

第 98 回 鎌倉市まちづくり審議会概要	
日 時	平成 31 年 1 月 24 日 (木) 17 時 00 分～19 時 30 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、出石委員、梅澤委員、永野委員、松本委員、谷委員、水澤委員 事 務 局： まちづくり計画部次長兼土地利用政策課長、土地利用政策課まちづくり政策担当職員、土地利用政策課土地利用調整担当職員 常任幹事： 共創計画部次長兼企画計画課長、環境部次長兼環境政策課長、都市計画課長、都市調整課長、都市景観部次長兼都市景観課長、みどり課長
欠 席 者	委 員： 坂井委員、野原委員、松行委員 事 務 局： まちづくり計画部長
議 題	(1) 大規模開発事業 (長谷三丁目 病院の増築) (2) 大規模開発事業 (岩瀬字上土腐 大学の新築) (3) 大規模開発事業 (台三丁目 共同住宅の建築)

事 務 局 (川村次長)	(開会に当たり、事務局から審議会委員10名中、7名の出席により定足数に達していること、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	第98回鎌倉市まちづくり審議会を開会する。
事 務 局 (川村次長)	審議に先立ち、事務局から3点ある。 1点目は「マイクの使用について」である。発言の際は、マイクの使用について協力をお願いする。 2点目は「会議の公開及び傍聴に関する件」である。会議及び会議資料については、「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、12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、確認をお願いしたい。
内 海 会 長	1点目、マイクの使用について協力をお願いする。 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することとしたいと思うが、よろしいか。
各 委 員	(了承)
事 務 局 (川村次長)	3点目は、平成30年11月28日に開催した第97回鎌倉市まちづくり審議会の議事概要の内容について、事前に指摘いただいた部分を修正した。この内容で確定したいので確認をお願いする。
内 海 会 長	3点目の議事概要はこの内容で了承いただけるか。
各 委 員	(了承)
内 海 会 長	では、傍聴者の入室を認める。 (傍聴者入室)
内 海 会 長	それでは再開する。 本日の議題は、資料のとおり3点で、議題(1)「大規模開発事業 (長谷三丁目 病院の増築) について」と議題(2)「大規模開発事業 (岩瀬字上土腐 学校の新築) について」の2つの案件は、助言及び指導(案)が示され、当審議会として答申書をまとめるため、委員の意見を伺うことになる。 議題(3)「大規模開発事業 (台三丁目 共同住宅の建築) について」は、昨年末に開催した開発事業公聴会の報告を受け、意見交換を行うことを予定してい

	る。
1 議 題	(1) 大規模開発事業 (長谷三丁目 病院の増築)
内 海 会 長	<p>それでは、議題(1)「大規模開発事業(長谷三丁目 病院の増築)について」に移る。</p> <p>進め方はまず、前回までの審議会で求めた資料等について事務局の説明を受け質疑応答を行い、その後、助言及び指導(案)について、事務局の説明を受け、委員の意見を伺う予定である。この進め方でよいか。</p>
各 委 員	(了承)
内 海 会 長	それでは、事務局から説明をお願いします。
事 務 局 (土地利用調整担当)	(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	提供された資料や説明について、意見はあるか。
永 野 委 員	<p>参考資料1-9は私の質問に対して提出されたものであるから、注意して拝見した。最初からこの件について集中的に意見を言っているのは、この場所が古都法6条、市街化調整区域に接する場所であるという認識によるものである。新築の建物は、どう見ても山にめり込んでいるように見えるため、その山の地権者は誰なのかを繰り返し質問してきた。前回、市から出された古都法6条の図面と、業者から提供された縮尺1/200の参考資料1-9とは、縮尺が違いすぎて、すり合わせできないと話した。その答えが、参考資料の1-9であると思う。私のお願いは、こういう計画が提出された時に、市の担当部署は古都法6条地区がどこまでなのかを、業者が作った図ではなく、市が認知している図を示してほしいという意図である。鎌倉市内の至る所にこういう問題が起きる。今日の提出された図面だと、赤く太い線が境界だという説明だが、そうであると古都法6条地区には、国有地や市有地は含まれていないということか。そういった場所は、鎌倉市内で一般的か。御成山の古都法6条地区の御成小学校のグラウンドとの境界線はどこかという話と全く同じだが、どうも私はこの業者から提出された境界線図というのは、納得できないというか、理解できない。もう一つは右側の断面図だが、ようやく一番厳しいA-A'部分の断面図が示された。