

第 93 回 鎌倉市まちづくり審議会概要

日 時	平成 30 年 1 月 26 日 (金) 13 時 30 分～16 時 00 分
場 所	市役所本庁舎 2 階 全員協議会室
出 席 者	委 員：内海会長、加藤委員、川口委員、永野委員、松行委員、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、都市計画課長（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、梅澤委員、中山委員
現 地 視 察	(1) 大規模開発事業（山崎 大学の新築） (2) 大規模開発事業（長谷三丁目 病院の増築）
議 題	(1) 鎌倉市まちづくり審議会の公開等に関する取扱要領の改正について (2) 大規模開発事業（山崎 大学の新築） (3) 大規模開発事業（長谷三丁目 病院の増築）

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、6名の出席により定足数に達していることや欠席の委員からは事前に連絡をいただいていること等を報告した。)
内 海 会 長	現地視察に引き続き、第93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、3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10月10日に開催した第92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がかか。
各 委 員	了承する。
内 海 会 長	3点目、第92回鎌倉市まちづくり審議会議事概要について、こ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、「鎌倉市まちづくり審議会の公開等に関する取扱要領」についてである。傍聴者の入退室について、途中入室は認めないとの取扱いをしてきたが、市民から「公開が原則でありおかしい」との指摘があり、修正案を提案する。引き続き議題の中で審議をお願いしたい。
議 題 (1)	鎌倉市まちづくり審議会の公開等に関する取扱要領の改正について
内 海 会 長	それでは、事務局から説明をお願いする。
事 務 局 (川村課長)	(鎌倉市まちづくり審議会の公開等に関する取扱要領の改正について説明)
内 海 会 長	意見はあるか。
前 島 委 員	附則の施行期日に「平成29年」とあるが、遡るのか。
事 務 局 (川村課長)	平成30年が正しい。

内海会長	正確な施行期日はいつか。
事務局 (川村課長)	この形で了承いただければ、本日付けでの施行を考えている。
内海会長	途中退室される場合は、審議を止めるのか。
事務局 (川村課長)	一つの議案や報告が終わるところまでは入退室できない旨を希望者に伝える。
内海会長	事務局の改正案について、よろしいか。
各委員	了承する。
事務局 (川村課長)	なお、本日は3名の傍聴者のうち、2名が議題2の終了時点で退出を希望している。
内海会長	それでは、本日から運用することとする。よろしいか。
各委員	了承する。
内海会長	ここで傍聴者の入室を認める。 (傍聴者入室、休憩)
議題(2)	大規模開発事業(山崎 大学の新築)について
内海会長	議題2に入る。事務局から説明をお願いする。
事務局 (澁谷)	(大規模開発事業(山崎 大学の新築)について説明)
内海会長	説明があったように、次回助言及び指導(案)が提示される予定となっている。本日はその案を作るに当たっての質問や、必要な資料があれば意見をいただければと思う。
前島委員	参考資料1には土地利用の経緯が示されているが、この土地については昭和60年頃までに製紙工場の跡地であったことが記載されている。用途地域は現在も準工業地域である。また、平成24年5月にはまちづくり審議会で審議しており、翌平成25年に土壤汚染の調査がされている。平成28年には、土壤汚染対策法に基づく工事がされているという記載がある。そこで質問だが、土壤汚染調査の物質は何であり、量はどれくらいか。 2点目は、汚染が起因するのは製紙工場なのか、それとも病院で物質が発生したのか。 3点目は、土壤汚染対策法に基づく工事期間について具体的な年月と、完了しているのかを明示されていないので、対策の内容も含めて教えていただきたい
