

第 114 回 鎌倉市まちづくり審議会 概要	
日 時	令和 6 年 5 月 13 日 (月) 17 時 30 分～19 時 20 分
場 所	鎌倉市役所第三分庁舎 講堂
出 席 者	委 員： 出石委員、加藤委員、菊池委員、永野委員、中原委員、松本委員、松行委員、木村委員、元松委員 事 務 局： 服部まちづくり計画部担当部長、永井まちづくり計画部次長、村上土地利用政策課長、猪口課長補佐、齋藤担当係長、まちづくり政策担当職員（大高主事、太田主事、秋元職員）、土地利用調整担当（松井主事） 常任幹事： 池田都市調整課長、萬澤担当係長、若林都市景観課長
欠 席 者	委 員： 野原委員
議 題	(1)会長及び会長職務代理者の選出について (2)大規模開発事業（由比ガ浜四丁目・共同住宅（158 戸）及び駐輪場各 1 棟並びにバイク置き場 2 棟の新築）について

事 務 局 (村上課長)	(開会に当たり、事務局から審議会委員 10 名中、9 名の出席により過半数である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、関連課として、都市調整課及び都市景観課の職員が出席していることを報告した。)
事 務 局 (服部部長)	第 114 回まちづくり審議会を開会する。 (会長選出までの間の議事進行)

【議題(1)】 会長及び会長職務代理者の選出について

出 石 会 長	委員の互選により、出石委員を会長に選出した。 会長職務代理者については、会長が指名することになっているので、野原委員にお願いしたい。 それでは審議に入る。事務局から連絡はあるか。
事 務 局 (村上課長)	事務局から 2 点連絡する。 1 点目は、マイクの使用についてお願いします。 2 点目は、会議の公開およ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誌で傍聴者を募集した結果、16 名の傍聴を認めようとするため、議題に入る前に、会議室への入室を認めることについて、確認をお願いします。
出 石 会 長	1 点目のマイクの使用について、協力をお願いします。 2 点目の傍聴について、認めて良いか。 (全委員了承) それでは、傍聴者の入室を認める。 (傍聴者入室)

【議題(2)】 大規模開発事業（由比ガ浜四丁目・共同住宅（158 戸）及び駐輪場各 1 棟並びにバイク置き場 2 棟の新築）について

事 務 局 (猪口補佐)	現地を視察した由比ガ浜四丁目における大規模開発事業について、届出内容及び現在の手続状況について説明する。 はじめに、資料の確認をお願いします。 本日配付した事業番号 R 5 - 1 の資料をご覧ください。
-----------------	--

資料1は、大規模開発事業基本事項変更届出書と添付書類一式。

資料2は、資料1の「関係図面」として、届出書添付の2-1案内図、2-2土地利用方針図、2-3造成計画平面図、2-4造成計画断面図、2-5立面図。

資料3は、3-1航空写真及び3-2用途地域図。

資料4は、手続フロー。

資料5は、説明会開催結果報告書。

最後に資料6は、市民からの意見書で、6-1から6-11までの11通。

資料は以上となる。資料の確認はよろしいか。

では、資料1をご覧いただきたい。当該事業は、大和地所レジデンス株式会社及びエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社が行う開発事業である。当初届出として令和5年5月16日付で受付し、その後、同年11月17日付で開発事業基本事項変更届出書が提出された。

開発事業の目的は、共同住宅（158戸）及び駐輪場各1棟並びにバイク置場2棟の新築となる。

土地の所在は、鎌倉市由比ガ浜四丁目1102番4外2筆、事業区域の面積は、約17,200平方メートルになる。

続いて、資料2-1案内図をご覧いただきたい。事業区域は、案内図の赤枠で囲われた部分である。当該地は、本市の南部、江ノ島電鉄和田塚駅からは南西に約300メートルに、国道134号からは北に約70メートルに位置している。また、先程同時に現場視察をした、事業番号R5-3、宿泊施設の増築の大規模開発事業区域の西側、道路を挟んだ向かい側に位置している。

続いて、資料3-1航空写真をご覧いただきたい。当該地の現況は更地になっており、地形はほぼ平坦である。以前は、旧鎌倉海浜ホテル跡地をテニスコートとして土地利用された後、商業施設の計画、商業施設及び共同住宅の開発事業が計画されたが、いずれも撤退した経過がある場所となる。

続いて、資料3-2用途地域図をご覧いただきたい。当該地は市街化区域に存し、用途地域は第二種住居地域、建ぺい率60%、容積率200%となっている。また第3種風致地区となっている。

次に、計画建築物の概要について説明する。資料は戻り、資料2-2土地利用方針図及び資料2-5立面図をご覧いただきたい。

計画建物は、資料2-2の右下の表に記載のとおり、計画建築物の概要は、敷地面積は約17,200平方メートル、鉄筋コンクリート造3階建て、建築面積約6,450平方メートル、延べ面積は約16,600平方メートルで、最高高さは9.99メートルとなっている。

続いて、事業区域に接する道路について説明する。資料2-2をご覧いただきたい。当該地の東側は、都市計画道路「由比ガ浜関谷線」幅員約15.00メートルの鎌倉市道に2箇所接しており、その間口距離について南側は約8.5メートルで、北側は約16.5メートル、併せて約25メートルである。また北側は、幅員約5.2メートルの鎌倉市道に接しており、その間口距離は約30メートルである。なお、接道するいずれの道路も建築基準法第42条第1項第1号道路である。

公共施設整備については、当該地の北側に事業区域面積の6%以上である約1,030平方メートルの公園を配置するとともに、接道する北側道路を幅員6.0mに拡幅整備する。

