

平成 23 年度
第 4 回

鎌倉市都市計画審議会 会議録

日 時 平成 24 年 2 月 2 日（木）10：00～11：15
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 4 回鎌倉市都市計画審議会〔会議次第〕

平成 24 年 2 月 2 日（木）午前 10 時から

鎌倉市役所 全員協議会室

○ 開 会

1 諮問

- (1) 議案第 3 号 鎌倉都市計画地区計画の決定について
- (2) 諮問第 3 号 工業専用地域及び工業地域における 20 メートルを超える
建築物の建築行為について

2 その他

○ 閉 会

出席委員

鎌倉市議会議員

〃

〃

赤 松 正 博

石 川 寿 美

安 川 健 人

東京大学教授（会長）

早稲田大学教授

株式会社建築プラス環境設計事務所取締役

協同法律事務所（副会長）

千葉商科大学大学院教授

大 方 潤一郎

佐 々 木 葉

田 嶋 裕 美

藤 村 耕 造

吉 田 寛

鎌倉市観光協会

大船工業倶楽部

鎌倉商工会議所

井 手 太 一

柳 澤 秀 夫

山 本 元 洋

藤沢土木事務所所長

今 井 雄 二

欠席委員

鎌倉市議会議員

慶應義塾大学教授（副会長）

鎌倉市農業委員会

伊 東 正 博

大 江 守 之

石 井 廣 志

出席した職員の職氏名

まちづくり政策部土地利用調整課長補佐

都市調整部都市調整課長補佐

〃

都市調整担当

秋 山 勝 俊

岸 名 茂

竹 内 徹 朗

（事務局）

まちづくり政策部長

〃

次長兼土地利用調整課長

〃

まちづくり政策課長

〃

都市計画課長

〃 課長補佐

〃 課長補佐

〃 都市計画担当係長

〃 都市計画担当

石 井 康 則

猪 本 昌 一

征 矢 剛一郎

舘 下 優 三

芳 本 俊 雄

関 沢 勝 也

不 破 寛 和

後 藤 由 歌

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 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く、会長の方潤一郎でございます。

委員の皆様には、年度末のお忙しい中、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 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。

始めに資料のご確認をお願いいたします。

事前に送付いたしました資料集と、皆様のお席に本日の次第を置かせていただきました。資料がございませんようでしたら、事務局までご連絡ください。

よろしいでしょうか。

なお、諮問第 3 号「工業専用地域及び工業地域における 20 メートルを超える建築物の建築行為」につきましては、事前に諮問予定案件としてご案内をしておりましたが、その後、正式に担当課から諮問の依頼がありましたことから、本日は正式な議題としております。

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。

伊東委員、大江委員の 2 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、まだ石井委員がみえておりませんが、現在 12 名出席いただいております、半数を超える委員のご出席をいただいておりますので、審議会が成立しておりますことをご報告いたします。

2 点目は、本日、議題の関係で土地利用調整課職員 1 名、都市調整課職員 2 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 11 月 29 日に開催した当審議会でも可決をいただきました、「鎌倉都市計画生産緑地地区の変更」に関しましては、12 月 9 日付鎌倉市告示第 205 号により、告示をいたしましたのでご報告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、2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おりますが、
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おります。
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ろしいかどうか。
また、傍聴の範囲でございますが、傍聴者が希望しているのは会議
次第の 2 の諮問案件でございますので、次第の 1 の付議が終了後、
入室していただきたいと思います。
以上で、報告を終わります。

大 方 会 長 ありがとうございます。
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
とによろしいですか。
ご異議がないようですので、次第 1 の付議が終了後、傍聴者の入室
を許可することとします。
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 3 号「鎌倉都市計画地区計画の決定につい
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 3 号の鎌倉都市計画 地区計画 十二所積善第 2 地区地区計画
の決定について説明いたします。着席して説明させていただきます。
それでは前方の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。
本件は、区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な市街地環境の
形成及び保全のため都市計画法に基づく地区計画の決定をしようと
するものでございます。
はじめに、市の全体の地区計画の概要について説明いたします。
鎌倉市では、平成 4 年の、本件に隣接した第 1 地区 面積 2.7 ヘク
タールの都市計画決定を始めとして、芸術館周辺地区計画・笛田三
丁目地区計画など、現在までに 8 地区、区域の総面積約 24 ヘクタール
が都市計画決定されています。
今回の地区計画策定に至った経緯をご説明いたします。
当該地につきましては、宅地造成を伴う計画で都市計画法に基づく
開発許可申請があり、既に平成 22 年 8 月に許可済みとなっております

が、周辺住民からは、「鎌倉市まちづくり条例」に基づく大規模開発事業の手続における説明会及び公聴会の中で、開発計画を進める場合は、地区計画の指定又は建築協定の締結を要望する声があり、市長からも、地区計画や建築協定の導入についての助言指導をしているところでございます。

これに対して、事業者側からも積極的に協力する旨の意思が示されたことから、市民・市役所・事業者の連携のもと、地区計画策定に向けて、すすめていくこととなったものです。

