

## 鎌倉市深沢地区まちづくりガイドライン策定委員会《第3回》ご意見及び意見書への対応について

(塗りつぶし箇所については、委員会後の意見書の内容です。)

対象項目	ご意見	市の考えと対応について
目的について	<ul style="list-style-type: none"> <li>まちづくりガイドラインは事業者等の開発の足かせではなく、何十年も時代を経て生き残る付加価値の高いまちをつくりあげるためのツールであることを共有した方が良い。</li> </ul>	<p>(第4回資料：P2 まちづくりガイドラインの目的)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ガイドラインの目的に、鎌倉市の新しい拠点を目指す深沢地区のまちが「将来にわたり、魅力的で付加価値の高いまちであり続けられるよう」誘導を図っていくという記載を追加しました。</li> </ul>
まちづくりガイドラインの構成	<ul style="list-style-type: none"> <li>構成の頁だけで、ガイドラインの全体像を掴めた方が良い。</li> </ul>	<p>(第4回資料：P3 まちづくりガイドラインの構成)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>指針の中身が見える構成へと修正しました。</li> </ul>
まちかど広場の名称について (資料3-5：P16 まちかど広場整備イメージ)	<ul style="list-style-type: none"> <li>「広場」は、広い空間をイメージするため、「まちかど」でいいと思う。</li> <li>まちかど広場として、交差点部を丸く示すと、画一的に見えてしまうため、それぞれの特性に応じた設えができるよう「まちかど」でいいと思う。</li> </ul>	<p>(第4回資料：P16 まちかど整備イメージ)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>まちかど広場では、広場的な空間（オープンスペース）だけでなく空間の使われ方、設え等も考えられるため、「まちかど広場」ではなく「まちかど」という名称にします。</li> <li>今後、それぞれの「まちかど」についても、どのように使うか、どのような空間にするかなどと同様、それぞれの「まちかど」の名称も地域で決めていけたら良いと考えています。</li> </ul>
シンボル道路沿いの植栽イメージについて (資料3-5：P12 シンボル道路沿い整備イメージ)	<ul style="list-style-type: none"> <li>どういう空間にすべきか、植栽も、ダブル列植がいいのか、一箇所にまとめて植えるのがいいか、どういう空間を目指すのか、もっと書き込んでほしい。</li> <li>シンボル道路は、並木よりも、スポット的な高木の植栽がいいと思う。また、一律で書かない方がいいと思う。</li> <li>直線ではなくなっただけで、ビスタとしての象徴性ではなく、官民境界を意識しない空間デザインで、ランダム植栽や座るためのスペースなど、緑化面積率30%といった数値にはこだわらず、むしろ緑周りの快適な空間をつくってほしい。街路樹も、一律固定された樹木を植樹するのではなく、季節などで入れ替えられるレンタル樹木のようなものがあれば、変化に富んだ設えになると思う。</li> <li>現段階では、まだ建築のイメージも白紙であるため、今後建築を検討する際に、併せて植栽も含めて検討する必要。</li> </ul>	<p>(第4回資料：P12 シンボル道路沿い整備イメージ)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>現段階では、まだ建築のイメージも白紙ですので、今後、建築を検討する際に、併せて植栽を用いた空間の設えも検討していくこととします。ガイドラインでは、P13に、具体的な整備イメージや事例写真、「群植、単木等によるリズムカルな緑化によって、個性的な街なみを演出する」「歩道と店舗先は、一体的な空間づくりと利用を誘導する」といった記載をしていますが、P12の「造りかた」の欄にも、具体的な表現を記載します。</li> </ul>

