

第 115 回 鎌倉市まちづくり審議会 概要	
日 時	令和 6 年 7 月 22 日 (月) 16 時 00 分～17 時 30 分
場 所	深沢生涯学習センター (きらら深沢) 第一会議室
出 席 者	<p>委 員： 出石会長、菊池委員、永野委員、中原委員、松本委員、松行委員、木村委員、元松委員</p> <p>事 務 局： 服部まちづくり計画部担当部長、永井まちづくり計画部次長兼市街地整備課担当課長兼都市計画担当課長、村上土地利用政策課長、猪口課長補佐、齋藤担当係長、まちづくり政策担当職員 (太田主事、秋元職員)、土地利用調整担当 (小原職員)</p> <p>常任幹事： 池田都市調整課長、萬澤担当係長、若林都市景観課長</p> <p>関 係 課： 吉本深沢地域整備課担当課長、奥山深沢地域整備課担当課長、加藤担当係長</p>
欠 席 者	委 員： 野原委員、加藤委員
議 題	<p>ア 大規模開発事業 (梶原・一戸建ての住宅用宅地(30 区画))についての説明</p> <p>イ 大規模開発事業 (鎌倉山二丁目・区画の分割外) についての説明</p>

事 務 局 (村上課長)	(開会に当たり、事務局から審議会委員 10 名中、8 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、関連課として、深沢地域整備課、都市調整課及び都市景観課の職員が出席していること、傍聴者 1 名が入室していることを報告した。また、令和 6 年 5 月 13 日に開催した第 114 回審議会の議事概要の内容について、出石会長、永野委員から、発言の一部を取り消す旨の申し出があり、また、加藤委員、菊池委員、松行委員から文言修正の申し出があったことから、それらの申し出内容を反映した議事概要を確認し、了承を得たため、鎌倉市まちづくり審議会の公開等に関する取扱要領第 9 (2) 号に基づき、第 114 回審議会議事概要を確定した。)
出 石 会 長	第 115 回まちづくり審議会を開会する。
【議題ア】大規模開発事業 (梶原・一戸建ての住宅用宅地(30 区画))についての説明	
出 石 会 長 事 務 局 (猪口補佐)	<p>次第に従い、議題アについて事務局から説明をお願いする。</p> <p>現地を視察した梶原の開発事業について、届出内容及び現在の手続状況について説明する。</p> <p>はじめに、資料の確認をお願いする。事業番号 R 6 - 1 をご覧いただきたい。資料は、資料 1 から資料 5 までとなるが、資料の確認はよろしいか。では、資料 1 をご覧いただきたい。当該開発事業は、株式会社長谷工ホームより、令和 6 年 4 月 16 日に大規模開発事業基本事項届出書が提出された。</p> <p>開発事業の目的は、一戸建て住宅用宅地 30 区画である。</p> <p>土地の所在は、梶原字外耕地 37 番 5 外 1 筆、事業区域面積は、約 5,840 平方メートルである。</p> <p>続いて、資料 2 - 1 案内図をご覧いただきたい。当該地は、本市の西部、中外製薬鎌倉研究所の跡地で、深沢地域整備事業地の南側に位置している。また、前々回、令和 6 年 1 月 25 日開催の当審議会での市長の助言・指導に係る審議をしていただいた商業施設と共同住宅 665 戸の大規模開発事業地の東側隣接地である。</p>

続いて、資料3-1航空写真及び資料3-2用途地域図をご覧いただきたい。当該地は、中外製薬鎌倉研究所の移転に伴い、現在は稼働していない状況で、大半が平坦な更地である。また、土地利用規制は、市街化区域内で用途地域は工業地域、建ぺい率60%、容積率200%である。資料2-2土地利用方針図をご覧いただきたい。

まず、事業区域の接道状況について説明する。当該地の西側は、幅員約6メートルの鎌倉市道で、建築基準法第42条1項1号道路、南側は、横須賀市上下水道局用地、通称横須賀市水道路であり、建築基準法第43条2項の空地である。

次に計画について説明する。当該計画は、一戸建て住宅用を30区画に分割する計画である。

今回、整備する主な公共施設は、事業区域内にコの字形の幅員6メートルの開発道路と、事業区域中央に位置する約300平方メートルの公園である。また、事業区域北西側に貯留量約360立法メートルの雨水調整池を整備する。

その他、開発道路から事業区域南側の横須賀水道路に通り返ける幅員2メートルの自主管理通路を配置する。

次に、資料2-3造成計画平面図及び資料2-4造成計画断面図をご覧いただきたい。造成計画について説明する。盛土量が約3,520立方メートル、切土量が約32立方メートルで、宅地部分は現況地盤より約50センチから1.2メートルの盛土をする計画である。

