

第106回 鎌倉市まちづくり審議会 概要	
日 時	令和3年11月11日(木) 18時15分～20時15分
場 所	オンライン会議(事務局は鎌倉商工会議所 301 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、松本委員、松行委員、谷委員、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
議 題	(1) 土地利用調整制度の見直し大綱(素案)について (2) その他

事 務 局 (川村次長)	(審議会委員10名全員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やっている都市調整課長の出席を報告した。)
出 石 会 長	第106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7月13日に開催した第105回審議会の議事概要について、この内容をもって確認したいので、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、本市ホームページ及び広報紙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認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大綱(素案)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)	資料に基づき説明する。 「1 見直しの背景と目的」の内容は、「見直し骨子」と同様となるが、各項目への見出しの貼付や、記載内容の順番を入れ替えるなどした。 「2 見直しの方向性」では、「見直し骨子」で示した見直しの方向性を再度掲載し、枠内に見直しの内容を記載した。また、「改正土地利用調整制度体系図」を掲載し、改正する部分を赤字で示した。

	<p>「3 見直しの内容」について、「(1) 条例全体」の「ア まちづくり基本計画（都市マスタープラン）について」では、見直しの要点を「現行のまちづくり条例に規定するとおり、「まちづくり基本計画」を「都市マスタープラン」として、まちづくり基本計画（都市マスタープラン）の実現を図るために、土地利用の誘導・調整を行い、開発事業条例において技術基準を定めていることを条文上明確にします。」とした。次に「イ 手続について」では、見直しの要点の1点目を「開発事業条例に特定土地利用条例を統合します。」とし、2点目は「説明会開催要件のない中規模開発事業の手続を、開発事業条例に移行します。」とし、3点目は「土地利用調整に関わる組織を再編します。」とした。</p> <p>「(2) 地区レベルのまちづくり計画」の「ア 多様な地区レベルのまちづくり計画について」では、見直しの要点の1点目を「地区レベルで目指すまちづくりの実現に向け、現行の自主まちづくり計画よりも、実行性を高めた「(仮称) 地区まちづくり計画」を規定します。」とし、地区レベルのまちづくり計画について、都市計画法に基づく地区計画、まちづくり条例に基づき新たに規定する「(仮称) 地区まちづくり計画」、現行条例に規定している「自主まちづくり計画」の3つの特徴や実効性などついて表で示した。また、見直しの要点の2点目として「(仮称) 地区まちづくり計画」の計画策定方法と運用方法について規定します。」とした。</p> <p>「(3) 開発事業への対応」の「ア 大規模開発事業の対応について」では、見直しの要点の1点目を「大規模開発事業における土地利用の誘導・調整について、実効性を高めるために規定の一部を改正します。」として、市長の助言指導などに関する5点を示した。次に、見直し要点の2点目を「既存の工場等の大規模用地について、計画的に土地利用を更新する場合の規定を設けます。」とした。なお、令和3年3月作成の「見直し骨子」では、「必要な措置の方向性」として「大規模開発事業における土地利用の誘導及び調整について、新たな協議等の仕組みを検討します。」と記載し、開発レビュー制度の新設を検討し、審議会や部会で議論を行ってきたが、まちづくり条例の手続後に開発事業条例の手続と並行して行う景観配慮協議と重複する内容が多くあると想定されること、まちづくり審議会から頂く意見とレビューの結果との関係性や市民参加により行うことなど、制度創設に至らないと判断し、削除した。「イ ゾーン別の技術基準について」では、見直しの要点を「適用地域（区分1及び区分2）」を基本に地域の特色に配慮した基準とします。」