

第 118 回 鎌倉市まちづくり審議会 概要	
日 時	令和 6 年 11 月 14 日 (木) 14 時 00 分～16 時 00 分
場 所	鎌倉市役所本庁舎 全員協議会室
出 席 者	委 員： 出石会長、加藤委員、菊池委員、永野委員、中原委員、野原委員、松本委員、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）、土地利用調整担当職員（小原職員）
	常任幹事： 末次市民防災部次長兼総合防災課担当課長、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、若林都市景観課長、平井都市景観課担当係長、平井建築指導課担当課長、須山建築指導課担当課長、鈴木みどり公園課課長補佐、鈴木教育文化財部次長兼文化財課長
欠 席 者	委 員：松行委員
議 題	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)	<p>(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、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、文化財課が出席していることを報告した。)</p> <p>第 118 回まちづくり審議会を開会する。 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願います。 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、本市ホームページで傍聴者を募集した結果、14 名の傍聴希望があり、現在 2 名が到着していないが、定刻となったため、開会させていただく。</p>
出 石 会 長	第 118 回まちづくり審議会を開会する。
【議題】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 事 務 局 (猪口補佐)	<p>次第に従い、議題について事務局から説明をお願いする。</p> <p>はじめに、資料の確認を行う。 資料の「事業番号 R 5-1」をご覧いただきたい。資料は、資料 1 から資料 11、参考資料 1 から 5 となるが、揃っているか。 資料 11 は、助言及び指導（市原案）としているが、正しくは、助言及び指導（案）となるので、訂正をお願いする。 次に、前回配付した資料 1 から資料 6 のうち、更新及び追加した資料について説明する。 資料 4 の手続フローについては、手続が進んだことを受け、内容を更新したものである。</p>

また、資料7から資料11、参考資料1から5は、今回、新規で追加した資料である。

資料は以上となる。資料の確認はよろしいか。

まずはじめに、「住民協定」について説明する。

参考資料5をご覧ください。

当該開発事業区域を含む一体の区域において、令和6年3月27日付で住民協定が制定され、同年4月9日から市建築指導課の窓口で配架していることを情報提供させていただく。

次に、前回第114回の当審議会において後日回答とした質問及び回答について、説明する。

回答は、令和6年8月9日付で各委員へメールで送付しているが、時間も空いていることから、改めて参考資料1、2、3として添付しているため、適宜ご参照いただきたい。

続いて、前回第114回審議会以降の手続きの状況についてである。

資料4の手続きフローをご覧ください。

令和6年5月13日開催のまちづくり審議会以降、事業者からの見解書が令和6年6月3日付けで提出された。その後、公聴会を令和6年8月23日に開催し、本日に至っている。

続いて、資料7の見解書をご覧ください。

見解書は、市民からの意見書に対して事業者の見解を示すもので、令和6年6月3日付で事業者から提出された。

主な意見と見解は、「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を求める意見」に対しては、「手続に不備がないことを鎌倉市に確認していることから、まちづくり条例の手続を最初からやり直すことは考えてない。」とする見解である。

また、「ゴミ置場位置の変更要望や日照・プライバシーなど」の意見に対しては、「詳細については、今後の開発事業条例で鎌倉市と協議を行いながら検討を深めていく。」との見解である。

続いて、資料8-1の公聴会の概要をご覧ください。

本事業の公聴会は、令和6年8月23日に開催をした。

公聴会では、市民6名、開発事業者1名の合計7名から意見公述が行われ、公聴会委員により意見の整理が行われた。

市民の主な公述内容は、「当該開発事業の手続に対する市への意見」、「当該周辺地域の特性を踏まえた景観形成や緑化の配置」、「当該地周辺の道路事情などを踏まえた防災対策」、「当該事業区域北側に接する市道の交通安全対策」、「埋蔵文化財調査について」及び「当該開発事業へ住民協定の内容を反映すること」などについての意見である。

また、事業者の主な公述内容は、資料8-1公述人7のとおりで、「都市マスタープランに鑑み、多様な年代層の定住促進について」、「環境負荷軽減について」、「防災関係について」、「公共施設整備について」、「緑化について」、「埋蔵文化財発掘調査について」などを公述している。

なお、公聴会委員から、「標識の設置に疑問を持たれている方がいること」、「住民協定に係る三者協議についての事業者の対応について」、「景観を考慮した緑化に対する事業者の対応について」及び「車以外の交通手段を考慮し、駐車台数を減らす検討」について質疑があった。

