

令和2年度（2020年度）

第1回

鎌倉市都市計画審議会 会議録

日 時 令和2年（2020年）11月12日（木）

15:00～16:45

場 所 鎌倉市役所 第3分庁舎1階 講堂

## 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～P21

# 令和2年（2020年）度 第1回鎌倉市都市計画審議会〔会議次第〕

令和2年（2020年）11月12日（木）午後3時00分から  
鎌倉市役所第3分庁舎 1階 講堂

## ○ 開 会

### 1 委嘱式

### 2 会長及び副会長の選出

### 3 諮問

諮問第1号 特定生産緑地の指定について

### 4 報告

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組について

### 5 その他

鎌倉都市計画歴史的風致維持向上地区計画の策定に向けた状況について

## ○ 閉 会

出席委員	鎌倉市議会議員	池田実
	〃	河村琢磨
	〃	日向慎吾
	鎌倉市観光協会	大森道明
	鎌倉商工会議所会頭	久保田陽彦
	鎌倉市農業委員会	平井保男
	慶應義塾大学名誉教授	大江守之
	東京大学名誉教授	大方潤一郎
	早稲田大学教授	佐々木葉
	日本大学名誉教授	永野征男
	建築士	清田鈴美子
	弁護士	藤村耕造

欠席委員	鎌倉警察署長	増山靖彦
	神奈川県藤沢土木事務所長	横溝博之

**委嘱式出席者**

鎌倉市長	松尾崇
------	-----

**出席した職員の職氏名**

まちづくり計画部深沢地域整備課担当課長	大江尚
まちづくり計画部深沢地域整備課深沢地域整備課担当係長	今井達仁
まちづくり計画部深沢地域整備課深沢地域整備担当	海老澤一樹
<b>(事務局)</b> まちづくり計画部長	林浩一
まちづくり計画部次長兼都市計画課長	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	柳下勝太朗

## 会議録

林 部 長： 皆さんこんにちは。定刻となりましたので、ただ今から令和2年度第1回鎌倉市都市計画審議会を開催いたします。

令和2年6月1日から新たな任期に入り、皆様に委員をお願いしております。今期の会長が選出されるまでの間、進行を務めさせていただく鎌倉市まちづくり計画部部長の林と申します。

どうぞ、よろしく願いいたします。

それでは、次第に従い、次第1 委嘱式を執り行います。

まず、委嘱式開催にあたりまして、市長の松尾からご挨拶させていただきます。市長、よろしく願いいたします。

松 尾 市 長： (市長挨拶)

林 部 長： ありがとうございます。

本日委員に委嘱する皆様は、鎌倉市都市計画審議会条例に基づき、市議会議員の方々が3名、関係団体からの推薦による市民委員の方々が3名、学識経験を有する方々が6名、関係行政機関職員の方々が2名、合計14名となります。

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。

それでは、委嘱状を交付いたします。

松尾市長が皆様のお席にて、お一人ずつ委嘱状をお渡しいたしますので、その場でお受け取りください。

なお、委嘱につきましては、五十音順とさせていただきます。

それでは、市長、よろしく願いいたします。

(委嘱式)

林 部 長： ありがとうございます。

本日は2名の委員が欠席されておりますが、委嘱状は後日事務局からお渡しいたします。

大変恐縮ですが、松尾市長は、このあとの公務のため、ここで退席をさせていただきます。

(市長退室)

林 部 長： それでは、次第2 会長及び副会長の選出を行います。

都道府県都市計画審議会及び市町村都市計画審議会の組織及び運営の基準を定める政令、第4条において「審議会に会長を置くものとし、学識経験のある委員のうちから定める」旨の規定がございます。

また、鎌倉市都市計画審議会条例施行規則、第2条において「審議会に会長及び副会長2人を置き、委員の互選によってこれを定める。」と規定してお

ります。

これらの規定に従い、はじめに「会長職」につきまして、委員の互選により選出していただきたいと思えます。ご意見等ございましたら、お願いいたします。

(委員から大方委員を推薦する発言があり、大方委員から会長就任について了承を得る)

(副会長は、大江委員、藤村委員を推薦する声があり、副会長就任について了承を得る。また、審議会の条例施行規則第2条第3項に「副会長は会長に事故があるときに、会長があらかじめ指名する順序により職務を代理する」と規定されており、指名順序は、大江副会長、藤村副会長に決定した。)

林 部 長： ありがとうございます。

会長が選任されましたので、この後の進行につきましては、大方会長に議長をお願いします。議長交代のため、暫時休憩します。

大 方 会 長： ご指名をいただきました、大方でございます。

引き続き、会長を務めさせていただきます、よろしく願いいたします。本日は、委員の改選後、最初の審議会となります。今回新たに委嘱をさせていただいた委員の方もいらっしゃいますので、皆様からも簡単に自己紹介をお願いしたいと思います。

それでは、池田委員から、大江委員へ、と順番をお願いいたします。

(各委員自己紹介)

ありがとうございます。

それでは、事務局から報告をお願いします。

永 井 次 長： 本日、所用のため欠席の連絡を受けております2名の委員につきまして、事務局から紹介いたします。

関係行政機関として、鎌倉警察署長の増山委員、藤沢土木事務所長の横溝委員でございます。

続きまして、改めて事務局職員の紹介をさせていただきます。

まちづくり計画部長の林でございます。

まちづくり計画部次長兼都市計画課長の永井でございます。

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。

どうぞよろしく願いいたします。

議題に入ります前に資料のご確認をお願いいたします。

事前に送付させていただきました、資料集でございます。

不足がありましたら、事務局までご連絡ください。

よろしいでしょうか。

(了承)

