

第109回 鎌倉市まちづくり審議会 概要	
日 時	令和4年2月28日(月) 17時30分～19時30分
場 所	オンライン会議(事務局は鎌倉商工会議所102会議室)
出 席 者	委 員：出石会長、梅澤委員、加藤委員、坂井委員(途中参加)、永野委員、松本委員、松行委員、谷委員、水澤委員 事 務 局：川村まちづくり計画部次長兼土地利用政策課長、土地利用政策課まちづくり政策担当職員(江寺課長補佐兼まちづくり政策担当係長、友野担当係長、秋元職員)、土地利用政策課土地利用調整担当職員(渡辺職員) 常任幹事：出席なし
欠 席 者	委 員：野原委員
議 題	(1) 大規模開発事業(岩瀬・工場の増築(倉庫1棟))について (2) 大規模開発事業(寺分・共同住宅(158戸)及び附属建築物14棟の新築)について
そ の 他	(1) 土地利用調整制度の見直しに向けた検討状況について (2) 第109回議事概要の確定方法について

事 務 局 (川村次長)	(審議会委員10名中、9名の出席により定足数に達していることを報告した。)
出 石 会 長	第109回鎌倉市まちづくり審議会を開会する。
事 務 局 (川村次長)	審議に先立ち、事務局から連絡事項が3点ある。 1点目は「パソコン端末等の各機能の使用について」である。 本日はオンライン会議のため、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します。 また、マイク機能は、発言の際以外は無効にし、会長の指名を受けた後、発言するようお願いします。 2点目は、令和4年1月27日に開催した第108回審議会の議事概要について、この内容をもって確定したいので、確認をお願いします。 3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、本市ホームページで傍聴者を募集したところ、5名から傍聴の申出を受けたため、議題に入る際に、事務局がいる会議室への入室を認めることについて確認をお願いします。
出 石 会 長	1点目のパソコン端末等の使用について協力をお願いしたい。 2点目の議事概要については、確定ということでよいか。
全 委 員	(了承)
出 石 会 長	前回の議事概要は、この内容で確定することとする。 引き続き3点目の会議の公開及び傍聴について、事務局の説明のとおりとしたいがよろしいか。
全 委 員	(了承)
出 石 会 長	それでは、傍聴者の入室を認める。
	(傍聴者入室)
議 題	(1) 大規模開発事業(岩瀬・工場の増築(倉庫1棟))について
出 石 会 長	事務局から説明をお願いします。

事務局 (渡辺職員)	<p>岩瀬の大規模開発事業について説明する。資料は、前回の審議会資料のうち手続フローを更新し、別途行政計画等所管課の意見、基本事項評価書、助言及び指導（市原案）を追加している。</p> <p>それでは、助言及び指導（市原案）について説明する。</p> <p>冒頭では、鎌倉市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。中段からは助言及び指導の内容となる。1では「うるおいのある空間の創出について」として、緑化空間の確保や創出などの事項に加え、オープンスペースを設置することについて指導する。</p> <p>2では、「環境及びエネルギー面への貢献について」として、環境に係る法令や市の計画等を踏まえ土地利用に反映するよう求め、脱炭素社会に向け、建築物の高断熱化や太陽光発電設備などの導入を検討することについて助言する。</p> <p>3では、「ごみの適正な管理について」として、事業所で発生するごみの発生抑制、再使用、再生利用、適正処理が行える計画とし、分別・管理に十分な集積施設の規模や配置を検討することについて助言する。</p> <p>4では、「今後の手続及び周辺地域への配慮について」として、引き続き周辺住民との良好な対話と協議を行いながら、計画へ反映すること、具体的な公共施設等の整備に際して、関係各課と十分な協議を行うこと、また、地域住民等の安全性を考慮した道路通行計画を検討することについて助言する。</p> <p>5では、「その他」として、工場立地法における緑地面積及び環境施設面積の確保について、関係各課と十分な協議を行うことについて助言する。</p> <p>以上の5点について整理した。</p>
