

第 80 回 鎌倉市緑政審議会 会議録

日 時：令和 5 年（2023 年）11 月 15 日（水） 10 時～12 時

場 所：鎌倉市役所 第 3 分庁舎 講堂

出席委員：入江彰昭会長、押田佳子会長職務代理、植木陽子委員、表雅子委員、山内政敏委員、岩田晴夫委員、上村真由子委員（オンライン出席）、松行美帆子委員（オンライン出席）

事務局：古賀都市景観部長、野中都市景観部次長、秋山みどり公園課長、若林都市景観課長、永井都市計画課長（まちづくり計画部次長）、安富企画課長、

入江会長：第 80 回、令和 5 年、第 1 回鎌倉市緑政審議会を始めたいと思います。初めに、委員の出席について事務局から報告お願いいたします。

秋山みどり公園課長：委員の出席について報告します。

飯田委員、佐藤委員から欠席のご連絡が入っており、上村委員、松行委員がオンラインにて出席されることとなっております。委員の過半数の出席がありますので、お手元にお配りしています、鎌倉市緑政審議会規則第 3 条第 2 項の規定により、審議会が成立していることを報告いたします。なお、お手元にお配りしています事務局名簿の職員が出席しております。

入江会長：本日の次第と会議の公開の確認について、事務局から説明をお願いいたします。

秋山みどり公園課長：お手元にお配りしている次第について説明いたします。最初に、次第の 1、審議事項が 1 件、次に次第の 2、報告事項が 2 件、最後に次第の 3 その他報告等を予定しております。配布資料はお手元にある資料 1 から資料 3 です。

会議の公開については、鎌倉市緑政審議会会議等の公開等に関する取り扱い要領によって定められており、鎌倉市情報公開条例第 6 条に規定する個人情報等に該当する事項について審議等を行うとき、その他会議を公開することによって、公正円滑な審議等が著しく阻害される恐れがあるなど、会議の目的が達成されないと認められるときを除いては公開するものとなっています。非公開とする場合は、その理由を明らかにした上で、会長が議題ごとに決定するものとし、また、会議中に非公開とする会議の範囲を変更する必要があると審議会が判断した場合はこれに従うものとしています。

後日掲載する会議録および会議資料の公開範囲についても関係してまいりますので、このことを踏まえ、次第の内容と会議の公開についてご確認いただきますようお願いいたします。

入江会長：本日の次第および会議の公開について事務局から説明いただきました。

鎌倉市緑政審議会の公開等に関する取り扱い要領に基づきまして、会議は公開することといたしますが、非公開とする会議の範囲がございましたら、ご意見等をお願いいたします。

岩田委員：資料が多いので、少し確認の時間をもらえますか。

小動の関係だけです。貴重種のデータがなければいいです。一部に希少な植物があるのですが、範囲外なので、多分大丈夫だと思います。草本で、希少な植物がある。鎌倉でそこにしかないものがあります。資料は樹木リストだけです。資料は大丈夫だと思います。

入江会長：はい。参考資料 3 は、具体的な住所がのっていますが、これはよろしいでしょうか。

秋山みどり公園課長：公開で大丈夫です。

入江会長：それでは、会議を公開とし、この次第に沿って審議を進めさせていただきます。続きまして、傍聴者の確認についてです。

秋山みどり公園課長：11 月 1 日号の市の広報及びホームページに記事を掲載したところ、1 名の申込みがありました。傍聴を許可してよろしいでしょうか。

入江会長：ご異議がないようでしたら、傍聴者の入室を許可することとします。

(傍聴者入室)

入江会長：傍聴者の方は、私語、審議会等に対する発言、写真撮影や録音はお控えください。また、その他お手元の注意事項についてご配慮ください。会議に支障があると判断した場合は退室をお願いすることもありますので、ご了承ください。

審議事項 (1) 前回審議会会議録の確認

入江会長：それでは、次第の 1、審議事項(2)、前回審議会の会議録の確認について、事務局からお願いします。

秋山みどり公園課長：前回会議録につきましては、資料 1 をご覧ください。

前回審議会終了後に、事務局から各委員に送付させていただき、ご確認をお願いいたしましたところ、各委員から、ご発言のあった箇所について文言修正のご指摘があり、ご指摘に沿って修正しております。内容のご確認をお願いいたします。

入江会長：前回の会議録につきましては、いかがでしょうか。

それでは、この資料により、前回審議会の会議録を確認し、確定といたします。

報告事項(1) (仮称)植木特別緑地保全地区の指定について

入江会長：続きまして次第の 2、報告事項(1)、「(仮称)植木特別緑地保全地区の指定について」、事務局からお願いします。

秋山みどり公園課長：報告事項(1)、仮称植木特別緑地保全地区の指定について説明します。

本日は、都市緑地法に基づく特別緑地保全地区の項目としております植木地区の指定に向けた考え方の整理と、指定区域案について報告いたします。

本件は、令和4年に改定を行いました。鎌倉市緑の基本計画において、候補地として位置づけており、その後、候補地内の土地所有者との調整を行ってきたところです。

このたび、土地所有者から概ねの理解が得られたことから、都市計画決定の手続きに向け事務を進めたいと考えており、区域の考え方などについて、本審議会へ報告するものです。

初めに、特別緑地保全地区制度の概要を説明します。参考資料1をご覧ください。本制度は、都市緑地法第12条に規定されるもので、良好な自然環境となる緑地において、無秩序な市街化の防止の他、指定要件を満たすものに対して市が定めることができます。地区内での行為の制限、建築物の建築や宅地の造成、木竹の伐採などで、許可を受けなければ、してはならないとされています。

地区指定による土地所有者では、優遇制度があり、相続税の評価減や固定資産税などが課税されないといったことその他、区域内での行為許可申請が不許可となった場合、右側のフローの通り、土地の買い入れを市に申し出ることができます。

