

意見公募手続条例に基づく、「鎌倉市まちづくり条例の改正要旨」に対するご意見及び市の考え方について

意見公募手続条例に基づく、「鎌倉市まちづくり条例の改正要旨」については、11 通のご意見を頂き、ありがとうございました。

頂きましたご意見につきましては、その内容を踏まえ、現在、条例案の作成を行っています。なお、頂いたご意見に対する市の考え方を次のとおり公表させていただきます。

1 意見公募方法等

(1) 意見募集期間

平成 26 年 3 月 17 日（月）から 4 月 18 日（金）まで

(2) 意見公募方法

ア 広報かまくら（平成 26 年 3 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）、各支所での資料配布

2 意見公募結果

(1) 意見総数 11 通

内訳

- 郵 送 1 通
- ファックス 0 通
- E メール 9 通
- 持 参 1 通

(2) 意見に対する市の考え方

別紙のとおり

番号	意見の概要	市の考え方
1	第48条7項の「自己の居住の用に供する建築物の建築を目的としたもの」の項目を、適用除外規定から外す改正は賛成です。 このほか、古都法で建築制限されている地区、広町台峯緑地、市が保全緑地と定めた地区の境界から、少なくとも1キロメートル以内はバッファゾーン地区として、住宅建設は厳しく規制する条例を「歴史街づくり法条例」（仮称）として、新しく作ることを研究願いたいです。鎌倉が、世界遺産登録にふさわしくないと評価された大きな理由は都市化だと思います。京都、奈良の世界遺産登録を受けた神社、仏閣は、実にバッファゾーンが確立されています。世界遺産登録できないからと、古都の佇まいをないがしろにしては、後世の鎌倉市民に申し訳ありません。是非、市内部で協議くださるようお願いします。	改正要旨の考え方に基づき、条例の改正に向けた手続を進めてまいります。 なお、頂きましたご意見につきまして、今後の参考とさせていただきます。
2	まちづくり条例の改正について賛成です。 また、この改正の趣旨とは直接関係ないのかもしれませんが、崖の崩落防止工事や、ミニ開発が進んでおり、このことによって街の緑が失われることに危機感を持っています。 鎌倉の一番好きな点は、街を歩いていて、どこでも必ず緑があることです。 今、コンクリートの壁と、植栽のないミニ開発が進行しています。 この状況の歯止・防止の意味からも今回の条例改正に賛成します。	
3	改正の内容自体は非常に明確です。本改正は近隣の住環境を保護するためにも有効なのだろうと思います。基本的には好意的に受け止めております。 しかしながら、本改正要旨を見る限り	改正要旨の考え方に基づき、条例の改正に向けた手続を進めてまいります。 なお、「負担が適正か」に関しましては、従来、自己の居住の用に供する建築物の建築を目的とした開発事業（以下「自己用住

	は、私のような前知識の無いものにとって、論点が把握しづらく感じます。 従来は「負担の適正化への配慮から」と記述されているように、何らかの意味を持って適用除外とされていたものと思いますが、これを適用対象とすることによって発生する「負担の不適正化」について今後どのような対応をするのか（あるいは対応しないのか）が不明です。 また、住民としては情報が公開されるということは当然良いことですが、これまで市民が参加しなかったことによって発生した不利益と、新たに発生する手続きにかかるコストを天秤にかけるべきです。 また、払ったコストが十分に機能し、役に立つものにならないといけません（形ばかりの説明会では意味がありません）。おそらくこのあたりの議論はすでになされているとは思いますが、その情報の提示がなく、この改正案への意見を求められた場合、「なんであれ市民に公開することは良いことだ」的な乱暴な議論になってしまうことを懸念します。	宅」という。）については個人が自ら生活の本拠として使用する住宅であることから、手続きに伴う時間的又は作業等の負担を求めず、条例を適用除外としてきました。しかし、自己用住宅でも造成を伴うなど、周辺環境等への影響が大きな開発事業があることから、一定規模以上のものについて、条例を適用することとし、計画の事前周知等を求めようとするものです。 情報の提示の方法等について頂きましたご意見につきましては、今後の参考とさせていただきます。
4	「鎌倉市まちづくり条例の改正要旨」内に記されている下記の項目について意見させていただきます。 （適用除外） 第 48 条 第 25 条から前条までの規定は、次に掲げる開発事業等については適用しない。 (1) 都市計画法第 12 条第 1 項に掲げる市街地開発事業 (2) 農業振興地域の整備に関する法律（昭和 44 年法律第 58 号）第 8 条の農業振興地域整備計画により行われるもの (3) 森林法（昭和 26 年法律第 249 号）第 5 条の地域森林計画により行われるもの	条例の適用除外に関しましては、 ① 他の法令によって計画の周知及び市民の意見を聴く機会（以下「計画周知等」という。）が設けられているもの。（第 48 条第 1 項(1)(2)(3)） ② 公的機関又はこれに準ずる者が行う開発事業で公益性が高く、当然、本条例に基づく計画周知等と同等のことが行われるもの（第 48 条第 1 項(4)(5)） ③ 災害への対応等緊急性を有するもの（第 48 条第 1 項(6)） ④ 行為目的と手続や作業等の負担の適正化を考慮したもの（第 48 条第 1 項(7)(8)）を主旨として適用除外の規定