とした。「ウ 技術基準について」では、見直しの要点を「地域の特色や社会情勢等を考慮した技術基準とします。」として、「一区画当たりの敷地面積関連」、「中高層共同住宅の戸数関連」、「共同住宅の駐車場附置関連」、「雨水貯留施設関連」、「太陽光発電設備等の導入関連」、「緑化関連」、「公園関連」、「道路関連」の8項目を示した。なお、「見直し骨子」における「必要な措置の方向性」で、「法的拘束力を持つ規定と自主規定とのバランスを図ります。」とし、「法定都市計画で定めるべきものへの移行について検討します。」としていたが、庁内関連課との調整により、現行の基準の運用で十分であるとの検討結果に至り、見直し大綱には記載しないこととした。</p> <p>最後に「5 今後のスケジュール」では、「見直し骨子」に記載の内容から変更はなく、本日頂く意見を踏まえ、素案を修正し、庁内会議を経て、12月には市議会建設常任委員会で検討状況を報告し、その後、まちづくり審議会での最終的な意見を頂戴し、見直し大綱を作成する予定としている。</p>
出石会長	本事業については、部会での検討を経た内容であるため、野原部会長から補足等があればお願いしたい。

野原委員	<p>今年度、部会では全2回の日程の中で検討してきたこともあり、プロセスや技術基準の詳細を詰め切れていないとの印象だが、見直し大綱のフレームを整理したとの主旨で理解を頂きたい。</p> <p>部会における検討では、全体として分かりにくかった部分の論点を整理したということが現状であり、議論で進展した部分としては、地区レベルのまちづくり計画に、新たに「(仮称)地区まちづくり計画」を設置し、自主まちづくり協定は協定締結期間の満了をもって廃止するとした点と、既存の自主まちづくり計画は残すとした点で、より整理が進んだものと考えているが、一方で同意率については、今後検討を重ね議論をしていかないといけない課題であると認識している。</p> <p>さらに、開発レビュー制度については、検討を断念し大綱に盛り込まないとの判断は部会で行ったものではなく、結論から言うと検討が不十分との思いがある。事務局による法定都市計画への移行など庁内での検討経過の話にもあったが、本件での議論の広がりや都市計画審議会や景観部局との連携にどのように活かし、つながっていくのかという点で、連携上の問題があるのではないかと考えている。</p> <p>また、個人的な所感として、見直しの背景に記載のある「共創」、「管理」など時代の要請に沿った具体的な言及がもう少しあってもよいのではないかと印象を受けたが、他の部会委員からも補足説明や意見を伺いたい。</p>
坂井委員	<p>部会長の説明に異論はなく、開発レビューについては、景観分野との折り合いを含めて詰め切れなかったと考えている。また、部会長の発言にあった「管理」については、やはり議論の途上にあり、(仮称)地区まちづくり計画の計画策定手順の中にエリアマネジメント上の「管理組織」などの記載があるが、このような文言が独り歩きをしないか危惧される部分があるため、引き続き、議論をしていく必要があると考える。</p>
加藤委員	<p>部会長の説明に不足はないと考えている。その上で2点申し上げたい。</p> <p>1点目は、開発レビューについてであるが、この議論の中から削除されることは残念であるが、土地利用に関することと、景観レビューを連携させるという方策は、重要で現実的であると考えている。ただし、連携の在り方は今後の課題であるため、しっかりと検討を重ねていただきたい。</p> <p>2点目は、自主まちづくり計画について、新たな「(仮称)地区まちづくり計画」に移行をさせていくとした点は、非常に良かったと評価している。</p>
出石会長	<p>私から1つ確認しておきたい。これまで項目としてきた開発レビューや土地利用の維持管理といった内容は、大綱(素案)に記載がされていない状況にあるが、今後の手続の中でこのまま決まった場合には、書かれていないことは検討をしないとのことになるのか見解を伺いたい。</p> <p>また、併せて、野原委員の話にもあったが、地区レベルのまちづくり計画における同意率の設定の仕方について表現を工夫しておかなければ、同様のことが想定される。今回、事務局から検討事項として削除などの提案を受けている内容も、この場で議論をしておかないと、本審議会で決定したとの内容となってしまうことに留意しておく必要があると考えている。</p>
松行委員	<p>「(3) 開発事業への対応」の「ア 大規模開発事業の対応について」の赤字の文中に当該開発事業に係る計画の変更可能な時期までとする、との記載があるが、このことは具体的にどのレベルでの変更を想定し表現しているのか伺いたい。</p>
