

平成 26 年度

第 2 回

鎌倉市都市計画審議会 会議録

日 時 平成 26 年 10 月 8 日（水） 15:00～15:30

場 所 鎌倉市役所 講堂

目次

会議次第	-----	P1
出席委員及び欠席委員	-----	P2
出席した職員の職氏名	-----	P2
会議録	-----	P3

平成 26 年度 第 2 回鎌倉市都市計画審議会 [会議次第]

平成 26 年 10 月 8 日 (水) 午後 3 時から

鎌倉市役所 第 3 分庁舎 1 階 講堂

○ 開 会

1 議案

(1) 議案第 2 号

鎌倉都市計画生産緑地地区の変更について

2 その他

○ 閉 会

出席委員

鎌倉市議会議員	池 田 実
〃	小野田 康 成
〃	河 村 琢 磨
鎌倉市農業委員会	安 齊 清 一
鎌倉市観光協会	井 手 太 一
東京大学教授	大 方 潤一郎
株式会社建築プラス環境設計事務所取締役	田 隴 裕 美
元日本大学教授	永 野 征 男
千葉商科大学大学院教授	吉 田 寛

欠席委員

鎌倉商工会議所	久保田 陽 彦
大船工業倶楽部	柳 澤 秀 夫
慶應義塾大学教授	大 江 守 之
早稲田大学教授	佐 々 木 葉
協同法律事務所	藤 村 耕 造
藤沢土木事務所長	杉 山 孝 一

出席した職員の職氏名

市民活動部産業振興課長	茶 木 久美子
〃 農水担当係長	上 林 裕 和
拠点整備部再開発課担当課長	吉 田 浩

(事務局)

まちづくり景観部長	山 田 栄 一
〃 次長兼都市景観課長	大 場 将 光
〃 都市計画課長	関 沢 勝 也
〃 課長補佐	不 破 寛 和
〃 担当係長	後 藤 由 歌
〃 都市計画担当	田 中 新 一

会議録

大 方 会 長 それでは、定刻となりましたので、ただ今から平成 26 年度第 2 回鎌倉市都市計画審議会を開催いたします。議長を務めさせていただく会長の大方です。委員の皆様にはお忙しい中、ご出席いただきまして、誠にありがとうございます。

それでは審議に入る前に事務局から報告をお願いします。

関沢都市計画課長 皆様こんにちは。
事務局を務めます都市計画課の関沢です。よろしくお願ひいたします。
始めに、資料の確認をお願いします。皆様のお席に本日の次第を置かせていただきました。また、資料集につきましては事前に送付させていただいております。資料がございませんようでしたら、事務局までお知らせ願えればと思います。

続きまして、事務局から 5 点ご報告させていただきます。

最初に前回の都市計画審議会で審議していただきました、腰越五丁目地区地区計画の決定につきましては、本年 7 月 31 日付けで告示を行いましたので、ご報告申し上げます。

2 点目は本日の欠席委員の報告をさせていただきます。

欠席の委員は、大江副会長、藤村副会長、久保田委員、佐々木委員、杉山委員、柳澤委員から所用のため欠席される旨のご連絡をいただいております。また吉田委員からは、少し遅れるということで、ご連絡をいただいております。また本日は、現段階で半数を超える委員のご出席を頂いておりますので、審議会が成立していることをご報告いたします。

3 点目は、前回の審議会におきまして大船駅東口第一種市街地再開発事業に関する都市計画決定の審議を予定しているという旨のお知らせをいたしました。

しかし、東京オリンピックの開催や震災復興の影響などで資材の値上がりや人材不足を理由に昨今の工事費が高騰しているため、事業課である再開発課では今後の事業スケジュールなど含め、計画にどのような影響があるのか、現在精査している段階です。今後その精査の結果を権利者に説明する中で、権利者の意向を確認しつつ、事業の推進について検討していく予定となっています。そのため、本日の議題は見送りさせていただきました。

今後、それらの整理がついた段階で、本案件の審議をお願いする予定でおりますので、よろしくお願ひいたします。

4 点目は、議題等の関係で出席しております職員を紹介いたします。

私の左手におりますのが、産業振興課長兼ねて農業委員会事務局長でございます茶木でございます。

茶木産業振興課長 茶木です。よろしくお願ひいたします。

関沢都市計画課長 再開発課担当課長の吉田でございます。

吉田再開発課担当課長
関沢都市計画課長

吉田です。よろしくお願ひいたします。

また、関係課及び都市計画課の職員が出席しておりますので、よろしくお願ひいたします。

最後に、会議の傍聴について、報告いたします。

広報かまくらとホームページにおきまして、本審議会の傍聴の募集をしたところ、2名の傍聴希望がございました。

本審議会では、会議を原則公開とすることとなっておりますが、公共の福祉、秩序の維持のため必要と認めるときは、審議会の議決によりこれを公開しないことができることとなっております。

