

平成 29 年度

第 2 回

鎌倉市都市計画審議会 会議録

日 時 平成 30 年 1 月 23 日（火）10:00～11:10

場 所 鎌倉市役所 本庁舎 4 階 402 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 29 年度 第 2 回鎌倉市都市計画審議会〔会議次第〕

平成 30 年 1 月 23 日（火）午前 10 時から
鎌倉市役所本庁舎 4 階 402 会議室

○ 開 会

1 議案

議案第 7 号 鎌倉都市計画用途地域の変更について

議案第 8 号 鎌倉都市計画防火地域及び準防火地域の変更について

議案第 9 号 鎌倉都市計画景観地区の変更について

2 諮問

諮問第 2 号 鎌倉都市計画道路の変更（県決定路線）について

諮問第 3 号 鎌倉都市計画 都市計画公園・緑地の見直し方針（案）について

諮問第 4 号 工業専用地域及び工業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

3 報告

報告第 3 号 生産緑地地区を定めることができる区域の規模に関する条例
の制定について

4 その他

○ 閉 会

出席委員	鎌倉市議会議員	大 石 和 久
	〃	高 野 洋 一
	〃	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
	慶應義塾大学名誉教授	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	大船工業倶楽部	柳 澤 秀 夫
	建築士	田 嶋 裕 美
	藤沢土木事務所長	鈴 木 仁
	鎌倉警察署長	野 崎 剛 志
鎌倉市長		松 尾 崇
出席した職員の職氏名		
	まちづくり景観部みどり課長	永 井 淳 一
	都 市 調 整 部都市調整課長	古 賀 久 貴
	〃 〃 都市調整担当係長	小 泉 亨
	〃 〃 都市調整担当	中 村 大 道
(事務局)	まちづくり景観部長	齋 藤 和 徳
	まちづくり景観部次長兼土地利用調整課長	吉 田 浩
	まちづくり景観部都市計画課長	舘 下 優 三
	〃 〃 都市計画担当係長	田 中 新 一
	〃 〃 都市計画担当係長	村 上 慎 也
	〃 〃 都市計画担当	渡 邊 正 幸
	〃 〃 都市計画担当	橋 本 祐 希

会議録

- 大 方 会 長 定刻となりましたので、ただ今から平成 29 年度第 2 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。
- 館 下 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、市長の松尾より、ご挨拶をさせていただきます。松尾市長、よろしくお願いいたします。
- 松 尾 市 長 皆様おはようございます。市長の松尾でございます。
- 本日はお足元の悪い中、また、ご多忙の中ご参集賜りまして、誠にありがとうございます。
- 委員の皆様には、当審議会におきまして、都市計画に関する多岐に渡る案件について、専門的観点から活発なご意見をいただき、感謝申し上げます。
- 本日は、「県決定路線の都市計画道路の変更」の諮問、それに伴う「用途地域等の変更」の付議、「高さが 20m を超える建築物」の諮問及び「生産緑地地区の指定面積引下げ条例の制定」についての報告案件等を議題としてあげさせていただきます。
- 委員の皆様におかれましては、様々な観点から活発な議論をお願いできればと思っております。
- 簡単ではございますが、私の挨拶とさせていただきます。
- 本日はよろしくお願い申し上げます。
- 館 下 課 長 ありがとうございます。
- なお、市長は公務の都合により 11 時頃退出させていただきます。
- 引き続きまして、事務局職員の紹介をさせていただきます。
- まちづくり景観部長の齋藤でございます。
- まちづくり景観部次長兼土地利用調整課長の吉田でございます。
- また、本日の議案の関係で出席しております、みどり課長の永井でございます。
- 都市調整課長の古賀でございます。
- 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。
- 初めに、本日、所用のため欠席の連絡を受けております 4 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。
- 市民委員として大船工業倶楽部の柳澤委員、学識経験者として建築士の田嶋委員、藤沢土木事務所長の鈴木委員、鎌倉警察署長の野崎委員でございます。
- 本日は藤村委員が遅れて見えられるということですが、本審議会は 8 名以上

の出席で審議会が成立いたしますので、現時点で委員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、「会議次第」、追加資料として「諮問第2号追加資料」を1部、「諮問第4号追加資料」の①②③の3部を机上配付させていただいております。

なお、資料の訂正が1箇所ございます。

事前送付させていただいた資料集のインデックス「諮問第4号」17ページ「県道腰越大船線からの景観」がありますが、計画建物の高さ表現に誤りがあり、正しくは本日お配りした追加資料「諮問第4号追加資料③」のとおりとなります。お手数ですが修正をお願いします。

また、資料がございませんようでしたら、申し出ていただければと思います。よろしいでしょうか。

（了承を確認）

最後に会議の傍聴について、報告いたします。

広報かまくらとホームページにおきまして、本審議会の傍聴者の募集をしましたところ、2名の方から傍聴希望がございました。

本審議会では、会議を原則公開とすることとなっていますが、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います。

