

平成 28 年度

第 1 回

鎌倉市都市計画審議会 会議録

日 時 平成 28 年 7 月 22 日（金） 14:00～16:00

場 所 鎌倉市役所 第三分庁舎 1 階 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 28 年度 第 1 回鎌倉市都市計画審議会〔会議次第〕

平成 28 年 7 月 22 日（金）午後 2 時から

鎌倉市役所 第三分庁舎 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 鎌倉都市計画用途地域の変更

(2) 議案第 2 号 鎌倉都市計画防火地域及び準防火地域の変更

3 諮問

(1) 諮問第 1 号 鎌倉都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更

(2) 諮問第 2 号 鎌倉都市計画都市再開発の方針の変更

(3) 諮問第 3 号 鎌倉都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更

(4) 諮問第 4 号 鎌倉都市計画区域区分の変更

(5) 諮問第 5 号 第二種住居地域における高さが 20m を超える建築物の建築行為

4 その他

○ 閉 会

出席委員

鎌倉市議会議員	赤 松 正 博
〃	大 石 和 久
〃	保 坂 令 子
鎌倉市農業委員会	安 齊 清 一
大船工業倶楽部	柳 澤 秀 夫
慶應義塾大学教授	大 江 守 之
東京大学教授	大 方 潤一郎
日本大学名誉教授	永 野 征 男
鎌倉警察署長	山 口 光 男

欠席委員

鎌倉市観光協会	大 森 道 明
鎌倉商工会議所	久 保 田 陽 彦
早稲田大学教授	佐 々 木 葉
建築士	田 嶋 裕 美
弁護士	藤 村 耕 造
藤沢土木事務所長	鈴 木 仁

鎌倉市長

鎌倉市副市長（市長代理）	小 林 昭
--------------	-------

出席した職員の職氏名

まちづくり景観部都市景観課長	芳 本 俊 雄
〃 みどり課長	永 井 淳 一
都市調整部都市調整課長	永 野 英 樹
〃 建築指導課建築審査担当係長	高 田 豊
都市整備部建築住宅課担当課長	二 階 堂 昌 喜
〃 〃 住宅担当係長	佐 藤 明
拠点整備部再開発課担当課長	茶 木 久 美 子
〃 〃 再開発担当係長	矢 口 聖 一
〃 〃 再開発担当係長	三 浦 祥 之 介

(事務局)

まちづくり景観部長

〃 都市計画課長

〃 課長補佐

〃 都市計画担当係長

〃 都市計画担当

〃 都市計画担当

大 場 将 光

舘 下 優 三

小 川 充 則

後 藤 由 歌

田 中 新 一

橋 本 祐 希

会議録

館下都市計画課長

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28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、都市計画課長の館下と申します。よろしくお願いいたしますします。

初めに、本審議会委員の委嘱替えがございましたので、報告いたします。

本年4月1日付の神奈川県の記事異動に伴い、藤沢土木事務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ございますが、関係行政機関の委員として、新たに鈴木仁委員が就任されましたので、ご報告いたします。また、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、事務局の方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、副市長の小林より、ご挨拶をさせていただきます。小林副市長、よろしくお願いいたしますします。

小 林 副 市 長

鎌倉市の副市長をしております小林でございます。

新たに任命というようなことで、市長が出席の予定でございましたが、所用がございまして、代わりにご挨拶を申し上げさせていただき次第でございます。

本日は、ご多忙の中、委員の皆様方におかれましては、ご参集いただきまして、ありがとうございます。御礼を申し上げます。

また、このたびは都市計画審議会委員をお引き受けいただきまして、重ねて御礼を申し上げる次第でございます。任期に伴う改選時期を迎えまして、引き続きお願いをさせていただき委員が11名おられます。そして、また新たなお願いをさせていただき委員が4名ということでございまして、引き続きの委員の方々におかれましては、従来と変わらず、よろしくお願いしたいと思いますし、また、新規の委員の方々には、新しい観点からご意見をいただければと思っている次第でございます。

本市が抱える都市問題、多岐にわたるわけでございますが、そのような案件について、ご審議をいただく法定審議会ということでございますので、いろいろな観点での活発なご意見を頂戴できればと思っている次第でございます。本日も、線引き関連の案件等準備をしておりますので、よろしくご審議をいただければと思っております。以上、お願いを申し上げまして、冒頭のご挨拶に代えさせていただき次第でございます。ありがとうございます。

館下都市計画課長

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、委員の皆様方に小林副市

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、本日とさせていただきますことをご了承願います。

それでは、小林副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、小林副市長よりお願いいたします。

(委嘱式)

以上、本日出席されております、9名の委員の皆様へ委嘱状をお渡しさせていただきました。任期は平成30年5月31日までとなりますので、よろしくお願いいたします。

なお、小林副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。

(小林副市長退席)

本日は6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させていただきます。

引き続きまして、事務局職員の紹介をさせていただきます。

まちづくり景観部長の大場でございます。

大 場 部 長

まちづくり景観部長をしております大場と申します。どうぞよろしくお願い致します。

館下都市計画課長

都市景観課長の芳本でございます。

芳本都市景観課長

芳本です。よろしくお願い致します。

館下都市計画課長

みどり課長の永井でございます。

永井みどり課長

永井です。よろしくお願い致します。

館下都市計画課長

都市調整課長の永野でございます。

永野都市調整課長

永野と申します。よろしくお願い致します。

館下都市計画課長

建築住宅課担当課長の二階堂でございます。

二階堂建築住宅課担当課長

二階堂でございます。よろしくお願い致します。

館下都市計画課長

再開発課担当課長の茶木でございます。

茶木再開発課担当課長

茶木でございます。よろしくお願い致します。

館下都市計画課長

なお、個々の紹介は省略させていただきますが、事務局である都市計画課のほか、関係各課のスタッフが出席しております。どうぞよろしくお願い致します。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。それでは、赤松委員さんから、安齊委員さんへ、と順番にお願いをいたします。

赤 松 委 員

みなさんこんにちは、赤松と申します。以前都市計画審議会の委員を経験さ

せていただきました。今回、またやることになりました。よろしくお願いいたしますします。

安 齊 委 員 安齊清一と申します。農業委員会を代表しまして、都市計画審議会委員として、ここ数年やっておりますけれども、また、皆様方と審議をさせていただきます。よろしくお願いいたします。

大 石 委 員 こんにちは、鎌倉市議会の大石でございます。過去に一度、都市計画審議会の委員としてやらせていただき、また、今回引き続きということで、またよろしくお願いいたします。

大 江 委 員 慶應義塾大学総合政策学部湘南藤沢キャンパスに勤務しております大江と申します。引き続きよろしくお願いいたします。

大 方 委 員 東京大学の都市工学科におります大方でございます。鎌倉市さんの都市計画なり、まちづくりのお手伝いをかれこれ、神戸の震災の直前ぐらいからですから、もう 20 年以上のお付き合いということになりますが、ただ、都市計画審議会の委員になりましてからは何年でございましょうか、10 年にはならないと思いますが、ということで、まだ定年まで私若干間がございまして、もう 1 期くらいは務めさせていただこうかと思っております。よろしくお願いいたします。

永 野 委 員 日本大学の永野です。再任という形で務めさせていただきたいと思っております。どうぞよろしくお願いいたします。

保 坂 委 員 こんにちは。市議会議員の保坂と申します。議員としては 1 期目です。委員も初めてということなのですが、どうぞよろしくお願いいたします。

柳 澤 委 員 大船で工場を経営しております、柳澤と申します。大船工業倶楽部を代表して、審議会に参加しております。いろいろ勉強させていただきたいと思っております。よろしくお願いいたします。

山 口 委 員 鎌倉警察署長の山口と申します。今までこの審議会には警察の方から入っていなかったと思いますが、役に立てればと思って入れさせていただきました。よろしくお願いいたします。

館下都市計画課長 ありがとうございます。

また、本日、所用のため欠席の連絡を受けております 6 名の委員につきまして、事務局から紹介をさせていただきます。

市民委員として鎌倉市観光協会副会長の大森委員、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、建築士の田嶋委員、弁護士の藤村委員、先ほどご紹介させていただきました、関係行政機関として藤沢土木事務所長の鈴木委員でございます。

