

第 119 回 鎌倉市まちづくり審議会 概要	
日 時	令和 7 年(2025 年) 1 月 16 日 (木) 13 時 00 分～15 時 30 分
場 所	鎌倉市役所本庁舎 第 1 委員会室
出 席 者	委 員 員： 出石会長、加藤委員、永野委員、中原委員、野原委員、松本委員 (オンライン)、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兼市 街地整備課担当課長兼都市計画課担当課長、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(太 田主事、秋元職員)、土地利用調整担当職員(小原職員)
	常任幹事： 大江都市計画課担当課長、池田都市調整課長、萬澤都市調整課担 当係長、田中都市景観部次長兼みどり公園課長、若林都市景観課 長、平井都市景観課担当係長
	関 係 課： 議題 1：杉浦都市整備部次長兼下水道河川課長、伊藤道水路管理 課長 議題 2：末次市民防災部次長兼総合防災課担当課長、野中都市景 観部次長兼開発審査課長、平井建築指導課担当課長、鈴 木教育文化財部次長兼文化財課長
欠 席 者	委 員 員：菊池委員、木村委員、松行委員
議 題	1 大規模開発事業(梶原・一戸建ての住宅用地(30 区画))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、7 名の出席により過半数で ある定足数に達していること、鎌倉市まちづくり審議会等に関する指針に基 づき、常任幹事として都市計画課、都市調整課、都市景観課、みどり公園課、 関係課として、総合防災課、建築指導課、文化財課、道水路管理課、下水道河 川課が出席していることを報告した。また、令和 6 年 11 月 14 日に開催した 第 118 回審議会の議事概要の内容について確認し、了承を得たため、鎌倉市ま ちづくり審議会の公開等に関する取扱要領第 9(2)号に基づき、第 118 回審 議会議事概要を確定した。) 審議に先立ち事務局から 2 点連絡する。 1 点目は、マイクの使用についてお願いする。 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、本市ホームページで傍聴者を募集した 結果、11 名の傍聴希望があり、会場の都合で入れ替え制により、議題 1 につ いては 4 名が入室、議題 2 については 7 名が入室予定であることを報告する。
出 石 会 長	第 119 回まちづくり審議会を開会する。
議題(1)大規模開発事業(梶原・一戸建ての住宅用地(30 区画))について	
出 石 会 長	次第に従い、議題について事務局から説明をお願いする。
事 務 局 (猪口補佐)	はじめに、資料の確認をお願いする。R6-1 の資料をご覧いただきたい。 資料 1 から資料 10 及び参考資料 1、2 及び 3、それと本日お配りした当日配布資 料 1 となる。 なお、当日配付資料 1 は、本日、欠席の菊池委員からのご意見をまとめたもの

になる。通常、欠席委員には、資料の配付のみ行っているが、菊池委員については、この後審議いただく議題2、由比ガ浜四丁目の大規模開発事業について、前回の審議会で多数のご意見をいただいたことから、修正した助言指導書の内容について、事前に打合せを行った。同日開催の本件についてもご意見を頂戴したため、当日配付資料として紹介する。

当日配付資料1の内容は、後ほど説明する。

まず、前回配付した資料との違いを説明する。資料4の手続フローは、手続が進んだことを受け、内容を更新している。資料6から10及び参考資料は、今回、新規で追加した資料となる。

まず、はじめに前回審議会において、後日回答とした質問について回答する。

参考資料3の一つ目は、永野委員からの資料2-2の土地利用方針図の「横須賀上下水道局用地」の文字の位置のご指摘について、参考資料1のとおり、引き出し線を用いて修正した。

二つ目は、中原委員からの資料2-4の造成計画断面図2枚目のD-D断面、E-E断面に記載の「敷地内通路」は残地部分でわかりづらいとのご指摘について、参考資料2のとおり、「敷地内通路」の文字を削除した。

三つ目は、松本委員からの「なぜ、宅盤を盛土するのか。また、隣接する道路、横須賀市水道路や開発区域外隣地宅盤と段差ができる計画なのか。」とのご質問について、事業者へ確認したところ、「近くに河川があるため、その浸水対策であり、また、開発道路内の新設下水道管を調整池に流下させることを検討する際に、当該下水道管の土被りを考慮した結果、開発道路部分についても盛土する計画になった。また、開発区域で段差をつけているのは開発道路での排水をすべて調整池に流す計画のためである。」とのことであった。

続いて、追加した資料6から資料9について説明する。

なお、資料10の助言指導書案は、これら資料に係る質疑後に説明する。

資料6、意見書の主な内容は、「工事車両の横須賀水道路の通行の一切の禁止」、「交通安全対策」及び「公園の配置変更」についてである。

資料7、見解書をご覧いただきたい。

枠の左側が市民から提出された意見書の内容、右側が当該意見に関する事業者の見解である。

意見書に対する事業者の見解は、「工事車両の横須賀水道路の通行の一切の禁止」については、「工事車両の横須賀水道路の通行の一切の禁止は約束しかねるが、頂戴した意見を踏まえて工事車両のルートを策定する」との見解を、「交通安全対策」及び「公園の配置変更」については「提供公園の位置を南西角に変更し、T字路の安全性を確保する」との見解が示されている。

資料8の行政計画等所管課の意見は、関係各課への意見照会等に対する各課からの回答をまとめたものである。

資料9の基本事項評価書は、届出書に記載された事業者による各種行政計画に対する方針、それに対応する市民の意見や市の対応方針をまとめたものである。

最後に、本件、助言指導書案の確定にあたっての進め方を説明する。

本日、助言指導書案について議論いただいた後、当審議会からの答申を受け、事務局にて助言指導書を確定し、事業者に送付する。

その後、事業者から助言指導書に対する方針書の提出を受け、市が公告し、縦覧を14日間行った後、事業者に対し終了通知を交付する。

以上が、今後の進め方である。

次に、本日議論していただく、市の助言指導書案を説明する。

資料10の助言指導書案は、資料8行政計画等所管課の意見及び資料9基本事項評価書の関係課の意見等を踏まえて作成している。

冒頭部分には、まちづくり条例の趣旨及び事業者の責務について記載しており、中段以降が助言及び指導となる。

第1は「深沢のまちづくりについて」である。

これは、深沢地域整備課からの意見を踏まえて作成しており、当該地は、「深沢地域の新しいまちづくり基本計画」や「深沢地域整備事業の土地利用計画(案)」のエリアに含まれており、当該基本計画に示す土地利用方針及び当該地北側で計画している土地区画整理事業の「まちづくりガイドライン」に基づくまちづくりを推進する位置づけであることから、これら計画に配慮するよう助言する。

第2は「安全への配慮及び指導について」である。

これは、道水路管理課、学務課、地域のつながり課及び警防救急課からの意見を踏まえて作成しており、工事車両等の通行が地域住民等に支障を与えないようにすること、工事車両が通行する際は、横須賀市上下水道局と協議すること、防犯灯の設置要望が町内会等からあった場合は、適宜対応すること、また、防火水槽付近に埋設配管を設置する場合は事前に警防救急課に連絡することについて助言及び指導する。

第3は「提供公園の配置について」である。

これは、みどり公園課からの意見を踏まえて作成しており、資料2-2土地利用方針図に図示されている提供公園の位置を事業区域南西の角に移し、交差点の見通しに配慮するよう助言する。

第4は「市街地の環境に合わせた良好な緑環境・都市景観の創出について」で、みどり公園課、都市景観課及び都市計画課からの意見を踏まえて作成しており、良好な市街地環境を創出するため、植栽計画に配慮すること、良好な景観形成のため、周辺との調和を図ること、また周辺の産業施設と住宅が調和した良好な環境の実現に向けて、地区計画等の自主的なまちづくりの適用について検討することについて助言・指導する。

