

令和3年度（2021年度）

第1回

鎌倉市都市計画審議会 会議録

日 時 令和3年（2021年）5月11日（火）

14:00～16:30

場 所 鎌倉商工会議所 3階 301会議室

及びオンライン（Teams）

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～P36

令和3年（2021年）度 第1回鎌倉市都市計画審議会〔会議次第〕

令和3年5月11日（火）午後2時から
鎌倉商工会議所 3階 301会議室
オンライン併用開催（Teams）

○ 開 会

1 諮問

諮問第1号 特定生産緑地の指定について

2 報告

報告第1号 鎌倉市立地適正化計画の策定について

報告第2号 深沢地域整備事業に係る都市計画決定に向けた取り組みについて

○ 閉 会

出席委員 鎌倉市議会議員 〃 〃 鎌倉市観光協会 鎌倉商工会議所会頭 慶應義塾大学名誉教授 東京大学名誉教授 早稲田大学教授 建築士 日本大学名誉教授 弁護士 神奈川県藤沢土木事務所長	池 田 実 河 村 琢 磨 日 向 慎 吾 大 森 道 明 久 保 田 陽 彦 大 江 守 之 大 方 潤 一 郎 佐 々 木 葉 清 田 鈴 美 子 永 野 征 男 藤 村 耕 造 峯 村 徹 哉
--	--

欠席委員 鎌倉市農業委員会 鎌倉警察署長	平 井 保 男 増 山 靖 彦
--------------------------------	--------------------

出席した職員の職氏名

(関係課) 深沢地域整備課担当課長 深沢地域整備課担当課長 深沢地域整備課担当係長	大 江 尚 山 戸 貴 喜 今 井 達 仁
--	-----------------------------

(事務局) まちづくり計画部部长 まちづくり計画部次長兼都市計画課担当課長 まちづくり計画部都市計画課都市計画課長補佐 まちづくり計画部都市計画課都市計画担当 まちづくり計画部都市計画課都市計画担当 まちづくり計画部都市計画課都市計画担当 まちづくり計画部都市計画課都市計画担当	林 浩 一 永 井 淳 一 村 上 慎 也 遠 藤 真 一 山 口 剛 史 柳 下 勝 太 朗 水 谷 司
--	---

会議録

永井次長： 皆さんこんにちは。定刻となりましたので、令和3年度、第1回鎌倉市都市計画審議会を始めさせていただきます。

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。今回も、オンライン併用による開催になりますので、まずは接続確認をさせていただきます。委員の皆様、画面は確認できますでしょうか。

(接続を確認)

接続の確認がとれましたので、進行いたします。本日は、会場及びオンラインでのご出席をいただき、ありがとうございます。ここからは、オンライン参加の大方会長に進行をお願いしたいと思います。大方会長、よろしく願いいたします。

大方会長： それでは、ただ今から令和3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、会長の大方でございます。委員の皆様には、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： ありがとうございます。引き続きまして、事務局職員の紹介をさせていただきます。まちづくり計画部部長の林でございます。まちづくり計画部次長兼都市計画課担当課長の永井でございます。深沢地域整備課担当課長の大江でございます。同じく、深沢地域整備課担当課長の山戸でございます。なお、個々の職員紹介は省略いたしますが、事務局である都市計画課のほか、案件により関係各課のスタッフが出席します。どうぞよろしくお願いいたします。また、本日は、会場2名、オンライン10名の合計12名の委員の方にご出席いただいておりますが、平井委員、増山委員からは、事前に欠席の旨、ご連絡いただいております。なお、本日は、過半数以上の12名の委員が出席しておりますので、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。

議題に入ります前に資料のご確認をお願いいたします。本日の資料は、事前に送付させていただきました4点で、資料集、A4カラーの特定生産緑地のパワーポイント資料、A4カラーの深沢地区まちづくりガイドライン基本方針、A4白黒の特定生産緑地の資料になります。お手元にありますでしょうか。

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、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す。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によろしいですか。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。

傍聴者を会場に案内
(傍聴者 2名の入室を確認)

永 井 次 長： 傍聴者の方が入室されましたので、大方会長、進行をお願いします。

大 方 会 長： 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1号として「特定生産緑地の指定について」につい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。

永 井 次 長： 諮問第1号「特定生産緑地の指定について」、説明いたします。お手元の資料を使用しますので、パワーポイントをプリントアウトした資料の1ページをご覧ください。なお、この資料は、これ以降「スライド」と言い換えて説明します。本市では、令和2年4月1日から特定生産緑地の指定手続きを開始しておりますが、今回新たに所有者の意向が確認できた生産緑地地区を特定生産緑地に指定しようとするものです。スライドの2ページをご覧ください。特定生産緑地の制度、指定状況の件数については、これまでの特定生産緑地の指定の諮問の際と同じ説明になるため割愛いたします。スライドの3ページをご覧ください。続いては特定生産緑地の指定要件です。前回までの説明と重複しますが、鎌倉市特定生産緑地指定等に関する事務取扱要綱第3条で、生産緑地地区の指定基準に合致していること、「(2) 申出基準日から起算して2年前の日が属する年度の初日を経過した生産緑地地区であること。」と定めています。また、生産緑地地区の区域を拡大した部分について

ては、5年前の日が属する年度の初日を経過したものについて指定が可能となります。スライドは5ページ、資料集は資料1をご覧ください。次に、今回特定生産緑地に指定しようとする生産緑地地区について説明します。図の赤丸で示した、資料集では赤で囲んだ13箇所の生産緑地地区を特定生産緑地に指定しようとするものです。スライドは6ページに移りまして、こちらの黄色で示した地区は、特定生産緑地に指定しない生産緑地地区です。箇所番号14については、所有者から特定生産緑地に指定しない意向を確認しました。スライド7ページをご覧ください。指定する生産緑地地区について説明します。併せてお手元の資料集の資料2、特定生産緑地指定一覧表に記載の生産緑地地区について、概略を説明します。1箇所目は、箇所番号1です。当該生産緑地地区は、3・2・1号横浜藤沢線の南に位置しています。スライド8ページをご覧ください。2箇所目は、箇所番号2です。先ほど説明しました、箇所番号1の東に位置しています。スライド9ページをご覧ください。3箇所目は、箇所番号16です。この図郭には入っておりませんが、玉縄中学校から北西に約400メートルに位置しています。スライド10ページをご覧ください。4箇所目は、箇所番号27です。この図郭には入っておりませんが、北鎌倉駅から北西に約600メートルに位置しています。当該生産緑地は、2筆で構成されていますが、そのうちの1筆を特定生産緑地に指定する意向を確認しました。指定しない意向を確認している1筆については、生産緑地指定から30年経過する令和4年11月13日以降、買取申出が可能となります。スライド11ページをご覧ください。5箇所目は、箇所番号37です。この図郭には入っておりませんが、岩瀬中学校から北に約150メートルに位置しています。スライド12ページをご覧ください。6箇所目は、箇所番号42です。この図郭には入っておりませんが、今泉小学校から東に250メートルに位置しています。スライド13ページをご覧ください。7箇所目は、箇所番号65です。この図郭には入っておりませんが、西鎌倉駅から南西に約600メートルに位置しています。スライド14ページをご覧ください。8箇所目は、箇所番号66です。先ほど説明した、箇所番号65の北に位置しています。一部について指定する意向を確認しました。なお、指定の意向を確認していない部分については、平成8年に拡大指定した箇所であり、今後、意向の確認を行います。スライド15ページをご覧ください。9箇所目は、箇所番号79です。3・5・7号腰越大船線の西に位置しています。スライド16ページをご覧ください。10箇所目は、箇所番号80です。先ほど説明した箇所番号79の東に位置しています。スライド17ページをご覧ください。11箇所目は、箇所番号81です。先ほど説明した箇所番号79、80の東に位置しています。スライド18ページをご覧ください。12箇所目は、箇所番号99です。3・4・4号藤沢鎌倉線の南西に位置しています。スライド

19 ページ目をご覧ください。13 箇所目は、箇所番号 125 です。三菱電機鎌倉製作所の東に位置しています。以上の 13 箇所について、特定生産緑地に指定します。スライド 20 ページをご覧ください。続いては、特定生産緑地に指定しない意向を確認した生産緑地地区です。箇所番号 14 です。こちらは、所有者から、特定生産緑地に指定しない意向を確認した生産緑地です。スライド 21 ページをご覧ください。特定生産緑地の指定理由です。対象となる 13 箇所の生産緑地地区は、特定生産緑地指定要件にある、「300 平方メートル以上の規模の区域であること。」等の生産緑地地区指定基準に合致していること、「申出基準日から起算して 2 年前（拡大部分については 5 年前）の日が属する年度の初日を経過した生産緑地地区であること。」に該当していることから、特定生産緑地に指定します。22 ページをご覧ください。続きまして、特定生産緑地の指定対象となる地区全体の意向確認状況です。現在、対象の生産緑地地区 111 箇所のうち、特定生産緑地指定の意向は、これまで諮問・公示済みの 13 箇所に今回の 13 箇所を加えた 26 箇所の生産緑地地区の全部と、1 箇所の一部で確認しました。また、指定しない意向は、これまでに報告した 2 箇所に今回の 1 箇所を加えた 3 箇所の全部と、1 箇所の一部で確認しました。残る意向未確認の箇所は 80 箇所と 2 箇所の一部となっています。意向確認の締め切りは令和 4 年 3 月 31 日のため、引き続き周知を図り、指定に努めてまいります。23 ページをご覧ください。最後に、今後の指定事務のフローについてです。こちらのフローに基づき、特定生産緑地の指定意向を確認した生産緑地地区から順次、公示や利害関係人への通知の事務を進めてまいります。以上諮問第 1 号の説明を終わります。ご審議の程宜しくお願いいたします。

大 方 会 長： はい、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か。特段ございませんでしょうか。特になければ、議案第 1 号「特定生産緑地の指定について」につきましては、異議なしということよろしいでしょうか。