本日の予定案件につきましては、特段、非公開とする理由はなく、また、本日使用いたします資料につきましても、特段、非公開とする部分はないと考えますので、公開とすることによりよろしいかどうかの確認をお願いします。

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。

それでは、傍聴につきましては、事務局の説明のとおり、傍聴を許可し、資料も公開するということよろしいですか。

（異議ない旨を確認）

ご異議がないようでしたら、傍聴者の入室を許可することとします。

ここで、傍聴者が入室いたしますので、その間、暫時休憩いたします。

（傍聴者の入室を確認）

傍聴者の方が入室されましたので、次第に沿って会議を進行いたします。

それでは、本日の議題に入らせていただきたいと思います。

本日の議題についてですが、都市計画道路の変更に関連した案件として、鎌倉市決定案件が議案第7号から第9号までの3件、神奈川県決定案件が諮問第2号の1件あります。このことについて事務局から説明していただき、併

せて質疑に入りたいと思います。その後、諮問第3号、4号及び報告を取り扱うこととしたいと思います。

それでは、事務局から説明をお願いします。

館 下 課 長

それでは、都市計画道路見直しに関連した議題について、内容の説明をさせていただきます。

スクリーンをご覧ください。

本件につきましては、第1回の見直しの中で唯一国道であることから変更にあたって国の同意が必要となり、第1回目と同時進行ができなかったものが1路線2箇所、それから第1回見直し手続の途中で神奈川県から追加で変更手続きの要請があったものが1路線1箇所及びこれに関連した用途地域等の変更についてとなります。

議案第7号から第9号及び諮問第2号の4議題がその説明の対象となります。

議案第7号の「鎌倉都市計画用途地域の変更について」から第9号の「鎌倉都市計画景観地区の変更について」は都市計画決定権者が鎌倉市ですので議案として挙げさせていただいています。

諮問第2号の「鎌倉都市計画道路の変更（県決定路線）について」は神奈川県が決定権者ですので、神奈川県都市計画審議会へ付議することになるため、本審議会では諮問として扱っております。

この諮問は、都市計画法第18条に基づき、県決定案件は事前に関係市町村の意見を聴くこととなっておりますことから、本審議会では意見の有無を審議していただくものです。

まず、本市の都市計画道路について説明いたします。

第1回の見直しとして、前回の都市計画審議会では議決及び答申をいただきました路線については、平成29年11月14日に都市計画変更の告示を行い一連の手続を終えています。そのため、現在、鎌倉市においては、自動車専用道路2路線、幹線街路23路線の合計25路線、総延長約56kmの都市計画道路となり、第1回見直し前の約61kmから約5km総延長が短くなっています。

今回、説明させていただく県決定案件は都市計画道路の見直し方針をもとに変更手続を行っていた3・5・1号国道134号線と神奈川県から追加で都市計画変更を要請された3・3・1号鎌倉参道線の2路線になります。また、3・3・1号鎌倉参道線の変更に伴い区域が変更となる用途地域、防火地域及び準防火地域、景観地区についても説明させていただきます。

3・5・1号国道134号線は平成25年8月に策定した「都市計画道路の見直し方針」に基づいて他の路線とともに都市計画変更の手続を進めてきました。しかし、国道134号線は一般国道であるため、県と国との事前協議及び国土交通大臣の同意が必要になりますことから、他の見直し対象路線とは手続のスケジュールがずれ、今回の審議会では諮問させていただいております。

3・5・1号国道134号線は当初決定、昭和13年、代表幅員15m、全延長約7,000mです。

変更となる箇所は、藤沢市、及び逗子市と隣接する部分です。

まず藤沢市側については、現在の都市計画道路の計画線が藤沢市と鎌倉市でずれているため、北側部分を藤沢市の都市計画道路の計画線に合わせるため、黄色線を赤線の位置に変更します。したがって、幅員は北側に約1m広がります。

逗子市側については、現在の計画が逗子マリーナ方面へ海沿いに延びる計画となっているため、現況の飯島トンネルの区域に概ね合わせた形へ変更し、逗子市側の道路幅員に合わせ、15mの幅員を12mにするものです。そのため、延長が約150m短くなります。

次に追加の変更要請があった3・3・1号鎌倉参道線です。神奈川県ではこれまで長期未着手区間を中心に都市計画道路の見直しを実施してきましたが整備済み区間を調査した結果、道路区域よりも広い範囲を都市計画道路の区域としている箇所が存在することが判明しました。

そこで、「道路の構造基準を満たしており、安全かつ円滑な交通が確保されている」、「今後、更なる整備予定がないという」2点に該当する路線については区域を変更しても支障がないということで都市計画変更を行うこととしています。

