

平成 28 年度

第 2 回

鎌倉市都市計画審議会 会議録

日 時 平成 28 年 11 月 24 日（木）10:00～11:00

場 所 鎌倉市役所 第 4 分庁舎 2 階 822 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 28 年度 第 2 回鎌倉市都市計画審議会 [会議次第]

平成 28 年 11 月 24 日 (木) 午前 10 時から
鎌倉市役所 第 4 分庁舎 2 階 822 会議室

○ 開 会

1 市長あいさつ

2 議案

議案第 3 号 鎌倉都市計画生産緑地地区の変更

3 諮問

諮問第 6 号 鎌倉市風致保全方針の策定

4 報告

(1) 報告第 1 号 鎌倉市景観計画の改定

(2) 報告第 2 号 第二種住居地域における高さが 20 メートルを超える建築物の建築

5 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 大船工業倶楽部	安 齊 清 一 柳 澤 秀 夫
	慶應義塾大学教授 東京大学教授 早稲田大学教授 建築士 弁護士	大 江 守 之 大 方 潤 一 郎 佐 々 木 葉 田 隴 裕 美 藤 村 耕 造
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
	日本大学名誉教授	永 野 征 男
	藤沢土木事務所長	鈴 木 仁
	鎌倉警察署長	山 口 光 男
鎌倉市長	松 尾 崇	
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
	〃 〃 都市景観担当係長	牧 野 直 樹
	〃 〃 都市景観担当	海 老 澤 一 樹
	都市調整部都市調整課長	永 野 英 樹
	〃 〃 課長補佐	大 川 洋 一
	〃 〃 風致担当	祖 父 江 和 彦
	都市整備部次長(兼)道路課担当課長	前 田 信 義
	市民活動部産業振興課長(兼)農業委員会事務局長	林 浩 一
(事務局)		
	まちづくり景観部長	大 場 将 光
	〃 次長	伊 藤 博
	〃 都市計画課長	舘 下 優 三
	〃 課長補佐	小 川 充 則
	〃 都市計画担当係長	後 藤 由 歌
	〃 都市計画担当	田 中 新 一
	〃 都市計画担当	橋 本 祐 希

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 28 年度第 2 回鎌倉市都市計画審議会を開催いたします。大変な天気の中、ご出席いただきまして、ありがとうございます。議長を務めさせていただき、会長の大方でございます。審議に入る前に、事務局から報告をお願いします。
- 館下都市計画課長 皆さんおはようございます。本日はお足元が悪いなか、ご出席いただき誠にありがとうございます。事務局を努めさせていただきます都市計画課長の館下でございます。本日はよろしく願いいたします。
開催にあたりまして、はじめに、市長の松尾より、ご挨拶をさせていただきます。松尾市長、よろしく願いいたします。
- 松 尾 市 長 みなさんおはようございます。市長の松尾です。
本日はたいへんお足元の悪いなか、都市計画審議会にご出席をいただきまして、ありがとうございます。また、日頃から皆様方には鎌倉市の都市計画に係る事につきまして様々な議論をいただいておりますことをこの場をお借りしまして心より感謝申し上げます。本日、私が出席をさせていただきました、お話をさせていただきたいと考えましたのは、先般、本日も報告がございますが、「第二種住居地域における高さが 20 メートルを超える建築物の建築」についての案件でございます。ご案内のとおり、元々レイウエル鎌倉という公共施設があったところを市が売却して、そこに建てられるマンションに係る案件でございました。ここの手続につきまして、これまで進めてくるなかで、いくつか市として重く捉えなければならない課題があったと考えております。ひとつは、当審議会のなかでも大方会長からご指摘をいただいたところでございますけれども、市が売却をすることについて、法的な規制ではありませんが、建物高さ 20 メートル以下の行政指導があり、市が売却をするのであれば当然そういうことを事前に事業者へ伝えておく必要があったと考えています。それができていなかったというのは、売却する部署と都市計画審議会を所管する部署とのいわゆる行政のよく言われる縦割りの弊害といいますか、きちんと私の方で管理ができていなかったと大変深く反省しております。この公共用地の売却、今後鎌倉市の様々な公共施設の再編を考えていくなかでは事例が増えていくと思っております。このため全庁的な体制ができていなかったことがこの問題の根底にあると考えております。深く反省し、今後起こらないよう、全庁的な体制を整えてまいりたいと考えております。もう一点は、大船地域における建築物の高さの規制、20 メートル以下にするよう行政指導で行なってきたわけでございますけれども、大方会長からは担当へ「行政指導には限界があるのではないか」というご指示を再三いただいていたことを今回の議論のなかで私も改めて認識をさせていただきました。そのことを先送りしてきた結果が今回こうしたことを招いてしまったと考えております。鎌倉地域は、建築物の高さについて、お

