

令和5年度（2023年度）

第2回

鎌倉市都市計画審議会 会議録

日 時 令和5年7月26日（水）

18:00～19:30

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～P23

令和5年度 第2回鎌倉市都市計画審議会〔会議次第〕

令和5年（2023年）7月26日（水）午後6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 諮問

諮問第2号 特定生産緑地の指定について

2 報告

報告第3号 鎌倉宇都（津）宮辻子幕府跡周辺地区地区計画（原案）について

○ 閉 会

<p>出席委員 鎌倉市議会議員 〃 〃 鎌倉市観光協会 鎌倉市農業委員会委員 東京大学名誉教授／明治大学特任教授 日本大学名誉教授 建築士 弁護士 東京大学大学院工学系研究科准教授 神奈川県藤沢土木事務所長</p>	<p>後藤 吾郎 前川 綾子 吉岡 和江 大森 道明 落合 るみこ 大方 潤一郎 永野 征男 永利 鈴美子 村瀬 敦子 村山 顕人 西山 俊昭</p>
--	---

<p>欠席委員 鎌倉商工会議所会頭 東京農業大学教授 神奈川県鎌倉警察署長</p>	<p>久保田 陽彦 町田 怜子 柳 博泰</p>
--	--

出席した職員の職氏名

<p>(関係課) まちづくり計画部土地利用政策課長</p>	<p>村上 慎也</p>
--------------------------------------	--------------

<p>(事務局) まちづくり計画部部長 まちづくり計画部次長兼都市計画課担当課長 まちづくり計画部都市計画課担当係長 まちづくり計画部都市計画課都市計画担当 まちづくり計画部都市計画課都市計画担当 まちづくり計画部都市計画課都市計画担当 まちづくり計画部都市計画課都市計画担当</p>	<p>林 浩一 永井 淳一 祖父江 和彦 齋藤 憂希 内田 拓海 山口 剛史 水谷 司</p>
---	---

会議録

永井次長：令和5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次長を兼ねまして、都市計画課担当課長の永井でございます。よろしくお願いいたします。

今回もオンライン併用による開催ということになりますので、接続の確認をさせていただきます。

オンラインでご参加の村山副会長、永利委員、不具合等ございませんか。

(接続を確認)

不具合ございませんので、進行を続けて参ります。

この先、オンラインでご出席の委員の皆様におかれましては、会議中、画面はオン、マイクはオフとしていただき、ご発言時にマイクをオンとするようお願いいたします。

それでは、ここからは大方会長に進行をお任せしたいと思います。どうぞよろしくお願いいたします。

大方会長：それではただ今から、令和5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く、会長の大方です。

皆様には、お忙しい中、ご出席賜りまして誠にありがとうございます。本日はよろしくお願いいたします。

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。

永井次長：始めに、6月5日付で鎌倉市議会より議会選出委員の一部変更と6月1日付での神奈川県職員の人事異動があり、それに伴い審議会委員の変更がありましたので、新たに就任される市議会議員委員1名及び関係行政機関委員1名を紹介をさせていただきたいと思っております。

お一人目は、鎌倉市議会議員の、後藤吾郎委員でございます。

お二人目は、神奈川県藤沢土木事務所長の、西山俊昭委員でございます。

上、2名の委員が就任されております。

後藤委員：今ご紹介預かりました鎌倉の市議会で自民党無所属の会に所属しております後藤吾郎と申します。新人でございますので、お手柔らかにと言いたいところなのですが、一生懸命いろいろ取り組ませていただければなというふうに思います。どうぞよろしくお願いいたします。

西山委員：ご紹介いただきました神奈川県藤沢土木事務所で6月から所長を拝命しました西山と申します。どうぞよろしくお願いいたします。藤沢土木事務所は藤沢という名前がついておりますけれども、横須賀三浦半島地域で鎌倉までが範囲となっております、所管する事務所として、今日委員として参加させていただきます。どうぞよろしくお願いいたします。

永井次長：ありがとうございました。

次に事務局の職員の紹介でございます。

次に、事務局職員については、まちづくり計画部長の林以下、都市計画課職員と案件の関係で土地利用政策課長の村上が出席しております。よろしくお願いいたします。

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

ます。

1点目は、本日の資料でございます。事前に送付させていただきました資料集の1点でございます。

事務局で確認のうえで送付しておりますが、会議中に、万が一不備・不足等ございましたらお知らせください。その場で取り替えます。

本日使用いたします資料のうち、個人に関する情報、あるいは法人に関する情報につきましては、鎌倉市情報公開条例第6条第1号、あるいは第2号に該当するため、非公開として黒塗りにしています。これを踏まえまして、資料の公開等について、ご確認をお願いいたします。

それから2点目でございます。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、傍聴者の募集をしましたところ、

報告第3号に対し申込時4名、本日は3名の方から傍聴の希望がございました。

本審議会では、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こととなっております。

本日の会議につきましては、公開とする一方で、資料のうち、情報公開条例の規定により、非公開とした部分については、意見交換の際にもご配慮ください。

以上でございます。よろしくお願いいたします。

大方会長：ただいま本審議会の運営方法について、事務局から説明がございました。

それでは資料の公開及び傍聴の許可の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。

よろしゅうございますか。

全委員：(異議なし)

大方会長：ご異議ないようでしたら傍聴を許可することとしますので、傍聴者を案内してください。

(傍聴者入室)

永井次長：本日は会場に9名、オンラインに2名の委員の方、合計11名の委員の皆様ご出席いただいております。久保田委員、町田委員、柳委員からは、事前にご欠席の旨連絡をいただいております。

過半数以上の委員の皆様にご出席いただいておりますので、都市計画審議会条例の施行規則第3条第2項の規定によって、審議会が成立していることをご報告いたします。

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、諮問第2号として、「特定生産緑地の指定について」それ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いたします。

内田主事：都市計画課の内田と申します。

よろしくお願いいたします。

それでは諮問第2号「特定生産緑地の指定について」、説明いたします。

お手元の資料を使用しますので、ご覧ください。また、関係法令を参考として巻末に添付していますので、適宜ご参照いただければと思います。

令和2年4月1日から特定生産緑地の指定手続きを開始しておりますが、今回新たに所有

者の意向が確認できた、生産緑地地区を特定生産緑地に指定しようとするものです。

なお、特定生産緑地制度の概要については、毎回の繰り返しになりますので、資料と説明を割愛させていただきます。

また、特定生産緑地の指定要件については、資料3に記載の鎌倉市特定生産緑地指定等に関する事務取扱要綱及び鎌倉市生産緑地地区指定基準の各抜粋にお示しするとおりです。戻りまして、資料1をご覧ください。

本市は、現在134箇所の生産緑地地区を指定しており、平成4年指定の特定生産緑地は完了し、現在そのうち平成5年に当初指定した7箇所及び平成6年に指定した1箇所の生産緑地地区について、特定生産緑地指定事務を進めています。

平成5年指定の6箇所及び平成6年指定の1箇所については、前回までの都市計画審議会において諮問し、既に特定生産緑地の指定公示を行っておりますので、今回新たに特定生産緑地にしようとする生産緑地地区は、資料1に示した、一部指定の1箇所です。

