

第100回 鎌倉市まちづくり審議会概要	
日 時	平成31年(2019年)4月22日(月) 9時30分～11時45分(9時30分～10時30分は現地視察)
場 所	旧大船駅周辺整備事務所 会議室
出 席 者	委 員： 内海会長、出石委員、梅澤委員、坂井委員、永野委員、野原委員、松本委員、谷委員 事 務 局： まちづくり計画部長、まちづくり計画部次長兼土地利用政策課長、土地利用政策課課長補佐、土地利用政策課まちづくり政策担当職員 常任幹事： 環境部次長兼環境政策課長、都市計画課長、都市景観部次長兼都市調整課長、都市景観課長、みどり課長
欠 席 者	委 員： 松行委員、水澤委員 常任幹事： 共創計画部次長兼企画計画課長
議 題	大規模開発事業(関谷 老人ホームの新築)

事 務 局 (川村次長)	(開会に当たり、事務局から審議会委員10名中、8名の出席により定足数に達していること、欠席の委員からは事前に連絡をいただいていること、4月1日付人事異動等を報告した。)
内 海 会 長	第100回鎌倉市まちづくり審議会を開会する。
事 務 局 (川村次長)	審議に先立ち、事務局から連絡事項を3点。 1点目は「マイクの使用について」である。発言の際は、マイクの使用について協力をお願いする。 2点目は「会議の公開及び傍聴に関する件」である。会議及び会議資料については、「鎌倉市まちづくり審議会の公開等に関する取扱要領」に基づき公開すること、また、本市ホームページ及び広報紙で傍聴者を募集したところ、3名の方から傍聴の申出があり、議題に入る際に入室を認めることについて、確認をお願いしたい。 3点目は、平成31年3月28日に開催した第99回鎌倉市まちづくり審議会の議事概要の内容について、事前に指摘いただいた部分を修正した。この内容で確定したいので確認をお願いする。
内 海 会 長	1点目、マイクの使用について協力をお願いする。 2点目、会議の公開及び傍聴については、事務局の説明のとおりとすることとしたいと思うが、よろしいか。
各 委 員	(了承)
内 海 会 長	3点目の議事概要はこの内容で了承いただけるか。
各 委 員	(了承)
内 海 会 長	では、傍聴者の入室を認める。 (傍聴者入室)
1 議 題	大規模開発事業(関谷 老人ホームの新築)
内 海 会 長	議題「大規模開発事業(関谷 老人ホームの新築)について」に移る。進め方は、まず前回までの審議会ですら求めた資料等について、事務局の説明を受け質疑応答を行い、その後、助言及び指導(案)について、事務局の説明を受け委員の意見を伺うという形でよいか。
各 委 員	(了承)

内海会長	それでは、事務局から説明をお願いします。
事務局 (田中補佐)	(大規模開発事業 (関谷 老人ホームの新築) について前回質疑のあった内容について説明)
内海会長	ただいまの説明について、意見はあるか。
永野委員	前回3点質問したが、さらに付け加えたい。資料を見る中で疑問に感じた点がいくつかある。まず基本的に、この老人ホームの開発事業がまちづくり審議会の案件であるのかということに疑問を感じる。担当する部署は都市計画関係であり、市街化調整区域内の建物という説明をしているが、一方、この場所は農業振興地域の整備に関する法律における農業振興地域の指定地であるにも関わらず、そのことについては一切書類上に出てこない。農用地には含まれていないが、歴然とした鎌倉で唯一の農業振興地域の指定地であり、計画書を当時の農林水産省に提出している。農業振興地域の指定地にこういった大規模な建物が建つ開発事業について、このまちづくり審議会で議論することは納得いかない。これはまちづくり審議会の審議案件にはならないと思う。その点についてどのように考えているのか。
事務局 (川村次長)	ここでの議論は、建物が建つか建たないかではなく、この計画に対して、周辺や市の施策との調和についての議論と考えている。実際にここは農業振興地域ではあるが、農用地ではなく、農地転用の許可がなされる可能性も十分ある。都市計画法の開発許可手続の進行状況を確認しながら両方が満足できるときに農地転用の許可をすることになっている。
