

令和5年度（2023年度）

第1回

鎌倉市都市計画審議会 会議録

日 時 令和5年4月19日（水）

18:00～20:45

場 所 鎌倉市役所 第3分庁舎 講堂

及びオンライン（Teams）

目次

会議次第 -----P2

出席委員及び欠席委員 -----P3

出席した職員の職氏名 -----P3

会議録 -----P4～P47

令和5年度 第1回鎌倉市都市計画審議会 [会議次第]

令和5年（2023年）4月19日（水）午後6時から
鎌倉市役所 第3分庁舎 講堂
オンライン併用開催（Teams）

○ 開 会

1 諮問

諮問第1号 特定生産緑地の指定について

2 報告

報告第1号 鎌倉宇都（津）宮辻子幕府跡周辺地区地区計画（原案）について

報告第2号 （仮称）住友常盤地区地区計画について

○ 閉 会

<p>出席委員 鎌倉市議会議員 〃 〃 鎌倉市観光協会 東京大学名誉教授／明治大学特任教授 日本大学名誉教授 東京農業大学教授 弁護士 東京大学大学院工学系研究科准教授 神奈川県藤沢土木事務所長</p>	<p>出 田 正 道 前 川 綾 子 吉 岡 和 江 大 森 道 明 大 方 潤 一 郎 永 野 征 男 町 田 怜 子 村 瀬 敦 子 村 山 顕 人 佐 藤 亮 一</p>
---	---

<p>欠席委員 鎌倉市農業委員会委員 鎌倉商工会議所会頭 建築士 神奈川県鎌倉警察署長</p>	<p>落 合 る み こ 久 保 田 陽 彦 永 利 鈴 美 子 柳 博 泰</p>
---	---

出席した職員の職氏名

<p>(関係課) まちづくり計画部土地利用政策課長</p>	<p>村 上 慎 也</p>
--------------------------------------	----------------

<p>(事務局) まちづくり計画部次長兼都市計画課担当課長 まちづくり計画部都市計画課担当係長 まちづくり計画部都市計画課都市計画担当 まちづくり計画部都市計画課都市計画担当 まちづくり計画部都市計画課都市計画担当 まちづくり計画部都市計画課都市計画担当</p>	<p>永 井 淳 一 祖 父 江 和 彦 齋 藤 憂 希 内 田 拓 海 山 口 剛 史 水 谷 司</p>
---	---

会議録

永井次長：令和5年度第1回鎌倉市都市計画審議会を始めさせていただきます。
私は、鎌倉市まちづくり計画部の次長を兼ねまして、都市計画課の担当課長の永井でございます。よろしくお願いいたします。
今回もオンライン併用ということになりますので、接続の確認をさせていただきます。
オンラインでご参加の佐藤委員、町田委員ご確認できますでしょうか。

(接続を確認)

確認ができましたので、進行を続けて参ります。
本日は、会場及びオンラインでのご参加をいただきましてありがとうございます。
この先、オンラインでご出席の委員の皆様におかれましては、会議中、画面はオンとしていただき、マイクはオフということで、ご発言時にマイクをオンとするようお願いいたします。
それでは、ここからは大方会長の方に進行をお任せしたいと思います。どうぞよろしくお願いいたします。

大方会長：それではただ今から、令和5年度第1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く、会長の大方です。
皆様には、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。本日はよろしくお願いいたします。
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。

永井次長：始めに、神奈川県職員の人事異動に伴いまして、本審議会の委員の変更がありましたので、新たに就任された関係行政機関の委員の方2名を、私の方からお名前を紹介させていただきます。
お一人目は、今日オンラインでご参加さされております、神奈川県藤沢土木所長の佐藤亮一委員です。

佐藤委員：はい、佐藤です。

永井次長：佐藤委員ありがとうございます。
お二人目は、鎌倉警察署長の柳博泰委員です。
本日はご欠席ということでご連絡を受けております。
以上2名の委員が新たに就任されておりますことをご報告いたします。
次に事務局の職員の紹介です。
改めまして、私が鎌倉市のまちづくり計画部次長兼まして、都市計画課担当課長の永井です。
それから隣におりますのが、都市計画課担当係長の祖父江。
それから今日は、案件の関係で土地利用政策課長の村上が出席させていただいております。その他、都市計画課の担当職員が出席しております。

よろしくお願いいたします。

それから議題に入ります前に、審議会の運営について2点報告と確認をお願いいたします。

1点目は、本日の資料についてです。事前に送付させていただきました資料集と、今日机の上に置かせていただきました追加資料です。

追加資料のうち、一点A3の大きいものは、資料集の中にも入れたのですが、綴り方が読みづらいと思ひまして、抜粋した形でお配りしたもので、資料の中身と同じです。この資料は、オンラインの参加の委員にはメールでお送りしております。

それから追加の資料のもう一点ですが、こちらは令和4年度の第2回の本審議会でご報告をさせていただいた際の資料の一部の抜粋で、こちらは、会長と調整させていただいて、本日も使用することとしております。

事務局で確認の上、送付しております。会議中に不備不足等ございましたら、おっしゃっていただければ資料の方を追加でお渡しするようにいたします。

それから、本日使用いたします資料につきまして、特段非公開の部分ないというふうに思っておりますが、ご確認をお願いいたします。

それから続けてですが、2点目に会議の傍聴についてです。広報かまくらと市のホームページで、傍聴者の募集をいたしましたところ、報告第1号に対し9名、報告第2号に対し3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、事務局といたしましては、特段、非公開の理由はないと考えております以上でございます。よろしくお願いいたします。

大 方 会 長： ただいま本審議会の運営方法について、事務局から説明がございました。それでは資料の公開等及び傍聴の許可の2点につきまして、事務局からの説明にご意見ご質問等ございましたらお願いいたします。
よろしゅうございますか。

全 委 員： (異議なし)

大 方 会 長： ご異議ないようでしたら傍聴を許可することとしますので、傍聴者を案内してください。暫時休憩です。

(傍聴者入室)

永 井 次 長： 本日は会場に8名、オンラインに2名の委員の方、合計10名の委員の皆様ご出席いただいております。落合委員、久保田委員、永利委員、先ほどご紹介いたしました柳委員からは、事前に欠席の連絡をいただいております。

委員14名中、過半数以上の10名の委員の皆様にご出席いただいておりますので、都市計画審議会条例の施行規則の規定によって、審議会が成立しているこ

とをご報告いたします。

大 方 会 長： 次第に沿って会議を進行いたします。

本日の議題について、諮問第1号として、「特定生産緑地の指定について」について事務局から説明をしていただき、説明の後、質疑に入りたいと思います。それでは事務局から説明をお願いします。

内 田 主 事： 都市計画課の内田と申します。

よろしくお願いたします。

それでは諮問第1号「特定生産緑地の指定について」、説明いたします。

お手元の資料を使用しますので、ご覧ください。また、関係法令を参考として巻末に添付していますので、適宜ご参照いただければ幸いです。

ご承知のとおり、本市では、令和2年4月1日から特定生産緑地の指定手続きを開始しておりますが、今回新たに所有者の意向が確認できた、生産緑地地区を特定生産緑地に指定しようとするものです。

なお、特定生産緑地制度の概要については、毎回の繰り返しになりますので、資料と説明を割愛させていただきます。

また、特定生産緑地の指定要件については、資料3に記載の鎌倉市特定生産緑地指定等に関する事務取扱要綱及び鎌倉市生産緑地地区指定基準の各抜粋にお示しするとおりです。

戻りまして、資料1をご覧ください。

本市は、現在134箇所の生産緑地地区を指定しており、現在そのうち平成5年に当初指定した7箇所及び平成6年に指定した1箇所の生産緑地地区について、特定生産緑地指定事務を進めています。

平成5年指定の1箇所については、令和3年度の都市計画審議会において諮問し、既に特定生産緑地の指定公示を行っておりますので、今回新たに特定生産緑地にしようとする生産緑地地区は、資料1に示した、全部指定5箇所です。

また、資料2に関しましては、生産緑地法で定めはありませんが、特定生産緑地に指定しない意向が示されたものです。こちらは1箇所ございます。後ほど参考資料とともにご報告いたします。

資料3は今回、意向を確認した「特定生産緑地指定一覧表」です。ここに示した、対象となる生産緑地地区について、資料4の図面を用いて概略を説明します。

資料4の1ページ目をご覧ください。

上町屋付近は、2箇所ございます。資料の一番西側でございます箇所番号140番、667平方メートルの全部と資料の一番東側でございます、箇所番号142番の693平方メートルの全部をそれぞれ指定しようとするものです。

次に2ページ目をご覧ください。

今泉及び今泉台付近についても2箇所でございます。資料北側でございます箇所番号145番、882平方メートルの全部と箇所番号146番、738平方メートルの

全部を指定しようとするものです。

3 ページ目をご覧ください。

鎌倉山付近は、資料中央にございます箇所番号 148 番の 998 平方メートルの全部を指定しようとするものです。

以上が、今回意向を確認した生産緑地地区です。

続きまして、特定生産緑地の指定理由です。

戻りまして、資料 3 の要綱及び基準の抜粋をご覧ください。

今回、諮問いたします 5 箇所の生産緑地地区は、鎌倉市特定生産緑地指定等に関する事務取扱要綱第 3 条及び鎌倉市生産緑地地区指定基準に規定する「300 平方メートル以上の規模の区域であること。」等の基準に合致していること、「申出基準日から起算して 2 年前の日が属する年度の初日を経過した生産緑地地区であること。」に該当していることから、特定生産緑地に指定しようとするものです。

続きまして、資料 5 をご覧ください。

特定生産緑地の指定対象となる生産緑地地区全体の意向確認状況です。

平成 5 年指定の生産緑地地区 7 箇所のうち 6 箇所の意向の確認を完了いたしました。未確認は 1 箇所となっています。意向確認が済んだ場所は、全て指定の意向を確認しております。

また、平成 6 年指定の生産緑地地区全 1 箇所について意向の確認を完了しました。その 1 箇所については、特定生産緑地に指定しない意向として確認しました。

次のページをご覧ください。

最後に、指定事務のフローについてです。

こちらのフローに基づき、特定生産緑地の指定意向を確認した生産緑地地区から順次、公示や利害関係人への通知の事務を進めてまいります。

ここまでが、諮問第 1 号となります。

ここからは、諮問に関連して、生産緑地法で定めはありませんが、特定生産緑地に指定しない意向が示されたものについて、報告いたします。

参考資料をご覧ください。

関谷付近の資料中央の黄色で示す、箇所番号 150 番の 1,241 平方メートルの全部について、特定生産緑地に指定しない意向を確認しました。

報告は以上となります。それでは、諮問について、ご審議のほど、宜しく願いいたします。

それでは諮問についてご審議のほど、よろしく願いいたします。

大 方 会 長： ただいまの説明についてご意見ご質問ございますでしょうか。

村 山 副 会 長： 指定に異論があるわけではないのですが、資料の内容の確認をさせてください。
資料 3 の一覧表の中に、特定生産緑地指定面積や生産緑地地区の都市計画決定面積が記載されていまして、まず、その表に単位が入っていないので、平方

メートルを入れた方がいいということと、これらの数字と、資料4で表示されている面積が、数平方メートル違っているのですが、この理由を教えてください。

内 田 主 事： 都市計画決定面積は全部四捨五入で指定する形になっています。
例えば、資料4-1の140番ですと、667平方メートルと書いてあるのですが、四捨五入して670平方メートルで指定していく形です。
4以下は切り捨てで、5以上は繰り上げで都市計画決定の面積を決定させていただいています。

永 井 次 長： 単位については大変失礼いたしました。次回以降、あるいはこの資料につきましては、この後、インターネットで公表していきますので、その際には修正した形で公表したいと考えます。
それから、都市計画決定の面積を担当の方からご説明させていただきましたが、四捨五入ということで数字を繰り上げて、あるいは丸めて都市計画決定面積が記されているものですので、その資料の整合性について、実際667平方メートルというふうに資料4には書きながら、資料3の方を見ると、667平方メートルというのはどこにも出てこないというのは、分かりづらいというご指摘だと思いますので、こちらも改めたいというふうに考えます。

大 方 会 長： 今までも10平方メートル単位で四捨五入をしていましたか。

永 井 次 長： 前回の資料を持ち合わせずに大変申し訳ございません。よく確認したいと思えます。ただ、やっぱりどうしても公簿でもって生産緑地は権利者の方がお申し出になるというところと、それを都市計画決定面積にするというところで、数字は四捨五入しているわけですけど、
確認し、以降気をつけてまいりたいというふうに考えます。

大 方 会 長： 公簿の面積って、正確じゃなかったりしますし、なかなか扱いが難しいところだと思いますが、あんまり違っていると分かりにくいので、その辺を整理していただきたいと思えます。
他にいかがでしょうか。

永 野 委 員： 今の質問と同じことを考えていたのですが、大変細かいことなのですが、今、課長が過去のものと比較すると言っていました。私は長く集計していて、過去のものでは必ず大縮尺の場合に、筆数が書いてあるときには、端数が出ていないですよ。四捨五入しているのです、図面の方でも。
だから図面の面積と、それから一覧表の面積は合致していますね。
今回だけ四捨五入した表示なのです。
それを確認してください。私は書類の中では確認しました。両者の数字は一致しています。
ですから今後、大縮尺の添付資料の中に、端数まで書くというなら、それで通してください。どちらかに統一してほしいと思えます。

