

**「鎌倉市開発事業における手続及び基準等に関する条例」におけるワンルーム建築物に係る基準の一部改正に対する  
意見公募手続（パブリックコメント）に係る意見概要一覧と市の考え方**

実施期間：令和2年（2020年）11月1日から12月1日まで

公募結果：8通 15件

番 号	意 見 概 要	考 え 方
1	<p>改正計画については、基本的に賛成です。その上で、下記の内容を提案させていただきます。</p> <p>① 管理人室設置と共に、ゴミ集積場に監視カメラを設置し、随時のモニタリングを行う。 （ア）カメラの運用基準を明確にし、特にプライベートに配慮することを明記する。</p>	<p>御意見頂きありがとうございます。</p> <p>・管理人室については、現行の条例において居室が25戸以上の場合は原則設置することとしております。 なお、25戸未満の場合においては、適切に管理させることができるよう、ワンルーム建築物の管理者の氏名、連絡先等を見やすい場所に掲示させることや、ごみの排出方法等について管理規約の作成を求めること、当該規約を入居者へ遵守させることといった基準を適用する内容で改正条例にて規定することとしております。</p> <p>・監視カメラの設置については、プライバシーやデータ管理の問題が大きく、防犯上の必要性も含め、建築物管理者の判断に委ねざるを得ないところがあります。頂いた御意見を踏まえ、適切にごみの排出について指導してまいります。</p>
	<p>② ゴミ出しルール順守、連続〇か月連続達成の場合は、報奨金を出す。</p>	<p>市民の皆様には、適正なごみの排出に御協力いただいているところですが、市内には、約5,000のクリーンステーションがあり、その大半は適正な排出をされています。不適正な排出を確認した場合に、内容物調査等の実施や指導を行いながら、適正な排出を促しています。頂いた御意見を踏まえ、適切にごみの排出について指導してまいります。</p>
2	<p>・もう少し厳しくても良いかと思えます。 同時に事業所開設の際には事業所申請時に事業所ごみ契約書添付を義務付けて欲しい。 例) 保健所認可の飲食業申請時にコピーを添付。</p>	<p>御意見頂きありがとうございます。</p> <p>事業所とは、住居系以外の用途と理解しておりますが、事業所を目的とする開発事業の場合は、事業所から出るごみとして事業者が自己処理を行うこととなり、市では、条例手続きの際に、ごみを回収する業者の確認等を行っております。</p>
3	<p>・ワンルーム建築物が必要なのは、学生や独身者の需要増に応じることで大切ですが、一方、ゴミ出しのルールが不徹底や、制限以上の人数が住んだり、民泊に利用されたりすることも懸念されます。 この度の25戸から6戸への規制強化は賛成です。最近、外国人が住むことも多いようですから、表示物の多言語対応なども求めて頂ければと思います。いずれにせよ、仲介業者や管理会社の体制が大切だと思いますので、罰則規定も必要だと思いました。</p>	<p>御意見頂きありがとうございます。</p> <p>本条例は、建築物の建築等の開発事業を行う場合の規定であり、ゴミ出しのルール等について罰則規定を設けることまではできませんが、今回の改正条例では新たに戸数の規制を強化し、条例の手続きを要する全てのワンルーム建築物において「ごみの排出については、市長の指示に従うこと。」といった旨を入居者に遵守させるとともに、管理規約にこの旨を含めなければならないとし、また、入居者のごみの排出方法に問題がある場合は、当該入居者若しくはワンルーム建築物の管理者に対して、当該管理規約に基づき市として指導を行うことができるものいたしました。</p>
4	<p>・適合審査基準に地域住民（自治会等）との協議・合意を位置づけ、できるだけ市民に分かりやすい内容にしてほしい。</p>	<p>御意見頂きありがとうございます。</p> <p>地域住民の協議・合意を適合審査基準に位置付けた場合、合意が得られなかったときは計画建物が建築できず、土地所有者の財産権を強く制限することとなります。そういった条例の制定は憲法の趣旨に照らして極めて困難であるため、今回の改正趣旨は、建築行為を制限するものではなく、ワンルーム建築物を適切に管理させることで地域に受け入れられる計画に誘導するものとしています。</p> <p>しかしながら、これまでの課題を踏まえたなかで、自治会を含め地域住民の方々から、より理解を得ることができるよう、管理等に係る規定の強化に加え、事業者に対するごみ排出に係る市からの強い指導を可能とする運用に改めるとともに、今後も市民の皆様に分かりやすい制度となるよう検討を進めてまいります。</p>
5	<p>・ワンルーム建築物のごみ収集については、戸数に関係なく集積場所の設置を義務づけるのが良いと思います。さもないと、たばこ同様、周囲に捨てられることとなります。ごみのリサイクルを考えても、市の収集への拠点が重要です。これは、ごみ処理の入居者教育から慣習化へ繋がりますし、大家の管理強化にもなります。ぜひ、実行してください。</p>	<p>御意見頂きありがとうございます。</p> <p>今回の改正条例では、条例の手続きを要する全てのワンルーム建築物を建築する場合で既存のクリーンステーションの利用ができないときは、御意見のとおり、戸数に係らず適切にごみを収集できる位置に新たにごみ集積所を設置等することいたしました。</p>

