

第 125 回 鎌倉市まちづくり審議会 概要		
日 時	令和 8 年(2026 年) 6 月 30 日 (木) 10 時 00 分～11 時 30 分	
場 所	鎌倉市役所第 3 分庁舎 1 階 講堂	
出 席 者	委 員：	出石会長、菊池委員、清田委員、徳増委員、中原委員、松本委員、三友委員
	事 務 局：	服部都市政策部長、永井都市政策部次長兼深沢地域整備課担当課長、村上都市政策課長、猪口課長補佐、塩海課長補佐、都市政策担当職員（川邊職員、秋元職員）
	常任幹事：	野中都市調整部次長兼都市調整課長、池田みどり公園課長
欠 席 者	委 員：	永野委員、野原委員、松行委員
議 題	大規模開発事業（岡本字耕地・介護施設兼保育園 1 棟の新築）の助言及び指導について	

事 務 局 (村上課長)	第 125 回鎌倉市まちづくり審議会を開会する。 議題ア「会長及び会長職務代理者の選出について」だが、会長が選出されるまでの間、都市政策部長の服部が、議事進行を務めようと思うが、いかがか。
一 同	異議なし。
事 務 局 (服部部長)	はじめに、委員の出席状況報告をお願いします。
事 務 局 (村上課長)	(開会にあたり、事務局から審議会委員 10 名のうち 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を報告した。)
事 務 局 (服部部長)	会長及び会長職務代理の選出を行う。会長の選出については、鎌倉市まちづくり条例施行規則第 3 条第 1 項の規定により、委員の互選と定められている。今回は、いかがか。
中 原 委 員	前任の出石委員にお願いしたいと思うが、いかがか。
事 務 局 (服部部長)	出石委員にとのご発言があったが、いかがか。
一 同	異議なし。
事 務 局 (服部部長)	出石委員、引き受けていただけるか。 (出石委員へ了承を確認) ありがとうございます。 それでは、出石委員は会長席へご移動の上、会長就任に当たり、ご挨拶をお願いします。 なお、これ以降の進行については、会長にお願いします。
出 石 会 長	(会長からの挨拶) それでは、会長職務代理者を選出したいと思う。 職務代理者については、鎌倉市まちづくり条例施行規則第 3 条第 3 項の規定により、会長があらかじめ指名すると定められており、指名させていただく。 松本委員にお願いしたいと思うが、いかがか。

一	同	異議なし。
議題 大規模開発事業（岡本字耕地・介護施設兼保育園 1 棟の新築）の助言及び指導について		
出石会長	議題に入る前に、事務局から連絡事項はあるか。	
事務局 （村上課長）	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。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、3 名の傍聴希望があった。 議題に入る前に、傍聴を認めるか判断をいただきたい。	
出石会長	1 点目のマイクの使用については、ご協力をお願いする。 2 点目の傍聴については、認めてもよいか。	
一	同	異議なし。
出石会長	では、ここで傍聴者の入室を認める。その間休憩とする。 （傍聴者入室） それでは、再開する。 傍聴にあたっては、事務局から前もって、案内している留意事項のとおり、会議中の発言や拍手等の賛否表明、録音や撮影はできません。 留意事項を守られない方は、退室し、次回以降の傍聴を認めないこともある。 それでは議題に移る。 本日の議題イ、大規模開発事業、岡本字耕地・介護施設兼保育園 1 棟の新築は、令和 8 年 1 月 28 日付けで市長から諮問を受け、同年 3 月 2 日開催の第 124 回まちづくり審議会で、現地視察を行った後、事務局から事業の説明を受けている。 本日は、事務局が作成した助言及び指導（案）について審議し、諮問に対する答申をとりまとめるものである。 それでは、議題イについて、事務局から説明をお願いする。	
事務局 （猪口補佐）	資料を確認する。 R 7-1 の資料について、資料 1 から資料 9 となるが、お手元に揃っているか。 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 から資料 9 は、今回、新規で追加した資料である。 次に、前回の当審議会において、出石会長より「公園がどの程度近隣にあるのかも調べた方がよい。」とのご意見をいただいたため、開発事業区域周辺の既存公園配置状況について説明する。 開発事業区域の外周からおおよそ 250 メートルの圏域に内包されている鎌倉市管理の公園は 10 箇所配置されており、それら公園面積の合計は、約 9,500 平方メートルとなっている。 続いて、追加した資料 6 から資料 9 について説明する。 資料 6、「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、当該意見に関する見解である。	