次に、本件の地区計画について説明いたします。

まず、位置を説明いたします。

スクリーンには鎌倉市の都市計画図を映し出しています。

青の線が JR 横須賀線、駅の北側にあるのが鶴岡八幡宮です。

地区計画の指定候補地は、矢印で示した、赤枠の区域になります。鎌倉駅から直線で約 2.5 キロメートル東側、横浜と逗子の市境近くに位置しております。

拡大します。

候補地及びその周辺部の都市計画等の指定状況は、市街化区域、用途地域は第一種低層住居専用地域です。

また、南側の街区が、平成 4 年に指定された、十二所積善地区地区計画区域となっております。

スクリーンは、鎌倉市都市計画、風致地区等の指定図です。

候補地は、第 2 種風致地区となっており、南西の角地の一部を除き、古都保存法第 4 条に定める歴史的風土保存区域となっております。

次に、計画地周辺の現況をご説明いたします。

スクリーンの写真は、今回の指定候補地を中心とした航空写真です。黄色い線に囲まれた区域が地区計画の指定候補地です。

候補地東側にあります後背地が、良好な樹林地となっているのが分かります。

こちらは、古都法第 6 条に規定される「歴史的風土特別保存地区」の格上げ候補地となっています。

この後背地の土地所有者は本件計画地と同一所有者であり、この山の部分に対しては、格上げ指定に協力する意思を示しています。

近隣地から見た指定候補地です。

西側のバス通りをはさんだ向かい側の街区から撮影をしています。

指定候補地沿いにはバス停があります。また、周辺部は、緑豊かな環境にあることが分かります。

これは、南側の道路から撮影をしています。現況は、一部建築物がある以外は更地の状態です。指定候補地は、後背地である樹林地と一体となり得るような、良好な自然的景観を有していることが分かります。

今回の都市計画の具体的な内容についてご説明いたします。

お手元の資料 1 ページ、またはスクリーンをご参照下さい。

鎌倉都市計画地区計画、名称は「十二所積善第 2 地区地区計画」、所在地は「鎌倉市十二所字積善及び字明石谷地内」、指定面積は「約 0.3 ヘクタール」となります。

地区計画の目標、土地利用の方針など、区域の整備・開発及び保全の方針について定めており、優れた歴史的景観と調和し、市道からの眺望を重視した緑多くうるおいのある低層住宅地の形成と維持・保全を目標としています。

次に、本地区計画の地区整備計画、の中の建築物等に関する事項についてご説明します。

建築物の用途の制限については、建てることのできるものを右の欄に記載しています。基本的には、戸建ての住宅に限定するものです。建築物の敷地面積の最低限度は、隣接地区計画と同じ 200 平方メートルとしています。

壁面の位置の制限、建築物の高さの制限を、第 2 種風致地区と同様の規定にしています。

建築物等の意匠または形態の制限では、鎌倉市景観計画、土地利用類型別景観形成の方針と基準「谷戸の住宅地区域」の規定に準じ、建築物の素材や色彩に対して、定めております。

また、「屋外広告物は、設置はしないこと。」、さらには、「駐車場は、地区計画方針附図内表示の A 道路境界線に面して設けてはならない。」としています。この点に関しましては、若干の補足説明をします。

スクリーンには、計画図の指定候補地を映しています。

A 道路境界線は、図中の青点線で表しています。青点線に接している市道は、両側歩道となっている二車線道路で、バス通りとなっております。この通りからの眺望が、東側にある後背地の樹林地と視覚的に煩雑さのないスッキリとした一体性を保つことを第 1 の目的としました。また、住民に対する説明会を開催した際に、歩行者の安全を要望され、これを第 2 の目的にしました。このため、駐車場の設置の制限を設けることとし、前述のように「駐車場は、A 道路境界

線に面して設けてはならない。」という項目を、地区計画の中に盛り込みました。

つづきまして、工作物の形態の制限について申し上げます。

擁壁に張り出す形態の人工架台の禁止、無線アンテナ状工作物等の高さ制限、擁壁の形態・意匠などを定めています。

緑化の制限については、敷地内の緑化率を 25 パーセント以上とし、さらに接道部の緑化について定めています。

かき又はさくの構造の制限については、生垣、透過性のあるフェンスの設置を誘導しております。

この地区計画の推進により、バス通りである市道から眺望した時に緑が多く、後背地の優れた歴史的景観と調和し、うるおいのある低層住宅地の形成、維持、保全が図られると考えております。

スクリーンでは、本計画の計画図を表しています。赤枠で示した部分が、地区計画指定候補地です。

以上が、地区計画の主な内容でございます。

最後に、これまでの都市計画の手続の経過及び今後の予定ですが、昨年 11 月に、神奈川県知事あて協議依頼をし、平成 23 年 11 月 22 日付けで協議が整いました。

その後、平成 23 年 11 月 30 日から 12 月 14 日まで、案の縦覧を行い、その結果、縦覧者及び意見書の提出はありませんでした。

議決後は、速やかに都市計画の決定及び告示を行う予定です。

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。

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。

佐 々 木 委 員

土地利用計画図、10 ページの資料を拝見しますと、眺めを重視して駐車場を設けないと言っている下の道路、この図面では道路と宅地の間に擁壁がありまして、傾斜がありますから、だんだん北の方にいきますが、一番北の端ですと地盤の高さを考えますと、4 メートルを超える擁壁が出るのではないかと思うのですが、それだけこのバス通りの景観を配慮されているということであれば、この 4 メートルの擁壁というものに対する、何らかの配慮ということは検討されなかったのでしょうか。

