

第107回 鎌倉市まちづくり審議会 概要	
日 時	令和3年12月27日(月) 18時30分～20時30分
場 所	オンライン会議(事務局は市役所本庁舎402会議室)
出 席 者	委 員：出石会長、梅澤委員、加藤委員、坂井委員、永野委員、野原委員、松行委員、水澤委員 事 務 局：林まちづくり計画部長、川村まちづくり計画部次長兼土地利用政策課長、土地利用政策課まちづくり政策担当職員(江寺課長補佐兼まちづくり政策担当係長、友野担当係長、秋元職員)、土地利用政策課土地利用調整担当職員(北村担当係長)、都市調整課都市調整担当職員(猪口課長補佐兼都市調整担当係長、萬澤職員) 常任幹事：古賀都市景観部次長兼都市調整課長
欠 席 者	委 員：松本委員、谷委員
議 題	(1) 土地利用調整制度の見直しについて (2) その他

事 務 局 (川村次長)	(審議会委員10名中、8名の出席により定足数に達していることを報告した。また、「鎌倉市審議会等に関する指針」に基づき、常任幹事のうち、土地利用調整制度の見直し事務を土地利用政策課とともにしている都市調整課長の出席を報告した。)
出 石 会 長	第107回鎌倉市まちづくり審議会を開会する。
事 務 局 (川村次長)	審議に先立ち、事務局から連絡事項が3点ある。 1点目は「パソコン端末等の各機能の使用について」である。 本日はオンライン会議のため、カメラ機能は常に有効にし、通信の接続状況が確認できるようお願いします。 また、マイク機能は、発言の際以外は無効にし、会長の指名を受けた後、発言するようお願いします。 2点目は、令和3年11月11日に開催した第106回審議会の議事概要について、この内容をもって確定したいので、確認をお願いします。 3点目は「会議の公開及び傍聴に関する件」である。会議及び会議資料については、「鎌倉市まちづくり審議会の公開等に関する取扱要領」に基づき公開する。また、本市ホームページで傍聴者を募集したが、傍聴の申出はなかった。 以上について、確認をお願いします。
出 石 会 長	1点目、パソコン端末等の使用について協力をお願いしたい。2点目の議事概要について確定ということでよいか。
全 委 員	(了承)
出 石 会 長	3点目、会議及び会議資料は公開とし、傍聴はなしということで議事に入る。
議 題	(1) 土地利用調整制度の見直しについて
出 石 会 長	事務局から説明をお願いします。
事 務 局 (江寺補佐)	前回審議会にて指摘を受けた5点の検討事項及び審議会後に頂戴した追加意見を踏まえ、大綱(素案)を修正したことから、変更した箇所を説明する。 まず、追加意見によるものとして、全体に渡り文章表現の修正を行った。

	<p>次に前回審議会での検討事項のうち、「ウ 技術基準について」の【見直しの要点】各項目に関し、「見直します」との記載は明確に表現してほしい。」との点については、数値や具体的な内容を加え、全面的に修正を行った。</p> <p>「維持管理について、努力規定などの形で規定することができないか検討してほしい。」との点については、同じく「ウ 技術基準」の【見直しの要点】の最終項目に「・開発事業区域等における維持管理について」を加え、開発事業で整備した諸施設に関して、将来にわたり適切な維持管理に努めることを記載した。</p> <p>「4 スケジュール（予定）について、まちづくり審議会がどのように関わるかを追記してほしい。」との点については、大綱（素案）への追記という対応ではなく、別添資料「土地利用調整制度の見直しスケジュール」への追記をもって、まちづくり審議会の関わり方を表現した。</p> <p>「3 見直しの内容（3）開発事業への対応 ア 大規模開発事業の対応について」の大規模開発事業基本事項届出時期の「変更可能な時期」との表現を具体的に記載できるのか検討してもらいたい。」との点については、市民意見や市長の助言・指導により、土地利用計画に変更が生じることを前提としており、適切なタイミングで届出を行うことを明示していく上で、なお必要な表現であると考えたため、修正は行っていない。</p> <p>「開発レビューの仕組みについて、「できる規定」により設けることができないか検討してほしい。」