次に、資料8-2の公述申出書をご覧ください。

こちらは、公聴会での公述に先立ち、公述人から事前に提出されたもので、公述内容が記載されたものである。

続いて、資料9の「行政計画所管課の意見」をご覧ください。

	<p>こちらは、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になる。</p> <p>続いて、資料 10 の「基本事項評価書」をご覧ください。</p> <p>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。</p> <p>最後に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）」についてご議論いただいた後、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>手続状況の説明は、以上である。</p>
出石会長	<p>公聴会について、本日、公聴会委員の 3 名が出席しているため、各自 3 分程度で所感を願います。</p>
加藤委員	<p>住民の意見 6 件は、これまでの開発事業の経緯を踏まえた住民協定を策定した経緯が理解できる内容であった。</p> <p>意見が重複する点もあったが、テーマが被ることなく住民一人一人が意見を簡潔にまとめて申し出てくださったという印象である。</p> <p>最後に事業者が意見を述べられた。聞き間違いであったら申し訳ないが、当該地の権利者として計画に対して住民の意向を汲みながら進めていきたいという発言が非常に印象に残った。</p> <p>以上である。</p>
菊池委員	<p>7 名のうち 6 名が住民で、1 名は事業者であり、テーマが被ることなく、それぞれの意見をしっかり伺うことができた。</p> <p>この場所が交通、緑、景観や防災などといったいろいろな側面から重要な場所であるため、それらをきちんと配慮していただきたいという思いが伝わってきた。また、事業者から住民協定について、現在は関わっていないが、今後は関わっていききたいという意見があるなど、本日の資料 8-1 の概要にも入れていただいているが、協議により、良い内容に詰めていきたいという回答が非常に多かった。つまり、市側としても、しっかりとやらなければならない内容というのを詰めていく必要があるのではないかと。イメージや書いてある内容を読んで理解してくださいというわけではなく、よりこの土地の重要な意味をもう少しわかりやすく、しっかりと明言化し、誰が読んでも伝わるようにするといったのではないかと思います。</p> <p>以上である。</p>
松本委員	<p>2 人の委員がおっしゃるとおりで、この公聴会の目的というのは、条例で定められているように市民及び事業者の意見を整理することで、その責任を持って臨んだが、市民の意見は最初から整理していただいて、非常にわかりやすく述べていただいた。そういう意味で論点は明確にこちらにも伝わっており、報告書に書いておりである。</p> <p>大きな論点として感じたことは、委員二人から質疑があったように、一つは、交通を含めた既存住宅地においても既に課題がある場所に新たに共同住宅をつくるという点である。</p> <p>続いて、津波浸水想定区域にも含まれており、気候変動がより激しくなる中で、海岸線からの移転というの考えなくてはならない状況で本当にこの土地に共同住宅をつくることの防災対策は検討しなくてはならない点。</p>

	<p>最後に、住民協定が新たにつくられ、公聴会のときには事業者として、まだ詳しく把握していないということなので、今後、住民協定をはじめとした地域住民との話し合い。</p> <p>これら三つが大きな論点と考えている。</p> <p>以上である。</p>
出石会長	<p>それでは、前段の事務局からの説明、公聴会の所感なども含め、質疑応答を行いたい。</p> <p>その後、助言・指導の審議に入る。まずは事務局の説明などを中心に意見はあるか。</p>
元松委員	<p>住民協定について最後の説明の中にもあったが、事業者の話の内容を読む限り、この土地の権利者であるが内容を知らなかった。そういう状況をこの公聴会で説明したと思うが、最終的にこの住民協定の効力も含めて、まちづくり審議会が議論する上での前提になる一つの重要なファクターと思われる。</p> <p>市として、住民協定を知らない土地の権利者がいたことに対し、どういった判断で意見を出していけばいいのか教えていただきたい。</p>
出石会長	<p>今の質問について、事務局からお答えいただきたいが、住民協定の根拠も併せてお願いしたい。</p> <p>この法的根拠、それと併せて今の住民協定の効果について、願うする。</p>
事務局 (平井建築指導課担当課長)	<p>住民協定の法的根拠に関しては、建築指導課が所管している建築基準法に位置づけがない。</p> <p>ただし、まちづくりのルールというものがいくつもある中、法律に基づく都市計画法から広域なもの、中域的なものといき、一番身近なものが住民協定であると建築指導課は認識をしている。</p> <p>鎌倉市として、その認識のもと窓口の周知に協力をさせていただいている。また、内容について区域住民の100%の同意が得られていない、承知されていないことは、承知している。</p> <p>しかし、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。</p> <p>説明は以上である。</p>
出石会長	<p>まちづくり条例上の協定ではないことを確認したかった。</p> <p>元松委員の質問は、まちづくり審議会にて答申を出すのが、助言・指導で住民が任意に策定している住民協定に対し、市はどのように事業者の後押しができるのかを聞いたかったのではないかと。</p>
元松委員	<p>その点も大事なことだが、その前の段階で事業者が住民協定を知らなかったことについて、これだけ大きい敷地が含まれている区域の住民協定として、土地の持ち主である事業者が知らないまま、その敷地も含まれていることについて、真偽はどうなのか気になった。このまま進んでしまうことで、土地の持主の不利益にならないのかと思ひ質問した。</p>
出石会長	<p>今、住民協定を知らなかったのは如何なものかといった指摘をしても、その先に繋がらない。今回、事業者が住民協定を知ったため、この住民協定に沿ったまちづくりに寄与する対応をすべきではないかということが言えればいいのか。</p> <p>それとも今の指摘は、住民協定を知らなかったため、このような土地利用は認められないといったことで良いか。住民協定を知らなかった事業者に対し、事業者に責めがあるため、この土地利用は問題ではないかということでは言えないのではないかと。</p> <p>そのため、はじめに法的根拠について事務局に確認した。</p>

