

1. 基本的な考え方

1)大原則

本市のまちづくりの実現においては

**市民、事業者、行政の
パートナーシップ
によるまちづくり**

を大原則として、かかげます。

2)基本的な考え方

(1)多様な主体によるまちづくり

①市民主体のまちづくり

市民がまちづくりの主体であるとの認識に立ち、市民参加により、市民合意を得てまちづくりを進めると共に、市民の自主的なまちづくりを市が支援します。

②事業者によるまちづくり

企業や開発事業者等によるまちづくりを適切に誘導します。

本市が都市マスタープランで掲げる将来都市像の実現に理解と積極的な協力が得られるよう要請し、パートナーシップに基づくまちづくりを今後とも推進します。

③公共によるまちづくり

ア.市が主体となるまちづくり

地方分権の進展により市が決定できる都市計画の領域が増えています。市が主体となり、地域地区（用途地域など）や地区計画等の規制誘導手法を適用したり、都市計画事業等を実施します。

イ.国、県、周辺市、その他公的機関との調整・協力

関連する国、県、周辺市、その他公的機関（UR都市機構、公社）との調整・協力を図りながら、まちづくりを進めます。

(2)鎌倉市独自の取り組み

本市の歴史や自然条件は、非常に特徴的なものであり、そのため、まちづくりにおいても全国一律の対応では無い独自の取り組みが求められます。そこで、本市は、他に前例が無いものであっても、市の特性や実情に即した新しい試みに積極的に取り組み、適切な対応を図ります。

また、市の財源が限られていることから、まちづくりに対し、創意工夫による効率的な投資を行い、実現を図ります。

2. まちづくりマネジメントの推進

総合計画（基本構想）では、持続可能な都市経営の確立が位置付けられています。厳しい財政状況のもと、多様な市民ニーズに対応しつつ、新たな課題（人口減少、少子化・高齢化、防災・減災等）にも対応するために、計画段階→事業段階→管理運営段階まで、まち全体の価値向上に向けた一体的で総合的なマネジメントによるまちづくりを推進します。

1)エリアマネジメントの導入

歴史的遺産と共生した都市空間の形成や賑わいのある市街地の形成、良好な住環境の維持、まち並みの形成、徒歩と公共交通を中心とする交通ネットワークの形成などを実現するためには、地域に関わるさまざまな主体が担い手となって、地域における価値や魅力を維持・向上させる取り組み（エリアマネジメント）が重要となります。

自治・町内会、NPO、事業者等の多様な主体が役割分担を行い、対象とする地域や空間、施設、資源の維持・管理・活用を図るエリアマネジメントを推進するために、市は組織の設立や活動に対して、支援・協働を行います。

2)都市施設・公共施設マネジメントの導入

高度経済成長等を背景に大量に整備された都市施設・公共施設の老朽化が進んでいることから、財政負担を軽減・平準化しつつ、これらの施設の維持・管理・更新を適切に進めることが求められ

ます。

そのため、今後の公共建築物のあり方を示した「鎌倉市公共施設再編計画」（平成 27 年 3 月）に即し、施設の適切な規模やあり方を見直し、適正な公共建築物の再編を推進します。また、インフラの維持管理についても、将来のあり方について検討し、公共建築物と共に、次の世代に過大な負担を残さない都市施設・公共施設のマネジメントを着実に推進します。