この業者から提出された図にも、断面図の一番左側の縦の線にも、左側は市街化調整区域、古都法6条地区ということが書いてあり、ここに等高線の間隔が載っているが、この場所は崖地であって、1/2500の国土基本図でも、1/25000の地図でも、鎌倉市の都市計画図の用途地域区分図でも、この崖は等高線などでは示せるような場所ではないため、崖地記号を使用している。しかし、急斜面という話をしようにも、この図では非常に緩やかな斜面として描かれている。我々は現地を見学して、非常に急な断崖絶壁だと思った。それが等高線表示になると、左も右も緩やかになる。こういう図の描き方はよくわからない。等高線の間隔の問題と言われたら、それは議論が広がるが、前回の質問の答えとして出された図は、鎌倉市が認知している図面なのか、業者が作成した図面なのか、出すからには鎌倉市が納得したということだと思うが、説明をお願いしたい。</p>
内 海 会 長	永野委員からの指摘は、これは市も認知した図面であるのかということが1つの論点だと思うが、いかがか。
事 務 局 (川村次長)	事業者から提出されたものである。しかし、市も事務局として都市計画課に確認し、この場所については古都法6条地区との境は地番界であるということなので、隣地との境が古都法6条地区との境になるという認識の基、こういう図になっていると理解している。
内 海 会 長	つまり、市もこの図面を認知し、受け入れているということだと思う。委員も現地に行き、現状を確認しているため、本日助言及び指導(案)を固めるにあたり、そういったことも踏まえてこの図面を見て、意見があればいただきたい。

永野委員	やはり、国土基本図で崖地記号を使わなければ断崖絶壁が表現できない場所であるのに、それを業者が表現するとこんなに緩やかな等高線で建物が入るということをどう解釈したらよいか。やはり国土基本図が全ての基本であり、それにきちんこの建物を収めていかなければ、現地の状況を図化できないのではないか。
事務局 (川村次長)	この図の中でも、A-A' よりもう少し下の方が等高線の間隔が狭くなっており、等高線上は図のようにになっているが、現地はかなり急な角度に見えると思う。ちょうどA-A' の部分は崖に建物が少し入る部分であり、ここについてはこの図のような斜面だと認識している。
永野委員	縮尺1/2500の長谷観音歴史的風土特別保存地区の地図と、本日提示されたこの地図の縮尺を同じにしても、どうしても同じにはならない。これは私の誤解だろうか。もう1点の疑問は、この古都法6条地区には国有地や市有地は、入っていないのか。
事務局 (上條係長)	入っていない。
永野委員	そういう説明のための地番はわかるのか。
事務局 (上條係長)	以前、配付した参考資料1-3を見ていただければわかる。
永野委員	古都法6条地区という大事なものを決め、実際の開発の場面では、鎌倉市がその場所を正確に認知し業者に話をする。古都法と触れそうだから少し避けてくださいなど、指導というのはそういうことだと思う。図面を平面で表現してしまうと、全く古都法6条地区も市街化調整区域も無関係に見える。古都法6条地区は固定資産税の関係があるため、地番指定なのは理解する。しかし、そうであるならば、地番表示の図と縮尺1/2500の歴史的風土特別保存地区の図が、そこに線引きされているはずだがそれとは合うのか。到底、縮尺1/2500と本日提示された縮尺1/200の図は私には同じに見えない。斜面地、崖地の下の線が古都法6条地区の境界ではないのか。
事務局 (上條係長)	決定図面である参考資料1-3だが、鎌倉病院と記載されている上に古都法6条地区の赤く塗られているエリアがあるが、その上に地番界と表示されている。そのため、公図上の地番界でこの境は決定されているとの認識である。
事務局 (川村次長)	古都法6条地区の境界は現地で決めているところもあるし、地番で決めてるところもあるが、この場所については地番界ということである。
永野委員	現況指定であると、こんないい加減な境界設定は法的にありえない。他の場所で現地に行ってみたら、山の下に雨水を流す下水管があり、下水管の縁が境界であるという話があったが、これは税法上の猶予という問題があるため、それが現況指定というわけがない。地番であるから、地籍番号いくつのところは固定資産税を何年か猶予ということがありうるが、現況指定ということはあるのではないか。
事務局 (上條係長)	現地指定の場合は、この決定図書で現地杭界と表現されており、道路境界の場合は道路界と表現されている。これは法定決定図書であるため、それによるという認識であるが、そこがどうおかしいのかということまでは我々の考えは至らないところである。
永野委員	言いたいことは全て言ったので、先へ進めて欲しい。
事務局 (川村次長)	参考までに、山の地形と平地のところが大きくな一筆になっている場合は、必然的に古都6条地区を決めるときに、地番界というわけにはいかないのが、現地で決めることもある。地番で上手く分かれる場合は地番界ということもある。
内海会長	今後このような崖地の図面について、市がどのような形で表現するかを提示していただきたい。委員には、現地を確認してもらっており、もちろん永野委員の

