

まちづくり条例に基づく報告書

2019年 6月 17日

(あて先) 鎌倉市長



報告者 住所 東京都千代田区大手町2丁目1番1号
 氏名 株式会社ゴールドクレスト
 代表取締役 安川 秀俊
 電話 03-3516-7111
 代理人 住所 東京都千代田区大手町2丁目1番1号
 氏名 株式会社ゴールドクレスト
 取締役 伊藤 正樹 印
 電話 担当 企画開発部 課長 益田 俊哉
 03-3516-8781

〔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。

該当条文	<input type="checkbox"/> 第25条 (大規模土地取引行為) <input checked="" type="checkbox"/> 第26条 (大規模開発事業) <input type="checkbox"/> 第36条 (中規模開発事業) <input type="checkbox"/> 第48条 (適用除外) <input type="checkbox"/> その他 ()
土地所有者	住所：東京都千代田区大手町2丁目1番1号 氏名：株式会社ゴールドクレスト
土地の所在	鎌倉市 台三丁目666番の1の一部、666番の6
面積	9,197.41 m ²
報告内容	鎌倉市長の助言又は指導に基づく近隣説明会の開催結果報告

(注) 必要に応じて、事業区域案内図、公図の写し、土地の全部事項証明書、土地利用方針図、予定建築物の平面図、立面図(建築物の建築以外を目的とする場合は、造成計画断面図)を添付してください。

鎌倉市台三丁目計画 説明会議事録

日時	① 2019年6月2日(日) 14:00~16:20 ② 2019年6月5日(水) 13:30~15:30 ③ 2019年6月5日(水) 18:30~22:30
場所	鎌倉芸術館 ① 末広町公会堂 ②③
議題	建築計画の説明 及び 市長の助言及び指導に対する弊社の方針について
出席者	① 事業主:株式会社ゴールドクレスト 5名 益田 [] 他 ② 事業主:株式会社ゴールドクレスト 4名 益田 [] 他 ③ 事業主:株式会社ゴールドクレスト 4名 益田 [] 他 ① 近隣住民 34名 ② 近隣住民 16名 ③ 近隣住民 14名 56名のべ64名

1. 説明会の概要

I 事業者挨拶

II 事業計画についての説明

III 市長の助言及び指導に対する弊社の方針

IV 質疑応答

2. 配布資料(添付)

- ・頭紙(近隣説明会)
- ・建築概要
- ・本事業計画の手続きについて
- ・事業開発区域図
- ・土地利用方針図
- ・平面図(6枚)
- ・立面図(3枚)
- ・日影図(冬至・春秋分 各10枚、夏至1枚)
- ・市長の助言及び指導
- ・土地利用方針図変更案
- ・歩道状空地イメージ図①(断面図)
- ・歩道状空地イメージ図②(立面及び平面イメージ図)
- ・南西側道路について (②③の回で配布 ①の参加者には後日郵送)
- ・(後日配布)地盤レベルについて(造成計画図編集)

3. 説明の内容

約 50 分程度、スクリーンを用い以下記載の内容について説明を行いました(説明資料添付)。

尚、③の会については近隣住民の要望もあり、説明の途中で質疑応答を行いながら説明を行いました。

<事業計画の説明について>

・建築概要

・本事業計画の手続きの流れについて

鎌倉市の手続きの流れについての説明。方針書は 14 日間縦覧公告されること、次の「開発基準及び手続等に関する条例」でも説明会が行われること、工事の説明も今後の手続きの中で行われることについて説明。

・事業開発区域図

弊社が当該事業区域より開発を始めるに至った経緯、残地について説明。

・土地利用方針図

配置の理由・経緯について説明

・地盤レベルについて

平均地盤面、計画敷地周囲と比較し、どの程度の高低差があるか説明

・平面図

各施設や設備等の配置や敷地内における人や車の動線について説明

・立面図

・日影図(冬至・春秋分 各 10 枚、夏至 1 枚)

近隣住民の要望のあった駐車場等、建築物の日影を反映した日影図を用い、冬至・春秋分については 8-16 時各時間帯に分けて説明

<市長の助言及び指導書に対する弊社の方針>

・市長の助言及び指導書を配布し、項目ごとに弊社の方針について説明、図面やイメージ図、弊社供給事例を用いて説明を行った。

4. 質疑応答①(2019 年 6 月 2 日 14:00~の回)

(住民)計画地から出た車の行先は、右か左か真っすぐかの三方向になると思いますが、その中で右を曲がって南西側の道路を通るケースが一番多いです。そうすると、7.5mの道から 4mに狭まるのですね。渋滞の危険性があるし、車のスピードが出て安全じゃないから 4m にするという考えには納得できません。南西側道路を南東側道路と同じ幅にしていきたい。

(弊社)南西側道路の幅員は約 4mで考えております。しかしここは鎌倉市が将来的に 18m にしようと、都市計画道路が計画されています。これが事業化されるときには用地買収ということになるので、これに応じることとなります。更に鎌倉市が必要だと考え、別の道路を計画するのであれば、同じようになると思います。道路については行政の問題であり民間事業者でできることに限界がありますが、開発をするにあたり少しでも地域のために安全な対策をするということで、敷地の一部を周辺の方々に開放する歩道状空地の整備を計画しております。

(住民)南西側市道の出口の部分(北の端)がすごく狭い。公園の前は 2.94m。その先も公園にぶつかる形になるが、その辺はどう考えていらっしゃるのか。

- (弊社)歩道状空地の先は横須賀市の所有地となります。ここについては横須賀市さんと鎌倉市さんが話し合い、横須賀市さんは整備してもらえれば鎌倉(市民)の通行のために開放して構わないという意向のようです。先日鎌倉市さんより、弊社にここを整備してくれないかという話がありましたので、その方向で考えおります。
- (住民)市長の指導によると、南西側道路を4.5m以上にしなさい、幅1m以上の歩道を確保しなさい、ということがありますが、これは4.5mにはできないから一方通行にするということなのですか。
- (弊社)市長の指導の中で、確かに幅員5.5mに拡幅し本市に帰属することとありますが、これは開発をする一事業者に一方的に財産の寄付を求めることであり、応じかねます。しかし、その上で安全上の対策として6つのご提案をしました。終日一方通行というのは、大船警察に安全上の対策について相談した際、周辺住民の皆さんが望むのならばそのような規制をかけることができますよと、アドバイスをいただいたもので、弊社の計画ではございません。
- (住民)とうことは決定ではないということで、決定しなかった場合にはこの4mのままということですか。
- (弊社)そうです。
- (住民)ここは市長、まちづくり審議会が決定したということですがけれども、そこに事業者側は反発するということですね。そういう認識でよろしいでしょうか。
- (弊社)反発するというより、先ほど申し上げた通りこの点に関しては、、、
- (住民)譲れないということですか。
- (弊社)土地を無償で寄付することはできないということになります。
- (住民)市長の助言、指導の中に、第三者機関による客観的評価を受けた販売事例や調査結果を用いてとありますが、この報告書はどこにあるんですか。
- (弊社)本日のご説明にはありません。
- (住民)順番がおかしいのではないですか。なぜここにいるのですか。
- (弊社)今後の開発基準条例の手続きの中でご説明するという認識です。
- (住民)この後もう一度説明会はあるんですよね。
- (弊社)開発基準条例の手続き上、もう一度行います。またそれ以外に、個別にご説明の場を設けさせていただいており、日神パレステージ様には、6/11に説明会を別途予定しています。
- (住民)そこでは第三者からの評価報告みたいなものは出てくるんですか。今日は無くて来週はあるって意味が分からない。今はないんですね。
- (弊社)はい。第三者機関の客観的評価を得た販売事例というのを具体的に鎌倉市に確認したところ、風に関してのシミュレーションが第三者機関からの客観的評価としてあるのではないかとということでした。ただし、鎌倉市の条例や指導、神奈川県条例でも明確なものはないので、任意でこちらでできる範囲でやってくださいということでした。
- (住民)行う予定はあるのですか。やらないのですか。できないのですか。
- (弊社)今後ご理解いただけるようにご説明させていただく中で、必要ということであれば行って参ります。
- (住民)議事録を取るということであれば、この説明会に参加者された方々全員に対し、議事録が間違っていないかの確認を取るという、そういう理解でよろしいですか。議事録ということであれば、参加者全員に議題が間違っていないか確認を取る必要があるのですが、そういう理解でよいですか。
- (弊社)すみません。全員にご確認いただくことは考えていませんでした。前回の説明会のときには町会長さんにご確認いただきましたが、本日どなたか確認していただける方がいらっしゃれば、複数でも結構

