

住民原案による地区計画の申出について

目次

概要	．．．資料 1
位置図	．．．資料 2
経過	．．．資料 3
住民原案計画書	．．．資料 4
スケジュール	．．．資料 5

報告第6号 住民原案による地区計画の申出について

【概要】

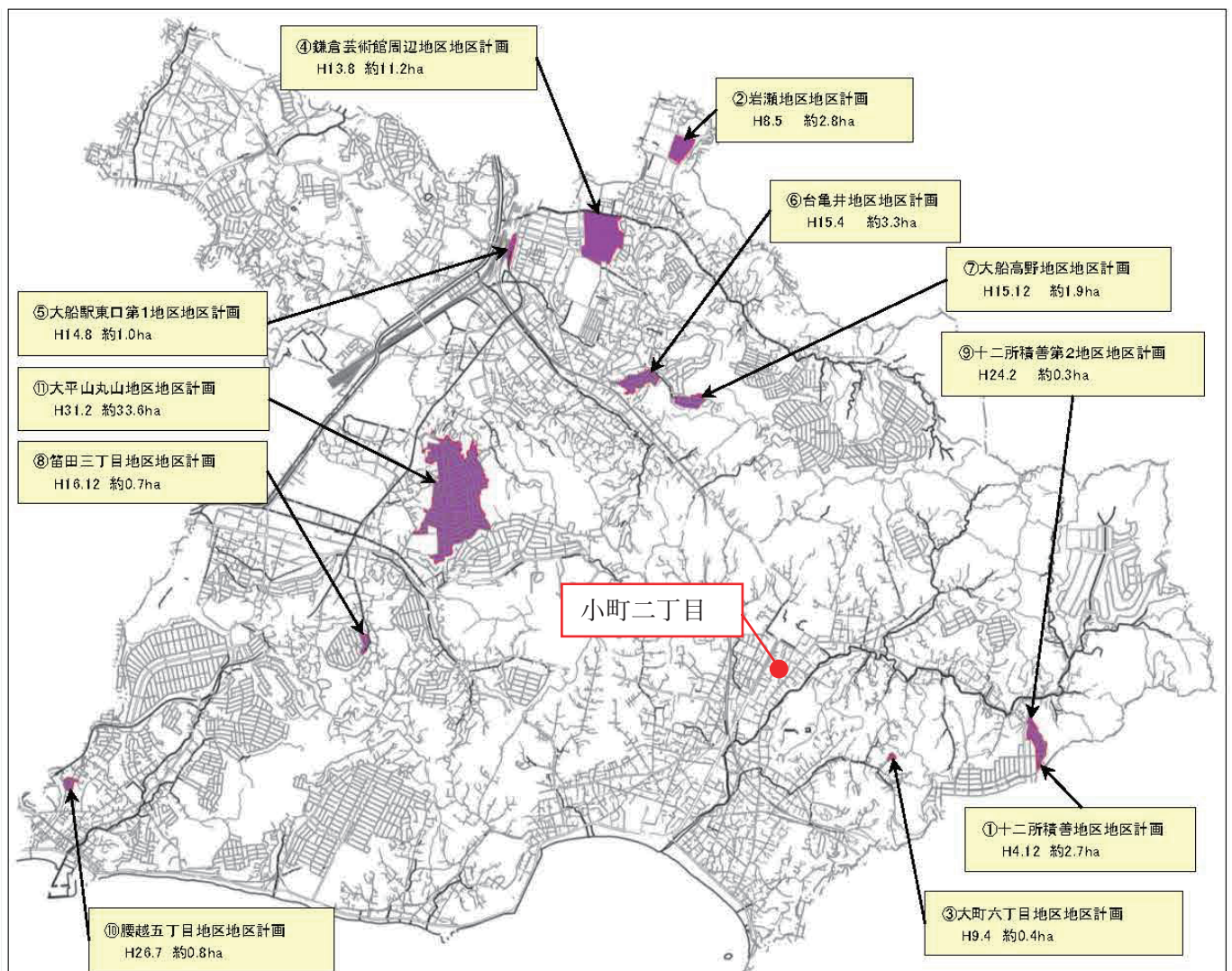
本件は、古都鎌倉に相応しい、うるおいのある低層住宅地として形成、保全し、住民が豊かに暮らすことのできるまちづくりを目標として、令和3年6月17日付けで住民から、都市計画法第16条第3項及び鎌倉市まちづくり条例第21条第1項に基づく地区計画の住民原案の申出がなされたものです。