出石会長	前回の審議会における現地視察や説明を経ての助言及び指導（市原案）ということである。ただいまの説明について意見等はあるか。
加藤委員	助言及び指導（市原案）の5に記載のある「環境施設面積」とはどのようなものか。
事務局 (江寺補佐)	工場立地法に規定する「環境施設」の面積であり、緑化のほかに運動場、広場、太陽光発電設備などを含む総称として定められている。
加藤委員	土地利用方針図にある隣地建物の用途は何か。
事務局 (川村次長)	事務室と倉庫であったと思う。
出石会長	関連しての質問だが、「環境施設面積」は、緑地面積が含まれていてもかまわないということではいか。
事務局 (川村次長)	そのとおりである。
出石会長	そうすると、助言及び指導（市原案）の5に記載の「緑地面積及び環境施設面積の確保が必要」との記載が適切であるか気になるところである。
事務局 (川村次長)	法による表現との関係もあるため、確認をしておく。
梅澤委員	助言及び指導（市原案）の1では、鎌倉市の方向性を示すことで、事業者には内容が伝わりやすいのではないかと思う。例えば、工場出入口の周囲については、シンボルツリーの植樹などで工夫を行うであるとか、業態を示すような看板を掲げてもらうなど、具体的な表現とされてはどうか。
事務局 (川村次長)	関係部局と調整を行うこととする。特に工場入口や沿道から見ての指摘であり、必ず行うことを求めるものではなく、配慮してほしいとの表現でよいか。
梅澤委員	そのとおりであり、配慮との表現で構わない。

出石会長	梅澤委員に確認であるが、指摘の箇所は、助言及び指導（市原案）の1の内容でよいか。
梅澤委員	1でよい。
出石会長	文言については、事務局に検討してもらうこととする。
松本委員	助言及び指導（市原案）の2「環境及びエネルギー面への貢献について」の中で、「法律を踏まえ、土地利用に反映してください。」としている点について、具体的にどのようなことを意図しているのか確認したい。
事務局 （川村次長）	環境部局との調整により示した内容となっている。当該項目では、中段の「また」以降に具体的な検討内容を記載している。
出石会長	「法律の内容を踏まえ、土地利用に反映してください。」との表現は、事業者からすると、対象とすべき内容が分からないため、具体的な検討につなげられるよう改めることが望ましいと思うが、いかがか。
松本委員	「また」以降の後段を主張したいのであれば、そのように整理することが望ましい。
事務局 （川村次長）	そのようにしたい。
谷委員	行政計画等所管課の意見のうち、都市景観課の意見の中に、「周辺の土地利用と大きく異なる用途や規模を持った施設となる場合は、セットバックやゆとりのある空間を確保する」ということがある。現在何もない場所に大きな建物が建つことについて、事業区域の西側にある住宅地からの見え方に配慮が必要であると思われるが、本計画の対応では、緑化により補完しようとしているのか、その辺の判断を教えてください。
事務局 （川村次長）	現在、事業区域の西側には立木があるが、計画建物は、樹木の高さより低いものとなる。また、庁内の協議では、指摘のような都市景観課の意見に対する具体的なやり取りは出ておらず、結果として助言及び指導につながるような意見は出なかったということである。
谷委員	内容について、承知した。
出石会長	行政計画等所管課の意見として記載のある、都市景観課の項目は、事業計画の内容に関係なく常に挙げられているのではないか。
事務局 （川村次長）	常にこれらの項目が挙げられているわけではなく、状況に応じて必要な項目を選択しているはずである。都市景観課とするとこの項目については、申し伝える必要があるとの判断で記載したものと思うが、庁内の協議を踏まえ、結果として助言及び指導（市原案）に含めることがなかったということである。
出石会長	この項目で使用されている「場合」との表現は、どのような事業計画にも対応できる記載と考える。本来、各所管課は、事業そのものを見て計画に対する意見をすべきである。土地利用調整制度における条例改正の流れもあるので関係課とはしっかりと連携してほしい。
事務局 （川村次長）	事業計画の詳細については、まちづくり条例ではなく、今後の開発事業条例の手続の中で技術審査を行うこととなるため、現時点では、幅を持たせた表現としている。ただいまの指摘については、関係課と協議をして対応を検討していきたい。