一般的にわかりやすいのは、最初に挙げた四捨五入の数字が図面上にも表れている方が対比しやすいと思いますがね。

以上です。

永井次長：永野委員ありがとうございます。私ども都市計画ということでやっていて、特定生産緑地という制度ができて、この事務をやっておりますので、都市計画決定面積で記してまいりたいというふうに思います。

大変失礼いたしました。

大方会長：よろしいでございましょうか。

それでは、この諮問第1号「特定生産緑地の指定について」につきましては、数字の整合性を図るところは修正していただ上で、異議なしということによろしいでしょうか。

全委員：(異議なし)

大方会長：これは決定いたしました。

続きまして、報告第1号として、「鎌倉宇都(津)宮辻子幕府跡周辺地区地区計画(原案)について」につきまして、事務局から説明をしていただき、説明の後、質疑に入りたいと思います。

それでは事務局から説明をお願いいたします。

山口主事：都市計画課の山口と申します。

それでは、報告第1号「鎌倉宇都(津)宮辻子幕府跡周辺地区地区計画(原案)について」の説明を行います。

まず資料について、ご確認をお願いいたします。資料は資料1から資料4までとなっております。それから、机上配付の方で、資料3-1と資料3-2につきましてご指摘いただいております。

それでは、資料1をご覧ください。

令和4年10月に開催した令和4年度第2回都市計画審議会で、地区計画に反対する権利者から、地区計画に対する意見書が市長宛てに届いたことを報告させていただきましたが、令和4年12月に都市計画審議会にも同様の意見書が届いておりますので、意見の概要をご紹介します。

また、意見には一部、「市が作成した案」と捉えての意見もあり、誤認している部分もあります。

あくまで市はこれから案を作成しようとしている立ち位置ですので、ご理解いただきながら、資料をご覧くださいと思います。

それでは説明いたします。意見概要

「第1 貴市が検討しなければならない事項の確認」では、申出書の規制基準が著しく超える内容であることについて

・対象区域が第一種中高層住居地域、建ぺい率60パーセント、容積率200パーセントであるのに第一種低層住居専用地域より厳格な規制基準となっている。

・地区計画の決定がなされた場合、建築計画を断念せざるを得ない旨の意見等がありました。

「第2 目的/動機違反 申出書が、マンション計画の建築を妨害する目的のみで提出されていること」では、時系列から妨害意図があることについて

・中規模開発事業土地利用方針届出書を提出し、住民説明会を実施した3日後にまちづくり市民団体認定申出書を提出、その後自主まちづくり計画が提案されているにもかかわらず、自主まちづくり協定が締結され、地区計画原案の申出がされている。

区域の選定が不合理である、について

- ・事業者以外、賛同する住民のみを選別し、歪な形状となっている。
- ・周辺には地区整備計画で規制する高さを超える建物が多数存在している。

申出書の記載内容の不合理性について

・対象区域は第一種中高層住居専用地域であり、区域を取り囲むように中高層の住宅が建ち並んでいる少なくとも低層住宅地とは評価できない住環境である。

・制限が過度であり、制限しなければならない理由が不明である。

・周辺に3階建ての建築物が散見される中でなぜこの地域のみ2階にしなければならないのか。合理性・必要性がない。などの意見がありました。

「第3 貴市の他の地区計画と比較しても、地権者の権利を不当に制約していること」では、対象区域の用途地域について

・対象区域は第一種中高層住居専用地域で15メートルまで建築物の高さを許容しているが、地区計画案では高さ8.2メートル、軒の高さ6.8メートルとし、第一種低層住居専用地域より遥かに厳しいものとなっている。

他の地区計画では強度の規制は存在しないことについて

・第一種低層住居専用地域に指定され、10メートルの高さ制限がある区域の地区計画においても、高さについては8.0から8.5メートルとされている。

本地区は第一種中高層住居専用地域であって、もともと低層住居による環境形成を予定しておらず、かつ、地権者もそのような環境を期待していない地域である旨の意見がありました。

「第4 貴市において考慮いただきたい事項」では、マンション計画において周辺住民の住民感情への配慮を重視していたことについて

・本来建築物の建設が15メートルまで許容されているが、マンション計画は13.1メートル、階高は4階に抑えている。さらに階高3階にした計画案をまちづくりの会に提示し協議の姿勢を貫いている。

「第5 鎌倉市決定の地区整備計画の不整合」については、

鎌倉市決定しているものでなく、これまでご説明しました第1から第4の原案内容と同様な意見であるため、ここでは割愛させていただきます。

「第6 結語」で地区計画（原案）には強く反対。案を作成するにあたり、十分に斟酌していただきたいとの意見がありました。以上が意見書の概要を抜粋して説明させていただきました。

続きまして、鎌倉市宇都（津）宮辻子幕府跡周辺地区の説明会の報告についてご説明します。スクリーンにお示ししているパワーポイントの資料に沿って行いますので、画面をご覧ください。

前回の令和4年度第2回都市計画審議会の時にこの地区計画原案についてご意見を頂戴したところ、審議を行うにあたり、地区内及び地区周辺の方から意見を聴くこととなったため、都市計画法第16条第1項に基づき、周辺住民を含めた説明会を開催いたしました。

都市計画法16条第1項では都市計画の案を作成しようとする場合において必要があると認めるときは、公聴会の開催等住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。とあるため、「市が案を作成しようとする場合」に「住民の意見を反映させるために必要な措置」を講ずるため、まちづくり条例に基づき、市が案を作成することとして説明会を実施しました。

続いて説明会の概要です。

説明会は令和5年3月18日、土曜日の午後6時から午後7時まで鎌倉生涯学習センターで開催しました。31名の方にご参加していただき、その内訳としては、地区内の関係者が22名、地区外の方が9名となっています。市側の出席者は、都市計画課職員6名です。なお、学識経験者として大方会長と村山副会長にもご出席いただきました。

説明会の内容といたしましては、地区計画とは、という地区計画そのものの制度について、地区計画（原案）の内容について、今後のスケジュールを説明し、その後に質疑応答として意見を頂戴しました。説明会で使用したスライド資料につきましてはお手元にある資料2となっております。

地区計画原案の内容について、再度おさらいする意味もこめて、説明会の内容を一部、説明します。地区計画（原案）の区域については、鎌倉駅の北東に位置し、若宮大路と小町大路、通称辻説法通りに挟まれた、妙隆寺や宇都宮稲荷神社が周辺にある区域です。

続いて地区計画区域内及び周辺の現状の土地利用規制等です。抜粋した都市計画図をご覧ください。赤枠が区域の位置です。本地区は、第一種中高層住居専用地域に指定されており、建ぺい率60パーセント、容積率200パーセントです。建築物の高さ制限は景観地区のため、15メートルです。周辺の規制については、若宮大路側は商業地域で建ぺい率80パーセント、容積率400パーセントです。建築物の高さ制限は景観地区のため15メートルです。辻説法通りを挟んで向かい側は、第一種低層住居専用地域に指定しており、建ぺい率40パーセント、容積率80パーセントです。建築物の高さ制限は10メートルです。

続いて、鎌倉市都市マスタープランでの位置づけです。鎌倉市都市マスタープランとは、鎌倉市の都市計画に関する基本的な方針で、まちづくりの具体性のある将来ビジョンを確立し、地区別のあるべき姿を定める上位計画です。

鎌倉市都市マスタープランにおける本地区の位置づけは、土地利用の方針の将来土地利用イメージで「社寺等の歴史的遺産や、自然と一体となった低層低密

で、緑豊かな落ちついた雰囲気を持つ戸建住宅を主体とし、一部中層の共同住宅や、住環境と調和した店舗等のある魅力的な住宅地として保全を図ります。」としています。方向性については、昔ながらの落ち着いた佇まいが残っている地区に位置付けており、「地区計画、建築協定等の適用による敷地の細分化防止、良好な住環境の保全」としています。

続いて地区計画（原案）における制限の内容です。まずは建築物の用途の制限です。本地区の地区計画（原案）では住宅、共同住宅及び長屋、またそれに附属するもの以外は建築できないが、地区計画の決定告示日に建築中のものや、既存の建物等に対してはこの規定は適用しないこととしています。次に建築物の容積率の最高限度は、現行の制限 200 パーセントから 120 パーセントに規制することとしています。

次に建築物の用途の制限のイメージです。地区計画が決定すると図のように住居系の建物以外は建てられなくなる制限がかかります。

次に建築物の高さの最高限度です。建築物の高さは、8.2 メートル、軒の高さ 6.8 メートルをそれぞれ超えないよう制限することとしています。ただし、地区計画の決定告示日に建築中のものや既存の建物等に対しては同一の敷地であり、既存の建物の高さを超えなければ制限しないこととしています。

次に建築物の高さの最高限度のイメージです。地区計画が決定すると現行 15 メートルまで建てられる高さを 8.2 メートル、軒の高さ 6.8 メートルまで制限することとしています。

次に建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限です。建築物等の形態については、階数は地階を除き 2 以下とし、屋外広告物等については設置しないものとしています。建築物の色彩については、壁面や屋根の基調色は、色相が R、YR、Y の場合は彩度 4 以下、その他の色相は彩度 2 以下とする。また、屋根の基調色は明度 6 以下とするものです。ただし、物置及び車庫はこの限りではありません。

次に建築物等の形態や色彩のイメージです。地区計画が決定すると階数は地階を除き 2 階までとすることとしています。また、店舗の看板、立て看板、はり紙等の設置はできなくなります。

次に色彩について、屋根や壁面に使用できるもの、できないものの一例です。原色に近い色彩は使用できません。

以上が申出による本地区計画（原案）の制限です。

現行の主な内容との比較は、ご覧のとおりです。地区計画が決定後、建築制限の条例を一部変更することとなります。

以上の地区計画（原案）の制限内容等をご説明させていただき、ご意見を頂戴しました。主な意見の内容といたしまして、住環境や区域、合意形成などについてのご意見をいただきました。いただいた意見を資料 3-1、3-2 でまとめてありますので、ご覧ください。

この資料 3-13-2 につきましては別紙で机上配付させていただいておりますの

で、そちらをご覧ください。

資料3-1は説明会で頂いたご意見、3-2は説明会終了後にメールで頂いたご意見です。資料3-1と3-2と分けていますが、同等の扱いとなっております。すべての意見をご覧頂いた上で、この後、ご審議、ご意見をいただきたいと思いますが、一部、意見の要旨を紹介いたします。

まずは説明会でいただいた地区内の方からのご意見を一部紹介いたします。

- ・資料3-1の1番について、地区内の方から、地区東側と同様の第一種低層住居専用地域であればよかった。都市マスタープランで述べられているような地区であってほしい。という意見をいただきました。

- ・3番について、窓を開ければ緑豊かな山々が見える。また、海からの風を感じられる環境を守るために、建物の高さは2階までと、長年、地域で守られてきました。現在の環境を守るため、計画を進めていただきたい。という意見をいただきました。

- ・4番について、地域の皆さんが2階建て以下としてきたところ。3階建て以上を作るなんて誰も夢にも思っていないという地域。みんなで住環境を守ってきた地域。原案の通りにしたい。という意見をいただきました。

- ・6番について、建築物の高さ8.2メートル、軒の高さ6.8メートルはどのように算出した数値なのか一切が不明。なぜ2階建て以下でなければならないのか。という意見をいただきました。

- ・7番について、うるおいのあるまちづくりについては、推進していこうというものの考えには違いはありません。15メートルですと5階建てが可能であって、そこに対して今、提案しているのは、3階建てかつ外観にも配慮した計画ということで今進めていこうとしている。という意見をいただきました。

- ・8番について、50年ぐらい前から、少なくとも迎れる中で、2階、もしくはそれ未満の低層住宅にするということで自主的に取り組んできた。自発的に景観を保ってきた。特定の計画に反対をしているからということは一切ありません。という意見をいただきました。

次に、裏面の

- ・16番について、私たちの2,000平方メートルある敷地を外してほしい。地区計画の要件には十分合致するのではないか。という意見をいただきました。

続いて周辺住民の方からの意見もご紹介したいと思います。

- ・17番について、低層低密で緑豊かな落ち着いた雰囲気を持つ戸建住宅を主体とした低層住宅地として古都鎌倉にふさわしいうるおいのあるまち並みを維持するという計画に賛同。という意見をいただきました。

- ・18番について、既に自主まちづくり協定を作っているのなら、協定だけでもいいのではないかというような気もする。という意見をいただきました。続きまして、資料3の議説明会終了後、メールでいただいた意見の一部を紹介いたします。

資料3-2 説明会終了後メールでいただいた意見の一部を紹介します。

まず、地区内の方から、

2番について、この地域は、昔から、皆でお互い協力し合って、旧鎌倉地区らしい低層でうるおいのある環境を大切に守って穏やかに暮らしてきた所。これを未来の鎌倉に引き継いでいくためにも、原案通りに策定して頂くよう、お願い致します。という意見をいただきました。