	<p>あくまでも住民協定は住民間で策定しているものであり、同意しない住民もいる。住民協定に同意しなければ、従う必要はない。</p> <p>知らないこと自体が問題という指摘はそのとおりだが、今回事業者は住民協定を知ったのだから、今後は住民協定に従ったまちづくりに寄与する取組をすべきだと指導ができないのか事務局に確認したが、それによろしいか。</p>
元 松 委 員	承知した。
加 藤 委 員	住民協定はまちづくり条例に位置付けられていると思っていたが、違うことを理解した。しかし、まちづくり条例第4条で「市民の意見を十分反映させるように努めなければならない」とあるため、住民協定はクリアしていく必要があると思っている。
出 石 会 長	加藤委員の意見も含め、住民協定に対し、市はまちづくり条例の趣旨も踏まえて今後の指導・助言で言えるのかという点はいかがか。
事 務 局 (村上課長)	資料11 助言指導書9番に住民協定の内容を条件として記載している。
出 石 会 長	趣旨としては、住民協定がある以上それに沿ったことを助言するという ことでよいか。
事 務 局 (村上課長)	「住民協定の内容を確認するよう努めること」としている。
中 原 委 員	資料9で提示された方針に対する担当課の意見等について、都市景観課の項目で、低中層の住宅が中心で「特背景には」となっている。これは「特に背景には」なのか、「特」はいらぬのか教えていただきたい。 市長の助言であるため、この言葉がっているのか確認させていただきたい。
事 務 局 (若林都市景観課長)	こちらの記載は、鎌倉市景観計画に記載している内容であるが、改めて確認する。
菊 池 委 員	参考資料5 住民協定第5条の「協定の効力」だが、主語がよくわからない。新たな所有者や権利者に説明を行い、理解を得なくてはならないのはわかるが、誰が理解を得るための説明をするのか。
事 務 局 (猪口補佐)	住民協定は住民が作成した協定のため、この内容が誰を主語にしているかは団体に聞き取りをしなくてはわからない。住民協定に団体の連絡先があるため、ヒアリングを行い、後日菊池委員にお伝えするという ことでよろしいか。
菊 池 委 員	承知した。 事業者が「知らなかった」、「わからない」と言っているのは、住民協定に書いてある「理解を得なければならない」というのが、事業者にはどの程度の責任があるのかわからないからではないか。 先ほど、ある程度知ってもらうように広報に努めていると事務局が言っていたが、市が言っていないからいけないのか。それともこの協定の効力に書いてある人が主でやらなくてはならないのか。その点が、読んでいてわからなくなり、質問させていただいた。
出 石 会 長	菊池委員への回答も含め、これは事業者にしっかりと伝えなくてはならない話である。 他、意見・質問はよろしいか。 意見・質問がないようであれば、続いて事務局から助言・指導について説明をお願いします。
事 務 局 (猪口補佐)	「助言指導(案)」について、説明する。 資料11「助言指導(案)」をご覧ください。

「助言指導（案）」は、庁内関係各課に意見照会を行い、資料 9 に取りまとめた各課の方針及び意見を踏まえて作成している。

本計画地では、現在は廃止されているが、過去に「商業施設と共同住宅の計画」に関して助言指導書を交付しており、そのうち、交通シミュレーション等の商業施設に関する部分を除いた共同住宅に関する内容を基に、資料 11 の助言指導書（案）を作成している。

なお、過去の助言指導書は、参考資料 4 を参照いただきたい。

では、資料 11 の内容を説明する。

冒頭の部分には、まちづくり条例の趣旨及び事業者の責務を記載しており、中段の部分からが助言・指導となる。

第 1 に、「周辺の風致環境への調和に資するための配慮について」として、当該地域は、低中層の住宅が主体で、背景には別荘地・保養地の面影を残す良好な住宅地が広がっているなどの地域の特性を踏まえ、

- (1) 計画地に多くの緑を配置することにより、うるおいのある空間を創出すること
- (2) 海辺の開放感など、地域の空間構成を継承するため、建築物は極力セットバックし、緑化を行うこと
- (3) 複数の眺望点から視認されることから、眺望点からの景観に配慮すること
- (4) 建築物等の建設にあたり、隣接地に対しての圧迫感や騒音・振動等に配慮し、緩衝となる高中木の配置等により、住環境に配慮すること
- (5) 周辺のまち並みに相応しいアプローチ計画とすること
- (6) 建築物については、大規模建物の配置、分棟化、高さ、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

について、指導する。

第 2 に、「周辺地域への防災面での配慮について」として、

- (1) 周辺住民等の避難が可能となる津波避難ビルの指定に係る協議の検討をすること
 - (2) 防災備蓄倉庫は、津波浸水を考慮した設置位置にすること
- について指導する。

第 3 に、「環境への配慮について」として、省エネルギー化、再生可能エネルギーの導入や電気自動車の普及、騒音に関することを助言する。

第 4 に、「ごみ集積施設及びごみ収集作業について」として、「ごみ集積施設等の形態に関すること」、「ごみ収集作業をするにあたっての注意点」及び「近隣住民に配慮した臭気対策や防音措置」について助言及び指導する。

第 5 に、「交通環境等への配慮について」として、

- (1) 160 台の自動車駐車場があるため、マンション駐車場への出入りにあたっては、左折 IN、左折 OUT とするなど、出入庫時の安全面への配慮に努めること
- (2) 当該地付近は児童生徒の通学路であるため、工事車両等については、通行に十分配慮すること
- (3) 地域住民及び緊急車両等の通行に支障がないよう工事車両等の道路通行計画を検討すること

について指導する。

第 6 に、「貴重な市民の憩いの場の確保について」として、計画地に隣接する鎌倉海浜公園は、旧市街地において唯一ボール遊びをすることができる広場であるため、当該計画により、ボール遊び等を行う市民等の活動を妨げないようにすること。また、南側建物はできる限り公園区域から離して設置するよう配慮することを助言する。