また、資料2に関しましては、生産緑地法で定めはありませんが、特定生産緑地に指定しない意向が示されたものです。こちらは先ほどの資料1でお示した一部指定の指定意向がなかった方の1箇所でございます。後ほど参考資料とともにご報告いたします。

資料3は今回、意向を確認した「特定生産緑地指定一覧表」です。ここに示した、対象となる生産緑地地区について、資料4の図面を用いて概略を説明します。

資料4をご覧ください。

上町屋付近、1箇所でございます。資料の中央にございます箇所番号141番の一部600平方メートルを指定しようとするものです。

続きまして、特定生産緑地の指定理由です。

戻りまして、資料3の要綱及び基準の抜粋をご覧ください。

今回、諮問いたします1箇所の生産緑地地区は、鎌倉市特定生産緑地指定等に関する事務取扱要綱第3条及び鎌倉市生産緑地地区指定基準に規定する「300平方メートル以上の規模の区域であること。」等の基準に合致していること、「申出基準日から起算して2年前の日が属する年度の初日を経過した生産緑地地区であること。」に該当していることから、特定生産緑地に指定しようとするものです。

続きまして、資料5をご覧ください。

特定生産緑地の指定対象となる生産緑地地区全体の意向確認状況です。

平成5年指定の生産緑地地区7箇所の全ての意向の確認を完了いたしました。今回の一部指定が1箇所ございますが、ほかの6箇所については全て全部指定となります。

下の段をご覧ください。

最後に、指定事務のフローについてです。

こちらのフローに基づき、特定生産緑地の指定意向を確認した生産緑地地区から順次、公示や利害関係人への通知の事務を進めてまいります。

ここまでの、諮問第2号となります。

ここからは、諮問に関連して、生産緑地法で定めはありませんが、特定生産緑地に指定しない意向が示されたものについて、報告いたします。

参考資料をご覧ください。

先ほどの資料4で示した一部指定の指定意向のない方でございます。資料中央の黄色で示

す、箇所番号 141 番の一部 30 平方メートルについて、特定生産緑地に指定しない意向を確認しました。

報告は以上となります。それでは、諮問について、ご審議のほど、宜しく願いいたします。

大方会長： ただいまの説明についてご意見ご質問ございますでしょうか。
よろしいでしょうか。

(意見なし)

大方会長： それでは、この諮問第 2 号「特定生産緑地の指定について」につきましては、異議なしということよろしいでしょうか。

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事務局の案をお受けします。

続きまして、報告第 3 号として、「鎌倉宇都(津)宮辻子幕府跡周辺地区地区計画(原案)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いたします。

祖父江係長： 都市計画課の祖父江と申します。

それでは、報告第 3 号「鎌倉宇都(津)宮辻子幕府跡周辺地区地区計画(原案)について」の説明を行います。

まず資料について、ご確認をお願いします。

資料は資料 1 から 3 までございます。それでは資料 1 をご覧ください。

位置図となっています。現行の用途地域などによる土地利用規制が記載されておりますので、適宜ご覧ください。

資料 2 をご覧ください。前回令和 5 年度第 1 回の都市計画審議会で委員からの意見をいただき、住民原案を申出ているまちづくり市民団体への聞き取りについて、

1、マンション事業者の方で 3 階建てかつ外観にも配慮した計画について提案をしているとのことだったが、受けているか。

2、50 年前に住環境を保全することとなった契機について、また、50 年前から続けられてきた活動(自主的なまちづくり等)について。

3、都市計画審議会で最低敷地面積、緑化率についてのご意見についてどう考えますか。また、地区内の既存の敷地面積は把握されていますか。

という、聞き取りについて、書面で提出があり、資料 2 としています。まちづくりの会からは、資料にも記載がありますが、この書面全てが重要であるとのことですので、回答に沿って説明します。

まず、本回答を都市計画審議会、市役所内部等に説明するときには、問に対する答ごとに、一部をハイライトすることなく、本回答添付の写真・資料等を含む。全体を示した上で、全体を説明いただくようお願いしたい、とのこと。また、本回答の開示に当たってはプライバシーの保護に適切な措置を講じることを求め、審議会での配布に先立ち、本会の手承を得られたい、との要望がなされています。

市からの問いの 1 番目、「マンション事業者の方で 3 階建てかつ外観にも配慮した計画について提案をしているとのことだったが、受けているか」、については、

「地区計画に関する大和ハウス工業からの意見につきましては既に正式にご報告したところですが、他方、ご質問は特定の建設計画に関するまちづくり団体と大和ハウス工業の間のやり取りに関するお尋ねであり、地区計画とは関係ないものと考えております。」とのことで、「大和ハウス工業の計画については、2018年11月に開催された二回目の説明会が予定された議事が未了のまま途中で終了し、その時に、大和ハウス工業が開催すると表明した次の説明会は開催されずに5年近くが経過しているのが実情ある」とし、「この間、第二回説明会において大和ハウス工業が住民に配布し、その確認を得ることを約束した同説明会の議事録案すら配布されておらず、ましてや、3階建ての提案がなされたことはありません。」とのことでした。「また、条例上の義務として現場に掲げられている事項が見えない形で長い間放置されております」として、2ページのような写真が添付されています。「このような状況の背景について、まちづくり市民団体の市民の方々としては確たることは分からないということですが、第二回説明会后、本マンション計画は断念されたあるいは完全に無くなって、本件土地が業者向けマーケットに出ているとして、複数の事業者から接触があり、また、事業者を対象とした本件土地の見学ツアーも行われていることを付言させていただきたいと思います」として資料が添付されています。そして、この質問に対する最後に、「なお、第二回説明会以降、3階建てとすることについて大和ハウス工業の担当者から住民個人が打診を受けたことはありますが、これらは、あくまで当該特定の個人に対する非公式の打診として行われたものです。」との回答がされました。

次に資料の3ページには、別添「地図」記載の大和ハウス工業・所有土地を購入および開発計画を検討している不動産会社からポスティングがされたという書面が添付されており、「本地に計画されていたマンション計画が完全に無くなり、様々な開発計画を模索している」という旨が記され、「介護付有料老人ホーム」「割烹料亭」「福祉ホーム」など検討しており、当該地における開発に「街づくりの会」の皆さまの御指南とご承諾が重要であることを認識し、お一人お一人のご意見・ご指南を直に承りたく、ご都合の良い期日・時間に伺いたいとして、この便りを届けに来たとのことです。なお、黒塗り部分は鎌倉市情報公開条例の規定に基づき、個人、法人等に関する情報として、本審議会資料では非公開としています。

9ページをご覧ください。問いの2番目、「50年ほど前から低層低密な住環境を保ってきたとあるが、50年前に住環境を保全することとなった契機について教えてください。」「また、50年前から続けられてきた活動、自主的なまちづくり等があれば教えてください。」については、「多くの住民の記憶を辿ることができる50年前からに限っても、住民が会合を開き、住環境の保護について話し合うとともに、新築の建物を二階建て以下にするだけでなく、周囲に配慮して建物の相当部分を一階にとどめたり、美観を損なう構造物を壊すなどの取り組みなどが行われている」とのことで、「実際には、低層低密な住宅を保ってきたのは五十年よりはるか前からであると考えられます。」との回答がされました。

