

令和5年度（2023年度）

第4回

鎌倉市都市計画審議会 会議録

日 時 令和6年1月29日（月）

14:00～15:20

場 所 鎌倉市役所 第3分庁舎 講堂

目次

会議次第	-----	P2
出席委員及び欠席委員	-----	P3
出席した職員の職氏名	-----	P3
会議録	-----	P4～P18

令和5年度 第4回鎌倉市都市計画審議会〔会議次第〕

令和6年（2024年）1月29日（月）午後2時から
鎌倉市役所 第3分庁舎 講堂

○ 開 会

1 議案

議案第3号 鎌倉都市計画地区計画（住友常盤地区地区計画）の決定について

議案第4号 鎌倉都市計画地区計画（小町二丁目地区地区計画）の決定について

2 報告

報告第5号 第8回線引き見直しに向けた取組状況について

3 その他

○ 閉 会

<p>出席委員 鎌倉市議会議員</p> <p>〃</p> <p>〃</p> <p>鎌倉市農業委員会委員</p> <p>東京大学名誉教授／明治大学特任教授</p> <p>建築士</p> <p>日本大学名誉教授</p> <p>弁護士</p> <p>神奈川県藤沢土木事務所長</p>	<p>後藤 吾郎</p> <p>前川 綾子</p> <p>吉岡 和江</p> <p>落合 るみこ</p> <p>大方 潤一郎</p> <p>永利 鈴美子</p> <p>永野 征男</p> <p>村瀬 敦子</p> <p>西山 俊昭</p>
---	---

<p>欠席委員 鎌倉市観光協会</p> <p>鎌倉商工会議所会頭</p> <p>東京農業大学教授</p> <p>東京大学大学院工学系研究科准教授</p> <p>神奈川県鎌倉警察署長</p>	<p>大森 道明</p> <p>久保 田陽彦</p> <p>町田 怜子</p> <p>村山 顕人</p> <p>柳 博泰</p>
---	--

出席した職員の職氏名

<p>(事務局) まちづくり計画部部長</p> <p>まちづくり計画部次長兼都市計画課担当課長</p> <p>まちづくり計画部都市計画課担当係長</p> <p>まちづくり計画部都市計画課都市計画担当</p> <p>まちづくり計画部都市計画課都市計画担当</p> <p>まちづくり計画部都市計画課都市計画担当</p>	<p>林 浩一</p> <p>永井 淳一</p> <p>祖父江 和彦</p> <p>内田 拓海</p> <p>山口 剛史</p> <p>水谷 司</p>
--	--

会議録

大方会長：定刻となりましたので、ただ今から令和5年度第4回鎌倉市都市計画審議会を開催いたします。議長を務めさせていただき、会長の大方でございます。委員の皆様には、お忙しい中、ご出席賜りまして誠にありがとうございます。本日はよろしく申し上げます。それでは、審議に入る前に、事務局から報告をお願いします。

永井次長：鎌倉市まちづくり計画部次長を兼ねまして、都市計画課担当課長の永井でございます。どうぞよろしくお願いいたします。まず始めに、本日出席しております事務局職員の紹介をさせていただきます。まちづくり計画部長の林でございます。以下、都市計画課職員が出席しておりますのでよろしくお願いいたします。議題に入ります前に、本審議会の運営について、2点ご確認をお願いいたします。

1点目は、本日の資料の公開についてです。事前に送付させていただきました資料集につきまして、事務局としては、特段、非公開とする部分はないと考えております。資料の公開について、ご確認をお願いいたします。2点目は、会議の傍聴についてです。広報かまくらとホームページにおきまして、傍聴者の募集をしましたところ、8名の方から傍聴希望がございました。本審議会では、会議を原則公開とすることとなっていますが、法令により会議が非公開とされているとき、鎌倉市情報公開条例第6条に規定する非公開情報に該当すると認められ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おそれがあるなど、会議の目的が達成されないと認められるとき、以上のいずれかに該当する場合は、審議会の議決によりこれを公開しないことができることとなっています。本日の予定案件につきましては、事務局としては、特段、非公開とする部分はないと考えております。傍聴の許可について、ご確認をお願いいたします。

大方会長：ただいま、本審議会の運営方法について、事務局から説明がありました。それでは、資料の公開および傍聴の許可につきまして、事務局からの説明に、ご意見、ご質問等ございましたらお願いします。

全委員：（異議なし）

大方会長：ご異議がないようでしたら、傍聴を許可することとしますので、傍聴者を案内し、引き続き事務局から報告をお願いします。

（傍聴者入室）

永井次長：本日は、会場に9名の委員の皆様にご出席いただいております。また、村山副会長、大森委員、久保田委員、町田委員、柳委員からは、事前にご欠席の連絡をいただいております。過半数以上の委員の皆様にご出席いただいておりますので、鎌倉市都市計画審議会条例施行規則第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。

大方会長：それでは、次第に沿って会議を進行いたします。本日の議題について、議案第3号として「鎌倉都市計画地区計画（住友常盤地区地区計画）の決定について」につきまして、事務局から説明をしていただき、説明の後、質疑に入りたいと思います。それでは、事務局から説明をお願いします。

山口主事：都市計画課の山口と申します。議案第3号 鎌倉都市計画住友常盤地区地区計画の決定について説明いたします。まず資料について、ご確認をお願いします。資料1都市計画図書 of 抜粋、資料2スライド資料、参考資料で住民からの都市計画提案書がございますが、資料

