

第 117 回 鎌倉市まちづくり審議会 概要	
日 時	令和 6 年 10 月 28 日 (月) 16 時 00 分～18 時 00 分
場 所	鎌倉市役所本庁舎 全員協議会室 (オンライン併用)
出 席 者	委 員： 出石会長、菊池委員、木村委員、永野委員、中原委員、松本委員、松行委員、
	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、土地利用調整担当職員 (松井主事)
	常任幹事： 野中都市景観部次長兼開発審査課長、池田都市調整課長、萬澤都市調整課係長、若林都市景観課長、沼田開発審査課担当係長
欠 席 者	委 員：加藤委員、野原委員、元松委員
議 題	大規模開発事業 (鎌倉山二丁目・区画の分割外) について

事 務 局 (村上課長)	<p>(開会に当たり、事務局から審議会委員 10 名中、7 名の出席により過半数である定足数に達していること、オンライン併用開催であること、鎌倉市まちづくり審議会等に関する指針に基づき、常任幹事として都市調整課、都市景観課、開発審査課の職員が出席していることを報告した。)</p> <p>第 117 回まちづくり審議会を開会する。 審議に先立ち事務局から 2 点連絡する。 1 点目は、マイクの使用についてお願いします。また、オンラインで出席の委員は、カメラ機能は常に有効にし、通信の接続状況が確認できるようにすること、発言の際は挙手機能を使用し、会長の指名を受けた後に発言するようお願いします。</p> <p>2 点目は、会議の公開および傍聴に関する件である。 会議及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、本市ホームページで傍聴者を募集した結果、1 名の傍聴希望があったが、現在到着していないため、傍聴者なしとして進めていく。</p>
出 石 会 長	第 117 回まちづくり審議会を開会する。

【議題】大規模開発事業 (鎌倉山二丁目・区画の分割外) について

出 石 会 長	次第に従い、議題について事務局から説明をお願いします。
事 務 局 (猪口補佐)	<p>まず、事業番号 R 6-2 の「助言」を説明する前に、第 115 回まちづくり審議会でご意見のあった市街化調整区域に係る「既存宅地」の運用について、都市景観部次長兼開発審査課長の野中から説明をする。 説明するにあたって、お手元に当日資料 1 から 3 を配付している。確認をお願いしたい。 なお、これらの資料以外でお手元に「緑化率記載の土地利用方針図」も配付しているが、これは後ほど緑化率の件について説明させていただく際の資料となるのでご承知おきいただきたい。 では、説明のほど、お願いします</p>
事 務 局 (野中次長)	令和 6 年 7 月 22 日開催の第 115 回まちづくり審議会で議論となった「既存宅地」の取扱など、都市計画法第 34 条の基準等について説明する。

当開発計画は、都市計画法第34条第14号、政令第36条第1項第3号ホ（神奈川県開発審査会提案基準18既存宅地）に該当すると判断し、手続を進めているものである。

経過も含め具体的に説明する。

平成30年、当該地の既存建物の建替の相談があったことから、提案基準18既存宅地要件の有無を確認している。

当該敷地約5,900㎡には、線引きされた昭和45年6月10日以前から建築物が建っていたことを地図や航空写真により確認し、その後も継続して建築物が存在していたため、当日資料1の提案基準18の基準2-(8)「その他建築物の敷地であることが明らかであると認められる土地」に該当することなどから、「既存宅地」と判断している。

次に当日資料2をご覧いただきたい。

相談の計画は、開発行為がなく、従前と同一敷地、同一用途での既存建物の建替のため、提案基準18「既存宅地」に基づき都市計画法第43条第1項の建築許可申請がされ、審査の上、県の開発審査会の議を経て平成31年2月21日付で建築許可をしている。

次に当日資料3をご覧いただきたい。

その後、事業者が建築計画を変更したため、市が改めて手続の要否を確認したところ、建築物の建替の内、都市計画法に基づく建築許可が不要な規模の「改築」と判断したことから、事業者は建築基準法に基づく建築確認申請を行い、既存建築物を除却後、建築物を建築している。この建築物が当開発のNo.1宅地の建築物になる。

なお、線引き前から建っていた建築物は既に除却されているが、平成31年に県の開発審査会の議を経て建築許可を取得していることから、当日資料1の提案基準18の基準2「過去に開発審査会提案基準18の許可を受けた宅地であること」に該当することから、既存建物の有無にかかわらず、現在も当該敷地約5,900㎡は「既存宅地」要件を満たしていると判断している。

また、敷地内にある斜面地部分については、現在は樹木等が生えて山林のようになっているが、平成29年に既存宅地要件を確認するため現地確認したところ、敷地内を散策できるよう手入れがされており、庭として使われていたことを確認している。