第7に、「埋蔵文化財の発掘調査に対する協力について」として、
(1) 建築等で遺跡に影響を与える範囲については、慎重かつ詳細な発掘調査を実施すること

(2) 発掘調査の進捗に応じた遺跡見学会の実施や出土品等の調査結果の公開に努めること

(3) 重要な遺構等が発見された場合の学識者等の視察協力について助言及び指導する。

第8に、「子育て環境等への配慮について」として、就学前児童がいる世帯の見込みを市に示すとともに、保育需要増加に対応する保育施設整備を検討するよう努めることについて助言及び指導する。

第9に、「今後の手続について」として、

(1) 今後の開発事業条例において、大規模開発事業での説明会や意見書、公聴会等で出ている意見内容について、引き続き住民と対話を行いながら、計画へ反映するよう努めること

(2) 開発事業条例の手続きにおいて、関係各課と十分な協議を行うこと

(3) 住民との対話に当たっては、当該地が「由比ガ浜西自治会住民協定」の区域内であることから、住民協定内容を確認するよう努めることについて助言及び指導する。

説明は以上である。

木 村 委 員

中原委員の指摘と同じだが、助言・指導1の1行目にも「特背景」と出ているが、これも誤字でよろしいか。

出 石 会 長

先ほど中原委員の指摘で確認したとおりである。

事 務 局
(永井次長)

先ほど都市景観課から確認すると答弁をさせていただいたが、鎌倉市景観計画の言葉に揃えるかどうかについて、鎌倉市景観計画では、「後背には」と書かれているため、確認した上で「背景には」か「後背には」に揃えさせていたいただきたい。

出 石 会 長

誤字のため、記載方法を調整するというのでよいか。

木 村 委 員

承知した。

永 野 委 員

二点確認したい。

一点目は、助言・指導書に事業者名が2社書いてあるが、助言・指導書に代理人は書かないのか。

二点目は、助言・指導書1「周辺の風致景観への調和に資するための配慮について」2行目「広がっているが、敷地の細分化」云々と書いてあり、「さらに」と続いているが文章的に繋がらない。2行目の部分についてという点では、文章としていらぬのではないか。「敷地が広がっている。さらに～」といった繋がりでいいのではないか。

2行目に書いてあることが、この配慮についてという題目とうまく合っていないと思われる。

事 務 局
(村上課長)

一点目は、市長から事業者に対して助言・指導する内容になるため、代理人は入れていない。

事 務 局
(若林都市景観課長)

二点目の文章については、鎌倉市景観計画の「まち並み形成の方向性」から方針を抽出している。内容は、改めて検討をさせていただきたい。

出 石 会 長

事務局は検討させていただきたいとのことだが、題目の「周辺の風致景観」について記載されており、その次に「このような地域の特性を踏まえて」と続いている。このことから、前段は周辺の景観として風致景観に該当するため配慮するよう地域の特性について明記されているため、文章として繋がらないことはないと思うが、永野委員いかがか。

永野委員	市長が配慮について事業者に依頼するにしましては、2行目の現状分析が不要ではないかと思ひ質問させていただいた。
出石会長	<p>前提としての事実を書いている箇所と、求めたい配慮を書いている箇所と書き方が混ざっているのは事実としてある。市としては、こういう特性があるからこそ配慮されたいということを書きたいのと思う。</p> <p>他の委員で、同じ意見がある、または残した方がいいという意見があれば伺いたい。</p> <p>ないようであれば、事務局において記載の方法は検討させていただくこととしたい。</p>
永野委員	承知した。
野原委員	資料11を作成するにあたり、参考資料4助言・指導書があると話があった。参考資料4では、助言・指導1に入る前段にまちづくり条例についての項目があるが、今回の助言・指導書には反映されていない。これは年月が経った中で、法律や条例の内容そのものを変更した結果、記載する必要がなくなったということなのか。特に変更がないのであれば、この項目は重要であるため、反映していない理由があったら教えていただきたい。
事務局 (村上課長)	<p>前回の事業計画では共同住宅のほかに商業施設がある中、まちづくり審議会において、交通シミュレーションについて事業者から十分な説明がなされていないという理由から、理念を書き加えた方がいいのではないかとこの意見があり、前回の助言・指導書には入れている。</p> <p>今回は共同住宅のみのため、前回の助言・指導書のうち商業施設に関する助言・指導を除いている。</p> <p>しかし、委員ご指摘の通り重要な項目なため、参考資料4の内容を追加することは可能であることから、追加する方向で検討したい。</p>
出石会長	<p>前回の計画は共同住宅と商業施設であったため、まちづくり審議会でも相当議論し、事務局から説明のあったとおり、まちづくり条例の趣旨を理解してもらおうという意味で記載した。今回は共同住宅のみのため、今回の助言・指導書に記載していないが、記載できないわけではない。</p> <p>記載内容は、まちづくり条例の趣旨を確認できるもののため、事業者に伝えていくためにも、事務局は記載する方向で調整するというところでよろしいか。</p>
事務局 (村上課長)	記載する方向で調整する。
野原委員	<p>前回の資料で関係図面等を拝見させていただいたが、東側エントランスも含めて、建物と隣地の境界区域が非常に近いと感じた。その点も含めて考えると、周囲の隣接敷地との関係は非常に配慮が必要なのではないかとと思われる。</p> <p>その中で、例えば今回の助言・指導書1(2)に「地域のスケール感を確保するための建築物のセットバック」と書かれており、同じく(4)には、「住環境に対し配慮してください」と書かれているが、大項目は「周辺の風致景観への調和に資するための配慮について」となっている。</p> <p>隣接する敷地との関係など、プライバシーも含めた配慮が必要なのではないかとと思うが、それで項目が一つ増えるほどでもないため、それらも含めた周辺との関係の配慮が必要なのではないかと。具体的にどこにどのように入れるべきか難しいが、1「周辺の風致景観への調和に資するための配慮について」を拡張することで盛り込むことができるのではないかと。</p> <p>環境という意味では考え方が異なるが、3「環境への配慮について」に盛り込むなど、隣地とのプライバシーも含めた配慮が必要なのではないかと。</p>