続きまして、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いたしましたところ、3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、公開とすることでの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： 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でのよろしいですか。

(異議ない旨を確認)

ご異議がないようでしたら、傍聴者の入室を許可することとします。  
ここで、傍聴者が入室いたしますので、その間、暫時休憩いたします。

(傍聴者3名の入室を確認)

傍聴者の方が入室されましたので、次第に沿って会議を進行いたします。  
それでは、本日の議題に入りたいと思います。  
本日の議題についてですが、諮問第1号として「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、併せて質疑に入りたいと思います。  
それでは、事務局から説明をお願いします。

永 井 次 長： それでは、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。  
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、一部の所有者の指定の意向が確認できたことから、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。  
特定生産緑地の指定にあたっては、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。」と定められているため、本日、本審議会に諮問いたします。特定生産緑地は、平成4年の当初指定からまもなく30年を迎える生産緑地地区について、市長が農地等利害関係人の同意を得て、特定生産緑地として指定し、買取り申出が可能となる期日を10年延期する制度です。鎌倉市には、現在136箇所の生産緑地地区があり、現在そのうち平成4年1月13日に当初指定した111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。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されると、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。

続いて特定生産緑地の指定事務のフローです。生産緑地地区の所有者の指定意向を確認し、所有者及び市が農地等利害関係人の同意取得を行います。その後、都市計画審議会の意見聴取を経て、特定生産緑地として指定する旨を公示します。本市では、指定に同意する旨の確認がとれた生産緑地地区から、このフローに従い指定することとしています。続いて特定生産緑地の指定要件です。

本市の特定生産緑地指定要件は、鎌倉市特定生産緑地指定等に関する事務取扱要綱を定め、第3条「(1) 鎌倉市生産緑地地区指定基準の1指定の要件及び2指定する農地等並びに鎌倉市生産緑地地区指定基準細目に掲げる条件に該当していること。」「(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。

(1)の要件は、指定する対象が生産緑地地区であるため、指定基準に合致しているものと考えております。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いたします。スクリーンの内容は、お手元の資料では、資料1及び資料2となります。スクリーンのとおり、11箇所が生産緑地地区を特定生産緑地に指定する考えです。そのうち箇所番号128については、区域の一部を指定したいと考えております。また、箇所番号15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。指定する生産緑地地区に説明します。お手元の資料3、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、簡単に説明します。1箇所目は、箇所番号31です。当該生産緑地地区は、令和元年7月26日に事業認可告示をした第3号山崎・台峯緑地に位置しています。2箇所目は、箇所番号40です。市立今泉小学校の北東に位置しています。3箇所目は、箇所番号41です。先ほど説明しました、箇所番号40の東側に位置しています。4箇所目は、箇所番号46です。史跡永福寺跡の東に位置しています。5箇所目は、箇所番号88です。手広・笛田特別緑地保全地区の南に位置しています。6箇所目は、箇所番号100です。都市計画道路3・4・4号藤沢鎌倉線の北に位置しています。7箇所目は、箇所番号103です。市立深沢中学校の南に位置しています。8箇所目は、箇所番号113です。都市計画公園7・6・2号鎌倉中央公園の北に位置しています。9箇所目は、箇所番号116です。大平山丸山地区地区計画区域の北に位置しています。10箇所目は、箇所番号117です。先ほど説明しました箇所番号116の北に位置しています。以上の10箇所について、生産緑地地区の全部を特定生産緑地に指定したいと考えております。続いて、箇所番号128です。お手元の資料4にも示していますが、こちらは、所有者2名のうち1名から特定生産緑地指定の意向

を確認したため、生産緑地地区の一部を指定するものです。残る1名の所有者の意向は、現在のところ示されておりません。続いて、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15です。3・4・2号由比ガ浜関谷線の西に位置しています。特定生産緑地の指定理由です。対象となる11箇所は、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、対象となる11箇所の生産緑地地区を特定生産緑地に指定します。続きまして、意向確認状況です。現在、意向確認対象の生産緑地地区111箇所のうち、1箇所の生産緑地地区の一部を含めた11箇所に加え、指定しない意向を確認した1箇所の計12箇所の意向を確認しました。残る意向未確認の箇所は99箇所と1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。最後に、今後の指定事務のフローについてです。先ほどもご説明しました、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、手続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。

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。特段ございませんでしょうか。1箇所を除いて、今あるものの継続ということですので、大変結構なことだと思います。また、1箇所指定しないというのも、これは致し方ないものでございます。よろしいでしょうか。それでは、特にご質問無いとのことですので、諮問第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」ということでよろしいですか。

全 委 員： (異議なしを確認)

大 方 会 長： ここで、傍聴者退室のため暫時休憩いたします。

(傍聴者2名退室)

大 方 会 長： それでは、再開します。続きまして、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」について、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、報告第1号の資料の用意をお願いいたします。立地適正化計画は、平成26年8月に都市再生特別措置の改正により作成することができるようになった計画です。本市においても令和元年度から計画策定を進めており、本日はこれまでの検討状況について報告いたします。資料1をご覧ください。検討状況について説明します。左の図の国土交通省が示したフローに基づいて、令和元年度から令和3年度の3か年で策定を進めています。令和元年度には、市役所内の関係課長で構成