3) 分野別方針を推進するマネジメントの導入

(1) 分野別まちづくりマネジメントの導入イメージ

都市マスタープランの分野別方針を推進し、その実現を図るため、まちづくりマネジメントの導入を図ります。

【導入例】

- ①土地利用：基盤未整備地区における良好な民間開発の誘導により基盤を整備 等
- ②自然環境：土地所有者、市民、事業者等の協働による緑の管理の推進（グリーンマネジメント） 等
- ③景観：歴史的建造物の活用により建物の保全・維持管理費を創出 等
- ④環境：企業や組織が自主的に環境保全の方針や目標を定め、それらを実現する（環境マネジメント） 等
- ⑤交通：交通需要マネジメント施策による渋滞解消 等
- ⑥住環境：地区まちづくりルール of 制定による住環境の維持向上 等
- ⑦防災：平時は観光案内、災害時には避難誘導となる案内システムの整備 等
- ⑧健康福祉：空き家を活用した高齢者支援・子育て支援施設の整備や、中・高層共同住宅の整備に伴いコミュニティ施設の設置を誘導 等
- ⑨産業：空き家・空きビルのオフィス転用の推進による新規成長産業の事業展開 等
- ⑩観光：観光メニューの多様化（鎌倉 MICE 等）による観光需要の平準化 等
- ⑪拠点：将来の維持管理の観点を考慮した施設の整備 等
また、個々の分野だけでなく、複数の分野に関

連するまちづくりマネジメントを意識し、効果的・効率的なまちづくりを推進します。

【導入例】

- ・谷戸の山際の散策路の整備により、緑の管理を推進し、日常の健康づくりの場となり、非常時には避難路として機能し、ハイキングコースとして来訪者も谷戸の魅力を楽しめる 等

(2) 新たな情報通信技術(ICT)等の活用

新たな情報通信技術（ICT）等の多面的な活用を図り、まちづくりを推進します。

【導入例】

- ・交通：交通需要マネジメント施策における活用
- ・防災：災害情報、避難情報の提供
- ・産業：情報通信インフラの整備
- ・観光：観光案内情報の提供 等

3. 多様な手法の活用

1) 手法活用の考え方

(1) 既存の制度及び手法の活用

市の都市計画に関わる制度と共に、国や県の制度についても積極的に活用します。

(2) 市独自の手法の活用

法律や県の制度によらない市独自の手法を活用します。

① 条例の活用

まちづくりに関連する市の条例を積極的に活用します（まちづくり条例、開発事業における手続及び基準等に関する条例、特定土地利用における手続及び基準等に関する条例、都市景観条例、環境基本条例等）。

② 要綱等の活用

市が独自に運用している要綱等を活用します。

③ 新たな手法の検討・実施

本市の実情にあった新しい手法を検討し、実施します。

2)規制誘導手法の適用

まちづくりの手法は、各種法令に基づくもの、本市の条例等に基づくもの、市民が自主的に作るもの等、多種多様です。

規制誘導により実現が達成されるものについては、規制誘導手法を適用します。

(1)法に基づく規制誘導手法

区域区分（市街化区域及び市街化調整区域）、地域地区（用途地域等）、地区計画、建築協定、緑地協定等、法に基づく規制誘導手法を活用します。特に地区レベルのまちづくりにあたっては、地区計画等の詳細なルールを活用します。

(2)自主的なルールの活用

法的な規制誘導手法の活用ばかりでなく、市民や地元の合意による自主的なルールづくりを支援し、活用します。

3)事業の実施

大規模土地利用転換や都市計画道路等、直接公共が整備する必要があるものについては、事業実施により整備します。

(1)都市計画事業の実施

都市計画法等に基づく事業を実施し、面整備、道路・公園等の基盤整備、及び、建築物の整備を図ります。また、事業に先立って必要な都市計画の決定・変更や見直しを行います。

(2)市単独事業の実施

法に基づく事業の対象以外でも、必要性の高いものについては、市の単独事業により整備を図ります。

4)多様な手法の組み合わせによる実現

必要に応じ、規制誘導手法や事業手法を適切に組み合わせ、きめ細かな対応を図り、目標を達成します。

(1)土地利用や建築・景観のコントロール、住環境保全整備

ある程度まとまった区域については、区域区分や地域地区を活用し、土地利用や建築のコントロールを行い、小さな地区レベルでは、法に基づく地区計画や建築協定、市の条例や住民協定等の自主的なルールを活用します。

①広いエリアを対象とする規制誘導方策

- ・区域区分（市街化区域と市街化調整区域の区分線引き）
- ・用途地域
- ・風致地区
- ・景観地区 等
- ・特別用途地区
- ・高度地区

②地区レベルの規制誘導方策

地区レベルの規制誘導方策については、地区住民等が主体となって、建物や敷地に関するルールや、また、制度によっては景観に関するルール、ソフト面のルールなどを決定します。