また、鎌倉市では、緑地の維持管理への支援をしています。

続きまして、資料2-1の指定フローをご覧ください。このフローに沿って指定までの流れを説明いたします。

平成8年当初作成の当初策定の緑の基本計画で、特別緑地保全地区候補地と位置づけ、平成12年から14年度にかけて、自然環境調査を行いました。

令和4年以降は、地区指定に向け、現地の状況を踏まえた区域の検討や、土地所有者や県の関係機関への説明などを行い、区域案を作成してきました。

そして、本日はフローの右下、鎌倉市緑政審議会への報告段階ということになります。

本日は区域案をお示ししながら、委員の皆様からご意見をお伺いしたく存じます。詳細については担当から説明します。

後藤係長：それでは、(仮称)植木特別緑地保全地区の指定について説明します。候補地の位置づけや区域について概略をご説明いたします。

緑の基本計画、137ページをご覧ください。特別緑地保全地区、及びその候補地を示しています。

植木地区は、位置図の上方、④の「玉縄城址特別緑地保全地区」の南側、水色の4番が該当します。

145ページをご覧ください。「4植木地区」の保全の方針は、「市街地の背景をなす自然景観を保全するとともに、点的なビオトープ空間としての機能を確保する。」としています。

続きまして、配付した資料 2-2 をご覧ください。当該地の位置は、JR 大船駅から、西の方へ、約 1300m の距離に位置します。赤の点線内が候補地です。

候補地の付近には、既に指定されている特別緑地保全地区の、城廻地区、玉縄城址地区、岡本地区などがあります。

下の区域案をご覧ください。当該地につきましては、市が所有する植木 2 号緑地が存在するほか、本市で唯一の市民緑地契約地があり、市が維持管理を行うと共に一部を広場的に活用しています。また、市の制度である緑地保全契約地が多く存在し、緑地保全の理解が進んでいる区域であると言えます。

現地踏査や土地所有者への説明結果を踏まえた上での指定区域の素案を、凡例にあるように、赤と緑と青の線で囲んだ界表示として示しています。

指定候補地とする基本的な考え方は、3 点としています。

まず、一点として、緑の基本計画に記載の、保全の方針に沿っていること。

二点として、現状が樹林地であること。

三点として農地である生産緑地地区や、既存のマンションなどの開発事業区域は、除外すること、としました。

考え方に沿って、既に宅地化が進んでいる部分、隣接する幼稚園の園庭、県の事業で防災工事が施工された部分、既存のマンションの敷地となっている部分は、区域から除外しました。また、土地所有者と調整し、宅地において、まとまった緑地形態のある部分は区域に入れています。

面積は、緑の基本計画に記載の候補地面積は約 3.8ha となりますが、県による防災工事区域を多く除外しているため、面積は約 1ha 程度、減る見込みで、今後の測量作業などを経て確定していきます。

区域図のとおり、指定区域として、都市計画決定の手続を進めていきたいと考えています。

資料 2-3 及び資料 2-4 は、都市計画決定図書の案となります、計画書及び理由書です。

都市計画決定の理由としましては、資料 2-4 の理由書の一番下の文章のとおり、「市街地における貴重な樹林地の自然的景観を保全すること、及び地域住民の健全な生活環境を確保することを目的として、特別緑地保全地区を定めるもの」としています。

以上、本件につきまして、ご意見を頂戴致したく、よろしくお願いいたします。

入江会長：ただいまの説明に対してご質問をお伺いしたいと思います。ご質問ご意見等いかがでしょうか。

入江会長：資料 2-2 を見ると、植木 1 号市民緑地がありますが、市民緑地が北側にあるのですか。そうすると、これによって玉縄城址特別緑地保全地区と連結するという理解でよろしいですか。繋がるということになりますか。

秋山みどり公園課長：玉縄城址特別緑地保全地区との境が、道路界を挟むことになります。車が通れるほどではありませんが、道路、公道として認定されている道路でございますので、その間は開いているということで、完全に繋がったということではありません。実態としては、緑地としては、ほぼ繋がっているようなものになります。

入江会長：コリドーとして繋がりができるのか、上空としての繋がりが、それとも地面としてネットワークが図られるようなことになるのか。ビオトープ空間と言われているので、どのようにビオトープ、いわゆる緑のネットワークが向上する、寄与する形になるのか、そのあたりが気になりました。

秋山みどり公園課長：道路自体は園路というか、この植木 1 号市民緑地の北が幼稚園やこどもの家になっていまして、そこから散策道のように上がっていく道になっています。道というか、階段の形になっているのですが、道を挟んで緑地の繋がりのほうはあるのではないかと思います。

岩田委員：自然環境調査をしたときに、私はこの地区は同行していない、現地踏査をしていなかったのですが、外からは見ています。自然環境調査の報告書 6 ページを見ると、植木地区は 4.6ha となっています。今回いただいた図面と比べると、確か社宅があったと思うのですが、北側のところが範囲外になっていると理解すればいいですか。

後藤係長：区域の精査にあたりましては、現時点で樹林地の形態を示していない部分、県による防災工事が大規模に行われている部分を除外しております。自然環境調査の中での区域と大きく違っているところは、左下の半島状になっている部分で、県による防災工事が行われているところを全部除外しました。その結果、その部分は区域を変更しているところです。

岩田委員：北側のところも除外していますね。

後藤係長：はい。こちらも区域の精査をした結果、そこにあるマンションの事業区域であるということがわかりましたので、事業区域は全部外した結果、そのような形になっております。

岩田委員：多分、私しか当時のこと覚えていないと思います。30 ページにフクロウの写真があります。これは私の写真です。おそらく社宅があった場所の 1 階のところにダストシュートがあって、4 階建てだったと思うのですが、そこにこのフクロウが入っていきまして、卵を産んでいました。その後、これは死んでしまいましたが、非常に珍しい例として載せました。普通は、フクロウはそのような人工物のところに巣をつくらないものですから、よほど適当な樹洞がないのだろうと。その当時ではフクロウが生息しているのは確かなので、そのぐらいのレベルの自然があると考えていただくといいと思います。参考までに。