1と参考資料は適宜参照していただき、スライド資料2のパワーポイントの資料にそってご説明させていただきますのでスクリーンをご覧ください。地区計画とは、建築物の建築形態、公共施設その他の施設の配置等からみて、一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区を整備し、開発し、及び保全するための計画です。本件は、鎌倉市常盤地内において、閑静な居住専用の低層住宅地として、健全な生活環境を保全するまちづくりを目指すとして、令和4年9月6日付けでまちづくり市民団体から、都市計画法（以下「法」と言います。）第21条及び鎌倉市まちづくり条例第19条第1項に基づく地区計画の都市計画提案がなされたものです。今回、都市計画決定に向けた手続を終了したため、本審議会に付議するものです。スライド番号1をご覧ください。資料では、令和4年3月1日に都市計画決定した、深沢地区 地区計画を始め、市内で都市計画決定している地区計画、12箇所、約89.8ヘクタールを示しております。本地区については太い赤枠で囲った位置となります。スライド番号2をご覧ください。住友常盤地区は鎌倉駅から西へ約1.5キロメートルに位置しており、東側から南側にかけて大仏ハイキングコース、西側に大仏切通が位置する歴史的風土保存区域に囲まれた、緑豊かな高台の住宅地です。スライド番号3をご覧ください。これまでの経緯について概略を説明いたします。本地区では、昭和61年から住民協定により、地域住民が主体的なまちづくりのルールを運用してきました。スライド番号4をご覧ください。平成30年ころから、市民団体が住民協定の一部に法的拘束力をもたせるため、地区計画策定について、市に相談しながら検討を進めてきました。その後、法やまちづくり条例に規定する同意率を満たすなどしたことから、令和4年9月6日に市民団体から地区計画の都市計画提案がされました。これを受け、今年度4月に開催した令和5年度第1回鎌倉市都市計画審議会での意見聴取や土地利用協議会による協議を踏まえ、市長が都市計画の決定の必要があると判断し、提案内容に基づいた地区計画の原案を作成しました。スライド番号5をご覧ください。本年4月に本審議会でご報告させていただいた内容と重複しますが、本地区の現状の土地利用の規制について説明します。用途地域は第一種低層住居専用地域で第2種風致地区に指定しています。スライド番号6ページをご覧ください。次に本地区の都市マスタープランでの位置づけです。土地利用の方針では計画開発住宅地（丘陵住宅地）に位置付け、その将来土地利用イメージでは、「周辺の緑と一体となった良好な低層戸建住宅地としての住環境の保全を図ります。」とし、方向性については、「良好な住環境が維持されている地区」と位置付け、「地区計画、建築協定等の適用による敷地の細分化防止、良好な住環境の保全」としています。スライド番号7ページをご覧ください。ここからは地区計画の計画書の内容についてご説明します。名称は住友常盤地区地区計画で、位置は先ほどの位置図でお示しした通り、常盤字仲ノ坂、一向堂及び常松下地内でございます。面積は約8.5ヘクタールで、同意率は、権利者に対する割合、土地の総地積に対する割合ともに約88パーセントで、地区計画をご提案いただきました。スライド番号8ページをご覧ください。ここからは、計画書案の中身についてご説明します。まずは、地区計画の目標です。目標は「住友常盤地区は東側から南側にかけて大仏ハイキングコース、西側に大仏切通が位置する歴史的風土保存区域に囲まれた、緑豊かな高台の住宅地である。昭和40年代中頃より通風・採光・眺望・プライバシーに優れた雛段型造成地として開発され、住民はこの自然豊かなゆとりある住環境を堅持してきた。今後も、居住専用を主とする閑静な 低層住宅地として、健全な生活環境を保

全するまちづくりを目指す。」としています。スライド番号9ページをご覧ください。土地利用の方針は、「当地区は、豊かな自然環境を保全し、居住専用を主とするゆとりある低層住宅地として位置づけ、敷地内の緑化の努力、敷地の細分化の防止、建築物の用途制限等を規定することにより健全な住環境の維持を図る。法面は景観と安全面から切土、盛土等の形質を変更することなく、現状を維持するものとする。」としています。緑化の方針は、「現在の自然環境を後退させることなく、法面及び建築物の敷地は緑化に努める。」としています。建築物等の整備の方針は「閑静なゆとりのある低層住環境の保全を図るため、建築物の用途の制限および建築物の敷地面積の最低限度について必要な基準を設ける。」としています。方針については、提案内容をもとに細かな文言の整理を行っています。スライド10ページをご覧ください。次に地区整備計画です。順に説明します。まずは、建築物の用途の制限については、(1)住宅(届出住宅、又は長屋、共同住宅を除く。)(2)住宅で事務所、学習塾・華道教室・囲碁教室等、アトリエ又は工房の用途を兼ねるもの。(3)集会所(近隣住民を対象としたものに限る。)(4)前各号の建築物に附属するもの。これ以外は建築してはならないとしています。これによって民泊や共同住宅等を制限します。スライド11ページをご覧ください。次に建築物の敷地面積の最低限度を200㎡に定めています。ただし、都市計画決定の段階で200平方メートルを下回る建築物の敷地及び空地については適用除外とします。スライド12ページをご覧ください。最後に現在までの都市計画決定に向けた手続の状況について、説明します。法第19条第3項の規定に基づく、神奈川県知事との協議を終了し、令和5年11月14日に県から今回の決定について異存なしとの回答を受けました。その後、令和5年11月24日から12月8日までの2週間、同法第17条第1項及び第2項の規定に基づく縦覧及び意見書の受付を行い、その結果、縦覧者、意見書の提出ともにありませんでした。以上の通り、法定縦覧が終了したことから、同法第19条第1項の規定に基づき、本審議会に付議するものです。なお、本案は提案内容の全部を実現するものです。最後に、今後の予定ですが、本審議会でも可決をいただいた後、2月頃の告示を目指して手続を進めてまいります。その後、6月の市議会にて「鎌倉市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」の提案ができるよう準備していく予定です。以上で説明を終了いたします。ご審議の程、よろしく申し上げます。

大方会長：ただいまのご説明につきまして、ご意見、ご質問ございますでしょうか。

永野委員：私が質問する場所は、次の審議事項4号の付箋がついている前のページですがこれは今まで議論した中で出てきた提案書ですが、その下から二つ目の枠に建築物等の用途制限とあります。そこに届出住宅とは何かということが書いてあって、住宅宿泊事業法の第2条第5項が届出住宅であると書いてあるんですが、資料の初めに記載してある最終的な案となる鎌倉市が決定する地区計画の文書の中に書かれている内容ほとんど同じですが、ここに先ほどの法律第3条第1項が届出住宅であると書いてあります。おそらく私が最初に言った部分が間違っていて、今回出された最終決定の法律が正しいと私は思っています。届出住宅の説明をするためには、ここに書いてあるように、第3条第1項で正しいわけで第2条第5項は管理運営に関する情報でして、それは当てはまらないと思いました。