【地区計画とは】

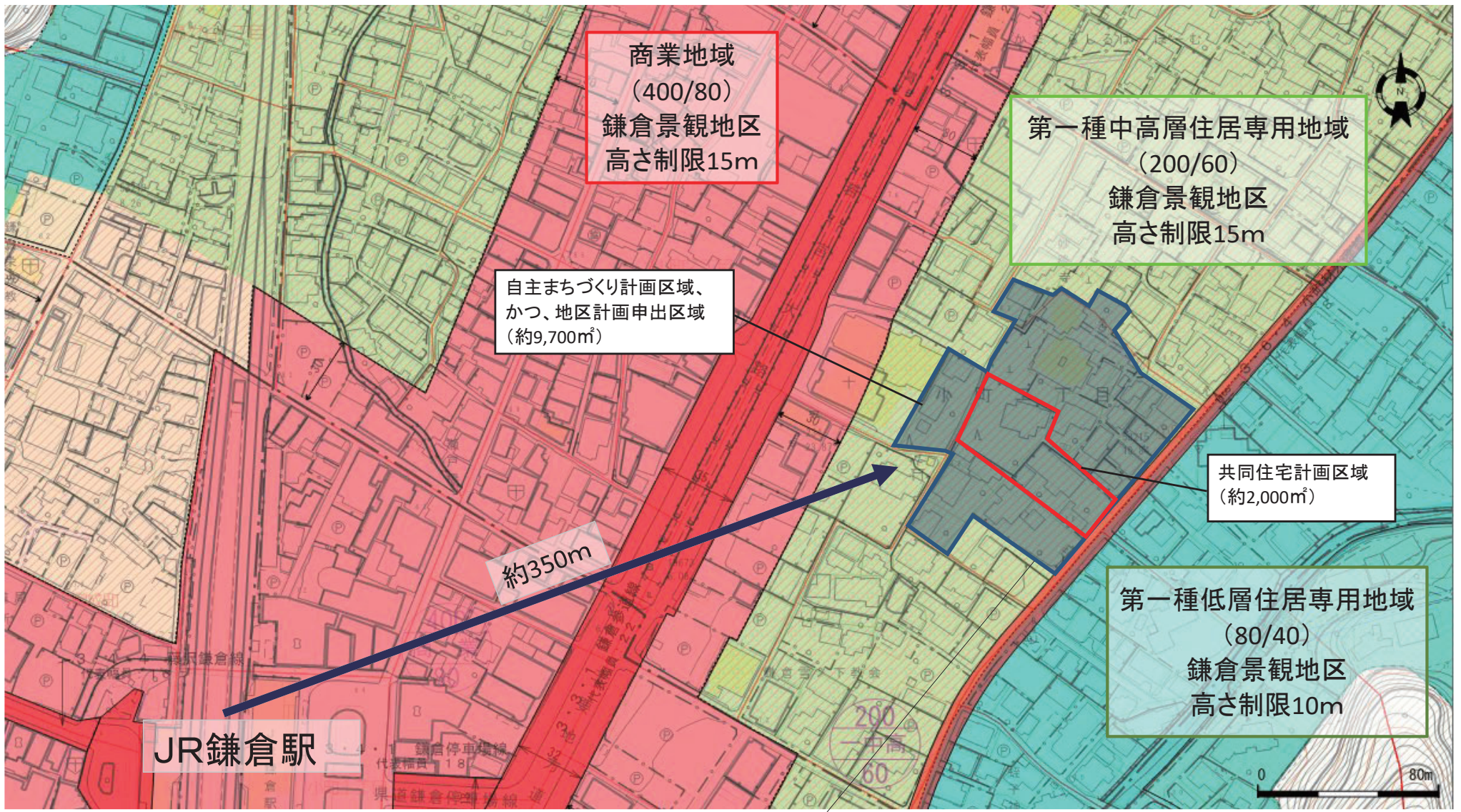
地区計画は、建築物の建築形態、公共施設その他の施設の配置等からみて、一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区を整備し、開発し、及び保全するための計画です。

