

令和元年度（2019年度）

第2回

鎌倉市都市計画審議会 会議録

日 時 令和元年（2019年）11月7日（木）

14:00～15:10

場 所 鎌倉市役所 旧大船駅周辺整備事務所

目次

会議次第	-----	P2
出席委員及び欠席委員	-----	P3
出席した職員の職氏名	-----	P3
会議録	-----	P4

令和元年度（2019年度） 第2回鎌倉市都市計画審議会〔会議次第〕

令和元年（2019年）11月7日（木）午後2時から
鎌倉市役所旧大船駅周辺整備事務所

○ 開 会

1 議案

議案第2号 鎌倉都市計画生産緑地地区の変更について

議案第3号 鎌倉都市計画緑地の変更（第4号山ノ内宮下小路緑地）について

2 その他

○ 閉 会

出席委員	鎌倉市議会議員	池田 実
	〃	河村 琢磨
	〃	日向 慎吾
	鎌倉商工会議所会頭	久保田 陽彦
	鎌倉市観光協会	大森 道明
	慶應義塾大学名誉教授	大江 守之
	東京大学特任教授	大方 潤一郎
	日本大学名誉教授	永野 征男
	弁護士	藤村 耕造
	神奈川県藤沢土木事務所長	横溝 博之

欠席委員	鎌倉市農業委員会	安齊 清一
	建築士	清田 鈴美子
	早稲田大学教授	佐々木 葉
	鎌倉警察署長	猪俣 秀彦

出席した職員の職氏名

都市整備部公園課長	田邊 由洋
都市整備部公園課課長補佐	林 英暢
都市景観部都市景観課長	奥山 信治
都市景観部都市景観課都市景観担当	伊藤 夏美
(事務局) まちづくり計画部長	前田 信義
まちづくり計画部次長兼土地利用政策課長	川村 悦章
まちづくり計画部都市計画課長	永井 淳一
まちづくり計画部都市計画課都市計画担当係長	村上 慎也
まちづくり計画部都市計画課都市計画担当	渡邊 正幸
まちづくり計画部都市計画課都市計画担当	柳下 勝太郎
まちづくり計画部都市計画課都市計画担当	山田 佳祐

会議録

大 方 会 長：定刻となりましたので、ただ今から令和元年度第2回鎌倉市都市計画審議会を開催いたします。議長を務めさせていただき、会長の大方でございます。委員の皆さまには、お忙しい中をご出席いただきまして誠にありがとうございます。本日はよろしく申し上げます。それでは、審議に入る前に、事務局から報告をお願いします。

永 井 課 長：都市計画課長の永井でございます。どうぞよろしく申し上げます。初めに、事務局職員の紹介をさせていただきます。まちづくり計画部長の前田でございます。続きましてまちづくり計画部次長兼土地利用政策課長の川村でございます。また、本日の議案の関係で出席しております、公園課長の田邊でございます。都市景観課長の奥山でございます。なお、個々の紹介は省略させていただきますが、事務局である都市計画課のほか、関係課のスタッフが出席しております。どうぞよろしくお願ひいたします。また、本日、10名の委員の方にご出席いただいておりますが、市民委員として、農業委員会の安齊委員、学識経験者委員として、早稲田大学教授の佐々木委員、建築士の清田委員、関係行政機関の委員として、鎌倉警察署長の猪俣委員の4名からは、事前に欠席の旨、ご連絡いただいております。なお、本日は、過半数以上の10名の委員が出席しておりますので、鎌倉市都市計画審議会条例施行規則第3条第2項の規定により、審議会が成立していることを報告いたします。議題に入ります前に資料のご確認をお願いいたします。まず、事前に送付させていただきました、資料集に加え、本日、会長とも調整させていただいたうえで、その他として事務局から情報提供をいたしたいと考え、「長谷四丁目歴史的風致維持向上計画」の資料として、カラー刷りの2枚綴りの資料と、参考図の資料1枚を配付してございます。最後に会議の傍聴について、報告いたします。広報かまくらとホームページにおきまして、本審議会の傍聴者の募集をしましたところ、傍聴希望はございませんでした。以上で、報告を終わります。

大 方 会 長：ありがとうございました。それでは、次第に沿って会議を進行いたします。本日の議題について、議案第2号として「鎌倉都市計画生産緑地地区の変更」について事務局から説明していただき、併せて質疑に入りたいと思います。それでは、事務局から説明をお願いします。

永 井 課 長：それでは、議案第2号「鎌倉都市計画生産緑地地区の変更」について、説明いたします。本件は、生産緑地地区を2箇所廃止、4箇所追加する都市計画変更を行うものです。それでは、廃止する生産緑地地区について、スクリーンを使用して説明いたします。生産緑地地区の一般的な解除手続きにつきましては、左上の黄色で着色した、「主たる従事者の死亡又は故障」、または「生産緑地の指定後30年経過」を原因として、所有者または相続人等から市町

