

鎌倉市まちづくり条例等の見直し(案)に係るパブリックコメントについて

いただいたご意見の概要と市の考え方を公表いたします。

平成20年12月17日から平成21年1月16日までの間、ご意見を募集いたしました鎌倉市まちづくり条例等の見直しについては13通のご意見をいただきました。

いただいたご意見に対する市の考え方につきましては、以下のとおりです。

今後とも、ご理解とご協力をお願いいたします。

なお、鎌倉市まちづくり条例の見直し(案)についての意見はございませんでした。

■主な意見と市の考え方

鎌倉市開発事業等における手続及び基準等に関する条例の見直し(案)について

	意見の概要	市の考え方
1	この改正は事務所や店舗等が完了検査後に住戸に変更されることにより、条例に規定されている住戸の戸数を超えることを防ぐため、事務所や店舗等についても考慮しようとするものでその意図は評価できます。しかし、そもそもその様な変更が完了検査後におこなわれることは大きな問題だと思います。建築確認済書と実際に出来た建物が違うというケースでは、確認済書と実際に出来た建物が違う建物であることを事業主に伝え、その旨を公表したらどうか、また売買など、契約の際には重要事項説明に必ず挙げる義務があることも事業主に伝えたらどうか、そのような制度を盛り込んで改正すべきだと考えます。	完了検査までの時点であれば、建築確認済証と実際に出来上がる建築物と異なるようであれば指摘をし、指導は可能です。ただし、完了検査後に変更するものに対して、規制をするのは、難しいことから今回の改正を行ったところです。
2	仮想事業区域を減ずることとした改正案は評価できる。ワンルーム建築物は古都鎌倉の住環境にはふさわしくない建築物であるとの考え方から、3倍にして戸数に計算する現状の方式を改め、以下のとおり改正するよう求めます。 中高層共同住宅の建設を目的とする開発事業においては、いわゆるワンルーム建築物を許可しない。一戸あたりの最低面積は	ワンルーム建築物は若い単身世帯やひとり暮らし高齢者世帯が居住するために必要な施設と考えています。しかし、ごみ出し等コミュニティに関する課題もあることから、指導基準で一定のルールを策定し、良好な居住環境を誘導しようと考えています。 面積を拡大することにより、家賃の上昇等の課題もあることから、国の住生活基本計

	<p>30 m²とする</p> <p>別表第 11 の改正として、1 ヘクタール当たりの戸数を次のとおりとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 95 戸以下→20 戸以下 ・ 120 戸以下→50 戸以下 ・ 180 戸以下→70 戸以下 ・ 240 戸以下→90 戸以下 ・ 335 戸以下→110 戸以下 ・ 240 戸以下→90 戸以下 	<p>画に準じて見直しを図りました。当面は、25 m²として状況をみながら、今後検討していきたいと考えます。</p>
3	<p>改正には賛成ですが、商業地区と住居地区が同一基準だと不都合が生じる場合があります。例えば、商店街に商店を誘導すべきなど細かい建物の用途規制が望ましい場合、特別用途地区、地区計画など都市計画によるほか、鎌倉市建築基準条例に定めるなどしてきめ細かい各々の地区に対応する規制誘導が必要だと思われる。</p>	<p>ご意見のとおり、まちづくりの諸制度を普及、啓発して、きめ細かいまちづくりを誘導していくことは必要であると考えており、今後、対応については検討してまいりたいと考えています。</p>

※なお、今回の第 38 条の改正に伴い、第 2 条第 2 項第 13 号のワンルーム建築物の定義規定について、店舗や事務所等と併設する共同住宅を明確に表す必要が出てきたため、あわせて規定の改正を行うこととなりました。

鎌倉市ワンルーム建築物に関する指導基準の見直し(案)について

[適用の範囲]

	意見の概要	市の考え方
1	鎌倉市の世界遺産登録運動が行われている一方で、市の中心部に高さ制限があるとはいえ、マンション群が建ち並びだしている。この様相を見るに付け、市に少なくとも、世界遺産を目指す以上、世界遺産に相応しい寺社仏閣を繋ぐ町並みは如何にあるべきかという観点に立って条例を定め、指導すべきではないかとの思いが募っているところである。上記の視点に立つとき、規制規模未満のワンルーム建築物を対象とする指導基準が見直されるということは、その第一歩となるので評価すべきと考える。	引き続き事務を進め、公布後は一定の周知期間を経た後に施行いたします。
2	条例の対象とならない規模のワンルームマンションが急増しています。近隣の住民にとっては、日照、景観、騒音当に関し、これまでより住環境が悪化するケースが多く、今後もトラブルが増えるのではないかと予想されます。是非、適用範囲を広げていただきたい。	今回の改正は、適用範囲を条例の対象とならない規模のワンルーム建築物も指導基準も対象にしようとするものです。
3	条例の対象とならない規模のワンルーム建築物について対象とするとあるが、民間建築確認機関が増加しているなかで、全てを網羅することができるか疑問である。どのようにして実効性を確保する考えか。	新たな規制となるため、一定の周知期間のなかで広報やホームページをはじめ、民間建築確認機関のほか、関係団体への周知を図り、ご理解いただけるよう努力していきます。