する庁内検討委員会を立ち上げ、計画策定の基礎となる関連する計画の整理、都市構造の分析、本市の現状の整理と課題の抽出を行うとともに、本計画の骨子となる立地適正化計画の方針(案)及び目指すべき都市の骨格構造(案)を作成し、左の図の4番まで進めたところです。資料2をご覧ください。次に立地適正化計画における方針及び目指すべき都市の骨格構造の案について説明します。方針(案)は、資料左側の都市マスタープランの方針や各行政計画に示す課題を踏まえ、資料右側の「都市機能誘導」、「居住誘導」、「ネットワーク」の3項目で方針を示しました。都市機能誘導の方針では、現在の拠点となっている鎌倉駅周辺及び大船駅周辺については、都市機能を維持・向上させる方針を、深沢地区については新たな拠点として都市機能を形成する方針としました。居住誘導の方針は、本市は、地理的条件から災害が懸念されるエリアを有していることから、安全・安心で多様なライフスタイルを可能とする住環境の形成とし、既に住宅地が形成されている状況を踏まえつつ、災害への対応が可能なエリアへの緩やかな誘導の方針としました。ネットワークの方針は、市内の自由な移動と交流を促進する公共交通ネットワークの形成とし、本市では鉄道路線が縦横に運行し、拠点間の高い移動手段となっており、今後はそれら拠点へ繋がるバス路線沿線への居住誘導による路線維持に努め、市民の誰もが拠点での多様なサービスを受けられるよう、拠点へアクセスしやすい公共交通環境の維持を図る方針としました。資料3をご覧ください。令和元年度に行った都市構造の分析から、市内の病院やスーパーマーケット等の都市機能の集積状況を可視化、点数化することにより、本計画で定める都市機能誘導区域の候補地となる都市拠点を選定し、公共交通網によるネットワーク図を重ねることで、都市の骨格構造(案)を示しました。この構造は、概ね都市マスタープランが目指す将来像と合致しており、都市の骨格構造(案)を基に都市機能誘導区域及び居住誘導区域の素案を作成します。最後に資料4をご覧ください。都市の骨格構造で示した都市拠点に土砂災害警戒区域や洪水浸水想定区域等を重ねた図になります。市内の多くが何らかのハザードに含まれていることがわかります。国において、立地適正化計画を策定している都市の多くで居住誘導区域に災害ハザードが含まれているという状況から、令和2年9月に都市再生特別措置法が改正され、計画の中に防災指針という項目を記載することとなりました。防災指針は、市内の災害リスクを調査し、災害リスクへの対応を検討するものです。都市機能誘導区域及び居住誘導区域の設定には、防災指針を踏まえて設定していく必要があります。今後は、防災指針、都市機能誘導区域、居住誘導区域の検討を進め、令和3年度中の公表を目指しています。以上で報告を終わります。

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

ますか。

大 方 会 長：立地適正化計画の策定について、都市計画審議会はどうやって関わっていきますか。

永 井 次 長：都市再生特別措置法では、都市計画審議会の意見を聴いた上で定めるとされていますので、進捗を報告しながら、最後に公表する前に意見を聴取させていただこうと考えています。

大 方 会 長：これは質問ではないですが、災害ハザードが多数指定されている状況でどういった考え方で指定を進めていくのですか。

永 井 次 長：資料4でいうと左側の図でオレンジに着色されている部分は、土砂災害、右側の図で緑色に着色されている部分が津波、青色に着色されている部分が洪水となっています。今、我々で考えているのは、すべてのハザードをまとめて、どこのリスクが高いか、または低いかを把握し、国の防災指針の手引きに沿って、相対的リスクの低いエリアに都市機能を誘導することを検討していくことです。災害ハザードの分析については、まだ始められていない状況ですが、災害の種別で点数をつける等でリスクの大小を判断しながら進めていく考えです。

大 方 会 長：洪水、津波について、イエローゾーンは、指定されているのはわかりますが、レッドゾーンは、指定されていないということですか。

永 井 次 長：そのとおりです。

佐々木委員：立地適正化計画を策定していくうえで、横浜市や藤沢市等の近隣市の計画との整合性はどのように考えていますか。立地適正化計画は、人の移動、暮らしをベースに考えていくものなので、我々日常的には市町村のエリア関係なく駅勢圏で生活をしているように、隣接市と整合を図るタイミングがどこまでてくるのかを教えてくださいませんか。

永 井 次 長：いろいろなタイミングがあると思いますが、これから誘導区域の案を作っていく中や、例えば計画本体の冊子となる素案を作成するようなタイミングで近隣市との意見交換を行う予定でございます。ただ、国土交通省からは、あくまでも隣接市との整合というよりは、鎌倉市内でどこに都市機能を誘導するかということを考えるのが一番だと説明を受けております。ただし、佐々木委員がおっしゃるようにそればかりしてしまうと隣接市と全く整合がとれなくなってしまうので、バランスを見ながら隣接市と著しい不整合がないような形で考えていかなければならないと思っております。特に藤沢市側には、村岡・深沢地区が一体となったまちづくりを見据えていますので、藤沢市側との整合は大切になってくると考えておりますので、慎重に行なって参りたいと思っております。