山口主事：ご指摘いただいた内容に関しまして、右上に参考資料と書かれている資料のことかと思いますが、こちらに関しましては、最初に住民の方からご提案いただいたときの資料になっております。説明の中でもありましたが、ご提案された内容については、文言や法的な根

拠などは、我々事務局の方で、都市計画決定できるような計画書として、資料1のように修正しています。

永野委員：そうすると最初の住民から出てきた資料は、情報が間違っているということによろしいですか。

山口主事：ご提案内容をそのまま掲載しているところもありますので、そういったところも踏まえて修正させていただきました。

大方会長：他にいかがでしょうか。なければ、議案第3号「鎌倉都市計画地区計画（住友常盤地区地区計画）の決定について」につきましては「可決」ということによろしいですか。

全委員：（異議なし）

大方会長：続きまして、議案第4号として「鎌倉都市計画地区計画（小町二丁目地区地区計画）の決定について」につきまして、事務局から説明をしていただき、説明の後、質疑に入りたいと思います。それでは、事務局から説明をお願いします。

祖父江係長：都市計画課の祖父江と申します。それでは、鎌倉都市計画小町二丁目地区地区計画の決定について説明を行います。まず資料について、ご確認をお願いします。資料は資料1都市計画図書の抜粋、資料2スライド資料、資料3住民原案の計画書がございますが、資料1と資料3は適宜参照としていただき、スライド資料2のパワーポイントの資料にそってご説明させていただきますのでスクリーンをご覧ください。本件は、令和3年6月17日に古都鎌倉に相応しい、うるおいのある低層住宅地として形成及び保全を図ることを目的として、都市計画法（以下「法」と言います。）第16条第3項及び鎌倉市まちづくり条例第20条などの規定に基づく地区計画を決定する住民原案の申出が行われたもので、今回、都市計画決定に向けた手続きが終了したため、本審議会に付議するものです。スライド番号1ページをご覧ください。先ほどの議案の住友常盤地区と同様ですので地区計画の概要や市内の地区計画の説明は割愛します。本審議会でご度かご報告し、ご意見をいただいておりますが、一通りご説明させていただきます。本地区については太い赤枠で囲った鎌倉駅付近でございます。スライド番号2ページをご覧ください。具体的な位置です。本地区は若宮大路と辻説法通りに囲まれた、妙隆寺や宇都宮稲荷神社付近の約0.9ヘクタールの区域でございます。まちづくり市民団体から地区計画の住民原案の申出があり、原案に基づき市が地区計画案を作成したものでございます。スライド番号3ページをご覧ください。これまでの住民の皆様のもちづくり経緯です。平成30年にまちづくり条例に基づく鎌倉宇都宮幕府跡周辺地区自主まちづくり計画を策定しました。主な制限やとり決めは、建築物の階数、高さについて、2階建て以下、高さは9メートルを上限とするものです。この主な制限やとり決めについて、同じくまちづくり条例に基づき、平成31年に自主まちづくり協定を市長と締結し、区域内での建築行為を行うものに対し、市長が内容を遵守するよう指導することとしています。スライド番号4ページをご覧ください。次は市が地区計画案を作成し、都市計画手続に至った経緯です。令和3年にまちづくり市民団体から地区計画の住民原案申出がありました。そこから本審議会でご報告や意見聴取、土地利用協議会を経て、令和5年2月に都市計画案を作成する必要がある旨の判断結果通知を原案申出者に通知しました。翌月の3月には本審議会において地区内外の方の意見を聴くことにご意見をいただいたこともあり、都市計画法第16条第1項に基づく、住民説明会を実施しております。その後、本審議会でご説明会であった意見の報告、意見聴取を行い、令和5年8

月に住民原案を基に市案の方針を決定し、都市計画決定に向けた手続を開始しました。スライド番号5ページをご覧ください。本地区の現状の土地利用の規制について説明します。本地区は第一種中高層住居専用地域で建ぺい率 60 パーセント、容積率 200 パーセントです。建築物の高さの最高限度は景観地区であるため 15 メートルです。また、宇都宮辻子幕府跡埋蔵文化財包蔵地に位置付けられています。スライド番号6ページをご覧ください。次に都市マスタープランでの位置づけです。「土地利用の方針」では旧市街地の住宅地に位置付け、その将来土地利用イメージでは、「社寺等の歴史的遺産や自然と一体となった低層低密で緑豊かな落ちついた雰囲気を持つ戸建住宅を主体とし、一部中層の共同住宅や、住環境と調和した店舗等のある魅力的な住宅地として保全を図ります」とし、「方向性」については、「昔ながらの落ち着いた佇まいが残っている地区と位置付け、地区計画、建築協定等の適用による敷地の細分化防止、良好な住環境の保全をする」としています。スライド番号7ページをご覧ください。ここからは地区計画の計画書の内容についてご説明します。名称は小町二丁目地区地区計画で位置は先ほどの位置図でお示した通り、小町二丁目地内でございます。面積は約 0.9 ヘクタールで、同意率は、権利者に対する割合は約 95 パーセント、土地の総地積に対する割合は約 82 パーセントです。なお、名称については、住民原案では「宇都宮辻子幕府跡周辺地区地区計画」としていましたが、市案作成時に「小町二丁目地区地区計画」に名称を変更しております。スライド番号8ページをご覧ください。計画書案の中身をご説明します。まずは、地区計画の目標です。目標は「鎌倉時代の政庁がおかれた地である宇都宮辻子幕府に位置し、民衆が暮らす中心地であった本地区を古都鎌倉に相応しい、うるおいのある低層住宅地として形成、保全し、住民が豊かに暮らすことのできるまちづくりを目標とする。」としています。スライド番号9ページをご覧ください。土地利用の方針については、「本地区は、社寺等の歴史的遺産と一体となった低層低密で緑豊かな落ちついた雰囲気を持つ戸建て住宅を主体とした低層住宅地と位置付け、建築物の用途の規制、高さの制限等により閑静で良好な住環境の形成及び維持・保全を図る。また、地区内道路は、安全な車両の通行を確保するように維持・保全を図る。」としています。なお、青字部分について住民原案では「地区施設の整備の方針」に記載していましたが、地区施設を位置付けていないため、神奈川県知事との事前協議の中で助言をいただき、土地利用の方針に記載しています。建築物等の整備方針については、「閑静なゆとりのある低層住宅地を形成するため、建築物の用途、容積率、建蔽率、最低敷地規模、高さ、形態及び緑化率について明確な規制誘導をする。」としています。緑化の方針については、「緑あふれ、潤いのある住環境を形成するため、敷地内において緑化を図るよう努める。」としています。スライド番号10ページをご覧ください。次に地区整備計画です。それぞれご紹介していきますが、赤枠で囲んだ項目については、本審議会での意見を基に、原案から追加や変更したものです。まずは、建築物の用途の制限については、「次の各号に掲げる建築物以外の建築物を建築してはならない。ただし、地区計画の決定の告示日に、現に存する建築物並びに現に建築、大規模の修繕及び大規模模様替の工事中の建築物（以下「従前建築物」という。）がこの規定に適合しない場合においては、この限りでない。