出石会長	見出しを工夫して加えるという考え方と、助言・指導書1は風致景観、3は環境で性格が違うという言い方もできる。性格が違うため、項目を新たに設けてもいいと思うが、その点、事務局において検討するということがよいか。
事務局 (村上課長)	承知した。
中原委員	助言・指導書1「周辺の風致景観への調和に資するための配慮について」で、(1)の最後に、「周辺に高・中木を中心として規定以上の緑化を施し」とある。同様に(4)でも「周辺に緩衝となる高・中木を配置する等」とある。項目を分けることでわかりやすくなると思うが、前回の助言・指導書2「周辺の風致景観への調和に資するための配慮について」(2)に「当該施設等の周辺に高・中木を中心として規定以上の緑化を施し、うるおいのある空間を創出してください。」と同じ文章が出てきている。 これは、今回の事業者が前回の助言・指導書を確認しているという前提であるが、この点を重視していれば平面計画や立面図の中で緑化の状況などが示されているはずである。今回の資料では、緑化が単調に見え、前回の助言・指導書を守っている資料とは受け止められなかった。そのため、今回の助言・指導書に「高木、中木をバランスよく配置してください」と同じ文章を記載しても、前回の助言・指導書と同様の内容が書かれているだけと事業者を受け止められないか。同じ項目を並べるのであれば、記載方法に工夫ができるのではないか。
事務局 (若林都市景観課長)	今回の助言・指導書は、前回の助言・指導書と同様に、その趣旨を踏まえ、改めて助言をするということで記載している。表現は、前回と変わらないが、案のとおり改めて事業者伝えていく考えである。
事務局 (永井次長)	他のまちづくり審議会も含め、緑化のあり方についてご意見を頂戴している。 市長名で事業者に助言・指導書を送るため、かなり重たいものと捉えている。そういった中で、この助言・指導書を踏まえ、事業者にも重く捉えていただきたいということもあるが、一方で担当課としても重く捉え、この助言・指導書に従ったかたちで良好な緑化を誘導できるよう、都市景観課で指導に努めていくという趣旨である。
中原委員	事業者側に立ったとき、この助言をどう捉えるか。以前と助言・指導の内容が変わっている箇所はここだということを捉えていくので、そのときに同じ内容と見落とされないようにと考え、お伝えさせていただいた。
出石会長	そういった意味では、今回の助言・指導について、これを基に担当課がしっかり指導するという前提のため、文章が同じだから守らなくていいわけではないため、問題ないのではないか。
中原委員	承知した。
菊池委員	三点質問したい。 一点目は、1「周辺の風致景観への調和に資するための配慮について」で風致景観の話をしているにも関わらず、1(1)で「うるおいのある空間を創出してください」とあるが、ここは景観の話に留めておくべきではないか。1「周辺の風致景観への調和に資するための配慮について」は、空間を創出するために緑化を行うわけではなく、周辺の風致景観に配慮するため調和する緑化を行い、建物が見え隠れする措置を行うと文章をまとめた方がいいのではないか。

