

第 99 回 鎌倉市まちづくり審議会概要	
日 時	平成 31 年 3 月 28 日 (木) 18 時 00 分～20 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、出石委員、梅澤委員、永野委員、野原委員、松本委員、松行委員、谷委員、水澤委員 事 務 局： まちづくり計画部長、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： 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 常任幹事： 共創計画部次長兼企画計画課長
議 題	(1) 大規模開発事業 (台三丁目 共同住宅の建築) (2) 大規模開発事業 (関谷 老人ホームの新築)

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、9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99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、事務局から連絡事項を3点。 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、11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。 3点目は、平成31年1月24日に開催した第98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	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)
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)
1 議 題	(1) 大規模開発事業 (台三丁目 共同住宅の建築)
内 海 会 長	議題(1)「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。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。この進め方でよいか。
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 (上條係長)	(大規模開発事業 (台三丁目 共同住宅の建築) について説明)
内海会長	ただいまの説明について、意見はあるか。
松行委員	参考資料1-5の①の風の影響について、市の対応として、市内部に所管する担当課がなく、市が客観的に評価することができないから、事業者に対しては影響の調査を求めない、というように書かれているが、以前に交通の問題があった時に、埼玉大学の久保田先生にお伺いしたことがあるが、外部の先生に意見を伺うことで客観的に評価をすることはできないのか。
事務局 (上條係長)	まちづくり条例の手続が終われば、開発事業条例の手続に入る。そこでそれぞれの所管課が外部に調査結果や評価を依頼する手段がなく、対応はできないというのが、内部で話しあった結果である。
内海会長	専門家に意見を伺うことは、あまり効果がないということか。
事務局 (上條係長)	今回の助言及び指導(案)には、そうした内容は記載していないが、わかりやすい説明を行うにあたっては、調査をしたり、調査結果を第三者に評価したりしてもらうなど、より良好な手法の例示をしている状況である。
松行委員	手法のみを示し、影響調査までは求めないというのは予算の面からも難しいことは何となく理解できるが、その理由として、市内部にそういう部局がないことを挙げられると、それは十分納得できる理由ではないと思う。
事務局 (川村次長)	我々も、対応できる方法がないか関係部署で集まって協議したが、担当となって検証できる部署がなく、実際に風について市の内部で対応している事例もないため、どの先生に聞いたらよいかも具体的に出てこず、結果的にこのような形になっているが、この後説明する助言及び指導(案)を見ていただき、内容がどういった表現になっているかを確認していただければと思う。
内海会長	では、この部分については助言及び指導(案)で再度、確認検討したいと思う。
松本委員	参考資料1-5には、風害に関して「丁寧で解かりやすい説明を行う」ことを助言することになっているが、どこのタイミングで行うことを想定しているのか。
