

第 116 回 鎌倉市まちづくり審議会 概要	
日 時	令和 6 年 8 月 2 日 (金) 15 時 00 分～17 時 00 分
場 所	鎌倉生涯学習センター (きらら鎌倉) 第 6 集会室
出 席 者	<p>委 員： 出石会長、加藤委員、菊池委員、永野委員、松本委員、中原委員、野原委員、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課担当課長、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 (大高主事、太田主事)、土地利用調整担当職員 (小原職員)</p> <p>常任幹事： 池田都市調整課長、林課長補佐、萬澤担当係長</p>
欠 席 者	委 員：松行委員、木村委員
議 題	土地利用調整制度の見直しについて

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、都市調整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、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、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を、7 月 22 日開催の第 115 回審議会において、確定することとしたが、その後、出石会長の発言の一部に取り消し漏れがあったため、委員に再確認を行い、了承を得たため、第 114 回審議会議事概要を確定した。)
出 石 会 長	第 116 回まちづくり審議会を開会する。
【議題】土地利用調整制度の見直しについて	
出 石 会 長 事 務 局 (齋藤担当係長)	<p>次第に従い、議題について事務局から説明をお願いする。</p> <p>まちづくり条例の見直しと改正に係る内容を報告する。</p> <p>土地利用調整制度の見直しの目的とこれまでの経過について、説明する。</p> <p>土地利用調整制度は、まちづくりや開発事業などを行う際に、市の施策や方針に沿うよう土地利用を誘導し、調整する制度である。</p> <p>本市の場合、鎌倉市まちづくり条例、鎌倉市開発事業における手続及び基準等に関する条例 (以下「開発事業条例」という。)、鎌倉市特定土地利用における手続及び基準等に関する条例 (以下「特定土地利用条例」という。) の 3 条例がこれにあたる。</p> <p>土地利用調整制度の見直しは、土地利用を取り巻く社会状況の変化や運用実態を踏まえて、まちづくり条例の本旨である「計画的な土地利用の誘導」と「市民参画によるまちづくり」を効果的に推進し、都市マスタープランの実現を図ること目的として、令和元年度から検討を開始した。</p> <p>まちづくり審議会には、令和 2 年 3 月 10 日付けで諮問し、その後、野原委員を部会長として、専門の検討部会を設置し、加藤委員、坂井委員、外部委員として大方専門員、村山専門員にご参加いただき、計 7 回に渡る深い議論を重ねていただいた。その間、審議会に検討結果を報告し、令和 4 年 1 月 5 日付けで答申を受けて、見直しの具体的な方針を示した「見直し大綱」を策定した。</p> <p>その後、この大綱に基づき、3 条例の改正作業を進めていたが、多様な地区レベルのまちづくり計画の一つとして新設予定であった「(仮称) 地区ま</p>

ちづくり計画」の内容を変更する必要性が生じたため、本日、その報告をするに至った。

本日は、大綱を用いて、「(仮称) 地区まちづくり計画」の内容を改めて説明した後、資料とスライドを用いて、変更点を中心に、3条例の改正内容を報告する。

大綱の10頁をご覧ください。

多様な地区レベルのまちづくり計画については、市民主体のまちづくりを推進するため、今回、整理した。

鎌倉市における主な地区レベルのまちづくり計画は、「地区計画」「自主まちづくり協定」「自主まちづくり計画」がある。

表の一番左の都市計画法に基づく「地区計画」は、制限条例を定めることで、強い拘束力を持つが、策定に時間と労力がかかり、定めることのできる内容に限られる。

表の一番右のまちづくり条例に基づく「自主まちづくり計画」は、市民団体が、まちづくり全般に関する地域のルールを定めるものである。策定の自由度はあるが、法的拘束力はない。また、市民団体が運営するため、計画の熟度や運用に差があり、実効性が伴わない場合もあるといった課題がある。

「自主まちづくり協定」は、自主まちづくり計画の課題を改善するために平成23年の条例改正で新たに定めた制度で、自主まちづくり計画のうち、土地利用制限に関する事項について、市と協定を締結することで、実効性を高めたものである。具体的には、市長への届出義務が生じ、計画に適合しないものは市長の指導対象となる。

これにより、自主まちづくり計画よりも実効性は高まるが、届出と指導のレベルに対して、協定締結のために必要な同意率が地区計画策定と同等であり、策定のハードルが高いため、現時点で、協定の締結は1地区にとどまり、十分な活用が図られていない状況である。

こうした状況を踏まえ、市民主体のまちづくりを推進するために、大綱では、法的拘束力を持った、表の真ん中にある「(仮称) 地区まちづくり計画」の新設と、活用が図られていない、既存の自主まちづくり協定の廃止の方針をまとめた。

表の真ん中の「(仮称) 地区まちづくり計画」では、まちづくり市民団体との協議を義務付けたほか、計画で定めた地区の基準を開発事業条例の基準とみなし、市が適合審査を行うものとした。つまり、この表で示したとおり、市民団体の主体性を生かしつつ、市が積極的に関与することで、一定の拘束力を担保する、地区計画と自主まちづくり計画の中間の計画として位置付けて、制度設計を行った。

しかし、大綱策定後、法務部局とも連携しながら、具体的な条文作成を進め、精度を高める中で、「市の独自条例を根拠とし、地域の計画、とりわけ土地利用や建築制限に係る計画の適合審査を行うことが適切であるか」「自主まちづくり計画の課題である拘束力を高めた結果、地区計画と類似した制度となり、地区レベルのまちづくり計画のそれぞれの特徴や位置づけが市民にとって、分かりづらい制度となっていないか」という2点の懸念が生じたため、「(仮称) 地区まちづくり計画」制度を見直し、変更したいと考えている。

大綱からの変更点の概要を説明する。

資料6頁をご覧ください。

変更後は、「(仮称) 地区まちづくり計画」改め「(仮称) 新自主まちづくり協定」として、現行の自主まちづくり協定の内容をアップデートし、市民に対してより「使いやすく」「分かりやすい」制度を目指す。

また、「地区計画」と「自主まちづくり計画」の中間の位置付けであること、市民団体との協議の義務付けは変わらないが、開発事業条例の適合審査は行わず、適合しない場合は、市の指導対象とする制度とした。

「(仮称) 新自主まちづくり協定」の詳細は、条例改正全体で、説明する。条例改正全体について、現在の取組状況を報告する。

「まちづくり条例、開発事業条例、特定土地利用条例の3条例の統廃合」については、建築系の基準を定めた「開発事業条例」と非建築系の基準を定めた「特定土地利用条例」を統合することで、煩雑だった開発事業等に関する手続を市民や事業者にとって分かりやすい構成とする。