永野委員	確かにまちづくり条例上は市街化調整区域内の開発であり、面積としてもまちづくり審議会の対象案件になると思うが、説明にあったように、まだ現地権者が農地転用の許可を得ておらず、事業者は土地の取得が済んでいない場所での開発事業について、なぜこのような早い段階でまちづくり審議会で議論しなくてはならないのか。議論する状況になっていない。私の考えでは、本来であれば農地転用をしたいのであれば、都市計画審議会に回り、市街化調整区域の線引きを変更する手続が必要であり、線引きが変更された後に、まちづくり審議会で議論するのであれば理解できる。しかし、市街化調整区域のままでこの開発事業の議論をすれば、鎌倉山で揉めた案件の二の舞になってしまう。鎌倉市で、市街化調整区域における開発に対して確固たる指針がきちんと定められているのかが問題になってしまう。
事務局 (川村次長)	参考資料4に記載のとおり、開発許可の部局と高齢者いきいき課で市街化調整区域における老人福祉施設の設置に係る手続について定めており、市街化調整区域であっても要件を満たす場合は許可する可能性がある。この内容を市では、神奈川県へも報告しており、神奈川県の開発審査会に付議することとなっている。このように、市は老人福祉施設についての方針を従来から持っている。一方、高齢者いきいき課では今回、公募で事業者を募っており、事業者は特別養護老人ホームの申出と同時に、土地の選定も行うことになっている。高齢者いきいき課では市街化区域に誘導したいが、市街化調整区域であっても従来からの指針があり、状況によっては選定されることもある。
永野委員	これまでのまちづくり審議会の議案は、事業者が届出したものについて審議してきた。今回、特に違和感を覚えたのは、県や庁内の調整についての資料がまちづくり審議会に出されていることである。事業者からの届出がスケジュール上仕方ないとしても、これらの県とのやりとりや、市の考え方を示した資料をまちづくり審議会に出すことはいかがかと思う。庁内の手続にまちづくり審議会が誘導されているように思う。

<p>事務局 (川村次長)</p>	<p>参考資料3の募集要項や参考資料4の取扱指針は非公開としているものではなく、まちづくり審議会で委員に議論いただく前に把握してもらいたいと考え、参考資料として提出した。</p>
<p>永野委員</p>	<p>資料については了解した。市の考えは別にしても、市街化調整区域は都市計画法によるものであり、国法である。農業振興地域の整備に関する法律も国法である。しかも、農業振興地域の整備に関する法律の場合、市は国に対して整備計画を昭和44年に提出している。その大きな都市からのアピールと農業サイドからのアピールであるが、法律が制定されたのは1年も変わらない。鎌倉市は確固たる方針を定めた方がよい。場当たり的に進めるのはいかがなものかと思う。それゆえ最初にまちづくり審議会で議論する案件なのかという質問をした。</p> <p>次に、隣地にイズム配送センターがあり、この会社に、鎌倉市は広報の配布を委託しているようである。ここは農業振興地域であり、市街化調整区域である。この会社がここにどのような手続を経て、どういった議論を経て建てられたものか分からないと説明された。そのようなことは実際あるのか。書類がなければ、違法建築ということになる。そういった事業者には市は仕事を委託しているのか。</p>
<p>事務局 (川村次長)</p>	<p>手続の記録については庁内で調べたが、記録がない。昭和45年に市街化調整区域の指定がされた。その頃は、神奈川県が許認可事務をしていたため、時期が古いことや事務を引き継いだことで、建築の手続の経緯がわからない建物も実際に存在している。このような建築物が違法建築物かどうかについては、所有者が手続書類を保管しているが、役所にはないという可能性もあるため、すぐには判断できない。今後、現存の建物を建て替える時に、所有者から資料や記録を提示してもらい、手続の中で判断しているのが現状である。</p>
<p>永野委員</p>	<p>地目はあくまで農地である。今回、まだ事業者は所有権を得ていないのであるから、農地転用して建てる際には、線引き変更の報告を市民に対してするべきであると思う。</p>
