

意見公募手続条例に基づく、まちづくり条例等の総体的な見直し 「改正大綱」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、まちづくり条例等の総体的な見直し「改正大綱」については、18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、条例案の作成を行っています。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 意見公募方法等

(1) 意見募集期間

平成23年6月10日（金）から7月11日（月）

(2) 意見公募方法

ア 広報かまくら（平成23年6月1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、各支所での改正大綱の配布

2 意見公募結果

(1) 意見総数 18通（111項目）

内訳

➤ 郵 送 0通

➤ ファックス 4通

➤ Eメール 10通

➤ 持 参 4通

(2) 意見に対する市の考え方

別紙のとおり

共通事項

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

ア 一つの開発事業等の捉え方

意見の概要	市の考え方
<p>連鎖開発は本来一体開発によって大規模開発として規制を受けるべき土地を、小口に分け、年次をおいて少しずつ開発するもので、これは大規模開発の規制を免れ、結果として住環境の悪い住宅を作るものである。</p> <p>1 これは明らかに脱法行為という不正手段であることがまず指摘されなければならない。</p> <p>2 住空間に余裕のないごみごみした物を作る。</p> <p>3 近隣住民との話し合いという機会を失わせる。つまり近隣住民の了解のない開発になってしまう。</p> <p>このような連鎖開発は業者にとって労を少なくし、利益を大きくさせるという不正行為である。</p> <p>このような見地から、当市においてはこの不正を徹底的に抑制するという方針、態度、信念で取り組んでもらいたい。</p> <p>意見 1</p> <p>(1) 「引き続いておこなう業者」が同一法人でないこと。</p> <p>(2) 役員など同一人物を含まないこと。</p> <p>(3) 配偶者または2親等の血族を含まないこと。</p> <p>これについて、業者の口頭の回答を得るのではなく、戸籍謄本を提出させるなど確かな証明をさせるべきである。</p> <p>意見 2</p> <p>開発を終えた土地につづいて隣地を開発する時は、所有者を異にすることを条件とすべきである。</p>	<p>意見 1</p> <p>ご意見を参考に、確実な運用ができるような手法を検討しています。</p> <p>意見 2</p> <p>一団の土地において同時又は引き続いて行う開発事業等は所有者が異なっても、一連性があると判断される場合は、一つの開発事業等と捉えるよう規定しています。</p>
<p>今回示された一の開発事業と見なさない基準は、新規開発には有効でしょうが、既存市街地の細分化についてはどうでしょうか。事業期間を少し長めに設定すればそれ程の障害とはならないからです。</p> <p>既存市街地の開発は「残地を設定した場合であっても残地を含めた事業区域面積とす</p>	<p>事業区域は、開発事業等に係る土地の区域を捉えており、土地利用の目的がない残地部分までを含めることは難しいと考えています。</p> <p>ただし、残地を設定した場合において、2年以内に残地を土地利用するときは、一の開発事業等とみなす場合があります。</p>

<p>る」とした方が良いのではないのでしょうか。</p>	
<p>「一方の法人の代表者又は役員等が、他方の法人の代表者又は役員等である」場合に一団の開発とみなすとしているのを、「別法人であっても前の事業者の意向を引き継ぎ、同一団の土地の開発を行おうとしていると見なせるときは「一つの開発行為と捉える」と改める。</p>	<p>別法人であっても、それぞれの開発事業等の関係（行為の連続性）に、新たに設置する道路等の公共施設の共有があったり、工事の仮囲い、仮排水等の防災措置、造成等に独立が認められなかったりする場合は、一の開発事業等とみなします。</p>
<p>「意図的に事業区域を小さくし、手続の簡素化や公共施設整備を回避するなどのケースも見受けられ、課題であると認識している。」とあるが、そもそも手続の簡素化（時間の短縮）を図ろうとすることはいけないことなのか。</p> <p>また、公共施設整備を回避するとあるが、民間の事業で必要最低限の整備をしようとするのは、いけないことなのか。（今までに未整備により、何か問題があったのか）</p> <p>課題であると認識しているとあるが、事業区域を小さくしたことにより具体的にどこで問題がおきたのか、それはどんな問題なのか。もう少し詳細な説明をお願いします。</p>	<p>開発許可制度は、民間の宅地開発を都市計画に沿うように誘導することで、乱開発を防止し、暮らしやすいまちづくりを図ることを目的としています。</p> <p>暮らしやすいまちづくりの確保は、一定の開発行為が行われた場合には、従前とは異なった規模ないし密度における土地利用が行われることから、これを許可に係らしめることにより、宅地に一定の水準を保たせ、良好な市街地の形成を図るものであり、具体的には都市計画法第 33 条の技術基準によって担保されるものです。</p> <p>そのため、まちづくり条例と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を合わせて運用することにより、良好な自然的環境と居住環境の維持、保全、創出を図っているものです。</p> <p>一団の土地において一体の土地利用が可能であるにもかかわらず、事業区域を小さく設定することにより、</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 事業区域内の道路や事業区域に接する道路の幅員が狭い。 2 公園や緑地が設置されない。 3 調整池等の排水施設が設置されない。 4 防火水槽が設置されない。 5 消火栓が設置されない。 6 ごみ集積施設が設置されない。 7 防犯灯が設置されない。 8 広報板が設置されない。 9 狭小宅地が生み出される。 <p>など、一定の水準に満たない宅地が造られることにより、そこに住まわれる市民の方にとって、不便を強いられる事例があります。</p>

来年4月からの運用予定とのことですが、その適用時期について、幾つかの事例を挙げますので、各々に見解をお願いします。ただし、いずれの事例も来年の3月末までに最初の土地利用について事前相談・開発許可・適合確認通知・建築確認済証等を受けた場合とします。(時間・時期的に来年3月末までに、検査済証の取得は難しいと思われる土地利用後の残地の取り扱いについて)

事例1

区分1で土地面積480㎡の場合、245㎡+245㎡として2区画での小規模開発とし、140㎡の残地とした場合、この土地の取り扱いは？

事例2

区分1で土地面積480㎡の場合、最初の土地利用を120㎡+120㎡として2区画での建築確認とし、240㎡(120㎡+120㎡)が残地となるが、この土地の取り扱いは？

事例3

区分1で土地面積540㎡の場合、最初の土地利用を90㎡+90㎡+90㎡として3区画での建築確認とし、270㎡(90㎡+90㎡+90㎡)が残地となるが、この土地の取り扱いは？

事例4

区分1で土地面積930㎡の場合、最初の土地利用を165㎡+165㎡+165㎡+165㎡として4区画での開発行為とし、270㎡(135㎡+135㎡又は、90㎡+90㎡+90㎡)が残地として残るが、この土地の取り扱いは？

事例5

区分1で土地面積1,000㎡を超える場合で、道路基準に適合しない為に最初の土地利用を1000㎡未満の開発行為で行った場合、1000㎡を超えた部分が残地となるが、この土地の取り扱いは？

提案として、1,000㎡を超える部分も一体的土地利用としての協議を行うことで、最初の土地利用部分(1,000㎡未満)の検査済証取得後であれば残地部分の土地利用が引き続き出来るようにするのはどうでしょうか？

事例6

区分1で土地面積3,000㎡を超える場合で、道路基準に適合しない為に最初の土地利

鎌倉市開発事業における手続及び基準等に関する条例の経過措置については、

- ▶ 改正前の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規定による適合審査の申請がされた開発事業等
- ▶ 改正前のまちづくり条例の規定による書面の提出がされた大規模開発事業は、従前の例によるものと規定しています。

なお、個別の案件につきましては、お問い合わせください。

<p>用を 3,000 m²未満の開発行為で行った場合、3,000 m²を超えた部分が残地となるが、この土地の取り扱いは？</p> <p>提案として、3000 m²を超える部分も一体的土地利用としての協議を行うことで、最初の土地利用部分（3000 m²未満）の検査済証取得後であれば残地部分の土地利用が引き続き出来るようにするのはどうでしょうか？</p>	
<p>景気の低迷は今後も続く。従って小規模開発の件数が著しく増える。開発とは市民に利益をもたらすために事業者に与える権利であり、誰もが認める好ましい開発を事業者は行わなくてはならない。現状は、開発事業者は【欲とソロバン】を目的とし、市民の利益がお座なりになっている例が多い。その為にあらゆる手段をこらしてやる。条例をいかに厳しくしても、後出しジャンケンのように乱開発を止めることは難しいであろう。</p> <p>要は、市民、事業者、行政の3者の協議であり、綱引きである。市内の事業者であれば利益が税として還元されることも考えられるが、市外事業者の場合はただの利益目的である。現地に長く居住している市民にとって築いてきた財産（資産）が、欲とソロバンの事業者にただ利益を享受されるだけでは、市民は被害を被るだけとなる。行政は市民の財産（資産）の損失に対し如何に対処するのか問われていることに対し、ただ単に秤や定規の定量化で乱開発を止めようとする考えに矛盾がある。</p>	<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たものです。</p> <p>開発許可制度は、民間の宅地開発を都市計画に沿うように誘導することで、乱開発を防止し、暮らしやすいまちづくりを図ることを目的としています。</p> <p>一団の土地において一体的な土地利用に誘導することで、宅地に一定の水準を保たせ、良好な市街地の形成を図るものです。</p> <p>しかし、土地利用は地域ごとに特徴があり、市内全域で一律に規制することは難しいことから、都市計画法に基づく地区計画や建築基準法に基づく建築協定等の制度が設けられており、一定の地域における土地利用に関する規制を定めることができます。</p> <p>また、まちづくり条例に基づく自主まちづくり計画は、法的な拘束力こそありませんが、土地利用に関する規制を定めることができます。</p> <p>それぞれ地区計画は市内8か所、建築協定は18か所、自主まちづくり計画は13か所で定められています。</p> <p>今回、まちづくり条例の改正により、これらのルール策定に向けた支援等を盛り込んでおり、今後も、こういった制度が地域に普及するよう努めてまいります。</p>

