

第 113 回 鎌倉市まちづくり審議会 概要	
日 時	令和 6 年(2024 年) 1 月 25 日 (木) 19 時 00 分～21 時 08 分
場 所	鎌倉商工会議所 301 会議室
出 席 者	委 員： 出石委員、加藤委員、坂井委員(オンライン出席)、永野委員、中原委員、野原委員、松本委員(オンライン出席)、松行委員(オンライン出席)、田中委員、元松委員 事 務 局： 村上土地利用政策課長、猪口課長補佐、齋藤担当係長、土地利用政策課まちづくり政策担当職員(秋元職員)、土地利用政策課土地利用調整担当職員(美田主事) 奥山深沢地域整備担当課長、大江深沢地域整備課担当課長、加藤深沢地域整備課深沢地域整備担当係長 常任幹事： なし
議 題	大規模開発事業(梶原(区画の分割(商業施設及び共同住宅(665 戸)各 1 棟並びに付属建築物 14 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、10 名の出席により過半数である定足数に達していること、関連課として、深沢地域整備課の職員が出席していること、また、鎌倉市まちづくり審議会等に関する指針に基づき、常任幹事の出席がないことを報告した。) 第 113 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 3 点連絡する。 1 点目は、パソコン端末等の各機能の使用について、オンラインで出席の委員は、カメラ機能は常に有効にし、通信の接続状況が確認できるようお願いする。 2 点目は、マイクの使用についてお願いする。 3 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、1 名の傍聴希望があり、会長と調整の上、入室をいただいている。
出 石 会 長	1 点目、オンライン会議のルール、2 点目、マイクの使用について協力をお願いする。 (全委員了承)

【議題(1)】大規模開発事業(梶原(区画の分割(商業施設及び共同住宅(665 戸)各 1 棟並びに付属建築物 14 棟の新築))について	
出 石 会 長	本案件は、令和 5 年 7 月 31 日開催の第 111 回審議会において現地視察を行い、令和 6 年 1 月 10 日付けで市長から諮問を受けた。 本日は、本案件に関する助言及び指導(案)について審議し、諮問に対する答申をまとめる。 各委員におかれては、このことを前提に議事進行へのご協力をお願いする。 それでは、次第に従い、議題(1)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。 資料 1 は、大規模開発事業基本事項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 が案内図、2-2 が土地利用方針図、2-3 が造成計画平面図、2-4 が造成計画断面図、2-5 が商業施設と共同住宅の立面図、2-6 が付属建築物の立面図である。 資料 3 は、3-1 が航空写真及び 3-2 が用途地域図。

資料4は、手続フロー。
資料5は、説明会開催結果報告書。
資料6は、行政計画等所管課の意見。
資料7は、基本事項評価書。
資料8は、助言及び指導（市原案）。
参考資料は、現地写真（令和3年撮影）。
また、追加資料は、開発事業見解書である。
資料は以上となる。資料の確認はよろしいか。

では、資料1をご覧ください。この開発事業は、令和5年7月31日開催の当審議会において現地確認を行ったものである。令和5年7月20日に事業者「総合地所株式会社代表取締役 梅津 英司 外6者」より、大規模開発事業基本事項届出書が提出されたものである。開発事業の目的は、「区画の分割（商業施設及び共同住宅（665戸）各1棟並びに附属建築物14棟の新築）」とされている。土地の所在は、鎌倉市梶原字古川240番3外2筆及び梶原字外耕地115番3の一部、事業区域面積は、約44,000平方メートルになる。

続いて、資料2-1の案内図をご覧ください。当該地は、本市の西部、深沢地域事業整備用地の南に位置しており、中外製薬鎌倉研究所の跡地の新川より南側の部分である。

続いて、当該地の状況について説明する。

資料3-1の航空写真をご覧ください。当該地の現況は、中外製薬の建物がそのまま残されている。

当該地の土地利用規制は、資料3-2の用途地域図をご覧ください。当該地は市街化区域に存し、用途地域は工業地域、建ぺい率は60%、容積率は200%である。

次に、計画建物の概要について説明する。

資料2-2 土地利用方針図をご覧ください。計画建物は、商業施設1棟とその附属建築物2棟、共同住宅1棟とその附属建築物12棟であり、商業施設は地上3階、共同住宅は地上7階である。附属建築物も含めた建築面積は約20,000平方メートル、延床面積は約78,000平方メートルである。

続いて、資料2-4及び2-5の立面図をご覧ください。最高高さは、商業施設が19.15mで、共同住宅が20mである。附属建築物は、集会室の高さが最も高く、5.5mである。

次に、造成計画の概要について説明する。

資料2-3の造成計画平断面図をご覧ください。地盤レベルは、現況地盤レベルから1m以下の切土又は盛土を行う計画である。土量は、切土約3,000m³、盛土約6,500m³の計画である。