6 名の方については、継続して委員をお引き受けいただいております。

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、会議の公開等に関する取扱要領改正資料でございます。

それと本日の資料といたしまして、A3 カラー刷りを折り込んだ資料を机上配布させていただいておりますが、資料集諮問 4、諮問 5 の間に第 7 回線引き見直しに係る図面というインデックスが貼ってあると思いますが、その 7、8 ページ部分の差し替えをお願いいたします。申し訳ございません。そして、会議次第、第 7 回線引き見直しにおける基本的基準、都市計画図、古都風致図でございます。資料の方は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、まちづくり景観部長の大場が議事進行を務めさせていただきたいと思いますが、皆様、ご了解いただけますでしょうか。

(異議なしの声)

ありがとうございます。それでは、大場部長よろしくをお願いいたします。

大 場 部 長

それでは私大場の方で議事を進行させていただきます。

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。

館下都市計画課長

本日の委員の出席状況について、報告をさせていただきます。

先程、欠席者のご報告をさせていただきましたが、本日は、過半数の 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ご報告します。

大 場 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」について議題とさせていただきます。

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 条におきまして「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、はじめに「会長職」につきまして、委員の互選により選出をし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。いかがでございましょうか。

大 江 委 員

前回に引続き、大方委員に会長をお願いしたらいいかと思います。

大 場 部 長

ただいま、大江委員の方から大方委員を継続して会長にという、ご発声がございました。皆さんいかがででしょうか。

(異議なしの声)

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、大方委員に会長職をお引き受けいただきたいと思います。大方委員いかがでございますでしょうか。

大 方 委 員 はい、お受けいたします。

大 場 部 長 ありがとうございます。お引き受けいただけるとのことでございますので、会長は大方委員に決定させていただきます。

それでは会長が決まりましたので、会議の進行は大方委員に引き継ぎさせていただきます。大方委員、よろしくお願いいたします。

大 方 会 長 それでは、引き続き会長を務めさせていただく大方でございます。以後よろしくお願いいたします。

挨拶を、ということになっておりますけれども、もう特段改めてご挨拶することもございませんし、今日は議題がたくさんございますので、挨拶は省いて、一言だけ。鎌倉市もいよいよ高齢化も著しく、今のところ人口が増えたり減ったりしているようでございますが、いろんなことで新しい局面を迎えつつあるのかなと思っておりますので、皆さんには一層貴重なご意見をいただいて、素晴らしい鎌倉市の都市計画、まちづくりに邁進したいと思っております。よろしくお願いいたします。

それでは早速ではございますが、今の規則にもございますように「副会長」2名選出ということになってございます。意見等ございましたら、お願いいたします。

大 江 委 員 会長に一任してはどうかと思います。

大 方 会 長 今まで通り、大江委員と藤村委員に副会長をお願いしたいと思いますが、宜しゅうございましょうか。

それから、何か事故がある時の順位を決めなければいけないということでございますので、今回は藤村委員が先決でしたので、今回は交代ということで、大江委員を第1順位として、藤村委員を第2順位でお願いしたいと思います。いかがでしょうか。

(異議なしの声)

では、体制が固まったということでございますので、藤村委員、今日ご欠席でございますので、この件は事務局からお伝えいただくようお願いいたします。それでは会議の傍聴について事務局からご報告をお願いいたします。

館下都市計画課長 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、本審議会の傍聴者の募集をいたしましたところ、議案第1号から第2号、諮問第1号から第4号については2名の方から、諮問第5号については6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、その後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ますので、公開とすることによろしいかどうか。

なお、傍聴の範囲でございますが、会議次第4のその他は事務連絡でございますので、次第2の議案第1号から次第3の諮問第5号までとすること、よろしいかどうかのご確認をお願いします。

以上で、報告を終わります。

大 方 会 長 いかがでございますか。特段問題ございませんでしょうか。

私、一点だけ気になっているのが、建築計画に関する案件がございますが、これは公務員の守秘義務とは特段抵触しないということで宜しいでしょうか。建築確認が出る前の図面ということになりますけれども。

大 場 部 長 公開されている案件でございます。

大 方 会 長 それでは特に問題ないということで、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とすることとします。それでは次第に従いまして、審議ということになりますが、次第2の審議案件に入ります前に、今回は初めて委員になられた方もいらっしゃいますので、「鎌倉市の都市計画の概要等」について事務局から簡単に説明をお願いします。

館下都市計画課長 失礼して座って説明させていただきます。

本日は新たな任期における最初の審議会ということで、本市の「都市計画の概要等」について、資料を配付させていただきました。

時間の都合上、簡単にご説明させていただきます。

資料の2ページをお開きください。

鎌倉市域の面積 39.53k m²を始めとして、人口や各種区域、地区等の諸元を掲載しています。

3ページをお開きください。

過去5年間における、都市計画決定案件6件を掲載しています。

岩瀬下関防災公園の決定のほか、等覚寺特別緑地保全地区や梶原五丁目特別緑地保全地区の指定など、緑地保全に関係する都市計画決定が多いことが分かります。

次に、4の都市計画審議会の役割について、ご説明いたします。

当審議会においては、都市計画法によりその権限を属させられた事項の調査審議、また、市町村長の諮問に応じ都市計画に関する事項を調査審議することとなっております。

4ページをお開きください。「都市計画決定区分」の一覧表でございます。都市計画の種類や規模等によって、決定の権限が分けられております。この決定権者の市町村長の欄に丸がされている都市計画の内容については、案件があれば当審議会へ付議等をお願いすることになります。

本日はこの表の「地域地区」の欄にあります「用途地域」及びその3行下の

「防火地域又は準防火地域」につきましては議案第1号、2号としてあげさせていただきます。

また、県知事決定の欄については、予め市町村長の意見提出が伴いますことから、当審議会へ諮問を行うなど、必要に応じて都市計画に関する事項を調査審議することとなっております。

表のいちばん上から3行、県決定案件である「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」、その下の「区域区分」、その下の「都市開発方針」等の欄に該当する案件として、本日は諮問第1号、2号、3号及び4号として意見をいただくこととなっております。

次に5ページでございますが、「鎌倉市都市計画審議会諮問等基準」とありますが、建築物の高さの制限が無い地域において、諮問基準に規定された一定の高さを超える建築行為がある場合の高さのあり方などの諮問をしております、本日の諮問第5号がこれに該当いたします。

最後に、今後の主な都市計画決定及び変更など案件の見込みでございますが、資料3ページにお戻りください。

3ページの5の今後の主な都市計画決定などの見込みでございますが、資料に掲載しましたとおり、本日ご審議いただく第7回線引き見直しを始め、7件の都市計画決定案件を見込んでおります。

いずれの案件につきましても、それぞれの計画の熟度に応じて、その都度、当審議会のご意見等をいただきながら、手続を進めてまい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。

以上、簡単ではございますが説明を終わります。

大 方 会 長 ありがとうございました。

ただ今の説明に対して、ご質問等ございますでしょうか。

それでは、次第2の審議案件に入ります。

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。

(傍聴者入室)

館下都市計画課長 傍聴は2名の申し込みがございましたが、ただ今1名の方がみえておられないので、1名でお願いいたします。

大 方 会 長 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。

本日の議題に入らせていただきたいと思います。本日の議題についてですが、線引きの見直しに関連した案件として、鎌倉市決定案件が2件、神奈川県決定案件が4件ございますので、このことについて事務局から説明していただき、質疑に入りたいと思います。その後、最後の案件である諮問第5号を取り扱うこととしたいと思います。そのような順番で行います。では、事務局から説明をお願いします。

館下都市計画課長 引き続き座ったまま説明させていただきます。

それでは、まず線引きの見直しに関連した議題について、内容の説明をさせていただきます。

スクリーンをご覧ください。

本日は、これまで本審議会において報告をして参りました「第7回線引き見直し」に関連した案件が全部で6でございます。

議案第1号、第2号及び諮問第1号から4号までの6がその説明の対象となります。

議案第1号の「用途地域の変更」、第2号の「防火地域及び準防火地域の変更」は都市計画決定権者が鎌倉市ですので議案として挙げさせていただいております。

諮問第1号の「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更」から第4号の「区域区分の変更」までの4件については神奈川県が決定権者ですので、神奈川県都市計画審議会へ付議することになるため、本審議会では諮問として扱っております。

