

平成 23 年度

第 3 回

鎌倉市都市計画審議会 会議録

日 時 平成 23 年 11 月 29 日（火）10：00～11：10

場 所 鎌倉市役所 全員協議会室

会議次第 P1

出席委員及び欠席委員 P2

出席した職員の職氏名 P2

会議録 P3

平成 23 年度第 3 回鎌倉市都市計画審議会〔会議次第〕

平成 23 年 11 月 29 日（火）午前 10 時から

鎌倉市役所 全員協議会室

○ 開 会

1 議案

- (1) 議案第 2 号 鎌倉都市計画生産緑地地区の変更について

2 報告

- (1) 報告第 2 号 30,000 平方メートル以上の開発行為について

2 その他

○ 閉 会

出席委員

鎌倉市議会議員	石 川 寿 美
〃	伊 東 正 博
〃	安 川 健 人
慶應義塾大学教授（副会長）	大 江 守 之
東京大学教授（会長）	大 方 潤一郎
株式会社建築プラス環境設計事務所取締役	田 嶋 裕 美
鎌倉市農業委員会	石 井 廣 志
大船工業倶楽部	柳 澤 秀 夫
藤沢土木事務所所長	今 井 雄 二

欠席委員

鎌倉市議会議員	赤 松 正 博
早稲田大学教授	佐 々 木 葉
協同法律事務所（副会長）	藤 村 耕 造
千葉商科大学大学院教授	吉 田 寛
鎌倉市観光協会	井 手 太 一
鎌倉商工会議所	山 本 元 洋

出席した職員の職氏名

市民経済部産業振興課長	花 上 和 也
〃 農水担当係長	押 山 忠 久
都市調整部次長兼都市調整課長	甘 粕 潔
〃 都市調整課長代理	前 田 信 義
〃 都市調整担当	山 寺 草 太

（事務局）

まちづくり政策部長	石 井 康 則
〃 次長兼土地利用調整課長	猪 本 昌 一
〃 まちづくり政策課長	征 矢 剛一郎
〃 都市計画課長	舘 下 優 三
〃 課長補佐	芳 本 俊 雄
〃 課長補佐	関 沢 勝 也
〃 都市計画担当係長	不 破 寛 和
〃 都市計画担当	菊 地 淳

会議録

大 方 会 長 皆さんおはようございます。ただ今から平成 23 年度第 3 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く、会長の方潤一郎でございます。

委員の皆様には、お忙しい中、ご出席いただきまして誠にありがとうございます。本日はよろしくお願いいたします。

それでは、審議に入る前に、事務局から報告事項をお願いします。

館下都市計画課長 皆さん、おはようございます。

事務局を務めます都市計画課長の館下と申します。

本日はよろしくお願いいたします。

それでは、始めに資料のご確認をお願いいたします。

事前に送付させていただきました議題集と、皆様のお席に本日の次第、それから鎌倉市都市マスタープラン本編と増補版の冊子を置かせていただきました。

なお、都市マスタープランの冊子につきましては、審議会終了後に回収をさせていただきますので、よろしくお願いいたします。

資料の方は、よろしいでしょうか。

もし、ございませんようでしたら、事務局までご連絡ください。

続きまして、事務局から 4 点ほど、報告させていただきます。

まず、本日の欠席委員のご報告をさせていただきます。

藤村委員、吉田委員、佐々木委員、山本委員、井手委員の 5 名の方から、所用のため欠席される旨のご連絡をいただいております。

それから、まだ赤松委員が見えておりませんが、ただいま 9 名の出席をいただいておりますので、本日過半数を超える委員のご出席をいただいていることになりますので、審議会は成立していることになりますので、ご報告させていただきます。

