

【参 考】 今回の条例改正の基となる都市計画決定した地区計画の内容です。

鎌倉都市計画地区計画の決定（鎌倉市決定）

都市計画住友常盤地区地区計画を次のように決定する。

名称	住友常盤地区地区計画	
位置	鎌倉市常盤字仲ノ坂、一向堂及び常松下地内	
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、西側に大仏切通が位置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、居住専用を主とする閑静な低層住宅地として、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、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	当地区は、豊かな自然環境を保全し、居住専用を主とする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、法面及び建築物の敷地は緑化に努める。
	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保全を図るため、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	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 (1) 住宅（届出住宅〔住宅宿泊事業法第3条第1項の届出に係る住宅〕、又は長屋、共同住宅を除く。） (2) 住宅で事務所、学習塾・華道教室・囲碁教室等、アトリエ又は工房の用途を兼ねるもの。 (3) 集会所（近隣住民を対象としたものに限る。） (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	200 m ²
			当該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当該規定に適合しないものについて、その全部を一の敷地として使用する場合にはこの限りではない。

「区域は計画図表示のとおり」

理 由

別紙理由書のとおり

理由書

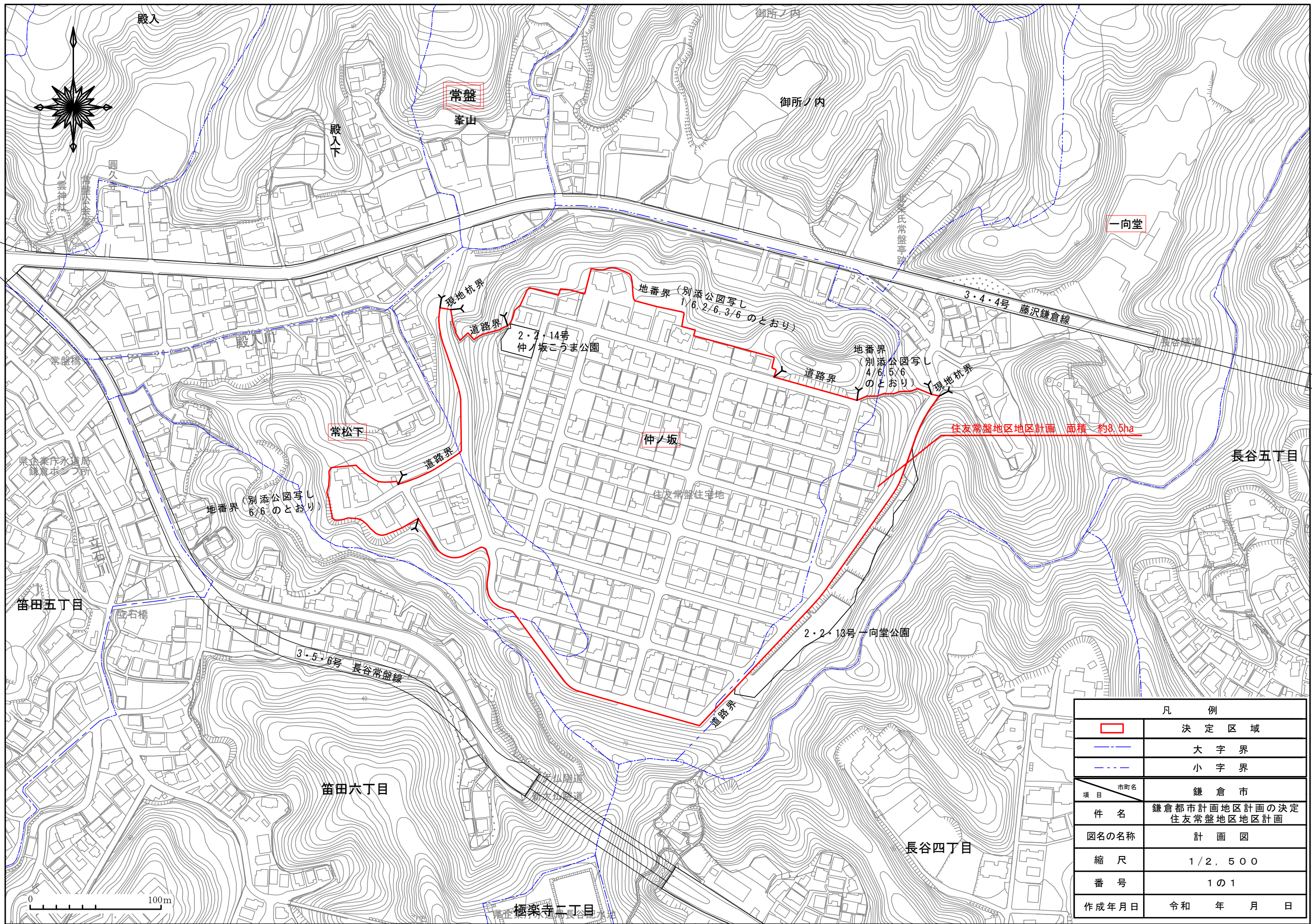
鎌倉市は、神奈川県南東部三浦半島の基部に位置しており、北は横浜市、西は藤沢市、東は逗子市に接しています。また、地形は丘陵地が多く、その合間に谷戸が存在し、相模湾を望む海岸線など豊かな自然環境や鎌倉時代からの歴史的遺産等を兼ね備えた土地となっています。