かげさまでしっかりとした規制ができてはいるわけですが、大船地域についても、きちんと議論をして、一定の結論を出していく必要があると考えております。そのことにも今後きちんと向き合っていきたいと考えておりますので、大きくはこの2点、私から冒頭お詫びをさせていただき、また、今後の取り組みということで皆様方にもご理解、ご協力を賜るところが多々あるかと思っております。そのことを皆様方にお願ひ申し上げまして私の冒頭の挨拶とさせていただきます。本日はどうぞよろしくお願ひします。

館下都市計画課長

ありがとうございます。

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

大場でございます。よろしくお願ひします。

館下都市計画課長

まちづくり景観部次長の伊藤でございます。

伊 藤 次 長

伊藤です。よろしくお願ひします。

館下都市計画課長

また、本日の議案の関係で出席しております、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。よろしくお願ひします。

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。よろしくお願ひします。

館下都市計画課長

都市整備部次長兼ねて道路課担当課長の前田でございます。

前 田 次 長

前田でございます。よろしくお願ひします。

館下都市計画課長

産業振興課長兼ねて農業委員会事務局長の林でございます。

林産業振興課長

林でございます。よろしくお願ひします。

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ひいたします。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、学識経験者として日本大学名誉教授の永野委員、関係行政機関として藤沢土木事務所長の鈴木委員、鎌倉警察署長の山口委員でございます。本日は、過半数の10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。

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、資料集でございます。

それと、本日の資料といたしまして、A4用紙1枚「鎌倉市風致保全方針(案)」を机上配付させていただいておりますが、資料集、諮問第6号の1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3回の日程調整について」、を机上配付させていただいております。

す。ございませんようでしたら、事務局までご連絡ください。

よろしいでしょうか。

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、次第 2 の審議案件に入ります。

始めに、議案第 3 号「鎌倉都市計画生産緑地地区の変更」について、説明をお願いします。

館下都市計画課長

議案第 3 号、「鎌倉都市計画生産緑地地区の変更」についてご説明いたします。失礼して座っ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 1 箇所廃止する都市計画変更を行うものです。

当審議会への付議につきましては、同じく都市計画法第 19 条第 1 項の「市町村は市町村都市計画審議会の議を経て都市計画を決定するものとする」との規定に基づくものでございます。なお、今回は都市計画変更手続となるため、都市計画法第 22 条第 2 項の規定により当該規定を準用しますが、以降の説明では、準用元の条文を記載します。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。

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 16.9 ヘクタール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 17.1 ヘクタールの生産緑地地区を指定しています。生産緑地地区の一般的な解除手続につきましては、左上のオレンジ色の枠で囲われた、「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つせんを経て、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。この場合、残存する部分について都市計画の変更を行うのは、残存する農地等のみでは生産緑地地区としての要件を欠くに至るときに限定される。」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。本生産緑地は、「鎌倉都市計画道路 3・2・1 号横浜藤沢線」の道路用地として、神奈川県が、所有者から生産緑地地区の一部を買収しています。このことにより、残存敷

地が、生産緑地地区の指定要件である 500 平方メートルを下回ることとなりました。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 28 年 9 月 9 日付けで神奈川県から、これに基づく「生産緑地地区内行為通知書」を受領したため、当該生産緑地地区の一部が公共施設等の敷地の用に供されたと判断し、残存敷地を含めた全部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ご説明いたします。

箇所番号 7 番、画面左上に赤色で示した箇所が廃止する生産緑地地区です。JR 大船駅から、北西に約 1.9 キロメートルの位置、横浜市との市境付近にございます。所在地は、関谷字下坪 594 番 1、594 番 4 の 2 筆で、都市計画決定の面積は、約 530 平方メートルとなっております。当該地の用途地域は準住居地域で、建ぺい率は 60 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。

青枠の位置を拡大します。

関谷インターから東側、「都市計画道路 3・2・1 号横浜藤沢線」の計画地に一部が含まれているのが分かります。現在の登記地積合計 503 平方メートルのうち、413 平方メートルを道路用地として県が買入れたため、指定要件である 500 平方メートルを下回ることとなります。