大 方 会 長：今、横浜市と藤沢市は立地適正化計画を策定しているのでしょうか。

永 井 次 長：藤沢市は既に策定済みです。ただし、策定期間が早かったため、防災指針の

内容は反映されていません。横浜市は未策定です。

大 方 会 長： 大船駅は横浜市と鎌倉市が半分ずつなので、大きく異なることは考えにくい  
ですね。藤沢市側は立地適正化計画でどうこうというよりは新駅関係のこ  
とで別途もう少し詳しい協議になるのではないのでしょうか。むしろ、津波の状  
況はある程度わかっているところですが、ハザード状況を改めてみると、急  
傾斜地、土砂災害、柏尾川の浸水が大変だということ痛感しました。柏尾川  
付近はこのあとの深沢地域整備事業とも関連してくるので、市としてこのよ  
うなハザードに対してどのような対応をするのか、急いで考えなければなら  
ない時期ですね。よろしく願いいたします。

他にいかがでしょうか。なければ、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」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、職員の入れ替えと換気のため5分間の休憩をとります。

(深沢地域整備課入室、換気)

大 方 会 長： それでは、再開します。続きまして、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組について」について、事務局から説明をお願い  
します。

大 江 担 当 課 長： それでは、深沢地域整備事業に関する都市計画決定予定に向けた取組につい  
て報告いたします。はじめに、これまでの深沢地域整備事業における検討状  
況をご説明します。資料1「3県市合意書」をご覧ください。深沢地域整備  
事業は、平成30年12月に鎌倉市深沢地区と藤沢市村岡地区の土地区画整  
理事業を一体で施行することと新駅設置に向け、鎌倉市、藤沢市、神奈川県  
の3者で基本合意し、令和3年度の土地区画整理事業に係る都市計画決定を  
目指して事業を進めています。資料が前後しますが、資料3「深沢地域整備  
事業の土地利用計画(案)」をご覧ください。深沢地域整備課では、令和3  
年度の都市計画決定に向け、まちづくりのテーマ「ウェルネス」の具体化に  
向けた検討を進め、令和2年3月27日に「深沢地域整備事業の土地利用計  
画(案)」を作成しました。3ページをご覧ください。この土地利用計画(案)  
では、まちづくりのテーマである「ウェルネス」を具現化する第1歩としま  
して、「ウォークアブルなまち」を目指す考え方を示したうえで、4ページの  
「こころとからだの健康を育むまち」、「イノベーションを生み出すまち」、  
「あらゆる人と環境にやさしいまち」という「まちの将来像3つの視点」を  
掲げ、これらの考え方を、施設や街区毎の土地利用に反映し、具体的に示し  
たものですが、7ページの土地利用計画図となります。なお、この土地利用  
計画(案)に定めた考え方については、令和2年度から4年度にかけまして、  
まちづくり方針、建築物や街並みの景観ルール等について定める「まちづく

りガイドライン」にも反映してまいります。続きまして、都市計画決定の概要をご説明します。資料2「都市計画決定予定案件」をご覧ください。現在検討しています令和3年度都市計画決定の予定件数は、計5件です。鎌倉市域では、①土地区画整理事業、②再開発等促進区型の地区計画、③都市計画道路（市決定）、④都市計画道路（県決定）、⑤市場の5件です。①土地区画整理事業は鎌倉駅周辺、大船駅周辺に並ぶ、鎌倉市第三の都市拠点形成のため大規模未利用地の解決及び都市基盤整備、地区西側における住工商混在の土地利用の整序化を目的としています。②再開発等促進区型の地区計画については、現状、深沢地区の一部は工業専用地域であり、厳しい用途制限がかけられていることから、再開発等促進区型を活用し、用途制限の緩和とともに、建築物に関する形態意匠など適正な制限をかけることで、良好な市街地環境の形成を目的としています。また、今回の都市計画決定では「地区計画方針」のみとし、「地区整備計画」と2段階に分けて都市計画決定することで、民間事業者による開発行為に関する協議に対して、市と地域が目指すまちづくりの実現性を担保したいと考えています。③都市計画道路（市決定）は3縣市合意にあるように両市一体のまちづくりの要であり、藤沢市村岡地区と接続するシンボル道路のうち、柏尾川に架設する橋梁部を都市計画決定します。④都市計画道路（県決定）は①の土地区画整理事業によって現道に拡幅が生じることから都市計画決定します。⑤市場は④都市計画道路（県決定）の道路の拡幅に伴い、重複部分が発生することから、都市計画を変更します。市場については、土地区画整理事業によって移転を予定しているため、今後、区域変更の都市計画決定を予定しています。続いて、都市計画決定のスケジュールをご説明します。資料4「スケジュール」をご覧ください。現在、令和3年6月の原案確定に向けて、交通管理者協議及び関係機関協議を進めています。併せて、神奈川県都市計画課との法定協議に向け、事前協議も進めています。今後は3縣市において、都市計画説明会、条例縦覧、法定縦覧、告示の日程を合わせ、令和3年度の都市計画決定を目指しています。

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質問ですが、今の話だと地区計画と土地区画整理事業はとりあえず区域を定めるという都市計画決定を令和3年度中に行うということでしょうか。

大 江 担 当 課 長：土地区画整理事業の事業区域、地区計画につきましては、方針までを令和3年度のうちに確定をさせていきたいと思っております。

大 方 会 長：そうしますと、ここからは意見になりますが、ここは元々ご存じのように鉄道の工場でしたし道路づけの悪いところですよ。新駅ができるからといって鉄道のアクセスはいいけれども、肝心の車のアクセスという点でここは、柏尾川沿いの県道と湘南モノレールの下の道とそれぞれ2車線の道路が2

