

平成 28 年度

第 3 回

鎌倉市都市計画審議会 会議録

日 時 平成 29 年 2 月 2 日（木）10:00～11:45

場 所 鎌倉市役所 第 3 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	-----	P3

平成 28 年度 第 3 回鎌倉市都市計画審議会 [会議次第]

平成 29 年 2 月 2 日 (木) 午前 10 時から
鎌倉市役所 第 3 分庁舎 1 階 講堂

○ 開 会

1 議案

議案第 4 号 鎌倉都市計画地区計画の決定

2 諮問

諮問第 7 号 鎌倉市景観計画の改定

3 報告

報告第 3 号 鎌倉都市計画高度地区指定の検討

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
鎌倉市観光協会	大 森 道 明
鎌倉商工会議所	久 保 田 陽 彦
大船工業倶楽部	柳 澤 秀 夫

慶應義塾大学教授	大 江 守 之
東京大学教授	大 方 潤 一 郎
早稲田大学教授	佐 々 木 葉
日本大学名誉教授	永 野 征 男
弁護士	藤 村 耕 造

欠席委員	建築士	田 隴 裕 美
	藤沢土木事務所長	鈴 木 仁
	鎌倉警察署長	山 口 光 男

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

(事務局)

まちづくり景観部次長	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	橋 本 祐 希
〃 都市計画担当	山 口 剛 史

会議録

- 大 方 会 長 それでは、定刻よりやや早いですが、委員の皆様お揃いですので、はじめさせていただきます。ただ今から平成 28 年度第 3 回鎌倉市都市計画審議会を開催いたします。議長を務めさせていただき、会長の大方でございます。委員の皆さまには、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。本日はよろしく申し上げます。
- 館下都市計画課長 それでは、審議に入る前に、事務局から報告をお願いします。
- 館下都市計画課長 皆さんおはようございます。事務局を務めます都市計画課長の館下でございます。本日はよろしくお願いいたします。開催にあたりまして、はじめに、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すが、本日所用で欠席させていただいております。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。よろしく申し上げます。
- 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。よろしく申し上げます。
- 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 3 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。
- 学識経験者として建築士の田嶋委員、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 12 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いたします。
- 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、「諮問第 7 号追加資料」と「報告第 3 号」資料、そして、「会議次第」を机上配付させていただいております。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す。
- それでは、次第 1 の審議案件に入ります。
- 初めに、議案第 4 号「鎌倉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します。
- 館下都市計画課長 それでは、議案第 4 号の鎌倉都市計画地区計画大平山地区地区計画の決定についてご説明いたします。

着席して説明致します。

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4に基づく地区計画の決定を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。鎌倉市では、平成4年に十二所積善地区地区計画を決定したのを始めとして、現在までに10地区・総面積約25.1ヘクタールを都市計画決定しております。

なお、直近では、平成26年に腰越五丁目地区地区計画を決定しています。まず、本地区計画の位置を説明いたします。

これは、鎌倉市の都市計画図です。

画面右側の灰色の線はJR横須賀線、左上の青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、赤丸の位置となります。

鎌倉駅へは直線で南東へ約2.5キロメートル、湘南深沢駅へは直線で西へ約0.6キロメートルに位置しております。

青枠の位置を拡大します。

計画地は鎌倉市寺分三丁目地内、昭和40年に分譲が開始された大平山住宅地の一部です。

計画区域は赤枠で囲われた区域で、用途地域は第一種低層住居専用地域、区域面積は約2.0ヘクタール、区画数84区画のうち、1区画は鉄塔敷地となっております。

既に良好な住環境が形成されている低層住宅地となっており、鎌倉中央公園、寺分一丁目特別緑地保全地区、大平山公園、(仮称)寺分1号緑地及び(仮称)寺分2号緑地と近接するなど、周辺は豊かな自然環境を有しています。続きまして、航空写真をお示しします。

計画区域は、みどりに囲まれた低層住宅地であることがお分かりいただけます。

続きまして、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お示ししています。

こちらが①の方向から撮影した現況写真です。

区域の北側の写真です。写真の左側は(仮称)寺分2号緑地及び大平山公園です。

次の写真は、②の方向から撮影した現況写真です。

区域内は、比較的敷地にゆとりある2階建ての戸建て住宅が中心です。

写真右に見えるのが区域内の鉄塔です。

次の写真は、③の方向から撮影した現況写真です。

次の写真は、④の方向から撮影した現況写真です。

計画区域内は、南ひな壇の緩やかな傾斜地となっています。

次の写真は、⑤の方向から撮影した現況写真です。

区域の南側の写真です。写真の右側は、(仮称)寺分1号緑地です。

次に、これまでの経緯について説明致します。

大平山住宅地は、昭和40年に分譲が開始され、以来約50年間にわたり、自然環境と調和した閑静な低層住宅地として、良好な住環境の維持、保全が図られてきました。

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」が運用開始しています。

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」「現状よりも盛土をしないこと」を取り決めており、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層まで」、「盛土等土地の形状を変更しない」といった取り決めを行っています。

自主まちづくり計画・住民協定及び地区計画の範囲は画面のとおりです。

平成21年に、地区計画予定区域内の土地所有者から買い受けた不動産業者が、これらの取り決めを守らずに敷地分割を行ったことを契機として、住環境維持に不安をもった住民が立ち上がり、分譲当時のまち並みを将来にわたって守っていくための活動が行われてきました。

平成22年8月頃から、住民主体で「大平山に新しいルールを検討しませんか」というチラシの配布や、「まちづくりを考える会」という勉強会を開催し、活動の周知を図ってきました。

平成23年9月には、鎌倉市まちづくり条例に基づくまちづくり市民団体である、「大平山住宅地に新しいルールを検討する会」を発足しました。

その後、地区計画の提案に向けて、地域住民へのアンケート実施や説明会を重ねた結果、平成24年12月27日に、都市計画提案制度を利用し、当地区に地区計画を決定することを要望する「都市計画提案書」が提出されました。都市計画提案書の提出を受け、市では、当提案が都市計画提案制度の要件を満たしているかを審査しました。

都市計画提案制度は、都市計画法や鎌倉市まちづくり条例によって、要件が定められていますが、鎌倉市都市マスタープランなどの、鎌倉市の都市計画の基準に適合するものであることや、区域内の土地所有者等の3分の2以上の同意を得ていること等が条件として定められています。

当該提案は、都市計画提案制度の要件を満たしていることが確認できたため、鎌倉市土地利用協議会の意見を聴き、本提案をもとに、市として地区計画を定める都市計画手続を進めることとしました。

なお、都市計画提案制度を利用して、既存住宅地に地区計画を決定するのは、本市では初めての事例となります。

続きまして、大平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、住民からの都市計画提案の内容をもとに作成しており、提案時の内容からは大きく変更しておりません。

地区計画の名称は大平山地区地区計画、位置は寺分三丁目地内、面積は約2ヘクタールです。

続きまして、【区域の整備・開発及び保全の方針】です。

ここでは、「地区計画の目標」として、「優れた自然環境と調和した閑静な低層住宅地を維持保全し、災害に強く、こどもからお年寄りまでの多様な世代が豊かに暮らすことのできるまちづくりを目標とする」としています。

また、「土地利用の方針」として、「当地区は、自然環境と調和した低層住宅地と位置づけ、建築物の位置の規制、敷地の細分化の防止等により閑静で良好な住環境の形成及び維持・保全を図る」としています。

「緑化の方針」では、「敷地内においては敷地面積に対して20%以上の緑化を図ることとし、特に道路に面する部分については、生け垣等の植栽を配置するよう努める。」としています。