村長へ買取申出を行い、買い取らないと決定した場合には農林漁業希望者へのあっせんを経て、希望者がいない場合にのみ生産緑地地区の行為制限の解除を行い、当該生産緑地を廃止する都市計画変更手続を行います。今回の解除につきましては、「主たる従事者の死亡」により相続人から市に対し買取申出が行われ、市は買取らない決定をし、農林漁業希望者へのあっせんも不調に終わったことから、行為制限の解除を行うものです。それでは、廃止しようとする生産緑地地区について、ご説明いたします。箇所番号 64 番、67 番の 2 箇所画面左の赤丸で示した箇所が廃止する生産緑地地区です。所在地は、箇所番号 64 番が鎌倉市津西一丁目 850 番 4 ほか 2 筆で、都市計画決定の面積は、510 平方メートル、箇所番号 67 番が鎌倉市津西一丁目 867 番で、都市計画決定の面積は、1,220 平方メートルとなっております。当該地の用途地域は第一種低層住居専用地域で、建ぺい率は 40%以下、容積率は 80%以下となっております。画面の黄色の枠で囲まれたところが、今回廃止する箇所番号 64、67 の区域です。当該地は、腰越行政センターの北側、北西側に位置しています。続きまして当該地の航空写真です。次に箇所番号 64 の現地の状況写真です。1 番、2 番の写真ともに、敷地北側の通路から撮影したものです。黄色の枠の内側が対象地です。次に箇所番号 67 の現地の状況写真です。3 番、4 番の写真ともに、敷地西側の道路から撮影したものです。続きまして追加しようとする生産緑地地区について、説明いたします。生産緑地地区は、都市計画運用指針において、「市街化区域内において、緑地機能及び多目的保留地機能の優れた農地等を計画的に保全し、もって良好な都市環境の形成に資することを目的として指定するもの」とされております。本市の生産緑地地区については、平成 4 年に箇所数 139 箇所、面積約 16.9 ヘクタールの当初決定を行っています。その後、追加や廃止の変更を行い、現在では、箇所数 134 箇所、面積約 16.9 ヘクタールの生産緑地地区を指定しています。生産緑地地区の指定要件ですが、生産緑地法第 3 条では、市街化区域内にある農地等で、次の 3 つの条件に該当する一団のものについて、都市計画に定めることができることとなっております。その条件ですが、1 点目は、公害又は災害の防止、農林漁業と調和した都市環境の保全等、良好な生活環境の確保に相当の効用があり、かつ、公共施設等の敷地の用に供する土地として適しているものであること。2 点目は、300 平方メートル以上の規模の区域であること。3 点目は、用排水その他の状況を勘案して、農林漁業の継続が可能な条件を備えていると認められるものであること。となっております。画面下の枠内には、生産緑地地区に指定された場合の特徴を示しています。生産緑地地区に指定されると、市街化区域内の農地としての土地利用が都市計画上、明確に位置付けられることとなり、営農者は都市内で安心して農業が継続できます。また、営農者には農地として管理

する義務が発生し、30年間は農地以外の利用ができなくなる代わりに、固定資産税の評価減や相続税の猶予等、税制上の優遇措置があります。それでは、追加する生産緑地地区についてご説明いたします。箇所番号168番、169番、170番、171番の赤丸で示した4箇所が追加する生産緑地地区です。箇所番号168番から説明します。画面中央、赤枠で示した部分が、箇所番号168番の区域です。所在地は、鎌倉市台四丁目1295番2、1299番1の2筆で、都市計画決定の面積は、410平方メートルとなっております。当該地の用途地域は第一種中高層住居専用地域で、建ぺい率は60%以下、容積率は150%以下となっております。航空写真をご覧ください。対象地は、都市計画道路3・4・2号由比ガ浜関谷線の西側に位置しています。次に現地の状況写真です。1番の写真は、敷地西側の道路から撮影したものです。2番は、敷地内の西側から撮影したものです。赤枠の内側が対象地です。3番は、敷地の北側から撮影したものです。4番は、敷地の南側から撮影したものです。こちらの農地では、ジャガイモ、ネギ、エンドウ、ニンニク、ニラなどを栽培しているとのこと。以上から、全域において、営農がされていることが確認できます。

続きまして、箇所番号169番についてご説明いたします。画面中央の赤枠で示した部分が箇所番号169番の区域です。所在地は、鎌倉市大船五丁目957番の1筆で、都市計画決定の面積は、510平方メートルとなっております。当該地の用途地域は準工業地域で、建ぺい率は60%以下、容積率は200%以下となっております。航空写真をご覧ください。対象地は、都市計画道路3・5・3号大船停車場谷戸前線の南側に位置しています。次に現地の状況写真です。1番、2番の写真ともに、敷地の東側から撮影したものです。赤枠の内側が対象地です。3番、4番の写真ともに、敷地の東側から撮影したものです。こちらの農地では、ネギ、シシトウ、アスパラガス、カボチャ、タマネギ、ジャガイモなどを栽培しており、また、ウメ、カキ、イヨカンなど果樹も植樹されております。以上から、全域において、営農がされていることが確認できます。

続きまして、箇所番号170番についてご説明いたします。画面右、赤枠で示した部分が、箇所番号170番の区域です。所在地は、鎌倉市津字室ヶ谷521番地、522番地、540番地、541番地の4筆で、都市計画決定の面積は、530平方メートルとなっております。当該地の用途地域は第一種低層住居専用地域で、建ぺい率は40%以下、容積率は80%以下となっております。航空写真をご覧ください。対象地は、都市計画道路3・5・7号腰越大船線の東側に位置しています。次に現地の状況写真です。1番の写真は、敷地の西側から撮影したものです。2番の写真は、敷地の東側から撮影したものです。赤枠の内側が対象地です。3番の写真は、敷地の西側から撮影したものです。4

番の写真は、敷地の南東側から撮影したものです。こちらの農地では、ラッキョ、タマネギ、ジャガイモ、サトイモなどを栽培しており、また、田んぼが4枚ありもち米を作っているとのこと。以上から、全域において、営農がされていることが確認できます。

