

「土地利用調整制度の見直しに係る改正条例概要案」パブリックコメントに対する市の考え方

| 意見                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 市の考え方                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (1)意見にあたっての前提が明示され、項目ごとに分けることができない御意見                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 【意見1】                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 鎌倉市が提示している土地利用調整制度の見直し案について、市民の利益が適切に守られることを確認するため、以下の点について詳細な説明と対応を求めます。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 1. 市民参画の強化についての懸念                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 市は「新自主まちづくり協定」を通じて市民参画の強化を図っていますが、その実効性が曖昧です。特に、市がどのように関与し、事業者が市民団体との協議結果に基づき計画を修正する義務があるかどうかについて、具体的な仕組みが明示されていません。<br>引用:「(仮称)新自主まちづくり協定は、市民と市の協働により計画を運用できるメリットがあり、事業者に市民団体との協議を義務付け、対話の場を確保しています。」(ページ13)<br>さらなる強化提案<br>協議結果が実際に事業計画にどの程度反映されるのか、具体的な罰則や指導が不明瞭です。この点について、市民参画の実効性を高めるために、市が協議結果に対して強制力を持つ仕組みの明文化を求めます。また、協議が単なる形式的なものにとどまらないための市の積極的な関与を求めます。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 「(仮称)新自主まちづくり協定」では、事業者に対してまちづくり市民団体との協議を義務付け、また、建築等整備計画(定量基準)について市が事業者を指導できるとしている点で、「自主まちづくり計画」にはない実効性を担保しています。<br>協議の具体的な仕組みについては、協議の主体はまちづくり市民団体であり、各団体に合った協議方法で運用していただくことを想定しています。<br>また、「(仮称)新自主まちづくり協定」に罰則規定は設けませんが、より強い実効性を求める場合は、都市計画法に基づく地区計画などの法的拘束力のある制度の検討をご案内いたします。<br>ご検討にあたっては、専門家を派遣するなど地域支援のための制度を改正条例でも引き続き定めていきますので、ご活用いただきたいと考えております。                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 2. 景観保護と地域特性への配慮                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 景観保護に関して既に具体的な基準が設けられているとのことですが、改訂案の内容を見ると、その基準が地域によってばらつきがある可能性があります。<br>引用:「地域の特色に配慮した基準／中高層共同住宅の戸数関連／共同住宅の駐車場附置関連」(ページ24)<br>さらなる強化提案:<br>景観保護に関する基準が地域によって異なることに對して、市民の利益を一貫して守るためには、全地域に対して公平で厳格な基準が適用される必要があります。<br>特定地域だけ規制が緩和されることが、他の地域の景観保護に悪影響を及ぼす可能性があります。この点について、市民が求める景観保護の基準をさらに明確にし、特例を設ける場合にはその正当性を示すための明確な基準を追加するよう求めます。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 景観については、鎌倉市景観計画や鎌倉市都市景観条例等で具体的な基準を定めているため、鎌倉市開発事業における手続及び基準等に関する条例(以下「開発事業条例」という。)では擁壁の仕上げや葬祭場の意匠等に係る一部基準を除き、景観に係る基準は設けておりませんが、それら一部基準についても、改正において鎌倉市景観計画等と整合を図ってまいります。<br>なお、共同住宅の駐車場附置関連は、既存共同住宅の駐車場稼働率等を踏まえ、市域全域において基準を緩和することとします。中高層共同住宅の戸数関連については、ライフスタイルの多様化に対応するため、土地の高度利用が想定される大船駅周辺の商業系用途地域において緩和することとします。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 3. 技術基準と透明性の確保                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 技術基準に関しては、改訂案で基準が強化されているものの、市民に対してどの段階で情報が公開され、意見を反映させるプロセスが曖昧です。<br>引用:<br>「地域の特色に配慮した基準」では、商業系地域における緑化率や庇の緑化、接道緑化に対するインセンティブなどが強調されています。(ページ23)<br>さらなる強化提案:<br>市が技術基準を強化したことは市民の利益にかなうものの、審査プロセスが透明であることが重要です。市民が開発計画の進行状況や技術基準の適用状況を確認できるよう、市は定期的に報告書を公開し、市民が意見を述べる機会を提供する仕組みを追加するべきです。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 計画の周知は標識の設置や近隣住民等への説明を通して行われるほか、開発事業条例の手続に先立ち行われる、まちづくり条例の手続においても大規模開発事業に関する標識の設置や説明会の開催等に関する規定により、住民意見の反映の機会を引き続き設けてまいります。<br>なお、開発事業条例における事業の進行状況の公開については、事業区域面積が500㎡以上等の開発事業では、手続の節目に、個別の近隣住民説明、住民説明会、説明会の結果報告書の公告など住民が事業の進捗を確認できる機会を設けており、技術基準の審査は従前同様、市長が条例・規則・細目に沿って行うこととしています。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 4. 大規模開発事業への対応                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 市の改訂案には、大規模開発に対して適切な時期に届出を求めるとありますが、その適用範囲やタイミングが具体的に明確化されていない場合、事業者が計画変更を行いにくい状況が続く可能性があります。<br>(引用:「大規模開発事業に関して、開発事業者は土地利用の方針を早期に提出する義務があるが、実際には変更可能な時期に提出されるように見直しが行われた。」(ページ20))<br>さらなる強化提案<br>市民の利益を守るために、大規模開発の届出時期の厳格な適用を求めるべきです。さらに、届出が遅れた場合や事業者が適切な計画変更を行わなかった場合の具体的な罰則や市の対応を明記することが求められます。また、市民に対して早期に計画が周知されることが保証されるよう、情報公開の手続きの強化を提案します。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | これまででは、大規模開発事業の届出時期を「大規模土地取引行為の4月前まで」と具体的に規定していましたが、条例施行時から時間が経過し、令和4年1月に策定した土地利用調整制度の見直し大綱(以下「大綱」という。)に示すとおり、「時代の変化に伴い、開発事業者は、事業の効率性や経済性を重視し、あらかじめ、事業計画について、法的整理と収支計画を見極めた上で、届出を行うケースが多く、その場合、市からの助言・指導に対応するための計画変更を行う余地が少ない」といった課題が生じていることから、大規模開発事業の届出時期を「変更可能な時期」とすることとしており、大綱に沿った改正としています。<br>なお、改正条例では、現行条例と同様に罰則規定は設けない考えです。                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 5. 鎌倉市土地利用調整制度見直しにおける市民意見反映の強化について                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 土地利用調整制度の見直しにおいてマスタープランと個別開発の関係がはっきりし、土地利用方針が一元化されることにより、市の計画が統一される意義を理解しています。一方で、これにより個別の開発案件において市民の意見が従来以上に反映されにくくなる可能性がある点に懸念を抱いています。まちづくり条例の根幹である市民参画を維持向上し、市民の声を開発にしっかりと反映できるよう、以下の具体的な施策を講じることを強く要望いたします。<br>1. 個別案件への市民参加の拡充<br>マスタープランに基づく開発案件であっても、地域の特性や住民の意見を反映する機会を確保するため、個別案件ごとに市民参加の場を設けてください。説明会や意見交換会の充実、案件ごとのフォーラムの開催など、市民が関与できる場を提供することで、市民の声が尊重される開発が促進されたいと考えます。<br>2. 案件ごとのマスタープラン適用に関する協議プロセスの導入<br>各開発案件に対し、マスタープランの方針がどのように適用されるかについて市民と市が協議できる仕組みを整備してください。具体的には、案件ごとに市民代表と市の担当者が協議する「マスタープラン適用確認会」のような場を設け、個別案件の方針と市民の意見が調和する機会を提供することを求めます。<br>3. 地域特性に応じた柔軟な対応策の採用<br>マスタープランの影響が強化される一方で、地域の特性や市民ニーズに基づいた柔軟な対応策が不可欠です。たとえば、緑地や景観の保全が重要な地域には開発基準を厳格化するなど、地域性に配慮した具体的な施策を講じてください。<br><br>以上の提案により、マスタープランのもとでの一貫性を保ちながらも、市民が積極的に個別の開発案件に関与できる体制を強化できると考えます。鎌倉市が今後も市民参加を重視したまちづくりを実現するため、これらの施策のご検討をお願いいたします。 | 1.個別案件への市民参加の拡充の御意見について<br>一定規模以上の開発事業については、現行のまちづくり条例で、市民が事業者に対して意見書を提出し、それに対する事業者の見解を得る機会や、市民等の請求に応じて、市民と事業者双方の意見陳述と意見の整理を行うための公聴会を開催できることを規定しています。改正後も、同様の規定を設けます。<br><br>2.案件ごとのマスタープラン適用に関する協議プロセスの導入の御意見について<br>鎌倉市都市マスタープランの方針は、各個別の行政計画に反映しており、一定規模以上の開発事業では、事業者に対して、各計画を所管する課の意見を踏まえた助言・指導を行っています。<br>助言・指導書の作成プロセスでは、上記1のとおり、市民からの意見書に対してと事業者が見解を示す機会等を設けており、それらの結果を踏まえ、公募市民と学識経験者で構成するまちづくり審議会の審議・答申を経て、市長からの助言・指導書を作成していますので、新たに協議プロセスを導入する考えはありません。<br><br>3.地域特性に応じた柔軟な対応策の採用の御意見について<br>市内の保全すべき緑地は、鎌倉市緑の基本計画でその候補地を示しており、これらは従前から保全対象地として、具体的な取組を講じてきています。<br>また、本市は市内全域が景観計画区域であり、21の土地利用類型区分に応じた都市景観形成のための方針や基準を定めています。 |
| これらの提案と資料からの引用に基づき、市民の利益をより確実に保護し、制度が実効性を持って運用されることを確認するためのパブリックコメントとして、貴市のご対応をお願い申し上げます。<br>改訂案が市民の意見がしっかりと反映されることを担保ものであり、短期的な経済利益が優先され中長期的な鎌倉の利益・価値が損なわれることを断固として防ぐものであることを、確認してください。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 【意見2】                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 1. はじめに<br>(ア) 古都鎌倉を託された自治体が、市民と一緒にいうまちづくりの中で「鎌倉らしさ」を追求するために必要なこととは。<br>(イ) 日本におけるナショナルトラスト発祥の地として、先駆的なチャレンジを重ねてきたにも関わらず、開発は進み、過去に敷かれた道による町割りがかろうじて残る中、その街並みに「らしさ」は殆どなく、目標となる方向性やイメージが共有しきれず、場当たり的なまちづくりが続いているのはなぜか。<br>(ウ) 自身もこの鎌倉に生まれ育ち半世紀が過ぎたが、街並みとしては以前から悪くなっているように思えるのは私だけであろうか。それとも街並みはなく古くから残る神社仏閣が「鎌倉らしさ」を醸し出しているだけで、本当の鎌倉はメディアの演出により刷り込まれた蜃気楼か。<br>(エ) そくに住む一人一人の住民の美意識と心構えが足りないのか、行政システムのどこかに問題があるのか、外部から参入してくる事業者が古都への理解と配慮が足りず、利益追求型の経済行為がその雰囲気悪くしているのか、原因は幾つもあり複合的な事象で、簡単に解決できないのは十分理解しているつもりだが、結果としてある現在に対して、この機会に頭を整理し、意見させていただきたい。                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |



2. まちづくりの中で考えるべきこと
- (ア)自治体を構成する市民について  
まず、まちを維持運営する人づくりが最初にあるべき。まちに帰属し自治を行うための仕組みと仕掛けを積み重ねてきたが、鎌倉は「市」になる過程で5つの異なる「町」を併合して形成されたことや、谷戸ごとで少しずつ異なるコミュニティがあることから、共通となる目標を共有することが難しい。まちづくりへの興味の持ち方や、日々の生活に追われて、その活動のための時間を捻出することが難しいかもしれないが、この鎌倉に住むからには、この環境を守り育てていくための意識改革が必要と思う。日頃からもっと交流できるイベントを各所で行い、その活動の中で知り合いを増やしてできる世代を超えたセミラチスな関係が新たな出会いと発想に繋がると思います。
- (イ)自治体を運営する行政について  
行政組織に所属する全ての役職員は自治体経営のプロであり、かつ常に市民の立場に立った考え方でいて欲しい。まちづくりには数十年単位の時間がかかるが、選挙や任期でその役目を交代してしまうので一貫性のある判断が出来ないことも、この状況を生み出している一因。おそらく市側に長期に渡り携わる専門知識をもつ担当者据えないと実現できないと思う。バランスの取れた専門に長けた有識者は少ないが、いなければ育てる必要がある。更に意思決定のプロセスにおいて、事務局の存在が重要で、継続性を図るなら人材育成へもっと投資して欲しい。海外を含めて先進的な行政をしている自治体との交流など、出来ることはいろいろあるはず。
- (ウ)インバウンドによる観光客で、駅周辺や江ノ電沿線が外国人で溢れている  
観光立国を目指すことが国策として行われるなら、そのコンテンツの一つとしての鎌倉のまちづくりは、鎌倉市だけで、鎌倉市の税金を使って行う施策で解決できるレベルにない。神奈川県や日本国がその環境づくりに投資して欲しい。確かにまちづくりは各自治体に委ねられているとはいえ、市が県や国にもっと主張しても良いと思う。近隣自治体との連携など可能性を模索してほしい。鎌倉には観光客を受け入れるに足りないものが多々ある。
3. 改正まちづくりのプロセス
- (ア)まちづくり審議会の議事録を読ませたいだと、大勢の委員がその知見をもって多くの時間を費やし、闊達な意見を交わされたことに敬意を表したい。発言の中で何度も出てくる「鎌倉らしさ」や「市民参加」などは、関係者の自主的・自発的な活動の上に現在があることを伺える。懸念は、この条例の改正における対象が開発の規模(敷地面積)をもって定義され、その行為が既存都市にインストールされる際の手続きの合理化・最適化と技術基準の見直しに留まっていることで、これに違和感を感じる。
- (イ)議論されるテーマにより分類・細分化されてしまうことはルールを作る側に立てば仕方ないかもしれないが、この規模の開発行為がまちに与えるインパクトは非常に大きく、ここでの判断を間違えると、将来のまちづくりに大きな影響することは必至です。
- (ウ)これまでの審議会の議事録の中で、本3条例の連携・調整はまちづくり審議会で議論され、これ以外に緑地関係は緑政審議会、景観については景観審議会、都市マスタープランは都市計画審議会と、個別に審議されるとのことだが、統合した全体像は誰がどのように理解し整合を図るのか、誰が全体を俯瞰して見ているのか、当然個人の能力では限界があり、だからこそ専門の審議会の枠を超えた総会的な審議会が開催されるべきと思いました。
- (エ)見直しの過程で、鎌倉市と類似の事例・前例をどこまで調べて比較・検討されたか？具体的には古都という特徴(属性)について、京都や奈良のまちづくりはどのように行っているか比較・研究されたのか。同じような問題があり、まちづくりの方法をルール化してきたはず。京都は過去に京都ホテルや駅ビルの計画における景観論争が大きな分岐点となったが、近年はホテルやマンションが乱立し、インバウンドによりその様相がこれまで以上に変わってきています。
- (オ)箱庭的なエリアに様々な景観が組み込まれている鎌倉が京都や奈良などの古都と大きく異なるのは海に面していることで、これにより地震災害時の津波被害が想定され、津波避難困難区域が設定されつつも、この問題を具体的に解決する方策や費用や工程が示せないことが問題と思います。海岸線をもつ材木座、由比ガ浜、坂ノ下、稲村ヶ崎、七里ガ浜など広域の問題として、安全をテーマにしたインフラの整備が、まちづくりに組み込まれるべきで、この条例の更に上位の計画として立案されるべきと考えます。
- (カ)同様に埋蔵文化財の扱い方について、鎌倉を鎌倉たらしめる要素として重要で、発掘してみても初めて確認できる故、かかる費用と時間がネックですが、何とかまちづくりのシナリオの中に織り込めないものか、分野を超えた知見が求められます。例えば開発行為において事業者より何かしらの担保による信託を市が受け、具体的な行政手続きを始める前に市が発掘調査を代行する仕組みができないものか、発掘された遺構や出土品の扱い方について、鎌倉の価値というより日本の史実を今に伝えるコンテンツとして、利活用を考え直す時期にあると、街中を歩いて発掘現場に出会う度に思います。