敷地内の緑を一定以上確保することで、まち並み、景観への配慮だけでなく、火災の際の延焼の防止などにもつながるため、目標として定めています。

また、建築物等の整備の方針として、「建築物の位置、意匠、形態、色彩及び最低敷地規模について明確な規制誘導をする。」とし、地区整備計画で具体的な制限を定めています。

【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、道路に面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、10メートル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。

なお、盛土について、「原則として」としているのは、建物の建て替えの際に、解体した土地を、今までと同じ地盤の高さで整地する場合等には認められるようにするためです。

案の内容の説明については以上です。

最後に、都市計画決定手続の状況について、ご説明致します。

都市計画提案書に基づき、市で作成した都市計画原案に対して、平成28年11月2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。あわせて、同条例に基づく市民向けの公聴会の公述申出の受付を行いました。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、市民向けの公聴会についても、公述申出の希望者がなかったため、中止となりました。

また、11月3日には、大平山丸山町内会館にて地区計画の決定に向けた説明会を開催し、14名の出席がありましたが、大幅な内容の変更等の意見はありませんでした。

このことから、平成28年12月に神奈川県知事との協議を実施し、異存なしとの回答を受けたため、本年1月4日から2週間、都市計画法第17条第1項に基づく公告・縦覧及び意見書の受付を行いました。

その結果、縦覧者が1名、意見書は提出されなかったため、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。

本審議会でも可決を頂いた後は、2月下旬の告示を目指して手続を進めて参ります。

以上で議案4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 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 齊 委 員 ただ今の説明で、鎌倉市の地区計画がだいたい10地区ということでした。最初が十二所の積善地区の計画ということですが、積善地区は私もよく承知していて、立派な地区だと思っております。今回のこの地区の中で整備方針では、当然、色彩、形態、意匠に対して規制誘導して、今後こういう規制の中で建築物を考えてくださいということだと思います。最終的には、建築審

査対象になってくるということですから、当然これから建てようとした場合にはこういう意匠、形態を含めて、指導に従って建築確認がされてくるというのが最終的なことだと思っております。

都市計画の提案書が出てきて、そこで3分の2以上の同意があって、計画に沿って市の方に提案されたと思います。3分の2以上ですと、どの方が賛成して反対したかは分かりませんが、提案書に対して賛成の方は100%ではないと思います。そういう方も当然ここで地区計画が決定することによって、計画に沿って進めなければいけなくなると思います。これは当然法体系の中で進めることですから、やむを得ないことだと思っております。こういう意匠、形態という部分で、どちらかという風致地区に近いような、意匠、形態を含めて進めていくような、そんな感じだと思っております。

さきほど、写真の中で黄色い建物が見えましたが、現況写真の3ですけれども、壁は白いのでしょうが、周りのところが黄色っぽいようなものが見えます。私も風致についてある程度かかわったことがあって、黄色い壁面を持つようなものは極力避けてほしいという指導をしたことがあります。

こういう黄色いものがすでにあるということになりますと、良いのか悪いのかは分かりませんが、今後の指導というのは建築審査の中で進めていこうということですから、建築審査の場合には色はあまり関わりがなく、今回の整備方針の中の意匠、形態を含めて、建築指導課が恐らく審査していくと思いますが、意匠、形態というのは本来建築審査にはないのが、地区計画だとそういう審査まで含めてやるということなのか、というのがまず1点。それをお聞きしたいです。

それと、今回の場合議案ですよね。議案と諮問という2つの方法があって、諮問というのは、市長からの諮問ということだと思っておりますが、議案ということになりますと都市計画の決定について、当然この都市計画審議会で、了解が得られれば、都市計画決定の告示を2月下旬にするということですから、そういう手続で、決定が終了するということだと思っております。

議案と諮問の違いは、そのような考え方でいいのか、その2点聞かせてください。

館下都市計画課長

まず1点目の意匠、形態等の規定でございますが、お手元に配付させていただきました議案第4号の2ページに具体的な地区整備計画というのが定めておまして、このなかに建築物の素材ということで建築物の形態又は色彩その他の意匠の制限の欄に意匠、形態等の規定が出てまいります。

建築確認の際に審査の対象になる範囲でございますが、実はこの地区計画を決定して告示をする段階では、具体的に都市計画法に基づきますと、指導勧告までがルール化に当たったの対応できる措置ということになります。

このあと建築制限条例というのを改正して追加するわけですけれども、建築制限条例に追加しますのは、この2ページの敷地面積の最低限度165平方メ

一トルと敷地の境界からの壁面後退、この2点につきましては、建築確認が申請されますと、その審査をするということの対象になりまして、意匠、形態等につきましては、その対象にはならないということになります。ただルールはルールですので守って頂ければ困るのですけれども。

今回この議案というのは、もちろん都市計画法に基づきまして地区計画を決定するにあたっては都市計画審議会の議を経なければならないという規定に基づいて議案とさせて頂いております。

大 方 会 長 意匠、形態については条例化しないので、届出勧告でやっていくということですね。

他にいかがでしょうか。

藤 村 副 会 長 この住宅地は昭和40年頃に分譲されたということのようなのですが、そうするとだいたいそろそろ世代交代の時期に入って、相続、夫婦間の相続ではなくて、さらに次世代に渡るような形の相続が行われるような時期に入っているのではないかと思います。住民協定は平成15年頃ということなので、まだそれが本格化されていない頃に住民協定がなされたということではないかと思うのですが、そうなってくると次世代に渡っての相続が行われた場合には、地権者の構成が変わるといいますか、複数とかお互いに利害が対立するような人たちが入ってくるようになるので、特に区分、場合によっては土地を分割しなければ上手く相続できないという形になってくる場合もよくあって、トラブルがいろいろあるわけなのですが、そういう問題というのは、この地区についてはまだ生じていないのかどうか。法的な規制に制度がさらに高まってくると、特に相続に絡んで、住民の利害が対立するようなことが出てくる可能性がないのか、少し懸念を持ちます。このような関係でなにか問題は起きていないか、について質問させて頂きたいと思います。

館下都市計画課長 次世代ということですので、次の若い世代の住民が流入しにくくなるのではないかと、というご質問だと思いますけれども、この地区計画の提案の発端になりましたのは、確かに敷地分割がされたことによって、住環境が悪化していくという危惧を抱いて始まったわけですが、その後敷地分割がどんどん進んでいってしまったかと言いますと、決してそういう状況にはございません。実際にそういった問題が起きた平成21年度以降、土地の売買等、相続等行われているわけですが、分割というのは実は起きておりません。新しく買われたものが4軒ほどあり、建て替え等やっておりますけれども、いずれの宅地もいわゆる若年ファミリー層といえますか、若い方が入っております、恵まれた経済状況の方なのかもしれませんが、分割をせずに新しく敷地を相続、売買等されて、建て替えをされている状況が続いておりますので、そういった状況もふまえたうえで提案がされているのかな、とは考えております。

