

第 111 回 鎌倉市まちづくり審議会 概要	
日 時	令和 5 年 7 月 31 日 (月) 10 時 00 分～12 時 30 分(10 時 20 分～10 時 50 分は現地視察)
場 所	旧大船駅周辺整備事務所 1 階会議室
出 席 者	委 員： 出石委員、加藤委員、永野委員、中原委員、松本委員、 松行委員、田中委員、元松委員 事 務 局： 渡辺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、土地利用政策課まちづくり政策担当職員（齋藤担当係長、秋 元職員）、土地利用政策課土地利用調整担当職員（松井職員） 常任幹事： 出席なし
欠 席 者	委 員： 野原委員、坂井委員
現 地 視 察	ア 大規模開発事業（梶原・研究施設 3 棟及び付属建築物 12 棟の新築）につ いて イ 大規模開発事業（梶原・商業用地・共同住宅 659 戸等）について
議 題	ア 大規模開発事業（関谷・介護付有料老人ホームの新築）について イ 大規模開発事業公聴会要領について
報 告	ア 土地利用調整制度の進捗について イ 委員任期について

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、8 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、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。)
出 石 会 長	第 111 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。
事 務 局 (村上課長)	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。 会議およ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、本市ホームページおよび広報紙 で傍聴者を募集したところ、1 名から傍聴の申出を受けたため、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する。
出 石 会 長	1 点目、マイクの使用について協力をお願いする。2 点目、会議の傍聴に ついて認めてよいか。  (全委員了承) それでは、傍聴者の入室を認める。 (傍聴者入室)

【議題ア】大規模開発事業（関谷・介護付有料老人ホームの新築）について

出 石 会 長	本案件は、令和 4 年 10 月 17 日付けで市長から諮問を受け、昨年 11 月 10 日開催の第 110 回の審議会において現地視察を行っている。本日は事務局 から本案件に関する助言及び指導案が示されたため、諮問に対する答申を まとめる。事務局から説明をお願いする。
事 務 局 (猪口補佐)	まず、前回の審議会に加藤委員から質問があった内容について回答する。 盛土部分について、新たに緑化するのか、レッドゾーンに盛土をする意図は 何かという質問に対し、事業者を確認したところ、本計画では、接道部分 から建物地盤の高さに擦り付けて傾斜のある通路を設ける必要があることから 盛土を行うとのことであった。したがって、緑地の確保やレッドゾーンを理 由に盛土を行う意図ではない。