事務局 (上條係長)	これも、助言及び指導(案)で説明するが、前回の審議会で出石委員から意見をいただいたこともあり、市から助言及び指導を出し、それに対し事業者は方針書を提出せねばならない。その方針書を出す前に、説明を行うように指導をする予定である。ただし、これは行政指導であるため、事業者に義務を課すものではなく、事業者が市の言葉を重く受け止めて、実行してもらうことで、助言指導をしていくということである。さらに、次のステップの開発事業条例の手続の中でも説明会を開催することになる。
内海会長	丁寧な説明をどのように行うかについても助言及び指導(案)に盛り込まれているので、そこで確認してもらえたらと思う。
永野委員	前回のまちづくり審議会の後に、改めて公聴会でのやりとりを読んでみたのだが、住民がわからないと思っていることは3点あると思う。1点は、10ヶ月間この計画が一切地域に知らされなかった理由が明確になっていないことである。説明の中のフローチャートでも「未公開」となっているが、実際に平成29年9月に業者から市に届出が提出された時には、図面があったはずだが、10ヶ月間それが凍結されていたのか。市が見ているということは、業者の説明には出てくる。未公開ではなく、この10ヶ月はなんだったのかとい

	<p>うことは、やはり1つの問題であると思う。2点目は周辺道路の計画である。市が提出したデータは、市の台帳に載っている幅員であると思う。市道の幅員も載っているが、数字に開きがある。例えば南東の市道は5.7～9mの幅があると書いてある。つまり3mくらいの差があるということである。現実はどこからどこまでが突然膨らんで広いのかは、少なくともこの図面では分からない。それから、この事業地の周りを囲んでいる道路に、市道以外にもう一本私道があるが、これは当然幅員が載っていない。その私道もここに入居する人は通ることになると思うが、そこの幅員は分からない。私の意見が遅かったかもしれないが、公述人全員が道路の幅について話していたので、もう一度正確な数字が出されないと解決しないと思う。3点目として、今回初めて出てきた児童数の問題であるが、こういう計算が成立つのだと非常に不思議に思っていた。資生堂の跡地に計画されている400戸のマンションの時は、市の教育委員会が意見を述べたと思うが、今回は入っていない。やはり一番責任を持つ教育委員会からは、山崎小学校のキャパシティあるいは将来動向について、行政計画所管、管轄の意見として一項目ないとおかしいと思う。前は小坂小学校と大船小学校のキャパシティであるとか、児童の歩く道筋が表示されていたと思うが、今回は事業者任せで、事業者が造ったマンションと比較している。これは川崎のマンションであると思うが、対象マンションの固有名詞も出てこず、この状況で科学的に議論するのは難しいと思う。</p>
事務局 (上條係長)	<p>まず1点目から、届出が10ヶ月間留め置かれた件についてだが、本日配付している前回の審議会の議事概要の8ページの私の説明部分に、手続としては事業者が現地に看板を設置しないと手続は開始されないという条例の規定であるため、我々としても現地に看板を設置するように事業者に何度か促したが、事業者はまだ計画を公開する段階ではないという説明で、現地に標識は設置されず、手続は開始されなかった。さらに、まちづくり条例の手続の期間については、変更後の手続においても6～8ヶ月かかる状況であるわけだから、決してまちづくり条例の手続の期間が短くなったわけではないということ、前回の審議会でお答えしたので、議事概要で確認いただきたい。</p>
事務局 (川村次長)	<p>2点目の道路の幅員については、参考資料1-3の図で説明すると、右下の5.7～9mの道路は幅員を査定図で確認しているが、9mの部分は一番左の部分で事業地の交差点の辺りが広がっている。この道路については現地視察の際も見ていただいたと思うが、概ね5.7mの幅員である。もう一つの指摘は開発区域の隣の水色の残地に接している道のことだと思うが、ここについては、もともと水路で蓋掛けがしてあり、一部昔の赤道が並行している部分もある。建築基準法上も道路としては見ていないということであり、車の通り抜けはさせていない。そのため、車の動線としては除外している。</p> <p>3点目の児童数については、資生堂跡地の共同住宅の開発事業時に、教育委員会から意見をもらったという話であったが、今回も同じように、教育委員会から、学務課では児童数の関係と学校施設課では実際の施設の管理状況の意見を聞き、こういう書き方をしている。</p>
内海会長	<p>あくまで児童数については想定でしかないもので、想定の中で教育委員会がそういった回答したということだと思う。</p>