全 委 員： (異議ない旨を確認)

大 方 会 長： 特にご異議ないようでございますので、異議なしということで確認致しました。ありがとうございました。

大 方 会 長： 続きまして、報告第 1 号として「鎌倉市立地適正化計画の策定について」、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。

永井次長：報告第1号 鎌倉市立地適正化計画の策定に向けた取組について報告します。報告はお手元の資料に沿って行いますので、資料集のうち、報告第1号の資料の用意をお願いいたします。令和3年3月に開催した令和2年度第3回都市計画審議会で大倉会長を始め、委員の皆様から頂戴した意見を参考にし、資料を修正いたしました。今回は、修正した内容について説明し、改めてご意見を頂戴したいと考えています。なお、18ページ以降につきましては、参考として前回の都市計画審議会で説明した資料を添付しています。それでは、資料の説明を行います。1ページをご覧ください。立地適正化計画の方針について説明します。資料右側、立地適正化計画の方針について、市民の暮らしの質を高める身近な拠点の形成として、生活利便施設を集約する拠点を形成する方針としていましたが、生活利便施設は集約するものではなく居住地への分散配置がより望ましいため、居住誘導の方針2-3とし、市民の暮らしの質を高める身近な施設の配置とします。3ページをご覧ください。都市機能の集積状況の確認について、前回の資料では対象施設をすべて同等の位置づけで点数化していましたが、生活利便機能は分散配置が望ましいという方針から、高次都市機能と生活利便機能をそれぞれで点数化し、集積状況を確認することとしました。4ページはこの修正をふまえた高次都市機能の集積状況で、5ページが生活利便機能の集積状況です。7ページをご覧ください。公共交通軸の設定です。鎌倉市交通マスタープランでの距離圏の考え方である鉄道駅から半径750メートル、バス停から半径300メートルを根拠として公共交通軸を設定します。8ページをご覧ください。これらの考え方を反映させた目指すべき都市の骨格構造（案）です。拠点として示している箇所のうち、高次都市機能が集積している都市拠点を都市機能誘導区域に設定します。9ページをご覧ください。誘導施設及び都市機能誘導区域の設定について説明します。これまでの説明でも少し触れましたが、拠点設定の際に2つに大別した高次都市機能と生活利便機能を基本とし、高次都市機能から誘導施設を設定します。一方で、生活利便機能は、市民の生活サービスに関係する身近な機能であり、一定のエリアに集約せずに居住誘導区域内に分散的に立地すべきであるため、誘導施設に設定しません。10ページをご覧ください。誘導施設の設定について暫定的にまとめた表です。誘導施設につきましては、公共施設再編計画との整合等を図りながら、さらなる検討を進めます。11ページをご覧ください。都市機能誘導区域の設定について説明します。各都市拠点の鉄道駅から半径750メートルを概ねの範囲として設定します。さらに、土地利用特性の観点として用途地域や誘導施設等の立地状況から区域を限定していきます。そこから、防災性や景観保全の観点から災害レッドゾーンや歴史的まちなみの維持・保全との整合性を考慮して区域から除外する考えを示しました。12ページは都市機能誘導区域（案）

の概ねの区域を示したものになります。具体的な区域取りについては今後、区域界の根拠等を含めて検討していきます。13 ページをご覧ください。居住誘導区域の設定について説明します。積極的に居住を誘導すべき箇所として①人口集中地区、②鉄道駅の利用圏、③バス停の利用圏、④商業施設の利用圏を設定し、そこから積極的に居住を誘導しない箇所として①工業専用地域、②災害ハザードエリアで危険性の高い箇所を除きます。14、15 ページは誘導すべき箇所と誘導しない箇所をそれぞれ地図上に示したものです。16 ページをご覧ください。13 ページの居住誘導区域の設定条件を重ね合わせ、1 枚にまとめたものです。深沢地区の一部は工業専用地域で居住誘導区域を設定する条件からは外れますが、土地利用転換が見込まれている地区であり、都市機能誘導区域に含めることから居住誘導区域にも含めます。また、二階堂地区は、DID 外であることや、公共交通からの利用圏外であることから居住誘導区域外となっていますが、住宅地としての基盤が整備されていることや、人口密度が1ヘクタールあたり約50人であることから交通施策等との連携により居住誘導区域に含めることが妥当であると考えています。17 ページをご覧ください。居住誘導区域を設定したエリアのうち、スーパー・コンビニからの利用圏と公共交通からの利用圏から外れているエリアを網掛けで示しています。この網掛けエリアは利便性を確保するための施策を検討するエリアです。今後庁内検討委員会等で関連課と調整しながら立地適正化計画で定める施策を検討します。以上で説明を終わります。

大 方 会 長： はい、ありがとうございました。それでは質疑に移りたいと思います。いかがでしょうか。ひとつだけ、これは意見というよりも簡単な提案なのですが、最後の今、説明のありました、居住誘導区域の図面ですね、16 ページですが、前のときはこの図面に重ねて大きな都市計画公園と、それから特別緑地保全地区、保安林が重ねて濃い緑で表示してあったと思うのですね。これはあった方がわかりやすいと思いますので、ぜひ重ねて表示した方がよいと思います。そのものを居住誘導区域から外すのか入れるのかはどちらでもよいと思うのですが、とにかくそうしておかないと鎌倉中央公園あたりが、居住誘導区域になっていて、しかもその真ん中あたりが、水色で抜けているような格好になって、これだと市民に非常にわかりにくいのと、この辺の公園とか緑地とか特別保全区域を何か居住を誘導するのかと誤解を招いてもいけませんので、是非もう一度都市施設ですからそもそも都市計画施設ですから表示した方がよいと思います。

永 井 次 長： 今、ご指摘の件、承知いたしました。資料を修正してお示しさせていただくように今後いたしたいと思います。

大 方 会 長： はい、よろしくお願いいたします。

永 野 委 員： よろしいでしょうか。今、検討している前回からでしょうけども、この立地適正化計画の色々な資料ですけれども、これは国の適正化計画というものがあって、それにぶらさがってくるものだと思いますが、これが完成したときに冊子として市民にあるいは議会などに配るときに、今我々が手にしている資料、図面それが全部冊子に載るという前提で議論をした方がよろしいのでしょうか。それとも、この中から主要なものを最後にピックアップして、それだけでまとめの冊子を作るという考えでこれから議論をした方がよろしいのでしょうか。

永 井 次 長： 今、永野委員からのご質問ですけれども、当然全部の図面を載せるというよりは、結論となっている主要な図面を冊子には載せたいというふうに現在は考えています。

永 野 委 員： わかりました。そういうことだと、やはり私は、地理学的に考えても、鎌倉市内に、いわゆる拠点と用語でくれる区域、その種類はいくつあるのだろうか、ある図面には拠点が3つしかなかったり、ある図面には5つ、6つならんできたりする。これはやっぱり最初から統一して示しておいたほうがいいと思います。拠点のマークの仕方ですね、すべての図面について、それぞれバラバラというのは、まあ示す主眼点が違うのでということならいいのですが、どうもそこら辺のバランスが良くないということ、全体をとおして。それからもう一つは、この資料の2ページにある、その拠点を示す際の基本的な考え方に該当する重要な項目が2ページに載っていますが、都市拠点、それから地域活性化拠点と二つだけ取り出してとありますけど、でもこの中身全部を追っかけていきますと、地域生活拠点という項目は無いと、後の方につながっていかない、拠点を選ぶ手法にもつながっていかないと思いますが、この二つだけで良いのでしょうか。拠点を考える際のマニュアルとして。

大 方 会 長： 事務局いかがでしょうか。

永 井 次 長： 今、永野委員からありました2ページのところの都市拠点、地域活性化拠点という表記につきましては、鎌倉市の都市マスタープランで示している拠点の考え方を示していて、そこを基にしてその後4ページ、5ページでまた立地適正化計画の中で示す都市機能の集積状況というのを示させていただい

ているということです。

永 野 委 員：わかりました。そうなるですと、3ページに発展していくのですが、3ページの都市機能の分類というのも都市マスにぶら下がっているものですか。違いますよね。立地適正化計画ででてきた都市機能の分類ですよ。後に引っかかってくるから最初に確認しておきたいのですが、この対象施設に基づいて、都市機能を分類するときに色が塗ってありますが、ピンクに塗ってある高次都市機能とブルーの生活利便機能という2つの分類に分けるのは荒っぽい分類だと思います。高次という言葉をつける限り、ピンクとブルーの間にもう一つ、言葉がないとまずいと思います。その分類を一つとぼしていますから。ピンクと青だけの分類でいろんな都市施設を分けようとしていますので、非常に不都合が後の方ででてきます。例えば、今見ている3ページのピンクと青の中にある具体的な施設名で考えてみると、下の方にある教育機関、大学、短大、専門学校、これらは果たして生活利便機能に入るのかという問題がでてくる。じゃあ、左側のピンクの高次都市機能にそれらが入るかということ、そうでもない。これは皆さんが作られた資料の中に対象外とするとか最後の方に苦しいから書きますよね。資料の中に、そういう対象外にするなんていうことを、後でつけるならばやっぱりこの少なくとも大学くらいは高次都市機能にもし2分類でいくなら含めておかないとちょっとこれ生活利便とは言えないのではないのでしょうか。これ、後の方の分類にも関わってくると思います。最後に一点だけ質問したいのですが、次の6ページですけれども生活利便機能に点数を与えて100メートルメッシュ、これは国もよくやりますから、それはよくわかるのですが、処理をして点数を与えたものが図として出てきますが、この説明の上から4行目といいですか、3行目のところに各施設の半径500メートルの徒歩利用圏と書いてあります。半径500メートルの徒歩利用圏というのはどのようにして作ったのでしょうか。

