

第101回 鎌倉市まちづくり審議会概要	
日時	令和元年10月30日(水) 17時00分～19時30分
場所	本庁舎2F 全員協議会室
出席者	委員：内海会長、出石委員、梅澤委員、坂井委員、野原委員、松本委員、松行委員、谷委員、水澤委員 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兼土地利用調整担当係長、土地利用政策課まちづくり政策担当係長、土地利用政策課まちづくり政策担当職員、土地利用政策課土地利用調整担当職員 常任幹事：都市景観部次長兼都市調整課長、都市景観部次長兼開発審査課長
欠席者	委員：永野委員
報告	大規模開発事業(長谷三丁目 病院の増築) 大規模開発事業(岩瀬字上土腐 学校の新築)

事務局 (川村次長)	(審議会委員10名中、9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を報告した。また、「鎌倉市審議会等に関する指針」が改正され、「審議会等を所管する課及び議題に係る事務を所掌する課以外の職員は出席しないこと。ただし、事前に議長が出席をする必要があると認め、出席を求めた場合は、この限りではない。」となったため、今後は原則として常任幹事である関係課長は出席しないことを報告した。)
内海会長	第101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が3点ある。 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。また、今回の議題は報告のみなので傍聴者の募集はしていない。 3点目は、平成31年4月22日に開催した第100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)
1 報告	(1) 大規模開発事業(長谷三丁目 病院の増築)
内海会長	報告(1)大規模開発事業(長谷三丁目 病院の増築)について事務局から報告をお願いする。
事務局 (土地利用調整担当)	(大規模開発事業(長谷三丁目 病院の増築)について報告)
内海会長	質問はないか。
松本委員	「助言又は指導に対する方針書」の項目1(1)について、事業者側の対

	応に関する説明がなかったが、なぜか。
事務局 (川村次長)	「助言又は指導」の通りに対応する内容であったので説明を割愛した。本件については、大規模開発事業の手續終了後、半年以上経過しているが、まだ開発事業条例の手續に入っていない。
内海会長	方針書の内容が抽象的なので、各担当課で、審議会の主旨に沿った具体的な指導をしてもらいたい。
出石委員	「助言又は指導に対する方針書」の項目3(1)の「ソフト面も含めた運用を講じること。」に対して、ハード面についての方針しかないようだ。
内海会長	交通誘導員を配置して対応するとしている。
1 報告	(2) 大規模開発事業 (岩瀬字上土腐 学校の新築)
内海会長	報告(2)大規模開発事業 (岩瀬字上土腐 学校の新築) について報告をお願いします。
事務局 (土地利用調整担当)	(大規模開発事業 (岩瀬字上土腐 学校の新築) について報告)
内海会長	本件は、現在、開発事業条例の協議中とのことだが、2度目の変更は、「助言又は指導」をさらに充実させることになった、ということでしょうか。
事務局 (川村次長)	その通りである。
2 その他	まちの記憶「資生堂鎌倉工場跡地」について
内海会長	次第2 その他について、事務局から説明をお願いします。
事務局 (田中課長補佐)	(まちの記憶「資生堂鎌倉工場跡地」について説明)
坂井委員	碑の設置は植栽の中か。よく見るために植栽に足を踏み入れられるのではないか。
事務局 (田中課長補佐)	周囲は土だが、歩道から近いので、歩道から読むことができるようになっている。
内海会長	文章も充実した内容なので、見やすい場所に設置されるのかを確認してほしい。
谷委員	裏面はどのようになっているのか。
事務局 (田中課長補佐)	裏面には文章などの記載はない。
2 その他	「まちづくり審議会100回までの歩み」について
内海会長	事務局から説明をお願いします。
事務局 (川村次長)	(「まちづくり審議会100回までの歩み」について説明)
内海会長	このようにまとめてもらえると、まちづくり条例が鎌倉市のまちづくりにどのような形で貢献してきたかがわかるのではないかと思います。 ただ、当初は様々な形でまちづくりの制度について議論する機会があったと思うが、近年は大規模開発事業の手續に追われ、まちづくりやまちづくり条例について深く議論する機会がなかった。今後、まちづくり条例の改正に関し、このような資料を生かしながら議論をしていきたい。研究としても、

