

大規模開発事業説明会開催結果報告書

26年5月9日

(宛先) 鎌倉市長

事業者

住所東京都台東区上野7丁目14番4号

氏名大和情報サービス株式会社

代表取締役藤田 勝幸

電話 03-5828-8891

住所藤沢市藤沢917-1ハマハイツ藤沢ビル1-A

代理人

氏名(株)ティープランニング

1級建築士事務所塚口恒夫

電話 0466-23-2255

(法人その他の団体にあつては、その主たる事務所の所在地、名称及び代表者氏名を記入してください。)



次のとおり報告します。

事業区域	地名地番	鎌倉市由比ヶ浜四丁目1157番9ほか12筆
	面積	17,692.00 m ²
説明会の開催日時	26年3月30日 4月6日 4月13日	
説明会の開催場所	鎌倉生涯学習センター 3月30日 午前10時 4月6日 午後2時 4月13日 午後2時	
説明会に参加した市民の人数	54 人	
添付書類	<input checked="" type="checkbox"/> 市民への説明内容 <input checked="" type="checkbox"/> 説明に使用した資料 <input checked="" type="checkbox"/> 説明会で出された市民からの意見 <input type="checkbox"/> その他	

(仮称)鎌倉由比ガ浜商業施設計画
鎌倉市まちづくり条例に基づく説明会資料

■はじめに

今回の説明会は鎌倉市まちづくり条例27条4項に定められた大規模開発事業に関する4つの基本事項を説明するためのものです。なお、この説明会の記録を鎌倉市へ報告しなければならないため、音声を録音させていただきますのでご了承ください。

出席者： 事業者 大和情報サービス(株) 池田、大出
 事業者代理 (株)ティープランニング 塚口
 設計者 (株)INA新建築研究所 鈴木

■本日の流れ

予定時刻 10:00~11:30

- ・事業者、関係各社挨拶
- ・鎌倉市まちづくり条例の概要説明
- ・計画内容説明
 - (1)開発事業の概要(位置、区域、面積、事業者、予定建築物の用途等)
 - (2)土地利用の方針
 - (3)公共施設及び公益的施設の整備の方針
 - (4)環境及び景観の保全及び配慮の方針
- ・質疑応答 30分程度

最後に質疑応答(30分程度)の時間を予定しておりますので、ご意見のある方はその時間に発言するようお願い致します。

■説明項目

No.	基本事項	説明文	説明済み 確認
(1)開発事業の概要(位置、区域、面積、事業者、予定建築物の用途等)			
1	開発区域の位置	鎌倉市由比ガ浜4丁目1157番9ほか12筆	
2	地域地区	市街化区域 第3種風致地区(最高高さ10m以下) 用途地域は第2種住居地域 建ぺい率40%、容積率200% 防火指定無し 埋蔵文化財包蔵地に指定 世界遺産登録の候補資産のバッファゾーン(緩衝地帯)に該当します。	
3	開発区域の面積	約17,692.00㎡	
4	開発事業者	開発事業者は大和情報サービス株式会社	
5	予定建築物の用途	商業施設(食品スーパー、物販店舗、飲食店舗、サービス店舗)	
6	工事の着手・完了予定年月日	着手 平成27年3月1日 完了 平成27年10月31日(但し、法令に基づく許可後)	

(2)土地利用の方針		
11	目的	現況は、以前テニスコートとして営業をしていた土地で、テニスコート、クラブハウス、駐車場などで構成されていたが、永らく営業を停止し放置されているところに商業施設を建設し土地利用を図る。
12	施設の概要	建築面積:約6,218㎡ 延床面積:約9,995㎡ 建物高さ:約9.95m 2階建て 平面、屋上駐車場合数来客用320台、従業員用25台 調整池1416㎡、防火水槽100㎡
13	広場と緑化	・5%(884.60㎡)の広場を設け既存樹林を極力保全していく。 ・敷地の20%(約3000㎡)を緑化するとともに、接道部や周辺積極的な緑化などにより、緑の積極的な創造を図る。
14	雨水抑制	・雨水調整池(約1400㎡)を設置し、良質な水環境の向上を図るとともに、放流先の河川への負荷軽減を図っていく。
15	造成	切土:約3,000㎡、盛土:約3,000㎡、搬出・搬入土:無し 処理方法:場内処理予定
(3)公共施設及び公益的施設の整備の方針		
21	接道	北側道路6m拡幅、区域内に都市計画法による道路W=11.0mを整備。
22	アクセス動線の交通計画	・周辺住宅の交通環境をまもるため、国道134号から都市計画道路由比ガ浜、関谷線を主動線とする。左折IN右折OUTを実施し周辺北側市道への流入させないよう交通計画を行う。 ・国道134号線交差点改良を計画しており、返り方面からの右折レーンを設置することにより、渋滞を緩和する。
23	汚水接続	汚水は、東側市道既設汚水管(φ 200mm)に接続する方針。
24	雨水接続	雨水は、雨水調整池(約1400㎡)を整備し、東側市道既設雨水カバー(900mm×800mm)に接続し放流する。
25	給水接続	給水:北側・東側市道の神奈川県営水道管から分岐。
26	広場	南側公園側に884.60㎡(5%)の広場を設置する。 ・当該地は保全対象緑地には指定されていないが、鎌倉海浜公園に近接する土地であることから、連続性のある緑地の形成に努め、魅力ある広場を提供する。 ・区域内に松並木を復元し、鎌倉の海辺の風景を回復する。
(4)環境及び景観の保全及び配慮の方針		
31	景観形成の方針	・風致地区のため建築率40%以下とし、敷地外周を極力緑化する。世界遺産登録の候補資産のバッファゾーン(緩衝地帯)に含まれることから、884.60㎡広場の設置を行い、周辺の環境と調和のとれた景観とし、20%の緑化を確保した計画とする。 ・海辺という立地条件に溶け込む建物の形態に配慮し、外観については景観条例の基準を遵守し建物周辺の緑化などにより、自然環境と歴史的遺産が融和した都市景観を目指す。
32	防災対策	・安全安心まちづくりにおける、防災上の観点において、津波来襲時緊急避難空地に指定されていることから、災害時には、一次避難の防災拠点となるような施設を目指す。 ・地域の防災拠点になれるような施設、設備の配慮(食料、飲料水の確保)。一次避難施設として機能できるよう計画する。 ・また屋上駐車場があるので、津波避難に有効と考える。(海拔高さ建物高さを含めて約18m)

