

平成 26 年度

第 1 回

鎌倉市都市計画審議会 会議録

日 時 平成 26 年 7 月 18 日（金）10：00～11：20

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	-----	P4

平成 26 年度 第 1 回鎌倉市都市計画審議会〔会議次第〕

平成 26 年 7 月 18 日（金）午前 10 時から

鎌倉市役所 第 3 分庁舎 1 階 講堂

○ 開 会

1 会長及び副会長の選出

2 議案

（1）議案第 1 号

鎌倉都市計画地区計画の決定について（腰越五丁目地区地区計画）

3 報告

（1）報告第 1 号

大船駅東口市街地再開発事業に関連する都市計画手続の進捗状況について

4 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
鎌倉商工会議所	久保田 陽 彦
慶應義塾大学教授	大 江 守 之
東京大学教授	大 方 潤一郎
元日本大学教授	永 野 征 男

欠席委員

大船工業倶楽部	柳 澤 秀 夫
早稲田大学教授	佐 々 木 葉
協同法律事務所	藤 村 耕 造
株式会社建築プラス環境設計事務所取締役	田 嶋 裕 美
千葉商科大学大学院教授	吉 田 寛
藤沢土木事務所長	杉 山 孝 一

出席した職員の職氏名

都市調整部建築指導課担当課長	都 筑 征 史
拠点整備部再開発課担当課長	吉 田 浩
〃 再開発課課長補佐	田 邊 由 洋
〃 再開発課担当係長	矢 口 聖 一
〃 深沢地域整備課担当課長	斎 藤 政 徳
〃 深沢地域整備課担当係長	杉 浦 康 史

(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	吉 満 雅 弘
” 課長補佐	不 破 寛 和
” 担当係長	後 藤 由 歌
” 都市計画担当	早 津 宏 美

会議録

関沢都市計画課長

皆様おはようございます。定刻となりましたので、ただ今から平成 26 年度第 1 回鎌倉市都市計画審議会を開催させていただきます。本日はお忙しい中、ご出席いただきまして、誠にありがとうございます。

私が進行役を務めさせていただきます、都市計画課長の関沢と申します。よろしくお願いいたします。

始めに、本都市計画審議会の委員替えがございましたのでご報告いたします。本年 4 月 1 日付けの神奈川県の人事異動に伴い、藤沢土木事務所所長の配置換えがございました。本日は所用のためご欠席ですが、関係行政機関の委員として、新たに杉山孝一委員がご就任されましたので、ご報告いたします。また本審議会につきましては、本年 6 月 1 日付けで、2 年の任期を満了した委員の改選を行いました。皆様のご了承をいただきまして、先ほどご紹介いたしました杉山委員を含め全ての委員の方に継続していただけることとなりました。ありがとうございます。

委員の皆様方におかれましては、大変ご多忙の中、本審議会の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。

今回は全ての委員が継続していただけるということもありまして、委嘱式につきましては、割愛させていただきますと共に、皆様の自席に委嘱状を置かせていただきましたので、任期となります平成 28 年 5 月 31 日までの約 2 年間、どうぞよろしくお願いいたします。

次に事務局職員の紹介をさせていただきます。

始めに、まちづくり景観部長の山田でございます。

山田 まちづくり
景 観 部 長
関沢都市計画課長
大場 まちづくり
景 観 部 次 長
関沢都市計画課長

山田でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

まちづくり景観部次長で都市景観課長の大場でございます。

よろしくお願いいたします。

また、本日議案の関係で出席しております、建築指導課担当課長の都筑でございます。

都筑建築指導課担当課長
関沢都市計画課長
吉田 再 開 発 課 長
関沢都市計画課長
斎藤 深 沢 地 域 整 備 課 長
関沢都市計画課長

都筑です。よろしくお願いいたします。

再開発課担当課長の吉田でございます。

吉田です。よろしくお願いいたします。

深沢地域整備課長の斎藤でございます。

斎藤でございます。よろしくお願いいたします。

なお事務局である都市計画課のほか、関係各課の職員が出席しております。よろしくお願いいたします。

本日は委員の改選後、最初の審議会でありますので、議長が選出されるまでの間、引き続き事務局で進行させていただきます。

まず、議題に入ります前に資料の確認をお願いいたします。

全員に送付させていただきました資料のほかに、本日の資料といたしまして、「次第」のほか、右上に「資料 1」と記してあります鎌倉市の都市計画の概要などの資料、「資料 2」として大船駅第一種東口市街地再開発事業に関する資料、本年 4 月に新しく刷り直しております「都市計画図」「古都風致図」になります。皆様、大丈夫でしょうか。

ございませんようでしたら、事務局までご連絡下さい。

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。

次第 1 の会長及び副会長の選出ですが、議事進行はまちづくり景観部長の山田が務めさせていただきたいと思いますが、皆様ご了承いただけますでしょうか。

ありがとうございます。

それでは山田部長よろしく願いいたします。

山田 まちづくり
景 観 部 長

改めまして山田でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

僭越ではございますが、会長が選出されるまでの間、進行役を務めさせていただきます。着席して進めさせていただきます。

それでは始めに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。

関沢都市計画課長

本日の委員の出席状況について報告させていただきます。

佐々木委員、杉山委員、田嶋委員、藤村委員、柳澤委員、吉田委員の 6 名から欠席される旨の連絡をいただいておりますが、本日は過半数以上の委員に出席いただいておりますので、審議会が成立していることをご報告させていただきます。

山田 まちづくり
景 観 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しております。

それでは次第 1 の会長及び副会長の選出を議題とさせていただきます。

お手元の資料 1、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内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まして、始めに会長職につきまして委員の互選により選出させていただきたいと思います。ご意見等ございましたらお願いいたします。