<p>事務局 (川村次長)</p>	<p>まず、事業者が所有権を得ていないことについては、市街化調整区域では農地法の許可が得られないと所有権が移転できない。また、農地法は都市計画法の許可に合わせて許認可するため、その申し合わせの中で、農地法の許可をするタイミングは、要件が整っていたとしても、都市計画法と時期を合わせて許可をするため、今の時点では農地法の許可はしておらず、所有権の移転は認めていない。今回は、事業者と現在の土地所有者の間で市への届出の際、承諾書として報告されている。また、市街化調整区域と市街化区域の線引きについてだが、市では当該地が市街化区域に相応しいといっているわけではなく、市街化調整区域であるが、この個別の案件については支障がないということである。仮にこの場所に老人ホームが建ち、何年か後に都市計画上、市街化区域にすることが相応しいという考え方になることもあるかもしれないが、今、この時点で線引きを見直してどのような土地利用も可能な市街化区域にしておくことと状況は異なると考えている。</p>
<p>内海会長</p>	<p>永野委員の意見のように、市街化調整区域であるということに対しては厳格に運用すべきだと思う。当然ながら、農地転用については厳格な手続を経ると思う。この市街化調整区域が厳格に運用されることについては、市が何らかの方針をしっかりと定めた上で、ほかの制度を運用していくことが重要であると思う。そういった方針があった上で、例えば例外規定とするか、運用上の例外とするのかを明確に位置づけ、今回のまちづくり審議会の案件と</p>

	<p>していくことが必要であると思う。今後、市街化調整区域内での開発に対する方針というようなものを定めていただく際には、まちづくり審議会としても出来るだけ早くそういった案件について、様々な議論をする時間がある方がよいと思う。今回に関しては今後、市街化調整区域の運用方針も含めて検討いただくということを前提として、この案件について議論を進めるということではよい。</p>
各 委 員	(了承)
内 海 会 長	<p>今後、市街化調整区域での開発案件もいろいろと出てくると思うので、市ではそういった検討も行っていただきたいと思う。また、農地転用の手続も厳格にしていきたい。</p> <p>ほかに質問はあるか。前回の審議会で私からこの施設の使われ方を質問した。それに対する資料で、中身のレイアウトと職員の配置図を提示いただいた。これらもどのように内部と外部を繋げるかを示す重要な情報である。ここに入所する方々は、表に出て散歩することを想定しているのか。あるいは居室内で介護を受けることを想定しているのか。</p>
事 務 局 (川村次長)	<p>入居者の散歩は、場内を歩く、あるいは車椅子で移動することが一般的であると聞いている。</p>
内 海 会 長	<p>周辺の道路へ出ることはさほどなく、中での散歩も活動的というよりは、散歩程度ということ想定して設計しているということか。</p>
事 務 局 (川村次長)	<p>そうである。</p>
内 海 会 長	<p>助言及び指導(案)の説明を受けて、さらに質疑することとしたい。それでは、事務局から助言及び指導の説明をお願いします。</p>
事 務 局 (田中補佐)	<p>(大規模開発事業(関谷 老人ホームの新築)の助言及び指導(案)について説明した。)</p>
内 海 会 長	<p>助言及び指導(案)について、意見や質問はあるか。</p>
梅 澤 委 員	<p>助言及び指導(案)として永野委員の意見のとおり、農業振興地域に加え市街化調整区域という2つの大きな指定がされている。さらに助言及び指導(案)の2にあるように、農地景観を大切にしている区域として位置付けている。高齢者いきいき課が募集するにあたり、なぜここでなくてはならないのかを市側としても真剣に考えたほうがよいと思う。農地景観をということであれば、入居者に農業をしてもらうようなプログラムなどがあれば、この場所に老人ホームを建てることに価値があると言えるかと思う。それは行政の問題かもしれないが、検討していただきたい。緑地としては、ここで確保されているが、この中で農地景観を残しながら、例えば近隣の方と入居者が農作業をする、もしくはコミュニティゾーンで農作物を販売するなどを付加価値にするのがよいのではないかと。積極的に考えた方がよいということ単なる意見として聞いておいてほしい。</p>
内 海 委 員	<p>他に意見があるか。</p>