本日の予定案件につきましては、特段、非公開とする理由はなく、また、本日の資料につきましても、特段、非公開とする部分はないと考えておりますので、公開とすることによろしいかどうか。

また、傍聴の範囲ですが、会議次第2のその他は事務連絡でございますので、次第1の議案とすることで、よろしいかどうかの確認をお願いしたいと思います。

以上で、報告を終わります。

大 方 会 長

ありがとうございました。

それでは、傍聴についてですが、事務局の説明のとおり、傍聴を許可し、資料も公開するということによろしいですか。

ご異議がないようでしたら、傍聴者の入室を許可することとします。

ここで、傍聴者が入室いたしますので、その間、暫時休憩といたします。

(傍聴者入室)

それでは、傍聴者の方が入室されましたので、次第に沿って会議を進行いたします。

始めに、議案第2号「鎌倉都市計画生産緑地地区の変更について」、事務局から説明をお願いします。

関沢都市計画課長

それでは、議案第2号鎌倉都市計画生産緑地地区の変更について、説明させていただきます。

本件は、都市計画法第8条第1項第14号に規定された地域地区の一つである、生産緑地地区を2箇所廃止しようとするものです。

それでは、スクリーンを使用して説明させていただきます。

併せて、お手元の資料も参考にご覧ください。

生産緑地地区は、都市計画運用指針において、「市街化区域内において、緑地機能、及び多目的保留地機能の優れた農地等を計画的に保全し、もって良好な都市環境の形成に資することを目的として指定するもの」とされております。

本市の生産緑地地区については、平成4年に139箇所、約16.9ヘクタールの当初決定を行っております。

その後、追加や廃止の変更を行い、現在では、138 箇所、約 17.3 ヘクタールの生産緑地地区を指定しています。

それでは、廃止する 2 箇所の生産緑地地区の状況についてご説明いたします。1 箇所目は箇所番号が 22、画面中央に赤色で示した箇所が当該生産緑地地区です。すみません、小さくて見辛く申し訳ございません。

J R 大船駅から、南に約 600 メートルの位置にあります。

所在地は、小袋谷一丁目 162 番 1 の 1 筆で、都市計画決定の面積は、約 570 平方メートルとなっております。

当該地の用途地域は近隣商業地域で、建ぺい率は 80 パーセント以下、容積率は 200 パーセント以下となっております。

また、準防火地域に指定されています。

次に、当該地周辺の航空写真です。

画面中央、赤線で囲われた区域が、番号 22 の生産緑地地区です。

当該地は、J R 横須賀線の軌道敷と小袋谷川の間に挟まれた、間口が狭く、細長い土地となっております。

続いて、現況写真でございますが、スクリーンでは写真撮影した方向を示しております。

こちらが①の方向から撮影した現況写真です。

写真左側が J R 横須賀線の軌道敷で、赤線の奥が生産緑地地区になります。当該地では路地野菜の栽培がされておりましたが、写真を見ていただくと分かりますように、現在は耕作が行われていない状況です。

