

令和元年度（2019年度）

第3回

鎌倉市都市計画審議会 会議録

日 時 令和2年（2020年）2月4日（火）

14:30～15:30

場 所 鎌倉市役所 本庁舎2階 全員協議会室

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～P15

令和元年（2019年）度 第3回鎌倉市都市計画審議会〔会議次第〕

令和2年（2020年）2月4日（火）午後2時30分から
鎌倉市役所本庁舎 2階 全員協議会室

○ 開 会

1 議案

議案第4号 鎌倉都市計画高度地区の変更について

2 報告

報告第3号 鎌倉都市計画歴史的風致維持向上地区計画の策定について

報告第4号 特定生産緑地指定手続の開始について

報告第5号 鎌倉市立地適正化計画の策定について

○ 閉 会

出席委員	鎌倉市議会議員	池田 実
	〃	河村 琢磨
	〃	日向 慎吾
	鎌倉商工会議所会頭	久保田 陽彦
	鎌倉市農業委員会	安齊 清一
	慶應義塾大学名誉教授	大江 守之
	東京大学特任教授	大方 潤一郎
	建築士	清田 鈴美子
	弁護士	藤村 耕造
	神奈川県藤沢土木事務所長	横溝 博之

欠席委員	鎌倉市観光協会	大森 道明
	早稲田大学教授	佐々木 葉
	日本大学名誉教授	永野 征男
	鎌倉警察署長	猪俣 秀彦

出席した職員の職氏名

	都市景観部都市景観課長	奥山 信治
	都市景観部都市景観課都市景観担当	伊藤 夏美
(事務局)	まちづくり計画部長	前田 信義
	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	永井 淳一
	まちづくり計画部都市計画課都市計画担当係長	村上 慎也
	まちづくり計画部都市計画課都市計画担当	渡邊 正幸
	まちづくり計画部都市計画課都市計画担当	山口 剛史
	まちづくり計画部都市計画課都市計画担当	柳下 勝太郎

会議録

大 方 会 長：定刻となりましたので、ただ今から令和元年度第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 課 長：都市計画課長の永井でございます。どうぞよろしく申し上げます。初めに、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。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、都市景観課長の奥山でございます。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たします。また、本日、10名の委員の方にご出席いただいておりますが、市民委員として、鎌倉市観光協会の大森委員、学識経験者委員として、早稲田大学教授の佐々木委員、日本大学名誉教授の永野委員、関係行政機関の委員として、鎌倉警察署長の猪俣委員の4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10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。まず、事前に送付させていただきました、資料集に加え、机上に議案第4号「鎌倉都市計画高度地区の変更」の資料として、当日配付資料5、6を、報告第3号「鎌倉都市計画歴史的風致維持向上地区計画の策定」の資料として、カラー刷りの5枚綴りの資料を配付してございます。

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、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、公開とすることでも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ところでよろしいですか。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。（傍聴者入室）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。本日の議題について、議案第4号として「鎌倉都市計画高度地区の変更」について事務局から説明、あわせて、本審議会への諮問基準などについて報告をしていただき、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。