2 点目は、本日、議題の関係で出席しております職員の紹介をいたします。産業振興課長兼農業委員会事務局長の花上でございます。

花上産業振興課長 花上です。よろしくお願いいたします。

館下都市計画課長 都市調整部次長で都市調整課長の甘粕でございます。

甘粕都市調整課長 甘粕です。よろしくお願いいたします。

館下都市計画課長	都市調整課 課長代理の前田でございます。
前田都市調整課長代理	前田でございます。よろしくお願いいたします。
館下都市計画課長	また関係職員として、産業振興課職員 1 名、都市調整課職員 1 名が出席しておりますのでよろしくお願いいたします。 3 点目は、前回 7 月 29 日に開催した当審議会で答申をいただきました「鎌倉都市計画近郊緑地特別保全地区の決定」につきましては、10 月 18 日付神奈川県告示第 563 号、及び「鎌倉都市計画特別緑地保全地区の変更」につきましては、10 月 18 日付神奈川県告示第 567 号により告示されましたので、ご報告をさせていただきます。 最後に、会議の傍聴についてご報告いたします。 広報かまくらとホームページにおきまして、本審議会の傍聴者の募集をいたしましたところ、傍聴希望者はございませんでした。 以上で、報告を終わります。
大 方 会 長	ありがとうございました。 それでは、次第に沿って会議を進行いたします。 始めに、次第 1 の議案第 2 号「鎌倉都市計画生産緑地地区の変更について」事務局から説明をお願いします。
館下都市計画課長	議案第 2 号鎌倉都市計画生産緑地地区の変更について、説明させていただきます。着席して説明をさせていただきます。 本件は、都市計画法に規定されている地域地区である、生産緑地地区について 2 箇所の廃止を行おうとするものでございます。 それでは、スクリーンをご覧ください。 併せて、お手元の資料も参考にいただければと思います。 生産緑地地区制度は、市街化区域内において、緑地機能及び多目的保留地機能の優れた農地等を計画的に保全し、もって良好な都市環境の形成に資することを目的としております。また、本市の生産緑地地区については、平成 4 年に 139 箇所、約 16.9 ヘクタールの当初決定を行い、その後、追加や廃止などの変更を 16 回行っています。その結果、現在では、141 箇所、約 17.5 ヘクタールの指定となっております。 それでは、箇所ごとに説明させていただきます。

廃止する生産緑地は、箇所番号 29 と 45 でございます。

1 箇所目は、箇所番号 29 でございます。

黄色で囲まれております区域が、生産緑地でございます。

所在地は、台字西ノ台 1702 番となっております。

また、都市計画決定の面積は、1,130 平方メートルとなっております。

当該地は、市立山崎小学校の東、約 300 メートルの位置でございます。

次に、航空写真を拡大したものでございます。

なお、当該地を縦断する青い線は、都市計画道路 3・4・2 号由比ガ浜関谷線の都市計画決定位置でございます。

次に当該地周辺の現況写真です。

まず、1 番の矢印の方向を写した写真です。

階段となっている公道から、生産緑地の方向に写しています。

正面中央に見えますのが、当該生産緑地でございます。

現在、耕作はされておらず、竹林となっています。

2 番の矢印の方向を写した写真です。

当該生産緑地の東側に通っている公道を写しています。

左に見えます竹林が、生産緑地でございます。

3 番の矢印の方向を写した写真です。

画面中央に見えます緑が、当該生産緑地でございます。

この生産緑地は、平成 4 年 11 月 13 日に指定され、当時、露地栽培が行われていましたが、主たる農業従事者が死亡したことにより、その相続人から、本年 3 月 4 日に、生産緑地法に基づき、市に対する買取りの申し出が提出されました。

これを受けて、市の土地利用協議会において、鎌倉市生産緑地地区の買取基本方針に基づき、買取りの可否を検討したところ、現時点では都市計画道路の進捗の見通しが立っておらず、また、先行取得や公園等の公共的活用にあたっては、土地の造成や進入路の整備等に多額の費用がかかることなどを総合的に判断した結果、取得しないことと結論付けられました。その後、市長決裁を経て、3 月 30 日付けで、市は買い取らない旨の決定をいたしました。

その後、鎌倉市農業委員会及び市産業振興課に生産緑地地区として引き続き営農を希望する者へのあっせん依頼を行いました。希望者がなく、所有権の移転が行われなかったことから、買取り申し出の日から起算して 3 箇月が経過した 6 月 4 日をもって、生産緑地法に基づく行為の制限を解除したものです。

続きまして、箇所番号 45 について説明いたします。

黄色で囲まれております区域が、箇所番号 45 の生産緑地でございます。

所在地は今泉三丁目 409 番となっております。

また、都市計画決定の面積は 580 平方メートルとなっております。

当該地は、今泉さわやかセンターから西に約 350 メートルの位置にございます。

次に、航空写真を拡大したものでございます。

次に当該地周辺の現況写真です。

1 番の矢印の方向を写した写真です。

生産緑地の北側に接する、現況幅員約 1 メートルの公道を写しております。

また、当該地に接する公道が、南東側にもございますが、道路としての実態はございません。

2 番の矢印の方向を写した写真です。

現在は耕作が行われていないため、荒れた状況になっています。

3 番の矢印の方向を写した写真です。

草木が伸び放題となっており、隣地が隠れてしまう状況となっております。

この生産緑地は、平成 4 年 11 月 13 日に指定され、当時露地栽培が行われていましたが、主たる農業従事者が死亡したことにより、その相続人から、本年 5 月 31 日付けで市に対する買取り申し出がございました。

これを受けて、買取りの可否を検討したところ、この土地を公共施設として利用するには、土地の造成又は新たな進入路の整備に多額の費用を投入する必要があることから、取得しないことと結論付けられました。その後、市長決裁を経て、本年 6 月 30 日付けで、市は買い取らない旨の決定をいたしました。

その後、箇所番号 29 と同様に、鎌倉市農業委員会及び市産業振興課にあつせん依頼を行いましたが、希望者がなく、9 月 1 日をもって、生産緑地法に基づく行為の制限を解除したものです。

以上が、生産緑地法に基づく手続でございます。この制限解除に伴い、鎌倉都市計画 生産緑地地区の変更手続の必要が生じることから、都市計画法第 19 条の規定に基づき、本審議会に付議をするものでございます。