ですのでお願いしたいと思います。

- (住民) 明確な分節化の話はどこにいきましたか。散々、まちづくり審議会で(住民)が巨大な刑務所の壁のようなだからやめてくれて言っている。有識者の方々に賛同いただいて明確な分節化を行ったうえ、とちゃんと指導しているのにあんまりじゃないですか。やっぱり無理という回答でよろしいですか。納得いかない。
- (弊社) 明確な分節化は、ここのところに素材を途中で変えとか、縦のラインを変えとかで節を分ける分節化を図っています。節を分けるということでのっぺりとずっと横に一色淡の壁になるんじゃないで、縦のラインを強調させるような外壁のイメージです。
- (住民) この(歩道状空地イメージ図②)立面図と平面図が違うのではないか。上から見たらこうなっているの、立面で見ると開いているように見える。これはおかしい。分節化じゃないし 30cm だけセットバックも絶対お茶を濁されていると思う。
- (弊社) 歩道状空地を説明するイメージ図の中の建物は前面のラインをもとに描いているため、建物の立面を説明した図として正確ではありません。誤解を招くような作り方となっています。すみません。
- (住民) 道路は 8.5m あれば(全体を一度に開発)できるんですよね。8.5 なら自分の土地を削ればできるんじゃないですか。全体計画をやって早く終わってほしいのが本音。あらためて道路幅を見てみたら、6.5m、あの経路じゃダメなんじゃないですか。
- (弊社) 誤認があると思うのですが、1ha 以上の開発をするにあたっては、前面道路の幅が 8.5m、大きな道路まで至る道路の幅が 6.5m 必要となります。そして 1ha 未満の開発では前面道路幅 7.5m、至る道路幅は 6.0m となっています。本開発事業地の前面道路は変えられますが、至る道路としては 6.0m しかありません。弊社としても一度に開発できた方がメリットはあるのですが、分けざるを得なかったということです。
- (住民) じゃあ市が作ってくれればいいんだ、そういう道路を。そういうことは私たちも市に言いますよ、そういうことだったら。市にそういう取り組みをしてみます。
- (住民) 駐車場と建物の位置をなぜこのように決めてしまったのですか。駐車場と建物反対にすればよかったのではないんですか。
- (弊社) 建築基準法では日影を隣地対してどこまで以上作ってはならないという決まりがあり、建物を敷地北の方に寄せることができません。この駐車場と住棟が入れ替われれば南西側の道から建物は離れますが、この東敷地に対しての日影が大きくなりすぎてしまいます。
- (住民) 日影図で台四丁目が朝の 8 時まで日影の地域という風に線で囲われている。大雨や大雪といった異常気象があり、非常に大変なことだと思っています。道路だって雪が降ったら溶けないですよ。南西道路は後ろに小高い山を抱えていて、建物とその山との間でトンネル状に日影になってしまうじゃないですか。しかも鎌倉は何年か前に竜巻もおこっているんです。風、雨、雪、竜巻、そういうことの上の生活上の危険があると思うんですが、その辺はどのような考えで設計されたんですか。
- (弊社) 雪につきましては、マンションの管理の中で道路に積もった雪を率先して片づけるよう申し伝えることができると思います。風については今後どのような影響があつて、植栽等どのように対策していくか今後検討していきます。
- (住民) マンションの入り口がローソン側で、駐車場が反対の一番こちら側。普通は入り口近くに駐車場があるというのが建物の常識だと思うんですが、入り口と駐車場が離れすぎていて、南西側道路をかなり利用するのではないかと思うんですね。それがとても危険にさらされている実感を持っています。

(弊社)計画地東側、駐車場の出入り口近くに建物への出入り口を設けています。エントランスとしては車を使って荷物を出し入れするこちら側の出入り口、徒歩で駅のほうに歩いていく際に使う出入り口ということで二つ計画しています。

(住民)先ほどの説明で、鎌倉市との話で高さを20m以下にした、条例に沿って太陽光発電を設置するとありましたが、なぜ道路については従わないんですか。不自然じゃないですか。住民が納得する回答が何にも出ていません。

(弊社)法的な規制の中で開発計画を立てて、そのうえでこういう風にしたらより良くなるということを考えています。それ以上のことについてはできることとできないことがあり、できないことはできないということが不自然だとは思いません。説明会については今回を含めて同じ説明会をあと2回行います。その他に例えば日神パレステージ様向けの個別説明会を行いますし、近くの方数軒に向けた説明会も行いました。その他ご希望の方がいらっしゃれば行いますし、これからも続けていきます。

(住民)まちづくり条例の説明会は、これで終わりではまずいんじゃないですか。

(弊社)水曜日にあと2回やります。こちらの説明会で意味が分からないということがあればおっしゃってください。ご理解いただけるようご説明を重ねます。

(住民)東敷地については今現在まだ決まっていないのではないのでしょうか。決まってないところに日照権はありますか。今の時点で決まっていないのであれば、その日照権を問題視するのではなくて、今現在建っているこちらの建物の日照権を問題視してもらうべきではないかなと思うのですけども。

(弊社)日照権というのは少し違うと思いますが、建築基準法上、横須賀市所有地、東敷地という隣地との境界線から、日影の影響をどのぐらい以上与えてはいけないという制限があります。隣地が東敷地で弊社の土地だから、横須賀市という行政だから、建物が建っているから、いないからというのは、この制限では関係ありません。

(住民)なぜセットバックを30cmとしたんですか。

(弊社)日影規制があり、これ以上上げると横須賀市所有地に与える影が法令の制限を超えてしまいます。もちろん、横須賀市所有地の先の、日神パレステージさんの北東側の住戸の方にも、これまでの計画ではかからない影がどんどんかかっていってしまいます。

(住民)じゃあなんで建物は短くならないんですか。短くすればいいだけじゃないですか。

(弊社)この日影規制を守るため、後ろに30cm下げると同時に、南東側にも30cm建物を短くしています。

(住民)戸数を減らせばいいんじゃないですか。これだけの人数をいれなければならないんですか。

(弊社)法令を守って事業計画が成り立つ中で、極力皆様への影響を減らしたいと考えております。

(住民)南西道路の4mというのは基準値に達しているのですか。

(弊社)開発基準条例の基準に達しているのかは、次の開発事業条例の手続きの中で確認されていくことですが、弊社としては基準を満たしていると考えて、鎌倉市と協議し、まちづくり条例の手続きを進めています。

(住民)歩道状空地は道路に含まれませんよね、道路として。

(弊社)はい、歩道状空地は道路のさらに内側の私有地の中に2m以上確保することとなっています。

(住民)例えば基準値が6mだったら、今の4mの道路で3.5mが歩道状空地では、道路としては6mないので基準値には達していないということですよね。

(弊社)仮に道路が6m必要なところ4mしかなかったら足りないということになるのではないのでしょうか。ここでは、道路を道路中心線から2mセットバックした上に、2m以上の歩道状空地を造るという基準のとこ

ろ、歩道状空地为約 3.5m 造るという計画です。

(住民) 歩道状の空地という私有地を市に移管するつもりはございませんか。

(弊社) ありません。分譲された後はマンション住民の共有敷地となり、固定資産税や維持管理をマンション側で負担としていくというのが歩道状空地です。

(住民) そういうことを考えたら市に委託した方がよろしいんじゃないか。

(弊社) ご意見は分かりました。

(住民) 道路の件、法的な解釈がよく分からない。合法であれば開発する権利はあると思うんですけど、市と協議をしてって話なんですけど、このように市長から 5.5m の道路を帰属することという指導がはいっているんですよね。それに対して従う気がないというのは、僕たちの家で言うとセットバックとは法的な違いがあるんですか。

(弊社) 建築基準法 42 条の 2 項道路については、道路の中心線から 2m になるように足りない部分があったらセットバックしなさいというのが法律の規定です。例えば 3m の道路で中心線から 1.5m しかなかったら 50 センチを自分の敷地にセットバックして行政に帰属するというのが法的な扱いで、今回はそれに従っています。その上でこれは行政指導ということですが、市長より全体を 5.5m にして本市に帰属することとあります。これは先程申し上げた通り、弊社としては一民間企業に財産を無償で提供せよという、条例の制限を超越した要求ですので、これについては受け入れられず、かわりに何か安全な対策ができないのかというので知恵を出しているという状況です。

(住民) 来客用の駐車スペースはないですか。

(弊社) 来客用の駐車場というのは当初予定しておりませんでした。というのも弊社としても 215 世帯に対して 215 台の駐車場を設置予定ですが、これは全世帯が 1 台使うということよりは余る可能性の方が高いと考えております。そのため、空いている駐車場を来客用の駐車場として使ってもらおうという対応を管理組合にしてもらうということを想定しました。しかし昨年の説明会ので、来客用の駐車場が必要だろうというご要望があったものですから、車道の一部をそのスペースとして設定して、そこを使ってもらおうと考えています。

(住民) 自動車の駐車場に入るコース、うちは道路の真裏ですが車はその道路を通過して駐車場に回る早い時間なら我慢できるけど遅い時間というのもあると思うんですよ。この駐車場にどうやって入っていくか、マンション入り口っていうところから入れないわけでしょ。だからその入る方法をきちんと説明してもらいたい。うるさくないようにできる方法を考えてほしい。

