

鎌倉市都市計画審議会
資 料 集

令和6年度 第1回

資 料

- 次第
- 委員名簿
- 事務局名簿
- 1 議案第 1 号 鎌倉都市計画特別緑地保全地区（植木特別緑地保全地区）の決定について
- 2 議案第 2 号 鎌倉都市計画生産緑地地区の変更について
- 3 報告第 1 号 第 8 回線引き見直しに向けた取組状況について
- 4 報告第 2 号 30,000 平方メートル以上の開発行為について

令和6年度 第1回鎌倉市都市計画審議会〔会議次第〕

令和6年（2024年）10月30日（水）午後2時から
鎌倉市役所 第3分庁舎 講堂

1 開 会

2 会長及び副会長選出

3 議案

議案第1号 鎌倉都市計画特別緑地保全地区（植木特別緑地保全地区）の決定
について

議案第2号 鎌倉都市計画生産緑地地区の変更について

4 報告

報告第1号 第8回線引き見直しに向けた取組状況について

報告第2号 30,000平方メートル以上の開発行為について

5 その他

6 閉 会

鎌倉市都市計画審議会委員名簿

任期：令和6年（2024年）6月1日～令和8年（2026年）5月31日

市民

	役職	氏名	推薦母体
1		イチカワ サチコ 市川 幸子	鎌倉市農業委員会
2		オオモリ ミチ ヒロ 大森 道明	鎌倉市観光協会
3		クボタ ハルヒコ 久保田 陽彦	鎌倉商工会議所

市議会議員

	役職	氏名	会派
4		オオイシ カズヒサ 大石 和久	公明党鎌倉市議会議員団
5		ゴトウゴロウ 後藤 吾郎	自民党・無所属の会
6		マエカワ アヤコ 前川 綾子	夢みらい鎌倉

学識経験のある者

	役職	氏名	所属（専門）
7		クスマギ エミコ 久寿米木 恵美子	建築士（建築）
8		タニグチ アヤコ 谷口 綾子	筑波大学教授（社会工学）
9		ナガノ ユキオ 永野 征男	日本大学名誉教授（都市地理学）
10		マチダ レイコ 町田 怜子	東京農業大学教授（造園学）
11		ムラセ アツコ 村瀬 敦子	弁護士（法律）
12		ムラヤマ アキト 村山 顕人	東京大学大学院工学系研究科教授（都市工学）

関係行政機関の職員

	役職	氏名	所属
13		ホシナ タカシ 星名 隆	神奈川県藤沢土木事務所長
14		モリ フミオ 森 文男	神奈川県鎌倉警察署長

※氏名は五十音順

※役職は会長◎副会長○

事務局名簿

事務局

まちづくり計画部担当部長	服部 基己
まちづくり計画部次長 兼都市計画課担当課長	永井 淳一
都市計画課担当課長	大江 尚
都市計画課課長補佐	祖父江 和彦
都市計画課都市計画担当	齋藤 憂希
都市計画課都市計画担当	内田 拓海
都市計画課都市計画担当	水谷 司

関係課出席者

都市景観部次長 兼みどり公園課長	田中 新一
みどり公園課担当係長	後藤 由歌
都市調整課長	池田 正
都市調整課担当係長	萬澤 広

鎌倉都市計画特別緑地保全地区（植木特別緑地
保全地区）の決定について

目次

資料 1 法定図書

計画書	1
理由書	2
経緯書	3
都市計画を定める土地の区域	4
総括図（縮小版）	5
計画図	6
公図の写し（縮小版）	7

資料 2 スライド資料

鎌倉都市計画特別緑地保全地区の決定（鎌倉市決定）

都市計画特別緑地保全地区を次のように決定する。

名称	面積	備考
植木特別緑地保全地区	約 3. 0 ha	

「位置及び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。

第3次鎌倉市総合計画第4期基本計画の将来目標では「都市環境を保全・創造するまち」を掲げ、実施計画において、取組の方向性として地域制緑地の指定等による緑地の保全を行うこととしています。

鎌倉都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針では、優れた自然的景観を有する緑地や火災の延焼を防止する防災機能及び緑の回廊を構成するビオトープ空間を有する緑地等は、特別緑地保全地区の指定を図ることを方針としています。

また、鎌倉市都市マスタープランにおいては、当計画地について古都保存法以外の法により緑の保全を図ること、鎌倉市緑の基本計画においては、市街地の背景をなす自然景観を保全するとともに、点的なビオトープ空間としての機能を確保するため、特別緑地保全地区の指定を方針としています。

こうしたことから、今回、本案のとおり特別緑地保全地区を定めるものです。

経 緯 書

植木特別緑地保全地区

都市計画決定の経緯

なし

今回の都市計画決定の経緯

平成 8 年 4 月	緑の基本計画で植木地区を特別緑地保全地区の候補地に位置付ける。
令和 4 年 3 月 1 日	鎌倉市緑の基本計画の改定し、引き続き特別緑地保全地区指定候補地とする。
令和 5 年 3 月 21 日 ～令和 6 年 2 月 29 日	特別緑地保全地区の指定について土地所有者に説明し、指定の理解を得る。
令和 6 年 4 月 18 日～5 月 2 日	原案の縦覧（鎌倉市まちづくり条例施行規則第 26 条）
令和 6 年 5 月 28 日	公聴会の開催（都市計画法第 16 条 1 項）
令和 6 年 5 月 21 日	都市計画案を神奈川県知事に協議（都市計画法第 19 条 3 項）
令和 6 年 7 月 23 日～8 月 6 日	案の縦覧（都市計画法第 17 条 1 項）
令和 6 年 10 月 30 日	鎌倉市都市計画審議会（付議）
令和●年●月 ●日	都市計画決定・告示

都市計画を定める土地の区域

追加する部分

鎌倉市植木字植谷戸及び字相模陣地内

削除する部分

なし

変更する部分

なし

鎌倉都市計画図

1:10,000



凡 例		
種 別	容積率% 建ぺい率%	面積 (ha)
市街化調整区域	(80/40)	約1,384
第一種低層住居専用地域 (建築物の高さの限度:10m)	(80/60)	約1,294
第一種中高層住居専用地域	(150/80)	約 28
第二種中高層住居専用地域	(200/80)	約 366
第一種住居地域	(150/60)	約 121
第二種住居地域	(200/60)	約 1.7
準住居地域	(200/80)	約 268
近隣商業地域	(200/60)	約 108
商業地域	(200/80)	約 23
準工業地域	(200/60)	約 81
工業地域	(200/80)	約 5.0
工業専用地域	(200/60)	約 27
高度地区	(400/80)	約 3.8
	(400/60)	約 77
	(400/80)	約 133
	(400/60)	約 33
		約2,569

植木特別緑地保全地区
面積 約3.0ha

都市計画公園名称	
番号	公園名
2-2-1	栄町公園
2-2-2	石原谷戸公園
2-2-3	中村公園
2-2-4	清水小路公園
2-2-5	中村ひつじ公園
2-2-6	清水小路公園
2-2-7	若ノ下こじか公園
2-2-8	長島ふな公園
2-2-9	宮沢かえで公園
2-2-10	蓮ノ入南公園
2-2-11	亀方沢公園
2-2-12	長谷つくし公園
2-2-13	向堂公園
2-2-14	神ノ坂こうま公園
2-2-15	大久保公園
2-2-16	ききょうやま公園
2-2-17	当公園
2-2-18	大平山公園
2-2-19	鎌倉山西公園
2-2-20	鎌倉山西すべり公園
2-2-21	若鎌倉山びげり公園
2-2-22	若鎌倉山北公園
2-2-23	辰野公園
2-2-24	若松たんぼ公園
2-2-25	若鎌倉山南公園
2-2-26	正福寺公園
2-2-27	若鎌倉山北公園
2-2-28	若鎌倉山北公園
2-2-29	若鎌倉山北公園
2-2-30	若鎌倉山北公園
2-2-31	若鎌倉山北公園
2-2-32	若鎌倉山北公園
2-2-33	若鎌倉山北公園
2-2-34	若鎌倉山北公園
2-2-35	若鎌倉山北公園
2-2-36	若鎌倉山北公園
2-2-37	若鎌倉山北公園
2-2-38	若鎌倉山北公園
2-2-39	若鎌倉山北公園
2-2-40	若鎌倉山北公園
2-2-41	若鎌倉山北公園
2-2-42	若鎌倉山北公園
2-2-43	若鎌倉山北公園
2-2-44	若鎌倉山北公園
2-2-45	若鎌倉山北公園
2-2-46	若鎌倉山北公園
2-2-47	若鎌倉山北公園
2-2-48	若鎌倉山北公園
2-2-49	若鎌倉山北公園
2-2-50	若鎌倉山北公園
2-2-51	若鎌倉山北公園
2-2-52	若鎌倉山北公園
2-2-53	若鎌倉山北公園
2-2-54	若鎌倉山北公園
2-2-55	若鎌倉山北公園
2-2-56	若鎌倉山北公園
2-2-57	若鎌倉山北公園
2-2-58	若鎌倉山北公園
2-2-59	若鎌倉山北公園
2-2-60	若鎌倉山北公園
2-2-61	若鎌倉山北公園
2-2-62	若鎌倉山北公園
2-2-63	若鎌倉山北公園
2-2-64	若鎌倉山北公園
2-2-65	若鎌倉山北公園
2-2-66	若鎌倉山北公園
2-2-67	若鎌倉山北公園
2-2-68	若鎌倉山北公園
2-2-69	若鎌倉山北公園
2-2-70	若鎌倉山北公園
2-2-71	若鎌倉山北公園
2-2-72	若鎌倉山北公園
2-2-73	若鎌倉山北公園
2-2-74	若鎌倉山北公園
2-2-75	若鎌倉山北公園
2-2-76	若鎌倉山北公園
2-2-77	若鎌倉山北公園
2-2-78	若鎌倉山北公園
2-2-79	若鎌倉山北公園
2-2-80	若鎌倉山北公園
2-2-81	若鎌倉山北公園
2-2-82	若鎌倉山北公園
2-2-83	若鎌倉山北公園
2-2-84	若鎌倉山北公園
2-2-85	若鎌倉山北公園
2-2-86	若鎌倉山北公園
2-2-87	若鎌倉山北公園
2-2-88	若鎌倉山北公園
2-2-89	若鎌倉山北公園
2-2-90	若鎌倉山北公園
2-2-91	若鎌倉山北公園
2-2-92	若鎌倉山北公園
2-2-93	若鎌倉山北公園
2-2-94	若鎌倉山北公園
2-2-95	若鎌倉山北公園
2-2-96	若鎌倉山北公園
2-2-97	若鎌倉山北公園
2-2-98	若鎌倉山北公園
2-2-99	若鎌倉山北公園
2-2-100	若鎌倉山北公園

都市計画緑地名	
番号	緑地名
第1号	鎌倉広野緑地
第2号	山ノ内西谷々緑地
第3号	山崎・台ヶ原緑地
第4号	山ノ内下小路緑地

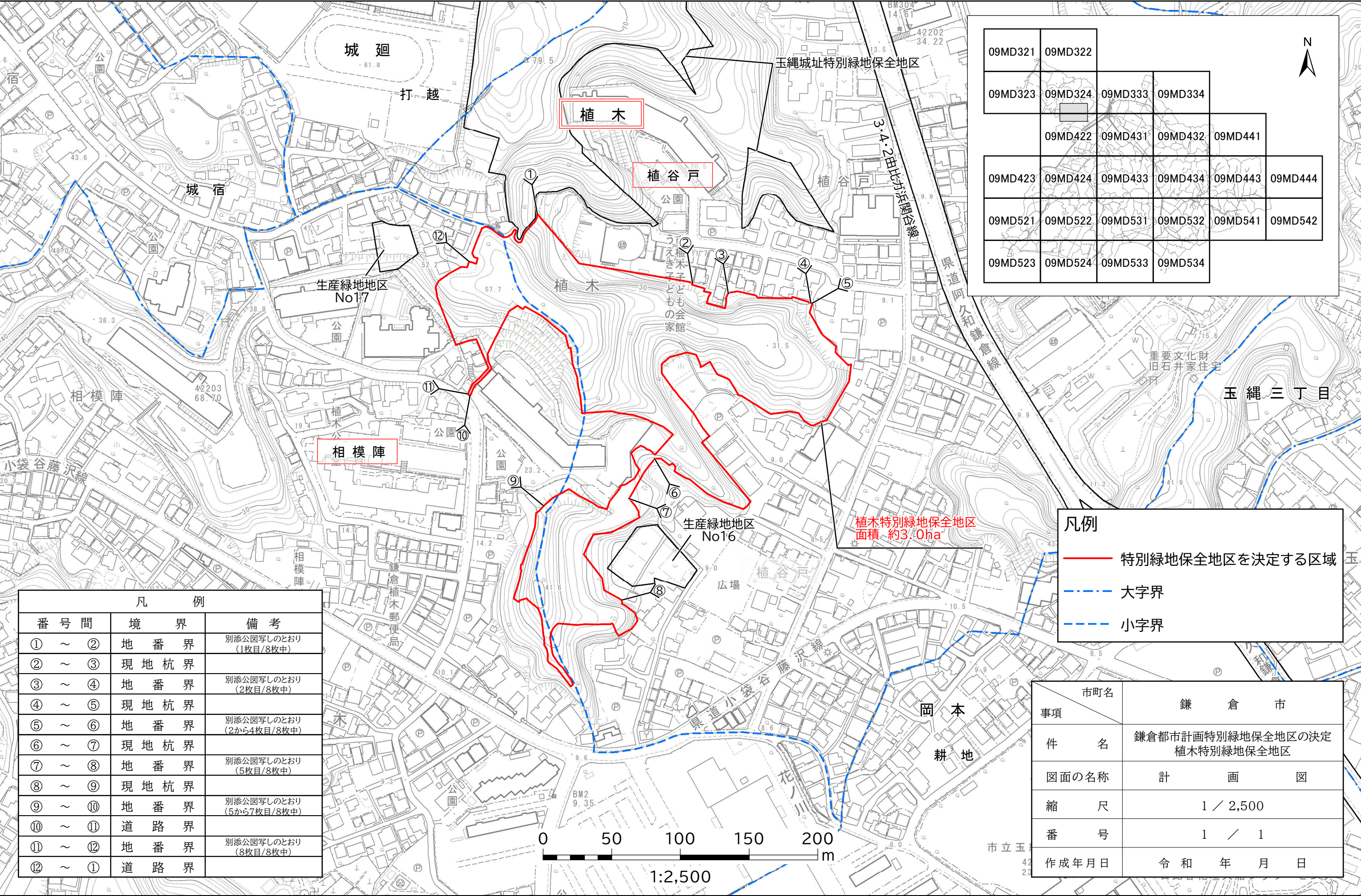
市街	鎌倉市
件 名	鎌倉市都市計画図(令和六年三月印刷)
図面の名称	総 括 図
縮 尺	1 / 10,000
番 号	1 / 1
作成年月日	令和 年 月 日

※ 鎌倉市全域が都市計画区域に指定されています。(面積約3,953ha)
(注) 本図は一般参考図であるため、詳細については、鎌倉市都市計画課に備えてある閲覧用図書を参照のこと。

凡 例	面積 (ha)
第1種高度地区(建築物の高さの最高限度:15m)	約 344
第2種高度地区(建築物の高さの最高限度:20m)	約 309
第3種高度地区(建築物の高さの最高限度:31m) ただし、工業系建築物以外の建築物は20mとする	約 181
第4種高度地区(建築物の高さの最高限度:31m)	約 71

凡 例	面積 (ha)
市街化区域・市街化調整区域	—
都市計画道路	—
都市計画公園・緑地	—
下水道処理場・ポンプ場	—
その他の都市施設	—
ごみ焼却場・ごみ処理場・し尿処理場	—
土地区画整理事業	—
市街地再開発事業	—
高度利用地区	約 2.7
防火地域	約 31
準防火地域	約 502
風致地区	約 2,194
景観地区(建築物の高さの最高限度:15m)	約 232
特別緑地保全地区	約 49.4
近郊緑地特別保全地区	約 131
生産緑地地区	約 15.4
地区計画区域	—

1. 土地図法 1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80. 81. 82. 83. 84. 85. 86. 87. 88. 89. 90. 91. 92. 93. 94. 95. 96. 97. 98. 99. 100. 101. 102. 103. 104. 105. 106. 107. 108. 109. 110. 111. 112. 113. 114. 115. 116. 117. 118. 119. 120. 121. 122. 123. 124. 125. 126. 127. 128. 129. 130. 131. 132. 133. 134. 135. 136. 137. 138. 139. 140. 141. 142. 143. 144. 145. 146. 147. 148. 149. 150. 151. 152. 153. 154. 155. 156. 157. 158. 159. 160. 161. 162. 163. 164. 165. 166. 167. 168. 169. 170. 171. 172. 173. 174. 175. 176. 177. 178. 179. 180. 181. 182. 183. 184. 185. 186. 187. 188. 189. 190. 191. 192. 193. 194. 195. 196. 197. 198. 199. 200. 201. 202. 203. 204. 205. 206. 207. 208. 209. 210. 211. 212. 213. 214. 215. 216. 217. 218. 219. 220. 221. 222. 223. 224. 225. 226. 227. 228. 229. 230. 231. 232. 233. 234. 235. 236. 237. 238. 239. 240. 241. 242. 243. 244. 245. 246. 247. 248. 249. 250. 251. 252. 253. 254. 255. 256. 257. 258. 259. 260. 261. 262. 263. 264. 265. 266. 267. 268. 269. 270. 271. 272. 273. 274. 275. 276. 277. 278. 279. 280. 281. 282. 283. 284. 285. 286. 287. 288. 289. 290. 291. 292. 293. 294. 295. 296. 297. 298. 299. 300. 301. 302. 303. 304. 305. 306. 307. 308. 309. 310. 311. 312. 313. 314. 315. 316. 317. 318. 319. 320. 321. 322. 323. 324. 325. 326. 327. 328. 329. 330. 331. 332. 333. 334. 335. 336. 337. 338. 339. 340. 341. 342. 343. 344. 345. 346. 347. 348. 349. 350. 351. 352. 353. 354. 355. 356. 357. 358. 359. 360. 361. 362. 363. 364. 365. 366. 367. 368. 369. 370. 371. 372. 373. 374. 375. 376. 377. 378. 379. 380. 381. 382. 383. 384. 385. 386. 387. 388. 389. 390. 391. 392. 393. 394. 395. 396. 397. 398. 399. 400. 401. 402. 403. 404. 405. 406. 407. 408. 409. 410. 411. 412. 413. 414. 415. 416. 417. 418. 419. 420. 421. 422. 423. 424. 425. 426. 427. 428. 429. 430. 431. 432. 433. 434. 435. 436. 437. 438. 439. 440. 441. 442. 443. 444. 445. 446. 447. 448. 449. 450. 451. 452. 453. 454. 455. 456. 457. 458. 459. 460. 461. 462. 463. 464. 465. 466. 467. 468. 469. 470. 471. 472. 473. 474. 475. 476. 477. 478. 479. 480. 481. 482. 483. 484. 485. 486. 487. 488. 489. 490. 491. 492. 493. 494. 495. 496. 497. 498. 499. 500. 501. 502. 503. 504. 505. 506. 507. 508. 509. 510. 511. 512. 513. 514. 515. 516. 517. 518. 519. 520. 521. 522. 523. 524. 525. 526. 527. 528. 529. 530. 531. 532. 533. 534. 535. 536. 537. 538. 539. 540. 541. 542. 543. 544. 545. 546. 547. 548. 549. 550. 551. 552. 553. 554. 555. 556. 557. 558. 559. 560. 561. 562. 563. 564. 565. 566. 567. 568. 569. 570. 571. 572. 573. 574. 575. 576. 577. 578. 579. 580. 581. 582. 583. 584. 585. 586. 587. 588. 589. 590. 591. 592. 593. 594. 595. 596. 597. 598. 599. 600. 601. 602. 603. 604. 605. 606. 607. 608. 609. 610. 611. 612. 613. 614. 615. 616. 617. 618. 619. 620. 621. 622. 623. 624. 625. 626. 627. 628. 629. 630. 631. 632. 633. 634. 635. 636. 637. 638. 639. 640. 641. 642. 643. 644. 645. 646. 647. 648. 649. 650. 651. 652. 653. 654. 655. 656. 657. 658. 659. 660. 661. 662. 663. 664. 665. 666. 667. 668. 669. 670. 671. 672. 673. 674. 675. 676. 677. 678. 679. 680. 681. 682. 683. 684. 685. 686. 687. 688. 689. 690. 691. 692. 693. 694. 695. 696. 697. 698. 699. 700. 701. 702. 703. 704. 705. 706. 707. 708. 709. 710. 711. 712. 713. 714. 715. 716. 717. 718. 719. 720. 721. 722. 723. 724. 725. 726. 727. 728. 729. 730. 731. 732. 733. 734. 735. 736. 737. 738. 739. 740. 741. 742. 743. 744. 745. 746. 747. 748. 749. 750. 751. 752. 753. 754. 755. 756. 757. 758. 759. 760. 761. 762. 763. 764. 765. 766. 767. 768. 769. 770. 771. 772. 773. 774. 775. 776. 777. 778. 779. 780. 781. 782. 783. 784. 785. 786. 787. 788. 789. 790. 791. 792. 793. 794. 795. 796. 797. 798. 799. 800. 801. 802. 803. 804. 805. 806. 807. 808. 809. 810. 811. 812. 813. 814. 815. 816. 817. 818. 819. 820. 821. 822. 823. 824. 825. 826. 827. 828. 829. 830. 831. 832. 833. 834. 835. 836. 837. 838. 839. 840. 841. 842. 843. 844. 845. 846. 847. 848. 849. 850. 851. 852. 853. 854. 855. 856. 857. 858. 859. 860. 861. 862. 863. 864. 865. 866. 867. 868. 869. 870. 871. 872. 873. 874. 875. 876. 877. 878. 879. 880. 881. 882. 883. 884. 885. 886. 887. 888. 889. 890. 891. 892. 893. 894. 895. 896. 897. 898. 899. 900. 901. 902. 903. 904. 905. 906. 907. 908. 909. 910. 911. 912. 913. 914. 915. 916. 917. 918. 919. 920. 921. 922. 923. 924. 925. 926. 927. 928. 929. 930. 931. 932. 933. 934. 935. 936. 937. 938. 939. 940. 941. 942. 943. 944. 945. 946. 947. 948. 949. 950. 951. 952. 953. 954. 955. 956. 957. 958. 959. 960. 961. 962. 963. 964. 965. 966. 967. 968. 969. 970. 971. 972. 973. 974. 975. 976. 977. 978. 979. 980. 981. 982. 983. 984. 985. 986. 987. 988. 989. 990. 991. 992. 993. 994. 995. 996. 997. 998. 999. 1000. 1001. 1002. 1003. 1004. 1005. 1006. 1007. 1008. 1009. 1010. 1011. 1012. 1013. 1014. 1015. 1016. 1017. 1018. 1019. 1020. 1021. 1022. 1023. 1024. 1025. 1026. 1027. 1028. 1029. 1030. 1031. 1032. 1033. 1034. 1035. 1036. 1037. 1038. 1039. 1040. 1041. 1042. 1043. 1044. 1045. 1046. 1047. 1048. 1049. 1050. 1051. 1052. 1053. 1054. 1055. 1056. 1057. 1058. 1059. 1060. 1061. 1062. 1063. 1064. 1065. 1066. 1067. 1068. 1069. 1070. 1071. 1072. 1073. 1074. 1075. 1076. 1077. 1078. 1079. 1080. 1081. 1082. 1083. 1084. 1085. 1086. 1087. 1088. 1089. 1090. 1091. 1092. 1093. 1094. 1095. 1096. 1097. 1098. 1099. 1100. 1101. 1102. 1103. 1104. 1105. 1106. 1107. 1108. 1109. 1110. 1111. 1112. 1113. 1114. 1115. 1116. 1117. 1118. 1119. 1120. 1121. 1122. 1123. 1124. 1125. 1126. 1127. 1128. 1129. 1130. 1131. 1132. 1133. 1134. 1135. 1136. 1137. 1138. 1139. 1140. 1141. 1142. 1143. 1144. 1145. 1146. 1147. 1148. 1149. 1150. 1151. 1152. 1153. 1154. 1155. 1156. 1157. 1158. 1159. 1160. 1161. 1162. 1163. 1164. 1165. 1166. 1167. 1168. 1169. 1170. 1171. 1172. 1173. 1174. 1175. 1176. 1177. 1178. 1179. 1180. 1181. 1182. 1183. 1184. 1185. 1186. 1187. 1188. 1189. 1190. 1191. 1192. 1193. 1194. 1195. 1196. 1197. 1198. 1199. 1200. 1201. 1202. 1203. 1204. 1205. 1206. 1207. 1208. 1209. 1210. 1211. 1212. 1213. 1214. 1215. 1216. 1217. 1218. 1219. 1220. 1221. 1222. 1223. 1224. 1225. 1226. 1227. 1228. 1229. 1230. 1231. 1232. 1233. 1234. 1235. 1236. 1237. 1238. 1239. 1240. 1241. 1242. 1243. 1244. 1245. 1246. 1247. 1248. 1249. 1250. 1251. 1252. 1253. 1254. 1255. 1256. 1257. 1258. 1259. 1260. 1261. 1262. 1263. 1264. 1265. 1266. 1267. 1268. 1269. 1270. 1271. 1272. 1273. 1274. 1275. 1276. 1277. 1278. 1279. 1280. 1281. 1282. 1283. 1284. 1285. 1286. 1287. 1288. 1289. 1290. 1291. 1292. 1293. 1294. 1295. 1296. 1297. 1298. 1299. 1300. 1301. 1302. 1303. 1304. 1305. 1306. 1307. 1308. 1309. 1310. 1311. 1312. 1313. 1314. 1315. 1316. 1317. 1318. 1319. 1320. 1321. 1322. 1323. 1324. 1325. 1326. 1327. 1328. 1329. 1330. 1331. 1332. 1333. 1334. 1335. 1336. 1337. 1338. 1339. 1340. 1341. 1342. 1343. 1344. 1345. 1346. 1347. 1348. 1349. 1350. 1351. 1352. 1353. 1354. 1355. 1356. 1357. 1358. 1359. 1360. 1361. 1362. 1363. 1364. 1365. 1366. 1367. 1368. 1369. 1370. 1371. 1372. 1373. 1374. 1375. 1376. 1377. 1378. 1379. 1380. 1381. 1382. 1383. 1384. 1385. 1386. 1387. 1388. 1389. 1390. 1391. 1392. 1393. 1394. 1395. 1396. 1397. 1398. 1399. 1400. 1401. 1402. 1403. 1404. 1405. 1406. 1407. 1408. 1409. 1410. 1411. 1412. 1413. 1414. 1415. 1416. 1417. 1418. 1419. 1420. 1421. 1422. 1423. 1424. 1425. 1426. 1427. 1428. 1429. 1430. 1431. 1432. 1433. 1434. 1435. 1436. 1437. 1438. 1439. 1440. 1441. 1442. 1443. 1444. 1445. 1446. 1447. 1448. 1449. 1450. 1451. 1452. 1453. 1454. 1455. 1456. 1457. 1458. 1459. 1460. 1461. 1462. 1463. 1464. 1465. 1466. 1467. 1468. 1469. 1470. 1471. 1472. 1473. 1



09MD321	09MD322				
09MD323	09MD324	09MD333	09MD334		
	09MD422	09MD431	09MD432	09MD441	
09MD423	09MD424	09MD433	09MD434	09MD443	09MD444
09MD521	09MD522	09MD531	09MD532	09MD541	09MD542
09MD523	09MD524	09MD533	09MD534		

凡例	
—	特別緑地保全地区を決定する区域
- - -	大字界
- - -	小字界

凡 例		
番 号 間	境 界	備 考
① ～ ②	地 番 界	別添公図写しのとおり (1枚目/8枚中)
② ～ ③	現 地 杭 界	
③ ～ ④	地 番 界	別添公図写しのとおり (2枚目/8枚中)
④ ～ ⑤	現 地 杭 界	
⑤ ～ ⑥	地 番 界	別添公図写しのとおり (2から4枚目/8枚中)
⑥ ～ ⑦	現 地 杭 界	
⑦ ～ ⑧	地 番 界	別添公図写しのとおり (5枚目/8枚中)
⑧ ～ ⑨	現 地 杭 界	
⑨ ～ ⑩	地 番 界	別添公図写しのとおり (5から7枚目/8枚中)
⑩ ～ ⑪	道 路 界	
⑪ ～ ⑫	地 番 界	別添公図写しのとおり (8枚目/8枚中)
⑫ ～ ①	道 路 界	

市町名	鎌 倉 市
事項	鎌倉都市計画特別緑地保全地区の決定 植木特別緑地保全地区
件 名	計 画 図
図面の名称	縮 尺 1 / 2,500
縮 尺	番 号 1 / 1
番 号	作 成 年 月 日 令 和 年 月 日
作成年月日	



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	鎌倉市植木字植谷戸				地番	211番1			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年1月31日

横浜地方法務局湘南支局

地図整理番号：M37917

登記官

妹川武史



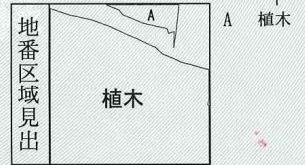
(1/1)

市町名	鎌倉市
事項	鎌倉都市計画特別緑地保全地区の決定 植木特別緑地保全地区
件名	公図写し
図面の名称	縮尺 1 / 600
縮尺	番号 1 / 8
番号	作成年月日 令和 年 月 日
作成年月日	

イ 114-3 ハ 114-11 ホ 152-4 ト 206-20 リ 208-6 ル 209-13
 115-5 152-3 206-11 208-4 209-11 つづく



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請 求 部 分	所 在	鎌倉市植木字植谷戸				地 番	192番1			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 是 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原 図)			補 記 事 項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年1月31日
 横浜地方務局湘南支局
 登記官