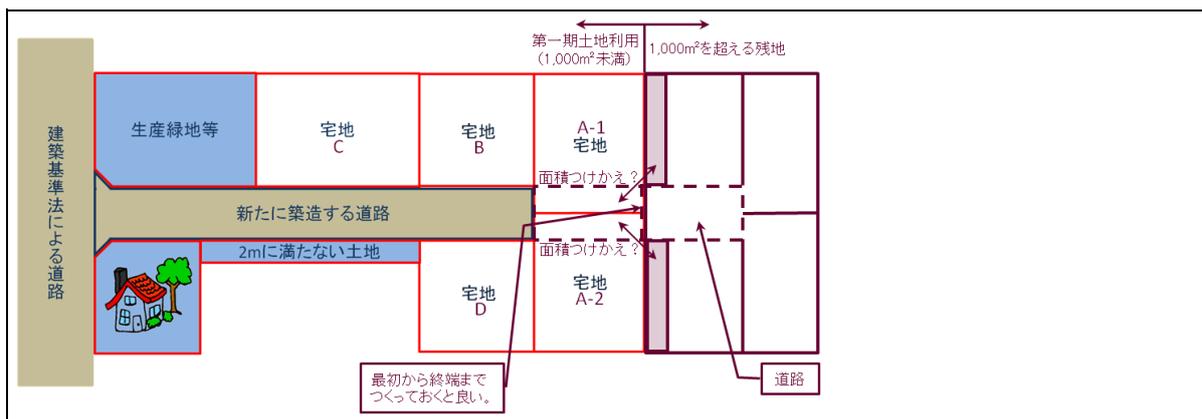
イ 検査済証交付後等の一定期間の拘束

意見の概要	市の考え方
<p>「完了後 2 年を経過するまで残地の…手続を行えない。」</p> <p>この改定案のままなら、つまり所有権を異にしないなら、連鎖開発の疑いが濃い。従って 2 年という期間は短すぎる。10 年にすべきである。</p>	<p>事業者の都合で自由に行われている残地の設定をコントロールする仕組みの一つとして、検査済証等の交付後に引き続いて行われる開発事業等に一定の制限を課すことにより、一体での土地利用を誘導しようとするものです。しかし、土地の分割や開発事業における残地の設定を禁止することは、財産権や条例制定権の関係から極めて難しいことから、これらを考慮し 2 年間としたものです。</p>
<p>小規模開発事業のうち、特に 300 ㎡未満の小規模開発事業を抑制するため、宅地造成等規制法に基づく検査済証書が交付されてから「2 年を経過しないもの」を「3 年を経過しないもの」とする。</p>	
<p>「検査済証交付等の一定期間の拘束」について、「先行する開発事業の完了後 2 年を経過するまでは、残地の土地利用に関する手続は行えない」としているのを、「開発事業の完了後 5 年を経過するまで」とする。</p>	
<p>残地の土地利用に関する手続について、先行する事業完了後の 2 年を経過するものとあるが、なぜ一律 2 年間なのか？説明をお願いします。</p>	
<p>今までの抜け道を防ぐ手段として、良いものと考えます。</p> <p>開発業者に対する歯止めとしては前進と思いました。</p>	<p>ご意見のとおり、改正しました。</p>
<p>300 ㎡以下の開発の場合、建築物の検査済証が交付されてから 2 年を経過しないものとありますが、もう少しはっきり、「全ての検査済み証が交付されてから 2 年を経過しないもの」と明示すべきだと考えます。</p>	<p>ご意見の趣旨を踏まえ、条文化する際の参考とさせていただきます。</p>
<p>一定期間（5 年）を経過の後、その開発が市民の資産価値を高めたかどうか、事業区域を中心に 500m 以内に居住（若しくは、土地所有者、事業者）する住民による賛否によって決定することとしたい。</p> <p>現行 1,000 ㎡未満の中規模開発が条件を満たせば、3,000 ㎡開発が可能になる。鎌倉ではこうした開発対象地は斜面緑地など難開発が多く、1,000 ㎡未満の 1 開発工事でも 8～10 ヶ月程度要している。現行 3,000 ㎡未満開発であれば 3 期工事となり 24～30 ヶ月要する。見直し後 3,000 ㎡開発が可能になる</p>	<p>今回の改正では、事業区域外の至る道路の要件に合致せず、やむを得ず基準に見合った小規模な事業区域で土地利用をする場合、一定条件に合致する事業区域の面積 5,000 ㎡未満（敷地の面積は 3,000 ㎡未満）の戸建住宅開発に限り、一体での土地利用を認めていくとするものです。</p> <p>これは、ご意見にもあるように、工事期間の短縮と、1,000 ㎡未満の開発事業では設置されることのなかった事業区域に見合った公園や緑地、調整池等の排水施設、防火水槽や消火栓等、公共施設の設置が期待できるため</p>

<p>と工事期間は 12 ヶ月程度になる。拘束期間 24 ヶ月を加えると 3,000 m³開発は 36 ヶ月で、現行との差は 6 ヶ月～12 ヶ月でしかない。もちろん工事内容、条件によって異なるが、2 年間の拘束ではなく、実質的には最長でも 1 年程度の拘束でしかない。事業者にとっては 1 年程度の待機は軽微であり、開発費が抑えられメリットもあり開発促進対応である。</p>	<p>です。</p>
---	------------

ウ 道路を築造する場合の事業区域の捉え方

意見の概要	市の考え方
<p>鎌倉は谷戸が多く、しかも谷戸での開発が盛んである。その地形の特性上開発区域は既存の接続道路一本に頼ることが多い。開発区域（住宅地など）への入り口と出口が共有されるケースが多く、いわゆるブーメラン状の大掛かりな袋路地状になりがちである。すなわち通り抜けが出来ない道路形態である。地震などで開発区域の入り口が家屋や電信柱などの倒壊で封鎖されることが予見され、緊急車両（消防車や救急車等）の住宅地への進入が阻まれる危険が大である。また開発区域の入り口が標高の低い位置にあると津波が襲った場合逃げ場がない。従って、谷戸地での開発は高台に通じる道路に開発道路が二か所以上で接続してなければならない。</p>	<p>通り抜け道路が原則であり、避難用通路の設置を極力指導していますが、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。</p>
<p>今回の改正大綱では「建築物を建築する目的で道路を築造する開発事業等においては、当該道路に接する土地はすべて事業区域に含めるものとする。」としている。これを文字どおりに受け止めると一団の土地の中に道路を築造した瞬間に一部の例外を除いて一団の土地すべてが事業区域になるがそういう解釈でよいのか確認したい。</p>	<p>建築物を建築する目的で道路を設置する開発事業等においては、当該道路に接する土地はすべて事業区域に含めるものとしませんが、残地の設定を禁止することは財産権や条例制定権の関係から極めて難しいと考えており、一団の土地の利用方法は、事業主に委ねられることとなります。</p>
<p>「当該道路に接する土地はすべて事業区域に含めるものとする」とあるが、道路基準に適合しない為におこる残地については、一定期間の拘束を受けると同時に未接道の土地となってしまいます。（別添図参照/次ページ） 第一期検査済、2年後に残地部分の土地利用を図る場合、すでに宅地となっているA-1、A-2について、再度区画の変更が必要となり、実質A-1、A-2は宅地としては問題を残します。（次頁図参照） 提案として、道路基準に適合しない場合の新築する道路については、残地部分の宅地利用方法を考慮した形態で築造出来るように配慮いただきたい。</p>	<p>当該道路に接する土地をすべて事業区域に含めることとしています。市長が特に必要と認める土地で、規則で定めるものについては事業区域に含めないことができるものとしています。具体的な内容については、規則改正や逐条解説により示してまいります。</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
<p>災害に弱い“まち”をつくらないため、道路基準に適合しない地域の開発を抑制するため、この特例に対応する至る道路の要件 1 の条項を残し、2、3 及び 4 を削除する。</p> <p>【この特例に対応する至る道路の要件】</p> <p>1 所定の道路（車両が 2 方向に分散、待機及び迂回できる幅員 4m 以上の道路）までの延長は問わない。</p> <p>2 幅員 4m 以上の区間の延長が全延長の 9 割以上であること。</p> <p>3 幅員 4m 未満の区間の幅員が 3.6m 以上であり、かつ、当該区間の延長が 1 箇所あたり 10m 以下であること。</p> <p>4 幅員 4m 未満の区間が、主要な交差点から 10m 以上離れていること。</p>	<p>今回の改正では、事業区域外の至る道路の要件に合致せず、やむを得ず基準に見合った小規模な事業区域で土地利用をする場合、一定条件に合致する事業区域の面積 5,000 ㎡未満（敷地の面積は 3,000 ㎡未満）の戸建住宅開発に限り、一体での土地利用を認めているとします。</p> <p>これは、工事期間の短縮に伴う住民の負担の軽減と、1,000 ㎡未満の開発事業では設置されることのなかった事業区域に見合った公園や緑地、調整池等の排水施設、防火水槽や消火栓等、公共施設の設置が期待できるためです。</p> <p>また、残地部分の土地利用を禁止することは、財産権や条例制定権の関係から極めて難しいと考えています。</p>
<p>この特例には絶対反対。道路が狭いために奥地の大規模開発がふせがれている場合が多い。現在、道路が狭いため止むを得ずミニ開発にし、それを連鎖することになるというが、そういうケースより、道路が狭くて大規模をあきらめるというケースの方が多い。</p> <p>この特例が作られると、一挙に開発が盛んになる。これは、開発促進のための特例となる。</p>	
<p>乱開発に手を貸すことになるので、「事業区域外の道路要件に合致しない開発」は「一切認めない」とする。この案件は議会で議員が一般質問して市をつきあげた結果、挿入された条文と思われる。市民より特定の議員の圧力に屈する市の姿勢は問題である。</p> <p>なお、「一団の土地を道路基準に合致させるために分割し、土地利用したのちの残地部分についても同一事業者とみなせる場合は土地利用を禁ずる」との条文を入れる。</p>	
<p>開発促進と利権の温床につながるため特例を認める必要はない。事業者の視点でなく鎌倉の緑をどのように考えるかの視点が欠落している。</p>	
<p>本来こうした土地に対する開発は禁止すべきである。何故ならただでさえ交通事情の悪い所に車・人の往来が増え、元々良好でない</p>	