続いて、資料4をご覧いただきたい。まちづくり条例の手続の状況について説明する。開発事業者から令和6年4月16日に本件届出が提出され、5月23日に現地に標識が設置されたため、市では公告・縦覧を行った。その後、6月12日に住民説明会が開催され、6月25日に説明会開催結果報告書の提出があったため、こちらも市では公告・縦覧を行った。

なお、意見書の提出期限は、7月24日までである。

続いて、資料5をご覧いただきたい。説明会開催結果報告書について説明する。6月12日に開催された説明会には20名の参加があった。説明会での質疑応答の内容は、議事録に記載のとおりである。主な質問は、「交差点の視認性について」、「工事車両の通行経路や安全性について」及び「公園設置位置の変更要望」などである。

最後に今後について、住民からの意見書及びそれに対する事業者の見解書の提出を経て、庁内調整のうえ、事務局で「助言及び指導」の原案を作成する予定である。

今回の審議会において、「助言及び指導案」についての審議をお願いしたいと考えている。

以上で、説明を終わる。

出石会長

ただいまの説明について質問、意見はあるか。

事務局  
(猪口補佐)

明後日の7月24日までが意見書提出期限で良いか。

出石会長  
事務局  
(猪口補佐)

その通りである。

現時点ではどういう状況か。

出石会長

現時点で4件ほど意見書が出ている。今後意見書の提出があるかは不明である。

少なくとも意見は出ていることを確認した。

その他いかがか。

永野委員	<p>資料2-2、2-3だが、この図は縮小されて説明会で配られているが、2-2、2-3ともに一番南側の道路の外に横須賀水道路と書いてある。図示がないが、横須賀上下水道局用地はこの図の中でどれなのか。</p> <p>南の外れたところに横須賀上下水道局用地と書いてあるが、その文語が図中のどこに該当するのか書いてない。</p> <p>結果的に図が悪いということだが、住民説明会での質問に南側道路の拡幅等の要望事項にも繋がっている。事業者は関係ないため、予定にないと冷たく突き放しているが、やはり事業者が作った図の中で、南側道路の地権者名の記載はすごく大事ではないか。</p> <p>細かいところではあるが、説明会にも関係することから、資料2-2、2-3の図は修正が必要と考える。</p>
事務局 (猪口補佐)	<p>南側の道路だけで横須賀水道路の外側に文字が書いてあるが、矢印や旗揚げなどがあれば住民からもわかりやすい。</p> <p>修正可能なため、事業者に伝える。</p>
出石会長	<p>事業者に修正を働きかけていただきたい。</p> <p>他いかがか。</p>
木村委員	<p>資料に書かれているかもしれないが、この事業地の最寄りの公共交通機関は、江ノ電バスの深沢駅と湘南モノレールの湘南深沢駅どちらを提示されているか。</p>
事務局 (猪口補佐)	<p>まだ販売していないため、事業者がどういった販売戦略を考えているかは不明である。その点に関しては、開発完了後、販売するにあたってチラシ等で説明していくと思われる。</p>
出石会長	<p>他いかがか。</p> <p>確認だが、全体面積に残地は入っていないのか。</p>
事務局 (猪口補佐)	<p>その通りである。</p>
出石会長	<p>残地は、2,800平方メートルだが、大規模開発事業の対象にならないのか。</p>
事務局 (猪口補佐)	<p>市街化区域は5,000平方メートル以上のため、大規模開発事業ではなく、中規模開発事業の手続を踏んでいくことになる。</p> <p>さらに2,000平方メートルのため、住民が説明会を要望すれば、条例上は説明会を開催しなければならない。そのため、周辺の住民に周知する部分では、ワンランク上の中規模開発事業となっている。</p>
出石会長	<p>現在のところ、事業者から見込みなどの話はあるか。</p>
事務局 (猪口補佐)	<p>事業者にヒアリングしたところ、まだ決まっていないと聞いている。</p>
出石会長	<p>他いかがか。</p>
中原委員	<p>資料2-4造成計画断面図だが、D断面図とE断面図の右端に敷地内通路がある。敷地境界線からはみ出たところ、おそらく残地部分の通路であるため、「敷地内通路」の表記は紛らわしいのではないか。</p>
事務局 (猪口補佐)	<p>確かにD断面図とE断面図は紛らわしいため、表現に関して再考するよう事業者伝える。</p>
中原委員	<p>住民説明について、公園の位置はどうするか議論されているが、事業者は敷地の中心に設置したい。住民側としては水道路の見通しが悪いため、公園を南側に設置して欲しいと捉えた。この敷地の中央に公園を持つてくるのは、事業者都合ではないか。</p> <p>事業者からここに持つてくる意義などの説明はあるか。</p>