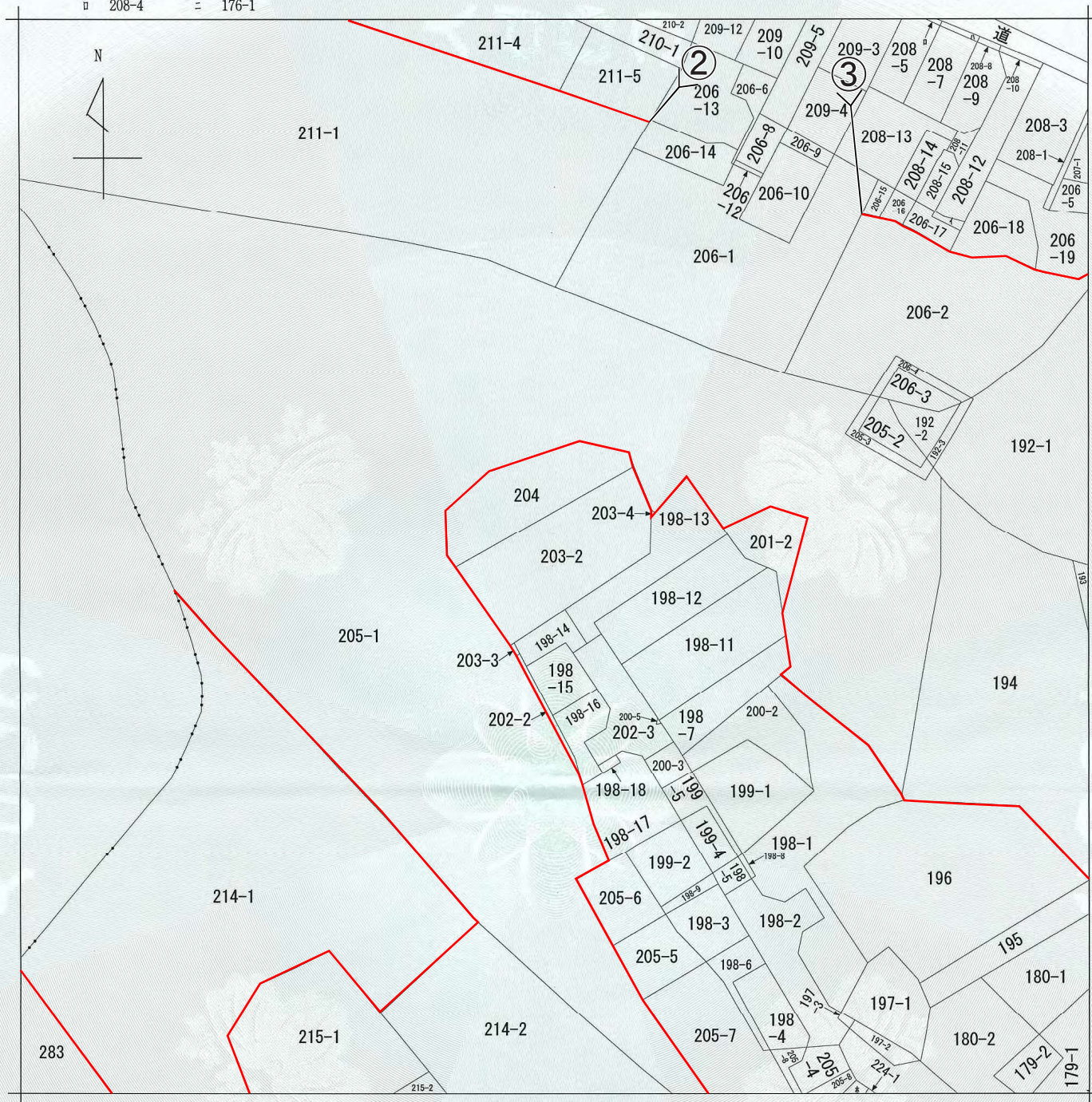
地図整理番号：M37909
 (1/2)

妹川武史

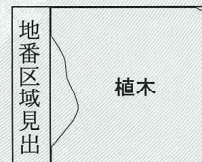


市町名 事項	鎌倉市	
	鎌倉都市計画特別緑地保全地区の決定 植木特別緑地保全地区	
件名	公図写し	
図面の名称	縮尺	
縮尺	1 / 600	
番号	2 / 8	
作成年月日	令和 年 月 日	

イ 206-11 ハ 208-6 ホ 219-11
ロ 208-4 ニ 176-1



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



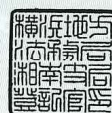
請 求 部	所 在	鎌倉市植木字植谷戸				地 番	203番2			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

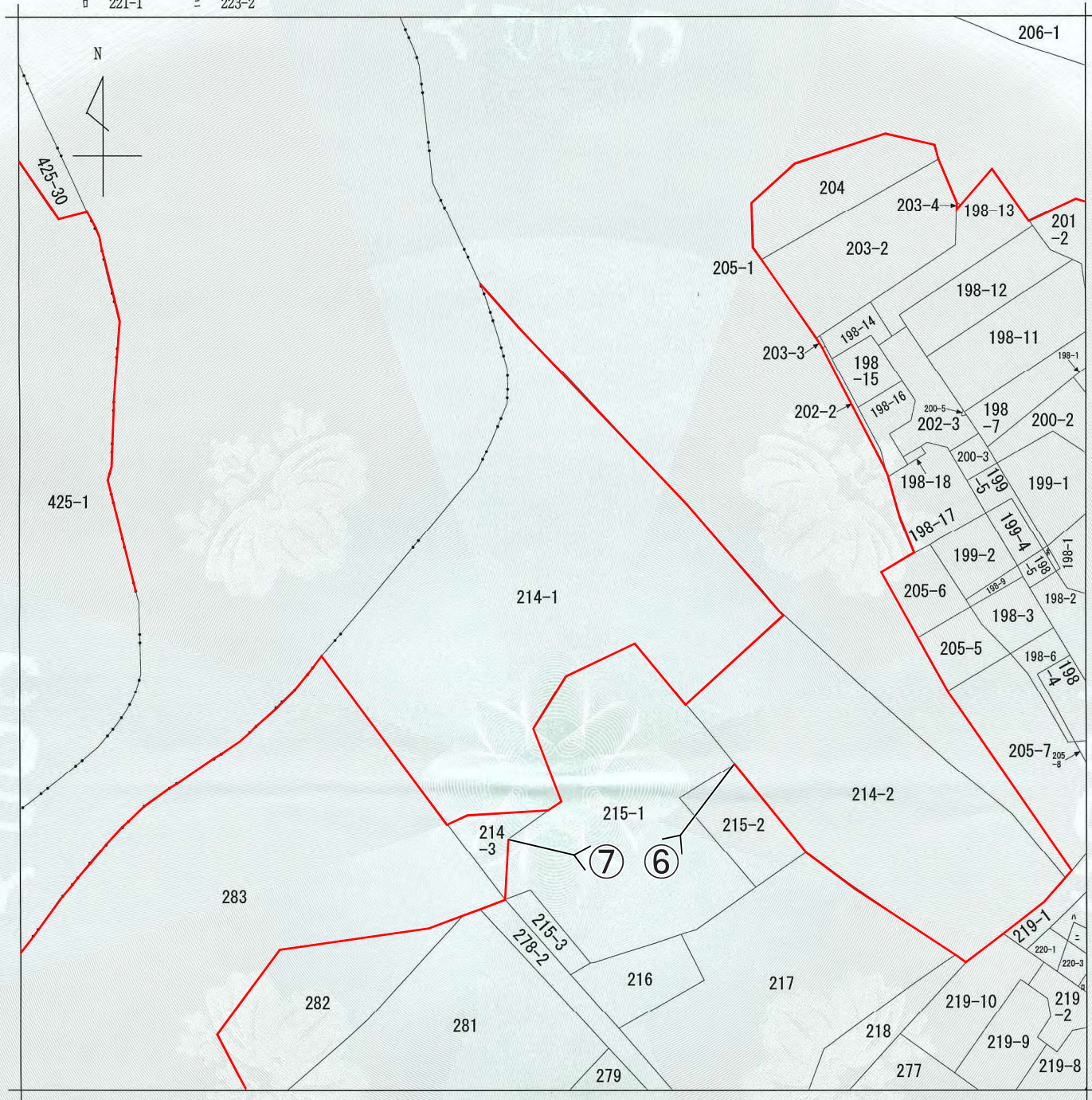
令和6年1月31日
横浜地方務局湘南支局
登記官

地図整理番号：M37913
(1/1)

妹川武史



市町名	鎌倉市
事項	鎌倉都市計画特別緑地保全地区の決定 植木特別緑地保全地区
件名	公図写し
図面の名称	縮尺 1 / 600
番号	3 / 8
作成年月日	令和 年 月 日



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請 求 部 分	所 在	鎌倉市植木字植谷戸					地 番	214番1		
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原 図)				補 記 事 項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年1月31日

横浜地方務局湘南支局

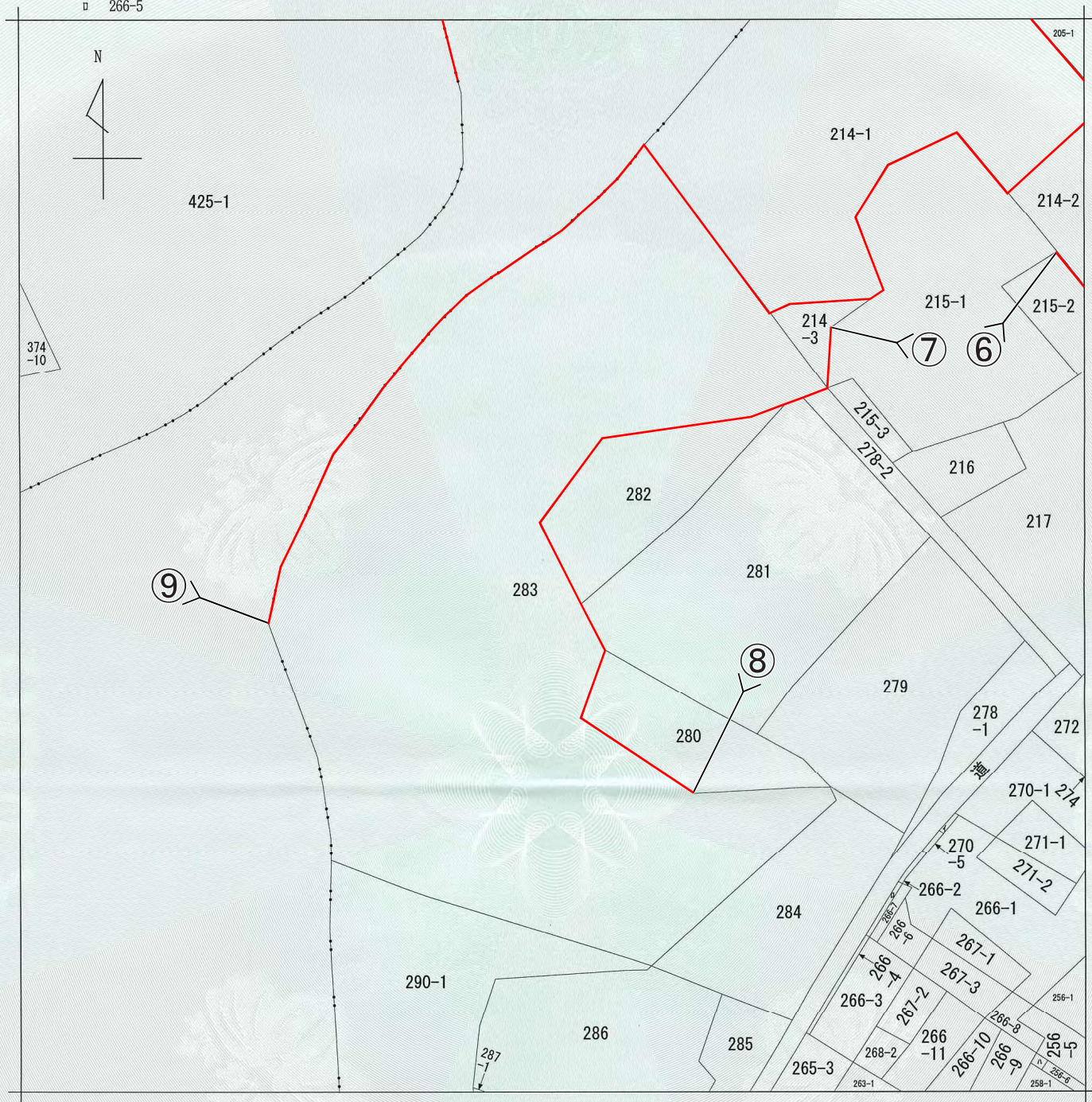
地図整理番号：M37918

登記官

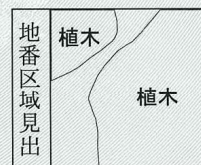
妹川武史



市町名	鎌倉市
事項	鎌倉市計画特別緑地保全地区の決定 植木特別緑地保全地区
件名	公図写し
図面の名称	縮尺 1 / 600
番号	4 / 8
作成年月日	令和 年 月 日



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請 求 部 分	所 在 鎌倉市植木字植谷戸					地 番 283番			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面	種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)			補 事 記 項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

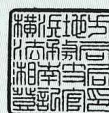
令和6年1月31日

横浜地方方法務局湘南支局

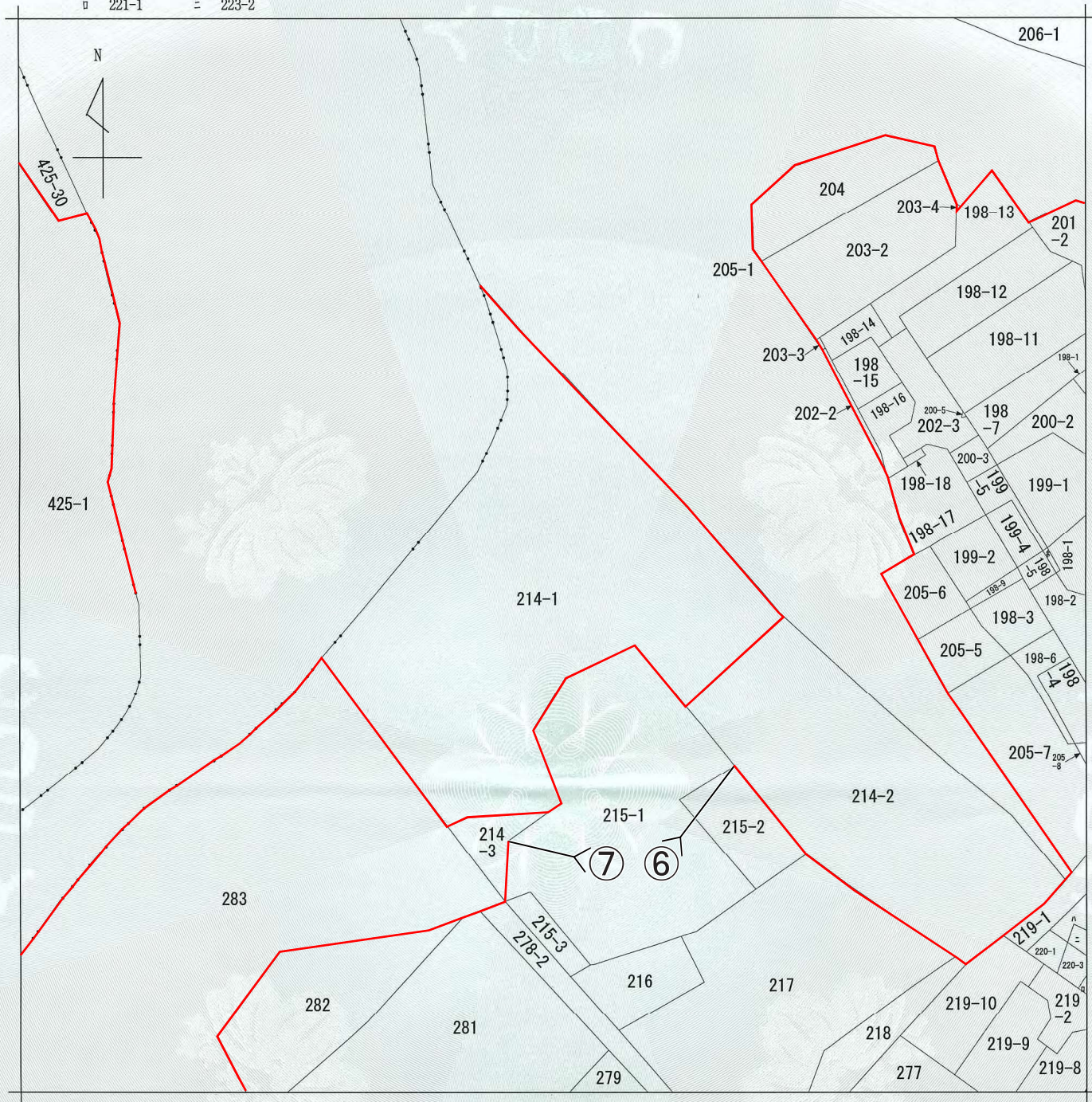
地図整理番号：M37921

登記官

妹川武史



市町名	鎌倉市
事項	鎌倉都市計画特別緑地保全地区の決定 植木特別緑地保全地区
件名	公図写し
図面の名称	縮尺 1 / 600
番号	5 / 8
作成年月日	令和 年 月 日



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請 求 部	所 在	鎌倉市植木字植谷戸					地 番	214番1		
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)				補 記 事 項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年1月31日

横浜地方務局湘南支局

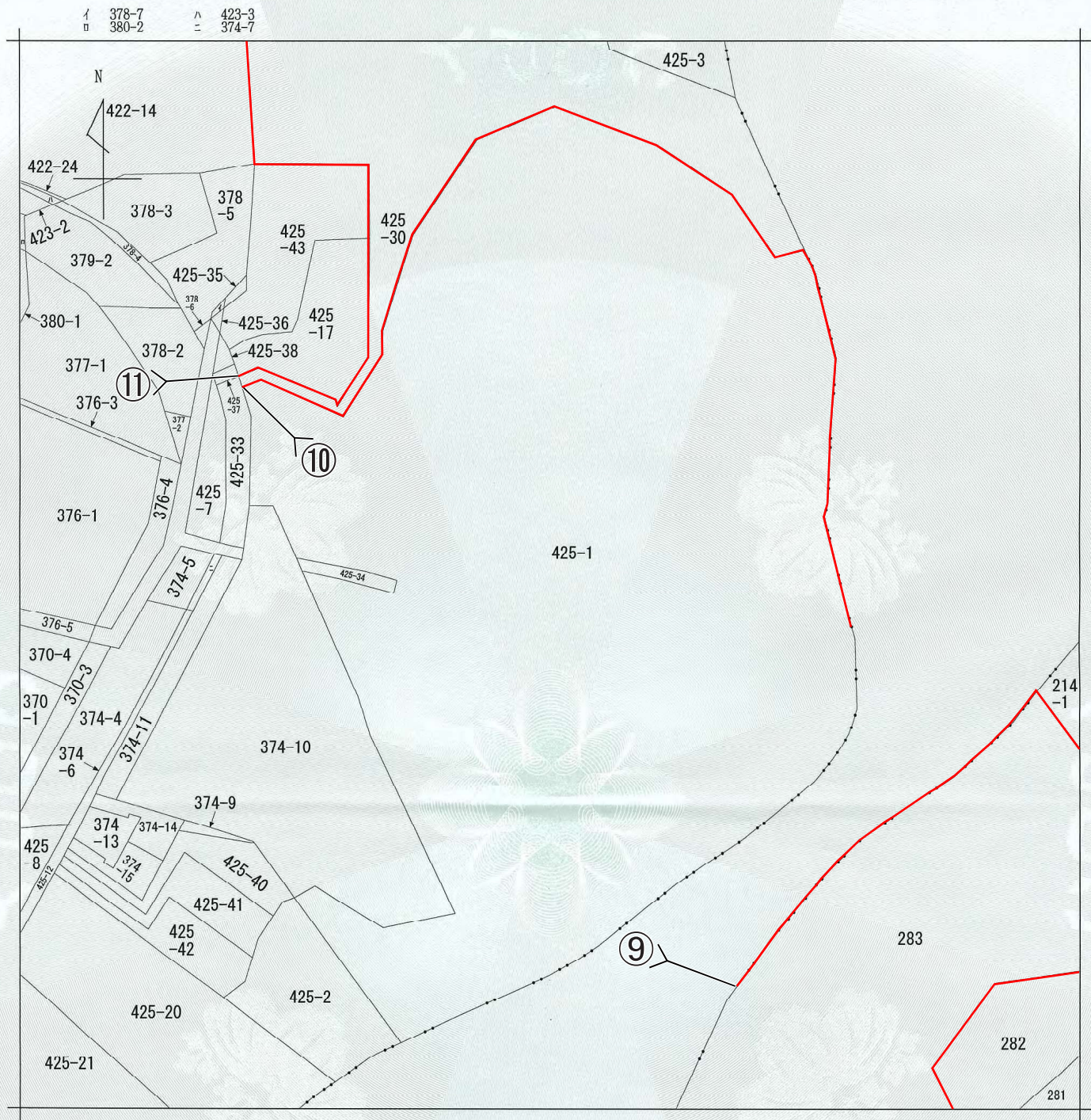
地図整理番号：M37918

登記官

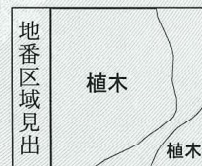
妹川武史



市町名	鎌倉市
事項	鎌倉都市計画特別緑地保全地区の決定 植木特別緑地保全地区
件名	公図写し
図面の名称	縮尺 1 / 600
番号	6 / 8
作成年月日	令和 年 月 日



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



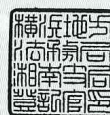
請求部	所在	鎌倉市植木字相模陣				地番	425番1		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図	
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

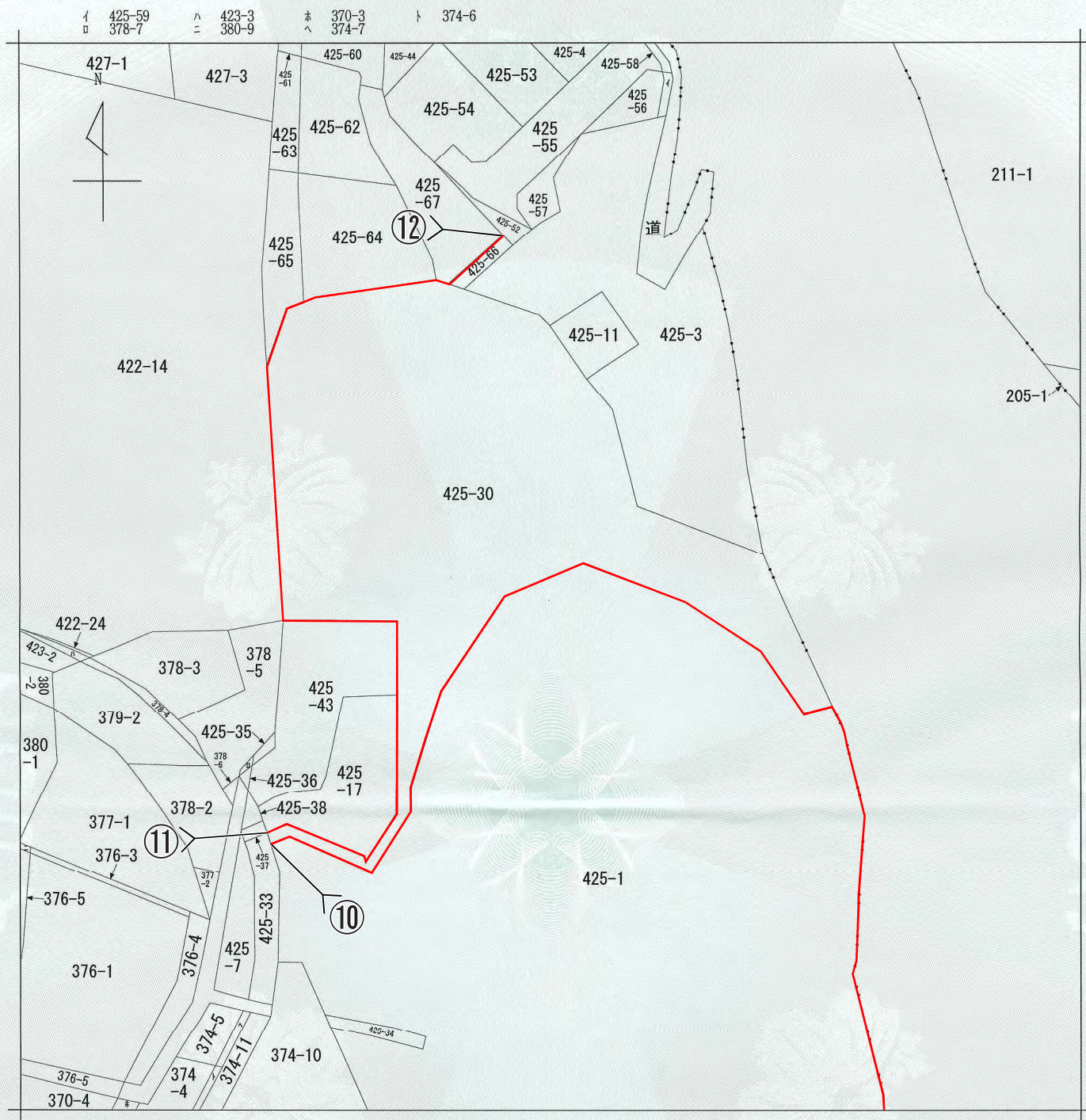
令和6年1月31日
横浜地方財務局湘南支局
地図整理番号：M37922
(1/1)

登記官

妹川武史



市町名	鎌倉市
事項	鎌倉都市計画特別緑地保全地区の決定 植木特別緑地保全地区
件名	公図写し
図面の名称	縮尺 1 / 600
縮尺	番号 7 / 8
番号	作成年月日 令和 年 月 日
作成年月日	



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請 求 部 分	所 在	鎌倉市植木字相模陣				地 番	425番30		
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分	座 標 系 番 号 又 は 記 号	分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図	
作 成 年 月 日				備 付 年 月 日 (原 図)			補 記 事 項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

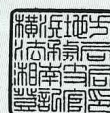
令和6年1月31日

横浜地方務局湘南支局

地図整理番号：M37923

登記官

妹川武史



市町名	鎌 倉 市
事 項	鎌倉都市計画特別緑地保全地区の決定 植木特別緑地保全地区
件 名	公 図 写 し
図面の名称	縮 尺 1 / 600
縮 尺	番 号 8 / 8
番 号	作成年月日 令和 年 月 日
作成年月日	

資料2

議案第1号

鎌倉都市計画特別緑地保全地区 (植木特別緑地保全地区)の決定 について

都市計画法第8条第1項第12号に規定された地域地区の1つ

■ 決定理由

第3次鎌倉市総合計画第4期基本計画の将来目標では「都市環境を保全・創造するまち」を掲げ、実施計画において、取組の方向性として地域制緑地の指定等による緑地の保全を行うこととしています。

鎌倉都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針では、優れた自然的景観を有する緑地や火災の延焼を防止する防災機能及び緑の回廊を構成するビオトープ空間を有する緑地等は、特別緑地保全地区の指定を図ることを方針としています。

また、鎌倉市都市マスタープランにおいては、当計画地について古都保存法以外の法により緑の保全を図ること、**鎌倉市緑の基本計画においては、市街地の背景をなす自然景観を保全するとともに、点的なビオトープ空間としての機能を確保するため、特別緑地保全地区の指定を方針**としています。

こうしたことから、今回、本案のとおり特別緑地保全地区を定めるものです。

特別緑地保全地区の概要

■指定要件

(都市緑地法第12条第1項 特別緑地保全地区に関する都市計画)

第十二条(抜粋) 都市計画区域内の緑地で次の各号のいずれかに該当する土地の区域については、都市計画に特別緑地保全地区を定めることができる。

- 一 無秩序な市街地化の防止、公害又は災害の防止等のため必要な遮断地帯、緩衝地帯又は避難地帯若しくは雨水貯留浸透地帯(雨水を一時的に貯留し又は地下に浸透させることにより浸水による被害を防止する機能を有する土地の区域をいう。)として適切な位置、規模及び形態を有するもの
- 二 神社、寺院等の建造物、遺跡等と一体となつて、又は伝承若しくは風俗慣習と結びついて当該地域において伝統的又は文化的意義を有するもの
- 三 次のいずれかに該当し、かつ、当該地域の住民の健全な生活環境を確保するため必要なもの
 - イ 風致又は景観が優れていること。
 - ロ 動植物の生息地又は生育地として適正に保全する必要があること。

鎌倉市においては、現在11箇所 約49.4haを指定

■地区内での行為の制限

(都市緑地法第14条第1項 特別緑地保全地区における行為の制限)

第十四条(抜粋) 特別緑地保全地区内においては、次に掲げる行為は、都道府県知事等の許可を受けなければ、してはならない。

- 一 建築物その他の工作物の新築、改築又は増築
- 二 宅地の造成、土地の開墾、土石の採取、鉱物の掘採その他の土地の形質の変更
- 三 木竹の伐採
- 四 水面の埋立て又は干拓
- 五 前各号に掲げるもののほか、当該緑地の保全に影響を及ぼすおそれのある行為で政令で定めるもの

■優遇措置

○主な優遇措置

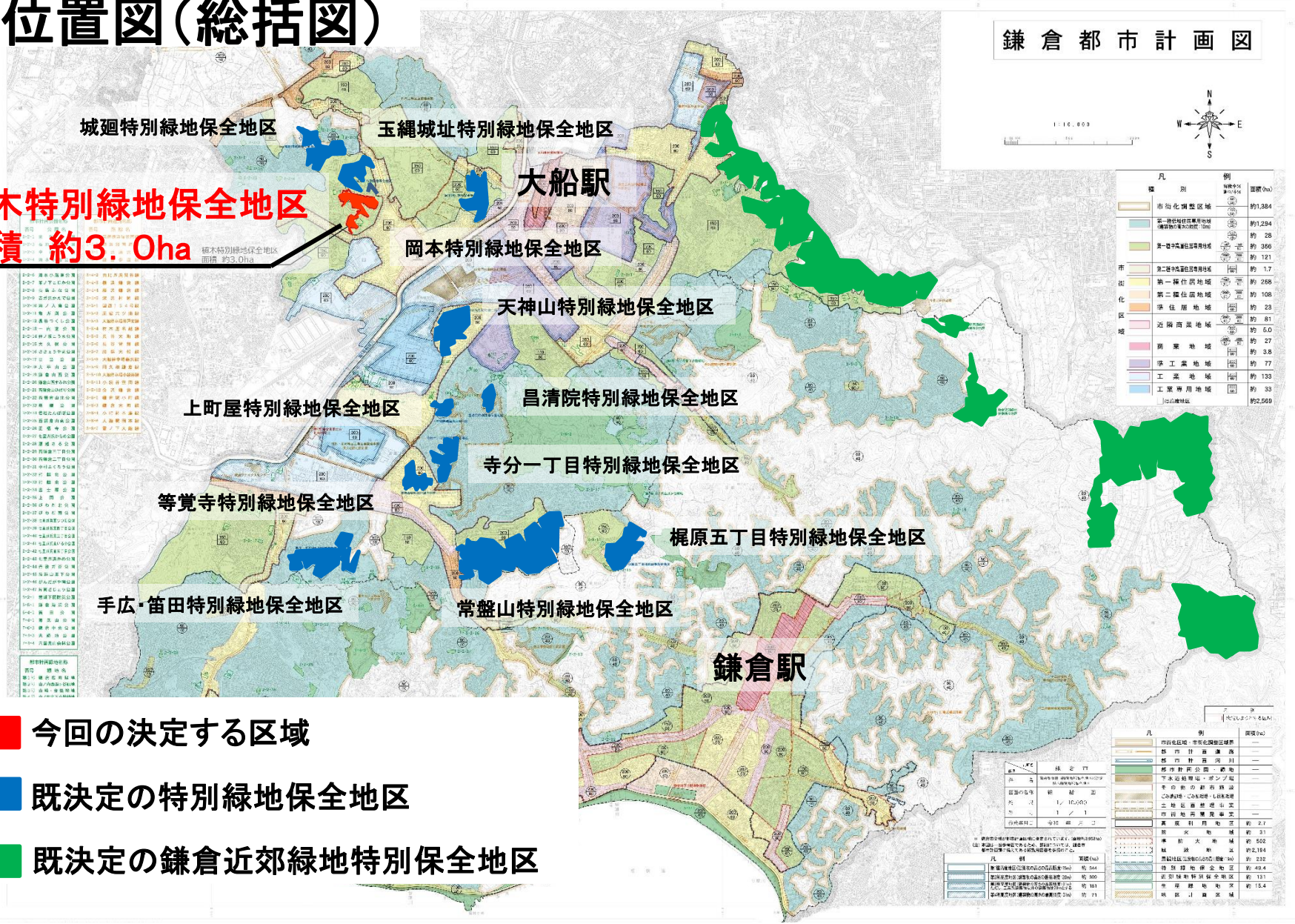
- ・相続税が、山林及び原野については、**8割評価減**
- ・固定資産税が**最大1/2まで減免**(鎌倉市市税条例に基づき、**固定資産税、都市計画税が課さない**)
- ・行為の**不許可処分を受けた場合**、土地所有者は、**市に土地の買入れを申出ることができる**。(譲渡所得に2,000万円の控除) または、通常生ずる損失を補償する