	意見書の主な内容は、「車両通行の歩行者に対する安全性や周辺道路の交通への影響について」、「工事説明会等の開催に係る運営について」及び「建物の圧迫感やプライバシーの配慮について」であった。 これに対する事業者の見解は、「車両通行交通への影響」については、「自治会や警察等の関係機関と相談・協議を行う」、「工事説明会の開催等の周知」については、「住民等の意見に沿いながら、時間に余裕をもって自治会と調整し、周辺住民等には説明会開催資料を投函する」とのことであった。 また、「建物の圧迫感やプライバシーの配慮」については、「圧迫感の考え方を工事説明会や個別の対話等で資料を提示して説明するとともに、プライバシーは、「カーテン・ブラインド等を検討する」とのことであった。 続いて、資料7の「行政計画等所管課の意見」をご覧いただきたい。 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である。 続いて、資料8の「基本事項評価書」をご覧いただきたい。 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となる。 続いて、これより本日議論していただく、市の「助言指導書（案）」について説明する。 資料9助言及び指導書（案）をご覧いただきたい。 「助言及び指導」は、資料7「行政計画等所管課の意見」及び資料8「基本事項評価書」の関係課の意見等を踏まえ作成している。 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「市街地の環境に合わせた良好な都市景観の創出について」である。 第2は「交通安全への配慮について」である。 第3は「環境への配慮について」である。 第4は「ごみ収集施設及びごみ収集作業について」である。 第5は「消防活動への配慮について」である。 第6は「今後の手続について」である。 本日、市の「助言及び指導」の案の内容について議論していただく。その後、当審議会からの答申を受け、事務局にて内容を確定し、事業者に助言及び指導書を送付する。 事業者は、事務局からの「助言及び指導」に対して、方針書を提出することとなり、市はそれを受け、内容の公告及び縦覧を14日間行う。 縦覧期間の終了後、市は事業者に対し終了通知を交付する予定である。 以上が、今後の手続の進め方となる。
出 石 会 長	事務局の説明について、質疑等を行う。 ご意見がある方は挙手を願う。 資料9の助言及び指導書は事前配布されており、説明は省いているが、関連資料があるのでその内容でも構わない。
中 原 委 員	資料8の5、土地利用方針で市民から安全対策について問われ、事業者が「注意喚起システム等の検討を含め」と答えているが、他の質疑で騒音に注意して欲しいという意見があり、注意喚起システム自体が騒音になってしまわないか、という心配があるが、いかがか。
事 務 局 (村上課長)	資料6の見解書に記載があり、車両ゲート及び注意喚起の騒音と考えるが、開閉の音などで迷惑のかからないように、カメラで車両を認識するシステムも含めて検討するなど、事業者として行うとしている。 音声を使用するかなど具体的には決まっておらず、今回の意見を踏まえた指導をしていく。

清 田 委 員	今のような問題の検討や対策について、最終的に実施される内容が後々審議会へフィードバックされるのか。 また、この開発は土地の所有者が横浜国立大学、事業者が徳洲会でどちらも鎌倉市と深い関係があり、鎌倉市の未来への布石としてまちづくりの方向性を示す事業だと思う。また高齢者施設と保育園という少子高齢化への対応となる計画なので、近隣住民や鎌倉のまちづくりに反映できるような指導ができ、何年か先に経過観察によりその成果を得ることが出来れば、我々委員として審議会を意義あるものにできると考える。
出 石 会 長	事業者の見解のところで検討などについて、市の指導内容がどう担保されるのか、市や審議会にどうフィードバックされるのかについて説明をお願いしたい。
事 務 局 (村上課長)	フィードバックについてどう反映されていくかであるが、当審議会から答申をいただき、その内容を助言指導書に反映して事業者に交付をする。 その後技術基準を審査していく鎌倉市開発事業における手続及び基準等に関する条例の手続に入る。そこで関連部局と事業者が協議をする際に、助言指導書の内容についても協議をして担保していく。
出 石 会 長	ここまではよろしいか。
清 田 委 員	結構である。
出 石 会 長	2点目は大事なところで、助言指導に盛り込むことも可能な話だと思う。 要するに大規模開発について、事業者が鎌倉のまちづくりを協力して進めて欲しいということ、市との関連も深いという発言だと思う。 助言指導は基本的に個別事項が書かれているが、その前提に立つような話だと思うが、市の見解があれば発言願う。
事 務 局 (村上課長)	横浜国立大学と鎌倉市の二者で包括連携協定を結んでいる。本件の事業自体は徳洲会の事業になるため、事業計画については包括連携協定とは別枠で検討をするところまで庁内で整理している。
清 田 委 員	横浜国立大学が土地を保持して貸すという形の中で、何か条件などが徳洲会に対して加味されているのかわからないが、折角この鎌倉の土地を介して関係を持ち続けているなら、何かしらの仕組みをもって近隣の方々とも繋がれると、ここで得た知見が鎌倉の各所で応用できる先駆的な事例となるかも知れない。 市として土地や予算も少ない中、こうした民間事業者が高齢者福祉や子供に対して施設を用意するところが評価できるので、一つの仕組みとして市政にフィードバックして頂きたい。
出 石 会 長	今の意見について、他の委員の方々、いかがか。 資料9の本文のところに記載がある条例の基本理念を意味していて、清田委員が特にご指摘されているのは、高齢福祉の点も含めてそれを体現する施設であり、事業者であるということ言われている。 私は一項目設ける、または本文を少し書き加えることは可能と思うがいかがか。 異論はないか。事務局の方はいかがか。
事 務 局 (村上課長)	補足をさせていただく。 この事業については、鎌倉市が介護医療院の事業者を公募し、選定されたのが徳洲会なので、現時点で全く鎌倉市と関係が無い事業というわけではなく、介護医療院自体は鎌倉市で初めて建築される新しい制度であるが、そうした意味では関連性は既にあると事務局としては捉えている。
清 田 委 員	経緯をお聞きして理解できた。承知した。