<p>環境をより劣悪な環境に導くだけだからである。4mに満たない区間が1箇所あるいは2箇所程度であれば近い将来セットバックされることを期待したいが、セットバックした所を駐車スペースにする開発も行われているのが現実で、必ずしも道路の拡幅には繋がらず環境は劣悪化するばかりである。長期的視野に立つなら、こうした地域の開発を禁止するか4mに満たない部分の道路拡幅に必要な経費（土地の買収・収用費）を拠出させるようなことを考えるべきである。</p> <p>また、有意な車両の通行量の増大、緊急車両の通行に支障を生ずる懸念が有る場合はこの条項は適用しない規定をもうけるべきである。どうしてもこの特例を導入したいなら、業者の立場からするとこのような特例があっても小規模開発の方が採算性が良いので小規模開発するであろうから、これを防ぐ積極的な方策を講じるべきである。例えば、この特例の対象地で小規模開発を行う業者には2年でなく5年間次の開発を許可しないことなどである。</p>	
<p>大綱の道路基準に適合しない場合の特例などを見ると、道路行政に関する長期的な展望が欠けている印象があります。道路行政も大事なまちづくりの一環と認識します。総合的・長期的視点からまちづくりを考えてくださるよう要望します。</p>	
<p>道路の要件ですが、鎌倉市道（42条2項道路）の場合、大半が道路幅員3.6mにも満たない道路の方が圧倒的に多く、この程度の特例（緩和）では、ほとんどの場合適用されないのではないかと。一度に工事が行われることを望ましいとするならば、道路幅員2.4m程度でも車両が通れる幅であれば良いと思います。工事期間中、工事車両等が通行する際の交通整理は、（一時的なものなので）誘導員等を配置することで対応すれば可能かと思いますが、いかがでしょうか。</p>	<p>至る道路の先に従前とは異なった規模ないし密度における土地利用が行われることから、一定規模の道路幅員が必要であるため、緊急車両等と自転車等のすれ違いを想定し幅員3.6mとしたものです。</p> <p>参考</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ ポンプ車（消防：実車延長5.80m） 車両幅員：1.90m 側方余裕：0.25m+0.25m（両側） → <u>2.40m</u> ➤ 救急車（消防：実車延長5.64m） 車両幅員：1.88m 側方余裕：0.25m+0.25m（両側） → <u>2.38m</u> ➤ 2t塵芥車（環境：実車延長5.20m） 車両幅員：1.85m 側方余裕：0.25m+0.25m（両側）

	<ul style="list-style-type: none">→ <u>2.35m</u>➤ 歩行者 0.50m 側方余裕 0.25m→ <u>0.75m</u>➤ 車椅子 0.65m 側方余裕 0.25m→ <u>0.90m</u>➤ 自転車 0.60m 側方余裕 0.20m+0.2m (両側)→ <u>1.00m</u>
--	--

鎌倉市まちづくり条例の改正

1 現行規定の見直し

(1) 自主まちづくり計画の見直し

意見の概要	市の考え方
<p>まちづくり市民団体の定義について、「大多数により」とか、「大多数の支持を得ている」などの、あいまいな表現は使用すべきでない。これ自体基準があいまいで、解釈を当事者（とりわけ事業者）に委ねる結果、条例自体が形骸化してしまう。</p>	<p>まちづくり市民団体を定義しました。具体的な内容については、規則改正や逐条解説により示してまいります。</p>
<p>まちづくり市民団体等の役割に一定の義務・責務を課すべきである。</p> <p>腰越5丁目の開発にあっては、事業者からまちづくり市民団体に開発計画が知らされても、その情報はまちづくり市民団体等で止まってしまい、住民に流れることは無かった。こうした情報の提供や業者との間での積極的な交渉窓口としての責務を課しないと、団体が機能しないばかりか、かえって邪魔な存在にさえなる。</p>	<p>現在、大規模開発事業及び中規模開発事業（一定規模以上に限る）の届出がされたときは、その旨を公告、縦覧、標識の設置及び市ホームページで公開するとともに、まちづくり市民団体等（地方自治法に規定する地縁による団体及び自主まちづくり計画を提案している団体）へ通知しています。</p> <p>まちづくり市民団体等への負担を強いることは難しいことから、市からの通知については、各々の団体において取り扱われるものと考えています。</p>
<p>非常にハードルが高くなっているのが気になります。</p> <p>ハードルを上げた分、拘束力を高めようとして、建築確認申請の前に事前届け出を義務付けるとしていますが、民間確認機関に対してどのように実効性を持たせるのでしょうか。事業者が事前届け出をせず建築確認を取得した場合、取り消し権限を行使できるのでしょうか。</p> <p>ハードルが非常に高くなったにもかかわらず拘束力がそれほど高まらないのでは、土地利用の制限に関する事項を盛り込んだ自主まちづくり計画は作成できなくなってしまうのではないかと危惧します。</p>	<p>ご意見の趣旨を踏まえ、従前の制度を残しつつ、新たな制度として自主まちづくり協定を創設しました。</p> <p>ただし、自主まちづくり計画の提案にあたっては、提案後のまちづくり市民団体による運用を考え、策定過程において不在地主（駐車場等の土地所有者等）への連絡を義務付けることを考えています。</p> <p>なお、建築確認を取り消すことは難しいことから、条例上の手続を怠ったことに対して、罰則を適用することができると考えています。</p>
<p>ハードルが高くなっており、今後自主まちづくり計画をつくれなくなるのではと危惧します。</p> <p>土地利用の制限に関する事項を定める場合、権利者数の1/2ないし2/3の合意、所有する面積で1/2ないし2/3の合意が必要と改正しようとしていますが、新興住宅地ならいざ知らず、出来てから50年以上たつようなところでは権利関係は複雑になってお</p>	

<p>り、必ずしもその地に住んでいるとは限りません。権利者が特定されても合意を得るのは難しいのではないのでしょうか。住人たちが自分達の住んでいるまちがこのままむざむざ壊されていくのを見かねて立ちあがってつくる自主まち計画について、住んでいない権利者に同じような思い入れ、危機感を持ってと言っても無理なのではないのでしょうか。</p> <p>私達が今直面しているのは、市の条例では300㎡未満の敷地分割については対象としていないことによる細分化です。それを何とかしようとすれば300㎡未満の敷地について記述する＝土地利用の制限に関する事項を定めることが必要となります。そうすると権利者の1/2ないし2/3の数、所有する面積が1/2ないし2/3の合意が必要となります。これではハードルが高すぎて定めることが出来なくなってしまいます。</p> <p>そもそも自主まちづくり計画は居住者の思いのある制度の中で保障しようというもので、少し頑張れば作ることが出来るものでした。</p> <p>行政による関与の度合いが格段に高まるのであれば、権利者のある程度の合意は必要ではあると思います。しかし、それ程強制力が高まらないのであれば、ハードルだけが高くなる今回の改定は自主まち計画を潰すことになりかねません。</p>	
<p>まちづくり市民団体の負担を軽減するために、「土地所有者等の情報提供する」とありますが是非実現させていただきたい。</p>	<p>ご意見のとおり、実現する方向で進めています。</p>
<p>「自主まちづくり計画」について一定の法的拘束力を持つよう条例で位置付ける。</p>	<p>自主まちづくり計画に法的な拘束力を持たせることは難しいと考えています。そのため、必要に応じて選択できる都市計画法に基づく地区計画や建築基準法に基づく建築協定等、法令によるツールが用意されています。</p>