本接しているだけです。現在でも大渋滞とは言わないけれどもかなり混む道です。ですからここにこれだけの開発をやろうとすると、このままの道路づけだと大した床面積を作れない。特に集客施設を作るとかなり車の渋滞が大変なことになりそうな場所です。そういうこともあって鎌倉の都市マスタープランでは、この拠点のために道路整備を検討するということが明記されているはずですが、要するに何が言いたいかというと、このスケジュールに沿って意向調査とか地権者への説明会をやろうとすると、今年度中に大体のプロジェットの概略を決めないといけないということになり、その時にこの道路づけだと、そんなに大規模な商業施設は入らない。業務施設であってもかなり苦しいはずですが、これはむしろ佐々木先生の方がご専門かもしれませんが、2車線の道路が2本あるっていうのはせいぜい1時間ピークで言うと5,000台ぐらいしか通らないのではないのでしょうか。現状でも半分以上使っていて、24時間交通量ならたいしたことないでしょうけれども、商業施設を入れるとなると、大体土、日、祝日の午後がピークで車が集中するわけですよ。国交省のガイドラインでは1ヘクタールあたりの売場面積で400台です。商業施設は4ヘクタールありますね。ここに容積率をどの程度で地区計画を作るのかということです。現状でも工業専用地域で200%だから最低でも200%、商業系となれば400%位は積まないといけなくなりますよね。その400%のうち半分は駐車場で、残った200%のうちの半分が売場面積となればちょうど4ヘクタールですから1,600台程度で収まるかもしれないし苦しいかもしれない。仮に容積にして200%を商業店舗にすると床面積だけで8ヘクタールになってしまっただけで約3,000台位の発生交通量になってしまいますから、かなり大変なことになってしまいますね。大変なことになるのは一年のなかで土、日、祝日の10日程度かもしれませんが、目をつぶってしまうという考え方もあるかもしれませんが、いずれにしても早急に今の道路の状況で、どれだけ1時間あたりのピーク交通量を賄える余裕があるのか出しておかないと、テナントが入るかどうかの意向もなかなか調査しきれないのではないかと思います。このまま容積率400%でいいじゃないか、売場面積1,000平方メートルあるのではないかと、10ヘクタール位計画できてしまうと思って、最後にこの都市計画審議会に諮った際に、交通量は大丈夫か、ということで進まなくなってしまう可能性がある。さらにそこを通過したとしてもその先で大店立地法のチェックもかかりますから、商業地域を入れると言うのであれば、今のうちからどれだけ交通量の余力があるのか。ないのであれば最低限どれだけの交通条件の改善をしなければいけないのか、そこは早急に詰めておかないとこれはかなり具合悪いと思います。場合によっては交差点の改良くらいで何とかなるのかもしれないし、あるいは藤沢市側で道路を作ってくれればいいのですがそ

うはなっていないですよ。藤沢市に新しくできる村岡駅の鎌倉市側も道路が大変な状況ですから、藤沢に行く道も柏尾川の道路にかかってくるかもしれませんよね。そういうことを全て確認した上でどれほどの土地利用がここで可能なのかはよくチェックしていただきたいというのが私の意見です。そういうチェックがないと後々都市計画審議会にも地区計画がかかってくるかもしれないですけども、その時になってデータがないから判断つかないと言うことにもなりかねないので、ぜひよろしくをお願いします。

大江担当課長： ご指摘ありがとうございます。交通量、周囲の影響につきましては、現在検討を進めているところですが、今後も検討、途中経過も含めまして、こまめにご報告させていただきたいと思います。ありがとうございます。

大方会長： 他にご意見ありますでしょうか。はい、よろしくをお願いします。

永野委員： 個人的には、いつ深沢の話が都計審で出てくるのか不安と疑問と期待を持っていたのですが、鎌倉で初めての区画整理事業ですね。しかも30ヘクタールを超える区画整理事業を過去に鎌倉市単独でやった事はありませんね。鎌倉の長い歴史の中で、どのぐらいの面積を扱った経験があるのでしょうか。

林部長： 面積については今すぐにお答えできませんが、深沢の31ヘクタールよりは小さいです。

永野委員： 私は、最初から思っていますが、今後この問題を都市計画決定まで持つていくプロセスの中で、まず役所の中で土地区画整理事業の専門部署を設けないと、私は無理だと思います。どこの市町村も土地区画整理事業を熟知している専門家というのはいないので、今回の小田原市の頓挫した区画整理事業あるいは県央部における自治体が主体を持って施主となっている区画整理事業は失敗例が多くなっています。それは、役所側に知識が乏しいということだと思います。これは、歴然としていることで、県もそれほど区画整理事業を熟知しているわけではない。今回の深沢については、地権者、認可者として県・県知事が入ったりするわけですが、県関連は道路と河川の一部しかない。平地について、県は一切地権者にならない。役所の中の機構として、区画整理課を立ち上げる方向に持つていかないと、この議論は、業務委託した業者の考え通りに進む危険性をはらんでいるのではないですか。全国の各市町村は、みずから施行している事業に苦勞しています。区画整理事業法そのものがそれだけ難しいことだということです。そのことを庁内で役所の中の部署として考えてほしいというのが一点。それから資料の2は藤沢市と鎌倉市が図面で見ると一体化している。これは1つの区画整理事業として今後も2つの自治体は足並みをそろえて進めるということですか、例えば鎌倉を第一工区と考えた場合、村岡は第二工区にするとか、そのぐらいの話なのでしょうか。あるいは、個別に区画整理事業をおこなうということでしょうか。村岡は一度、同事業を行っていますからね。