これらのまちづくりのルールを制定するには、地区住民等の合意形成が必要となりますが、地区住民等による検討において、市も支援を行います。

表 市民主体のまちづくり手法

手法の種類	根拠法令等	主な内容
住民協定	特になし	用途、敷地面積、高さ等の細かな建物のルールに対応
自主まちづくり計画・協定	鎌倉市まちづくり条例	ソフト面も含めた総合的なまちづくりのルールにも対応
景観形成地区	鎌倉市都市景観条例	色彩や形態等の景観面に配慮したルールに対応
特定地区	景観法	色彩や形態等の景観面に配慮したルールに対応
景観協定	景観法	色彩や形態等の他、緑化・看板・青空駐車場の景観面に配慮したルールに対応
建築協定	建築基準法	用途、敷地面積、高さ等の細かな建物のルールに対応
景観地区	景観法	色彩や形態、高さ等の景観面に配慮したルールに対応
地区計画	都市計画法	用途、敷地面積、高さ等の細かな建物のルールに対応

(2) 都市施設(道路、公園等)の整備

市全域の視点から必要なものについては、都市計画で都市施設として、また、地区レベルで必要なものについては、地区計画等で地区施設として定め、整備を担保し、事業により整備します。

都市計画法以外の法律や開発事業における手続及び基準等に関する条例等により、担保することも検討します。

①担保の手法

- ・都市計画決定（都市施設）
- ・地区計画等（2号施設、地区施設）
- ・開発許可
- ・開発事業における手続及び基準等に関する条例等

②整備手法

- ・街路事業、道路事業、公園事業
- ・開発者等による提供
- ・公共公益施設整備 等

(3) 緑地の保全・創出

法に基づく地域制緑地を指定し、規制による保全を図るほか、地権者や住民による自主的なルールでの保全や創出を支援します。また、公共による緑地の取得、借り上げや保全のための助成を行います。さらに、(公財)鎌倉風致保存会等の市民活動との連携・協力により、緑地の保全と創出を図ります。

①規制等による保全と創出

ア. 法に基づく規制

- ・古都保存法
- ・首都圏近郊緑地保全法
- ・都市緑地法
- ・風致地区
- ・開発許可 等

イ. 条例に基づく指導

- ・開発事業における手続及び基準等に関する条例等

ウ. 自主的なルールに基づく保全・創出

- ・協定、申し合せ 等

②取得・借り上げ・保全に対する助成

- ・県・市による買入れ
- ・市独自の保全に対する助成（保存樹木等の指定など）
- ・風致保存会による取得
- ・基金の活用
- ・開発者等による提供
- ・市民緑地制度 等

(4) 市街地整備

駅前等の建築物の整備と基盤整備が併せて必要な地区において、市街地再開発事業や優良建築物等の整備事業を施行するほか、基盤未整備の市街地で面的な整備が求められている地区については、土地区画整理事業等の活用を図ります。また、商店街の整備にあたっては、それに関連する各種の事業を行います。

幅員の狭い道路が多く、住宅が密集している地区については、物的な状況に応じて、住環境整備のための事業を行います。

さらに上記の市街地整備のための事業の施行と合わせて、土地利用や建築の詳細なコントロールを行うために、地区計画等の適用を検討します。

①基盤及び建築物の整備方策

- ・市街地再開発事業
- ・優良建築物等整備事業 等

②面整備の方策

- ・土地区画整理事業 等

③商店街整備の方策

- ・各種商店街整備事業
- ・地元によるソフト事業 等

④基盤や建築の整備が必要な住宅地の整備方策

- ・各種住環境整備事業 等

4. まちづくりのプロセスの明確化

鎌倉における市民主体のまちづくりプロセスを明確化します。市民主体のまちづくりや事業者による開発を良好なまちづくりに誘導するため、市民の発意や行動あるいは事業者の開発を市が受け止めるプロセス（流れ）を定式化し、市民や事業者に分かりやすく示していきます。

