

### 第3回鎌倉市深沢地区まちづくりガイドライン策定委員会議事概要

開催日時：平成25年3月1日（金）10時から12時まで

開催場所：大船駅周辺整備事務所1階会議室

出席者：【委員】日端委員長、佐土原副委員長、浅井委員、岩壁委員、大木委員、神谷委員、窪田委員、小島委員、小西委員、高橋委員、徳増委員、福澤委員、山井委員

【幹事】渡邊経営企画部経営企画課担当課長、舘下まちづくり景観部都市計画課長（随行：芳本課長補佐、関沢課長補佐）、大場まちづくり景観部次長兼都市景観課長、川名まちづくり景観部みどり課長

【事務局】（鎌倉市）山内拠点整備部長、樋田拠点整備部次長兼深沢地域整備課長、斎藤課長補佐、杉浦係長、小林主事、西村（URリンクージュ）正司都市環境室主幹、谷口都市環境室都市環境課副課長、石川係長、今村計画部まちづくり事業課副課長、岸計画部まちづくり計画第一課係長、栄田区画整理部区画整理第二課長、渡辺氏

【傍聴者】3名

欠席者：【委員】内海委員

#### ○議事

次第に従い、次第1「開会」、次第2(1)「本日の進め方」及び(2)「第2回委員会の議事概要について」の説明を行った後、議事事項である次第3(1)「地区にふさわしい建築物の誘導について」、(2)「ガイドラインの運用について」の説明及び質疑応答を行った。最後に事務局より連絡事項について説明を行った。

#### 【質疑応答の概要】

##### ■次第2(2)報告及び確認事項 第2回委員会の議事概要について

##### 【資料3-3】

福澤委員： まちかど広場（資料3-5、P16）について、みちとみちがクロスするところは都市活動の出会いがあるところであり、あえて「広場」という言葉をつけて広い空間をイメージさせるのではなく、「まちかど」を工夫したというような表現で良いのではないかと。

窪田委員： まちかど広場を資料のように丸く示すと画一的に見えてしまう。場所ごとにまちかどを工夫をしていくことでここでの生活がよりでてくるのではないかと。特に周辺地域との関係性の中で、どうすれば周辺地域の人がここに足を運んでくれるかの仕掛けが埋め込まれていくと良いのではないかと。また、シンボル道路（資料3-5、P12）はどのような空間にすべきか、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のか、どういう空間を目指すのかとい

ったことをもっと書き込んでほしい。

福澤委員： シンボル道路について日本大通りなどの例を挙げているが、そういうところでは通り過ぎる並木があるというよりも、空間に大きな木があるというスポット的な意味を持っている。民地も使ってシンボル道路を構成していく中で、並木にするという一律な表現で良いのか。もっと、並木の部分と空間をつくる部分などを意識した方が良いのではないか。

日端委員長： 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、植栽等も含めて検討するということが良いと考える。

### ■次第3(1)議事事項 地区にふさわしい建築物の誘導について

#### 【資料3-4、資料3-5、参考資料3-2】

福澤委員： 建築物高さ（資料3-4、P21）について、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記載はどうかと思う。25m以下でも、階高3mで8階建てが可能であるので、この表現は最終資料では削除してほしい。また、居住施設は20m～25m以下として、地区の中心となる看護大学等を逆に高くした方が良いのではないか。

日端委員長： この資料は、事業者ヒアリング結果として一般的な意見を記載しているだけで、高さ制限については今後地区計画で細かく決められるべきものであり、用途地域による絶対高さの規制のようなものを想定して記載しても意味がない。

大木委員： 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、VR（※1）の歩行者の目線にもあった、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にある図のように、建築物の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良い。

小島委員： 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、賛同する事業者がいれば、小さくても木造の在来工法の建築物が点在しても良いと思う。公共施設なども木造の幼稚園などがあれば、全体的な景観としても魅力的となる。

神谷委員： ガイドラインは、事業者など開発する人の指針となるものなので、どうしてもつく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が、使う側の立場でできたものを楽しく利用するためのメッセージを、例えば地区計画の方針などに入れられないか。緑も緑量の目標値だけではなく、どういう質の緑がいかなどのメッセージを伝えることによって、つくる側も単に数値をクリアした緑をつくるのではなく、想いの伝わった意味のある緑のつくり方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。

