

令和3年度（2021年度）

第3回

鎌倉市都市計画審議会 会議録

日 時 令和4年1月21日（金）

14:00～16:00

場 所 旧大船駅周辺整備事務所 1階 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～P34

## 令和3年度 第3回鎌倉市都市計画審議会〔会議次第〕

令和4年1月21日（金）午後2時から  
旧大船駅周辺整備事務所 1階 会議室  
オンライン併用開催（Teams）

### ○ 開 会

#### 1 議案

議案第2号 深沢地域整備事業に係る都市計画決定・変更について（4案件）

#### 2 諮問

諮問第3号 都市計画道路3・5・7号腰越大船線の変更について

諮問第4号 特定生産緑地の指定について

#### 3 報告

報告第5号 鎌倉都市計画歴史的風致維持向上地区計画の都市計画の経過について

報告第6号 住民原案による地区計画の申出について

### ○ 閉 会

<b>出席委員</b> 鎌倉市議会議員 〃 〃 鎌倉市観光協会 鎌倉商工会議所会頭 鎌倉市農業委員会 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 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 出 田 正道 大 石 和久 大 森 道明 久 保 田 陽彦 平 井 保 男 大 江 守 之 大 方 潤 一 郎 佐 々 木 葉 永 野 征 男 藤 村 耕 造 峯 村 徹 哉
---	--

<b>欠席委員</b> 建築士 鎌倉警察署長	清 田 鈴 美 子 橋 谷 田 裕 樹
---------------------------	------------------------

**出席した職員の職氏名**

<b>(市 長)</b> 鎌倉市長	松 尾 崇
<b>(関係課)</b> 深沢地域整備課担当課長 深沢地域整備課担当課長	大 江 尚 山 戸 貴 喜
<b>(事務局)</b> 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課長補佐兼担当係長 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 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3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、オンライン中心の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、画面は確認できていますでしょうか。

この先ですが、ご発言の時以外につきましては、マイクはオフ、カメラはオンということをお願いできればと思います。

よろしくお願いいたします。

(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、大方会長に進行をお願いしたいと思います。

大方会長、よろしくお願いいたします。

大方会長：それでは、ただ今から令和3年度第3回鎌倉市都市計画審議会を開催いたします。議長を務めさせていただき、会長の大方でございます。

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

それでは、審議に入る前に、事務局から報告をお願いします。

林部長：まちづくり計画部部長の林でございます。

本市にとって重要な案件をご審議いただくにあたり、松尾市長がオンラインで出席しておりますので、開催にあたりまして、はじめに、松尾市長より、ご挨拶をさせていただきます。松尾市長、よろしくお願いいたします。

松尾市長：皆様、こんにちは。市長の松尾でございます。

本日はご多忙の中、ご出席をいただきまして、誠にありがとうございます。

皆様には、本審議会におきまして、都市計画に関する多岐に渡る案件について、専門的観点から活発なご意見をいただき、感謝申し上げます。

本日は、本市の重点事業である「深沢地域整備事業に係る都市計画決定・変更について」の付議、県決定案件である「腰越大船線の変更について」の諮問を議題としております。

この、「深沢地域整備事業に係る都市計画決定等について」は、従前から本

審議会で議論を重ねていただき、ようやく付議に至った案件でございます。本日まで、ご審議いただきましたことに改めて感謝申し上げます。

また、その他として、新規の地区計画の案件などのご報告も予定していますので、委員の皆様におかれましては、より一層のご協力・ご助言を賜りますよう、お願い申し上げます。簡単ではございますが、私の挨拶とさせていただきます。

ありがとうございました。

永井次長：ありがとうございます。

続きまして、事務局職員の紹介をさせていただきます。改めまして、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。清田委員、橋谷田委員の2名からは、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事務局から資料のご確認をお願いいたします。本日の資料は、2点ございます。

1点目は、事前に送付させていただきました資料集です。2点目は、本日机上に配付いたしました報告第6号の追加資料です。オンライン出席の委員の方にはURLと合わせて事前にメールで送付しています。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、議案第2号に10名、諮問第3号に6名、諮問第4号、報告第5号、6号に各1名ずつの合計延べ人数19名の方から傍聴希望がございました。

傍聴人数については、「鎌倉市都市計画審議会会議の公開等に関する取扱要領」に基づき、6名としていることから、6名を超える傍聴希望者については、後日、都市計画課の窓口、ホームページ等で本日の内容をご確認いただくようお願いしています。

また、会議室の都合上、案件ごとに傍聴者を入れ替えて進行いたします。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、資料のうち、非公開の部分は必要な措置をしています。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ところでよろしいですか。

全 委 員： (異議ない旨を確認)

大 方 会 長： 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。

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： 資料集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2号として「深沢地域整備事業に係る都市計画決定・変更（4案件）」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： それでは、議案第2号 深沢地域整備事業に係る都市計画決定の4案件について説明いたします。

説明はお手元の資料に沿って行いますので、議案第2号の資料の用意をお願いいたします。

本件は、深沢地域整備事業に係る都市計画であり、案件として「鎌倉都市計画土地地区面整理事業の決定」、「鎌倉都市計画地区計画の決定」、「鎌倉都市計画道路の変更」、「鎌倉都市計画市場の変更」の4案件の都市計画決定、変更を行おうとするものです。

なお、当該4案件と関連する「腰越大船線の変更」についても、これまで本審議会に報告を重ねてきましたが、神奈川県が都市計画決定を行うため、諮問第3号で諮問いたします。

はじめに、資料1をご覧ください。これまでの都市計画手続きの経過などについて説明をいたします。

資料の上の方から順に見て頂くと、深沢地域の整備については、「鎌倉都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」及び「鎌倉市都市マスタープラン」にその方針を登載しており、都市計画の手續にあたり、令和3年4月27日から29日にかけて深沢地域整備事業に係る都市計画決定について市民への説明会を行うなどしてまいりました。

また、令和3年3月24日、令和3年5月11日に開催した本審議会で、都市計画決定しようとする案件について都市計画手續を開始する旨の報告を行いました。

その後、原案を作成し、鎌倉市まちづくり条例施行規則第26条に基づき公聴会を開催し、その結果について令和3年10月28日開催第2回本審議会で報告しております。

令和3年11月4日には、都市計画法第19条第3項に基づき4案件の都市計画案について神奈川県知事と協議を行い、令和3年11月30日に各案件に対し「決定、変更については異存なし」の回答を神奈川県知事から受けました。

県回答後、都市計画法第17条第1項に基づく都市計画案の縦覧を令和3年12月3日から令和3年12月17日に掛けて行ったところ、71名の方から75通の意見書の提出がありました。

本日は、資料の下から2段目の都市計画法第19条第2項に基づき、法定縦覧による意見書の要旨を提出するとともに、都市計画法第19条第1項の規定に基づく4案件の都市計画決定について、本審議会へ付議するものです。次に、資料2をご覧ください。審議会において、繰り返しお示してきたものですが、深沢地域整備事業に係る4案件の都市計画決定、変更の位置及び概要を示した都市計画決定・変更案件の一覧です。

図中の丸囲みの数字をふった①、②、③、④が本市による都市計画決定・変更案件になります。

続きまして、個々の案件について説明いたします。

資料3をご覧ください。①「鎌倉都市計画土地区画整理事業の決定」の都市計画図書の案になります。

1ページ目をご覧ください。土地区画整理事業の計画書になります。

計画書には、決定面積約31.1ヘクタール、公共施設として幹線街路である3・5・7号腰越大船線のほか、事業区域内のシンボル道路、公園、下水道施設等を配置するとしています。また、施行区域の整備にあたっては、隣接する藤沢都市計画土地区画整理事業との一体性に配慮することとしています。

2ページ目をご覧ください。理由書になります。

理由書には、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・業務や都市型住宅等の適切な用途の配置をすることや、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としています。

