

## 第91回 鎌倉市まちづくり審議会概要

日 時	平成 29 年 9 月 5 日（火） 15 時 00 分～17 時 10 分
場 所	第 3 分庁舎講堂
出 席 者	委 員： 内海会長、秋田委員、出石委員、梅澤委員、加藤委員、川口委員、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： 都市計画課長、都市景観課長、みどり課長、都市調整課長
欠 席 者	委 員： 永野委員 常任幹事： 経営企画課担当課長、環境政策課長
議 題	(1)大規模開発事業（鎌倉山三丁目 有料老人ホームの建築） (2)大規模開発事業（岡本字外耕地 病院の増築）
そ の 他	(1)助言と指導について

事務 局 (川村課長)	(開会に当たり、事務局から審議会委員 10 名中、9 名の出席により定足数に達していることや永野委員から事前に欠席の連絡をいただいていること等を報告した。)
内 海 会 長	第91回鎌倉市まちづくり審議会を開会する。
事務 局 (川村課長)	事務局から4点あるが、まず3点連絡する。 1点目は、マイクの使用について願います。 2点目は、会議及び会議資料について「鎌倉市まちづくり審議会の公開等に関する取扱要領」に基づき公開すること。また、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、2名の方から傍聴の申出があり、議題に入る際に入室を認めることについて確認をお願いする。 3点目は、平成29年7月7日に開催した第90回鎌倉市まちづくり審議会の議事概要の内容について、事前に指摘があった部分を修正した。今回の内容をもって確定したいので確認をお願いする。
内 海 会 長	1点目、マイクの使用について協力をお願いしたい。2点目、会議の公開及び傍聴については事務局の説明のとおりとしたいかいいか。
各 委 員	了承する。
内 海 会 長	3点目、第90回鎌倉市まちづくり審議会議事概要について、今回の内容をもって確定としてよいか。
各 委 員	了承する。
事務 局 (川村課長)	4点目は、前回審議会後、三菱電機の工場増築の答申（案）を確認した際に、前島委員と梅澤委員から指摘があった件について、説明する。
事務 局 (吉田次長)	前島委員からは、7月7日開催の当審議会において、「事務局が事業者名をさん付けで呼んでおり、違和感を禁じえないので、配慮願いたい。」との指摘があった。 事務局としては、担当者が事業者を「さん付け」で呼称したことについては、特段の他意はなく、担当者の不注意によるものであるため、今後、発言に際しては言葉を選び説明を行うよう努める。
事務 局 (川村課長)	次に、梅澤委員からは、「まちづくり審議会には市長の諮問に応じる部分と市長にまちづくりの意見を述べることのできる部分の二つの責務がある。条例の手續上、市長の意見書に対する諮問という意味は重要だが、単なる手續上だけでなく幅広い見地に立った議論がまちづくりには必要であり、是非市長にはまちづくり審議会に対する配慮を期待する。」との指摘があった。

	<p>指摘のとおり、まちづくり審議会の所掌事務は「審議会は、市長の諮問に応じ、まちづくりについての基本的事項又は重要事項を調査審議するものとする。」「審議会は、まちづくりに関する事項について、市長に意見を述べるができる。」としており、実務の中では、前者が「大規模開発事業に係る土地利用計画が市の実施する施策に整合しているかの審査」、「条例に従わないものの公表についての審議」、「その他まちづくりについての基本事項又は重要事項として土地利用調整に関する制度等の審査」を、後者は「まちづくりの施策や事業について、助言や意見をいただくという建議機能を持たせているもの」だが、実際に審議をお願いしている内容は、民間が行う開発事業と土地利用調整制度についてとなっている。</p> <p>条例の書き方は前述のとおりだが、まちづくり審議会では、引き続き民間が行う開発事業と土地利用調整制度についての審議をお願いしたいと考えている。</p> <p>なお、深沢地域整備事業などの市が行う事業や行政計画の策定は、それぞれに特化、役割を分担した協議会等を設置し、担当課が事業を進めている。</p> <p>そのため、現在は、市が行う事業や策定する行政計画について、まちづくり審議会にご意見を伺うことは難しい状況であると考えている。</p> <p>以上が事務局の見解となる。お二方には、別途説明しているが、会長より、審議会の場で説明するようにとの指示を受けたため、この場で説明した。</p>
内海会長	事務局の見解について、よろしいか。
梅澤委員 前島委員	了承する。
内海会長	それでは、ここで傍聴者の入室を認める。
	(傍聴者入室、休憩)
