

第 120 回 鎌倉市まちづくり審議会 概要		
日 時	令和 7 年(2025 年) 2 月 3 日 (月) 14 時 30 分～16 時 15 分	
場 所	深沢学習センター (きらら深沢)	
出 席 者	委 員 :	出石会長、加藤委員、永野委員、木村委員、中原委員、菊池委員、元松委員
	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、まちづくり政策担当職員(太田主事、秋元職員)、土地利用調整担当職員(松井主事)
	常任幹事 :	大江都市計画課担当課長、池田都市調整課長、林都市調整課課長補佐、平井都市景観課担当係長
欠 席 者	委 員 :	野原委員、松本委員、松行委員
議 題	1 現地視察 大規模開発事業(上町屋・工場施設 6 棟の新築) 2 大規模開発事業(上町屋・工場施設 6 棟の新築)についての説明	

出 石 会 長	現地調査に引き続き、第 120 回鎌倉市まちづくり審議会を開会する。 初めに、委員の出席状況及び注意事項等について、事務局から説明をお願いする。
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、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、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計画課、都市調整課、都市景観課が出席していることを報告した。) 審議に先立ち事務局から 3 点連絡する。 1 点目は、マイクの使用についてお願いする。 2 点目は、会議の公開及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。また、本市ホームページ及び広報紙で傍聴者を募集したところ、1 名の傍聴希望があり、入室していることを報告する。 3 点目、令和 7 年 1 月 16 日に開催した第 119 回審議会の議事概要については、鎌倉市まちづくり審議会の公開等に関する取扱要領第 9 (2)号に基づき、御異議がなければ、本日確定する。 (委員了承のうえ、【第 119 回議事概要】を確定)
議題 (2) 大規模開発事業(梶原・一戸建ての住宅用地(30 区画))について	
出 石 会 長	本日の議題、大規模開発事業、上町屋・工場施設 6 棟の新築は、令和 7 年 1 月 15 日付けで市長から諮問を受け、先ほど、現地視察を行った。 本日は、資料の説明と質疑までとし、答申に向けた具体的な議論は、3 月 21 日開催予定の第 121 回まちづくり審議会で行うこととする。 議題について、事務局から説明をお願いする。
事 務 局 (松井主事)	はじめに、資料を確認する。事業番号 R6-4 の資料をご覧ください。資料は、資料 1 から資料 5 までとなる。造成計画平面図は 4 枚、造成計画断面図は 7 枚、立面図は 7 枚ある。 資料 1「大規模開発事業基本事項届出書」をご覧ください。この大規模開発事業基本事項届出書は、令和 6 年 11 月 22 日に、事業者「三菱電機株式会社 鎌倉製作所」より提出された。