大 方 会 長 ちょっと私からも確認の意味で質問させて頂きますが、今回のこの地区計画

- の区域の敷地は、だいたい整然と区画割されていますけれども、これはだいたい何平方メートルですか。200平方メートルを切るくらいですか。
- 館下都市計画課長 平均の敷地面積でいきますと、215平方メートル、65坪が平均の敷地になります。
- 大 方 会 長 ただ200平方メートルくらいですから、2つに割ってしまうと100平方メートルくらいになって、そうなる鎌倉のこの場所で、しかも容積率80%ですか、そうすると大した家は建ちませんから、恐らく市場性はないので、あまり敷地分割が起きないのだろうと思います。問題は敷地がいくつかまとまって165平方メートルあるとかそういうのがあるかもしれませんが。出来にくいと思うのであまりご心配には及ばないかなという気も致します。それと合わせて、敷地165平方メートルという制限がかかっていますが、既に165平方メートル下回っているような小さな敷地で建て替える場合はどういう扱いになりますでしょうか。
- 館下都市計画課長 既に165平方メートルを下回っている敷地での建て替えについては、そのままの状態建て替えて頂くということになります。
- 大 方 会 長 地区計画上はただし書きは書いていないけれども、条例の時にはそういう書き方になるということですね。
- 館下都市計画課長 そのとおりでございます。
- 大 江 副 会 長 この地区は戸建の計画開発住宅地の一部なわけですね。そしてこの7ページの写真で見ますと、赤い線で囲まれた計画区域がそれ以外の地域から画然と分かれるような線ではなくて、この地区計画を提案制度でつくるということに合意が得られた地区で提案されているということですが、これ以外のところも、おそらく同様の課題をかかえていると思いますけれども、もし、この住宅地全体をこういった形で環境を維持保全していこうとすると、他の地域でも同様に地区計画をかけないと、統一的なものにはならないと考えるのですが、他の地域の動き、なぜこの区域で限定されたのか、ということについて得られている情報の範囲で教えて頂ければと思います。
- 館下都市計画課長 確かに、スライドにございますように、外側の茶色い枠、これが町内会の範囲でございまして、今回地区計画はほんの一部ということになります。これは、このエリアで敷地分割されたのに危機感を抱きまして、賛同が得られる範囲ということでいろいろ住民の方が努力をされて、まずパイロットケース的に出来る範囲をここでやりたい、ということでまとめましたのがこの範囲でございます。地元の町内会館で説明会等行い、町内会長さん始め、町内会の方に出席をして頂きまして、これを契機に今後町内会のエリアでどんどん地区計画を広げていければという意向は確認させて頂いておりまして、今後そういった方向での勉強会等続けていくというようなことを今後やっていこうかとは考えてございます。
- 大 方 会 長 町内会の何班とか、たまたま区切りが良かったということではないのですね。

- 大江副会長 手元資料の7ページの航空写真のスライドでませんか。
それで一番右のところは欠けていますよね、普通やや広めの道路で区切れれば本来そこは入っているはずの部分なのですけれども、そこは入っていないということはそこでは同意が得られなかったということで、そこは外しているのではないかな、と思うのですけれども、そういう意味でこの計画区域が客観的にこの統一感を持たせるべき最適な区域かという、どうもそうならないという感じがするので、他はどうかということをお伺いしたのです。
- 館下都市計画課長 おっしゃる通りでございます、右側の欠けているようになっている場所でございますけれども、この欠けている表のバス通りのところまでが当初目指していた地区計画のエリアでございますが、この一角は反対の方も何人かいらっしゃいましたので、その後区域から外したという経過がございます。確かに街並みの形成をするには、このエリアだけでは狭すぎるな、とは感じているところでございます。
- 久保田委員 本件について私、住民から出た声でございますので、大賛成なのでございますが、大江委員からございましたような質問と同じような質問なのですが、こういうことが今後いろんなところから上がって来た場合に、このように毎回毎回審議をしていくということになるのだと思うのですが、そうするとこの地域だけでも、このように細分化されると、同じようなところで何回も何回も同じことを繰り返さなければいけないという、煩雑なことが起きるのではないかなという気がします。そういう場合、例えば市として、こういうようなものを出すときに、1つの区分とか、例えば町内会単位であるとか、そういう基準は求めなくても大丈夫なのでしょうか。例えば本当に小さい地域で、こういうことをしたいからといえば市は取り上げるのでしょうか。その基準が分からなくて、もしやると、毎回毎回この議論が繰り返される、それは非常に煩雑化ですし、むだな労力だと思うのですが、いかがでしょうか。この議論とは違う議論ですが、いかがでしょうか。
- 大方会長 提案制度というものが法的に定められておまして、出てきたら審議しなければいけないとなっているわけです。面積要件等は、どうなっていましたか、ありましたか。
- 橋本都市計画担当 都市計画担当の橋本と申します。
都市計画法の施行令においては、0.5ヘクタールということで、5,000平方メートル以上であれば、都市計画提案可能となっておりますが、鎌倉市ではまちづくり条例で3,000平方メートルまで緩和をしておまして、0.3ヘクタール以上の場合には都市計画提案を受けることが出来るとされております。同じように地区計画で提案を受けた場合には、本審議会で審議させて頂くことになろうかと思っております。
- 久保田委員 極論の話ですが、その面積を一個人、1つが持っていてそれは提案ができてしまうということですか。

橋本都市計画担当 はい、そのとおりです。
久保田委員 わかりました、ありがとうございます。
大方会長 特に地区計画でも、地区計画以外のものでも、住民主導ですとか、いろいろありまして、議案として上がってきたものは審査をします。ただ、認めなければいけないということではなくて、それだけ都市計画審議会の役割が増えてきているわけです。建築協定であれば、認めるも認めないもなく、条件しただいで決まっていくわけですが、地区計画ですから反対があっても場合によっては認めていくことになります。ですから、不公平ではないかとか、少数の人に負担がかかるのではないかとか、そういう点を当審議会で議論する必要があります。ある種の地元の自主規制のようなものですから、議案として上がってきたものは、問題がなければ認めていくことになります。

永野委員 当初事務局の方から説明があった言葉の中で、私が大事だと思ったのが、従来鎌倉市の10箇所くらいの地区計画制度の実施地というのは、全部が新規の開発地だったわけですね。これだけが既存の住宅地に係る第1号地ということですから、やはり最初の1号地というのは慎重に扱うことと、我々の意識もある程度高めておかなくはないといけないという感じを最初に持ちました。従来の10箇所の地区計画制度は、私の印象では、何か問題があった場所、例えば高野みたいに古都法4条地区をどうしても住友が開発したいという場合に地区計画制度をかけて現状が生まれた、あるいは腰越四丁目のように、1人の地権者の場所に大手不動産がたくさん分譲地をつくりたいという開発を、結果的に地区計画制度の法の中で認めてきた。今回は各委員が疑問に思っているように、大きなかつての分譲地の更にその内の限られた地域、しかも3分の2の同意というのは、土地区画整理法の同意みたいなものでして、3分の2にしていけばいいのか、ということが今後こういう計画を立てる場合に住民としては、感じとして持たれると思うので、この3分の2という言葉と地域の狭さというのは、何か連携して生まれてきたような感じを受けること、それがやはり道路で区画されるバウンダリーの形の変形というところに明確に現れてきているのではないかという気がします。しかも84区画の中に、もう既に2,500分の1の地図を見ればお分かりのように、明らかに分割している建物が何箇所か建っている。そういうことを考えてみると、これを第1号地として認めた場合に、市としての考え方の基準というのはどこら辺に求めるのかな、という気がします。唯一関連する条例がまちづくり条例ということですので、この説明の中にありました市民団体設立に対して市はこの数年間の間に配慮してきたのか。条例の中では配慮出来るし、場合によっては専門家の派遣云々ということも条例の中に書いてあるはずですから、市とこの地元の84戸との関連というのはこれまでの経緯の中で何もなかったのでしょうか。そこらへんをお聞きしたいと思います。

館下都市計画課長 この提案にいたるまでの間に、何年かかかっているわけですが、市の方は相

今回数地元の方と勉強会ですとか、チラシの配布、アンケート等に携わって
いまして、ゼロからいろいろな法制度について、一緒になって勉強会等やっ
てきたというような経過を辿りまして、最終的に提案に至ったといったよう
な状況はございます。

永 野 委 員 そうなりますと、やはりこのまちづくり市民団体設立というところが非常に
気になるのですけれども、委員の方々が心配されている、今後たくさん出て
きたときに市はその都度、その人たちの市民団体、住民団体をまちづくり市
民団体と認定をするマニュアルを持っていなければいけないですよ。そこ
に市の担当者が出て行って、当然だと思いますが、素人の地域住民と議論を
進める中で、より良い地区計画制度に立ち上げていくというのは、そこら辺
の経緯にマニュアルがなにも提示されないとなると、今後市の中で、たくさ
んの場所がおきてきたときに問題がおこりませんか。