(2) 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>説明会のあり方として、事業主の出席を求める旨とともに、市当局担当者の出席も義務付ける規定を設けるべきである。良好な景観および住環境の保全を市が主導的に策定するためには、大規模及び中規模開発事業において、計画の早い段階から、市担当部局においても、市民及び事業者との仲介役として、話し合いの場での意見交渉等の詳細な内容について熟知していなければ、その目的は達成できない。</p>	<p>まちづくり条例に基づく開発事業の説明会は、事業計画に対する法令等の審査が行われる前であり、市としての見解を述べることはできないことから、市職員の出席は難しいと考えています。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>説明会への専門家の派遣、公聴会にまちづくり審議会が関わること、評価します。運用面での工夫は多々必要と思いますが、是非実現させていただきたい。</p>	<p>ご意見のとおり、実現する方向で進めています。</p>
<p>説明会に事業主の参加が盛り込まれていますが、代理人も事業主に名を連ねるケースが増えており、単に事業主とせず「主たる事業主」とする必要があると考えます。公聴会の参加についても同様に「主たる事業主」とする必要があるとあります。</p>	<p>ご意見の趣旨を踏まえ、条文化する際の参考とさせていただきました。</p>
<p>手続完了までの「主たる事業主」とその後の「主たる事業主」が異なるケースがかなりあります。事業の継承が届出だけで完了してしまう今の制度に、何らかのハードルを設ける必要があると考えます。新しい「主たる事業主」による説明会の義務付けがその一つではないでしょうか。「主たる事業主」が変わるのですから、説明会への事業主の参加を明示するのであれば変わった場合もやはり地元への挨拶（説明会開催）は必要と考えるからです。</p>	<p>継承した土地利用計画に変更が生じない場合、説明会の開催制度の義務化は考えていませんが、必要に応じて自治町内会等への連絡を行うよう指導してまいります。</p>
<p>中規模開発事業という事で、市長宛の意見書が提出できると知り、市民として鎌倉のまち作りを真剣に考え作成、提出しましたが、こちらの問いに業者からの回答は「法令は守っています。」の一点張り。</p> <p>意見書とは、法律に違反しているかどうかを問い正すものではないはずで、現状では全く意味を持っておりません。鎌倉のまちづくりをどう考えるか、まちにふさわしいとはどういうことかという視点に立った回答を頂けるものにして下さい。また、市長宛の意見書</p>	<p>まちづくり条例に基づく開発事業の手続は、事業計画を市民に向けて早期に公開する手続を設けているものです。意見書に記した事項がすべて実現される保証はありませんが、事業計画が確定する前に、市民意見が事業計画に取り込まれるように機会を設定しているものです。</p> <p>なお、この手続においては、法令等の審査は行っていません。</p>

<p>を市民→市→業者、業者→市→市民という流れの中で現行では市が受理して管理しているのみです。</p> <p>市としての意見を含めて、市、市民、事業者の三者で意見を交換できるものにしていただかないと業者からの誠意ある回答は得がたいと感じます。</p>	
<p>説明会のあり方に「事業主の出席…」とあるが、こうした開発事業の事業主は地権者等の代理人（名目の事業者（申請、説明会担当）が多い。）が多く、開発許可をとるまでが、代理人の役割であるため、説明会の発言の信用性が低いため、出席者は地権者（当該地の開発責任者は地権者であり地域に対する責任がある。）も同席させる必要がある。</p>	<p>良好なまちづくりへの誘導が目的であり、地権者が必ずしも土地利用計画を熟知しているとは考えられないことから、事業者の出席を求めるものです。</p>
<p>説明会で使用する資料として、提出された届出書及びその付属書の写しを全て配布・説明するように義務付けてください。</p> <p>また、一定数の住民の請求があったときは追加の説明会の開催とその記録提出を義務付けてください。</p> <p>腰越 5 丁目の開発においては大規模開発事業基本事項届出書の写しさえ配布されなかった。また、当日は時間切れで説明途中で終わってしまい、追加の説明会も碌に行われなかった。</p>	<p>説明会の開催にあたっては、事業者から事前に資料を配布するように指導してまいります。</p> <p>なお、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おり、説明会が複数回開催されている例もあります。</p>
<p>説明会では録音を義務付け、開催報告書にはテープ起こし記録の添付を義務付けてください。</p> <p>現状では虚偽に近い報告書がまかりと通っています。</p>	<p>説明会開催結果報告書については、事業者が市に提出する前に住民が確認できるようにします。</p>
<p>現条例には事業者が当初の計画を変更した時、変更された計画に対する反対意見を述べる場が提供されないという構造的欠陥が有るので是正されたい。</p> <p>鎌倉市腰越五丁目 686 番 1 ほか 20 筆の大規模開発事業（以後、腰越 5 丁目の開発）を例にとるなら、事業者の（公園を設置する）計画を基に説明会が行われ、これに対し意見書の提出、公聴会があり、当初の計画に対する反対意見は述べる場が複数用意された。これに対し、公園の設置を待ち望む立場の人たちは特段意見を述べる必要が無いので、意見書を提出することも無ければ公聴会を利用することも無い。しかし、知らぬ間に公園をなくして緑地にするようにとの助言・指導が行</p>	<p>まちづくり条例に基づく大規模開発事業の手続においては、当初の土地利用計画が、市民意見等により変更される場合があり、現在は、手続の最後に事業者から提出される「助言又は指導に対する方針書」において土地利用計画の変更を知ることができますが、土地利用計画図等は添付図書としていません。</p> <p>ご意見の趣旨を踏まえ、土地利用計画図等を添付図書とするよう規定する方向で考えています。</p> <p>また、市長の助言又は指導は、市民意見やまちづくり審議会の審議を踏まえて行っています。市長の助言又は指導を受けて計画が変更されているため、再度の手続は、事業者に過度な負担となると考えています。</p>

われ（助言指導書は方針書が提出されるまでその内容は公開されない）、事業者がそれを受けた方針書を提出して初めて計画が変更されたことを知った。その時はまちづくり条例を離れる時で、当初の計画に戻して欲しいとの意見を届ける場が用意されていない。緑地を残せとの意見は届いても公園にしろとの意見は届かないので、公園を望む意見がどれほど多くともその意見は容れられない。こうした事態が生じることは今回の腰越 5 丁目の開発について当初から危惧されたので、計画の変更後にも住民の意見を聞くように土地利用調整課長に何回か申し入れたが、その都度「条例上その義務は無い」とのことで断られた。また、住民との話し合いの場を持つように市長に求めたが、これも開催してもらえなかった。

今のままでは他の開発でも同じことが起こりえるので、事業者が計画を変更する時は当初の手続と同様、新しい計画を掲示し、説明会を実施し、意見書の提出、公聴会の開催を繰り返していただきたい。これでは時間が掛かりすぎるといふなら、助言・指導書(案)を掲示し、広く住民の意見を募集し、寄せられた意見の妥当性を評価したうえで、助言・指導してください。

なお、市長の助言又は指導については、今後、公表してまいります。

(3) 公聴会

意見の概要	市の考え方
<p>まちづくり審議会委員が、市民や事業主から意見を聴取し論点整理を行う形式に変更するとあるが、自主まちづくり計画は、法的な拘束力を有しないため、審議会に十分な調整機能を発揮せしめ、計画の実効性を高めるため、審議会委員が論点整理し、且つ市民と事業主が合意形成できるよう、十分な調整機能を発揮すべく努める。</p>	<p>公聴会は、まちづくり審議会委員が論点整理を行う形式としました。</p> <p>また、調整機能については、ご意見の趣旨を踏まえ、今後の課題とさせていただきます。</p> <p>なお、今後、まちづくり審議会委員には、法律の専門家を委嘱する予定です。</p>
<p>まちづくり審議会に調整機能を持たせたいなら、審議会の委員に法務の専門家を参加させてください。都市計画およびその周辺領域の専門家だけでは、私的権利の制限が何処まで出来るか、民事的な請求権が何処まで有るかなどを判断する能力もなく、まともな調整が出来るとは思われません。また、調整案を審議する際は市民代表（まちづくり市民団体があればその代表者とその者が指名する者 1名の合計 2名）及び地元の開発事業者の組合があればその代表者を参考人として招致して意見を聞くようにしてください。まちづくり市民団体が無い場合は市に登録している市民団体の代表者等も候補者となるでしょう。</p>	
<p>公聴会について、対象は中規模開発事業も含むべきである。鎌倉旧市街地等、歴史的価値のある地域については、中規模開発行為自体に対しても、厳しく規制がなされるべきであるから、広く公聴の機会を設けることが必須である。そもそも、逗子市において対象とされているのに、鎌倉市が対象とされていないこと自体、問題である。</p>	<p>全ての開発事業に対して、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。</p> <p>また、土地利用は地域ごとに特徴があり、市内全域で一律に規制することは難しいことから、都市計画法に基づく地区計画や建築基準法に基づく建築協定等の制度が設けられており、一定の地域における土地利用に関する規制を定めることができます。また、まちづくり条例に基づく自主まちづくり計画においても法的な拘束力こそありませんが、土地利用に関する規制を定めることができます。それぞれ地区計画は市内 8 か所、建築協定は 18 か所、自主まちづくり計画は 13 か所で定められており、市では、こういった制度が地域に普及するよう努めているところです。</p>
<p>鎌倉というまちにとって大切な景観が甚だ損なわれるケースが、中規模開発においても今後多々あると思われまます。</p> <p>説明会では、一方向に「こうします。」と説明されるのみで、鎌倉市が目指す都市景観形成にことごとく反している内容にも関わらず、「法令を守っている」という主張が繰り返されるのみで、具体的にはこれまで合計 7 回、2～3 時間にわたるこのような説明会が繰り返されました。これでは、まちづくり条例に基づく説明会に意味を見いだせず、住民のストレスは募るばかりです。</p> <p>これを是正する一つの策として、中規模開</p>	<p>さらに、大規模開発事業においては、現在でも地区計画の策定や建築協定の締結について指導しています。</p>