全体意見

|                                                                                                                                                                   |                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| まず冒頭に鎌倉市がもつ各種条例との関係を示して、本条例がどのような位置関係にあるかを示すのが良いと思います。市のHPを見ると、「ホーム＞産業・まちづくり＞都市計画＞鎌倉市都市マスタープラン＞同5章実現の方法＞まちづくりプロセスの明確化＞開発手続きの概要＞2大規模開発事業の協議概要」と、これだけでは全体像が理解できません。 | わかりやすいHPの公開に努めてまいります。 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|

1. 土地利用調整制度見直しの背景と目的

|                                                                                                           |                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| 最上位にあるの「都市マスタープラン」その志の下に時代に即して再編するという説明の方がわかりやすい。現在進行中の「第4次鎌倉市総合計画」の施行に際して、その影響がどこまで及ぶか膨大な作業が待っていると想像します。 | 御意見を参考に改正作業をさせていただきます。 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|

2. 「土地利用調整制度の見直し大綱」からの変更点

|                                                                                                                                                                                                                                  |                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| 「地区計画」は内容的に専門性が高く、「まちづくり計画」は一般市民が労力を掛けて作りあげるものの、環境の変化に合わせた微調整など維持管理に労力がかかり、特に住民の高齢化により活動が難しくなることが予想され、後継者問題が起きるはずです。実効性の高いルールとして、この「新まちづくり条例」が運用出来れば喜ばしいですが、結果を定期的に検証しながら改善を続ける仕組みが必要と考えます。複数の計画を俯瞰して見る必要があることから、市側が監修する必要があります。 | 御意見を参考に条例改正後の効果の検証に努めてまいります。 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|

3. 条例全体

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| P.10 の模式図が分かり易く、これが最初にあると良いと思いました。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | P.10の図は、鎌倉市都市マスタープランP.3の図「都市マスタープランの位置づけ」を例示として引用しています。御意見は今後の資料作成等の参考にさせていただきます。 |
| 手続きについて、シンプルにすることは理解するものの、標識設置における表示について「まちづくり条例にもとづくこと」と「開発事業条例にもとづくこと」のタイトルを併記して明示するなど配慮があると良いと思います。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 御意見は今後の資料作成等の参考にさせていただきます。                                                        |
| この条例における対象外、つまり 300 m <sup>2</sup> 未満の計画について、今後合わせた議論が必要に思えます。<br><br>①街並みを構成する要素として、実は小規模な建築の集合体が群造形として連続することで帯状の景観を形成して、景観的に重要な場所は交差点の角地、町並みの始まりであり終わりである部分で、次に道路に面した建築群、最後に街区の中に組み込まれた建築群、当初は広く一体であったらう敷地が相続をはじめ様々な理由で分割され、沢山の竿地(旗地)が都市景観の特徴となっています。敷地は必ず道路に接しないといけないという法律が形になり都市景観を形成しているためですが、出来たものが美しくなければ、おそらく法律とその解釈と運用が間違っていることになります。上手く出来ている事例を集めて共有・利用することで、良くできると思います。<br><br>②特有の路地の風景が消えてきています。生垣が削られ素っ気ない道が続くようになりました。42 条 2 項道路の指定による弊害で、緊急車両の走行に必要なからと単純に4mに拡幅にした結果、画一的な風景になってしまったと思います。細街路の機能性・安全性・意匠性の整合を図るため他の自治体ではどのような知恵をもって工夫しているか、調べたいところです。 | 御意見については、景観所管部局と共有いたします。                                                          |