この諮問については、県が決定する都市計画に関して、都市計画法第18条に基づき、事前に関係市町村の意見を聴くこととなっておりますことから、本審議会では意見の有無を審議していただくものでございます。

線引きとは、無秩序な市街化の拡大による環境悪化の防止や、計画的な公共施設整備による良好な市街地の形成等を目的として、おおむね10年後の将来人口予測のもと、都市計画区域について、諮問第1号にあたる「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」などを都市計画に定めるとともに、都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に区分することでございます。

また、この市街化区域と市街化調整区域に分けて定めたものを「区域区分」と言っており、諮問第4号がこれに該当いたします。

これらの都市計画の内容を見直すことを「線引き見直し」と言い、さらに手続といたしまして、「線引き見直し」に伴って生じます用途地域や防火地域などの地域地区の変更もあわせて行うもので、本日の議案第1号及び第2号がこれに該当いたします。

線引き見直しは、神奈川県内一斉に、おおむね5年ごとに実施しており、昭和45年の当初決定から、今回が7回目となります。

次に第7回線引き見直しの経過及び今後の予定について、ご説明いたします。手続といたしましては、スクリーンの2行目にあります平成27年6月に都市計画説明会を開催したところ4名の出席者があったこと、その後県へ案の申出を行ったことなどについて、同年8月に開催しました本審議会でご報告をさせていただいたところでございます。

報告後の経過ですが、9月に3週間、素案の閲覧及び公聴会における公述人の募集を行いました。公述の申出がなかったため、公聴会を中止いたしました。

その後、原案を確定させ、本年5月13日から2週間、都市計画案の縦覧及び意見書の募集を行いましたところ、縦覧者が2名、意見書の提出が県決定案件である都市再開発の方針の変更に対して1通ございました。

以上が、これまでの経緯でございます。

次に今後の予定ですが、

議案第1号及び議案第2号につきましては、市決定案件であるため、本日の都市計画審議会における議決を得ることができれば、その後告示をし、都市計画変更決定となります。

なお、告示につきましては、県決定案件の告示日に合わせて行う予定でございます。県決定案件である諮問第1号から4号までは、本審議会での議論を踏まえ、市の意見として県へ伝えます。

県では、本案を9月開催予定の県都市計画審議会に付議し、議決を経た後、国との法定協議を得て、すみやかに変更告示を行なう予定であると聞いております。

本来は、本都市計画審議会の議決案件である議案第1号及び第2号から順番にご説明し、議決をいただくところですが、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を始めとする、線引きの見直しが主な内容となっておりますので、説明の順番といたしましては、まず都市計画の方針に関連いたします諮問第1号の「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更」、諮問第2号の「都市再開発の方針の変更」及び諮問第3号の「住宅市街地の開発整備の方針の変更」についてご説明をさせていただきます。

次に、方針に基づく諮問第4号の「都市計画区域区分の変更」と、鎌倉市が決定する議案第1号の「鎌倉都市計画用途地域の変更」と議案第2号の「鎌倉都市計画防火地域及び準防火地域の変更」については、関連性が高いことから、一括して説明をさせていただきます。

はじめに、諮問第1号「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更」についてご説明いたします。

ここからは、お手元の資料を用いてご説明いたします。お手元の資料集、諮問第1号をお開き下さい。

「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」は、県が広域的な見地から、都市計画の目標、区域区分の方針、主要な都市計画の決定の方針など、都市計画の基本的な方針を定めます。この「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」は略称でよく「整開保」と呼ばれておりますので、以後説明の中では、「整開保」と呼ばさせていただきます。

今回の見直しは、平成26年1月に県が策定した「第7回線引き見直しにおける基本的基準」に基づき作業を行ってまいりました。本日はお手元に参考資料として配付をしております。

その基本方針策定の主旨でございますが、「県民に理解しやすい形で長期的

な視点に立った都市の将来像を明確にし、その実現に向けての大きな道筋を明らかにしていくことが重要である。」としております。

1 ページから「整開保」の案となりますが、現行のものとの比較していたため、27 ページからの新旧対照表を用いてご説明いたします。1 ページおめくりいただきますと、左側のページが見直し案で、右のページが現行のものという形になっておりまして、変更又は新たに加えられた部分は下線で示されています。

それでは、30 ページをご覧ください。

今回、県が広域的な視点から基本的な考え方を示すとしたことから 30 ページから 44 ページまでが、これまでに無いページとして整えられております。右側の旧の部分が白くなっております。

今までの「整開保」では、鎌倉市の都市計画区域の方針のみを示していたわけですが、県の都市計画の方針といたしまして「整開保」を、県全域及び三浦半島都市圏域の都市づくりの基本的な方向を示した上で、鎌倉市域の「整開保」の説明に入っていくという構成とすることで、より広域的な視点からの位置付けを明確化しています。

また、32 ページ、県全域における基本方針では、「地域の個性を伸ばし、やすらぎと活力を感じる都市 かながわ」を県土・都市像に掲げ、「循環型・自然共生型の都市づくり」や、「地域の個性を生かした交流と連携による都市づくり」等を示しています。

特に、東日本大震災等の大規模な災害を踏まえ、新たな課題として「大規模災害からいのちを守る都市づくり」を加え、防災力と減災力を高める取組を強化するとしています。

続きまして、36 ページをご覧ください。

都市計画の目標では 3 段落目以降にありますように、集約型都市構造化への取組として、広域的視点に基づく拠点を示し、その方向性を県民に広く知らせることで、都市機能の集約化により着実に進めていくこと、自然環境との調和や環境と共生した持続可能な都市づくりを推進すること、また、自然災害から、県民のいのちを守るため、防災と減災を明確に意識した都市づくりを推進すること等を都市計画の目標に位置付けております。

続きまして、38 ページをご覧ください。

2 の三浦半島都市圏域における基本方針では、(2) 基本方向として、自然的環境の保全と活用を図るとともに、それと調和・共生した都市的環境を形成すること、地域の資源・産業を活用した交流の活性化を図ること、及び減災を重視した都市づくりに取り組んでいくこと等を方針として位置付けております。

これらの方針を基に、次の「環境共生の方針」として、地域ごとの方針を定めております。

続きまして、44 ページをお開きください。

三浦半島都市圏域の将来都市像のイメージ図でございます。

ここまでの、新たに加えた三浦半島都市圏域の都市計画の方針となります。

続きまして、46 ページをご覧ください。

第2章は、「鎌倉都市計画区域の都市計画の方針」となります。

変更点については、主に文章の構成の変更や、時点修正による変更が中心です。特徴的な部分についてご説明いたします。

それでは、50 ページをご覧ください。

2の区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針では、(2) ①アの将来人口の推計として、平成37年の都市計画区域内人口をおおむね16万8千人とし、将来の産業規模や市街化区域面積を想定しています。

続きまして、52 ページから62 ページにかけてでございます。

3の主要な都市計画の決定の方針といたしまして、土地利用や都市施設、市街地開発事業、自然的環境の整備又は保全に関してそれぞれ方針を定めており、今後、本市の都市計画決定・変更を行う際にはこの方針に沿って決定していくことになります。

続きまして、64 ページをご覧ください。

その他の都市施設の整備・保全の方針として、既存の施設の長寿命化、耐震化対策及び老朽化施設の改築等による機能更新を図ることを示し、ごみ焼却施設に関しては、老朽化等の問題を抱えているため、施設整備を進めることを明記しています。

続きまして、66 ページをご覧ください。

市街地開発事業の決定の方針として、商業・業務地における都市施設の集約化の促進、コンパクトで高密度な市街地の形成を図ることを追加しています。

続きまして、75 ページをご覧ください。

現行の「整開保」では、「4の環境共生型等都市整備の方針」を定めていたが、今回は、より広域な、三浦半島都市圏域における基本方針の中で位置付けており、前段にまとめられたため、ページでは少し戻りますが、第一章の34 ページに環境共生の方向性、38 ページに環境共生の方針を定めています。

続きまして、76 ページをご覧ください。

4の都市防災に関する都市計画の決定の方針では、東日本大震災からの経験を踏まえ、①基本方針の2段落目に「災害のリスク及び被害を軽減する都市空間の創造」、「避難場所、緊急輸送路を確保する都市構造の創造」、「安全で快適な都市環境の創造」を図ることを、方針として定めています。

