

第79回 鎌倉市まちづくり審議会概要

日 時	平成 27 年 7 月 30 日 (木) 18 時 00 分～20 時 30 分
場 所	第三分庁舎 1 階 講堂
出 席 者	<p>委 員： 加藤会長職務代理、秋田委員、出石委員、川口委員、鈴木委員、梅澤委員、松澤委員</p> <p>常任幹事： 経営企画課担当課長、環境政策課長、都市計画課長、都市景観課長、みどり課長、都市調整課長</p> <p>事 務 局： まちづくり景観部長、まちづくり景観部次長兼土地利用調整課長、まちづくり政策課長、まちづくり政策課職員、土地利用調整課職員</p>
欠 席 者	委 員： 内海会長、亀山委員、永野委員
傍 聴 者	9 人
議 題	大規模開発事業（鎌倉山二丁目 宅地造成工事）について

事 務 局	(開会に当たり、事務局から審議会委員 10 名中、7 名の出席により定足数に達していること、内海会長が欠席であるため予め会長から職務代理者に指名されている加藤委員に進行をお願いすること及び欠席委員からは事前に欠席の連絡を頂いていることを報告した。)
加 藤 会 長 職 務 代 理	第 79 回鎌倉市まちづくり審議会の審議を行う。
事 務 局	<p>事務局から 3 点連絡する。</p> <p>1 点目はマイクの使用をお願いする。</p> <p>2 点目は会議の傍聴及び資料の公開について、傍聴を広報等にて募集したところ、傍聴希望者は 10 名であった。本日、傍聴に待機されている方は 9 名である。なお、本日の資料は、市の情報公開制度上、新たに非公開にする部分はないと考えている。については、会議を公開することとし、審議上必要であれば、審議会に諮った上で非公開にすること、会議資料については一度回収の上、公開することとしたい。</p> <p>3 点目は前回の審議会の議事概要について、最終の確認をお願いする。</p>
加 藤 会 長 職 務 代 理	2 点目の「会議の傍聴及び資料の公開について」、3 点目の「議事録」について、ご了承いただけるか。
全 委 員	了承する。
加 藤 会 長 職 務 代 理	<p>議題に入る前に傍聴者の入室を認める。</p> <p>傍聴者入室のため、休憩とする。</p> <p>(休憩 傍聴者入室)</p>
議 題	大規模開発事業（鎌倉山二丁目 宅地造成工事）について
加 藤 会 長 職 務 代 理	再開する。
事 務 局	(議題について説明した。)
加 藤 会 長 職 務 代 理	通常、ここで各委員のご意見をいただくところだが、本件は本年 6 月 5 日に公聴会が行われ、当審議会委員が初めて公聴会に出席した事例である。また、本件は同じ場所で幾度か計画が出されており、これまでに例のない状況であると認識している。については、公聴会に出席した委員 3 名で事前に打合せを行い、当審議会として市長に答申する案を検討する上で参考となるよう公聴会委員案を作成したので、これを資料として配付させていただき、市から提示されている助言及び指導案(資料 12)と併せて

加藤 会長 職務代理	議論を進めていきたいと思うがいかがか。
全 委 員	了承する。
加藤 会長 職務代理	公聴会委員が作成した資料について、事務局から配付をお願いしたい。
事 務 局	(資料 公聴会委員案 A案、B案、C案を配付した。) この配付資料は情報公開等の対象として扱わせていただくこととなる。
加藤 会長 職務代理	公聴会委員の作成した答申案について、出石委員からご説明いただきたい。
出石 委員	<p>答申案はA、B、Cの3種類がある。</p> <p>これまで、まちづくり条例31条2項の「審議会の意見を聞くことができる」を前提として、答申を行っている。市長の助言又は指導を行うに当たっては審議会の意見を聞くことができるということが、まちづくり審議会での議論や現地調査などを踏まえて、資料12のとおり事務局が作成した助言及び指導案に対して意見を出す形でこれまで行われてきた。</p> <p>一方、この条例の書き方からすると審議会から先に意見を出すことが十分できる。市は、審議会から出た意見を斟酌して、最終的に市長が助言又は指導を行うため、公聴会委員案であるA案、B案、C案に拘束されることはないものの、これまでにない事例であるため、3名の公聴会委員の考えをまとめた次第である。</p> <p>各案の概要だが、A案は、日本における土地利用のあり方から大規模開発事業について意見を出すということである。内容の一部は、事務局案の資料12と重複する部分がある。B案は、これまで議論されてきた過去の経過も踏まえた技術的な部分をこのように助言又は指導していただきたいという希望案である。C案は、AとBの両案を合わせたものである。</p> <p>A案では、1つ目として、「事業者は、大規模土地利用を行う前提として、日本国憲法第29条第2項に定められた財産権に関して公共の福祉に適合するよう定められた法律を遵守すること。加えて、土地基本法第2条に規定する土地についての公共の福祉優先の原則を踏まえ、土地についての基本理念を遵守し、および鎌倉市の実施する土地に関する施策に協力すること。」と記載している。</p> <p>これについては、憲法第29条第1項で財産権不可侵の原則が定められているものの、第2項では公共の福祉を優先することが明記されている。また、憲法第29条を実現するための土地基本法の中にも公共の福祉を優先する原則があり、土地の基本理念を遵守や地方公共団体が実施する土地施策に協力についての項目があるので、大規模土地利用や大規模開発事業を行う上では大前提になることを明記している。そして、まちづくり条例は行政指導の条例だが、そもそもの憲法理念があるということを明記している。</p> <p>したがって、1の原則に基づくならば、2つ目として記載したとおり、「鎌倉市まちづくり条例第31条第1項に基づく本助言又は指導に従う」ということも当然である。</p> <p>そして、3つ目として、「現在の計画は、事業区域に至る道路の幅員が不足し基準に適合していないことから、適法な計画に改めた後、再度本条例第26条第1項の大規模開発事業基本事項届出書の提出を行うこと。」としている。</p> <p>これは法律の部分になるが、公聴会で各公述人から強い意思表示がなされた部分であった。そもそもこの計画は法律に適合していない可能性が高いのだから、計画内容を見直した後に、再度、条例に基づく届出をするという趣旨である。</p> <p>4つ目は事務局案と重なる部分だが、「当該土地における自己用住宅と本件10区画の大規模開発事業の関係について、公聴会での公述のほか多くの住民から強い疑念が示されているので、両事業が無関係であることを、資料をもって疎明すること」と明記している。</p> <p>これについては、主観の問題ではないので明確な資料をもって疎明するようにとい</p>

出石委員	<p>うことである。裁判となった際にも、事業者自らの証明にもなるわけだから、書面をもって疎明することを求めるべきだろうということである。</p> <p>B案は、技術的な部分を指摘したものである。1(1)では、市街化調整区域における計画であることを踏まえ、「本事業は、市街化調整区域における開発許可の本旨にそぐわない開発行為であることから、当該地域の都市計画の指定の主旨等を踏まえ、従前の環境を回復し、自然と調和した緑豊かで低密度な土地利用となるような事業計画とする」とし、つまり事業計画を変更するようという記事を記載している。</p> <p>そして、1(2)では樹木の保全と緑化について、2では安全で快適なまちづくりについて(1)～(3)の3点を、3では公共施設等の整備について(1)～(2)の2点を、4では工事について、5ではその他の事項について(1)～(3)の3点を記載している。</p> <p>最後にC案は、A案とB案を一緒にしたものである。</p> <p>A～C案の最後には、付議として審議会から市に対する要請を記載している。当開発事業と直接つながるものではないが、今後の市街化調整区域における市のまちづくりについての取組を促すような要請を加えている。</p>
加藤会長 職務代理	<p>ただ今、出石委員から説明いただいた公聴会委員案と市の案である資料12に加えて資料4の最後の部分をまとめて、助言又は指導にしなければならない。</p> <p>公聴会委員案については、A案が大前提をまとめたもの、B案が従来型の助言又は指導、つまり計画を認めるとすれば開発計画をこのようにすべきということを書いたものである。その記述について細かくみると、1(1)で従前の緑を回復すべきであるということが書かれている。鎌倉山の一部であった現状の緑の回復ということである。自己用住宅になった直後に風致地区条例が改正となり、緑化率が変わった旨の説明が以前にあった。自己用住宅が認められた時点では25%で、その後の改正により40%になったものの当初の率を継続していると聞いた記憶があるが、間違っているならば、市から改めて説明いただきたい。また、2つ目の大きな点としては、1(2)に記載されている部分で、協定等により緑化を継承していくことが必要ではないかということを書いている。もともとある自主まちづくり計画との関係がある部分である。C案はA案とB案の合体案となったものである。</p> <p>それでは、これらを踏まえたご意見について、各委員からお願いしたい。</p>
川口委員	<p>まちづくり審議会としての役割をはっきり示すべきではないかと思う。</p> <p>当初は自己用住宅としていた事業が10区画の全く別のものであるということで、助言又は指導についても事業者の主張どおり別の対応ということで良いのではないか。</p> <p>特に、4m未満の道路で接道の技術的基準に達していない事に対して、市としては変わらない認識なのか。仮にそうなら10区画の計画は難しいということになると思う。その点を確認したい。</p> <p>また、市民の方々の疑問を払拭していくことがとても大事で、まちづくり審議会にとっても重要な役回りだと思うので、それを記載することは大変良いと思う。</p> <p>さらに、自己用住宅と本件10区画の開発事業の関係について、関係性が無いことを事業者側がしっかり説明した上で、市民にも理解してもらうという手順が不可欠だと思うので、その記述があるべきである。</p> <p>最後に、助言又は指導の書き方はこれから整理することになると思うが、公聴会委員案A～C案の内容を効果的にどのように盛り込んでいくかがポイントとなるので、委員の皆さんのご意見を伺いたい。</p>
加藤会長 職務代理	<p>ただ今のご意見は、1つ目が市民の疑問を払拭するという点について、ぜひ記述すべきだということ。2つ目が至る道路が4m未満である点について事務局への確認。3つ目が助言又は指導への書きぶりについてであった。</p> <p>そして最後の点について、私の意見を申し上げると、助言又は指導の文章を読んだだけで今までの経緯がきちんとわかるように表現しないとイケないのではないかと思う。例えば、これだけを読んで今までの経緯が若干でも分かるように全てのものが盛り込んで、市民にとっても分かりやすいものとするべきであると思っている。</p>

加藤会長 職務代理	それでは、道路の技術基準について事務局の方でお答えいただきたい。
事務局	<p>ご質問の内容については、資料12の2「開発計画に係る道路幅員について」の部分に盛り込んでいる。</p> <p>平成26年11月19日付けの届出書が提出された際には、これまでの経過もあることから、この先、手続を進めたとしても不適合になることは十分あることを道路管理者が申し添えた上で、事業者が届出書を提出したという経過がある。併せて添えられた上申書の中で至る道路が4mに満たないことについて認識している記載もある。そのような経過がある中、助言又は指導に盛り込んだものである。</p> <p>本来、まちづくり条例は技術審査を行うものではないが、過去の経過があるので、異例といえば異例だが、このような経過を踏んできたということで記載したものである。</p>
加藤会長 職務代理	まちづくり条例の手続があり、その次に開発手続条例の手続があるわけだが、まちづくり条例の手続は進むが、技術基準では違うということがあるときは今後も助言又は指導においてこのような書きぶりはあるのか。
事務局	本来はここに改めて書き込むものではないと思う。技術基準は将来的にクリアできる計画を作ってくるのが一般的である。この点について、訴状が出ている説明を行なったように、今回の計画では市と事業者の受け止め方が異なっており異例である。繰り返しになるが、本来はそのようなことは起こらないような計画を事業者が作ってくる。我々もそのようなことがないように事前の段階から指導していかなければならないと思う。
加藤会長 職務代理	その他にご意見はいかがか。
秋田委員	確認だが、事業者に渡される助言又は指導は、資料12と資料4と公聴会委員案の3つ全てということか。
加藤会長 職務代理	これらをどのようにして1つの助言又は指導にするかということが今回の議論である。
秋田委員	そうだとすれば、それらの案を俯瞰しながら別のものが出来上がるということか。
加藤会長 職務代理	そうである。或いは、公聴会委員案の3つの内の1つで良いということになれば、それでいくことになるかもしれない。
秋田委員	どれにも重複や矛盾がかなりあるのでどのようにするのかと思った次第である。どれも正解はなく、ここでこれから決めるということで確認させていただく。
加藤会長 職務代理	公聴会委員案A～C案に加えて市案を俯瞰して1つにするという議論をお願いしたい。
松澤委員	公聴会委員案は大変良く出来ていると一市民として思った。ただ、道路幅が始めからこれ以上にはならないということで、この計画をそのまま進めることができるか本当に疑問である。この話を聞いている中で、3,000㎡にも及ぶような土地に至る道路が、しかも、坂道が、あの七里ガ浜の道を想像するだけで怖いと思う。そうは言っても、道路幅員を上げるということは別の大きな問題である。事業者が上申書を提出し、4mに満たないことを認識していたとしても、その道を上げないまま10区画の計画が本当にできてしまうか。七里ガ浜の居住者がどのように考えているのかについては、公聴会でも厳しく話していると思うが、防災面も危ないと思うし、一方通行の坂道で、自己用住宅が計画されて、その後に分譲されるに至った経緯の中で問題になってきたことも十分踏まえると、網の目をくぐるように計画されているのではないかと疑問がある。
加藤会長 職務代理	道路幅員が4mのままならどうなのかのご意見だが、市の見解はいかがか。

事務局	資料12で説明したとおり、この後の開発事業条例に技術基準が定められており、その基準に照らし合わせると実現することは難しい。そのことを助言又は指導で改めて伝えるということである。
松澤委員	この計画が無くなる可能性があるということか。
事務局	技術基準に適合しなければ、許可を受けることができず、10区画はできない。
松澤委員	私の住む地域で特別養護老人ホームが計画されたが、住民の反対で計画が無くなった事例がある。住民達にとっては、自分達が住んでいる場所にそれ以上の混雑がくるというのは怖いものである。現地の少し上のところに、一方通行でヘアピンのような場所があることを事業者は承知しているのか。
加藤会長 職務代理	おそらく承知の上で計画されていることと思う。 その他のご意見はいかがか。
梅澤委員	公聴会委員案は大変良い答申だと考える。特に付議の内容が良い。今後、鎌倉市が本気で景観や環境を扱う場合にはどのようにしていくかという点において、大きな意味があると思う。 道路の話だが、4m以上の道路にするというのは国の方針で、それに対して鎌倉では、例えば二項道路いわゆる路地を環境的にはとても評価する。4m以上にしようという圧力がかかるときに、果たして将来的にもその土地を開発しないために4m以下にしておくと言うようなことを、市の行政的な形として維持できるかどうか、逆に言えば、消防車が通れないなど色々な圧力がかかって4m以上にすることが出来た瞬間に、開発計画が成立することがあるわけだから、その辺の考えを一度聞いておきたい。
加藤会長 職務代理	道路拡幅と事業の関係性について、事務局から何かあるか。
事務局	ただ今、道路の在り方について話があったが、家を建築する場合には二項道路であれば道路の中心からセットバックするという建築に当たっての道路の位置づけがあり、また、道路行政としての道路の位置付けがあるということで、同じ道路でも場面場面で変わっていくところがあるかと思う。 当該地については4mに満たない部分もあるが、市として当該地を4mに拡幅していくというような計画はない。
加藤会長 職務代理	4m以上になる可能性は無いと見て良いのか。
事務局	無いということを断言できないが、現時点ではそのような計画はない。
出石委員	そこがまさに付議の部分だと思う。市街化調整区域の開発については、本来全国一律ではない。鎌倉らしい市街化調整区域の土地利用としてどのようなものが認められるかということ、まさに今後検討していくことである。道路が4mに拡幅されたから開発事業が可能になったという対応をしないような、鎌倉らしい制度設計が求められると思う。
加藤会長 職務代理	付議の部分でそれが生きてくるということであった。 他にはいかがか。
川口委員	風致地区或いは市街化調整区域では、擁壁は5m以下という基準があり、今回の計画はほぼぎりぎりである。5mの所に木があるが、元々あった緑とは全然違う。市街化調整区域で5mまで立ち上がる形は緑の姿を大きく変えていると思うので、擁壁に対する対応への記述が欲しい。
加藤会長 職務代理	擁壁に関する記述について、貴重な意見をいただいた。 他にはいかがか。
鈴木委員	風致地区の緑化基準の改正について、補足説明いただきたい。 いつ届出が出され、開発とのタイミングはどのようになっているのか。 今後、道路幅員が4mに満たないとして手続がやり直しとなった場合、風致地区の

鈴木委員	緑化基準はどの時点に置かれるのか。
都市景観課長	昨年度まで風致担当であったので回答する。 市街化調整区域内で500㎡以上の区域については、緑化率は40%である。現時点での植栽計画を見ると40%はないと思われるため、このまま審査に入った場合、許可を受けられないと思われる。
加藤会長 職務代理	風致地区条例の改正前には25%ではなかったか。
都市景観課長	改正前も市街化調整区域内で500㎡以上の区域については、緑化率は40%で運用していた。
鈴木委員	風致地区の緑化基準は40%であるにも関わらず、提出されている計画は40%に満たないとなると、基準に満たないならば届出の要件を満たしていないのではないかという疑問がある。
事務局	今後、まちづくり条例の見直しの論点でもあるが、まちづくり条例の制度設計としては、計画を事前に公開して市民に知ってもらうのが大きな狙いとなっている。本来は細かいところまで求めている制度設計になっている。ここでどのような用途の計画をするのかを知らしめた上で、技術的な審査はその後の開発基準条例で行い、このような建物や用途は困るという市民の意見があればそれを踏まえて事業者計画を作ってもらうという制度設計であった。 ところが、条例を運用している中で具体的な計画を求めるようになった。 また、まちづくり審議会でも、計画図面がなく議論してもあるべき論で終わってしまうので、具体的な計画はどのようなものかを掘り下げる形となって現在に至った経過がある。 従って、まちづくり条例の段階で技術基準に照らし合わせた上で届出を受けるべきではないのかという議論はこれまでもあったが、今の制度設計ではそのようになっていない。 各公共施設の管理者にしても、断面図のような具体的な図面でなければ技術基準の判断はしないため、まちづくり条例上の図面はあくまで概略でしかない。分かりやすくするための絵姿でしかないため技術審査をしていない。この段階でこの計画の判断はどこもしていない。ものによってはもっと細かく判断しなければならない事項もあるが、それは開発事業条例に委ねられており、まちづくり条例の段階ではそこまで求めている。ご指摘の部分は課題である。
鈴木委員	まちづくり条例とは、事前の周知を行い、地域住民の方に計画の早い段階から理解してもらうことで、紛争を未然に予防しようという狙いがあるとするれば、明らかに技術基準を満たしていない計画が周知された後に、開発事業条例で異なる2つ目の案が出ることによって、地域住民が更に混乱するのではないか。まちづくり条例の趣旨に照らして、技術基準に満たないものを議論することは本来望ましいものなのか。まちづくり条例の手続に入る時点で要件に満たない、本来周知すべきでない計画を届出されたからといって必ず受け止めなければならないのか、それとも受け取るかどうかの判断は行政として裁量があるのかについて、事務局の考えをお聞かせいただきたい。
事務局	まちづくり条例のスタートは届出となる。行政手続法により本市でも鎌倉市行政手続条例がある。その中では、届出されたものについて、求められた内容が記載されているならば、郵送で送られてきたものであっても受けざるを得ない。しかし、一般的には事業者が窓口へ相談に来るので、明らかな事柄については説明し、スタートラインがまちづくり条例であっても、例えば開発事業条例の手続が必要であれば都市計画法の基準や開発基準条例も一連の流れであることから、各種基準をきちんと確認した上で図面を作って

事務局	<p>もらうのが一般的である。今回、道路の件はイレギュラーになるが、これまでの案件は先ほど説明したとおり基準を満たす内容で事業者が図面を作ってきているので、まちづくり条例の届出の段階でも、一般的には次の手続に入れるような要件をほぼ満たしている。まちづくり条例における中規模開発事業手続は年間百数十件に及んでいるが、そのような形できちんとなされている。</p> <p>いただいたご質問に関しては、届出は受け取らなければならないケースが出てくる。</p>
鈴木委員	<p>そこで受け取らないという選択肢はないのかと思ったところである。</p> <p>まちづくり条例は速やかに近隣住民に開発内容を周知して、理解をスムーズにもらうのが趣旨であるのだから、明らかに混乱の起こるような図面が出回るような周知を認めたならば、趣旨に反するのではないかという感想である。</p>
加藤会長 職務代理	<p>まちづくり条例の見直しを検討しようということがあるので、そこに含まれることとなる。</p>
出石委員	<p>行政手続条例はそのとおりの考え方である。そもそも鎌倉市に限らず、まちづくり条例は適合を前提としている計画をより良くするため、事前に手続を行うものである。分かりやすくいえば、例えば、逗子市は開発許可権を持っていないので、条例に基づいて自由に指導ができるが、どうしても開発許可権を持っていると条例が開発許可の部分に合わせて担ってしまうのはよく分かる。だが、大事なのは鈴木委員のいうように問題があるような計画について行政手続の考え方からすれば、技術審査をしなくても、届出時に補正を求めることはできるはずである。自治体によっては補正を求める規定を届出に入れているところもある。形式要件のところにも当たることから指導しても良いと思う。行政手続法の仕組みからいえば、突き返すのではなく、適合でない可能性を最初に指摘することはできたはずである。一方で今回は既に助言又は指導の段階にきている中で、法に適合していない部分があることを指摘すべきだと思う。</p> <p>具体的な中身で言うと、資料12の2は指導しておらず、事実を伝えているだけの助言である。もしかすると、まちづくり条例で言うことではないと市は思っているかもしれないが、一方で、公聴会委員案はそれについて計画を見直して、届出を出し直してくださいという指導する形になっている。これは形式的要件に当たると思う。技術的審査をしなくてもいいと思うが明らかに問題があることを指摘するのは、今回の案件に限ってということではなく、あってしかるべきだと思う。</p>
加藤会長 職務代理	<p>ただ今出石委員の意見は、公聴会委員案A案で言えば3の部分の指している。資料12の2とは明らかに違うということで、行政手続法に沿ってもA案の方が適切であるということか。</p>
出石委員	<p>それは飛躍しすぎであるが、まちづくり条例に基づく市長は助言又は指導ができるとされていて、その内容に制約は無い。従って、道路幅員が4m無いことが確実に分かっている場合に、4m無いことを伝えることが助言又は指導ではなく、無いからどうすべきかを指摘するのが条例の趣旨に沿っているのではないかということである。</p>
加藤会長 職務代理	<p>再提出を求めていくということが公聴会委員案A案には含まれているということであった。非常に重要な点だと思うが、他にご意見はあるか。</p>
秋田委員	<p>まず、公聴会委員案を作成いただいたことに敬意を表したい。</p> <p>意見としては、公聴会委員案A案かC案になると思う。これから基準に適合する計画へ作っていかなければならないことを前提として、仮に公聴会委員案C案とした場合、資料12の1の部分は入れたいと考えている。資料12</p>

秋 田 委 員	<p>の 1 の部分と公聴会委員案 C 案の (5) アに書いてある市民としっかり協議をして疑義を払拭して進めなさいということをお言又は指導に入れていただきたい。</p> <p>まちづくり条例第 3 条には「まちづくりは市、市民及び事業者の相互の信頼理解及び協力の上に市民の参画によって行われなければならない。」とあるので、条例第 3 条を踏まえて自主まちづくり計画のことも市民からの疑義等の払拭を一つのまとまりとして書いてもらいたい。</p>
加 藤 会 長 職 務 代 理	<p>具体的なお提案をいただいた。資料 12 の 1 と公聴会委員案 C 案 (5) アの部分を入れるということであった。</p>
秋 田 委 員	<p>例えば、1 と 2 の間に条例第 3 条を引用して市民及び事業者と相互の信頼理解及び協力の上にやらなければならないからこれをしっかりやるようにという指導を書いていたいただきたい。</p>
加 藤 会 長 職 務 代 理	<p>まちづくり条例第 3 条を引用してはどうかのご提案をいただいた。</p>
事 務 局	<p>先ほどの出石委員からのご意見に関連することだが、公聴会委員案 A 案の 3 にあるとおり、適法な計画に改めた後に改めて届出をしないという方向で指導を行っていかなければならないし、また、行っているのが現状である。</p> <p>しかし、この案件についてご承知いただきたい点は、道路幅員が足りない部分を拡幅する場合には、市の土地である公園の一部を拡げなければならない。市が協力することになると開発が成り立つため、過去には事業者から市の用地を道路拡幅に協力して欲しいとの話があった際に、道路管理者が公園用地については道路にしない旨を回答している経過がある。一般的には道路を拡幅するよう指導しているが、本案件については開発可否と関連性があることから市としてもそこまでは踏み込んで記載していないことをご理解いただきたい。</p>