33	騒音対策	<ul style="list-style-type: none"> ・駐車場の騒音については、アイドリングストップ等の措置を講じる。 ・敷地外周側に緑地を可能な限り計画し、軽減を図る。 ・屋上にあがる車路については防音壁等を設け騒音の軽減を図る。 ・工事中の騒音については、施工方法、施工機械等を吟味して、騒音に関する規制基準を遵守する。 	
34	バリアフリー対応	<ul style="list-style-type: none"> ・幼児、高齢者、障害者等も含め、利用者が安心して利用できる歩道幅3mを確保する開発道路を設ける。駐車場内の歩行者への配慮はバリアフリー法に準拠した施設とし、駐車場内車路に歩行者通行帯等を設ける。 	

■質疑応答(30分程度)

今から質疑応答の時間に移りたいと思います。時間は30分程度を予定しております。
ご意見のある方は挙手の上、お名前、お住まいの町名を言っていただいでから発言するようにお願いします。

■おわりに

以上で説明会を終わりますが、今回の説明会内容につきましては、まちづくり条例施行規則第42条第6項により「説明会報告書の内容については、説明会に出席した者のうち希望する者の確認を受けなければならない」との規定があることから事前に確認を希望される方はティープランニング 塚口までお申し付け下さい。

また、計画に対してご意見がある方は配布しております「大規模・中規模開発事業意見書に記載された個人情報の取扱いについて」を一読して頂いた上で「大規模・中規模開発事業意見書」意見内容をご記入下さい。意見書の提出期間としましては、説明会開催報告書の公告・縦覧期間(14日間)が終了した日の翌日から14日後まで意見書を鎌倉市へ提出することが出来ます。

なお、提出先は鎌倉市まちづくり景観部土地利用調整課になります。

本日、会場定員数の関係で、ご参加いただけなかった方対象に、4月6日(日)、13日(日)両日とも14:00～16:30に本日と同じ内容の説明会をこちら鎌倉生涯学習センターにて開催させていただきますので、ご了承ください。

以上で説明会は終了させていただきます。本日はご参加いただき誠にありがとうございました。

大規模・中規模開発事業意見書

意見書番号

年 月 日

(宛先) 鎌倉市長

提出者 住所.....
 氏名.....印
 電話 ()

〔法人その他の団体にあつては、その主たる事務所の所在地、名称及び代表者氏名を記入してください。〕

次のとおり提出します。

事業区域の地名地番	鎌倉市
-----------	-----

事業者氏名	
-------	--

○意見の内容(※事業者に対して述べる意見の内容を記入してください。)

1
2
3

<説明会議事録>

- 日時 2014年3月30日(日) 10:00~12:00
- 説明会会場 鎌倉生涯学習センター(きらら鎌倉) 3F 第5集会室
- 工事名称 (仮称)鎌倉由比ガ浜商業施設計画
- 出席者 事業者 大和情報サービス(株) 池田光昭、大出康雄
 事業者代理 (株)ティープランニング 塚口恒夫
 設計者 (株)INA新建築研究所 鈴木邦彦
- 説明会参加者 鎌倉市民 44名(名簿記載のみ)
- 配付資料 鎌倉市まちづくり条例に基づく説明会資料、案内図、土地利用方針図、立面図、大規模・中規模開発事業意見書に記載された個人情報取扱について、意見書用紙
- 説明方法 プロジェクターを使った図面の投影と配布資料による説明