議題(1)	大規模開発事業(鎌倉山三丁目 有料老人ホームの建築)について
内海会長	議題に移るが、まずは前回の審議会以降の状況説明を受け、次に助言及び指導(案)について説明を受けた後に委員の意見を伺うという2段階で進めていくこととする。事務局から説明をお願いする。
事務局 (鈴木)	(大規模開発事業(鎌倉山三丁目 有料老人ホームの建築)について説明)
内海会長	前回の質疑に対する説明があったが、説明が少し早かったため、再度図面の確認をお願いしたい。
事務局 (吉田次長)	質疑については、参考資料のQ&Aにより説明した。別紙資料として(株)チャーム・ケア・コーポレーションのホームページを印刷したものを添付している。その後3に地下のピット図、断面図、立面図等事業者から提出されたものを添付している。
内海会長	前回、質問のあった部分について説明いただいたが、改めて質問はあるか。また、前回欠席された委員も出席されているため、資料や現地の質問があれば、お願いしたい。
梅澤委員	前回、断面の関係を質問した。安全性その他については、関係各課が調整すると思うが、この図面には隣地境界線までは描かれているが、その隣が分からない。概要でも構わないので示していないと判断できないのではないかと考えた。つまり、両側が尖って馬の背のようになっているのか、ある程度幅が広いのか分からないければ、安全性を関係各課が調査する際に分かりづらいので、そこまで含めて描いた方がよいのではないかと思います。前回質問したが、今回も描かれていない。
事務局 (上條係長)	境界の南側は1.8mの市の公道である。そこから間知石積みや法面としてすぐに下った民地となっている。図面は提出されていない。
梅澤委員	民地の部分は設計の範囲ではないが、現状がどうなっているのかを図面に示しておいた方がよいのではないかと。

事務局 (吉田次長)	まちづくり条例の手續後に、開発事業条例で技術的な審査を行っていく。その際はそういった図面の提出があると審査しやすいと事業者へ伝えておく。
内海会長	ほかに質問はあるか。 参考資料を確認している方もいると思うので、助言及び指導(案)を説明いただき、その後にそれに則した、あるいはそれとは異なってもよいので質問いただきたい。それでは、事務局から助言及び指導(案)について説明をお願いします。
事務局 (吉田次長)	助言及び指導(案)の前に、2月の審議会で出石委員より助言と指導については分けて記載すべきではないかというご指摘があった件について説明をしたい。対応については、会長に相談し、取扱いについては審議会で議論してから方針を出したいという意向を伺っているため、今回の助言及び指導(案)はそれぞれの項目について意識して記載しているが、文書上は助言と指導は区別せずに記載している。本日、2つ議題があるが、その後に時間があれば、この点について議論いただきたいと考えている。
内海会長	2月に出石委員からこの点について意見をいただいた時は、議論はせずに、審議会で議論してから運用することになっていた。その後、いくつかの案件があり、相談を受け検討してきたが、本日少し時間を設けられるということで、議題の後に助言と指導について議論してもらいたい。説明があったように、この案件については意識しつつも従来のおりに記載してあるとのことなのでそれに対して議論する形としたい。議題の後に議論し、次回以降の助言指導についてはその議論に則した運用をしたいと思うがいかがか。
各委員	了承した。
内海会長	それでは、改めて助言及び指導(案)について説明をお願いします。
事務局 (鈴木)	(助言及び指導(案)について説明)
内海会長	前回いただいた意見を受けて、事務局がまとめた助言及び指導(案)になる。質問や付加する形で助言及び指導に入れてはどうかという意見をいただきたい。
梅澤委員	本日いただいた参考図を見ると、様々なことが考えられていると思うが、助言として加えた方がよいか検討いただきたい内容がある。この建物は尾根に建っているため、建築的には、建物のスカイライン部分のデザインが非常に重要になってくる。風致地区であるため、そこまで踏み込んで話してもよいのか考えるところではあるが、尾根に対するスカイラインのデザインについては、特段の配慮をしていただきたい。これは、屋根をつけたり、パラペットを少し出しているの、何かデザインをしたいということは図面から読み取れ、おそらく配慮されていると思うが、注意してデザインしてもらえれば綺麗な稜線が守られるのではないかと思います。
事務局 (上條係長)	ご指摘いただいたとおり、風致地区では勾配屋根を使用することになっており、設計者の意図は稜線を超える部分については勾配屋根によって周辺の風致景観に調和したデザインにするつもりであると認識している。さらに、それ以上の助言や指導をした方がよいということであれば対応したい。