続いて、まちづくり条例の手続の状況を説明する。

資料4の手続フローをご覧いただきたい。順を追って説明する。まず、左上、開発事業者から令和5年5月16日付けで届出を受付、その後、同年5年

11月17日付けで開発事業基本事項変更届出書が提出された。令和5年12月4日には現地に標識が設置され、同年12月8日に、市で公告を行った。

次に、真ん中の市の欄に記載のとおり、公告翌日の12月9日から12月22日までの期間、計画の縦覧を行った。

その後、左の開発事業者の欄に戻り、令和6年2月4日に説明会が開催され、同年3月7日に説明会開催結果報告書の提出があった。

市ではそれを受け、令和6年3月15日に公告を行い、真ん中の市の欄に記載のとおり、翌日3月16日から3月29日までの期間、縦覧を行った。

その後は、令和6年4月12日までが、意見書の提出期間だったが、その間に、11件の意見書の提出があった。

次に、資料6意見書の資料6-1から6-11をご覧いただきたい。意見書の主な内容としては、「条例手続に関すること」と、「開発計画の内容に関すること」だった。

条例手続に関することは、「標識設置における市と事業者の発言の食い違いの真実の解明について」、「説明会の再開催要望を含む、まちづくり条例手続のやり直しについて」及び「説明会開催結果報告書の修正の要請について」であった。

また、開発計画の内容に関することは、「世帯数が増加することによる周辺環境への影響について」、「ゴミ置場位置の変更について」、「日照・プライバシーの影響について」及び「都市マスタープランとの整合について」があった。

続いて、資料5説明会開催結果報告書について、説明する。なお、提出された報告書には一部A3サイズの資料及び図面があるが、内容が資料2と重複するため、A4サイズに縮小して配付している。

令和6年2月4日に開催された説明会には住民38名の参加があった。

説明会の進行状況の主な内容は、議事録に記載のとおりである。説明会での主な内容は、「まちづくり条例手続の進め方の疑義に係る質疑」、「住民側の主張と事業者側の主張に係る相違についての説明」であり、また、開発計画の質問については「工事期間等の工事に関すること」、「入居対象としている世帯プランについて」、「災害時に対応できるマンション計画について」及び「既存の松の木の取り扱いについて」の質問があった。

以上が説明会の主な概要になる。

最後に今後の手続についてだが、資料は資料4の手続フローに戻り、令和6年4月16日付で意見書の写しを事業者に送付しており、事業者から意見書に対する「大規模開発事業見解書」が提出される予定である。見解書が提出されたら、市ではそれを受け、公告を行い、14日間、縦覧に供する。

見解書の縦覧期間満了日までが公聴会の開催請求期間になり、請求があった場合、公聴会が開催される。

公聴会が開催された場合は、市で報告書を作成し、公告を行い、14日間、縦覧に供することとなる。

なお、見解書の内容については、次回の審議会で、説明する予定である。

また、今後、「助言及び指導」について庁内の議論を進め、事務局で「助言及び指導」の原案を作成する予定である。

事務局としては、次回の審議会において、「助言及び指導案」についての審議をお願いしたいと考えている。

以上で、説明を終わる。

出 石 会 長

ただいまの説明について質問、意見はあるか。

繰り返しになるが助言指導の検討は次回になるため、説明についての意見や質問などを受けたい。

	<p>今回委員改選もあったため、前回の商業施設が取り下げられたまでの経緯を事務局から説明していただきたい。</p>
事務局 (村上課長)	<p>平成26年2月に商業施設計画が提出され、1年後に廃止された。その後、平成27年11月に共同住宅と商業施設の計画が持ち上がり、交通問題などが議論されたが解決できず、令和5年に廃止された。同じく令和5年に共同住宅計画が提出され、10年来計画が続いている土地になっている。</p>
出石会長	<p>今回、廃止届の後、当該事業者から今回の事業者に売買がなされ、その間の経緯は把握していないと思われるが、いずれも現土地所有者の手続になっているということでしょうか。</p>
事務局 (村上課長)	<p>そのとおりである。</p>
松本委員	<p>見解書の提出期限はあるのか。</p>
事務局 (猪口補佐)	<p>特段期限がないため、事業者で意見書に対する見解書がまとまり次第、市に提出される。</p>
出石会長	<p>見解書が出ないと手続が進まず、その後の公告縦覧と公聴会などの手続は見解書が出ないと進まないという理解でしょうか。</p>
事務局 (猪口補佐)	<p>そのとおりである。</p>
出石会長	<p>技術的なことを次回の助言指導で検討する必要があるため、質問があればいただきたい。</p>
永野委員	<p>鎌倉市の大規模開発の事例として、知る限り非常に珍しい申請だと考えている。 今回の事業者のNTT開発は、2回目の申請のときの事業者でしょうか。</p>
事務局 (猪口補佐)	<p>そのとおりである。</p>
永野委員	<p>その事業者が今回も開発案件に入っている。今日の資料を見ると、大和地所は、大和情報サービスに地元住民の電話、宛先を聞いたという記録が出てくるが、NTTは前回も入っているため、知っているはずである。</p>
事務局 (猪口補佐)	<p>2回目の状況は、NTT都市開発は知り得ている。</p>
永野委員	<p>提示された資料では足りないため、次回までに事業者が用意するのか、市が用意するのか分からないが、次の三点をお願いしたい。</p>
	<p>一点目は、造成計画断面図、建物立面図、両方とも地下の部分の寸法、数値が入っていない。地上は、建物高さやレベルが出てくるが、地下部分については分からない。説明書の中で、事業者は、ベタ基礎もあり得ると言っているため、次回までに地下の造成部分の深度の数値を入れてほしい。</p> <p>二点目は、3ヶ所、雨水貯水槽があるが、第1回目、第2回目もこの場所の計画事案で意見をしたが、そのときは、駐車場の部分を貯水池だと業者が発言したため、その計算の根拠を示せと伝えたが、そのままになった。今回は、雨水槽3ヶ所を地中に造る。鎌倉市の規則に基づいて容量計算をしようと思うが、地下の状況が提示されていない。この2ヶ所の雨水桝はどの程度の規模か内容を知りたい。これは、ベタ基礎等にも関わってくる。</p> <p>三点目として、機械式駐車場でも雨水排水のことが出てくる。ガソリントラップという方式を使うが、鎌倉市にガソリントラップの条例や規則はあるのか。現在、立体駐車場の場合のガソリン処理の規則はあるのか。</p>
事務局 (猪口補佐)	<p>知る限りない。</p>