3 ページ目が経緯書、4 ページ目には都市計画を定める土地の区域を示しております。

5 ページ目以降は、都市計画図書の法定図面となる総括図、計画図、公図写しになります。区画整理事業の図書については、これまでの報告からの変更はございません。

続きまして、資料4をご覧ください。②「鎌倉都市計画地区計画の決定」の都市計画図書の案になります。

1 ページ目をご覧ください。地区計画の計画書になります。

計画書には、決定面積約31.1ヘクタール、目標として、隣接する藤沢市村岡地区における新駅を中心としたまちづくりと連携を図りながら、計画的に市街地整備を進め、都市基盤整備と地域特性に配慮した整備を行い、鎌倉第三の都市拠点を形成することを挙げ、その土地、施設の整備方針として土地利用転換を推進し、住宅と商業・業務機能等を適切に配置することや道路整備、ユニバーサルデザイン、湘南深沢駅前広場等の地区施設を整備することとしています。

2 ページ目をご覧ください。理由書になります。

区画整理事業の内容を踏まえ、計画書のとおり地区計画を定めること、今後は藤沢市、関係地権者等による協議を行っていき、地区整備計画を定めることとしています。

なお、前回の審議会での佐々木委員からのご意見を踏まえ、計画書、理由書については文言の修正を行っております。

続いて3 ページ目が経緯書、4 ページ目には都市計画を定める土地の区域を示しております。

5 ページ目以降は、都市計画図書の法定図面となる総括図、計画図、公図写しになります。

続きまして、資料5をご覧ください。③「鎌倉都市計画道路の変更」の都市計画図書の案になります。

1 ページ目をご覧ください。都市計画道路の計画書になります。

計画書には、新駅と深沢地区を結ぶシンボル道路のうち、橋梁部になる鎌倉市寺分字堅畑から鎌倉市寺分字堅畑の延長20メートルを幅員約20メートルで変更するとしています。

2 ページ目をご覧ください。理由書になります。

地区計画同様、区画整理事業の内容を踏まえ、第3次鎌倉市総合計画第4期

基本計画等に基づき、新駅を中心としたまちづくりと一体的に都市基盤の整備を図るため、藤沢市村岡地区と本市深沢地区の両地区をつなぐシンボル道路のうち本市域部分の都市計画道路を決定するとしています。

続いて3ページ目が経緯書、4ページ目には都市計画を定める土地の区域を示しております。

5ページ目以降は、都市計画図書の法定図面となる総括図、計画図になります。この案件についても、これまでの報告からの変更はございません。

続きまして、資料6をご覧ください。4案件目の④「鎌倉都市計画市場の変更」の都市計画図書の案になります。

市場は、諮問第3号で諮問予定の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。なお、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。

また、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、都市計画変更を行う予定としています。

1ページ目をご覧ください。都市計画市場の計画書になります。

計画書には、位置、面積等を示しております。

2ページ目をご覧ください。理由書になります。

腰越大船線の変更に伴い市場を変更する旨が記載されております。

続いて3ページ目が経緯書、4ページ目には新旧対照表、5ページ目には都市計画を定める土地の区域を示しております。

6ページ目以降は、都市計画図書の法定図面となる総括図、計画図、公図写しになります。こちらについても、これまでと変更はございません。

続きまして、法定縦覧による意見書の要旨についてです。

資料の右上、資料番号7をご覧ください。

先程の説明の繰り返しになりますが、都市計画法に基づく「都市計画案の縦覧」の結果、75通の意見書の提出がありましたので、意見書の要旨と都市計画決定権者の見解をまとめています。

都市計画法では、「意見書の要旨を都市計画審議会に提出する。」としていますが、要旨の様式は、神奈川県都市計画決定事務の様式に従い、都市計画決定権者である鎌倉市の見解も記入したつくりとしています。

1ページ目をご覧ください。

賛成の主な意見書の要旨を読み上げますと、

○類型Aの「行政計画に定めた内容のとおり進めるべき。」

○類型Bで「早期実現を望む。」

○類型Eで「市役所の移転に賛成。」

などがありました。

それに対し市の見解は、「第3次鎌倉市総合計画第4期基本計画実施計画に

示したスケジュールに沿って、引き続き事業を実施するための手続を進めてまいる。」旨を示しています。

2 ページ目、3 ページ目をご覧ください。

反対の主な意見書の要旨を読み上げますと、

2 ページ目下段、

● 類型 I の「駅間が短く、利便性のない新駅設置に税金を使うことに反対。」

続きまして 3 ページ目上段、

● 類型 K で「固定資産税、都市計画税が大幅に上昇する要因となる新駅設置、土地区画整理事業は不要である。」

● 類型 L で「土地区画整理事業は新駅とは切り離し、深沢単独施行とすることを求める。」

下段、

● 類型 N で「市庁舎を深沢に移転することに反対。」

などがありました。

それに対し市の見解は、

・深沢の新しいまちづくりは、市の行政計画に基づいて進めている。

・新駅を含めた深沢・村岡両地区一体の土地区画整理事業は、本市の持続可能な都市経営を実現するための事業である。

・新駅設置により、深沢の新しいまちづくりのポテンシャルが高まり、年額約 16 億円の税収増を見込んでいる。

・これらから、東海道本線新駅設置は、深沢の新しいまちづくりに大きく資するものであると考えている。

・深沢の新しいまちづくりは、グラウンドと広場が隣接する本庁舎及び消防本部等と連携し、地域の防災性の向上を図るため、災害時の防災拠点の役割の一部を担うことを想定している。

としています。

また、6 ページ目以降には参考資料として意見書の写しを同資料に添付しております。

最後に、今後の予定について説明します。

資料の右上、資料番号 1 を再度ご覧ください。「都市計画手続の経過について」の資料の下から 2 段目になります。

先ほど説明しました経過を踏まえ、本日の本審議会で可決いただければ、神奈川県都市計画決定案件と同日付けで、令和 3 年度中の告示を目指して手続を進めてまいります。

以上議案第 2 号の説明を終わります。

ご審議の程宜しくお願い致します。

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、ご質問ございますでしょうか。

佐 々 木 委 員： 手順をしっかり踏んでいただいて、こういう結論になりました、ということで、最後に意見の一覧を拝見して、改めて、賛成のことは勿論よろしいのですが、反対の皆様のご意見に対しては、反対の意見を述べた方にとっては、暖簾に腕押しみたいな答えが返ってきたなど、平行線という印象を持つようなやり取りになってしまっているのではないかなと改めて思いました。

それは、これまでの経緯から急に主張を変えるということはないので、それは宜しいかと思うのですが、皆さんがいくらこういう都市計画の手続の中で意見を言っても、こうなっちゃうんだよねという無力感に繋がらないような説明というか対話をこのまま続けていっていただきたいなどは思います。伺いましたところ市内の各町内会というとても小さな単位に、丁寧に説明をされていくということを伺っております。

ただ説明ということ以上に、まちづくりは、都市計画決定が終わってからも、具体的で細かな整備の仕方によって、大きくその内容が変わっていきますので、そういったこれからプロセスの中で、色々な意見を更に対応しながら進めていったりとか、都市計画決定の意見に対しての説明となると、こうならざるを得ないでしょうけれど、具体の地域での説明をされる際には、対話の継続ということで信頼関係が繋がるようなことを心掛けていただきたいなと改めて思った次第です。

少し余計なことを申し上げますと、学生に都市計画とかまちづくりの授業をしていますが、日本は海外に比べて市民の参加、市民の意見を聞くことがとても遅れているように感じるという声が学生からあります。そのとき私が申し上げるのは、手続のプロセスとしてはちゃんとあるのだと、意見を言う場もあるし、それに答える場もあるので、仕組みが悪いというよりも、その実質の中の進め方、そこに関わる人の違いとかはまだまだあるだろうという話はするので、是非今後の鎌倉のまちづくりが、良い場となってくれるように期待していると改めて、今回この資料を拝見して思いました。長くなりましたけど以上です。

大 方 会 長： ありがとうございます。事務局何かあれば説明をお願いします。

永 井 次 長： 事務局の永井です。いま佐々木委員からご指摘がございました通り、私共、現在丁寧な説明に努めております。今後も、大本となる都市マスタープランあるいは整開保などの決定の際にも丁寧な説明に努めてまいりたいと考えてございます。

大 方 会 長： 会長として私の意見も申し上げますと、この件は、過去に何度も議論してまいりましたが、どういう開発をするのかという具体的な検討が、別途まちづくりガイドラインの委員会の方でされておりまして、そちらの結論を得ていない段階ですが、藤沢市やJRとの関係もあって、区画整理の都市計画決定を今年度中に決定するという事は、対外的なある種のお約束でもあります。それで中身がはっきりしない段階で、区画整理の決定をするということになります。