続きまして、箇所番号171番について、説明いたします。画面中央、赤枠で示した部分が、箇所番号171番の区域です。所在地は、鎌倉市津西一丁目985番、986番、987番1、987番2の987番3の5筆で、都市計画決定の面積は、2260平方メートルとなっております。当該地の用途地域は第一種低層住居専用地域で、建ぺい率は40%以下、容積率は80%以下となっております。航空写真をご覧ください。対象地は、都市計画道路3・5・7号腰越大船線の西側に位置しています。次に現地の状況写真です。1番、2番の写真ともに、敷地の北東側から撮影したものです。赤枠の内側が対象地です。3番の写真は、敷地の北側から撮影したものです。4番の写真は、敷地の北西側から撮影したものです。5番の写真は、敷地の東側から撮影したものです。6番の写真は、敷地の南西側から撮影したものです。こちらの農地では、カボチャ、ナガネギ、タマネギ、ジャガイモ、サツマイモなどを栽培しているとのこと。以上から、全域において、営農がされていることが確認できます。続きまして追加理由について説明いたします。本市では、鎌倉市生産緑地地区指定基準において、生産緑地地区として定めることができる農地の要件を定めており、対象地の4箇所は、指定要件2(1)「各種の中長期計画等に適合しているもの。」に該当します。「各種中長期計画等に適合しているもの」として、指定基準細目1(2)「鎌倉市都市マスタープラン」、(3)「鎌倉市緑の基本計画」があげられます。次に、生産緑地地区の指定箇所数及び面積についてご説明致します。今回の廃止2箇所及び追加4箇所を新旧対照表にまとめると、2箇所、約0.2ヘクタールの増加となりますので、変更後は、箇所数が136箇所、面積が約17.1ヘクタールになります。次に、現在までの都市計画変更手続の状況について、ご説明いたします。都市計画法第19条第3項の規定に基づく、神奈川県との協議を終了し、9月20日に県から変更については異存なしの回答を受けました。その後、10月16日から10月30日までの2週間、同法第17条第1項及び第2項の規定に基づく縦覧及び意見書の受付を行い、その結果、縦覧者、意見書の提出ともにありませんでした。以上のとおり、法定縦覧が終了したことから、同法第19条第1項の規定に基づき、本審議会に付議するものです。最後に、今後の予定ですが、本審議会でも可決をいただいた後、12月上旬の告示を目指して手続を進めてまいります。以上議案第2号の説明を終わります。それでは、ご審議の程宜しくお願い致します。

大 方 会 長： それでは、質疑に移ります。ただ今の説明についてご意見、ご質問はござい

ますか。

永野委員：昨年実施された特定生産緑地法との関係はどうなんでしょうか。それが分かって条例を決めたのでしょうか。

村上係長：条例については、都市緑地法等の一部を改正する法律の施行に伴って平成29年に生産緑地法も改正され、特定生産緑地制度が創設されるのと同時に、条例で生産緑地の面積要件を引下げることができるようになりました。両者の関係性は、当初指定から30年が経過する令和4年に生産緑地地区の解除が大幅に出てくるであろうと、いわゆる2022年問題に対応するために、鎌倉市としてもより小規模な農地も公園緑地と同等の機能を有するという一方で、面積要件を引下げて、小規模なものでも特定生産緑地制度と同じように都市農地を保全していくという意味合いで、面積要件の引き下げの条例を制定しました。

永野委員：ありがとうございます。300平方メートルという話はここでも議論しましたから理解しています。特定生産緑地制度の中に色々な新しい細目があると思いますが、それも鎌倉市の条例には組み込まれているのですか。

村上係長：生産緑地条例は特定生産緑地制度とは異なるもので、既存の生産緑地地区の面積要件を引き下げるものとなります。特定生産緑地制度運用の細目については、現在、指定するための基準等を定めた要綱の作成検討中のため、こちらで担保していくこととなります。

永野委員：そういうことだと、現在生産緑地の指定を受けている農家の人に対して、新しい特定生産緑地制度、たとえば、農地法18条の賃貸問題や周辺との合意が必要であることなどの特色を農家の人に対して詳細な説明、周知の徹底が必要だと思います。

大方会長：意見として承ります。

大江委員：170番の追加について、それ以外の廃止や追加するところについては、農地がほぼその対象とする区画が一団地の形で限られているのですが、この170番は航空写真を見ると周辺に同じようなものがある中で、その一部を切り取って指定する形になっています。どうしてこのような形になっているのかを、ご説明いただきたい。

村上係長：指定箇所と周辺の土地の所有権が違うということで、航空写真では一部を指定しているように見えるだけです。

大江委員：これ以外のところは、現在では指定されていないということなんでしょうか。

村上係長：指定していません。

永野委員：手続上、このような会議が毎回開催されますが、説明の中で理解しにくいのが、申請者がどのような属性の方であるかということです。また、死亡に伴う廃止なのか、あるいはまったく違う理由なのか、説明の中ではよくわからなかったです。2つ目にわからないのは、市に買取り申出の申請があり、市

は買い取らない判断をすることで、他の農業従事者へあっせんをかけるという経緯の説明がほとんど無いのですよね。前に一度質問した時、寒川町の農業団体に話をしたが、うまくいかなかったという説明が一度だけありました。これから廃止する場合、文書でもよいが、申請者の属性、市として申請を受け付けた後にどのようなことをしてきたかという説明が必要なのではないかと考えます。また、お願いなのですが、2022年問題に対してどのようにとらえるのか非常に難しいですが、生産緑地わずか130カ所くらいの農家に対して、将来の土地活用をどのようにするのかというアンケートをとられたらいかがでしょうか。過去にいつとったのか私は覚えていないのですが、もちろん1974年の生産緑地指定の際には国の指示でアンケートを取っているかと思いますが、その後2回改正されるたびにアンケートを取ったのか、あるいは今回これから追加申請が出てくることを考えますと、アンケートを取られたらいかがでしょうか。農家の方の意向をもう少し掴んだほうがよいかと思えます。

