

平成 30 年度

第 1 回

鎌倉市都市計画審議会 会議録

日 時 平成 30 年 5 月 31 日（木）10:00～12:20

場 所 鎌倉市役所 本庁舎 2 階 全員協議会室

目次

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 30 年度 第 1 回鎌倉市都市計画審議会〔会議次第〕

平成 30 年 5 月 31 日（木）午前 10 時から
鎌倉市役所本庁舎 2 階 全員協議会室

○ 開 会

1 議案

議案第 1 号 鎌倉都市計画特別緑地保全地区（上町屋地区）の決定について

議案第 2 号 鎌倉都市計画用途地域の変更について

2 諮問

諮問第 1 号 鎌倉都市計画都市計画公園・緑地の見直し方針（案）について

諮問第 2 号 第一種住居地域及び工業地域における高さが 20 メートルを超える
建築物の建築行為

3 報告

報告第 1 号 鎌倉都市計画高度地区指定の検討について

4 その他

○ 閉 会

出席委員	鎌倉市議会議員	大石和久
	〃	保坂令子

鎌倉市農業委員会	安齊清一
鎌倉商工会議所	久保田陽彦
慶應義塾大学名誉教授	大江守之
東京大学教授	大方潤一郎
早稲田大学教授	佐々木葉
建築士	田嶋裕美
日本大学名誉教授	永野征男
弁護士	藤村耕造

欠席委員	鎌倉市議会議員	高野洋一
	鎌倉市観光協会	大森道明
	大船工業倶楽部	柳澤秀夫
	藤沢土木事務所長	市川喜久男
	鎌倉警察署長	宮村栄

出席した職員の職氏名

都市景観部都市調整課長	古賀久貴
都市景観部都市調整課課長補佐	猪口貴啓
〃 〃 都市調整担当	溝呂木直人
都市景観部みどり課長	永井淳一
〃 〃 みどり担当係長	後藤由歌
都市整備部公園課長	田沼滋哉
〃 〃 課長補佐	林英暢
(事務局) まちづくり計画部次長兼土地利用政策課長	川村悦章
まちづくり計画部都市計画課長	加藤隆志
〃 〃 都市計画担当係長	田中新一
〃 〃 都市計画担当係長	村上慎也
〃 〃 都市計画担当	山口剛史
〃 〃 都市計画担当	柳下勝太郎

会議録

- 大 方 会 長 定刻となりましたので、ただ今から平成 30 年度第 1 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、会長の方でございます。委員の皆さまには、お忙しい中を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、事務局から報告をお願いします。
- 加 藤 課 長 都市計画課長の加藤でございます。本年 4 月に異動して参りました。どうぞよろしくお願いいたします。
- 初めに、本審議会委員について、新たに 2 名の委員にご就任いただきましたので、報告いたします。
- 本年 4 月 1 日付の神奈川県の記事異動に伴い、藤沢土木事務所長及び鎌倉警察署長の配置換えがございました。本日は所用のためご欠席ですが、新たに藤沢土木事務所長の市川 喜久男委員、鎌倉警察署長の宮村 栄委員がご就任されましたので、ご報告いたします。
- 次に、本年 4 月に記事異動がございましたので、改めて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 前田でございますが、本日、別の公務のため大変申し訳ございませんが、欠席させていただいております。
- 続きましてまちづくり計画部次長 兼 土地利用政策課長の 川村でございます。
- また、本日の議案の関係で出席しております、みどり課長の 永井でございます。
- 公園課長の 田沼でございます。
- なお、個々の紹介は省略させていただきますが、事務局である都市計画課のほか、関係課のスタッフが出席しております。
- どうぞよろしくお願いいたします。
- また、本日、所用のため欠席の連絡を受けております 5 名の委員につきまして、事務局から紹介をさせていただきます。
- 市民委員として鎌倉市観光協会の大森委員、大船工業倶楽部の柳澤委員、日本共産党鎌倉市議会議員団の高野委員、藤沢土木事務所長の市川委員、鎌倉警察署長の宮村委員でございます。
- 本日は、過半数の 10 名の委員が出席しておりますので、審議会が成立していることをご報告します。
- それでは、お手元の次第に沿って進行させていただきます。
- 議題に入ります前に資料のご確認をお願いいたします。
- まず、事前に送付させていただきました、資料集でございます。
- また、本日机上に追加資料を配付しております。
- 追加資料としては、諮問第 1 号 鎌倉都市計画都市計画公園・緑地の見直しについての「資料 1 正誤表」、「追加資料 1」と「2」、諮問第 2 号 20 メートル

ルを超える建築物の建築行為の「追加資料」の合計4種類となります。
資料がございませんようでしたら、申し出ていただければと思います。
よろしいでしょうか。

(了承を確認)

最後に会議の傍聴について、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しましたところ、全ての案件の傍聴希望が2名、諮問第2号のみが4名の合計6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、
公共の福祉、秩序の維持のため必要と認めるときは、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、特段、非公開とする理由はなく、
また、本日使用いたします資料につきましても、特段、非公開とする部分はないと考えますので、公開とすることによりよろしいかどうかの確認をお願いします。

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、傍聴につきましては、事務局の説明のとおり、傍聴を許可し、資料も公開するということよろしいですか。

(異議ない旨を確認)

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。

ここで、傍聴者が入室いたしますので、その間、暫時休憩いたします。

(傍聴者の入室を確認)

傍聴者の方が入室されましたので、次第に沿って会議を進行いたします。

それでは、本日の議題に入らせていただきたいと思います。

本日の議題についてですが、議案第1号として前回の都市計画審議会で報告のあった「鎌倉都市計画特別緑地保全地区（上町屋地区）の決定について」事務局から説明していただき、併せて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。

加 藤 課 長

それでは、特別緑地保全地区の決定について内容の説明をさせていただきます。

スクリーンをご覧ください。

特別緑地保全地区は都市緑地法の規定に基づき、無秩序な市街地化の防止、公害又は災害の防止等のため必要な遮断地帯、緩衝地帯又は避難地帯として適切な位置、規模及び形態を有する土地、自然的景観が優れている土地及び動植物の生息地又は生育地として適正に保全する必要がある土地等を地域地区として都市計画に定めるものです。

本件は、平成23年9月に改訂いたしました鎌倉市緑の基本計画に基づいて、特別緑地保全地区を指定するものです。

本市では、緑地保全の施策の一つとして、特別緑地保全地区の指定候補地を、「鎌倉市緑の基本計画」に位置付け、順次、都市計画決定手続を行ってきました。

現在までに、10 地区、約 48.8ha、を都市計画決定しています。

今回、都市計画手続を進めているのは、特別緑地保全地区の指定候補地である「上町屋地区」になります。

上町屋地区について、緑の基本計画に示されている保全の方針は

「深沢地域国鉄跡地周辺地区の背景をなす緑地として、その自然的景観を保全する。」「低地と丘陵地の市街地を分節して、火災の延焼を防止する防災機能、及び緑の回廊を構成するビオトープ空間としての機能を確保する。」としています。

上町屋地区の位置関係になります。

湘南モノレール湘南町屋駅の南東側、約 50 メートルに位置します。また、深沢地域国鉄跡地周辺地区の周辺に位置する緑地の一部になります。

上町屋特別緑地保全地区の写真になります。

深沢地域国鉄跡地周辺地区から写したものです。

まずは、近景写真になります。写真の赤枠で囲んでいる部分が上町屋特別保全地区です。

次に深沢地域国鉄跡地周辺地区からの遠景写真になります。

赤枠で囲んでいる部分が上町屋特別緑地保全地区の指定区域です。上町屋地区の周辺に連なっている緑が緑の基本計画で示されている深沢地域国鉄跡地周辺地区の背景をなす緑地群です。

湘南町屋駅からの写真になります。

湘南町屋駅前を通る道路から写したものです。

次に、上空から写したイメージ図になります。

上町屋地区は周辺が住宅地となっており、低地と丘陵地の市街地を分節して、火災の延焼を防止する防災機能の役割を担っています。

都市計画決定する内容についてです。スクリーンには計画図の抜粋を表示しています。名称は「上町屋特別緑地保全地区」。決定する区域の面積は約 0.6 ha となります。今回、決定する区域は、候補地としていた区域のうち、所有者の同意を得ている部分及び、先行して鎌倉市が取得した区域となります。また、特別緑地保全地区を指定した場合、土地の形質変更、木竹の伐採等区域内行為は許可が必要となります。

これまでの都市計画手続の経過及び今後の予定を説明いたします。

平成 29 年 11 月より都市計画手続を開始し、12 月に鎌倉市まちづくり条例に基づく原案の縦覧を 2 週間行いましたが縦覧者はなく、公述の申出もありませんでした。その後、平成 30 年 3 月に神奈川県知事との協議を行い、3 月 16 日から 30 日までの 2 週間、市の窓口で法定縦覧を行いました。その結果、縦覧者及び意見書の提出はありませんでした。市が決定権者であること

から、市都市計画審議会の議を経て、都市計画決定するものとされているため、本日、当審議会へ付議させていただいた次第でございます。

最後に今後の予定ですが、当審議会に可決された後、すみやかに都市計画決定の告示を行います。

以上で、議案第1号の説明を終わります。ご審議の程よろしく願いいたします。

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か。

なければ、議案第1号「鎌倉都市計画特別緑地保全地区（上町屋地区）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。

（可決を確認）

ありがとうございました。

続きまして、議案第2号「鎌倉都市計画用途地域の変更」について、事務局から説明をお願いします。

加 藤 課 長

それでは、用途地域の変更について、内容の説明をさせていただきます。

スクリーンをご覧ください。

本件につきましては、平成30年2月9日に告示しました、3・5・1号国道134号線の変更に伴い、用途地域が変更となることから手続を進めてきた案件になります。また、都市計画決定権者が鎌倉市であることから、議案として挙げさせていただいております。

変更する用地地域の位置になりますが、平成30年2月9日に変更を行った、3・5・1号国道134号線の藤沢市との市境付近になります。

変更する内容について説明いたします。平成30年2月9日に鎌倉都市計画道路3・5・1号国道134号線の都市計画道路線を水色線から紫色線の位置に変更しました。変更箇所周辺の用途地域の境界根拠が、3・5・1号国道134号線の計画線から北側50メートルとなっていることから、連動して黄色線から赤線に変更するものです。変更に伴い第一種住居地域の一部が第二種住居地域へと変更となっています。なお、建ぺい率・容積率は両地域とも60%・200%となっております。

以上で、議案第2号の説明を終わります。ご審議の程よろしく願いいたします。

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か。

なければ、議案第2号「鎌倉都市計画用途地域の変更」につきましては「可決」ということでよろしいですか。

（可決を確認）

ありがとうございました。

続きまして、諮問第1号「鎌倉都市計画都市計画公園・緑地の見直し方針（案）」について、事務局から説明をお願いします。

加 藤 課 長

それでは、諮問第1号「鎌倉都市計画 都市計画公園・緑地の見直し方針（案）」について説明します。

まず始めに訂正がございます。先にお配りした資料 1 の 15 ページ、23 ページ及び 24 ページについて本日、正誤表をお配りさせていただきました。大変申し訳ありませんが、訂正いただきますよう、よろしくお願いいたします。それでは、スクリーンを用いて説明します。