特定土地利用の基準は、開発事業条例第3章の開発事業の基準の第4節に追加し、合わせて「開発事業」の用語の定義に「特定土地利用」を追加する。

また、「本市におけるまちづくり基本計画」を「都市マスタープラン」として、その実現を図るため、その旨を条文に明記する。右下の図は、現行のまちづくり条例第13条第3項の「自主まちづくり計画」の記載例である。

次に、まちづくり条例と開発事業条例の手続について説明する。

現在、まちづくり条例で1回、開発事業条例で1回の合計2回行っている標識設置の手続を、開発事業条例に一本化することで、手続の重複を解消し、分かりやすい手続に改善する。

次に、「鎌倉市まちづくり条例の改正」について、先ほど概要を説明した(仮称) 新自主まちづくり協定について、説明する。

地区レベルのまちづくり計画見直しの背景については、大綱の説明と同様のため、割愛する。

「(仮称) 新自主まちづくり協定」は、「自主まちづくり計画」よりも実効性があり、「地区計画」よりも策定時間が短く、自由度が高い、中間の計画として位置づけて、新設する。

これにより、「市民団体が主体の自主まちづくり計画」、「市と市民団体の協働による(仮称) 新自主まちづくり協定」「市が主体の地区計画」の位置付けがより明確になり、市民にとって、特徴や違いが分かりやすい制度になると考えている。

また、資料下段の下線部のとおり、活用が図られていない、現行の「自主まちづくり協定」は、5年間の有効期間終了後は継続しないこととする。

次に、「(仮称) 新自主まちづくり協定」の特徴について、現行と比較して説明する。

これ以降、現行の自主まちづくり協定を「現行協定」と(仮称) 新自主まちづくり協定を「新協定」として説明する。

まず、新協定の目的は、「住環境の保全と創造」に限定せず、広く「地域のまちづくり」の推進に資することとしている。

内容について、現行協定では「土地利用の制限に関する事項」に限定しているのに対し、新協定では、策定できる内容を限定しておらず、そのすべてについて、市民団体との協議を義務付けている。

ただし、市の指導対象となるのは、建築等整備計画の基準のみである。

また、現行協定は、住民の3/4の同意で自主まちづくり計画を策定していることが前提だが、新協定には、自主まちづくり計画の策定義務はない。そのため、現行協定と同じ、権利者2/3の同意率で、自主まちづくり計画

の柔軟性と現行協定の実効性を合わせ持ったハイブリット計画をワンストップで市に提案できる制度となる。

活用の想定としては、地区レベルのまちづくり計画をこれから策定する地域や、既に自主まちづくり計画を策定している地区で、計画変更のタイミングに合わせて、実効性を担保したいと考えている地域へのニーズに応えた制度である。

次に、新協定は、定性的な「方針」と市の指導対象となる定量的な「建築等整備計画」で構成される。

「方針」では、まちのコンセプトや生活のルールなどの「定性的な内容」を記載する。運営の主体は市民団体であり、市民団体との協議が義務付けられているが、市の関わりは、協議実施の確認のみで、協議内容については関与しない。

次に「建築等整備計画」では、建築物や工作物の建て方のルールなどの「定量的な内容」を記載する。運営の主体は、市民団体と市であり、市民団体と協議を経て、計画に適合していない場合で、必要があると認める場合には、市が指導できる。

定めることができる項目について、10項目ほど例示を挙げているが、法令や行政計画を踏まえ、今後整理していく。

次に、計画の提案方法についてである。

策定主体は、まちづくり市民団体と土地所有者等の権利者である。

住民による提案の流れは、まず、計画の提案をする前に、内容について市長と協議を行う。その後、住民による説明会で地域内の合意形成を図った上で、市に提案書を提出する。

市は、住民から提案を受けた後、住民説明の実施や同意率等の認定要件を満たした計画であるかを確認する。

その後、まちづくり審議会への諮問・答申を経て、認定し、公告する。

次に、運用方法についてである。

新協定区域内の開発・建築行為が、大規模・中規模開発事業の場合は、その開発手続の中で、建築等整備計画を確認し、必要に応じて指導を行う。

開発にかからない戸建住宅等の建築行為の場合は、まず、事業者は、まちづくり市民団体との協議を実施し、その結果を市に届け出る。市は、届出内容について、建築等整備計画の内容に適合していない計画に限り、事業者には指導等を行う。

このように新協定は、市民団体と協働で運用し、まちづくりを進める。地区レベルのまちづくり計画については、以上である。

次に、大規模開発事業の現状と課題への対応についてである。

課題については、2点あり、1つ目は、大規模開発事業者は大規模土地取引行為、いわゆる契約をする日の4か月前までに土地利用の方針を示す届出書を提出することとしている。しかし、近年、事業者側の都合により、事業計画を見極めた上で、届出を行うケースが多く、届出があった時点で、市からの助言・指導に対応した計画変更を行う余地が少なく、適切な土地利用の誘導が困難な状況にある。

2つ目は、既存の工場等の大規模用地について、小規模な増築等をする場合であっても、敷地が5,000平方メートル以上というだけで、事業者が大規模開発事業の手続を求めているため、各条例で必要とする整備内容が事業計画に見合わず、事業の維持や拡大に支障をきたすといった課題である。

