

第 105 回 鎌倉市まちづくり審議会 概要	
日 時	令和 3 年 7 月 13 日（火） 18 時 00 分～20 時 00 分
場 所	オンライン会議（事務局は旧大船駅周辺整備事務所）
出 席 者	委 員： 出石会長、梅澤委員、加藤委員、永野委員、野原委員、松本委員、松行委員、谷委員、水澤委員 ※出石会長及び永野委員は会場に直接参集し出席 事 務 局： 林まちづくり計画部長、川村まちづくり計画部次長兼土地利用政策課長、土地利用政策課まちづくり政策担当職員（江寺課長補佐兼まちづくり政策担当係長、友野担当係長、秋元職員）、土地利用政策課土地利用調整担当職員（北村担当係長）、都市調整課都市調整担当職員（猪口課長補佐兼都市調整担当係長、萬澤職員） 常任幹事： 古賀都市景観部次長兼都市調整課長
欠 席 者	委 員： 坂井委員
議 題	(1) 土地利用調整制度の見直し大綱作成に向けて (2) 鎌倉市まちづくり審議会の公開等に関する取扱要領の改正について

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を報告した。また、「鎌倉市審議会等に関する指針」に基づき、常任幹事のうち、土地利用調整制度の見直し事務を土地利用政策課とともにしている都市調整課長の出席を報告した。）
出 石 会 長	第 105 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「パソコン端末等の各機能の使用について」である。 本日はオンライン会議のため、カメラ機能は常に有効にし、オンライン上において、通信の接続状況が確認できるよう願います。 また、マイク機能は、発言の際以外は無効にし、発言する場合には、オンライン会議上の挙手機能を使用し、会長の指名を受けた後、発言するよう願います。 2 点目は、令和 3 年 3 月 9 日に開催した第 104 回審議会の議事概要について、事前に指摘いただいた部分を修正した。この内容をもって確定したいので、確認をお願いします。 3 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、本市ホームページ及び広報紙で傍聴者を募集したが、傍聴の申出はなかった。 以上について、確認をお願いします。
出 石 会 長	1 点目、パソコン端末等の使用について協力をお願いしたい。2 点目の議事概要について確定ということでよいか。
全 委 員	（了承）
出 石 会 長	3 点目、会議及び会議資料は公開とし、傍聴はなしということで議事に入る。
議 題	(1) 土地利用調整制度の見直し大綱作成に向けて
出 石 会 長	事務局から説明をお願いします。
事 務 局 （江寺補佐）	資料では、骨子に掲げた見直しの方向性を改めて掲載し、地区レベルのまちづくり計画、大規模開発事業における助言指導、技術基準、条例構成と手