4. 鎌倉市まちづくり条例の改正

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 計画提案の同意率が権利者の2/3 としているが微妙な数値に思えます。条件を付けて数値を下げる(提案しやすくする)などの可能性はないか、運用した結果で見直すことを視野に入れるべきと思います。                                                                                                                                                                                                                                                                         | 同意率は、あくまで市に新自主まちづくり協定を提案できる最低限の数値であり、「2/3の同意がとれる＝計画が成立する」わけではありません。<br>自主まちづくり計画などを定めたい意向の方々から、「同意率を緩和してほしい」とのご要望をいただく機会もございますが、一方で、計画に同意されない方々もいらっしゃるから、都市計画法に定める都市計画提案制度と同じ2/3の同意率をもって市に提案できることとしています。 |
| P.17 の流れについて、最終的に計画が完成するまで、つまり建築確認など全てのプロセス(ゴールまで)を参考で記載してもらいたいです。条例の対象と限定しての表現でここまでというなら、これとは別にいわゆる「ワンストップサービス」として全体像を示して欲しいです。また、本当のまちづくりは開発完了後にできた施設に人が棲み、通い始めて、周辺に住んできた近隣の方々との交流により始まるので、完成後数年してからでないとその結果が表れてきません。<br>よって、数年後の状態を評価することが求められるはずでず。<br>良い開発は表彰し、結果悪い開発は何かしらの罰則規定をもって改める仕組みを入れられないか？つまり、新たな開発に対して、良い前例をもって同等かそれ以上となれば、将来的には全体的なレベルの底上げにつながるという発想です。 | 全体プロセスの作成については、御意見を参考に検討いたします。<br>開発完了後の評価や表彰制度等については、今後の課題として研究させていただきたいと思います。                                                                                                                          |



5. 鎌倉市開発事業における手続及び基準等に関する条例の改正

1. 地域の特色に配慮した基準

基準を設けるのは良いが、誰がどのように判断・確認するか、裁量的判断が入ると忖度に繋がるなど、行政側の力量が試されます。試してみるしかないが、将来この数値を変更すると不適合となる計画が出るため、但し書きが必要と思います。

条例の基準は原則として定量的なものであり、その判断に裁量の余地はありませんが、必要に応じて適用除外や但し書き規定を設けるなど、適切な開発事業条例の運用に努めてまいります。

2. 中高層共同住宅の戸数関連

今後の人口動態により、高齢化や過疎化になると空家を量産することに繋がらなければ良いのですが、将来の機能更新に際し、用途変更を考慮した計画に誘導するなどの工夫が必要と思います。

開発に係る基準が、予定建築物の用途や規模に応じて必要な公共公益施設整備を求めるものであるため、用途変更を考慮することは難しいと思われます。  
一方、御指摘のとおり、本市の将来人口推計から高齢化が進行することが想定されるため、都度基準を見直す等、適正な土地利用調整制度となるよう検討を進めてまいります。

3. 共同住宅の駐車場附置関連

これも今後の人口動態により、数値が変化することを考慮したいところです。今、市内を見渡すと、コインパークが虫食い状態に広がり、建物による町並みが繋がらず崩れています。更地への課税により、ニーズの需要供給で利潤生み出す方法に舵を切るのが自然の流れとはいえ、都市計画な視点でより良い解決案が見いだせないか？車の自動運転社会が到来すれば、宅地内に駐車場を設けない方法が可能になるのか。市内の交通インフラ問題について、これまでに日本屈指の有識者をもってしても解決できない状況にブレークスルーする技術の登場を待つしかないのか残念です。

御意見として承り、今後の検討の参考とさせていただきます。

4. 雨水貯留槽施設関連

異常気象でゲリラ豪雨の頻度が高まるなか重要な課題ですが、地下式ピットによる貯留槽の設置は場所によって埋蔵文化財の破壊につながります。やはり早期の調査により状況を掌握した上で、貯留槽の設置位置の変更を計画に反映できる時間を捻出する仕組みが出来ると良いと思います。

一般的には、埋蔵文化財の包蔵地において掘削を伴う工事を行う場合は、事前に掘削調査を行い、埋蔵文化財を記録保存等することとなります。  
なお、事例毎に適切に対応するため、開発事業条例の手続きの中で、事業者と文化財の所管課が事前に協議することとしています。

5. 緑化関連

緑は大切ですが、ただ植えれば良いのではなく、植えるならどのようにするのが効果的か、優れた事例を示して誘導することをお願いしたい。商業系地域における緑化の緩和措置は理解できますが、それに対する代替措置について公共貢献要素の導入など検討してはいいでしょうか。

開発事業によって施された緑化のうち、特に優れた事例については、事業者の理解を得た上で、「鎌倉市のみどり(緑の基本計画推進の取組)」で年度毎に取りまとめ、紹介しています。これら優良事例を踏まえ、窓口における指導・誘導の在り方について検討を進めてまいります。代替措置につきましては、今回の改正は、商業系用途地域における現行基準を運用する中で明らかになった課題を整理するものであり、代替措置は検討しておりません。

6. 公園関連

公園が少ない鎌倉市にあって重要な基準ですが、開発の敷地面積に対して決まった率の公園を整備し市に帰属しても、実態として有効利用されず、それを市が税金で管理するという矛盾が起きているように思えます。それなら協力金などに振り替えて、まとまった面積の土地を確保し、公園整備に繋げる上位計画があっても良いと思います。  
まとまった面積の土地ということでは、公共用地を市の各所にバランスをもって配置し、施設の建替えにおけるリザーブ用地としてそれまでは公園として利用するような長期的スパンの仕組みがあっても良いと思います。近年ではパーク PFI など利活用を積極的に行う傾向にあります。幕府が開府して 800 年以上の歴史がある街だからこそ 100 年単位のタイムスパンで考えるくらいの度量が必要です。

頂いた御意見については、公園所管部局と共有いたします。

7. 道路関連

開発事業により、部分的に拡幅された道路が散見されます。決められたルール 通りに造られたが結果としても結果がこれでは違和感が残ります。将来、隣の 敷地が同じような開発を行い、この幅員に合わせて拡幅することが想像できません。何かが間違っています。  
やはり、開発を誘導するエリアと抑制するエリア、メリハリが必要と思います。  
道は文化、若宮大路から葉脈のように広がり谷戸に向かう道路とその幅員の バランスは、鎌倉らしさを体現しているので、多少の不便はあっても残すべき と思います。  
今後の懸念は、人口動態により高齢化による過疎化で空家が虫食いの的に増え、インフラの維持・管理・更新が難しくなるでしょう。鎌倉のように細街路が毛細管のように敷設されている街は、維持管理する上下水道の配管の総延長が普通の自治体に比べて相当長いのではと想像します。  
更に谷合の土砂災害危険区域を考慮すると、市街化区域と市街化調整区域の境界を見直す逆線引きにより、居住エリアを中心に誘導するような政策が必要な時代がくるかもしれません。