第5は「環境への配慮について」である。

これは、環境政策課からの意見を踏まえて作成しており、分譲後に建築する方に対し脱炭素社会の実現に向け、省エネルギー化や再生エネルギー導入に努めるよう説明することや令和8年度から開始される戸別収集に向け、分譲後の居住者に向けてごみの分別に理解と協力を得るための説明をすることについて助言する。

第6は「子育てへの配慮について」である。

これは、保育課からの意見を踏まえて作成しており、当該地周辺では、保育所が不足することが予想されるため、保育施設の整備を検討するよう助言する。

第7は「今後の手続き等について」である。

今後、開発事業条例において関係各課と十分な協議を行うこと、また、深沢地域整備事業と関連する担当課と十分な調整を図ることについて助言・指導する。

以上が、市が助言、指導する内容である。

最後に、当日配布資料1について説明する。菊池委員からは5項目の意見をいただいている。

一つ目は、助言指導書案「2 安全への配慮及び指導について」に係る内容で、工事中の安全確保と工事完了後に供用開始してからの安全確保の内容が混在していることから、文章の順序を時系列に考慮した表現にするなどの工夫はできないのかとの意見である。

市の見解、対応としては、当該記載内容は、全て工事中の助言指導であることから、そのままの表現とする。

二つ目は、助言指導書案「4 市街地の環境に合わせた良好な緑環境・都市景観の創出について」に係る内容で、冒頭の表現を丁寧に説明するために、「鎌倉市景観計画において、当該地域は、産業複合地に位置付けられており」という表現にすることができないかとの意見である。

	<p>市の見解、対応としては、ご意見のとおり、「鎌倉市景観計画において、当該地は、産業複合地に位置付けられており」と記載する考えである。</p> <p>三つ目は、助言指導書案「4 市街地の環境に合わせた良好な緑環境・都市景観の創出について」の(1)に係る内容で、良好な市街地環境の形成に、「生垣の設置」が必要であること、「緑視効果の高い植栽計画」が重要であることは理解できるが、良好な市街地形成と、「緑のネットワーク」にどのようなつながりがあるのか、読み取ることができないとの意見である。</p> <p>市の見解、対応としては、表現を整理し、「良好な市街地環境を創出するため、事業区域外の外周道路及び横須賀水道路からも緑視効果の高い植栽計画とするよう配慮し、緑のネットワークの形成に努めること。」と記載する考えである。</p> <p>四つ目は、助言指導書案「4 市街地の環境に合わせた良好な緑環境・都市景観の創出について」の(2)及び(4)に係る内容で、(2)の「配置」及び「規模」の協調は、何に対しての協調なのか、また(4)の「ボリューム」、「配置」及び「色彩」等についても何に対して配慮するのかが不明であることから、文章表現の整理が必要との意見である。</p> <p>市の見解、対応としては、(2)については「事業計画は、敷地周辺の市街地が形成しているスカイライン、配置、規模、色彩等と協調すること」と記載する考えです。(4)については、「眺望点からの見え方に配慮したボリューム、配置、色彩等と協調した事業計画とすること」と記載する考えである。</p> <p>五つ目は、助言指導書案「4 市街地の環境に合わせた良好な緑環境・都市景観の創出について」の(6)に係る内容で、「地区計画等の自主的なまちづくりの適用について検討」という表現は、これらが既に整備されていると読めることから、整備されていないのであれば、「適用について検討」ではなく「策定」に表現を見直した方がよいのではないかと意見、また地区計画等を策定する検討を事業者等にさせる助言をするのであれば、「緑化の創出・維持や最低敷地面積の維持等に向けて」の部分の明確にするためにも括弧書きを削除したほうがよいのではないかと意見である。</p> <p>市の見解、対応としては、当該地に「地区計画」や「自主まちづくり計画」は策定されていないことから「周辺の産業施設と住宅が調和した良好な環境の実現に向けて、地区計画等の自主的なまちづくりの策定について検討してください。」と記載する考えである。</p> <p>以上が、菊池委員からの意見に対する市の見解、対応となる。 事務局からの説明は、以上である。</p>
出石会長	<p>ただいまの説明について、意見、質問等を受けるが、その前に確認する。菊池委員からの意見に対しては、ここで出た意見と同義であって、「4 市街地の環境に合わせた良好な緑環境・都市景観の創出について」は、4項目全部を修正するというのが市の見解か。</p>
事務局 (猪口補佐)	<p>その通りである。したがって、菊池委員からの修正がまず示されている。全体を含めてご意見をいただきたい。</p>
出石会長	<p>私から一点、助言指導書、「2 安全への配慮及び指導について」は、先ほど(5)が先に説明されていた。助言指導は時系列という理由がなければ上から書かれているのが重要だと捉えるが、助言指導と事務局説明の順が異なったことに理由があるのか。この順番は、市で対応するものが上に来ており、最後に横須賀市の行政主体と連絡するという順番で、別に説明の順番には意味がないということでしょうか。</p>
事務局 (猪口補佐)	<p>そのとおりである。</p>
出石会長	<p>理解した。他にいかがか。</p>

元松委員	「4 緑環境・都市景観の創出について」で、(3)の新川の水辺の落ち着いた表情づくりを意識したという文言があるが、ここの敷地は残地が間に入ってしまい、新川と接地していないところだと思う。その隣の大きい敷地の方の計画の時に、現地をぐるりと回って見させていただいたが、「新川の水辺の落ち着いた表情づくり」が理解できない。特段、景観づくりみたいなことをしているのか。こういう文言で意味が通じるのか。
常任幹事 (若林課長)	景観計画の「産業複合地」に該当し、景観計画では、「新川の水辺の落ち着いた表情を意識した」と記載がある。その地区全体の記載ということで、表示をした。それを踏まえた上で、環境への配慮などをお願いを記載した。
元松委員	ベースがあるということは理解した。計画地から離れた施設のデザインコードを意識して、関連付けたり、類似のデザインコードを使ったりするという意味はないのか。
常任幹事 (若林課長)	そのような意味はない。
永野委員	「1 深沢のまちづくり」の項目で、上から 2 行目のところに「土地利用計画のエリアに含まれています」という記述がある。この場所は、エリアに含まれるのか。「近接している」という表現が正しいと思うがいかがか。 2(5)に「通行車両の重量制限を設けている箇所があります」という記述がある。横須賀水道道路は、全部が重量制限にかかっているのではなく、一部にそういう場所があるということか。もし、ないのであれば、工事車両が通行する際云々に繋がっていかないと思う。それから横須賀水道道路は、今回、工事車両が通行するのか、しないのか。
事務局 (永井次長)	まず一点目の質問について、深沢地域の新しいまちづくり基本計画のエリアに入っているが、土地利用計画案のエリアには、含まれていないと認識している。誤記と認識し、深沢地域整備課と調整して改める。
関係課 (伊藤課長)	横須賀水道の「重量制限がかかっている箇所がある」については、実際、横須賀水道は工事箇所に隣接しているところだけではなく、笛田リサイクルセンターのところまで伸びている。重量制限をかけているところを平成 21 年度に横須賀市に確認をしているが、「笛田字下耕地 189 番 2 地先から常盤字下耕地 40 番 2 地先まで」と記述があるため、「箇所」という書き方をしている。 ただ、工事する部分について、南側のところは、重量制限があることを確認しているため、ここの「箇所」という文言の修正はしてよいと考えている。
出石会長	まず、1番については、「近接」など表現を修正する。(5)は、確かにこれだけ読むと、この事業地に接するところの中に、重量制限の箇所があると読めるため、表現の修正をするということで、永野委員よろしいか。
野原委員	表現について、先ほど菊池委員との意見のやり取りで議論のあった 4 番の(2)と(4)に関して、菊池委員のご指摘で修正されている案に既に書かれているが、「事業計画は敷地周辺の市街地から形成している、スカイライン、配置、規模、色彩等と協調すること」で、主語が不明とあるが、全て「事業計画は」ではないかという気がしている。そういう意味では、本当にこれを書き出したら、全部書くのかと思った。事業計画はスカイラインと協調する、配置と協調する、規模と協調する、色彩と協調するということだと思うが、計画が配置と協調する、は日本語としておかしい気がする。普通は、例えば「この事業計画においてはスカイライン配置、規模、色彩等に関して周辺市街地と」協調させるとか、調和させるとか、合わせるのかならわかるが、規模と協調するとか、色彩と協調するというのは日本語としておかしいので、伝わりにくいのではないかと思う。あわせて(4)も修正案が「ボリューム配置、色彩等と協調した事業計画とすること」と書いてあり、協調対象が色彩や規模、ボリュームになっているが、色彩に関してどこかと協調するのかと思う。日本語を整えた方がよい。