私はまちづくり市民団体という条例で書いてあるものの設立認可というの
は、それだけでももう少し規定が欲しいと考えていたのですけれども、今回
この既存の住宅地の中における地区計画制度の第1号の場合に、やはり市は
関連してきたわけですよ。

大 方 会 長 申し訳ないですが、まちづくり市民団体の設立の方は、まちづくり条例の問題
でございまして、都市計画の提案制度の方は、まちづくり市民団体あろう
となかろうと、地権者の3分の2の同意があれば提案できるというお話です
ので、ちょっとここの所管を外れることと思いますが、分かる範囲で条例の
ご説明お願い致します。

館下都市計画課長 鎌倉市のほうではまちづくり条例というものがございまして、まちづくり市
民団体といった定義等設けております。それから、こういった地区計画の提
案をしようとするときのアドバイザー制度等の、法律を補完する形で、そう
いった制度を設けて対応しているところでございます。

大 方 会 長 委員のご質問は、まちづくり条例の方でまちづくり市民団体を認定するとき
の運用基準とか、審査の手法とか、定まったものがあるのかということだと
思いますが、所管が別なので今お答えできなければ、それはそれで構いませ
んけれども。

橋本都市計画担当 運用基準については、申し訳ありません、現段階でこちらの都市計画課の所
管ではなくて、ご回答が出来ないのですが、今回の都市計画提案を受けるに
あたって、住民の方から、まず最初に都市計画課に相談がありまして、この
敷地分割をどうにか止めることができないか、というところで地区計画を含
めた提案を、まちづくり条例に基づく、まちづくりのアドバイザーを派遣し
て説明会等何度も行った結果、現在の提案を受けているという状況になりま
す。

大 方 会 長 都市計画法では先ほどの説明にありますように、法律で5,000平方メートル
以上の土地について地権者の3分の2以上の同意があれば都市計画の変更を

提案できるということが定まっております。ただし、それを全部3分の2以上の同意があれば通すということでは全くなくて、きちんと説明会、縦覧、公聴会、ここでの審議ということを通じて、不公平でないかとか、偏っていないかとか、反対意見が封じられていないか、そういうことを慎重に審議した上で、問題がなければ認めるということでございますので、まさにその辺問題があるかどうかを審議するのが我々の仕事ということになるわけでございます。

ですので、行政の窓口であらかじめはねるというようなことはしないで、公開の都市計画審議会の中で議論するということになっているわけでございます。ですから、皆さんのお役目、大変負担が大きいかと思えますけれども、これからどんどんこういうものが増えていくと思えます。それは決して悪いことではなくて、従来のようにトップダウンで行政が決めるという都市計画ではなくて、地域住民の合意をつくりつつボトムアップでまちをつくっていくということが、これから更に進んでいくということだと思えます。

更にこれは私の単なる意見ですが、さきほど藤村委員からお話ありましたように、これから段々高齢化をして、相続だとか若い人が入り易いようにというようなことで、従来型の広い敷地に庭付きの緑豊かな一戸建てだけで良い居住環境が出来るかという、恐らくそうではなくなっていくと思うのです。地域のなかにちょっとした喫茶店をやりたいとか、集会所をやりたいとか、そういう話もでてくると思うのです。ところがその時に、その地域全域を緩めるということは恐らく難しい、逆に全部固くしておくということも難しくなっていくしますので、この部分は緩めよう、この部分はしっかり守ろうと、そういう話を地域住民の皆さんでやっていただいた上で、変えるべきところは変えるというふうにししないと、恐らく今後鎌倉のまちづくりは上手くいかない。そういう問題は行政がトップダウンで決め付けるわけにはいきませんので、どうしても手間が増えますが、こういう形で小さい単位で、それぞれのまちをどうつくっていくか、住民の皆さんで決めてもらっていくと、いうことをやっていかないといけないと思っているわけです。そういう方向だということを、昨年見直した都市マスタープランでも記述させて頂いたところでございます。そういうことでございますので、まさに第1号なのですが、そういう事情もあってとりあえず小さく生んで大きく育てるということで、小さい範囲になっているかと思えますけれども、この点特段都市計画法に関して違法ということでもございませぬし、反対する理由もあまりないのではないかなと思っております。

佐々木委員

非常に大変なご努力があったと思います、ここまでなされるには。ですので、こういった取組は非常に応援していきたいと思っております。

そこにも関連するのですが、例えば今後隣接地もやはり同様の地区計画をつくっていききたいとなった場合には、新しい地区計画になるのか、当該この区

域の、区域の変更という形で内容については同じで良いというご意見が出てきた場合には、区域を拡大することで対応していくということも出来るのでしょうか。手法上のことを勉強のために教えて頂ければと思います。

橋本都市計画担当 今回のケースと全く同じということであれば、区域の変更ということも可能ではあるかとは思いますが、まずは住民の皆様からご意見等をお伺いした中で区域について新しい区域で地区計画をかけるということも考えられます。例えば十二所積善地区ですが、こちらは当初決めておりますけれども、隣の地区で十二所積善第二地区をつくって、現在運用しておりますので、単純な変更というよりは、もう一度住民の方々のお話をお伺いしながら、変更でいくのか、それとも新規でつくるのかということ、検討していくこととなります。

大 方 会 長 もう1点確認ですが、従来自主まちづくり計画があつて、さらに住民協定があつて、ただそれは法的拘束力がないから、協定の内容の一部を地区計画にしたということだと思いますが、従来住民協定では、敷地の165平方メートルという最低限の他に一戸建てに限るとか、何かそういうものはあつたのでしょうか。

橋本都市計画担当 スライドにありますように大平山丸山住民協定の中くらいの範囲につきましては専用住宅のみということを取り決めて行っております。自主まちづくり計画の一番広い範囲、こちらでも専用住宅とするというふうには取り決めでは定めております。

大 方 会 長 そこは地区計画には盛り込まなかったということですから、ある意味、規制緩和にはなっているわけです。ただこの協定自体は、この地区計画を決めた場合でも残るのですね。どうなのですか。

橋本都市計画担当 協定の運用自体は残ります。

大 方 会 長 その点は単なる住民協定で、しかも建築協定でもありませんから、民事上の契約にはなるのでしょうかけれども、地権者が変わると引き継がれないということですね。わかりました。ということですから、決してこの地域だけ規制強化したというよりは、現状法的規制力のないものの制限の一部について法定化したというふうに理解して頂ければよろしいかと思います。

大 江 副 会 長 これが既成の住宅地の中で初めての事例ということですが、横浜市の方では建築協定から地区計画に移行するという事例はたくさんあつて、こうした形の住宅地環境の維持、保全というのは今後出てくる可能性はあるとは思いますが、ただ一方で、藤村委員のお考えに近いのですけれども、こういった形がはたして本当にこの住宅地の資産価値の維持につながるのかということ、縛ることによって維持されるというのはアメリカ型都市計画の考え方なのですけれども、日本型都市計画の中で果たしてそれが有効かどうかというのは、時代の変化と共に状態は変わってきますので、もちろん立地条件もありますし、今後どうなるかということ、研究者としては見ていきたいという

感じはするところです。それで質問を2つしたいのですけれども、1つは、地区計画はこの整備・開発及び保全の方針については広くかけておいて、その一部に、地区整備計画をかけるというやり方があるわけで、この整備・開発及び保全の方針だけ、広めにかけていくということについて検討されたのかどうか、というのが1点。もちろんこれ住民提案型なので、ここだけということかもしれませんが、市の立場からすれば、整備・開発及び保全の方針だけ広くかけておくということの選択もあったのかもしれないという気もするのですが、それはあったのか、なかったのか。もう1点は、この計画区域の中から、また住民から提案があって、この地区計画を廃止したいという提案があったら、それはどういうプロセスに入っていくのか。ここで議論して廃止となるのかどうか、という点について伺いたいと思います。