3・3・1号鎌倉参道線は、当初決定、昭和13年、代表幅員22m、全延長約1,815mです。

この路線は、鶴岡八幡宮から3・5・1号国道134号線につながる都市計画道路で、具体には若宮大路のことです。変更となる箇所は雪ノ下カトリック教会付近の約45mの区間になります。変更内容としては都市計画道路の線形を現状の道路境界にあわせて変更します。

議案第7号から第9号までについては、3・3・1号鎌倉参道線の計画線の変更に伴い、合わせて変更する必要がある「用途地域」「防火・準防火地域」

「景観地区」の地区区分となります。3・3・1号鎌倉参道線の計画線から東側30mが用途地域、防火・準防火地域、景観地区の地区区分の境界線となっていることから連動して同様の形状に変更するものです。

境界線の位置が変更することによってオレンジ色で塗られている部分の区域が変更となります。用途地域は「商業地域」から「第一種中高層住居専用地域」に、防火・準防火地域は「防火地域」から「準防火地域」に、景観地区の地区区分は「若宮大路周辺商業地」から「旧市街地の住宅地」に変更となります。なお、影響を受ける敷地は雪ノ下カトリック教会のみであり、変更について説明しご理解をいただいております。

以上が議案第7号から第9号まで及び諮問第2号の説明となります。

大 方 会 長

ただいま事務局からひととおりの説明がありましたが、議案第7号から議案第9号まで、及び諮問第2号は、関連性がありますので、合わせて質疑に移

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か。

なければ、議案第7号「鎌倉都市計画用途地域の変更について」、議案第8号「鎌倉都市計画防火地域及び準防火地域の変更について」及び議案第9号「鎌倉都市計画景観地区の変更について」につきましては「可決」ということでよろしいですか。

（可決を確認）

ありがとうございました。

続きまして、諮問第2号「鎌倉都市計画道路の変更（県決定路線）」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、諮問第3号「鎌倉都市計画 都市計画公園・緑地の見直し方針（案）」について、事務局から説明をお願いします。

館 下 課 長

諮問第3号「鎌倉都市計画 都市計画公園・緑地の見直し方針（案）」について、本日諮問をお願いする予定で事前に資料等の送付をさせていただいたところですが、本日は諮問の取下げをさせていただきたいと思います。

本件は、昨年7月27日に開催された鎌倉市緑政審議会及び9月14日開催の市議会定例会建設常任委員会への報告、10月17日開催の本審議会です承をいただき、方針素案として11月6日から30日間、パブリックコメントを実施しましたが、大きな反対意見はありませんでした。

その後、本日の諮問に先立ち、先週の1月16日に開催された鎌倉市緑政審議会において方針案の進捗状況を報告したところ、見直し対象箇所について、現状の都市計画制限及び廃止した後に残る制限等についての記載や図示等、詳細な資料に基づき分かり易く説明すべきであるといった意見、方針案で廃止予定としている鎌倉海浜公園の金山地区について、廃止理由を丁寧に説明すべきであるといった意見や、同じく廃止を予定している飯島地区については、史跡である和賀江嶋と一体の海沿いの景観保持について、資料等の整理を行い海浜公園との関係を示すべきである、といった意見等が出され、鎌倉市緑政審議会会長からこれらの意見を取りまとめた意見書が提出されることとなりました。

廃止を予定しております金山地区、飯島地区ですが、送付させていただいたお手元の資料の諮問第3号、資料2、13ページをお開きください。こちらに鎌倉海浜公園の未着手区域①から⑥を記載しています。このうち①、②が金山地区であり、稲村ヶ崎から山側に見える山林部分と宅地4軒がございします。③は逗子市境にある飯島地区で宅地が8軒ほどございします。14ページをご覧ください。真ん中にある写真が金山地区でございします。赤い枠が山林部分で黄色い丸が宅地を示しています。山林部分は、古都保存法第6条の歴史的風土特別保存地区に指定されているため、山林として担保されているとい

うことになります。一方、宅地部分は歴史的風土特別保存地区から外れているため、公園区域を廃止した場合、山林としての担保がなくなることから、安易に外していいのか、もう少し景観的な見え方等を整理すべきではないかという内容の意見がございます。それから飯島地区は、国指定史跡の和賀江嶋の前にございまして、8軒ほど宅地があります。こちらはもう少し眺望景観的な公園について整備すべきではないか等の意見をいただいております。このため、意見書を踏まえて方針案をより詳細な内容に修正した上で、次の鎌倉市緑政審議会に意見書に対する考え方を報告し、了承された後に、改めて当審議会で諮問をお願いしたいと考えておりますので宜しくお願いいたします。