【鎌倉市内の地区計画】

市内では、現在11箇所、約58.7ヘクタールの地区計画を都市計画決定しており、直近では、平成31年2月に大平山丸山地区地区計画を変更しています。



位置図



鎌倉市小町二丁目386番1ほか

【経過】

- 平成 30 年 9 月 まちづくり条例に基づく中規模開発事業届出受理(土地利用政策課)
※地上 4 階、高さ 13.1m の共同住宅の開発計画
- 平成 30 年 11 月 事業者がまちづくり条例に基づく近隣住民説明会実施
- 平成 31 年 1 月 近隣住民がまちづくり条例に基づく自主まちづくり計画を策定
※自主まちづくり計画の主な制限内容は、建築物の階数、高さを 2
階建て以下、9 m 以下としたもの
- 平成 31 年 4 月 自主まちづくり協定締結
※自主まちづくり計画と内容は同じ
- 令和 2 年 10 月 近隣住民から法的拘束力のある地区計画策定の相談
※地区計画(案)の主な制限内容は、建築物の階数、高さを 2 階建
て以下、8 m 以下としたもの
- 令和 3 年 6 月 17 日 近隣住民から都市計画法第 16 条第 3 項及びまちづくり条例第 21 条
第 1 項に基づく住民原案の申出

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幕府辻子に位置し、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。

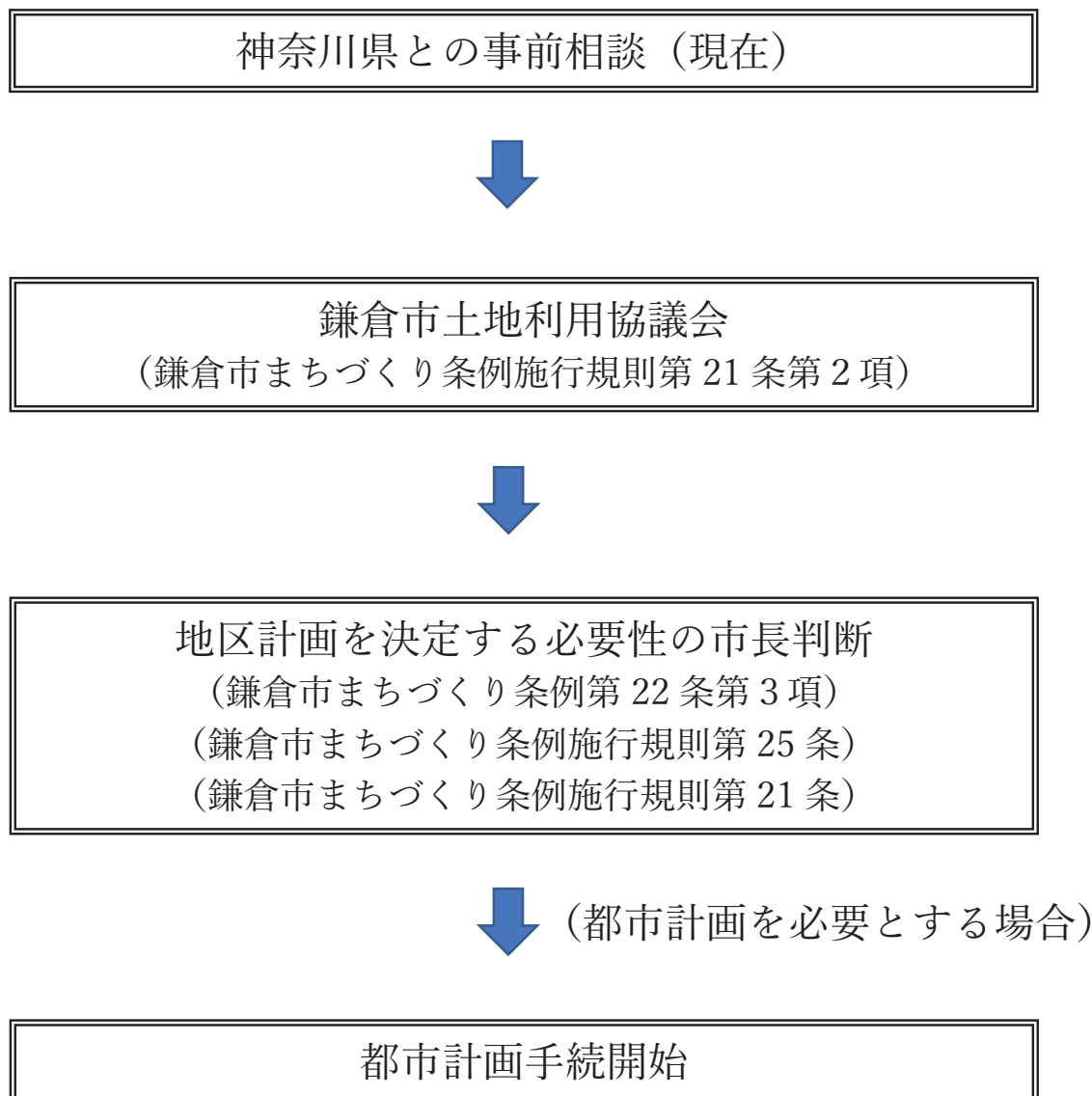
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物以外の建築物を建築してはならない。ただし、地区計画の決定の告示日に、現に存する建築物並びに現に建築、大規模の修繕及び大規模の模様替の工事中の建築物がこの規定に適合しない場合においては、当該建築物の建築、大規模の修繕及び大規模模様替に対しては、当該規定は適用しない。</p> <p>(1) 住宅、共同住宅及び長屋</p> <p>(2) 前号の建築物に附属するもの</p>
		建築物の容積率の最高限度	120%
		建築物の高さの最高限度	<p>建築物の高さは 8.2m、軒の高さは 6.8mをそれぞれ超えないものとする。</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, Y R, 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

