

大規模・中規模開発事業見解書

平成 30 年 10 月 24 日

(宛先) 鎌倉市長



事業者 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  
 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  
 代理人 取締役 伊藤 正樹  
 担当 企画開発部 課長 益田 俊哉  
 電話 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。〕

次のとおり提出します。

事業区域	地名地番	鎌倉市台 3 丁目 666 番の 1 (一部)、666 番の 6
	面積	9,197.41 m <sup>2</sup>
意見書番号	意見書に対する見解	
別紙のとおり		

(注) 大規模開発事業基本事項届出書又は中規模開発事業土地利用方針届出書の提出時の添付図面から変更を生じる場合は、図面を添付してください。

<p>29-3-1</p>	<p>1. 南北側に公園を変更してほしい。 (南西側はマンションが多いので公園がある。)変更が無理なら新しく緑地をふやしてほしい。</p> <p>2. もう一度説明会を開いてほしい。 (入場出来なかった人が多数いた)</p>	<p>1. 本事業における各種施設の配置や建物の配棟につきましては、関係法令に沿うとともに事業性も鑑みて検討しております。大きな変更はしかねますが、いただいたご意見を参考に、より良い開発となりますよう引き続き検討を重ねてまいります。 尚、本事業は約551㎡の提供公園を整備する他、緑化率 20%以上及び接道緑化を確保する計画です。</p> <p>2. 説明会当日、多くの方にお越しいただき、ご不便をお掛けしたことをお詫び致しますが、定員オーバー等の理由で入場をお断りしたことはございません。当日ご出席いただいたにも関わらず、資料をお受け取りになられなかった方へは、翌日以降、郵送・投函にて配布しております。また、説明会にご出席いただかず、後日ご要望のあった方へは、資料をお持ちしてお伺いし、ご説明をさせていただきます。今後も当日ご出席いただけなかったというご連絡をいただいた場合は、同様の対応をさせていただきます。「鎌倉市まちづくり条例」に基づく説明会を再度開催する予定はございませんが、引き続き、ご近隣住民の皆様との意見交換の場となるような会の開催や、個別説明等を通じて、ご対応させていただきます。</p>
---------------	--	--

<p>29-3-2</p>	<p>1. 説明会告知について 南西側市道に面している家に説明会のお知らせがポスティングされていなかった。これは重大なミスである。またただ封筒にいれポスティングされていたけなため DM と間違え中を見ず廃棄するところだった。少なくともマンション説明会のお知らせと封筒に明記するべきであろう。本来なら一件ずつ手渡するのが当然だと思われる。中規模開発の時でさえ一軒々説明して回っていた。大規模開発という意識の欠如としか言いようがない。この件についてどう返答されるのか。</p> <p>2. 説明会の再度開催について これだけ大規模の開発にもかかわらず説明会の会場も狭く設定時間も11時～明らかに1時間で簡単に終わらせようとして設定したとしか思えない。全員に資料も渡らず会場に入れなかった人達もいるとのこと。これらの状況をかいまみても市民側から再度の説明会を要求するのではなく事業側から再度開催すると申し出るのが常識であろう。事業者側の説明会での態度また工事内容に対する理解の不足(盛土の高さ・日影権の件)があり質問に対する返答もあやふやなもので模型の提示も不足だった事ほどのように考えているのか。再度説明会を開催する時はこのような状態にならないよう鎌倉市担当者(かまくらしまちづくり条例に対する説明会の意味合いから)の同席を求めたい。告知も前回の説明会に出席した市民及び日影権に関わる所にはすべて個々に告知してほしい。</p> <p>3. 説明会内容について 今回は建築計画説明会だと言われたが『鎌倉市まちづくり条例』で必ず説明を行わなければならない4つの基本事項があるはずである。これがきちんと説明されていないのはなぜか。特に基本事項(4)環境及び景観の保全及び配慮について</p>	<p>1. 本事業南西側道路に面しているお宅には説明会のご案内を投函させていただいた認識でございましたので、投函漏れがあったとのことであればお詫び致します。また、「説明会のお知らせと封筒に明記するべき」、「一軒ずつ手渡するのが当然」とのご指摘を真摯に受け止め、今後の参考とさせていただきます。大規模開発という意識のもと、丁寧な対応を心がけてまいります。</p> <p>2. 説明会当日、多くの方にお越しいただき、ご不便をお掛けしたことをお詫び致しますが、定員オーバー等の理由で入場をお断りしたことはございません。当日ご出席いただいたにも関わらず、資料をお受け取りになられなかった方へは、翌日以降、郵送・投函にて配布しております。また、説明会にご出席いただけず、後日ご要望のあった方へは、資料をお持ちしてお伺いし、ご説明をさせていただきます。今後も当日ご出席いただけなかったというご連絡をいただいた場合は、同様の対応をさせていただきます。「鎌倉市まちづくり条例」に基づく説明会を再度開催する予定はございませんが、引き続き、ご近隣住民の皆様との意見交換の場となるような会の開催や、個別説明等を通じて、ご対応させていただきます。</p> <p>説明会での「質問に対する返答」や「模型の提示」についてのご指摘を真摯に受け止め、今後の参考とさせていただきます。</p> <p>3. 7月29日開催の説明会では、「鎌倉市まちづくり条例」に定められている基本事項(環境及び景観の保全及び配慮の方針を含みます)につきまして、ご説明させていただきました。工事計画の詳細につきましては、施工会社未選定の現段階では未定の事項もあり、ご回答しかねる部分もございま</p>
---------------	--	---

	<p>鎌倉市に提出した書類に記載されている事項については HP で市民が確認できるのであるから質問に対して返答するのが当然ではないか。トラック出入りの道路幅や工事時間などは今回の問題ではないとされたが他のマンション説明会等ではきちんと返答している。この事はマンション建築にたいしての判断に重要な事項と思われるがなぜ質問・返答を拒否したのか。この部分は大切なことなので提出書類から抜粋して資料として配布している業者もいる。すべての質問にたいしての解答があまりにも曖昧であった。</p> <p>4. まだ質問者が多数いたにも関わらず説明会を終了したのはなぜか。</p> <p>5. 模型について これだけ大きな開発なのに模型の提示がひどすぎる。いまどきこの様ないい加減な模型はない。視点のみせかたが俯瞰図ばかりで何もイメージ出来ない。また他の図面についても言えることだが、たとえ但し書きがあったとしても何年前の図面を使用しているのか常識を疑う。</p> <p>6. 建設場所について 何故この敷地面積に対し南西側市道に沿って建設する必要があったのかきちんと説明してほしい。その際残りの土地に対する計画案も提示すること。これだけの土地の全体計画が出来ていないはずがない。</p>	<p>したが、施工会社を選定したら、改めてご回答致します。</p> <p>4. 説明会では多くのご質問をいただきありがとうございました。質疑応答の時間は充分取らせていただいたと認識しております。説明会後も寄せられているお問い合わせ、ご意見、ご質問にご対応しておりますし、本見解書を含め、引き続きご対応を続けてまいります。</p> <p>5. 「模型の提示」についてのご指摘を真摯に受け止め、今後の参考とさせていただきます。</p> <p>6. 弊社所有地全体の利用計画及び各種施設の配置や建物の配棟につきましては、関係法令に沿うとともに事業性も鑑みて検討しております。特に「鎌倉市開発事業における手続き及び基準等に関する条例」に沿うよう検討した結果、今回は所有地の一部を開発することとなりました。尚、残地において開発事業を行う場合は、「鎌倉市まちづくり条例」「鎌倉市開発事業における手続き及び基準等に関する条例」に沿い、本開発事業の工事完了公告の日から2年を経過した後に、大規模開発事業の基本事項の届出をすることとなります。</p>
--	--	--

<p>7. 土壌汚染について 土壌汚染の最終結果の開示を求める。口頭で現在までの結果は問題ないとの事だったがきちんと数字で示すべきである。</p> <p>8. 家屋調査について 建設を認めるには家屋調査及び補償については大切な事柄であるにもかかわらずくわしい説明がなかったのはなぜか。当然住民側としては工事着工前に第三者専門調査会社による家屋調査を行い立ち会いのもと写真撮影で現状確認をし工事時被害が出た時は修復補償を行はなければ工事着工は認めない。</p> <p>9. 設計変更について 現在の計画では建物はかなりの圧迫感を住民にあたえ、まるで侵人者を拒む城壁のようであり住民に対しての配慮がまったくないと思う。事業者側は利益優先しか考えていないのか。道路に対し垂直に配置すれば間から空も見え圧迫感も薄らぐのではないか。山崎跨線橋からの景観から問題ないとしているが隣接している住宅の眺望は完全に配慮していない。何十年もの間前方に広い空間があり朝日、朝焼け、大船高校の花火、自動車学校内にある桜等が生活の一部になっていたところ完全に眺望は遮られ建物の壁しか見えなく苦痛圧迫感は相当なものである。道路に対し垂直に配置すれば間から空も見え圧迫感も薄らぐのではないか。近隣家屋に圧迫感のないレイアウト変更は考えられないのか。日影の影響を考えると狭い部分に建物をたてるのではなくローソン側に提供公園を持ってくることの方が最前と考える。又はローソン側を床面積を変更せず低層階には出来ないのか。住民に配慮した設計の見直しを要求する。</p> <p>10. 工事道路について 工事道路はスクールゾーンであり時間一通行であることを知らなかったような反応であったが、本当に知らなかったのな</p>	<p>7. 土壌汚染につきましては、9月18日付で神奈川県公報より「形質変更時要届出区域の指定解除する。」と告示されております。</p> <p>8. 家屋調査及び工事に起因する損害に対する補償は施工会社が行うものですが、現時点で施工会社未選定のため詳しい説明はしておりませんでした。いただいたご心配やご要望につきましては、今後の施工会社選定や工事計画策定の際に参考とさせていただきます。</p> <p>9. 本事業における各種施設の配置や建物の配棟につきましては、関係法令に沿うとともに事業性も鑑みて検討しております。大きな変更はしかねますが、いただいたご意見を参考に、より良い開発となりますよう、引き続き検討を重ねてまいります。</p> <p>10. 本事業南西側道路がスクールゾーンであり、時間指定の一方通行であることは認識しております。現段階で施工会社未選定のため、工事計画の詳細につきまして未定の事項もございますが、いた</p>
---	--