出石会長	<p>このまま使うなら「協調させる」である。日本語としておかしいため、修正してもらいたい。</p> <p>「事業計画は」という主語は、まさに野原委員のご指摘のとおり、元々それを前提に書いている。おそらく過去のものもそうではないか。あえて言うなら、本文の最初に書くことよ。この景観計画云々と書いて、後は箇条書きのため、書く必要はないと思う。</p> <p>反論がなければ、(4)だけではなく、全体的に、特に箇条書きのところは、事業計画について助言指導しているのを前提として、主語は書かない。書くなら全部書く。そのようにしてもらいたいと思うが、よろしいか。</p> <p>協調のところも「協調させる」なのか、あるいは何々と何々を、という形で対比させるようにするのは、再度整理をしていただきたい。</p>
常任幹事 (若林課長)	整理をさせていただく。
永野委員	<p>前々回のまちづくり審議会で質問して、事務局から答えがもらえなかった点は、造成地の分譲地の中の調整池について、相当執拗に質問したと思う。調整池の面積は市の基準でボリュームを出したのだろうが、これだけ広く、深さのある、図面上でも青く大きく塗られている調整池が、自主管理とは何ですかという質問をした。この間に、まちづくり審議会が進んできた段階で、事務局として、自主管理とは誰がこの調整池を完成後、管理するのかについて答えは出たのか。</p>
関係課 (杉浦次長)	<p>自主管理については、開発事業条例の技術的細目の中で、「調整池を市に帰属する場合は、原則としてオープン形式で自然放流方式とし、用地に私権の設定がされていない」ということが条件になっているため、それをクリアすれば市の管理になる。したがって、今の土地利用計画図で自然流下が確認できれば、市が管理する施設になる。</p>
永野委員	<p>自然流下と言ったが、調整池ではないのか。しかも、ポンプが設置されるのではないか。説明では、自然流下ではないと思う。一部はそうだとすると、つまり、完璧に周りに金網を張って、子供たちが普段入れないようにした調整池。鎌倉市内にいくつもあるため、そのようにするのだと思う。「自主管理」と図面に書いてある「自主」というのは、鎌倉市に移管される可能性が大きい上下水道部が管理すると捉えてよいか。</p>
関係課 (杉浦次長)	ポンプアップ式の場合は自主管理になる。ポンプアップ式ではない基準に合ったものであれば行政側で管理する。
永野委員	ポンプ設置ではないのか。
関係課 (杉浦次長)	自然放流でなければ、市に帰属できない。
永野委員	帰属できないと、完成後、誰が管理するのか。
関係課 (杉浦次長)	完成後は事業者側の自主管理。その事業者の方で考えることになる。
永野委員	<p>それは曖昧である。最初から感じていたが、これだけの規模の調整池になると、危険性の問題が大きく絡んでくる。金網を張っても子供たちが遊び場として入る。非常に神経を使って管理の主体を決めておかななくてはいけないと思う。事業者は分譲30区画を売却後は、全く関係ない。買った人たちが町内会や自治会など団体的なものを作るのだろうが、残ったこの広い調整池を誰がどのようにコントロールするのが質問である。</p>
関係課 (杉浦次長)	今後の手続きで行う協議の中で、市に帰属できるように事業者と検討していく。

出石会長	それは開発事業条例の話である。帰属は法に基づいて行う。永野委員の意見は、今、ポンプ式は帰属できないことはわかったが、その場合に、例えば5の環境への配慮で、今回の計画は土地の造成だけであるため、あとで説明しなさいという言葉が入っているわけである。つまり、まちづくり条例はそういう役割である。仮に市が帰属させないのであれば、自主管理の指導を、例えば、町内会、自治会が設置された際に、そこに管理をさせるように伝えてくださいとか、を助言指導するのがまちづくり条例である。開発事業条例だけを考えたら、まちづくり条例は要らないことになる。帰属できないのなら帰属できないなりに、どのようにこの業者を指導するかを言っていたらきたい。永野委員は、言わなくてよいのか、ということを問うている。
永野委員	市内の他の造成地に調整池がいくつもあるが、それらは傾斜地であったりする。業者は、自然流下の前提でそういう場所を調整池として選ぶ。今回の場所はフラットな土地である。そこに穴が開いて、深い調整池ができる。大雨のときには、深沢という悪名高い場所であるため、水が溜まったときに、市が管理するのか、しないのか。放置するのか。これは非常に地域にとって大きな問題である。ですから私は、今、質問している。会長が言ったように、もし1項目を設けるならば、調整池の管理に触れた方がよい。図面上は水色で塗ってあるが作られた後、誰がどのようにコントロールするのか何も見えない。
出石会長	自主管理にするにはどうすべきかを市として助言指導できるのか。できないのであれば、例えば、この計画については自然流下方式にするよう努めなさいと言うのか。そうなれば、開発基準条例で自主管理ではなく、市への帰属にできるということだと思うが、いかがか。
関係課 (杉浦次長)	答えにならないかもしれないが、ここは特定都市河川の流域であり、特定都市河川浸水被害対策法の手続きがまず必要である。浸水阻害行為になるため、法律上の手続きを検討してから、開発事業条例の中でヘクタールあたり600tの調整地を造ることになる。例えば、残地部分を活用し、新川まで自然流下にできないかを協議しながら、市で帰属できるような誘導をすることをイメージしている。
出石会長	今のお話は、開発事業条例、まちづくり条例のどっちの範疇の話か。
関係課 (杉浦次長)	開発事業条例の話である。
出石会長	今の説明は、開発事業条例の手続きに入ったときに行えばよい。ここは、まちづくり審議会であり、まちづくり条例上、どのような指導助言をするかを議論している。これでは、我々は、あとは野となれ山となれと言っていることになる。市と開発事業者で勝手にやって、帰属を受けなかったとしても知らないと言っていることになる。 まちづくり条例は、全て行政指導の条例であるため、結果的に事業者がどこまで落ちてくれるかはあるが、まちづくり条例の段階では、例えば、自主管理にするならば、「自主管理の仕方を適切に引き継いでください」とするのか。あるいは、何とか引き継ぐ、引き取るようにするのであれば、まちづくり条例の方で助言指導を書いた上で、開発基準条例の方で具体的な技術基準の審査をするということである。 繰り返しになるが、まちづくり条例の助言指導で何を言えるのか、言えないのかを伺っている。
事務局 (永井次長)	市で最終的に引き取るかどうかは、開発事業条例の協議の中で行う。調整池の管理は、一般的には事業者がそのまま管理するが、自治会町内会ができれば、そこに引き継ぎなさいという助言指導をするか、市の基準に合うように作ることを助言指導するかは、下水道河川課と調整する。それで、よろしいか。
出石会長	とにかく、助言指導書の中で調整池について触れてもらい、分譲後、適切に調整池を管理できるように事業者の説明すること、対応を求めることとするのはどうか。