<p>発においても公聴会は必要であると考えます。</p>	<p>なお、公聴会の対象については、ご意見の趣旨を踏まえ、今後の課題とさせていただきます。</p>
<p>公聴会は、規模に関係なく開催する。大規模開発に対しては事前に地区計画を義務付け、市民、行政、事業者が一体となって資産価値の高い開発を行うべきである。問題は中、小規模の開発であり、ここに市民力、行政熱意を注ぐべきである。</p>	
<p>公聴会フローについて、意見書の提出及び見解書が、市民→市長→事業主、事業主→市長→市民と、単に市長を通過しているのみでは全く意味がない。市では、市民からの意見を精査し、個別の内容ごとに事業者に対して指導するなどの手続を盛り込まなければ、およそまちづくり条例及び手続基準条例の各種手続は、一応形だけ整っていけばよいものとなってしまう、規制が全く機能しないものへと陥ってしまう（現行条例は、まさにここに問題がある）。このままでは、市民と事業者間の紛争を未然に防止するどころか、互いの意見、見解が平行線を辿り、相互の主張は対立するばかりで何ら解決には至らず、市民の負担は増す一方で、事業者側の主観に偏った開発手続が勝手に進んでしまう弊害が生ずる。</p>	<p>まちづくり条例に基づく大規模開発事業の手続においては、公聴会の開催の後、市長が事業者に対し助言又は指導を行うことができる旨が規定されており、意見書の内容や公聴会での陳述を参考に行っています。</p>
<p>説明会への専門家派遣、公聴会にまちづくり審議会が関わること、評価します。運用面での工夫は多々必要かと思いますが、是非実現させてください。</p>	<p>ご意見のとおり、改正しました。</p>
<p>「…主張を聞きつつ論点を整理」について、論点整理も大切であるが、「基本理念にそっているかどうかの判断」の検討を行い、加筆する。</p>	<p>公聴会は論点を整理する場として捉えています。 基本理念については、市民意見やまちづくり審議会の審議を踏まえ、市長の助言又は指導で行うものと考えています。</p>

(4) 第4章まちづくり推進地区等の削除

意見の概要	市の考え方
ご意見はありませんでした。	

(5) かまくら都市基本計画について

意見の概要	市の考え方
ご意見はありませんでした。	

2 新たな規定の整備

(1) (仮称)まちづくりセンターの設置

意見の概要	市の考え方
<p>まちづくり計画の実効性を高めるため、(仮称)まちづくりセンターに、計画の是非を判断する機能を持たせる条項を記載する。</p>	<p>今回の改正では、「市民主体のまちづくり」、「市民と市の協働によるまちづくり」の推進を総合的に支援する機関として、(仮称)まちづくりセンターの設置を行うことができる旨を規定するものです。</p>
<p>「まちづくりセンター」に関して、センターのスタッフに一定数の市民代表を公募で入れる方法を明記する。また、設置にあたってはNPOセンター(市民活動センター)のように市の直轄施設ではなく指定管理制度を導入するものとする。</p>	<p>ご意見にあるような具体的な内容等、同センターのコンセプトや運営方法、機能等については、条例施行後に市民や学識者等で構成される委員会等の組織を設置し、その場で検討する方向で考えています。</p>
<p>スタッフに一定数の市民代表を公募等に入れる方法を明記する。直轄施設ではなく指定管理者制度を導入する。</p>	<p>なお、開発許可事務に関する権限は都市計画法に規定されており、まちづくりセンターに移管することはできません。</p>
<p>まちづくりセンターの設立目的がまったく不明瞭である。市民の要望があり、設立検討の要があるとのことだが、市民にどんな要望があるのか聞きたい。</p> <p>なぜこう聞くかといえば、鎌倉のまちづくり問題はいつも常に開発に関する利害の正面衝突するものばかりである。このような相対立する問題を、センターなるものを作って解決しうるのか、という根本的疑問がある。</p> <p>行政は、センターに開発の許認可権を渡すのか。渡さないなら、センターは単なる行政のボディーガードのようなものになる。役所はそれがねらいなのではないか、という疑念がある。</p>	
<p>まちづくりセンターに提案のあった機能だけでなく、開発事業の許認可・検査業務等も担わせ、市が抱える現業部門の仕事を全て移管してください。審査業務や事業者の相談ごとの対応に要する費用を有料化して徴収するようにします。それにより市の負担も軽減します。当面は市の職員が出向しないと人員の補充が困難ですが、市の職員の(定年)退職に伴って独自の職員を採用することにより、独立性を高めます。</p> <p>モデルは独立行政法人医薬品医療機器総合機構です。医薬品・医療器具の承認審査及びこれに伴う査察等は独立行政法人医薬品医療機器総合機構で行われています。審査に付随</p>	

<p>して医薬品の開発に関する諸々の相談に乗ると共に、副作用に関する国民からの相談等にも応じています。副作用に関する相談以外は有料です。先に政府が行った事業仕分けでも増員強化するように判断された数少ない事業者のひとつです。まちづくりセンターに高い専門能力を有する専門家集団を配することにより、今より高い審査能力を持たせることと市の財政的な負担軽減を狙います。</p>	
---	--

(2) 説明会への専門家派遣制度等

意見の概要	市の考え方
<p>説明会への専門家の派遣、公聴会にまちづくり審議会が関わること、評価します。運用面での工夫は多々必要かと思いますが、是非実現させてください。</p>	<p>ご意見のとおり、改正しました。</p>
<p>専門家達がどのように、何を目的とするのか分からない。こんなものを作るより、市職員が積極的気持ちを持って会合に出て、率直に自分の立場を述べ、問題についての意見を述べるという姿勢を持った方がいいと思う。要するに、行政の「やる気」であり、市民への思い（愛情）であり、職務への誠実さである。</p> <p>これがなくて、センターだの専門家だの作っても、行政の逃げになってしまう。</p>	<p>まちづくり条例に基づく開発事業の説明会は、事業計画に対する法令等の審査が行われる前であり、市としての見解を述べることはできないことから、市職員の出席は難しいと考えています。</p> <p>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に期待するもので、改正大綱のとおり、二通りの派遣を考えています。</p>
<p>市の職員は専門家ではないのでしょうか。専門家なら職員を派遣すれば良いし、専門家でないのなら、そんな人間に審査をさせるのは止めてください。まともな審査が出来るとは思えません。まちづくりセンターに上記のような機能を持たせるなら、その職員を派遣すれば良いと考えます。</p>	<p>一つ目は、説明会に専門家を派遣するもので、事業者が行う説明会に第三者として専門家を派遣し、専門的な用語や内容等について補足説明や解説を行うものです。（説明会の場で市民と事業者との間の調整を図るものではありません。）</p> <p>二つ目は、説明会開催後に専門家を派遣するもので、専門的な立場から都市計画法、建築基準法その他開発事業関連法令等の解説、開発事業に係る土地利用方針図、造成計画平面図・立面図等の関係図面の解説、開発事業に関する市民の疑問・意見に対する客観的な解説や助言を行うものです。</p>

(3) 都市計画提案制度等の条例化

意見の概要	市の考え方
<p>まちづくり団体を規定するに際し、団体の義務・責務を規定してください（腰越5丁目の開発にあっては、事業者からまちづくり市民団体に開発計画が知らされても、その情報はまちづくり市民団体で止まってしまい、住民に流れることは無かった。こうした情報の提供や業者との間での積極的な交渉窓口としての責務を課さないと、団体が機能しないばかりか、却って邪魔な存在にさえなる。）。</p>	<p>まちづくり市民団体を定義しました。具体的な内容については、規則改正や逐条解説により示してまいります。</p>

