

令和4年度（2022年度）

第2回

鎌倉市都市計画審議会 会議録

日 時 令和4年10月28日（金）

10:00～12:30

場 所 鎌倉市役所 第3分庁舎 講堂

及びオンライン（Teams）

## 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～P37 |

## 令和4年度 第2回鎌倉市都市計画審議会 [会議次第]

令和4年（2022年）10月28日（水）午前10時から  
鎌倉市役所 第3分庁舎 講堂  
オンライン併用開催（Teams）

### ○ 開 会

#### 1 委嘱式

#### 2 会長及び副会長の選出

#### 3 議案

議案第1号 鎌倉都市計画生産緑地地区の変更について

#### 4 報告

報告第1号 住民原案による地区計画の申出について

報告第2号 鎌倉地域の漁業支援施設整備に伴う鎌倉海浜公園の変更について

報告第3号 深沢地区まちづくりガイドラインの検討状況について

### ○ 閉 会

|  |  |
|--|--|
| <p><b>出席委員</b> 鎌倉市議会議員<br/>         〃<br/>         鎌倉商工会議所会頭<br/>         東京大学名誉教授<br/>         建築士<br/>         日本大学名誉教授<br/>         東京農業大学教授<br/>         弁護士<br/>         東京大学大学院工学系研究科准教授</p> | <p>前 川 綾 子<br/>         吉 岡 和 江<br/>         久 保 田 陽 彦<br/>         大 方 潤 一 郎<br/>         永 利 鈴 美 子<br/>         永 野 征 男<br/>         町 田 怜 子<br/>         村 瀬 敦 子<br/>         村 山 顕 人</p> |
|--|--|

|   |  |
|---|--|
| <p><b>欠席委員</b> 鎌倉市議会議員<br/>         鎌倉市観光協会<br/>         鎌倉市農業委員会委員<br/>         神奈川県鎌倉警察署長<br/>         神奈川県藤沢土木事務所長</p> | <p>出 田 正 道<br/>         大 森 道 明<br/>         落 合 る み こ<br/>         橋 谷 田 裕 樹<br/>         峯 村 徹 哉</p> |
|---|--|

**出席した職員の職氏名**

|  |   |
|--|---|
| <p><b>(市長)</b> 鎌倉市長</p>  | <p>松 尾 崇</p>  |
| <p><b>(関係課)</b> まちづくり計画部次長兼深沢地域整備課担当課長<br/>         深沢地域整備課担当課長<br/>         農水課担当課長<br/>         農水課担当課長</p>  | <p>細 田 理 栄 子<br/>         大 江 尚<br/>         白 谷 将 基<br/>         太 田 朋 彦</p>   |
| <p><b>(事務局)</b> まちづくり計画部部長<br/>         まちづくり計画部次長兼都市計画課担当課長<br/>         まちづくり計画部都市計画課担当係長<br/>         まちづくり計画部都市計画課都市計画担当<br/>         まちづくり計画部都市計画課都市計画担当<br/>         まちづくり計画部都市計画課都市計画担当</p> | <p>林 浩 一<br/>         永 井 淳 一<br/>         祖 父 江 和 彦<br/>         内 田 拓 海<br/>         柳 下 勝 太 朗<br/>         水 谷 司</p> |

## 会議録

林 部 長：皆様おはようございます。定刻となりましたので、令和4年度第2回鎌倉市都市計画審議会を始めさせていただきます。

私は、鎌倉市まちづくり計画部の部長をしております林でございます。

今回もオンライン併用による開催となります。接続確認をさせていただいているところですがよろしいですか。

(接続を確認)

接続確認不具合なしということでよろしいですね。

接続の確認が取れましたので、会議を進行させていただきます。

本日は、会場及びオンラインでのご参加をいただきましてありがとうございます。

令和4年6月1日から新たな任期に入らせていただきまして、皆様に委員をお願いしております。

今期の会長が選出されるまでの間、私、林が進行を務めさせていただきます。どうぞよろしくお願いたします。

この先、オンラインでご出席をいただいております委員におかれましては、画面はオンで、マイクはオフとしていただきまして、発言時にマイクをオンとするようお願いいたします。

はじめに本日の会議の委員の出欠について、事務局からお願いいたします。

永 井 次 長：おはようございます。事務局の永井でございます。

本日は会場に8名の委員の方、それからオンラインで1名の委員の方、合計9名の委員の皆様にご出席をいただいております。

また、出田委員、大森委員、落合委員、橋谷田委員、峯村委員の5名からは、事前にご欠席の旨のご連絡をいただいております。

本日は委員14名中の過半数以上にあたります9名の委員の皆様にご出席をいただいておりますので、鎌倉市都市計画審議会条例施行規則第3条第2項の規定により会議が成立していることを報告いたします。

林 部 長：それでは、次第に従い、次第1 委嘱式を執り行います。

本来でございますと、委嘱日である6月1日に執り行うものでございますが、審議会の開催日程上、本日に執り行わせていただきます。

まず、委嘱式開催にあたりまして、市長からご挨拶させていただきます。

よろしくお願いたします。

松 尾 市 長：皆様おはようございます。市長の松尾です。

本日は、お忙しい中、ご出席をいただきましてありがとうございます。

また委員の皆様におかれましては、都市計画審議会委員をお引き受けいただきまして改めて感謝を申し上げます。

継続での委員の方が8名。そして新たに6名の委員の方を、お迎えをさせてい

いただきました。

前期では、深沢地区の土地区画整理事業などの都市計画ですとか、立地適正化計画の策定、それから特定生産緑地の指定などのご審議等をいただいていたところでもありますけれども、今期におきましても、引き続き、この深沢地区の地区計画のあり方や生産緑地の変更などについても、継続的にご審議をいただきたいというふうに考えております。

皆様の専門的な知見、また、様々な豊富な経験から、この鎌倉のまちづくりにおいて、多方面から、有意義なご意見をいただけることを期待させていただいておりますので、どうぞよろしくお願ひいたします。

冒頭、私からの御挨拶とさせていただきます。

どうぞよろしくお願ひします。

林 部 長： ありがとうございます。

委員に委嘱する皆様につきましては、鎌倉市都市計画審議会条例に基づきまして、市議会議員の方々が3名、関係団体からの推薦による市民委員の方々が3名、学識経験を有する方々が6名、関係行政機関職員の方々が2名、合計で14名でございます。

それでは、この後、委嘱状を交付いたします。

松尾市長が、委員の皆様、お一人ずつのお名前を読み上げをいたします。

現地出席の方におかれましては、お席で委嘱状をお受け取りいただきたいと思ひます。

それでは市長よろしくお願ひいたします。

( 委 嘱 式 )

林 部 長： それでは、次第2 会長および副会長の選出を行わせていただきます。

その前に少し一言申し上げさせていただきますが、今、隣で、子供会館の工事をしておりまして、通常、この会議室を使うときにも、一定程度の騒音はあるのですが、今日は、特に作業音が非常に大きくて大変恐縮でございます。皆様に聞きづらいところがあるとは思ひますので、発言にあたりましては、事務局も大きな声でゆっくりとお伝えをさせていただきたいと思ひますので、ご理解いただきたいと思ひます。よろしくお願ひいたします。

それでは着席をして進めさせていただきます。

都道府県都市計画審議会及び市町村都市計画審議会の組織及び運営の基準を定める政令第4条、本市都市計画審議会条例施行規則第2条におきまして、「審議会に会長を置くものとし、学識経験のある委員のうちから定める」旨の規定がございます。

また、鎌倉市都市計画審議会条例施行規則第2条において、「審議会に会長及び副会長2人を置き、委員の互選によってこれを定める。」と規定しております。

これらの規定に従ひ、はじめに「会長職」につきまして、委員の皆様互選に

より選出をしていただきたいと思います。  
ご意見等ございましたら、ぜひお願いしたいと思います。  
よろしく願いいたします。

町田委員： 大方委員に引き続き、「会長職」の方をお願いしたいと思います。

林部長： ただいま、町田委員から、「会長職」には、引き続き、大方委員にお引き受け  
いただきたいと思います。  
他にご意見、よろしゅうございますでしょうか。  
それでは、大方委員に会長をお願いすることに、ご異議ございませんか。

全委員： (異議なし)

林部長： ありがとうございます。  
それでは、大方委員に会長をお引き受けいただきたいと思います。よろしくお  
願いいたします。  
会長が選任されました。この後の進行につきましては、大方会長に議長をお願  
いいたします。  
議長交代のため暫時休憩といたします。

大方会長： それでは、ご指名いただきました大方でございます。  
もうだいぶ長く会長を務めさせていただいておりますが、もう1期で、そろ  
そろお役御免していただけるそうでございますので、あと2年だけ、会長を務  
めさせていただきます。どうかよろしく願いいたします。  
特段、挨拶ということもございませんが、今申し上げましたように、今期から  
だいぶ新しい委員、特に若手の委員の皆様にご参加いただきまして、世代交代  
とは言えるかどうかわかりませんが、どんどん新しい方向に向かって、鎌倉市  
の都市計画も展開していかねばならない時期に来ているのだと思いますので、  
どうか一つ、また新しい気持ちで、よろしくご審議のほどお願いいたしたいと  
思います。  
それでは、早速でございますけれども、続いて「副会長」を委員の互選により  
選出していただきたいと思います。副会長は、2人選出することとなっております。  
ご意見ございましたらお願いいたします。  
特になければ、私といたしましては、これまで本審議会の副会長は、都市計画  
分野のご専門の学識の方、それから法律の分野の方をお願いしておりました。  
今期ですと、村山委員と村瀬委員にということになりますけれども、お二人に  
お務めいただきたいと思いますがいかがでしょうか。

全委員： (異議なし)

大方会長： それでは、異議なしということでお二人をお願いしたいと思います。

どうぞよろしくお願いいたします。

なお、審議会の条例施行規則第2条第3項に、「副会長は会長に事故があるときに、会長があらかじめ指名する順序による職務を代理する」と規定されておりますので、指名する順序は、都市計画分野の村山副会長。続いて、法律分野の村瀬副会長の順序でお願いいたします。