問いの3番目、「都市計画審議会での最低敷地面積、緑化率についての意見があったが、これらを検討した経緯はあるか、この意見についてどう思うか。また、地区内の既存の敷地面積は把握されているか。」については、「地区内の最低敷地面積及び緑化率については地区計画案の策定段階で検討したが、現に110平米程度の敷地の家や緑地が敷地内にほ

とんどない家があっても妙隆寺の境内や宇都宮稲荷神社などと相まって、低層低密度な住環境が形成されていること等を踏まえ、盛り込まなかったもの」ということで、「地区内の既存の敷地面積は登記簿などをもとに可能な範囲で把握しております」とのことでした。

一方で、書面での資料はございませんが、マンション事業者へのまちづくりの会と同じ質問1の聞き取りも行いました。聞き取りでは、「3階建てプランを見ていただき、3階建てに歩み寄ったことに関し、3階を容認するという意味ではないが一定の評価はできる」との話をしたとのことでした。

次に、資料3をご覧ください。鎌倉宇都宮辻子幕府跡周辺地区地区計画 地区整備計画検討表です。左の欄、地区整備計画の建築物等に関する事項について、住民原案とこれまで本審議会でご意見等を踏まえたA、B案を示しています。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、現に存する建築物等については、一部ただし書きにより除外しています。住民原案では、建築物の容積率については、現行の都市計画で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、建ぺい率については、現行の都市計画と同じ60パーセントとなっています。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、現に存する建築物に係る一定の行為については、適用除外を設けています。建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限については、階数は地階を除き2以下、屋外広告物等は設置しないと、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、これまでの本審議会でのご意見等を踏まえたA、B案を示しています。一番下の段の案設定理由をご覧ください。本地区は、地区の西側が商業地域で建ぺい率80パーセント、容積率400パーセント、東側が第一種低層住居専用地域で建ぺい率40パーセント、容積率80パーセントの間に位置する第一種中高層住居専用地域です。

A案について、建ぺい率、容積率は、市内の第一種中高層住居専用地域では、本地区の建ぺい率60パーセント/容積率200パーセントのほか建ぺい率40パーセント/容積率100パーセント、建ぺい率60パーセント/容積率150パーセントが指定されているため、建ぺい率が60パーセントとしている場合の最低値150パーセントとしています。高さについては、第一種低層住居専用地域の10メートルの高さやこれまでの審議会でのご発言などを考慮し同等の10メートルとしています。なお、階数の制限は設定していません。

B案については、まちづくり市民団体から申出された原案の方針に記載された将来像の実現の案として、これもこれまでの本審議会での委員のご発言などを踏まえたものですが、最低敷地面積と、緑あふれ、潤いのある住環境を形成するため、緑化制限を加えたものとしています。

次に画面をご覧ください。参考として、建築物の可能な規模、ボリュームの最大のイメージです。左側は現行の都市計画の制限である、第一種中高層住居専用地域で建ぺい率60パーセント、容積率200パーセントで景観地区ですので、高さ15メートル以下であり、一番左は、建ぺい率60パーセントでは1部4階建てのボリュームが可能であり、真ん中は、建ぺい率50パーセントを想定すると4階で容積率200%が可能で、高さを重視すると建ぺい率を40%にすると5階が可能となる状況です。

次に、真ん中に原案、右側にこれまでの審議会のご意見を踏まえたA案、B案を示しています。真ん中の原案は、建ぺい率 60 パーセント、容積率 120 パーセント、高さ 8.2 メートル、2 階建て以下で軒の高さ 6.8 メートルの設定がされたもののイメージです。右側に A 案の建ぺい率 60 パーセント、容積率 150 パーセント、高さ 10 メートル以下とした場合のイメージです。建ぺい率 60 パーセントでは 1 部 3 階建てが可能で、建ぺい率 50 パーセントでは総 3 階建てが可能となります。右下は B 案として、地区計画の方針に基づき、緑化率の制限を設けたイメージです。

以上で説明を終わります。今後、市として地区計画を策定していくにあたり、審議会からのご意見をいただきたく、よろしく願いいたします。

大方会長： それでは住民からの回答を受けて、皆さんのご質問、ご意見、どうぞご自由にご発言ください。住民から提案が出されてから、だいぶ日も経っておりますし、いわゆる都市計画法第 16 条の公聴会もありました。

村山副会長： 一点だけ質問です。資料の 9 ページに二つの問いに対する回答がございますが、このページの二つ目の問いですね、最低敷地面積や緑化率について意見がありました。これは私が申し上げた意見だと思います。

これは、これまでの経緯と、それから意見についてどう考えるか、そして既存の敷地面積を把握されているかという三つの問いなのですけれども、このうちの二つ目の意見についてどう考えるかについては、ご回答がなかったという理解でよろしいでしょうか。この回答見ると、経緯が書いてあってこれは了解いたしましたし、敷地面積を登記簿で可能な範囲で把握されているということはわかったのですが、意見に対するお考えというのは特になかったということですよ。

確認のためをお願いします。

永井次長： 今おっしゃられた通りで私どもがそれをきちんと全部把握して、追いかけて再質問すればよかったというご意見になってしまうかもしれないのですけれども、書面でいただいた中には、それについては回答はなされておられません。

村山副会長： わかりました。ありがとうございます。

大方会長： ただ盛り込まなかったものと書いてあることから、必要は感じてないというニュアンスかなとは思いますが。

村山副会長： そうですね。

大方会長： ただ、あると困るとまではお考えが示されていない。現に 110 平米の敷地であることから、あえてそれを既存不適格にすることはないのではないかというご配慮でしょうね。これは付度ですね。

とにかく今日の話は、これからいよいよ都市計画法第 17 条の縦覧に入っていくか、あるいはもうこの時点で、地区計画を決めるということは不適切ということで、やはり廃棄するかというところまで来ているわけですが、その際の論点は、まず住民の原案通りでいくのかが一つですね。それから事業者さんからのご意見等を踏まえると、3 階建てに緩和すると、高さ 10 メートルと、容積率 150 パーセントとするというふうに緩和した案を 1 として提案するかどうか、これが第一の論点です。

第 2 の論点は村山副会長からご提案があった、敷地規模規制 165 平米、これは鎌倉市の開発事業条例に合わせた数値かと思いますが、さらに緑化率というのを追加すべきかど

うかというのが第二の論点ですね。

さらに細かいこと言えば、住民原案の通り行くにしても、6.8メートルの軒高というのは、いかにも中途半端な形である気もしますし、根拠も今ひとつということもあるので、日影規制条例ではですね、第一種低層住居専用地域の用途地域の中で軒高7.0メートル以下であれば、日影規制対象としないという規定がございますので、それに合わせて軒高7.0メートルに、きりがいい数字ですし、そこにまとめておくということもあり得るかとは思っています。

