

第4章 見直し対象

1 見直し対象候補

県ガイドライン及び第3章 見直しの考え方に基づき、見直し作業を進めて行きます。
まず、見直し対象の候補となる都市計画公園・緑地について把握します。

○ 見直し対象の選定（ステップ1）

- ・ 本市の都市計画決定している都市計画公園 54 箇所・緑地 2 箇所のうち、全ての区域が整備済み又は未着手区域を含むが都市計画決定から 20 年未満の 53 箇所は、見直し対象外とします。
- ・ その結果、対象となる未着手区域を含む都市計画公園・緑地は 3 箇所となります。

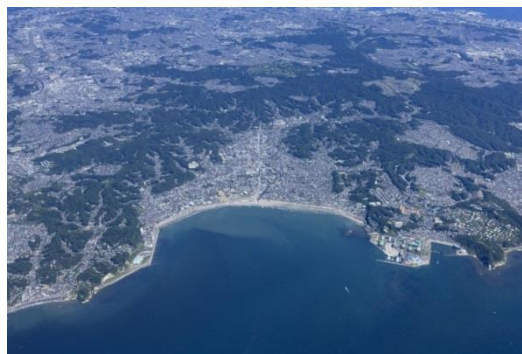
【見直し対象の公園】

対象		箇所数	都市計画公園・緑地名称
都市計画公園・緑地数		56 箇所	
全ての区域が整備済み		51 箇所	
未着手区域を含むが都市計画決定から 20 年未満		2 箇所	
長期未着手の区域を含み、都市計画決定から 20 年以上	見直し対象	3 箇所	5・6・1号鎌倉海浜公園 7・4・1号源氏山公園 7・4・3号夫婦池公園

■ 源氏山公園と北鎌倉駅周辺の緑



■ 鎌倉地域と鎌倉海浜公園



■ 腰越漁港から稲村ヶ崎の海岸線



■ 岩瀬・今泉・今泉台周辺の緑と六国見山森林公園



2 都市計画公園・緑地一覧

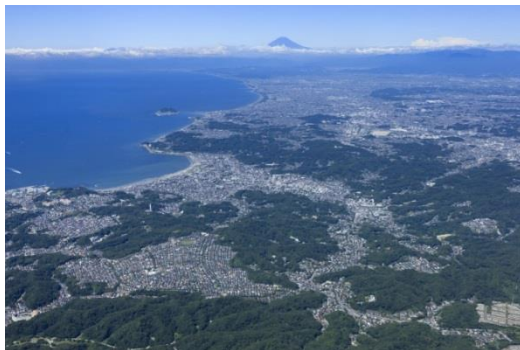
(平成 29 年 9 月 30 日現在)

通し 番号	名称		種別	当初決定	面積 (ha)				見直し対象		
	番号	公園名			計画 面積 (最終)	供用済 面積	事業中 面積	未供用 面積	都市計画 決定後 20 年以 上経過	未着手 区域 あり	見直し 対象
1	2・2・1	栄町公園	街区	S31.9.24	0.1	0	0	0.1※	○		
2	2・2・2	石原谷戸公園	街区	S58.12.15	0.26	0.26	0	0	○		
3	2・2・3	中村公園	街区	S58.12.15	0.12	0.12	0	0	○		
4	2・2・4	清水小路公園	街区	S58.12.15	0.24	0.24	0	0	○		
5	2・2・5	中村ひつじ公園	街区	S58.12.15	0.07	0.07	0	0	○		
6	2・2・6	清水小路東公園	街区	S58.12.15	0.13	0.13	0	0	○		
7	2・2・7	峯ノ下こじか公園	街区	S58.12.15	0.07	0.07	0	0	○		
8	2・2・8	長島ふな公園	街区	S58.12.15	0.08	0.08	0	0	○		
9	2・2・9	吉ガ沢かえで公園	街区	S58.12.15	0.07	0.07	0	0	○		
10	2・2・10	滝ノ入南公園	街区	S58.12.15	0.24	0.24	0	0	○		
11	2・2・11	亀ガ淵公園	街区	S58.12.15	0.1	0.1	0	0	○		
12	2・2・12	長谷つくし公園	街区	S58.12.15	0.08	0.08	0	0	○		
13	2・2・13	一向堂公園	街区	S58.12.15	0.42	0.42	0	0	○		
14	2・2・14	仲ノ坂こうま公園	街区	S58.12.15	0.06	0.06	0	0	○		
15	2・2・15	大久保公園	街区	S58.12.15	0.24	0.24	0	0	○		
16	2・2・16	ききょうやま公園	街区	S58.12.15	0.12	0.12	0	0	○		
17	2・2・17	日当公園	街区	S58.12.15	0.17	0.17	0	0	○		
18	2・2・18	大平山公園	街区	S58.12.15	0.37	0.37	0	0	○		
19	2・2・19	鎌倉山西公園	街区	S58.12.15	0.13	0.13	0	0	○		
20	2・2・20	鎌倉山西すみれ公園	街区	S58.12.15	0.06	0.06	0	0	○		
21	2・2・21	西鎌倉山ひばり公園	街区	S58.12.15	0.05	0.05	0	0	○		
22	2・2・22	西鎌倉山北公園	街区	S58.12.15	0.61	0.61	0	0	○		
23	2・2・23	萩郷公園	街区	S58.12.15	0.36	0.36	0	0	○		
24	2・2・24	若松たんぼぼ公園	街区	S58.12.15	0.08	0.08	0	0	○		
25	2・2・25	西鎌倉山南公園	街区	S58.12.15	0.34	0.34	0	0	○		
26	2・2・26	正福寺公園	街区	S58.12.15	0.34	0.34	0	0	○		
27	2・2・27	七里ガ浜かもめ公園	街区	S58.12.15	0.08	0.08	0	0	○		
28	2・2・28	腰越さる公園	街区	S58.12.15	0.08	0.08	0	0	○		
29	2・2・29	西鎌倉三丁目公園	街区	S58.12.15	0.12	0.12	0	0	○		
30	2・2・30	西鎌倉二丁目公園	街区	S58.12.15	0.23	0.23	0	0	○		
31	2・2・31	中村ふくろう公園	街区	S60.5.23	0.06	0.06	0	0	○		
32	2・2・32	打越北公園	街区	S60.5.23	0.13	0.13	0	0	○		
33	2・2・33	打越東公園	街区	S60.5.23	0.11	0.11	0	0	○		
34	2・2・34	富士塚公園	街区	S60.5.23	0.12	0.12	0	0	○		
35	2・2・35	上関公園	街区	S60.5.23	0.11	0.11	0	0	○		
36	2・2・36	びわだ北公園	街区	S60.5.23	0.16	0.16	0	0	○		
37	2・2・37	びわだ南公園	街区	S60.5.23	0.15	0.15	0	0	○		
38	2・2・38	七里ガ浜東つつじ公園	街区	S60.5.23	0.09	0.09	0	0	○		
39	2・2・39	七里ガ浜東四丁目公園	街区	S60.5.23	0.12	0.12	0	0	○		
40	2・2・40	七里ガ浜東三丁目公園	街区	S60.5.23	0.1	0.1	0	0	○		