	付け加えるならば核家族化が進み、家庭内では多世代交流ができない時代に、地域が地域を育てていく、そういった時代になっていると思う。 そうした中、高齢者が居て、子供が居て、隣に中学校があるなど、多世代交流の場になる可能性もあるので、ハードではなくソフトの中で組み込まれていくと、先駆的な試みとなり、各所で応用されるよい前例になると思う。 まちづくり審議会は鎌倉のまちづくりに関してハードソフト両方の議論をしていると思うので、そうしたことが込められればと思う。
出 石 会 長	ソフト的な面も含めて指導助言で、ある程度言及することは可能と思いますが、事務局としてはいかがか。
事 務 局 (永井次長)	当該地周辺は鎌倉市の深沢地域と藤沢市側の村岡地区の両市一体となったまちづくりを進めていて、その周辺には徳洲会の病院もある。 そうした中で神奈川県、藤沢市、鎌倉市、徳洲会、湘南アイパークの五者連携で取り組みを進めており、今のお話をどのように助言指導に盛り込むか、すぐにはお答えできないが、ソフトの取り組みでは近隣の関連自治体、病院等と一体となり、ヘルスイノベーションの最先端拠点を目指す取り組みを周辺で進めており、そういったところでは十分に地域との連携を図れていると考えている。
出 石 会 長	今の見解では書かれているので、特に指導助言には書く必要はないということか。それともある程度書くことは可能か。
事 務 局 (永井次長)	どのように助言指導に書くか、事務局で検討してご相談したいと思う。
出 石 会 長	市が公募をして採択された事業者に対して、助言指導するのは市長であるので、ハードソフトを含めたまちづくりへの協力について書き方は難しいと思うが工夫をしていただきたい。 まちづくり条例としては大事なことだと思うが他の委員の方々はいかがか。
松 本 委 員	私も新しい視点、意見としてお聞きしてなるほどと思った。 ハードだけではなく、その地域の方々や例えば学校等含めて連携するなどが、地域への配慮や安心した暮らしに繋がると思いましたので、そういう視点でも書けると思う。
出 石 会 長	この点はよろしいか。 趣旨としては、出された意見を助言指導に盛り込むことについて、最終的な文章を調整した上で皆さんに示していく形になる。 その他いかがか。
松 本 委 員	中学校と隣接というところで、助言及び指導の2、交通安全への配慮3と4が、その場所について助言指導になっており、工事の実施中に十分配慮してくださいという表現だが、運用段階では安全に配慮する必要性があまりないということか。
事 務 局 (村上課長)	資料2-2の土地利用方針図をご覧ください。 生徒は図面右上の横断歩道を渡って学校に入る。オレンジ色の着色部分は現在敷地で、セットバックして9メートル道路になって歩道が整備される。 工事後は、現段階では拡幅して横断歩道を渡れるように計画を考えている。 しかし、桜の木があり、セットバックすると歩道がうまく整備できないという課題があることも認識している。 最終的には生徒の安全が取れる形になるので、工事中に注意してくださいという助言となっている。
出 石 会 長	よろしいか。
松 本 委 員	はい。