本件につきましては、平成 29 年 10 月 17 日に開催した当審議会にて、見直しの内容等を報告していますが、その後、鎌倉市緑政審議会への報告やパブリックコメントを行い、「鎌倉都市計画 都市計画公園・緑地の見直し方針（案）」を作成したため、その内容及びパブリックコメントの結果等について報告し、鎌倉都市計画 都市計画公園・緑地の見直し方針（案）を確定するために諮問を行うものでございます。

まずは、本市の今までの経緯について、ご説明いたします。平成 29 年 7 月に方針の素案を策定し、平成 29 年 7 月の緑政審議会、9 月の建設常任委員会、10 月の都市計画審議会に報告した後、11 月にパブリックコメントを実施しました。その意見をもとに方針素案を修正し、方針案として、平成 30 年 1 月 16 日に緑政審議会に報告したところ、資料の再整理及び廃止の理由を丁寧に説明するよう意見書が提出されました。そのため、平成 30 年 1 月 23 日の都市計画審議会において諮問する予定であった、方針案について諮問を取下げ、平成 30 年 3 月 28 日に実施した緑政審議会に修正した方針案を報告し、了承されたため、本日の審議会に諮問することとなりました。

次に、都市計画公園・緑地について説明致します。

都市計画公園・緑地とは、都市計画法第 11 条に規定された都市施設の公園・緑地として、都市計画決定された施設緑地のことです。

緑地は、大きく分けると公園や緑地等として整備を図る「施設緑地」と、区域を指定し、行為規制により良好な自然的環境の保全を図る「地域制緑地」がありますが、今回見直しを行う都市計画公園・緑地は、都市計画決定している施設緑地となります。

次に、事前に配布させていただいた、資料 1 方針案について説明します。方針案では、前回審議会にて説明した見直しの内容を元に、見直しの背景、本市の現状、見直しの考え方及び見直しのフローを示した上で、対象を選定し、具体的な対応方針を示しています。

なお、見直し対象公園の個別地区の方針については、前回の報告から変更はありません。

方針案の構成ですが、1 ページの第 1 章では、背景や本方針の位置付けを示し、3 ページの第 2 章では、本市の現状として、都市計画公園・緑地の都市計画決定や供用の状況を示しています。

4 ページの第 3 章、見直しの考え方では、ステップ 1 から 5 までの見直しの手順、8 ページではフローについて説明しています。

9 ページ以降の第 4 章では、具体的な見直し対象候補を選定し、検証結果や個別公園の見直し方針を示しています。

それでは、各章ごとに内容の説明をいたします。

まず、第1章の見直しの背景についてですが、前回審議会において説明した、国や県の動向を受けて、見直し方針を策定することとなった背景を説明しています。

第2章の本市の現状では、本市の都市計画決定された都市計画公園・緑地が54公園、2緑地、総面積で約170.6ヘクタールあることを示しています。

また、都市計画公園・緑地の供用状況として、未供用の面積が約26.2ha・約15%あり、そのほとんどが都市計画決定後50年以上経過している現状を示しています。

第3章では、見直しの考え方を示しています。お手元の資料1は4ページから8ページにかけてとなりますが、上位計画との整合として、「鎌倉都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」や、「鎌倉市都市マスタープラン」との整合をはかっています。

また、見直し対象が「鎌倉市緑の基本計画」の配置方針や概ねの位置・規模等と整合しているかを確認するため、都市計画公園・緑地に求められる機能と、緑の基本計画における機能の整理を行い、必要性の検証を行っています。見直しの検証は、県のガイドラインにおける見直しのフローに沿って、ステップ1で見直し対象を選定し、ステップ2から5までにおいて、必要性、実現性や代替性を検証した上で、存続・変更・廃止の判断を行うこととしています。

第4章では、見直し対象の選定を行っています。お手元の資料1では9ページ以降となります。県ガイドラインを踏まえ、都市計画決定後20年以上経過しても未供用区域が存在し、かつ整備が完了していない区域を未着手区域として抽出した結果、3公園10地区・約26.1ヘクタールを見直し対象としました。

見直し対象公園は、スクリーンに示した3公園です。お手元の資料1では12ページとなります。

4の見直し対象公園の検証では、対象公園の区域ごとに方針を示しています。まずは、鎌倉海浜公園です。

未着手区域が6箇所あります。未着手区域の方針は、前回審議会でも説明した結果から変更しておりませんので、廃止する①から③の3地区のみ改めて説明します。

①の金山地区の山林部分は全て市街化調整区域、第2種風致地区及び歴史的風土特別保存地区となっております。昭和63年に歴史的風土特別保存地区に指定されたことにより、古都景観を守る上で現状凍結的な保全を図っていく区域となったことから、公園整備の必要性がなくなったため、廃止の方針としています。

また、②の金山地区の宅地部分についてですが、まずは宅地部分のA・Bにつ

いて説明いたします。区域区分は市街化区域で用途地域は第一種低層住居専用地域です。その他に第2種風致地区となっており、B棟については歴史的風土保存区域となっております。

A棟の現地写真でございます。背面が①金山地区の山林部分となります。

B棟の現地写真でございます。B棟については国道134号線、稲村ガ崎側からみた写真になります。

つづいて、宅地部分のC・Dについて説明いたします。区域区分は市街化調整区域でいずれも第2種風致地区、歴史的風土保存区域となっております。

C棟の現地写真でございます。建物の背面側が海側となります。

D棟の現地写真でございます。私有地のため中に入ることとは出来ず、建物を写真に納めることは出来ませんでした。写真右側奥に建物らしきものがあり、周囲は木々に囲まれていました。

金山地区を由比ヶ浜から見た写真です。こちらからは②金山地区の建物を確認することは出来ませんでした。

同じく金山地区を材木座海岸から見た写真です。こちらからも②金山地区の建物を確認することは出来ませんでした。

以上、②金山地区の宅地部分については、4軒の住宅が建っており、公園の施設整備の予定が決まっていない中で、長期にわたり都市計画法第53条による建築制限がかかっている状態であること、また、一体である①の山林部分が歴史的風土特別保存地区に指定されており、本区域に求められる海浜景観保全の機能は満足していると判断し、廃止の方針としています。

つづいて、③飯島地区でございます。区域内に8軒の住宅が建っており、すぐ南側に逗子市ではありますが、都市計画公園の小坪飯島公園があります。区域区分は市街化区域で用途地域は第一種住居地域でございます。そのほかに第3種風致地区となっており、海浜部分は国指定史跡和賀江島となっております。

逗子市の小坪飯島公園からの写真でございます。右側に見えるのが飯島地区で、中央部分に和賀江嶋が確認できます。

写真③-2、③-3は北側から見た飯島地区です。③-4は南側からみた飯島地区でございます。前回の都市計画審議会では写真に写っております、海岸線の海岸保全施設である擁壁及び消波ブロック及び岩場部分も含めた飯島地区全体を廃止の対象としておりましたが、平成30年1月の緑政審議会に報告した際、意見書が提出され、野鳥の飛来箇所として重要な部分であるとのこと指摘をいただきましたので、宅地部分のみを廃止する方針に変更し、平成30年3月の緑政審議会に再度報告し、了承を得ております。

続きまして、源氏山公園です。

未着手区域が北東側の山王台地区1箇所、住宅が17軒ほど建っています。当地区については、前回審議会でも説明したとおり、公園管理上有用であるため、必要が高いと判断し、存続の方針としています。

続きまして、夫婦池公園です。未着手区域が3箇所あります。

①の溜池部分は公園の修景上最も重要な「池」の部分であること、②の山林部分は公園を構成する樹林地部分の一部であること、③の雑種地部分は公園の一体性から必要が高いため、前回審議会で説明したとおり、存続の方針としています。

以上、見直し対象3公園の結果をまとめると、1の鎌倉海浜公園の6地区のうち金山地区①の宅地部分、②の山林部分及び③の飯島地区は廃止、その他の公園区域はいずれも存続の結果となりました。

以上が見直し方針案の説明となります。

続きまして、パブリックコメントの結果について説明します。ここからは本日お配りした追加資料1をご覧ください。

平成29年11月6日から12月5日までの30日間、方針素案についてパブリックコメントを実施した結果、意見書3通、計4件の意見をいただきました。意見の内訳としては、方針全般について、個別公園の見直し結果について、都市計画公園・緑地の制度について及びその他がありました。

まず、個別公園の見直し結果についての意見として、3ページをご覧ください。意見の要旨は、「鎌倉海浜公園・金山地区の廃止理由は説明不足である。古都保存法の内容を加筆し、緑地が保たれる旨を明記してほしい。」との意見がありました。

これに対しては、歴史的風土特別保存地区における行為制限について説明し、施設整備を図る都市計画公園ではなく、現状凍結的に歴史的風土の保存を図るべき地域制緑地として保全していく旨を明記しました。

次に、4ページをご覧ください。都市計画公園・緑地の制度についての意見として、「都市計画公園・緑地の区域内に宅地があること、建築の許可が受けられることについて説明して欲しい。」との意見がありました。

これに対しては、都市計画法第53条第1項の許可についての説明を記載し、都市計画公園・緑地の区域内において建築を許可する同法第54条の許可基準を示すとともに、建築制限の目的について示しています。

次に、平成30年1月16日に開催された、第66回緑政審議会において見直し方針案を報告した際に提出された意見書の内容と、その対応方法について説明いたします。こちらについては、お配りした追加資料2に記載しておりますので、そちらにそって説明させていただきます。

緑政審議会からの意見書については1ページから20ページに添付しております。

それでは各意見についての市の考え方を説明いたします。21ページをご覧ください。まずは鎌倉市緑政審議会第5-1号「鎌倉市緑政審議会の全体意見」についての市の考え方を説明します。

1の(1)は、見直し方針案の考え方についての意見です。

本意見書の要旨は、方針案において廃止の結論とした部分について、廃止理

由の説明が不十分であるとの指摘であると捉え、鎌倉海浜公園の金山地区及び飯島地区について説明します。

鎌倉海浜公園の金山及び飯島地区は、都市公園として供用開始された区域ではないため、都市公園法適用の段階には至ってはいませんが、都市公園法の主旨に沿って市の考えを整理します。

都市公園法第 16 条地区「都市公園の保存」では、公益上特別の必要がある場合や廃止される都市公園に代わるべき都市公園が設置される場合等のほか、みだりに都市公園の区域の全部又は一部について都市公園を廃止してはならない、としています。このため、見直しを行うにあたっては、各公園に求められる機能や空地等に代替するための条件などについて整理し、検討を進めてきました。

鎌倉海浜公園は、昭和 31 年に約 52.5 ヘクタールの当初都市計画決定をしていますが、その後、由比ガ浜及び坂ノ下地区を中心に市街地化が進み、公園として整備することが困難となったことから、昭和 41 年に約 20.9 ヘクタールの大幅な廃止手続を行った経緯があります。この際、これに代わるべき都市公園として、新たに鎌倉中央公園及び笛田公園の 2 公園、合わせて約 28.8 ヘクタールの追加決定を行っています。

なお、当時廃止された箇所は 29、30 ページに示す、黄色く着色された部分です。

今回、廃止を検討している金山地区及び飯島地区は、約 2.9 ヘクタールですが、古都保存法で緑地が確保される金山地区の山林部分を除くと、廃止となるのは約 0.3 ヘクタールの宅地部分となります。