事務局 (上條係長)	詳細な資料を持ち合わせていないので、次回審議会で、汚染の物質名及び量、起因するもの、土壤汚染対策工事が行われた期間及び完了しているかについて、資料を提出したい。
内海会長	次回が助言及び指導になるので、資料が揃ったら事前でいただきたい。ほかにもあるか。
川口委員	土地利用方針図等いくつかの図面から主要の出入口が分かり、教職員や学生も含めて皆ここから出入りすることや、住民からの要望でもある緑地も配置されているということは分かる。しかし、計画建物の中の教室配置や、大学の研究室棟、医療系の施設などの位置がこの図面だと分からない。ほぼ建物のキャンパスになると思うが、憩いの場はどこになるのか。例えば、この主要な出入口の辺りに学生が集うとすると、この計画では狭いのではないか。分かる資料があればいただきたい。
事務局 (上條係長)	現時点では詳細が出てきていない。次回の審議会の時点で、間取りや車も含めた利用者ごとの動線等で明らかになっているものについては資料をお示ししたい。
内海会長	今の話は機能の配置、レイアウト、利用のされ方だと思う。加えて緑の話があったが、どのような緑の配置になるのか、分かれば提示していただきたいと思う。これだけでは理解しがたいところがあるので、できれば充実したものをいただきたい。
事務局 (上條係長)	事業者にその旨を伝え、できるだけ早く提供したい。
永野委員	参考資料7について、準工業地域の中で病院ができることに対して、平成7年にこの確認書

	<p>を地域住民と取り交わす必要があったのはなぜか。この確認書を受けて、病院の1階に地域住民と病院側が常に話せる部屋があったと思う。これは、結果的には妥協のような形で当時作られたものであり、この確認書が参考資料となっているのはどのような意図か。確認書は病院のときの確認であり、医療系の大学になったならば何ら効果を持たないと考えていいのか。</p> <p>2点目は、計画図の左の方に2m幅の歩道が書いてあるが、これは完成したら市に移管される予定なのか。それとも、そのまま徳州会の医療系大学で継続して管理する道路なのか。</p> <p>3点目は、平成32年開校を目指して、大学設置・学校法人審議会に諮問すること等を想定すると、先ほどの川口委員の質問にもあった、詳細な計画図は現時点でできているのではないか。この時期の図面としてはアバウトだという感じを受けた。</p>
事務局 (上條係長)	<p>3点ご質問いただいたが、まず2番目から回答する。</p> <p>道路が市に帰属されるのかについては、この道路は敷地内として設定されているので、帰属される予定はない。管理については市と学校法人で協議しながら決めていくことになる。</p> <p>次に1点目の確認書についてだが、市としては、改めて新たな法人と確認書を締結する必要があると考えている。また、内容についても老人保健施設や医療施設となっているので、一部手を加えることを想定している。なお、この確認書が締結された理由については詳細な資料を持っていないので、次回までに説明できる内容のものを用意したい。</p> <p>3点目の平成32年開校にも関わらず詳細な図面がないということについては、まちづくり条例で求めている資料としては本日の資料で全てだが、その後計画を進めている部分もあるかと思うので、川口委員から指摘のあった資料と併せて、現段階でできているものについては提出を求め、できるだけ早く委員に提供したい。</p>
永野委員	<p>記憶では竹内市政の中で鎌倉医師会と徳州会との様々な軋轢がこの病院ができるときにあった。結果的に折衷案として、確認書を取り交わし、病院の中にこのような部屋が作られたのだと思う。これから議論すればよいことだが、今度の計画は医療系大学なので、この確認書を継続するという事となると、改めて地元と協議を進めて確認書を残さないと地元は納得しないという読みなのか。</p>
事務局 (上條係長)	<p>周辺の住民からは施設をできるだけ地域に開放して欲しいという要望が出ている。市の施策もあるため、各担当部署から意見を集約する必要がある。地元の要望と市の施策を併せ、そこにUR都市機構が入るかは未定だが、内容を改めて精査した上で結び直す必要があると認識している。</p>