1)法に基づくプロセスの活用

都市計画法に基づく都市計画の提案制度や地区計画の申し出方法について、鎌倉市まちづくり条例で定めるまちづくりのプロセスに沿って、手続を進めます。これにより自主まちづくり計画から法的な拘束力を持った地区計画等への移行に取り組みやすくなると考えます。

また、一定規模以上の建築行為等については、景観法に定めるプロセスを活用します。

2)条例等に基づくプロセスの活用

計画的なまちづくりを誘導するため、開発事業に対して、まちづくり条例や開発事業における手続及び基準等に関する条例等による手続と協議のプロセスを適用します。

市民主体のまちづくりを支援するため、まちづくり条例の自主まちづくり計画のプロセスを適用します。

地区の特性をいかした景観づくりをするため、都市景観条例に基づく景観形成地区のプロセスを適用します。

3)条例等に基づかないプロセスの明確化・定式化

2)の条例等に基づくプロセス以外のプロセスも明確化し、定式化し、整備することを検討します。そのようなプロセスが必要なものとして、以下のような場面が考えられます。

①行政主導による特定のテーマや地区における構想や計画の策定

②行政による都市計画・建築規制の適用、都市計画事業の実施

※都市計画法等で定められているプロセスがあり

ますが、さらに市民がその決定に参加するプロセスを加えようというものです。

③個別の建築行為の誘導

※地元がまちづくりのイメージを持っている地区において、個々の建築行為を誘導するプロセスを作ることです。

4)事業実施における市民意見の反映

①市の事業における市民の意見の反映

市の将来都市構造に大きく影響する拠点の整備事業等については、これまで以上に市民参画と情報公開を基調として、市民の意見を十分反映させた事業となるよう努めます。また、限られた人数による協議会や審議会方式の議論だけでなく、必要に応じてオープンコンペ方式などにより実現可能なアイディアを広く公募することなども検討します。

②民間の事業における市民の意見の反映

民間の行う事業についても、都市マスタープランの方針に沿った事業が円滑に行なわれるよう、事前調整の仕組みやプロセスの充実を図ります。

5. 市民主体のまちづくりの推進

1)市民主体のまちづくり

住まいづくりや、地域におけるまち並み形成は、市民の主体的・自主的な活動が基本となることから、市民主体のまちづくり活動を最大限尊重すると共に、市は積極的な支援をしていく必要があります。

本市は、市民によるまちづくりの活動が盛んな市であり、また市民参加の実績もあることから、これからも一層市民主体のまちづくりを進めます。

【市民による調査、計画立案の実施、促進】

市民自らが調査や計画立案の主体となります。

【市民の貢献】

公共や事業者のみならず、市民もまちづくりについての貢献をします。貢献内容としては、例え

ば、まちづくりの会議に参加すること、地区のまちづくりルール（壁面後退、敷地の細分化防止等）に従うこと、公園や道路の維持管理を行うこと、資金を拠出すること等が想定されます。

【市民参加の機会の保障】

公共や事業者のまちづくりに対して、市民参加の機会を保障し、参加を促します。

2)市民が主体となるまちづくりに対する支援

市民主体のまちづくりのための支援や条件・環境整備を行います。

(1) 支援の実施

市民が主体となって取り組むまちづくり活動にとって、そのニーズを最も有効に反映できる手法が何であるのかを、市民みずからが選択できる環境が整っていることが望ましいと言えます。このため、市民のニーズに合わせた手法の定型化を図るなど、それぞれの手法が効果的に活用できる方法を研究し、適用していきます。

市は、専門家の派遣や職員の派遣等により、市民のまちづくりの技術的な支援をしていきます。

(2) 情報発信の充実

①情報発信

積極的な市民参加を促し、市民が主体となるまちづくりを進めるために、市民に対する情報発信を積極的に行っていきます。

市の広報やホームページはもとより、他のマスメディアなど、あらゆる機会を通じて今後も一層の情報提供を行っていきます。提供する情報については、だれもが分かりやすい内容となるよう工夫し、まちづくりに対する共通した理解が一層深まるよう努めます。