事 務 局 (川村次長)	<p>農業ができる介護度の入居者ではないと考えている。一方でただ今の意見のとおり、例えば、農作業ができるスペースの確保が可能ならば、近隣の方々とともに、交流に繋がるプログラムも可能性があるかもしれない。貴重な意見として、事業者に伝えたいと考える。</p>
内 海 委 員	<p>助言及び指導に直接反映するというのではなく、議事録にも掲載するので、それを踏まえて指導として実質的に行ってほしい。</p> <p>他に意見はないか。</p>

野原委員	今日現場を視察して、直感的な感想として、北側の鎌倉市道の歩道が狭い。この場所で新たな開発が行われる機会に歩行者空間に配慮するようなあり方ができればいいと思った。ただ、市街化調整区域であり、ここが歩行者ネットワークとして存在するエリアでないなら、そこまでいう必要もないかもしれない。歩行者ネットワークエリアも含め、市がどのように考えているのか教えてほしい。
事務局 (川村次長)	見ていただいたとおり、鎌倉市民の通行は少ない場所である。北側道路の先の鎌倉市域については、農地や倉庫が少し在る程度である。藤沢市側については、市街化区域の住宅地である。バスも通行する場所であるが、鎌倉市民が通行するネットワークの場所であるかどうかまでは把握していない。ただ今の意見は助言及び指導(案)の5(1)に関係すると思う。主に前面の県道側を想定していたが、北側の歩行者も対象として記入している。この表現に何か不足があれば、ご指摘いただくことで十分配慮したい。
野原委員	基本的にはそのような解釈で助言及び指導していただければよいが、介護度が高めの方が入居されて、出歩く機会は少ないかもしれないが、可能性はゼロではないと思う。その際には非常に危険な場所である。市民にとっても間接的にはあるが、安全性は確保された上で計画は進められた方がよい。歩行者というのは、利用者など全てを含め、安全性を重要視して欲しい。
内海会長	これについては、5(1)で対応するというだけでよいのか。 歩行者ネットワークが鎌倉市の市街化調整区域のあり方として、どうなのかは、先程永野委員が発言した市街化調整区域をどのように考えるのかということと関係が深く、それをわれわれが議論するのであり、今後は市の市街化調整区域の考えを具体的に示した上で、示してほしいので、その辺も検討してもらいたい。助言及び指導については、この形でしていただきたい。 他に意見はあるか。
出石委員	梅澤委員から意見にあったが、周辺に畑があったので、それと親しむような運営を心がけるといったことを助言及び指導に記載できないか。そういったことは、まちづくり審議会からの助言ではないと言われたらそれまでだが、市街化調整区域でこの事業を行う上で、この場所でする意義が出てくれば、永野委員の発言にあったように線引きを見直さなくても理由になると思う。それについてはどう考えているのか。
事務局 (川村次長)	出石委員の意見を助言及び指導に記載することは検討できる。これまでも施設利用者と周辺住民、あるいは鎌倉市の施策との関係から助言や指導をすることはあった。この案件について庁内で調整してきた中では、具体的な意見はなかったため、この助言及び指導(案)には入れていない。表現も含め案があれば指摘してほしい。あるいは、答申としていただければ、市でも市長からの助言及び指導に入れるかを具体的に考えたい。
出石委員	その点については、9のその他の内容で、指導ではなく助言であり、まさにアドバイスだと思う。私は市街化調整区域を生かした近隣の環境に則した、農業、農作物に親しむような運営ができればよいということを、意見として申し上げておく。
内海委員	農業環境、近隣環境に親しむ活動という表現でよいのか。審議会からは、活動を促す取組を指導する、という内容を記載するようということになるが、他に意見はあるか。なければ、9(3)として、農業などの近隣関係と親しむ活動を促す取組について指導する内容を入れていただきたい。今、文章を作り上げるのは難しいので。後程、私と事務局で相談し、その趣旨に合った内容を示させていただきたい。

事務局 (川村次長)	承知した。9(3)は「その他」なので、さまざまな視点があってもいいと思うが、例えば5にも、地域との関係ということに記載してある。5に入れるか、9がよいか指摘いただきたい。
内海委員	5(2)に計画する地域交流スペースを開放し、地域における各種団体の会議等の活動の場として利用可能にするなど施設運営に努めてください、と記載があるが、これとは合致しないのか、含まれる範囲なのか。