開発による道路拡幅によって道路線形に段差が生じる場合がありますが、これは開発による車両負荷を軽減すべく規定しているものであるため、やむを得ないものと考えます。また、事業区域から主要道路までの区間の幅員について基準を定めているため、狭隘な道路の先で開発する場合の道路拡幅は4.5メートルとし、段差を最小限に抑えるものとしています。  
一方、御指摘のとおり、課題がある路線については、路線毎に整備計画を持って、計画的な整備を進めることが必要となります。御意見につきましては、道路所管部局と共有いたします。  
また、下水道等につきましては、鎌倉市社会基盤施設マネジメント計画に基づき、維持管理を行っています。  
土砂災害特別警戒区域等について、既に宅地化し、居住実態がある場合は積極的に市街化調整区域へ変更することは困難であるため、警戒区域の指定に伴う移転等、居住実態が無くなった土地について、個別に精査していくものと捉えています。なお、別途鎌倉市立地適正化計画に基づき、居住エリアの指導・誘導等を行っています。

8. 開発事業区域等における維持管理について

あるエリアに開発が集中するとその環境が大きく変わることになり、開発どうしの影響が時間差で起きる場合、加味されずに実施されてしまうと後からは正できない状況に陥ることがあります。都心の大規模開発では環境アセスメントによる評価が常識となっていますが、この実施には多額の費用と時間を要するため、事業の負担になりますが、環境が変わり影響が起きることには変わりがないので、予測できることは数値をもって、また環境アセスメントには幾つも評価項目があるので、専門家による見立てや定性的なコメントをもって、近隣住民への周知と理解を図ることも協議における信頼関係を築く一の方法と考えます。

ご指摘のとおり、あるエリアに開発が集中することで、工事車両の往來の増加など、近隣住民の方から心配の声が上がることもあり、市から事業者へ工事車両の調整など、指導することで対応しております。その他、大規模開発事業(事業区域面積が5,000以上など)については、市民委員と学識経験を有する者で構成するまちづくり審議会で議論いただく機会も設けており、様々な専門の見地から事業者に助言指導するご意見をいただいているところです。  
環境アセスメントのような手続はできかねますが、いただいた御意見については、今後の参考とさせていただきます。

新しい鎌倉ルールに向けて  
このように、いろいろと考えてみましたが、まちづくりはあまりにも多くの要素が複雑に絡んでいるため、難しいことだらけです。  
多くの人がまちづくりに参画するに際し、最低限読んでおくべきテキストがあるとすれば、それは何か？  
都市マスタープラン？、鎌倉市歴史的風致維持向上計画？、協議や会話が噛み合うように、この機会に定義しておきたいです。  
最終的には目に見える形で建築であればそのデザインに、公園や庭園であれば植栽や水景による雰囲気づくりに、まち全体の回遊性や充実したパブリックスペースが魅力に繋がり、まちの全体の格に繋がるはずです。また、この改正案を生成 AI に読み込ませてみたら、どのように評価されるか？ 膨大な条例の間の関係や不整合の整理など、生成 AI が手助けしてくれるなら、助かると思います。都市の中で生活を継続する以上、機能更新としての事業は避けられない。これは開発を否定せず、まちをより良くしていくためのチャンスとして捉えて 臨む事の大切さを共通の理解としたいです。ただ、経済行為としての事業にとって重要なのは時間(スケジュール)と金(予算)を 掌握しコントロールされることが必要で、これは規模の大小を問わず、官民を問わず重要で、事業が予定通りに進まないとなると問題になります。  
問題が解決できない場合、そこに係関係者の入替えにより解決を図ることが 挙げられますが、それでも打開策が見いだせず、硬直状態に陥った場合、普通の企業活動なら関係者の TOP どうしの協議により解決のための方向性を見出すしかなく、これを条例における手続きの流れに組み込めるかが大きな判断になると想像します。最終手段でありまちづくりの方向性を決める分岐点です。法や条例は人が作り出すものである以上完全ではありませんが、それを使い、物事を進めるための最低限のルールは互いの信頼と尊敬で、これがないと、皆が納得した結論に至ることはないと思います。偶然ですが、手元に「大町 2 丁目でのマンション建設問題の結果報告」(非売品)という本があります。平成 8 年に起き、3 年以上の協議を重ねた市民の活動記録で、事業者との協議、市の担当者との協議、最後には竹内市長とも会話を重ねた結果が、現在建っているもので、今思えば、これが旧鎌倉の都市景観を変えていくターニングポイントになったのではと想像します。  
ここで思うのは、最終的に出来るものは1つしかないので、多くの知見やきんとしたプロセスを重ねて、出来るだけ早くその答に至ることが求められるはずですが、係関係者の大切な時間を使う以上、そのための最大の努力は必要で、公平中立な立場としての市の果たす役割は大きいと思います。例えば、由比が浜 4 丁目の計画が長期に渡り硬直状態にあると聞きましたが、これを改正条例に当て嵌めて解決できれば、この改正が意味あるものと証明できると思うのですが、市の考えは如何でしょうか。都市マスタープランにおいて、まちづくりは「市民」と「行政」と「事業者」により行われるべきものとしていますが、もし3者による対話で合意に至らない場合、誰の知見をもってすれば解決に至るか、考えておく必要があると思います。建築的に解決するなら優秀な建築家が優れたアイデアを出してくれるかもしれませんが、最悪の場合は裁判になり、そこで弁護士が登場します。妥協的な案が導ければ、それを公平に評価する不動産鑑定士が登場して検証することで、ある程度の納得が得られるかもしれません。つまり、3者を包括する大きな枠組みまで視野にいれた方法論を模索する必要があるのかもしれません。鎌倉幕府開府 1000 年となる 2185 年には、合併した5つの町がそれぞれ特徴のある街並みとなり相互に引き立て合うような美しい景観となった鎌倉であって欲しいものです。