徳増委員： 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VRで確認したい。シンボル道路沿いの壁面

後退については、道路線形が直線ではなくなり奥行がなくなったため、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性でランダム植栽や座るためのスペースなどを入れていってほしい。街路樹も、固定された樹木だけでなく、季節毎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。緑化面積率30%といった数値にはこだわらず、むしろ緑周りの空間をつくっていけるようにしてほしい。

日端委員長： レンタル街路樹の設置費を試算すると、逆に維持管理が高くなるのではないか。

徳増委員： 試算はまだしていないが、1本を継続して管理するよりも安くなることも考えられる。また、座るスペースについても、全国から自然の石を集めて配置し、石の博物館のようにしても良いと考える。

福澤委員： VRを見ても、シンボル道路沿いの公園の部分の中断が大きいように思う。沿道レベルには商業施設などを入れ、資料3-5、P20にあるように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。

日端委員長： 環境配慮型の建築物や空間形成は、これからのまちづくりとしても重要である。

高橋委員： 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。そういう面では、レンタル街路樹もよいのではないか。

小島委員： 藤沢駅前のロータリーでも、鳥がきている。植栽は、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。

佐土原： 都市環境について、建築側の視点だけでなく歩行者の視点に立って、歩く人副委員長 にとっての光や熱環境という意識が必要だと考える。

窪田委員： 周辺は容積率を使い切っていない現状であり、容積率を使い切ろうとすると周辺との調和がとれない。基本の高さは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レビューを行うなどといった方向がいいと思う。例えば、既存の住宅地に隣接する北側は高さを抑えるなど、もう少し細かく高さを考えるべき。シンボル道路沿いも、冬は南側が日陰になってしまうので、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。また、ガイドラインより前の段階とは思いますが、約1,000世帯を想定する中で、住宅や商業などの容積率の考え方が経営上うまくいくのかどうか、整理したものを見せてほしい。

日端委員長： こういった細かな高さやセットバックについては、用途地域や容積率ではなく、具体的な土地利用や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い、建築計画の度に地区計画を変えることは大変である。現段階では、用途地域の大枠を市が決め、それに基づき、うまくコ

ントロールするのが良い。

(※1) VR (バーチャルリアリティ) : コンピューターによって作り出した、3次元映像。

### ■次第3(2)議事事項 ガイドラインの運用について

#### 【資料3-4、3-5】

小島委員： マネジメントについて、成功例だけでなく、失敗例や反省例もききたい。

事務局： 失敗例についても整理する。色々な場所で、色々なタイプのマネジメントが行われているが、深沢地区では今回例として挙げている事例とは状況が違うため、深沢地区に合ったものを考えていく必要があると認識している。

大木委員： 土地利用が決まっているので、住民活動や商業活動は想定できると思う。マンションか戸建かの違いでも、活動は変わってくると思うが、どのような商業活動、住民活動が生まれてくるのか想定していく必要がある。その上で、必要な空間や高さをガイドラインで誘導するとともに、運用についてもガイドラインの中で示してほしい。

福澤委員： 建築家の丹下先生などは、イタリアなどでまちづくりを考えるときは、まず一番よいと思う具体的な形を決めてしまい、それを基にガイドラインを作るやり方で進めていた。例えば、デベロッパーなどに深沢地区のまちづくりのモデルの提案を公開で求めるのもいいかもしれない。

大木委員： 武蔵小杉では、ガイドラインによる誘導を行って緑道などをつくっているが、個々のマンション敷地内で閉ざされている傾向がある。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。

日端委員長： 深沢地区にはJRという地権者もいて、地域の主体となる住民もいる。こうした地域の組織を作り、開発やマネジメントを進めていく方法や、市が区画整理の中で進めていくという方法もある。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ということである。

### ■次第4その他

- ①次回の委員会について、平成25年3月26日14:00～を予定
- ②情報公開についての確認
- ③意見書の用紙を配布しているので、ご意見がある方は、3月10日までに投函願いたい。

以上