永井課長： それでは、議案第4号鎌倉都市計画高度地区の変更について説明いたします。本日は、議案の説明を行った後、議案に関連する本審議会への諮問基準等について、報告させていただきますことをご承知おきください。本件は、都市計画法に規定された地域地区の一つである、高度地区の指定区域を拡大する都市計画変更を行おうとするものです。はじめに、高度地区の変更に係る経緯について、説明いたします。平成28年に本審議会の答申に基づく行政指導にそぐわない、高さ20メートルを超える共同住宅が市内に建築されたことをきっかけに、平成29年から、高度地区の区域の拡大に向けた検討を開始しました。平成30年5月及び同年11月に開催した本審議会への報告、諮問を経て、本市では、平成30年11月に鎌倉都市計画高度地区指定拡大方針を策定しました。その後、この拡大方針に沿って、令和元年9月に高度地区の都市計画変更に係る原案の確定を行いました。本日は、都市計画法第19条第1項の規定に基づき、鎌倉都市計画高度地区の都市計画変更について、本審議会へ付議するものです。次に、現在の鎌倉市における高さ制限の現況について説明します。前方のスクリーンの図は、お手元の資料1の左下の図を拡大したもので、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、これまで本審議会で高さの諮問をしてきた区域となります。従って、この白抜きの部分が、今回の高度地区の拡大の対象区域となります。次に、変更高度地区の内容について説明します。スクリーンの図はお手元の資料3の総括図となります。こちらは新たな高度地区の区域を示したものです。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。緑色で囲んだ、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等基準により、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。黄色で囲んだ、第2種高度地区は、都市計画審議会諮問等基準により、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20メートルとします。次に、変更高度地区の内容について

説明します。スクリーンの図はお手元の資料3の総括図になります。こちらは新たな高度地区の区域を示したものです。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。緑色で囲んだ、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等基準により、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。黄色で囲んだ、第2種高度地区は、都市計画審議会諮問等基準により、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20メートルとします。オレンジ色で囲んだ、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、商業や工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。赤色で囲んだ、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。こちらは、お手元の資料2の計画書の抜粋になります。各種別の面積は、第1種が約344ヘクタール、第2種が約309ヘクタール、第3種が約181ヘクタール、第4種が約71ヘクタールとなっています。次に制限の緩和及び適用除外について説明します。(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ーまで緩和します。(2) 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ることとします。(3) 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、(4) 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、（５）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、（６）高度利用地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の（３）～（６）については、適用除外規定を設けました。以上で制限の緩和、適用除外の説明を終わります。その他、お部屋が暗くて恐縮ですが、お手元資料に資料４を添付しています。こちらは、14 図郭ある「計画図」のうち特徴のある 3 図郭を抜粋しています。1 枚目の岡本地区は先ほど説明した、柏尾川以北の工業地域で既に 40 メートル級の建築物が立ち並んでいる区域を含んだ図郭となります。2 枚目の北鎌倉駅周辺の近隣商業地域は、図面中央やや南側の緑で囲んだ区域の一部が近隣商業地域となっており、現行の都市計画審議会諮問等基準において建築物の高さの最高限度を 15 メートルとしている区域を含んだ図郭となります。3 枚目の深沢地区は、今後、区画整理事業等を行う予定の区域を含んだ図郭となります。次に、都市計画変更手続の状況について、説明いたします。令和元年 9 月 24 日に原案の確定をした後、都市計画法第 16 条第 1 項及び鎌倉市まちづくり条例第 23 条第 1 項の規定により、令和元年 10 月 9 日から 10 月 23 日まで原案の縦覧及び公述の申出の受付を実施しましたが、公述の申出が無かったため、開催を予定していた公聴会は中止となりました。その後、都市計画法第 19 条第 3 項の規定に基づき、神奈川県との協議を終了し、令和元年 12 月 10 日に県から「変更については異存なし」の回答を受けました。令和元年 12 月 13 日から 12 月 27 日までの 2 週間、同法第 17 条第 1 項及び第 2 項の規定に基づき縦覧及び意見書の受付を行い、その結果、縦覧者、意見書の提出ともありませんでした。以上のとおり、法定縦覧が終了したことから、同法第 19 条第 1 項の規定に基づき、本審議会に付議するものです。最後に、今後の予定ですが、本審議会でも可決をいただいた後、令和 2 年 3 月下旬の告示を目指して手続を進めてまいります。告示日を 3 月下旬としている理由は、高度地区の都市計画変更に伴い、鎌倉都市計画審議会諮問等基準などの改正が必要であり、その内容について 3 月 11 日開催予定の建築審査会へ報告するためです。ここまでの議案の説明となります。