次の写真は、当該生産緑地を②の方向から撮影したものです。

こちらが現況写真です。

画面に示しました、赤線の奥が生産緑地地区になります。

手前は耕作が行われておりますが、こちらは生産緑地地区ではなく、別の方が所有する農地となっております。

ここまでが、番号 22 の生産緑地地区の状況になります。

次に、2 箇所目の廃止する生産緑地地区について説明させていただきます。箇所番号は 95、画面中央の下側に赤色で示した箇所が当該生産緑地地区です。

湘南モノレールの湘南深沢駅から、南に約 1100 メートルの位置にあります。

所在地は、笛田三丁目 976 番ほか 4 筆で、都市計画決定の面積は、約 1,200 平方メートルとなっております。

当該地の用途地域は第一種低層住居専用地域で、建ぺい率は 40 パーセント以下、容積率は 80 パーセント以下となっております。

また、第 2 種風致地区の指定がございます。

次に、当該地周辺の航空写真です。

画面中央、赤線で囲われた区域が、番号 95 の生産緑地地区です。

近隣には、東側に笛田公園、西側に萩郷公園がございます。

続いて、現況写真でございます。

当該生産緑地の東側を①の方向から撮影したものです。

写真の奥に梅の木が見えますが、こちらが生産緑地地区になります。

当該地では、果樹や路地野菜の栽培がされておりましたが、現在、梅の木は残っているものの、耕作は行われていない状況です。

次の写真は、当該地の南側を②の方向から撮影したものです。

こちらが現況写真です。

写真を見ていただくと分かりますように、耕作は行われていない状況です。

最後の写真は、当該地の北側を③の方向から撮影したものです。

こちらにも梅の木が残った状況で、手前の畑は耕作されていない状況です。

ここまでの、番号 95 の生産緑地地区の状況になります。

次にこれまでの経過を説明させていただきます。

廃止する 2 箇所の生産緑地地区は、平成 4 年 11 月 13 日に指定しています。

今回は、農業の主たる従事者が死亡し、営農の継続が困難となったため、共に相続を受けた土地所有者から市に対して、番号 22 は平成 26 年 5 月 20 日に、番号 95 は同年 5 月 14 日に、生産緑地法の規定に基づく、買取申出書が提出されました。

これを受け、市の土地利用協議会の部会において、「生産緑地地区の買取基本方針」に基づき、買取りの可否を検討し、その結果、番号 22 につきましては、建築基準法上の接道が無いため、同方針の「当該土地を利用するための土地の造成又は進入路の整備等に多額の費用を投入すると認められるとき。」に該当し、取得は行わないこととしました。

また、番号 95 につきましては、土地の元所有者である農業の主たる従事者が死亡し、土地を相続した新たな所有者は農業を継続することが困難と判断し、今後は自らが土地の有効活用をしたいと買取申出の際に希望していたため、同方針の「買取り請求者が自ら土地利用をしたい旨を希望しているとき。」に該当し、取得は行わないと結論付けました。

その後、市長決裁を経て、6 月 13 日付けで、市は買い取らない旨を通知しました。

また、通知した後、産業振興課及び鎌倉市農業委員会に、生産緑地地区として引き続き営農を希望する者へのあっせんを依頼しましたが、希望者がいなかったため、それぞれ買取申出の日から起算して 3 箇月が経過した日に、生産緑地法に基づく行為の制限が解除となったものです。

以上が、生産緑地法に基づく手続となります。

なお、今回、買取申出された生産緑地地区の他に農地の所有を確認したところ、番号 22 の土地の所有者については、他に農地の所有はありませんでし

た。

また、番号 95 については、相続人が当該地の他に 2 箇所の農地についても相続を受けておりますが、耕作することができないため、今後、売却等も含め、他の土地利用を考えていく予定であると聞いております。

これらの制限の解除にあわせて、現在、生産緑地地区から当該地を廃止するため、都市計画法に基づく変更手続を進めております。

スクリーンでは新旧対照表を表示していますが、都市計画の変更に関しましては、箇所数と面積の変更になります。その変更内容につきましては、2 箇所の廃止を踏まえ、箇所数が 138 箇所から 136 箇所となります。

面積は、約 17.3 ヘクタールから約 17.1 ヘクタールとなり、約 0.2 ヘクタールの減少となります。

次に、現在までの都市計画変更手続の状況について、ご説明させていただきます。

都市計画法第 19 条第 3 項の規定に基づく、神奈川県との協議を終了し、8 月 28 日に県から変更については異存なしの回答を受けました。

その後、9 月 5 日から 9 月 19 日まで 2 週間、同法第 17 条第 1 項及び第 2 項の規定に基づく縦覧及び意見書の受付を行い、その結果、縦覧者は 1 名、意見書の提出はありませんでした。

以上のとおり、法定縦覧が終了したことから、同法第 19 条第 1 項の規定に基づき、本審議会に付議するものです。

最後に、今後の予定ですが、本審議会でご決をいただいた後、11 月中旬の告示を目指して手続を進めてまいります。

以上で、説明を終わります。

ご審議のほど、よろしく願いいたします。

大 方 会 長

ありがとうございました。

それでは質疑に移ります。ただいまのご説明について、ご意見ご質問ございますでしょうか。

特にご質問等ございませんようですので、この議案第 2 号「鎌倉都市計画生産緑地地区の変更」につきましては、「可決」ということでよろしいでしょうか。

はい、ありがとうございました。

これで本日の議題は終了いたしました。

次第 2 は事務連絡となりますので、ここで、傍聴者には退室いただきます。その間、暫時休憩いたします。

(傍聴者退室)