当該地は、都市計画決定後 62 年が経過していますが、未だに具体的な整備の見通しがたっていない状況です。22 ページをご覧ください。鎌倉海浜公園は、全体約 31.6 ヘクタールのうち、約 7.0 ヘクタールが供用開始済みであり、海浜部の約 18.4 ヘクタールを合わせると約 8 割の約 25.4 ヘクタールを整備済みの扱いとすることができます。

残り約 2 割の約 6.2 ヘクタールについても出来る限り整備を進めて行くべきと考えていますが、今後の計画の実現性を考慮すれば、一部廃止の検討もせざるを得ない状況にあります。

鎌倉市は、緑の保全及び創造に関する条例で、本市の歴史的、文化的環境を確保し、潤いと安らぎのある都市環境を形成し、健全な生態系を保持し、人と自然との豊かな触れ合いを確保し、及び災害に強く安全な都市をつくる上で、緑が極めて重要であることから、これを良好な状態で将来の世代に継承することを目的としています。

都市公園の整備につきましては、これまでも緑の基本計画に沿って着実に進めており、市民一人当たりの公園面積は緑の基本計画の当初策定時である平成 7 年当時の市民一人当たり約 3.8 平方メートルと比較して、平成 29 年 4 月 1 日現在で約 8.68 平方メートルと、約 2.3 倍まで増加しています。

今後も都市公園法の主旨に従い、都市公園をみだりに廃止しないこととし、緑の基本計画の施策に基づき都市公園の保全、整備、活用等を図っていきます。

続きまして、1 の「資料についての意見」として、5 つの項目についての意見がごございます。

(1) は、現状の都市計画法規制や、廃止した場合の土地利用制限についての説明を求める意見で、こちらは、31 ページに廃止する金山地区、飯島地区の都市計画法規制を示しています。

22 ページに戻ります。

①の金山地区の山林部分は、都市計画公園区域を廃止した場合であっても、全域が市街化調整区域及び歴史的風土特別保存地区であるため、建築行為は原則できず、今後も現状凍結的な保全が継続されます。

②の金山地区の宅地部分は、第一種低層住居専用地域に位置する宅地 A・B と市街化調整区域に位置する宅地 C・D とで規制内容が変わります。

宅地の位置は、32 ページに図と写真で示しています。

22 ページに戻ります。

宅地 A・B は第一種低層住居専用地域に位置しており、建築行為は可能ですが、第 2 種風致地区により高さ 8 メートル以下までの制限等があります。

また、都市計画公園区域内に建築物を建築する場合は、都市計画法第 53 条の許可が必要となり、許可の基準として、原則 2 階建てまで、木造・鉄骨造・コンクリートブロック造等、将来施設整備を進める際に支障とならないよう、容易に除去できるものについてのみ、許可を認めています。

公園区域を廃止した場合、2 階建ての制限はなくなりますが、高さ 8 メートル以下という風致地区としての制限は継続するため、実質的に大幅な制限の緩和にはなりません。

宅地 C・D の現状は市街化調整区域のため、原則新築等の建築行為が出来ない区域となっていますが、既存の宅地としては、建替え等が可能となります。公園区域を廃止した場合でも、開発許可を受ける必要があることと、高さ 8 メートル以下という風致地区としての制限は継続するため、こちらについても実質的に大幅な制限の緩和にはなりません。③の飯島地区は、第一種住居地域に位置しており、建築行為は可能ですが、第 3 種風致地区により高さ 10 メートル以下までの制限等があります。

公園区域を廃止した場合、2 階建ての制限はなくなりますが、高さ 10 メートル以下という風致地区としての制限は継続するため、やはり実質的に大幅な制限の緩和にはならないと考えます。

意見書 2 の (2) は、金山地区の宅地部分についての意見です。

この意見については、論旨を 2 つに分けて説明します。

まずは、アの「都市計画決定区域と古都保存法との関係について」ですが、都市計画公園区域と歴史的風土特別保存地区との位置関係については、32

ページ左上の図 3-1 にございます。

金山地区の山林部分は、歴史上重要な文化的資産とその周囲の自然的環境とが一体となって「歴史的風土」の枢要な部分を構成している地域として歴史的風土特別保存地区に指定されており、都市計画公園区域の廃止後も自然的景観は保全されます。

また、金山地区の宅地部分は、B・C・D の 3 宅地が歴史的風土保存区域に位置しています。

同地区を含む長谷・極楽寺地区の歴史的風土保存の主体は、国の歴史的風土保存計画により、稲村ヶ崎を含む遺跡と一体となる地域の自然景観の保全にあり、市街地からの展望域における土地形質の変更等の規制に重点を置くものです。

市街地からの展望域については、32 ページ下段、写真 3-6 に示すように坂ノ下から滑川付近までと、写真 3-7 のように由比ガ浜東側の材木座から逗子市小坪付近が考えられます。

また、鎌倉市景観計画におけるこの付近の代表的な眺望点としては、材木座六丁目にある光明寺裏山が該当しますが、坂ノ下の海側崖面の標高が最も高く、対象宅地はその裏側の地形的に低い位置にあり、これらの展望域や眺望点から対象宅地を確認することはできません。

展望方向を変え、稲村ヶ崎地区からは、32 ページ写真 3-3 のとおり宅地 B が海側市街地の住宅地と連担する形で確認できます。

また、極楽寺側は、下手ヶ久保という谷戸の奥に位置しているため展望が開けている状況ではなく、宅地 A・C・D は 32 ページ写真 3-2、3-4、3-5 のとおり山林に埋没している状況です。

22 ページに戻ります。

続きまして、イの「廃止理由について」ですが、前述のとおり、都市公園をみだりに廃止することはできませんが、これは都市計画決定段階においても同様と考えています。都市計画公園を含む都市計画施設については、公共の福祉という見地から設置の必要性があり、個人の財産権を制限してでも整備をすることを都市計画法に基づき決定している施設です。そのため、必要性については明らかであり、これまで代替性などの理由を除き、廃止を議論する余地はありませんでした。したがって、一度決定した施設については、半世紀を超えるような長期未着手の施設であっても廃止がされないまま現在に至っています。

平成 17 年に最高裁判決が下された「盛岡裁判」は、都市計画決定後長期にわたり事業が行われない中で、建築制限を受け続けたことについて、市に財産権補償を求めたものですが、この判決では、対象地が高度な土地利用が従来行われてない地域でもあり、長期未着手を考慮に入れても未だ裁量権の範囲に止まっており、受忍の限度内として上告が棄却されています。しかし、60 年にわたって制限が課せられている場合に損失補償の必要はないという

考え方には大いに疑問があるとの補足意見も呈せられているところです。
このような背景もあり、長期にわたり整備の見通しがたたない都市計画施設の存在が全国的にも問題視され、一斉に見直しがなされているものです。したがって、計画論上の必要性を理解しつつ、長年未着手であり今後も事業化の見通しがたたないという事業論的な事情も考慮したうえで廃止の判断をせざるを得ない状況です。

鎌倉海浜公園については、かつて大幅な範囲で廃止を行い、これに代わるべき都市公園として、それを上回る追加決定を行っている経過があります。
金山地区の山林部分は、都市計画公園区域廃止後も歴史的風土特別保存地区として保全されていきます。

また、金山地区の宅地部分については廃止後も建築物は残存しますが、前述のとおり土地利用制限に大きな変化はなく、自然的景観の保全に大きな齟齬を来す状況にはありません。今後も用地取得を含めた事業化の見通しはたたない状況にあり、総合的な判断として廃止としたものです。

24 ページの意見書の 2- (3) については、29、30 ページに、昭和 41 年の都市計画変更の際の都市計画図の写しを示しています。

同じく 24 ページの意見書の 2- (4) は、飯島地区についての意見です。

飯島地区の高さ制限は、第 3 種風致地区の制限である高さ 10 メートル以下となっていますが、都市計画公園区域として 2 階建てまでの建築物とするよう制限されています。

都市計画公園区域を廃止したとしても、本区域のみ即時に第 3 種風致地区の指定を見直すことはできないことから、3 階建ては容認せざるを得ない状況です。

そのことから、海浜沿いの景観保持については、将来的な用途地域や風致地区の見直しの際に併せて検討すべきものと考えます。

また、飯島地区廃止に伴い、これに代わるべき公園は市内には見当たりませんが、飯島地区と隣接して逗子市の都市計画公園である小坪飯島公園が存在し、33 ページの写真 4-1 のとおり、和賀江嶋と一体の海浜沿いの景観が確保されています。

なお、生物のデータについてですが、野鳥の飛来箇所は、主に海岸線の海岸保全施設である擁壁及び消波ブロック沿いに見ることができます。

そのため、前回は海岸部分も含め飯島地区全体を廃止の対象としていたものを、今回は宅地部分のみを廃止する方針に変更し、海岸沿いは引き続き都市計画公園として存続することとしました。

続きまして、鎌緑政審議会 5-2 号 鎌倉市緑政審議会石川前委員からの指摘について説明します。

26、27 ページをご覧ください。

見直し方針案のうち、「廃止」の方針が示されている金山地区、飯島地区については、方針案は不適切であり、再検討すべきであるとの意見がございま

した。

<理由 1>は、金山地区の宅地部分についての意見です。

本件は、論旨を「海浜景観について」と「樹林地の回復について」の 2 点に分けて説明します。

「海浜景観について」は、先ほど説明したとおり、樹林地に囲まれ視認性が低い事や、廃止後も建築物は残存しますが、風致地区等の建築制限が継続するため、自然的景観の保全に大きな齟齬を来す状況にはならないと考えています。

「樹林地の回復について」も、先ほど説明したとおり、市として、都市計画決定した公園をみだりに廃止することは考えておりませんが、盛岡訴訟の最高裁判決等を踏まえると、計画論上の必要性を理解しつつ、長年未着手であり今後も事業化の見通しがたたないという事業論的な事情も考慮したうえで廃止の判断をせざるを得ないと考えます。

宅地部分の用地取得により連続した樹林地を少しでも回復することは可能ですが、山林部分は公園区域廃止後も歴史的風土特別保存地区として保全されることや、かつて鎌倉海浜公園は大幅な範囲で廃止を行い、これに代わるべき都市公園として、それを上回る追加決定を行っている経過があることなどにより、総合的な判断として廃止の方針としたものです。

28 ページをご覧ください。

<理由 2>は、飯島地区についての意見です。

飯島地区についても、先ほどご説明したとおり、計画論上の必要性を理解しつつ、事業論的な事情も考慮したうえで廃止の判断をせざるを得ないと考えています。

和賀江嶋を眺望する散策地としては、隣接する逗子市の小坪飯島公園が存在することを踏まえ、本区域は宅地部分のみを廃止する方針としました。

以上が意見書に対する市の考え方となります。

再びスクリーンをご覧ください。

最後に、今後のスケジュールですが、本日、了承を得た場合、平成 30 年 6 月中に見直し方針を確定し、公表することを目指しています。

その後、平成 30 年 7 月に都市計画変更手続に向けた住民説明会を実施し、区域の廃止を予定している鎌倉海浜公園の金山地区、飯島地区の都市計画変更手続を、平成 30 年度から 31 年度にかけて実施する予定です。