大 方 会 長：純粹に半径だと思いますけどね。

山 口 職 員：事務局の都市計画課山口と申します。今のご質問の徒歩利用圏につきましては記載の誤りになります。純粹に半径500メートルということになります。

大 方 会 長：今回出てきた立地適正化計画の案でございますけれども、前回、私もいろいろ申し上げたこともあって、少し事務局と作業を行うコンサルの方と、私とで打合せを行いまして、だいぶ改善をしたつもりでございますが、もともと、この立地適正化計画の立て方というのは国交省がマニュアルを用意してお

りまして徐々に改善されているものなのですが、ただ、専門家の立場からしてみると、非常に出来の悪いマニュアルで、はっきり申し上げてとんでもないマニュアルです。ですから、さっき委員がおっしゃったように大学の位置づけはどうするのか、というのがございます。立地適正化計画の考え方は、本当は、その高次都市機能が集積する地域を集中させたいと、都市拠点として機能集積区域として集積させたいと、そうすると、高次都市機能としてあげた機能が、この区域外に立地しようとするときに、それを抑制する、あるいは区域内に、代替地に斡旋するとか、そういう前提で設定しろというマニュアルというか、そういう性質の計画なのですね。そうすると確かに、大学というのは地理学的に、都市計画的に考えますと、高次都市機能ですけども大学のキャンパスは広い土地が必要でありますけれども、それが駅からの徒歩圏に集約させるという性質というものでは実はないと、どちらかという、駅からの徒歩圏のフリンジの辺りで隣接してあるというのが実態でもありますし、望ましい姿でもある。いきなり駅前にバーンとありますとね、ほかの商店とかが維持できなくなってしまう。かえって、拠点の発達を妨げることになりますね、それを勘案して高次都市機能ではなくとりあえず生活利便機能に入れているということですが、それも非常に都合が悪いですね。ですから、委員がおっしゃるように、高次都市機能と生活利便機能の間に何か、もう一つカテゴリを設けて、身近で歩いて行ける半径 500 メートルくらい以内の住宅地にあるべきものでもない。だけど、駅前のような中心市街地にあるべきものでもない、そういう性質の都市機能、あるいは都市施設のカテゴリを設けて、そこに位置付けておくのがよろしいかなというふうに思います。いかがでしょうか永野委員、そういうことで。

永 野 委 員： 改善の余地があるようで私ばかり質問しても良くないので、ほかの委員のご意見聞いてください。

永 井 次 長： 今、会長の方からもご説明いただいてしまったわけなのですが、私どももこの資料が最終版ということではなくて、意見を頂戴しながら、高めていきたいというふうに考えてございますので、今、永野委員、あるいは、会長の方からもご意見いただいたように、どのような形になるかということ都市計画審議会に相談させて頂きながら資料を作ってまいりたいと考えてございます。

大 方 会 長： その他の方がいいでしょうか。

あとこれもご相談なのですが、16 ページ、ここにあの二階堂地区をどうするか、深沢地区をどうするかという話がございます。深沢地区の方は、もう

一つ別件の方で将来どうするかということが、都市計画として方向性がでてくるといふ時期でございますので、そこをみて、将来的に居住を誘導する地区になるのかならないのか、いずれこの立地適正化計画が最終的に仕上がる時期までにはここではっきりすると思っておりますので、その時点で確定させるということになると思っております。二階堂地区の方は、バス便もあまり良くないのと、DID としてのほかの区域と離れているものですから、DID にはなっていないことになって、機械的に条件を当てはめていくと、居住誘導区域にはあたらぬということになるのですが、どう考えても居住を抑制するという表現は考えにくいですから、ここはいずれハザードエリアをどうするかということも含めて最終的に谷戸の奥のところをどうするかを決断は最終段階でよろしいのかなというふうにご考えているところでございます。これについて何かご意見あったらお願いします。

佐々木委員： そこと重なるところがあるのですけれども、前回の資料、今回つけていただいたものでいうと、26 ページと今回の 16 ページが一応対応している、ただ、17 ページにあるように居住誘導区域の中でもスーパーとかから遠いとか、バスから遠いとか、谷戸の一番奥のところ、網掛けになっている、それで、この図をまずどう理解していいのかなのですが、今回はその 16 ページ、つまり前回のものよりも居住誘導区域が少し増えて谷戸の奥まで居住誘導区域にして、前回居住誘導区域から外れていた谷戸の奥のところに対しては、今後対策をとるといふように、基本的な方針というか分析結果の読み方が変わったというふうにご理解の方がよろしいですか。

大方会長： これはコンサルさんというよりは私の指示でこうなったということもありますので、私から説明しますが、そもそも前回は、DID 区域といいますが、人口密度 40 人以上いるところを抽出するにあたって、メッシュで、粗々、洗い出したうえで、色塗りしていますので、それは荒っぽすぎたということでございます。今回は、国勢調査の時の DID 区域を利用していますので、そこは全部入る、その分広がっているというのが事実でございます。さらに、交通の利便性というのも鉄道駅からの距離を、特に JR 駅は、少し広げているということになります。それ以外、要するに本来であれば、国交省的な考え方で言うと、DID であって、なおかつ、利便施設のお店もあって、それからバス便もあると、そこを基本的には居住誘導区域に指定したらどうかというのが、国交省の考えなのですが、鎌倉の場合、そのままではどうなのだろうかと、もともと、多少駅から遠いことを承知でこの環境を選んで、お住まいになっている方がいらっしゃる、なおかつそこが元農地というわけでもありませんから、そこを引き払ってどうするのだと、単に空き家になって空

き地になって山が崩れてしまうだけになる場所もありますから、そこから居住を引き上げる必要はないし、望ましいことでもないし、鎌倉ですから、多少不便であっても、それなりの値段で市場にできれば、必ず住みたいという方が山ほどのわけです。ですから、谷戸のところ、ここは交通も不便だし、お店も不便だけれども、そこはむしろ移動支援手段とか、あるいは、移動販売とか、あるいは、新しい分散型の商業施設を誘導するとか、いろんな手を打って、要するに国交省が立地適正化計画で狙っているところの人口密度を維持するという方策が今後必要になるということを書き出したのがこの17ページの図なのですね。これをどうするかという話がこの後に、今後、市として移動支援施策とか総合交通政策とか、検討しているということですので、立地適正化計画の中で考え方を示すのか、もう少し、方策を示すのか、これも今年度末までのご相談ということになるかなと思っておりますが、なんか私が一人で喋っていても良くないので、事務局何か補足することがあれば。

林 部 長： まちづくり計画部長林でございます。今、会長から特に、二階堂の地区について、今後どうかするかという話を頂きました。令和3年度から交通に関する所管、交通政策担当が、まちづくり計画部に移管されまして、交通マスタープラン等についても、私どもの方で所管させていただくこととなっておりますので、特にこの交通不便地域と言われるようなところでもございますので、交通政策等も含めて、令和3年度、立地適正化計画と合わせて検討させていただきたいと思っております。よろしく申し上げます。

大 方 会 長： 佐々木委員いかがでしょうか。

佐々木委員： 図の意図というか、読み方が理解できました。ありがとうございます。

大 方 会 長： あとこの図ですが、17 ページ、中央公園のところはスーパー・コンビニ利用圏外というようにでていますが、ここは、大半が中央公園と緑地になりますのでね、ここは消えていくことになりますので、性格が変わった表現になると思います。ほかにいかがでしょうか。

大 江 委 員： この立地適正化計画は深沢地域にどういった機能を集約していくかというストーリーをつくるために、あえて、取り組んだというふうに理解してはいますが、作るとなると、ある程度国のマニュアルにのっとってやらなければいけない、ということとの関係の中で、いろいろなことをしているのだろうとは思いますが、国も別に頭が固いわけではないでしょうから、やはり鎌倉として、本当に必要な質のかたちで、まちを誘導するストーリー、シナ

リオっていうのをつくって、枝葉の部分は落としてもいいのかなと思います。そういう意味でいうと、先程の機能の分類なんかでも、確かにもう一つあった方が、私も学術的には、いいと思うのですが、例えば生活利便機能等とかいって、行政得意の等でごまかすとか、いろいろやり方はあると思いますので、あまり、力を入れず、立地適正化計画とは別にして、都市マスなんかと一緒に、鎌倉市の将来のあり方を決めていく、つまり、方針になるということであれば力を入れていくのがいいかと思いますが、そうでないのであれば、ポイントに絞って行っていくという事の方がいいのかなと思います。その中で、深沢地域に関しては、公営住宅の建て替えの部分、というのが、初期の計画の中に入っていたわけですが、これは今後どうなっていくのかと、ということをお願いすることが必要だと思います。それについては大方会長の方から少し発言があって、これからの中で、考えていくというお話だったと思いますが、拠点において、まとまった居住、例えば、鎌倉市ではなくても、鎌倉市も大船駅前の超高層住宅の計画がありました。議会で否決されて今はなくなってしまいました。要するに拠点に居住がある程度まとまっているというストーリーというのは、いろいろな形で起きるのであって、そこは特に拠点のところにまとまった居住を入れるというふうにできるような気がして、高次都市機能というふうを考えられにくいということもあるのでしょうか、ちょっとその整理をしておいた方がいいのではないかなというふうに思います。その点はいかがでしょう。

大 方 会 長： 大江委員、最後のところのニュアンス、主旨がわからなかったのだけれども、何を検討しろということですか。

大 江 委 員： 要するに、まとまった居住というものをどう位置付けるか。高次都市機能というふうに入れて、拠点の中に誘導していく。

大 方 会 長： それはできないでしょう。居住は都市機能にはできないでしょう。立地適正化計画のもとになっている、法律の考え方からして、それはできないので。都市マスタープランなどで、そういうことを検討するのはいいのですが、要するに、居住誘導区域の中に、ここは高密度がいいとか、ここは低密度がいいとか、そういう概念は入らない法律になっている。ですから、最初の方に戻りますが、国交省がどうしても勝手に作ればいいのかとはならず、法律に基づいた法定計画なものですから、ですから都市機能誘導区域を設定して、そこで、高次都市機能を指定すると、そういう施設については、届出義務が事業者の方に生じて、市はそれを受け取ったら、区域内に入っているか、確認して、外に作りたいという話であれば、それは困るとか、こっちへ来いと