内海会長	<p>この確認書というのはここで議論する助言及び指導(案)と非常に関係が深いのではないかと思います。この協議の時期というのはいつ頃か。</p>
事務局 (下澤補佐)	<p>元々工場があった土地を湘南鎌倉病院と住宅都市整備公団(現:UR都市機構)が購入した。その時に、開発や土地利用を調整するという事で、平成6年の6月に鎌倉市と住宅都市整備公団と湘南鎌倉総合病院の3者で調整会議を設置し、その中で役割を決めたと聞いている。</p>
内海会長	<p>今後の協議についてはどうか。次回のまちづくり審議会で助言及び指導を行うが、それまでに協議が行われるのであれば、助言及び指導に影響があるのではないかと思います。今後の予定として、協議の時期や主旨が決まっているのであれば教えてもらいたい。</p>
事務局 (下澤補佐)	<p>前回の病院増築計画のときにUR都市機構と調整しており、確認書を締結し直すということで話しはついている。その後計画に変更があったため、そのままになっていたが、今回の計画がもう少し固まってきた段階で再度調整しようと思う。</p>
内海会長	<p>助言及び指導までにできるのか。</p>
事務局 (上條係長)	<p>まちづくり条例で改めて締結し直すよう指導したいと考えている。具体的には、まちづくり条例の手続きが終わり、次の手続きに入る前に詳細内容を詰めていくという形になると思う。</p>
内海会長	<p>それでは、ここで出た指導の内容も含めて協議するということになるのか。</p>
事務局 (上條係長)	<p>そのように理解している。</p>
内海会長	<p>まちづくり審議会の指導が先ということでご了解した。ほかにも質問はあるか。</p>
松行委員	<p>交通について伺いたい。この大学は400人の学生と職員100名ということで、最寄りモノレ</p>

	ールの駅の割には駐輪場が多いという印象がある。大船駅から徒歩20分程度で、モノレールの運賃が片道180円程度だとすると、多くの学生は大船駅から徒歩か自転車に乗ってくるのではないかと思うが、自転車に乗ってくる学生が多いという想定で駐輪場の台数を決めているのか。学生の交通手段はどのように想定しているのか。
事務局 (上條係長)	説明会では学生寮を作るのかという質問を受けており、事業者は学生寮の必要性について分析中だが、基本的には設けない方針であると回答している。当初は駐輪場を大きくすることは考えていなかったが、まちづくり条例の手続上、後から建物が大きくなると変更手続の対象となるため、今の段階では想定より大きめの計画で手続を進めていると聞いている。事業者としては、まだ十分な分析ができていないとのことである。
松行委員	説明会でも、モノレールに乗りきれぬかという懸念に対して、今後協議するという回答だったと思うが、実際モノレールの頻度を大学のためだけに増やすというのは、かなり難しいのではないのか。午前9時から限目が始まるとして、現在はその時間帯に乗客数の余裕がある状況なのか。
事務局 (上條係長)	説明会の段階では分析すると回答している。地元の懸念に対して11月に行った説明会の時点から現在までの分析状況について、改めて事業者へ回答を求めたいと考えている。
内海会長	交通の問題というのは非常に重要であり、どのような形で学生が大学に通学するのかによっては、周辺の環境にも影響を与えらると思う。今分析されているとのことなので、その結果を提示していただきたい。
永野委員	この図面を見たときに駐輪場の多い理由を考えた。看護系の医療大学はシラバスを見るとほとんどが看護実習である。看護実習は当該地ではできず、運営母体である湘南鎌倉病院に行くはずなので、学生たちは頻りに両者の間を往復するのではないのか。そのための駐輪場なのではないかと思った。また、モノレールについてだが、朝は大船駅から満員になっている。乗客の90%以上が三菱電機株式会社の社員なので、次の湘南町屋駅でガラガラになる。学生がモノレールを使うことは厳しいという印象である。
前島委員	隣接している一般社団法人徳州会の老人福祉施設にシャトルバスが運行しており、大学ができて運行すると思うが、学生がシャトルバスを利用して大船駅や岡本の徳州会の施設へ移動することは予定しているのか。
事務局 (上條係長)	次回までに事業者へ確認して示したい。
