑・応答 など

## (1) 地区計画とは

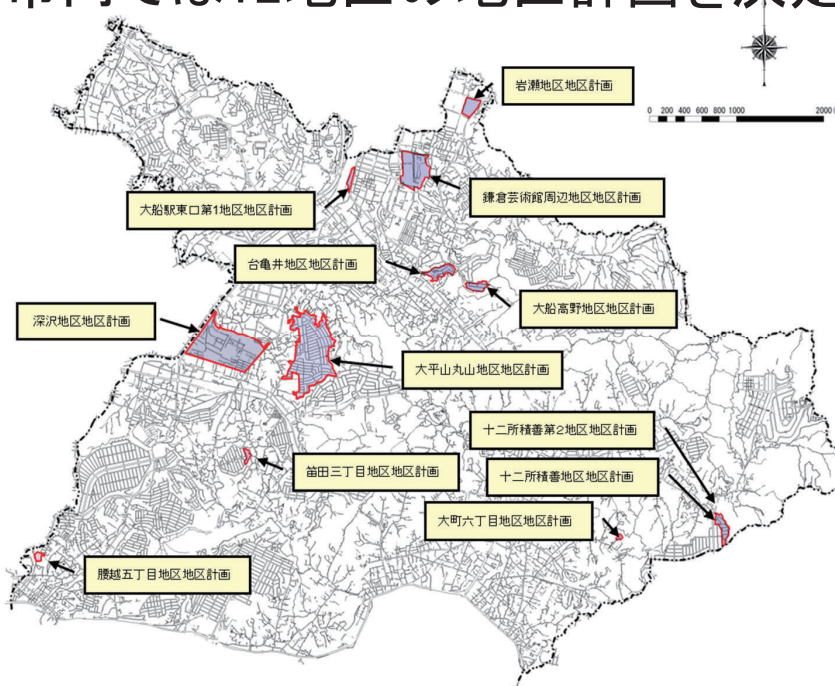
- ・都市計画法の地区指定の一つ(都市計画法第12条の4)
- ・「地区計画は、建築物の建築形態、公共施設その他の施設の配置等からみて、一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区を整備し、開発し、及び保全するための計画」(都市計画法第12条の5)



都市計画に定めた内容を条例に位置付け、区域内の土地利用の制限等を行うことで地区の特性を活かしたまちづくりをする。

## (1) 地区計画とは

現在、市内では12地区の地区計画を決定



## (1) 地区計画とは

地区計画が決定されると？

2段階の規制手段

### 【届出・勧告による規制】

・ 建築物等の建築や、土地の造成等の区画形質の変更をするときに、その内容について、市へ届出が必要

→市は必要に応じて指導・勧告を行うことができる

### 【建築基準法による規制】

・ 敷地面積の最低限度や建築物の高さなど、一定の項目は、条例に審査基準を定めることで、建築基準法上の制限として、建築確認申請の際の審査の対象となる。

→新築等の際に適合を審査することとなる

## (1) 地区計画とは

ルール化できる内容は？

- ・ 建築物の用途の制限(戸建て住宅のみ など)
- ・ 建築物の規模(建ぺい率・容積率)
- ・ 建築物の敷地面積の最低限度
- ・ 壁面の位置(道路や隣接地との境界から外壁までの距離)
- ・ 建築物等の形態または色彩その他の意匠(外壁や屋根の色など)
- ・ 建築物の高さの最高限度または最低限度
- ・ 建築物の緑化率の最低限度
- ・ 塀(垣またはさく)の構造や種類 など



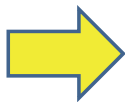
地域に合ったきめ細かなまちづくりが実現可能

## (1) 地区計画とは

### 住民原案申出による地区計画について

- ・都市計画に定める地区計画等の案は、意見の提出方法その他の政令で定める事項について条例で定めるところにより、その案に係る区域内の土地の所有者その他政令で定める利害関係を有する者の意見を求めて作成するものとする。
- ・市町村は、前項の条例において、住民又は利害関係人から地区計画等に関する都市計画の決定若しくは変更又は地区計画等の案の内容となるべき事項を申し出る方法を定めることができる。  
(都市計画法第16条第2、3項)

鎌倉市まちづくり条例に申出方法を定めている



本地区計画は、住民原案申出によるもの

## (1) 地区計画とは

### 住民原案申出による地区計画

#### 住民原案の申出ができる要件

- ・都市計画法その他関係法令に適合していること。
- ・区域の面積が3,000㎡以上で一団のまとまりのある土地であること
- ・権利者の合意が2/3以上得ていること。
- ・合意した権利者が有する土地の地籍が土地の総地積の2/3以上であること
- ・区域内の住民等を対象に説明会を開催し、意見を十分に聴取していること。(まちづくり条例第21条)

## (1) 地区計画とは

### 住民原案申出による地区計画

#### 住民原案の申出手続

- 申出要件を満たした区域について地区計画等の住民原案申出書を提出することができる
- 申出を行う前には、事前の調整・協議を行うことができる
- 地区計画等の住民原案を踏まえた地区計画等の決定する必要があるかどうかを判断し、地区計画等の決定する必要があると認める ときは、地区計画等の案を作成（まちづくり条例第22条）

## (1) 地区計画とは

### 住民原案申出による地区計画

#### 都市計画運用指針

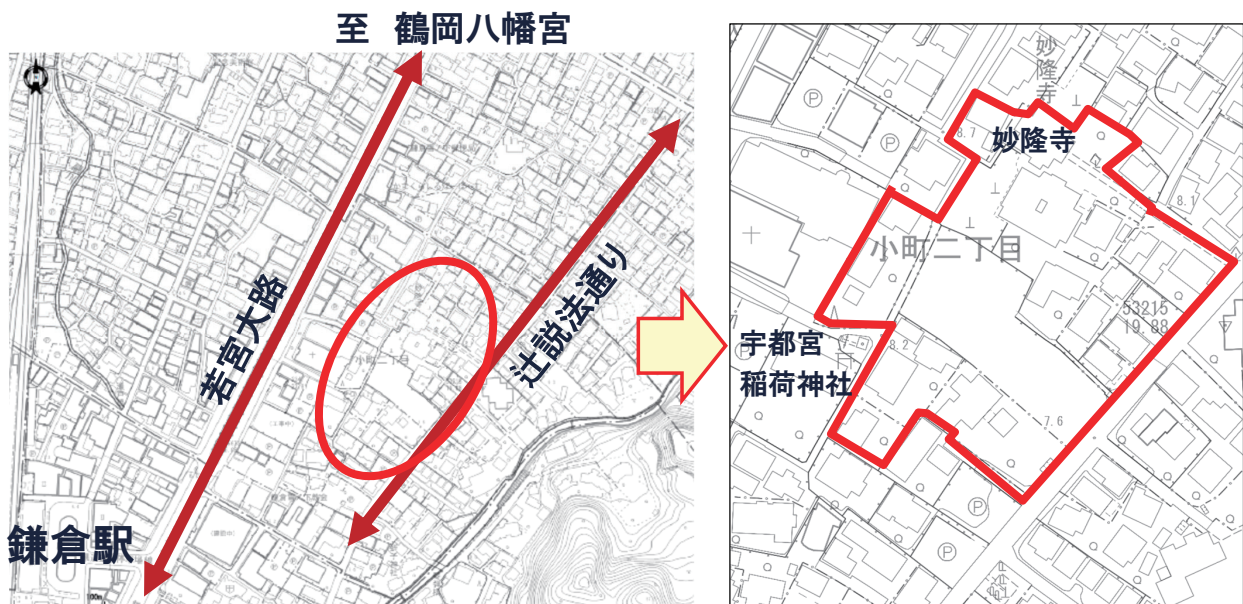
- 申出が行われた場合には、条例に定めた手続きに則って行われた申出であり、市町村は、相当の理由がない限り、その内容に配慮せざるを得ないものである。



# 1 鎌倉宇都(津)宮辻子幕府跡周辺地区 地区計画(原案)の説明

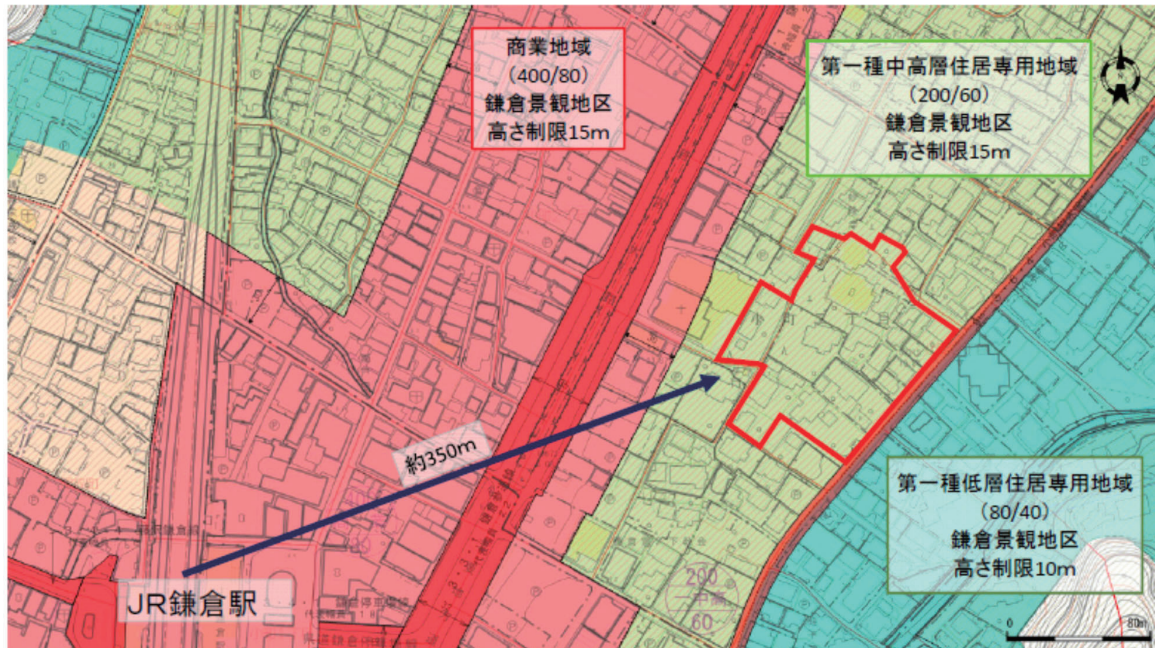
- (1) 地区計画とは
- (2) 本地区区計画(原案)の内容について
- (3) 今後のスケジュール
- (4) 質疑・応答 など

## (2) 本地区区計画(原案)の内容について 地区計画区域について



住民原案の申出有→原案に基づき、市が地区計画案を作成


## (2) 本地区計画(原案)の内容について 本地区及び周辺の現状の土地利用規制等について



## (2) 本地区計画(原案)の内容について 本地区の現状の土地利用規制等について

- ・用途地域: 第一種中高層住居専用地域
- ・建ぺい率: 60%
  - 敷地面積に対する建築可能な面積の割合
- ・容積率: 200%
  - 敷地面積に対する延べ床面積の割合
- ・準防火地域
  - 建築物に一定の耐火措置が必要
- ・景観地区
  - 建築物の外壁や屋根の色彩に規制有
  - 建築物の高さに規制有(最高限度15m)

## (2) 本地区計画(原案)の内容について 鎌倉市都市マスタープランでの位置付について



### 鎌倉市都市マスタープランとは？

鎌倉市の都市計画に関する基本的な方針。まちづくりの具体性ある将来ビジョンを確立し、地区別のあるべきまちの姿を定める上位計画

## (2) 本地区計画(原案)の内容について 鎌倉市都市マスタープランでの位置付について

### 本地区の土地利用の方針

位置付: **旧市街地の住宅地**

○将来土地利用イメージ

社寺等の歴史的遺産や自然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住宅を主体とし、一部中層の共同住宅や、住環境と調和した店舗等のある魅力的な住宅地として保全を図ります。

○方向性

位置付け: **昔ながらの落ち着いた佇まいが残っている地区**

地区計画、建築協定等の適用による敷地の細分化防止、良好な住環境の保全

## (2) 本地区計画(原案)の内容について

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  
区域面積: 約0.9ha  
同意率: 約95%(権利者に対する割合)  
約82%(土地の総地積に対する割合)

## (2) 本地区計画(原案)の内容について

### 【区域の整備・開発及び保全の方針】

<p>地区計画の 目標</p>	<p>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。</p>
<p>土地利用の 方針</p>	<p>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、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。</p>

## (2) 本地区計画(原案)の内容について

### 【区域の整備・開発及び保全の方針】

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。

## (2) 本地区計画(原案)の内容について

### 【地区整備計画】

- 建物の用途の制限(戸建て住宅のみ など)
- 建築物の規模(建ぺい率・容積率)
- 建築物の敷地面積の最低限度
- 壁面の位置(道路や隣接地との境界から外壁までの距離)
- 建築物等の形態または色彩その他の意匠(外壁や屋根の色など)
- 建築物の高さの最高限度または最低限度
- 建築物の緑化率の最低限度
- 塀(垣またはさく)の構造や種類 など

本地区で制限するもの

## (2) 本地区計画(原案)の内容について

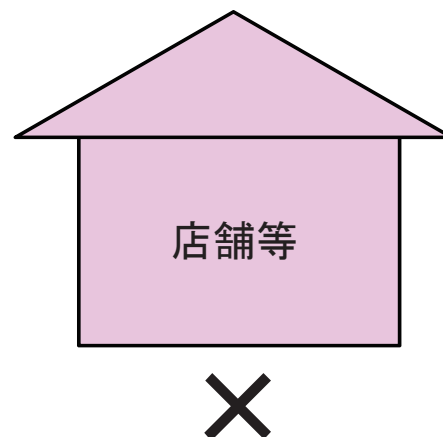
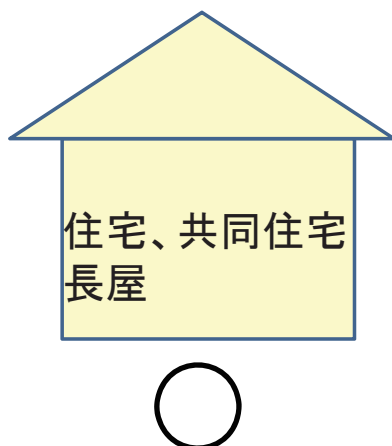
### 【地区整備計画】