大 方 会 長 県のガイドラインでは、公園としての指定を続ける必要性がなければ廃止することになっていますが、道路と異なり公園の必要性は、定量的な評価が難しい。公園の廃止については、公園整備の実現は難しいことや無理やり土地を取得し公園にしてもコストパフォーマンスが低いこと等、客観的には理解できるが、緑のマスタープランなどを所管している緑政審議会において鎌倉全体の公園の配置等、将来の見通しなどを精査していただき、本当に公園を廃止していいのかについて、もう少し慎重に検討されたほうがよい。いずれにしても市長が諮問を取下げると言うことで、都市計画審議会としては、承ったということではよろしいかと思えます。

本件につきましては、今回は「諮問を取下げると言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、諮問第4号「工業専用地域及び工業地域における高さが20mを超える建築物の建築行為」について、事務局から説明をお願いします。

館 下 課 長 諮問第4号 工業専用地域及び工業地域における高さが20mを超える建築物の建築行為について、ご説明させていただきます。

本件は、事業者である三菱電機株式会社代表執行役柵山正樹が鎌倉市上町屋字吉目129番1の一部ほか42筆において、人工衛星を生産するための人工衛星生産棟、以下「生産棟」といいますが、この生産棟とその付属建物である保安棟及び受付棟の計3棟の増築計画であり、生産棟が当審議会の諮問基準に該当することから、本日、諮問するものでございます。

最初に計画地の位置についてご説明いたします。

北東側、図面の右上にJR大船駅がございまして、JR大船駅から南西側、約1.6kmに位置する、赤線で囲った部分が今回の計画地でございます。

三菱電機株式会社鎌倉製作所の工場敷地は図の緑線で囲った区域でございますが、今回はその一部である赤線で囲った部分を利用する計画でございます。用途地域については、計画地のほとんどが工業専用地域で、敷地中央の一部が工業地域となっています。建ぺい率は60%、容積率は200%でございます。なお、その他の地域地区等の指定はございません。

次に、計画地の土地利用計画図でございます。

図面の赤線で囲んだ区域が計画地で、事業区域面積は 29,657.78 m²でございます。

今回の計画は、図面南側の生産棟、生産棟西側の保安棟及び生産棟北側の受付棟の計 3 棟の増築計画でございますが、保安棟及び受付棟につきましては、それぞれ高さが 13.8m、4.2mであるため、諮問対象ではございません。

今回の増築計画により既存建築物を含めた、建ぺい率は 45.63%、容積率は 71.75%となります。

続きまして生産棟の東側及び南側の立面図となります。

生産棟につきましては、高さ 10mを超える人工衛星の組立や試験を行う際、クレーンを使用して作業するため、吹抜け空間が必要となることから、地上 4 階建て、高さ 30.8mの建築物になるものです。

次は西側及び北側の立面図となります。

次に生産棟の 1 階平面図になります。宇宙空間をつくるスペースチェンバなど人工衛星をつくるための施設が配置されています。

続いて A-A' の位置で切断した断面図になります。

高さ約 17.5mの吹抜け空間が見て取れます。

次に計画地の周辺状況について説明いたします。

計画地周辺の航空写真でございます。

画面、赤線で囲った部分が計画地でございます。

各々の既存建築物に隣接して増築を計画しています。

こちらは三菱電機鎌倉製作所全体の建物配置図になります。

図面の赤線で囲んだ区域が今回の計画地になります。

今回の計画建物をピンクで、高さが 20mを超える建物をオレンジで表示しています。

平成 23 年に本審議会に諮問し、了承をいただきました、高さ 33.5mの開発設計棟及び 30.25mの人工衛星生産棟が図面南側に位置しています。

次に、現況写真でございます。

計画地の南東側、湘南モノレール湘南町屋駅のホームから計画地を撮影したものです。

計画地の見え方はこのようになります。

現況写真に計画建物を追加したイメージ写真でございます。

今回計画する生産棟は高さが 30.8mありますが、周辺は高さ 30.25m、30.95m及び 33.5mの建物に囲まれており、計画建物の一部が見える程度となります。

建物の外観は周辺の建物と調和するよう、白を基調とした金属複合パネル仕上げにする予定でございます。

次は、計画地の西側、県道腰越大船線から計画地を撮影したものです。

計画地の見え方はこのようになります。

現況写真に計画建物を追加したイメージ写真でございます。

計画している生産棟の手前に見える周辺建物は高さ 11m、5.4m 20.68mであるため、高さ 30.8mの生産棟の見え方はこのようになります。

こちらは、鎌倉市景観計画における眺望点である山崎跨線橋から計画地を撮影したものです。

計画地の見え方はこのようになります。

現況写真に計画建物を追加したイメージ写真でございます。

高さ 30.8mの生産棟は、手前に見える 25.38m及び奥に見える 30.95mの建物に囲まれており、一部が見える程度となります。

続きまして、これまでの手続の経過についてご説明いたします。

本件につきましては、まちづくり条例の大規模開発事業に該当するため、平成 29 年 4 月 7 日に大規模開発事業の届出が提出され、標識の設置、公告・関係資料の縦覧、説明会を行いました。