か、そういうことをやらなければいけない。ということになっているのです。だから逆にいうと、そういうことを言う必要がある、あるいは外に出て行っては困るというものだけを高次都市機能として位置付けないといけない、かつ、その施設が、あるべき場所を正確に都市機能誘導区域として設定しなければいけないという仕組みなのですね。だから、鎌倉に本当に必要かということ、私は個人的には、全然必要ないと思っているのですが、作らないといけないと、作らないと補助金つけてあげないということなので、ですから、あえて、拠点に集中させたい施設について明確にしてはっきりさせるということなのですね。高密度な住宅を建てるというふうな話も当然あると思いますが、これはその立地適正化計画とはあまり、関係ないと私は理解しているのですが、ただ、深沢をどうするべきか、ということ、あるいは、鎌倉全体の住宅配置をどうすべきか、ということは、別のところで、議論しなければいけないと思っているのですけれども、深沢の件はこの後でできますから、それはそっちでいいのではないかと思いますけれども、せっかく立地適正化計画をつくるのであれば、都市マスの改定くらいの気持ちを込めてしっかり策定したらどうかというお気持ちはわからなくはないのですが、今、そういう状況として、鎌倉はこれを扱っていないと思うのですけれども、どうなのでしょう。さっきの交通の問題も検討している最中ですし、そろそろ前の都市マスできてから、5年経ちつつありますから、もっと経ったかな、そろそろ、そっちの見直しもやるべき時期かなと思いますので、これ、大江委員がおっしゃるように、さらっと、取り組むのがいいのではないかと思います。ただ、市民にいろいろ誤解を招いてはいけませんので、特に居住誘導区域については高齢化や人口減少で、このまちをどうするのかとか、空き家だらけで困ったぞとか、話がありますので、そこを国交省のマニュアルのとおりにはバス便がないからダメだというふうに、区域から外してしまうと、市民に対して、市民からの苦情が生ずるということもありますし、鎌倉市としても、そういう場所を見捨てるということは全くないと思いますので、そこは明確に示した方が良くはないかということで、修正をお願いしたところなのですけれども、拠点の方は、どうしたのですかね。むしろ積極的なご提案があれば伺いたいのですけれども。

大 江 委 員： はい、わかりました。私が気にしていたのは、市営住宅の扱いがどうなっていくのかによって、ストーリーの立て方が違ってくるのかな、と考えたのですけれども、会長がおっしゃるように、本当に入れなければ困るものをここに置くような形の仕組みであるというふうに、その部分だけ着目すれば、そこはさらっと書いておいて、都市マス、あるいは都市マスのなかの都決のプロジェクト地域という書き方をしておいて、このことについて検討してい

くという段階を変えて扱うというのが良いかと思いました。

大 方 会 長：先ほど説明を省きましたが、居住誘導区域の方も届出義務が生ずる。1000 平方メートル以上、3 戸以上の開発については届出義務が生じまして、これを居住誘導区域外で開発しようとする、いろいろ指導しないといけないというふうになるというわけで、そこの問題ですが、谷戸のところを居住誘導区域外に設定しますと、例えば大きなお屋敷、1000 平方メートル以上、300 坪の土地がでてきて、相続があって、兄弟 3 人で分割するってことになる、3 戸以上の開発になりまして、届出なければならない、だけど居住誘導区域外じゃないかと、鎌倉市ですから、強力な指導をするわけですけど、それはどうなのだと困るわけです。そこに今後、人を入れないということが鎌倉市の本意ではないと思いますので、ですから、今後、人が住んでほしいところは、極力居住誘導区域にすべきだろうということで、こういうふうになっています。いずれにしろ、そこの届出義務と、指導の義務は、法律に書いてあるわけなので、あまり鎌倉市の自由にはならんというわけで、そういう特殊な計画なのですね。そこはぜひ、委員の皆さんにはご理解いただきたい。だいたいよろしいでしょうか。このあと、津波関連のハザード、水害関連のハザードを精査して、どうするかということを検討して、今年度中に仕上げるといことですか。

永 井 次 長：会長がおっしゃっていたように、この立地適正化計画については市の事業でもって、今年度中に作成をするということを考えてございます。それから、その前段で、お話ありましたとおり、災害のハザード区域というのが鎌倉市域に多くございます。この 5 月末ないし 6 月には土砂災害のレッドゾーンというものの指定というものも見込まれてございますので、レッドゾーンは、もう居住誘導区域に入れてはならんという法律になってございますので、その辺を反映させていきながら進めてまいりたいというふうに考えてございます。

大 方 会 長：鎌倉の駅前の方の拠点の方は、津波関係のハザードもくるのだろうと思うのですが。例えば、市役所のあたりは、イエローゾーンだからあまり考えなくてもいいのですかね。つまり、どういうことを言いたいかというと、都市機能誘導区域の案というものを書いてあるけれども、先々、津波のレッドゾーンなんかを考えると、こういうかたちでは設定できないということもあるのですかね。

永 井 次 長：レッドゾーンがどうなるかということまでは、見えているような、見えてい

ないようなところもあるわけなのですけれども、当然、津波のレッドゾーンということになれば、旧鎌倉の地区というのは、誘導区域に入れてはいけない、ということになりますので、その時には、今、考えている案というものを変更しなければならなくなるということになっております。ただ、現時点では、その津波災害の区域に指定されていないということをもって案を示させて頂いているという状態です。

大 方 会 長： はい、わかりました。ということで、まだまだ、この先、少し流動的というわけですね。ついでに次の議題もあるので、ざっくばらんに伺いますけれども、深沢のところも、柏尾川の洪水のことでレッドゾーンになることもあるのですか。

永 井 次 長： 柏尾川の洪水につきましては、扱いとしては、河川の浸水ということで、イエローということで承知しております。その上で今、深沢の地域、この後説明もさせていただきたいと考えておりますけれども、1/100 という降雨では浸水しない地盤高を確保しようと計画してございます。

大 方 会 長： はい、わかりました。他に特段ございませんということでしたら、報告第1号「鎌倉市立地適正化計画の策定について」、は話を伺ったという意味で承してよろしいでしょうか。

全 委 員： (了承を確認)

大 方 会 長： それでは、頂いた意見を反映させて、さらに充実させていってください。

大 方 会 長： 続きまして、報告第2号として「深沢地域整備事業に関する都市計画決定に向けた取り組みについて」、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。どうぞ事務局よろしくお願いします。

大 江 担 当 課 長： 深沢地域整備課担当課長の大江です。報告第2号「深沢地域整備事業に関する都市計画決定に向けた取り組み」について報告します。報告はお手元の資料に沿って行いますので、報告第2号の資料の用意をお願いいたします。資料の1、2ページをご覧ください。こちらは令和3年3月26日に開催した前回の本審議会の資料の抜粋です。前回の本審議会では、1ページのとおり、JR 東海道本線、大船駅、藤沢駅間の新駅設置について、神奈川県、藤沢市、本市の3県市と JR 東日本は、協力して取り組むことに合意し、覚書を締結したこと。2ページのとおり、令和3年度中に都市計画決定する5つの案件

の概要についてのほか、土地区画整理事業の施行者について、神奈川県、藤沢市、本市の3県市から、独立行政法人都市再生機構に、施行を要請したことを報告しました。今回は、2ページの図の赤色、水色、黄色で示した、都市計画決定をしようとする5つの案件について説明いたします。3ページから7ページが土地区画整理事業の都市計画図書、原局案になります。まず3ページをご覧ください。こちらは、土地区画整理事業の計画書になります。幹線街路である3・5・7号腰越大船線のほか、事業区域内のシンボル道路等を配置する旨を記載しています。4ページをご覧ください。こちらは、土地区画整理事業の理由書になります。深沢地域国鉄跡地周辺地区は、「鎌倉都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」等において、鎌倉第三の都市拠点を目指し、土地区画整理事業による面的整備を行い、商業・業務や都市型住宅棟の土地利用転換に合わせた適切な用途の配置を行うこととしていることや、都市マスタープランの記載事項に沿って、土地区画整理事業を決定する旨を記載しました。5ページ、6ページは説明を割愛しますが、「経緯書」、「都市計画を定める土地の区域」を添付しています。続いて、7ページをご覧ください。こちらは計画図になります。前回お示したものに字名、界線の根拠を追記したものになります。続きまして、8ページから12ページが地区計画の都市計画図書、原局案になります。8ページをご覧ください。こちらは、地区計画の計画書になります。前回は、神奈川県への相談など、都市計画法の手續に向けて打ち合わせを重ねており、今後は、再開発等促進型に限らず、本地区にあった地区計画の手法を検討しながら進めていくことを説明しました。今回、神奈川県への相談を経て、一般型地区計画で、地区計画の区域、土地利用の方針、地区施設の方針を定めてまいりたいと考えています。区域の整備・開発及び保全の方針には、都市マスタープランなどに沿って、鎌倉第三の都市拠点を目指し、藤沢市村岡地区との連携を図りつつ、面整備を行うことや、土地利用転換に合わせた適切な用途配置を行うことなどと記しました。今後、事業の進捗に合わせて、地区整備計画を定め、建築物の制限等の具体を、追加で決定していきたいと考えています。9ページをご覧ください。こちらは理由書になります。土地区画整理事業と同様の理由で、土地利用転換に合わせた適切な用途の配置を行うとしています。10ページ、11ページは説明を割愛しますが、「経緯書」、「都市計画を定める土地の区域」を添付しています。続いて、12ページをご覧ください。こちらは計画図になります。土地区画整理事業と同様に、前回お示したものに字名、界線の根拠を追記したものになります。続きまして、13ページから17ページが新駅と深沢地区を結ぶ、深沢村岡線の都市計画図書、原局案になります。ページは戻りまして2ページをご覧ください。新駅と深沢地区を結ぶシンボル道路のうち、図の中央、白抜きで示す「④都計道南口駅前広場」と書かれ

