

第 86 回 鎌倉市まちづくり審議会概要

日 時	平成 28 年 11 月 14 日 (月) 14 時 00 分～16 時 00 分
場 所	第 3 分庁舎 講堂
出 席 者	委 員：内海会長、梅澤委員、加藤委員、川口委員、永野委員、松行委員、中山委員、前島委員 事 務 局：まちづくり景観部長、まちづくり景観部次長兼土地利用調整課長、まちづくり政策課長、まちづくり政策課職員、土地利用調整課職員 常任幹事：経営企画課担当課長、環境政策課長、都市計画課課長補佐（代理）、都市景観課長、みどり課長、都市調整課長
欠 席 者	委 員：秋田委員、出石委員
議 題	(1)大規模開発事業（手広五丁目 共同住宅の建築） (2)大規模開発事業（岩瀬一丁目 共同住宅の建築ほか）
報 告	(1)大規模開発事業（由比ガ浜四丁目 商業施設及び共同住宅の建築）について

事 務 局	（開会に当たり、事務局から審議会委員 10 名中、8 名の出席により定足数に達していること及び欠席委員から事前に欠席の連絡を頂いていること等を報告した。）
内 海 会 長	第 86 回鎌倉市まちづくり審議会を開会する。
事 務 局	事務局から 4 点連絡する。 1 点目は、本日の議題について、「鎌倉市まちづくり審議会会議の公開等に関する取扱要領の見直しについて」の議題を予定していたが、機会を改めることとする。 2 点目は、マイクの使用について願います。 3 点目は、会議の傍聴及び資料の公開について、本市ホームページ及び広報紙で傍聴者を募集したところ、6 名の方から傍聴の申出があった。 既に配付している資料については、非公開とする部分はないと考えており、審議を公開することとし、審議上、必要な場合には、審議会に諮った上で非公開とすることとしたい。 4 点目は、前回の審議会の議事概要について最終の確認をお願いします。
内 海 会 長	4 点について、了承いただけるか。
全 委 員	了承する。
内 海 会 長	まず、議題（1）「大規模開発事業 手広五丁目 共同住宅の建築」について、事務局から説明をお願いします。
議 題（1）	大規模開発事業（手広五丁目 共同住宅の建築）について
事 務 局	（手広五丁目 共同住宅の建築について説明した。）
内 海 会 長	既に現地に行って見ていただいているかと思う。その時疑問に感じたことなど、この案件について質問があるか。
前 島 委 員	私はこの手広中学校の近く、数百mのところに住んでいるが、地形的には南北を少し小高い山、丘に囲まれている谷戸になっており、夏は海の涼しい風が通過する風の通り道になっている。今回、割と高い建物が建つことで、奥の住宅、特に雇用促進事業団の住宅は涼しい風が少し遮られてしまうことを懸念している。緑化率は満たしているということは確認しているようだが、緑化に関して私は、数十 cm～1 m の低木ではなくて、グリーンカーテンではないが、グリーンウォールといって風の通るところにしっかりと中木か高木の樹木を植えて、涼しい居住空間を作っていただきたいと思う。
内 海 会 長	風の通り道であるというような意見だが、これに関して事務局の方で検討して

	いるようなことがあるか。
事務局 (上條係長)	一般的に高層の建物ではよく風の話は出るが、20m程度の中高層の建物で、そうした議論が起こるケースはあまり経験がない。どのような観点で答えてよいのか分かりかねる。
内海会長	今夏場と言っていたが、風はどちらからくるのか。
前島委員	南から涼しい風がくる。冬は逆に北風となる。
内海会長	南といえば小学校の方からくるということか。
前島委員	夏の暑い時期に小学校、腰越の海岸、モノレールの西鎌倉駅から涼しい風が通ってくる。その風がちょうどこの住宅地の辺りを通り過ぎていくということである。
内海会長	今は検討されていないということだが、緑化をすることによって風の効果を最大限にできるのではないかとということか。
事務局 (上條係長)	緑化に関しては、高木、中木、低木の割合の規定があり、低木だけ植えればよいということにはなっていない。詳細については、みどり課長が説明できると思う。
内海会長	緑の件に関しては後ほどの助言又は指導案にも出てくると思うので、説明いただけるか。
