

第110回 鎌倉市まちづくり審議会 概要	
日時	令和4年11月10日(木) 13時30分～16時00分(14時～14時30分は現地視察)
場所	山崎浄化センター1F会議室
出席者	委員：出石委員、加藤委員、永野委員、中原委員、野原委員、松本委員、松行委員(オンライン出席)、田中委員、元松委員 事務局：林まちづくり計画部長、渡辺まちづくり計画部次長兼土地利用政策課長、村上課長補佐、土地利用政策課まちづくり政策担当職員(友野担当係長、大高職員、秋元職員)、土地利用政策課土地利用調整担当職員(北村担当係長、松井職員)、都市調整課担当職員(猪口課長補佐) 常任幹事：野中都市調整課長
欠席者	委員：坂井委員
議題	(1)大規模開発事業(関谷・介護付有料老人ホーム)について(現場視察) (2)会長及び会長職務代理者の選出について (3)大規模開発事業(関谷・介護付有料老人ホーム)について(概要説明) (4)土地利用調整制度の見直しの進捗について

事務局 (渡辺次長)	(開会に当たり、事務局から審議会委員10名中、9名の出席により過半数である定足数に達していること、欠席の委員からは事前に連絡をいただいていることを報告した。また、「鎌倉市審議会等に関する指針」により、常任幹事である都市調整課長の出席を報告した。)
事務局 (林部長)	第110回まちづくり審議会を開会する。(会長選出までの間の議事進行)

【議題2】※議題1は現場視察のため、概要は議題2から記載。
会長及び会長職務代理者の選出について

事務局 (渡辺次長)	委員の互選により、出石委員を会長に選出した。 会長職務代理者は会長指名により、野原委員となった。 審議に先立ち事務局から3点連絡する。 1点目は、パソコン端末等の各機能の使用についてお願いする。本日はオンライン併用のため、カメラ機能は常に有効にし、マイク機能は、発言の際以外は無効にし、発言の際は挙手機能を使用するようお願いする。 2点目は、マイクの使用についてお願いする。 新型コロナウイルス感染防止の観点から、マイクをその都度消毒するので、発言の際は職員からマイクを受け取るようお願いする。 3点目は、会議の公開および傍聴に関する件である。 会議および会議資料については、鎌倉市まちづくり審議会の公開等に関する取扱要領に基づき公開すること、また、本市広報誌およびホームページで傍聴者を募集したところ、3名から傍聴の申出を受けたため、議題に入る際に、会議室への入室を認めることについて確認をお願いする。
出石会長	1点目、松行委員は挙手機能を使うようお願いする。2点目、マイクの使用について協力をお願いする。3点目の会議の公開及び傍聴については、事務局の説明のとおりでよいか。 (全委員了承)
出石会長	それでは、傍聴者の入室を認める。 (傍聴者入室)

【議題3】

大規模開発事業(関谷・介護付有料老人ホーム)についての説明及び公聴会委員の指名について

出石会長
事務局
(北村係長)

事務局から説明をお願いします。
関谷における大規模開発事業について届出内容及び現在の手続状況について報告する。
開発事業の目的は「介護付有料老人ホームの新築」としており、計画建築物は老人ホーム1棟となる。
土地の所在は鎌倉市関谷字下坪、事業区域面積は、5,322.90平方メートルとなる。
当該地の現況は主に山林となっており、山の部分を切り、老人ホームを建築する予定となっている。なお、参考までに今回の事業区域の東側にある戸建住宅地の開発事業について説明する。
こちらの参考資料は、戸建住宅の開発前後の写真で、左側の写真が開発前のもので、右側の写真が開発後となる。平成23年12月に開発許可を取得し、平成27年9月に完了した。
当該地の土地利用規制については、当該地は市街化区域に存し、用途地域は第一種中高層住居専用地域、建蔽率60%、容積率150%となっている。
次に、計画建築物の概要については、計画建物は鉄骨造4階建て、最高高さは13.6メートル、建築面積は1,029平方メートル、延床面積は3,515.20平方メートル、となっている。
事業区域に接する道路については、当該地の東側は幅員約8メートルの鎌倉市道、建築基準法第42条第1項第1号道路で、当該道路に間口距離約16メートル接しており、南側は幅員約5メートルの鎌倉市道、建築基準法第42条第1項第1号道路、当該道路に間口距離約5メートル接している。
まちづくり条例の手続きの状況を説明する。
開発事業者から、令和3年12月8日に本件届出が提出され、7月9日に事業者による説明会が開催され、8月8日に説明会開催結果報告書の提出があった。
その後、令和4年9月7日までの意見書の提出期間に50件の意見書の提出があった。
意見書の主な内容としては、「騒音・振動・埃の対策について」、「老人ホームの必要性について」、「住環境の変化について」、「生活道路の工事車両の通行について」及び「安全対策について」があった。
7月9日に開催された説明会には24名の参加があった。
説明会での質疑応答の主な内容は、議事録に記載の通りで、主な質問としては「工事に関する質問」、「当該事業の交通影響について」及び「事業の説明方法について」などがあった。
今後の手続きについては、先ほど説明した意見書50通に対して、事業者から「大規模開発事業見解書」が提出される予定である。なお、意見書および見解書の内容については次回以降の審議会で説明する予定である。
見解書が提出されたら、14日間、縦覧に供し、その間に公聴会の開催請求があった場合、公聴会が開催されることとなる。
今後、「助言および指導」について庁内の議論を進め、事務局で「助言及び指導」の原案を作成する予定である。
次回の審議会において、「助言および指導案」についてのご審議をお願いしたい。