永井課長：1点目、廃止する生産緑地の買取り申出を行った理由ですが、説明の中で「主たる従事者の死亡」ということで、相続人から市に対して買取りの申し出が行われたと説明させていただきました。元の所有者の属性としては、個人で農業をされていた方です。元所有者が亡くなられた後に市に対して買取り申出がなされたことから、市で買い取らない判断をしたのち、農業委員会に依頼をして、他の農業従事者へのあっせんを行いました。不調に終わった経過がございますので、改めてご説明いたします。2022年に向けた、生産緑地所有者に対するアンケート調査についてですが、平成30年度末に、生産緑地所有者全員に対して、特定生産緑地指定に関する意向調査を行いました。回収率は約50%ですが、多くの方が特定生産緑地に移行したいという考えをもっているということ把握して、現在特定生産緑地指定に向けた事務手続を行っています。特定生産緑地についても、いずれは当審議会において議論していただきたいと考えております。

大方会長：永野委員がおっしゃったように、所有者の農業を続けたいという意向があっても、亡くなってしまうこともありますので、そうなるとうちでも生産緑地の解除となってしまうこともあり得ます。その後に宅地化するのか、しばらく空き地として持っておくのかですね。ですので、何年か前の当審議会で大江委員が、将来生産緑地の解除がどんどん出てくるので、それをどのように誘導していくのか、抜本的に市としても整理をしていかなければいけないという議論があったと思います。毎年話題に出てくる内容でございますので、さらに市でもお考えいただければと思います。この件、お認めいただければよろしいでしょうか。

全委員：（可決を確認）

大 方 会 長： それでは議案第 2 号については可決ということでもよろしくお願ひいたします。

続きまして、議案第 3 号として前回の都市計画審議会でご報告いただいた「鎌倉都市計画緑地の変更（第 4 号山ノ内宮下小路緑地）」について事務局から説明していただき、併せて質疑に入りたいと思います。

永 井 課 長： それでは、議案第 3 号鎌倉都市計画緑地第 4 号山ノ内宮下小路緑地の変更について説明いたします。本件は、都市計画法に規定された都市施設の一つである、緑地を 1 箇所追加する変更を行うものです。また、本件は令和元年 5 月 28 日開催の都市計画審議会の報告第 1 号として報告し、事務を進めてきたものです。本審議会への付議につきましては、都市計画法第 19 条第 1 項の「市町村は市町村都市計画審議会の議を経て都市計画を決定するものとする」との規定に基づくものです。なお、今回は都市計画変更手続となるため、都市計画法第 21 条第 2 項の規定により都市計画決定の規定を準用しますので、以降の説明では、当初決定の際の条文を記載します。スクリーンをご覧ください。都市緑地は、主として都市の自然的環境の保全並びに改善、都市の景観の向上を図るために設けられている施設であり、そのうち、都市計画緑地は、都市生活を営む上で必要とされる都市施設の中で、緑地として都市計画決定されたものです。鎌倉市における緑地について、鎌倉都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の第 2 章 3（1）エ 市街化区域内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針のなかで、「市街化区域内の良好な緑地については緑の基本計画の施策方針に基づき、保全を図っていく。」としています。鎌倉市都市マスタープランでは、緑の保全を市の重要施策の一つとし、鎌倉市緑の基本計画に基づき、多様な主体の協働により、多面的な機能を有する質の高い緑の資源を保全・整備・創造し、管理・運営することとしています。また、緑の基本計画において、対象地は都市緑地としての整備に向けた取り組みを推進することとしています。今回付議する第 4 号山ノ内宮下小路緑地は緑の基本計画における、第Ⅱ編 第 4 章 特定地区の保全・整備・緑化の方針等において「主な都市計画公園・都市公園・都市公園候補地」の一つに位置付けられています。主な都市計画公園・都市公園・都市公園候補地の位置図を拡大したものです。⑬が本件で付議いたします、第 4 号山ノ内宮下小路緑地です。都市計画図書の総括図になります。こちらは総括図を拡大したものです。対象地は、北鎌倉駅から北西に約 400 メートル進んだ場所に位置しています。航空写真をご覧ください。対象地は、旧鎌倉地域の玄関口を特色付ける景観としての JR 横須賀線からの車窓景観を形成する樹林地で、歴史的風土保存区域、六国見山森林公園、近郊緑地保全区域などとの緑のネットワーク軸を支える緑の市街地の形成上、重要な緑地です。都市計画の概要です。スクリーンには計画図を表示しています。名称は「第

4号山ノ内宮下小路緑地」。決定しようとする区域の面積は約0.31ヘクタールとなります。最後に、都市計画変更手続の状況について、説明いたします。都市計画法第19条第3項の規定に基づく、神奈川県との協議を終了し、令和元年8月28日に県から「変更については異存なし」の回答を受けました。その後、9月10日から9月24日までの2週間、同法第17条第1項及び第2項の規定に基づく縦覧及び意見書の受付を行い、その結果、縦覧者、意見書の提出ともにありませんでした。以上のとおり、法定縦覧が終了したことから、同法第19条第1項の規定に基づき、本審議会に付議するものです。最後に、今後の予定ですが、本審議会でも可決をいただいた後、本年12月中旬の告示を目指して手続を進めてまいります。以上議案第3号の説明を終わります。ご審議の程、宜しくお願い致します。