た、新駅から橋梁部の藤沢市域までを藤沢市が、図の中央やや右、水色の③で示す橋梁部の鎌倉市域幅員約 20 メートル、延長約 20 メートルの範囲を、鎌倉市が、それぞれ都市計画決定します。14 ページは理由書で、両地区を繋ぐシンボル道路のうち、本市域分を決定する旨を記しました。15 ページが経緯書、16 ページが都市計画を定める土地の区域で、17 ページが深沢村岡線の計画図になります。続きまして、18 ページから 23 ページが 3・5・7 号腰越大船線の都市計画図書、原局案になります。ページは戻りまして 2 ページをご覧ください。図の中央上部、水色の④で示す腰越大船線は、赤枠で囲んだ土地区画整理事業区域内の東西に走るシンボル道路との交差点に右折レーンを設置するとともに、十分な歩道幅員を確保するために、事業用地に接する部分の幅員を現在の 12 メートルから 18 メートルに拡幅します。19 ページからが、理由書、経緯書、都市計画を定める土地の区域です。23 ページをご覧ください。こちらは、腰越大船線の計画図になります。土地区画整理事業と同様に、前回の本審議会でお示したものに字名、界線の根拠を追記しています。黄色が拡幅前、赤色が拡幅後の道路線形を示しています。また、交通量については、前回の報告で本地区内外の街路基盤の交通容量に適合した交通量となるよう、神奈川県警と協議中である旨を説明したところですが、先の 4 月 27 日に協議を終了したことをご報告いたします。続きまして、24 ページから 29 ページが鎌倉青果地方卸売市場の都市計画図書、原局案になります。29 ページをご覧ください。こちらは計画図になります。前回お示したものに字名、界線の根拠を追記したのものになります。市場は、腰越大船線を拡幅することに伴い、区域を縮小する変更を行います。腰越大船線の拡幅部分を縮小しても、現状の市場機能には支障はありません。なお、区画整理事業により、位置及び規模変更が予定されるため、仮換地後に、改めて、都市計画変更を行います。次に、今後のスケジュールです。令和 3 年度中の告示を目指して作業を進めてまいります。進捗については、本審議会の開催ごとに報告いたします。最後に、追加資料の A4 横向き「鎌倉市深沢地区まちづくりガイドライン 基本方針」をご覧ください。資料は、2 ページ分を 1 枚にプリントアウトしております。先ほどの地区計画と関連する、深沢地区のまちづくりの目的やテーマ、建築物・景観の基本ルールを定める「まちづくりガイドライン」について説明いたします。まちづくりガイドラインは、深沢地区まちづくりガイドライン策定委員会での検討を経て、令和 2 年度から令和 4 年度の 3 か年で策定するもので、令和 2 年度については、追加資料のとおり、基本方針部分の答申を同委員会から得ています。この基本方針は、権利者、住民、民間事業者、行政関係者間で地区全体の将来像を共有し、令和 4 年度までに策定するガイドラインの方向性を示すものです。資料の 24 ページ以降に記載した、まちづくりの方針では、25 ページ、歩き

やすい、歩きたくなる「ウォークブル」な空間、31 ページ、出会いと交流を生むイノベーティブな空間、32 ページ、災害に強く人と地球にやさしい空間を目指すこととしています。令和3年度から、この基本方針に沿ってガイドラインを作成し、これと並行して、地区計画の整備計画の内容を検討していきます。以上で報告を終わります。

大 方 会 長： はい、ありがとうございました。それでは、ただいまの説明につきまして、ご意見ご質問どうぞお尋ねください。私から補足説明ですが、この件、普通の都市計画手続としては非常に変則的ですし、この手の土地利用転換手続という話ですと、むしろ事業者側がこういう開発をしたいという計画を練ったうえで、事前に市とも相談して、それから提案型か、このような形もありますが、地区計画の案が出てきて、それと併せて都市計画道路の変更もして、それから区画整理事業も決めてと、そして事業に入っていくという流れなのですが、皆さんご承知の通り、今日の資料の1 ページにもございますが、既に藤沢市と連携して、まず区画整理を決めるということが決まっています、区画整理をやることについて、都市計画道路が絡んでいますので、ある程度拡幅しないと仕方がないので、都市計画道路の拡幅を決めなければいけない。それで、都市計画道路の拡幅を決めるときに、思いつきの決めるわけにはいかないのです、どういう土地利用転換をしたいのかということ、方向性くらいは、無いと困るといのが、神奈川県のお考えということになります。ところが、鎌倉市としては、深沢地域の中で、何を開発するのかまだ決まっていないと、ある程度方向性は、先ほど見たガイドラインで出つつあるということですが、これもまだパブリックコメント中、説明会も途中ということで、決して確定したものではないということですね。ですが、とにかく今後、土地利用転換をするという方向性は、明確だということで、地区計画の整備計画のない、方針だけの地区計画が出てきたという、要はこの区域を土地利用転換するぞと、いいものを作るぞという宣言が書かれているという性質のものですね。そういう手続きではいかならないかというご意見があれば、それはそれで検討しなければいけません、内容的にはそういう性質のものだということでございます。

大 江 委 員： 以前に何度も土地利用計画に関して情報提供を頂いていたので、この図面が頭の中に残っていて、それを実現するという流れだというように考えていたので、質問する次第です。質問としては、過去に、大方会長からお話があったように、道路割りを考えるために、暫定的に提示した土地利用計画については、かなり変更があるという流れの中にあるのかについて情報を頂ければと思います。

大 方 会 長：事務局いかがでしょうか。

大 江 担 当 課 長：深沢地域整備事業の土地利用計画については、現在、令和2年3月に決めたものが、土地利用計画（案）という形で、お示しをさせていただいております。こちらにつきましては、あくまで案ということで、先ほどまちづくりガイドラインにつきましてもご紹介をさせていただいておりますが、基本的な土地利用ということで、今後定めていくということになりますので、案である以上、今後のガイドラインを策定するうえでは、多少見直しというところが出てくるということも含めて、柔軟に対応していきたいというように考えております。

大 方 会 長：よろしいでしょうか。

大 江 委 員：このまちづくりガイドラインは、ある意味抽象的に書かれていて、少なくとも土地利用計画という、場所と面積に落とし込んで図面にするという前に、どのような施設をここに入れるのかということについては、令和2年の図面は今すぐに思い出せないのですが。

大 方 会 長：途中で口を挟んですみません。それについては、今日配付頂いているまちづくりガイドラインの13ページにスケッチがあつて、土地利用計画というものが一応あります。これが3月に出了案というものと同じなのですが、あくまでとりあえずの仮置きということだと思います。ですが、一応このような形を想定していますということで、これに合わせて、歩行者の動線とか、道路の軸とかは設定されているので、そこは踏み込みすぎなのかなと思うのですが、ただ、そのシンボル道路というのを、その場所にどういう線形にするのかということは、今回の区画整理の図にも、地区計画の図にも載っていませんので、公式な都市計画としては、未定ということです。それから、ガイドラインについても、抽象的にはウェルネスでいくと書いてありますけれども、具体的に何を入れるかということは、まったく書いていなくて、緑をたくさんということだけが書いてあるという理解です。ですから、これから議論ということになると思います。ついでに言っておきますと、都市計画道路の拡幅は、結局一車線のままで、ただ右折レーンが取れるように、真ん中を少し広げるということですから、交通量容量的にはあまり上がらないのですよね。現状で、例えば日曜日の午後ですと、今の場所というよりは、少し南の手広の交差点あたりが満杯ですから、そこは急には交差点を拡幅できないので、特に集客施設は土日に人を集めるような大型施設なんかはまずは入

れないような場所であると理解しています。逆に言うと、今回の道路の拡幅は、この場所を土地利用転換するとしたときに、最低限必要なものの整備として理解していただければと思います。

大 江 委 員：ありがとうございます。関連してですが、審議会資料集の2ページに区画整理の図が出ています。ここで、会長からはシンボル道路の位置についてはまだ流動的だというお話もございましたが、新駅からまっすぐ来る道路については、決定している部分もあるということで、モノレールの湘南藤沢駅に向かうところについては、ほぼ決まっているということよろしいのでしょうか。

大 方 会 長：私が先ほど申し上げたのは、都市計画として公式には決まっていないということです。いわゆる内々には、おっしゃるように未定図というようなことを想定しているということです。ただ、この通り、このような線形になるのかどうかは、これから換地設計をする中でしか決まらない話だと思っています。

大 江 担 当 課 長：先ほど申し上げましたように、土地利用計画案を基本としながら、今後設計を進めていく考えです。

永 野 委 員：深沢については、この審議会にかかっている理由は、土地区画整理事業だから都市計画決定をするためにかかっているわけですよね。そうすると、今日の資料の最初の鑑についている、深沢地域整備事業に係る部分とか、深沢のまちづくりをどのようにするかというのは、特に今回の都市計画決定に向けた作業としては、直接的に関連する項目ではないと、私は理解しています。そのような中で、前回も質問したのですが、2ページの全体図の中で、藤沢市域の新駅にまで範囲が赤で囲われていますので、鎌倉の部分と藤沢の部分は一体化して進むのですかということをお前回質問したと思うのですが、最終的には個々の自治体がどういう区画整理をとっていくかということですから、一体的にという質問は悪かったと反省をしております。さて、その場合に、新駅の問題が頭に出てきてしまいまして、イメージがそちらに傾く動きもあるのですが、新駅というものと、これから都市計画決定を鎌倉市がする際の、土地区画整理事業との関連は、どこにどのように関わってくるのかということをお考えなくはいけないと思います。私の個人的な考えとしては、新駅の建設費の負担分 27.5%について鎌倉市が負担するというのは、新聞報道でも出たことであります。その時の、27.5%の負担分のお金の出どころですが、区画整理事業の中に、当然、保留地を設定すると思います。保留地の売却金が新駅建設費の中に組み込まれるとなると、これは新駅についても