続いて、事業区域に接する道路等について説明する。

資料2-2 土地利用方針図をご覧ください。当該地の西側は、幅員12mの県道腰越大船、建築基準法第42条第1項第1号道路である。当該地の南側は、幅員約6~7.5mの横須賀市水道路、建築基準法第43条第2項の空地、当該地の東側は、幅員5.8mの鎌倉市道、建築基準法第42条第1項第1号道路である。当該地の北側は、準用河川新川に接している。

続いて、道路拡幅及び深沢地域整備事業に関連する事項を説明する。

当該地の西側は、3・5・7号腰越大船線の幅員12メートルの都市計画となっている。これを2m拡幅する計画であるが、その部分は事業者の自主管理となる。また、当該地東側の残地と提供公園に接する部分に「深沢地域の新しいまちづくり基本計画道路想定線」を青い点線で示している。

続いて、まちづくり条例の手続きの状況を説明する。

	<p>資料4の手続フローをご覧いただきたい。まず、開発事業者から令和5年7月20日に届出が提出され、その後、7月24日に現地に標識が設置されたため、市は計画の縦覧を行い、8月29日に事業者による説明会が開催された。その後、意見書の提出期限であった10月11日までに、2件の意見書の提出があり、開発事業者から11月15日に意見書に対する見解書が提出された。</p> <p>追加資料「開発事業見解書」の2ページ目をご覧いただきたい。意見書の主な内容は、「雨水対策について」、「緑化計画について」、「防振・防音・防塵対策について」、「北側（高砂香料工業の研究施設）の開発事業と工事期間が重なることについて」及び「敷地への出入りについて」などであった。右側は事業者の見解である。なお、市では見解書を受け、縦覧を行い、その間は公聴会の開催請求期間であったが、開催請求はなかった。</p> <p>続いて、令和5年8月29日に開催された説明会の概要を説明する。</p> <p>資料5の説明会開催結果報告書をご覧いただきたい。説明会の参加者は43名であった。説明会での質疑応答の主な内容は、資料5の議事録に記載のとおりであり、「交通問題について」、「工事の安全対策について」、「雨水対策」、「緑化について」などの質疑応答がなされた。</p> <p>続いて、資料6の「行政計画所管課の意見」は、令和5年11月21日付で関係各課へ意見照会し、各課からの回答をまとめたもので、資料7の「基本事項評価書」は、事業者による各種行政計画に対する方針として届出書に記載した内容と、資料6の意見を基にした市の対応方針について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。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>本計画の報告及び今後の手続の流れは以上である。</p>
出石会長	ただいまの説明について質問、意見はあるか。
田中委員	商業施設とマンションの駐車場の出入りの動線は一緒なのか、分かっているのか確認したい。住民の意見書にも関連する質問がある。
事務局 (猪口補佐)	土地利用方針図をご覧いただきたい。一番北側の通路がマンションの通用口、車両の出入り口である。このすぐ下にある少し細い道路は、マンションを利用する歩行者や自転車等が使用する通路である。この二つの通路は、マンション利用者が使用する。また、方針図の中ほどにある、通路と交差点部分の出入口は商業施設に入る車の入口であり、交差点部分は商業施設の客の出口と商品搬入のための業者車両の通用口にもなる。都合四箇所の入口があり、一番上の二つはマンション、下の二つは商業施設という区割りになる。
田中委員	方針図の一番左側、西側の平置き駐車場は、すべて商業施設のための駐車場という理解でよいか。
事務局 (猪口補佐)	その通りである。
加藤委員	資料2-2の土地利用方針図について質問する。一番南側にある建築基準法第43条の但し書き道路はどのような扱いになるのか。図面で見ると、住戸が通路に接近しているように見えるが、もっと豊かな空間にできないのか。また、東側の提供公園と残地は、住宅から少し離れているが、なぜこの場所になったのか。どのような使われ方を想定しているのか。
事務局 (猪口補佐)	1点目の道路については、事業者に歩行空間的なものを設けないのか確認したところ、設ける予定はなく、緑化帯として景観に寄与していきたいとのことであった。