最後になるが、今後、まちづくり条例の手続が終わると、鎌倉市開発事業における手続及び基準等に関する条例の手続を行い、その後、開発許可申請し、審査の上、県の開発審査会に諮り、審査会の議を経て開発許可の流れとなる。

以上で説明を終わる。

ただいまの説明については、後ほど質疑の時間を設ける。

続いて、本件「助言」に係る説明をさせていただきます。

はじめに、資料の確認をお願いします。R6-2の資料をご覧いただきたい。資料は資料1～資料8となる。

まず、前回配付した資料との違いについて説明する。

資料4の手続フローは、手続が進んだことを受け、内容を更新したものとなっている。

資料6から8は、今回、新規で追加した資料となる。

資料は以上となる。資料の確認はよろしいか。

まず始めに、前回の当審議会において後日回答とした質問について、回答させていただきます。

一つ目は、松行委員からの「事業区域南側、社団法人の建物に隣接するのり面は、土砂災害危険区域に含まれているのか」という質問についてだ

事務局  
(猪口補佐)

が、「神奈川県土砂災害情報ポータル」のデータを確認したところ、社団法人に隣接したのり面は、土砂災害警戒区域に含まれていませんが、当該事業区域南側には、土砂災害警戒区域や特別警戒区域、通称イエローゾーン、レッドゾーンが存在している。」

二つ目は、菊池委員からの「当該地の緑化率は何パーセントで、緑化面積は何平方メートルになるのか。」という質問については、お手元の「緑化率記載の土地利用方針図」をご覧ください。

「事業者を確認したところ、当該計画の緑化率は、42.41%で、緑化面積は1,224.92平方メートルになるとのことである。」

続いて、今後の本件「助言」の案を確定していくにあたって、その進め方について説明する。

本日、市の「助言（市原案）」の内容についてご議論いただいた後、当審議会からの答申を受け、事務局にて「助言」を確定し、事業者に送付する。

その後、事業者からの「助言」に対する方針書の提出を受け、市が公告し、縦覧を14日間行った後、事業者に対し終了通知を交付することとなる。

以上が、進め方になる。

次に、これより本日議論していただく、市の「助言」の案について説明させていただきます。

「助言」は、資料6行政計画等所管課の意見及び資料7基本事項評価書の関係課の意見等を反映したものとする必要がありと考えており、それらを踏まえ作成している。

では、資料8助言、市原案をご覧ください。

助言の内容についてである。

冒頭の部分には、まちづくり条例の趣旨及び事業者の責務について記載しており、中段以降が助言となっている。

第1は「緑豊かで落ち着いた住環境の保全について」である。

これは都市景観課からの意見を踏まえて作成しており、鎌倉市景観計画における基準を遵守するよう助言する。

第2は「交通への影響について」である。これは、道水路管理課及び学務課からの意見を踏まえて作成しており、工事車両等の通行が地域住民等に支障を与えないようにするよう助言する。

第3は「環境への配慮について」である。これは環境政策課、ごみ減量対策課からの意見を踏まえて作成しており、エネルギー消費の少ない建築物の計画とすることやごみ収集作業に支障がないようにするよう助言する。

第4はその他として「自主まちづくり計画について」である。

自主まちづくり計画とは、地域のまちづくりルールで、鎌倉山町内会が定めたものである。新たな建築等を行う場合は、建築計画を自主まちづくり計画と調和させるよう助言する。

以上の内容が、市の助言する内容となる。

事務局からの説明は、以上となる。

ただいまの説明に対し、質疑等があれば、ご発言をお願いします。

今回の議題に関して、事業者が出してきた資料をそのまま提出するしかなかったのであろうが、「区画の分割外」という表現について、どのように理解すればよいのか、少し不明確に感じている。これが一つ目である。

次に、前回の資料では申請者の名前が個人名で記載されており、住所や連絡先は黒塗りされていた。今回の資料では、申請者が「茅ヶ崎に在住する人物」であることがわかる形で提出されている。前回は申請者の住所な