(弊社) 出入口については車が出入りしていなかったところから 215 台一気に出ると言う事は無いのですが、機械式の駐車場ですから操作しないと動かせませんので一度に出ると言う事は無いのですが、続けて出たりするということは時間帯によってあると思います。それで敷地のところに停止線を設けたりカーブミラーを作ったりで安全に対する対応をしたいと思います。

(住民) 南西側道路は非常に危険な道路です。財産面のことをおっしゃっておりますがこちらとしてはこのままだと生命に危険が生じるわけです。そちらの言い分は財産等でわかるんですけどもこちら側としても生命の危険とかで帳尻を合わせられないからこそ、市がこういう風に 4.5m の車道幅 7.5m に整理して車道を 5.5m のにするという指導をしているわけで、それも答えられないということなんじゃないでしょうか。応じられないというのはどういうことなんじゃないでしょうか。

(弊社) 先程のご質問と重なるようなんですけども道路に関しての規制ですが道路をどういう風にしていくか、あくまでも行政の問題だと思います。細い道路を広くするという手法はありまして現にここに計画道路が

計画されているわけです。ここの辺ですと 9m くらい弊社の敷地道路になりますけども、この道路は 4m で狭いという人がいて、5.5m 必要なんだということがあればこの道が 5.5m になるように都市計画上の設定をして手続き踏んで道路整備するというのがやり方になると思います。ここについてはどうしてもこのままお応えはできないです。それ以外の方法でどうやって皆さんが安全に道を取れるかできる限りやっていきたいと、これはまだ警察の許可が出ていないのですけども、例えば先程の自転車というのは道路交通法上車道ですから車道を通らないといけないと思いますが、認められる場合は歩道の中に自転車専用の道ができ、ベビーカーを押している方、杖をついて歩いている方は歩道を歩き、自転車はその横を通ります。車は確かにすれ違いづらいかもかもしれませんがこれまでよりも整備される、少なくとも 4m ないところは道路ができましたのでこういったことで運用していきたいと思っております。さらこれも警察の方から話が出たんですが、新設歩道と車道を植栽帯やガードレールできっちり取り付けてしまうとまさに対岸のお宅の方々が結局その整備されてない対岸の皆様ご自宅の前を通ってしまうので間に隙間を設けることでこっちの敷地の南西の人は最初から新しい歩道を通っていただいて、向かい側の方々には渡っていただけたところで渡っていただきたい。その途中から新しいところに入って歩道を通っていただきたいと、このような運用ができないかということで考えています。

(住民) 鎌倉市まちづくり条例に基づく基本手続きという欄で、図の縮尺は 300 分の 1 以下となっているんですが、配られた資料は 500 分の 1 です。300 分の 1 にしてください。それと同時に、ローソンのところは複雑になっていると思うので、立面図とか 1/150 でやっていただけませんか。分かりにくいです。理解できません。立体駐車場は平面図だけじゃないですか。立体が全然書かれていない。盛土も出ていないし、わからない。

(弊社) 資料については至らないところもございますので、そのようなご要望があれば資料を作って説明する機会を設けていきたいと思っております。建物に関しての細かい部分については開発基準条例で進めていきますので、その中でも引き続きご説明させていただければと思います。

(住民) この事業によってたくさんの方が来るし、巨大な壁面ができるので、風の影響についても大きなビル風が発生することは間違いないし、他にも色々な問題があり、この地域の住環境を激変させる大きな責任があることをしている。我々住民としては逆に同じようなことを申し上げたいわけです。一企業に対して行政が何を行っているのかと言うような趣旨のお話もあれば、その一方で御社が住民の負担の軽減のために努めていくと主張しておりバランスを欠いている様に感じる。法の規定がないから、範囲内だから良いじゃないというのが御社の主張だったかもしれないですが我々にとってもそういうことで、街を変えようとインパクトがあることをされようとしている開発会社として指導書についてもっと前向きに考えていってほしい。それについてはいかがでしょうか。

(弊社) 開発会社が環境を変えてしまう、これは人にとって同じことでよく感じる変化と悪く感じる変化もありますし、誰にとっても良い変化と悪い変化があると思っております。その辺はご迷惑を周りの方に全くかけずに開発しようというのはできませんのでそこについてそういったご意見があるのは理解している。その中で条例を守ればいいじゃないかという風にやっているというお言葉なんですけど、もちろん事業採算を追求しながらどこでバランスを取るかというのがございまして、法令の制限を超えてでもできると判断できることについてはできますが今回色々な皆さんからのご要望もございましたし、市長からのご指導があった中でできることとできないことがあってここができないんですという風に申し上げたところがクローズアップされていますけども、できることとできないことがあってできることでがんばってやっていきたいという風に思っております。

(住民)都市計画道路の由比ガ浜・関谷線があるが、許可を得ているのか。

(弊社)都市計画道路の線に建物がかかるような計画をすると後で許可が得られませんので、線にかからないように計画しています。

(住民)計画地に草が生えているので、早くちょくちょく刈ってもらいたい。

(弊社)業者に発注をしており、2、3週間で作業に入ると聞いています。

(住民)企業と言うのは地元で愛されなければいけない。地元で貢献して地元で求められて地元で愛されて初めて成り立つものであり、それが決定的に欠けている。望まれて初めて企業である。それが基本的なことをもう一回持ち帰って上層部と話し合っただけでそれを叩き込んで出直してきてください。後々も住民の皆さんに愛されるような建物を作りたいと言うならば作る前の段階で規模を小さくすればいいんですよ。4階で止めとくとか215戸を150戸にするとか。また床下床上浸水は何度もこの地域はありますので、水は危険ですので十分注意してください。

(弊社)はい、ありがとうございます。

(住民)3月28日の委員会の議事録の中に社長名でさらなる分節化とより良い開発となるよう引き続き検討を続けて参ります、と回答している文章があります。つまり行政指導にはっきりと従うと言う記載がありますけども、今の返答を聞いていますと行政に従っていないような、指導に従っていないような風に思いますけども、これは社長が言った事は嘘だったということでしょうか。

(弊社)分節化については先ほどご説明した通りです。イメージはまだ決まっていますが、明確な分節化となるよう検討していきます。

(住民)図面を見ているとローソン近くの道路は2940と書いてあるがこの寸法はあっているのでしょうか。このままということなのか。ここはどういう風に考えているのか。

(弊社)2940は現況幅員で、弊社は道路の中心から2m分までセットバックします。ローソンさんができたときに、恐らくローソンさんも中心より2mセットバックしているのではないかと思います。最終的に両方下がって4mになります。ローソンさんのところが市に移管されているかまで確認したわけではないのですが、考え方としてはお互いが道路の中心より2mずつ引込んだら道路になるというのが道路に対する法律の考え方です。

(住民)道路との境目はどうなるのか。

(弊社)こちらの設えについては決まっておられません。

(住民)北西側エントランスのところは、車は通り抜けできないのか。郵便配達はどうするのか。平らにして車が入れるようにした方が良くはないか。

(弊社)車は通り抜けできません。郵便配達の方は裏の駐車場の方から入って、エントランスのポストに入ります。

(住民)道路については歩道状空地ができるので、地域として非常にいい景観になると思っているが、市長がこのような指導をしているのだから持ち帰っていただきたい。東側との境界の隣地境界線というのは行政の方が決めているものなののでしょうか、それとも御社の方で決めているものなののでしょうか。

(弊社)東敷地とのラインは当社が決めています。

(住民)東敷地と南西敷地で御社のほうで区画を決めて事業を行っているということで、南西敷地の細長い敷地の中にこれだけの戸数を計画することが、御社と住民側とでぶつかっているところだと思う。例えば今南西道路に平行に縦に区分けされていますけども、これを南東側道路と平行に横に区分けすれば細長さが緩和されると思う。そうすればより四角い敷地で配置ができて周辺に対するインパクトも軽

減できるのではないかと推測するが、それをしなかったことの説明をお願いしたい。

(弊社)南側 1.9ha だけでも一度で開発できればいいのですが、道路の要件を満たしておらず、1ha 未満の敷地に分割せざるを得ない。質問のように、敷地を南東道路と平行に横に分割して建物を建てるという計画は土地を購入する前から検討しました。今回の区域を設定した理由は、事業効率がいいということもありますが、南東道路と平行に敷地を分割した場合、こちらの建物が出来て人や車が増えたるのにも関わらず、何年も南西側道路の半分程度は 4m も満たない道路で、しかも歩車分離もされない状態が続いてしまう。そのため、この南西側の道路全部に接する事業区域を設定して、最初にこの道路に 4m 未満は広くし、歩道状空地を整備した方が良くと考え、このようにしました。

(住民)南東側プラス南西道路全部で L の字で開発する形というのも、それも可能性としてはあるんじゃないですか？

(弊社)東敷地の北側は道路ではなく水路であり、L の字で開発をしますと、残ったこっち側の敷地は道路に接しないために建物建たなくなってしまう。横須賀市所有地も道路ではありませんので、南西側か南東側のどちらかの道路に両方の敷地が接していないと建物が建ちません。