②まちづくり意識の啓発

まちづくりについての理解を広めるために、「まちづくり読本」など、まちづくりのための冊子の内容を充実させると共に、広く公表することや学校教育の場の活用等も含め、まちづくりの意識の

啓発に努めます。

こうした取り組みを通して、まちづくりは市民が主体であり、自分たちでまちのプロデュースが可能であるという意識の普及に努めます。

(3) 情報交換・協議の場の整備

市民主体のまちづくり活動をより活発化させると共に、その活動の内容を充実させるためには、関連する情報が十分得られる体制の整備はもとより、市民間の情報交換も大変有効な手段と考えます。このため、情報交換の場の提供についての検討を進めます。

各地区で情報交換やまちづくりの協議ができるよう、さまざまな資源を活用し、多目的地域集会施設（コミュニティ施設）の整備・充実を図ります。

【例】

- ・自治・町内会館、公民館の活用
- ・空き家・空き店舗の活用
- ・中高層共同住宅の開発や一定規模以上の団地に
伴い多目的地域集会施設を整備 等

(4) 相談窓口

まちづくり相談窓口の一本化の検討など、まちづくりのための相談手法を充実することにより、だれもが個々の状況に応じて適切な助言や対応がより円滑に受けられるようにします。

6. 実現体制の整備

1)協議会システムの整備検討

市民参加のまちづくりの前提として、まちづくりに関する協議会の整備を検討・推進します。

(1) 地域別協議会

市民と行政が各地域のまちづくり（行政からの提案や地元の発意・要望）を協議したり、行政が市民にまちづくりの施策を説明する場として、地域ごとの市民による協議会の必要性和設立の可能性を検討します。

(2) 特定テーマに関する協議会

今回の都市マスタープランの改定に際しては、公募市民と公共的団体からなる「鎌倉市都市マスタープラン評価・検討協議会」を設立し、検討を進めてきましたが、今後も特定のテーマに関する協議会を必要に応じ設け、協議していきます。

(3) 地区のまちづくりに関する協議会

地区のまちづくりをより一層推進するために、各地区における協議会の設立等の支援を積極的に行います。

①活動団体

地区のまちづくりに関する協議会とは、「鎌倉市まちづくり条例」に基づく「まちづくり市民団体等」に相当するもので、以下のように規定されます。

- ・自治・町内会（地方自治法に規定する地縁による団体）
- ・一定の地区（面積が3,000㎡以上であり、かつ、一団のまとまりのある土地）における団体（住民で構成する快適な居住環境の保全と創造を図ることを目的とする団体で代表者の定めのあるもの）で、地区の住民の大多数で構成され、その活動が地区の住民の大多数の支持を得ていると認められるもの

一方で、上記のような大きな組織ではなく、地区のまちづくりに関する活動を少人数で始めるような団体（グループ）の存在も近年では重視されています。このような団体（グループ）に対しても、市が支援を行うことができるように、条例の充実等について検討します。

②協議会の進め方（イメージ）

地区のまちづくりに関する協議会は、避難計画や景観、高齢者対応等の各地区の特性や興味に応じた課題から検討を始め、総合的な地区まちづくり計画につなげていくことが想定されます。

【例：避難計画の検討】

近年の災害リスクの高まりを踏まえ、地区ごとに避難計画を検討する協議会の設立を検討・推進

します。避難路、避難場所、災害時要援護者・観光客への対応等の災害対策の検討をきっかけとして、土地利用や景観形成、交通環境、福祉など総合的な地区まちづくり計画につなげていきます。

2)市民のまちづくり活動団体との協働システムの整備

本市では、（公財）鎌倉風致保存会や景観整備機構として指定された（一社）ひと・まち・鎌倉ネットワークを始めとして市民活動団体によるまちづくりが活発に行われています。これらの市民団体がまちづくりの主体として一層活躍できるように支援する（障害を取り除く等）と共に、市民団体と行政が協力したまちづくりを一層推進強化するために、協働システムの整備を図ります。