	<p>指摘も非常に重要な部分であるが、その問題に関してこれから助言及び指導（案）の審議でご意見をいただきたい。もう1点、坂井委員から提出の要求のあった緑化計画図であるが、新たに緑化される部分は図面上のFとGであると整理された。この部分がこういう形がよいかについては、後ほど助言及び指導（案）に対する意見として貰いたい。</p> <p>では、助言及び指導（案）の説明を事務局から願います。</p>
事務局 (土地利用調整担当)	(大規模開発事業（長谷三丁目 病院の増築）の助言及び指導（案）について説明した。)
内海会長	助言及び指導（案）について、どなたからでもご意見を願います。
梅澤委員	1の(1)は主語と述語がよくわからない。「事業者は」、「近隣住民へ」ということなのかもしれないが、誰が誰に説明するのかわからないので、相手をきちんとわかるように整理をした方がよいと思う。もう1つは永野委員から指摘いただいた方がよいかもわからないが、2の周辺の景観等の部分には、古都法6条地区に隣接することから、その影響や区画も含む十分な配慮をすることや、関係機関とその辺について十分な協議をするなど一文添えられるとよい。
内海会長	1の(1)については、文章を精査してほしい。2については、永野委員からも指摘があったが、それに配慮する内容を加えていただきたい。他に何か。
出石委員	3の適切な動線の確保については、古都法の関係はもちろんだが、現場を見たときにも敷地が狭く、車の進入が難しい場所であるため、しっかりと書いてもらったのはよい。しかし、2ページの4行目の説明の中に、「ソフト面も含めた運用を講じた上で、以下の事項を遵守し」と書いてあり、先ほどの説明でも敷地が狭小であると言っていたが、それが助言及び指導（案）には入っていない。誰が見てもわかるのだが、きちんと事業者や鎌倉病院に認識してもらうために、敷地が狭いのだからしっかりと対応するように書いた方がよいと思う。
内海会長	<p>この意見に関連して何かあるか。この点は、審議会でもいろいろな意見が出た部分であるため丁寧に書いてくれたのだと思うが、敷地が狭小であるということを確認して書いた方がよいということには同感である。</p> <p>私からも1点申し上げる。前半に観光客や地域住民ということだが、緊急避難的な時だけではなく、通常も交通量が多く人々が行き来する場所であるため、3の(1)から(3)だけでなく、前半の内容がより明確になるように、例えば3行目から「周辺の交通状況に大きな負荷を生じさせないよう配慮する」で一旦切り、「特に次の3つについては留意する。」というような形に分けた方が前半の部分がより明確になるのではないかと思います。文章上整理してほしい。</p>
事務局 (上條係長)	承知した。
内海会長	永野委員、先ほどの古都法6条地区については、指導上はそういう形でよいか。
永野委員	できることならば、古都法はまち並みを主体にしていなかったため、2の「そのまち並みは」の「まち並み」は取った方がよいと思う。また法律の名前であるから、鍵括弧を入れることと、古都法の保存区域であるから「区域」という言葉を入れた方がより明確ではないか。
事務局 (上條係長)	我々は、まち並みが古都法によって守られているという主旨で記載しているわけではなく、古都法によって守られているのは山並みの緑であって、その山並みの緑を背景としているのがまち並みであるということに記載しているが、それも正しくないか。
永野委員	そういう意味ならば構わない。
内海会長	先ほど、梅澤委員から意見もあったので、まち並みの部分と法律の部分を整理した文章にしてほしい。
事務局	永野委員から指摘を受けたので、表現は関係課と協議するが、古都法で指定さ

(上條係長)	れた崖を傷めないなど十分に配慮するということを加えたいと思うので、対応表を含め報告する。
内海会長	他にあるか。ではまとめると、1つは1の(1)の主語を明確にする。2に古都法6条地区に配慮するような内容を明確に記載する。3に敷地が狭小であることについて明確に記載することと、文章構成において緊急時、緊急時以外を分けて整理することとしたいが、よろしいか。
事務局 (川村次長)	了解した。永野委員の発言部分も含め2の柱書きの部分はもう少し検討したいと思う。
1 議題	(2)大規模開発事業(岩瀬字上土腐 学校の新築)
内海会長	では、次の議題に移りたいと思う。次は大規模開発事業の岩瀬字上土腐 学校の新築についてである。これも現地を見て、様々な審議をすでに行っているため、本日は助言及び指導(案)について説明をいただくところから始めたい。事務局から説明願う。
事務局 (土地利用調整担当)	(大規模開発事業(岩瀬字上土腐 学校の新築)の助言及び指導(案)について説明した。)
内海会長	どなたからでも結構なので、意見を願う。
出石委員	1点目は4(3)で、助言と指導を書き分けているが、他は全部「〇〇なこと」としているが、ここだけ「ご配慮お願いします。」となっており、どうしても違和感がある。他を体言止めにするなら、ここも体言止めでなければおかしいのではないか。どちらが助言か。
事務局 (上條係長)	「〇〇すること」が指導である。