との点は、開発レビュー制度の新設について、市・市民・事業者・専門家の4者の協議により、望ましい土地利用への誘導や開発事業に対する市民の理解を得ることを目的に検討し、一例として大規模開発事業の届出直後に、市民も出席する中で、事前協議を行い、事業者が事業計画と土地利用方針を説明し、市がまちづくり基本計画や技術基準の条件を提示し、専門家から意見を述べる機会を設ける。その事前協議で行われた論点整理を基に、事業者は、土地利用方針を修正し変更届を提出する。変更届出の内容について、標識設置、説明会など現行の手続を経た上で、公聴会に代わり、市・市民・事業者・専門家の4者で行う公開協議の場を設けることにより、事業計画に関しさらに改善が必要な点を抽出し協議結果をまとめる、といった案を提示するなど検討を進めた経過がある。</p> <p>この検討案について、市民が反対する開発事業、特に市民が事業中止を求める場合について、協議の場で調整することができるのか、などの課題がでた。</p> <p>この課題への対応を熟考した結果、新たに協議制度を設けるのではなく、大規模な土地利用を行うに当たっては、地区レベルのまちづくり計画策定を義務化することや、地区レベルのまちづくり計画を策定した地区においては、事業者と市民団体が協議を行う仕組みで補えること、また、市長の助言・指導に、景観計画に関する内容がある場合には、まちづくり条例の手続終了後に、開発事業条例と並行して行う都市景観条例に基づく景観配慮協議に内容をつないでいくことで代替できると判断した。「できる規定」とした場合であっても、仕組みの上で目的やタイミングの想定が困難であること、手続の上で専門家の役割が曖昧となるなど、依然として課題も多いことから記載することは、難しいと判断した。</p>
出石会長	<p>土地利用調整制度の見直しについては、市長から令和2年3月10日付けで諮問を受け、本日の審議会をもって意見を取りまとめることとなる。論点としては、前回の審議会で整理をした5点の議論をすることにより、結論を出していきたい。</p> <p>質疑については、事務局から説明のあった順に行うこととする。まずは文章表現の部分からとし、「市民団体」の定義や地区まちづくり計画の類型と</p>

	<p>しての「住民発意型」、「行政発意型」、「事業者発意型」など、表現の整理について意見を出された委員を中心に話を伺いたい。</p>
野原委員	<p>名称の統一や整理の仕方はよいが、「(2) 地区レベルのまちづくり計画 ア 多様な地区レベルのまちづくり計画について」の表中の地区まちづくり計画の「開発事業計画に対するまちづくり条例の対応」2点目の「行政発意型及び事業者発意型で計画に従う大規模開発事業は一部適用除外」としていることについて、「行政発意型」は、行政の事業として計画策定があり管理がされるからよいが、行政が関らない「事業者発意型」への対応として適用除外するとのことについて疑問がある。前回の旧表現では、市と事業者のパートナーシップを含んだ「協働型」と「行政型」が適用除外になっていたと認識している。</p>
事務局 (江寺補佐)	<p>前回からの修正の際に文言が残ってしまった箇所となる。「市と事業者とのパートナーシップ」を含む「行政発意型」のみが大規模開発事業の手続を一部適用除外とするという考え方を基本としているため、同様の表現をしている運用方法のフロー図と併せて補正したい。</p>
出石会長	<p>文章表現の修正は以上とする。 それでは、前回審議会で整理をした5点に入るが、事務局からの説明の順番に沿って整理を行っていく。1点目は、技術基準の「見直します」との記載についてであるが、全面的に修正され詳しく説明がされている。緩和の方向性を明確に示しているが意見はあるか。</p>
坂井委員	<p>緩和に向けての数字の根拠を説明願いたい。</p>
事務局 (古賀次長)	<p>一区画当たりの敷地面積関連の100㎡から120㎡の目途であるが、住生活基本計画による3人世帯の一般型の居住水準に係る床面積100㎡を敷地面積に換算すると71.5㎡以上となることを前提に考えており、平成30年度に実施された政府統計調査の住宅土地統計調査において、最も土地を購入している世代の購入敷地面積も参考としている。</p>
坂井委員	<p>商業系地域、準工業地域で区分1は135㎡で、区分2を100㎡から120㎡に緩和するとの理解でよいか。</p>