【今後の手続フロー】



【地区計画原案は「追加資料」及び「資料4」に掲載しています】

- ・追加資料…住民から提出された原本
 - ・資料4……追加資料の一部を修正したもの
- ※修正箇所は追加資料P1、2の①～⑥

追加資料

第24号様式(第23条)

地区計画等住民原案申出書

2021年 6月 17日

(宛先) 鎌倉市長

申出者

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

代表者住所： [REDACTED]

代表者： [REDACTED]

代表者電話： [REDACTED]

代表者住所： [REDACTED]

代表者： [REDACTED]

鎌倉市まちづくり条例第22条第1項の規定により、次のとおり関係書類を添えて地区計画等の住民原案を提出します。

地区計画等の種類	住環境の維持保全
位置及び区域	鎌倉市小町二丁目354番、370番3の一部、379番1、2、3、4、5、381番、382番1、2、3、383番、384番2、385番、386番1、2、8、387番1、2、4、6、7、8、11、12、13、14、15、18、19、21、388番2、7
地積及び筆数	9,852.04平方メートル (33) 筆
地権者の数	17

申出の理由
鎌倉時代の政庁が置かれた地である宇都宮辻子に位置し、民衆が暮らす中心地であった本地区はこれまで地権者及び住民の自主的な協力により、低層住宅地としての環境を維持してきた地区である。地区計画を定めることにより、古都鎌倉にふさわしい、うるおいのある低層住宅地として形成、保全していく。

申出の概要
1. 区域の整備・開発および保全の方針
(1) 土地利用の方針
当地区は、低層住宅地として位置付け、建築物の用途・高さ等の規制により閑静で良好な住環境の維持及び保全を図る。
(2) 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。
(3) 建築物等の整備の方針
閑静でゆとりのある低層住宅地を形成するため、建築物の用途、高さ、建蔽率及び容積率、意匠・形態、色彩等について規制誘導する。

① 地区施設の方針を追記

2. 地区整備計画- 建物に関する事項
(1) 建築物の用途の制限
次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。
a. イ) 住宅(共同住宅及び長屋にあつては、食事、診療又は介護のための共用空間を有するものを除く)
b. ロ) 宗教施設であつて地区内における既存の宗教施設の建て替え又は増改築に係るもの
(2) 建築物の高さの制限
建築物の高さは地盤面から8メートル、軒の高さは6.8メートルをそれぞれ超えないものとし、かつ、階数は2以下とする