また、②都市防災のための施策の概要の中に新たに項目として加えた、エ「津波対策」では津波避難施設及び防災施設の整備の検討、津波防災意識の啓発を、オ「その他」では急傾斜地崩壊や土砂災害などの自然災害に対する都市

づくりを推進することを施策として位置付けております。

諮問第1号の説明は以上となります。

続きまして、諮問第2号「鎌倉都市計画都市再開発の方針の変更」について説明させていただきます。

新旧対照表によりご説明させていただきます。お手元の資料 諮問2、17ページをご覧ください。

基本方針では、2段落目にあるとおり「歴史的な環境に抱かれた「古都の地域」と、「都市の活力を養っていくことが期待される「都市の地域」」を有する特徴を重視しつつ、都市基盤の整備を図ることを基調に、都市機能の充実を図る必要がある、としております。

この基本方針を基に、鎌倉駅周辺、大船駅周辺、深沢地域国鉄跡地周辺の3つの拠点、及び既成市街地の古都地域について、地区整備・都市基盤施設の整備を進めて行くこととしています。

都市再開発の方針については、鎌倉駅周辺、大船駅周辺、深沢地域国鉄跡地周辺が、引き続き鎌倉市の拠点としての位置づけを持ち、整開保においても概ね10年以内に市街地整備を実施することを予定していることから、今回の見直しに際しては、大きな変更を行わず、文言の変更に留めています。諮問第2号の説明は以上でございます。

続きまして、諮問第3号 鎌倉都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更についてご説明させていただきます。

お手元の資料 諮問3、8ページをご覧ください。

住宅市街地の開発整備の方針については、本市の住宅マスタープランにおいてコミュニティ活動の推進を位置付けており、今回の見直しにおいては、その内容を反映させるものとして、1(2)③コミュニティの活性化に、行政、市民、事業者、NPO・ボランティア団体が、それぞれの立場を尊重しながら連携し、協働で課題解決に向けて取り組むことにより、コミュニティの活性化を図ることを追加で定めています。

諮問第3号の説明は以上でございます。

続きまして、諮問第4号「鎌倉都市計画区域区分の変更」について、概要をご説明いたします。先ほど説明しました通り、関連案件といたしまして、議案第1号用途地域の変更、議案第2号防火地域・準防火地域の変更につきましても、一括して説明いたします。

ここからは、スクリーンを用いて説明させていただきます。

市街化区域と市街化調整区域との区域区分については、本市の場合、既に市街地が成熟し、今後、市街地の大きな変動はないと予測されることや、将来人口推計においても減少傾向にあることから、大きな区域区分の変更は行っておりません。

この変更の理由書にも、佐助一丁目地区等については、市街化調整区域に編

入するほかは計画図上の不整合を修正するなど、必要な変更を行うものとしており、主に縁辺部の微調整について、区域区分の変更を行っています。

スクリーンでは、今回変更を実施する箇所を示しております。

具体的な「区域区分」の変更では、市街化区域への編入が 12 箇所、市街化調整区域への編入が 3 箇所、合計で 15 箇所の変更となり、鎌倉市全体の市街化調整区域の面積が 0.1ha 増えることとなります。

スクリーンのプロットを見ていただくとほぼ鎌倉地区の谷戸の入り組んだところに不整合が集中している状況がうかがえます。

続きまして、「用途地域の変更」では、無指定から第一種低層住居専用地域への編入が 11 箇所、無指定から第一種住居地域への編入が 1 箇所、また逆に、第一種低層住居専用地域から無指定となった 3 箇所の、合計 15 箇所の変更となります。いずれも区域区分の変更に伴うものです。

「防火地域・準防火地域の変更」では、新たに用途地域を第一種住居地域へ編入したところを、準防火地域へ編入するもので、1 箇所の変更となります。変更を行う 15 箇所のうち、時間の都合で、代表的な変更事例を 4 箇所、イメージ図を用いてご紹介いたします。

スクリーンでは、箇所番号 101、十二所地区を示しております。

変更の理由は、現在の法定図書では市街化調整区域となっている 882 番 2 というスクリーン上で斜線の網掛け部分の筆が、合筆されたことにより市街化区域をまたぐ筆が出現いたしまして、法定図書上の界表示を「地番界」としていたものから「現地杭界」へ変更したもので、位置や面積の変更はありません。

次に、箇所番号 111、扇ガ谷四丁目地区を示しております。

内容は、市街化調整区域から市街化区域への編入、用途地域は無指定から第一種低層住居専用地域、建ぺい率 40%/容積率 80%へと変更しております。

これらは、昭和 45 年の線引きの際に、区域区分の境界を建物敷地の境界で定めていたところ、今回 504 番 2 の筆にも当時の建物が位置していることが判明したことから、この筆を市街化区域に編入するものでございます。

次に、箇所番号 112、箇所番号 203 で、いずれも佐助一丁目地区で、隣同士の位置となっております。

箇所番号 112 は、境を地番界としており、これを現地に再現した場合、青色の線の、平坦地に位置することになります。

しかし、平坦地の既存建築物は、昭和 45 年の当初線引き以前から存在していることなどを踏まえ、山裾の緑色の線の位置を、現地杭界として変更しております。

これにより、箇所番号 112 は、市街化区域に編入することとなり、用途地域を無指定から第一種低層住居専用地域に指定し、建ぺい率 40%/容積率 80%

に変更しております。

また、隣接地である箇所番号 203 は、逆の状況となっております。

箇所番号 112 と同様に境を地番界としており、これを現地に再現した場合、黄色の線となり、土地利用がされていない、傾斜地山林が市街化区域ということになります。しかし、これまでの区域区分線の位置は、法下の位置を示しており、周辺の土地利用の状況を踏まえ、区域区分の位置を紫色の線に、現地杭界として変更しております。

これにより、市街化区域から市街化調整区域へ編入し、用途地域を第一種低層住居専用地域から無指定へと変更しています。

以上が代表的な事例の説明となります。

今回変更する 15 ヶ所は、これらの代表的な事例と同様に不整合の修正が主なものとなっております。

説明が長時間にわたりまして申し訳ありません、以上で説明を終わります。それでは、ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

大 方 会 長

ということで、元々 1968 年の今の新法と言っておりますが、50 年も経って、新しくありませんけれども、その法律で線引き制度が導入されたときに、線引きの理論的根拠と言いますか、どこまで市街化区域にするかという理由付けのために整備、開発及び保全の方針を県が決めることになっていたわけです。その後 1992 年に市町村が都市計画のマスタープランをつくるということになり、ならば県も必要だということで、2003 年でしたか、整備、開発及び保全の方針を県のマスタープランにするということになっているわけでございます。ということで、一番の目的は線引き見直しにあるわけですが、そのために今日は県の整備、開発及び保全の方針、さらにその一部としての再開発の方針や、住宅市街地開発の方針というのがセットとして、これは意見照会として市におりてきています。

このうち特に鎌倉市に深く関わる部分ですとか、線引きの見直しの部分については、むしろ市の方から提案を県の方に上げて、県の方が少し修正されて、それをそのままのみこんでいると理解しておりますので、あまり我々がここで議論することの必要性はないかもしれませんが、今回新しく県としても、やはり何かマスタープランらしいことということで、この三浦半島方面の手続方針を書いているようでございますので、場合によってはそのあたりご意見あれば、これを機会に県にも意見を差し上げるということは可能かなと思います。

ということで、さっさとこの線引きの部分と用途地域の議決をしても宜しいですが、せつかくの機会でございますので、整備、開発及び保全の方針について、ご質問なり、ご意見があれば、伺いたいと思います。

これはあくまでも県の方でお決めになって、我々に意見照会おりてきておりますので、市の事務局が回答申し上げるような立場ではございませんので、

どうぞ意見なりご要望なり自由にご発言いただいて結構です。

県の方でも、整備、開発及び保全の方針、あるいは線引き見直しするにあたって、いろいろと審議会だけではなく、公聴会等もやっているわけですから、充分鎌倉市民の意見も反映されていると。