出 石 会 長	他にいかがか。
清 田 委 員	拡幅後の9mの幅員構成は何方が考えられるのか。 歩道をどちらか、もしくは両方に整備するのかなど、構成が変わると思うのだが。
事 務 局 (猪口補佐)	実際の構造に関しては、道路部門で今後協議をしていく話になる。
事 務 局 (村上課長)	歩道構成についてのお尋ねだと思うが、現状では2.5メートルが歩道で、残り6.5メートルが車道である。ただし、今後の協議の中で数値については変わる可能性がある。
清 田 委 員	繋がっているならば、歩道は学校側にあった方がよいのではないかと考えた。
出 石 会 長	他にいかがか。
菊 池 委 員	今回の開発の中にも緑地として芝生広場の場所を取っているが、実際指導の文章を見ると、3環境への配慮(1)の「当該地および残地の植栽については」と、植栽という言葉でまとめられてしまっている。この「植栽」という語が示すものは、隣の敷地との間に元々残っている植物の維持管理をするということであれば、この文章でも足りないものの、良しとできるが、建物の向かいにある、新たに創出する子供たちが遊ぶような緑の部分について、高齢者や幼児が使って安心安全で楽しめる、緑に配慮した書き方にならないかと思うが、いかがか。
出 石 会 長	どのようなイメージか。
菊 池 委 員	敷地内の公園のように使う緑の部分と、残地の植栽、の2文に分けることができないか。 残地の植栽は現場視察をしたときに、向かいの商業施設に緑地が残っているというお話があり、そちらの緑地については維持管理をしないと、ゴミを捨てられたり、藪になってしまって良くない影響があるので、適切な維持管理という表現になるかと思うが、敷地内の公園のような部分についての表現はこれではない方が良いと思うので、2文に分けられたらという考えである。
出 石 会 長	事務局からはいかがか。
事 務 局 (村上課長)	前回菊池委員から、残地の部分にゴミが両側から捨てられてしまうのではという話があり、助言指導書に記載する旨を私からみどり公園課に伝え、助言指導書の3-1に入れている。今回の2文に分けるというお話についても、助言指導書で対応できると思うので、よりわかりやすく事業者の方に伝わるよう事務局の方で2文に分けていきたいと思う。
出 石 会 長	よろしいか。
菊 池 委 員	はい。
出 石 会 長	他はいかがか。 助言指導は6項目あり、先ほど出た2点については修正なり追記をする形になるが、その他については妥当ということではよろしいか。
中 原 委 員	助言指導の最後、今後の手続きについてのところで「引き続き近隣住民に対して丁寧に説明を行い」となっているが、近隣住民からの意見で説明会があるにしても急すぎる、お知らせがなかった、ということが度々あったようで、その辺りを厳しく、丁寧にだけでは済ませず、余裕を持って事前に知らせることを強めに表現した方が良いのではと考えた。
出 石 会 長	丁寧ではなかったという意味では「引き続き」という言葉は適切ではないと思うが、中原委員としてはもう少し丁寧な説明に気を配って欲しいということか。

中 原 委 員	はい、いかがか。
事 務 局 (村上課長)	説明会等で住民の方から丁寧な説明をしてほしいとの意見があり、その後、事業者が住民と面談を行なった旨の報告を受けている。 面談の結果、一定の理解を得ていると報告を受けている。 資料からでは、面談などの経過が見えないので、助言指導書の記載内容のご意見だと思うが、現時点では住民の方々に我々の方からも確認をして一定の理解を得ているというお言葉をいただいている。
中 原 委 員	承知した。
出 石 会 長	要は丁寧にされているということで、このままでいく。 他はいかがか。
三 友 委 員	確認だが、公園についてこの広場の周辺に 10 か所あるというご説明だったが、その説明をされた理由はこの広場が地域に開かれる予定であることから、この周辺の公園数をお教えいただいたという理解で合っているか。
事 務 局 (猪口補佐)	事業区域が 3000 平米以上になった場合、開発事業条例、都市計画法の開発許可の中で公園の附置義務が出てくる一方で、都市計画法施行令第 25 条第 6 号に但し書きがあり、周辺状況を勘案したときに、公園という土地利用区分を作って土地利用の中に組み込まなくて良いと書かれている。 それを加味すると、この周辺に鎌倉市が管理する公園があるのかということになるが、周辺に 10 ヶ所、合計 9500 平米の公園があるということで、公園機能を有した土地利用区分を整備しなくても良いとする協議ができることを説明するにあたり、前回の審議会で公園配置を調査するようにという意見があったことから、今回ご説明したという経緯である。
三 友 委 員	ご丁寧にありがたい。 ということは十分に公園があるので、この広場は地域に開かれないのか、それとも実際は開かれるのか。
事 務 局 (猪口補佐)	管理等の詳細は不明であるが、事業者から一般に開放すると聞いている。
三 友 委 員	わかりました。 公募による事業なので、積極的に地域に開くということが条件に求められているのであれば、そうした文章が必要かと考えたが、そういうことではないようなので、確認ということであった。
出 石 会 長	その他いかがか。
清 田 委 員	市が管理しない民間の広場となると、もし事故があった場合、事業者が解決する前提になるか。
事 務 局 (猪口補佐)	おっしゃる通りである。
清 田 委 員	公園であれば人の滞在が予想されるときに、公衆トイレなどがないと不便と思う。こういう要素が計画の中でどう扱われているのか分からないが、検討をされると良いと考えた。
出 石 会 長	あくまで助言指導であることから、議論の中で必要ではないかという意見は出すことはできるが、ただ一方で公園ではなく広場ということ、民間の所有管理なので、意見することは可能だが、その妥当性の議論は必要であると思われるが、市の方からなにかあるか。
事 務 局 (村上課長)	あくまで事業者の敷地内で広場を開放していただくということで、説明会等の意見にもあるが、近隣住民からたまり場になってしまうのではという指摘もある。

