

鎌倉都市計画
都市計画公園・緑地の見直し方針
(案)

前回方針案(抜粋)

平成 30 年 1 月

鎌倉市まちづくり景観部都市計画課

鎌倉都市計画 都市計画公園・緑地の見直し方針（案）

目次

抜粋箇所

第1章 見直しの背景	1
1 見直しの背景	1
2 都市計画公園・緑地見直しとは	1
（1）都市計画公園・緑地とは	1
（2）都市計画公園・緑地の見直しとは	2
3 本方針の位置付け	2
第2章 本市の現状	3
1 都市計画公園・緑地の都市計画決定状況	3
2 都市計画公園・緑地の供用状況	3
第3章 見直しの考え方	4
1 見直しの基本的な考え方（事前準備）	4
2 見直しの手順	4
（1）見直し対象（区域）の選定（ステップ1）	4
（2）必要性の検証（ステップ2）	5
（3）実現性の検証（20年後の将来）（ステップ3）	6
（4）代替性の検証（ステップ4）	6
（5）存続の検証（ステップ5）	7
（6）検証結果	7
3 見直しフロー	8
第4章 見直し対象	9
1 見直し対象候補	9
2 都市計画公園・緑地一覧（平成29年9月30日時点）	10
3 見直し対象公園位置図	12
4 見直し対象公園の検証	13
（1）5・6・1号鎌倉海浜公園（総合公園）	13
（2）7・4・1号源氏山公園（風致公園）	16
（3）7・4・3号夫婦池公園（風致公園）	16
5 見直し対象公園の見直し方針（まとめ）	18
6 今後の進め方（スケジュール）	19
【参考資料】県ガイドラインに基づく調査様式	20
1）5・6・1号鎌倉海浜公園	20
2）7・4・1号源氏山公園	27
3）7・4・3号夫婦池公園	29

4 見直し対象公園の検証

前項で見直し対象とした公園について、公園ごとに状況を検証します。

(1) 5・6・1号鎌倉海浜公園（総合公園）



		面積 [ha]	地区名	未着手となっている背景	現状	方針
未着手区域	①	2.6	金山地区 (山林部分)	歴史的風土特別保存地区・保安林(一部)が指定されており、海浜景観保全の観点から必要な緑が担保されている。	山林	廃止
	②	0.1	金山地区 (宅地部分)	整備予定が決まっておらず、用地買収に至っていない。	住宅 4 軒	廃止
	③	0.2	飯島地区	整備予定が決まっておらず、用地買収に至っていない。	住宅 8 軒・海岸面の岩場	廃止
	④	18.4	材木座海岸から七里ヶ浜海岸までの砂浜等	砂浜等の公共空地として利用されている。	砂浜等公共空地	見直し対象外
	⑤	2.3	坂ノ下地区 (西地区)の一部	隣接の供用開始済区域に位置するプール等の改修時期に併せて一体整備を検討している。	山側：下水道ポンプ場・廃棄物選別所・資材置場 海側：県営駐車場	存続
	⑥	1.0	七里ガ浜駐車場	民間貸駐車場等として利用されている。用地買収が困難。	有料駐車場・民営駐車場管理棟・レストラン・有料シャワー施設	存続
	計	24.6				

■ 未着手区域の判断

① 金山地区（山林部分）

ア 検証結果

廃止

イ 判断の理由

本区域は、国指定史跡稲村ヶ崎（昭和 9 年指定）のある鎌倉海浜公園稲村ヶ崎地区（整備済）と一体的な緑地景観を形成する地区であり、古都景観を形成する枢要な地区です。（ステップ 2）



昭和 31 年の都市計画公園区域指定後、昭和 41 年に歴史的風土保存区域[※]に指定され、昭和 63 年に歴史的風土特別保存地区[※]に指定された経緯を踏まえると、当初目的としていた施設緑地よりは、歴史的風土保存計画に基づき、現状凍結的に歴史的風土の保存を図るべき地域制緑地として保全していく方が適切です。(ステップ 3)

本区域周辺には代替可能な別の候補地はありませんが、代替可能な緑地制度として、歴史的風土特別保存地区に指定されていることから、古都景観を守る上で継続性・担保性が確保されており、機能面の観点から代替が可能です。(ステップ 4)

