

第 122 回 鎌倉市まちづくり審議会 概要		
日 時	令和 7 年(2025 年) 8 月 5 日 (火) 16 時 10 分～17 時 00 分	
場 所	鎌倉市役所本庁舎 2 階 第 2 委員会室 (オンライン併用)	
出 席 者	委 員 :	出石会長、加藤委員、永野委員、中原委員、元松委員 松本委員 (オンライン)、松行委員 (オンライン)
	事 務 局 :	服部まちづくり計画部長、村上土地利用政策課担当課長、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 (川邊職員)
	常任幹事 :	池田都市調整課長、萬澤都市調整課担当係長、若林都市景観課長、平井都市景観課担当係長
欠 席 者	委 員 :	野原委員、菊池委員、木村委員
議 題	大規模開発事業 (由比ガ浜四丁目・宿泊施設 1 棟の増築) の助言及び指導について	

出 石 会 長	第 122 回鎌倉市まちづくり審議会を開会する。 はじめに、委員の出席状況及び注意事項等について、事務局から報告、説明をお願いする。
事 務 局 (村上課長)	(開会にあたり、事務局から審議会委員 10 名のうち 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 2 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、6 名の傍聴希望があり入室していることを報告する。
議題 大規模開発事業 (由比ガ浜四丁目・宿泊施設 1 棟の増築) の助言及び指導について	
出 石 会 長	議題について、事務局から説明をお願いする。
事 務 局 (猪口補佐)	はじめに資料を確認する。事業番号 R 6 - 6 の資料をご覧いただきたい。 資料は資料 1 から資料 6 までとなる。 資料 1 「大規模開発事業基本事項届出書」をご覧いただきたい。 この開発事業は、令和 7 年 3 月 27 日に事業者「国家公務員共済組合連合会」により、大規模開発事業基本事項届出書が提出された。その後、令和 7 年 4 月 15 日に標識が設置され、同年 4 月 23 日付で公告を行った。 なお、本件は令和 5 年度に事業番号 R 5 - 3 と同じ場所及び同じ事業目的で届出があった開発事業で、令和 6 年 5 月 13 日に現地視察を実施しているが、その後、助言及び指導書の審議に進む前に、事業者の希望により廃止の届出があった案件である。 開発事業の目的は、宿泊施設 1 棟の増築で、土地の所在は由比ガ浜四丁目 1136 番 11 の一部および 1136 番 12 外 4 筆、事業区域面積は約 11,670 平方メートルとなる。 続いて資料 2 - 1 「案内図」をご覧いただきたい。

当該地は本市の南部、鎌倉海浜公園由比ガ浜地区北側の道路を挟んだ向かい側に位置している。

続いて、当該地の状況について説明する。資料３－１「航空写真」及び資料３－２「現地状況写真」をご覧ください。

当該地は現在もKKR鎌倉わかみやで運営している宿泊施設があり、増築部には一戸建ての住宅と駐車場が存している。

続いて、当該土地の土地利用規制については、資料３－３「用途地域図」をご覧ください。

当該地は市街化区域に存し、用途地域は第二種住居地域、建蔽率は60%、容積率は200%となっている。また、第3種風致地区となっている。

次に、計画建物の概要について説明する。資料２－２「土地利用方針図」をご覧ください。

当該地は既存宿泊建物が建っており、その建築面積が約2,450平方メートル、延べ床面積が約4,580平方メートルで、最高高さが12.7mの3階建てとなっている。

また、既存付属建物としてポンプ棟1棟が建っており、その建築面積と延べ床面積は、ともに8.75平方メートルで、最高高さが3mの1階建てとなっている。

なお、第3種風致地区の建物の高さに係る制限は現行10m以下だが、既存建物が建築された当時においては、神奈川県風致地区条例で15mの高さまで建てられる基準になっていたことから、適法に建築が行われたものである。