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改正

1 敷地の細分化への対応基準

(1) 検査済取得後の再分割の禁止

意見の概要	市の考え方
<p>「開発事業等の完了後 2 年を経過するまで」を「開発事業等の完了後 2 年、又は宅地造成等規制法に基づく検査済証書が交付されてから 3 年を経過するまで」にする。</p>	<p>現行条例では、開発行為の完了公告を受けた後に、一定の販売期間を経て予定建築物の敷地面積を小さくする行為が行われています。そのため、完了公告直後に行われている予定建築物の敷地面積を小さくする行為に一定の制限を課すことにより都市計画法第 33 条の技術基準を担保しようとするものです。</p>
<p>「開発事業完了後 2 年を経過するまで敷地の細分化は出来ない」とあるが、2 年という期間はその意図のあるものには待てる時間である。禁止的意図をもって 10 年とすべきである。</p>	<p>なお、今回、敷地面積を小さくする行為を禁止する期間として規定した 2 年間は、財産権や条例制定権を考慮し妥当な期間であると考えています。</p>
<p>完了後 2 年とありますが、もっと長期の設定がされてしかるべきと考えます。</p>	
<p>「開発事業の完了後 2 年を経過するまでは敷地の細分化はできない」としているのを「開発事業完了後 5 年を経過するまでは敷地の細分化はできない」とする。</p>	
<p>開発後の再分割は認めない。</p>	
<p>事前相談等々申請時から届出書等は各課や市民で共通情報を得られるようにするため、以下三点について、事前相談等申請用紙等に各々欄を設けて（3 行で可）一見出来るようにし規則化する。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 開発事業等の申請者等は、事前相談等申請用紙等に事業区域を明記したあと、同区域内に市有地があり、編入同意手続等を必要とする場合は、同用紙の該当欄に地番等を明記すること。 2 同申請者等は、上記用紙に事業区域に隣接する事業主の残地の地番と面積を該当欄に明記すること。 3 同申請者等は、接道要件を満たすために市道の改修工事の承認申請をする予定がある場合は、その道路番号と範囲を上記用紙の該当欄に明記すること。 	<p>ご意見の趣旨を踏まえ、手続基準条例に基づく手続の公開については、今後の課題とさせていただきます。</p>

2 新たな規定の整備

(1) 既存緑地保全のための土地利用基準

意見の概要	市の考え方
<p>貴重な樹木があれば1本でも保存したいため（但し、都市計画法施行令第23条の3の規制の上乗せ規制になると思慮されます。）、樹木の保存等の措置が講じられるように設計が定められなければならない開発行為の範囲3,000㎡以上を1,000㎡以上とする。</p>	<p>法の規定による保存対象樹木は、</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 高さ10m以上の健全な樹木（都市計画法施行令第28条の2） ▶ 高さが5mの樹木が、概ね10㎡に1本以上の割合でまとまって存する、面積が300㎡の健全な樹木の集団（都市計画法施行規則第23条の2） <p>と規定されており、法の趣旨から、一定の基準を満たしていれば、1本でも保存対象樹木とすることが可能であると考えます。</p> <p>なお、面積についてはご意見のとおり、都市計画法と手続基準条例の対象及び目的が同じであり、基準の上乗せとなることから規制することはできません。</p>
<p>保全対象緑地と関連づけられており評価できます。</p>	<p>ご意見のとおり、改正しました。</p>
<p>公園緑地等について、ご承知と思いますが、都市計画法施行令第25条6号の但し書きについては神奈川県が運用基準を作成し、現在意見を募集中です。県との整合性を取ってください。</p> <p>また、公園か緑地かの選択に際しては、半径250m以内に公園が無い場合は公聴会を開催し、半径250mの範囲内の住民に対し意見を陳述する場を与えた後に決定してください。</p> <p>特定斜面地についても一方的に緑地とせず、住民の選択に任せてください。鎌倉市の公園不足は深刻です。</p>	<p>ただし書きは、工場や神社仏閣等の増築や改築のように公園の利用形態が住宅地と異なり、かつ十分な空地が確保される場合に限り適用しようとするものです。</p> <p>神奈川県は、街区公園の誘致距離250mの圏域に包括される場合に限定しようとしています。同一の基準とするのではなく、本市の特性を生かすことが必要と考えます。</p> <p>また、住宅系の土地利用における公園緑地等の設置については、大きな屋敷や保養所が開発行為の事業区域となることがあり、市民から樹木を残して欲しい旨の意見等が寄せられることから、緑地も選択できるようにしたものです。</p>

(2) 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>「開発区域の面積の３パーセント以上の公園、緑地又は広場が設けられること。ただし、開発区域の周辺に・・・」のただし以下の文言を削除する。</p>	<p>ご指摘されている部分は、都市計画法施行令で規定されているため、削除することはできません。</p>
<p>現在、市街化調整区域内における増床基準は、鎌倉市の規制により既存建築物の床面積の1.2倍までとなっていますが、都市計画法では1.5倍までとなっています。市内寺院の多くは、境内の客殿、庫裏、礼拝施設など、建て替え、メンテナンスの時期をむかえております。幸い、先人たちの努力により、参拝頂く方々の人数も多くなってまいりました。境内における建築物（礼拝施設、客殿、庫裏など）は既存建築物の1.5倍の増床をしても、それに伴う急激な交通量の増加、特別に配慮が必要なほどの参拝者の増加が見込まれることはなく、法の趣旨に反することもありません。何卒、増床基準を1.5倍まで認めていただきますようお願い申し上げます。</p>	<p>既存建築物の改築であっても、戸建住宅1軒の改築と共同住宅1棟の改築では、周辺への影響の度合いが異なることから、一律に条例の適用から除外することは難しいと考えています。</p>
<p>住宅地及び道路造成に伴う盛土の高さに制限を設けてください。 今回の東北地震で盛土による造成地の地盤沈下が大きな問題となっています。腰越5丁目の開発において市道019015の拡幅部分は最大4m近い盛土が行われる計画です。10年以上経過した後に大きな地震があれば盛土部分は沈下する可能盛大です。こうしたことを防ぐためには盛土の高さを制限する必要があります。現在鎌倉市が災害防止策を再検討していると聞きます。その観点からも、こうした施策の導入を検討してください。</p>	<p>震災を受けて各種法令の改正が予想されており、今後、示される指針等に基づき規制等を行ってまいります。</p>

(3) 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
<p>線香の匂いが排気で近隣に撒き散らされるため、主な基準に排気を入れる。</p>	<p>管理運営上の措置として規則で定める方向で考えています。</p>
<p>市長の裁量に任せず、一般市民にもわかるように、「管理体制が整備されていると市長が認めるときは、この限りでない」部分の管理体制の整備状況を具体的に明示する。</p>	<p>管理人が同一建物に居住する場合や近接して居住する場合、又は、管理会社等により24時間対応の管理体制が整っている場合等、管理人室を設け管理人が配置されていることと同様に判断できる事例を規則に規定する方向で考えています。</p>

(4) 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
<p>道路など狭小の場合には、工事の安全性などを一層考慮する必要があるため、工事協定の締結は義務規定とする。</p>	<p>工事協定はあくまでも民事契約であり、締結を義務付けることは難しいと考えていますが、ガイドラインを作成するなど、協定が締結しやすくなるように充実を図ってまいります。</p>
<p>工事協定締結において事業者と住民が合意に達することができないとき、市が調停斡旋機能を持ってください。或いは市民相談室の斡旋・調整機能を使えるようにしてください。</p> <p>また、住民として周辺住民のみならず、搬出入の経路となる道路に接道する住民も対象にしてください。近所の原邸跡の開発等では近隣・周辺住民でなくともダンプカーにより塀の一部を壊されたり、甚大な被害を受けています。例えば、幅員 6m未滿の搬出入路に接道する住民などを対象にすることを検討してください。</p>	<p>なお、現行規定においても、「事業区域の境界線から幅員が 4m以上の他の道路に接続するまでの間の幅員が 4m未滿の道路が、工事用車両の経路となる場合又は当該開発事業等の完了後主要通行路となる場合において、当該道路に接して土地を所有する者又は当該道路に接している敷地に建築物の全部若しくは一部を所有し、若しくは占有する者」は周辺住民に定義されています。</p>
<p>事業区域から 6m道路までの間の最狭の道路幅に依じて、土砂の運搬に用いる車両の車幅を制限してください。周辺道路の歩行者の安全と他の車両の通行障害を防止するための措置です。中でも通学路・通園路に該当する道路を搬出路にする場合の制限はより厳しいものにしてください。</p>	<p>工事協定の締結により歩行者の安全と他の車両の通行障害を防止することができると考えています。また、工事協定に関する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> <p>なお、道路交通法の規定により、道路標識等によりその通行を禁止されている道路を通行する行為の許可権者は、その道路を管轄する警察署長となります。</p>
<p>是非実行していただきたいと考えます。</p>	<p>ご意見のとおり、改正しました。</p>