大江担当課長：今いただきました両地区一体ということにつきましては、本日、資料1でお配りをしておりますが、今現在、平成30年12月に神奈川県、藤沢市、鎌倉市の三都市で両地区一体のまちづくりを進めましょうということで合意しております。この両地区一体というのは藤沢市村岡地区、鎌倉市深沢地区が一緒の土地区画整理事業として実施をしていくということであり、今両市で取組んでおります。

永野委員：そうすると、まず都市計画決定するためには、今回の同事業は自治体が施主ですから、1番大事なことは、施工区域の確定だと思います。他の組合施工の場合ですとかいようにもなりますが、自治体が施主の場合はそうなりませんので、まず範囲の設定というのが重要だと思います。今後ともこの資料の2番のような図柄で私たちは考えていけばよいのでしょうか。

大江担当課長：本日の資料につきましては、鎌倉市深沢地区におきましては、赤線で囲っているエリアを現在土地区画整理事業の事業区域と考えております。藤沢市につきましては、概ね資料の区域となりますが、他市の部分というところもございまして、エリア的には参考と見ていただければと思っております。

永野委員：私が最初に危惧した点、藤沢市と一体化してやっていく場合、藤沢市はすでに村岡で手掛けたこともあり、相当に経験値が高いです。それらを含めると、鎌倉市の区画整理事業施行の今後について、もう少し専門的な説明が必要だと思います。例えば、いきなりこのような図面が出てきて区画整理事業をこの範囲でやると言うことですが、この赤線で囲った範囲は当初と違いますね。記憶では、湘南モノレールの内側から赤い線が引っ張ってあったと思います。また、市営住宅の下方の部分は範囲内に入れていたと思います。その前に、この地区の整備になぜ区画整理法を使わなければいけないのか、その根拠が1度も出てきていない。地権者の中には市以外もいますね。地権者はどれくらいですか。

大江担当課長：地権者におきましては、78名ほどいらっしゃいます。

永野委員：地権者の数をはじめ、換地をするときに、この程度の減歩率で考えているとか、基本的な構想があつて住民に説明をし、区画整理事業としてこれから動き出す腹構えが示されるべきですが、土地区画整理事業と言いながら基本的にデータと言うのは何も出てきていない。やはり、最初に示すべきだと思う。そうしないと、今日資料を見せられてこの形で進めていきますがどうでしょう、と言われても具体的な中身に入れません。私は過去にどういう議論があつたのか、平成になつていろんな研究会が開かれたり、専門家委員会が開かれたりした記録を見ましたけれど、それとこれから議論するものは相当違うわけですね。そういうことを踏まえ、今回の根拠であるウェルネスとかそういう問題ではなく、都市計画上の根拠をもう少しデータ的に示すことが必

要だと思えます。道路は、この通りになりませんと説明されても、区画整理事業の補助金の問題からは、道路の幅というのは定められているわけで、もう少し専門的なことを皆様方が理解された上で、今回は鎌倉市が施主ですから、話を進めていかなければいけないと思えます。その点どうでしょうか。単なる係とか何々担当ではダメなんじゃないでしょうか。

林 部 長： 永野委員の一番最初の市の体制組織の部分については私の方から説明をさせていただきたいと思えます。この土地区画整理事業を所管する深沢地域整備課について、課名は従前と変わっておりませんが、平成30年、体制として課長2名体制とさせていただきました。具体的には今ご説明をさせていただいた大江が先ほど永野委員がおっしゃられたように鎌倉市としての土地区画整理の個別の部署に相当します。また、課の課長で、課は1つではありますけれどもさらに課長1名追加しまして係員も配置しています。私が平成20年に深沢地域整備課に所属していた時は整備の担当は当時次長兼課長含めて3名でやっておりましたが、現在は10名を超える体制を執らせていただいております。そのうちの半数以上は区画整理に携わっていくという事と後は先程の永野委員のご指摘の通り藤沢市さんにおかれましては過去数十年にわたって土地区画整理事業で藤沢市さん整理をされてきたベテランの方々がいらっしゃって、市としてのノウハウも充分持ってらっしゃいますが、鎌倉市としては市施行のものが非常に小規模なものが1カ所しかない北鎌倉の区画整理についても組合施行であると、市としてこれだけ大きなものを手にかけるのは初めてであると言う中で、人数は過去よりも増やしております。現在は外部の業者の方にも毎年委託をさせていただいて、具体的には常駐の形を執らせていただいて専門の委託業者とも日々協議をしながら進めさせていただいているという状況がございます。それと最後ご意見をいただいている中で具体的に今後の権利者78名いらっしゃいますけれども、また大規模権利者として鎌倉市のほかにJR東日本いらっしゃいますけれども減歩率であるとか、都市計画決定となる道路の幅員であるとかそういうものについてもこれまでも何回も検討して参りました。30年12月27日の合意に向けては、29年度に全体の事業フレームについて、鎌倉市と藤沢市とそれぞれを回した上で一定の方向性の中で合意に立ったと言う経過がありますが、今年度令和2年度におきましても事業フレームにつきましてもは並行して検討しておりますので今日は具体的な資料等お示しできておりませんが、今後の適正な段階で、これならお示しできるというものにつきましてはご相談をさせていただきながらご検討いただければと思っております。