3番について、昔の写真や祖父母や母の話、子どもの頃の記憶などからここまで、骨格が大きく変わることなく地域・路地空間が保たれてきました。地域の諸先輩方が、これまで暗黙のうちに協力して守ってきた低層住宅の街並みは、公共的な財産。未来に向けて保全することは、我々の使命だと感じております。地区計画住民原案を都市計画にさせていただくことを強く望みます。という意見をいただきました。

9番について、計画対象地は、あたかも、当社以外に地区計画に反対していると思われる住民を避けたような不整形な形状となっており、かつ、すぐ周辺に3階建てを超える物件、高さ8.2メートルを超える物件が多数存在しております。このような状況の中で、どのようにして目標を達成できるのか。という意見をいただきました。

12番について、鎌倉市において、これまで設定された地区計画において、対象区域の面積換算で20パーセント程度に相当する反対地権者が存在するにもかかわらず、強行して地区計画を決定したケースがあるのか。という意見をいただきました。

13番について、反対地権者である当社の意見が十分に尊重されるべきだと考えています。という意見をいただきました。

続いて周辺住民の方からの意見もご紹介したいと思います。

資料の裏面をご覧ください。

24番について、長文になりますので抜粋してご紹介します。

小町二丁目の皆さんが地区計画の住民原案を提案されたことに敬意を表するとともに、本件地区計画が決定することで、周辺の鎌倉景観地区の住民のまちづくりへの意識が高まることを期待します。

本件地区の住民が、「社寺等の歴史的遺産と一体となった低層低密で緑豊かな落ち着いた雰囲気を持つ戸建て住宅を主体とした低層住宅地」であり続けるよう地域コミュニティのつながりを大事にしてきたことは、周辺エリアにおいて知られています。

地区計画（原案）説明会では、反対の地権者が、本件地区計画に隣接したエリアに地区計画（原案）が定めた建築物の高さの最高限度を超える建築物が20箇所ほどあることを航空写真に落として示していました。しかし、これは地区計画を定めることの意義をそこなう事実ではありません。繁華な商業エリアと閑静で良好な環境が保たれた住宅エリアが隣り合わせであることは、鎌倉市中心部の特色であり、魅力です。という意見をいただきました。

最後に26番について、鎌倉市小町は「第一種中高層住宅専用地域」であります。

その小町の中で1部のみエリアでの決定には反対いたします。広い地域で、もっとゆっくりと色々な意見を聞き検討した上で、あせらずに結論を決めるべきではないでしょうか。今回の区域も、ジグザグしており何か一般の方々は疑問を感じると思います。という意見をいただきました。

以上、一部をご紹介させていただきましたが、読み上げていない部分も含め、ご審議、ご意見をいただきたいと思っております。よろしく申し上げます。以上で報告は終わります。

大 方 会 長： それでは質疑に移りたいと思います。

住民原案の内容につきましては、前回も色々ご説明があったところで大体ご理解いただいていると思いますが、よく分からないところがあれば、そこも含めてどうぞ。まずご質問など。

今日のポイントは、説明会でいただいた、あるいは事前に文書でいただいた主として反対意見について、これをどう考えるか。

それを踏まえてこの計画案をさらに17条の縦覧の方に進めていくのか、もう少し中身を検討すべきなのか。

あるいはもう打ち切るべきなのか、その辺は今日決定になるとは思いますが、まず住民の皆さんの、あるいは地権者の皆さんのご意見を、どうこの審議会として判断するか、そこをじっくり議論したいと思います。

出 田 委 員： 出田でございます。よろしくお願いいたします。

資料全部読み込みさせていただきました。それと住民様から地権者さん、権利者からの意見も全部読み込ませていただきました。

そもそもなんですがこの件についてですね、同封してあった資料の一番後の2ページありますけれども、マンション事業者さんからの質問状、それと市からの回答という内容がございます。質問状の内容の2番の方なのですが、まちづくり条例にのっとり説明会を実施した後、鎌倉云々かんぬんまちづくりの会の本自主まちづくり計画を貴市がお認めになったことは弊社にマンション計画の変更を促すという趣旨でしょうか、というところがあって、回答の方は次の方にありまして、「貴社はまちづくり条例第36条の規定に基づく云々かんぬん、平成30年9月14日に提出していることから法令不遡及の原則により、本自主まちづくり計画を理由に、当該事業による貴社マンション計画の変更を促すものとはなりません」というふうなやり取りがっております。

今、状況はそういう説明会があって、その周りの方たちがびっくりされているという状況になっていて、このまちづくり計画というのが出てきて、続いて都市計画地区計画原案というものが出てきているのだという流れであると思うのですね。

市からマンション事業者の方に回答している「マンション計画の変更を促すものではありません」ということは、法令不遡及の原則ということに基づいてとなっておるのですが、この原則っていうのは特別な場合を別にして、一般に適

用される根本的な法則というふうに原則はなっておりますので、今、都市計画地区計画という原案が出てきているということは、まちづくり計画の次の段に来ているということですので、特別な場合というふうに見て、再度この地区のことは考えていくべきではないのかなというふうに私は資料を読み込んだ中では思っております。

以上です。

大 方 会 長： はい、ありがとうございます。

今の件少し事務局として、市として補足する説明は、ございますでしょうか。この文章のやり取りについて。

永 井 次 長： はい、まず今、出田委員からご紹介いただいたところは、当該区域内に土地をお持ちのマンション事業者さんの方からいただいた反対意見書、今日の会議、資料の説明の冒頭で概略をご説明させていただいたもの全部の中についているということで、都市計画審議会宛ということで委員の皆様には配付させていただいた一方で、今日傍聴等の皆様のお手元には、その全文が非常に分厚いものですので、配布していないというところで、申し訳ございません。

大 方 会 長： どういう回答文だったかは、先ほどの出田委員のご説明でよろしいわけですね。

永 井 次 長： はいそうですね。

私の方から申し上げますと、自主まちづくり計画、まちづくり条例に基づく自主まちづくり計画を策定していると、その内容というのは、不遡及の原則で、当該マンション計画に、適用されるものではございませんということを市の方で回答している。一方で、今、住民の皆様から地区計画の住民の原案の申し出が出ておりますので、そうしますと、実際これは、これから都市計画を定めますので、この自主まちづくり計画というものは別のものになるというふうに理解してございます。

大 方 会 長： 私もいま手控えがございますが、元々鎌倉市から事業者の方へ渡した文章の骨子は、「届出書を、平成30年9月14日に提出していることから、法令不遡及の原則により、本自主まちづくり計画を理由に当該事業による貴社マンション計画の変更を促すものとはなりません」という文章なのですね。

ですからポイントは、法令不遡及は一般論として、本自主まちづくり計画を理由に、貴社マンション計画変更を促すものとはなりませんということで、そもそも鎌倉市のまちづくり条例による自主まちづくり計画というのは、あくまで住民の自主的な紳士協定のようなものでございまして、市は特段、これに抵触しているからといって、事業者を指導・助言したりはしないという制度になっておりますので、そのことからいっても、法令不遡及というのは別としても、自主まちづくり計画が新たに定まったからといって、市としては、そのことが「貴社のマンション計画の変更を促すということにはなりません」と言っているだけのことでありまして、一方で、今は地区計画の住民原案が出てきており、

これは法定の地区計画として定めれば、当然その法定の制限に従った建築でなければ建てられないということになるのは、まさに当然でございますね。

ですから、市からのご回答の文書と、これから地区計画でそれなりの制限がかかるということは、何ら矛盾する話ではない。特段問題はないと私も考えておりますけれども。

よろしいですか出田委員。

出 田 委 員： 自主まちづくり計画から今、都市計画地区計画原案っていうことで、出してこられているということなので、法令不遡及の原則という前回の回答があったけれども、次の段に入ってきていて、特別な状態になっているので、この法令不遡及の原則という原則に値しないから、もう一度ここは再検討していくべきだというようなことを申し述べたのですけれども、皆様はそのようにご理解いただいておりますでしょうか。

以上です。

大 方 会 長： 少し意味が難しく追いつけなかったのですが、要するに法令遡及の原則が、かつてそういう文書が出ていますが、これは地区計画については、また地区計画なりの、あるいは建築基準法なりの法令不遡及の規定があるわけですね。ご承知だと思いますがね。

村瀬副会長にご説明いただければいいかもしれないですが。

とにかくこれは自主まちづくり計画による法的な効果についての説明というふうに理解できますので、これ自体、このことと、今議論している地区計画による制限の内容の厳しさ、あるいは緩さとは直接関係がないと私は考えております。

法令不遡及の原則については、地区計画は地区計画としての、あるいは建築基準法は建築基準法としての措置がとられていると考えておりますけれども。それで村瀬副会長よろしいございますでしょうか。

村 瀬 副 会 長： はい。

大 方 会 長： ほかいかがでしょうか。

永 野 委 員： たくさん言いたいことがあるのですが、昨年の10月の都市計画審議会での件がかかったときに、私とそれからもう既に辞められた佐々木委員が、やっぱり宇都宮辻子っていうこの場所についての、市内における歴史的な重要性について発言したと思います。

それとともに、私は少しだけ発言しましたが、同じ時期に同じ規模の地上4階地下1階の開発行為が大蔵幕府跡で起きているという話もしました。

現在、大蔵幕府跡はご存知の方多いと思いますが、平屋が立つことになって基礎工事が進んでいます。

大蔵幕府のときに周辺住民の方は、地区計画云々という話は、出していました。

私が聞いた場所は、商工会議所ホールで行われたフォーラムの3回目のときに、

地域の代表者の方が、今後、話がうまくいかなければ、大蔵幕府の周りも地区計画を立てるのだと、同じ時期にそういう話をされていましたが、実際はそこまで至らずに、東急不動産が撤退をしました。

それで、今回のこの場所も、この原案の目標とか、土地利用の方針という、今スライドに出た画面、あるいは手元の資料を見ますと、はっきりと鎌倉時代の政庁が置かれた土地であると書いてありますね。政庁の置かれた土地が分かってないから世界遺産に落選したわけです。鎌倉について、ユネスコはそう言っていますから。

そういうことである限り、本来はこの歴史的遺産、社寺地上に建物がある無しではなく、この歴史的遺産という言葉の中には、埋蔵文化財が入ると思うのですね。

それで開発計画の書類見ると、ここは埋蔵文化財包蔵地と業者の方が書かれています、その通りでして、県の「埋蔵文化財包蔵地台帳」に掲載されている、神奈川県在台帳に載っている重要な場所ですから、当然、鎌倉市は試掘をしなくては行けない。

大蔵幕府のときは、説明会の2週間後に鎌倉市は試掘をしています。

いまだ2週間で試掘業者が見つかるなんてことは考えられないのですけども、噂では2年ぐらいかかると言われているのに、市の文化財課は試掘をしました、3メートルまで。宇都宮辻子幕府跡の場所で説明会終わっているのですけども、うちの家の場所で、試掘つまり確認調査が文化財保護法に基づいて、市の方がすぐやったとは思えない。

その結果、本調査に立ち入るようになったら、マンションの建つ場所全域が文化財保護法に基づいて、全域が発掘調査地に入ります。数年かかるでしょう。

そういうことを加味すると、事業者の出してきたその計画の概要という書類。折り込みで白い紙が入っていますが、それを見ると、工事の着工が2019年5月、それから建屋工事の着工が同年の9月、工事完了が2021年8月、このぼんぼんぼんぼん書いてあるスケジュールは、埋蔵文化財について全くこれは考慮しない、というようにして良いのでしょうか。この席には教育委員会は不在と思うのですけども、そういう疑問が一つあります。

これは目標に書いてあることですから、やはりしっかりと確認したいと思います。

大 方 会 長：何か事務局からご説明はございますか。

祖 父 江 係 長：埋蔵文化財の件で、ご質問と答えられる範囲でちょっと答えさせていただこうと思っておりますが、ここは埋蔵文化財包蔵地の区域に入っているのですけど、鎌倉市の旧鎌倉は、ほぼ全域包蔵地には入っている状況です。計画内容によって、どういうふうにやってくださいとか、試掘とかやっていくことになると思います。

これは具体的な計画は出てない状況なので、具体的なことについてはちょっと

把握できない状況です。

大 方 会 長：当初の建築計画のことですか、地区計画と直接関係ないですね。

祖 父 江 係 長：中規模開発事業の届けが出ているという状況です。

大 方 会 長：よろしいでしょうか。これは、地区計画とどういう関係がありますか。

永 野 委 員：全然認識は私と違うのですけども、包蔵地というのは、文化財保護法で決まっています、神奈川県埋蔵文化財包蔵地台帳に載っているかどうかなんですよ。

だから鎌倉の市街地の中心部が全部遺跡の包蔵地であって、掘れば何か出るといふ論理じゃないのですね。

台帳上では線引きはされていて、ここは239番っていうのですけども。

遺跡地図の239番に該当する場所なのですよ、宇都宮辻子のこの場所は。ですから今の説明のようなことではない。

そのことは業者もわかっているからここに埋蔵文化財包蔵地と文字が入っているのです。

私の一つの質問は、それにもかかわらず、市が試掘すらしてない、確認調査をするかしないかというのは、どうしてかと聞いているのです。

大 方 会 長：そうですか。ちょっと所管が違うと言いたいかもしれませんが、わかる範囲でお願いします。

永 井 次 長：文化財課が今いないもので、私の答えというのが不完全なものになると思うのですけれども、今、実際この開発事業というものが止まっている。

住民の皆さんの地区計画の原案申出もあって、止まっているというふうに私は認識しております。

そういう意味では開発事業そのものが進んでいないので、そこでもって文化財の調査も行われてないというふうに認識しております。

永 野 委 員：私が云ったように、大蔵幕府跡同じ時期なのですよ。

同じ2018年から始まった大蔵幕府跡のときには、地元説明会があった2週間後に、文化財課は試掘しているのです。市の費用で。説明会の2週間後ですよ。今回だって説明会あったわけです。