緑色で囲われた部分は近隣にある生産緑地地区です。また、市立関谷小学校及び県立鎌倉養護学校に近接しています。

続きまして、当該地周辺の航空写真です。

近隣には緑地が多く残されていることが分かります。

青枠の位置を拡大します。現況写真をお示しします。

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。写真左側の道路が県道横浜藤沢線で、東側に続いている道は市道となっております。赤線の奥が生産緑地地区になります。当該地にはビニールハウスがありましたが、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、②の方向から撮影した現況写真です。奥の市道とはレベル差があるため、当該部分は、都市計画道路用地として利用される他に、市道へと接続する際の、高低差解消のためのすり付け及び線形を整えるための用地としても利用されます。

次の写真は、③の方向、市道側から撮影した現況写真です。

次の写真は、④の方向、市道側から撮影した現況写真です。奥が県道横浜藤沢線ですが、高低差があることが分かります。ここまでが現況写真です。

次に、生産緑地地区の指定箇所数及び面積についてご説明致します。スクリ

ーンでは新旧対照表を示しています。都市計画の変更は、箇所数と面積を変更することとなります。変更内容については、1箇所の廃止を踏まえ、箇所数が136箇所から135箇所となります。また、面積は、約17.1ヘクタールから約17.0ヘクタールとなり、約0.1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、10月18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24日から11月7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月下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。

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。

なければ、議案第3号「鎌倉都市計画生産緑地地区の変更」につきましては、「可決」ということでよろしいでしょうか。

(可決を確認)

続きまして、諮問第6号「鎌倉市風致保全方針の策定」について、説明をお願いします。

永野都市調整課長

都市調整課長の永野です。失礼して着席して説明させていただきます。

はじめに、突然資料の差替えがございましたこととお詫び申し上げます。

申し訳ございませんでした。

保全方針の説明に先立ちまして、まずは、風致地区制度の概要と本市の現状を説明します。

風致地区は、都市における風致を維持するために定める地区であり、良好な自然的景観を形成している土地の区域のうち、都市における土地利用計画、都市環境の保全を図るため風致の維持が必要な区域について定めるものです。

鎌倉の風致地区は、昭和13年に鎌倉風致地区として指定されました。昭和45年には、神奈川県風致地区条例が制定され、その後平成25年に県条例を踏襲する形で鎌倉市風致地区条例が制定されています。

お手元に配付しております、「風致地区の指定範囲図」をご覧ください。

鎌倉市の風致地区は「鎌倉風致地区」の1地区です。市域全体の55.5パーセントを占める、約2,194ヘクタールが指定されています。内訳は、緑色に塗られている範囲が第2種風致地区です。2,033ヘクタールで、風致地区の

97.2 パーセントと、大部分を占めています。青が第 3 種風致地区 156 ヘクタールで 7.1 パーセント、赤が第 4 種風致地区 5 ヘクタールで 0.2 パーセントとなっています。ちなみに、市内には第 1 種風致地区はございません。それぞれの種別の大きな違いは、建築物の高さの制限で、2 種は 8 メートル、3 種は 10 メートル、4 種は 15 メートルまでが許可基準になっています。

また、風致地区全体の 97 パーセントを占める第 2 種風致地区においては、第 1 種低層住居専用地域、市街化調整区域があり、山林部分については、他の地区より厳しい規制となっています。さらに、歴史的風土保存区域についても、基準を設けており、擁壁の形状や建築物等の色彩等についても、他の地区より厳しい規制となっています。

それでは、風致保全方針についてご説明いたします。

風致保全方針は、国土交通省発行の都市計画運用指針で、「個々の風致地区における風致の維持・創出に関する方針を策定し、地区内の土地所有者等の積極的な理解と協力を得るとともに、許可の運用に当たっての参考として活用することが望ましい。」とされていることを受け策定するものですが、本市においては、昭和 13 年に風致地区を指定して以来、県条例の時代にあっても、この風致保全方針は策定されていませんでした。そこで、平成 25 年に、鎌倉市風致地区条例を制定した際に、条例第 3 条で風致保全方針を策定することについて規定し、同条第 2 項により、(1)風致の維持に関する基本的な事項(2)その他風致の維持のための施策に関する基本的な事項で構成することとしました。また、同条第 3 項により本都市計画審議会の意見をいただくことを規定し、今回の諮問させていただくことになっています。先ほども説明いたしましたが、鎌倉の風致地区は、丘陵地から海浜部に至るまで、「鎌倉風致地区」の 1 地区であり、風致地区指定当時から現在まで、みどりや寺社、史跡そして海岸と全てを一体的に維持創出してまいりました。このような経緯から、この度、風致保全方針を策定するにあたっては、「昭和 13 年の指定当時の考えを尊重すること」「これまで条例の運用にあたって、あくまでも、明文化されていなかった方針を文書として整理するだけであり、新たな考えや方向性を示すものではないこと」と、しました。