説明会において、新設建物の振動・騒音・臭気等に関する質問がありました。が、三菱電機鎌倉製作所から、「既存の衛星生産工場とほぼ同じ使い方をする。建物内の大部分がクリーンルームであり騒音や臭気等周囲に影響を与えるようなものは発生しない。」との回答をしています。

なお、同時に意見の募集も行いましたが、意見書の提出はありませんでした。また、公聴会の開催請求もありませんでした。

その後、まちづくり審議会を開催し、その答申を踏まえ市長から「樹木の保全と緑化について」や「地域産業及び深沢地域のまちづくりへの貢献について」などの助言・指導を行い、昨年 9 月 20 日をもって手続が終了しており、現時点では、「鎌倉市開発事業における手続及び基準等に関する条例」の手続に入っているところですが、事業に対する説明会の開催要望や計画公開等結果関係資料の閲覧を希望する方はいませんでした。

今後の予定では、本審議会の答申をいただいた後、開発基準適合確認通知書の交付及び開発事業に関する協定書を締結することとなります。

次に本計画地における「鎌倉市都市マスタープラン」との適合についてですが、土地利用の方針及び地域別方針においては、「産業地」「産業複合地」として位置付けられ、先進的な産業施設の育成を具体的な取り組みとしています。

また、産業系市街地形成の方針においては、大船・深沢の既存工業系市街地の充実として、工業の基盤整備など、近代化の推進と工業の質的転換の誘導、高度化の推進を具体的な方針としています。

今回の増築計画は、宇宙関連事業における通信需要の増大に対応するため、国内においても供給できる生産設備が希少な中、高度な産業施設の増強を目的としたものであることから、都市マスタープランの方針に適合しているものと考えています。

以上で、説明を終わります。

ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

大 方 会 長 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 資料の確認をさせていただきたいと思います。冒頭、17 ページの追加資料として、追加資料③が配付されたという説明がありましたが、追加資料③の方が正しいという理解でよろしいでしょうか。

館 下 課 長 追加資料③が正しいということでございます。

保 坂 委 員 わかりました。複数の方面から見た景観のうち、県道腰越大船線からの景観だけが景観への影響がありそうだったので確認させていただきました。

大 方 会 長 本日の資料にございました人工衛星棟と開発設計棟は、何年か前に人工衛星を作るのであれば 30m以上の高さが必要であるということでありました。また、建物配置は敷地の中央でございまして、工業専用地域であるので、周りの景観や住環境にそんなに影響を与えるわけではないということで、全員一致でお認めした経緯がございます。今回また同じようなものが出てきたということで、周囲に既に高さ 30 m以上のものが建っており、数年前に同様のものを認めておりますから、本件もその前例に倣って認めて問題ないのではないかと思いますがいかがでしょうか。

(異議なしを確認)

それでは、諮問第 4 号「工業専用地域及び工業地域における高さが 20mを超える建築物の建築行為」につきましては、「異議なし」とします。

続きまして、報告第 3 号「生産緑地地区を定めることができる区域の規模に関する条例の制定について」について、事務局から説明をお願いします。

館 下 課 長 それでは、報告第 3 号「生産緑地地区を定めることができる区域の規模に関する条例の制定」について、説明します。

本件は、昨年 6 月の都市緑地法等の一部を改正する法律の施行に伴い、生産緑地法が改正されたため、本市における生産緑地地区を定めることができる区域の規模に関する条例を制定し、指定面積要件を 500 m²以上から 300 m²以上に引下げようとするものです。

生産緑地地区は、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、市街化区域において、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都市計画に定めるものです。

生産緑地地区に指定されると、市街化区域内の農地としての土地利用が都市計画に明確に位置づけられることとなり、営農者は都市内で安心して農業を継続することができます。

一方で、営農者は農地としての管理が義務付けられ、30 年間、原則として農地以外の土地利用ができませんが、固定資産税評価が大幅に減額されると共に、相続税の納税猶予等の税制の優遇措置があるため、営農者は安心して営農を継続することができます。

生産緑地地区の指定要件は、市街化区域内にある農地等で「公害又は災害の防止、農林漁業と調和した都市環境の保全等良好な生活環境の確保に相当の効用があり、かつ、公共施設等の敷地の用に供する土地として適しているものであること。」「500 m²以上の規模の区域であること。」「用排水その他の状況を勘案して農林漁業の継続が可能な条件を備えていると認められるものであること。」となっております。

生産緑地の解除は、次の黒丸の3点が挙げられます。

一つ目は、都市計画決定の告示から30年を経過したとき、二つ目は農業の主たる従事者が死亡または故障に至ったときで、これらの場合、農地所有者は市に対して生産緑地地区の買取り申出を行うことができます。