まず3階に緩めるべきか、それはやはり如何なものかという点と、最低敷地規模の件、さらに数字をまとめる件、ご意見ございましたらお願いします。

今日これで採決することとは思っておりませんが、皆さんの考えを少し整理して、いずれ都市計画法第17条の縦覧にかかるあるいは廃案にするというのであっても、最終的には、皆さんの採決を求めることもあろうかと思っておりますので、事務局としても今日の時点で、皆さんおおよその意見を伺ってきたいとのことだったので。もし個人情報とか、いろんな機微に触れるようなことがおありであればお申し出いただければ、その時点から秘密会に切り替えということもございます。

前川委員： 3階建てについてのご回答、それから50年前からというご回答は、私がお質問をしたところだと思いますので、読ませていただいたところでございます。

50年前の話も伺ったところですが、そうだったのだなというところで理解することにさせていただきたいと思っております。

本当に難しい話ではございますけれども建物の高さの制限を厳しくするということが非常に大事なことで、住環境を保全しようというところでは、非常に理解することではあるのですが、前回のときもそういう話をしたような気もしますが一方でやっぱり全ての地権者の方が理解できるような、そうした配慮も必要なんじゃないかなということも身をもって私も思っておりますのでこの場所については特にというふうに思っておりますので、やはりもう少し検討していただければと思います。皆さん手を挙げられていないので、私の考えだけお話をさせていただきたいと思っておりますが、前回は申し上げましたが、損害賠償についても会長からもだいぶご議論をいただいた記憶がありますけれども、やっぱりそのリスクについても考慮をしていくべきではないかなというふうに、ですから慎重に判断するということだというふうに思っております。3階建ての話があり、私も今回一生懸命読ませていただきながら考えさせていただいたのですが、自主まちづくり計画というのは、今回の地区計画、住民の原案ということの違いが、高さ規制の中であるという理解しております、住民の原案というのは、8.2メートルということでございますけど、既存の自主まちづくり計画では、建物の高さは確かでは、高さ9メートルというではなかったかなというふうに思います。

そのため、この資料のA案それからB案の高さ10メートルということもありまして、過去の都市計画審議会での議論の一つでもあったというふうに認識しておりますけれども、考え方の一つとして10メートルということでもありますけれども、中をとって9メートルという考えもあり得るかなというふうに思って今回出席をさせていただいているところのお話をさせていただきます。

大方会長： もし、9メートルとした場合は、階数とか容積率はどのようにお考えでしょうか。もしくは

は3階建てを認めるか認めないかで。

前川委員： 図を担当の方でも作っていただいて、見させていただいておりますけれども、今回回答があって3階建てについてということの回答があってということではありますけれども前回は私申し上げたと思うのですが3階建ても考えてもいいのではないかというふうに思っている次第ではあります。

永野委員： 昨年10月からこの問題をずっと見ていまして、私自身がよくわからない点は、やはり市内の地区計画というのがどういう形で流れ、どういう形で決まっていたのかということを見たとき、今回の提案事項というのは、何か特殊じゃないかというその感覚は否めません。

例えば、3階建てという言葉が出てきたりしますが、それは一体なぜそんな言葉が出てくるのか。地区計画を審議する中で、3階建て云々という議論がどの段階でどういう根拠で飛び出してきて、この審議会はそれに対応しなくてはいけないのか。

私はもっと単純に考えていまして、これまちづくり条例に基づいて説明会が完全に終了して、市長によって公示公告がなされた中で、意見書が出てくる。その意見書について、いろいろここで審議するっていうのはわかるのです。でもまだ説明会自体終わってない。まちづくり条例の作業が全部終わってない中で、関係する業者さんから出てきた図面を見て、我々審議委員がやはり3階だとか4階だとかっていうのは、ちょっと私は地区計画の議論のプロセスとして、現段階でふさわしいと思えません。やるべき時はもっと違うステージじゃないかという気がします。

それからもう一点ありまして、これは前回私が質問したのですが、今回の場所、地域について、これまでの11箇所とは全く違い、文章の中にもありますように、歴史的遺産と一体となった地域だと書いてある。

この認識を私達はどうすべきなのかという点と、宇都宮辻子という場所で、これは昨年の10月から私はこだわっているのですが、日本における辻子研究のスタートは宇都宮辻子からです。

東大の坂本太郎先生が昭和3年に発表した論文、つまり吾妻鏡に出てくる宇都宮辻子の調査研究を坂本先生はなされ、それが京都の町割りの研究に発展し、それが歴史地理分野における辻子研究のスタートラインです。ですから、単なる周知の遺跡、あるいは埋蔵文化財包蔵地の跡地における容積率、建ぺい率の議論じゃないと思うのです。

もう少し、私達はこの場所について、地域の環境、地域の特性について、やはり認識した上で、どうしたらいいかということを考えるべきではないかという気がしています。

本当に重要な場所ですよ。その認識を、私は鎌倉市民として持っていないと、この議論は寂しいかなという気がしています。以上です。

大方会長： ご意見として受け賜わります。他にございますか。

村山副会長： 今回、今までの議論に基づいて原案に加えてA案、B案を作っていただきましてありがとうございます。結論から申し上げますと私が前回の審議会で発言した通り、住民原案のままですと、広い敷地が細分化されて、ミニ開発が起こってしまうと、その結果、非建ぺい地が少なくなって緑が失われるのではないかと心配しています。ということで、B案にあるように、一定程度の敷地規模の制限を設けると、それから緑化の規定を設けて、できるだけ非建ぺい地を多くする。先ほど Google マップで航空写真も見てみたのですが、お寺

にかなり緑があって、それが少しずつ周りの敷地に繋がっているような格好になっている中で、特に今更地でこれから開発が行われるところに関しては、なるべく非建ぺい地を多くしてそこにたくさんの緑を植えていただく。その代わり建ぺい地が減ってしまいますので、容積等から勘案して10メートルぐらいまで、すなわち3階が建てられるようにするというのも一つ、考え方としてはあるかなと思っております。住民原案のその数字のこの前にですね、方針を見ると、緑あふれ潤いのある住環境を形成するというようなこともあってやっぱり緑の量というのも重要ですので、その観点から、私自身はB案を支持しているところです。以上です。

大方会長：少し質問なのですが、その場合、最低敷地規模と緑化率を入れるということはわかるのですが、なぜ3階にしなきゃいけないかってところがよくわからない。

どちらにしろ建ぺい率は60パーセントですよ。

だからB案にして容積率150パーセントにして、最低敷地規模も緑化率も入れたところで、具体的には今事業者さんの方が内々に提案している開発の案から見ても、準耐火の建築をすると、建ぺい率緩和が受けられるということもあって現実には建ぺい率70パーセントの設計で出している。

だからとにかくB案といっても、緑地が増えるという、あるいは住民原案に比べて緑地が多いというふうにあまり思えないのですけれども。

むしろ住民原案にプラスして最低敷地規模と緑化率の規定を入れればそれでいいのかなと思うのですが、その辺どうなのでしょう。

村山副会長：そうですね。おっしゃる通り住民原案に最低敷地規模をちゃんとかけてというのもいいと思います。そこはまだちゃんと精査できてない部分があって、申し訳ありませんけれどもそれはあり得ると思います。別の案として。