保全方針の 1 では、風致の維持に関する基本事項として、(1)で、風致地区の概念(2)で、昭和 13 年に鎌倉風致地区の内務省告示の指定理由を示しています。2、風致の維持のための施策に関する基本事項としては、(1)で、「鎌倉風致地区は、古都鎌倉市街地の背後に連なる丘陵地や風光の美に富んだ海浜部等の自然、国民的遺産である古都鎌倉の史跡等と自然的環境が一体となす歴史的風土や緑豊かなまち並みが結びついていること」が特色であることを示し、鎌倉風致地区に関する重要な古都保存計画、都市マスタープラン、緑の基本計画、景観計画と整合を取り、行為の規制により、風致地区の維持、創造する。ということの基本方針を示しています。(2)には、行為の規制に

関する事項として、鎌倉風致地区内の特性に応じ、当該行為地の自然的環境と次に示す行為の種類及び規模を勘案し、風致の維持に支障を及ぼすおそれのある行為を段階的に規制することにより、風致の維持・創出を図っていくことを示しています。

以上で説明を終わります。

大 方 会 長

ありがとうございました。

それでは、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。

保 坂 委 員

今日差し替えられた保全方針(案)について確認させていただきます。

(2)行為の規制に関する事項のところ、事前配付の資料には今回加わった「オ」の部分がなかったので付け加えられたということで、これは、風致地区条例の第4条許可等のところとの整合性ということでよろしいでしょうか。

永野都市調整課長

委員がおっしゃるとおりです。申し訳ございません。

大 方 会 長

単なるケアレスミスですね。

他にいかがでしょうか。

佐 々 木 委 員

表現上の問題ですが、(2)鎌倉風致地区の指定理由(昭和13年)とだけ書いてありますが、昭和13年に指定されたものの引用元を明記していただきたい。昭和13年だけでは、この文書だけを読んだときに少しわかりにくい。私自身も今ここに書かれている漢字が読めないものが多々ございますので、可能であればルビをふるなど、読みやすさを配慮していただければよろしいかと思えます。

永野都市調整課長

ありがとうございました。参考にさせていただきます。

大 方 会 長

これまでの経緯ですね。昭和13年に指定されて、その後新法になって、どうなっていったかというところを少し書いていただくとよろしいですね。

では、そのへんは留保するとして、大筋、よろしいでしょうか。

従来、暗黙のうちに盛り込まれていた方針を文章化したという理解なので、あまり修正するところはないと思えますが。

この文章自体はこれでよろしいとしても、今後の風致地区の運用等について、なにか今日の段階でご意見等ありましたらどうぞ。

安 齊 委 員

風致の許可を出した後で、許可どおりに実施されたかどうかというのは、終わった後に検査をしていると思えますが、違反している状況が多々あると思えます。違反をして、是正をしなければならないような案件については、実際にどの程度市として指導しているのか、現状をお聞きしたい。

永野都市調整課長

委員おっしゃるとおり、違反事例というのはいくつかあります。風致の基準、特に緑化の部分ですが、許可を受けるときは緑化計画がなければ許可が出ません。実際には家を建てる契約をしているのはハウスメーカーがほとんどです。ハウスメーカーは家を建てて、建築確認上の検査済みになれば自分たち

の契約が終わりますので、そこで終了します。その後、植木屋さん、造園業者などが外構工事を実施していくことになります。完了検査が済んでいることから、建物の使用が可能であり、住み始めてしまうので、緑化のほうはなかなかおぼつかないケースが散見されます。私どもは条例での対応となりますが、完了届が出てきていないものについて、特に現場を回るようにして、指導し、ある程度の是正はされますが、家を建てたばかりで、今すぐお金が無いから是正対応できないといったケースもあります。言ってすぐ対応してくれるケース、対応してくれないケースがありますが、是正してもらえるように粘り強く指導して、緑化が維持されるように努めているところです。