以上のことから、本区域は廃止の方針とします。

なお、本区域の一部には、既に市が買収済みの土地があり、緑地として引き続き適切に管理を行っていきます。

※ 歴史的風土保存区域・歴史的風土特別保存地区について

「古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法（古都保存法）」に基づき、「古都」における「歴史的風土」を後世に引き継ぐべき国民共有の文化的資産として適切に保存するために指定された「歴史的風土保存区域」のうち、特に重要な部分を構成する地域を「歴史的風土特別保存地区」として都市計画に定めています。

歴史的風土特別保存地区内では、建替えを除いた建築物の新築や、新たな宅地の造成ができない等、歴史的風土の維持保全に影響を及ぼす恐れのある行為は大幅に制限されるため、歴史的風土の現状凍結的な保全が図られます。(既存建築物の建替えや増築をする場合にも、高さ、床面積、形態等についての厳しい制限があります。)

② 金山地区（宅地部分）

ア 検証結果

廃止

イ 判断の理由

区域内には 4 軒の住宅があり、長期にわたり都市計画法第 53 条の建築制限がかかっています。

①の山林部分が歴史的風土特別保存地区に指定されており、本区域に求められる海浜景観保全の機能は満足しています。(ステップ 2)

住宅はいずれも①の山林部分の端部に位置し、山林部分の廃止に伴って公園区域としての必要性が低くなるため、本区域は廃止の方針とします。



③ 飯島地区

ア 検証結果

廃止

イ 判断の理由

海岸面の岩場は国指定史跡和賀江嶋に指定されており、文化財保護法により保存が担保されています。

また、本区域には 8 軒の住宅があり、長期にわたり都市計画法第 53 条の建築制限がかかっています。

海浜部と高低差があるため、本区域と海浜部との一体的な利用は想定できません。

また、鎌倉海浜公園区域の端部に位置し、その他の海浜部や整備済区域で今後求めら



れる機能は満足しているため、必要性は低いと判断し、本区域は廃止の方針とします。
(ステップ2)

④ 材木座海岸から七里ヶ浜海岸までの砂浜等

ア 検証結果

見直し対象外

イ 判断の理由

本区域は、都市計画決定した当時の
目的が達成され、法令により適切に管理されるとともに一般に開放されており、大部分
が公有地であるため、県ガイドラインに基づき、開設された公園・緑地の区域と同等と
見なし、見直しの対象としません。(ステップ1)



⑤ 坂ノ下地区（西地区）

ア 検証結果

存続

イ 判断の理由

本区域は、既設の鎌倉海浜公園プールの改修計
画等を勘案して、施設整備による海浜部のスポー
ツの核を形成するゾーンとして位置づけており、
必要性が高いです。(ステップ2)

また、大部分が市の所有地であり、隣接の供用開始済区域に位置する鎌倉海浜公園プ
ール等の改修時期に併せて一体整備を検討しているため、実現性が高いです。(ステッ
プ3)

以上のことから、本区域は存続の方針とします。



⑥ 七里ガ浜駐車場

ア 検証結果

存続

イ 判断の理由

本区域は民有地ですが、主に海浜の利用者が利
用する駐車場等、公共的機能を有しているため、
引き続き同機能を必要とします。(ステップ2)

しかしながら、市有地化するには用地補償費が膨大となるため、実現性は低いです。
(ステップ3)

また、代替可能な同規模の空地等は近隣に存在せず、機能の代替が困難です。(ステ
ップ4)

なお、本区域には飲食店が一店舗存在しますが、市街化調整区域・第2種風致地区に
指定されており、建築制限（都市計画法第53条）がこれらの制限と比較して過度であ
るとは言えません。(ステップ5)

以上のことから、本区域は存続の方針とします。



(2) 7・4・1号源氏山公園（風致公園）



当初決定：
 昭和31年9月24日
 区域面積：約9.5ha
 供用済面積：約9.2ha
 未供用面積：約0.3ha

 未着手区域：1箇所

		面積 [ha]	地区名	未着手となっている背景	現状	方針
未着手 区域	①	0.3	山王台地区	用地買収が困難	住宅17軒	存続
	合計	0.3				

■ 未着手区域の判断

① 山王台地区

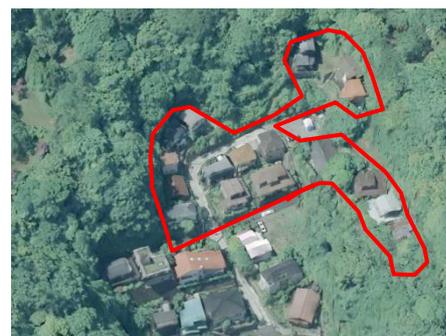
ア 検証結果
 存続

イ 判断の理由

公園区域の大部分は供用済であり、求められる機能は満足していますが、本区域は、上部の公園を支えるすり鉢状の法面部分及び法面に囲まれた平地部分であり、防災対策上優先度が高く、公園管理上有用であるため、必要性が高いです。（ステップ2）