内海会長	助言及び指導(案)では2の部分に当たると思うが、ほかに意見はあるか。尾根に対するスカイラインに配慮してほしいという内容を付加することでよいか。
各委員	了承した。
内海会長	それでは2のところで検討していただきたい。ほかに意見はあるか。
松行委員	2点ある。3で2行目の「ごみの発生抑制、再使用、再生利用、適正処理」と3行目の「減量・資源化」は意味が重複していると思う。2の「自然地形になじむ配置とし、周辺の自然環境と調和したものとすること。」というのは、具体的にどういったものを想定しているか。
事務局 (上條係長)	配置については、改めて考えると難しい部分があるかと思う。自然環境との調和については、植栽や素材面での配慮により、対応すべき事項であると考えている。配置の変更までを指示するのかというご指摘であれば、入れた方がよいか考え直す必要があるかと思う。
内海会長	「自然地形になじむ配置」の部分については、具体的なイメージはないのか。
事務局	梅澤委員のご指摘どおり、稜線の場所に建つ建物であるから、今回添付した立面図にもある

(吉田次長)	ように周囲の植栽の中になじむような形で建物が見え隠れするようなイメージで、建物だけが稜線の上に浮いてしまわないような計画をお願いしていきたいと考えている。
内海会長	では、趣旨としては「自然地形になじむ」というのは、梅澤委員のご指摘にあったようにスカイラインの配慮という部分が含まれるということか。
事務局 (上條係長)	そうである。結果として、植栽や素材等で同じ対応になるというご指摘であれば、重複しているようにも思う。
内海会長	松行委員の発言にあったように、少し明確にした方が指導や助言がしやすいと思う。「自然地形になじむ配置」の部分は、尾根に対するスカイラインに配慮した建物として、「周辺の自然環境と調和したもの」は植栽や自然環境になじむ建築物とする等、もう少し具体化した書き方によることか。
松行委員	了承した。
内海会長	3の「市の補助制度を活用するなどして」という部分について、具体的にどのような補助制度があるのか。
事務局 (上條係長)	生ごみ処理機の補助制度については、上限100万円まで、3分の1までを補助することになっている。
内海会長	制度の名称は何か。
事務局 (上條係長)	事業系大型生ごみ処理機購入費等補助金交付制度である。
内海会長	その制度を事業者を紹介し、利用してもらうことで、3の趣旨を実施してもらうということか。
事務局 (上條係長)	そうである。減量・資源化を進めるために、市の施策として進めている生ごみ処理機を是非購入して欲しいと伝えている。
内海会長	「ごみの発生抑制、再使用、再生利用、適正処理」と、「集積場所の確保や減量・資源化」が意味として重複しているのではないかという意見があったが、これは趣旨が異なるということか。
事務局 (上條係長)	集積場所の確保については、ごみの発生抑制、再使用、再生利用、適正処理を行うには、適切なスペースが必要であり、広ければそれだけ有効に処理ができると考えているためこのような表現とした。「や」で繋いでいるため、伝わりづらかったり、重複した印象を受けたのかも。関係課と調整して表現を精査したいと思う。
内海会長	今の説明ではごみを抑制していくという点と、集積場を確保するという2つの趣旨が入っているということか。
事務局 (上條係長)	そうである。
内海会長	では、その2つの趣旨が分かるような表現にするということか。
事務局 (上條係長)	そのようにする。
内海会長	ほかに意見はあるか。
中山委員	現在、介護等の運営費用や職員不足が社会的問題になっている。この施設が永久的に存続できるのか。運営できなくなり、転用されてしまう可能性は考えなくてよいのか。
内海会長	前回の審議会でも運営会社の質問も出ている。このプロジェクトについて、どういったところまで助言あるいは指導していくのかお聞きしたい。
事務局 (上條係長)	まず、事業認可の所管は神奈川県であり、鎌倉保健福祉事務所が窓口である。認可を受け、介護保険事業として展開されていくのであろうが、ご指摘のように、途中で辞めてしまうことは当然有り得ると考えている。そこまで加味した助言や指導をしていくことは考えていない。
中山委員	例えば、老人ホームを辞めてしまい、転用する場合には鎌倉市と協議することになるのか。

事務局 (上條係長)	第一種低層住居専用地域であるから、用途変更する場合、基本的には住宅系にしか転用できないと考えていただきたい。
事務局 (川村課長)	まちづくり条例の開発事業は、単純に用途変更だけをするものは対象としていない。中山委員が懸念されているように、老人ホームを辞めてしまい、建築行為がなく、共同住宅やグループホームなどに用途を変更するだけの場合はまちづくり条例の手続きはない。