(5) 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>単に地下居室への配慮のみならず、災害に強いまちづくりを目指して、マンション等の建築物に多面的に配慮する必要がある。</p>	<p>震災を受けて各種法令の改正が予想されており、今後、示される指針等に基づき規制等を行ってまいります。</p>
<p>3.11以降の状況を踏まえ、崖（稲村や笛田など）を切り崩す開発に対しては、震災に備えるという観点から、より一層の規制の強化を望みます。（安易な「防災工事」を許さず、チェックすること）</p> <p>また、逆に、高い建物が津波からの避難に有効だとする「防災」の観点から、建物規制の高さ制限を緩める動きがあるとするれば、由々しきことであり、そのような動きに対しては、毅然とした態度で退けるべきである。</p>	

(仮称) 鎌倉市非建築物系の土地利用における手続及び基準等に関する条例の制定

非建築物系の土地利用基準と手続の創設

意見の概要	市の考え方
<p>動物の死骸は全て火葬し、土葬は禁止する。</p>	<p>動物の死骸は、廃棄物の処理及び清掃に関する法律上「一般廃棄物」となります。そのため、生活環境の保全上支障がない場合は、自ら所有する土地に動物の死骸を土葬することが可能であり、禁止することは難しいと考えています。</p>
<p>説明において「その理解を得よう努めるものとする。」を住民の理解の程度を具体的に記述し、「住民の 2/3 以上の理解を得よう努めるものとする。」にする。</p>	<p>文書等により、2/3 以上の理解を得たことを証明する方法が考えられますが、この行為は、同意同様の行為であり難しいと考えています。</p>
<p>「住宅からの離隔距離」は「住宅地の境界線からの離隔距離」に、「公共施設等からの離隔距離」は「公共施設等の境界線からの離隔距離」にする。</p>	<p>ご意見を踏まえ、「敷地境界線との水平投影面における最短の距離」と表現しました。</p>
<p>道路整備が悪い区域にコインパーキングを設置するのは好ましくない。整備が不十分な状況を追認するようなまちづくり条例では良好な居住環境が形成されないため、墓地及び動物霊園の設置基準である自動車駐車場の出入口が面する道路の幅員及び至る道路の幅員は緩和しない。</p>	<p>指導要綱で対応していた墓地、動物霊園、コインパーキングに加え、その他土地そのものの利用を主たる構成要素とする土地利用行為について、手続や基準等を条例にすることで実効性を高めようとするものです。</p>
<p>動物霊園の定義について、第一義は「焼却施設」です。人間が飼育していた動物を、一般ごみと一緒に燃やすのは動物愛護の精神に反するというので、飼育動物を火葬するための「焼却施設」です。一般的には「霊園」と称していますが、実際、埋葬・供養施設を利用する人は極一部で二義的な施設だと言えます。</p> <p>一方、実験動物を焼却している施設も、愛玩動物と同様に宗教的・社会的慣習による供養を行なっている所が多いです。人間が飼育していた動物の死骸の処理として、動物霊園の定義に「実験動物」を加えることは、不自然ではありません。</p> <p>現在、鎌倉市の研究所等 4 箇所で動物実験が実施されており外部委託処理していますが、今後も研究所内での動物焼却が行なわれないよう、更に新たな焼却施設建設の防止のために、定義に盛り込むことが大切です。</p> <p>設置基準について、「神奈川県墓地等の経営</p>	<p>本条例は、土地そのものの利用を主たる構成要素とする土地利用に関し必要な手続及び基準その他必要な事項を定めることにより、適正な土地利用を確保することを目的としています。研究所のような建築物の建築を伴う事業は、諸法令等に基づき適正に計画されるものであることから、実験動物を動物霊園の定義の対象としませんでした。</p> <p>次に、神奈川県墓地等の経営の許可等に関する条例施行規則では、焼骨を埋蔵する墓地及び納骨堂と住宅との離隔距離は規定されていません。現行の要綱では、良好な居住環境と相隣関係の確保を図るため、墓地を設置する基準として県条例に定めのない住宅及び公共施設との離隔距離を規定しており、住宅との離隔距離 50mは、平成 15 年 3 月 31 日まで施行されていた墓地、埋葬等に関する法律施行規則第 4 条に規定されていた「墓地の区域等と学校、病院、人家等との距離が水平</p>

<p>の許可等に関する条例」では、火葬場と住居との隔離距離規定は300メートルです。これは、臭い等環境面での問題と心情的に敬遠されるためです。条例改正に当り、県の規定より低いままにするのは問題ではないでしょうか。是非、県条例との整合性を図り、鎌倉市も300メートルに規定するよう強く要望します。</p> <p>鎌倉市の現行110メートル規定は、県条例では墓地・納骨堂と公共施設、及び、墓地と住居の隔離距離規定です。火葬場(焼却施設)と分けて考えるのなら、「墓地・納骨堂は110メートル、焼却施設は300メートル」と規定すべきです。</p> <p>尚、全く根拠がなく、全国的にも特殊な50メートル規定は改めるべきです。</p>	<p>投影面における最短の距離で50m(死体を埋葬する墓地にあつては100m、火葬場にあつては300m)以上あること」を参考にしています。</p> <p>また、今回、要綱の条例化を行いました。県条例の手続を妨げるものではなく、火葬場については、県条例の手続において県の基準が適用されます。</p> <p>なお、ご意見の趣旨を踏まえ、焼骨を埋蔵する墓地及び納骨堂と住宅との離隔距離を110mとし、動物霊園の設置における焼却施設との離隔距離は300mとしました。</p>
<p>ペットについて、愛玩動物をペットと規定する案は、動物霊園の定義に「実験動物」を追加することと併せての提案です。</p>	<p>ご意見の趣旨を踏まえ、次の区域での立地を規制しました。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 神奈川県自然環境保全条例(昭和47年神奈川県条例第52号)第2条に規定する自然環境保全地域 2 首都圏近郊緑地保全法(に規定する近郊緑地保全区域 3 都市緑地法に規定する特別緑地保全地区 4 古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法に規定する歴史的風土保存区域 5 森林法の規定による保安林の指定に係る土地及び保安施設地区 6 農業振興地域の整備に関する法律に規定する農用地区域 7 文化財保護法、神奈川県文化財保護条例又は鎌倉市文化財保護条例の規定により指定された史跡名勝天然記念物の保全に特定土地利用による影響が生ずるおそれのある区域 <p>ただし、墓地等及び動物霊園の設置を除く特定土地利用にあつては市街化調整区域で行うものに限り、</p> <p>また、1から5までの区域等(土地の改変が既に行われ土地利用がされている場所に限る。)において、市内の宗教法人が、現に有する境内地において墓地等の設置を行うとき</p>
<p>「場所の選定」(4基準)について「ア墓地及び動物霊園には、次の区域を含まないように配慮する」としているのを「次の区域(歴史的風土保存区域等)は含んではならない」と改める。「イその他の施設」の項も同様に「配慮」を「含んではならない」と改める。</p>	
<p>場所の選定「ア墓地及び動物霊園には、市域全域における次の区域を含まないように配慮するものとする。」とある配慮を「含んではならない」とする。</p>	

	<p>又は現に経営している墓地の墳墓を設けている区域を拡張するとき若しくは区画数を増加するときは除きます。</p>
<p>取り付け道路の側溝が30cmのところにも雨が集中するため水柱となり大洪水となるため、墓地造営の基準等について、雨水の貯留設備の義務付けを行う。</p> <p>「ウ至る道路の幅員」は、敷地内道路が取り付け道路に接する場所においては5mの平坦部分を設け一旦停止及び左右からの車の動向が見通せるようにすると加筆する。</p>	<p>一律に規定するのではなく、一定条件のもと計画に応じて必要な指導を行ってまいります。</p>
<p>動物の焼却施設は一般火葬場内利用とすべきで他に設けるべきではない。</p>	<p>動物霊園等に関する法律が存在せず、法的に設置が可能であることから、市内全域において設置を規制することは難しいと考えています。そのため、適正な土地利用を確保することを目的として、必要な手続や基準その他必要な事項を条例に規定しました。</p>
<p>適用範囲コインパーキングに限定されていますが、条例化の際には、コインパーキングに限定せず、駐車場一般に適用範囲を拡大させるべきと考えます。</p>	<p>本条例の実効性を高めるため、概ね、設置会社を把握できるコインパーキングを対象としてものです。また、本条例は、罰則規定を設けており、公平感が損なわれることのないように運用しなければならず、一般駐車場については、個人の庭先を月極駐車場としている場合もあるため、周知を含め、対応が難しいと考えています。</p>