本区域には、現在、17軒の住宅が建っており、早期の用地買収は困難ですが、引き続き、所有者の意向を勘案しながら対応していきます。（ステップ3）

以上から、本区域は存続の方針とします。



(3) 7・4・3号夫婦池公園（風致公園）



当初決定：
 平成9年9月2日
 区域面積：約7.7ha
 供用済面積：約6.5ha
 未供用面積：約1.2ha

 未着手区域：3箇所

		面積 [ha]	地区名	未着手となっている背景	現状	方針
未着手区域	①	0.64	溜池部分	水利組合の慣行水利権に対する補償等の問題の解決が困難	溜池（市街化調整区域・2種風致・公有地）	存続
	②	0.53	山林部分	用地交渉を継続中	山林（市街化調整区域・2種風致・民有地）	存続
	③	0.03	雑種地部分	用地交渉を継続中	資材置場（市街化調整区域・2種風致・民有地）	存続
	合計	1.2				

■ 未着手区域の判断

① 溜池部分

ア 検証結果

存続

イ 判断の理由

本区域は公園の修景上最も重要な池の部分であり、環境保全上及び景観形成上必要です。（ステップ2）

本区域の所有権は市に帰属されていますが、帰属前に所有していた水利組合の慣行水利権に対する補償等の問題が未解決であるため、供用開始していない状況です。（ステップ3）