永野委員	<p>事業者は駐車場の雨水排水について、そのシステムを使うと書いてあるが、これも地下になっている。この施設の場合、容量や施設の維持管理について、データを知りたい。</p> <p>以上3点、次回の議論の時をお願いしたい。</p>
出石会長 事務局 (村上課長)	<p>永野委員からの要望をお願いしたいと思うが、用意できるか。</p> <p>造成計画断面図、立面図の地下の部分の深度の数値、雨水貯留施設の地下の状況、それから機械式駐車場の地下の状況ということだが、まちづくり条例の段階では、いち早く住民に知らせることが目的の条例になっており、この図面には技術基準や設計の内容は入っていない。地下の内容まで整理をしていくのは、次の開発事業条例で行うものになる。地下の構造部分までお示しするのは、まちづくり条例の手中は、住民に知らせるということを考えると、難しいと事務局は考えている。</p>
永野委員	<p>過去にもそういう回答を事務局から聞いている。細かい点になると、これは市の各担当部署の規則で照らし合わせるから大丈夫という話になる。では、まちづくり条例では一体何を言えばいいのか、と前から発言している。</p> <p>今回の3点、大変細かいことのようにだが、今回の共同住宅の事業計画にとって大事だと思うため聞いている。</p> <p>これは、市が答える必要はない。事業者に対して、こういう要望が委員から出たが、全容を示せるか、数字を提示できるか、と市が言ったらどうか。</p>
事務局 (永井次長)	<p>事業者を確認して、会長にお知らせする。</p>
出石会長	<p>どこの自治体でもそうだが、具体的に内容を全部固めてしまうと市民から意見が出ても、固まっているため直せない。意見を言える段階でも、詳しい設計図が出てこないと言えない。計画に対して意見が出てくると、もう固まっているためできない、というパターンである。</p> <p>ただ、今の話は、現段階で事業者が出せるかどうかを含めて対応していただき、出る、出ないに関わらず、最終的なまちづくり条例に基づく助言指導、特に指導で、永野委員が言われる根幹に関わる部分ということであれば、それは審議会として意見を出せるため、次の段階で議論いただくということではよろしいか。</p>
永野委員	<p>これから議論する中で、全体計画を考えると、あれだけのコンクリートを叩いたら雨水の処理はどうするのか、当然心配になる。</p> <p>雨水の処理について、設計図には3ヶ所の雨水受水槽のポジションを書いているが、表面の枠だけで実態は見えない。</p>
出石会長 事務局 (永井次長)	<p>事務局は事業者に当たるように。</p> <p>承知した。</p>
出石会長 元松委員	<p>その他いかがか。</p> <p>提供公園の図面で、これは完全に敷地を分割、つまり区画をして出入りができないようにしているという図面なのか。提供公園東側の色のない白い部分が通路で、共同住宅側の敷地へのアプローチの通路と考えてよろしいか。</p>
事務局 (猪口補佐)	<p>ご指摘のとおり、マンション敷地と公園敷地をメッシュフェンスで囲うという形になっている。</p> <p>土地利用方針図の公園東側にある白抜きは、サブエントランス的なものを設け、そこから北側に抜ける通路を設けると事業者から聞いており、そ</p>

	<p>この通路を利用しながら、共同住宅の居住者が公園を利用する動線を考えていることをヒアリングしている。</p>
<p>出石会長 加藤委員</p>	<p>これは現場でも確認し、自動車の出入りはない。</p> <p>一つ目は、この高さの規制は、風致地区と高度地区の両方か。</p> <p>二つ目は、この広い敷地を南面平行配置で、その間に駐車場があり、はっきり言うと、非常につまらない計画になっているように見える。雁行させるとか、色々工夫ができるはずだが、なぜこの計画なのか気になる。</p> <p>これから検討されるかもしれないが、この海浜公園に接する敷地のデザインとして疑問を感じている。</p>
<p>事務局 (猪口補佐)</p>	<p>ここに関しては、第三種風致地区のエリアになっており、建物の高さは10m以下に抑えられている場所になる。高度地区の設定はない。</p> <p>建物の見え方については、今後、都市景観部門との協議が行われると思うが、そこで事業者と市の考えをすり合わせながら決めていく形になると思う。現状、これで決まっているというわけではないところを、ご理解いただければと思う。</p>
<p>出石会長</p>	<p>まさに、まちづくり審議会で助言をすべきところである。最近も強めの助言をしているところがあるため、この鎌倉のまちづくりとして、この場でこういう計画をするに当たっての配慮を要請することは十分できる。加藤委員に限らず、他の委員も次回に向けて、この計画をより良いものにするための意見をぜひ出してもらいたい。</p>
<p>松行委員</p>	<p>まず提供公園に関してだが、今までの案件では、提供公園の中身もそれなりに書き込みがあったと記憶している。今回は、フェンスがあるなどの具体的な書き込みがないが、これはまだ計画ができていないのか、それとも地面があってフェンスに囲まれただけの空間になるのかを教えていただきたい。できれば次回、詳しく中身を教えていただきたいと思う。</p> <p>土地に関しても、前回の案件も緑に塗っていただけだったが、今回、中に松があり、それを残してほしいという意見も出ており、西側にかなり豊かに木が茂っていたりするが、この木をどうするか。新たに植樹するのであれば、どれくらい、どこに植樹するのか。</p> <p>そういうものが分かれば、次回にでも資料をいただきたい。</p>
<p>事務局 (猪口補佐)</p>	<p>詳細に関しては各課協議で詰めて、それで遊具の配置、植栽で言えば樹種の配置や、樹種の種類を決めていく。</p> <p>次回までに事業者でもある程度考えが定まっているかを確認し、図面で示せるかどうか分からないが、報告はしていく。</p>
<p>出石会長</p>	<p>今の件だが、前回の案件で高木、中木、低木をしっかりと組み合わせるなど、同様の話を審議会から助言をした。</p> <p>それは各課協議で実現しているのか。我々がいくら言っても、結果的に市の当局で何もしなかったら意味がなく、さらに、事業者が行うか行わないかは、どうしてもこれは出てくるが、市としてはまちづくり審議会が出る助言を最大限に尊重し、各課協議を行っているのか。</p>
<p>事務局 (猪口補佐)</p>	<p>前回は、梶原で商業施設と共同住宅をつくるという物件だったと思う。手続の状況は、助言指導に対して事業者から方針書を提出することになる。それについて、5月15日まで縦覧期間になっており、それを終了するとまちづくり条例の手続を終えるが、その後、開発事業条例に移り、助言指導の引き継ぎという観点から、開発事業条例を所管している課に、その助言指導の内容について、伝えていきたいと思っている。</p>
<p>事務局 (永井次長)</p>	<p>以前、みどりの課長をやっていたため、その時を思い返してみると、まず、助言指導書は緑化の最終的に協議を行うみどり公園課で読む。その内容に沿った形で、緑化協議をする。それから開発の手続基準条例でも、緑</p>