| (2)項目ごとの御意見                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 土地利用調整制度の見直しの背景と目的                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 意見なし                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 2 「土地利用調整制度の見直し大綱」からの変更点(概要)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 意見なし                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 3 条例全体(共通事項)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| まちづくり条例、開発事業条例及び特定土地利用条例の統廃合について                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 意見なし                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| まちづくり基本計画(都市マスタープラン)条例上の位置付けについて                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 意見なし                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 手続について                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 11頁 まちづくり条例の手続きを2,000㎡未満の開発では、開発事業条例と一本化するとしているが、手続きが簡略化するのではないかと懸念する。まちづくり条例制定時の趣旨は、地縁団体や近隣住民にいち早く計画を周知させ、開発に対する地元の要望を事業者に伝え、協議する時間をできるだけ多くとるということであったはずである。<br>今回500～2,000㎡未満、300～500㎡未満の開発でまちづくり条例の手続きがなくなり、開発事業条例の手続きに集約されることは、この周知期間が短くなると予想される。市側は標識設置が従来の2回から1回になるため、事業者の負担を減らし、わかりやすい手続になると説明している。しかし、2回に分けて標識を現地に設置する意味はあったはずである。開発事業条例の手続きは、各課協議が中心になる。それに対して、まちづくり条例の手続きは、開発に関して地元理解を深めるという側面があった。手続きが一本化することで、丁寧に事業計画を地元の説明し、協議を重ねるというまちづくり条例の主旨がなくなる。手続きが重複することの意味を改めて検証していただきたい。                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 11頁 条例全体(共通事項)<br>まちづくり条例に基づく中規模開発事業の一部の手続きを開発事業条例に移行することに対して、現在、まちづくり条例で2,000㎡未満の場合、標識で市民が開発を事前に知る唯一の情報です。改正では、開発事業条例ではじめて標識を見て知ることになります。まちづくり条例で市民は事業者へ意見書を出すことが出来ますが、ほとんど事業者にその意見を取り入れてもらえません。しかし、近隣住民ばかりでなく地区の他の住民にも情報が伝わります。居住地区の極端な鎌倉らしくない変化を市民は望みません。これが重要です。手続きの簡素化を目指すことは駄目です。私も標識が出た時に事業者へ問合わせをして説明を求めましたが、開発条例でやるから必要ないと言われました。それからでは遅いのです。このまちづくり条例が市民より事業者のための手続移行はおかしいです。反対します。鎌倉の町を愛する者として、この改正案に大反対です。                                                                                                                                                                                                              | 大綱では、まちづくり条例と開発事業条例の手続の一本化により、開発に関わる手続の煩雑さを解消し、市民の皆様や事業者にとって分かりやすい制度を構築することを目的とし、まちづくり条例に基づく中規模開発事業の一部の手続を開発事業条例に移行することとしています。<br>300～2,000㎡未満の開発事業について、標識設置の回数は減りますが、開発事業条例における標識設置のタイミングを従来の「市への事前相談後」から前倒しし、「開発事業の申出後」に設定することで、まちづくり条例の趣旨を踏襲した規定としています。<br>開発に関して地元理解を深めるという側面については、近隣住民が事業者へ説明会を要望できる面積規模である2,000㎡以上の開発事業は、引き続き、まちづくり条例で標識設置、説明会の開催(要望がある場合)、意見書の提出の機会を設けています。 |
| 2000㎡未満の土地に関して、まちづくりの段階の手続きをなくすことについて<br>現状では、市土地利用政策課がまちづくり情報に基づく届け出情報として中規模事業の内容を公開しています。その情報はまちづくり団体活動の基本情報となっており、活動運営上欠かすことのできない事項です。開発事業条例へ包含した場合でも、その情報公開は継続していただきたい。看板設置は廃止しても届け出そのものは残すような制度設計を是非お願いします。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 11頁【条例全体 共通事項 手続について】<br>標識設置の手続を、事業区域面積300～2,000㎡未満の(まちづくり条例の説明会開催要件のない)開発事業については開発事業条例に一本化することは、現行で標識の設置が「説明会の開催➡住民等への土地利用の方針の周知、住民意見の聴取」につながっていない開発事業を対象とする限り、妥当であると考える。<br><br>一方、開発事業条例における計画周知の手続きが、「2000㎡以上」「500㎡～2000㎡未満」の場合、現行では「申出➡相談➡標識➡説明…」の順であるところ、改正案では「申出➡標識 相談➡説明…」となっていることには懸念を抱く。<br>現行においては、まちづくり条例の段階で計画概要の届出があり、開発手続き条例の段階に移行した時点で、同条例13条の規定に基づいて事前相談と申請がひと続きに行われて、事前相談報告書が提出された上で標識の設置が行われると理解するが、改正案は(特に「500㎡～2000㎡未満」の場合において)事前相談を経ずに申出がされて、標識を設置した時点で相談が行われるように読めてしまう。標識の設置が一度きりになるのであるから、標識に掲載される計画の内容は精度が高い(住民等の反発を招きにくい、住民等に対して説明責任が果たせる)ものであるべきだ。標識 相談 とあるところの前後関係を、各課協議のタイミングも含めて、もう少し丁寧に図式化すべきではないか。 | 300～2,000㎡未満の開発事業について、条例手続を一本化することにより、多くの方々にご理解いただける制度への改正としています。<br>また、改正後の標識設置(300～2,000㎡未満の開発事業)については、ご指摘のような精度の高いものを設置すべきとの御意見もありますが、改正の趣旨は、改正後もわかりやすく、かつ、まちづくり条例と同様に近隣住民へいち早く周知することを目的にしています。<br>従いまして、開発事業条例における標識設置のタイミングを従来の「市への事前相談後」から前倒しし、「開発事業の申出後」に設定することで、まちづくり条例の趣旨を踏襲した運用となるよう変更しています。<br>手続の流れは申出➡標識➡相談の順番を想定しており、いただいた御意見を踏まえ、今後の資料などで丁寧に図式化してまいります。             |
| 4 鎌倉市まちづくり条例の改正                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 多様な地区レベルのまちづくり計画                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| (仮称)新自主まちづくり協定の新設について                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 14頁～16頁 「(仮称)新自主まちづくり協定」に関して「従来の自主まちづくり計画の策定義務なし」とした点は評価する。しかもこの提案の同意率を「権利者の3分の2以上」とし、権利者が共有物件の場合には「共有者それぞれ1の権利としてカウントする」点も評価したい。現在の「自主まちづくり協定」の策定件数が1件しかない事実に関して、改正により一気に数を増やすものと期待する。ただ「有効期限」を「5年間」とした点に関して、「自動更新する」あるいは「権利が変更した部分以外の権利者の署名を取り直す手続きはせず更新可能」とするなり、期限延長を速やかにできる内容にしていきたい。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | ご評価いただきありがとうございます。<br>現在の自主まちづくり協定では、5年間の有効期限を設けており、協定内容に変更がない場合は、同意なしで延長できる規定としています。新たな制度についても同様の更新ができるよう条例改正する予定です。                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 新条例施行時点で、締結されている「自主まちづくり協定」については、「新自主まちづくり協定」にそのまま移行することを要望する。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 大綱に基づき「自主まちづくり協定」は廃止する方向といたしますが、条例施行時(令和8年4月予定)に自主まちづくり協定が無効になるわけではなく、5年間の猶予期間を設けています。<br>「(仮称)新自主まちづくり協定」は、現行の「自主まちづくり協定」とは異なる新たな制度であることから、現行の自主まちづくり協定の猶予期間満了後、「(仮称)新自主まちづくり協定」の制度を活用される場合は、改めて、手続(権利者の2/3以上の同意等)が必要となりますことをご理解賜りますようお願い申し上げます。                                                                                                                                  |
| (1)新(仮称)新自主まちづくり協定では、計画策定の初動として「まちづくり市民団体」としている。弊町内会の区域は「地区計画」の対象区域と一致しており、また「住民協定」の対象区画とも一致している。また、H9年に、「自主まちづくり計画」を作成した「大平山住宅地自主まちづくり団体」の実態は無く、大平山丸山町内会の専門委員会としての「住環境を守る委員会」が実務を引継いでいる。弊町内会の区域では「大平山丸山町内会」が唯一の「市民団体」をあることを踏まえ、新(仮称)新自主まちづくり協定においては、「まちづくり市民団体」=「大平山丸山町内会」と読み替えて差支えないか。<br><br>(2)上記(1)に関連し、現「自主まちづくり計画」における「大平山住宅地自主まちづくり団体」の実態は不明であるが、新条例施行後、5年間で有効期間が終了すると解釈してよいか。<br><br>(3)上記の(1)(2)に関連し、現「自主まちづくり計画」は新条例施行後、5年間で現「自主まちづくり計画」の有効期間が終了し、その段階で必要があれば、新(仮称)新自主まちづくり協定を、「大平山丸山町内会」を「まちづくり市民団体」と読替えて、別途並行して推進して差し支えないか。                                                                                            | (1)の御意見について<br>個別の内容になりますので、新たな制度に関するまちづくり市民団体の取扱いについては、個別にご説明いたします。<br><br>(2)(3)の御意見について<br>現「自主まちづくり計画」「まちづくり市民団体」の有効期限は定めていません。そのため、5年間で現「自主まちづくり計画」や「大平山住宅地自主まちづくり団体」の有効期間が終了することはありません。有効期限は新制度である(仮称)新自主まちづくり協定にのみ設ける予定です。                                                                                                                                                  |