(4) 国又は地方公共団体その他これらに準ずる法人が行う開発事業等で、計画的な土地利用が行われると市長が認めるもの (5) 市が行うもの (6) 災害のため必要な応急措置として行われるもの (7) 自己の居住の用に供する建築物の建築を目的としたもの (8) 通常の管理行為、軽易な行為その他規則で定めるもの 上記、鎌倉市まちづくり条例において、乱開発が起きている鎌倉で、(7)だけにかかわらず (6)、(8)を除くすべての開発について、適用対象とする条約へ改正するとともに、鎌倉市民への説明会や意見集約に関しては中立的な立場によって行われ、市民の一定以上の賛成や意見の取り込み、提案を取り入れ、未来の子どもたちにも歴史と伝統が伝わる鎌倉らしい街づくりを鎌倉市民の総意によって大規模開発が行われる方が善いと考えご意見させていただきます。 今の鎌倉は山の切り崩し、山の不手入れにより景観を損ねております。今後の課題は住民を増やすだけでなく、いかに外貨の獲得が肝になってくると思います。人口年齢バランスを整えるためにも今は高齢者の福祉を充実し一般マンションの建築の制限強化→自立生活支援のため福祉マンションへの転用などを利用し、空き家の利用を促進するなど、まちづくり景観づくりと並行して人にやさしい街づくりが必要と考えます。鎌倉が「きたなくなった」と感じるのは 40 年間の変貌を見て感じるころであります。 鎌倉市全体が世界遺産となるような、どこを切り取っても美しい絵になるように	を設けています。 今回は、自己用住宅でも造成を伴うなど、周辺環境等への影響が大きな開発事業があることから、一定規模以上のものについて、条例を適用することとし、計画の事前周知等を求めようとするものです。 なお、頂きましたご意見につきまして、今後の参考とさせていただきます。
---	--

	都市計画や環境整備を行い、鎌倉が誇る「禅の心」を表現できるように鎌倉官民一体となって、100年後200年後の鎌倉が「世界の鎌倉」になるように方向性を定めていただきたいと思います。	
5	鎌倉市まちづくり条例の改正要旨に賛成です。 自己用住宅を名目としながらその実態と異なる大規模並びに中規模開発事業が行われている現状を鑑み、第48条（適用除外）の(7)自己の居住の用に供する建築物の建築を目的としたもの、の削除が適切であると考えます。	改正要旨の考え方に基づき、条例の改正に向けた手続を進めてまいります。
6	今回の改正では「自己の居住の用に供する建築物の建築を目的としたもの」に関して、適用除外からはずすことをうたっている。これは大いに評価できる。鎌倉では市街化調整区域で、この適用除外を使って本来できないような開発を行う例が、最近めだっており、乱開発に拍車をかけていたからである。自己用住宅を目的とした開発事業についても、近隣住民への説明を義務づけたり、市長が助言指導する機会をもうけたり、まちづくり条例の正規の手続きをきちんと踏むことになれば、脱法的な開発事例が減るものと確信する。たとえば鎌倉山2丁目では、自己用住宅とうたって開発許可を得たものの、工事を請け負った業者が区画をいくつかに分けて分譲する計画の図面を現地で所持していたのを住民に目撃されている。現地では大規模な造成が行われ、今にいたるも個人用住居の建築確認を申請する動きがまったくない。開発許可をとったのは、分譲住宅を建てたいための隠れ蓑ではなかったのかと疑ってしまう。何より、市街化調整区域で広大な土地の改変がまかり通ったことに、驚きを禁じえない。このまま造成された土地が放置される	改正要旨の考え方に基づき、条例の改正に向けた手続を進めてまいります。 なお、遡って手続を求めることや、許可の内容に従い完了した開発行為に対し、原状回復を求めることを経過措置に規定することはできません。