	公で設備を整備するとそうしたリスクもあるので、事業者が管理するのであればトイレ設置の必要はないと考えている。
出 石 会 長	よろしいか。
清 田 委 員	メリットもあればデメリットもあるということで理解する。
出 石 会 長	他はいかがか。
松 本 委 員	先ほど菊池委員から話があった計画地の植栽については、特に計画には出てないという理解でよいのか。
事 務 局 (猪口補佐)	おっしゃる通りで。
松 本 委 員	要望として、歩道を中学校の通学路にも使用するならば、日陰になるような植栽を造って、暑さ対策するなどの新しい試みは大事だと思う。
出 石 会 長	項目としては設けられると思う。 非常に的を射たご意見で、従来植栽の指導をするときに、高木・中木・低木という表現を入れているが、今回は広場なのでその部分はそこまでないだろうが。 今は維持管理のこと、2文に分けるという助言が出ているが、こうした暑さ対策、通学路の配慮としての植栽を検討されたいといった助言も入れてもいいと思うが、いかがか。 では、入れる形で今後調整したいと思う。 他はいかがか。
菊 池 委 員	助言指導書の1の(3)の眺望点からの見え方とあるが、具体的にどこを眺望点にしているのか、どこからの見え方を想定しているのかイメージがつかず、指導において、ボリュームや配置色彩は配慮すべき内容だと思うのだが、もし想定している場所があるなら具体的に指示した方がわかりやすいと思うが、そこはどこであるかというのを教えてもらえるか。
事 務 局 (猪口補佐)	鎌倉市の景観計画に眺望点が定められており、資料1のところに景観に係る調査報告に、大船駅西口モノレールのペデストリアンデッキの上から見る眺望と、山崎浄化センター南側の山崎跨線橋からの見え方、その二つが眺望点として鎌倉市都市景観計画の中に定められており、その眺望については配慮するように書かれている。
菊 池 委 員	承知した。
出 石 会 長	事業者に対してこの書き方で問題ないと思われる。
菊 池 委 員	承知した。
出 石 会 長	いくつか意見が出たので、その内容を整理したいと思う。 資料9をご覧いただきたい。 ハードソフトを含めて、事業者と市との関係性なども含め、さらに協力をした鎌倉市のモデルとなるようなまちづくりに取り組んでもらいたいということ本文に入れるのか、1項目立てるのは今後検討して記載する。 資料9の2ページ、3の環境への配慮(1)については、当該計画地の部分と、残地の部分の植栽は文章を切り分けて2文にして、適切な維持管理を求める形に記載する。 あわせて敷地内の歩道について、通学路等の使用を踏まえた暑さ対策などの植栽に配慮されたいと記載する。 以上だがよろしいか。

	それでは以上の内容で、助言指導書を修正する。大変恐縮であるが、皆様からいただいたご意見を踏まえて、私と事務局で調整を行うので、その内容について、私に一任をいただくことでよろしいか。
一 同	異議なし。
出 石 会 長	そのような取扱いとさせていただきます。答申を市長宛に送付したら、事務局から各委員に報告を願う。 本日の議題は以上となる。 その他、事務局から連絡事項はあるか。
その他	
事 務 局 (塩海補佐)	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、配付資料の取扱いについては、各委員で資料の管理をお願いしたい。 3点目、今後の審議会の予定は、現在のところ未定である。 予定案件がでたら、メールにて日程調整をさせていただくので、引き続き、今期もよろしくお願いいたします。 事務局からは以上である。
出 石 会 長	以上で、第125回まちづくり審議회를閉会する。