(住民)指導書にある小学校への対応についての説明してほしい。

(弊社)助言、指導では、児童数の予測についてできるだけ早期に報告することとすることとなっておりますので、対応していきます。実際にこれまでの条例手続きの中では、どのように増加が予測されるかと鎌倉市から質問を受け、2019 年 1 月 22 日のまちづくり審議会において、弊社の別事業の実績を元にした計算結果を提出しています。

(住民)どのぐらい増える予定なのか。受け入れられるということなのか。

(弊社)まちづくり審議会でお出したデータでは、1 歳児が一番多くなる世代で、だいたい 25~27 人くらいとなる可能性があるという報告をしています。

(住民)最大で何人受け入れ可能なのか。

(弊社)弊社が最大で何人入れるかを検討したのではなく、215 戸のファミリーマンションを分譲した場合、どのような年齢の児童が入るかということを検証するため、弊社の神奈川県内の違う物件での実績を鎌倉市に報告しました。例えば 121 世帯のマンションの年齢別の児童数を世帯数で割って 215 世帯かけたら、これぐらいの年齢の児童が増えると計算されますというデータを鎌倉市に提供して、鎌倉市が今の小学校の学年別と学区内の把握されている 1 歳児 2 歳児 3 歳児の人数と足した予測をされています。そしてピークのところがきて、受け入れられるという計算を鎌倉市から出されているということです。

(住民)それはもう鎌倉市と合意しているということなんですか。

(弊社)弊社が出したデータを、鎌倉市さんが検証されたということです。

(住民)保育所は、部屋として計画されているんですか。

(弊社)保育室としてスペースを確保した計画としています。

(住民)高さを 7 階から 6 階にするとか、道幅をセットバックするとか、建物をセットバックするなどの話し合いはできないのか。残地も全然説明されていない。仮に今回の計画がクリアでしただけと言われても、私はちょっとずさんだと感じている。今回の説明会は二度目であり、もっと変更されて良くなっていると思っていたが全く変わっていない。あれだけの工事をやるにはかなりの犠牲を払わないといけない。工事には危険が伴い心配であり、損害賠償等、色々な問題が出てくると考える。ゴールドクレストの利益のことばかりで、住民の話を聞いていない。近くでマンションが 5 棟建ったが、市長のところを持って

いったらみんな 4 階に統一された。それでも近所の方にどれだけ迷惑をかけていると思っているのか。時間が経てばもっと反対が出ると思う。焼肉屋建てるだけでも社長呼こせとか説明会を 6 回もやって、ものすごい反対だったこの計画を通したいならもっと考えた方がいいと思う。

(弊社)はい。高さについて、この場所には明確な高さの制限というのがありません。ですから周りには 8 階建てや 9 階建てのマンションも建っています。しかし鎌倉市としてはこのエリアを今後、マンションにしたら 7 階建て、20m に抑えたいというお考えがあるそうです。

(住民)20m で 7 階は相当天井低くないんですか。

(弊社)今、周りにも既に 20m で 7 階のマンションはあり、問題ないと考えます。

(住民)モノレールの富士見町から大船間は、混雑率で平成 29 年度の時点で 150% を超えていると思うが、ファミリーの方も多い 215 戸の部屋ができた場合、どのくらいの混雑予想になるのか、対策などもあったらお聞きしたい。

(弊社)マンションを作ることで 7~800 人の人口が増えることになると思いますが、モノレールは湘南モノレールさんが行っている事業のため、その混雑がどのくらいになるかというのはご提示できません。ただ、事前にモノレールの事業者さんに、こういう計画があって周辺の方がこういう心配されているのに対し、どのように答えたらいいかと問い合わせたところ、「皆様のお声をもとに IC 化やバリアフリー化、エレベーターの設置や乗車整備員の設置等を行っており、今後もこういったことを継続していきます。」とのことでした。

5. 質疑応答②(2019 年 6 月 5 日 13:30~の回)

(住民)私たちは環境を考える会を作っているのですが、そういうの(方針書)を勝手に出さないで許可を取ってくださいね。私たちに相談して出してください。

(弊社)方針書は、市長から弊社に出された助言・指導に対し、弊社の方針を市長に示すものですので、、、

(住民)あとね、担当者で来てる益田課長さんもね、単なる担当者で来てワイワイ、ガヤガヤやっちゃってしょうがないですよ。だけどやっぱり社長と取締役がちゃんと来てやってもらわないと困るんだよね。全然意見が反映されないじゃないですか。回答はないんですか。

(弊社)そういうご意見が今日あったということ、報告します。

(住民)じゃあ出ていただけるんですね。その回答に対して、だからご意見を頂戴するってことは、まだ回答がないので出ていただけるんですね。

(弊社)ご意見を整理しますと、説明会の場にと取締役以上が出てくるべきだということですね。今日そういう意見があったということ、会社に報告しますし、鎌倉市にも報告します。

(住民)報告するだけじゃ全然回答にならないじゃないですか。報告しただけじゃ回答にならないですよ。その回答を求めている。益田さんに決定権はないんですよ。報告したってなんら住民の意見は聞けないじゃないですか。伊藤正樹さんと安川さんですか? てっぺんになるわけでしょ。代表取締役は、CEO は安川さんですよ。だからやっぱりこんな大きなプロジェクトやってるのに、来なくちゃいけないんじゃないですか。だから、町の人にもう一回説明会やってくださいって。その人を呼んで。その、、、

(弊社)すみません。だから、のあとがよく分からないのですが。

(住民)だって意見が反映されないんですもん。特定の意見じゃないんだからさ。

(弊社)ご意見は分かりました。その他に説明が分かりにくかったとか、ご質問は、、、

(住民)いや、分かりましたじゃなくて。だからどうなるのか教えてほしいって言ってるのに、ただ単に分かりま

- したじゃなんの解決にもならない。そうでしょ。逃げないでください。こんな大きな問題があつて。
- (弊社)取締役以上が説明してほしいというご希望があつたということは分かりました。どうしたら、、、
- (住民)だから取締役、社長を含めてもう一回説明会を開いてくださいって。分からないもん。みんないいことばっかり言ってんだもん。直接やっぱり聞きたいので。
- (弊社)直接、話を聞きたいというご意見なのは分かりました。
- (住民)分かりましたじゃダメなんです。
- (住民)いい加減にしてください。皆説明を聞きにきていて、(説明者が)分かりましたと言っているのに、これ以上言うのはただのクレームです。
- (住民)分かりました。
- (住民)市長の助言・指導への対応について納得できません。風害・日照・プライバシーの問題に対して具体的にでなく分からない。特に風害は第三者を用いた客観的データもないじゃないか。
- (弊社)日照やプライバシーなど、まったく迷惑がないということではできません。少しでも軽減できるように検討は続けます。日照については基準があるため、すぐに示せますが、風害については決められた基準がなく、また周辺の地形図だけ集めれば地盤のレベルはわかるものの、実際はそこに建物が建っているのでどこまで示せるかわかりません。しかし、そういったご心配の声があることは分かっておりますので、次の開発基準条例で必要に応じて対応していきます。
- (住民)家屋について心配しています。調査はどのように行い、どこまで補償してくれるのか。
- (弊社)家屋調査は、直接弊社が行うのではなく、施工会社が専門業者を依頼して行います。一般的には、事前に状況を確認し、工事の後にも確認して、工事に起因によるものか調査して補償していきます。
- (住民)日影は、該当する人がみんないいよと言って計画しているのか。
- (弊社)法令の基準内で計画しており、皆様から許可を得て計画しているわけではありません。
- (住民)7階を6階にするとか、段々にすることはしていくべきではないか。
- (弊社)北西棟の角を段にしていった方がいいんじゃないかということですが、その通りですればするほど影の影響は少なくなります。しかし、元々日影の規制では許される制限内に北西側にもっと出っ張った計画を立てていて、元々段々になっていたこの部分を一番下まで取っ払ってしまつてまたという経緯があります。
- (住民)(その元々の部分というのは)規制内には入っていますか。
- (弊社)規制の範囲内で、ギリギリではなくてもっとこっちにずらせる所を、余裕を持って引っ込めております。
- (住民)もう少し、こう家に陽が当たるような考え方はできないもんなんですか。
- (弊社)規制のラインよりも余裕を持って計画しているということともう一つ、これは弊社の努力ではありませんが、北側の日神パレスステージ様との間には横須賀市所有地があります。これがなかったらもう少しこっちに建てられるところを、横須賀市の6mの土地の分、皆様への影響は、結果的ではありますが、少なくなっています。
- (住民)私は今、日陰となるところに住んでいる者ですが、道路も日陰になったら雪が溶けないし、雨水も上がらないから通行が非常に困難になりますよ。それを近隣住民のご理解じゃなくて、逆に建てる方が理解を持って、これ以上住環境を悪くしないで。なにも7階建てにこだわらなくたって、3階だつて1階だつていいじゃないですか。3階にするか、向きを変えるか、北側からやるか、何もなんでこんな際にやるのか。それを説明してほしい。これがお金が儲かるからなんですか。だったら向きを変えてください。向きが無理です、これは。反対側は山ですから。このマンションより高い山です。道路は本当に使