	<p>化については高木、中木、低木、それから地域植物というところを適切に配置するという方向性が定められているため、助言を踏まえたものになると考えている。</p>
出石会長	<p>このまちづくり条例の肝になるところである。そうでなければ、先ほど永野委員もおっしゃられた、我々が何を言っても意味がなくなってしまうため、専門家が集まった審議会で助言等を出してきたものに対しては、今の回答のとおりだと思うが、まず市側が積極的に事業者に伝え、事業者がそれになるべく応じてもらうというのが、この条例の趣旨である。その点、念のため申し上げた。</p>
菊池委員	<p>先ほど緑の話が出ていたと思うが、面積的には確かに10%取られていることは確認できる。</p> <p>このような限られた面積のところ、本当に針葉樹、広葉樹や落葉樹という高木が植えられるのか。芝生や草地のような、とりあえずの緑、逆に鬱蒼とした緑がつくられても、本当にこの地域と街並みに合ったもののできるのかが、この文章なり図面からは読み取りにくい。その対応については、もう少し具体的に、都市計画マスタープランや緑の基本計画に記載されているが、実際このサイズ感で、実行するのは難しいのではないかと思う。</p> <p>次回までに説明が欲しい。植物の種類までいなくても、具体的にどういった配慮をするのか説明いただきたい。具体的に何を植えるという計画を示せばというわけではなく、維持管理も含め、しっかりと緑のことを考えていただきたい。北側の常に影になる部分に、こんなに緑化を施しても、枯れてしまうと思う。そのあたりはどうなのか。</p> <p>あと地面の状況、先ほど現地を見させていただいたが、結構舗装されており、状況は良くない。それに対して、これだけ緑を入れると言っても本当に生育するのか、周辺と合った緑の環境ができるのかという点が気になる。そのあたり、次回までに説明いただくことは可能か。</p>
事務局 (永井次長)	<p>地盤の話は、開発手続基準条例と市で言っているが、その中で当然緑化をすることは地盤を改良することも一緒に定まっており、最後に完了検査を行うみどり公園課は、地盤が改良されていることも併せて確認する。</p> <p>それから、緑化の計画については、次回までに菊池委員のご発言にあったように、細かな植栽の配置が示せるかという点は、事業者を確認しなければならないと考えている。確認した結果として、まだ細かな配慮が決まってないということもありうると考えている。その上で、北側に植栽をするということは、平面図上緑に塗ることができるが、無理があるのではないかと指摘と思われるため、そのようなことは事業者に伝えながら最終的な緑化計画をつくっていく。</p> <p>みどりの課長だった時には、北側にも緑化を計画しなければならないのであれば、職員は当然北側でも生育しうる緑化の指導をさせていただくといった対応になると思う。併せて申し上げると、植栽地帯の幅によって、高木などの生育が難しい場合なども指摘させていただいていたと考えている。</p> <p>現在も対応については変わっていないと思っている。</p>
出石会長	<p>そのあたり、また事業者を確認をお願いします。</p> <p>南が少し広いのは、やはりそういうことなのか。</p>
菊池委員	<p>日当たりが良いため、南側に人が住み、植栽帯も南側にとというのは分かる。公園などが北に寄っており、影ができるのに緑を植え、健全な生育が期待できるのか。植物を選べば可能かもしれないが、本当にここに住む方や周辺の住民に認めてもらえるような環境ができるのか。図面上からは単に緑色に塗っただけではないかと思われるため、質問させていただいた。</p>