なお、これまで当審議会後に行うことになっていた神奈川県知事と

の協議及び同意は、都市計画法の改正に伴い、図書の縦覧前に協議のみ行うことで手続きについても変更されたことから、本件につきましては、10月17日に協議を終了しております。

また、10月19日から11月2日までの2週間、図書の縦覧を行いましたが、縦覧者は0名、意見書の提出はございませんでした。

今回の廃止2箇所を踏まえ、新旧対照表案としてまとめますと、変更後は、箇所数が141箇所から139箇所へ、面積が約17.5ヘクタールから約17.4ヘクタールになります。

以上が、今回の鎌倉都市計画 生産緑地地区の変更に係る内容でございます。

最後に今後の予定ですが、12月中に都市計画の変更及び永久縦覧の告示を行う予定でおります。

以上で、説明を終わります。ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

大 方 会 長

ありがとうございました。

それでは、質疑に移ります。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。

田 陽 委 員

教えていただきたいのですが、生産緑地というのは指定を受けて何年間と法律で決まっていますよね。その中で、航空写真を見ても、それらしく生産緑地として使われていない状況が、どうも竹林となっていたりということで、竹林も含めて生産緑地に入るのかどうかというのが、私はよく分からないのですが、そういう意味で、どの位ちゃんと耕作されてきているのかというのが、何か知る方法はお持ちになっているのでしょうか。契約が、例えば20年という中で、そのようなことが発生すれば、20年そのまま生産緑地として扱うというようなことになっているのか、その辺も含め、教えていただければと思います。

大 方 会 長

事務局から説明願います。

館下都市計画課長

生産緑地制度につきましては、指定から30年という法律のしほりがございまして、30年は営農してくださいという前提で指定をいたします。ただ、その農業従事者が耕作ができない状況等に至る場合がございますが、死亡等がなければ解除もされないというような条件

になっておりまして、農業従事者の死亡によって解除ということでございます。

それから、耕作が適正に行われているかどうかという確認ですが、産業振興課からお答えします。

花上産業振興課長 産業振興課でございます。生産緑地を含めまして、農地は農地として適正に農業が行なわれているかどうかということが一つのポイントになるかと思えますけれども、農地で農業が行われているかということについては、農業委員会として定期的にパトロールを行なっております。ただ本件のように、農業従事者が病気になる、あるいは死亡なりされて放置されてしまう、あるいはご身内の方でも、農業が継続できないような場合が、まま発生することがございます。そういうときは、一応農業を続けるようにという指導はいたしますけれども、なかなか難しい状況もございまして、今回のように雑種地のような状態になってしまったということでございます。

田 嶋 委 員 ありがとうございます。

大 方 会 長 その他いかがでしょうか。

石 井 委 員 2 番目の箇所番号 45 のほうなのですが、主たる従事者が亡くなってから、6 年ほど経過してから解除の申し出があったということなのですが、この期間というのはある程度定められているのでしょうか。それとも主たる従事者がいない場合は、考える期間と言いますか、申出を行う期間というのは、私は 6 年間は十分長いと思うのですが、その辺いかがでしょうか。

大 方 会 長 事務局お願いします。

館下都市計画課長 確かに、2 番目の箇所番号 45 番は農業従事者が平成 17 年 3 月 13 日に死亡しておりまして、大分間が空いてございますが、買取りの申出の相談があったのは、本年 5 月になってからでございます。相続人の方は買取り制度があるということ自体を認識していなかったということで、これだけの時間が空いてしまったというようなことでございます。また、買取申出は、死亡後速やかに手続きなりをしなければいけないという法律上の規定は特にはございません。

- 大 方 会 長 期限のようなものは決まってないということなのですね。
- 石 井 委 員 逆に、主たる農業従事者が亡くなったあとですね、後継者がいた場合、農業従事者が新たにいた場合はですね、今度は逆にこれほどの期間が空くと、買取り請求みたいなものがないというようなことはないのでしょうか。
- 館下都市計画課長 原則、その営農が続けられると、またはそういう続けられる状況があれば、当然、買取り請求を認めるというのは難しいかとは思いますが。引き続き営農をしていただきたいということでお願いをするということになると思います。
- 石 井 委 員 分かりました。ありがとうございます。
- 大 方 会 長 その後継ぎの方が、別に仕事があって、どうするか考えている間もあるかもしれませんが、制度の趣旨からいって、むやみに宅地化しないで、なるべくアンテナが立っているような土地でも、緑になっていけば良しとする面もあるということなのでしょう。なるべく宅地化しない方法であれば、ある程度は何か効果があるかもしれません。
- 大 江 副 会 長 生産緑地に指定されている場合には、固定資産税とか減免措置があるわけですよね。これは公共の利益に供しているということから、そのような措置が取られているらしいのですが、今の会長のご指摘のように、緑であれば、公共の用に供しているという理解もあるかと思いますが、法律の本来の趣旨に従えば、農地として利用するというのが一番原則になっているはずで、その部分に関してはやや長く放置しすぎているのではないかという感じがいたします。これは、解除した場合はですね、保有コストが上がって、土地利用転換に進むというように一般的に考えてよろしいのでしょうか。
- 館下都市計画課長 固定資産税等は、宅地並み課税に戻るわけですが、通常の市街化区域並みの土地利用は可能となります。
- 今 井 委 員 よくある話かもしれないのですが、約 17.4 ヘクタールが今回の面