こうした課題に対応するため、1つ目については、土地利用の誘導・調整の実効性を高めることを目的として、大規模開発事業の届出時期を「大規

出石会長	<p>模土地取引行為の日の4か月前まで」から「当該開発事業に係る計画の変更可能な時期まで」に改正する。</p> <p>2つ目については、既存の大規模用地の手続の合理化を図る。</p> <p>工場等の大規模用地で、従前の土地利用目的から変更のない増築等については、周辺環境への影響が少ない計画であることから、「中規模開発事業」とみなして手続を行うことができる規定を設ける。</p> <p>まちづくり条例の改正内容は以上である。</p>
事務局 (村上課長)	<p>ただいまの説明について質問、意見はあるか。</p> <p>大規模開発事業の届出時期が「4ヶ月前から当該開発事業に係る計画の変更可能な時期まで」となっている。現行条例の規定では、4ヶ月という客観的な数値があるため明確だが、計画の変更可能な時期はどう判断されるのか。事業者との関係で、どの段階が変更可能なのかという議論になる。条例改正後、逐条解説を作られると思うが、今、どのように考えているか。</p> <p>計画変更が可能な具体的な届出時期について、まず、この届出は、土地利用の構想段階での届出を目的としており、大きな変更も視野に入れた内容となっている。これまでの届出時期は、事業者側の計画が固まっている場合が多いが、改正後は、もう少し早い段階での届出を想定している。</p> <p>実際、4ヶ月前としていることにより、現在、運用上の不具合が生じている。現行条例では、大規模土地取引行為の届出は、大規模土地取引行為の日の4ヶ月前までに行わなければいけないと規定しており、本来は、事業者は届出後、標識を設置して計画の周知に入るが、実際は、標識を設置せずに計画を詰めていく事例があった。</p> <p>事務局としては、計画変更が可能な時期での届出と改めることにより、形骸化している手続の実効性を高めていきたいと考えている。</p> <p>ただ、具体的な届出時期については、色々と検討を重ねたが、この時期というのが特定できるには至らなかったため、他市の事例も踏まえて変更可能な時期という表現に留めている。</p>
出石会長	<p>結論としては、大綱に記載した内容を条文化していくということか。</p> <p>他市はこれで行っているが、運用が非常に難しい。大規模土地取引行為の4ヶ月前だと、まだ計画が十分に熟されていないという問題が元々あったと思う。そのため、実際には、届出後、4ヶ月経ってから事業者が手続を進めるという運用になっていたのが、今回の改正はこれで良いと思う。</p> <p>一方で、気になるのは、計画が変更可能な時期の届出では、計画は、よりアバウトな状態になる。そうすると、住民からこれではいけないといった意見が出てくる。その辺りの運用をどう詰めていくか。条例に基づく手続である以上、透明性や公正性が必要であるため、十分に検討していただきたい。</p>
野原委員	<p>土地利用調整制度検討部会の部会長として、大綱を作成した立場として、3点確認したい。</p> <p>1点目は、今回、大綱で提示した「(仮称)地区まちづくり計画」を取りやめることについて、その理由は、まちづくり条例を根拠とし、大綱の10頁にある「(仮称)地区まちづくり計画」の基準を条例の基準と見做して、市が適合審査することに懸念があるという説明であったと解釈した。代わりに新設する「(仮称)新自主まちづくり協定」では、まちづくり条例に基づき市の指導を行うことは大丈夫なのか。また、今回は、「土地利用制限に関する事項」が「建築等整備計画に関する基準」に置き換わっている。どういう論理の中にそれぞれが位置づけられているのかが複雑であるため、説明していただきたい。</p>

事務局  
(村上課長)

大綱の「(仮称)地区まちづくり計画」の基準は、開発事業条例の基準と見做し、適合審査を行う。いわゆる行政処分を行うこととなるため、かなり重い決定を下すことになる。

大綱では、「(仮称)地区まちづくり計画」を住民が作成し、それを市に提案をして、市が認定すれば、「(仮称)地区まちづくり計画」ができる制度になっている。市が作成した基準に対して市が行政処分を下すという立て付けであれば問題はない。しかし、住民から提案された基準に対して、市が行政処分を下す制度では、改善が必要であると法務部局から助言があった。

一方で、市の指導は、行政処分ではない。あくまで住民が作成した基準に合っていない場合に、適合するよう行政指導を行うものであり、行政手続上、問題ないと考えている。

野原委員

2点目は、元々、現行の自主まちづくり協定が一地区しかない中、「(仮称)新自主まちづくり協定」は、現行の協定と自主まちづくり計画とのハイブリッドであるなど、変わっているところがあるが、使いやすくはなっていない気がする。確かに、現行協定は、自主まちづくり計画を策定していることが前提であったが、それが足かせとなり、現行協定の活用が図られていないとも限らないのではないか。そのあたり、課題として、どのように捉えているのか。考えを伺いたい。

事務局  
(村上課長)

現行の自主まちづくり協定は一地区しかない。協定締結の手順として、まず、住民の3/4の同意を取って自主まちづくり計画を策定し、その後に権利者の2/3の同意を取り、自主まちづくり協定を締結するという二段階の合意形成が必要になる。「合意が取れない」と住民からもよく言われるため、事務局としては、自主まちづくり協定の活用にあたって、その点が使いつらい要因ではないかと考えている。

もう一つは、「(仮称)新自主まちづくり協定」では、住民と事業者の協議を義務付けている。昨今、鎌倉市では、地区レベルのまちづくり計画の運用において、住民との協議を失念している事業者や協議はしているがお互いの意思疎通ができずトラブルになる事例がある。そのため、まず、協議の場に立ってもらおうという意味で、協議を義務付けることとした。また、協定は、権利者の2/3の合意を得て市に提案をし、まちづくり審議会に諮って、内容が適切であれば市が認定できるため、自主まちづくり計画を策定していない地域が、市と協働で計画を運用していくことができる制度になっている。そこが、現行の自主まちづくり協定との違いと考えている。

野原委員

その方法で課題が改善されるかわからないが、確認した。

3点目、説明によると「(仮称)新自主まちづくり協定」は、地区計画と自主まちづくり計画の中間と表現されている。そもそも計画と協定は異なるのではないか。計画はプランで、協定はルールであると思うが、そういう意味で、今までのスキームは、自主まちづくり計画やプランで「なぜ、それをやらなくてはならないのか」を書いた上で、次に必要なルールを定める2ステップであるという理解だが、今回、この2ステップが外れ、自主まちづくり計画は残る。しかし、「(仮称)新自主まちづくり協定」の内容を見ると、地区計画のように、まず、方針があって、整備計画がある。自主まちづくり計画を策定せずに、ワンストップで提案できると言いながら、自主まちづくり計画は残り、かつ、協定であるというスキームは混乱を招くと思う。

地区計画は、プランとルールの両方の要素を持っている。なぜ、それを守らなくてはならないのかを決めてからルールをつくることは大事である。今回の「(仮称)新自主まちづくり協定」で方針を策定するのであれば、自主まちづくり計画は必要ないのではないか。