<説明内容>

- 1、事業者、関係各社挨拶
- 2、計画内容及び今後の流れ説明
- 3、質疑応答

問:住民様の方からの問い合わせ。 意:住民様の方からの意見。

意見及び質問事項	回答
問 : 鎌倉市議会で本計画の開発反対の決議がなされているのにも関わらず説明会が行われること自体がおかしいのではありませんか	市の指導に従い、今回の説明会を実施させて頂いております。
問 : なぜ、この敷地に商業施設を建設することになったのですか。	市場調査を行った中で、敷地の近隣にはご高齢の方が多く、一つの場所で買物が出来る施設が少ないことから、需要があると判断をしました。
問 : 和田塚入口交差点から南へ下る道等、周辺の抜け道対策についても検討しているのですか。	周辺の道が認知されれば抜け道として使われる虞もありますので、所轄警察と協議をした上で対応をしていきたいと考えており、また繁忙期には警備員を配置する等の対応を考えております。
意 : 国道134号線の渋滞に対してどの程度認識されていますか。市外からも来場者が必ずあると考えられるので具体的な対策を提案して頂きたい。	本計画の一番の課題は国道134号線の交通渋滞対策と考えておりますので、大店立地法上においても細かい分析・調査の実施を考えております。
問 : 商業施設の需要があるとのことですが、実施した市場調査とはどのようなものですか。	調査内容については公表できませんが、20年以上に亘って商業施設の管理運営をしてきた実績の中で、本件地にも需要があると判断しました。
問 : 建設予定地が世界遺産登録のバッファゾーンに該当する地域であることに対して配慮はされていますか。	敷地周囲を中心に、敷地面積の2割に該当する部分を緑化する計画をしております。また、海側には遊歩道や松並木等を設け、周辺から見て違和感のない施設にしていきたいと考えております。建物は派手にならず抑えた外観とすることを考えております。市との協議が出来る段階になったため、今後、景観計画について協議をしていきたいと考えております。
意 : 葉山や逗子から来る人も北側の道路を利用するのではないですか。	

<p>意：計画する建物が出来る事でグランヴェールに住む住民にとっては眺望が悪くなるので断固反対です。</p> <p>意：駐車場の照明、車の騒音、夜間の安全性、又、緑化2割以外にも屋上緑化や路面の熱反射による温暖化等の問題について考慮した対策もしてもらいたいです。</p> <p>問：営業時間は決まっていますか。</p> <p>問：今回の説明会は市のホームページで得られる以上の説明ではなかったの、今後、具体的な内容の説明会は開催してもらえますか。</p> <p>意：昨年の8月に近隣住民へ説明をしていて、それから半年以上経っているのにも関わらず、具体的な説明がされないのは、事業の進め方としておかしい。社内では具体的な内容が進んでいて、我々住民に対して黙っているのではないですか。とても信用出来ません。</p> <p>意：今後の説明会も全市民を対象とし、もっと広い会場で行うべきです。</p> <p>意：私は近隣に住んでいますが、昨年8月の近隣住民向けの説明は受けていません。</p> <p>問：商圈2kmの近隣需要を本気で考えているのであれば、杖をついてでも来れる、自転車でも来やすい施設にするべきなのではないですか。駐車場も10台で十分足りるはずですよ。</p> <p>意：予定地周辺は歴史的な場所であり、これまで景観について話し合いがされた蓄積があります。本来なら外観や店舗構成等の具体的な案が揃ってから説明会を設けるべきなのではありませんか。</p> <p>意：事業者としての考えが全く見えません。事業者としての理念が無いのではないのでしょうか。</p> <p>意：避難場所としての機能も想定しているとの事ですが、市が想定している津波浸水マップ考えると、車は水深50cmもあれば浮いて避難する際の障害にもなる。また、空地であれば、防災拠点としてなり得るが、駐車場は避難場所としては機能しないと思います。</p> <p>問：国道134号線の12時間の交通量調査で約9,000台となっているが、いつどこで調査を行ったのですか。</p>	<p>隣接する住民の方々のご意見については個別に対応させていただきます。</p> <p>具体的には決まっておりません。</p> <p>意見書にその旨を記載頂き、市へ提出して頂ければ、今後、手続き条例の際に具体的な説明会を行います。</p> <p>本日の説明会をスタートとして市と協議が出来るようになります。今回の説明会は、広範囲な方々を対象とした事業概要の説明が目的であるため、概要の説明にとどめた次第です。様々なご意見を頂戴したいため、是非内容を書いて市への意見書の提出をお願い致します。</p> <p>アクセスが良く、広い会場となるとこの場所しかなく、また約200人収容できるホールも5月まで予約で埋まっていたため、本会場のご案内となりました。そのため、今回、参加出来なかった方を対象に、4/6(日)、4/13(日)に同じ内容での説明会を設定させて頂いております。</p> <p>駐車場の計画台数は大規模小売店舗立地法という法律に基づき、建物の規模から駐車台数が決定される為、現計画台数となっております。また、仮に駐車場が10台で計画した場合、却って車が道路上に溢れてしまう事も考えられるので対策を考えることが必要になります。</p> <p>まずは、本日の説明会を実施した後に、次の行政協議の段階となりますので、まだ具体的な内容について検討が出来ていない状況ですので、ご理解の程、宜しくお願い致します。</p> <p>海浜公園前交差点地点で昨年の8月に2日間実施しました。</p>
---	--