積でありますけれども、約 17.5 ヘクタールから約 0.1 ヘクタール減少しています。実際には約 1,700 平方メートルで普通だと約 0.2 ヘクタールの減少となります。この辺は少し説明した方が良いのではないかと思いますのでお願いします。

大 方 会 長 お願いします。

館下都市計画課長 それぞれの箇所ごとに、四捨五入して計算をして出すということから、約 0.1 ヘクタールの面積が減る結果になってございます。

大 方 会 長 非常に分かりにくいんですけども、要するに細かい数字を全部足した結果じゃなくて、それぞれヘクタール単位に四捨五入したのですか、平方メートル単位ですか。四捨五入というのはどの辺まで。

館下都市計画課長 合計した面積をヘクタール単位にする際、100 平方メートル単位（小数点第 2 位）で四捨五入して計算をしております。

今 井 委 員 よくある話、公簿でそのまま指定したりしているので、それを足しこんでいって、今回新しく精査すると、合計面積が変わって、実際はそんなになかったでしょうけど、ぱっと見たとき、そういう説明を事務局からしてくれた方が普通は分かりやすい。

館下都市計画課長 今回公簿でつけさせてしまっているのは、確かに実測とはちょっと違う面積になっている可能性もありますので、廃止、追加今後あるときはですね、公簿なのか実測なのか、きっちり説明をさせていただければと思います。

石 川 委 員 台（箇所番号 29）の方のところなんですけれども、裏の方が台峯の保全地域に当たるのですが、その境界線を知りたいなと思ひまして。どこまでが台峯の保全地域なのか、分かりますか。

館下都市計画課長 一応、保全配慮地区という位置付けでございますので、地形で判断しますので、明確にどこというラインというのは出せない状況ではございます。

石 川 委 員 航空写真を見るかぎり、今回は赤い線で示されたところが生産緑地

なのですけれども、これは地主さんが一帯でこれから宅地造成、住宅の建設の予定があると見越しているのですか。

館下都市計画課長 開発の予定がございまして、まちづくり条例の手続きは、既に終わっている状況でございます。既存の最寄りの道路から、生産緑地の付近まで道路を直線で延ばしまして、この生産緑地を含めた箇所に、今のところは2宅地の戸建ての計画を立てて、手続きが進んでいるところでございます。

大 方 会 長 特にございせんか。ではこの議案については可決、ということでよろしゅうございましょうか。
それでは異議なしということで、可決とさせていただきます。
続きまして、次第2の報告第2号「30,000平方メートル以上の開発行為」について、事務局から説明をお願いします。

館下都市計画課長 報告第2号 「30,000平方メートル以上の開発行為について」、説明させていただきます。着席したまま説明させていただきます。30,000平方メートル以上の開発行為につきましては、まちづくりへの影響が大きいことから、当審議会の諮問等基準に規定する報告案件となっておりますので、本日は本案件の計画概要等について、ご報告をさせていただきます。最初に計画の概要を説明させていただきます。お手元の資料の中ほど、「報告第2号 30,000平方メートル以上の開発行為について」をお開きください。表紙をめくっていただいた、1ページをご覧ください。行為の計画者は、東京都町田市小野路町2480番地、株式会社アーキホーム 代表取締役社長藤木靖久、株式会社 鎌倉城廻SPCプロジェクト 代表取締役五十嵐敏彦でございます。行為の場所は、鎌倉市城廻字打越32番の一部ほか39筆で、事業区域は33,120平方メートルとなります。用途地域等の概要につきましては、後ほど、スクリーンを使用して説明させていただきます。

2ページをご覧ください。開発区域の位置図でございしますが、赤線で囲った区域が行為計画地でございます。計画地の北側には、県立鎌倉養護学校、市立関谷小学校がございします。計画地の南側に接しています道路は、県道阿久和鎌倉線、都市計画道路名としましては3・4・2号由比ガ浜関谷線で、既に幅員18メートルで整備済となっています。

次の３ページは現況図でございます。１枚めくっていただき、４ページに土地利用計画図がございますので、対比してご覧いただければと思います。

土地利用計画は、一戸建て住宅の開発事業で、住宅用地は約 13,700 平方メートルで宅地は 89 区画を計画しており、一区画当たりの平均面積は約 154 平方メートルでございます。最大 330.41 平方メートル、最小 150.00 平方メートル、そのほか、歩道を含めた幅員 8 メートルの主要道路と枝線 4.5 メートルの開発道路用地を始め、公園用地として約 1,780 平方メートル、緑地用地として約 1,490 平方メートル、造成協力地として畑 2 区画と植樹地 1 区画及び法面緑化で約 9,750 平方メートル、他に集会所用地、２ヶ所の調整池、排水路用地などを合せて全体で合計 33,120 平方メートルの土地利用計画でございます。