ただいま池田委員から継続ということで、前会長大方委員を会長にというご意見をいただきました。皆さんいかがでしょうか。

ありがとうございます。皆さんご異議がないようでございますので、大方委

員に引き続きお受けしていただきたいと思います。

それでは、会長は大方委員に決定させていただきましたので、会議の進行は大方会長に引き継ぎさせていただきたいと思います。よろしくお願いします。

大 方 会 長 ご指名いただきました大方でございます。いろいろ継続している案件もございますので、少なくとももう1期務めさせていただきます。

さっそくではございますけれども、続いて副会長を委員の互選により選出させていただきたいと思います。副会長は2人選出することになっております。ご意見等ございましたらお願いいたします。

(会長一任の声あり)

それでは私の方で2人を指名させていただきます。それでは引き続きこれも継続で藤村委員と大江委員をお願いいたします。

また審議会の規則の中で副会長は会長に事故がある時、会長があらかじめ指名する順序に基づき、職務を代理すると規定されてあります。指名する順序を決めたいと思いますが、藤村副会長が第一、大江副会長が第二という順序でお願いいたします。なお、本日は藤村委員が欠席しておりますので、結果については事務局からお伝えいただきますよう、お願いいたします。

それでは副会長が決まりましたので、こちらの席へお願いいたします。

本来ご挨拶するべきところかもしれませんが、継続ということですので省かせていただきます。

それでは副会長も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お願いいたします。

関沢都市計画課長 会長及び副会長の選出をありがとうございます。

藤村副会長には、事務局から連絡をさせていただきます。

それでは会議の傍聴についてご報告いたします。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を募集いたしましたところ、5名の方から傍聴希望がございました。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無く、本日使用します資料その会議録につきましても特段非公開とする部分はないと考えていますので、公開とすることでよろしいかどうか、傍聴の範囲につきましては、次第4のその他は事務連絡でございますので、次第2から次第3とすることでよろしいかどうか、また次第2だけの傍聴を希望する方がおりますので、途中退席をすることも含めて確認をお願いしたいと思います。以上でご報告終わります。

大 方 会 長 はい、ありがとうございます。傍聴者につきましては、事務局の説明のとおり途中退場を含めて傍聴を許可し、資料と会議録も公開するということがよろしいでしょうか。ご異議が無いようですので傍聴者の入室を許可し、資料と会議録につきましても公開することといたします。それでは傍聴者が入室いたしますので暫時休憩とします。

それでは傍聴者が入室されましたので会議を再開します。

関沢都市計画課長

次第2の議案第1号鎌倉市都市計画地区計画の決定について、事務局から説明をお願いいたします。

議案第1号鎌倉都市計画地区計画腰越五丁目地区地区計画の決定について説明させていただきます。着席して説明させていただきます。

それではスクリーンをご覧ください。

本件は、周辺住環境の調和や計画的な緑の維持、保全などを考慮し、今後も良好な住環境を保つため、都市計画法第12条の4に基づく地区計画の決定をしようとするものです。

始めに、市内の地区計画の指定状況について説明いたします。

鎌倉市では、平成4年に十二所積善地区、面積2.7haの都市計画決定を初めとして、芸術館周辺地区、笛田三丁目地区など、現在までに9地区の指定をしており、地区計画区域として総面積24.3haを都市計画決定しております。それでは本件の地区計画について説明いたします。

まず、位置を説明します。これは、鎌倉市の都市計画図の一部です。

青色の線はJR横須賀線、緑色の線は江ノ電、灰色の線は湘南モノレールを表しています。地区計画の計画地は、矢印で示した赤枠の区域となります。鎌倉駅から直線で、西へ約5.3km、藤沢市との市境近くに位置しております。計画地及び周辺部の都市計画などの指定状況として、用途地域は第一種低層住居専用地域となっており、第2種風致地区が指定されております。

次に、今回の地区計画の策定に至った経緯を説明いたします。

計画地は戸建て住宅地の建築を目的とし、鎌倉市まちづくり条例や鎌倉市開発事業における手続及び基準等に関する条例の手続を経て、都市計画法に基づく開発許可申請が提出され、平成24年1月に開発許可となりました。現在は工事が完了しております。

また、鎌倉市まちづくり条例や鎌倉市開発事業における手続及び基準等に関する条例の中で、周辺住民からの開発による緑の消失や計画地内の環境の悪化を懸念する声があり、開発計画を進める場合は、建築協定の締結又は地区計画の指定などの方向性を示して欲しいとの要望がありました。そのため地権者である事業者が主体となって地区計画の導入について検討が行われ、本市へ相談があったことから地区計画を進めることとなりました。その後計画内容につきましては、事業者と共に作成してきたところです。

計画地周辺の状況を説明いたします。写真は今回の計画地を中心とした航空写真です。赤色の線で囲まれた区域が地区計画の計画地です。周辺部が緑に囲まれ、南側には海を望むことができます。

計画地の現況写真です。これは計画地の北側の道路から撮影したものです。これは計画地の北側の宅地から南側を撮影したものです。南側に少しではありますが海が見えております。これは計画地内の北側を撮影したものです。赤矢印が地区施設とする緑地を示しています。これは計画地の西側を撮影し

たものです。既設道路を拡幅しております。

それでは今回の地区計画の具体的な内容について説明いたします。

鎌倉都市計画地区計画、名称は腰越五丁目地区地区計画、位置は鎌倉市腰越五丁目地内、指定面積は約 0.8ha となります。

本地区計画では、計画地が既に良好な住環境が形成されている低層住宅地に隣接していることから、計画的な緑の維持・保全や周辺住環境との調和などを考慮し、今後も良好な住環境の維持、保全を図ることを地区計画の目標としています。