	<p>らば事前の調査不足としかいいようがない。本当に事前調査を行ったのか。スクールゾーンに工事車両を通すことは事前に小学校や鎌倉市教育委員会と協議しているのか。伝わっているはずではなくきちんと協議してから計画するべきであろう。教育委員会に伝わっているか確認したのか。現在の南西側道路は道幅が3m又は4mしかない場所が多く普段でもすれ違いが出来ない所がほとんどであるにもかかわらず、たとえ計画としても一日130台往復260台も南西道路に工事車両を通すとしたのはなぜか。歩道状空地道路とみなすつもりでいるのかもしれないが道路幅とは認められないはずであり到底工事車両の通行は不可能である。4未満の所は2m後退するとしているが4m箇所はどうなるのか。道路沿いの住民に多大な騒音・振動被害をもたらす安全上の不安からも住民側は絶対に工事車両の通行を認めることは出来ない。</p> <p>工事時間について  工事車両の運行は午前7時～午後6時(通勤車両は午後7時)。工事時間は工事内容によって午前8時～午後6時となっているが住宅地内でこの時間設定は普通考えられない。病人や子供のいる家の事、通勤通学時間のことも考えるべきではないか。なぜこのような時間設定を行ったのか。</p> <p>工事協定書について  周辺環境及び近隣住民の不安を考慮し十分な協議の上、住民との合意に達してから工事協定書の締結後着工に入るよう要望する(協定を結ぶのは町内会は勿論影響を受ける住民側ともである)。</p> <p>11. 意見書について  今回意見書についての説明が不十分と感じられた。他の『鎌倉市まちづくり条例』における説明会では配布資料として意見書がつけられていたりしている。すべての住民がコンピュータを使用出来る訳ではない。もし時間の都合ならこれは許しがたい事であり意見書をだせるこ</p>	<p>だいた「工事時間」「工事協定書」のご要望、その他のご心配につきましては、今後の施工会社選定や工事計画策定の際に参考とさせていただきます。</p> <p>尚、「一日130台往復260台も南西道路に工事車両を通す」とのご指摘ですが、基本事項変更届出書添付の環境及び景観に係る調査報告書におきましては、「ピーク時は車両100台を、その他は車両30台を想定しております」と記載しております。</p> <p>11. 意見書の説明につきましては、説明会冒頭に一度、途中質疑に応じて一度、説明会終了前に一度と三度行った上、後日説明会ご出席者及び周辺にお住まいの方へ書面を郵送・投函する形で周知しており、不十分であったとは考えておりません。</p>
--	--	---

	<p>とは住民側の権利でもあるはずで、意見書が何か知らない出席者がほとんどだった。意見書の説明が不十分な事は会社側の思惑だったのか。</p> <p>12. 今後について 今後について町内会と話し合いと報告書にあるが町内会の意見ではなく直接影響を受ける住民と話し合うべきではないか。</p>	<p>12. 引き続き、ご近隣住民の皆様との意見交換の場となるような会の開催や個別説明等を通じて、ご対応させていただきます。</p>
--	--	--

<p>29-3-3</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 工事道路について 南西側道路は通学路であり、お年寄の通行も多い為、工事車両の通行は容認できません。周辺道路は道幅が狭く、一方通行道路も多いです。以前教習所だった頃には、大型教習車の通行により交通渋滞を起こす事もありました。</li> <li>2. 建築案について 近隣家屋への圧迫感を与えないようなレイアウト変更を希望します。 ・予定地はこれまで自動車教習所であった為、視界が開けて、眺望による圧迫感は無かったです。しかし、南西側道沿いにひたすらマンションが続くことになり、眺望が完全に遮られてしまいます。もともと南西側住宅の背面は山であり、正面に高い建造物が立つことによる住民の閉塞感は相当だと思います。</li> <li>3. 日当たりが悪くなることも必須ですが、家屋ごとで状況は異なると思いますので、個々に誠意ある対応が求められると思います。</li> <li>4. 住宅とマンションテラス側が向き合うこととなり、プライバシーの問題も懸念されます。先住民および、マンション住民に対しても配慮に欠けると感じます。</li> <li>5. 南西道路に沿う形で、マンション敷地内に緑地部分を含めた歩道を設置することですが、緑地部分というのは目隠し的な垣根のことでしょうか？死角ありきで平行して歩く感じが、かえって物騒な印象です。</li> <li>6. 敷地内に盛土をするとのことですが、南西側道路は勾配がある為、各地点ごとでこうなるというように具体的に示してほしいです。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 現段階で施工会社未選定のため、工事計画の詳細につきまして未定の事項もございますが、いただいたご心配やご要望につきましては、今後の施工会社選定や工事計画策定の際に参考とさせていただきます。</li> <li>2. 本事業における各種施設の配置や建物の配棟につきましては、関係法令に沿うとともに事業性も鑑みて検討しております。大きな変更はしかねますが、いただいたご意見を参考に、より良い開発となりますよう、引き続き検討を重ねてまいります。</li> <li>3. 日影につきましてはご指摘の通り、お住まいの場所により影響が異なりますので、個別に協議させていただきたく存じます。</li> <li>4. 本事業における各種施設の配置や建物の配棟につきましては、関係法令に沿うとともにプライバシーに十分配慮し、より良い開発となりますよう今後も検討を重ねてまいります。</li> <li>5. 歩道状空地の詳細は未定ですが、ご指摘も踏まえ、低・中・高木を織り交ぜた立体的な緑化により潤いと変化のある街並み景観を形成できるように配慮してまいります。</li> <li>6. 本事業区域の平均地盤は、本事業区域南西角の交差点付近で道路より約180cm低く、本事業区域北西側の時間指定の一方通行終端交差点付近で道路より約20cm高くなる計画です。その他、お問い合わせいただきましたら詳しくご説明致します。</li> </ol>
---------------	---	---



	<p>7. 地下消化水槽等の設置はありますか？近年の異常気象から、何十年に一度という大雨大洪水も珍しくないと思います。盛土で南西側通路より地盤面が高くなるとのことなので、雨水の道路や住宅敷地への流れ込みが危惧されます。</p> <p>8. その他災害対策、免震等どうなっていますか。</p> <p>9. 台ハイツ側の歩道より見える富士山や、春の満開の桜は地元住民の癒しでありました。マンション建設により見えなくなってしまうと思うと、非常に寂しいです。台は緑も多く、落ち着いた昭和の家屋が多いです。マンション外観について、趣味の悪いデザインや色彩の建築物は有得ないので、外観デザインを早急に明示してほしいです。</p> <p>10. 残地の計画について 土地全体の計画が決まっていない段階での南西側マンション建築は納得がいかないです。全体像としてではなく、計画を小出しにしている理由を聞きたいです。</p> <p>11. マンション住民の公共交通機関の利用について 最寄駅の湘南モノレール富士見町駅について、朝の通勤通学時間帯の混雑が危惧されます。駅自体の混雑はもちろんですが、終点一步手前の駅ということもあり、現時点でも混雑時の乗車がなかなか大変です。住民の多くが利用する</p>	<p>7. 本事業区域内に防火水槽及び雨水貯留槽を設置する予定です。その他、浸透又は集水施設を設け、本事業区域内にて雨水処理する計画です。</p> <p>8. 本事業区域内に、災害時、一時避難場所となる提供公園の整備を行います。また、防災資機材倉庫を設置する計画です。 建物は耐震設計です。</p> <p>9. 外観デザインなどにつきましては、形態意匠工夫により、統一感のある街並みが形成されるよう計画します。都市景観の潤い感や親しみを感じさせる景観形成を図ります。</p> <p>10. 弊社所有地全体の利用計画につきましては、関係法令に沿うとともに事業性も鑑みて検討しております。特に「鎌倉市開発事業における手続き及び基準等に関する条例」に沿うよう検討した結果、今回は所有地の一部を開発することとなりました。尚、残地において開発事業を行う場合は、「鎌倉市まちづくり条例」「鎌倉市開発事業における手続き及び基準等に関する条例」に沿い、本開発事業の工事完了公告の日から2年を経過した後に、大規模開発事業の基本事項の届出をすることとなります。</p> <p>11. 「マンション住民の公共交通機関の利用」につきましては、最寄りの「富士見町」駅を有する湘南モノレール株式会社と協議し、同社から「皆様のお声をもとに、バリアフリー化(エレベーター設置工事)や入口の階段の増築、ICカード化、混雑緩和のための乗車整理員の設置等を行っており、今後も取り組みを継続していきます。」とのご回答</p>
--	--	--