続いて、前回審議会以降のまちづくり条例の現状状況を説明する。  
意見書は、提出期限である令和4年9月7日までに50件提出された。  
意見書の主な内容は、騒音・振動・埃の対策、老人ホームの必要性、住環境の変化、生活道路の工事車両の通行及び安全対策についてであった。  
令和5年2月14日に事業者から提出された開発事業見解書では、騒音・振動・埃の対策に対しては、飛散防止ネット・低騒音型・低振動型の重機を利用し、周辺への影響を出来るだけ抑えられるよう施工業者と検討していくとし、老人ホームの必要性に対しては、マーケット調査から必要性があると判断したとし、住環境の変化に対しては、目隠しフェンスの設置等プライバシーへの配慮を検討するとし、生活道路の工事車両の通行及び安全対策に対しては、警備員の配置や2トン車のみ利用を施工業者と検討し、施設利用者にも車両通行に関しての注意喚起を図るとする見解が示されている。  
続いて、市民から開発事業公聴会請求書が提出され、令和5年5月9日に開催した開発事業公聴会の概要を説明する。  
公述人は5名（うち市民4名、開発事業者1名）であったが、開発事業者から意見がない旨の申出があったため、市民4名による意見公述の後、3名の公聴会委員により意見の整理が行われた。  
公述内容として、工事車両の安全性、騒音問題による健康被害、日照確保のための建物高さ、開設後の施設車両通行問題、現地調査についての意見があった。また、説明会や見解書での「工事施工者等の決定以降に具体的な回答を行う」とした事業者の回答に対する不安についての意見もあった。  
行政計画所管課の意見は、関係各課からの回答をまとめたもので、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、それに対する市の対応方針をまとめたものである。  
本日は、助言及び指導案について議論いただき、当審議会からの答申を受け、事務局で確定後、事業者に送付する。その後、事業者から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、終了通知を交付する。以上が、今後の手続の流れである。  
次に、助言及び指導案の内容について説明する。  
「1 都市景観の形成」では、鎌倉市景観計画で緑地や農地景観の保全、文教的環境にふさわしい都市景観の形成が求められる地域として、緑化に関すること、施設の階数や壁面意匠について指導し、道路からの見え方及び周辺建物との調和について、シミュレーションを行うよう助言する。  
「2 地域への配慮」では、開発事業条例の手続きや工事着手前でも、継続して、市民との良好な対話と合意形成を図り、計画に反映すること、生活環境に及ぼす影響の軽減対策の説明及び工事協定の締結について助言する。  
「3 交通への配慮」では、地域住民、緊急車両、児童生徒の安全に関することを助言する。  
「4 防災への配慮」では、建物の使用用途を考慮し、災害避難時に身体弱者が円滑に移動できるように、車いす利用者への配慮等について助言する。  
「5 環境への配慮」では、脱炭素社会の実現に向けた方策等、ごみ置き場の配置及び規模、老人ホーム開業後の駐車場利用等における近隣住民に対する騒音及び臭気の対策について助言する。  
「6 今後の手続等」では、開発事業条例等の手続きにおいて、十分な協議を行うことを指導する。  
「7 その他」では、計画建物が、現時点で、介護保険制度に基づく指定を受けていないため、介護付有料老人ホームという名称が市民に誤解を与えないよう注意することを指導する。  
助言及び指導の説明は、以上である。

出石会長	まず、公聴会委員の加藤委員、松行委員から補足説明をいただいた後に、説明全体への質疑を受け、助言及び指導についての意見をいただきたい。
加藤委員	公述人からは、工事車両による騒音や振動などの工事の心配、近隣の住宅地は子育て世代が非常に多いことから通学路等の安全性の確保、開発を巡る地盤や建設工事の安全性の問題、地盤確定後の住環境への影響についての意見があったが、それら意見に対して事業者からは、施工者未定を理由に回答がなかったため、公述人の不安は高まるばかりであった。助言及び指導案には、公述人の意見が盛り込まれていたが、事業者が周辺住民の生活上の問題に関する意見に対応しておらず、コミュニケーションが足りないと感じた。
松行委員	また、意見書と公述内容の一部に重複も見られるため、項目をあらかじめまとめておくと良い。
出石会長	実際に両者の話を聞くと、審議会で聞いていた話から持った住民像、事業者像とは違うイメージになると感じた。今回、拗れてしまった根本的な原因の一つは、コミュニケーションが上手く取れず、住民と事業者の信頼関係が全然作れていないことであると感じた。コミュニケーションの問題は、助言及び指導案にしっかりと入れていく必要がある。
加藤委員	あらかじめ出ている項目をまとめておいてほしいという意見があった。公聴会の運営については、機会を改めて議論したい。事務局もそのように心得ておいてほしい。
出石会長	盛土と緑化に関する回答について、加藤委員から追加の質問はあるか。
永野委員	特にない。
事務局長 (村上課長)	事務局の説明について、質問はあるか。
永野委員	名称について議論する必要がある。県の認可がなければ「介護付」はつかない。市の資料も「介護付有料老人ホーム」の名称を使っているが、今後、事業者は市の承認を得て、県の認可を受けるつもりがあるのか。助言及び指導案の「7その他」に説明があるが、現段階では単なる老人ホームである。
事務局長 (松井主事)	「介護付」は、県の認可がないと名乗れない。まだ認可を受けていないことは福祉部局に確認している。庁内でも現段階で「介護付」と書くことと誤解を招くのではないかと議論があった。結論としては、事業者が届出ている名称のままとし、助言及び指導案の「7その他」で誤解を与えないよう十分に注意することを記載し、対応することとしている。
出石会長	窓口で「介護付」について市の公募に応募しているかどうかの確認はしなかったのか。事業者が届け出た名称をそのまま使用して良いのか。
事務局長 (松井主事)	届出の際に「介護付」がつくかどうかの精査はしていない。基本的には、事業者の届出内容について、関係課が助言及び指導を行う。今回は事業者が「介護付」の名称で届出を行ったので、福祉部局から「7その他」の意見が出てきている。
出石会長	これまでも届出書にある事業の名称や目的に書かれている内容は、そのまま使ってきたのか。
事務局長 (松井主事)	使ってきた。
出石会長	誤解を与えるかどうかの問題はあるが、事業者の届出内容を市が勝手に変えることはできない。また、「介護付」の公募に応募していなければ、これを受付けないとするのも法的にはできない。対応できることがあるとすれば、市民が誤解をしないよう、「7その他」に認可を受けていないことを明確に、具体的に書くしかない。この後の助言及び指導の議論で「7その他」の書き方を検討する。
元松委員	現地視察の際に、緑の部分を災害対策のための防護壁にするという説明があったが、仕上げはただのモルタル吹付けになっている。景観部局と議論は