位置図(総括図)

植木特別緑地保全地区
面積 約3.0ha

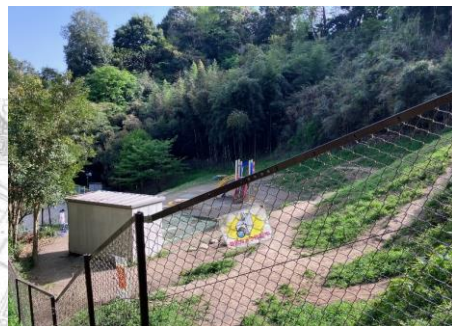
- 今回の決定する区域
- 既決定の特別緑地保全地区
- 既決定の鎌倉近郊緑地特別保全地区

鎌倉都市計画図



位置図(総括図詳細)

地区北側からみた状況



地区中央の状況



地区南側からみた状況

地区中央の状況



上位計画等との整合

●第3次鎌倉市総合計画 第4期基本計画

分野(1)みどり

施策の方針① 緑の保全等

目標とするまちの姿

緑地が良好に維持されることで、その機能が十分に発揮され、快適で災害に強い都市環境が保全されています。市街地の緑を維持管理する担い手の育成が継続的に行われ、市民の自発的な活動が活発に行われています。

主な取組

(1)緑の保全・質の充実

国・県と協力しながら広域的な緑地保全を推進します。また、良好な緑地環境を維持するために市が保有する緑地の活用方を検討するとともに、民有緑地の所有者への支援と維持管理の担い手の育成を継続し、緑の質の充実に努めます。

施策の方針の成果指標

③特別緑地保全地区指定面積 令和7年度 54.3ha

目標とするまちの姿

緑地が良好に維持されることで、その機能が十分に発揮され、快適で災害に強い都市環境が保全されています。市街地の緑を維持管理する担い手の育成が継続的に行われ、市民の自発的な活動が活発に行われています。

SDGs のゴール・ターゲットの達成に向けた取組の方向性

SDGs の ゴール・ターゲット	市としての取組の方向性
 11.4	生態系の維持、大気浄化、災害の防止などに必要不可欠な緑地の保全が求められています。地域制緑地の指定等により緑地の保全を行うとともに、市民の自発的な緑化活動への支援によりだれもが身近に親しむことのできる緑の保全と創造を目指します。
 13.3	
 15.1 15.4 15.b	

主な取組

- (1) 緑の保全・質の充実
国・県と協力しながら広域的な緑地保全を推進します。また、良好な緑地環境を維持するために市が保有する緑地の活用方策を検討するとともに、民有緑地の所有者への支援と維持管理の担い手の育成を継続し、緑の質の充実に努めます。
- (2) 市民が主体となる緑化への支援
まち並みのみどりの奨励事業をはじめとして、市民の自発的な活動を支援し、市民が主体となる市街地における緑化活動を推進します。

施策の方針の成果指標

成果指標①	豊かな自然や自然的景観を大切に保全するとともに市民がみどりとふれあえるよう積極的な活用を図っていると思う市民の割合			出典	市民アンケート調査		
	初期値	令和2年度 (2020)	令和3年度 (2021)		令和4年度 (2022)	令和5年度 (2023)	令和6年度 (2024)
令和2年1月	78.4%	80.0%	80.0%	80.0%	80.0%	80.0%	80.0%

成果指標②	歴史的風土特別保存地区・近郊緑地特別保全地区・特別緑地保全地区の指定など、法制度により保全を担保した緑地のCO2 吸収量 ⁷⁰			出典	低炭素まちづくり実践ハンドブック(国土交通省)、鎌倉市のみどり		
	令和2年度 (2020)	令和3年度 (2021)	令和4年度 (2022)		令和5年度 (2023)	令和6年度 (2024)	令和7年度 (2025)
初期値 平成 31 年度	1,161.2 t-CO2/ha・年	1,161.2 t-CO2/ha・年	1,161.2 t-CO2/ha・年	1,161.2 t-CO2/ha・年	1,161.2 t-CO2/ha・年	1,161.2 t-CO2/ha・年	1,168.7 t-CO2/ha・年

成果指標③	特別緑地保全地区指定面積			出典	鎌倉市のみどり	
初期値	令和2年度 (2020)	令和3年度 (2021)	令和4年度 (2022)	令和5年度 (2023)	令和6年度 (2024)	令和7年度 (2025)
平成30年6月	49.4ha	49.4ha	49.4ha	49.4ha	49.4ha	54.3ha

成果指標④	緑地保全契約の面積			出典	鎌倉市のみどり		
初期値	令和２年度 (2020)	令和３年度 (2021)	令和４年度 (2022)	令和５年度 (2023)	令和６年度 (2024)	令和７年度 (2025)	
平成 30 年度							
53.0ha	53.2ha	53.4ha	53.6ha	53.8ha	54.0ha	54.2ha	

上位計画等との整合

●鎌倉都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(整開保)

第2章 鎌倉都市計画区域の都市計画の方針

3 主要な都市計画の決定の方針

(4) 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針

③実現のための具体の都市計画制度の方針

ア 樹林地の保全と活用

(ウ) 特別緑地保全地区

優れた自然的景観を有する緑地や火災の延焼を防止する防災機能及び緑の回廊を構成するビオトープ空間を有する緑地等について指定を図る。

④主要な緑地の確保目標

イ おおむね10年以内に指定することを予定する主要な地域地区、または整備することを予定する主要な公園緑地等

特別緑地保全地区 植木地区

③ 実現のための具体の都市計画制度の方針

ア 樹林地の保全と活用

(ア) 風致地区

現在指定されている地区とつながる丘陵の樹林地について指定を図る。

(イ) 歴史的風土特別保存地区

歴史的風土保存区域のうち特に歴史的景観が優れ後世に継承されるべき地域(朝比奈地区、八幡宮地区、大町・材木座地区、長谷・極楽寺地区、山ノ内地区)について指定を図る。

(ウ) 特別緑地保全地区

優れた自然的景観を有する緑地や火災の延焼を防止する防災機能及び緑の回廊を構成するピオトープ空間を有する緑地等について指定を図る。

(エ) 近郊緑地特別保全地区

保全区域内において近郊緑地の保全効果が特に著しい又は特に良好な自然環境を有する重要な緑地については、永続的に保全する。

イ 農地の保全と活用

都市環境と調和した農業の保全・活用を図るため、優れた緑地機能を有する市街化区域の農地等を生産緑地地区として保全を図る。

ウ 公園緑地等の整備

(ア) 住区基幹公園

人口密度や誘致圏域のほか、地域特性を踏まえ、身近な街区公園、近隣公園及び地区公園を適正に配置する。

(イ) 都市基幹公園

休息、観賞、散歩、遊戯、運動等総合的な利用に供するために、総合公園を適正に配置する。

(ウ) 特殊公園

地域特性を踏まえ、風致公園、歴史公園を適正に配置する。

(エ) 緑地

自然環境の保全や身近な生活空間での緑の充実を図るため、緑地を適正に配置する。

(オ) 緑化地域

用途地域が指定されている区域のうち良好な都市環境の形成に必要な緑地が不足し、建築物の敷地内において緑化を推進する必要がある区域について指定を図る。

④ 主要な緑地の確保目標

ア 緑地の確保目標水準

おおむね 20 年後までに、都市計画区域の約 41% (約 1,630ha) を風致地区や特別緑地保全地区などの地域地区、公園や施設緑地などの都市施設及び樹林地や農地などのその他の緑地により、緑のオープンスペースとして確保する。

イ おおむね 10 年以内に指定することを予定する主要な地域地区、または整備することを予定する主要な公園緑地等

おおむね 10 年以内に指定することを予定している主要な地域地区、または整備することを予定している主要な公園緑地等は、次のとおりとする。

地域地区、公園緑地等の種別	地域地区、公園緑地等の名称
地域地区	
風致地区	鎌倉地区
歴史的風土特別保存地区	朝比奈地区
	八幡宮地区
	大町・材木座地区
	長谷・極楽寺地区
	山ノ内地区
特別緑地保全地区	上町屋地区、植木地区
公園緑地等	
特殊公園	7・6・2鎌倉中央公園
緑地	第1号鎌倉広町緑地

地域地区については、おおむね 10 年以内に都市計画決定、変更する地区を含む。また、公園緑地等については、おおむね 10 年以内に都市計画決定、変更、整備予定、整備中及び供用する施設を含む。

上位計画等との整合

● 鎌倉市都市マスタープラン

部門別方針/自然環境の保全・回復の方針(62ページ)

3. 具体的な方針

1) 独自の地形をいかした骨格的な緑地構造の保全

(2) その他の都市を囲む骨格を造る緑地の保全

都市緑地法に基づく特別緑地保全地区の指定など、各種法規制の適用及び買入れや市独自の保全制度の適用等、さまざまな手法の活用及び検討による保全に努めます。

○ 自然環境の保全・回復の方針(65ページ)

当該地について、「古都保存法以外の法の適用・拡大」に位置付けている。

図 自然環境の保全・回復の方針

Ⅲ-2 部門別方針／自然環境の保全・回復の方針

3. 具体的な方針

1) 独自の地形をいかした骨格的な緑地構造の保全

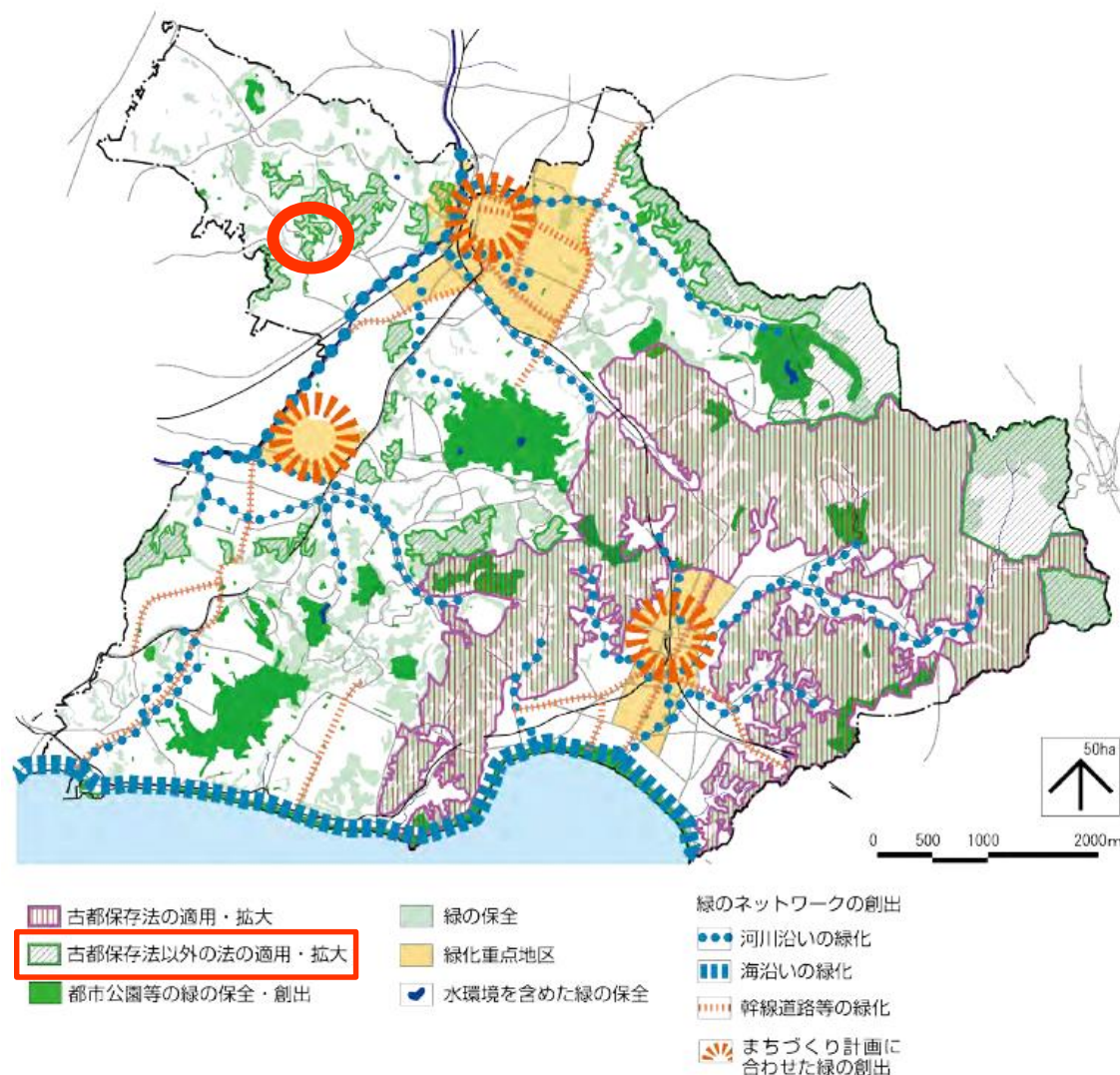
(1) 歴史的遺産と一体となった緑地の保全

天然の要害として鎌倉中心部を取り囲む緑地や周辺の歴史的遺産（史跡や社寺、古道）と一体となった緑地の保全を図るため、古都保存法に基づく歴史的風土保存区域、歴史的風土特別保存地区の指定拡大について県に要請します。また、歴史的遺産や景観の一体的な保全を図るため、隣接する市に協力を求めています。

(2) その他の都市を囲む骨格を造る緑地の保全

都市緑地法に基づく特別緑地保全地区の指定など、各種法規制の適用及び買入れや市独自の保全制度の適用等、さまざまな手法の活用及び検討による保全に努めます。

また、自然的公園の整備による骨格的な緑地構造の保全を図ります。



上位計画等との整合

●緑の基本計画

第3章 緑の将来都市像の実現のための方針

図3-18 実現のための施策の方針図

当該地を規制の厳しい法制度による緑地の保全・管理に位置付け

第4章 計画の実現に向けた考え方、施策と制度・事業の体系

4-5 制度・事業の内容と方針

1) 緑地保全に係る法制度の指定

特別緑地保全地区の方針について、候補地における、地区指定に向けた取組を進める

第5章 特定地区の保全・整備・緑化の方針

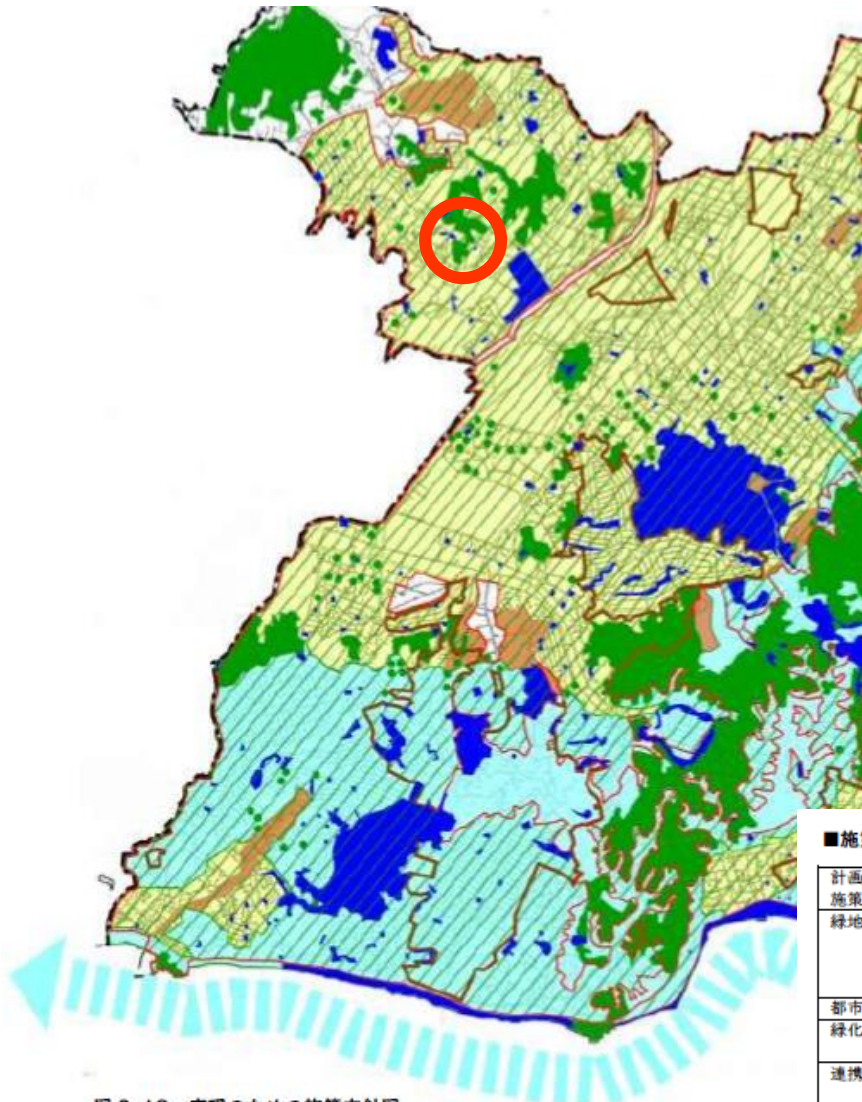
5-1 都市計画等により定める区域

3) 特別緑地保全地区

(2) 指定候補地及び緑地の保全の方針

当該地を指定候補地に位置付け

第3章 緑の将来都市像の実現のための方針
図3-18 実現のための施策方針図



- 規制の厳しい法制度の適用による緑地の保全・管理
- 比較的規制の緩やかな制度の適用による緑の保全・管理
- 市民との連携による緑の保全・管理
- 都市公園等の施設緑地の整備・管理
- 法制度の適用や緑化重点地区での緑化・公共施設の緑化の推進
- 市民の自主的なまちづくりによる緑の保全・創出
- 周辺都市との水・緑のつながりの確保
- 市街化区域

■施策と凡例の対応

計画推進のための施策との対応	施策方針	主な計画推進のための制度・事業
緑地の保全	規制の厳しい法制度による緑地の保全・管理	歴史的風土特別保存地区、近郊緑地特別保全地区、特別緑地保全地区、農用地区域、生産緑地地区
	比較的緩やかな法制度による緑地の保全・管理	歴史的風土保存地区、近郊緑地保全地区、風致地区
	市民との連携による緑の保全・管理	保全配慮地区
都市公園等の整備	都市公園等の施設緑地の整備・管理	都市公園、市が所有管理する緑地など
緑化の推進	法制度の適用や緑化重点地区での緑化・公共施設の緑化の推進	緑化地域、緑化重点地区、公共施設緑化事業
連携の推進	市民の自主的なまちづくりによる緑の保全・創出	地区計画、緑地協定、自主まちづくり計画の提案
	多様な主体との連携による緑のまちづくり	まち並みのみどりの奨励事業、トラストとの連携、緑のレンジャー、公園愛護会、街路樹愛護会、市民緑地愛護会

図 3-18 実現のための施策方針図

第4章 計画の実現に向けた考え方、施策と制度・事業の体系
4-5 制度・事業の内容と方針

特別緑地保全地区	
内容	・都市における良好な自然環境となる緑地について、建築行為などの一定の行為制限などにより、現状凍結的な保全を図るために特別緑地保全地区を指定するものです。
方針	・特別緑地保全地区の候補地における、地区指定に向けた取組を進めます。 ・特別緑地保全地区に指定している市有緑地に対して、指定趣旨に沿った維持管理を推進します。 ※詳細は、第5章 特定地区の保全・整備・緑化の方針に記載しています。
備考	【関係法令等】 ・都市緑地法(昭和48年(1973年)9月1日法律第72号)

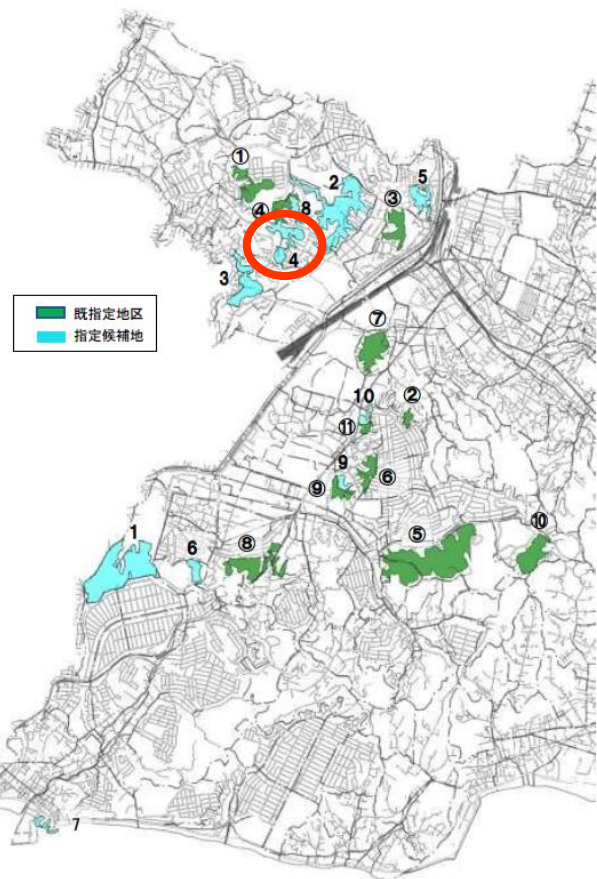
第5章 特定地区の保全・整備・緑化の方針

3) 特別緑地保全地区

(1) 指定状況

○良好な自然環境を形成し、無秩序な市街化の防止や公災害の防止、生態系の保全等に重要な役割を果たしている、市街化区域内の11箇所、面積49.4haの緑地に対して特別緑地保全地区を指定しています。

○本市は、現行指定地区に加え、次の10地区(約44.9ha)(拡大候補地を含む)に対する特別緑地保全地区の指定を緑の基本計画の方針としています。



番号	現行指定地区名 (指定年月日)
①	城廻特別緑地保全地区 (H14.4.30 指定)
②	昌清院特別緑地保全地区 (H14.4.30 指定)
③	岡本特別緑地保全地区 (H14.4.30 指定)
④	玉縄城址特別緑地保全地区 (H15.6.17 指定)
⑤	常盤山特別緑地保全地区 (H17.9.13 神奈川県指定) (H23.10.18 指定)
⑥	寺分一丁目特別緑地保全地区 (H19.12.19 指定)
⑦	天神山特別緑地保全地区 (H20.9.16 指定)
⑧	手広・笹田特別緑地保全地区 (H21.9.14 指定)
⑨	等覚寺特別緑地保全地区 (H24.8.1 指定)
⑩	梶原五丁目特別緑地保全地区 (H24.8.1 指定)
⑪	上町屋特別緑地保全地区 (H30.6.15 指定)

番号	特別緑地保全地区 指定候補地
1	手広地区
2	龍宝寺地区
3	貞宗寺地区
4	植木地区
5	観音山地区
6	青蓮寺地区
7	小動岬地区
8	玉縄城址地区(拡大候補地)
9	等覚寺地区(拡大候補地)
10	上町屋地区(拡大候補地)

(2) 指定候補地及び緑地の保全の方針

○特別緑地保全地区の候補地とする、都市における良好な自然環境を形成する緑地の指定に向けた取組を進めます。

地区	面積(約ha)	保 全 の 方 針
1 手広	15	・低地と丘陵地の市街地を分節して、火災の延焼を防止する防災機能及び緑の回廊を構成するビオトープ空間としての機能を確保する。 ・深沢地域国鉄跡地周辺地区の背景をなす緑地として、その自然的景観を保全する。 ・良好な谷戸の自然的環境を保全する。
2 龍宝寺	13	・市街地の背景をなす自然景観を保全するとともに、点的なビオトープ空間としての機能を確保する。
小 計	28	
3 貞宗寺	4.9	・市街地の背景をなす自然景観を保全するとともに、点的なビオトープ空間としての機能を確保する。
4 植木	3.8	・市街地の背景をなす自然景観を保全するとともに、点的なビオトープ空間としての機能を確保する。
5 観音山	2.6	・都市景観上のランドマークとしての一山形状を示す自然的景観を保全する。 ・鎌倉の玄関口に位置する都市景観上の目印として大船観音と調和した緑を保全する。
6 青蓮寺	1.5	・深沢地域国鉄跡地周辺地区の背景をなす緑地として、その自然的景観を保全する。 ・低地と丘陵地の市街地を分節して、火災の延焼を防止する防災機能及び緑の回廊を構成するビオトープ空間としての機能を確保する。
7 小動岬	0.8	・海岸沿いの景勝地として、その優れた自然的景観を保全する。
小 計	13.6	
その他	3.3	※拡大候補地 玉縄城址地区(約1.3ha)・等覚寺地区(約0.9ha)・上町屋地区(約1.1ha)
合 計	44.9	

図 5-3 特別緑地保全地区の指定地及び指定候補地の位置

これまでの取組経緯

平成3年7月

開発事業に伴い、緑地を移管(植木2号緑地)

平成8年4月～

緑の基本計画で当地区を特別緑地保全地区の候補地に位置付け

平成12年～平成14年

自然環境調査を実施

平成23年12月

区域内の一部で市民緑地の契約を締結(約400㎡)

平成29年10月

市民緑地の区域拡大(約5,000㎡)

令和5年11月

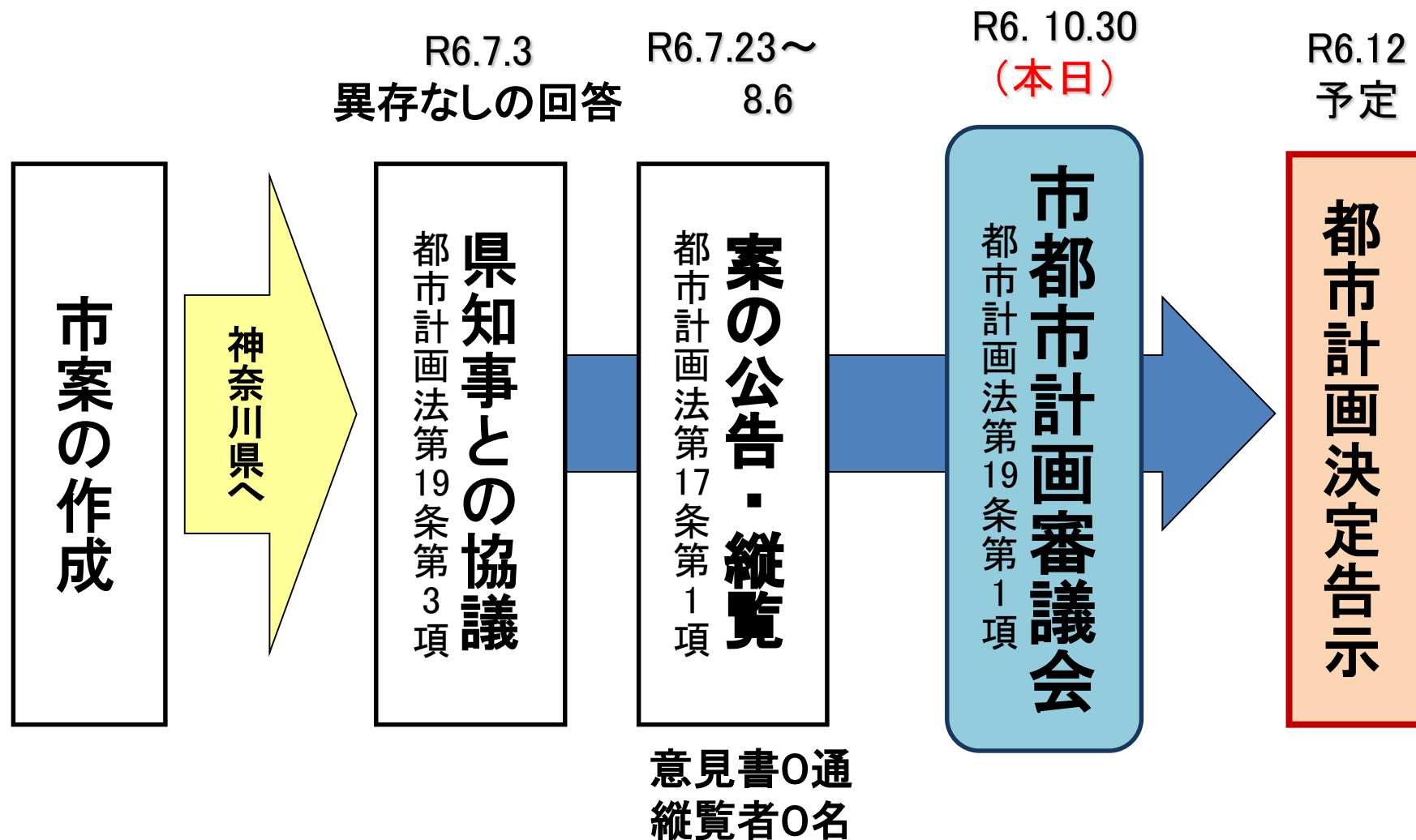
緑政審議会では区域設定の考えについて説明し、了承を得る。

～令和6年2月

候補地内の土地所有者全員から特別緑地保全地区へ指定の理解を得る。



都市計画決定手続及び今後の予定



議案第2号

鎌倉都市計画生産緑地地区の変更について

目次

資料 1 法定図書

計画書	1
理由書	2
経緯書	3
新旧対照表	6
都市計画を定める土地の区域	7
総括図（縮小版）	8
計画図	9
公図の写し（縮小版）	11

資料 2 スライド資料

鎌倉都市計画生産緑地地区の変更(鎌倉市決定)