秋田委員	資料を改めて出されたということだが、断面図だけで各階の平面図がない。平面図は既に提出されているか。ごみをどこから出すか、来客がどこから来るかなど、断面図だけでは動線が読み取れないので確認したい。植栽をどこに入れるべきかなど判断しづらい。脱衣室がたくさんあるのは風呂がこの隣にあるためかもしれないが、全体像を読み取れない。
事務局 (吉田次長)	図面は情報公開対象であり、平面図はプライバシーの関係があるため、提出を求めている。
秋田委員	かつて同じような高齢者用施設の議論をした時は、平面図が出ていたように思う。平面図を見て居室が狭いといった議論をした覚えがある。断面図だけでは内部の動線や使われ方を判断できない。
内海会長	平面図の提出は求めているということだが、プライバシーの問題を加味し提出を求めているのであれば、例えば施設におけるごみの集積場や居室数など注意すべき点を提示すれば指導できると思う。いくつか挙げていただけないか。
秋田委員	助言及び指導(案)に記載しているごみの収集や食材の配送のルートがよく分からない。また、入口がどの辺にあるのか分からず、動線が読み取れない。さらに、脱衣室がこれだけ多くあり、個室に風呂があるのか分からないが、この辺りの機能が読み取りづらい。最後に、断面図で健康管理と書いてある場所に医師が来たり、看護師が詰めるのだと思うが、それも分かりづらい。
内海会長	1点目は、ごみの集積場所がどの辺りになるのか。2点目は食事のみならず様々な物品がどのように搬入されるのか。それに合わせて3点目はこの施設にまつわる動線はどうなっているのか。4点目に居室に対する機能の配置は周辺へ影響を及ぼす可能性があり、それがどうなっているのか。それらの点について配慮を求めるような助言や指導が可能か。3点目の動線については答えてもらえることもあるのではないかと思います。 これらの点について、既に把握していることがあれば説明願いたい。
事務局 (吉田次長)	助言及び指導の中でも、ごみの集積場所や大きさについて指導していく予定であり、事業者からの方針の中で図面などに具体的に明記するよう依頼できると思う。2点目の搬入口だが、配置図があるためそこに具体的に記載してもらうように依頼する。
事務局 (上條係長)	3、4点目は高齢者をはじめとした利用者に対して、安全性に配慮した計画にするよう行政として伝えた方がよいという指摘でよい。
秋田委員	そうである。安全性ももちろん大切であるが、なぜこの指摘をしたかということ、資料2の造成計画断面図2の㊸-㊸断面から、入口と思う場所にデッキ・庭園と描かれており、こんな場所に庭園を造る予定なのだとということが読みとれた。せめて居室は描かれていなくても、1階の平面図にアプローチが描かれていると指導しやすいと思う。事務局の言われたとおり、安全性に気を付けるということと、風致地区であるから景観にも十分に配慮してほしいということをご指導してもらいたい。
事務局 (上條係長)	ここを利用する人の側にたって指導をすべきであるというご意見でよい。
内海会長	あくまで、周辺の環境への影響についてである。建物の中の使い方はそれぞれ専門的な知見を踏まえてレイアウトされていると思うが、それが外にも影響を与えるのではという指摘ではない。
秋田委員	そうである。
内海会長	1点目はごみの集積場所、2点目は食事などの搬入経路、3点目はその動線の安全性、4点目は個室・医療の機能の配置が周辺環境への影響を及ぼさないように配慮することが、個々の

	図面が出てきたときに指導の中で協議できればよいということによいか。
秋田会長	了承した。
内海会長	改めて図面を提出してもらい協議する必要があるか。
事務局 (吉田次長)	今の指摘は助言及び指導に盛り込み、事業者に対応方針の図面を提出してもらい、今後開発事業条例の手続の中で審査するときの参考資料として添付したいと思う。
内海会長	指導の中に周辺環境への影響に配慮するようということを示した上で、個々の協議の時にその点を意識しながら、指導いただくということで、施設の配置機能に関して一項目加えることとする。 ほかに意見がなければ指摘内容をまとめる。1点目は梅澤委員と松行委員からの指摘で、2の「景観建築物は自然地形になじむ配置とし、周辺の自然環境と調和したものとする」という部分は、自然地形になじむという観点からは尾根に対するスカイラインに配慮することを、自然環境に調和したものという観点からは植栽などによって周辺の環境に調和することを付加して具体的に記載してもらいたい。2点目は3の環境負荷の低減についての部分で、「ごみの発生抑制、再使用、再生利用、適正処理を行う」と「集積場所の確保や減量・資源化に努める」が文章上混乱しているため、2つの趣旨が明確に分かるように整理してもらいたい。3点目は秋田委員からの指摘で、施設の配置機能についての観点から、ごみ集積場の場所や食事などの搬入経路などの動線の安全性確保と、個室、医療の機能の配置が周辺の環境へ影響を及ぼさないように配慮するという内容を新たに設けてもらいたい。以上の内容によいか。