区画整理をする以上、そこに接続する都市計画道路の変更も必要になり、そこまでやりたいということですが、開発の中身の具体性が、まだはっきりせず、決められないということで、そこは、市民のご意見をしっかり受け止めながら、今はまだ検討している途中であるということです。

普通は、こういう形で都市計画はなかなか踏み込まないですけれども、どうしても対外的なお約束があるので、今年度中にやりたいということで、かなり変則的ではございますが、区画整理については、大枠だけ決める。地区計画についても、地区整備計画は決めないまま、大きな方針だけを決めると。それでいま都市計画決定を諮っているという状況なのですよね。

市民の方からの反対意見は3つタイプがあって、1つは、この再開発をすること自体が反対だというのがございます。それからもう1つは、中身がどうなのかというご反対がございます。それから、採算がとれるのか、市の持出しとなって損するのではないかというご意見の3つがあると思います。

1つ目は、マスタープラン他、市としてここを再開発するという事は、手続きを踏んで決まっていることですから、それはこれで構わないと思いますが、中身がはっきりしないので、これでどうなのかという意見については、いま検討中ですということで、本当はお答えしたいのですけれども、都市計画のカルチャーとしてなかなかそういう書きぶりは難しいということがあって、非常に曖昧な書き方となっているというのは、佐々木委員のおっしゃる通りだと思います。

ただ、そのような経緯を、過去の都市計画審議会でも何度も、私も説明し、また、皆さんとも共有をし、議事録にも残ってございますので、そのような形を通じて、市民に伝わることを期待するしかないかなと思っているわけでございます。それから採算性についても、開発の中身の具体性がございませぬし、コロナでこんな時期でございますから、本当に利益が出るのかとか、地価が上がるのかとか、そこは何とも言い難いところですが、是非損をしないような形で、しかも、市民の福利厚生につながるような形の案をこれから更に1年かけて、もっと長くなるかもしれませんが、きちんとボトムアップで決めていきたいということだと思います。

本来は、そういうことを地区計画の理由書などにも書くと良いのかもしれませんが、少しいま状況が流動的でございますので、非常に外形的なことだけ、先行的に決めたいということなのでございまして、それをどのように市民に伝わるようにするのかを、佐々木委員と同様、私も悩んでいますけれども、都市計画の手續としては、こういう形で進めていくことが、ある種の次善の策かなと考えているところでございます。いかがでございましょうか。

永井次長：事務局の永井です。ご指摘いただいた通り、現在、まちづくりのガイドラインをまさに検討中でございます。

前回の審議会でも、申し上げましたけれども、ガイドラインの検討が進み、それが将来的な地区整備計画に繋がっていくような記載が出てくる段階になりましたら、本審議会の方にもご報告させていただきたいと考えておりますので、よろしく願いいたします。

大方会長：他の件でも構いませんが、今のことも含めて、他の委員の皆様はいかがでございましょうか。

永野委員：都市計画審議会としては、この整備事業が都市計画決定されますと、今後、深沢の件について、都市計画審議会自体が関わってくるということは、あるのでしょうか。それが1点。

2点目としては、当然、土地区画整理事業審議会が立ち上がると思うのですが、そうなることからの絵図面、絵づらというのは、換地計画も含めて、土地区画整理事業審議会の方が主体となってしまうので、都市計画審議会自体は、今日をもって、この問題に関わらないのではないかと私は考えています。

3点目として、この土地区画整理事業の名称ですけれども、この書類上にも出てきますように、村岡・深沢というタイトルで良いのでしょうか。それとも、深沢から始まるのでしょうか。一つの土地区画整理事業として、工区分をしない場合の土地区画整理事業名は、正式にどれが正解なのでしょう。この3点をお願いします。

永井次長：1点目と2点目、まとめてとなるのかもしれませんが、先程申し上げました、今回地区計画につきましては、方針の決定ということで付議させていただいております。

この先、再開発というところを進めていきますと、当然地区整備計画を定めるというところで、都市計画の変更をしていかなければいけないと考えてございますので、そういう段階で、都市計画審議会にてご意見を賜りな

から進めていくと考えてございます。

それから3点目の名称というところにつきましては、こちらは、神奈川県あるいは藤沢市と調整いたしまして、一体施行といたしまして、村岡・深沢地区土地区画整理事業というようにさせていただいております。

以上でございます。

永野委員：そうしますともう1点あるのですが、これから深沢地区の土地区画整理事業のことを考えていく際に、土地区画整理事業そのものの例えば、減歩率にしても、公共減歩や保留地減歩があると思うのですが、そういう事柄については、村岡つまり藤沢市側と鎌倉市は常に一緒になって、数字を弾いていくことになるのでしょうか。

大江担当課長：深沢地域整備課担当課長の大江でございます。いま質問にございました、公共減歩といった事業計画につきましては、両地区一帯ということで、藤沢市村岡地区と鎌倉市深沢地区で事業は行いますが、事業計画の方は別々に立てていくこととなりますので、村岡地区の減歩が深沢地区に影響するといったようなことはないかと考えております。

永野委員：ちょっとよくわからないのですが、藤沢市と鎌倉市が一体化した区画整理事業法に基づく区画整理事業というのは、藤沢市側と鎌倉市側というのは土地区画性事業の中では、例えば工区は分れるという考え方で良いのでしょうか。

大江担当課長：土地区画整理事業につきましては、現在、都市再生機構が施行予定者ということで予定しているところでございます。

事業につきましては、いまおっしゃっていただいた通り、工区分けと同じようなイメージで、深沢地区は深沢地区、村岡地区は村岡地区というような形で事業計画を予定しております。

永野委員：前々回の都市計画審議会でも申し上げたのですが、やはり2つの自治体自身が、土地区画整理事業のことを理解していないと、ある線から先は、いまのご説明のとおり、都市再生機構がやるから、そこはまだわからないですということでは、私は困ると思います。

やはりこれだけ大きな事業を鎌倉市として、藤沢市としてやるのであれば、都市再生機構が考えるのは施行面だと思いますが、市自体が、土地区画整理事業というのは一体何なのだろうということを、もう少し理解して説明していただきたいと私は思いました。

今日はその説明は不要ですが、これは私の意見です。

大 方 会 長： このプロジェクト自体は、区画整理は、土地の交換分合といいますか、土地を整形に直しまして、道路を通して、必要な公共施設を用意してということをやりますが、しかしながら、その前段に、いま検討中のまちづくりガイドラインのような、全体にどういう土地利用をするのか、何を作っていくのか、どういう施設を入れるのかという大きな計画がないと、区画整理自体が、こういうプロジェクトの場合には成立しないのですよね。

計画自体がなかなか決まっていけないということもありますが、計画の立案自体は、市が深く関与して行っていきますし、それから計画がある程度煮詰まってきたところに、それを土地利用計画として、あるいは具体的に地区計画、地区整備計画としてどのように組立てていくのかについては、都市計画審議会にてじっくり議論していただくことにもなります。

その結果がむしろ土地区画整理事業にも反映される形になっていきますので、これから十分この審議会あるいは他の土地利用ガイドラインあるいは市全体を市民含めて、中身については、より詳細をこれから突き詰めていくということになると思いますので、永野委員が心配することにはならないと思います。公団任せあるいはデベロッパー任せで物事がどんどん進んでしまうというようなことにはならないとは思っているのですが、そういうこともあるものですから、地区整備計画の中身を今日の段階では決めずに、全く白紙の状態にしているわけでございます。

このかなりの部分が工業専用地域ではございますので、地区計画を決めるかあるいは用途地域の変更を、都市計画審議会を通して変えていかない限り、ほとんど再開発ができませんので、勝手にこの事業計画が進んでいくという心配には当たらないと思っておりますけれども。

本来は、事務局が説明しないといけないところでございますけれども、私が勝手に説明させていただきました。

永 井 次 長： 全て説明していただきましたので、そのように進めてまいりたいと考えております。

大 方 会 長： 更に言うと、今後プロジェクトの中身によっては、今回決める地区計画自体も、場合によっては部分的に変更や修正もあり得るかなと考えてございます。ですから今回はあくまでも、スタートラインを設定したという性質のものだと考えております。