続けて高度地区の都市計画変更に伴う、鎌倉都市計画審議会諮問等基準などの改正案の内容について報告します。お手元の本日配付の資料 5 の「鎌倉都市計画審議会諮問等基準新旧対照表案」をご覧ください。従前は、左側の現行の諮問基準に基づき、建築物の高さが 15 又は 20 メートルを超える建築物を本審議会でも審査してまいりましたが、高度地区の都市計画変更に伴い、内容を見直しました。変更点は、現行の諮問基準 3（１）ア～ウを削除しま

した。また、右側の改正案3（1）に資料2の2ページ目の、2．適用除外（3）に関する高度地区で定める建築物の高さの最高限度を超えるための認定を受けようとするものを諮問対象として追記しました。次に本日の当日配付資料の6の「鎌倉都市計画高度地区の運用基準新旧対照表案」をご覧ください。従前は、左の運用基準に基づき、現行の高度地区の制限の緩和又は適用除外を運用することとしていましたが、高度地区の都市計画変更に伴い、内容を見直しました。改正案では、第3種高度地区における「工業系建築物」、「建替え」を明確に定義し、現行の1 制限の緩和1（1）を削除、2 ページ目にまいりまして、改正案の3 適用除外では、従前の都市計画審議会で諮問基準の高さを超えて建築することを認めてきた事例を中心に適用除外規定の整理を行いました。以上が高度地区の都市計画変更に伴う各基準の改正（案）の内容となります。以上となります。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、ご質問はございますか。

安 齊 委 員： 説明の中で、白抜きの部分について、それぞれ高さの上限を設けていくという説明だったと思うのですが、そうすると、今までは20メートルを超えた場合は都市計画審議会で諮問してきたが、今後は都市計画審議会で諮らないということでしょうか。

永 井 課 長： そのとおりでございます。

安 齊 委 員： 特例的に緩和する場合については、都市計画審議会で意見を聞くことが必要になるということですか。

村 上 係 長： 基本的にはかからないということになりますが、都市計画審議会適用除外規定を設けており、適用除外の（3）において、一定の基準を見て満たして、都市計画審議会の意見を聞いた上で市長が認めたものについては、高さを超えて建築することができるという規定を設けておりますので、この場合については今までと同様に、本審議会でご意見をいただくということになります。

大 方 会 長： これは何年も議論してきたもので、やっとゴールが見えてきたというところでございますが。他の意見がなければ、議案第4号「鎌倉都市計画高度地区の変更について」につきましては「可決」ということでよろしいですか。

全 委 員： （可決を確認）

大 方 会 長： 続けて、諮問基準等の報告は了承でよいでしょうか。

全 委 員： （了承を確認）

大 方 会 長： ありがとうございます。ここで、傍聴者退室のため暫時休憩いたします。（傍聴者1名退室）

それでは、再開します。続きまして、報告第3号として前回の都市計画審議会で事務連絡いただいた「鎌倉都市計画歴史的風致維持向上地区計画

の策定」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。

永 井 課 長： 歴史的風致維持向上地区計画の策定について、令和元年 11 月 7 日開催の本審議会以降の進捗を報告いたします。

まず、資料の確認ですが、事前に送付させていただきました、資料集に加え、机上にカラー刷りの 5 枚を当日資料として配付しています。資料集には、変更前の計画を、当日資料は、前回の本審議会でもいただいたご意見をもとに修正を加えた変更後の計画を示しています。それでは説明に戻ります。従前のご説明のとおり、現在、長谷四丁目に位置する、旧加圧ポンプ所を所有する熊澤酒造株式会社から歴史的風致維持向上地区計画の案を申し出たい旨の相談を受けており、鎌倉市まちづくり条例に基づく事前相談を行っています。