であろう大船駅への導線含め、考察はされているのでしょうか。

をいただいておりますが、引き続き対応、検討に努めてまいります。

<p>29-3-4</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 山崎小学校区は生徒数がいっぱい、学童保育もいっぱいな状況である。またこの地域は保育所が少ない。よって子供たちに配慮した土地の利用がなされなければならない。子供のための遊具を備えた公園確保はもちろんであるが、大規模マンション開発であるから、その一部を保育所や子供の家の新設に使用することを強く要望する。特に保育所は待機児が多いのでマンションの区画の一部を保育園と学童施設などに当てるべきである。</li> <li>2. 残地の計画が全くなされていないようだが、このような計画性のないマンション開発は無謀であり、残地に関してもきちんとした計画が立てられるべきである。</li> <li>3. また本計画は町のコミュニティ形成に大きな影響を与えるものであり、その影響も考えて開発されるべきである。山崎小学校区にある全ての町内会や自治会など、近隣の人々も交えて集い憩い交流のできる広場や施設の確保を考慮して開発を進めるべきである。</li> <li>4. 本計画について教育委員会にも話が伝わっているというが、教育委員会側からのしかるべき要望や見解が得られているのか。今回の計画についての教育委員会側の正式な見解回答をきちんと得てから事業を進めるべきである。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 周辺施設の負担を軽減するため、新たな子育て関連施設として共同住宅に幼児、学童を対象とした保育室を設置する予定です。また入居者に対し、鎌倉市ファミリーサポートセンターへの入会告知を図り、入居者間での子育て支援を促す等、引き続き対応、検討に努めてまいります。</li> <li>2. 弊社所有地全体の利用計画につきましては、関係法令に沿うとともに事業性も鑑みて検討しております。特に「鎌倉市開発事業における手続き及び基準等に関する条例」に沿うよう検討した結果、今回は所有地の一部を開発することとなりました。尚、残地において開発事業を行う場合は、「鎌倉市まちづくり条例」「鎌倉市開発事業における手続き及び基準等に関する条例」に沿い、本開発事業の工事完了公告の日から2年を経過した後に、大規模開発事業の基本事項の届出をすることとなります。</li> <li>3. 本事業における各種施設の配置や建物の配棟につきましては、関係法令に沿うとともに事業性も鑑みて検討しております。大きな変更はしかねますが、いただいたご意見を参考に、より良い開発となりますよう、引き続き検討を重ねてまいります。 尚、事業区域内に本事業は約551㎡の提供公園を整備する計画です。</li> <li>4. 本事業につきましては、「鎌倉市まちづくり条例」に則り、大規模開発事業の基本事項の届出を行っており、教育委員会へも伝わっていることは確認しております。今後、教育委員会より助言等あれば検討致します。</li> </ol>
---------------	--	---

<p>29-3-5</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 地元の町内会としては、現 800 世帯に対し、増加世帯が数百世帯となると、地域コミュニティ、地域の生活(動線の混み具合、交通量等)、小学校区の変更など、「地域づくり」に大きな変化が出て来ます。開発業者の方には、この地域の変化に<u>商売とは別に、我々といっしょに変化に対応する町づくりに御協力を</u>お願いしたいと思ひます。</li> <li>2. 今後、第 2 期、第 3 期の開発も行われると推察いたしますが、それ迄の間、<u>残地の管理</u>をしっかりとお願い致します。</li> <li>3. 周辺住民の方々(日神パレスステージ、南西道路に接する住民の方々)の要望/希望を充分聞いて頂いて、出来る限り善処して頂きたいと思ひます。</li> <li>4. ①にからみますが、開発途中でもかまいませんので、住民の為の会館/公会堂などをプレハブでもかまいませんので、造って頂ければ本当にありがたいです。</li> <li>5. 新築住民の方々は、是非、町内会に加入して環境(ゴミ等)・防災・防犯活動をいっしょに活動して頂けるようお願い致します。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 周囲の土地利用と調和した良好な環境づくりの創造を行い、良好な市街地環境の形成に寄与したいと考えております。</li> <li>2. ご近隣の皆様にご迷惑をおかけしないよう、管理致します。</li> <li>3. ご近隣の皆様のご意見を参考に、より良い開発となりますよう、引き続き対応、検討に努めてまいります。</li> <li>4. いただいたご意見を参考に、検討致します。</li> <li>5. 共同住宅分譲の際、購入者に対し、町内会への加入を促します。</li> </ol>
---------------	--	--

<p>29-3-6</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 説明会議事録の内容や鎌倉市まちづくり条例の書類等から、開発事業 29-3 の開発は賛成しかねます。通学路は有先されるもので、ましてや南西側道路は生活道路でもあり、ダンプを通すことは考えられない。どうしても必要なら真ん中に道路を作ることを先にすべきではないか。</li> <li>2. 日照権に対しての、現在の住民の日照権が侵害されない位置に建物の計画を考えるべき。 残地の計画が未定であればマンションの位置を見直し日照権の問題の無い位置で考えるべき。マンションではなく戸建ては考えられないのか。 他の理由等、現在の状態では反対です。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 現段階で施工会社未選定のため、工事計画の詳細につきまして未定の事項もございますが、いただいたご要望につきましては、今後の施工会社選定や工事計画策定の際に参考とさせていただきます。</li> <li>2. 本事業における各種施設の配置や建物の配棟につきましては、関係法令に沿うとともに事業性も鑑みて検討しております。大きな変更はしかねますが、いただいたご意見を参考に、より良い開発となりますよう、引き続き検討を重ねてまいります。</li> </ol>
---------------	---	--

<p>29-3-7</p>	<p>1. 鎌倉市台 3・4 丁目環境を考える有志会 意見書  鎌倉市まちづくり条例にもとづくマンション建設に対する意見書を提出します。  (株)ゴールドクレストが、鎌倉市台 3 丁目 6 6 6 番 1、6 6 6 番 6 において予定するマンション建設計画について住民の環境保全のため反対します。この計画が実施された場合、隣接する既存家屋や既存マンションのいままでの生活空間や生活環境は破壊され、甚大な被害が確実視されるからです。  鎌倉市まちづくり条例第 3 条～第 6 条には「まちづくりの基本理念等」として、次のよう記述(規定)されています。  (まちづくり基本理念)  第 3 条:まちづくりは、<u>市、市民及び事業者の相互の信頼、理解及び協力のもとに、市民の参画によって行われなければならない。</u>  2 まちづくりは、土地について公共の福祉を優先させるものとするとの土地基本法(平成元年法律第 84 号)の理念、古都における歴史的風土を保存することにより、ひろく文化の向上発展に寄与するとの古都保存法の目的及び<u>人と自然が共生し、環境への負荷が少なく持続的に発展することができる社会を構築するとの鎌倉市環境基本条例(平成 6 年 12 月条例第 10 号)の理念を踏まえ、総合的かつ計画的に行わなければならない。</u>  (市の責務)  第 4 条:市はまちづくりについての必要な調査を行うとともに、計画的なまちづくりのための基本的かつ総合的な施策を策定し、これを実施しなければならない。  2 市は、<u>前項の規定による施策の策定及び実施にあたっては市民の意見を十分に反映させるように努めなければならない。</u>  3 市はまちづくりについての知識の普及及び意識の高揚を図るため、必要な措置を講じなければならない。  (市民の責務等)</p>	<p>1. 本事業における各種施設の配置や建物の配棟につきましては、関係法令に沿うとともに事業性も鑑みて検討しております。大きな変更はしかねますが、いただいたご意見を参考に、より良い開発となりますよう、引き続き検討を重ねてまいります。  本事業では、本事業区域南西側道路の現況幅員 4.0m未満の部分は道路中心線より 2.0m後退し拡幅整備する上、当該道路の反対側道路境界より 7.5m後退し歩道状空地を整備します。更に、歩道状空地と建物との間には約 1～12m の緑地などを設置、緑化率 20%以上及び接道緑化を確保し、約 551 m<sup>2</sup>の提供公園を整備することで、オープンスペースの創造を行い、地域環境との調和と景観形成に努めております。</p>
---------------	--	---

第5条:市民は健康で文化的な住環境の享受を妨げられない。

2 市民は、自ら安全で快適なまちづくりに努めるとともに、市が実施する施策に協力しなければならない。

(事業者の責務)