<p>事務局 (村上課長)</p>	<p>「(仮称) 地区まちづくり計画」を取りやめることについては、例えば、都市計画提案制度のように、住民が提案するが、市がオーソライズすることで、取りやめに至った問題点は全部解消される可能性もある。体系的に俯瞰し、「(仮称) 新自主まちづくり協定」がベストソリューションであるという説明をいただきたい。</p>
<p>野原委員</p>	<p>今は、「(仮称) 新自主まちづくり協定」と書いているが、内々では、他の名称案がある。大綱には、「(仮称) 地区まちづくり計画」や自主まちづくり協定などの色々な名称があり、説明する上で、聞き手側にとって分かりづらいため、あえて現行の自主まちづくり協定の名称を生かして、「(仮称) 新自主まちづくり協定」としている。横浜市の地域まちづくり制度にもプランとルールがあり、横浜市にヒアリングを行った際、プランとルールの違い、それぞれで運用されていることを確認している。そのため、今回の「(仮称) 新自主まちづくり協定」は、協定ではなく計画の要素を持っていると認識している。</p> <p>また、「(仮称) 新自主まちづくり協定」では、都市計画提案制度のような形を考えている。具体的には、2/3の同意を得て、それがすぐに計画になるのではなく、あくまで市に提案できる基準が2/3の同意であるため、実現するかどうかは別である。</p>
<p>出石会長</p>	<p>法的拘束力をつけたいという考えもあると思うが、法的拘束力を求めるほど、協定ではなくなる矛盾がある。協定とは、地域が自分たちで運用するものと考えている。しかし、それでは弱いため法的拘束力をつけたいのが地域のニーズである。その矛盾を解消するため、適切な表現（ネーミング）を検討していただきたい。</p>
<p>事務局 (村上課長)</p>	<p>この名称は決まっているわけではなく、あくまで今日の説明にあたって「(仮称) 新自主まちづくり協定」と表現しているが、今後、条例改正の際には適切な名称を考えているということか。</p>
<p>出石会長</p>	<p>その通りである。</p>
<p>事務局 (村上課長)</p>	<p>変更後の「(仮称) 新自主まちづくり協定」で、まちづくり市民団体との協議を義務付けるとあるが、どのように担保するのか。</p> <p>義務は守らなくてはいけないもの、それに対して「協議」は許認可と違い、単純な是非かではない。協議を行うこと自体が大事ではあるが、どのように協議を義務付けるのか。</p>
<p>出石会長</p>	<p>条文で「協議をしなければならぬ」ことを明文化するとともに、協議の結果を市に届出することを考えている。</p>
<p>事務局 (村上課長)</p>	<p>「義務」と明文化してあっても、それを担保するものがないことが非常に多い。それは義務ではなく、行政指導である。</p> <p>例えば、協議を行わなかったら罰則、あるいは、協議をしない場合にはまちづくり条例の進まないという担保をしない限り、「(仮称) 地区まちづくり計画」を取りやめて、トーンダウンした中では実効性が伴わないのではないか。</p>
<p>出石会長</p>	<p>協議自体は事業者とまちづくり市民団体で行うため、そこに市は介入しないが、協議を行い、協議報告書を市に提出しなければ、事業者は事業を進めることができない。罰則規定は、法務部局の助言もあり、設けない予定である。</p>
<p>出石会長</p>	<p>「(仮称) 新自主まちづくり協定」を締結していることを前提として、大規模開発事業や中規模開発事業、それ以外の個人住宅などの行為の届出がされた際は、まちづくり市民団体との協議を義務付けるということか。</p>



事務局 (村上課長)	その通りである。
松本委員	「(仮称)新自主まちづくり協定」で「地域のまちづくり」が新たに目的として加わった。「地域のまちづくり」はかなり幅広い話であるが、この協定の中では、具体的にどういうことを想定しているのか。
事務局 (村上課長)	「地域のまちづくり」は、ソフトとハードの両方を定められる。国土交通省のホームページで地域のまちづくりの事例集があり、そこで紹介されている横浜市の湘南桂台という住宅地では、地区計画を定め、さらに住民が地区計画では足りないと考える内容について、鎌倉市でいう自主まちづくり計画を策定し、両輪で運用している。それに近いようなものを「(仮称)新自主まちづくり協定」で考えている。要するに、住民が運用する部分と市が積極的に運用する部分がある。地区計画では定められる項目に限りがあるが、住民がそれ以外にソフトな部分、それからハードな部分でも、例えば、盛り土の禁止やワンルーム建築物の禁止などがある程度フレキシブルに定められるようにするという意味で、「地域のまちづくり」という言葉を使っている。
松本委員	より柔軟になるということだが、「(仮称)新自主まちづくり協定」の策定までの期間はどの程度を想定しているのか。
事務局 (村上課長)	策定のハードルが高い地区計画は13ヶ月程度かかる。案件によるが、「(仮称)新自主まちづくり協定」では半分の6ヶ月から7ヶ月を想定している。
松本委員	「住環境の保全と創造」という目的だけではできないが、「地域のまちづくり」を加えればできることを、もう少し具体的に教えていただきたい。
出石会長	地区計画や建築協定ではできないことが、これでできるのか。それはどういったものかという話である。
事務局 (村上課長)	ご意見をいただいたので、改めて、整理する。
野原委員	当初は、地区計画の策定が非常に大変なため、地区計画から一步ブレークダウンしたものを目指していると伺っていた。湘南桂台のように地区計画の上に、地区計画では定められない事項をつけることで、強めるというよりは、計画に柔軟性をもたせ、さらに、色々なことを行うことを目的にしているということか。目的を複数示し、整理していただきたい。
事務局 (村上課長)	湘南桂台の事例を理想のモデルとして参考にしているが、地区計画と自主まちづくり計画の両方を策定することは地域にとって、かなり負担になる。そのため、両者の良いところを抽出し、一回の手続きでできるもの考えた。住民が主体となり運用する部分と、市が指導できる部分、地区計画まではいかないまでも、指導の要素を少し取り入れたものを一回の手続きで策定し、提案できるというのが、理想のモデルに向かう前段階と考えている。
出石会長	地区計画は無理だが、これを使うか、あるいは、地区計画に自主ルールを加え、両輪で運用する手もある。 現在、地区計画、建築協定は何件あるか。
事務局 (村上課長)	地区計画は14~15件、建築協定は2~3件である。
出石会長	「(仮称)新自主まちづくり協定」は、策定のハードルは下がるが、有効に効果を発揮するかどうか。実効性が上がらない場合、最初から建築協定や地区計画を策定した方が良いという話になるが、それでは意味がない。