事務局 (江寺補佐)	<p>土地利用の構想段階での、大規模開発事業の届出を目的としているものであり、大きな変更も視野に入れての内容となる。これまでの届出時期では、事業者側の計画が相当に固まっている場合が多いため、もう少し早い段階での届出時期を検討していきたいと考えている。</p>

松行委員	主旨は理解したが、依然として曖昧な点を払拭しきれていないため、定期的にそこまで早期に対応できる仕組みを構築できるか疑問である。
出石会長	今回は、大綱の作成ということであり、現状の表現でよいと思うが、事務局の考え方として、この内容をもとに条例化していく際の議論につなげていくとの主旨があり、広い意味での記載としているのか確認したい。 また、今後のスケジュールについて、条例作成に当審議会がどの程度関われるのか伺いたい。
事務局 (江寺補佐)	大綱の内容をもって条例の作成が進んでいくとの認識はそのとおりである。松行委員の指摘にある大規模開発事業の変更可能な時期についてであるが、これは他市の条例を参考に記載をしている。最低限そのレベルは目指していきたいとの主旨であり、届出時期を明確に示すかどうかを含め、今後議論が必要であると考えている。 また、条例改正に向けては、検討や進行の状況に応じ、その都度審議会に報告をしていきたいと考えている。
出石会長	そうすると、条例を作成していく過程で当審議会は直接的には関わらないということになる。他市の例は私も承知しているが、同じ形で条例化が進むと推測され、大綱に記載のないことの検討は、難しいと考えられるので、松行委員の指摘を含めて、「変更可能な時期について今後検討していく」などの文言を記載するなどした方がよいと思う。松行委員もその対応でよいか。
松行委員	そのようにお願いしたい。
出石会長	他の委員はどうか。
野原委員	入れていただいた方がよい。
出石会長	追記していくという意見が大勢であるため、そのようにしたいと考えるが、事務局としてはどうか。
事務局 (川村次長)	現行条例に定める大規模土地取引行為又は開発事業条例の手続開始4か月前の届出については、実例として届出がされた後、標識の設置がなされず、事業者はその間に計画を詰めていく事例が見受けられるため、今回、事務局としては、計画の変更が可能な時期での提出に改め、まちづくり条例に基づく助言・指導が、開発事業計画の変更等に反映されることにつながる意思表示をしたいとの考えから記載した内容である。
出石会長	つまり具体的に記載をしない方がよいとの見解か。
事務局 (川村次長)	事務局としては、大綱の時点においては、変更に応じてもらうための妥当な表現であると考えているが、審議会として検討を進めるようにとの指摘が大勢だとするのであれば、その部分の表現を工夫するなど対応したい。
出石会長	松行委員も私も、記載の表現が曖昧であると指摘をしている点に留意してほしい。事務局がこれまでの運用の反省から、計画を変更できる時期での届出以外は認めないとしている点は理解できるが、条文などにする際には、表現をどのようにするのか、審査会の意見を踏まえて考えてもらうということで、議事を進めたい。
事務局 (林部長)	会長の指摘のとおり、今後具体的に詰めていくことになるが、現在の条例に改正した当初の運用では、事業者には届出の時期に合わせて適切に対応していただき、手続の流れに沿い住民への周知や説明会、公聴会なども円滑に動いていた。しかしながら、条例ができて何年も運用してくると、事業者にも鎌倉市の手続に対する対処方法が浸透してきて、その結果、形骸化を招きつつあるという側面が出てきている。このことから、大綱の段階では、端的に訴えたいことを表現しており、その点に理解を頂きたい。

出石会長	事業者にしても計画がある程度固まってこないとな届出が難しく、届出がされても曖昧な状態では助言・指導がしづらいなどの実態があることは承知しているし、そうした運用を踏まえての書き方であることは理解した。ただし、条例化するに当たっては、より実効性を担保できるよう考えてほしい。
松本委員	「ウ 技術基準について」の8項目のうち、数値基準を見直すとの記載があるが、どのように見直すのか方向性が分からない。また、技術基準に関することは、元々、画一的な適用を課題として挙げていたと解釈しているが、エネルギー関連や災害対応などの分野は、著しい技術上の変化を繰り返している中で、柔軟な対応をもって措置していく必要があると思うが、その辺の視点は反映されているのか伺いたい。