出石会長 木村委員	<p>この点、事務局は事業者に当たっていただきたい。</p> <p>今回の議題とずれているようであればご指摘いただきたいが、本日の審議会にあたって、THINK KAMAKURA由比が浜西自治会から委員に書類が配られているかと思う。書類の内容を読ませていただく。</p> <p>マンション計画の当初案は、2023年5月に提出されていたにも関わらず、その後6ヶ月間市民には一切公表されず、水面下で事業者と市職員の間でやり取りが進められてきたという事実が浮上した。これは、鎌倉市まちづくり条例の理念に沿わないため、このTHINK KAMAKURAが、市役所と事業者だけのやり取りをスタート時点に針を戻し、市、市民、事業者の三者がまちづくり条例を遵守し、その過程を信じ通じて、信頼感を醸成していくことを提案するという旨の文書が来ているが、この件に関して市がどのようにお考えかお聞かせ願いたい。</p>
出石会長	<p>その件は、その他で議論しようと思っていた。議会からも条例の手続について、この審議会に意見を求めてきている。</p> <p>まず、前半は議題(1)の話である。今日の報告書も出ておりで、手続論について、まず市の見解をここで言うか。</p> <p>要は、この審議会は、大規模開発事業に対しての助言指導をする。それを答申し、鎌倉のまちづくりに資する土地利用に誘導するためにある。我々は、この条例に基づいてきている大規模開発事業を良くしていくというのが使命である。そのような議論がこれまでなされてきている。</p> <p>我々としてもなるべく予断を入れずに議論をすべきであるが、今日出てきた緑地の問題など、そういうものを議論するのだが、その前段として果たしてどうなのかは、あれだけの資料をご覧になると気になると思う。</p> <p>一旦その他で考えていたが、事務局はどちらがいいか。その他の方が良いか。</p>
事務局 (村上課長)	<p>緑化の話などもいただいている。一旦この計画についてのご質問を承り、手続のことについては、その他として棲み分けて扱っていただきたい。</p>
出石会長	<p>木村委員いかがか。趣旨は、ここでの議論は土地利用についての質問で、今の質問はその他のところで行いたい。</p>
木村委員	<p>承知した。</p>
出石会長	<p>他はいかがか。</p>
中原委員	<p>資料2-2土地利用方針図を拝見させていただいたが、15m道路側に2ヶ所、車の出入りができるところがあるが、真ん中の計画建物の位置で、道路同士が繋がっているように見える。ここまで分かれているのか、それとも1階だけピロティになって繋がっているのか。そのあたりがこの図面からは分からないという点。その後に資料2で立面図はあるが、これだけのトーンに分かれているため、その繋がりがこの立面だけでは分からない。親切ではないのではないかと。これが魅力的なプランかどうか、ふさわしいのかどうか検討するにしても、資料が雑なのではないか。</p> <p>人や車の動線に関しては、公園側に駐車場とバイクの駐輪場、自転車の駐輪場が固めて設けてあるが、自転車は公園の横をすり抜けて入ってくると考えるが、実際それができるのかなど、そのあたりが分からない。</p> <p>また、災害時の防災拠点として機能するようにと記述があるが、災害時に屋上を開放するからと言うだけではなく、セキュリティの問題もあるが、普段からこの敷地内で出入りできるのかできないのか。できないのであれば、なぜできないのか。防災拠点としてだけではなく、普段から活用できるような部分があるのかを事業者からもう少し説明いただければ、この計画に魅力があるのかが見えてくると思うが、いかがか。</p>



出石会長	<p>ちょうど中央部分、計画建物位置に入ってくるこの道路との繋がり。バイクなどが提供公園横から入れられるのかという点。それから、災害時に限らず、どのぐらい開放されるのかという点。</p> <p>丁寧ではないというところを含めて、当局から願います。</p>
事務局 (村上課長)	<p>車の出入りについては、図面東側に駐輪場2段ラック式と書いてある点線の箇所とゴミ置き場の間がピロティになっており、ピロティ下が空いているため、そこを通り、車が駐車場に入っていく計画と確認している。</p> <p>ただ、この立面図からだけではかなり複雑な配棟計画のため、分かりづらくなっている。事業者は次回以降もう少し全体が分かる資料を求めている。</p> <p>駐輪場についても、中原委員ご指摘のとおり、使い勝手や、そこへのアクセスの仕方は、この図面だけでは分かりづらい部分もあるため、事業者は確認をしていきたい。</p> <p>防災拠点は、2月の事業者説明会で、津波避難ビルに指定していかうと思うと話も出ていた。それ自体は、今後まちづくり条例が終わった後の開発事業条例で、防災部局と基準に合うのかどうかなどを整理していく形にはなる。そういったことも踏まえて、現段階では、防災部局と協議を行わなくては具体的にどう開放するのかというのは難しいと思われる。確認が取れる範囲で、事業者には、次回提示できる範囲がどこまでになるか、そのあたりも含めてご提示できるようにしていきたい。</p>
出石会長	<p>他いかがか。</p>
松本委員	<p>今のことに関連して、海に近いと思うが、今の話で防災というのはここでは議論しないということか気になった。また、開放して避難場所にするのは商業施設などの話で、住民がいる時点で、住民たちの安全の方が大事だと思うため、ここの地域のハザードマップやこの地域のマンション、住民たちの防災計画と本計画との整合性は確認した方が良いのではないかと。</p>
出石会長	<p>防災も当然このまちづくり全般の中では取り上げて良いと思う。</p> <p>このまちづくり審議会としては、それでいいと思うが、今ご指摘のあった、確かに不特定多数の人が入る商業施設などではなく、特定の方が住んでいるものに対して開放するという話は、それはどうなのか。市の全体的な防災計画になるのではないかと。</p>
事務局 (村上課長)	<p>松本委員ご指摘のとおり、商業施設だと開放というのはイメージしやすい。鎌倉市として、一般の方が住んでいる共同住宅も願いをし、できるものは津波避難ビルに指定をしていきたいという協議は防災部局で行っていると聞いている。ただ実際は、防犯の観点などで断られてしまうことが多いということも一方では聞いている。一般の共同住宅だから津波避難ビルに指定しないということではなく、その都度願いをし、できるものについては、可能な範囲で指定していると聞いている。</p>
元松委員	<p>今の防災拠点についてだが、10m未満の建物で、しかも敷地の地盤の高さを考えると津波避難ビルに指定できないのではないかと。それをこの場で議論する必要はないと思っている。ただ、防災面についての提案はちゃんとしてもらわなくてはならないが、法的に良い悪いがはっきりしているため、質問して議論するというのはあまり意味がないと思っている。</p>
事務局 (村上課長)	<p>元松委員ご指摘のとおり、津波の関係については、地盤高や建物の高さ、そういったものを加味した上で最終的に指定していると聞いている。</p> <p>まちづくり審議会の中で、かなり専門的な知識がないと命に関わることもあることから、防災の議論というのは難しいと思う。そこについては、先ほど中原委員がおっしゃったとおり、津波ではなく、火災などでよく広域避難場所などがあると思うが、一時避難をそこにするというような、</p>