それでは、副会長が選出されましたので、会議を進行いたします。

本日は、委員の改選後、最初の審議会となります。今回、新たな委員もいらっしやいますので、皆様からも簡単に自己紹介をお願いしたいと思います。

それでは、名簿順で、前川委員から吉岡委員へと順番でお願いします。

前川委員：おはようございます。鎌倉市議会の議員の前川綾子でございます。

今回は、議会の方に、女性の委員の参加ということを言われまして、参加させていただいております。

これまで、同僚議員が出席をさせていただいて審議をしていることは引き継いで伺っているというところでございますけれども、一生懸命勉強させていただきたいと思っておりますので、よろしくお願いいたします。

吉岡委員：おはようございます。同じく鎌倉市議会から、初めて委員参加させていただきます吉岡でございます。

勉強不足でなかなかあれなのですが、一生懸命、市民の立場で頑張りたいと思っておりますので、よろしくお願いいたします。

永利委員：永利です。神奈川県建築士事務所協会から引き続き推薦を受けまして、今期また務めさせていただきます。よろしくお願いいたします。前期、清田鈴美子という名前で委員をさせていただきました。

私は、鎌倉市で建築士の事務所を開設しておりまして、市民の立場と建築士の立場と両方でお力になればと思っております。

今季苗字が変わったのは、別に結婚したわけではなくて、代表取締役が交代いたしましたして、本名の方で仕事をするようになりましたので、今期は、永利という名前にさせていただいて委員を務めさせていただきます。

どうぞよろしくお願いいたします。

永野委員：おはようございます。

永野征男といます。

鎌倉に住むようになって50数年になります。市民の一人としても審議会に参加させてもらって、大変嬉しいと思っております。

どうぞよろしくお願いいたします。

町田委員：皆様おはようございます。

東京農業大学の地域創成科学科で働いております、町田と申します。

専門は造園学となります。

この美しい古都の鎌倉のまちづくりに関わることができるということで、大変



光栄に思っています。

どうぞよろしく願いいたします。

村瀬副会長：村瀬敦子と申します。どうぞよろしく願いいたします。

弁護士会より参りました。こうした審議会の委員は初めてですので、不慣れなところもたくさんあるかと思いきや、私も鎌倉市民でございますので、微力ながら、少しでもお役に立てればと思っております。

どうぞよろしく願い申し上げます。

村山副会長：おはようございます。東京大学の工学系研究科の村山顕人です。

都市工学専攻で、都市マスタープランや土地利用計画市街地整備の研究を行っております。

2020年度から鎌倉市の都市政策専門員を務めさせていただきまして、まちづくり条例のあり方についても議論に加わっています。

引き続きこの審議会では、お世話になります。よろしく願いします。

永井次長：本日所用のためご欠席の連絡を受けております5名の委員について私の方からご紹介させていただきたいと思っております。

お一人目は、市議会選出の出田委員がおられます。

お二人目は、市民委員として選出されております、鎌倉市観光協会の会長の大森委員。

お三方目が、同じく市民委員として選出されております、鎌倉市農業委員会委員の落合委員でございます。

四人目は、関係行政機関で鎌倉警察署長の橋谷田委員。

五人目は、関係行政機関の藤沢土木事務所所長の峯村委員がおられます。

以上でございます。

続きまして、事務局の方なのですが、先ほど来、進行の方をさせていただきました、まちづくり計画部長の林です。

私は、引き続きですけれども、まちづくり計画部の次長を兼ねまして都市計画課担当課長の永井です。どうぞよろしく願いいたします。

それから、本日、案件の関係でまちづくり計画部次長兼深沢地域整備課担当課長の細田。

同じく深沢地域整備課の担当課長の大江。

農水課の担当課長の白谷。

同じく農水課の担当課長の太田。

その他都市計画課の職員が出席しております。

どうぞよろしく願いいたします。

ここで、久保田委員と繋がったようですので、久保田委員自己紹介というか簡単なお話だけでもよろしく願いしてよろしいでしょうか。

久保田委員：ご迷惑をおかけして申し訳ございません。

久保田でございます。

私は、市民の立場というか、鎌倉商工会議所の立場で参加することとなっています。

また、いろいろとまだまだ勉強不足だと思いますが、これからもよろしく願いします。

永井次長：ありがとうございます。それでは事務局からです。

議題に入ります前に、審議会の運営について2点ほど、報告と確認をお願いいたします。

1点目でございます。

資料についてです。事前に送付させていただきました、資料集という冊子を一点準備し、その他、机上に都市マスタープランと関係例規の抜粋を配付してございます。

よろしく願いいたします。お手元ございますでしょうか。

2点目です。

会議の傍聴についてです。広報かまくらとホームページにおきまして、傍聴者の募集をいたしましたところ、報告第1号「住民原案による地区計画の申出について」に対して、4名の方から、傍聴の希望がございました。

審議会では、会議を原則公開とすることとなっておりますが、公共の福祉、秩序の維持のため必要と認めるときは、審議会の議決によりこれを公開しないことができるとなっております。

本日の予定案件につきましては、特段、非公開とする理由はなく、また、本日使用いたします資料につきましても特段非公開とする部分はないと考えております。

以上でございます。

大方会長：ありがとうございました。

ただいま本審議会の運営について、事務局から説明がございました。

資料の確認及び公開並びに傍聴の許可、の2点につきまして、事務局からの説明に、ご意見ご質問等ございましたらお願いいたします。

全委員：(異議なし)

大方会長：特にご異議がないようでしたら、本審議会資料の公開及び傍聴を許可することといたしますので、報告第1号の前に休憩をとります。その際、傍聴者は入室してください。

大方会長：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1号として「鎌倉都市計画生産緑地の変更について」につきまして、事務局から説明をしていただき、説明の後、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。

柳 下 職 員： 都市計画課、担当の柳下です。

議案第1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。お手元には都市計画決定図書の資料集を配付していますが、より分かりやすく説明を行うため、パワーポイントを使って説明いたします。本件は、生産緑地地区1箇所廃止に関する都市計画変更を行うものです。

スライドの2ページをご覧ください。はじめに、生産緑地地区の概要と指定状況について、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135箇所、面積約17.0ヘクタールの生産緑地地区を指定しています。

今回は新たに追加指定する箇所はございませんが、生産緑地地区の概要として、指定の際の要件について説明します。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の区域について、都市計画に定めることができることとなっています。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した場合の優遇措置を示しています。生産緑地地区に指定すると、営農者は市街化区域内の農地としての土地利用が都市計画で、明確に位置付けられることとなり、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一方で、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。

生産緑地地区の一般的な解除手続につきましては、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。本件は、「主たる従事者の死亡」により令和3年10月18日付けで、相続人から市に対し買取申出が行われ、市の買取りの有無やあっせんの手続を経て、令和4年1月18日付けで、生産緑地法第14条の規定に基づき、行為制限の解除を行ったことから、当該生産緑地地区を廃止する都市計画変更の手続きを行うものです。

廃止する生産緑地地区について、ご説明いたします。鎌倉中央公園西側に隣接

する、黄色い星印で示した箇所番号 112 番の 1 箇所が廃止する生産緑地地区です。

黄色の枠で囲んだ No. 112（廃止）と記している区域が、今回廃止する生産緑地地区です。

所在地は、鎌倉市山崎字谷脇 1833 番 1 及び 1833 番 2 の 2 筆で、都市計画決定の面積は、710 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。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。今回の変更では廃止 1 箇所となりますので新旧対照表にまとめると、変更後は、箇所数が 1 箇所減りまして 134 箇所、面積が 710 平方メートル減りますので、約 16.9 ヘクタールになります。

現在までの都市計画変更手続の状況について、説明します。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 4 年 9 月 15 日に県から今回の変更について異存なしとの回答を受けました。その後、令和 4 年 10 月 5 日から 10 月 19 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、11 月下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 1 号の説明を終わります。

大 方 会 長： ただ今の説明について、ご意見ご質問ございますでしょうか。

永 野 委 員： 今回の説明でわかったのですが、これまで、沢山の場所の意向調査をやられた中で、今回だけ備考欄に廃止と出てきたので、なんだろうという気がしたのです。もう既に説明の中にありましたように、昨年の段階で 112 番という、中央公園の縁ですけども、この方は、指定意向なしという、つまり買取請求を市にしたという、非常に希少な例だと思うのですけども、そういう解釈で良いのでしょうか。つまり市の方に買取請求をし、それが不調に終わったときは、取り扱いは「廃止」という項目になるという解釈で良いのでしょうか。

永 井 次 長： 事務局の永井でございます。

永野委員ご質問ありがとうございます。

今のご質問のご趣旨で申し上げますと、特定生産緑地の指定のご意向を今まで確かめてきた、という所のご質問と受けとめさせていただきました。

当該生産緑地につきましては、特定生産緑地に移行するご意向はないということで報告をさせていただいた案件でございます。特定生産緑地に指定するご意向を確認する中で所有者が死亡なされた、ということが判明しましたので、その流れの中で買取申出が出てきて手続を行っているものです。

永 野 委 員： ごめんなさい。よく理解できなかったのですけども、つまり、これまでの議論

というのは、特定生産緑地に切り替える時に 112 番の地権者は意向が無いということ、昨年この審議会にもかけたわけですね。それと今回の本来の生産緑地、特定とは関係なく、ということなんですね。買取りが不調に終わったから、言葉としては、それは廃止というくくりで処理されるでしょうか。

永井次長： 特定生産緑地に移行する場合には、本年の 11 月 13 日以降において、その後 10 年間、営農の義務があるということで、生産緑地が継続されます。今まで報告させていただいた、特定生産緑地に指定しない意向の生産緑地地区が、およそ市内に 2 割程度あるというところだったのですが、その所有者の方々は、ご健在で 11 月 13 日までは営農を継続していますが、本件につきましては、所有者が既にお亡くなりになったということで、生産緑地法の規定に基づいて、指定から 30 年を経たなくても、買取りの申出をするという手続きが発生したために、今の時点で廃止という手続きを踏んでいきたいのだという説明をさせていただきました。今後、11 月 13 日を過ぎますと、指定から 30 年を経過した生産緑地地区の買取申出が多く出てまいりますので、そうしますと冒頭市長からもご挨拶させていただいた中であつたのですけれども、生産緑地を廃止したいのだという案件が、10 数件とか 20 件とか出てくるのであろうというように私どもは想定してございます。

永野委員： わかりました。

大方会長： 期限が来る前にお亡くなりになってしまったということですね。  
では、この件、よろしゅうございましょうか。  
それではこの件につきまして、可決ということでよろしゅうございましょうか。

全委員： (異議なし)