引き続き供用開始に向けて検討を進めて行くことから、本区域は存続の方針とします。



② 山林部分

ア 検証結果

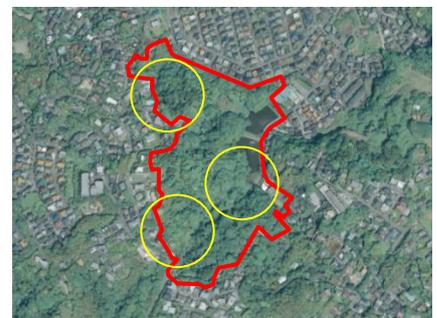
存続

イ 判断の理由

本区域は、夫婦池公園を構成する樹林地の一部であり、環境保全上及び景観形成上必要性が高いとともに、区域の内部に位置するため、区域から外すのが困難です。

早期の用地買収は困難ですが、引き続き、所有者の意向を勘案しながら対応していきます。（ステップ3）

以上のことから、本区域は存続の方針とします。



③ 雑種地部分

ア 検証結果

存続

イ 判断の理由

本区域は、パークセンター（管理棟）と夫婦池上池の間に位置し、公園区域の一体性から必要性が高いです。（ステップ2）

早期の用地買収は困難ですが、引き続き、所有者の意向を勘案しながら対応していきます。（ステップ3）

以上のことから、本区域は存続の方針とします。



5 見直し対象公園の見直し方針（まとめ）

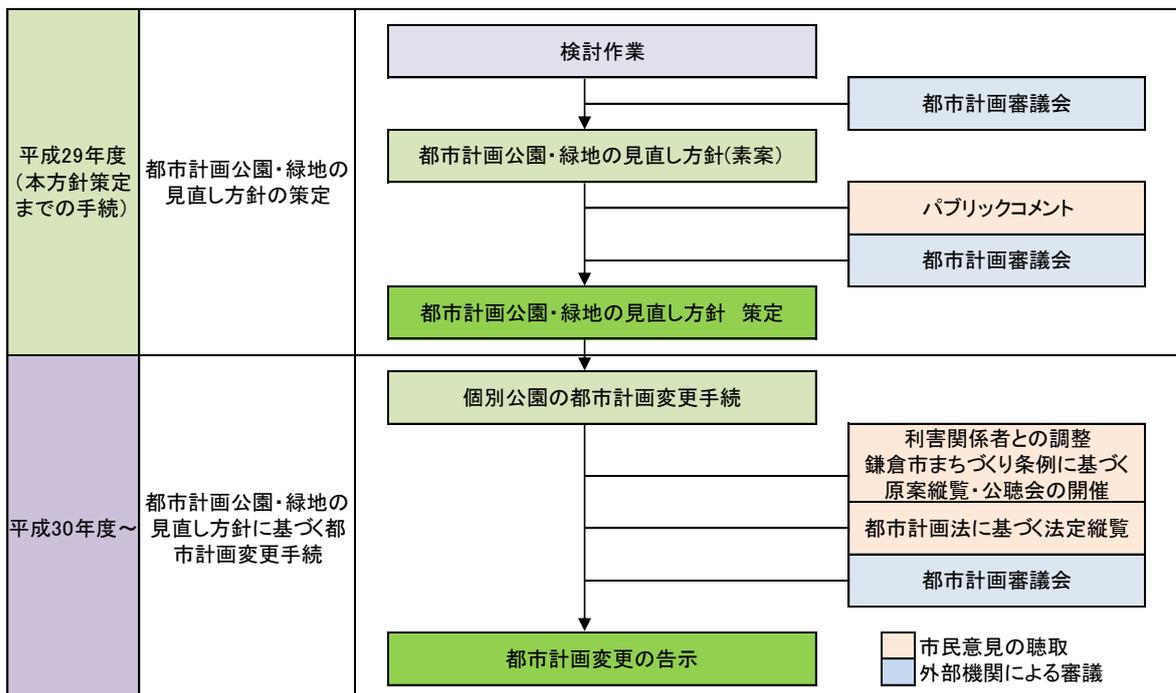
公園名	区域	未着手の背景	現状	方針	理由
5・6・1号 鎌倉海浜公園 約 31.6ha (未着手面積 :約 24.6ha)	① 金山地区 (山林部分) 面積約 2.6ha	歴史的風土特別保存地区・保安林(一部)が指定されており、海浜景観保全の観点から必要な緑が担保されている。	山林	廃止	歴史的風土特別保存地区・保安林(一部)に指定され、古都景観を守る上で現状凍結的な保全を図っていく区域であり、公園整備の必要性がなくなったため。
	② 金山地区 (宅地部分) 面積約 0.1ha	整備予定が決まっておらず、用地買収に至っていない。	住宅4軒	廃止	区域内の住宅には、長期にわたり建築制限(都市計画法第 53 条)がかかっており、①の廃止に伴い公園区域としての必要性が低くなるため。
	③ 飯島地区 面積約 0.2ha	整備予定が決まっておらず、用地買収に至っていない。	住宅8軒 ・海岸面の岩場(公有地)	廃止	海浜部と高低差があるため、本区域との一体的利用は想定されず、その他の海浜部や整備済区域で、今後求められる機能は満足しているため。
	④ 材木座海岸から七里ヶ浜海岸までの砂浜等 面積約 18.4ha	砂浜等の公共空地として利用されている。	砂浜等公共空地(公有地)	見直し対象外	開設された公園・緑地の区域と同等と見なし、見直し対象外とする。
	⑤ 坂ノ下地区(西地区)の一部 面積約 2.3ha	隣接の供用開始済区域に位置するプール等の改修時期に併せて一体整備を検討。	・山側:下水道ポンプ場・廃棄物選別所・資材置場 ・海側:県営駐車場	存続	隣接の供用開始済区域に位置するプール等の改修時期に併せて一体整備を検討しているため。
	⑥ 七里ヶ浜駐車場 面積約 1.0ha	民間貸駐車場等として利用されている。用地買収が困難。	有料駐車場・民営駐車場管理棟・レストラン・有料シャワー施設	存続	民有地だが、主に海浜の利用者が利用する駐車場等、公共的機能を有しており、代替可能な同規模の空地等が存在せず、機能の代替が困難であるため。