- (1) 戸建住宅、共同住宅及び長屋、
- (2) 前号の建築物に附属するものです。建築物の容積率の最高限度は 120 パーセントです。スライド番号 11 ページをご覧ください。建築物の建ぺい率の最高限度は 60 パーセントです。建築物の敷地面積の最低限度は「165 平方メ

ートル。ただし、地区計画の決定の告示日に、現に建築物の敷地として使用されている土地で当該規定に適合しないものについて、その全部を一の敷地として使用する場合にはこの限りではない。」としています。この項目については、本審議会の意見を基に、住民原案から追加したものです。スライド番号 12 ページをご覧ください。次に建築物の高さの最高限度については、「建築物の高さは 8.2 メートル、軒の高さ 7.0 メートルをそれぞれ超えないものとする。ただし、地区計画の決定の告示日に、従前建築物がこの規定に適合しない場合においては、この限りでない。なお、建築、大規模の修繕及び大規模模様替については、次に掲げる範囲内とする。(1) 従前建築物の同一敷地であること。(2) 従前建築物の高さを超えないこと。」としています。この項目については、本審議会での意見を基に、住民原案であった軒高 6.8 メートルを 7.0 メートルに変更しました。スライド番号 13 ページをご覧ください。建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限については「建築物等の形態(1) 階数は地階を除き 2 以下とする。(2) 屋外広告物等については、設置しないものとする。」この項目については、建築物等の形態については変更ありませんが、色彩については本市都市景観課との協議により、住民原案で定めた彩度が景観地区での彩度の規制より一部緩和させた規制になっていたり、物置や車庫の屋根の基調色の明度について適用除外としていましたが、景観地区の規制では物置や車庫にも適用されることとなっており、いずれも景観地区での規制で制限されるため削除しました。次に、建築物の緑化率の最低限度については 20 パーセントです。こちらの項目についても住民原案から本審議会の意見を基に追加しております。以上が地区整備計画です。スライド番号 14 ページをご覧ください。主な制限の比較です。現行の規制は、建ぺい率 60 パーセント、容積率 200 パーセント、建築物の高さ景観地区による 15 メートルであり、地区計画は、建ぺい率 60 パーセント、容積率 120 パーセント、建築物の高さ 8.2 メートル、軒高 7.0 メートルとなります。スライド番号 15 ページをご覧ください。最後に現在までの都市計画決定手続の状況について、説明します。都市計画法第 19 条第 3 項の規定に基づく、神奈川県知事との協議を終了し、令和 5 年 12 月 5 日に県から今回の決定について異存なしとの回答を受けました。その後、令和 5 年 12 月 13 日から 27 日までの 2 週間、同法第 17 条第 1 項及び第 2 項の規定に基づく縦覧及び意見書の受付を行い、その結果、縦覧者、意見書の提出ともにありませんでした。以上の通り、法定縦覧が終了したことから、同法第 19 条第 1 項の規定に基づき、本審議会に付議するものです。最後に、今後の予定ですが、本審議会で可決をいただいた後、2 月中の告示を目指して手続を進めてまいります。その後、6 月の市議会にて「鎌倉市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」の条例提案ができるよう準備していく予定です。以上が小町二丁目地区地区計画の説明です。ご審議の程、よろしく申し上げます。

大方会長：ただ今の説明についてご意見、ご質問はございますでしょうか。

永野委員：地区計画の名称で、宇都宮辻子幕府跡周辺地区地区計画が小町二丁目地区地区計画に変わっていますが、まず一点目は、なぜ変わったのか、それと二点目は、小町二丁目というのは、ものすごい広く、JR 横須賀線と滑川に囲まれている範囲で、そのうち、わずか 0.9 ヘクタールの場所ですから、この名称はその場所を示している名称とはちょっと考えにくいです。鎌倉市で過去に指定した 12 か所の地区計画を眺めてみると、町丁名を使っている地区計画が 3 か所あります。腰越、笛田、大町と、3 か所が町丁名を使っているのです

が、いずれも該当地域に対して大きな面積じゃないですね。ですからホームページに、これらのものは何丁目と書いてあっても、あまり変わらないのですが、今回の場所は非常に狭くてしかも滑川に近い場所について小町二丁目というタイトルは、漠然として分かりにくいと思うのですが、いかがでしょうか。

永井次長：住民の皆さまからは宇都宮辻子幕府跡周辺地区という名称で住民原案の申出をいただきました。その内容について、住民の皆さまの考え方は尊重しているわけですが、対外的に建築の制限等を示すときに、市内のどの地区にあるのかということ都市計画として伝える際に「小町二丁目」というふうにお示しした方が分かりやすいという考えに基づいて、小町二丁目地区としました。また、永野委員ご指摘の通り、他にも小町二丁目があるだろうということにつきましては、今後、小町二丁目の中で、同じような地区計画、あるいはもっと違う制限のものかもしれませんけれども、地区計画を立てる必要性が出てきたときには、今鎌倉市内では十二所積善の地区なんかそうなんですけども積善地区とそれから積善第2地区なんていうふうに分けておりますので、そのような考え方になるのかと考えて今回は、小町二丁目地区という方が分かりやすいのではないかとことです。