みどり課長	緑化についてだが、開発事業条例で緑化率を20%と定めている。そのうち高木は10㎡当たり1本、中木が2本だが、集合住宅の場合は10㎡当たり5㎡の低木を植えるという規定があるので、それに沿った形で協議を行い基準に合っているかないかを判断することになる。各課の意見の中では、みどりの基本計画における、緑化地域候補地の位置づけがあり、その基準を満たしているという方針が示されたので、意見なしとしている。開発事業条例の基準に基づき緑化の指導をする中で、委員が指摘している点にも配慮できればと考えている。
内海会長	開発事業条例とは、開発事業の基準が定められている条例のことである。他にはあるか。
出石委員	断面図の屋上にスカイデッキというものが描いてあるが、この用途は何か。
事務局 (上條係長)	確認が取れているわけではないが、おそらく屋上利用するためのものと考えている。
内海会長	他にあるか。
川口委員	土地利用方針図を見ると、提供公園のアプローチのところと今回の計画地に向かう駐車場入口のところが二股に分かれていて、提供公園の入口の少し下に転回スペースと書いてある。提供公園を使う人と車両が錯綜するのではないかと気になっている。特に提供公園の入口がくびれている感じがあるので、予定建築物からの提供公園に来る子どもや雇用促進事業団側の人達がアクセスする際の安全性について説明いただきたい。
事務局 (上條係長)	川口委員にご指摘いただいて、事務局もそのとおりに思ったところである。確かに歩道も転回場所までしかないような計画になっており、その動線が錯綜するのではないかとのご指摘には、何かしら対応を考えていかなくてはならないという印象を持ったところである。
川口委員	提供公園のくびれているところと、二股に分かれて予定建築物に向かう道路との間に、ピンク色の三角のスペースがあるが、この部分は何になるのか。
事務局 (上條係長)	ここは建物の敷地になる。転回場所が設けられている理由は、行き止まりの道路になるので、一定の距離ごとに車が転回できる場所を設けなければならないという市の条例の基準に従って、事業者が設置を検討しているものと事務局では考えている。
川口委員	単純に考えると転回する必要があるのであれば、ここは広い方がよいのではな

	いかと思った。細い三角地が敷地として特に機能がないのであれば、もう少し上手く使えたらいいのではないかと思う。特に提供公園がくびれているのでそう感じた。
内海会長	後ほど、そういった内容も含めて、助言・指導案の方で検討いただければと思う。 では、助言・指導案の方に時間を取りたいと思うので、事務局から説明をお願いします。
事務局	(助言・指導案について事務局より説明した。)
内海会長	ここで書かれている内容に関して、質問や指摘、あるいは不足部分などについて意見はあるか。 なお、意見が出る前に申し上げておくと、前回の案件では審議会で意見をまとめるにあたって、メールで配付してご確認いただいた。今回もメールで確認していただくが、メールという非公開の中で新たな意見が出てくるということは避けたいので、本日意見をしっかりと出していただいてメール上では確認レベルにとどめたいと思う。その点をお含みいただいて、意見あるいは指摘をいただければと思う。
加藤委員	現地へ行っていないので、的を射ていない質問になるかもしれないが、助言・指導案の2番のところの確認をしたい。歩行者たまり等の十分な空間の設置の検討とあるが、これは先ほど川口委員が言われた東側のことになるか。またどのような考えでこの記述になっているのか。その場所のことであれば、私もそうしてほしいと思っている。その点確認ということでご説明いただきたい。
事務局 (上條係長)	今、加藤委員が言われたとおりで、事業者は開発で作る東側の道路にも歩道を設置する計画だが、接続する道路が県道であり、そのまま歩道の幅員同士で繋げてしまうと一定の帯状のスペースしかできないため、それ以外にも歩行者がたまるスペースを作るよう、指導しているところである。こちらの部分については、施工後の安全対策、安全な歩行について求めている部分もあるが、それ以外にも工事中のことについて、きちんとした安全対策や計画を立てるということも含む形で指導している。