<p>事務局 (若林都市景観課長)</p>	<p>二点目は、1(4)について、「周辺に緩衝となる高中木を配置する等」とあるが、植物は道具ではない。緩衝となる高中木を植えればとあるが、隣地との間がない中に高中木を設置するのは無理があるのではないか。</p> <p>三点目は、1(6)で建物の配置、分棟化や建物の高さなどの記載があるが、景観形成については厳しく指導できないのか。緑化は建物を隠すというものもあるが、道具ではないため、必ずしも計画通りに生育しない可能性もある。そうなったときに人工物で人間がコントロールできる方法で景観形成を誘導していくべきではないか。</p>
<p>出石会長</p>	<p>1(1)及び1(4)については、植物は道具ではないということを踏まえ、表現方法を再度検討させていただきたい。</p> <p>確認だが、例えば誤字や簡単な見直し等の意見ではなく、今のような内容に直接関わる重要な意見がある委員はいるか。</p> <p>現時点で5～6個程意見が出ている。さらに事務局に任せているものもあり、それによっては指導の方針が変わる可能性がある。</p> <p>他にも多数の意見があるとすれば、今回のまちづくり審議会では助言・指導の内容をまとめず、再度審議しなければならない。今回は委員の意見を出し切り、事務局の見解を求めながらある程度議論をした上で再度審議したいと考えるが、事務局いかがか。</p>
<p>事務局 (村上課長)</p>	<p>承知した。</p>
<p>永野委員</p>	<p>参考資料3の試掘の結果報告だが、前回の事業計画のとき、なぜ市は自ら発掘調査をしたのか。</p> <p>また、参考資料3は、計画図が前回の事業計画から変わっているため、今回の事業計画と関係ないと捉えてよろしいか。</p>
<p>事務局 (鈴木教育文化財部次長)</p>	<p>試掘調査は市で7か所実施している。しかし、実際に掘削する重機などは事業者から提供していただき調査を行っている。</p> <p>また、今回は事業計画が変わっているため参考資料3は関係ないのかについて、この7ヶ所の試掘確認調査の場所は、前回の計画に基づいて、影響を受ける範囲を確認調査している。この敷地内で7か所の調査を行い、全ての範囲に遺跡が確認されていることから、今後、試掘調査の成果をもって、建物等で影響を受ける範囲は発掘調査を行うよう指示ができると判断している。</p> <p>今後、この計画に応じた試掘を追加で行う可能性もあるが、前回の調査で、基本的に遺跡はほぼ全域にあると判断しているため、今後、事業者に調査をしていただくという指導になる。</p>
<p>永野委員</p>	<p>建物の設計図の建屋が立つところの地下について、試掘をする。これが確認調査ではなのか。</p> <p>建屋のレイアウトが変われば、試掘工は前のものが使えるかどうかは関係ないのではないか。敷地に対して埋蔵文化財の調査を実施したのではなく、文化財保護法に基づいて確認調査ができるということは、建屋が建つ地中で、あらかじめ試掘するのではないか。</p> <p>例えば参考資料3①に掘削深度455cmと書いてあるが、実際は調査個所の1～3は、大型商業施設の場所のため、そこまで掘っていない。報告書を見ると260cmしか掘っていない。参考資料3②の掘削深度が455cmというのは、当時のマンション建設予定地のためわかるが、今回のマンションの計画は、前回の商業施設の場所も含めているが、深い地中の構築に対し、このような確認調査で、市は良いのか。</p>

事務局 (鈴木教育文化財部次長)	1 mで遺跡が出てきている。仮に遺跡が出てこなく、新しい計画が出され、別のところに掘削を含めた建物の建築が予定されていれば、追加の調査の試掘をかける。しかし、今回は全面で遺跡が出てきていることから、計画が変わっても全面調査になるため、追加の調査は必要ない。
出石会長	試掘調査をするまでもなく、全面調査を事業者にさせるということではないのか。
事務局 (鈴木教育文化財部次長)	試掘調査をすることなく、発掘調査をしていただくということである。
永野委員	文化財保護法に基づいて試掘をした方がいいのではないかとこの質問に対し、本調査をするから試掘は必要ないという答えであれば、そのとおりである。事業者が本調査を行えば、構造物にもよるが相当時間のかかる全面発掘になると思われる。 参考資料3①の掘削深度455 cmは260 cmの間違いのため、修正しておく必要がある。
出石会長	当時の試掘調査の結果、全面から遺跡が出ていることから、発掘調査を事業者が行うため、この案件は終わりにさせていただく。
永野委員	助言・指導書7(2)の「近隣住民及び市民向けの遺跡見学会の実施し、調査終了後の出土品の公開活用を行うなど、調査成果の公開に努めること。」と書いてあるが、これは誰が行うのか。事業者が遺跡見学会を行うわけがないため、市が事業者に依頼して行うものと思うが、「市民及び専門家が要請した場合は」などの文章があった方がいいのではないかと。
事務局 (鈴木教育文化財部次長)	発掘調査の主体は事業者になる。実際には、事業者から委託を受けた発掘調査会社が行うことになる。
出石会長	市が行うことへの協力を促すのではなく、事業者に見学会を実施することを指導している。
松本委員	一点目は、助言・指導書7(3)について、重要な遺構等が発見された場合は、「協議に協力」では指導として弱いのではないかと。「協議に協力する」ではなく、「保存について協力する」ことでいいのではないかと。 二点目は、助言・指導書1の風致景観への配慮について、これを読んで違和感があったのは、(1)から(6)に関しては、文末が基本的に「～してください」だが、その後の助言・指導2以降は全部「～すること」となっている。文末の表現は合わせた方がいいのではないかと。 三点目は、助言・指導2の防災面での配慮で、「津波避難ビルの指定について協議検討すること」とあるが、誰と協議するのかがわからない。事業者だけでは、事業者内で協議検討が終わってしまうため、市と協議するのであれば、「市と協議をすること」と記載した方がいいのではないかと。また、津波避難ビル以外に、この地域の防災面で貢献できることはあるのか。様々な防災面での配慮があり、貢献が考えられるのであれば、津波避難ビルの指定に限らず、地域の防災面も含めて市と協議することとし、防災面での配慮を求めていいのではないかと。 四点目は、助言・指導書9に住居協定のことが書いているが、法的な根拠等々はわかるが、自主的な住民主体のまちづくりは、今後、この地域の10年、20年先の環境にも関わってくるため、非常に重要である。今の表現では、内容の確認だけで終わってしまう。確認した上で、一番中心である住民との対話に努めることが一番大事であるため、最初の文言を後ろに持っていき、「当該地が住民協定の区域内であることから住民協定内容確認をした上で住民との対話に努めること」とすべきではないかと。