大方会長： ここで、傍聴者が入室いたしますので、その間、暫時休憩といたします。

(傍聴者入室)

大方会長： つきまして、報告第 1 号として「住民原案による地区計画の申出について」につきまして、事務局から説明をしていただき、説明の後、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。

祖父江係長： 都市計画課担当係長の祖父江と申します。  
それでは、報告第 1 号「住民原案による地区計画の申出について」説明します。本報告は、令和 4 年 1 月 21 日、令和 3 年度第 3 回都市計画審議会にて報告させていただきました案件について、改めてご意見を伺うものです。報告はお手元の資料に沿って行いますので、報告第 1 号の資料をご覧ください。  
再任の委員の方には、説明が前回と重複する部分もありますが、ご了承ください。

資料1をご覧ください。

本件は、古都鎌倉に相応しい、うるおいのある低層住宅地として形成、保全し、住民が豊かに暮らすことのできるまちづくりを目標として、令和3年6月17日付けで住民から、都市計画法第16条第3項及び鎌倉市まちづくり条例第21条第1項に基づく地区計画の住民原案の申出がなされたものです。

地区計画は、建築物の建築形態、公共施設その他の施設の配置等からみて、一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区を整備し、開発し、及び保全するための計画です。

資料では平成31年2月に大平山丸山地区 地区計画の変更をした都市計画決定までの記載ですが、本年、令和4年3月1日に深沢地区地区計画を都市計画決定しており、市内では、現在12箇所、約89.8ヘクタールの地区計画の都市計画決定をしております。

次に、今回の住民原案の内容を説明します。

資料2 2ページをご覧ください。計画区域は、青で塗りつぶした区域で示した、JR鎌倉駅の北東約350メートルに位置する小町二丁目の約9,700平方メートルの土地で、平成31年に策定した自主まちづくり計画と同じ区域となっています。

黄色の点線で囲まれた区域は、宇都宮辻子幕府跡 埋蔵文化財包蔵地です。計画区域の用途地域は、全域が第一種中高層住居専用地域で、鎌倉景観地区に指定しており、現在の建築物の高さの最高限度は、15メートルとなっています。

近接する区域の用途地域は、西側が商業地域で鎌倉景観地区、建築物の高さの最高限度は、15メートル、東側が第一種低層住居専用地域であり、建築物の高さの最高限度は、10メートルとなっています。

次に資料3 3ページをご覧ください。

計画区域に係る都市計画等について説明します。

1の地域地区等、区域区分は市街化区域、用途地域は第一種中高層住居専用地域、建ぺい率60パーセント、容積率200パーセントとなっています。

地域地区は準防火地域、先ほどご説明したとおり、鎌倉景観地区で高さの最高限度15メートルとなっています。

都市マスタープランでは、旧鎌倉低・中層住宅地、旧市街地の住宅地に該当し、内容は、お手元の都市マスタープランの42ページをご参照ください。

2) (1) ②将来土地利用イメージで「社寺等の歴史的遺産や、自然と一体となった低層低密で、緑豊かな落ちついた雰囲気を持つ戸建住宅を主体とし、一部中層の共同住宅や、住環境と調和した店舗等のある 魅力的な住宅地として保全を図ります。」としています。

戻りまして、立地適正化計画では、都市機能誘導区域外、居住誘導区域内に位置しています。

次に2 用途地域の変遷については、平成8年より第一種中高層住居専用地域

となりましたが、昭和 48 年から 建ぺい率 60 パーセント、容積率 200 パーセントとなっています。

3 地域地区等の指定・策定について、平成 20 年に鎌倉景観地区に指定し、建築物の高さ制限 15 メートルとなり、平成 31 年 1 月に、まちづくり条例に基づく、鎌倉宇都宮辻子幕府跡周辺地区自主まちづくり計画が策定され、平成 31 年 4 月に、自主まちづくり協定を締結しています。

どちらも主な制限内容は、建築物の階数を 2 階建て以下、高さを 9 メートル以下としたものです。

資料 4 をご覧ください。

こちらは、住民から申出された住民原案を申出者と調整のうえで、一部修正したものであり、現時点での位置づけは、地区計画の計画書の原案となります。また、修正前の住民から申出された原本の写し、資料 5 の 6 ページを合わせてご覧ください。

資料 4 の 4 ページに戻りまして、上から 5 段目、土地利用の方針では、「社寺等の歴史的遺産と一体となった低層低密で 緑豊かな落ちついた雰囲気を持つ戸建て住宅を主体とした低層住宅地」と位置付け、「建築物の用途の規制、高さの制限等により、閑静で良好な住環境の形成及び維持・保全を図る。」としています。

次のページ、5 ページに移りまして、建築物等の用途の制限では、住宅、共同住宅、長屋及びそれらに附属するものを除き、建築を制限する内容となっています。なお、区域内に存する寺院については、既存不適格を認め、建築物の容積率については、都市計画で 200 パーセントのところを地区計画で 120 パーセントに制限し、建築物の高さの最高限度については、建築物の高さは 8.2 メートル、軒の高さは 6.8 メートルとしています。

ただし、既存不適格建築物の一定の行為については、適用除外を設けています。

建築物等の形態の制限については、階数は地階を除き 2 以下、屋外広告物等は設置しないとし、建築物の色彩については、壁面や屋根の色にマンセル値を設定しています。

次に資料 7、15 ページ A3 の折り込みの資料をご覧ください。

令和 4 年 1 月 21 日の令和 3 年度第 3 回都市計画審議会にも報告させていただきましたが、報告時の主な意見と対応方針を示しています。

左欄 1、2 では、埋蔵文化財包蔵地内であるため、位置を示す必要がある。また、計画区域での発掘調査の経過等についてのご意見がありました。こちらについては、位置図に埋蔵文化財包蔵地を示しました。計画区域での埋蔵文化財の調査経過ですが、平成 18 年に 1 箇所のみ調査が行われており、掘立柱の柱穴列、井戸、土坑などの遺物が確認されています。

3 番では、重要事項説明書等で必要とする情報である区域区分等を示す必要があるとの意見について、資料 3 で地域地区等をお示ししました。

4番からが、地区計画についての具体的な内容のご意見ですが、地区取りが適切かどうかのご意見がありました。地区取りについては、職員が現地を確認し、道路や隣地境界、筆界で区切られており、事務局としては住民の原案を尊重することと考えています。

5番では、「鎌倉らしい街並みが残っている場所であり、それをスポット的に残したいという機運が上がっているため、ジグソーパズルの的にこれができ、隣に波及するような、ダイナミックに鎌倉の都市計画が変わるのも、21世紀的なあり方ではないか。」

6番では、「提案型の地区計画であるので、難しいが、できる範囲で、なるべく良い形になるように、ご指導ができればと思っているところである。」

7番では、「ここでの地区計画の内容が本当にこの地域にとって必要不可欠なものであるということであれば、一中高の建蔽率 60 パーセント、容積率 200 パーセントの用途地域が指定されているところが、すべて同じ制約の中にあるべきと考えられる。隣接しているところについても同様のものを推進していくという立場を市として取っていくという形で行っていくか」というご意見でした。

ご意見に対して、住民の原案を尊重することとするが、本日、再度、都市計画審議会のご意見をいただきたいと考えています。

8番については、一中高にあたるこの地域、この表通りは若宮大路で商業地域、この裏側をいきなり一低層よりも厳しい高さ制限をかけるというのは日本の都市計画の体系から言えば非常に特殊なものという形である。

この地区はこれまで景観計画などで議論があった中で、ようやく高さ 15 メートルというところで決着している状況である。

そこをさらにというところであれば、非常に時間のかかる議論である。

全体はやむを得ないとしても、少なくともここは、スポット的な、この範囲だけでもぜひ昔ながらの良さを残したいということが鮮明になってきている。

ただ、一方で、マンションを建てようという事業者が土地を買い、企画も出して、まちづくり条例で検討した後から地区計画が出てくるということがどうなのかという話である。そういう案件は全国色々あり、鎌倉の場合、どうしていくべきなのか事業者を含め、あるいは、地区外の住民の方の意見も含め、あるいは市民全体のご意見も含め、正式な勉強会等をしっかりとやって、いろいろな方からのご意見を伺ったうえで、都計審としても議論をしていくことになるのだと思う。」とご意見があり、今後、法定手続にあわせ、区域内の権利者には、市が決定権者として、丁寧に説明していく必要があると考えております。なお、資料 5 の 10 ページの下段に、説明会での参加者の意見として、11 ページに地権者 1 名が地区計画に反対をしており、

昨日、令和 4 年 10 月 27 日付けで、市長宛てに、任意の地区計画案に対する反対の意見が書面提出されています。

今後、会長にも相談し、手続きの検討を進めてまいります。



次に、戻りますが、資料6の14ページをご覧ください。

最後に、今後の手続についてです。

令和3年10、12月に神奈川県都市計画課との事前相談を行い、慎重な判断が必要だが、定めることはやむを得ないとのことでした。

その後、まちづくり条例施行規則第21条第2項の規定に沿って、令和4年3月17日、令和4年10月18日に鎌倉市土地利用協議会で協議を行っています。

今後は、市として地区計画等の住民原案の申出決定の可否を判断し、地区計画等の住民原案の申出人に通知し、必要と判断した際は都市計画法に基づく都市計画決定の手続を行うこととなります。

以上で報告を終わります。

大 方 会 長： 確認ですが、今日は審議ではなくて報告でございますね。

そうすると、要は14ページにあるこの手続きの中で、今、鎌倉市土地利用協議会、10月18日というところまで来て、いよいよ市長がこれを先に進めるか、どうするかの判断をしなければいけないところに来たと。

その判断に先立って、念のため都市計画審議会にも報告をして、事前に意見を聴取しておこうというような、そういう趣旨でございますか。

そういう趣旨なので、しかも、普通であれば都市計画法の住民提案の手続きに則って、その場合はこういう前さばきなしで、いきなり都市計画の手続きに入るということも一般的ではございますが、鎌倉市の場合は、別途資料が配られている、まちづくり条例の第21条ですか、都市計画法の第16条3項の手続きで、地区計画を提案できるという、その流れでいくということなのですね。

だから、この先、進めるということになると、今度は市の案を作って、それを都市計画の手続きで審議していくということになるということなのですね。

永 井 次 長： 会長にご紹介いただいたとおりでございまして、鎌倉市の土地利用協議会をフローで示させていただきましたけれども、そちらを経て、市長が都市計画の可否を判断するという流れになってございます。