一つだけ、整開保の一部の再開発の方針に意見書が出ていると、先程伺いましたが、どの様なご意見でしょうか。

館下都市計画課長

意見書が一通出ておりまして、再開発の方針に対する意見でございまして、大船駅の東口地区における高度利用地区の指定についての意見でございまして、大船駅の東口の基準容積率が 600%になっていることについてございまして、隣接する東側の商業地よりも既に 200%高くなっていると、地区内の建物が、東側の商業地域の建物と比べて、極めて高層となってしまうかねないということで、この方の意見は、高度利用地区に指定されても良いのは都心、政令指定都市等で地価が高く歩道用地、公園用地の取得が困難である場合、道路上の賑わいよりも個々の建物の美観を優先させたい場合、定住人口の減少を食い止めたい場合等に限られるべきであり、大船駅東口地区の実情に合った方針となっていないといった様な意見でございまして。

大 方 会 長

ご提出いただいたからには、多少市としても考えを示さないといけないと思いますが、事務局としてはいかがですか。

館下都市計画課長

最終的には神奈川県が見解を正式に出すわけですが、前段として市の考え方を県の方には伝えております。内容的には、公共施設と建築物を一体とした整備をした土地が、合理的かつ高度利用される健全な市街地の形成を図るため、大船駅東口は 47 年 3 月に容積率の最大値を 600%とすることについて都市計画決定をしていること。それから高度利用地区は用途地域内の土地の高度利用と都市機能の更新を図るべき地域において指定するものであり、都心、政令指定都市等で地価が高いといった場合等に限定されるものではないこと。それから第 7 回の今回の線引き見直しにおきましても、整開保では大船駅について都市機能を集約することとしており、都市再開発の方針では大船駅周辺について市街地再開発事業等により、土地の高度利用や都市基盤施設設備の充実を図るという基本方針を掲げており、更に大船駅東口地区を特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区に定め、商業住宅地の機能の複合的高度利用を図る、としていること等、市の見解を伝えております。

大 方 会 長

これまでも充分、議論をし、かつ再開発事業の名にかけて、今ちょっと足踏みしているようでございますが、今になって特段これをどのようにするという理由もないということですね。

皆さん、特段ございませんか。

では、整備、開発及び保全の方針については、特段ご質問もご意見も無いようでございますので、これはこのまま異議なしということで県にあげると。

それは保留といたしまして、線引き見直しと関連した用途地域指定、準防火指定について、ご意見、ご質問ございますでしょうか。

鎌倉市は他と違いまして山裾のところで線を引くということになっておりまして、いろいろ細かな、特に土地の登記簿上の地番が合わない等いろいろなことがございまして、毎回このような微調整をしております。

それでは特段採決はいたしません、異議なしということでお認めいただいたということで、この議案は可決となります。

それでは、これで諮問第1号から4号までと議案の1号2号について全て異議なしということで可決となります。

それでは傍聴者の入れ替えがございますので、暫時休憩いたします。

(傍聴者入替)

それでは続きまして、諮問第5号「第二種住居地域における高さが20mを超える建築物の建築行為」の説明をお願いします。

館下都市計画課長

引き続き座ったまま説明させていただきます。

諮問第5号の説明に先立ちまして、高さの諮問の経緯を説明させていただきます。当審議会における建物高さの諮問については、数十年にわたる鎌倉市都市計画審議会の歴史の中において、鎌倉市の景観等の保全を図っていく必要があるため、昭和46年の諮問基準制定当初から鎌倉市における建物の高さのあり方について議論をいただき、あくまでも行政指導ではございますが、開発事業に対応してきた経緯があります。そのような中で平成20年には、旧鎌倉地域や北鎌倉駅周辺、風致地区に隣接する第一種中高層住居専用地域に、景観地区及び高度地区の都市計画決定をいたしまして、建築物の最高高さを15mに制限した経緯がございます。

また、景観地区及び高度地区以外の区域については、諮問基準に基づき、15mまたは20mを超える高さの建築物について、引き続き当審議会へ諮問させていただいており、本件につきましては、諮問基準である「第二種住居地域における高さ20mを超える建築物の建築行為」に該当することから、本日、諮問するものです。景観やまち並みへの整合性といった視点で建築物の高さ等について、ご意見を賜りたいと考えております。

それでは、スクリーンをご覧ください。

まず当該地の行為計画者でございますが、東京都港区西新橋二丁目8番6号大和地所レジデンス株式会社 代表取締役 下村俊二 及び、東京都中央区銀座六丁目2番1号 三信住建株式会社 代表取締役 信田博幸 です。

行為の場所は、鎌倉市小袋谷二丁目460番1、となります。

JR大船駅の南側1.2kmに位置しており、かつて市の施設であった旧レイウェル鎌倉、その前は、勤労福祉会館と言っておりましたが、その跡地となります。

計画地の用途地域は、第二種住居地域、建ぺい率60%、容積率200%となっ

ており、準防火地域の指定がございます。

北側道路は、幹線道路である都市計画道路3・5・10号大船停車場小袋谷線で、県道大船停車場線として供用されている道路です。

また、計画地は、鎌倉市都市マスタープランの地域別方針では、大船市街地域における、「一般住宅地」に位置づけられております。

続きまして、現在の土地利用の現況について説明します。

中心にある白い建物が、計画地に建っていたレイウエル鎌倉でございます。なお、この建物についても、かつて昭和28年に当審議会でも高さの諮問をさせていただいております。

計画地の周辺は、戸建て住宅や共同住宅等の住居系の土地利用が多くありますが、沿道土地利用の中には商業・業務系の土地利用もございます。

赤のマルが示しているところは、周辺の住居系用途地域に立地している、高さ17m以上の建築物のプロットとなります。

中層の共同住宅が点在しております。

なお、計画地の南側に隣接して、高さ17.51m、6階建ての共同住宅が建っておりますが、この建築物についても平成19年度に本審議会に諮問をさせていただいた案件でございます。

続きまして、本件の建築計画について、概要を説明します。

敷地面積1,973.23㎡に対して、建ぺい率は47.07%、容積率は199.99%で、最高高さ、24.48m、8階建て、ファミリータイプの共同住宅47戸となります。住戸の平均専有面積は82.02㎡でございます。

敷地内の緑化面積は421.64㎡、緑化率は約21%となっており、手続基準条例による基準20%を上回る緑化面積となっております。なお、この緑化については各課協議の資料の提出されたその後、21%から24%に変更されております。

緑化した空地は、外周に配置し、建築物の壁面を従前の建物よりも最大で2m後退させる計画とし、

また、当初立体駐車場を予定していたものを、平置きに変更するなどして、圧迫感の軽減を図っております。

また、図の左上に位置します、当該地の付近に既存のバス停があるため、敷地の一部を空地として確保し、バス利用者のために開放することとしおります。

続きまして、立面図を用いて説明いたします。

東側立面図です。

右側が県道大船停車場線となっており、この道路に面しては5階建て、高さ15mとなっております。日陰の規制も考慮に入れながらの計画ではありますが、南側の8階建て、高さ24.48mよりも低く、道路から見たときの圧迫感が軽減されております。

また、建築物の外壁は、「鎌倉市景観計画」に基づき、周辺の緑やまち並みとの調和を図るため、基調色の色相や彩度などについて検討し、グレーや茶色など、落ち着いた色づかいとしています。

北側立面図でございます。

県道大船停車場線に面しており、当該建築物のエントランスがある面です。こちらでは、ファサードのデザインは単調にならないよう、縦方向に茶系のルーバーを入れ、壁面タイルの色を変化させております。