建築物の用途の制限	次の各号に掲げる <b>建築物以外の建築物を建築してはならない</b> 。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。 <b>(1)住宅、共同住宅及び長屋</b> <b>(2)前号の建築物に附属するもの</b>
建築物の容積率の最高限度	120%

## (2) 本地区計画(原案)の内容について

### 【地区整備計画】

#### 建築物の用途の制限



## (2) 本地区区計画(原案)の内容について

### 【地区整備計画】

#### 建築物の高さの 最高限度

建築物の高さは8.2m、軒の高さ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、この限りではない。

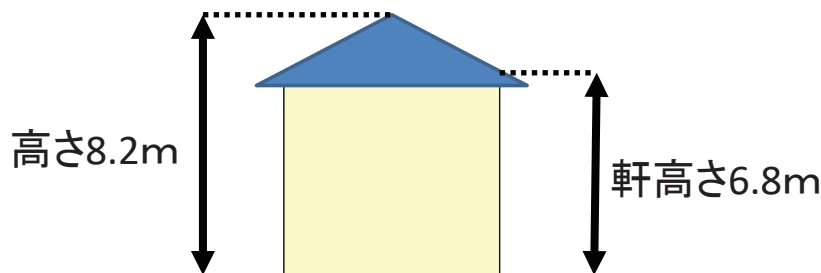
- (1) 従前建築物の同一敷地であること。
- (2) 従前建築物の高さを超えないこと。

## (2) 本地区区計画(原案)の内容について

### 【地区整備計画】

#### 建築物の高さの最高限度

軒高さ6.8m、高さ8.2mまで建築可能  
(現行は景観地区に指定→高さ15mまで建築可能)



※地区計画の決定公示日に建築中の建物や既存である建物は、同一敷地であれば既存の建物の高さまで建築可能

## (2) 本地区区計画(原案)の内容について

### 【地区整備計画】

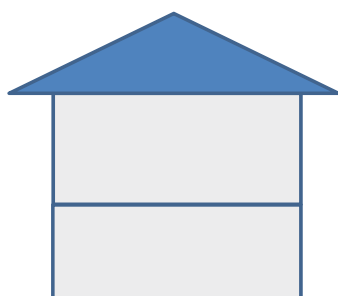
#### 建築物等の形態 又は色彩その他の 意匠の制限

- 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、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。
  - (2) 屋根の基調色は明度6以下とする。  
ただし、物置及び車庫はこの限りではない。

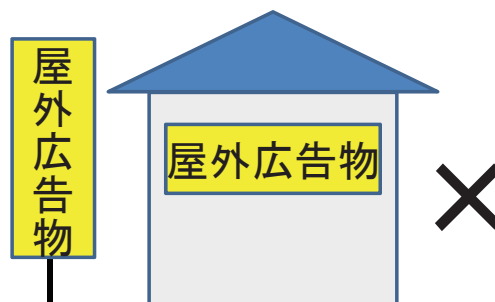
## (2) 本地区区計画(原案)の内容について

### 【地区整備計画】

#### 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限



2階まで建築可能  
(地階は除く)



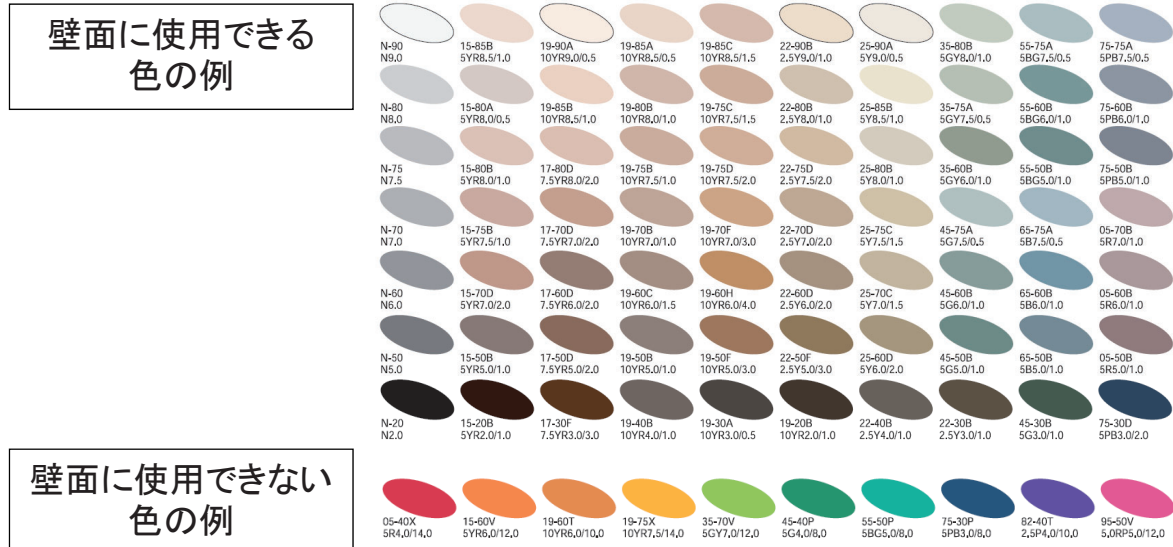
- ・店舗の看板の設置
- ・立て看板やはり紙の設置 など



## (2) 本地区計画(原案)の内容について

### 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

#### 1. 建築物の素材(基調色)



## (2) 本地区計画(原案)の内容について

### 現行の土地利用との比較(主な内容)

	現行の規制	地区計画(案)
建ぺい率	60%	60%
容積率	200%	120%
建築物の高さ	15m	8.2m

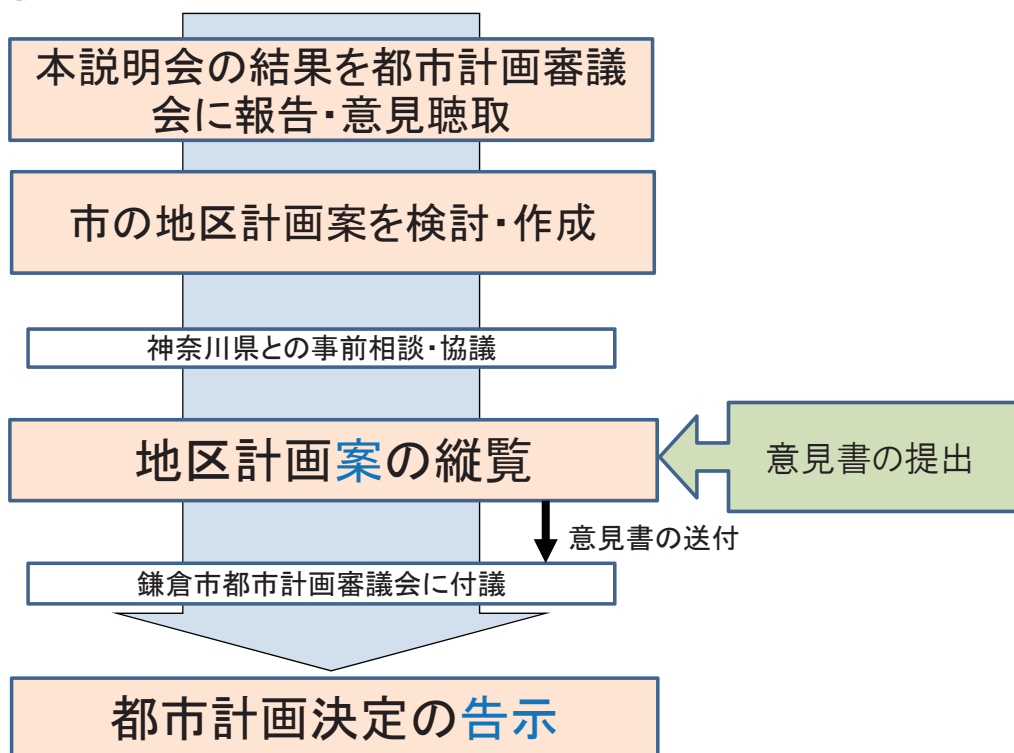


地区計画決定後、建築制限の条例

# 1 鎌倉宇都(津)宮辻子幕府跡周辺地区 地区計画(原案) の説明

- (1) 地区計画とは
- (2) 本地区計画(原案)の内容について
- (3) 今後のスケジュール
- (4) 質疑・応答 など

## (3) 今後のスケジュール



## 1 鎌倉宇都(津)宮辻子幕府跡周辺地区 地区計画(原案)の説明

- (1) 地区計画とは
- (2) 本地区計画(原案)の内容について
- (3) 今後のスケジュール
- (4) 質疑・応答 など

## 4 質疑・応答

本日は、お忙しい中  
お集まりいただきまして、  
まことにありがとうございました。

地権者等/ 周辺住民	意見の種類	説明会での主な意見	市の対応、都計審の対応等	まちづくりの会の対応等
1 地権者等	住環境	この区域が第一種中高層住居専用地域であることが、おかしい。地区東側と同様の第一種低層住居専用地域であればよかった。都市マスタープラン（P42）で述べられているような地区であってほしい。		
2 地権者等	住環境	改築を行ったことがあるが、この地域の特性を理解した上で、近隣住宅が自然発生的に踏襲してきた形での建築を行ってきた。この地域の特性を住民が理解して、自然発生的に引き継がれて維持してきた。これを地区計画という明文化したルールを、ぜひ作ってほしい。		
3 地権者等	住環境	閑静で緑豊かな環境が見出せることばかり。窓開ければ緑豊かな山々が見える。また、海からの風を感じられる環境を守るために、建物の高さは2階までと、長年、地域で守られてきました。鎌倉の路地の雰囲気を楽しみながら観光している方もたくさんいる。現在の環境を守るため計画を進めていただきたい。		
4 地権者等	住環境	地域の皆さんが2階建て以下としてきたところ。3階建て以上を作るなんて誰も夢にも思っていないという地域。景観が悪いからと言って2階建て部分に当たる物干し台を取り壊してくれたこともある。そのようにみんなで住環境を守ってきた地域。原案の通りにしたい。		
5 地権者等	住環境	住宅の形態というものは、迷惑かからならないように、美しくなければいけない。現行通りでは、15メートルの建物も建ってしまう。このエリアは防ぎたいという意味で、ぜひこの地区計画を進めていただきたい。		
6 地権者等	住環境	建築物の高さ8.2メートル、軒の高さ6.8メートルはどのように算出した数値なのか一切が不明。なぜ今住まわれている方が、将来戸建てを建て替えるにあたっての障害となりうる高さ8.2メートル、軒の高さ6.8メートルという数字になったのか、またなぜ2階建て以下でなければならないのか。その区分けについて合理的な説明を全くない。		
7 地権者等	住環境	うるおいのあるまちづくりについては、推進していこうということの考えには違いはありません。15メートルですと5階建てが可能であって、そこに対して今、提案しているのは、3階建てかつ外観にも配慮した計画ということで今進めていこうとしているところ。		3階案の提案は受けていない。
8 地権者等	合意	別に特定の何か計画を止めるためにやっている訳じゃない。元々50年ぐらい前から、少なくとも迎れる中で、2階、もしくはそれ未満の低層住宅にすることで自主的に取り組んできた。自発的に景観を保ってきた。別に特定のある計画に反対をしているから云々ということは一切ありません。		
9 地権者等	合意	鎌倉市から、マンション計画の変更を求めない回答を受けている。鎌倉市に対し自主まちづくり計画を鎌倉市が認めた際、弊社にマンション計画の変更を促すという趣旨かという質疑を行った。これに対し鎌倉市からは書面にて、貴社マンション計画の変更を促すものとはならない回答している。今回の地区計画案が確定すれば、マンション計画を断念せざるを得ない。鎌倉市から裏切られたという思いを抱く。周辺住民に対しても、当初の4階建て案から、3階建て案の提案を提示している。制限内容では3階の計画も不可能となり、私達は大きな損害を被ることになります。この損失は鎌倉市が補填・補償をしてくれるのか。		
10 地権者等	合意	3分の2の同意で進んでいくと、一部の意見を持っていても、それが聞き届けられないことになってしまう。そういうことならばもっと大きい広い範囲で皆さんの意見を聞かれていけば納得もいく。こういう一部の地域だけで、しかも賛成をされたエリアだけで区切られているというのは、著しく公平性に欠けているのではないかなというふうに思います。		
11 地権者等	合意	時系列について、大和ハウス工業としては2018年の10月20日に、まず住民説明会を実施した。その3日後に、今回このまちづくりの会というところで申出書が出ている。この経緯からすると、目的、動機がどこにあるのか、大和ハウスのマンショ住宅の建設に関して、阻止するというような形で申出が出されたというふうに思われても致し方ない。こうした目的、動機でもし出ているといった場合に、市がこういった計画を立てたという話になった場合、その計画が法的に有効なのか無効なのかは疑問を生じざるを得ない。		曲解である。50年程度前からそういうふうにしてきました。まちづくり計画についても、実は今から振り返れば大和ハウスさんがこれを購入される前から市の方に相談に行っていた。これまで50年間、これを守ってきたということ踏まえて、これからどうやれば引き続き守られるのでしょうか、ということですとご相談している中で、大和ハウスさんがたまたま購入された。
12 地権者等	区域	対象区域の形状範囲の不自然。歪な形であり、かつ範囲が極めて狭小。反対者の所有地を対象区域に含めず計画してほしい。マンション事業を阻止するための申し出である。鎌倉市は、追認するような立場になってよろしいのか。	(鎌倉市) 狭小という部分については、まちづくり条例の方で0.3ヘクタール以上については条例の規定に沿っているという認識。狭小というところはなかなか難しい。	
13 地権者等	区域	地区周辺に20件近く、今回の規制を超える内容になっている。このような状態で、低層住宅地としてのゆとりがないというふうに判断しているという点と、既に地区計画として他の12の地区計画があるが、近隣に20件以上も規制を超えるような物件がある地区計画というものがないと理解している。このような状況で、このうるおいのある低層住宅地として形成保全というのを具体的にどうして達成できるというのか。周辺と全くマッチしてない地区計画を立てるつもりなのか。	(大分会長) 提案者の方は、この範囲の中で十分、目標が達成できる。周囲は高いものが建っているけれども、地区計画区域の中だけでも、少なくとも低層住宅地が形成されるとお考え、反対者側は、こんな狭い範囲だけ2階建てにしても意味がないではないかとおっしゃっているかと理解しています。周辺は、商業地域もあるので、高いものは建っているわけで、それを接した地域が2階建てになるとそういう性質のものですが、そのことがまちづくり上、意味があるのか、あるいはないのか、これから審議会やその他でも議論していくということになると思う。	住民がこれまでその低層低密でうるおいのある住宅地にしたいということですと2階以下の建物しか建ててこなかった。面積要件については、条例では、3000平方メートル以上であればいいというふうになっていて、この地区は9000平方メートル以上ある。9000平方メートル以上の地区であれば十分な低層低密な住環境を確保できると実際に住んで人間が考えているということでもあります。それが狭いとか、それ自体を否定されるものだということを言っていることが信じられない。また、路線価を見ていただくと、一低層と一中高の部分、辻説法通りの東西挟んで全く同じ路線価、税務当局も、建築規制とは違いが、実際上は、建物の使用価値としては、同じと想定して、課税も行われている。