えなくなりますよ。後の土地は何か決まっていとおっしゃるんなら、なぜ最初の土地にこんな厳しい物を作るんですか。そこをまず説明していただきたいと思う。建てるんだったら 7 階は反対します。私反対です。

(弊社) 道路に積もった雪が溶けないことがあるだろうということについては、マンションの管理上、対応できることもあると思いますので、管理会社に伝える等とします。敷地の設定については、道路の要件を満たさないことによって、条例上一度に開発をすることはできません。どちらも 1ha を超えないような敷地に大きく二つに分けております。南西側道路の途中から北側に分断するように切った場合は、南西側道路の一部はスケジュール通り進んでもできるのが 2028 年ぐらいまで、建物ができて車が増えた後もしばらく整備されないままになってしまいます。東敷地に接する道路のところは今後しばらく未整備のままでも、この南西側の道路全部に接する事業区域を作ってしまったほうが、一番最初にこの道路が 4m ないところは広がり歩道上空地ができ、このたくさんの人が入ったとき使う人が増えたときに良いと考え、事業採算と含めて順番を考えた結果、このように計画しています。

(住民) 建物ができれば、車と自転車が多くなり危ないです。歩道状空地だけで車道が 4m では意味がありませんので、鎌倉市と協力して道路を広くしてください。

(弊社) ここには 18m の都市計画道路が計画されています。こういう計画があると、道路予定地の中には大きな建築物は造れなくなります。将来この計画道路が事業化されれば、その部分は市が買い上げることになります。他の部分も拡幅整備するということで都市計画道路が計画されるのであれば、買収に応じることになります。

(住民) 道路が 4m で歩道がセットバックすることはあるんですか。建物自体はもう少しセットバックできないんですか。

(弊社) 歩道のところはマンションの共有敷地なので、セキュリティをかけるフェンスの位置をどこにするかなんです。ここにフェンスを作ってもいいのですが、もう少しフェンスを引っ込めてそこにあいた空間をマンション以外の方々も通れるようにしましょう、そしてそこで植栽が枯れたり、舗装が荒れたりしたら直すのはマンションの負担にしましょうということです。建物については後ろにずらせばずらすほど、日神パレステージさんの、この計画で影のかからないところに影がかかるようになります。そのバランスをとった変更案としました。

(住民) 今の建物の右側を上(計画地を南東側に)持ってきたらどうですか。

(弊社) そうすると一度に 1ha しか開発できないので、これを超えないように南西側から減らすと、整備された歩道が途中で切れることになり、残った道路は今のまま放置されてしまうのは良くないと考えています。

(住民) 別に歩道が途中から整備されていなくても構いません。

(弊社) ご意見は承ります。

(住民) 市がそれで OK となれば、建物は計画し直せるんですか。

(弊社) 今の、例えば、1 万㎡以上がダメだというルールが変わるのであれば、新しいルールに従ってまた計画し直します。あくまでも今の規制を守った中で、できることをご提案しています。

(住民) その道路が途中までになるっていうのは、あなたの想像であって、市がなんて言うのか分からないんですよ。勝手にあなたが言っているだけじゃないの。事業区域の向きを変えたらって、道路のことに關しては、市は南西側道路の半分からこっちはやらなくていいって言っているのでしょうか。市が途中でぶつ切り切らないで、ちゃんとやりなさいって言うかもしれないでしょ。事業区域の向きを変えたら、市

は南西側道路の半分からこっちはやらなくていいって言うてるの。言ってないでしょ。あなたが言っているだけでしょ。市は言ってないと思う。

(弊社)ご理解いただきたいんですが、ここを整備して歩道をつくりまして言っているのは、弊社の土地である開発区域内を弊社の費用負担で整備しますということです。開発区域でないところは整備できません。そのため、南西側道路全域ではなく、開発区域を途中で区切った場合には、歩道状空地の整備は後になりますということなんです。

(住民)市が整備すればいいんじゃないの。

(弊社)市ではなく、弊社の土地の話をしています。

(住民)市に売るといいますか。売って言いましたよね。

(住民)ここでそういう議論はやめましょう。建設的な話をしましょうよ。みなさん、エゴが過ぎますよ。

(住民)先ほどの南西側道路は、道路の幅は今のまま 3.5mの歩道と植栽がつくってことですか。それで 7.5にするってことですか。

(弊社)大体そうですが、厳密に言うと、道路は今のままではなくて、4m満たないところを道路中心線より 2m 拡幅します。

(住民)単純に今の道路に 1.5mの道路を広げてもらって、その隣に歩道を作るってことはできないのですか。道路として市に渡すことはできないんですか。例えば道路の幅を広げて、それはあくまでも今のマンションの敷地ですよと、ただ道路としてはちゃんと機能しますよっていうことは可能じゃないんですか。

(弊社)そのようにできないかと、鎌倉市に提案しています。

(住民)ということは、今の道路の幅は最大 4m のところがもしかすると 5.5mのすれ違えるくらいの幅になることは可能ということですか。それなら理解できます。東側に道路ができると思ったのですが、南西側と南東側の道路しか、マンションに入る人も車の人も使えないということですか。

(弊社)東側のところは皆様が歩いていますが、道路ではなく、水路なんです。

(住民)それは分かっています。敷地の中にマンションの人たちが使えるような道路は作らないんですか？それは作らないのね。

(弊社)今回の開発区域外のため、そのような計画はしていません。

(住民)あくまでも出入口は今のローソン側と。

(弊社)歩行者はそうですが、ローソン側からは車は出ません。

(住民)工事用の車両はどっちから出られるんですか。

(弊社)工事の計画を立てるのは施工会社なので、弊社はここということでは決められないのですが、そちら(北側)から出るとなると横須賀市さんところを跨ぐことになりますので、横須賀市さんに土地を借りるということになるのだと思います。

(住民)そっちに出るんですか。小中学生すごい通るんです。前に土壤調査をしました時には、トラック 1 台 1 台に大人の人がついて、安全を確保したというのがありましたので。そういうくらいのことをやらないと危ないし、こっちは危ない。あそこの角の要するに十字路のところ、それぞれTの字の大型の。クリーニング屋さんのところ(北側)から入らせる可能性も視野に入れておいた方がいいですね。

(弊社)それも可能だと思います。弊社の土地ですから、使っていただいて工事をするということは。

(住民)水路は道路にしなきゃいけないんですか。

(弊社)水路は水路です。道路にはならないので、計画はありませんが、水路沿いを人が歩けるように広げるとか街灯をつけるとかとういことは、そこを開発するときに考えられます。

- (住民)重量制限があるから、車が走るかどうかはやり直さなきゃいけないんですか。補強しなきゃいけないんですか。そういう問題が出てくるんですか。水路の場合は、その水路を広げないと水道工事ができないんですか。
- (弊社)水路は弊社の土地ではありませんし、工事には使わないです。
- (住民)計画はできるんですか。
- (弊社)東敷地は南東側道路に接していますので計画できます。逆に、この今回の南西敷地を東に伸ばしてしまうと、残る東敷地が水路と南西敷地と横須賀市に囲まれて道路がなくなってしまう。そうすると建築物は計画できなくなってしまうので、接道を残しておく必要があります。
- (住民)それが狙いなのか。残った土地がどうなるのか説明していただかないと。
- (弊社)接面道路として認められなければそこを出入口として、建築物を建築することが許可されないということです。この水路が道路だったら、あるいは横須賀市の所有地がこの先のように道路だったら話は変わってきますが、この水路は道路ではないんです。
- (住民)そういうことか。それなら分かった。
- (住民)この歩道(南西側道路)は、ここ(北端)で終わりなんですか。
- (弊社)この歩道は横須賀市さんの所有地で終わりになっています。これは開発区域外なのでそうになっていますが、鎌倉さんが横須賀市さんにお話をして、歩道として整備してもらえるのであれば、鎌倉市民の通行に使ってもらっても良いということになったそうです。ついては、その整備を弊社にしてもらいたいということでした。
- (住民)屋上の太陽光パネルは結構反射するんじゃないですか。
- (弊社)大きさや向き等の詳細は、まだ決定していません。次の手続きの中で、詳細を計画していきます。
- (住民)工事の搬入の経路も、その時に分かるんですか。
- (弊社)どんな建物を建てるかの段階、どのように工事をするかの段階があり、工事の説明はまた次の機会です。
- (住民)都市計画道路について、何十年も前に説明聞いたことあるんですが、この計画は生きていますか。
- (弊社)都市計画道路には計画決定、事業決定と二段階があり、これは計画決定がされた一段階目のもので、計画自体生きています。
- (住民)電波障害について、今は地上波があつて東京 MX も見れているんですが、建物が建って見えなくなったら補償してもらえるんですか。ケーブル TV になるのか。
- (弊社)電波障害については、起因者が補償することになっています。対策方法としてケーブル TV に加入していただく場合もありますし、マンションのアンテナからを引く場合もあります。
- (住民)ケーブル TV に加入する場合は何年補償されるんですか。
- (弊社)一般的には 20 年ぐらいと聞いたことがあります。
- (住民)高圧線は何ボルトですか。建物の建てられる範囲が決まっていると思いますが、大丈夫ですか。
- (弊社)高圧線の資料が手元になく恐縮ですが、線からの離隔距離が定められており、それを守った計画としています。
- (住民)残地には水溜りがあります。草刈等対応をしてください。
- (弊社)草刈は 6 月中旬に行う予定です。これからも管理をしっかりと行っていきます。
- (住民)南角の道路は地下水が出ます。工事のときに気を付けてほしい。