事務局 (川村次長)	<p>その通りである。現時点では入居する児童数はわからないため、一つの事例を参考にし、数字を挙げてもらい、それを学校の所管部署に照会した結果である。</p>
内海会長	<p>この3点については、指導及び助言にもその内容が出てくるので、そこで</p>

	確認してもらい、付け加えていただければと思う。他にあるか。 なければ、助言及び指導（案）について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 (台三丁目 共同住宅の建築) 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、ご意見ををお願いします。
野原委員	歩行者の安全確保について、参考資料5の⑥の南西側の道路が非常に厳しいので、それに合わせた事業者への対応と、さらに北西側の歩行者の安全も含めた配慮のための助言及び指導（案）になっているとは思いますが、確認したいのは、今の事業者の提案では、7.5mの幅員を確保しながら、今まで車道4m、歩道状空地として3.5mであったところを、端的に言うとも4mの道路を5.5mに拡げてもらい、北西側に1mの幅で、歩道として扱える場所にはポールを設置するという指導をするということによいのか。
事務局 (上係係長)	5.5mと2m、合計7.5mで設計してもらおう。
野原委員	道路としては、5.5mなのか。
事務局 (上係係長)	住宅地から見ると、まず1mの路側帯を設ける。それについては、カラー舗装やポールを立てたりし、接している住宅の住民が道路に出てくる時の安全を図り、それに加え4.5mの車道、残りの2mは事業者に解放してもらった歩道状空地である。つまり、道路としては5.5mに拡幅し、市に帰属するように指導する。
野原委員	敷地面積が減ると思うが、違うところに影響が出ることはないか確認する必要はないのか。もう1点は4.5mというのが、本当に安全を含めて大丈夫か。さらに、ポールの有り無しは分からないが、1m分の歩行者の北西側の動線を確保しつつ、4.5mギリギリで車がすれ違えるか否かであると思うが、結果車が横に反れてしまうということも含めて考えた時に、安全なのかについて、結局それが全体のネットワークになっているので、それらも含めて全体の安全性をきちんと確保できるような助言及び指導になればよいと思う。3.5mあった植栽も含めて広めの魅力ある歩道状空地であったところが2mになるため、車椅子も含め有効幅員もギリギリになってしまうと、植栽なども難しいのかと思う。なかなか限りある幅の中での議論であるから、どれが最適解かは難しいが、総合的な観点を含めて最も良い解を導いていくことがよいと思う。
事務局 (上係係長)	事業者が設ける歩道状空地と車道については、歩車分離を行う。例えば縁石などで、容易に車が進入できないようにすることや、反対側を歩く人については、出来る限り歩車分離された歩道に誘導するというような形で道路整備を行わせることを考えている。横断歩道を設置したり、両側に歩道を設けたりするのが一番よいのは分かっているが、7.5mという幅の中でどういう組立てをすればよいかを道路部局と協議して出てきた答えがこれである。野原委員の意見のとおり、事業者は事業敷地が減るわけであるから、大変厳しい指導であると認識している。ただ、これは行政指導であるから、事業者が応じられないという結果もありうると思っている。しかし、その場合もただ応じないのではなく、替わりになる案を求めていきたいと思う。例えば、周辺住民に十分な説明を行い、交通規制を行うなども手法の一つかと思う。ハンブを設けて車両スピード下げるなど、事業者と市民と市が課題の解決に取り組んでいくことも、一つの方法であると思う。歩道状空地を植栽も含めて魅力あるものにするよう市も考えていたが、地元の皆様の要望を受けて根拠あ

	<p>る数字として導いたのが5.5mという数字になっているため、2mはやむを得ないということで判断している。ただし、有効で7.5m必要であると市は考えており、市は植栽スペースも設けるように指導するため、さらなる歩道部分というか、地盤面が道路面よりも低いため盛土等を行い、そうした部分も設けないと事業者は市の指導に従えないということである。</p>
野原委員	<p>歩道状空地という名前が使われているが、これは特に都市計画で決定されているものではないか。</p>
事務局 (上條係長)	<p>我々が自主管理歩道などと言っているものである。</p>
野原委員	<p>その辺も含めて3.5mだった歩道が削られてしまうのだが、本当はもう少しあるべき場所だとも思うので、よりよい安全かつ快適な環境は非常に重要な論点であるため、事業者と調整して検討いただきたい。</p>