事務局 (村上課長)	現在の図面は確定をしていないため、今後公園の位置が変わる可能性もある。今後、まちづくり条例の後の開発事業条例で、公園の位置も含めて設えだけではなく、協議をしていくことになる。公園を所管するみどり公園課に説明会の結果などは伝えており、今後の各課協議の中で、公園については少し検討が必要であることを共有している。
出石会長 事務局 (村上課長)	まちづくり条例の答申の中で、言及できるのではないかと。 まちづくり条例の助言指導の中で言及することができる内容である。
出石会長	指摘した点は、この案件のターゲットになるのではないかと。住民からの要望もあるということ、それから専門性を持たれている委員がおり、配置はどこがいいのか、ある程度審議会として意見を述べ、答申に出すことができるのではないかと。 次回、この点はしっかり議論していただきたい。 他いかがか。
菊池委員	資料2-2に調整池がある。これは、断面図を見ると2-4のC-C断面に水を入れるところを作るとあり、住民説明会のときにも住民から調整池はどのようになるのかとある。 ここに水が溜まる場所ができることについて、安全性など不安視している者がいる。現在はグリーンインフラという話もある中で、本当に調整池をつくるべきなのか。通常は使えるが大雨などの緊急時に貯水池として機能を発揮するといった、今の時代に合ったグリーンインフラを作っていただきたいが、事業者から何か話はあるか。
出石会長 事務局 (猪口補佐)	そのあたり、事業者にヒアリングしているか。 形状は、上部利用をしないオープンなかたちでため池を作る。安全性は、人が立ち入りできないかたちで、フェンスで囲むと事業者からヒアリングしている。 開発事業条例の基準で必要とする雨水貯留の基準があり、それを加味すると、図面に記されている規模の池が必要になるため、基準上こういうかたちにせざるを得ない。今後こういうかたちをベースに協議していくことになる。
菊池委員	そうすると、先ほどの公園の配置とあわせて、本当にこの場所でいいのかという議論の可能性はあるということか。
事務局 (猪口補佐)	協議にもよる。過去の話だが、調整池の上部を利用して公園をつくるのは、公園管理者は好ましくないという話をしている経過もある。実際、上部利用ができるかは、ここでは何とも言えない。
菊池委員	承知した。
出石会長	それについても場所の問題はあるのかもしれない。 また、そのあたりは次回も議論ができる。
事務局 (永井次長)	今の調整池の位置、それから公園の位置も、事業者には何でここなのか十分にヒアリングしながら、何で事業者がここに考えたのか、その上で委員から意見を頂戴し、ここでなくては駄目だなど、住民の意見を受けてどうするのかは、これからヒアリングを行いつつ助言指導書のたたき台を作る。
出石会長 永野委員	他いかがか。 今回の場所は前回審議した665戸のマンションの地権者、事業者7社のうちの1社である長谷工コーポレーションで良いか。 この図面を見て、この宅地造成を行う長谷工ホームは、実際の土地の所有者なのか。事業者をどのように捉えたらいいのか。先ほど質問があったよう

	に、北側の残地は誰が開発するのか、あるいは、どこが所有しているのか、7社がそれぞれこの地域の土地をどうかたちで所有するのか。
事務局 (猪口補佐)	土地所有者は、長谷工コーポレーションの系列会社である長谷工ホームである。残地の部分に関しては、長谷工コーポレーションが所有者となる。
永野委員	承知した。
出石会長	他いかがか。
松行委員	これから公園の位置など、説明会でも車の話が出てきており、そういった議論になるが、西側の集合住宅で提供公園があったかと思う。その提供公園の場所や車の出入口は忘れてしまったので、情報をいただきたい。
事務局 (猪口補佐)	土地利用方針図の左下に共同住宅の公園が配置される。 マンション側の横須賀水道路側からの車の出入りは、共同住宅の計画では想定されていない。この計画と一緒にしている商業施設の部分、その境部分に関しては、歩行者が通れる通路の開口部があるかたちで既に交通配置がされている。
出石会長	公園の位置は、資料2-2で言うと左下の道路反対側でよいか。
事務局 (猪口補佐)	その通りである。
出石会長	他いかがか。
松本委員	盛土をする意図を教えてください。また、それが隣接する道路や隣の住宅街と段差が生まれると理解すればよろしいか。
事務局 (猪口補佐)	盛土の趣旨は事業者を確認する必要がある。 開発道路の中に下水道管を入れるが、その土被りを確保することになってくると、多少盛土をしないと下流側の下水道が繋がらないため、盛土をしている。また、ここに関しては、近くに川があるため、対策として高さを確保していることが考えられるが、改めて事業者を確認し、次回の審議会でお答えさせていただきたい。
松本委員	調整池に向かって、傾斜を作っていることはわかった。 そうすると、西側は段差がないが、東側は段差が大きくなると理解してよいか。
事務局 (猪口補佐)	西側から東側に向かい、そこから北側に向かって、また西側に向かっていくかたちで下水道管は入っていくかたちになっているため、それに合わせたかたちで盛土していると理解していただきたい。
出石会長	今の説明通りかどうかも含めて、事業者に盛土の趣旨を確認すること。
事務局 (猪口補佐)	承知した。
元松委員	敷地内コの字型の開発道路と説明で書いてあるが、これはあくまでも構内道路、開発道路ということで、法的な取り扱いはどうなるのか。
事務局 (猪口補佐)	都市計画法上で言えば、都市計画法施行令第25条第2項に開発区域内道路という規定がある。検査済証が切れ、実際に供用を開始すると、これは協議にもよるが、おそらく帰属されて鎌倉市の管理になる。そうしたときは、建築基準法第42条第1項第1号になると理解していただきたい。
元松委員	南側の水道路について、前回も伺ったが、あくまでも水道路ということで、公道ではないため、一律の道路管理ではないことから、法的に避難通路を確保できないということでよいか。