本地区計画の目標を受け、区域の整備・開発及び保全の方針では、土地利用の方針や緑化の方針、地区施設の整備方針、建築物などの整備方針を定め、閑静で自然環境に調和した良好な住環境の形成及び保全、うるおいや開放感のある住環境の保全や、ゆとりある低層住宅地とすることとしています。

本地区計画の目標や方針を受け、地区整備計画のうち、建築物に関する事項について説明させていただきます。

建築物の用途の制限については、建てることができるものを記載しております。周辺の住環境との調和も考慮し、建築物の用途については、戸建ての住宅を計画しております。建築物の敷地面積の最低限度は、現状の敷地の細分化を防止するため、計画地内の最小宅地面積である 195 m² としております。また、住環境の維持・保全を図るため、壁面の位置の制限、建築物の高さの制限をしております。なお数値は第2種風致地区と同じものとしております。建築物などの意匠又は形態の制限では、鎌倉市景観計画の景観区域のひとつである一般住宅地区域の内容や風致地区の内容をベースに建築物の素材や色、屋根の形状を定めております。またその他には屋外広告物は設置しないこと、さらには駐車場を設けてはならない道路境界線、このことをA道路境界線と言っておりますが、これを定めております。これに関しては補足の説明を行います。

スクリーンでは計画図を映しております。A道路境界線は図中西側の青点線で表しております。青点線に接している道路は先ほどご説明した開発行為による拡幅した道路です。こちらが現況写真です。周辺住民から西側の道路に駐車場を設置して欲しくないという意見を考慮して、駐車場はA道路境界線に面して設けてはならないという項目を地区計画の中に設定いたしました。続きまして工作物の形態の制限についてです。

擁壁に張り出す人工架台の禁止、アンテナ状の工作物などの高さの制限、擁壁の形態・意匠などを定め、周辺環境との調和を図ります。

緑化の制限につきましては、敷地内の緑化率を開発時の基準の数値である25%以上とし、永続的な緑地の保全を図っていくこととしています。

これは現在の植栽計画平面図です。

現状のような一定規模の植栽帯の面積を将来のため担保していきます。

垣又は柵の構造の制限につきましては、生け垣、透過性のあるフェンスの設置を誘導しております。

この地区計画の推進により、良好な住環境が永続的に維持、保全されと考えております。以上が地区計画の主な内容でございます。

最後にこれまでの都市計画手続の経過及び今後の予定について申し上げます。

本年5月16日に神奈川県知事あてに都市計画の協議依頼をし、5月27日付けで協議が終わりました。その後5月30日から6月20日まで案の縦覧を行いました。縦覧者及び意見書の提出はありませんでした。

よって本案のとおり確定し、本審議会に付議した次第です。可決後は速やかに告示を行う予定となっております。

以上で説明を終わります。ご審議のほどよろしくお願いいたします。

大 方 会 長 はい、ありがとうございました。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でしょうか。

安 齋 委 員 ただ今、いろいろと計画の内容についてありましたけれども、開発の許可を取って、工事も完了していますね。少し気になったのが、右側のところに腰越小学校があります。腰越小学校に隣接しているところ、ちょうど入口なのですが、そこの現況が良く分からないです。実際に隣接している学校との境はどういう形態になっているのかを聞きたいと思います。

関沢都市計画課長 今図面で出ております、3から4の間の南側と東側の部分のお話だと思います。現状は擁壁を造り替えておりまして、そこに対して少し角度を持った擁壁を造っております。それと境界の部分に関しましては、そこが擁壁の土台というかアゴというか、その部分がありますので、擁壁下端から少し離れた位置で境界線となっております。

安 齋 委 員 そこが擁壁であるということは分かりました。高さはどの程度なのでしょうか。

関沢都市計画課長 約5mとなっております。

安 齋 委 員 かなり圧迫感があるような感じがあるけれど、当然傾斜はついているし、問題無いということで許可となっていると思いますが。

そこはそれとして、この写真等で見ますと、擁壁等はみんな石造りでされているような感じがしますが、先ほど工作物の形態制限の中では石造り又はそれに類するものとなっていますけれども、実際ここの擁壁は石造りでされているという理解でよろしいのでしょうか。

関沢都市計画課長 一部RC擁壁があります。そのRC擁壁に関しても表面加工をしてあります。他にございますか。

久 保 田 委 員 小学校があるということで、通学路にこれだけ住宅があり、特にここは車を使う方が多くなるとは思います。登下校時の通学路の確保とかそういうことは考えていらっしゃるのでしょうか。

関沢都市計画課長 通学路に関しましては、東側の道路がメインの道路になるかと思います。今図面にあります、③と書いてあるところの南北に走る道路が通学路になるかと思います。

その通学路に関しましても、開発の手続基準条例というものがあまして、その時に通学路の中での話し合いを行っていると思っております。

詳細については現時点では分かりませんので、その内容を確認した後、委員にご説明させていただきたいと思います。

久保田委員 安全確保ができていれば良いということです。

永野委員 2点お聞きしたいのですが、まちづくり審議会で、建築協定もしくは地区計画をという助言指導があったというお話でしたけれども、それがなぜ地区計画の方を市としては選んだのか、それが1点。もう1点はこの場所と同じような第一種低層住居専用地域が具体的に鎌倉市内9地域の地区計画の中に、他の場所はあるでしょうか。そのことを聞きたいです