通し 番号	名称		種別	当初決定	面積(ha)				見直し対象		
	番号	公園名			計画 面積 (最終)	供用済 面積	事業中 面積	未供用 面積	都市計画 決定後 20年以 上経過	未着手 区域 あり	見直し 対象
41	2・2・41	七里ガ浜東いるか公園	街区	S60.5.23	0.06	0.06	0	0	○		
42	2・2・42	七里ガ浜東五丁目公園	街区	S60.5.23	0.17	0.17	0	0	○		
43	2・2・43	七里ガ浜かめ公園	街区	S60.5.23	0.09	0.09	0	0	○		
44	2・2・44	丹後ガ谷公園	街区	S60.5.23	0.17	0.17	0	0	○		
45	2・2・45	腰越山王下公園	街区	S60.5.23	0.12	0.12	0	0	○		
46	2・2・46	がんだがや南公園	街区	S60.5.23	0.12	0.12	0	0	○		
47	2・2・47	片岡どじょう公園	街区	S60.5.23	0.08	0.08	0	0	○		
48	3・2・1	岩瀬下関防災公園	近隣	H23.6.29	0.9	0.9	0	0			
49	5・6・1	鎌倉海浜公園	総合	S31.9.24	31.6	7	0	24.6	○	○	○
50	6・4・1	笛田公園	運動	S41.3.2	5.9	5.9	0	0	○		
51	7・4・1	源氏山公園	特殊	S31.9.24	9.5	9.2	0	0.3	○	○	○
52	7・4・3	夫婦池公園	特殊	H9.9.2	7.7	6.5	0	1.2	○	○	○
53	7・4・4	六国見山森林公園	特殊	H14.8.8	6.9	6.9	0	0			
54	7・6・2	鎌倉中央公園	特殊	S41.3.2	51.2	23.7	27.5	27.5	○		
55	1	鎌倉広町緑地	緑地	H17.6.28	48.1	48.0	0.1	0.1			
56	2	山ノ内西瓜ヶ谷緑地	緑地	H21.12.16	1.4	1.4	0	0			
合 計					170.6	116.8	27.6	53.8			

