

第 73 回 鎌倉市まちづくり審議会概要

日 時	平成 26 年 5 月 14 日（水）10 時 00 分～12 時 15 分
場 所	現地視察（由比ガ浜四丁目） 第三分庁舎 講堂
出 席 者	委 員： 内海会長、加藤委員、秋田委員、出石委員、亀山委員、川口委員、鈴木委員、永野委員、梅澤委員、松澤委員 常任幹事： 経営企画課担当課長、環境政策課長（代理出席）、都市計画課長、都市景観課長、みどり課長、都市調整課担当課長 臨時幹事： 交通計画課長 事 務 局： まちづくり景観部長、まちづくり政策課長、まちづくり政策課職員、土地利用調整課長、土地利用調整課職員
傍 聴 者	5 名（ほか報道関係者 2 名）
議 題	(1)大規模開発事業（由比ガ浜四丁目 商業施設の建築）について
視 察	(1)大規模開発事業（由比ガ浜四丁目 商業施設の建築）

	現地視察（大規模開発事業（由比ガ浜四丁目 商業施設の建築））
	現地視察を行った。
	臨時幹事の出席について
	大規模開発事業（由比ガ浜四丁目 商業施設の建築）に関しては、交通計画課長が臨時幹事として出席することを報告した。
	会長及び会長職務代理者の選出について
	内海会長及び加藤職務代理者の選出を行った。
	傍聴の取扱等について
事 務 局	事務局から 3 点連絡する。 1 点目は、マイク使用をご協力いただきたい。 2 点目は、本日の審議会の傍聴について、5 名の傍聴希望があり、また、報道関係者 2 名から傍聴希望及び審議の冒頭に写真撮影を行いたい旨の申し出があった。傍聴及び写真撮影を認めるかどうかのご判断をいただきたい。 3 点目は、本日の資料を公開として取り扱うことをご承認いただきたい。
内 海 会 長	以上の 3 点について、承認して良いか。
各 委 員	了承する。
	議題(1) 大規模開発事業（由比ガ浜四丁目 商業施設の建築）について
内 海 会 長	本件については、次回以降の審議会でご意見を伺っていくことになるが、事前にお聞きになりたい点や準備をすべき点などがあるか。
松 澤 委 員	この場所は良く知っているし、近隣に友人が住んでいる。事業者による説明会にも参加させていただき、いかに市民や周辺住民が反対しているかという状況を目の当たりにした。本件がこの審議会ですどのように話し合われるかについて、大変、関心を持っている。 320 台もの駐車場がなぜ必要なのか大きな疑問である。この規模の商業施設ができたときに、人が集まってくることを考えて 320 台を予定しているのだと思うが、屋上に駐車場を設置することについては、条例で規制がかかったり、指導があつたりするのではないかと思う。 また、周辺道路の狭さについてだが、鎌倉を知る人なら誰でも知っているように、鎌倉は路地でできているといっても過言ではない。この場所は対面

松澤委員	交通であり、両方向から車が来ると、(歩行者は) 塀などに張り付いて、車が通り過ぎるのを待つしかない。その道では交通事故があると聞いたこともある。そのようなことを踏まえての事業者の意向だと思うが、基準がどの程度クリアしていて、市としてどの程度認めるのか疑問である。
内海会長	松澤委員から3点の話があった。 1点目は住民の意見の状況について、2点目は320台の駐車場が必要な理由、3点目は周辺道路の交通状況についてである。 事務局から、本日、回答できるものがあるか。
事務局	2点目の駐車場320台の理由については、経済産業省から大規模小売店舗における売場の面積が1,000㎡を超える建物については、計算式を用いた基準が示されており、その結果、300数台の試算結果が出ており、それに余裕を持たせたものと事業者から聞いている。なお、今後、事業者から計算の資料が提出される予定である。
内海会長	1点目の住民の意見の状況については、現在、住民の意見を聴いている途中であるとのことなので、次回以降に回答いただけるということで良いか。
事務局	意見書については、6月10日までが受付期間となっており、意見を募集している状況である。ついては、意見をまとめて、次回の審議会に提出又は次回の審議会まで期間が空いてしまう場合は、委員に郵送する形で用意したい。 なお、補足であるが、現在はまちづくり条例の手続の中で意見を受け付けているものであり、5月13日現在で11件の意見が提出されている。これとは別に、市に対し、約1,200名の署名が提出されているという状況がある。
内海会長	そのことに関連して、資料4に市議会決議文が添付されている。その決議の状況について、事務局より説明いただきたい。
事務局	昨年度2月定例会において、資料4として添付した市議会決議文のとおり、市議会議員から提案がなされた。提案された内容は2ページ目のとおりである。この原案が全会一致で可決されている経過がある。
内海会長	3点目の周辺道路の交通状況については、調査中ということで良いか。
事務局	鎌倉市で周辺の渋滞状況調査等を行っている。また、現在、事業者において交通シミュレーション等を行っており、その資料が提出される予定である。 本日は、交通計画課長が出席しているので、周辺道路の状況を説明する。
交通計画課長	国道134号の交通量の状況について説明する。平成23年から3箇年の滑川交差点での交通量である。平成23年11月9日(水)は17,756台、同年同月13日(日)は18,355台。平成24年11月7日(水)は18,502台、同年同月18日(日)は18,534台。平成25年11月6日(水)は18,895台、同年同月17日(日)は17,724台であった。これらは12時間交通量であり、これだけの交通量がある場合は、本来、多車線化若しくは機能強化をしなければならないという状況である。
内海会長	具体的には更に調査を進めるということで良いか。
事務局	そのとおりである。
鈴木委員	景観・風致の観点の関連で質問がある。 1点目は、今回の計画は屋上駐車場を設置する計画だが、風致地区条例の中では、屋上駐車場や屋根形状について、どのように解されるのか、どのような方針で考えるのか。 2点目は、景観計画の中でも、景観面で重要な場所であることを考えると、駐車場はなるべく屋外から望見されない場所につくるべきという方針があるのではないかと思うが、その点について、景観計画上はどのように理解されているのか。 これは仮定の話だが、もしも屋上に駐車場を設置するのであれば、ハイル