館下都市計画課長	擁壁の形態についても、今回の地区計画の中には盛り込んでございまして、擁壁を造ることにつきましては、宅盤を確保するためにはやむを得ないこととなりますが、垂直の擁壁はおっしゃる通り威圧感がございますので、垂直の擁壁は認めないと。傾斜を 75 度以下、それから高さについては 5 メートル以下、というような規定を盛り込んでございます。
大 方 会 長	おそらく佐々木委員のおっしゃりたいのはもしかして意匠面といいますか、景観面で何か配慮をしたのか、どういう仕上げるかということですね。
関沢都市計画課長補佐	都市計画課の関沢と申します。メイン道路に関して、擁壁の高さの問題というものが出ました。やはり低くして欲しいということだったのですが、形態、現地の状況を含めた中で、これ以上低くすることはできないということで、事業者と、その部分では話が決裂してしまった。ただ、道路の歩道に面して、擁壁下に少し緑化帯を設けさせていただいたことによって、少し緩和されるのではないかと考えております。
佐 々 木 委 員	ありがとうございます。多分そうであろうと思いましたが、今の回答ですと、まず確かに垂直は圧迫感がありますけど、斜めにすると実質、面積が増えますので、見付け面積が大きくなるということと、この一番角のところに、わずかでもスペースを取っていただいて、1、2 本の立ち木が入るだけで全然変わるので、このグリーンベルトの、多分この幅ですと低木、もしくは花壇に近い形になるかと思いますが、そういった配慮があると、地区計画の話とはずれるかもしれませんが検討いただけると良いと思います。
関沢都市計画課長補佐	委員さんのおっしゃっていること、よく分かっております。今後、その計画が進むにつれて変更が起こる可能性もありますので、そのときに宿題の一つとして入れていきたいと思っております。
大 方 会 長	いずれ、地区計画ですから、この先開発許可が出たり、景観条例のもとでのいろいろ指導が入ったりするわけですね。ですからその辺でということになるかと。
館下都市計画課長	この土地利用計画に基づく手続き関係の開発許可は、既に終わってございます。その通り施工されるかどうかは、確定しているわけではございません。
大 方 会 長	これは後学のために伺いますが、鎌倉市の場合は景観条例が動いていますよね。その景観条例のもとでこういう擁壁の緑化と言いますか、デザインが審議されたり指導されたりというのはあり得るので

関沢都市計画課長補佐

すか。そういうことはあまりやっていないのですか。

都市景観課で所管している景観審議会ですが、この物件に関しましては、審議会案件ではなく、大規模の届出ということで事前に受けることになっております。その中で、景観の指導ということで、例えば擁壁であるとか、色彩であるとか、緑化ということを指導した中での届出の回答をしております。また、最終的な都市計画審議会で行われたことを、都市計画課からも都市景観課に伝えていきたいと思っております。ただ、現段階では、開発の許可が下りておりますので、事前に都市景観課での話し合いは行われているということです。

佐々木委員

細かくて恐縮ですが、先ほど地区計画の中で擁壁は垂直ではなくて角度を設けるという規定がすでに盛り込まれているという話を伺いました。場合によっては、4メートルの高さを全部垂直にするということは問題なのですが、少し擁壁を通常より、傾斜をきつくして、下のところに平場を見出してそこに緑化をしたほうが、結果的には視覚的な圧迫感を軽減する効果は高くなるということがあると思います。ですから、今後ディテールを検討するときに、擁壁は必ず傾斜させねばならないという、その地区計画の規定が、結果的にマイナスの働きをもってしまったりする可能性はないとはいえない。そのあたり、運用でできる範囲なのか、ということに関しても細かいですがご検討いただけるといいのではないかと思います。

関沢都市計画課長補佐

ありがとうございます。ひとつだけ、お話しておきたいのですが、この開発事業のもともとの計画におきましては、斜面地建築物の宅地開発ということになりますので、高低差が5メートルを超える土地の中で開発事業を行う場合に、市の手続条例の中で、擁壁の角度、傾斜をつけなさいということが決まっています。だから、おっしゃっていることを検討させていただきたいとは思いますが、もともとの条例のほうからも、少し検討させていただきたいと思います。

大方会長

改めて、今日の資料ですと2ページ、地区計画の内容が書いてありますが、真ん中に工作物の形態の制限というのがあって、表(3)に、擁壁の仕上げとか緑化について若干言及はしておられますが、ただこれは地区計画ですし、開発許可が通っているとなると、法定の手続きの中で指導する機会などはほとんどないですか。この情報に関する宅造のチェックなどはどのようにされているのでしょうか。

関沢都市計画課長補佐

現段階におきまして、開発許可が下りているというのは事実でございます。この物件に関しましては、まだ工事に着手していない状況に

なっておりますので、その工事に着手する前に、事業者に対しお話しする機会が取れればと思っておりますし、またその許可に関しましては、ちょっと手間になってしまうかもしれませんが、変更ということができるのかどうなのか、ということを確認しながら、と思います。

大 方 会 長 おっしゃるようなこのところに植樹をしてという微細な変更でしょうから、その辺は任意のご指導といいますか、話し合いで少し良い方向にご指導いただくというようなことでよろしいのではないかと思います。