※ 2・2・1号栄町公園は、未供用面積がありますが、都市計画事業は完了しており、全ての区域が整備済みのため、見直し対象外とします。

■ 市域南部と富士山を望む



■ 深沢地域を囲む緑地群



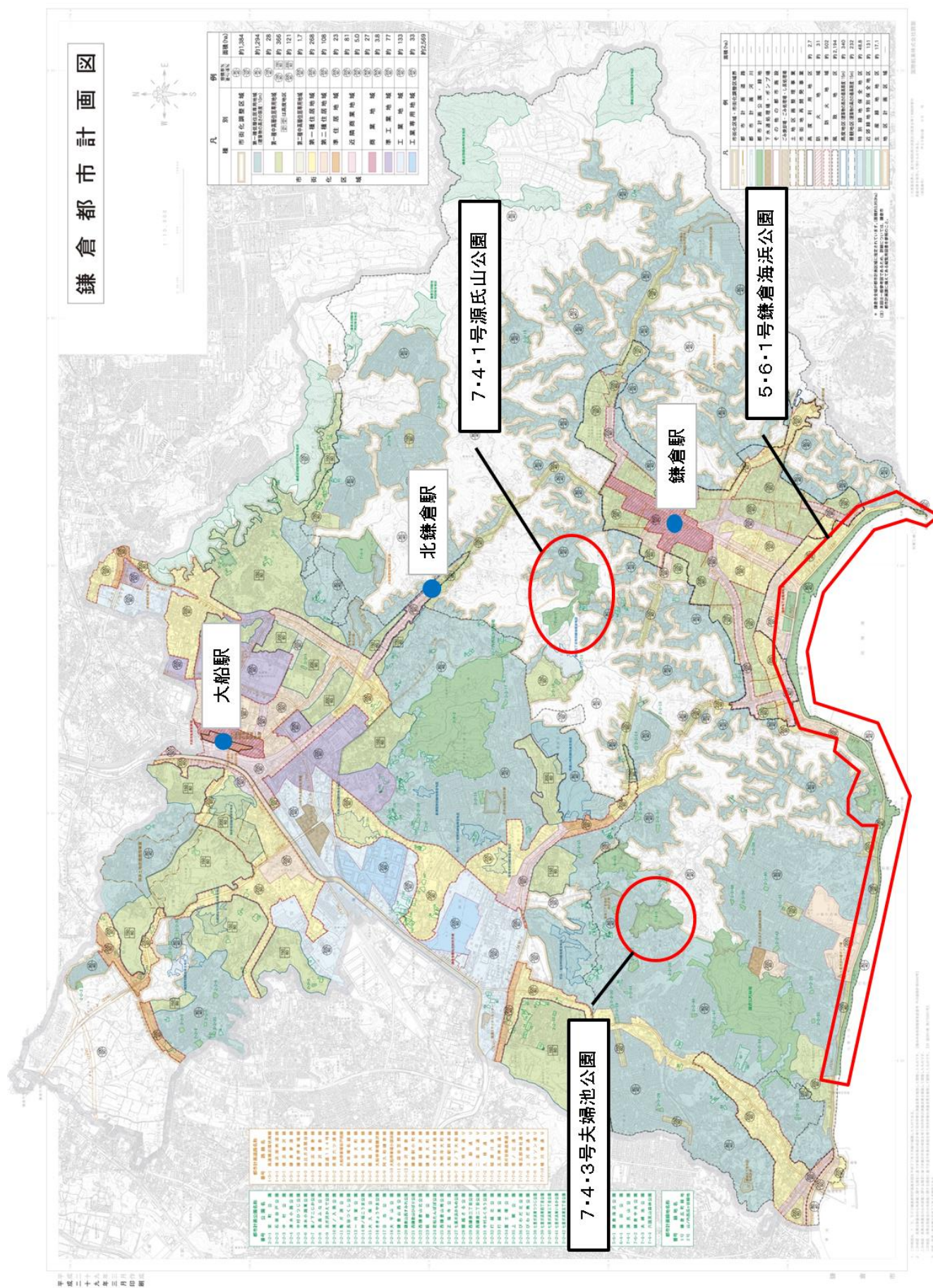
■ 鎌倉中央公園



■ 広町緑地



3 見直し対象公園位置図



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）

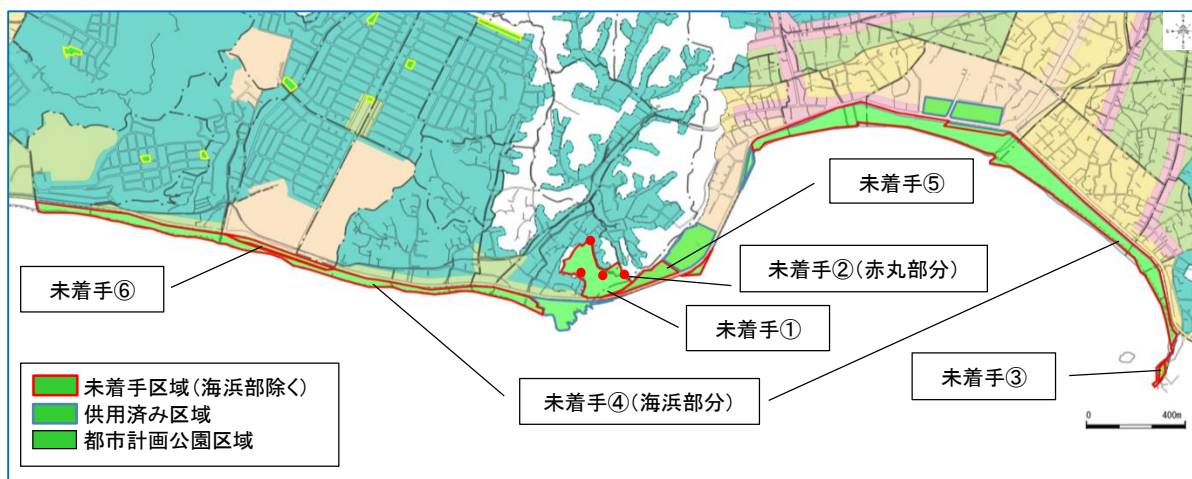
ア 概要

都市計画決定・面積		供用開始・面積	
昭和 31 年 9 月 24 日(当初決定)	約 52.5ha	昭和 41 年 10 月 20 日	約 4.15ha
昭和 41 年 3 月 2 日(区域変更)	約 31.6ha	昭和 57 年 6 月 1 日	約 4.46ha
昭和 50 年 9 月 9 日(名称変更)		平成 2 年 4 月 1 日	約 6.63ha
		平成 14 年 4 月 26 日	約 7.0ha

本公園は、夏季の海水浴客の増加に伴い、海浜公園整備の要請が強くなったことから、市民及び海水浴客並びに観光客の保健慰楽の用に供するため、昭和 31 年に鎌倉市域の海浜一体を都市計画公園（総合公園）として指定したものです。

昭和 41 年に坂ノ下西地区のプール周辺及び稲村ガ崎地区を整備し、供用開始しています。その後昭和 57 年に坂ノ下東地区を整備、平成 2 年及び平成 14 年に由比ガ浜地区を整備し、供用開始しています。

■ 見直し対象区域図



■ 航空写真



イ 見直し対象区域の状況

		面積 [約 ha]	地区名	未着手となっている背景	現状
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
	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
	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
	④	18.4	材木座海岸から七里ヶ浜までの砂浜等	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
	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
	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。	民間貸駐車場・店舗等
	計	24.6			

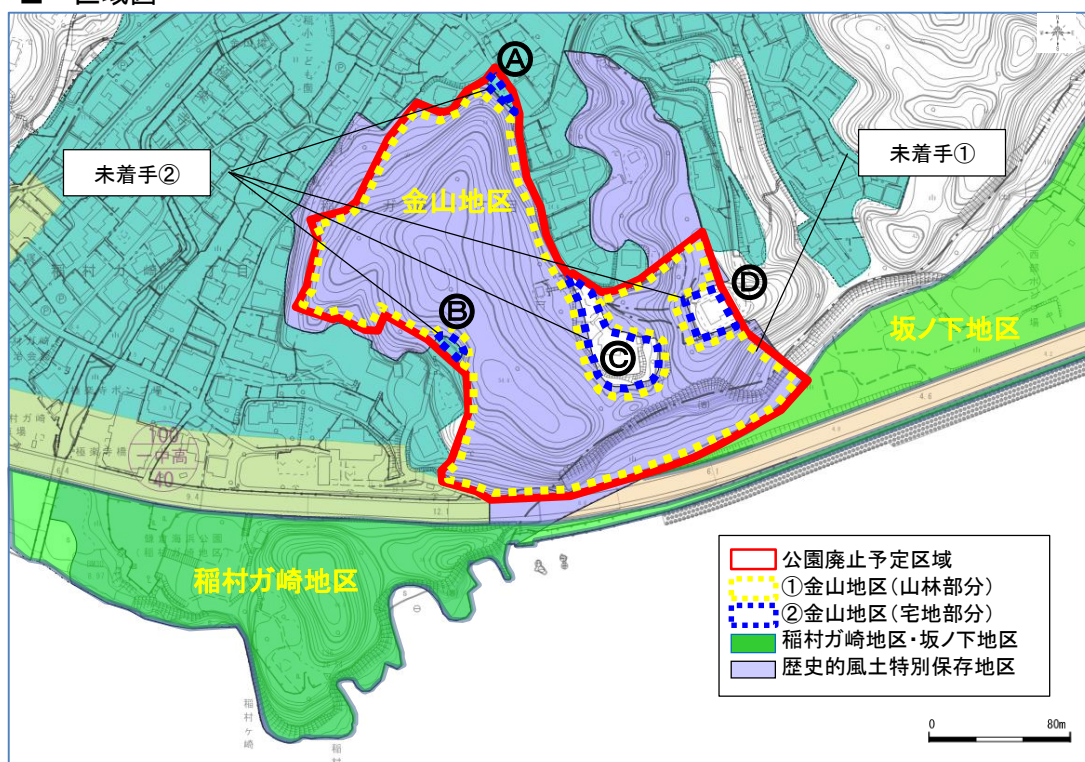
未着手区域：6箇所

※ただし、材木座海岸から七里ヶ浜までの砂浜等（約 18.4ha）は、見直し対象外とします。

ウ 未着手区域の判断

(ア) ①金山地区（山林部分）、②金山地区（宅地部分）の現況

■ 区域図



■ 航空写真



■ 検証結果

① 金山地区（山林部分）（見直しフローについては P30 参照）

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ガ崎地区（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重要な地区です。（ステップ 2）