こちらが前回の本審議会でお示した土地利用計画図になります。前回の本審議会では、資料に沿って計画の説明を行い、委員の皆様からご意見・ご要望をいただきました。本日は、いただいたご意見と主な対応状況を説明いたします。まず、屋外トイレについてです。「トイレの利用者には様々な方がいらっしゃるの、みんなのトイレの設置を要望する。」との意見については、観光客や車いす利用者など、性別を問わず使用できるみんなのトイレを設置することとしました。また、スライドの図面の範囲にはありませんが、トイレの左上に計画されている休憩所にも、公共公益性の観点からトイレを設置することとしています。

次に、歩道の拡幅、擁壁に関する意見についてです。スクリーンの青字は、前回の審議会での説明を、赤字は変更後の対応を表しています。「県道の歩道を擁壁の一部を撤去するなどして拡幅すべきではないか。」、「県道に面する擁壁は文化的価値があるとは思えない。一部撤去してつくりなおしてもよいのではないか。」との意見については、前回の本審議会でも、「県道の歩道の拡幅については、平成 30 年 7 月 13 日の景観審議会において、道路際には擁壁及び樹木があり、これは景観的に重要だという意見が出されたため、できる限り擁壁を壊さずに計画をしています。」と説明いたしました。

その後、公共公益性の観点で検討を進めた結果、スクリーンに示す通り、県道沿いの擁壁の一部をセットバックさせ、歩道の有効幅員を 1.5 メートル以上確保するように修正いたしました。次に、地区施設（歩行者専用通路）に関する意見についてです。「歩行者専用通路が敷地の一部という事であれば、公共貢献とは言えないので、再考が必要ではないか。」との意見については、先ほどご説明した県道沿いの歩道拡幅に伴い、歩行者専用通路の設置を見直し、新たに公共貢献として、トイレ前の空間を地区

施設の「広場」として、24時間開放することとしました。主なご意見への対応については、以上のとおりとなります。

最後に今後のスケジュールですが、本審議会のご意見を聞きながら熊澤酒造株式会社との協議を継続し、案の申し出を受けることになった後、鎌倉市まちづくり条例に基づき、土地利用協議会での協議を経て案の可否を市が判断し、採用する場合は、都市計画法に基づく手続を進めることになります。

以上で説明を終わります。

大 方 会 長： ただいまの説明についてご意見、ご質問はございますか。

河 村 委 員： 1点だけ伺います。ここでみんなのトイレを設置していただき、また、この左側の方にも公共性の高いトイレを設置していただくというところですけども、こちらの利用時間はどれぐらいなのかを教えてくださいませんか。

永 井 課 長： 調整中な部分ではありますが、防犯上のことを踏まえまして、広場は24時間開放ということにしていますけれども、お手洗いについては、調整していきたいと考えております。

大 方 会 長： できるだけ擁壁を動かして、歩道を少しでも広げて、特にベビーカー使用者、高齢者車や電動車いすとか安全なところで利用しないと話にならないということをお願いしましたところ、事務局事業者さんの方とも相談して、なかなか良案が出てきたなど私自身は評価しております。ただ、これで決定ということではなくて、こういう方向性で、さらに協議を続けるということだとは思いますが、他に何かご質問はありますか。

大 江 委 員： 私も歩道の拡幅に注力してくださったことに関しては、とても改善があったというふうに考えております。セットバックの部分については、本日配付された変更後の土地利用計画図の一番上で、ここの歩道拡幅の制約になる構造物が敷地の中にあるということで、前回説明していただいたことは記憶しているのですが、これは何だったかもう一度教えてくださいませんか。

永 井 課 長： グレーで囲んだ四角いものはピットといいまして、ここはポンプ所だったもので地下に水をためるような施設がありまして、地下に埋まっているものでございます。

大 江 委 員： これが歩道拡幅の制約条件になったとで、ここまでセットバックしようという案だという理解でよろしいですか。

永 井 課 長： ご指摘のとおりです。

大 方 会 長： 可能ならば歩道の部分が2m欲しいところですが、最低限1.5mの拡幅でということですね。ここの道路は都市計画道路で、反対側はがけ崩れの防止のための柵をしている状況でありまして、長期的には下部の大仏ともあ