各委員	了承した。
内海会長	答申については文章の表現も含めて改めて私と事務局で整理し、メールでその内容を皆様にご確認していただいた後確定することによいか。
各委員	了承した。
<b>議題(2)</b>	<b>大規模開発事業(岡本字外耕地 病院の増築)について</b>
事務局 (松井)	(大規模開発事業(岡本字外耕地 病院の増築)について説明)
内海会長	この件について質問、意見等あるか。
前島委員	土壌汚染の対策について質問する。説明では汚染物質があるということで、ヒ素、フッ素の2つが出たが、鉛について土壌汚染があるのではないか。 次に、盛土については敷地内の土を運んできたものなのか、敷地外から持ち込んできたものなのか不明である。この2点を明らかにしてもらいたい。
事務局 (上條係長)	鉛は不検出という報告を受けている。盛土については隣接する敷地外から運んできたものだと聞いている。
前島委員	鉛については、敷地の中の道路に面する所で検出されているということなので、今回不検出であっても、その辺りを調査する際は、報告してもらいたい。
事務局 (上條係長)	調査報告書を提出してもらっているが、鉛は溶出量、含有量共に基準値以下という報告を受けている。武田薬品(株)がこれから神奈川県のご指導を受けて、表層調査及び深度調査を行うが、その調査の結果を入手できれば報告したい。
前島委員	その際以前にこの案件の様に、敷地の中のマップでどこで汚染物質が検出されたのか。そして、汚染物質名、量、深さ及び地下水への影響について確認してもらいたい。
事務局 (上條係長)	次回のまちづくり審議会までに入手が可能であれば報告する。
事務局 (吉田次長)	このような調査は土壌汚染対策法の中で決まっているので、県に提出する資料については示すことができると思うが、県への提出資料に含まれていないものになると、約束はできないことを了承いただきたい。
内海会長	今の項目について、次回揃えられる情報については提供してもらおうということによいか。
前島委員	了承した。

内海会長	ほかにあるか。
川口委員	<p>第一種住居地域と工業地域に跨っている計画建築物2は放射線関係の施設か。</p> <p>また、図面だとはっきり分からないが、計画建物2や計画建物4は既存の建物と一体的になるのか。</p> <p>既存の建物は、総合設計制度により公開空地を設置することで高さ61.3メートルの建物を建てたとのことだが、今回は基本的には公開空地をいじらないとはいえ、全体で考えると周囲に隣接する建物が増えている。今回の計画の建物の最高高さは36メートルだが、非常に大きな規模の建物になるのではないか。今回は敷地を増やすことで容積の緩和はしていないとのことだが、結果的にでき上がるのは立派な施設になるだろう。それにより、鎌倉側と藤沢側の両方に交通負荷が発生すると思うが、交通のバランスや施設が市に対して与える負荷はどのようなことが考えられるか。</p>
事務局 (上條係長)	<p>計画建物2、3の用途だが、元々は山崎で計画されていたがんセンターの一部である。建物としては増築という形で、一体化すると聞いている。計画建物4については、別棟で設備棟になると聞いている。もう1点は建物のボリュームについてどう考えているかでよいか。</p>
川口委員	<p>総合設計制度を使って公開空地を設置することで、高度利用が認められたということだと思うが、今回は敷地を武田薬品工業(株)側に広めるということで、大きい総合設計だという感じがするが、そのような理解でよいか。</p>
事務局 (吉田次長)	<p>既存の建物については総合設計制度を使うことにより、公開空地を敷地に入れても容積は200パーセントを超えている。今回は敷地を増やすということで、増築をしても容積は200パーセントに満たないので、総合設計は使わなくてもよい計画となっている。我々としては、公開空地は既に市民の利用に供されているため残して欲しいと事業者にはお願いしている。</p> <p>次に交通量については、地元説明の中でも出口については今までの場所ではなく新たに武田薬品工業(株)から購入した土地から藤沢市側の県道に設けると提案されているが、今後、事業者と協議していく中で交通シミュレーションを踏まえ、負荷がなるべく掛からない計画にしてもらうようお願いしていく予定である。</p>