永野委員	<p>私が発言するバックグラウンドとして、高野台の皆さんはご存知のように、あそこには金網を張って大きな調整池が2ヶ所存在する。しかし、区画整理事業のため、組合が解散した途端に、二つの大きな調整池は管理者がいない。途中から鎌倉市が、当時は下水道部管理と書かれた看板をつけて管理していた。最初は、組合が管理すると言っていたが、結果的に解散した。組合に対して責任を追及できないため、鎌倉市が仕方なく管理している。実際は、調整池は土砂で埋まっている。土砂を浚渫する責任者はいない。下水道部もそこまでやらない。開発基準でこれだけのボリュームを出して、これだけの調整池を図面上で事業者は設けたので、その先の管理についても指導をすべきであると思う。前々回、私は発言しているが、どこにも記録がないため、今回も意見を言った。</p>
出石会長	<p>意見は出していただきたい。市は技術的なことになると「開発事業条例で」と言う。まちづくり条例上で言うべきことは言い、結果的に、我々が言ったことが採用されないこともあるが、言っておかなければいけないと思う。後ほど、調整池の管理を助言指導の項目に入れることを審議会の意見としたい。</p> <p>他にいかがか。</p> <p>それでは、意見をまとめる。</p> <p>まず、1番の深沢地域のまちづくりについては、まちづくり基本計画のエリアにあるが、土地利用計画案のエリアではないことがわかるように、例えば、基本計画のエリアにあり、土地利用計画案の近接地であるといった表現の仕方に改めること。</p> <p>2(5)については、横須賀市水道路の一部に重量制限の箇所があるように読めるため、事業区域全域に重量制限があることがわかるように表記を改めること。</p> <p>4は一般的に整理がなされると思うが、菊池委員からの意見の反映と合わせて、1号から6号までの箇条書きは、「事業計画」という主語は要らないこと、「協調する」という表現は、文章として、日本語として成立していないため、「協調させる」「何々と協調すること」という表現に改める。あとは、菊池委員の意見。</p> <p>新しい項目になるのかもしれないが、調整池の管理について言及すること。これをまちづくり審議会からの答申としたいと思うが、よろしいか。</p> <p style="text-align: center;">(委員了承)</p> <p>そのようにさせていただく。</p>
野原委員	<p>一点だけ、よろしいか。前回、前々回の審議회를欠席したため、全部見切れていないが、一点、確認したい。</p> <p>南側の横須賀上下水道路のところと、盛り土して地盤を1メートル上げているところは、地盤面と水道路で1メートルのギャップが生じる。南側に1メートルの擁壁が出ると思うが、景観配慮について、今まで議論はなかったのか。</p>
出石会長	<p>議論はなかった。説明をお願いします。</p>
野原委員	<p>参考資料2の敷地境界線に垂直に擁壁が立ち上がるような画になっている。歩いていると1メートルの擁壁がそのまま出てくるため、擁壁の部分を含めた周辺への景観配慮の指導があるとよい。</p>
出石会長	<p>確認するが、その通りか。</p>
事務局 (村上課長)	<p>まず、計画内容で擁壁が出るかということについては、野原委員の意見のとおり、水道路側から見ると10センチ、1メートル弱の擁壁面が出てくことは、図面上から確認できる。</p>
出石会長	<p>野原委員の意見としては、助言指導に入れた方がよいということか。</p>
野原委員	<p>4の都市景観の創出のどこに入れるかは難しいが、敷地地盤面が上がっていくため、それに対して「周辺からの見え方に配慮してください」という指導があった方がよい。</p>

出石会長	4に入れることになるか。
事務局 (村上課長)	菊池委員からも質問をいただいている。 当日配布資料1の3番をご覧いただきたい。 助言指導書の中で、緑のネットワークの話があり、横須賀水道路からの見え方についても言及されている。助言指導の中では、良好な市街地環境を創出するため、事業区域外の外周道路および横須賀水道路からも緑視効果の高い植栽計画とするよう配慮し、緑のネットワーク形成に努めることという助言がある。よって、横須賀水道路からの緑視効果として、助言指導の中に含まれているという認識である。
出石会長	ただ、植栽計画は上。緑・都市景観の創出であるとしたならば、緑にも配慮し、その下の地盤の部分に関しても、何らかのかたちで指導の文言がある方がよい。
事務局 (村上課長)	そのようにする。 都市景観課と調整し、擁壁部分について言及できるよう検討していく。
出石会長	この項目の中で上手く合わせて、付随的に書くのはどうか。これも意見として付け加える。
中原委員	6の子育てへの配慮について、分譲地の区画数が決まっている中で、保育施設を事業者側としてはどのように捉えればよいのか。もう少し具体的な検討の記載があるとわかりやすい。例えば、残地について言及することはできないと思うが、保育所が不足しているため、事業主としてはどういう対応が考えられるのかが気になったが、いかがか。
事務局 (村上課長)	保育施設については、計画地に隣接する西側の大規模マンション計画でも取り上げていただいた。このマンション計画は、約670戸あるため、保育施設を設置する計画になっている。今回の計画は戸建て30区画と保育所を設置するには規模が小さいため、助言の意図は、当該区画に入居予定者へ事業者から保育施設に余裕がない旨を周知してもらうものである。西側マンション事業者と当該計画の事業者は、グループ会社であることを踏まえた助言指導であるという認識である。
出石会長	他よろしいか。先ほど確認した通りの内容で答申し、再度、助言指導書を検討していただきたい。 それでは、次の議題の(2)に移るが、職員と傍聴者の入れ替えのため、暫時休憩とする。  (休憩、職員・傍聴者の入替)
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	
出石会長	まちづくり審議会を再開する。 議題(2)大規模開発事(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)は、令和6年11月14日開催の第118回まちづくり審議会において、助言指導案の審議を行ったが、委員から多数の意見をいただいたため、事務局で意見を取りまとめ、継続審議となった。今日は、前回いただいた意見に対する市の方針について説明を受けた後、助言指導(案)について審議し、諮問に対する答申を取りまとめる。 それでは、議題(2)について、事務局から説明をお願いする。
事務局 (猪口補佐)	はじめに、資料の確認を行う。資料の「事業番号R5-1」をご覧いただきたい。資料は、資料1から資料11及び参考資料1から7となるが、参考資料7に修正があったことから、差し替えをお願いする。 また、先ほどのR6-1の事業説明でもお伝えしたとおり、欠席の菊池委員の意見を当日配布資料2にまとめている。 なお、当日配布資料は、後ほど説明する。

まず、前回、令和6年11月14日開催のまちづくり審議会から、追加した資料について説明する。

追加資料は、資料12、参考資料6、差し替えた参考資料7の3点である。

資料12は、前回の審議会で委員の皆様からいただいた意見を踏まえて修正した「助言及び指導書（案）」になる。

また、資料12の補足資料として、「助言指導書の新旧対照表の参考資料6」及び「委員のご意見とそれに対する市の見解・対応をまとめた参考資料7」を追加している。

なお、差し替えた参考資料7の修正箇所は、2箇所あり、一つ目は、項目4の見解・対応欄の「下記9」を「下記5」に修正をしている。

二つ目は、項目11の内容欄の上から3行目の「前掲6」を「次項」に修正しているので、確認をお願いする。

それでは、修正した助言指導書（案）について説明する。

説明にあたっては、参考資料6の新旧対照表のみを使用するが、意見と市の対応をまとめた参考資料7を適宜ご参照いただきたい。

参考資料7の右側、着色部分が助言指導書の大項目と対応しているので、ご利用いただきたい。

参考資料6を説明する。参考資料6は「助言及び指導書（案）」で、左側が修正前、右側が修正後を示している。

まず、参考資料6、1ページ中段の修正後の下線部「また、」以降の「まちづくり条例の理念」については、野原委員の質問を受け、前回の商業施設と共同住宅の計画の助言指導書に合わせた記載をした。