その2週間後に、文化財課はこの試掘をしましたか。その結果を報告書として挙げましたかという、私の質問です。だからしてないのだからってことで、どうして同じこの目標を掲げているように、幕府の政庁があった場所の開発、4階建て、地下1階というマンション計画について、大蔵ではすぐに確認調査が行われ、宇都宮では未だに計画は前に進んでないからタッチしてないのだという、その違いが出るのでしょうか。

大 方 会 長：この場に責任者いらっしゃらないので、即座にお答えは難しいかと思えますけれども。

そのことと、今議論しておりますこの地区計画の住民原案の内容ないし、地権者の皆さんからのご意見等の関係で言うとうとうどうということになりますでしょうか。

永野委員：この地区の計画原案に、そのことが書いてありますよね。

この場所がいかに歴史的に大事な場所だということを、スライドの中にも出てきました。

文章としても載っています。

ならば、他の大蔵幕府跡の場所で行われたと同じことが、宇都宮幕府跡についても行われていないとおかしいと私は云っています。

村上課長：土地利用政策課長の村上です。よろしくお願いいたします。

今、永野委員おっしゃられた、埋蔵文化財の調査なのですけれども、土地利用政策課で開発事業の手続きをしておりますして、開発事業の手続きにおいて、周辺住民の方への説明会をお知らせするチラシがございます。

これは事業者さんが作ったもので、住民さん宛に送ったものになりますけれども、説明を平成30年の10月と11月に2回終えているところなのですけれども、その説明の資料の中では、説明会を終えた後に、第1回目の埋蔵文化財の調査をする予定というようなことで記載があります。

こちらはあくまで事業者さんから住民さん宛に出てきた資料になりますので、おそらくそういう予定で当初進める予定だったのではないかというふうに推測できます。また第2回の説明会のときには、第3回もというようなお話がありましたので、それで調査の方も少し止まっているのではないかというふうに、あくまで推測ですけれども、そういったことが考えられるというふうに思います。

永野委員：あの文化財課の人がいないので、私とうまくかみ合わないのですけれども。

確認調査っていうのは市がやるのですよ、自治体が。

いいですか、これ業者がやるのではないのです。

本調査を業者がやるのです。確認調査を経て。その市がやるべき確認調査が未だ進んでいないっていうのはなぜでしょうかと私は最初に問いました。

歴史遺産として大事な場所だと目標に掲げているのですから。地区計画を立ち上げる際の文章に。

永井次長：永野委員がおっしゃられている地区計画の目標というところは、まず一つは市が作っている目標というところではなくて、住民原案で、まちづくりの会の皆さんからお申出があった目標です。その上で、繰り返しですけれども、文化財課がないので率直に申し上げれば、この調査をやっていないというのは私も承知していますけれども、その理由というところはお答えできません。

大方会長：ということで、これ繰り返しになりますが、住民原案でございますして、住民の皆さんが出してきた文章をそのままものが、例えば今日の資料2のスライドの17に出ていますけど。

ただこれちょっと踏み込み過ぎなのじゃないかと、事実として、ここに宇都宮辻子幕府というものが本当にあったのかどうかよく分かんないじゃないかというような、もしご意見があれば、場合によっては、この地区計画の目標、その出だしの部分は少し変更するなり、外すなりして、市の原案とするということもありうるかもしれませんが、その点はいかがでしょう。

おっしゃりたいことは、そういうことではなくてここは大事な場所なのだから、市としてさっさとその調査をしろと。そうおっしゃりたいのだろうと思いますけれども、そのことと、この地区計画を市の地区計画として受け止めて先に進めるかどうかの議論はまたちょっと別かなと思うのですが。ですから調査する要望は所管課の方にお伝えするということがよいのではないのでしょうか。

永野委員： 同じ時にね、大蔵幕府でそういうことが着々と市の方によって行われているのに、同時期に同じ規模の2,000平方メートルの土地でマンション計画があっても、そこでは一切確認調査を今日までして来なかったということについて、私はなぜなのか、非常に疑問に思うのですね。

それほど業者のマンション計画っていうのがひっ迫したものではないと捉えたのでしょうか。これ以上、議論しても仕方ないのですが、やはり政庁のあった場所について、埋蔵文化財のことについては、もうちょっと真剣に鎌倉市は対応すべきだと思いますね。

大蔵幕府はそれがネックになって、東急不動産は4階建て止め、転売先が平屋にしたのですから、その辺のことを含め、どのような話し合いがここまで数年間あったのか。

考えてみる必要があると思います。この場所については。

大方会長： 所管課の方へお伝えいただいて。

永井次長： 私ども今まで周辺の住民の方々から、この地区計画でもって、建物の高さの最高限度、あるいは建物の壁面の色彩というところを制限したいのだという相談を受けた都市計画課の立場で恐縮なのですが、その立場で言いますと、その視点でもって相談を受けてまいりましたので、文化財の試掘というところまで私どもは所管しておりませんので。文化財課とよく話してみたいと思います。

大方会長： 他の話題についていかがでしょうか。

村山副会長： 3月18日の説明会に参加させていただきまして、直にご意見を聞いて、だいぶ状況がわかりましたし、資料3-1で、当日の意見と、その後の意見も、まとめられて、その後またいろいろ考えたことがあります。

質問というよりか、コメントなのですが、今日の資料の2のスライドの18ページ、19ページを改めて見ますと、この地区計画の原案の方針については、都市マスタープランにも書いてあるような、緑あふれて潤いのある低層の住環境をつくるということではありますが、この地区計画の地区整備計画の具体

の内容を見ると、例えば建築物の敷地面積の最低限度が指定されていなかったり、緑化率の最低限度も設定されていないのですね。

都市マスタープランの42ページ見ますと、地区計画、建築協定等の適用による敷地の細分化の防止、良好な住環境の保全ということが明記されていて、ここが欠けているのがちょっと心配です。

これから開発する広い敷地があって、そこに敷地規模の最低限度がないと、それを分割して、小さな敷地を作って、そこに建蔽率60パーセントの戸建住宅を作るということになるかもしれないのですが、そうすると、敷地が狭いものですから、庭とかを取るスペースが全くなくて、多分車のスペースを取るとそれだけでもうスペースがないので、緑がほとんどなくなるような状況で、東京の密集市街地もそういうところが多いのですけれども、そういうふうになってしまうのではないかと。

だから、敷地の細分化を防ぐようなことそれから緑化率をちゃんと確保するようなことを入れておかないと、住民の皆さんが方針として打ち出されているような将来像が実現されないのではないかという、心配がございます。

この点については少しこの審議会でも、今日じゃないかもしれませんが、議論すべき点かなというふうに思いました。

それから、それを考えると、これまでのやり取りで、開発業者さんの方で、最初は15メートル、5階のマンション計画を出していたのですが、その後色々検討して3階建ての計画も持ってらっしゃると。3階建てですと、例えば第一種低層住居専用地域の、高さ規制通常かけるのが10メートルとか12メートルですけれども、そのぐらいの中に収まるわけです。

決して中層ではなくて、低層なわけで、それで少し高さを、この8.2メートルのように厳しくするのではなく、少し緩めにしておいて、建物の周りにオープンスペースを取れるようにして、緑を増やす。それでもって目指しているような、緑あふれる低層住宅地を形成するという考え方もあるのではないかなというふうに思いました。

そこで一つだけ質問なのですが、当日私も資料3-1の21番の最後の意見、発言のとおり、この今のマンション計画の修正についてお伺いしたのですが、その回答がちょっと実はよく自分では理解できなかったのと、関連してこの資料3-1の7番で、おそらく開発業者さんの方で、3階建てかつ外観にも配慮した計画ということで今進めてようとしているところだとおっしゃっているのですが、一方でその右側に書いてあるまちづくりの会の対応等を見ると、3階案提案を受けていないとおっしゃっていて、これが事実としてどうなっているかというのが、まだちょっと私としては整理ができてないです。

大 方 会 長： ありがとうございます。

一つ最低敷地規模については、ここは用途地域と絡めて最低敷地規模は決めて

ないと思いますが、鎌倉市の場合、開発事業条例ですか、あれでかなり厳しい最低敷地規模が何か全市に色々かかっていたかと思いますが、ここは現状どうなっていましたか。中心部の一中高で。

山口主事：500平方メートル以上での分割になりますと最低165平方メートルです。

大方会長：一応それはかかっているわけですね。

山口主事：そうですね。

大方会長：ただ、そういうことならば、地区計画でもさらに165平方メートルとか、場合によっては200平方メートルとか決めたらどうだというのが、村山副会長の意見ですね。

村山副会長：そうですね。

目指している将来像にちゃんと合うような数値を設定するべきで、もう少し広い敷地で維持するべきだということであれば、より厳しい設定をしてもいいのかなという意見です。

大方会長：市の案とするとときに検討すべき課題ですね。

もう一つその事業者さんの方は3階建てというような案が出ているとおっしゃっているけども、実態がわからないからどうなっているんだってということですね。

永井次長：説明会の中でも、会場からの声として、様々なご意見があるだろうから、そのところっていうのは、確認はしてほしいのだということはお意見をいただいています。その上で、現状、私どもの方で、今日の審議会では「実際こういう意見がありました」というところをお示ししておりますので、これは今、村山副会長からもご意見いただきましたので、例えば、「どんなふうに3階建てのプランっていうのをお示ししているのですか？」とか、それをお聞きにならないっていうのは、何でなんだろうっていうのは、私どもの方でもきちんと、住民あるいは土地所有者、マンション事業者さんにヒアリングさせさせていただきたいというふうに思います。

村山副会長：はい、分かりましたありがとうございます。

大方会長：ただ3階にすべきかやはり2階建てで、8.2メートルにすべきか、あるいはもっと緩く、一低層なりの、10メートルで、4階建てがあつていいのだというふうにするかは、事業者さんのお考えだけで決めることでもございませんのでね、やはりこのまちをどういう形として保全していくのがいいかということも考えなければいけませんので。

ちょっと口を開いたついでにちょっと私も発言させていただきたいのですが、元々マスタープランとの適合性とか、あるいはこの地区の将来目指す方向性ということについて言えば、お手元に皆さん都市マスが冊子でございますが、42ページに、まさにこの地域の場所、旧市街地の住宅地というところの、将来土

地利用イメージというのが書いてございます。

これちょっと、実際起草したのは多分、私が委員長でしたので、私の責任かもしれませんが、ちょっと分かりにくいのですね。

というのは、「一体となった社寺等の歴史的遺産や自然と一体となった低層低密で緑豊かな落ち着いた雰囲気を持つ戸建住宅」、ここまではいいのですが。以降の、「を主体とし、一部中層の共同住宅や住環境と調和した店舗等のある」、これが、何か混在を目指しているようにも見えるけども、でも「調和」ということなので、どういうふうに混ざるのかっていうのが分かりにくいのですが、下の方に図がございまして、この図にありますように、この地域の左側に、これまさに若宮大路のイメージでしょうか、広い幹線道路があって、その周辺、ここには中高層のものが建っていると、まあ鎌倉は高層はありませんけど。その裏側に、昔ながらの落ち着いた佇まいが残っている地区、カタカナのアと書いてありますよね。このまとまり、このところは保全ゾーンと指定して、そこに地区計画などを使って、低層低密な緑豊かな住環境を保全しようと考えているわけですね。

それと接する形で、この通り沿い、左手の方は誘導ゾーンというふうに位置づけて、こちらについては、デザインガイドラインなどを設定して、誘導していこうと、中層のいろんなものをいろいろ誘導していこうということになっているわけです。ですから、低層や中層を混ぜようという意図ではないのですね。保全ゾーンの方はどういうイメージかという、上の方にもまた立面図が書いてありますが、洋館の保全、近代和風住宅の保全などと書いてありますのでね、これで見るとやっぱり2階建てなのかなというイメージなのですね。

もちろん3階でもいいのですが、屋根裏部屋的な3階というのも洋館などだとあるかもしれませんね。

いずれにしろ、まちのイメージはこういうところだと、しかも右側に写真が出てきまして。こういうふうなまち並みなんだということなのですよ。そのときに、隣は一低層じゃないかと言って10メートルでもいいのじゃないかというご意見が当然出るとは思います。

ですが、ここは一中高なのですね。

一中高で高さ制限だけ10メートルにしましても、ここは日影規制が緩いのです。

だから3階建て、場合によっては、半地下ぐらい掘って4階建てぐらいが建ってくる。容積率さえあれば、ですね。

ところが皆様ご存知じゃないかもしれないけれども、一般のその一種低層住居専用地域というのは、かなり厳しい日影規制がかかっています。軒高7メートル以上、3階建て以上の建物は日影規制に服さないといけない。