事務局 (村上課長)	<p>1点目の補足をする。この場所については、住民説明会で近隣の方から植樹をしてほしいという話があり、緑化帯として整備することになった。</p> <p>2点目の公園の出入口は、原則、民地からは出入りせず、公道からの出入りになる。公園を所管する部署では、東側の道路からと南側の水道路からの出入りが現実的ではないかと考えているようである。詳細については、開発事業条例の手続きの中で協議する。</p> <p>3点目の残地は、事業者の意向であり、詳細は事業者都合と聞いている。</p>
加藤委員	緑化帯はどのようなイメージか。
事務局 (村上課長)	フェンスではなく、樹木で視認性を持たせると聞いている。現実的には、視認性のあるフェンスの奥を緑化する、フェンスの手前を緑化する、すべて緑化するなどの選択肢について、開発事業条例の協議で決めることになる。
加藤委員	建築基準法第43条但し書きの道路は、空間として見て、道路として見ないということか。つまり、車道として期待しないということか。
事務局 (村上課長)	開発事業条例の基準になるが、車の出入りがない道路は、拡幅の義務がないため、今回の南側については、建築基準法の道路の位置づけがない。開発上も道路の位置づけではなく、この場所で開発をするには、基準に合わないといけないため、この計画では使われていない。
加藤委員	道路にするのは、建築基準法上の義務ではないのか。
出石会長	義務ではなく、建築基準法の道路として使うことはないということか。
事務局 (村上課長)	建築基準法の道路として使うことができない。
加藤委員	できないはずはないと思う。
出石会長	基準法但書に適用させてるという意味か。
事務局 (村上課長)	厳密に言うと、建築基準法の改正があり、第43条に記載されてる内容は、「道路」ではなく、あくまで「空地」という扱いになる。
加藤委員	住宅地では、第43条第2項第2号を4mにしようしている。なぜ、広い敷地がありながら、それをしないのか疑問である。
事務局 (村上課長)	開発事業条例で道路の定義をしており、建築基準法による定義を条例で位置づけている。第43条の空地は、実態は道路として活用していても、法律上、開発上は道路ではないという複雑なケースになる。鎌倉市は比較的このような空地がある。
出石会長	事業者は道路にできないため、植栽帯にするということで、承知した。
坂井委員	アクセスの悪いところに公園が計画されている。民地からは入れないという説明があったが、人通りが少ないところに公園ができ、外からあまり見えず、公園で遊ぶためには遠回りをしてほしいといけないうちでは、防犯面が懸念される。公園の設計は市が行うのか。残地があるので、事業者としてはここに公園を置きたいと思うが、安心安全に配慮し、利用勝手の良いものにしていただきたい。
事務局 (村上課長)	公園へのアクセス、位置の懸念は、担当部署に伝える。
出石会長	公園の位置は、今後の協議対象であるということか。
事務局 (村上課長)	公園の位置は確定ではない。
出石会長	後ほど、答申のところで議論する。
元松委員	先程、南側の道路は通路空間で、建築基準法上の空地であるため、出入口にはできないとの説明があった。店舗と住宅の間に「雨水」と書いてあると

	<p>ころは道路であると思っていたが、これも出入口ではないということか。また、東側の市道に対しては、北側に出入口があるので、こちらには出入口がなくても構わないということか。</p>
事務局 (村上課長)	<p>車両の出入口があるものは拡幅の対象になるが、南側と東側は、いずれも歩行者の出入口であり、交通量は増えないため、拡幅の対象にはならない。</p>
野原委員	<p>3点質問がある。そのうち2点は、現地視察に参加していないため、基本的な確認をしたい。</p> <p>1点目は、事業地の都市マスタープランについて。深沢市街地域の地域別方針図を見ると産業地である。今回の計画は市として望ましいものなのか。工業地域に住宅は建つが、方針図では産業地である。これが望ましい場合、都市マスタープランを変えるべきではないか。どういう位置づけで、今回の計画が進んでいるのか確認したい。</p> <p>2点目は、まちづくり条例、開発事業条例の区別を超えた確認になるが、まとまった敷地を分割して開発される際、個別の議論をせざるを得ないことは理解するが、まち全体の方針について議論する必要はないか。特に、事業地は、深沢の開発地に隣接しており、これからのまちを作っていくエリアである。個別の議論しかできないのか確認したい。</p> <p>3点目は、開発計画の内容について。これからのまちづくりはウォークラブルなまち、人のための空間づくりがメインとなる。計画では、歩行者のメイン動線がまったく分からない。東側に出入口や提供公園などあるが、その周りには歩行者動線がない。南側の人が通れる空間も歩行者が通るべきメインストリートには見えない。何より、400m弱の横長の敷地に対して、1ヶ所も歩行者が向こう側に渡れる場所がなく、遠回りをしないと目的地にたどり着けない計画では、ウォークラブルなまちにならないのではないかと。歩行者のあり方を踏まえて、先ほどの道路などを位置づけた開発になっているのか。</p>
事務局 (村上課長)	<p>まず、1点目の都市マスタープランの位置づけは産業地である。前回審議会での議題であった事業地北側の開発敷地も含めて一括で所有されていた土地であり、市から所有者に、都市マスタープランの意向を踏まえ、産業地として売却するようお願いをした経過がある。北側は、研究所となり産業地としての活用を図れる事業者を誘致できたが、南側は敷地が広いと買い手がつかず、マンションと商業施設を計画する事業者へ売却するに至った。</p> <p>令和4年3月に鎌倉市立地適正化計画を策定しており、深沢地区は、この大規模開発事業北側の市が行う31ヘクタールの区画整理事業区域が都市機能誘導区域にあたる。しかし、今回の事業地は都市機能誘導区域外であり、店舗には届出の義務が生じるため、届出の際に、この場所は店舗を誘致する場所ではないとして事業者と協議をすることになる。今回は、産業地としての活用は図れないが、立地適正化計画の届出制度により、3000㎡以内に店舗面積を抑えるか、交通環境に配慮することを助言指導案に記載している。</p> <p>2点目の全体の議論として、このエリアには深沢地域の新しいまちづくり基本計画がある。北側と南側で土地の所有者、事業者が異なるが、矢印で図示したとおり、南北に縦断する交通に関する整備方針がある。今回の土地利用計画図にも、これを反映した形で、北側から貫く点線を入れている。深沢の新しいまちづくり基本計画に基づいて、南北の各計画を一体で見ている。</p>
事務局 (深沢地域 整備課奥山 課長)	<p>1点目、2点目の質問に関連する深沢地域の新しいまちづくり基本計画は、平成16年9月に定めており、この計画に基づき、土地利用等を具体的に庁内で調整し、中外製薬から売却される段階で土地利用の誘導等の協議を進めてきた。</p> <p>3点目のウォークラブルな歩行者ネットワークについては、深沢地域の新しいまちづくり基本計画の中で、ウェルネスのまちづくりを掲げており、サービス・生活道路の歩行者ネットワークの形成を図ることが記載されている。</p>