出 石 会 長  
永 野 委 員

	<p>どを黒塗りしていたのに、なぜ今回はそういった処理をしなかったのか、その理由を教えてほしい。</p>
<p>事務局 (村上課長)</p>	<p>1点目の「区画の分割外」に関する質問について、今回の開発計画は、宅地を3区画築造するものだが、宅地1では、現在も建物が建設中の状態である。前回の審議会でも少し複雑な案件であると説明したが、今回の大規模開発事業の対象となるのは、「区画を三つに分ける」という土地分割の行為と、一棟の建築物を建てる行為である。そのため、区画の分割と区別するために「外」という表現を使っている。</p>
<p>永野委員</p>	<p>次に、申請者の住所に関する質問について回答する。前回の資料では黒塗り処理を行い、個人情報の一部を非公開にした。今回の資料も同様に黒塗りにするべき内容であったが、一部の資料でその処理に不備があった。</p>
<p>事務局 (松井主事)</p>	<p>市の方針として、大規模開発に関しては申請者の名前を公表する一方で、住所や連絡先などの情報は非公開にするという理解でよいのか。</p>
<p>出石会長</p>	<p>審議会だけでなく、一般的に市が外部に情報を出す際は、事業者が個人の場合については、連絡先や住所は公開しない運用をとっている。</p>
<p>事務局 (村上課長)</p>	<p>確認だが、まちづくり条例のこれまでの運用で、個人名義の事業者が開発申請をした事例は過去にあったか。また、その際に同様の処理を行ってきたのかも確認したい。議会でも傍聴の際、個人情報を非公開にする例があるが、この審議会でも同じように運用されているのか。</p>
<p>永野委員</p>	<p>過去の事例については、すぐに回答できる資料が手元にないため、調査して次回の審議会で報告する。個人情報の取り扱いについては、審議会の運用として、黒塗りなどの処理を行い、必要最小限の情報のみを公開している。</p>
<p>事務局 (村上課長)</p>	<p>以前、同様の事例があったと記憶している。その際、申請者が途中で土地を買い足し、周辺住民から反対が出ていた。当時、申請者が元々その土地を持っていなかったにもかかわらず、急に所有者として登場したため、住民側が問題視していた。このような経緯があったからこそ、今回も個人情報の公開について確認したいと考え、質問した。</p>
<p>出石会長</p>	<p>前回の審議会において、永野委員からご指摘を受けたこともあり、鎌倉山での開発に関する案件について調査した。過去の大規模開発事業では、平成23年に8区画の宅地造成が届出されたが、その後廃止されている。平成26年にも10区画の案件が提出されたが、これも平成29年に廃止されている。いずれも法人による申請であった。鎌倉市で個人名義の大規模開発申請の事例は確認できなかったが、引き続き調査を進める。</p>
<p>永野委員</p>	<p>開発許可制度に関して、既存宅地であれば市街化調整区域でも建築が可能になるという制度があるため、実質的に調整区域内での開発が進んでしまうケースが出ている。このことが、一般の市街化区域と同じように開発が進行してしまう懸念につながっていると考えている。</p>
<p>事務局 (村上課長)</p>	<p>今回の案件においても、土地の買い増しや既存宅地の延長として扱う解釈が重要になってくる。土地の所有権の変遷や取得時期を正確に確認し、審議の判断材料とすべきではないか。</p> <p>市街化調整区域というのは、いくらでも形が崩れてしまうと思うが、特に気になるのは、今回の案件における個人が、いつどのような形で鎌倉山開発の分譲地（昭和4年の分譲時における三つのブロック）を取得したのかという点である。時系列の中で、その取得の経緯がとても重要だと感じている。</p>

出石会長	これは非常に重要な視点である。開発審査や評価の資料には明確に記載がない部分であるが、大事な意見である。事務局として、考え方を教えていただきたい。
事務局 (野中次長)	ご質問の件であるが、鎌倉市における線引きは昭和45年に行われた。それ以前の建物や敷地については、基本的には既存宅地と見なしている。所有権がAさん、Bさんといった個人に帰属するかどうかよりも、その土地が建物の敷地として存在していたかが判断基準である。 今回の開発区域にも、国有地が払い下げられた部分が含まれている。そのため、所有権が必ずしも昭和45年以前から個人に帰属していたかどうかにはこだわっていない。航空写真や地図などを用いて、当該敷地が既存宅地として利用されていたかどうかを総合的に判断している。
永野委員	鎌倉山開発は昭和4年に始まったが頓挫し、昭和9年、その後箱根土地開発が買収した経緯がある。当時の分譲図も残っており、その図面によれば、今回の開発区域には68番から70番までの3区画が今回の開発地に含まれている。しかし、これらの土地は元々、(個人名)氏という現在の地権者が所有していたものではない。(個人名)氏の土地が他の所有者へ移り変わる過程で、(個人名)氏がどのように取得したのか、元々(個人名)氏が持っていた土地の一部であるという考えは、時系列としていつ頃なのか、非常に気になる。
事務局 (野中次長)	所有権の移転や売買に関する詳細な資料については、現時点では把握できていない。そのため、時系列を含めた具体的な経緯については引き続き調査する。
永野委員	承知した。 現状としては、1名の所有者が既存家屋を1カ所に持ち、その建替を行い、残る緑地部分に開発を進めているという話である。しかし、昭和4年の宅地開発計画では、現在の状況とは異なっていたと認識しておいてほしい。これは分譲図面にも明記されており、関連する書籍も2冊ある。「鎌倉山正史」と「鎌倉山叢談」に詳述されている。
出石会長	非常に貴重な情報である。これらの点は、一度確認した方がいいのではないか。開発許可の審査時にも重要な論点になる。審査請求を起こされる場合もあるため、建築許可のためにも調べた方がいい。これを基に市としても今後の判断を進めていくべきである。 開発許可の審査では、既存宅地かどうか重要な判断基準となるが、鎌倉市のまちづくり条例や都市計画法に基づき、開発を進める際の適切な判断が必要である。過去の経緯を踏まえ、市の裁量でどのような運用をするかも検討が必要である。 しかし、このまま調整区域内での開発が進むと、市街化区域と変わらない状況になりかねない。むしろ、法を順守するかたちで開発が行われる一方で、実質的には「脱法的」に開発が広がる懸念がある。このままでは、市の裁量での規制が弱まり、まちづくりの方向性が損なわれてしまう。 都市計画法に基づく開発許可は自治事務であり、市長に一定の裁量があるはずである。県の開発審査会が示す提案基準をそのまま適用するだけではなく、市としての視点を持って判断する必要がある。このまま県の基準に従うだけでは、単に事務処理をする下請け機関のような状況になってしまう。 県の開発審査会にかかるとしても、市の視点で判断することも可能ではないか。短期的には難しいかもしれないが、長期的な視点でこうした方向性を検討すべきである。
事務局	ご助言いただいたお話、関連する書籍も含め確認し、検証したいと思う。