内海会長	東側の細い道路が使われるということだが、ここの使い方については議論されているのか。今までと同様の使い方か、あるいは今後このような施設ができることによって使い方を変えるという提案もあるかと思うか。
事務局 (上條係長)	説明会の時点で地元からは通路はどうなるのかと質問を受けており、事業者の方も引き続き開放するという回答をしている。変更点があるとすれば、緑化したり、設えが変わったりする程度だろう。その部分も含めて指導の対象とすることを考えているので、意見があればいただきたい。
内海会長	新しい施設ができるので通路もこのままではなく改修されるだろう。地域の環境に配慮するような形で検討いただければと思う。ほかにも質問があれば、以上のことについて、できるだけ早く情報提供していただいて、次回の審議会に望みたいと思う。
事務局 (上條係長)	資料がまとまり次第送付する。
内海会長	承知した。これで議題2を終了する。
事務局 (川村課長)	ここで一部の傍聴者を退室させたい。
	(傍聴者退室)
議題(3)	大規模開発事業(長谷三丁目 病院の増築)について
内海会長	先ほど審議した案件は次回に助言及び指導(案)の提示とのことだが、本件については次回が

	助言及び指導(案)の提示ではないので、必要な資料を提供いただき、次回にじっくりと審議したい。それでは説明をお願いする。
事務局 (鈴木)	(大規模開発事業(長谷三丁目 病院の増築)について説明)
内海会長	質問あるいは用意していただきたい資料の要望はあるか。
永野委員	資料1の届出書に環境及び景観保全の方針という欄があり、そこに「市街化調整区域(歴史的風土特別保存地区)」と書いてあるが、歴史的風土特別保存地区は用途地域と法律が異なるのでカッコ書きではない。これは併記するべきではないか。 次に、事業計画概要書では歴史的風土特別保存地区内の既存樹木には一切手を付けずとしているが、土地利用計画図面では建物が山に相当盛り込んでいる。盛り込んでいる部分は歴史的風土特別保存地区外ということか。歴史的風土特別保存地区の指定図は資料として用意されていないが地番指定だったと思う。歴史的風土特別保存地区の範囲と今回の計画図面、特に新たに建てる建物と山沿いの建物の関係をもう少し正確に資料で知りたい。既存樹木を伐採しないで、これだけの建物は建たない気がする。 最後に、当該地は急傾斜地崩壊危険区域の指定は受けていないとは思いますが、急斜面に対して擁壁工事は必要ないのか。一般民家でも家の建替え時に家の建築費より高い擁壁を作らなければいけない。
事務局 (吉田次長)	1点目の市街化調整区域と歴史的風土特別保存地区の記載については、今後事業者から提出される資料は併記とするよう助言しておく。 2点目の歴史的風土特別保存地区と建物の関係の図面については、詳しい図面を事業者を作成してもらい次回説明する。 3点目の擁壁についても事業者に検討状況を確認して、次回以降に提示する。
永野委員	鎌倉病院の後ろの歴史的風土特別保存地区の山は国有地か鎌倉病院所有か、あるいは第三者所有か。接している裏山の地権者について知りたい。地権者が鎌倉病院でないこの様な図面は書けないと思うので、自身が所有している場所という認識が届出者にあるのではないか。
事務局 (上條係長)	次回用意する。
内海会長	既存の緑を残しておくという考えなので、歴史的風土特別保存地区の境界の詳細な情報と建物に関する図面や情報を提供していただきたい。また、擁壁については非常に重要だと思うので、この点もお願いする。ほかにも質問はあるか。
前島委員	長谷のトンネルから大仏前の通りまでの数百メートルの区間で交通渋滞が発生し、非常に混んでいる。渋滞の原因は、駐車場での観光バスの出入りだと思うが、今回の病院は駐車場から100メートル程度の場所なので、病院の車の出入りに関して憂慮している。そこで質問だが、現在当該地から鎌倉駅等にシャトルバスは運行しているのか。運行している場合は、そのルートや運行ダイヤについても確認させていただきたい。
事務局 (上條係長)	シャトルバス運行の有無、運行している場合のルート及び運行ダイヤについて、次回までに事業者から聴取してお示ししたい。