内海会長	<p>助言及び指導(案)を修正するというのではなく、確認ということによいか。</p>
野原委員	<p>それでよい。</p>
内海会長	<p>住宅地側から出たときに、いきなり車道ではなく、少し余裕を持たせることによって、住宅地側の安全性を確保させたという理解でよいか。</p>
事務局 (上條係長)	<p>そうである。事業者の造る歩道状空地で一定の歩行者の安全性は確保できると考えていたが、住民から危険であると再三意見を受けたため、市で何が危険なのかを考えた結果、住民が道路に出る時に危ないということが言えるかもしれないとなり、こういった助言及び指導(案)になっている。</p>
水澤委員	<p>公聴会も含め、ここまで住民が納得できない大きな要因の一つは、建物の圧迫感であると思う。私自身も、市民の立場で事業者からの質疑対応等と市の対応を拝見して、事業者は、市との協議や社内での検討の結果、建物を分節し、現在このように計画しているという回答になっているが、現時点の図面を見ても、多少の分節はされているのかもしれないが、これで住民として納得できるかと言われたら、立面図を見ても、納得いかないというのが今の印象である。助言及び指導(案)の2-(2)の表現は、こういった言葉がよいのかは具体的に出てこないが、もう少し事業者がこの圧迫感に対する対策をせねばならないと感じるような文章にしてもらうことは検討できないか。</p>
事務局 (上條係長)	<p>南北方向に3棟あるが、この真ん中について、市は分節化しているとは認識していない。助言及び指導に「明確に分節化を」という言葉はなかなか用いることはない。さらに3棟それぞれも、まだ長いという印象を持っている。これについては、デザイン等で長大な壁面とならないような工夫をするよう指導する。資生堂跡地のマンション計画時には、明確に分節化をするようには指導しなかった。今回については「明確に」という言葉を加え、誰が見ても、しっかりと間隔を設けるようにという指導にした。ただし、立面図では渡り廊下がつくため、後ろに空の色でも塗れば分かるかもしれないが、白黒の立面図ではきっちり分かれたとしてもわかりにくいと思う。</p>
内海会長	<p>市としても現状の計画で十分だとは考えていないということだが、助言及び指導(案)の2で、「明確な分節化」という言葉を使うことが、積極的に指導しようという考えの表れであると認識してよいか。</p>
事務局 (川村次長)	<p>そのとおりである。これまで使ったことのない表現であり、市としては相当踏み込んだ厳しい指導をしているつもりである。しかし、よりの確な表現を審議会から答申いただければ、それを参考にもう少し修正することもあり</p>

	うる。
梅澤委員	今の点について、設計者という立場で話すと「デザイン等を工夫する」という表現だとなかなか難しい。そういったデザイン性が非常に大切だからきちっと設計をしてくださいと、そういう設計条件を立てて、きちんと設計してくださいといった、例えば人間の感性に訴えるような設計をしてくださいという様な表現の方がよい。極端なことを言うと、単に分節化すると風の害が出ることもある。分節でなくても、有機的な手すりを使うことや、木をどこかに配置することや、基本的に人の目に優しいことなど、住んでいる人たちのことを考えてデザインするということが非常に良いのではないかと思う。文章中に書くのは難しいと思うが、期待する。
内海会長	指導としては、このままでもよいか。
梅澤委員	表現としては、連続とならないような人の感性に訴えるデザイン、というようなことだと思う。
内海会長	デザイン的な話であると思う。さらに梅澤委員がおっしゃった設計条件として指導するかだと思うが、例えば長大な壁面の連続とならないことを設計条件とするよう記載するか、あるいは人の感性に訴えるようなデザイン的な工夫をするよう記載するのかで意味が違ってくる。
梅澤委員	これを途中で分節しても、長大な壁面であることは避けられない。それゆえ、長大な壁面が緩和されるようなデザインの工夫をするということだと思う。もしくは、そういった設計を進めてほしいと指導すれば、かなり違うと思う。
内海会長	それでは、長大な壁面が緩和されるようなデザイン上の工夫をするということによいか。なかなか難しい部分であるが、いかがか。
水澤委員	梅澤委員の話はよくわかるが、分節化することが目的ではないということなのか。