大方会長：最低敷地規模も大事ですよ。だとすると、100平米で3階の2戸建てが建つと鎌倉にふさわしくないですよ。

私もちょっとこれは会長としてじゃなく、1委員といいますか1学識委員としての意見ですけどね。

要するに、これ、今問題になっているのは、最低敷地規模の規定は付け加えればいいと思うのですが、問題はやっぱり2階建てのまちを目指すのか、3階建ての特にマンションが建つ、そういうまちを目指すのかという大きなそこがわかれ道だと思うのです。

ところが鎌倉の場合ですね、やはり3階建てというのは、低層住宅地とは言えないのではないかと思うのです。

申しますのは鎌倉にも開発事業条例で定義があるのですよ。

その条例によりますと、中高層住宅というのは、地階を除く階数が3以上の共同住宅をいうと、はっきり書いてある。だから3階建ての共同住宅、これはもう中高層共同住宅なのです。

それを許容するといいますと、今日のA案ないしはB案に書いてあるような3階建てられる、場合によって4階建てが建つかも知れない、高さは10メートルまでと。そうしますと、これ土地利用の方針にあります、低層低密で緑豊かな落ち着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いう、それとはかなりバッティングする話になってしまうのです。

だから、もしそのA案、B案でいくのであれば土地利用の方針を少し変えないといけない。これは私の意見です。それが一つです。

また更にどちらのまち並みがいいかということは別にしても、今この地域の住民の皆さんは、住んでいる人というのですかね、大半というか、ほぼ全員が、2階建てのまち並みにしたいということで、地区計画の提案をされている。

だから、そこで3階建ても建ちますよというふうにすれば、それは皆さんに反対される。一方で事業者さん唯一、住民原案に反対の地権者さんということになりますけれども、こちらも本当に3階で納得するのかというと、やはり事業者さんとしてはですね、何も地区計画は決めないで、元々の15メートルの高さ制限、容積率200パーセントでやらせてほしいとおっしゃるのだと思いますね。

さっきも言いましたように事業者さんが内々に出している開発計画もはっきり言いまして、建ぺい率70パーセントの案です。高さは10メートルちょっと、そこはわかりません。そこは調整中です。

それではこれから我々が出そうとしているかもしれないA案、B案の建ぺい率60パーセントとは実はバッティングするという問題もある。だから、おそらく事業者さんもこのA案、B案には反対されると思います。

そうすると、地域の地権者は全員反対という案を我々が付度をして3階建てOKだということを出すと、何か妙な格好になるのではないかと思うのですね。そこが非常に気になるところです。

ですから永野委員、ご意見もありましたが、元々地元からの提案ということで上がってきた原案で、少し市とも調整した上で今のような形で来ているという状況ですから。ここに来て、事業者さんが3階の計画もあるとしても、あえて今の段階で3階案というのをこちらで判断して出す必要はないのではないかと私は個人的にはそう思うのですね。そこは皆さんの最終的には必要な判断ということになるだろうと思いますけどね。

吉岡委員： 前も発言したのですが、住民が望む永野委員がおっしゃったような、そういう問題もちろんありますが、住民側のまちづくりというのは大事だと思っているのですが、この全体の他のいわゆるこの地区のすぐ隣のところよりこの地区だけが、その高さが全体としてはもう少し高いですね。それでしたら、やはり、あの全体としてのまちづくりというのかまち並みが、やはり形成されるということは本当に大事かなと私は思うものですから、そういう点では、これを地区計画やったにしても、他のここに近隣に住んでいる方たちも同じようにね、考えていけるようにしていかないと。もう少しそこだけは理解して、あとは何かまちがちょっと不揃いのっていう意味ではどうなのかなっていうのはちょっと思っています。ですからこれ全体のまちづくりのところでは第一種中高層住居専用地域ですか、そうなってきた場合、全体としてはどういうふうな、ここだけはもっとかなりきつくて、他のところはどうかということのは、ちょっと課題なのかなっていうふうには思っております。

大方会長： 今の件についてはお手元の都市マスタープランございますので、42ページを御覧いただきたいです。

このマスタープランは私が策定委員長だったということもありますので、少しこのマスタープランにおける考え方を再確認してございますが、左下のところに図がございます

が、ここにありますように、昔からも最初のマスタープランを作った20年ほど前からですね、若宮通り、その裏ぐらいのところのべた一面同じまち並みにすることは無理です。特に若宮沿い、これはもう第一種低層住居専用地域でやるのは無理で、むしろその方が望ましい。

だけど裏の方はまだ2階建てもかなり残っているし2階建てを望む住民もいると。

しかしながら3階建て、5階建てのようなまちに変化したということもある。

だからここをべた一面を用途地域で変えるというのは適切ではないから、当時は、20年前から個別にその地区ごとに話がまとまったところから順次地区計画を立てて、あるいは住民協定でもいいです。そこは低層低密な環境を守ろうと。また、うちは3階建てがいいのだ、15メートルがいいのだという話がまとまったところは、逆にそれなりのデザインガイドライン等を決めて、そういう地区計画を作ろうという、そういう比較的小さな1ヘクタールずつぐらいでしょうか、そのくらいの規模で区域を小さなパズルのように作っていくという方針が実はこのマスタープランでは定められている。

だから、ここだけがまずは2階建てまでにしますというのはどうなのかというのはよくわかりますが、それはむしろマスタープランとしては想定している範囲で。ですからこの近隣は既にだいぶ高いのは建っているかもしれませんが、またちょっと離れたところであれば、2階建てで行こうという話がこれに続いてあるかも知れないけど出てこないかも知れない。これが最初でされるかも知れません。

それでもここは永野委員もおっしゃったように非常に歴史的な経緯もあり重要な場所です。しかもお寺があり、教会があり、辻子があり、こっちにも教会があると、そういう特殊な場所ですから。せめてこの場所ぐらひは、2階建て、8.2mという強い規制がかかる場所となってもありうるのではないかと。かつ現在土地をお買いになった事業者さんは、確かに反対でしょうけど、その他の地権者の皆さんは全員これでやりたいとおっしゃっているわけですから、そこは進めていただきたい。我々があえてそれを反対する理由はない。これは私の意見ですよ。あるいはマスタープランに書いてあることの趣旨です。

永利委員：今回の話は元々マンションのことから端を発していることだとは当然思うのですが、やっぱりそのことというよりは先程永野委員がおっしゃったように、本当にどういう地区計画をするのが一番いいのか、この土地の持っているポテンシャル含めて、どういうふうを設定するのなら良いのかというのを、マンションの件に引きずられることなくやっぱり考えるのが私達の立場なのだろうというふうにごく思います。階数の件が先ほどからちょっと、あるというのはわかっているのですが、やっぱりその最高高さ10メートルなのか8.2メートルなのかというあたりで、あの建物は当然階高によって階数が変わってきますので、高い階高を作れば当然階数は取れなくなりますし、あのマンションみたいに低い階高でもできる建物に関しては3階とかがあってというのは可能であるというふうになってくるので、やっぱりこの地区として何メートルに設定するのが一番良いのかという議論で考えるべきなのかなと思います。それで辻説法通りのまち並みっていうのはやっぱり道路の両側含めてまち並みが形成されるものであるというふうにも思われるので、反対側のそのところが今10メートルでいらっしやいますよね。

