

平成 30 年度

第 2 回

鎌倉市都市計画審議会 会議録

日 時 平成 30 年 11 月 13 日 (火) 10:00～11:45

場 所 鎌倉市役所 本庁舎 4 階 402 会議室

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 30 年度 第 2 回鎌倉市都市計画審議会 [会議次第]

平成 30 年 11 月 13 日 (火) 午前 10 時から
鎌倉市役所本庁舎 4 階 402 会議室

○ 開 会

1 会長及び副会長の選出

2 議案

議案第 3 号 鎌倉都市計画生産緑地地区の変更について

3 諮問

諮問第 3 号 鎌倉都市計画高度地区指定方針の確定について

諮問第 4 号 市街化調整区域における高さが 15m を超える建築物の
建築行為

4 報告

報告第 2 号 鎌倉都市計画大平山丸山地区地区計画の変更について

報告第 3 号 鎌倉都市計画緑地 (第 3 号山崎・台峯緑地) の変更について

5 その他

○ 閉 会

出席委員	鎌倉市議会議員 〃	池田実 河村琢磨
------	--------------	-------------

鎌倉市農業委員会 慶應義塾大学名誉教授 東京大学教授 鎌倉市観光協会 建築士 日本大学名誉教授 弁護士	安齊清一 大江守之 大方潤一郎 大森道明 清田鈴美子 永野征男 藤村耕造
---	--

欠席委員	鎌倉市議会議員 早稲田大学教授 鎌倉商工会議所会頭 藤沢土木事務所長 鎌倉警察署長	日向慎吾 佐々木葉 久保田陽彦 市川喜久男 宮村栄
------	---	---------------------------------------

出席した職員の職氏名

都市整備部公園課長 〃 〃 課長補佐 (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 まちづくり計画部都市計画課長 〃 〃 都市計画担当係長 〃 〃 都市計画担当係長 〃 〃 都市計画担当 〃 〃 都市計画担当	田沼滋哉 林英暢 前田信義 川村悦章 加藤隆志 田中新一 村上慎也 渡邊正幸 山口剛史
---	---

会議録

加藤課長 皆さんこんにちは。定刻となりましたので、ただ今から平成30年度第2回鎌倉市都市計画審議会を開催いたします。

本日は、お忙しい中をご出席いただきまして誠にありがとうございます。私は進行役を務めます、都市計画課長の加藤と申します。よろしくお願いいたします。

初めに、本審議会委員の改選について、報告いたします。

先般6月1日に委員の改選が行われたところでございますが、皆様方におかれましては、大変ご多忙の中、本市の都市計画審議会委員をお引き受けいただきまして、誠にありがとうございます。

さて、本日は、委員の改選が行われてから、最初の審議会となりますので、会長が選出されるまでの間、事務局で進行を務めさせていただきます。

それでは、開催にあたりまして、市長の松尾からご挨拶させていただきます。市長、よろしくお願いいたします。

松尾市長 (市長挨拶)

加藤課長 ありがとうございます。

本日は、審議に入ります前に、委嘱式を執り行い、委員の皆様方に松尾市長から委嘱状をお渡ししたいと思います。

既に皆様は委員としての任期が始まっておりますので、本来であれば、委嘱と同時に委嘱状をお渡しすべきところでしたが、審議会の開催日程に合わせて、本日でさせていただきますことをご了承願います。

それでは、松尾市長が皆様のお席にて、お一人ずつ委嘱状をお渡しいたしますので、その場でお受け取りください。

なお、委嘱につきましては、五十音順とさせていただきます。

それでは、松尾市長よろしくお願いいたします。

(委嘱式)

なお、市長でございますが、このあと別の公務が入っておりますので、大変恐縮ですが、ここで退席をさせていただきます。

(市長退席)

本日は5名の委員が欠席されておりますが、委嘱状は後日事務局からお渡しいたします。

次に、委員改選後初の審議会となりますので、改めて事務局職員の紹介いたします。

まちづくり計画部長の前田でございます。

続きまして、まちづくり計画部次長兼土地利用政策課長の川村でございます。

なお、他の個々の職員紹介は省略いたしますが、事務局である都市計画課のほか、案件により関係各課のスタッフが出席します。

どうぞよろしくお願いいたします。

本日は、委員の改選後、最初の審議会となります。今回新たに委嘱をさせて

いただいた委員の方もいらっしゃいますので、皆様からも簡単に自己紹介をお願いしたいと思います。

(各委員自己紹介)

ありがとうございました。

また、本日、所用のため欠席の連絡を受けております5名の委員につきまして、事務局から紹介をいたします。

市議会議員として鎌倉夢プロジェクトの会の日向委員、市民委員として鎌倉商工会議所会頭の久保田委員、学識経験者として早稲田大学教授の佐々木委員、関係行政機関として藤沢土木事務所長の市川委員、鎌倉警察署長の宮村委員でございます。

それでは、お手元の次第に沿って進行させていただきます。

議題に入ります前に資料のご確認をお願いいたします。

まず、事前に送付させていただきました、資料集、鎌倉市の都市計画の概要等資料でございます。

また、新規の委員の皆様には都市計画図、風致図をお手元に配付しています。不足がありましたら、事務局までご連絡ください。

よろしいでしょうか。

それでは、次第の1「会長及び副会長の選出」でございますが、会長が選出されるまでの間、私ども、まちづくり計画部長の前田が議事進行を務めさせていただきますたいと思いますが、皆様、ご了解いただけますでしょうか。

(異議なしを確認)

ありがとうございます。

それでは、前田部長よろしく願いいたします。

前 田 部 長

皆さん、こんにちは。

まちづくり計画部長の前田でございます。どうぞよろしく願いいたします。僭越ではございますが、会長が選出されるまでの間、議事進行役を務めさせていただきます。

それでは、事務局から委員の出席状況について報告をお願いします。

加 藤 課 長

本日の委員の出席状況について、報告いたします。

先程、欠席者の報告をいたしました。当審議会は14名の委員を委嘱させていただいており、8名以上の出席により審議が成立します。本日は9名の委員が出席しておりますので、審議会が成立していることを報告します。

前 田 部 長

ただいま、報告がありましたとおり、本日の審議会は成立をしております。それでは、次第の1「会長及び副会長の選出」についてを議題といたします。お手元の「鎌倉市の都市計画の概要等資料」の中に、根拠となる法令を掲載しております。9ページをご覧ください。

都道府県都市計画審議会及び市町村都市計画審議会の組織及び運営の基準を定める政令、第4条において「審議会に会長を置くものとし、学識経験のある委員のうちから定める」旨の規定がございます。

また、11 ページをご覧ください。

鎌倉市都市計画審議会条例施行規則、第2条において「審議会に会長及び副会長2人を置き、委員の互選によってこれを定める。」と規定しております。これらの規定に従い、はじめに「会長職」につきまして、委員の互選により選出していただきたいと思っております。ご意見等ございましたら、お願いいたします。