大 方 会 長：ありがとうございます。ただ今の説明についてご意見、ご質問はございますか。

永 野 委 員：ご存じのように、現地には好々亭さんのトンネルがあります。そして、入り口にゲートがありますね。これ、都市公園指定されたときに、それらはどのようなになるのでしょうか。私が考えているのは、瓜ヶ谷の方の緑地ですが、中に上水道を引っ張ったり、ベンチを作ったりということが公園の中にやられましたけれども、今回馬の背みたいな細長いところの公園整備というのはどのようなになるのでしょうか。

田 邊 課 長：現在、好々亭さんの入り口でありますゲートについては、現状維持のまま残していきたいと考えております。

大 方 会 長：緑地ということで、今のままということですかね。それでは、この件につきまして、可決ということでよろしいでございましょうか。

全 委 員：（可決を確認）

大 方 会 長：それでは本日の議題がここで全て終了いたしました。最後に、次第には記載しておりませんが、事務局から報告事項がございます。事務局お願いいたします。

永 井 課 長：歴史的風致維持向上地区計画の策定につきまして、前回の本審議会以降の進捗を報告いたします。机上に配布した資料をご覧ください。はじめに、この取組について改めて説明いたします。現在、長谷四丁目に位置する、旧加圧ポンプ所を所有する熊澤酒造株式会社から歴史的風致維持向上地区計画の案を申し出たい旨の相談を受けており、鎌倉市まちづくり条例に基づく事前相談を行っています。資料2ページ、下段の「整備イメージ」をご覧ください。熊澤酒造株式会社が想定している土地利用計画は、旧加圧ポンプ所をレストランに用途変更し、その他の敷地で宿泊施設及び観光に関する休憩所等を整備する計画です。次に地区計画の内容に関連する上位計画です。2ページ上段の上位計画をご覧ください。上位計画をもとに、当該地の歴史的建造

物を保全・活用し、市の施策に合致するように指導、助言を行いながら、地区計画の内容を固めていきます。資料3ページをご覧ください。計画地である長谷地区の歴史的風致を構成する要素を抽出しています。長谷地区は、高德院の大仏や長谷寺をはじめ、鎌倉市内でも有数の観光エリアとなっています。一方で、市の観光基本計画では本地区を含め、市内全域で観光の多様な旅行形態に対応できるように、休憩や飲食が可能な場所、宿泊施設及び荷物あずかり機能の整備・充足を図るとしています。次に、前回の都市計画審議会でいただいた意見を踏まえ、市の指導・助言のもと、再検討した歩行者空間や北側敷地を含めた土地利用の変更箇所について、説明します。資料4ページをご覧ください。この図が再検討した土地利用計画図です。前面道路の歩道の拡幅については、平成30年7月13日開催の鎌倉市景観審議会において、擁壁と樹木は景観的に重要である旨の意見が出されたため、擁壁を壊さず敷地内に通路を設けることが計画されています。ただし、道路機能を担保するため、通路は、地区計画による地区施設として位置づけ、原則、常時開放することとしています。また、北側の敷地については、将来的に宿泊関連施設を整備する予定となっています。現在は、個人が所有している状況ですが、将来的には熊澤酒造株式会社が取得し土地利用をする予定となっています。最後に今後のスケジュールですが、本審議会のご意見を聞きながら熊澤酒造株式会社との協議を継続し、案の申し出を受けることになった後、鎌倉市まちづくり条例に基づき、土地利用協議会での協議を経て案の可否を市が判断し、採用する場合は、都市計画法に基づく手続きを進めることとなります。

大 方 会 長： 何かご質問はありますか。

河 村 委 員： 1点だけお伺いします。該当地の向かい側では、擁壁工事が行われていて、歩行者は通行できないような状況になっているのではないのかと思っておりますが、当該地と向かい側の工事とのオーバーラップ、また安全に対する配慮等、何かありましたら教えていただけますか。

永 井 課 長： 当該地の相談については、まだ都市計画手続を行っていません。今後、案の申出を受ければ、そこから数ヶ月かかるスケジュールとなります。一方で、河村委員からご指摘のありました向かい側の工事は、神奈川県が防災工事を行っているところで、令和元年度内に終了すると聞いています。

永 野 委 員： 当該地のポンプ所を景観重要建築物等に指定したのは今年ですか。

奥 山 課 長： 都市景観課長奥山です。指定したのは今年の3月22日です。

永 野 委 員： 景観重要建築物等に指定し、市の広報や神奈川新聞でカラー写真を掲載するほど認識の高い建築物を県が簡単に民間に払い下げることについて、私は合点がいけない。市は景観重要建築物等に指定したこのポンプ所を何故、自分達で維持しようとしなかったのか疑問である。指定した年にこういう計画が

湧いてくるというのはどうも合点がいかない。私自身もポンプ所を調べ、これは全国初の広域水道のポンプ所であることがわかりました。ご存知の石橋湛山が、町会議員を辞めた直後に作ったものです。大変苦勞して一市九町の広域水道というアイデアで国にお願いし、神奈川県に陳情してもらちがなかなかないため、国に陳情し、結果的に国が広域水道を全国で初めて認めたそのポンプ所です。歴史的な経緯に全く触れられることなく、ただ建屋がレンガ造りで昭和初期の物だからというだけで景観重要建築物等とするのはどうなのでしょうか。歴史的な遺産に対する評価がまだ抜けているのかなと感じました。計画そのものについて、とやかく言うつもりは無く、認識についてもう少し理解を深めてほしいという思いがあります。