関沢都市計画課長 まず1点目の建築協定と地区計画、なぜ今回地区計画の方に進んだのかという理由を述べさせていただきたいと思います。

当初の段階では環境維持をして欲しいと、住宅街の悪化や開発された後に細分化されてしまうのではないかという懸念があったことがひとつ。

その中で建築協定や地区計画ということで、何かしら制限をかけていただきたいということで、大まかな住環境の保全ということを何かでやって欲しいということが住民要望としてあったと聞いております。

その中で建築協定で行わなかった理由としては、建築協定で行った場合、最終的に、建築協定と地区計画の違いの話になってしまうのですが、指定をした後の問題になってきます。

ひとつは、今現在28地区あるのですが、もしそこで建築協定を行った場合、その後の運営管理に関しましては、建築協定運営委員会というものをその中で設置して、その地域の住民が運営をしていくという状況になります。建築確認の中では審査のひとつになるのですが、そこで例えば罰則規定であるとか運営に関しては運営委員会がメインで執り行っていくということが、ひとつのデメリットになっていると思っております。

地区計画に関しましては、地区計画を指定後、鎌倉市の都市計画課に地区計画での建築行為の届出というものを提出していただく、その中で、例えばその内容に合っていないものに関しては指導勧告をすることができるということになっております。

そのため、大きな違いとしましては、最終的にこの指定をした後に建築協定の場合は住民が運営していくという状況になっている、地区計画の場合は鎌倉市の方である程度運営していくということで、申請の部分に関しましては大きな違いが出てくるかと思います。そのことも考えていった上で建築協定ではなくて地区計画で行いたいという事業者の言葉があったことと、建築指導

課の方でも話し合った結果、地区計画で行えるのであれば、そちらの方でやってほしいという話があり、その結果、今回地区計画で進めていくということになっております。

もうひとつの件は、第一種低層住居専用地域で同じような事例が9件の中にあるのかどうかということですが、9箇所の内6箇所で第一種低層住居専用地域の中で地区計画を指定させていただいております。同様に、開発時に地区計画をかけている場所ということで都市計画課の方でも動いておりまして地区計画をかけております。以上です。

永 野 委 員 わかりました。そうだとしますと、過去に第一種低層住居専用地域の用途地域の中に地区計画をかけたことがあるということですから、次の質問をしたいと思います。

今回、私が事前に送られた資料の中で気になったのは、最低限の敷地面積というところがありますが、地区計画の場合ですとこれが非常に重要な項目になると思います。どこの市町村も本来は容積率に対して最低限の敷地面積を決めていると思うのですが、今回この195㎡、非常に厳しいものだと思うのですが、横浜市だと建ぺい率40%容積率80%という用途区域で規制がかかっているところだと、だいたい120数㎡で終わってしまうと思うのです。これは今後鎌倉市が第一種低層住居専用地域の用途区域の中で同様の地区計画で地域を指導するという時に、この数字というのはひとつの基準になるのだろうか、あるいはここの腰越五丁目の場合だけ195㎡という最低限の敷地の規制が出てくるのか、非常に流動的なものなのか、鎌倉市として、将来的にそれをどう捉えているのかということをお聞きしたい。

敷地という言葉の定義も難しいのですが、それをお願いします。

また、配られた資料の中に書いてありますが、緑化面積約500㎡と書いてありますが、私は「約」という言葉がついた緑地面積の計画案というのをあまり見たことないのですが、これはどういう意味があるのかということと、500㎡はどういう緑地を含めたものなのか、数字の根拠が分かりませんので、最低限の敷地面積の決定はパーマネントなものになるのかどうか、あるいは他の6地区と比べてみて厳しいものなのか、緩いものなのか、それから「約」という言葉の持つ意味と500㎡の計算の根拠、その点をお願いします。

関沢都市計画課長 ひとつ目の最低敷地面積の決定のお話をさせていただきます。

今回の195㎡に関しては、この28ある敷地の中で一番小さい敷地を設定させていただいております。これが永続的とかひとつの指標になるのかというご質問をいただきました。6地区の中では確かに最低敷地面積を決めているものはいくつかあります。その最低敷地面積の中では、例えば高野にあります台亀井地区では最低敷地面積が約180㎡、それと十二所積善地区というところでは最低敷地面積200㎡になっております。実際少し流動的であります。

ひとつの目安と私たちが考えているのは、鎌倉市開発事業における手続及び基準等に関する条例の中で、500 ㎡以上の敷地の開発に関しては、第一種低層住居専用地域に関してひとつ165 ㎡以上とするということの目安があります。10%くらいの増減がありますと確かに入ってはいるのですが、そこがひとつの目安ではないかと私たちも思っておりますし、なるべくその面積を下回らないような地区計画にしていきたいと思っております。

それと今回のように敷地面積が大きい敷地に関しては、その状況の維持保全を考えておりまして、最低限の 195 ㎡ということにさせていただいております。

そのため、永野委員のご質問に関しましては、少し流動的ではありますが、最低の面積として考えているのは165 ㎡というのがひとつの目安になっているのではないかと思っております。それに合わせて地域の状況を活かした中で最低敷地面積を決めていくことになるかと考えています。

もうひとつの質問の中で、緑地が約 500 ㎡ということで、「約」がどういう意味なのかということですが、現在施設緑地として区域の中で、緑地に関しては面積が 500.12 ㎡という状況です。ですので、面積自体を三斜面積計算しておりますので、その状況を考えていった中で、面積約 500 ㎡とさせていただいております。