(委員から大方委員を推薦する発言があり、大方委員から会長就任について了承を得る)

(副会長の自薦はなく、会長一任により、大江委員、藤村委員が就任した。審議会の条例施行規則第2条第3項に「副会長は会長に事故があるときに、会長があらかじめ指名する順序により職務を代理する」と規定されており、指名順序は、大江副会長、藤村副会長に決定した。)

大 方 会 長 それでは、副会長が選出されましたので、会議を進行いたします。

まず、会議の傍聴について、事務局から報告をお願いします。

加 藤 課 長 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、本審議会の傍聴者の募集をいたしましたところ、全ての案件の傍聴希望が1名、諮問第4号のみが1名の合計2名の方から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、本日使用いたします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ますので、公開とすることでのよろしいかどうかの確認をお願いします。

以上で、報告を終わります。

大 方 会 長 ありがとうございます。

それでは、傍聴につきましては、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でのよろしいですか。

(異議ない旨を確認)

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、暫時休憩いたします。

(傍聴者1名の入室を確認)

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。

それでは、本日の議題に入りたいと思っております。

本日の議題についてですが、議案第3号として「鎌倉都市計画生産緑地地区の変更について」事務局から説明していただき、併せて質疑に入りたいと思っております。

それでは、事務局から説明をお願いします。

加 藤 課 長 それでは、議案第3号「鎌倉都市計画生産緑地地区の変更について」、説明

いたします。本件は、都市計画法に規定された地域地区の一つである、生産緑地地区を1箇所追加、3箇所廃止する都市計画変更を行うものです。それでは、スクリーンを使用して説明いたします。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年に箇所数139箇所、面積約16.9haの当初決定を行っています。その後、追加や廃止の変更を行い、現在では、箇所数136箇所、面積約17.2haの生産緑地地区を指定しています。生産緑地地区の指定要件ですが、生産緑地法第3条では、市街化区域内にある農地等で、次の3つの条件に該当する一団のものの区域について、都市計画に定めることができることとなっています。その条件ですが、1点目は、公害又は災害の防止、農林漁業と調和した都市環境の保全等、良好な生活環境の確保に相当の効用があり、かつ、公共施設等の敷地の用に供する土地として適しているものであること。2点目は、500㎡以上の規模の区域であること。3点目は、用排水その他の状況を勘案して、農林漁業の継続が可能な条件を備えていると認められるものであることとなっております。なお、2点目の指定の規模については、平成29年度第3回当審議会で報告させていただいた「鎌倉市生産緑地地区の区域の規模に関する条件を定める条例」を平成30年7月5日に制定し、従来の500㎡以上から300㎡以上へ引き下げています。画面下の枠内には、生産緑地地区に指定された場合の特徴を示しています。生産緑地地区に指定されると、市街化区域内の農地としての土地利用が都市計画上、明確に位置付けられることとなり、営農者は都市内で安心して農業が継続できます。また、営農者には農地として管理する義務が発生し、30年間は農地以外の利用ができなくなる代わりに、固定資産税の評価減や相続税の猶予等、税制上の優遇措置があります。それでは、追加する生産緑地地区の状況について説明いたします。箇所番号167番、画面左の赤丸で示した部分が追加する生産緑地地区です。JR鎌倉駅から、西に約4.6kmの位置にあります。

所在地は、鎌倉市津西一丁目652番、1205番1、1205番2の各一部の3筆で、都市計画決定の面積は、820㎡となっております。当該地の用途地域は第一種住居地域で、建ぺい率は60%以下、容積率は200%以下となっております。青枠の位置を拡大します。画面中央、赤枠で示した部分が、新たに追加する箇所番号167の区域です。航空写真をご覧ください。対象地は、都市計画道路3・5・7号腰越大船線と神戸川との間に位置しています。腰越大船線の東側には、腰越行政センターがあり、対象地への経路は、腰越大船線から図に示す公道を利用したルートとなっております。次に現地の状況写真です。1番の写真は、敷地西側の通路から撮影したものです。赤枠の内側が対象地です。2番は、敷地北側の通路から撮影したものです。赤枠の内側が対象地です。3番は、敷地北東側の通路から撮影したものです。赤枠の手前が対象地です。

4番、5番、6番の写真は、敷地西側から撮影したものです。こちらの農地では、栗、柿、梅などを主体とした果樹園であり、樹木間のスペースを利用して空豆、枝豆、インゲン、さつまいもなども栽培しているとのこと。以上から、全域において、営農がされていることが確認できます。次に、対象地の状況について説明いたします。対象地の登記地目は3筆全てが畑となっています。続きまして追加理由について説明いたします。平成29年6月の都市緑地法の改正により、国土交通省の「都市計画運用指針」についても一部が改正されました。都市農地は、これまでの「宅地化すべきもの」から都市に「あるべきもの」へと、位置付けが大きく転換されることとなり、身近な緑地である農地を保全し、良好な都市環境を形成するために、生産緑地地区についても、これまでよりも積極的に追加指定を行うことを検討すべきとされました。本市では、生産緑地地区の位置付けの転換を受け、平成8年から運用している「鎌倉市生産緑地地区追加指定基準」を廃止し、平成30年7月5日付で「鎌倉市生産緑地地区指定基準」及び「鎌倉市生産緑地地区指定基準細目」を新たに決めました。この新たな鎌倉市生産緑地地区指定基準において、生産緑地地区として定めることができる農地の要件を定めており、対象地は、指定要件2(1)「各種の中長期計画等に適合しているもの。」に該当します。「各種の中長期計画等に適合しているもの」として、指定基準細目1(2)「鎌倉市都市マスタープラン」、(3)「鎌倉市緑の基本計画」があげられます。次に、適合している内容について説明します。

「鎌倉市都市マスタープラン」においては、都市景観形成の方針において、「丘陵地に計画的に開発された住宅地が点在する地域として、宅地内の緑化を基盤としながら、樹林地や公園などの環境資源の保全・活用を図りつつ、全体として緑豊かな公園的な景観形成を目指す。」としています。また、河川景観について、「親水性のある河川景観の創造(安全性や生態系に配慮)」としています。また、「鎌倉市緑の基本計画」では、神戸川流域の緑の配置方針において、「河川沿いに分布する樹林地・生産緑地地区の計画的な保全、公共施設や民有地の緑化などにより流域生態系の回復につながる市街地の緑の環境づくりを推進し、状況に応じて特別緑地保全地区等の規制の強い緑地保全に係る法制度の活用等も検討する。」としています。なお、これらのことから、本市の土地利用に関する中長期計画にも適合し、かつまとまりある緑地として、良好な都市環境・景観の形成に資するものとなっていくと考えます。以上が追加する区域の説明です。続きまして、廃止する区域の説明をいたします。生産緑地地区の一般的な解除手続につきましては、左上の黄色で着色した、「主たる従事者の死亡又は故障」、または「生産緑地の指定後30年経過」を原因として、所有者または相続人等から市町村長へ買取申出を行い、買い取らないと決定した場合には農林漁業希望者へのあっせんを経て、希望者がいない場合にのみ生産緑地地区の行為制限の解除を行い、当該生産緑地を廃止する都市計画変更手続を行います。しかし、今回の解除につきま