都市計画生産緑地地区を次のように変更する。

面 積	備 考
約 1 5 . 3 ha	鎌倉市城廻字中村において、箇所番号 4 を廃止 鎌倉市上町屋字長島において、箇所番号 1 4 1 の区域の変更

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

理 由

別添理由書のとおり

理 由 書

「箇所番号 4」について、農業の主たる従事者の故障により買取りの申出が行われたが、買取りを行わず、あっせんも不調に終わったことから、生産緑地地区を廃止するものである。

「箇所番号 141」の一部について、生産緑地地区の指定から 30 年が経過し、農地等所有者から、市に買取り申出が行われたが、買取りを行わず、あっせんも不調に終わったことから、一部行為制限を解除した生産緑地地区を変更するものである。

経 緯 書

鎌倉都市計画生産緑地地区

平成 4 年 1 1 月 1 3 日	鎌倉市告示第 1 0 4 号（当初） 箇所数 1 3 9 箇所、面積 約 1 6 . 9 h a
平成 5 年 1 2 月 2 4 日	鎌倉市告示第 1 6 9 号（変更） 箇所数 1 4 8 箇所、面積 約 1 7 . 9 h a
平成 6 年 1 2 月 2 2 日	鎌倉市告示第 1 1 0 号（変更） 箇所数 1 4 8 箇所、面積 約 1 7 . 9 h a
平成 7 年 1 2 月 2 6 日	鎌倉市告示第 1 4 0 号（変更） 箇所数 1 4 9 箇所、面積 約 1 8 . 1 h a
平成 8 年 1 2 月 2 5 日	鎌倉市告示第 1 2 9 号（変更） 箇所数 1 4 9 箇所、面積 約 1 8 . 2 h a
平成 9 年 1 2 月 2 5 日	鎌倉市告示第 1 4 1 号（変更） 箇所数 1 5 1 箇所、面積 約 1 8 . 4 h a
平成 1 0 年 1 2 月 2 5 日	鎌倉市告示第 1 3 1 号（変更） 箇所数 1 5 1 箇所、面積 約 1 8 . 5 h a
平成 1 1 年 1 2 月 2 7 日	鎌倉市告示第 1 6 9 号（変更） 箇所数 1 5 1 箇所、面積 約 1 8 . 5 h a
平成 1 2 年 1 2 月 2 5 日	鎌倉市告示第 1 6 4 号（変更） 箇所数 1 5 1 箇所、面積 約 1 8 . 4 h a
平成 1 3 年 1 2 月 2 5 日	鎌倉市告示第 2 0 9 号（変更） 箇所数 1 5 1 箇所、面積 約 1 8 . 5 h a
平成 1 4 年 1 2 月 1 7 日	鎌倉市告示第 1 7 1 号（変更） 箇所数 1 4 6 箇所、面積 約 1 8 . 1 h a
平成 1 5 年 1 2 月 2 4 日	鎌倉市告示第 2 3 3 号（変更） 箇所数 1 4 6 箇所、面積 約 1 8 . 1 h a
平成 1 8 年 1 2 月 1 5 日	鎌倉市告示第 2 2 1 号（変更） 箇所数 1 4 5 箇所、面積 約 1 8 . 0 h a

平成19年12月19日	鎌倉市告示第225号(変更) 箇所数144箇所、面積 約17.8ha
平成20年12月17日	鎌倉市告示第273号(変更) 箇所数143箇所、面積 約17.7ha
平成21年12月21日	鎌倉市告示第253号(変更) 箇所数145箇所、面積 約17.9ha
平成22年12月20日	鎌倉市告示第221号(変更) 箇所数141箇所、面積 約17.5ha
平成23年12月 9日	鎌倉市告示第205号(変更) 箇所数139箇所、面積 約17.4ha
平成25年12月17日	鎌倉市告示第207号(変更) 箇所数138箇所、面積 約17.3ha
平成26年11月 4日	鎌倉市告示第190号(変更) 箇所数136箇所、面積 約17.1ha
平成28年12月13日	鎌倉市告示第252号(変更) 箇所数135箇所、面積 約17.0ha
平成29年11月14日	鎌倉市告示第191号(変更) 箇所数136箇所、面積 約17.2ha
平成30年12月 7日	鎌倉市告示第312号(変更) 箇所数134箇所、面積 約16.9ha
令和 元年12月 2日	鎌倉市告示第272号(変更) 箇所数136箇所、面積 約17.1ha
令和 3 年 2月17日	鎌倉市告示第369号(変更) 箇所数135箇所、面積 約17.1ha
令和 3 年12月 6日	鎌倉市告示第228号(変更) 箇所数135箇所、面積 約17.0ha
令和 4 年12月 1日	鎌倉市告示第200号(変更) 箇所数134箇所、面積 約16.9ha

令和 5 年 1 1 月 3 0 日 鎌倉市告示第 1 8 7 号 (変更)
箇所数 1 2 1 箇所、面積 約 1 5 . 4 h a

新 旧 対 照 表

新旧の別	面積	箇所数
新	約 <u>1 5 . 3</u> ha	<u>1 2 0</u> 箇所
旧	約 <u>1 5 . 4</u> ha	<u>1 2 1</u> 箇所
増減	－ 0 . 1 ha	－ 1 箇所

都 市 計 画 を 定 め る 土 地 の 区 域

1 追加する部分

なし

2 削除する部分

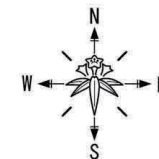
なし

3 変更する部分

鎌倉市城廻字中村及び上町屋字長島地内

鎌倉都市計画図

1:10,000



凡 例		
種 別	容積率(%) 建ぺい率(%)	面積(ha)
市街化調整区域	(80/40)	約1,384
第一種低層住居専用地域 (建築物の高さの限度:10m)	(80/40)	約1,294
第一種中層住居専用地域	(100/60)	約 28
第二種中層住居専用地域	(100/60)	約 366
第一種住居地域	(100/60)	約 121
第二種住居地域	(200/80)	約 1.7
準住居地域	(200/80)	約 268
近隣商業地域	(200/80)	約 108
商業地域	(200/80)	約 23
準工業地域	(200/80)	約 81
工業地域	(200/80)	約 5.0
工業専用地域	(200/80)	約 27
高度地区	(400/80)	約 3.8
	(400/80)	約 77
	(200/80)	約 133
	(200/80)	約 33
		約2,569

凡 例	
変更後	
変更前	

事項	鎌倉市
件 名	鎌倉都市計画 生産緑地地区の変更
図面の名称	総括図
縮 尺	1/10,000
番 号	1/1
作成年月日	令和 年 月 日

凡 例		
種 別	容積率(%) 建ぺい率(%)	面積(ha)
市街化区域・市街化調整区域	(80/40)	—
都市計画道路	—	—
都市計画河川	—	—
都市計画公園・緑地	—	—
下水道処理場・ポンプ場	—	—
その他の都市施設	—	—
ごみ焼却場・ごみ処理場・し尿処理場	—	—
土地区画整理事業	—	—
市街地再開発事業	—	—
高度利用地区	(200/80)	約 2.7
防火地域	(200/80)	約 31
準防火地域	(200/80)	約 502
風致地区	(200/80)	約 2,194
景観地区(建築物の高さの最高限度:15m)	(200/80)	約 232
特別緑地保全地区	(200/80)	約 49.4
近郊緑地特別保全地区	(200/80)	約 131
生産緑地地区	(200/80)	約 15.4
地区計画区域	—	—

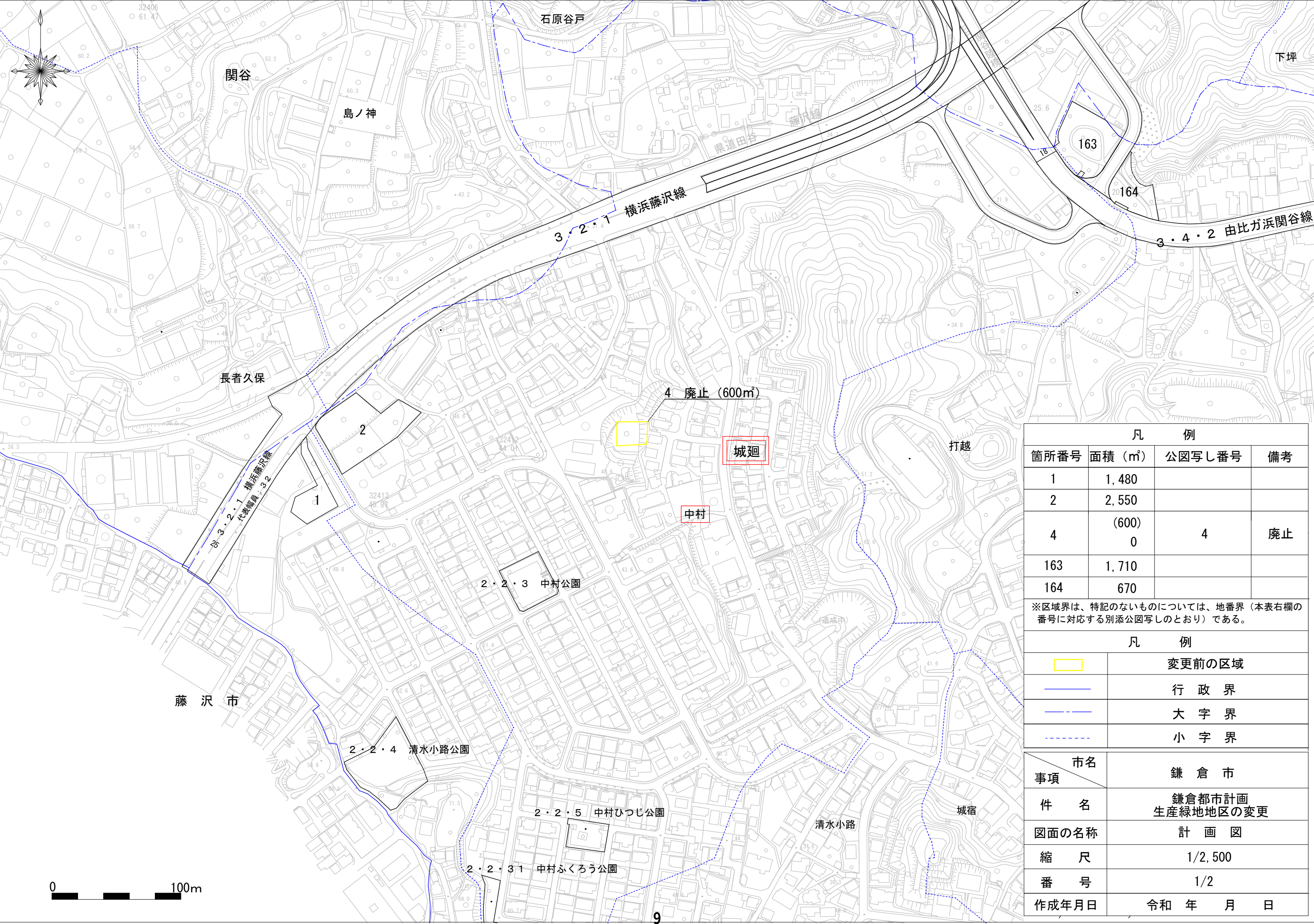
※ 鎌倉市全域が都市計画区域に指定されています。(面積約3,953ha)
(注) 本図は一般参考図であるため、詳細については、鎌倉市都市計画課に備えてある版用図書を参照のこと。

凡 例	面積(ha)
第1種高度地区(建築物の高さの最高限度:15m)	約 344
第2種高度地区(建築物の高さの最高限度:20m)	約 309
第3種高度地区(建築物の高さの最高限度:31m) ただし、工業系建築物以外の建築物は20mとする	約 181
第4種高度地区(建築物の高さの最高限度:31m)	約 71

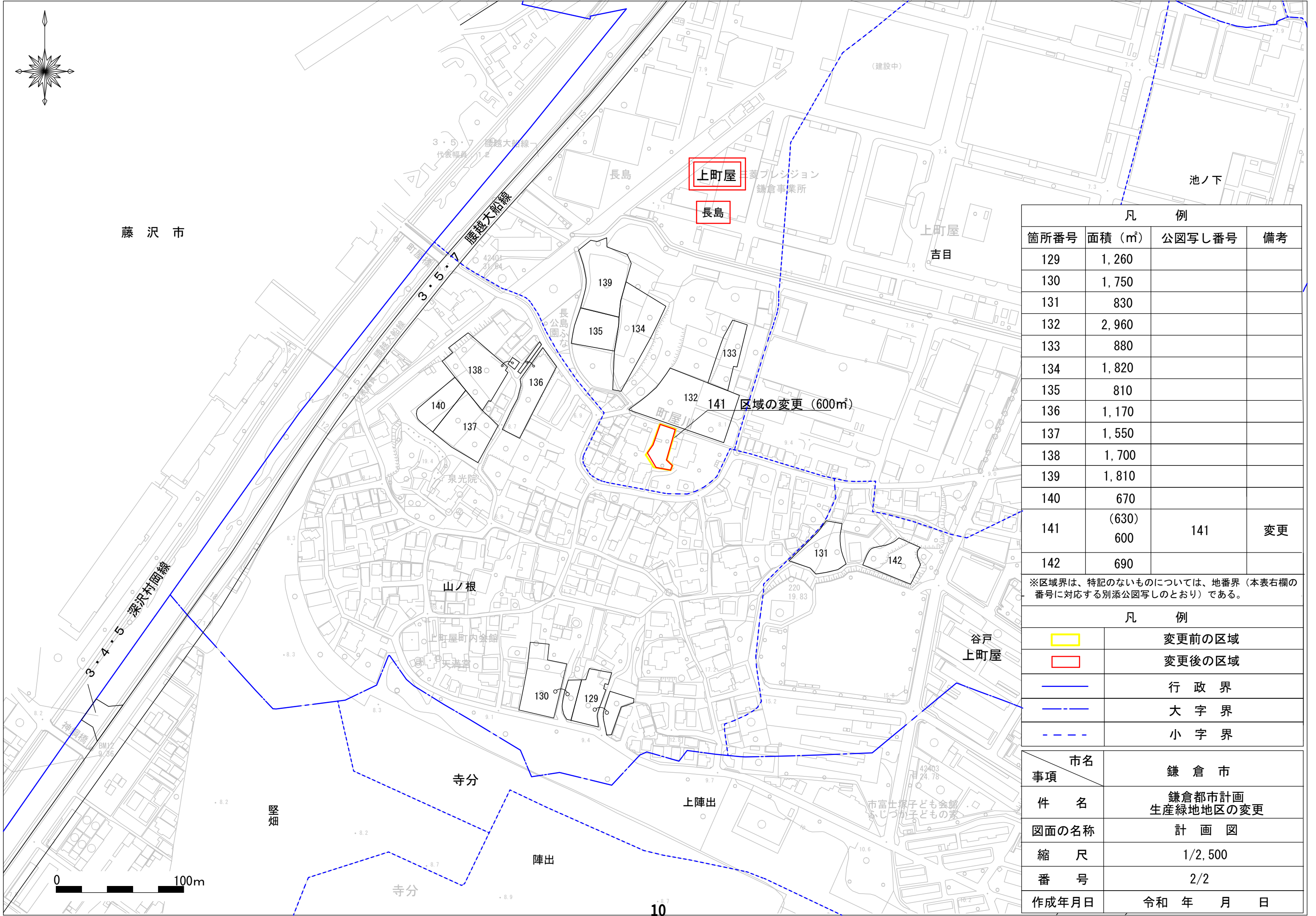
都市計画公園名称	
番号	公園名
2-2-1	栄町公園
2-2-2	石巻谷戸公園
2-2-3	中村公園
2-2-4	清水小路公園
2-2-5	中村ひつじ公園
2-2-6	清水小路公園
2-2-7	家ノ下こじか公園
2-2-8	長島ふな公園
2-2-9	高沢かえで公園
2-2-10	高沢ノ入南公園
2-2-11	高沢ノ入南公園
2-2-12	長谷つくり公園
2-2-13	向堂公園
2-2-14	中ノ郷公園
2-2-15	大久保公園
2-2-16	ききょうや公園
2-2-17	日当公園
2-2-18	大平山公園
2-2-19	鎌倉山公園
2-2-20	鎌倉山公園
2-2-21	西鎌倉山公園
2-2-22	西鎌倉山公園
2-2-23	西鎌倉山公園
2-2-24	西鎌倉山公園
2-2-25	西鎌倉山公園
2-2-26	西鎌倉山公園
2-2-27	西鎌倉山公園
2-2-28	西鎌倉山公園
2-2-29	西鎌倉山公園
2-2-30	西鎌倉山公園
2-2-31	西鎌倉山公園
2-2-32	西鎌倉山公園
2-2-33	西鎌倉山公園
2-2-34	西鎌倉山公園
2-2-35	西鎌倉山公園
2-2-36	西鎌倉山公園
2-2-37	西鎌倉山公園
2-2-38	西鎌倉山公園
2-2-39	西鎌倉山公園
2-2-40	西鎌倉山公園
2-2-41	西鎌倉山公園
2-2-42	西鎌倉山公園
2-2-43	西鎌倉山公園
2-2-44	丹後谷首公園
2-2-45	藤越山下下公園
2-2-46	大田がやま公園
2-2-47	片岡としょう公園
3-2-1	岩瀬下防閑伏公園
6-0-1	鎌倉海浜公園
6-0-4	田原公園
7-4-1	源氏山公園
7-0-2	鎌倉中央公園
7-4-3	矢神公園
7-4-4	穴沢山森林公園

都市計画道路名称	
番号	路線名
1-3-1	高遠橋浜現況南線
1-4-1	横須賀南道路
3-2-1	横須賀南道路
3-2-1	鎌倉参道線
3-4-2	比佐川製粉所線
3-4-3	横須賀南線
3-4-4	藤沢鎌倉線
3-4-5	深沢川河川線
3-5-1	国道134号線
3-5-2	原宿六丁線
3-5-3	大田原宿谷戸前線
3-5-4	大田原宿山崎線
3-5-5	長谷大町線
3-5-6	長谷常盤線
3-5-7	藤越大町線
3-5-8	大船停車場線
3-5-9	阿久和鎌倉線
3-5-10	大船停車場小段谷線
3-5-11	小段谷三田線
3-5-12	金沢坂線
3-5-13	鎌倉駅小町線
3-5-14	鎌倉大町線
3-5-15	小田村木道線
3-5-16	大船駅南木道線
3-5-17	雪ノ下大町線

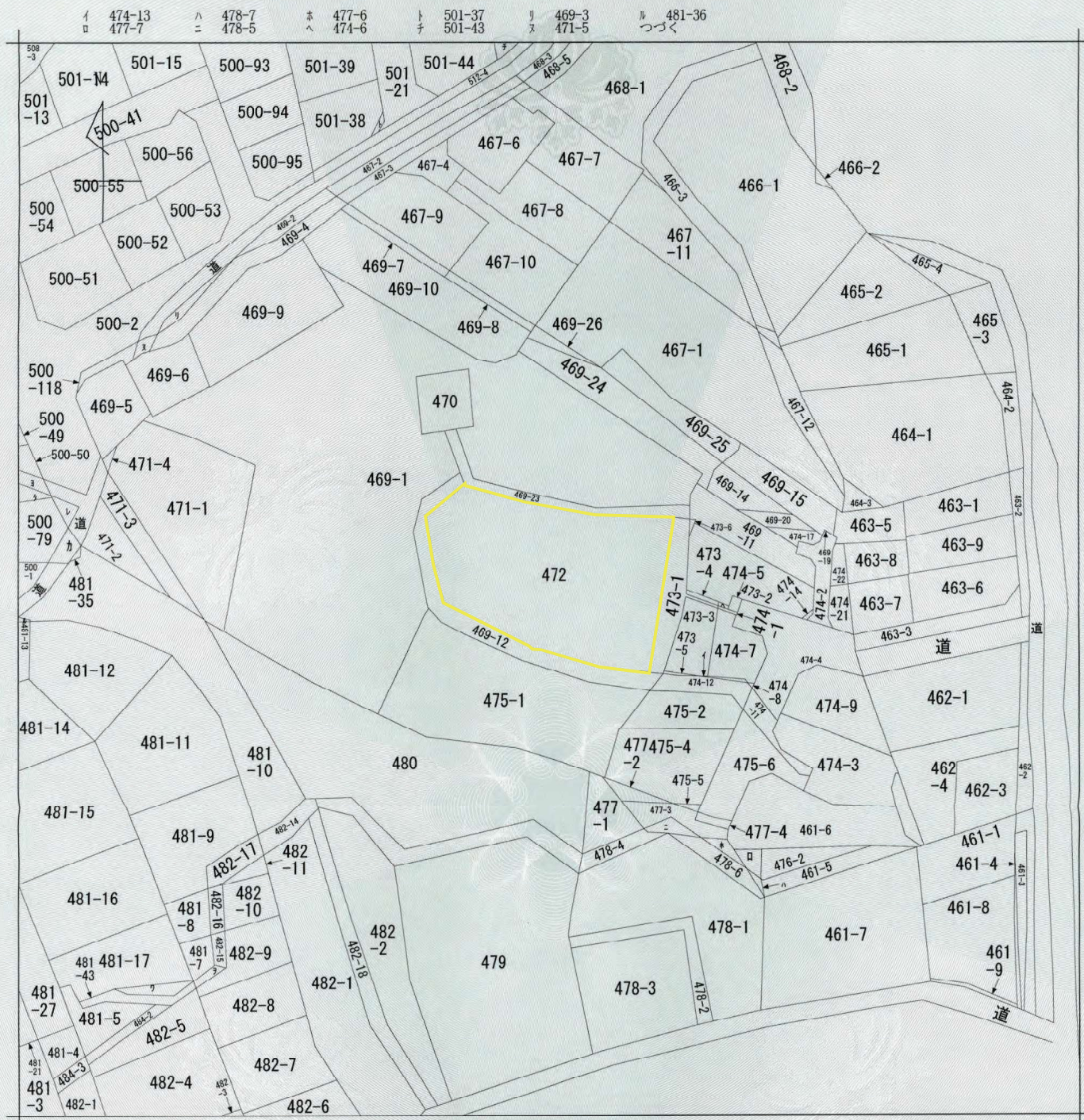
都市計画緑地名称	
番号	緑地名
第1号	鎌倉市町緑地
第2号	山ノ内町山ノ内谷緑地
第3号	山崎・谷崎緑地
第4号	山ノ内町下緑地



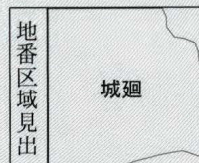
凡 例			
箇所番号	面積 (㎡)	公図写し番号	備考
1	1,480		
2	2,550		
4	(600) 0	4	廃止
163	1,710		
164	670		
※区域界は、特記のないものについては、地番界（本表右欄の番号に対応する別添公図写しのとおり）である。			
凡 例			
	変更前の区域		
	行 政 界		
	大 字 界		
	小 字 界		
市名	鎌 倉 市		
事項	鎌倉都市計画 生産緑地地区の変更		
件 名	計 画 図		
図面の名称	1/2,500		
縮 尺	1/2		
番 号	令和 年 月 日		
作成年月日			



凡 例			
箇所番号	面積 (㎡)	公図写し番号	備考
129	1,260		
130	1,750		
131	830		
132	2,960		
133	880		
134	1,820		
135	810		
136	1,170		
137	1,550		
138	1,700		
139	1,810		
140	670		
141	(630) 600	141	変更
142	690		
※区域界は、特記のないものについては、地番界（本表右欄の番号に対応する別添公図写しのとおり）である。			
凡 例			
	変更前の区域		
	変更後の区域		
	行 政 界		
	大 字 界		
	小 字 界		
市名	鎌 倉 市		
事項	鎌倉都市計画 生産緑地地区の変更		
件 名	計 画 図		
図面の名称	1/2,500		
縮 尺	2/2		
番 号	令和 年 月 日		
作成年月日			



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

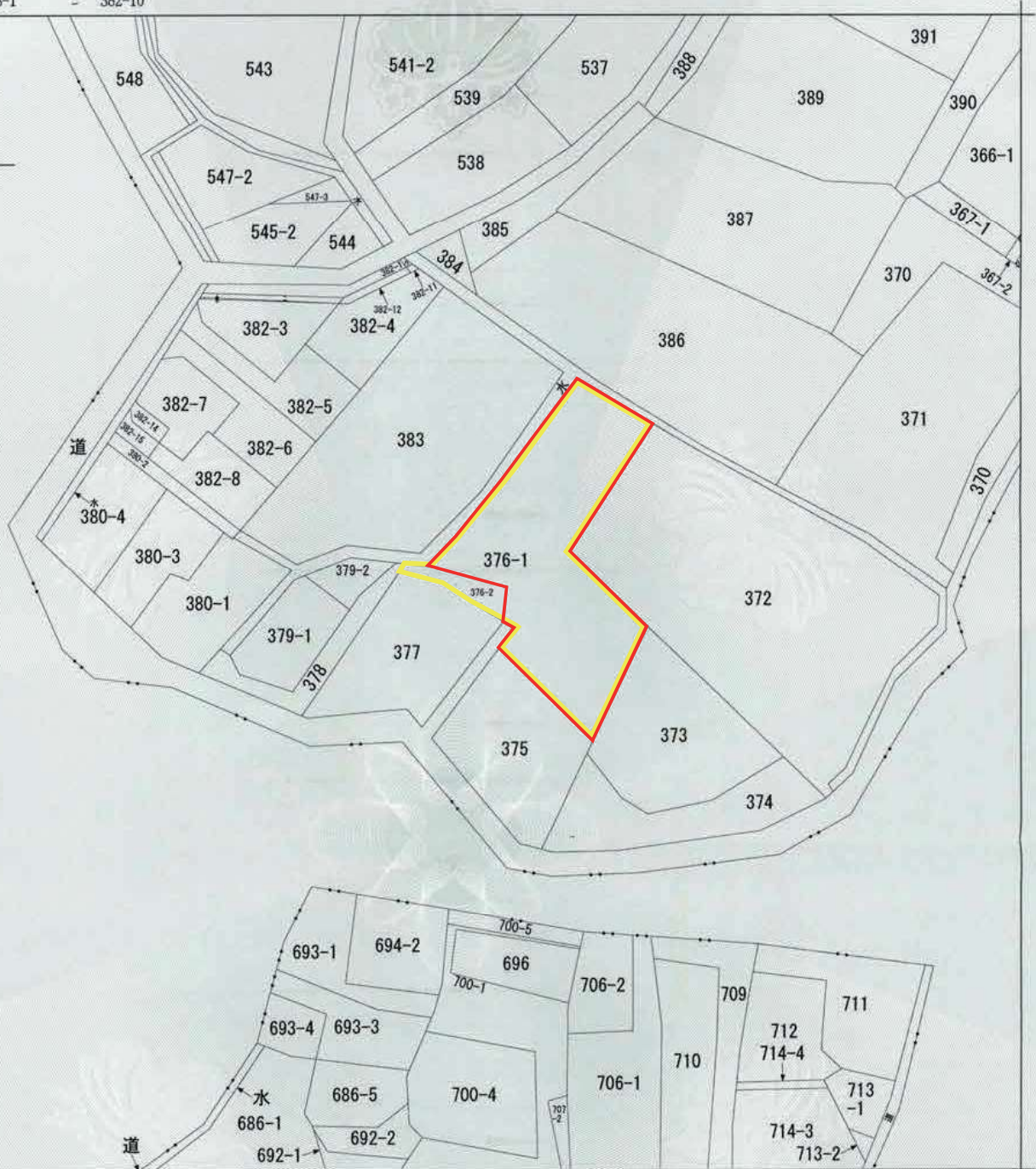
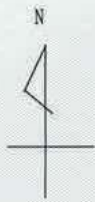


請求部	所在	鎌倉市城廻字中村				地番	472番	
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面	
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項
事項		市町名 鎌倉市						
件名		鎌倉都市計画生産緑地地区の変更						
図面の名称		公図写し						
縮尺		1/600						
番号		4						
作成年月日		令和 年 月 日						

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。
 (横浜地方務局湘南支局管轄)
 令和6年6月3日
 横浜地方務局
 登記官 小田隆弘

請求番号: 64-9
 (1/2)

イ 366-2 ハ 382-9 ホ 382-13
ロ 368-1 ニ 382-10



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	鎌倉市上町屋字長島				地番	376番2				
出力縮	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面			種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)				補記事項		
										市町名 鎌倉市	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(横浜地方法務局湘南支局管轄)

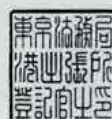
令和5年12月22日

東京法務局港出張所

整理番号：H26545-1

登記官

佐野哲也



事項	市町名	鎌倉市
件名	鎌倉都市計画生産緑地地区の変更	
図面の名称	公図写し	
縮尺	1/600	
番号	141	
作成年月日	令和	年 月 日

資料2

議案第2号

鎌倉都市計画生産緑地地区の 変更について

都市計画法第8条第1項第14号に規定された
地域地区の1つ

変更内容

- ・生産緑地地区の廃止 1箇所
- ・生産緑地地区の区域の変更(縮小) 1箇所

■変更理由

●廃止 1箇所

農業の主たる従事者の故障により、市に買取り申出が行われたが、買取りを行わず、あっせんも不調に終わったことから、行為制限を解除した生産緑地地区を廃止するものである。

●区域の変更（縮小） 1箇所

生産緑地地区の指定から30年が経過し、農地等所有者から、市に買取り申出が行われたが、買取りを行わず、あっせんも不調に終わったことから、一部行為制限を解除した生産緑地地区を変更するものである。

生産緑地地区

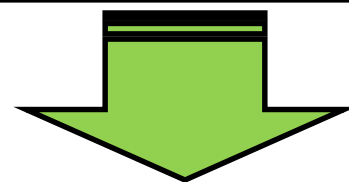
市街化区域内において、緑地機能及び多目的保留地機能の優れた農地等を計画的に保全し、もって良好な都市環境の形成に資することを目的として指定するもの

(都市計画運用指針 地域地区 生産緑地地区)

■ 鎌倉市の指定状況

平成4年11月13日(当初決定)

箇所数 : 139箇所 面積 : 約16.9ha



過去27回の変更

令和5年11月30日(最終変更時)

箇所数 : 121箇所 面積 : 約15.4ha

■ 生産緑地地区の指定要件 (生産緑地法第三条)

市街化区域内にある農地等で、次に掲げる条件に該当する一団のものの区域について都市計画に定めることができる。

- ・ 公害又は災害の防止、農林漁業と調和した都市環境の保全等良好な生活環境の確保に相当の効用があり、かつ、公共施設等の敷地の用に供する土地として適しているものであること。
- ・ 300㎡以上※の規模の区域であること。

(※鎌倉市では平成30年7月5日に条例を制定し300㎡以上に引下げ)

- ・ 用排水その他の状況を勘案して農林漁業の継続が可能な条件を備えていると認められるものであること。

■ 優遇措置

- 市街化区域内の農地としての土地利用が都市計画上明確に位置付けられることとなり、都市内で安心して農業が継続できる。
- 農地として管理することが義務付けられ、一定期間(30年)、農地以外の利用ができないが、固定資産税の評価減や相続税の猶予等税制上の優遇措置がある。