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                       | <p>新自主まちづくり協定 5年間の有効期限について<br/>権利者の2/3の同意を集めるのは至難のことです。それが5年後に消滅する制度は、自主まちづくり計画をより有効なものにしたいと考えるまちづくり市民団体から支持されることは少ないと思います。一方で、5年経つと協定を作りそれを運用する担い手たちがどんどん変わり、最悪の場合は運用していく住民側の担い手がいなくなり、市の負担が増える恐れがあることも十分想像できることです。そこで、条件を付け運用が適切に行われている期間は協定の延長を認めるなどの優遇を考えるべきだと思います。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <p>新制度の「(仮称)新自主まちづくり協定」では、5年間の有効期限を設ける予定であり、5年経過前の更新時に協定内容に変更がない場合は、権利者の2/3の同意なしで延長できるよう条例改正する予定です。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                       | <p>13～16頁【多様な地区レベルのまちづくり計画】<br/>(1) 現行の「自主まちづくり計画」に実効性の上で課題があり、「自主まちづくり協定」の制度が活用されていないという認識から新たな仕組みの構築をめざしていることには共感する。</p> <p>(2) (仮称)新自主まちづくり協定における市の関与については、①まちづくり市民団体がつくる計画が、建築等の基準に適合していない計画となっている場合は、市の指導対象となる ②市は、事業者に対し市民団体との協議を義務付け、協議に際し、建築等の基準に関しては市が事業者を指導する、ということだと理解するが、市の関与が、まちづくり市民団体に対するものか事業者に対するものかを明確にした書き方にしてほしい。</p> <p>(3) (仮称)新まちづくり協定の【計画書例】(13頁)で、「協定の方針」に定性的な内容を、「建築等整備計画」に定量的な内容を記載できると整理しているのは、この新制度のわかりやすい運用に役立つと思われる。ただ、市民団体と事業者の協議が実際に行われる際、定性的な内容(市の指導の範囲外)についての相互理解をどうやって図るかが、運用上の課題となるのではないか。</p>                                                       | <p>(1)の御意見について<br/>共感いただきありがとうございます。今後も皆様の声を大切にし、より良いまちづくりに努めてまいりますので、引き続きご支援をお願いいたします。</p> <p>(2)の御意見について<br/>御意見を踏まえ、わかりやすい条文となるよう検討してまいります。</p> <p>(3)の御意見について<br/>御意を参考に、定性的な内容で市の指導の範囲外のものも計画に明文化するよう、計画策定前に行う市長と市民団体との協議において、対応していきます。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                       | <p>新自主まちづくり協定の新設について<br/>賛成です。新自主まちづくり協定の計画の維持管理については、有効期限が5年間で良いと考えます。5年間で活動が活性化しない場合は、まちづくりについて熱意が低いと考えられるため、無理に更新を行う必要はないと思います。一点、お願いがあります。有効期間5年の場合、4年目から更新手続きが始まると思います。更新手続きのフローを検討いただき、参考例として公開していただくと、有効期間・更新手続きに対して前向きにとらえることが出来るのではないかと思います。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <p>御意見を参考に、更新手続のフロー図の作成及び公開を検討いたします。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>(仮称)新自主まちづくり協定の策定方法及び運用について</b>    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                       | 意見なし                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>大規模開発事業の対応について(1 大規模開発事業の届出時期)</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                       | <p>20頁 大規模開発事業の届出時期を「大規模土地取引行為の日又は事前相談に係る書面の提出する日の4月前」としていたものを「当該開発事業に係る計画の変更可能な時期まで」と改正することに関して、「いち早く近隣住民に開発計画を周知する」という趣旨と矛盾しないか危惧する。由比ガ浜四丁目の大規模開発計画では、事業者が土地利用計画の標識設置を速やかに行わず、計画の変更届出をしたあとに標識を設置した。まちづくり条例が謳う「土地取引行為の日又は事前相談の書面提出の日の4月前までに届出をした後、速やかに標識を設置する」とした第27条第3項の規定の願意とは著しく違反しているとして住民団体は開発手続きのやり直しを事業者に要求する事態となっている。「計画変更可能な時期」と届出の時期を改正することが、事業者を利することにならないか懸念する。開発の構想段階で提出すると改正することで、地縁団体や近隣住民との話し合いの時間を長くとることにつながるのかが課題である。「変更可能な時期」の表現が抽象的でいかにようにもとれる点にも危惧する。</p>                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                       | <p>大規模開発事業の届出時期を当該開発事業に係る計画の変更可能な時に改めることについて<br/>届出時期を変更可能な時期としていますが、何を変更可能な時期とするのかが明示されておらず、かえって混乱を招くのではないかと心配します。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                       | <p>19～20頁【大規模開発事業の対応】<br/>・大規模開発事業の届出時期を「大規模土地取引行為の日 又は開発事業条例 第13条に規定する事前相談に係る書面の提出をする日のうちいずれか早い日の4月前まで」としていたものを「当該開発事業に係る計画の変更可能な時期まで」に改めることにより、開発事業の構想段階における提出に導けるのかどうか<br/>が気になるところである。<br/>現行の「4月前まで」の縛りが、ハードルが高いがために却って実効性を伴わなくなっているのは認めるが、「計画の変更可能な時期まで」という表記は、多様な解釈を許してしまう恐れがある。例えば、「マンションが建てられるのか戸建て住宅に限定されるか」や「何階建てのマンションが建てられるのか」といったことは用地の取得価格に直接関係してくるので、用地取得後に聴取した住民意見で容易に変更できるものではない。そう考えると、「計画の変更が可能な時期まで」という表記中の「計画」とは、土地利用の方針に係る全体的な計画ではなく、「標識設置➡説明会開催」を通して出てきた住民意見を反映して変更できる程度の仕様」ということにならないか。いずれにしても、「計画の変更」および「計画の変更が可能な時期」の解釈をめぐって住民と事業者の間で紛争が生じないようにする配慮が必要である。</p> | <p>これまでは、大規模開発事業の届出時期を「大規模土地取引行為の4月前まで」と具体的に規定していましたが、条例施行時から時間が経過し、大綱に示すとおり、「時代の変化に伴い、開発事業者は、事業の効率性や経済性を重視し、あらかじめ、事業計画について、法的整理と収支計画を見極めた上で、届出を行うケースが多く、その場合、市からの助言・指導に対応するための計画変更を行う余地が少ない」といった課題が生じていることから、大規模開発事業の届出時期を「変更可能な時期」とすることとしており、大綱に沿った改正としています。<br/>なお、改正条例では、現行条例と同様に罰則規定は設けない考えです。<br/>今回、大規模開発事業の届出時期を「変更可能な時期」とすることで、大綱で課題とした、届出から周知(標識設置)までの流れをスムーズに行うことができると考えています。<br/>近隣住民との話し合いの時間については、条例で標識設置後から説明会開催、意見書の提出、公聴会などの意見交換の場を設けているため、今回の改正により、短くなることはありません。<br/>「変更可能な時期」の「変更可能」の解釈については、いただいた御意見を参考に検討いたします。</p> |
|                                       | <p>大規模開発事業の届出時期について<br/>「当該開発事業に係る計画の変更可能な時期まで」に改める点です。基本的には良いのですが、何かしらのキャップを設けたほうが良いと思います。事業者から「やはり変更が難しい」と言われた際に、返せるような何か文言を追加してはいかががでしょうか。(罰則まではいかなくても、防ぐことのできる文言が欲しいです)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>大規模開発事業の対応について(2 大規模開発事業の手続)</b>   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                       | 意見なし                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>5 鎌倉市開発事業における手続及び基準等に関する条例の改正</b>  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>技術基準について</b>                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>全体</b>                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                       | <p>環境の変化に伴って条例を見直ししていることを評価する。特に、共同住宅の駐車場附置義務の緩和、雨水貯留施設の追加、開発事業区域の維持管理はとても必要なことであると思う。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <p>ご評価いただきありがとうございます。<br/>引き続き、適正な基準への見直し検討を進めてまいります。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>1 地域の特色に配慮した基準</b>                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                       | 意見なし                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>2 中高層共同住宅の戸数関連</b>                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                       | 意見なし                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>3 共同住宅の駐車場附置関連</b>                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                       | 意見なし                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>4 雨水貯留施設関連</b>                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                       | 意見なし                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |



| 5 緑化関連                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 28頁 5緑化関連<br>風致地区の緑化規定を除外すること、合わせて風致地区の許可基準を見直して完了の担保を取らないと緑化が確保されるか疑問である。建て主向けに直接、緑化が必要であることのアピールももっと必要であると思う。                                                                                                                               | 風致地区における行為許可制度の運用と併せ、検討を進めてまいります。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 緑化関連<br>今回の件ではないかと思いますが、戸建て住宅、小・中規模マンションの緑化率が守られていないケースがあると思います。最低限の緑化率は遵守できるような仕組みが必要かと思います。                                                                                                                                                 | 開発事業条例の手続きにおいて緑化を要する開発事業においては、基準に適合する緑化が義務となります。<br>また、完了検査において緑化の施工状況を確認しています。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 6 公園関連                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 意見なし                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 7 道路関連                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 34頁～35頁 開発事業条例の技術基準の改正に関して、至る道路の幅員の特例に関して、「1箇所当たり10m以下であり、かつ、全延長の1割以下」としていたものを「1箇所当たり20m以下であり、かつ、全延長の2割以下」としたことを懸念する。至る道路の幅員が狭い場合の開発を容易にする可能性があり、乱開発につながる。事業区域面積に応じた至る道路の幅員基準を満たさない箇所の最低幅員基準を新設することで、むしろ規制を強化したと市側は述べているが、本当に規制強化につながるか疑問である。 | 法令等により利用可能な土地における規制強化については、財産権の保障と公共の福祉とのバランスが重要であり、慎重に検討する必要があります。道路基準に関しては、至る道路の幅員基準を定めることで周辺道路幅員に応じた開発事業規模とすることを求めておりましたが、段階的に開発を行うことで、結果として全体の土地において開発事業が行われ、更に全体の土地で一度に開発を行う場合に整備される公園等の公共施設が、規制規模未満となることで整備されなくなる場合があることを踏まえ、開発事業による周辺道路の交通負荷が過大とならない範囲で至る道路の基準を緩和するものです。<br>また、車両が2方向以上に分散、待機できる道路(以下「所定の道路」という。)に係る幅員規定を新設したことにより、基準を強化しているため、乱開発を誘発するものではないと考えております。また、所定の道路に関する定義を明確にし具体的に規定することで計画の早い段階で適否の判断がなされ、周辺の道路状況に則した適切な計画がなされるよう運用して参ります。 |
| 8 開発事業区域等における維持管理について                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 38頁 8開発事業区域等における維持管理について<br>景観配慮型仮囲いの設置も入れていただきたい。                                                                                                                                                                                            | 努力規定の追加について検討いたします。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| その他                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 日頃、条例などに触れていない方々にも簡単に条例が何のためにあるのか、今回何を目的にどうして変更するのかを分かりやすく、語り言葉で説明できるものがあると良いと思う。<br>また、市が開発寄りの立場であると言われないため、事業者には条例で何を大事にしてほしいか、地域住民には条例により事業者の説明義務がどこまであるのか等を示せると良いと思う。<br>条例に携わっていない方の意見も聞きながら、条例取扱いマニュアルで法律との違いも説明できると、尚、良いと思う。           | 今後も条例の目的や意義等を市民・事業者の皆様にわかりやすく伝える工夫をしていきます。<br>また、まちづくりに関する内容を市民の皆様に向けてわかりやすく説明した「まちづくり読本」を市HPに掲載しています。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |