

まちづくり条例等の総体的な見直しに向けた「改正骨子」に対する ご意見及び市の考え方について

まちづくり条例等の総体的な見直しに向けた改正骨子については、21 通のご意見をいただき、ありがとうございました。

いただきましたご意見につきましては、その内容を踏まえ、現在、条例大綱の策定を行っています。なお、いただいたご意見に対する市の考え方を次のとおり公表します。

1 意見募集方法等

(1) 意見募集期間

平成 22 年 11 月 15 日（水）から 12 月 24 日（金）

(2) 意見募集方法

ア 広報かまくら（平成 22 年 11 月 15 日号）

イ 市ホームページへ掲載

ウ まちづくり政策課（本庁舎 3 階）、市役所本庁舎 1 階ロビー、各支所での改正骨子の配布

2 意見募集結果

(1) 意見総数 21 通（212 項目）

内訳

- 郵 送 0 通
- ファックス 6 通
- E メール 7 通
- 持 参 8 通

(2) 意見に対する市の考え方

別紙のとおり

1 小規模連鎖開発への対応基準

(1) 対応基準の基本的な考え方

意見の概要	市の考え方
<p>市は、財産権の問題で思い切った事が出来ないと言う。つまり憲法第 29 条「財産権は、これを侵してはならない。2. 財産権の内容は、公共の福祉に適合するように、法律でこれを定める。3. 私有財産は正当な補償の下に、これを公共のために用いることができる。」とあり、第 1 項を重視すればその通りである。しかし、土地と言うのは独特の財産でもあり、「個人の労力と資本で自由な競争を経て獲得し、蓄積した財産ではない」ゆえにその処分については「公共の福祉に適合するよう制限することが出来る」という考え方もある。土地というものは他の財産と異なり、この日本列島に主権を樹立した日本国民が古代の昔より入れ替わり立ち替わり支配してきたわけだが、所有というのをどこまで認めるのか、極端に言えばその下地は誰のものかと考えると、それは国家のものであろう。すなわち財産権である土地の所有権はその土地の利用権であって、下地までの所有を認めているわけではない。よって、土地の形質を変化させることは許されないと考える。このような考え方に立ち、開発規制を考えるべきであるから、</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 小規模連鎖開発を防止するため、小規模な開発で大掛かりな形質の変更を認めてはならない。 2 一団の土地についてまちづくり空地等をその規模に応じて初めに設定し、全体が開発されるまでにその設置を義務付けるべきである。 3 一団の土地の一部の開発では、さらに細分化して工事が行われることがあるが、細分化された工区ごとの完了検査をしてはならない。(はじめに設定した条件を家屋が建ち始めると守れなくなることが現実に起きているため) 	<p>今回の改正は、一団の土地を恣意的に分割し小さな事業区域面積で事業を行うことで、都市計画法などの手続が行われないことに対し、適正な手続を経るように誘導する方向で考えています。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 法的に適合する宅地造成を認めないことは困難と考えますが、切土量と盛土量が一定以上生じる事業については、事業区域面積にかかわらず、大規模開発事業又は中規模開発事業の届出の対象とする方向で検討します。 2 一団の土地の規模をもって初めに公共施設等の設置を義務付けることは、先行する事業の事業者と後続の事業者が異なる場合などが想定されるため、規定することは困難であると考えています。 3 分割されたそれぞれの事業区域ごとの完了検査を行わないことは困難と考えます。今回の改正では、先行する開発事業の検査済証の交付後、一定期間は一つの開発事業としてみなす方向で考えています。これは、分割して残地を作る土地利用の場合は、一定の土地利用制限を課すことで一体の土地利用を誘導しようとするものです。
<p>新たに作られる道路の先に接続して行われる開発を規制するために「突き抜け形状の道路を認めない」と明示するなど、道路の形態に条件を付ける規制を設けるべきである。(必</p>	<p>通り抜け道路が原則ですが、開発区域内又は開発区域外における公共施設等の配置状況によって避難上及び車両の通行上支障のない場合で、区域内道路を通り抜けとすることが</p>

<p>要としない所に向けて道路を閉じるべき)</p>	<p>不可能な土地においては、袋路状の道路を認める場合があります。 今回の改正では、事業区域内に袋路状道路を築造する事業計画の場合は、その道路に接する土地については事業区域に含む方向で考えています。これにより、袋路状道路が、次の事業計画により延長されることを抑止しようとするものです。</p>
<p>例えば、所有者が異なる2区画を借地して1区画として宅地利用している場合に、建物建替、転売あるいは撤去などしたときの細分化の適用については弾力的に考えて欲しい。</p>	<p>一団の土地を分割して同時又は引き続き開発事業を行う場合であっても、それぞれの事業に関連性がみられない場合は、一つの開発事業とみなさない方向で考えています。</p>

(2) 道路基準に適合しない場合の特例

意見の概要	市の考え方
ご意見はありませんでした。	

2 敷地の細分化への対応基準

(1) 分譲地内の住宅地の細分化

意見の概要	市の考え方
<p>地区計画の策定には合意づくりの難しさがあるため、300平方メートル未満の敷地分割にも135平方メートル以上などの最低敷地面積を定める。</p>	<p>都市計画法に基づく開発行為の許可対象となり得る最低規模の面積が、300平方メートル以上であるため、条例の手続の対象も準拠しています。</p>
<p>既存分譲地内の細分化への対応基準について、自主まちづくり計画の位置づけを強化して対応する、つまり間接的に実現を図ろうとしているようですが疑問です。敷地の細分化への対応は直接的に制限を付加すべきである。(小規模開発(300平方メートル以上)にも最低敷地制限を設ける)</p>	<p>また、現行規定においても、小規模開発事業における敷地面積の最低限度を設けています。</p> <p>なお、ご指摘のように、直接的に制限を付加することの妥当性について考えており、本市の敷地面積の最低限度のあり方については、今回の条例の見直しとは別に、今後、本市の人口推計や住生活基本計画等の誘導居住面積水準を考慮しながら、敷地面積の実態も調査し、敷地面積の考え方を整理すると併せて、都市計画による適切な方策を検討してまいります。</p>

(2) 検査済証取得後の分割への対応

意見の概要	市の考え方
ご意見はありませんでした。	

3 非建築物系の土地利用基準

(1) 非建築物系の土地利用基準の創設

意見の概要	市の考え方
<p>駐車場に関してはコインパーキングに限定しているが、営業用駐車場全般とすべきと考える。</p>	<p>コインパーキングは、既存の指導要綱を条例化する観点から明記しており、定義も規定されています。その他の駐車場については、土地利用の行為の一つとして捉えて、条例に基づく手続の対象とすることができるかどうか検討しています。</p>
<p>土地の形質の改変はなにも土地造成に限定されるべきではなく、その土地に生える樹木の伐採も土地の形質の変更に当たるため、樹木伐採についても歯止めをかける規制を考えていただきたい。(例えば敷地全体の既存樹木の50%以上を伐採する行為等)</p>	<p>樹木の伐採については、風致地区に指定されている場合は風致地区条例の許可、それ以外は、森林法に基づく地域森林計画対象民有林における届出制度で対応しています。</p> <p>今回の改正では、市街化調整区域や保全対象緑地においては、極力、既存の緑地(樹木)を残すような計画に誘導する方向で基準を考えています。</p>
<p>鎌倉市動物霊園の設置に関する指導要綱に以下を追加、修正して条例化すべき。</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 第2条第1号 動物霊園の定義(まちづくり条例施行規則第2条第2号に規定する動物霊園の定義)に、 <ol style="list-style-type: none"> 1 焼却施設に「移動火葬施設(車)」を追加する。 2 飼育されていた動物に「愛玩動物(ペット)」又は「実験動物」のこと。「化製場に規定する獣畜を除く」の説明を追加する。 ■ 第2条第4号 関連住民の定義「110メートル以内」を「400メートル以内(焼却施設)200メートル以内(埋葬施設)」に変更する。 ■ 要綱第10条第1号 設置基準「住宅から50メートル以上、公共施設から110メートル以上」の隔離距離を「住宅・公共施設から300メートル」に変更する。 ■ 要綱第15条第5号 ペット(犬、猫その他人に飼育されていた動物をペットという)を(犬、猫その他人に飼育されていた動物のうち愛玩動物をペットという)に変更する。 <p>また、以下の条例等を参考にしてください。</p> <p>・志木市ペット霊園の設置等に関する指導要綱(2010年9月)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 動物霊園の定義 <ol style="list-style-type: none"> 1 動物霊園の設置にあたり、施設内で移動火葬施設(車)を火葬に必要な焼却施設として使用する場合は、本条例の対象とする方向で考えています。 2 動物霊園で行われる行為としては、家庭等で飼養されている動物を対象とした宗教的、社会的慣習による埋葬、供養を考えています。 ■ 関連住民の定義 <p>地縁団体(自治町内会)を追加するなど、ご意見の趣旨を踏まえて検討します。</p> ■ 設置基準 <p>「神奈川県墓地等の経営の許可等に関する条例」との整合性も踏まえ、隔離距離としては妥当であると考えています。</p> ■ ペット <p>ご意見の趣旨を踏まえて検討します。</p>

<ul style="list-style-type: none">・ 中井町ペット霊園の設置に関する要綱 （2009年6月）・ 秦野市ペット霊園の設置等に関する指導要綱、同市環境基本条例、同市まちづくり条例	
---	--

4 市街化調整区域の土地利用基準

(1) 市街化調整区域の土地利用基準

意見の概要	市の考え方
<p>市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域であり、積極的な土地利用とするものではないとする市の姿勢を支持し、基準の見直しに期待します。例えば、過去の土地利用の実態とかけ離れた開発は認めないとする視点からの基準を設けるべきと考えます。</p>	<p>ご意見の趣旨を踏まえ、市街化区域での土地利用との差異を設け、既存宅地要件がある場合でも高密な土地利用にならないよう、緑化基準や敷地面積の最低規模等を改正する方向で考えています。</p>
<p>もともと市街化調整区域は開発を抑制すべき地域として規定されたものであるのに、その線引きについては、人口動態や市街化の趨勢にしたがって、現状追認の形で線引き見直しが行われているとしか思えない。「みどりの基本計画」など、行政が描く一定の計画/ビジョンの基に開発を誘導することが望まれる。古都鎌倉の特性を生かすという観点からは、県の基準を準用するのではなく、鎌倉市独自の基準を確立する方向で検討して欲しい。</p>	<p>市街化区域と市街化調整区域の線引きの見直しについては、都市計画基礎調査や権利者の合意等により、決定権者である神奈川県が概ね5年ごとに実施しています。</p> <p>また、都市緑地法では、都市計画区域内において、緑地の保全を目的とした特別緑地保全地区を都市計画に定める制度等があり、緑の基本計画等に基づき、指定に努めているところです。</p> <p>なお、市街化調整区域の土地利用のあり方については、地域ごとの特性を踏まえながら、市の独自の基準の必要性も含めて検討してまいります。</p>
<p>市の財政面からは開発に伴う人口増加、税収増加はきわめて魅力的であるとは言え、開発によって住民が失うものも大きいことを忘れてはならない。開発を抑制して環境を守るためにはコストがかかる、このコストの応分の負担は住民も覚悟しなければなるまい。ただし行政の説得力ある説明が前提となる。</p>	<p>法的に土地利用が可能な場所については、良好な住環境を誘導する視点で考えています。</p> <p>ご意見は、まちづくり条例等の見直しにより解決できる問題ではありませんが、ご指摘のように、緑地保全を図るため、公有地化の促進を図れば、財源の確保が不可欠になります。今後、どのような方策があるのか研究してまいります。</p>
<p>市街化調整区域内の環境保全の観点から「改正骨子」に言う「市街化区域と市街化調整区域の開発事業の基準の明確化」は望ましいが、開発事業案件は目白押しである現状からして、「今後引き続き協議検討を続ける」のでは間に合わないため、早急に対応策を立案して実施に移すべきである。</p>	<p>市街化調整区域の土地利用については、市の独自の基準を策定する方向で考えておりますが、神奈川県との調整が必要となります。ご意見のとおり、早期に策定できるよう検討してまいります。</p>

5 現行規定の見直し

(1) 自主まちづくり計画の充実

意見の概要	市の考え方
<p>新たに検討されている自主まちづくり計画の合意形成はかなりハードルが高くなっている。土地利用の制限に関する事項を定める場合、居住者の 3/4 かつ権利者の数の 1/2 の合意と面積の 1/2 の合意を必要とするとの提示であるが、権利者の特定、面積の特定は自主まちづくり団体だけではとても実行することは出来ず、行政の様々な支援が不可欠である。その支援について明示していただきたい。(非常に高いハードルの割に市の関与の仕方に限界が感じられるのは如何なものか)</p>	<p>支援策としては、まちづくり市民団体への事務費用の支援制度を創設するとともに、地権者等の情報提供等を行っていく方向で考えています。</p>
<p>既に自主まちづくり計画を実施している地区についての市の関与の仕方がどのようになるかが明示されていない。</p>	<p>現行規定のとおり、自主まちづくり計画の周知に努め、地区計画、建築協定等の制度の活用を図り、市が実施する施策に反映させるよう努めることとします。 今回の改正では、一定の地権者の合意がある場合については、その土地利用に関するルールについて市が事業者に対し、指導を行っていく方向で考えています。</p>

(2) まちづくり条例に基づく大規模開発事業及び中規模開発事業の手続の充実

意見の概要	市の考え方
<p>「説明会に事業主の出席を求める規定を定める」とのことだが、事業主の変更が届出だけで認められ、権利が継承される制度にも手をつけないと、ダミーの事業者が真の事業者になって説明会に出てくるという事態が想定され、本来の意図を実現できない。</p> <p>事業主がどのような実態（資本金、事業規模、これまでの経歴など）を持っているか明示させるような規定を設けることにより、ある程度の抑止力が働くのではないかと考える。</p>	<p>説明会については、</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 事業主が説明会に出席することで、代理人による説明がなされたとしても、事業主の考え方として説明を聴くことができることを期待したものです。また、地位の継承により事業主に変更が生じた場合は、説明会の内容についても継承されると考えています。 2 説明会の開催にあたっては、事業主から事前に資料を配布するように指導する方向で考えています。 3 説明会への専門家の派遣については、他市の状況や派遣する機関等について、その実態を調査し、その効果について検討を行います。 4 説明会開催結果報告書については、事業主が市に提出する前に住民が確認できる制度を検討しています。
<p>代理人ではなく事業者が説明会に出席するのは当然のことである。現状、住民と事業者が直接話し合えるのは説明会しかないので、事前にある程度検討できるように、図面を含む関係資料も事前配布すべきである。</p> <p>また、住民は開発事業には素人だから、事業者の説明の真偽を確認する意味でも専門家及び行政が出席することが望ましい。説明会報告は事業者が作成するが、それを一方的に信用せよ、というのは行政の責任逃れである。内容の吟味・点検が必要である。</p>	<p>なお、説明会への市職員の出席については、その場で住民や事業者の考えに対して審判を下すことはできないことから、困難であると考えています。そのため、都市計画や建築等の専門的な知識を有する者を説明会に派遣することで、解説や助言等を受けることができ、都市計画や建築等について理解するとともに、開発事業における住民と事業者との協議が論理的に行われ、課題の解決が早期に図られることが期待できると考えています。</p>
<p>説明会については、市職員の参加、市民からの意見書などにより、事業者からの一方的な報告に終わらないようにするしくみが必要である。</p>	
<p>開発事業説明会には専門家のみならず行政も参加すべき。</p>	<p>ご意見のとおり、改正する方向で考えています。</p>
<p>説明会の開催結果報告書に議事録（またはテープ）を添付させ、参加者に確認を取り、閲覧できることを説明会でも周知する。また、現在は、事業者が要旨を報告する形であり、正確で詳しい市民の声が伝わらないため、事業者都合の悪い意見が省略される場合がある。</p>	<p>現在も補足、修正の指導を行っています。</p>
<p>中規模開発事業の対象を 300 平方メートルまで拡大することに賛成。</p>	
<p>土砂搬出を対象要件にすることに全面的に支持する。</p>	
<p>事業者が作成する見解書も、行政はまったく関知していないのが実情のようであり、件数が多くて手が回らないのかもしれないが、少なくとも大規模開発事業に関しては点検</p>	

<p>し、場合によっては事業者に補足・修正を要求して欲しい。</p>	
<p>大規模開発事業基本事項届出書における環境影響評価の現状は、事業者自身の観察に基づくごく簡単な評価しか記述されておらず、少なくとも大規模開発事業だけでも、気象、水象、地象など各分野における自然環境の予想される環境影響について、専門の技術コンサルタントによる環境影響調査を実施すべきである。環境影響評価は県の条例の定めるところであり、鎌倉市は関知しないというのであればあまりに無責任と言わねばならない。 (現状の一例を記述すると、事業予定用地に緑地の存在する現状でさえも付近の河川で大雨による氾濫が発生している緑地の開発計画でも、専門家による環境影響評価が行われていない)</p>	<p>一定規模以上の道路の建設、工場・事業場の建設などの事業を行う場合、神奈川県環境影響評価条例に基づき、環境アセスメントの手続が必要になります。県条例の対象規模に満たない一定規模以上の大規模開発事業については、まちづくり条例においても、良好な土地利用計画へ誘導するため、行政計画との整合や環境への影響等の方針書の提出を義務付けております。</p>
<p>説明会開催を住民に周知させるのは事業者の役割になっているが、地元の事情に関して事業者の知見は多くないため、対象住民を選定するのは行政の責任で行うべきであり、周知の仕方に関しても、3-4 か所に掲示板を設置するだけではなく、少なくとも開発事業の関係するすべての自治町内会掲示板に掲示するほか、開発事業の影響の及ぶ近隣住民には各戸配布も行うべきである。(自治町内会長宅の郵便受けに投函して事足りりとする事業者の事例や、「説明会開催のお知らせ」が自治町内会長宅止まりで、一般会員まで知らされなかった事例なども聞いている。) また、住民への周知に関しては、市のホームページを見ているのはほんの一部市民に限られるのが現状であり、ホームページで公表することで周知されていると考えてはならない。もっとも信頼のおけるのは「広報かまくら」であり、時間的に間に合わない場合は、自治町内会ネットワークを使うべきである。</p>	<p>まちづくり条例の大規模開発事業及び中規模開発事業の手続は、標識による説明会の周知だけではなく、近隣住民への個別配布による周知などを行う方向で考えています。また、手続基準条例では、近隣住民は個別に、周辺住民は要望があれば説明会を開催しています。 また、現状においても広報かまくらでの周知を行っていますが、掲載原稿の提出期限があり、リアルタイムでの情報提供は難しいと考えており、更なる周知方法については、ご意見の趣旨を踏まえて検討します。</p>

(3) 公聴会のあり方

意見の概要	市の考え方
<p>現在の形の公聴会は、公述人は誰に向かって口述するのかが判然としない。意見書を提出しているから事業者及び行政は、住民の意見は既に知っているはずであり、質問も許されないのでは、事業者と住民の意見交換・議論も行えないため、何のための公聴会なのか意義不明である。</p> <p>改正骨子に「第三者機関」設置の提案があるが、住民と事業者の双方の要望を聞いて調整する機能が必要であることから賛成である。人選が問題だが、公平性から言えば、まちづくり審議会委員（複数人）辺りが適当かもしれない。住民と事業者及び第三者機関との会合を何回か行っていけば住民と事業者双方が妥協できる解決策も見いだせるのではないだろうか。</p>	<p>公聴会は、現行の行政主導による公聴会から、まちづくり審議会委員が議長等を務め、対話方式で市民や事業者から意見聴取し論点整理を行う形式に変更する方向で考えています。</p>

(4) 開発事業等における手続及び基準等に関する条例の各条項の見直し

意見の概要	市の考え方
<p>「鎌倉市まちづくり条例」等が、鎌倉における寺院境内地での土地使用と、一般的なマンション或いは商業施設等の開発と同一条件で適用されるため、色々と矛盾が出てきている。</p>	<p>現行の制度は、市内における開発事業を土地利用として捉えているため、寺社も含め条例の手続の対象となっていますが、実態に見合った基準等の精査も必要であることから、建築物の用途等に応じた基準等に改正する方向で考えています。</p>
<p>寺院の歴史的景観の維持・改善、伽藍建物の改修・再建（建替）、寺院発展のために必要建物の建築等の実現のため以下について改善が必要である。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 開発行為における6m・9m道路の提供 2 開発行為における緑地・公園の提供 3 開発行為における消防用水利 4 開発行為における雨水貯留槽の設置 	
<p>神社仏閣の行う旧来の景観に配慮した宗教施設の建設とマンションや商業施設の建設が、法令、条例の中において同一基準で扱われていることから、神社仏閣の行う本堂・庫裏などの宗教施設の建設にあたって公開公園の提供、調整池や広い幅員の道路建設など、マンション建設に対する規制以上の実現不可能なことが求められる事案が発生しているため、景観の保全と緑の保護が実現できるよう、以下について見直しをお願いしたい。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 9m道路の整備 2 調整池の整備 3 公開公園の提供 	
<p>鎌倉という地域の特異性を考え、条例の中に「鎌倉の寺社仏閣」に関する条文の制定がなされることを望む。</p>	
<p>緑化をする目的は何か。また、商業系地域と住居系地域は同じなのか。</p>	<p>都市の緑は、小規模な緑が単体で存在するよりも、一定のまとまりを持ち周囲の緑とのつながりを持つことで、より機能が高まります。このため、骨格的な緑から身近な生活空間の緑までの連続性を高めるために指導を行っています。</p> <p>なお、緑化面積率については、用途地域におけるまち並みの状況等を考慮して区分を設定しています。</p>
<p>緑化の手法として、接道緑化以外に屋上緑化や壁面緑化などの弾力的な手法を考えて欲しい。</p>	<p>現行の制度においても、敷地内で緑化することが困難な場合は、屋上緑化による対応を行っています。（風致地区は除く。）</p>
<p>商業地域での接道緑化について、なぜ植栽でなければならないのか。プランターや鉢植</p>	<p>プランターや鉢植えでは、長期的な緑の担保が望めないためです。</p>

<p>えではいけないのか。</p>	
<p>小規模な敷地における店舗等の場合には、緑化面積率の適用をしない方が良い。</p>	<p>都市の緑は、小規模な緑が単体で存在するよりも、一定のまとまりを持ち周囲の緑とのつながりを持つことで、より機能が高まります。このため、骨格的な緑から身近な生活空間の緑までの連続性を高めるために指導を行っています。</p> <p>商業地域において店舗やそれに類するものを建築する場合の接道緑化については、一定規模以上の事業を対象とする方向で考えています。</p>
<p>工場を増築する場合、現行規定では事業区域を敷地全体として捉え、工場の規模に関わらず、必ず大規模開発事業に該当するため、増築の度にまちづくり審議、公園等の整備が必要となる。増築する工場の規模に見合った基準への見直しを検討いただきたい。</p>	<p>都市計画法の開発行為に該当せず、建築物の用途の変更もなく、同一事業区域内における建築行為については、事業区域面積に対する基準ではなく、その都度、行為の実態に見合った基準となるように考えています。</p>

6 新たな規定の整備

(1) (仮称)まちづくりセンターの設置規定の検討

意見の概要	市の考え方
<p>まちづくりセンターを設けること。自治や協働のまちづくりの拠点として、市民・まちづくり団体・事業者の支援、まちづくり情報の集積と発信、職員教育、相談等の機能を持つ施設とする。(具体的には、御成小学校の旧講堂を活用する。)</p>	<p>まちづくりセンターを設置することができる旨を規定する方向で考えています。</p> <p>具体的なまちづくりセンターのあり方(設置場所、コンセプト、運営方法、機能等)については、条例に規定がなされた後、市民参画のもと、委員会等の組織を設置し検討していくことを考えています。</p>
<p>まちづくりセンターが機能しているかいないのかチェックする機関が必要。</p>	
<p>民間の場合は人選が課題。開発推進のセンターになってしまう可能性もあるため、実施主体は行政にすべきである。</p>	

(2) 説明会への専門家派遣制度

意見の概要	市の考え方
<p>説明会開催結果報告書は市への提出の前に出席住民の閲覧を経ることを義務付け、閲覧後の訂正要求に対応したものを提出するよう定める。その後においても、住民から相当数の異議申し立てがある場合は、説明会の再度開催を指導する。</p>	<p>説明会開催結果報告書については、住民が確認できる制度を検討しています。 また、現在も状況によっては、条例に基づく説明会とは別に、事業者の説明会を再度開催するように要請しています。</p>
<p>専門家の派遣制度が機能しているかいないのかチェックする機関が必要。</p>	<p>派遣後に提出される報告書をもって判断することができるものと考えています。</p>

(3) 都市計画提案制度の条例化

意見の概要	市の考え方
<p>ハードルが高くなった自主まちづくり計画は地区計画への踊り場的な位置なのか。だとすれば地区計画への手続きのショートカット的な手続は考えられないのか。6-(3)「都市計画提案制度の条例化」に具体的に盛り込まれることを期待する。</p>	<p>ご意見の趣旨に沿うことができるように、地区計画の申出制度の創設を考えています。</p>
<p>都市計画提案制度の条例化についての記述は、もう少し具体的に記述していただきたい。</p>	<p>改正条例大綱でお示いたします。</p>
<p>地区計画等法的に拘束力のあるルール作りを目指しての都市計画提案制度の条例化を考えるにあたっては、そうしたことがスムーズに進められるよう、例えば、税の軽減等何らかのインセンティブが必要という議論が過去に行われたと記憶しているが、そうしたことについてはどのように考えているのか。</p>	<p>土地所有者等へのインセンティブの提供により、望ましいまちづくりを実現することができるのかも含めて、その効果が見込まれる施策の検討を行います。</p>

(4) 葬祭場の設置等に関する指導要綱及びワンルーム建築物に関する指導基準の実効性確保

意見の概要	市の考え方
葬祭場の設置等に関する指導要綱の条例化にあたっては、適用除外のない方が良い。	今回の条例化にあたっては、要綱の趣旨を踏まえ、実効性を確保しようとするものです。

(5) 保全対象緑地における基準の策定

意見の概要	市の考え方
<p>保全配慮地区等のみどりを残すような計画を誘導する有効な基準の実現を願いたい。</p>	<p>保全配慮地区内の開発事業等においては、極力、既存の樹木を残せるような基準の見直しを考えています。</p>
<p>緑化については非常によいが、花や木を植えても費用がかかり管理も大変である。木は年数が経てば幹は太り、高く伸びて自分たちでは管理できないため、業者に任せなければならず、各家庭及び事業所間にバラツキができ、逆に景観が損なわれるのではと心配である。全てが条例化して進めるべきか疑問である。</p>	<p>都市の緑は、小規模な緑が単体で存在するよりも、一定のまとまりを持ち周囲の緑とのつながりを持つことで、より機能が高まります。このため、骨格的な緑から身近な生活空間の緑までの連続性を高めるために指導を行っています。緑化については、今後も同様の運用をしたいと考えています。</p>
<p>みどりの基本計画に「保全配慮地区」が規定されたにも関わらず、緑地開発が堂々に行われているのが現状であり、せっかく規定した意味が全くないため、保全対象緑地と同等の開発抑制を行うべきである。</p> <p>また、「保全配慮地区」が市街化区域の中に設定されている実情も理解しがたく（城廻開発計画）、改正骨子にあるように、既存の緑地をできるだけ残す方向で保全配慮地区の開発基準を策定して欲しい。</p>	<p>緑の基本計画では、保全すべき緑地と保全方策を定めて緑地保全に努めていますが、多くの緑地は民有地であり、市内の緑地全てを保全することは困難です。</p> <p>保全配慮地区は、緑のネットワークの形成などを目的として、保全対象緑地の周辺を中心に地区を設定し、特別緑地保全地区や都市公園などの緑地の機能が効果的に発揮できるようにしているものであり、特別緑地保全地区などのように、現状凍結的に緑地を保全する制度ではありません。</p> <p>また、特別緑地保全地区や都市公園の多くは市街化区域に位置しており、土地所有者のご理解のもとに緑の基本計画の施策を推進しています。土地利用が可能であり現況が緑地である土地における一定規模以上の開発計画等に際しては、必要な法令手続において、敷地内の緑化による緑の連続性を向上させていきたいと考えています。</p> <p>なお、保全配慮地区内の開発事業等においては、極力、既存の樹木を残せるような基準を考えています。</p>

(6) 土砂の搬出入に伴う工事の安全性

意見の概要	市の考え方
ご意見はありませんでした。	

(7) 津波浸水予測区域におけるマンション等の地下居室への配慮

意見の概要	市の考え方
<p>津波浸水予測区域におけるマンション等地下居室は、設置しないよう配慮する」旨の規定ではなく、「設置しない」旨の規定を設ける。 (まちづくり条例第 1 条、手続基準条例第 40 条)</p>	<p>地下居室の設置を禁止することは難しいと考えますが、津波浸水予測区域においては、マンション等の地下居室を設置しないよう配慮規定を設けるとともに、当該区域が津波浸水予測区域であることを購入者等に周知する旨の規定考えています。</p> <p>なお、国土交通省では、東日本大震災による津波建築被害を踏まえた津波危険地域における建築物の安全性確保対策が的確に推進されるよう、国の委員会による現地調査に基づく被害状況の分析、関連の技術的検討等を推進し、検討成果をとりまとめ、情報提供等を通じ関係対策を推進することとしており、今後、提供される指針等を参考に研究をまいります。</p>

7 現行条例等に対する意見

(1) まちづくり条例及び同施行規則

条例	意見の概要	市の考え方
第1条 目的	市民憲章、前文、本文そのものの実現を目的とする。	ご意見の趣旨を踏まえて検討します。
	条例の冒頭に前文または附則を設け、平易で品格のある文章で、鎌倉らしいまちづくりの理念を掲げること。	
	前文では、平和都市宣言、鎌倉市民憲章、総合計画の基本理念に言及すること。	
	市民自治や市民との協働、古都の遺産・緑・景観・環境の保全（開発抑制）、計画的なまちづくりを強調すること。	
第2条 定義	第1号に基本構想が記述されていない。基本構想を策定し記載する。策定にあたり基本構想策定委員会を立ち上げる。委員の構成はまちづくり審議会委員、市民委員会、公募3名にて構成する。	地方自治法第2条第4項に基づき、平成8年度から平成37年度までを展望した基本構想が策定されています。
	第2号の大規模土地取引行為の対象を2,000平方メートルにできないか。	現行規定においても、市街化調整区域や保全対象緑地を含む場合にあっては、2,000平方メートル以上を対象としています。これまでの手続事例から、現行規定の手続対象面積については、妥当であると考えています。
	第4号の大規模開発事業の面積を2,000平方メートル以上の開発事業にできないか。	現行規定においても、市街化調整区域や保全対象緑地を含む場合にあっては、2,000平方メートル以上を対象としています。これまでの手続事例から、現行規定の手続対象面積については、妥当であると考えています。 なお、事業区域内に市街化調整区域や保全対象緑地を含む場合にあっては、周辺住民への影響を考え、一定以上の切土量や盛土量が発生する事業については、大規模開発事業の手続の対象とする方向で考えています。
	第5号の中規模開発事業の面積を2,000平方メートル未満にできないか。	現行規定においても、市街化調整区域や保全対象緑地を含む場合にあっては、2,000平方メートル未満を対象としています。これまでの手続事例から、現行規定の手続対象面積については、妥当で

		<p>あると考えています。</p> <p>なお、現行規定に加え、</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 300平方メートル以上500平方メートル未満の特定斜面地における宅地造成及び斜面地建築物の建築 2 300平方メートル以上500平方メートル未満の土地に関する区画の分割 3 500平方メートル未満の葬祭場及びワンルーム建築物の建築 4 新たに条例化する非建築物の土地利用行為 <p>を中規模開発事業の対象とする方向で考えています。</p>
	<p>第5号の中規模開発事業を土地の面積が500平方メートル以上を300平方メートル以上に変更する。また、市街化調整区域又は保全対象緑地を含む場合にあっては、2,000平方メートル部分を削除する。</p>	<p>これまでの手続事例から、現行規定の手続対象面積については、妥当であると考えています。</p> <p>なお、現行規定に加え、</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 300平方メートル以上500平方メートル未満の特定斜面地における宅地造成及び斜面地建築物の建築 2 300平方メートル以上500平方メートル未満の土地に関する区画の分割 3 500平方メートル未満の葬祭場及びワンルーム建築物の建築 4 新たに条例化する非建築物の土地利用行為 <p>を中規模開発事業の対象とする方向で考えています。</p>
	<p>第8号の周辺住民を水平距離が50m以内を100m以内に変更する。</p> <p>ア 「住所を有するもの」、「事業を営むもの」を追記する。</p> <p>イ 「工事車両の通行により著しく影響を受けると市長が認めるもの」を追記する。</p>	<p>これまでの手続事例から、現行規定の水平距離の50mについては、妥当であると考えていますが、ご意見の趣旨を踏まえて、今後、検討してまいります。</p> <p>また、アについては、ご意見の趣旨に沿った改正を考えています。</p> <p>なお、イについては、現行規定においてもご意見の趣旨が含まれているものと考えています。</p>
	<p>第9号のまちづくり市民団体等に市民を定義すること。現条例では、まちづくり市民団体等は定義されているものの、市民の定義がない。また、まちづくり市民団体等にNPOを加えること。</p>	<p>市民の定義やまちづくり市民団体等にNPOを加えることについては、ご意見の趣旨を踏まえて、今後、検討してまいります。</p>
	<p>第9号のまちづくり市民団体等に以下のものを追記する。</p> <p>1 市民まちづくり委員会</p>	<p>地域別の協議会など、市民参加の新たな制度の創設や市民自治によるまちづくりを行うための基本的なルールについて</p>

	<p>まちづくりに関する重要な施策に関し市長に提案、提言する市民等で構成する代表機関（地域、地区協議会の上部団体であり構成、運営などは別途定める）</p> <p>2 市民地域まちづくり協議会 市域を 11 地区に区分けし、区域ごとに設置するまちづくり協議会（地区協議会の上部団体にあたり構成、運営などは別途定める）</p> <p>3 市民地区まちづくり協議会 小学校区単位による市民のまちづくりに関する重要施策討議機関で、市民地域まちづくり協議会、市民まちづくり委員会に提案、提言を行う。（構成、運営等については別途定める）</p>	<p>は、自治基本条例の制定に向けた取組の中で検討されており、相互の調整が必要であることから、今後、自治基本条例の進捗状況を見据えながら検討してまいります。</p>
	<p>第 10 号の保全対象緑地に緑地保全推進地区を加えることができないか。</p> <p>第 10 号の保全対象緑地に、市民まちづくり委員会にて決定し、議会で採択された緑地を追記する。</p>	<p>緑地保全推進地区とは、法制度により緑地保全が適用されるまでのつなぎ策として定めているもので、既に保全対象緑地に含まれています。</p> <p>保全対象緑地等、保全すべき緑地は「緑の基本計画」で定めています。</p>
<p>第3条 まちづくりの基本理念</p>		
	<p>第 1 項を市、市民、事業者は一体となり目的である鎌倉市民憲章を遂行するに改める。</p> <p>第 1 項の基本理念は、5 つの重要な柱を項目立てにし、より明確に表現すること。</p>	<p>ご意見の趣旨を踏まえて検討します。</p>
<p>第4条 市の責務</p>		
	<p>第 2 項を「市民からの意見聴取及び市民への必要な情報提供に十分配慮するとともに、市民によるまちづくり活動の支援に努めるものとする」に一部変更する。</p> <p>「市は、開発事業に係る紛争を未然に防止するように努めるとともに、紛争が生じた場合は迅速かつ適正な調整に努めなければならない。」を追記する。</p> <p>「市は、鎌倉らしい景観の保全、及び創造に資する施策を講じるように努めなければならない。」を追記する。</p>	<p>第 4 条第 2 項、第 3 項に同様の趣旨が規定されていると考えています。</p> <p>鎌倉市建築等に係る紛争の予防及び調整に関する条例に、ご意見の趣旨を規定していると考えています。</p> <p>第 4 条第 1 項に同様の趣旨が規定されていると考えています。</p>
<p>第5条 市民の責務等</p>		
	<p>市民の責務に加え、市民がまちづくりを行う権利を明記すること。</p>	<p>ご意見の趣旨を踏まえて検討します。</p>

	<p>第 1 項を「市民は自ら安全で快適なまちづくりに主体的に取り組むとともに、市が実施する施策に協力しなければならない。」に一部変更する。</p>	
	<p>「市民は、開発事業に係る紛争が生じた場合、自らその解決に努めなければならない。」を追記する。</p>	<p>鎌倉市建築等に係る紛争の予防及び調整に関する条例に同様の趣旨が規定されていると考えています。</p>
<p>第6条 事業者の責務</p>		
	<p>「事業者及び工事施工者は良好な近隣関係が形成できるように配慮するとともに、開発事業に係る紛争が生じたときは自らその解決に努めなければならない。」を追記する。</p>	<p>鎌倉市建築等に係る紛争の予防及び調整に関する条例に同様の趣旨が規定されていると考えています。</p>
	<p>「事業者及び工事施工者は鎌倉らしい景観の保全及び創造に貢献するよう努めなければならない。」を追記する。</p>	<p>現行規定でも同様の趣旨が規定されていると考えています。</p>
<p>第7条 基本計画の策定等</p>		
	<p>かまくら都市基本計画を鎌倉市都市マスタープランとすることができないか。</p>	<p>かまくら都市基本計画は、平成 10 年 3 月に策定された都市マスタープランです。</p>
	<p>都市基本計画は策定されたのか、都市マスタープランが代用しているのかが不明であり、大いに問題である。</p>	
	<p>基本計画は現在策定されておらず都市マスタープランを都市基本計画としている。そのことを明記し早急に基本計画を策定することとする。</p>	
	<p>「基本構想」を「鎌倉市総合計画」に、「諸計画」を「鎌倉市景観計画、鎌倉市緑の基本計画」と明記できないか。</p>	<p>ご意見の趣旨を踏まえて、各行政計画を明記する方向で検討します。</p>
<p>第8条 基本計画の全体構想等</p>		
	<p>第 2 項に下線部を追記する。 市長は、前項の全体構想を策定するに当たっては、市民の意見を反映させるため、懇談会の開催等必要な措置を講じるとともに、まちづくりに関する情報を積極的に市民に提供しなければならない。</p>	<p>まちづくりに関する情報の提供は、現在も行っていきます。</p>
<p>第10条 まちづくり審議会</p>		
	<p>まちづくり審議会に公募市民の枠を半数以上設けること。</p>	<p>公募市民の枠を設ける方向で考えています。 なお、まちづくり審議会は、一案件に対し数回の議論を行っており、十分な対応ができていると考えていることから、事前検討委員会の設置は考えておりません。</p>
	<p>審議会委員の構成を学識経験者 2 名、市内在住の市民 8 名（内、団体推薦 4 名、公募 4 名）に改める。</p>	
	<p>多くの案件を適切に対処するには審議会だけでは対処できないため、事前検討</p>	

	委員会を設置し、10日又は2週間程度で審議できるようにする。委員構成は市内在住又は事業所開設の専門家2名、及び市内在住の市民4名として市長が任命する。任期は2年。詳細は規則又は細則によると改める。	
第11条から第15条	推進地区の指定等、推進地区基本方針の策定等、まちづくり推進地区は現在、存在しない。	地区まちづくり事業、推進地区等での開発事業 規定を廃止する方向で考えています。
第16条	第3項に下線部を挿入する。 「市長は、1項の規定による届出があったとき、まちづくり計画及び計画並びに市が実施する施策との調和を図るため、事業者に対し十分なる説明と必要な助言又は指導を行うとともに、事業計画がそれらに適合したものとなるよう努めなければならない。」	事業者に対する助言又は指導については、第17条以降に規定されています。
第17条	大規模開発事業の基本事項の届出等	
	第1項第1号に下線部を挿入する。 「位置、区域、面積、事業者、予定建築物の用途、赤道、青地、川、二項道路等の計画地への組み込み方」	帳票の記載事項に追加する方向で考えています。
	第2項に「開発完了地に接続し公共施設を共有又は利用し新たに開発を行う場合は期限に関係なく一団の土地開発とみなす。」を追記する。	事業区域内に袋路状道路を築造する事業計画の場合は、その道路に接する土地については事業区域に含む方向で考えています。これにより、袋路状道路が、次の事業計画により延長されることを防止しようとするものです。
	第3項第3号に下線部を挿入する。 「先行する開発事業とこれに引き続く開発事業との間に、事業者、工事施工者、又は設計者等の関連性が認められない開発事業」	同時又は引き続いて行う開発事業等の土地所有者、申請者、代理者、工事施工者又は設計者に関連性がないとする方向で考えています。
	第4項に下線部を挿入する。 「基本事項はまちづくり基本計画及び計画並びに市が実施する施策との整合性を図るため、事業者に対し、十分なる説明と必要な助言又は指導を行うとともに、事業計画がそれらに適合したものとなるよう努めなければならない。」	同様の趣旨が規定されていると考えています。
第18条	基本事項の縦覧等	
	第1項の大規模開発事業の基本事項の縦覧期間「14日間」を「4週間」に変	基本事項については、まちづくり市民団体等に送付するとともに、一連の手續

	<p>更する。（公衆の縦覧とは広報かまくらも含むと考える。）</p>	<p>について市ホームページで常時、公開しており、縦覧期間の 14 日間は、妥当な数値であると考えています。</p>
	<p>第 2 項に下線部を挿入する。 「市長は、前項の公告をしたときは、当該大規模開発事業の事業区域の全部又は一部を含む地域の<u>市民まちづくり地区協議会及びまちづくり市民団体等</u>に対し、速やかにその旨を通知するものとする。」</p>	<p>地域別の協議会など、市民参加の新たな制度の創設や市民自治によるまちづくりを行うための基本的なルールについては、自治基本条例の検討の中で進められており、相互の調整が必要であることから、今後、自治基本条例の進捗状況を見据えながら検討してまいります。</p>
	<p>第 3 項の下線部を変更する。 大規模開発事業者は、前条第 1 項の規定による届出をしたときは、規則で定めるところにより、当該大規模開発事業の事業区域内と<u>道路に面する場所その他の他者が見やすい場所</u>に標識を設置しなければならない。</p>	<p>ご意見の趣旨を踏まえて検討します。</p>
	<p>第 6 項の大規模開発事業説明会開催結果の縦覧期間「14 日間」を「4 週間」に変更する。</p>	<p>説明会開催結果報告書については、事業主が市に提出する前に住民が確認できる制度を検討しています。また、一連の手続について市ホームページで常時、公開しており、縦覧期間の 14 日間は、妥当な数値であると考えています。</p>
<p>第19条 意見書の提出等</p>		
	<p>第 1 項の意見書の提出期間「14 日間」を「4 週間」に変更する。</p>	<p>意見書は、基本事項の公告の翌日から提出することができ、実質 6 週間の提出期間が設けられています。また、一連の手続について市ホームページで常時、公開しており、意見書の提出期間の 14 日間は、妥当な数値であると考えています。</p>
	<p>住人が開発申請に気がついたときは、市民に許された期間が過ぎているというケースが見られたため、第 1 項の意見書の提出期間「14 日間」を「28 日間」に変更する。</p>	<p>ご意見を踏まえ、実態にそぐわない部分については改正する方向で考えています。</p>
	<p>意見書の提出期間満了後に市長は速やかに事業者へ意見書の写しを送る旨の規定であるが、対応を急ぐ意見については意見書提出直後（提出期間満了前）に業者に送られているのが現実であり、歓迎するものであるが、厳密に言えば違反であるため、現実に対応を可能にするように条文を改正する必要がある。その際、単に「市長が必要と認めた時は」例外扱いしても良いように書くと、業者が早く知りたがっているから市長が必要と認めて送って上げるなどということを防ぐことが出来なくなり、逆に提出期間満了後も直ぐには送らないというような</p>	<p>ご意見を踏まえ、実態にそぐわない部分については改正する方向で考えています。</p>

	<p>ことが起きるかもしれないので、除外規定の安易な適用を避けるために、適用基準を明確に設けるか、適用を制限する文言を記載する必要がある。例えば、意見の事業者への伝達が提出期間満了後ではその意味を失う場合等、満了前に伝達する必要があるとする正当な理由がある場合に制限するような縛りを入れるなどの工夫が必要と思われる。</p>	
<p>第20条 見解書の提出等</p>		
	<p>第2項に下線部を挿入する。 「大規模開発事業者は、見解書の作成に当たっては、意見書の内容をできる限り<u>遵守し</u>反映するよう努めなければならない。」。</p>	<p>ご意見の趣旨を踏まえて検討します。</p>
	<p>第3項の見解書の縦覧期間「14日間」を「4週間」に変更。</p>	<p>見解書については、意見書の提出者に送付しています。また、一連の手続について市ホームページで常時、公開しており、縦覧期間の14日間は、妥当な数値であると考えています。</p>
	<p>第3項の見解書の縦覧期間「14日間」を「28日間」に変更。</p>	
<p>第21条 公聴会の開催等</p>		
	<p>第3項以降に下線部を追記する。 <u>市長は、公聴会後速やかにその内容とともに当該開発事業に対する自らの意見を記した報告書を作成し、その内容を告示し、その写しを、告示の日の翌日から起算して3週間公衆の縦覧に供しなければならない。</u> <u>市民は、前項の報告書の内容に不服があるときは意見書を提出できる。</u></p>	<p>公聴会は、現行の行政主導による公聴会から、まちづくり審議会委員が議長等を務め、対話方式で市民や事業者から意見聴取し論点整理を行う形式に変更する方向で考えています。 なお、まちづくり審議会は、十分な対応ができていると考えていることから、事前検討委員会の設置は考えておりません。</p>
	<p>第1項に下線部を挿入する。 「市長は第18条第5項の規定による報告、第19条第1項の意見書及び前条第1項の見解書の内容を考慮し、必要があると認めるときは、<u>事前検討委員会、審議会の意見を聴いた上で公聴会の開催等の措置を講ずることができる。</u>」</p>	
	<p>第2項第1号の公聴会開催の請求「10名以上」を「8名以上」に変更する。</p>	<p>公聴会の開催請求人数については妥当な数値であると考えています。</p>
	<p>第2項第2号に下線部を挿入する。 「<u>市民まちづくり地区協議会及びまちづくり市民団体等</u>」</p>	<p>地域別の協議会など、市民参加の新たな制度の創設や市民自治によるまちづくりを行うための基本的なルールについては、自治基本条例の制定に向けた取組の中で検討されており、相互の調整が必要であることから、今後、自治基本条例の</p>

		進捗状況を見据えながら検討してまいります。
	公聴会の申請要件を10人以上の連書としている点は評価されるが、300平方メートル以上の開発等について一定数の住民の申請があれば開催すること。現条例では、大規模開発事業の手続の特例（第21条）に限定している。	大規模開発事業の対象範囲を面積要件にかかわらず、一定以上の切土量や盛土量が発生する事業について、対象とする方向で検討しています。
第22条 助言、指導等		
	市は、適用する助言指導の項目を基準化し、適用した項目を市民に開示しなければならないを追記できないか。	助言又は指導の内容については、公開していく方向で改正を考えています。 なお、項目の基準化については、条例の運用において対応することを検討しています。
	第2項を「市長は、前項の助言又は指導を行うに当たっては、 <u>事前検討委員会</u> 、 <u>審議会の意見を聴くこととする。</u> 」に変更する。	まちづくり審議会は、十分な対応ができていていると考えていることから、事前検討委員会の設置は考えておりません。
	第4項の助言又は指導に対する方針書の縦覧期間「14日間」を「4週間」に変更。	方針書の縦覧期間については、これまでに行われた手続事例と、一連の手続について市ホームページで常時、公開していることから、縦覧期間の14日間は、妥当な数値であると考えています。
第23条 公表		
	第2項に下線部を挿入する。 「市長は、公表を行おうとするときは、 <u>事前検討委員会</u> 、 <u>審議会の意見を聞かなければならない。</u> 」	まちづくり審議会は、十分な対応ができていていると考えていることから、事前検討委員会の設置は考えておりません。
第24条 開発事業の変更に伴う適用		
	「市の助言指導による変更の場合も前項の手続を行わなければならない。」を追記できないか。	市の助言又は指導によって計画が変更されたことは、住民の意見が反映されたと考えられるため、再度の手続は、事業者には過度な負担となると考えています。
第25条 土地利用方針の届出		
	第2項の下線部を削除する。 「第17条第2項及び第3項の規定は、 <u>中規模開発事業</u> について準用する。」	第2項では開発事業の一連性について規定されているため、削除することはありません。
第26条 土地利用方針の縦覧等		
	第1項の中規模開発事業土地利用の方針の縦覧期間「7日間」を「4週間」に変更する。	土地利用方針の縦覧期間については、これまでに行われた手続事例と、一連の手続について市ホームページで常時、公開していることから、縦覧期間の7日間は、妥当な数値であると考えています。
	第1項の中規模開発事業土地利用の方針の縦覧期間「7日間」を「14日間」に変更する。	

	<p>第2項の下線部を削除する。 「当該中規模開発事業（<u>開発事業に係る土地の面積が2,000平方メートル（市街化調整区域又は保全対象緑地を含む場合に合っては500平方メートル）以上の開発事業に限る。</u>以下第4項から第7項まで、次条及び第28条において同じ。）の事業区域の全部又は一部を含む地域のまちづくり市民団体等に対し、速やかにその旨を通知するものとする。」</p>	<p>まちづくり市民団体への通知は、現行どおり、説明会の開催を請求することができる規模の開発事業と考えています。 なお、中規模開発事業の適用対象については、改正骨子に沿って、<u>手続基準条例の300平方メートルから500平方メートルまでの小規模開発事業、500平方メートル未満の葬祭場やワンルーム建築物、非建築物系の土地利用行為等に広げる方向で考えています。</u></p>
	<p>第4項の説明を求めることができる期間「7日間」を「4週間」に変更する。</p>	<p>土地利用の方針については、まちづくり市民団体等に送付するとともに、一連の手続について市ホームページで常時、公開しており、説明を求めることができる期間の7日間は、<u>妥当な数値であると考えています。</u></p>
	<p>第7項の説明会開催結果報告書の縦覧期間「7日間」を「4週間」に変更する。</p>	<p>説明会開催結果報告書については、事業主が市に提出する前に住民が確認できる制度を検討しており、一連の手続について市ホームページで常時、公開しているため、縦覧期間の7日間は、<u>妥当な数値であると考えています。</u></p>
<p>第27条 意見書の提出等</p>		
	<p>下線部を挿入する。 「<u>周辺住民、市民まちづくり地区協議会及びまちづくり市民団体等</u>」</p>	<p>地域別の協議会など、市民参加の新たな制度の創設や市民自治によるまちづくりを行うための基本的なルールについては、自治基本条例の制定に向けた取組の中で検討されており、<u>ており、相互の調整が必要であることから、今後、自治基本条例の進捗状況を見据えながら検討してまいります。</u></p>
	<p>下線部を削除する。 意見書の提出期間「<u>14日間</u>」とあるのは「<u>7日間（休日を除く。）</u>」</p> <p>住人が開発申請に気がついたときは、市民に許された期間が過ぎているというケースが見られたため、意見書の提出期間「<u>7日間（休日を除く。）</u>」とあるのは「<u>14日</u>」に変更する。</p>	<p>意見書は、土地利用の方針の公告の翌日から提出することができます。一連の手続について市ホームページで常時、公開しており、意見書の提出期間の7日間は、<u>妥当な数値であると考えています。</u></p>
<p>第28条 見解書の提出等</p>		
	<p>下線部を削除する。 「<u>14日間</u>」とあるのは「<u>7日間（休日を除く。）</u>」</p>	<p>見解書の縦覧期間については、これまでに行われた手続事例と、一連の手続について市ホームページで常時、公開していることから、縦覧期間の7日間は、<u>妥当な数値であると考えています。</u></p>

第29条 適用除外		
	第6項を削除する。	従前どおり、自己の居住の用に供する建築物の建築については、適用除外と考えています。
第31条 自主まちづくり計画		
	第2項に下線部を挿入する。 「まちづくり市民団体は、自主まちづくり計画を定めるに当たっては、 <u>まちづくり基本計画及び計画並びに市が実施する施策と調和させるよう努めなければならない。</u> 」	ご意見の趣旨を踏まえて、各行政計画を明記する方向で検討します。
	第4項を「自主まちづくり計画区域内において、開発事業をしようとする事業者は、当該自主まちづくり計画の内容に従い開発事業を行わなければならない。」に変更する。	ルール遵守の義務化については、自主まちづくり計画に法的な拘束力がなく、また、権利者全ての合意形成が図られていないことから、困難であると考えます。
	「前項の場合において、市長は開発事業をしようとする事業者に対して、当該自主まちづくり計画を遵守するよう指導しなければならない。」を追記する。	権利者の一定の合意形成が図られる場合については、市長が事業者に対して遵守するよう指導を行うことができる旨の規定を考えていますが、勧告は不利益処分となるため、困難であると考えています。
	「市長は、開発事業が当該自主まちづくり計画の内容に適合しないと認めるときは、当該事業者に対し、設計の変更その他必要な措置をとることを勧告することができる。」を追記する。	
第32条 自主まちづくり計画等への援助		
	下線部を挿入する。 「市長は、自主まちづくり計画、地区計画、建築協定等を策定及び策定後又は提案しようとするまちづくり市民団体に対し、専門家の派遣その他の技術的援助を行うことができる。」	自主まちづくり計画の策定後、地区計画等の法的拘束力があるルールへの格上げに対しては、専門家の派遣を受けることができます。自主まちづくり計画の運用に伴う専門家の派遣については、今後、慎重に検討してまいります。
	「自主まちづくり計画への専門家派遣」に「地区計画や住民協定、景観地区等」を追加する。	平成21年3月に条例改正を行い、自主まちづくり計画のほか、地区計画、建築協定等にも派遣することができる規定になっています。

施行規則	意見の概要	市の考え方
共通	共通事項として大規模開発事業の前の中を入れ、中・大規模開発事業とする。	全ての開発事業を大規模開発事業と同様の手続を行うことは、事業者に過度な負担となることから、事業規模や事業の内容に応じた適切な手続を行うことが必要であると考えています。

第6条 大規模開発事業の基本事項の届出		
	届出の添付として、「現況と予定建設計画がわかる模型」を追加する。	模型を届出の添付とすることは困難ですが、ご意見の趣旨を踏まえ、図面だけではなく、わかりやすく立体的なパース、CG、鳥瞰図、模型等を使用した説明会となるような改正を考えています。
第8条 大規模開発事業標識の設置		
	第1項第1号に下線部を挿入する。 「標識は、大規模開発事業計画概要及び計画図を併せて1基として作成し、 <u>接道する全ての道路の住民が見やすい位置に設置する。</u> 」	ご意見の趣旨を踏まえて検討します。
第9条 説明会の開催等		
	第1項第1号の説明会の開催日時、場所等の掲載は説明会を開催する日の「5日前」を「2週間前」に変更する。	説明会の開催日時等については、地元の代表者と事業者による協議によって決定されている実態と、一連の手続きについて市ホームページで常時、公開していることから、説明会を開催する日の5日前については妥当な数値であると考えています。
第12条 公聴会の開催		
	第1項の公聴会の公告は、公聴会を開催する日の「14日前」を「4週間前」に変更する。	公聴会の公告については、これまでに行われた事例と、一連の手続きについて市ホームページで常時、公開していることから、公聴会を開催する日の14日前については妥当な数値であると考えています。
第13条 意見陳述		
	公聴会意見陳述申出書の提出期間は、公聴会を開催する日の「7日前」を「4週間前」に変更する。	公聴会意見陳述申出書の提出期間については、これまでに行われた事例と、一連の手続きについて市ホームページで常時、公開していることから、公聴会を開催する日の7日前については妥当な数値であると考えています。
第21条 土地利用方針の届出		
	中規模開発事業土地利用方針届出書の添付に「現況と予定建設計画がわかる模型」を追加する。	模型を届出の添付とすることは困難ですが、ご意見の趣旨を踏まえ、図面だけではなく、わかりやすく立体的なパース、CG、鳥瞰図、模型等を使用した説明会となるような改正を考えています。
第23条 中規模開発事業標識の設置等、中規模開発事業に係る説明会の開催等、中規模開発事業の廃止等		
から 第25条	第23条から第25条を削除する。	全ての開発事業を大規模開発事業と同様の手続を行うことは、事業者にとって過度な

		負担となることから、事業規模に応じた適切な手続を行うことが必要であると考えています。
--	--	--

(2) 開発事業等における手続及び基準等に関する条例

条例	意見の概要	市の考え方
第1条 趣旨	市民憲章の前文本文そのものの実現を目的とする。	ご意見の趣旨を踏まえて検討します。
第2条 定義	<p>用語をまちづくり条例と統一させる。</p> <p>第7号の近隣住民と第8号周辺住民の定義を分けずに同じとし、付近住民とする。第8号の定義を活かし、</p> <p>ア 下線部を変更する。 建築物の敷地境界線からの水平距離が<u>50m</u>以内における土地所有者等</p> <p>イ 下線部を変更する。 事業区域の境界線からの水平距離が<u>100m</u>以内における土地所有者等</p> <p>エ 線部を挿入する。 建築物により、テレビジョン放送の電波の著しい受信障害を受けると予測される者又は現に受けている者、<u>景観、プライバシー等の影響を受ける者。</u></p> <p>近隣住民、周辺住民はこれまで日照、騒音、プライバシーなどの相隣問題の視点に立って定められているが、景観の問題、新たな用途を持つ施設の立地問題など、より広域な影響を与える問題が出てきていることから、影響を受ける住民の範囲はもっと広げるべき。</p> <p>第7号</p> <p>ア 近隣住民の定義を建築物の敷地境界線からの水平距離 15m 以内を 30m に拡大する。</p> <p>イ 周辺住民の定義を事業区域の境界線からの距離が 50m を 100m に拡大する。</p> <p>第9号の関係住民をまちづくり市民団体等に変更し、以下を追記する。</p> <p>4 市民まちづくり委員会 まちづくりに関する重要な施策に関し市長に提案、提言する市民等で構成する代表機関（地域、地区協議会の上部団体であり構成、運営などは別途定める）</p>	<p>ご意見の趣旨を踏まえて検討します。</p> <p>近隣住民と周辺住民の区別は、開発事業により受ける影響に違いがあるため、区別は必要であると考えています。</p> <p>距離については、現行の基準が妥当な数値であると考えています。</p> <p>また、景観、プライバシー等の影響を受ける者については、明確な判断基準の設定が難しいため、規定することは困難であると考えています。</p> <p>地域別の協議会など、市民参加の新たな制度の創設や市民自治によるまちづくりを行うための基本的なルールについては、自治基本条例の制定に向けた取組の中で検討されており、相互の調整が必要であることから、今後、自治基本条例の進捗状況を見据えながら検討してまいります。</p>

	<p>5 市民地域まちづくり協議会 市域を 11 地区に区分けし区域ごとに設置するまちづくり協議会（地区協議会の上部団体にあたり構成、運営などは別途定める）</p> <p>6 市民地区まちづくり協議会 小学校区単位による市民のまちづくりに関する重要施策討議機関で、市民地域まちづくり協議会、市民まちづくり委員会に提案、提言を行う。（構成、運営等については別途定める）</p>	
<p>第3条 適用範囲</p>		
	<p>小規模連鎖開発の防止のため、第 1 項の別表 1 の行為欄の 500 平方メートルを 300 平方メートルに変更する。</p>	<p>適用範囲については、一律の面積基準を設けるとともに、既成規模未満においても周辺に与える影響が大きい事案については、限定をして適用範囲とすべきと考えています。</p> <p>今回の見直しにおいても、事業区域 300 平方メートル未満における特定建築物（ワンルーム建築物や葬祭場）の建築行為も手続の対象とするように考えています。</p>
<p>第5条 総合計画等への適合</p>		
	<p>第 1 項の下線部を挿入する。 「開発事業者等は、関係法令に適合するとともに、本市の総合計画、<u>まちづくり基本計画及び計画に即するものでなければならぬ。</u>」</p>	<p>ご意見の趣旨を踏まえて、各行政計画を明記する方向で検討します。</p>
	<p>第 3 項の下線部を変更する。 開発事業等は、事業区域において、建築基準法に基づく建築協定、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律(平成 18 年法律第 91 号)に基づく基本構想並びに鎌倉市都市景観条例(平成 18 年 9 月条例第 16 号)に基づく景観形成方針及び景観形成基準が定められているときは、これらの内容に適合するものでなければならず、まちづくり条例に基づく自主まちづくり計画その他住民による建築等に関する協定が定められているときは、これらの内容に適合したものでなければならぬ。</p>	<p>現行規定も同様の趣旨が規定されていると考えています。</p>
	<p>第 4 項の下線部を変更する。 「開発事業者等は、事業区域の周辺地域における<u>環境資源に配慮するとともに、</u></p>	<p>現行規定も同様の趣旨が規定されていると考えています。</p>

	公共施設及び公益的施設(以下「公共公益施設」という。)の整備の状況等に留意したものでなければならない。」	
第6条から第7条	自然的環境の保全等、生活環境の保全 削除する。	開発事業者の責務を規定しているため、削除は考えていません。
第10条	中高層建築物についての措置	
	第2号に下線部を変更する。 中高層建築物の窓等への <u>周辺住民のプライバシーを侵さないための措置</u>	ご意見の趣旨を踏まえて検討します。
	第3号に下線部を挿入する。 事業区域の周辺地域における <u>周辺住民への日照、通風等を妨げないための措置</u>	措置を講じる対象範囲が狭くなると考えられるため、変更しない方向で考えています。
第16条	近隣住民等への説明	
	(付近住民等への説明) 第1項の下線部を変更する。 開発事業者は、事前相談報告書を提出した後、規則で定めるところにより付近住民に当該開発事業の計画の概要その他規則で定める事項を書面及び図面等を用いて具体的かつ平易に説明するものとし、その <u>同意</u> を得よう努めなければならない。	近隣住民と周辺住民の区別は、開発事業により受ける影響に違いがあるため、区分けは必要であると考えています。 また、住民の同意を義務付けることは、法律に基づかない不当な権利制限を事業者に課すことになるため、困難であります。ご指摘の住民から説明を了承した旨の文書は、この同意同様の行為と考えられます。
	これまで事業者が行ってきた説明は詳細を明らかにするものでも無ければ、住民の意見書に書かれた疑問にも回答していないものが多い。むしろ、住民に真相を判らせまいとしているようにも受け取れる。中には、大船のマンション計画のように本来の姿とは異なる建設後の景観予想図を提出していたことさえある。事業者の説明に対し異議・疑念・不明点があるとき、異議・疑念については市長に対し申し立てが出来るように、不明点については事業者追加の説明を求めることが出来るようにし、近隣住民から説明を了承した旨の文書での確認をとることを義務付けていただきたい。	
第17条	近隣住民説明実施報告書の提出等	
	(付近住民説明実施報告書の提出等) 第1項の下線部を変更する。 「開発事業者は、前条の規定により行った説明の状況を記載した報告書(以下「 <u>付近住民説明実施報告書</u> 」という。)を	近隣住民と周辺住民の区別は、開発事業により受ける影響に違いがあるため、区分けは必要であると考えています。

	<p>規則で定めるところにより、市長に提出しなければならない。</p>	
	<p>第2項に下線部を変更及び挿入する。 市長は、<u>付近住民説明実施報告書</u>の開示を当該近隣住民から求められたときは、<u>速やかに</u>これに応じるものとする。</p>	<p>近隣住民説明実施報告書については、それぞれの住民が確認できる制度を検討しています。</p>
	<p>第2項の近隣住民説明実施報告書は、要求しなければ、開示されない。嘘が書かれているかも知れない。或いは大事なことが削除された簡略記載になっているかもしれない。それぞれの住民に報告書を送付の上、各近隣住民から報告書の内容が適切と認める旨の同意書の取得を義務付け、その報告書の公開に対する同意の有無を住民に確認し、同意が得られたもの付いては一定期間縦覧に供し、広く住民からの異議申し立てを受け付けるようにしていただきたい。</p>	<p>また、近隣住民説明実施報告書は、個人のやり取りであることから、原則非公開とし、近隣住民の同意が得られたものについては、公開する方向で検討します。</p>
<p>第18条 近隣住民説明実施報告書の確認等</p>		
	<p>下線部を挿入する。 市長は、近隣住民説明実施報告書の提出により、第16条に規定する説明が<u>適切に</u>実施されたことを確認したときは、遅滞なく当該開発事業者^{（以下「事業者」という。）}に当該開発事業の概要を表示した標識（以下「標識」という。）の設置を指示するものとする。</p>	<p>ご意見の趣旨を踏まえて検討します。</p>
<p>第20条 周辺住民等への説明</p>		
	<p>下線部を変更する。 開発事業者は、当該開発事業の計画について周辺住民又は関係住民から説明を求められたときは、規則で定めるところにより第16条第1項に規定する事項を書面及び図面等を用いて具体的かつ平易に説明するものとし、その<u>同意</u>を得よう努めなければならない。</p>	<p>住民の同意を義務付けることは、法律に基づかない不当な権利制限を事業者^{（以下「事業者」という。）}に課することになるため、困難であると考えています。</p>
<p>第22条 計画公開等結果報告書の閲覧</p>		
	<p>計画等結果報告書は閲覧ではなく公開する規定にしてください。</p>	<p>ご意見の趣旨を踏まえて検討します。</p>
<p>第23条 計画公開等結果報告書の確認</p>		
	<p>市長は計画等結果報告書に誤りが無いことをどうやって確認しているのか。一</p>	<p>計画等結果報告書については、事業者からの報告書を一定期間、閲覧に供し、</p>

	<p>定期間、住民からの異議の提出を待つ必要があり、当該報告書に関する意見を受け付ける規定を設けていただきたい。</p>	<p>住民から計画公開の結果報告書に対する異議等を受けることで確認していますが、事業主が市に提出する前に住民が確認できる制度を検討しています。</p>
<p>第25条 開発基準の適合審査</p>		
	<p>第1号及び第2号に規定された条項以外の条例の取り扱いが不明確なため、違反していても許可されるのか、されないのかが不明である。一見、ここに規定されていない条項に違反しても良いとお墨付きを与えているようにも読み取れるため、事業者の計画がここに規定された条項以外の条項に違反している場合、不許可或いは市長の指導内容を許可の条件として付することが出来るよう規定していただきたい。</p>	<p>適合審査以外の部分については、第27条（市長との協議）に基づく協議により、第28条（開発事業に関する協定）で協定を締結することが規定されており、協定どおり工事が実施されたかどうかは、第66条（工事の検査等）の完了検査で担保されています。</p>
<p>第28条 開発事業に関する協定</p>		
	<p>第1項に下線部を挿入する。 市長及び開発事業者は、前条の規定による協議が整ったときは、許認可等の申請をする前に、速やかに当該協議の内容を記載した書面を作成し、<u>付近住民、市民まちづくり地区協議会の同意を得た後、</u>協定の締結をしなければならない。</p>	<p>地域別の協議会など、市民参加の新たな制度の創設や市民自治によるまちづくりを行うための基本的なルールについては、自治基本条例の制定に向けた取組の中で検討されており、相互の調整が必要であることから、今後、自治基本条例の進捗状況を見据えながら検討してまいります。 また、住民の同意を義務付けることは、法律に基づかない不当な権利制限を事業者に課すことになるため、困難であると考えています。</p>
	<p>第2項の下線部を削除する。 前項の規定は、同項に規定する協定の内容を変更する場合について準用する。<u>ただし、規則で定める軽微な変更については、この限りでない。</u></p>	<p>軽微な変更については、設計者の変更、設計者の氏名若しくは名称又は住所若しくは所在地の変更、工事の着手又は完了に係る予定日の変更など、土地利用計画の内容に直接関係のないものに限ることとします。</p>
<p>第30条 敷地面積の最低限度</p>		
	<p>別表第3の区分1の（165平方メートル）と区分2の（135平方メートル）及び備考2、4、5を削除する。</p>	<p>事業規模に応じた敷地面積の最低限度については、妥当な規制であり、今回の改正での変更は考えていません。 敷地面積の最低限度そのものについては、実情の調査を行い、結果を踏まえながら、検討してまいります。</p>
<p>第31条 緑化等</p>		
	<p>別表第6、第7の500平方メートル</p>	<p>斜面地建築物の建築や特定斜面地の宅</p>

	を 300 平方メートルに変更する。	地造成における事業区域の面積に対する緑化基準は、妥当と考えています。
第40条 防災措置等		
	<p>第 1 項の下線部を変更する。 開発事業者等は、事業区域及びその周辺地域における地形、地質、液状化等の地盤特性、過去の災害の状況等に対する<u>事前の調査を行うとともに、がけ崩れ、土砂の流出、出水、浸水、地盤沈下その他開発事業に起因する災害を防止するための必要な措置を講じなければならない。</u>」</p>	<p>災害防止のための措置及び工事に伴う防災措置等の宅地の安全性に関する基準については、宅地造成等規制法、都市計画法、建築基準法に規定されており、必要な措置は講じられていると考えています。</p>
	<p>第 2 項を全文変更する。 開発事業者は、開発事業に起因する災害が発生し、又は正に発生しようとしているときは、これを防御し又は拡大することのないように適切な措置を速やかに講じなければならない。</p>	<p>現行条例においても、同様の趣旨が規定されていると考えています。</p>
	<p>第 2 項の事業者が市長の求めに従わないときはどうなるのか。事業者が従うことを許可の要件として第 25 条に規定するか、許可の条件として付す規定にしたい。</p>	<p>手続基準条例第 75 条の規定に違反したときは、行政指導、勧告、是正命令、罰則を適用することが可能です。 また、防災措置を許可の要件や条件とすることについては、適合審査を伴う開発事業等の許可基準にするのではなく、法に基づき対応すべきものと考えています。</p>
第43条 斜面地建築物の位置、形態及び緑化面積率等についての措置		
	<p>別表第 5 の下線部を変更する。 敷地面積が <u>300</u> 平方メートル以上の場合に限る。</p>	<p>敷地面積に対する壁面後退距離は、妥当と考えています。</p>
第45条 特定斜面地の宅地造成における擁壁の高さ、緑化等		
	<p>宅地造成後、建築段階になると、風致地区条例だけが適用されるので、ここに書かれた規定が有名無実化することがあるため、この規定の対象となった宅造地は宅造後もこの規定が準用される旨の規定を追加していただきたい。</p>	<p>開発行為の完了時、緑化率 25%以上を施工したにもかかわらず、建築時に建築計画に合わせ、再度、植栽をすることがあります。建築時には、緑化率 25%以上となるよう指導を行っておりますが、特定斜面地に該当する宅地は、擁壁の傾斜（75 度以下）が義務付けられているため、敷地の有効面積が狭くなることが見受けられます。 特定斜面地の造成時に適用される手続基準条例による緑化面積率と、建築物の建築時に適用される風致地区条例による緑化率の数値基準の違いは課題として認識しており、ご意見の趣旨を踏まえて対</p>

		<p>応を検討してまいります。</p> <p>風致地区における造成等の土地利用においては、極力、現況の地形を維持するという趣旨から、新たに生じる法面の高さ制限を設けています。道路側の擁壁の高さをおさえた場合、敷地の奥側の切土が多くなったり斜面地建築物となったりする可能性が高くなり、必ずしも風致上好ましいとは限りません。</p> <p>なお、行為者には、圧迫感を軽減するよう指導しています。</p>
	<p>道路幅が 3,2m しかない道路に接道する擁壁の場合、道路の反対側に既に 5m の擁壁があったら、その圧迫感はどうなるのか。接道する擁壁の場合、道路の反対側の擁壁の高さとの合計を制限するなど、いつでもどこでも 5m はなく、道路幅に応じて擁壁の高さを規定し、切通しのように、道路を通すことにより得られる利益が擁壁の高さにより生ずる圧迫感、見通しの悪さから来る安全性の障害などの不利益を上回る場合に限り、除外規定を設けても良いのではないか。</p>	
	公園、緑地等	
第47条	<p>第 4 項の公園整備協力金の使用目的（緑基金に補填など）を明確にする。</p>	<p>「鎌倉市公共公益施設整備基金の設置、管理及び処分に関する条例」に基づき、鎌倉市公共公益施設整備基金に積立てられ、条例で定める特定の目的に応じるため、确实かつ効率的に運用されています。</p>
第60条	環境整備への協力	
	<p>第 2 項の環境整備協力金の使用目的を明確にする。</p>	<p>「鎌倉市公共公益施設整備基金の設置、管理及び処分に関する条例」に基づき、鎌倉市公共公益施設整備基金に積立てられ、条例で定める特定の目的に応じるため、确实かつ効率的に運用されています。</p>
	<p>金額をもっと高額にする。</p>	<p>環境整備協力金の算出については妥当であると考えています。</p>
第63条	工事の施工方法等に関する協定の締結	
	<p>下線部を変更する。</p> <p>開発事業者は、開発事業に関する工事に着手する前に、当該開発事業に関する工事の施工方法等について、近隣住民、周辺住民、関係住民等と協議し、工事の施工方法等に関する協定を締結した日以降でなければ開発事業に着手してはならない。</p>	<p>協定の締結を義務付けることは、法律に基づかない不当な権利制限を事業者に課すことになるため、困難であると考えていますが、ガイドラインを作成するなど、充実を図ってまいります。</p>
施行規則	意見の概要	市の考え方
第 7 条	近隣住民等への説明	
	<p>第 1 項の近隣住民への説明におけるやむを得ないと判断する根拠がなんら示さ</p>	<p>ご意見の趣旨を踏まえて検討します。</p>

	<p>れていないため、安易にただし書きが適用されないように具体的な制限を設けていただきたい。</p>	
<p>第19条 変更申請等を要しない軽微な変更</p>		
	<p>第1項において、道路沿いの宅地を2つ割にして一方の宅地を経由して上水道と下水道に接続すると、本条項1号にも第2号にも該当しないため、届けをせずに土地の分割が可能となるため、このようなことを防ぐことの出来る規定にしてください。（このようにして分割（80坪→2×40坪）された土地がある）</p> <p>第2項は、誰が見てもなんら問題のない変更が軽微なのであって、市長の判断が必要なものが軽微な変更という考え方そのものが受け容れがたいものがあり、この号の全てが削除されるべきと考える。ア～オの一部を残そうとするなら次のことを参考にしてください。</p> <p>ア 事業者が所有する5,200平方メートルの土地の内、4,900平方メートルを事業区域として申請し、適合確認を得た後に残りの300平方メートルを事業区域に組み入れれば、開発にかかる規制内容が変わる訳で、そのような変更が軽微であるはずがない。また、当初8,000平方メートルの開発計画であったものが、後で隣地の3,000平方メートルの沼沢地を購入して埋め立てて駐車場を拡張することも届け無しで出来るのではないか。これらは規制の区分も代わるため、軽微ではない。</p> <p>イ これが軽微であるなら、マンションの場合、住民の要望をベースとして市長が指導し、当初の計画の建物から最上階の一部の角部屋の建設を止めることにした後で、軽微な変更として当初計画に戻した建物を建設することも出来るのではないか。</p> <p>ウ 園児に対する排ガスの影響を慮るよう指導され、敷地内の幼稚園から反対側にあたる場所に駐車場を設ける計画で適合確認を受けた後、駐車場を幼稚園の隣に持って来る可能性を否定できない。</p>	<p>手続の過程において、区画の変更が生じた場合は、原則軽微な変更の対象にはならないと考えています。</p> <p>なお、軽微な変更については、設計者の変更、設計者の氏名若しくは名称又は住所若しくは所在地の変更、工事の着手又は完了に係る予定日の変更など、土地利用計画の内容に直接関係のないものに限ることとします。</p>

	<p>エ 出水の危険性の検討など、本格的な検討が必要となるはず。</p> <p>オ 建屋の位置、形状の変更は、北側住民に対する日照の問題に関係したり、集会所の場合は、その構造次第では、歌舞・音曲による騒音が発生する危険があり、民家から離れた位置を選ぶ必要性が生じたりするため、住民の立場では簡単に移動して欲しくない施設である。</p>	
--	---	--

8 その他

意見の概要	市の考え方
<p>条例を3年ごとに見直せないか。</p>	<p>現在も、緊急的な課題への対応は常に行っています。見直しについては、開発事業を取り巻く環境の変化を見据えながら行ってまいります。</p>
<p>鎌倉市まちづくり条例をまちづくり全体の基本条例とすること。 まちづくりの推進施策（第9条）として列挙されている9項目（市街地整備、交通、景観、福祉、環境、住宅、防災、開発事業の協議及び指導、その他）については、個別に条例・規則・要綱・計画等が存在する。まちづくり条例を、これらの基本となる条例として位置付ける必要がある。まちづくり推進施策に係る条例・規則・要綱・計画等は、まちづくり基本条例に一覧表で付記し、条例や計画の体系を可視化すること。（または、まちづくり条例、開発手続条例、風致条例、緑条例、景観条例、建築紛争予防条例、環境保全条例を1本化、せめてパッケージにすべきである。）</p>	<p>まちづくり全般を定める条例としては、現在、検討されている自治基本条例が考えられます。今後、自治基本条例の進捗状況を見据えながら、相互の調整等の検討をしてまいります。 なお、まちづくり施策として掲げられている事項については、ご意見の趣旨を踏まえて、個別の条例等の体系がわかりやすい表現となるよう検討します。</p>
<p>「自治基本条例」と「まちづくり基本条例」を制定し、連動させること。現まちづくり条例第6章市民主体のまちづくりを第3章に繰り上げ、より充実した内容とすること。</p>	<p>自治基本条例は、現在、検討中であり、相互の調整が必要な部分があれば、今後、自治基本条例の進捗状況を見据えながら、検討してまいります。</p>
<p>市民会議を設け、総合計画の策定や改訂への市民参加を保障すること。（既に、市民100人会議や市民会議の名称で、都市マスタープラン、総合計画、自治基本条例素案大綱の策定に多くの市民が自発的に参加した実績がある。これを条例で担保する。）</p>	<p>まちづくり条例等の見直しにより解決できる問題ではありませんが、ご意見として、担当部署へお伝えいたします。 なお、都市マスタープランについては、都市計画法第18条の2第2項に、「定めようとするときは、あらかじめ、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。」と規定されており、改訂に係る市民参画については、まちづくり条例に規定する方向で検討しています。</p>
<p>市民がまちづくりの計画策定や評価に参加しやすくするためには、地域コミュニティや生活圏を単位とする参加の場をつくるのが肝要である。 自発的な（まちづくり）地区協議会を市が認定し、市民の生活感覚や視点で各種の地区別計画を策定・実施・見直し・評価する権限・義務・予算を付与すること。地区別計画等は、</p>	<p>地区協議会など、市民参加の新たな制度の創設や市民自治によるまちづくりを行うための基本的なルールについては、自治基本条例の制定に向けた取組の中で検討されており、相互の調整が必要であることから、今後、自治基本条例の進捗状況を見据えながら検討してまいります。 また、地区計画などの都市計画の決定等の</p>

<p>現地調査に基づき、グリッド方式でつくること。</p> <p>住民協定・建築協定・地区計画・自主まちづくり計画などの策定、決定の手続きも明記すること。</p>	<p>手続については、条例に規定する方向で検討しています。</p>
<p>総合的・計画的なまちづくりの章をもうけること。</p> <p>まちづくりの基本構想、基本計画（都市マスタープラン）、緑の基本計画、景観計画（景観地区・高度地区・風致地区）、環境基本計画、地区別計画、まちづくり推進地区の重点整備計画などの策定と決定の手続き（地区まちづくり協議会・市民会議・審議会・議会が、必要に応じ関与するしくみにすべき）、周知方法、改訂の手続を明記すること。</p>	<p>個別計画相互のつながりについては、引き続き行ってまいりますが、各部門の個別計画の策定や決定の手続をまちづくり条例で統括することは困難であると考えています。</p>
<p>都市計画決定の提案手続を改め、都市計画決定には議会の承認も必要とすること。</p>	<p>各行政計画に即した都市計画の決定は、都市計画法に基づき、都市計画審議会の議を経て、市又は県が決定権者となり行っています。なお、都市計画の決定に係る一連の手続では、案の閲覧や公聴会での公述、意見書の提出など、市民参加の場が設けられています。</p>
<p>開発抑制のしくみを強化すること。鎌倉らしさの象徴である緑が激減したため、大・中規模開発を抑制するための規定に加え、昨今特に問題となっている小規模連鎖開発、宅地の細分化、防災工事を装った開発などを規制するための条文を加筆すること。</p> <p>特に、世界遺産バッファゾーンは、高さ制限（上限を12m以下に）他、緑や景観を保全するためのデュープロセスを厳格に規定し、開発を抑制すること。</p>	<p>小規模連鎖開発や宅地の細分化、非建築物系の土地利用については、ご意見の趣旨に沿った改正を考えています。また、非建築物系の土地利用についても、手続と基準を規定した条例を制定する方向で考えています。</p> <p>なお、世界遺産のバッファゾーンは、都市計画法、古都保存法、景観法、海岸法、風致地区条例により、建物及び工作物等の高さ規制も含めた許可制の利用制限がある範囲で設定されていることから、一定の抑制がなされています。</p>
<p>保全対象緑地（まちづくり条例第2条第10号）や歴史的建造物の計画的な買い取りや維持には莫大な原資が必要である。緑条例とも連動し、基金の拡充、観光客等からのみどり協力金制度、市民の森制度（市民が10%以上トラスト資金を集め、維持管理に協力する場合、市が優先的に買い取る制度）などを検討すること。</p>	<p>ご意見の趣旨を踏まえ、先進市の事例も含めて、研究してまいりたいと考えています。</p>
<p>緑地を保全する地権者への支援制度を強化すること。</p> <p>緑の基本計画で指定された緑地を保有する地権者の固定資産税を減免し、間伐などを支援し、相続の際は優先的に市への物納・市の買い取りが可能な制度を設けること。</p>	<p>まちづくり条例等の見直しにより解決できる問題ではないため、ご意見として担当部署へお伝えいたしますが、歴史的風土保存区域をはじめとした地域制緑地は、鎌倉市樹林管理事業の対象地であり、一定の支援をしています。</p>

	<p>また、緑の基本計画等に基づいて指定された歴史的風土保存区域、近郊緑地保全区域内の山林・原野、特別緑地保全地区内の土地などは、市税条例により固定資産税、都市計画税を課さないこととしています。</p> <p>なお、歴史的風土特別保存区域、特別緑地保全地区などにおいては、相続税が最大で 8 割の評価減となるため、土地所有者に相続税の優遇措置についてもできる限り説明しながら特別緑地保全地区の指定の推進をしています。</p>
<p>NPO や不動産関係者と連携し、空き家・空き店舗等の遊休資源を発掘・登録・紹介・活用できるしくみをつくり、無用な新規開発を抑制すること。</p>	<p>まちづくり条例等の見直しにより解決できる問題ではないため、ご意見として担当部署へお伝えいたしますが、ご指摘の内容については、既に住宅政策の中で取り組みを行っています。</p>
<p>公共用地（赤道、青道、青地、その他市有地）の売却や開発計画地への編入は極力控えること。これらの編入同意や、都市計画決定や変更については審議会や議会承認を必要とし、議案の段階で、市の広報で周知すること。</p>	<p>財産の取得又は処分にあたり、議会の議決に付さなければならない案件は、「鎌倉市議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例」に規定されており、議会の議決を必要としない案件についても慎重に対応しています。</p> <p>編入同意については、都市計画法第 32 条の規定では、「公共施設の管理者は、他事考慮により同意・協議を拒んだり手続を遅延させたりすることは、法の趣旨を逸脱した運用となる。（開発許可制度研究会・平成 19 年）」とされており、市議会の承認を必要とすることは困難であると考えています。また、同法第 33 条第 1 項第 14 号の規定に基づく同意については、その土地の周辺への影響を十分考慮しながら、行政の公平性を確認しつつ、適正な対応が必要であると認識しています。</p> <p>また、都市計画の決定については、広報かまくらや市ホームページで案の閲覧のお知らせや公聴会での公述、意見書の提出などの周知を図り、都市計画審議会の議を経て、市又は県が決定しています。なお、都市計画の決定や変更に係る一連の手続においては、都市計画法に基づき、市民参加の場が設けられています。</p>
<p>「土地については公共の福祉を優先させる」理念が形骸化している。現条例は、事業者にも市の施策に協力する義務を課し（第 6 条）、第 5 章で開発事業の土地利用の調整を規定しているが、公害をもたらす施設の立地</p>	<p>法律で土地利用が可能な場所を条例で立地規制を設けることは、財産権や条例制定権との関係から限界があると考えています。</p> <p>また、協定の締結を義務付けることは、法律に基づかない不当な権利制限を事業者にも課</p>

<p>や乱開発などに歯止めがかからない。 立地規制を強化し、市や住民との安全協定締結を義務付けること。非協力的な事業者の公表（第18条）等の対応や（手続条例の罰則と）その運用を強化する必要がある。</p>	<p>すことになるため、困難であると考えています。 なお、そのような位置付けのものに公表のような社会的な制裁を加えることも困難であると考えています。</p>
<p>関係条例の適用として、「鎌倉市緑の保全及び創造に関する条例及び鎌倉市環境基本計画を遵守し緑政審議会並びに環境審議会の審議を得ること。」の条を設ける。</p>	<p>各々の条例に基づく役割分担と考えていますが、先進市の事例も含めて今後、研究していきたいと考えています。</p>
<p>植物多様性基本法、CASBEE - まちづくりへの対応として、新たな条を設け、市長は、植物多様性基本法及びCASBEE - まちづくりに対応すべく調査研究を行い情報の収集に努めるとともに評価指針を策定し、事業者に影響評価書の作成を義務付ける。</p>	<p>先進市の事例も含めて今後、研究していきたいと考えます。</p>
<p>「逗子市の良好な都市環境をつくる条例」と同様な新たな条例を策定する。特に自然環境評価図（10Mグリッド）の作成は急を要する。</p>	<p>逗子市の事例をはじめ、先進市の事例も含めて今後、研究していきたいと考えます。</p>
<p>「良好な樹林における樹木の伐採禁止」 開発行為の手続などに入る前に、突然樹木の伐採がおこなわれて周辺住民を驚かす事態が多い。このような事態を生まないように、抑制的な条項を作る必要がある。</p>	<p>ご意見の制度については、その必要性も含めて研究していきたいと考えています。 また、緑地を現状凍結的に保全する制度として、特別緑地保全地区制度があり、緑の基本計画に基づき指定した区域内においては、開発行為は規制されます。 なお、多くの緑地は民有地であるため、法制度による指定を受けた区域以外で樹木の伐採を制限することは困難であると考えています。</p>
<p>「まちづくり・開発問題への各課横断的な部署の必要」 住民が問題を市に訴えても、たらいまわしにされて問題解決が長引き、行政への不信感が増してしまう。問題に対処できる横断的な窓口を作る必要がある。</p>	<p>全庁的な課題として認識しており、今後、研究をしていきたいと考えています。</p>
<p>寺院の歴史的景観の維持・改善、伽藍建物の改修・再建（建替）、寺院発展のための必要建物の建築等の実現のため、 1 風致地区等における日本の伝統宗教形式の屋根を実現できない高さ制限を改善する。 2 建替面積の既存建物面積に対する緩和の少なさを改善する。</p>	<p>寺社建築物等の新築等において、計画する建築物の宗教上の目的や必要性などが明らかであり、近隣住民に周知されている場合は、風致地区内の寺社建築物の高さについて制限を緩和することが可能です。 また、建替えの場合も、一定の要件に該当するときは、同様に制限を緩和することが可能です。</p>
<p>国道の歩道切り下げに関し、土地・建物の現況により特例を認めていただきたい。</p>	<p>まちづくり条例等の見直しにより解決できる問題ではありませんが、ご意見として、担当部署へお伝えいたします。</p>

<p>都市計画法第 33 条第 3 項で定める規定を厳格に適用してもらいたい。</p>	<p>厳格に対応しています。</p>
<p>改正骨子を具体的に条例案にまとめて行く過程で、さらに実効性のあるものにしていく努力をお願いしたい。</p>	<p>ご意見の趣旨に沿った改正を考えています。</p>
<p>編入同意について、手続基準条例 25 条だけでなく、土地所有者としての総合的な判断が必要だとする新たな規定を設けるべき。</p>	<p>編入同意(都市計画法第 33 条第 1 項第 14 号)は、ご意見の趣旨に沿った考え方で運用してまいります。</p>
<p>条文だけで全ての事態に対応させるには限界があり、条例の精神を明解にするためには解説が欠かせないため、改正まちづくり条例には是非、解説を付けていただきたい。そのような例として東京都建築安全条例があり、条文だけでは解釈の幅があるので解説と一体となって運用がされている。また、条例と解説がセットになった冊子があり、設計者だけでなく住民も行政もそれを基に条例を理解している。改正する時も場合によっては条文は変えず、解説を改めることによって対応できるという大きなメリットもあるようである。</p>	<p>ご意見の趣旨を踏まえて、作成する方向で検討しています。</p>
<p>鎌倉市の宝である良好な植生環境基盤を守るために、「歴史的風土特別保存地区(6 条地区)に接する境界線から 5m 以内は地形改変を行うことが出来ない。」旨の規定を設ける。</p>	<p>法的に土地利用が可能であるものに対し立地規制を行うことは、財産権や条例制定権から、困難であると考えています。</p>
<p>条例に規定したらそれを守らせる。守れないもしくは守らない方が良いような規定は作らない。</p>	<p>ご意見のとおりです。</p>
<p>除外規定を設ける場合は、恣意的に解釈されて安易に除外規定が適用されることになるため、「市長が認めたとき」などというあいまいな除外規定(基準条例 60 条 2 項など)ではなく、「時の科学水準において技術的に困難があるために不可能と市長が認めた時は」などと具体的な表現をもって制限を付して戴きたい。</p>	<p>ご意見を踏まえて、できる限り明確な表現となるように検討します。</p>
<p>除外規定の適用を市長が認めたときは、その事実と理由を公表するよう市長に義務付ける規定を追加していただきたい。</p>	<p>逐条解説を作成し、具体的に公開していきたいと考えています。</p>
<p>住民や事業者との間に解釈が別れたり、疑義が呈されたりしたときは随時解釈通知を发出して、運用基準を公開するようにしていただきたい。</p>	
<p>事業者が提出する文書の記載内容に疑義がある場合が多いので、提出文書を住民の縦覧に供し、住民が意見を述べる事が出来るようにしていただきたい。</p>	<p>説明会開催結果報告書については、住民が確認できる制度の創設を検討しています。</p>

<p>審査においても、事業者が提出する文書の記載内容の事実関係の審査が等閑にされている印象がある。</p>	<p>記載内容は十分確認した上で審査していません。</p>
<p>条例に具体的な基準が示されている事項に関しては事業者が強制できるが、規定があいまいな事項に関しては事業者が条例の基準を守っている限り、其の他の事項に関しては強制できないと言われることが多い。その辺りについて、事業者に対する義務付けの仕方を検討して戴けたら有り難いところです。都市計画法第79条による許可の条件とすることなども一法である。</p>	<p>適合審査以外の部分については、第27条（市長との協議）に基づく協議により、第28条（開発事業に関する協定）で協定を締結することが規定されており、協定どおり工事が実施されたかどうかは、第66条（工事の検査等）の完了検査で担保されています。</p> <p>都市計画法第79条では、都市計画上必要な条件を付することができるかと規定されています。その場合、合理的な範囲を超えて私権を制限することはできないと考えられることから、慎重に研究してまいります。</p>
<p>改正に伴って条文の挿入・削除が行われる場合、法律のように新しい規定を追加する時は、関係する事柄を規定する条項の次に「～条の2」という具合に枝番を付した条を追加し、削除した場合は該当条項のところに削除と表記するなど、既存の条文の条の番号が変わらないよう配慮していただきたい。</p>	<p>ご意見の趣旨を踏まえて、最善の方法を検討します。</p>
<p>開発事業に関しては、市民相談室で市民の相談に応じている調停委員のような方を委員の一人に加えることが、バランス感覚、市民の立場も理解できる点で適役と認識しており、一法と思う。</p>	<p>ご意見を踏まえて検討します。</p>
<p>緑化の目的を明確にしていきたい。</p> <p>1 緑化が「緑の基本計画」からなされるとした場合、世界遺産を目指す古都鎌倉を緑豊かなまちとするためには、「古都鎌倉促進地区」と「高度商業振興地域」に分け、前者のみに緑化を義務付けることがかえって緑化の促進につながると考える。</p> <p>2 緑化を地球温暖化防止も目的とした場合、「高度商業推進地域」は最近開発が促進されている戸塚地区、港南台地区、藤沢地区、辻堂地区に地域間競争で負けない施策、行政としての後押しが必要である。そのため、神奈川県各都市で行われている地球環境改善に向けた緑化の条例を制定していくべきと考える。緑化の手法も壁面緑化、屋上緑化等と多様化し、これらの施策が地球温暖化防止に効果があることは既に証明されていることから、この効果的施策を推進するため、各都市では緑化に対して総合設計制度による容積緩和等の給を</p>	<p>都市の緑は、小規模な緑が単体で存在するよりも、一定のまとまりを持ち周囲の緑とのつながりを持つことで、より機能が高まります。緑が途切れることは、快適性の高い居住環境の形成や都市における緑のネットワーク形成上、望ましくないと考えています。このため、骨格的な緑から身近な生活空間の緑までの連続性を高めるために指導を行っています。</p> <p>1 緑化の規定については、現行規定でも地域によってめりはりをつけております。</p> <p>2 大船駅では、大船駅東口第一種市街地再開発事業や高度利用地区が都市計画決定され、平成4年8月、バスなどの公共輸送機関の拠点となる交通広場、駅前交通の安全確保を目指した都市計画道路の整備、再開発ビル1棟の建築を行い、第1地区の事業が完了しています。現在は、第1地区で整備できなかった都市計画道路（残り約250m）や歩行者専用道路（ペDESTリア</p>

<p>与え促進を図っており、そのことが地域間競争に負けないまちづくりに効果的でまちの美化も促進されている。(条例がないのは鎌倉市だけと聞いている)</p>	<p>ンデッキ等)と3棟の再開発ビルを建設することによって、駅周辺の回遊性を高める歩行者動線の整備や地域の生活拠点としての商業施設等の立地を進め、鎌倉の玄関口にふさわしい駅前空間の実現に向けて、従来の計画内容を現在の社会経済情勢に見合ったものとするために権利者と協議調整をしながら必要な作業等を進めています。なお、ご意見にある、総合設計制度における緑化に対する容積の緩和については、その必要性も含めて検討してまいります。</p>
<p>鎌倉市のまちづくりは、古都鎌倉だから一律に規制を強化するという方向ではなく、メリハリを持った行政指導を期待したい。鎌倉に住みたいと願う多くの人々のためにも、マンション等の開発を積極的にバックアップし住民を増やし、税の増収により市の財政を改善し強力な鎌倉市を目指していただきたい。一部の保守的な住民の意見だけに寄らず、思い切った行政を推進していただきたい。</p>	<p>本市の資産である豊かな自然環境と歴史的遺産の保全・活用を基調に、都市計画法などに基づく計画を策定しながら、地域・地区の特性を踏まえた総合的かつ計画的な土地利用を図り、安全で快適な生活環境の維持・形成に努めています。</p>
<p>鎌倉市まちづくり条例等の改正の大きな狙いの一つは、古都鎌倉の緑の保全であるはずであり、この観点から、まだいくらでも自然の残された地域、たとえば玉縄地区を中心とする残された緑地などを広範囲に市街化調整区域に指定して開発の荒波から保全する強力な行政措置が必要になっていると考える。</p>	<p>線引きの見直しについては、都市計画基礎調査や権利者の合意等により、決定権者の神奈川県が概ね5年ごとに実施しています。また、都市緑地法では、都市計画区域内において、緑地の保全を目的とした特別緑地保全地区を都市計画に定める制度等があり、緑の基本計画等に基づき、玉縄地区においても指定に努めているところです。</p>
<p>緑地の保有者が事業者売却するよりも緑地を保持している方が有利になる。少なくとも損にはならないような行政的措置(相続税の優遇措置も大いに検討の余地あり)が望まれる。開発に伴う人口増加、税収増加は行政にとってきわめて魅力的だが、それが緑地を犠牲にすることで実現するのであれば、市民の理解は得難い。</p> <p>問題は財源だが、目的を明確に限定した「みどり債」は最適の手段であり、市債は負担を将来へ先送りすることにはなるが、将来世代も緑地保全の恩恵を受けるのですから十分理解は得られると考える。</p> <p>また、緑地の維持管理には鎌倉市に数多く存在する環境ボランティア団体の支援が十分期待できると考えるが、現状は緑地保全に関する行政から一般市民やボランティア団体に対する呼びかけが不足していると思う。</p>	<p>歴史的風土特別保存地区、特別緑地保全地区等においては、相続税が最大で8割評価減となり、土地所有者に相続税の優遇措置についてもできる限り説明しながら、緑の基本計画に基づき、特別緑地保全地区の指定の推進をしています。</p> <p>本市は、緑地保全基金を有しており、緑の基本計画において土地の取得も視野に入れた保全対象としている区域の土地については、本市の財政環境も踏まえ、基金を活用するなど、必要に応じて国庫補助を得た上で取得する方針であり、新たな公募債を財源として、それ以外の土地を優先的に取得する方策の検討は難しいと考えています。</p> <p>また、各種の事業により、地域緑化指導者、緑のレンジャー等の育成と連携や、市有緑地においてボランティア作業が可能な環境づくりを進める取組を行っており、今後も一層の</p>

<p>鎌倉市には「みどりの基本計画」という立派なビジョンが存在するが、現在、これは絵に描いた餅で床の間に置かれているだけに見えるため、「まちづくり条例」などと連携させてビジョンの実現を図る余地が多分に残されているように感じる。具体的には「市街化調整区域と市街化区域の線引き」などを「みどりの基本計画」のグランドデザインに基づいて見直すべきである。</p>	<p>連携を推進してまいります。</p> <p>都市緑地法に基づき策定する緑の基本計画制度は、本市が目指す「緑部門の個別計画」の性格を有し、都市計画法との関係として「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」及び「都市マスタープラン」と整合が取れた内容で定めているものです。</p> <p>緑の基本計画の推進は、土地所有者等の協力なくして成し得ないものであり、これまで多くの土地所有者等の協力のもとに、8か所の特別緑地保全地区を指定するなど、計画を推進しており、今後も一層の計画の推進に努めてまいります。</p>
<p>一般市民やボランティアの理解・支援が得られないとすれば、それは行政の緑地保全に対する熱意の不足に起因するものと思えず、古都鎌倉のみどりをこれ以上消滅させないように、行政が一般市民を積極的にリードしてゆく気概を持ってもらいたいものと切望する。</p>	<p>貴重なご意見として受け止めさせていただきます。</p>
<p>商業地域に対するまちづくりの視点は、商業者からなのか、一般市民からなのかどちらか。</p>	<p>両面から考えています。</p>
<p>商業系地域について、鎌倉市としてどのようなまちづくりをイメージしているのか明確な姿を示して欲しい。</p>	<p>総合計画の基本構想には、「古都としての風格を保ちながら、生きる喜びと新しい魅力を創造するまち」と謳われています。</p> <p>また、都市マスタープランの基本理念である「鎌倉のまちづくりにおいては、市街地が緑に囲まれているという構造的な特徴を明確化し、それぞれの地域の特性を活かしながら、機能を充実し、安全・快適で健康的な環境を整え、さらに文化を育み、まち全体として公園的な環境を形成することが望ましいと考えています。商工業が立地する地域においても、鎌倉のまちの特性に合わせ、緑豊かな環境整備を進めます。農業や漁業の場も、市民生活を豊かにするための身近な生産地として活性化し、由緒あるまちの魅力を高める要素としての整備を図ります。(抜粋)」とした考え方に立ち、「鎌倉ならではの多様な産業が根づく都市業のあるまち」を基本目標の一つとして、</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 鎌倉の環境や文化を活かした魅力的な商工業のあるまち 2 地域の恵みを活かした都市型農業漁業のあるまち

	<p>3 訪れる人々をもてなす観光のまち をかかげ、各部門の個別計画が策定されています。</p>
<p>商業系地域について、振興が図れる何らかの「特区」は考えられないか。</p>	<p>まちづくり条例等の見直しにより解決できる問題ではありませんが、貴重なご意見として受け止めさせていただきます。</p>
<p>不動産売買の際、津波浸水予測区域だけでなく、まちづくりに関するいろいろな情報、国県の情報（都市計画決定も含め）も一元的に市で対応できるようにしてほしい。</p>	<p>全庁的な課題として認識しており、今後、研究をしていきたいと考えています。</p>
<p>まちづくり条例等の見直しについては現状にそぐわないケースが多々あり、観点からすると是非進めるべきだと思う。</p>	<p>ご意見のとおり進めてまいります。</p>
<p>市民がより住みやすい街づくりになるような素晴らしい条例の策定になるよう切望している。</p>	<p>ご意見のとおり進めてまいります。</p>
<p>予算計画の性質上、開発事業への投資判断時期の前にまちづくり条例の手続を行う等の対応が困難なため、判断時期が早くなり、事業において最も効果的な投資ができず、機会損失による競争力の低下が考えられるため、まちづくり条例及び手続基準条例の意見書、見解書、助言指導に対する方針書について、提出、公告、縦覧期間の短縮や手順の簡素化により手続に掛かる期間の短縮を検討いただきたい。</p>	<p>現行のまちづくり条例及び手続基準条例に基づく手続の期間については、妥当な期間であると考えています。一連の手続については、既に定着していると考えていますが、ご意見の趣旨を踏まえて、今後、検討します。</p>
<p>新たに土砂災害警戒区域指定制度が設けられており、土砂災害を未然に防止するためにも、開発事業の認可にあたっては、警戒区域の指定にとどまらず、この制度を開発の抑制のために有効に利用すべきである。</p>	<p>土砂災害警戒区域の指定は、がけ崩れが発生する恐れのある土地の区域を明らかにし、県が指定後、市が警戒避難体制の整備を図ることにより、住民の生命を守ることを目的としています。</p> <p>また、急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、建築物に損壊が生じ住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると求められる土砂災害特別警戒区域では、特定の開発行為に対する県知事による許可制、建築物の構造規制等が行われます。</p>

※ たくさんのご意見をお寄せいただきありがとうございました。今後も、本市のまちづくりにご理解とご協力をお願いいたします。