都市計画審議会の中で議論しなければならない。でも、一切、新駅は新駅で、後のまちづくりでやるのですから、別物として、区画整理事業費が新駅に流れないのでしたら、新駅については都市計画決定の中で議論する必要はないと私は思っています。もし、保留地の売却金が新駅の建設に流れるようなことがありますと、この JR の新しい駅というのは、鎌倉市が作ったのではなくて、市民が作ったのではなくて、区画整理の地権者たちが駅を作ったという作文ができてしまいますが、今、新駅が、都市計画決定を議論する中で、合わせるかのように出てきていることに対して、私は、そろそろそれは卒業して、本当に深沢地区の土地区画整理事業のそのものが、今回の都市計画決定のタイトルとなっていますから、タイトル通りの議論をしていかなければいけないと思っていますが、いかがでしょうか。

大 方 会 長：事務局いかがでしょうか。

大 江 担 当 課 長：今回、都市計画決定につきましては、当然鎌倉市域のものに対して都市計画決定をしていくということになります。一方で、両地区一体で土地区画整理事業を進めましょうということで、藤沢市域につきましても、同じタイミングで都市計画決定をしていくと。その次のステップといたしまして、藤沢市村岡地区と、鎌倉市深沢地区の土地区画整理事業を同時に一体として事業認可を取って進めていくということで、全体の土地区画整理事業のスキームを考えているところでございます。新駅につきましては、藤沢市村岡地区に設置される施設となっておりますが、両地区一体の土地区画整理事業という中では、深沢地区にとっても土地利用の増進に寄与する施設でございますので、委員のご説明にあったとおり、今考えているものとしましては、保留地処分金の中から、約 37 億円を新駅整備費用に充てるということで計画しているところでございます。

永 野 委 員：わかりました。だから、新駅のことと処分金の話がございまして、議論のテーマにしなくてはならないということで理解しました。そうなりますと、保留地処分金が、議論になってくるわけですが、そのためには、保留地をどこにどう作るのか、そのことによって地権者 70 数名には、どれくらいの減歩率になるのかということが、市としては提示が済んでいるということですか。仮換地まではいかないでしょうが、換地計画の初歩の段階にはいるということはわかりましたが、地区の人に説明したり、市民に説明したりするスケジュールになっていますから、その時には、そこまである程度腹案が現時点であるのでしょうか。

大江担当課長：現在、土地利用計画案がある中で、権利者の方が移る先は、具体的にどこだ
というものではありませんが、この辺りに権利者の方が移るという場所、市
場の方はこの辺りに移ってもらいたいという大枠の図面はお示しをさせて
いただいております。ただ、現時点でどこが保留地になるかといったところ
につきましては、事業認可前というところもございますので、確定をしてい
るものではございません。減歩につきましても、試算の中では、保留地処分
金につきましても 134 億円ということで想定をしているところですが、今
後、事業認可に向けて、具体的に不動産鑑定をしたり、保留地処分金の金額
というものを精査したりして、精度を高めていくといった段階でございます。

永野委員：質問して答えが出てくるのが、やはり、これから都市計画決定をしようとい
う段階ですから、基本的なデータというのはやはりある程度見えていないと、
都市計画決定に向けての議論が煮詰まらなないと私は未だに思っています。
それはお前だけの考えだと言われればその通りなのですが、私自身は土地区
画整理事業とはそういうものなのだと思います。それは注意して進行し
てほしいと思います。ほかの都市の失敗例を何回も言いましたが、自治体施
行の区画整理事業がなぜ、ここにきて頓挫しているのか。やはり、流れが悪
いのですよ。鎌倉市が自治体施行でやるのであればきちんとしたスタートラ
インから議論をして行って欲しいと思っています。これ希望条件です。一つ
質問なのですが、今日示された資料中の 8 ページなのですが、この深
沢地区の都市計画決定の考え方が書いてありますけども、この文章というの
はやはりもう少し土地区画整理事業に合うような文章にしてほしいと思っ
ています。具体的にどういうことかといいますと、例えば下から 6 行目ぐら
いにウォークアブルがあり、鎌倉市はまだ推進法ができて 1 年も経っていない
けれども、ウォークアブルについてどこまで考えているのか、つまりウォーカ
ブルの整備のための手をあげているのか国に対して、あるいはこれからあげ
ようとするのか、まだ時間は 3 年ぐらいありますからそれが見えていない中
で突然ウォークアブルなまちを作りたいと言われても少し土地区画整理事業
と、あるいは深沢というまちを考えるとこの言葉が浮いてしまいませんか。
それからもう一つは、ウォークアブルという言葉と必ずしも合わない表現
が出てきますので、もう一度ウォークアブルということを使いたいならば、何
を意味する言葉か、整合しない様な単語は削っていかなければならないので
はないでしょうか。このことを読み取ったため再検討していただきたい。

大方会長：その前に確認ですが、この区画整理事業は、鎌倉市の自治体施行ではないで
すよね。

大江担当課長： 現在この土地区画整理事業につきましては、独立行政法人都市再生機構にお願いをする予定でございます。

大方会長： それから分冊されてある、このガイドラインの性質がよく分からないのですが、これは都市計画決定事項ではないですが、これはどういう性質の文書と理解すればよいのでしょうか。いま市民説明会をやっているそうですけども。

大江担当課長： このガイドラインにつきましては、土地区画整理後のまちづくりのためのガイドラインとなっています。現在、お示したものにつきましては基本方針ということで、方針的なもの示したものとなっておりますので令和3年度、令和4年度にかけて更に具体的な部分を議論した中で制定していきたいというように考えております。

大方会長： そういう意味ではないです。この文章は著者が書いていません。だれの責任で発行している文書なのか分かりません。「私たちは」とは誰のことなのか、市長が書いたものとして理解していいものなのか。少なくとも都市計画の一環ではないですよね、どういう性質の文書なのでしょう。

大江担当課長： 現段階では、市長の諮問を受けて委員会から答申を受けたものというような位置づけとなっております。

大方会長： そういうことを書いておかないと何だかわからない。都市計画審議会の話と関係ないので余計なことですけど。中身については今、色々永野委員からご指摘がありましたが、別に都市計画課がお答えすべきことではないのかもしれないけど何か答えできることがあったらと思います。

永井次長： まちづくりのガイドラインを深沢地域整備課長から説明させていただきましたけれども、今、この基本の方針というところを深沢地区のまちづくりガイドラインを策定するための委員会というところから、答申を受けて受け取っているということです。その部分については、しっかりこれは誰が、どういう状態で定めているものなのか、ということを書いとくべきじゃないのかという事についてはきちんと書かせていただくように致します。その上で、先ほど課長の方からも説明ございました通り、このガイドラインの基本方針というものが今あって、この中でこれから景観ですとか街並み、緑のルールというものを定めていきたいというように今後2年間で定めていきたいというように考えているということです。それを考えるということは当然、今回の案で出させて頂いています地区計画の方針の部分がございませ

ども、この後の整備の計画についてはその景観建築物のルールですとか景観のルール、緑のルールというものをきちんと乗せなければなりませんので、この委員会の中で検討していく内容というものは、都市計画審議会にお示ししながらすり合わせをしていくのかなというように考えているというところではあります。

大 方 会 長： 今日の議題は都市計画決定が2つあります、区画整理事業、地区計画と地区施設。それぞれ理由書が付いてあり、本来であれば理由書を読めば、なぜ必要か分かるように書かなければならないが、まだはっきりしていない。この場所を土地区画整理してどういうまちをつくりたいのかが読み取れない。土地利用転換する、駅前広場を作るというところまでしか記載されていませんよね。まだその段階にあるのに対し、鎌倉市の都市計画決定の事項として認めていいのかというところが今日の議題ですよ。曖昧なものでは責任が取れない、本来であれば土地利用ガイドラインが正式決定された後の話ではないかということも考えられますよね。また、市民の意見でひっくり返ってしまうようなガイドラインですよ。でも、この区域を区画整理する、そして概ねの方向性の合意が出来ていて皆さんが賛同していただけるならば認めてもいいと思います。

大 江 委 員： 今日は報告として伺ったということによろしいのかどうか確認したいです。

大 方 会 長： これで認められたとなると次は、地区計画の公共の説明会、区画整理事業は縦覧、意見書の手続きに入っていくこととなります。正式な諮問はどちらも意見書、縦覧が出そろっておそらく次回の都市計画審議会に掛かってくるということになります。縦覧も意見書も終わっているということで、どちらかというところのまま認められるか、それともだめかという議論です。今日の段階でこれではまだだめだということであればもう少し修正をしてからということもあり得る。という意味で今日は諮問ではないということです。

大 江 委 員： 私の意見としましては、永野委員のご指摘にありました通り、決めていく上で、原案にある文章が十分ではないことを含めて、今日の出た意見をまとめて修正し、前提となる土地利用に関する考え方を示したうえで、了承が良いと思います。

大 方 会 長： 事務局から意見ありますか。

林 部 長： 大江委員から意見がありましたが、その前に永野委員から頂いた8ページの

地区施設の整備の方針について、ポツ 3 つの 2 つ目のウォークブルの部分で意見を頂きました。先程大江から説明があった、まちづくりガイドラインの基本方針の中にウォークブルの記載がありますが、永野委員からは、国に対して鎌倉市は、ウォークブルをどのように示しているかとの意見がありました。これは、令和元年の 7～8 月に国土交通省からウォークブル推進都市の募集があった際、それについて、200 以上ある推進都市の 1 つとして、深沢のまちづくりを入れていただいています。さらに、ウォークブルというように書くのであれば、円滑な条項や周辺道路負担軽減の部分について、永野委員から意見がありましたが、例えば具体的にどの部分を修正すれば良いかご意見いただければと思います。