<p>意：市は現在6カ所で交通量調査を実施しており、その内の1つである滑川交差点では、1日に18,000台となっている。毎年の調査結果としては、ほぼ横ばいで変わらない現状なので、調査ポイントがずれているのではないですか。</p>	<p>交通量約9,000台とは片側車線のみである為、上下線では、その倍の約18,000台となります。</p>
<p>意：もっと全体的な渋滞対策を考えて下さい。</p>	<p>検討いたします。</p>
<p>意：駐車場台数が320台もあると騒音、排気ガスによって周囲の住民の健康状態にも影響します。そもそも、駐車場に320台もの車を入れる事業自体反対です。見直しをしない限り今後の説明会は無意味だと感じます。</p>	
<p>意：屋上駐車場でアイドリングストップの注意喚起を行っても、スロープ部分は車が走る事になるので、排煙口が必要になり健康を害すことも考えられます。</p>	
<p>意：国道134号線の逗子方面から来る右折車は近隣住民ではありません。商業施設の計画自体を見直してほしいです。</p>	<p>計画は中止ありきでは考えておりません。需要がある以上は事業を実施する意義があると考えています。その為にも、皆さまから貴重なご意見を頂戴しながら、計画を進めていきたいと考えております。</p>
<p>問：需要というのは何を根拠にしているのか具体的に示してもらえませんか。また、需要よりも反対意見の方が多かった場合でも建設をするのですか。</p>	<p>市場調査の他、地元の利便性を高める施設なのでアンケート調査を実施しました。回答数は100件を満たしていませんが、アンケート調査結果を踏まえ、商業施設の需要はあると判断しております。</p>
<p>意：アンケートの回答数は20件以下のはずです。アンケートの回答数自体が少ないのに事業性を確認出来ないのではないですか。</p>	
<p>意：アンケートの設問自体に「反対」が入っていません。</p>	
<p>意：言っている事とやっている事の整合性が取れていません。都合のいいように、おいしいところだけピックアップして話をしているようにしか聞こえないです。</p>	
<p>意：鎌倉は辻堂等とは全く異なる土地なので、利便性は求められていません。近隣に対しての利便性は全く必要ないです。</p>	
<p>意：近隣2km内でも利便性のある施設があるので、そもそも近隣2km前提で事業を考えている事自体おかしいような気がします。</p>	
<p>意：需要があるから建設するという漠然とした説明だけではなく、例えば、近隣や隣接している住民に対して施設が出来る事で渋滞が解消できる等の、逆の発想で提案をしてもらいたい。</p>	
<p>意：仲間内では、店舗構成にもよるが施設が出来る事で便利になって良いという意見や震災以降、津波襲来の危険性から不動産の価値が下がってしまったものがまた上がるかもしれないという話をしているので、反対派ばかりではないという事も記録として残しておいて下さい。</p>	

<p>問：北側からの動線は歩行者のみなのか、自転車も入れるような計画なのか教えて下さい。</p> <p>意：避難施設なのであれば、どのくらいの人が避難場所として利用できるのか、又は、何人分の備蓄ができるのか等プラス要素も今後の説明会では教えて頂けるといいと思います。</p> <p>意：商圈を2kmとした場合、計画している施設自体は儲かるかもしれないが、反対に商圈2km内に含まれる商店は売上が落ちることになります。税収や雇用の話も出ていたが簡単な話ではないと考えています。その事について資料で触れられていません。</p> <p>意：昨年6月の暑いシーズンに植栽の伐採と白い壁(仮囲い)を建てた事で体調を崩した方がいたのは知っているかと思いますが、鎌倉市では高齢化が進んでおり、その方々への配慮はされなかった倫理観に疑問を感じます。</p> <p>問：契約期間は何年ですか。</p> <p>問：契約は始まっていますか。</p> <p>意：理念があるのであれば、地元の意見を聞いてほしい。</p> <p>意：住民の意見はどこまで反映されるのか明確にしたいです。</p> <p>意：再度、鎌倉全市民を対象に説明会をしてほしいです。</p> <p>問：事業のスケジュールも提示してもらえません</p> <p>意：本来であれば会社として責任ある回答ができる人が出席するべきです。</p> <p style="text-align: center;">説明会終了</p>	<p>北側は歩行者のみの動線で、自転車は通れない計画で考えております。また、防災上の観点から、当該敷地内道路を北側に抜ける防災通路としての利用も考えております。 ※補足：自転車を押して歩く場合であれば通行可能。</p> <p>今後、検討していきます。</p> <p>20年間で計画しております。</p> <p>始まっております。</p> <p>市の手続き以外にも住民様の意見を可能な範囲で反映することを検討します。</p> <p>工事着手は平成27年3月1日で予定しておりますが、これは最短のスケジュールで、今後の手続き次第では当初の予定から延びる可能性もあります。</p>
--	---

<説明会議事録>

- 日時 2014年4月6日(日) 14:00~16:00
- 説明会会場 鎌倉生涯学習センター(きらら鎌倉) 4F 第6集会室
- 工事名称 (仮称)鎌倉由比ガ浜商業施設計画
- 出席者

事業者	大和情報サービス(株)	池田光昭、大出康雄
事業者代理	(株)ティープランニング	塚口恒夫
設計者	(株)INA新建築研究所	鈴木邦彦
- 説明会参加者 鎌倉市民 3名(名簿記載のみ)
- 配付資料 鎌倉市まちづくり条例に基づく説明会資料、案内図、土地利用方針図、立面図、大規模・中規模開発事業意見書に記載された個人情報の取扱いについて、意見書用紙
- 説明方法 プロジェクターを使った図面の投影と配布資料による説明