第6条:事業者は、開発事業等を行うにあたっては、良好な環境が確保されるよう必要な措置を講ずるとともに、市が実施する施策に協力しなければならない。

上記、まちづくり基本理念を鑑みるに、今回の業者の開発行為については、その方向性が、かなり独断的な、企業の利益本位の住民の環境保全について、配慮の欠けた、条例の基本理念とはかなり隔たったものとなっていると思われるため、(株)ゴールドクレスト(業者)が平成30年7月17日、鎌倉市に提出した「大規模開発事業基本事項変更届出」についての記述から検証してみたい。(株)ゴールドクレスト提出の大規模開発事業基本事項変更届出書によれば、「鎌倉市景観計画との関連」に記載された事項と地域住民の環境との整合性はないといってよく、いかにも形式的に(法規上の届出書の形式的提出・記載)記述しています。鎌倉市はこのような記述と実態との整合性のチェックをしているのでしょうか。

〈土地利用の方針書〉

「鎌倉市都市マスタープランとの整合」  
「自然環境の保全・回復の方針に対処している事項」

業者の方針

開発事業区域内の土地利用計画について緑化率20%以上並びに接道緑化を確保及び提供公園(約551㎡)の整備を行い、身近な緑や自然とのふれあいの場に努めます。

「都市景観形成の方針に対処している事項」

当事業区域は大船市街地域に該当します。開発区域の敷地境界に緑豊かな都市景観を形成するために接道緑化の整備、歩道状空間の創出及び提

	<p><u>供公園整備によるオープンスペースの創造を図り、地域環境との調和と景観形成に努めます。</u></p> <p>住民の反対意見 提供公園の整備はなされるが、公園の配置も悪く、計画マンションの配置が建物の南西側道路に接して計画されているため、住民の住居は、前が高さ 20m の壁で区切られるような形になり、かなりの圧迫感が創出され、オープンスペースの創造を図っておらず、地域環境との調和と景観形成に努めていない。</p> <p>2. 眺望や景観について次のように記載されています。 業者の記述 〈眺望景観の保全、創出の方針に対処している事項〉 「眺望点:山崎跨線橋(天神山方面)」 上記地点からの眺望景観を確認の上、<u>隣接する建築物の規模・配置に調和することにより</u>、眺望点からの景観や後背地の稜線に配慮した計画とします。 住民の反対意見 「そのような眺望点」から観察するのでしょうか。隣接する住居・住民の環境について、第一に考えることが重要なことではないのか、視点がおかしいのではないか、疑問に感ぜざるを得ない。(跨線橋からみて眺望・景観が良好など見る人がいると思えない) <u>上記は、住民環境を無視した形式だけの記載であり、「隣接する建築物の規模・配置に調和することにより、・・・」とは 100%かけ離れた計画となっております。</u></p> <p>3. 以上は一例であるが、随所にその場限りの、形式だけの記載が見受けられます。このような実態と計画の齟齬を鎌倉市は承認するのでしょうか。 「法律による行政の原則」ではありますが、「まちづくり条例第 5 条」にあるように「市民は健康で文化的な住環境の享受を妨げられない」のであり、第 4 条 2 項では「市は、前項の規定による施策の策定及び実施にあたっては<u>市民の</u></p>	<p>2. 基本事項変更届出書添付の環境及び景観の保全方針書内の記述は、本事業が「鎌倉市景観計画」と整合がとれたものであることの説明です。尚、当該眺望点は、「鎌倉市景観計画」において「鎌倉の地形的特性を視認できる場所を優れた眺望点として 33 点選定し、眺望点毎に眺望景観の保全・創出の方針を定めます。」とされている内の 1 点です。</p> <p>3. 弊社所有地全体の利用計画につきましては、関係法令に沿うとともに事業性も鑑みて検討しております。特に「鎌倉市開発事業における手続き及び基準等に関する条例」に沿うよう検討した結果、今回は所有地の一部を開発することとなりました。尚、残地において開発事業を行う場合は、「鎌倉市まちづくり条例」「鎌倉市開発事業における手続き及び基準等に関する条例」に沿い、</p>
--	--	---



	<p>意見を十分に反映させるように努めなければならぬ」と規定しております。</p> <p>規定の趣旨を反映させ、業者、(株)ゴールドクレストを行政指導するようお願いいたします。形式的な行政行為の判断では、住民は納得ができないのです。敷地に対する建物の配置が悪いことは一目瞭然であります。4mの南西側市道(3.5m歩道状空地が確保されるとしても)に沿って高さ 20mの建物が真横に建築されれば、どのような状態になるか？隣接住民戸は谷間に立つことになり、隣接マンションは、その眺望を妨げられ、準工業地域とはいえ、道義的に考えて、一部上場会社(株)ゴールドクレスト代表取締役安川秀俊)の社会的使命と責任からやることではないと思います。</p> <p>以下に、具体的な反対意見と要望の一部を箇条書きにして列挙します。</p> <p>(1) マンション計画について残地処分の土地利用を一体として考え、住民の住環境の保全に配慮し、建物の配置、公園の配置をやり直すこと</p> <p>4. (2) マンション計画にあたって、南西側市道の拡張(5m以上の確保)は、当然行う</p> <p>5. (3) 将来的に、マンション計画が実施されるような場合、(住民の環境保全がなされた場合)工事車両の通行等については住民との協議によるものとしなければならない。</p> <p>現状の計画書の南西側市道の通行は、道路交通法 8 条 2 項、道路交通法施工令 6 条の法第 8 条第二項の「政令で定めるやむを得ない理由」に該当しないので、通行はできません。道路交通法違反である</p> <p>6. (4) 「販売対象者層等」の提示:どのような年齢層を販売対象としているのか提示してください。また、①間取り②住居</p>	<p>本開発事業の工事完了公告の日から 2 年を経過した後に、大規模開発事業の基本事項の届出をすることとなります。</p> <p>4. 本事業区域南西側道路につきましては、現況幅員 4.0m未満の部分は道路中心線より 2.0m後退し拡幅整備する上、当該道路の反対側道路境界より 7.5m後退し、歩道状空地を整備する計画です。</p> <p>5. 現段階で施工会社未選定のため、工事計画の詳細につきまして未定の事項もございますが、いただいたご要望につきましては、今後の施工会社選定や工事計画策定の際に参考とさせていただきます。</p> <p>尚、本事業区域南西側道路の一部は時間指定の一方通行ですので、工事車両は道路標識に従って通行することとなります。</p>
--	---	---

	<p>占有面積+バルコニー面積を提示してください。</p> <p>7. 戸数によっては、既存住民の利用する交通網に影響し、狭い周辺道路にマンション購入者の車両による交通渋滞の発生が予想される。住民にとっては甚大な被害となる。今でさえ、通勤地獄のような状態が(モノレール等)これ以上となることが予想され、利用困難となる。したがって、業者は、あらかじめ、交通機関と協議をし、その緩和策を提示すること(業者は、あらかじめ、市場調査をおこなったのでしょうか、市場調査の結果を提示して下さい)</p> <p>8. (5)電波障害が発生することが予想されるので、その調査、対策を提示する</p> <p>9. (6)計画マンションの建設による振動に伴い住民の家屋にクラックが入ることが想定されるので、あらかじめ、各戸にあたり、検証、協議すること (7)土地の造成、建物の建設に伴う工事時間等については住民と協議して、決定し、業者側の意向で、一方的に決定しないこと (8)工事の騒音等は避けられないと思われるが、住民の意向を尊重し、事態の生じた場合は、住民と協議すること 以上、鎌倉市の「まちづくり条例の基本理念」にのっとり、住民の住環境の確保につとめ、住民生活の安全、安心を確保し、住民と協議して計画の実行がなされるべきであり、現在の計画では、住民の住環境を悪化させ、住民の意向を無視した計画である。鎌倉市もこの点を十分認識し、許認可業務を実行するようお願いします。一部上場企業(株)ゴールドクレスト代表取締役安川秀俊)の社会的使命と責任において計画を推進されることを申し述べます。 (注) 尚、この意見書は、鎌倉市の「まちづくり条例の基本理念」にしたがい、(株)ゴールドクレストに対する意見書であり、鎌</p>	<p>6. ファミリー向けの 3LDK を中心とした住戸を予定しておりますが、詳細な間取りや面積につきましては未定です。</p> <p>7. 最寄りの「富士見町」駅を有する湘南モノレール株式会社様と協議し、同社から「皆様のお声をもとに、バリアフリー化(エレベーター設置工事)や入口の階段の増築、IC カード化、混雑緩和のための乗車整理員の設置等を行っており、今後も取り組みを継続していきます。」とのご回答をいただいておりますが、引き続き対応、検討に努めてまいります。</p> <p>8. 電波障害につきましては、今後調査を行います。障害発生した場合、対策致します。</p> <p>9. 家屋調査及び工事に起因する損害に対する補償は施工会社が行います。現段階で施工会社未選定のため、工事計画の詳細につきまして未定の事項もございますが、「工事時間」「騒音」等のご心配、ご要望につきましては、今後の施工会社選定や工事計画策定の際に参考とさせていただきます。</p>
--	---	---