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。ご意見ご質問いかがでしょうか。一つ確認ですが、今日追加資料 2 のご説明ありましたが、都市計画審議会としては事前に配付されたこの諮問第 1 号についている資料を検討すればいいということでしょうか。追加資料については、どういう性質の文書となるのですか。追加資料について緑政審議会でも説明し了解を得ているものですか。

加 藤 課 長 本日ご審議いただくのは当初の資料集に載っております諮問第 1 号でございます。追加資料はパブリックコメントの内容や緑政審議会でもいただいた意見に対する市の回答になります。

大 方 会 長 これについては緑政審議会が出た意見に対する回答なので緑政審議会での説明のうえ、了解を得たということですか。

加 藤 課 長 そのとおりです。

大 方 会 長 わかりました。これについて、都市計画審議会として議論しだすと長くなりますので、これは緑政審議会の資料だということで参考という扱いでよろしいでしょうか。

(了承を確認)

では、追加資料 2 については参考資料ということで取り扱います。

最初に一つだけ、形式的なことですが、そもそも今回の公園の見直しについては、資料 1、8 ページにあるように県が示したフローチャートに従って、チェックするということになっています。フローチャートに沿って、そもそも必要がないと判断できるものは廃止する。これは当たり前の話で、必要だけれども実現性がないというものについては別のところで公園をつくるか、あるいは、地域制緑地で担保できるということであれば一部廃止しても支障ないという流れになっていると思います。これに従って検討した結果、未着手の鎌倉海浜公園、源氏山公園、夫婦池公園の 3 公園のうち、鎌倉海浜公園の金山地区と飯島地区の一部について、実現性が無いけれども地域制緑地としてある程度担保できるため、この部分は廃止するという流れだと思います。しかし、今回の資料で、それぞれのフローチャートのような図がついています。例えば 16 ページの金山地区の図を見ると、必要性の検証からいきなり廃止に矢印が来ているので、必要性がないと誤解を招く恐れがある。必要ではあるけれども実現は難しいが、4 条区域等の指定がかかっているため一部廃止する。こういった流れだと思いますので、矢印を代替性の検証とステップ 4 のところからくるようにしないと市民の誤解を招くと思います。17 ページも同じです。このフローチャートの部分について、修正していただきたいと思います。あるいは、この図はあまり意味がないので全部削除してもかまわないと思います。

加 藤 課 長 16、17 ページもそうですが、30 ページ以降に個々の公園について、どのステップで判断しているかという資料がございます。例えば金山地区の宅地部分については 31 ページ。ここで、ステップ 2 で判断している状況にありますので、今後ステップ 4 にする場合はこちらの修正が必要になってまいります。

大 方 会 長 そもそもこの表というか図の読み方がよくわからない。どれも全部ステップ 2 で矢印ついていて、どのように流れてきたのか、例えば 31 ページの図を見るとよくわからない。

加 藤 課 長 ステップ 1 で見直しの区域を選定した後、矢印でステップ 2 と書かれていま

すが、ステップ 2 へ移ります。

大 方 会 長 32 ページも同じですよ。みんなそうになっていますよね。あるいは 30 ページもそうになっていますよね。

加 藤 課 長 30 ページは網掛けの部分ではなくその前の 30 ページの場合はステップ 4 まで順に検証しているステップ 4 で判断をしているという書き方であります。

大 方 会 長 そういうことですね。そうであれば、網掛けのかかっているステップ 2 のコメントのところで、必要性がないと書かなければいけないわけですね。未着手であるとは書いてありますが、必要性がないとは書いてないですね。むしろ、自然景観の保全や担保されるとかそう書いてあるので、こういう話はむしろステップ 4 のどこか、4-3 あたりに書く話ですね。

田中都市計画担当係長 実はステップ 2 で検証するか、ステップ 4 で検証するかという点に関して、内部でも非常に議論いたしました。その結果、ステップ 4 で検証する際に神奈川県ガイドラインの中に、代替可能な緑地機能の整備ということで、風致地区は、代替の可能性が×になっています。ただ、×の説明として「不可」ではなく「可能性が低い」と記されていますので、みなさんからのご意見を基にステップ 4 で判断するという形で修正したいと思います。

大 方 会 長 緑政審議会でも必要性がないという説明をしてないと思うのでぜひ、そうしてください。他にいかがですか。

永 野 委 員 説明の中で注目すべきは金山地区の宅地部分②だと思うのですが、14 ページ 4 軒のお宅があって、いずれも歴史的風土特別保存地区（以下「4 条地区」という。）から外れています。もともと 50 年前に古都法がたったときに都市計画公園の整備がなにも手がつかなかったから、今回はそれを外し、6 条地区だけで地域を守っていくという説明だったと思うわけです。これは鎌倉市の方針として、古都法がらみ、とくに 6 条地区に関して、京都や奈良と比べると、私はかねがね鎌倉は弱体だと思うのは、京都・奈良の場合は 6 条地区の実質的な効果は薄いということを行政がわかっていますから、市が独自に 2 重 3 重の規制をかぶせてあるわけですね。鎌倉は逆に 2 重の規制がかかっていたのですが、都市公園は外して 6 条地区だけで守っていきたいという説明だったのですが、そうなる则该事例は 14 ページの金山地区の事例は市内の古都法の 6 条地区あるいは周辺の歴史的風土保存区域にかかわるピンポイントの場所がたくさんでくると思うのですよね。それに対してすべてシンプルに 6 条地区で守れるからうんぬんという話に今後なるのでしょうか。

大 方 会 長 いかがでしょうか。

加 藤 課 長 今回の見直しについては都市公園法として規制された区域のうち決定から 20 年未整備の場所を抽出しまして、判断しております。その中で 6 条地区との 2 重になっている部分については外していくという方針で判断したものでございます。

大 方 会 長 わかりにくいと思いますが、要するに公園指定を外すのは金山地区の宅地

部分のみということですね。なので、他はこのように続くということはない。他はすでにできているか外していないということですね。ただ問題は、風致地区や、調整区域や、4条区域がかかっているから緑が守られると言いますが、建ぺい率などの点から言うとそれほど大したものではないので、あまり守られていると言えるかどうか微妙でありまして、このへんは公園が指定されている状態でも2階建ての木造住宅は建ぺい率40%、容積率80%の制限内で建築可能ですから、あまり変わらないと思います。個人的な意見ですが、外しても外さなくても大勢に影響はないと考えていますが、県の都合もあり、なるべく外すということであれば、外すのもやむを得ないと思っております。いかがでしょうか。先ほど最高裁判決も引き合いに出されていましたが、最高裁判決もこの程度の制限はかまわないと言っており、多少の少数意見もありますが、振り回さない方がいいと思います。いかがでしょう、永野委員。

永 野 委 員 あ、お話はわかりますが、今回なぜ、一体の公園の中で金山地区が取り上げられ、題材となったのでしょうか。

大 方 会 長 事務局お願いします。

加 藤 課 長 今回のこの見直しが対象となったものは、県のガイドラインとして都市公園決定から20年以上経過して未着手となっている都市公園緑地ということで設定された公園が3公園6地区となっています。

永 野 委 員 個人の意見としては非常に弱体化している古都法の4条区域・6条地区の指定地にせつかくほかの規制がかかっているものを、あえて6条地区だけの規制になる。AからDまでの4軒は4条区域ですから、あえて都市計画公園の指定を外さずに、現状のままでいいのではないかというのが私の意見です。

大 方 会 長 市の方、何か反論はありますか。

田中都市計画担当係長 確かに永野委員のおっしゃるとおり、宅地部分は残すべきという意見でございしますが、もともと今回の見直しの経緯というものは、長期にわたり制限をかけ続けている都市計画施設について見直しなさいということでスタートしております。もう一つには仮に6条地区の都市計画公園区域を廃止するとして、宅地部分については残すことにしても一体性という面から考えますとやはり宅地部分も廃止せざるを得ないということで今回、廃止の方向で進めさせていただいております。

大 方 会 長 ただ、20年未着手であれば廃止という基準が示されているわけではないと思います。例えば夫婦池のまわりは20年経過していると思いますが、これは存続です。神奈川県の方のフローチャート8ページをみても20年たったからどうこうよりはむしろ、用地買収が難しいとか、実現性が難しいとかが判断材料になっていると思います。神奈川県の考え方としては、むしろそっちをしっかりと説明していただくべきだと思います。20年たって未着手だから仕方ないという話ではないわけです。本来今回の地区を考えると代替可能な候補地がなく、買い取れない、代替もできないので、ステップ5にきて、

それで長期にわたる過度な建築制限かどうかということになる。これもポイントになるわけですね。それで過度かということ、鎌倉のこういう地域については、都市公園の建築制限がかかっている、特別あまり過度な制限とは言えないのではないかと、非常に微妙なことだと思います。

永 野 委 員 15 ページの中の文章にも書いてあることなのですが、本来古都法というのは昭和 41 年に制定されて、それから鎌倉市の施行規則は 2、3 年遅れて実際の線引きがなされたと記憶していますが、ところがこの場所は、63 年に 6 条地区に指定されたと書いてある通り後に格上げされた地域でしょうか。

加 藤 課 長 そのとおりでございます。

永 野 委 員 私が問題にしているのは 20 年経って、古都法がいろいろ全国から言われている中で鎌倉市は 4 条区域の格上げまでしてここを 6 条地区に格上げたわけですね。そのような場所ですから、ほかの古都法の 4 条区域 6 条地区の地域と、この稲村ガ崎を中核とする周辺のみどり地区というのは少しいろいろ違うと私自身、認識しています。せっかく今鎌倉市で議論されている、さらに 6 条地区を増やそうじゃないかという本来の趣旨と 20 年経ってせっかく 6 条地区にした場所を今度はそれだけで守っていきましょう、せっかくその上に都市公園の網をかけたものを外していきましょうという手法というのはちょっとこれまでの努力、市の努力と今回の提案とはちょっと齟齬があるように個人的に感じています。

大 方 会 長 はい、そういうご意見ですね

佐 々 木 委 員 会長がおっしゃったように、今後建つものが制限の状態からみても、公園を存続しても廃止しても結果的にはあまり差がでるようなことにはならないと。ではこれを存続させるのか廃止にするのかというのは、やはりメッセージだと思います。鎌倉市がここをどう見ているかというメッセージであって、説明の中でも非常に苦慮されているという感じが伝わっては来るのですけれども、廃止したとしても影響はないと書きつつ、2 重になっているものはできればシンプルにこうしていきたいと、一つの制度でのコントロールにしていきたいという、方針メッセージがあるようにも見えます。だから、今、永野委員がおっしゃったように 2 重でかけておく、色々な手立てで緑地を保全していくことをある意味放棄して、シンプルに一つの制度で土地利用に関しては対応していくと、そういう方針を鎌倉市は出したというメッセージにもみえる。というのが一つです。あと同じようなものならこのリスクは、訴えられた時のリスクが気になるから、そのリスクを避けたいので廃止にしましたと。どちらのメッセージとしてこの決断をしているのかということやはり確認しておきたいのですが、どのように読み取ればよろしいでしょうか。

大 方 会 長 なかなか事務局も答えにくいでしょうがどうぞ。

田中都市計画担当係長 都市計画ですので事業的観点から話すことは外れているというものもあると

と思いますが、ひとつには見直しをしなさいという平成 19 年の国の話があった時点から、どちらというよりもどちらかというのが正直なところでございます。ただ、会長が言われたようにこの部分に関しては、外しても外さなくても変わらないのではないか、ということであればリスク回避というのは比率的には低いと考えております。