入江会長：緑のネットワークが広がるということでは良い、望ましいと思っています。他にご意見は無ければ、今後の指定に向けて市で作業を進めていただきたいと思います。

います。

この事項についての審議は終了いたしますが、よろしいでしょうか。

報告事項(2)「緑地保全推進地区内行為について」

入江会長：それでは、報告事項の(2)「緑地保全推進地区内行為について」、事務局から報告をお願いします。

秋山みどり公園課長：報告事項(2)、緑地保全推進地区内行為について説明します。お手元の資料 3-1 をご覧ください。緑地保全推進地区の概要です。

緑地保全推進地区は、鎌倉市緑の保全及び創造に関する条例、第 9 条に基づき、緑地保全に係る法制度適用までのつなぎ策として指定しているものです。区域内で、建築物の建築、木竹の伐採など、条例第 13 条に該当する行為をしようとする者は、あらかじめ市長と協議しなければならないと定めています。

資料の地図をご覧ください。緑地保全推進地区は、市域に 7 箇所 約 36.35 ヘクタールを指定しています。

本件は、市域の南西部に位置する小動岬地区において、新たに建築物等の建築が計画され、事業者から協議書が提出されたものです。

4 ページには、小動岬地区の拡大した図を示しています。

当地区の緑の基本計画の位置づけについては、お手元の基本計画 137 ページをご覧ください。小動地区は、図の左下、水色の 7 番です。都市緑地法に基づく特別緑地保全地区の候補地としています。

また、平成 15 年に実施した自然環境調査結果については、お手元の概要版、61 ページをご参照ください。

続きまして、資料 3-2 をご覧ください。事業者から提出を受けた協議書です。令和 5 年 6 月 13 日に提出され、行為の目的は、建築物等の新築、宅地の造成等、木竹の伐採等、としています。詳細については後ほど説明します。

参考資料 2 をご覧ください。第 67 回緑政審議会の資料の一部です。当該地においては、平成 30 年に、当時の事業者が推進地区内行為を行うということで、本審議会へ報告しました。当時の現地の状況につきましては、参考資料 2 の、2 ページ目のとおりで、現在は、概ね変化はありません。

当時の土地利用計画につきましては、3 枚目、土地利用計画図をご覧ください。推進地区内に重複する、三日月形の建築物が計画されました。この計画に対し、本審議会のご意見を頂戴した後、市で意見集約と対応方針の決定を行い、事業者と協議を進めました。

参考資料 3 をご覧ください。第 69 回審議会資料です。3 ページをご覧ください。審議会からいただいた主なご意見は、「樹木の移植や建築物のデザインを変更することにより、伐採する樹木を極力減らすこと。」「建築物の素材や雨水処理の方法

について生態系や地形への影響に配慮すること。」「樹木の生育しやすい方法を検討すること。」などとなりました。

行為者からは、回答として、あとに続く資料のとおり、既存木の伐採計画の縮小、新たな植栽計画では幼木の使用について検討することなどが示されたため、市としては、当該建築計画については、協議方針への一定の対応が図られたと判断、資料の最後のページの文書をもちまして、協議を終了しました。

その後、市の開発事業条例の手続に移りまして、予定建築物を自己居住用専用住宅とし、協議及び事業が実施され、この時に支障木の伐採が行われました。

開発事業条例の手続においては、予定建築物を自己居住用専用住宅とした場合、建築物に対しては協議の対象としないことから、道路の拡幅や汚水桝の新設を内容とする事業の実施後、令和元年 10 月の検査を終えて、事業完了となっています。開発事業完了後は、建築工事がされないまま数年間経過していましたが、令和 4 年頃に土地所有者が代わり、現在の土地所有者による新たな開発事業が計画されることとなったものです。

資料 3-1 に戻りまして、2 枚目の、フローをご覧ください。本フローは、平成 15 年 3 月に定めたもので、開発事業の手続や本審議会への意見聴取に先立ち、行為者と土地の買い取り協議を行うことを示しています。新たな行為者に対しまして、フローに沿って、令和 4 年 11 月に、土地の買い取り協議を行ないましたが、市への売却はしないとの回答を受けました。このため、土地の買い取りは困難であると判断し、事業計画に対する協議を行うこととなりました。

行為者に対しては、市から情報提供を行い、平成 30 年の旧計画に対する、緑政審議会からの意見の内容に留意すること、当時の協議結果については継承することなどを伝えてきました。その後、新たな計画により協議申請書が提出されました。

本日は、この計画について、委員の皆様からご意見を頂戴したく考えています。

後藤係長：引き続き、行為の詳細について説明いたします。

はじめに、説明では「緑地保全推進地区」を「推進地区」と略して説明致しますのでご容赦ください。

当該地の現況を、動画を用いて説明いたします。

推進地区の西側、腰越漁港から見たところです。樹木が生育している範囲は推進地区で、今回の事業用地は、右はじに位置します。東側の七里ヶ浜海岸からの眺めです。樹木が生育している範囲は推進地区で、今回の事業用地は、左側の樹木でおおわれている所の奥に位置し、こちら側から直接見ることはできません。事業用地内部につきましては、先ほど、参考資料 2 で説明したとおりです。現在は草に覆われていますが、地形の変更はありません。

続きまして、資料 3-2 をご覧ください。計画の概要について説明します。

当該行為の行為者は協議書記載のとおり、行為地は腰越二丁目 344 番 12 の一部ほ

か、記載のとおりです。

開発事業区域の面積は 999.84 m²で、その一部、398.5 m²が推進地区となっております。土地利用規制は、市街化区域、第 3 種風致地区、用途地域は第一種住居地域、及び第二種住居地域、となっております。行為の内容は、水回り棟、バレルサウナの新築、ウッドデッキの新設、階段の新築、擁壁の新築、部分的な盛土、樹木の伐採です。

続きまして、資料 4 ページ、現況図をご覧ください。推進地区と行為地との位置関係は、赤枠が行為地、青の斜線の範囲が推進地区です。

続きまして、資料 5 ページをご覧ください。土地利用および切土・盛土の範囲を示しています。赤線が事業区域、青の斜線が推進地区の概ねの区域です。黄色の色塗りが切土の範囲、赤の色塗りが盛土の範囲です。土地利用は、推進地区の区域にウッドデッキとバレルサウナの新設・新築が行われ、区域外に建築物が建築される計画となっています。