加藤委員	この図面を見ると、先ほど意見があったように、転回スペースがちょうど提供公園の出入口の部分になっていて、提供公園の出入口も1箇所しかない。非常に使いにくいし、使うとしたら危険な感じがするが、これは地形的なことからのか。
事務局 (上條係長)	川口委員から指摘いただいたことについては、事務局も抜けていた部分なので、事業者の考え方を明らかにしていかなければいけないと考えている。もう一点、公園の出入口が1箇所だという指摘があったが、公園管理者に確認したところ、条例の基準では出入口を2箇所設けなければいけないという規定があり、このスペースに意味があるかないかは分からないが、この数メートルに2箇所出入口を設ける計画になっていると事業者からは聞いている。2箇所というのは2方向避難といった観点で設置されるものだろうと私自身も思うのだが、公園管理者は、これで一応許容しているという報告を受けている。
加藤委員	出入口は1箇所しか見えないような気がするのだが、同じ方向から2箇所ということか。これは少し不思議な計画のような気がする。特に周辺が団地や小学校もあるということなので、安全性を担保しながらもう少しオープンな提供公園にしたほうが使われると思う。この計画には無理があるような気が非常にするので、出入口の問題も含めて書いた方がよいのではないかと思う。
内海会長	これについては二つ目の「歩行者や児童・生徒の安全確保について」というところに書くということでしょうか。また、「既設歩道と接続する箇所については」ということだが、接続する箇所だけでよいのか。

加藤委員	接続する箇所だけではない。
内海会長	既設道路が接続する箇所並びに提供公園との接続箇所でよいか。
加藤委員	「提供公園との関連性を持った歩行者たまり場等の設置を検討してください。」となるか。
事務局 (上條係長)	歩行者だまりはあくまでも交差点を対象としているため、公園の出入口が適当でないという意見であれば、事務局としては別の項目とした方が、指導に結びつけやすいと思う。
内海会長	そのようなことでよいか。二つ目にある「児童・生徒の安全確保」とは違う形で項目を設け、「提供公園の安全で快適な空間の確保」というような形でよいか。
事務局 (上條係長)	この項目の中で、別のセンテンスを設けることを考えていきたい。
内海会長	それでは、2-1、2-2 という形で、1については道路との接続箇所、2については提供公園と道路との接続箇所についての安全性と快適な空間を確保するよう検討をして欲しいということによいか。
加藤委員	安全性を確保しながら、地域の方が使いやすい出入口の配置等を検討いただきたい。
事務局 (上條係長)	このような配置計画になっているので、色々な指摘はもっともだと思うが、かなり配置計画が変更になる要素であるという事をご理解いただければと思っている。
加藤委員	何の配置計画か。
事務局 (上條係長)	道路、公園の配置を変えることになり、例えば道路に対して接する距離を長くするという対応が必要になってくると考えられる。それが建物の配棟にも影響するのかもしれないということである。
加藤委員	重要な空間だと思うので、ぜひそのようにお願いしたい。
内海会長	では、指摘のあった2の項目について、もう一つ項目を設けて提供公園と道路との関係についても後ほど整理させていただく。 他にあるか。
松行委員	2点伺いたい。3の学校との関係だが、マンションができることによって学校にどのような影響を及ぼすことが懸念されているのか。想像がつかないので、予想される懸念と配慮についてもう少し具体的に教えてもらいたい。 次の4に関して、「新たな施設整備などの検討をするとともに」とあるが、実際保育所や学童をディベロッパーが経営しているというのはあまり聞かないような気がする。具体的イメージを教えてください。