	<p>続方法の4つについて見直すとし、「条例全体」、「地区レベル」、「個別の開発事業」の項目ごとに見直しの方向性を掲げている。</p> <p>「条例全体」に関する見直しの方向性では、まちづくり基本計画（都市マスタープラン）と各条例との関係性を整理していくこととし、大規模開発事業の手続における市の助言指導や技術基準との関連性を含め、まちづくり基本計画（都市マスタープラン）の位置付けや条例への記載方法などについて、改めて整理したいと考えている。また、条例の適用地域にあつては、従来の適用地域を基本とし、工業系・商業系用途地域、立地適正化計画の区域、まちづくりに関する行政計画のある地域、災害対応が求められる地域を重ねることにより、地域に応じた技術基準となるよう検討を進めていくこととしたい。技術基準にあつては、法定都市計画へ移行できる分野を整理し、開発許可基準の強化規定等の検討と合わせて、「敷地面積関連」、「共同住宅の戸数関連」、「駐車場附置関連」、「雨水貯留施設関連」、「再生可能エネルギー関連」の5つの内容について検討を行う予定としている。その上で、新たな条例構成として、特定土地利用条例と開発事業条例の統合や、まちづくり条例に基づく中規模開発事業の手続を開発事業条例へ移行することを、組織の見直しと合わせて検討していくとしている。</p> <p>「地区レベル」に関する見直しの方向性では、従来の自主まちづくり計画や自主まちづくり協定を見直し、新たな地区レベルのまちづくり計画制度の検討を行い、地区内で行われる開発事業について、事前届出制として条例の基準よりも、地区独自で定めるルールを優先できるものとし、定めた計画に従う事業計画について、条例の適用範囲や大規模開発事業の手続期間を短縮することを検討している。また、このことに伴い、現行の自主まちづくり計画等の在り方についても見直しを行い、新制度への移行を促していく方針とし、運用面での支援の充実化も図る予定としている。</p> <p>「個別の開発事業」に関する見直しの方向性では、骨子で掲げた緑化関連と道路関連について、検討していく予定である。大規模開発事業については、届出時期を土地利用計画の変更が可能なタイミングとすることや助言指導の内容を実現することに向けた仕組みについて検討を行い、また、計画的な土地利用がなされると認められる既存大規模用地に関する条例の適用方法や、事業者、市、市民、専門家で行う開発レビュー制度の新設についても検討を行っていく。</p> <p>最後に令和3年度のスケジュールについてである。本年12月末を目標に見直し大綱を作成し、今回を含め審議会を3回、10月に予定する審議会の前に部会を1回開催する予定としており、平行して庁内会議や業務委託による調査などを行っていく予定である。</p>
出石会長	見直しについては、部会での検討を交えての内容であるため、野原部会長から補足等があればお願いしたい。
野原委員	<p>部会では、昨年度に引き続き私と加藤委員、坂井委員のほか、市の都市政策専門員の村山先生、大方先生の5人で検討を行った。</p> <p>本件は、条例制定当時から今日までの社会状況の変化に併せて手直しを加えてきた結果、諸制度が複雑化していること、また、開発事業などの質的変容に対応していく必要があることに鑑みて、改正の作業を進めているものであると認識している。条例構成の見直しでは、まちづくり条例で担ってきた開発事業の方向性と、開発事業条例や特定土地利用条例が担ってきた技術基準の側面との間に生じている齟齬部分の整理を行う必要があると感じた。また、現在では法制度の整備も進み、都市計画法など法定に委ねられる部分も増えていることから、その部分とのすみ分けが必要であること、開発事業の内容に応じて緩和や強化などの調整が求められていること、既存の自主まちづくり計画や協定などの制度の運用が十分に機能していないことといった課</p>

	<p>題が見えてきている。大規模開発事業では、助言指導の方法や開発事業条例による技術基準との関係性を整理し、新たな地区レベルの計画の内容を見据えながら、開発レビュー制度の仕組みを検討していく必要があると考えている。</p>
出石会長	<p>私から一つ質問をしたい。新たな地区レベルの計画であるが、地区計画と比較しておおむねとはあるものの、同意率を3分の2と同率で設定していることについて、拘束力を変える意義があるのかといった疑問である。部会の中で何か議論がされているか伺いたい。</p>
事務局 (江寺補佐)	<p>部会及び市の内部でも、同意率の議論にまで至っていない。お示ししている案では、現行の自主まちづくり協定と同等の表現としているが、労力などに関わる重要な要素であるため、新たな地区レベルの計画にどこまで拘束力を持たせるかを見定めた上で、今後検討を進めていきたい。</p>
出石会長	<p>今後検討していくことは理解したが、やはり同意率は重要な要素である。変わらない同意率のもと複数の制度があるということは、妥当ではないと考える。地区計画との違いや、市と地元の市民との関わり方、実効性の確保など、詳細を検討し課題を整理していかないと、十分に期待した効果が得られないと思われるため、今後十分に検討してもらいたい。</p>
事務局 (川村次長)	<p>同意率については、今後検討していく。新たな地区レベルの計画と現行の自主まちづくり計画との違いの一つとしては、現行の自主まちづくり計画は、緩やかなルールであるため、同意の対象を土地所有者等ではなく住民としているので補足しておく。</p>
出石会長	<p>現行の自主まちづくり計画において、同意の対象を住民としている理由は理解できる。ただし、検討していくとしている新たな地区レベルの計画は、現行の自主まちづくり計画と比較しても、拘束力を含めて質そのものが異なる。地区計画と同等の同意率を求めていくのであれば、地区計画でもよく、条例による計画を新たに考えていく上では、特徴や実効性のある仕組みを考えていくことがよい。</p> <p>また、技術基準の見直しで、駐車場の附置義務や、再生可能エネルギーの導入といった実態や時代に見合った内容を検討していくことについては、評価できる。ある自治体では、一定規模以上の共同住宅などの計画において、保育施設の設置に関することを定めている例もあり、ある意味で子育て世代の誘致などに通じる側面もある。やはり、地域の特性を踏まえた技術基準を検討していくことは、鎌倉市にとっては特に必要なことであると考えている。</p>
事務局 (川村次長)	<p>これまでの大規模開発事業でも共同住宅の計画に対して、保育施設の設置について、関係部局と協議して設置をした例があり、条例に規定がなくとも状況や実情に応じて調整をしたケースはある。今後、条例の見直しの中で、関係部局とも調整しながら必要に応じて検討をしていくこととしたい。</p>
出石会長	<p>承知した。他の委員から意見はあるか。</p>
谷委員	<p>1点質問をしたい。「個別の開発事業」の記載の中に開発レビュー制度とあるが、利害関係者等を含めてワークショップ形式で調整をするのかなど、現段階において進め方のイメージはあるか伺いたい。</p>
事務局 (江寺補佐)	<p>事業者、市、市民、専門家の4者による協議の場を準備していくことと、大規模開発事業の手続への取り込み方などを検討しているところである。</p>
谷委員	<p>開発事業の計画が固まる前に協議を行い、作り上げていくイメージと考えてよいか。</p>
事務局 (江寺補佐)	<p>現段階では、2パターンあり得ると考えており、一つ目は、開発事業の計画のかなり早い段階で協議していく案と、二つ目は、技術基準の内容について</p>