永野委員：分かりやすいか分かりにくいかは、個人の捉え方がありますが、私は地理学の専攻として、小町二丁目というのはあまりにも重要で鎌倉市の大町と小町というのはスタートラインですから、その一つの小町という大きなブロックの中の二丁目を地区計画のピンポイントの名称として使うということについて、何となく違和感があるし、前からこのタイトルがなかったということも含めて意見を申し上げました。事務局の方から分けた例があるということで、確かに第2地区はありますけども、他の地区計画の名称を見ると、小字みたいにピンポイントでわかる名前が付けられています。ですから、今後の関係者の住民から出てきた名前をどこまで尊重し、行政としては、それにふさわしくないからこういう名前に切り替えて議論するんだっていうときには、やっぱり一つの項目としてしっかり議論していきたいと思います。以上です。

大方会長：今後、小町に複数の地区計画を決定することになっても、第一地区、第二地区という扱いで、特段問題ないとは思いますが、他にいかがでしょうか。なければ、議案第4号「鎌倉都市計画地区計画(小町二丁目地区地区計画)の決定について」につきましては「可決」ということでよろしいですか。

全委員：(異議なし)

大方会長：ここで次の議題に入ります前に、暫時休憩いたします。退出を希望される傍聴者の方がいましたら、案内してください。

(傍聴退席)

大方会長：続きまして、報告第5号として「第8回線引き見直しに向けた取組状況について」につきまして、事務局から説明をしていただき、説明の後、質疑に入りたいと思います。それでは、事務局から説明をお願いします。

水谷職員：都市計画課の水谷と申します。報告第5号 第8回線引き見直しに向けた取組状況について説明いたします。まず資料について、ご確認をお願いします。資料1のスライド資料、資料2の素案段階の新旧対照表、資料3の神奈川県作成の第8回線引き見直しにおける基本的基準がございまして、資料1のスライド資料に沿って説明させていただきますのでスクリーンをご覧ください。スライドの1ページ目をご覧ください。線引きは、おおむね10

年後の将来人口予測のもと、都市計画区域について「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」などを都市計画に定めるとともに、無秩序な市街化を防止するため、都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に区分する、神奈川県が決定権者となる都市計画案件です。また、これらの都市計画の内容を見直すことを「線引き見直し」と言い、神奈川県内一斉に、おおむね10年ごとの「線引き見直し」作業を行っています。スライドの2ページ目をご覧ください。先ほど1ページ目のスライドで取り上げた都市計画区域について説明します。都市計画区域は、一体の都市として、整備・開発・保全するために、都市計画を定める区域のことを指し、本市は市域全域が都市計画区域に指定されています。そのため、本件は、市域全域が対象となります。スライドの3ページ目をご覧ください。こちらは、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」の位置付けを表したものです。都市マスタープランで示した都市像の実現を目指して、「かながわ都市マスタープラン」や「鎌倉市都市マスタープラン」などと整合を図り、都市計画の基本的な方針を定め、個別具体的な都市計画に反映していきます。スライドの4ページ目をご覧ください。資料の左側にこれまでの線引き見直しの経緯を示しています。本市では、昭和45年の当初決定から、平成28年までに7回実施しており、今回が第8回目となります。資料の右側に、人口と市街化区域面積の推移を示しましたが、線引き当初から市街化区域面積を大きく変えず、持続的な行政運営を進めています。スライドの5ページ目をご覧ください。「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」等の見直しにあたって、県が広域的な見地から、都市計画の目標、区域区分の方針、主要な都市計画の決定の方針などについて、学識経験者からの提言や県民への意見募集を行ったうえで基本的な基準を定めています。これまでの経過の詳細としましては、令和4年12月に県が作成した、「第8回線引き見直しにおける基本的基準」に基づき、昨年度から、県とのヒアリング、庁内及び関係機関との調整や参考資料作成などを行ってまいりました。スライドの6ページ目をご覧ください。この基本的基準で示された今回の見直しの大きな特徴は、目標年次が、令和17年であること。基本方針として、①集約型都市構造の実現に向けた都市づくり、②災害からいのちと暮らしを守る都市づくり、③地域の個性や魅力を生かした活力ある都市づくり、④循環型、脱炭素型、自然共生型の都市づくり、⑤広域的な視点を踏まえた都市づくりが示されています。続けて、スライドの7ページ目になりますが、区域区分の基準が設定されており、市街化区域に編入できる要件として、計画的な市街化が図られる区域または既に開発整備され市街地を形成している区域が対象となります。逆に、市街化調整区域に編入できる要件としては、自然的環境が残された区域または災害レッドゾーンなどの災害リスクの高い区域となっています。スライドの8ページ目をご覧ください。県から示された基本的基準を踏まえ、素案を作成するにあたり、見直しの方向性として、大きく4点から計画変更に向けて取り組んでいます。1点目は、第7回線引き見直し以降の平成27年9月に改定した都市マスタープランや令和4年3月に策定した立地適正化計画の策定などを踏まえ、整合を図りながら土地利用の規制・誘導のあり方に関する記載内容の調整を行うこと。2点目は、各行政計画や事業の進捗との整合や、社会情勢の変化への対応などのために必要な記載内容の調整を行うこと。今回は、特に深沢地域整備事業に関わる都市計画決定を踏まえた記載の調整を重点的に行っています。3点目は、従来の区域区分の大幅な変更を要しないこと。4点目は、本市では、谷戸の縁辺部では土砂レッドゾーンが多く指定されているものの、市民生活の状況か