出石会長	しなかったのか。緑化部分は、緑化率など数字的なことだけでなく、緑化ブロックや種子吹きつけにするなど、技術的な指摘をしてはどうか。
元松委員	後半は、緑化すべきであるという意見として、助言及び指導の議論で扱う。景観部局との議論の有無のほかには質問はあるか。
出石会長	小学校側の川を跨いだ裏側の道は、重機などの工事用車両が入るような道路幅ではない。特に、橋はトラックが土砂を搬出した場合、強度的な不安があるが、具体的なことは施工者・予算が決まってからで良いのか。
松本委員	道路の安全性確保を明確に指摘すべきであること、施工者未定のために具体的な回答ができないことを助言及び指導とは別に指導すべきであることの2点を意見として承った。
事務局 (村上課長)	県の認可を受けられなかった場合はどうなるのか。また、開発事業条例の手続きでは、まちづくり条例と同様に公聴会や意見書、見解書などの文書によるコミュニケーションの機会はあるのか。
事務局 (村上課長)	1点目については、「介護付」が消えて、いわゆる「有料老人ホーム」という名称になる。ただし、運営事業者が決まっていないため、別の老人施設になる可能性もある。
松本委員	2点目については、説明会が義務化されているため、近隣住民説明会を行うことになる。
事務局 (村上課長)	認可を受けるタイミングと建設・開発していくタイミングはどのようになるのか。建設中に認可を受けることになるのか。また、名称変更以外には、どこまで変更が可能か。
事務局 (村上課長)	施設ができた後に認可を受けることもあるが、通常は、並行して進める形になる。名称の変更があった場合、老人ホーム以外の施設の場合は、用途、使い方、車の出入りが変わるため、大規模開発事業の手続きのやり直しも考えられる。
出石会長	仮に出来上がってから共同住宅になった場合には、建築基準法の用途違反になるか。
事務局 (村上課長)	当該地は第一種中高層住居専用地域であり、共同住宅の建設は可能であるため、基準を満たしていれば、用途変更の確認申請手続きを経て、老人ホームから共同住宅への用途変更は可能である。
出石会長	まちづくり条例の手続きでは、用途が変わった場合、大規模開発事業の届出のやり直しになるのかもしれないが、竣工後の用途変更はどうなるのか。
事務局 (村上課長)	まちづくり条例は、建築行為がない事業は対象にならないため、竣工後の用途変更に対してまちづくり条例は適用されない。
出石会長	共同住宅にしようと思えばできてしまうため警戒した方が良い。
中原委員	誤解を与えないよう、まちづくり条例の段階で認可を受けていなければ「介護付」を名乗れないという条件を設定することはできないか。
事務局 (村上課長)	今回は、この名称でまちづくり条例の手続きを進めてきたため、変更は難しい。新たに同様の案件が出てきたときは、誤解を招くことがないように事前に対策することは可能である。
田中委員	事業者の業態は単なる不動産会社である。運営事業者が未定のため、用途変更の可能性について疑念をもった。代理人は設計会社か。公聴会には事業者として誰が来たのか。
事務局 (村上課長)	代理人は設計会社である。公聴会には事業者と代理人の両方が出ている。
永野委員	防災の問題もある。事業区域のレッドゾーンとイエローゾーンについて、藤沢土木事務所の区域図を資料として提示できないか。
事務局 (村上課長)	事業者の説明会資料にレッドゾーンが記載されている。