事務局 (上條係長)	まず学校等の教育施設への配慮の点だが、昨今市で整備する公共施設、特に保育園等は迷惑施設の扱いをされる状況になっている。設置しようとしても騒音等のため設置するなという意見をいただくことが多くなってきている。この場所については隣接して手広中学校、道路挟んで高い位置に西鎌倉小学校があるので、1番は騒音等である。教育委員会で仕事をしたことがあり、今の時代はチャイムの音がうるさいという意見を言うてくる人もいる状況である。そういったことを事前に承知した上で、この土地の住民になってくださいということを求めている。具体的には事業者が重要事項説明に記載する形になるかと思う。 2点目の保育施設について、事業の形態については特に求めておらず、いずれの形でも構わないと話している。住戸として予定していた箇所を開放して、いずれかの施設とする方法もあると考えている。事業者は今のところ入居者の相互助け合いのような形でキッズルーム等を設けたいとのことだが、方向性や運営方針が定まっていない状況なので、入居予定の子ども数と運営の実態が合っているのかについて継続して指導していきたい。

松行委員	3はこの書き方だとマンションが悪影響を及ぼすように見えてしまうがいかがか。
内海会長	ちょっと理解しづらい。入居者と教育施設とのいざこざが起きないようにするということか。
事務局 (上條係長)	内容はそういうことだと事業者に伝えたい。
内海会長	入居者と周辺教育施設のトラブルを事前に調整あるいは配慮してくださいとした方が趣旨は伝わるように思う。例えば子どもがうるさいということだけではなく、様々な事由により教育施設と入居者との間にトラブルが起きる可能性が考えられるわけなので、それを事前に回避するような手立てを取ってくださいという表現の方がよいと思う。松行委員いかがか。
松行委員	そちらのほうが、誤解が無い気がする。
永野委員	今の項目に関係することだが、今回のこの計画の1番の特色は、現地を見た委員の方々はお分かりのように、二つの学校にサンドイッチ状態に土地がなっていることである。両者の生徒の声が聞こえるという環境に100戸以上のマンションが建つのが最大の特色だと捉えている。そうすると3の項目というのはすごく大事なことである。ところが本来助言又は指導は市長が事業者に出す文書であり、その文書は事業者をターゲットにして希望条項を書くものであるが、入居者に対する内容の主語を入居者という形で書いておくことで徹底することができるのか疑問である。入居者は入ってしまえば当然管理組合を作り、場合によっては既存の自治会とは別途の自治会を立ち上げるかもしれない。そのときに売却主体である事業者が管理組合とどのような関係にあるのかは、現時点でよく見えてこない。そうなると事業者に対して学校側が迷惑施設というように取られないよう徹底して欲しいと助言又は指導に書いても、売却後のことなのであまり意味が無いと思う。むしろ学校が迷惑施設に該当しないように徹底しようとするならば、できるのかはわからないが、事業者に売却後の管理、あるいは管理組合との兼ね合いの徹底や、総指揮はきちんとして欲しいなどの対応策を指導するという、この助言又は指導の内容でいいと思う。入居者が主語では、まだ姿も見えない入居者に対してこういった指導を市長からすることができるのかと思う。やはり学校の音や飛砂の問題を考えると、後々教育委員会の対応が難しいような場面が想定できる。そのため、主語を修正するというのと、事業者に対する助言として、もう少し具体的な文章にした方がいいと考える。
内海会長	全体の主語は事業者に対して言っているものだと思うが、その時に入居者がこれまでの教育環境に影響を及ぼすという表現になっている。入居者と教育施設とのトラブルとの関係を書いていると思うが、わかりにくいという指摘があった。永野委員の意見は、ここは必要ないという話ではなく、重要であるという認識で、書き方の話ということでもよろしいか。 委員の2人から指摘があったので、少し趣旨が伝わっていないように思われる。したがって事業者が売却後やその後の管理に関するトラブルを事前に防ぐような対応をするということになるが、例えばどのような具体的な内容を永野委員はお考えか。
永野委員	それは正に事業者を考えていただきたい。
内海会長	それでは、その点に配慮していただくように、どのようなことをしていただけるのかということを含めて協議をしていただくということだと思う。
事務局 (吉田次長)	本日この後に報告する由比ガ浜四丁目の案件では、助言又は指導の中で、公園の影響について重要事項説明書に盛り込む等の指導をした経過があるので、そのことも踏まえて今回の事業者に対し、助言又は指導の中に具体的に表現するか、検討していきたい。