佐々木委員 存続でも大丈夫ということですか。

大方会長 大丈夫というよりも、本来は公園ですから、いつかは宅地も買い取って公園にするとしています。今回はどれかをあきらめるということがポイントになっています。その変についても緑政審議会の石川委員からもご意見があったところです。それに対して、反論もあったようだけれども、長年実現できてないし、これからも難しいからあきらめますとしか書いていないので、あまり強い反論にはなっていないですね。本当はできれば欲しいということがうかがえることが心配です。

加藤課長 平成 23 年の 11 月に都市計画運用指針が改訂されました。その都市計画施設等の定期的な見直すマネジメントサイクルを重視した都市計画の考え方が示されまして、それに基づいて今回都市計画公園緑地の見直しのガイドラインが神奈川県で策定され、私ども鎌倉市においても方針を決定していたところでございますので、長年にわたり長期未着手の都市施設についてはマネジメントサイクルを重視して考え方をまとめたものでございます。

大方会長 それはよくわかりますが、神奈川県が示した、この 8 ページのフローチャートからいってもこれに載っていたから外すのか、そうではないのか非常に微妙なところにあります。つまり 4 条区域だからいいとはあまり書いてないですよ。それにそもそも市決定の都市計画ですよ。なので、都市計画マスタープランに即して決めるというのが本来ですから、マスタープランの議論の中で、こういうものはやめた方が良く結論ができればやめればいいのですが、なかなかそういうわけにはいかないもので、それで我々も難しいということなのですが。ただ、今回の追加資料 2 で緑政審議会でも説明をいろいろされて、ここに上がってきた見直し方針の案が緑政審議会の意見として受け止めていいのであれば、我々はそれにのっかり、緑政審議会がそれでいいのであればいいのではないかと同意ができるのですが、我々自身に判断しろと言われると、都市マスタープランにまで戻って検討したいという気持ちになってしまいます。特に私は都市マスタープランをまとめましたので。そのあたりは緑政審議会ではどうですか。

永井課長 みどり課長の永井です。緑政審議会を所管している立場でお話しさせていただきまして、今回大方会長がおっしゃったとおり、今日出させていただいた追加資料の方は緑政審議会の方で了承となったものでございます。もう一点ですが、緑政審議会の中でも計画論をつかさどる審議会として計画論上の議論と事業論的な視点が入っているだろうというお話でございます。今回古都 6 条地区という現状凍結的に未来永劫保存されるというエリアで、神奈川県

が買入れるエリア、それから鎌倉市が都市計画公園として頑張るエリア、先ほど佐々木委員からご指摘ございましたけれど、そういうところの棲み分けが計画になっていくのだろうという訳でございます。

大 方 会 長
佐 々 木 委 員

他に、ありませんか。

金山地区の宅地4カ所ございまして、個別の話になってしまいますが、そのうちの2箇所は非常に規模が小さいけれども、そのうちの1箇所はかなり面積も広いですね。特に中まで入って写真が取れなかったというところは緑地の中に食い込んだ形で存在していて、ここが外されて、今後代替わりして分筆されたりして、風致地区、第一種低層住居専用地域の制限のなかではございますが、ある程度現状もわからないですけど、変わっていくことへの影響はほかの3箇所に比べるとやや大きいのではないかと思います。これ、3箇所と1箇所というように対応を分けるということは、一度議論したけどそれはこういう理由で対応しくないというご検討の経緯があったかどうか、一個一個の宅地の状況、ロケーション、規模に応じた検討というのはなさったかどうかお伺いしたいと思います。

田中都市計画担当係長

佐々木委員がおっしゃられているのはCですかね。確かにおっしゃられるように既存宅地ということで、調整区域ですけれども分割ですとか開発されてしまうのではないかという話もありました。ただ、そこに至るまでの道路が非常に狭いということと、周辺が緑、いわゆる6条区域で囲われている部分ということで、ここだけを公園区域として残すのは非常に難しいという判断でこの部分についても今回は外すということで話を進めさせていただきました。

大 方 会 長
田中都市計画担当係長

その難しいという理由が良く分からない。どういうことで判断されたのか。宅地部分だけ公園区域で残すとなると、連続性という意味ではここだけが独立した形で公園が残ってしまうという形になってしまうためです。

大 方 会 長
田中都市計画担当係長

今回外すのは14ページの図で言うと赤いところ全部って意味ですね。

大 方 会 長

A B C Dの宅地部分を含めた赤枠部分となります。

その線があまりはっきり見えないのでどこを外すのかわからない。どれを見たらいいでしょうか。新しい計画図はどこの部分を廃止するのですか。

田中都市計画担当係長

14ページの下の図面の赤枠の部分全てです。

佐 々 木 委 員

完全に誤解していました。赤枠の山林部分は残って宅地の部分だけを外すのかと思っていましたが、赤枠部分全部外すってことですね。

田中都市計画担当係長

そうです。

佐 々 木 委 員

それは影響大きいですね。石川委員が怒るのも無理はないと改めて思います。

大 方 会 長

まだ4条区域かかっている、あるいは調整区域でもそんなに守られないのでね。

安 齊 委 員

今の山林部分の赤枠が今回全部外すのだということと、これは何故外すのかと。山林の部分は先ほどの説明の中では歴史的風土特別保存地区の6条地区になっているということで、要するに法律的な制限が非常に厳しい場所です

ね。法律の中で手を付けることが出来ない、ということだと思いますのでこの山林部分を公園区域から外すということは、これは私としては理解できます。要するに公園として何らかの整備をするとなってしまうと、6条地区の方に手を付けるとなってしまう。6条地区は本来の歴史的風土として保存することが原則でございますし、特別保存区域に何がどうしたら手が入るか。まず手が入らないですね。6条地区というのは要するに守っていく地域ですから、6条地区がある限りは、これは存続というのは将来に亘っても永久に残っていくものですので、整備の可能性が低い公園としての計画区域の中で整備するということはできないから、見直しの中では歴史的風土があるからこれはとりあえず外していきましょう。これは私としても理解が出来ます。それとあと金山地区の住宅群について、市街化区域ということですので、風致はかかって、ある程度制約がかかっているにしろ建替えはできるし、さらに区域を分割して二区画にもできる。そういう市街化区域の所でございますので、本来は買収をして整備をしていかなければいけない区域なんですけど、何十年もこういう状況が続いているということであれば解除をして、公園としての整備は、この先何十年も見込みが無いとすれば、見直しの中で外していくべきだというふうに私は思います。

大 方 会 長 事務局への助け舟となりましたね。ただこういう4条区域で何が出来てどこがダメかという、あるいは何が建つかというところ、もう少し書いてほしいというところが石川委員その他緑政審議会の意見でしょう。例えば今日の15ページの所を見ても分らないのですよね。特に金山地区山林部分、ここも6条区域なので建物は建たないですね。だけどそういうこと書いてない。保安林としか書いてないですね。建ぺい率、容積率が40/80の高さ8m以下で建つように見えるじゃないですか。これだと誤解されてしまいますね。本論にもそう書いてかないといけないと思います。それから宅地部分の方は4条区域であっても既存宅であれば建つわけですよ。調整区域でも建っちゃいますよね。そのこともちゃんと書いておいた方が良いでしょう。色々若干の漏れは有るけども、8割がたは守れるからあきらめるというふうに説明していただくほうがよろしいと思いますけどね。全然問題はないと言われますと違うのだとなるので。

大 江 委 員 今日はまだ議題が諮問第2号と報告第1号と残っていて時間的なこともあるので、なるべく簡単にコメントを申し上げたいと思います。前回も発言したと思うのですが、今回の改定というのはインフラマネジメント計画といいですか、これからの日本の、鎌倉という都市をどう見るかということもあるのですが、全般的に自治体の予算が非常にタイトになっていく中で、本当に作れないというものに関しては作れません、とはっきり言うということですね。そして、そこについては、それをまだ作るかもしれないという中途半端な状態に置いておくのではなくて、はっきり表明するという意味合いがあると思うので、そういう意味合いにおいては、それはメッセージかどうかわかりま

せんが、正しい方向だと思います。これから例えば特別保存地区で保全だからと全くメンテナンスしなければいいという訳では無くて、樹木が倒れるとか崩れるとかという場合に、誰がどういうふうに維持の費用を出すなど、公園であれば市が維持管理のための費用を出すということですが、そういったどんなふうにもどこにお金を使うのかという背景が変わってきている。それが公園ということで緑を守れという方向で来るのですけれども、市街化の圧力というのも時代的に変わってきているわけですね。そういう社会的背景も含めて認識をして議論をしないと、近視眼的な議論になりがちだということを私は危惧するところでありまして、これからの持続的な緑を含めた都市の維持・存続・管理を考えてやっていくべきだということに思います。

大 方 会 長

ありがとうございました。他に意見はございませんでしょうか。それでは採決いたしましょう。

そうしますと、先ほどの図のところは直していただくと、それから今の金山地区とあとはもう一つ飯島地区ですか、その都市計画制限がどういうものなのか、区域取りも含めてきちっとこの中に示していただくと、それは付帯条件ですが、それでもって、これで承認とするか、あるいはもう少し慎重に審議していただくか、どちらかだろうかと思いますが、いかがでしょうか。承認するということにご賛同の方举手願います。

(異議あり 3、異議なし 6 で採決)

賛成多数ということでございますので、承認ということにさせていただきます。ただし、修正をよろしく願いいたします。

永 野 委 員

誤解があってはいけない点はですね、今の話の中に、人によってそれぞれ解釈違うのですが、4 つある建物のうち A B は調整区域じゃないですね。この確認が必要だと思います。市街化区域ですね。それは 15 ページに書いてありますから。

大 方 会 長

正誤表があって A B ですね。

永 野 委 員

全部逆なのですね。はいわかりました。それともう一点は古都法の 6 条地区ですが基本的には凍結保存じゃありません。いくらでも手がつけられる。現に鎌倉の 6 条地区は 2 重、3 重の網がかかっているのがいくつもあるわけですね。例えば県の健康保養林であるとか、保安林であるとか、そういう網が 6 条地区地域にさらにかかっています。それから伐採もしていますし、崩壊の危険性が有る場合は 6 条地区といえども十分土木工事が出来るようになっていますので、凍結保存じゃないということだけ、やはりご理解いただきたいと思います。

大 方 会 長

はい、そういうことも含めてどういう制限がかかって、どこまで担保力があるのかももう少し丁寧な説明をお願いいたします。あと、これは付帯意見ですが、神奈川県のマニュアルにも書いてあるように、これを外すところについては、それに代わるもう少し強力な、地域制緑地といいますか、をやっぱり検討しなきゃいけないのだろうと思うのです。ですから、4 条区域もそれ

なりにしっかりしているという安齋委員のご意見もあったと思うけれども、基本的にはかなり弱い緩やかな制限ですので、そのへん、今度、緑化地域とか色々なものでしましたので、改めて、緑の方もご検討いただけたらと思います。そのへん、ぜひまた緑政審議会のほうで外した後の手当をどうするか、検討いただけたらと思いますので、下駄を預けた格好になりますがよろしくをお願いします。ではよろしいでしょうか。次の議題に移りたいと思います。