永野委員	藤沢土木事務所が出している土砂災害防止法の危険区域図はないか。事業者の資料で間違いないことは確認しているのか。
事務局 (村上課長)	藤沢土木事務所が出している区域図の用意はないが、事業者の資料は確認している。次回以降、レッドゾーン、イエローゾーンに入っている場合は、添付する。
永野委員	事業者の資料は、土砂災害防止法の図とは全然違う。藤沢土木事務所の図は、資料に色付けしたものとは違う。この資料では、議論できない。
出石会長	事業者の資料と公図は違うのか。
事務局 (村上課長)	形状は概ね合っているという認識である。藤沢土木事務所の図には座標値が入っている。CAD上で座標を確認しない限り、正確な判断は難しい。
永野委員	座標の話ではなく、藤沢土木事務所の図と事業者の資料は表現の仕方が全く違う。県がこの地域の防災についてどう捉えているのか、公的な図で議論すべきである。助言及び指導は、今日まとめるのか。
出石会長	今日、まとめる予定であるが、審議会の判断で延会は可能である。 永野委員の主張は、公図を事業者の資料で代置することができないということか。そうであれば、これ以上審議できない。
永野委員	審議にあたり、法下の住民から見た開発の危険度が重要なテーマである。工事完了後、この地域はレッドゾーンから外れるのか。前回の質問でそのままになっている貯水槽の計算の仕方も違ってくる。
事務局 (村上課長)	崖の処理は、開発許可の中で安全性を見ていく。法面の処理の仕方や角度、モルタル吹き付けで良いのかを含めて協議を行う。 まちづくり条例の主旨は、崖の処理の仕方等を周知することであるため、まちづくり審議会の議論の場で具体的な内容に言及することは難しい。 また、都市計画法の許可を受ける際の開発区域にレッドゾーンを入れてはいけないことが都市計画法に明文化されているが、開発行為の中で、危険な崖をなくす工事を行うことでレッドゾーンが解消される際は、入れても良いという規定がある。逆に言うと、今回は、レッドゾーンを解消しないと開発区域での開発は難しいということになるため、崖の安全性については、開発許可の中で、ある程度担保ができると考えている。 雨水については、開発事業条例の基準で、開発区域の面積に対する雨水調整池の立米数が決められている。開発区域の面積が変わらない限りは、立米数、トン数は変わらないという認識である。
永野委員	県は、レッドゾーンに関わる事業について認可をするのか。
事務局 (村上課長)	事業者からは、どのようにすればレッドゾーンを解消できるか、藤沢土木事務所と協議をしていると聞いている。この工事が終わった際には、レッドゾーンが解消されるという告示を県が行うことになると思う。
永野委員	修正された公図が出た後に、工事が始まるということか。
事務局 (村上課長)	どちらが先かは把握していない。レッドゾーンの指定自体は、崖の高さ、角度に対して機械的に指定をしていくと聞いている。指定基準を考えると、工事が始まらないことには、山がなくならないので、工事が終わった際に、レッドゾーンの解消の公示・告示が行われるものと考えられる。
出石会長	まちづくり条例は、法の手続きに入る前に、市の環境に合った計画となるように誘導する条例である。難点は、この条例を根拠として、計画を止めることができないことである。今後の開発許可手続きを鑑み、永野委員の指摘をこの段階で助言及び指導に書けるのであれば、そのようにすれば良い。
永野委員	公図を見て、助言を詳細に付け加える議論は成り立つと思う。
出石会長	基本的にレッドゾーンでの開発は認められず、それを解除する対応をしなければいけない。解除を前提にして、後に藤沢土木事務所の図面を提供してもらうことで、今日の助言及び指導を検討するということでよいか。