永 野 委 員： 鎌倉市がウォークブルの推進都市の認定を受けているのであれば、それに基づいた説明が必要です。あと、推進法の目的は居心地がよく、歩きたくなるような都市空間が法律の主旨であり、自動車交通の内容とはそぐわないと思います。そのあたりの言葉との整合をした方が良いでしょう。

林 部 長： 歩きたくなるまちなかということで、ウォークブル推進都市の手上げをしているところで、今ご意見いただいたところの自転車の通行、タクシー、一般車との円滑とウォークブルの部分は方針の中でいえば、沿わないかもしれませんが、ウォークブルの観点では車中心のまちづくりから人中心のまちづくりという方向があつて、さりとて自動車交通や自転車交通が今の時代にあり、これを入れないというのはできないと思われるので、両方とも標記している。そのところをご理解いただければと思います。前段で、歩きたくなるまちづくりの部分は例えば、9 ページの理由書の中で言及するですとかが考えられます。

大 方 会 長： ウォークブルを掲げること自体は、問題ないと思いますが、本当に実現するために歩道構造や無電柱化など、急に話は細くなり、これだけの内容だと思われる可能性があり、それを地区施設の整備の方針に記すと、志が低く感じられるかもしれません。ガイドラインの 25 ページに具体的なウォークブルの空間とはどういうものか記載があるため、そこから転載していると思うが、あくまでも地区施設の整備方針のため、地区施設をどこに作るのかそういったものを記載すればよいのではないのでしょうか。細かい内容を記載したいのであれば、何でこれを記載したいのか、考える必要があると思います。

佐 々 木 委 員： 大江委員、永野委員、大方会長からそれぞれ意見がありましたが、つまり計

画書にこの内容を記載しなくてはいけない意図はありますか。無電柱化などの記載をしておかないと、後々予算がとりづらいつかあるのかもしれないが、我々は字面だけみても修正の判断はすぐできないです。当然、後々詳細なもの、地区計画の細目を決めていくことを考えているなど、複数あるような気もするので、もう一度事務局で整理してもらえないとコメントしづらい。地区計画を策定するにあたって、最低限入れなければいけないものは何なのかが当初としてはよろしいかと思うので、繰り返しにはなりますが、事務局で整理してもらったものを説明してほしい。我々からすぐ提案するのは難しいです。そこをもう1回事務局の方で整理してもらっていただかないと、ここでこの言葉を入れたらとか削ったらとか言っても埒が明かない気がします。都市計画をかけるために本当に最低限入れなきゃいけないことだけにシンプルに削っていく方がいいかと思います。その方が都市計画決定に向けた文章として適切だと思いますので、その方向で少し事務局サイドからご提案いただく方がよろしいかと、一連の議論を聞いていて思いました。

大 方 会 長：事務局どうぞ。

永 井 次 長：大江委員あるいは佐々木委員、永野委員からご意見頂戴してございます。事務局といたしましては、おっしゃっていただいたものもいいのではないかなという意見もあろうかというふうに思っております。私どももできますれば、この今日頂戴しましたご意見を踏まえて修正したものを、例えば、会長にご確認いただいて、案として示していければありがたいと考えています。

大 方 会 長：ポイントは二つあって、地区計画の地区施設の整備の方針のところの書きぶりが多すぎるとか、細かすぎるとかというのが一つ。でも永野委員がおっしゃっているのはそのレベルの話ではなくて、大きな土地利用の方向性をどうするのか、そこがはっきりしないうちに地区計画の方針だけ定めるとというのが、どうなのかということ。しかもガイドラインの方針ですら確定しているわけではないという段階で決めるのはどうなのかという。こういう2つあるわけです。最初の方の地区施設の整備の方針のところはもっと簡潔にして、整理したら地区施設を書けばいい。きちんとこれから整理しますと、歩行者環境も整備しますと、それからモノレールの駅前の接続する道路のために適切な駅前広場を設置します。そういったことを書いておけばいいということで、それでよければ、そこは会長に御一任いただいて、整理することはあり得ると思います。ですけれども、内容が決まらないうちに地区計画を決めるのはどうなのかと、この点についてはご説明できないですね。どうしたらいいですか。だからまず、二段階でいきますか。地区施設の整備の方針の細か

いところについては、必要な地区施設がわかるように簡潔に書くと、ウォークアブルなまちの実現ということは、地区計画の目標の方にさらっと書いておけばいいと思うのですね。そこはそういった形で会長に一任ということで、それでよろしければこれはこれで決定すると。決定というか今日は承る。その方向で、今後も地区計画の都市計画決定手続きを進めていくというのが一つ。ただ、それだけではないのだと、もっと中身を詳しく見極めないと、都市計画決定に踏み込むのはいかなものかということであれば、これはまた別の議論になりますが、逆に言うと、中身の土地利用の詳細が決まるのは2年後になるわけですね。ガイドラインがあと1か月、2か月で決まっても中身はほとんどないですから、例えば、商業施設をどれくらい建てるのかと、市役所も建てるのかも正式には決まっていないですね。

永井次長：市役所は移転するということを行政計画に示しています。地区計画の必要性ということですが、土地利用転換を行うという、最低限の地区計画の方針を定めるのがふさわしいかと考えているわけですが、その辺がなかなか伝えられていないところだと考えております。

大方会長：概ねの方向性が市としては決まっていることはわかりますが、プロセスとして正式に決まっているのか、例えば、市役所の移転が議会を通過しているのかとか、予算がちゃんとついているのかとか、よくわからない状態だから、今の時点で都決する必要があるのかという考えだと思うのですが、ただ、そこには皆さんいろいろ考えがあるでしょうけども、大江委員いかがでしょうか。

大江委員：会長が整理したように、文言については会長一任でいいと思います。これから、審議会のメンバーの中の共通したお考えは、貴重な深沢地区という鎌倉市に残された資源を本当にいい形で使っていくにはどうしたらいいのか、それを、実際に進めていくなかで、都市計画決定するために我々がいるわけですが、今の状況の中では本当にいい形で進んでいくかどうか判断する材料が少ないということで、少ない中で、私もこのまちづくりガイドラインを見たらふわりと書いてあって、なんでこれが必要だったのかと思うのですが、もうちょっと、実質的な部分というところ、情報を整理して出していただくと、より皆で議論できると思います。今後の審議会の進め方として、こういったことを踏まえて、設定していただくことをお願いするということがいいかと思います。

大方会長：少し補足しますが、とにかく今回は地区計画の方針だけかけるわけです。中

身の詳細について、特にどういった用途を認めるか、どういう容積率を指定するか、空地はどうとるかについては、新駅含めて、藤沢市と関係しながらみんなで議論して、最終的には地区計画ですからこの都計審にかかってくるわけですね。いきなり最終案がくるわけではなくて、何度も議論するわけですから、要するにまだ中身は白紙だというふうにご理解いただけたらと。ただ、土地利用転換すると、そして、市役所とか業務とか健康関連施設とか、あるいは商業施設とか、若干のものは入ってくるだろうと、そこまではだいたい方向性が出ていると、そこは抽象的だけれども地区整備方針に書いてあると、その内容はこれから決めると、今日の段階では何にも決まっていないと、ただ区域だけは決まっているということが一つ。ただ、今日の資料を見ればわかるように、新駅の方から都計道が来るから、柏尾川に橋を渡す。鎌倉市側の都計道、腰越大船線につながる、その延長線上に湘南深沢駅まで道路が最低必要だから、これをつくるということを抽象的だけれども地区計画には書いてある。それから、区画整理の方にも簡単にだけれども書いてある。それから、湘南深沢駅のところが非常に狭いですよね。ここにバス停もあるし、タクシーも停まったりすると非常に迷惑だから、その辺は引き込んで、駅前広場といいますか、道路の外に交通を処理するためのスペースをつくると、そこまでは想定している。今日の段階ではそこまでの内容であるということ、議事録に残して、記録に残して、細かい地区計画の表現はもっとシンプルにして、今言ったような内容ですね、そのくらいにして、そこは会長一任ということでお認めいただくと、事務局はうれしいのでしょうか、どうでしょうか。要するに、藤沢市側と JR との関係もあるでしょうからスケジュールが大事なのだと思います。今日都決というわけではないですから、これからさらに、縦覧、意見書というふうになるわけですから、その段階でまた、差し戻しになるかもしれないし、わかりませんが、今のいうようなことで、先に進めていいかどうか、今日の議論ですがどうでしょうかね。

佐々木委員： 一点だけ確認させていただきたいのですが、それ以外の道路の変更などの都市計画決定は絶対必要だと思うのですが、地区計画もセットでというか同時に今ほぼほぼ中身が白紙の状態でもスタートしなければいけないのでしょうか。もうちょっと煮詰まってきてから地区計画については都市計画決定の議論をするというそのやりかたなどはありませんでしょうか。

大方会長： そこは私も気になる点でありますので、事務局、説明お願いいたします。

永井次長： 今、佐々木委員からございました方法なのですが、事務局のほうでは地区計画をセットで定めていく、土地利用の転換を方針だけでも示して定めてい

くということと、ここは開発されていくわけですから、そこと県道腰越大船線を拡幅するというのがセットという認識なので、方針だけでも定めたいと考えてご提案させていただいています。

