

## 第 78 回 鎌倉市まちづくり審議会概要

日 時	平成 27 年 6 月 29 日（月）13 時 00 分～15 時 00 分
場 所	大船駅周辺整備事務所 1 階 A 会議室
出 席 者	委 員： 内海会長、秋田委員、出石委員、亀山委員、梅澤委員、松澤委員 事 務 局： まちづくり景観部長、まちづくり景観部次長兼土地利用調整課長、まちづくり政策課長、まちづくり政策課職員、土地利用調整課職員 常任幹事 環境政策課長、都市計画課長、都市景観課長、みどり課長
欠 席 者	委 員： 加藤委員、川口委員、鈴木委員、永野委員 常任幹事 経営企画課担当課長、都市調整課長
傍 聴 者	3 人
現 地 視 察	大規模開発事業（岩瀬字下土腐）
議 題	大規模開発事業（岩瀬字下土腐 商業施設の建築）について

事 務 局	（開会に当たり、事務局から審議会委員 10 名中、6 名の出席により定足数に達していること、及び欠席委員からは、事前に欠席の連絡を頂いていることを報告した。）
内 海 会 長	現地視察に引き続き、第 78 回鎌倉市まちづくり審議会の審議を行う。
事 務 局	事務局から 2 点連絡する。 1 点目は会議の傍聴及び資料の公開について。本日の資料は、市の情報公開制度上、新たに非公開にする部分はないと考えている。会議を公開することとし、審議上必要であれば、審議会に諮った上で非公開にすることとしたい。また、傍聴者は広報等にて募集を行い、傍聴予定者は 3 名である。 2 点目は前回の審議会の議事概要について、最終の確認をお願いする。
内 海 会 長	1 点目の「傍聴について」、2 点目の「議事録」について、ご了承いただけるか。
全 委 員	了承する。
内 海 会 長	議題に入る前に傍聴者の入室を認める。 傍聴者入室のため、休憩とする。
	（休憩 傍聴者入室）
議 題	大規模開発事業（岩瀬字下土腐 商業施設の建築）について
内 海 会 長	再開する。
事 務 局	（議題について説明した。）
内 海 会 長	事務局の説明に対して、ご意見、ご質問があるか。
亀 山 委 員	説明会において雨水対策の質問があったが、事業者の計画どおり対策すれば問題ないと市でも考えているのか。
事 務 局	流末が横浜市にあるので、そちらの容量を大きくしなければ溢れるかもしれない可能性はある。鎌倉市側のニトリの対策だけで対処できる問題ではないが、敷地内に雨水調整池を設け、水路の流量を調整したいと考えている。
亀 山 委 員	このような場合、横浜市との協議を行うということはないのか。
事 務 局	河川のブロックで協議することとなる。担当課へ申し伝えたい。
亀 山 委 員	最近、ゲリラ豪雨が増えているので、その対応を考えて調整池を大きめに計画した方が安心ではないかと思う。
事 務 局	事業区域面積が 1ha を超える場合は 800 m <sup>3</sup> 以上の調整池を設ける規定になっている