出石委員	配慮という言葉自体がそういう言葉であるから、「配慮されたいこと」というように上手く使い分けて、文章を整理してほしい。次に4(3)の従来授業等で使われているからということだが、具体的にどこの学校か。
事務局 (上條係長)	市内の中学校が種目ごとに会場として大会を開催していると聞いている。これは教育委員会からの情報であるため、鎌倉市立の中学校だと認識している。
出石委員	学校教育法で「学生」は大学生、「生徒」は中学生、「児童」は小学生を指すと法律で決まっているため、この場合は中学生だけであるなら「生徒」とした方がよい。
事務局 (上條係長)	承知した。
谷委員	2(4)であるが、「計画建築物等の意匠・形態について、複数の眺望点からの見え方を検証し」となっているが、一般的にこういった表現をするのか、特にこの案件については眺望点を配慮する必要があるのか教えて欲しい。
事務局 (上條係長)	眺望点は複数存在する場合と、1つしか存在しない場合があるが、ここについては事前に担当課と調整する中で複数存在するということになり、こういう表現になっている。眺望点という言葉は景観計画の中で位置付けられている用語である。
常任幹事 (吉田次長)	説明を補足する。お手元に鎌倉市景観計画という冊子がある。その140ページから141ページに眺望景観ということで眺望点が表示されているが、今回の案件については141ページの(5)-7の上耕地公園と140ページの(5)-②の大船観音の眺望点と考えられるため、検討してほしいということである。
谷委員	了解した。
内海会長	私からも申し上げる。2について、学校のような公共公益施設は、都市の骨格となり、コミュニティなど災害の拠点となる非常に重要な施設であると思うが、それに加えて景観を先導していく役割もあると思うので、鎌倉の顔になるような

	<p>風格のある建物にしていくということが市にとって重要なのではないかと考える。委員に賛同いただければ、そういった内容を助言及び指導の中に入れてたい。鎌倉市では、公共公益施設について景観に対するこういった配慮を共通して提示しているのかを教えていただいた上で、皆様に賛同いただければと思う。</p>
常任幹事 (吉田次長)	<p>具体的な基準というのはないが、鎌倉市景観計画の161ページに主な公共施設の景観整備として、道路や橋梁など主にインフラについて記載してある。建物については公共建築物について具体的にではないが、ある程度方針の記載がある。実際には、鎌倉市の景観条例で配慮協議が位置づけられているため、具体的な計画が出てきたときに、今回も図面の中では土地利用計画図や緑地が、立面図などで建物が示されているが、道路や公共空間からの見え方が周辺と一体的に示されていないと、それが判断できないので、景観配慮協議の中で提出してもらい、こういう方針に基づいて市から意見させてもらえたらと思う。その後、景観法に基づく届出をしてもらい、了解するという流れで事務は進める。</p>
内海会長	<p>折角、景観計画の中で公共建築物について基準のようなものが記載されている。かなりこれは丁寧に書かれていると思うので、鎌倉市に残っていく重要な公共施設でもあるので、是非助言及び指導に入れていきたいと思うがよろしいか。</p>
各委員	(了承)
内海会長	<p>他になれば、まとめると、4の(3)を体言止めで揃えるなど工夫すること。また「学生」を「生徒」にすること。谷委員のご質問は、このままでよいかと思う。最後に、公共公益施設として景観を先導するような、風格のある建築物となるよう配慮いただきたいということを助言及び指導の中に盛り込んでほしい。 では、議題(1)及び(2)の助言及び指導(案)については、ご意見いただいたので、私と事務局で調整していきたいと思うが、一任いただけるか。</p>
各委員	(了承)
1 議題	(3)大規模開発事業(台三丁目 共同住宅の建築)
内海会長	<p>続いて、議題(3)大規模開発事業 台三丁目 共同住宅の建築についてに移る。本日は議題(1)(2)の助言及び指導(案)にも時間が掛かっており、少し予定の時間よりも長くなる可能性もあるが、充実した議論をしたいと思う。この案件については、次回に助言及び指導(案)が提示されるということであるが、まず、昨年12月27日に行われた開発事業公聴会について、事務局から説明を受け、その後、公聴会委員としてご出席された出石委員、梅澤委員、松本委員から報告と所感を述べていただいた後、委員の皆さまのご意見を伺いたいと思うがよろしいか。</p>
各委員	(了承)
内海会長	では、事務局から開発事業公聴会の報告をお願いします。
事務局 (土地利用調整担当)	(大規模開発事業(台三丁目 共同住宅の建築)の開発事業公聴会について報告した。)
内海会長	公聴会の様子が我々にも伝わった。さらに、公聴会委員として出席された出石委員、梅澤委員、松本委員から報告と所感をいただきたい。まず、議長の出石委員からお願いします。