14	地権者等	区域	対象区域のすぐ近くには、今回の地区計画案の高さ制限を超える建築物が多数存在している中、狭小な範囲についてのみ建築物に制限を課したとしても、目標として掲げられている古都鎌倉にふさわしい潤いのある低層住宅を形成保全することはできない。 鎌倉市は、このような状態でどのようにして目標が達成できると考えか。 隣接する第一種中高層住居専用地域のエリアについても、今後同様の規制をかけていくという方針でもあるのか。そうだとすれば、現時点で狭い範囲についてのみ計画案を出す必要はない。付近一帯の利害関係人に積極的に参加してもらうような範囲で計画を出すべき。		
15	地権者等	区域	地区計画の区域が、かなり歪に思える。何故ああいう歪な形になっているのか。	(鎌倉市) この区域でいいか都市計画審議会の意見を伺いながら市の案を作っていく。 (大方会長) なぜ今の区域となったのか提案者に説明を伺いたい	まちづくり条例上は、まとまった土地であることとなっている。まとまった土地というのは、鎌倉市と協議させていただいて、地番等で区切られていけばいいということもあり、最終的の今の形で出している。
16	地権者等	区域	仮にその地区に近接する、地区外の方々が、本件に関して賛同ができないということで、この区域に入っていないとするならば、私たちの2,000平方メートルある敷地を外してほしい。地区計画の要件には十分合致するのではないか。	(大方会長) 都市計画的な観点から言って非常に歪といっても一応数学的にも凸の形になっているので、これはまとまった形態とも言えると思うが、真ん中が抜けるとそもそも地区計画としては成り立たない。	地区の真ん中の土地を持っているので、そこが抜けた場合は、低層低密な住まいに住宅を形成していきたい、そこに住みたいという要望が満たされなくなる。
17	周辺住民等	区域	低層低密で緑豊かな落ち着いた雰囲気を持つ戸建住宅を主体とした低層住宅地として古都鎌倉にふさわしいというおののちまち並みを維持するという計画に賛同 (地権者が伝言を預かってきたとのことで意見を代読)		
18	周辺住民等	区域	もう既に自主まちづくり協定を作っているのだったら、協定だけでもいいのではないかなという気もする。	地区計画と自主まちづくり協定の内容の違い、法的拘束力の違いを説明	
19	審議会 会長	住環境	建築物の高さが、具体的に8.2メートル、軒の高さ6.8メートルとした理由、具体的にこの数字が適正なのだという説明をお願いしたい。		住民が自主的にもって低層低密の住宅をつくっていくということで、ずっと一貫してそういう建築、建設をしてきた地区。この地区は、妙隆寺のお堂を除いて、基本的には、設定した高さの範囲内に入っている。これまでみんなが守ってきた、高さ制限になってきている。 また、潤いのある低層低密住宅という目的を掲げている。鎌倉市で同じ目的を掲げている地区計画が高さ8メートル、あるいは8.5メートル、軒の高さについては6メートルという定めがある。低層低密な住宅を目指すのであれば、このような高さ制限というのが妥当であるというふうに判断をした。
20	都計審 副会長	住環境	都市マスタープランの記載の中に、このエリアが、一部中層の共同住宅や住環境と調和した店舗等のあるという記述がありますが、提出された住民原案は、そういうものを許容しない内容になっており、その点において、どのように解釈されて整合されているとおっしゃったのか		市の方で判断をされたというふうに理解をしています。住民原案を受審して手続きをする要件があるということ判断されたということだと思います。このプロセスというのは鎌倉市の条例で決まっている。3分の2の地権者への賛成、それから皆さんに十分説明をして意見を伺っている。住民でいうと100パーセント賛同を得ている。
21	都計審 副会長	合意	大和ハウス工業さんの元々の4階のマンション計画を修正なさったりされているようですが、その協議の過程において、その大和ハウス工業さんと周辺の地権者の皆さん、双方が納得するような計画内容に何故できていないのか。		低層なまちづくりでこの地区計画の説明会というのを開きました。その時には、大和ハウスさんからは反対だということで、それは財産権を侵害するから反対だというご説明がありました。財産権の侵害というのはそもそも、地区計画の基本的な哲学からいうと、それだけでその理由にするというのは、進まない。地区計画制度そのものを否定するということになります。そういう反対があるということは、市の方にも正式に書類提出をさせていただいた上で進めている。

## メールでの意見

	権利者等/ 周辺住民等	意見の種類	説明会での意見（メール）
1	権利者等	住環境	(1)「地区計画原案の区域の周辺の地域に今回定める基準に合致しない建物が一定数あるから地区計画原案は妥当ではない」という意見がありました。そもそも、今回の地区計画原案は計画の対象区域自体の住環境の形成と維持・保全を図ることを目的とするものであり、このような意見には論拠はないと考えます。なお、本地区計画原案は、鎌倉市まちづくり条例で地区計画原案の区域の面積として必要とされている3000㎡を大きく上回る9000㎡以上の区域を対象とするものであることを付言させていただきました。また、事実関係として、若宮大路に面した建物及び小町大路の東側において当該地域が一種低層住居専用地域に指定される前に建築されたごく少数の建物(いわゆる既存不適格の建物に該当すると想定されます)を除き、地区計画原案の区域の周辺はほぼ全てが低層住宅となっていることを指摘させていただきます。  (2)本地区計画原案の鎌倉市マスタープランとの整合性についてお尋ねいただきました。この点については、鎌倉市がまちづくり条例第22条第3項に基づき地区計画原案を踏まえた都市計画案を策定することを決定された時点で、鎌倉市において本地区計画原案が鎌倉市マスタープランに適合するとの判断が行われていると理解しております。(まちづくり条例規則第25条によって準用される同規則第21条第一項第二号参照) 私どもも地区計画原案とマスタープランは整合的であると考えております。なお、低層住宅に限定する地区計画原案が、マスタープランと整合的であるのかというご質問につきましては、本区域と同様にマスタープランの「旧市街地の住宅地」に相当する地域内には第一種低層住居専用地域が存在しており、これらがマスタープランと整合的であることと同様に、本地域計画原案はマスタープランと整合的であると考えております。
2	権利者等	住環境	この地域は、昔から、皆でお互い協力し合って、旧鎌らしい低層でうるおいのある環境を大切に守って穏やかに暮らしてきた所です。これを未来の鎌倉に引き継いでいくためにも、是非、原案通りに都市計画として策定して頂くよう、何とぞ宜しくお願い致します
3	権利者等	住環境	18日の《宇都(津)宮幕府跡周辺地区地区計画(原案)について》の説明会に出席致しました。 我が家は曾祖母の代、大正の頃からちょうど百年、縁あってこの地にあります。 私を知る限り、昔の写真や祖母や母の話、子どもの頃の記憶などからここまで、骨格が大きく変わることなく地域・路地空間が保たれてきました。地域の諸先輩方が、これまで暗黙のうちに協力して守ってきた低層住宅の街並みは、公共的な財産であります。これを未来に向けて保全することは、我々の使命だと感じております。地区計画住民原案を都市計画にさせていただくことを強く望みます。宜しくお願い申し上げます。
4	権利者等	住環境	私は地区計画区域の一番南に位置する住宅の地権者であり55年前からの住民です。55年前は道幅2メートル50センチという文字通りの辻子に面した人通りも少ない閑静な場所でした。隣接した宇都宮稲荷には大正10年の鎌倉青年会による宇都宮幕府跡の石碑が置かれた大変由緒ある地域であります。この場所で過去2度の改築を行いました。隣家との距離は十分とり、庭の緑豊かな低層住宅というこの地域の特性を守ろうと住民が取り組んでいることを踏まえて低層住宅の建築を行って来ました。古いものを踏襲するといっても安全対応としての建築条件であるセットバックによって前面道路は4メートル幅となって必要な進化は十分果たしております。今までは住民の自主的な取り組みによってこの環境と街並みの保全をしてきたわけですが、鎌倉市にはうるおいのある低層住宅環境を保全するための地区計画の先例が幾つもあり、この区域においてもこの地域の住環境と街並みを保全するために今回の地区計画を原案通り認めていただくこと強く要望致します。
5	権利者等	住環境	都市計画案とおりにすみやかに進めいただくことを希望します。
6	権利者等	住環境	今般の計画対象地内の建築物で、鎌倉時代の歴史と関係する時期に建設された物件は全くない状況です。このような状況の中で、「古都鎌倉に相応しい」とことと、建築物の高さ制限をすることとの間にいかなる関係があるのか。
7	権利者等	住環境	鎌倉市都市マスタープランの将来の土地利用イメージとして「社寺等の歴史的遺産や自然と一体となった低層低密で緑豊かな落ち着いた雰囲気を持つ戸建住宅を主体とし、一部中層の共同住宅や、住環境と調和した店舗等のある魅力的な住宅地として保全を図ります。」とあります。「一部中層の共同住宅」のある住宅地として保全を図る目的であるにもかかわらず、地区計画案において、2階建て以下に限定し、中層の共同住宅の建築を不可能にしている理由、必要性がない。
8	権利者等	住環境	・なぜ2階建ては許容され、「3階建て」の建築物は許容されないのか、その区分けの分水嶺・基準はどこにあるのか、 ・建築物の高さ8.2m、軒の高さ6.8mは、どのように算出した数値なのか、区分けの分水嶺・基準はどこにあるのか、 ・建築物等の用途の制限に関し、(住居、共同住宅及び長屋(2)前号の建築物に付随するもの)とされておりますが、なぜ老人ホームや介護施設、神社、寺院、教会等の建築物は許容されないのか
9	権利者等	区域	計画対象地は、あたかも、当社以外に地区計画に反対していると思われる住民を避けたような不整形な形状となっており、かつ、すぐ周辺に3階建てを超える物件、高さ8.2mを超える物件が多数存在しております。このような状況の中で、どのようにして目標を達成できるのか。
10	権利者等	区域	説明会において、当社からの対象区域が不整形ではないかとの質疑に対して、審議会会長から、必要面積の要件を満たしているとの回答がありました。これに対し、当社から、反対地権者である当社の土地を除外しても3000㎡以上の要件を満たしているから、除外可能であるはずである旨指摘したところ、そうなる形状がおかしくなる、という趣旨の回答を審議会会長はしており、発言内容に矛盾があります。必要面積の要件が重要ということであれば、当社の所有地を除外しても3000㎡以上の要件を満たすことから、当社所有地を計画地域に含める必要はない。なぜ当社の所有地を除外できないのか。
11	権利者等	区域	・隣接する第一種中高層住居専用地域、第一種低層住居専用地域のエリアについても今後、同様の規制をかけていくという方針があるのか、ご回答ください。 ・「ある」場合、現時点で対象地域の範囲に限定した計画を出し、広く住民の意見を求めようとしめない理由を教えてください。 ・「ない」場合、強い反対意見を持つ所有者がいるにもかかわらず、この地域のみ、法令よりも厳しい規制を課さなければならない理由と必要性を明確にしてください。
12	権利者等	合意	鎌倉市において、これまで設定された地区計画において、対象区域の面積換算で20%程度に相当する反対地権者が存在するにもかかわらず、強行して地区計画を決定したケースがあるのか。
13	権利者等	合意	反対地権者である当社の意見が十分に尊重されるべきだと考えています。
14	権利者等	合意	説明会において、参加住民より、今般の地区計画案が、当社マンション建設に対する妨害行為ではないとの意見があり、以前から行政と相談していたとの発言がございました。いつから何回打合せを行い行政からどのような指導が行われたか。
15	権利者等	合意	鎌倉市に対し、自主まちづくり計画を鎌倉市がお認めになった際、「弊社にマンション計画の変更を促すという趣旨でしょうか」と質疑を行いました。これに対し、鎌倉市からは、書面にて「貴社マンション計画の変更を促すものとはなりません」と明確に回答をいただいております。この点に関し、上記回答は現在も維持されており、当社は、計画確定後も、当初予定のとおりマンション建築が可能という理解でよいのか。「不可能」との見解の場合、当社は、鎌倉市の誤った回答を信頼したことにより、莫大な損失を被ることになります。その損失は鎌倉市においてご負担いただけるという理解か。
16	権利者等	合意	・3分の2以上の同意があるので、今回地区計画を策定していくとのことですが、例えば、300人の地権者のいるエリアにおいて、100人が反対しても、また、反対者が企業ではなく、市民であっても、地区計画を定めていくということになるのでしょうか。
17	権利者等	合意	・時系列の不自然性 マンション計画に関する当社の第1回目の説明会を開催した2018年10月20日の「3日後」に、まちづくりの会において、まちづくり市民団体認定申請書を提出しており、第2回目の説明会を開催した同年11月3日の「19日後」にはまちづくり計画が提案されています。この時系列に鑑みると、当社としては、申出をした住民においては、当社のマンション計画を知り、その妨害の目的で各種申出をしているものと受け止めざるを得ない。
18	権利者等	合意	当社の計画を妨害するべく地区計画の策定が一部の地権者により、行政を利用して行われていると考えざるを得ません。当社は、住民側に対し、3階建てのマンション計画なども提示しており、何度も協議・調整を図ろうとしてきた。