	<p>例えばそういう使い方が可能なのかなど、そういった視点で事業者には確認していきたい。</p>
出石会長	<p>次回、助言指導を検討するポイントになってくるが、災害時の対応は、今の話はたまたま津波の話のため屋上を開放するかという話だが、それとは別に、全体的な建物配置、あるいは今の緑化、提供公園もそうだが、全般にわたって、どのように災害等に配慮していくかというのは、出していると思う。今あったような津波タワーというのは、ここで扱うべきではないというのが今の意見とお見受けする。</p>
元松委員	<p>前回の梶原のように非常時の交通計画など、そういう意味では防災などは必要と思うが、この場所からいくと、そこを審議会で議論する項目ではない。</p>
出石会長	<p>津波タワーの指定などは、この審議会での助言等には相応しくないという意見だが、他の委員はいかがか。</p>
松行委員	<p>土地利用の方針書に、災害時の一時避難、防災拠点となれるような施設を目指すと書いてあり、この図面からいくと、おそらく津波の時と思うが、できないことを書いているというものおかしな話だと思う。ここに書いてあるのであれば、どのように一時避難の防災拠点になれるのかというのをもう少し具体的な提案があってもよいのではないか。</p>
出石会長	<p>その点は、全体的な上限値等で出せる話である。先ほど申したとおり、そういう整理で、避難タワーに指定するかどうかは論点ではないだろうということである。一方で、全般的なこの地域の防災に寄与するという意味では、我々も意見が言えるだろうし、事業者もそういうことを述べているということになれば、そこは対象になるという整理でよいのではないか。</p> <p>次回議論するにあたってそういう共通認識でよろしいか。</p> <p>その他いかがか。</p>
永野委員	<p>次回までに確認をしておいてほしいことが一点ある。事業者の土地利用方針書、事業者の会議録、それから住民側の意見書に出てくる項目であるが、もう一つ付け足すと、平成 28 年、この場所について鎌倉市長が助言指導している中の一項目にも該当することで、埋蔵文化財の取り扱いである。</p> <p>この審議会には歴史考古の専門家がいなかったため、いつもマイクを持つのであるが、この場所が埋蔵文化財包蔵地であるということは、事業者も住民も重々承知している。</p> <p>これを決めたのは神奈川県である。神奈川県は包蔵地を地図に色を塗って落としており、この場所をそのように指定している。それを受けて、文化庁は周知の遺跡という名前でこの地域を呼んでいる。実は第二案のとき、N T T 側のマンションの辺りを掘ったという話を発掘業者間から聞いている。本当に N T T のマンション予定地の場所を、第二案の中で一度掘っているか確認してほしい。それが試掘なのか、本調査なのか、そこまで確認したい。なぜそんな細かいことを言うかということ、事業者は、発掘調査が始まると 1 年かかると言っている。非常に大胆な日数の読み方であるが、1 年では収まらないと思うが、そう書いてある。N T T のところであったのかなかったのか、あったとするとそれは何だったのか、それを次回までに確認したい。</p>
出石会長	<p>それは願います。</p> <p>他いかがか。</p>
加藤委員	<p>共同住宅も配置計画が気になる。結局共同住宅 158 戸 1 棟になっていて繋がっている。立面図を見てもよく分からなかったが、繋がっているのはなぜなのか。防災上逃げやすくなっているのか、分からない。それとも事業上のメリットがあるのか。むしろオープンスペースを大事にした方がよ</p>

	<p>いのではないか。分棟にすると松の木を残せたり、地形を生かしたり、色々な工夫ができる。どうしてこうしたのか、知りたい。</p>
<p>事務局 (村上課長)</p>	<p>繋がっている理由は、事業者に聞いてみないと何とも言えない。次回そのあたりについても確認してお示しできるようにしていく。</p>
<p>松行委員</p>	<p>今の質問に関連してだが、この図を見ても人の動きが全然分からなく、人の動線が分かるように図に変えるのか新しく作るのか分からないが、次回までに人の動きが分かるような資料を出してもらいたい。</p>
<p>事務局 (村上課長)</p>	<p>そのように確認する。</p>
<p>松本委員</p>	<p>人の動きということで、最寄りの駅の和田塚駅から 800m と説明されたが、地図では由比ヶ浜駅が近い。住民は由比ヶ浜駅を使っていこうと考えると、これは理由や意図はあるのか。</p>
<p>事務局 (猪口補佐)</p>	<p>今回市役所から現場に行くということで、そのイメージがつきやすいためこういう表現をさせていただいた。</p>
<p>菊池委員</p>	<p>現場で松を残したいということで、3本ほど紹介をされたが、それをどこに移植するかという案はあるのか。今は、とりあえず残してあるだけなのか。松は管理が難しいので、そのまま植え替えただけでは絶対に無理だと思う。移植を考えている松は、健全な状態とは言い難いので、管理が難しく、費用もかかる。植えて枯れてしまうと残したいという住民の思いが全く無になってしまう。残そうとしている松をどこに移植する予定なのか、計画を聞けば、移植方法について、何か意見が出てきそうか。</p>
<p>事務局 (猪口補佐)</p>	<p>その件に関しても事業者は今確認はしている。おそらく事業者の見立てだと移植しても多分根付かないということである。新たな松の木を植えることになるのではないかとこの見通しがあるところまでは聞いている。それをどこに配置するか、そういった点に関しては、今後の開発事業条例等との協議の中で決めていくことになろうかと思う。</p>
<p>菊池委員</p>	<p>承知した。同じように現場で、敷地の西側、突き当たりの奥のところには森が残っているという説明を受けた。それも未開発のまま残すのか。それとも手を加えて整備し直すのか。マンションに合わせた形で、その緑地の部分も開発するのか分かりそうか。</p>
<p>事務局 (猪口補佐)</p>	<p>これに関しては、基本この届出書の図面に現況図を求めている中で、現況図と建物の配置の相関関係が分からないのが正直なところである。現場に残っている樹木や緑化地に関しては、今後協議を行っていく話になるということまでしか言えない。</p>
<p>菊池委員</p>	<p>資料の3-1の空中写真で樹木が生えている部分が現場で指さされた部分ではないかと思っている。計画図を見ると一部分は残すのかもしれないが、開発をしないと無理だということにも見える。松を残す、残さないといった話もあったが、更地にするかどうかは、緑を大事に開発していく鎌倉の考えにとっても関わってくる。そのあたりも、もし分かれば願います。</p>
<p>出石会長</p>	<p>次までに事業者を確認をお願いします。</p>
<p>元松委員</p>	<p>住戸の中までは無理だとしても、動線が分かるような資料をこの審議会資料請求することは可能か。</p>
<p>出石会長</p>	<p>基本的に先ほどの話のとおりで要求するということである。結果的にどこまで出せるか。もちろん事業者の判断もあるが、我々としては出してもらうということである。</p>
<p>松行委員</p>	<p>先ほど松本委員がおっしゃった由比ヶ浜の方が近いということであるが、そうすると、皆、北に行くことになり、この提供公園の隣の小さな道をたくさんの方が歩くのは大丈夫なのか。この細い道の太さやそのあたりを</p>