今回ご報告をさせていただく中で、都市計画審議会からご意見を頂戴し、私ども10月18日も土地利用協議会やっておりますけれども、ご意見の内容によって、必要に応じて再度土地利用協議会ということも必要になろうかと考えておりました、判断をしてまいりたいと考えております。

大 方 会 長： ということでございます。

この先もいろいろ大変にでありまして、ご反対の意見にしろ、何にしろ、議論する正式な機会は多々あると思っておりますが、今日の段階でいろいろとご質問、ご意見ありましたら、伺っておきたいと思っておりますので、どうぞご自由にご発言ください。

いかがでしょうか

永利委員：永利です。1月21日の都市計画審議会でも、詳細なご意見が出て、多分同じような話になってしまうと思うのですが、やはり、自分たちの財産に将来的にかなり厳しい制約をかけられる意思があるというところが、建築士として非常に気になるところで、そもそも自主まちづくり計画を制定されて、それで格上の地区計画に昇格していこうとされている、かなり意識を持って、リードしていこうという意思は見受けられるのですが、その良好な景観をつくるということが、高さを規定するという内容であるとするならば、それが2階建て8.2メートルということが、本当に妥当であるかということの議論が、1月21日にされていると思うのですが、そのあたりの議論がし尽くされて、この内容になっているのかどうか。

鎌倉市として、その住民の原案を尊重するという意識は理解できるのですが、景観形成をリードしていく行政として、本当にそれが妥当であるのかという議論がし尽くされているのか、というのがひとつ気になります。

要は、都市計画とのかい離といいますか、規定されている内容との違いをどういうふうに鎌倉市は考えられているのかな、というのを伺いたいなと思います。

線1本で、規定されたところとその隣等が、かなり差が出るということに、今後なる方向なのですが、それを、鎌倉市が、景観をつくるという意味合いで今後、まち並みに対してどういうふうに指導していくおつもりがあるのかというところもお伺いしたいと思います。

大方会長：事務局の答えの前に、これは会長としてではなく、もう長年、先ほど冒頭で申し上げましたが、ずっと鎌倉市の都市マスタープランをですね、初代から、第1期から作ってまいりました張本人でございますので、ここで、この点が絡みますのでね、ご説明申し上げたいと思っております。

ちょうど皆様お手元に都市マスがございまして42ページをお開きいただきたいですけどね。

この42ページというのは、まさに、今日の案件も出ております、中心部といいますか、若宮大路のその周辺の地域で、これをどうするか、というところございまして、最初のマスタープランを作った頃は、まだ地方分権が進んでなくてですね、用途地域は、用途・容積は、県決定ということになってございました。

本来、鎌倉市としては、若宮大路周辺のところ、今は一中高、二中高になっておりますけれども、できれば、住民の声としても、低層の住宅地にしたい、保全したい、という声があることは十分わかっておりました。

しかしながら、用途地域の指定が、鎌倉市の一存ではできないと、それからまとめて大きな範囲で指定替えすることもふさわしくないと。

42ページの左下にちょうどポンチ絵が出ておりますけどもね。

この一皮、大通り沿いはもちろん2階建ても、15メートルのビルも建ってよろ

しい。

だけど、それはあくまで一皮であって、その裏側はそれぞれの現状に合わせてですね、2階建ての戸建ての住宅ないし洋館、これを保全したいという方向が示されているのですね。

だけど、これは簡単にはできないから順次、地域ごとに議論を尽くしていただいて、地区計画でもって、順次こういう形に誘導していこうということを最初のマスタープランにも書いてあったと思います。それが25年前です。

ようやくここまで来たなというふうに私は思っておりますね、ですからグリマンダー的だとか、一皮離れてこちらは低層でこちらは、15メートルだというのは元々想定範囲、むしろわざわざそうしたいということなのですね。

だから、表通りに沿って一皮、商業地域がちょっとかかっていますが、そこに敷地があると、そこまでは高さ制限は15メートルで構わない。で、その裏側は、地区計画で低くするということが、地区で合意が取れているなら、ぜひ進めていきたいというのが鎌倉市のマスタープランに表れている方針なのです。ただ、あくまでもその地域で合意がちゃんとあるということが前提なのですよね。それはたまたま、この赤く囲ってあるところが、地権者さんが、デベロッパーさんであって、中層のマンションなのですが共同住宅を建てたいということで、それに対して強制力のある規制をかけたいということで、この地区計画が出てきたというのが、経緯ということは皆さんよくご承知の通りでございます。

ですから、そういう形で、やや後出し的に規制をすることが妥当なのか、あるいは、そうは言ってもですね、まちづくり協定のようなものもあって、それを引き継いでさらに強化ということだから、必ずしも後出しということにはならないと、判断するのか、それがこの先、都市計画の審議に入れば一番の争点になるかなと思っております。

これ会長としてではなくて一委員としての意見と申しますか、説明でございます。

村山副会長：先ほどの会長のご説明で経緯も含めてよく理解したつもりでおります。

多分ポイントは地権者の皆さんの合意が取れていればということだと思っていて、私も地権者の皆さんの合意が取れているのであれば、非常に小さな範囲の区域ですけれども、大幅にダウンゾーニングすることはあり得るのではないかと私は思います。

ただ共同住宅を建設しようと思っらっしゃる事業者が反対しているわけですよ。

よって、本当にこれが合意されたものとして、地区から出されたものなのかということについては、少し慎重にならざるを得ないと感じております。個人的な意見としては事業者と周辺住民の皆さんがよくいろんな検討をされて納得した内容で出していただいてそれを都市計画として問題がないかということ審議すべきだと思っております、より具体的には今8.2メートルの高さ制限の提

案がありますけれども、例えば 15 メートルだったときの建築計画、敷地計画等、8メートルの場合、それからその中間の例えば 12 メートルの場合ってどういふ敷地計画や建築計画があり得て、本当に 8.2 メートルにすることが周りにとっていいのかということを検討すべきだと思っています。

高さは都市景観の重要な要素なのですけれども、少し緩い方が建築計画の自由度が上がって、もしかするとその周辺環境との調和ということ考えた場合に、より良いかもしれないということもあって、その辺はでも実際に建築計画を検討してみないとわからない部分があって、本来はそういうことを検討して、その地権者の皆さんが納得した形で出していただければいいのかなというふうに思っていますが、その辺の検討はどういう状況なのでしょうか

永井次長：ありがとうございます。

まず、釈迦に説法的なお話から入ってしまうのですが、都市計画法の第 16 条 3 項で言えば、申し出ることができる、ということだけが定められていて、細かな規定というのは条例に委ねられております。ルールをご紹介させていただいて、法令も配らせていただいておりますけれども、鎌倉市まちづくり条例において、これは、提案型の都市計画というものをそのまま引用しているわけなんですけれども、3分の2以上の住民の合意あるいは敷地の所有率についても3分の2以上の合意形成が図られているものについては、住民原案を申し出ることができる。というふうに規定してございます。ですから今回で言いますと、様々なご意見がある中でなのですが、3分の2のところは満たしているというところで理解して、私どもは本件を取り扱ってまいらなければならないというふうに考えているところです。

村山副会長：3分の2の件、了解しました。

大方会長：いずれ正式な審議といたしますか、公聴会なども含めた検討のプロセスに入れば、できれば、一方的な縦覧意見書ということではなくて、公聴会等をして、この都市計画審議会の委員の方も数名入っていただいて、対話型で、何で 8.2 メートルなのか、とか、本当にそれで大丈夫ですか、とか、あるいは、反対されている唯一の地権者の方にもいろいろ事情を伺う、というようなことをする中で、状況を見極めていくということが必要なような気がするのですね。ここで我々だけで話をしてもどうもよくわからないですよ。

なので、むしろ細かい議論は、プロセスを進める中でやっていけばいいのではないかと思うのですが、どうなのでしょうかね。一般には、都市計画の手続きという、原案そのまま、株主総会的にシャンシャンで決めてしまうというようなことを昔はあったと思いますが、今は必ずしもそうではないと思いますので、そんな方向もあり得ると思っております。

しかも、この 10 ページにありますように、説明会をやって、この 1 名のデベロッパーの方以外は、みんなこれで賛成していて、そのデベロッパーの方だけが反対という構図ですから、いろいろと判断しにくいのがありますね。

ただ、村山副会長がおっしゃった点については、確実に1名は反対だけど、本当の一つの敷地の所有者の方だけの方であるということですよ。

ただ、地域外の方が、どう思ってもらっしゃるか、あまり意見聴取できてない。

それも含めて公聴会などをやる方がよろしいのではないかと思いますけど。

といいますか、それをやらないでこの段階で門前払いというのは、ちょっと適切ではないような気がしているのです。

永井次長：ありがとうございます。

1月に引き続き、丁寧な、あるいは、意見をきちんと聴取していくべきだというご意見というふうに受けとめさせていただきました。今、鎌倉市まちづくり条例、あるいは、市が地区計画の住民原案を受けとめて、市案を作成するという、段の手続きで言いますと、都市計画法や条例に規定している説明会というところに入っていかうとすると、市が、都市計画の案を作成するときは、説明会をするのだというふうな規定になっていたと承知をしていて、その前に、土地利用協議会があって、市長が要否を判断するのか、というところをまちづくり条例を整理しながら、どのような形が良いか、あるいは大方会長がおっしゃられたように、都市計画の公聴会だというふうに言ってしまうと、対話型にならずに、一方的に公述だけを申し述べるという場になってしまいますので、今、この場でということじゃないのですけれども、つぶさに条例を照らしながら、どのような形が良いかというところもご相談させていただければというふうに考えております。

大方会長：私は、公聴会と言いましたが、一般用語としての意味合いでした。条例にも何か意見を聴取できるとの規定は、ありませんでしたか。

とにかく説明会といいますか、地域住民、あるいは近隣の利害関係者の意見を聴取する会議ということで結構だと思います。

永井次長：ありがとうございます。

今、公聴会ということだけで言いますと、地区計画の案を作成する時というのは、都市計画公聴会はしなくていいという、鎌倉市まちづくり条例に規定してございますので、ただ、しなくていいと言ってるだけで、することもできるという規定ですので、その辺は慎重に判断してまいりたいというふうに思います。