今回増築する部分は、客室及び渡り廊下で増築する建築面積が約860平方メートル、延べ面積が約2,210平方メートルで、最高高さが9.93mの3階建てとなっている。

なお、南側の道路から出入りする駐車場については、宿泊施設とは別に駐車台数が63台のコインパーキングとなる予定である。

そのため、当該大規模開発事業とは別に、コインパーキングの設置に係るまちづくり条例に基づく中規模開発事業手続及び特定土地利用条例の手続を別途行います。

続いて資料２－５「立面図」をご覧ください。

最高高さについては先ほど説明した通りで、宿泊施設の既存建物が最も高くなっている。

次に造成計画の概要について説明いたしますので、資料２－３「造成計画平面図」及び資料２－４「造成計画断面図」をご覧ください。

当該地の地形はほぼ平坦で造成については、事業地内の整地程度の工事が想定されている。

盛土量が約2,130立方メートル、切土量が約710立方メートルの計画で、増築する建物西側には植栽帯とする盛土が計画されている。

続いて、事業区域に接する道路について説明する。資料２－２「土地利用方針図」をご覧ください。

当該地接道状況は、西側が幅員約18m、東側が幅員約4.3m、南側が幅員約6.0mの鎌倉市道で、全て建築基準法第42条1項1号道路である。

公共施設整備については、既存の公共施設利用することから、新たな公共施設を整備する計画はない。

続いて、まちづくり条例の手続の状況を説明する。資料４「手続きフロー」をご覧ください。

まず左上から、開発事業者から令和7年3月27日に届出が提出され、同年4月15日に現地に標識が設置された。

これを受け、同年4月23日に市では公告を行った。

	6月14日に住民説明会が開催され、6月20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を行った。 なお、意見書の提出はなかった。 続いて、資料5「説明会結果報告書」をご覧ください。 6月14日に開催された説明会には8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、「塔屋を設けることで海の眺望が遮られることについて」、「室外機等の防音について」、「災害時の対応について」及び「埋蔵文化財調査について」などがあった。 続いて、本日欠席の菊地委員から事前にご質問をいただいているため、その主な内容をお伝えする。 資料1の第一面に、「緑の維持保全に努め」とあるが、具体的な計画はどうしていくのか。また、「津波に対する屋上利用について」、どのような計画なのかなどの質問があった。 これに対し、緑の維持保全は既存の生垣を生かした計画とし、津波対策の屋上利用について、増築部分は屋上利用ができる計画とすることについて事業者を確認している。 最後に今後のスケジュールについて説明する。 本件開発事業に対する指導内容等の庁内調整を行った後、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ご審議をお願いしたい。 本計画の説明は以上である。
出 石 会 長	事務局の説明について、質疑等あるか。
加 藤 委 員	住民説明会での津波発生時の質問について、屋上を一時避難場所とするとあるが、津波の被害想定はどうなっているのか。
事 務 局 (猪口補佐)	鎌倉市のハザードマップでは、津波の想定高さは相模トラフ沿いの海溝型地震において最大13mとなっており、津波の影響による浸水の深さの想定は50センチから3mとなっている。
加 藤 委 員	想定の上で避難地域と位置づけられるということか。
事 務 局 (猪口補佐)	既存のKKR鎌倉わかみやについては、既に津波避難ビルに指定されている。 7月30日に津波警報が出されたが、そのときは60名ほど避難してきたが、屋上を利用できないため、ライフセーバーによってKKR鎌倉わかみやの大宴会場に誘導したと聞いている。
加 藤 委 員	承知した。
出 石 会 長	増築棟は屋上に避難できるのか。
事 務 局 (猪口補佐)	今回は、屋上を利用する計画となっている。
永 野 委 員	住民説明会議事録で、「開発事業に関する説明会を設け」と書いてあるが、これは資料4の手続きフローで言うと、どこに該当するのか。 過去にも説明会は行ってきたのか。
事 務 局 (猪口補佐)	前回の計画は、説明会に至る前に廃止届が提出されたため、今回の6月14日に開催された説明会が初めての開催となる。
永 野 委 員	事業者が説明会で答えている説明会は、手続きフローのどこに位置付けられるのか。
事 務 局	手続フローに記載はない。