出石委員	議長を務めた出石です。まずは梅澤委員、松本委員にはご協力いただき感謝している。私の進行がどれだけ功を奏したかや、公述人の意見を引き出せたかについては、自分で判断できるところではないが、公述のみならず、質疑をする中で公述人の見解がある程度は引き出せたのかと思っている。質疑については、ほとんど先に事業者に対して行い、その後市民に行っている。元々出ていた意見書に対する事業者からの見解書についての質問をまず事業者に投げかけ、その後、市民に何を求めているのかの意見を聴いたという流れである。今日の整理はこれでよいが、最後の部分は今の資料では相当端折って書かれており、実は私が最後に

	<p>市民の公述人5人に対し、財産権や財産の使用、収益の自由についての権利があるという前提で、絶対に反対というのは本来ありえないということははっきり言った。その中で、何を求めたいのかという質問をした後に、事業者には企業には社会的責任がある、企業の存在意義があるはずであり、そもそも土地基本法には公共の福祉の優先というものがある中で、これまでのことも含めどう考えるかを質問している。そこは市民にも事業者にもしっかりとした見解を求めたかった。資料の本体を見ていただくと、しっかりと書いてあるため、確認してほしい。また、これは感想になるが、やはり市民が求めている計画の変更に対して、事業者がどこまで受け入れられるかについては、松本委員も質問し、私からも質問したが、見解書の域を超える答えはあまり出なかった。しかし、配置については、当日の公述人からの答えでは、今後、ある程度市からの要望に対して対応してもらえるのではないかと認識を受けた。それから、少なくとも今後説明会を開催することや、市民からも提言をしたいという話もあったため、条例によるものというよりも両者の歩み寄り、協議がさらに進めばよいと思う。最後に、市民公述人から、条例違反や市がこの計画について適正であるというコメントをしているといった、市に対する指摘があったが、公聴会ではあくまで公述人と私達の質疑応答しかできず、市の見解を述べる場はないため、できれば市から見解を聞きたい。</p>
梅澤委員	<p>言葉が足りなかったり、上手く聴けなかったりしたかなという感じもありますが、感想から言うと、わりと冷静な意見の陳述が両者ともあり、きちんと意見を言えた会であったと思う。期待として、質問した中で、今後2030年まで掛かる計画になるはずで、それまで事業者は関わりを持っていかなければならず、入ってくる住民が今回よりも多いかもしれない。そういうことから考えると、企業として今後土地に対する責任があるのではないかと思ったので、そういう質問をした。それに対して、住民も協力して次のまちづくりまでしようというところまで意見が出てくればいいなと思い質問をしたが、両者ともともかく協力していきたいという気持ちがあるため、今は意見としていうと、市が支援をして協力ができる機会を作っていくようなことが必要だと感じた。もう1つは、結局は計画道路がどうしても広くならないまま3つの開発が行われる可能性が高いため、開発事業条例などの見直しの必要性や、法的な規制の限界は感じる。まちづくり条例などに対する見直しも必要になってくると感じた。</p>
松本委員	<p>私も同じように、公聴会ではそれぞれの意見がお互い満足するまでではなかったかもしれないが、かなり聴けたと思う。公聴会なため、それぞれが一方的に意見を言ったが、議長の司会進行の良さもあり、今聞いてもらったように、質疑を通じてかなり論点について意見のやりとりができていたのではないかと改めて感じた。また、手続全体について言うと、市民が懸念していることとして私が質問したことであるが、都市型の水害やゴミの集積所や人や車の動線については、もちろん配慮してほしい点だと思うが、市の担当部局もこの意見を踏まえて、意見をしていただくなど、市としての施策との関わりなどから、市民と事業者の間に立って、調整的な関わりをしてほしいと思う。あと、梅澤委員からもあったように、この地域が道路の問題や水の問題など抱えていることに対して、今回の計画がむしろ解決や改善につながっていく一つのきっかけになるように、この地域での話し合い、協議というのが今後も大事だと思った。</p>
内海会長	<p>ありがとうございました。本当に尽力いただき、様々な意見が聴けたと思う。それでは、今の報告を聞いて、他の委員から公聴会委員への質問などあれば願います。</p>
水澤委員	<p>これを読んだだけでも、公述人の意見をまとめながら、様々な意見を聴くことができたことがよくわかった。委員へ質問すべきなのか、市へ質問すべきなのかわからないが、今後、協議や話し合いの場を設置できるというような前向きな方向で考えた場合は、どのような場を設定することができるのか。</p>

内海会長	その点は先ほど意見が出たので、後でまとめて市へ意見を聞きたいと思う。他に意見はあるか。
谷委員	本当にご苦労様でした。最後の方に、出石議長から大所高所の考え方の話があり、公述人の方々が協力して今後のまちづくりをしたいという話があったので、ほっとした。大切なところを抑えていただいたと思った。再度現地を自転車で回って見たが、あれだけの大きさの面積に大きい建物ができるので、環境へのインパクトは大きい。また、時間的に一度つくり、また何年か過ぎてつくととなると、トータルで10年以上、工事やこういった協議をすることになり、長い時間が掛かってしまう。公述の中で、良い例としてURのマンションが出ていた。確かにゆったりしていてよいが、この面積が一度に計画されるのであれば可能かもしれないし、結果として工事期間の短縮にもなると思う。そのことを助言及び指導に入れられないかと思う。あの場所での最適解を導き出すようなことを、こういう機会に探れないかと思った。