生産緑地地区の一般的な解除

生産緑地地区の指定

・主たる従事者の死亡又は故障
または・生産緑地指定後30年経過

市町村長への
買取申出

買取る

買取らない

買い取る旨の通知

価格の協議

公園、緑地等
として整備

買い取らない旨の通知

農林漁業希望者へあつせん

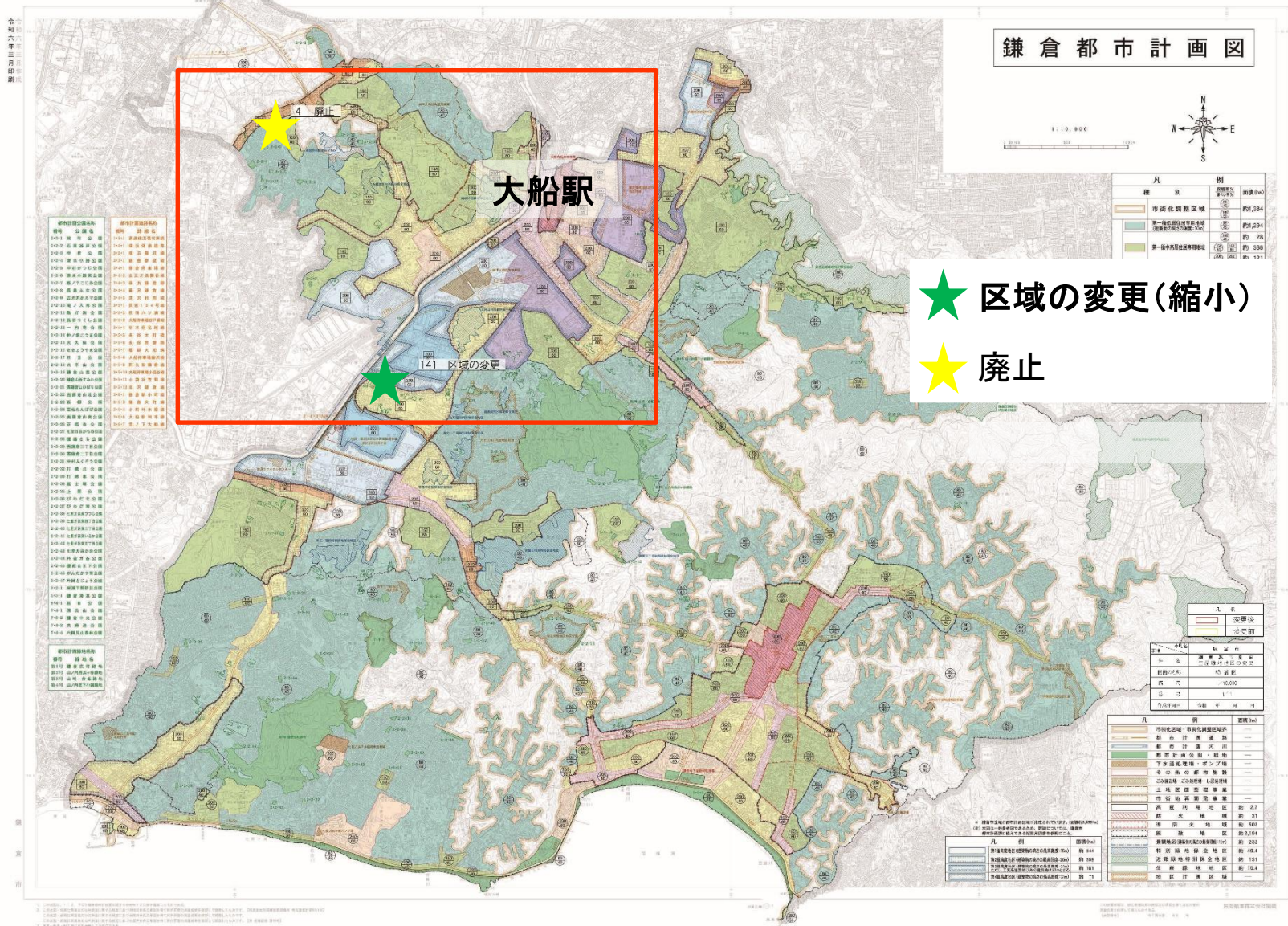
希望者あり

希望者なし

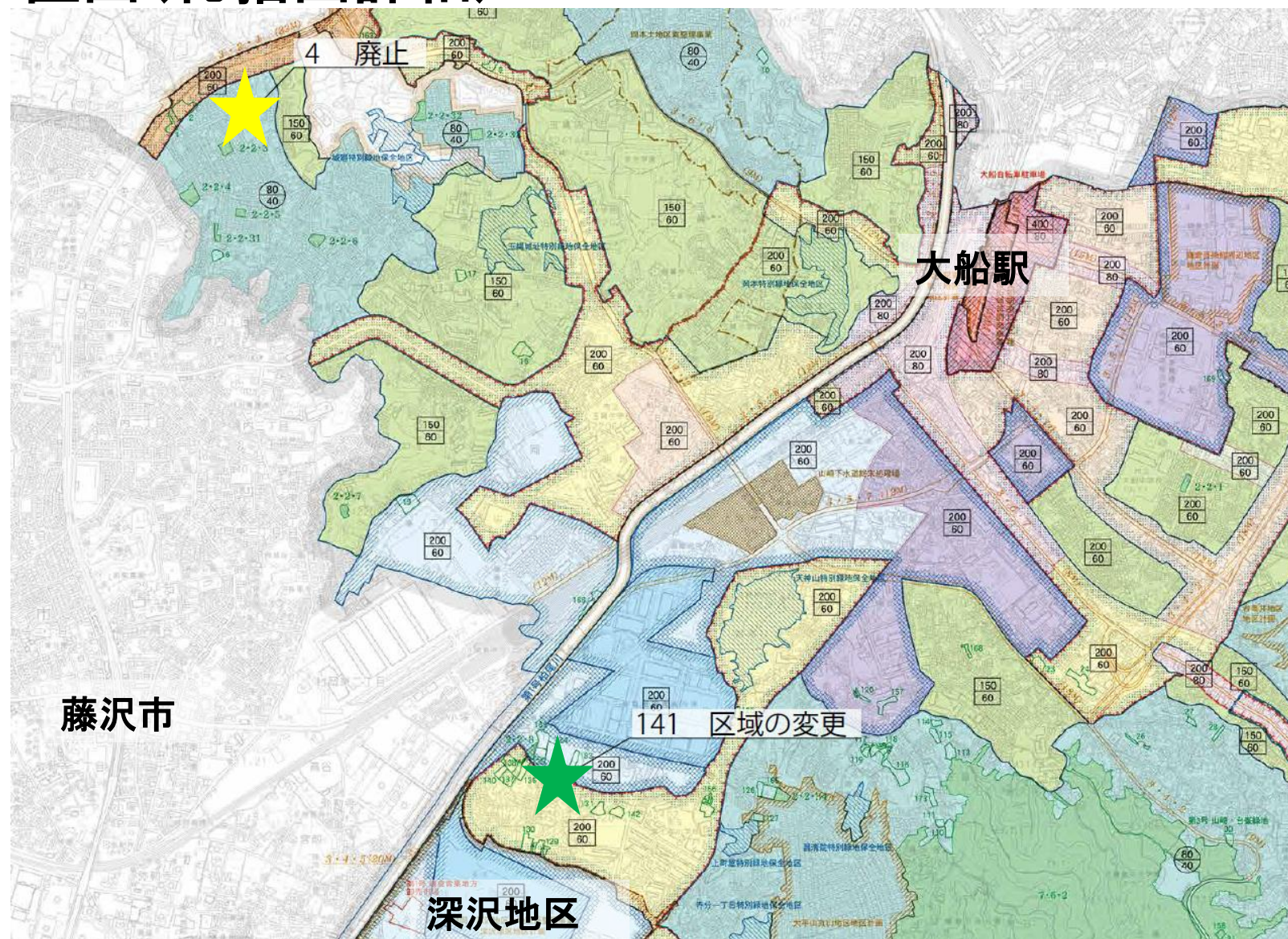
農地等として
管理

生産緑地法に基づく
行為制限の解除

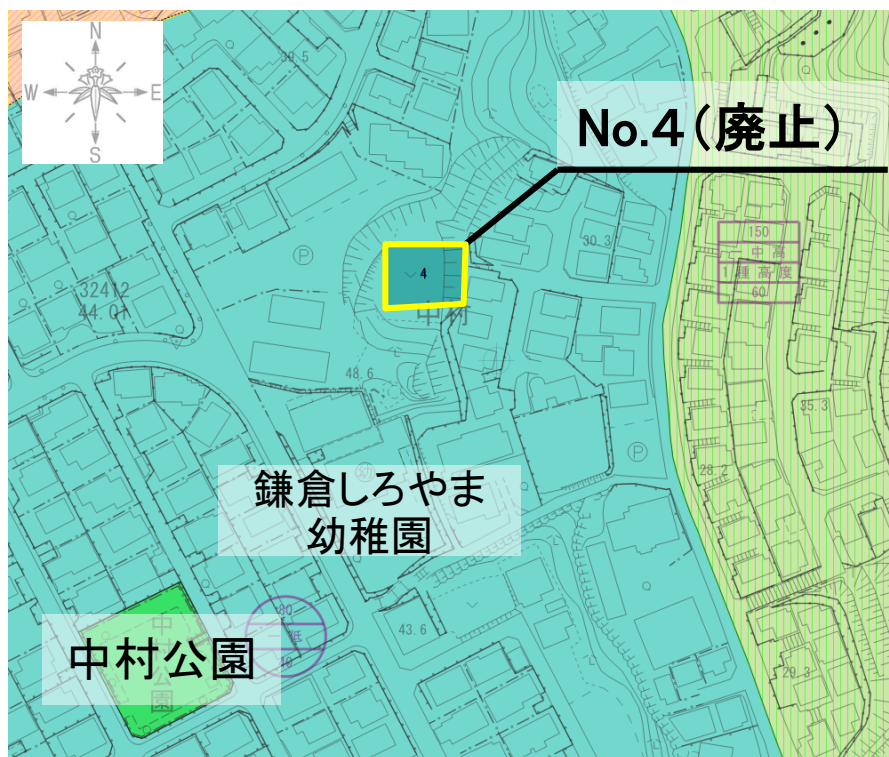
位置図(総括図)



位置図(総括図詳細)

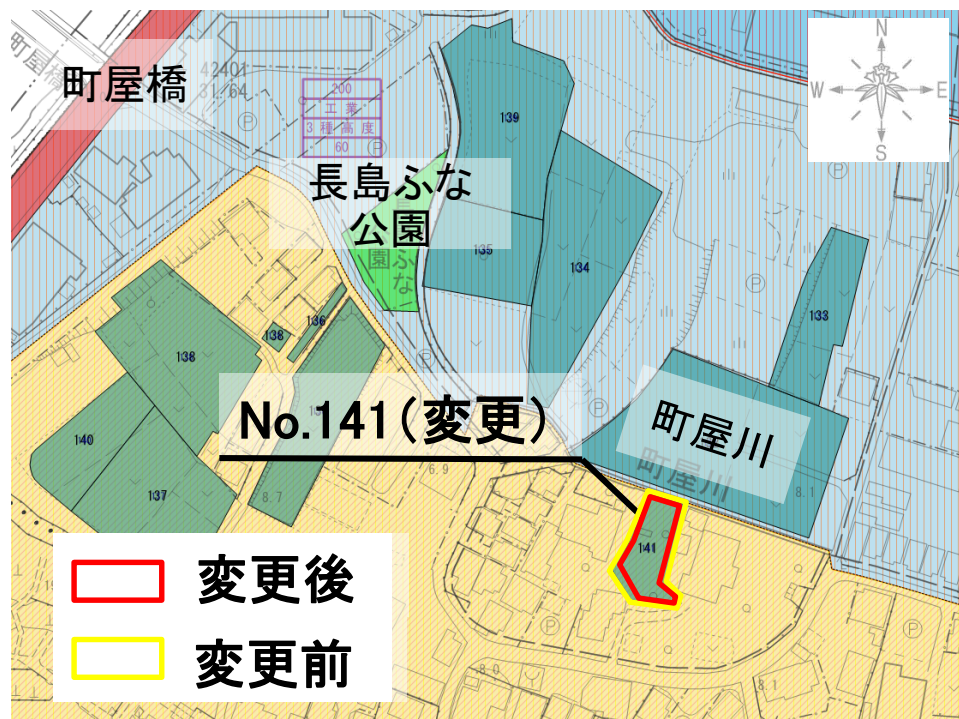


位置図(総括図抜粋)



- 所在地 鎌倉市城廻字中村472
 - 都市計画決定面積 $600\text{m}^2 \Rightarrow 0\text{m}^2$
 - 廃止理由 農業の主たる従事者の故障により、行為制限が解除されたため
- ※特定生産緑地の行為制限も同時に解除（令和6年8月21日公示済）

位置図(総括図抜粋)



- 所在地 鎌倉市上町屋字長島376-1、**376-2** ※朱書きの筆を解除
- 都市計画決定面積 $630\text{m}^2 \Rightarrow 600\text{m}^2$
- 変更理由 生産緑地地区の指定から30年経過し、行為制限が一部解除されたため

変更箇所一覧

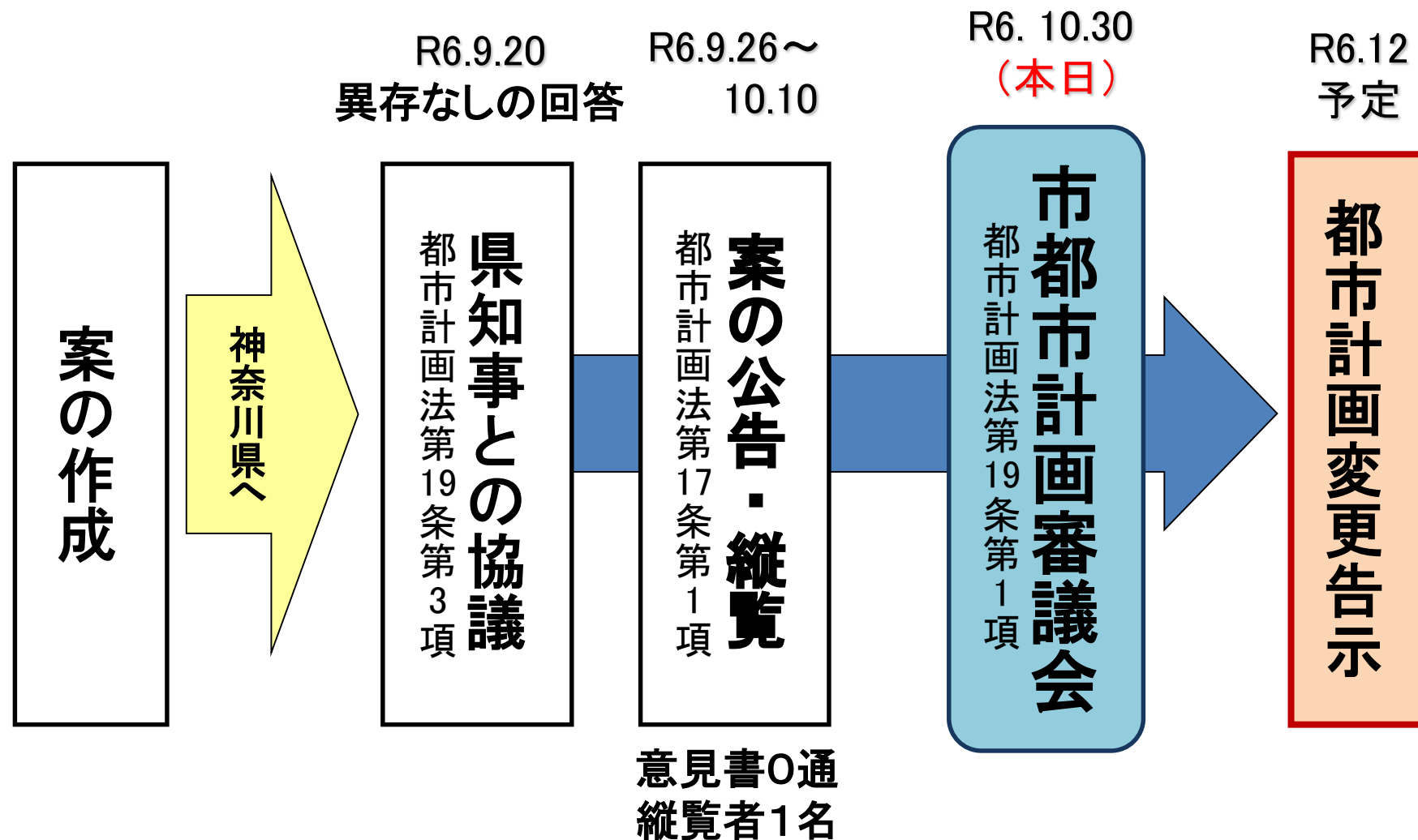
箇所番号	変更前面積 (㎡)	変更後面積 (㎡)	内容	箇所数増減
4	600	0	廃止	-1
141	630	600	変更 (縮小)	0
合計	1230	600		-1
縮小面積(㎡)	630			

生産緑地地区 新旧対照表

新旧	箇所数	面積
新	<u>1 2 0</u> 箇所	約 <u>1 5 . 3</u> ha
旧	1 2 1 箇所	約 1 5 . 4 ha
増減	- 1 箇所	約- 0 . 1 ha

※参考
変更前面積 約153,760 m²
変更後面積 約153,130 m²

都市計画変更手続及び今後の予定



第 8 回線引き見直しに向けた取組状況について

目次

資料 1 スライド資料

資料 2 第 8 回線引き見直しにおける基本的基準

報告第1号

第8回線引き見直しに向けた 取組状況について

おおむね10年後の将来人口予測のもと、都市計画区域について「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（整開保）」、「都市再開発の方針」、「住宅市街地の開発整備の方針」を都市計画に定め、無秩序な市街化を防止するため、都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に区分（区域区分）する（神奈川県決定）もので、県下一斉で各市町が作業を進めている。

見直しの背景

基本的基準

整開保等の基本方針

整開保等を変更する際の**方針**

- ・ 重点的な取組
- ・ 主要な都市計画の決定の**方針**
等を規定



区域区分の基準

区域区分を行うための技術**基準**

- ・ 市街化区域への編入基準
- ・ 保留フレームの設定方法
等を規定



第8回線引き見直しの都市計画素案の作成

見直しの背景

都市計画素案の概要

①都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

都市計画区域の目標、区域区分の決定の有無、主要な都市計画（土地利用、道路や公園等の都市施設整備、自然的環境の保全など）の決定の方針などを定める都市計画。

②区域区分

都市計画区域をすでに市街地になっている区域や計画的に市街化していく区域である「市街化区域」と市街化を抑制する区域である「市街化調整区域」の2つに区分する都市計画。

③都市再開発の方針

再開発の目標、土地の高度利用、都市機能の更新に関する方針などを定める都市計画。

④住宅市街地の開発整備の方針

住宅市街地のあり方や良好な住宅市街地の整備又は開発の方針などを定める都市計画。

⑤用途地域

土地利用の目的に応じて13種類に分かれた地域で、建築物の用途や規模などに関する一定の項目を定める都市計画。

見直しの背景

【線引き見直しの経緯】

当初決定	昭和45（1970）年 6月
第2回線引き見直し	昭和59（1984）年 3月
第3回線引き見直し	平成 2（1990）年12月
第4回線引き見直し	平成 9（1997）年 4月
第5回線引き見直し	平成13（2001）年11月
第6回線引き見直し	平成21（2009）年 9月
第7回線引き見直し	平成28（2016）年11月



【今回】 第8回線引き見直し – 令和7（2025）年予定

これまでの検討経緯

R4.12.23

基本的基準策定

検討会からの提言や
県民意見募集をもと
に県が策定

R6.1.19

市都都市計画審議会

素案作成の方向性等を
報告し了承を得る

R6.2.21

市議会建設常任委員会

制度の概要、素案作成の
方向性等を報告し了承を
得る

今回

R6.5.9,12

法16条都市計画説明会

制度の概要、素案作成の
方向性等を説明
意見等なし

R6.6.4

案の申出

市案をとりまとめ、神
奈川県に対し都市計画
の案となるべき事項を
申し出

R6.9.6 ~ 9.27

縦覧（閲覧）、 公述申出の受付

縦覧（閲覧）の結果

受付期間	自 令和6（2024）年9月6日（金） 至 令和6（2024）年9月27日（金）
公述申出数	1 件

縦覧（閲覧）の結果

公述人	意見区分	意見区分	公述意見の概要
A氏	整開保	未記入 (※その他)	自然災害対策について

※意見の内容から
市の判断で
「その他」に分類

縦覧（閲覧）の結果

A氏

意見全文	意見の要旨
上記案件の内容、即ち、神奈川県第8回線引き見直しの内、課題：気候変動の影響などによる災害の頻発・激甚化、方向性：大規模災害などから命とくらしを守る都市づくりについて、鎌倉七切通しの内側、長谷地区を例にとって、“何として人命を守る（津波災害警戒区域づくりに関する法律（平成23年12月）” 立場から現状の防災計画を検証し、類似の人命危険度の地区と共に、“津波災害警戒区域（市は未提出）” たることを神奈川県知事に承認いただく事、並びに、広域大災害への対応を確立するための提案を行いたい。	県知事に、津波による危険の著しい区域（鎌倉七切通しの内側にある長谷地区ほか類似地区）について、現行の防災計画を検証し「津波災害警戒区域」としての指定の承認をいただくとともに、広域大災害への対応を確立するための提案を行いたい。

※公述意見の要旨に対する考え方の整理は、公聴会の開催後、報告します。

素案等の概要（整開保）

構 成

- 1 都市計画の方針
- 2 区域区分（線引き）の決定の有無及び
区域区分を定める際の方針
- 3 主要な都市計画の決定の方針

素案等の概要（整開保）

1 都市計画の方針

目標年次：令和17（2035）年

都市計画の目標

① 集約型都市構造の実現に向けた都市づくり

key) 集約型都市構造の実現、既成市街地の魅力向上と交通ネットワークの確保、
新市街地の形成

② 災害からいのちと暮らしを守る都市づくり

key) 災害リスクを踏まえたまちづくり、災害レッドゾーンの土地利用規制

③ 地域の個性や魅力を生かした都市づくり

key) 地域の活性化に資するまちづくり

④ 循環型、脱炭素型、自然共生型の都市づくり

key) 脱炭素、農地・緑地の保全、グリーンインフラ

⑤ 広域的な視点を踏まえた都市づくり

key) 課題共有（流域治水プロジェクト、脱炭素等）

素案等の概要（整開保）

2 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針

区域区分の有無 **区域区分は定めるものとする**

区域区分の決定方針

○ **市街化区域に編入できる区域**

- ・ 令和2年時点で市街化している区域（開発整備等）
- ・ 令和17年までに優先的かつ計画的な市街化を図るべき区域
（集約型都市構造化に資する区域に限定）

○ **市街化調整区域に編入できる区域**

- ・ 営農が継続されることが確実な農地や
傾斜地山林等の自然的環境が残された区域
- ・ 将来的に都市的土地利用を行う見通しがない
災害リスクの高い区域

素案等の概要（整開保）

3 主要な都市計画の決定の方針

土地利用

- ・都市マスタープランにも示されているように、計画的にまちづくりを進める拠点などを除き、全体として、現状の土地利用を継承する。

都市施設の整備

○ 交通施設

- ・本市で発生している交通渋滞等を鑑み、公共交通の活用促進と都市計画道路等の配置、整備を行う。

○ 下水道・河川

- ・流域治水への転換を推進し、あらゆる関係者が協働して、健全な発展、安全性の向上等のため、総合的に整備を推進する。

○ ごみ処理施設・市場等

- ・社会情勢や行政計画を踏まえた施設の配置、整備を行う。

素案等の概要（整開保）

3 主要な都市計画の決定の方針

市街地開発事業

- ・都市機能の充実や都市基盤施設の整備等のため、持続可能な都市構造形成の観点や地域の特性を踏まえた計画的な市街地開発事業を進める。

自然的環境の整備・保全

- ・歴史的遺産等の自然的環境を保全、継承し、多様なライフスタイルが実現できる都市環境の形成に向け、緑地、公園等の整備、保全を行う。

都市防災

- ・発生が予想される大災害への備えとして、災害に強い都市づくりのため、ソフト・ハードの両面から防災・減災の施策を進める。

素案等の概要（区域区分・用途地域）

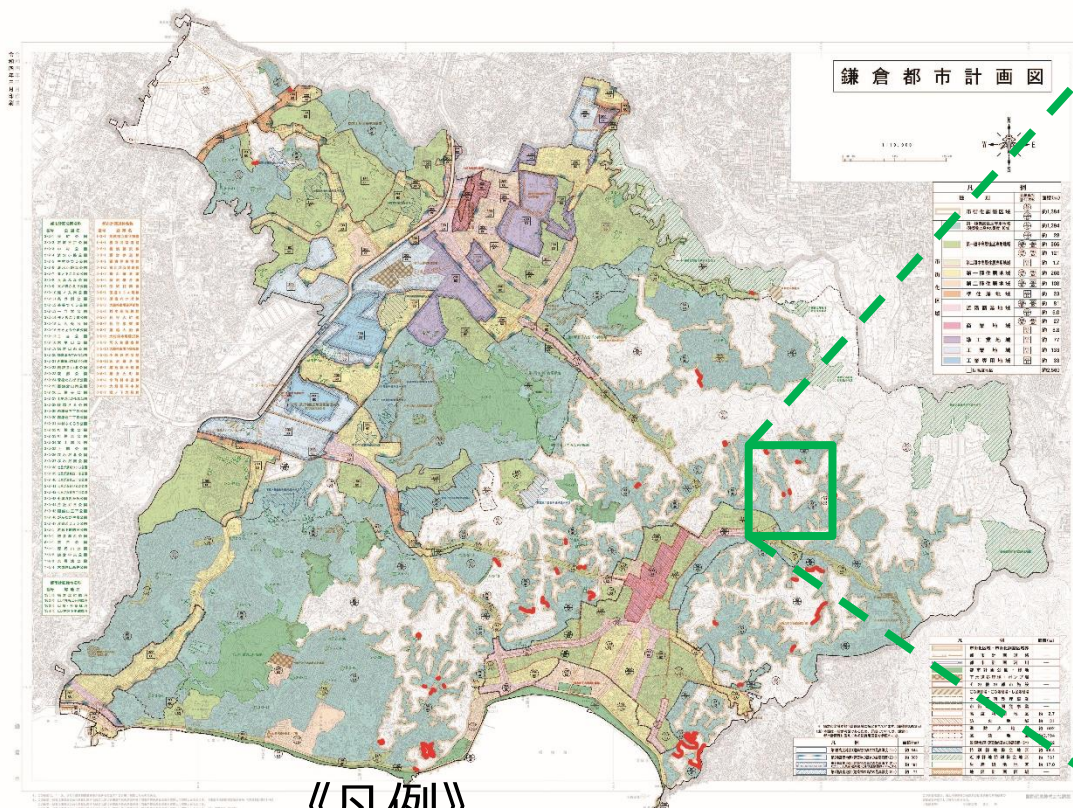
構 成

- 1 市街化区域への編入
- 2 市街化調整区域への編入
- 3 事務的変更

素案等の概要（区域区分・用途地域）

1 市街化区域への編入

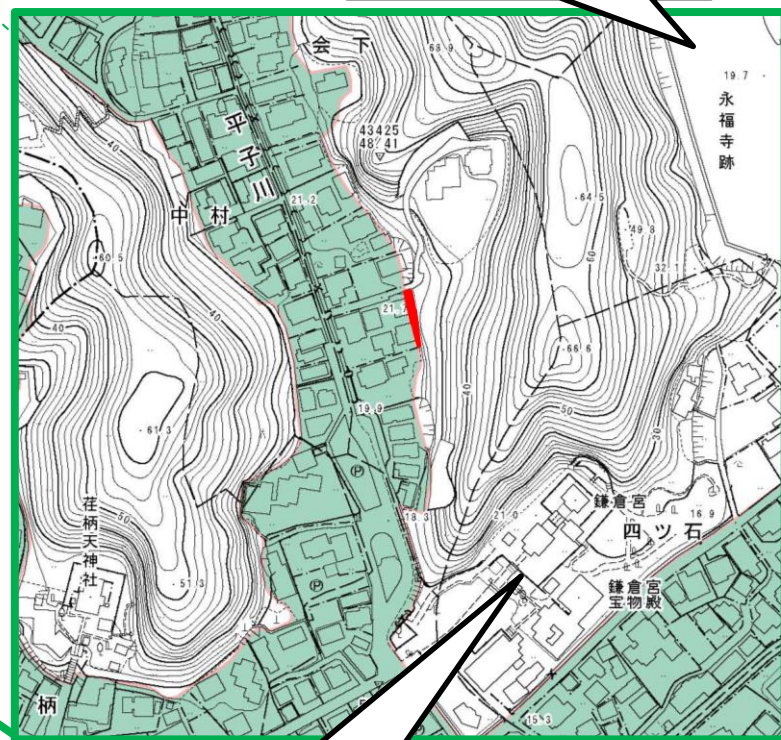
二階堂地区（約62m²）



《凡例》



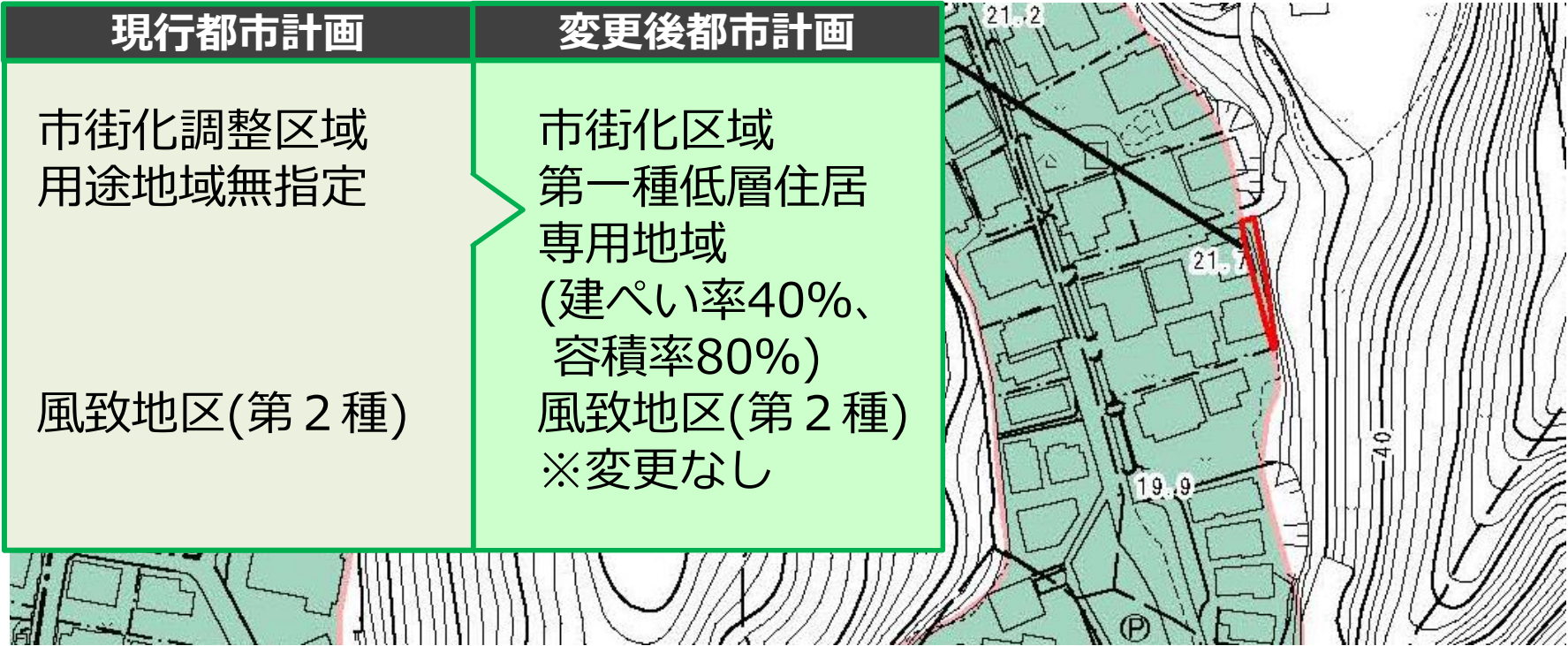
変更を行う区域



素案等の概要（区域区分・用途地域）

1 市街化区域への編入

二階堂地区（約62m²）⇒ 令和2年時点で市街化している区域



《凡例》



変更を行う区域

⇒

併せて、

用途地域（市決定）も変更

2 市街化調整区域への編入

笹目町地区 (約245m²)