次に５ページをご覧ください。

造成計画の平面図でございますが、黄色で塗られた箇所が切土を行う部分を、赤色で塗られた箇所が盛土を行う部分を表示しております。計画では、切土が約 119,000 立方メートル、盛土が約 42,000 立方メートルとなっております。また、No.1 から No.4 と No.A と記載しています箇所の断面図が、次の６ページにございますので、併せてご覧ください。

次に７ページの緑化計画平面図でございますが、宅地内の緑化計画を示しております。全敷地面積約 13,700 平方メートルに対する緑化面積の合計は約 2,850 平方メートルで、緑化率は 20.83 パーセントでございます。

それでは、次にスクリーンをご覧ください。行為計画地周辺の地図でございます。赤色で表示した部分が、行為計画地でございます。行為計画地は、大船駅から北西の藤沢市側、約 1.6 キロメートルに位置しております。行為計画地の南側に接する青色の道路は、先ほど説明した県道阿久和鎌倉線であり、都市計画道路の由比ガ浜関谷線でございます。次に、用途地域等でございますが、行為計画地は、主に第一種中高層住居専用地域となっており、進入路付近で一部、第一種住居地域に跨って位置しております。建ぺい率は共に 60 パーセント、容積率は第一種中高層住居専用地域が 150 パーセント、第一種住居地域が 200 パーセントでございます。第一種中高層住居専用地域の区域には、建築物の高さの最高限度を 15 メートルとした高度地区の指定があり、第一種住居地域は準防火地域に指定され

ています。また、全域が宅地造成工事規制区域となっています。こちらは、計画地周辺の航空写真でございます。画面の赤色で囲った部分が行為計画地でございます。こちらは、周辺を拡大した航空写真でございます。次に、周辺の現況写真でございます。南側の道路から、行為計画地へ向けて撮影したものです。こちらが、現況写真です。計画では赤色で表示した位置が、進入路の位置となっています。

2枚目は、同じ道路から東側方向に向けて撮影したものです。こちらが、現況写真です。

3枚目は、北西側、関谷小学校前から撮影したものです。こちらが、現況写真です。奥の赤色の点線部分が行為計画地で、手前左側の緑地は残地として残される予定です。

最後に、4枚目は北側から撮影したものです。こちらが、現況写真です。ビニールハウスと民家が見えていますが、計画ではこの付近は11メートル程の盛土となる予定です。

こちらは、先ほど説明いたしました土地利用計画図でございますが、住宅用地を中心部に配置し、その周辺部には緑地や公園、畑、植樹地を配置し、事業区域内の緑化に努めていることが伺えます。

この土地利用計画図を先ほどの航空写真に当てはめてみますと、主要道路である県道からの見え方は、植樹地、緑地、公園が配置されていることにより、住宅用地が見えづらくなるよう景観に配慮していることがわかります。

続きまして、これまでの手続の経過についてご説明いたします。

本件につきましては、鎌倉市まちづくり条例の大規模開発事業に該当するため、平成22年4月20日に同条例に基づく「土地利用方針の届出」が提出され、標識の設置、公告・関係資料の縦覧、説明会の開催を行いました。同時に意見の募集を行い、意見書を10件ほど受理しております。

受理した意見書に対しては、事業者から見解書が提出され、意見書提出者へ送付するとともに、縦覧を行いました。

その後、まちづくり審議会を経て、「緑の新鎌倉住宅地として相応しい事業計画について」や「景観面・環境面に配慮した緑地の保全と緑化について」など、市長名で助言・指導を行い、本年4月14日に手続を終了しています。

手続の流れとしては、次に「鎌倉市開発事業等における手続及び基準等に関する条例」、いわゆる、手続基準条例の手続が必要となり

ます。

まちづくり条例の手続終了後、4月26日に手続基準条例に基づく事前相談申出書を受け、事業者は再度近隣住民への説明、計画概要の標識の設置などを行いましたが、説明会等の開催要望はなく、その後、11月9日に各課の協議が終了し、現在、開発事業等適合審査を行っているところです。

次に、当該地における都市マスタープランの位置付けでございますが、お手元でございます鎌倉市都市マスタープランの冊子が2冊あるかと思いますが、薄い方の増補版という冊子の99ページをお開きいただければと思います。99ページに、玉縄地域の地域別方針とございまして、場所ごとに色の着色がございます。スクリーンでは点滅している箇所になります。99ページでいきますと、真ん中より少し上に紫色で囲っているところに関谷小学校という記載がありますが、学校という文字のところが行為計画地の北側の端になります。その下側の赤い線が県道阿久和鎌倉線で、茶色で着色したところが生産緑地でございまして、そのすぐ脇から進入路が入る予定で、ここが行為計画地になりますので、大半が99ページの右側の凡例の上から2番目の「身近な緑の保全」が地域別の方針ということになりますが、市では、まちづくり審議会等への諮問などを経て、まちづくり条例及び手続基準条例の手続が行われ、景観や緑地の配慮などの条件をつけ、当該地の開発事業を認める方向としたものです。こうしたことから、本計画は大規模開発事業であり、土地利用の転換について、都市マスタープランの地域別方針、部門別方針の土地利用の方針について、将来的に変更する必要もあるのではないかと考えております。