橋本都市計画担当 整備・開発及び保全の方針だけかけるというところにつきましては、当初まずこの地域で165平方メートルという、敷地分割を抑えたいという住民の皆様からのご意向があった中で、できる範囲でかけていくという考えがありましたので、全体に広めて時間をかけるよりは、まずこの地域でしっかりと地区計画を整備計画までつくっていききたいという考えがありましたので、現状の範囲で行っております。ですので、整備計画だけでかけるということは、今回のケースでは考えておりません。

大 方 会 長 廃止については、法律通りやるだけですから、この地域の中で5,000平方メートル以上の地域について住民の地権者の3分の2以上の同意を添えて廃止の提案があれば、ここで審議するということではしょうけれども、その場合周辺から相当な反対が出ることが想定されますので、その場合どういう扱いになるか皆様のご意見次第ということでしょう。

大 江 副 会 長 建築協定に関しては、最初に協定を結んだところが、歯抜けのようになっていって、最初30戸で組んだのが最後は2、3戸しか入っていないというような、そういう状況はあるわけですよ。そうするとここも居住者が変わっていく中で、この街区はこの縛りは嫌だ、というところで、0.3ヘクタール以上でこの街区だけ外してくださいという提案が出てくる可能性がありますよね。

大 方 会 長 そういうことです。
いずれにせよ、その辺は地域住民の皆さんの判断をまずは尊重して、その上で重大な問題がないかどうかを審議会で審議してということだと思います。他にいかがでしょうか。

なければ、議案第4号「鎌倉都市計画地区計画の決定」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7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。

諮問第7号鎌倉市景観計画の改定案についての説明を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、計画の目標期間を概ね10年間と設定しており、平成29年1月には10年を迎えました。こうしたことから、改定作業を平成27年度から取り組んでまいりました。

これまでの改定作業の経緯については、資料2をご参照ください。

景観計画改定に向け、これまで庁内・庁外の関係機関とのヒアリング、個別協議を行い、景観審議会においてはこれまでに6回ほど慎重にご審議を頂き、平成28年12月の審議会で改定案について了承を頂いたところでございます。また、景観重要公共施設の管理者である神奈川県には、景観法第9条第4項の規定による協議を行い、了承を頂いております。

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頂き、平成28年11月には中間報告として、改定素案の主なポイント、パブリックコメントの結果などについて、ご報告させて頂いたところです。

今回は改定案について景観法第9条第2項の規定により、本日、本審議会に諮問させて頂き、答申を頂こうとするものでございます。

それでは、11月の中間報告と重複するところもございしますが、改めまして、主な改定ポイントを中心に説明いたします。

まずは、鎌倉市景観計画の構成の変更についてご説明します。本日机上配付させていただいた追加資料をご覧ください。

これまでの景観計画の構成と改定案の構成について記載しています。

本計画書では、序章「鎌倉らしい都市景観形成をめざして」の前に、「はじめに」と「改定にあたって」とのタイトルで前文を構成しております。

これは、平成19年の策定後の社会状況の変化を確認し、今後の展望を見据えることを主眼として作成しました。

資料1の表紙から5枚目をご参照ください。

「改定にあたって」とのタイトルの箇所では、市独自の風致地区条例の制定や歴史的風致維持向上計画、日本遺産の認定を受けたことなどの施策展開の状況の変化があったこと。また、公共建築物などの公共施設の整備は、行政として地域の良好な景観形成の先導的な役割を担っていることを再認識したこと。

東日本大震災での教訓を受け止めるとともに今後、日本の人口の減少予測や鎌倉市の人口もピークを過ぎつつあることなどの社会状況の変化を受け止めた上で、これまで市民とともに築き上げてきた、「鎌倉の景観を継承するため取り組んで行く」との考え方を記載しています。

再び、構成を説明いたしますので、追加資料をご覧ください。

序章と、第1章「都市景観形成の基本的考え方」、第2章「都市景観形成の基本方針」までは、章立てをそのまま移行し、上位計画・関連計画との整合を図り、原則継続とし、10年分の時点修正を加えました。

第3章は、「良好な景観形成のための行為の制限」というタイトルから「都市景観形成のための規制・誘導」とタイトルを改め、3章の1では、鎌倉市全域における景観誘導の進め方、として届出フローの整理や景観条例に基づく事前協議について記載し、3章の2では、市全域における景観形成方針と基準について、開発行為に関する基準を追加して定め、3章の3では、屋外広告物の行為の制限の内容を現計画の4章から移行し、基準や規制などが、市民や事業者がこの第3章でいっぺんに読み込め、分かり易いよう取りまとめました。

第4章では、「都市景観形成のための規制・誘導」特定地区・景観地区に絞り込み、その規制誘導について、4章の1では、特定地区の景観形成、取り組み方針、手続きの流れ、4章の2では特定地区の景観形成方針と基準、指定箇所の景観形成方針と基準、4章の3では、景観地区の指定の経緯、内容、手続きの流れなどを記載しました。

第5章は、現計画の第4章から景観重要建造物等に関する事項と眺望景観に関する事項について移行し、新たに「景観資源の保全創出」とタイトルを改め、5章の1の景観資源の保全創出では、景観資源とその周辺への配慮事項を定め、景観重要建造物等に関する事項は5章の2、眺望景観に関する事項は、5章の3として移行するとともに眺望点からの現況写真などを144ページから154ページにかけて更新しています。

第6章は、現計画の第4章2を移行し公共施設の景観整備と公共サインの景観誘導として新規に章立てしたものです。

6章の1では、公共施設整備にあたり、景観に関する事前協議をルール化し、そのフローを作成しました。

6章の2では、景観重要公共施設の整備及び良好な景観形成に関する事項で、海浜ベルトについて、小動交差点から西側に関して藤沢市景観計画にあわせ線的工作物の色彩基準をオフホワイトに変更しました。

6章の3では、公共サインの景観誘導として、公共サインのデザイン等に関する基本事項や基準、作法などを決めました。

第7章は、都市景観形成の実現化方策で、現計画では第5章に記載されています。この章は、主に新たな法や制度の施行に伴い時点修正を行いました。では、主な改定ポイントを説明いたします。資料1の鎌倉市景観計画（改定案）をご参照ください。

第2章の都市景観形成の基本方針の変更点です。22ページの下から11行目をご参照ください。景観ベルトの基本方針で、海浜ベルトの項目になりますが、江の島から葉山までの海は、2020年に開催される東京オリンピック・

パラリンピックのセーリング会場に選ばれたことを契機として、海浜ベルトの一体的な景観整備をすすめていくことを明記しました。

28、29 ページをご参照ください。土地利用類型別の景観形成方針を定めています。景観区分等については、現計画からの変更はありません。次の 30 ページ、土地利用区分図をご参照ください。こちらは、平成 27 年 9 月に都市マスタープランが見直しされたことを受け、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。

次に、第 3 章「都市景観形成のための規制・誘導（市全域）」です。

39 ページをご参照ください。協議・届出の流れについて、フロー図で示しております。

これまで本市では、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景観配慮協議として定め、解決を図ることといたしました。

ページ中程の点線枠に示しています「景観配慮協議」と注釈の※Aは、これを説明しているものです。

この条例改正を検討するにあたり、すでに法定手続き前に行う景観協議について条例化している高松市や横須賀市を参考に条例案の検討を進めてきました。また、この条例改正については、平成 29 年 2 月の定例会に上程し改正したいと考えており、施行につきましては、景観計画の改定と合わせ、平成 29 年 7 月を予定しています。