内海会長	ほかにあるか。
松行委員	<p>藤沢市との関係がよく分からないので教えていただきたい。建物は全部鎌倉市にあるようだが、今回まちづくり審議会を出す助言及び指導は、藤沢市側の土地に関するものもカバーしてもよいのか。藤沢市も同様の制度があるということだが、藤沢市から助言が出た場合に、鎌倉市で出した助言との整合性をどのようにして取るのか。また、説明会の概要があるが、これは鎌倉市民だけの意見なのか、藤沢市民の意見も入っているのか。もし別に藤沢市が説明会を開いていたなら、どのような意見が出たか知ることは可能か。</p>
事務局 (上條係長)	<p>藤沢市の制度については追って確認するが、助言に相当するものは無いと聞いている。また、説明会は藤沢市も条例の中で設けており、今回鎌倉市の条例に基づいた説明会を、藤沢市の条例に基づいて行った説明会と同様に扱うと藤沢市からは聞いている。ただし、藤沢市側に対象とする市民がいるかどうかだが、計画地の隣接地に居住する住民はほとんどいないと聞いている。また、藤沢市の事業区域に意見を述べるのが可能か否かについては、条例上の取扱いも含めて整理し、次回のまちづくり審議会で回答したい。</p>
内海会長	よろしいか。
松行委員	了承した。
内海会長	次回、助言及び指導(案)がまちづくり審議会に提出されるのか。
事務局 (上條係長)	そうである。
内海会長	<p>本日、何点か質問があり、資料提供の要望もあったので、次回揃えてもらい議論する。また、市民からの意見を4つにまとめたと思うが、水路、交通アクセス、工事の問題、騒音及び景観については、更に情報があれば提供して欲しい。おそらく周辺住民が気にしている部分だと思う。まだ、調査中の事項もあったが、その点については改めて説明してもらい、追加資料があれば提供して欲しい。ほかにあるか。</p>

梅澤委員	先ほどの案件と同様の質問になるが、計画建物には出入口は無いのか。ほかにもサービスの出入口等基本的な骨子は図面に落としてもらわないと分からない。
内海会長	先ほど申し上げたが、添付されている情報だけでは、アクセスや、騒音の問題で説明されたドクターヘリの回数のように工事車両の問題等の具体的な状況が分からないので、資料があれば提供してもらいたい。特に機能や配置については情報提供して欲しい。ほかにあるか。
秋田委員	梅澤委員と同意見で、資料に大きな動線は書かれているが、最近だとカフェが併設されている病院もある。カフェが併設される場合、カフェ前面の緑地の使い方もあるのではないかと。入院病棟や手術室の情報不要だが、周辺住民に関係のありそうなカフェ、レストラン等の機能の情報は是非教えてもらいたい。それらの施設は周辺住民へのサービスにもなると思う。 次に、既存の建物は中層部分が緑化されていて、よい環境だと思う。そのような緑化の連続性を新しい建物でも担保すると景観としてよいものになるのではないかと。 条例とは関係ない話だが、この地域はこれだけ住宅が建っているのに、未だに用途地域が工業地域であるのは違和感がある。これを機会に用途地域の見直しはしないのか。
常任幹事 (館下課長)	用途地域の見直しについては、当該地域だけでなく他でも議論が出ているので、いずれ用途地域の決定基準を含め、見直さなくてはならないという認識はある。
秋田委員	自治体によってはこのような機会に用途地域を変更するところもあるので、機動的に行えばよいと思う。
内海会長	都市計画の件は検討いただければと思う。秋田委員の意見について更なる情報提供をお願いしたが、景観に配慮するというだけでなく、建物内の機能と緑地の関係について、質、量及び配置の情報も提供してもらいたい。ほかにあるか。
川口委員	水路の付け替えについて、この水路は雨水だけか。住民は水路が直角に曲がっていても大丈夫なのか心配しているようである。安全性を教えてください。
事務局 (上條係長)	水路は公共下水道の雨水である。
川口委員	生活排水は入らないのか。
事務局 (上條係長)	雑排水や汚水は入らない。また、水路の直角部分について技術的なことを確認したところ、狭いところから一定の幅をもたせる部分で曲がっているため大丈夫であると報告を受けている。曲がらない方がよいが敷地の制約により暗渠かつ幅員を広く取ることで対応すると河川の担当者から聞いている。
内海会長	ほかにも意見はあるか。なければ、この案件については次回、助言及び指導(案)を提示していただくということで進めてもらいたい。 次に先ほど説明があったが、助言と指導についての議論をしたい。事務局から助言と指導について検討した内容の説明をお願いする。
その他(1)	助言と指導について
事務局	(追加資料添付)