出石会長	もう少し細かく教えて欲しい。幅員 5.2mの市道に続く敷地内通路の幅が狭いが、この道の狭さで朝は大丈夫なのか。
事務局 (村上課長)	我々としては、北側の通路部分を少し拡幅すべきであるとか、そのような意見が次に出てくると思うが、確かに最寄り駅の話でこれだけ違ってくる。
事務局	一般的に見ると約 160 戸の世帯があり、朝の通勤時間帯、通学時間帯も含めて、人が溢れるのではないかという懸念はあると思う。実際問題、通勤時間は、今は、ばらけており、人がなだれ込むようにマンションに入っていくなど、そういったことはあまりないとは思っている。特に車もそうで、商業施設ならあるとは思いますが、マンションは出入りの頻度が低く、戸数が多いからと言って、同時に出入庫があるわけではないので、鎌倉市内でも大規模マンションの周りで渋滞は起きていない。敷地内の通路の幅員は示さなくてはならないと思うため、その部分については事業者にも確認をしていきたい。実際、交通の需要が大きい施設は駐車場法でも規定をしているが、マンションは該当していない。それと歩行者の関係もある程度近いものがあるのではないかと考えている。
松本委員	ディスプレイを使用するとなっているが、鎌倉市は規制がどのようになっているのか。
事務局 (猪口補佐)	開発の場合の基準になるが、共同住宅で 50 戸以上になった場合に関しては、ディスプレイの設置義務を規定している。配管の仕方やディスプレイ自体の構造に関しては、答えるのが難しいところである。
出石会長	そのあたり、もし何か助言すべきことがあるようななら、ディスプレイについても検討いただき、次回発言してもらえればと思う。 多くの質問事項あるいは意見も既に出ているが、事務局も大体全部控えられていると思う。基本的には事業者にあたってもらうことなどを含め、事業者からどういうものを出してもらえるか分からないが、しっかり対応してもらい、次回の審議のときに全て回答などを出してもらえればと思う。 この案件でもう一つ。先ほどの手続の話の中であった公聴会である。今後、公聴会の要請があった場合に公聴会を開くにあたっては、公聴会委員の指名をする必要がある。 まちづくり条例の施行規則の 45 条 6 項では、公聴会を開催することになった場合に会長が学識委員の中から 3 名を公聴会に出席する委員として指名するということになる。 基本的に学識委員から指名し、調整、対応させていただく。 それでは本日のこの議題は以上となる。

#### 【その他】

出石会長	次第の 4 その他になる。まず事務局からその他について。
事務局 (猪口補佐)	本日の議題イの大規模開発事業に関連して、まちづくり条例に基づく手続の解釈について、報告がある。 令和 6 年 2 月定例会建設常任委員会及び予算等審査特別委員会において、まちづくり条例の手続について、まちづくり審議会に意見を聴くべきとの意見があった。 まちづくり条例第 27 条第 3 項では、「大規模開発事業者は、前条 1 項の規定による届出をしたときは、規則で定めるところにより、速やかに当該大規模開発事業の事業区域内の見やすい場所に標識を設置しなければならない。」と規定している。

しかし、当該大規模開発事業については、令和5年5月16日付で条例第26条第1項に基づく基本事項の届出がなされた後、標識の設置がなされていないまま、同年11月17日に条例第33条第1項に基づく変更届出が提出された。

変更届出後は、条例及び施行規則に基づき、標識設置や説明会の開催などを行っているが、令和5年5月の当初の届出後に、速やかに標識が設置されていないことは、条例第27条第3項に違反しており、条例手続をやり直す必要があるのではないかという趣旨である。

これに対し、原局としては、令和5年5月の当初の届出後に速やかに標識が設置されなかった事実はあるものの、11月の変更届出後に、事業者は、条例に基づく手続を一から進めており、手続をやり直す条例上の根拠はないことから、事業者に変更届出の内容で事業を進める意思がある以上は、引き続き、条例に基づき手続を進めていくものと考えている。

本件については、条例の運用及び解釈に関する内容であり、それは市が行うものであるが、今後、事業者に対して、適切な助言及び指導を行うため、委員の皆さまのご専門、あるいは、市民目線に基づく、助言を賜りたいと思う。

報告は、以上である。

出石会長  
元松委員

委員からコメントしたいことはあるか。

地元のため、いろいろな案件を見聞きしている。条例自体の問題点などを整備されていると聞いている。数年前から他の条例と、鎌倉市はいろいろ条例が複雑に多すぎて交通整理をするということで、今年度中に今まで行ってきたまとめが出てくるのではないかと期待している。