事務局 (猪口補佐)	横須賀市の上下水道局が所有者になっている。ここに関しては、横須賀市の上下水道局と鎌倉市の道路管理者が管理協定を結んでおり、表面の維持管理は鎌倉市が行っている。
出石会長	幅員を広げるのは間違いないか。
事務局 (猪口補佐)	計画に横須賀水道路に自動車の出入りが無いため、そういったところを勘案した場合は、基準上は拡幅する基準になっていない。
出石会長	市に権限があるのかないのか。
事務局 (村上課長)	「避難経路を確保できないのか」というのは、緊急車両が通れるようにできないかというニュアンスでよいか。 結論から言うと、コの字型の開発道路から南側の水道路に車の出入りをさせることはできない。鎌倉市が開発事業条例では、開発の道路は建築基準法の位置づけがないと、開発上の道路としてみなしていない条例のつくりになっている。あくまで南側の道路というのは建築基準法第43条の空地なので、道路ではない。そうすると、車両をそこから出し入れしようとする、水道路の区域を全部開発区域に入れ、道路として整備するという作業をし、それがかなり先の交差点まで区域に入れなければいけないため、現実的ではない計画になることから、結論から言うと難しい。
元松委員	次の回の質問になってしまうかもしれないが、鎌倉市内は水道路が多い。材木座から大町の間にもあり、同じ条件ということか。
事務局 (村上課長)	同じ条件になる。
出石会長	意見は次回に出して構わないが、なかなかできることとできないことがどうしても出てくる。 他はよろしいか。
永野委員	調整池だが、図面を見ると自主管理と書いてある。調整池の管理は、大変なことだが、これは事業者との話し合いで出てきたのか。鎌倉市道の下水管に、最短距離の場所に調整池を持って来ている。 宅地のため、組合ができるまでに家がいつ建つか分からないが、自主管理する自主とは一体誰なのか。10年間、更地のままかもしれない。そういう中で、この自主というのは一体誰が管理するのか。 鎌倉市下水道局が結果的に管理をすることになるのではないか。
事務局 (猪口補佐)	協議をしていないため、自主管理と記載したと事業者に聞いている。今後、開発事業条例の各課協議で実際の管理者を決めていきたいということで、これはあくまでも想定で入れたものであり、自主管理で確定したわけではないと事業者から聞いている。
出石会長	先ほどの横須賀市の水道路の書き方と一緒に、誤解する。書いてある自主管理は、質問の通りを取られてしまう。誰が自主管理するのか。極端に言えば、自主管理するかどうか分からない。今の説明でいいと思うが、今後は各課協議で調整されるということか。
事務局 (猪口補佐)	ご指摘のとおりである。
中原委員	調整池について、オープンにして上は使わない。上は使わないのはいいが、別案件で調整池に虫が大発生することがあった。 虫対策など、何か発生したときに自主管理で管理者が見る場合、どこにそういう苦情などを伝えるのかがわからない。
事務局 (猪口補佐)	調整池の管理者責任という話になる。鎌倉市に帰属されればいいが、仮に自主管理になった場合、売主が販売していき、共有持分としていくのか、あ

松本委員 事務局 (猪口補佐) 出石会長	<p>あるいは長谷工ホームが責任を持って管理者となるのか。そういったところに関しては今後という話にはなっていくが、所有者となる管理者が管理していくことになるため、そこに苦情を言うことになってしまう。</p> <p>研究所の跡地ということだが、土壌汚染の調査はこれからか。</p> <p>土壌汚染の調査は行っておらず、これから行うと事業者から聞いている。</p> <p>その結果によってはどうなるか、ということか。</p> <p>他はよろしいか。</p>
事務局 (永井次長)	<p>松行委員から、隣の開発の公園の位置はどこかという話があったが、話の趣旨は、開発は一個一個違うが、バラバラに捉えず、公園が近隣で計画されるのであれば、そういったことも視点に入れた助言指導書の案を作りなさいという趣旨でよいか。</p>
松行委員	<p>そうしなさいと言っているわけではないが、公園の位置を考えると、近くの公園の位置を考えるのは当然ではないかという趣旨である。</p>
事務局 (永井次長)	<p>承知した。</p>
出石会長	<p>議題アは以上とし、いくつか事業者を確認をいただきたい点については、次の答申に向けて検討の材料にするため、事前あるいは審議会当日に説明をお願いします。</p> <p>ここで、深沢地域整備課は退席となる。</p>