永 野 委 員： これを見たときに、なぜ組合施行にしないのか。これだけ広い土地をJRが持っていてそれだけの地権者が構えている中で、あえて鎌倉市が施主になっ

て自治体施行に舵を切ったあたりのことも、どこかで説明してほしいと思います。本来は、組合施工にして鎌倉は一步退いて理事長にはならない形で進めていくのかなと考えていましたが、どうも趨勢はそうではないようですから、やはりこれまでの市が考えてきた計画に対する捉え方、そこらは一度時間をとって説明してほしいと思います。それでないとこれから先、細かい点を換地計画以降細かい点を詰めていく時、疑問点はそこに戻ってきます。

大 方 会 長：最後のところのご要望というか、ご意見ということですね。他にいかがでしょうか。ご意見等はございますか。

佐々木委員：先程の立地適正化計画の所でも会長からご指摘がありましたように、ハザードマップとの関係でこれが今回水色の区間に全て入っているということについては、多分の市の中でも検討が進んでいるというふうに聞いております。特に昨年度あたりから流域治水の考え方を推し進めていこうということで立地適正化計画との関係、当然立適に対応して都市計画決定ということになっていくと思います。その中でこの治水の問題をどうやって考えていくのかに関しては、例えば盛土をある程度することでここは大丈夫にするとか、いろんな技術的な提案が出てくるのではないかと思います。ところが盛土になって水に浸からないとなれば、そこに溢れていた水がその周りに行くわけですので、周りの被害が増えてしまうと。じゃあこのエリアには地下の雨水貯留池を作るとかそういう技術的な事を盛り込んだ上での最終的な地盤面の設計とか道路の設計とか、かなり技術的なところの詰め方によって、周辺に対する影響も含めた防災安全性、あるいは人が死ぬほどの浸水にはならないかもしれません、一時的に都市機能に影響が出るようなことが起きないようにするためのいろんな工夫というのが出てくると思います。そういったことを区画整理事業の中でどうやって組み込んでいけるのかなどは、今までの縦割りの議論、あるいはとりあえず面で計画を打っておいて後で実際に設計していくと適切に対応できないというような問題が考えられるので、そうではない形で当初から総合的にやらないと、最終的に良い計画にならない。つまり、非常に厳しい条件にある場所だと思っていますので、手続き的にはまず面を決めて線を決めてと言う形になるんでしょうけれども、当初から3次元的な計画をどうされていくのか、本当に総合的にご検討いただきたいというように思います。もし何か既にそういうことについては進んでいるようであれば、ご教示いただきたいと思います。

林 部 長：昨年の台風15号、19号もありましたし、今年も台風直撃はしませんでしたけれども、想定を上回るような災害が想定されるということが毎年頻発しております。そういった毎年の事象を見ながら並行してこの事業を進めてきた中で、平成30年の西日本豪雨もありましたけれども10月から深沢地区のまちづくりの検討の中に部会を設けさせていただきまして、防災部会と言

うことで検討していただきました。そちらについても既に答申をいただいているところですが、ちょっと長くなりますが、柏尾川につきましては特定都市河川と言うことで立地適正化計画の検討につきましても水色に塗られているのは1,000分の1確率、簡単に言ってしまうと年超過確率1,000分の1ですから、年間に超過してしまう確率が0.1パーセント、1,000分の1の確率で立適を見なければいけないと言うふうになっておりますので、かなり厳しい。実際、境川流域である柏尾川については10分の1の降雨の設計をしているという状況があります。10分の1の中では深沢については入ってきません。深沢の地盤面につきましては、先生の方からありました3次元と言う所では100分の1で盛土を計画しております。100分の1確立に対応できる盛土の計画をすることで、立地適正化計画の表図で示している1,000分の1の降雨に対しては事前のリスクの周知、それから水平と垂直の避難によって対応すべきというのが防災部会からの回答でございます。これに基づいてまちづくりについては検討を進めていると言うのが基本でございます。あとですね先程の永野委員からの事業の具体的な成立についてということもありましたし、今の防災についての考え方についても、今後この審議会の中でご説明をさせていただきたいと思っております。

佐々木委員：私もこれからいろいろ教えていただきたいと思えます。すでに部会でも提言されていることではないかと思えますが、せつかくこれだけ大規模な開発をされるのであれば、ここが周辺の安全リスクを低減するようなそういう役割を持つように、ここ自体が安全な場所になるのではなくて、ここができたから周りの水害リスクも下がるというようなそういう機能も併せ持つような拠点としてのコンセプトとして、ぜひご検討いただきたいと思えます

大方会長：それはご要望と言うことで他に何かありますか。

大江担当課長：今回のこの開発につきましては、土地利用計画（案）の、下の真ん中にある薄い青色の着色、ここに、今回の事業に伴いまして、雨水調整池を作る計画としております。この雨水調整池につきましては、先ほどのお話にありました特定都市河川浸水被害対策法に基づく調整池容量以上のものを整備する予定にしておりますので、こういった調整池ができることによって、周囲への影響については、低減していくものと思っております。今後も調整池等につきましても含みまして、審議会へ浸水につきましても報告させていただきたいと思っております。

大方会長：いろいろご意見いただきましたが、今日のお話は資料2と資料3についての報告ということでしょうけれども、資料3は案となっておりますが、いつ案が取れるのでしょうか。今日この案を審議するというような意味では無いですよ。

