

第10回 鎌倉市深沢地区まちづくりガイドライン策定委員会 議事録

開催日時：令和5年2月27日（月）午前10時00分から午前10時50分まで

開催場所：鎌倉商工会議所 3階 301会議室

出席者：【委員】（委員名簿順）

日本大学 理工学部土木工学科 教授 中村委員長
東京農業大学 地域環境科学部造園科学科 准教授 福岡副委員長
東京大学大学院 新領域創成科学研究科 特任助教 三浦委員
独立行政法人都市再生機構 清原委員
東日本旅客鉄道株式会社 村上委員
土地所有者 木村委員
寺分町内会 井澤委員
梶原町内会 小團扇委員
上町屋町内会 小島委員
公募市民 小宮委員

【鎌倉市】

まちづくり計画部 林部長、永井次長、細田次長
深沢地域整備課 奥山担当課長、大江担当課長、長谷部課長補佐、今井担当係長、
海老澤主事、山口主事、藤本職員

【藤沢市】

1名

【傍聴者】5名

※大木委員、山村委員は欠席

○議事

- (1) 鎌倉市深沢地区まちづくりガイドライン（案）について
- (2) 答申について

[議論の概要（次第1）]

■次第1 開会

（中村委員長）定刻となりましたので、「第10回 鎌倉市深沢地区まちづくりガイドライン策定委員会」を開会いたします。

なお、本日は、深沢地区まちづくりガイドライン策定業務を市から受託している株式会社日建設計が、委員会の運営支援のために出席しています。また、関係者として藤沢市の職員が出席していますので、ご承知おきください。

次に、委員の出欠について事務局から報告をお願いします。

（奥山担当課長）本日の会議ですが、委員12名のうち、10名の方にご出席いただいております。過半数の委員にご出席いただいていることから、委員会条例施行規則第4条第2項に基づき、会議が成立していることをご報告します。なお、大木委員、山村委員は欠席のご連絡をいただいております。

(中村委員長) ありがとうございます。

次に、本委員会は、委員会条例施行規則第5条の規定により、会議は公開することとしております。本日の会議に傍聴の申出がありまして、現在4名の傍聴者がおり、1名は遅刻で、計5名の傍聴者となります。

[議論の概要(次第2)]

■次第2(1) 鎌倉市深沢地区まちづくりガイドライン(案)について

【資料1】 鎌倉市深沢地区まちづくりガイドライン(案)、

【資料2】 鎌倉市深沢地区まちづくりガイドライン(概要版)、

【資料3】 パブリックコメント対応表、

【資料4】 第9回委員会 委員コメント対応表

(中村委員長) それでは議事を進めます。本日は、令和2年7月27日付けで鎌倉市長から受けた諮問に対して本委員会の意見を整理し、「鎌倉市深沢地区まちづくりガイドライン(案)」として答申を取りまとめることとしますので、ご協力をお願いします。

また、傍聴者の方にお知らせしますが、傍聴者の方は委員会において、発言、録音、録画、撮影等はできませんので、ご了承ください。万が一、会議の進行に支障があると判断する行為が見受けられた場合は、退出していただくことがありますので、ご承知おきください。

さらに、資料3「パブリックコメント対応表」の取扱ですが、この資料は未定稿とします。本委員会後に、市の手続きを経て内容が確定するものであるため、今後内容が変更となる場合があります、未成熟な情報で市民の間に混乱を生じさせる可能性があることから、本日は資料として配付しますが、委員会終了後、回収します。ただし、内容確定後には、速やかに公表することを市に求めます。

それでは、事務局から配付資料の確認をお願いします。

(奥山担当課長) 資料の確認をいたします。本日は、次第、資料1 鎌倉市深沢地区まちづくりガイドライン(案)、資料2 鎌倉市深沢地区まちづくりガイドライン(概要版)、資料3 パブリックコメント対応表、資料4 第9回委員会委員コメント対応表、資料5 答申(案)、を配付しています。

(中村委員長) それでは、「鎌倉市深沢地区まちづくりガイドライン(案)」について、事務局から説明をお願いします。

(奥山担当課長) 資料1から資料4まで、関連する内容のため、一括して説明します。

資料1をご覧ください。深沢地区まちづくりガイドライン(案)です。市内5地区での説明会やパブリックコメントによる意見、これまで開催してきた本委員会等で議論を重ね、ガイドライン(案)としてまとめました。