それでは、次第の 2、その他として、事務局からお願いいたします。

関沢都市計画課長

皆さん、ご審議ありがとうございました。

その他の連絡事項といたしまして、大船駅東口市街地再開発事業の状況につ

きましては、今後、方向性が定まった段階で、改めてご報告をさせていただきますので、よろしくお願いいたします。

次に次回の審議会ですが、来年以降の開催となってしまいます。

現在のところ、予定月は確定しておりませんが、委員の皆様には、改めてご連絡の上、日程調整をお願いしたいと考えております。

以上でございます。

大 方 会 長 それでは、別件でもかまいません、委員の皆様から何かございましたら、どうぞ。

河 村 委 員 大船の再開発の件、今報告いただきましたけれども、およその目安といたしますか、どれくらいでまたご報告いただけるのかということ、教えていただけますか。

関沢都市計画課長 現段階では、いつまでという予定はたっておりません。地権者との説明というのは、これから進めていく状況になっておりますので、申し訳ございません、予定のほうをはっきり言うことが出来ませんので、そこだけご理解いただきたいと思っております。

河 村 委 員 人件費の高騰とかの問題で、いずれということだと思っておりますが、地権者との兼ね合いという部分についてはどうなのでしょう。

関沢都市計画課長 現状、地権者のご理解の話もありますが、まず1つは先程お話をさせていただいた中で、東北震災に伴う資材の高騰ということもございます。

それによって現在の事業費のほう、少し採算が合わないような状況になっておりますので、そのところで都市計画をこのまま進めていいのかなのか、事業と都市計画というのは基本的にはセットで進めるというもの、となっておりますので、その辺の調整をさせていただいているところです。

その中で地権者というのは、当然今までずっと賛成をしてきてもらってこれまでの予定で、28年着工ということを目指してやっていくことになっておりますので、地権者にも、現状をしっかりと説明しなければいけないというところではあります。ですので、その地権者の説明が終わったことも含め、都市計画審議会にも報告させていただきたいと思っております。

大 方 会 長 最近、建物の工事費が倍くらいになって、再開発事業ですと練りなおさないと大変だと思います。上手くいけばと祈っておりますけれども。

小 野 田 委 員 資材の高騰等が、テレビの情報とかでは得ているのですけれども、具体的に市では、どういったところからその情報を得ていて、はっきり分かっているところはどの程度まで把握されていますか。

吉田再開発課担当課長 大船駅の再開発の事業の場合は、今まで事業協力者というかたちで、公募しまして、大林組と野村不動産にいろいろアドバイスをいただいております。大林組から今年の夏に、改めてこういう状況ですので、工事費の算定をということで金額をいただいております。

都市計画変更をはじめる前に、権利者の意向を伺うため、昨年4月に1度、

権利者に従前の資産に対して、再開発ビルでどのくらいの床がとれますよ、と示して意向を確認したのですが、その時から比べて今年の夏の段階で、工事費が約 1.5 倍になっています。

具体的な例を言いますと、土工事関係については、根切り単価が㎡あたり、約 1.8 倍に工事費が上がっています。鉄筋の建方とかについても、t あたりの手間が 7 千円ぐらいから 1 万円ぐらい、1.3 倍から 1.4 倍になります。そういうかたちで、1.4 倍とか 1.8 倍、それぞれの工事費単価があがっている状況でございます。

小野田委員 はい、ありがとうございます。

といいますと、その情報は大林組と野村不動産から得ているということで、他からは情報を得ていないということでしょうか。

吉田再開発課担当課長 大林組からは、1 社での積算ということになりますから、セカンドオピニオンとかそういう話もあったのですけれども、これだけ当初想定していた工事費に比べて、今示されている工事費が上がっていると、再度他にお願いしても、実際に事業に結びつくような工事費にはならないのではないかと。

また、当然うちがお願いすることですから、費用もかさむので、今適切ではないという判断のもとに、市が設計事務所に頼んでも、実際にはゼネコンから見積りを取ってやるということで、大林組から協力をいただいている訳ですから、大林組の見積りを信じて、今の段階では大林組の見積りだけで判断している状況でございます。

小野田委員 はい、分かりました。

大方会長 他に何かございますか。

無ければ、以上をもちまして、本日の都市計画審議会を終了させていただきます。

委員の皆さまには、ご協力を賜りまして、誠にありがとうございました。