6	<p>・建築基準について条例改善について</p> <p>鎌倉市では、道が狭い事もあり、4 m道路に接続が【みなし接続】と思われる様な緩やかな解釈です。一軒家の跡地に一軒家を建て替える場合は、継続性から変化が無いとみなせ建築基準の解釈は妥当と思います。</p> <p>しかし、昨今、一軒家が、数軒、数十軒に分譲される事も少なくありません。この場合、人口も数倍、数十倍となり、火元も数倍、数十倍となりリスクも増大することから人命に関わる防災の面から、実態として4 m道路が続いていることを条例で定めて頂きたいと思えます。(一軒分の建て替えが一軒分の場合は従来どおり)</p> <p>実際に、建て替え後に道幅を元に戻す建て替え主も多い事から、実態として、消防車、ゴミ収集車が入れることを最低限の条件として頂きたく。</p>	<p>御意見頂きありがとうございます。</p> <p>本条例の手続き対象行為のうち、敷地が500㎡以上等の大きな開発事業等を行う場合は、用途及び規模に応じて、計画建物による交通負荷等を勘案し、最低幅4 m以上の道路が続いていなければいけないこととしております。</p> <p>500㎡未満の規模においては、本条例上での道路の幅員規定はありませんが、建築基準法の規定では、4 m未満の道路に接する敷地で建築行為を行う場合、道路の中心から2 mの範囲は建築物(門・塀等の附属建築物含む)を建築してはいけないこととしており、ワンルーム建築物もこの規定の対象となります。</p> <p>なお、今回の改正において、既存のクリーンステーションが利用できない場合は、適切にごみを収集できる位置に新たにゴミ集積所の設置等を行う旨の規定について新たに追加しております。</p>
7	<p>① ゴミ集積施設等の適合審査が指導のみでは実効性に乏しい。ここでは、改定予定どおり、現行基準を適用して適合審査を実施すべきである。</p> <p>② 管理規約の作成については、区分所有法によると、「区分所有者は、管理者が市又は近隣住民と締結した協定には誠意をもって遵守しなければならない」とされている。このことから、管理規約の作成については、戸数の如何に関わらず義務付けるべきであると考えます。改正予定箇所について、この主旨に基づく更なる修正を求めます。</p> <p>③ 10%以上の住戸数がファミリータイプ(40㎡以上)とするところは、変更なしで良い。</p> <p>④ 管理室の設置と管理人の配置基準が25戸以上とするところは、変更なしで良い。</p> <p>⑤ 管理者の連絡先をホール等に表示することは、戸数如何に関わらず義務付けるべきであると考えます。</p> <p>⑥ その他、施行規則等に関する事項は、改正予定通りで良いと考えます。但し、市長への報告事項としては、ごみの排出計画のみならず、管理規約も含めることを提案します。更に、この管理規約は、不動産取引における重要事項説明に加えるべきであると考えます。</p>	<p>御意見頂きありがとうございます。</p> <p>改正条例では、ワンルーム建築物を建築する場合で既存のクリーンステーションの利用ができないときは、御指摘のとおり、適切にごみを収集できる位置に新たにゴミ集積所を設置等することを適合審査基準に位置付けております。</p> <p>改正条例では、本条例の手続きを要する全てのワンルーム建築物の範囲において「ごみの排出については、市長の指示に従うこと。」といった旨を入居者に遵守させるとともに、管理規約にこの旨を含めなければならないとしております。なお、義務付ける戸数基準については、改正条例を運用していくにあたり、今後の参考意見といたします。</p> <p>頂いた御意見を参考に、改正作業を進めてまいります。</p> <p>頂いた御意見を参考に、改正作業を進めてまいります。</p> <p>改正条例では、本条例の手続きを要する全てのワンルーム建築物の範囲において管理者の氏名及び連絡先を記載した表示板を玄関、ホール等の見やすい場所に設置することとしております。なお、義務付ける戸数基準については、改正条例を運用していくにあたり、今後の参考意見といたします。</p> <p>御意見のとおり、市長へ報告を行う際に、管理規約も併せて提出することとするよう運用について検討してまいります。また、管理規約の内容を賃貸借契約又は売買契約に伴う重要事項説明書に記載することについては、個々の契約を制限することが困難と考えているため、事業者に対して指導を行う中で、重要事項説明書への記載についても併せて要請してまいります。</p>
8	<p>① ワンルーム建築物の基準(40㎡以下/戸、25戸以上)を(40㎡以下/戸、6戸以上)に改正して欲しい。</p> <p>② ゴミ集積施設の設置義務と市ゴミ収集車が収集できない狭い道路の場合、民間のゴミ収集業者との契約書を提出した後、確認検査済証の発行をして欲しい。そして毎年一回上記の契約書を、ゴミ収集課に提出する義務を請うことも明記して欲しい。</p>	<p>御意見頂きありがとうございます。</p> <p>現行条例において、本条例が適用となるワンルーム建築物の定義は「浴室、便所及び台所を有する1区画の専有面積が40㎡以下の住戸を6戸以上有する建築物」としています。</p> <p>「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」第6条の2の規定により、一般廃棄物の収集、運搬及び処分は市町村の義務であるため、本市においては、原則として塵芥車が進入できない狭隘な道路の先にある立地における建築物の建築を目的とする事業計画等においては、塵芥車が進入できる位置にゴミ集積所を設置することや、既存のクリーンステーションの利用について管理者等の承諾を得ること等の指導を行っているところです。</p> <p>当該指導を行った上で、事業者から民間のゴミ収集業者に収集させたい旨の申し出があった場合は、契約書や事業者から提出される「ごみ排出計画」等によって当該ゴミ収集業者との契約実態を確認した上で完了検査通知書を交付するよう、運用について検討してまいります。</p> <p>また、契約書の提出等についても、必要に応じ、事業者等に対して要請できるか併せて検討してまいります。</p>