事務局 (吉田次長)	今添付した資料は、3月に「助言及び指導」を行った資生堂跡地の三菱地所レジデンス株式会社に対するものである。こちらについては、文末を「～を努めてください」「～計画してください」といった「～してください」という文言で助言と指導の区別なく作成している。今回の鎌倉山三丁目の件では、指導については「～すること」、助言については「～してください」として、項目ごとに助言と指導の文言を区別して作成した。このように文言で助言と指導を区別したものがよいか、助言と指導をはっきりと分けた形式とした方がよいか意見をいただきたい。
内海委員	問題を提起していただいた出石委員の意見をいただきたい。
出石委員	今日の資料の案は「助言及び指導」となっている。3月の見出しは「助言及び指導」となっている。条例では「助言及び指導」である。まず、なぜ今回「助言及び指導」となっているのかを確認したい。

事務局 (上條係長)	条例の規定は「助言又は指導」で、「助言ないし指導」「助言 or 指導」をすることができるという規定になっている。条例の規定に従って行う今回の案については、「助言と指導」「助言 and 指導」をそれぞれ行っているということで明確にし、この標題とした。
出石委員	すごく分かりやすくなった気がするが、多少問題があるとは思う。条例で「又は」と書いてあるときには「or」だけではなくて「and」も入る。助言だけの場合、指導だけの場合、助言と指導両方の場合がある。「及び」だと両方一緒である。国は「整備保（都市計画区域の整備、開発及び保全の方針）」を「整備、開発又は保全」から「整備、開発及び保全」に変えた。それに似たような議論である。「又は」と書くとどれが助言でどれが指導なのかという議論になる。なぜかという、助言と指導の意味合いが違うように取れるからである。一般的にどちらも行政指導だが、指導と同様によく使われるのが指導・勧告で、助言というのは英語で言えばアドバイスでどちらも行政指導だが、より誘導の度合いが強い行政指導が指導や勧告だと思う。それに対して助言というのは誘導には違いないが比較的裁量の広いアドバイスのような気がする。条例を作った時の考え方が一番大事だと思う。なぜ助言又は指導としたのか。使い分けが本来あったのではないかなと思う。そうでないとしたら条例を「及び」にすべきだったと思う。そのような問題提起でよいか。趣旨としては「又は」だったので、ある程度何が助言で何が指導かという意味合いが違うということである。
内海会長	言葉尻のようで非常に重要な話だが、質問されているとすれば1つはその当時、「又は」という言葉にどのような意味がこめられていたかを回答いただければと思う。もう1つこの審議会で提示したいと思っているのは、この条例ができた当時の考え方と今では運用を積み重ねて変わってきていると思う。内容自体もかつては何らかの形の開発規制をするようなことも念頭に置きながら指導を行う、あるいは助言を行うということだったが、今日的には施設の規制、抑制という話だけではなくて、どのようにマネジメントしていくのか、今日も運営の話だったり、使い方のお話であったりということも出てきている。そういったことも踏まえて次の段階の助言指導を考えて検討していくべきと思っている。その点も踏まえているのか、原点はどうか、将来どのようにしていこうと考えているのか、その2点を教えていただければと思う。
出石委員	少し付け加えたい。同じ点だが条例を平成23年に全部改正している。平成7年の最初のまちづくり条例制定のときの趣旨、その当時に助言又は指導としていたのか。そうだとしたらその趣旨を、そして平成23年に全部改正した時の趣旨、両方いると思う。そのまま残したとしたらその理由を知りたい。
事務局 (川村課長)	制定時のことは調べてみないと分からない。しかし平成7年当時から助言又は指導という表現だったようである。今日問題提起があったので、もう1度当時のことを確認し、次回以降提示させていただく。指導と助言の各々については出石委員が言われたとおりの理解をしている。その言葉の重みや強さなども同じ様に考えている。これまでの運用も助言と指導をしているという認識であるが、条文が助言又は指導という表現になっているので深く考えずに使っていた部分もあると思う。助言と指導の各々を考えて、強く言っているところと、できれば少しアドバイスをしたいと言っているところに分けているが、実際の実務の中であまり分けすぎた表現をすると、事業者はこの部分が開かなくてもいいと受け止められる可能性があるので、助言と指導を認識しながらも、文面の中で混ざったような表現としていた面があったと認識している。今回意見を受けて、助言及び指導とすることで条例上の助言又は指導というさらっとした形からきちんと自覚をして表現するということである。指摘があった平成7年と平成23年の時にどうだったかについては調べる。