(野中次長)

出石会長

市街化調整区域でもある鎌倉山を守っていくという観点から、神奈川県  
の開発審査会による提案基準をそのまま全て鎌倉山に適用させて良いのか  
を伝えてきた。過去に様々な経緯があると思われるが、実際には鬱蒼とし  
た山林になっている。

使っていなかった土地で行為を行うことは、市民から見れば、結局山を  
切り、宅地を広げていくと取れる。

このように鎌倉山が開発されて、市は良いのかという話になるが、法に  
基づいて事務処理を行っていると言われる。それならば、鎌倉山は市街化  
区域に編入し、正々堂々と開発すれば良いのではないか。

脱法的に宅地を広げていくのが鎌倉市の開発許可のやり方なのか。もっ  
と言えば、まちづくり条例でどこまでできるかわからないが、何か歯止め  
がかけられないのかを申し上げた。要は土地利用の観点よりも、鎌倉市政  
あるいは市長や副市長などの政治的な視点も含めて、どう対応していくか  
を今後考えなくてはならないのではないかと伝えた。

開発許可という都市計画法の事務は、自治事務のため自治体が決められ  
る。そして、審査基準は、開発許可や建築許可を含め、開発審査会が定め  
るのではなく、市長が定める。開発審査会は行政庁ではないため、許可権  
がない。そのため、提案基準と言っていると思われる。

県の開発審査会がある程度の定型的な提案基準をいくつか出し、本件は、  
提案基準 18 の既存宅地だとして、そのまま鎌倉山に適用することが本当に  
良いのだろうか。

繰り返しになるが、この事務についての権限を持っているのは市長であ  
る。確かに許可は県の開発審査会の議を経なければできないため、結果と  
して開発審査会が通らないという議論になるのかもしれないが、その辺り  
はもっと長い目で見ていくならば、この事務を県から市に移譲させ、市が  
開発審査会を設けることができるよう国などにも働きかけていくこともで  
きるのではないか。

短期的にできる話ではないが、そのぐらいの気持ちでやらなくては鎌倉  
山を守れないことを申し上げた。

今、この案件を不許可にすることは無理であることはわかっている。県  
の開発審査会に言っているのではなく、市に対して言っている。あるいは  
市長に対して言っていると考え、市長に伝えてもらって構わない。そのよ  
うな考え方を持たなければ、単なる昔の機関委任事務と変わらない。国、  
あるいは県の下請けとして、ただ事務的に処理していることと変わらない。  
繰り返しになるが、まちづくり審議会でいくら助言をしても、最終的には  
開発事業条例の手続き内での法の許可になり、相変わらず、まちづくり条  
例と開発事業条例で分担されているため、まちづくり審議会では何も言え  
ない。議論の余地がない。

それで本当にいいのかということをお願いさせてもらった。

他にご意見はあるか。なければ次の議題に進む。

中原委員

先ほどの説明で、国有地の払い下げに関する部分であるが、今回の開発  
区域の中で国有地がどの場所に該当するかを再確認する必要がある。図面  
では国有地が黄色で示されているが、開発区域の色分けが曖昧な部分もあ  
るので、具体的な位置をもう一度確認させてほしい。

事務局  
(村上課長)