変更を行う区域

素案等の概要（区域区分・用途地域）

2 市街化調整区域への編入

笹目町地区（約245m²）⇒ 将来的に都市的土地利用を行う見通しが
ない災害リスクの高い区域

現行都市計画	変更後都市計画	
市街化区域 第一種低層住居 専用地域 (建ぺい率40%、 容積率80%) 風致地区(第2種)	市街化調整区域 用途地域無指定 風致地区(第2種) ※変更なし	

《凡例》



変更を行う区域

⇒

併せて、

用途地域（市決定）も変更

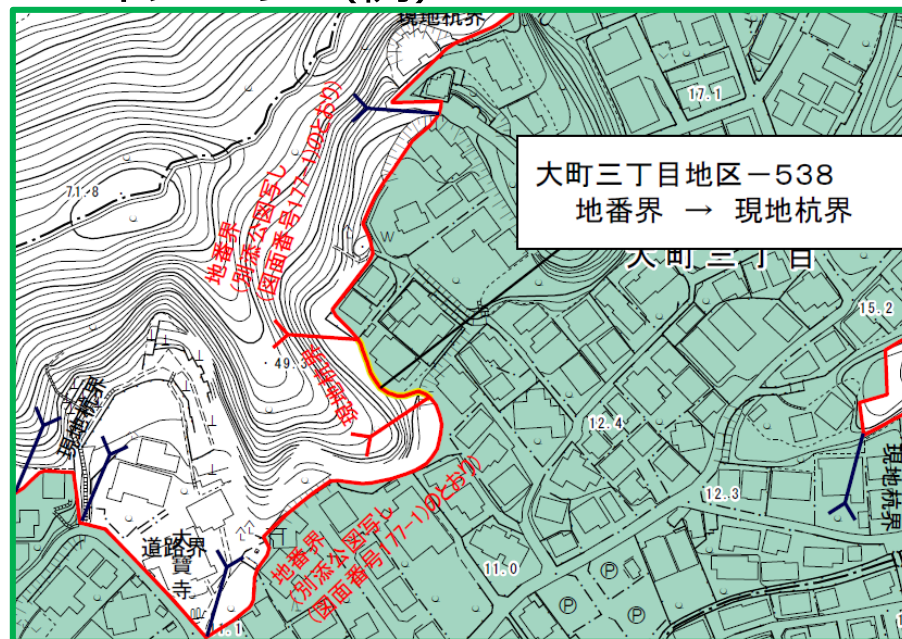
素案等の概要（区域区分・用途地域）

3 事務的変更

① 界線根拠のみを変更（地番界→現地杭界 等）

計 12箇所

イメージ（例）



《凡例》

- 変更後の線
- 変更前の線

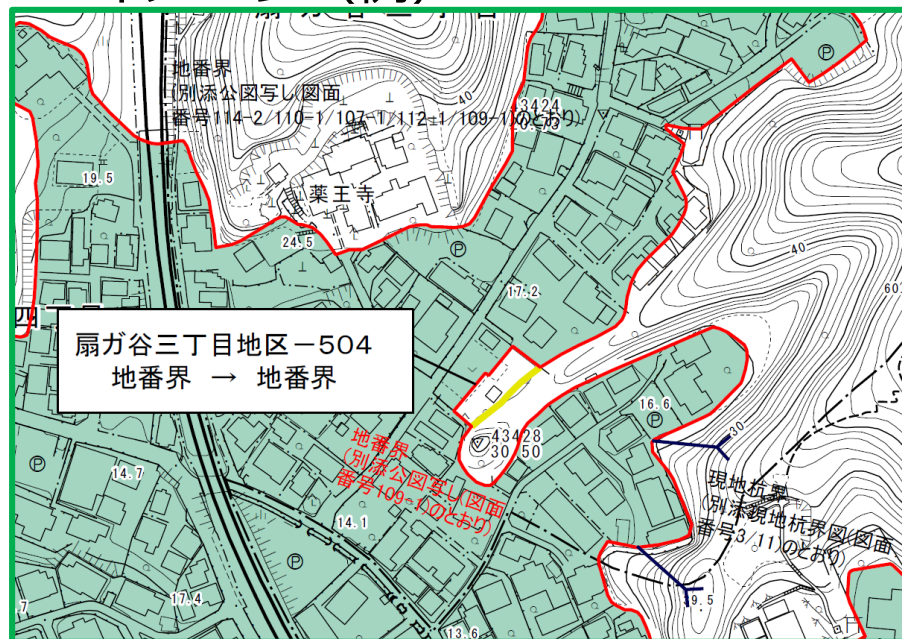
素案等の概要（区域区分・用途地域）

3 事務的変更

- ② 計画図上、地番界となっている界線が、
実際の筆位置とズレているものの修正 など
（計画図の「表現」を修正するもので、実態上、界線の移動はない）

計 27箇所

イメージ（例）



《凡例》

- 変更後の線
- 変更前の線

素案等の概要（都市再開発の方針）

構 成

- 1 都市再開発の方針
- 2 1号市街地
- 3 2項再開発促進地区

素案等の概要（都市再開発の方針）

1 都市再開発の方針

○ 鎌倉駅周辺地区

- ・ 古都の景観に配慮した駅前広場の整備、市庁舎現在地の利活用等の都市基盤施設の整備を図る。

○ 大船駅周辺地区

- ・ 社会情勢やその時代に合った整備手法により土地の高度利用の検討や都市基盤施設の整備を図る。

○ 深沢地域国鉄跡地周辺地区

- ・ 藤沢市村岡地区と連携を図りながら、新駅を中心としたスマートでコンパクトな未来志向かつ災害に強いまちづくりを推進するための都市基盤施設の整備を図る。

○ 既成市街地の鎌倉地域

- ・ 歴史的遺産等との調和を配慮しつつ都市基盤施設の整備を図る。

素案等の概要（都市再開発の方針）

2 一号市街地

既成市街地のうち、持続可能な市街地形成を図る都市構造の実現に向け、計画的な再開発が必要な市街地として、整備・改善を図ることを目的に指定する。

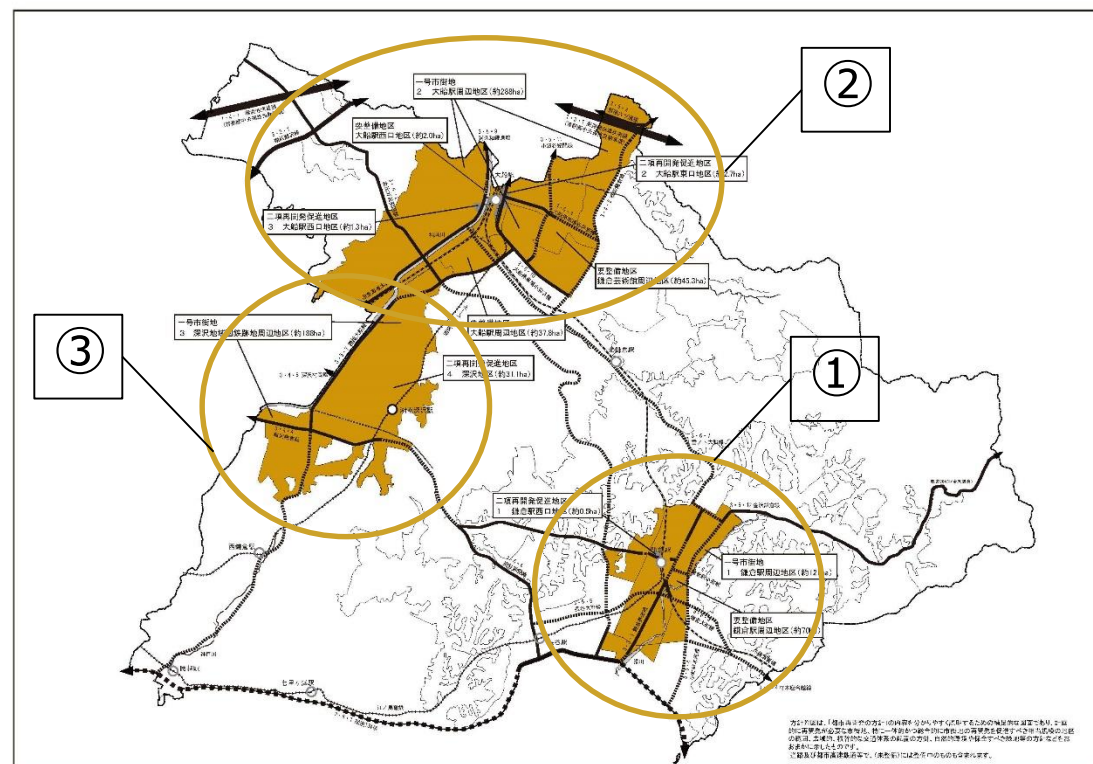
① 鎌倉駅周辺地区
(約121ha)

② 大船駅周辺地区
(約288ha)

③ 深沢地域国鉄跡地
周辺地区
(約188ha)

《凡例》

1号市街地



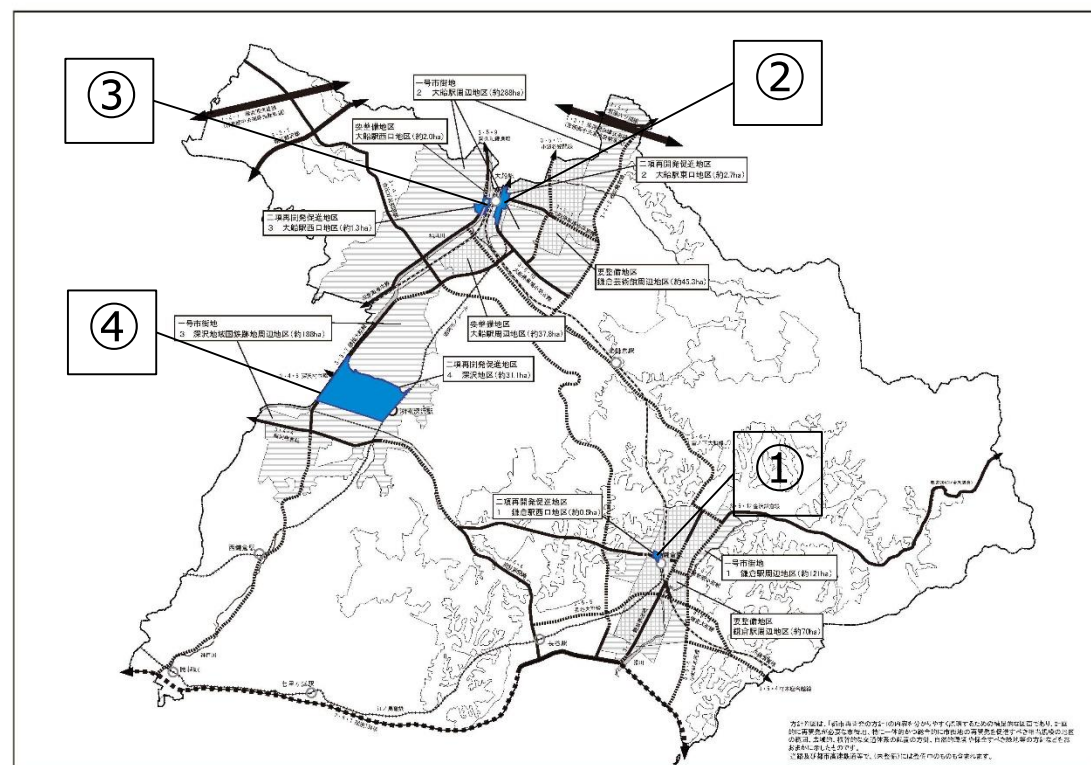
3 2項再開発促進地区

1号市街地のうち、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区として、再開発の実現を図ることを目的に指定する。

- ① 鎌倉駅西口地区
(約0.5ha)
- ② 大船駅東口地区
(約2.7ha)
- ③ 大船駅西口地区
(約2.0ha)
- ④ 深沢地区
(約31.1ha)

《凡例》

2 項再開発
促進地区



素案等の概要（住宅市街地の方針）

構 成

1 住宅市街地の開発整備の目標と整備開発の方針

素案等の概要（住宅市街地の方針）

1 住宅市街地の開発整備の目標と整備開発の方針

目標

- ・すぐれた歴史的・自然環境とゆとりある良好な住宅地で構成されており、これら鎌倉らしさを維持発展させていく地域特性をいかした住宅・住環境の保全と創造をめざす。

方針

- **良好な住宅地の環境保全と景観形成**
 - ・住民との協働により環境保全と景観形成を推進する。
 - ・都市基盤施設の整備、防災対策等により居住環境を整備する。
- **都市型住宅建設の推進**
 - ・市街地開発事業と併せて都市型住宅の建設を推進する。
- **コミュニティの活性化**
 - ・あらゆる関係者が協働し、コミュニティの活性化を図る。

今後の都市計画手続

R6.9.6 ~ 9.27

縦覧（閲覧）、
公述申出の提出

公述申出の受付済

R6.10.31

公聴会

時間：午後7時開始
会場：鎌倉市役所
第3分庁舎講堂
(鎌倉市御成町18番10号)

案の公告及び縦覧
意見書の提出

意見書の受付

R7年中の告示を想定

市都市計画審議会

県決定案件：諮問
市決定案件：付議

県都市計画審議会

県決定案件：付議

都市計画変更告示

第 8 回線引き見直しにおける基本的基準

令和 4 年12月

神奈川県 県土整備局 都市部 都市計画課

目 次

I 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等の決定又は変更 にあたっての基本方針	・ ・ ・	P. 1
1 基本方針策定の趣旨	・ ・ ・	P. 1
2 見直しの目標年次	・ ・ ・	P. 1
3 「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」に関する基 本方針	・ ・ ・	P. 2
（1）都市計画の方針	・ ・ ・	P. 2
ア 基本認識	・ ・ ・	P. 2
イ 基本理念	・ ・ ・	P. 4
ウ 都市計画の目標	・ ・ ・	P. 4
（2）区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針	・ ・ ・	P. 6
ア 区域区分の有無	・ ・ ・	P. 6
イ 区域区分の方針	・ ・ ・	P. 6
（3）主要な都市計画の決定の方針	・ ・ ・	P. 8
ア 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針	・ ・ ・	P. 8
イ 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針	・ ・ ・	P. 10
ウ 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針	・ ・ ・	P. 10
エ 自然的環境の整備又は保全に関する主要な都市計画の 決定の方針	・ ・ ・	P. 10
（4）都市防災に関する都市計画の決定の方針	・ ・ ・	P. 11
ア 火災対策	・ ・ ・	P. 11
イ 地震対策	・ ・ ・	P. 11
ウ 土砂災害対策	・ ・ ・	P. 11
エ 浸水対策	・ ・ ・	P. 11
オ 津波対策	・ ・ ・	P. 12
4 「都市再開発の方針」に関する基本方針	・ ・ ・	P. 12
5 「住宅市街地の開発整備の方針」に関する基本方針	・ ・ ・	P. 12
6 「防災街区整備方針」に関する基本方針	・ ・ ・	P. 13

Ⅱ 区域区分の決定又は変更にあたっての基本的基準	・ ・ ・	P. 14
1 見直しの目標年次	・ ・ ・	P. 14
2 区域区分の見直しに関する基本的基準	・ ・ ・	P. 14
（１）市街化区域の規模	・ ・ ・	P. 14
（２）市街化区域への即時編入	・ ・ ・	P. 14
（３）市街化調整区域への即時編入	・ ・ ・	P. 16
（４）市街化区域への編入を保留する場合（保留フレーム方式）	・ ・ ・	P. 17
（５）区域区分の随時見直し	・ ・ ・	P. 18
（６）留意事項等	・ ・ ・	P. 19

I 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等の決定又は変更にあたっての基本方針

1 基本方針策定の趣旨

都市計画は、都市内の限られた土地資源を有効に配分し、建築敷地、基盤施設用地、緑地・自然的環境を適正に配置することにより、農林漁業との健全な調和を図りつつ、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保しようとするものであり、個々の都市計画がそれぞれの役割を的確に担いつつ、一体として総合的に機能するものでなければならない。また、都市計画は、その目的の実現に時間を要するものであることから、将来の見通しに基づき、長期的な安定性をもって定められる必要がある。

このため、都市計画法第6条の2の規定に基づき、県が一の市町村を超える広域的見地から、区域区分をはじめとした都市計画の基本的な方針を定める、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」においては、県民に理解しやすい形で長期的な視点に立った都市の将来像を明確にし、その実現に向けての大きな道筋を明らかにしておくことが重要である。

また、既存の市街地の再整備や新たな住宅市街地の整備を計画的に進めていくために、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」とあわせて、都市再開発法の規定による「都市再開発の方針」、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法（以下「大都市法」という。）の規定による「住宅市街地の開発整備の方針」及び密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（以下「密集法」という。）の規定による「防災街区整備方針」を都市計画法第7条の2の規定に基づき適切に定めることが重要である。

少子高齢化・人口減少社会の本格化など社会経済情勢が変化し、気候変動の影響などによる災害が激甚化・頻発化する中、これらの都市計画を定めるにあたっては、まちづくりで主体的な役割を担う市町と、県全体の土地利用のあり方に関する意識を共有しながら、十分な連携・調整を図ることが必要であることから、次世代に引き継げる持続可能な魅力あふれる県土・都市づくりの実現に向けた県の基本的な考え方として、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等の決定又は変更にあたっての基本方針」を定め、本県における都市計画の方向性を示すものである。

なお、本方針は指定都市には適用しないものの、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等の決定又は変更にあたり、指定都市とは県全域に及ぶ広域的な課題や方向性等の共有や調整に努めることとする。

2 見直しの目標年次

見直しの目標年次は、2035（令和17）年とする。

3 「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」に関する基本方針

(1) 都市計画の方針

ア 基本認識

(ア) 少子高齢化の進行と人口減少社会の本格化

本県の人口推計では、県の総人口が2020（令和2）年頃をピークに減少に転じると予測されている。今後、少子高齢化の進行、人口減少社会の本格化や人口の地域的な偏在の拡大が見込まれており、この結果、生産性の低下、高齢単身世帯の増加、地域における様々な活動の担い手の減少、都市のスポンジ化などによる都市環境の悪化を招くとともに、コミュニティの維持を困難にさせることなども懸念される。

(イ) 気候変動、環境問題の顕在化

気候変動の影響などにより、自然災害の発生などが顕在化しており、温室効果ガス排出削減など気候変動への対応が国際的にも強く意識されている。

気候変動への取組みは、再生可能エネルギー利用など温室効果ガスの排出を抑制する「脱炭素社会」の実現に向けた「緩和策」、現在及び将来予測される影響に対処する豪雨・高潮対策などの「適応策」を地域の実情を踏まえて計画的に進める必要がある。

ヒートアイランド現象、里地里山の喪失、景観破壊など身近なレベルから、地球温暖化、生物多様性の損失など地球規模に至るまで、様々な環境問題が認識されている。

(ウ) 災害の激甚化・頻発化と安全・安心の意識の高まり

近年、激甚な水災害が全国各地で発生しており、今後も気候変動の影響による降雨量の増加などにより、更に風水害や土砂災害などが激甚化・頻発化することが懸念されている。また、南海トラフ地震、首都直下地震などの切迫も懸念されている。

このような災害に対しては、防災・減災対策をはじめ、防災意識社会の構築や都市復興に備えた事前準備などに取り組んでいくことが求められている。

また、過去の災害による甚大な被害を教訓に、災害のおそれのある区域の周知や警戒避難体制の整備を図るため、土砂災害、洪水、津波などの災害ハザードエリアに関する法令整備が行われ、今後も災害ハザード情報の充実が図られていくことが想定される。

さらに、新型コロナウイルス感染症の感染拡大により、人々の生活様式、働き方、暮らし方に対する意識や価値観が変化、多様化したことを受け、働く場所や住む場所の選択肢を増やし、提供していくことが重要となっている。

(エ) 国際化の進展と産業構造の転換

情報通信技術（以下「ICT」という。）の進展や高速交通網の充実などによって、人、モノ、情報が地域や国境を越えて自由に移動できるようになり、産業や経済のグローバル化が進んでいる。

また、今後、リニア中央新幹線の開業、羽田空港の機能強化、新東名高速道路の開通などにより、首都圏の産業などを支える拠点としての重要性が高まることが想定される。

そのような中、ICTの高度化などによりテレワークの導入が進むなど働き方が多様化するとともに、県民のライフスタイルはより一層多様化していくことが想定される。

(オ) 新技術のまちづくりへの展開

国が提唱しているSociety 5.0で実現する社会では、IoT（Internet of Things）ですべての人とモノがつながり、様々な知識や情報が共有され、今までにない新たな価値を生み出すとされている。

また、人工知能（AI）により、必要な情報が必要な時に提供されるようになるとともに、ロボットやドローン、自動運転車の技術、MaaS（Mobility as a Service）といった新しい概念や最先端のテクノロジーにより、少子高齢化、地方の過疎化、環境問題などにより生じる諸課題への対応が期待されている。

(カ) 既存ストックの老朽化、官民連携の進展

道路や河川などの既存ストックの老朽化が進んでおり、維持管理・更新に係る費用の増加などが懸念されている。一方、今後、人口減少などを背景に厳しい財政状況・財政制約が続くことが懸念されている。

また、地方分権改革の推進により市町村がまちづくりの主体になる一方、九都県市や山梨・静岡・神奈川の3県による広域連携が進められるとともに、民間資本を導入した官民連携による都市づくりが進展している。

このため、既存ストックの効率的な維持管理や利活用、エリアマネジメントなど多様な主体による都市づくり、持続可能な都市運営などが求められている。

(キ) 都市における自然的環境の整備・保全

都市における自然的環境は、植物とこれが存する空間と水系の複合機能により美しい景観を形成し、温室効果ガスの発生やヒートアイランド現象を緩和するとともに、災害時における避難路・避難場所等の形成や雨水の貯留浸透機能の発揮など防災性を向上させ、また、人々が身近に親しめる多様なレクリエーションや自然とのふれあいの場の創出、野生生物の生息・生育環境を形成し、生物多様性の保全に貢献するなど、様々な役割を果たしている。

このような自然的環境については、グリーンインフラの考え方を踏まえ

ながら、適切に整備・保全していくことが求められている。

イ 基本理念

今後の県土・都市づくりは、県民一人ひとりが生き生きとくらすことのできる活動の場にふさわしい価値・持続性を高めた魅力あふれる機能と空間を備える県土・都市づくりを目指し、かながわ都市マスタープランに掲げる「地域の個性を伸ばし、活力と魅力あふれる強靱な都市 かながわ」を基本理念とする。

県土・都市づくりにあたっては、「環境共生」と「自立と連携」の2つの県土・都市づくりの方向性を定め、県民・市町村との協働のもとに、総合的かつ計画的な都市づくりを展開していくものとする。

その際、SDGs（持続可能な開発目標）の理念を共有し、人口減少社会の本格化などを踏まえて「質的向上・県土の適切な利用と管理」、「スマートシティ化」、「ダイバーシティ（多様性）」、「レジリエンス（強靱性）」といった観点を重視しつつ、民間活力の活用、特区制度との連携なども図りながら、人を引きつける魅力あふれる都市づくりを進めていくものとする。また、地域の個性を生かし、選択と集中の徹底による社会資本整備、ストック効果の最大化、都市づくり関連制度の積極的な運用といった“都市を運営する”といった観点から進めることで、次の世代に引き継げる持続可能な魅力あふれる県土・都市づくりを実現していくものとする。

ウ 都市計画の目標

将来の県土・都市像である「地域の個性を伸ばし、活力と魅力あふれる強靱な都市 かながわ」の実現に向けて、これまでに整備されてきた既存ストックを賢く使うとともに、AI、IoTなど技術の進展を生かし、脱炭素化にも配慮しながら、地域の個性を磨きつつ地域の実情に応じてコンパクトで安全性が高い都市づくりと交流と連携による活力と魅力あふれる都市づくりを進め、安定・成熟した持続可能な社会とするため、次の目標を掲げて取り組んでいくこととする。その際、アフターコロナにおける働き方・暮らし方の多様化やデジタル技術の進展などの様々な社会の変化を都市づくりにおいても柔軟に受け止めて対応するとともに、脱炭素、流域治水プロジェクトの取組など県土で共通する広域的な課題についても共有しながら、都市づくりを進める必要がある。

（ア）集約型都市構造の実現に向けた都市づくり

本県では、これまで市街地の無秩序な拡大を防止してきており、市街地の人口密度は比較的高く維持されていることから、直ちに人口減少による都市構造の再編を要する段階にはない。しかしながら、今後本格化する少子高齢化・人口減少社会に備え、長期的な視点に立って、集約すべき拠点

の明示や市町による立地適正化計画などにより、引き続き、地域の実情に応じた集約型都市構造化に向けた取組を進める。

集約型都市構造の実現にあたっては、中心市街地を含めた既成市街地の活力維持が必要となっていることから、地域の実情に応じた様々な手法を活用しながら、拠点となる既成市街地の魅力向上を図るとともに、その効果を高めるために拠点間や拠点と周辺地域を結ぶ交通ネットワークの確保を常に意識しながら、脱炭素化にも資するまちづくりを進める。

また、県全体の人口減少が見込まれる中であっても、人口や産業の伸びが見込まれる地域等においては、災害ハザードエリアを考慮しながら、集約型都市構造化に寄与する区域に限定して新市街地の創出を図る。

(イ) 災害からいのちと暮らしを守る都市づくり

激甚化・頻発化する災害に対応するため、市町による立地適正化計画の策定過程などを通じて災害リスクの評価・分析を行い、集約型都市構造化の取組とあわせて、災害リスクを踏まえたまちづくりを目指すものとする。そのため、都市計画を定めるにあたっては、常に最新の災害ハザード情報を十分に把握しておくことが重要である。

さらに、各法令に基づく行為規制が行われている災害レッドゾーンについては、都市的土地利用を行わないことを基本的な考え方とし、県民のいのちと暮らしを守るため、防災対策工事や避難体制の整備等のこれまでのハード対策・ソフト対策に加えて、土地利用の面からも防災・減災に取り組む。

(ウ) 地域の個性や魅力を生かした活力ある都市づくり

今後、人口減少社会が本格化する中であっても、地方創生の観点から、地域の活力を維持・形成していくことが求められていることから、豊かな自然や歴史・文化、景観など地域の様々な個性や魅力を生かすとともに、ライフスタイルの多様化など社会情勢の変化にも対応した活力ある都市づくりに向けて、都市計画制度を活用しながら柔軟に対応していくものとする。

(エ) 循環型、脱炭素型、自然共生型の都市づくり

本県の豊かな自然は、地域の個性や魅力を形づくっているものの、気候変動の影響や都市化の進展などにより、本来自然が有する浄化や循環などの機能の低下が懸念され、地球温暖化対策などへの対応や自然的環境の整備・保全の必要性が高まっている。このため、環境負荷の少ない循環型、脱炭素型の社会を目指すとともに、自然と共生する持続可能で魅力ある都市づくりに向けて、グリーンインフラの考え方も踏まえながら、防災・減災、地域振興、環境など多面的な機能を有する都市内の農地や緑地等を適切に整備・保全する。

(オ) 広域的な視点を踏まえた都市づくり

都市計画に関する決定権限が市町へ移譲され、広域的な課題に県と市町が連携して取り組むことの必要性が高まっていることから、広域的な緑地の配置や流域治水プロジェクトの取組など都市計画区域を超える課題や、災害ハザードエリアにおける土地利用、脱炭素など各都市計画区域で共通する課題については、広域的な都市の将来像を共有しながら、対応していくものとする。

(2) 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針

ア 区域区分の有無

(ア) 首都圏整備法第2条第4項に規定する近郊整備地帯

都市計画法第7条第1項第1号イに基づき、区域区分を定めるものとする。

(イ) その他の地域

区域区分は、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図る必要がある区域を定めるもので、その設定にあたっては、当該都市計画区域の地形その他の地理的条件、人口の増減及び分布の変化並びに今後の見通し、工業、商業その他の産業の業況及び今後の土地需要の見通し、土地利用の現況、災害のおそれのある区域、都市基盤の整備状況、大規模プロジェクト等の有無等を勘案し、市街地の拡大の可能性、良好な環境を有する市街地の形成及び緑地等自然的環境の整備又は保全への配慮の視点から、適切に判断するものとする。

イ 区域区分の方針

(ア) 基本認識

本県における区域区分は、昭和45年に当初決定を行い、その後7回の見直しを経て、現在に至っている。区域区分はこの間、市街地の無秩序な拡大を計画的に制御し、スプロール化の防止や自然的環境の保全等に貢献するとともに、既成市街地の高度利用や土地区画整理事業等による計画的な市街地形成に大きな役割を果たしてきたものである。

このように区域区分は、都市計画の根幹を成すものであることから、その見直しにあたっては、集約型都市構造化に向けた取組や災害リスクへの対応を踏まえつつ、市街地の拡大の可能性、良好な環境を有する市街地の形成及び緑地等の自然的環境の整備又は保全への配慮を十分に勘案し、個々の都市計画が総体として、一体性を確保するように定める必要がある。

(イ) 基本理念

区域区分の見直しは、多様な地域特性を踏まえ、市街地の量的な拡大を計画的に制御するという従来からの役割に加え、都市全体の質的な充実に

向けた方針を示すという役割を担う必要があることに配慮しつつ、都市計画区域全域にわたる適正で合理的な土地利用の実現と効率的で質の高い都市整備の推進を目的として行うものとする。