条例がとても難しく、土地を買った段階でこういう申請をし、説明会を開かなくてはならないという時間軸の中で、できることできないことが決まっているため事業者もやらなくてはならないが、それがついていけないものがあるとしたら、条例の仕組み自体も検討していかなくてはならないのではないかと考えている。これが、どこをどう直せばいいか、というのは、もっと専門的なことを議論しなくてはいけないと思う。この審議会で議論をした過去がもしあるのだとしたら、他の条例との絡みもあると思うため、そういう場を別に設け、こういう開発案件の会議とは別で話をすべきではないか。

出石会長

おっしゃるとおりで、この間、数年かけて条例の見直しを進めており、この審議会にも諮問され、既に答申を出している。その答申に基づいて、現在市で条例改正を進め、審議会も何度となく報告も受けている。その意味では今回最大の論点は条例26条の適否であるが、その点は変わる方向だと思ふ。これはまだ、条例を出すのは市長であるため、どうなるか分からないが、今まきにご指摘の部分のことはやっている。

また一方で、今ここで出ている論点は、説明会でも市民が多数発言されているとおりに、この案件である。この案件については、現条例で判断するしかない。今後予定している改正予定のもので行うなど、そういったことは財産権に影響するため、土地利用では絶対に行えない話である。今の意見は大変大事なところだが、それは先ほど言ったとおりに、条例見直しが進んでいるため、そちらの報告もあるので、そこでまた確認を取ってもらえればと思う。

行政法規の話であり、この審議会での専門家は多分私だけであるため、専門の立場としての意見を述べるとする。

まず一点目の条例26条で大規模開発事業を行おうとする事業者が届出を出し、その後、端的に言えば土地利用行為を行う4ヶ月前まで、また端

的に言えば売買をする4ヶ月前までに届出をしなければという条例である。裏返せば、この条例は、売買などしてから4ヶ月間は触るなということである。そこがこの条例の肝で、当時このまちづくり条例が全国各地で作られたときにこういう規定が置かれた。それは、なるべく早い段階で市や住民も察知し、早い段階でいろいろな意見を言えるようにしたい。ところが、売買が成立していない段階で土地利用行為の事業のない開発事業の内容を、そもそも公表するのは非常に無理がある。他の自治体でもやはり問題になっているところである。

4ヶ月という期間が非常に大きな問題になっていることもあり、意見の一つ目は、この26条の手続は必ずしも適当ではないと思う。とは言っても現在制定されている条項のため、これに基づいた手続としては今も説明があったが、昨年5月16日に届出が出た。そうすると速やかに27条の3項にある事業の届出をしたら速やかに標識を設置しなければならない。それをしておらず、半年程度経った11月17日に変更届が出され、その直後の12月8日に変更の標識設置が出されたという届出があった。条例だけ見たらその4ヶ月後以降にやりなさいということになる。

二つ目の意見は、これは事業者にとってこの条例上の手続については瑕疵があると思う。

これは、手続上端的に瑕疵、はっきり言ってしまえば条例上の手続が違法と言われてもやむを得ない。説明会などで住民から出ている、「これは無効だからやり直せ」ということについては、これは法律論になり非常に難しい。この条例自体が、この手続について罰則を設けていない。それから規定からしても、あるいはこの条例の内容からしてもこの手続を止めることができない。そうすると、手続を進めていくことについて止められない。であるならば、この変更届出と、それからこの標識設置がなされて届出がなされたということで、本来瑕疵であった瑕疵が治癒したという考え方をせざるを得ないのではないかと考える。これは法の読み方と、それから運用の仕方の問題である。その是非は、それぞれ考えがあると思うが、繰り返しになるが、この条例自体は止められない手続であり、我々は助言指導していく。その手続を進めていくこと自体を今の手続に瑕疵があるからといって止めるのは難しい。むしろ瑕疵の治癒ということは、そういう形で進めていくのが、通常の法的な取り扱いではないかと思うため、むしろ今後この移行の手続を的確に進めていくことが最も肝要ではないかという意見である。

いろいろあると思うが、ここでは意見交換をするということにはならないと思うため、意見表明で私の立場としての考え方を申し上げた。これは、この審議会の今後の審議として影響させるつもりはない。その点をご承知いただきたい。

4 その他は以上とさせていただきます。

事務局から今の点何かあるか。

事務局  
(猪口補佐)

今後、まちづくり条例の運用に当たり、適正に今後も進め、努めていけるように所管している課として行っていきたいと思っている。

【連絡事項等】

出石会長

今回の次第は以上である。

事務局から連絡事項等あるか。

事務局  
(齋藤係長)

事務局から連絡事項が3点ある。

一点目は、本日の議事概要についてである。鎌倉市まちづくり審議会の公開等に関する取扱要領では、「原則として、次回審議会における承認をも

って確定」としているが、前回の審議会と同様に、事務局にて案を作成後、委員にメールなどによる確認をもって、速やかに確定の手続を進めたいと考えている。

二点目は、配付資料の取扱いについてである。令和5年7月31日に開催した審議会では、今回の大規模開発事業のように、議題によっては、資料が多く、また継続審議となることもあるため、各委員の専用ファイルと紙資料を事務局で用意し、審議会後に預からせていただき、ご自宅等で資料の確認をされる際は、事前にメールでお送りした電子資料をご覧いただくということで、委員にご了承いただいたが、ご自宅で印刷した資料にメモ書きしたものを当日持参される委員や、資料の持ち帰りを希望される委員もいらっしゃったことから、今年度は、事前に送付した紙資料を当日ご持参いただき、各委員で管理していただく運用に戻したいと考えている。もちろん、電子データを希望される委員については、紙資料に加えて、電子データも送付する。

三点目は、今後の審議会の予定についてである。次回の審議会は、7月の開催を予定している。

出石会長

本日の議事概要資料の取り扱いについて、事務局のとおりとさせていただきたいがよろしいか。資料については、今のとおり持ち帰っていただいても構わない。また置いて帰っても良いか。

事務局  
(村上課長)

基本は持ち帰りをお願いしたい。

出石会長

そのようにさせていただく。

以上をもって、第114回まちづくり審議회를閉会する。