19	権利者等	その他	令和5年3月18日に実施された説明会において、審議会会長ないし鎌倉市より、住民に対して回答を求める場面が散見されましたが、地区計画自体は、鎌倉市にて発出するものであり、鎌倉市が明確に回答できなければ地区計画として不適切だと思われるところ、鎌倉市において回答をいただけなかった。
20	権利者等	その他	説明会において、当社からの質疑に対して、審議会会長が回答したり、住民側の見解を確認するという議事が散見されました。なぜ、主催者ではなく、同席者に過ぎない審議会会長が回答したり議事進行をしたのでしょうか。
21	権利者等	その他	今回の地区計画案について、当該エリアまたは周辺エリアにおいて、地権者及び、住民に対して聞き取り調査等を行った上で、今回の説明会を実施したのか。
22	権利者等	その他	今般の地区計画案が、前掲の目標のために、真に必要であるとお考えなのであれば、当然、聞き取り調査等を実施しているものと認識しておりますが、万が一、全く行っておらず、地区計画案を策定しているとすれば、今般のように一方的かつ短時間（わずか1時間で、質疑応答すら完了しない状況）の説明会を突如開催すること自体、適正手続の観点、行政の姿勢として問題があると考えざるを得ません。
23	権利者等	その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>既存建物を保護する例外を設けている理由についてご教示ください。</li> <li>既存建物の既存権益を保護する必要があるのであれば、当然、一定の建築計画をもとに、既に土地の所有権を取得した所有者（当社のごとも保護されるべき対象となるもの）と考えておりますが、この点についての見解をご教示ください。</li> <li>今回の地区計画により、損害を被る土地所有者には、誰が、どのような補償をするのか。</li> </ul>
24	周辺住民等	住環境	<p>1. 鎌倉宇都(津)宮辻子幕府跡周辺地区（本件地区）と同じ用途地域・地域地区である雪ノ下一丁目（錦木清方美術館の近隣）の住民です。我が家のエリアは、観光客でごった返す小町通から横須賀線側に少し入った一画ですが、閑静な住宅街です。本件地区も若宮大路の商業地域のすぐ裏側に位置しつつも、潤いのある低層・低密の状態を保った、まとまりのある一画です。このように繁華な商業エリアと閑静で良好な環境が保たれた住宅エリアが隣り合わせになっているのは、まさに鎌倉らしい共存です。若宮大路を挟んで線対称の地区の住民として、小町二丁目の皆さんが地区計画の住民原案を提案されたことに敬意を表するとともに、本件地区計画が決定することで、周辺の鎌倉景観地区の住民のまちづくりへの意識が高まることを期待します。</p> <p>2. 本件地区の住民が、「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着いた雰囲気を持つ戸建て住宅を主体とした低層住宅地」であり続けるよう地域コミュニティのつながりを大事にしてきたことは、周辺エリアにおいて知られていません。地区計画（原案）説明会でも、宇都宮稲荷神社の管理者の方の声が紹介されていましたが、コミュニティのつながりをもとにした地区としての一体性と長年にわたるまちづくりへの取組みは、航空写真などからではわかりません。</p> <p>3. 地区計画（原案）説明会では、反対の地権者が、本件地区計画に隣接したエリアに地区計画（原案）が定めた建築物の高さの最高限度を超える建築物が20箇所ほどあることを航空写真に落として示していました。しかし、これは地区計画を定めることの意義をそこなう事実ではありません。上述のとおり、繁華な商業エリアと閑静で良好な環境が保たれた住宅エリアが隣り合わせであることは、鎌倉市中心部の特色であり、魅力です。また、20箇所ほど示されたうちの何箇所かが若宮大路側の建築物であったことからしても、地権者の指摘は論拠に乏しいと言わざるを得ません。</p>
25	周辺住民等	住環境	鎌倉市を観光都市として目指すのであれば、狭隘道路の整備を進め、4m幅員の道路を確保して行くべきだと考えます。例、今回の本計画地は、東側「辻説法通り」と西側の狭隘道路とをつなげる幅員4mのオープン通路を設けることにより、駅道へや周辺の歩行者のアクセスがさらに良くなります。このような今回の本計画案をまとめることにより、良い鎌倉市のまちづくりの一助になると思います。周辺環境の維持は理解できますが、このたびの区内は第一種中高層住宅専用地域であり、高さ10m以下、3階建てまでの一般建物等を認め、最小限の制限に留めていただきたく思います。何卒公平なご判断をよろしくお願い申し上げます。
26	周辺住民等	区域	鎌倉市小町は「第一種中高層住宅専用地域」であります。その小町の中で1部のみのエリアでの決定には反対いたします。広い地域で、もっとゆっくりと色々な意見を聞き検討した上で、あせらずに結論を決めるべきではないでしょうか。今回の区域も、ジグザグしており何か一般の方々には疑問を感じると思います。よろしく申し上げます。



## 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

(仮称) 住友常盤地区地区計画について

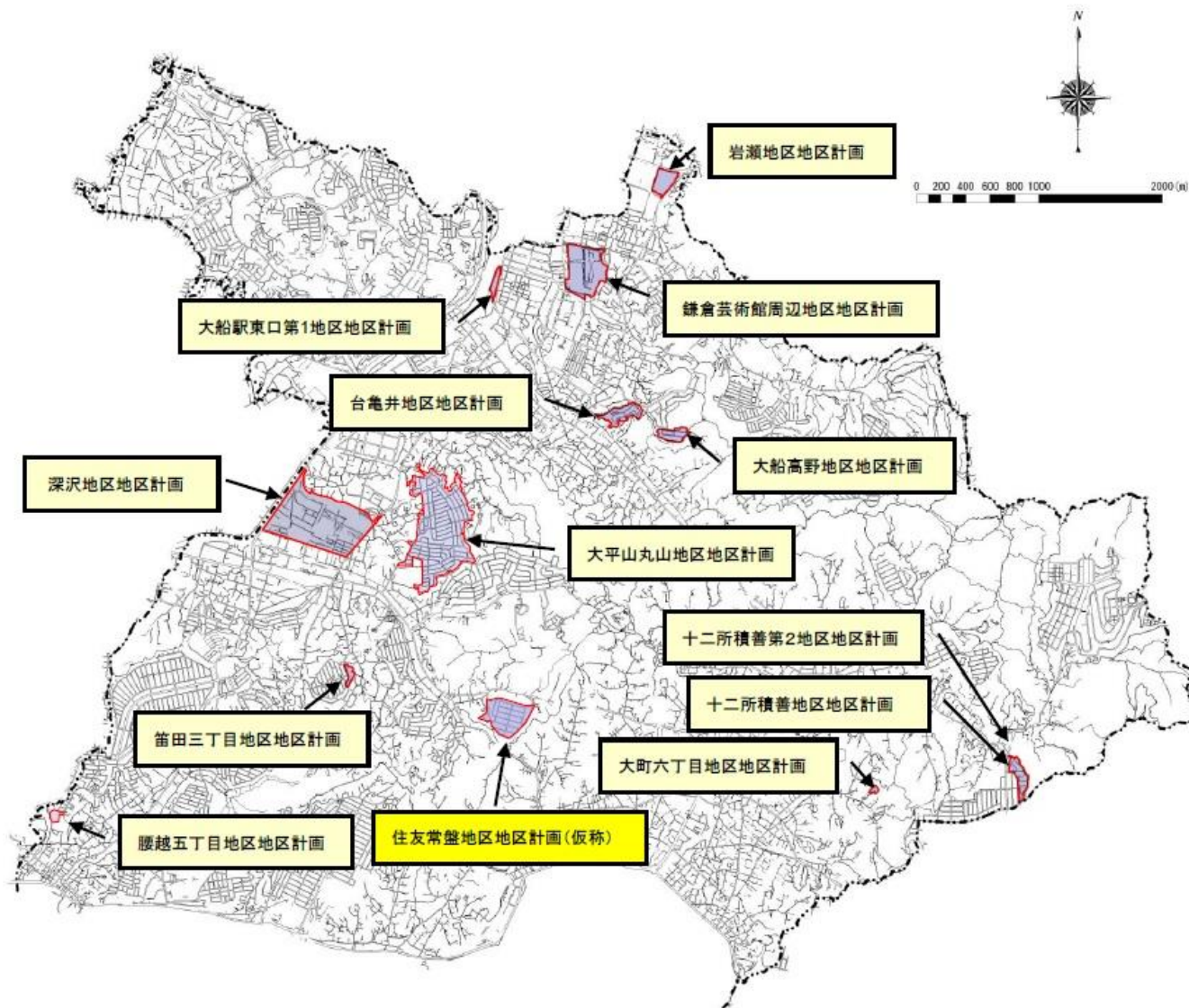
## 目次

概要 .....	資料 1
区域図 .....	資料 2
都市計画提案資料一式 .....	資料 3
地区計画で民泊を規制する仕組み .....	資料 4
権利者同意結果 .....	資料 5
都市計画決定のフロー .....	資料 6

令和5年度第1回鎌倉市都市計画審議会  
報告第2号 (仮称) 住友常盤地区地区計画について

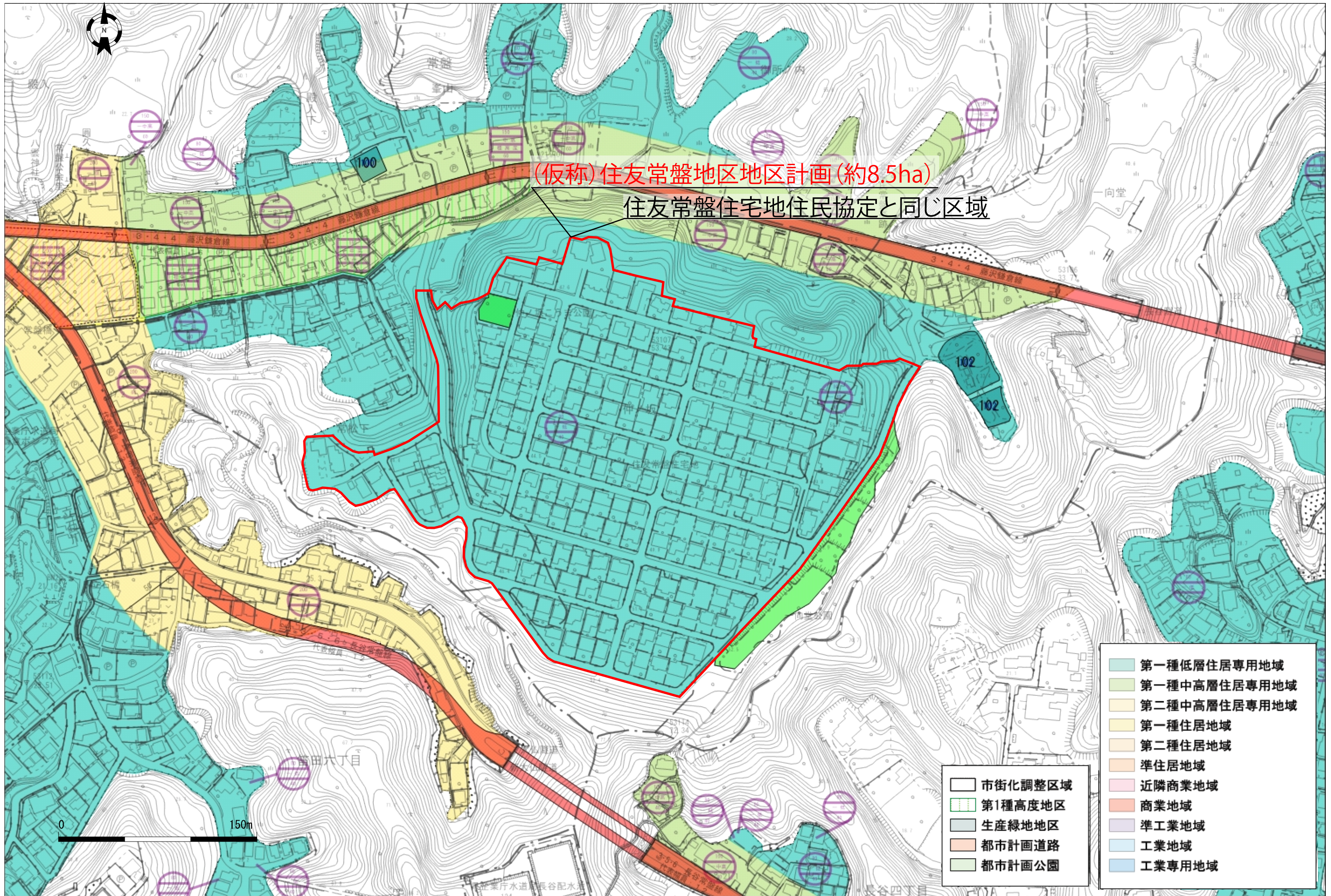
◆地区計画 (都市計画法第12条の5)

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



◆現行の住民協定との比較 (主なもの)

まちづくりの手法	建物用途	敷地の細分化	法的拘束力
住民協定	一戸建て専用住宅及び兼用住宅 (事務所ほか)に限る ※共同住宅・民泊等は不可	原則分割禁止	× 紳士協定
住友常盤地区地区計画	住宅 (届出住宅 (民泊)、長屋、 共同住宅を除く)、兼用住宅 (事務所 ほか) 及び集会所に限る	最低敷地面積 は 200 m <sup>2</sup> 以上	○ 条例制定事項のみ

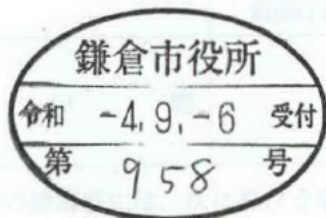


第18号様式 (第19条)

都市計画提案書

令和4年9月6日

(宛先) 鎌倉市長



住 所 [Redacted]

提案者 氏名(団体名) 住友常盤まちづくりの会

電 話 [Redacted]

(提案者が法人の場合は、法人名と代表者名を記入し、登記事項証明書並びに定款又は寄付行為を添付してください。)

鎌倉市まちづくり条例第19条第1項の規定により、次のとおり関係書類を添えて都市計画の決定(変更)を提案します。

都市計画の種類及び名称	鎌倉都市計画地区計画の決定 住友常盤地区地区計画
位置及び区域	鎌倉市常盤985、937、922、928 地内 位置図は添付資料参照のこと
地積及び筆数	約8.5ha (地権者面積 65,506.61 平方メートル) 305筆
地権者の数	土地所有者305、建物所有者8 (本人名義以外の土地に建物を所有)
提案の理由	住友常盤地区は東側から南側にかけて大仏ハイキングコース、西側に大仏切を配する歴史的風土保存区域に囲まれた、緑豊かな高台の住宅地である。昭和40年代中頃、住友不動産(株)により、通風・採光・眺望・プライバシーに優れた難段型造成地として開発され、住民はこの自然豊かなゆとりある住環境を堅持してきた。 今後ともこの閑静な居住専用の低層住宅地として、健全な生活環境を保全するまちづくりを目指す。
提案の概要	地区整備計画: ■建築物等の用途制限 次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 1. 住宅 (届出住宅、または長屋、共同住宅を除く) 注:届出住宅とは、住宅宿泊事業法(平成29年度法律第65号)第2条第5項の届出住宅 2. 兼用住宅 (事務所、アトリエ又は工房、学習塾・華道教室・囲碁教室 その他これらに類する施設に限る)