吉 田 委 員 教えていただければと思うのですが、2 ページのところに、かき又はさくの構造の制限というのがありますよね。開発して、造ったときにはそのようなかたちになるだろうとは思いますが、その後、これが維持されているのかというようなことの検討といいますか確認というのは、何かされていますかということが一点です。あと 2 つほど伺いたいのですが、1 つずつ言っていこうかと思います。

関沢都市計画課長補佐 今おっしゃっている件というのは、継続的にずっと続けているか確認しているのか、ということだと思います。実際、高野地区であるとか他の区域の場合においては、定期的にパトロールしているということは、はっきりといったものはないです。その建物が、現状、届出がでてきた段階で、周辺を回って今の状況はどうかということ把握する位という状況になっておりますので、今吉田委員が言われたような内容というのは、今後検討材料になるかと思います。

吉 田 委 員 ということは、定期的なパトロールとか、それを確認することはしていないということよろしいですか。

関沢都市計画課長補佐 現状では、そうです。

吉 田 委 員 もう既にこれからどうすべきか、ということはお答えになったかと思えます。

2 番目は、資料の 9 ページに 6 月の写真が出ているのですが、この辺りの写真では、この境界線のところで樹種がちょっと違うなと、生えている木の種類が違うなというように思われるのですが、この上のところと、開発対象になっていないところと開発しようとしているところ、このあたり樹種の違いというのは何か分かりますか。樹種っていうのは木の種類です。この辺境というのは、境目のようなところは、生き物の棲んでいるところと言うと、多様性の変化が非常に激しいところなのです。そういうようなところで少し聞いてみようかと思ったのですが。

関沢都市計画課長補佐	開発しようとする場所に関しましては、過去に建物があつた場所です。ですので、一回平場になっている状態です。おっしゃっていた、今回の敷地と山との際の部分ですが、昔、川があつたような状況がありました。その部分でその黄色い線に沿って、へこんでいるというか窪地になっています。その高さが大体 3 メートル位の高低差があるような状況になっております。その辺が、一つの分かれ目になっているのかと思います。現況としましては、先ほど申しましたように、今、更地という状況で、バス通り沿いに少し木が立ち並んでいるという状況だけで、中には木が生えておりません。
吉 田 委 員	そうすると、現況の写真 9 ページにある、平場になっているような丘陵地のような形になって見えているところは、現況の場所じゃなくて、建物があるところから奥の方に傾斜が上がっていると見ればいいのでしょうか。
関沢都市計画課長補佐	スライドの現況写真を出していただけますでしょうか。この状況で、左手に見えるのが角にある建物であります。その右側に見える、ちょっと一段高くなっている場所であるとか、手前のカラーコーンがある場所の辺りからはずっと平らで、一段高くなっているところも平地で、その後ろに山が見えるという状況になっております。この現況の航空写真でいいますと、6 月にかなり雑草が生い茂っている状況なので、かなり緑が多いように見えるという状況だろうと思います。
吉 田 委 員	川だったという話を伺いましたけれども、その川はかれてしまったのですか。それともどこかで伏流になっているのですか。ここに壁をつけるのですよね。あまり壁として役に立つのかなと思ったのだけれども。その辺は、もと川だったというだけで良しとしていいのですか。
館下都市計画課長	川は、今見えています写真のちょっと奥に盛り上がっている向こう側に、現状でも存在しています。土地利用計画図の左上の方から斜めに走っている、その辺にピンクの川がございます。 10 ページ、土地利用計画図の左上に走っています境界の辺に、現況、川がありまして、これは水路で整備する計画になっております。
吉 田 委 員 館下都市計画課長	水路で整備するということは、三面張りにするということですか。三面張りではなくて、U 字溝の幅 21cm 深さ 24cm の U 字溝の整備でございます。
吉 田 委 員	現状も U 字溝なのですか。
大 方 会 長	この件、いわゆる地区計画ではありますけれども、市が積極的にこ

ういうまちづくりをしようとして作っていたというよりは、既に開発許可がもう通っているということでしょうから、その大枠の中で、最低限なんとかやれそうな、つまり緑化や建物の高さということについて注文をつけたという性質のものだと思いますので、なかなかその本題的に理想の計画という形にはなかなかなりにくいんだらうと思うのです。ですから、地区計画がない状態で開発許可が通っていて、それを若干修正するといえますか、改善するという性質のものだという見方でどうかご審議いただきたいと思うのですけれども。

今 井 委 員 少し分からないのですが、配水ポンプがあるじゃないですか。これの付け替えをしているのではないのでしょうか。水路のところに。10ページの右肩の上に配水ポンプ場ってありますよね。忘れてわからないのだけど、そういうふうやって付け替えていると思うのですけど。

吉 田 委 員 どうもありがとうございました。

今 井 委 員 それで、U型 240 で済む。

大 方 会 長 それが開発許可の段階で多分審議されて、こういう形におさまったのだと思うのですけども。

館下都市計画課長 図面の右上にございますのは、第一地区のほうで開発したときの雨水調整池でありまして、排水が、ここが上流で流下方向は、区域の真ん中にできます道路の方へ、流下水路が公共で流れているという形になると思います。