【議題イ】大規模開発事業（鎌倉山二丁目・区画の分割外）についての説明

出石会長 事務局 (村上課長)	<p>議題イについて、事務局から説明をお願いします。</p> <p>本件の現地確認について、説明する。</p> <p>通常は初めに現地確認を行っているが、当該地は住宅街であり、現地までの道路も狭小であることから、今回は動画での説明とさせていただきます。</p> <p>では、担当から動画案内をさせていただきます。</p>
事務局 (小原職員)	<p>初めに、映像に流れているとおり、当該地に接する道路は鎌倉市道で、建築基準法第42条第2項道路、現況幅員は約3.7メートルとなる。</p> <p>(再生 26 秒後)</p> <p>こちらに映る門の奥が、当該事業区域となる。</p> <p>(再生 55 秒後)</p> <p>次に、右手側に映るのが計画建物で、一戸建ての住宅となっている。</p> <p>(再生 1 分 18 秒後)</p> <p>次に建物東側の緑化地になる。</p> <p>(再生 1 分 45 秒後)</p> <p>この先の南東側は下法面になっている。</p> <p>(再生 2 分 5 秒後)</p> <p>撮影方向は事業区域南東側の宅地 No.2 になるが、現時点では木が生い茂っており、その先に進むことはできない。</p> <p>(再生 2 分 45 秒後)</p> <p>続いて、宅地 No. 2、No. 3 に繋がる敷地内通路部分となる。</p> <p>こちらも先ほどと同様、木が生い茂っており、その先に進むことはできない。</p> <p>(再生 3 分 50 秒後)</p> <p>最後に事業区域北側だが、しばらく平地が存しておりその奥が下法面形状になっている。</p> <p>以上が当該地の現地動画となる。</p>

動画についての質疑応答は、当該事業の説明の後にまとめて行わせていただく。

続いて、届出内容及び現在の手続状況について説明する。

はじめに、資料の確認をお願いします。

お手元資料の事業番号R6-2をご覧ください。

資料は、資料1から資料5までとなるが、資料の確認はよろしいか。

では、資料1をご覧ください。当該事業は、令和6年4月15日に、事業者から、大規模開発事業基本事項届出書が提出された。

開発事業の目的は、区画の分割と一戸建ての住宅1棟の新築で、区画は一戸建ての住宅用宅地を3区画としている。

土地の所在は、鎌倉山二丁目1223番1外12筆の各一部、事業区域面積は、2,888.16平方メートルとなる。

続いて、当日配布資料である周辺図をご覧ください。当該地周辺には、飲食店である榎亭や石碑である鎌倉山記が存している。資料2-1案内図のとおり、事業区域は、案内図の赤枠で囲われた部分である。

次に、資料3-1は、航空写真である。当該地の状況については、先ほどの動画で説明しているので割愛する。

続いて、資料3-2用途地域図をご覧ください。当該地は市街化調整区域に存しており、第2種風致地区に指定されている。従前から宅地利用されていた経過があることから、建築を目的とした土地利用ができる要件があることを関係課に確認済みである。

資料2-2土地利用方針図及び資料2-5立面図をご覧ください。計画建築物の現況についてである。資料2-2に記載のある専用住宅は、単独ではまちづくり条例の適用を受けない建築物であるため、建築工事が開始されている。しかし、現時点で工事が完了しておらず、区画の分割とともに行われることになることから本届出の対象としている。

計画建築物の概要についてである。計画建物は、地上2階地下1階の一戸建ての住宅で、建築面積は約223平方メートル、延床面積は約348平方メートルとなっており、建物の最高高さは約7.9メートルである。

続いて、事業区域に接する道路について説明する。当該地は北西側、幅員約3.7メートルの鎌倉市道、建築基準法第42条2項道路に接している。

続きまして、資料4をご覧ください。まちづくり条例の手続きの状況についてである。左上、開発事業者から令和6年4月15日に本件届出が提出され、5月14日に標識が設置されたため、市では公告・縦覧を行った。

縦覧と並行して、表の左側、5月23日に住民説明会が開催され、5月28日に説明会開催結果報告書の提出があったため、こちらも市では公告・縦覧を行った。

なお、6月27日の提出期限までに、意見書の提出はなかった。

続いて、資料5をご覧ください。説明会開催結果報告書についてである。5月23日に開催された説明会には6名の参加があった。説明会での質疑応答の内容は、住民説明会要旨のとおりである。主な質問は、計画地内の専用通路について及び売却後の利用方法についてである。

最後に今後についてである。助言及び指導については、庁内調整のうえ、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、助言及び指導案についてのご審議をお願いしたい。