してはこれによらず、「公共施設の設置に伴う」生産緑地地区の解除となります。「都市計画運用指針」では、「生産緑地地区内の農地等の全部又は一部が公共施設等の敷地の用に供された場合には、当該部分を生産緑地地区から除外するための都市計画変更を行うものである。」とされており、今回はこれに基づき生産緑地地区を廃止することとなります。市では、鎌倉市高齢者保健福祉計画に定めた介護福祉施設である特別養護老人ホームの公募により、平成 24 年 8 月に本生産緑地地区を建設用地とする計画の事業者を選定しました。生産緑地法第 8 条第 4 項では、「生産緑地地区内において公共施設等の設置又は管理に係る行為をしようとするものは、あらかじめ、市町村長にその旨を通知しなければならない」とされており、平成 25 年 5 月 14 日付けで事業者からこれに基づく「生産緑地地区内行為通知書」を受領しました。その後、平成 30 年 2 月に特別養護老人ホームが竣工し、神奈川県の実業所の指定通知及び設置の認可が下りたことをもって、当該生産緑地地区が公共施設等の敷地の用に供されたと判断し、生産緑地地区から除外するための都市計画変更を行うこととしました。それでは、廃止する生産緑地地区の状況について説明いたします。箇所番号 122 番、124 番、151 番の 3 箇所で画面下の赤丸で示した箇所が廃止する生産緑地地区です。J R 大船駅から、南西に約 1.6km の位置にあります。所在地は、鎌倉市山崎字富士塚 791 番 1 ほか 10 筆で、都市計画決定の面積は、3,400 m²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%以下、容積率は 80%以下となっております。青枠の位置を拡大します。画面中央左側、赤枠で囲まれたところが、今回廃止する箇所番号 122、124、151 の区域でございます。対象地は、三菱電機株式会社鎌倉製作所の東側に位置しています。続きまして、当該地周辺の航空写真です。次に竣工図、生産緑地地区重ね図です。赤枠が生産緑地地区、黄色点線が特別養護老人ホームの開発区域を示しています。生産緑地地区のほとんどが特別養護老人ホームの開発区域となっているのがわかります。北東側の一部は開発区域外の実産緑地地区となります。この部分は面積が約 50 m²であり、生産緑地地区の指定規模である 300 m²を下回ることから、開発区域内の実産緑地地区の廃止に伴い、道連れ式に解除となります。次に現地の状況写真です。1 番の写真は、箇所番号 151 番の敷地北側から撮影したものです。2 番は、1 番の撮影位置から角度を変えて撮影したものです。写真の建築物が平成 30 年 2 月に竣工した特別養護老人ホームです。3 番は、箇所番号 124 番の敷地西側から撮影したものです。現在は、道路から特別養護老人ホームまでの通路となっております。4 番は、3 番の撮影位置から角度を 180° 変えて撮影したものです。5 番は、先ほどの道連れ解除となる生産緑地地区です。次に、生産緑地地区の指定箇所数及び面積について説明致します。今回の追加 1 箇所及び廃止 3 箇所を新旧対照表にまとめると、2 箇所、約 0.3ha の減少となりますので、変更後は、箇所数が 134 箇所、面積が 16.9ha 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、説

明いたします。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、9 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、10 月 9 日から 10 月 23 日までの 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、意見書の提出ともにありませんでした。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、本審議会でも可決をいただいた後、12 月上旬の告示を目指して手続を進めてまいります。以上議案第 3 号の説明を終わります。それでは、ご審議の程宜しくお願い致します。

大 方 会 長 それでは、質疑に移ります。ただ今の説明についてご意見、ご質問はございますか。

安 齊 委 員 今の説明の中で、生産緑地の廃止の箇所ですが、公共施設に供されるという目的があったことと、既に特別養護老人ホームができている状況かと思えます。事前に協議があり、案の縦覧があった上で課の意見を勘案して、最終的に都市計画審議会の中で審議いただいて廃止になっていくという手順だということでした。公共用地として供されるということは、通常の場合だと 30 年または本人の死亡によって買取申出をした後の解除ということになると思うのですが、公共用地に供されるという判断というのが、これは特別養護老人ホームで公共的な施設ですから、これは当然用途に供されるということであればこれは廃止ということになると思うのです。要は手続、都市計画審議会の前に既に公共施設として工事が始まって、終わった後に確認をして、生産緑地として機能しないからこれを廃止する手続だと思います。私は今、農業委員会ですが、農業委員会も当然農地としての用途を変更して特養にしようということですから、本来これは市街化区域の場合は事前に届出が必要になります。農業委員会の場合にはこの件について、事前に特養施設をこの地域に新しく作りたいという申請が出て、それを現地視察等調査して、特養が出来るならやむを得ないということで事前の審査をしていました。今回は生産緑地の廃止ということについて、事後処理というのは流れの中で当然だということだろうと思いますが、公共施設が出来るということが前提になっているのならば事前に生産緑地の廃止というようなことは難しいのでしょうか。私が言っていることがおかしいのかも分かりませんが、その辺を聴かせて頂きたいと思えます。

加 藤 課 長 この工事につきましては、着工が平成 28 年度になりまして、生産緑地を当初に解除した場合、例えばこの事業が立ち行かなくなった場合になりますと生産緑地地区だけが廃止された場所になってしまいます。その場合は転売等で普通の住宅等を建てられることにもなりますので、事務局としては、竣工して神奈川県から認可が下りて公共施設として用を供されることになったことを判断してから、都市計画審議会に審議させて頂くということにしました。