内海会長	まずは、3人の委員から共通して出たのが、この公聴会の役割というのはあくまで意見を引き出すことに留まるため、市の見解というのがそこには入っていないということである。市民からの質問に対する答えも、事業者の意見に対する条例や法律の考え方も、それぞれについて市が答える内容は多々あると思う。次回までに整理することは可能か。ここで1つ1つ答えてもらうとなると、かなり時間も掛かるし、整理が足りないのではないかとも思うが、いかがか。
事務局 (上條係長)	答えられるものについては、ここで答えた。
内海会長	では、願います。また、3人の委員も他の委員からも、歩み寄りが非常に重要であり、協議の場を設けてはどうかという案が出たが、そういった場がどのような形で設置可能なのかについても併せて答えてほしい。
事務局 (上條係長)	<p>出石委員から条例違反について質問があったので、見解を述べる。まず、当初の届出が公開されないまま留め置かれたことについてだが、条例の規定上、届出が提出された後、現地に標識が設置されると公告、縦覧を行い、順次手続が進んでいく。本案件に関して、市はたびたび現地に看板を設置しないのかと事業者へアプローチしてきた。担当として、今後のスケジュールの都合もあるため、電話をし、届出の提出があったが現地に看板を設置しないと手続が始まりませんよと投げかけたが、事業者からももう少し計画を公開できるような状態に練りたいのだと言われ、最終的に変更箇所が生じたため、当初の届出から10ヵ月後に変更手続という形で届出が提出され、今に至っている状況である。ただし、当初の計画が公開されなかったために、手続の期間が変わるのかと聞かれたら、変わらない。当初の計画であろうと、変更後の計画であろうと、条例の周知の期間に違いがないという点においては、特段の不利益は生じていないと考えている。</p> <p>次に、説明会についてだが、説明会の開催結果報告書が提出され、説明会が大分紛糾した状況であったということは、市民からの連絡も含め市も把握している。意見書等で説明会の会場に入れなかった人もいたのではないかとということで、事業者を2度ほど呼び、こういった状況なので、改めて説明会を仕切り直しし、もう一度説明会の開催結果報告書を出し、意見書の提出期間を設定するというのもできるというアプローチもしたが、事業者としてはきちんとした説明会をしたつもりであるため、市のそうした要請には応じられないという判断をし、ここまできた経過がある。入り口で入場を拒絶したとか、理由もなく退室させられたなどの状況があるならば、市からも何らかの対応を取らなければならないが、そういった事実はあるのかと、事業者に報告を求めたところ、事業者が調べた範囲においてはそういった事実はないという報告を受けている。その上で、任意の説明会をしたらどうかなどというアプローチはしてきたが、事業者から、現段階でこの計画で説明会をして、何らかの変更が生じた場合は、新たな説明会をしていきたいという報告を口頭で受けている。</p>

	<p>もう1点、この計画が市のマスタープランに合っているということは、市の詭弁ではないかという意見に対して答えたい。市の公式な見解として述べているが、この場所は都市マスタープランで住工混在、産業複合地と位置づけている。将来の土地利用のイメージは、産業と住宅が共存した環境の実現に向け、市民の就業者の生活向上のための施設や、中高層の都市型住宅の導入を図る地域との位置付けを市の都市マスタープランとしている。これが形としては類似するものがないというのは、市民の言う通りであるが、用途としては全く周辺に合わない用途であると断定することはできない。ただ、周辺との調和は必要だと考えるため、内部で議論して、まちづくり条例の助言や指導につなげていき、審議会で議論していただきたいと考えている。今後、説明会の場があるかということについては、まちづくり条例上規定はない。通常、事業者はまちづくり条例の後、開発事業条例で基準の手続を行うが、その中でも義務付けられた説明会がある。事業者はそこでも説明をする必要がある。今、回答できるのは以上である。</p>
事務局 (川村次長)	<p>これまでのことを踏まえ、我々が審議会に助言及び指導(案)を提出し、審議会から答申をいただき、それを参考に市が事業者に対し、助言及び指導を行うと、それに対して事業者が方針書を提出し、それが次の段階にどのように反映していくかということになる。まちづくり条例の中で様々なやりとりがあった中で、市長としては、助言及び指導をすることが一つのポイント、そして、その助言及び指導に対して事業者としてどのように判断し、正式に方針書で示すのが次のポイントであり、まちづくり条例の作りを説明した。それに対して、委員からはそうは言っても、何かできないかということだと思っただけだが、今この場では、ルールもないため、どのようにしていくと答えるのは難しい。</p>