梅澤委員	<p>この助言又は指導の話とは少しずれるかもしれないが、一般的な話として行政側がどのように考えているか聞きたいことが一つある。計画案として事業者から出てくる方針では、例えば、緑化について20%以上という記述になっている。20%以上という基準値が記述されているということは、言葉を変えれば20%の緑地でいいと事業者が主張しているということになる。つまり基準値ぎりぎりは確保するということになる。それは当たり前で、事業者としていいものを提供することを示すものが計画のはずなので、緑化可能な面積がこれだけある中で、少なくとも90%とか、実現しなくても、結果として20%になったというように書くべきではないのかと前から思っていた。そこはともかくとして、20%以上という表現は言葉を変えれば基準値でいいと思っているので、その辺は少し配慮した方がいいのではないか。22%確保するとか、25%程度確保するとか、示した方がよいのではないか。</p> <p>先ほど質問したスカイデッキは屋上緑化をされるのか。</p>
事務局 (上係係長)	<p>屋上緑化については何も聞いていない。単純に屋上を利用するだけなのではないかと思う。</p>
梅澤委員	<p>マンションの場合に屋上利用はうまくいくのか。公園化するとかであればうまくいくかもしれない。鎌倉の場合、谷戸の地形の中で重要なのは山から見たときの風景とか、学校の校舎から見たときの風景とかになるので、景観に対する配慮を屋上でもしていただきたいと書ければよい。</p> <p>また希望事項だが、現地を見ると灌木類しか生えておらず、緑化は大したことない。元々団地だったので大した環境ではない。今回、例えば50年経ったときに立派な森になるような計画としたいということであれば、将来植栽がどんどん生きてくるような計画を推進して欲しいということを考えていただけるとありがたい。</p>
内海会長	<p>これは前島委員からも先ほど指摘があった。風の話との関係で緑化が必要だという意味では、屋上緑化も一つの提案として出してはいいものではないかと思う。この助言又は指導の中には緑化という観点から設けているような項目がないので、私の意見としても、緑化という観点で項目を一つ設けて、緑化に配慮した計画にするというような内容とし、屋上緑化であるとか、近隣との関係でオープンスペースにおいて緑化を積極的に行うとともに、低木だけではなく中木なども配置するようなことを付記してはどうか。</p>
前島委員	<p>周囲の環境としては緑に囲まれているので、地形的に周囲の環境に即したということが文章表現に入っているが、夏はコンクリートの塊で熱を吸収して夜は蒸し暑い環境を作ってもらいたくはないので、そういう意味で緑に配慮していただければと思っている。</p>
中山委員	<p>今の緑化のことと地域貢献について、例えば木ばかりでなく花壇などを設置して地域住民の方と一緒に手入れをすることによって、緑化と地域の町内会との接点を持つことになり、地域のコミュニケーションがうまくいくのではないかと思う。提供公園の中の花壇など、最初から共同で手入れをするような形にもっていくことも考えたらよい。</p>
内海会長	<p>周辺地域への貢献のところで地域経済や環境、美化あるいは防災、防犯、緑化なども入れるということによいか。</p>
事務局 (上係係長)	<p>環境や美化というところに含まれているという認識でいたが、それでは不十分か。</p>
内海会長	<p>環境や美化に加えて緑化も取り上げてほしい。既に理解されていて指導される際にそういったことも踏まえて調整、協議していただければいいと思う。</p>
事務局 (上係係長)	<p>地域経済、環境美化といった点で求めていきたいと考えている。今委員から指摘があったように、例えば公園の管理については公園愛護会といった制度が市に</p>

	用意してあるので、そこへの加入を前提として、事業者が管理組合と調整するなどの指導をしていきたいと従前から考えていた。
内海会長	承知した。この文章でそういったことが含まれているということでよいか。
永野委員	8月の審議会に出ていないので事務局に確認したいのだが、その際に配られた資料の中に「大規模土地取引行為に係る助言について」というものがある。その時の助言相手は神鋼不動産だけであるが、回答書になると野村不動産の名前が載ってくる。この助言というのはどのような手続で回答書が出ているのか。事務的な処理のプロセスを聞きたい。
事務局 (上條係長)	まちづくり条例では、一定規模の土地を取引する場合、土地取引の日の6ヶ月前までに届出をするような制度がある。それに従って神鋼不動産が大規模土地取引行為の届出をしたものである。それについて市の行政計画等、この地域の特性等を、新たに土地を取得される方に伝えて欲しいと市が助言を行う形になっている。回答というのは条例の定めにより提出されたものではなく、今回の土地利用に当たり事業者の考え方を示して欲しいと任意で提出を求めたものである。
永野委員	今私たちが議論しているのは、市長の事業者に対する助言又は指導になるが、5月の段階で出した市長名の助言というのはどういうことなのか。何回も助言をすることが可能であり、過去の大規模開発事業の時も出していたのか。
事務局 (上條係長)	今説明したとおり、土地取引に対する助言になる。
内海会長	今は、大規模開発事業の計画に対する助言又指導について審議していて、その前の土地取引の時に鎌倉市の考えに基づいて売却して欲しいというような助言を行っているということよいか。
永野委員	土地取引の助言を作るときにまちづくり審議会は関わるのか。
事務局 (上條係長)	そこには関わらない。
永野委員	土地取引といいながらも助言の中身を読むと今議論しているこれから事業者に出そうとしている内容と非常に類似した点がある。単なる土地取引上の助言ではなくて、土地利用、活用に関する内容も5月の段階で助言している。そうすると事業者はまちづくり審議会が係らない助言を土地取引の際に一度受け、今度はまちづくり審議会の総括的というか、色々な先生方の意見を含んだ形で土地利用計画に対する助言を受けるといったことなのか。
内海会長	当初は今審議している助言又は指導において事業者に対して鎌倉市の意向を伝えて調整を図ってきたが、土地取引の段階で建築計画の内容が決まってしまうのではないかという懸念から、鎌倉市ではこういったまちをつくらうと考えているという情報提供を中心とした、アドバイスをまず土地取引の段階で聞いてもらうという趣旨で制度ができたこと記憶している。そこで審議会の意見を聴くようなことは想定していなかった。
事務局 (上條係長)	大規模土地取引行為に対する助言については計画に対して行っているものではない。土地を売却するという届出に対して市の行政計画等を知らせる手段である。一方、大規模開発事業の届出は、文字どおり大規模開発事業のプランが出てきて、それに対して指導していくものである。指導に当たっては第三者機関であるまちづくり審議会の意見を参考にするため、このような機会を設けている。
内海会長	この手続がどうあるべきで、まちづくり条例の運用がどうあるべきかについては、改めて議論もしたいと思うが、特段この案件に関わるようなことではない。またの機会にそういった議論もしていきたい。
松行委員	5の周辺地域への貢献についてだが、環境・美化や防災、防犯というのはなんとなくわかるが、地域経済への貢献とは、具体的にどういった活動を想定しているのか教えてほしい。

事務局 (上條係長)	入居者が周辺の商店等を利用することなどである。
内海会長	ここに記載すべきかどうかということか。
松行委員	ディベロッパーがどこで買物をしてくださいとはなかなか言えないので、できないことだったら書かない方がいいような気がする。
内海会長	私もそのように思う。この地域経済の部分については削除の方向にしたいと思う。
川口委員	1の周辺環境と計画建築物との調和への配慮ということで壁面の表情等色々と書いてあり、一番最後に「特に計画地南西側の手広中学校敷地と隣接する箇所については」と特出しで書いているが、ここが及ぼす景観は限定的な感じがするので、他のエリアもこの敷地の規模からすると景観の影響があると思うので、少し記述の仕方を工夫していただきたい。
事務局 (上條係長)	ここを強調することで「ここだけ配慮すればいい」ということにならないように考えていきたい。