[建築に関する基準]

	意見の概要	市の考え方
1	①最低居住面積を 25 m ² 以上とする。②ファミリータイプの併設を規定する。という改正案は、マンション住人が地域住人との意思疎通を可能にするという観点からも極めて重要な規制であり、同時に文化都市	引き続き事務を進め、公布後は一定の周知期間を経た後に施行いたします。

	鎌倉に相応しいワンルーム建築物のあり様を示すものと考えられる。	
2	最低居住面積水準を 25 m ² に上げることは賛成です。従来の 18 m ² のワンルームでは、週末だけやってきて住民登録をしていない人もおり、自治会にももちろん入らないので、鎌倉市の出す各種情報なども行渡らないため、ゴミの出し方もいい加減です。25 m ² 以上となればそれなりの人が入ってくるわけですから、地域との交流もうまれてきます。	
3	住生活基本法に基づく国の住生活基本計画にある単身者の最低居住面積水準を、早々に基準としている行政地域がある中で、むしろ鎌倉市は遅れていると言えます。早急に指導基準を改正し、行政の立場から強く指導することを希望します。	
4	単身者のみのワンルームマンションは、地域住民との交流も希薄になりがちで、ゴミの出し方、騒音、違法駐車等の問題がおきる可能性が高くなります。ファミリータイプを併設することにより、自治会の活動や育児などを通して地域住民との交流もでき、マンション住民の孤立も防げ、地域全体にプラスになると思います。	
5	ワンルームの居室面積を 25 m ² に修正することは評価できます。また、ファミリータイプの併設を義務付けることにより、実質的にワンルーム建築物の規模を規制しようとする姿勢もわかります。ただ、居室の天井高さの最低限規定の改正には反対します。改正案は現条例での居室天井高さ最低限度 2300 mmを基準法の 2100 mmで可しようというものですが、それでは、広さについては 18 m ² から 25 m ² に規模を拡大させ、ワンルーム建築物の質の向上を図ろうという意図が一貫しません。また、この改	鎌倉市まちづくり審議会においても、天井の高さは住宅の質に影響があるので緩和する必要はないとの意見もありましたので、天井高さの規定については削除しない方向で検討します。

	<p>正がワンルーム建築物の規模の拡大（階数の増加）に結びつく点も見逃せません。私たちはこの改正に反対です。現行制度の規制値である2.3mを維持すべきだと考えます。</p>	
6	<p>第5条に住戸の数が25戸以上のときは管理人室を設ける旨の規定があるが、管理会社等が十分に行える場合に管理人室の設置は必要ないとするのがどうか。</p>	<p>昨今の事例として、管理人や所有者が近接して居住するケースや管理会社等により24時間の管理体制のケースなど管理人が駐在するのと同様な状況もあるので、それらも考慮して規定を検討します。</p>
7	<p>25戸以上のワンルーム建築物には、専有面積40㎡を超える住戸を10%以上併設する旨を新たに規定するとあるが、既に建築の計画がなされ建築確認申請が提出された後に安易に計画の変更ができないと思われる。どのようにして実効性を確保する考えか。又、10%の40㎡を超える住戸に求めるものは何か、90%の単身者で構成される共同住宅にどのような人が居住すると考えるのか。</p>	<p>既存の計画等に対しては、影響が出ないよう一定の周知期間を設けるよう考えています。また、その期間内で広報やホームページをはじめ、民間建築確認機関のほか関係団体への周知を図り、早い段階で計画に反映してもらおうと考えています。</p> <p>40㎡を超える住戸の併設は、鎌倉市住宅マスタープランに基づくファミリー層の定住促進策として規定するものです。</p>
8	<p>25㎡以上となったが、国の基準を参考したものであり、鎌倉市の特性などを考慮してもっと広くしても良いのではないかとと思われる。</p>	<p>面積を拡大することにより、家賃の上昇等の課題もあることから、国の住生活基本計画に準じて見直しを図りました。当面は、25㎡として状況をみながら、今後検討していきたいと考えます。</p>
9	<p>ファミリータイプの併設の意義が近隣関係の維持や良好な居住環境の形成を目指すものであるとすれば、総戸数の10%が果たして適切であるのか。</p> <p>例えば、新宿区のように用途地域別にパーセンテージを変える。または、総戸数によって、総戸数が増えるにしたがって、その割合もスライドして増加させてもよいのではないか。</p>	<p>住宅マスタープランでは若年ファミリー層の定住促進策として、特定優良賃貸住宅の活用により適切な住宅の供給を行ってきましたが、民間のワンルームマンションにおいても定住促進に対する協力をお願いするものです。</p> <p>ファミリータイプの設置割合については、事業者の負担も考慮し、10%から設置について協力をお願いしていきます。</p>

[管理に関する基準]