対象項目	ご意見	市の考えと対応について
緑の質について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・緑が大事というが、緑が公害をもたらすこともある。ムクドリがきてフンや鳴声の騒音となつては困る。ただ緑があればいいのではなく、喜ばれる緑としてほしい。</li> <li>・里山の植林や神社にあるような鎮守の森のような緑としてほしい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ご指摘の通り、単なる数値的な緑量ではなく、皆から親しまれ、喜ばれる緑を、場所に応じた「使いかた(活動)」と併せて造ってけるよう、誘導していきたいと思ひます。</li> </ul>
シンボル道路沿いの店舗規制について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新駅構想で新駅より約500mの距離に有るシンボルロードは駅前商店街として成り立つのではないか。それには駅前商店街と言う考え方も視野に入れるべきではないのか。</li> <li>・新しいまちづくりの環境に好ましくない店舗づくり(パチンコ店など風俗店や派手なネオン広告等)を規制するなら地域的なまちづくり条例や景観条例等の条例を制定した方が良く思ふ。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・今後、地区計画等により、建物用途に関する規制をかけていく予定です。</li> </ul>
近隣公園・街区公園の整備イメージについて(資料3-5:P18)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・近隣公園については「洲崎」という言葉をイメージのモチーフとして整理することで「洲崎」を未来へつなぐ。</li> <li>・街区公園については現況の地形等の資源を活用して、旧市営住宅の一部等も取り込みながら整備することで『深沢の眺望』と『土地の記憶』を未来へつなぐ。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「洲崎」は中世頃の地名であり、「洲崎」という地名からのイメージは、それぞれの感性で異なるものと考えます。「洲崎」のもつ言葉のイメージをモチーフとして整理するのは難しいと考えます。</li> <li>・深沢中学校の校歌では、「洲崎を渡る風さわやかに」とありますので、「使いかた」に、「地域の魅力である緑や水などの自然や、風を感じながら、ゆったりとした時間を過ごしましょう」と記載します。</li> <li>・また、「洲崎」という言葉を公園やまちかどの名称等に用いることも考えられますので、名称を決める段階で、ご提案いただければと思ひます。</li> <li>・本ガイドラインの検討では、これまで市民参画のもと取りまとめた土地利用計画を基本に議論をお願いしているもので、旧市営住宅の一部を取込んだ街区公園の整備は、安全性の確保等に課題があるため、できないものと考えます。</li> <li>・公園の具体的な設計段階で、ガイドラインに記載の「歴史の感じられる厳かな空間」の設えの具現化を図っていきます。</li> </ul>

対象項目	ご意見	市の考えと対応について
建築物の高さやセットバックについて（資料3-4、P21）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・25m～31mが中心となるのは理解できる。ただ、25mと31mの違いについて、事業者ヒアリングで25m以下の場合には事業成立上厳しいというのはどうかと思う。25m以下でも、階高3mで8階建てが可能。この表現は、最終資料では削除してほしい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業者ヒアリング結果は、全ての事業者についてあてはまるものではなく、また、詳細な検討を行った上での意見ではありませんが、議論を行うための材料として提示させて頂きました。</li> <li>・頂いている意見を参考として、最終的なガイドラインには掲載いたしません。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・居住施設は25mや20m以下で抑え、看護大学を逆に高くした方がいい。</li> </ul>	<p>（第4回資料：P19 全ての建築物の都市景観の整備指針、参考資料P13 逆日影・斜線制限等高線図）</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高さ31mは高すぎるので、できるだけ低く抑えてほしい。近くの富士塚や等覚寺山の尾根あたりからの眺望も確認したい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・今回提示した25mや31mという建築物の高さについては、すべてがこの高さとなるわけではなく、地区内の最高限度を示したものです。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・周辺地域は容積率を使い切っていない現状。一律で高さを決めるのではなく、もう少し細かく高さを考えるべき。例えば、既存の住宅地に隣接する本地区北側は、高さを抑えたり、シンボル道路も、冬は南側が日陰になってしまうように思うため、季節も踏まえ、南北で高さやセットバックの距離を変えるなど、細かく設定した方がいい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・また今後、各街区で建築される個々の建築物の高さは、設定する用途地域を基本として、地区整備計画等において、眺望や、既存住宅やシンボル道路への影響（日影等）を踏まえ、場所ごと、建築物ごとに決めていくことになります。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・長期的に考えると、15m以下ぐらいに抑えてシンボリックに高くする場合はデザインに配慮するといった方向がいいと思う。</li> <li>・細かな高さやセットバックについては、用途地域や容積率から考えるのではなく、具体的な建築計画が見えてから地区計画で対応すべきもの。先に地区計画で細かく決めてしまっは、建築計画の度に地区計画を変えることになってしまう。現段階では、用途地域の大枠を市が決める、それに基づき、うまくコントロールするのが良い。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ガイドラインでは、具体的な建築計画や土地活用が決まっていない現段階で、個々の街区での細かな高さ制限を設けることは、今後建築時の柔軟性を欠く可能性があるため行いませんが、特に戸建住宅隣接地や駅周辺地等、街区の特性や地区周辺への影響等を検討する必要がある街区については、建築物の規制・誘導を図っていく考え方を示しています。具体的には、「街区特性や地区周辺等への影響を踏まえ、建築物の高さを検討します」と記載しています。</li> </ul>
建築物の高さやセットバックについて（資料3-4、P21）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・シンボル道路沿いにマンションが立ち並んでくるのではなく、歩行者の目線にあった、ヒューマンスケールの建物を皆さん望んでいると思う。資料3-5、P20に記載のある図のように、上層部の壁面後退により開放的な設えをする、といった表現をガイドラインにきちんと盛りこんでいくといい。</li> </ul>	<p>（第4回資料：P20 シンボル道路沿いの建築物）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ご指摘の通り、シンボル道路の上層部の壁面後退の思想を、イラストとともに、ガイドライン「造りかた」の欄に記載します。</li> </ul>