その道を挟んでのまち並みを形成するところでそこだけがぐっと下るようなまち並み形成の作り方でいいのかどうなのかというのは、やっぱり議論すべきなのかなという

ふうに思います。

大方会長： 3階ないし10メートルにがいいのではないかとのご趣旨でしょうか。

永利委員： 階数の3階とか2階建てということではなくて、やっぱり建物高さとして10メートルかと。緑化はやっぱり非常に必要な要素であるというふうに私は考えます。

高さは10メートルなのか9メートルがいいのかっていうのは、もう少し議論が必要なのかなとは思われますけども、階というよりはやっぱり高さで、緑多いまち並みをつくる方向で持っていくのが一番よろしいのかなというふうに私は考えます。

大方会長： そうしますとやはり3階建てが建てやすいように容積率は150パーセントでということでしょうか。

永利委員： 階高の設定によっては3階も可能なような作り方の案を残すのは一つの要素だなと思います。

大方会長： ですから、具体的な数値として容積率はどういう設定が望ましいとお考えでしょうか。

永利委員： A案、B案のところ妥当であると考えます。

それがやっぱり現行の基準法でいっている権利と、今回指定しようとしているところの大きく剥離しないところの設定なのかなというふうに考えます。

大方会長： 基準法の設定は都市計画に従って決まるので、建築基準法の本質というのは答えにならないと思いますかね。

あとおっしゃった道路の両側と同じような形態でと、それも一つの考え方ですが、そうではない考え方もありますよね。道路を境にこちらは市街化調整区域でこっち側は市街化区域でということもあるわけですから、必ずしも揃ってないといけないということはないのだろうと思いますよね。

10メートルよりもっと厳しい用途地域というのはないのだから、そのぐらいが妥当であろう、3階建てが建つのは妥当であろうというご意見も当然あるとは思っております。

永野委員： 間違えていけないことは、一つのマンション計画があつて、それに不特定多数の住民が反対する、その反対するためのファクターの一つとして、地区計画を出してきた。そういう捉え方があつてはならないと思うのです。

地区計画という法律上担保されたものを、住民たちがまちづくり条例に基づいてステップアップしながらここまで出してきたのですから、私達が考えるのは、地区計画なのですよ。

先ほどまち並みや高さで高低差が出るというお話もありましたけど、本来まちづくり条例12条では、地区計画を提出できる条件は3,000平米あればいいんです。

土地面積が今回の場所は9,000平米で3倍もあるのです。3倍、こういう場所での地区計画を、もう少ししっかりと認識する必要があるのではないですかね。

大方会長： 本来の第一種低層住居専用地域の住宅地は別として、まちなかの第一種中高層住居専用地域としては確かに厳しいという意見もございました。他に意見はございますか。

もし議事録に残るのが具合が悪いとあれば、ここから秘密会としても構いません。

これは一般論として申し上げます。マンション計画が出され、そのあとで地区計画をかけるという話になりますと、国立のマンションの話がある。

あれは市長さんが営業妨害したというような判断があり、個人的に損害賠償を払う形となった。その背景には相当特殊なことがあった。

そういうことがあって以来、全国のその市区長が厳しい地区計画、特に開発事業の話があってからのものは、やや腰がひけるというのがある。また訴訟になっても大変だっているのは、一般行政事務の立場としてはある。

それからもう一つは、あまり厳しい地区計画をかけても、地区計画が条例化されて施行されるまでそれなりの日数がかかる。国立のマンションの場合は、事業者さんが駆け込みで建築確認をとって工事を始めた。

これはもう、既存不適格となるため、当該マンションには規制はかけないということになった。こういうことも行政の立場では考えなければならない。

そういう状況の中で、都市計画審議会としては、確かに永野委員のおっしゃるように、この場所にとって、これから将来を考えたときに、住民の意見を踏まえた上で最善と考えるまちの姿を考えなければならない。我々が総合的に考えるというよりは、地域住民の大多数が提案してきているものに、極めて貴重なものであるのか、必要な規制なのか、その審議をして、過剰なものではないということであれば、これは住民提案の趣旨に則ってこの先に進めるっていうのが本来ではないかと思う。

前川委員： 会長ありがとうございます。ただ先ほどからも私もそれぞれの委員の皆様もいい加減に考えているわけでもなく、まち並みのことも住民のことも考えながら意見を申し上げているつもりです。ずっと意見を申し上げる度に会長が同じことをおっしゃって頂いていると感じています。

この提案されていることが不当なものだとかっていうことを考えているつもりは全くありませんし、先ほど申し上げましたように全員の地権者ということを考えて、もう少し時間をかける必要があるのではないかと申し上げたところで、訂正させていただきたいと思います。

大方会長： リモートの委員の方は意見ございますか。

これは採決でございませぬが、一応現時点での意見の分布を見るということで、住民原案に、最低敷地規模等をつけ、高さは2階建ての方向でいくべきか、あるいは9メートル、10メートルは別として3階建てでいくべきか。

3階建ての方が妥当であると思う方は挙手をお願いします。名前は残しません。

永利委員： 先ほどから申し上げているように2階建て3階建てにこだわっているつもりは全然ございません。

いくらの高さでまち並みを形成するのがいいかというところをもう少し時間をかけて議論させていただくのがいいと思っております。

大方会長： 現時点で住民原案のまま進めるのは、どうなのだろうという意見ですね。

永利委員： どうでしょうかね。そのまま住民原案で都市計画審議会として、これでいこうという形まで、皆さんも含め、私も思っていないのではないのでしょうか。

でも、A案、B案のままいきましょうという形でもないような気がしている。もう少しこの地区計画として何が一番いいのか、そのマンションのことも抜きとしてどうあるのがいいのかというのを、もう少し議論させていただいた方がいいのかなというふうに思いますがいかがでしょうか。

大方会長： どんなふうに議論したらよろしいでしょうか。ここまで来ましたから意見を決めていくのがよろしいかと思えます。

永利委員：それだったら、もう住民の原案なのか、A案なのかB案なのかを決を採るみたいな形になってしまう。それは違うと考えます。

大方会長：そうだとしたら、どういう案が最善とお考えでしょうか。

永利委員：だからといって間を取るという考え方はあんまりないような気はします。

大方会長：どちらとも決めにくいという意見ですね。100パーセントどちらかの意見に偏ることはないと思っています。

もともと事業者さんは、マンション事業を計画し、3階建ての建築物を建てようとしている。地元の方々は2階建ての原案を出している。

もうここまで来て、ずっと平行線のままになるのではないかと考えている。そのため皆さんのご意見を伺っています。

他に住民原案の2階建てで進めていくのは具合が悪いという意見の方はいらっしゃいますか。

(会場挙手なし)

永利委員：確認ですが、住民の案に対して、いかがですかというふうに今おっしゃったのですか。

大方会長：住民原案のまま進めることに反対だと思う方はいらっしゃいますかと申し上げています。会場では挙手している方はいらっしゃらなかった。これはあくまで事務局のため、事務局が考えをまとめる上でこの審議会で委員の考えはどのように分布しているかを確認したいと思います。