加藤委員	<p>住民にとって選択肢が増えることは良いことであるが、「(仮称)新自主まちづくり協定」を結んで、次に地区計画に行くような取り組みをしないと、絵に描いた餅になり意味がない。</p> <p>他いかがか。</p>
事務局 (村上課長)	<p>「(仮称)新自主まちづくり協定」の中身の話として、地区計画は行政主導で、最初は住民合意でつくられるものだが、策定後、時間が経つと新住民等に把握されていないケースもみられてくる。地区レベルのまちづくりは、高齢化が進んでくると持続不可能になっていく。そういう中で、住民主体の制度の方は、ソフトで繋がっていくものなので、自主まちづくり計画と合わせることで、持続可能になるのではないかと考えている。</p> <p>要するに、ハードとソフト両方を入れなければ、世代交代時に持続できないのではないかと感じている。特に、鎌倉市で高齢化が進行する中のしくみとして捉えるべきと考えている。</p>
出石会長	<p>自主まちづくり計画を策定している団体は15団体ある。意見交換会を年に1回実施しているが、その中でもやはり、後継者不足問題はよく出ている。「(仮称)新自主まちづくり協定」では、有効期間を設けて、定期的に報告をしてもらう。これにより、新しく就任した会長、計画に携わる者が変わっても、持続可能な計画となる制度としている。</p>
事務局 (村上課長)	<p>自主まちづくり計画は、今、15団体ある。そこから「(仮称)新自主まちづくり協定」に展開していくことを想定しているのか。</p> <p>主には、新しい団体が活用することを想定している。例えば、自主まちづくり計画がある地域では、地区計画をさらに上乘せすることで、(法的拘束力の観点では)「(仮称)新自主まちづくり協定」以上のものができる。そのあたりは、住民がどこまでの内容を求めるかにより、自主まちづくり計画があるところは、法的拘束力のある地区計画に展開するか、もしくは行政指導に留まる「(仮称)新自主まちづくり協定」にするか、住民の選択肢を増やしている。</p>
出石会長	<p>当初、大綱のときから選択肢を増やすことは、確かに議論されてきた。他いかがか。</p>
永野委員	<p>まちづくり市民団体はどういう位置づけか。どういう団体が市民団体として市長に申請できるのかが、よく分からない。例えば、「大多数」という言葉が2ヶ所に使われている。大多数で構成されて大多数の支持を得ているグループがまちづくり市民団体という、非常に抽象的な表現と捉えてしまう。鎌倉の地区計画のうち住民提案でなされたものは、全部ではないが、自主まちづくり計画の段階でまちづくり市民団体である。今後、二つ三つの市民団体がニュアンスの違う目的を持って市長に申請してきた場合は、市が認定するまちづくり市民団体はどうか。複数でも認定するのか。</p>
事務局 (村上課長)	<p>一点確認させていただきたい。質問の趣旨は、同じエリアにおいてAという意見を持っている団体とBという意見を持っている団体がそれぞれ申請してきた場合に成立するののかということでしょうか。</p> <p>それについては、大多数の合意とあるため、数値化は特にしていないが、例えば、自治会単位でまちづくり市民団体をつくるケースと、任意の区域取りでつくられるケースがあり、自治会単位であれば自治会の総会などでの合意をもって「大多数の合意」と捉えて運用している。異なる意見を持つ市民団体から同時に申請があった場合は、双方とも恐らく大多数の合意が得られていないため認定をしないことになる。</p>
永野委員	<p>まちづくり市民団体として申請する時期が早ければ、当然、先に認定する。その場合、2番手、3番手の市民団体が申請したとき、それらは却下になるのか。</p>

事務局 (村上課長)	例えば、一定のエリアで大多数の合意を得てまちづくり市民団体になった団体が、その1年後2年後の短期間に、違う意見を持った団体になることは条例で想定をしていない。まちづくりは長く時間をかけて地域の合意形成をしていくものだと考えているためである。仮に、そういったことが起こった際は、個別判断になる。
永野委員	法的拘束力を持つ地区計画を前提としてまちづくり市民団体を捉えているが、地区計画の3,000平方メートル以上の線引きをするときに、区域がでこぼこしてくる。例えば、住宅団地内での民泊反対などは、綺麗に団地全部が境界線で囲めるが、市街地に近づけば近づくほど、権利者2/3の同意をもとに、線を引いて地区計画の面積を割り出そうとしたときに、一つの集団的な事業でも、線引きがジグザク化してくる。地区計画、あるいはその一手手前の自主まちづくり計画を行うにあたって、その問題を抱える地域の人たちの認識には相当開きがある。それが線引きの大小、あるいは、でこぼこで表現されているのではないか。
出石会長	想定していないとのことであるが、地区計画にする時には、一番、法的拘束力があるため、条例を運用する際に、ある程度念頭に置いた方が良い。
事務局 (永井次長)	最終的に地区計画に移行する際、本市のまちづくり条例に基づけば、まちづくり市民団体あるいは権利者でないと都市計画の提案は当然ながら行えない。このまちづくり市民団体は、今の地区計画の申出あるいは提案という制度においても早い遅いが恐らくある。ただ、長い時間をかけて、例えば、制度の話だけで言えば、地区計画が定まっている地域の上に違う地区計画の提案を、権利者2/3以上の同意で提案をされてくれば、計画の変更を検討するのが都市計画法である。2番手、3番手となったときに、どう考えるかは、できたばかりの地区計画に重ねて違う地区計画の提案が出てくるということは想定し辛いですが、例えば、50年、60年単位で住民も入れ替わり、違う提案が出てくれば、審査するものと理解している。
野原委員	今回の「(仮称)新自主まちづくり協定」では、権利者の2/3以上の同意になっているが、まちづくり市民団体は住民の大多数の支持を得るということになっている。このシステムは住宅地を想定していると思うが、商店街など住民だけの団体ではない地域団体もある。例えば、小町通りなどで行うにあたって、権利者の同意や住民の話を踏まえ、まちづくり市民団体に住民以外の人々が混ざるケースがあると思われる。その場合、複数のまちづくり市民団体が発生する可能性もあるが、どのように考えているのか。
事務局 (村上課長)	小町通りでもそういう話がある。権利者がいるわけだが、鎌倉の特性上、住民を対象にした計画と考えているため、商業地、権利者が多い地域につくることはあまりお勧めしていないのが現状である。
野原委員	それは制度上の欠陥ではないか。そういう地域では適用しないといった、制度があるのに制度を「使わない方がよい」と言うのは、やめた方がよい。
事務局 (永井次長)	条例に定める「まちづくり市民団体」という規定については、これまで運用に苦勞してこなかった。本日いただいた意見を踏まえて、まちづくり市民団体の認定に際し、「大多数」という文言が相応しいかどうかを含め、考えていきたい。
	また、先ほどの発言の訂正で、地区計画は2地区増やして14地区、建築協定は14地区である。
出石会長	条例改正や今後の対応は、本日の意見を参考にしていきたい。 特に、「(仮称)新自主まちづくり協定」については、本日、想定していなかった部分も含め、運用に向けて十分に精査をしてほしい。 まちづくり市民団体については、商業地域であり使うなどは言えないため、適用範囲を条例の中でも特定しないといけない。あるいは適用除外

事務局  
(萬澤係長)

として、「商業地域は適用しない」といったように、条例で明文化する必要がある。結果論として、これまで苦労してこなかったが、それは結果であって、条例は結果が良ければそれでよし、というわけではない。