<説明内容>

- 1、事業者、関係各社挨拶
- 2、計画内容及び今後の流れ説明
- 3、質疑応答

問:住民様の方からの問い合わせ。 意:住民様の方からの意見。

意見及び質問事項	回答
<p>問：4/2日に松尾市長が記者会見を行い、この事業に対して「住民の反対意見が根強いにもかかわらず、事業を進める事に関してどういう判断をしたのか理解しかねる。」という発言がありました。その判断についてどのようにされたのかお聞きしたいです。</p>	<p>市長が反対されているとのことですが、住民の皆様の見解がどの程度反対なのか把握しておりませんし、私共はこちらに近郊型の商業施設の需要はあると考えておりますので、今後も基本的に中止という考えは持っておりません。</p>
<p>問：市議会で全会一致で反対決議されましたが、この計画によって渋滞や防災の問題を解消できるとはとても思えないのですが、解消できないと判断された場合どうされるのでしょうか。どのように事業を進めていくのでしょうか。</p>	<p>市議会での決議について私共は反対決議とは受け取っておりません。防災救急面、渋滞面での懸念を拭い去れるまでは計画の認可をしないよう求める決議であると理解しております。私共の計画以前に現状でも渋滞問題はあることは理解しておりますので、現状より悪化しない努力をしていきます。</p>
<p>意：渋滞問題に対して住民の懸念が高まっている中で対策として警備員を立てて車を誘導すると言っても、さらに解消できる形でないと納得いきません。現状、交通渋滞がある中で商業施設を作ってもデメリットしかないように感じられます。</p>	<p>渋滞問題は最も懸念される場所ですので、今後の協議の中で市のご指導も仰ぎながら、調整していき解消の努力をしたいと考えております。この問題は鎌倉市全体の問題でもあると理解しておりますが、私共企業単体で出来得る努力はしたいと考えております。</p>
<p>問：当初、北側の市道には開かないと聞いていたのですが、先日の説明会では、変わっていました。その辺の経緯をについて教えてください。</p>	<p>当初から構想にあった事でご説明していたつもりですが、説明内容に齟齬があったようであれば申し訳ありません。車両は入れませんが、歩行者動線のみを確保する予定です。防災的な観点でも必要ですし、利便性を考えても必要だと判断しています。</p>
<p>意：我々市民は北側市道を生活道路として使っているが、その道幅は狭く、すれ違うのもままならない状況です。必ず由比ヶ浜駅、和田塚駅から訪れた人も北側市道を利用すると思うので、利便性よりも先に道路事情を悪化させてしまいます。計画を進めるのであれば、文学館入口交差点までの道を全て改善した案ではないと、利便性は上がらないと思います。</p>	

<p>問：以前あった近隣住民への個別説明では防災面の話がありませんでした。計画に変更があった場合は事前に説明をしてほしいと何回も言ってきたと思いますが。</p>	<p>当初から、地域と調和するという気持ちがありましたので、説明をさせて頂いていたつもりです。内容に齟齬があったとすれば申し訳ありません。津波の高さを考えても一時的な避難所として機能すると考えております。</p>
<p>意：近隣の人達のメリット、デメリットを天秤にかけた時に近隣住民からの賛同は得られないと思います。なので商業施設は全くいらぬです。また、住民に広く周知させる為の説明会と言いながら、本日の参加者が少ないのは住民らに伝わっていないからなのではないですか。</p>	
<p>問：仮囲いを建てた事で体調を崩された方がいましたが、どのように思っていますか。</p>	<p>仮囲いを建てることについては、事前にお話しをさせて頂いておりましたが、仮囲い設置により体調を崩されたとのことで大変申し訳ないと考えております。後日、お詫びをさせて頂きました。</p>
<p>問：自分のマンションの目の前に3mもの白い壁(仮囲い)があるのは健康的だと思いますか。</p>	<p>良いこととは思いませんが防犯上等のため設置させて頂いたものであり、また恒久的なものではありませんので、ご容赦頂ければと思います。</p>
<p>意：一つひとつの倫理観が低く感じるのですが、いつ倫理観が変わったのでしょうか。渋滞・防災などの理由は後付けにしか聞こえません。</p>	
<p>問：日本三大古都の中で鎌倉は海に開かれている点で他と異なります。そんな場所に巨大な商業施設が出来たらとても違和感を持つと思うのですが、いかがお考えでしょうか。</p>	<p>建物高さは10m以下としますし、隣接地にも3階建てのマンションがありますので私共の施設が突出して大きいとは考えておりません。</p>
<p>意：320台もの車が屋上駐車場に止まっている状態が景観に良いのかどうかは明確だと思います。</p>	
<p>意：何故このデザインになったかも聞いていません。</p>	
<p>問：施設のコンセプトがあるのではないのですか。</p>	<p>近郊型ショッピングセンターというコンセプトですが、現状では具体的な内容が詰まっております。</p>
<p>問：出店するスーパーが答えられないのは何故ですか。</p>	<p>現状では、テナントの出店についてお答え出来る状況ではありません。</p>
<p>問：ロードプライシングがいつから始まるかわかっていますか。</p>	<p>把握していません。</p>
<p>意：鎌倉の基本情報さえ全然知らないのに、商業施設の必要性を論じるのはおかしいと思います。</p>	<p>知らなかったのは申し訳ないと思っています。</p>