西側立面図です。

向かって左側が県道大船停車場線となっております。

南側立面図です。

通風等を考慮し、建築物を2棟に分け、各建物の間を開放廊下で接続する構造としております。

次に旧建築物であるレイウエル鎌倉との比較になります。

計画建築物の1階平面図となります。

旧建築物の平面図を重ね合わせたものでございます。グレーの部分が旧建築物です。

旧建築物は、北側の県道からの後退距離が長いものの、南側隣接地には近接している配置となっております。

A-A'部分の断面図となります。

画面右手が北側の県道大船停車場線側となります。

次は旧建築物との比較になります。

旧建築物の建築基準法上の高さは20m、階段室の部分を含めた最高高さが約22mとなります。

旧建築物と比較すると、県道側の壁面が3m程度道路側に出る計画となっておりますが、建物のボリューム感に、大きな差がないかと思います。

次に、B-B'の断面図です。

こちらが断面図となっております。

旧建築物との比較になります。

この面では、計画建築物は、駐車場の設置により県道側の壁面が下がっています。また、反対側の壁面についても、壁面が下がっております。

次にC-C'の断面図を示します。画面右手が脇の東側の道路になります。計画建築物の断面図です。

旧建築物の断面と重ね合わせたところです。

全体的なボリューム感にそれほど大きな差はないと思います。

大 方 会 長

それは違うんじゃないの。高さが相当違うでしょう。

あまり主観的な判断を入れずに、客観的な説明にしてください。

館下都市計画課長

はい。中央部で棟が分かれているため、通風や開放感の確保が期待できます。

大 方 会 長

そういうことではなくて、ボリューム感であるならば、従来の建築物の容積

館下都市計画課長
大 方 会 長
館下都市計画課長

率が何%であるとか、高さがどうであったとか、客観的な数字で言っていたかないと、我々も分からないので、どうせ質問が出ますから。ですからボリューム感に差が無いとするのであれば、従来の建築物の容積率が何%、あるいはその辺の数字を教えてくださいたいのですが。

一通り説明したあとお答えしたいと思います。

とにかく、あまり主観的な表現は避けてください。

はい。次に、D-D' の断面図です。

こちらが断面図となっております。

旧建築物との比較になります。

この面では、駐車場の設置により、壁面が旧建築物よりも下がっています。続きまして、周辺のまち並みとの整合との検証となります。

地図上には、鎌倉市景観計画で設定している、眺望点の位置を示しております。

23 番、「高野」の眺望点からの見え方になります。

鎌倉市景観計画の中では、この眺望点からの眺望について、「観音山をはじめとする玉縄地域の山並み及び大船観音への眺望」、「市街地が豊かな山の緑に囲まれた都市の構造を認識できる」よう配慮することとしており、眺望点からの整合が図られていると考えています。

また、周辺は、中層の建築物が点在しており、周辺の土地利用状況と比較して、突出していないと考えています。

なお、計画建物の左側に山の稜線を超えている建物が見えますが、高さ 20m を超えており、平成 5 年に当審議会で諮問させていただいた案件でございます。

県道からの見え方についての、シミュレーションとなります。

北西側、大船駅側からの見え方となります。

建築物の線を、赤線で示しています。

旧建築物とのボリューム比較になります。

反対の敷地南東側、小坂小学校側の県道からの見え方になります。

建築物の線を、赤線で示しています。

旧建築物とのボリューム比較になります。左側が旧建築物、右が計画建築物ですが、多少、右側にはみ出しています。

次に、敷地前面から見たまち並みでございます。まず、旧建築物です。

計画建築物のイメージ図となります。

以上のことから、

建築物の配置や高さの形態、外壁素材の選定等による景観への配慮などにより、圧迫感の軽減が図られていること、周辺のまち並みから違和感がないこと、旧建築物であるレイウエル鎌倉と比較して、ボリューム感に大きな変化はないことなどから、特に周辺環境や景観を阻害してはいないものと判断し

ております。

続きまして、これまでの手続の経過をご説明いたします。

鎌倉市まちづくり条例の中規模開発事業に該当するため、平成 28 年 1 月 12 日に同条例に基づく中規模開発事業土地利用方針届出書が提出されました。この中で、建物の高さについては、当初 12 階建て、36.92m の建築計画となっており、現計画より 4 階、12.44m 高い計画でございました。

事業者からは、事業地の周辺住民のことを考えた結果であり、壁面を後退して高さを高くすることで圧迫感が軽減され、また、日照の影響を受ける時間が少なくなることから、住民理解を得やすい計画であると主張し、当初から建築物の高さは下げることはできないとしていました。

これに対して、まちづくり条例の手続に入る前から、事前に協議・調整を行っており、事業者に対して鎌倉市民がまち並み形成や建築物高さへ関心が高いこと、またこれまでの行政指導の経緯などを粘り強く説明し、協議を継続してきたところでございます。

その結果、最終的には、現計画である 8 階建て、24.48m の建築物に変更しております。

まちづくり条例に基づく手続の後に、次の段階である「鎌倉市開発事業における手続及び基準等に関する条例」の手続に入り、この中で住民からは、特に説明会の要望はありませんでしたが、事業者側は自主的に任意で説明会を行っています。

現在の手続の状況ですが、庁内関係課との開発事業協議は、おおむね終了している状況でございます。

今後の予定でございますが、本審議会の答申をいただいた後に、開発事業に関する協定書を締結するとともに、適合確認通知書を交付することとなります。

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 まず先程伺った、元の建物とのボリューム感の違いというところで、もし従前の建物の主要容積率とか床とか数字が今あれば教えていただきたい。

館下都市計画課長 すみません、その前に説明の訂正をさせていただきます。大和地所レジデンス株式会社の住所が西新宿と申し上げましたが、西新橋でございました。失礼いたしました。

大 方 会 長 それからもう一つ、説明の途中で周囲の 17m 以上の建物というのがありましたが、今回の話は 20m を超えるか超えないかのポイントでございまして、周囲に 20m を超える建物の分布はいかがでしょうか。

ざっと地図を見ても特に無いように見えますが、従前の建物はどうやら 20m を超えていたと伺っておりますが、それ以外には特に周囲にまだ 20m を超える建物は無いという理解で宜しいですね。

17m 以上、17m を超えるのはまったく問題ない。問題は 20m を超えるか超

えないかだけで。

館下都市計画課長

すこし数字が見難くなっておりますが、赤いプロットがある中で 20mを越えている建物でございますが、3箇所ございます。

大 方 会 長

それはどのようなものでしたか。恐らくここを通っていったと思いますが。かれこれ 7, 8 年やっている中で今まで 4 件か 5 件、この種の案件が出てきて、直近では大船駅前の葬祭場でございました。建物本体は 20m以下で立体駐車場があるタワーのところだけ 30mを超えたいとお話で、これをお認めた経緯があります。

それからあとは三菱の工場の中で、なにか人工衛星関係のものを組み立てたいということで、20m以下では中々収まらないということで、大きな工場敷地の中の話でしたので、それもお認めしました。

それからどこか大船のその辺ですか、周囲が既に 20mを超えているものが並んでいるということで、これは確かマンションだったと思いますが、わずかな超過があるということで、それもお認めたかと思います。

あとは、崖か何かを背負っていて、必ずしも 20m以下にしても意味がない、というようなことをお認めたということはございましたが、今回のように特段 20m以下にすることが難しいという理由がはっきりせず、かつ周囲にも特に 20m以上のものが無いという状況で、これを都市計画審議会としてすんなりお認めするのは、いかななものかなというのが、私の正直な見解でございます。

というのも、この制度かなり古くございまして、先ほどもお話がありました。が、昭和 48 年ごろからやっているものでございますが、単なる行政指導でございますが、これを通じて旧鎌倉地域では 15m、その外側でも原則 20mの高さを守っていただきたいということで指導申し上げ、大半指導に従っていただいて、今の鎌倉の街並みが出来ているわけでございます。そして、絶対高さ制限の高度地区を導入した後も、この辺りの地域については、駅前であつたり、商業地域であつたり住居があつたりすると、あるいは既に 20m以上のまち並みができているところもあるということで、一律に 20m以下にする必要はないだろうということではございますが、やはりこれまでずっと 20m以下にお願いをしてきて、大半はこれに従っていただいているわけでございます。ですからこれについては、どうしても 20mを超えざるを得ない特別な理由がある、及び 20mを超える建物を建てても居住環境上、あるいは景観上何も支障がないと、その 2 点が揃って初めて我々これを認めるべきだと思います。

これは安易に認めますと、今後現場の担当の方が自信をもって、立場をもって指導することが難しくなる。

そういうことで今後この手の容積率が目一杯使えないからどうしても高さを高くしたいというお話に対してお願い出来なくなってしまうと思います。

ですから、これは法的根拠がございませんから、行政指導、お願いということでございますけれども、それに対して、それであればこそ、なおの事、これは都市計画審議会としてはお認めし難いというのが、私の意見でございます。