	<p>具体的には、西側の一部に道路拡幅予定地があるため、本体部分 249.69 m² を確保してもらい、歩行空間の確保を事業者に要請している。また、深沢地域の事業に繋がる南北を貫く道路について協力いただくことで、深沢地域の事業用地についてもネットワーク化していきたいと考えている。</p>
野原委員	<p>1、2点目の新しいまちづくり基本計画は2004年に策定されたもので新しい計画ではない。策定から20年経過しているため全体を見直す必要がある。</p> <p>3点目について、西側道路拡幅予定地は、公園のようなものということは分かったが、その目の前は全て駐車場であるため、アクセスするか疑問である。歩行者の視点に立った、このまちの使い方が全くイメージできない。新しいまちづくり基本計画で、青い点線のところに新しく道路ができることは分かったが、それでも残り300mぐらいある。まち全体で考えたとき、歩行者の入口とメインとなる動線は、敷地の四周のどこになるのか。歩行者の出入口の位置や道路のあり方などを検討する必要がある。</p>
永野委員	<p>1点目として、事業者が7社になった経緯を知りたい。商業施設を手がける事業者はどこか。また、事業者の一つが代理人であるが、代理人の意味をどのように捉えればよいか。</p> <p>2点目として、この地域はハザードマップでは内水氾濫の場所として柏尾川沿線において非常に危険な地域であるが、設計図では、雨水対策が見えてこない。例えば、既存の下水管を拡幅してジョイントする旨が書いてあるが、その下水管は道路の下を通過して、最後はどこへ行くのか。柏尾川か。どのような内水対策を考えているのか。また、図面の中に貯水槽はあるのか。</p>
事務局 (村上課長)	<p>1点目の代理人については、資料1のとおり、事業者7社の中に代理人が入っている。事業者が代理人をすることもある。</p> <p>2点目の内水氾濫については、元々海拔が高いこともあり、盛土70cmに既存の海拔の高さを加え、さらにマンションのエントランスを10cmほど上げることで内水対策を行うと聞いている。雨水対策は、調整池を市の基準に沿って計画してもらう予定である。技術基準の内容が図面に書かれていないのは、まちづくり条例は技術基準を固める前に住民に周知することを目的とした条例であるためである。ただ、流末については記載してもらっており南側に放流することなので、放流する前に調整池で一旦溜めて、川への流量の負荷を軽減させる対策に関して、開発事業条例の中で協議する。</p>
永野委員	<p>まちづくり審議会の限界を感じる。詳細の議論になると開発事業条例の話になり、まちづくり審議会の審議事項から外れてしまう。まちづくり審議会では、何を議論したら良いのか。</p> <p>2点目の回答については、危険な地域一帯がコンクリートジャングルになる中で、雨水対策ができるイメージをもてない。</p>
出石会長	<p>事業者の立場としては、土地利用方針の届出の段階で図面上にすべて記載し、計画の熟度を上げてしまうと柔軟性がなくなり、まちづくり審議会から意見を言われても変えられなくなってしまふ。同様の条例をもつ他の自治体でも、変更の余地がある早い段階で協議を行おうとしても、いざその議論をすると、詳細に書いていないと議論できないという意見が出てくるのが課題となっている。一方で、熟度を上げた図面では、意見を言いやすいが、事業者からは、決まっているため変更できないという回答が返ってくる。永野委員の意見は、非常に難しい課題である。</p> <p>事務局に確認したい。まちづくり審議会の助言指導として、「雨水対策については基準に適応し、この地域にとって適切な対策が取れるものを整備すること」という主旨の文言を記載することはできるか。</p>
事務局 (村上課長)	<p>まちづくり審議会の意見として、「雨水対策について適切な対策をとるよう」に」という表現を助言指導に載せることは可能である。</p>