事務局 (古賀次長)	「見直す」としている項目は、現在、委託業務によるシミュレーションにおいて実態の把握を行っているところであり、方向性を具体的に示すことができるまで至っていないため、最低限の表現にとどめている。 8項目のうち、緑化関連は今回の目玉であると考えており、開発事業により植栽した緑に関して、基準は維持しつつ、高木、中木、低木の植栽のバランスによりインセンティブを用意するなど、実態に応じた質の高い緑の確保につなげていくことを検討している。
松本委員	そうすると、大綱では「見直す」との表現にとどめ、審議会が関わらない庁内検討の中で具体的に決めていくとの理解でよいか。
出石会長	やはり、その表現の仕方はよろしくないと思う。「見直す」との言葉には、強化と緩和との選択肢があるし、何を課題として、どのように整理がされていくのかといった、方向性が示されないと、議論の余地がないと思う。
事務局 (古賀次長)	指摘のとおりであるので、今後、「緩和」という表現を入れることも含め修正していきたいと考えている。
出石会長	明確な表現に改めてもらうべきだと思うが、松本委員はいかがか。
松本委員	他項目との言い回しでの整合もあるため、修正すべきだと思う。
事務局 (川村次長)	これまでも部会の中で野原部会長からは、骨子で挙げた課題に対し、大綱では考え方を整理すべきとの指摘を頂いており、ただ今の指摘と合わせ、可能な限り数値を記載することとし、どうしても難しい場合には、最低でも方向性を記載するよう改めたい。
永野委員	大綱として項目ごとに現状と課題が記載されており、構成そのものはよいと思うが、現状と問題視すべき認識との間にかい離があるのではないかと危惧している。前回の私からの質問が、本素案の中でどのように整理されているのか伺いたい。内容としては、「3 見直しの内容」、「(1) 条例全体」、「イ 手続について」に記載されているが、条例と協定が一つ消えることについて、どのように補っていくかという点である。 前回、私は、特定土地利用条例は、鎌倉らしさを具現化していく上で、重要な条例であると述べ、事務局から開発事業条例との統合において対処できるとの説明を得ているが、果たしてそのようなことができるのかと考えている。特定土地利用条例は、鎌倉の景観などとの調和を妨げる、墓地造成、コインパーキングなどを対象としており、正に特定の土地利用という行為について規定したものであるが、これらを開発事業条例の中に取り込んでいった際に、きちんと継承されるのかといった点で大変危惧をしている。 それともう1つ自主まちづくり協定であるが、これまで1か所しか締結さ

	<p>れていないのだとすると、制度自体に課題があったのではないかと推測するところであるが、これらを新たな「(仮称) 地区まちづくり計画」に移行する際にどのように整理していくのか心配している。</p> <p>3点目として、市の説明に基づくものとなるが、開発事業による標識が複数あることで、市民にとって分かりづらいとのことであるが、市民からするとそれらの標識がどのタイミングで掲示されるべきものであるのかが、分かりづらさを助長している問題なのではないかと考えている。</p> <p>4点目として、各委員から指摘があったが、技術基準に関する部分については、大規模開発事業への助言指導の機会においても、審議会から直接言及することなく終わってしまうものであり、素案に示されている内容も具体性に欠けることからよく分からない。技術基準の範囲や内容をもう少し具体的かつ明確なものとして欲しい。</p> <p>最後に今後のスケジュールについてであるが、審議会を絡めてどのように進めていくのか追記した方がよいと感じた。</p>
出石会長	<p>永野委員からは5点の話があったが、4点目の技術基準の部分については、私や松行委員も指摘をしており、大綱と条例との関係に当たる話であると思う。大綱はあくまでも方向性を示すものであり、それを踏まえて条例案となっていく。先ほどの話の「見直す」との表現については、方向性を示すこととしたが、このことに抜本的に審議会が絡んでいくのだとすれば、雨水貯留施設のことなど数値の基準まで言及していくことになるが、関わり方は市長の方針となるのではないかと、事務局から補足の説明はあるか。</p>
事務局 (川村次長)	<p>審議会に対しては、今回の意見を踏まえ修正した大綱(素案)を、次回に再度示し、意見集約の上、答申を頂戴することにより、当初予定していた工程は終えることとなる。以降は「5 今後のスケジュール(予定)」に記載したとおり、1月から2月に大綱に対する市民意見の募集を行い、条例案の作成に取り掛かる予定であるが、その過程にあっては、これまでの指摘に沿うよう、大規模開発事業など他の案件で審議会を開催する機会に合わせて時点ごとの状況報告を行い、その都度意見を取り入れながら、進めていきたいと考えている。</p>