奥山課長：永野委員がおっしゃるように、こちらの旧鎌倉加圧ポンプ所については、全国的にも価値があるという事で、永野委員からアドバイスを様々な形でうけております。こちらの建物の経緯については、旧鎌倉加圧ポンプ所が昭和11年に建築され、ポンプ所の機能を果たした後、昭和41年に鎌倉市の大仏坂体育館として用いられた経過がございます。その後、平成14年3月に体育館として用いられなくなりました。平成14年3月以降、県で建物の価値そのものがはっきりせずに、建物を取り壊して土地を売却するという話まで出ていたところでした。それを鎌倉市が神奈川県と交渉し、建物の価値評価をさせていただきますとお願いし、建築調査をしたのが平成18年になります。調査の結果、ポンプ所は価値のある建築物であることがわかったため、鎌倉市から神奈川県企業庁へ建物を取り壊さず、保存活用してほしいと要請していたところでした。しかし、企業庁としても建物を保存活用できないとのことであったため、売買の契約条件に「建物の外観を保全する事を基本として使用すること。」を明記し、平成28年1月に旧鎌倉加圧ポンプ所の一般競争入札を実施しました。レストラン兼販売所兼ビール醸造所等の活用方法を検討していた熊澤酒造株式会社が平成28年1月に旧鎌倉加圧ポンプ所を落札しました。市としても保存活用の要望をしていたところ、民間で活用いただけるという事で、市の景観重要建築物等としての価値を明らかにするとともに、今後は文化財的な価値についても手続を進めていこうと考えております。活用にあたっては、用途的な使い方を広げることも含め、活用を検討しているところであり、市としても活用を積極的に支援していきたいと考えております。

大方会長：再度確認しますが、この件はレストラン部分である旧水道施設の保全自体は、地区計画がなくてもそれなりに進むという性質のもので、問題は4ページの図でいう北側にある宿泊施設が第一種低層住居専用地域に位置しているため用途地域上の規制で宿泊施設はできないことです。そこを地権者がレストランの経営と合わせて、古民家を移設して1泊2泊貸し別荘的な扱い方で経

営する計画ですが、そういう事がこの地域の今後の鎌倉市としての観光開発、スポーツレクリエーション開発に大いに資するという事で、この歴史的風致地区計画を使おうかという話になっています。保全ではなくてこの宿泊施設の設置について、ある意味規制緩和をする。その分それに見合ったような公共貢献をして頂きたいという事で、この地区施設の通路、休憩所及びハイキングコースに繋がるところの拠点としてここを貢献していただく。そんな筋になっていると思いますので、是非その点についてご確認いただきたいと思います。いずれにせよ提案型ですので、地権者の方から正式に提案されれば、再度本審議会で検討という事になります。ただ事前にこちらから要望したいことは、言うておくほうが、物事がスムーズに進みますので、是非現段階でもこんな事をしたいとか、こんな事をしたらすばらしい等ご意見ありましたらいただきたいと思います。いかがでしょうか。

久保田委員： 図面の通路というのは、パブリックスペース的な意味の通路というイメージなのでしょうか？

永井課長： そのとおりです。

久保田委員： その上で質問ですが、この拡大図には載っていないトイレがあります。これもパブリック的なトイレという事で利用できるのでしょうか。これを意見として事業者に言うていただけのならば、鎌倉市は相変わらずトイレの問題が出ているのでありがたいと思います。

村上係長： 4ページの上の図をご覧ください。トイレと色がついた通路の間に白いスペースが広場という形で営業時間中ある程度開放して、トイレに行けるような状況にしているという事になります。この通路については原則常時開放、トイレについては防犯上の問題もありますので、開放はするのですがあくまで営業時間のみ開放という形になります。

久保田委員： お願いができるならば、ぜひみんなのトイレを作っていただきたいと思います。あくまでこれはお願いです。

永井課長： 事業者と協議を継続しておりますので、都市計画審議会からそのような意見があった旨を伝えながら協議を進めていきたいと思います。

村上係長： みんなのトイレと言うのは、車椅子利用者などが利用可能なトイレという意味合いでよろしいでしょうか。

久保田委員： そのとおりです。お手洗いに關しては、女性男性ですね、いろんな方がいらっしゃるんで、男性のトイレは使いたくない男性もたくさんいらっしゃるんで、そういうお手洗いがあるとすごく喜ばれるというのは、世の中の常でございますので、そこらへんもご意見として言うていただけるとありがたいです。

大方会長： その辺の詳細につきましても、今後いろいろと余地があると思います。更というと休憩所等というこれもレストランと一体の施設として運用されるの

で、市の施設になるわけではないですね。

村上係長：こちらについてはハイキングコースの入り口にあるハイカー用の休憩スペースを提供するというような場所になります。シャワールームですとかそういったものとかがあると思います。

大方会長：そこにトイレとかあるのですか。

村上係長：これについては、ハイカー用の休憩スペース提供の場所であり、シャワールームなどがあります。また、確認はしますが、トイレも入ってくるのではないかと思います。

大方会長：それはどこが管理するのでしょうか。

村上係長：これは事業者が管理します。

大方会長：有料にするのですか。

村上係長：それは確認します。

大方会長：細かい部分については追々決めていくということですね。分かりました。

大江委員：地区施設を入れることが地区計画の重要なポイントですが、特定街区における公開空地のように施設の管理は民間事業者が行い、公開していくということによろしいでしょうか。

村上係長：そのようになります。

大江委員：安全面において、トイレは夜間閉めるということですが、私が昔調査を行った公開空地のなかで、ホテルニューオオタニの場合には、歩道状の空地が清水谷公園側からみると3階くらいの高さのところであり、安全上の配慮から、公開していない部分がありました。地区施設のこの形は歩道を補完するという意味合いだと思いますが、夜間の通行等については管理を行う事業者と話合った方がいいと思います。