事務局	が、本日ご意見をいただいたので、容量の増加や透水性の舗装にするなど工夫ができないか事業者に伝える。
内海会長	開発事業条例にて対応するというので良いか。
亀山委員	それで対応いただきたい。
出石委員	1点目は、土壌汚染対策法に関して、前土地所有者が対応済みであることが確認できているか。 2点目は、北側の緑化に関して、土地が定期借地権となっているので、期間が満了した後は緑化面積が減ることとなるが、その点をどのように捉えているか。 3点目は、鎌倉市と横浜市の関係についての意見である。そもそもこの条例は鎌倉市の条例なので、意見を出せる市民とは鎌倉市民だと解釈される。だからと言って、横浜市民から意見をもらってはいけないということではなく、意見をもらうことは良いことだと思うが、意見をもらった場合には横浜市民にも影響があると捉えることができる。事業者が横浜市の条例の指導を受けることを、鎌倉市の助言・指導において求めることができるか。
事務局	1点目については、土壌汚染があったと聞いている。事業者からは、現在行われている解体工事後に然るべき対策を行う旨の報告を受けている。 2点目については、定期借地権部分を返還した際に緑化面積が不足する場合は、水路を挟んだ南側を緑化することで対応したい旨の回答を得ている。
内海会長	2点目の緑化については、既に資料8の助言・指導案2(3)へ記載されている。 3点目についてはいかがか。
事務局	横浜市の条例は分からないので、確認した上で対応することとしたい。
出石委員	極端に言えば、横浜市の内容を鎌倉市が指導する必要はないので、横浜市が必要ならば指導できるように繋ぐという趣旨である。
事務局	隣接のマンション建設の際、横浜市から道路幅員について鎌倉市の道路管理者が問い合わせを受けたことを聞いているが、確認して対応したい。
出石委員	今回は良いが、迷惑施設だった場合には調整が大切になるので、意見として申し上げた。
内海会長	1点目の土壌汚染対策について、助言・指導に盛り込んで改善を求めるものではないということで良いか。
出石委員	良い。
秋田委員	駐輪場が280台で計画されているようだが、ここまで必要なのか。現在は西側に駐輪場が配置されているが、主要地方道から進入するのであれば、東側に配置したほうが良いのではないか。
事務局	自転車の動線については、今後、確認する。
秋田委員	自転車が主要地方道から進入するのであれば、場内で自動車と交錯する可能性がある。
内海会長	助言・指導に自転車と自動車の適切な動線と駐車スペースを確保する旨を記載することで良いか。
秋田委員	記載していただきたい。
松澤委員	現地を拝見して、緑について良く考えていただいていると感じた。 資料8の助言・指導案3に「鎌倉らしい形態意匠」という抽象的な言葉があるが、鎌倉の問題として「鎌倉らしい」とは何かということがある。どのようなことを意図しているのか。
事務局	全国画一的なものではなく、デザインにおいて配慮していただきたいという意味合いを込めて書いている。具体的にこれが答えだというものを持ち合わせていないが、今後、景観に関する協議に先立って盛り込んだものである。

松澤委員	確かに建築物が長方形ばかりでは面白くないし、そうかと言って、色彩があれこれになっても困る。周辺との調和を図るためには色彩は重要である。家具を販売する店が鎌倉に出店することになるということで、工夫されたデザインのお店ができれば、岩瀬の地域にとっても良いことだと思う。
事務局	事業者からは、地域毎に多少の違いはあっても、全国共通の仕様で建築しており、どこでも同じサービスを提供しているという考えであることを聞いている。
梅澤委員	事業者が「鎌倉だから」ということで何かを考えることによって、他とは違うものができる。考えるか、考えないかということが重要である。その結果、経済的な理由や四角いデザインが一般的だからと事業者が判断するならば、それはそれで事業者の考えである。その時には色や看板、例えば看板のフレームに木を貼るなどの工夫をしてもらえば良い。助言・指導にこのような文章を入れることによって、今後、関係課と協議することができれば良い。
内海会長	景観計画では鎌倉らしい形態意匠について示されているか。
事務局	鎌倉市内に武家屋敷などは無いため、鎌倉のデザインコードは拾いにくい。景観計画では、地域の景観資源などを探してデザインを工夫することを示している。 他のニトリでは視認性がより高いものが多いが、資料9のパスを見る限りでは、用途地域が工業地域のエリアにおいて周囲から突出するようなデザインや色彩であるようには見えない。 具体的には、開発事業条例の手続において景観計画に基づいて協議することが可能である。
亀山委員	助言・指導案3について、鎌倉らしい形態意匠とは(1)～(3)であるかのように書かれているが、(1)～(3)は鎌倉らしい形態意匠とは関係のないことが書かれているので、(1)に鎌倉らしい形態意匠のことを記載して、以下を(2)～(4)とした方が良いのではないか。
内海会長	助言・指導をそのような書き方に改めていただきたい。
亀山委員	もう1つ確認したい点がある。 これまでの助言・指導では形態意匠など主にハード面が多かったが、今回の助言・指導では建築物が建った後のソフト面のことが書かれている。ソフト面のことを盛り込むことは良いと思うが、これが最初に書かれていることについては良いのか。むしろ2や3のことを始めに書かなくても良いのか。
事務局	助言・指導の順番に優劣を付けていないが、庁内で議論した際に、そもそも工業地域に商業施設はどうかという意見があった。前土地所有者が大規模土地取引を行った際には、用途地域が工業地域であることから工業の用途として欲しい旨の助言を行っている。実際にはそれは叶わず商業施設となった。工場跡地が共同住宅に転換される場合もある中で、産業振興を所管する部署としては、産業系というくくりの中に商業も含め、商業施設ならば鎌倉市民が引き続き就労でき、また産業全体の活性化を維持できるとの意見であった。そのような経過から助言・指導に盛り込んだものだが、(1)としたことについては以前に工業の用途とするよう助言を行った経過があったためである。(1)でなければならぬということではないので、その点についてもご意見があればいただきたい。
内海会長	用途は土地利用をする上で非常に重要な要素である。また、これまでの助言・指導にソフト面のことはあまり無かったが、これからのまちづくりにおいては重要だと思うので、この順番のままで良いのではないかと思うが、いかがか。
全委員	異論なし。
内海会長	このままとする。
出石委員	北側の主要地方道との接続部分は、隅切りが無くて良いのか。
秋田委員	その部分は非常に気になっていた。車両が歩道を越えることとなるので、警備員が