また、現時点において既に開発行為の手続きが進んでいる状況にありますことから、事前に良好な住環境の保全が必要と判断し、これまで地区計画等の策定について、事業者に対して打診を行ってきたところでございます。

現在のところ、地区計画策定に向けた最終的な意思表示はされていない状況ですが、引き続き、実現に向け努力していきたいと考えております。

最後に、開発手続に関する今後の予定でございますが、条例に関しては適合審査終了後、適合確認通知の交付と協定書の締結を行い、さらにその後、都市計画法の開発許可申請等、関連する法令の手続を経て、工事着手へ至るということになります。

以上で、報告を終了させていただきます。

大 方 会 長 ありがとうございました。それでは質疑に移ります。ただいまの報告について、質問、ご意見等ございますでしょうか。

田 嶋 委 員 全体敷地の中で、造成されていく中で宅地として扱う、盛土と切土ということになっていますが、今の現況も、6ページの断面図を見ますと、これをある程度、宅地化、宅地造成をさらにして、宅盤を作るということだと思うのですね。この山並みに合わせて建物を建てていくわけではなくて、道路があるところで切ってくと思うのですが、その時に、その切土の部分に私達が建築をつくる時に、今非常に土地の地盤の問題が重視されてきておりまして、盛土の部分についての造成のまずさというのが明らかに紛争審査会等でも出てくる場合があるのですね。ですから、これだけで盛土、切土というかたちで、山の状態の中で見るというのは、少し問題が出てこないのかなというように心配します。例えば切土の中でも、一部、その切った部分の段差があり、ここに宅盤が造成される点線でも入れてもらえれば、もっと分かりやすいと思います。山の状態を描いてあるので、切土・盛土というのがはっきりでてこないような気がします。宅盤そのものの一つ一つがですね。ですから、そこにどういう高さで宅盤が造られていくのかというのが分かるように表示してもらえれば、もう少し安心感を得ることができるのではないかなと思いました。以上です。

大 方 会 長 おっしゃりたいことは模型のような形のものと、立体的なものですか。

田 嶋 委 員 そういう大げさなものではなくて、位置的には道路がここにあるって、宅盤がここに出てくるっていうのは分かるのですが、それがどのように宅盤の形として切られ、道路が完成される宅地開発をされるのか、まだそこまでできてないとのことであれば、それはしょうがないということかもしれませんが、それを記入してもらえれば、その山がどういうふうに切られて、この山づたいに建物ができていくということであれば理解できるのですが、そうではなくて、今までの宅造の盤を造ってきているわけですね。それが、この図だけでは、どの辺の位置に高さ的に出てきて、それが平面的にどこまで

繋がるのかっていうのがよく分からないので、もしかしたらその中で、切土っていうのと盛土っていうのができてきて、その盛土にあたった人達が地盤改良をしなければいけないとか、その結果、いろんな問題が出てくることが、現実には国交省の紛争審査会なんかでも上がってきていますのでね、そういうことももう少しチェックしていただけたならば、将来の、安心して宅地が売られていくのではないかなというように思っております。以上です。

大 方 会 長

何かご説明ございませんか。

前田都市調整課長代理

都市調整課課長代理の前田と申します。よろしくお願いいたします。ご指摘の件ですが、例えば No. 5 という断面図がございますけれども、一番下の右側の No. 3 断面ですが、赤く塗ってあるところが盛土、黄色に塗ってあるところが切土になっています。その No. 3 断面の一番左側の 8.0 メートル道路が今回のメイン道路です。1 枚手前の 4 ページの造成計画平面図に、No. 3 断面の位置が示されていますが、そこの左から右に行きますのがメイン道路です。No. 3 断面ですけれども、図面の上から下に断面を切っておりまして、宅盤が 30.0 メートル、31.20 メートル、32.20 メートル、33.30 メートルという形で段々状に宅盤が出来ていくという形になっています。ご指摘の通り、この断面を見ましても、右側は大きな黄色、左側は 8 メートル以上の擁壁を造り、赤く盛土する形になっています。宅盤の位置が描いてありませんで分かりにくいですが、このように断面図と造成計画平面図を突き合わせますと、盛土の部分と切土の部分、現況地盤と計画という形で、見ていただけたと思います。ご指摘の盛土部分の安全性についてですけれども、確かに、今、昭和 30 年代後半から 40 年代位に造成した宅地で、大規模盛土されたところについての対策が、問題になっており、この開発事業につきましても、そのようなことが留意点として出ています。今後、都市計画法 29 条許可申請が出てくることになりますので、その中で宅盤の安全性ということに関しましては、No. 3 の断面を見ていただけると分かりますが、擁壁を造ると共に、宅地ごとに非常に大きな盛土が生じていますので、例えば、盛土面と、もともとの地盤面との間に浸透管等を設けること等により、排水を十分に取るとか、盛土を行う時は十分に締め固めを行うといったようなことを指導していくということになります。ご指摘の点については、29 条の許