	と、降雨が長く続いた場合などに近隣に土砂の流失等の被害がおよびかねず、災害防止の観点からも悪しき事例となってしまう。こうした違法すれすれの開発許可を出さないためにも、今回の「まちづくり条例の改正」に関して、以下の文言を入れることを要望したい。 1. （条例の最後の部分に、以下の経過措置の表現を入れる） (1) 本条例の改正案施行前の開発については、以下の条件に該当するものについて改正条例を適用する。 a. 改正前の旧条例第 48 条(7)の自己用住宅の適用除外を受けて開発許可を得た事例に関しては、開発許可後6か月を経ても、確認申請の取得がないものは、改正条例を適用し、まちづくり条例の手続きを経るものとする。 b. 改正前の旧条例で開発許可を得て6か月を経ても自己用住居の確認申請がなく、住居の建つ計画がないものについては、土地の原状回復を事業者を求めることができるものとする。	
7	規制の緩やかな個人住宅建設が大規模開発の抜け道として悪用されることを防止すべく、まちづくり条例を改定し、個人専用住宅の建設であっても例外扱いとしない考えには大いに賛成である。しかしながら、単に住民説明会を義務付け、まちづくり審議会を経て助言指導の対象とするだけでは実効性を欠くので、以下をぜひ取り入れていただきたい。 (1) 住民説明会 現状では事業者の行う説明内容、住民の納得度等は一切問われておらず、事業者は住民説明会をとにかく開きさえす	改正要旨の考え方に基づき、条例の改正に向けた手続を進めてまいります。 住民説明会につきましては、開発事業の実施主体は事業者であることから、住民説明会に市職員がオブザーバーとして出席すること等はありません。 また、説明会の開催結果報告書の提出に当たっては、事業者が市に提出する前に住民の確認を得るよう規定していますが、住民の同意や納得を許認可の条件（判断材料の一つ）とすることはできません。 まちづくり審議会につきましては、既に公募による市民委員 2 名が参加していま

	れば次の手続きに進むことが認められていて、制度は形骸化している。かかる状況を是正するために、以下を取り入れてもらいたい。 ① 住民説明会を市の主催とする。あるいは、やむなく事業者主催とする場合にはオブザーバーとして市職員が必ず参加する。 ② 説明会の結果について「事業者の説明は十分に行われ、住民は全面的に納得した」から「事業者の説明は不十分であり、住民の納得は得られなかった」まで、5～10段階の評価を行い、市の許認可の際の判断材料の一つとする。なお、評価は説明会に参加した市職員による評価と住民代表による評価との二本立てとする。 ③ 説明会の公式議事録の作成を義務付ける。 (2) まちづくり審議会 まちづくり審議会の答申に基づく市長の助言指導には法的強制力はなく、事業者は見解書を提出さえすればその内容は問われない。また、見解書を提出しない事業者は単に名前を公表されるだけであり、ここでも制度が形骸化している。ついては以下を取り入れてもらいたい。 ① 市民委員（1～2名）を公募し審議会に参加させる。 ② 市長の助言指導に対する事業者の対応状況（提出された見解書内容の評価も含む）について審議会としての評価を行う。評価は「助言指導に全面的に従った」から「助言指導には全く従っていない」あるいは「見解書が提出されなかった」までの5～	す。 また、市長の助言指導は行政指導の範疇であり、事業者の協力を得て、その内容の具現化を図るものとなっています。ご意見にあるとおり、助言指導の結果の反映状況の確認に関しましては、今後の課題と考えますが、鎌倉市行政手続条例の規定により、助言指導の反映の状況を許認可の判断材料とすることは、困難であると考えています。 なお、個人住宅の判定事務に関するご意見につきましては、今後の参考とさせていただきます。
--	--	---