出石会長	雨水対策については、そのような扱いとする。まちづくり審議会は、抽象的な計画に対して方向付けを行う場であり、それを踏まえて事業者が開発基準条例の技術基準に適合した上で、助言指導の内容を議論していくのが、まちづくり条例と開発事業条例が目指す流れである。
事務局 (村上課長)	助言指導の内容は、事業者から説明を求められたときに、市で対応できるものにしなければいけない。本日いただいた意見は重要であるため、なるべく助言指導に反映できるようにしていきたいが、関係部署と調整の上、最終的に載せられる項目と難しい項目とを整理させていただきたい。
永野委員	新しいまちづくり基本計画に基づく青い点線で示された新しい道路は、今回の議論では必要ないと思う。なぜなら、深沢の区画整理事業地が換地まで終わり、清算金の最後の処分まで終わった段階ではないからである。これから区画整理事業が始まろうとしているところで、区画整理事業地に繋がる道を図面に書けるのであれば、雨水対策も図面に書けるのではないか。事業者が提出した基本的な計画図に対して、市が補足的に必要な整備等を付け加えることが可能であるならば、雨水についても、最後の出口を示すように事業者に言うことができるのではないか。
事務局 (村上課長)	開発事業条例の手続きで、事業者と下水道河川の担当部署が協議し、反映する内容である。現段階で、事業者から提出された図面にまちづくり審議会の事務局として手を加えることは難しい。
出石会長	この場で最終的な解を見出すことはできないため、今後の課題とする。今回は、助言指導に雨水対策を盛り込めるかを検討してもらうこととする。
松行委員	事業地は浸水想定区域である。元々、雨水が浸透する場所が東側のグラウンドしかなかったが、今回の開発により、そこが小さな提供公園になり、雨水が自然浸透する面積が減ってしまう状況である。 共同住宅の駐車場も5段の機械式駐車場で立て込んでいるが、住環境としてどうなのか。関連して、共同住宅の住戸間の緑で塗られてる空間は、どのような空間か。コンクリートで固めるのか。 また、都市マスタープランで産業地と位置付けられたところに600戸以上の住宅ができると人口構成が変わり、周辺に大きなインパクトを与える。小学校や保育園は足りるのか。図面にある保育施設とは何か。深沢に新しい駅ができることで、今後も大きな共同住宅の開発が続く見込みなのか。
事務局 (猪口補佐)	土地利用方針図で、緑に着色されている箇所は緑化部分である。開発事業条例の基準である緑化率20%を確保するために事業者が配置した。 次に、665戸の世帯増化による児童の受け入れ状況について、学校側は、児童を受け入れる余裕があると言っていたと事業者から聞いている。 保育施設は、キッズスペースのような計画ではなく、将来的には認可を受けられる保育園を誘致することを事業者は考えているようである。
事務局 (深沢地域整備課大江課長)	周辺の見込みについて、隣接する深沢地域の新しいまちづくり計画の土地利用については、行政施設、商業施設、業務施設、都市型住宅などを計画的に配置する計画である。誘致する住戸数は、これからの計画になるが、31ヘクタールの敷地のすべてが住宅になることはなく、複合的なまちづくりを進める一部に、住宅があるイメージである。
出石会長	次の助言指導に繋がる重要な論点も出てきている。従来は、現地視察、事業概要説明、質疑で1回の審議会であった。その後、質疑の内容を踏まえて次の審議会に助言指導案を議論した。助言指導案の議論までを1回で行う、本日の進行は無理がある。次回以降、進行を見直していただきたい。 それでは、助言指導案について、事務局から説明をお願いします。
事務局	助言指導案の内容を説明する。資料8の助言指導案は、関係各課に意見照

(猪口補佐)	<p>会を行い、資料6に取りまとめた各課の方針及び意見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いる。中段の部分からが助言・指導案である。</p> <p>第1に、「深沢地域整備事業に関する都市計画決定との整合について」として、深沢地域整備事業用地の都市計画決定の内容について理解いただき、整合を図ることについて指導する。</p> <p>第2に、「市街地の環境にあわせた良好な都市景観の創出について」として、鎌倉市景観計画で周辺住宅地との環境的な調和を積極的に進めていく必要がある地域であるため、豊かな緑化空間を創出し、開放感や公共空間との一体性に配慮しつつ、緑視効果の高いしつらえとなるよう工夫すること、湘南モノレールからの見え方に配慮するとともに、景観資源である新川の水辺空間をふまえた計画とすること、建築物について、外壁の素材、色彩、大規模の建物の分棟化、建築物の高さにアクセント、グラデーションをつける等の工夫を行い、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。</p> <p>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導入や電気自動車の普及、騒音に関することを助言及び指導する。</p> <p>第4に、「交通環境等への配慮について」として、車両の出入り、児童生徒周辺住民の安全に関することなどを指導する。</p> <p>第5に、「ごみ収集作業について」として、ごみ収集作業をするにあたっての注意点を助言及び指導する。</p> <p>第6に、「隣接地について」として、新川や横須賀水道路との境界について指導する。</p> <p>第7に、「安全への配慮について」として、緊急車両の出入りや防犯灯などについて指導する。</p> <p>第8に、「子育て環境等への配慮について」として、提供公園や保育施設に係ることなどについて助言する。</p> <p>第9に、「今後の手続等について」として、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指導する。</p> <p>以上の内容を助言及び指導することとする。 事務局からの説明は、以上である。</p>
出石会長	<p>概要説明の際に出た意見の中で、助言指導に盛り込んだ方が良さそうな案件から確認したい。</p> <p>1点目は坂井委員から提供公園に関し、維持を含めた安全安心の視点を踏まえた検討の必要性について意見があった。2点目は野原委員から歩行者のあり方や動線等への配慮の必要性について意見があった。3点目は永野委員から雨水対策を助言指導に盛り込むことができるかについて意見があった。</p> <p>まず、この3点を原案に書いていない案件として、助言指導に盛り込むことができるか事務局に確認したい。</p>
事務局 (村上課長)	この3点を助言指導に入れることは可能であると考えている。
出石会長	3点について、何らかの形で盛り込むとのことであるが、いかがか。
坂井委員	市の計画により、今後、南北に通る道路について、道路がない段階で、車両の出入りやアクセス等に気をつけて設計することは可能なのか。
事務局 (村上課長)	道路が通っていない現在の状況に対して助言指導を行う。
元松委員	住宅の部分に関して、西側の道路からしか車の侵入動線が確保できていないが、これだけの大規模な住宅で1ヶ所からしか車両動線を確保できないというのは非常に問題である。例えば、4の交通環境等への配慮、5のゴミ収