先走っているいろいろ申し上げましたが、何かご質問、ご意見等ございましたら、ご発言ください。

永 野 委 員 2 点程お聞きしたいことがあるのですが、1 点目は、皆さん熟知しているものであまり良い質問ではないかもしれませんが、レイウエル鎌倉というのは、鎌倉市がこの場所、借地して建てていたものなののでしょうか。最初から市有地として買収した上で勤労福祉会館を当初建てたのか、それが 1 点。

2 点目は、この資料集の中に載っている 12 ページ、13 ページ、現況写真、イメージ写真というのがカラーで 4 枚載っていますけれども、これはいつの現況写真なののでしょうか。それから写真を撮ったアングルは地上高何mの目線から現況写真を撮ったりイメージ図を作成したりしているのか。上下の写真は同じものを使って、それにのせているだけのようですけども、まず目線の高さ、小津安二郎みたいにローアングルでは困るわけです。あと時間が書いていない。現況写真の現況とはいつなのか。それから、現況写真を見ると、特に 12 ページの現況図を見ると、どうもこれは、半分くらい解体終わっていますけれども、レイウエル鎌倉に解体のためのカバーをかけた、当然従前の建物より大きく写っているのですけれども、カバーをかけた状態の写真ではないかと私は思います。

毎日ここを通ってまして、どうもレイウエル鎌倉はこのようには見えていなかったはずなので、私は現況写真の写した時間はいつなのか、とお聞きしたいと思います。その 2 点です。

館下都市計画課長 レイウエル鎌倉の土地でございますが、借地ではございません。所有地であったものを払い下げたものでございます。それから写真ですが、同じ写真を使って合成をしております、確かにちょうど写真を撮りに行った時に、もう解体工事が始まっておりまして、その防護のためのカバーが建物の周りにはっている状況の写真でございます。

大 方 会 長 この現況写真の方は、現実が写っていると思いますが、これはいつごろ撮った写真ですか。

これはたぶん事業者の方がお作りになっているでしょうから、事務局に伺ってもわからないかもしれませんが。何か情報があれば。そんなに昔でもないでしょうが。

時期が重要ではない問題かもしれませんが、ぱっと分からなければよろしいかと。

館下都市計画課長 高さにつきましては、人の目線の高さになります。

大 方 会 長 それでは、1.5mとか 1.45mとかになりますね。撮った時期はちょっと分か

らないということですね。

ここ 1、2 年の内であるということだと思いますけれども。それで宜しいでしょうか。

永 野 委 員 なぜそのような質問をしたかという、ただ今の事務局からの説明の中で、高野台から見た景観だとか景域だとか、鎌倉市においてはそこを大事にしているということですから、山並みも同じでして、観音山がどう見えるかとか、あるいは山の斜面の住宅開発でもこのような議論というのは過去にもたくさんあったわけです。そういう意味からいうと、目線、見たときの従来の姿というのは、やはり非常に景観的に重要なので。

今回の建物、地域の人が違いを感じとるのかということなので、やはりそれは赤い線で写真に輪郭を示すときに、解体工事の壁が出来てからの写真ではオーバーすぎるのかなと、実態を示していないのではないかな、という気がしましたので、質問しました。

大 方 会 長 従前との比較というのはまた別の観点でもあるわけですし、というのも先程皆さんご覧いただいた、鎌倉市都市計画審議会諮問等基準というところに、従前既に高い建物である場合の取扱が定められておりまして、従前と同じ高さ、及び容積率が 1.2 倍までということであれば、諮問を要しないということになっております。逆に言えば、従来の建物と同じ高さまでで容積率が 1.2 倍までならば、あえてここにかけてそのまま建ててかまわないと、そういう趣旨だと思います。

これは細かい景観条例というよりは、絶対高さとして、鎌倉では 20m で高さを揃えたいと、旧鎌倉であれば 15m 以下に抑えたいというのが基本的な趣旨でございますので、もちろん道路面から見てどういうまち並みになるかということも重要ではございますが、問題はそれだけではなくて、隣の建物、裏の建物からどう見えるかということも充分あるわけでございます。

この建物、南側にマンション同じようなのが建ってございますね、あれが 18m ですか。これもいろいろ事務局からお願いして 18m に抑えていただいた結果であろうと付度いたしますが。

そちらはそうようにお願いしておきながら、こちらについては 24m で構わないというのは、いかにも不公平であると思うのですが、その点事務局としてはいかがですか。

館下都市計画課長 まず先ほど、20m を超える建物がどのくらいあるかというご質問でございますが、大船玉縄付近ですと 27 棟ございます。

大 方 会 長 全市でなくてももちろん構わないです。このあたりで、です。特に住居系の用途地域の中で。商業系であれば高くてもやむをえない。

館下都市計画課長 第一種住居地域で、高いところで 31m の諮問を平成 12 年にさせていただいております、容積率も 199.9% という案件もございます。

大 方 会 長 それはどこでしたか。近くですか。

館下都市計画課長 30.74 という数字が当該地の上にございます。今赤丸をしたところになります。そちらになります。

大 方 会 長 ほとんど横浜市に近いところですね。そこは用途地域上何でしたか。

館下都市計画課長 第一種住居地域です。

大 方 会 長 だいぶ場所が離れていますね。

ですから先程、近くには 17m 越える建物はたくさんあるとおっしゃいましたが、20m 超えるものは近くには、至近のところにはございませんね。

館下都市計画課長 周辺にはございません。

大 方 会 長 すぐ南に建っているのも、6 階建てのマンションも 18m くらいですね。

館下都市計画課長 隣りは 17.51m でございますが、用途地域が第一種中高層住居専用地域ですので、諮問の基準が 15m でございます。すぐ隣りではありますが、第二種住居地域ということで、諮問の基準が 20m ということで 5m の差がありまして、隣りも 15m の諮問基準に対して 17.51m ということで。

大 方 会 長 それはいつごろ都市計画審議会にかかっていますか。

館下都市計画課長 平成 19 年になります。

今は高度地区がかかっておりまして、15m の規制でございますが、その前でございます。

大 方 会 長 その時 15m を超えることをお認めした理由はどういうことでしたか。

館下都市計画課長 記録では異議なしということになっております。

大 方 会 長 そのご説明があったから異議なしとなったわけであり、必ず基準が 15m と 20m とあるわけですから、それをこの建物が超えざるを得ないというご説明があったと思うのですけれども、それをご説明いただきたい。

後 藤 担 当 係 長 都市計画課担当係長後藤と申します。平成 19 年当時、隣接している第一種中高層住居専用地域における共同住宅の諮問の経緯ですけれども、その際にも事業者との交渉の結果、高さ 20.32m から 17.51m へと高さを下げて欲しいということを行政側からお願いをしまして、17.51m に下げているという経緯があったこと。それから圧迫感の軽減が図られるようなデザインや意匠の誘導を今後行っていきたいと、いうことを説明申し上げまして、異議なしとの答申を得ております。

大 方 会 長 何かもう少し説明があったのではないかと思います、古いことですので不問にいたしましょう。

事業者さんとしては出来るだけ高く、かつ容積率は目一杯消化するようなものをご提案するのは当然でありまして、それに対して市としては、鎌倉はずっとこういうことでやっているのです、20m という基準ないし 15m の基準を守ってくれということをお願いしていくわけでございます。

その時にももちろん容積率を使いたいということは、本来高さを下げなければいけない理由にはあたりませんので。

先程申しましたように、商業地域でどうしても立体駐車場を入れたいとか、

あるいは工場であるとか、あるいは既に周りも基準より高い建物が建っているとか、何か理由があって初めて我々お認めしてきたというふうに記憶しておりますし、もしそうでなければ、それはそれで由々しき問題でございますので、やはりきちんとした理由があった上で、認めるというようにしたいと思うのですが、ですからこの件についても容積率が消化できない、それ以外に何かどうしても 20mを超えなければいけないという理由が何かあるのでしょうか。

館下都市計画課長

先ほどの、お答えが遅くなりましたが、レイウエル鎌倉旧建築物の建ぺい率、容積率でございますが、建ぺい率が 44%になります。今回 47.07%です。レイウエルの容積率は 199.2%、今回は 199.99%でございます。