(猪口補佐)	まちづくり条例の手続が終わった後に開発事業条例に入るが、開発事業条例でも住民から説明会の開催を要請された場合に説明会を開催する。 事業者は、開発事業条例の説明会を想定して答えている。
出 石 会 長	土地利用調整制度の改正リーフレットに記載されている、まちづくり条例の2,000㎡以上の説明会、開発事業条例で説明というのはこれでよいか。
事 務 局 (猪口補佐)	お見込みのとおり。
出 石 会 長	事業者説明会という表現を使ったが、まちづくり条例の手続きが終わった後に、再度開発事業条例の手続きで要望があったら説明会を開催するという説明で良いか。
事 務 局 (猪口補佐)	そのようにご理解いただきたい。
永 野 委 員	まちづくり審議会ではまちづくり条例に基づく説明会が終わっているため、その開催結果を基に次の助言指導案の作成にかかるわけだが、住民から要望があった場合、開発事業条例に基づく説明会が現地で行われる。 しかし、開発事業条例に基づく説明会について、まちづくり審議会に報告はないということではないか。
出 石 会 長	今までもそうだったと思うが、いかがか。
事 務 局 (猪口補佐)	今までのまちづくり審議会においても開発事業条例での説明会については報告していない。
中 原 委 員	土地利用規制で、宅地造成工事規制区域の区域外となっているが、令和7年4月から鎌倉市全域が規制区域になったと伺っている。しかし、今回の計画は3月27日の届出だが、こういった取り扱いになるのか。
事 務 局 (猪口補佐)	4月1日施行になるため、4月1日以前の届出の場合、施行される前の基準に基づき書類を整理することになる。現在は宅地造成工事規制区域だが、3月27日はまだ施行されていないため、書面に間違いはない。
中 原 委 員	承知した。
出 石 会 長	今回の計画は開発行為になるため、開発許可を所管する部署にて対応するのか。
事 務 局 (猪口補佐)	開発の手続に関しては開発審査課が受け付けることになるが、開発許可の必要性については精査中である。 盛土について、実際に形の変更にあたるのかが精査ができていないため、開発許可に関しては、開発事業条例で精査して結論を出していく。
出 石 会 長	3月21日の届出のため、その段階では宅地造成区域外に印がついているが、4月1日以降の手続になっていく。 仮に当該開発行為が都市計画法上の開発行為にあたらないと判断したら、宅地造成法の許可が必要ということで良いか。 逆に開発許可にあたるとしたら、開発許可で包含されるということか。
事 務 局 (猪口補佐)	お見込みのとおり。
出 石 会 長	承知した。
元 松 委 員	説明会資料の立面図に水色で塗ってあるところは窓と思うが、これはガラスという凡例で良いか。
事 務 局 (猪口補佐)	立面図は建築物の高さ等を確認するために使用しているため、そこまでの把握はしていない。