梅澤委員	補足になるが、分節というマスを一個ずつ切っていくというか、平面を分けていくというような単純なことではなく、もっとデザインとしてということになると思われる。単純に分節化だけを言うと、例えば50cm間隔を開けたら回答としてはよくやったということになると思うが、そういうことでは解決はしないだろうということである。
内海会長	長大な壁面が緩和されるようなデザインの工夫をしてということによいか。
水澤委員	先ほど行政指導という言葉が出たが、初めてで良く分からない。行政指導とこの助言及び指導の違いを教えて欲しい。
事務局 (上條係長)	事務局が使っている行政指導という言葉は、行政手続法で定められた用語で、まちづくり条例に基づく指導については、この行政手続法で定められた行政指導にあたるものであるという認識である。 相手側が受任する範囲において、指導を続けることは可能だが、相手側が従わない旨を明らかにしたところで、行政指導をやめなければならないといった解釈で行なわれているものである。
水澤委員	助言と指導の違いはなにか。
事務局 (上條係長)	助言は、アドバイスや代替案であり、こういうふうにしたらより良い計画になる、このようにしてもらおうと市としてもありがたい、といったもので、指導については、はっきりこうなさいという意味合いのものであり、受任するか否かは相手側に判断する権利がある。

水澤委員	<p>圧迫感を感じる長大な壁面に対する内容については指導としていただけるのか。</p>
事務局 (上條係長)	<p>市の施策や行政計画、あるいは根拠法などのよりどころがある内容については、指導としている。</p> <p>それ以外の内容については、協力を求めたり、お願いをしたり、あるいはアドバイスをするといった形である。</p>
水澤委員	<p>しっかりお願いします。</p>
出石委員	<p>今回の助言及び指導(案)については、よくここまで書いたなと思っている。2-(1)から(3)や、1-(1)から(3)については、かなり評価できると思う。一方で結局は、助言及び指導の実行性をどれだけ上げるかが重要である。行政指導は相手方の任意の協力の下に成立するから、相手が明確に拒否したらそれ以上は指導できないと説明していた。先に誤りがあったので言っておくと、この条例に基づく行政指導は行政手続法の適用ではなく、行政手続条例に基づく行政指導である。分節化については、1-(5)の質問への回答によると社長名で回答がある。⑦の配置計画の歩み寄りで、社長が自ら「更なる分節化等、より良い開発となるよう引き続き検討を続けて参ります。」と回答をしていることはすごく大事である。つまり、行政指導に従うとはっきり言っている。ここの回答はそもそも歩み寄りをしているようにみえるが、そうではない。水澤委員がおっしゃるとおり、当初計画から歩み寄ってきたように主張されているようだが、現計画のレベル自体がどうなのかを評価しなくてはならない。つまり、分節化及びよりよい検討をすると言っていることに着目すべきである。</p> <p>鎌倉市の行政手続条例第29条1項には、「市の機関等は、公益の確保のために必要な行政指導をすることができる」という規定がある。行政手続法にはない項目であり、公益のために行政指導ができるということが1点。それから2項では、「相手方が当該行政指導に従う意思がない旨を真摯かつ明確に表明した場合は、行政指導を続けることはできない」というようなことが書いている。さらに3項には、「前項の規定に関わらず、行政指導に携わるものは、当該行政指導を継続することによりその相手側がうける不利益、当該行政指導が目的とする公益上の必要性を比較して必要があると認めるときは、社会通念上合理的とされる期間、当該行政指導を継続することができる。」とある。まちづくり条例第32条では、大規模開発事業の手続が完了したと認めるときは、当該大規模開発事業者に対し手続終了通知書を交付することとしており、この終了通知がないと、続く開発手続条例の手続には進めないことになっている。事業者はこの部分について努力すると言っている。事業者がやはりできないと言った場合に、無思考に終了通知を出すことは間違っていると思う。この助言及び指導(案)については評価するが、市の行政手続条例をも踏まえると、そう簡単に終了通知を出してはいけない。市が事業者に訴えられるかもしれないということも分かっているが、それができないならば、行政手続条例に記載すべきではなかったと思う。条例化しているのだからやるべきである。</p>
事務局 (上條係長)	<p>激励の言葉をいただいたと考え頑張るが、まちづくり条例の手続が終わると、開発事業条例の手続の中で同様の内容を再度指導することも考えている。まずは、まちづくり条例の方針書で、助言及び指導に即したものを出示していただけるようにしたいと考えているし、鎌倉市長名で行政指導しているものを厳粛に受け止めていただけると考えている。</p>