出石会長	ほかに意見はあるか。
水澤委員	助言及び指導（市原案）の1でオープンスペースの設置をお願いしているが、具体的な場所を想定しているか。
事務局 （川村次長）	具体的に場所の特定は行っていない。事業区域の中で工夫し、創出してもらうことを想定している。
水澤委員	どのような配置となるか、気にしていた点である。

梅澤委員	助言及び指導（市原案）の4の「周辺住民との良好な対話と協議」については、絶対に必要という訳ではないが、計画建物の壁面の色など、具体的に例示などをした方がわかりやすいのではないかと。
出石会長	<p>それでは、ここまでの意見を確認したい。助言及び指導（市原案）をもとに1の「うるおいのある空間の創出について」では、市の方向性を示すものとして、例えば、沿道から見ての樹種の指定であるとか、具体的に示すなどにより、もう少し誘導が図れるよう検討してもらいたい。</p> <p>2の「環境及びエネルギー面への貢献について」では、文章が「また」の接続詞で分岐し、前段と後段に別れているが、前段が非常に抽象的であることから、具体的な記載に改めるなど、分かりやすい表現としてほしい。</p> <p>4の「今後の手続及び周辺地域への配慮について」では、「周辺住民との良好な対話と協議」について、具体的な例示ができるかどうかを検討してほしい。以上の3点で整理したいと考えるが、いかがか。</p>
加藤委員	助言及び指導（市原案）の5にある「環境施設面積」について、かっこ書きで構わないので、説明を追記してほしい。
出石会長	個別法による用語ではあるが、公の資料としての観点から説明の追記をお願いすることとしたい。それでは、改めて以上4点で整理したいと考えるが、よろしいか。
全委員	（了承）
出石会長	本件については以上とし、答申書の具体的な表現については、本日の意見を踏まえて、私と事務局で調整をしたいと考えるが、私に一任を頂くことでよろしいか。
全委員	（了承）
その他	(2) 大規模開発事業（寺分・共同住宅（158戸）及び附属建築物14棟の新築）について
出石会長	事務局から説明をお願いします。
事務局 （渡辺職員）	<p>寺分の大規模開発事業について説明する。資料は、議題1同様に手続フローを更新し、別途行政計画等所管課の意見、基本事項評価書、助言及び指導（市原案）を追加している。</p> <p>それでは、助言及び指導（市原案）について説明する。</p> <p>冒頭では、鎌倉市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。中段からは助言及び指導の内容となる。1では「周辺の住環境と計画建築物との調和への配慮について」として、大規模な建築物であることから、壁面の分節化、周囲のまち並みとバランスのとれたスカイラインの形成など、周辺環境への圧迫感の軽減に対し工夫を施すことを指導する。</p> <p>2では「緑化による周辺環境との調和への配慮について」として、計画建築物等による圧迫感を軽減するため、緑のオープンスペースと良好な景観の創出に努め、公園等と結ぶことで、緑のネットワーク化を進め、沿道緑化に努めるよう指導する。</p> <p>3では「周辺の子育て関連施設や教育施設への負荷に係る配慮について」として、本市の保育所・こどもの家など子育て関連施設では、急激な利用者の増加に対応が困難であるため、子育て関連施設の利用者に増加が見込まれる場合には、新たに施設整備等を検討するとともに、就学前児童及び児童数の見込みを早期に報告するよう助言する。</p> <p>また、小・中学校において、児童・生徒の増加が見込まれる場合、新たな普通教室の整備などが必要であるため、入居に伴う児童・生徒数の想定について情報を提供するよう助言する。さらに計画地西側には、深沢小学校・富士塚小学校共用プールが存することから、騒音や視線を回避するため、建築物の配置計画等に特段の配慮を求め、入居者への事前周知の徹底と、教育環境に影響を及ぼすことのないよう必要な措置を講じるよう助言する。</p>