吉 田 委 員 先生の言うようなところから言えばそういうことなのだなと思いますけれども、水路とか水系は、鎌倉にとっては、結構面白いというよりも重要なものだと思いますから、そのあたり、埋めてしまう U 字溝、それからそういうような形で対応というのは今後考えてみたほうが良いのではないのでしょうかというのが 1 点、それから、10 ページの道路 3 ですけれども、この道路 3 というのは、これから新しく造る道路ですか。真ん中上の方にある黄色いところですね。これは、もともとある道路ですか。

館下都市計画課長 上に見えています黄色い道路は、既存の公道になります。

吉 田 委 員 分かりました。

大 方 会 長 本来であれば、今のまちづくり条例をさらに強化して、開発許可が出る前にその辺のいろんなご指導なり届くような形になれば、今の吉田委員のご意見も反映しやすいと思うのですが、既に法定の許可が通っているわけだと、なかなかやれることにも限度があるのではないかと。そのへんが反省事項だらうと思います。それは今後に

活かすとして、この件についてはいかがでしょうか。

田 嶋 委 員 先ほどの緑化の方針ということで、この地域は 25 パーセント緑地、
ということですが、10 ページの緑化地というので、住宅の周辺全部
緑化地という形になって、これが 25 パーセントということでしょう
か。

館下都市計画課長 その通りでございます。

田 嶋 委 員 そうすると、25 パーセントの中に、その敷地から公道に出ていく取
り付けの、宅地内に入る通路の部分とかで、少しずつ除かれていく。
細かいことを言えばですが。例えばゴミ置き場とかが出来てきたと
きに、そういうものも含み 25 パーセントでいいですよというように
鎌倉市ではなっているかどうかということについてお聞かせ願えれ
ばと思います。

館下都市計画課長 想定で言いますと、このパーキング、駐車場のところが、出入り口
を兼ねるような想定で考えていいということになります。

大 方 会 長 もう少し具体的に言うと、緑化地の定義ですよね。何をもって緑化
地としているか、ということをもし簡単にご説明できれば。

関沢都市計画課長補佐 緑化地の話になりますと、25 パーセントというのは、一つの敷地に
対して、宅地ごとの 25 パーセントということを想定しております。
この 25 パーセント、今絵で描かれておりますが、実際はその中に高
木、中木、低木をバランス良くということで、風致地区の規定の内
容と同じように計算値があるのですが、その計算値を使用しながら
やっていただきたいということと、接道緑化ということで、10 分
の 7 を取っていただくという状況になっております。その 25 パー
セントに関しましても、高木・中木・低木で全てを埋め尽くしてしま
いますと、出入りがやっぱりできないという現象も出てきてしま
いますので、それに関しては、その計算方法によって本数が出てきま
すので、足りない部分を芝生、低木で補ってもらうという状況にな
っております。

田 嶋 委 員 分かりました、ありがとうございました。

大 方 会 長 このあたりは先ほどもご質問がありましたけれども、実際、後々い
つの間にか更地にして、なんか物置に入れちゃったケースもあって、
その場合法規がないものだから、なかなか取り締まれないというの
もあると思いますけれども、そこは問えないということですかね。

安 川 委 員 10 ページの土地利用計画図なのですが、先程言っていたその山側の
赤道について少しお伺いしたいのですけれども、この赤道を見ます
と、階段上って利用できるように見えるのですけれども、赤道の現

館下都市計画課長 状と、今後整備していくとかの計画があったら教えてください。
 この赤道は、現況はほとんど道の形態をしてごさいません。それで、特に整備するというようなことは、現時点では聞いてごさいません。

安 川 委 員 この図で見ますと、階段で上って赤道のところに行けるみたいになっているのですが、それは実際そうなのですか。

館下都市計画課長 現状は入っていけます。ただこの造成をいたしますと出入りできなくなりますので、最低限、赤道といえは公道ですので出入りはできるでしょう、ということでこの階段を計画している、ということでごさいます。

安 川 委 員 ここに住まわれた人というのは、そのままそこに例えば子供が遊びに入っていけるような感じになっているのでしょうか。

館下都市計画課長 この計画だと入っていけてしまいます。

安 川 委 員 もしそうであれば、安全性とか、ハイキングコースなり整備したりと、そういったことも考えていただきたいと思いますけど、どうでしょうか。

館下都市計画課長 そうですね、計画に沿って造成する機会には検討してみたいと思います。ここからではなくても、この樹林地は柵で囲っているわけではごさいませんので、どこからでも入ろうとすれば入っていきってしまうという現況でごさいますので、勝手に入れないようにしたほうがよろしいかと思しますので、機会があればと思います。

大 方 会 長 いざという時の避難路という意味合いもあるのでしょうかから、あまり入りにくくしてもいけないかもしれませんし。しかも、この開発の外のエリアですから、そこはまた市としていろいろお考えいただければと思います。

館下都市計画課長 いずれにしろ意見書等はゼロということですから、近隣の住民の方はこの件に納得されていると思ってよろしいですか。

大 方 会 長 近隣の方には了解をいただいております。

館下都市計画課長 他になれば、この議案について可決、ということでよろしゅうございますか。ありがとうございました。

館下都市計画課長 それでは、この議案、終了いたしましたので、次の議案のために傍聴者が入室いたします。その間、暫時休憩いたします。

大 方 会 長 傍聴者の方が入室されましたので、会議を進行いたします。

館下都市計画課長 それでは、次第 2 の諮問第 3 号「工業専用地域及び工業地域における 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。