(委員了承)	
田中委員 事務局 (村上課長)	開発事業条例の説明会は、施工者未定で開催できるのか。 開催できる。事業者の見解書には、開発事業条例の説明会が終わり、事業者と協定を締結する段階で施工者を決定すると書かれている。その段階までは、おそらく施工者未定のまま進んでいくと考えられる。
出石会長 松行委員	次に、助言及び指導案について、意見はあるか。 「2地域への配慮について」でコミュニケーションに触れているが、内容は騒音・振動・粉塵その他生活環境に及ぼす影響への軽減対策を講じるなどの地域環境への配慮事項である。コミュニケーションについては、別立てで助言が必要ではないか。また、「工事車両の従来等」の表現については、説明会、意見書、公聴会でのすべての意見に対応できなくても、「等」で括らず、特に対応してもらいたい事項を具体的に書いた方が良い。
出石会長	意見は2つある。1つはコミュニケーション、合意形成の部分は別に1項目立てた方が良い。もう1つは、「等」に含まれる内容を明確に列記した方が良いという意見である。 コミュニケーションの別立てについては同意見である。事業者が真摯に応えていない公聴会の雰囲気や施工者未定での転売はこれまでもあった。
田中委員	説明会をなるべく開催したくないと考える事業者もいる。一步踏み込んで、施工者が決まってから、施工者同席の上で、住民説明会を開くことを助言及び指導に入れてはどうか。
加藤委員	事業者は説明責任を果たしていないと感じる。施工者が決まってから工事関連の具体的な内容について近隣住民と話し合うことを入れた方が良い。
出石会長 事務局 (松井主事)	「等」について具体的に書くことに関し、事務局から何かあるか。 助言及び指導の主旨は、開発事業条例の手続きの中で良好な合意形成を図らせることである。「等」について具体的に書くことは可能であるが、住民意見の中から特定の意見を抜粋することに懸念がある。
松行委員 永野委員	「等」の前をもう少し具体的に書いた方が良いという意見である。 「1都市景観の形成について」に、残存緑地がないので入れてほしい。これまで審議会で議論した開発に伴う緑は、建物周辺の植栽を議論することが多かった。残存緑地を担保する記載はできないか。
事務局 (村上課長)	当該地は鎌倉市緑の基本計画において保全配慮地区に該当し、開発を妨げる位置づけにはなっていない。各部署が最後まで責任を持って事業者を指導するのは難しい。残存緑地だけに法的担保を設けることはできない。
出石会長 事務局 (村上課長)	次に、裏側の道路の安全性、重機が入るかという意見についてはどうか。 事業者は、工事方法の1つの事例として説明している。開発事業条例の中で、工事協定の締結が努力義務として明文化されているため、助言及び指導では、工事協定に住民が懸念している交通誘導員や1日の工事車両の往来台数などを記載することとしている。工事協定を締結する頃には、工事内容が決まっているため、ご意見は工事協定の中で包含できると考える。
元松委員	道路と橋は公共施設である。通学路の交通安全は工事協定だが、公道の補強は、市が直接関わることではないか。
事務局 (村上課長)	事業者の工事方法を行うには、道水路管理課と近隣の方と調整した上で橋を架け替えることになる。その段階で、工事協定とは別に市と協議を行う。
出石会長 永野委員 事務局 (村上課長)	時間が超過している。議題イは次回に取扱い、議題アを進めたい。 関谷川にかける橋は、工事期間中の仮設橋と本設の架け替えのどちらか。仮設橋なのか、本設にして道路認定をかけるのかは把握していない。幅員の狭い橋は架け替えが必要になるため、暗渠にして、道路幅員を広げるという認識である。
出石会長	助言及び指導への意見について確認する。