	<p>重要な流れが示されたのではないか。 これまでの説明について質問はあるか。</p>
谷 委 員	<p>大規模開発事業の廃止が7件あるようだが、これは審議会で出した助言又は指導等に従うと、事業として成り立たないということで抑止力になったからなのか、それとも事業者の都合なのか。</p>
事 務 局 (川村次長)	<p>ほとんどが事業者の都合だと考える。鎌倉市の大規模開発事業の手続には時間がかかるため、事業計画が固まる前の初期の段階で届出していることが一因になっているのではないか。廃止の理由が助言、指導が厳しいからなのか、事業者の事業計画上の都合によるのかまでは結論づけられない。廃止されたもののうち少なくとも4ヶ所では、その後、別の形に変わって申請が出し直されている。</p>
内 海 会 長	<p>審議した内容だけでなく、具体的な答申の内容が実行されて少しでも良いものになったかの客観的な分析や評価もした方が良い。まちづくり条例が抑止力になり、緑が守られたり、良い市街地が守られたこともあると思う。</p>
事 務 局 (川村次長)	<p>「助言又は指導」や「方針書」は文章形式であり、その後に行う、開発事業条例や開発許可の申請図面内容の評価基準が確立していない。今後の制度見直し等において、評価、分析の方法や、次の改正等につながる議論をしていけるとよい。</p>
梅 澤 委 員	<p>まちづくり条例から開発事業条例へ移行していく際、審議会の答申書や方針書など、ここで議論したことは、どのように開発事業条例の担当へ伝えられているのか。</p>
事 務 局 (川村次長)	<p>まちづくり条例の手続の内容は、開発事業条例を所管する都市調整課へ全て伝えている。また、内容によっては、まちづくり条例の手続中に、都市調整課を含め、関係課と議論をしながら「助言又は指導」を作成している。事業者からの方針書等の回答も関係課で共有し、各課はそれを踏まえて事前協議を始めている。</p>
松 行 委 員	<p>100回の歩みを見ると、案件の変遷が見えるが、社会の状況も変わる中で、まちづくり審議会の対象案件ではなくても、本当は審議したほうが良いと思われる案件はあるか。</p>
事 務 局 (川村次長)	<p>近年は審議事項が大規模開発事業に偏っているが、市の施策である総合計画の現状やSDGsなど、市が行っている取組について、我々から審議会に常に情報提供しなければならないと考えている。</p>
事 務 局 (前田部長)	<p>社会状況の変化と共に開発の内容も変化しており、これまで鎌倉は、緑地の開発や狭隘道路の奥での開発への対応が求められ、条例を整えてきた。現在は緑地の開発と保全が一段落し、これからは旧市内における、お屋敷の跡に大型の建築物が計画された時の近隣との問題や、大船、深沢地域における産業系の土地利用の誘導など、市街地の再開発に課題が移行しつつある。 SDGsが提唱され、災害、環境問題への対応を、まちづくり条例の中でどのように行うのか。また、市が行う事業は適用除外としているが、更新時期を迎えている公共施設の再編を、より効率的に進めるために、PPPやPFIなど、官民連携の手法を用いる時の手続をどうするかも、今後の新しい課題となっている。</p>
松 行 委 員	<p>近年、多くの自治体で、太陽光パネルの大規模な設置が問題になっていると聞くが、鎌倉市ではそのようなことはないのか。</p>
事 務 局 (川村次長)	<p>太陽光パネルを含め、建築目的ではない土地そのものの利用について、市では、特定土地利用条例を運用している。対象としては資材置き場などが該</p>