出 石 委 員	<p>繰り返しになるが、公聴会委員が出した案はあくまで意見であって、それを踏まえて今おっしゃられたことを含めた助言又は指導とすることは市長の裁量である。市は市の政策として、その土地は譲れないと主張すれば良い。それに対して、事業者は計画を進めたいのであればその他の方法でできるかどうかを考えるということである。事実を記載しながら市の姿勢を工夫して記載し、示せば良いと思う。事情は理解した。</p>
加 藤 会 長 職 務 代 理	<p>鈴木委員から意見が出された風致地区の緑化基準の話については、事務局で確認の上、整理していただきたいがいかがか。</p>
都市景観課長	<p>恐らく現在事業者が提出している図面については、開発事業条例の特定斜面地の緑化基準は 25%であることから、それを引用したものではないかと思う。</p>
加 藤 会 長 職 務 代 理	<p>本来ならば 40%を確保しなければならないということか。</p>
都市景観課長	<p>現在は鎌倉市風致地区条例上、500 m²以上は 40%の緑化率が適用される。</p>
加 藤 会 長 職 務 代 理	<p>風致の許可を得た時も条例上の緑化率は 40%だったか。</p>
都市景観課長	<p>自己用住宅として風致の許可を得た時も緑化率は 40%だった</p>
加 藤 会 長 職 務 代 理	<p>承知した。 他にはいかがか。</p>
松 澤 委 員	<p>緑化の問題に関して、擁壁はコンクリートで作られているが、資料を見ると昔は石垣だった。木は年々育つわけだから、緑化率が何%というのは木の大きさにもよる。擁壁を生け垣にするなどして緑を増やした方が良く思う。</p>

松澤委員	また、大きな木を何本か入れれば良いと思う。
加藤会長 職務代理	緑化についてご意見をいただいた。 他にはいかがか。
全委員	(なし)
加藤会長 職務代理	相当のご意見をいただいた。 根本的な制度設計の問題から今回の助言又は指導の中で何を盛り込むかという提案に関するご意見がある中で、まず、ただ今松澤委員からいただいた擁壁のことを書き加えることが必要だと思う。 また、秋田委員から公聴会委員案C案と資料12の1を合わせて、更に市民との協議を行っていくべきだというまちづくり条例第3条を引用するという提案があった。 そして、緑化に関しては風致地区条例を整理して記載していただきたい。 最後に、制度設計については、付議が非常に良いとのご意見もあったので、付議を付けるということと、さらにご指摘のあった問題点としてまちづくり条例とその後の開発事業条例との関係性について今後整理しなければいけないとのご意見があった。 以上を踏まえて、公聴会に出席した委員3名と市とで協議し、最終的な助言及び指導を作成したいと思うがいかがか。
川口委員	今後の市街化調整区域の開発の在り方に関わってくる指導だと思うので、まちづくり審議会がきちんとやるべきことをやっていることを示せる内容としていただきたい。
鈴木委員	公聴会委員案C案をベースに各委員からのご意見を盛り込んだものを案として作成していただき、確認させてもらうのが望ましいと思う。
秋田委員	鈴木委員に同意である。
加藤会長 職務代理	それでは、公聴会委員案C案を軸にして各委員からのご意見を加えたい。 答申書の表現については事務局と公聴会委員3名で協議をし、最終的な内容を委員にご確認いただくということでいかがか。
全委員	同意する。
加藤会長 職務代理	ありがとうございました。 以上をもって本日の議事は終了とする。 これより後は「その他」になるので、傍聴人の方にはご退席をお願いしたい。その間は休憩とする。
	(傍聴人退席)
	その他
加藤会長 職務代理	再開する。議題2その他について事務局からご説明いただきたい。
事務局	その他として4点ある。まずは、「都市マスタープランの見直し」について、都市計画課から説明する。
都市計画課	(都市マスタープランの見直しについて説明した。)
加藤会長 職務代理	ご質問などあるか。
松澤委員	マスタープランなので内容が多岐にわたるが、実行する手立てはどのようにするのか。特に、「場」を求められるようなことがある。団塊の世代が増えて市民の活動場所が足りない状況を踏まえて、具体的な事例を挙げてご説明いただきたい。
都市計画課	総合計画を最上位計画とし、都市マスタープランは都市整備に係る部門を

都市計画課	受け持つマスタープランである。その下には、部門毎の個別計画があり、具体的な例を挙げるならば、スポーツ施設の充足をどのように図るかということは、鎌倉市スポーツ振興基本計画の中で具体の事業を推進する形となる。
松澤委員	道路も狭く、広げる場所も無く、人が集まる場所も無い中で、これだけのことを実行できるかどうか疑問である。