<p>事務局 (村上課長) 加藤委員</p>	<p>7項目あるが、1項目増やして別立てにし、住民とコミュニケーションを図ること、施工者決定後に説明会を行うことなど、事業者の責務を果たされたいという主旨の文言を加える。タイトルは「住民との合意形成」や「事業者の責務」あたりになると思うが、そのような項目を新たに設ける。 「2地域への配慮について」の「工事車両の往来等」の「等」の例示をもう少し詳しく書くこと。 「7その他」の「介護付」について、住民、関係者、事業者に対して誤解がないような表現にすること。 以上の3つについて、事務局の見解を確認したい。 コミュニケーションの部分は別立てとする。</p>
<p>事務局 (村上課長) 加藤委員</p>	<p>「4防災への配慮について」にレッドゾーンであることを記載し、対応してほしいという文言があった方が良いのではないかと。 レッドゾーンは開発許可で扱うため、他の法規制と同じ扱いとしたい。</p>
<p>出石会長</p>	<p>助言及び指導の役割は、良好な環境を確保するために必要な措置をとらせることであるため、レッドゾーンという文言がないのは気にかかる。 大規模開発事業用地と残存緑地がレッドゾーンであるため、「4防災への配慮について」の中で、適正な管理をお願いできるのではないかと。2名の委員から意見が出ているため、会長と事務局で検討する。 具体的な表記については、会長と事務局に一任いただいてもよいかと。 (全委員了承) そのようにする。議題イは省略する。</p>

【報告ア】土地利用調整制度の見直しの進捗について

【報告イ】委員任期について

<p>出石会長 事務局 (齋藤係長)</p>	<p>事務局から説明をお願いする。 土地利用調整制度の見直しの進捗について、条例改正の延伸スケジュールを報告する。改正条例は、令和7年4月の施行を目指し、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。作業の進捗状況については、随時、報告する。</p>
<p>出石会長 事務局 (村上課長)</p>	<p>当審議会の委員任期について、今期の委嘱期間は令和6年3月27日で満了となる。今後、来期の委嘱について手続を進めていく。 報告事項は以上である。</p>
<p>出石会長 事務局 (村上課長)</p>	<p>本日、現地視察をした案件の審議はいつ頃になるか。 次回の審議会は、10月5日の午後7時から予定している。助言及び指導の議論に入るにあたり、事前にメールなどで事業説明を行い、それに対する疑問点を事前に皆様からいただき、審議会当日に回答する形としたい。</p>
<p>出石会長</p>	<p>今回は、本日議論できなかった公聴会要領と公聴会の運用についての議論の時間をとりたいが、よろしいか。 (全委員了承)</p>
<p>事務局 (村上課長)</p>	<p>その他事務局から何かあるか。 資料の取扱いについて、当審議会は資料が多いため、今後は継続審議となるものについては委員専用のファイルを用意し、事務局で保管することとしたい。自宅で確認する際は、メールで送った電子資料を参照いただきたい。</p>
<p>出石会長</p>	<p>今回のように年度を跨る案件もあるため、事務局で管理してもらい、自宅や職場では各自電子データで見いただきたい。 以上で審議会を終了する。</p>