国有地に関しては、前回の審議会でも永野委員から「国有地の払い下げが  
行われた時期」などについて質問があった。ただ、公図上どの位置までが  
払い下げの対象であったのか、手元の資料では確認できていない。今のと  
ころ、平成 21 年と平成 24 年に、国有地の払い下げが行われたことは確認

出石会長  
永野委員

されている。それは現在の亀井氏ではなく、前所有者が払い下げを行ったものであった。

他に質問があれば願います。

図面を見ると、普通なら住宅地が迫ってきている中で、これだけの山林や雑木林が市街化調整区域として残っていることに違和感がある。現在、戸建住宅が建っている周囲の土地もすべて市街化調整区域である。この鎌倉山で線引きが行われた際、住民の要望で「100%市街化調整区域にする」という提案が町内会から出されたが、市はそれを受け入れず、61%を市街化調整区域とし、残りを市街化区域に戻した。今回の開発区域は、その市街化調整区域の61%に含まれている。

私の手元に「2011年住宅総研の研究論文集」がある。昭和初期の別荘地開発や住宅地形成に関する研究で、東京芸術大学や住宅研究者たちが鎌倉山の開発経緯をまとめている。この研究のデータ提供者は鎌倉市の職員であり、研究者は鎌倉山についていろいろまとめている。

私が疑問に思うのは、なぜ市街化調整区域内での開発について、この審議会で議論しなければならないのかという点である。市街化調整区域に開発申請が出るたびに議論するのは、既存宅地制度を持ち出す以前に、異常ではないだろうか。

出石会長

違和感はあるが、法の仕組やその方法がある中で、鎌倉のまちを良くしていこうということで新しく条例ができています。まちづくり条例や開発許可基準条例もそうである。その大前提にある都市計画法の市街化調整区域内の既存宅地という制度が、元々宅地確認という制度から建築許可の制度に変わっているのが厳然とある。まちづくり条例がなければ県の開発審査会という専門家の構成する外部機関があるため、そこにかけていくことで終わりである。そこに関与することができるために条例をつくっていると思うが、実際には関与できないのが先の発言に繋がっている。

ある意味、条例の限界なのかもしれない。そこに踏み込んだ条例ができたらすごいと常々思っている。例えばこの条例の段階で、鎌倉山の市街化調整区域での開発をある程度誘導あるいは制限できるような条例ができれば（訴訟で勝つかはわからないが）意味はあるが、結局、法律上建築が許可される。その前提で、このまちづくり条例で最低限どの程度誘導できるのか、助言できるのかという仕組になっている。

これを、例えばまちづくり審議会の助言のところで「止めろ。」あるいは指導として、「これはやはり好ましくないから大規模開発事業をすべきでない。」というのが出せたらいい。過去に事例としてあるが、そこまで踏み込むことが今はできないため、限界、矛盾かと思う。

永野委員

一点確認だが、この案件はこれから県の開発審査会にかけるのか。また、この案件を県の開発審査会に申請するのは誰か。

事務局  
(野中次長)

本案件は、これから県の開発審査会に付議される予定である市から県の開発審査会に提出する。

永野委員

県開発審査会が、鎌倉山について熟知している必要があるのではないかと。審査会は7名の委員で構成されているが、全員が専門家というわけではなく、県会議員なども含まれている。

開発審査会にかけるにあたり、面積の規定があったと思うがいかがか。

事務局  
(野中次長)

条件によって違って来るが、今回の既存宅地の場合については、1,000平方メートルを超える場合に関して、審査会の付議案件になる。制限未満であれば、昔で言う包括基準で、今は条例になっているが、条例の中で許可ができるのであえて審査会に付議しなくてもいいとなっている。ただ、今