買取り申出が行われた場合、市が買取り又は農業希望者へ買取りのあっせんを行い、買取り申出の日から3ヶ月を経過しても移転が行われなかった場合、行為制限が解除されるため、市は当該生産緑地地区を廃止します。

三つ目は、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で、この場合、当該部分は廃止することとなります。

続きまして、鎌倉市における市街化区域内の農地の状況について説明させていただきます。

スクリーンでは、お手元にお配りした資料2を写しています。

都市計画基礎調査、平成28年度実態調査の速報値によると、市内の市街化区域内の農地、荒廃地を含みますが、合計約40.4haあり、そのほとんどが1ha未満の土地となります。

鎌倉市の生産緑地地区は、平成4年に139箇所・約16.9haを当初指定した後、廃止や追加を繰り返し、現在は136箇所・約17.2haの指定となっています。

平成4年の当初指定地区数や指定面積と比較すると、本市においては、現状、生産緑地地区の指定面積は維持、保全を継続できているといえます。

生産緑地地区の指定年度別の内訳を見てみると、

2022年に指定当初から30年が経過し、買取り申出の対象となる箇所が115箇所・面積約14.6haあり、これは全生産緑面積の約85%を占めています。

条例制定の背景を説明します。

平成27年4月に制定された、都市農業振興基本法に基づき策定された都市農業振興基本計画において、市街化区域内の農地がこれまでの「宅地化すべきもの」から都市に「あるべきもの」として位置づけが転換されました。

都市農業基本計画では、現行制度上、生産緑地地区の指定の対象とされていない500m²を下回る小規模な農地や、所有者の意思に反して規模要件を下回ることになった生産緑地地区については、都市農業振興の観点も踏まえ、必要な対応を行うとされました。

このことに伴い、平成29年6月に生産緑地法が改正され、生産緑地地区の面積要件を条例で300m²以上まで引下げることが可能となりました。

次に、上位計画との関係ですが、鎌倉市都市マスタープランでは、農業の振興、農地の維持において、多面的な機能を有する農地を維持するために、「生産緑地地区の指定継続への対応」を行うこととしております。

また、鎌倉市緑の基本計画では、緑地保全に係る法制度において、生産緑地地区は「指定の継続を図ります。」としており、上位計画では生産緑地地区を維持していく方針であることが確認できます。

これらの背景から、条例制定の理由として、国の都市農業振興基本計画に基づき、本市の市街化区域内農地を、これまでの「宅地化すべきもの」から都市に「あるべきもの」へと、位置付けを明確にするとともに、生産緑地地区の維持・指定継続を図ることとします。

先ほどのグラフにあるとおり、当初指定から 30 年が経過する生産緑地地区が 2022 年から発生することで、生産緑地地区の減少が懸念されますが、これに対しては、面積要件の緩和により新たな指定を増やし、指定面積の維持を図っていく方向で条例の制定を目指します。

なお、緩和する面積については、小規模な農地等においても災害時における避難場所や延焼防止帯として、また、生活の中で見近に触れ合える場等として、少しでも緑地機能が発揮されることを期待し、条例で定めることができる下限面積である、300 ㎡以上とします。

なお、鎌倉市農業委員会からも、これまでの 500 ㎡の要件を満たさないながら、宅地並み課税の負担をして営農を続けている小規模な農業従事者に対する面積要件の緩和措置について要望が出されています。

条例案は、資料 1 の 4 ページに記載していますが、既に制定された他市の事例を参考として、区域の規模のみを定める条例を検討しています。

最後に、制定手続き及び今後の予定を説明します。

本審議会報告後、2 月にパブリックコメントを実施した上で条例案をまとめ、6 月の市議会定例会に上程し、議決後、7 月の条例公布及び即日施行を目指します。

条例施行後の新規指定については、農地所有者への周知期間を考慮して、例年実施している年末の都市計画変更手続に含めて適用する見込みで、平成 30 年末の告示を予定しています。

以上で報告第 3 号の説明を終わります。

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 この件は昨年 10 月に生産緑地の指定面積を下げたいと要望したところですが、早速対応いただき感謝を申し上げたい。本件が 6 月議会で上程されるということで、条例制定後は 300 ㎡以上の農地をお持ちの方に早く生産緑地の指定申請をしていただき、より農地が増加することを期待しております。一番の懸念は、2022 年に当初指定から 30 年が経過する買取り申出の対象となる生産緑地地区が全体の 85%もあることです。生産緑地地区

は、家庭の事情等で有効に活用できていないところもあり、そうした方々が買取り申出をしてくる可能性が十分あると思われます。85%の面積のうちどの程度が買取り申出されるかはわかりませんが、この 85%の方が農地として継続していただけるような策を市や農業委員会で考えていかなければいけないと思っております。