鈴木委員	<p>一フ車の車高は 2.2m なので、外から見えないように、同じ 2.2m 位のパラペットを立ち上げるべきだと私は思う。世界遺産登録におけるバッファゾーンの位置付けなので、この 1 軒でバッファゾーン内の法的拘束力に対して疑念が生じてはいけないということから、2.2m 位のパラペットを立ち上げなければならないと思う。その場合、神奈川県でも方針を出していると思うが、かなりの高さのパラペット部分が立ち上がる建物の高さの取扱については、鎌倉市ではどのように考えているのか。</p>
都市景観課長	<p>1 点目の風致地区条例については、屋上駐車場を直接的に禁止する条項はなかったと思うが、これについては風致地区条例を所管している課長へ確認して、改めて回答したい。</p> <p>2 点目の景観計画については、鈴木委員のおっしゃるとおり、屋外の駐車場や機械式駐車場は、目立たない場所へ配置する或いは修景するなどの工夫をしてもらっている。今回のような屋上駐車場を禁止することは、景観計画上は難しいと思うが、いずれにしても駐車場が見えにくいような修景が必要になると考えている。</p>
都市景観課長	<p>3 点目の建築基準法上の高さについては、仮に、建築基準法上の高さに算入されるならば風致地区条例の高さ制限にも関わることとなる。これについても、建築主事に確認の上、正確な回答をさせていただきたい。</p>
鈴木委員	<p>風致地区条例上の建築物の高さは、建築基準法上の高さと同じという位置付けがなされているのか。</p>
都市景観課長	<p>齟齬がないよう、建築主事と風致地区条例の所管課に確認して、正確な回答を行いたい。</p>
鈴木委員	<p>先ほど、風致地区条例で屋上駐車場を禁ずるのはなかなか難しいのではないかと説明があったが、現時点で想定されてないのであれば、それに対してどのように風致地区条例を解釈するかという方針を示すべきである。行政の方針として出して良いのではないかと思う。</p>
内海会長	<p>これについては、次回以降、検討した内容を報告していただきたい。</p>
秋田委員	<p>上位計画との整合性について確認したい。</p> <p>1 点目は、都市マスタープランの地域別方針は鎌倉南地域で、都市マスタープラン増補版の 67 ページに当たると思う。この場所は、海沿いの住宅地と観光施設の調和又は身近なみどりの保全に位置付けられている。この場所に商業施設が計画されるのであれば、都市マスタープランとの整合性が問われると思うが、これをどのように解釈されているのか。整合が図れない場合は、今回、都市マスタープランを変更して、商業施設の計画を進めるのか。</p> <p>2 点目は、総合計画では商業の位置付けがどのようになっているか確認したかったが、少し曖昧で分かりにくく、このような大規模な商業について、総合計画ではどのように位置付けているのか説明いただきたい。総合計画では、「商店街」と書かれており、当該商業施設は総合計画ではどのように位置付けられるのかを確認したい。</p> <p>最後に、素朴な疑問だが、当該地はしばらく使われていないように感じた。いつ頃から使用されていないのか、なぜ、使用されなくなったのか、長期間放置された理由は何か、例えば、何か計画があったが進まずにそのままになったということなのかについても確認したい。</p>
都市計画課長	<p>1 点目の都市マスタープランの位置付けについて、秋田委員がおっしゃるとおり、海沿い住宅地と観光施設が調和する地域に位置付けている。また、もう一つの緑の保全については、南側にある公園の地域を指しており、この場所については海沿い住宅地と観光施設との調和が当てはまる。その中で、海沿い住宅地と観光施設の調和の中における土地利用のイメージとしては、鎌倉住宅と鎌倉を楽しむ土地利用を複合する地区としており、当該計画と位置</p>