館下都市計画課長

諮問第3号 工業専用地域及び工業地域における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。

本件は、当審議会の諮問基準に該当する建築行為であることから、本日、諮問するものでございます。

まず、お手元の資料に基づきまして、ご説明いたします。

資料は、諮問第3号をご覧ください。

表紙をめくっていただいた1ページ、最初に「建築計画の概要」でございしますが、行為の計画者は、鎌倉市上町屋325番地、三菱電機株式会社 鎌倉製作所所長齋藤淳でございます。

行為の場所は、鎌倉市上町屋字吉目129番1ほか31筆で、現在の三菱電機鎌倉製作所の工場敷地内でございます。

用途地域以下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。

次の2ページをご覧ください。

位置図でございしますが、北東側、図面の右上にJR大船駅がございしますが、JR大船駅から南西側、約1.6キロメートルに位置する、赤線で囲った部分が今回の開発事業区域でございます。

3ページをご覧ください。

開発事業区域の土地利用計画図でございます。

図面に記載はございませんが、図面の右上がJR大船駅方面となります。

図面に赤線で囲んだ全ての区域が開発事業区域で、事業区域面積は23万3966.33平方メートルでございます。

事業区域は4地区に分かれており、地区ごとに建築基準法上の建築敷地の設定がされています。図面の右上に地区の区域割を表示していますのでご覧ください。

今回の計画は、F地区に1棟、B・C地区に2棟、計3棟の増築計画がございしますが、F地区に計画している倉庫棟につきましては、地上1階建ての建築行為であるため、諮問対象ではございません。

B・C地区に計画された2棟が高さ20メートルを超える建築行為であることから、本日の審議会で諮問をお願いするものです。

ご審議いただく2棟は、B・C地区内での増築ということとなり、建築敷地面積は13万7936.58平方メートルとなります。

図面をご覧くださいますと、B・C地区内の下側に赤色で着色した部分がございしますが、こちらが今回の行為計画地となります。

向かって右側は人工衛星生産棟、左側が開発設計棟の行為計画地で

す。

現在、図面右側には 14A から 14D と表示された既存の人工衛星生産棟が 4 棟、左側に 16 と表示された既存の開発設計棟がございます。現時点では、この棟が高さ 30.95 メートルと、最も高い建築物となっています。

今回の増築計画では、既存施設と一体化することにより、設備や人材を効率良く活用できることから、各々の既存建築物に隣接して増築する計画となっています。

次に 4 ページをご覧ください。

こちらは、人工衛星生産棟の平面図でございます。

地上 6 階建ての建築物となりますが、このページは、地下ピット及び 1 階の平面図です。

5 ページと 6 ページは、2 階から 5 階までの平面図、7 ページは、6 階と塔屋階の平面図になっています。

人工衛星生産棟は 1 階から 4 階までが吹き抜けとなっております。

5 階・6 階には衛星搭載用の基板やコンポーネント機器の試験室、組立室などを計画しています。(コンポーネント機器:太陽電池パネル、バッテリー、通信システムなど)

次に、8 ページをお開きください。

東西南北 4 方向からの立面図となります。

図面右上の南側立面図に記載がございますが、建築物の高さは 30.25 メートルとなります。

次の 9 ページは、断面図でございます。

人工衛星生産棟を 3 つの断面に切ったものを表示しています。

続きまして、開発設計棟の図面でございますが、次の 10 ページをお開きください。

開発設計棟は地上 8 階建ての建築物となります。

このページは、地下ピット及び 1 階の平面図となっています。

11 ページは 2 階から 6 階までの平面図でございます。

なお、右下の図面名称の欄でございますが、5 階の表記が抜けておりますので、ご訂正をお願いいたします。

次に 12 ページですが、7 階から塔屋階までの平面図となっています。

同じく右下の図面名称の欄ですが、5 階と表記されておりますが、5 階は記載されていませんので、これは誤りです。削除をお願いいたします。

計画では、1 階は主に会議室、2 階から 8 階までは開発設計室となつ

ています。

次に、13 ページをお開きください。

東西南北 4 方向からの立面図となります。

図面右上の南側立面図に記載がございますが、建築物の高さは 33.50 メートルとなります。

最後に 14 ページは、断面図でございます。

開発設計棟を 2 つの断面に切ったものを表示しています。

ここから、スクリーンを使用してご説明させていただきます。

前方の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が、赤色で表示した部分に、予定建築物を計画しております。

右側の 14E 工場が人工衛星生産棟、左側の 16B 工場が開発設計棟でございます。

次に、行為計画地周辺の用途地域図でございます。

行為計画地のほとんどが工業専用地域で、敷地の南側が一部工業地域に位置しています。建ぺい率は 60 パーセント、容積率は 200 パーセントでございます。今回の増築計画により既存建築物を含めた、建ぺい率は 45.69 パーセント、容積率は 100.60 パーセントとなります。