ところが軒高7メートル以下、2階建て以下の建物であれば、これは日影規制かからないのですね。

ですから、敷地が大きければ別ですが、普通の敷地ですと、一般に一低層とい

うのは結局2階建てで軒高が7メートルで建てるということに落ち着くのですね。

逆に言うとも軒高7メートルで2階建てというのが、一低層的な戸建て住宅地の社会通念的なイメージとも言えるわけなのです。

ですから、もしここで一低層並みの高さ制限10メートルまで認めてもいいのではないかということであるならば、併せて、一低層と同等の、その日影規制をかけないといけないのではないかなというのが、私の専門家としてのアドバイスです。

どっちがいいかは皆さんがお決めになることですが。

それで喋ったついでにもう一言。特に事業者さんの方は、反対意見の根拠として、特にこの地区計画の区域が非常に狭い、あるいは不整形であると、周りにはもう、中層が建っていると、この狭い範囲だけ、2階にしても、決して良い住環境ができることにならないのではないかというご意見があります。

一見そう思いますが、しかしながら面積としてはこれ、一応0.9ヘクタールあるのですね。まちづくり条例としては3,000平方メートル以上なら、提案を受け付けるとはなっています。

3,000平方メートルっていうのは、大体道路が100メートル通っていて、ずっとあって、そこに片側まち並みが奥行き30メートルぐらいできていて、まち並みを形成しようなんていうときには、確かに3,000平方メートルぐらいで地区計画ができるとよろしいのですが、これはちょっと特殊な場合ですね。

道路を挟んで100メートル、両側30メートルずつとなると6,000平方メートルでひとまとまりですね。

これ両側町の景観形成のための地区計画がそうなります。これについていえば、この地区は0.9ヘクタールあります。

日本の土地の割り方、まち割りの仕方っていうのは、もう奈良時代の条里制の頃からですね、100メートル四方です。1町歩です。その形で一街区を作っていくのですね。都市になってくるとさらに真ん中で割りますけどね。

ということですから、0.9ヘクタールというのはおおむね一街区に相当するひとまとまりの規模ということですから、決して小さくはないギリギリ最低限かもしれないかもしれませんが、規模的にはそれで十分です。

それから境界線について見ましてもね、これ東側といいますか南東側これは辻説法通り、それに接しているの、これは、これで画されているから、ここは整形ですね。

それから西側、こちらは辻子と神社があって、細い道がございます。この道、あるいは、この道に出入口を接していて背中教会になっている（教会っていうのは、カトリック教会、雪ノ下教会になっている）という敷地が2件ほどくっついていますがね。

という形であって、これはもうなかなか合理性のある区域の取り方ですね。北側の線は、こっちの辻説法通りから妙隆寺の門に入っていく、人の通行でき

る道がありまして、そこで切られて、あとは地番界で切れている。妙隆寺の裏で切れているってことですね。

南側の方は、これ、突っ込み路地みたいなのがございまして。これはいろいろ敷地分割の経緯があつて、今敷地延長のようにも見えますが、これ一応私道ではありまして、道路として機能しているものなのですね。この道路で切っている。

さらにその北の方は、地番界になっていると。

それで、その土地の方はご意見もありましたが、この宇都宮稲荷神社に面した、その道沿いのお宅であるということでこの環境を大事にしたいとお考えということなんです。

ですから、多少凸凹はしていますが、それなりに合理性のある線で区切られていて、かつ規模としても0.9ヘクタールあるということですから、決して不整形で小さい地区計画に当たるとはいえない地区であろうと、私は考えます。

これも会長としての総括意見ではなくて、単なる一委員としての、専門家としての意見です。

これも説明、解説と言ったらよろしいでしょうかね。

私の意見は申しました。他いかがでしょうか。

永野委員：郵送されてきました分厚い、その事業者の意見書っていうのを見たのですが、どうでしょうか、半分ぐらいは、鎌倉市内にこれまで行われた12箇所の地区計画の紹介なのですよ。

でも鎌倉の中、12箇所の地区計画っていうのは、ここに書いてあるように、ひと色じゃないですね。

個々に住民が苦勞して、いろんな手法で、結果的に地区計画までたどり着いています。

この参考意見あるいは資料、あるいは航空写真に対する解説等を見てみると、何かひと色で塗れるような意見なので、私はこれ全く資料として該当しないと思います。

例えば、私が過去に関係したことのある高野の地区計画は、家屋があったわけではなく、そこは未利用地ですね。

鎌倉は未利用地にあつても、地区計画制度をかぶせて開発を認めている。

それらを考えると、意見書はあてはまらないという気がしますので、ここに過去の12箇所と比較して、本宇都宮辻子の規制事項と対比させ、厳しいとか、あるいは異質だとか、そのようにはちょっと読み取れません。

大方会長：前例がないから、市内に同じような事例がないからといって、何事にも最初というのはあるわけですね。

これは法の枠内で、決して違法ではない地区計画だと考えております。

ただこの場所に本当にこれが適切か、良いまちづくりに繋がるのか、それはまた別の問題でございまして。

でも類似事例がないから、あるから、というのはあまり問題にはならないとは私も思っております。

永井次長：委員の皆様には都市計画審議会宛てだからということで、分厚い反対意見書の全部をお送りさせていただいたのですけれども、恐縮ですそちらの方の議論に入り込んでいってしまうというふうに私が想定できてなかったもので、傍聴されている皆様のお手元にはその資料がないというところでもって、ご議論いただければありがたいなというところなんです。私の想定が至らず申し訳ございません。

大方会長：傍聴の方と市民に対するお詫びでございますね。

ただ他にも、市内で同じような例があるのかというようなご意見、ご質問は、確か説明会のときにも出ていたようにも思いますので、それに関連するご説明ご意見ということで、本日は受け止めておけばよろしいかと思えます。

ですから、その資料に12種類載っている、載っていない、それはあまり重大な問題はございませんのでね。

いろいろご意見があり、あるいは反対意見、賛成意見についてのご感想でも結構ですけれども。

吉岡委員：改めてやっぱり市民の皆さんがね、何とか自分たちのまちの風景や歴史を守っていきたいという、そういう思いを感じました。

ですから今、専門家の先生たちから伺いました、風致地区の場合はかなり緑化率がいろんなところもかなり厳しくなっていると思いますので、そういうことも踏まえて、よりよいまちになるようにしていったらいいかなと思いました。ただ、ここの地区計画だけではなく、できれば周りのところにも広がっていきけるようなものに、全体としてね、まち並みがやっぱり保全されていくようなものになってほしいなというのは、私はずっと思っております。今までも規制がなかったときも、自主的に皆様が本当に高さを制限されたり、いろんな面で、やってきた歴史が鎌倉にはあると思っておりますので、やはり皆様が自分たちのまちを守ろうという、それを何とか実らせていければなと私は考えているところでございます。

さっきの試掘の問題って私も素人で分からないのですが、何か開発があつて、そのときに何か、試掘やっているのかなと思いがらいたので、市の土地だったら市がやるのですが、そうでなかったら業者予定の方がやっているのかなと思いがら、私もちょっとよく分からないので、話を聞いていましたが。でもそれだけ鎌倉はやっぱり埋蔵文化財があり、そういう歴史がある中で、私達、そういう歴史を後世に伝えていくという点では非常に大事な埋蔵文化財を大事にしていこうというのが非常に大事かなと思いがら伺っておりました。

大方会長：ご意見ということでよろしいですか。他にございませんでしょうか。

前川委員：さっき出田委員がおっしゃったように、全部読ませていただきながら、市民の

方、前回も色々申し上げさせていただいているのですけれども、本当に地区計画をというところでの熱い思いということを感じながら読ませていただいております。

もしお分かりになればということで聞きたいのですが、50年ほど前というのが何回か出てくるのですけれども、この50年ほど前というのは、何かそこにあるものがあるのでしょうか。私は鎌倉生まれでずっと、よくあの所のことは見えていて家族ともいろいろ話しながらの、辻説法通りは分かっているつもりですけど、50年前に何かあったってことがあるのか、単純な質問で申し訳ないのですけど、ちょっとここ引かかるので、何回か出てくる、50年っていう前は何なのだろうなって私は自分の歳はいくつだなって思いながら、その頃はというのは、すいません、分かったら聞かせていただいでよろしいですか。

今後の参考にもさせていただきたいなって思っているのです、その50年前の節目って何だったのでしょうか。

永井次長： 今日机の上に、私どもが都市計画課という範囲でもって承知している内容っていうのは、令和4年度の第2回都市計画審議会の資料の範囲なのだとということで乗せさせていただきました。

昭和27年の4月に住居地域という指定があった。昭和48年にそれが第2種住居専用地域というのに変わり、今の第一種中高層住居専用地域というふうになったのは平成8年だということでは追っかけられています。先ほどの村山副会長からのご質問と同じなのですけども、今日この説明会の会場でもってこのような意見があったところなのですけれども、そちら50年前というのも住民の方からのご発言だったというふうに思いますので、そちらも住民の方に50年前の動きっていうのは聞いてみる、お尋ねしてみるといいところだと思います。

分かる範囲で、インターネットなどで見られる範囲ですと、ちょっと分からなかったというふうには思っていますが、ただ住民の方が50年前からしているというふうにおっしゃっているというところは、住民の方にお聞きしてみるといいところだと思っております。

前川委員： 分かりました。ちょっとそこが、気になったので、何かがすごくセンセーショナルなことがあったのかなって思いましたもので。わからないかもしれないと思って聞いていて申し訳ないのですけど、さっきも言いましたが、自分の生活の中で思い浮かべて、その頃何があったのか、今問題になっているところの場所よりも、もう少し大学前寄りの、そこで大きな分割がありましたよね。あのときにもうずいぶんまち並み変わっちゃったなっていうことが、実は昔からいる人間としてはそう思っていたってところで、あれがいつだったのかなってというふうに思いました。

ですから、本当にここに書いてありますけれども、ずっと市の方に伺って守ってきていることを踏まえて、ずっと住民の方も市の方に聞いていた、相談して

いたみたいなのが書いてありますけれども、本当にそういうことがあったのかな、その時に地区計画を立てなきゃということがあったのかな、どうなのかなって思いました。

単純に、これがいいとか悪いとかって話じゃなくて、本当にこういうふうになる前にやっぱり考えていかなきゃいけなかったのかなっていうふうは今思っているところではあります。

そのため、ちょっと50年前っていうのを聞かせていただきましたかったというところではあります。

それから、先ほど村山副会長がおっしゃってくださったことを私もお聞きしたかった、3階建ての件はどうなのかな、どういうふうに検討されたのかなっていうことは、これ読んでいて非常に疑問に思っているところです。さっき事務局からも話がありましたので、理解をさせていただきたいと思いますが、ちゃんと検討されてほしいなということはありません。

それからですね、これはちょっと先走ったことなのではないかなというふうにもちよっと思っはいるのですけれども、気になって何ヶ所か出てきたので、先ほどちょっとお話がありました、今止まっている状態ということも、事業者としては止まっているという状態ということもあって、こうやっている間のその事業者としてのその補償ってどうなるのみたいなところが書いてありますけど、それってここで聞けるのですかね。補償がかかってきてしまってくるということがあるのですか。

大 方 会 長： 損害が立証されるのであればそれを補償しなければいけません、まず、今計画途上で、あるいはまちづくり条例の手続き中で、事業者さんが待っているというかね、しばらく進行を控えていると、そのことに対する補償というのは一切あり得るはずがありません。

それから、地区計画が決まって、いかに厳しい規制がかかったとしてもそれは決して補償の対象にはなりません。

しかもさらにいいますとね、地区計画でこれ2階建て120パーセントとなっても開発はできるわけですね。2階建てのものであればね。

事業者さんはね、今提案の最初4階建て、これができなくなるのは大損害だとおっしゃるけれども、もう既に建っているわけではなくて、これから建てようという企画をしている途中でもって、それが仮に地区計画が決まって、できなくなったからといって、それが直ちに大きな損害に結びつくかということ、それはよく分からないわけですね。

むしろ、2階建てでのまちになって、地域の魅力が高まって、かえって土地自体は評価が上がるかもしれない。分かりませんよ。

ただ事業者さんが4階のマンションを建てようと思って、要するに販売目的で建てる、その床面積が小さくなっちゃうからね、ビジネスとして小さい規模になってしまう、それはそのとおりだと思いますが、必ずしもそれが大きな損害

になるのかどうか、まだ建てているわけじゃございませんので、一概には言えない。

前川委員：分かりました。ありがとうございます。

そういうご意見というか、ここにいくつも出てきているので、ちょっと確認をさせていただきました。ありがとうございます。

それともう一つ。周辺の住民の方にはずいぶん聞いてらっしゃるところで、最後の26番に書かれていますけれども、先ほど吉岡委員がおっしゃっていましたけれども、広い地域で適用することがいいよねというふうにお話があったと思います。

私もそう思いますので、ここはじっくりと話をやっぱりしていくことが必要かなっていうふうに思っております。

聞き方にもよるのではないかなとは思いますが、ここをどういう地域に、いろいろ読ませていただくとマンションの反対だということではなくてという、そういうことで、この地域をどういうふうにしたらいいかということが話し合っていける、周辺の住民の方も、巻き込んでということは、時間をかけてやっていければいいかなと思っておりますけれども、その辺はどのようにお考えでしょうか。