以上で、本計画についての説明を終わる。

ただいまの説明に対し、質疑等あるか。

出 石 会 長



永野委員	なぜ、市街化調整区域の新規造成開発の届出書を出せる段階になって、審議会にかかったのか。市街化調整区域の開発、つまり、都市計画法上の何を根拠に、今回こういった案件が審議会にかかったのか。
事務局 (猪口補佐)	所管課が開発審査課になるが、市街化調整区域の土地利用は、神奈川県開発許可関係事務の手引の提案基準⑩があり、既存宅地という要件が整っていることが確認できたため、開発行為ができると判断したと聞いている。
永野委員	都市計画法上の市街化調整区域開発の項目に全く該当しないと思うが、関連部署が引き受けたという理由は、一体どの条項に合致するから受け付けたのか。
事務局 (猪口補佐)	都市計画法第34条の許可基準である。市街化区域と市街化調整区域を設定した(以下「線引き」という。)、昭和45年6月10日以前からその土地の地目が宅地として継続的に使われてきたという事実があるものに関しては既存宅地として扱って、その部分に関して開発行為ができる基準を設けているため、それを鑑みて、今回手続は進められていると理解している。
永野委員	既存家屋があり、法律で線引きが決まる前に既に家屋があったと。その家屋の敷地、もしくは建物そのものについて、市街化調整区域だが手をつけるという話は当然あるが、今回、既存家屋と読むことができるのかという判断が大事である。 第一、今回の配られた資料の中に、市街化調整区域の線引きがない。 ただ一つ、資料3-2の下に小さく市街化調整区域の範囲を示すものが書いてあるが、図の中でどこを指しているのか。 今回の開発地の赤い線で囲った全部が市街化調整区域なのか。そうではなく、この中の一部が市街化調整区域なのか。その区別さえ図からは読めない。
出石会長	全部が市街化調整区域でよいか。
事務局 (村上課長)	資料3-2は、白になっている全域が市街化調整区域になっていることを表している。
出石会長	一帯全部が市街化調整区域である。元々既存宅地だとして、建物があつたと思うが、動画に移っている建物を壊してそこに建てるのかと思つたが、あれは既に建っている途中でよいか。
事務局 (猪口補佐)	先行して個人の住宅ということで手続が進んでいた経過がある。これは個人の宅地であり、まちづくり条例上適用除外で手続が進んでいた。今回の事業のとおり、庭先を分割する形になり、そうした場合には、建っている建物を含めた一団の土地という取り扱いになるため、一団の土地に対して事業区域を設定している。
出石会長	そもそも既存宅地だったのはこれ全域ということである。要は、見方によっては今後出てくるこの審議会にかからない No. 2、No. 3は事実上これで行ってしまい自由に建てさせるのではないかと。従来の既存宅地でここまで全部含んでいるのではないかと。 この審議会の話ではなく、都市計画法の適用の話だが、ここの土地全部が区画として1区画で、そこに既存の建物があつたということによいか。
事務局 (猪口補佐)	その通りである。
出石会長	今度は、元々既得権として今回の敷地全部が当たるため、最初は一部を作っていたが、分割してさらに二つ作る作戦でよいか。
事務局 (猪口補佐)	事業者次第のため、それを市としては否定できない。

永野委員	今回の代理人は、過去に鎌倉山の下で大規模開発を行っている。そこは今どうなっているのか。コンクリート堀、土留を作り、その内側はどうなっているのか。
事務局 (猪口補佐)	委員のおっしゃる大規模開発とは、鎌倉山から七里ガ浜に抜けていく、狭い曲がりくねった道の向かいのところと考えるが、そこに関しては、2回開発が行われており、検査済証が交付されている状況である。そこも大きな土地だが、3期目に関しては、令和6年度に手続に入っており、調整区域でも2,000平方メートルを超えていないため、大規模開発事業にはならない。
永野委員	過去の鎌倉山の開発は、この審議会で2回現地視察をし、議論した結果、それ以上開発をせず、擁壁を作って終わった。 また、同代理人は、その後に大規模開発で鎌倉山に老人ホームを作ったが、これは審議会を通った。 過去の鎌倉山の開発の1回目を見たときに、審議会で調整区域を開発するかしないかという場合、事業者は、木造の古い家が一軒、計画区域の中にあり、これを既存家屋ということで、書類を出してきた。しかし、本当にそれが既存家屋に該当するかどうかは、審議会でも相当審議した。 今回は、既に一軒は家が建っている。これは既存家屋ではない。第一、この新築はどうして建ったのかが非常に不思議である。
事務局 (村上課長)	市街化調整区域という市街化区域を分けた通称線引きと呼ばれる昭和46年以前から建っていた建物のため、既存家屋は、今はない。 今回の一棟の建物が建っている理由については、開発審査課が所管になるが、聞いている中では、許可が要らない規模の自己の居住用の住宅、あるいは自分が住むための住宅で、市街化調整区域であっても許可が不要な建物のため、一棟建っている途中である。要するに、検査済証がまだ取れていないため、見た目はできているように見えるが、法律上は、建築中である。
永野委員	この三つの区画の承認を審議会でした場合、実際、鎌倉市の調整区域はないも等しいことになるのではないかと。 特にここは、特別な場所として、こういう開発ができるという根拠がないと鎌倉山にはたくさんの調整区域の広がりがあり、一斉に始まると思うかがか。
事務局 (猪口補佐)	あくまでも開発が行われることを周知するのが目的のため、都市計画法の開発審査会で実際に建物が建てられるのかという話になってくる。ここの審議会での議論から逸れてしまう。この審議会では、計画について審議していただきたい。
永野委員	今回の図面を見て、その図面の中で緑地が少ないなど、あるいは取り付け道路がおかしいといったことを議論すればよく、基本の市街化区域、市街化調整区域の線引きの問題というのは一切まちづくり審議会では議論できないということか。
出石会長	結論は、できないとしか言いようがない。ただ、やはり腑に落ちない。 そもそも、これは行って良いのかという話になるが、それを判断するのは、まちづくり審議会、あるいは、まちづくり条例の範疇ではないため、市が話している通りになる。 鎌倉山は全部開発できてしまう。 答申で項目を分け、審議会の所見として、本来こういった開発行為を行わせていいのか、既存宅地という名目の中で、昔は宅地確認制度があったが、今はないため、通常の開発許可、あるいは、開発許可がいらぬという流れで全部行わせて良いのかというのは、意見表明はできるのかもしれない。た