大 江 委 員 施設緑地について質問したいのですが、この維持管理の仕組み、それから使用機関については緑化条件とは別の何か仕組みを導入するとなっているのか。

関沢都市計画課長 緑地部分に関しましては市で引き受け、帰属するという状況になっております。そのため、市で管理を行います。

大 江 委 員 土地の所有権の話では、現況における所有権、今後管理の仕組みになる場合の所有権についてはどうか。

関沢都市計画課長 所有権に関しましては、鎌倉市になっております。

大 江 委 員 計画地内の道路についてはどうか。

関沢都市計画課長 計画地内の道路に関しても帰属になります。

小 野 田 委 員 先ほどの永野先生のお話と重複するかもしれないのですが、緑化の制限ということで今回この計画の中に 25%以上となっております、今鎌倉市の方針としましては、量的な緑地の確保だけでは無く、質的な確保ということも課題になっていると思われそうですが、質的な確保はこれの中に書かれている接道緑化 10 分の 7 以上とか、こういった部分で表されているのか、また(2)で挙げられている内容で指定していると考えられているのか、それとももう少し質的な分では何か別の考え方があるのか、その辺の考え方をひとつお聞きしたいのと、永野先生が先ほどおっしゃったような建築物の敷地面積の最低限度が 195 ㎡という、これが指標となるのかというご質問がありましたが、同様に緑化率 25%というのが指標となっていくのかどうか、それ

について教えてください。

関沢都市計画課長

ひとつ目の、緑化の制限の中での「質」というものがどうなのか、ということにお答えしますが、「質」に関しましては現在私たちでも考えているところではあります。現状、委員のおっしゃるように接道緑化 10 分の 7 以上ということで、道路際に植栽をしてください、ただ単に敷地の中の端に全部まとめて 25%という話では無く、道路側にも配置して欲しいという意味でつけております。それと中高木の植栽による区域内の調和を図るということなので、芝生が 25%あれば良いですよという訳ではなくて、中木高木を交えながらやって欲しいということも、考えてはおります。

この辺に関しましては、当然風致地区内でもありますので、風致の許可と連動しながら指導をさせていただきたいと考えております。

もうひとつの 25%がこの先指標となるのかというお話だったと思います。

25%に関しましては、先ほどの鎌倉市開発事業における手続及び基準等に関する条例の中で、斜面地を平面開発する場合、道路面から計画敷地の高低差が 5m 以上ある場合に関しては、その宅地開発をする場合に、当然斜面緑地の一部を壊すということもあるので、それぞれ 20%の緑化率に対して 5%のプラス α をさせていただいております。

今回に関しましては斜面地の宅地開発ということで、25%の緑化率ということで、通常よりも 5%増えている場所です。

その 25%というものは、開発の計画時には実際それが守られて、許可等もされていくのですが、その後建て替えをしていく場合には、開発の手続が終わっている状態になってきますので、1 回目に建てる時は 25%にしなければいけないのですが、その後の建て替えまでは、条例が届いていないという状況でありますので、今回 25%というものを地区計画の中に埋め込んで、継続的に 25%の緑化を担保するため、計画の中に入れさせていただいております。このことがひとつの指標になるのかということに関しまして、私たちが考えているのは、こういう斜面地の宅地開発に関しましては、この内容を今後続けていきたいと思っております。

小 野 田 委 員

はい、わかりました。それでは数値的なものでは、再度建物が建つ場合にも同じ規制がかかるということですが、この中高木の植栽なんかも同じように建て替えが行われた場合にも、この制限は生きてくるということでしょうか。

関沢都市計画課長

はい、その通りです。

風致地区の規定で、中木、高木、低木の計算の目安の式があります。その敷地面積に対して係数を掛けていくと、高木はだいたい何本くらい、中木はだいたい何本くらい必要だ、というものもありますので、そういったものを有効に使いながら進めていきたいと思っております。

池 田 委 員

地区計画につきましては、住民の要望に基づいて事業者と共に進めてきたと

ということですけれども、実際この地域住民の合意、それについて確認させていただきたいです。

関沢都市計画課長 先ほどご説明させていただいたのですが、まずひとつは、委員がおっしゃったように地域住民からの発案のひとつがあって、事業者から地域住民の方に話をして、これは地区計画をかけていきますということも説明させていただき、その中での反対意見はありませんでした。先ほども話しましたが案の縦覧を行った時に関しまして、サイレントマジョリティを捉えるかどうかは難しいところではありますが、縦覧者や意見書の提出というものは無かったということになります。

河 村 委 員 一点確認させていただきたいのですが、この西側のところ、駐車場をつくらないというところで、制限をかけるという話でございました。
この道路のA道路境界線に面して設けないということで、地域住民の方からのご要望があったということですけれども、その理由がありましたら教えていただけないでしょうか。

関沢都市計画課長 この道路に関しましては、道幅もあまり広くはありません。実際4mはありますが、車が頻繁に通るような場所では無いため、自動車数を増やして欲しいということ、歩行者の安全を守って欲しいということがメインになっています。
そのため、そちら側の方には駐車場を設けてはならないということで、住民とお話をされております。
当然、計画地内の中に道路がありますので、そちらの方で駐車場を設けていただくことになっています。

大 方 会 長 ちなみにこの外周道路の西側のところで擁壁が何mか建っている訳ですよ。地下駐車場みたいなものをつくらなければいけない訳ですよ。

関沢都市計画課長 そういうことです。

大 方 会 長 駐車場を規制するのはなかなか難しいと思うのですが、この場合、擁壁を掘ったりしなければいけないので、そこで建築確認が出てくるのですか。

関沢都市計画課長 はい。

永 野 委 員 質問ではなくて、お答えいただく必要はないと思うのですが、意見として申し上げたいと思います。本来用途規制で充分規制ができる場所について、あえてこの地域の環境を守るために地区計画制度を取り入れるということだと解釈します。そうすると用途地域では小回りがききませんから、従来言われているように、ピンポイント的にこの地域に地区計画制度を取り入れているのですけれども、本来地区計画制度を取り入れる時には、地区のイメージにあったような開発を指導したり、あるいは地元できめ細かい議論が、協議会等をつくって進む中で地区計画制度が動き出すのは分かるのですけれども、もうこの様に土地造成が行われた後に地区計画制度をやるというのは、私個人的には非常に理解に苦しむところです。