3)庁内体制の整備検討

(1)横断的な連絡調整体制の整備検討

総合的で整合の取れたまちづくりを推進するため、行政内部において、企画部門、都市計画部門や事業部門のみならず、福祉、防災等広く関連すると考えられる部門まで含めた連絡調整体制の整備を検討します。

(2)地域別整備に対応する体制の整備

各地域に密着した整備を推進するための体制整備を検討します。

4)国、県、その他公的機関との調整、協力

(1)国や県との調整、協力

国や県が所管する事業や法制度の適用について、この都市マスタープランに基づいて、調整を図り、協力を要請します。

(2)周辺市との調整、協力

骨格的な道路整備や拠点整備、面的な規制誘導の適用において、横浜市、藤沢市、逗子市との調整、協力を進め、整合の取れた整備を進めます。

(3)公的機関との調整、協力

UR 都市機構や県住宅供給公社との調整、協力に

より、公的な住宅供給や面的整備等多様なまちづくり事業の推進を図ります。

東日本高速道路（NEXCO 東日本）が進める広域幹線道路の整備については、市としての要望を伝え、調整を行うと共に、可能な支援を行います。

また、JR に対しては、駅舎や駅周辺の整備、立体交差・踏切改良、列車の運行、新駅の設置等について、調整、協力を求めています。

7. 今後の取り組み

1) まちづくりに関わる公的な財源の充実

① 新たな財源確保の検討

既設の緑地保全基金など、まちづくりのための財源の確保の充実やさらなる受益者負担のあり方など、都市マスタープランの実現を図るための資金面の強化に関する取り組みについて検討します。

市民や鎌倉に愛着を持つ観光客、企業等からの支援も視野に入れた、さまざまなまちづくりための財源の確保の方法について、検討します。

② 民間資金・活力の導入

拠点等の新たなまちづくりには、多額の資金を必要とすることから市の財政負担だけで賄うのは困難となっています。このため、事業の推進に当たっては、PFI 手法を検討するなど民間資金や活力の積極的な導入を図ります。

2) 施策化

この都市マスタープランにおいて提案された内容について、順次施策化が図れるよう努力します。

(1) 施策としての実施

調査・計画費、事業費等について予算措置を行い、施策として実施します。

そのため、総合計画の実施計画に、施策を極力盛り込んでいきます。

(2) 都市計画の決定、見直し

線引き、用途地域等の地域地区、地区計画、都市施設等新規の都市計画の決定や都市計画の見直

しについては、この都市マスタープランに基づき、計画の熟度や事業実施の時期等を考慮しながら適宜対応していきます。

3) さまざまな地域活動の場の整備

各地区における市民の自主的なまちづくり・地域活動を推進するために、さまざまな資源を活用した多目的地域集会施設（コミュニティ施設）の整備・充実を図ります。また、そのような場所を拠点として、地元の専門家や生活支援コーディネーター等がまちづくりの支援を行うような仕組みについて検討します※。

※多目的地域集会施設（コミュニティ施設）の例として、今泉台の「みらいずみ工房」等があります。

4) まちづくり公益信託の創設の可能性検討

公的な財源のほか、市内外の人や企業からの寄付（現金や土地家屋）によるまちづくり公益信託を創設し、それを原資として市民による自主的なまちづくりに対する財政支援を行うことの可能性なども検討します。

5) 都市マスタープランの進行管理・評価の実施

① 取り組み状況の明確化

都市マスタープランの推進に当たっては、方針ごとに取り組み状況を整理し、今後の見通しについても把握するように努め、必要に応じて取り組み状況が示せるようにします。

また、取り組み状況の把握については、行政の状況だけではなく、市民や事業者の取り組み状況についても把握するよう努めます。

② 評価・検討、見直し

都市マスタープランは長期的な視野に立った計画として位置付けられますが、社会経済情勢の変化、法改正、上位計画の見直し、財政状況の変化等に柔軟に対応すると共に、この都市マスタープランの着実な実現を図るため、策定後、概ね 5 年ごとに、その内容及び達成状況について評価・検討し必要に応じて見直しを行います。

図 実現の方途の構成