42 ページをご参照ください。景観計画では、以前より、市内を土地利用類型別に 21 の区域に分けています。そして、44 ページ以降はそれぞれの区域ごとに「景観形成のための方針」と周辺景観の特徴をつかむ、なじむ、工夫するなどの項目で「基準」を定めています。

なお、土地利用類型ごとの景観形成基準については、10 年間の運用実績の検証を行い、現行のままで大きな支障が無いことを確認し、そのまま移行することとしました。しかしながら、事例が多数あった開発行為については、新たな基準の追加が必要と判断しました。104 ページをご参照ください。21 区域ある土地利用類型で、共通の開発に関する基準として、別表のとおりにまとめました。

第 4 章「都市景観形成のための規制・誘導（特定地区・景観地区）」に移ります。特定地区については、111 ページで、内容等の変更はありません。景観地区については、128 ページをご参照ください。平成 19 年に都市計画決定した景観地区の指定経緯、その内容や手続きの流れを新たに掲載いたしました。

第6章「公共施設の景観整備と公共サインの景観誘導」を説明いたします。こちらは新規に章立てしたもので、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策定するものです。158ページをご参照ください。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いたましたが、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しました。このページは、その流れ方をフロー図として示しています。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。

166ページをご参照ください。景観重要公共施設の海浜ベルトを示した位置図です。①の図について説明いたします。これまで、海浜ベルトにおける街路灯など線的な工作物の色彩は、古都鎌倉としてダークブラウンを基準としてきました。しかしながら、5年前に策定された隣接地の藤沢市景観計画では、茅ヶ崎市からの連続性も考慮され、景観基準としてオフホワイトの基準となっています。このため、図の左側になりますが、小動交差点より東側を古都景観として従来どおりダークブラウン、西側を藤沢市に合わせオフホワイトの基準とすることにいたしました。

以上が改定案の主な内容説明となります。この鎌倉市景観計画の改定案を、景観法第9条第2項の規定に基づき、今回、本審議会に諮問させていただきますので、ご審議のほど、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でしょうか。

膨大な内容のものをいま見てもなかなかわかりにくいかもしれませんが、これまでの手続上も十分にパブコメなどを含めて審議された最終的な案だと思いますが、何かお気づきの点等ありましたら、どうぞ、ご遠慮なく。

大 江 副 会 長 極めて形式的なことでお伺いするのですが、全体の中で3章の3の2というところがボリューム的には非常に多く、60ページくらい使っているということですが、3の2の下のところが、それまでの3の1は片括弧1なのですが、3の2になりますと両括弧1から始まっていくわけですね。この平仄ひょうそくが合っていないのは、これで良いのかということと、目次のところで3の2に60ページ費やしているのに、3の2の下のグレードの今両括弧になっている部分が何も目次に入っていないというのが、これはこれでいいのか、というのが少し気になったので、極めて形式的なことですけれども、お伺いさせていただきます。

芳本都市景観課長 意識はしていませんが、前計画からそのままこれは移行させているという状況でございます。

大 江 副 会 長 であれば、やはり変なので、3の2の次のグレードは片括弧で表記し、目次

の中にも片括弧1から、かなり長いのですけれども、入れておくべきではないか、と思います。

大 方 会 長 全体整合性あるように編集、本当の形式的な編集でしょうから、よろしくお願ひします。他に何かございますでしょうか。

久 保 田 委 員 実はだいたい決まってしまったことなので、今更ここでということもあるので、あまり言えないのですけれども、1つ公共サインのところ、176 ページ以降のところなのでございますが、これユニバーサルデザインの採用となっておりますけれども、具体的にここの形をどう考えていくのかとか、やはり2020 オリンピックに向けて、2019 ラグビーワールドカップ含めてでしょうけれども、せめて英語表示をすとか、そういったことを盛り込む必要はないのでしょうか。今、諸外国の方から言われることは、鎌倉だけではない話ですが、日本の通りに名前がないから分かりにくいということを散々、諸外国の方がおっしゃいます。目的地に行くのに、みんな交差点の名前しか言わないので、その交差点がどこだか分からない。この通りを右とか左とかおっしゃることが多いので、例えばそういった通りの名前を、ここに盛り込むことではないとは思いますが、付けていこうとか、あるいはこういう公共のサインをどうしていこうというようなことを、ある程度、国際的な視野をいれて頂けたらいいのかなと思っております。ここに盛り込むことではないのかもかもしれませんが、今後どう考えておられるかお伺ひしたいなと思っております。

牧 野 係 長 どうもありがとうございます。

まず1点目のサインの今後のことも含めまして、今回この景観計画に公共サインの内容というのは、初めて掲載させて頂いております。次年度以降に、これから東京オリンピック、パラリンピックもございますので、これを契機に、そこを目標に、公共サインの整備マニュアルというのをつくりたいと当課では考えております。来年度以降予算を計上しております、そのマニュアルというのをつくって、これからそのマニュアルに従って公共サインを整備していくという方向で考えております。もう1点、外国語表記のご意見頂きましたけれども、178 ページの方に少し触れております。178 ページの一番上のところ、表記方法5つ示しております、5つ目言語のところ、日本語と英語の2言語表記を基本とし、というように、最低限のルールをここで示させて頂いております。来年度以降、このサインの整備マニュアルをつくる予定で、今回この景観計画には、おおよその基本的なルールだけ掲載させて頂いたところです。通りの名称というところは、今後検討はさせて頂きたいと思ひます。どうもありがとうございます。

大 方 会 長 一応、176 ページの上の、少し字が細いですが、2つ目のダイヤモンドのところにも、肢体が不自由な方の次、外国人などと書いてありますし、一応よく読むと書いてあるということですから、これからということだと思います。

いずれ、東京オリンピック控えて、首都圏全体でこういう話題が非常に盛り上がってくると思いますので、その時に適切に対応して頂ければと思います。他にいかがでしょうか。

保坂委員

1点確認させて頂きたいことがあります。

さきほど、主な変更点については説明して頂きまして、その中にはなかったのですけれども、市民、NPO、事業者との協働・支援体制ということで、主にこちら183ページのあたりに書かれていることなのですが、さきほどの地区計画のところでも少し触れられました、まちづくり市民団体との連携、一緒に計画をつくっていくというあたりのところでも、まちづくり市民団体とは、というところで問題提起がされていたのも踏まえて、こちら景観形成の担い手の育成、活用のあたりで、今後更に市民NPOとの連携、協働ということは、方向性としてあると思うのですけれども、今回の改定の中では、新たに書き足したこと、考え方を付け加えたところというのはあるのでしょうか。

牧野係長

183ページの(4)の景観形成の担い手の育成、活用というところになりますけれども、これはこれまでも継続してやってきたところになります。今回表記として変えているのは、ダイヤの形の平成23年4月、景観計画が平成19年1月に策定しておりますので、それ以降平成23年4月に一般社団法人のひとまち鎌倉ネットワーク、これは景観法に基づく景観整備機構として指定して活動して頂いていることを記載しています。これが新たに書き加えたところになります。

保坂委員

わかりました。今後中身をつくっていくということだと思いました。

大方会長

他にいかがでしょうか。なければ、諮問第7号「鎌倉市景観計画の改定」につきましては、「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)

ありがとうございました。

続きまして、報告第3号「鎌倉都市計画高度地区指定の検討」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3号鎌倉都市計画高度地区指定の検討について説明いたします。

本日配付しました、お手元の資料「報告第3号」を併せてご覧ください。

高度地区指定の検討については、今年度の第1回本審議会における諮問案件、「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」のその後の経緯から、本審議会から提起いただきました案件でございます。