また、「協定」自体がルールであるとの意見もあったが、法規のため、そこはしっかりと文言を整理していただきたい。

大規模開発事業の届出時期についても、ある程度、運用レベルの段階で固めておかないと、揉める材料になる。

続いて開発事業条例の改正についての説明をお願いする。

開発事業条例の改正に係る内容について、報告する。

見直しの背景として、開発事業条例の技術基準については、都市計画法に基づく開発許可基準の強化規定と市独自の規定が複合したものとなっており、都市計画法等に基づき、委任規定として定めることのできる事項について、改めて整理する必要がある。また、条例制定以降見直しが行われていないものもあり、社会情勢やライフスタイルの変化に対応した基準とするために、改めて検証する必要がある。さらに、気候変動の影響による水害などへの備えや、脱炭素型まちづくりの実現への対応も求められている。

このことから、技術基準について、大綱に沿って8つの対応策を検討し、改正する。

対応策の1点目として、「地域の特色に配慮した基準」については、各技術基準において、商業系用途地域における賑わい創出等に寄与するように、緑化や戸数密度等、商業系の用途地域に特化した基準を規定する。

後ほど、それぞれの技術基準の中で詳細を説明する。

対応策の2点目として、「中高層共同住宅の戸数関連」について説明する。

戸数密度は、3階建て以上の共同住宅を建築する際に、事業区域面積1ヘクタールあたりの戸数上限を規定するものである。

バランスの良い人口構成を実現し、若い世代が定着・流入する活気のあるまちへ誘導するため、大船駅周辺の商業系用途地域における戸数密度の算定に用いる居住面積水準を75平方メートルから65平方メートルに引き下げ、新たな戸数密度の上限を定める。

対応策の3点目として、「共同住宅の駐車場附置関連」について、現行の条例では、ファミリータイプの共同住宅は、戸数×100%以上の台数の駐車場を整備することが義務付けられている。市内の駐車場稼働率や市域の世帯あたりの自家用乗用車の保有台数等を踏まえ、附置義務の台数基準を現行の100%から70%に緩和し、より現実的な基準とするための改正を行う。

対応策の4点目として、「雨水流出抑制施設関連」については、近年、計画降雨を超える降水事例が増えるなかで、雨水流出を抑制する必要性が高まっている。そのため、現行の基準では3,000平方メートル以上の開発事業において、雨水貯留型の施設を整備することが求められている。

今回の改正では、さらなる雨水流出の抑制を目指し、1,000平方メートル以上の開発事業においても雨水貯留型の施設を整備することとする。また、雨水浸透型の施設についても、1,000平方メートル未満の開発事業においては、技術基準を追加規定することとする。

対応策の5点目として、「緑化関連」について、先ず、風致地区内における緑化の扱いについて説明する。風致地区では、鎌倉市風致地区条例に基づく行為許可制度により、建築時に十分な緑化が施されるため、開発事業における緑化は対象外とする。

次に、予定建築物の規模に応じた緑化の柔軟性についてである。

学校や社寺仏閣など、予定建築物の敷地が大きい場合には、敷地面積に対する画一的な緑化を求めると、予定建築物の目的が阻害される場合がある。

そのため、一定の基準を満たせば、予定建築物の規模に応じて建ぺい率または容積率で割り戻したみなし敷地面積に対して緑化率を適用することとする。

次に、まちづくり空地の扱いについてである。

まちづくり空地が必要な場合、必要緑化面積を算出する際に敷地面積からまちづくり空地の面積を除外して緑化率を適用することとする。

次に、商業系用途地域における緑化の促進についてである。

商業系用途地域（防火地域・準防火地域）では、建ぺい率の基準が適用されず、敷地に建築物を目一杯建てることができる。しかし、現行の緑化基準ではその優遇措置を活かしきれず、地域の特色に応じた土地利用に支障が生じている。そのため、接道面の良好な緑化に対して緑化面積算出におけるインセンティブを与えることで、効率的に視認できる緑を増やすとともに、地域の特色に配慮した有効な土地利用を促進する。また、全ての地域においても、シンボルツリー等の特に良好な景観の創出に資する緑化に対して、緑化面積算出におけるインセンティブを規定する。

最後に、維持管理に関する規定の新設についてである。

開発事業が完了した後の植栽についても、事業者が適切な維持管理を行うよう努めなければならないとの規定を新たに設ける。

公園について、施設の老朽化や管理負担の増大等が問題となっていることから、開発事業においては公園の設置に係る法的根拠を明確化するとともに、ある程度の公園整備が進んでいる地域における比較的小さい公園の設置を抑制していくこととする。

まず、公園の設置を要する開発事業を都市計画法の許可を要する開発事業に限定する。これにより、公園整備の必要性を明確にし、より適切な公園整備が行われることが期待される。また、既に公園が一定程度整備されている区域においては、公園整備を要する規模を0.3ヘクタールから0.5ヘクタールへ引き上げる。さらに、都市計画法施行令第25条第6号但書の規定により、5ヘクタール未満の開発事業において開発区域の周辺の状況並びに予定建築物等の用途及び敷地の配置を勘案して公園等の整備を要さないことを判断する運用基準を別途、都市計画法の趣旨を踏まえて新設する。

最後に、これまで規定の無かった5ヘクタールを超える規模の開発事業における公園の基準を整備する。

対応策の7点目は、「道路関連」についてである。

まず、「至る道路」の適用範囲について説明する。「至る道路」とは事業区域から「所定の道路」に至るまでの経路の規定である。現行の条例では、この「至る道路」の対象となる道路は道路法の道路または建築基準法上の道路であることとしていたが、「公的機関が所有する道であること」「一般の通行の用に供されていること」「道路管理者等が管理協定等により表面管理していること」の条件を満たす場合には、道路法または建築基準法の規定による道路であるかどうかに関わらず、「至る道路」として取扱うよう基準を緩和する。

次に、「所定の道路」では、幅員、分散、待機、配置について、赤枠のとおり、新たに定義する。

次に、主要な出入口が接する前面道路以外の道路について説明する。

現行の条例では、予定建築物の敷地が2つ以上の道路に面している場合、主要な出入口が接する前面道路以外の道路の幅員を、他の幅員以上になるように道路状に整備するという規定がある（第46条第3号）。

しかしながら、この規定は事業者にとって過大な負担となる場合があることや、整備した部分の管理主体が明確でないことなどが問題とされている。

そのため、予定建築物の用途や事業区域面積に応じて、車両の出入口の有無に対応した幅員基準を新たに設ける。

次に、「至る道路」の幅員基準の特例について説明する。

現行条例では至る道路の幅員基準に適合しない場合の特例を規定しているが、運用事例が少なく、市内の道路実態に即していないと思われるため、当該規定を緩和する。

具体的には、予定建築物の用途が戸建住宅の場合又は単体的な開発事業の場合、現行では特例を適用する際の幅員基準を満たさない一部区間の対象を「1箇所当たり10メートル以下であり、かつ、全延長の1割以下」と規定しているが、これを「1箇所当たり20メートル以下であり、かつ、全延長の2割以下」に緩和する。また、戸建住宅に加え、単体的な開発事業の場合における予定建築物の用途と事業区域面積に応じた至る道路の幅員基準を満たさない一部区間の最低幅員基準を新たに設ける。