	て、ある程度固まりつつある段階において、緩和や強化などを協議していく案があるものと考えている。
出石会長	一言申し上げておく。開発レビュー制度について、日本語で表現するとした場合、どのように取り扱うのか。最終的に一般市民に説明していくときにどのように伝えていくのか、今後は、より市民目線での検討を行ってほしい。
梅澤委員	「地区レベル」の部分に記載のある、新たな地区レベルの計画についてであるが、発意など実際に進めていく主体が市民であるとする、相当に行政の支援がなくては難しいと推察されるが、どのように考えているのか確認しておきたい。また、開発レビュー制度では、一つのプロジェクトに対してチームでまとめていく発案型のようなものや、異なる主体によりワークショップ形式で意見をまとめていくような類型のものを含めて、検討されていくとよいと考える。
事務局 (江寺補佐)	新たな地区レベルの計画に示した地区要請型の内容については、これまでの自主まちづくり計画と同じ、まちづくり市民団体のみでの運用では、まちづくりの目標を実現していくことは難しいと思われるため、市への事前の届出制とすることや、支援を拡充する方向で検討している。
松本委員	「条例全体」での開発許可基準の強化と緩和の部分で、公園等について現行条例で強化としている点には賛同できるが、公園をどのように維持管理していくのかといった視点も大事であるとする。今後、見直しを行っていく中では、公園を活用しての地域のまちづくりの活性化など柔軟な考え方をもって進めてほしい。また、駐車場の附置義務関連では、実情として駐車場が余ってしまうようなことがあると、問題であるので見直しを行っていくことは妥当である。見直しの中では、現在のカーシェアリングなどの取組を勘案して検討してみてはどうか。更に再生可能エネルギーの導入関連では、災害対策との絡みにおいて蓄電池の設置を進めていくことも検討された方がよい。
事務局 (川村次長)	委任規定における強化や緩和の内容については、ご指摘のように公園等では維持管理などが問題となっているため、管理者の負担とならないよう基準等を考えていきたい。また、駐車場については、余っている状況も見受けられることから、現在、業務委託により実態を調査し、地域の特性を踏まえるなど適切な台数を検討していく予定である。再生可能エネルギーなどの分野では研究の余地があるとするため、ご指摘の内容も踏まえ関係部局との調整を進めていきたい。
出石会長	公園等の維持管理の件は難しい問題である。都市計画法の開発許可でも許可したら完了し完結してしまう。その後の維持管理にどのようにつなげていけるか、条例でどこまで対応していけるのかは分からないが、是非とも検討してほしい。
松行委員	開発レビュー制度の説明では、開発事業の計画のどこの段階で採用するかで性質が異なることは理解したが、開発レビュー制度を検討するに至った背景を教えてください。また、松本委員の話にもあったが、例えば開発事業で緑化をしてもらっても、事後に管理上のコストなどから伐採されてしまうこ