	<p>だ、そもそも行ってはならないということまちづくり審議会の答申で出すことは、条例の建て付け上できないとしか言いようがない。</p> <p>そもそも許可がいない状態で、この No.1 の建物を建てる時の敷地はどこか。</p>
事務局 (猪口補佐)	青の残地部分と今回事業区域を設定した赤の部分全体となる。
出石会長	<p>そうなると、この建物の敷地を分割し、最終的に No.1 の敷地が狭くなっても、法を満たすことになる。</p> <p>ここでは止められないため、そういう問題があるということを開発審査会に対して提案基準の意見表明になる。逆に言えば開発審査会は何も言わなかったのか。</p>
事務局 (猪口補佐)	開発審査会は神奈川県が所管しているため、実際の基準については、最終的に神奈川県の開発審査会で判断することにはなる。
出石会長	都市計画法上の既存宅地制度の話などは一旦置いて、この事業についてのまちづくり審議会としての質問に移らせていただく。
永野委員	資料2-2を見ていただきたい。これをカラー版の開発の中の西側と東側から黄色で塗られた国有地があるが、この国有地が繋がっていない。この開発の境界線のところで国有地が消えている。これはどうしたのか。土地を持っている人が国有地を買い上げたのか。
事務局 (猪口補佐)	資料を見る時間をいただきたい。
永野委員	次回でも構わないため、何年に買い上げたなどを調べていただきたい。
菊池委員	先ほどの動画を拝見する限りでは、④(鎌倉山二丁目現地動画資料による)より先はかなり切り開かないと鬱蒼としており、住宅が建てられるような工事ができないのではないかと。そうなると、伐採したものなどは全部①(鎌倉山二丁目現地動画資料による)の通りを通って下ろしていくのか。
事務局 (猪口補佐)	実際の施工計画については、基準がないことから、客観的に見てここしか接道がないため、ここからの作業になると思われる。
菊池委員	作業用の車両など、これだけの緑がある中で周りに影響が出ないようにすることができそうなのか。切り取ったものをこの中で処理するのは難しいが、この山から下ろしてとなると、この通りをかなりの車が行き来する。白く塗ってある緑の部分(資料2-2土地利用方針図の残地部分)は、空中写真を見る限り樹林のように見えるため、そこに対する影響は大丈夫なのか。
出石会長	<p>結局、そこは今回手をつけていない。</p> <p>この行為上、分割しか出していない。要は、専用住宅の No. 2 と No. 3 は、このように記載されているが、分割のみとなっている。今回は、既に建ててしまっている。まちづくり審議会は何を行うのかと思うが、専用住宅になっても、元々この審議会も関わらず、まちづくり条例にも関わらずにできあがっている。そのように分割をしていく。</p> <p>今の質問の樹木などをどのように搬出するのかは、今回の問題ではない。</p>
事務局 (村上課長)	No. 2 と No. 3 については、木が鬱蒼としており、伐採を行い、資料2-2のように一部新設の擁壁を含んで No. 2、No. 3 の造成を行う。
出石会長	<p>次回の答申にも、開発についての留意事項は出せるため、出した方がいい。そうすると No. 2 と No. 3 の造成部分も入ってくる。</p> <p>菊池委員はそれでよいか。</p>
菊池委員	承知した。