	<p>回のように制限を超える既存宅地の開発については、審査会の議を経なければならない。</p>
永野委員	<p>以前も同様のケースがあった。以前の案件では、調整区域を開発する手法が使われた。今後も同様のケースが繰り返される可能性があるという危惧はどうしても残る。</p>
	<p>他の会社や個人が市街化調整区域を開発したいという案件は、そう簡単には出てこない。また、窓口相談を受けたらば、大体却下されるのではないか。</p>
出石会長	<p>過去の文献等を見ていただきたいと言ったのは、そこで開発審査会にかかるからである。そこで市側からもそういう状況を説明できるはずである。結局、法の許可はその手順になっているため、本当はそこで止まれば一番いい。端的に言えば、開発審査会が認めなければこれは許可を出せない。あるいは、開発許可を出す前提で言ったら開発審査会を経る必要があるが、そもそも開発許可をしないという市の判断もあり得るのではないかと思う。繰り返しになるが、市長の権限であり県あるいは開発審査会の権限ではない。</p>
	<p>許可をするときに、市街化調整区域内の既存宅地として 1,000 m<sup>2</sup>以上について許可をするのであれば、開発審査会のお墨付きがなくてはできないと法は言っている。しかし、許可権は市長が持っている。そのため、横浜市の市街化区域の隣接の市街化調整区域内での既存宅地の扱いと、鎌倉山が一緒でいいのかと先ほども言っている。</p>
	<p>もう一つは、法律の壁を越えられないのであれば、鎌倉山という重要な緑を守っていくという観点から、別にストップをかけられる条例をつくれればいい。違憲、合憲かはわからないが、鎌倉山をどうしても守りたいのであれば、そこまでのことをやらなくては止まらない。正直言って難しいため、今いる部長以下の職員に申し上げている。</p>
	<p>トップの考え方になるため、一旦、市長に伝えなくてはならないのではないか。歴史上、鎌倉はそういうことをやってきたところのため、すごく大きな議論になってしまい申し訳ないが、そのように思う。</p>
	<p>次に、配布資料8「助言（市原案）」について、4点の助言事項があるので、ご意見やご質問をお願いします。</p>
出石会長	<p>まず、一点確認させてほしい。</p>
	<p>助言のみでの対応というのは、今回が初めてのように思う。これまで助言と指導の両方が付いていたはずだが、なぜ今回は助言だけなのか。</p>
	<p>これまでの審議では「助言及び指導」というかたちでタイトルに明記されていたはずである。助言だけに変更された理由について、事務局から説明をお願いしたい。</p>
	<p>現場調査の仕方も以前と変更したため、中身は覚えていると思うが、以前は助言と指導を二つに分けて書き分けていた時代もある。ですます調とである調で書き分けるなど、結果的には最後は混然一体となっているが、助言及び指導をどうやってこのやり方としているのか。</p>
	<p>それか、敢えて今回指導を抜いた理由があるのか。</p>
事務局 (松井主事)	<p>今回の助言・指導については、庁内の関係各課からの意見を集約した結果、指導の内容が見受けられなかったため、今回は助言のみの対応とした。</p>
出石会長	<p>助言だけになるケースは今回が初めてでいいか。方針を変えたのではなく、今までは必ず助言と指導があったが、今回は初めて助言だけとなる。そういう理解でいいか。</p>
事務局 (村上課長)	<p>ご指摘のとおりである。助言と指導の使い分けについては、助言は「～するよう努める」といった表現で、お願いベースの柔らかい言い回しを使</p>

	用している。一方、指導では「～すること」といった、より強い表現を用い、助言と指導を使い分けている。
出石会長	承知した。他に意見や質問があれば伺いたい。
松本委員	この助言という言葉には、どの程度の効力があるのか。もし事業者が助言を無視しても問題ないのか。
事務局 (村上課長)	指導は、今回ここには載っていないが、例えば鎌倉市が施策として交差点で人だまりの空間を開発事業によってつくってほしいなど、危険な場所があるため、土地の一部をセットバックしていただきなどをお願いするときに強くする指導をする場合がある。そういうときには、交差点で人だまりができるような空間を確保してくれという意味で「確保すること」と、法律的な縛りはないが、事業者に対して行政指導に近い強い口調で指導をする。 それよりも緩いのが、助言になる。例えば環境に配慮したものということで、マンションなどをつくる際には電気スタンドを配置していただきなど、脱炭素に資するものに協力してほしいという意味合いを込めて、指導でいう絶対につけなさいというまではいかないが、できる限りつけてほしいというものについては、助言というかたちで「努めてください」という書き方で、助言と指導というのを使い分けている。
松本委員	助言・指導は全て無視されても問題ないということか。
事務局 (永井次長)	助言をどういうふうに取り扱うかでいうと、まず、まちづくり審議会でご審議いただいた後に、市長の判子をつけて事業者に助言を渡すため、位置づけとしては重たいものだと考えている。先ほどから話題が出ているように、このまちづくり条例の手続が終わった後には開発事業条例の手続に入り、各課でこのまちづくり条例に基づく助言を参照しながら、協議を行う。例えば、緑化をどれぐらい作るのか、あるいは何に配慮した緑化にしてくれということが書かれているのであれば、それは風致担当やみどり担当などというところで、そういう助言に基づいた緑化になっているかどうか、環境配慮を求めるのであれば、環境配慮をした開発になっているかどうかをしっかりと確認し、各課協議に活かしていく。そしてその各課協議の中で、市長との協議を条例では求めている。その協議が成立しなければその先には進めないため、協議の中で、これも助言した内容がどうなっているのかをちゃんとお伝えしながら、事業者のできる限り、市の助言に沿ったようなかたちを求めていく。
松本委員	市の助言には、それなりの重みがあることが理解できた。法的拘束力はなくとも、自治体のルールに基づく要請である以上、無視するのは好ましくないということで良いか。
出石会長	行政指導は、「指導でも全部無視してもいい」、「やる気なんてない」と言われるが、それなりに重みはあるはずである。条例は議会の議決を得た自治体のルールのため、それに基づく市からの助言について、それを一顧だにしないということ自体、本来はあり得ないが、実際にはあり得てしまう。位置づけとしては、それなりのものはあるはずだと認識するしかない。
永野委員	この「助言」と「指導」という言葉は、条例上ではセットではないのか。
出石会長	条例上では、「助言又は指導」という形で規定されている。そのため、両方を使うことも可能であり、助言だけ、あるいは指導だけでも成立する。
永野委員	それでは、これから文章の修正に入るということでよいか。
出石会長	先ほどの助言と指導について、少し気になる点がある。資料8「助言（市原案）」1「緑豊かで落ち着いた住環境の保全について」に「本事業については、当該地の状況に鑑みつつ、次の重要な基準を遵守してください」と記載