出石会長 加藤委員	<p>ただいまの説明について質問、意見はあるか。</p> <p>資料2-4の6枚目のX-6断面について聴きたい。</p> <p>新設緑地と記載のあるところは盛土をして新設緑地にしているように見えるが、既存の緑地を活用するのではなく、わざわざ盛土をしたところに新しく緑地を作るといふことか。</p> <p>また、図面に記載の残すべき緑地が全体の12%というのはこれになるのか。新設緑地とはどのような意味なのか伺いたい。</p>
事務局 (北村係長)	<p>資料2-2の土地利用方針図において、緑化を設けている部分が今回、断面図上新設緑地という表記があるが、緑化面積のところ緑化として計画されている部分になる。</p>
事務局 (林部長)	<p>資料の2-3の造成計画平面図のX-6のピンクの着色部が盛土であり、この部分が緑化となっているが、事業者の申請図面においては、新設緑地と表現をしてしまっている。この部分は緑化面積となるため、事業区域の建築敷地に含まれる部分となる。</p>
事務局 (村上補佐)	<p>残すべき緑地については、資料2-3、1枚目の図面の右上のグリーン着色部分に残すべき緑地ということで638.75平方メートルと記載されている。これは、まちづくり条例の後に行う開発事業条例において、既存の緑地については、一部残すよう努力してくださいというように規定されているため、それに従い残している。</p>
加藤委員	<p>理解した。%で言うと、残すべき緑地は12%ということか。また、敷地内の緑化についても何か基準があるのか。</p>
事務局 (村上補佐)	<p>残すべき緑地は12%である。敷地内緑化については、開発事業条例において、事業区域に対して20%緑化するという基準がある。</p>
加藤委員 出石会長 松本委員	<p>理解した。</p> <p>その他ご質問はあるか。</p> <p>先ほどの説明会の資料5の議事録の中で、次回は令和4年9月の説明会とあるが、大規模開発事業の事務手続きフローとは別の位置づけということかということと、そのときの資料はまちづくり審議会に提供いただけいいのか確認したい。</p>
事務局 (北村係長)	<p>議事録にある9月の説明会は、事業者側の任意の説明会という位置づけになっているため、本日、資料は用意していない。また、任意の説明会のため、資料提出の義務が生じていないので、今の段階では提供できるかどうかはお答えできない。</p>
出石会長	<p>任意に提供してもらえるということはあるか。</p> <p>要するにここで我々が見たい。</p>
事務局 (北村係長)	<p>この9月の説明会は開催が延びており、現時点でまだ開催されていない。</p>
出石会長	<p>もし実施されたら、審議会として資料の提供をお願いする。</p> <p>その他質問はあるか。</p>
永野委員	<p>4点ある。</p> <p>1点目は、この案件は緑政審議会に既にかかっているのか。</p> <p>2点目は、この場所は、緑の基本計画の中の保全配慮地区に該当しているが、法的にどのように効いてくるのか。つまり保全配慮地区の位置付けがある場合とない場合でどう違うのかが知りたい。</p> <p>3点目は、土砂災害レッドゾーンについて、造成して神奈川県にレッドゾーンを外してもらおう計画だと思うが、レッドゾーンを外したときに、神奈川県はイエローゾーンを残すのかどうか。</p> <p>4点目は、この場所は雨水の処理方法が気になる。</p>