(ウ) 基本方針

県の総合計画及びかながわ都市マスタープラン等の基本的方向並びに都市計画基礎調査の集計解析結果等を勘案するとともに、都市計画法及び都市再生特別措置法の改正などを踏まえ、次の方針に基づいて区域区分の見直しを行うものとする。

- a 区域区分については、区域区分の設定又は変更の有無にかかわらず、すべての都市計画区域について見直すものとする。
- b 区域区分の見直しは、人口や産業の適正な配置による活力ある地域生活圏の形成、自然的環境の保全及び農林漁業との調和、成熟社会に対応した都市の再構築、環境と共生した持続可能な都市の形成を図りつつ、安全で住みよく暮らしやすい生活環境の確保と、質の高い効率的な都市整備の推進を目標として各都市の特性及び市街化の動向等を踏まえて行うものとする。
- c 市街化区域の土地については、市街地整備に関する地域別の構想を明らかにするほか、立地適正化計画の策定を通じて居住・都市機能を誘導する区域を明らかにすることなどにより、質の高い住環境の形成、防災性の向上、既成市街地の高度利用、中心市街地の活性化、良好な市街地環境の保全、低・未利用地の有効利用、都市機能の集約化、都市の脱炭素化など、計画的な市街地整備の促進に努めるものとする。
- d 市街化区域への編入は、自然的環境の保全と創造に配慮するとともに、原則として、団地規模がおおむね10ヘクタール以上の集団的優良農用地等を含めないなど、優良農用地の保全等の面から農林漁業との調和を図りつつ行うこととし、計画的な市街地整備が確実な区域について行うものとする。
- e 市街化区域の規模は、人口、世帯数及び産業等の長期的な見通し並びに都市の将来像を踏まえ、新たな産業施策や都市施設の整備水準、良好な市街地の形成などに配慮しつつ適正に想定するものとし、いたずらに拡大することのないよう努めるものとする。
- f 当該都市計画区域における人口や産業の推計から、目標年次において必要とされる市街地の面積(フレーム)の一部を保留する制度を活用し、計画的な市街地整備の具体化にあわせて、随時区域区分の見直しを行うことができるものとする。
- g 優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域として、新たに市街化区域に編入する場合又は保留区域を設定する場合にあっては、土砂、津波、洪水等の災害リスクを勘案した上で、集約型都市構造化に寄与する区域

を検討するとともに、秩序ある都市形成に支障を及ぼさないと認められる区域に限ることとする。

また、あわせて中心市街地の活性化対策や既成市街地の再編整備、空洞化対策等を検討し、都市再開発の方針等へ積極的に定めるものとする。

- h 市街化調整区域の土地については、市街化の抑制を基調とし、既存集落等における土地利用の実態等を踏まえ、地区計画等を活用しながら、必要に応じてその適正化に努めるものとする。
- i 市街化調整区域に接する傾斜地山林等の自然的環境が残された市街化区域の土地で、計画的な市街地整備の予定がなく、当分の間市街化が見込まれない場合は、自然的環境の保全の観点から、極力市街化調整区域への編入を行うものとする。
- j 市街化調整区域に接する市街化区域の土地で、各法令に基づく行為規制が行われている災害レッドゾーンが含まれており、かつ、計画的な市街地整備の予定がなく、当分の間市街化が見込まれない場合は、災害リスクを回避する観点から、地域の実情も踏まえ、調整が整ったところから、市街化調整区域への編入を進めるものとする。
- k 地域の実情に応じた集約型都市構造化に向けた取組を進めていく中において、市街化区域内の市街地縁辺部に生じる未利用地は、土地利用の適正化の観点から、必要に応じて、市街化調整区域への編入を行うものとする。

(3) 主要な都市計画の決定の方針

「地域の個性を伸ばし、活力と魅力あふれる強靱な都市 かながわ」を実現するため、「環境と共生した安全性の高い県土の形成」と「自立と連携による活力と魅力あふれる県土の形成」の2つを県土・都市づくりの方向性として、都市づくりの各施策を総合的、一体的に展開していくものとする。

施策展開にあたっては、選択と集中による社会資本整備、他の都市計画区域との広域調整、関連部局と連携した横断的な検討による防災機能の強化、既成市街地の再編、都市機能の集約及び交通ネットワークの充実を図るものとする。

ア 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

(ア) 市街化区域の土地利用の方針

市街化区域については、広域都市計画圏域及び都市計画区域における将来の都市像を踏まえ、各都市計画区域における今後の土地利用の方向性を検討し、計画的な市街地整備を推進するものとする。

この際、かながわ都市マスタープランに位置付けられた都市拠点等の整備の推進、市町村マスタープランに基づく拠点整備の推進に配慮し、地域の個性と魅力を伸ばすとともに、これらの拠点形成に必要な都市機能を誘導するなど、集約型都市構造化に向けた土地利用を図るものとする。さら

に、市街地に残された自然的環境や都市景観を保全するとともに、緑の創出等にも配慮しながら、環境と共生した都市づくりを目指すものとする。

これらの土地利用にあたっては、神奈川県土地利用基本計画などの総合的な土地利用計画に基づき、農地を含む自然的土地利用と都市的土地利用との調和が図られるように計画するものとする。さらに、市町による立地適正化計画の策定過程などを通じて、災害リスクの評価・分析を行ったうえで、災害ハザードエリアで今後も都市的土地利用を行う必要がある区域は、地域の実情に応じて、ハードやソフトの防災・減災対策を通じて災害リスクの低減を図るものとし、用途地域や地区計画などの都市計画の活用も視野に入れながら、対応していくものとする。

また、広域的な緑地の配置、流域治水プロジェクトの取組、産業施設の戦略的立地などの広域的な視点に配慮しつつ、市街地の地域特性に応じた、きめ細やかな土地利用の規制・誘導、空き地などの低・未利用地の有効活用、大規模集客施設の立地誘導、災害リスクを踏まえた土地利用、都市の脱炭素化などを積極的に検討し、用途地域をはじめとした地域地区を適切に活用しながら、都市機能の維持・向上に努めるものとする。

なお、非線引き都市計画区域内の用途地域が定められている区域における土地利用の方針については、この「市街化区域の土地利用の方針」によるものとする。

(イ) 市街化調整区域の土地利用の方針

市街化調整区域については、市街化の抑制を基調とし、農林漁業との調和を図り、良好な自然環境の保全を図るものとする。

また、農地を含む自然的土地利用と都市的土地利用の混在、幹線道路沿道における無秩序な施設立地、農村集落の活力の低下や自然環境の喪失などの課題がある若しくは課題が発生すると予測される地域については、災害リスクも考慮したうえで、地区計画等の活用により、農地や緑地等有する生態系機能にも配慮した自然的環境の保全と市街化調整区域の性格の範囲内での一定の都市的土地利用を一体的に図っていくなど、地域の実情に応じた、きめ細かな土地利用の整序を図るものとする。

(ウ) 用途地域無指定区域の土地利用の方針

非線引き都市計画区域内の用途地域無指定区域については、優良な農地など農林漁業との健全な調和を図るとともに、良好な自然的環境の保全・活用を図るものとする。

また、計画的な都市的土地利用の実現を図る場合には、特定地域土地利用計画との整合のもと、良好な地域景観や生活環境を維持するとともに、周辺の自然的環境にも配慮し、災害リスクも考慮したうえで、農林漁業と調和したゆとりある集落の形成のため、用途地域、地区計画、特定用途制限地域等を定めるなど、計画的かつ適正な土地利用を図るものとする。

イ 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針

都市を取り巻く社会経済状況が大きく変化していくなか、交通ネットワークの充実など都市施設の整備にあたっては、広域都市計画圏域の目指すべき都市像を踏まえるとともに、集約型都市構造化に向けた土地利用と整合を図る必要がある。

個々の都市施設の整備にあたっては、今後の人口減少、高齢化、投資余力の低下等を踏まえ、産業、環境、防災等の広域的課題への対応など、重要性や緊急性などを考慮しつつ、地域の個性や魅力を伸ばすため、選択と集中による整備を進めるものとする。

また、都市施設の整備にあたっては、環境負荷の低減やグリーンインフラの活用なども考慮しながら、関連施策と連携を図るものとする。

さらに、都市計画決定後、長期にわたり事業に着手していない都市計画施設が存在することを踏まえ、都市全体における都市計画施設について、社会経済状況の変化に的確に対応するよう、適時適切な見直しを図るものとする。

ウ 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針

中心市街地の活性化、質の高い住環境の形成及び優良な住宅の供給、密集市街地の整備改善、産業系市街地の創出及び災害に強い都市構造の形成などに向けて、都市基盤整備と連携した計画的な市街地整備を図るものとする。

また、市街地開発事業とともに、任意建替、リノベーション、公共交通や歩行者空間の充実、公共空間の再構築・利活用、エリアマネジメント活動などの多様な手法を組み合わせながら、「居心地が良く歩きたくなる」まちなかを創出し、魅力的なまちづくりを進めるものとする。

さらに、高齢者や障害者など、だれもが自由に活動できるノーマライゼーションの理念に基づいたユニバーサルデザインの施設整備、都市の脱炭素化の推進、市街地内緑地の保全・活用など、既存ストックを最大限活用しながら、人と環境にやさしい市街地の整備を図るものとする。

なお、市街地整備の実施にあたっては、良好な市街地環境の形成を図るため、特別用途地区、高度利用地区及び地区計画等を積極的に活用するものとし、必要に応じて適切な用途地域への変更を行うものとする。

さらに、都市計画決定後、長期にわたり事業に着手していない市街地開発事業が存在することを踏まえ、社会経済状況の変化に的確に対応するよう、適時適切な見直しを図るものとする。

エ 自然的環境の整備又は保全に関する主要な都市計画の決定の方針

循環型、脱炭素型、自然共生型の都市づくりを実現するため、都市の単位

である都市計画区域を超え、更には、広域都市計画圏域をも超える河川流域や丘陵地の連なりにも着目し、水とみどりのネットワークの形成や、公園緑地等の都市施設の適切な配置などを示し、災害リスクの低減、生物多様性の向上、コミュニティの創出などの多面的な効果が期待されるグリーンインフラの活用なども考慮しながら、計画的な自然的環境の整備又は保全に努めるものとする。この際、都市緑地法に基づく緑の基本計画等との整合性に配慮し、主要な緑地の配置の方針や確保目標等を適切に定めるものとする。

(4) 都市防災に関する都市計画の決定の方針

都市防災は、火災、地震、浸水、津波などへの対応を検討するとともに、それらの複合災害についても配慮する必要がある、災害リスクの評価・分析を行ったうえで、地域の実情に応じた土地利用規制やグリーンインフラの活用など、ハード対策とソフト対策による多面的かつ総合的な防災・減災対策を行うことが必要である。

また、大規模な地震災害や最大クラスの津波災害などへの備えとして、あらかじめ都市復興に係る事前の取組を推進する必要がある。

こうしたことから、地域防災計画や都市防災基本計画等を踏まえつつ、次に掲げる視点から安全、安心な都市づくりを推進するものとする。

ア 火災対策

公園、緑地、道路等の延焼防止機能を持つ空間の確保、木造密集市街地の整備改善、建築物の不燃化等により、延焼防止対策を推進するものとする。

イ 地震対策

老朽建築物の建替え促進、並びに都市公園、道路及び河川その他の都市施設の整備推進、ライフラインの耐震化等、様々な観点から総合的に地震対策を推進するものとする。

ウ 土砂災害対策

対策工事等のハード整備や避難対策、居住機能の誘導などのソフト施策に取り組むなど、ハード・ソフトの両面から対応するとともに、計画的な土地利用の推進などにより、土砂災害による被害を未然に防止する対策を推進するものとする。

エ 浸水対策

河川のはん濫を防ぐための河川整備、内水のはん濫を防ぐための下水道整備及び計画的な土地利用の推進などにより、流域全体で総合的な浸水対策を推進するものとする。

オ 津波対策

最大クラスの津波には、いのちを守ることを最優先とし、自助・共助・公助による減災の考えを基本として、総合的な津波対策を推進するものとする。

また、内陸地域から被災地域への応援などを視野に入れて、県全体での広域的な対策を推進するものとする。

数十年から百数十年に一回程度発生する規模の津波には、海岸保全施設で防ぐことを基本に津波対策を推進するものとする。

4 「都市再開発の方針」に関する基本方針

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針において示された当該都市の将来像と現況の土地利用が著しく異なる地区や、低・未利用地など土地の合理的な高度利用を図るべき地区など、計画的な再開発が必要な市街地のうち、特に一体的かつ総合的に再開発を促進すべき地区について、都市再開発の方針を積極的に定めるものとする。

また、市街地再開発事業を予定する地区だけでなく、土地区画整理事業、公共施設整備等の各種事業や再開発等促進区を定める地区計画等の活用を検討する地区においても、同様とする。

都市再開発の方針を定めるにあたっては、中心市街地の活性化、木造密集市街地の整備改善、都市の脱炭素化、災害リスク及び集約型都市構造化に向けた取組などに配慮するものとする。

なお、既に都市再開発の方針を策定済みの都市計画区域においては、その内容を事業の進捗等を踏まえて見直すとともに、未策定の都市計画区域においては積極的に定めるよう努めるものとする。

5 「住宅市街地の開発整備の方針」に関する基本方針

良好な住宅市街地の整備又は開発を推進し、良好な居住環境の整備改善等を図るため、大都市法に基づく住宅市街地の開発整備の方針を適切に定めるものとする。その際、都市の脱炭素化、災害リスク、集約型都市構造化、空き家・空き地対策、居住コミュニティの創出・再生に向けた多世代居住のまちづくりなどに配慮するものとする。

既に住宅市街地の開発整備の方針を策定済みの都市計画区域においては、その内容を事業の進捗等を踏まえて見直し、未策定の都市計画区域においては、積極的に定めるよう努めるものとする。

なお、住宅市街地の開発整備の方針を決定又は変更する場合には、住宅・宅地担当部局だけでなく、農林部局や道路整備計画等との調整の観点から道路管理者とも事前に調整を行うものとする。

6 「防災街区整備方針」に関する基本方針

密集市街地について計画的な再開発又は開発整備により防災に関する機能の確保が必要とされる場合には、防災街区整備方針を定めるものとする。

既に防災街区整備方針を策定済みの都市計画区域においては、その内容を事業の進捗等を踏まえて見直すとともに、未策定の都市計画区域においては、市街地区域内の密集市街地について、計画的な再開発や開発整備を進めるために当該方針を定めるよう努めるものとする。

防災街区整備方針を定めるにあたっては、区域の防災機能の確保の観点から、必要に応じて、防火地域等をあわせて指定することを検討するとともに、地域防災計画との調整の観点から地域防災計画担当部局と十分調整を行うものとする。

また、防災再開発促進地区の指定にあたっては、密集法に基づく建替計画の認定や延焼等危険建築物に対する除却勧告等、さらには密集住宅市街地整備促進事業等による地区の整備と密接に関連することから、住宅・建築担当部局と調整するとともに、火災・災害対策との調整の観点から当該地区を管轄する消防長とも十分調整を行うものとする。

Ⅱ 区域区分の決定又は変更にあたっての基本的基準

1 見直しの目標年次

見直しの目標年次は、2035（令和17）年とする。

2 区域区分の見直しに関する基本的基準

区域区分の見直しは、「Ⅰ 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等の決定又は変更にあたっての基本方針」3（2）イ「区域区分の方針」を踏まえ、次の（1）から（5）の基準に基づき、行うものとする。

なお、本基準は指定都市には適用しない。

（1）市街化区域の規模

市街化区域の規模は、当該都市計画区域の目標年次の人口、世帯及び産業等の見通しに基づき、次に掲げる措置により、住宅用地、工業用地及びその他の用地の必要面積を想定し、その範囲内で設定するものとする。

なお、その他の用地とは、建築敷地となる住宅用地や工業用地以外の道路、公園、緑地等の都市施設用地、公共施設用地、商業用地などの用地とする。

ア 住宅用地及びその他の用地の規模の想定にあたっては、既成市街地の人口密度、世帯人員、土地利用の現況、地形その他の地理的条件等を勘案するとともに、集約型都市構造化及び地域の実情に配慮した適正な将来人口密度等を想定して行うものとする。

イ 工業用地及びその他の用地の規模の想定にあたっては、既成市街地の土地利用の現況、地形その他の地理的条件等を勘案するとともに、集約型都市構造化、当該都市計画区域及びその周辺における工業用地等の需要の動向及び新たな産業施策を考慮し、今後必要となる規模の工業生産及び流通業務、その他の産業活動が円滑に行われるよう配慮するものとする。

（2）市街化区域への即時編入

区域区分の見直しに際して、市街化調整区域を市街化区域に編入するにあたっては、次の基準に基づき、農林漁業との必要な調整を行った上、区域区分の変更を行うものとする。

ア 「すでに市街地を形成している区域（既成市街地）」として市街化区域に編入できる区域は、（ア）に該当し、かつ、（イ）から（エ）のいずれかに該当する区域とする。

（ア）既決定の市街化区域に接する区域

（イ）令和2年国勢調査により人口集中地区になっている区域（建築物の建っていない区域は除く。）

（ウ）既に開発整備された区域で、地区計画の決定等によりその環境が保全されると認められる区域

(エ) 道路整備、河川改修等により、区域決定境界の地形地物等が変更された区域

イ 「優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域（新市街地）」として市街化区域に編入できる区域は、次のすべてに該当する区域とする。

ただし、新市街地としての市街化区域への編入については、前記（１）で設定した市街化区域の規模が、既決定の市街化区域の面積を超えている場合に行うものとする。

なお、他の基準に基づく区域区分の変更をあわせて行う場合には、当該変更による面積の増減を反映させた面積を、既決定の市街化区域の面積とみなすものとする。

さらに、計画的な市街地整備を担保するため、目標年次における必要な市街化区域の面積のすべてを市街化区域に編入することは要しないものとし、その一部を保留することができるものとする。その場合の基準は別途（４）で定める。

(ア) 既決定の市街化区域に接する区域

(イ) 市町村マスタープラン等にその必要性が位置付けられている区域

(ウ) 土地区画整理事業や開発行為等、計画的な市街地整備が確実に行われる区域

(エ) 周辺の都市化の状況、都市施設の整備状況、土地利用の状況等を勘案し、住宅用地及びその他の用地にあっては駅等の拠点周辺地域、工業用地及びその他の用地にあってはインターチェンジ周辺の幹線道路沿道など、その位置が当該都市計画区域の適正かつ合理的な土地利用の実現、効率的で質の高い都市整備の推進及び集約型都市構造化に寄与すると認められる区域

(オ) 原則として、団地規模がおおむね10ヘクタール以上の集団的優良農用地等を含まないこと。

(カ) 原則として、土砂災害特別警戒区域、津波災害特別警戒区域、災害危険区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域及び浸水被害防止区域を含まないこと。

ウ 既決定の市街化区域に接していない区域（以下「飛地」という。）を市街化区域に編入しようとする場合については、次のいずれかに該当する場合に限り、前記ア（ア）及びイ（ア）の規定を適用しない。

(ア) 土地区画整理事業や開発行為等、計画的な市街地整備が確実に行われる区域又はこれらの区域とその周辺の既存集落を一体とした区域で、その面積がおおむね50ヘクタール以上である場合

(イ) 前記ア（ウ）に該当する区域で、その面積がおおむね50ヘクタール以上である場合

(ウ) 前記（ア）及び（イ）の規定にかかわらず、当該区域の住宅用地及び工業用地の適地としての特性を勘案し、県土の合理的利用を確保するために

必要な場合であって、かつ、次に掲げる要件のいずれかに該当する区域については、20ヘクタール以上を目途として市街化区域に編入できるものとする。

なお、当該区域と一体的に市街地を形成することとなる、計画的な市街地整備が確実に行われる区域をあわせて市街化区域に編入する場合は、その面積の合計が20ヘクタール以上を目途とする。

- a インターチェンジ、鉄道新駅、大学等の公共公益施設（都市施設となるものについては都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に位置付けられたものに限る。）と一体となる住居、工業、研究業務、流通業務等の適地で計画的な市街地整備が確実に行われる区域
- b 鉄道既存駅周辺、温泉その他の観光資源の周辺の既に市街地が形成されている区域で、計画的な市街地整備が確実に行われる区域
- c 役場周辺又は旧役場周辺であって公共公益施設とともに既に市街地が形成されている区域で、計画的な市街地整備が確実に行われる区域
- d インターチェンジ周辺の整備済み又は整備中の幹線道路沿道で、工業用地及びその他の用地としての計画的な市街地整備が確実に行われる区域

エ ア及びイに掲げる区域のほか、市街化区域に編入できる区域は、公有水面埋立法による埋立地のうち、竣功認可を了した区域とする。（港湾区域内における埋立地にあつては、竣功認可をおおむね3年以内に受けることが確実にある区域を含む。また、農用地造成を目的としたものを除く。）

（3）市街化調整区域への即時編入

次のアからウの全てに該当し、かつ、エからカのいずれかに該当する区域及び前記（2）ア（エ）に該当する区域については、市街化調整区域に編入できるものとする。

なお、計画的な市街地整備を前提として市街化区域に編入したものの、社会経済情勢の変化等により、市街地整備の見通しが立たない区域についても同様とする。

ア 上位計画においてその方向性が位置づけられている区域

イ 既決定の市街化調整区域に接する区域

ただし、周辺地域の計画的市街地形成に支障がない規模として、おおむね5ヘクタール以上（農地にあつては2ヘクタール以上）の区域にあつてはこの限りではない。

ウ 当該区域周辺の市街化区域において、一体的かつ計画的市街地整備を図るうえで支障を及ぼさない区域

エ 現に市街化されておらず計画的な市街地整備の見通しのない区域で、当分の間営農が継続されることが確実にある農地、又は傾斜地山林等の自然的環

境が残された土地の区域

オ 各法令に基づく行為規制が行われている災害レッドゾーンで、将来的に都市的土地利用を行う見通しがない区域

カ 将来的に都市的土地利用を行う見通しがなく、集約型都市構造化に寄与すると認められる未利用地の区域

(4) 市街化区域への編入を保留する場合（保留フレーム方式）

前記（2）イの規定により目標年次に必要とされる市街化区域の一部を保留する場合の基準は、次のとおりとし、原則として特定保留区域に位置づけるものとする。

ア 特定保留区域を設定する場合

次のすべてに該当すること。

（ア）市町村マスタープラン等に位置づけがあり、かつ、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に位置づけること。

（イ）計画的な市街地整備の位置及び区域が明らかであること。

（ウ）周辺の都市化の状況、都市施設の整備状況、土地利用の状況等を勘案し、住宅用地及びその他の用地にあっては駅等の拠点周辺地域、工業用地及びその他の用地にあってはインターチェンジ周辺の幹線道路沿道など、その位置が当該都市計画区域の適正かつ合理的な土地利用の実現、効率的で質の高い都市整備の推進及び集約型都市構造化に寄与すると認められる地域であること。

（エ）既決定の市街化区域に接する一団のまとまりのある土地の区域であること。

ただし、前記（2）ウの基準に該当する飛地の場合は、既決定の市街化区域に接することを要しない。

（オ）既に計画的な市街地整備の検討が行われており、地権者のおおむねの同意が得られていること。

（カ）農林漁業との必要な調整が図られていること。

（キ）原則として、団地規模がおおむね10ヘクタール以上の集団的優良農用地等を含まないこと。

（ク）原則として、土砂災害特別警戒区域、津波災害特別警戒区域、災害危険区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域及び浸水被害防止区域を含まないこと。

イ 例外的に一般保留フレームを設定する場合

ア（イ）及び（オ）の基準には該当しないものの、県及び当該市町が必要と認め、そのおおむねの地域が適切であると県が判断した場合に限り、一般保留フレームを設定できるものとする。

この場合においても、上記ア（ウ）の基準に適合するよう、都市計画区域の

整備、開発及び保全の方針にそのおおむねの地域を位置づけ、さらにその必要性、土地利用の方向性等についても位置づけること。

(5) 区域区分の随時見直し

ア 保留区域等の市街化区域への編入にあたっては、次の基準に基づき、随時、区域区分の変更を行うことができるものとする。

(ア) 特定保留区域については、土地区画整理事業等の計画的な市街地整備の見通しが明らかであり、農林漁業との必要な調整を了した区域を市街化区域に編入できるものとする。

なお、原則として、設定した特定保留区域の全域を一括して市街化区域に編入するものとする。

ただし、特段のやむを得ない事情により段階的に市街化区域への編入を行う場合は、次の全てに該当すること。

- a 特定保留区域の全体の整備計画が定められており、目標年次までに全域の市街化区域編入が完了すると見込まれること。
- b 先行的に市街化区域に編入しようとする区域(以下「先行区域」という。)は、既決定の市街化区域に接するおおむね5ヘクタール以上の区域とする。ただし、当該特定保留区域が飛地として設定されたものである場合には、先行区域が前記(2)ウの基準に該当するものであること。
- c 先行区域の区域界は、原則として都市施設又は幅員9メートル以上の主要街路とする。
- d 先行区域内における公共施設の整備水準は、先行区域の面積に応じて適切に定めるとともに、特定保留区域の全体の整備計画とも整合が図られたものとする。

(イ) 一般保留フレームについては、そのフレームの範囲内において、次のすべてに該当する区域を市街化区域に編入できるものとする。

- a 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に位置づけられたおおむねの地域の内、その位置が当該都市計画区域の適正かつ合理的な土地利用の実現、効率的で質の高い都市整備の推進及び集約型都市構造化に寄与する区域
- b 既決定の市街化区域に接する区域又は飛地の場合には、前記(2)ウの基準に該当する区域で、相当程度の規模を有している区域
- c 土地区画整理事業等の計画的な市街地整備の見通しが明らかであり、農林漁業との必要な調整を了した区域

イ 前記(2)エの基準に該当し、必要な調整を了した区域については市街化区域に編入できるものとする。

ウ 前記(3)に該当する区域で、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に位置付けがあり、農林漁業との必要な調整を了した区域については、市街

化調整区域に編入できるものとする。

(6) 留意事項等

- ア 市街化調整区域を市街化区域に編入するにあたっては、かながわ都市マスタープラン等を踏まえ、将来にわたって保全すべき傾斜地山林等の自然的環境が残された土地について配慮するものとする。
- イ 市街化調整区域を市街化区域に編入するにあたっては、目標とする市街地像にふさわしい土地利用を誘導するため、用途地域を適切に指定し、地区計画の活用に努めるとともに、必要に応じて特別用途地区等の地域地区や都市施設を適切に定めるものとする。
- ウ 市街化区域を市街化調整区域に編入するにあたっては、その目的にあわせて、用途地域の変更、特別緑地保全地区の指定などを適切に行うものとする。

第8回線引き見直しにおける基本的基準の概要

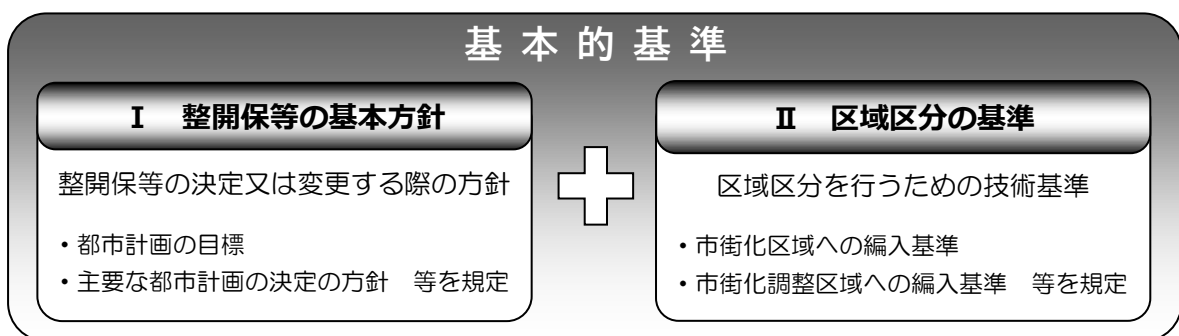
1 趣旨

県では、計画的な市街地の形成を図り、持続可能な魅力ある県土づくりを目指すため、「線引き見直し」(【用語解説】参照)を定期的に行っています。

「基本的基準」は、定期的な見直しに当たり、県の基本的な考え方や見直しの基準を示すものであり、このたび、第8回線引き見直しに向けて、社会経済情勢の変化を踏まえるとともに、学識経験者や市町の意見を聞いた上で、この基準を策定しました。

2 基本的基準の構成

基本的基準の構成は、次のとおりです。



3 基本的基準の主な内容

I 整開保等の基本方針

目標年次や都市計画の目標のほか、これを踏まえた主要な都市計画の決定の方針などを示しています。

○ 目標年次

第8回線引き見直しの目標年次は、2035（令和17）年とする。

○ 都市計画の目標

ア 集約型都市構造の実現に向けた都市づくり

本格化する少子高齢化・人口減少社会に備え、引き続き、地域の実情に応じた集約型都市構造化に向けて取組を進める。

イ 災害からいのちと暮らしを守る都市づくり

災害リスクの評価・分析を行い、災害リスクを踏まえた都市づくりを目指すとともに、土地利用の面からも防災・減災に取り組む。

ウ 地域の個性や魅力を生かした活力ある都市づくり

コロナを契機としたライフスタイルの多様化など、社会情勢の変化に対応し、地域の個性・魅力を生かした活力ある都市づくりを目指す。

エ 循環型、脱炭素型、自然共生型の都市づくり

自然的環境を適切に整備・保全し、環境負荷の少ない、自然と共生した持続可能で魅力ある都市づくりを目指す。

オ 広域的な視点を踏まえた都市づくり

都市計画区域を超える広域的な課題等については、県と市町が連携して、将来の都市像を共有しながら対応する。

Ⅱ 区域区分の基準

市街化区域や市街化調整区域への編入基準などを示しています。

○ 市街化区域に編入できる区域

- ・ 目標年次における人口や産業の見通し等に基づき、計画的な市街化が図られる区域（集約型都市構造化に資する区域に限定）
- ・ 既に開発整備されていることなどにより、既に市街地を形成している区域 など

○ 市街化調整区域に編入できる区域

- ・ 営農が継続されることが確実な農地や傾斜地山林等の自然的環境が残された区域
- ・ 将来的に都市的土地利用を行う見通しがない災害リスクの高い区域 など

※ その他、位置及び規模など一定の条件を満たす必要があります。

【ご注意】

政令指定都市（横浜市、川崎市及び相模原市）は、線引き見直しに係る都市計画決定権限を有していることから、政令指定都市にこの基本的基準は適用しません。

【用語解説】

■線引き見直しとは■

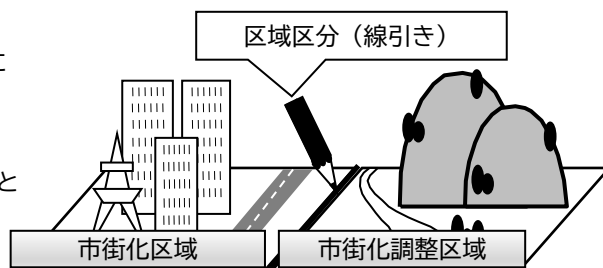
線引き見直しは、おおむね 10 年後の将来人口予測のもと、都市計画区域について「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」（整開保^{※1}）などを都市計画に定め、無秩序な市街化を防止するため、都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に区分する（区域区分^{※2}）ものです。県では、これまで昭和 45 年の当初線引き以降、平成 28 年までに 7 回の見直しを行っています。