わせて歩行空間が整備されるだろうと思いますが、早くても20年後ぐらいだと思しますので、その間に負傷者や死亡者が出ると大変なことになりますので、今回の歩道拡幅については、大変結構なことだと思います。

他にいかがでしょうか。なければ、議案第3号「鎌倉都市計画歴史的風致維持向上地区計画の策定」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： ありがとうございます。続きまして、報告第4号として「特定生産緑地の指定手続の開始」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。

永 井 課 長： それでは、報告第4号「特定生産緑地指定手続きの開始」について、説明します。本件は、令和4年に指定告示から30年を迎える生産緑地地区について、令和2年4月1日から特定生産緑地指定手続きを開始予定ため、本審議会に報告するものです。

はじめに、特定生産緑地制度創設の経緯についてです。平成27年4月に都市農業振興基本法が制定され、これに基づく都市農業振興基本計画において、市街化区域内の農地が「宅地化すべきもの」から「都市にあるべきもの」として位置づけられ、計画的に保全する方向性が示されました。これに伴い、引き続き都市農地の保全を図るため、平成29年に生産緑地法が改正され、特定生産緑地制度が創設されました。これにより、指定の告示日からまもなく30年を迎える生産緑地地区については、市が所有者等の意向を踏まえ、特定生産緑地の指定を行うことが可能となりました。本市においては、生産緑地地区の当初指定告示日である平成4年11月13日から30年後の令和4年11月13日までに特定生産緑地の指定を行う必要があり、指定には時間を要することから、令和2年4月から特定生産緑地指定に向けた手続きの事務を開始する予定です。特定生産緑地の指定手続にあたっては、生産緑地法第10条の2第3項により「都市計画審議会の意見を聴かなければならない。」とされているため、令和2年度から令和4年度にかけて本審議会に諮問することとなります。続いて、特定生産緑地の概要についてです。特定生産緑地に指定すると、都市計画の告示日から30年経過後も現在の生産緑地地区と同様に固定資産税は引き続き農地評価10年の営農が義務付けられる次世代の方も納税猶予が受けられるなどの特徴があります。一方、特定生産緑地に指定しない場合は、固定資産税等の負担が増える、いつでも買取り申出が可能、次世代の方は納税猶予が受けられないなどの特徴があります。続きまして、鎌倉市における生産緑地地区の現況です。本市は現在、136箇所 約17.1haの生産緑地地区を都市計画決定しています。そのうち、全体の約8割の111箇所が平成4年、当初指定

の生産緑地地区となっています。令和2年3月から、この111箇所の生産緑地所有者に対して、意向を確認し、それを基に令和2年4月から特定生産緑地指定に向けた手続きの事務を開始する予定です。続きまして、昨年度に実施した、アンケート調査の結果について説明します。平成31年1月から3月にかけて、令和4年に指定から30年を経過する生産緑地所有者139名に対し、個別に郵送する形で特定生産緑地指定の意向に係る、アンケート調査を実施しました。アンケートの結果、約半数の69名から回答をいただき、そのうち約63%の所有者から全部または一部の指定を検討しているという回答を得ました。その後、令和元年9月から10月にかけて、特定生産緑地制度に関する説明会を4回開催しました。日時参加人数等については、スライド及びお配りした資料の通りです。このように、生産緑地所有者に対して、周知を図ってまいりましたが、特定生産緑地指定事務は期日のある事務手続ですので、意向確認書類一式の個別送付等で制度の周知を図るとともに、窓口相談時間の延長など、柔軟に対応していく予定です。写真は説明会の様子です。