内海会長	<p>今回はしっかり踏み込んで記載いただいたのであるから、先ほどの条例の</p>

	ことはもちろんご存知だと思うので、しっかり進めていただきたいと思う。
松行委員	1-(2)について、環境影響評価ということだと思うのだが、影響の評価は客観的にすべきもので、客観的でない評価では、周辺住民も納得していただけないと思う。例示の部分で少し危ないと思う内容は、「これまでの販売事例」というところで、小学校の児童数を出されているが、なぜそのマンションを選んだのかが書かれていないため、どうしても子どもが少ないマンションを持ってきているのではないかと思ってしまう。これまでの販売事例に客観的に見られる指標を加えていただきたい。第三者機関による客観的評価と記載しているが、それがどこにかかっているのかわかりにくいので、すべての評価が客観的であるように表現いただければと思う。6-(1)の内容は、周辺地域への貢献にはいつているが、内容を見るとどちらかというと、このマンションができることによって迷惑にならないようにと読めるので、この内容が貢献の部分にあるのは違和感がある。
事務局 (上條係長)	1点目にご指摘いただいた内容については、改めて検証していただいたアドバイスを元にした形にしたいと思う。2点目、雨水調整池は流域河川の負荷に対する影響を一時的に抑制するために設置するものであり、この流域の最終河川は柏尾川であるが、流量が多くなった時に増水し、つながる準用河川や公共下水道にバックしてくるのを抑制するために、少しでも大きい雨水調整池を設置してほしいといった内容である。たびたび増水してしまう状況で、市としてできる対応として、少しでも大きな雨水調整池を複数作ってもらうことによって、少しでも柏尾川への流量を抑えるといった対策に係る指導である。河川管理は費用もかかる上、管理区分も異なるため、市としてできる対策として行っている。非常に費用がかかるため、事業者からは不評を受けている。
内海会長	貢献になるほどの大きい雨水調整池をつけてほしい。
事務局 (上條係長)	市としても同じ意見であり、条例の基準である550m <sup>3</sup> を大きく超えるものを設置してほしいと考えている。
松行委員	規模以上ではなくて、規模より大きいといった表現に変えられないか。
事務局 (上條係長)	そのとおり変更する。
内海会長	1-(2)については、「これまでの販売事例」といった表現自体を変えたほうがよいということか。
松行委員	客観的という言葉が、確実に「これまでの販売事例」にかかるようにしてほしい。
内海会長	適切な販売事例という形にすればいいか。「客観的評価等を用い」というのは、「これまでの販売事例」にもかかっているということか。
事務局 (上條係長)	販売事例で一旦切れているつもりである。近似する、あるいは、類似するというような言葉を加えるなど、会長の言われたように表現方法に変更することも検討する。
内海会長	「これまでの販売事例」を「適切な販売事例」などと、客観性をこめた内容に変更するというか。
出石委員	文章もおかしい。
事務局 (上條係長)	文章がつながっていないことは認識している。販売事例もしっかり客観的な評価を受けたものにするように指導をすべきという捉え方でいいか。
松行委員	そうである。



内海会長	では、文章はこちらで調整する。
永野委員	2ページの4について「これまでの販売実績を基にする等により」は、わざわざこのような方法を書く必要はないと思う。委員は販売実績がどのようなものかを知っているか。こういった抽象的な表現は、助言及び指導には不要である。また、残地と現在の事業に関することの両方への助言や指導が記載されているが、もっと整理することはできないのか。例えば6-(3)や8がそうである。残地については一番知りたいところだが、今回は出てきた計画に対する助言及び指導であるから、残地については除くべきである。そうすると、基準規模以上の雨水調整池は、図面上どこにも出てこない。事業者からは、鎌倉市の条例の基準より大きなものを計画しているという回答が出されることは想像できるから、この基準規模以上というのは、600㎡以上、あるいはもっと明確な表現にした方がよい。また、6-(3)も「雇用の場を創出するような土地利用を検討してください。」というのは今すべき助言か疑問である。