対象区域に係る土地利用制限

地区名		法令等	土地利用制限		適用
			廃止前	廃止後	
①	金山地区 (山林部分)	市街化調整区域	建築行為原則不可		廃止 廃止後も建築 行為原則不可
		建ぺい率/容積率	[40/80]※		
		歴史的風土 特別保存地区 (古都法第6条)	〃		
		第2種風致地区	高さ8m以下		
		建築制限 (都市計画法 第53条許可)	地上2階建 まで、RC不 可等	—	

※[]・・・市街化調整区域内の建ぺい率及び容積率は建築基準法の規定により指定しています。

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※に指定し、昭和 63 年に歴史的風土特別保存地区※に指定し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していることから、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。



② 金山地区 (宅地部分) (見直しフローについては P31 参照)

本区域は4軒の住宅敷地部分であり、都市計画公園区域として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。住宅は樹林地部分の端部または内部に位置し、4軒のうち2軒は第一種低層住居専用地域、第2種風致地区※に位置し、2軒は市街化調整区域※、第2種風致地区及び歴史的風土保存区域に位置するため、建築等には一定の

対象区域に係る土地利用制限

地区名		法令等	土地利用制限		適用
			廃止前	廃止後	
2	金山地区 (宅地部分AB) 約	市街化区域	建築行為可		廃止 廃止後はRC構造、地上2階を超える建築が可能(ただし、高さ8m以下の制限有)
		第一種低層住居 専用地域	高さ10m以下 (※ただし第2種風致地区により高さ8m以下)		
		建ぺい率/容積率	40/80		
		第2種風致地区	高さ8m以下		
		建築制限 (都市計画法 第53条許可)	地上2階建 まで、RC 不可等	—	
		歴史的風土保存区域 (古都法第4条) (Bのみ)	塔屋高も含める高さ規制有。彩度制限有		
金山地区 (宅地部分CD)	市街化調整区域	建築行為原則不可 (※建替え等の建築行為は可能)		廃止 廃止後も建築行為原則不可(※建替え等の建築行為は可能)	
	建ぺい率/容積率	[40/80]※			
	第2種風致地区	高さ8m以下			
	建築制限 (都市計画法第53条許可)	地上2階建 まで、RC不可等	—		
	歴史的風土保存区域 (古都法第4条)	塔屋高も含める高さ規制有。彩度制限有			

※[]・・・市街化調整区域内の建ぺい率及び容積率は建築基準法の規定により指定しています。

制限がかかっています。周辺は歴史的風土特別保存地区、第2種風致地区及び一部は保安林に指定しており、古都景観を形成する重要な区域です。(ステップ2)

本区域の周辺は歴史的風土特別保存地区に指定しており、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です。(ステップ3)

本区域は①山林部分と一体となった区域であり、②宅地部分は市街化調整区域、第2種風致地区等の制限がかかっているため、現状の景観形成機能への影響は低いです。景観形成機能は①金山地区(山林)を保全することにより代替可能です。(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。

※ 風致地区

都市における風致(水や緑など自然的要素に富んだ土地における良好な自然的景観)を維持するために都市計画に定める地域地区のひとつです。

風致地区内で建築物その他の工作物の新築、増築等の行為をしようとする場合は、鎌倉市長の許可を受けなければなりません。

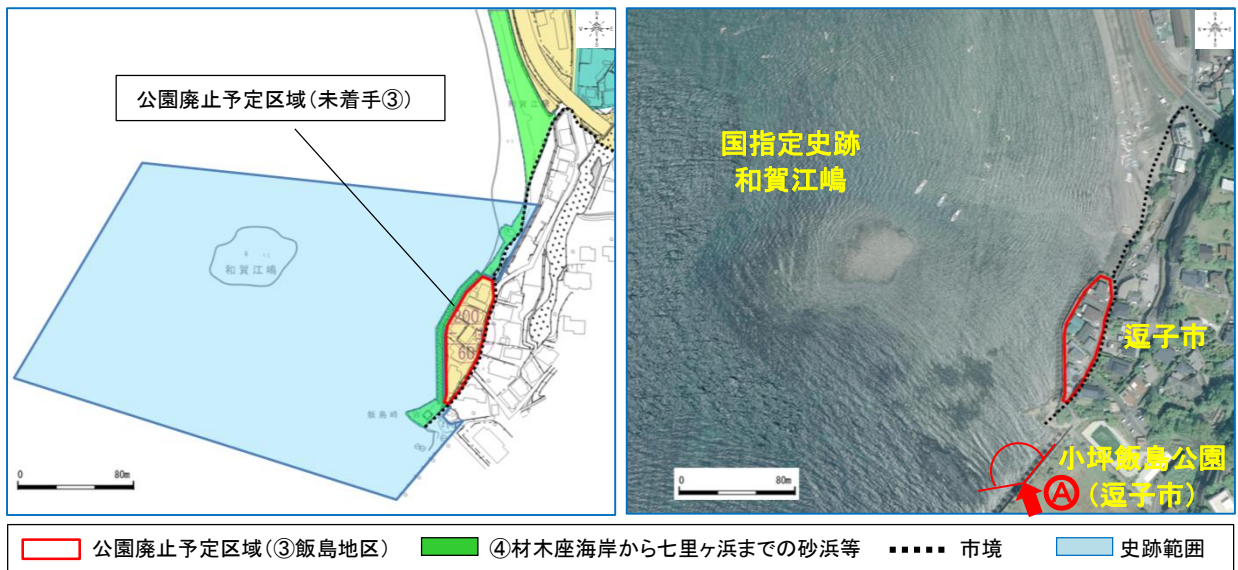
風致地区内で建築物を建築する場合は、建築物の高さ、建ぺい率、壁面後退距離や緑化率等の基準を定めています。

※ 市街化調整区域

市街化を抑制すべき区域として、都市計画に定める区域です。開発行為や建築行為等、市街化を助長するものは厳しく制限されます。

(イ) ③飯島地区の現況

■ 区域図



■ 小坪飯島公園（逗子市）からの眺望(Ⓐ地点)