町田委員：町田です。

今、委員の方の議論を伺っていて、まだ、ここの地区計画のあり方も議論をしていくステップにあるというふうに考えました。

今、ご説明を伺って、この宇都宮辻子の文化財の歴史的な価値も含めて、もちろん建物の高さの議論にもなっているのですが、そこも併せて、どういう地域にしていくのかというご議論していただくといいのかなと思いました。

以上となります。

大方会長：ありがとうございます。

他にいかがでしょうか。いずれにしろ、審議会として、今日の段階で地区計画の内容があまりに不適切であるとまでは判断できないので、さらに先に進めて、いろいろなご意見を聴取しつつ判断を深めていく、というのが妥当ではないかと思えますけれどもいかがでしょうか。いずれにしろ、ご報告ということで、今日は審議会として、それぞれ意見を申し上げれば良い場ですから。

何か、事務局の方で他に議論しておくべきことございますでしょうか。

永井次長：話が繰り返になってしまうと恐縮ですがけれども、今日ご意見賜りまして、市の方では、必要に応じて土地利用協議会を再々度開催して判断していくことになるのですが、ご指摘の住民への説明のあり方、あるいは、公聴会という言葉がどうかというところがございましたけれども、そのあり方については、まちづくり条例、規則を整理させていただいた上で、またご相談させていただければというふうに存じます。

大方会長：追加ですが、この区域内の方のご意見よりも、この区域に接している方のご意見を一応伺っておきたいと思えますので、ぜひ、その辺を聴取する機会を設けていただけたらと思えます。

前川委員：初めて参加させていただいて、お話を伺って、資料を事前に読ませていただきました。

私の考えなのですがけれども、先ほど言いました、この令和4年1月21日の報告というところで、一番私が共感いたしましたのが、主な意見の8番です。やはり地区内の方たちの気持ちはよくわかります。

そこについては、何も申し上げることはないのですが、景観ということはどういうことなのか、ということは、私もいろいろと考えることがあります。

今までも、マンションを建てなければ話が進むだろうということで、事業者が、戸建てで計画を立てて、実際にできているところもありますけれども。

そこは、結局、道路が新しくできてしまったりとか、本当にこのまち並みでいいのかな、というところは少し疑問に思うところもあります。

やはり世代交代がありまして、相続のこともあって、昔あった家がどんどんなくなっているところもあり、そこに建つ家、それはもうご自身の自由なのですがけれども、こういう形が建つ、みたいなことを周辺住民もおっしゃっていく。要するに、今までの日本の風景ではなくて、海外の材料を用いた、例えば、ログハウスとか、そういうものが建っていくと、そこまで縛っていくことはできないだろうと思っておりますが、それをなかなか鎌倉の風景ということでは、難しいものがあるなと思って考えることがたくさんあるような気がしています。景観っていうふうに考えると、どれがいいのかというのは、多分どのくらい市民の方たちがいろんなご意見を持っているのではないかと、いうふうに思っておりますので、一言だけご意見させていただきました。

永利委員：今の、前川委員のご意見で少し思い出したといいますか、一言だけ。

私の家の近くで、最近、大きい敷地が戸建ての区画に開発なりまして、それこそ、すごく昔にすぐ近くでマンションの計画が起こりまして、自主まちづくり計画を中心で制定した第1号になるのですが、自主まちづくりをかけたとしても、すぐ近くで、やはり最近大きい地所が戸建ての11件建てまして、いろいろな形のいろいろなボリューム、ボリュームは、一応自主まちで否定しています。ただ、屋根勾配であったりで、変わってきますので、様々でバラバラな戸建てがたくさん建ったという状況にあります。それがいいのか悪いのか景観上よろしいのか悪いのかっていうのは、人それぞれ思うところではありますが、何が良好な景観で何がいけない景観なのか、というのをこのマスタープランにも規定していただいているように、もう少し議論が必要なのではないかなと思います。建築指導すればいい例が、多分、この今回、地区計画をかけられているすぐ反対側の向かいの若宮大路沿いに、最近マンションが建ったと思うのですが、あれがいいのか悪いのか、ちょっと和風のまち並みに少し寄与したような形で、マンションを建てたと思うのですが、それが良い景観なのか、それともバラバラな戸建てが建つのが良い景観なのか、というのは、もう少しやっぱり議論が必要なのではないかなというふうに思います。

大 方 会 長： ありがとうございます。

何がいかは、それぞれでございましょう。それぞれの地域で、また決めていけばいいのかなと思いますが、その意味で、一応、この地域のデベロッパーさんの土地を別にすると、18名の地権者の皆さん賛成ということのようなのでね。それを無下に、外の間人をもっと考えていこうよというの、僭越のような気もいたしますのでね。

ただ、本当に、地区の中の人たちで、ここで合意が取れているのかどうかね、もう少し詰めてみないとわからないような気もします。

吉 岡 委 員： どういう意見を言ったらいいのかと、思いつついたのですけれども、若宮大路沿いに面しているところと、その裏側のところについて、自主まちづくり計画区域を指定しているところで、今、こういう案が出ているのですけど、他のところはどうかっていうのは、一番気にかかっております。

やはりある面で一体のまちというのが、非常に大事だな、と思っています。そのときに、今、お話があったような、例えば、高山なんかは、まちなんかでも、いろいろなまちがありますけど、あそこは、いろいろな統一をしたりとかしておりますけれども、やはり、どういうまちにしていくのか、という点では、ここが今、市民の皆さんが要望していることなので、それについては、尊重したいと思うのですが、全体としてのまちをどうしていくかというのは、やっぱり市の方の今後の市民の働きかけとかが大事かなと思います。

他のところは、文化財包蔵地の非常に大事なところなので、全体としてどうしていくのか、そこだけがじゃなくて、全体のまちをどう作っていくのか、というところの視点が、もう少しこの機会に考えていかなければならない。だから、

今、会長がおっしゃったように、周りの住民の方は、どう考えてらっしゃるのか、というのも非常に大事な点かなと、このことを機会に、他の近接する地域の意見も踏まえて、やっていくことが大事なのかな、と思いました。その辺は、また、市の方でも努力していただきたいなと思います。

大 方 会 長： ご意見として承ります。他にいかがでしょうか。

林 部 長： 改めましてまちづくり計画部長の林でございます。

いろいろご意見を頂戴しましてありがとうございます。また、今、直前で吉岡委員から、この提案をいただいたエリア、自主まちづくり計画及び自主まちづくり協定のエリアだけではなくて、ということにつきましては、今般お配りさせていただいています資料7の、前回令和4年1月21日開催時の意見としていただいた7番の部分でございます。

第一種中高層住居専用地域のエリアというのは、今回ご提案いただいた自主まちづくりの地区計画の部分、いわゆる一中高の中でのごく一部ではあります。我々は、周辺をつぶさに踏査をさせていただくとともに、建築物の状況、階数等々調査はしてきてございます。

それについて、事務局としては、検討して、内部調整をさせてきていただいているところではございます。

会長からもご提案をいただきました。吉岡委員からもお話いただきました。また、他の委員からもいろいろご意見をいただいた中で、都市計画法等に基づいて、市としては、地区計画を定めるにあたっての説明会、ということがある可能性としてございますが、先ほど大方会長の方からおっしゃっていただきました、この計画の区域内の方々のご意見、また、その周辺の方々のご意見、というものをいただく場ということについてですね。

できましたら、会長からご提案いただいたこの内容について、市としても、どういう定めというものが、今、明確に確認できませんが、審議会としてはそのような場の必要性についてのご確認をいただけると、事務局としてはお願いしたい、というところが一点ございます。

これはご相談でございます。

大 方 会 長： いかがでしょうか。ぜひやってほしいということによろしいですか。

全 委 員： (異議なし)

大 方 会 長： ぜひお願いします。

林 部 長： かしこまりました。

では、以後の取り扱い等々につきましての整理を、会長ともご相談をさせていただいた上で、また、委員の皆様にも必要に応じてお問い合わせをさせていただく場合もあろうかと思っておりますけれども、進めさせていただきたいと思っております。

大 方 会 長： それではこの件、今日のところはよろしいですか。



全 委 員： (了承を確認)

大 方 会 長： それでは、傍聴の方を退出よろしいでしょうか。  
その間、暫時休憩いたします。

(傍聴者退室)

大 方 会 長： それでは再開いたします。

続きまして、報告第2号として、「鎌倉地域の漁業支援施設整備に伴う鎌倉海浜公園の変更について」につきまして、事務局から説明をしていただき、説明の後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。

内 田 主 事： 都市計画課の担当の内田です。座ってご説明させていただきます。

報告第2号「鎌倉地域の漁業支援施設整備に伴う5・5・1号鎌倉海浜公園の変更について」ご説明いたします。

お手元の資料のパワーポイントの2スライド両面で印刷されている報告第2号の資料とインデックスがなくて恐縮ですが、そのパワーポイントの資料のスライド16ページの次に添付した右上に別紙1-1と記載のある資料をご覧ください。

パワーポイントの資料については、次のスライドから右下に番号が記載されていますので、番号をお伝えしつつ、ご説明させていただきたいと思います。

スライド番号1ページ目をご覧ください。

今回の趣旨といたしましては、タイトルでもありますように、鎌倉地域の坂ノ下付近に新たな漁業支援施設を整備することに伴い、都市計画公園である5・5・1号鎌倉海浜公園の一部の区域を変更しようとするものです。

スライド番号2ページ目をご覧ください。

お示しさせていただいているのは鎌倉市の都市計画図です。

5・5・1号鎌倉海浜公園の位置は南側の赤色で囲んだ部分に位置しております。

そのうち、中央部の坂ノ下付近に青枠で囲んだあたりが、今回新たに漁業支援施設を整備する位置でございます。

スライド番号3ページ目からは、都市計画を変更していくにあたっての公園や漁業支援施設の上位計画、関連計画についてです。

まずは当該都市計画公園の概要です。

5・5・1号鎌倉海浜公園の当初の都市計画決定時は昭和31年9月24日で、直近の都市計画変更は、令和元年6月14日でございます。

種別は総合公園で、面積といたしましては約28.2ヘクタールです。

都市計画決定した理由は、「鎌倉市は史実に富む土地であって、近年、四季の観光客、特に夏季の海水浴客の増加に伴い、海浜公園の要請が強いので、都市計画公園として決定し、今後の整備と相俟って、市民および海水浴客並びに観