そういうことを議事録に残すために、申し上げとるのですけれどもね。

具体的中身だとか、手続についてだとか、それぞれの文言の表現等はこれでよろしいでございましょうか。



今のようなことで、かなり中身が柔軟な状態を維持しながら、かつ都市計画決定として意義ある形の決定ということで、非常に分かりにくい文言になっているかとは思いますが、

特段ご意見なければ、議案第2号「深沢地域整備事業に係る都市計画決定・変更（4案件）」につきましては「可決」ということでよろしいですか。

全 委 員： (異議なし)

大 方 会 長： 異議なしと認めました。それでは、可決されました。

大 方 会 長： ここで、傍聴者の入れ替えをいたしますので、その間、暫時休憩いたします。

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

大 方 会 長： それでは、諮問第3号として、「都市計画道路3・5・7号腰越大船線の変更」について事務局から説明していただき、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いたします。

永 井 次 長： 諮問第3号 都市計画道路3・5・7号腰越大船線の変更について説明いたします。説明は引き続きお手元の資料集に沿って行いますので、諮問第3号の資料の用意をお願いいたします。

本件は、深沢地域整備事業に係る神奈川県による都市計画決定案件であり、「鎌倉都市計画道路の変更」として、3・5・7号腰越大船線の都市計画道路の変更を行おうとするものです。

はじめに、資料の1をご覧ください。これまでの都市計画手続の経過などについて説明をしております。先程説明させていただいた、深沢地域整備事業に係る都市計画の決定、変更事務と並行して進めております。本案件においては、令和3年度第1回の本審議会で報告後、令和3年6月21日に都市計画法第15条の2第1項の規定に基づき、神奈川県へ都市計画案の申し出を行いました。

続いて資料1の黄色い点線で囲われた箇所になります。申出後は、県による本案件の都市計画手続が行われ、令和3年11月30日に「都市計画道路の変更についての意見照会」を受けたことから、本審議会の意見を求めたく諮問するものです。

次に、資料2をご覧ください。深沢地域整備事業に係る4案件と3・5・7号腰越大船線の都市計画決定、変更の位置及び概要を示した都市計画決定・変更案件の一覧です。図で示されている水色の部分、(1)3・5・7号腰

越大船線の変更が神奈川県による都市計画変更案件になります。

資料3をご覧ください。「腰越大船線の都市計画道路の変更」の都市計画図書の案になります。

1 ページ目をご覧ください。都市計画道路の計画書になります。計画書上では読み取れませんが、土地区画整理事業区域内において、幅員を現在の12メートルから18メートルに変更するなどしております。道路総延長が約6,340メートル、変更区間延長が約720メートルであることから、一部区間の変更になり、代表幅員に影響が無いことから、計画書の記載に変更はございません。

2 ページ目をご覧ください。理由書になります。都市計画道路3・5・7号腰越大船線は、「鎌倉都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」において、おおむね10年以内に整備することを予定する主要な施設に位置付けられています。また、鎌倉市都市マスタープランにおいて、深沢地域国鉄跡地周辺の整備に伴い発生する自動車交通処理のため、周辺道路の機能強化を図るとしてあります。以上のことから、村岡・深沢地区土地区画整理事業区域内外の延長約720メートルの区間について、歩行者や自転車の安全快適な通行を確保し、円滑な交通処理を図るため、本路線の一部を変更するとしてあります。

続いて3ページ目が「経緯書」、4ページ目は「新旧対照表」、5ページ目は「都市計画を定める土地の区域」を示しております。

6ページ目以降は、都市計画図書の法定図面となる総括図、それから計画図になります。なお、図書については、これまでと変更はございません。

なお、腰越大船線の法定縦覧においては、神奈川県に2通の意見書が提出されております。

意見書の要旨を口頭でお伝えしますと、1番目、都市計画変更の区間について、区域変更区間の延長が約720メートルであり、腰越・大船間を全て変更していないため反対。それから2番目、道路の構造について、当該変更区間は、柏尾川の浸水区域であるため、洪水を吸収できる道路設計にしてほしい。吸水型の舗装工法を検討してほしい。という2点でございます。要旨の見解については、令和4年2月2日に開催予定の神奈川県都市計画審議会で示される予定です。

最後に、今後の予定について説明します。諮問第3号における資料の右上に示す資料1を再度ご覧ください。「都市計画手続きの経過について」の資料の下から4段目となります。本案件について、本日の審議会で意見をいただいた後、審議会の内容を踏まえ、県からの照会に対する本市の回答をいたします。その後、神奈川県においては、令和4年2月2日開催予定である神奈川県都市計画審議会での付議を経て、令和3年度中の告示を目指して手続が

進められるとなっています。

以上諮問第3号の説明を終わります。それでは、ご審議の程宜しくお願い申し上げます。

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。  
ただいまのご説明について、ご意見、ご質問はございますのでしょうか。  
特にございませんでしょうか。  
この部分は、県決定になるということで、別の都市計画決定事項としておりますが、先ほどまでの議論した部分と、一体となっているということではございますけれども。  
特になければ、諮問第3号都市計画道路、3・5・7号腰越大船線の変更につきましては、「異議なし」ということでよろしゅうございましょうか。

全 委 員： (異議なし)

大 方 会 長： 「異議なし」ということで進めさせていただきたいと思います。  
ここで事務局より報告があるとのことで、よろしく願いいたします。

林 部 長： 事務局、まちづくり計画部部長の林でございます。  
大変恐縮ですが、松尾市長は、この後の公務のため、ここで退席をさせていただきます。

大 方 会 長： それでは次に、傍聴者の方が退室いたしますので、その間、暫時休憩いたします。

永 井 次 長： 傍聴者の方が退室されました。進行と違って、傍聴のキャンセルがあった関係で、ここからの2案件は傍聴がなしということでよろしく願いします。

大 方 会 長： それでは再開いたしましょう。続きまして、諮問第4号「特定生産緑地の指定について」事務局から説明していただき、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いたします。

永 井 次 長： 諮問第4号「特定生産緑地の指定について」、説明いたします。お手元の資料等を使用しますので、諮問第4号の資料をご覧ください。また、関係法令を参考といたしまして巻末に添付していますので、適宜ご覧いただければ幸いです。

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。なお、これまでご説明させていただいておりました、特定生産緑地の概要については、繰り返しになりますので、資料と説明を割愛させていただいております。また、特定生産緑地の指定要件については、資料2に記載の鎌倉市特定生産緑地指定等に関する事務取扱要綱及び鎌倉市生産緑地地区指定基準のとおりでございます。

それではさっそく、資料1をご覧ください。本市は、現在135箇所の生産緑地地区を指定しており、現在そのうち平成4年に当初指定いたしました111箇所と、平成5年に指定いたしました7箇所の生産緑地地区について、特定生産緑地指定事務を進めております。今回新たに特定生産緑地にしようとする生産緑地地区は、資料1に示した、11箇所の全部と4箇所の一部でございます。

資料2及び資料3をご参照ください。資料2「特定生産緑地指定一覧表」に記載の、対象となる生産緑地地区について、資料3を用いて概略を説明いたします。

資料3の1ページ目をご覧ください。玉縄付近は、箇所番号10番、840平方メートルの全部を指定しようとするものです。

資料3の2ページ目でございます。植木付近は、箇所番号17番690平方メートルの全部、箇所番号19番2,680平方メートルの全部をそれぞれ指定しようとするものでございます。

資料3の3ページ目をご覧ください。大変申し訳ございませんが、1点訂正があります。資料右上箇所番号144の拡大図における公示済みの範囲について、区域右上に丸い小さな飛び地の区域について公示済みの範囲から抜けていますが、ここについても公示済みです。大変失礼いたしました。そして、大船・今泉台付近は、箇所番号33番600平方メートルの全部、箇所番号34番1,840平方メートルの全部をそれぞれ指定しようとするものです。また、右上の拡大図に示す通り、箇所番号32番の一部827.04平方メートル、それから先ほど修正させていただきました、箇所番号144番の一部285平方メートルを指定しようとするものでございます。箇所番号32番については、一部を指定し、一部を指定しない意向を確認してございます。また、箇所番号144番については、複数の所有者で構成された生産緑地地区で、先の都市計画審議会で諮問し、公示した箇所とは別の所有者の箇所について、新たに意向を確認したということでございます。