永井次長：前段のところでは鎌倉市はどう補償するのだということについて大方会長からお答えいただいたのですが、私どもは当然のことながら、市民の税金から補償金が発生するようなことがないように仕事をするというのが、公務員の務めだと思っております。

それで、広がっていくっていう話は、今ここが第一種中高層住居専用地域ということで、都市計画に定まっているわけなのですけれども、そのエリアをどこまでというところはなかなか決められないというところで、繰り返しののですけれども、都市マスタープランというところで低層住居のイメージ、一部中高層というのは違うのだからというのは大方会長からはありましたけれども、そんなイメージを掲げているというのが、今の市のマスタープランです。それから、都市計画の視点で言いますと、第一種中高層住居専用地域のところ、隣り合わせた商業地域、それから辻説法通りを挟んだ一低層のところっていうのは、全て景観地区ということで指定をしてまち並みを保っていこうというのが、今の私どもが持っている最大限のものです。それに対して、ここは都市計画で決めた制限があるわけなのですけれども、それ以上のものをということで、今お申出をいただいているという状況ですので、お申出をいただいた範囲でもって検討するっていうのが、第一弾かなっていうふうに私は理解しています。地区計画という制度ですので、特にこれは住民の原案の申出なので、地区計画のお申出をいただいたエリアで、まずは検討する。ただこれも繰り返しののですけれども、今住民の原案はお申出いただいたので、当然、住民の皆さんのお申し出には配慮すべしという都市計画の運用指針もありますので、配慮しながら、本当

にこの区域がいいのか、それから先ほどの永野委員のご指摘でいえば、ここに政庁があったのだというふうに書き切っちゃ駄目なのだとかというのは、市がつくるときには、当然整理はしなければいけないというふうを考えております。

大 方 会 長： 広がっていくかどうかですけれども、もう同じような場所で、まだほぼ2階建てだけでまとまっているような、まとまって1ヘクタールぐらいあるような地区ってというのはもうあまりないのではないかなとは思いますがね。

ただ地区それぞれで、我々は3階建てでもいいから10メートルにしていこうとか、あるいは4階建てでもいいからその代わり、緑豊かなまちにするとか、いろいろなまちづくりの案が出てくるだろうとは思っております。

これも前回か前々回申し上げたと思いますが、最初の都市マスタープランを鎌倉が作ったとき1997年でしたか、当時はまだ地方分権が進んでおりませんで、用途地域の決定権ってというのは県にあったわけです。

それもありましたので、ですから当時25年ぐらい前から、この辺の地域も一低層に、当時は一低層とは言いませんで、一種住専にしたいとかいう声も一部からあったのかもしれませんが、それがまとまって用途地域で一低層としての制限をかけるというのは大変だろうということで、地区それぞれ小さな単位でいいから話がまとまったところ、希望が整理されたところから順次地区計画などを使って、保全型のまちづくりを進めようというポリシーが一貫しているわけです。今地方分権が進み、用途地域ももう鎌倉市が決められるという状況にはなってきています。

それから地区計画も、住民提案型というのがどんどん広がってはきています。ですから、もうそれこそ25年前から考えていたようなことが、これからようやく実現しつつあるかなとは思いますが。

ここと同じような制限を、一面に広げていこうということは、この都市マスタープランはそんなことを考えていませんし、歴史としても考えてこなかったところですし、現実的には難しいだろうと思えますね。

むしろもうその最後に残った貴重なところ、まさに政庁があったところ、ここぐらいは何とか残したいという話なのだろうなというふうに私は理解していますけれども。

村 瀬 副 会 長： 資料3-1等を拝見させていただきまして、まさに住民の方たちが50年ぐらい前から本当にこのまち並みを守っていこうと努力されていたということが、意見として上がってきたということを経験したのですけれども、客観的にそういった自主的なまちづくりが、古くからなされてきたということですか、いろいろなことを踏まえて、鎌倉市として今回のご提案をどう受け止めていくかというところなのですが、そうしたいろいろな事実というところを踏まえつつも、なぜ高さが8.2メートルなのかというようなところが、まだ私自身、住民の原案のご説明としてあまり理解できていない部分ございまして、ここの地域が中高層ということもあって、低層よりも高さとして厳しくなってしまう。

先ほど日影規制の話もありましたけれども、そういったところのいろんな調整を考えて、先ほど村山副会長からもありましたような、緑化率というところも踏まえて、鎌倉市としては、考えていく必要があるのかなと感じました。意見です。

大 方 会 長： ありがとうございます。

これ、地区計画の住民原案申出が出る前の、自主まちづくり計画、その時点では高さ9メートルで、軒高は定めてない。

それを、まさにさっき、一低層の日影規制がかかる軒高との関係もあって、現状のまち並みをほぼ維持するような形でギリギリ低く設定したというようなことだというふうに説明会で伺いましたけれどもね。

ですからその日影規制の数字に合わせてわかりやすく6.8メートルというよりは7メートルにすると、わかりやすいのではないかとか、高さも9メートルでもいいのではないかとかいうご意見は当然あるでしょうね。

あるでしょうけれども、地域の住民の全員ですね、要するに、あのマンション事業者さんはお住まいではないので、地権者ということですから、この区域内の住民の皆さんは8.2メートル、軒高6.8メートルでいいと、これがいいのだと言っているわけですね。

ですから、どちらにせよマンション事業者はもうこんなのは厳しすぎるから、やはり少なくとも3階でないといかんとおっしゃっているというわけなので、ですから6.8メートルを7メートルにするとか、高さが9メートルにするとかっていうのは、もう我々が慮ってそういう意見は出るかもしれないけれども、実は地域の住民、地権者どちらもあまりそれは望んでないということはあるのですね。

ですから、中間を取った数字を出せばいいのかっていうと、そこもなかなか難しい問題であると思うのですね。

いずれにしろ、さらにこれから市が、市としての案をまとめるにあたって、少し個別に、あるいは再度説明会等を開いて、住民の希望、あるいは地権者さんの希望を、より詳細に伺うということは必要だと思います。

その結果、やはり原案通りでいくというのも一つの選択ですし、あるいは、一低層並みの規定でいくというのも一つの選択ですし、あるいはその中間ぐらいの穏やかな部分でいくというのも一つの選択でしょうけれども、それはまだこれからですね。

他に今日はいかがでしょう。

大体、住民あるいは地権者の皆さんから出たご意見に対する皆さんのご意見を伺ったように思いますけれども、何かまだ抜けているところございましたら。

何か事務局の方で、この辺ちょっと議論しておいてほしいということありますか。

永 井 次 長： なかなか先生方から色々なご意見をいただいて、私どもとしては住民の方から

のいただいた原案の申し出というものをどういうふうにするかの案というものに昇華させていくかなというところが、仕事になっているわけなのですけれども、そういう中でご賛成の方もいらっしゃる、ご反対の方もいらっしゃる、あるいは周辺住民の方でも双方のご意見がある。

それから都市計画審議会にそのご意見を、今ご報告をしたわけなのですけれども、そこでも、様々なご意見があるというところで、私どもとしては、当然これ最後は市長が判断するものですので、市長が判断する材料として、ご意見を承りましたというふうに言うか、本当に正直に申し上げますと、色々な意見があって、どのように整理できるかなというのが、悩ましいかなというふうに思っています。

大 方 会 長： 3階建てが建つようにするという案を考えるか、考えないかですからね。

ですから、その点について、前回の説明会ではもう一つ、特に3階建てを求めている地権者の方、あるいはメールで、周辺の地権者の方からもそういうものがありましたか。少しその辺の真意を伺った上で、住民原案通り行くか、少し緩めた規制値にするか、あるいはもうこれ自体やめるか、判断ということになると思いますので、それについては、いずれにしろ、市が原案を作って、この都計審にお諮りいただいて、それから17条縦覧ということになるのだと思います。

ですから次回、都計審までに少し地域住民の意向を把握して、案を作っていたらと。場合によっては次回の都計審で両論併記といいますか、オルタナティブを3案出して、どうしようという議論してもいいと思います。

それぞれの理由付けといいますか、各案に対する住民の意見も少し整理していただいて。

進め方としては、そんなところでいかがでしょうかね。

今日直ちにこれ一つとは、まず決められないと思いますので、情報が不足しておりますので。

それでよろしいですか。

永 井 次 長： ありがとうございます。両論併記とかそういうところまで大方会長からお示しをいただきましたので、市の方も、今日いただいたご意見を整理して、あるいはその住民の方、それからマンションの事業者の方に再度、私どもが把握しきれない部分については、ヒアリングをさせていただいて、整理をしまいたいというふうに思います。

事務局として一方で気になっているのは、前回の審議会の時に、村山副会長から合意形成という話があったかなというふうに思っていて、その時に私は、このお申し出については住民の3分の2の合意形成でお申出ができる制度なのだ、というふうに村山副会長にご説明させていただいたわけなのですけれども、そういう中で、今回いただいている権利者さんからの意見で、面積で言って一定の反対があるもので、鎌倉市が決めたものがあるのかというようなご意見があ

るわけなのですけども、住民の皆さんからの原案の申し出ということ自体に初めて対応しているので、それは住民の原案の申し出というものに対応した上でそのような反対のご意向があるところっていうのをやったというのは、そもそも住民原案の申し出に基づいた地区計画がない、というのが答えなのですけれども、なかなか難しいなと思っているところです。

大 方 会 長： 前例のある・なしはあまり問題ありませんからね。少なくとも条例上は3分の2の同意があれば提案はできる。

そもそも都市計画法16条の第2項、3項は別に3分の2同意ってことはない、ということでここまで来ているわけですが、この先ですね、最終的に17条の案を作って、縦覧して意見書もまた色々反対意見も多分今回と同じようなものが出てくる。その時にどう考えるかですね。

地区計画ですから、地権者の数で言えば十分、3分の2以上、90パーセント、90何パーセント賛成ということになるのでしょうかけれども、面積で言えば、かなりの面積の地権者さんが反対はされるということになるでしょう。

そのとき都市計画審議会としてどう判断するか、最終的に市長判断ですが、そこは特段決まりがあるわけじゃございませんしね。

今までも神奈川県下の地区計画で、地権者住民の過半数が反対していたけども、そのまま決定したという事例もあることはあります。

ですから別に過半数の同意や賛成や3分の2をどうこうということは地区計画の場合、決定の条件ではありません。

もちろん、再開発組合とか土地区画整理事業組合を作るときは、3分の2以上の同意が必要ですがけれども。

ただそれだけ反対の強いものを、そのまま強引に通すのが本来地区計画の本旨、あるいは将来的なまちづくりのために適正なのかどうか、ここは大いに議論があるところだと思いますので、それを慮って、反対者の数になるべく減るような案に緩めていくのを良しとするのか、あるいはやはり本来の目的を貫徹すべきなのか。そこも大いに議論すべきだと思います。

よろしいですか。

全 委 員： (異議なし)

大 方 会 長： では、これはあくまでもご報告ということでございますので、この報告を受けましたということで、今後の進め方については、先ほど申し上げたとおりに進めていただきたいと思います。

それでは傍聴者の入れ替えをいたしますのでその間、暫時休憩いたします。

(傍聴者入れ替え)

大 方 会 長：

それでは続きまして報告第2号として「(仮称)住友常盤地区地区計画について」につきまして、事務局から説明をしていただき説明の後、質疑に入りたい

と思いますそれでは事務局から説明をお願いいたします。

水谷職員：都市計画課の水谷と申します。

それでは、報告第2号「(仮称)住友常盤地区地区計画について」説明いたします。

報告はお手元の資料に沿って行いますので、報告第2号の資料をご覧ください。本件は、鎌倉市常盤地内において、閑静な居住専用の低層住宅地として、健全な生活環境を保全するまちづくりを目指すとして、令和4年9月6日付けでまちづくり市民団体から、鎌倉市まちづくり条例第19条第1項に基づく地区計画の都市計画提案がなされたものです。

本日は、今後この地区計画提案を市が採用するか否かについての判断をするにあたり、本審議会にてご意見を伺うものです。

資料1をご覧ください。

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。

資料では、令和4年3月1日に都市計画決定した、深沢地区地区計画を始め、市内で都市計画決定している地区計画、12箇所、約89.8ヘクタールを示しております。

住友常盤地区では、昭和61年(1986)年以来、30年以上にわたって、住民協定により、地域住民が主体的なまちづくりを運用しています。

しかし、平成29年から30年にかけて起こった、地区内での民泊施設の建設に反対する住民運動を契機として、平成30年3月に民泊を制限した改訂住民協定を締結し、さらに、令和元年8月、地域住民により、まちづくり条例に基づく“まちづくり市民団体”である「住友常盤まちづくりの会」が発足し、住民協定の一部に法的拘束力を持たせるため、地区計画策定に関する検討を行ってきました。