確かに都市計画法上、市長は決定をすることは可能にはなっていますが、本来こういうものを地区計画制度と言うのだろうか、という気が感想として持っています。

大 方 会 長

会長としてでは無くて、都市計画の専門家というか、教師としてご説明させていただきたいと思います。日本の開発許可制度というのは非常に中途半端な制度でございまして、宅地の造成のところまでは規制はできるのですが、上にどういう建物を建てるか、そこは規制ができない仕組みです。本来であれば、開発許可が下りると同時に決定くらいで地区計画ができていれば、永野委員の疑問にもお答えできる仕組みになると思うのですが、今の神奈川県の開発許可制度の仕組み全体が、どうしてもそちらが先行して地区計画が遅いという格好になるという状況があります。

ただ実態としては、開発許可を行っている途中でも、地区計画の案をそれに持っていたと思いますので、事実上は周辺住民と、それから事業者で地区の開発、素晴らしいものにしようということで、いろいろと案を練ったのではないかという風に忖度いたしますので、そんなにおかしな仕組みにはなっていないと、私は思っております。

他にありますか。

無いようでしたら、それでは議案第1号につきまして、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。

それでは議案第1号については、可決いたします。

ここで2名の傍聴者が退席いたしますので、暫時休憩いたします。

それでは会議を再開いたします。

次第3の報告第1号大船駅東口第一種市街地再開発事業に関連する都市計画手続の進捗状況について、事務局から説明をお願いします。

関沢都市計画課長

報告第1号大船駅東口第一種市街地再開発事業に関連する都市計画手続の進捗状況について説明いたします。着席して説明いたします。

大船駅東口第一種市街地再開発事業の変遷につきましては、昭和47年3月に当初の都市計画決定後、昭和61年11月の都市計画変更を経て、先行して南側の第1地区約1.5haの事業に着手し、平成4年9月に工事完了の公告が行われています。

その後第2地区の事業推進に向けた検討を進めてまいりました。その結果、第2地区に対する新基本構想が確定し、平成19年2月の当審議会において、大船駅東口第一種市街地再開発事業の変更、高度利用地区の変更、第2地区地区計画の決定の3件について付議し、可決されています。

しかし、都市計画決定告示直前の鎌倉市議会本会議において、本事業推進に必要な予算案が否決されました。

その理由として、市では計画物の高さ、権利者等の合意形成等の熟度が問わ

れたことと受け止め、都市計画決定告示の手続を保留した次第でございます。その後、市民アンケートや説明会を経て、権利者の合意も図りながら作業を進めてきました。そして、計画建築物の高さを低くするなど盛り込んだ、新たな基本計画(案)を平成 23 年 11 月に作成し、その計画に基づいた都市計画の内容を進める準備を進めて参りました。

その後この基本計画(案)に基づいた都市計画手続を進めることに対し、平成 24 年に権利者意向確認を行ったところ 82 名中 55 名、割合として 3 分の 2 以上の同意を得ました。そのため市では状況の検証を行い、昨年度から都市計画に対する準備の手続を進めております。

それでは、基本計画(案)の骨子の概要について説明いたします。

駅前を通る都市計画道路の大船停車場小袋谷線については、線形を変更し、都市計画の目的を保ちつつ、市街地再開発事業を行えるようにします。

駅前広場については、大船停車場小袋谷線の線形変更に合わせて、位置や配置を調整し、必要な面積を確保しております。施設建築物については、権利者の意向を踏まえ、街区単位で事業化が図れるような土地利用としています。それでは当該地の現状について説明いたします。

案内図でございます。本案件の場所は JR 大船駅の東、画面中央、赤の実線で囲んだ区域でございます。

つぎに都市計画図の地図となっております。区域を白線で記しております。区域内の用途地域は、商業地域、建ぺい率 80%、容積率 600%、防火地域の指定がございます。

当該地の航空写真です。

それでは現在手続を行っている都市計画案について説明いたします。

本都市計画に関する案件は、大船駅東口第一種市街地再開発事業の変更、高度利用地区の変更、大船停車場谷戸前線の変更、大船停車場小袋谷線の変更、大船駅東口第 2 地区地区計画の決定、の 5 案件になります。

なお、大船停車場小袋谷線の変更については、県決定となっております。

それでは、都市計画変更及び決定を行う 5 案件について順番に説明して参ります。

第一種市街地再開発事業です。

区域を赤枠で示しております。主な変更内容は、区域の形状及び区域内の都市計画道路の線形の変更となっております。

また建築物の主要用途を商業・業務から商業・業務・公益・住宅に変更いたします。高度利用地区は再開発事業と合わせて指定するものであるため、区域を市街地再開発事業の区域に合わせて赤枠のように変更いたします。

大船駅東口第 2 地区地区計画では、区域を市街地再開発事業区域のうち北側の赤枠の部分約 1.4ha について定めます。この地区計画の目的としては、駅を中心とする地域に拠点として相応しい複合市街地の形成を図ることとし、