資料2をご覧ください。ガイドラインの概要版です。ガイドライン本編が140ページ超とボリュームがあるため、今後、関係機関や企業、市民への周知を目的に作成しました。

資料3をご覧ください。令和4年11月24日から12月23日まで実施した、深沢地区まちづくりガイドライン(素案)に対するパブリックコメントの意見対応表です。パブリックコメントでは、31名から、84件の意見をいただきました。

ガイドラインそのものに関する意見は 45 件あり、主に防災に関する意見、まちの導入機能に関する意見、コンセプトに関する意見、建物高さに関する意見、眺望に関する意見がありました。また、ガイドラインに関するものではない意見は、39 件あり、主に周辺交通に関する意見、新庁舎整備に関する意見がありました。

防災に関する意見では「災害時に対応できるライフラインを確保すべき」、まちの導入機能に関する意見では「店舗や娯楽施設の要望」、コンセプトに関する意見では「コンセプトは実現可能なのか」、建物高さに関する意見では「高さの最高限度を具体的に示すべき」、眺望に関する意見では、「新庁舎から富士山への眺望を確保すべき」等といった意見がありました。

これらの意見に対する回答として、防災については、民間事業者とも連携しながら、安全で安心できるまちを目指すこととしました。まちの導入機能については、今後、企業誘致の際に参考にするものとししました。コンセプトについては、世界に誇れるまち鎌倉を目指し、今後の取組を見据え定めました。建物高さについては、周辺の地形を考慮したスカイラインを形成するように高さを検討するとともに、地区全体で一律の高さではなく、街区ごとに、導入機能やオープンスペースの広さによって適切な高さの最高限度を検討します。そのため、現段階で具体的な高さの最高限度の数値は記載せず、参入事業者と協議しながら決めていくこととしました。富士山への眺望については、街区の建物の配置計画の工夫などで確保していくことになるため、ガイドラインの各街区のルールに富士山への眺望を確保する旨を記載しました。

(中村委員長) 説明ありがとうございます。それでは、事務局の説明に関してご意見等いかがでしょうか。

(小島委員) パブリックコメントの要望の中で富士山の眺望に関するご意見が多く出ていますが、実際には、場所によって高さの制限がある中で、どの建物でも、最上階かその下の階くらいからしか、眺望は確保できないのではないのでしょうか。

現状、湘南モノレール湘南深沢駅のホームから富士山が眺望できるので、そういった意見が多いのではないかと思います。あの駅より高い建物を建てた場合、富士山の眺望は絶望的ではないかと思えます。建物との位置関係からしてなかなか難しいと思います。

また、商業施設等についても様々な意見があると思いますが、コンセプトを踏まえてしっかりと検討して行く必要があると思います。地権者にとって不利か有利か分かりませんが、位置関係を規制された建物が多くなるのではないかと考えています。

(中村委員長) ありがとうございます。眺望に関して難しいところがあるのではないかとご意見でした。事務局からいかがでしょうか。

(奥山担当課長) おっしゃるように、パブリックコメントで富士山への眺望に関する様々なご意見をいただいております。非常に市民の皆様のご関心が高い事柄だと考えています。眺望については、今後各街区の配置計画、また隣接する街区等も含めた配置計画の中で詳細に検討していくこととなりますが、富士山への眺望方向に対する配置計画を検討するとともに、グランドレベルや屋上階等からの富士山への眺望を確保するように、今後ガイドラインに基づき検討していきたいと考えております。

(中村委員長) ありがとうございます。これから更に具体化に向けて検討していくということで、ご理解いただければと思います。他にご意見等いかがでしょうか。

(福岡副委員長) 小島委員からもご指摘のあった富士山の眺望に関するパブリックコメントのご意見に関連しての意見です。ガイドラインには、防災、環境、みどり、景観等に関して記載されていますが、眺望もガイドラインで検討すべき項目の一つですので、街区の日照条件や風の通り抜け、オープンスペースの確保等、様々な条件を踏まえながら検討する必要があります。富士山の眺望も、もちろん重要ではありますが、そういったものを含めて総合的に判断されるべきだと思っています。また、現実的には、全ての場所から富士山が見えるということは難しいと思いますので、補足として発言させていただきます。以上です。

(中村委員長) ありがとうございます。確かに全ての場所から、ということは難しいところがあるかと思いますが、コンセプトを踏まえながら、全体の中でしっかり考えて検討していくことがとても大事だと思います。事務局からいかがでしょうか。