可の際に、十分審査され許可する、ということでご理解をいただければと思います。

田 嶋 委 員 さらにご検討いただきまして、今後、特に宅盤についての問題というのが非常に重要視される時代になってきているので、これだけの大規模な開発をなさる時には注意をしていただいて、将来百年建築を造ろうっていう時代に今なっていますので、是非そこも配慮していただければと思います。よろしくお願いします。

石 川 委 員 調整池についてお伺いしたいのですが、地元住民への説明会のときに、地元の住民の方たちが昨今のゲリラ豪雨を受けて、調整池が十分足りるのかというご質問があったかと思うのですが、そういったご意見が反映されたのかどうか。今日いただいた資料の中には体積しかなくて、容積が出てないのですね。その基準値は 800 立方メートル以上が今の基準なのですが、どの程度今の大規模開発で用意されているのか、お伺いします。

前田都市調整課長代理 調整池ですが、お手元の図面の 4 ページ、図面番号 3 に土地利用計画図があります。その図面の右側に、ブルーに塗った部分がありますが、2,070 立方メートルの調整量の調整池を 1 箇所設けています。それから南側、この図面の左側、ブルーに塗った部分ですが、980 立方メートルの調整池を設けています。合計 3,050 立方メートルというボリュームになっています。図面が小さくて、文字が読み取れず申し訳ありません。条例では、雨水調整池につきましては、開発の規模に応じて雨水貯留施設を造ることになっています。1 ヘクタール以上の規模の開発事業につきましては、800 立方メートル、ヘクタール当たり 800 立方メートルの量を調整することの協力を求めている状況です。今回の計画ですが、北側の右側のほうでは、基準の 800 立方メートルに対して 885 立方メートル、約 1.11 倍の割増の調整量の施設を造っています。それから、南側ですが 800 立方メートルという基準に対して 983 立方メートルということで、1.2～1.3 倍のボリュームの調整施設を設けていて、今回は山林を開発しますが、それに対する雨水調整については、配慮をしているということです。

石川委員 合わせて 1.4 倍位になるんですね。これが、ゲリラ豪雨に対して十分かといえば、私は少し分からないのですけれども、基準値よりは超えて造っているということでは、住民の皆さん、地元の皆さんの心配は、多少は払拭されたかなということですね。分かりました。もう少し増やすということは考えられないのですよね、もうここまで来ると。

前田都市調整課長代理 ご指摘のゲリラ豪雨への対応につきましては、この地域だけではなくて全国的な課題というように認識をしております。この部分につきましてはこれまでの協議の経過の中で、住民の方からもご要望がありましたが、基準よりも多く設けるとのことで協議してきていますので、この計画の内容で、今後開発許可がされていくものと考えています。

大方会長 田嶋委員のご意見も、石川委員のご意向としても、要するに今までの開発許可ないし宅造の基準通りで良いのかと。ゲリラ豪雨で局所的には従来までの想定雨量の 2 倍位ということもありますし、土盛りについても、従来まで想定しなかったような土の動きが分かってきたということもありますから、むしろ今の県ないし鎌倉市の持っている宅造なり開発許可の基準をもう少し強くしたら良いのではないかというようなご意見とは受け止めますが、現にその基準でここまで話が詰まってきたことを考えて、若干の余裕があるということで、これは仕方ないのかなという気がしますが。ただ山の上の方で、3ヘクタール位ではあるけれども、そこまで大きな開発ではないので、ここだけ取り上げて局所的なゲリラ豪雨でどうこうということはないかと思えますけれども、むしろ斜面のところで少し心配ですけど。これは何れにしろ、報告事項ということで、我々としてはどう扱うというか審議するという立場ではございませんので、皆さんに問題があるかどうかだけ確認いただいて、あるいはよく分からない所をご質問いただいて、最後のチェックという場で何かございますでしょうか。

大江副会長 まずこの事業区域は、事業者は全面買収した上で分譲するという事業スキームであると理解してよろしいですか。

前田都市調整課長代理 現在、この開発事業につきましては、土地所有者から、この事業で

開発を行うということについての同意書をつけて手続きを進めています。最終的には事業者がその土地を取得して開発を進めていくということになります。ただ、一部造成協力地等がありますので、そういう部分につきましては造成が完了した後、地主の方に返すことになると思います。

大 江 副 会 長

造成協力地は地主のところに戻ると言いますか、全面買収した上で、それともそうではなくて所有権は持ったまま行うということなのですか。事業手法的なところがよく分からないのですが。

