

鎌倉都市計画地区計画の決定（鎌倉市決定）

都市計画腰越五丁目地区地区計画を次のように決定する。

名称	腰越五丁目地区地区計画	
位置	鎌倉市腰越五丁目地内	
面積	約 0.8ha	
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	腰越五丁目地区は、鎌倉市の南西部の市境に位置し、既に良好な住環境が形成されている低層住宅地に隣接している地区となっている。したがって、計画的な緑の維持・保全や周辺住環境との調和等を考慮し、宅地内の緑化や最低敷地面積等を定め、今後も良好な住環境の維持・保全を図ることを目標とする。
	土地利用の方針	本地区は、緑豊かな戸建て住宅中心の低層住宅地と位置付け、建築物の用途の制限、敷地の細分化の防止等により閑静で自然環境に調和した良好な住環境の形成及び保全を図る。
	緑化の方針	緑多くうるおいのある住環境を永続的に形成するため、敷地内においては緑化を図り、うるおいや開放感のある住環境となるよう努める。
	地区施設の整備の方針	地区内緑地は、良好な住環境を保全するために配置し、この機能が損なわれないように維持・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、建築物の用途、位置、高さ、意匠、形態、色彩及び最低敷地規模について明確な規制誘導をする。

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	緑地	約 500 m ²
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 (1) 住宅（共同住宅、寄宿舎、下宿及び3戸建以上の長屋を除く。） (2) 住宅で診療所（患者の収容施設を有するものを除く。）、華道教室、学習塾等の用途を兼ねるものであり、延べ面積の二分の一以上を居住の用に供し、かつ、これらの用途に供する部分の床面積の合計が 50 m ² 以下のもの。
		建築物の敷地面積の最低限度	195 m ²
		壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地の境界線までの距離は以下のとおりとする。 (1) 道路に面する部分 1.5m (2) 道路に面する部分以外の部分 1.0m
		建築物の高さの制限	高さの最高限度は 8m とする。

	建築物等の意匠または形態の制限	<p>建築物の素材及び形態については以下のとおりとする。</p> <p>(1)素材は、経年変化やメンテナンスを考慮し、光沢のある素材、反射性のある素材の使用など、周囲から突出するような素材を使用してはならない。</p> <p>(2)屋根は、切妻、寄棟等の勾配のある形状、かつ、その範囲は直下階の床面積の二分の一を超えるものとする。</p> <p>(3)屋根の基調色は明度6以下とする。</p> <p>(4)屋根及び壁面の基調色は、色相がR, YR, Yの場合は彩度4以下、その他の場合は彩度2以下とする。</p> <p>その他</p> <p>(1)駐車場（平面利用を含む）は地区計画計画図内表示のA道路境界線に面して設けてはならない。</p> <p>(2)屋外広告物（兼用住宅の兼用内容を表示する小規模な看板を除く。）等については、設置しないものとする。</p>
	工作物の形態の制限	<p>工作物の形態については以下のとおりとする。</p> <p>(1)法面又は擁壁面上に張り出す形態の架台その他これに類するものは、設置してはならない。また、TVアンテナ以外のアンテナ若しくは塔状工作物は、地盤面より6.5mの位置を超えてはならない。</p> <p>(2)擁壁は可能な限り高さを低く抑え、高さ5m未満、勾配75度以下とする。但し、高さが1.0m以下のものを除く。</p> <p>(3)擁壁の仕上げは、天然石若しくはこれに類するものとし、全面及び上部緑化、法面緑化との組み合わせ等の修景を行う。</p>
	緑化の制限	<p>敷地内の緑化については以下のとおりとする。</p> <p>(1)敷地内の緑化については、敷地面積に対して25%以上とする。（接道緑化7/10以上を含む）</p> <p>(2)接道部の緑化とともに、中高木の植栽により区域内の調和を図る。</p>
	かき又はさくの構造の制限	<p>かき又はさくの構造は、コンクリートブロック造、鉄筋コンクリート造、石造、レンガ造又はこれらに類するもの（以下「コンクリートブロック造等」という。）以外とし、かき又はさくの高さは、1.5m以下とする。但し、次の各号に該当するものはこの限りではない。</p> <p>(1)生け垣、フェンスその他これらに類する開放性のあるもの。</p> <p>(2)門柱その他これに類するもの。</p> <p>(3)フェンス等の基礎となるもの。</p>

「区域及び地区施設の配置は、計画図表示のとおり」

理由

理由は別紙のとおり

理由書

鎌倉市は、神奈川県南東部三浦半島の基部に位置しており、北は横浜市、西は藤沢市、東は逗子市に接しています。また、地形は丘陵地が多く、その合間に谷戸が存在し、相模湾を望む海岸線など豊かな自然環境や鎌倉時代からの歴史等を兼ね備えた土地となっています。

本計画区域は、鎌倉市の南西部の市境に位置し、低層の戸建て住宅を中心とする良好な住環境を形成している住宅地に隣接しており、過去に屋敷林を備えた邸宅の場所に都市計画法に基づく開発により住宅地を造成した土地です。

また、鎌倉市都市マスタープラン 地域別方針 腰越地域では、まちづくりの基本的考え方として「誰もが安心して暮らし、活動できる人と自然にやさしいまちづくり」「地域住民が共に進める連帯のあるまちづくり」を掲げている地域です。

そのため、地区レベルの規制・誘導を目的として、計画的なみどりの維持・保全や周辺住環境との調和等を考慮し、宅地内の緑化や最低敷地面積等を定め、今後も良好な住環境の維持・保全を図ることができるように、本案のとおり地区計画を決定するものです。