光客の保健慰楽の用に供そうとするもの。」としています。

スライド番号4ページ目をご覧ください。

まずは、鎌倉都市計画都市計画区域の整備開発および保全の方針、整備保における位置付けです。

第2章、鎌倉都市計画区域の都市計画の方針の、1. 都市計画区域における都市計画の目標の方針(4) 自然的環境の整備、または保全に関する都市計画の決定の方針の①緑地・オープンスペース等の整備保全の方針において、都市計画公園緑地などについては、「地域の実情や社会経済の状況を踏まえ、その必要性や配置、規模などを見直しを行い、適宜配置する。」とし、②主要な緑地の配置の方針では、「総合公園である5・5・1号鎌倉海浜公園について、住民の休息鑑賞散歩運動等の総合的な利用ができるよう配置を行う。」としています。

スライド番号5ページ目をご覧ください。

前スライドページでご説明させていただいた整備保の抜粋でございます。赤枠で囲んだ部分が前スライドでご説明させていただいた部分です。

スライド番号6ページ目をご覧ください。

公園や漁港に関連する上位計画等です。

順にご説明させていただきます。

まずは、赤枠で囲んだ部分、第3次鎌倉市総合計画第4期基本計画です。

この計画の中で鎌倉地域の漁業支援施設の整備を重点事業として位置付けてあります。

スライド番号7ページ目をご覧ください。

前のスライドページでご説明させていただいた第4期基本計画の実施計画書の抜粋です。

赤枠部分をご覧ください。

事業名が「鎌倉地域漁業支援施設整備事業」、整備目標が「鎌倉地域の漁業者が抱える課題の解決を図るため、漁業支援施設の整備を進めます。」とし、事業内容といたしましては、「鎌倉地域の漁業の継続およびさらなる振興のため、漁業支援施策として船揚げ場、漁具倉庫等の設置に向けた調査設計および行政手続きを進めます。」としています。

スライド8ページ目をご覧ください。

次に鎌倉都市マスタープランです。

ここでは、産業環境整備の方針の中で、「鎌倉地域の漁業継続のための漁業施設の検討、漁業、漁港建設に向けた検討」を進めることとしています。

スライド番号9ページ目をご覧ください。

前のスライドのページでご説明させていただいた都市マスタープランの抜粋です。

赤枠で囲んだ箇所がご説明させていただいた部分でございます。

スライド番号10ページ目をご覧ください。

次に鎌倉市水産業振興計画です。

まずは鎌倉地域における漁業支援施設整備の必要性や検討エリアについて示しています。

スライド番号 11 ページ目をご覧ください。

前のスライドでご説明させていただいた鎌倉市水産業振興計画の該当ページの抜粋です。

上の赤枠部分が必要性的について記載してある部分で、「必要性については、台風から漁業を守るために、鎌倉地域には船を安全に出し入れするのに必要な船揚げ場、漁船を係留できる漁港、高波から海岸を守る防波堤など漁業支援施設の整備が必要です。」としており、スライドの下の赤枠および右下の航空写真は、鎌倉市水産業振興計画でお示ししている検討エリアでございます。

検討エリアは先ほど位置図でお示ししているエリアと同じ場所でございます。

スライド番号 12 ページ目をご覧ください。

次に鎌倉市緑の基本計画です。

ここでは、当該公園の整備の方針について、前段でご説明させていただいた鎌倉漁港の整備計画（鎌倉市水産業振興計画）との整合を図るとしています。

スライド番号 13 ページ目をご覧ください。

前のスライドでご説明させていただいた鎌倉市緑の基本計画の該当ページの抜粋です。

赤枠で囲んだ箇所がご説明させていただいた部分で、整備の方針について鎌倉市水産業振興計画と整合を図るとしています。

スライド番号 14 ページ目をご覧ください。

最後に「鎌倉地域の授業支援施設に係る市の方針の決定」です。

令和3年2月16日付で市長決裁にて施設整備に向けた施設の位置、形状など基本的な方針を決定いたしました。

スライド番号 15 ページ目をご覧ください。

前のスライドページでご説明させていただいたように、この方針で、左上の図のように船揚げ場や倉庫等の具体的な施設の配置や敷地の規模、右下の赤枠のように漁港区域を検討しています。

スライド番号 16 ページ目をご覧ください。

最後に都市計画公園の変更の考え方です。

表示させていただいている図面をご覧ください。

緑色で着色されている部分が現在都市計画公園に指定されている部分です。

赤枠で囲んだ部分が、前段上位計画等でご説明させていただいた漁港の区域です。

都市計画公園に赤枠で囲んだ漁業区域が重複する部分を薄い黄色で着色してありますが、この重複する部分の変更を予定しております。

現在この考え方に即して、神奈川県等の関係機関協議と調整を行っております。なお、今回の変更に関しましては、令和4年7月に開催されました。

鎌倉市緑政審議会においても同様のご説明をさせていただきます。

以上がパワーポイントの説明資料となります。

続きまして、別紙 1-1 をご説明させていただきます。

こちらの資料につきましては前段でご説明させていただいた資料の補足の説明や状況の写真を掲載しています。

1 ページ目は、鎌倉海浜公園の全体を映した都市計画図の抜粋です。  
赤枠で囲んだ部分が今回の変更の候補部分です。  
都市計画公園である鎌倉海浜公園のうち、今回の候補地は市街化調整区域であり、第2種風致地区に指定しています。  
今回の変更を行ってもこの都市計画の位置付けは変わることはございませんので、都市計画公園区域が外れた場所に固着するような建築物等はできないと考えております。

2 ページ目をご覧ください。  
今回変更する候補地の航空写真です。  
青枠部分が既設の斜路として舗装がされている部分、赤枠部分が漁港区域として現在検討している候補地です。

3 ページ目からは変更する候補地の現況写真です。  
3 ページ目の上段の写真の位置図の通り、7 箇所から現況の写真を同ページの下段から 6 ページまで掲載させていただいています。  
航空写真と同様に、青枠部分が既設の斜路の部分、赤枠部分が現在検討している漁港区域の候補地で、砂浜の部分です。

7 ページ目をご覧ください。  
ここから現在の鎌倉地域における漁業のための施設の状況です。  
現在鎌倉地域における漁業関係の施設は位置図でお示ししているとおり、坂ノ下付近と材木座付近にあります。  
下の赤枠で囲んだ部分が現在の坂ノ下の漁具倉庫の航空写真です。  
青枠で囲んだ部分が新たな漁業支援施設の予定地で、こちらに現在ある坂ノ下付近と材木座付近の漁具倉庫等が集約されることとなります。

8 ページ目をご覧ください。  
坂ノ下付近の現況の写真です。  
砂浜に船や小屋等が置かれている状況です。

9 ページおよび 10 ページをご覧ください。  
9 ページ目の上段は材木座付近の航空写真です。  
赤枠部分が、現在漁具倉庫等が置かれている場所です。  
下段の写真と 10 ページ目の写真が現在の材木座付近の状況です。  
坂ノ下付近同様に砂浜に船や小屋等が置かれている状況です。  
この 2 地域の施設が集約されることとなるため、公共施設整備のメリットがあり、未整備未使用の区域とはいえ都市公園法の考え方にも反するものではないと考えられます。

以上で報告を終わります。

大 方 会 長： 少し時間が押してまいりました。

それでは、ただいまのご説明について、ご意見、ご質問ございますでしょうか。

永 野 委 員： 率直な感想として突然という感覚があります。

鎌倉では、世界遺産を持ち出すまでもなく、海岸の扱いについては、相当、市民感覚としてもデリケートなものがあると思います。しかも今回は埋め立てがともなうわけです。

鎌倉で海岸の埋め立てというと、ご存知の方多いと思いますが、昭和46年、47年の七里ガ浜の埋め立てで大変大きな動きがありまして、結果的に神奈川県は埋め立て計画を却下した経緯があります。

今の説明の中でよくわからないのは、スライドの番号の6番と8番、ほぼ同じものが載っているわけですが、水産業振興計画の中では、鎌倉地域という言葉を使っている。

緑の基本計画では、鎌倉漁港という言葉を使っている。一体、この坂ノ下の現在の状況は、鎌倉漁港、という表現が妥当なのですか、それとも鎌倉地域にある施設として、材木座と並ぶ二つのうちの一方だという表現なのか。

どちらを指すのか。それからこのマスタープラン等で書いてあることの中に腰越漁港は入っているのか、入っていないのか。

一切、今回の話で腰越漁港については触れませんでしたけど、言葉の定義と、それから場所を指すときに、どういう呼称をこれまで使ってきて、今後も使うのか、ということが1点あります。

2点目として、漁協がともなうわけですから、坂ノ下は鎌倉漁協だということになっていますけども、基本データ、つまり漁業センサス等の説明が入るべきだと思うのです。

一体、漁協組合員は何人で、センサスは2018年ですから、2018年段階の調査で、関係者が何人いて、いま、海岸に引き上げている船の数の何隻が坂ノ下で対象になるのか。そういう基本データの話があつてしかるべきだと私は思っています。

3点目として海岸法の海岸保全地区ですね。

とすると、今後、この計画図のように工事をする場合、あるいは盛土をする場合のときには、この整備計画そのものが海岸法に抵触してくると思いますので、以上3点について説明してほしいと思います。

白谷担当課長： 農水課担当課長の白谷と申します。よろしく申し上げます。

永野委員の方から3点ご質問ありましたけれども、まず1点目の前に、突然ということ等につきましても、我々も長年経緯があつて議論を重ねてきた中で直近で申しますと、令和3年にホームページとか、広報とか使って周知を図った上で、地元説明会というものを開催させていただいております。その中でも当然、周辺の環境だとかの懸念の声は出てはいるのですけれども、

計画自体そのものを見直す、というようなご意見、というものは、特に上がっていない、ということから、今こういった手続きの話等が進んでいるというようなことでご理解いただければと思います。

まず1点目、鎌倉漁港ですとか地域とかいったその名称の話なのですが、今回の報告事項で申しています、鎌倉地域というのは、鎌倉海岸のある事を指して、鎌倉地域、という呼び方をさせていただきますので、腰越の方は、漁業者さんがいらっしゃいますけれども、含まないような話になってございます。

漁港と言うべきか、漁業支援施設と言うべきか、というお話も当然ありましたけれども、全般としまして、この区域の話は、漁港漁場整備法、といった法律に基づく手続きになってございますので、施設自体は漁港施設、というような扱いになってくると考えてございます。