事務局 (上條係長)	雨水調整池については、松行委員からも指摘いただいたので、「以上」については変更予定である。600㎡より大きなものをもっている。601㎡でも駄目だと考えている。お任せいただきたい。6-(3)について違和感があるという永野委員のご指摘はもっともかもしれない。しかしながら、事業者はこの土地を所有しているが、残地については用途を決めていないと言っているの、市はそれを好機と捉えている。もしも売却するようなことがあれば、こういった土地利用をしてくれる売却先に売却をするように伝えるために、ここに記載した。6-(3)という場所に記載することが馴染まないということであれば、それはそうかもしれない。
永野委員	了解した。ただ、「都市マスタープランの土地利用の方針では」ではなく、都市マスタープランの中で検討課題としていることがあり、具体的なルール作りをこの地域については急ぎたいと書いてあるのだから、そこまで踏み込んだ書き方、市の方もがんばるのだということを書いてほしい。
事務局 (上條係長)	どこまで記載できるか担当課と調整したい。
事務局 (川村次長)	4の「これまでの販売実績を基にする等」は削除する。
梅澤委員	ここの道路は、個人的には通りづらい方がよいと考えている。通過する人は限られる。多分そこまでしっかり考えると、単に拡幅すればよいというわけではないと思うので、市の認識を聞いて、今後の協議の中でそれが発揮されるかを確認したい。
事務局 (上條係長)	意見のとおり、車道の幅員については広ければ広いほど車の通過スピードが上がると考えている。抜け道として使う場合は、ドライバーとしても、早く通り過ぎたいという心理から徐々にスピードは上がると言われている。そういったことも踏まえ、市はこの車道の幅員をどうすべきかについて議論を重ねてきた。ただ、行政指導には法的根拠が必要であるため、道路法に根拠を求め、片側2.75m、合計5.5m、その中の幅員構成をどうするかということで、1mの歩行者空間と4.5mの車道ということになっているが、事業者の解決方法として、それを拒否する場合、異なる手法で解決するという回答はあり得ると考えている。例えば、交通規制を行う、歩行者空間を確保する、走りにくい道にするなどである。手段としては、狭さく、ハンプなどがあるが、どれも地域の人々の理解や警察との協議も必要であり、事業者のみで実施できるものではない。

内海会長	具体的な協議の結果で調整されていくと思われるが、この点については市も認識しているということなので、それを踏まえた指導をしていただきたい。
梅澤委員	6-（3）は、残地にまで踏み込んで助言及び指導を行うことは評価できるのかも知れないが、あくまで永野委員の言うとおりに、本筋は本計画に対する助言及び指導であるため、雇用の場の創出は重要だが、周辺の住民にとってはどうなのか。周辺の住民にとって良い住環境になるような計画にしたいので協力してほしい、といった内容にした方がよい。
内海会長	あくまで都市マスタープランに即した土地利用を進めてほしいといった内容であるため、雇用の創出だけでなく住環境の充実もあり、先ほども都市マスタープランとの関係について、もう少し充実してほしいといった発言もあったため、検討してほしい。
事務局 （上係長）	市としても賑わいの創出は、いずれかの場面で創出しなければならないといったことは把握しているため、そういった内容を追加できるかどうかについても検討する。
松本委員	雨水調整池について、事業者が対応するとしている内容に対して、どこまで追記するか分からないが、聞きたいことは具体的に2点ある。風の影響について、事業者は緑化や植栽で緩和するように配慮すると記載しているが、それについてはこの助言及び指導に記載しなくてよいのか。もう1点は、ディスポーザーの設置と記載しているが、そのまま排水を流す場合と簡単に排水処理をする場合があるが、そもそも鎌倉市としてはディスポーザーの設置についてどう定めているのか。
事務局 （上係長）	ディスポーザーについては設置義務があるので、ここには特に記載はしていない。雨水調整池は600㎡と記載があるが、それ以上大きいものを造ってほしいため記載している。風の影響については、事業者がこういう手法を提案しているが、我々は異なる手法も併せて検討してほしいということ、言葉としてはまとまっていないと指摘いただいたが、1-（2）に複数の事例の項目をあげている。事業者がすると言っていることについては、基本的にはさらにそれを指導することはしていない。
野原委員	5-（1）に対して、梅澤委員の指摘に全く同意である。表現方法については、何が良いのか考えあぐねている部分もあるが、帰属するように明示して、仮に異なる条件が出てきても、担保し調整することができればよいが、拒否された時に、全く安全性に配慮できないようなことにならないようにしてほしい。先ほどの狭さくや、すれ違いのための場所を設けるなど、これが逆に規定されたために、柔軟な方法ができないことになり、逆側にふれることが気になる。まずはこう書かざるを得ないことも理解できるが、その辺りがどういった考え方を知りたい。