	<p>4では「歩行者等の安全確保への配慮について」として、計画地東側の道路を歩行者が安全に通行できるよう、歩道や交通安全施設の整備について指導する。また、計画地北東側の車両出入口付近には現状でT字交差点があるため、車両の動線計画等の検討を求め、更に計画地南側道路は、市の重点事業である深沢地域整備事業において道路拡幅などが予定されることから、計画地南側と計画地東側道路とが接続する箇所に歩行者たまり等の空間の設置を検討するよう助言する。</p> <p>5では「地域が利用しやすい安全な公園計画について」として、安全、安心に利用することが可能となるよう、公園に接する道路には、歩道等を設け、有事の際には利用者が安全に避難することが可能となるよう配慮することを助言する。</p> <p>6では「周辺地域への貢献について」として、特定都市河川浸水被害対策法に基づき指定された「境川流域」内に位置するため、雨水を貯留浸透させる努力をするよう助言する。また、集中豪雨の発生により柏尾川が増水した場合、周辺の雨水排水の流れが阻害される可能性があるため、開発事業条例に規定する基準以上の雨水調整池を設置することを求め、維持管理について指導する。</p> <p>7では「環境及びエネルギー面への貢献について」として、環境に係る法令や市の計画等を踏まえ土地利用に反映するよう求め、脱炭素社会に向け、建築物の高断熱化や太陽光発電設備などの導入を検討することについて助言する。</p> <p>8では「ごみの適正な管理について」として、ごみの発生抑制、再使用、再生利用、適正処理が行える計画とし、分別・管理に十分な集積施設の規模や配置を行い、分別方法等について入居者への周知徹底に努めるよう助言する。</p> <p>9では「今後の手続について」として、引き続き周辺住民との良好な対話と協議を行いながら、計画へ反映すること、具体的な公共施設等の整備に際して、関係各課と十分な協議を行うことを助言する。</p> <p>10では「その他」として、計画地に近接する深沢地域整備事業用地における鎌倉市深沢地区まちづくりガイドラインの策定に向け、検討を進めているため、計画に際しては、関係各課と十分な協議を行うことを助言する。</p> <p>以上の10点について整理した。</p>
出石会長	意見のある方は、挙手をお願いします。
松行委員	<p>何点か確認したい。まず、助言及び指導（市原案）の2で緑化に関することである。文中に「公園等と結ぶことで、緑のネットワーク化を進めていくため、沿道緑化に努めること。」とあるが、「公園等と結ぶ」とは、具体的にどこと結ぶのか確認したい。また、4の「歩道の整備等、安全に十分に配慮した交通安全施設の整備をすること。」とあるが、「歩道の整備等」の「等」は、何を想定しているのか教えてほしい。</p> <p>加えて「現状でT字交差点があるため、事故が起こらないよう車両の動線計画等を検討してください。」とあるが、具体的にどのようにすれば事故が起きないのか疑問である。</p>
事務局 (川村次長)	<p>助言及び指導（市原案）2の緑化については、具体的な結び方に言及はしていないが、公園と敷地内の緑化の連続性について、働きかけを行っているものである。また、4の「等」の表現についてであるが、市としては、歩道の整備が最良であると考え、建物の配置などから歩道の整備が難しい場合には、少なくともポールを設置やカラー舗装などによる歩行者の安全対策は必要であると考え、幅のある表現としたものである。</p> <p>最後にT字交差点に関することであるが、関係部署と調整はしたが具体例を示すには至っていない。建物の配置計画なども関係はしてくるが、市としてでき得る限り交通事故の可能性を減らしたいとの思いから、このような表現としている。</p>

松行委員	助言及び指導（市原案）の2による「公園等」の「公園」は、土地利用方針図に記載されている「提供公園」ということであると思うので、公園を特定した表現に改めてほしい。また、「歩道の整備等」の趣旨は理解したが、周囲の状況を見ても歩道は必要であると感じる。その上でも「歩道の整備等」の「等」という表現が必要であるのか疑問である。
事務局 （川村次長）	歩道の整備については、今後、開発事業条例の関係課と事業者の協議の中でやり取りがされることとなる。本日の指摘を受けて、再度、庁内で表現方法などについて検討を行うことは可能であるので、検討につながるよう意見を頂戴したい。
松行委員	承知した。
坂井委員	助言及び指導（市原案）の5について、「安心して利用することが可能となる配置計画とする必要があります。」とあるが、公園の位置が決まっているのなら「配置計画」ではなく「公園計画」とする方が的確ではないか。