資料3の4ページ目をご覧ください。極楽寺付近でございます。箇所番号59番600平方メートルの全部を指定しようとするものでございます。

資料3の5ページ目をご覧ください。津・津西付近でございます。箇所番号60番11,910平方メートルの全部を指定しようとするものでございます。ま

た、右上の拡大図にも示す通り、箇所番号 66 番の一部 71.66 平方メートルを新たに指定しようとするものです。この箇所については、先の都市計画審議会に諮問させていただいたて公示した箇所に加え、新たに特定生産緑地の指定意向確認期間を迎えた部分について指定しようとするものでございます。

資料 3 の 6 ページをご覧ください。手広付近になります。箇所番号 86 番 830 平方メートルの全部を指定しようとするものでございます。

続いて 7 ページ、山崎付近でございます。箇所番号 111 番 540 平方メートルの全部を指定しようとするものです。右上の拡大図にも示す通り、箇所番号 110 番の一部、468 平方メートルを新たに指定しようとするものです。当該箇所は、複数の所有者で構成された生産緑地地区で、先の都市計画審議会に諮問し、公示した箇所とは別の所有者の箇所について、新たに意向を確認したものでございます。

続いて 8 ページ、上町屋付近でございます。箇所番号 129 番 1,260 平方メートルの全部、箇所番号 137 番 1,550 平方メートルの全部を指定しようとするものです。以上が、今回意向を確認した生産緑地地区です。

続きまして、特定生産緑地の指定理由でございます。資料戻りまして、資料 2 の 3 ページというところをご覧ください。

今回、諮問の対象となる 15 箇所の生産緑地地区は、鎌倉市特定生産緑地指定等に関する事務取扱要綱第 3 条及び鎌倉市生産緑地地区指定基準に規定する「300 平方メートル以上の規模の区域であること。」等の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たいと考えてございます。

次に、資料 4 の 1 ページ目をご覧ください。特定生産緑地の指定対象となる生産緑地地区全体の意向確認状況でございます。現在、対象となっている平成 4 年指定の生産緑地地区 111 箇所のうち、特定生産緑地指定の意向は、54 箇所の生産緑地地区の全部と、3 箇所の一部で確認してございます。また、指定しない意向は、7 箇所の全部と、4 箇所の一部で確認してございます。意向については、6 割程度の確認が取れています。残る意向未確認の箇所は 46 箇所と 1 箇所の一部でございます。なお、前回の都市計画審議会に、所有者との連絡がとれていない箇所は 1 箇所とご報告しましたが、その後、全ての所有者との連絡がとれております。意向確認の締め切りは令和 4 年 3 月 31 日となるため、市からの直接的な働きかけをしながら、年度内の全ての所有者の意向確認に努めてまいりたいと考えてございます。また、平成 5 年指定の生産緑地地区 7 箇所のうち、特定生産緑地指定の意向は、1 箇所の生産緑地地区の全部で確認しております。残る意向未確認の箇所は 6 箇所とな

っています。意向確認の締め切りは来年、令和5年3月31日のため、引き続き周知・指定に努めてまいります。

資料4の2ページ目をご覧ください。最後に、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まして、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。ここまでが、諮問第4号でございます。

最後に、諮問に関連して、生産緑地法で定めはありませんが、特定生産緑地に指定しない意向が示されたものについて、報告したいと考えてございます。参考資料1をご覧ください。左下の黄色で示す、箇所番号21番の940平方メートルの全部について、特定生産緑地に指定しない意向を確認したことを報告いたします。報告は以上となります。それでは、諮問について、ご審議のほど、宜しく願い申し上げます。

大 方 会 長： はい、ありがとうございました。それでは、質疑に移りたいと考えます。ご意見ご質問などございましょうか。

それでは、この件は、特に質問はないということで、「異議なし」ということでよろしいでしょうか。

全 委 員： (異議なし)

大 方 会 長： 「異議なし」を確認いたしました。

大 方 会 長： 続きまして、報告第5号として「鎌倉都市計画歴史的風致維持向上地区計画の経過」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： 鎌倉都市計画歴史的風致維持向上地区計画について、令和2年11月12日開催の本審議会以降の状況を報告いたします。

報告はお手元の資料集に沿って行いますので、報告第5号の資料のご用意をお願いいたします。

これまでの本審議会では、幾度にもわたる事前の相談と原案を申出ようとする者との調整や市議会本会議等への報告を経て、令和2年3月2日に鎌倉市まちづくり条例第21条に基づき、住民原案による地区計画の案の申出を事業者から受けたため、令和2年3月26日開催の土地利用協議会での協議を経て、同年6月15日に都市計画手続を進める旨の判断をしたこと。その後、神奈川県との協議を進め、令和3年1月末に開催予定の都市計画審議会にお

いて付議を検討している旨のご報告をいたしました。

今回は、この取組の状況についての報告となります。

資料1をご覧ください。

こちらは、以前、本審議会で報告した際の資料の抜粋であり、本地区計画候補地の位置図をはじめとした計画区域の説明図となります。

本件は、長谷四丁目の旧神奈川県営湘南水道鎌倉加圧ポンプ所の建物を中心とした区域を「別荘文化に由来する歴史的風致」の維持向上に資するとして、歴史的風致維持向上地区計画の区域として指定しようとするものでした。

資料2をご覧ください。

令和2年度中の地区計画の都市計画決定を目指す旨を報告していましたが、新型コロナウイルス感染拡大を理由とした土地所有者、これは申出者と同一ですけれども、申出者からの申出により、地区計画の手続を一時見合わせておりました。その後、令和3年4月に土地所有者から地区計画の有無に関わらず、レストランの計画のみを先行して進める旨の意志が示されています。レストランを計画している土地は、第一種中高層住居専用地域であり、レストランの建築について、地区計画は不要であることから、現在は、改修工事を行っているところでございます。

資料3をご覧ください。

令和3年5月25日の神奈川県告示により、当該区域の一部が土砂災害特別警戒区域、いわゆるレッドゾーンに指定されたことに伴い、当初計画していた宿泊施設の建築ができなくなったため、これを理由に土地所有者から地区計画の策定に向けた手続の取りやめについての願い書が提出されました。

本地区計画は、鎌倉市景観重要建築物等である加圧ポンプ所の保存活用を前提に、レストランや宿泊施設等による一体的な環境整備を行い、レストラン等の利用を通じて、来訪者に、かつて明治・大正期の別荘文化を支えた品質の高いサービスや別荘での生活を身近に感じてもらうことで、「別荘文化に由来する歴史的風致」の維持及び向上を図ることを目的として、土地所有者が住民原案の申出をしたものであり、地区計画を定める理由が消失したことから、当該地区計画の都市計画手続を取り止める方向で検討しています。地区計画は取りやめても、旧鎌倉加圧ポンプ所については、当初の予定通り、レストランとして保存活用されます。

なお、地区施設として位置付ける予定であった広場は予定どおり設置し、営業時間内は一般開放する。また、広場に設ける予定であったトイレは、既存トイレを改修し、営業時間内は一般開放する予定であるとのことでございます。

以上でございますが、説明の冒頭で、市議会本会議の方に報告したと申し上げましたが、市議会の建設常任委員会という委員会でもございました。大変失

礼いたしました。

以上で説明を終わります。

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、ご質問はございませんでしょうか。

大 方 会 長： いろいろ状況が変わったということもあり、尚且つハザードエリアでもあるということで、少し計画を身の丈に合ったといいますか、安全側にとということだと思いますけれども。

いろいろご議論いただいて、かなり良い形になってきたかなと思ったところでしたが、残念ながら今回はこういう形で、この件は一度白紙に戻して、ということになったかと思えます。

ただこの辺りは、大仏様の長谷の辺りからトンネルにかけてのところは、今後またインバウンド等が回復すると、なかなか賑わうところになっていくと思えますし、土地利用もだんだん変わってくると。ただ一方で、この道、この開発区域の反対側の方もそうですが、がけ崩れ等が危険とされている地区であります。道路も一部柵ができて、使えないような状態になっているため、歩行環境上問題があるような場所でございますので、この地区全体の今後の歴史的環境の維持や改善の仕方については、是非、市の方でしっかりと計画を立てて取り組んでいただきたいなと思えます。地区計画の案とは直接関係ありませんが、そんなことを都市計画審議会の会長としてお願いしたいなと思えます。