本計画区域は、鎌倉市の中央部に位置し、住民協定の締結により、既に良好な住環境が形成されている低層住宅地であり、歴史的風土保存区域と近接するほか、鎌倉風致地区内に位置し、緑豊かな住環境を有しています。

また、鎌倉市都市マスタープラン 地域別方針 深沢丘陵地域においては、まちづくりの基本的考え方として、「若い人から高齢者まで誰もが住みやすいまちづくり、豊かな自然環境をいかした良好なまち並み形成を進める。」と掲げており、「良好な居住環境の保全と魅力的なまちづくり」を目標としています。

本区域では、昭和61年に住民協定が締結されており、令和元年に鎌倉市まちづくり条例に基づくまちづくり市民団体が設立され、令和4年9月6日に同団体から都市計画法第二十一条の二の規定に基づき、本計画区域に地区計画を決定する都市計画提案が行われたものです。

市は、当該提案を受けて、都市計画を決定する必要があると判断し、建築物の用途制限等を定め、将来にわたり良好な住環境の維持・保全を図ることができるように、本案のとおり地区計画を決定するものです。



凡 例	
	決定区域
	大字界
	小字界
項目	市町名
件名	鎌倉市
図名の名称	鎌倉都市計画地区計画の決定 住友常盤地区地区計画
縮尺	1/2,500
番号	1の1
作成年月日	令和 年 月 日

【参考】今回の条例改正の基となる都市計画決定した地区計画の内容です。

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	小町二丁目地区地区計画
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、開発及び保全に関する方針	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。 また、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、建築物の用途、容積率、建蔽率、最低敷地規模、高さ、形態及び緑化率について明確な規制誘導をする。
	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（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、この限りでない。 (1) 戸建住宅、共同住宅及び長屋 (2) 前号の建築物に附属するもの
		建築物の容積率の最高限度	120%
		建築物の建蔽率の最高限度	60%
		建築物の敷地面積の最低限度	165 m ² ただし、地区計画の決定の告示日に、現に建築物の敷地として使用されている土地で当該規定に適合しないものについて、その全部を一の敷地として使用する場合にはこの限りでない。
		建築物の高さの最高限度	建築物の高さは8.2m、軒の高さは7.0m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、従前建築物がこの規定に適合しない場合においては、この限りでない。なお、建築、大規模の修繕及び大規模の模様替については次に掲げる範囲内とする。 (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。
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	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。
		建築物の緑化率の最低限度	20%