	集作業、7の安全への配慮でも交通環境について指摘すべきである。西側道路の入口で何か問題があった時に、そこからしか車が出入りできないと、緊急車両やゴミ収集車が困るだろう。この規模の事業の場合、平常時の出入りの他に、非常時における緊急車両の出入り口が3ヶ所ぐらい必要ではないか。また、ゴミステーションが1ヶ所であるが、何百メートルもゴミを持って歩くのか。後で、消防署や市役所ゴミ収集担当部署から要望が出てくるだろう。非常時のために道を確保することは、法律を超えて必要なことである。
出石会長	緊急車両とゴミ収集車等、臨時の出入口の記載について、事務局の所見があればお願いします。
事務局 (村上課長)	非常時の対策について、法律を超えて書くことはできるかというご質問については、一旦、預かり、担当部署に確認する。何らかの対策ができるかどうかについて約束できないが、必要な意見であるため検討する。
出石会長	まちづくり審議会もまちづくり条例という法令の中で行っている。法を超えた記載はできないが、法令の中でどのようなことができるか。内部でまず検討してもらいたい。「非常時における緊急車両の通行等に配慮した計画とする」などといった書き方の検討はできるのではないか。
中原委員	緊急車両等の進入路も必要であるが、二方向避難の経路確保についても入れたい。また、3(2)の最後の行、「温室効果ガス削減目標に与える影響をできるだけ小さくすること」は感覚的に分かりづらい。良い方にも悪い方にも影響することはある。「目標に配慮すること」などの表現にしてはどうか。
出石会長	2点目の意見は、表現を検討するということで事務局はよいか。
事務局 (村上課長)	分かりやすい表現に変更する。
出石会長	1点目、避難動線について事務局の見解はいかがか。
事務局 (村上課長)	緊急時の避難経路を確保すること、などと書けると思う。
田中委員	4の交通環境等への配慮で、(2)の左折 IN 左折 OUT に限定する指導は、一見、合理的であり、商業施設では必要だと思うが、共同住宅の駐車場の出入りにこの限定をするのは、共同住宅に住む人の立場からすると非現実的である。意見書にも関連する指摘が出ている。共同住宅の駐車場の出入りと商業施設の駐車場の出入りの頻度は全く違う。
出石会長	左折 IN 左折 OUT は、商業施設の助言でよく用いるが、専門の立場でどなたか意見はあるか。
事務局 (村上課長)	商業施設に関しては、県警協議で左折 IN 左折 OUT が絶対条件であると聞いている。共同住宅については確認をする。
田中委員	共同住宅専用の出入口が一番北側にあり、手広の交差点から一番遠いところにあるため、共同住宅の規制を除外しても支障はないのではないか。共同住宅に住む側の立場を考えると、検討の余地があると思う。
事務局 (村上課長)	県警協議の対象が分かれば自ずと結論は出てくる。事務局で確認し、どのように反映するか、委員の皆様にご相談をさせていただく。
永野委員	助言指導の1番目に深沢との関係がある。説明会での住民の質問に対し、民間の事業と公共の事業は、あまりジョイントはしないという回答も散見できた。1番目は1項目しかないが、大きなテーマであるため、文章を付け足すことはできないか。一方で、3の環境への配慮と4の交通環境等への配慮は、非常に詳しく、解説まで含めて書いてあるため、全体で見ると大事な1