	<p>3. 集会場（近隣住民を対象としたもの）</p> <p>4. 前各号の建築物に附属するもの</p> <p>■敷地面積の最低限度 200 m<sup>2</sup></p> <p>詳細は、別添都市計画の素案の計画書のとおり</p>
<p>そ の 他</p>	
<p>* この提案書には、次に掲げる書類を添付してください。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 都市計画の素案（総括図、計画図及び計画書）</li> <li>2 都市計画提案を行うことができる者であることを証する書類</li> <li>3 都市計画提案に係る土地所有者等の同意書（第19号様式）</li> <li>4 周辺環境への影響に関する調書（第20号様式）</li> <li>5 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）</li> <li>6 その他市長が必要と認める書類</li> </ol>	



# 1. 都市計画の素案

住友常盤まちづくりの会  
令和4年9月6日

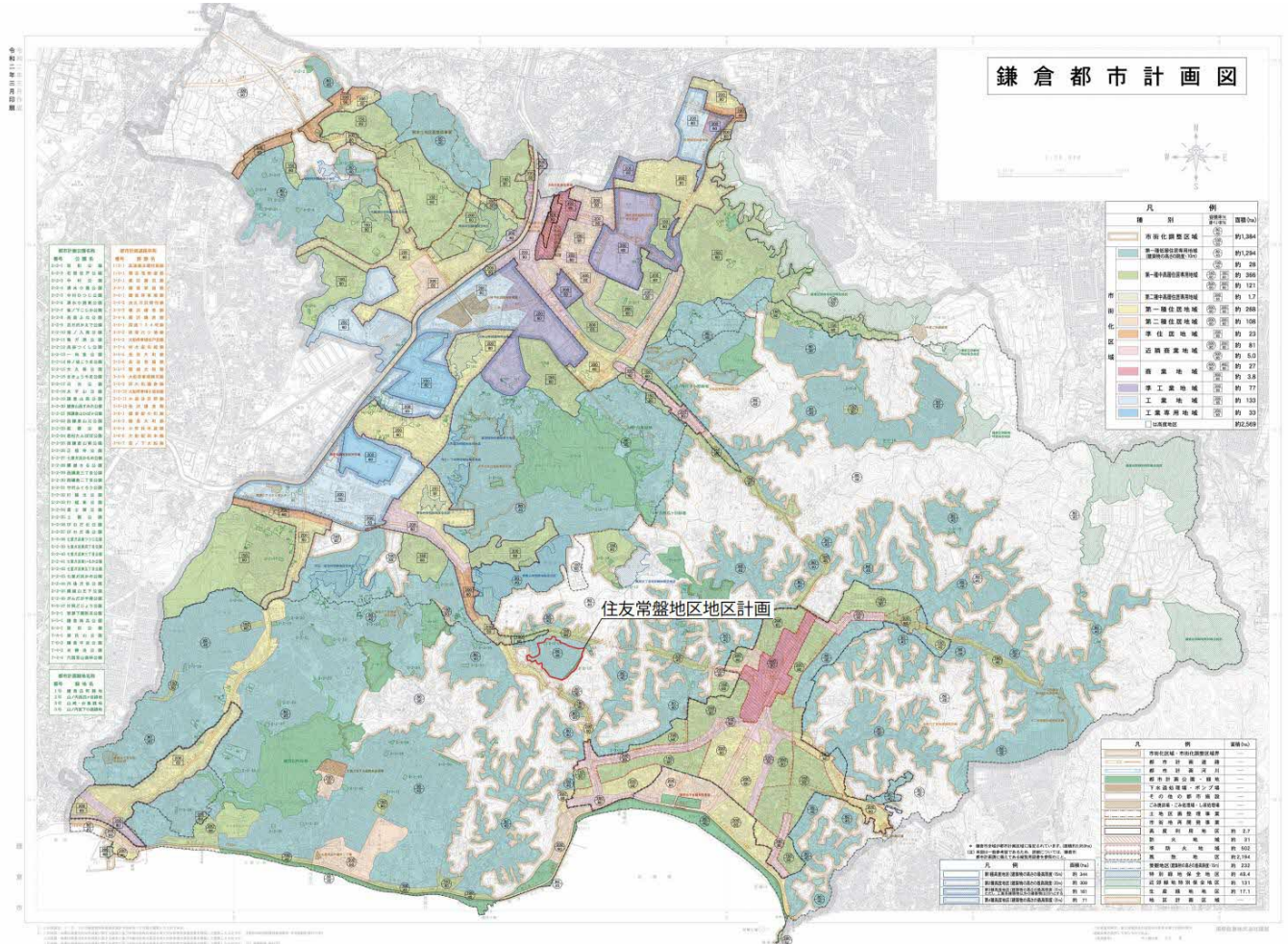
(1) 総括図： 別紙「鎌倉都市計画図」に住友常盤地区を赤字で表示

(2) 計画図： 別紙 緑に囲まれた住友常盤住宅地の計画図を赤字で表示

- ①地理院地図（図1, 2）
- ②鎌倉市制 80 周年切手(空撮)
- ③山桜の群生地峯山(標高98m)からの眺望
- ④住友常盤地区の計画図を赤字で表示

(3) 計画書： 鎌倉都市計画地区計画の決定提案

1. (1) 総括図 < 鎌倉都市計画図に住友常盤地区地区計画を赤字表示 >



# 1. (2) 計画図：「住友常盤地区」

① 歴史的風土保存地区に囲まれた住友常盤住宅地内 <標高 50mの高台 約 6.5ha>



② 鎌倉市制 80 周年記念切手

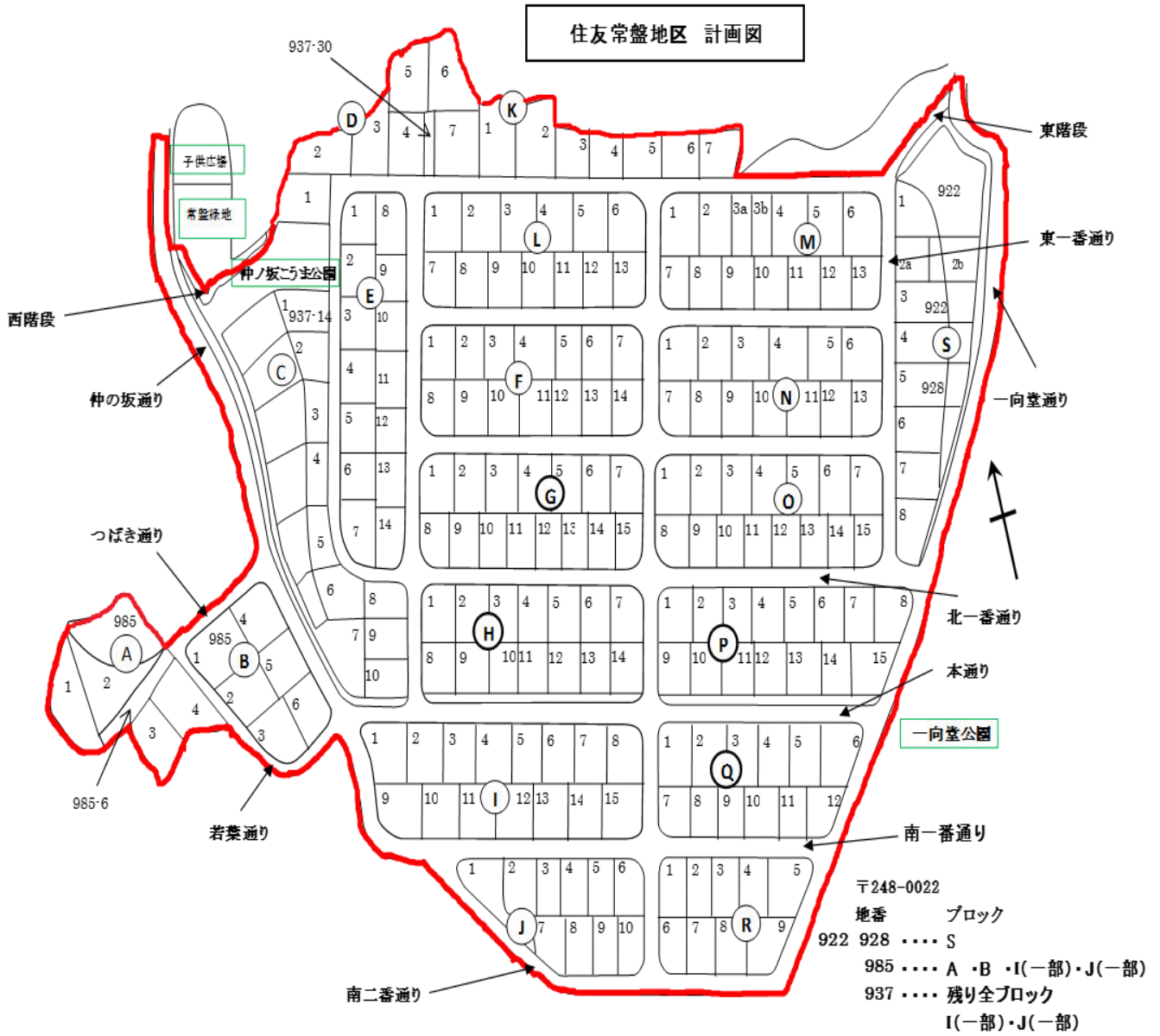


住友常盤住宅地

③ 山桜の群生地 of 峯山（標高 98m）からの眺望



④ 住友常盤地区の計画図



## 1. (3) 計画書

### 鎌倉都市計画地区計画の決定提案

名 称	住友常盤地区地区計画	
位 置	鎌倉市常盤985、937、922、928 地内 添付別紙のとおり	
面 積	約 8.5 ha	
地区計画の目標	住友常盤地区は東側から南側にかけて大仏ハイキングコース、西側に大仏切通を配する歴史的風土保存区域に囲まれた、緑豊かな高台の住宅地である。昭和40年代中頃、住友不動産(株)により通風・採光・眺望・プライバシーに優れた雛段型造成地として開発され、住民はこの自然豊かなゆとりある住環境を堅持してきた。今後とも、この閑静な居住専用の低層住宅地として、健全な生活環境を保全するまちづくりを目指す。	
区域の整備 保全の方針	土地利用の方針	当地区は、閑静な自然環境を重視し、居住専用のゆとりある低層住宅地として位置づけ、敷地内の緑化の努力、敷地の細分化の防止、建築物の用途制限等を規定することにより健全な住環境の維持を図る。 法面は景観と安全面から切土、盛土等の形質を変更することなく、現状を維持するものとする。
	緑化の方針	現在の自然環境を後退させることなく、敷地・法面は樹木の植栽・芝地化を進め、接道緑化にも努める。
	建築物等の整備の方針	閑静なゆとりのある低層住環境の形成を図るため、建築物の用途の制限および建築物の敷地面積の最低限度について必要な基準を設ける。
地区整備 計画	建築物等の用途制限	次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 1. 住宅（届出住宅、または長屋、共同住宅を除く） 注：届出住宅とは、住宅宿泊事業法(平成29年度法律第65号)第2条第5項の届出住宅 2. 兼用住宅（事務所、アトリエ又は工房、学習塾・華道教室・囲碁教室 その他これらに類する施設に限る） 3. 集会場（近隣住民を対象としたもの） 4. 前各号の建築物に附属するもの
	建築物の敷地面積の最低限度	敷地面積の最低限度 1. 200m <sup>2</sup> 2. 適用除外 前項の規定の施行又は適用の際、現に建築物の敷地として使用されている土地で同項の規定に適合しないもの、又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば、同項の規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用する場合には、同項の規定は適用しない。

## 2 まちづくり市民団体認定通知書

＜都市計画提案を行うことができる者であることを証する書類＞

鎌土地第 336 号  
令和元年 9 月 17 日

住友常盤まちづくりの会  
代表者 [REDACTED] 様

鎌倉市長 松尾 崇



### まちづくり市民団体認定通知書

鎌倉市まちづくり条例施行規則第 4 条第 2 項の規定により、貴団体をまちづくり市民団体として認定したので、次のとおり通知します。

- 1 まちづくり市民団体の名称  
住友常盤まちづくりの会
- 2 認定年月日  
令和元年 9 月 17 日

事務担当  
まちづくり計画部  
土地利用政策課まちづくり政策担当  
TEL : 0467(23)3000 (内線 2820)  
E-mail : toshisei@city.kamakura.kanagawa.jp

3. 都市計画提案に係る土地所有者等の同意書 <原紙を別冊添付します>

第19号様式(第19条)

都市計画提案に係る土地所有者等の同意書

次の通り、都市計画法第21条の2の規定に基づく都市計画の提案について同意します。

1	権利地番	鎌倉市常盤	権利者数	
---	------	-------	------	--

1 持分	権利名	<input type="checkbox"/> 所有権	<input type="checkbox"/> 賃借権	<input type="checkbox"/> 地上権	
	権利者氏名				㊞
	権利者住所	〒 鎌倉市常盤			
	権利者連絡先				
	署名日付	令和 年 月 日			
2 持分	権利名	<input type="checkbox"/> 所有権	<input type="checkbox"/> 賃借権	<input type="checkbox"/> 地上権	
	権利者氏名				㊞
	権利者住所	〒			
	権利者連絡先				
	署名日付	令和 年 月 日			
3 持分	権利名	<input type="checkbox"/> 所有権	<input type="checkbox"/> 賃借権	<input type="checkbox"/> 地上権	
	権利者氏名				㊞
	権利者住所	〒			
	権利者連絡先				
	署名日付	令和 年 月 日			

添付書類	<input type="checkbox"/> 登記事項証明書 <input type="checkbox"/> 公図(写) <input type="checkbox"/> 賃貸借契約書(写) <input type="checkbox"/> その他(
備考	