事務局 （川村次長）	指摘のとおりであるので対応したい。
永野委員	<p>前回の審議会による現地視察を経ての話となる。隣接する敷地の学校プールについてであるが、公立小学校の屋外プールは、文部科学省などが指針を出していたと思うが、本来、遮蔽されるべきものとする。本質は、周囲の住民がプールの中の子供たちをどのように見るかである。助言及び指導（市原案）の3（3）の内容というのは、この事業計画に対して特有の事柄であり、単独項として整理すべきと考える。また、文中の「極力回避する」は、「極力」を外した方がよい。続けて「特段のご配慮ください」は、「配慮すべき」などと強い表現に改めた方がよい。</p> <p>本来であれば、建物全体をプールから離すような計画であってほしいが、難しいのなら、囲障板あるいは高木などによる目隠しを施し、プールを保護すべきと考えるが、いかがか。</p>
事務局 （川村次長）	指摘の趣旨は理解する。3（3）は、単独項とすることは可能である。一方でプールと建物との関係については、計画建物が7階建てとのことから少しばかり距離をとっても、高い階層からの視線を完全に遮断することは難しく、「極力」や「配慮」との表現にしている。そのため、市としては、プールが既にある施設であることを事業者側に伝えて、できることはしてもらうとの姿勢を明確とした表現で整理をしたい。
永野委員	<p>この件は、ほかの学校にも共通するテーマであり、今回、行政計画等所管課として関係部署から意見が出ている内容をきちんと表現し、先ほども述べたように、本質の部分の的確に助言及び指導の内容として表現するよう考えた方がよい。</p> <p>3（3）は単独項とした上で、表現も整理することがよい。</p>
出石会長	事務局には、永野委員の指摘のとおり文章の整理をしてもらいたい。ほかに意見などはあるか。
加藤委員	助言及び指導（市原案）の4及び5の話に関連して、計画地東側の歩行者用の歩道整備というのは、非常に重要であるし、今後このような場所が連続して増えていくことは望ましい。感想として申し上げた。
出石会長	ただいまの内容は、意見ではなく、感想ということで取り扱う。ほかに意見などはあるか。
梅澤委員	<p>助言及び指導（市原案）の1にある「軽減するよう、工夫を施してください。」との部分は、設計やデザイン上の要素が多くを占めるので、「設計上の工夫」や、「デザイン上の工夫」などの表現に改めることがよい。</p> <p>また、助言及び指導（市原案）の2にある、緑に関する記載として、「ネットワーク」との言葉が用いられているが、ここでの緑は、単に提供公園だけでなく、計画地北側のグラウンドと、南側の深沢地域整備事業により、今</p>

	<p>後整備されるオープンスペースをつなぐことで、ネットワークを形成しているものと解釈しているが、改めて考え方を教えてもらいたい。もし、事業区域の狭い範囲でのネットワークと捉えられているのならば、もっと大きなつながりを前提に考えた方がよい。</p> <p>その他、助言及び指導（市原案）の5にある「有事の際には利用者が安全に避難することが可能となるよう配慮」については、唐突な印象を受けるので、何を求めるのか具体的な内容を教えてほしい。</p>
事務局 （川村次長）	<p>指摘の1点目の表現については、デザイン上の工夫などに改めたいと考える。2点目の緑のネットワークについては、事業区域の東側の南北に通る道路を、「深沢地域の新しいまちづくりの基本計画」において「緑の軸線」と表現しており、これを受けて、関係部局と協議をして記載している。3点目の「有事」に関しては、坂井委員の意見にあった公園計画の中に包含してもよいかと考えるが、再度、関係部局と調整し、表記の方法を検討したい。</p>
出石会長	<p>2点目の件については、事務局から説明のあった、行政計画の内容を踏まえたものとして整理をしてほしい。</p>
事務局 （川村次長）	<p>そのとおり対応する。</p>
松本委員	<p>2点ある。1点目は感想となる。小学校のプールであるが、私も文章の表現に違和感を受ける。利用者の見られる側の話の点である。対策することは大事であるが、前回の審議会による現地視察の際には、そもそも隣にマンションが建っており、プールが丸見えになっていることに衝撃を受けた。</p> <p>2点目は、助言及び指導（市原案）の7についてである。定例的な言い回しにとどまることなく、共同住宅の特性を踏まえ、もう少し具体的な取り組みとして、ゼロエミッションハウスを目指すとか、太陽光発電設備に加えて蓄電池や充電スタンドの設置を検討してもらおうとした方がよいと思うが、いかがか。</p>