出石会長 松行委員	<p>他いかがか。</p> <p>敷地の南側が法面になり、その下に社団法人と思われる建物が建っているが、このように開発を行い、例えば崖崩れなど、そういったものが起こらないものなのか。そもそもとして、ここは土砂崩れなどの危険地域に入っているのか。また、こういった工事を行い、その下の建物に対しての影響は考えられないのか。</p>
事務局 (村上課長)	<p>崖の工事が下の家に影響しないかについては、まちづくり条例の後に行われる開発の許可申請の中で、その宅地の安全性を見ていくため、土質や角度などを見て、許可をおろすかおろさないかの判断になると思われる。</p>
出石会長 事務局 (村上課長)	<p>今後は、全体の開発許可になるのか。</p> <p>赤枠部分が開発許可の対象になる。しかし、赤枠の部分を支える部分は南側のなだらかな崖地になっていることから、開発区域外ではあるが、宅地の安全性という意味で No.2 は問題ないというところは審査の対象になると思われる。</p>
出石会長 元松委員 事務局 (村上課長) 元松委員	<p>他いかがか。</p> <p>この立面図は、今ある建物の立面図という理解でよいか。</p> <p>そのとおりである。</p> <p>マンションの場合は、今まで立面図を見て景観の議論をしてきた。</p> <p>この敷地に建つ建物は、景観としてはかなり大きいのではないか。そういうことについては、これからどういう建物が建つということの経過も含めた議論というのはなくていいのか。</p>
事務局 (村上課長)	<p>今回はかなりイレギュラーな計画となっており、通常であれば資料 2-2 の宅地 No. 1 の建物はない状態で敷地を三つに割る計画からスタートし、その後、工事が終わり、検査完了後、土地を売買した人が建物を建てるという流れになる。まちづくり審議会の議論において、建物が出てこない計画となる。しかし、本件については、かなりイレギュラーで、建築途中の建物がある。実際、No. 2、No. 3 については、宅地造成の工事が終わり、宅地ができた後に買った人が建物を建てるため、場合によっては、一棟一棟建てる時に都市景観課において景観配慮協議を行っていくかたちになる。</p>
出石会長 菊池委員	<p>他いかがか。</p> <p>資料 1 に、緑地率が 40%以上になるように計画し、とある。実際、今の緑地率は何%なのか。先ほどは公園を 5%取ると面積が書いてあったが、現況は宅地となっており、計画では道路がこれだけ作となっている。緑地は、緑色を塗っている箇所が緑地として残っているところか。数値が出ていないが、40%以上あるということか。</p>
事務局 (村上課長)	<p>資料 2-2 の No. 2 と No. 3 の間の下に見ていただくと、緑化率 40%と言葉だけで書いてある。こちらについては、風致地区条例で一定の規模を満たしているもので 40%以上緑化をしなければいけない規定になっているため、必ずここでは各宅地 40%以上緑化する計画になっている。</p>
菊池委員 事務局 (永井次長)	<p>面積や数字は出していただけないか。</p> <p>各宅地の緑化計画が見えないので、事業者に伝える。</p>
出石会長	<p>緑化率 40%と書かれていても、計算では 40%ではない可能性もあるため、数字を出すよう事業者に指導をすること。</p> <p>他いかがか。</p>

事務局 (猪口補佐)	先ほどの国有地の件について、公図と謄本を確認したところ、平成 21 年と平成 24 年に国有地を払い下げた経過がある。これは今回の事業者ではなく、過去の所有者が払い下げたという経過になっている。
出石会長	その点はよろしいか。 いくつか事業者を確認をしていただく点があったが、今日の議論を踏まえ、次回の助言指導の答申で検討していく。 本日の議題は以上となる。
<b>【連絡事項等】</b>	
出石会長 事務局 (齋藤担当係長)	<p>その他事務局から連絡事項等あるか。</p> <p>連絡事項が 4 点ある。</p> <p>1 点目は、本日の議事概要についてである。 鎌倉市まちづくり審議会の公開等に関する取扱要領では、原則として、次回審議会における承認をもって確定としているが、事務局にて案を作成後、委員とメールなどによる確認をもって、速やかに確定の手続を進めたいと考えている。</p> <p>2 点目は、配付資料の取扱いについてである。 前回の審議会で説明したとおり、今年度は、各委員で資料を管理していただくことになる。</p> <p>3 点目は、今後の審議会の予定についてである。 次回の審議会は、8 月 2 日の開催を予定している。資料は、明日の発送を予定している。</p> <p>4 点目は、公聴会についてである。 前回の審議会で、現地視察と事業説明を行った由比ガ浜四丁目の大規模開発事業について、8 月 23 日に公聴会を開催することになったため、ご承知おきいただきたい。なお、公聴会委員は、会長の指名により、加藤委員、菊池委員、松本委員の 3 名にお願いし、議長を松本委員にお願いする。 事務局からは以上である。</p>
出石会長	以上で第 115 回まちづくり審議会を閉会する。傍聴の方もご退室いただきたい。