簡単に経緯をご説明しますと、市がこれまで所有しておりました小袋谷にあります「レイウエル鎌倉跡地」の払下げ後、新たに示された建築計画が、本審議会の諮問基準20メートルを超える、24.48メートルで計画されたこと

から、本審議会へ高さの諮問を行いました。その結果、「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。」との答申をいただき、これに基づき、行政指導を継続しましたが、事業者から行政指導には従えない旨の最終回答が示され、開発事業の手続を終了せざるを得ない事態を招くことになりました。

この事態に対して市長から本審議会会長へ指導結果の報告として、建築物の高さの制限については、これまでの行政指導をベースとした仕組みに限界があり、市としては本件を契機に、建築物の高さ制限がない地域における高さの在り方について、今後、地域ごとの特徴を踏まえ、都市計画手法の適用の検討を進めると共に、諮問基準の見直しも含めて議論を深める必要があるとの回答をさせていただいたところです。

また、本審議会会長からも、前回の審議会におきまして、景観計画などと照らし合わせ、市としてポリシーを決め、高度地区などエリア別の制限を法定化するということを進めるべきであるとのことをご意見をいただいているところです。

現在、本市では、第一種中高層住居専用地域の一部に高度地区を指定していますが、区域の拡大に向けた検討を始めておりますので、概要についてご報告いたします。

まず、本市の建築物の高さの最高限度の指定状況についてです。

資料1をご覧ください。

この表は、周辺市町の高さ制限の状況を比較した表でございます。

左端に鎌倉市の状況を記載しています。

「高度地区」とその下に「その他の高さ規制」の2段に分けて記載しています。

現行の鎌倉市の高度地区につきましては、他市町と異なりまして、高さの種類は「高度地区」の1種類のみとなります。高度地区の指定については、平成18年度から検討を始め、眺望景観誘導指針検討調査や高度地区指定検討調査等を行い、その後、段階的に高度地区指定を行うこととし、平成20年に第1種中高層住居専用地域の一部について高さの最高限度を15メートルと定めて、「その他の高さ規制」の欄にあります景観地区と共に運用を開始しています。

また、それ以外に用途地域のうち第一種低層住居専用地域と風致地区においては、それ以前から高さ制限をしています。

スクリーン及び資料2をご覧ください。

前回の本審議会でも簡単にご説明しましたが、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、これまで本審議会で高さの諮問をしてきた区域となります。したがって、この白抜きの部分が、今後高さ制限の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。

スクリーン及び資料 3 では、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に住居系用途地域を黄色、商業系用途地域を赤色、工業系用途地域を青色に分けて着色しています。

過去 20 年間に、本審議会で諮問等を行った、本市における都市計画審議会諮問基準を超える建築物の分布状況を示しています。赤丸が住宅用途の建築物で、具体的には共同住宅となります。黒丸は住宅用途以外の商業施設、工場、病院及び大学などとなります。ご覧のとおり、大船駅付近の中心市街地に黒丸が多少集中していますが、全体では傾向の掴めない様な広がり分布に見えるかと思えます。

プロット数は、28 件あります。過去 20 年間の件数としては、28 件ですので、年間平均で 1.4 件ほどとなります。

なお、スクリーンで表示されている建築物の大多数が、これまで本審議会で諮問を行った案件となりますが、総合設計制度の適用により諮問から除外した案件が一件ございます。

もう一度、資料 1 の比較表をご覧ください。

表では、茅ヶ崎市を始めとする 5 市町についてその内容をまとめています。

なお、藤沢市と逗子市においては指定がありません。

いずれの市においても、第 1 種高度地区から、複数の種類の高度地区を定めています。それぞれ、建築物の高さの最高限度を 12 メートル、15 メートル、20 メートル、31 メートルとしており、工業系用途地域においては工業系建築物以外の建築物については高さを抑えるなど建築物の用途との関連づけや、地区計画の指定区域は適用除外とするなど、地域の特性に合わせた指定内容となっていることがわかります。

また、5 市町については、その他の高さ制限も含めるとほぼ市域全域について高さ制限をしています。

神奈川県内におきましては、高度地区を定めている市町は、32 市町のうち、13 市町ございます。また、県内の市街化区域全体の約 7 割に高度地区指定による高さ制限がされており、建物の高さによるトラブルに対して、各市町は対策の必要性を認識していることが伺えます。

スクリーンをご覧ください。

高度地区指定拡大の検討案について、鎌倉市都市計画審議会諮問等基準の規定、平成 20 年に高度地区を指定した際の調査報告書及び他市町などの事例を参考に、いくつかの案を作成しましたので、説明いたします。

3案ありますが、どの案についても、先ず、これまで運用してきた高度地区に現行の諮問基準の中にある「15メートルを超えるもの」の範囲。具体的には第二種中高層住居専用地域及び景観地区に隣接する近隣商業地域を加え、これを第一種高度地区とします。これは、①、②、③共通した第一種高度地区となります。

変更案①は、対象となる高さ制限をしていない区域のうち、住居系の用途地域に最高限度20メートルの第2種高度地区をかけます。第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域の用途地域が対象となります。この20メートルは、これまでの長年運用してきました諮問基準を根拠としています。また、それ以外の商業・工業系の用途地域においては従来通り諮問基準による行政指導を継続します。行政指導が残りますことから、この案は行政指導に従ってもらえないといったことが想定されます。

続きまして、変更案②です。対象区域全体に高度地区を拡大する案です。現在の諮問基準20メートルを、そのまま、第2種高度地区として法定事項とするものです。

ただし、20メートルを超える案件については、「都市計画審議会や建築審査会など第三者機関の意見を聞いたうえで市長が認めたものはこの限りではない。」という規定を設け、現在の諮問基準を法制度化するものです。

周辺のまち並みとの整合性や周辺環境の向上への貢献などについて別に基準を定めた上で、ご審議いただき認めていただいたものは高さの制限を緩和することができることとするものです。

この案は、ご審議いただく際の目安となる運用基準を作成する必要があると考えています。この運用基準により、判断が大きく変わることから、この作成が重要となると考えています。

続きまして、変更案③は、全ての用途地域に建築物の高さの最高限度を15メートルから31メートルまでの範囲で定めるものです。平成20年に高度地区指定を実施した際に鎌倉市の地域特性などを踏まえ作成しました高度地区指定検討報告書において目指していた各用途地域の高さの制限をオートマチックに適用しようとするものです。

この案は、これまでの諮問基準で運用していない25メートルや31メートルといった高さの制限が新たに出現することになりますので、根拠を示し時間をかけて丁寧に説明して理解を得ていく必要があると考えています。

なお、いずれの変更案についても、お手元の高度地区の計画書にあるとおり、制限の緩和規定として、「建築基準法に基づく総合設計制度」、「既存不適格建築物の取扱い」などについて、また、適用除外として、「地区計画」の区域、「既存不適格建築物の大規模修繕等」、「公共建築物等」などの規定を設けることを考えています。

これら3案の中では、これまで長年運用してきた諮問基準を法制度へ移行す

る変更案②が最も理解が得られると考えています。

今後の予定ですが、今年度内に素案や運用基準の検討を進め、平成 29 年度の前半では、庁内や関係機関等との調整を図り、また、パブリックコメントなどを参考に、素案を作成したいと考えています。