安 齊 委 員

状況についてはよく分かりました。やはり、粘り強く指導、是正をしていくという気持ちを持っていただく事が大切だと思います。家を建てて、住み始めて、外構については後だというのは往々にしてあることですが、緑化がされていないというのは最終的には風致地区の状況が整備、維持されていないということですから、時間をかけて是正をしていくことをやってはいるでしょうが、もう少し積極的にやっていただきたい。

大 方 会 長

年々制度も少しずつ変わり、強化されてきていると思います。鎌倉の場合、風致地区、特に第2種は非常に広く指定されているものですから、こういう機会をとらえて、さらに地域の市民に周知するというのがいちばん大きな効果があると思いますので、そのへん努力を続けるということでしょうか。ありがとうございます。

いつのまにか駐車場になっていたりとか、維持保全は大変だとは思いますが、近隣の目が気になるといようなことも重要だと思います。

それでは、この件、さきほどの佐々木委員のご意見があって、一部検討するという前提でこの方針自体は「異議なし」ということでよろしいでしょうか。それでは、諮問第6号「鎌倉市風致保全方針の策定」については「異議なし」ということでよろしいでしょうか。

(「異議なし」を確認)

続きまして、報告第1号「鎌倉市景観計画の改定」について、説明をお願いします。

芳本都市景観課長

まちづくり景観部都市景観課長の芳本でございます。着席して説明させていただきます。

鎌倉市景観計画の改定状況について、説明させていただきます。

平成19年1月に策定した鎌倉市景観計画は、平成29年1月に10年を迎えます。計画策定時に計画の目標期間を概ね10年間と設定いたしておりますので、平成27年度から計画の改定作業に取り組んでまいりました。本審議会には、平成27年8月に改定作業に取り組むことや、概ねのスケジュールなどについてご報告させていただいたところでございます。それからの改定作業の経緯につきましては、右下に2とふってある資料2でございますが、

景観計画改定に向けて、これまで市内・市外の関係機関とヒアリング、個別協議を行いまして、景観審議会においてはこれまでに5回ほどご審議をいただくなど、丁寧に取り組んでまいりました。今回、景観計画の改定につきましては、これまで景観審議会でのご意見を反映し、作成いたしました改定素案について、パブリックコメントの実施まで改定作業が進んできたことから、その内容などを報告させていただくものでございます。

それでは、主な改定ポイントを中心に説明いたします。

資料1をご覧ください。右下に1とふってある資料です。

まず1点目は、良好な都市景観形成を進める上で、行政が先導的な役割を果たすことが重要であるとの考えから、新たに第6章として「公共施設の景観整備と公共サインの景観誘導」を新たに章立ていたしました。公共施設や公共サインの整備を行うにあたり、これまでは事業実施段階での協議に留まっておりましたが、今後は、事業の予算策定の段階から景観協議を行う仕組みといたしました。その仕組みは資料4「景観計画（改定素案）」164ページをご覧ください。このページは、そのフローを図に示しています。本市の景観アドバイザーや、景観審議会の委員からの意見も受け、取りまとめたものです。

2点目は、これまで、建築・開発事業における景観計画に関する事前協議を開発事業条例の手続きの中で行ってききましたが、景観審議会の法学の専門委員から、その手続きに「法的根拠が無い」とのご指摘を受けたものについて、景観法に基づく事前協議の手続きを都市景観条例の中で定め、解決を図ろうとするものでございます。

お手元資料4の37ページをご覧ください。そのフローについて、図で示しております。この条例改正を検討するにあたり、すでに景観協議について条例化している香川県高松市や横須賀市を参考に条例案の検討を進めているところでございます。また、条例改正については、平成29年2月の定例会を目途に改正したいと考えております。

3点目は、10年間の運用実績を検証し、基準の見直し、時点修正を行いました。計画策定後の10年の変化を振り返るとともに、2020年に開催される東京オリンピック・パラリンピックを契機に景観整備を進めていくことを、方針といたしまして資料4の20ページなどに明記したほか、平成19年に都市計画決定を行なった景観地区の指定経緯や内容を126ページに掲載いたしました。また、都市マスタープランの見直しを受け、28ページの土地利用区分図を変更するなど、上位・関連計画との整合を図りました。さらに、運用実績の検証を行い、土地利用類型ごとの景観形成基準については、現行のまま大きな支障が無いことを確認しましたが、事例がたくさんあった開発行為について、資料4の102ページに別表として景観形成基準を追加いたしました。全体的な構成の変更につきましては、A3の資料3に示しております。