梅澤委員	おそらく含まれる範囲だと思う。実際にここに老人ホームができるのであれば、この地域は、元々は農業地域であったのだから、景観もしくは地域が持っている形の中で、市街化調整区域であることを生かした計画の方がよい。何らかの形で実行すれば景観的にもそういう姿が自然に出てくるだろう、というニュアンスなので出石委員と同じ視点であると思う。
出石委員	もしかすると、梅澤委員と違う視点なのかもしれない。5はやはり、ハードなまちづくりを踏まえた助言及び指導であり、5(2)の運営は、施設内の交流スペースの利用に関する運営である。先程の梅澤委員の意見は、周りとの連携や周りの環境に親しむような活動を促したらどうかということであって、別に、計画敷地内で何かをするようにという意味ではない。私は9に入れるべきだと思う。
内海委員	出石委員の意見のとおり、5はハードを作るにあたって、ということであると思うので、それとは違う観点ということで、9のその他に付記することによってよいか。 私からも質問する。5(2)で「計画する地域、交流スペースを開放し」となっているが、この地域は交流といっても鎌倉市民はほとんどいない。藤沢市民も対象にしているということによってよいか。
事務局 (川村次長)	この県道の反対側には鎌倉市民の住宅地もあるので、そこを対象にと言いたいが、現実的には、藤沢市民も十分対応の範疇だと考える。むしろ、最初は藤沢市民の方が一緒に活動していく上での対象になるだろう。
内海委員	了解した。他に質問はあるか。
出石委員	3の最後の行の「生活の質に寄り添った」という言葉に違和感がある。質に寄り添うという言葉はあるのか。「生活の質を踏まえた」や「生活に寄り添った」ではないのか。 5(2)の「風通しのよい施設運営」の風通しは、本当の窓を開けて風通しを良くするというのではないと思う。まちづくりの、施設の運営の助言をしているため、取り違えてしまう可能性もあるので、表現を変えた方がいいと思う。 3点目はいつも言うことで、これまでも議論して、結論は覚えていないが、指導については「～こと」、助言については「～してください」と同じところに記載していることに違和感がある。文書の中で「～こと」と「～してください」の整理はつけられないということになったのか。 それと関連するのだが、全体を見ると、算用数字の1で書き切っている部分は法律でいうと1号しかないところである。それに対し、5や6のように(1)があるのは、これは号がいくつもあるため、このような表現である。しかし2は本文があり(1)(2)がある。これらの記載は妥当ではないと思う。書くならば①、②やア、イになるはずである。その辺の整理をしていただきたい。
事務局 (川村次長)	「～こと」が指導で、「～してください」は助言ということは話したが、例えば「～こと」だけが始めに並び、その後に「～してください」だけを並べるといえることになると、項目ごとの視点で整理できなくなり、項目ごとに

	1、2、3、4としているものが、何回も出てきてしまう。このことは、以前に出石委員にも了承いただいたと思う。助言及び指導については、事業者にとってはわかりやすいだけが良いわけではなく、そういった整理をしきるよりも、全体について様々な思いがある中で市長は助言や指導するため、項目ごとの中に助言や指導が混ざってあるということは、これまでの議論の中で理解いただいていると思う。
出石委員	その主旨はよく覚えているが、文書全体としてこのようになっていることに違和感がある。そうであれば、市や審議会が理解していれば、全てですます調にしてはどうか。例えば5（1）を「道路計画を検討してください。」とするのはどうか。
内海会長	私も毎回その点は、指導及び助言（案）をまとめる時に悩ましい部分だと感じているが、ですます調に全てしてしまうか、あるいは分けるかというようなことについては、この場で決めるのではなく、市で検討した方がよいのではないかと思う。私も、一つの文書に体言止めとですます調が入るよりは、どちらかにした方がよいと思う。例えば、前提の頭書き部分の「次の助言及び指導に即するように努めてください。」まではですます調にしてもよいかもしれないが、それ以降は体言止めにするというのはいかがか。助言と指導が分かりにくい表現を分けているということだが、体言止めでも指導である、指導でないなどが表現できると思う。その辺を検討してほしい。それでも、どうしても難しい、あるいは指導しにくい、助言しにくいなどということになれば、その理由をしっかりと整理して、検討いただきたいし、私もそれを踏まえてまとめたい。出石委員はそれでよいか。