4. 周辺環境への影響に関する調書

令和4年 月 日

1 自然環境への影響		
1) 項	目	
2) 大	気	
3) 騒	音	
4) 振	動	建築物の制限及び敷地面積の制限により、不特定多数の車両通行に伴う昼夜の家屋に与える微振動を防止できる。
5) 水	質	
6) 地 形 ・ 地 質		
7) そ の 他		
2 生物への影響		
1) 動	物	
2) 植	物	最低敷地面積を設定することにより、緑豊かな住宅緑化を今後とも堅持できる。
3) 生 態	系	
3 生活環境への影響		
1) 景	観	最低敷地面積の制限と建築制限により、ゆとりある緑豊かな住宅地の景観の維持に資する。
2) 日	照	共同住宅等の建築制限により日照の制約を抑えることができる。
3) 電	波	
4) 廃 棄 物 等		
5) 周 辺 生 活 基 盤 (交通 水道、下水道 公園等)		
6) そ の 他		

5. 権利者及び周辺の住民等への説明に関する調書

1 説明会等の実施状況(令和4年2月現在)

日時	場所	対象	参加人員	説明内容
平成30年 2月18日 10:00~10:30	NPOセンター鎌倉	住友常盤 住宅地の 居住者  (概ね地権者)	22名	住友常盤住宅地住民協定の改定 ・住民協定の改定経緯 ・改定場所の説明 ・住友住宅地の現状  ＜住民協定委員会 総会＞
平成30年 3月30日 13:00~15:00	常盤公会堂	住友常盤 住宅地の 居住者  (概ね地権者)	46名	地区計画検討委員会の設立の動議 ・民泊新築計画に対する住民協定運営委員会の対応 ・建築主に設計変更の要請(運営委員会との数次協議中) ・各居住者の屋外掲示の意思表示中 ・住民協定を改定実施(民泊制限規定) 3月5日鎌倉市長に届出 ・法的強制力のある建築物の用途制限を規定した地区計画提案  ＜住友常盤自治会 通常総会＞
令和1年 8月24日 10:00~11:30	鎌倉 商工会議所会館	住友常盤 住宅地の 居住者  (概ね地権者)	41名	地区計画住民素案の内容 ・住宅地の地区環境の変貌状況 ・住民協定締結から地区計画提案に至る経緯と理由 ・地区計画提案制度 ・鎌倉市まちづくり条例 ・建築物の制限に関する条例の規定事項 ・建築物の用途制限について現行住民協定と異なる点 ・建築物の敷地面積の最低限度の算出根拠 ・地区計画先例としての大平山丸山地区の事例説明  ＜「住友常盤まちづくりの会」設立総会＞

\* 令和2年以降、鎌倉市内の新型コロナウイルスの感染状況に鑑み、説明会の開催を断念しております。

令和3年 7月~10月	個別配布と郵送	土地所有者等	216名	地区計画素案の意向確認のアンケートおよび質問・意見に対する回答 ・地区計画の提案に至る経緯 ・地区計画と住民協定の関係比較 ・提案する地区計画 ・地区計画Q&A ・地区計画と住民協定の規定比較 ・意向確認アンケート結果の報告書の配布・郵送 ・要望・意見(37)に関する回答書の配布・郵送
<p>＜アンケート結果＞</p> <p>賛成170、条件付き賛成13、反対2、保留6、未回答25</p> <p>79%      6%      1%      3%      11%</p>				

2 周知の方法

- (1) 周知対象: \* 住友常盤住宅地の居住者および非居住の土地所有者
- (2) 周知の方法: \* 住宅地の年次総会、 \* 月次会報の各戸配布、 \* 地区計画住民素案の各戸配布、  
\* 地区計画 Q&Aの各戸配布、 \* 民泊計画の設計変更の要請活動、  
\* 「住友常盤まちづくりの会」設立総会、 \* 住民協定運営委員会活動、 \* 適宜面対・口頭説明
- (3) 周知内容: \* 地区計画素案、 \* 地区計画素案と住民協定の諸規定比較、 \* 大平山丸山地区計画の先行事例、  
\* まちづくり条例、 \* 鎌倉都市計画 \* 地区計画提案の経緯

## 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	意見に対する提案者の見解
1. 地区計画で敷地分割を認める理由は？ <住民協定では分割禁止>	地権者	* 禁止条項を規定できないため、制限規定を設けることとした。 * 地区計画制定後も住民協定の効力は存続するので、建築確認申請前に一定の抑制効果を発揮できることが重要。
2. 建築物等の用途制限の例外事項の(二)その他規程のため不具合な建物が建てられないか？	地権者	* 住民協定も共存し、住民協定運営委員会の建築審査で建築主と検討協議することとなるため、抑制効果あり。 * 土地購入時に請負業者による重要事項説明(義務)があり、住民協定の諸条項も含まれる。
3. (二)その他を「近隣に騒音被害を及ぼす恐れのないもの」と規定しては如何か？	地権者	* 住民協定で協議事項として「その他」を規定。 * 地区計画は民泊制限を優先している。
4. 「敷地面積の最低限度200m <sup>2</sup> を満たさない区画」への対応は？	地権者	* 「鎌倉市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」第7条2項において適用除外の規定あり。
5. 住民協定との違いは？	地権者	* 建築確認申請前に都市計画課による審査、勧告、指導あり。
6. 分割相続は可能か？	地権者	* 分割相続は可能、分割後の敷地面積次第では建築不可。
7. 二世帯住宅建築に条件が厳しくなりますか？	地権者	* 条件は厳しくなりません、住民協定とおり。
8. 住民協定の建築審査は不要か？	地権者	* 住民協定の規定を地区計画に制度上全ては反映できず、現行通り建築審査を継続する必要あり。
9. 売却時に売りづらく、不利になるのでは？	地権者	* 地区計画により、細分化されず、ゆとりある住宅地を将来的にも維持形成できるので、今後魅力を高めると思われる、
意向確認のアンケート実施以降のQ&A 10～45		
10. 反対意見も内容検討のうえ考慮すべし。	地権者	* 皆様の意向をできるだけ柔軟に反映させた地区計画とする。
11. 「まちづくりの会」の趣旨を踏まえて同意書の取り纏めに早く進めることを希望します。	地権者	* 将来を見据えた地区計画とすべく、できるだけ多くの意見を伺い、同意に向けた理解を深めて頂くことが肝要です。
12. もう少し丁寧な説明がなされた後で決めたいが、正直分からない。	地権者	* コロナ禍の長期化で説明会等ができず、皆様のご不明な点を把握しつつ、なお一層分かり易い資料作りに努力します。
# 住民協定の発効時期は？	地権者	* 昭和61年4月の通常総会決議で建築協定修正案を住民協定として鎌倉市長に届出、発効。
# 新築にあたっての現在の事前手続きは？	地権者	* 一般住宅の建築審査は殆ど民間検査機関が実施している。
# 若い方の考えを重視された方が良いと思います。	地権者	* アンケート調査等を含めて若い方々の意見を捕捉しています。
# 地区計画制定後、住民協定の見直しにつき再検討の予定ですか？	地権者	* 平成30年度通常総会における自治会・町内会の決議による地区計画策定の諸活動に当面注力します。
# 50坪弱の所有地、将来においても売買・建替可能か不透明。例外規定を盛り込めなければ反対。 # 200m <sup>2</sup> 以下でも建替え・売買ができること。	地権者	* 地区計画決定時点で敷地面積の最低限度に満たない敷地はこの制限規定が適用されない、同じ敷地であれば将来の建替売買後の新築も可能です。
# 敷地面積の最低限度を220m <sup>2</sup> 又は280m <sup>2</sup> に上方修正できないか？	地権者	* 建築基準法第53条の2第2項「最低限度は200m <sup>2</sup> を超えてはならない」の規定を遵守。
# 最低敷地面積200m <sup>2</sup> 設定の根拠は？	地権者	* 宅地面積400m <sup>2</sup> 未満の敷地は実質的に分割できなくなる。400m <sup>2</sup> 越は7区画(全区画の3%)、200m <sup>2</sup> 未満は6区画(3%) 200m <sup>2</sup> は全216区画の平均宅地面積280m <sup>2</sup> の71%相当、閑静なゆとりある住宅地空間を維持できる。

意見内容	意見者の種別	意見に対する提案者の見解
21 区画の統合分割、斜面地利用による分割の懸念の回避について？	地権者	*既に現実の課題で、住民協定だけでの実効性に限界あり。 *地区計画の条例化で都市計画課の事前審査による抑止。 *地区計画の土地利用方針の規定で開発行為を抑止。
22 住民協定の分割禁止が確約される確認が欲しい 地上げ屋が3区画まとめて購入し、800m <sup>2</sup> 以上の所有者となれば、建売4軒の分譲販売が可能となるが、これを防止する諸策は？	地権者	*地区計画は万能ではないが、少なくとも事業者への強い牽制機能が働く。届出住宅、長屋、共同住宅等の建築物の用途制限を規定することでゆとりある空間の確保が図れる。 *2年前に同一ブロックで3区画同時販売の経緯あり。
23 一律の分割禁止は不自然に思いますが？	地権者	*住民協定では第7条第1項6号で、「敷地の分割はできないものとする」と規定し、「但し本協定の目的に支障ないものであり、且つ協定運営委員会と協議の上、事前に認める場合はこの限りでない」との緩和措置を設けている。
24 既に分割されている土地の面積は？ 建物はどの位の家が建っていますか？	地権者	*分譲時の1区画が2区画に分割された地点が2ヵ所ある。 宅地面積はいずれも150~160m <sup>2</sup> 建蔽率40%を遵守していると推測します。
25 地区計画提案の契機は民泊住宅の問題であったはず、何故200m <sup>2</sup> の敷地制限に繋げるのか？	地権者	*協定運営委員会が継続的に対処してきたのは、不動産取引事業者による敷地分割前提の取引提案と民泊用住宅です。
26 地区計画に、壁面位置の制限、高さ制限、建築物の形態・意匠の制限等の規定は如何か？	地権者	*当初の住民素案では住民協定で合意している制限規定(用途、高さ、壁面位置)を盛り込んでいた。既存の住宅地では、建築基準法を超える上乗せ基準を制限規定化し条例化するのには上乗せ根拠の明確化と不適格件数の算定が困難と判断。
27 工作物の設置制限の条項が重要ではないか？ 十二所積善地区計画、笛田三丁目地区計画	地権者	*個人所有地の法面・擁壁を上乗せ規制することは事実上困難。 *類似の事例はいずれも一の土地所有者による開発計画である。
28 用途制限条項に「自治会員が居住する二世帯住宅の親族等への賃貸、これを制限しない」追加を？	地権者	*建築物の用途制限条項に使用の仕方の制限規定は不可。 鎌倉市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例
29 少子高齢化を考えれば、二世帯住宅のニーズが高かまると思います。外観上問題なければ玄関2ヵ所を認めても良いと思います。	地権者	*地区計画提案では共同住宅・長屋を除く一戸建ての住宅であれば二世帯同居住宅の建築が可能です。 *住民協定では玄関の共有を規定しており、改定の検討あり。
30 二世帯住宅の建築が可能となること要望	地権者	*地区計画提案では共同住宅・長屋を除く一戸建ての住宅であれば二世帯同居住宅の建築が可能です。
31 過去の事例もあり、公平性の観点から兄弟間等で1区画に2軒まで例外的に認める可能性を排除するのは疑問が残ります。	地権者	*地区計画提案では、共同住宅・長屋を制限し、戸建住宅に限定 *過去の事例はいずれも共同住宅 *改定住民協定(H30.3.05)締結以前の建築物は適用除外
32 建物は長期的な視野で考えると大きく変わる可能性あり、将来的に二世帯等は制約ない形が良い。	地権者	*地区計画では二世帯住宅の建築は可能 *住民協定上は協定運営委員会との協議事項
33 新規転入者のため住民協定を必ずしも理解していない。	地権者	*ブロック理事または自治会長から資料等の提供と説明を受けて。
34 地区計画と住民協定の相関性、諸規定の比較？	地権者	*諸規定の比較表を作成し皆様に配布。
35 住民協定35年経過、時代の変遷と共に年齢層の変化もあり、地区計画と住民協定の関連性を纏めて頂くと理解が深まると思います。	地権者	*1986年制定、2002年公共下水道接続に伴い一次改定、2018年民泊禁止で二次改定(協定者96%合意) *簡易な比較表を作成し皆様に配布。
36 用途地域(第一種低層住居専用地域)との関係 テレワーク・フリーランサー(弁護士・税理士等)の妨げにならない規則であって欲しい。	地権者	*建築基準法第48条で兼用住宅の用途規定(政令130条の3)地区計画で住民協定同様に事務所・アトリエ・学習塾等OK。
37 定期的に当地区の土地の需給・価格関連情報の提供を期待。	地権者	*活動範囲外ですので個人対応で、当住宅地の地価の公示価格等は国交省のホームページからも閲覧可能です。
38 地区計画案の地区施設整備方針では具体的に何を検討できますか、例えば自治会館建設？	地権者	*既に都市計画に指定されている公園・周辺緑地を地区計画にどのように反映させるか鎌倉市と相談中です。
39 分譲当初は専用住宅のみと認識、兼用住宅への変更は住民の賛成を得ているのか？	地権者	*建築協定修正案当時から住民の意見を尊重して、例外規定・救済規定を設けた。住民協定制定前の1986年のアンケートでは87%の賛同を得ている。
40 平成10年当時の住民協定運営委員会で、診療所の兼用住宅の要望ご遠慮願った事実があります。	地権者	*兼用住宅に診療所は該当しない(政令130条の3)ので、地区計画提案では過去の事例も考慮し、兼用住宅の項目から除外する。

意見内容	意見者の種別	意見に対する提案者の見解
41 土地所有者は現在老人介護施設に入所しており長女のアンケート代筆は有効ですか？	地権者	* 権利者の意向くを把握できる立場の親族の方の代筆は有効です。
42 超高齢化、高未婚率社会での郊外型住宅地に於ける「まちづくり」の最大の問題は「空き家」対策	地権者	* 「空き家対策の推進に関する特別措置法」の基づき推進中地区計画提案の作業も土地所有者等を特定し、ヒヤリングを行うので、「空家」の実態調査に通じる活動でもある。
43 地区計画と住民協定の諸規定比較表中のアトリエ・工房は何故駄目なのか？鎌倉の土地柄芸術等に携わる方々も多いのでは。	地権者	* 個人の趣味で「アトリエ・工房」の兼用住宅を建築することを否定する根拠はないので、地区計画では兼用住宅の制限項目から除外します。
44 兼用住宅の「華道・囲碁教室等」という記載、どのような教室であれば○なのか分かりにくい。	地権者	* 比較表では簡単な記載としましたが、建築基準法第130条の3に規定された兼用住宅は第1項～第7項までである。
45 高齢化が進展し、今後活気ある住宅地となるよう、非居住者にも足を運んでもらう必要があると思う、兼用住宅の自家販売パン屋は○としても良いの思います。	地権者	* 既に限界集落の住宅地ですが、毎年数件の新築に伴う転出入が継続しており、順調に世代交代の推移が窺える。地区計画の目標は、閑静な居住専用の低層住宅地として健全な生活環境を維持する「まちづくり」。自家製販売製造業は、不特定な商用車と自家用車の宅地内走行と無断駐車等、騒音ならびに安全面からお勧めできません。