なお、その他の地域地区等の指定はございません。

こちらは、行為計画地周辺の航空写真でございます。

画面、赤線で囲った部分が行為計画地、赤色で表示した部分が予定建築物の計画地でございます。

こちらは、行為計画地周辺を拡大した航空写真でございます。

各々の既存建築物に隣接して増築を計画しています。

次に、現況写真でございます。

1 枚目は、行為計画地の南側、富士塚小学校の西側道路から 16B 工場、開発設計棟を撮影したものです。

こちらが、現況写真です。16B 工場の見え方はこのようになります。

2 枚目は、行為計画地の南側、富士塚小学校の北側道路から 14E 工場、人工衛星生産棟を撮影したものです。

こちらが、現況写真です。14E 工場の見え方はこのようになります。

3 枚目は、少し東側に位置をずらして、2 つの工場を撮影したものです。

2 つの工場の見え方はこのようになります。

4 枚目は、行為計画地西側、湘南モノレール下の市道大船西鎌倉線沿

い、町屋入口バス停付近から撮影したものです。
既存工場の上に 14E 工場が見えるようになります。
5 枚目は、同じく西側のモノレール湘南町屋駅付近の駐車場から撮影したものです。
手前に 14E 工場、奥に 16B 工場が見えています。
6 枚目は、行為計画地東側、県道腰越大船線沿い、長島バス停付近から撮影したものです。
既存工場の間に 16B 工場が少し見えるようになります。
7 枚目は、同じく県道腰越大船線沿い、三菱電機北門入口から撮影したものです。
若干ではございますが、16B 工場の一部が見えています。
14E 工場の人工衛星生産棟につきましては、高さ 10 メートルを超える人工衛星の組立や試験を行う際、クレーンを使用して作業するため、高さ約 20 メートルの吹き抜け空間が必要となることから、6 階建てではありますが高さ 30, 25 メートルの建築物になるものです。
また、16B 工場の開発設計棟につきましては、構内に分散した約 1000 名の技術者の収容力を確保するため、隣接する既存の開発設計棟と同規模の 8 階建て、高さ 33.50 メートルの建築物となるものです。
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 23 年 7 月 12 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、説明会の開催を行いました。
説明会において、電波障害に関する質問がありましたが、三菱電機鎌倉製作所から、電波調査を実施して影響が発生した場合は個別に調整していくとの回答を行っています。
なお、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「樹木の保全と緑化について」や「景観面の配慮について」などの助言・指導を行い、昨年 12 月 14 日をもって手続が終了しており、現時点では、「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」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や計画公開等結果関係資料の閲覧を希望する方はいませんでした。
また、庁内関係部課で構成する、鎌倉市開発事業等協議会の中でも、特段、意見はございませんでした。

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。

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、産業地として位置付けられ、高度な産業施設の育成を具体的な取り組みとしています。

また、産業環境整備の方針においては、大船・深沢の既存工業系市街地の充実として、工業の基盤整備など、近代化の推進と工業の質的転換の誘導、高度化の推進を具体的な方針としています。

今回の増築計画は、宇宙関連事業における通信需要の増大に対応するため、国内においても供給できる生産設備が希少な中、高度な産業施設の増強を目的としたものであることから、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。

また、鎌倉市景観計画においても歴史的眺望景観の保全・創出の方針の中で、眺望点である山崎跨線橋からの台峯や天神山を見通す眺望にも、特に影響が出ない増築計画となっており、事務局といたしましては、特に支障はない計画であると考えています。

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。

田 嶋 委 員
秋山土地利用調整課長補佐

鎌倉市には「福祉のまちづくり条例」というのはないのですか。土地利用調整課の秋山と申します。よろしくお願いいたします。鎌倉市の場合は、神奈川県福祉のまちづくり条例を適用して、建築指導課でその審査を行っております。

田 嶋 委 員
秋山土地利用調整課長補佐

神奈川県福祉まちづくり条例に沿った整備がされているということですか。
その通りでございます。

田 嶋 委 員

神奈川県は、工場とか事務所は除いていたかと思います。ただ、各棟に一つずつ、バリアフリーのトイレがついているように思えたので、やむを得ないのかなという気もしたのです。

芳本都市計画課長補佐

具体的には、建築確認の前に、福祉まちづくり条例に関してもチェックが入りますので、その辺に漏れはないと思います。

大 方 会 長

基準には適合しているということですね。この件は、20メートルを超える高さで建つのなら、それを認めてよいかということだと思うのですが、ここは工業専用地域でもありますし、また大きな構内の中ですから、景観上そんなに問題ないかと思うのですが。ただ建つ

ものがよくあるマンションではなくて、工場の実験棟とかですからね、多分やや殺風景なコンクリートのパネルみたいなのを貼ったような見え方で大丈夫だろうかと思にはなるけれども。この場所というのはどこになりますか。3 ページの地図で言うと、どの辺から見たものですか。

関沢都市計画課長補佐

3 ページの地図でいきますと、右下の方に、湘南モノレールというふうに書いてあります。その斜め下の角地の位置から写真を撮ったものです。十字路のかたちですね。

大 方 会 長

この辺を歩く方とか町屋駅を歩かれる方とか近隣の住民の方が、お感じになるあたりがポイントかと思うけれども、特段、近隣の方からの反対とかご意見はない状態なのでしょうか。