※ 1 整開保

都市計画の目標、区域区分の決定の有無、主要な都市計画（土地利用、道路や公園等の都市施設整備、自然的環境の保全など）の決定の方針などを定める都市計画です。

※ 2 区域区分

無秩序にまちが広がらないように、一定のルールに基づいて建物の建築などを制限していくため、都市計画区域をすでに市街地になっている区域や計画的に市街化していく区域である「市街化区域」と市街化を抑制する区域である「市街化調整区域」の 2 つに区分する都市計画です。



30,000 平方メートル以上の開発行為について

目次

計画概要	1
位置図	2
土地利用計画図	3
立面図	4 ~ 6
現地写真	7 ~ 13

計画概要

1. 事業計画名称 (仮称) 鎌倉市梶原計画
2. 建設地 神奈川県鎌倉市字古川 240 番 3 外 5 筆、梶原字外耕地 115 番 3 一部、梶原字外耕地 115 番 6 一部 (地番)
3. 地域・地区 工業地域 容積率：200% 建ぺい率：60% 日影規制なし
4. 建物用途 共同住宅 (652 戸)・商業施設
5. 構造・規模
 【共同住宅】鉄筋コンクリート (RC) 造 地上 7 階 地下 0 階 1 棟 付属棟 23 棟 高さ 20.00 m
 【商業施設】鉄骨造 (S) 造 地上 3 階 地下 0 階 1 棟 付属棟 2 棟 高さ 17.15 m
6. 敷地面積

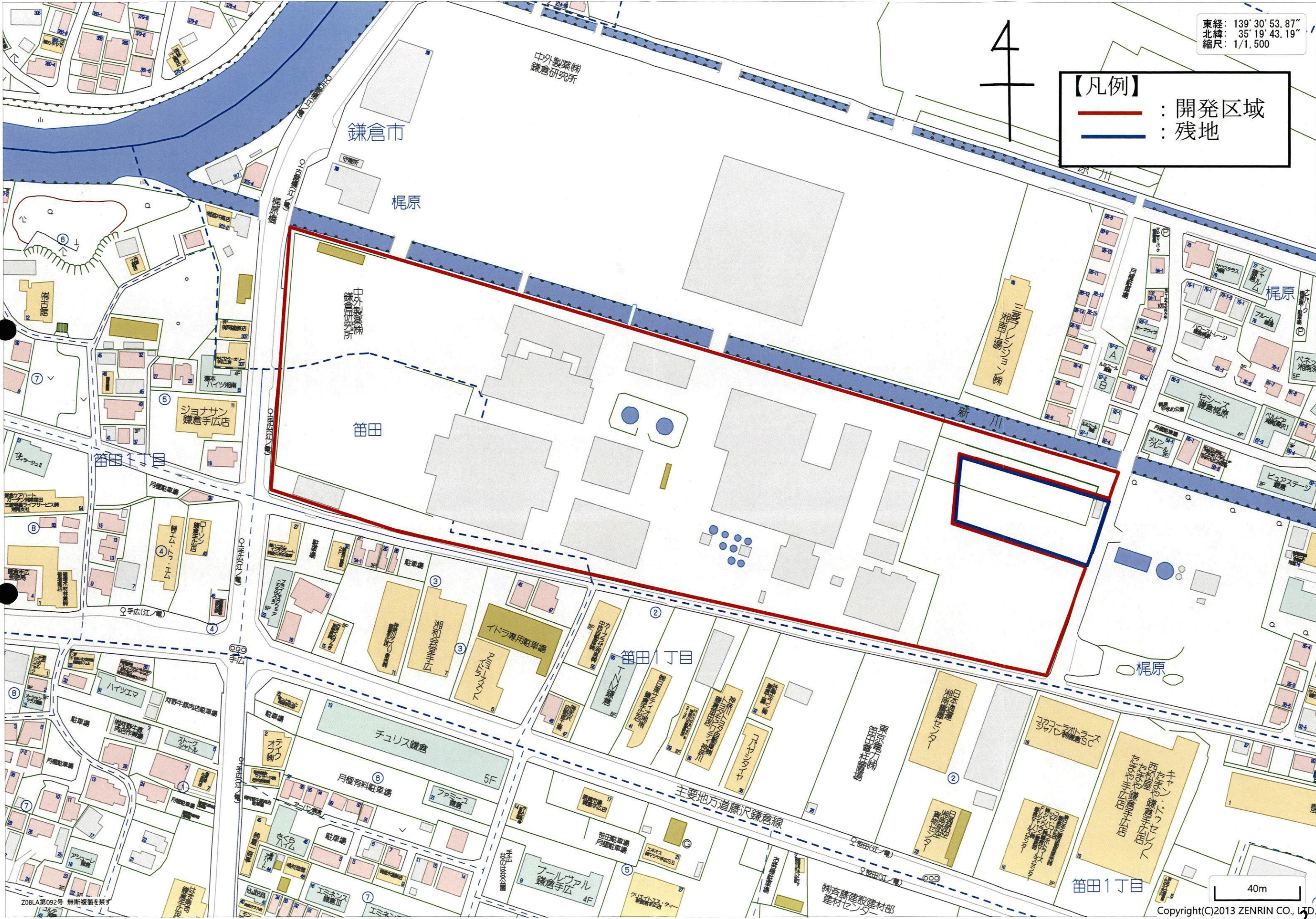
面積内訳	
共同住宅用地	24,630.44 m ²
商業施設用地	15,225.04 m ²
公共公益施設提供部	1,299.14 m ²
提供公園	2,630.25 m ²
計	43,784.87 m ²
7. 駐車場 【共同住宅】419 台 (内 来客用 2 台、車椅子用 1 台)
 【商業施設】393 台
8. 駐輪場 【共同住宅】972 台 バイク置場 25 台
 【商業施設】334 台 バイク置場 18 台
9. 建築面積 【共同住宅】11,008.16 m² 【商業施設】7,540 m²
10. 延べ床面積 【共同住宅】58,606.38 m² 【商業施設】15,637 m²
11. 基礎工法 【共同住宅、商業施設】現場打造成杭 (予定)
12. 工事期間 【共同住宅 1 期】2025 年 12 月 ～ 2028 年 6 月 (予定)
 【共同住宅 2 期】2025 年 12 月 ～ 2029 年 6 月 (予定)
 【商業施設】2025 年 2 月 ～ 2026 年 7 月 (予定)
13. 建築主 【共同住宅】総合地所株式会社、西日本鉄道株式会社、JR 西日本プロパティーズ株式会社、積水化学工業株式会社、神奈川中央交通株式会社
 【商業施設】三菱商事都市開発株式会社、株式会社長谷工コーポレーション
14. 設計・施工者 【共同住宅】株式会社長谷工コーポレーション
 【商業施設】株式会社福田組

東経: 139° 30' 53.87"
北緯: 35° 19' 43.19"
縮尺: 1/1,500



【凡例】

— : 開発区域
— : 残地



Z08LA第092号 無断複製を禁ず

40m

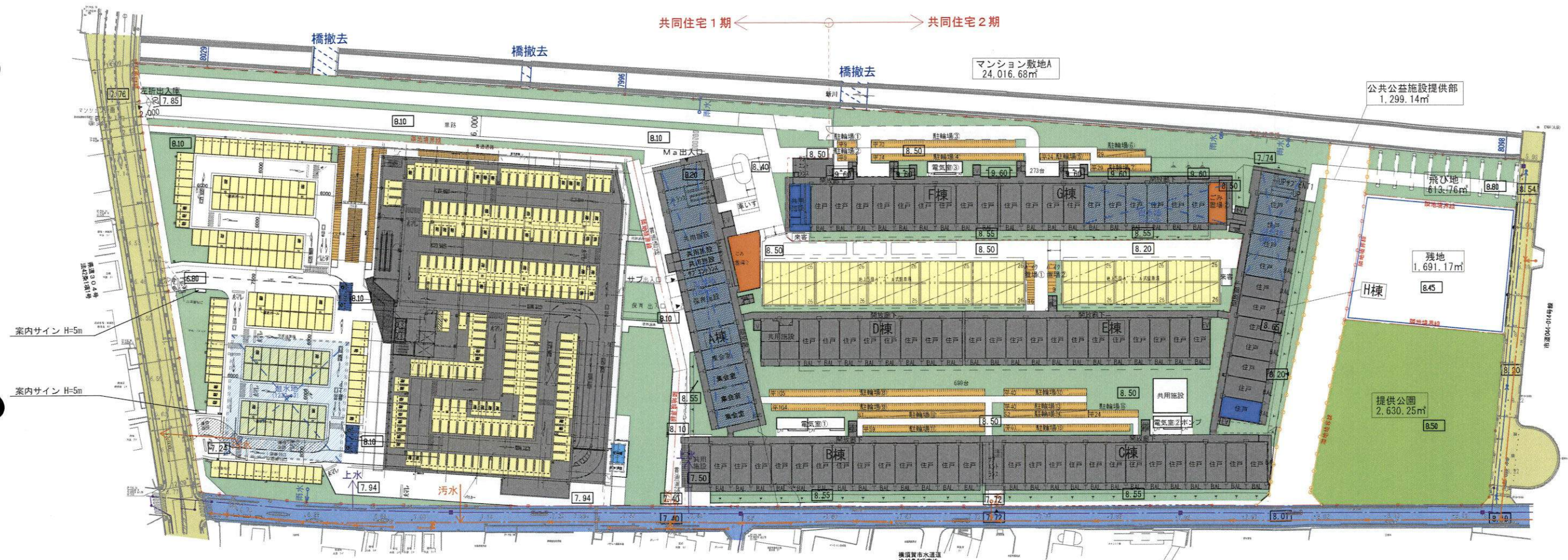
Copyright(C)2013 ZENRIN CO., LTD.



	面積 (㎡)	比率 (%)
共同住宅用地	24,630.44	56.25
商業施設用地	15,225.04	34.77
公共公益施設提供部	1,299.14	2.97
提供公園	2,630.25	6.01
合 計	43,784.87	100.00
残 地	1,691.17	

建築用途	商業施設
構造・規模	S造 地上3階 地下0階 1棟 付属棟2棟 最高高さ17.15m
駐車台数	393台
駐輪台数	334台
バイク台数	18台

建築用途	共同住宅
構造・規模	RC造 地上7階 地下0階 1棟 付属棟23棟 最高高さ20.00m
計画住戸数	652戸
駐車台数	419台(内 来客用 2台、車椅子用 1台)
駐輪台数	972台(他バイク置場 25台)
共用施設	保育施設, 集会室, ごみ置場, 共用施設, 電気室, 防災倉庫 等

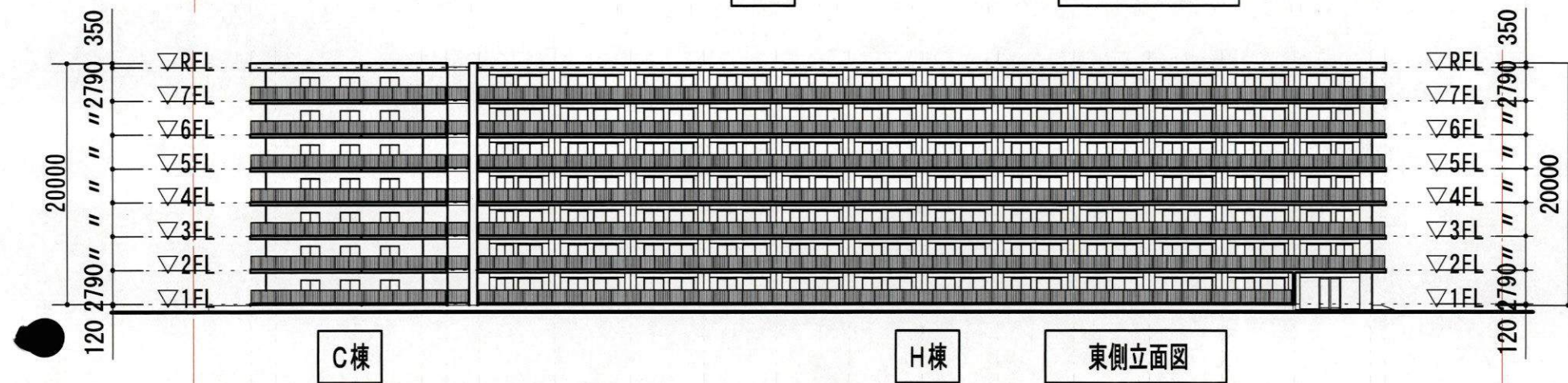
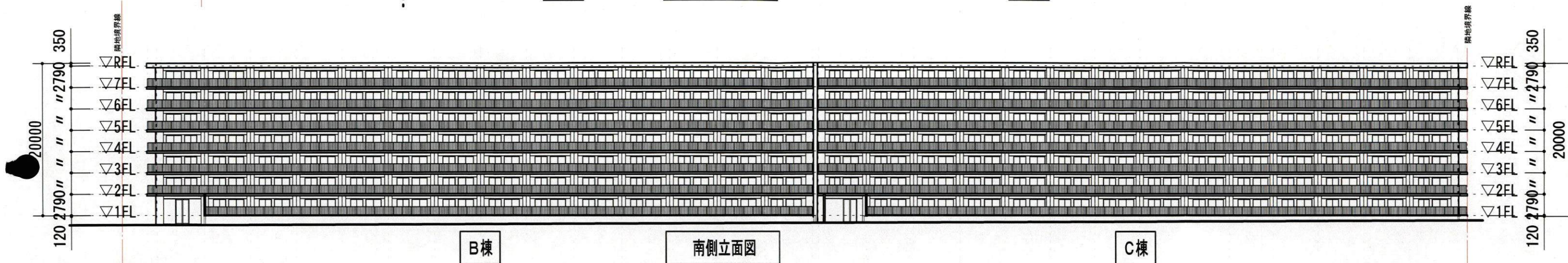
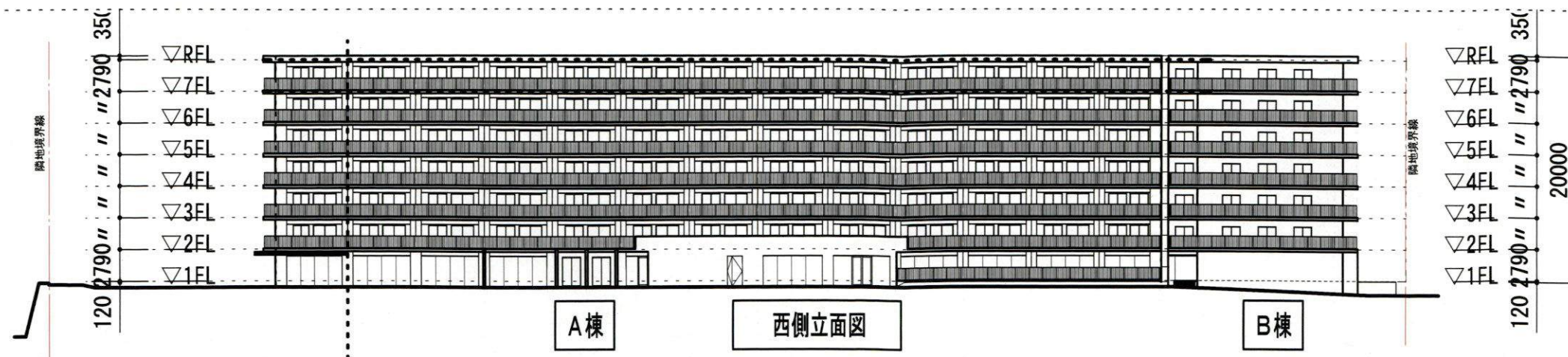


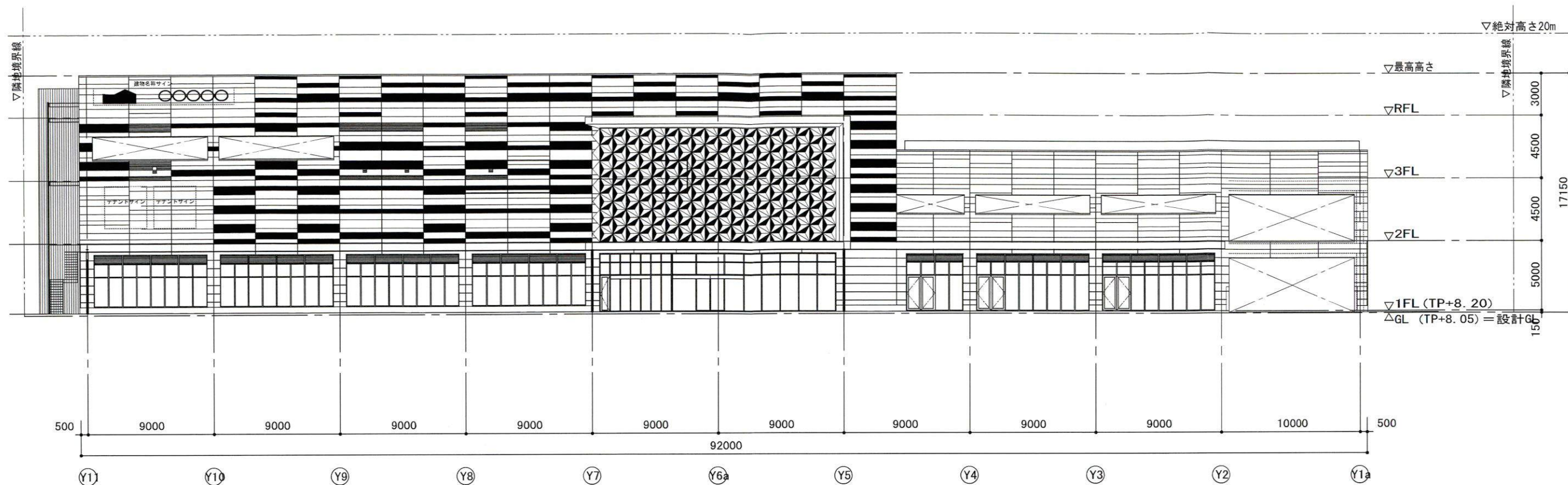
商業施設
15,225.04㎡

凡例	
	開発区域
	共同住宅期分け
	区画線
	既存道路
	横須賀水道
	予定建築物
	緑化
	駐車場
	提供公園

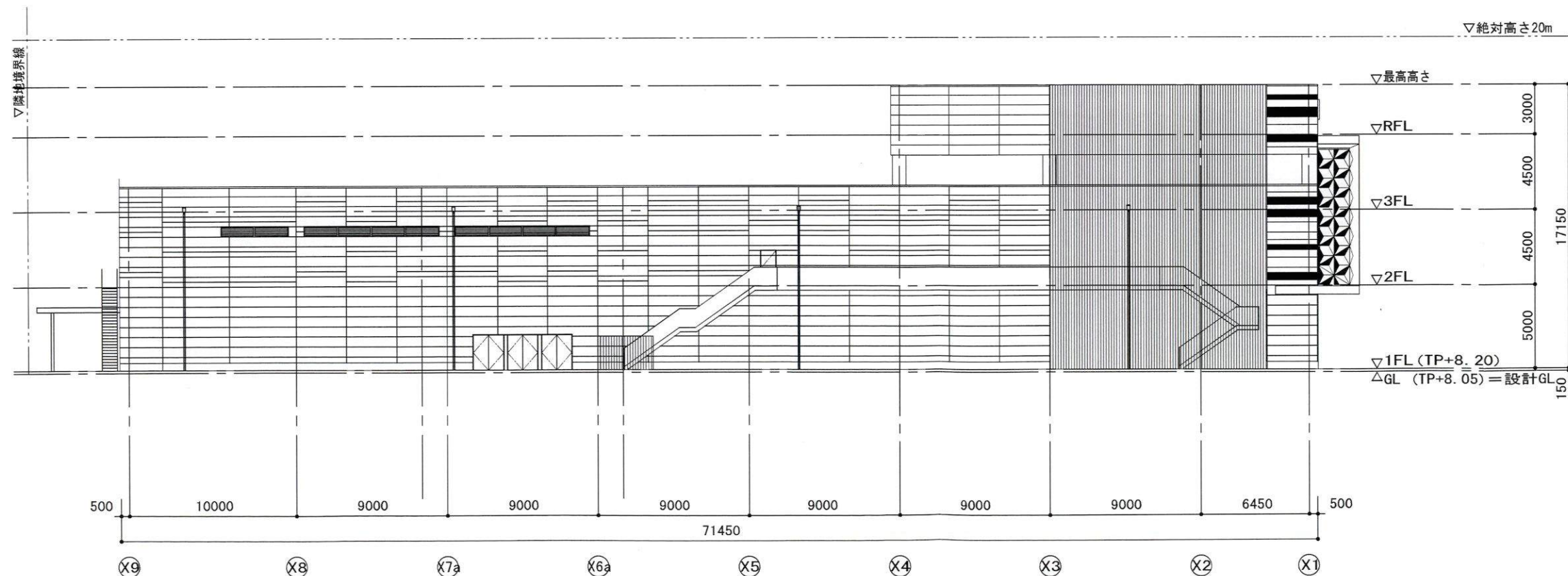
凡例	
	遊水池
	ゴミ置場
	駐輪場
	バイク置場
	受水槽
	防火水槽
	消火栓
	残地

	雨水放流予定(既存管延長予定)協議要
	污水放流予定
	上水引込予定(既存管延長予定)協議要

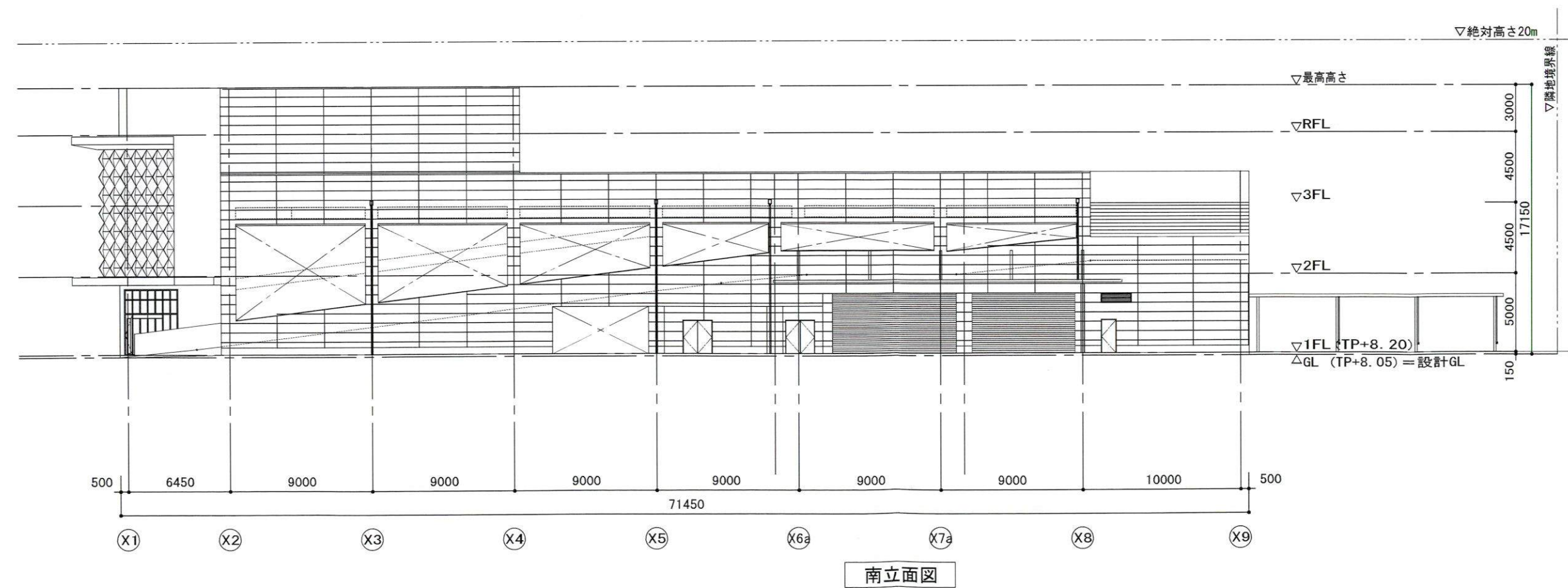
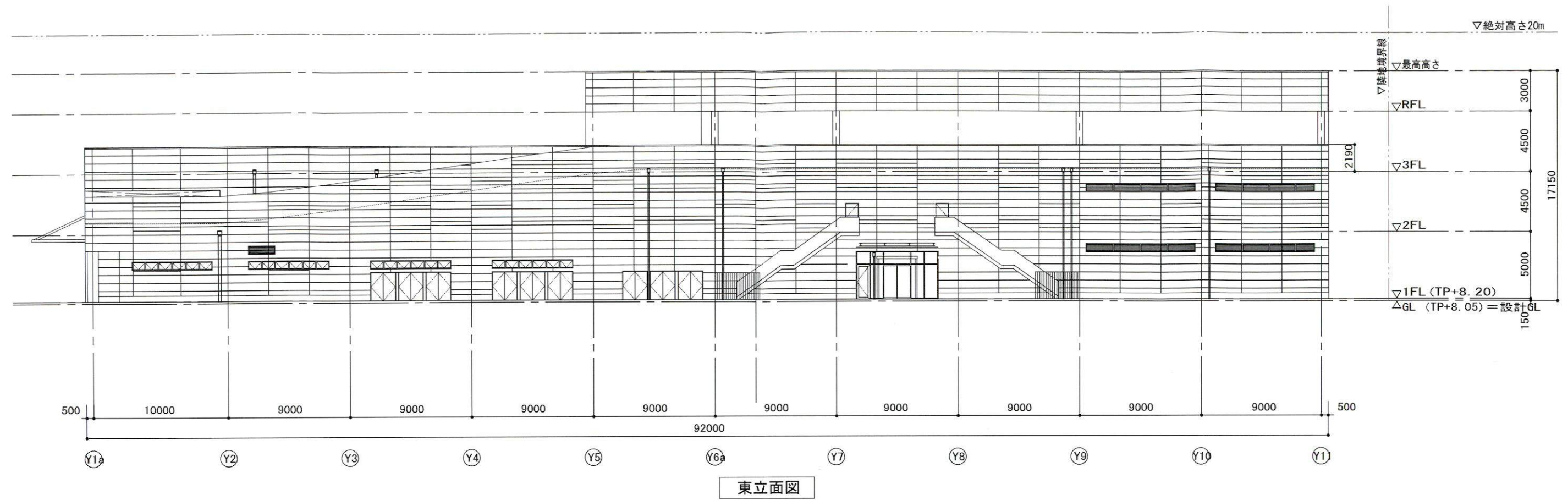


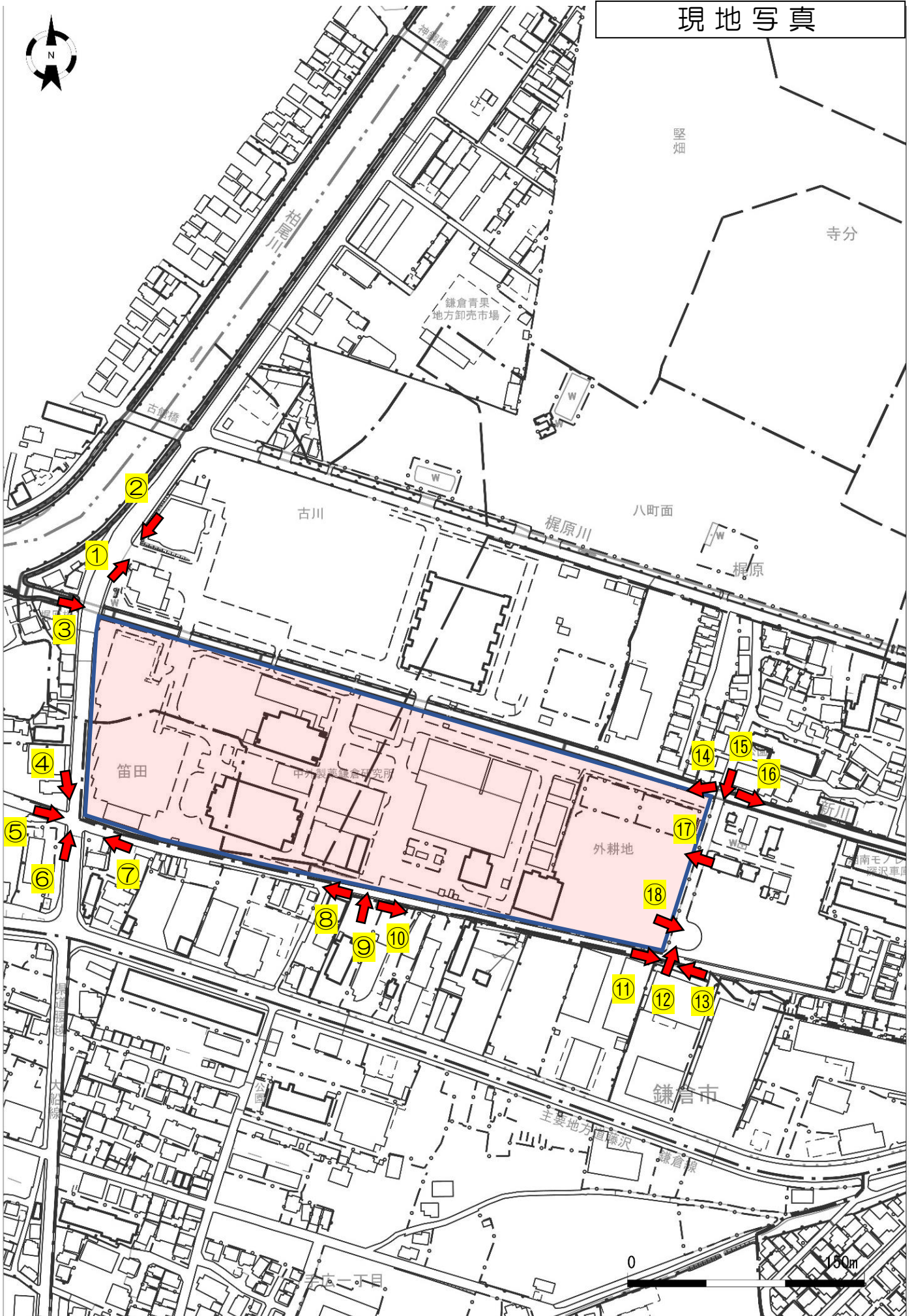


西立面图



北立面图







写真①



写真②



写真③



写真④



写真⑤



写真⑥



写真⑦



写真⑧



写真⑨



写真⑩



写真⑪



写真⑫



写真⑬



写真⑭



写真⑮



写真⑯



写真⑰



写真⑱