大 方 会 長 他にいかがでしょうか。

高 野 委 員 今のお話がありましたが、面積要件緩和措置の要望をしている件数はどのくらいあるのでしょうか。把握している限り教えてください。

館 下 課 長 現段階では意向調査等は実施していないので、件数の把握はできておりません。

高 野 委 員 4年後に相当な件数、面積が買取り申出の対象になるということで、指定面積要件を 300 ㎡に引下げることはいいいのですが、それだけでいいのかと感じています。これは申し出があれば受けざるを得ないものだと理解しますが、都市景観上それから鎌倉のまちづくりの環境上も生産緑地地区はできる限り維持されることが望ましいと思います。条例改正と併せて4年後に向けてどのようにしていくのか、基本的な考え方はいかがでしょうか。

館 下 課 長 生産緑地法の改正に伴い、特定生産緑地制度というのが創設され、当初指定から 30 年経過した後、10 年営農の意思があれば継続でき、さらに、10 年経って意思がある場合は 10 年単位で延長ができるという制度でございますので、生産緑地の所管課と生産緑地の継続等を促す措置等について 2022 年に向けて対応していければと思っております。

大 方 会 長 生産緑地制度については相当矛盾に満ちた制度でありまして、昔は市街化区域内の農地の宅地化を推奨していたが、営農意思があるのであれば、農地並み課税にし、代わりに土地利用等に制限をかけるということで生産緑地にしたわけでございます。それがようやく 2022 年に解除されるということで、いよいよ宅地化が進んでいく可能性が出てきています。元々はそういう見込みであったわけですが、人口減少の時代になり、そんなに宅地が出てきてはかえって困るということで、ここで大きく切り替えなければならなくなりました。まず、指定面積要件を 300 ㎡へ引下げることによろしいのですが、指定要件が宅地化すべきという前提だったので、建前として将来買取り申出が出たら公共施設にするから買取るとした場所に限定していました。ところが、その建前があまり厳密には守られてないこともあり、買取り申出が出てくれば市は予算がないので買取りできないため、当然宅地として売買されるということにならざるを得なくなる。鎌倉市には近くに公園がないなどの条件を入れた生産緑地の指定基準がありましたよね。

館 下 課 長 ございます。

大 方 会 長 今回の条例改正と合わせてその指定基準も見直さないと、実が上がらないのではないかという気がしています。300 ㎡に引下げること自体は大変結構だと思いますが、実際どのように運用するか、これはまた都市計画審議会でも

よく議論し、農業委員会等様々な方面からも知恵を出していただいて、鎌倉らしい運用方法を考えなければいけないと思っていますところでございます。この件は市長が議会上程する予告編ということでございますので、特段ご質問等なければ承っておくということでございます。

大 方 会 長

他にいかがでしょうか。

大 江 委 員

今、会長から生産緑地についての本質的な説明をいただいたわけですが、今、今の話にあったように買取り申出がなされた生産緑地地区を宅地化し、住宅が作られると、そこに関連する公共施設等の需要が増えてくると考えられる。公共施設再編計画等で学校の問題などの現況のトレンドの中で考えていくわけですが、その可能性が全体としてどのようになるのかという現実的な見通しと、それなりの関係性を持っていると判断するのであれば、それで果たしてうまくいくのかどうか、都市計画としての本来の責任を果たすべく検討していくこともあるのではないかと思います。

この点に関してはどのようにお考えなのでしょうか。

館 下 課 長

公共施設再編という公的不動産の活用計画の中で、買取り申出のあった生産緑地について何かを期待しているというような状況、整合をさせているような状況には至っておりません。

大 江 委 員

私の質問は、市は買取り申出された生産緑地地区を買えないので、実際には宅地化していき住宅が建築されることとなる。人口減少時代で各自治体が人口増加を望んでいる状況の中、魅力ある鎌倉では宅地が一定の市場価値で売買され、人が住むようになる可能性がある。もしそれが現実化するということがあれば、子供の数が減少し、学校の統廃合を検討するような状況下で、新しい居住者が増加し、保育園や学校のニーズが高まってくることがあるとしたら、それに向けての対応策を行政が考えていかなければいけない。生産緑地制度の中で 300 ㎡に引下げて緑を守ることはいいが、現実的にはどのようになるのかという見通しに基づいて、その時にどう対応するかということと同時に考えておかないと、行政としての義務を果たせないのではないかと思いますのですが、その点に関していかがでしょうか。

大 方 会 長

そう言われても困ると思いますが、これから 2022 年に生産緑地が宅地化されて大量に出てくるという可能性がある中で、それに対して鎌倉はどういうまちづくりをするのかということだと思います。その対策はまだしてないと思いますので、いよいよこれからやるということですね。

吉 田 次 長

実際に制度が変わる段階においては、市や農業委員会でもどれだけの所有者の方が宅地に変えるかということは把握しておりませんので、今回条例を改正しましたら、その周知も含めて意向について確認させていただき、それを把握してから都市計画審議会にも相談しながら検討していきたいと思っています。