各整備方針を定め、その整備方針を受け、整備計画を定めます。これによって、周辺環境と調和した良好な都市環境の形成を図っていきます。

北から南に伸びる都市計画道路、大船停車場小袋谷線は、現在の道路計画に合わせ、拡幅する線形へと変更いたします。

西から東に伸びる都市計画道路、大船停車場谷戸前線は、大船停車場小袋谷線の線形変更に伴って、基点の位置を西側へ変更します。

これらの都市計画変更などを踏まえた、大船駅東口の将来像は、ご覧のイメージパースのようになる予定です。

次に手続の進捗状況ですが、県決定案件を含む5案件は平成26年5月9日から同月30日まで条例縦覧を行いました。

その結果、大船駅東口第一種市街地再開発事業の変更案に対して1件、大船駅東口第2地区地区計画の決定案に対して2件の公述の申出があったため、これらの2つの都市計画案件に対して平成26年6月10日に公聴会を開催しております。

公聴会でいただいた意見をいくつかご紹介いたしますと、大船駅東口第一種市街地再開発事業の変更案に対しては、地権者の意見が議会側に伝わっておらず、また意見交換もされていない。

大船駅東口第2地区地区計画の決定に対しては、再開発事業の施工により、権利者の状況の変化や、生活再建の手法などについて説明がないというものが公述されました。

現在はいただいた公述意見への対応を図っているところですが、引き続き都市計画手続を進めていきたいと考えております。

今後の予定としましては、県決定案件を含めた5案件全てについて法定縦覧を行い、その5案件は当都市計画審議会へ付議又は諮問を予定しております。

その後、県決定案件は、神奈川県都市計画審議会で審議される予定です。

このように手続を進め、都市計画変更及び決定告示を目指して参ります。

今回は経過途中の報告であり、当審議会へ付議する時には、詳しい説明を行いますので、よろしくお願いします。

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。

ただ今の報告についてご意見ご質問ございますか。

河 村 委 員 質問といいますか、一点確認をさせていただければと思うのですが、この大船の東口の開発に向けて、いろいろ計画変更等行ってこられて、その経過ご説明いただきました。これから大船東口、新しい形目指していく中で、コンセプトといいますか、今ある大船の魅力をしっかり残していかないと、中途半端な計画になってしまうのではないかと、心配があるのですが、そのへん市ではどう捉えているのか、というのを確認させていただければと思います。

- 吉田再開発課担当課長 やはり大船の魅力というのは、仲通りを中心とした庶民的な賑わいと言いますか、少しアメ横のような賑わいというものが、大船らしさと捉えておりますので、再開発事業の中での商業地域については、路面店については外向きの店舗で仲通りの賑わいみたいなものを継承していく、そういう様な開発を目指していきたいと考えております。
- 大 方 会 長 先ほどパースのようなものがありましたけれども、こういうイメージということで地元の方でも充分議論して同意されているという理解でよろしいですか。
- 吉田再開発課担当課長 権利者の間では、まだ完全に 100%同意ということでは無いのですが、こういう形で進めていこうということで、事業協力者として大林組と野村不動産に協力をいただいておりますので、少しずつ計画を進めているところであります。
- 久 保 田 委 員 いま、大船の魅力は仲通りが魅力とおっしゃいましたけれども、例えばそれがこのパースを見てどこがそうなのか、よく分かりませんということがひとつ。本当に、大船の魅力が仲通りの魅力だということを活かした再開発をすべきなのかということ、それで良いのでしょうか。
- 再開発なのですから、新たな魅力というものを生み出す必要はないのでしょうか。その辺は何もお考えは無いのでしょうか。
- 吉田再開発課担当課長 まず仲通りの外向きの店舗なのですが、このパースは申し訳ないのですが、県道沿いを示しております。3 階デッキ部分については、デッキに向けた店舗ということで、逆側の 2 階仲通り側に関しても、外向きの店舗ということで、ルミネの様な、中からデパートの様な形で床を使うのではなく、外から使えるような商業にすることを考えております。それと仲通りの魅力だけの開発で良いのかということですが、ご指摘の通り今回の計画では仲通りの良さを活かすと共に、大船のまちに無いもの、そういうものについてはプラス α で追加していくこと、そういうことを考えております。具体的にあげれば、今大船のまちは女子大が出来まして、松竹通りの方に少し若い層の流れがあるのですが、そういう方が東口の方にも回遊できるような商業構成とか、そういうものを再開発事業の中で考えていければと思っております。
- 久 保 田 委 員 ありがとうございます。
- 新しくまちをつくるということになると思うので、例えば公共的なもの、例えば大船には何件かあったと思うのですが、鎌倉には全く無いという託児所ですとか、そういった公共的なものを是非入れていただきたいなと思っています。働く女性のためのものが、鎌倉とかは非常に少ないと思っておりますので、そういったものを、武蔵小杉かどこかは、駅の再開発の時に駅ビルの中に託児所が入っていたり、図書館が入っていたり、市民の方、暮らしている方、働いている方、のことを考えた再開発をされていると思った覚えがあります。そのようになっていただけたら良いかと、これは私の個人的

な意見ではございますが、述べさせていただきます。

吉田再開発課担当課長

ひとつの街区の中に、公益施設ということで、建築物の主要用途に載せております。また、市の中では経営企画部を中心に公共施設の配置についても検討しておりますので、その中で久保田委員のご意見もありましたので、経営企画部とも相談してみたいと思います。

久保田委員

ありがとうございます。

大方会長

これは都市計画としての第一種市街地再開発事業という非常に堅いといえますか、建物と道路の形をどうするというだけの話なのですが、こういう説明をされる時に、鎌倉市も大船駅の東口を絶対将来こういう風にしたいとか、もっとソフトな事を含めたプランをお持ちだと思うので、そういう大枠の中でこう位置付けているという説明があると、我々も市民も分かりやすいと思いますので、これから工夫して市民に説明されたらどうでしょうか。