	意見の概要	市の考え方
1	管理人や責任者が明確でないため、自治会費の集金、市からの回覧、配布物などにおいて、支障をきたしており、自治会の担当者は大変苦勞しております。また、ごみの分別や出し方に問題があり、どの様に指導したらよいかわかりません。管理人、責任者を明確にし、各住民が責任を持って生活するよう指導できる体制をつくって頂きたいとおもいます。	ごみ出し等コミュニティに関する課題もあることから、管理人の配置についても指導基準で一定のルールを策定し、良好な居住環境を誘導しようと考えています。
2	25 戸以上について、管理人はごみ収集日を含む週 5 日以上かつ日中 4 時間以上駐在する旨を、25 戸未満について、管理の委託等によりごみ収集日に巡回する旨を規定するとあるが、②のとおり管理が十分に行なえる場合には駐在や巡回は必要ないとするが、いかがか。	今回の改正では、管理人に係る規定を明確にしたものです。なお、昨今の事例として、管理人や所有者が近接して居住するケースや管理会社等により 24 時間管理体制のケースなど管理人が駐在するのと同様な状況もあるので、それらも考慮して規定を検討します。
3	マンション住人が地域社会の一員として、その地域の活動等に協力する環境を整えるという観点から、調整役すなわち「管理人」設置の規定が盛り込まれることは有益である。	引き続き事務を進め、公布後は一定の周知期間を経た後に施行いたします。
4	管理人について管理の時間帯など、細かく基準を設けていただけるととても改善されると思います。	

[全体]

	意見の概要	市の考え方
1	改正には大賛成です。できるだけ早く施行してください。	引き続き事務を進め、公布後は一定の周知期間を経た後に施行いたします。
2	早速ワンルームマンションの建設基準が見直しされることにより一同喜んでおります。特に指導基準第 3 条、第 5 条、第 6 条の見直しについては、私達の意見も取り上げてられたこと感謝いたします。また、	

	こうした手直しをして頂くことで鎌倉市の良き住環境が守られることを期待しております。	
3	現在、対象となっていないワンルームマンションを新たに規制対象とすることは非常に好ましい。景観保全という観点だけではなく、地域コミュニティ（自治会活動）の円滑な運営等の観点からも必要な措置と考える。1区画の面積を広げることで、入居者の生活空間が向上すれば近隣住民との関係も良好となることが期待される。また、「ファミリータイプ」を併設することで、地域に根ざした世帯が入居すれば、マンション全体のコミュニティへの帰属意識が高まることが期待できる。結果的に、マンション住民と周辺住民が、お互いに快適に生活できる関係の構築につながると考える。	
4	市の説明は非常にわかりにくいと思います。例えば、ワンルーム指導基準の一部改正について、改正前の条文と改正後の条文を並べ、基準法施行令 21 条第 1 項を記載すべきだと考えます。それでなければ、市民にとって何をどう変えるのかいちいち条文に当たり基準法を紐解かないと内容を把握することが難しく非常に不親切です。また、何故、天井高さの基準を引き下げるのか、理由について説明されていません。建築基準法に規定されているため削除するというのは、地方自治に重心が移行しつついま、制限付加を削除しようとするのは時代に逆行するもので変更する理由になり得ません。	今後は、ご意見を参考として、示していきたいと考えます。
5	指導基準を遵守させるには、計画する時点で鎌倉市にはこういう指導基準があるということを周知しておく必要がある。これには、相当の周知期間が必要と考	今改正は、条例の対象とならない規模に対して、指導基準の適用とすることから、民間建築確認機関や関係団体など周知が必要なため、一定の周知期間は必要と考えています。

	えるが、いかがか。	
6	従前の鎌倉市ワンルーム建築物に関する指導基準においても、罰則規定等が規定されていないが、今回の改正による実効性は何をもって担保するのか明確でないが、どのように担保するつもりか。	今回は緊急的課題に対応するため、指導基準を改正することとなったもので、今後は条例化も含め検討を行ってまいります。
7	鎌倉の中心部の景観地区にワンルームマンションが建てられないよう条例で規制すべきと考えます。	ワンルーム建築物は若い単身世帯やひとり暮らし高齢者世帯が居住するために必要な施設と考えています。
8	ワンルームマンション建設を景観地区や特別な地域では禁止すべき。または、投資目的のワンルームマンション建設を規制すべきではないか。 用途地域では規制することは無理だと思いますので、特別用途地域や地区計画などの都市計画決定による規制誘導や鎌倉市建築基準条例の指導基準による規制誘導により是非実現してほしい。	規制が必要なところは、都市計画などの諸制度を使って、まちづくりを誘導していくことが必要と考えます。
9	運用にあたっての問題として、より実効性を高めるには都市計画決定によるか罰則規定のある市条例が必要となるのではないか。要綱に基づく指導や罰則規定のない市条例では事業者と窓口担当者の力関係によっては実効性にばらつきが生じると思われる。しかし、実効性を罰則規定を設けることによって確保するよりは地区計画などの都市計画決定を目指した方が実効性が高いと思われる。また、市の建築基準条例に定めることでより積極的に誘導できると思われる。	ご意見のとおり、まちづくりの諸制度を普及、啓発して、きめ細かいまちづくりを誘導していくことは必要であると考えており、今後、対応については検討してまいりたいと考えています。