余計なことを申し上げましたが、これは報告事項でございますので、承ったということでもよろしいかと思えますが。

「鎌倉都市計画歴史的風致維持向上地区計画の経過」については、「了承」ということでよろしいでしょうか。

全 委 員： (了承を確認)

大 方 会 長： ここで、傍聴者の方が入室いたしますので、その間、暫時休憩いたします。

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： 続きまして、報告第6号として「住民原案による地区計画の申出」について、事務局から説明していただき、説明の後、質疑に入りたいと思えます。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6号 住民原案による地区計画の申出について説明します。本報告は、本審議会のご意見を反映させたいと考えるものです。報告はお手元の資料に沿って行いますので、報告第6号の資料の用意をお願いいたします。

資料1をご覧ください。本件は、古都鎌倉に相応しい、うるおいのある低層住宅地として形成、保全し、住民が豊かに暮らすことのできるまちづくりを目標として、令和3年6月17日付けで住民から、都市計画法第16条第3項及び鎌倉市まちづくり条例第21条第1項に基づく地区計画の住民原案の申出がなされたものです。地区計画は、建築物の建築形態、公共施設その他の施設の配置等からみて、一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区を整備し、開発し、及び保全するための計画で、市内では、現在11箇所、約58.7ヘクタールの地区計画を都市計画決定しており、直近では、平成31年2月に大平山丸山地区地区計画を変更していません。

次に、今回の住民原案の内容を説明します。計画区域は、資料2の青で塗りつぶした区域で示した、JR鎌倉駅の北東約350メートルに位置する小町二丁目の約9,700平方メートルの土地で、平成31年に策定した自主まちづくり計画と同じ区域となっています。

計画区域の用途地域は全域が第一種中高層住居専用地域で、鎌倉景観地区に指定しており、現在の建築物の高さの最高限度は15メートルとなっています。近接する区域の用途地域は、西側が商業地域で鎌倉景観地区、東側が第一種低層住居専用地域であり、建築物の高さの最高限度は、それぞれ15メートル、10メートルとなっています。

次に本地区に係るこれまでの経過について時系列で説明します。資料3をご覧ください。

平成30年9月に前ページの位置図の赤枠で示す当該地区計画区域の一部の約2,000平方メートルにおいて、地上4階、高さ13.1mの共同住宅の建築を目的として、開発事業者から鎌倉市まちづくり条例、以降「まちづくり条例」として説明します、このまちづくり条例に基づく中規模開発事業の届出がありました。平成30年11月には、開発事業者がまちづくり条例に基づく近隣住民説明会を実施しています。平成31年1月には、近隣住民が住環境の保全を目的として、まちづくり条例に基づく自主まちづくり計画を策定しました。自主まちづくり計画の主な内容は、建築物の階数を2階以下、高さを9メートル以下としたものです。さらに、平成31年4月11日には、自主まちづくり計画区域内で行われる開発事業の事業者に対し、自主まちづくり計画の内容を遵守するよう市長が指導することを定めた、自主まちづくり協定を近隣住民と市の間で締結しています。本件は、自主まちづくり計画のとり決めの法制度化を目的として、令和2年10月に住民から継続して、地区

計画の策定に向けた相談があり、令和3年6月17日に都市計画法第16条第3項及びまちづくり条例第21条第1項の規定に基づく住民原案の申出がされたものです。

資料4をご覧ください。こちらは、住民から申出された住民原案を申出者と調整のうえで一部修正したものであり、現時点での位置づけは、地区計画の計画書の「住民原案」というものになります。修正前の住民から申出された原本の写しは追加資料として、本日配布させていただいております。追加資料の1、2ページを合わせてご覧ください。資料4の4ページに戻りまして、上から5行目、土地利用の方針では、「社寺等の歴史的遺産と一体となった低層低密で緑豊かな落ちついた雰囲気を持つ戸建て住宅を主体とした低層住宅地と位置付け、建築物の用途の規制、高さの制限等により閑静で良好な住環境の形成及び維持・保全を図る。」としています。続いて資料4、5ページに移りまして、建築物等の用途の制限では、住宅、共同住宅、長屋及びそれらに附属するものを除き、建築を制限する内容となっています。なお、区域内に存する寺院については、既存不適格を認め、建築物の容積率については、都市計画で150パーセントのところを地区計画で120パーセントに制限し、建築物の高さの最高限度については、建築物の高さは8.2メートル、軒の高さは6.8メートルとしています。ただし、既存不適格建築物の一定の行為については、適用除外を設けています。

建築物等の形態の制限については、階数は地階を除き2以下、屋外広告物等は設置しないとし、建築物の色彩については、壁面や屋根の色にマンセル値を設定しています。

最後に今後の手続についてです。現在、神奈川県との事前相談を行っており、その後、まちづくり条例施行規則第21条第2項の規定に沿って、鎌倉市土地利用協議会で協議した上で都市計画の要否を判断し、市が都市計画決定の必要があると判断した場合は、都市計画法に基づく都市計画決定の手続を行うこととなっています。

以上で報告を終わります。

大 方 会 長： はい、それではただいまの件について、ご意見、ご質問はございましょうか。

永 野 委 員： 資料3の一連の平成30年以降の流れの中で、わからない部分があるので、説明を補足してほしいのですが、この事業者は、最初の取っ掛かりの共同住宅の事業者というのは、現在でもその部分の地権者として存在しているのか、それが一点。それから、近隣住民という言葉が使われていますけれども、近隣住民というのは、青い線で囲った、今回の法的拘束力がある地区計画をしようとする範囲内の人を指すのか、それとも、単なるまちづくり条例の中

に書いてあるような市民団体に類するものを指しているのか、その2点について説明をお願いしたいと思います。

村 上 課 長 補 佐： 都市計画課課長補佐の村上でございます。1点目の地権者につきましては、事業者が今所有権を持っている状況になっています。2点目の近隣住民の定義については、委員おっしゃられた後者のほう、まちづくり条例にもとづくまちづくり団体を指しています。以上です。

永 野 委 員： そうしますと、団体名があり、代表者がいるグループということになりますが、市長が認めた、まちづくり条例下にある団体という解釈で良いのでしょうか。

村 上 課 長 補 佐： はい、その通りになります。本日の追加資料に申出書の原本の写しを添付していますが、そちらの団体名が、鎌倉宇都宮辻子幕府跡周辺地区まちづくりの会ということで市に届出がある団体となっております。

永 野 委 員： 続けてお願いしたいのですが、場所の地図が載っていますが、都市計画法の用途区域の色分けがされていて、今回の申請があった箇所が囲ってあるだけなのですが、私は、この場所は、幕府が存在した場所ですから、県の埋蔵文化財包蔵地の中だと思います。それは間違いないと思います。だとすると、地域の属性を示すときに、やはり包蔵地の範囲内であるということをごどこかで示す必要があるのではないのでしょうか。

村 上 課 長 補 佐： 宇都宮辻子跡地の包蔵地に入っていることは認識しておりまして、今後の検討資料いただく資料の中で、そのあたりの区域についても併せて載せていく形で資料作成をしたいと思っております。

永 野 委 員： 平成30年でいいますと、大倉幕府の跡地で散々、市民が動いた時期になると思いますが、世界遺産を取下げた大きな理由の一つは、文化庁が言うように、幕府の所在地がわからないから、今回の鎌倉の世界遺産登録は難しいのだということ、近藤誠一先生も仰っていますけれども、ここも同じですよね。大倉幕府に続く2番目の政庁があった場所と推定されております。この青い線の範囲内で、これまで個人住宅の増改築で埋蔵文化財の調査はされたことがあるのでしょうか。私が知っているのは、雪ノ下教会の報告書を見たことがあるのですが、この青い線の中で、地下の調査はやられたことがありますか。

永 井 次 長：埋蔵文化財の戸建て住宅の建築に伴う調査の状況については、今は把握できません。

永 野 委 員：なぜそのようなことを言うかという、一つは鎌倉幕府の存在した場所の一か所である、たかだか10数年しかなかったじゃないかという意見もありますけれども、一か所であるということ、鎌倉幕府の所在地であること、もう一点は、まちづくり協定をこれから進めていくというときに、近隣住民のグループの人たちは、県の台帳に載っている場所に自分たちは住んでいて、こういうまちづくり協定をする、そのことは熟知されていて、その場合には自分の家の建て替えの時でも、いくら高さや何かの制限が合致していても、地下の調査というのが、他の場所とは違うというのを重々承知したうえで、まちづくり協定をこれから作っていかうということでしょうか。