猪本まちづくり政策部
次長兼土地利用調整課長

土地利用調整課長の猪本でございます。先ほど所有権の状況の確認、ご質問かと思いますが、土地利用調整課の方で国土利用計画法の事務を所管しております。それで、まちづくり条例の手続きが終わりまして、手続基準条例の手続きが進んでいますが、その段階では、旧所有者が何名かおまして、承諾で事務処理を進めてきたところですが、11 月に入りまして、こちらのアーキホームの方へ所有権が移転したという届出がございました。概ね全ての土地、事業区域については所有され、その外周部についてはまだ旧所有者のもとにあるかと思います。

大 江 副 会 長

今の質問の趣旨は、この造成が終わって、完成した後に周辺部の開発がどうなるかということが気になることであります。近年、横浜の郊外部において、こういう大規模な宅地造成が行われた住宅地の法面が、その後、事業者によって所有されていて、相当コストがかかっているわけですが、それが負担できないということから、その法面を売却して、その法面に法面住宅と呼ばれていたりしますが、人工地盤のようなものが作られて、住宅が立ち並んで、つまり、その緑地のあった法面が一斉に工作物によって住宅地が変わるという現象が起きているのです。つまり、この計画では、造成協力地であるとか、あるいは周辺の残地と書いてあるところに関しては緑地のままなのですが、この部分が将来的に担保されるのかという点についてどのように考えておけばいいのかなど。見通しについてお聞かせいただけますか。

前田都市調整課長代理

東側の公園がありますけども、公園の南側の法面につきましては緑

地という位置付けがされています。市の方で帰属を受けて公園と一体的に管理をするということになります。その他の部分につきましては、黄色い部分が主に造成協力地となっていますが、こちらにつきましては先ほど説明しましたように、この開発事業完了後に、地主の方に返還される土地ということになっています。ただ、造成協力地ではありますが、現段階では農業者ということで、畑として、そのうち2箇所につきましては耕作をしたいということです。それからもう1箇所につきましては造園業をやっている方ということです。植木の植樹地として利用していきたいということで話を聞いています。ただ市に帰属される緑地という位置づけのものではありませんので、その後の土地利用というようなことにつきましては、新たなかたちで出てくる可能性があるものと思います。

大 江 副 会 長 もう一つ。公園緑地とそこに隣接する土地については市に移管されるということですが、移管されるのはそこだけですか。

前田都市調整課長代理 はい、そうです。

大 方 会 長 4 ページの図を見ると、どの土地が鎌倉市に帰属するとか自主管理とか書いてありますよね。右下の方に。文字が小さいですが。

大 江 副 会 長 もう一つ参考までに 7 ページの緑化計画平面図ですが、分譲される、購入した個人の宅地の中の緑化に関する図面と理解しておりますが、この緑化される敷地内緑地として担保する方法としては、地区計画とか建築協定とか、地区計画はまだ調整中とのことでしたけれども、どのような担保の仕方をここに組み込まれているとお考えでしょうか。

前田都市調整課長代理 先程、都市計画課からの説明では、まだ地区計画に関する正式な意思表示はないという話でしたけども、まちづくり条例の助言の段階で、地区計画あるいは建築協定等の適用について、市長から事業者に助言をしております。その中で、事業者としても、地区計画、建築協定について今後前向きに検討したいとの回答が出ております。その後、私どもと開発の協議をする中でも地区計画につきまして、相手方に打診した中では、今後前向きに検討していきたいという話があります。敷地内の緑化につきましても、開発の完了後も、そう

いった網をかけていただいて、良好なまちづくりということで、継続担保していくことを指導していきたいと考えています。

大 方 会 長

あの造成協力地の方も、宅地の方も、たぶん開発許可の段階ですと法的な担保力は全くないのですが、それが色々な問題を現に起こしている面もあるので、特にこの造成協力地のところ、当面は畑だと言っても、もう宅地になるわけですよね。ですから、特に南側の協力地の方は道路にも面していますから、いつでも土地、宅地にして建物を建てるのが可能だと思いますし、開発許可を取らなくてもおそらく開発ができますから、そういう意味では、宅地の部分の緑化の問題だけではなくて、その造成協力地の所を将来的にどうするのかも含めて、10年位で無くなってしまう建築協定ではなくて、地区計画できちっとその将来像を担保しておくというのは非常に重要でないかなと思いますので、是非その辺はよろしくご指導、私からもお願いしたいと思います。

よろしいでしょうか。特にこれ以上ご質問等ございませんようでしたら、この報告は終了とさせていただきます。
次に次第の3、その他、都市計画課からお願いします。

館下都市計画課長

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、1月下旬頃を考えているところでございます。議題といたしましては、地区計画の決定についての付議を予定しております。委員の皆様には、改めてご連絡の上、日程調整をお願いしたいと考えておりますので、よろしくお願いいたします。以上でございます。

大 方 会 長

ありがとうございました。委員の皆様から何かございますでしょうか。それでは委員の本日の都市計画審議会を終了させていただきます。各委員の皆さんには、ご協力を賜りまして、誠にありがとうございました。