都市計画課長	付けが大きく違っているものではないと考えている。
経営企画課長	2点目の総合計画について、今年度から第3期基本計画がスタートしている。土地利用については基礎条件を定めており、その中で基本方針を掲げている。具体的にこの地域の土地利用についての記述はないが、基本的な考え方としては、鎌倉地域周辺では歴史的・自然的環境の保全、歴史的遺産の活用、古都保存法制定の経緯を含めた周辺の景観、環境と一体となったまちづくりを進めるとしている。利用区分ごとの方針としては、異なる土地利用における調和、良好な市街地環境が形成されるように目指しているが、この土地について、具体的には決めていない。
事務局	3点目の当該地の使用状況については、元々、1888年（明治21年）にサナトリウムから鎌倉海浜院ホテルへ転換したという歴史的背景がある。その後、1946年に火災で焼失した。1952年に経営者が変わり、再開発の話もあったが、そのままであった。1977年に（株）鎌倉海浜ホテル経営の鎌倉シーサイドテニスクラブとして再出発し、2010年に閉鎖した。なぜ閉鎖したかについては、まだ把握していない。
永野委員	<p>次回の審議会までに、次の3点について資料等を用意していただきたい。</p> <p>1点目は、雨水の計算式を出していただきたい。</p> <p>2点目は、なぜ、2月の市議会で17人の議員から決議の提出があったのかについて、経緯を教えて欲しい。</p> <p>3点目は埋蔵文化財の問題があるので、教育委員会の担当部署の出席を要請したい。</p>
事務局	3点について、調整して対応したいと思う。
内海会長	永野委員や松澤委員のご意見にも関係するが、当該商業施設の計画では、道路における交通渋滞が問題になっている。専門的な見地からの分析が必要になってくるのではないかと考えている。特に、交通計画の知見をご提供いただけるよう専門家のご意見をいただける体制を作ってはどうかと思うがいかがか。
川口委員	<p>当該商業施設の計画では、交通問題が大きい問題であることは同感である。</p> <p>資料を見ている範囲では、通行量が約9,000台、工事車両は100台で交通にあまり影響を及ぼさないなどの記載があるが、商業施設が供用された後の交通への影響を考える必要がある。国道134号からの流入ももちろんのことながら、北側にある長谷につながる県道の部分、小学校の通学路や道路が狭まっているエリアが非常に気になる。今後、交通のシミュレーション結果を提出していただく必要がある。事業者が出すのはもちろんだが、交通計画を専門としている研究者の意見が必要ではないか。埼玉大学大学院の久保田教授は、鎌倉の交通計画を研究されていらっしゃるのでは、例えば、久保田先生にお願いできないか。</p>
事務局	川口委員のご意見にあったように久保田教授は本市の交通計画推進のために設置された交通計画検討委員会の委員であり、専門部会の会長もなされている。まちづくり審議会については、まちづくり条例にその定めがあるものの、臨時委員の制度はない。しかし、本市の都市政策等に関して、学識を有する方のご意見を伺える制度がある。久保田教授にお引き受けいただけるのであれば、次回以降の審議会にて、本件に限り、交通の観点からご出席いただき、審議に参加いただけるよう、事務局で調整したいと考えている。
内海会長	久保田先生にご参加いただけるよう調整いただくということで良いか。
全委員	了承する。
内海会長	事務局にて調整をお願いします。
松澤委員	交通渋滞の件でお願いしたいことがある。説明会に参加した時には、厳し

松澤委員	<p>い意見が多数あり、説明会の最後には、市民から覚悟を持ってぜひこの計画を勇退して欲しいとの意見まで出た。これは、説明会に集まった人たちがどれだけ熱心にこの商業施設計画のことを考えて出席しているかが伝わってきた。この説明会の中で、交通渋滞のことをどのように事業者が調査したかということについて、たった2日間(土日)という短い期間の調査結果ということが印象的だった。これではデータ不足ということもある。事業者から商業施設計画を進めた場合の交通渋滞に関し、十分な資料を提供してもらいたい。</p> <p>また、永野委員から意見のあった議決の審議状況の経過の報告については、賛成である。</p> <p>2点について、ぜひ、お願いしたい。</p>
内海会長	<p>久保田教授からご意見を伺うだけでなく、事業者からも資料を提出していただくということで良いか。</p>
事務局	<p>本日の審議会での意見を事業者へ伝え、資料の提供を要請する。</p>
出石委員	<p>秋田委員の意見に繋がりがあがるが、4年間の未利用状態の期間において、当該地で何か問題がなかったか。事務局の説明では、フェンスの設置は警察の指導があったとのことだった。広域避難場所にもかかわらず、あのようなフェンスが設置されていたら避難できない状態である。今回の土地利用がどうかということ以前に、今の状態に問題がないか、例えば、防犯上の問題が起きていないかという状況について、次回、教えていただきたい。</p>
内海会長	<p>現状の土地の状況をもう少し詳しく、次回、説明いただきたい。</p>
事務局	<p>事業者にもヒアリングを行い、できる限り、資料を整えたい。</p>
内海会長	<p>本日は多数の宿題が出ているので、準備いただき、次回は十分に議論ができるようお願いしたい。</p> <p>これをもって、第73回鎌倉市まちづくり審議会を終了する。</p>