次に、参考資料6、「1 周辺の風致景観の配慮」については、①中原委員、木村委員から、ご指摘のあった「特背景」の誤記を「後背」に修正し、②永野委員からご指摘のあった「敷地の細分化・共同住宅・車対応の商業施設への土地利用が目立っており」を削除した。③菊池委員から指摘のあった、(1)、(4)、(6)について、「必ずしもその計画どおりに緑が生育しない可能性もあることから、建物間を人工物等の人間がコントロールできる方法にするなどの表現に修正したりするなど表現を見直してもらいたい。」については、(1)の「うるおいある空間の創出」は、風致景観のカテゴリーに馴染まないため、削除した。(4)は、修正案で新設した「9 隣接敷地に対する住環境・空間確保への配慮について」の項目に記載した。(6)は、当初から人工物等の人間がコントロールできる方法の記載であることから、そのままの表現とした。④松本委員からご指摘のあった、全体の語尾を助言の表現から指導の「～すること」に修正した。⑤中原委員からご指摘のあった、『今回の緑化計画は前回「助言・指導書」の内容を踏まえた計画とは言い難い中、前回と同じ記載内容では、単調になるため、強調するなど工夫はできないのか。』との指摘については、「表現については、前回と変わらないが、市案のとおり改めて事業者伝えていく考えである」ため、このままの表現とした。

次に「2 周辺地域への防災面での配慮」については、松本委員から指摘のあった、(1)の協議主体を明確化するため、「本市総合防災課と協議すること」を追記した。また、「もっと様々な防災面での配慮や貢献を求めているかどうか。」との意見については、今後の協議の中で配慮や貢献を求めている方針であるため、このままの表現とした。

次に「6 貴重な市民の憩いの場の確保」については、中原委員から指摘のあった、『前回の商業施設と共同住宅の助言指導書にある、「防球ネットの設置対策」の表現は分かりやすく、事業者へ直接的に伝わると思うため追記できないか』については、具体的な手法は、今後、協議を進めていく中で決定していく内容であるため、このままの表現とした。菊池委員から指摘のあった、6の

後段の『「プライバシーへの配慮」として、別項目として追加すべき』である、また、野原委員から指摘のあった、「計画建物と隣接敷地との距離が近いことから、プライバシーの配慮について盛り込むことができるか。」については、修正案で新設した「9 隣接敷地に対する住環境・空間確保への配慮」の項目に、当初の高中木に関する記述を削除し、植栽の有無によらず離隔距離を確保する等の配慮を求める記載をした。

次に「7 埋蔵文化財の発掘調査に対する協力」については、松本委員から指摘のあった、『遺跡が発見されたら保存に係る協議は当然のことであることから、「協議に協力すること」を「協議すること」に変更するのはどうか。』については、「協議に協力すること」の一文は神奈川県からの指示による記載のため、このままの表現とした。

次に「10 今後の手続き」については、出石会長、加藤委員、松本委員から指摘のあった、『住民協定について、「内容を確認するよう努めること」だと、確認だけすればよいになってしまうため、「住民協定内容に配慮すること」としてはいかがか。』は、「住民協定の内容に新たな住民への周知啓発は積極的に行っていくと文章化されているため、そこでフォローされているもの。」と認識しているため、このままの表現とした。

なお、資料では、「住民との対話に当たっては」を削除した助言指導書となっているが、庁内調整に行き違いがあり、誤記であるため、「住民との対話に当たっては」の文言はそのまま採用することを、報告する。

その他、菊池委員から指摘のあった、「住民協定」第5条の主語（誰が説明するのか）については、由比ガ浜西自治会に確認したところ、「住民協定区域内の土地を売却予定の住民が、新たな買主に説明することになる」とのことである。

修正した助言指導書（案）の説明は以上である。

続いて、当日配布資料2について説明する。

菊池委員からは6項目の意見をいただいている。

一つ目は、助言指導書（案）「大項目1の前段」及び大項目1の（3）」に係る内容で、「シークエンス」の表現について、2回この表現が出てくる中で、それぞれで意味合いが異なると思われるが、どのように使い分け、事業者へどのように伝えていくのか心配との意見である。

市の見解、対応としては、2回の表現ともに「連続景観」の意味合いで記載している。また、「シークエンス」が専門用語であるため、カッコ書きで「連続景観」と補足する文言を記載している。

二つ目は、助言指導書（案）「大項目1の（1）、（2）及び（3）」に係る内容で、「緑」という表現と「緑化」という表現が出てくるが、その使い分けはどのようにしているのか。また、（2）及び（3）における表現で、（2）では「緑化を行う」とし、（3）では「緑化を施す」としているが、同じ意味合いと思われることから、表現を統一した方がよいのではないかと意見である。

市の見解、対応としては、「緑」という表現は既存・新規を問わずに使用するもので（1）で使用している。また「緑化」という表現は新規に緑を計画する場合に使用するものとして（2）及び（3）で使用している。また、表現は、「緑化すること」に統一する。

三つ目は、助言指導書（案）「大項目1の（3）」に係る内容で、「形態意匠」も「素材」も同等に配慮する位置付けという理解でよいのか不明であるため、それぞれで配慮するのであれば、表現を見直した方がよいという意見である。

市の見解、対応としては、「形態意匠と素材について配慮すること」に修正する。

	<p>四つ目は、助言指導書（案）「大項目1の（3）、（4）及び（5）」に係る内容で、（5）に係る色彩の「アクセント」と「グラデーション」の意味合いの違いはあるのか、また、（5）の「無機質な立面とならないように」という表現が（3）及び（4）の記載内容と相反している表現になっていると思われるが、問題はないのか、さらには、「無機質な立面とならないように」の表現について、マンセル値を示すなど具体的に示した方がよいのではないかという意見である。</p> <p>市の見解、対応としては、「アクセント」と「グラデーション」の意味合いは異なる。「アクセント」は建物景観の分節化の手法の一つとして捉えているが、景観と調和しないアクセントカラーを用いることも想定できるとの委員からの意見を踏まえ、（5）の内容の一部を「建築物の高さ、外壁のデザインにより分節化が図れるよう素材、色彩にグラデーションをつけるなどの工夫を行い、無機質な立面とならないよう努めること」に表現を修正する。</p> <p>また、「無機質な立面とならないように」の表現を具体的に示すことについては、マンセル値を用いての協議は今後の開発事業条例に基づく協議で行っていく。</p> <p>五つ目は、助言指導書（案）「大項目6」に係る内容で、建築される新たな入居者も鎌倉海浜公園を利用することを考慮し、「活動を妨げない」と表現するより「共に活動できる」という表現にした方がよいのではないかという意見である。</p> <p>市の見解、対応としては、従前より市民の憩いの場であることを踏まえ、新たに入居される住民に鎌倉海浜公園はボール遊びなどの利用する場であることを認識していただきたいとの趣旨であるため、「活動の場であることの理解を促してください」という表現に修正する。</p> <p>六つ目は、助言指導書（案）の共通事項として、文末の表現を統一した方がよいのではないかとの意見である。</p> <p>市の見解、対応として、助言指導書の指導については、「～すること」、助言については、「～してください」の表現にすることで使い分けている。</p> <p>以上が、菊池委員からの意見に係る説明となる。</p> <p>最後に前回のまちづくり審議会でもお伝えしたが、改めて今後のスケジュールについて説明する。</p> <p>本日、市の「助言及び指導（案）」について議論いただいた後、審議会からの答申を受け、事務局にて「助言及び指導」を確定し、事業者に送付する。</p> <p>その後、事業者からの「助言及び指導」に対する方針書の提出を受け、市が公告・縦覧を14日間行った後、事業者に対し終了通知を交付する。</p> <p>説明は以上である。</p>
出石会長	<p>菊池委員の意見に対して修正をすると表明されたため、出席委員からの意見をいただく前段で、確認を行う。違う意見があっても構わない。</p> <p>まず確認だが、助言指導書のシークエンスを修正する。続いて、1の（3）（4）（5）を菊池委員の意見を踏まえ、修正がなされる。また、6の語尾を修正するが、最後の活動の場であることの理解を促した際に修正する。</p> <p>「～すること」「～してください」は、運用上この表現のため、現状のとおりでいく。</p> <p>今の点も含め、助言指導書に意見があれば、意見等をお願いしたい。</p>
永野委員	<p>朱書きの文章が追加された助言指導書が今回提示されたが、文章の内容が理解できない。なぜ該当地域と古都法が関係するのか。</p> <p>ここに記載されていることを含め、歴史的風土を含めたいのであれば、歴史まちづくり法（地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律）の重点区域に当地があたるといった表現が適切ではないか。</p>