次に、都市計画法第29条の規定による開発許可が不要な既存工場や神社仏閣の増築等の場合について説明する。

既存工場がその土地で継続して操業し続けており、従前の敷地内での増築や、従前の土地利用と同一の目的として建て替えを行う場合で、車両の主要な出入口が変わらない場合は、周辺道路の交通負荷に変更が生じないため、既存道路幅員で足りることとする。これは、交通上の影響が増大しないと判断されるためである。また、神社仏閣においても同様に、従前と同じ敷地内で用途不可分な建築を行う場合は、既存道路幅員で足りることとする。これも、周辺道路の交通に与える影響が増大しないと判断されるためである。

次に、公益上必要な建築物の道路幅員について説明する。

都市計画法には、「公益上必要な建築物」として規定されている用途がある。その中で、例えば小中学校や保育所等、不特定多数の利用が想定されず、周辺道路への交通負荷が増大しない用途である「第一種低層住居専用地域に建築可能な用途」については、至る道路及び前面道路の規定を緩和する。

これは、一部の建築物については道路幅員の規制を緩和することで、効率的に公益上必要な土地利用ができるようにするためである。

次に、交通負荷に関する周辺住民への説明等について説明する。

開発事業が行われた結果、事業区域周辺の道路で車両交通量が増加することが想定され、周辺住民が説明を求める場合には、事業者は円滑な交通に配慮するための想定経路などを計画し、具体的かつ分かりやすく説明して理解を得るよう努めなければならないこととする。

次に、開発事業区域等における維持管理について説明する。

開発事業の手中、工事の着手の有無に関わらず、開発事業者は開発事業区域を適切に管理することとする。

さらに、開発事業が完了した後も、建築行為に着手するまでの期間においても、開発事業区域を開発事業者が適切に管理することとする。

開発事業条例の改正内容の報告は以上である。

出石会長

ただいまの説明について質問、意見はあるか。

永野委員

道路関連について、鎌倉市に角地緩和の認定の技術基準はあるのか。角地の建ぺい率を10%加えた数値に緩和するための技術基準である。

事務局  
(萬澤係長)

開発事業条例の内容とは別になるが、建築確認の中で、2項道路であれば後退を行うこと、隅切りを所定の寸法に基づくものとして整備することを求めていると記憶している。

出石会長

角地緩和は、鎌倉市の基準ではなく法定基準である。

永野委員

各自治体によって基準を決めていると思うが、鎌倉市にあるか。

事務局 (村上課長)	ご指摘の通り、建築基準法で角地の建ぺい率を10%加えた数値に緩和できる規定があり、それを適用できるかどうかは、市町村で運用している。鎌倉市では、隅切りを設けることなどを条件にして10%の緩和を適用している。
永野委員	角地緩和について、鎌倉市には他の市町村のような基準はなく、他の市町村から引用し、認めているということか。
事務局 (村上課長)	鎌倉市では隅切りと道路の幅員で行っている。
永野委員	図面に書いてある道路幅に関わってくることだが、例えば、建ぺい率を10%アップするための要件として、事業区域の周辺道路の幅を何メートル、道路の何メートル先に公園が存在することなど細則が他の市町村にはあるが、鎌倉市には見当たらない。もし、該当する基準があれば教えてほしい。
事務局 (村上課長)	「建蔽率の角地緩和の概要」を鎌倉市から出している。
永野委員	分かった。もう一点、神社仏閣の増築等という文言があるが、神社仏閣の増築よりも問題になっているのは墓地造成に伴う交通負荷ではないか。寺の本堂などの建物の増築・改築での交通負荷は認識していないが、いかがか。
事務局 (萬澤係長)	鎌倉市では墓地の造成に対しては特定土地利用条例で規制をしており、新たな墓地の造成は、原則、認めていない。その上で、既存の神社仏閣の墓地造成に対しても、一定規模を超えるものに対しては、特定土地利用条例の立地基準の中で、周辺家屋からの離隔距離が定められていることから、既存の墓地に対して、一定規模以上の区画・面積の増加は実態として難しい状況である。そのため、墓域の拡張に伴った交通負荷の増大は、今のところ見受けられない。
永野委員	神奈川県は、墓地の造成に伴う県条例がある。それが県下に同じ条項で下りてきているが、墓地がどんどん作られている現状があるため、交通負荷という言葉には、建物に加えて墓地のことを考えてほしい。
出石会長	墓地を造成する場合は、土地利用とは別に墓地、埋葬等に関する法律に基づく手続きが必要であるが、市の権限である。県条例は、町村にしか適用されない。
野原委員	鎌倉市にも墓地の条例（鎌倉市墓地等の経営の許可等に関する条例）があり、鎌倉市の基準で対応しているはずである。
野原委員	質問は2点ある。1点目は、至る道路について、「特例の規定をしているが運用事例が少ないことを踏まえ緩和します」とあるが、特例なので運用事例が少ないことはむしろ良いことではないか。運用がないので緩和することに必然性があるのか分からなかったため教えていただきたい。
事務局 (池田課長)	鎌倉市の道路事情に即して特例基準をつくっている。しかし、実際にこれを適用しようとしたときに、鎌倉市の道路事情にフィットするような事例がない。今までこれを採用された事例がまだない状況で、窓口対応の中でも実態に即したものに変わってくれないかという声を受けていたため、変更（緩和）することとした。
野原委員	「事例が少ない」のに加え、「実態と一致しない」とのことであるが、「実態と一致しない」とは、具体的にどういうことか。鎌倉市は道が狭いことから、その問題をコントロールするために道路基準を緩和するのだと思うが、幅員を広げて本当に問題がクリアになるのか。
事務局 (池田課長)	ご意見を踏まえ、進めていきたい。