内海会長	ということはこの具体的な内容を削除するということか。
川口委員	もしかしたら削除した方が全体に係るのではないかと思う。これを見るとここさえクリアすればいいようなニュアンスを感じる。
事務局 (上條係長)	景観の担当とも色々議論しながら文案を考え、ここについては、場合によっては配置の変更が必要になってくる可能性もあるというイメージで特出ししたが、ここさえ配慮すればということにならないような形で考えていきたい。
内海会長	ここについても当然指導するというを前提にしながら全体に配慮することとし、この点は削除することでよいか。
事務局 (上條係長)	緑化についてもたくさん意見をいただいたので、緑化の項目を一つ設けなければならぬ。そういったことも絡めて、指摘いただいたことを検討したい。
内海会長	指導として修正する4点を口頭で伝える。 1点目は、加藤委員から指摘のあった2について、2-1、2-2と分けて、2-2に「提供公園と道路の空間及びその接道について、安全性、地域が活用しやすい空間となるよう検討してください」という内容で修正をお願いしたい。 2点目は、松行委員、永野委員から指摘のあった3について、文章の意図が読み取りにくいので、「入居者と周辺の教育施設とのトラブル等、入居後の問題を事前に配慮するような対応を検討ください」ということ。検討くださいとしているのは、永野委員がどういったことが具体的に考えられるのか事業者提案に欲しいということなので、そのような形にしたいと思う。 3点目は、新たに項目を設けるものとして、「緑化に対する配慮について、周辺建物との関係、そして屋上などを利用して緑化を図ること」である。緑化に対する配慮は中木等を配置し、基準以上に充実させて欲しいという内容で整理したいと考えるがよいか。
みどり課長	屋上緑化については、開発事業条例の中で商業地以外は原則認めないという方針にしている。緑化に対する配慮として助言又は指導をする場合、景観面の配慮になると考える。
内海会長	今の指摘は具体的な屋上緑化の内容を入れない方がよいということか。
事務局 (大場部長)	共同住宅の屋上緑化は、設置後に管理が行き届くかという不安がある。約20メートルの高さに屋上緑化すると、管理が行き届かなかった場合、樹木の落下等の懸念があり、行政として得策かどうかという疑問がある。よって、共同住宅の屋上緑化を助言又は指導に入れていくことは難しいと考える。 また、先ほど風の話があったが、この辺りの卓越風向を調べたわけでもなく、どのような影響が出るのかというのは、風洞実験等をしないとクリアにならない。

	風速が何倍になるか調べ、どの位置に中高木を入れて風速を落としていくかという形で植栽を使っている。風と植栽を直結させて議論していくことは難しい。植栽について助言又は指導に記載する場合、環境面や景観の面で緑化を考えていく方がよいと考える。
梅澤委員	共同住宅に屋上庭園を設けると雑草園になってしまうのは一般的な話なので理解できる。屋上の景観を考えて欲しいということであればスカイデッキを設置し、人が行くというのであればプランターを置く等の配慮が必要だと思う。
内海会長	緑化の項目については、事業者が計画を考えていく中で配慮するものなので、助言又は指導に追加し、中高木を配置するなど景観に配慮した内容にするものとする。その中で場合によって屋上緑化あるいは様々なアイデアが出てきたものを十分に計画に反映してもらおうということによろしいか。
全委員	(了承)
内海会長	それでは緑化についてはそのように記載することとする。 次に4点目、5について、周辺地域への貢献については、地域経済というのが具体的な意味を持たないということなので、削除していただければと思う。 答申の具体的な内容は、事務局で整理していただき、私が確認をし、その後、皆さまにメールでご確認いただきたいと考えるがよいか。
事務局 (川村課長)	一つ確認をお願いします。最後に川口委員が指摘された、1の「特に」以降はどうするか。
内海会長	1の「特に～配慮してください」までの削除をお願いします。
事務局 (上條係長)	工夫する。
川口委員	ここだけではないように記載をお願いします。
事務局 (川村課長)	削除だけが答えではないということによいか。