	<p>倉市に対する意見書ではないため、鎌倉市は、住民の参考意見としてお聞きいただき、回答を求めるものではありません。</p>	
--	--	--

<p>29-3-8</p>	<p>1. この大規模住宅地は、周囲の道路は狭小です。新居住者数、新らしく増える車の数、周囲の住宅の影響等を考えた時、戸建住宅地の方が向いていると思います。でも高層マンション建設計画がされた以上このマンション計画がもっと魅力あるものにする為の提案をします。</p> <p>このマンション計画がもっと魅力のあるものにする為、次の事を提案します。</p> <p>1.敷地の片隔にピッタリ建っており、余裕がなく、いかにも有効土地利用で単価を高めるような設計に見える。戸数を減らして余裕のある設計にしてください。</p> <p>2.エントランス前庭はマンションの顔です。今はせますぎるので余裕のある広さにした方が良くと思います。</p> <p>3.建物の角の傾斜がない。日当たりを良くするという業者の思いやりが感じられません。建物の角を傾斜させてください。</p> <p>4.駐車場が機械式である。このマンションは定住型ファミリータイプなので子供が多いから危険度が高いので他の安心なタイプにした方が良くと思います。</p> <p>2. 5.残地に次回何が出来るのか計画されてないのでは大変不安です。これは示した方が良くと思います。</p> <p>3. 6.この計画で一番の弊害は敷地の中央をナナメにはしる横須賀水道路です。これを「緑の遊歩道」に出来れば、この土地は一気に魅力ある住宅地になります。横須賀市と話し合ってください。</p>	<p>1. 本事業における各種施設の配置や建物の配棟につきましては、関係法令に沿うとともに事業性も鑑みて検討しております。大きな変更はしかねますが、いただいたご意見を参考に、より良い開発となりますよう、引き続き検討を重ねてまいります。</p> <p>2. 弊社所有地全体の利用計画につきましては、関係法令に沿うとともに事業性も鑑みて検討しております。特に「鎌倉市開発事業における手続き及び基準等に関する条例」に沿うよう検討した結果、今回は所有地の一部を開発することとなりました。尚、残地において開発事業を行う場合は、「鎌倉市まちづくり条例」「鎌倉市開発事業における手続き及び基準等に関する条例」に沿い、本開発事業の工事完了公告の日から2年を経過した後に、大規模開発事業の基本事項の届出をすることとなります。</p> <p>3. 本事業計画が「魅力ある住宅地」となるよう、横須賀市様と話し合い、検討を重ねてまいります。</p>
---------------	---	--

<p>4. 7.残地は遊休地にしないで下さい。遊休期間は有効利用して下さい(緑地公園、運動広場等)。市と協力して。</p> <p>5. 8.敷地周囲に植林して下さい(緑地率20%にして下さい)。魅力溢れる町づくりを期待しています。</p> <p>6. まず問題点として 1、全体の構図が、示されていません。これだけの用地がどのように開発されるのか全く見えてこない。10年後、50年後の未来を想像してみてください。全体の用地を、どの様に使うのか、全体のシュミレーションがないと、道路、車の流れ、人の流れ、交通手段、調べたのだろうか？住民を無視した生活を脅かす開発です。大規模開発の、鎌倉市町づくり条例に、基づいていないのではないか、乱開発になるのではと？心配です。</p> <p>7. 2、とにかく大き過ぎる、突然沸いた巨大な壁(ただの下駄箱風長屋) 長さ165メートル×高さ20メートル 日照、通風を阻害する高い建物により環境が変わっていくのが危惧され、日当たり、ビル風はどうなるのか？不安です。町づくり条例に基づく、環境及び景観の保全に配慮が無い。隣接住民は、大きな壁の威圧感、圧迫感、そして特にエントランス付近の狭さ、車、自転車、通学路、幼稚園バス発着地、通行人と危険性があり、全く余裕が無く、決して安全とはいえません。 3、重大な事に日影最悪 特に我が家は、冬の日の出から、光が当たるとってもいい家でした。一番太陽が欲しい冬至が図面から見ますと10時まで、太陽が入りません。太陽が当る家から、太陽が当たらない家になってしまいました。植物も悲しんでいます。目の前のこぶのように圧迫感、威圧感、精神的苦痛、日陰、ビル風、電波障害等々、</p>	<p>4. いただいたご意見を参考に、検討致します。</p> <p>5. 本事業は約 551 m<sup>2</sup>の提供公園を整備する他、緑化率 20%以上及び接道緑化を確保する計画です。</p> <p>6. 弊社所有地全体の利用計画につきましては、関係法令に沿うとともに事業性も鑑みて検討しております。特に「鎌倉市開発事業における手続き及び基準等に関する条例」に沿うよう検討した結果、今回は所有地の一部を開発することとなりました。尚、残地において開発事業を行う場合は、「鎌倉市まちづくり条例」「鎌倉市開発事業における手続き及び基準等に関する条例」に沿い、本開発事業の工事完了公告の日から2年を経過した後に、大規模開発事業の基本事項の届出をすることとなります。</p> <p>7. 本事業における各種施設の配置や建物の配棟につきましては、関係法令に沿うとともに事業性も鑑みて検討しております。大きな変更はしかねますが、いただいたご意見を参考に、より良い開発となりますよう、引き続き検討を重ねてまいります。 周辺には既に7～10階建ての共同住宅が多くあり、当該計画建物が周囲の建物から突出することはないため、著しい風環境の変化はないものと考えますが、接道部分に植栽を行う等、風速の緩和に配慮するよう努めます。 日影につきましては、お住まいの場所により影響が異なり、また、その受け取り方も様々ですので、個別に協議させていただきます。 電波障害につきましては、今後調査を行い、障害発生しましたら、対策致します。</p>
--	---

	<p>以上の問題点を最低解決するにはこの6点です。納得いく回答をお願いします。</p> <p><u>1.マンション配置を後ろに下げてエントランス前に公園を。</u>(一番皆にとって公園としての有効活用大になる利点。隣接道路付近狭い危険性、空間、日陰、圧迫感、等々解消する為)</p> <p><u>2.マンションの角部屋を落とす。</u>(日照、威圧感、景観、等々解消する為)</p> <p><u>3.建物を敷地内の内側に入る。</u>(道路に近すぎる、威圧感、日陰、風等々解消する為)</p> <p>8. <u>4.台ぶどう公園側に歩道をつける。</u>(歩道がつながっていない為)</p> <p>9. <u>5.冬至の日照図を知らせること。</u>(図面見直し後の日照図)</p> <p>10. <u>6.私なりのマンション配置図を参照して見てください。</u>(貴社の図面にのっとり最低限度の移動にしてあります。)</p> <p>私が望むことは、多分近隣の方たちも思うことは同じだと思います。近隣の住民と仲良く共存出来る様に暮らしたい。だれもが、ここに住みたいと思わせるような魅力・価値・信頼のもてるモデルになるマンション、町づくりを希望します。<u>以上、誠意ある回答をお願い致します。又は、こちらの要求が認められないような場合でも納得いく話し合いに応じてください。</u></p>	<p>8. 本事業区域の道路に接する部分には全て、歩道状空地を設ける計画です。尚、横須賀市所有地及び、ぶどう公園(鎌倉市所有地)につきましては、本事業区域外であるため、各権利者にご意見をお伝えします。</p> <p>9. 今後、建物の位置、形状に変更があり、日影に変化があった場合には日影図をお知らせします。</p> <p>10. 本事業における各種施設の配置や建物の配棟につきましては、関係法令に沿うとともに事業性も鑑みて検討しております。大きな変更はしかねますが、いただいたご意見を参考に、より良い開発となりますよう、引き続き検討を重ねてまいります。</p>
--	--	---