大 方 会 長

どちらも容積、ほぼいっぱいですね。

ですから、延べ床面積的にはいいと、問題は高さが 24mだということです。ほかにご質問、いかがでしょうか。

保 坂 委 員

こちらの案件が、元鎌倉市のもっていたレイウエル鎌倉ということで、鎌倉市の公共施設再編計画の先行型モデルとなった 3 つのプロジェクトの内の 1 つということで、民間売却ということで進めていって、その土地に設置されていた水道管であったり、ちょっと覚えていませんけれども、そういった問題もあって、これは民間会社で進めるということが決まってからしばらく時間がたって、どうなることかということで、気をもんでいたのですけれども、今回民間売却ということで、手を挙げた業者があつてここまで進んできたということではあるのですけれども、1 つの鎌倉市の大きな公共施設再編計画の中では先行したモデル事業になります。民間に売却して、こういう形で活用されて良かったというモデル的な位置付けであるというふうに思うわけですが、そのあたりどのように考えているのか確認したいと思います。あと容積率は、それほどレイウエルとは変わらないけれども、建物高さはこのように高くなって、ボリューム感としては、そんなに変わらないという説明ではありますけれども、今いろいろなイメージ図等見たところによると、やはりこれまでとはかなり違うように見えます。

南側のマンションの高さとそれほど変わらないと、説明も最初受けていたもので、大きく変わるものではないと思ったのですけれども、いまずつとご説明を聞いてきた中では、かなり景観的には変わってしまうというところがあります。このあたり、公共施設再編計画の中でのモデル事業としての位置付けということから、何か考えがありましたら伺いたいと思います。

大 方 会 長

これは単に、土地は入札で売却されたのですよね。市としてはそこまでですよ。後に何が建とうと関知しないと、あとは一般の業者の中でやるのではないですか。

館下都市計画課長

会長のご意見の通り、入札で落札して払い下げているような状況でございます。手続き的には市の条例、まちづくり条例、手続基準条例に沿ってこれま

で進めてきた状況でございます。それから南側の、隣のマンションとの見え方ですが、参考までに上空から撮った写真がございますので、ご覧いただければと思います。

左側に見えているのが、平成 19 年に諮問させていただいた 17.51m のマンションでございます。見ていただければちょうど用途が分かれておりまして、左側は第一種中高層住居専用地域ということで 15m の諮問基準のところでございます。次、方向を変えております。今度は右側に南側のマンションがでございます。次も右側が南でございます。もう 1 枚は左側に南側のマンションが見えているところでございます。もう 1 枚、奥側に見えている建物。このような見え方でございます。

大 方 会 長 他にいかがでしょうか。

あえて助け舟を出せば、これ図面を良く見ると、敷地に送電線がかかっているのでしょうか。そこの部分は高いものが建てられない、あるいは共同住宅は建てられないこともあって、すこし敷地の利用が不整形にならざるを得ないということから、ここは高さを少し高くしたい、そうしないと容積率が消化できない、というようなことであろうな、と理解できますが、たぶんそういうこと全部承知の上で、なおかつ鎌倉のこの地域では 20m 高さ制限をお願いしていることは充分承知の上で、入札されてプロジェクトを進めておられると思いますので、いろいろ配慮されたということではありますが、結果的に容積率はなんら削ってないのでございますから、ほとんど事業者さんとしては、痛みは感じていないという状態だと思います。だからもうちょっとそこで頑張っていただかないといけませんね。市民の付託を受けて 20m 以下にするということで、指導をお願いしているわけですから。

安易にこれで万歳してお認めするのはどうかと思います。

ということであまり長々と議論しても、原則論にかかる部分の話でございますので、これは会長からの提案でございますが、この件については、特段高さを 20m 以上としなければならない必要性が認められないこと、及び周囲には 20m を超える建物が存在しないことから、このまま承認することは難しい。したがって、粘り強く指導を更に継続していただきたいと。それを都市計画審議会の要望としたいと思うのですが、いかがでしょうか。

(異議なしの声)

大 方 会 長 あくまで指導でございますので、結果的に事業者さんに従っていただけないということも充分あり得るとの前提でございますけれども、都市計画審議会としては、そのような方針にしたいと思います。お認めいただいたということで、ではこの件決着いたしました。

残りのなにか事務的な案件がございましたら。

館下都市計画課長 諮問をお願いしておりますので、答申等出すということになるのでございますが、取扱について会長一任で、事務局と調整して作成する、もしくは副会

長と相談して。

大 方 会 長

細かい文面は相談して作りますが、趣旨としては今申しましたように、なお20m以下とするよう指導を継続するという要望になるということでございます。

館下都市計画課長

はい、ありがとうございます。

大 方 会 長

それではあとは「その他」ということですね。

では、傍聴者の方、退席をお願いします。

(傍聴者退室)

館下都市計画課長

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、「風致保全方針」の策定について、都市調整課長からご報告をさせていただきます。

永野都市調整課長

都市調整課長の永野です。着席して、説明させていただきます。

風致保全方針の策定について、ご報告とお願いをさせていただきたいと思えます。

都市調整課では、現在、鎌倉市風致地区条例第3条の規定に基づきまして、現時点では皆様にご覧いただくような資料はまだ出来ていない状態ではございますが、風致保全方針の取りまとめ作業を行っているところでございます。風致保全方針とは、国土交通省の都市計画運用指針を受けまして、鎌倉市風致地区条例で、本市の風致を維持するための方針として、風致の維持に関する基本的な事項、その他風致の維持のための施策に関する基本的な事項を定めるものとする。としております。

風致地区の条例は、以前は神奈川県条例を使っておりましたが、地方分権一括法の関連をもちまして、平成25年に鎌倉市風致地区条例を制定しまして、平成26年から施行しています。元来、風致地区内の行為の基準等を定める前に、保全方針を定めその方針を達成するための基準等を条例に規定すべきものであるかもしれませんが、市条例制定の際には、一部市で独自に整理した箇所はあるものの、基本的には、それまでの県条例を踏襲した制度として制定しており、基準等についても大きな変更をしなかったこと、またその、県条例におきまして風致保全方針を定めていなかったことから、市条例制定時に保全方針が定められていないまま、施行後に定めることとしたものであります。

今回、保全方針を取りまとめるにあたりましては、既に市条例が施行されており、また、基準も県条例の時代から変更がありませんので、条例の中で種別ごとに求められている「風致」を整理することに止まると考えております。原案がまとまったあかつきには、本審議会におきまして、ご意見を頂戴したいと考えております。よろしくお願いいたします。

以上です。

- 大 方 会 長 何かご意見、ご質問等ございますでしょうか。
 いつごろ出来ますか。
- 永野都市調整課長 次回の本審議会が11月とお伺いしているのですが、まだ確定していない内容で申し訳ございません。できれば次回のときにご意見を頂戴できればというふうに考えております。
- 大 方 会 長 わかりました。では概ね形は見えているということですね。ありがとうございます。では次回を楽しみにしています。
- 館下都市計画課長 次に、「鎌倉市都市計画審議会会議の公開等に関する取扱要領」の改正について、ご報告させていただきます。
- 「鎌倉市審議会等に関する指針」が改正されたことに伴いまして、当審議会も指針に沿った内容にするため、改正するものです。主な内容は、お手元の「鎌倉市都市計画審議会会議の公開等に関する取扱要領」の7ページ、「新旧対照表」をご覧ください。1会議の公開について、現行は、「審議会の議決により、公開しないことができる」とされていますが、改正後は「非公開情報を審議する場合」や「審議が著しく阻害される恐れがある場合」などを除き、公開することといたします。次に10ページの6会議資料の取扱をご覧ください。現行は「傍聴者に貸与し、会議終了後回収」することとしておりますが、改正後は「非公開情報を除き、原則閲覧に供することとし、傍聴者からの求めがあった場合、公開手続を経ずに会議資料を提供」することを基本といたします。改正後の取扱要領については、本日の審議会でご了承いただいた後、次回の審議会から適用させていただきたいと思います。
- 最後に次回の都市計画審議会の開催でございますが、11月頃を予定しております。議題につきましては、生産緑地地区の変更、景観計画の改定を予定しております。
- 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
- よろしく願いいたします。以上でございます。
- 大 方 会 長 ということで、傍聴の仕方が少し変わるということで、宜しゅうございますね。
- それでは、本日議事全て終了いたしました。
- また次回よろしく願いいたします。