ら、ただちに大幅な区域区分の見直しに直結させることが難しいため、本市の立地適正化計画で示した居住誘導区域の考え方を踏まえ、大規模災害などを想定した水害や土砂災害が想定されるハザードエリアなどにおける地域の実情に応じて、土地利用の面からの防災・減災に関する内容の調整を行うこと。以上の4点から、記載の調整などを行っています。なお、お手元の資料のうち、資料2に素案作成時点の新旧対象表を添付しております。新旧対照表をもとに主な変更点を簡潔に説明させていただきます。まず始めに資料2-1「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」の新旧対照表をご覧ください。1ページ目から11ページ目については、県がかながわ都市マスタープランを都市計画に反映させています。12ページ目以降が市で記載の調整を行ったところです。16ページ目からは土地利用に関する方針について記載しています。ここでは主に4点、記載の調整をしています。1点目は、16ページ目の中段に記載の業務地の配置の方針に大船駅周辺地区では業務地の充実、深沢地域国鉄跡地周辺地区では、行政施設及び業務地の整備を図る方向性を追記しています。2点目は、17ページ目の上段に記載の住宅建設の方針に、従前は地区計画制度の活用で良好な住宅地の維持を図ることを記載していましたが、地区計画制度に限らず、建築協定などの導入により適切な土地利用の実現を図る旨に修正しています。3点目は、同じく17ページ目の下段に記載の災害想定在市街化抑制の方針に、災害ハザードエリアは地域の実情に応じて災害リスクの低減を図る旨と特にレッドゾーンは逆線引きに向けた検討を行う旨を追記しています。4点目は、18ページ目の上段に記載の市街化調整区域の方針に、低未利用の公的不動産の利活用を図ることを前提とした土地利用の方向性を追記しています。ここまでが土地利用に関する方針です。次に、都市施設に関する方針についてです。主に4点、記載の調整をしています。1点目は、19ページ目の中段に記載の道路の配置の方針に深沢地域国鉄跡地周辺地区で、地区の都市機能の向上や主要幹線道路等とのネットワーク化を図る道路の計画の具体化を図る方向性を追記しています。2点目は、20ページ目の表に記載の10年以内に整備する道路に3・4・5深沢村岡線と3・5・6長谷常盤線の県による一部の整備箇所を追加しています。3点目は、同じく20ページ目の下段から21ページ目上段に記載の下水道及び河川の方針に下水道による浸水対策を実施すべき施設整備の方針等の基本的な事項を定める旨と流域治水プロジェクトに取り組む流域については、河川管理者、下水道管理者及び流域に関わるあらゆる関係者が協働し、流域全体で水害を軽減させる治水対策に取り組む旨を追記しています。4点目は、21ページ目下段から22ページ目上段に記載のごみ処理施設の配置及び整備の方針に鎌倉市・逗子市・葉山町ごみ処理広域化実施計画に沿った施設を配置する旨の記載に修正しています。ここまでが都市施設に関する方針です。次に、市街地開発事業に関する方針についてです。主に2点、記載の調整をしています。1点目は、22ページ目中段に記載の鎌倉駅周辺地区の方針に市庁舎現在地の利活用を図る旨を追記しています。2点目は、同じく22ページ目中段に記載の深沢地域国鉄跡地周辺地区の方針に防災の拠点を支えるため、行政施設等の都市基盤施設の整備を図る旨を追記しています。駆け足となりましたが、以上が「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」の主な変更点です。その他、「都市再開発の方針」と「住宅市街地の開発整備の方針」がありますが、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」の主な変更点と重複しますので、個々の説明は割愛させていただきます。戻りまして資料1スライド資料の9ページ目をご覧ください。区域区分の変更に関しては、現行の都

市計画区域面積 3,953 ヘクタールと国土地理院で示す行政区域面積 3,967 ヘクタールとの間に齟齬が生じたことから、国土地理院で示す行政区域面積と整合するよう市街化調整区域の数値で調整することとされています。また、個別の変更に関しては、市街化区域の縁辺部の、地権者等から相談を受け、区域区分の基準と本市の土地利用の考え方に合致している箇所となっています。具体的には、市街化調整区域から市街化区域への変更が 1 か所、市街化区域から市街化調整区域への変更が 1 か所、その他、区域区分界の明確化が主な事務的修正が 39 か所となり、図面等の作成を行ってきました。今後は、市が決定権者である「用途地域」を区域区分の変更箇所に合わせる都市計画変更と共に手続を進めることとなります。スライドの 10 ページ目をご覧ください。最後に今後のスケジュールですが、令和 6 年度初旬に市の素案確定と神奈川県へ案の申出を行い、令和 7 年度下旬の都市計画変更の告示に向けて手続を進めていきます。その際には、本審議会でご審議いただくこととなりますので、よろしくお願いいたします。以上で報告を終わります。

大方会長：それでは質疑に移ります。ただいまの説明についてご意見ご質問ございますでしょうか。

吉岡委員：今日は素案の報告することで、都市計画審議会の意見を聞くということですが、今日私が例えば色々言ったことも素案に反映されていく可能性があるということですのでよろしいですか。させるかさせないかは別として。その辺がどういうふうに関わったらいいかというのは聞いておきたいです。

永井次長：今日、都市計画審議会に、今、作成している段階の取組状況をご報告ということで、審議会の意見をいただき、適切に反映させるためにご報告させていただいております。

吉岡委員：質問させていただきたいのですが、例えば県の方針を見ましても、集約型都市構造とか言っても、実際には神奈川県ではそういうところはあんまりないのではないかというか、今そんなにやらなくてもいいというような流れなんです、集約型というのは、例えばよくコンパクトシティとか色々ありますが、鎌倉市そのものは、もうすごく最初からコンパクトなのかと思、この集約的な都市構造というのは、例えばこの鎌倉の中でどういう問題なのか、どういう方向なのかをもう少し分かりやすく教えていただければと思います。

永井次長：吉岡委員のおっしゃる通りで、鎌倉市は非常にコンパクトな都市構造をしているわけなのですが、吉岡委員がこの審議会の委員に入ってください前に、都市再生特別措置法に基づく立地適正化計画という計画を作っていて、それがまさに集約都市で言っているコンパクトプラスネットワークのコンパクトシティの部分の計画です。

その中で、まず都市機能を誘導するための都市機能誘導施設を定めて、それを持ってくる地域というのは、今、私どもの計画でいうと、いわゆる 3 拠点、なるべく都市機能を持って来よう、というふうにしています。

一方で、居住誘導というふうに言いますと、本来は緩やかに誘導して災害リスクの少ないところに皆さんに住んでいただくということを目指しているわけなんですけれども、鎌倉市の立地適正化計画でいうと、鎌倉市らしさということで、谷戸の奥の方に邸宅があったりとかして、そこに暮らしている方が現にいらっしゃることということでいうと、あまりドラスティックに居住誘導区域を削ることができない、という議論の中で、居住誘導区域に入れてはいけないという土砂災害のレッドゾーンを居住誘導区域からは除いている。市街化区域であっても、ここは居住誘導区域じゃありませんと言っている区域というのは、基本的には、土砂災害のレッドゾーンだけというふうな考え方で整理をいたしました。