■ 検証結果

③ 飯島地区（見直しフローについては P32 参照）

本区域は、和賀江島、江ノ島及び富士山を望むことができる景勝地であり、隣接する和賀江嶋が文化財、海岸面の岩場は環境保全機能があります。（ステップ2）

対象区域に係る土地利用制限

地区名		法令等	土地利用制限		適用
			廃止前	廃止後	
③	飯島地区	市街化区域	建築行為可		廃止 廃止後はRC構造、地上2階を超える建築が可能（ただし、高さ10m以下の制限有）
		建ぺい率/容積率	60/200		
		第一種住居地域	－		
		第3種風致地区	高さ10m以下		
		建築制限(都市計画法第53条許可)	地上2階建まで、RC不可等	－	

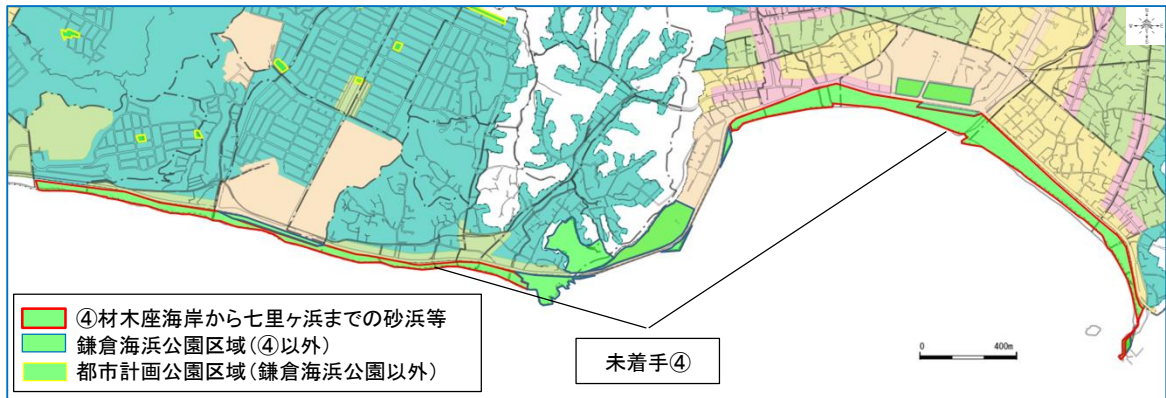
しかしながら、市有地化するには用地補償費が膨大となるため、実現性は低いです。（ステップ3）

本区域は、隣接する海岸面の岩場は海岸法に基づく海岸保全区域に指定しているほか、国指定史跡和賀江嶋に指定しているため、公園区域として存続することにより環境保全機能の代替ができます。また、本区域に求められるレクリエーション機能は、隣接する逗子市の都市計画公園である2・2・12号小坪飯島公園で代替できます。（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。

(ウ) ④材木座海岸から七里ヶ浜までの砂浜等の現況

■ 区域図



■ 航空写真



■ 検証結果

④ 材木座海岸から七里ヶ浜までの砂浜等（見直しフローについてはP33 参照）

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）

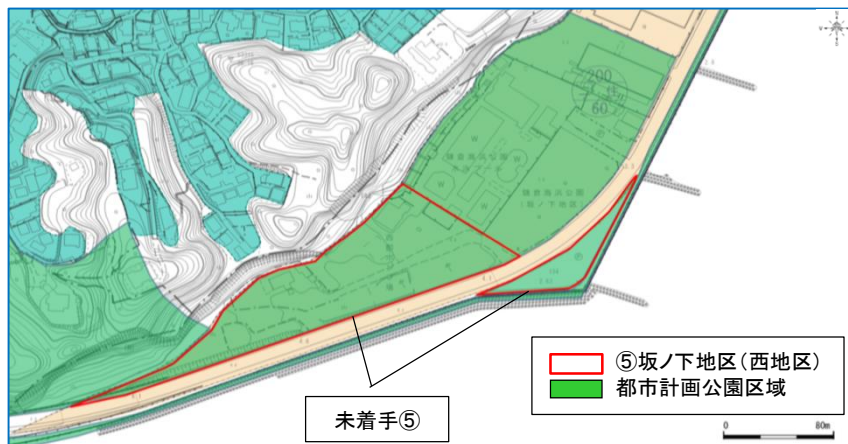
対象区域に係る土地利用制限

地区名	法令等	土地利用制限	適用
④ 材木座海岸から 七里ヶ浜海岸 までの砂浜等	市街化調整区域	建築行為原則不可 (※建替え等の建築行為は可能)	見直し 対象外
	建ぺい率/容積率	[40/80]※	
	第2種風致地区	高さ8m以下	
	建築制限(都市計画法第53条許可)	地上2階建まで、RC不可等	

※[]・・・市街化調整区域内の建ぺい率及び容積率は建築基準法の規定により指定しています。

(エ) ⑤坂ノ下地区(西地区)の現況

■ 区域図



■ 航空写真



■ 検証結果

⑤ 坂ノ下地区(西地区)(見直しフローについてはP34 参照)

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。

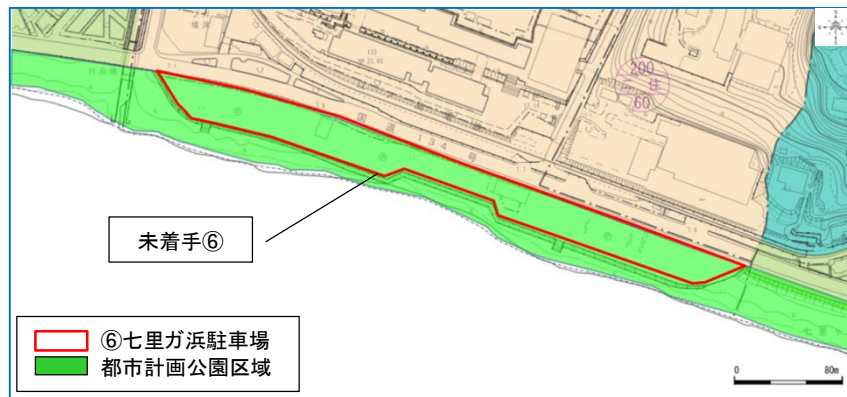
対象区域に係る土地利用制限

地区名	法令等	土地利用制限	適用
⑤ 山側	市街化区域	建築行為可	存続
	第二種住居地域	—	
	建ぺい率/容積率	60/200	
	第3種風致地区	高さ10m以下	
⑤ 海側(駐車場部分)	建築制限(都市計画法第53条許可)	地上2階建まで、RC不可等	
	市街化調整区域	建築行為原則不可(※建替え等の建築行為は可能)	
	建ぺい率/容積率	[40/80]※	
	第2種風致地区	高さ8m以下	
	建築制限(都市計画法第53条許可)	地上2階建まで、RC不可等	