	番目が弱く感じる。また、6の隣接地は、なぜ、助言指導に必要なのか非常に疑問であるため、説明してほしい。
事務局 (村上課長)	まず、1の深沢整備事業に関する都市計画決定との整合について、(1)は都市計画決定をしている内容であるため、都市計画課と調整し、検討する。 6の隣接地については、開発区域を決める上で開発区域と接している部分が、鎌倉市や横須賀市の土地であるため、その境界の確定は、それぞれの行政と行うことを書いている。
永野委員	新川の扱いがはっきりしない。市は新川に何を望んでいるのか。
事務局 (村上課長)	今回の計画では、親水公園を整備するわけではない。2(2)では、新川を景観資源として捉えて、建物から見える新川を意識した計画とし、地域環境の向上に努めることを指導している。この部分は、河川を所管する部署と景観を所管する部署で調整している。
出石会長	2の前提として、6の隣接地は必要ということによいか。
事務局 (村上課長)	6は単純に開発事業区域を確定する上で、民と公の境界を協議することを指導したものであり、2とは関連しない。
出石会長	何かを誘導するための指導ではなく、確認のための指導として理解した。
出石会長	1については、今後、都市計画課と調整するが、記載内容について、深沢地域の重要性を鑑み、委員からの提言案があれば、ご発言願いたい。
永野委員	民間の事業が先に終わる。深沢事業地は、各整理事業が終わり、全てが清算された後で土地利用が始まるため、相当なタイムラグがある。深沢事業地への配慮を求める市の立場は分かるが、タイムラグがある計画において、両者を整合させる助言指導をするには、1の文章は弱いと思う。
中原委員	資料2-2の土地利用方針図では、新川の橋を撤去する計画となっているが事業者が撤去するのか。橋を撤去すると、南北を行き来できなくなる。両方の敷地を縦断する道を通し、深沢の地域一帯で開発を進めていくのであれば橋を残して有効に使う方が良いのではないかと。景観的にも橋を撤去するとまちの表情が変わってしまう。
事務局 (村上課長)	当初、北側と南側は一体で利用していたが、所有権が移転して、占用橋の必要性がなくなり、撤去することになった。また、北側は研究施設となり、秘匿性が求められるため、行き来をするような開放的な施設にはできない。
中原委員	施設内には入らず、敷地境界の緑化を図る上で、フェンスの外側は行き来できる、緑化ゾーン同士であれば行き来できるといった工夫はできないか。
事務局 (村上課長)	橋の所有者が曖昧になり、管理者不在となることが懸念される。安全性の観点から撤去する計画になっている。
松本委員	3の環境への配慮は、今まで、これほど詳しく書かれたことはなかったので驚いた。(4)の補助金紹介は、他とのバランスを考えると必要ないと思う。(3)の騒音では、商業施設の屋上駐車場からの騒音の発生について、早朝、夜間は特に配慮が必要である。運用だけではなく、駐車場の位置についても近隣住民への配慮が必要である。(2)の地球温暖化対策は、地域全体での環境を考えるのであれば、自動車ではなく、徒歩や公共交通での利用に配慮した商業施設となるまちづくり方法を示した方がよい。
事務局 (村上課長)	(4)は、大きな開発区域になるため、環境政策を所管する部署から詳しく書きたいという要望があったが、記載の必要性について調整する。(3)について、屋上駐車場の利用時間は営業時間内であり、営業後は基本的に車がない状態であると聞いている。平面駐車場はコインパーキングのような形態で24時間開放すると聞いている。(2)の公共交通機関の利用では、前回の助