大江担当課長：資料3の土地利用計画案につきましては、あくまで案となりまして、当分と  
いいますか基本というところでの案がついてきます。

大方会長：ですから今の佐々木委員の意見も本来はこの案に安全安心の方針とは書いて  
あるけれども、この地域が安全だと言うことではなくてこの地域は周囲に  
対する様々な防災面での貢献をする施設整備も盛り込むと言うご意見だと  
思うし、それからこれができたのが古いですからコロナどうしたと言う話も  
あんまり入ってないですし、まだまだこれから中身をつめていく必要がある  
と思います。ウェルネス、ウォークブルは大変結構ですけども、それをど  
う具体的な空間としてあるいは整備としてどうやるかということがまだま  
だ詰めが甘いと思いますので、そういうことに対して事業手法としてもどう  
なのかと言うご意見もいただいていますし、今日はまずこれをご披露いた  
だいていろいろ今の委員の方々のご意見を伺ったというような形でよろしい  
でしょうか。二市の藤沢市と鎌倉市、県知事交えた3者で合意書ができてい  
て、そこに一応村岡新駅が2019年度に概略設計の着手を目指すと言うこ  
とと並んで、一体施工の土地区画整理事業という事は明記してありますし、  
シンボル道路等については2021年度の都市計画決定を目指すというこ  
とで、まさにこのことについての着手が今日始まったとそういう理解でよろ  
しゅうございますね。中身をどうするかについてはこれからあまり時間ない  
ですけども、一生懸命検討していただくということですよ。では特段ご  
意見なければということで、了承というよりは承ったと、聞いたとすることで、  
ご報告を受けて意見を申し上げたということでもよろしいでしょうか。

全委員：（意見を述べたことを確認）

大方会長：続きまして、その他「鎌倉都市計画歴史的風致維持向上地区計画の策定に  
向けた状況について」について、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2月4日開催  
の本審議会以降の進捗状況を報告いたします。

報告はお手元の資料に沿って行いますので、その他の資料の用意をお願いい  
たします。

前回の本審議会では、市が事業者と鎌倉市まちづくり条例に基づく事前相談  
を行っていること、土地利用については、資料の土地利用構想図のとおり、  
区域内にみんなのトイレを設置するとともに、敷地の一部を広場及び歩道状  
空地として地区施設に位置付けること、を報告し、ご了承をいただいている  
ところです。

その後、令和2年3月2日にまちづくり条例第21条に基づく、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、3月26日開催の土地利  
用協議会での協議を経て、6月15日に都市計画手続を進める旨の判断をい  
たしました。

現在は、神奈川県との協議を進めており、令和3年1月末に開催予定の次回都市計画審議会において付議する予定です。

以上で報告を終わります。

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、ご質問はございますでしょうか。

永 野 委 員： 記憶違いでしたら訂正してほしいのですが、前回この案を諮ったときに、もっとも委員の中から意見が出ていたのが、道路の問題だったと思います。施設に併設する道路。その時に図を用いた説明では、レストランの建物の内側に通路があって、自由通行ができるという話があり、時間的な制限はないのかとか、ゲートはつかないのかとか、そういう話の中で、川喜多記念館をみてもらえば、ああいう形の道路がつくという説明があったと思います。私も注意して川喜多記念館を見ていますと、やはり閉館とともに締まります。そうすると、市民が通行できません。今回の図は、道路そのものがなくなってしまっているが、どのようになったか。

大 方 会 長： 前回、永野委員が欠席だったと思います。その際の説明を事務局からお願いします。

永 井 次 長： 今、会長からもありましたが、前回の2月4日の都市計画審議会は永野委員ご欠席されておりました、失礼いたしました。私どもで検討を進めていく中で、敷地内を通るかたちよりも県道沿いの歩道の狭くなっている部分の解消がよいと考えまして、図のレストランの右下に地区施設として歩道状空地として黄色で塗ったところを新たに設けました。ここは、景観上大切な擁壁だという議論もありましたが、その擁壁を土地所有者が削りまして、有効幅員が1.5メートル確保できるように歩道状空地を設けるということで新しい案を示して、前回の審議会でご了解いただきました。

永 野 委 員： ありがとうございます。わかりました。

大 方 会 長： あとは、確認ですが、図面西側の山の上の方に既存の住宅があって、今回からはっきりと民泊と書かれていますが、地権者との話し合いのなかで決まったのですか。

永 井 次 長： 原案の申出をした、土地所有者のひとりである事業者と協議を進めるなかで、ここを民泊にしていくということを確認し、このように記載しました。

大 方 会 長： 宿泊施設のところに、「用途規制を緩和し、」と書いてあるが、これは用途地域をかえることではなくて、この地区計画で歴史的な建造物の利用であれば宿泊もできるようにするという理解で、西側の住宅の部分は歴史的建造物にあたらないから、住宅のまま民泊として利用するという理解でよいですか。

永 井 次 長： おっしゃるとおりでございます。

大 方 会 長：他にいかがでしょうか。なければ、これで、議題が全て終了いたしました。

最後に、事務局から連絡事項がございます。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。

最後に次回の都市計画審議会については、新型コロナウイルス感染拡大の状況に応じた、開催方法で開催いたします。

日程等につきましては、委員の皆様にご連絡を改めてさせていただきますので、よろしくお願いいたします。

以上でございます。

大 方 会 長：それでは、委員の皆様から何かございますか。

以上をもちまして、本日の都市計画審議会を終了させていただきます。

ありがとうございました。