#### 4 その他

- (1) 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。
- (2) 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、必要に応じて一部添付してください。

## (1) 権利者及び住民への周知方法と周知内容

令和4年3月31日

=総括表 目次=

住友常盤まちづくりの会

資料No.	頁	年月日	周知方法	周知先	タイトル	周知内容
1	1	H30.01.21	各戸配布&郵送	住民協定者	住民協定者へのお知らせ	住民協定改定の経緯
2	2	H30.01.28	同上	同上	住民協定総会招集ご通知	場所: NPOセンター鎌倉、日時:H30.02.18、AM10:30
3	3	H30.01.28	同上	同上	住民協定の改定について	改定趣旨と改定内容
4	4~9	H30.01.28	同上	同上	住民協定改定案	第1条~第17条、附則、改定する規定(赤字表示)
5	10	H30.02.18	住民協定総会	協定者 22名出席	住友常盤住宅地住民協定総会	資料 1、2、3、4
6	11	H30.03.19	各戸配布&郵送	同上	住民協定総会決議ご通知	改定案 同意書207/216、3月5日鎌倉市長へ提出
7	12~13	H30.04.11	平成29年度自治会総会	自治会員 53名出席	平成29年度自治会総会議事録	地区計画検討への移行動議、承認166/219
8	14~16	H31.04.05	平成30年度自治会総会	自治会員 54名出席	第3号議案 地区計画推進	地区計画検討委員会の設置、承認174/219
9	17~18	H31.04	自治会便り 4月号	住民	地区計画検討委員会の報告	地区計画とは、委員会メンバーは、
10	19	R1.05	自治会便り 5月号	住民	地区計画検討委員会の報告	市民団体の設立趣旨 住友常盤まちづくりの会
11	20~21	R1.05.26	個別配布&郵送	住民	まちづくりの会入会のご案内	市民団体の設立趣旨、入会申込書
12	22~23	R1.06	自治会便り 6月号	住民	まちづくりの会の報告	当会入会者 自治会159/199 仲之坂町内会17/20
13	24~25	R1.07	自治会便り 7月号	住民	まちづくりの会の報告	ブロック別入会者、Q&A、今後の予定、設立総会案内
14	26	R1.08.03	個別配布&郵送	住民	まちづくりの会未加入者の皆様	市民団体への入会督促
15	27	R1.08.03	個別配布&郵送	まちづくりの会員	設立総会招集通知	場所: 商工会議所、日時:8月24日 AM10~
16	28~29	R1.08.03	まちづくりの会総会	会員 41名出席	設立総会資料 第3号議案	地区計画住民素案(事務局案)
17	30~31	R1.08.03	まちづくりの会総会	会員 41名出席	設立総会資料	地区計画 Q & A
18	32~44	R1.08.03	まちづくりの会総会	会員 41名出席	パワーポイント資料	スライド46枚 地区計画関連説明
19	45~46	R1.08.26	個別配布&郵送	まちづくりの会員	まちづくりの会総会決議通知	地区計画住民素案(事務局案)承認 169/194
20	47~48	R1.09	自治会便り 9月号	住民	まちづくりの会の報告	地区計画素案、活動計画案の承認 169/194
21	49~50	R1.10	自治会便り 10月号	住民	まちづくりの会の報告	市民団体認定通知書受領、鎌倉市との協議内容
22	51~55	R2.04.05	R1年度まちづくり総会	まちづくりの会員	地区計画活動報告	地区計画検討主体をまちづくりの会へ移行
23	56~58	R2.04.30	自治会便り 4月号	住民	まちづくりの会の報告	令和1年度まちづくりの会総会、議案承認 150/194
24	59~63	R3.02.25	R2年度まちづくり総会	まちづくりの会員	住民素案(修正案) 第3号議案	建築物の用途制限内容の変更
25	64~65	R3.03.10	R2年度自治会総会	住民	まちづくりの会活動報告	土地所有者の意向調査に関する事前案内
26	66~68	R3.03.30	個別配布&郵送	まちづくりの会員	R2年度総会書面表決の結果	住民素案の承認 159/191、質問回答
27	69~76	R3.06	個別配布&郵送	土地所有者	地区計画案の意向確認アンケート	提案に至る経緯、住民素案、住民協定との比較、Q&A
28	77~85	R3.09.12	個別配布&郵送	土地所有者	意向確認アンケート結果について	賛成73%、質問・意見・要望に関する回答29項
29	86~88	R4.01.15	自治会便り 1月号	住民	まちづくりの会の報告	意向調査結果 賛成 79%、住民素案(最終案)
30	89~92	R4.02.12	個別配布&郵送	土地所有者	地区計画の件	住民素案(最終案)、同意書の押印のお願い

備考: ◆住民への説明会の開催については、①コロナ禍である、②適正規模の集会場が徒歩圏の近隣にない、③住民の理解度が概ね2/3以上であることから、説明会を非開催とすることとした。◆活動事務費用の発生を抑制するため、ボランティア活動を基本にして、多色刷りのチラシ・説明資料等の作成・配布を極小化することとした。

## 権利者及び住民への周知方法と周知内容

令和4年5月10日

=総括表 目次=

住友常盤まちづくりの会

資料No.	頁	年月日	周知方法	周知先	タイトル	周知内容
31	93	R4.02.26	自治会会報	住民	まちづくりの会の報告	R3年度活動報告と同意書押印協力のお願い
32	94~95	R4.04.10	各戸配布&郵送	まちづくりの会員	通常総会開催・活動報告	R3年度活動報告と同意書押印結果報告
33	96~98	R4.04.10	各戸配布&郵送	同意書未提出者	同意書送付のお知らせ	同意書押印の再依頼と本件に関するご意見

説明会等で配布した資料、周知のために作成したチラシ（パワーポイント資料、自治会会報、総会資料）を一部別冊で添付します。

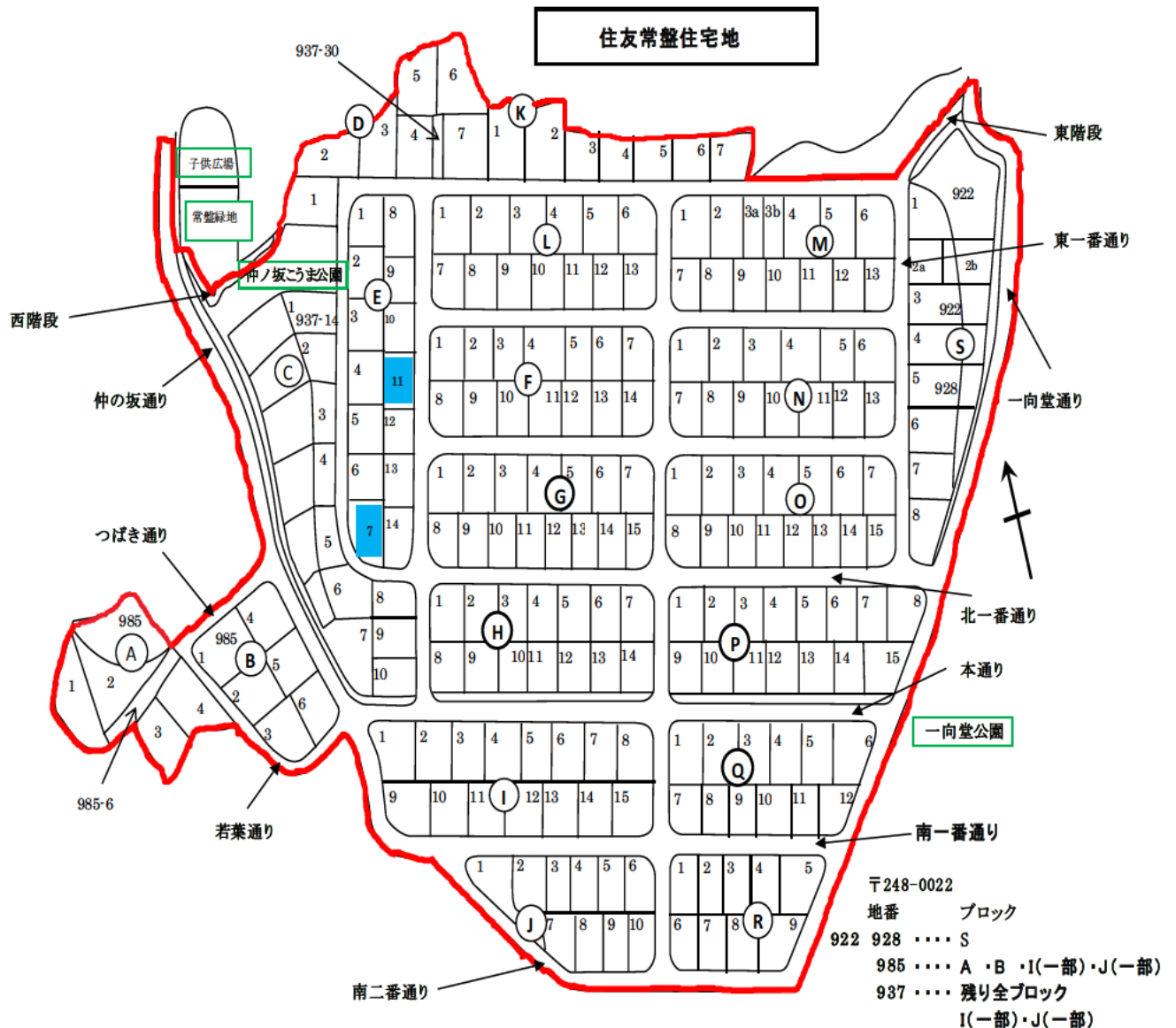
(2) 補足添付資料

- ①用途制限に抵触模様の区画
- ②最低限度を200m<sup>2</sup>に制限する根拠
- ③住友常盤住宅地の公示価格推移
- ④地区計画と住民協定の規定比較