出石会長	<p>事務局からの説明のとおり、審議会の議論の対象は、大綱ということであり、永野委員の質問のうち技術基準の具体的な話については、この段階で詰めていくものではないとの認識で、各委員においては了解願いたい。その上で、他の質問に対する回答を事務局からお願いしたい。</p>
事務局 (川村次長)	<p>永野委員からの質問のうち、特定土地利用条例が統合されることによる危惧についてであるが、特定土地利用条例は、建築物の建築を目的としない土地利用に関する行為を、また、開発事業条例が建築物の建築や造成を伴うような開発事業を担う形で運用をしてきたが、表裏となる事業を一つの条例に統合することで二条例間のすきまもなくし、審査部局の集約を目的としたものであり、特定土地利用条例の定義をなくす主旨ではない。</p> <p>次に標識の件について、分かりにくいとの内容は、現在のまちづくり条例に基づく周知を目的とした標識、開発事業条例による市との協議結果が反映されての標識の話であり、特に見直しを行おうとしていることは、まちづくり条例に基づく説明要件のない2,000平方メートル未満の中規模開発事業で</p>

	<p>一定期間の標識設置は、開発事業条例に基づく標識に集約することで、市民等に分かりやすいものとして改めていくとのことである。</p> <p>地区まちづくり計画の内容については、担当から説明する。</p>
事務局 (江寺補佐)	<p>自主まちづくり協定は、自主まちづくり計画のうち土地利用の制限に関する一部の事項について市長と協定を締結し運用するものであり、協定の締結期間を5年間として更新を図っていく制度である。本協定は、現在1地区との締結にとどまっており、5年間の有効期間が過ぎた後は、新たに検討を行っている地区まちづくり計画への移行をお願いすることとしている。</p>
出石会長	<p>一連の説明があったが、永野委員の意見はいかがか。</p>
永野委員	<p>説明については、大綱に関することとして承知したが、ここで使用している文言の具体や数値基準が後に示されるのだとすれば、今回限りではなく再度、審議会の中で検討を行うことが望ましいと考える。</p>
出石会長	<p>先ほどの事務局の説明では、大綱の確定に当たっては審議会がもう一度開催されるとのことである。また、以降は市民等への意見募集を経て条例の作成作業に入っていくが、大規模開発事業などの案件がある際に都度報告をいただけるとのことでもあったため、事務局には本日の意見を踏まえて、改めて報告の方法などを再考いただくということとしたい。</p>
事務局 (川村次長)	<p>報告のタイミングなどについては、本日の意見を踏まえて、条例作成の進捗や過程を見ながら決めていくこととしたい。</p>
出石会長	<p>説明のとおり検討をお願いしたい。</p>
梅澤委員	<p>開発レビューや管理といった話は、条文化する上では非常に不明確な部分があって難しいとのことであると思うが、実のところ市民に直接関わるのはそうした分野になるのではないかと考えている。大切なことは、意見の一致を見なくてもやりとりを交わす場があることである。</p> <p>標識設置の件については、市民からするとまちづくり条例によるものか、開発事業条例によるものかの別は、よほど条例を読み込んだ人しか分からない。このことについては、デザイン上の問題も介在すると思われるため、例えば、段階ごとに看板を色分けするなどして、異なるものであることを周知するとの方法もあるのではないか。</p> <p>開発レビューについても単純にワークショップのような形式を想定し、まちづくりコンサルタントなどの専門家を派遣できるとの一文を残すことだけでも、行った方がよいのではないか。残したとしてもこれまで公聴会の開催などに至るケースを見れば、件数は少ないであろうし、仮に残すことで制度を活用してみようとする事業者がいるのであれば、幸いなことではないかと思う。管理との視点についても開発行為によって整理された住環境を、よりよい形で維持していくための手立てを考えるよう一文盛り込んでおき、事業者の積極的な提案を促せるよう整理した方がよく、開発レビューも管理の視点のいずれも、方針として残す努力をした方がよいと考える。</p>
出石会長	<p>開発レビュー及び管理の視点については、何人かの委員からも同様に意見が挙がっていた。本日の議論を整理してくと、条例には反映させた方がよいと感じるが、他の委員はどうか。</p>