出石委員	了解した。
内海会長	出石委員が指摘した3の「生活の質に寄り添う」という点、5（2）の「風通し」は私も違和感を覚えるので、修正してほしい。
事務局 （川村次長）	修正する。
坂井委員	今までの議論になかったが、藤沢市側からこの施設を見たときに、第一種低層住居専用地域に住んでいる方もいるため、こういった施設がこの市街化調整区域に建つとは思っていなかったという意見が出る可能性もある。その時のために、何か配慮ができないかと考えると、具体的には助言及び指導（案）の駐車場の緑化を記載しており、4の最後のうるおいのある空間についても、藤沢市側からも入って来ることができる緑の空間であると思うが、地域の方々にもこの施設が憩いの場となるオープンスペースということを書き加えられないか。施設の中にある地域交流スペースには是非来てくださいということだが、その手前のオープンスペースにも地域の人と交流できるようなスペースがあれば、そういった問題も起こりにくいのではないかと思う。検討いただきたい。
事務局 （川村次長）	藤沢市側から見てもうるおいのある緑化ということで承知した。
事務局 （前田部長）	具体的なイメージとしては、この部分は建築基準法で定められた道路ではないため拡幅義務がないが、敷地の一部を周辺住民も使えるように公開するのか。それとも、奥に広場のようなものを考えているのか。
坂井委員	道路というよりは、うるおいのある空間を地域の方々にも開放するということである。今は入居者、来訪者を対象としている場所であるが、例えば入りやすいようにするなどの工夫があればよいのではないか。小さな公園がで

	きたというように考えていただいた方がより親しみやすくなると思う。今も入り口があるため、入れると思うが、そういった部分も考えてほしい。
事務局 (川村次長)	その場合、心配なのが管理や運営の面で、福祉施設の安全対策もあるため、どのような表現の助言及び指導とするか、施設管理運営についての配慮も必要かと思う。
内海会長	その辺については、施設運営と調整いただき、検討してほしい。
永野委員	資料1の届出書の中で土地利用規制の「その他」が空欄になっているが、事業者はその後の2、3ページは都市マスタープランを読み込んで記載しているのであるから、農業振興地域であることを明記すべきだと思う。そうでなければ、本日の議論が何もなかったことになる。同時に農業振興地域の整備に関する法律について、鎌倉市が計画書を国に提出しており、今回の件で面積が減るのであるから、その計画書の書き方も含めて検討すべきである。
事務局 (前田部長)	届出については修正する。
内海会長	<p>それでは、助言及び指導(案)についての意見をまとめる。まず、9のその他に近隣環境に親しむような活動を促す内容を入れていただく。3の生活の質に寄り添うという部分と5(2)の風通しについては、表現を変更いただきたい。それから、4の坂井委員から指摘のあった地域環境にもうるおいのある空間を提供することについては、運用上の確認後、検討してほしい。それと、全体の指導及び助言(案)の体裁については、ですます調か体言止めか、また2(1)(2)と振られている表現の体裁について検討をし、この助言及び指導(案)に反映させてほしい。この点を私と事務局で整理し、委員には確認をお願いしたい。</p> <p>さらに、資料の訂正として資料1の「土地利用の規制」について空欄になっている部分は埋めていただくということをお願いしたい。</p> <p>その他にあるか。なければ、以上の内容で答申を作成したいと思う。</p> <p>続いて、その他について事務局から説明願う。</p>
事務局 (川村次長)	<p>その他について、本日は特に用意していない。</p> <p>次回の審議会については、改めてご連絡する。現時点では決まっていない。</p>
内海会長	それでは、本日の審議会は以上で終了する。ありがとうございました。