すのでご参照ください。

この改定素案のパブリックコメントは、9月21日から10月20日まで実施いたしました。提出された意見は、肯定的な意見でございました。

今後につきましては、最終的に景観法第9条第2項に規定されているとおり、都市計画審議会に諮問し、答申を受け、景観計画を改定する運びとなりますので、よろしくお願い申し上げます。

以上で、説明を終わります。

大 方 会 長

ありがとうございました。

それでは、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。

これは後の議論とも絡むのですが、あくまでも景観法による景観計画という主旨ですから、建物の高さ関係のことがあまり正確には書かれていません。本当は景観法だけではなくて、条例の分も一緒にセットにすれば書けるのかもしれないですが、内容をよく見ると抽象的には低中層を中心にしたとかいろいろ書いてあるので、こちらの部分と、我々都市計画のほう、先ほどの風致地区もそうですし、高度地区もありますし、これから議論する行政指導の部分もありますが、このへんがうまく連動するような体制をいよいよ組まなければいけなくなっていると思いますので、そういうタイミングにあるということこそ是非、みなさんご理解いただけたらと思います。

他にいかがでしょうか。なければ、報告第1号「鎌倉市景観計画の改定」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。

続きまして、報告第2号「第二種住居地域における高さが20メートルを超える建築物の建築」について、説明をお願いします。

館下都市計画課長

それでは、報告第2号「第二種住居地域における高さが20メートルを超える建築物の建築行為について」説明します。お手元の資料「報告第2号」を併せてご覧ください。本件については、7月22日に開催されました前回の当審議会における、諮問第5号「第二種住居地域における高さが20メートルを超える建築物の建築行為について」、その後の報告でございます。市で売却したレイウエル鎌倉跡地におけるこの件につきましては、都市計画審議会での議論を踏まえ、市では、7月27日から、行為計画者へ計画の見直しをするよう複数回に亘り面談及び電話による行政指導を続けてまいりました。8月8日には、資料の5ページにあります文書のとおり、当審議会から、「建築物の高さを20メートル以下となるよう引き続き指導することを要望します。」との答申書をいただきましたことから、市では引き続き行政指導を行い、さらに、資料の4ページにありますように、9月1日付け、文書による指導を実施しました。行為計画者からは、資料の3ページにあります、

9月5日付けの文書にて「建物の高さを24.48メートルから24.08メートルまで40センチメートル下げること」に決定した。よって20メートル以下に高さを変更することはできない。ただし、公共的貢献として、バス停留所待機スペースの計画及び広域避難案内板設置を行う。」との回答がありました。市からは、改めて建築物の高さをさらに下げよう、口頭で行政指導を継続したものの、これ以上は行政指導には従えない旨の意思表示がされました。また、市長自ら行為計画者に直接面会し、行政指導を行いました。これ以上の譲歩はできないとの回答が示されました。行政手続法によりますと、「行政指導に従う意思がない旨を表明したにもかかわらず当該行政指導を継続すること等により相手方の権利の行使を妨げるようなことをしてはならない。」としております。法令等を踏まえ、行為計画者から建築物の高さを下げることができない旨を明確に表明されていること、及び、7月27日から行政指導開始後、1箇月以上経過していることから、これ以上の行政指導は継続できないものと判断し、行為計画者との協議を10月11日に終了し、開発事業における手続を進めていると共に、10月19日付けで会長に報告をさせていただいております。今後の方向性等としては、資料の2ページ、下段にありますように、当該地は、市が所有していた土地であり、今後、売却にあたってのルール作りを検討し、良好なまち並み形成に努めた土地利用を誘導していく必要があると考えています。市としては本案件を契機に、建築物の高さ制限が現在ない地域における高さの在り方について、今後、地域ごとの特性を踏まえ、都市計画手法の適用の検討を進めると共に、鎌倉市都市計画審議会諮問基準の見直しを含めて議論を深める必要があると考えています。今後とも委員の皆様のご理解とご協力を賜りますよう、どうぞよろしくお願ひ申し上げます。