そして、令和4年9月6日に「住友常盤まちづくりの会」より地区計画の都市計画提案がなされました。

次に、今回の地区計画の提案内容について説明します。

資料2をご覧ください。

計画区域は、赤枠で区域を示した、約8.5ヘクタールの区域で、鎌倉市常盤に位置する住宅地です。これは昭和61年に締結した住民協定と同じ区域となっています。

計画区域の用途地域は全域が第一種低層住居専用地域で、第2種風致地区に指定しています。

資料3の8ページをご覧ください。

こちらは、住民から提出された都市計画提案資料の一部である地区計画の計画書です。

下から2段目、地区整備計画の建築物等の用途制限としては、「次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。」として、

1. 住宅（届出住宅、または長屋、共同住宅を除く）、注釈：届出住宅とは、住宅宿泊事業法（平成29年度法律第65号）第2条第5項の届出住宅
 2. 兼用住宅（事務所、アトリエ又は工房、学習塾・華道教室・囲碁教室その他これらに類する施設に限る）
 3. 集会場（近隣住民を対象としたもの）
 4. 前各号の建築物に附属するもの
- としています。

1. 住宅から除くものとして示されている「届出住宅」は、住宅宿泊事業法（民泊新法）に基づくいわゆる「民泊」を当該地区においては建築できないものとして位置づけています。

また、3. 集会場（近隣住民を対象としたもの）については、当該地区に町内会館が無いことから、将来的な建築を見据えて建築可能なものとして位置づけています。

最後に、同ページ下から1段目、「建築物の敷地面積の最低限度」としては「200平方メートル」としています。また、2. 適用除外として、都市計画決定の段階で200平方メートルを下回る建築物の敷地及び空地については適用除外になるとしています。

12ページをご覧ください。

平成30年からの説明会の実施状況です。

平成30年2月、3月、令和元年に説明会を行い、

令和2年以降、新型コロナウイルスの感染拡大があり、控えていましたが、

令和3年7月から10月に意向確認のアンケートおよび質問・意見に対する回答を行っています。

16ページをご覧ください。

平成30年から、自治会便り等でも周知を行っています。

令和4年には、再度、周知を行っています。

12ページをご覧ください。

平成30年からの説明会の実施状況です。

平成30年2月、3月、令和元年に説明会を行い、令和2年以降、新型コロナウイルスの感染拡大があり、控えていましたが、令和3年7月から10月に意向確認のアンケートおよび質問意見に対する回答を行っています。

16ページをご覧ください。

平成30年からは、自治会便りと東出も周知を行っています。

令和4年には再度周知を行っています。

次に地区計画で民泊を規制する仕組みについてです。

資料4をご覧ください。

民泊規制の仕組みをフローで示したのになります。

制度としては、地区整備計画において、住宅宿泊事業法で定める届出住宅を制限することで、地区整備計画に適合していないと認められるときは、都市計画課で指導・勧告を行います。

また、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を改正し、適合していない場合においては、建築基準法に基づき、建築指導課が違反对応を行うことで、民泊を規制していくこととなります。

次に同意率についてです。

資料5をご覧ください。

都市計画提案にあたっては、権利者及び土地の総地積の3分の2以上の同意が要件となっており、その要件を満たす、権利者の同意を約88.45パーセント、面積の同意を約88パーセント取得しています。

なお、同意を取得できていない7860.79平方メートル・権利数36.16、人数にすると30名のうち不同意の理由及び所有者の内訳は

- ①住民協定で足りる・法的拘束力まで求めない 10名、
- ②相続中のため回答保留 2名、
- ③回答無し 16名
- ④関知せず・押印拒否 2名

とのように整理しています。

最後に今後のスケジュールについてです。

資料6をご覧ください。

現在は、鎌倉市まちづくり条例第19条第2項に基づき、鎌倉市土地利用協議会にて協議した結果、都市計画決定手続を進めていくことについて、同意をいただきました。

今後は、協議結果を踏まえ、鎌倉市まちづくり条例第19条第3項に基づく市長の判断を行い、同施行規則第21条第4項に基づき、提案者に結果を通知するとともに、都市計画決定の手続きを進めていく予定です。

具体的には、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開始し、協議の後、同法第17条第1項及び第2項の規定に基づく2週間の都市計画案の法定縦覧及び意見書の受付を行います。

法定縦覧の終了後、同法第19条第1項の規定に基づき、本審議会の議を経て、都市計画決定の告示を行う予定です。

以上で説明を終わります。

大 方 会 長： それでは質疑に移ります。ただいまのご説明について、ご意見ご質問ございませんでしょうか。

8ページ、計画書が出ておりますが、要するに民泊は禁止したい、それから、長屋、共同住宅も禁止、それから兼用住宅も、事務所、アトリエ学習塾などはいいが、レストランとかパン屋さんとかセットになっているっていうのは駄目で集会場はいいとなっている。

それから敷地面積の最低限度は 200 平方メートルとするという割合シンプルな規定ですね。

その他、ここは一低層なのですか。それは風致地区もかかっていますか。

そういうもので、住環境はちゃんと守れるという話ですね。

ほぼ反対者もごくわずか。ということで、これは都市計画法第 21 条の 2 という方で、都市計画提案ということですね。

申出ではなくて、提案というのが出ているということですから、市としても遅滞なくこれを判断して、これでいくか、どうするか、市の案を作って検討しなきゃいけないということですね。

今日見せていただいているのは、提案者の出す素案ということです。いかがでしょうか。

永野委員：資料の 4 番ですね、フロー図がありますね。

そのフローで、鎌倉市の場合、考えていくとすると、例えば右側のところに、枠づけがあって、文字が入っていますが、例えば、右の一番上に市が民泊を規制している地域であることを説明すると書いてありますが、これは鎌倉市の場合、地図上に載っているのかあるいは用途区域で、そういう説明をするのか、それが質問の一点。

それから 2 点目は、色がついている方のフローの方の最初の大きなブロックと、その次に、民泊の場合には非常に重要な保健所が出てくるのですが、これは、点線で書いてあって実際の矢印で下に下がってこないということは、ほぼ並行して行う手続きであるというふうに解釈して良いのでしょうか。保健所の場合と、一番上の市が説明をするというのは、並行なののでしょうか、上下関係なののでしょうか。その 2 点をお願いします。

祖父江係長：最初の質問の件なのですが、市が民泊を規制している地域であることを説明というのは、地区計画で定めるので、地区計画の中で、届出住宅、民泊はできませんよってということを、ホームページもそうですし、窓口でもそうですし、それを周知していくということです。

永野委員：いや、説明には「規制している地域であること」って書いてあるのですが、これはどういう表現ですか。

祖父江係長：規制している地域っていうのは、地区計画の中で、この地域は民泊を規制しているっていうことを説明するということです。

永野委員：それですと、図や何かで示すってことはないのですね。

図上で示すなんていう話しではないのですね。

鎌倉市の地図上で示すことではないのですね。規制地を。

祖父江係長：都市計画図で示すことになります。

永野委員：都市計画図で示すことになる。そうですか。分かりました。

もう一つの方の保健所の位置づけはどうなのでしょう。

祖父江係長：建築基準法では、民泊というのは、住宅に入っています。

その中で、保健所で民泊を管轄してしまっていて、保健所に民泊の申請を申し出した時点で、民泊という位置づけになるので、この手続き的には保健所で民泊を申請したときに、用途が民泊という形になります。

永野委員：フロー図でよく分からないのですが。ということは、事業者の手続きが最初に保健所ですか、市なのですか。

祖父江係長：建物を建てる時は、市や建物建てる民間の建築の機関に申請をするのですが、その際には、住宅で提出されてしまうことがあるのです。

それを、具体的に明確には、保健所で民泊の手続きをしたときに、その用途になるので、その差が出たり、難しい場合があるのですが、最終的な法の位置づけを明記したもので、最終的に保健所に民泊として出されたときに、建築法基準法の違反でもあるし、都市計画法の地区計画の勧告ができる状態になります。

ちょっと分かりづらい状態なので、そういう状態の前に、この一番上に書いてあるのですが、建築指導課や地域共生課、都市計画課、予防課、保健所が、まず市の方で民泊が規制されている地区ですっていうことを周知します。それでも次の段階に入ってしまう場合があるので、民泊をやる場合は、市の消防の方にも書面を確認したりする手続きがあるので、その際にも、消防の方でも、協議をしながら、消防の方で、民泊について、ここはできない場所です、ということ、協力して伝えていただける。あとはですね、保健所の方でも、ここは民泊ができない場所ですということなのですが、民泊は民泊の法律があるので、その届出を受け取らないってことはできないので、そういう状態の中でも提出したら民泊という用途になってしまうので、それを持って違反になってしまうのですが、これは最終的な法的な方法の仕組みのフローを示したもので、実際は、事前周知をしながら整理していくという状況です。

大方会長：要するに民泊ですから、新しく民泊しようと思って家建てるというのはあまりないのですよね。

こういう場所はまだ既に一戸建ての家が建っていて、その持ち主が民泊をやるかどうか、あるいはその家を買った人がやるかってことですから、この一番上のマスで「市の手続き」って書いてある、建築確認といのはない場合が多いと思うので、それで住宅を既に持っている人が民泊をやると思って、保健所に届出をするということですよ。

すると保健所は、ここでは地区計画で駄目ってなっていますよと言いつつも、届出を受け取らなきゃいけないから受け取るのですかね。

こんなの出てきちゃったよというので、建築の方へ通知が来るのかもしれない。通知が来たらどうするかっていうとこれはなかなか難しい問題なのです。

要するに違反建築になる。

でも違反建築なんて山ほどあるわけなのですね。

だけでも、これどうなのですか、民泊やっちゃいけない場所で民泊の届出がきて、現実に民泊をやっているとそれはどうやって取り締まるのですかね。違法建築ということで取り締まるしかないのですかね。

年間宿泊日数が多すぎるといった場合でも、他の法律では勧告ぐらいなのですかね。

永井次長：今、永野委員あるいは大方会長の方から、ご議論があったわけなのですが、私どもが考えていますのは、当然のことながら民泊新法でもって、神奈川県が定めている条例で180日という規制がありますので、その範囲だとできる。それを認めたくないのだ、という住民の方からのご提案だということで、今回の場合は、「やっちゃいました」、「出来ちゃいました」という後、取り締まらなければならないというのは、今の大方会長のご指摘のとおりなのですが、その前に、民泊をしようかなというふうにと考えると、神奈川県の民泊のホームページをまず初めに見ると、事前確認のチェックシートというのが載っています。そのチェックシートを見ると、まず初めに都市計画等はどうなっていますか、そこに地区計画がありますか、住民協定はありますか、ということをチェックする欄があり、それがあつた場合は、まず神奈川県の保健所の方でもって、「市に相談行ってね」というふうになるという仕組みがあるわけなんです。市の方で絶対に、都市計画の確認を市の都市計画課に来ないと確認できませんので、そういう意味では、そこでまず、全ての民泊をやろうとする人が、「届出住宅を規制している区域に当たっているんで、民泊できないじゃん」というふうになるのではないかと考えて、今回はご提案を受け取っています。

大方会長：そこで「罰則ないじゃん」ということになりませんか。罰則なんてあつたのでしたっけ。

祖父江係長：建築基準法で罰則は設けられています。

永野委員：フローは時系列だと思うのです。上から下で。
そのときにこの図でいいのでしょうかね。

大方会長：前段の方はないのですよね。見えてればいいんでしょう。
上は家が建つという話しか書いてないので。

永野委員：追加でもう一つ。鎌倉市は独自の、民泊に関する条例は考えるのですか、考えないのですか。

祖父江係長：民泊を規制する法律で条例等を作るのは、保健所の設置の場所しかできないようになっています。
鎌倉市は、神奈川県が設置しているので、鎌倉市としては、民泊の条例はつくることができません。

永野委員：私は東京都のオリンピックに絡む民泊条例とか、京都の条例を見ているのです

が、作れないのですかね。

大 方 会 長： いや、何かやればできるのだと思いますけどね。

委任条例としてはできないということですね。

色々やり始めて、これどうまくいかないということであれば、また次のことを何か考えていかななくてはならないかもしれませんね。

ただ全体としては、鎌倉市も民泊を全くお断りというわけでもないのですよね。

永 井 次 長： この住友常盤住宅の皆様に限って言えば、そこで結成したまちづくりの会でもって、制限を設けたいという提案を受け取っているものです。

大 方 会 長： 鎌倉の観光振興の一つの方法として、民泊というのも、場所によってはむしろ積極的に取入れてもいい話なのかもしれない。そうでありつつ周りで迷惑がかからないように、独自の方法で何か規制をかけるのがいいかもしれない。

これからの課題なのかもしれませんね。

その第1ステップとして、まずは地区計画でもって、きちっと規律すると。その際の実効性についてはまたいろいろ考えていく。

永 井 次 長： ありがとうございます。住民の皆さんもものすごく勉強されて、このご提案をいただいているわけなのですけども、私どもも大阪の豊中市、それから箕面市というところで、これに類する民泊を制限する地区計画を制定していて、それに合わせる形でもって民泊を地区計画で制限するという建築の制限の条例を定めています。

その状況を、職員が視察・ヒアリングさせていただいて、鎌倉のこの常盤の住宅の中でも、この仕組みで持って、都市計画サイドから見た一定の民泊の抑制というものは可能であろうというふうに判断して、このご提案を受け取ったところです。