大方会長：これはあくまで地区計画で指定する地区施設の通路ですから、公開空地とは法律上の性質が異なるため、事業者の自由にはできないと思われれます。一方で、この通路は私道みたいな扱いになり、人の通行を妨げられないと思いますがどうですか。

大江委員：私道扱いということは固定資産税の免除もあるんですか。

村上係長：こちらの通路は、本来であれば道路の位置付けがベストですが、市が取得して、道路の基準に合わせることはできませんし、私道で位置指定道路にしようとしても幅員が足りずに難しいです。そうすると道路の扱いに準ずるには、一番強い規制が、地区計画における地区施設に位置付けることです。地区施設に関しては、敷地に取り込んで建築確認等を行います。固定資産税については、資産税課に確認が必要です。

大方会長：地区施設の通路は建築基準法上の敷地に含めるのですか。

村上係長：現在市内でも入れているところもあるため、本件もこういう形態で計画をしています。

- 大 方 会 長： ややこしいため、まだ精査する必要がありますね。鎌倉市では地区計画で地区施設として通路の取扱いはあるのですか。またどういう性質の通路ですか。
- 村 上 係 長： 敷地扱いになっているのは、岩瀬の鎌倉女子大学グラウンドであり一部道路に面する部分と北側の大きい道路への通ずる部分を拡幅するような通路を入れており、敷地に入れて計画をしています。
- 大 方 会 長： それは地区計画で施設になってということですね。他に質問はありますか。
- 藤 村 委 員： 地区施設の通路部分は一般の方の通行を検討しているのでしょうか。
- 村 上 係 長： そのように考えています。
- 藤 村 委 員： 私のイメージとしては、拡幅は県道の歩道の狭い部分ではないのか。また、この通路の形からすると、一般の方の通行の役に立たないのではないのか。できればテラス席と書かれているところをもう少し拡幅できないか。
- 奥 山 課 長： まず、拡幅については、先ほどの事務局の説明のとおり、平成30年7月13日の景観審議会において、道路際の擁壁及び樹木があり、これは景観的に重要だという意見があり、できる限り擁壁を壊さずに計画をするように考えております。擁壁を壊さずに地区施設といった設定をさせていただくにあたり、事例を紹介すると川喜多映画記念館は道路を拡幅するか、板塀を残しながら景観を維持するか議論があったのですが、その際にも板塀を残しながら、中に歩行者空間を設けて利用してもらうものがあります。本件は、大仏上部のハイキングルートであることから、敷地の中に通路を設けるとトイレ休憩所等ある関係で、観光客の利便性向上につながる想定をして計画しております。
- 藤 村 委 員： 承知しました。ただ、拡大図に描かれている1メートル表示の手前のあたりが非常に狭いので、ここはどうかできないのでしょうか。ここに宿泊施設もできて人通りも多くなると、困るのではないのでしょうか。もう一つ、このあたりは午後8時を過ぎると人通りが少なくなります。先ほどトイレの話がありましたが、夜の利用となると危険を伴うかもしれないので、意見として述べさせていただきます。
- 大 方 会 長： ただレストランの営業が始まれば、おそらく夜9時か10時頃まではやって、通路沿い明るくなりますよね。人目も出るので逆によろしいかもしれませんね。そこで気になるのは要するにこの通路、このハイキングコースに登る階段のところとか休憩所とかその辺のところ上手くつながっていると非常に活用されやすいと思います。左手の方の曲がって道路に下り、また階段を昇るようになっており、このあたりもひと工夫して、さきほどのトイレなどこのあたりを一体的にうまく使えるような形にしていただけると、すごく有効になるのではないかと思います。特にこの通路が敷地の一部という事であれば、敷地面積は減らずに容積に入れられることから、公共貢献とは言えないので、もう少し休憩所あたりを何とかしてもらえないかというのが正直なところですよ。

大 江 委 員：いま藤村委員の発言を伺いながら、ストリートビューでもう一度前の確認をしたのですが、確認すると景観審議会でお話になっている事に物申すのは大変恐縮なんですけど、擁壁というのは単なるコンクリートで作った何の変哲も無いような擁壁と、昔風のコンクリートの柱が立って鉄のパイプが2本通っているだけの景観的にも美しくない殺風景な擁壁なんで、これを守る意味があるのか、という感じがします。あまり杓子定規に、確かに樹木の事は多少気になりますけど、この擁壁自体にそれほど文化的な価値があるようには、私は見えない。勝手な事を申し上げて失礼ですが、本当にここを死守しなければいけないのかというのが安全性の問題であるとか、そういうことも含めて考えた時に、もう少し検討してもいいのではないかな。もっと素敵な擁壁を作っても充分可能ではないかとも思いますし、文化的な価値があるならば別ですけど、建物と一体であってこれを無くしてしまうと建物価値が失われると言うほど重要であれば別ですけども、とてもそういうようには見えない物なので、かなりコンクリートが劣化している感じもありますし、そこを根拠に内側にこういう形のカーブを描くような事もできずに、とにかくこの擁壁を守るんだという形の設計の案になっているので、ちょっと考えてもいいのではないかな。と参考意見として申し上げます。