都市計画課長	都市マスタープランでは方針を示し、具体的な事業については景観計画などの個別計画で進めていくことを考えている。 計画倒れにならないよう庁内関係課にもこの方針を周知するとともに、都市マスタープラン第5章の中でも進め方を記載している。
松澤委員	17年間もかかってこれを作り上げた労力と熱意に感心しているが、生活している市民がどれだけこれの恩恵を受けるか、与えられることばかりを望んでは申し訳ないが、1つでも多く実現されることを願っている。
加藤会長 職務代理	地区まちづくりモデルというのは大変面白いと思う。この辺りで市民と接点が出てくるのではないかと感じた。
川口委員	これまで話題になったが、法的な拘束力は無い保全配慮地区において、従来の都市マスタープランでは保全する方針を示しておきながら、実態としては開発される事例が幾つかあった。 今度の都市マスタープランでは、もちろん緑の基本計画等との整合を図っていると思うが、都市マスタープランなので今後10年のまちづくりの方向性が含まれる。保全配慮地区であっても法的な拘束力は無いために、そこが今後も開発され続けることを危惧している。これについては、どのように考えているのか。
都市計画課長	保全配慮地区については、将来的には都市計画決定によって保全したいと考えているが、法的根拠を持つ時点で土地所有者の理解が得られないことがある。地権者とときめ細かく話をしていく取組が必要だと思う。
川口委員	緑化に関してより詳細の図面はあるか。
みどり課長	緑の基本計画 p.138～p.139 に緑の基本計画が目指す緑地指定等の方針図として具体的な施策事業の方針を細かく記載している。これは平成42年を目標として平成23年に改訂したものである。 なお、保全配慮地区については、p.162に記載がある。都市マスタープランの身近な緑の保全等の方針を受け、恒久的に法制度で行為を規制して保全していく緑地と、都市計画で定める地域地区とは別の緑の基本計画で定めることができる保全配慮地区とがある。保全配慮地区については、条例等によって一定の保全に取り組む区域を定めようというのが緑の基本計画の考え方である。
鈴木委員	まちづくり条例に最も関連する土地利用の部分で、市街化調整区域や風致地区の土地利用をより厳しい方向へ導いていくのか現状のままかが、第3章を見ていても判然としなかった。
秋田委員	同様の意見だが、都市マスタープラン案のp.47の部分にきちんと書かれていれば、先程の審議における付議は無くても良かったと思う。その部分の関係性をもう少し記載した方が良いと感じた。 新設された地区まちづくりモデルも本日の議論と重なる部分であるので、上手く関係することができると良いと思う。
都市計画課長	鈴木委員からご指摘いただいた方向性については、まずは現状の土地利用を維持する方向で考えていたが、協議会等で地域との話し合いを推進すべきではないかとの意見から地区まちづくりモデルとしてまとまった経過がある。両委員の意見を文章に反映していきたいと思う。
梅澤委員	都市マスタープランの実現がとても重要である。行政と市民が激論を交せ

梅澤委員	られる位のレベルにならないと実現しない。協議会なりをどのように設定するか。意欲のある市民が自分達の権利を主張する場ではなく、行政と市民が意見をきちんと言い合える場とすることとできれば新しい制度となるので期待したい。
出石委員	まちづくり条例の改正に関連する部分で、条例上のまちづくり基本計画は都市マスタープランであるが、実行性を担保する部分へ繋がっていない。そこは大事な点で、今後まちづくり条例側で実効性の部分が作り込まれることに期待したい。
加藤会長 職務代理長	ただ今のご意見については、最終的に都市計画審議会へ諮られる前に所管課でご検討いただきたい。 続いて、2点目について事務局からご説明いただきたい。
事務局	(まちづくり条例の平成27年7月6日改正の内容について説明した。)
加藤会長 職務代理	何かご意見等あるか。
出石委員	第48条の適用除外をなぜ第25条から第26条に変えたのか。
事務局	第48条で以前は第25条を適用除外にしていたが、新たに第25条で細かく規定したので第25条を抜いて第26条を適用した。
加藤会長 職務代理	引き続き、3点目、4点目について事務局からご説明いただきたい。
事務局	(まちづくり審議会委員委嘱期間満了に伴う市民委員の選考及び次回以降の日程について説明した。)
加藤会長 職務代理	ご確認等あるか。
全委員	意見なし
加藤会長 職務代理	以上で、第79回鎌倉市まちづくり審議会を終了する。