事務局 （川村次長）	<p>環境部局との調整により、このような表現としているが、指摘の内容について、再度、確認を行う。</p>
出石会長	<p>ただいまの件は、環境部局に確認を行ってもらうこととしたい。</p> <p>それでは、助言及び指導（市原案）の順にまとめをしていきたい。</p> <p>1の「周辺の住環境と計画建築物との調和への配慮について」では、文中の「工夫」との記載を、もう少し具体的に「設計上」や「デザイン上の工夫」というような表現としてほしい。</p> <p>2の「緑化による周辺環境との調和への配慮について」では、文中の「公園」との記載について、「提供公園」であることが明確に分かるよう修正した方がよい。また、「緑のネットワーク化」について、行政計画等を踏まえた表現としたらどうか。</p> <p>3の「周辺の子育て関連施設や教育施設への負荷に係る配慮について」では、(3)を大きな課題として捉え、単独項目とするほか、文中の「極力回避」を「回避させる」などと改め、騒音や視線の回避に関し、具体的な措置を明確にするなど、関係部局とも調整をし、表現について整理してほしい。</p> <p>5の「地域が利用しやすい安全な公園計画について」では、文中の「配置計画」を「公園計画」とすること、加えて「有事」の際の表現については、関係部局に内容を確認の上、整理してもらおう。</p> <p>7の「環境及びエネルギー面への貢献について」では、表現について具体的な措置を記載することとし、かつ、共同住宅の特性を活かし、ゼロエミッションハウス及び蓄電池並びに充電スタンドといった記載を追加してみてもどうかとの意見を受けたため、関係部局に確認の上、表現の検討を行ってもらおう。</p> <p>以上の5項目についてであったと思うが、いかがか。</p>

松行委員	助言及び指導（市原案）の4についてである。事務局から歩道の整備について、関係部局を交えて検討するとの説明があったので加えてほしい。
出石会長	4の「歩行者等の安全確保への配慮について」では、歩道の整備に関することと、安全確保の方法などについて、関係部局と再度調整を行い、表現に関する検討を進めてほしい。 多く意見が出たため、今後、事務局の関係部局との調整によっては、最終的な助言及び指導の表現が変わってくるかもしれないが、以上のように整理することとしたい。 また、答申書の具体的な表現についてであるが、議題1と同様に調整をしたいと考えるが、私に一任を頂くことでよろしいか。
全委員	（了承）
出石会長	次第2「その他」について、事務局から説明をお願いしたい。
その他	(1) 土地利用調整制度の見直しに向けた検討状況について
事務局 （江寺補佐）	土地利用調整制度の見直しに関する進捗状況を報告する。 令和4年1月13日付けで「土地利用調整制度の見直し大綱」を確定し、1月24日から2月18日までの間、任意の意見募集を行い、その結果、合計9項目の意見の提出を受けた。また、意見募集期間中に、市民に向けた説明会を市内5か所で開催したが、いずれも参加者はいなかった。建築士事務所協会などの関係団体に関しては、求めに応じて説明会を開催し、自主まちづくり計画を策定しているまちづくり市民団体とは、新たな制度について意見交換を行った。 今後は、意見に対する市の考えを取りまとめ、公表する予定であり、当審議会へは、進捗の状況に併せて報告を行うこととしたい。
出石会長	事務局からの報告について、確認事項などはあるか。
全委員	（確認事項なし）
その他	(2) 第109回議事概要の確定方法について
事務局 （川村次長）	次回の審議会の開催時期が未定であるため、本日の議事概要については、次回審議会に諮り確定するのではなく、事務局にて案を作成後、各委員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。この方法で事務を進めることでよろしいか。
出石会長	本日の議事概要については、事務局の提案のとおりとしたいが、いかがか。
全委員	（了承）
出石会長	それでは、本日のまちづくり審議会を終了する。