	開発事業の目的は、工場施設6棟の新築であり、建築される建物は「製造棟、工作棟、設計棟、特別高圧変電所、倉庫棟、車庫棟」の各1棟である。 事業区域の地名地番は、「上町屋字池ノ下3番2外 24 筆及び字吉目 129 番1外6筆の各一部」で、事業区域の面積は、約 126,000 平方メートルである。 続いて、資料2-1「案内図」をご覧いただきたい。当該地は、本市の中西部、三菱電機株式会社の工場内に位置している。 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、稼働中の工場の一部で、複数の工場施設が存している。また、用途地域は、大部分が「工業専用地域」であるが、工場南側敷地内道路に接する付近は、「工業地域」であり、どちらの地域も建ぺい率は60%、容積率は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。当該地は、南側と東側で道路に接道しており、南側は幅員が 6.7～6.0 メートル程度で、建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号道路及び同法第 42 条第1項第2号道路に接している。東側は幅員が 1.8～4.5 メートル程度で、大部分が同法第 42 条第2項道路、一部が同法第 42 条第1項第1号道路に接している。 次に、計画内容を説明する。資料2-2「土地利用方針図」及び資料2-5「立面図」をご覧いただきたい。当該計画は、事業区域の北東側に5棟、南側に1棟の工場施設を建築する計画である。一番大きな製造棟は、敷地北側に位置し、建築面積 3,890 平方メートル、延床面積 17,090 平方メートル、最高高さは 45 メートルの6階建てである。次に大きな工作棟は、敷地中央に位置し、建築面積 1,620 平方メートル、延床面積 9,040 平方メートル、最高高さは 45 メートルの6階建てである。そのほかの建物は、資料を参照いただきたい。 今回の計画では、公共施設として、334 立方メートルの防火水槽と 1,299 立方メートルの雨水貯留槽を新規で整備する。 なお、本件は、都市計画法に基づく開発許可及び鎌倉市開発事業における手続及び基準等に関する条例が適用されない事業となる。 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。造成を行う箇所は、製造棟及び工作棟へアプローチする部分であり、スロープ部の造成に係る盛土量の合計は 294 立方メートルである。 続いて、資料4「手続フロー」をご覧いただきたい。まちづくり条例の手続状況を説明する。開発事業者から令和6年 11 月 22 日に本件届出が提出され、11 月 25 日に現地に標識が設置されたことを確認したため、市は 11 月 28 日に公告をし、縦覧を行った。12 月 13 日に住民説明会が開催され、12 月 16 日に説明会開催結果報告書の提出があったため、市は 12 月 17 に公告をし、縦覧を行った。なお、意見書の提出期限は、令和7年 1 月 14 日であったが、期限までに提出はなかった。 続いて、資料5「説明会開催結果報告書」をご覧いただきたい。12 月 13 日に開催された説明会には 13 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。市民からの質疑は、「工事内容について」、「工事車両等の交通について」、「電波障害について」、「周囲への影響について」及び「緑化について」などであった。 今後は、事務局で助言及び指導の原案を作成後、次回の審議会において、助言及び指導案のご審議をお願いしたい。 説明は以上である。
出 石 会 長	一点確認したい。 高さ 45 メートルの製造棟の敷地境界の用途地域は、第一種中高層住居専用地域でよいか。
事 務 局 (村上課長)	第一種住居地域である。
出 石 会 長	承知した。

	地盤が高かったため、製造棟と同じ高さで見受けられた。説明会では、南側のため、近隣に影響があるのでないかと意見が出ているがいかがか。
事務局 (猪口補佐)	高さへの意見は、近隣の方ではなく、説明会に出席された方からの意見である。
加藤委員	資料5の2ページ目、H氏が「製造棟45メートルを建設されると東側4～5軒は日当たりが悪くなるので個別に説明した方が良いのではないのでしょうか」と質問している。 この質問に対し、事業者は「個別説明を検討する。」と回答しているが、これは、個別に説明を行うことで、理解を得る。また、法規制的にはクリアしているという理解でよいか。
事務局 (猪口補佐)	今後、個別説明を行うと聞いている。 東側には二項道路があり、2メートル弱下がっている。
加藤委員	承知した。高さは法規制に合っているか。
事務局 (村上課長)	事業地は、第4種高度地区のため、高さ31メートルの規制がある。今回6棟のうち、2棟が高さ45メートルの計画であるため、本審議会の後に予定している都市計画審議会に諮り、高度地区の適用除外規定を適用する必要がある。都市計画審議会で、高度地区の高さ規制(31メートル)を超える必要性や合理的な理由が認められた場合は、高さ31メートルを超えることができる。
菊池委員	緑化に関する資料がない中、資料5「説明会開催結果報告書」E氏(7)及びF氏(8)はどういったことを想定しているのか。具体的な資料が出てくるのか。今の資料は、建物に関する資料しかない。また、通学路に面している樹木の話は、今回の計画と関わらないのではないのか。
事務局 (猪口補佐)	事業者への確認が必要であるが、東側の通学路に既存樹木の枝葉がはみ出している状態が危険であるため、維持管理を事業者に対応していただきたいという主旨の意見であると推察している。
菊池委員	承知した。E氏(7)についてはいかがか。
事務局 (村上課長)	相反する記載というのが、建物を建てるにあたって、建物にかかるような部分については伐採をする予定としている。一方で緑化を図るとするのは、今回の規模では工場立地法にかかる。工場立地法で緑化率15%の規定がある。工場立地法は別の所管になるため、本日の図面には載せていない。 そういう意味で相反する記載はあるが、建物を建てる時に影響が出るものについては伐採し、新たに植えるものは植えるということで事業者が回答している。
菊池委員	部署が違うという発言があったが、E氏(7)は、今回のまちづくり審議会で意見することができる内容なのか。
事務局 (猪口補佐)	本件は、開発事業条例が適用除外となるため、緑化の定量的な確保は、工場立地法がまちづくり条例手続後の指導根拠となる。 緑化の質の確保では、事業者の意向により、工場立地に見合った植樹等をしていくことになる。
出石会長	今の説明から、逆に言えば、まちづくり審議会で意見が言えるのではないのか。 これまでも議論になっているが、市は具体的な技術基準になると開発事業条例の手続の中で確認・指導すると言う。それはそれでよいが、開発事業条例の手続に向けてまちづくり条例の観点から意見を述べるという流れではないのか。今回、開発事業条例が適用されないから、この審議は関係ないのであれば、まちづくり審議会での審議は必要がない。むしろ、まちづくり条例上でも適用除外にすべきである。