ただ、あくまで今回の施設整備に何が目的か、といったところで、漁業者さんは、砂浜から波打ち際に向かって、かなり厳しい就労環境の中で働いておられる、といったところの支援をしていく、ということから漁業支援施設というような名称で議会への報告などにおいて、漁業支援施設といった名称を使わせていただいておりますので、ある種、法定の名前の話と、我々の総称としての話ということでご理解いただければなと考えております。

2点目に、組合員さんの基礎データの話がありますけれども、現在、令和4年時点で鎌倉漁業協同組合さんの組合員数は43名となっております。

全体の登録漁船隻数が47隻ということなのですが、これらの漁業者さんは、例えば子供たちの体験学習ですとか、あるいは地域のお祭りというか、伝統文化の継承といったことですとか、あるいは自然環境の保全だとかといった多面的な活動を行っておりまして、単にこの施設自体が漁業者さんのためだけのものにあるかということではなくて魚を獲るといった面でも広く市民の皆様に行き渡るような恩恵を受けられるのではないかと、というふうな考えで、この計画は進めています。

最後に、海岸保全区域との兼ね合いのことをご質問ありましたけれども、海岸保全区域につきましては、神奈川県が管理する区域となっております。

当然、接触する部分ありますので、神奈川県さんとは協議を行っておりまして、我々の漁港区域がかかった暁には、海岸法に基づいて漁港区域に含まれる施設については市の管理という扱いで、了承いただいておりますので、海岸保全区域につきましては、調整が整ってきているというようなことでご理解いただければと思います。

施設の整備に伴いまして、漁具倉庫、先ほど写真でもお示しした倉庫を今砂浜の上にたくさん並んでおりますけれども、そういったものも集約されていくこととなりますので、海岸の利用という観点からも、ある種効果が見られるのではないかとということも記載しております。

永野委員：腰越を外すということで言葉の定義はわかりましたけれども、概算1億円近い金

をかけて、この支援し施設を作っていくわけですが、最後に県との調整と言っていました、実際に県の許認可は必要ではないですか。

白谷担当課長：許認可といいますと、おそらく、近郊の砂浜とかの利用の話かなと思いますが、漁港区域自体の市管理になってきますので、許認可事務については県の方から市の方に移管されていきます。

永野委員：歴まち法以来、私の認識では自治体、県知事から自治体の長にこの種のものに移ったと認識しています。間違いかもしれません。

先ほど3項目に1つだけ付け加えますと、せっかく都市公園の坂ノ下を整備したのにその前面に埋立地を造り、道路も造り、車も中に入ってくる、そういう公園か築港か、どちらかを選ぶ形の計画というのが果たして鎌倉に馴染むでしょうかね。

海岸の景色が、全く景観的に港ができたとしたら変わると思います。そういう印象を持ちます。

白谷担当課長：移管の観点の話ありましたけれども、農水課側といたしましても当然施設の整備の必要性というものがありますので、これを計画としてきちんとやっていきたいということは考えています。ただ決して施設として周辺との景観との調和、そういったものをないがしろにするつもりはありません。必要な景観の手続きですとか、これから設計等を考えていたときに、周辺との調整、調和というものを大事に進めていきたいと考えています。

大方会長：調整すれば良い景観になるというものでもないで、こういうものを作るからにはある種、形というのはどうしても決まってしまう。

だから、本当であれば、出来た暁にはこう見えます、というようなシミュレーション画像などがあれば、永野委員も多少は納得していただけるかもしれませんが、今日見せていただいたスライドの15ページ細かい施設計画はこれだけですよね。

私も今日初めて拝見したのですけれども、道路なんかも確かにあるし、駐車スペースも新しくできるわけですね。

また、道路は、国道134号線に取り付いてくるわけですね。漁港施設ですから都市計画の範疇ではないかもしれませんが、こういう道路の交通の問題とか陸地側から見たときの風景とか、そこは都市計画の範疇でもあるので、ちょっと気にはなります。

いずれにしても、今日は報告ですよね。都市計画の側としてはこの漁港施設にするために、都市計画公園からは外していいかという話ですね。

永井次長：はい。会長おっしゃっていただいた通りでございます。

今、鎌倉海浜公園として都市計画決定をしているものの一部というものが、漁港区域ということで設定されますと、管理者が漁港管理者ということになりますので、現在、未整備未供用の区域ですけれども、こちらについて、未来永劫

的に、公園管理者が管理するものではなくなるということで、都市計画公園から外すのはどうかということでご意見を伺ってございます。

大 方 会 長： これ外したとして、その後、漁業支援施設を整備することになりますよね。整備する際の環境アセスメントとか、景観のチェックとかは、どういう形になるのでしょうか。

永 井 次 長： 景観につきましては、鎌倉市の景観計画に沿って参ります。都市景観課長はいないので、あまり言い過ぎてはいけないかもしれませんが、漁港というものは、当然、景観重要公共施設というものに入っておりますので、そういう設定の中で景観の協議を農水課と都市景観課でやって、適切なものにしていくということになります。

大 方 会 長： 環境アセスメントにもかかりますか。

白谷担当課長： 環境アセスメントにつきましては、規模がかなり小さいものになってきますので、法定アセスメントの手続きは踏まないものだと思っておりますが、当然、水中の生物だとか、というところをご懸念ある話だと思っておりますので、必要に応じて調査だとか、といったものはやっていきたいと考えています。

大 方 会 長： 公園を外して漁業の支援施設をつくるということなので、整備後になって、やっぱり公園のままにしておけばよかったと市民から言われると、我々としても困りますので、普通に漁業施設をつくるということとは別の視点で、公園に準ずるような、むしろ今までよりもさらに良い空間ができるのだということをご説明いただいた上で、最終的な都市計画変更を決定したいと思っております。

林 部 長： 私は平成 28 年当時、農水課の課長をしてございましたので、当時も腰越漁港の整備が終わった後ですけれども、鎌倉地域の漁業協同組合の皆様の意見聴取等させていただいた経緯も持っておりますので、ここに新しく漁業支援施設ができる、景観についてどうなのだ、というようなもののシミュレーションという話もありました。

原局の説明の中でも、坂ノ下地区の現在の船が置かれている状況ですとか、小屋ですとか、それから材木座にも船がたくさんあります。

大きな台風が来るたびに、大潮と重なって、それらが壊滅的な被害を受ける、というようなこともございました。

また、あの海岸の多面的な利用がされているという昔の状況が変わっているということも、漁業者の方はよくおっしゃっておりまして、昔は漁業だけをしていたのですが、海水浴、それからマリンスポーツの普及というのがありました。

ライフスタイルの多様化ということで、散歩をする人ジョギングをする人、犬の散歩に来る人、観光で来る人、いろんな人がいらっしゃる。そうすると、そこで漁業のなりわいと、そういったレクリエーション等々の方々との交錯が起きてしまって実際に事故も起きているなんていうお話もありました。



今日のご報告でございますが、最終的に決定にあたりましては、そういった今の状況がどういうふうに変わっていくのか、それから、漁業支援施設ができることによって、こういった見え方になってくるのか等々ですね、我々事務局として原課の方にも求めていきたいと思っておりますので、そのあたりの対応も原課の方と調整をしていきたいと思っております。以上です。

大 方 会 長： こういうものが必要だと、避難できるものが必要だということはよくわかります。あらかじめ少し伺ったときは、例えばこの四角い出っ張りがあるというふうには理解してなかったものですから、単に今は斜路があると、そのままただこの範囲だけを漁港区域にするのだ、というように私は少し誤解していました。だったらあんまり問題ないじゃないですか、と内々にお答えしたのですが、今日改めて見ると結構大きいコンクリートが出るのですよね。だから、やっぱりそれについては、大丈夫だろうか、他の形もあるかもしれませんね。丁寧に検討した上で整備していけたらいいなと思うので、そこは何も、都市計画の審議会が面倒見なくてもいいのかも知れないのですが、都市計画公園を外す部分ですので、今までの公園としての美しさがね、あるいは、使い勝手が壊れても困る、ということなのでその辺、事前に説明していただくと安心して都市計画を外せるのではないかと思います。これは単なる意見です。今日のところはそんなところですか。他に何か皆さん、よろしいですか。少し時間も経ってしまいました。もう一つ案件があるので、この件はご報告でございますので、今のような、永野委員の意見も含めてですね、今後どういう整備されるのか、具体的な環境面の問題、景観関連の問題を、少し詰めた上で、この都市計画変更手続きを進めていただきたい。それでは、今のようなことを含めて了承ということよろしいですか。

全 委 員： (了承を確認)

大 方 会 長： それでは最後、報告第3号として「深沢地区まちづくりガイドラインの検討状況について」につきまして、事務局から説明をしていただき、説明の後、質疑に入りたいと思います。少し時間押しておりますが、あの、多少延長してもよろしゅうございますか。20分ぐらいでできれば収めたいと思います。それでは、事務局から説明をお願いします。

細 田 次 長： よろしくお願ひいたします。深沢地域整備課の細田と申します。着座にてご説明させていただきます。それでは、報告第3号「深沢地区まちづくりガイドラインの検討状況について」ご説明させていただきます。報告は、お手元の資料に沿って行いますので、報告第3号の資料をご覧ください。

まず資料1でございます。

あのガイドライン策定までの流れをお示ししております。

深沢地区につきましては、都市計画審議会の方で昨年度ご審議いただきまして、令和4年3月1日に、地区計画とか区画整理事業の5案件、都市計画決定をさせていただきますました。深沢地域整備課では、土地区画整理事業に伴うまちづくりを進めるため、令和2年度から深沢地区まちづくりガイドラインの検討を進めております。

こちらのガイドラインは、当地区の地区計画の地区整備計画を策定する際、このガイドラインに沿って検討を進めてまいりますので、今回都市計画審議会の方に進捗状況を報告させていただくものです。

ガイドラインは、これまで外部の学識委員を含めた策定委員会や庁内検討委員会で検討を進め、令和2年度にガイドライン、基本方針、そして令和3年度からまちづくりのコンセプト、また、まちづくりのルール、また、運営手法であるエリアマネジメントのあり方について検討を進めてまいりました。