対象項目	ご意見	市の考えと対応について
建築物及び空間の設えについて	<ul style="list-style-type: none"> <li>大きな街区にコンクリートの建築物が建ち並ぶのではなく、小さくても木造の在来工法の建築物が点在してもいいと思う。賛同する事業者がいれば、幼稚園や公共施設など建築物があれば、殺伐とせず、長い期間を見ても全体的な居住空間として魅力的となる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>具体的にどのような建築物が建てられるかについては、現時点では想定できませんが、木造建築物のような温かみのある建築物もイメージし、建築物等の意匠（素材等）について記載しています。</li> </ul>
指針の記載方法について	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業者の開発誘導の指針となるガイドラインなので、書くとする、どうしても造る側の立場で記載するような表現になってしまうと思う。楽しく利用する側のメッセージ、例えば、緑も数値ではなくどういう質の緑がいいかなどの使う側のメッセージを伝えることによって、作る側も、単に数値をクリアした緑を造るのではなく、想いの伝わった意味のある緑の造りかたができるのだと思う。このようなメッセージをどう盛り込むか、工夫してほしい。</li> <li>ガイドラインでは、都市空間の指針などにおいて、数値的な規制よりも、どのような空間を目指しているのか等の精神的な部分が伝われば良いと考えている。</li> <li>ガイドラインを組織で運用することを考えると、まちかど、みどりのこみち等、共有できる思想を明示することが重要。</li> <li>「使いかた」「造りかた」「未来へのつなぎかた」の対象者が分からない。</li> </ul>	<p>(第4回資料：P 12～18 都市基盤施設の計画指針)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>今回ガイドラインでは、利用や活用のイメージとして「使いかた」、そのための「造りかた」としての事業者の開発誘導、また、造ったものを維持管理・マネジメントしていくための「未来へのつなぎかた」という3本柱で整理しています。</li> <li>「使いかた」の記載を、「使いかた（活動・活用）」とし、それぞれの都市空間を整備する目的や、利用者の使いかたから求められる機能などをガイドラインの中で共有すべき思想として整理しました。</li> <li>「使いかた」「造りかた」「未来へのつなぎかた」について、想定される対象者を記載しました。</li> </ul>
公園と商業施設のつながりについて	<ul style="list-style-type: none"> <li>沿道レベルでは、商業施設などを入れ、建物の上には緑を置き、公園とシンボル道路の関係を意識し、双方がうまくいくようにしてほしい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市空間形成の方針（P7）において、「商業施設と近隣公園（芝生広場）は一体的で連続性のある空間としてつなぎ」と記載しており、シンボル道路・沿道商業施設と近隣公園とがつながりある空間を誘導していきたいと考えています。</li> <li>屋上庭園等、具体的な空間の造りかたについては、今後事業者等との協議により決定していく事項と考えていますが、建築物の誘導指針「造りかた」においても、「隣接地や地域とのつながりを感じられる設え」を明示し、誘導を図っていきます。</li> </ul>