<p>意：鎌倉市の住民からしたら、交通渋滞というのは頭を抱える問題です。それが解消出来ないのなら商業施設は要りません。商業施設ができると交通渋滞に拍車がかかると思います。</p>	
<p>問：商圏2Kmと言っていますが、仮に市外から人が来た場合はどう思われますか。</p>	<p>あくまで近郊型ショッピングセンターであり、近隣住民の方にご利用頂きたいと考えております。</p>
<p>問：商圏2Km以内で商売されている方に対してはどう思われますか。商業施設ができたらシャッター街のようにになってしまうと思うのですが。</p>	<p>施設のコンセプトから、観光客向けのお店への影響は少ないと考えております。また、テナントについては広く募りますので積極的に地元地域の方が出店して頂けることを望んでいます。</p>
<p>意：テナントが決まっていないのに周辺地域のお店には迷惑が掛からないという根拠が分かりません。具体的な情報が少ないと感じます。</p>	
<p>意：テナントも決まっていないのにゴミ処理について説明しても説得力がありません。</p>	
<p>問：渋滞、防災となってくると、国交省も関わってくると思うのですが、すべて条件はクリアされていますか。</p>	<p>現状ではすべてクリアはされていません。</p>
<p>意：今回の説明資料からは景観に配慮するというものが見えません。</p>	
<p>意：もっと現状を把握してもらいたいです。海水浴客が勝手にコンビニの駐車場を使ってしまい有料にせざるを得ない状況となってしまうので、状況は甘くはありません。</p>	
<p>問：20年後、この土地はどのようになるのでしょうか。</p>	<p>原則、更地に戻す契約です。</p>
<p>問：渋滞面や防災救急面での懸念は払拭出来ているのでしょうか。</p>	<p>現状、払拭出来ているとは言い切れません。</p>
<p>問：左折IN、右折OUTで渋滞は解消できるのでしょうか。</p>	<p>北側市道に対する対策ですので、これだけで十分な対策とは考えていません。今後、交通シミュレーションを行い懸念を解消していきたいと考えています。</p>
<p>問：広い駐車場が騒音人達の溜まり場になってしまうと思うのですが、買物目的ではなく、車を停めにくるだけの目的の人達に対する対策はありますか。</p>	<p>決定打として考えておりませんが、少なくとも警備員の配置や有料駐車場にする等の対策を考えており、今後も有効な対策を検討していきます。</p>
<p>問：埋蔵文化財の調査については、どのように考えていますか。また、遺跡の調査はされるのでしょうか。もし貴重な文化財が出てきた場合は計画を断念されるのでしょうか。</p>	<p>法律に則り埋蔵文化財の調査はさせて頂く予定です。その際に貴重なものが出て断念せざるをえない状況となれば、改めて検討致します。</p>

意：世界遺産登録のバッファゾーンにこの施設が建ってしまうと、より景観が悪化してしまうのではないかと思います。景観保護に相反することをしているのではありませんか。

問：もし、市が計画敷地を買い取るとなった場合、市との話し合いのテーブルにつきますか。

意：渋滞の話が散々出ていますが、現状、救急車も渋滞に巻き込まれています。特に高齢の方が増えてきている中で、在宅医療を手厚くする傾向にもあります。商業施設が出来る事で起こる渋滞が、救急車以外にもヘルパーや送迎をしている人達まで巻き込んでしまいます。身近なところまで目を向けて考えて下さい。

問：工事着手の時期が書いてあるのですが、この予定は到底間に合わないと思うのですが、あくまで予定なのでしょうか。

意：早めの撤退をお勧めします。津波等がありますので勇気ある撤退を。

説明会終了

テーブルにつかないことはありません。

あくまで予定です。

<説明会議事録>

- 日時 2014年4月13日(日) 14:00～16:30
- 説明会会場 鎌倉生涯学習センター(きらら鎌倉) 4F 第6集会室
- 工事名称 (仮称)鎌倉由比ガ浜商業施設計画
- 出席者 事業者 大和情報サービス(株) 池田光昭、大出康雄
 事業者代理 (株)ティープランニング 塚口恒夫
 設計者 (株)INA新建築研究所 鈴木邦彦
- 説明会参加者 鎌倉市民 17名(名簿記載のみ)
- 配付資料 鎌倉市まちづくり条例に基づく説明会資料、案内図、土地利用方針図、
 立面図、大規模・中規模開発事業意見書に記載された個人情報取扱い
 について、意見書用紙
- 説明方法 プロジェクターを使った図面の投影と配布資料による説明

<説明内容>

- 1、事業者、関係各社挨拶
- 2、計画内容及び今後の流れ説明
- 3、質疑応答

問: 住民様の方からの問い合わせ。

意: 住民様の方からの意見。

意見及び質問事項	回答
問 : 施設の進入口には信号がつくのでしょうか。また、左折IN、右折OUTをどのように誘導をしていくのでしょうか。また騒音対策として防音壁をどのように設置するのでしょうか。	本来は左折IN、左折OUTが交通の流れの妨げにならないのですが、所轄警察へ相談したところ、北側道路へ退店車両を誘導させないために例外的処置として左折IN、右折OUTとさせて頂いています。敷地内の開発道路は公の道路に該当しないことから施設の進入口に信号機の設置は難しいと考えています。ただし、道路交通法上は規制が無いので、左折OUTする退店車両については警備要員の配置、標識での誘導をしていくことを検討しています。防音対策については、騒音値の調査を行った上で規制値以下になるよう防音対策を講じます。
問 : 警察には計画の話はされていますか。	市道については所轄警察。国道については、県警と道路管理者である藤沢土木事務所へ相談させて頂いております。
意 : 普段、11時を過ぎると坂ノ下から江の島方面は渋滞をしてしまう。特に休日やアジサイの時期にはさらに悪化をしてしまうので、渋滞のシミュレーションを行っていただければ説明をしてもらいたい。	交通量調査の結果を以って関係諸官庁と協議を進めているところです。交通シミュレーションについては、現在作成中です。
問 : 実際に現場に立って渋滞の状況は確認しましたか。近隣の皆さんにどれだけ迷惑が掛かるか考えた事がありますか。	特に134号線の道路では、夏のシーズンの渋滞は認識しています。現段階では、関係諸官庁と協議をしているところです。
意 : 出せる資料ができたならまた説明をしてもらいたいです。	現段階でお出しできる資料はありません。