以上で説明を終わります

大 方 会 長

ありがとうございました。

それでは、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。

これは、行政指導でございますから、ある程度指導を続けて、明確に従えないと言われてしまえばやむを得ない仕組みでございます。問題はそもそも1993年に行政手続法ができるまでは鎌倉市はほとんど、風致地区は別として、建物の高さ制限は行政指導でやってきました。第一種低層住居専用地域は10メートルの高さ制限はありますが、古都部分についても15メートル規制を行政指導でやってきて、当時もいろいろ揉めておりました。ちょうど神戸の地震の頃にまちづくり条例を導入して、少しずつ制度化してきて、いわゆる開発指導要綱と条例を連携させて現在に至るわけでございます。高度地区も導入され、古都部分ではない、大船地区の20メートルの制限だけ行政指導が残ってしまっている。その他はしっかりとした法定制限になっている

ものですから、ついにこういう事態が生じたということです。ですから、いま行政指導で20メートルの制限をしている地区については、本気でやるのか、あるいは30メートルとか、45メートルとか、直した方がいいのか、あるいは完全に無しでいいのか、そこを早急に先ほどの景観計画などと照らし合わせて、市としてポリシーを決めて、しっかり守ってもらいたいところはしっかりとした高度地区なり、エリア別の制限を法定化することを是非やらねばならない時期にきていると私は理解していますので、できれば今年度中ですが、それは無理なので、今年度中には方針を経て、来年度に向かって審議会にかけるとして、法定化するということを是非進めていただけたらと、会長としての意見ですが、そう思っております。皆様からもなにか意見等ございますでしょうか。

さきほど、市長からも是非しっかりやるというお言葉もいただいていると理解しておりますので、長年の懸案事項でございますので、今年度はできるだけ、どういう方針にするのかまではいきたいと思っておりますので、事務局の方も是非しっかりのご検討をお願いいたします。そういうことでこの件は「了承」ということでよろしいでしょうか。

佐々木委員
大方会長

20メートルを超えている建物は過去10年でどれぐらいあるのでしょうか。そのへんのこともきちんと精査をして、過去のケースも確認しないといけないと思いますが、前回の審議会でも少し見せていただきましたが、総合設計等できちんと抜けているものは別にすると数件ございましたか。どうでしたか。当審議会の審議を経て認められたものが大半ですが、そういった基礎データの整理から始めないといけないですね。ただ、20メートルを超えるもので総合設計等別の方法で審査を経ていないものは当審議会の審議を経てははずですので、せいぜい年に1件あるかないか、といったことで過去10年きていると思います。そう多くはないはずですが、今回の件も周囲にはあまり無いということで、「20メートルを超える必要性が認められない」と申し上げました。

館下都市計画課長

前回の都市計画審議会の資料になりますが、スライドに表示します。プロットがあるところが20メートル又は15メートルの諮問基準を超えて当審議会に諮問させていただいた案件となります。

大方会長

これだと、前回も指摘したが、17メートル以上のプロットだから、20メートル以上だと北のほうに3つぐらいですか。まあ、いいです。次回以降きちんとやらしてもらえれば。でも、北のほうに3つぐらいあって、駅前のあたりは商業地域ですので、ちょっと微妙ですが、でもあまりありません。4つか5つしかありません。これはあくまで住居系用途地域のなかです。商業系用途は外していますか。

館下都市計画課長

そうです。住居系の用途地域だけ表示しています。

大方会長

駅前の葬祭場などは外れているわけです。それから、工業系で三菱の案件は

外れています。それから、北のほうは横浜市域に近いあたりで、横浜市側が高い建物が建っていることもあって、認めた例があったと思います。まあ、こんな状況です。いろんな特殊事情ややむを得ない事情があって、それを当審議会で審査して、認めて建っているわけです。

館下都市計画課長

前回の資料ではございませんが、参考までに高さの規制がどこまでされているか、ご説明させていただきたいと思います。スクリーンに映しております。色の塗ってあるところは高さの規制がされているところでございます。かなり大半、8割ぐらいがされているわけですが、風致地区、景観地区、高度地区ですとか、近郊緑地特別保全地区ですとか、いろいろな法的な規制をして、いま白抜きになっているところが高さの規制がされていない範囲になります。高さの規制がされていない範囲、白抜きの部分を反転させていただきますと、逆に白いところは高さの規制がされているところということになります。色を3色に分けておりますが、黄色い部分が住居系、赤い部分が商業系、水色の部分が工業系の用途地域ということで、この範囲は規制がないまま行政指導を続けてきたというような状況の範囲でございまして、今回は20メートル以下に下げることができませんでしたが、いま現在でている案件で資生堂跡地ですとか、神戸製鋼社宅跡地などがありますが、19.9メートル程度の高さで計画が進められておまして、これまでも都市計画審議会へ高さの諮問にかかるということで、高さを20メートル以下に抑えてきた事例がかなりありまして、一定の抑止力は現在でもあるといった状況です。