	10段階評価とする。評価結果は市の許認可の際の判断材料の一つとする。 ③ 市が行う個人住宅の判定事務に客観性を持たせるべく、判定結果の妥当性について審議会で審議し市長に答申する。 (3) 自己居住用住宅認定基準の設定 自己居住用住宅としての認定基準が設けられていないため、市の認定業務は客観性と透明性を著しく欠いている。この欠点を是正するために以下を取り入れてもらいたい。 ① 具体的な認定項目と認定の手法を事務手続き指針（ガイドライン）として設定する。このための条例改定は要せず、市長の内部通達により設定可能と考える。 ② 各認定項目に対する充足度を5～10で段階評価し、許認可判断の中心的材料とする。 (4) 新条例の適用対象 近隣自治体の実例も参考にして、開発面積 500 m²以上の案件にはすべて新条例を適用する。なお、規制逃れ防止のために、500 m²をわずかに下回る場合（たとえば3%以下）にも、正当な理由がない限り条例を適用する。	
8	改正に賛成です。 ▪ 「自己居住部」を「一部含んだ共同住宅」の場合については明確に「自己用住宅ではない=事業用として扱う」と成文化しては如何でしょうか。 ▪ 簡単には「自己の居住の用・・・」の除外項目を削除する事ではないでしょうか。 ▪ また、要申請土地面積下限を 300 m²や 500 m²ではなく、例えば、100 や 150	改正要旨の考え方に基づき、条例の改正に向けた手順を進めてまいります。 なお、自己用住宅全てを条例の適用対象とするのではなく、周辺環境等への影響が大きな一定規模以上の開発事業について適用することとします。 また、まちづくり条例では、ご意見にあるような、住民主体のまちづくりを支援する仕組みを位置づけています。中でも「自主まちづくり計画」が策定されている地区

㎡等と厳格化する。もしくは、開発下限土地面積を決める＝土地分割による風致低下を防止する。 ▪ 上記を地域で条例化し、その地位を重要化する。 ▪ 住民からの聴取のタイミングを「基本事項の届け出」または、「土地利用方針の届け出」が実施される前に、一段階作成し、例えば、「地域住民⇄自治会条例の募集・意見聴取」などを設定しては如何でしょうか。ただし、この場合、「新規建設をさせない条例」が作られてしまう可能性があるので、原則としては可及的早期に（開発の話が申請される前に）「既成の条例」を作成した方が好ましい気がします。 ▪ 地域住民レベル（自治会など）で条例内容・項目を提案してもらい、それを地域ごと（たとえば丁目単位⇒町単位）に拡大収集し、「町としての条例」を作成し、その作成過程のどこかの段階で行政担当者（市）が参加する。それによって「町としての条例」の立場を向上させ、遵守の強化を図る・・・など。 ▪ 風致条例において建蔽率の強化、緑化率の強化が指導されていますが、一般住居：100㎡+α前後と、中規模：数百㎡以上や大規模開発：数千㎡以上と「同率」である事に不自然を感じますので、面積に比例して建蔽率・緑化率を強化・一進し、地域に賛同を得られやすい方向に誘導する条例を作成しては如何でしょうか。 ▪ 300㎡、もしくは500㎡に達する事が無いように土地の一部をあえて未開発にし（実際は駐車場として使っていたりすることを散見します）、例えば290㎡や490㎡として、届け出不要にしてし	において開発事業等を行う場合、事業者が計画との整合について、自治町内会などのまちづくり市民団体と予め、協議を行うよう指導を行っています。その他、地域住民レベルのまちづくりルールとして、都市計画法に基づく地区計画などがあります。 頂きましたご意見につきましては、今後の参考とさせていただきます。
---	--