<p>意：調査資料が出せないという事は調査自体をしていないのではないですか。実際に調査しているところを見たことがないです。</p> <p>意：今、シミュレーションを作っているのはおかしいのではないですか。本来であれば、この説明会で投影されなければおかしいです。</p> <p>意：先程、この説明会は条例に則って皆さんに広く周知をする目的で行っていると司会者からありましたが、その為には住民が理解をしてもらえるように資料の準備が必要なのではないですか。業者に調査を依頼すればすぐ出来るはずで、私達住民は現場を見ているのでよくわかっています。</p> <p>問：見解書とは何ですか。</p> <p>問：前回、意見として出たものが全く反映されていなく、ガス抜きのための説明会のように感じます。渋滞については、松尾市長の公約でもあり、議会では渋滞問題が解消されなければ計画に対して反対だと言っています。北側道路から来る車については全く調査されていないのではないですか。駐車台数320台、業員駐車場25台もの車が何回転するのかと考えただけで、住民はぞっとしてしまいます。また、南の公園側に5%の広場を設置するとなっていますが、図面を見ても数値と矛盾をしているように感じます。防災対策として市は東北の震災を踏まえてとにかく逃げてくれ、御成中学に逃げてくれと言われてきました。その為、反対に私が住んでいるところは3階建てですが、屋上へ上れないようにしているくらいです。そのため、この施設は防災対策の施設として用を成さないと思えます。景観については、素性の知れない車で溢れる事、観光古都鎌倉の土地の事に対してどのように考えているのでしょうか。様々な面で調査をしていないのではないですか。</p> <p>問：大和情報サービスは商業施設開発の実績はどのくらいありますか。また、交通量調査を行ったならばその結果についてどのように判断されたのですか。</p> <p>問：商業施設の営業時間についてはどのように考えていますか。</p> <p>意：鎌倉市は他の海水浴場と異なり条例が甘いので、商業施設が出来ることで今よりさらに状況が悪化するのではと懸念をしています。</p>	<p>調査は昨年8月の土日2日間にわたって、周辺の交差点、計4カ所を実施しました。シミュレーションは現在作成していますので、後日、説明ができるようにしたいと思います。</p> <p>懸念事項の対策資料をこの場で出せないというのは、事業者として大変申し訳ありません。次回、見解書を提示する段階でシミュレーション資料を出せるようになります。</p> <p>本説明会が終わった後、意見書を提出して頂き、それが市役所のホームページ上で公告、縦覧される制度になっています。その意見書に対する見解書(回答書)を、この場で回答出来るもの出来ないものを含めて公告、縦覧される制度になっています。</p> <p>おっしゃっている内容については重々理解していますが、調査等については進めております。ただ、この施設ができることで起きる渋滞等について各関係諸官庁と協議を進めており、解決策まで至っていないので発表できません。広場については、図面上5%を確保しています。今後、形態等を含めて市と協議をしていきます。また、景観については、なるべく高木等を植えて配慮をしていきます。防災拠点としては、市が御成中学校に避難してほしいと言っているのであれば、市の計画と合うように調整していきたいと考えています。</p> <p>ロードサイド店舗を中心に30年程、商業施設の管理運営してきた実績があります。沖縄から北海道まで施設を所有しています。国道134号線の渋滞については、現在シミュレーションを作成しているところです。また、県警、所轄警察、土木管理事務所と協議をしており、右折レーンの設置については判断を待っている状態です。</p> <p>営業時間は検討中です。</p>
---	---

<p>問：イメージがはっきりするように具体的なテナントを教えてください。</p> <p>意：自分が業者側の立場だったら、ただ引き合いを待っているだけではなく、テナントの業種をある程度絞った中で、住民の立場に立って問題を解決する姿勢で事業を進めるべきです。</p>	<p>現段階でテナントは1社も決まっていません。引き合いは、100を超えています。大店立地法の手続きの段階では、ある程度、主要なテナントは公表していきます。食品スーパーを中心として日々の買い物をして頂けるような普段使いのテナントを考えています。その他には、サービステナントとしてクリニック等を考えています。</p>
<p>意：おそらくテナントは決まっていると思います。</p> <p>問：一日に何台もの車の出入りを予定していますか。また、駐車場のみの利用を可能にするのですか。夜間は駐車場をどのように管理するのですか。</p>	<p>シミュレーションでは3回転で約1,000台を予定しています。駐車場にゲートを設けること、駐車場の料金設定により、施設を利用されないお客様が利用されないような計画とします。夜間は原則閉鎖することを考えています。</p>
<p>問：テナントは飲食店等、地場の方を誘致することを考えていますか。それとも大企業が入ってくるのでしょうか。</p>	<p>今現在テナントは未決定ですので、地場の方のテナントが入るとい事も大いに考えられます。</p>
<p>問：土日の交通量はどのくらいですか。</p>	<p>国道134号線では、土日のみで約18,000台という調査結果となっています。</p>
<p>問：夜間とは何時間帯のことですか。</p>	<p>営業時間は検討中ですので、明確な回答は出来ませんが、施設の営業が終了後、駐車場を閉鎖する事を考えています。</p>
<p>問：交通量台数のお話の中で約18,000台とありましたが、市への届出では約9,000台となっています。その差はどういう事ですか。</p>	<p>届出書に記載している内容は、工事期間中、工事車両が国道134号線を江の島方面から左折で進入する前提で、その際の片側車線の交通量であり、施設が開業してからの交通量という意味ではありません。また交通量約9,000台という数字は、昨年8月の土日に行った調査を元に、片側車線の最大の台数を表しています。</p>
<p>問：工事車両が敷地から出庫する際は、左折または右折のどちらかに限定させるような決まりはありますか。</p> <p>意：津波が襲来した場合、50cmで車は浮いてしまうので、防災拠点にはならないのではないですか。</p>	<p>現段階では、決まっていない事項がありますので工事説明会の際に改めて説明を行います。</p>
<p>意：総工費や土地代はどのくらいですか。</p> <p>意：葉山や返子からの需要は考えていないと言いますが、現実はどう思います。</p> <p>意：世界遺産に落選してから交通量はより一層増えたような印象があるので、児童の安全性等の現実を見てから考えて欲しいです。</p>	<p>お答えできません。</p>
<p>意：市が世界遺産のバッファゾーンだと言っているのに対して、この建物を建設することはそれに反しているではありませんか。</p>	<p>今後市と協議を行います。</p>