- 安 齊 委 員 今の説明で納得しました。確かに途中で立ち行かなくなった場合に自由に使えるようになってしまうというのは確かにその通りだと思いますので、そういう行為があっては困るということで事後の廃止ということですね。わかりました。ありがとうございます。
- 大 方 会 長 ただ、普通は公共施設といいますと道路とか公園とか土地の利用が公共のものというイメージがなんとなくあるのですが、今回の特別養護老人ホームは民地のままになる制度なので、違和感があるような気もします。できれば、公共施設として使うという事前の段階で、今後こういうことになりそうだとすることを都市計画審議会にも一度報告される方がスムーズかと思います。
- 加 藤 課 長 次回からは報告します。
- 大 江 委 員 参考までに伺いたいのですが、この特別養護老人ホームの整備主体は社会福祉法人、それとも公共団体ですか。
- 加 藤 課 長 社会福祉法人桜栄福祉会というところが事業主体となっています。
- 大 江 委 員 この社会福祉法人は、この農地であったこの場所を個人から買い取ったのですか。それとも寄付をするとか、どういう形で所有権が移転したのでしょうか。
- 加 藤 課 長 個人から買い取ったものです。
- 大 江 委 員 買い取った時点は建設工事が始まる前だと思うのですが、その時点では所有者が変更になっているわけですが、登記はしないで仮登記を出しといて生産の指定をそのままにするということでしょうか。
- 加 藤 課 長 仮登記をしたものです。
- 大 江 委 員 生産緑地の解除が決定した後に登記をします。そういうプロセスですね。
- 大 方 会 長 特別養護老人ホームですから承認といいますか、チェックはしている訳なのでおそらく問題ないかと思うのですが、この先特別養護老人ホームが生産緑地をどんどん狙っていくことが増えていくような気がしないでもないのですが、その辺はどのように監督、調整が出来るのでしょうか。福祉計画に載っていないものはそのようなことはできないという理解でよろしいでしょうか。
- 加 藤 課 長 先ほど説明した内容にもありましたが、鎌倉の福祉計画の中で公募をして行ったものですので、今回はそういう場合について行ったものです。
- 大 方 会 長 調整区域に代わって散らばって乱立するというのも一時期ありましたが、そのようにはならないという理解ですかね。安心しました。他にいかがでしょうか。なければ、議案第3号「鎌倉都市計画生産緑地地区の変更について」につきましては「可決」ということでよろしいですか。

(可決を確認)

- 大 方 会 長 ありがとうございます。続きまして、諮問第3号「鎌倉都市計画高度地区指定方針の確定について」について、事務局から説明をお願いします。
- 加 藤 課 長 諮問第3号 鎌倉都市計画高度地区指定拡大方針の確定について説明いたします。高度地区指定拡大方針については、前回の当審議会において、報告を行ったところですが、今回はその後のパブリックコメントの結果等につい

て報告し、鎌倉都市計画高度地区指定拡大方針を確定するため、諮問を行うものです。はじめに、本市の今までの経緯について、説明いたします。平成30年5月に方針の原案を策定し、平成30年5月に開催した当審議会へ報告いたしました。報告の結果、「制限の緩和の(2)第1種高度地区内における(1)に準ずる建築物の緩和については、今回の高度地区見直しを機に廃止するものであることを注記すること。」との答申書が提出されたことから、資料2の黄色枠で示す当該部分を削除しました。その後、修正した方針原案を、平成30年6月の建設常任委員会に報告した後、8月から9月にかけてパブリックコメントを実施しました。パブリックコメントでは意見がなかったため、方針原案を方針案として、本日の当審議会に諮問することとなりました。それでは、方針案について説明いたします。お手元の資料1をご覧ください。現在、本市では、様々な法令により市街化区域内の約8割で建築物の高さの制限をしています。平成20年には、鎌倉駅周辺地区を景観地区に指定すると同時に、斜面地に中高層建築物の立地が進行していた第一種中高層住居専用地域を高度地区に指定し、法規制による建築物の高さの制限に順次移行してきました。こうした中、大船地域を中心とした残りの約2割の区域では、高さ15m又は20mを超える建築物の建築に対し、都市計画審議会に諮問し、答申を得て、建築物の高さについての行政指導を継続してきました。しかしながら、平成28年に高さ20mを超える共同住宅が都市計画審議会の答申に従わないまま建築される事案が生ずるなど、行政指導では対応できない状況が生じており、より実効性を高めるため、これらの区域においても法制度に移行する措置を早急に図る必要があると考え、高度地区の指定区域を拡大することとしたものです。次に、高度地区の指定区域の拡大の考え方を説明します。前方のスクリーンの図は、資料1左下の図を拡大したもので、本市における建築物の高さ制限の状況を示しています。色の着いている部分が、高さの最高限度を定めている区域です。高度地区の他、用途地域の第一種低層住居専用地域、景観地区、風致地区において、ご覧のような分布で建築物の高さの最高限度を定めています。また、白抜きとなっている部分は、高さの最高限度を定めていない区域で、これまで当審議会でも高さの諮問をしてきた区域となります。従いまして、この白抜きの部分が、今後高さの規制について検討を進めていく必要のある対象区域ということになり、深沢、大船、玉縄地域及び腰越地域に位置しています。次に、変更点と考え方について説明いたします。資料1表面の「変更点と考え方」、裏面の「高度地区指定拡大方針図」をご覧ください。先ほど白抜きとなっていた高さの最高限度を定めていない区域を抜粋したものが高度地区指定拡大方針図となります。この区域に、現行の高度地区を第1種高度地区とし、第2種高度地区、第3種高度地区、第4種高度地区を新たに指定します。緑色で着色した、第1種高度地区は、現行の高度地区指定区域に加え、都市計画審議会諮問基準により、建築物の高さが15mを超えるものを諮問対象としていた区域であ

る第二種中高層住居専用地域及び北鎌倉駅周辺の近隣商業地域を新たに指定します。黄色で着色した、第2種高度地区は、都市計画審議会諮問基準により、建築物の高さが20mを超えるものを諮問対象としていた第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域及び大船駅周辺や腰越地域の近隣商業地域の建築物の高さの最高限度を一律20mとします。オレンジ色で着色した、第3種高度地区は、工業系土地利用の維持を図るべく、工業系建築物のみ建築物の高さの最高限度を31mとし、その他の建築物は20mとします。これは都市マスタープランにおいて、産業地の強化や高度利用を誘導することとしていることを踏まえ、工業系地域の工業系建築物は研究機能や業務機能への転換にも対応した先進的な産業施設の育成のため、現況の建築物の高さも踏まえて、高さの限度をこれまでの諮問基準20mから31mに設定することで、商業や工業系土地利用の維持を図るとともに、適切な土地利用への誘導を図るためです。赤色で着色した、第4種高度地区のうち、商業地域は、高容積率に見合った土地利用をする地域であり、工業専用地域は第3種と同様の考え方から、建築物の高さの最高限度を31mとすることとしました。また、柏尾川以北の工業地域は、他の工業地域と異なり高さ約28m～54mの病院、工場及び共同住宅が集中しており、中高層建築物のまち並みが既に形成されていることから、これら現況建築物の分布状況を踏まえて、建物用途に関わらず建築物の高さの最高限度を31mとすることとします。次に制限の緩和及び適用除外について説明します。資料1裏面「変更後における制限の緩和及び適用除外」をご覧ください。制限の緩和規定として、1) 建築基準法による総合設計制度、一団地認定制度を利用した計画については、高さの最高限度を表のとおり一つ上のカテゴリーまで緩和します。2) 既存不適格建築物の建替えについては、周辺の市街地環境の維持に支障ないものとして市長があらかじめ建築審査会の意見を聴いた上で認めたものについては、高さの最高限度を当該建築物の高さの範囲内で緩和することができることとします。また、適用除外については、1) 地区計画等で建築物の高さの最高限度が定められている区域内の建築物について、建築、大規模の修繕、大規模の模様替え又は用途変更を行う場合2) 既存不適格建築物について、大規模の修繕、大規模の模様替え若しくは用途変更を行う場合又は基本最高限度の範囲内における増築を行う場合3) 建築物の高さの基本最高限度を超える必要性があり、かつ、当該地域の居住環境及び景観を阻害しないものとして市長があらかじめ都市計画審議会の意見を聴いた上で認めたものの建築を行う場合4) 高度利用地区又は特定街区内における建築物の建築、大規模の修繕、大規模の模様替え又は用途変更を行う場合を規定しました。最後に今後の予定として、本日、了承を得た場合、平成30年12月中に方針を確定し、公表することを目標としています。その後、都市計画変更手続に向けて鎌倉都市計画高度地区原案を作成し、平成31年度中の都市計画決定を目指して手続を進めて参ります。以上で説明を終わります。ご審議のほどよろしくお