大 方 会 長： 豊中と鎌倉では全く事情が違うかも知れないかもしれませんが、いずれは鎌倉方式ということで考えなくてはいけないのかもしれません。

いずれにしろ、都市計画法第21条の2の都市計画提案、この素案が出て、これをほぼそのままの形で受け止めて、先へ進めるのがいいか。

先ほど村山副会長もちょっとありましたが、必要な事項を付け加えた方がいいのか、そこはいかがでしょうか。

もうほぼ、市としては、これで問題ないと考えているのでしょうか。

永 井 次 長： 当該地につきましては、先ほど大方会長からもご説明があったのですけれども、風致地区という元々の制限で、当然緑化率もあり、壁面の後退もあるというなかでもって、最低敷地を200平方メートルに、この地区計画の中で定めようとしておりますので、立て付けとしては、このままでもできるかもしれない、と思っておりますが、私ども行政の中だけで判断してしまうということではなくて、今日、都市計画審議会にてご意見を伺って、もし専門的見地等々からご意見があれば、市の案にするときは、住民様のご提案を一部修正しなければなら

ないな、というつもりで本日ご意見を伺いたいと思います。

大 方 会 長： それで言いますとね、資料3の20ページのところに、従来の住民協定と地区計画の案が並んでおりますね。大体一緒なのだけど、ちょっと微妙に違うところもありますので。

例えば、診療所が地区計画だと不可で、その前に兼用住宅があつて、逆に集会所が可能になっているとか、あるいはアトリエ又は工房は可能だけど、他は不可能だとか。

ちょっと微妙な違いがありますが、この辺についてはもうほぼ地区の皆さんの了解というか同意を得られているということではないですかね。

だから検討すべきとすれば、この辺、より厳しくなったり、緩くなったりとか色々ありますけれども、それなりの理由があつて、合理性のある変更なのだという事は、市としても確認した上で先に進めていった方が良くと思いますけれども。

永 井 次 長： 今、大方会長にご紹介いただきました資料3の20ページの一番下に、注釈の2というのがございますけれども、住民の皆さんは、もちろんご反対だというふうにおっしゃっている方がゼロではないわけなのですが、説明会なども何度も開催していて、注釈の2というところを見ていただくと、次回の住民協定の改定のときに、この内容に変えていくのだというところまで話し合いをされているということで、私どもも承知してございます。

大 方 会 長： 少し意味が分からなかったけれど、住民協定は残すということですよ。ですから緩めなのですね。

だから一番気になっているのはこれまで診療所は作れたのに、地区計画でわざわざ不可にしているというあたりが、本当に大丈夫のっていうふうには一つ気にはなりますがね。

永 井 次 長： ありがとうございます。この建築の制限については、今、住民の皆さんからのご提案というところで受け取っていて、これから市の案に当然のことながら昇華させていこうということで今日ご報告をさせていただいています。

そういう中でこの制限する建築物の、アトリエ又は工房、学習塾、その他これに類するって何でしょうとかっていうふうになってしまわないように整理をしたいなというふうには思っています。

大 方 会 長： いや今の話は建築基準法の別表のクラス分けの話だから、それはいいのですが、もっとその本質的な問題で、診療所を今回わざわざ駄目にするわけですよ。その理由がちょっとよくわからないなど。

何かいろいろ、診療所関係であつたのですかね。

祖 父 江 係 長： 住民協定の協議において、診療所を認めない判断を行った実績があるため、地区計画には記載しておりません。

大 方 会 長： 具体的に苦情や反対意見があつたわけですね。

祖父江係長：そうですね。過去にそういう事例があって、それを整理して、今回はこの地区計画の形で整理していくという形になっております。

大方会長：車で人がいっぱい集まるようなものは困るというような趣旨なのでしょうけど、いずれにしても、その辺少し整合性が合うように、他の兼用住宅についても、あまり不公平になってもおかしいので、患者さんが車に乗っていろいろ来られるのが嫌なのだっていうことであるならば、なら学習塾はいいのかだとか、色々お話があると思いますので。その辺を市としてチェックしてもらって、我々はちょっと細かいところまでは踏み込みにくいので、よろしいでしょうか。

全委員：（異議なし）

大方会長：市として更に精査していただいて、市の案を作るということでよろしいかと。それでは了承とします。
ここで今日の議題はすべて終了ということですが、その他事務局からなにかありますか。

永井次長：先ほどの報告1、報告2の市の案に昇華させていく段階で、ご意見を伺うかどうか確認したいと思います。
すみません。ここで、オンラインの町田委員からご発言があったようなので、お願いいたします。

町田委員：町田です。
私が手を挙げていたのですが、発言するタイミングがちょっと分からなくて諮問第1号のところ特定生産緑地地区が首都圏の中で進むことは、これからも応援したいというコメントを寄せさせていただいたということになります。

大方会長：ありがとうございます。
その他はよろしいございますでしょうか。

永井次長：失礼いたしました。次回の開催につきましては、先ほどの報告第1号、報告第2号の市の案を作成していくという段階でご意見を伺うか、というところは会長、副会長にご相談しながら開催について判断してまいりたいと思います。

大方会長：ちょっと皆さんの同意を得てからでしょうか。報告第2号については、大筋というところでは、さっき申し上げた細かい兼用住宅の調整はある程度市に任せることとして、17条の縦覧していただいて、その意見書等を含めてまとめて、都市計画審議会で審査すればいいのではないかと思います。

永井次長：ありがとうございます。報告第2号はそのように進めさせていただきたいと思います。当然意見書等々が出てくるということも考えられますが、ご反対の方もいらっしゃると思いますので、そこはしっかり、市としても行政側の責任として説明していきます。
報告1号の方はいかがでしょうか。

大 方 会 長： この件は先ほど言ったように、市として関係地権者、住民の意見を聞いて、その上で、市としてこれが最適と思われる案に到達するのであれば、その案を次回、都市計画審議会にかけていただく、あるいはなかなか1案に絞り込めないということであれば、委員の皆さんにお伺いして、市の案としていく。どちらにしろ、次回の都市計画審議会にかけて、その結果を踏まえた上で、17条の縦覧に入るというのが先ほどの私の意見でした。あまり時間をかけすぎてもいけないものですし、こちらは、もう2年前から相談がありました。かなり時間がかかってしまいましたが、一番大事なところですから、議論してきましたが、なるべく迅速に進めていただいて、次回の都計審の時期は分かりませんが、ということですよ。

永 井 次 長： ありがとうございます。

大方会長のご発言通り都市計画法第17条の案の縦覧手続きの前に、もう一度市の案をお示しして進むということになるかと思えます。

大 方 会 長： 市の方でかなり確信を持って、これが最適案だという案に到達できたのであれば、事前に皆さんに報告してもいいし、そのまま17条に入ることも良いかと思えます。いちいち都市計画審議会にかけなくてもいいかもしれません。

永 井 次 長： ご意見としては両方の、賛否のご意見があると受け止めていますし、周辺も含めた住民の方々もそのような考えがあるだろうというご意見をいただいている状況だと思います。そういう意味では委員の皆さんがご存知なうちに、私も都市計画案の縦覧手続きを進めていくというのは、あまり適切ではないなと考えておりますので、どのような形になるか、決まってはいませんが、委員の皆様には情報をお伝えしながら進めてまいります。

大 方 会 長： その時点で「ちょっと待った」ということであれば、審議会を開いて審議することにいたしましょう。

ただ、問題は3階建て、あるいは10メートルまで緩めるか、あるいは、6.8メートルの軒高が中途半端なので7メートルに微修正するか、あるいはもう住民原案のままか、おそらくその三つの一つだと思います。

ですから、地権者のご意向、あるいは住民の意見、再度確認した上で、これはやっぱり住民の原案のままでもとりあえず17条までいこうと、その先はまた意見書の出方で考えようということであるならば、どんどん進めていただいて構わないです。ただ修正するのであれば、そこはやはり慎重に都市計画審議会に諮りながらになるかと思えます。

永 井 次 長： 都市計画審議会から案を差し戻されるという場面が無いように、意見をお聴きしているところです。

大 方 会 長： そういうことを考えないのが、鎌倉市の都市計画審議会のいいところかと思えます。17条の縦覧をして、ある程度、意味がある反対意見書が出てきた場合は、都市計画審議会でも議論して、必要なら、それを反映して案を修正するために縦

覧後の都市計画審議会をやっているの、進行通りに進めていく必要はないと思っています。

問題は、反対の数とか意見の質の問題です。100パーセント同意ということはないですから、それを受けて委員の皆さんに議論していただいて、もうちょっと議論を重ねた方がいいということは大いにあり得ます。

逆に意見書の反対がなくなるまで、ここで議論を重ねるということは、時間の無駄だと思います。

永井次長：承知いたしました。事務局としても、市民の方も含めて、ご同意が得られるようなものを示していけるようにしたいと考えています。

大方会長：特に小町の件は、100パーセント同意は難しいですから、というのも、不在地主の方の反対意見が1件、その他の区域内の住民の方は賛成となっていて明確ですからね。

あとは反対している地権者の方の反対意見が収まるような形に修正するか、しないか、ですが、修正をすると今度は賛成している住民の方が、逆に反対するということになってしまう。

反対するかどうかは分かりませんが、折衷案が出るかもしれないけれど、あり得るのはどこまでいっても平行線ということかと思えます。反対意見がゼロになる案を探ると事務局がお考えになるというと、結局、この地区計画の提案はずっと検討中ということになって、いつまでたっても実現しないということになりそうで心配しています。

だから3階建てにすれば、反対する地権者の方は納得するかもしれないが、おそらくその場合は、逆に地区住民の方の全員じゃなくても、半分ぐらいが反対されるだろうと思う。だから反対が増えるかもしれない。もちろん増えないかもしれない。その辺を見極めて、平行線だとなったら、あるところで決断するしかないでしょう。

その決断が市として難しいというのであれば、決断は、都市計画審議会で行ったらい。どちらにしろ、あまり時間をかけるべきではないと思います。

あまり時間をかけすぎると、それこそ住民側から市の不作為で訴えられることもあり得るのではと思います。

永井次長：私どもが考えるポイントは前回ご意見いただいた合意形成というところ、それから原案の申出ということ、都市計画の制限として過度であるかないか、その結果として、一般論として補償という話があり得るかかどうかということと考えています。

大方会長：補償があるかどうかは先ほど考えを伝えたつもりなのですが、事務局としては納得してないということですか。

永井次長：大変失礼な言い方になりますけれども、法律的な見解については、顧問弁護士等に確認しなければ結論は出せません。

大 方 会 長：せっかく村瀬副会長もいるので後程聞いてみましょう。それぞれの専門家が集まっていますので、都市計画として過度の規制であるかどうか、これも色々ご意見が出て、事務局としても検討したらいいかと思いますが、結局、住民の意見を聞くしかないかと思っています。どちらにせよ早く進めた方が良くかと思っています。なかなか決断がつかず考えているというのはよくないから、関係地権者の意見を聞くのは結構ですが、その上で迅速に判断していただきたいと思っています。

永 井 次 長：申し出を受けてから最終的な補正を踏まえれば、1年半と捉えていますが、それを踏まえても時間が経過していることは認識しながら進めていきたいと考えています。

大 方 会 長：次回はいつごろの時期の開催を想定していますか。

永 井 次 長：夏ごろを想定しています。

大 方 会 長：この地区計画の案件以外にもあるかと思いますが、なるべく迅速にかつ丁寧に進めてください。

村 瀬 副 会 長：先ほどから補償という話が出ていましたが、補償と損害賠償請求は意味合いが変わってきます。今回の話で、補償となることは基本的にはないかと思いますが、損害賠償を請求されるという可能性は当然あります。

大 方 会 長：損害賠償請求される可能性は当然ありますが、それが裁判所で認められるかどうかは別かと思っています。今回のことを考えると、裁判所で認められるような損害の不法行為はあるでしょうか。時間がないのでそのあたりは議論まではしませんが、村瀬副会長からご意見ありますか。

村 瀬 副 会 長：冒頭にあった、反対者からの質問に鎌倉市から回答書を得ているというなかで、自主まちづくり計画についてと記載していますが、若干、混同するような捉え方ができるように感じることに引っかかります。それ一つの要素だけで不当と言えるわけではないですが、その他の要素を加味したときに特定の計画を阻止するための狙い撃ちと判断されることもあるので、ご意見の中でもあったように、50年前の活動のところも含め、様々なことを把握した上で、判断する必要があるかと思っています。

大 方 会 長：事業者が言うには、建築計画が来てから、住民側が一方的に規制をかける。これは違法じゃないかと思っているようですが、私としてはこの地区計画という制度が、むしろそういうもので、色々開発の案件が出てくる状態では、現状の規制では環境が守れないから地区計画で厳しい規制をかけようとなるのが通例です。ですから、見かけ上狙い撃ちのように見えても、違法な地区計画であるということにはならないかと思っていますが、今回の場合、違法となる可能性はあるのでしょうか。

村 瀬 副 会 長：一つの要素だけで違法ということにはならないかと思っています。

大 方 会 長： 確かに議論に瑕疵があるとか、繰り返し営業妨害したとかがあればそうなので
しょう。

長くなりましたが、他にご意見ありますか。

(特にないことを確認)

大 方 会 長： それでは、長時間ありがとうございました。