(奥山担当課長) おっしゃるとおり、全ての場所から富士山への眺望を確保するという事は難しい点もあります。様々な環境、防災、景観等に配慮したまちづくりガイドラインになっていますので、ガイドラインに基づき総合的に勘案し、高さの設定やまちの仕組み等については、今後協議する仕組みを設けながら総合的に検討していきたいと考えています。

(中村委員長) ありがとうございます。他にご意見等ございますか。

(井澤委員) お話を聞いて感じることは、このガイドラインには、誰がどう進めるかという主旨が書いていないということです。富士山の眺望を確保するといっても、誰が確保するのかということは重要な問題です。これを全部条例で進めていくことは無理だと思います。これは今後個別に、地権者の意見をよく聞きながら、特に大規模地権者であるJRの意向も聞いた上で、きちっと詰めていくべき話だと思います。

(中村委員長) 貴重なご意見ありがとうございます。立場によって色々な考え方があるかと思いますが、今回JRにもご参画いただいておりますが、今は、これから深沢地区のまちづくりを進めていく中での大きな目標像、コンセプトを取りまとめた段階です。大きな方向性、考え方ということはガイドラインの中に盛り込んでいる中で、具体的にどういった形で誰が進めるのかといったことは、今後個別に協議が必要であるというご意見はおっしゃるとおりだと思います。その中でご協力いただきながら、また一方で、是非まちづくりに参画していきたい、一緒になってまちづくりを進めていきたい、といった民間の方々の想いといったものも大事にしていくことも重要な視点だろうと思います。その辺りも、今のご意見を踏まえ、バランスを見ながら、ガイドラインの運用、まちづくりの実践を進めていく必要があるのではないかと思います。

事務局からいかがでしょうか。

(奥山担当課長) ガイドラインの対象は、土地区画整理事業区域内に土地を所有する権利者、市民の方、事業に参画する民間事業者や行政等、様々な関係者であり、ガイドラインは、これらの関係者に対してまちの将来像を共有する役割を担うものです。ガイドラインに基づき、具体的な建築物のまち並みやルール、用途、機能等や、地区計画や条例等の様々な法的規制や誘導基準等を今後検討していくこととしています。このガイドラインは、策定後、社会の潮流や事業の進捗に合わせて必要に応じて見直すことも想定していますので、引き続き適切な運用を進めたいと思います。

(中村委員長) 他にご意見等いかがでしょうか。

(小團扇委員) 新しいまちづくりが進み、まちができれば人は増え、新しい企業も来ると思います。さらに藤沢市に新駅もできて、交通のキャパは問題ないのでしょうか。今は湘南モノレール湘南深沢駅もそれほど大きいキャパではありませんし、新駅ができて、バス等の整備も考えられていると思いますが、湘南深沢駅の拡充も含めてその辺りのことは考えているのでしょうか。湘南モノレールは今も朝は満員ですし、どのように考えているのかご質問いたします。

(中村委員長) 事務局からいかがでしょうか。

(大江担当課長) 湘南モノレール湘南深沢駅につきましては、ご存じのように現在エレベーターが設置されておらず、島式のホームになっています。この駅は将来計画としては、相対式のホーム、もう一つ乗降のホームを作り、かつバリアフリー対応ということでエレベーターの設置も計画していると聞いています。モノレールは、構造的に車両を伸ばすということは難しいところではありますが、湘南深沢駅の乗降については、ホームを増やすことでしっかりと対応していく予定であると聞いています。

また、バス交通につきましては、バス事業者様と色々とお話をしているところです。ただ、現時点ではどこに新規の路線を作るといったことや、既設の路線の見直しといったところまでは、需要と供給、乗降される方がどのくらいいるのかという状況によって異なるということを知っていますので、明らかではありませんが、将来計画としては、新庁舎や新駅ができる状況に応じてしっかりと話をしていきたいと考えています。

(中村委員長) ありがとうございます。モノレールの駅の改良やバスの運行といったことは、実際には各事業者さんが進めることだと思えますが、そこに市として、深沢地区のまちづくりに対してしっかりと取り組んでいただきたいと思えます。

他にご意見いかがでしょうか。特に無いようでしたら、議事(2)に進みます。

ガイドライン(案)については、これからの進め方に関して様々なご注意等に関してご意見を頂戴しました。これを踏まえて、しっかりと事務局で取り組んでいただければと思います。