	意匠については事業者を確認し、後日回答させていただきたい。
元 松 委 員	近隣との関係も含めて知りたいため、次回教えていただきたい。
事 務 局 (猪口補佐)	承知した。
松 行 委 員	計画建物の建屋は津波からの避難に使えるという話だったが、この既存建物も津波の避難施設に指定されており、新たに建屋を建ててそこに避難用に建屋を建てるということは、既存建物だと足りないことがあるという理解でよろしいか。
事 務 局 (猪口補佐)	増築する建物が津波避難ビルになるかは決まっていない。 構造的には津波避難ビルの形状に該当してくるが、どういったかたちで機能させていくのか、実際に津波避難ビルに指定するかどうかは、今後の各課協議で決めていく。
松 行 委 員	承知した。 既存建物は、津波避難ビルに指定されているのか。
事 務 局 (猪口補佐)	津波避難ビルに指定されている。
松 行 委 員	既存建物ではスペースが足りない等、困ったことがあるのか。
事 務 局 (村上課長)	この計画自体が増築ありきの計画である。 事業者が、客室が足りないため今回増築を行う。増築にあたっては、これだけ大規模な建物のため、増築部分についても地域に貢献できる施設として、津波避難ビルの機能を持つように計画いただいた。既存部分が足りないから今回避難施設を付けるという発想ではなく、増築をする部分が大きいため、そこも地域に貢献するような施設にしていく計画である。
松 行 委 員	承知した。
中 原 委 員	説明会資料にある塔屋の利用の仕方だが、階段やエレベーターの塔屋という機能以外に設備機器を積載しており、室外機置場としての想定がある。室外機はどのようなかたちで置かれるのか。
事 務 局 (猪口補佐)	室外機の規模は、把握していない。仮に室外機の大きさについて助言指導していくのであれば、今回の助言指導案に盛り込むかを検討させていただきたい。
事 務 局 (村上課長)	室外機置場は資料5の南側立面図を参照いただきたい。塔屋右側が防音壁になっており、室外機置場になる。全体のボリューム感としては、北側立面図と南側立面図をご覧いただくと建物に対し、どの程度の防音壁が立つのか想定できる。
中 原 委 員	全て集約すると、環境的に負荷が少ないのか。1階からではルートの長い距離になるため、全て集約する方が、エネルギー的に効率が良いのか気になった。
出 石 会 長	助言指導に踏み込む部分があるかも知れない。 他いかがか。
中 原 委 員	説明会資料の立面図が、水色が濃いものと薄いものと2枚入っているが、違いがあるのか。
事 務 局 (猪口補佐)	先ほどの元松委員のご意見と同様に、整理の上、次回説明させていただきたい。
出 石 会 長	標識が違うということか。 取り下げた案件と比較し、どうなっているのか聞きたい。

事務局 (猪口補佐)	物価高騰等の理由から、前回の計画から全体的な規模は縮小している。 建築面積でいえば、約 240 m ² 小さくなっており、延べ床に関しては、800 m ² ぐらい小さくなっている。
出石会長	高さは変わらないのか。
事務局 (猪口補佐)	高さは約 2 cm 低くなっている。
出石会長	高さが 2 cm 低くなり、建築面積及び延床面積が減り、全体的にボリュームが小さくなったということか。
事務局 (猪口補佐)	ご指摘のとおり。
出石会長	承知した。 この案件は以上とし、今回は取り下げられたが、同じ増築で規模は小さくなったということも踏まえ、次回は助言指導の原案を示していただき、審議を行っていく。

報告 土地利用調整制度の見直しに係る 3 条例の改正等について

出石会長	続いて、土地利用調整制度の見直しに係る 3 条例の改正等についての報告に移らせていただく。 本件はまちづくり審議会でも議論を行い、見直し大綱について、令和 2 年 3 月付けで市長から諮問を受け、令和 4 年 1 月 5 日付けで答申をしている。 その後、令和 6 年 8 月 2 日開催の第 116 回まちづくり審議会において、条文作成の過程で大綱の方針に沿ったかたちで内容の一部を変更する必要性が生じた旨の報告があった。 まちづくり審議会としては大綱への答申で一定の役割を終えているが、進捗についての報告をお願いしていた。 7 月 1 日で改正条例が公布されたため、本日、事務局からその説明を受けるものである。 では、事務局から報告をお願いする。
事務局 (齋藤係長)	土地利用調整制度の見直しに係る 3 条例の改正等について報告する。 本件は、令和 7 年 6 月鎌倉市議会に提案し、議決を経て 7 月 1 日に公布した。施行日は令和 8 年 4 月 1 日となる。 主な改正概要についてお手元の資料、A 3 カラー両面資料に沿って説明する。 まず、3 条例全体の構成については、1 点目、開発事業条例と非建築物系の技術基準を定める特定土地利用条例を統合し、開発事業条例に特定土地利用の基準を追加した。 2 点目、まちづくり条例の標識設置について、事業区域面積 2,000 m²未満の中規模開発事業に関する標識設置の手続きを開発事業条例の標識設置手続きに統合した。 次にまちづくり条例の改正について、1 点目、大規模開発事業の基本事項の届出時期を、開発事業に係る計画の変更可能な時期に改めた。 2 点目、地区まちづくりプランについて、既存の自主まちづくり協定を廃止し、新たな地域まちづくりルールとして、地区まちづくりプランを規定した。 この新制度は、昨年度ご報告した際は、(仮称)新自主まちづくり協定として説明したが、名称と制度の仕組みがわかりづらいとのご意見を頂戴したため、地区まちづくりプランと改名した。 地区まちづくりプランの認定にあたっては、まちづくり審議会への意見聴取を義務づけている。