内海会長	<p>今の市の回答に何か意見はあるか。</p>
出石委員	<p>事業者は、変更があったら説明会の用意があるという話だが、これを裏返すと変更がなければ説明会をしないということなら大変気になる。しかし、今後の住民と事業者との協議の場をどう設定するのかという話を今は出来ないが、考えてみたいということならばよいが、それが大前提で、その上で確認したいのだが、そもそも助言及び指導は処分か。</p>
事務局 (上條係長)	<p>処分にはあたらない。</p>
出石委員	<p>拘束力があるかという質問ではなく、大規模開発事業の届出があり、それに対し指導及び助言をし、方針書の提出までいかないと次のステップに進めないという手続上の拘束はあるのか。</p>
事務局 (上條係長)	<p>手続上の拘束性はある。</p>
出石委員	<p>精査する必要があるが、処分性はあるかもしれない。行政指導はどういった場面でも出来る。そもそも、行政手続条例があり、相手が指導に従っている間は、指導及び助言に対する方針書を提出するまでに、住民と協議をしてくださいと、市から要請することは十分ある話である。それは条例に規定があるのではなく、審議会がさらに議論をし、指導及び助言をまとめる前に、もっと話し合いをするように要請してもよい。それをしないと審議会で答申を出さない、市長も助言及び指導を出さないと留保をすることも理屈上はできる。ただ、相手がそんなことは聞けないと言ってきたら、出来ないのは事実である。そういうところを頑張るのが、役所の役割であると思う。内容的には、私も行政法の専門家であるため、財産権を最終的に主張されたら、それ以上はできない場合はあるが、それをどうにかうまくやろうと、住民との歩み寄りを働き掛けるのが行政の役割だと思う。その中で住民の主張を全て満足させなくてはならないというものではなく、それが協議で歩み寄りであり、この条例の方針書が事業者から出る前にしないとまずいと思う。</p>

事務局 (上條係長)	説明が足りなかったが、何度も申し上げているように説明会をしたらどうかというアドバイスは、指導も含めて行っている。事業者からは、最終的に助言及び指導があるという認識のもとで、それを聞いて、それを反映したものを持って、近隣に説明したいとの説明を受けている。市の正式なスタンスをはっきり示してもらった上で、事業者としてできること、できないことを決めて、それを計画に取り入れた図面を持って、近隣の住民に説明したいとの説明を受けている。
出石委員	了解した。再度説明会をしなくても、公聴会で我々も意見を聴いており、事業者からも全て聞き入れないわけではないという答えを引き出せたわけである。ただ、審議を経て指導及び助言（案）をまとめ、住民から出た意見を組み込んだものができるからよいが、一方で市民のフラストレーションが溜まっているのは、説明会が短時間で切り上げられたことや、全員が入れなかったことなどがあるため、事業者はその時は再度説明会をしないと行ったが、事情がここまで変わってきているのだから、結果どうなるかは別として、住民が直接事業者意見を伝える機会があった方がよいと思う。
内海会長	<p>協議の場を設けるとするのは委員の共通の意見でもあるため、次回、助言及び指導（案）が出されるので、まちづくり審議会として、そういった要請をするように意見はできる。その上で市がそれをどのように受け止めて、事業者にどのように説明や要請をするかは、十分伝わっていると思うので、今後検討いただければと思う。</p> <p>次回、助言及び指導（案）を提示するにあたり準備していただきたい資料がたくさんあったと思う。私から申し上げるので、足りないものがあれば、ご意見いただきたい。まず、風にどのような影響を与えるかについては、松本委員からも質問があった。この点について、市に資料があればそれを提出いただいてもよいし、なければ事業者に求めて提出していただきたい。また、日照時間が確保できるかについて質問があった。法定上の日照時間がどれくらい確保できているのかは市で確認できると思うが、それを確認してもらうと同時に、不足であれば事業者に依頼して提出してほしい。さらに騒音、雨水対策及びゴミ集積所についても追加の資料提出をお願いする。さらに重要な部分として、道路の動線であるが、これがどのように考えられているのか。現在は十分だと認識しているようだが、改めて検討してほしいということと併せて、交通量にどのような影響を与えるかについて提示していただきたい。動線や交通量に関しては、残地の計画が今後どのようになるかわからなければ、道路の配置などもわからないと思う。確かに今は、具体的な次の計画はわからないという回答だったと思うが、例えわからなかったとしても、将来そこにたくさんの人が住み、暮らす場合、こういう道路や動線が重要になってくるであろうとか、あるいは交通量がこれくらい変わるだろうという点は現状だけではなく、公共施設の配置という意味において重要な点だと思うので、それも含めて回答いただき、その上で我々も審議したい。最後に、歩み寄りの回答の部分で、配置計画の可能性について示唆されていたと思う。例えば、色々な意見を踏まえて配置計画の変更が可能であるということについては、事業者からいくつか案や考え方を提示いただければ、その範囲で我々も助言及び指導（案）を検討できる。以上の追加資料を提出していただきたいと思うが、他の委員はいかがか。</p>