① 地区整備計画の建築物等の用途制限に

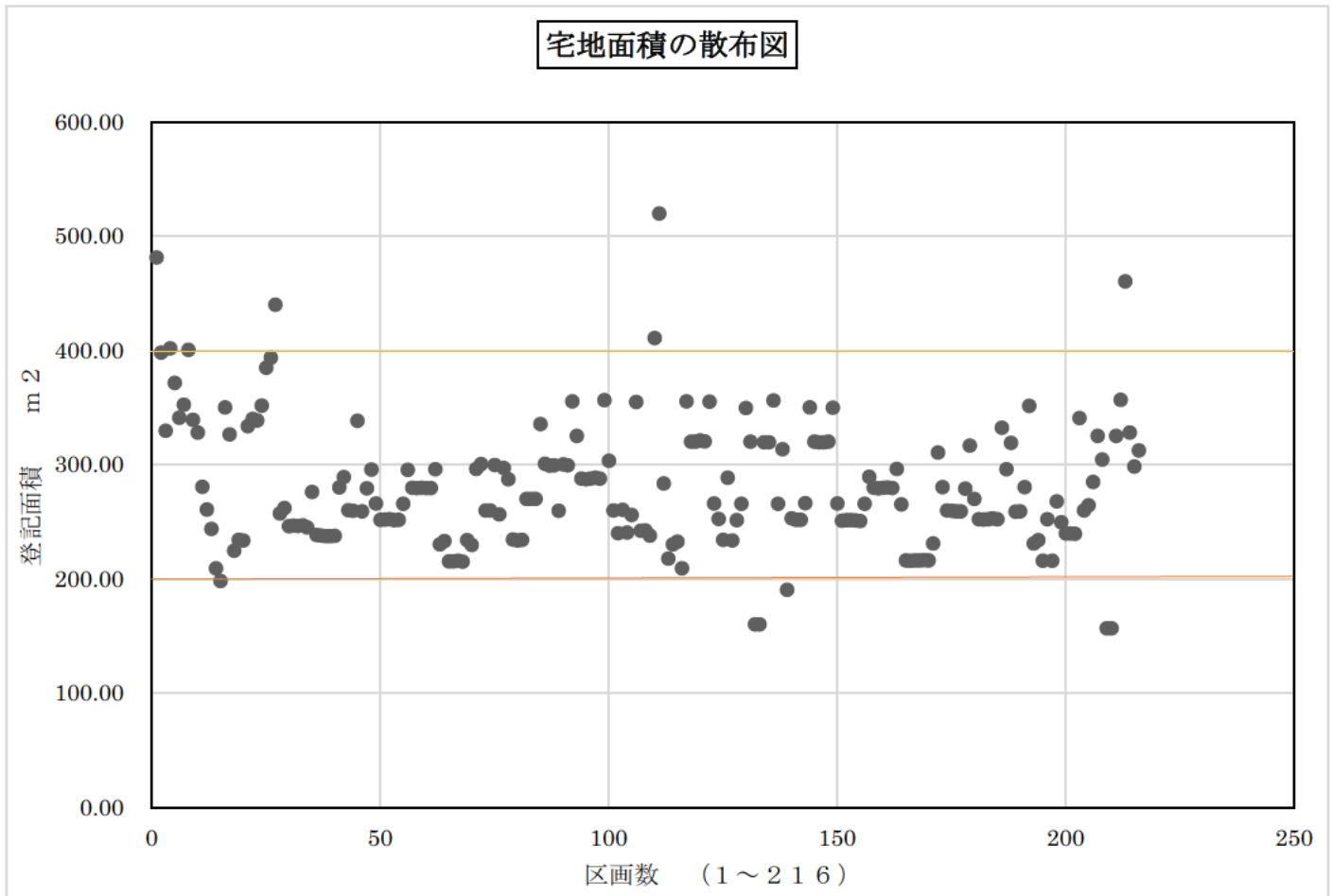
既に抵触模様の既設建物数 2

E-07 賃貸中 (2世帯) 及び E-11 賃貸中 (2世帯) 下図 青色  
 <現在の建物数 209、空地5、更地2、建設中0>



② 最低限度を200m<sup>2</sup>に制限する根拠

2022.07



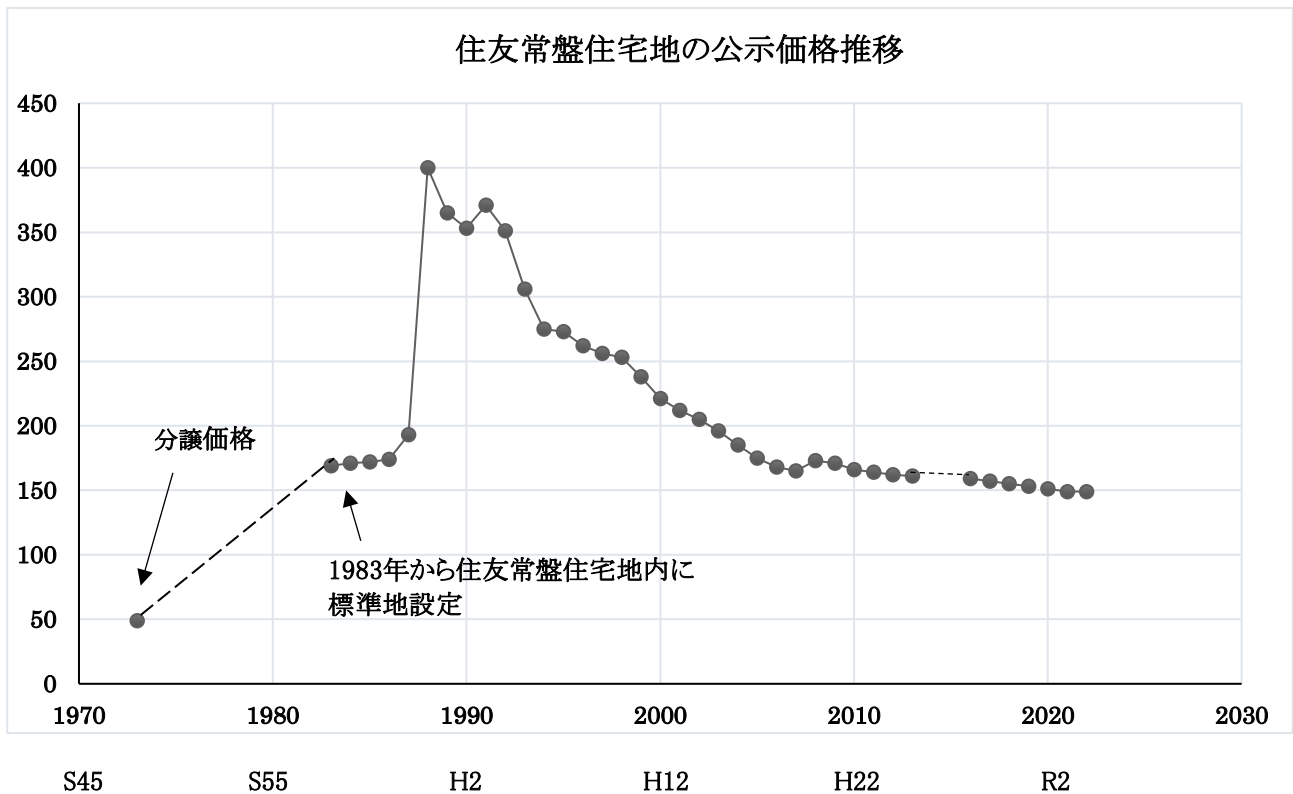
1. 住宅地の全**216区画**の宅地総面積：**60,583m<sup>2</sup>**（山林、雑種地は除く）
2. 宅地・雑種地・山林を含む区画総面積：**65,248m<sup>2</sup>**
3. 216区画の区画平均面積：**280m<sup>2</sup>**（**200m<sup>2</sup>は平均面積の71%**）
4. 宅地面積400m<sup>2</sup>以上：**7**区画（3.2%）  
200m<sup>2</sup>未満：**6**区画（2.8%）
5. 現在の区画数：登記表示ではM-3とS-2が分割済みで216区画（分譲時214）
6. 現在の建物数：209、建設中0、更地2、空地5

<注記>

- 本表は登記簿記載の登記面積を表示（鎌倉市提供）
- D-5とD-6の居宅アプローチ（薔薇小路 88.25m<sup>2</sup>）は二者共有のため持分比率で面積を調整した。
- A-1, A-2, A-3の居宅アクセス私道（椿通り奥道 234.65m<sup>2</sup>）は三者の共有であるが宅地面積に含めず。



### ③ 不動産土地価格の推移



#### ★公示価格

- 地価公示法にもとづき国土交通省が全国に定めた地点(標準値)を対象に、毎年1月1日時点の1m2当たりの土地の価格を公示したもの。
- 土地の取引価格は公示価格に拘束されませんが、適正な取引価格を決定するための1つの重要な指標として存在します。したがって、水準となる価格ではあっても、最高値や最低値を示す価格ではありません。
- 標準地の選定は、国土交通省の土地鑑定委員会によって行われます。

④ 地区計画と住民協定の簡易比較表

地区計画と住民協定の規定比較

2022.8.15

	都市計画法	建築基準法	風致地区条例	住友常盤住宅地	住友常盤住宅地住民協定	
				地区計画(案)	(平成30年3月5日改正)	
				○ = 建築可 × = 建築不可 - = 記載なし	○ = 建築可 × = 建築不可 - = 記載なし	
1 建物の用途(建築基準法第48条)	○	○	-	一戸建て住宅(届出住宅・長屋を除く)	○	
① 住宅				×	×	
② 共同住宅				延べ面積の2分の1以上を居住用 且つ50㎡以下		延べ面積の2分の1以上を居住用 且つ50㎡以下
兼用住宅				○	○(原則同居世帯が条件)	
事務所				×	×	
店舗・食堂・喫茶店				×	×	
③ 理髪店・美容院等				×	×	
洋服店・畳屋・建具屋等				×	×	
自家販売・パン屋米屋等				○	○	
学習塾・華道囲碁教室等				○	×	
アトリエ又は工房				×	×	
④ 学校(幼・小・中・高)・図書館他				×	×	
⑤ 神社・寺院・教会他				×	×	
⑥ 老人ホーム・保育所他				×	×	
⑦ 公衆浴場	×	×				
⑧ 診療所	×	○(兼用住宅の場合が条件)				
⑨ 巡査派出所・公衆電話所他	×	×				
⑩ 集会所	○	×				
2 敷地の最小面積	○	○	-	200㎡	-	
3 敷地分轄の禁止	-	-	-	- (規制不可)	敷地分轄の禁止	
4 建蔽率	○	40%以下	40%以下	- (建築基準法に準拠)40%以下	40%以下	
5 容積率	○	80%以下	-	- (建築基準法に準拠)80%以下	80%以下	
6 建物の高さ	○	○	8m以下	- (風致地区条例に準拠)8m以下	8m以下	
7 軒の高さ	-	-	-	-	6.5m以下	
8 建物の階数	-	-	-	-	2階以下(地階を除く)	
9 外壁の後退距離	○	○	敷地境界1m以上	- (風致地区条例に準拠)1m以上	敷地境界1m以上	
			前面道路1.5m以上	- (風致地区条例に準拠)1.5m以上	前面道路1.5m以上	
10 垣・柵の構造	○	○	-	-	-	
11 建物のデザイン・色	○	形態・意匠の制限に限る	-	-	-	
12 工作物	○	形態・意匠の制限に限る	○	-	-	
13 道路・公園・緑地	○	-	-	-	-	
14 緑化率	-	-	20%以上	- (風致地区条例に準拠)20%以上	-	

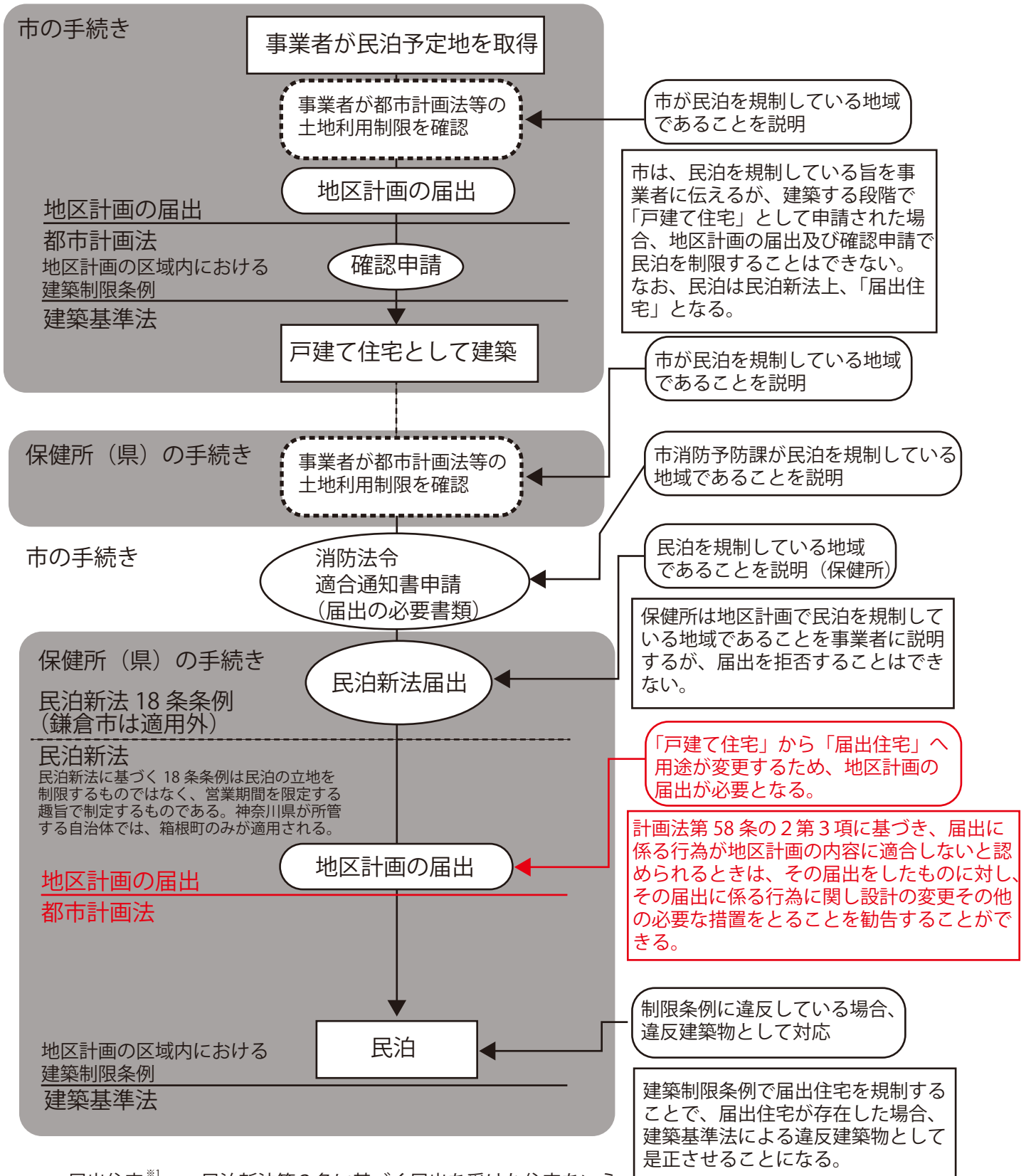
注1 ・ 住友常盤住宅地 地区計画(案)は、建築基準法「第一種低層住居専用地域」且つ都市計画法「第二種風致地区」を基準として作成。  
 ・ 兼用住宅とは事務所等の用途に供する非住宅部分を有し、住宅部分と非住宅部分が構造的にも機能的にも一体のものをいう。  
 ・ 地区計画は、条例化されるため法的に強い拘力を有しますが、住民協定は住民が自主的に取り決めた協定であり、法的に強い効力がありません。  
 ・ 今回の地区計画推進の主眼は、現在の住環境を将来に亘って維持するために、民泊住宅(届出住宅)の建築禁止、ならびに土地の細分化を防止するため建築敷地の最小面積を規定することで、これらに強い法的拘力を持たせることです。

注2 ・ 次回の住民協定改定時に建築可に変更予定です。

地区計画で民泊を規制する仕組み

R041130 修正

●建築指導課、地域共生課、都市計画課、予防課、保健所が協力して対応する。



届出住宅<sup>\*1</sup> ・民泊新法第3条に基づく届出を受けた住宅をいう。  
 ・建築基準法及びこれに基づく命令の規定において「住宅」、「長屋」、「共同住宅」又は「寄宿舍」とあるのは、届出住宅であるものを含むものとする。（民泊新法第21条）

## ■権利者同意結果

鎌倉市まちづくり条例施行規則第 21 条第 1 項（4）において、  
「土地所有者等へ十分に説明が行われていること及び土地所有者等の 3 分の 2 以上が同意し、かつ、同意した者が所有するその区域内の土地の地積と同意した者が有する借地権の目的となっているその区域内の土地の地積の合計が、その区域内の土地の総地積と借地権の目的となっている土地の総地積との合計の 3 分の 2 以上となること。」としている。

当該区域においては、以下の通り同意取得が行われている。

### ●権利者同意

権利数	313
同意数	276.84
同意率	約 88.45%
必要同意率	66.67% (2/3) 以上

\*権利者数、同意者数は所有配分（持ち分）があるため、小数点以下になる。

### ●面積同意

提案区域面積	約 8.5ha (84,515.24 m <sup>2</sup> )
権利者面積	65,506.61 m <sup>2</sup>
同意者所有面積	57645.82 m <sup>2</sup>
面積同意率	約 88.00%
必要同意率	66.67% (2/3) 以上

※提案区域面積は、区域内の公道部分を含む。

## ■反対者の整理

不同意の権利者のうち、同意しない理由が分かっている方は、[資料 5]に記載の通り。  
同意を取得できなかった 7860.79 m<sup>2</sup>・権利数 36.16 (30 名) の所有者の内訳は以下の通り

- |                       |      |
|-----------------------|------|
| ①住民協定で足りる・法的拘束力まで求めない | 10 名 |
| ②相続中のため回答保留           | 2 名  |
| ③回答無し                 | 16 名 |
| ④関知せず・押印拒否            | 2 名  |

# 都市計画決定フロー