	もうケースがあるようです。従って、当該土地の開発については「開発面積」ではなく「土地面積」で対応するべきだと思います。	
9	「鎌倉市まちづくり条例の改正要旨」に賛成します。 自己居住用の住宅建設を目的と称して規制を逃れようとする悪質な開発を締め出すために必要と考えます。 但し、純粋に自己居住用の住宅建設を目的とする開発事業の場合、公共施設整備まで他の開発事業と同水準で要求するのはいささか行き過ぎだと考えます。たとえば消火栓や公園の整備などの要求は負担の適正化の観点から問題だと思います。 従って「鎌倉市まちづくり条例」と連動する「鎌倉市開発事業における手続及び基準等に関する条例」（以下「開発事業条例」という。）の中で、純粋に自己居住用の住宅建設を目的とする開発事業についての例外規定を設けるべきだと考えます。	改正要旨の考え方にに基づき、条例の改正に向けた手続を進めてまいります。 自己用住宅に関しては、手続に伴う時間的又は作業等の負担を求めず、条例を適用除外としてきましたが、自己用住宅でも造成を伴うなど、周辺環境等への影響が大きな開発事業があることから、一定規模以上のものについて、まちづくり条例の中規模・大規模開発事業の手続を適用とすることとしました。 なお、開発事業条例の適用等に当たっては、行為目的と負担の適正化を考慮する必要があることから、今回の見直しの対象とはしていません。 頂きましたご意見につきましては、今後の参考とさせていただきます。
10	これまで「鎌倉市まちづくり条例」の適用除外とされていた「自己用住宅」についても、まちづくり条例を適用することは、乱開発を防止する観点から一定の改善がなされるものであり、賛成いたします。 しかし、住民説明会の開催、および市長による助言や指導だけでは、悪質な開発事業計画を阻止しきれない恐れがあります。このため、このような開発事業計画を排除できる、より強力な規定を設ける必要があります。この規定を設けることによる個人の負担増に関しては、一定以上の面積の開発にのみ適用することで配慮可能と考えます。横須賀市など近隣自治体の例も参考にされて、ぜひ実現をお願いします。	改正要旨の考え方にに基づき、条例の改正に向けた手続を進めてまいります。 自己用住宅を目的とした開発事業全てに条例を適用させるのではなく、周辺環境等への影響が大きい一定規模以上の開発事業について適用とすることとします。 なお、開発事業条例の適用等に当たっては、行為目的と負担の適正化を考慮する必要があることから、今回の見直しの対象とはしていません。 頂きましたご意見につきましては、今後の参考とさせていただきます。
11	Ⅰ 意見 まちづくり条例を改正する必要は	改正要旨の考え方にに基づき、条例の改正に向けた手続を進めてまいります。

	ない。 Ⅱ 理由 市街化調整区域内で自己の居住の用に供する目的で行う開発行為は、国土交通省の通達である「開発許可制度運用指針」法 34 条第 14 号等関係(7)により、解釈運用されるものである。 これによれば、同法の適用対象は知事が指定する既存集落において生活の本拠を有する者としており、この集落の範囲は県の提案基準 18 既存宅地が計数を用いてその範囲を明定している。 また、国交省の同通達は、自己用住宅の定義について「自己の居住の用に供する一戸の専用住宅であって、これにふさわしい規模、構造、設備等のものである」こと、次いで現在居住している住居について過密、狭小、被災、立退き、借家等社会通念に照らし新規に建設することがやむを得ない場合に認められると規定し、これについて県の提案基準 18 の審査上の留意点(9)が「自己の居住の用に供するための住宅については、申請者の住民票、借家建物謄本、土地賃貸借契約書等により検討すること」と補足している。 市街化調整区域内で自己の居住の用に供する目的で行う開発行為は、これらの審査基準を満たしてしていなければならない。 ところが、市役所はこれら市街化調整区域における立地基準を完全に無視し、平成 24 年 12 月 28 日違法な開発を許可したものである。 市役所は市街化調整区域内において自己の居住の用に供する目的で行う開発行為申請に対しては、法 34 条	「市街化調整区域内で自己の居住の用に供する目的で行う開発行為は、「開発許可制度運用指針」法 34 条第 14 号等関係(7)により、解釈運用されるものである。」とのご意見をいただきましたが、「開発許可制度運用指針」に記載されているこの部分の記述は、都市計画法第 33 条や第 34 条の規定にある「自己の居住の用に供する住宅」の取扱いに係る一般的な運用について記述しているものではありません。また、(7)に該当するような「指定既存集落」についての取扱いは、本市で運用している神奈川県開発審査会提案基準の中にはありません。 本市開発許認可事務における、「自己の居住の用に供する」との判断については、国土交通省の「開発許可制度運用指針」の「Ⅲ-6-10 第 13 号関係」及び神奈川県の「都市計画法に基づく開発許可関係事務の手引」に記載されている内容に基づき、適切に判断を行っております。
--	--	--

	に関する国土交通省の通達とこれを具体化した神奈川県提案基準などの詳細な審査基準によって十分な調査、本人審尋を行い、これらの立地基準を満たした者のみが、法 33 条に定められた技術基準を審査する手順に進むものであって、この逆ではない。 法 33 条の技術基準にいうところの自己用住宅とは、法 34 条の市街化調整区域内における自己用住宅の定義を前提していることを肝に銘じて事務処理をしなければならない。 市の条例がさらに自己用住宅の定義を置くことは、市街化調整区域と市街化区域での処理を同一視する過ちを繰り返すものであり、上記の審査基準の存在価値をないがしろにするものである。	
--	--	--

※ 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。