その後、平成 29 年 9 月頃には、本審議会へ高度地区の指定方針につきまして諮問できればと考えています。

更に、その後、再度パブリックコメントを経て都市計画原案の作成、都市計画変更の手續を実施してまいりたいと考えております。

以上で報告を終わります。

大 方 会 長

ありがとうございました。

先ほどの地区計画もそうですが、行政指導や紳士協定だけでは適切なまちづくりが進まないのが現状です。一方で、行政指導をして、良心的な事業者さんは従っていただいて、良いものをつくってくださいますが、そうでない事業者さんは従わない。そうすると、正直者といいますか、協力的な事業者さんがかえって損をするということになるのは法制度上よろしくないという結果になります。去年の 8 月、行政指導に従わないといった事態が起きたことをきっかけに、きちんと透明かつ公平性のある法定の制度に移ることが必須だと思います。また、前回の本審議会で安齊委員からのご意見もありましたが、こういうものは長く検討していると駆け込みが生じるのではないかとの懸念もありますので、あまり間をおかず、昨年 8 月に問題が起きていますので、それから概ね 1 年ぐらいを目処に、9 月議会には是非報告ができるぐらいにはすすめるべきだと考えているところです。

いま報告がありましたが、要するに、今日の資料 2 にございます、白いところ、この部分は法的に高さ制限がありません。それに対して従来は本審議会に 20 メートルを超えるものは諮問、審議をして、良いものは認め、問題のあるものは認めないということで運用してきた結果が資料 3 にある内容で、決して 20 メートルを超えるものを全く建てさせないということではなく、20 メートルを超えるものは慎重に個別に審議をして、認めるものは認めていく。というようなことになってきました。今の制度をそのまま法定化するとなると、今日事務局から報告のあった変更案②になります。原則 20 メートル制限としておいて、それを超える場合には審議会等へ諮問、審議をして、問題のないもの、やむを得ない事情のあるものは認めていく。総合設計や地区計画があるとか、再開発事業であるものは建築審査会で検討されておりますので、適用除外条項として、認めていくといった内容がひとつの着地点かと思いますが、ほかの方法論もありますので、多少いくつか事務局で検討していただいて、夏ごろまでには案ができればと考えています。

ひとつ質問ですが、資料 3 の中では全部が都市計画審議会にかかったものではないということですが、総合設計が 1 つありますか。どれでしょうか。

今日間に合わなければいいですが、次回までに右側の一覧表のところでも構いませんので、総合設計とか、再開発とか、特殊なものがあればマークをしていただきたい。

小川 課長補佐 お手元の資料、番号 24 番、黒丸で表示していますが、岡本にあります徳洲会病院が総合設計制度で、56.45 メートルあります。

大 方 会 長 これは都市計画審議会に諮問されなかったということですね。

小川 課長補佐 はい、そのとおりです。

大 方 会 長 資料を見ますと、31 メートル前後でおさまっていますが、一部、いまの 56 メートルと 14 番の 41.59 メートル、11 番の 43.7 メートルというのが、40 メートルを超えて突出していますが、11 番と 14 番はどんなものでしたか。だいぶ古いとは思いますが。これも都市計画審議会に諮問されたものでしょうか。

小川 課長補佐 11 番ですが、平成 14 年に都市計画審議会に諮問しているものです。岡本にあります建物の名前で見ますと「レックスガーデン岡本」で、12 階建ての共同住宅です。

大 方 会 長 14 番も住居系で近くにありますが、これもマンションですか。

小川 課長補佐 14 番も平成 16 年に都市計画審議会に諮問しております。14 階建ての共同住宅です。

大 方 会 長 はい、わかりました。

ということで、それなりの事情が認められれば、これまでも認めてきた経緯があります。決して今の状況を強化しようということではなくて、現状をきちんと強制力のあるかたちにしようとしています。

久 保 田 委 員 会長は 2 番とおっしゃいましたが、私はどちらかという、3 番にしてほしいという気がしています。まず、15 メートル規制というものの根拠がよくわかりません。今回の報告は 20 メートルですか、鎌倉にあまりにも低い建物ばかりで、高い建物がいいとは言いませんが、今後、津波の問題があったときに避難をする場所すらない。例えば、黒岩神奈川県知事は、津波があったら 5 階建て以上のビルに避難してくださいと喚起していますけれども、鎌倉には 5 階建て以上のビルがひとつもないということで、どこに逃げたらいいのか、ということも若干ありますので、そういうこともふまえて、ある程度考えるべきだと思います。私は商工会議所という立場から言わせていただくと、商業施設等々、やはりある程度の高さがほしい。もちろん、地域に限ってということになるとは思いますが、例えば鎌倉駅前であるとか、そういうところであれば、多少高い建物があっても、景観的にもそんなに問題は無いのではないかと思いますので、ご考慮いただきたい。

大 方 会 長 もちろん、そのへんは理解しております。2 番にしても、20 メートルを超えてはいけないということではなく、他市の運用とは違って、20 メートルを超えるものは、諮問していただいて、丁寧に審議をして認めていくこと

を検討しています。従来も大船駅前などでは30メートルを超える建物が建っておりますし、準工業地域では40メートルを超える建物が建っておりますので、ご心配には及ばないとは思いますが、一方で、この際、各地区で高さの基準を見直すこともあろうかと思えます。特に商業地域では高さを31メートルを認めるとか、場合によっては45メートルを認めるとか、そういうことも是非検討したうえでないと市民の合意もとれないと思えますので、是非、これを機会に審議したいと思えます。

久保田委員 商業地域とか住宅地域ですが、既存の地域がきちんと適合しているのか、例えば小町通りを見ていただくとわかりますが、小町通りの商店街の途中からは住宅地域になっているわけです。どう考えても商店街じゃないのかな、と思うのに住居地域になっている。そのへんの見直しも今後必要になってくると思えます。容積率の問題で商業施設が建たないといった問題もありますので、ご配慮いただければありがたいと思っています。

大方会長 そのとおりだと思います。特に商業地域で600%の容積率のところがございますので、容積率600%のところでは高さ20メートル、厳密に守ろうとすると容積率600%消化できないこととなりますので、そのへんは当然、30メートルなり、45メートルなり、あるいはもっと高い建物も認めていく必要があると思えます。ただ、そういう場所ですと、一般的に市街地再開発事業になったり、総合設計制度をつかったり、いろいろな方法がございますので、仮に②の案にしても20メートルというのは諮問していただく境目でありまして、それに対して法定の文章にはなりません、運用基準として、この地区については31メートルを認めるとか、この地区については45メートルまで認めるとか、そういうことを付帯文書として都市計画課で持っていて、それによって運用するという方法もありますので、具体的にどういう制限でいくかということと、その運用方法を制度的にどうしていくかを分けて考えていくことができると思えますが、そのへんをこれから夏ごろまで検討していきたいということです。

今日のご報告ですので、現状の報告ということですが、これから検討をはじめなければいけませんので、何か今日の時点で留意すべき点がございましたら、アドバイスいただきたいと思えます。よろしいですか。

いま、久保田委員からご意見いただきました津波の問題ですが、都市マスタープランの見直し作業の時にも議論しまして、津波対策として15メートル制限だけでは対応できないので、津波避難ビルを建てる時には高さ制限を緩和する方法を組み込まなければいけないといった意見がありました。ただ、津波避難ビルとなれば特殊な工法で建築していくことになると思えますので、おそらく単純な建築確認といった世界ではなくて、建築審査会等で審議されるしくみになると思えますので、今回ご報告いただいた制度には入ってこない仕組みになるだろうと考えております。いずれにしろ、鎌倉市全体、

特に海辺のほう、高さ制限、いろいろ検討しなければいけない時期にきております。

他にいかがでしょうか。なければ、報告第3号「鎌倉都市計画高度地区指定の検討」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。

これで、議題が全て終了いたしました。

次第の4「その他」として、事務局から連絡事項がございます。事務局願います。

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、今年度3月までの開催予定はございません。平成29年度は、9月ごろの開催を予定しております。

委員の皆様には、日程調整のご連絡を改めてさせていただきますので、よろしく願います。

以上でございます。

大 方 会 長 以上をもちまして、本日の都市計画審議会を終了させていただきます。

委員の皆さまには、ご協力を賜りまして、誠にありがとうございました。