公園名	区域	未着手の背景	現状	方針	理由
7・4・1号 源氏山公園 約 9.5ha (未着手面積: 約 0.3ha)	① 山王台地区約 面積 0.3ha	用地買収が困難。	住宅 17 軒	存続	上部の公園を支えるすり鉢状の法面に囲まれた平地部分であり、公園としての活用及び管理上必要であるため。
7・4・3号 夫婦池公園 約 7.7ha (未着手面積: 約 1.2ha)	① 溜池部分約 面積 0.64ha	水利組合の慣行水利権に対する補償等の問題の解決が困難	溜池	存続	公園の修景上最も重要な池の部分であり、環境保全上及び景観形成上必要であるため。
	② 山林部分約 面積 0.53ha	用地買収が困難。	山林	存続	夫婦池公園を構成する樹林地部分であり、環境保全上及び景観形成上必要であるため。
	③ 雑種地部分約 面積 0.03ha	用地買収が困難。	資材置場	存続	パークセンター(管理棟)と夫婦池上池の間に位置し、公園区域の一体的活用と管理の点で必要であるため。

6 今後の進め方（スケジュール）

本見直方針の中で「廃止」と判断した5・6・1号鎌倉海浜公園（金山地区・飯島地区）については、平成30年度以降に区域を廃止する都市計画変更手続を進めていきます。

■ 都市計画変更の告示までのスケジュール



1) 5・6・1号鎌倉海浜公園

① 金山地区（山林部分）

都市計画公園・緑地見直しに係る検討状況調査				市町名：鎌倉市		
通し番号	1	公園名	5・6・1号鎌倉海浜公園	検証結果	廃止	検討状況
ステップ1：見直し対象(区域)の選定					検討済	
未着手区域	①	2.6[ha]	⇒【ステップ2へ】			
■見直し対象区域の都市計画決定年月日と経過年数	都決年月日	昭和31年9月24日	経過年数	60年		
ステップ2：必要性の検証					検討済	
必要性の検証結果	高い	必要性が高いor低い 高い⇒[ステップ3へ] 低い⇒【廃止】[結論へ]				
■上位計画との整合性	「鎌倉市都市マスタープラン」「鎌倉市緑の基本計画」と整合している。					
■今後求められる機能の整理	環境保全機能、景観形成機能、防災機能、その他（歴史文化を守る緑）					
■ステップ2のコメント	本区域は国指定史跡稲村ヶ崎に続く丘陵地で、区域内の山林は歴史的風土特別保存地区及び一部は保安林に指定されており、古都景観を形成する重要な区域である。					
ステップ3：実現性の検証(20年後の将来)					検討済	
実現性の検証結果	低い	実現性が高いor低い 高い⇒【存続】[結論へ] 低い⇒[ステップ4へ]				
■ステップ3のコメント	本区域は歴史的風土特別保存地区に指定されており、古都景観を守る観点から、現状凍結的な保全を図っていく区域であるため、公園施設整備の必要性は低い。					
ステップ4：代替性の検証					検討済	
[ステップ4-1] 代替可能な候補地の有無	有	代替可能な候補地の有無 有⇒[ステップ4-2へ] 無⇒[ステップ5へ]				
[ステップ4-2] 継続性・担保性の検証①	できない	都市計画決定することが できる ⇒【変更】[結論へ] できない⇒[ステップ4-3へ]				
[ステップ4-3] 継続性・担保性の検証②	できる	継続性・担保性を確保 できる ⇒【廃止】[結論へ] できない⇒[ステップ5へ]				
■ステップ4のコメント	本区域は歴史的風土特別保存地区に指定されており、代替可能な緑地制度として、古都景観を守る上で継続性・担保性が確保されている。周辺には代替可能な別の候補地はないが、機能面の観点から代替が可能である。					
ステップ5：存続の検証						
存続の検証結果		地域固有の特段の事情の有無 有⇒【廃止】[結論へ] 無⇒【存続】[結論へ]				
■ステップ5のコメント						
結論					検討済	
存続	変更(付替)	廃止(一部廃止含)				
備考						
『鎌倉市緑の基本計画』において、整備目標の位置付け（総合公園31.6ha=鎌倉海浜公園全域）があるため、『鎌倉市緑の基本計画』への反映を検討する必要がある。						