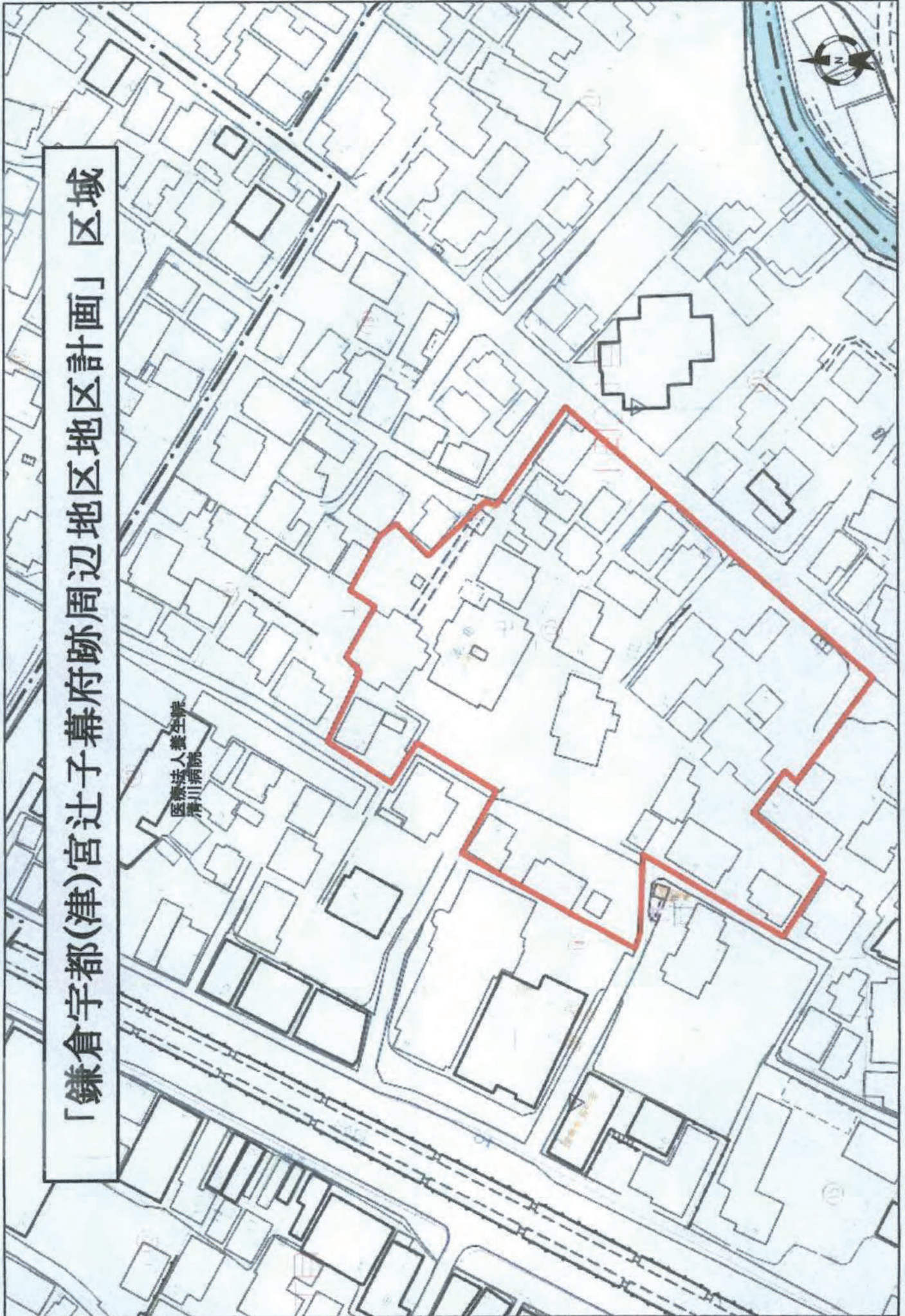


②

③

	<p>④ <u>る。ただし、一階建ての宗教施設については、高さは地盤面から10.8メートル、軒の高さは7メートルをそれぞれ超えないものとする。</u></p> <p>(3) 建蔽率及び容積率</p> <p>⑤ <u>建蔽率は60%、容積率は120%とする。</u></p> <p>(4) セットバック</p> <p>⑥ <u>1,000平方メートルを超える開発の場合は公道の中心（鎌倉市の管理する通路を含む）から2メートル以上セットバックすることとし、車輛の通行を確保する。</u></p> <p>(5) 駐車場</p> <p><u>立体駐車場及び20台以上の駐車場を設置してはならない。</u></p> <p>(6) 建築物等の意匠又は形態の制限</p> <p>屋根、外壁その他の戸外から可視できる部分については、地区の美観風致を良好に保つため、原色及び刺激的な色彩を用いないものとする。野外広告物（兼用住宅の兼用内容を表示する小規模なものを除く。）等については、設置しないものとする。</p>
<p>その他</p>	
<p>・ *</p>	<p>この申出書には、次に掲げる書類を添付してください。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 1 地区計画等の素案（総括図、計画図及び計画書） 2. 2 地区計画等の住民原案の申出に係る土地所有者等の同意書（第25号様式） 3. 3 条例第22条第3項に規定する判断のために必要な次に掲げる書類 <ol style="list-style-type: none"> 1. (1) 周辺環境への影響に関する調書（第20号様式） 2. (2) 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） 1. 4 その他市長が必要と認める書類

「鎌倉宇都(津)宮辻子幕府跡周辺地区計画」区域



第20号様式(第19条、第23条)

周辺環境への影響に関する調書

2021年 6月 / 7日

1. 1 自然環境への影響	
1. 1)項目	なし
1. 2)大気	なし
1. 3)騒音	なし
1. 4)振動	なし
1. 5)水質	なし
1. 6)地形・地質	なし
1. 7)その他	なし
1. 2 生物への影響	
1. 1)動物	なし
1. 2)植物	なし
1. 3)生態系	なし
1. 3 生活環境への影響	
1. 1)景観	維持・改善
1. 2)日照	維持・改善
1. 3)電波	なし
1. 4)廃棄物等	なし
1. 5)周辺生活基盤 (交通 水道 下水道 公園等)	なし
1. 6)その他	なし