その上で、それが必ず、もうコンパクトシティなのかということとそうではないのかもしれないんですが、鎌倉市としては、ギュッと3拠点だけに物を絞って、人の居住を絞っていくというよりは、どちらかということ、今ある都市構造をなるべく維持していき、交通ネットワークなんかでもできる限り公共交通の維持はしていきたいという方針を示している。口頭での説明なので分かりづらくなってしまうのですが、そんなことを集約型都市の方針として鎌倉市は考えております。

吉岡委員：分かりました。ですから、ある面では前から言ってるのですが、鎌倉はコンパクトなまちなので、拠点が3拠点ということだけではなく、今の公共施設再編計画とも関係があるんですが、やはり少なくとも5地域のところのまちづくりというのは、みんなが住めるまちづくりにしていくというのが、鎌倉らしさなのかなということはずっと思っています。だから、そこは非常に大事なことかなと思います。

それと、交通問題でいきますと、コンパクトシティなんかの場合は、例えば、地方がすごく広くて、それで駅とかそういうところに集約するみたいな形ですが、鎌倉の場合には、やはりバス網とか道路網、それは皆さんが住みやすいような、そういうイメージということで考えてよろしいでしょうか。

例えば、今、深沢のまちづくりの場合には、前から確か、深沢地域の新しいまちづくり基本計画の中でも道路網の計画はあったが、なかなか今、道路をどうするのかという点では、なかなか計画はあっても、進むのが非常に大変なのかなと思ったりもしているが、その辺は、今、そういうところも踏まえて入れているということでもよろしいですか。

永井次長：まず前提にあります都市機能誘導区域ですが、誘導施設というものを持ってくるということが主な取組みになりますので、その誘導施設をあまり何でもかんでも誘導施設にしてしまうと、全部3拠点到しか建ててはいけなくなってしまいますので、そうならないように各地域に必要な施設を分散型に配置できるような計画となっています。例えば、介護の施設などについては分散型配置が望ましいとか、立地適正化計画では、そんな取組みを示しています。

あと道路なんですけれども、道路ネットワークという意味では、それは当然都市計画で定まっている道路については実現を目指していくという方向は、立地適正化計画の中で示していますが、基本的にその他の細かな道路というのは、あまり立地適正化計画の中では詳細には書いていない。それで、特にコンパクトプラスネットワークのネットワークの部分というのは、今、同じ都市計画課の交通政策担当の中で地域公共交通計画というものを立てようかと思っているわけなのですが、この公共交通の計画になるため、あまり具体的に道路の整備計画というのは、このネットワークの中に示しきれてない形になっています。

ただ一方で、今、吉岡委員が気にされている細かな道路、それから今、話題になりました深沢地域周辺の道路整備というものが、なかなか進まないのではないかというようなお声もございましたので、先ほど水谷職員の方から説明させていただきましたが、整開保の道路施設の整備の方針に、当該地区周辺の道路整備についてはしっかりやっていくという方針を掲げてまいりたいとそのように考えてございます。

大方会長：少し補足させていただいてよろしいでしょうか。立地適正化計画については、私もだいたいアドバイスさせていただいた立場でございますので。

立地適正化計画のそもそもの狙いは、徒歩とそれから公共交通で、日常の用が足りるよう

なまちづくりをすることなんです。コンパクトとか国は色々言っていますが、コンパクト自体にあんまり意義があるわけではなくて、やはり車に頼らなくてもいろいろ生活が十分にできるということがポイントです。それで徒歩圏のところには、分散型で小学校をはじめとした公営施設を配置すると。

それから鉄道の駅の周りには、やや大きな病院、役所、大学とか、そういうものを置くという程度のことです。居住の方については、鎌倉の場合は、いわゆるD I D地区という人口密度がヘクタールあたり 40 人以上いるというところは全部居住誘導区域にする。ただハザードのところは抜くと、そういう考え方で整理してございます。

道路については、元々立地適正化計画があんまり道路を重視していないのですが、ただバスがちゃんと走るようにと言いますか、鎌倉の場合は道路も然るべく整理しないと多分公共交通問題が生ずるので、その辺は多少配慮しているというところでしょうか。そういう内容でございます。

吉岡委員：勉強不足で申し訳ありません。

あと、何度も言うておりますので、村岡と深沢地区の一体施行という点については、私は意見がありますけれど、やはり今、保留地処分金を土地区画整理事業第2条第2項費で、新駅に回すということについては、どうなのかなと思っております。これは意見をずっと言うておりましたので、言わせていただきます。

もう一つそれに関連して、ここで話をしているのかどうかわからないのですが、いわゆる鎌倉は包蔵地域で、特に深沢のところ陣出の遺跡が出たということで、そこら辺は開発との関係では特に道路用地になるか、要するにそこをまた建物を建てていくところなのか、ちょっとわからないので、ここで聞いていいものなのかかわからないんですけど、どういふふうになって位置づけられているのかなということを伺っておきたいなと思います。

永井次長：いわゆる整開保と言ってる中に細かく謳っている内容ではないですが、深沢地域のまちづくりの中で道路として整備していこうとする部分から遺跡が出ていると、それはどうなっているかというのは、私は詳しくは存じ上げないというのが答えです。

昨年まで所管していた立場でいうと、行政が行う道路の建設の部分は調査をしますが、これから民間が整備するところについては、民間の建物を建てる人が責任を持って地域の調査をすると考えております。

林部長：まちづくり計画部長林でございます。今、土地区画整理事業で予定をしております道路部分の埋蔵文化財発掘調査をした結果についてのご質問について、永井の方からお答えさせていただきました。

その前段の部分で土地区画整備事業の村岡、深沢地区一体施行という部分についてのご意見と、それから予定されている新駅への処分金の充当について吉岡委員からご意見ございましたけれども、今回この第8回の線引き見直しという部分については、直接的な部分もございませんので、今回ご発言いただいた内容については、承知はするところでございますが、意見としての具体の反映については、事務局としては難しいものかなというふうに承知しておりますので、ご認識をいただければと思います。

大方会長：一つ確認したいのですが、今回素案を出しているわけですが、スライドの9ページに市街化区域編入が1か所で、逆に市街化調整区域編入が1か所、後は全部事務的変更となっていて、それぞれ編入の2か所について、後についている細かい地図でいうとどれがど