1) 5・6・1号鎌倉海浜公園

② 金山地区（宅地部分）

都市計画公園・緑地見直しに係る検討状況調査				市町名： 鎌倉市		
通し番号	1	公園名	5・6・1号鎌倉海浜公園	検証結果	廃止	検討状況
ステップ1：見直し対象(区域)の選定					検討済	
未着手区域	②	0.1[ha]	⇒【ステップ2へ】			
■見直し対象区域の都市計画決定年月日と経過年数	都決 年月日	昭和31年9月24日	経過年数	60年		
ステップ2：必要性の検証					検討済	
必要性の検証結果	低い	必要性が高いor低い 高い⇒[ステップ3へ] 低い⇒【廃止】[結論へ]				
■上位計画との整合性	「鎌倉市都市マスタープラン」「鎌倉市緑の基本計画」と整合している。					
■今後求められる機能の整理	景観形成機能					
■ステップ2のコメント	区域内には4軒の住宅があり、長期にわたり都市計画法第53条の建築制限がかかっている。①の廃止に伴い公園区域としての必要性が低くなる。					
ステップ3：実現性の検証(20年後の将来)						
実現性の検証結果		実現性が高いor低い 高い⇒【存続】[結論へ] 低い⇒[ステップ4へ]				
■ステップ3のコメント						
ステップ4：代替性の検証						
[ステップ4-1] 代替可能な候補地の有無		代替可能な候補地の有無 有⇒[ステップ4-2へ] 無⇒[ステップ5へ]				
[ステップ4-2] 継続性・担保性の検証①		都市計画決定することが できる ⇒【変更】[結論へ] できない⇒[ステップ4-3へ]				
[ステップ4-3] 継続性・担保性の検証②		継続性・担保性を確保 できる ⇒【廃止】[結論へ] できない⇒[ステップ5へ]				
■ステップ4のコメント						
ステップ5：存続の検証						
存続の検証結果		地域固有の特段の事情の有無 有⇒【廃止】[結論へ] 無⇒【存続】[結論へ]				
■ステップ5のコメント						
結論					検討済	
存続	変更(付替)	廃止(一部廃止含)				
備考						
『鎌倉市緑の基本計画』において、整備目標の位置付け（総合公園31.6ha=鎌倉海浜公園全域）があるため、『鎌倉市緑の基本計画』への反映を検討する必要がある。						

1) 5・6・1号鎌倉海浜公園

③ 飯島地区

都市計画公園・緑地見直しに係る検討状況調査					市町名： 鎌倉市	
通し番号	1	公園名	5・6・1号鎌倉海浜公園	検証結果	廃止	検討状況
ステップ1：見直し対象(区域)の選定						検討済
未着手区域	③	0.2[ha]	⇒【ステップ2へ】			
■見直し対象区域の都市計画決定年月日と経過年数	都決 年月日	昭和31年9月24日	経過年数	60年		
ステップ2：必要性の検証						検討済
必要性の検証結果	低い	必要性が高いor低い 高い⇒【ステップ3へ】 低い⇒【廃止】【結論へ】				
■上位計画との整合性	「鎌倉市都市マスタープラン」「鎌倉市緑の基本計画」と整合している。					
■今後求められる機能の整理	環境保全機能、レクリエーション機能、景観形成機能					
■ステップ2のコメント	海岸面の岩場は国指定史跡和賀江嶋に指定されており、文化財保護法により保存が担保されている。本区域には8軒の住宅があり、長期にわたり都市計画法第53条の建築制限がかかっている。 海浜部と高低差があるため、本区域との一体的利用は想定されず、その他の海浜部や整備済区域で、今後求められる機能は満足している					
ステップ3：実現性の検証(20年後の将来)						
実現性の検証結果		実現性が高いor低い 高い⇒【存続】【結論へ】 低い⇒【ステップ4へ】				
■ステップ3のコメント						
ステップ4：代替性の検証						
[ステップ4-1] 代替可能な候補地の有無		代替可能な候補地の有無 有⇒【ステップ4-2へ】 無⇒【ステップ5へ】				
[ステップ4-2] 継続性・担保性の検証①		都市計画決定することが できる ⇒【変更】【結論へ】 できない⇒【ステップ4-3へ】				
[ステップ4-3] 継続性・担保性の検証②		継続性・担保性を確保 できる ⇒【廃止】【結論へ】 できない⇒【ステップ5へ】				
■ステップ4のコメント						
ステップ5：存続の検証						
存続の検証結果		地域固有の特段の事情の有無 有⇒【廃止】【結論へ】 無⇒【存続】【結論へ】				
■ステップ5のコメント						
結論						検討済
存続	変更(付替)	廃止(一部廃止含)				
備考						
『鎌倉市緑の基本計画』において、整備目標の位置付け(総合公園31.6ha=鎌倉海浜公園全域)があるため、『鎌倉市緑の基本計画』への反映を検討する必要がある。						