	とも考えられるため、オーナーが変わったとしてもその状態を維持できるような方策を検討して行ってほしい。
事務局 (川村次長)	まず、レビューについてだが、現行の大規模開発事業での助言指導も似た状況にあると認識しているが、その内容に対してどのように実効性を伴うものとしていけるか、という点についてのイメージを開発レビューという言葉で表現している。
事務局 (林部長)	開発レビューという言葉の定義については、今後、しっかりと詰めていかなければならないと認識している。その上で、鎌倉市の開発指導行政の長い歴史の中におけるテーマとして考えていることは、開発事業の最適化という言葉がふさわしいかと思っている。開発事業による最悪化を避けて、地域の住民、お住まいになる方々、事業者にとってもプラスになっていくような方策を立て、今後、どのように実効性を高めていくのか、そうした視点から在り方を探っていきたいと考えている。
松行委員	背景を含めてよく理解ができた。開発事業ごとに最適なタイミングも異なると思われるため、単一の方法論だけでは難しいと感じる。
事務局 (川村次長)	次に、維持管理の点についてであるが、開発事業により設置されるものとしては、公共施設とそれ以外とに大別される。都市計画法では、公共施設は行政が帰属を受け管理することを原則としているため、開発事業により設置される公共施設は、行政の管理下に置くことを前提としているが、そのことにより維持管理の負担が増大していくといった課題も生じている。今回の見直しでは、公共施設管理者の負担とならないよう、その意見を反映できるように調整をしていきたいと考えている。 また、開発事業による緑化は、一般に民間による管理となるが、松行委員からご指摘のあったような事例は、市でも課題として認識しているため、庁内調整を行い、よりよい手法を検討していきたいと考えている。
出石会長	今後の方針に期待をしたい。
水澤委員	市民として開発レビュー制度に興味もあり期待をしている。一点質問であるが、開発レビュー制度を実施する上での区域などは、具体的に検討されているか。
事務局 (江寺補佐)	案の一つとしてお示しをしているが、地区計画や自主まちづくり計画などがある、市民によるまちづくりの活動が活発に行われている区域を想定している。
永野委員	特定土地利用条例が開発事業条例の中に組み込まれることは非常に大きなことであると考えている。鎌倉で特定土地利用条例ができた背景には、従来の開発事業条例では対応できない部分を補う目的があり、特定土地利用という考え方には、いかにも鎌倉らしさが醸し出されていると感じる。このことから、開発事業条例の中に統合していくことに対して、問題であると考えている。 もう一つは、大規模開発事業についてであるが、市長の助言・指導については、手順のうち、最も時間を要する箇所であると考えているため、あらかじめ項目を定めておいてはどうか。また、技術基準に関する内容を除くとの方針であるが、明確にし過ぎてしまうことで議論の幅を狭めることとなるのではないかと考える。

<p>事務局 (川村次長)</p>	<p>特定土地利用については、その目的や手続内容を大きく変えることは考えていない。開発事業も特定土地利用も、手続内容にあまり差はないことから、届出件数の少ない特定土地利用については、開発事業に慣れた職員が事務を行うことの方が届出をする側にとっても分かりやすく、組織的に見ても効率性があるのではないか、という考え方であるが、まだ検討の途中にあることから、委員の意見も参考にしながら見直しを進めていきたい。</p> <p>大規模開発事業における市長の助言・指導について、事務局からお示ししている「あらかじめ項目を定めておくものとする」との表現は、これまでに共通して挙げてきた内容を行った助言において、整理しておくことを想定したもので、議論の効率化を図るとともに、より地域に着眼しての内容を付加する際の議論を明確化していきたいとの工夫である。また、「技術基準に関する内容を除くものとする」との表現は、例えば、大規模開発事業の届出のタイミングを早めるとした場合には、技術基準の部分に触れる以前の、根幹となる土地利用の誘導や転換といった視点から助言をすることができないかなどを、一案として示しているものである。</p>
<p>永野委員</p>	<p>説明の内容について承知した。</p>
<p>出石会長</p>	<p>それでは、これまでの話において、部会委員から何か発言はあるか。</p>
<p>加藤委員</p>	<p>皆さんの議論は、これまでに鎌倉で行われてきたポイントを突いていると感じた。部会委員として重要と思うことは、新たな地区レベルの計画における初動で、「行政主導型」と記載されている点について、どのように実現していくのかが大きなポイントであると考えている。開発レビュー制度では、これまでの助言指導をどのように転化していくのか、導入のタイミングの難しさを感じつつ、大変期待を寄せている。また、部会でも申し上げているが、鎌倉では、やはり景観が非常に重要になってくると感じるため、開発事業の中でどのように関連部署がどう連携し関係性をもって対応していくのか、プロセスを整備しておくことが重要であると考えている。</p>
<p>事務局 (江寺補佐)</p>	<p>景観面については、法令等による体系は別となるが、資料の中に位置付けを記載し関係部署とも連携しながら進めていくこととしている。</p>
<p>野原委員</p>	<p>土地利用の誘導や調整に関しては、各委員から頂いた意見を踏まえて、今後も部会で検討していきたい。また、公共施設等の維持管理は、非常に重要であると考えている一方で、条例の中に位置付けていくには、工夫も必要であると感じた。空間のみならず、計画そのものの維持管理という点も重要かもしれない。このことは、自主まちづくり計画などの制度にも当てはまり、どのように活動を広げていくのか、運用における課題が共通のテーマになるかと思われる。これらの課題には、時間軸できちんと問題を捉えていくことが重要である。</p> <p>もう一点は、共創という考え方である。誘導や規制に関することは、議論を重ね洗練していけばよいが、共創という視点に立って、まちづくりの機運を高めていきたいのであれば、そのためのサポートを行うとの視点に重きをおいて見直していく必要があると考える。</p>
<p>事務局 (林部長)</p>	<p>まちづくりの活動の機運を高めていくという意味では、エリアマネジメントの考え方が近いかもしれない。例えば、開発事業における維持管理という課題では、事業者によるエリアマネジメントの提案を受け、広告等による</p>