事務局 (鈴木教育文化財部次長)	遺跡の協議協力については、発掘調査の指示を行う際に実際に出される通知に準じる形となるが、記載方法を検討させていただきたい。
事務局 (村上課長)	助言・指導書の語尾については、助言は「～してください」、指導は「～すること」と統一させていただきたい。
事務局 (末次市民防災部次長)	<p>助言・指導書2(1)の協議検討することの前に市を入れるということだが、津波避難ビルの指定は市が行っているため、様々な建築物を指定していく中で、外階段の設置や非常時の入場の仕方など、様々な建築物の所有者と協議をしていくことがあるため、「検討」を入れたが、わかりやすいように「市と協議すること」と改める。</p> <p>その他の防災面での影響力は、仮に津波避難ビルになった場合は周辺住民が避難していく場所にもなるため、訓練などを通して、この場所と地域の連携も必要になる。</p> <p>津波避難ビルの指定を受けた後の対応で捉えているため、事業者にご協力いただきたい部分は、現状、避難施設が足りないという点を踏まえてご協力いただきたいという趣旨である。</p>
松本委員	<p>承知した。</p> <p>住民協定について、回答をお願いします。</p>
事務局 (平井建築指導担当課長)	考え方としては、この地域がまちづくりについての強い意識を持たれている地域であると認識していただき、そういった方々が策定した協定の内容を踏まえ、対応していただければと考え、「住民との対話に当たっては」という書き出しの文章にしたと認識しているが、一度確認をさせていただきたい。できればこういう表現で誤解はないと考えている。
出石会長	<p>この書き方では、対話をするときに住民協定の内容を確認し、反映はしないと読み取れるため、問題がある。また、住民との対話に努めることとしてしまうと対話を努めるだけになってしまうため、問題がある。</p> <p>全体の書き方を工夫しなくてはならないが、「住民協定の内容に配慮すること」と記載しないといけない。</p> <p>絶対配慮したくないとは言えないのはわかっている。あくまでも任意の協定だが、多くの方が策定した協定である以上配慮しなければいけない。この書き方では、確認するだけとなってしまう、行政指導にもならないため、書き方の検討をお願いします。検討できないのであれば、できない理由を説明していただく。</p> <p>住民協定が任意というのはよくわかるが、任意だから確認するだけであれば、助言・指導がいらなくなってしまう。</p>
加藤委員	住民協定はどのような位置付けなのか。例えば、住民協定の内容に配慮する議論の中で、行政が入り意見交換を確認するのか。それとも事業者と住民の対話だけになってしまうのか。事業者と住民だけで最終的な結論が出されるのかをぜひ伺いたい。また、行政の関与があるのであれば、それを書いていただきたい。
出石会長	<p>これらの関係で一番厳しいのが地区計画であり、その次に建築基準法上の建築協定がある。建築協定も建築協定に入っていない住民には適用されない。しかし、市は認可をしているため、指導ができる。他にも緑地協定やまちづくり協定など、市が関与している場合には関わることができる。</p> <p>住民協定は任意の協定のため根拠がないが、問題なのは、任意の協定だから全く関係ないといえるか。また、どれだけの方が関わって住民協定をつくられているのか。多くの方が関わっているということであれば、配慮する必要がある。</p>

元 松 委 員	<p>事業者は、どれだけの方が関わってつくったものなのかを確認した上で、住民協定を策定した団体と話し合いをすることになると思われる。</p>
事 務 局 (末次市民防災部次長)	<p>津波避難ビルだが、助言・指導書2(1)に津波避難ビルの指定について協議検討することと書かれているが、協議相手は、事業者であって住民などではない。通常は管理組合など、住民の合意が確認できないと津波避難ビルの運用はできないと思う。これは事業者に対して、この建物(共同住宅)は津波避難ビルに指定される想定があるため、そこに住む人はそれを承知するという条件付きで助言・指導するという意味なのか。</p>
元 松 委 員	<p>市が津波避難ビルに指定した場合は、住民ではなく、建設している事業者や管理組合、建物の所有者と協議を行うのが主になっている。非常時に鍵を開けるなど、避難ルートを確保するのもいくつか方法があり、住民が介在しなくても上に行ける構造にさせていただくこともある。また、緊急時に鍵を開けて誰もが入れられるようにさせていただくこともあるため、事前の段階で決めておき、入居者にご説明いただくことが非常に重要と考えている。</p> <p>このタイミングで事業者にお伝えをしていくことで、津波避難ビルとして指定をする場所なのだとすることを理解していただくことが非常に重要であり、運用についてはこれから考えていくところである。</p>
事 務 局 (みどり公園課鈴木補佐)	<p>助言・指導書6「貴重な市民の憩いの場の確保について」だが、「計画により、来園者の安全が確保されなくなることやボール遊び等を行う市民の健康的な活動を妨げないように」とある。これは、南側のスポーツ公園のことを想定していると思うが、そのスポーツ公園側の安全が確保されなくなるというのはどういうことを想定して書かれているのか。</p>
中 原 委 員	<p>既存の公園と建物が近接していたため、ボールを使用して遊んでいる人たちと、ガラスが割れたなどのトラブルが起こる可能性がある。こういった点から、トラブルの防止も含めた公園の利用に配慮した計画を行っていただきたい旨を助言・指導書に記載した。</p>
元 松 委 員	<p>前回の助言・指導で「防球ネットの設置や防音、防砂じん等の対策を施すとともに、当該公園が近接することについて」と書かれているが、この内容が非常にわかりやすく、どういった対策が必要か事業者に直接伝わると思うため、今回の助言・指導にも入れられないか。</p>
事 務 局 (みどり公園課鈴木補佐)	<p>その内容を今回外しているのは、グラウンド側の問題になるためではないか。共同住宅側から砂埃が公園に行くことはないという前提なども含め、今回の助言・指導から外しているのではないのか。</p>
菊 池 委 員	<p>防球・防砂ネットなどは、今後の協議で決めていきたいと考えている。前回の助言・指導は具体的過ぎたため、今回の助言・指導では、幅を広く持たせている。</p>
出 石 会 長	<p>助言・指導書6について、「また」から始まる文章の内容がプライバシーの話になっているが、前段の内容では来園者の安全について書かれている。プライバシーの配慮は入居者への配慮のため、貴重な憩いの場の確保とは趣旨が違うのではないか。</p> <p>共同住宅の入居者への配慮として、プライバシーの項目を設けた方がいいのではないか。</p>
中 原 委 員	<p>委員指摘のように、最初にあったプライバシー、隣地の関係や周辺への配慮なども合わせて再編するよう事務局にお願いしたい。</p>
中 原 委 員	<p>参考資料2の動線計画では、車の移動について出入口が一つしかないため、敷地内で渋滞するのではないか。</p>