内海会長	そのとおりである。では以上5点ということによいか。
加藤委員	3のところだが、今後の運営管理がすごく大きいような気がするので、運営管理について記述していただくと教育施設に対する影響が和らぐのではないか。
内海会長	先ほど修正した中に、入居者と周辺教育施設とのトラブルを未然に防ぐとあったが、そのあたりに運営管理という内容も付加して記述いただければと思う。
事務局 (上條係長)	そうすると永野委員から指摘いただいたように、事業者が管理会社にどのように責任を持たせることができるのかという議論に発展していくので、事務局としては起こり得るトラブルを伝えた上で、具体的に重要事項説明等で説明するよう記載していくことを考えている。
内海会長	単に重要事項説明をするだけではなくて、様々な管理があるのではないかと加藤委員の考えだと思うので、トラブルだけではなく、施設自体の運営管理に関して具体的に示して欲しいという趣旨も伝わるような文章にし、その場合にどういった対応ができるかについても検討くださいとしてはどうか。
事務局 (上條係長)	対策や方法等を提案をして欲しいという形でまとめる。
内海会長	様々な知恵があると思うので、引き出すような指導をしてもらえればと思う。今のような形によいか。
全委員	(了承)
内海会長	以上で議題2を終了する。
議題(2)	大規模開発事業(岩瀬一丁目 共同住宅の建築ほか)について
内海会長	議題2、大規模開発事業岩瀬一丁目共同住宅の建築について審議状況の報告を

	<p>お願いする。</p> <p>(事務局からの報告)</p>
事務局 (的場)	
内海会長	<p>今の報告について質問等はあるか。配付されている資料については次回改めて説明していただけるということなので、手続などについて質問していただきたい。</p>
全委員	(なし)
内海会長	<p>次回、改めて説明を受けた後、質問、指摘をいただければと思う。ただいまの説明では、12月22日までに公聴会の開催要望があれば1月中旬に開催することである。まちづくり条例では公聴会が開催される場合は、当審議会の学識経験者3名を公聴会委員として会長が指名することになっている。鎌倉山のときは私と出石委員と加藤委員、由比ガ浜のときは秋田委員と加藤委員と永野委員ということだったので、今回はできればそれ以外の先生方をお願いしたい。仮に公聴会が開催される場合、公聴会委員をしていない委員を優先して指名させていただくことでよいか。事情で難しい場合は事務局に申し出ていただければと思う。</p>
全委員	(了承)
内海会長	<p>公聴会の要望があった場合には、そのように委員を指名していくこととし、議題2を終了する。</p>
報告(1)	大規模開発事業(由比ガ浜四丁目 商業施設及び共同住宅の建築)について
内海会長	<p>報告事項、由比ガ浜四丁目の商業施設及び共同住宅の建設に関して事務局から報告をお願いする。</p>
事務局 (上係係長)	(事務局からの報告)
内海会長	<p>事務局からの報告に関して、質問、意見等はあるか。</p>
松行委員	<p>5の防災面で備蓄品の確保はされるのか。</p>
事務局 (上係係長)	<p>事業者から地元の自治会と協議をして考えていきたいと聞いている。</p>
内海会長	<p>方針書をみると自治会を中心とした地域の方々との議論をされてその後の運営を考えているように見受けられる。</p>
事務局 (上係係長)	<p>先日、自治会からの要望により、方針書の内容について説明したところ、地元の方も方針書の記載内容をどのように担保するかについて議論を進め、事業者に対して示していきたいと話をしてきた。行政に対しても同様に対応して欲しいとの要望があったところである。</p>
内海会長	<p>まちづくり条例の助言又は指導というのは元々ハード面を対象にするという趣旨だが、管理も非常に重要になってきているので、今後は、今日議論してきた内容や今説明いただいた内容を事業者に十分理解いただけるような状況で議論を進めていければと思うので、そうした点も工夫しながら皆様の意見や指摘をいただければと思うがよろしいか。</p>
全委員	(了承)
内海会長	<p>以上をもって、第86回鎌倉市まちづくり審議会を閉会する。</p>