奥 山 課 長：当審議会には資料提供としてないのですが、永野委員がおっしゃっているように、当時神奈川県で非常に重要な事業として旧鎌倉加圧ポンプ所が作られておりまして、当時こちらの建物も含めた絵葉書きが残っています。そちらを拡大したものを委員の皆様にご覧いたします。おそらく当時の神奈川県営繕組織が力を入れて作ったポンプ所と合わせて擁壁のデザイン等にも力を入れ、昭和初期の景観を非常に強く残している価値評価を受けている物であるという事を1点ご説明させていただきます。もう1点は旧鎌倉加圧ポンプ所には地下ピットが残っており、擁壁を取り壊すとピットの構造にも影響があるということで、こちらは景観的な観点と構造的な観点から、今回については擁壁を残す形で、地区施設をいれるという事で検討を、今現在進めているところになります。

大 方 会 長：もともと立派なものだと言う事はわかるけれども、現状を見ると石の形はわからなくなっていて、もう少し修復するとかしないと復元するとか、今のはただ残せばいいという感じでもない。そこについてはいかがですか。

奥 山 課 長：今後計画にあたっては大方会長がおっしゃったように、擁壁の化粧等当時の面影を復元するようなそういった事を事業者と協議をしていきたいと考えております。

大 方 会 長：問題は比較的歩道が広いこの敷地の前の所だけどうするかという事よりも、そのとば口のところは1メートルで、その下もっと下がって行くともっと酷い事になっていることです。一昨日も車で走って確認しましたが、ここを歴

史的風致維持向上地区計画まで作って、鎌倉市としてはハイキングコースともつないでこれを歴史的な資産の拠点として活かそうと、ますます人呼び込もうという時に、長谷駅から本計画地までの道を市としてどうするのかを問いたい。そちらが本来の都市計画の仕事です。しかもあそこはまだ未整備の都市計画道路です。こういう様々なことを捉えて計画地の前面をどうするだけではなく、歴史保全をどうするだけじゃなく、計画地周辺の歩行者環境をいったい将来に向かってどうするかということを説明していただけないと、市民は納得しないのではないかと危惧しています。計画地対面側の地権者さんは反対するかもしれませんが、場合によっては、反対側の歩道を狭くして、計画地側の歩道を広くするとか、そういうことも考えられるのではないかと。計画地周辺は大仏の方から上がってくる人は多くはないですけど、この先トンネルがあって、トンネルの中は歩道が広くて、自転車も走っていたりしており、ここはこのままだと危ないと思います。今日ここでどうこうではありませんが、これから何ヶ月かよいよ地区計画をめぐって検討する事になると思います。せつかくこういう機会ですから、検討した方がよいと思います。これだけ見て擁壁守るためにはこれも一案だということはわかりましたが、どうせだったら歩道公道も通路と関係なくしっかりしないといけないのではないかと思います。これは私の意見です。

永井課長： ご意見受け承りながら、なるべくいい形になるように事業者とも協議継続してまいります。

大方会長： そうではなく、事業者との協議ではなく市として、この道路をどうする気なのか、そこをはっきり考えてと言っています。少なくともここは都市計画道路です。都市計画課の責任でもある訳です。

前田部長： 鎌倉市には、都市計画道路に決定しているけれども、交差点改良も含めて道路を拡げていかななくてはいけないところがありますが、なかなかそういう部分に手がついていない。長谷の地区はご指摘の通り、観光のポイントであり通行量が多い。インバウンドの方も多くいらっしやっていて、歩行者空間の課題が、課題と認識しています。今後とも県と調整しながら安全が保てる方策について検討していきたいと思います。

大方会長： これも一般論で、審議上でないものになりますが、今の未拡幅の都市計画道路は全国のいたるところにあります。将来的には都市計画道路で拡幅する予定だからといって、現状ほとんどほったらかしで、歩行者環境が酷い事になってても何も手つかずです。そういうところに電動車いすの方がだんだん増えてきて大変な事になっている。それが都市計画道路だからいづれ拡幅するといつて、電柱も立ったまま、狭い歩道ですれ違いもできない。段差があって車椅子がひっくり返って事故で死ぬなどがあっても放置している。未拡幅の都市計画道路、基本的に誰の責任なのかというと、少なくとも都市計画課

ではないでしょうか。少なくとも市の責任ですよね。その間、もう少し歩道環境改善しなくてはいけないのではないかと思います。特に沿道の土地利用を動かすなどして。しかも地区計画で緩和してまで動かすというのであれば、そこにくっついている都市計画道路も未拡幅であっても何かしなくてはいけないのではないのでしょうか。そういうことを言いたいのです。それを全部事業者にやれというのもいいですけども、それは無理ですよね。道路側も何かしなくてはいけないのではないですかという事です。道路の方も含めて検討してください。絵だけで見るとなかなかよさそうに見えて周辺の市民の方も反対はないとは思いますが、ただ使い方によっては夜遅くわいわい賑やかかもしれませんし、どういう使い方をするとか、その辺については事業者と周辺の市民の方と相談をして固めておかないと、後々トラブルになるかもしれません。それは都市計画ではないかもしれませんが、よろしく願い致します。そこで失敗するとこの先こういう歴史的建造物の利用がまた、逆に難しくなるかもしれないので、ぜひ慎重にしていきたいと思います。他になければ、それについてはさらに前向きに、いい方向に進めていただくという事で。

最後に、事務局から連絡事項がございます。事務局お願いします。

永 井 課 長： 次回の都市計画審議会の開催でございますが、令和2年1月下旬の開催を予定しております。委員の皆様には、日程調整のご連絡を改めてさせていただきますので、よろしくお願いいたします。以上でございます。

大 方 会 長： それでは、委員の皆さまから何かございますか。以上をもちまして、本日の都市計画審議회를終了させていただきます。委員の皆さまには、ご協力を賜りまして、誠にありがとうございました。