最後は平成4年指定の生産緑地地区に対する今後のスケジュールです。令和2年3月から意向確認書類一式を、生産緑地当初指定所有者138名に対して送付、令和2年4月1日から指定意向及び農地等利害関係人の同意取得状況を確認したのち、順次、本審議会のご意見を聴きながら手続を進めます。本審議会のご意見を聴いたのち、特定生産緑地指定公示、農地等利害関係人への通知をもって指定手続きが完了します。この一連の手続きを令和4年11月13日までに行う必要があります。現在ご説明いたしましたスケジュールは、平成4年指定の生産緑地地区に対する指定スケジュール、平成5年以降に指定した生産緑地地区については、ここから1年ずつ後ろ倒しにしたスケジュールとなります。なお、特定生産緑地は指定件数が多いため、本審議会での効率的な意見聴取の方法については、会長、副会長及び農業委員会選出の委員に相談しながら、事務局で検討してまいります。以上で説明を終わります。

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。

安 齊 委 員： 説明の中で特定生産緑地としての意向調査が行われて、集計の結果を拝見しますと、約6割が指定の意向があります。それ以外で、一部を指定したいという人が6%で、指定の意向はないという方が11%いるということ、まだ、検討中という方が24%ということになりますけれども、実際にどの程度の方が特定生産緑地として、申請をしてくるのか未知数だと思います。生産緑地に指定してから30年間経過後、特定生産緑地に指定後、10年を区切りとして再度生産緑地指定をするという制度になりましたけれども、農業委員として、このアンケート結果より、指定をしないような意

向を持っている人が多いというのは驚いております。私も農業委員の立場で、年に1回は生産緑地の現地調査を行っており、生産緑地として指定はしていますが、実際に家庭菜園的なことをやっているところは、かなり多い印象です。もちろん、農業に従事している方もいらっしゃいますが、敷地面積が500㎡ぐらいの方は、畑で栽培した野菜を自己消費されている方が多く、営農される人は少ない印象です。しかし、農業委員の立場とすれば、できる限り、特定生産緑地の申請を出して欲しいと思っております。また、申請が出てきたときに、農地を営農するために使用するかを農業委員会と都市計画課で意思疎通を取りながら、確認し、進めていきたいと思っておりますので、お願いしたいと思います。

永井課長： ご意見として承りますし、我々も今、農業委員会と話を始めておりますので、適切に取り組んでいきたいと考えております。また、特定生産緑地指定意向の人数が少ないということにつきましては、その後説明会をやって50名弱の方がご参加いただいているということと、今後、個別の郵送も行ってまいりますので、都市にあるべきものとして指定を継続できるように考えている次第です。

大方会長： 法改正もされて、都市にあるべきものということから、必ずしも農業でなくても良いということになっていく可能性もありそうですね。特定生産緑地の件は、柔軟な対応をお願いいたします。他にいかがでしょうか。なければ、報告第4号として「特定生産緑地の指定手続の開始」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： 続きまして、報告第5号として「立地適正化計画の策定」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っております。

永井課長： 報告第5号鎌倉市立地適正化計画の策定について報告します。

立地適正化計画は平成26年8月に都市再生特別措置法等の一部を改正する法律が施行されたことで作成することができるようになった計画です。本市においてもこの計画の策定を行うため、本日は制度についての説明、本市における策定に向けたスケジュールの考え方について説明いたします。

立地適正化計画を策定する目的は、福祉施設や交通インフラなどを含めて都市全体の構造を見直し、福祉・医療施設や商業施設、住居等がまとまって立地し、高齢者をはじめとする地域住民が徒歩や公共交通により、これらの生活利便施設に容易にアクセスできることをめざし、行政や住民、民間事業者等が一体となって、持続可能なまちづくりを推進することです。立地適正化計画で定める主な内容は、スクリーンで示している7点です。このうち、都市機能誘導区域、誘導施設及び居住誘導区域について説