大 方 会 長：一点、まちづくり協定ではなく、地区計画です。事務局どうぞ。

林 部 長：まちづくり計画部長の林です。先程の永野委員のおっしゃった、この青色の地区計画の案の示されている区域内での埋蔵文化財の発掘調査が行われているか否かというところについてなのですが、実は、この共同住宅約2000平方メートルの計画区域の一部に、かつてアパートが建設されました。そんなに、昔ではないのですけれども、建設されて、3年も経たないうちに解体されて、それでこの赤枠の区域内に含まれたという経過がございます。それなりの建築物でありましたので、私目視していますけれども、こちらについては発掘調査が行われた可能性がありますので、これについては、今後確認をいたしまして、ご報告はさせていただきます。

あと1点ですが、今回示された区域の隣接、宇都宮辻子の跡地の中にありますけれども、つい最近まで発掘調査が行われていた場所もあります。隣接地です。今は、売り出しになっていますけれども、それらについても、情報を収集したいと思っています。それと、その後のご質問で、青枠の住民の皆様が、埋蔵文化財の包蔵地であって、地下についても今後調査の必要があることを、すべての皆様をご承知であるかまでは確認をしておりますので何とも申し上げられませんが、旧鎌倉地区はかなりのエリアが埋蔵文化財包蔵地に指定されておりますので、大多数の方はご存じではなかろうかと推察をしています。

永 野 委 員：これまでの鎌倉市の地区計画を立てるときに、埋蔵文化財絡みの、つまり包蔵地図に載っているような場所の地区計画は、他の11箇所を見ても無かったのですよね。今回が初めて県の台帳に載っている場所が地区計画として

立ち上がってきたわけですから、やはり今回の場所というのは、これまでの11箇所とはちょっと話の進め方として、そこらは注意していただいた方が良く、やはり政庁の場所という重要な視点がございまして、資料をお出しになることも、文章の中には宇都宮辻子という言葉は出てきますが、丁寧な、他の場所とは違うのだぞという指示があったほうが良いと思います。

大 方 会 長： ご指摘ありがとうございました。その点だけではなくて、これからいずれ正式な手続を踏んで、説明会なり公聴会なりをし、審議会にもかけて地区計画をするかどうかを審議していくことになろうかと思いますが、その時にこの土地について、どういう制限がかかってくるか、その点はすべて、少なくとも重要事項説明書に出てくるような案件はすべて精査して住民にお示しすると、都市計画審議会にもお示しするといった形で地区計画を決めていくことになろうかと思いますが、十分これから住民にも周知していただきたいと思います。

いずれにしろ今日はこういう話が住民から提起されてきたということでありまして、今日これからこの件都市計画審議会で審議するということではまだ至っていないというところでございまして、資料6でこれからさらに県との事前相談をすると、それから鎌倉はまちづくり条例でございますので、先に土地利用協議会のほうでこの提案を検討したうえで、市長が判断をして、そのうえでG oサインが出れば都市計画審議会で計画の審議手続に入っていくということであるわけでございまして、まだまだ少し時間はかかるかなと思います。

ただ、その前に非常に気になっておりますのは、一般の地区計画とは違っていて、この地区計画は、もともと、住民側の自主まちづくり計画、あるいは自主まちづくり協定を下敷きに、それをさらに法制度化し、規制力の強いものにしてという提案でございまして、地区取りがまとまった大きな街区になっているということではなくて、それなりのまとまりはありますが、見ようによっては、かなりゲリマンダー的にはなっているということもございまして、その辺が、都市計画として決めることが適切かどうかということが都市計画審議会側から決めなければいけない事項ではないかと思っております。中身についてはある意味自主規制ということでございまして、その辺は住民のご提案を踏まえてということでございます。

それに絡んで一つ確認ですが、今回のご提案のこの地区計画の範囲というのは、今、自主まちづくり計画があり、自主まちづくり協定が締結されているという、その範囲と合致しているという理解でよろしいでしょうか。

永 井 次 長： はい、そのとおりでございます。

大 方 会 長： もう一つ確認ですが、この自主まちづくり計画や、自主まちづくり協定を公式なものとして決めるに当たっては、まちづくり条例の規定に基づいて、一応市といいますか市長が認定なり承認なりをしているという手続を踏んでいるということによろしいでしょうか。

永 井 次 長： はい、その通りでございます。

大 方 会 長： ですから、都計審にかかってきたのは初めてだけれども、条例の方のまちづくり審議会でしょうか、そちらでは審議をされていて、こういう計画が成立しているという理解でよろしゅうございますね。

永 井 次 長： 確認は致しますけれど、自主まちづくり計画を立てるとき、あるいはそれを市が自主まちづくり計画を受け取るときに、まちづくり審議会が審議をしているかどうかというところについては、私の記憶ですと、そうではないかなと思います。

大 方 会 長： 審議会での議論は通さずに、市長が受理するというような内容だったかもしれませんね。その辺はいずれ、地区計画の審議の際は、情報としてご提供いただきたいと思います。

永 井 次 長： 承知致しました。

佐 々 木 委 員： 中身については、特に今日審議ということではないと伺っていますが、この場所、私も歩いたことがございますし、空き地があったり、色々動いていきそうだなと思いつつ、とても大事な、魅力的な場所だと、その意味はやはり若宮大路があって、こちら側にもう一本、大町のほうの通りがあって、その間に挟まれた細いクランクした道のパターンというものの自体が、鎌倉の歴史的な資源なのだろうと。つまり、この上物としての歴史資産ではなくて、街割りというパターン、それから道の細さも含めて、それから使い分けと、このあたりがとてもよく残っているところだと思いますので、こういう地区計画になりますと、どうしても上物のものに対してのコントロール、あるいは道からのセットバックということになるのですが、街割りが持っている価値の継承というような観点から、都市計画的にも、何かここには特段の配慮をするような計画というものができないのかなと、つまり、放っておくと、クランクしている非常に大事な道も、4メートルに拡幅していきなさいという

方向が、都市計画では推進していくことになっていくのですけれども、そう  
なってしまうと、ここの価値は、継承できないのではないかなと。

今日追加資料でいただいたものと、配付資料でいただいたものを比較すると、  
道路のこととか、あるいは駐車場を作らないということとかが、削除されて  
いるとか、若干車の通行を確保することの内容にシフトしているようにも見  
えますので、そこはぜひ、何か特区ではないですけれども、工夫はできない  
ものかなと、考えていたりします。そのようなことができると、鎌倉らしい  
地区計画になり、景観風致も守られるのかなと思いましたが、何か工夫が  
できる道はないだろうかと思っています。

以上、気づいたことまで申し上げました。

大 方 会 長： はい、ありがとうございます。これは、事務局には特にお答えいただか  
なくてもよろしいかと思えます。

今回は、積極的に考えれば、景観地区を使うだとか、もう少し視野の広がり  
があるということも考えられなくはないのですが、一方で、地域住民の側か  
らすると、マンションが建つということに対するリアクションということで  
ございますし、既にある自主まちづくり計画あるいは自主まちづくり協定で  
は、高さが9メートル以下としていても、強制力がないから防げないと、い  
うところから出てきた案件とも理解できますので、なかなか都計審としてそ  
の辺どうかと、しかも提案型の地区計画でございますことから、難しいとこ  
ろかと思えますが、できる範囲で、なるべく良い形になるように、ご指導つ  
くせればと思っているところであります。

大 江 副 会 長： 今日は、ご報告なので、割と自由に質問とか意見が言えると思ひ  
まして、ご質問します。資料2の図面を見ますと、先程、大方会長からもご指摘あ  
ったように、ブルーの線で囲まれている、提案のあった地区に関しての一体性  
というのは、バラバラでないという意味での一体性はありますが、街区単位  
であるといった形にはなっていません。もし、ここでの地区計画の内容が本当  
にこの地域にとって必要不可欠なものであるということであれば、この黄  
色で塗られている一中高の建蔽率60パーセント、容積率200パーセントの  
用途地域が指定されているところが、すべて同じ制約の中にあるべきと考  
えられるのではないかと思います。