※[]・・・市街化調整区域内の建ぺい率及び容積率は建築基準法の規定により指定しています。

(才) ⑥七里ガ浜駐車場の現況

■ 区域図



■ 航空写真



■ 検証結果

⑥ 七里ガ浜駐車場（見直しフローについては P35 参照）

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）

対象区域に係る土地利用制限

地区名	法令等	土地利用制限	適用
⑥ 七里ガ浜駐車場	市街化調整区域	建築行為原則不可 （※建替え等の建築行為は可能）	存続
	建ぺい率/容積率	[40/80]※	
	第2種風致地区	高さ8m以下	
	建築制限(都市計画法第53条許可)	地上2階建まで、RC不可等	

※[]・・・市街化調整区域内の建ぺい率及び容積率は建築基準法の規定により指定しています。

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）

実現性は低いが、必要性が高く、代替できる空地等も存在しません。（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。

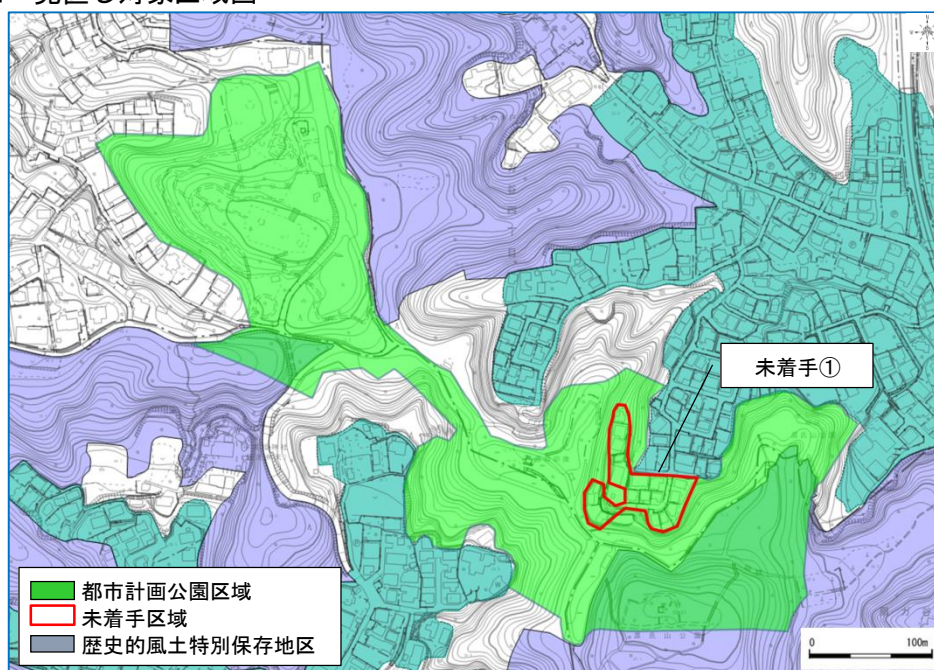
(2) 7・4・1号源氏山公園（風致公園）

ア 概要

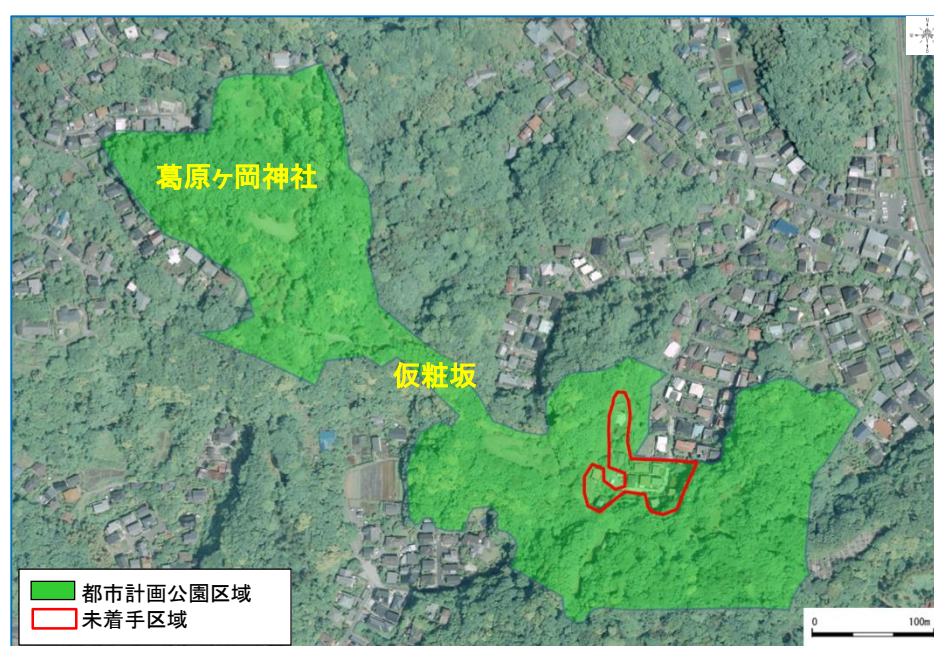
都市計画決定・面積		供用開始・面積	
昭和 31 年 9 月 24 日(当初決定)	約 9.54ha	昭和 41 年 10 月 20 日	約 9.5ha
昭和 50 年 9 月 9 日(名称変更)	約 9.5ha		(約 0.3ha は都市計画公園区域外)

本公園は、人口の急増に伴い公園施設の整備に対する要請が強いことから、市民の慰楽、保健の用に供するため、昭和 31 年に都市計画公園（風致公園）として指定し、昭和 41 年に地区公園として整備、開園されました。園内には「仮粧坂」や「日野俊基の墓」などの史跡や、「葛原ヶ岡神社」があります。