永利委員：私はB案が良いと考えています。

大方会長：村山副会長はいかがでしょう。

村山副会長：住民原案制度の趣旨からいうと、このまま住民原案で進めることになかなか異議が唱えられない状況ですが、本当にこのまちにとって住民原案の内容が良いのかどうかについては、ちょっと私も自信がなくて、前から申し上げているB案もいいのではないかとこのように思っていますので、もっと良い案があるのかもしれないという考えです。

大方会長：最低敷地規模と緑化率をつけるべきだという意味ですよ。

村山副会長：そうです。高さの件はまだ整理できてないですが、住民原案だと敷地規模や緑化の規定がありませんので、それは入れた方がいいと思います。

大方会長：わかりました。まずその点について皆さんご意見いただきましょうか。

最低敷地規模、165平方メートル、緑化率20パーセント、こういう規定を付け加え、住民提案であろう、A、B案であろうと、これは加えることに反対の方はいますか。

(会場挙手なし)

永利委員：高さ10メートルのことばかり取り上げられていますが、先程おっしゃったように、最低敷地規模と緑化のところは非常に大事であるというふうに思っております。

大方会長：論点を切り分けて、意見を伺っています。最低敷地規模と緑化率は加える。高さについてもう少し議論をした方がいいのではないかと意見をいただきました。

あと、細かい話ですが、もし住民原案でいけば軒高6.8メートルではなくて7.0メートルにした方がいいのではないかなと思うのですが、これについてはいかがですか。そこまで細かいことを気にするなという意見もあると思いますが、7.0メートルにするという会長提案です。いかがでしょうか。特に反対もないようなのでご参考にしてください。他に何かありますか。

前川委員：軒の高さを7.0メートルにするということはどういった理由ですか。

大方会長：6.8mというのは、この地区の現状が今の数値に収まっているからというのが住民原案ですが、先ほど言いましたように、第一種低層住居専用地域ですと、日影規制かかっております。日影規制というのは、どんな建物でも対象になるわけではなくて、第一種低層住居専用地域の場合は、軒高7.0m以上のないし3階建て以上の建物について効果が及ぶという建築基準法の基準がございます。建築基準法の考えるところだと、軒高7.0メートルで2階建て以下というのが、原則としては第一種低層住居専用地域にふさわしい、そういうものであれば、特段、日影規制を考慮しなくてもいいという判断もございますので、この地域も低層低密な住環境を形成したいということであれば、6.8メートルと非常にわかりにくい数字でございますし、他に抛り所がないので、7.0メートルという方が数字的にも切りがいいですし、世の中それだけ馴染んでいるのでいいのではないかと。具体的に言えばですから、いろいろなプランを考えましても、軒高7.0メートル以下という基準で設定がされているところから、その方が妥当だという趣旨です。でもこれも住民提案は軒高6.8メートルとおっしゃっているんで、6.8メートルでもいいかもしれませんが、でも社会通念として、建築基準法の精神からいっても、ここは7.0メートルというのがわかりやすいのではないかと思います。ただこれも住民原案で2階建てという案でいく場合です。

もう一点、先ほどから10メートルというのもございましたが、やはり日影規制の影響で、第一種中高層住居専用地域であっても軒高10メートル以下の建物ですと日影規制の対象外です。だから北側に住宅地が迫っている場合は、やはりなかなか10メートルを超える建物が建てにくい。だから絶対高さ制限としては15メートルの地区ですけれども、おそらく普通にマンションを建てようとする、日影規制を逃れるために軒高10メートル以下で建てるケースも多いのではないのでしょうか。だからこの地区は本来15メートル建つはずですが、あまり5階建てという建物が建っていない、3階建てで10メートル以下のものがあつたら全部ですから、そういう意味もありまして、あえて10メートル規制をするぐらいなら地区計画にしないかという考え方もあります。

後藤委員：会長に一点確認ですが、今日この案件というのは報告事項で、何か採決を取るとかではないということでしょうか。

大方会長：はい。

後藤委員：それを踏まえた上で一つの意見なのですが、今回いろいろ住民原案があつて、マンション事業者が3階の建物という経過あつてというところですが、個人的には何か最適な解がどこにも見当たらないなという感じを受けています。そのため、これに関しては引き続き時間をかけて、その最適な解を探すということが大事なのかなというふうに思います。先ほど手は挙げなかったのですが、住民原案のままいくということも、これからそのまちづくりを長期的な形で考えてくると、ちょっと早急なのかなというイメージがあるので、今のところは最適な解がない。他の委員さんもおっしゃっていましたが、もうちょっと時間をかけて、話を詰めていく必要があるかなと思っています。

大方会長：ご専門ではないと思いますが、どういうふうになりますと最適解となるのでしょうか。方向性は見えますか。

後藤委員：住民原案だと、基本的にはもう2階以下ということで、3階以上の建物が結果的にどうい

う建ぺい率だとかできたとしても、多分駄目となるでしょうし、マンション事業者側は最初4階建ての計画を出して、3階まで譲歩できるとお話がありましたけど、その条件の時点で、相反する条件なので、今の段階で例えばA案、B案にしても、必ずどちらかが反対する案となる。自分の中でも今その最適解を出せと言われても出せないところです。

大方会長： 私は最適解がないと思う。100パーセント同意が得られる案はなく、政治的な判断となると思います。その上でどうするかということだと思います。住民原案が出てから1年以上経過している。これ以上時間をかけても、むしろ住民側から不作為とかがあるかもしれませんし、これ以上延ばしても何を考えるかというところでございます。もちろん1週間、あるいは1か月程度、庁内で検討することは必要だとは思いますが、再度、この都市計画審議会にかけて議論する余地はないと思います。そういうことも含めて、事務局に預けるということかもしれません。

村瀬副会長： いろいろなご意見が挙げられて、会長から問いかけられたときに、今の時点では解を決めかねて、発言ができない方もいると思ひまして、私もその1人ですが、少なくとも住民の皆様から原案が出されていて、都市計画運用指針では原案を相当な理由がない限り尊重するということからすると、相当の理由というところに鑑みながら判断することが大事になってくると思う。個人として気になっておりますのは、やはり最低敷地規模と緑化率については、取り入れた方がいいと思っている。あまり細分化したまちとなると住民が掲げている目指すまち並みにはならないかということ懸念している。

永利委員： 今の流れは住民の原案に、少し付け加える形で収束させようというふうな流れで話しているというような状況でしょうか。

大方会長： 皆様のご意見を伺って、明らかにその9メートル、10メートルにすべきだとおっしゃっているのは、前川委員と永利委員。またはまだモヤモヤしている委員もいるという状況です。ただ住民原案で進めることに、165平米の最低敷地規模と緑化率を加えるということは前提です。それから、軒高を7.0メートルとするという前提ですが、それを加えた上で進めることがいいのではないかと状況です。

永利委員： 今日の審議会ではさっき、決を採るのではないというふうにおっしゃっていたと思うので、ただ一応方向性はもうこれでという形で今日の審議会で結論を出そうという方向だということよろしいでしょうかということです。

大方会長： まちづくり条例上、住民原案が出たときに、本審議会とどう絡めながら進めていくのか明確でないので、この先にどんなふうに進めていくか事務局からご説明いただけますか。