大 方 会 長

他にいかがでしょうか。

永 野 委 員

神奈川県は相当前からこの問題検討していると思うのですが、県の趨勢は

300 ㎡なのかどうかそのあたりの情報が知りたいということと、隣の藤沢市が 300 ㎡でそろそろ決まるのではないかと思いますけれども、その情報をお持ちであれば知らせてほしいというのが一点。もう一点はこれまでの生産緑地の指定の際に一所有者一団地 500 ㎡だったと思いますが、今度 300 ㎡になった時に当然一所有者の飛地が出てきたときは認めないということでしょうか。

館 下 課 長 他市の状況でございますが、東京都内が一番早くて練馬区、世田谷区、足立区等などで既に条例化されております。県内では、把握しているところでは川崎市、茅ヶ崎市が平成 29 年度中の条例制定に向けた検討を行っているといった範囲の情報を得ているところでございます。それから指定ですけれども一つの塊で 300 ㎡でなくてはいけないということではなく、最低でも 100 ㎡という目安はありますが、100 ㎡が近接して一団の農地と言う判断もあり得ると言う前提での 300 ㎡以上ということでございます。

大 方 会 長 今の生産緑地法自体が期限が切れた時、その先どうなるかということは、おそらく国もまたいろいろ検討して状況が変わってくるかもしれないと思います。いずれにしろ市域の約 1 %である約 40 h a の買取り申出が一気にくるという時期が来てしまいますので、至急これからの既存の生産緑地をどのように活用して行くか、場合によっては公営ではなく市民緑地にして当面貸して利用するなど、そういう政策も含めてまちづくりに活かすか、是非事務局の方でもまた都市計画審議会の方でも議論しなければいけない時期に来ているかと思います。

他にいかがでしょうか。なければ、報告第 3 号「生産緑地地区を定めることができる区域の規模に関する条例の制定について」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。

最後に、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。事務局お願いします。

館 下 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、平成 30 年 5 月中旬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、よろしくお願いいたします。

以上でございます。

大 方 会 長 それでは事務局が用意した議題は全て終了しましたがその他何かございますでしょうか。

久 保 田 委 員 本日の諮問第 4 号に関する話ですが、過去に同じ敷地内で 30m 以上の建物が了承されている状況において、本件は去年の 4 月に手続きを開始して、

都市計画審議会まで約1年間かかっていると思いますが、それに対してまたここまで時間をかけて審議しなければならないのか、また、もう少しスピーディーに判断できないのかと言うことを我々商工業の立場からとして申し上げたいと思います。この審議会も年に3回であり、1回延ばせば4ヶ月先になるということで、その辺りのことをお考えいただきたい。また、今後市庁舎が深沢に移転云々という話があり、跡地がどのように活用されるかということもございます。当初用途地域を決めた時と今とはだいぶ違うと思います。跡地活用に向けては時間の勝負もあると思いますので、スピーディーに対応できるよう用途地域や風致地区等々の見直しもお考えいただければと思って発言させていただきました。

大 方 会 長

今の三菱の件に時間がかかっていたのは、高さについて都市計画審議会に諮問することだけではなくて、鎌倉市固有のまちづくり条例などの手続きに非常に時間がかかっているということでございまして、高さの問題は今、ほんの30分で済んだということで理解しております。ただ色々揉める案件もございますので、それに対しては2年前の都市計画審議会のアドバイスを守っていただけないことがあったことをきっかけに正規の高度地区でわかりやすい高さ制限をかけた方がいいということで、今事務局で検討いただいているところでございます。ですからそれが定まれば、申請を出す前からここは30mでも大丈夫であるなど即座にわかりますので、久保田委員のご心配はこれからは解消していけると思っております。それからこの敷地の跡地について、あるいは市役所建て替えないし商工会議所をどうすると言った話については、これだけの大きな物を建て直すということになると、紀伊国屋前の交差点のところなど道路の改良等しないとここに大きなものをつくるというのは難しい。そうすると地区計画、再開発事業又は総合設計制度等の特別な手法でつくることになると思うので、高さ制限が一律20mかかってくるということはおそらくは無い。むしろどういう使い方をすればいいのか、大勢の意見を聞きながらつくっていかなければいけないと思いますので、むしろそちらで逆に時間はかけざるを得ないのではないかと。それからこれからの鎌倉市の土地利用全体についてももう少し高度利用等含めて見直したいといったことにつきましては、これは今の制度では都市計画のマスタープランに遡ってですね、そこで方針を出した上で用途地域の見直しに入っていくことをしないとイケないことになっておりますので、そこはまた事務局の方で2年前にまとめたばかりですが、都市マスタープランの見直しを含めてですね、先ほどの生産緑地の件もございまして、やることも一つとしてあるのではないかと。これは私の意見でございまして、どうこうということではございませんけれども一応説明させていただきました。よろしいでしょうか。

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。