<p>出石会長</p> <p>事務局 (みどり公園課鈴木補佐)</p> <p>出石会長</p>	<p>また、助言・指導書8「子育て環境等への配慮について」で、「保育需要の増加に対応する保育施設の整備を検討するよう努めること」と書かれているが、これは計画が進んだ段階で保育施設を入れるとなると、事業者側からすると非常に大きな変更で負担が大きいいため、早めに検討する必要があるのではないか。</p> <p>最後に、提供公園へのアクセスについては、人と自転車の通路が公園の東側に幅員2m程度設けられているが、入居者は一旦道路側に出てから公園にアクセスするように見受けられる。提供公園はメッシュフェンスで囲われ、敷地から直接アクセスすることはできないのか。敷地から直接提供公園にアクセスできる方が安全ではないか。</p> <p>保育施設については、開発事業条例に入る前にまちづくり条例に基づき、まちづくり審議会にて審議を行い、助言・指導を出している。まちづくり条例の助言・指導より早い段階となると、一定規模以上の共同住宅を建てるときは保育施設の整備を義務付ける条例が必要になる。</p> <p>提供公園の敷地からの出入りについてはいかがか。</p> <p>民有地から直接公園に繋がる出入口は設置していない。公園のため、誰もが入ることができるように、誰もが通れる道路から入れるようにしている。道路を歩いている人がマンションの敷地に勝手に入り、マンションの敷地から公園に入るといえるのは、マンションの敷地に対して、関係ない人が無断で侵入することになる。通常は公側に公園の入口を設置するため、直接マンション敷地から公園に繋がる道は作らない。</p> <p>本日の意見概要とそれに対応するかという資料、それから今回の助言・指導書の修正点がわかる資料を用意するよう事務局にお願いしたい。</p> <p>次回は、意見に対する市の考えを確認しその結果となる助言・指導書の再提案を審議をしたいと思うが、よろしいか。</p> <p style="text-align: center;">【委員了承】</p> <p>本日の議題は以上となる。</p>
その他	
<p>出石会長</p> <p>事務局 (齋藤担当係長)</p>	<p>その他、事務局から何かあるか。</p> <p>事務局から、報告事項2点と連絡事項3点をお伝えする。</p> <p>まず、報告事項の1点目は、前回、令和6年10月28日開催の第117回まちづくり審議会において、出石会長、永野委員からご質問を頂いた「個人情報の取扱い」について、事務局で回答を保留していた内容を報告させていただく。</p> <p>一つ目の質問は、「まちづくり審議会での個人情報の取り扱い」についてである。現在、まちづくり審議会の資料に記載された個人情報については、当該個人情報を公開しなくても、開発事業計画の内容説明は可能であることから、黒塗り非公開として運用している。今後も同様の運用をしていく。</p> <p>二つ目の質問は、「鎌倉山二丁目の計画のような個人名義の大規模開発事業の事例が過去にあったのか」についてである。大規模開発事業の届出制度を開始した平成19年度から現在までで、個人名義の届出は鎌倉山二丁目を含め、3件あった。鎌倉山を除く、2件については、何れもまちづくり審議会への諮問前に廃止となっているため、前回の鎌倉山二丁目の計画が個人名で審議会に諮問したはじめての大規模開発事業となる。</p> <p>「個人情報の取扱い」については、以上である。</p> <p>報告事項の2点目、10月1日から10月31日まで実施した「土地利用調整制度の見直しに係る条例改正案概要」のパブリックコメントでは、10通のご</p>

意見があった。内容については、現在精査中のため、次回以降の審議会で、市の考え方とともに報告する。

次に、連絡事項の1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、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、速やかに確定の手続を進めたいと考えている。

2点目は、配付資料の取扱いについてである。

各委員で資料の管理をお願いします。

3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、翌年1月16日（木）を予定している。

また、本件の助言・指導の継続審議については、改めて日程調整をさせていただきます。

連絡事項は以上である。

出 石 会 長

以上で第118回まちづくり審議会を閉会する。傍聴の方もご退出いただきたい。