事務局 （上係長）	細かく記載していくことも可能ではあったが、幅員としていくつ必要なのかといった内容を中心として議論してきた。また車道としては、管理区分が官と民で別々とはできないため、帰属することが前提となっており、このような表現になっている。指導するのは、ここが一番始めてあり、鎌倉市の姿勢を示しそれに対する回答を得て、その後に詳細協議に入る。道路管理者や河川管理者と協議が行われるが、その中で、先ほど申し上げた手法や、事業者からも提案が出ると思う。今回の助言及び指導については、最大限ということでこのように記載した。
内海会長	この件については様々な内容を挙げていただいているので、そこは遵守していただきたい。 それでは、簡単にまとめる。助言及び指導（案）自体の修正について、

	<p>1-(2)について、「販売事例や・・・」というところ、販売事例も含めて客観的な評価にする、という内容に変更すべきである。また、文書表現も正確でないため精査していただきたい。2-(2)について、「長大な壁面が緩和されるようなデザインなどの工夫をすることにより」と変更すること。4について、永野委員からご指摘いただいた「これまでの販売実績などを基にする等により、」を削除いただきたい。5については、助言及び指導(案)の変更は要しないが、指導にあたっては、歩行者の安全性が確保されることを第一に柔軟な対応をしていただきたい。</p>
前田部長	<p>2のところ、長大な壁面の話をしていただいたが、例えば、「長大な壁面の連続を緩和するように」という、設計という話もあったが、例えばデザインだけではなく「設計やデザイン等を」というのであれば、表面的なデザインだけでなくということになると思う。</p>
事務局 (上條係長)	<p>都市マスタープランについて詳しく、と指摘いただいたのだが、どうか。</p>
内海会長	<p>6-(3)の内容について、都市マスタープランについて、具体的な内容を表記し、内容の充実させていただきたい。 以上の指導及び助言(案)へのご意見は、これに反映していただくよう答申いたしたいと思えます。ついでには、指導及び助言(案)の表現については事務局と私の間で検討したいが、一任いただけるか。</p>
各委員	<p>(了承)</p>
<p>議題2 大規模開発事業(関谷 老人ホームの新築について)</p>	
内海会長	<p>議題(2)「大規模開発事業(関谷 老人ホームの新築)」に移る。本件は、次回現地調査と助言指導案を議論していくことを予定している。</p>
事務局 (土地利用調整担当)	<p>(大規模開発事業(関谷 老人ホームの新築)について説明)</p>
内海会長	<p>意見があれば、発言をお願いしたい。</p>
永野委員	<p>1点目として、この事業区域の横の市街化調整区域内に配送センターがあるが、その経過を知りたい。2点目として、農地を3人の地権者から買収しなければならないとあるが、資料どおり話し合い中なのか、買収済みなのかという点について確認してほしい。3点目、説明会には隣接した藤沢市民は呼んでいないのか、説明会の情報提供の仕方について確認していただきたい。</p>
事務局 (上條係長)	<p>確認して次回、回答する。</p>
内海会長	<p>施設内容についての質問も多かったので、施設配置について分かるものを次回確認させていただきたい。</p>
事務局 (上條係長)	<p>平面図や職員の配置ということか。</p>
内海会長	<p>そうである。</p>
事務局 (上條係長)	<p>どれだけ出せるのか分からないが、事業者に提出するよう依頼する。</p>
内海会長	<p>ほかに質問等あればメールでもよいので、寄せていただきたい。それでは本日いただいた質問については、メールでの質問も含め次回に回答いただきたい。他に何か。なければ、本日の議題は以上である。</p>
<p>2 その他</p>	

内海会長	引き続き、次第2「その他」について事務局から説明を願う。
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。 今回は4月22日月曜日午前9時半を予定している。現地視察も行いたいの で、集合場所等も含め、詳細は別途、後日連絡する。
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。