<p>出石会長 事務局 (村上補佐)</p>	<p>これだけの斜面地のため、一番下の面で流出量を計算し、調整池面積を計算して出すべきだと私は思うが、それが 250 トンでいいのかという問題があると思う。</p> <p>また、図面上の調整池の表現に不整合がある。</p> <p>それでは今の 4 点について、回答をお願いします。</p> <p>1 点目の緑政審議会については、かからない案件になっている。</p> <p>2 点目の保全配慮地区は、開発を抑制する規制ではなく、緑地を極力保存する配慮をしてほしいという区域になるため、結論から言うところの保全配慮地区に入っているからといって、緑が残るといような保障はない、という区域となる。</p> <p>3 点目のレッドゾーンについては、今回レッドゾーンを防災工事で外すという形になるが、イエローゾーンになるのかどうかということについては、県の基準で機械的に、高さが何メートルで、角度が何度以上、またその数値が緩くなると、イエローというような審査だったと記憶している。</p> <p>当該地は、切土した後の段階で県がどう判断するかにより土砂災害区域の種類が決定するのではないかと考える。開発許可においては、レッドゾーンを含められないというような規定になっているため、少なくともレッドゾーンが外れるという前提で手続きを進めるということになる。</p> <p>4 点目の雨水処理について、まず文言については、「調整池」に今後統一していく。</p> <p>調整池の容量については、開発事業条例において審査していくこととなる。容量の算出方法の詳細については、これから事業者が河川管理者と協議を進めていき、具体的な容量が決まってくることになる。</p>
<p>出石会長</p>	<p>時間の都合上、この続きはまた次回とする。</p>
<p>加藤委員</p>	<p>他いかがか。</p>
<p>出石会長</p>	<p>レッドゾーンについて確認したい。要するにすごい斜面なので安全性について、非常に懸念しているが、それは意図があるのか。</p>
<p>出石会長</p>	<p>要するにレッドゾーンのところに盛土する意図のことであるがいかがか。</p>
<p>事務局 (村上補佐)</p>	<p>現時点では未確認のため、後日メール等で委員の方へ回答する。また、傍聴の方へは次回の審議会の資料に質疑、それに対する回答を公表することとしたい。</p>
<p>出石会長</p>	<p>委員の皆さんはもう 1 度、今日の現場と図面等を確認して、不明点などあればメール等で質問を事務局へ出しておくようお願いする。</p>
<p>出石会長</p>	<p>次回審議ではできるだけ意見交換ができればと思う。</p> <p>では質問は以上で終えることとする。</p>
<p>出石会長</p>	<p>続いて議題 3 の続きの公聴会委員の指名についてである。事務局説明のとおり、意見書が 50 通提出されているので、今後、公聴会の開催の要望が出される可能性がある。</p>
<p>出石会長</p>	<p>公聴会を開催するときは会長が学識委員の中から 3 名を公聴会に出席する委員として指名することとなる。</p>
<p>出石会長</p>	<p>現時点では、まだ公聴会の開催要請が出るが未確定のため、仮に公聴会開催となった場合は、公聴会の委員を私から指名する形で選任については、一任いただけるか。</p>
<p>出石会長</p>	<p>(全委員了承)</p>
<p>出石会長</p>	<p>では公聴会開催が決まった場合には私から連絡し、学識 3 人の委員を指名させていただくようにする。</p>

【議題4】

土地利用調整制度の見直しの進捗について

出石会長 事務局 (村上補佐)	議題4「土地利用調整制度の見直しの進捗について」、事務局から説明をお願いします。 土地利用調整制度の見直しに関する進捗状況について報告する。 本日は土地利用調整制度の見直しに関する進捗状況について報告する。 本件については、令和4年4月以降、大綱を条文化する作業を行ってきたが、整理に時間を要している。 大綱内容の変更はないが、大綱に示す令和4年12月市議会定例会に改正条例案を提案するスケジュールについては難しい状況となっている。 条例改正時期については、予定が決まり次第、本審議会に報告する。その際は改めて審議をお願いします。
出石会長	見直し作業が難航していて、改正の時期が当初のよりも延びるということである。
事務局 (村上補佐)	これについて、新任の委員の方へ検討経過等の資料は配っているか。 新任の方へは事前に大綱をお配りして説明している。
出石会長	大綱については、当時、かなり議論を重ねてきており、難しい問題もあると思う。とりあえず大綱は変更せず、条例改正はされるが、時間がかかるということでした承りいただけるか。 (全委員了承)
出石会長	それでは引き続き審議会のあるごとに、途中経過等報告をお願いします。

【その他】

出石会長 事務局 (渡辺次長)	事務局から委員の皆様に事務連絡等あるか。 次回の審議会について。 本日、現場視察を行った大規模開発事業について、市の助言指導、原案をもとに答申を取りまとめることとなる。
出石会長	日程については、令和5年の2月から3月頃にオンライン併用会議にて開催を予定しており、改めて事務局から日程の調整をさせていただく。 次回は審議になるので、オンラインも選択の余地があるということになる。2月から3月頃ということだが、公聴会が入った場合は、公聴会後になる。 公聴会の結果を踏まえた審議、そして大規模開発事業の答申のまとめとなるので、日程について事務局から調整が入った際は協力をお願いします。 以上で本日のまちづくり審議会を終了する。