水澤委員	<p>市民委員としての立場から、開発レビューについては、改正の中で非常に</p>

	期待をしていた。仕組みの検討や文章化することは大変であると思うが、大綱を見直す中で何とか入れる方向を検討してほしいと考える。
谷 委 員	梅澤委員の発言にあった管理に関することであるが、市民の立場からすると、住環境に直接関わる話であるので、何とか残すことができないかとの意見に賛成である。また、自主まちづくり協定についてであるが、感じていた疑問について、永野委員からの質問に対する事務局の説明を受けて解決したので、その旨を報告しておく。
出 石 会 長	開発レビューのことについては、梅澤委員の意見は参考になるのではないかと思った。条例に実効性が必要であることは言うまでもないが、条例は、議会の議決を経て制定される規定であるので、市の勧告として指摘することができる内容であるし、一方の開発レビューについては、できる規定として盛り込むことが可能ではないかと考える。部会での議論の様子を確認したいがどうか。
野 原 委 員	大綱に関する議論は全2回と限られた中で進めてきた経緯もあり、多岐に亘る内容を部会の中で全て整理することは難しいと考える。また、審議会でも大綱の役割や記載すべき内容の精度について議論が成されているように、具体的に掲げていくことで懸念される事項もあるため、全体としてどのように収めていくべきか、今後、審議会を大綱若しくは条例案の作成のいずれで絡めるのかによっても、部会の役割は変わってくるものと考えます。
出 石 会 長	部会による議論でなくともよいが、多くの委員から開発レビューと管理に関することを明文化すべきとの意見があることは事実である。結果として盛り込むことはできないかもしれないが、再度議論の場を持つことをできないものか。
事 務 局 (川村次長)	開発レビューについては、これまでも3案を提示して議論を行ってきたが、実効性を確保するためにまちづくり市民団体の区域とすることについての検討や、審議会による助言・指導とレビューとの区別や関係性はどうか、市民参画はどのように促すかなど、様々な課題が浮き彫りとなり、苦渋の選択をせざるを得なくなった。そのような中、今回の見直しでは、審議会からの助言・指導により実効性を持たせることとしており、その後に行われる開発事業条例の手続と並行して行う景観配慮協議にきちんと引き継いでいくことができれば、十分対応が可能ではないかとの見解に至った。
出 石 会 長	審議会の助言・指導の検討の中で開発レビューを働きかけるとの手法はあると思う。このことを条文化しておくことで活用できる可能性を残すということが、梅澤委員の意見であったかと考える。ただ、制度として一定規模以上を必須とすると、急にハードルも上がり、類似の制度とのすみ分けが難しくなるとの課題がある。そうであるならば、助言・指導と一体化させて、義務的ではなく柔軟に実施していくこともできるのではないかと考える。次に管理に関することであるが、努力規定としておくことで、その後には指導していく上での根拠となるのではないかと考える。その上で、事務局からの説明を受けてどのように収めていくかということになるが、条文上に位置付けるか否かの議論にはかなりの時間を要するし、難しいのではないかと考えるがいかがか。

加藤委員	出石会長と同じ意見である。助言・指導にレビューでの空間的な事柄を盛り込むことや、現在のプロセスの中で検討していくことは難しいと考える。ただし、レビューそのものにはかなりの効果も期待できることから、直接の位置付けがなくとも、そこにつなげていけるような仕組みがあるとよいのではないかと考える。また、実施の対象としては、例えば公共性がかなり高い案件や、周辺に及ぼす影響の高い案件などで想定されることがよいと考える。
事務局 (古賀次長)	維持管理の件、特に緑化については、開発事業で植栽した緑を持続可能な形で維持管理していくことを明文化していくことであると理解している。「ウ技術基準について」で示している内容は、これまでボリュームを重視し硬直的であった基準について、緩和の方向を示すことで、より管理にシフトしやすい基準とすることを考えており、条文にも努力規定とはなるが、維持管理に関することは盛り込んでいく予定である。また、技術基準の一部に見直すことと記載していることについて、方針については既に定まっているが、現時点では、何をどの程度など数値的な内容を示しにくいことから、今回のような表現にとどめている。次に雨水貯留施設の関連については、貯留型の雨水貯留槽に関して、これまで3,000㎡としていたものを、1,000㎡から設置するとの強化の方向で検討しており、今後、「ウ技術基準について」の全ての項目について、最終的な大綱の中では、数値的な基準を含めて極力具体的な表現に改めていくこととしたい。