明いたします。都市機能誘導区域は、商業・医療・福祉等の都市機能を都市の拠点に誘導して集積することで、各種サービスの効率的な提供を図る区域です。鉄道駅に近い業務、商業などが集積する地域等、都市機能が一定程度充実している区域や、周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域等、都市の拠点となるべき区域を設定します。誘導施設は、都市機能誘導区域ごとに、地域の人口特性等に応じて必要な都市機能を検討し、立地を誘導すべき施設を設定します。居住誘導区域は、人口減少の中にあっても人口密度を維持し、生活サービスや公共施設等が持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域です。

次に、立地適正化計画策定の意義と役割です。立地適正化計画の策定においては、スクリーンで示した7項目について期待されています。また、立地適正化計画は、都市全体を見渡し作成する都市マスタープランの高度化版という位置づけになります。

次に一般的な立地適正化計画の策定スケジュールです。立地適正化計画の策定は説明会やパブリックコメントを利用し住民から意見をもらい反映させていきます。また、都市計画審議会からも意見を頂きながら計画を策定していくこととなります。

次に立地適正化計画を策定したことにより何が変わるかについて、説明いたします。都市機能誘導区域を設定した場合、都市機能誘導区域外で誘導施設を建築する際に届け出が必要となります。誘導施設は都市機能誘導区域ごとに設定することができます。

次に住居に関する誘導です。居住誘導区域外では、スクリーンで示している開発行為及び建築行為が届出の対象になります。また、都市機能誘導区域及び居住誘導区域を設定することで、国から支援を受ける幅が広がります。鎌倉市における立地適正化計画で重点的に検討しなければならない事項の代表的なものを説明します。現時点で鎌倉の特徴とされる、丘陵住宅地、谷戸の住宅地、先導的な取組施策、災害ハザード区域、公共交通網です。特に鎌倉市は災害ハザード区域が多いため、慎重に都市機能誘導区域及び居住誘導区域を設定する必要があります。

最後に、本市の立地適正化計画の策定スケジュールです。今年度から令和3年度までの3か年で計画を策定します。今年度は、上位計画や関連計画の整理や都市構造の現況分析、まちづくり方針の検討を行っております。令和2年度からは、都市構造の現況分析結果をもとに、都市機能誘導区域及び居住誘導区域の検討を行います。そして、住民説明等を経て、令和3年度末に計画を公表する予定となっております。本審議会へは進捗状況を報告し、意見を頂戴しながら計画へ反映させていきたいと考えています。以上で説明を終わります。

大 方 会 長： ありがとうございます。ただ今の説明についてご意見、ご質問はございますか。

大 江 委 員： 令和元年度の検討状況は、どのような形で都市計画審議会及び市民に伝えられますか。

永 井 課 長： 配付した資料集の最終ページに横長のスケジュールがありますが、令和元年度の計画の検討内容につきましては、令和2年度の都市計画審議会及び議会で報告することを考えております。

大 方 会 長： ひとつは、鎌倉市はこれまで、かなりコンパクトな都市マスタープラン等を作ってきていて、居住誘導区域自体が問題ということではなく、市庁舎の移転も含め、病院や大学などが立地するという話から、その位置づけをどのように決めていくのが重要で、これは、交通関連も関わってくるのだと思います。

もうひとつは、津波やがけ崩れ等のハザードエリアですが、ただハザードエリアを決定したから良いというわけではなく、その減災対策等を含め、これからどのように作っていくのが重要な課題と思います。立地適正化計画は国土交通省が推奨していることから、策定に向けて動いていると思いますが、補助金等のメリットもあるでしょうから、上手に使ってもらって、防災計画を作成できれば良いのではないかなと思っています。

他にいかがでしょうか。なければ、報告第5号として「立地適正化計画の策定」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： ここで、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。事務局お願いします。

永 井 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、令和2年5月下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、よろしく願いいたします。以上でございます。

大 方 会 長： 委員の皆様から他に何かございますか。それでは以上をもちまして、本日の都市計画審議会終了させていただきます。真に効率的な審議ができて大変助かりました。ありがとうございます。また、次回よろしく願いいたします。