	<p>言指導の際、研究棟の社員の通勤は公共交通機関や自転車を利用するなど、交通環境の配慮に努めるよう助言しているため、同様の記述を検討する。</p>
松本委員	<p>駐車場に関しては、時間だけでなく、駐車スペースの位置についても周辺住民へ配慮してほしい。</p>
野原委員	<p>1点目、資料2-5の立面図を見ると、共同住宅の見付け幅が100mを超えている。助言指導では、2(3)に外壁の素材、色彩、アクセント、グラデーションをつける等の工夫をすることが書かれているが、デザインだけで対応できるのか。例えば、スリットにより形態として分棟にするなど、大規模な建物の分棟化の具体的なルールを強調する表現にしてはどうか。</p> <p>2点目は、これまでの議論を総括すると、産業地の土地利用変換をするときに、それに値する基盤が弱過ぎることが全ての意見に起因していると思う。そういう意味では、例えば、先ほどの43条の道路、あるいは東側の基盤の良さを工夫するなど、それをサポートする基盤がないことには、全体として解決しないのではないかと。事業者への助言指導というより、官民両方で考えることであり、それを議論する延長線上にある、6の(1)(2)を上手く用いて、基盤の強化を検討する余地がないか、どのように議論するかを示唆する表現はできないか。</p>
事務局 (村上課長)	<p>2(3)は、スリットなどの文言を入れられるか担当課と調整する。</p> <p>6の基盤整備の示唆については、基準とのバランスが懸念される。許認可権者の市長、まちづくり審議会、助言指導を行う市とで意見がバッティングする可能性がある。9(2)は「深沢地域の新しいまちづくり基本計画」に基づいて担当課と十分な調整を図ることを謳っており、基盤整備については、ここで示唆しているものと考えている。</p>
野原委員	<p>承知した。9(2)が全体のことを調整するための助言指導であると読めるのであれば基盤整備の問題を解決できる可能性はある。一方、「深沢地域の新しいまちづくり基本計画」は平成16年に策定された計画であるため、見直す必要がある。</p>
永野委員	<p>4(8)に「都市機能誘導区域外に位置しているため、商業施設建物内の店舗面積を3,000平方メートル未満とする、若しくは周辺交通への負荷を軽減するための工夫を施すこと」とあるが、商業施設の建物面積は7,000㎡である。3,000㎡未満でなくてもよいのか。</p>
事務局 (村上課長)	<p>立地適正化計画では、都市機能誘導区域外に店舗を建てる場合、3,000㎡を超えるものは影響が大きいため、届出が必要となる。届出後、店舗の位置や面積について、面積を3,000㎡にするか、交通負荷を軽減して7,000㎡でいくのかを協議していく。</p>
永野委員	<p>事業者は、当然、7,000㎡を選択するだろう。</p> <p>2の良好な都市景観の創出では、以前、400戸の共同住宅の計画に対し、まちづくり審議会の意見を反映し、助言指導の中に高木中木低木の取り合わせを工夫して大きな共同住宅をカバーするよう助言したことがある。現在、その通りになり、共同住宅外周の道路脇にある緑地帯は見事である。案では2の項目が大まかな書き方であるが、詳しく書くことはできないか。</p>
事務局 (村上課長)	<p>過去の事例を踏まえて、景観・みどりを所管する部署と調整し、書ける範囲で対応していきたい。</p>
加藤委員	<p>重要な意見である。分節化は当然必要であり、平らな壁面は景観的に問題がある。その意味では、緑化が非常に重要で、高木低木の工夫に加えて、空地を確保するべきである。2の(1)や(3)の内容を膨らませ、建築計画を指導する文面にした方がよい。</p>
出石会長	<p>意見は大体出揃ったと思うが、よろしいか。</p>

	<p>まず、概要説明で出た3点の意見を確認する。 提供公園については、位置を含めて安全安心の視点を追記する。 歩行者動線のあり方を追記する。 雨水対策について、現段階で誘導できる内容を追記する。 次に、助言指導案に対する意見を確認する。 1の深沢地域整備事業に関する都市計画決定と整合について、公共事業が後追いで出てくることに対して配慮を求めることは難しいが、深沢整備事業に、民間事業がどのように貢献できるかを指導できるような書き方を検討すること。 2の市街地の環境にあわせた良好な都市景観の創出については、全体的にもう少し詳細に書いていただきたい。例えば、(1)の緑化は高木中木低木の配置まで言及すること。また、(3)の分棟化はスリットを入れるなどの具体的な表現を加えること。 3の環境への配慮について、(2)は、わかりやすい表現となるよう文言を整理すること。可能であれば、商業施設を利用する一般の人が対象となることを考慮し、公共交通機関の利用促進を追記すること。(3)の騒音では、駐車場の配置にも触れること。(4)の補助金は記載の要否を再検討すること。 4の交通環境への配慮、5のごみ収集作業、7の安全への配慮は、全般にわたって書き方を工夫する。非常時の緊急車両等の出入口や通行への配慮、緊急時の人の避難動線について追記すること。 以上でよいか。</p>
事務局 (村上課長)	事務局で確認している内容と同じである。
出石会長	<p>委員に確認する。県警や所管部署との調整により、結果的に反映できない意見も出てくると思う。今、挙げたすべての項目を再度調整した上で、助言指導の内容については、事務局と会長に一任していただき、最終案を皆さんに確認していただくということでよいか。 (全委員了承) そのようにさせていただく。審議事項は以上である。 その他、事務局から連絡事項はあるか。</p>
事務局 (村上課長)	大規模開発事業については、コロナの時期に比べて、件数が増えているため、次回以降は、審議会を複数回開催するなど、助言指導について十分な議論ができるよう開催方法を改善する。担当から連絡事項を伝える。
事務局 (齋藤係長)	<p>連絡事項は3点ある。 1点目は、本日の議事概要について。前回の審議会と同様に、事務局にて案を作成後、委員の皆さまとメールなどによる確認をもって、速やかに確定の手続きを進めたいと考えている。 2点目は、土地利用調整制度の見直しに係る条例改正について。令和5年7月31日に開催した審議会では、令和7年4月の施行を目指して、令和6年1月にパブリックコメントを実施し、同年9月市議会定例会に提案する予定である旨を報告したが、パブリックコメントの実施時期が令和6年3月に変更になった。全体のスケジュールに影響はない。パブリックコメントの資料は、整い次第、事前に提供する。 3点目は、今後の審議会の予定について。現在、由比ガ浜四丁目において大規模開発事業の届出があり、令和6年5月頃に事業の概要説明と現地視察を予定している。 連絡事項は以上である。</p>
出石会長	以上で第113回のまちづくり審議会を閉会する。傍聴の方もご退室いただきたい。