願いいたします。

大 方 会 長 ありがとうございます。それでは、質疑に移ります。ただ今の説明についてご意見、ご質問はございますか。

安 齊 委 員 この度高度地区を指定拡大したいということで説明を受けたわけですが、以前レイウエル鎌倉の跡地で高さ 20mを超えたマンション建設計画があり、都市計画審議会でもとりあげました。結果として、行政指導に従わず 20m超えのマンションが建設され、諮問基準を守ると守らないで不公平が生じたため、高度地区を指定する話題がでたと記憶しています。高度地区をすることで公平にすべきであり、今回の高度地区は都市計画審議会でも議論した努力の成果である。非常に喜ばしいことであり賛成します。

永 野 委 員 4点確認したいのですが、資料1がどのようなプロセスを経て実施の冊子になるのか。手続のプランニングを説明して欲しいのが1点目。資料1の右側の変更点と考え方において、文章がよくわからない。第3種について、工業系土地利用と始まっているが、最後の行では産業系土地利用となっている。産業系というところがかなり広範囲になってくるので、最後まで工業系の土地利用を図るとしたほうがよいと思う。もう一つ文章がおかしいのが、第1種、第2種両方に近隣商業地域がかかってくる。北鎌倉駅周辺の近隣商業地域の第1種は、近隣商業地域を新たに指定しますと記載されているが、北鎌倉の従来景観地区の中のしかも一部に高度地区に指定されるわけですね。左側の図、現行の高さ制限の現況図がありますが、北鎌倉の細長いブルーで塗ってある範囲は全て近隣商業地域ではありませんよね。円覚寺から小袋谷のほうに向かっては近隣商業地域であって、円覚寺の山門から踏切の方は違えますよね。そうなってくると1種と2種の近隣商業地域の説明をもう少しきちんとしたほうがいいのではないのでしょうか。駅周辺という言葉、それから近隣商業地域という言葉、第2種でまた、一般論的になお、近隣商業地域においてはという文章においては、1種と2種の規定が違うわけですから、もう少し文章を吟味したほうが私はいいと思います。それに伴って前回の審議会で佐々木委員から北鎌倉の部分について意見が出ていました。高度制限のかかっている単なる景観地区でやってきた北鎌倉境界を高さ制限 15mという網をかけることについては、地元の詳細が非常に難しいのではないかと。地元から市へこれまでもいろいろ意見が出ていたはずだと佐々木委員の意見にあったと思います。それを踏まえると第1種の北鎌倉を新たに指定しますという言葉の内容をもう少し吟味して作文した方がいいような気がしています。それが2点目。3点目として資料1の裏のカラーの左側の高度地区の新旧対照表があって、これの網のかかっている部分の説明がないのですが、これは何を意味するのか。また、今後いろいろ市民に配布されることとなるが、これを市民がどのように受取るかということをお願いしますと資料1裏面の右側、制限の緩和と大きな字で一覧表がくくられているんですね。本来、制限の緩和ではなく、その次に書いてある(1)建築基準法による総合

設計制度・一団地認定制度のほうが主語なのではないでしょうか。こういう場所においては、制限が緩和されますよということなのではないでしょうか。制限の緩和というタイトルでくくってしまうと、せっかく 15mで決まったところが 20mでいいのかと市民は捉えがちだと思います。ここでいいたいことは、こういう場所においては緩和があるんですよということを言いたいわけですから、タイトルは制限の緩和ではないと思います。具体的な場合の方がタイトル、主語になってその下のこのマスが入ってくるべきではないでしょうか。誤解を受けるような感じが、この制限の緩和という言葉が大きい言葉ですから、市民的には感じると私は思います。危惧します。沢山言いましたが、おおきく 4 点。

- 加藤課長 まず、今後のスケジュールについて説明いたします。本日の当審議会において異議なしとされた場合、平成 30 年 12 月に方針確定する予定です。その後、都市計画法に基づく公聴会の開催や縦覧を行い、都市計画審議会での議決を経て、平成 31 年度中の都市計画決定を目指して手続を進めてまいります。その他の文言につきましては、今後整理して参ります。
- 大方会長 もう少し具体的に説明していただけますか。この場で全ての修正の説明は難しいと思いますが、第 3 種高度地区の産業系土地利用については、工業系土地利用としてよろしいのではないかと思いますがいかがでしょうか。
- 村上係長 産業系はマスタープランに準じて表現しています。永野委員のおっしゃられたとおり工業系土地利用で始まり、最後が産業系土地利用となっているということで、こちらの文言につきましては、整理をしてどちらの文言で進めるか検討して参ります。
- 大方会長 土地利用となっており、具体の建築物の規制の話ですから、工業系とすべきだと思います。産業系というと普通のオフィスも含まれるのでここははっきり建築基準法の別表に書いてある言葉で記載することが絶対だと思います。あともう一つ、表題の制限の緩和ですが、確かにこんなに強い規制になるのかという一部の市民に対する説明に対応しすぎた表現になっていますので、永野委員のおっしゃるように整理するとよろしいかと思います。あともうひとつ、北鎌倉駅周辺の近隣商業地域というのは、現実には緑に塗ってあるところは近隣商業地域に限ってないということでしょうか。
- 村上係長 今回新たに指定する指定拡大方針図の緑色の 2 箇所の中の南側は北鎌倉駅周辺となっており、こちらについては緑に塗られたところ全てが近隣商業地域となっています。その他の地域につきましては、今すぐに確認できない状況です。
- 大方会長 とにかく一般的な近隣商業地域は下の方にあつて、これは 20mの第 2 種にするとなってますから、北鎌倉駅周辺の近隣商業地域については、頭を近隣商業地域としないで、北鎌倉駅周辺の近隣商業地域などと表現するのが誤解を招かなくてよいかと思います。永野委員いかがでしょうか。
- 永野委員 北鎌倉は景観地区だけで地域が認めてきた都市計画が今度は近隣商業地域