第21号様式(第19条、第23条)

権利者及び周辺の住民等への説明に関する調査

1. 1 説明会等の実施状況(2021年 5月現在)

日時	場所	対象	参加人数	説明内容	備考
2020年9月 ~2021年6 月	構成員宅訪問	構成員	18名	世話人作成の原案及び 地区計画原案の説明、質 疑、意見交換	
2020年10月 31日	鎌倉市生涯ガク シュウセンター 会議室	鎌倉市ま ちづくり 条例第2 1条第2 項第5号 に定める 住民等	10名	地区計画原案説明、質 疑、意見交換	

1. 2. 周知の方法

2. (1) 周知対象 鎌倉市まちづくり条例第21条第2項第5号に定める住民等
3. (2) 周知の方法 個別説明及び説明会
4. (3) 周知内容 説明会及び個別の説明

1. 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 (地権者、その他の権利者等)	意見に対する提案者の見解
<p>本計画原案に賛成である。 (説明会で表明された理由)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・対象地区は、これまで地権者及び住民が2階建て以下の建物とするように協力し、低層住宅地区を形成してきた。 ・本地区は、古都鎌倉の象徴的な地区であり、辻説法通りの反対側の地区が第一種低層地域であることを考えても、低層住宅地として形成することが重 	地権者(下記一名を除く)及び住民	

<p>要である。</p> <p>・ 潤いのある低層住宅地が維持され、充実していくことは、資産価値の維持のためにも意味がある。 等</p>		
<p>資産価値が下がるため全体について反対</p>	<p>地権者（一名）</p>	<p>当該地区を潤いのある低層住宅地として形成し、保全するという目的のために、提案されている規制は必要である。</p>

1. 4 その他

- ・ 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。
- ・ 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1部添付してください。

構成員名簿

	氏名(世帯の代表)	住所	地区計画に対する合意	確認印
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				

注記: 対象区域内に居住する世帯の全て(100%)がこの団体の構成員となっている。

地区計画等の住民原案の申出に係わる説明会出席者

(2020. 10. 31 午後2時 於鎌倉市生涯学習センター3階会議室)

出席者氏名	世帯主氏名若しくは所属先名	連絡先電話番号