内海会長	指摘を受けて、今後は分けて考えていこうということか。
事務局 (上條係長)	従前は、開発事業に関することに限定していたが、それだけではいけない案件もあると考えている。まちづくりという言葉の中で地域貢献や市の施策への貢献等もまちづくりと捉えて鎌倉市として言っていけるのではないかなという観点からだんだんと膨らんできている状況である。そういった中で示した方がよいものに関しては指導という意味合いを込めて伝えていく。そうでないものについては施策の実現のために協力してほしいということで伝えていくように今後使い分けをしていきたいと思っている。
内海会長	これに関して意見はあるか。

出石委員	<p>私は、きちんと分けた方がよいのではないかと指摘したが、分けた方がよいと言ったのは、条例がそうなっているからである。しかし、運用は今言われたようにした方がよいと思う。どれが助言でどれが指導だと分けなくてよいと思っている。端的に言えばどちらも行政指導だからである。むしろ事業者が足元を見るかどうかは別として、そこにどれだけの違いがあるのだろうかという、大きな違いはないのではないかと。条例が「又は」となっているからきちんと分けるよう、前回私が指摘した意味合いがないわけではないが、条例を時代に合った適切な解釈をして、両方セットで出すという意味で「及び」の表現に疑問がなくはないが、私は支持したい。むしろ大事なのは、当面はこれでいいとしても、前から言っているとおり条例を直さなければいけないのではないかと。端的に言えば、平成7年当時行政指導まで留めることが限界だったと思う。真鶴町の美の条例もこの頃に制定され、素晴らしい条例だと言われていたが、結局行政手続法により行政指導に限界があると分かってきた後、地方分権による強制力のある条例が生まれてきている。開発事業条例もそうだが、法とは別に独自に必要な基準を義務化できる部分があるはずである。それが今日的なまちづくり条例のあり方だと思うので、今回の指導や助言の使い方についてはある程度賛同すると共に、まちづくりをしっかりと誘導していくために、条例で防ぐことを考えなければいけないのではないかと。これが私の一番の意見である。</p>
内海会長	<p>おそらく、条例改正までと言われているのは、行政指導の限界でできなかった部分もあるので、そういうことも加味しなければいけないということだと思う。その点については、今後条例改正の中で考えていきたい。一方で開発事業条例もできている。守らなければいけないことの基準を作って守るべきものを守っていきこうという対応も行ってきたと思う。その中で助言や指導というものが、かつてはどこの条例を見ても助言又は指導という表記になっていたと思う。時代が変わって助言の意味がかなり広範であったり総合的な内容になってきた。助言という形、指導という形で都市計画を包含するようなさまざまな内容もこの条例の中で行えるような形にしていくというあり方も模索できるのではないかと。そういった意味では、これまで意識していなかった助言や指導を今後意識して整理していきこうとするのはとても良いことなのではないかと思う。</p> <p>そのような方向で整理を進めるということによいか。</p> <p>運用上、審議会としてもこれは必ず守ってもらいたいということは申し上げる、あるいはできるだけ協力していただけるようにいろいろな方に助言して欲しいという形で話をさせてもらう。少し棲み分けをしながら意見を述べるようにしたいと思う。しかし、現段階でわざわざ助言と指導を分けるまではしなくてもよいのではないかと。今のような運用を少し続けてみて、分けた方がよいという意見が出たら、その時点で議論をしていきたい。ただし、文章の表現が曖昧なところがあるのでできるだけ気をつけて表記するようにお願いしたい。この辺りが明確になることで助言と指導を意識する意味が出てくるのではないかと。その点を留意して事務を進めてもらいたい。</p> <p>そのようなことではいかかか。</p>
各委員	了承。
内海会長	<p>それでは、このような形で次回以降も進めていきたい。今回もそういったことを意識して助言及び指導（案）を修正する。</p> <p>これで本日の議事は全て終了した。</p> <p>傍聴者退室の間、休憩とする。</p>
	(傍聴者退室、休憩)
内海会長	<p>再開する。</p> <p>本日欠席の永野委員が助言と指導について、意見を持っていたと思う。その点を事務局でヒアリングして確認して欲しい。</p>
事務局	<p>了解した。</p> <p>次回審議会の日程について、10月10日(火)9時30分から11時30分を予定している。</p>
内海会長	以上をもって、第91回鎌倉市まちづくり審議会を閉会する。