今後、具体的な案件が出てきた際は、委員の皆様にご審議をお願いすることになる。

開発事業条例の改正について説明する。

1 点目、自然的環境の保全等について、開発事業区域における開発事業者の植栽の維持管理に関する努力義務を新たに規定した。

2 点目、地域脱炭素について、脱炭素社会の実現に向けた開発事業者の努力義務を新たに規定した。

3 点目、緑化について、事業区域に市街化調整区域また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規定を削除し、風致地区に包含される敷地や敷地の形状または建物の用途等によりやむを得ないと認める場合は、緑化の義務を適用しないことを規定した。

また、別表にまちづくり空地を設けた場合などの緑化率の緩和規定を追加した。

4 点目、自動車駐車場の附置について、ワンルーム形式を除く共同住宅の駐車場設置台数を、戸数に 10 分の 7 を乗じた台数以上とし、別表に新たに規定した。

5 点目、中高層共同住宅の戸数については、商業系用途地域において、鎌倉景観地区、風致地区の区域内とその他の区域で基準を分けた。

6 点目、道路については、所定の道路の定義を新たに規定した。

7 点目、道路基準に適合しない場合の特例として、予定建築物の用途が戸建住宅の場合、または単体的な開発事業の場合における、至る道路の幅員基準の特例を規定した。

また、別表第 13 に水道路等の建築基準法第 42 条の規定による道路以外の道路に至る道路として取り扱うことを新たに規定した。

8 点目、公園緑地について、公園緑地等の設置を要する事業区域の最低面積を、大船において 0.5 ヘクタール引き上げること、また、事業区域の面積が 5 ヘクタール以上の開発事業において、公園緑地等を設置する場合の基準を新たに規定した。

9 点目、排水施設等について、所有施設の整備を求める事業区域面積を 3,000 ㎡以上から 1,000 ㎡以上に強化し、別表に雨水貯留施設の設置基準を新たに規定した。

最後に、市民等への周知については、窓口やホームページでの周知に加え、毎年開催しているまちづくり市民団体の情報交換会で丁寧な説明に努めていく。

報告は以上である。

出 石 会 長

開発事業条例はまちづくり審議会が直接関わらないが、この 3 条例は繋がりがあある。既に議会の議決を経て制定されているが、気がついた点があったら、発言をお願いします。

永 野 委 員

開発事業条例について、改正後は標識設置と事前相談が逆転すると思うが、従前の開発事業条例では、事前相談があり、その後に標識が立つという流れになっているが、改正後は同時に行うのか。

都市調整課
(萬澤係長)

まちづくり条例に基づき標識を設置していた期間を、開発事業条例でも確保するための運用整理を行った。これまで開発事業条例においては、事前相談後に標識設置指示書を交付し、現地に標識を立てていたが、今後は事前相談申出の後に標識を設置することに改めた。これにより、まちづくり条例で設置されていた標識の期間と同等以上の期間が、開発事業条例における標識設置期間として確保されるようになる。