加藤委員	永野委員の質問と一緒に、本計画は既存の建物は全く手を付けずということだが、前面の都市計画道路区域内に歩道を設定したり、ポケットパークを提供したりと全体に無理のある計画に思える。増築ということなので、狭い敷地の中で少しずつやっていくという理解はできるが、既存の建物も含めて、もう少し手を付ける範囲があれば、無理のない計画になるのではないか。そこで、敷地内の手を付けられるところと、付けられないところの境界を詳細に教えていただきたい。また、市街化調整区域の既存建物はこのままでもいいのかという危惧があるが、既存建物に手を付けずに法的根拠があるのか、事業者の意図なのかを教えてください。
内海会長	既存建物とは、歴史的風土特別保存地区内の建物か。
加藤委員	G棟とF棟である。

事務局 (上條係長)	既存建物にかかる法規制についてと手を付けないとした意図、また、手を付けないとした上で現状の法に適合しているのかについて示せばよいか。
加藤委員	そうである。
事務局 (上條係長)	改めて事業者に聴取し、資料としてまとめてお示ししたい。
内海会長	ほかに質問はあるか。
松行委員	建物が南側に来ることになると思うが、隣接した南側の敷地いくつか建物が建っているの で、これが何なのかを教えて欲しい。 次に、現況からこの計画になると、病院の機能がどれくらい増強されるのか。病院なのでベ ッド数で計るのかもしれないが教えていただきたい。また、駐車場の台数は何台から何台にな るのか。 最後に、都市計画道路の向い側のバス停と新しい駐車場の出入口が被るような気がするの で、その辺を再度確認していただきたい。
事務局 (上條係長)	隣接の建物の用途から説明する。案内図の南側のえぐれている道路に面した部分に建ってい る建物は、住居を含めたアパートと聞いている。次に案内図にある①の真下にある、割と大き な建物が中華料理店の華正樓である。隣接地に対する法規制としては、風致地区なので建物自 体は敷地境界から1m以上離さなければならぬという規制がある。先ほども説明したが、建 物の1階部分はおそらく法規制ぎりぎりの設置位置になるが、2階と3階については少しセッ トバックをさせて隣接地からの圧迫感を解消した建物計画になっている。 次にベッド数と駐車場の台数に対する質問だが、ベッド数は増えている。具体的なベッド数 や駐車台数、駐車場の需要に対する事業者の考え方、バス停との動線やバスの停まり方につい て、次回図面等で提示できればと思う。
川口委員	ポケットパークを想定されている場所のちょうど向かい側が、長谷の大仏の入口辺りかと思 う。観光客が非常に多いところで道路の横断や交通が頻繁なので、若干心配である。その辺り はどのように想定しているのか。いずれにせよ、このエリアは非常に鎌倉らしいエリアなので、 景観を生かしながら調和していくことが望ましい。また、今回の計画建物のメインのアプロ ーチは駐車場から入ったクランク状のところになるのか。また部屋の形状等も分からないので、 その辺の情報で出せるものがあれば、こちらも検討できるのではないか。
事務局 (上條係長)	前面の歩道側から歩行者が横断してくるおそれがあるということで、先ほどのバス停の位置 も含め横断歩道がどこに設置されているのか、歩行者の流れがどの様になるのか一つの図面に まとめて提示できればと思う。駐車場のアプローチや車がどのように転回するのかについても 含めて配置図や断面図等で提示できたらと思う。
内海会長	ほかにあるか。
前島委員	防災対策について伺いたい。関東大震災の際に、高德院の大仏まで津波が押し寄せてきたが、 由比ガ浜の沿岸には現在高い防波堤はない。したがって、関東大震災級の津波が押し寄せた場 合は、おそらくこの地域は被災すると想定される。土地利用の方針書には、災害時の医療拠点 にすると記載されているが、津波等の防災対策をどのように配慮した計画になっているのか。
内海会長	土地利用の方針書に記載しているので、何らかの考えがあると思う。事業者を確認してもら い、次回以降に資料の提供や説明をしていただくということでよろしいか。
事務局 (上條係長)	承知した。
内海会長	各委員の質問に答えられるような資料、情報を次回以降にご提示いただければと思う。以 上で本日の議題はこれで終了となる。その他について事務局から願います。
事務局	次回の審議会の日程について、3月20日(火)午後を予定している。時間等の詳細については 内容が固まった段階でまたご連絡する。
内海会長	以上をもって、第93回鎌倉市まちづくり審議会を閉会する。