<p>29-3-9</p>	<p>1. 周辺に住む多くの住民の方々は、今回のマンション建設に反対しております。なぜ、反対しているのでしょうか？マンション建設に対する反対理由とマンション建設に対する要望について、鎌倉市のまちづくり条例にもとづき「意見書」を提出いたします。</p> <p><u>「意見書の提出」にあたって計画する大規模開発の手続的違法について</u></p> <p>「㈱ゴールドクレストが、鎌倉市台 3 丁目 6 6 6 番 1、6 6 6 番 6 において、計画する大規模開発に伴い、鎌倉市の「まちづくり条例」にもとづく説明会を平成 30 年 7 月 29 日実施した」といわれるが、説明会の内容は極めていい加減な社撰なものであり(下記内容のとおり)、住民側としては実質的に説明会の開催はなされなかったものと理解しており、鎌倉市が、このまま次の手続を進めるようなことになれば(住民側としては、鎌倉市まちづくり計画部土地利用政策課に対し、説明会の手続的違法を報告している)、手続きは違法であり、不服審査法に基づく審査手続、行政事件訴訟法にもとづく取消訴訟の手続をとる所存であることをご承知下さい。</p> <p>記</p> <p>①多くの住民世帯に説明会の開催通知が配布されていない</p> <p>②「説明会を開催したという手続的実績をつくる」ために開催している(出席者の記入用紙の記入、録音等を取るなど)というスタンスである。いくら説明会があっても、実質的な説明がなされていなければ、説明会はなかったと言わざるを得ない。</p> <p>③説明をする担当者には、住民に理解してもらおうというスタンスに欠けている。説明が極めて不適切、不親切極まりない。きわめて小さな図面によって(配布はされているが)、レーザーポインターによって説明しているが、後部に座って説明を聞いている住民は何を説明されているのか聞きとれなかったし、さっぱり理解できなかった。会場に入ることのできない住民が多くいた(結果的に説明をしていない)</p>	<p>1. 7 月 29 日開催の説明会は、「鎌倉市まちづくり条例」に則り開催し、必要な内容をご説明させていただきました。当日は多くの方にお越しいただき、ご不便をおかけしたことをお詫び致しますが、定員オーバー等の理由で入場をお断りしたことはございません。当日ご出席いただいたにも関わらず、資料をお受け取りになられなかった方へは、翌日以降、郵送・投函にて配布しております。また、説明会にご出席いただかず、後日ご要望のあった方へは、資料をお持ちしてお伺いし、ご説明をさせていただいております。今後も当日ご出席いただけなかったというご連絡をいただいた場合は、同様の対応をさせていただきます。</p> <p>また、説明会での「住民に理解してもらおうというスタンスに欠けている」とのご指摘、真摯に受け止め、今後の参考とさせていただきます。</p> <p>尚、「質問も一人一問など限られ」とのご指摘ですが、そのような事実はございません。</p>
---------------	--	--

	<p>④質問しても質問に適切に答えられない(説明者の認識不足や信義則違反)。質問も一人一問など限られ、説明会の時間をとり説明を尽くすべきである。</p> <p>以上のように、すべての住民は、業者側の説明は、実質上なされていないと、考えており、このため大規模開発実施に伴う鎌倉市まちづくり条例の説明義務違反がある。鎌倉市のまちづくり条例は、市民の代表によって議決された法律ではないのか？鎌倉市のまちづくり条例はお飾り、お題目なのか？そのような条例であるならば、以後、このような条例に従う必要はなく、廃棄すべきである。もっと、実質的な条例に改正すべきある。</p> <p>2. マンション建設のコンセプト変更について</p> <p>当該地は、50年近く存在した自動車教習所の跡地です。近隣の眺望が確保され、利用されてきたところです。当該地は、県道小袋谷(鎌倉街道)線に接し、北鎌倉駅まで車で数分の場所に位置します。近隣には円覚寺、東慶寺、浄智寺、明月院(あじさい寺)、建長寺といった鎌倉五山の点在する一等地であります。JR大船駅方面には、もちろんバスやモノレール(富士見町駅)の交通の便のきわめてよい場所ですが、歩いても10数分でJR大船駅までいける徒歩圏内にあります。最近、跨線橋も整備され、市民の歩道も確保され、同時に、安全も確保されました。生活面においては、山崎小学校、大船中学校、徳洲会総合病院等もあります。このような立地のきわめて良い場所に、敷地いっぱいにいわゆる、集合住宅を計画し、しかも機械式の駐車場の建設など外観上も、使いがっても悪い設備を計画するからだと思われます。まさに、コンセプトがよくないと思われます。土地取得価格を建設上物に転化し、階層と敷地いっぱいの建設を建築しようとする意図がみて取れます。準工業地域であれば、なんでも建設ができるという考え方ではよいものはいけません。</p>	<p>2. 本事業における各種施設の配置や建物の配棟につきましては、関係法令に沿うとともに事業性も鑑みて検討しております。大きな変更はしかねますが、いただいたご意見を参考に、より良い開発となりますよう、引き続き検討を重ねてまいります。</p> <p>本事業区域南西側道路につきましては、現況幅員4.0m未満の部分は道路中心線より2.0m後退し拡幅整備する上、当該道路の反対側道路境界より7.5m後退し、歩道状空を整備する計画です。また、歩道状空地と建物との間には約1~12mの緑地などを設置する計画です。</p>
--	---	--



「仕事において重要なことは8割がコンセプトの決定である」と言われます。現状の配置では、いかにも、安っぽい集合住宅のコンセプトです。「利益」さえ確保できればコンセプトや周辺住民の環境などどうでも良いと考えるのでしょうか、消費者にも住民にもよるこばれる住環境づくりを目指してください。現在の(2017)日本の人口構成は、全体に占める老人人口(65歳以上)の割合は、30%近くなっております。裕福な老人世帯を対象にした、ケア付高級マンションや比較的狭い土地に目いっぱい建設物を入れるのではなく、住環境の高級感あふれるゆとりのある、誰もが住みたがるマンションの建設計画を実施されることを願います。周辺環境を考慮した、消費者に喜ばれ、住民の環境にも配慮した建設計画に設計変更されることを切に願います。より良い住環境をつくることを指導することは条例における鎌倉市の義務であると思われまます。法規さえクリアされていれば、どのような建築配置も許されるのでしょうか。既存の住民の住環境を一切考えない無謀な建築計画は近隣の住民の生活を根本から壊してしまいます。近隣の住民は、このような建築計画に反対しております。もっと、道義的に考え、近隣住民の生活環境にも配慮した、誰もが納得する建設配置・計画に変更されるよう希望します。鎌倉市まちづくり計画部土地利用政策課においても、このような住環境に合致したまちづくり計画、土地利用政策の推進をご指導されることを希望します。(そうでなければ、単なるお題目で、まちづくり条例策定の意味がありません)。(株)ゴールドクレスト提出の大規模開発事業基本事項変更届出書によれば、「鎌倉市景観計画との関連」に記載事項と地域住民の環境との整合性はないといってよく、いかにも形式的に(法規上の届出書の形式的提出・記載)記載しています。鎌倉市はこのような記載と実態との整合性のチェックをしているのでしょうか。眺望や景観について次のように記載されています。

〈眺望景観の保全、創出の方針に対処している事項〉「眺望点:山崎跨線橋(天神山方面)」上記地点からの眺望景観を確認の上、隣接する建築物の規模・配置に調和することにより、眺望点からの景観や後背地の稜線に配慮した計画とします。上記は住民環境を無視した形式だけの記載であり、「隣接する建築物の規模・配置に調和することにより、・・・」とは 100%かけ離れた現状の計画となっています。以上は一例であるが、随所にその場限りの、形式だけの記載が見受けられます。このような実態と計画の齟齬を鎌倉市は承認するのでしょうか。「法律による行政の原則」ではありますが、「まちづくり条例第 5 条」にあるように「市民は健康で文化的な住環境の享受を妨げられない」のであり、第 4 条 2 項では「市は、前項の規定による施策の策定及び実施にあたっては市民の意見を十分に反映させるように努めなければならない」と規定しております。規定の趣旨を反映させ、業者、㈱ゴールドクレストを行政指導するようお願いします。形式的な行政行為の判断では、住民は納得ができないのです。敷地に対する建物の配置が悪いことは一目瞭然であります。4mの道路(3.5m歩道状空地が確保されとしても)に 20mの建物が横に建築されれば、どのような状態になるか?隣接住民戸は谷間に立つことになり、準工業地域とはいえ、道義的に考えて、一部上場会社の社会的使命と責任からやることではないと思います。

#### 当該マンション計画による既存住宅の住環境の劣悪化

今回の建設配置では、当該マンション計画の北西側の既存マンションの各住戸には、あまりにも接して建築されることとなり、日影、眺望、騒音(機械式駐車場の設置等)により、劣悪な住環境に変化してしまいます。また、当該マンションの南西側に位置する住宅は、水道山とマンションの狭間に立つことになり、たとえ、歩道状空地、道路拡張等セツバックがあったとしても日影はもちろ

んのこと建物の圧迫感によって「死に地」になってしまいます。要するに、敷地に対する建物の配置が悪すぎるのです。設計事務所の考え方はコンセプト、周辺住民の住環境を無視したきわめて低レベルで下賤な考え方としか思えないです。もう少し、既存の在民主戸の環境に配慮したプランを立ててください。建築についても、プライドをもった設計を心掛けてもらいたいものです。それでも設計士といえるのでしょうか？ 下劣な設計屋になり下がらないようにお考えください。実績を上げられんことを願うばかりです。

#### 道路の拡張

当該マンションの配置を変更するにしても、マンション南西側の道路(通学路)は、現状はきわめて狭く自動車の往来もあり、大変、危険な場所です。4M + 3.5M(歩道)の確保では狭すぎます。通学路でもあり、もう少し、安全に配慮した道路幅の確保をお願いしたい。「鎌倉の住環境を悪化させても、利益さえであればそれでよい」と考えるようでは、その開発業者は、あまりにも、身勝手な考え方で開発することになります。今は、そのような時代では有りません。一部上場会社の使命と責任を果たすべきである。鎌倉市も法規に適合さえすればという考え方ではなく、鎌倉市民や子供の住環境をよくするようなご指導をお願いしたい。