出石会長	運用事例が少ないことを踏まえると、例外ではなくなる。表現を変えた方が良い。
事務局 (池田課長)	「実態が一致しないため」などに改めることを検討する。
野原委員	2点目、資料37頁のイの道路関連について、従来から土地利用、操業を行っている方が、それを維持していくためのサポートをするのは分かるが、「増築」はどの程度を想定しているのか。例えば、10倍、20倍の規模の増築の場合、交通負荷に影響を及ぼす気がする。基本的に、同じような土地利用を同じように続けていくのであれば良いが、規模的に大きな変化があった時には、何らかの対応が必要ではないかと思うが、いかがか。
事務局 (萬澤係長)	前提として都市計画法第29条の許可が不要な既存工場の建て替えや増築をターゲットとしている。その中で床面積の増加に対しては都市計画法の許可不要の範囲の従前の1.5倍としているため、大きな操業の変化は起こらないものと想定している。
菊池委員	今後の緑化関連について、どんなインセンティブを想定しているのかを教えてください。例えば、「既存の樹木を保全する場合のインセンティブ」は、どのようなことを考えているのか。
事務局 (池田課長)	現在、検討段階で具体的に決まったものはないが、基準として分かりやすいものにしていく必要があると考えている。例えば、一本一本を個別に判断すると、判断基準がぶれてしまうため、保存樹木の指定を受けている樹木を対象とするなど、分かりやすい判断基準を設けたいと考えている。
菊池委員	既存樹木を保全するという意味ではなく、保全したことによるインセンティブと読んだが、そういうわけではないのか。 緑化が2割なくても良くなるということか。
事務局 (池田課長)	例えば、20%の緑化が必要なところに対して既存の樹木を保全する場合は、緑化が20%以下であっても良いという考え方である。
菊池委員	緑化に対するインセンティブは、色々あるが、ここで言っているインセンティブは、緑化に関して既存の樹木を保全すれば、インセンティブがあるということが良いか。
事務局 (池田課長)	その通りである。
菊池委員	まちづくり空気を設けた場合の規定について、空地と緑化は、全く別物であると思う。空地は、利用できるような場所であるが、緑化地は植物が植わっているため、簡単には立ち入りができないと思う。この規定は、空地があれば緑化率を少し緩和する、控除できると読めるが、そのような理解でよいのか。
事務局 (池田課長)	ご指摘のとおり、まちづくり空地、オープンスペースを設けることと、緑化することはイコールではない。まちづくり空地と道に面した接道緑化の緑化率もイコールではないが、まちづくり空地として協力をしてもらうことに対して、緑化率を控除することで、商業地域全体の土地利用を行いやすくなると考えている。
事務局 (永井次長)	まちづくり空地は、実質的には、建築敷地内の一部が歩道や歩行者のオープンスペースとして使える部分になるので、その部分を建築敷地から除外して、みなしの建築敷地を設け、そこに対して20%の緑化率を適用する規定である。
菊池委員	もう一つ最後に、「市街化調整区域又は保全対象緑地が含まれる場合において既存緑地の一部を保全する」部分の「運営上の課題」とは何か。



事務局 (林課長補佐)	保全対象緑地、例えば、事業区域内に都市公園の候補地等が設定されている場合、開発事業の中で保全する緑地として、建築敷地内の緑化面積とする規定があるが、開発事業条例の緑化は、あくまでも建築敷地内の緑化である。そのため、建築敷地に含まれることが前提であるが、例えば、先ほど申し上げたように、都市公園の候補地が建築敷地の中に残されると運用上、制度上の齟齬が生じてしまうことがある。それを解消するため、この規定を削除したいと思っている。
出石会長	その他、いかがか。
松本委員	資料 24 頁の背景に「脱炭素型まちづくりの実現に向けて、対応を求められている」とあるが、技術基準の中でどのように対応しているのか。
事務局 (萬澤係長)	具体的な脱炭素型の対応策、技術基準の中で行っている対応策としては太陽光発電パネルの設置などがある。現在、住居系に限定した運用をしているが、例えば、それを事業系に拡大するほか、太陽光発電設備以外のメニューの検討を担当課と調整をしながら進めたが、具体的な内容を明確に打ち出せなかった。住居系以外の用途を対象を拡大するときの選定方法や要求性能をどの程度にしていくかなどの技術基準の整理がついていないため、現段階では、開発事業条例の技術基準として入れ込まず、理念規定に留めることとした。できるだけ盛り込んでいきたいとは考えている。
出石会長	大綱 19 頁の「太陽光発電設備等の導入関連」に規定を設けると書かれている。確認するが、今日の資料に挙がっていないものは、大綱に沿って進めるということでしょうか。 松本委員への答えとしては、背景にある「脱炭素型のまちづくりの実現」は、大綱にあるとおり、太陽光発電等の規定を設けることになっているという理解で良いか。
事務局 (池田課長)	その通りである。
出石会長	私から 1 点。維持管理には、道路や緑地がある。先ほど、緑化については努力規定にするとあったが、それで良いか。
事務局 (池田課長)	その通りである。
出石会長	義務的に規定できないことは理解する。維持管理は難しいが大変重要なところである。開発事業が終わった後は、野となれ山となれというのが一般的であるため、維持管理の内容を入れることは、非常に意義があると思う。 一方で、資料 39 頁の 8 番の「開発事業区域等における維持管理について」では、開発事業に係る手続き中と開発事業完了後について、適切に維持管理をしなければならないと書いてある。これは義務とするのか。
事務局 (萬澤係長)	努力義務規定を考えている。
出石会長	開発事業条例の技術基準の中で、義務的に書くとしたら、すごいと思ったが、許可した後に、維持管理を義務付けるのは難しいため、「努めなければならない」という努力義務規定ということか。
事務局 (萬澤係長)	その通りである。
出石会長	そうすると、資料 39 頁のところは、義務的に書いてあるため誤解を招く。その他、何点か書き方の指摘があった。この資料は、今後オープンになると思うが、修正するのか。
事務局	ご指摘いただいた点については、修正したい。

(池田課長)	
出石会長	<p>意見は、大体よろしいか。 緑化、接道、維持管理を中心に意見があった。説明で理解できたところは良いが、それ以外については、必要な修正をしていただくというだけでよろしいか。</p>
事務局 (池田課長)	<p>そのようにする。</p>
出石会長	<p>まちづくり条例と開発事業条例について、色々な意見があった。今後の条例化に向けて、必要なところは、本日の意見を参考に検討していただきたい。</p>
その他	
出石会長 事務局 (齋藤担当係長)	<p>本日の議題は以上である。その他、事務局から何かあるか。 事務局から、連絡事項が3点ある。 1点目は、本日の議事概要について。 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、委員の皆様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>
出石会長	<p>2点目は、配付資料の取扱いについて。 今年度は、各委員で資料の管理をお願いしたい。 3点目は、今後の審議会の予定について。 次回の審議会について、具体的な日程は決まっていないが、10月以降に、現地視察や事業説明を行った大規模開発事業への助言及び指導書の審議を予定している。日程調整にご協力いただきたい。 連絡事項は以上である。</p>
出石会長	<p>2点目について、資料は自己管理で良いが、本件は、次回持参しなくてよいという理解でよいか。</p>
事務局 (村上課長)	<p>その通りである。</p>
出石会長	<p>以上で第116回まちづくり審議会を閉会する。傍聴の方もご退出いただきたい。</p>