	<p>がある。しかし、「遵守」以降の文章が「こと」となっているが、これは指導ではないのか。確かに本文に「次の助言に即するよう」と書いてあり、この文章の意味についてもお聞きしたいが、まずは、大本が努めるとなっているため、「遵守」以降の文書が「こと」となっているても助言であるという整理で良いか。助言しかししないと云っている中、「遵守」という言葉を使ってよいのか。</p>
<p>事務局 (村上課長)</p>	<p>ご指摘のとおり、言葉の使い方として「遵守」ということは、強く指導していきたいと考えているため、助言ではなく、指導として取り扱わせていただく。</p>
<p>出石会長 永野委員</p>	<p>修正の旨、承知した。他にご意見や質問はあるか。 各項目の文章についてだが、市街化調整区域内であることを明記したほうがよいのではないか。今は「高級住宅地」「緑豊かな環境」といった表現があるが、それよりも法的な位置づけとして、この場所が市街化調整区域であることを明示すべきではないか。 もう一点、裏面の4その他について、この地域には町内会が運営する自主まちづくり計画があるとのことだが、その内容が本日の資料に出てきていないのはなぜか。</p>
<p>事務局 (若林課長)</p>	<p>鎌倉市内全域が景観計画区域に該当しており、景観計画上 21 の土地利用類型が定められている。その 21 の土地利用類型の中で、今回は、林間住宅地に該当しており、方針と基準を定め、助言にはその内容を記載している。 林間住宅地の土地利用類型は、鎌倉山地区以外にもあるが、鎌倉山の中には当然調整区域と調整区域でない部分もあるため、市街化調整区域と記載すること自体、支障はないと考えている。</p>
<p>事務局 (村上課長)</p>	<p>自主まちづくり計画については、資料の提供はしていないが、この計画がまちづくり条例に基づいて住民が市に提案をし、それを住民が運営するものになる。基本的に住民が自主的に運営をしていくものになるため、今回こちらから自主まちづくり計画について言及することは難しい。そういう計画があるということは、市として周知しなければならないため、助言書案の表現に留めている。</p>
<p>出石会長</p>	<p>事業者に対しての助言として、自主まちづくり計画があるから、それに合わせなさいというのを出すということをごに図っているということの良いか。その内容については、ここでそもそも事業者に対しての内容を出しているわけではないため、ここでもこの計画区域であってそれを助言したいというのを図って述べているということよいか。</p>
<p>事務局 (村上課長) 永野委員</p>	<p>ご指摘のとおりである。 自主まちづくり計画そのものは、その団体の認定は市長で良いか。市側は全く関係なく、住民たちが考えている計画だとは言えないのではないかと。まず団体の認可が必要であったのではないかと。</p>
<p>事務局 (村上課長)</p>	<p>ご指摘のとおり、団体については市長が認定をしている。しかし、自主まちづくり計画の各主体の役割は、まちづくり条例の中でそれぞれ明文化されており、区域内の住民については、その計画を遵守するよう努める。事業者についても、その計画と調和するよう努める。市は、その計画について周知を図るという役割になっている。その役割に基づき、この助言・指導に記載可能な範囲で市として、市長からの助言として書かせていただいている。</p>
<p>出石会長</p>	<p>他にご意見あるか。</p>