(弊社) 施工会社に申し伝えます。

6. 質疑応答③(2019年6月5日 18:30~の回)

こちらの会については、質疑応答をしながら説明を行いました。

(住民) 地盤レベルの資料はなぜ配布がないのか。そういうところなんです。これだけ配布しないと何か隠しているように感じる。

(弊社) 説明会に来られた方に郵送または投函で配布致します。

(住民) いつまでですか。今週中ですか。来週ですか。

(弊社) 1週間以内に、説明会参加者へ郵送または投函します。

(住民) 自転車置場が南西側市道にあると環境が悪くなります。困りはあるのでしょうか。

(弊社) 自転車置場に壁はありませんが、屋根はあります。

(住民) 避雷針はついていますか。ないならつけてほしいです。また防火設備もつけてほしいです。

(弊社) 防火水槽は設置予定です。避雷針は未定ですが、ご意見として承ります。

(住民) バルコニーはどの様になっていますか。南西側から見て洗濯物が丸見えになってしまわないか、美観の心配をしています。

(弊社) 設えの詳細は未定ですが、バルコニーの壁面から内側に物干し金物がつきます。洗濯物が全く見えないということはありませんが、全部が丸見えということもありません。美観に配慮します。

(住民) 日影・プライバシーは全員に聞いてもらえるのですか。

(弊社) 全員となるとどこまでの範囲かという問題がありますので、極力ということです。

(住民) 緑化と周辺環境は、言葉では四季を感じさせるとか豊かな緑化空間の創出に努めるとか書いてありますが、四季の植物ということは、常緑樹でなければゴミになります。マンションの敷地だけの問題ではないです。四季折々の景観を大事にするのか、どういう木を植えるのか、ある程度示していただきたいです。証拠にならないので書いておいてください。

(弊社) 具体的な植栽計画はこれからですが、防風やプライバシーは落葉ではできませんので、一定以上常緑樹が入ることになります。

(住民) 議事録として残りますので、今のように、どのようなものを考えているということ、入れて説明をしてください。

(弊社) 具体的にどのようなものを入れていくか決まっていなくてもありますが、分かりました。

(住民) 風害の被害がどの程度あるのか調べてほしいと要望しています。今規定は無いかもしれませんが、被害が目に見えているので、どんな風がどのように吹くのかをきちんと調べてください。どのくらいの風圧なのかを専門のところで見てもらいたいです。マンションの建設は戸建てと違ってかなり風圧を感じますので、近隣の方は心配されていると思います。前から申し上げているが、いまだに回答が得られていないです。事前に調べるべきだと思うのですが、いつ出るのか教えてもらいたいです。

(弊社) 建物の位置・形状が決まってきたら、それをもとにした調査を検討します。

(住民) この地域は地盤が緩いのはご存知ですか。かなり掘らないと杭が当たらないし、水も出てきます。そういうところも踏まえて工事なさるのですが。

(弊社) はい。

(住民) 住戸の戸数は変わらないわけですね。あと20cm、建物を1m程度セットバックできないですか。

(弊社) 戸数を変えることは考えていませんが、ご意見として承ります。

- (住民)分節というのは建物を分けるという意味ではありませんか。これ(写真)を見ると、そうはなっていないように思うのですが。
- (弊社)建物は分かれており、更に手摺の素材を変える、バルコニー間に柱をつけることや色の工夫などをし、分節化を図り、圧迫感の軽減をしています。
- (住民)そんなのは目の錯覚でしかないです。この事例は何 m なのですか。
- (弊社)手元に資料がなく、何 m かは分かりません。
- (住民)サンプルとして出すのに、その場で数字や細かい点が即答できないのはサンプルとは言えないです。
- (弊社)数字が分からないのは申し訳ありませんが、大きさの説明のために用意した資料ではなく、分節化のイメージをしていただけるよう手摺やバルコニーを工夫したデザインの実例を示したものです。
- (住民)分節というのは建物を分けるという意味ではないのですか。
- (弊社)建物は分かれており、更に手摺やバルコニーの素材を工夫することで分節化を図ります。
- (住民)分節化になっていないと思います。市の指導に従わないということですか。市の指導に対する義務違反であり、条例違反で法律違反です。法律違反は殺人罪と同じです。
- (弊社)ご意見は承ります。
- (住民)お屋にも言いましたが、責任者の取締役や社長が出てきて説明しなきゃ。決裁権のある方を連れてきてください。
- (弊社)そういったご意見があったと報告します。
- (住民)後は事務方の二人ではなく、設計図を書いた設計者の建築士の方を呼んで連れてきてください。企画の方にそこまで説明できないと思います。
- (弊社)まちづくり条例は土地の利用方針について説明する会ですので、企画担当者が説明しています。次の開発基準条例の説明会では、設計上の細かいお話もさせていただきよう、設計担当を出席させます。
- (住民)そもそもこの土地を買うときにまちづくり条例があるのが分かっているのだから、何回も分けてやるのは愚の骨頂です。市と交渉して市に土地を売ってでも一回で開発できるよう進めることがなぜできないのか。少し身銭を切っても道路を提供するなどして交渉して一回できることなのにできないからへたくソな商売なんだ。だから決裁権のある人に持ち帰ってやり直してほしいと言っているんです。
- (弊社)この敷地全体を一度に開発するには、土地を引っ込めて前面道路を拡幅するだけではなく、至る道路の幅員が 6.5m 必要という市の基準です。
- (住民)そんな土地は買わないでください。それで、戸建てでも変更すればいい。こちらはマンションでなくていいので、他に売却するとか寝かしとけばいい。そうしたら、ゴールドクレストさん立派だなんて思うわけ。株を買うのも簡単なので、株主総会に行くこともできるんです。
- (住民)指導書に「山崎小学校は市内でも小さな規模であり、当該計画により、大幅に児童数が増加する場合、その教育環境に支障が生じる恐れがある」と書いてある。だから敷地内にゴールドクレストさんが小学校を建てればいい。
- (住民)すいません、色々とユーモアのある意見ばかりで、最後まで待っていると質問ができなさそうなので。ここで先に質問をさせていただきます。指導書の 4「周辺の子育て関連施設や教育施設への係る負荷について」に「計画によってどれくらいの人が増えたと見込んで、どれくらいの規模の保育施設をつくる予定で、どのくらいサポートして影響がないことを明らかにしてください。」と見受けられるが、その

辺に関してどの程度を想定されているのでしょうか。ファミリー層向けのマンションですし、小学校も足りないのではないかと考えています。

(住民)ゴールドクレストが小学校を建てればいい。

(住民)もうその話はやめてください。

(弊社)保育室の詳細は決まっておりませんが、最低でも 70~80 m²くらいのスペースを持っていて、マンションの中に集会室を設置しますので、例えばですが可動式の間仕切りにして大きな空間と一体で使えるようなものも場合によっては考えられます。どのくらいの人が増えるのかということについては、鎌倉市の方からも質問が出ております。同じ神奈川県内、川崎市の 100 世帯規模の大きなマンションで、ご契約者のお子様は何歳なのかというのを調べて報告しています。どんな方が買われかは選べないのでわからないですが、その結果では小学生のお子様がいて、転校される場合は少なく、0 歳から 5 歳が多くなっていました。

(住民)具体的な人数も今は把握されていないが、把握して必要な要望に対応できるようにするというのですか。

(弊社)保育園を設置するまでは考えていません。鎌倉市は地区の増加数などを把握していますが、鎌倉市外のことは分からないでしょうから、市が早く対応できるように引き続き弊社の調査結果をお伝えしていきます。

(住民)子育て関連施設というのは保育園ではないのですか。

(弊社)はい。

(住民)そうすると、一次保育のような施設は今後も建物内にはつくらないという認識でしょうか。

(弊社)ゆくゆくのことについてはまだ作らないとは決めておりません。

(住民)指導書に「利用者等の急激な増加に対応できない状況にある」と書かれている前提の中で、保育室をと言われたら、普通は保育園ができると解釈してしまうのではないですか。そういうことでしたら、この指導に対する答えにはなっていないですね。