	<p>当し、届出制度になっており、緑化などの技術基準がある。太陽光パネルも同様で、立地規制はあるが、可能な場所には手続を踏めば設置できるが、今のところ問題にはなっていない。</p>
野原委員	<p>(2)-1の表を見ると、近年はほとんど大規模開発事業が議題となっている。まちづくり条例と開発事業条例は重複している部分もあると思うが、まちづくり条例と開発事業条例の役割分担を見直す機会はあるのか。今後はまちづくり審議会は条例のあり方などの議論を増やしていくのが好ましいと思う。</p>
事務局 (川村次長)	<p>まちづくり条例は市民主体のまちづくりと、開発事業条例の前段で周知するという二面性をもっている。まちづくり条例制定以前に指導要綱に基づき指導していた時期は、市と事業者が協議したものを市民に周知したところ、市民の納得が得られないことも多くあった。 そういったことも受け、まちづくり条例は開発事業条例で技術基準の指導をする前に、市民に周知する部分を担っている。</p>
内海会長	<p>補足すると、まちづくり条例の要点は総合化で、まちづくり全体の立場から開発をいかにコントロールするかであり、基準を満たしているかどうかではない。その1つのポイントは、マスタープランに適合させることと、庁内それぞれの部署が協議をすることであり、それは開発基準の条例ではできない。もう1点は、市民との協働であり、開発事業を早い段階で市民に提示して、意見を求めていくことである。この点は開発基準の条例ではなく、まちづくり条例が担ってきた重要な部分なので、改正にあたっては削除されないように重きを置いてほしい。特に、まちづくり条例は、手続だけではなく、市民との協議の場や、住民による計画づくりなども包含している条例なので、その意味でも、議論ができるような運用をしてもらいたい。</p>
水澤委員	<p>これまでまちづくり審議会は、大規模開発事業の審議をすることが主な内容であると思いついてきた。 現在、鎌倉でどのようなまちづくりが行われているか、あるいは最近、特に中心地で目につく中規模開発事業の報告などもしてほしい。</p>
坂井委員	<p>まちづくり条例の、他の条例への影響や役所全体としての効果はあるのか。答申により緑が守られたなど、個々の評価がなされればよい。また、変遷について、事業目的要件別、立地要件別などの傾向がわかればよい。 手続に長期間かかることで事業者から苦情が出ることはあるか。</p>
事務局 (川村次長)	<p>苦情が出ることはあるが、事前に案内しており、事業者も承知している。事業者には、鎌倉で大規模な開発を企画しようとする、まちづくり条例で8カ月、その後の開発事業条例でも6カ月、許可までは計1年半かかるという時間配分は伝わっていると思う。窓口で市民や事業者と接する中で、条例が存在することの影響を肌で感じる事はあるが、それを報告の形にするのは難しい。</p>
坂井委員	<p>それこそが実績で、鎌倉市は充分準備が必要だと事業者が思っている。結果として鎌倉市のブランド力につながっている。</p>
松本委員	<p>自主まちづくり計画と大規模開発事業の区域は重なっているのか、その2つに相関はあるのか。</p>
内海会長	<p>本来、自主まちづくり計画があると開発事業はある程度抑制されるが、その効果が発揮されているのか。</p>
事務局 (川村次長)	<p>自主まちづくり計画の区域内での大規模開発事業は少ないが、自主まちづくり計画があるから少ないというわけでもないと考えており、実際に中規模</p>

	開発事業が行われている例はある。マンション建設計画への反対が契機になり、自主まちづくり計画が作られることが多い。
梅澤委員	市民の感覚では、自主まちづくり計画の区域は中規模開発事業が圧倒的に多いと感じる。中規模開発事業で条例により説明会を開催した結果、計画に反対する地域の人々を結びつける、ということが多かったのではないかと思う。
内海会長	具体的に地域に入り、状況を分析し、さらに自主まちづくり計画を主体的に作っていったらよいと思う。 よろしいか、先に進めたいと思う。
2 その他	かまくらまちづくり読本について
事務局 (川村次長)	(かまくらまちづくり読本を全面改訂し再発行していることについて説明)
内海会長	その他に事務連絡はあるか。
事務局 (川村次長)	次回審議会の予定は、現在、大規模開発事業の案件が無く、日程としては未定である。
内海会長	これで審議の内容は以上になる。ご協力ありがとうございました。