事務局 (古賀次長)	<p>そのとおりである。緩和は区分2の中で商業系・工業系の地域をメインに検討している。</p>
坂井委員	<p>現在のマーケットの動向を見ての数字であり、区分2のみであることを考慮すると、仕方がないことかもしれないが、やはり最低敷地面積の基準が小さくなることは、住環境に少なからず影響が生じ、緑化などの確保が難しくなるのではないかと思うが、想定済みとの判断でよいか。</p>
事務局 (古賀次長)	<p>緑化や駐車場の附置について想定済みある。実勢を踏まえた数字を示すことで、手続を行わないというケースにも対応を図りたいと考えている。</p>
坂井委員	<p>区分2の地域で手続を経ないケースへの対応を図り、基準に適応させたいとのことか。</p>
事務局 (古賀次長)	<p>そのとおりである。いわゆる手続逃れを少なくしたいという考え方もある。</p>
坂井委員	<p>手続逃れへの対応として、数字を緩和するという考え方には疑問があるため、ほかの委員の意見を伺いたい。私は、最低敷地面積が住環境に影響を与える要因になると思うため、慎重に検討した方がよいと考える。事務局はこの数字で進めたいという意向か。</p>
事務局 (古賀次長)	<p>進めたいと考えている。</p>

坂井委員	承知した。私自身は、議論するための具体の数字を持ち合わせていないため、この件に対する意見は以上にしたい。2点目の中高層共同住宅の戸数関連はどうか。
事務局 (古賀次長)	戸数密度の関連は、少子高齢化が進行している現状を考えると、今後、高齢者の夫婦のみの世帯が増加するなど、二人世帯いわゆるDINKSが増えてくるのではないかと考慮し、基準の根拠として、3人世帯に加え、2人世帯も想定した上で、基準を改正したいと考えている。
坂井委員	戸数密度の関連は、住生活基本法の改正のときに国土交通省の書類でも、世帯数の変化の動向に着目していたこともある。こちらについては理解した。
出石会長	技術基準に関する見直しの内容については、条例の別表を抜粋しているため、括弧書きの部分を分かりやすく書いてほしい。 一つ目の敷地面積を緩和することについてであるが、やはり「見直す」という表現では分からなかった部分の数字が明らかになると、135㎡を割り込んでよいのかといった議論となる。
加藤委員	私もこの基準については大変気になっていた。最低敷地面積の基準について、先ほど政府の統計調査も参考にしているとの話があったが、鎌倉市ではどうなのかといった数値は、調査をしていないのか。
事務局 (猪口補佐)	鎌倉市に限定した統計もあるため、そこから得られる数値を勘案し敷地面積の換算を行い、100㎡から120㎡といった範囲を導き出している。
加藤委員	鎌倉市の実態を踏まえて設定された数字であるということによいか。
事務局 (猪口補佐)	そのとおりである。
加藤委員	もう一点であるが、事務局の説明にあった「手続逃れを防ぎたい」との意図が分かりづらかったため、再度伺いたい。
事務局 (古賀次長)	300㎡以上の区画の分割から条例上の手続が必要となるが、これを300㎡未満にして、いわゆる残地を設けた計画とするなど、意図的に条例の手続が不要となるように進められてしまうことであり、結果として最低敷地面積が守られないという状況となる。区分2の場合、近隣の横浜市や藤沢市では、今回緩和をしようとする数字が基準となっている。事業者へのヒアリングでは現在の鎌倉市の基準は厳しすぎ、近隣市と同等の基準となるのなら、手続に即した対応を検討したいとの意見も多数あった。このことから、区分2の商業系・工業系の地域、県道沿いなどで、実勢に見合った基準で検討を行っているものである。
加藤委員	実態を踏まえての考えであることは理解したが、やはり残念であると思うので意見として申し上げておく。
出石会長	両立の難しい話であると思う。意図することと実態にかい離があり、これを防ぐために譲歩しようとしている。つまり、これまでの鎌倉固有の方向性を捨てて、近隣市と同じでよいとの考え方に移行することもやむを得ないとの発想である。敷地面積を確保したまま、区画分割の仕方を規制する方法もある中、あえて今回の方法を選択するのなら、マーケットや需要との関係を分析した裏付けを中心として、手続逃れに関する理由は、副次的なものとしなければならない。
事務局 (古賀次長)	そのとおりである。