#### 3. 建設工事における道路の通行について

当該マンション建設にあたっては、南西側の狭い道路を通る計画をしているが止めてもらいたい。道路交通法違反になります。道路交通法8条2項、道路交通法施行令6条を参照してください。当該道路は通学路であり、時間による一方通行で、道幅は狭く、ダンプカーが道路侵入できることはありません。「道路交通法施行令(通行を禁止されている道路における通行の許可)」法第8条第二項の「政令で定めるやむを得ない理由」に該当しないので、通

3. 現段階で施工会社未選定のため、工事計画の詳細につきまして未定の事項もございますが、いただいたご要望につきましては、今後の施工会社選定や工事計画策定の際に参考とさせていただきます。

尚、本事業区域南西側道路の一部は時間指定の一方通行ですので、工事車両は道路標識に従って通行することとなります。

	<p>行はできません。道路交通法違反となります。鎌倉街道(県道小袋谷線)の方が道幅は広く通行できるのですから、わざわざ、狭い道路を通行することはできません。「政令で定めるやむを得ない理由」に該当しない)</p> <p>4. <u>マンション敷地周囲の植栽</u>  マンション建設に伴う住環境の悪化(プライバシーの侵害を含む)を少しでも和らげるために、背丈の高い植栽することを希望します。(バス停富士見町の前に建設された徳洲会関連のクリニックの「植栽」を参考にしてください。周囲の環境をよくしたいと緑(樹木)を植栽しています。そのような配慮があってしかるべきです)</p> <p>5. 今回のマンション計画について、住民の納得が得られないのは、敷地に対する建物の配置の悪さが原因していると思われます。日影、道路幅、既存住宅のプライバシーの侵害・住環境の悪化すべてが建物の配置の悪さに原因しております。ここで、コンセプトを大きく変更し、「ゴールドクレストが、鎌倉で、すごいマンションを建設した」といわれ、多くの消費者から住んでみたいと思われる、鎌倉でのマンション建設の実績を上げられることを切に願います。現状の計画では、消費者にとっても、また、住民にとっても、住民を苦しめる納得のいかない、単なる集合住宅の建設でしかないということを充分認識していただきたい。敷地に対する建物の配置に配慮した「誰もが住んでみたい」とうらやましがるマンションを建設してください。一部上場企業であれば、そのくらいの社会的使命と責任があるはずです。社会的使命と責任が果たされるならば、住民有志ほかで御社の株式を取得し、御社の株主となり、株主総会にも出席し社長の実績を称えるつもりです。以下に、具体的な反対意見と要望の一部を箇条書きにして列挙します。  (1)マンション計画について残地処分の土地利用を一体として考え、住民の</p>	<p>4. 歩道状空地の詳細は未定ですが、ご指摘も踏まえ、低・中・高木を織り交ぜた立体的な緑化により潤いと変化のある街並み景観を形成できるように配慮してまいります。</p> <p>5. 本事業における各種施設の配置や建物の配棟につきましては、関係法令に沿うとともに事業性も鑑みて検討しております。大きな変更はしかねますが、いただいたご意見を参考に、より良い開発となりますよう、引き続き検討を重ねてまいります。  また、弊社所有地全体の利用計画につきましては、関係法令に沿うとともに事業性も鑑みて検討しております。特に「鎌倉市開発事業における手続き及び基準等に関する条例」に沿うよう検討した結果、今回は所有地の一部を開発することとなりました。尚、残地において開発事業を行う場合は、「鎌倉市まちづくり条例」「鎌倉市開発事業における手続き及び基準等に関する条例」に沿い、本開発事業の工事完了公告の日から2年を経過した後に、大規模開発事業の基本事項の届出をすることとなります。</p>
--	--	--

	<p>住環境の保全に配慮し、建物の配置、公園の配置をやり直すこと</p> <p>6. (2) マンション計画にあたって、南西側市道の拡張(5m以上の確保)は、当然行う</p> <p>7. (3) 将来的に、マンション計画が実施されるような場合、(住民の環境保全がなされた場合) 工事車両の通行等については住民との協議によるものとしなければならない。現状の計画書の南西側市道の通行は、道路交通法8条2項、道路交通法施工令6条の法第8条第二項の「政令で定めるやむを得ない理由」に該当しないので、通行はできません。道路交通法違反である。</p> <p>8. (4) 「販売対象者層等」の提示: どのような年齢層を販売対象としているのか提示してください。また、①間取り②住居占有面積+バルコニー面積を提示してください。戸数によっては、既存住民の利用する交通網に影響し、狭い周辺道路にマンション購入者の車両による交通渋滞の発生が予想される。住民にとっては甚大な被害となる。今でさえ、通勤地獄のような状態が(モノレール等)これ以上となることが予想され、利用困難になる。したがって、業者は、あらかじめ、交通機関と協議をし、その緩和策を提示すること(業者は、あらかじめ、市場調査をおこなったのでしょうか、市場調査の結果を提示して下さい)</p> <p>9. (5) 電波障害が発生することが予想されるので、その調査、対策を提示する</p> <p>10. (6) 計画マンションの建設による振動に伴い住民の家屋にクラックが入ることが想定されるので、あらかじめ、各戸にあたり、検証、協議すること</p>	<p>6. 本事業区域南西側道路につきましては、現況幅員 4.0m未満の部分は道路中心線より 2.0m後退し拡幅整備する上、当該道路の反対側道路境界より 7.5m後退し、歩道状空地を整備する計画です。</p> <p>7. 現段階で施工会社未選定のため、工事計画の詳細につきまして未定の事項もございますが、いただいたご要望につきましては、今後の施工会社選定や工事計画策定の際に参考とさせていただきます。 尚、本事業区域南西側道路の一部は時間指定の一方通行ですので、工事車両は道路標識に従って通行することとなります。</p> <p>8. ファミリー向けの 3LDK を中心とした住戸を予定しておりますが、詳細な間取りや面積につきましては未定です。「交通機関と協議」というご指摘につきまして最寄りの「富士見町」駅を有する湘南モノレール株式会社様と協議し、同社から「皆様のお声をもとに、バリアフリー化(エレベーター設置工事)や入口の階段の増築、IC カード化、混雑緩和のための乗車整理員の設置等を行っており、今後も取り組みを継続していきます。」とのご回答をいただいておりますが、引き続き対応、検討に努めてまいります。</p> <p>9. 電波障害につきましては、今後調査を行い、障害発生しましたら、対策を致します。</p> <p>10. 家屋調査及び工事に起因する損害に対する補償は施工会社が行います。現段階で施工会社未選定のため、工事計画の詳細につきまして未定の事項もございますが、「工事時間」「騒音」</p>
--	---	--

	<p>(7) 土地の造成、建物の建築に伴う工事時間等については住民と協議して、決定し、業者側の意向で、一方的に決定しないこと</p> <p>(8) 工事の騒音等は避けられないと思われるが、住民の意向を尊重し、事態の生じた場合は、住民と協議すること。</p> <p>(注)尚、この意見書は、鎌倉市の「まちづくり条例の基本理念」にしたがい、(株)ゴールドクレストに対する意見書であり、鎌倉市に対する意見書ではないため、鎌倉市は、住民の参考意見としてお聞きいただき、回答を求めるものではありません。</p>	<p>等のご心配、ご要望につきましては、今後の施工会社選定や工事計画策定の際に参考とさせていただきます。</p>
--	--	--

<p>29-3-10</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 7月29日は資料頂いておりません。全宅に資料を下さい。</li> <li>2. 一方的なお話のみで納得できることはありませんでした。説明会の回数をふやし、皆にきちんと対応して下さい。</li> <li>3. 私共は通りにある福祉施設です。知的障害者といわれる人達が共同生活をして居りますので、安全には特に気をつけています。以前から居住している人達の安心の生活がこわされることはお断りします。ダンプトラックの通行認めません。山崎小の通学路です。ダンプカーは一台も通せません。</li> <li>4. 設計図の建物の位置も問題です。あれでは風・光がさえぎられ最悪の環境になってしまいます。向きの変更をお願いします。向いに山があります。7階建のマンションは無理です。低層にすべきです。風向対策はどうなっているのでしょうか。この計画はやり直すべきです。市もよく考えて下さい。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 全宅分の資料をお持ちしますので、後日ご連絡致します。</li> <li>2. 「鎌倉市まちづくり条例」に基づく説明会を再度開催する予定はございませんが、引き続き、ご近隣住民の皆様との意見交換の場となるような会の開催や個別説明等を通じて、ご対応させていただきます。</li> <li>3. 現段階で施工会社未選定のため、工事計画の詳細につきまして未定の事項もございますが、いただいたご心配やご要望につきましては、今後の施工会社選定や工事計画策定の際に参考とさせていただきます。</li> <li>4. 本事業における各種施設の配置や建物の配棟につきましては、関係法令に沿うとともに事業性も鑑みて検討しております。大きな変更はしかねますが、いただいたご意見を参考に、より良い開発となりますよう、引き続き検討を重ねてまいります。また、周辺には既に7～10階建ての共同住宅が多くあり、当該計画建物が周囲の建物から突出することはないため、著しい風環境の変化はないものと考えますが、接道部分に植栽を行う等、風速の緩和に配慮するよう努めます。</li> </ol>
----------------	--	---