安齋委員

この大船の再開発ですけれども、もうかなり長年こういう協議もして、実際にそれが実施できたのがルミネのところですよ。ルミネのところが出来てからもう 20 年、長い間この懸案事項がいつこうに進まないというのは、これは難しさがあるというのは重々承知しております、要は地権者等の問題、大船の場合だと他の地域の再開発と違うと言う話、市は当然承知していることですよ、戸塚駅もかなり遅くから再開発事業を進めていましたけれども、もう既に完了していますね。いま南側の方も再開発しているのだろーと思います。そこも終わって工事が着手されているという状況からすると、鎌倉がいかにも遅れているということは事実だと思います。計画は確かにこういう計画が立っておりますけれども、早く実施に向けて進めていくというのは、これは行政の責務だと思います。そういう面では、早く実施できるように、職員、また議員さんもいらっしゃると思いますけれども、早く決着できるように努力して進めていっていただきたい、というのが私のお願いでございます。どうぞ頑張ってくださいと思います。

永野委員

前から事業区域の番街を見ていて気になっていることがあったので、質問したいと思います。

砂押川の横浜市側のところに鎌倉市が持っている三角地があります。図面に載っていると思いますが、旧砂押川が蛇行していったところの市境が曲がって丁度笠間口の反対側にあたるところです。前回の大船自転車駐車場の変更の時に質問しようと思ったのですが、横浜市の再開発計画はそこにブリッジが出来るという図面が都市計画審議会の資料で配られたと思うのですが、何故この市が持っている三角地は大船の事業区域の中に入っていないのでしょうか。あるいはもう既に横浜市と交換分合するような話があるのでしょうか。

この三角地、大船自転車駐車場の変更の時もそうだったのですが、私にとっては不思議で仕方がないのですが、説明お願いいたします。

吉田再開発課担当課長 永野委員ご指摘の三角地につきましては、当初財務省用地ということで平成 18 年の笠間口開設に伴い、人だまりとして財務省が売却予定ということで、横浜市、鎌倉市、神奈川県の三者で取得した経緯がございます。

再開発事業につきましては、昭和 47 年に都市計画決定されておりまして、当初区域の一体性ということを考えるとやはり、砂押川を跨いで区域を一体的に設定するということはなかなか難しいということだと思っておりますが、今回こういう形での区域決定がされたのだと思っております。

永 野 委 員 現時点で利用計画等まったく白紙であるということですか。

吉田再開発課担当課長 三角地のところについては、横浜市の方の横断デッキがかかってくるということで聞いております。あとは仲通りへの回遊性の用地ということで伺っております。

永 野 委 員 わかりました。

大 方 会 長 いずれにしろ大船駅の東口も、東だけではなくて西も含めて、いろいろな事業いろんな手法で、全体整合性のあるようにこれから整理していくことになると思いますので、そのうちのジグソーパズルの 1 つのピースだとお考えいただいて、ですから説明の時に重要な事も併せて説明された方がこの場所の意味が分かると思います。

他に無ければ、この報告第 1 号につきましては了承といたします。

次の「その他」は事務連絡となりますので、ここで傍聴者が退席いたします。

その間、暫時休憩といたします。

それでは次第 4 の「その他」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 長時間のご審議ありがとうございました。

「その他」の中で事務連絡でございますが、1 点目としましては、前回ご審議いただきました生産緑地の変更ににつきましては、平成 25 年 12 月 17 日付け鎌倉市告示第 207 号で告示を行いました。

また、第 1 号大船自転車駐車場の変更ににつきましては、平成 26 年 2 月 5 日付け鎌倉市告示第 227 号で告示を行いましたので、ご報告させていただきます。

2 点目ですが、深沢地域国鉄跡地周辺総合整備事業に関連する都市計画手続の現状について情報提供をさせていただきます。

現在第 3 の都市拠点の形成を目指し、当審議会におきましても事業の概要をご説明させていただきました。

その実現のため、まずは枠組みとしての土地区画整理事業の区域と地区計画の整備方針の 2 つの都市計画決定の手続を進めています。

手続の経過としましては、昨年 11 月に素案の縦覧を行い、その結果土地区画整理事業に対して 3 件、地区計画に対して 7 件の公述申出があったことから、本年 1 月に公聴会を開催いたしました。

その公聴会において、計画の説明不足、市施行への不安などが指摘される公

述がありました。

また、その後地元のまちづくり団体から様々な提案がされていること、更には当該事業予定地が新ごみ処理施設用地の候補地のひとつとして検討されている等の状況があり、これらの意見や提案への対応、また新ごみ処理施設用地の検討条件の見極めのため、現在都市計画手続については見合わせているところです。

今後の状況などにつきましては、当審議会に対し、適宜報告をして参りたいと考えておりますので、よろしくお願いいたします。

3点目は、本日の資料として鎌倉市の都市計画等の概要についてお配りさせていただきました。

資料の内容は、本市の都市計画の概要などをはじめ、本審議会への諮問基準や今後の都市計画決定などの見込みを掲載しておりますので、ご一読いただければ幸いです。

最後に次回の都市計画審議会の開催ですが、10月上旬頃を予定しております。議題につきましては、報告第1号で説明いたしました、大船駅東口市街地再開発事業に関連する都市計画決定について、付議を予定しております。

議員の皆様には改めてご連絡、日程調整させていただきたいと考えておりますので、よろしくお願いいたします。

また先ほど会長からもありましたように、説明内容についても対応していきたいと思っておりますのでよろしくお願いいたします。

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。

無ければ、以上で本日の都市計画審議会を終了させていただきます。

各委員さんには、ご協力を賜りまして、誠にありがとうございました。