野原委員	提示されている数値の幅であるが、具体的に今後どのように決められていくのか質問したい。

事務局 (古賀次長)	統計のデータに合わせて幅を持たせた数字となっているため、今後の検討の中で数値を決定していきたい。
野原委員	数字上の範囲は、見直し大綱の中での内容であり、条例を改正していく段階では、特定の数字に決めていくとの理解でよいか。
事務局 (古賀次長)	そのとおりである。
野原委員	現在の別表第3の構成を見ると住居系の用途地域が混ざり合っているため、もう少し丁寧にどの地域を整理していくのか検討された方がよい。
出石会長	指摘の点は、今後検討していくとしているのだと思う。例えば、住居系が120㎡、商業系が100㎡になるなど、そのようなことを、大綱を基に設定し、パブリックコメントにかけて決めていくとの趣旨でよろしいか。
事務局 (古賀次長)	そのこともあるが、根拠を明示しながら緩和する範囲を更に絞っていくことも考えている。
出石会長	趣旨は理解できたが、この点については、非常に危惧するところがあるので、答申において、鎌倉の住環境を整えていく上で、最低敷地面積の基準を見直すに当たっては特に慎重に判断されたい、といった意見を加えた方がよいと考える。
梅澤委員	最低敷地面積については、経済動向によることが多く、緩和の方向にするにしても緩やかに行っていくしかないと感じている。事務局の説明にあった残地の問題は、市内で目の当たりにしているため、やむを得ない部分もあるが、直接的に住環境に悪い影響を及ぼすというよりは、結果として、緑化などが無いがしろになってしまう要因になると考えている。鎌倉市の場合には、第一種中高層住居専用地域でも、戸建ての住宅地となっているケースがあるので、行政には、鎌倉全体の環境を考えたときのまち並みや景観の担保に関する方策を考えてほしい。
出石会長	指摘の内容を大綱の中に加えていくことは難しいと思うが、答申に反映できるよう付言とするなど、緑化の件も含めて、後ほどまとめていきたい。 続けて2点目の維持管理についてであるが、事務局からの説明のとおり「開発事業区域内の維持管理」という項目が明記されているが、いかがか。
全委員	(了承)
出石会長	それでは、大綱の段階ではこれでよいということにする。 続けて3点目「4 今後のスケジュール(予定)」の中に審議会の関わり方を追記してもらうことであるが、事務局の説明では資料3「土地利用調整制度の見直しスケジュール」により、随時報告を受けていくということで、大綱には詳細な記載をしないとのことであるが、それでよろしいか。
全委員	(了承)
出石会長	それでは、承知することとしたい。 4点目は、「大規模開発事業の届出の時期について、「変更可能な時期」との表現を、具体的に記載できるか検討してもらいたい。」としていた件である。事務局の説明では、これまでの運用において、うまく機能していないとの実態に鑑みて、適切なタイミングでの届出を明示したいとのことである。
松行委員	現在の運用は、元々の想定と違っており「変更可能な時期」とすることで、目的に見合った改善が図れるということと、具体的に時期を明示することについては、技術的な面で難しいという二つの側面を兼ねて、このような表現になっているとの解釈でよいか。
事務局 (江寺補佐)	そのとおりである。

松行委員	趣旨を含めて理解した。
出石会長	私としては、「変更可能な時期」がいつを指しているのか不明確であり気にはなるが、事務局として現状の運用を改善するため、表現としては抽象的だが、変更可能な時期に届出なければならないという趣旨としたいとの説明を受けたので、この点については、了承することでよろしいか。
全委員	(了承)
出石会長	それでは了承したい。 続けて、5点目「開発レビューの仕組みを残せるよう、「できる規定」を設けることができないか」について議論を行いたい。野原部会長に確認であるが、事務局の説明にあった検討の一例について、審議会部会で一定の検討はされたということによろしいか。
野原委員	全体の議論の中の一部として取り扱った。 ただ先ほど事務局では、地区まちづくり計画を策定することで対応する方法を提案していたが、問題になる場合は、むしろ計画のない地域ではないかと思っており、事務局の説明にあった地区まちづくり計画の新設により本当に代替できるのかという点については、気になっているところである。