資料2-1をご覧ください。

ここからは令和2年度に策定いたしました基本方針の抜粋となっております。

3ページをご覧ください。

深沢のまちづくりは、平成16年に市民参加によりまとめた深沢地域の新しいまちづくり基本計画において、まちづくりのテーマを「ウェルネス」と定めております。

健康な心身を維持発展させる生活行動を実現するものであり、また人々のクオリティ・オブ・ライフの向上を目指しております。

また、「ウェルネス」を実現するまちづくりの第一歩として、歩く、ということに着目し、ウォークアブルなまちを目指しております。

4ページをご覧ください。

こちらには、エリアマネジメントの方針を書かせていただいております。

エリアマネジメントは、地域の価値を維持向上させ、また新たな地域価値を創造するために、市民、事業者、地域、地権者など、また行政も一体となって活動するものとなっております。

今回作成するガイドラインは、基盤整備や建築物のルールだけでなく、エリアマネジメントを導入することで、まちを運用し、維持していく仕組みも盛り込んでいきたいと考えております。

7ページからは、令和3年度以降、検討させていただいているガイドラインになります。

今回は第8回深沢地区まちづくりガイドライン策定委員会の検討資料の方でご説明をさせていただきます。

8ページからをご覧ください。

ガイドラインの構成について説明させていただいております。

ガイドラインは、まちづくりのコンセプト編、ルール編そしてエリアマネジメ

ント編の3編で構成しております。

まちづくりのコンセプト編は、深沢地区のまちづくりにおいて軸となるもの、骨格を示しております。

まちづくりルール編は、そのコンセプトに基づきまして、建築や開発行為に対するルールを示すものです。

まちづくりルールは、事業の進捗に合わせて、社会潮流等を加味し、見直す余地を含めて作成しております。

また、エリアマネジメントにつきましても、エリアマネジメントの活動のイメージを共有しつつ、実施主体に合わせながら運用できるように、こちらも見直す余地を含めて作成しております。

全体として、軸となるまちづくりのコンセプトをベースとしまして、ルールやマニュアル、エリアマネジメントの活動内容等につきましては、今後のまちの成長に合わせてガイドラインも成長させていくというような発想で検討を進めております。

11 ページ目以降が「賑わい」「移動」「防災環境」「緑・景観」の四つのカテゴリで実現方針を整理し、深沢のまちづくりで実施していくことをまとめております。

飛びまして17 ページをご覧ください。

ゾーニングの考え方として、深沢地区西側は新駅の潜在力を生かす産業、商業ゾーン、東側は新庁舎や地区周辺の自然環境を生かす生活ゾーンとし、中央部を二つのゾーンが調和した新たな魅力を創出するゾーンとしております。

また、オープンスペースの考え方として、新駅と湘南深沢駅を繋ぐシンボル道路と南北の三つの異なる性格の軸で形成され、そのオープンスペースが交わる部分を中心に交流広場を設けることで、多様なオープンスペースで構成されるまちを目指します。

最後に今後のスケジュールについてご報告いたします。

令和4年11月7日に、ガイドライン策定委員会に報告を予定しております。

ガイドライン策定委員会の報告を行った後、11月下旬から12月下旬にかけて、パブリックコメント、説明会を実施していく予定でございます。

当審議会については、ガイドラインの進捗に合わせて、改めまして、内容の報告を行わせていただきたいと思いますと考えております。

以上で説明を終わります。

大 方 会 長： 大変簡潔でありありがとうございます。

それでは、ただいまのご説明につきまして、ご意見、ご質問ございましたらお願いいたします。

吉 岡 委 員： 時間もありませんので、簡単に。今、お話があった平成16年、2004年に、まちづくりの基本、というので、あの当時は、私もずっとこのまちづくりの問題にも関わっておりますので、あのときは、新駅を、いわゆる脇において計画を

作ったのですね。ウェルネスという点では、看護大学構想があったのが、そのメインがなくなってしまって、今、市役所とかそういうことになってきているのですが。

やはり、このまちづくりというのは、ここだけでなく、さっきの話もありましたけど、やっぱり地域と融合したというのですかね、全体のまちづくりに貢献するものじゃなきゃいけないというか、他の地域との関係、そういう点ではもう少し、いろいろまちづくりの中では、特に水害対策について、私はずっと言っているのですけれど、やはり水害対策については、かなり議論をしたりして、市役所とかそういうところについても、水害対策がないようにということ言っているのですが、やはり、あの地域にも貢献できるようなものにしてほしいというのはすごくあります。

ですから、計画の中では広場、調整池をつくるというのですけど、グランド側にももっとそういうのを作るとかね。

あと地域に貢献できるものになってほしい、というのと、やはり交通対策が、市民からすれば、あのまちづくりで、いろいろな人が集まってくるときに、周りの交通問題はどうなるのかということは、やはり少し心配しております。

ですから、新駅はあまり私は必要ないといつも思っているのですけれど、そういう点では、やはり周りの地域に貢献できるものにするためには、どうするのかって、都市計画審議会の多分最初の石田先生って、鎌倉の都市計画審議会の委員であったと思うのですけれど、その先生とずいぶん地域を歩いたのですよね。やはり、寺分や他のまちとも継続性があるものにもしてほしいな、というのはずっと思っているところです。

その辺は今ずっといろいろな意見を言っているので、細かなことは別としても、やはり、それがここだけは特別なまちになって欲しくない、というふうな思いはございます。

その辺はぜひ、特に水害対策や交通問題はぜひ、積極的に対応していただきたいなと思っております。

大 方 会 長： ご意見として承ればよろしいですかね。ありがとうございます。

村 山 副 会 長： 全体的にオープンスペースについてはすごく充実した記載があつてとても楽しみなのですが、あまり建物に関することが載っていないと、17ページの最後のゾーニングの考え方、一応、平面的にどういう用途をどこに配置するっていうのはあるのですが、どういうボリュームでまちを作っていくって、また脱炭素っていうことも大きく掲げてらっしゃるので、その建物に対して、ZEBを推進していくとかですね、もう少し建物に対するコンセプトがここに書かれるといいなというふうに思いました。感想ですが、以上です。

大 方 会 長： とりあえず区画整理事業を進めなければいけないということもあるので、多分建物はその先でというか、事業者さんも少し見えてから、ということなのだろうとは思いますが、付度するとね。

かつ、これは前回の委員会でもいろいろと申し上げたのですが、特に地区計画決めたときも申し上げましたが、ここはとにかく道路付けがあまりよくないのですよね。ここだけじゃないのですけどね。鎌倉市って、行ってこの4車線ある道路は、若宮大路と大船にちょこっとぐらいしかないのでね、あと全部2車線ですよ。

ここもだからこの地区の中に大きなショッピングなんかできると、おそらく土曜の午後なんかは、ここよりも手広の交差点辺りがもう完全にパンクしちゃうのではないかと思うのですね。

だから、いろいろ、賑わいのある商業を入れたい、というのわかるし、歩きたくなるまち、もわかるのだけでも、地区内が歩きたくなるのは当然として、この中までどうやってくるのだ、というのが問題で、もちろんバスや電車で来てくれよ、モノレールもあるよ、ということかもしれないけども、お買い物となるとね、どうしても小さい子を連れていたりしたら、やはり車で皆さんいらっしやいますよね。

だから、どのぐらいの車を呼び込めるキャパシティがあるのかを少し前もってね、判定されといた方が、先々安心なんじゃないかということは、前も内内に申し上げていたのですが。

ぜひ、そこは早めにやっておいた方が良いのではないかなと思いますね。

それから、やはり中に入れる用途もですね、車で来なくても楽しめるようなね、だからショッピングというよりは、何か自転車で来てね、健康的なスポーツができるとか、何かいろんなことのできる場を用意して、バスで来てもいいとかね、そういうことも検討に入れられたらいいなと思いますけどね。

本当はね、ここを軸に、鎌倉市全体に新しい交通手段が広がっていったら一番いいのですけれどもね、そこは長期的な課題なのではないでしょうかね。まあ単に夢のような話ですけれども。

とりあえずいかがでしょうか。これはこの先どんなふうな感じになりますか。要するに都市計画審議会としては、この先これをどう受け止めるっていうスケジュール感はどんなことになりますかね。

永井次長：先ほど細田の方からご説明させていただいたとおりで、このガイドラインというものが、今年度中に策定していく、というスケジュールを予定してございます。そういう中で、まち並みのルール、いわゆる規制内容ですね、そんなものをどこまで示すかっていうところを、今、鋭意、深沢地域整備課の方で検討してございます。このガイドラインに沿ってですね、少しそれが提案型になるかどうかというところは、今、私がここでなかなか申し上げられづらいところもあるのですけれども、普通にというか再開発型のもので考えれば、再開発等促進区を定めるとか、あるいは地区整備計画の提案が出てくるとかというパターンになりますので、そのときに、この出来上がったガイドラインに沿っているかどうか、という視点になるのかな、というふうに考えております。そういう

視点で今コンセプトあるいはこれから、今日はまだお渡しできてないのですけれども、ルール・規制というところが、いかがかというところで、都市計画審議会の方に報告をさせていただいているとそんなところでございます。

大 方 会 長： 早くても来年度まで、意外に来年度早々かもしれないですね。  
それで、とりあえず次は、我々としては、地区整備計画をどういうふうにするかというところに行くということですね。  
今日このぐらいよろしいですか。

全 委 員： (了承を確認)

大 方 会 長： そうしますと、これで議題は全て終了いたしました。  
最後に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 次 長： どうもありがとうございました。  
今回の都計審の開催についてなのですが、生産緑地の案件あるいは先ほどご審議いただきました地区計画等々の進捗に応じての開催をお願いしたい、というふうに思っていますけれども、私どももなかなか審議会の開催の時期というのが、議会の時期を外したりなんかすると、12月の末とか1月、あるいは3月、というところで検討したいなと思っています。  
これにつきましては、委員の皆様事前に事務局の方で、会長にご相談の上でご連絡させていただきたいと思っております。  
以上でございます。

大 方 会 長： それでは、これは鎌倉市の都市計画審議会の特徴なのですが、諮問以外のことでもですね、委員の皆様から何かあれば自由にご意見を発言していただける、という機会がありまして、今日も最後になりますが、もし何かございましたら、承りたいと思いますが、いかがでございましょうか。

(特になしを確認)

大 方 会 長： よろしゅうございましょうか。最初に自己紹介もいただきましたのでね。  
それでは、今日は、私の議事進行も不手際でございまして、少し時間を延長させていただきましたが、充実した議論ができたと思います。  
どうぞご協力賜りまして誠にありがとうございます。  
それでは本日はこれにて散会いたします。