(異議なしを確認)

それでは、諮問第 1 号「鎌倉都市計画都市計画公園・緑地の見直し方針(案)」につきましては、「異議なし」とします。

ここで、傍聴者入室及び職員入替のため暫時休憩いたします。

続きまして、諮問第 2 号「第一種住居地域及び工業地域における高さが 20 メートルを超える建築物の建築行為」について、事務局から説明をお願いします。

加 藤 課 長

諮問第 2 号 第一種住居地域及び工業地域における高さが 20 メートルを超える建築物の建築行為について、ご説明させていただきます。

説明については、スクリーンをご覧ください。

また、スクリーン右上にお手元資料の該当ページ番号を記載していますので、適宜ご利用ください。

本件は、事業者である医療法人 沖縄徳洲会 理事長 鈴木隆夫が鎌倉市岡本字外耕地 1307 番 2 ほか 30 筆及び藤沢市村岡東 2 丁目 26 番 1 ほか 6 筆において、外傷救命救急センター、トモセラピー棟及び先端医療センターの合計 3 棟の増築計画であり、外傷救命救急センターが当審議会の諮問基準である「建築物の高さが 20 メートルを超えるもの」に該当することから、本日、諮問するものでございます。

最初に計画地の位置についてご説明いたします。

北東側、図面の右上に JR 大船駅がございますが、JR 大船駅から南西側、約 1.4 キロメートルに位置する、赤線で囲った部分が今回の計画地でございます。

既存の病院敷地は図のピンク線で囲った区域であります。今回は敷地を拡張し、赤線で囲った全体を利用する計画でございます。

敷地南側には藤沢市との行政界があり、2 市に跨る計画となっています。

用途地域については、計画地の北側の黄色部分が第一種住居地域、敷地の南側の水色部分が工業地域となっています。建ぺい率はどちらも 60 パーセント、容積率は 200 パーセントでございます。

また、敷地の北側の第一種住居地域は準防火地域となっており、その他の地域地区等の指定はございません。

次に、計画地の土地利用計画図でございます。

図面の赤線で囲んだ区域が計画地で、事業区域面積は 4 万 8,843.62 平方メ

ートルでございます。

今回の計画は、図面北側の外傷救命救急センター、中央のトモセラピー棟及び南側の先端医療センターの合計3棟の増築計画がございますが、トモセラピー棟及び先端医療センターにつきましては、それぞれ高さが14.10メートル、18.45メートルであるため、諮問対象ではございません。

今回の増築計画により既存建築物を含めた、建ぺい率は34.39パーセント、容積率は179.92パーセントとなります。

既存の病院棟は、敷地設定が図面のピンク線で囲んだ区域で、高さは56.35メートル、総合設計制度を利用した容積率の緩和を受けています。そのため、建築時には、高さが20メートルを超えるものの、都市計画審議会諮問等基準に規定する、「建築審査会において審査される建築行為」に該当するため、都市計画審議会への諮問は行っていません。

今回、敷地を図の赤枠まで拡張したことにより、容積率の緩和の必要性がなくなったことから、総合設計制度の認定を廃止する予定です。

以上のことから、既存の病院棟は、本審議会に初めて諮問することとなるため、既存の病院棟についても、高さが20メートルを超える必要性について、ご説明いたします。

従前の敷地面積は1万6,828.94平方メートルあり、その約50パーセントが総合設計制度による公開空地、開発条例による緑化地及び駐車場等となっているため、残りの約8,400平方メートルの敷地に病院の必要面積を確保するとなると病棟10層、手術室などの病棟以外の部門が5層の合計15層が必要となります。

また、各階高については、手術室を除いた外来棟の部門では、医療ガスや外気処理をした給気設備などのダクトを天井内に設ける必要があるため、4メートル以上、病棟では3.5メートル以上、手術など高度医療を行うフロアは5メートル以上確保する必要があるため、階数と階高の関係から、既存病院棟の高さは56.35メートルとなっています。

続きまして今回増築する外傷救命救急センターの高さの必要性についてご説明いたします。

今回の増築は、既存病院の救命機能の拡張が目的のため、既存救命救急センターの位置する既存建物西側への配置が必要となります。

その南側には既存のエネルギーセンターがあるため、建築物を南側に広げることではできません。また、北側に拡張した場合には、道路に沿って配置しているオープンスペースが確保できなくなるため、面積約2,450平方メートルの図に示す配置計画としています。

次に1階平面図です。既存の救命救急機能をこのように拡張します。

次にB-B'断面図を示します。

この敷地に病院の必要面積を確保するとなると病棟3層、手術室、ICUなどの救命救急機能3層の合計6層が必要となり、既存建物の病院機能との導

線を考慮した部門配置が求められます。さらに冠水被害の対策から、屋上に高さ 6 メートルの非常用発電機を計画しており、景観への配慮として、高さ 4.5 メートルの目隠しを設けています。

以上のことから、既存建物との配置状況、病院の必要床面積、増築可能区域面積等から、高さが 29.75 メートル必要となります。

続きまして、増築による周辺への影響についてご説明いたします。

これは、増築部分の高さを 20 メートルに抑えた場合と現在の計画の比較断面図です。高さを抑えると横に広がる計画となり、建物が道路側に出てきます。一方、現計画では高さを 20 メートルに抑えた場合に比べ、仰角が緩やかになるため、空の視認性が向上します。

次は、図の位置から撮影した現況写真でございます。

計画地の見え方はこのようになります。

次からは、矢印の示す増築部に注目してご覧ください。

次に現況写真に増築部分の高さを 20 メートルとした場合のイメージを追加した写真でございます。

見え方はこのようになります。

次に現況写真に計画建物を追加したイメージ写真でございます。

今回計画する増築棟と既存の病院棟の壁面を揃えた計画となっています。

続きまして、建物全体の北側立面図です。

着色のない部分が増築棟となります。

次に、増築部分の北側立面図です。

この部分が北側道路から見える立面となります。

次に計画地の周辺状況について説明いたします。

計画地周辺の航空写真でございます。

写真の赤線で囲った部分が計画地でございます。

計画地周辺には高さ約 28～43 メートルの建築物が立地していることが見てとれます。

次に本計画地における「鎌倉市都市マスタープラン」との適合についてですが、土地利用の方針及び地域別方針においては、「産業複合地」「公共公益施設用地」として位置付けられ、住工混在地の環境整備、公共公益施設の解放・緑化を具体的な取り組みとしています。

また、その方向性について、産業複合地は、地区計画等による、土地利用転換への適切な対応、産業施設と住宅が調和した良好な環境の実現、公共公益施設用地は、現況土地利用の維持としています。

今回の計画は、既存の病院を残しつつ、受入れが増大している救急患者や医療法改正、変化する社会ニーズへ対応するため、外傷救命救急機能を強化する目的としたものであることや建物配置等の検討状況から、都市マスタープランの方針に適合しているものと考えています。

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、まちづくり条例の大規模開発事業に該当するため、平成 29 年 5 月 26 日に大規模開発事業の届出が提出され、標識の設置、公告・関係資料の縦覧、説明会を行い、同時に意見の募集も行いましたが、意見書の提出はありませんでした。

また、公聴会の開催請求もありませんでした。

その後、まちづくり審議会を開催し、その答申を踏まえ市長から「周辺景観への配慮について」や「潤いのある緑化空間の創出について」などの指導を行い、平成 30 年 1 月 29 日をもって手続が終了しています。

現時点では、「鎌倉市開発事業における手続及び基準等に関する条例」の手続に入っているところですが、事業に対する説明会の開催要望はありませんでした。

今後の予定では、本審議会の答申をいただいた後、開発基準適合確認通知書の交付及び開発事業に関する協定書を締結することとなります。

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

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。

これは都市計画ではなく、毎度おなじみの 20m を超える高さの建築物の審議ということでございます。これは総合設計で既に 56m のものが建っている横への増築でその部分は 31m 以下となります。当初は総合設計を利用しているため、建築審査会でしっかり審議されており、今回は総合設計を外すということで当審議会に諮られた案件ですから、丁寧に審議をさせていただくということで色々資料をご用意いただいたものでございます。病院ですし、階高が高くなることは十分承知しておりますし、31m 部分も十分道路から離れもございますので特段問題はないかと思いますが、いかがでございましょうか。

永 野 委 員

事務方の説明で経緯について理解が出来なかった点があるのですが、従来の鎌倉市一の高さを誇る病院が建った理由は総合設計制度を使い公開空地を設けているわけです。「今回の建物は」という主語にしますと、今回の 3 つの増築建物は総合設計制度を使わない。それは敷地面積が広がったので容積緩和を受けないというストーリーだと思います。その場合に建築審査会で審議された従来の総合設計制度の認定を廃止すると説明がありましたが、それでよいでしょうか。そうすると公開空地も関係ないということになるのでしょうか。

大 方 会 長

増築であります。増築も含めて新しい建築の確認申請が出てきたとご理解いただければよろしいですね。ですからピンク線が従来の敷地ですが、これが随分大きく広がったので、容積率の面でも、斜線制限の面でも総合設計は必要ないということになったわけですね。ただ鎌倉の場合、総合設計を使わないと 20m というものが急に発生するものですから、そこも含めてこちら

にお鉢が回ってきたということです。本来であればもう一度総合設計でやっていただく方が我々としても良いと思うのですが権利として普通の確認で出せるものですので仕方ないかと思います。

永 野 委 員 もう一点要望なのですが、こういう図面が出される時に、織り込んであるカラーの図面等含めて、この図面がいつ作られたのかという日付が一切示されていないですね。私は、まちづくり審議会に関わっていますので、まちづくり審議会に 5 月段階で提出された図面と今回出されたカラー図面と対比してみると、寸法など色々違っていき当たり前だと思います。例えば、まちづくり審議会にかかった図面ですと増築部分の高さは 7 階だが、今回は 6 階となっています。それから緑地の位置も違っていき。ですから提示される図面がいつ時点で提示された物かというのをどこかメモしておいてほしいと希望します。

加 藤 課 長 次回からはそのような形で提出させていただきます。

大 方 会 長 我々の審議会はこの図面として通している訳ですから、その変更があった場合に事務局としてチェックしているのかと、そちらの方が気になりますが、そこはどのようなになっているのでしょうか。この後建築確認が出てくるのですよね。

古 賀 課 長 都市調整課長の古賀と申します。今の当該開発事業の手続の状況を簡単にご説明しますと、先ほどお話のありましたまちづくり条例の手続が終わった後、現在の鎌倉開発事業の手続に入っております。その中でも各課協議と呼ばれますインフラ関係の各公共施設管理者との協議に入っておりまして、現在の図面はその時点でのものとなります。具体的に言いますと平成 30 年 4 月 19 日付けでの最新の図面を使用しているということになりますので、先ほどご質問がありましたようにまちづくり審議会に付議された際に変更しておりまして、特に計画建物の階高に関しては当初は 7 階建てであった建物を、まちづくり審議会での答申を踏まえて 6 階建てに一層下げたという経緯がございます。あと付随して緑化の計画やまちづくり空地の確保などを、加えて検討した結果このような形になったと聞いております。

大 方 会 長 そこは色々変更があると思うのですが、最終的に確認が通り、竣工検査もやった後の品書きがこの審議会にかかったものと同じなのかどうか。このようなチェックがされているのですか。