出石会長	部会では、そのような議論はなかったのか。
野原委員	レビューの仕組みについては、結論に至るような議論まではできていない。
事務局 (江寺補佐)	野原部会長の発言のとおりであり、地区まちづくり計画のないところで、近隣住民との間のトラブルが生じやすく、そうしたところにこそ必要ではないかとの話は、部会の中で議論があったことは承知している。一方で、地区まちづくり計画のある地域の中で協議を行うことについて、方法論としてあり得るとの意見もあり、事務局としての提案には、部会の中での議論を少しでも多く反映できるよう伝えたものである。
野原委員	課題の解決方法が開発レビューという仕組みとなるかは分からないが、問題の本質に対してうまく仕組みがないか検討してみる、ということが部会としてのミッションであったと思う。その部分に関する答えとして、大綱に記載しないのかという点が気になっている。
永野委員	事務局の説明の中で使用される「市民」と大綱(素案)の「市民団体」については、明確に言葉として整理してほしい。また、開発レビュー検討の経過の中で、従来の公聴会に代わって公開協議の場、との説明があったが、公聴会には様々な義務が附帯しており、公開協議の場が公聴会の代わりとなるのか、また、そこに関わる「市民」とはどのような人で、どのようなエリアから選出されるのか、あるいは自由意志で参加できるのか、いろいろなことを考えると、具体的な中身を知りたいと思う。
出石会長	検討した結果、やはり難しいとの結論が市の答えだと思う。 開発レビューの件で、事務局からは、「市民が反対する開発事業、特に市民が事業中止を求める場合について、協議の場で調整できるのか」との説明があったが、このことは、部会の中での議論を経て、市が熟考し、制度の新設は難しいと判断したとの認識である。
事務局 (川村次長)	事務局説明の検討の内容は、一例として挙げたものである。その一つとして、永野委員から質問を受けた「公聴会」であるが、法によるものではなく、まちづくり条例に規定する「開発事業公聴会」を指している。現在、大規模開発事業手続の際に行っている公聴会は、まちづくり審議会の委員にも出席していただき、運用しているが、開発レビューを行う場合、この流れの中のどこに取り入れていくのか、また、市民の参加手法等について誰でも参

	加できるようにするのか、限定的とするのかなど、最終的にまとめきれなかったという状況である。
出石会長	永野委員の指摘の「市民」と「市民団体」のところは、むしろ、地区まちづくり計画の表現の問題であろうと思うので、今後、整理してほしい。
事務局 (江寺補佐)	「市民」と「市民団体」の表現の統一というところは、大綱(素案)の10ページに関する意見と思うが、前回の審議会以降、用語の統一と、説明の追記にて対応している。
永野委員	用語の修正などは理解しているが、大綱(素案)全体を通して、「市民」とは、「市民団体」を含むものと解するが、その他の「市民」と区別する必要があるのではないか。
事務局 (江寺補佐)	「地区レベルのまちづくり計画」で記載している「市民団体」とは、条例に基づく「まちづくり市民団体」を意味している。その他の部分の「市民」については、広い意味での「市民」と位置付けており、「市民団体」は狭義の意味で記載している。
永野委員	説明の内容は理解しているが、例えば、特定の場所で新たなまちづくり計画が策定し地域を線引きした場合、その周辺の住民たちは、どちらとなるのか。
事務局 (江寺補佐)	「まちづくり市民団体」は、まちづくり条例に基づき一定の地区における団体を市長が認定し、その地区の中で地区計画や自主まちづくり計画を策定することとなっているため、地区外の住民は、「市民団体」ではない。
永野委員	線引きについて理解した。
水澤委員	開発レビューについて、事務局の説明では、「市長の助言・指導に、景観計画に関する内容がある場合には、まちづくり条例の手続終了後に、開発事業条例と並行して行う都市景観条例に基づく景観配慮協議に、その内容をつないでいくことにより、代替ができると判断した。」とのことであったが、詳しく説明してほしい。