	<p>続いて、資料12の助言指導書だが、1(3)に「見えがかりや」とある。確かに建築用語としてこの言葉は存在する。しかし、文書的に「周辺道路からの見えがかり」というのは、馴染まないのではないか。「垣間見える風景」や「望める風景」などの平易な言葉にならないか。</p> <p>また、7(3)について、「発掘調査において重要な遺構等が発見された場合は」とあるが、やはり明確に出土品等の言葉を入れた方が適切ではないか。</p>
出石 会長	<p>まず一点目だが、これは前回意見が出て、以前の事業案件のときに入れた文章を入れるべきだとなったため、入れたものである。前回のまちづくり審議会の議論ももちろんあるが、改めてこの案件を考えたときに、古都に言及する意味があるのかという質問だが、これについていかがか。</p>
事 務 局 (村上課長)	<p>ご指摘のとおり、前回と同じ表現にしている。</p> <p>古都法の表現については、まちづくり条例第3条第2項の基本理念を守っていただきたいという意味で、この表現を使用している。</p>
永 野 委員	<p>引用するのはよいが、前後関係で釣り合わないため、省くべきではないか。先ほど発言したように、歴史まちづくり法の重点区域に色塗りされているため、同じ精神的なもので書くとしたら、そのことを書いた方がよいのではないか。</p>
野 原 委員	<p>前回の案件と今回の案件を比べたときに削除されていたが、この精神は変わらないと思ったため、削除する必要があるのかと申し上げた。今回の案件で読み替えたときに不要であれば、こだわるものではない。しかし、先ほどの案件を見ても大体消えているため、今後は書かないということなのであれば、そういった点も含めて、一番合理的な方法を取っていただきたい。</p>
出石 会長	<p>本件当該地のまちづくり審議会を除いた案件には入れていない。</p> <p>ご指摘のあった文章を入れるのであれば、条例について明示すれば、この条例が崇高な位置づけがあり、それに基づいて行っていると伝えることは意味がある。しかし、そういった意味では、全ての案件に入れることになる。</p> <p>条例があるため、この文章を加えるのであれば、淡々と対応してよい。また、前回の意見を返すことになるが、そもそも全部いらなくとも考えられる。</p> <p>この点について、市は委員の意見に基づいて対応したため、まちづくり審議会委員(以下「委員」という。)の中で決めた方がよい。この文章は不適切であるという意見があった一方で、この文章はなくてもよいという意見を私も申し上げたが、他の委員はいかがか。</p>
元 松 委員	<p>古都法までは必要ないが、重点区域ということは事実なため、適切な部分の話として、旧市内で重点区域に含まれているときは表記した方がよいのではないか。</p>
出石 会長	<p>違う案件や違う地域で全部言うのは気になる。これは、条例の精神を言うのか言わないのかだけではないか。そのため、この文章を入れるか、入れないかの二択と考えている。</p>
加 藤 委員	<p>助言指導の書き方で、今までどうされてきたかによるが、これが当たり前のことであれば、ポイントを絞って表現した方がよいのではないか。</p> <p>先ほどの歴史まちづくり法の重点区域の位置付けを書いた方がわかりやすい。</p>
出石 会長	<p>法律や条例の総則部分に基本理念などあるが、実体規定で拘束されるため、何ら拘束されない。そういう意味では、書いても書かなくても効果は変わらない。この場合も同様だが、逆に明確にすることによって、事業者に対して鎌倉のまちづくりを理解促進する意味はある。</p> <p>しかし、地域が違う場合も本文ではなく前文に書く必要があるのか考える必要がある。</p>

	<p>この件については、最後に改めて何う。          続いて、1(3)「見えがかり」と7(3)「発掘調査において重要な遺構等が発見された場合は」についてはいかがか。</p>
常任幹事 (若林課長)	<p>前回の答申を踏まえ、こういった表現にしているが、委員のご指摘のとおり一般的ではないため、周辺道路からの見え方といった表現に訂正する。</p>
関係課 (鈴木次長)	<p>7(3)の遺構等の表現は、これは埋蔵文化財の手続の中で、発掘調査が必要なところは神奈川県から通知があり、その通知の表現に沿っている。また、実際に保存の話になったときに、その場で現状保存をするのは基本的に遺構であり、出土品は基本的に取り上げられ、別の場所で保存されていくため、具体的に書くことはしていない。</p>
出石会長	<p>「等」の中に含まれているということか。</p>
関係課 (鈴木次長)	<p>そのとおりである。</p>
出石会長	<p>7(3)について意見が出たときに、書けないと言った理由が、県からの指示とあったが、市の条例の助言指導で、なぜ県の指示があるのか。</p>
関係課 (鈴木次長)	<p>通知が県から届くため、通知に準じたものとなっている。</p>
出石会長	<p>県が言ったら何でも全て市は従うのか。          市の条例の助言指導をするのに、文化財については県の通知以外一切聞かないと言っているようなものである。そうではないことはわかっているが、その意識だけは持ってほしい。法に基づく手続と違い、県が最終的に行うにしても、市が文化財について積極的にこれをやりたいのであれば書いてもよいのではないか。          この助言指導で県からの協議もあるため行えるという理解でよいか。</p>
関係課 (鈴木次長)	<p>そのとおりである。</p>
永野委員	<p>助言指導書9(2)だが、「共同住宅の入居者への配慮として」という文章でよいと思うが、なぜ前段階が必要なのか。強調が必要なのか。          また、主語は明確にした方がよいのではないか。公園の利用者から見て、共同住宅に入った人への配慮なのか。共同住宅に住んだ人が公園利用者に対して何を思うのか。これは、入居者の目線ではなく、入居者が入ったからにはそばに公園があり、その公園利用者に不便を感じないような配慮をしてほしいという方が妥当ではないか。公園ではさまざまなイベントが行われ、夜遅くに閉じる時間も周辺住民と協議しなくてはならない。あるいは、普段そこで大きな声を出してスピーカーを使用する集会があるときに、入居者は意見言われる。(2)の主語を明確にした方がよいのではないか。</p>
出石会長	<p>確かに主語がわからない。</p>
常任幹事 (田中次長)	<p>主語がはっきりしない点について、修正する。</p>
出石会長	<p>主語は何か。</p>
常任幹事 (田中次長)	<p>主語は公園利用者であるが、わかりやすい表現に修正する。</p>
出石会長	<p>「将来居住され鎌倉市民になる」という文章が必要かという質問に対してはどうか。</p>
常任幹事 (田中次長)	<p>前段階の文章の必要性を含めて、検討する。確かに、居住者だけではないという考えもある。</p>