とその他の住宅の地域の中で制限が 15m という数字がはっきりとでるわけ
ですよね。これから公聴会、縦覧があるわけですから、相当意見がでると思
います。佐々木委員はそれを分かってて前のときに意見書まででているとこ
ろですから慎重にしてほしいという意見が前回あったと思うんですよね。文
章的にはこれ以上書きようがないんでしょうけど、本当に 15m という数字
を新たに出してよいのでしょうか。どういう考えで 15m という形を今まで
数字がなかったところにつけたんでしょうか。

村上係長 15m という数字に関しては都市計画審議会諮問の行政指導ベースとした仕
組みを透明性及び公平性が確保された法制度化に改めるため、現在運用して
いる諮問基準の高さである 15m を根拠としました。

永野委員 そのことは理解していたのですが、変更点と考え方の枠の中の 1 行目に現行
の高度地区を第 1 種高度地区とすると書いてある。ところが北鎌倉のところ
は高度地区ではないですよね。だけれども第 1 種になるんですよね。ここだ
けが異色ではないかと言う気がどうしてもします。地域の人がこの文章をみ
たら、何故という気持ちを当然持つと思います。

大方会長 この文言はカテゴリーとして従来、ただ一つだけの高度地区を 1 種としてカ
テゴリーとして 2 種から 4 種をつくりだしたと読まないといけないのでし
ょうけれどもちょっと分かりにくいですね。それを具体的にどの地域に指定し
ていくのかがその下に書かれている格好なんですけど、その辺りの誤解を招か
ないようにするということと、北鎌倉駅周辺の近隣商業地域を 15m にする
ということはパブコメで意見等はあったのでしょうか。

加藤課長 意見はありませんでした。

大方会長 これで具体的に原案ができて縦覧となると様々なご意見が出てくるだろうと
思いますけれども、その際になるべく誤解を招かないように、ここにも書い
てあるが、読みにくいので従来は 15m がある種の基準であったとそれを引
き継いでここは特に第 1 種にするという少し強い表現にされた方がよいか
と思います。その上で、またご意見が出れば、その時に我々も色々検討する
ということではいかがでしょうか。

村上係長 最後に資料 1 の裏面の網掛けについて説明いたします。網掛けは基準高さが
諮問基準の基準高さ、高さの最高限度は高度地区を表しています。現在高度
地区を指定していない地域は網掛けをしています。逆に高度地区が掛かって
いる箇所について諮問は行わないため、網掛けとなっています。

大方会長 網掛けより斜線で表現するのが良いかと思います。

その他ご意見はいかがでしょうか。

なければ、諮問第 3 号「鎌倉都市計画高度地区指定拡大方針について」につ
きましては資料を修正するという事で「異議なし」としてよろしいですか。

(異議なしを確認)

大方会長 ここで、傍聴者が入室いたしますので、その間、暫時休憩いたします。

(傍聴者 1 名の入室を確認)

大 方 会 長 続きまして、諮問第4号「市街化調整区域における高さが15mを超える建築物の建築行為」について、事務局から説明をお願いします。

加 藤 課 長 諮問第4号 市街化調整区域における高さが15mを超える建築物の建築行為について、説明いたします。

説明については、スクリーンをご覧ください。

本件は、事業者である国土交通省 関東地方整備局 横浜国道事務所 所長大江真弘が鎌倉市関谷字東正院1045番1ほか4筆において、高さが35mの換気所を新築する計画であり、当審議会の諮問基準である「建築物の高さが15mを超えるもの」に該当することから、本日、諮問するものです。

最初に計画地の位置について説明いたします。

地図の右下にJR大船駅がありますが、JR大船駅から北西側、約2.5キロメートルに位置する、赤線で囲った部分が今回の計画地です。

本計画は、首都圏中央連絡自動車道、いわゆる圏央道の一路線である横浜湘南道路の事業計画の一部になります。横浜湘南道路の当該区間は地下トンネルになっており、換気施設として換気所を新築するものです。横浜湘南道路は横浜市の栄インターチェンジと藤沢市の藤沢インターチェンジを結ぶ、約7.5kmの道路となります。次に横浜湘南道路の都市計画法による位置付けですが、名称は、1・4・1号横浜湘南道路で平成12年に都市計画決定していますが、平成13年から事業を行っていますが都市計画事業ではなく道路整備事業として事業を実施しています。

換気所の建築敷地はスクリーン上赤枠で囲った部分で、1・4・1号横浜湘南道路を都市計画決定している区域は青色で着色した区域になります。今回の計画は現在、買収済みの土地を建築敷地として設定し建築するものです。都市計画決定しているが、買収できていない土地に関しては今後も交渉を続けていく予定です。

なお、都市計画決定区域と建築敷地が一致していない箇所につきましては事業完了後、都市計画変更し、区域の整合を図ります。

当該地の区域区分は市街化調整区域で建ぺい率50%、容積率100%となっています。

その他、都市計画法による地域地区の指定はありません。

次に土地利用計画について説明いたします。

敷地面積は3,577㎡、建築面積は579㎡で建ぺい率は16.18%、延床面積は、1,158㎡で容積率は32.37%となっています。

続いて、建築物の概要です。地上2階、赤色で着色している部分につきましては、管理用事務所となっています。

青色で着色している部分が換気塔部分になります。換気塔は排気ガスや粉じんを集じんし、フィルターを通し外部への影響を軽減した上で、上空に飛散させるものです。この換気塔部分が高さ35mとなっております。

続きまして換気所の位置と高さの必要性についてご説明いたします。

換気所の設置位置につきましては周辺の土地利用を勘案し、道路の構造や換気方式、換気能力などを踏まえ、「道路トンネル技術指針」で定められている条件を確保するよう総合的に検討した結果、上下線の出口側に各1箇所、立坑集中排気縦流式の換気所を計画しました。

また、高さにつきましては、排出される二酸化窒素、一酸化炭素、及び二酸化硫黄の地上付近における濃度を小さくするため、フィルターを通して、上空に排出するように35mという高さが必要となっています。