大 方 会 長

それはそうですが、そうじゃなくなってきたので、法定化しておかないと、まじめに鎌倉市の行政指導に従って計画をしようとしている業者さんが損をするということは、由々しき問題ですので、是非守っていただきたいのであれば、これは法定化して何ら問題はないわけです。今やっている仕組みをそのまま法定化することは十分出来ますから、また、やむを得ない事情があれば、それは、審査を経て認めることもできます。現にそういう高度地区を導入している自治体が相当程度ございますから、鎌倉市はここまでやってきて、最後のところで取りこぼししているようで、特に住居系のところですね、是非、今回を契機に法定化したほうがよろしいのではないかと思います。ただ、大船駅前の商業系のところをどうするかとか、工業系をどうするかは別の問題になるかもしれませんので、そこについてはまた別の仕組みを考えてもいいのかもしれませんがね、住居系についてははっきりさせたほうがよろしいのではないのでしょうか。

大 江 副 会 長

せっかく、こういう議論になったので、最後に会長がおっしゃった点がちょっと気になりまして、かなり、住居系、工業系、商業系が入り組んでいる状況になるので、その20メートルといった高さによって制限したものが、ほかの用途地域のなかに出てくるものとの調和とか統一性といった点から言うと、用途地域の境目などでは、効果があまりないということも起こりうる

かと思うので、住居系の用途地域とそれから、ほかの用途地域の制限の関係性とか、今後の用途地域の改定であるとかそういったことを視野に入れながらこの高さの問題を議論していくことが必要かなと思います。

大 方 会 長

ありがとうございました。

今回の景観計画などを見ても沿道毎にこうしたいとか、地域毎にこんな景観とかかなり記述されていますのでね、そういうものを参考にされたらいいと思います。今後の用途地域変更等が起きるときは当然それにあわせて高度地区の変更もあるでしょうから、とにかく、現状どうなっているかをまず整理していただいて、進めていきたいと思います。

安 齊 委 員

いま会長が言ったとおりですけれども、実際に今回のように業者のほうからこういう回答がきてですね、この回答によって最終的には都市計画審議会として、やむを得ないでしょうと、行政指導にも限界がきているという結果だと思っています。実際にこういうやりとりをしている文書、回答している内容というのは、いままでに 20 メートルを超えている案件が 4~5 件ありますが、都市計画審議会で審議をして、行政指導をしたもので、口頭で行政指導をした結果なのか、同じような手順を踏んで、文書でやりとりをした結果、20 メートルを超えることに了承したのか、聞きたい。

館下都市計画課長

これまでの案件で、文書で行政指導をして、回答を得た経過をたどっているものは今回初めてです。

安 齊 委 員

そうしますと、私が気になるのは、行政指導をしたけれども、これ以上できませんと業者が回答したことによって、その業者は 20 メートルを超える建物ができるという結果になった。こういう文書が出ているということになると、これがひとつの前提となって、行政指導を受けても、業者のほうは「限界です、指導には従えません」というようなことで、文書には重みがあるので、また同じような 20 メートルを超えた建物を建てさせざるを得ない。というようなことになることが懸念されます。会長がおっしゃるように、早く手続を進めていくべきではないかと思います。

大 方 会 長

おっしゃるとおりですね。

従来も、交渉の経緯はあるにしろ、最終的な建築計画が出てきてから都市計画審議会で審議をして、承認しているので、都市計画審議会の議事録としては残っていることにはなっているでしょう。今回のやりとりはどのような形で公開されていくのかはわかりませんが、本日の議事内容は議事録として残りますし、資料も公開の対象となるでしょう。一度破られてしまうと、次々出てくる可能性もありますので、急いで法定化していく必要があると思います。他にいかがでしょうか。

それでは、この件、法定化に向かって鋭意検討を進めるということで、報告第 2 号「第二種住居地域における高さが 20 メートルを超える建築物の建築」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)

これで、議題が全て終了いたしました。

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。事務局お願いいたします。

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、次回の都市計画審議会の開催でございますが、1月31日から2月3日のいずれかで開催したいと考えております。

議題につきましては、本日ご報告させていただきました「景観計画の改定」についての諮問を予定しております。

本日ご出席委員の皆様には、「第3回の日程調整について」を机上配付させていただいておりますので、お早めのお返事を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。

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。