出石会長	全体的に修正することで、永野委員よろしいか。
永野委員	将来起こる問題が見えている。助言指導書は設計者に渡すものであるため、前段階の文章はわかりやすく書いていただきたい。
中原委員	参考資料6、修正前の1(1)後半のところ「ついでに、当該施設等の周辺に高中木を中心として、一定以上の緑化を施す潤いのある空間を創出してください」とあるが、修正後ではなくなっており、「9(1)に集約します」と書いてある。9(1)は高中木の表現がなくなっている。具体的に「高中木を中心として」という表現があった方が事業者にとってわかりやすいと思う。
出石会長	なぜ、この表現を抜いたのか。
事務局 (永井次長)	遮蔽的な意味合いがあるため9(1)に集約した。 また、菊池委員のご専門で、建物間が狭いことから中高木を植栽するには無理があるのではないかとのご意見があったため、「高中木を中心として」という表現を抜いている。 今、中原委員のご意見を受けて、周辺との調和という意味では、必ず中高木を中心にするのではなく、バランスのよい植栽により、自然環境との調和を作る方法もありえると感じた。菊池委員のご専門で、高中木が育ちづらい環境であるならば、例えば、「中低木を中心として」というかたちで1(1)に復活させることもできると思うが、いかがか。
中原委員	「高中木」という言葉にこだわっているわけではなく、「潤いのある空間」を1から外すのであれば、9に盛り込んではいかがか。今、まったく抜けてしまっている。1から移動させたと書かれていながら、移動先がないと受け止めている。
出石会長	「潤い」という言葉があり、一方で「緑化」という言葉が元にある。修正後は、言葉としては出ておらず、これを解釈して、離隔距離を取ることにまとめている。言っていることはいっぱいあるが、単に「離隔距離を取れ」ということだけに集約させるならこれでよい。 一方で、離隔距離を取ることも潤いなのか。緑を特筆したいのであれば、そのように書くべきである。元々の(1)は、そこがアバウトであった。菊池委員のご意見は「建物が見え隠れするような措置を施す必要がある」という部分を受けている。ところが、それに方策として中高木などの緑化でさらにそれを覆うように潤い空間と言っているから、分解していくと要素がいっぱいになってしまう。 菊池委員への確認というよりは、我々がどう整理するか。緑化は具体的な動作である。それを修正後は消してしまった。合意があれば、それでよいが修正後の9(1)では、普通に考えて「緑化」とは読めない。
中原委員	1番から分解することに異論はない。9番へ移行し、緑をバランスよく配置するといった記載があった方が事業主に対して、わかりやすいのではないか。
出石会長	その点、他の委員はいかがか。高木・中木・低木などの書き方は、今後調整するとして、緑化のことを9(1)に加えるのか。同じように複数のことを言っているので括弧項目を加えるかたちになると思うが。あるいは、この計画では緑のことは言わず、離隔距離のことを言えばよいのか。委員の意見を伺いたい。
野原委員	今の件に関して、緑のことを言った方がよいと思っている。難しいのは、一挙両得取りをしようとして、建物を見え隠れさせる道具としながら、緑化しようとしているため、それを分解させようとしたら離隔側の方に緑を入れようとしたら消えてしまったという話な気がする。要は、建物を見えないようにするための緑のあり方もあるが、そもそも、緑が多いこの土地で「緑化をちゃんとやりましょう」ということは言った方がよい。そうすると修正前の1の方がそれに近い内容であると思う。ただし、その方法論として、離隔距離をあけたところに上手く緑を配置することもありうると思うが、意図が異なる可能性があるため、修正前の案の方が、景観に関して「周辺との調和」と書いてあるが、緑そのものの緑化も本当は大事であると思う。緑に関する項目を立てる

	<p>方法もあるが、内容がこれだけなので、元の位置で見え隠れすることもやるが、緑をちゃんと配置していくことも大事と思った。関連して、例えば、先ほどの中高木中心という言葉が植えられるところがないから削除しているのであれば、本当は南側をセットバックすれば、一番南が育つのではないか。要は、事業計画が変われば、そういう場所も起こりうると考えると、結果的にできなかったということはあったとしても、最初から削る必要はなく、努めましょうということを宣言するのはよいのではないか。ただし、こうでなければ駄目と言っているわけではないので適切な運用になればよいとは思っている。高中木はできないと市から言う必要はないと思う。</p>
出石会長	<p>表現はともかくとして、修正前の案の方がよいのではないかというご意見か。</p>
野原委員	<p>そのとおり。</p>
松本委員	<p>野原委員と全く同じ意見である。見え隠れする「景観としての緑」と「そもそもの緑」としての、ここに書かれている規定量の緑化を施すことは、書けるのであれば書いてほしい。多くの緑があることが、ほぼイコール潤いのある空間であると認識していたため、そこは緑そのものを増やすということを別立てで書いた方がよいと思う。</p>
出石会長	<p>二人からほぼ同様の意見があった、新しい9(2)だけが独立して残るかたちにするのかという議論もある。整理の仕方はともかくとして、前回から話が180度逆になるが、緑を独立させるよりは、「建物が見え隠れする」と上手く繋げながら、緑化と潤いに繋げた方がよいというのが二人の意見であるがよろしいか。</p>
野原委員	<p>9(1)は離隔のことを言っているだけなので、緑化を挙げてなくても残存してよい。</p>
出石会長	<p>確かに、9はこれで成り立つ。 今の意見を総合すると、現在の9(1)を維持した上で、修正前の1(1)は表現の修正はある前提で残すということではいかがか。</p>
事務局 (村上課長)	<p>その方向で修正する。</p>
松本委員	<p>資料7で説明していただいた住民協定の内容について確認する。住民協定の内容に新たな住民への周知啓発を積極的に行っていくことが書かれている。これは、住民協定を作り、住民協定を運営する主体から見てであると思うが、事業者は現時点で新たな住民になるので、新たな住民となる事業者が住民協定を運営する主体が行う周知啓発に積極的に協力することだと思う。そのことを上手く指導できればよいと思うが、今の内容では「住民協定内容を確認する」となっている。これでは、住民協定の文章を読んでお終いとなる懸念がある。もう少し、住民協定の運営主体の周知啓発をきちんと聞くという意味での確認、話し合いは大事であると思う。</p>
出石会長	<p>この点は前回かなり議論している。意見がかなり出た中で、結果的に全く変えていない。松本委員の意見のとおり、住民側から声がけをすることが書いてあるだけで、市の助言指導として、これでよいのかというのは私も同じ疑問がある。「確認するよう努める」では「確認すること」ですら努力義務となる。「確認しなくてもよい」という書き方である。それも含めて説明をいただきたい。 念のため、委員は全員承知していると思うが、これはあくまでも任意の協定である。市が関わっている協定ではあるが、建築協定ではなく、住民が自ら作ったものである。しかし、前回の審議では、そういうものがある以上は、協定の内容を尊重するという話であった。そのことに対して、ある意味ゼロ回答になった理由を教えてください。</p>
事務局 (村上課長)	<p>この件については、前回の審議会で出石会長、加藤委員、松本委員からご意見をいただき、課題として認識はしている。建築指導課と調整をしたが住民協定は住民間の紳士協定であるため、助言指導書の修正案の通り、「内容を確認する」という前回と同様の表現とさせていただいた。</p>
出石会長	<p>松本委員や私から意見が出たが、それに対してはどうか。</p>