続きまして、各方位からの立面図になります。

管理室部分の壁面については、黒に近いグレーの外壁に木をイメージしたルーバーを施し、周囲への影響を少なくしています。

換気塔部分について、素材は塗装をイメージしたプレキャスト製品とし、色は白に近い配色とし、空になじませる工夫をしています。

続きまして、東正院橋から見た際の完成イメージ図になります。

次に、その他の手続について説明いたします。

本件につきましては、まちづくり条例、開発事業における手続及び基準等に関する条例及び都市計画法第29条の開発許可の手続は不要となっています。今後は、都市景観課へ景観計画区域内行為の届出と景観条例に基づく協議を経て、建築確認申請をする予定です。

今後の事業の予定は、平成31年度に換気所の建築を着手し、平成32年度に全線開通を目指しております。

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 はい。用途地域の中の高さ制限の基準が見えてきたところで、調整区域ということで、調整区域にもかかってくるということで認識しましたが、こういう公共施設ですのでやむを得ないと思いますが、いかがでしょうか。見え方が、絵ですとかなりはっきり描かれていますが実際にはもうちょっと目立たないという感じになるのでしょうか。何とも言えないですね。それは少し留意されて、いずれ景観の方でもチェックされると思います。

安 齊 委 員 今の縦にある道路ですけれども、その道路は由比ガ浜関谷線ですね。その横の所の右側にできるのですね。由比ガ浜関谷線の中で一番高いところみたいな感じがします。要するにその一番上にいくと富士山が見え、景観上はすごくいい場所であるというふうに思うのですが、そこにこういう建物が出来るということはかなり目立つと思えます。ちょうどその下にトンネルがあって、その近辺にこういう換気塔を建てるということはこの場所しかないのでしょうか、かなり目立ちそうな感じがします。景観上だと色に工夫をするということですし、換気塔を建てないと下の道路としての機能が担保できないということですからやむを得ないと私は思います。

大 方 会 長 他に意見のある方はいませんか。いずれ景観の方でも審査されるでしょうから、ぜひあまり目立たない、違和感のないような外観になるようにそちらの方で審議頂いて、それを条件に異議なしとするということでしょうかね。

加藤課長 昨日常観審議会がございまして、こちらについて報告をしたところ、景観審議会の意見は、換気塔については特に意見は無く、低層部分についての素材や色について、今後都市景観課と協議を詰めるようにという意見を頂いております。

大方会長 換気塔の色はもうこれでしょうかということでしょうか。まあ、あまり変な色を塗ったり、換気塔部分を塗り替えたりするのもかえって違和感が出てしまうのでしょうか。ただ景観審議会ではもうチェックしないということですか。

加藤課長 今後、都市景観課と協議を行うようにという方針です。

大方会長 では、こちらからも、都市景観課の方で建築確認の時にでもいいですが材質や色について、配慮いただけるようよろしくお願いします。他にいかがでしょうか。無ければこの件につきまして異議なしということでしょうか

(異議なしを確認)

大方会長 続きまして、報告第2号「鎌倉都市計画大平山丸山地区地区計画の変更」について、事務局から説明をお願いします。

加藤課長 それでは、報告第2号 鎌倉都市計画大平山丸山地区地区計画の変更について説明いたします。

本件は、周辺住環境の調和や計画的なみどりの維持・保全等を考慮し、今後も良好な住環境を保つため、都市計画法第12条の5の規定に基づく地区計画の変更手続を開始しようとするものです。

地区計画は、建築物の建築形態、公共施設その他の施設の配置等からみて、一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区を整備し、開発し、及び保全するための計画です。

市内では、現在11箇所、約27.1haの地区計画を都市計画決定しており、直近では、平成29年2月に大平山地区地区計画を決定しています。

今回は、この大平山地区地区計画の区域を拡大するとともに名称を大平山丸山地区地区計画へ変更する都市計画変更手続を行うものです。

まず、本地区計画の位置を説明いたします。

地区計画の計画地は、青枠の位置となります。

大船駅からは直線で南側へ約1.8kmに位置しています。

青枠の位置を拡大します。

お手元の資料右ページをご覧ください。

今回の変更は、黄色枠で示した大平山地区地区計画の区域を赤枠の区域へ拡大するものです。

拡大後の地区計画の区域の用途地域は第一種低層住居専用地域、区域面積は約33.6ha、区画数は約1,000となっています。

次に、これまでの経緯について説明いたします。

大平山丸山住宅地は、昭和 40 年に分譲が開始され、分譲当時から、住民のまちづくりへの意識は高く、平成 9 年に「自主まちづくり計画」、平成 15 年に「住民協定」の運用を開始しています。

自主まちづくり計画、住民協定の範囲は図のとおりです。

自主まちづくり計画では、「2 階建てまでの専用住宅とする」「区画の細分割をしないこと」などを、住民協定では、「最低敷地面積を 165 平方メートル、専用住宅のみ」、「建物は地上 2 階・地下 1 階まで」、といったルールを定めてきました。

しかしながら、平成 21 年に、不動産業者がこれらのルールを守らずに敷地分割を行ったことから、これを契機として住民が立ち上がり、分譲当時のまち並みを将来にわたって守っていくため、法的拘束力のある地区計画への移行に向けた活動を経て、平成 29 年 2 月に都市計画法に基づく住民発意の都市計画の提案制度により、大平山地区地区計画を決定しました。

さらには、大平山地区での地区計画の決定をきっかけに、その地区計画の区域を大平山丸山地区全域に拡大しようとする機運が住民間で高まり、地区計画区域拡大に向けた活動を経て、平成 30 年 4 月に市に対し地区計画拡大の要望書が大平山丸山町内会員で構成する大平山丸山まちづくりの会から提出されました。

当該要望書を受けて、市では地区計画の区域を拡大する必要があると判断し、大平山地区地区計画の内容を踏襲する形で、敷地面積の最低限度や敷地境界線に対する壁面の位置の制限等を定め、法的拘束力をもった形で将来にわたり良好な住環境の維持・保全を図ることができるように、地区計画の区域を拡大する都市計画変更手続を行うこととしました。

次に続きまして、大平山丸山地区地区計画案の内容を説明します。

地区計画案については、既存の大平山地区地区計画を踏襲し、名称、位置及び区域並びに面積のみ変更しています。

変更後の名称は大平山丸山地区地区計画、位置は梶原一丁目、二丁目、寺分二丁目、寺分三丁目、上町屋宇谷戸並びに山崎字富士塚、字清水帰及び字清水塚地内、面積は約 33.6ha です。

続きまして、地区整備計画です。

地区整備計画は、守るべき具体的なルールとして、「建築物の敷地面積の最低限度」を、165 平方メートルに定めています。

また、「壁面の位置の制限」については、道路に接する部分以外の部分、つまり、隣地との境界については、1 メートル以上離して建物を建てることを定めています。

この 2 つの項目については、地区計画の告示後、「鎌倉市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」、いわゆる建築制限条例に加えることで、建築確認申請の際の審査対象となるなど、法的担保をもたせることになります。

続きまして、「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」についてですが、こちらは大きく4つに分かれています。