(弊社)保育所とは書いてないです。保育所等の子育て関連施設となっています。そのため、保育室を設置してファミリーサポートセンターで対応するということがお答えになっています。

(住民)言葉遊びをするつもりではないですが、「既存の子育て関連施設への影響がないことを明らかにすること。」とある中で保育所でも何でもないので設置することが答えになってますというのはおかしいのではないかと。

(弊社)鎌倉市さんでも、「当該計画の保育施設の規模等を早期に報告する」とあるように、ここに保育所が開かれないということが分かった上で言っていると解釈しています。

(住民)ファミリーサポートセンターの利用をすることでまかなうというイメージということですか。

(弊社)そうです。保育所ではなく保育室を設置して、ファミリーサポートに入会していただき、ファミリーサポートセンターを活用できるよう、ハード面として場所を提供するという対応を考えています。

(住民)215 戸にぴったりにする必要はなくて 180 戸にして残りの施設を保育園にすればいいんですよ。間取りはどうなってるのか。

(弊社)3LDK を中心としております。

(住民)それであれば契約する時点で増えるわけです。その点のケアもしないと。

(弊社)先ほど、申し上げたように弊社事例を用いて報告を行ったことと、今後も早期に報告を行っていく予定です。

- (住民)そもそも川崎市と鎌倉市は全然違う。川崎市のデータを用いて説明するなんてダメだよ。まちづくり審議会の委員も「そんな川崎のようなところをあれしてもとんでもない。」って言ってたでしょ。あんたたちも聞いてたでしょ。
- (弊社)そのため、早期に報告していきます。
- (住民)市からは何かリアクションがあったのでしょうか。
- (弊社)鎌倉市は地区の増加数などを把握していますが、鎌倉市外のことには分かりません、また対応についても時間がかかるので報告してくださいねということで、我々は市が早く対応できるように情報を提供しています。引き続き弊社の調査結果をお伝えしていきます。
- (住民)0歳～6歳が多い推定ですね。ファミリーサポートセンターはきちんとした保育士ではない。収容人数はどれくらいなのか、ただ広だけのスペースだけ提供して、子供達になにかあったときにどう対応するのもわからない人は保育士にもならないと思っている。わかってやっているでしょうけどこんなのは保育にもならず子供に非常に失礼。どういった施設かという位置づけをしっかりとしないと預ける親の人たちも心配ですよ。
- (弊社)はい、ありがとうございます。
- (住民)照明の明るさはどのくらいですか。夜になると暗くなり周辺は危ないです。地域との共存共生を考え、夜でも電気を付けておくとか、LEDを多めにするなどをお願いします。
- (弊社)詳細は未定ですので、ご意見として承ります。
- (住民)市の指導書で、南西側道路を5.5mまでほしいということですが、変更する予定はありますか。
- (弊社)南西側道路4.0m未満の道路は道路中心線より2m後退することとしますが、5.5mに拡幅することは考えておりません。
- (住民)要は道路の拡幅については市の指導には従わないということですね。
- (住民)ローソンの南側の場所はいつもつまってる。開発逃れで駅から遠い方から売っていくというのはわかりますけど、要は後方に車が250世帯分も入ってくるわけです。それで広げないと思って回覧が回ってきて、市にも上申すると見たけど、それで市からそういう指導が出たわけですが、それにゴールドクレストが従わないってわけで、セットバックすると言ってますけど、マンションの見栄えを良くするだけでしょう。
- (住民)地元の方は(南西側道路)待つことわかってるんですよ。ローソンさんでつまるし、周りにマンションがこれだけある。入口も出口もつまって渋滞がおこる。南西道路は抜け道になっているの知っていますか。ましてはあそこは子供達の通学路ですよ。そこに対して配慮はなさらないんですか。すれ違いができれば渋滞が起こる。知らない方たちが入ってきたら、待たなきゃいけないところで待たなくなって入って身動きとれなくなる。
- (住民)議事録に書いてほしいんですけど、要は通行できないんですよ。だから市からも住民の方で署名してるんでそういう指導が出てるはずなんですよ。法令上片側セットバックすれば建てられるのはわかりますよ。御社の開発の関係でこういうところから作ろうはいいですよ、お宅の土地ですよ。ですから、フジスーパー側からマンションの敷地に入れるように道を通せばいいんですよ。2030年まで空き地のままにしとくのですから。そういったことを含めてちゃんと説明したほうがいいんじゃないですか。署名して鎌倉市にもって行ってそういう指導が出てるんですから、ちゃんと議事録に残して欲しいんですけど、御社の土地なんですから御社の土地からフジスーパー側まで道路を通すことができないはずはない。全部お宅の土地で分筆するだけの問題ですから。もしくは売らなくたって、マンションの方専

用で入れるようにすればいいじゃないですか。であればここを広げて緩和しなくてもうちの責任でありませんよって理屈が通りますけど。

(弊社)いくつかあったので整理しますが、まずご意見として残地のところに敷地内通路を作ったらどうかということで、一部横須賀市さんの土地はありますが、それは議事録に残しますし、鎌倉市とも協議してみます。もう一つ、南西側道路がすれ違いしにくくて通学路にもなっていることへどういう対応を考えているかへのご回答なのですが、通学路としては新しい歩道を通ってください、車のすれ違いがしにくいのは分かっていますので、待避所を設ける等を検討しています。

(住民)車道を広げれば基本的に問題ない話ですよ。今でもすれ違いしにくいんだから。お宅のマンション買われる方にもちゃんとそういったことを説明すべきです。今でもこれだけ行き違いしにくいわけで。これも議事録に残してほしいです。これから来られる方にも、送り迎え時間かかりますよ、この道は混みますよ、こういう問題ありますよ、立体駐車場も時間かかりますよと入居説明とかにしているはずなんですよ。

(住民)最大 215 台いっせいに動くのはありえないとは思いますが、一斉に 215 台さばける施設を考えるべき。

(住民)こんなだから、マンション側にも住宅地側にもきちっとした歩道を作るべきなんですよ。わざわざ迎えに行くのに 4m 渡って少し進んで 2、3 件先の家に行くなんてそんな馬鹿なことしないでしょね。そうすると結局車道を歩くことになるんです。今と変わらないじゃないですか。私たちが事故にあったら補償してもらえるんですか。道路を広げないということはそういうことですよ。危険を承知でそういうことをするというのですから。前も言いましたが、ここは山崎小へ行く避難路ですよ。避難するときにはすごい人数ですよ。こんな狭い歩道を通る、で住宅地側は土砂崩れの恐れがあるかもしれない。マンション側からは外壁が崩れて落ちるかもしれない。そんなんで安全は確保できるんですか。何が起るかかわからないじゃないですか。今までこんなに混んでなかったのに、マンションができて人も車も確実に増えています。私の家は近くなのでよく分かりますがローソンの裏の道でさえ混んでます。それだけ危ない道なんです。それを認識してください。

(住民)こういった会の議事録は必ず残りますので、こういう経緯で譲らなかった、提供しなかったということは前提があり、市の条例をどこまで守ってどこまで譲らなかったか、議事録残りますし、裁判の証拠に出ますから。こういう経緯や前提は。だからそれは覚悟して。そういうのも想定して、道路を作っていたらいいと、譲っていただきたい、そこまで考えていただきたいわけです。最悪を想定してそうならないように。

(弊社)はい。

(住民)喫煙は一切敷地内で吸わないと決めていますか。喫煙スペースを設けるとか。

(弊社)詳細は決めておりません。

(住民)できる限り迷惑防止じゃないですが、避けてください。

(住民)そこの近くマンションではマンション内で吸えないから、近くの公園で吸っている。そういうことも起こりえる、子供の遊ぶ公園でタバコを吸っているわけです。そういうことも起こります。よく考えてください。

(弊社)はい、分かりました。

(住民)来客用駐車場は何台ぐらい設置予定ですか。

(弊社)1 台です。駐車場はマンション 1 戸につき 1 台、この計画ですと 215 台用意することが義務付けられています。ただし最近では車離れもあり、全世帯が使うとは想定しにくいので、空いているところを来客用駐車場に使うなどの運用が考えられます。