資料 8 ページをご覧ください。植栽計画図です。赤の丸が伐採する樹木、緑の丸が新しい植栽です。

資料 9～11 ページをご覧ください。造成断面図です。推進地区内の断面図は 11 ページで、赤の色塗りが盛土の範囲です。左上の g-g 断面、h-h 断面の図では、元の地形がピット内部の曲線で表示されており、黄色の切土の色塗りはされていませんが、ピットの内部は掘削が行われることとなります。

資料 25 ページをご覧ください。当該地における工作物等の見え方をシミュレーションしたものです。色彩は緑地景観に配慮したものとされています。

資料 26 ページをご覧ください。事業者による本計画の検討内容を示したものです。建築物用途については、本事業は、宿泊を伴う企業研修施設として計画されています。約 25 名の社員研修用施設を想定しており、自然体験施設としてデッキスペースを使ってテント泊ができるようになります。土地利用に関する検討の経緯ですが、当初はフェーズ 1 に示すように、推進地区を大きく使ったサウナ等やウッドデッキの設置を計画していましたが、事業区域を縮小し、樹木の伐採を減らすことや岬の地盤に対する加重を減らすなどの配慮を行ったとしています。また、デッキ部分の基礎についても、地盤に直接ピンを打ち込む、「ピンファウンデーション工法」を採用し、環境への影響を最小限にする計画としています。その他、景観環境保全のための検討については、資料に記載のとおりです。

続いて、資料 3-1 に戻りまして 3～4 ページの緑地保全推進地区内行為協議指針をご覧ください。4 ページにあります小動岬地区については、緑地の機能を「潤いと安らぎのある都市環境の形成」「健全な生態系の保持」「災害に強く安全な都市の形成」としており、地区の特性を「①七里ガ浜の海岸線を特色付ける岬の景勝地」「②海岸線に残る貴重な緑地であり、腰越地区の目印」などとしています。

シミュレーションの資料を参考に、先程ご説明した土地利用計画図に示される行為の内容をみると、推進地区外の平地部分及びウッドデッキ上部における建築物の建築と、推進地区内でウッドデッキと重複する部分での既存樹木の伐採が予定されていますが、協議指針に示す小動岬地区の地域の特性に大きく影響を及ぼす、海側の崖地部分の改変は計画されていないことが確認できます。このことから、推進地区内の既存樹木の伐採については、補植等を要請するなどの対応を検討しながら、緑地の機能を著しく損なうことの無いよう留意するなどのほか、本日のご意見を取りまとめた上で、市としての協議方針を決定の上、行為者との協議を進めていきます。以上で説明を終わります。

入江会長：ただいまの説明についてご意見、ご質問等、いかがでしょうか。

植木委員：一つお伺いしたいことは、新しい事業者は、前回の地権者の開発時の緑政審議会からの意見は伝わっているのでしょうか。

秋山みどり公園課長：平成 30 年の旧計画に対する緑政審議会の当時のご意見に留意すること、当時の協議結果について継承することなどを、現在の事業者に伝えてきております。

入江会長：はい。

岩田委員：資料が多いので、全て見切れていないのですが、資料 3-2、25 ページに、分かりやすいようにシミュレーションを出していただいています。私は腰越の出身であるため、小動岬は聖地と考えています。腰越地域にとっても江ノ島にとっても、小動岬が非常に重要な位置付けにあります。小動神社から見たときに、この建物がどのように見えるか、シミュレーションはされていますか。景観的なことです。

入江会長：神社側から、ここが見えるかということです。

秋山みどり公園課長：小動神社にも、先ほどの動画を撮る際に行ってまいりました。神社の一番突端の方に展望台がありまして、そこから身を乗り出してようやく見えるような位置になりますので、神社からはほぼ見えない状況です。

入江会長：間に木があり、それでちょうど陰になっているのですか。25 ページの右下の方、その向こう側が、このがけ地になると思います。

秋山みどり公園課長：（動画で説明）

こちらが、その展望台から撮った部分です。マツと思われる樹木、その 1 本があるところの周辺が緑地保全推進地区になります。

岩田委員：私は現地調査をしているので、当然わかっているのですが、小動神社を参拝される方から見て、この建物がどのように見えるかを心配しているのです。

後藤係長：先ほど動画に映っていたマツの樹木が、8 ページの樹木伐採計画図の赤枠の区域外、左上の 1 番の樹木が、今、見えているマツの木と思われます。事業区域はそのマツの木の向こう側に計画をされており、建物自体はさらにその土手の下の平地に設置されますし、ウッドデッキも、土手の面ギリギリの場所に設置される予定に

なっていますので、ほとんど神社からは見えないものと考えています。

岩田委員：手前の樹木があるので、一応、陰になっていることが分かりました。8ページの図を見ると、樹木名にかなり雑に種名がついているので、調査の精度がかなり低いと思ってしまう。私もそんなに樹木詳しくはないのですが、マツは「マツ」としか書いてない、標準和名になってない。

また、前回、私が指摘した中で、一番心配したのは、坂ノ下でも同様なのですが、もし樹木を伐採した場合、特にマツを伐採すると、数年してから根が枯れ、その根に沿って雨水が浸透して、大規模な崩落を起こします。坂ノ下の崖は、それがかなり顕著なのですが、地質的には小動も変わらないので、それを一番心配しています。

また、基礎工事は、どのようになるか。その深さや大きさが問題になりますし、排水をどこへどうするのか。多分、下水道や雨水管へ繋いでいただけたと思います。が、それ以外のところへ排水するとなると、そこで浸食が起きる可能性があり、それも心配です。

さらに、かなり大きな建物があり、風あたりが樹木の伐採の前と違ってくるので、周囲の植物への影響が出てきます。台風が来たときには風が巻くので、その影響で他の被害が出てくることも想定されますので、できればそのシミュレーションをしてもらえるといいかと思います。

それから、私は子供の頃よくここで遊んだものですが、ここに全く記載されていないこととしては、1ヶ所、海蝕洞があります。その位置は、今は思い出せないのですが、多分、推進地区の下だと思っています。資料3-1、4ページ、黒く推進地区の図示されている、西側から一回り行くと、二つ目の窪んでいるところが、多分海蝕洞の位置だと思っています。海蝕洞ができるということは、それだけもろくなっていて、上から下から浸食されると崩落する恐れがあるということです。上の木の樹種は分かりませんが、その保全が気になるところです。正確な位置は、多分ここだと思うのですが、引き潮じゃないと行けない海蝕洞が、数メートルえぐれているところがあります。子供のときは遊びに行きました。