事務局 (川村次長)	これまでの助言・指導では、土地利用の抜本的なところを誘導したり、変更したりということができず、開発計画に対し、もう少しよくなるかという内容が大部分であった。景観面については、関係部署と事前の調整を図り、少しでも助言・指導に含めるようにはしてきたが、今後は、きちんと景観配慮協議につながるような形で連携をとりながら運用していくことで、代替できると考えたものである。
水澤委員	承知した。
加藤委員	早期に景観計画に基づいた助言・指導が行われるとのことで、改めて理解できた。
事務局 (川村次長)	助言・指導のときから景観配慮協議に入るわけではないが、その後にそのようなプロセスが控えていることを前提に、なるべく早い段階で連携することにより、助言・指導に含めることで、より実効性を高めていくということについて、今回開発レビューという形ではできなかったが、その検討の中で、庁内調整してきた、ということである。
加藤委員	承知した。ただし、そのことが明確に分かるようにフローの中に景観配慮協議を入れることはできないか。
事務局 (川村次長)	庁内協議では、景観条例の手続の中で二重審査への配慮が必要であるとの指摘がある。このことから、市長からの助言・指導の中では、うまく連携をとりながら、後の景観配慮協議につなげていくという表現にとどめている。
加藤委員	承知した。景観部署との連携がきちんととれるような手続を実現することで、開発レビューの代替の一端になり得るのではないかと思う。

	<p>開発レビューに対する事務局の説明にあった「大規模な土地利用を行うに当たっては、事前に地区レベルのまちづくり計画を定めることや、地区レベルのまちづくり計画のある地区においては事業者と市民団体が協議を行うことにより対応する」とのことについては、どのような内容か。</p>
事務局 (江寺補佐)	<p>「イ 新たな地区レベルのまちづくり計画の策定と運用について」の表中「【見直しの要点】」の「《計画策定方法》」への記載となるが、「事業者発意型」では、事業者が新たに土地利用を行う1ヘクタール以上の地区のうち、3ヘクタール以上の土地利用については計画策定を義務付けるという形にしている。また、「《地区内における開発事業の対応方法》」では、住民発意型の地区まちづくり計画のある地区では、まちづくり条例において、市民団体と協議を行うこと、開発事業条例において市の審査と並行して市民団体と事業者が協議を行うことを、条例で義務付けたいと考えている。</p>
加藤委員	<p>承知した。フローで詳細に記載してもらえるとよいのではないかと思います。</p>
出石会長	<p>3ヘクタール以上の事業を行うときには、必ず地区まちづくり計画を作らないといけないという内容は、ハードルが高く大変であるが、有効であり評価することができる。もう一つは、住民発意型では、開発事業が計画された場合には、市民との協議が整わないと相当な期間を要することが予想され、事業者には覚悟が求められることになる。</p>
事務局 (江寺補佐)	<p>住民発意型による市民団体との協議の部分であるが、協議を義務付けるとはしているものの、協議が平行線となった場合などへの対応をどのように整理していくかは、課題として残っている。</p>
出石会長	<p>課題などについては承知した。 景観配慮協議とのつなぎ方について、二重審査との説明があったが、開発レビューでは、景観のことは取り扱わないと決めておかないと、必ず二重審査となってしまいます。また、従来の公聴会に代えて対立構造のある開発事業にレビュー制度を入れ込むことは難しく、結論として景観との関係が整理できなければ、土地利用調整制度だけで景観的なレビューを取り扱うことは困難であると思う。委員として意見を述べるとすれば、むしろ地区まちづくり計画の制度を手厚くすることで、小規模なものまでは拾えなくても、ある程度補っていけると考える。加藤委員から指摘のあった、景観配慮協議へのつなぎ方については、事務局から二重審査となることへの課題の提起はあるにせよ、景観部署との検討はしてもらえたとの回答もあったため、そのように取り扱いたいと考える。開発レビューについては、一つの制度として検討を行った結果、今回の見直し大綱に入れることは難しいと思われるが、地区まちづくり計画による制度と景観配慮協議につなげていくことで、ある程度補完できるものと認め整理したい。 5点の確認が済んだが、全体を通して意見等はあるか。</p>
野原委員	<p>新しい地区まちづくり計画に見直しや更新の時期などについて有効年限はあるか。</p>