■ 見直し対象区域図



■ 航空写真



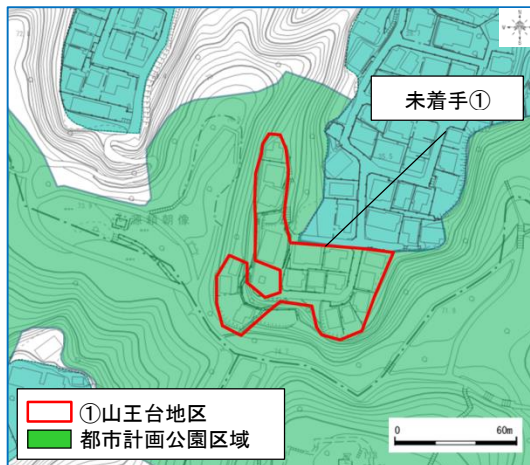
イ 見直し対象区域の状況

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

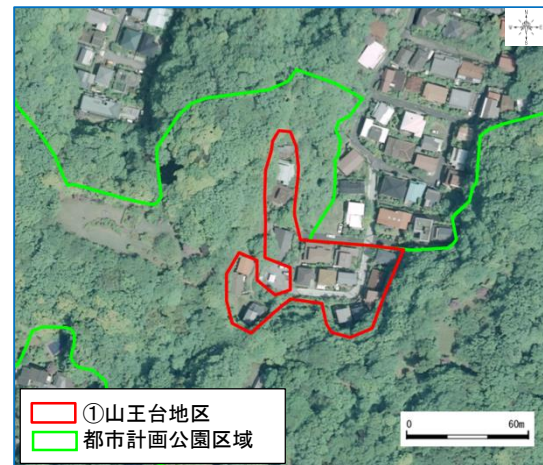
ウ 未着手区域の判断

(ア) ①山王台地区の現況

■ 区域図



■ 航空写真



■ 検証結果

① 山王台地区（見直しフローについては P37 参照）

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

対象区域に係る土地利用制限

地区名	法令等	土地利用制限	適用
① 山王台地区	市街化調整区域	建築行為原則不可 (※建替え等の建築行為は可能)	存続
	建ぺい率/容積率	[40/80]※	
	第2種風致地区	高さ8m以下	
	建築制限(都市計画法第53条許可)	地上2階建まで、RC不可等	

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。

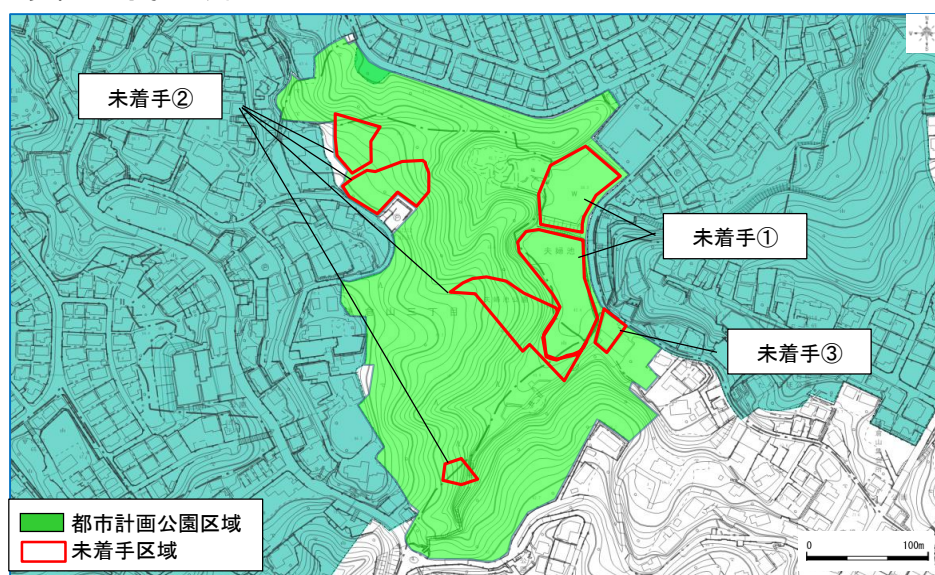
(3) 7・4・3号夫婦池公園（風致公園）

ア 概要

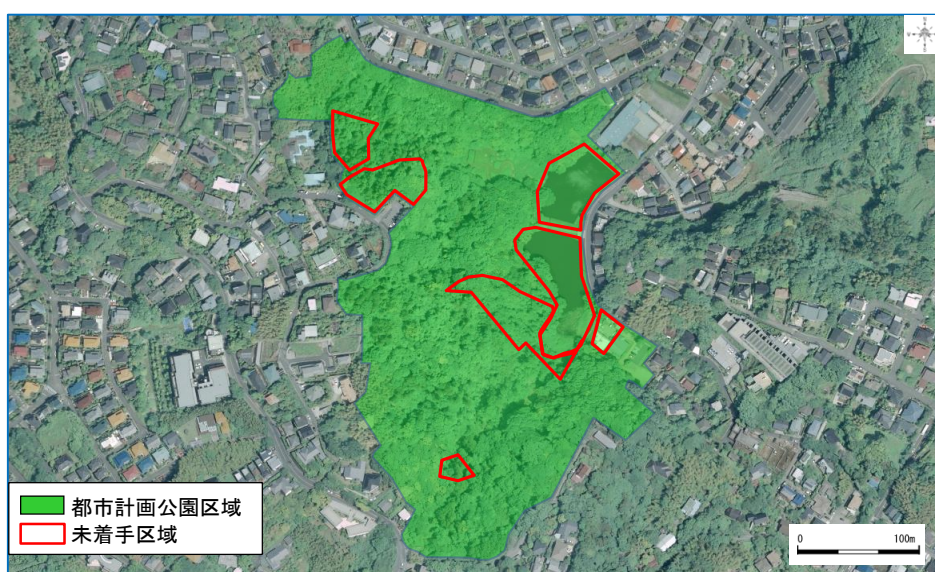
都市計画決定・面積		供用開始・面積	
平成9年9月2日(当初決定)	約 7.7ha	平成 21 年4月1日	約 6.5ha

鎌倉山地区の代表的なシンボルである夫婦池及びその周辺の湿地や、その後背地の豊かな緑の空間が継承されてきた貴重な自然環境を有する箇所として、市民の憩いの場、散策の場として整備するとともに、樹林の保全を図るため、平成9年に都市計画公園（風致公園）として指定し、平成21年から供用開始しています。