今度、1回見てみましょうか。会長の方から指名してもらえれば調整します。

入江会長：この件は、一度現場を見ないと分からないことも多いかと思うので、そういった機会を作ってもいいかと思います。

押田会長職務代理：確認したいことは、まず、土地は平成30年の計画と全く同じところということでしょうか。その上で、質問をしたいと思います。

後藤係長：土地は全く同じところですが、ただ、事業用地としての区域の分け方が変わっています。

押田会長職務代理：そうなってくると、資料3-2の1ページ目と参考資料3、資料4-1の1ページ目に、行為面積が、3-2の方では999.84㎡で、3の方では1912.75㎡とい

う記載があるのは、事業区域が違うからということで生じた面積差だということ
でよろしいですか。

後藤係長：はい。

押田会長職務代理：地名地番がそのことでずれが生じているということは、行為地自体が変化したということ。面積は違うのですが、資料 3-2 の方は 12 とか 10、建蔽地ではないところの行為面積が、思ったより大きいように見えたので、単純にこの行為地がずれたからそのように見えるのか、あるいは建蔽地のところを取り除くところの面積になるのか、その数字の違いを説明いただけるとありがたいと思います。細かいことですが、分かりやすく言いますと、行為地がどれぐらいずれたのかということと、行為地がずれたことによって既存の緑地に対する変化が、前回の計画と比べてどの様に違いが生じているのか、分かりやすく教えていただけるとありがたい。資料 3-2、8 ページを見て言っています。こちらでご説明いただきたいと思います。

後藤係長：旧計画の行為地のエリアを、参考資料 2 の 2 枚目のカラーの左側上の地図で、赤枠で示しているところが、旧計画の行為地になります。そこが事業区域として、前回、協議があったところです。それに対しまして、新しい計画につきましては、資料 2-1 の 4 ページにある通りとなっております。前回の行為地より内側の方に事業区域が変わっております。この差にあるように、面積が減っています。

秋山みどり公園課長：お示しました資料の 4 ページのところの樹木で、先ほど申し上げたマツの辺りが、欠けるような形で減っているところです。また、右下の推進地区にほぼ被っていたところが、だいぶ西側の方に事業区域の境界は下がっているような状況です。資料 3-2 の 26 ページ、「景観環境保全のための検討」という中で、事業が可能な面積自体は前土地所有者から引き継いだので、前土地所有者が行った開発で伐採したところをほぼ前提にして、今回の計画にする時に、検討の中で少しずつ面積は減っているというところです。

押田会長職務代理：説明の通り、事業区域が減ったこと、旧計画からの配置の変更については理解しました。事業区域面積は減り、場所が変わっているわけですから、新たな改変が加わる場所も出てくることと思います。その新たな改変で、例えば自然地に対する圧が見えているのか、教えていただきたい。特に、オーバーレイしてない状態で、資料を見せていただいているので、現状で、自然地に対する圧の変化が分からない。前回の計画も、ここに関して色々と疑義がありましたので、この部分をクリアにしないと、私達も意見が言えないと思いました。

秋山みどり公園課長：8 ページの伐採計画では、前回の開発の中で残された部分、左下の赤い部分は伐採することになります。ここは新たに伐採が生じるところで、その代わりに緑色の部分は新たに植栽されることになります。
また、土地の改変につきましては、5 ページの造成計画平面図に示されています。

旧計画の建物自体の場所が変わり、ファイヤーピットの周辺が、新たに盛土される
ところとなり、黄色の部分が切土になります。造成に関する新たな変更部分です。

旧計画と同様に、宅地部分での改変ということになります。

後藤係長：前回の計画により伐採される樹木につきましては、参考資料 3 の中ほどに樹木伐
採計画図及びリストが載っております。カラーではないので、大変見づらいかと思
いますが、グレーに色付けがなされている樹木について、枝払いや伐採が行われて
おります。伐採作業が行われている状況を、現地で確認しているところです。伐採
が行われた後の、現在の状況が、資料 3-2 の 4 ページにあるとの認識です。

岩田委員：確認したいことは、今回、新規に除伐する木はないと考えていいのでしょうか。

後藤係長：新規に除伐される予定の樹木がございます。資料 3-2、8 ページの、赤い丸で示
している樹木を伐採する計画とし、図面の提出をいただいています。

岩田委員：図面から我々が抽出すると、間違い可能性もあるので、業者の方に除伐するリス
トを作っていただくことは可能でしょうか？

後藤係長：8 ページの図面が伐採計画図であり、赤い丸の部分が伐採する計画になっており
ます。樹木の番号が 1 本 1 本付されておりますが、一覧表の「伐採の有無」のと
ころに記載がないので、一覧表の方から読み取れない状況です。図面上では、赤丸
で示されているものが、伐採される樹木であるとのことです。

岩田委員：見落としがあるといけないので、表を加筆していただいて、伐採する樹木を分か
るようにしていただきたい。また、主にヤブニッケイが伐採の対象になっているよ
うに見えますが、リスト化することにより、分かりやすく明示していただきたいで
す。

秋山みどり公園課長：表中、伐採の有無のところが未記載になっていきますので、表を完成し
ていただいて、最終的な開発事業の計画が分かる資料を作ってもらって、改めて見
ていくことになると思います。

岩田委員：関連した質問です。同じ 8 ページに、新規に植栽する樹木に問題があります。ま
ず、キョウチクトウは外来種で、毒性もあり問題となっているため、植えてはなら
ないと思います。それから、植栽する樹木は、ルーツが不明なものを購入してくる
と思います。本来なら、緑地保全推進地区に囲まれているところでは、花粉が飛び、
交雑する可能性があるような樹木は植えてはいけないということが基本の考え方
なのです。特に鎌倉は、サクラの仲間は交雑しすぎている状況ですが、オオシマザ
クラは、どこの産地を使用するのか確認できますか。