対象項目	ご意見	市の考えと対応について
環境配慮の考え方について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築側だけではなく、歩行者の視点に立って、歩く人にとっての光（まぶしくない）や熱環境（熱くない）という意識を取り入れることが重要。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ご指摘の通り、環境配慮についても、歩行者の視点に立った誘導の表現とします。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・防災と環境配慮の観点から、平時と災害時の両面での有効性があるコージェネレーション等の導入を検討することも重要である。</li> </ul>	（第4回資料：P22、P23） <ul style="list-style-type: none"> <li>・低炭素都市づくり、安全・安心のまちづくりの両面において、エネルギー高効率利用機器の導入の必要性を記載しました。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・それぞれの低炭素都市づくりの規定項目について、誰がどのようにチェックするのかを想定しておく必要がある。</li> </ul>	（参考資料P16） <ul style="list-style-type: none"> <li>・各規定項目に対し、ガイドラインの運用を主体として誘導していく旨を記載しました。</li> </ul>
安全・安心のまちづくり取組指針	<ul style="list-style-type: none"> <li>・タウンマネジメントに防災と環境をうまく組み込むことが重要である。防災だけを目的とした組織ではなく、平時にも機能する組織をつくることが重要。</li> </ul>	（第4回資料：P10まちづくりの運用方針） <ul style="list-style-type: none"> <li>・育成・運営段階の組織の活動内容に、防災活動、防犯活動を加えました。</li> </ul>
マネジメントについて	<ul style="list-style-type: none"> <li>・マネジメントについて、成功例だけでなく、失敗例・反省例もききたい。</li> <li>・武蔵小杉では、ガイドラインにより街区内の公共空間の誘導を行っているが、個々のマンション内で閉ざされている。マンションブロックごとに提案しつつ、それぞれが連携できるような仕組みがあるといい。</li> <li>・深沢地区には、地域の主体となる住民もいるし、JRという地権者も見えている。こうした地域の組織を作り、進めていく方法や、市が区画整理の中で進めていく方法もある。このような組織がエリアマネジメントにつながっていくことである。</li> </ul>	（第4回資料：P24ガイドラインの運用に向けて） <ul style="list-style-type: none"> <li>・失敗例として多く見られるものは、具体的な地区名等は控えますが、財政不足や人材不足が大きな要因となり、組織がうまく機能できなかった例があります。事業を続けていくための収入の確保やその見通し、多くの主体との調整能力や助言を行える人材が、組織の中にいないために、長続きしなかった例が見られました。</li> <li>・様々な地区で、様々なタイプのマネジメントが行われていますが、深沢地区では状況が違うため、深沢に合ったものを考えていくものと認識しています。</li> </ul>
運用活動の想定について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地利用が決まっているので、住民や商業の運用への関わり方は想定できると思う。そのために必要な空間や高さをガイドラインで誘導するとともに、運用についての活動の想定もガイドラインの中で示していきたい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・今回ガイドラインでは、利用や活用のイメージとして「使いかた」、そのための「造りかた」としての事業者誘導、また、造ったものを維持管理・マネジメントしていくための「未来へのつなぎかた」という3本柱で整理しており、運用についての活動の想定は、「未来へのつなぎかた」に盛り込んでいます。この他に具体的なイメージがございましたら、ご提案いただければと思います。</li> </ul>

対象項目	ご意見	市の考えと対応について
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ガイドラインより前の段階とは思いますが、人口計画と容積率の考え方が経営上うまくいくのかどうか、整理したのを見せてほしい。</li> <li>・公開でデベロッパーなどにまちづくりのモデルの提案を求めるのもいいかもしれない。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本地区計画人口3,100人は、都市経営的な視点から、少子高齢化が進む本市の将来人口減少緩和を目的として決めたものです。</li> <li>・土地利用計画上の試算*では、戸建地権者・市営住宅を除く住宅系街区約6.1haのうち、南側住宅街区(約4.6ha)を都市型住宅、残りの街区(約1.5ha)を戸建住宅と仮定し算定すると、想定される夜間人口は約3,010人となります。</li> </ul> <p>※仮定:容積率 200%、都市型住宅の住居平均面積 70㎡(レントブル比 0.85)、戸建て住宅の規模 135㎡、道路率 20%、1世帯の平均人数 2.5人</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・街区毎に、土地利用計画等に応じた事業者提案を求めていくことは、今後運用等で検討していきたいと思います。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・夜間人口3,100人とは、新しい住宅入居者も含めた人数なのか。</li> <li>・10階建ての高層マンションなら販売坪単価も安くなり、新駅構想により約500mという立地条件で30~40代の子育て層の若い夫婦も比較的入居しやすいと思うので、子供がたくさんいるまちづくりを考えたらよいと思う。</li> <li>・低層階のマンションなら40~60代か環境によっては終の棲家として転入してくる人もいると思う。その人たちのためにゆったりのんびりできる優しいまちづくりが良いと思う。</li> <li>・本来は、すべての年代の人々を満足させるまちづくりがベストだが、長い年月が経ち住民が高齢化しさらに少子化の現実では、老いた人たちを視野に入れた、安心して便利なのんびりと過ごせるまちづくりが必要だと思う。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新しい住宅居住者のみの人数で計画しています。</li> <li>・街づくりコンセプトの議論は、関連計画において取りまとめたもので、「健康生活拠点・深沢」をまちの将来像として、それを実現するための土地利用計画を策定しているところです。土地利用計画の中では、マンションの予定地も多くありますので、それぞれの敷地で、多様なターゲット層を見据えつつ、安心して便利で活気があり、健康的な暮らしを実現するまちづくりを進めていきたいと考えています。</li> </ul>