村上都市計画担当係長 都市計画課担当係長の村上と申します。よろしくお願い致します。そのあたりのチェックにつきましては確認申請が出た段階で建築の概要書が我々の課のほうにも回ってきますので、そのあたりの整合は確認しております。本件につきましても確認申請が出た段階で再度確認させていただいて、もし齟齬が大きく生じるようであれば、またこちらの方にもご報告させていただきたいと思います。

大 方 会 長 それはまちづくり審議会の方でも同様かと思います。よろしくおねがいたします。

- 佐々木委員 教えていただきたいのですが、この既存の建物、病院棟は総合設計制度でということで、それが今外されて総合設計制度による建築ではなくなったということは、この高さの建物が今ここに存在しているということは、鎌倉市の高さに関する制度から言うと既存不適格というような形になるのですか。つまり、どうしてこれがここにあるのかという理由の説明が、建築時はそうだったがそれが外れたこの現状をどうみなすのか。
- 大方会長 既存不適格というような一般規制や高度地区で規制しているものではないので、単純に既存不適格とも言いにくいのですけれども。
- 佐々木委員 案じるのはこのプロジェクトに関しては問題ないと思うのですが、小さな敷地でやっというてその手法を使って後で外してってというようなことが出てこないかと。
- 大方会長 ですから、今回もこの 56m の本体の方も含めてご審議いただいているという形です。ですから増築ではあるけれども、増築というのは建築確認としては今ある 56m のも含めて全部取り直しですから、新築と同じようにご審議いただきたいという訳です。
- 佐々木委員 わかりました。今回の審議は増築分についてということで認識していたのでそうではないということですよ。
- 大方会長 はい。別敷地でそこだけ建つというのであればそれでいいのですが、そういうことでもないで。
- 佐々木委員 そういう意味では、この 56m は極めて影響はないとは言えないけれども致し方ないということですね。
- 大方会長 現に適正な手続をとって建っているのですから、今よりそう悪くはならないことと、病院ですので、従来も病院はかなり公益性も高いし必要性も高いということで、高いもの認めてきた経緯もございます。それを何回か病院の案件は審議会にもかかって通ってきた経緯もございます。ただこれは特に鎌倉一高いのだと思いますし、総合設計でできたという経緯もございます。ですが、既に建っている 56m があからこれ全体だめだという判断にもおそろくならないかなと思いますが、もしそういうご意見あればまた検討致しますけれども。
- 大江委員 基本的に佐々木委員の質問と同じなのですが、私も既存不適格なのかなと思いました。昔総合設計に携わったことがあるのですが、となると今これは何らかの形で再建築するという事態が生じた場合に、例えば地震か何かで壊れてしまったとか、一部使えなくなるということで建物全体を建替えなければいけないという時にどういう制限が働くのか。つまり今と同じものは建たないということですよ。
- 村上都市計画担当係長 もし仮にそういったことが起きるようであれば、現在の時点では 20m を越えるものは建てられないということではなくて、都市計画審議会に諮問をして、そちらで了承を得られれば建てることは可能ですので、今回と同様に 56.35 という高さが必要ということが、都市計画上必要という説明が出来れば、今

回と同様に再建築が可能というように認識しております。

大 方 会 長 我々が今やっている仕組みはあくまで審査をして意見を言うというだけのことで、規制ではございません。ただ、それでは色々と問題が生じている。現に２年前も突破されてしまったということもあったので、いよいよ高度地区に置き換えようというのが、今日出てくる次の説明の案件でございます。ですからこういう案件は恐らくこの仕組みが通れば一部特例でかかってくるかもしれませんが都市計画審議会にはかかってこなくなるのだと思います。

ではあのこの件については、異議なしということでよろしいでしょうか。

（異議なしを確認）

ありがとうございました。

続きまして、報告第１号「鎌倉都市計画高度地区指定の検討」について、事務局から説明をお願いします。

加 藤 課 長 報告第１号 鎌倉都市計画高度地区指定の検討について説明いたします。高度地区指定の検討については、平成 29 年 2 月 2 日に開催した、平成 28 年度第 3 回都市計画審議会において、報告させていただいたところですが、今回はその後の進捗状況についてご報告いたします。

前回の当審議会においては、レイウエル鎌倉跡地の高さ 20 メートルを超える共同住宅が本審議会承認されないまま建設されるなど、行政指導では対応できない状況が生じていることや、市長から「鎌倉地域ではしっかりとした高さ規制ができています。大船地域についても、議論して一定の結論を出していく必要があると考えている。」との回答があったこと、会長から「法制度化を進めるべき」とのご意見をいただいたことなど、経過について説明させていただきました。

また、本市の高度地区の指定状況、過去 20 年間の高さの諮問状況、高度地区変更（案）3 パターンをご紹介します。よろしくお願いいたします。

それでは、現在の高さの指定状況について説明させていただきます。

資料 1 表面左下の図をご覧ください。

本市における建築物の高さ制限の状況を示しています。色の着いている部分が、高さの最高限度を定めている区域です。高度地区の他、用途地域の第一種低層住居専用地域、景観地区、風致地区において、ご覧のような分布で建築物の高さの最高限度を定めています。また、白抜きとなっている部分は、高さの最高限度を定めていない区域で、これまで本審議会高さの諮問をしてきた区域となります。したがって、この白抜きの部分が、今後高さの規制について検討を進めていく必要のある対象区域ということになり、深沢、大船、玉縄地域及び腰越地域に位置しています。

平成 29 年 2 月の当審議会でご紹介した、高度地区指定拡大の検討案 3 パターンでは、先ほどの白抜き部分について、
変更案 1 は、「住居系地域のみ指定拡大」

変更案 2 は、「対象区域全域 20 メートルに制限し、都市計画審議会又は建築審査会が認めるものを緩和」

変更案 3 は、「対象区域全体に用途に応じて最高限度を指定」

としており、検討を重ねた結果、今回は変更案 3 をベースに高度地区指定拡大の方針（原案）を作成しましたので、資料に沿ってご説明させていただきます。

まず、変更点と考え方についてご説明します。

資料表面の「変更点と考え方」、裏面の「高度地区指定拡大方針図（案）」をご覧ください。

先ほど白抜きとなっていた高さの最高限度を定めていない区域を抜粋したものが高度地区指定拡大方針図(案)となります。この区域に、現行の高度地区を第 1 種高度地区とし、第 2 種高度地区、第 3 種高度地区、第 4 種高度地区を新たに指定します。

緑色で着色した、第 1 種高度地区は、現行の高度地区指定区域に加え、都市計画審議会諮問基準により、建築物の高さが 15 メートルを超えるものを諮問対象としていた区域である第二種中高層住居専用地域及び北鎌倉駅周辺の近隣商業地域を新たに指定します。

黄色で着色した、第 2 種高度地区は、都市計画審議会諮問基準により、建築物の高さが 20 メートルを超えるものを諮問対象としていた第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域及び大船駅周辺や腰越地域の近隣商業地域の建築物の高さの最高限度を一律 20 メートルとします。

オレンジ色で着色した、第 3 種高度地区は、工業系土地利用の維持を図るべく、工業系建築物のみ建築物の高さの最高限度を 31 メートルとし、その他の建築物は 20 メートルとします。

これは都市マスタープランにおいて、産業地の強化や高度利用を誘導することとしていることを踏まえ、工業系地域の工業系建築物は研究機能や業務機能への転換にも対応した先進的な産業施設の育成のため、現況の建築物の高さも踏まえて、高さの限度をこれまでの諮問基準 20 メートルから 31 メートルに設定することで、商業や産業系土地利用の維持を図るとともに、適切な土地利用への誘導を図るためです。

赤色で着色した、第 4 種高度地区のうち、商業地域は、高容積率に見合った土地利用をする地域であり、工業専用地域は第 3 種と同様の考え方から、建築物の高さの最高限度を 31 メートルとすることとしました。

また、柏尾川以北の工業地域は、他の工業地域と異なり高さ約 28 メートル～54 メートルの病院、工場及び共同住宅が集中しており、中高層建築物のまち並みが既に形成されていることから、これら現況建築物の分布状況を踏まえて、建物用途に関わらず建築物の高さの最高限度を 31 メートルとすることとします。

次に制限の緩和及び適用除外について説明します。

資料裏面「変更後における制限の緩和及び適用除外」をご覧ください。

制限の緩和規定として、

- 1) 建築基準法による総合設計制度、一団地認定制度を利用した計画については、高さの最高限度を表のとおり一つ上のカテゴリまで緩和します。
- 2) 「第一種高度地区内における総合設計制度等に準ずるもの」については、①敷地の面積、②擁壁の仕上げ、③接道条件、④壁面後退距離の確保、⑤歩道状空地の確保、⑥緑化率、⑦建築物の敷地条件、⑧意匠形態及び周辺環境との調和等の項目を全て満たす建築物で建築審査会の意見を聴いた上で認められたものについては、高さの最高限度に5メートルを加えた数値まで緩和することができるとしています。
- 3) 既存不適格建築物の建替えについては、周辺の市街地環境の維持に支障ないものとして市長があらかじめ建築審査会の意見を聴いた上で認めたものについては、高さの最高限度を当該建築物の高さの範囲内で緩和することができます。

また、適用除外については、

- 1) 地区計画等で建築物の高さの最高限度が定められている区域内の建築物について、建築、大規模の修繕、大規模の模様替え又は用途変更を行う場合
 - 2) 既存不適格建築物について、大規模の修繕、大規模の模様替え若しくは用途変更を行う場合又は基本最高限度の範囲内における増築を行う場合
 - 3) 建築物の高さの基本最高限度を超える必要性があり、かつ、当該地域の居住環境及び景観を阻害しないものとして市長があらかじめ都市計画審議会の意見を聴いた上で認めたものの建築を行う場合
 - 4) 高度利用地区又は特定街区内における建築物の建築、大規模の修繕、大規模の模様替え又は用途変更を行う場合
- を規定しました。

補足ですが、3)「建築物の高さの基本最高限度を超える必要性があり、かつ、当該地域の居住環境及び景観を阻害しないものとして市長があらかじめ都市計画審議会の意見を聴いた上で認めたもの」の具体例としては、

「準工業地域、工業地域及び工業専用地域内の工業系建築物のうち、主に研究開発機能や業務機能の導入・立地を目的とした建築物の建築」や「公益性の高い建築物の建築」などを考えています。

なお、都市計画審議会に意見を伺うことを勘案し、対象とする建築物の範囲を広げることを今後、検討していきます。

今後の予定ですが、商工団体との意見交換を行うとともに、パブリックコメントを実施し、平成30年11月に開催を予定している本審議会へ諮問し、平成30年度内の高度地区指定拡大の方針の確定を予定しています。

報告は以上です。よろしくお願いいたします。

大 方 会 長

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。

一言補足しますと今我々がここでやっていることをほぼそのまま法制化するとこのような形になるという案でございます。

保 坂 委 員 懸案だった高度地区指定拡大の方針を原案までまとめて進捗されたことは良かったと思います。また、確認ですが、今回示していただいた拡大方針図は現地の立地状況と都市マスタープランに基づくものということで検討されたということでよろしいでしょうか。

あと参考までですが、先ほど変更案3パターンのうちの3案をベースにしているということで、第1種から第4種までの区分けをしているということですが、参考になっている自治体がありましたら、ご紹介いただけるとありがたいですが、いかがでしょうか。