	工場立地法の規定で 15%の緑地面積が定量的に確保できたとして、質の向上についてはまちづくり条例で言わず、どこで言うのか。まちづくり条例の仕組みはそういうものではないのか。
事務局 (村上課長)	緑化については、本件工場に関する過去の審議でも指摘をいただいている。今回も同様に、意見として承ることができる。
出石会長	次回の審議会で事務局に原案を出してもらうため、意見があれば発言していただきたい。
永野委員	資料2-1「案内図」は違うのではないか。他の資料と比べると年代が違うように思われる。何年の案内図を使用しているのか。
事務局 (猪口補佐)	事業者の確認が必要なため、次回のまちづくり審議会でお答えする。
永野委員	現状と違うため、案内図を変えた方がよいのではないか。 続いて、鎌倉市が JR 清算事業団から買い取った線路は、鎌倉市が事業者と等価交換をしていたと記憶している。当時、まちづくり審議会で、どういった計算をするか等価交換ができるのか質問したが、答えが出ないうちに審議会が終わった。 まず一点は、鎌倉市が事業者と等価交換をして接道部分を貰ったという認識でよいのか。
事務局 (猪口補佐)	そういった経過があったと確認しているが、等価交換の段階には至っていない。
事務局 (村上課長)	平成 29 年の案件であると思うが、買い取りはしておらず、鎌倉市が事業者に貸している状況である。
永野委員	東側道路の幅が非常に狭い。当時の審議会では、等価交換により市が狭い道路を広げよう説明があったため質問した。
出石会長	当時の説明が違っていたということか。
永野委員	等価交換する予定であったが、等価交換がなされなかったということでよいのか。
事務局 (村上課長)	当時の会議録では、「今後、この土地は賃借を持って手続を進めていくことになる」とし、事業者の敷地設定の経緯を参考資料としてお渡ししていた。 実際は覚書の締結をしているが、現状 JR から敷地を取得しなかったため、この賃貸借を持って手続を進めていくと、事務局からは回答をしている。
永野委員	鉄道の跡地を事業者が使っているのは、鎌倉市が貸しているためか。
事務局 (服部担当部長)	事業者の敷地に走っている引込線の部分は貸しており、その分の賃借料をいただいている。 東側道路が非常に狭隘なため、地元から道路を広げてほしいという要望が出た。道路を広げるにあたっては、事業者の土地の一部を使用する必要があり、引込線の土地と東側道路に沿った土地を適宜交換していく話を進めていた。しかし、工事をするにあたって、東側道路の拡幅が段差や既存建築物の関係から現実的に難しいため、現時点では話が止まっている。
永野委員	まちづくり審議会で等価交換という話が出た。まちづくり審議会は、一つの案件について、開催されるのは 2～3 回のため、その後の説明がないまま次の案件に移ってしまう。今回、道路が広がっている様子がないため、等価交換は行われなかったのではないかと思います、質問した。 議事録でそういうことになっているとしても、まちづくり審議会の議事録ではなく、庁内会議の議事録であると思う。まちづくり審議会では、等価交換をする話で終わっている。 等価交換の不動産鑑定評価を出すよう質問したが、それは出なかった。等価交換は曖昧で、計算上難しい点もある。