つまり、ここで地区計画を決めるということは、この後、隣接しているところ  
についても同様のものを推進していくという立場を市として取っていく  
という形で伝わっていくと思うのですが、その関係性や影響ということにつ  
いて、現時点でどのようにお考えになっているかどうか、大方会長のご意見  
もあれば併せて伺いたいと思っているのですがいかがでしょうか。

大 方 会 長：先程も言いましたが、なかなかダイナミックに考えざるを得ない問題でありまして、都市計画 100 年の計というような立場で考えると、まさに大江先生のおっしゃったようなことになりまして、なのですが、一中高にあたるこの地域、この表通りは若宮大路で商業地域、この裏側をいきなり一低層よりも厳しい高さ制限かけるといのは日本の都市計画の体系から言えば非常に特殊なものという形になります。もちろん、鎌倉は古都でありますから、特殊であっても構わないという、だけれども、この地区これまで景観計画などで議論があった中で、ようやく高さ 15 メートルというところで決着している状況であるのですね。そこをさらにというところであれば、非常に時間のかかる議論であると思います。一方で、確かに黄色いところ全部ではなく、あるいは、旧鎌倉地域の一中高の建蔽率 60 パーセント、容積率 200 パーセントの全体がどうだと言い出しますと、それはもう 15 メートルでいいのはないかということになります、その中も様々なところがありまして、いま佐々木先生がおっしゃっていたように、いろいろ一中高のある中でも、この場所は特に、鎌倉らしい街並みなり、建物の庭の状況があると思っている場所である。そこは、地域の住民の方もよく理解されていて、全体はやむを得ないとしても、少なくともここは、スポット的な、この範囲だけでもぜひ昔ながらの良さを残したいということが鮮明になってきているという話がしっかりとなって、ぜひ守りたいという機運が上がっていることもございますので、そう考えますと、まずはジグソーパズルのこの地域は、ジグソーパズルの正にピースのような形でございますので、これができ、また隣でもできというふうに、ダイナミックに鎌倉の都市計画が変わっていくというのも、まさに 21 世紀的な在り方かなとは思っておりますけれども、そこは個人的な思いでございますので、簡単にこうだともいえませんが、いずれにしろ、提案型の地区計画という制度が、2003 年でしたか、できて全国に広まっていく中で、こういう話が鎌倉でもできてきたと。

しかも、前段階として自主まちづくり計画があるということですから、これは、鎌倉最初のテストケースでございますことから、ぜひ都計審の中でこそそこということではなく、全市民の英知を集めて、これからの鎌倉の都市計画はどうあるべきかと、きちんと議論すべきかと思っております。

なおかつ、あまり時間もかけられないということでございますので、広くいろいろな立場からのご意見を頂きたいと思っております。

ただ、一方で、マンションを建てようという事業者が土地をお買いになって、企画も出して、まちづくり条例で検討した後から地区計画が出てくるということがどうなのかという話であるのですけどね。そういう案件は全国色々ありまして、国立の例もそうでしたけれども、あれはあまり良い結果には着地



できなかったわけですが、鎌倉の場合、どうしていくべきなのかと。ですから、事業者を含め、あるいは、地区外の住民の方の意見も含め、あるいは市民全体のご意見も含め、正式な勉強会等をしっかりとやって、いろいろな方からのご意見を伺ったうえで、都計審としても議論をしていくことになるのだと思います。

永 野 委 員： 会長と佐々木委員がおっしゃった中で、もし私が助太刀したいなと思うことがあるとすれば、この場所の地名なのですが、宇都宮辻子なのですよ。辻子というのはご存じの通り、京都の平安京プランの中で、今日の京都の骨格を作ったものが辻子構造なのですよ。鎌倉で地名として残って、しかも通りと通りの間に梯子状に細かい道を残しているといったら、ここくらいしか鎌倉市の市街地では見られないわけです。やはり貴重な場所だということを市民の方にももう一度認識してほしいなということを思います。

大 方 会 長： ありがとうございます。久保田委員どうぞ。

久 保 田 委 員： いま話しているところも、私の近所ですし、毎日この道を通っているところではありますけれども、マンションができるときの一番の反対の原因というのは、交通量の問題だったのですよね。この道が、先程おっしゃられたように若宮大路に並行している、いわゆる辻説法の道が細いため、そこに車がどうこうありまして、そういうことが非常に問題となっておりまして、このマンションは頓挫したと私は、近隣のものとして認識しています。ですので、この開発について話すときに、必ずこの道幅の問題、今でもかなりの人が歩いている、自転車が通るだけで、車が1台通るのも大変な道でございますので、その問題を解決しない限り、この区画の問題というのは直らないと思います。ですので、ここの都計審でどこまで話すかという話ですけれども、ここら辺のことも踏まえないと、この再開発はほとんど不可能であると思いますので、そこら辺を加味したうえで話を進めた方がいいのかなと私は思っています。

大 方 会 長： 特に地区計画は上物のことばかり規制すると考えられがちですので、その狭隘道路をどうするかとか、敷地割をどうするかということも考えなければいけないと思います。

久 保 田 委 員： 市としても、ここは気にして、道路に色々なことを書いていたり、道を譲りあいましょうとかを書いている道なので、ここはそういう意味では、危険な

道であるのは事実です。それが直らない限り、区画のことを話してもあまり意味がないというような気はしております。

大 方 会 長： 変えるというよりも、むしろこれまでの伝統を受け継いで、保全するというのが目的でしょうから、上物は歴史的建造物というものはないので、伝建地区というような保存はできないでしょうけど、上物は比較的新しいものであっても、形や庭の使い方や配置、敷地とか、この辺の伝統的なスタイルを保全して残すかというのが、新しい形の地区計画というか、景観計画というものも必要なのかもしれませんね。

林 部 長： 久保田委員ご意見ありがとうございます。事務局として、一つ申し上げさせていたきたいと思えます。

東側の、共同住宅計画の接道になります辻説法通り、小町大路でございますが、こちらの幅員については、共同住宅に必要な幅員は満たしております。ですので、道幅が狭いので開発ができないということには合致致しません。しかしながら、この小町大路につきましては、久保田委員ご指摘の通り、自動車の相互交通の場所になってございますので、すれ違いが非常に困難な場所でもありますし、まちづくり計画部では交通政策・交通安全も所管させていただいている中で、小町大路については、「歩行者安全尊重道路」という位置づけが長くされております。そういった中で、歩行者尊重であるとか、ゆっくり走ってといった表示を、これは令和2年度から行って、またポラードの設置、これは歩行者を保護するようなポールといったものも1箇所設置している、交通については、安全性を高める必要があるという歩行者尊重道路であるということを申しあげさせていただきたいと思えます。

大 方 会 長： はい、ありがとうございます。他に何か今日の段階でご質問などございますか。それでは、事務局から更に補足して説明などございましょうか。

永 井 次 長： 事務局といたしましては、当該案件につきまして、今日ご議論いただいた意見を踏まえながら、先程フローをお示しいたしましたけれど、次に土地利用協議会という場面が設けられてございますので、都市計画の決定が必要であるかどうかということ判断するところのご意見として承りたいと考えてございます。

大 方 会 長： 都市計画の面だけでなく、先程から出ていますように、景観の面ですとか、文化財保全の面ですとか、いろいろな面に関わってくる案件ではあると思えます。まちづくり条例の方もございますので、ぜひ広く、あまり縦割りに

陥らないように、横に連携されて市のほうで議論していただければと思います。また、なるべく事業者にとっても、住民にとってもいい結果になるように、住民の提案任せで、ただ受け身ということではなく、やり方にもよりますが、積極的にコンサル派遣をすとかまでは申しませんが、専門的な助言をして差し上げたら良い結果になると思いますので、よろしく願いいたします。

永井次長：承知致しました。

大方会長：それでは、報告第6号「住民原案による地区計画の申出」につきましては「了承」ということでよろしいですか。

全委員：（了承を確認）

大方会長：それではここで、本日の議題が全て終了いたしました。最後に、事務局から報告事項がございます。事務局よろしく願います。

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4年3月頃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、オミクロン株がございますので、状況に応じた、開催方法で開催したいと考えております。委員の皆様には、事務局から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：ありがとうございました。本日の件以外でも構いませんが、何か委員の皆様からございましょうか。

（特にないことを確認）

大方会長：それでは、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。それでは、また3月によろしく願いいたします。