■次第2(2)答申について (【資料5】答申)

(中村委員長) それでは「議事(2)答申について」に移ります。

鑑文について、はじめに私から説明します。これまでの本委員会での議論を踏まえて、「鎌倉市深沢地区まちづくりガイドライン」の策定に向けて、期待、配慮及び要望として意見を付しています。また、今後もWEBやSNSも活用し、情報に市民が触れる機会を十分に設け、市民とともに事業の着実な推進を図ってほしいこと等を記載しました。詳細について、事務局から説明をお願いします。

(奥山担当課長) 答申の別紙をご覧ください。今後の取組の中で特に配慮すべき事項として、委員会からの答申に付す意見です。こちらの内容について、ご確認をお願いします。

(中村委員長) 冒頭申しましたが、令和2年度に受けた鎌倉市長からの諮問に対し、ガイドライン(案)に加え、このような意見も付した答申という形で、本委員会から鎌倉市長へ答申するというものです。

ご意見等いかがでしょうか。

(村上委員) ここに書かれている意見について特段異論等はありませんが、今までこの委員会の議論の中では、今後見直す部分も色々あると思いますので、引き続き、状況に応じてご議論をお願いしたいと思います。また、鎌倉らしさ・深沢らしさといったところは、官民連携を通じて一緒にブランディング、ブランド化していくこととなるかと思いますが、今回高い目標を掲げて、それを維持・成長させていくところが本当に大事ですので、引き続き、そういった点も踏まえてご議論をお願いしたいと思います。すし、エリアマネジメントについても、民間任せでなく、官民が連携して、例えば企業の誘致等、色々な場面で協力しながら進めていただきたいと思いますというのが切な願いです。

先ほど建築の話がありましたが、事業を進める中で色々守るべきものがある中で、一方で事業者に投資してもらおうということであれば、インセンティブの面でもご相談が必要だと思います。今回のガイドラインを踏まえて、今後実際にどのように進めていくかという事業的な観点も必要だと思いますので、今回を契機に、引き続き検討をお願いしたいと思います。

(中村委員長) ありがとうございます。非常に重要なことだと思います。事務局からいかがでしょうか。

(奥山担当課長) ガイドラインの策定に向けて、鎌倉らしさ・深沢らしさを検討してきた中で、官民連携やエリアマネジメント等、様々な方を巻き込んで、一緒に取り組むことが必要であると痛感しています。今後実現に向けて、皆様からのご意見を踏まえて取り組んでいきたいと思っています。

(中村委員長) 他には、特に無いようですので、ここで答申について委員の皆様にお諮りします。事務局から示された答申の原案をもって、本委員会からの答申とさせていただきたいと思いますが、よろしいでしょうか。

(委員一同) 異議なし。

(中村委員長) ありがとうございます。異議なしということで、ご承認を頂きました。

以上で本日予定をいたしました議事は全て終了いたしました。

その他、事務局から連絡事項があればお願いいたします。

(奥山担当課長) 深沢地区まちづくりガイドラインは、これまで令和5年3月に策定予定と説明していましたが、当初予定していた令和4年度中の土地区画整理事業の事業計画認可手続きに遅れが生じており、事業計画認可の時期が令和5年度にずれ込むことが見込まれるため、今後、事業計画認可等の状況を見ながら、本ガイドラインの策定作業を進めることとしました。このため、本ガイドラインについては、当面の間、「まちづくりガイドライン(案)」として活用することとします。

また、本ガイドラインは、今後、土地区画整理事業の進捗や社会潮流の変化に合わせて見直しを行っていくため、令和5年度からは、計画的なまちづくりの実現に向けた適切な土地利用の誘導等に関し必要な事項を調査審議する「深沢地区まちづくり委員会」を、新たに立ち上げる予定です。

以上で説明を終わります。

■次第3 閉会

(中村委員長) 今回の答申をもって、本委員会は閉会となります。

諮問をうけて以降、計 10 回にわたる本委員会の開催、技術アドバイザーによる講義、その他事前説明等、委員の皆様には、多くの時間をいただきありがとうございました。皆様のご協力により、無事に答申の運びとなったことを、委員長として御礼申し上げます。誠にありがとうございました。

それでは、以上をもちまして「第 10 回 鎌倉市深沢地区まちづくりガイドライン策定委員会」を閉会いたします。

(以上)