永 野 委 員	改正後の標識設置と事前相談の関係についてだが、標識が設置された後に相談が始まるのか、それとも事業者が標識を設置するのと並行して、行政としては地域住民との話し合いを含む事前相談を行うのかを確認したい。
都市調整課 (萬澤係長)	標識の改正後の内容は、現地に標識を掲示することを意味する。相談等とは、庁内の事前相談関連課と行う事前相談の行為を指す。これにより、事業者は標識の設置と同時に、庁内の関連課と事前相談を開始する運用となる。
永 野 委 員	説明はわかった。しかし、従来は事前相談後に標識を設置していたが、そうではなくなると、市民からは大きな変化と思われないか。
都市調整課 (萬澤係長)	従前から変わった点は、標識設置のタイミングであり、これは冒頭に説明したとおり、まちづくり条例の標識設置期間を開発事業条例で確保するために、標識設置のタイミングを事前相談後から事前相談開始と同時に改めた。
永 野 委 員	資料では標識にそれぞれ色がついているが、違いはあるのか。
都市調整課 (萬澤係長)	まちづくり条例の標識設置のタイミングは黄色で着色をしている。 2,000㎡以上に関しては、開発事業条例とまちづくり条例の手続きに特に変更はない。300㎡以上から2,000㎡未満にあつては、まちづくり条例との統合に伴って標識は開発事業条例に移行されるとともに、タイミングが変わることを踏まえ、緑色から黄色のまちづくり条例の標識のタイミングになるという意味合いでこういった表現にしている。
永 野 委 員	従来通り、相談があり標識を立てるのが流れとしては当たり前のように感じるが、いかがか。
出 石 会 長	その点も含め、議会ではどのような審議があり、評決はどうなったのか。 まず、今回の議会での審議の論点はこういった点だったのかを教えてください。
事 務 局 (村上課長)	議会では、永野委員からのご指摘と同様の質問をいただいている。 現状のまちづくり条例の標識設置は約2週間で終了し、現地から撤去される。 その後、開発事業条例でも標識は設置されるが、そのタイミングは、まちづくり条例の標識撤去から少なくとも1か月以上後になる。現行では、標識は現地に2回設置される仕組みだが、開発に馴染みのない近隣住民にとってはわかりにくい。 まちづくり条例と開発事業条例の手続きが重複してくるため、開発になじみのない近隣住民にもわかりやすくするために手続きを一本化した。 ただし、まちづくり条例は迅速に住民へ計画を周知するのが目的であることから、ただ条例を一本化するだけでは標識設置のタイミングが後ろ倒しになってしまう。 それを今回、届出がなされたらすぐに標識を設置することによって、迅速に近隣住民に周知するというまちづくり条例の趣旨も確保しつつ、1回の標識設置で継続して現地に掲示することで、近隣住民にわかりやすくなるように改正を行ったと議会に説明を行った。 また、大規模開発事業の届出時期は、これまでは大規模土地取引行為の日、または開発事業条例13条に規定する事前相談に係る書面の提出をする日のうちいずれか早い日の4か月前であり、具体的な期間というのを示して届出をしていた。 今回の改正では、当該開発事業に係る計画変更可能な時期としているが、パブリックコメントや議会でも、変更可能な時期はいつなのかといった質問をいただいた。計画変更可能な時期は、住民と事業者の話し合いで、住民の合理的な要求については変更が可能だと言える時期を変更可能な時期としている。