その他

意見の概要	市の考え方
<p>事業区域の広さに対する搬出土量を制限してください。地形を生かした設計を行い、できるだけ搬出土量を少なくさせるためです。</p>	<p>その他、このようなご意見をいただきました。貴重なご意見として今後の参考とさせていただきます。</p>
<p>突き抜け道路は開発地のみの私有地と見なすべきで、無用な財政負担をすべきではなく、事業者は道路管理負担を免れるだけでなく、市道となった突き抜け道路は、住民の意向に関係なく道路使用許可だけで事後の開発が容易になることから、開発地内の突き抜け道路など私有地的な形状の道路を市に提供する場合が見られるが、制限を設けるべきである。</p>	
<p>改正大綱は、土地利用にあたって、良好な居住環境の保全及び形成を図ることに力点をおかれて策定されており、その必要性は十分理解できます。</p> <p>しかし、クルマ社会を容認しながらの“まちづくり”には道路整備が必須条件です。道路が整備されていない区域まで土地利用のための開発は、無秩序なまちづくりを誘発し、“まち”を破壊する行為に繋がることを危惧します。</p> <p>なお、加えて3.11 災害の教訓に学んで“減災”を目指した“まちづくり条例”として、総体的な見直しを行い、必要な条項を追加して頂きたい。津波防災まちづくり新法の成立をまって、これに基づいて条例の改正を行うことはタイミング的に可能ですか。</p>	
<p>現行のまちづくり条例及び手続基準条例では、規制の基準自体が低すぎ、良好な景観と住環境の保全には、ほど遠いと言わざるを得ません。この条例の規制が甘すぎるため、地域住民と開発事業者側との対立が後を絶たず、折衝、その他の活動に不要なコストと労力がかかり、市民の負担が増すばかりです。</p> <p>まちづくり条例に基づく説明会に対する意見書及び見解書の提出についても、市が仲介者となって書類が通過しているだけで、何の意味も果たしていないのが現状です。</p> <p>市当局は、良好な景観と住環境を保全する気があるならば、住民による市民活動に任せきりにするのではなく、もっと厳しい条例を策定して主体的、主導的立場をもって、事業</p>	

<p>者に対する対応をしなければ、古都鎌倉の風情はどんどん失われ、今後取り返しのつかないことにもなりかねません。</p>	
<p>大規模及び中規模開発事業におけるまちづくり条例及び手続基準条例に基づく手続に当たっては、特に景観地区等の重点地区においては、他の関連する法令、策定基準等とも関連させた手続を盛り込まなければ、良好な景観と住環境の実質的な保全を実現することはできない。そもそも、ある特定の開発事業の該当地は一つであっても、その景観や住環境を保全する目的は一つであるはずである。そうであるにもかかわらず、各種条例や策定基準等の担当が、市役所の担当部局ごとに分かれてしまっているようでは、市民にとっては窓口がどこになるのか非常に分かりづらく、まさに縦割り行政の弊害であると言わざるをえない。大規模及び中規模開発事業の手続きの充実を図ることを目的とするならば、他の関連法令等との連携させた手続となるような改正を強く要望するものである。</p>	
<p>条例で明確な基準と態度を示すことが、まちづくりに最も肝要であると思われましますし、乱開発及び紛争を未然に防ぐ唯一の方法と思えます。どうか思い切った改正を要望いたします。</p>	
<p>最近周辺の土地において大規模開発を行うとする標識が立てられたが、施工業者が「未定」と記入してあった。どんな業者が施工するのか重要な情報だがこんなことがあっていいのか疑問である。</p>	
<p>緑地保全・まちづくり寄与を目的とした「地主の相続に係る負担軽減」などの対策を考えて戴きたいものと考えます。 「みどり保全に係る『相続税特区』」のようなものかな、とは思います。</p>	
<p>寺院が計画する境内整備に対して、「法令の基準を満たしていないので出来ません」という一言で門前払いをせずに、計画の趣旨をご理解いただき「こういう形ならば可能です」というご指導をお願い致します。 法令順守の指導も含めて、よりきめ細かいアドバイスが頂ける機関（窓口）の設置を希望致します。対話によって解決策を探っていくことが、信頼関係を深めることにつながっ</p>	

<p>ていくのではないのでしょうか。</p>	
<p>鎌倉市は現在、世界遺産登録を目標にしております。</p> <p>また、同時に人気のある住宅地でもあります。不動産関連の広告、チラシなどでは「憧れの鎌倉」として紹介されていることは周知の事実です。そういった中で、鎌倉市役所は今後の鎌倉市のまちづくりをどのようにお考えでしょうか？マンションの計画が難しい、埋蔵文化財を重要視しているなど個別の事案については存じあげているのですが、鎌倉市をどのような街にしたいのかという大きなビジョンが伝わってきません。</p> <p>どのような街づくりを目指しているのか、それにもなってどのような政策を実行していくのか、鎌倉市の都市計画を具体的に示していただきたいです。</p>	
<p>昨年起草のものですから、本年3月11日の東日本震災を、鎌倉に適用した条例案になってないことは、やむをえません。</p> <p>しかし、災害をうけた市、町、村は、今は手付かずですが全く新しいまちづくりを、考える状況になっています。</p> <p>鎌倉の場合、県の対策など、歴史の検証など、充分研究して、大きな災害を受けたと考えて、新しい条例を考えるか、災害条例（仮の名）を作って、これと、ドッキングする必要があると思います。</p> <p>もう一つ、竹内市長のとき作った、通称緑条例は、まちづくり条例と関係していると、思います。これとの整合性を考える必要もあるのではないかと思う。</p>	
<p>災害防止の観点から、基準の見直しを要請します。</p>	
<p>まちづくりの推進施策の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・計画などが存在する。まちづくり条例をこれらの基本となる条例として位置づける必要がある。</p> <p>3.11以降、防災の観点から、まちづくりを総合的に点検する必要性が生じている。まさに上のような視点から、これらの項目をいま一度洗い出し、基本的な位置づけをどうするのかを考えることが重要ではないだろうか。</p>	

<p>条例の見直しについては、市民参画を取り入れて、公募市民による検討会を設定して欲しかった。(各地域で開発による問題が起きているのですから)</p>	
<p>道路法第24条の自費工事については、審査基準を作り、公表することを他市では行っています。当市も法令遵守を考えて実行してください。</p>	
<p>国籍条項について</p>	
<p>関谷川は台風などの襲来で氾濫して関谷川沿いの住宅が度々被害にあっている。しかもその頻度が年々増加する傾向にある。関谷川流域は住宅開発が小規模連鎖開発も含めスプロール的に行われた結果、効果的な治水対策が行われずにきたことが氾濫を加速させてきた原因であると考え。都市計画法第33条第1項第3号の規定によればこのようなことはあってはならず、従って今後関谷川に排水を放流する開発にあっては規模にかかわらず条例で定められた技術基準に上乘せした降雨時の放流制御を科すべきである。</p> <p>鎌倉市内には関谷川に類する河川がほかにもあるはずなので、それらの河川にも同様の規制を行うべきである。</p>	<p>個別の開発事業に対するご意見として、担当部署にお伝えしました。</p>
<p>従来稜線を超える建築を規制してきた経過がある。しかるに今回、稜線の上に宅地を造成しようという計画になっている。これを許せば今まで協力してきた開発計画はなんだったのかとなる。さらに、今後は鎌倉の山々は丸坊主にされてしまい、鎌倉らしさが失われる。鎌倉のアイデンティティは幾上にも重なる山々に豊かな緑が生い茂っている姿だ。眺望権の侵害であり、計画変更を求める。</p>	
<p>地区計画、建築協定を定めるとあるが、出来あがってしまっただけからの後追い計画では意味がない。建物の高さ規制を含む、城下町(玉縄城)らしい風格あるかつ玉縄地区マスタープランを忠実に踏襲した地区計画をまず作成し、これに基づく開発計画に変更すべきである。</p>	
<p>雨水の放流先が関谷川流域になっているが、関谷川沿いの民家は今まで何度も大雨で床上浸水を含む浸水被害を蒙ってきた。しかも、関谷川沿いは関谷小学校、県立養護学校の通学路になっている。今までは、開発地の</p>	

<p>丘陵樹木が保水機能を果たしてきたが、鎌倉市の設計時間当たり降雨量をはるかに超えるゲリラ豪雨が頻発している現実に直面し、保水機能を失うこの開発はたいへん危険である。都市計画法第33条第1項第3号の規定は、結果として開発地周辺地域に被害を及ぼしてはならないということであって、現実に即した十分な対策が施されるべきである。</p>	
<p>事前に行われたのであろう生物多様性の調査結果はほんの一部の実態を示しているにすぎない。もっとつっこんだ調査が求められる。その上で、開発行為が鳥獣保護法に抵触しない対策が求められる。鎌倉市は下水道の整備が進み、急速に河川等の浄化が進んでいる。蛍の生息も確認してほしい。</p>	
<p>公図をみると開発予定地に道路様の区画がみえる。これは玉縄城へ通じる道であったとしても不思議ではない。埋蔵文化財の調査は慎重に行い、玉縄城に関わる新知見（解明されてないことが沢山ある）を発掘し、それを出来るだけ保存する努力をしていただき、玉縄城築城500年記念事業に華を添えていただきたい。</p>	
<p>景観がどのように変わってしまうのか、図面や文字の説明ではわかりにくい。開発前後の模型を作製して示してもらいたい。</p>	
<p>開発予定地は周辺緑地から孤立しているがごとき説明になっているが、隣接緑地と関谷川で接続しており、大船観音まで続く緑地ベルトを形成している。更に、関谷川とビオトープを形成しており生物多様性が育まれている。この観点に立った計画全体の見直しを求める。</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。