各委員	(了承)
事務局 (上條係長)	1点、確認してよいか。日影図はすでに提出されている。法令以上に計画しているのがどの部分で、より影響を与えていないかについて事業者に図示してもらうということによいか。
内海会長	法令に沿っているかを事業者に提出いただくのはもちろんで、市としてもチェックしなくてはならないと思う。確認していただいた市の見解がもし異なるのであれば提出いただいてもよいが、それが法令上守られているかという確認と、それに対する計画があれば、それを説明いただきたい。

事務局 (上條係長)	お叱りを受けることは、覚悟の上で申し上げるが、まちづくり条例は具体的な技術の審査をする条例ではない。まちづくり条例の事後に行う手続で、具体的な基準のチェックを行う。まちづくり条例の手続中の計画は、初期の段階で精査されておらず、法令等のチェックをまだ十分受けていないもので、変更の余地を残した状態でこの条例の手続をさせることがこの条例の主旨である。そのため、今の計画で法令等のチェックが出来る状態であるかは、制度の設計上も非常に難しいと思う。
内海会長	まちづくり条例上はそういった規定がなく、以降の手続で具体的なチェックや指導がなされることは十分承知しているが、質問の中でそういった疑念があるということで、今の計画の中で確認してほしいということを理解していただきたいが、技術的に難しいか。
事務局 (川村次長)	梅澤委員も公聴会で発言いただいたが、開発事業条例や開発許可でもまだ建築物の審査はせず、その後の建築確認でチェックが行われる。その時にアウトになると、そもそもこの計画は出来ない。そういったことは事業者にとってリスクであるため、今からどこまで準備しておくかだが、そのものを提出してもらい、伝えることは出来ると思うが、それが是か非かは建築の審査の範疇になるため、我々がどこまで正確に提出できるかは約束できない。一方、法令との関係で法令ぎりぎりではなく、このくらいの余裕度があり、周りに配慮した計画になっているのだということを事業者に提出するように求めて、それを伝えることは可能かと思う。チェックの具合が、どこまでかについては、今の時点では建築の審査の範疇で、答えは出せないと思う。事業者の見解は聞けるかと思う。
梅澤委員	今の話とは、かけ離れた話となるが、開発事業条例やその他の条例の一部を適用しないようにするためには、どのような許認可等が考えられるか。都市計画審議会を経て、市長の許可を得るようなことはできないのか。条例の基準に沿って手続を行うと、結果として、全ての開発が完了するのに十数年かかり、3つの開発区域で周辺の道路は現状のままということになると思う。例えば、全部を一度に開発する代わりに周辺道路は拡幅できないが、容積をここまで抑えるとか、公園面積をこういうふうにするなど、つまり総合的な観点から取引をするような方法は存在するのかを聞きたい。
事務局 (上條係長)	存在する。一つは事業者からの提案で、総合設計制度を活用する方法がある。それを活用すれば一部緩和を受けることも可能になる。それが開発事業条例の基準を超えられるか否かは、確認しないとわからないが、一般的な法令上の基準を超えて進める手法として総合設計制度の活用は考えられる。ただし、それは事業者にとってメリットになる時に活用するものであり、我々から薦めるようなものではない。
内海会長	総合設計制度を活用すると、より高層化する可能性もあるため、それを活用するかは検討が必要だと思う。法令上のチェックについては、事業者が問題がないかを確認するのであれば、可能か。
事務局 (上條係長)	先ほどの話のように、行政として全て細かくチェックができていないのかと今の段階で言われたら、制度設計上そのようにできていないため、我々のリクエストが全て内部で満たされるのかはなんとも言えない部分がある。
内海会長	私が本日申し上げた多くの宿題は、事業者がそれを出せるかという問題はあるが、我々は慎重に判断をしていきたいと思っているので、今申し上げたことを伝えていただき、資料を提供いただければと思う。
事務局 (川村次長)	今の話を受け止め、事業者とやり取りをするが、繰り返しになるが、確実に法律上適しているか否かの精査までできるかは何とも言えないことだけ理解してほしい。
内海会長	他にあるか。なければ、本日の議題は以上である。

2 その他	
内海会長	引き続き、次第2について事務局から説明願う。
事務局 (川村次長)	その他として、次回の審議会の日程をお伝えする。委員の皆様には事前に確認させていただいたが、3月28日木曜日、年度末になるが、一番多くの委員に集まっていた日がそこだったので、お願いしたい。時間も都合が上手くつかず午後6時から2時間の予定で開催したいと考えている。場所を含め詳細はまた別途後日案内する。
内海会長	ありがとうございました。 それでは、本日のまちづくり審議会を終了する。長時間にわたり、ありがとうございました。