	<p>今、市から説明があり、二人の委員からもう少し踏み込むべきだという意見があったが、他の委員はいかがか。</p>
加藤委員	<p>この住民協定には歴史的価値があると感じている。今まで、この土地では開発計画が何度かあったと認識している。そういう中で、ここはこういう場所であるべきだということを住民が、事業者も入ってくる話があるが、そういう積み重ねがあってできた内容として位置づけられると思う。「確認するよう努める」というのは事業者の義務であると思う。</p>
野原委員	<p>おそらく、紳士協定なので市としては踏み込んで書けないということだと思うが、出石会長の意見と同じで、確認は別にしてもよいのではないか。確認をした結果どうするかは問うてないので、「確認すること」と書くか、「配慮するよう努めること」と書くかの2択という感じがする。確認まではよいのではないかと思う。</p>
中原委員	<p>野原委員の意見のように、内容に「配慮すること」であれば、「確認」が前提になっているため、「配慮する」がよいと思う。</p>
加藤委員	<p>「配慮」にした方が、これまでの経過も含めてバージョンアップした位置づけになると思う。</p>
出石会長	<p>建築協定を所管している建築部局は、おそらく、法に基づく協定ではないから何も言えないと言う。どこの自治体でも同様である。だからこそ、今日、議題(1)でも言ったが、これは独自条例(市まちづくり条例)で行っていることなので、本来、建築基準法は関係ない。この条例に基づいて「配慮してください」と言えばよいだけである。建築協定ではないから言えないということは、本来あり得ない。そんなことを言うのであれば、こんな条例はいらない。</p> <p>ただ一方で、建築協定とは切り離して、任意の紳士協定に、民間が行っていることに行政が口を出すのかというのは確かにある。以前は行政不介入であったのを今は公共空間を形成していく中、いろんな意味で行政が関わるようになってきている。そういう意味で考えると、何人かから意見があった「配慮するよう努める」であると、「努める」だけ「配慮」を求めてしまうことになる。</p> <p>一方で、「確認する」では「確認すればよい」ことになり、「確認に努める」では「確認しなくてもよい」になる。「確認する」を義務的に書くことは指導として十分可能である。「確認すればよい」ので、その後どうするかは、先ほど説明があったとおり、そこのやり取りのことは住民協定に書いてある。</p> <p>事務局に確認するが、答申で、例えば、「配慮するよう努める」あるいは「確認すること」という表現を検討されたいという言い方はできるか。過去の答申で2択の事例があったのかわからないが。</p>
事務局 (永井次長)	<p>答申をいただいたあとは、市長の判断で考えさせていただく。</p>
松本委員	<p>「配慮」と表現できるのであれば、前回も言ったが、それがよいと思う。「確認」では、事業者が内容を見て、確認しました終わりとなる。それよりは、少なくとも対話があった方が望ましいと思う。住民協定の趣旨でもある。資料7で書いていただいた文言で言えば、住民協定区域内であり、その内容は新たな住民に周知徹底を積極的に行っていくとされていることから、それに事業者はきちんと対応してください、要するに、住民協定の運営主体となる住民が、新たな住民となる事業者に周知徹底を積極的にするので、それに協力してくださいという対話について助言指導をした方がよい。「確認」よりも「対話」の方が大事であると思う。</p>
出石会長	<p>この点は、言葉の問題であるが非常に重要である。発言されていない方はいるか。</p>
元松委員	<p>前回もこの件については、意見を伺いながら考えているが、非常に難しい。一つの言葉で重みが変わり、事業者側も守らなければいけない立場のところを含めて、あまり書き過ぎると、悪い意味で足かせになると他の物件などを見て思う。言葉を選ぶことは簡単であるが、「配慮しなさい」とか「確認しなさい」という言葉をどのように受け</p>

	止めるか、受け止める側でその言葉が何倍にも膨らんでしまうため、どちらがよいのか迷っている。自分が事業者だったら、自分が住民だったらと考えると、難しく、答えられない。
出石会長	十分よい答えであると思う。永野委員いかがか。
永野委員	私は多分厳しい文章に思う。下から2行目の「住民協定に配慮するため、該当自治会との話し合いの場を十分設けること」とそこまで踏み込んだ記述ができれば一番よいと思う。
出石会長	<p>永野委員の意見の言い方を変えると、「住民協定区域であることから住民と協議するよう努めること」とした方がよい。また、なかなかよいと思ったのは、「配慮」だと行政が誘導することになるため、先ほど元松委員がおっしゃったとおり、任意の民間の協定に、口を出し過ぎという気もする。多くの方が「配慮する」の方がよいという意見であったが、専門的な立場では厳しいという気がする。</p> <p>一方で、協定があるから、「協議するよう努めること」であれば、求めているのは「協議すること」になる。「配慮しろ」とは言っていない。言葉遊びになるが。皆さんの意見を踏まえた一つの提案として、反論はあっても構わない。最後のところを「住民協定区域の住民と協議するよう努めること」という表現はどうかという一つの案を示すが、いかがか。よろしいか。市側に聞いても市長が最終的にどう判断するかになるため、おそらく合意されないと思われるが、答申としては、この表現でいきたいと思うが、よろしいか。</p> <p>その他、いかがか。意見は大体出尽くしたか。</p> <p>それでは、それなりに項目があったため、意見を確認する。参考資料6と資料12のどちらを見ても構わない。</p> <p>まず、前文の話が残っている。意見がわかれているが、どうするか。今までの中身の議論を踏まえ、この前文が必要かどうか、あるいは重点区域を記載するのか。難しければ、会長として誘導をしたくないが、ここは前文であるが、中身をしっかりと議論している。そして、まちづくり条例自体に書かれていることを踏まえると、シンプルにした方がよいのではないかと考えるため、参考資料6の赤字部分は、全部削除したいと思ういかがか。特に反論がなければ、事務局に前回の流れで入れてもらったが、削除する。</p> <p>それでは、意見をまとめる。</p> <p>まず、前文の、「また」からの10行は削除。</p> <p>本文1の2行目の「シーケンス」の後に括弧書きで「連続景観」という表現を加える。</p> <p>1(1)の修正前の「については、」以下の文を事務局との調整になるが、修正をすることを踏まえた上で残す。</p> <p>1(3)については菊池委員の意見を踏まえて修正する。また、「見えがかり」は「見え方」に修正する。</p> <p>1(4)も同様に菊池委員の意見を踏まえて修正する。</p> <p>1(5)も同じく「アクセントを取る」という修正をする。</p> <p>6の「貴重な市民の憩いの場の確保について」は、これも菊池委員の意見をもとに語尾を直す。</p> <p>7については、変更なし。</p> <p>9については、結果的に言うと9(1)は残す。(2)は冒頭の修飾語を削除した上で、文言は、永野委員の意見などを踏まえ修正する。</p> <p>10については、一番最後の住民協定の最後の点以下を、文言は調整するが、例えば、「協定区域内の住民と協議するよう努めること」に修正する。</p> <p>漏れはないか。事務局は確認できたか。</p>
事務局 (村上課長)	確認できた。

出石会長	<p>今の内容を調整した上で、答申をする。  それでは、今後、修正をするが、今、明確な修正ができたところはよいが、文言の調整を要する部分については、事務局と調整することとして、会長に一任をいただいた上で、各委員に報告するということがよろしいか。  (委員了承)</p> <p>では、そのようにさせていただく。  本日の議題は以上である。その他事務局から連絡事項等あるか。</p>
事務局 (齋藤係長)	<p>事務局から連絡事項が3点ある。  1点目は、本日の議事概要について、鎌倉市まちづくり審議会の公開に関する取り扱い要領では、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、事務局にて案を作成後、委員の皆様とメールなどによる確認をもって、速やかに確定の進めたいと考えている。  2点目、配付資料の取り扱いについては各委員で資料の管理をお願いする。3点目は、今後の審議会の予定について、次回第120回まちづくり審議会は2月3日に開催する。こちらは三菱電機株式会社鎌倉製作所の増築計画に関する現地視察を予定しており、視察に当たっては、セキュリティの関係から免許証など、顔写真付きの身分証明書が必要となる。</p>
出石会長	<p>それでは、第119回まちづくり審議会を閉会する。  傍聴者は退出をお願いします。ありがとうございました。</p>