- (住民)ということは、マンションの人たちや来客の人たちは敷地外で違法に駐車しないということですね。
- (弊社)違法駐車はモラルの問題ですが、弊社としてはそうならないようスペースを作りますということです。
- (住民)雨水を貯めることについてどのくらいの量を計画しているのですか。毎年、フジスーパーの所が低くて冠水していて腰ぐらゐまで来るときがある。人も増えて気候も変動してもっと増えるのではないかと心配している。せっかくマンションを作る機会なので貯める量を多く作ってもらいたいです。
- (弊社)市の基準では 552t 必要なところ、最低でも 600t 以上のものを考えております。教習場のところに雨水調整池はないので、この開発によって少なくとも今よりは周辺の影響は減ると思います。その上でどのくらいできるかということですが、ご心配はわかりましたので、鎌倉市さんと協議していきます。
- (住民)少ないと思います。以前の審議会の時でも、600t 以上の、それより大きいものを書いていた。
- (弊社)そのため、それが 600 なのか、620 なのか、それ以上なのかなどをこれから市と協議するということです。
- (住民)貯水池は今回多くやれば、その先少なくていいとか、事業が進めやすいのではないですか。
- (弊社)今回多くやっておけば、将来残地を開発するときに基準より少なくて済むだろうという考えではやっていません。
- (住民)溜まったらどうするの。
- (弊社)調整池ですので、溜まったら時間をかけて排水していきます。
- (住民)溜まった水はどこへ排水しますか。というのも、周辺にマンションが沢山あるので、少しずつ排水してもいっぱい集まれば結果的には溜まるところは増えるのではないかと懸念している。その辺はどの様にお考えですか。
- (弊社)外のことについてはインフラですので、市と協議して適切な処理をしてもらうということです。敷地の中にどれだけ大きな調整池をつくるかは弊社の問題だと考えています。
- (住民)土壌改良したのは知っているが、ここは元々工場跡地のため、洗浄剤、塩素の溶剤が下に溜まっていてそんなに深くやっていないんじゃないかと思っていて、残留があるのではないかと思っています。築地じゃないけど土地を覆っちゃうとかがあるので、上がってこなければいいけど、特にマンションは売りにするという点では環境は大事だと思いますので、徹底的に土壌の改良をした方がいいと思います。
- (弊社)元々レンズを作っていた工場の跡地だと地歴で調べています。前所有者が土壌汚染の調査をしていて、どこの区画で鉛とか何が出たと検出して、その処理も終わっています。
- (住民)あれはポイントでやることが多いじゃない。坪みために。
- (弊社)昔はそうかもしれませんが、土壌汚染対策法が 2003 年ごろにできて、調査の仕方かなり詳細に決まっていて、その手法に則った調査しか認められなくなっています。
- (住民)その資料は我々が見て分かるんですか。
- (弊社)県の広報や、インターネットにも開示されています。弊社もそれを見た上で購入しています。先ほどの続きですが、土壌汚染が出た際、封じ込めといって広がらないようにする方法もありますが、前所有者は全処理といって全部の処理をするという手法を選ばれています。全処理しても地下水は動きまでするので、地下水が汚染されていないか 2 年間地下水をくみ上げて、汚染がないまで確認して土壌処理は終わっていますというお墨付きを神奈川県からもらって、それが世間に公表されています。そのため、我々もそういうことを確認して買っていますので、そこは安心してよいと思います。
- (住民)杭打ちの業者は決まっていますか。

- (弊社)決まっています。また、弊社が選定するものではなく、施工会社が発注するものです。
- (住民)家屋調査はどこ範囲までやりますか。
- (弊社)施工会社が調査会社に依頼し行いますので、ここまでですとお答えする立場にありません。しかし事前にご要望がありましたら、施工会社選定の際に伝えます。
- (住民)説明会の案内が前回はポストに入っていました、今回は町内会の会報でこの説明会を知りました。できれば知らせていただきたいのですが。
- (弊社)まちづくり条例の手続きでは周知範囲は定められておりませんが、次の開発基準条例では周知範囲の基準がありますのでこれをもとに範囲案を作成し、ご近所の方にご相談をして範囲を広げ、ご案内を投函しました。
- (住民)回覧板も回してくださいとお願いしたのですが。
- (弊社)町内会長にご相談しましたが、緊急の回覧板を回すのではなく、町内会の掲示板に掲載させていただくということになりました。
- (住民)マンションの入口のデザインのイメージを、予定でもいいので教えてほしいです。うちはその辺りが近いので、すごく気になっている。確定じゃなくていいから教えて欲しい。予定ですでもいいから教えてほしい。
- (弊社)今はまだ決まっていますが、公表できる段階になればお示します。
- (住民)建物の配置の変更をお願いしようと思っているのですが、事業区域の設定を縦割りにしているのを、横割りにするというのを考えられたことはありますか。そうすればご近所に影響もないし、風の影響もないと思います。
- (弊社)事業区域の設定についてはこれまで検討を重ねて参りました。その上で、事業採算の点と南西側道路の整備を最初に行うという考えからこのような設定となりました。横割りにした場合、南東側道路は最初に全て整備されますが、南西側道路は整備が途中までとなってしまう、一部が今のままの状態は何年も続いてしまうのは良くないと考えたためです。
- (住民)残りの道路は次に開発する会社がやればいいんじゃないんですか。今までの話を聞いていると、そんなことより日照とかそういった問題のほうが大きい。
- (弊社)最低でも6年間、歩道が途中までしかないのでは良くないと考えています。
- (住民)しょうがないけど待っていますよ。長くたって。
- (弊社)それを待ちますというのはあなたのご意見かもしれませんが、それは良くないと考えたのでこうしたのです。
- (住民)それを図面を書いて見せて検証してくれても良いと思うのですが。
- (弊社)それをどの様に考えてどの様に使うかは所有者である我々に、、、
- (住民)だけど周りの住民は皆嫌がっています。そこを良く考えてください。去年と全然変わっておりません。所有権の乱用はよくないです。既得権というものがある。周りの住民がいるわけです。大船光学の時代から住んでいるわけです。
- (弊社)自分たちの土地だから何をしてもいいということはありません。これまで案を出してこうする方法やこういう方法もあります、その中でこういった経緯で検討を重ねましたよ、ということをご説明しています。
- (住民)工事車両について、以前に土砂の運搬があった際に困ったという人がいましたが、その辺の配慮についてはどの様に考えていますか。

(弊社)当初、ある施工会社に計画を立ててもらったところ、南西側の道路は接している長さが長いので、そこから工事車両を出すという案を作っていました。これに対して前回の説明会で、細い道を使うのはおかしいというご意見をいただいたので、今回そちらは使用しないよう案を変更しました。このことを条件にして、今後施工会社を選定することとします。

(住民)工事車両はどこを通ることになったのですか。

(弊社)施工会社に残地を使ってもらえば、南西側道路に直接出なくても工事車両の出入りはできます。フジスーパーさん側に出るには横須賀市の所有地を通ることになりますので、ここは許可がいただければということになります。そこから先の経路につきましては、施工会社の施工計画によりますので、現段階ではお答えできません。

(住民)経路については後日わかるのですか。

(弊社)次の開発基準条例で建物の詳細な説明会を行った後、さらに手続きを進めていって、施工会社の選定をします。そのときに施工会社より、工法や車両ルート、時間や時期によってどういった工事をしてどういった音が出るかといった工事計画の説明をします。そして、家屋の調査もこの範囲で行いますと説明させていただきます。そのあたりは施工会社がやることですので、弊社としては皆様のご意見をいただいて、それを伝える、場合によってはそれを条件に発注をするということになります。

(住民)今まで発注したゼネコンはどこですか。価格の安いところですか。

(弊社)これまで多くの施工会社をお願いしています。条件も価格もよいところを選んでおります。

(住民)配置は決定ですか。大きな変更は致しかねますって、検討を続けると言っていたじゃないですか。

(弊社)今回の変更案をもとに開発基準条例の手続きに進みたいと考えています。

(住民)それは困ります。みんな、やめてくれと言っています。円滑に進めず、変更を勝手にやっているじゃないですか。私たちは南西市道が整備されずにそのままでも待ちますので、配置を変えて欲しいです。一度、白紙に戻してください。一番の住民の反対は配置です。

(住民)戸数を200戸にして、残りを保育施設にすればいいと思います。建物自体も3棟で一棟と一棟の間がほとんどありませんので、一棟目と二棟目の間隔をあげてください。会社に持ち帰ってもらって、全部白紙にしてくださいということになったと言ってください。これだけ3時間も説明会に時間がかかるということ自体に問題があるんですよ。看護学校の説明会は時間も早く住民に対して本当に協力的であり、協力の度合いが全然違いました。住民に納得のいく回答をください。

(住民)我々住人は、何十年、百年近く暮らしています。親子三代でやってきている人もいます。そういうものを度外視して、これだけ大きい建物を建てて、人数が増えて、全体的な街の環境が変わります。それをどのように考えて、今回の開発を行っているのですか。

(弊社)今回の開発計画は、例えば大きな工場を取り壊して建てるということではなくて、建物が建ってなかったところに建てるわけですから、それまで日が当たっていたところが当たらなくなる、こういう点ではもともとから住んでいる皆さんにご迷惑をおかけするものであることは理解しています。しかしこれを今から白紙にすることはできません。与えてしまう影響を少しでも減らすような計画にしたいと考えています。また、歩道がないところに歩道をつける、先ほどご意見があったように街灯を作って夜道を明るくするなど、良い面も提供できるような開発をしていきたいと考えています。

(住民)とにかく一番嫌がっているのは配置。今日は決裂。三日間もやったのに残念でした。みんなに愛されるもの作ってほしい。

以上