関沢都市計画課長補佐

近隣からの反対意見はないです。

佐々木委員

工場で何を作っているかということに対して貴賤はないのですが、人工衛星の開発をしているということは、今の世の中ではかなりポジティブなことに受け止められると思いますので、モノレールで通過される方からも、ここは人工衛星の研究棟とか、工場ですよ、とちらっと見ると「鎌倉は意外とそういう側面も持っているんだな」という、イメージの向上につながる可能性もありますので、少し事業者が宣伝ということポジティブに、真っ赤な看板をつけるということではなく、そういうことをやっているということをさりげなくアピールすることで、スカイラインのあたりをすっきり整えると同時に、メッセージにつながる表記をご検討いただけることが、いずれにしても見えますので、見えるということ、プラスの景観というか、まち並みのイメージ向上につながるということをご検討いただきたいと思います。

大 方 会 長

材料とか意匠面を、もうちょっとレベルの高いものになるようにということですね。

吉 田 委 員

私は、もう既に工場は稼働していて、そこに増築ということで理解しているのですが、雨水がいくつかあるようになっていますが、雨水の処理とかあるいは工場排水の処理というのは、特に工場排水の処理については、ここは自前で持っているのですか。それとも流しているのですか。

雨水は柏尾川に流しているのですよね。

関沢都市計画課長補佐

はい。

吉 田 委 員

それから先ほどのお話の中に、緑化についての指導を市長がされたというようなことを聞いていますけれども、その緑化の指導っていう

秋山土地利用調整課長補佐 のはどんな指導だったのですか。

まちづくり条例の大規模開発事業の中で、緑化の指導ということを行っておりまして、助言指導の内容としましては、事業区域内の既存樹木を極力保全すると共に、在来種の中高木を中心とした植栽を建物周辺に行うことにより、みどりの量と質の充実を図ることができる計画とするように努めてください。また、当該事業区域は鎌倉市みどりの基本計画において緑化地域の指定候補地として位置づけられており、規定にむけた今後の取り組みにご理解とご協力をお願いしますというものでございます。

大 方 会 長 具体的に言うところの 3 ページの図で、問題の建物の周りに緑色を塗っていますよね。こう緑化するようにと決めたという意味ですか。

関沢都市計画課長補佐 その通りでございます。

吉 田 委 員 水質の関係という形になると、これだけ大きなところになると、雨水をそのまま流すということでもいいのかなというのは考えたほうがいいだろうなと思います。

大 方 会 長 それはまた、別途その所管の方面にお伝えいただければと思います。高さ 20 メートルを超えて 31 メートルですか。もう一つのほうが 33 メートルぐらいありますから。他に、これではということはありませんか。

吉 田 委 員 先ほど、先生がおっしゃっていた「モノレールから見えるように」というお話がありましたけれども、ここは鎌倉の小学校の子供たちに見学会をしてあげるとか、そういうのはされないのですか。

館下都市計画課長 具体的に行っているかどうかはちょっと確認してございませんが、この工場の中に入るにあたり、非常に厳しいセキュリティがあつて、事前に入るという了解をいただかないと入れないような施設でございます。今現在は、宇宙航空研究開発機構、JAXA の人工衛星と、外国政府からの人工衛星の受注などもあり、防衛省も関係しているというのもあり、機密上の濃い部分もあり、なかなか中には入れないと思います。

吉 田 委 員 はい、ありがとうございました。

大 方 会 長 それでどういう形になるかわかりませんが、このようなルートを通じて、できるだけグレードの高いデザインをされたほうが鎌倉のためにも、また三菱さんのためにもなりますよということをご指導いただくということで、この件については異議なし、としてよろしいでしょうか。

それでは、傍聴者の方がご退室いたしますので、またその間、暫時

休憩をいたします。

次第２の諮問が終了いたしましたので、次に、次第の３、その他として、事務局からお願いいたします。

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、５月中旬頃を予定しております。

議題といたしましては、鎌倉都市計画道路の見直しに関する進捗状況等についての報告を予定しております。

委員の皆様の任期は５月末となっておりますので、予定どおり開催できれば、現委員の皆様にご報告をさせていただくことになります。日程等につきましては、改めて皆様にご連絡の上、調整をお願いしたいと考えております。

吉 田 委 員

今日の印象だったのですけれども、水利というと「利」もあるので、水をちゃんと見てあげるといようなことはしておくほうがいいと思うのですよね。先ほどの川もそうですし、雨水も流してしまえばいいという考え方は、そろそろ変えていくほうがいいと思いますので、そのあたりの配慮を、貯めてどこかで生き物が棲めるようにするとかをしないと、木を植えただけでおしまいということになってしまうと思います。是非そのあたりは今後検討していただきたいと思います。

大 方 会 長

何か、もしありましたら。

館下都市計画課長

最初の議案につきましても、なかなか水路につきましては造成をして、擁壁を造って、そこに排水するというような、宅地造成等規制法等の基準がありまして、なかなかその自然の素掘りといったものが難しい面がございます。

大 方 会 長

まちづくり条例なども、どうしても国土交通省的観点からのチェックが中心で、いわゆる環境省的と言いますか、エコロジカルな面でのチェックがまだあまり十分じゃないかもしれませんし、緑とか景観のほうでも、まだまだ、吉田先生のおっしゃるようなエコロジカルな面とか、チェックが浅いのだと思います。今後、鎌倉もいろいろな条例がありますし、いろいろな施策が錯綜している状態だと思いますので、今後、このへんを再編成していく時に細かく考えていくべきだと思います。それは今日のみなさんのご意見ということで、受け止めていただければ結構です。

それでは、よろしければこれにて散会いたします。ご協力賜わり、誠にありがとうございました。