「区域は計画図表示のとおり」

理 由

別紙理由書のとおり

理由書

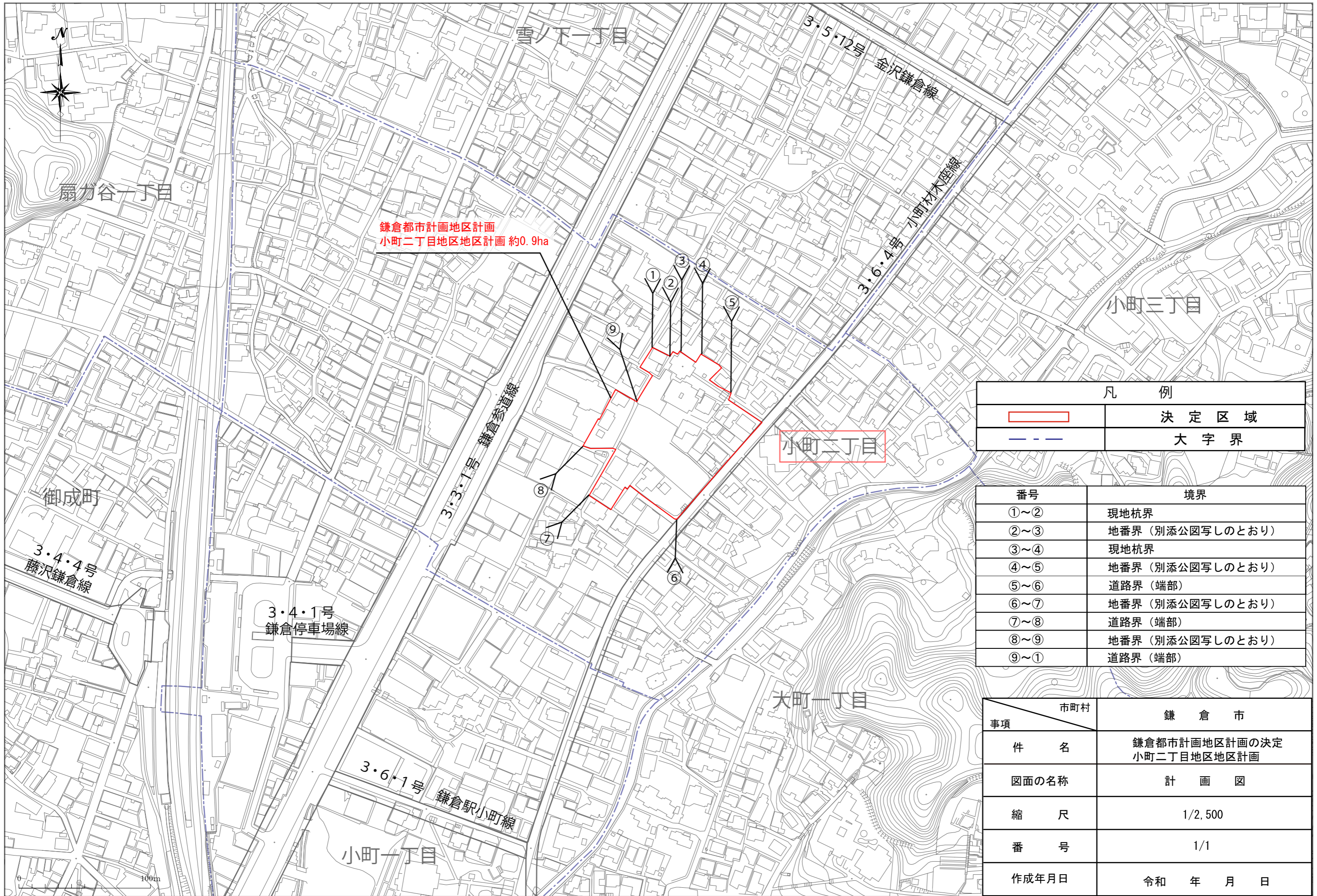
鎌倉市は、三浦半島の基部に位置し、南は相模湾に面し、温暖な気候と山・海の豊かな自然に恵まれた都市であり、「古都としての風格を保ちながら、生きる喜びと新しい魅力を創造するまち」の実現に向け、鎌倉市都市マスタープランにおいて、「くらしに自然・歴史・文化がいきる古都鎌倉」を基本理念としています。

本計画区域は、鎌倉地域の中央部に位置し、社寺等の歴史的遺産と一体となった低層低密で落ちついた雰囲気を持つ住宅を主体とした低層住宅地が形成されており、計画区域内は、宇都宮辻子幕府跡文化財の包蔵地です。

また、鎌倉市都市マスタープラン 部門別方針 土地利用の方針においては、「旧市街地の住宅地」と位置付けており、将来土地利用イメージは、「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。」としています。また、「地区計画、建築協定等の適用による敷地の細分化等の防止、良好な住環境の保全」を基本的な方向性としています。

令和3年に当該計画地に存するまちづくり市民団体から、本地区計画の策定により、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及び保全を図ることを目的として、都市計画法第16条第3項の規定に基づく地区計画を決定する住民原案の申出が行われたものです。

市は、当該申出を受けて、都市計画を決定する必要があると判断し、建築物等の用途の制限等を定め、将来にわたり、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及び保全を図ることを目的として本案のとおり、地区計画を決定するものです。



凡 例	
	決定区域
	大字界

番号	境界
①～②	現地杭界
②～③	地番界 (別添公図写しのとおり)
③～④	現地杭界
④～⑤	地番界 (別添公図写しのとおり)
⑤～⑥	道路界 (端部)
⑥～⑦	地番界 (別添公図写しのとおり)
⑦～⑧	道路界 (端部)
⑧～⑨	地番界 (別添公図写しのとおり)
⑨～①	道路界 (端部)

事項	市町村	鎌倉市
件名		鎌倉都市計画地区計画の決定 小町二丁目地区地区計画
図面の名称		計 画 図
縮尺		1/2,500
番号		1/1
作成年月日		令和 年 月 日