	配置されると思うが、安全性について助言・指導に記載した方が良いのではないかと。特に近くにバス停があるので、歩行者が通行する場所である。
事務局	今後、開発事業条例の手續において道路部局が協議を行うこととなる。また、主要地方道は県道であるため、神奈川県との協議も必要になってくる。 この意見は事業者へ伝えるが、助言・指導に盛り込むかどうかをご判断いただきたい。
出石委員	先程、自転車の動線についての意見もあったことを踏まえると、歩行者についても盛り込んだ方が良いのではないかと。
内海会長	自転車と自動車の乗り入れについて適切な動線と駐車スペースを確保することと合わせて、歩行者の安全性も盛り込むということではいかがか。
秋田委員	そのようにしていただきたい。
内海会長	他に意見がなければ、本日の意見をまとめたい。 1点目は、自転車と自動車の動線や駐車スペース及び歩行者の安全性を適切に確保することを新たに盛り込む。 2点目は、助言・指導案3 建築物の修景について、鎌倉らしい形態意匠に関する部分を(1)として記載し、(1)～(3)を(2)～(4)へ繰り越す。 これらの内容を踏まえ、答申書の具体的な内容については、事務局と私とで調整し、委員の皆様にご確認いただきたい。 本日の審議事項はこれにて終了となるので、傍聴者退席のため、休憩とする。
その他	
事務局	開発事業公聴会公述要旨、開発事業公聴会質疑応答、開発事業公聴会報告書を資料配付している旨を説明した。
内海会長	出席した出石委員から当日の概略をお話しいただきたい。
出石委員	市民4名によって公述が行われた。事業者と設計者が自ら公述を行うことはなかった。市民からの公述は事業の都市計画法違反を主張するもので、まちづくり条例上の指導を求めるといった内容はなかった。公聴会委員から事業者に対する質問については、設計者が回答していたので、初めて公聴会を終えた感想として事業者へ直接回答を求めても良かったと感じている。また、指導書への遵守については確約する回答はされなかった。
内海会長	私も出席したが、従来の公述人が意見を述べて終わる形よりも、公聴会委員が質問した内容に対して事業者がどのように回答するかを確認することができたので、制度としては一歩進んだという印象である。
秋田委員	今回をステップにして、より良いものとなるよう、公聴会の運用について指針のようなものを作っても良いのではないかとと思う。
内海会長	今後、条例見直しに向けた勉強会で具体的な問題点を挙げて、何らかの形の手本となるようなものを作るということを議論していきたいと思う。
事務局	次回は平成27年7月30日(木)午後6時から8時に開催する。
内海会長	条例見直しに向けた勉強会がなかなか開催できないことと委員の皆様も忙しいことから、今年度の開催スケジュールを調整させていただきたい。 事務局にて調整をお願いする。
事務局	日程調整をさせていただく。
内海会長	以上をもって、第78回鎌倉市まちづくり審議会を終了する。