後藤係長：おそらく、一般に流通しているものだと思います。

岩田委員：鎌倉でよくオオシマザクラと言われるのは厳密にはオオシマザクラではなく、交
雑しているものが多いのですが、ますます交雑する可能性があるので、でき
れば完全に在来の自然に分布するものではないものにしてもらった方がいいかと思
います。

また、ハマナスやハコネウツギは自然分布していて、現地では貴重なものなので。ハマナスやハコネウツギは、園芸種を入れるとまずいと思います。元々ここに無いものは良いが、ここに貴重なものがあることを誰も分からなくなってしまうので、本来分布していないものであれば園芸種の方が良いと思います。そのように指導していただくといいかと思います。

秋山みどり公園課長：樹種については、協議書や開発協議の中に具体的に入れていくこと、園芸種や外来種を明示して記載するなど、工夫して事業者に伝えるようにしたいと思います。

入江会長：よろしくお願いします。

押田会長職務代理：岩田委員のご意見の補足をしたいと思います。前回の計画の協議の最後の方で、前回の案に対する条件や要望を超える事項があったかと思います。もしよろしければ、前回の協議についても加味していただき、お伝えいただけると、スムーズに前回の結論から繋がるのかと思いますので、ご検討いただきたいと思います。

秋山みどり公園課長：承知いたしました。

山内委員：一点、質問は、このデッキスペースにテントを建てることなのですが、常設かどうかはお聞きでしょうか。

後藤係長：事業者から聞き取り調査を行い、仮設ということです。

山内委員：前回にもお話しましたが、私は江ノ島からヨットを出すことがあります、この場所を最近ずっと観察していて、先ほどのビデオにもあった通り、全く人工物が見えない自然の状態が海から見えています。資料に記載されていることは、景観にも配慮いただいた計画になっているので、よろしいかとも思うのですが、なるべく海側から見たときに、人工物が目立たないように開発計画をお願いしたいと思います。ここを緑地保全推進地区に指定されている通りで、小動岬としての景観がとても良いところなので、なるべく緑に隠れるような状態が望ましいと思います。よろしくお願いします。

岩田委員：今のご意見に関連して。資料の 3-2、13 ページで、前にも指摘したと思うのですが、建築物のガラスの面について、強度的にこれで本当にいいのかどうかはわかりませんが、前回の台風で、千葉の方で非常に被害が多くあり、ホテルのガラスがみんな割れたりしています。一番気になったのは、西向きの窓なので、西日にあたるとすごく反射します。そうすると、普段は目立たなくても、夕方になると遠くからすごく目立つのではないかと思います。なるべく反射を抑えるようなことをしていただけるといいかと思います。一番いいのは低反射ガラスですが、価格が非常に高いので、何らかの工夫を、例えば格子みたいなもので多少反射を抑えるとか、植栽するとか、指導していただいてもいいかと思います。

若林都市景観課長：開発事業協議の中で、反射の少ないガラス等について協議をしたいと考

えております。

表委員：2 点あります。私はこの小動岬の一带の地域にまだあまりなじみがないのですが、近隣や、地元の方とお話する機会があったので、その意見をお伝えしたいと思いました。先にもお話が出たように、この小動岬という地区自体が、腰越地区の目印でもあって、住民にとって重要な場所であるということが一つ指摘したい点です。もう一点は、開発事業の施工の際に、気づいたら伐採が始まっていたという話があり、事業者と近隣住民とのコミュニケーションが不足することによって発生する不満、問題が発生しているとお伺いしています。今回の事業についても、1 回目の説明会に参加しましたが、26 ページのフェーズ 2、フェーズ 3 の変更の内容についてはまだ聞いていないとおっしゃっていたので、そういったところの情報共有というのはしっかりカバーしていただいた方がいいと思いました。

他に、今回の緑政審議会で議論しているような、緑地保全推進地区を含む区域内での行為であるということについて、推進地区はどのような制度で、手続きがあるのかについても、近隣住民の方は、私がお伺いした方に限定されると思いますけれども、知らないということでした。この制度に関する話も聞きたかったという意見があったので、この土地が地元の方にとって特に重要な場所であるということを配慮して、説明を十分にさせていただくといいと思いました。

もう 1 点は、前回の計画のときの緑政審議会の議事録を拝見したのですが、その中で消波ブロックの話が出ておりまして、今回も同様に、結果的にこの建造物や場所を守るために、人工物で地形を変えてしまうというようなことが起きないように配慮していただけたらと思いました。

入江会長：今のご意見は、近隣住民との関係性も含めて、丁寧な説明が必要ではないかと思いますが、事務局いかがでしょうか。

秋山みどり公園課長：はい。行為者の方には、協議の中でお伝えしていきたいと思います。

入江会長：オンラインでの参加の先生方はご意見ありますか。

松行委員：確認したいことの 하나가、資料では、どの視点から見たパースなのか分からないのですが、浜からは全く人工物は見えないという理解でよろしいですか。

秋山みどり公園課長：25 ページのパース、右側の上から 2 番目を見ますと、バレルサウナ及び水回り棟などが海から見えることとなります。

松行委員：これは、東側の浜からも見えるのですか。

秋山みどり公園課長：東側から、七里ガ浜側からは見えない状況です。

松行委員：わかりました。

これまでの経過が気になっています。また、今回の議題とは離れるかもしれませんが、上の方でデッキを作ったり、外にサウナを作ったりして、屋外で、かつ 25 人程度の社員が利用するという事で、屋外での活動が多くなる使い方だと思っています。先ほども、「地元の方にとって特別な場所」というお話もありましたし、

神社が近いというお話もありましたので、あまり騒がしいような使い方をされるのは、おそらくこの場所に合った使い方ではないのではないかと思います。ここ緑政審議会と言う意見ではないかもしれませんが、建築した後の使い方についても、周辺に配慮していただいた方がいいと思います。

秋山みどり公園課長：事業者からの聞き取りの中では、管理人が常駐することについての検討はされており、近隣の住民説明もしてお伺いしております。委員からのご意見のように、建物部分については緑地保全推進地区から外れているものですが、今後、市の中で開発行為の協議をしていく中で、関係部署に本日のご意見を情報共有して、協議に反映したいと考えています。