大 方 会 長：何かその説明だとちょっとよく分からないですね。そこまでいうならばちゃんと整備計画も決めたらどうなのかということになります。ですから、どこまで情報をさしあげていいかわかりませんが、ここは県道ですから、都計道、その変更にあたって市の方から少なくとも将来この土地利用を、今、用途地域だとここはかなり工専になっているので、工専を外してそれなりの土地利用転換をして業務や住宅を入れるのだと、そういう姿勢を示してほしいということがあるのだろうと、それは憶測しているのですけどね。それも何も無いまま、この区画整理事業だけあって都計道の拡幅ということだけだと、今度は県の都計審がもたないのではないのでしょうか。どうなのでしょう。むしろ佐々木委員のほうが事情は詳しいのではないのでしょうか。

佐 々 木 委 員：いやいやそこは詳しくは分かりません。

大 方 会 長：まあだから何度も申し上げますけど非常に変則的なのですよ。しかも前回の都計審資料2ページにあるように前回までは再開発等促進区を使った地区計画というイメージなのですよね。これで再開発地区計画ですよね。これで用途変更はしないでいろんなものを建てられるようにしちゃうと、その前提で道路も決めようというような流れだったところ、どうも再開発促進区を使ってということだともっと中身が詰まらないものを決めるわけにはいかないで、それで一般型の地区計画にしてとりあえず方針だけ、区域だけ決めて、あとは非常におおまかな、とにかく工専では建てられないものを建てられるようにすると、そういう気持ちだけを書いている地区計画なのですよね。本当は地区計画よりも用途地域の変更も一変にやった方が良く思うことなのですけどね。これ逆に事務局に難題なのだけれども、もう少し中身を詰めてからにしようという結論に至るとしたら、どのようにしましょうか。もう少し、時間をとれますか。

永 井 次 長：神奈川県決定の関係も入ってきますので、神奈川県都市計画審議会の日程等も見据えてご報告させていただいているというところがございますので、市としては、スケジュールは厳しいです。

大 方 会 長：どうでしょうか。採決を取ってもいいのですが、あまりそれもふさわしくないのでは、ご相談ですが、これも議事録に残すということで、地区計

画自体には書かなくてもいいと思いますが、少なくともここは、工専では建たないようなものも、つまり住宅や業務や商業や公共施設をいずれ建てられる方向にするのだと。つまり、用途地域と地区計画の併せ技になるのか、あるいは、最終的には再開発地区計画等になるのか、それは未定ですが、とにかく市としてはこの用途を工専から変更して、少なくとも住宅等が建つようにというようなことが一点。ただし、道路づけが非常に悪いですし、鎌倉は道路インフラが非常に弱体ですから、交差点だけ改良して、ここだけ右折レーンができたというのではなく、交通量も満杯ですので、それに応じた集客施設しか認めない。それも地区計画で抑制するという方向であると。そのような方向で進めると、少なくとも都市計画審議会の中では同意をしたうえで、とりあえず、区域取りと、大まかな方針だけは認めるというようにするか、やはりそのような曖昧なことでは、市民に対して責任が取れないということで、もう少し中身が詰まってからにするということにするか、地区計画はなしにするとするか、というような判断があると思いますが。いかがでしょうか。区画整理事業についてだけ決めるというのでは、問題はありますでしょうか。道路の都市計画決定が進まなくなるというものでしょうか。

永 井 次 長： そのように認識してございます。

大 方 会 長： 道路の都市計画決定が遅れると、困りますか。

永 井 次 長： 道路の拡幅も、区画整理事業と一体で行っていきたいと考えてございますので、一緒に都市計画を定めさせていただきたい考えです。

大 方 会 長： そこは県がお考えになるところだとは思いますがね。

大 江 委 員： 他の委員の方のご意見も伺いたいところではありますが、大方会長が提示された選択肢の中で、議事録に残すということで、スケジュールも非常にタイトであるというのも鑑みて進めるということによろしいかと思えます。

大 方 会 長： 佐々木委員いかがでしょうか。

佐 々 木 委 員： 個人的には、都市計画の文章というのは、書かれていないけれど背後に何か思惑や意図があるというのはなく、それだけで見て意味を持つものであるという原則的な立場から言うと、今の段階で、地区計画というものを決めていくことに関しては、賛成はできないとは思いますが。ただ、今後の運用に対して、都市計画審議会という議事録も残る会議での議論を継承して、これが共

有できているメンバーの中で、きちんとした決定を、手順に乗って、早めに作っていくということが予想できるのであれば、致し方ないとも思います。

大 方 会 長： 私自身も、学術的には正直とんでもないと思っているのですが、ただ、先行して JR や藤沢市との新駅の覚書ができているということがあります。特に、今回の都市計画決定は、新駅とつなぐ、柏尾川を渡す橋の部分です。これは、市決定なのですよね。ここは県に預けるわけにはいかない。市も決めなければいけない。それが道路の拡幅と絡んできているということです。一方で、この道路や区画整理がどういった事業になろうと、最低限必要な道路ですから、少なくともそこだけは、認めていいのではないかと思うのです。土地利用がどうなろうと最低限必要なことというのを計画書の方針で書いてあるという認識です。さらに過剰なものは無理であるというのはなんとなく書いてあるつもりなのですが、地区整備の方針のところでもまちづくりに関する交通処理への対応というところで、最初はもう少し明確に書いていて、県との折衝でこのような表現になってしまったのですが、とにかく自動車はあまり入れないようにして歩行者や自転車アクセスしていただけるような土地利用をしたいという方向なのです。そこは少なくともこの都市計画審議会、鎌倉市の都市計画部局としては、合意、認識した、そういう文章だと理解していただければと思います。もう少し理由書を追記しましょうか。ここで議論になったようなことも含めて。

永 井 次 長： 理由書は修正したいと思います。

大 方 会 長： 理由書の地区計画の目標、土地利用の方針、地区整備計画の方針のところを私が申し上げたようなことを反映させるようにもう少し適切な表現をして、中身については今申し上げたような事を記録にも残して、それで今日の段階では修正を込みにしてこの話は了承としてよろしいかどうか。ここからは採決にしましょうか。それでは、逆にそれでは困ると反対だという方は挙手をお願いします。

(挙手なしを確認)

大 方 会 長： それでは非常に変則的ではありますが、タイミングと言うのも重要だということで適切に修正を加えさせますので、これは了承いただいた、また、いずれ本格的な審議の時に修正する余地がいくらでもございますので、内々にこんなことでいいのだろうかと言うことも文書、あるいはメール等でお伺いするかもしれませんので、よろしく願いいたします。それでは、今のような

ことです承ということにいたします。ありがとうございました。

大 方 会 長： それではこれで、議題がすべて終了ということになりました。時間もだいぶ
圧しておりますが、その他事務局から何かございますか。

永 井 次 長： 時間が圧している中で、大変恐縮なのですが、前回、令和3年3月26
日開催の本審議会において、永野委員からいただいた特定生産緑地に関する
ご質問について、手短かに報告いたします。報告はお手元の資料に沿って行い
ますので、A4白黒版の追加資料の用意をお願いいたします。資料の1ペー
ジをご覧ください。こちらは前々回、令和2年11月27日開催の本審議会の
特定生産緑地指定に関する資料の抜粋です。こちらの資料に対し、前回、令
和3年3月26日開催の本審議会において、永野委員から、No96の生産緑地
地区は道路を挟んで異なる所有者により構成されている。しかしながら、現
在の鎌倉市の生産緑地地区の指定基準では、「面積が概ね100平方メートル
以上の1の農地等の間の距離が直線250メートル以内に離れていて、かつ、
同一所有者の農地」は生産緑地地区の指定ができるとしている。資料5ペー
ジから8ページが現在の指定基準です。そのため、No96は同一所有者でな
いため、そもそも指定基準に合致していないのではないか。とのご質問をい
ただきました。こちらについては、No96は平成4年に生産緑地地区に指定
している。平成4年の時点では、現在のような指定基準は制定しておらず、
指定要件については、資料4ページの、当時の建設省が監修した解説本です
が、下線のとおり、「面積は他の人の農地等と合わせて500平方メートル以
上でもよい。」「ただし、道路、水路等が農地等を分断している場合でも、
これらの道路、水路等が幅員6メートル程度以下の小規模で、かつ、これら
の道路、水路等及び農地等が物理的に一体性を有していると認められるもの
であれば、一団の農地等として取扱うことができる。」とされておりました。
以上のことから、No96については、幅員6メートル程度以下の道路で分断
されており、かつ、所有者が別であっても平成4年当時の指定要件は満たし
ているため、指定は可能でした。なお、現在の指定基準は、平成29年の生
産緑地法改正に伴う見直しにより、新たに設置した基準であり、当該生産緑
地地区の指定について遡及するものではありません。以上で報告を終わります。

大 方 会 長： はい、よろしいでしょうか。何か質問はございますか。特に永野委員、よろ
しいでしょうか。

永 野 委 員： ありがとうございました。私も確認しました。鎌倉市が20数年経って決め

た文言が、指定基準が違うのは、なぜそうなったか疑問に残るのが一つ。もう一点は、96番を質問した意図は地区計画内で、楔形に入り込んでいる農地だと思いますが、笛田三丁目の地区計画制度は都市計画審議会にもかかったし、良いアパートが作られつつあった環境であったため、住民たちが危機を感じて地区計画のエリアを決定したと思う。この農地だけが地区計画から外れた結果はすごくイレギュラーな生産緑地だったという意識がありますので、それが、なおかつ別個で意思確認が取れていないということで議論の余地があると考え、前回質問をしたところです。

永井次長：永野委員の方からあった通り、指定の意向確認はできていないのですけれども、今後私共で努めていきたいと考えております。

大方会長：よろしいでしょうか。特にございませんか。今日の諮問あるいは報告に関わらないことでも構いませんが。今日の段階ではよろしいでしょうか。

(特にないことを確認)

大方会長：それでは、最後に、事務局から報告事項がございます。事務局お願いします。

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、令和3年10月末の開催を予定しております。開催方法については、新型コロナウイルスの状況に応じた、開催方法で開催いたします。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、よろしく願いいたします。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。委員の皆様には、ご協力を賜りまして、誠にありがとうございました。