永利委員： 採決をとることではないということであるならば、さっきご意見申し上げた通りのままでその住民原案の通りにした方がいいのではないですか、という形で今私が意見を変えるということでもないですし、さっき申し上げたところまでということには当然なります。全員の方のご意見もすごく尊重しなければいけない話の一つだとももちろん思います。思いますが私は先ほど申し上げたところまでであるということになります。

大方会長： 意見は承りました。

永利委員： 10メートルではなくて9メートルがいいのではないかと、住民の方が8.2メートルなので8.2メートルではないかというのは接点を持つ必要はあるかと思うのですが。

大方会長： 3階が建てられない高さはありますから。

永利委員：3階建てと言われればそうなりますが、10メートルもしくは9.5メートルとか9メートルとかという話でもと思っています。

大方会長：2階建て、軒高7.0メートルで傾斜屋根という考えか、やはり陸屋根で3階は建つように、それが9メートルか10メートルかという判断はあるでしょうかね。容積率も150パーセントだと、これはもうまち並みとして全然違う姿ですから。これについては、確認していかないと事務局が困ってしまう。

まだ判断つきかねていますということも、それはそれで構いませんけど。

採決でございせんから、いずれにしても。

永利委員：審議会として一つの意見をまとめなければいけないということであるならば、ご意見には従います。

大方会長：いや、いつもの意見を聞くという形で、個別の意見がそれぞれ違っていることは構いません。

林部長：まちづくり計画部長の林でございます。本日の都市計画審議会におかれましては、今回報告ということで、ご意見を伺うという場としてお願いをさせていただいておりますので、ここで何かをご決定いただくという諮問という段階はまだこの先にあると承知してございます。

本日これまでご議論いただきまして誠にありがとうございます。また会長からは軒高についてのご提案もございました。永野委員にもたくさんご意見をいただきました。事務局として少し確認をさせていただきたいのですけれども、オンラインにおいて、永利委員それから村山副会長におかれましては、住民原案をご提示いただいている中で、これについて対応して決めるというところについては、まだ少し考すべきではなかろうかというふうにおっしゃっていたというふうに事務局としては、確認をさせていただいております。また後藤委員におかれましても、なかなか決めるのは難しいのではないかと。また前川委員、吉岡委員におかれましても、なかなかそこについては今決めるというところについては如何なものかというところ。村瀬副会長におかれましては、最低敷地、緑化についての話はありますけれども、高さについては如何なものかというところがあったと思います。これが事務局として委員の皆様からいただいているところについての確認をさせていただければと思います。

これについて委員の皆様、何かというところは求めませんが、この場所につきましては、自主まちづくり計画、それからその後に自主まちづくり協定というものを市長と締結をしているという状況でございます。

大方会長：自主まちづくり計画だけではないのですか。

林部長：自主まちづくり計画と自主まちづくり協定と両方ございます。計画があってさらに協定を締結しているという状況です。さらに、地区計画ということでお申し出をいただいているところでございますが、委員の皆様から事前に資料もお配りをさせていただいているところでございますが、自主まちづくり協定の中では階数については2階というものがあります。高さについては9.0メートルということでの協定がございまして、そこからの地区計画にあたって、今日は資料としてお配りしてないですけれども、画面表示のものとして3階というものがございまして、今までの経過からいった中で、自主まちづくり協定として今あるものとしては、2階というもので協定が結ばれていると

いう状況です。

ただ一方で、我々事務局は別に事業者の計画を支持するという事は全くないのですが、現実的なものとして、中規模開発事業の届出がなされてきて、それについては10メートルを超えるものとなっているという事実がございます。

今後につきましては、市として今日のご議論を踏まえて、市案の引き続き検討をしてその先にある縦覧等に進んでいくというふうに思っていますので、またご相談させていただきたいと思います。

大方会長：確認ですが、そうすると、都市計画法第17条の縦覧に入る前に、また審議会で報告されるということでしょうか。それともこれから先は、市として能動的に17条の縦覧に入っていくようになりますか。

永井次長：事務局といたしましては、今日の審議会でのご意見をいただきまして、それを踏まえてしっかり市としての案を決めていきたいと考えています。

大方会長：もし決まって縦覧に進む際は、その前に都市計画審議会をされるのか、されないまま進めるつもりなのか。どうでしょうか。

永井次長：前回の審議会でも事務局と会長との議論の中で、いろいろな課題をご議論いただいている中に、17条の縦覧に入ってもいいのではないかなというふうな趣旨のご意見、ご発言もあり、それに対していろいろな多様なご意見がありましたので、そのまま審議会に何も言わないで、17条の縦覧に入っていくということは、事務局の課長としてはなかなか考えづらいという趣旨の発言をさせていただいたと思います。

それを踏まえて、本日だいぶご意見をいただいておりますので、今回でいえば、この先、審議会にお聞きするときは、17条の縦覧を終えた後というふうになるのではないかなというふうに想定して今、発言させていただいております。

大方会長：あるいは縦覧に進まずに、これは廃案にするという場合は、当然こちらに伝わってくるという事ですね。

永井次長：もちろんでございます。

大方会長：それではこの報告についてはここまでよろしいでしょうか。

全委員：(異議なし)

大方会長：ここで、傍聴者が退室いたします。

(傍聴者退室)

永井次長：大方会長、1名このまま傍聴を希望されていますが、よろしいでしょうか。

大方会長：特段、公開が原則ですから問題ないです。

事務局から何かありますでしょうか。

永井次長：ご審議ありがとうございました。

次回の都市計画審議会の開催でございますが、事務局から、案件の進捗に応じて、改めて日程の調整をさせていただきたいと思っておりますが、生産緑地地区の30年過ぎた案件がございますので、秋ぐらいというふうに今は考えてございます。

大方会長：それでは、委員の皆様から何かございますか。

ひとつ今、進行中の案件として、深沢地域整備事業の方はどうなっているかっていうことと、さらに前回ご報告のあり、こちらはもう事務局にお任せしましたが、もう一つ地区計画の提案案件がございましたよね。それらの進捗状況をお願いします。

永井次長：承知しました。まず会長の方からありました深沢地域整備事業についてですけれども、地区整備計画などに大きく関わるまちづくりガイドラインの案の実現に向けて、現在業務委託のプロポーザルを実施しようとしているところでございます。先ほど次回の都市計画審議会の開催は秋ごろと申し上げましたが、その際には進捗状況をご報告できるようにと考えてございます。

それから、もう一点は前回ご審議いただきました住友常盤地区の住民提案の地区計画、民泊の制限をしたいという趣旨のものですけれども、前回そのまま進めてよいというご趣旨のご意見をいただきましたので、今、順当に手続きを進めてございまして、これから庁内外の関係機関に意見を伺って参るという段階にございます。

ついでに申し上げますと、これもご審議いただいております鎌倉海浜公園の一部変更の案件ですけれども、こちらも順調に進んでございまして、条例の縦覧が終了しましたので、次の事務でいうと、都市計画法に基づく神奈川県知事との協議ということになります。以上でございます。

大方会長：ありがとうございます。その他、委員の皆様から何かございますか。

(特になしを確認)

大方会長：それでは次回は秋ごろということで、新しい提案を期待しております。

今日は長時間ありがとうございました。