植木委員：その利用の仕方に関することです。計画図ではファイヤーピットがあつて、キャンプファイヤー的な何かに使うということだと思うのですが、ただでさえ、夜間の花火禁止の条例があるところで、また、周りに植栽をするので、火の延焼の心配もあると感じています。その指導については、厳しめにと言うと語弊がありますが、それでも、していただいた方がいいと思い、この図を見ております。よろしくお願いします。

後藤係長：委員ご指摘のお話にありましたように、ファイヤーピットにつきましては、推進地区の区域外ということにはなりますが、行為者からは、現状の計画としては耐火性の素材を使うこと、必要な離隔距離を取るなどについて、消防署と協議していると聞いております。ファイヤーピットにつきましては、既に行われております住民説明会でも、割と厳しい意見が出されておりますので、今後、安全対策やファイヤーピット設置そのものについても、住民の理解が得られる計画を検討していくことを、事業者に要望していきたいと考えています。

植木委員：耐火性などの素材の使用は最低限の条件で、海の近くであるため、風も強いと思います。風が強い日は火を使わないなど、運用上の指導もしていただいた方が、安心であると思いました。

山内委員：先ほどの意見に追加です。景観に対するご意見もありましたので。先ほど、海からヨットに乗ってよく見えると話をしましたが、実は、江の島のヨットハーバーからも、真正面に、実はすごく目立つところなのです。今は平場で、草が繁茂し緑が見えてすごく良い景観なのですが、そこに人工物ができるとかなり小動岬の景観が変わると思うので、ぜひ、景観に配慮していただきたい。陸からも見える場所ということを、追加させていただきます。

岩田委員：ウッドデッキの建設にはかなり問題を含んでいると思います。図面を見て、まず、19 ページに平面図がありまして、20 ページから 23 ページに床柱の大きさがあります。現地の土壌調査の結果が見当たらないので分かりませんし、強度がどのくらいあつて、岩盤はどのくらい掘り込むか分かりません。このピット自体の大きさも分かりませんが、この絵が正しいとすると、大体 1m 近く穴を開け打ち込むことに

なりそうなので、非常に、工法としては好ましくないと思います。多分、安価な工法にしたのではないかと思います。現地への負担、自然環境への負担を軽減する考えであれば、事業区域外でコンクリートブロックを作って搬入し、並べて、その上にウッドデッキをつける方法もあります。その方がリスクは少ないと思います。これだけたくさん深い穴をあけることになるので、酸性雨による影響が厳しいです。それから、潮風の影響も受けるので、浸食が早くなり、やはり好ましくない。また、使用する木材を見ると、柱はヒノキを使っていますが、梁にベイマツを使っているのです、多分、海外の規格の物なので防腐剤をかなり含んでいる。雨水でその防腐剤が流出しますので、当然、環境に悪影響が出てくる。できれば、ベイマツじゃない方がいいと思います。

秋山みどり公園課長：先ほどから、ご質問いただいている部分につきましては、資料の 26 ページ、排水やファイヤーピットの部分も含め、デッキの基礎方式については行為者の方で検討している考え方が、簡単にではありますが、示されているところです。このピンファウンデーション工法自体が、環境への影響を少なくする工法であるとのことですが、環境に影響が障る部分が比較的少ないといった観点からの、影響の少なさなのかとも思います。岩田委員がおっしゃられるように、擁壁を設置することについても、影響を考えるとどうなのかというところを、改めて検討してもらって、最終的に工法を決めていただきたいと思います。協議の中でお伝えしていく、要望していくことを考えたいと思います。

岩田委員：よろしく指導していただくといいと思います。

また、今、26 ページを見て気がついたのですが、鳥の衝突防止に対して、一応配慮いただいているようなのですが、ほとんどわかっていない人が書いている文章のようで、現状を把握できていないと思います。我々は傷病鳥を長年保護していますので、どのような事故が起きるか分かっているのですが、例えば鎌倉中央公園では、湿地のところに休憩舎を作って、ここへガラス戸を作ったら必ず鳥がぶつかるから駄目だと、私は反対していたのですが、やはりすぐにぶつかりました。仕方が無いので、私の方で鳥が衝突しないようにするためのシールを寄付して、貼ってありますが、現在はだいぶ劣化していると思います。このように、そこにガラスがあることを知らせる工夫をしなくてははいけません。それから、緑地で囲まれているので、ガラスに緑地の樹木が映ります。そうすると鳥がそこへ逃げ込もうとしてガラスにぶつかる。これが非常に多い。それを防ぐには、ガラス自体を工夫する。例えば、ここにガラスがあるということが分かるようにする、ガラスの面を垂直ではなく少し前倒れにして映りにくくする。予算がかかってしまうのですが、もし本当にやられる気があるのであれば、そこまでやっていただけるといいと思います。環境の保全地域などで、自然観察のための施設を作るときは、必ずそういう配慮をしています。参考にしていただくといいと思います。

秋山みどり公園課長：ガラスの衝突防止策も、同じく 26 ページに記載されているところです。今のご意見等をお伝えするようにしたいと思います。

押田会長職務代理：先ほど岩田委員も仰ってましたけど、デッキの部分が心配だということ。また、山内委員が仰っていた、25 ページのパースで示している、海岸からの見え方は、8 ページの東側の比較的大きな樹木は、結構切りすぎていると思うところがあります。ここはかなり風当たりが強いですし、この立地条件ですから、このサイズまで育てるには、相当年数がかかります。新植の樹木をたくさん考えていらっしゃるの、とてもいいことなのですが、おそらく、この立地を考えると簡単には育たないことは目に見えていますので、例えばデッキスペース 2 のところを内側に寄せていただくとか、現状の樹木を残していただくような配慮をしていただきたい。おそらく、このパースを見ると海の眺望が魅力だと思って計画されているとは思うので、この地域で最大限の、本来の魅力、自然を生かした状態で計画ができるのではないかと思います。事業者へお伝えいただけるといいかと思います。

秋山みどり公園課長：はい、承知いたしました。

入江会長：私の方から、委員の皆さんのおっしゃっていただいたことをまとめますと、植物に関すること、景観に関すること、またデッキの工法に関すること、それぞれ配慮しなくてはならないと思います。