1つ目は、建築物の素材です。

「素材は、美しい経年変化やメンテナンスを考慮する」とし、「周囲から突出するような素材を使用してはならない」としています。

また、色の基調についても、景観計画や過去の地区計画を基に定めています。

2の「建築物等の形態」として、「階数は地階を除き2以下とする」「屋外広告物等については、設置はしない」とすることを定めています。

3つ目に「工作物の設置の制限」として、「TVアンテナ以外のアンテナもしくは塔状工作物単体の高さは、10mを超えてはならない」としています。

4つ目に「盛土の制限」として、「原則として盛土は行わないこととする。」と定めています。

最後に、都市計画決定手続の状況について、説明いたします。

市で作成した都市計画原案に対して、平成30年9月4日から2週間、都市計画法第16条第2項及び鎌倉市まちづくり条例に基づく、区域内の土地所有者等向けの原案の公告・縦覧を行いました。

この結果、土地所有者等からの意見書の提出はありませんでした。

また、10月9日と14日には、大平山丸山町内会館にて地区計画の変更に向けた説明会を開催し、22名の出席がある中で、概ね理解が得られたものの、一方で「敷地の細分化ができなくなるとの理由から地区計画に反対」との意見もありました。反対意見に対しては、約1,000世帯ある既存の住宅地に地区計画を拡大するにあたり、町内会では地区計画拡大の予備調査の実施、個別訪問による説明、市主催の説明会の周知活動など合意形成に向けた地道な活動を行っていることや、最終意識調査では賛成が約8割あることを考慮し、地区計画を拡大することを説明しました。

最後に、スケジュールですが、現在、神奈川県との法定協議を行っています。その後、平成30年12月に都市計画案の法定縦覧を2週間行い、鎌倉市都市計画審議会の議を経て、平成30年度内には都市計画変更の告示を予定しています。

以上で報告を終わります。

- | | |
|---------|---|
| 大 方 会 長 | はい、ありがとうございました。 |
| 安 齊 委 員 | あの、一つ確認ですが、この地区計画が赤で囲ってありますが、真ん中が赤く抜けているここは大平山公園かと思いますが、ここはあえて抜いてあるわけですか。 |
| 加 藤 課 長 | そうです。 |
| 大 方 会 長 | それはどういう理由で。 |
| 村 上 係 長 | 大平山公園につきましては都市計画決定した公園になりますので、地区施設として指定できないものですから、あえてそこは外しております。 |
| 大 方 会 長 | あえて外さなくてもいいと思います。地区計画としてあってもいいと思いま |

す。そこの公園だけ抜けているのも変な気がします。地区計画の中に都市計画施設が入っていても構わないし、そういう例は沢山あると思います。でもどちらでも問題ないです。よろしいでしょうか。既存の小さいものが団地全体に拡張したということですので住民のご意見でごくわずかな反対もあったようですが、最終的には意見書等が出ていないということです。とくになければこの件につきましては了承ということでよろしいでしょうか。

(了承を確認)

ありがとうございました。

ここで、職員入替のため暫時休憩いたします。

(公園課職員入室)

続きまして、報告第3号「鎌倉都市計画緑地（第3号山崎・台峯緑地）の変更」について、事務局から説明をお願いします。

加 藤 課 長

それでは、報告第3号「鎌倉都市計画緑地（第3号山崎・台峯緑地）の変更について」、報告いたします。

本件は、都市計画法第11条第2項の規定に基づき、都市計画緑地に第3号山崎・台峯緑地を追加指定する都市計画変更を行うものです。

それでは、スクリーンを使用して説明いたします。

市内の都市計画緑地については、現在2箇所、約49.5haを指定していますが、「鎌倉市緑の基本計画」で、山崎・台峯緑地部分を都市計画緑地の候補地と定めており、追加指定に向けた取組を進めてきたところです。

図中央付近の赤い丸で囲っている箇所は、今回都市計画手続を進める第3号山崎・台峯緑地で、赤く着色している①の第1号鎌倉広町緑地及び②の第2号山ノ内西瓜ヶ谷緑地は、既に指定している都市計画緑地の範囲です。

当該地区は、鎌倉市の中心部に位置し、周囲の緑地や都市公園等との緑のネットワークを形成するとともに、都市の自然的環境を保全し、景観を維持向上させる機能を有する貴重な樹林地となっています。用途地域は第一種低層住居専用地域で、面積は約8.6ha、土地の区域は山崎字台峯、台字西之台、山ノ内字藤源治及び山ノ内字西瓜ヶ谷地内となります。

航空写真をご覧ください。

対象地は、都市計画公園である鎌倉中央公園の北東側に位置しています。

東側に平行してJR横須賀線が走っており、北鎌倉方面からの景観を維持向上させる機能を有する貴重な樹林地となっております。

こちらは北鎌倉駅付近上空から撮影した写真です。手前の赤枠の部分が今回の対象地になります。

次に、都市計画を定める理由ですが、緑の基本計画において、本計画地を都市計画緑地として整備し、その緑地機能を保全することから、都市計画緑地として指定しようとするものです。

次に、現在までの都市計画変更手続の状況について、説明いたします。

平成 30 年 7 月 25 日に原案の確定をした後、都市計画法第 16 条第 1 項及び鎌倉市まちづくり条例第 23 条第 1 項の規定により、平成 30 年 8 月 17 日から 8 月 31 日まで原案の縦覧及び公述の申出の受付を実施しましたが、縦覧者及び公述の申出が共に無かったため、開催を予定していた公聴会は中止となりました。現在、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すすめています。

今後の予定ですが、平成 30 年 12 月に都市計画案の法定縦覧を 2 週間行い、鎌倉市都市計画審議会の議を経て、平成 30 年度内に都市計画変更の告示を行う予定です。以上で報告を終わります。

大 方 会 長 それでは、質疑に移ります。

ただ今の説明についてご意見、ご質問はございますか。

特段ございませんでしょうか。それでは特にございませんので、なければこの件については了承ということでもよろしいでしょうか。他にいかがでしょうか。なければ、報告第 3 号「鎌倉都市計画緑地（第 3 号山崎・台峯緑地）の変更」につきましては、「了承」ということでもよろしいでしょうか。

（了承を確認）

大 方 会 長 ありがとうございます。

これで、議題が全て終了いたしました。

最後に、次第の 5 「その他」として、事務局から連絡事項がございます。事務局お願いします。

加 藤 課 長 ご審議ありがとうございました。

最後に次回の都市計画審議会の開催でございますが、平成 31 年 1 月下旬の開催を予定しております。

委員の皆様には、日程調整の連絡を改めてさせていただきますので、よろしくお願いたします。

以上でございます。

大 方 会 長 それでは、委員の皆さまから何かございますか。

以上をもちまして、本日の都市計画審議회를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。