菊池委員	<p>1「緑豊かで落ち着いた住環境の保全」、3「太陽光発電設備などの設備」について、対応が取れているのかが気になっている。国内では、太陽光パネルが森の間から見える景観が問題になっている。また、1「緑豊かで落ち着いた住環境の保全」でイメージされる樹林の中に建築物が見え隠れする景観と、3「太陽光発電設備などの設備」がうまく連動、対応しているか否かの確認は取れるのか。</p> <p>環境に配慮しているので太陽光パネルをたくさん使いましたと言い、太陽光パネルが屋根一面に設置されているなど、それだと1との関係でよろしくないのではないのか。その辺の対応はうまく取れるような仕組みにはなっているのか。</p>
事務局 (永井次長)	<p>太陽光パネルは環境政策課、緑化は都市景観課で風致地区内として見る。それから景観配慮協議を行うが、緑化の求めに対してどういう落としどころがあるかを市長と協議するのが各課協議の内容のため、そこで市として認められる。都市景観課や環境政策課として認められるところに落としとしていく協議を行ってまいりたいと考えている。</p>
菊池委員	<p>環境に配慮していることをアピールするあまり、太陽光パネルが目立ちすぎるのは本末転倒である。逆に、樹木などの高木の影が多すぎる場所に太陽光パネルを設置しても、発電効率が落ちてしまう可能性がある。景観と発電効率を両立できることを明記、または数値的に示すなどの検討をお願いしたい。</p>
事務局 (村上課長)	<p>承知した。</p>
出石会長	<p>指摘の通りであり、樹林を形成している中に太陽光パネルを置いても意味がないので、書き方を工夫してほしいことは意見として出したい。</p>
松本委員	<p>資料6の「みどり公園課」の意見には、「風致地区に指定されていて、風致地区での行為については、担当課との調整をお願いします。」とある。しかし、担当課から風致地区については特に行政指導などの意見なしになっているのに違和感がある。今、助言にある1の点も含めて、もっと具体的に風致地区としての様々な規定があることを助言に盛り込むべきではないか。なぜ今回は具体的な指導が担当課からないのか教えてほしい。</p>
事務局 (村上課長)	<p>助言・指導書の中には、法律で定めていないものを助言・指導として書いている。風致地区に関しては、鎌倉市の風致条例で、既に「高さ8メートル以下」「緑化率〇〇%以上」といった基準が定められている。そのため、助言・指導書に記載はしていない</p>
出石会長	<p>法律に基づく基準等を満たした上で、プラスアルファとして助言・指導ということよろしいか。</p>
事務局 (村上課長)	<p>そのとおりである。</p>
松本委員	<p>記載されている数値などは、全て満たしていると理解すれば良いか。</p>
事務局 (村上課長)	<p>そのとおりである。</p>
松本委員	<p>承知した。数字に表れない部分、例えば最小限度の木材の伐採とするなど、数値で表せられないものは、どのように考えればよいか。</p>
事務局 (永井次長)	<p>条例で風致地区の許可基準を持っているため、この基準を満たさないものについては風致地区内行為として許可ができないと、市長は許可しないということになるため、都市景観課風致担当でもって、許可基準に沿って、必ず許可できるものになっていく。</p>

出石会長 事務局 (永井次長)	最小限度の木材の伐採という基準が別にあるということか。 一見査定になるが、各課協議で行為に対して最小限度のものになっているか図面の確認を行い、市で判断させていただく。
出石会長	個別法や条例があり、その中に明確な基準があるもの、あるいは定性的な基準についても法に基づく手続のため、その後の開発事業条例の各課協議で満たさせることができる。そのため、この条例は法定されたもの以外の事項についての助言・指導である。そういう理解で良いか。
事務局 (村上課長)	そのとおりである。
出石会長	意見をまとめると、まず、題名を「助言及び指導」修正する。次に1の内容が指導にあたるため、従来の前例に合わせて書いていただく。それから1に、市街化調整区域であることを明示をし、しっかりとした指導をできる文章にする。それから3に出てくる太陽光発電設備などの発電設備と1の自然の斜面地樹林の中に建築済確認する等、また、樹林に囲まれた環境の確保と太陽光設備、特に太陽光パネルの設置などについては、少し記載を工夫し、両方が満たされるようにすることがわかる記述を考えていただく。
事務局 (村上課長)	以上でよろしいか。 事務局に確認だが、過不足はないか。
事務局 (村上課長)	ない。
出石会長	今の件を含めて、最終的な答申については事務局と会長で調整するという ことでよろしいか。 そのようにさせていただくということをお願いする。 答申を市長に送付後、事務局から各委員へ報告をしていただくこと をお願いする。
その他	
出石会長 事務局 (齋藤担当係長)	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、報告事項1点と連絡事項が3点ある。 まず、報告事項については、メールで案内したとおり、10月1日から10月31日まで、土地利用調整制度の見直しに係る条例改正案概要のパブリックコメントを実施している。結果については、次回以降に報告予定である。 次に、連絡事項の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。 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。 次回の審議会は、11月14日の開催を予定している。 連絡事項は以上である。
出石会長	以上で第117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。