まず、第 63 回の行為計画の時に付随して伐採した樹木が、数えたら 35 本程度あるので、それをきちんとリスト化して、何mのものがどれぐらい伐採されたのか、示していただく、リスト化するという。次に、今回伐採する樹木が何mのものがどれぐらい伐採されるのかリスト化していただきたい。それによって緑量がどの程度、第 63 回の時と今回と合わせて、どの程度減るのか分かります。押田委員も言われたように、やはり、今回の事業だけではなく、前回の事業からも含めかなり本数が減ってってしまう可能性もあるので、そこを配慮して、デッキのスペースを少し小さくする、デッキの中に樹木を組み込ませるなどする。いずれにしても、8 ページの赤丸としているものはほとんどが高木なので、先ほど岩田委員が言われたように、ヤブニッケイやヒサカキ、ツバキなどで 5m のものがありますので、少し配慮いただくようなことを求められたと思います。デッキを縮小するか、若しくはデッキの中に組み込むなど、なるべく高木を残すような工夫をされたいと思います。そのように事業者とコミュニケーションを取りながら、協議できるといいのではないかと。それをしないと、逆に、先ほど表委員が言われたように、地域住民の方々とのコミュニケーションを含め、丁寧な説明も必要になってくるでしょう。我々は緑地側の、みどり側の審議会ですから、景観の方とまではいかないかもしれませんが、緑を育み守っていくという意味では大事なことと思います。住民とのコミュニケーションを含め、そこを配慮していただきたいとお伝えしたいと思います。

景観に関しては、先ほど山内委員からもお話がありました、海側からの景観が気になるということ。シミュレーションで描いていただいています、かなり海側から目立つ、あるいはヨットハーバー側からも目立つということですので、配慮いただくように工夫を求めていますかと思いました。前回、第 63 回審議会の時は、かなり建築物が大きく、それに比べて小さくなったとはいえ、やはり、目立つのは気になると思います。生態系への配慮、先ほど岩田委員からご意見ありました、景観審議会の方でも検討されるかもしれませんが、ガラスの素材ですとか、あるいは野鳥の衝突防止というようなことを検討いただきたい。

上村委員からは、何かよろしいでしょうか？

上村委員：色々な懸念事項が、既にだいたい出ていて。皆さんで出されたかと思いますので、特にございません。

岩田委員：8 ページに樹木の一覧表を載せていただいて、樹高を見ると、大体 10m が最高で、概ね 4～5m です。ここは海風が強いので、風衝林になっていますので、その風の影響がどの程度あるのか、この木の高さのデータ自体が表しています。そこへ建造物を作れば、風あたりが強くなりますし、風が巻というようなことが予想されます。設計者の人は、多分、わかってないと思う。樹木の効果が分かる人は、このような設計をしないと思うので。助言されるといいかと思います。

入江会長：それでは、今回の報告事項については、質疑を終了したいと思います。審議会としましては、委員の皆さんから意見をいただきましたので、本日の意見を参考に、今後は、鎌倉市長が開発業者との協議方針を決めて、協議していくということになろうかと思います。事務局、そういった手続きでよろしいでしょうか。

秋山みどり公園課長：はい。様々なご意見ありがとうございました。今後、意見を取りまとめさせていただいて、資料 4-3 のような集約表の形で考えております意見を反映した方針案につきましては、会長と相談させていただき、確定していきたいと考えております。また、事業者との協議結果につきましては、次回の審議会で報告する予定と考えております。

入江会長：ただいま事務局からご説明ありました通り、審議会としての意見の取りまとめと対応方針案の確定につきましては、事務局と会長である私の方とで、もう一度、委員の皆さんからいただいた意見を、取りまとめながら、市長が開発事業者との協議を進めていくということになろうかと思います。

岩田委員：今、大潮の時期に合わせて、できれば 12 月中に、現地確認に行こうかと思っています。

入江会長：もし可能であれば、現地のご確認をいただければと思います。

この後は、事務局と私の方で取りまとめ、市長が開発事業者と協議を進めていくこととしたいと思います。

以上で報告事項を全て終了いたしました、その他ご質問等ありますでしょうか。

それでは報告事項終了といたします。

入江会長：続きまして、次第の 3、次回、第 81 回の日程調整について事務局からお願いいたします。

秋山みどり公園課長：次回の審議会の開催は、1 月 23 日の委員改選以降と考えております。したがって、次回の日程につきましては、別途、事務局から改選後の各委員に対して日程調整のご連絡をさせていただきたいと考えております。

入江会長：次回の日程については、委員改選以降の開催予定ということです。事務局から、後日、各委員に、日程調整が連絡あるということになります。

入江会長：その他としまして、当日の確認事項になります。本日の次第の最後になりますが、確認事項を事務局からお願いいたします。

秋山みどり公園課長：確認事項を読み上げさせていただきます。令和 5 年度第 1 回、第 80 回鎌倉市緑政審議会、確認事項。

日時は、令和 5 年 11 月 15 日水曜日 10 時から。終了時間を入れさせていただきます。

場所は、鎌倉市役所分庁舎講堂。

1、審議事項、前回会議録の確認は、会議録を配布し、委員の確認をもって了承いただいた。

2、報告事項 1、(仮称)植木特別緑地保全地区の指定について。(仮称)植木特別緑地保全地区の指定について事務局から報告がされ、了承いただいた。

報告事項 2、緑地保全推進地区内行為について。緑地保全推進地区内行為について事務局から報告がされ、事務局で意見を取りまとめて事業者と協議を行うことについて了承した。意見の取りまとめについては、会長一任とすることにした。

3、その他 1、次回審議会日程調整は、次回の審議会の開催について、後日、日程調整することとした。

本日の確認事項としては以上となります。

委員の皆様におかれましては、申し上げた内容でご了承いただければと思いますが、ご意見等はございますか。

入江会長：特にご意見がなければ、本日の確認事項については了承いただいたということにしたいと思います。それでは、本日の緑政審議会は、これにて終了したいと思います。

秋山みどり公園課長：本日はありがとうございました。