■ 見直し対象区域図



■ 航空写真



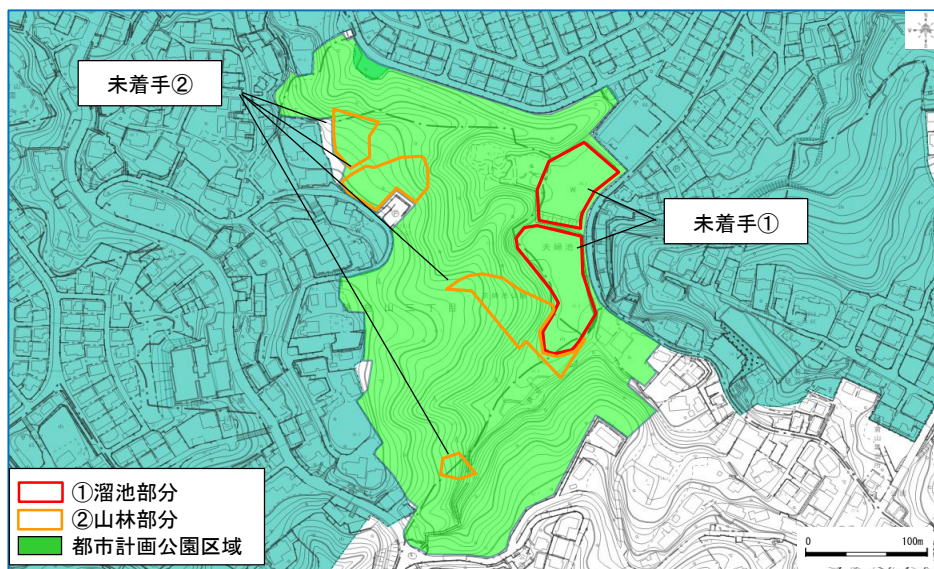
イ 見直し対象区域の状況

		面積 [約 ha]	地区名	未着手となっている 背景	現状
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）
	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）
	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）
	合計	1.2			

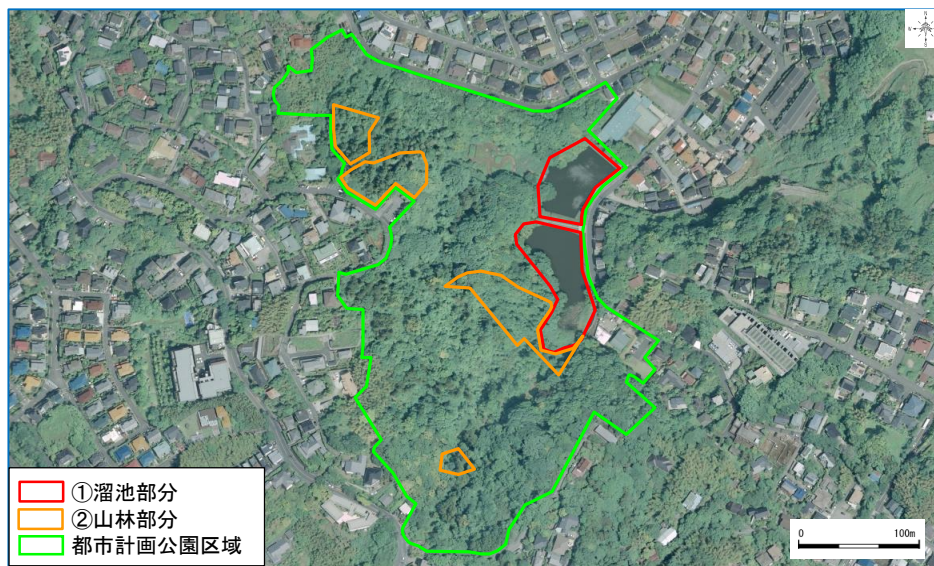
ウ 未着手区域の判断

(ア) ①溜池部分、②山林部分の現況

■ 見直し対象区域図



■ 航空写真



■ 検証結果

① 溜池部分（見直しフローについては P39 参照）

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。

対象区域に係る土地利用制限

地区名	法令等	土地利用制限	適用
① 溜池部分	市街化調整区域	建築行為原則不可 （※建替え等の建築行為は可能）	存続
	建ぺい率/容積率	[40/80]※	
	第2種風致地区	高さ8m以下	
	建築制限(都市計画法第53条許可)	地上2階建まで、RC不可等	

※[]・・・市街化調整区域内の建ぺい率及び容積率は建築基準法の規定により指定しています。

② 山林部分（見直しフローについては P40 参照）

本区域は、夫婦池公園を構成する樹林地の一部分であり、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。（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。

対象区域に係る土地利用制限

地区名	法令等	土地利用制限	適用
② 山林部分	市街化調整区域	建築行為原則不可 （※建替え等の建築行為は可能）	存続
	建ぺい率/容積率	[40/80]※	
	第2種風致地区	高さ8m以下	
	建築制限(都市計画法第53条許可)	地上2階建まで、RC不可等	

※[]・・・市街化調整区域内の建ぺい率及び容積率は建築基準法の規定により指定しています。

(イ) ③雑種地部分の現況

■ 区域図



■ 航空写真



■ 検証結果

③ 雑種地部分（見直しフローについては P41 参照）

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。

対象区域に係る土地利用制限

地区名	法令等	土地利用制限	適用
③ 雑種地部分	市街化調整区域	建築行為原則不可 (※建替え等の建築行為は可能)	存続
	建ぺい率/容積率	[40/80]※	
	第2種風致地区	高さ8m以下	
	建築制限(都市計画法第53条許可)	地上2階建まで、RC不可等	

※[]・・・市街化調整区域内の建ぺい率及び容積率は建築基準法の規定により指定しています。

5 見直し対象公園の見直し方針（まとめ）

公園名	区域面積	未着手の背景	現状	方針	理由・今後の保全方針
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) 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るため、公園施設整備ではなく、地域制緑地として現状凍結的な保全を図る。
	② 金山地区 (宅地部分) 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	区域内の住宅は、樹林地に囲まれ視認性が低く、景観形成への影響は低い。①の山林部分を地域制緑地として保全することで、自然景観の保全は担保される。宅地部分は用途地域や第2種風致地区等の規制により、今後も自然環境・景観の維持保全に努める。
	③ 飯島地区 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	廃止	都市計画決定以前から隣接する逗子市側と併せて住宅地が形成され、海岸面の岩場は海岸法及び文化財保護法により保存が担保されている。 本区域に求められるレクリエーション機能は、隣接する逗子市の小坪飯島公園が存在しており、環境保全機能は、岩場部分及び砂浜等公共空地で満足している。 宅地部分は用途地域や第3種風致地区等の規制により、今後も自然環境・景観の維持保全に努める。
	④ 材木座海岸から 七里ヶ浜までの 砂浜等 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	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 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 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・店舗等	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 面積	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 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 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 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 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