加 藤 課 長 まず都市マスタープランについては、土地利用の方針では、基本は現況土地利用の維持保全として現況の土地利用を維持する地区として大部分の住宅地を上げており、商業・産業工業経営と土地利用についても商業や産業系の土地利用を図るとともに適切な土地利用への誘導を図るという形で、都市マスタープランは位置づけております。今回の拡大区域につきましては、先ほどご説明をいたしましたように、高度地区の高さ制限を今まで指定しておらず、20メートルを超えた場合に当審議会に諮問を諮るべき場所についても新たに高度地区の4つの条件を増やして地区を当てはめるという形で提案しているものでございます。

大 方 会 長 他市の状況については私の方からご紹介します。例えば東京都文京区4、5年前になりますが、全域にわたってこのようなかなり細かい高度地区を指定したところでございます。その他都内ですと区で言うと8、9区において絶対高さ制限をしているところでございます。

佐 々 木 委 員 このように高度地区がきめ細くなされるというところで、少し思い出すのは北鎌倉の部分が高さ制限をかける時に地域の方から15メートルは高すぎる、10メートルにしてほしいとの要望があったという記憶がございます。ただその時、旧鎌倉のエリアで15メートルということもありましたので、一律15メートルになりましたが、今回、このようにきめ細かくするのであれば、これよりも低い10メートルなどの高さを希望するなどということがあれば、もう一段階規制を設ける可能性はないのでしょうか。

大 方 会 長 10メートルについては一低層にするだとか風致地区にするだとか、あとは地区計画をかけるだとか色々な方法があります。15メートルについては既に法制度がかかっているという部分もありましたので、今回はあえてそこには手を触れてないということでございますが、今回の議論の中で10メートルの所あるいは15メートルの所についても見直すべきだということになれば、それは合わせて見直すこともあり得るかと思います。ただ、今は当審議会で緩やかな意見を述べるだけにとまっているものについて、我々はある種の共通認識でもってコントロールしているものを、表立って明解にしたということでございます。

- 加 藤 課 長 参考に北鎌倉の 12 メートルの要望の現在の状況をお答えしたいと思います。
都市計画提案者である北鎌倉東地区景観形成協議会の現会長から現会長が
就任期間中は、本案件については保留としてほしいと意思表示がされてお
りますことから、現在は進んでいない状況でございます。
- 大 方 会 長 そのようなローカルな都市計画については、今は提案制度もありますので
我々の方でトップダウンでというよりは地元でそういうご意見があるので
あれば地元の方で合意を形成していただいて提案していただくのが筋かと
いう風に思います
- 佐 々 木 委 員 私の理解だと今まで 20 メートルを超えるものについては都市計画審議会に
諮ってきましたが、今回の 4 種高度だと 31 メートルまではオートマチック
に建てていいと言うことになっていくという理解でよろしいでしょうか。
そしてそうであれば、その状況はいいことなのでしょう。
- 大 方 会 長 現状でも 4 種の商業地域については、商業や工業の用途であればよほどの状
況でなければ、31 メートル は許容しているように思います。問題はマンシ
ョンが出てきた時にどうするかということだと思いますが、全ての商業地域
で住宅をとということではなくて、この 4 種を指定するのは大船駅周辺の商業
地域と柏尾川以北の工業地域、ここでは住宅でも 31 メートルは許容する
ということです。その他の 3 種のところはダメということです。これでいいの
か、もっと厳しくすべきか様々なご意見あるかと思いますが、一方でどうい
うものについてもある程度高いものについて、こちらは従来通り当審議会に
かけて特例として認めていくという道は残してありますので、現状より厳し
くなるということではない。現状より厳しくすべきだということであれば、
これからの検討の中で行なっていくこととなる。
- 久 保 田 委 員 商工業の立場からこのような高さ規制についてはある程度、外していただ
けるということがあれば、この 31 メートルがいいかどうかと言うことを議論
する価値はあると思いますが、ある程度高くできると商工業が活性化する
という意味では、推進していきたいというふうに思っています。ただ景観等
の問題として、建物の色というものが問題になっておりますので制限の内容に
入れていただければありがたいという風に思います。
- 大 方 会 長 色について高度地区で規制をかけるのは法律的な事もあって微妙なのです
が、景観の方でその辺りは十分対策をとっていただけたらと思います。
あとひとつ追加ですけれども、とにかく商業系の建物で大規模なものと
総合設計を使うとか一団地認定だとか再開発事業で高度利用地区がかかる
だとか特定街区を使うなど、かなり都市デザイン的な緻密な計画制度を利用
したもので建てられますので、そういったものは高度地区には基準はあるが
相当緩むということになっておりますので、さらにこの審議会の特例として
認めるという道は開けておりますので、決して開発を止めてしまおうとい
いますか息の根を止める仕組みではないということです。それが一点です。
これは意見ですが、制限の緩和のところで (1) の総合設計制度と一団地は

法的な制度でありますし、建築審査会で丁寧に審査して必要があれば公聴会も行うという仕組みですので、これは大いに結構だと思いますが、その次の

(2) では、実はまだ一件も適用事例がない 15 メートル 制限のところに限って、総合設計に準ずるという妙な設計制度が残っております。敷地面積 2,000 平方メートル以上までは総合設計と同じですが、敷地が広くて後はセットバックすれば高さが自動的に 20 メートルまで緩むと言う妙な制度なので、これは今回やめた方がいいのではないかなと思っております。

永 野 委 員 今日配られたこの両面の資料には問合せ先などが入っており、審議会向けではないのではないのでしょうか。

村上都市計画担当係長 ここで通れば次に商工団体や市民の方々への説明の資料として使っていくということでこうした仕上げとしています。

永 野 委 員 もう一つこの問題はレイウエルの問題に端を発したわけです。大船地区がいつさい都市計画審議会で縛れるものではないと。ですからしっかりと都市計画法の高度地区を指定しようと言うのがその時の決定だったと思っております。しかしどうしても都市計画審議会の諮問基準は残るんですよ。私が見えないのは高度地区指定してない場所で高さを超える建物を建てるから都市計画審議会にかけるとする場合、都市計画法上の高度地区指定してある場所で都市計画審議会にかけると言う 2 種類あると思うのですが、高度地区指定してある中で、高さ制限を超えたものを施主が出した場合に都市計画法を建前にして窓口業務等で、事業者に対して白地の部分よりも強く物が言えるということでしょうか。

大 方 会 長 これをやりますと鎌倉市全域に何らかの法定高さ制限がかかるわけです。しかもそれを超えたい、特例的に高いものを建てたいという場合は、特例を求めて当審議会に意見を求めてくるということになります。ですから、従来のように 20 メートルを超えた場合に都市計画審議会をチェックすると言うことはほぼこれからはなくなるということです。

永 野 委 員 最後にもう一つ資料表面の右下の各市町村が出す高さの図ですけども、逗子市や茅ヶ崎市を見てもそうなんですが、搭屋の部分や屋根の形まで含めていろんな規制が近隣自治体ではかかっていると思います。屋根の形が傾斜を持つ場合にはどうだとか、細かい数字が出てくると思うので鎌倉がつくった今回の高度地区の三つの 15 メートル以上の場所について、搭屋の部分について図であるいは言葉で表現することはしないのでしょうか

大 方 会 長 建築基準法上で搭屋の扱いについては、高さに含めるケースとそうでないケースとあります。そこは法律で決まっておりますので、それとは別にスカイライン形成上、屋根形状を三角にしなければならないということは、また別の話ですので、そうした問題は景観計画や地区計画でやってもらう以外ないかと思います。これはあくまで今やっている高さの制限を一律化と言いますか法定化するという趣旨でございますので、その点で言いますと搭屋というよりは地盤面をどうとるかというのが鎌倉では問題であり、崖の下の方に建

てるけれども崖の上の方を地盤面にして、地下5階、地上3階、高さ15メートル以下だというのが出てきた時にどうするかというのを細かい問題もありますのでそこは色々細かい条件をこれから検討していかなければならないかもしれません。

高度地区は、今日初めて出てきて時間もない中で、このままこの資料が外部に出て行くというのは心配ではありますが、これからの手順の流れをもう一度を示していただけませんか。

村上都市計画担当係長

今後の予定ですけれども、商工団体の方と意見交換をし、その意見を反映した形でパブリックコメントを実施し、次回の都市計画審議会で諮問をして、方針を確定して行こうという流れで考えております

大 方 会 長

そうしますと今日の資料の内容で一応了解ということでよろしいでしょうか。それとももう少し検討していきましようか。私は先ほどの制限の緩和の(2)のところは、是非削除いただきたいと思っていますが、その辺も含めてご意見いかがでしょうか

あと方針(案)と書いてありますが、まだまだ色々変更の余地があると思いますので、あくまで表面の指定の方針に従うとこのようになるはずだと言うことをきちっと説明いただきたいと思います。そうしますとこの制限の緩和の(2)は削除し、必要であればまた後で付け加えればいいのでその他は原案のまま当審議会としては了承したということではよろしいでしょうか。また色々ご異論があればパブリックコメントの機会もございますので、次の都市計画審議会もございますので、よろしいでしょうか。

(異議なしを確認)

ではそういうことで進めてください

他にいかがでしょうか。なければ、報告第1号「鎌倉都市計画高度地区指定の検討」につきましては、「了承」ということでよろしいでしょうか。

(了承を確認)

ありがとうございました。

これで、議題が全て終了いたしました。

最後に、次第の4「その他」として、事務局から連絡事項がございます。事務局お願いします。

加 藤 課 長

ご審議ありがとうございました。

その他事務局からの連絡事項といたしまして、本日5月31日をもって、今期の都市計画審議会委員の任期が満了となります。

今期をもちまして、柳澤委員、田嶋委員、大石委員、保坂委員、高野委員の5名が退任されることとなりました。

田嶋委員は平成18年から12年間、柳澤委員は平成20年から10年間もの間、鎌倉市の都市計画審議会委員として鎌倉市の都市計画行政にご尽力いただきました。

事務局としましては、来期もご継続いただきたかったところでございますが、

ご本人のご意向を尊重しまして、今期でご退任の運びとなりました。鎌倉市の審議会委員は15年を一つの節目としておりまして、それを待たずに退任されることは非常に残念ではございますが、今後は、お二人の本業であるそれぞれの分野でご活躍されることを願っております。

また、議会選出の3名の方も今限りで退任となります。2年間という期間ではございましたが、市議会議員の立場から都市計画審議会を支えていただきましたことに感謝申し上げます。

ここでご退任される委員のうち、長きに渡りご尽力いただきました、田嶋委員から一言ご挨拶いただければと思います。

それでは、田嶋委員よろしく申し上げます。

(田嶋委員挨拶)

ありがとうございました。

ご退任される委員の皆様、本当にありがとうございました。今後のご活躍を期待しております。

最後に次回の都市計画審議会の開催でございますが、平成30年11月中旬の開催を予定しております。

委員の皆様には、日程調整のご連絡を改めてさせていただきますので、よろしくお願いいたします。

以上でございます。

大 方 会 長 それでは事務局が用意した議題は全て終了しましたがその他何かございますでしょうか。

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。

委員の皆さまには、ご協力を賜りまして、誠にありがとうございました。