	収益において、ランニングコストを工面し、自治管理による仕組みが付随するものとするなど、また、緑化による植栽については、景観と一体的に地域の特色を高めていく資源として売りだしていくなどの発想や視野を共有していくことで、対応が可能かもしれないと感じた。
出石会長	委員の皆様から意見を頂戴した。私から「個別の開発事業」に関する大規模土地取引行為の届出に関して質問をしたい。この時点では、前の所有者の段階であり、そこに市長の助言が入るとの現在の手続には、実効性のある状態であるのかを聞きたい。つまり、助言を受けて土地利用の転換が中止されたかどうか、届出自体がされていないなどの事例があるのかである。
事務局 (川村次長)	大規模土地取引行為の届出については、市内の不動産業者には浸透しており、それ以外にも随分と浸透してきているものと感じているが、本届出と助言により、どこまで誘導ができていて、どの程度、土地利用転換の抑止につながっているのかという点について、詳細に分析や把握はできていない。ただし、年に十数件の届出があり助言を行っている実績からは、それなりの効果があるものと考えている。
出石委員	大規模土地取引行為の届出に対しての議論は余りされていないと感じるが、これは、国土法の考え方に似た手続であると考えている。一案ではあるが土地取引の情報を地図情報にプロットして市民に公表をすることで、市民が土地利用の動きを察知することが可能となるのではないかと考える。 本日はかなりよい議論がされたと思う。意見では「地区レベル」に関するものが多く、また、技術基準では特に維持管理の重要性について指摘があったと思う。事務局にあっては、各委員からの意見を踏まえて、引き続き内容の精査をお願いしたい。
議 題	(2) 鎌倉市まちづくり審議会の公開等に関する取扱要領の改正について
出石会長	事務局から説明をお願いする。
事務局 (友野係長)	鎌倉市まちづくり審議会の公開、傍聴、資料、議事録等の取扱いで、必要な事項を定める「鎌倉市まちづくり審議会の公開等に関する取扱要領（以下、要領という。）」について一部改正を行うものである。 改正の箇所であるが、要領の「2 審議会の公開（3）」の表現の一部と、「7 傍聴者の入室及び退室」に関する内容について、他の審議会等と対応の整合を図るため、傍聴者から事前に開始時刻に遅れる旨の申出がなくとも、会長等の指示により途中入室を可能とすること、また、退室の場合についても、これまでのように各議案の終了時等に限定することなく、審議の妨げとならないよう退室できることについて、修正をしたいと考えている。 今回の改正について了承を頂ければ、本日付けでの施行とし、次回以降の審議会の運営に反映をしていきたいと考える。
出石会長	今の説明に対して、ご意見等はあるか。
全 委 員	(意見等なし)
出石会長	それでは、本件については事務局の提案のとおり、要領を改正することとしたい。事務局からその他の連絡事項はあるか。

事務局 (川村次長)	その他の事項として、特にはないが、現在、大規模開発事業の届出が1件あるため、その進捗状況に応じて、現地の確認方法等について、会長と相談しながら次回審議会の開催日時の調整をしたいと考えている。 事務局からは以上となる。
出石会長	本日のまちづくり審議会を終了する。