事務局 (江寺補佐)	<p>計画の有効年限については、特に部会等でも議論を行っておらず、事務局としても区切るようなことは考えていない。ただし、計画を変更しやすくするなど、継続的にまちづくり計画を見直せるような制度としたい。</p>
野原委員	<p>観点が違うが、前回の審議会でも「管理」という話があったと思うが、計画そのものの「管理」という面を考えると、作成して終わりではなく、どのように継続していくかという確認の場もあった方がよいと思う。</p>
事務局 (江寺補佐)	<p>現行条例に規定する自主まちづくり計画でも1年に一度4月に活動報告をしてもらおうといった運用を行っている。そのような経験を踏まえ検討していきたい。</p>

出石会長	協定ではないので有効期限はなく、計画について必要な見直しを行っていくということによろしいか。
事務局 (江寺補佐)	承知した。
永野委員	区分1、区分2は、都市マスタープランなどにより定められているのか。
事務局 (江寺補佐)	区分1、区分2については、都市マスタープランに基づく区域ではなく、開発事業条例による区分である。区分1が風致地区と鎌倉景観地区を併せたものであり、それ以外が区分2となる。
永野委員	承知した。大綱(素案)の青い欠印における現状と課題については、次の条例案ができるときには全て消えてくるとの理解でよいか。
事務局 (江寺補佐)	そのとおりである。
永野委員	技術基準における共同住宅の駐車場附置関連について、緩和などの方向性があるが、具体的に数字が示されていない。私は、現在の100%の駐車場附置義務は残してもよいと感じており、緩和には疑問を持っている。実際に中高層マンションやアパート1階部分に、立体にせよ、平地にせよ駐車場のスペースを設けているが、鎌倉市内の駐車場スペースは、相当数がカーシェアの業者に貸し出されているため、100%を70%にすることでは、あまり意味はないと感じている。
事務局 (古賀次長)	市で実態調査を行った中でさほど極端には挙がってきていない。逆に条例が100%の駐車場附置義務であるがゆえに、機械式駐車場を設けても、その後、管理費などがかさみ、現在は使用されていないとの声が多く、そのような実情に応じる目的から、70%に改めたいと示した。
永野委員	勤労福祉会館(レイウェル)の跡地では、8階建ての共同住宅となっているが、駐車スペースがあって、結果として居住者が入居すると、相当広いスペースがカーシェアの駐車場となっていると思う。
事務局 (古賀次長)	実態としての把握はしていない。そのような事例はあるかとは思いますが、特に目立った状況にはないという認識である。
永野委員	私は、100%の附置義務を緩和する必要性はあまり感じない。
事務局 (古賀次長)	マンション業者だけでなく、現在居住している方からの要望が多い項目であるため、事務局としては、是非実施したいと考えているものの一つである。
出石会長	私としては、昨今、若者世代の車保有の傾向などから、事務局の提案にあまり違和感はなかった。
梅澤委員	鎌倉地域では、車を使用しない人の割合も多いため、計画上も機械式駐車場にするのではなく、店舗や保育施設などにするという形の方が受入れられる感じがする。特に旧鎌倉地域の人たちは、ほとんど車に乗らないという人が多くなっているという認識をもっている。
永野委員	「規定を緩和します」という部分は、最終的に割合が示されるのか。
事務局 (古賀次長)	パーセンテージは入れたい。仮に70%としているが、70%以上なので事業者が希望すれば100%もあり得るという内容であるため、意見を聞きながら調整したいと考えている。
出石会長 事務局 (古賀次長)	今の段階で70%にするということではないということによろしいか。 そのとおりである。
出石会長	今後の方向性を大綱(素案)に記載しているとの認識によろしいか。

事務局 (古賀次長)	そのとおりである。近隣市の基準などを見た場合、70%程度になるのではないかと推測している。
出石会長	駐車場附置義務の件は、事務局の案のとおりとしたい。 ほかに全体を通して何か意見はあるか。
松行委員	「イ 新たな地区レベルのまちづくり計画の策定と運用について」の表中矢印の配色や点線と実線の違いに何か意図があるのか確認したい。