	具体的には、建物の用途を変えるようなドラスティックな変更というのは想定していない。ただし、今回の議題で取り上げた計画のように、屋上部分の防音壁の配置を修正できないか、建物の配置で窓が自宅に近くプライバシーを確保できないため位置を修正できないかなどの要望について、応えられる段階で届出を行っていただくよう、このような表現とした旨を議会で説明し、全会一致で了承を得ている。
出 石 会 長	承知した。 変更可能な時期の届出だが、まちづくり審議会においても、変更可能な状態では時期が具体的ではないため住民が意見を言えないのではないかとといった意見があった。 変更ができない状態になっては意見が言えなくなるため時期で区切るのはわかるが、丁寧に運用をしていかななくては、住民から時期が曖昧でわからないと言われた事業者が明確な時期を示し、事業者が示した時期にしか住民が意見を言えなくなり、計画の変更が行えなくなってしまう危険性もある。 この点は、適切に条例を運用していくことが大事であるため、事例を積み重ねていく必要がある。 続いて、改正前のまちづくり条例第 14 条に基づいて自主まちづくり協定を締結していた案件はどうなるのか。
事 務 局 (齋藤係長)	現在、自主まちづくり協定を締結している地区は 1 地区あるが、令和 7 年 3 月末に 5 年の有効期限を迎え、協定を新たに更新している。 令和 8 年 4 月に改正まちづくり条例が施行されると、自主まちづくり協定の制度自体は廃止になるが、更新した協定締結期間である令和 12 年 3 月末までは現協定が有効である。
出 石 会 長	令和 8 年 4 月 1 日に改正されたまちづくり条例が施行されるが、自主まちづくり協定から地区まちづくりプランに自然移行はせず、令和 12 年 3 月末に自主まちづくり協定は廃止されるのか。廃止後は、新たに住民の合意を得て地区まちづくりプランを策定する必要があるのか。
事 務 局 (齋藤係長)	地区まちづくりプランは、自主まちづくり協定とは違う制度になるため、自然移行することない。 地域まちづくりについてのルールを継続したい場合は、新たに改正条例に基づく手続きを経て、地区まちづくりプランを策定していただく。
出 石 会 長	承知した。 開発事業条例において、新たに設けられた開発行為に関する自然環境、特に植栽維持管理や脱炭素社会に向けた事業者の努力に関する規定は、いずれも努力義務とされている。このため、努力した結果これらの規定に従わなくても開発許可が下りる状況となる。条例の運用において、規定することは重要だが、事業者によっては「努めたが実施しない」という立場を取る場合もある。 こうした状況に対する考えや心構えについて、伺いたい。
都市調整課 (萬澤係長)	自然環境の保全については、開発事業条例の手続きを終えた後、現地に植栽をしてもらったその植栽に対して保全をしていただくという規定になるため、ご指摘のとおり運用面においては検討や調整をしなければならない部分もあるが、現時点で開発事業が終わって宅地として、まだ建築行為が始まっていない土地で施した緑化が枯れてしまったりだとか、あるいは少し繁茂して隣接地に迷惑をかけてしまったりだとかという事例のときに、管理者から指導することに寄ってしまっているところを、開発事業条例の規定をもとに我々からも指導ができるということを今回の改正によって実効性のある指導ができる。

永 野 委 員	地域の脱炭素化の件については、具体的な技術基準として盛り込むところまで検討を進めたかったが、環境部局から、国の動向なども見ながら具体的な技術基準を精査しているが、今回の改正スケジュールには載ってこないということで、現時点では努力規定に止めている。 こちらについては、引き続き具体的なプランとして事業者に提案できるものを、この基準として盛り込んでいけないかということで検討を進めていく。
事 務 局 (村上課長)	建築基準法には角地緩和規制がある。 鎌倉市においても、角地に関して建蔽率が 10%アップされる規制緩和があるが、周辺の道路についての施行規則はあるのか。
永 野 委 員	建築基準法に角地緩和で建蔽率が 10%アップする規定がある。鎌倉市も基準を定めている。
事 務 局 (村上課長)	周辺の道路について、規制が決まっているのか。
出 石 会 長	施行規則も本市にはある。
	施行規則も改正予定のため、角地緩和をした上でその道路の基準が開発事業条例の施行規則に規定されるということではないか。 施行まで半年近くあるが、まちづくり審議会としても、まちづくり条例や開発事業条例に関心は持っておくことも必要なため、逐条解説などができ次第、共有していただきたい。 それでは、本日の議題は以上となる。
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 (齋藤係長)	事務局から連絡事項が 3 点ある。 1 点目、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、本日の配付資料の取り扱いについて、議題 1 については継続審議となるため、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 10 月か 11 月頃に本日事業説明を行った大規模開発事業への助言指導について、議論いただく予定である。 連絡事項は以上である。
出 石 会 長	以上で第 122 回まちづくり審議会を閉会する。