<p>意：市と協議を行う中で、市からのリアクションは無かったのですか。</p> <p>問：買物客と買物客以外で来る人とのトラブルは考えていますか。</p> <p>問：神奈川県防災担当の方によると東海、南海トラフ地震が想定される場所には、大規模商業施設の計画は認めないと県から方針が出されているようですので、確認をお願いします。また、県から協議の要請があった場合、テーブルについてもらえますか。</p> <p>意：渋滞問題が一番の課題だと考えており、鎌倉市は5月からロードプライシングの実験を行う予定となっています。それより先に進んで検討していくべきではないですか。</p> <p>意：テナントは何が入るのか明確にしてください。また、テナントを入れるに当たって、鎌倉市民は誇り高い市民なのでよく考えて下さい。</p> <p>意：商業施設は要りません。大和情報サービスの錯覚だと感じます。</p> <p>意：全て資料が揃った段階で説明をするべきだと思います。</p> <p>意：周辺にある商店に対してのフォローがあるのか、ないのか教えてください。</p> <p>問：今も埼玉県に本社を構えるスーパーマーケットで検討しているのですか。</p> <p>意：設計事務所さんの過去の実績をみても環境に対する配慮が全く感じられません。</p> <p>問：西自治会員との説明会の中で、今後も定期的に説明会を行う約束をしたにもかかわらず、行わなかったのはなぜですか。</p> <p>意：昨年の7月に説明を受けてから近隣の有志団体と意見交換を行い、この計画について資料をまとめました。その資料を事業者の方に渡しているにもかかわらず、何も進展が無かったと感じます。本当に今の敷地で商業施設を運営していくことを考えているのであれば、その姿勢を見せてください。</p> <p>意：説明会が終わった後、ぜひ皆さんも意見書を提出して下さい。</p> <p>問：見解書が出された後、説明会のようにやりとりは出来ますか。</p> <p>意：役員レベルの方が説明会に出席するべきです。住民が馬鹿にされているように感じます。</p> <p>意：警察は交通渋滞が解消さえすれば、計画に対して了承すると思うので、それ以外の問題については市と協議をしていって下さい。</p>	<p>私達が運営している駅前の施設では、お客様の線引きの難しさから、トラブルが発生している事例もありますが、駐車場の料金システムや認証システム等の設定で対応していく事を考えています。</p> <p>県の方針は確認します。また、県との協議については対応する方針です。</p> <p>その方向で検討中です。</p> <p>やりとりは出来るかと思います。</p> <p>社に戻り、報告します。</p>
---	---

<p>問：交通渋滞について、警察とは何回協議をしましたか。</p> <p>問：320台の算出方法はどのようなのでしょうか。</p> <p>意：320台もの駐車場を減らす方法としては、2F建ての計画を平屋にする方法が良いのではありませんか。今の計画ではテナントも入りたがらないと思います。</p> <p>意：建ぺい率や緑化面積はみんなが守っている事です。良い方向に基準を変える必要があると思いませんか。</p> <p>問：南側の広場についてはどのようになるのですか。</p> <p>意：敷地の隣では景観を考慮して地下駐車場としているのに、屋上駐車場を計画するのはいかがなものでしょう。</p> <p>問：マスタープランを見ると屋上に駐車場を作る事は禁止されているのですが知っていますか。</p> <p>問：海濱院が何処にあったか知っていますか。</p> <p>問：今回三回行った説明会で出された意見は今後、どのように知ることができますか。</p> <p>問：現場にある看板の文字が異常に小さい為とても見にくいです。大きさが決められているのですか。</p> <p>意：勇気ある撤退は賛成です。何をやっても無駄に感じます。</p> <p style="text-align: center;">説明会終了</p>	<p>現在も、協議中です。</p> <p>経済産業省からの基準が出ていますが、この場では、計算式をお答えできないので、見解書で回答します。</p> <p>緑化面積は増やした方がいいと思います。</p> <p>敷地南側の海浜公園と接しているため、整備内容について市と協議をしていきます。</p> <p>認識しておりません。</p> <p>見解書で回答します。</p> <p>今回の説明会議事録は市に提出し、公告・縦覧されます。</p> <p>特に決まりはありません。対応します。</p>
---	--