出石会長	ただ今の事務局の説明に対して永野委員から意見などあるか。
永野委員	次回示される内容に期待したい。
梅澤委員	材木座の公園を例に話しておきたい。その公園は、市が所有し地元の自治連で管理している。ここでの管理は、使い方を含めてかなり自主性の高い内容となっており、自治会で花を植えたり、ベンチを設置したり、積極的に住民が関われる形となっている。開発レビューのこともそうであるが、必須として求めるのではなく、長期の運用の中で選択肢として活用できるような記載となっていればよい。
出石会長	維持管理の関係は、条文化が可能であると考え。開発事業完了後の土地の適切な維持管理に努めることなどの記載をすることで、販売後についても言及していくことが可能である。開発事業では残地などについて、事業者が所有しているときは維持管理がされるが、販売されると劣悪な状況となることが多く、その辺りの対応にもつながると考える。緑化の関連は、事務局からの説明のとおり規定することでよいと思うが、維持管理の全般的な努力規定についてのことと、開発レビューに関する助言・指導との連携のさせ方については検討してほしい。
事務局 (古賀次長)	全般的な維持管理の件については、どのような文言が適切であるのか、検討を進めたい。残地に関する場合は、現時点でよい方策を持ち合わせていないため、検討作業が長びく可能性がある。梅澤委員の話にあった公園は、「材木座たぶのき公園」ではないかと思う。開発事業などによる公園などの施設は、原則として市への帰属となり管理を担うこととなるが、同公園のような地域住民などと共同で維持管理していくとしているような事例もある。今後については、技術基準の項目の中でも触れているが、公園の帰属要否の基準に関しても明文化したいと考えている。背景には、市が所有する公共施設が

	<p>増えており、維持管理に多大な経費を要している実態があることから、課題に対応すべく公園などの在り方を整理していきたいと考えている。</p>
野原委員	<p>ただ今の管理の話であるが、まちづくりそのものの管理・継続性という話も重要だと思われる。例えば、地区レベルのまちづくり計画における自主まちづくり計画になぞらえると、当該地で開発事業が具体的に浮上してくると、積極的なルール作りが成されるが、その後、完了してしまうとまちづくりが継続しない場合も見られる。梅澤委員から話の出た公園の管理のように地域住民が関与していくことが可能となる方策など、運用上の支援策や関与方法について、今後検討提案していくことが必要ではないかと考える。</p>
出石会長	<p>今回、重要な論点で議論が交わされていたと思う。まとめとして、次回に向けて事務局に検討してもらおう事項を整理しておきたい。</p> <p>1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どうか検討してもらいたい。2点目は、技術基準のところ「見直します」との記載について、少なくとも方向性を交え明確な表現にしてほしい。3点目は、最後に示されているスケジュールの中に審議会がどのように関わるか追記することを検討してほしい。それから、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ということと、維持管理に関することについて、努力規定などの形で規定することができないかを検討してほしい。</p>
事務局 (江寺補佐)	<p>承知した。次回審議会に指摘の点について検討した結果を提示したい。</p>
出石会長	<p>時間となったが、意見を出し切れしていない委員もいるかと思うので、審議会の終了後でも、追加の意見を出せるよう事務局に提案したい。</p>
事務局 (江寺補佐)	<p>本日言い残した意見がある場合については、一週間を目途にメール等で提出を頂きたい。</p>
出石会長	<p>それでは、もし追加で意見があるようなら、一週間以内に事務局へ連絡いただきたい。</p> <p>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。</p>
事務局 (川村次長)	<p>「その他」の事項は特にない。現在、大規模開発事業の案件が、2件届出されているため、今後、審議会での議論に向け、現地調査の時期などを事務局で調整している。</p>
出石委員	<p>本日のまちづくり審議会を終了する。</p>