事務局 (江寺補佐)	黒の点線は、まちづくり条例から開発事業条例、基準適合から各種法令手続への流れとなっており、意図することとしては、まちづくり条例を終えたものが全て開発事業条例の手続に流れていくわけではないこと、各条例の適用が異なるため、全ての案件がフローのとおりに流れていくわけではないことを示している。また、市民団体との協議の部分は、黄色の破線として、先ほどの説明のとおり協議の時間にどの程度を要するかなど、条件の整理ができていない部分があるため、現段階では破線で表記をしているところである。
松行委員	あえて凡例を入れていないということか。
事務局 (江寺補佐)	意図してということではないため、修正する。
出石会長	それでは、修正をしていただくということで、まとめに入りたいと思う 1点目は、大綱(素案)の10ページ表中の地区まちづくり計画の下側「開発事業計画に対するまちづくり条例の対応」の「事業者発意型」を削除、同じく12ページの下の図中「行政発意型・事業者発意型」の表現の整理をお願いしたい。 2点目は、18ページの技術基準について、特に最低敷地面積の緩和については、今後詳細な検討をするに当たって、鎌倉らしさ、鎌倉の住環境を確保する観点から、危惧する面もあるので、十分留意して検討されたい、などと入れる。 3点目の開発レビューについて、まちづくり条例の助言・指導から、景観条例に基づく景観配慮協議につないでいくことについて、二重審査とならないよう整理されたい、などと入れる。 4点目として、大綱(素案)の10ページ若しくは12ページの地区まちづくり計画の見直しについて、実効性を確保に関することの表現を入れるとして、基本的に提案を受けている内容については、了承としたいがいかがか。
事務局 (江寺補佐)	地区まちづくり計画の実行性の部分は、具体的にどのような意見に基づくものとして整理したらよいか確認したい。
出石会長	野原委員による、有効期限を設定するなどの発言によるものである。 地区まちづくり計画について、適切に実効性を確保するための見直しを行ってはどうかという点であり、現在の自主まちづくり計画で行っているとの解釈で入れないとのことであれば、それも構わないと思う。
野原委員	年に1回報告を受けているのであれば、その欄を一つ設け、付け加えてもよいと思う。
出石会長	それでは、ただ今の内容を意見として出したい。
事務局 (江寺補佐)	承知した。 意見への対応として、修正したいと考える。
出石会長	以上で、本日のまとめに入りたい。 本件は、市長からの諮問に対し答申を行うものである。答申自体は、大綱(素案)を基に行うこととし、市として指摘の全てに対応できるわけではないので、文言をまとめていく中では、指摘に対して留意されたいなどの表記を付して整理をすることが一般的であると考えている。

	このような形でまとめていくことで、合意いただけるか。
全 委 員	(了承)
出 石 会 長	今後についてであるが、まとめるに当たっては、野原部会長に関わってもらいたいがよろしいか。
野 原 委 員	承知した。
出 石 会 長	それでは、私、野原部会長及び事務局で答申の内容を調整することとしたが、まとめ方については、一任いただくということによろしいか。
全 委 員	(了承)
出 石 会 長	それでは、今後整理を行い答申がまとまったら、最終的に事務局から各委員に報告をしていただきたいと思います。
事 務 局 (川村次長)	承知した。
出 石 会 長	ほかになれば本日の議題は以上で終了となる。続けて、議題の「その他」に関して事務局からあるか。
事 務 局 (川村次長)	「その他」について、本日は特にない。 次回の審議会であるが、来年1月27日に大規模開発事業案件2件の現地確認と、事業の概要報告を予定している。当日の詳細については、事務局から改めて案内するのでよろしくお願ひしたい。 土地利用調整制度の見直しに関しては、令和2年3月10日付けで諮問をし、以降、委員皆様の協力のもと、本日の答申取りまとめの段階に至ったことをお礼申し上げたい。今後は、本審議会からの答申を基に大綱を取りまとめ、令和4年度での条例改正に向けた作業に取り掛かる予定である。作業の進捗については、審議会へ都度報告したいと考えているので、引き続き協力をお願ひしたい。
出 石 会 長	本日のまちづくり審議会を終了する。