うなるか見ないと検討できないんじゃないかと思ひまして。

水谷職員：資料2-4に区域区分の新旧対照表とともに、その後ろに図面を添付しております。右上に番号と地区名を記載しております、個々の確認となってしまうのですが、黄色が変更前、赤が変更後という形で示しております。

その資料の右下ページ1/19に示しています二階堂地区-101というところ、こちらの地区が市街化区域への編入箇所となっています。

大方会長：これは事務的変更ではなく、地形かなにかが変わったのでしょうか。

水谷職員：地形が変わって、山林が現況は宅地というような経過があったようなところ。面積については0.01ヘクタール未満となっています。

大方会長：逆に市街化調整区域に編入予定箇所というのはどこでしょうか。

水谷職員：その次のページめくっていただきまして2/19に示しています笹目町地区-201という箇所になっており、黄色の部分が変更前、赤が変更後ということでご確認ください。

大方会長：一応こういうのを確認するのが審議会の役目だと思っておりますから、見ていただいて大丈夫かという確認をとりまして。あとは事務的変更ということで。

他にこの件いかがでございますか。

永野委員：スライド資料ですと9ページ目の今大方会長からお話があった2か所、それから修正39か所という図が載っていますが、この事務的修正っていうのは分からないのですけれど、前の第7回目にこんなものがあったのかどうか分かりませんが、これは国土地理院の国土基本図、鎌倉でいうと都市計画の基本図の図面上で精査の結果、こういう必要が生じたと解釈して良いのでしょうか。

永井次長：国土地理院の図面というよりは、私どもの方で作成している区域区分の計画図に具体的に市街化区域と市街化調整区域を示す計画線が引いてあるわけなんですけれども、非常に大きいサイズの2500分の1の図面に、赤い線が引いてありますと、どうしても微妙にその図面の中でいうと1ミリ、2ミリの話なんですけれども、これどっちなんだっていうところがありまして、細かく拡大してみると、ちょっとここはやっぱり、市街化調整区域なんじゃないの、逆に市街化区域なんじゃないのっていうところがどうしても手で描いている図面ですから出てくるということです。

永野委員：そうすると、前回の7回するときにはその点については触れることはなかった、気がつかなかった。そういうことでしょうか。

永井次長：毎回多少の事務的修正というものがございます。

永野委員：それでこの図があるんですけれども、いずれ確定すると線引きですから、市の広報に掲載され、1ページ、モノクロで分かりにくい広報ですけれども、従来、市街化の線引き変更という形で、市民に全戸配布になるわけですが、そのときに編入の2か所は、星印でも丸でも、この大縮尺の地図の中に落とせるのですが、39か所の事務的修正の場所というのは、市の広報の中にどうやって記載していくのですか。

永井次長：広報は、新しく計画を変更いたしましたということをお示ししますが、細かな図面というものは、市の都市計画課で縦覧してくださいというご案内になります。

永野委員：そんなことはないでしょ。市の方で線引き変更があったら広報に地図がモノクロで載るでしょう。私は第7回の時のものを持っていますけれども。

永井次長：今、永野委員から第7回ときに地図が載っていたのではないかとご指摘ですが、す

みませんが私の手元に第7回の線引き見直しのときの「広報かまくら」を持ってごさいませんので、今何とも決定的なことは申し上げられないんですが、一般的に都市計画の変更をしたときにですが、まず市の掲示板で告示をしまして、その内容というものを「広報かまくら」でもって公告をする。その内容については、正式な図書というのは都市計画課備え付けのものしかございませんので、そちらの方をいつでも誰でも縦覧することができますので、縦覧してくださいという形になってございます。すみません第7回のようにどんな地図で広報の示し方をしたかということについては確認に時間を要してしまいます。

永野委員：ぜひ、過去の線引き変更したときの方式に則って、図書資料の掲示が継続できるように、続けて欲しいと思います。本来カラーで載せて欲しいと思いますが、市民サービスの立場から言っても、それはゆくゆく考えていただければと思いますが、それを考えたときに私が今質問したように、39か所なんかどうやって地図記号で載せるんですかという質問をしたのです。

永井次長：過去の広報は手元のインターネットでは追いつかないので、見られていない状況なのですが、今後ですね、どういう形でこの区域区分の見直しを進めていくかというふうに言いますと、先ほどの説明の通り5月ごろに住民の説明会というものを計画してございますので、その際にはお示しできると。

その内容について最終的に決定したときというのはどういうふうに広報に示すかということについては、ちょっと過去の「広報かまくら」を参照して今永野委員ご指摘の通り、過去と明らかな齟齬がないようにいたしたいと思います。

永野委員：よろしくをお願いします。

大方会長：いかがでしょうか。整備、開発、保全の方針は細かい修正が色々ありますけれども、過去と比べて趣旨的には大きな違いはないような作りになっているかと思えます。逆にそれでいいのかということが問題なのかもしれませんが、いずれにせよこの鎌倉市として、この鎌倉の都市づくりをどうするかということは、またもう数年後ぐらいにまた新しい都市マスタープランをつくるというようなことになってくれば、そのときには本格的にやるということ。

現状は、ほぼ今の都市マスタープランが反映されるような形で素案を出しているという理解でよろしゅうございましょうか。

深沢の庁舎移転等については、まだ中でもいろいろな意見があるということは事務局の方で存じ上げておりますけれども、整備、開発、保全の方針についてはこういう形であがっている。

いずれこの整備、開発、保全の方針などの線引き見直しは県の決定事項でございますので、県の方が縦覧、意見書というふうに入っていきますから必要に応じてそちらの方でご意見を賜りましょう。

では、今回のこの報告第5号「第8回線引き見直しに向けた取組状況」につきましては、「了承」ということでしょうか。

全委員：（異議なし）

大方会長：ここで、議題が全て終了いたしました。

その他、事務局から何かありますでしょうか。

永井次長：ご審議ありがとうございました。次回の都市計画審議会の開催でございますが、事務局か

ら、案件の進捗に応じて、改めて日程の調整をさせていただきます。
以上でございます。

大方会長：それでは、委員の皆様から何かございますか。

(特にないことを確認)

大方会長：以上をもちまして、本日の都市計画審議会を終了させていただきます。