	現状では、等価交換が行われていないということでよいか。そのため、東側道路は狭く、地元が要求していることが解決していないと理解した。
出 石 会 長	案内図は、差し替えるのか。
事 務 局 (村上課長)	案内図は、差し替える。
出 石 会 長	これまでに出了意見について、まとめる。 一つ目が東側道路の二項道路について、特に東側 45 メートルの製造棟による東側住宅に対する高さの影響、二つ目が緑化について、工場立地法の基準があるが質の問題もある点。案内図の差し替えもあるが、意見としては、この二つでよいか。 また、高さ制限については、まちづくり審議会後の都市計画審議会で適用除外の審議を行うことになっていると回答があった。 この他に意見等はあるか。
中 原 委 員	説明会資料の工事車両作業員動線計画図は、西門から出入りする計画であるが、土地利用方針図では、特に明記されていないが、どのように捉えればよいか。
事 務 局 (猪口補佐)	土地利用方針図は、あくまでも土地利用の計画である。工事車両の経路は、施工計画となるため、まちづくり審議会で審議はしない。
中 原 委 員	それは承知している。工事車両の動線計画と、接道の関係について確認したい。
事 務 局 (村上課長)	法的な接道と実際の工事車両が通る道路の話であると思うが、実際の法的な接道は、南側を接道としており、工事車両は、本日の現地視察で通行した西側の川沿いにある県道から出入りさせる。
加 藤 委 員	資料2-2「土地利用方針図」で、鎌倉市道の幅員 1.8～4.5 メートル、42 条の二項道路が気になる。これは、後に 4 メートルにしていくということだと思うが、広い事業区域を所有している事業者に協力を得て、4 メートルにすることはできないのか。
事 務 局 (服部担当部長)	ご指摘の東側道路は極端に狭い道路であるため、当時、地元の自治会長、事業者及び市で一通り歩き、どうしていくかを議論した。 地元の要望は、緊急車両が通れないということが第一にあり、これを解決しないといけないという話があった。 全面的に幅員を 4 メートルにする上で、民地側に広げるのは困難であり、事業者の敷地側に広げていかななくてはならないが、非常に敷地が下がっているため、嵩上げ等で全面を幅員 4 メートルに拡幅するのは、容易ではないという結論に至った。 その後、道路の一部で車がすれ違う場所をポイントで設けていくことはできないか議論した。建築物が建っていないところであれば、その可能性もあるが、東側道路に沿って事業者所有のセキュリティに対応したフェンスがあり、それ自体も引き込むとなると相当な費用がかかる。そのため、今の時点で対応するのは難しいというのが2～3年前の議論であり、現状、止まっている状況である。
出 石 会 長	今の話では、二項道路付近に新しく工場を建てるが、今回の助言指導で「計画に合わせて当該部分の拡幅を検討されたい」と言えなくなるのではないか。
事 務 局 (服部担当部長)	地元からは、図面上でも分かるとおり、東側道路真ん中から下半分が非常に狭いと伺っている。 ここでのすれ違いが厳しい、あるいは、小学生等が通学に使っているが中型の配送車等が入ってきたときに、子どもたちが避けてやり過ぎせざるを得ないという状況が、真ん中から下半分のエリアであると言われている。 北側では、そういった指摘がないため、今回の建替に伴って拡幅する部分とは、一致していない。

出 石 会 長	①緑化の問題、②東側住民の高さ問題、③過去の経緯も含めた二項道路への対応で意見の過不足ないか。 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。 本日の議題は以上である。
その他	
出 石 会 長	その他事務局から連絡事項等あるか。
事 務 局 (齋藤担当係長)	連絡事項が3点ある。 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る。 2点目、配付資料については、各委員で資料の管理をお願いする。 3点目、第 121 回まちづくり審議会は、3 月 21 日に開催する。議題は、本日まで説明した「三菱電機株式会社鎌倉製作所の増築計画」への助言指導の審議である。 連絡事項は以上である。
出 石 会 長	以上で第 120 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。