<p>29-3-11</p>	<p>1. 第 1 本件マンション建設計画は、周辺住民・地域に甚大な悪影響を及ぼすので、断固反対である。計画内容の全面的見直しを求める。</p> <p>1.本件マンションの異様な形状による圧迫感</p> <p>(1)本件計画は、南西市道に沿って、南北約 150 メートル、高さ約 20 メートルに及ぶマンションを建築する計画である。事業者から提出された計画立面図、土地利用計画図、配置図によると、完成後の形状は、南西市道側から見ると、「壁」としか表現しようのない異様な外観である。</p> <p>(2)本件マンションの建設により、南西市道側の地域は、窓や玄関を開けると、目前に、150 メートルの「壁」が聳え立つこととなる。残地があるにもかかわらず、市道に沿って細長く建物を配置する本件計画は、そもそも不自然かつ異様であるし、南西市道側住民からすると、異様な形状の建物による心理的圧迫感が大きい。</p> <p>(3)南西市道側は、第一種中高層住宅専用地域を含み、背後に小高い山があり、市道との間に主に戸建て住宅が連なる地域である。戦後間もない時期から親子三代にわたって居住する住民も多くおり、これまで、住民相互に配慮を行いながら、平穏に生活を送ってきた。その地域に、広大な残地があるにもかかわらず、敢えて、市道に沿って屏風状の建築物を建てる計画そのものが、周辺住民に心理的圧迫を与え、生活を踏みにじる行為である。本件マンションを市道に垂直に配置する等、全面的な計画変更を求める。</p> <p>2.日照、通風</p> <p>事業者から提出された日影図によると、南西市道側では、本件マンションの建設により、年間を通じて午前9時以前は日影となり、南西市道側の住民は、半永久的に朝日を奪われることになる。例え、日影規制に違反していなかったとしても、南西市道側戸建てには、受任限度を超える日照権の侵害が生じると考えられる。また、背後に山を抱えている</p>	<p>1. 本事業における各種施設の配置や建物の配棟につきましては、関係法令に沿うとともに事業性も鑑みて検討しております。大きな変更はしかねますが、いただいたご意見を参考に、より良い開発となりますよう、引き続き検討を重ねてまいります。</p> <p>日影につきましては、お住まいの場所により影響が異なり、また、その受け取り方も様々ですので、個別に協議させていただきます。</p> <p>また、周辺には既に 7～10 階建ての共同住宅が多くあり、当該計画建物が周囲の建物から突出することはないため、著しい風環境の変化はないものと考えますが、接道部分に植栽を行う等、風速の緩和に配慮するよう努めます。</p>
----------------	---	--



	<p>南西市道側住戸は、屏風状の本件マンションの建設により、山と本件マンションに挟まれた谷間のような地域となり、通風障害やビル風による損害が生じる</p> <p>2. プライバシー侵害 本件マンションは、各住戸のバルコニーを南西市道側に開設する計画となっている。南西市道側の各住戸は、本件マンションの建築により、高さ20メートルに及ぶ本件マンションの多数の住戸から見下ろされる状態となり、室内や庭が丸見えとなりプライバシーの侵害にさらされる。</p> <p>3. 工事による被害 (1)事業者提出の環境及び景観に係る調査報告書によると、本件マンション建築時には、南西側市道に幅員 12 メートル程度、3 か所の出入口を設け、午前7時から午後 6 時まで、ピーク時は車両 100 台の工事車両の運行がなされ、土砂や資材の搬入がなされる。わずか4メートル程度の幅員である南西市道を工事の搬入口とし、ダンプカーが日夜往復するという計画である。南西市道側住戸は、その面前が工事車両の出入口となり、工事時から、騒音・粉塵・振動などの大きな被害を受ける。 (2)また、南西市道は、地域住民の重要な生活道路である。児童の通学路となっているほか、歩行者・車両の交通量が多い。幅 4 メートル程度であることから、普通乗用車でもすれ違うことが困難で、頻繁に車両の滞留が生じている現状がある。このような南西市道に、工事用搬入口を設け、大量の工事車両を通すことで、地域住民全体に、危険と多大な生活上の不都合が生じる。</p> <p>4. 生活環境、交通、治安等への悪影響 (1)本件大規模開発事業は、面積 9197.41 平方メートルの土地に215 戸の住居を建設する計画であるが、鎌倉市で数年内に行われた他の大規模開発事業に比べて、1 戸あたりの土地の面積が狭い(1 戸平均約 42.78 平方メー</p>	<p>2. 本事業における各種施設の配置や建物の配棟につきましては、関係法令に沿うとともにプライバシーに十分配慮し、より良い開発となりますよう今後も検討を重ねてまいります。</p> <p>3. 現段階で施工会社未選定のため、工事計画の詳細につきまして未定の事項もございますが、「騒音・粉塵・振動」等のいただいたご心配やご要望につきましては、今後の施工会社選定や工事計画策定の際に参考とさせていただきます。</p> <p>4. 本事業における各種施設の配置や建物の配棟につきましては、関係法令に沿うとともに事業性も鑑みて検討しております。大きな変更はしかねますが、いただいたご意見を参考に、より良い開</p>
--	--	---

ル)。つまり、土地に効率的に大量の住戸を建設し、売却する計画である。(例: 本件より市街化されている大船駅近くの大規模開発事業である番号 27-1 は、26046.15 平方メートルの土地に 409 戸の住宅を設置、1 戸平均は 63.69 平方メートル。)

(2)本件地域は、鎌倉市の一部であり、第一種中高層住居専用地域に接し、戦後から現在まで、低層の戸建て住居と比較的小規模な共同住宅により構成されている。地域住民の顔が見え、比較的ゆったりとした雰囲気、治安も非常に良い。事業者提出の計画書によると、本件マンション計画は、効率的・画一的に比較的安価な大量の住居を詰め込むものと思われ、鎌倉市の一部である本件の地域の上記特性からすると、「良好な中高層住宅整備」「ファミリー層の定住型住宅の供給」とは言えない建築物である。本件マンションのように、大量の住居を詰め込み供給する計画は、狭い周辺道路の交通渋滞を招くことは明らかであるほか、分譲後には地域の治安悪化も生じさせ、これまで長年にわたり地域住民が培ってきた、地域住環境を損なうものである。

(3)戸数を減らし、価格帯の高い低層の共同住宅とする、または、戸建て住宅とするのが、本件の地域性として適当である。

5. 残地を含め、総合的な計画を行うべき

(1)事業者提出の計画によると、本件開発事業の対象から除外された残地がある。平成 30 年 7 月 29 日の説明会で、事業者から、残置については、現時点において計画案がある、との発言がなされていた。

(2)事業者は、各地で土地を仕入れ、マンション建設を行っている開発業者であり、残地計画もマンション建設予定であると考えられる。残地は本件開発事業の倍以上の面積があり、残地に、本件と同様の大量供給型のマンション開発計画がなされるのであれば、地域に与える影響は甚大である。

発となりますよう、引き続き検討を重ねてまいります。

尚、ご指摘の 1 戸あたりの敷地面積についてですが、大規模開発事業 27-1 の敷地 26,046.15 m<sup>2</sup>には福祉施設、事務所も含まれています。409 戸の住宅に対して共同住宅用地は 16,283.97 m<sup>2</sup>であり、1 戸当たりの土地面積の平均は 39.81 m<sup>2</sup>です。

これに対し、本事業計画は 215 戸の住宅に対して共同住宅用地は 8,552.26 m<sup>2</sup>であり、1 戸あたり 39.78 m<sup>2</sup>です。

また本事業は、ファミリー層の定住型住宅の供給を行うことで、良好な住環境の維持を図るものですので、治安の悪化を生じさせるとは考えておりません。

5. 弊社所有地全体の利用計画につきましては、関係法令に沿うとともに事業性も鑑みて検討しております。特に「鎌倉市開発事業における手続き及び基準等に関する条例」に沿うよう検討した結果、今回は所有地の一部を開発することとなりました。尚、残地において開発事業を行う場合は、「鎌倉市まちづくり条例」「鎌倉市開発事業における手続き及び基準等に関する条例」に沿い、本開発事業の工事完了公告の日から 2 年を経過した後に、大規模開発事業の基本事項の届出をすることとなります。

(3)事業者は、説明会において「事業性」と繰り返し発言していたが、建物の完成後、その影響を長期間にわたって引き受けるのは、周辺住民、地元自治体である。大規模なマンション計画であればあるほど、元々の街の景観や長年にわたり醸成された雰囲気、コミュニティーを壊す建物であってはならない。事業者は、周辺住民や地元自治体への責任として、現時点での残地計画を含めた総合的な計画案を示し、土地全体として開発を行うべきである。

6. 第2 まちづくり条例の手続きについて  
まちづくり条例の説明会を再度開催すべき

(1)平成30年7月29日、説明会が行われたが、午前11時から開催され、約1時間経過後の正午過ぎには、質問希望者が多数いたにもかかわらず、事業者により質疑応答が強制的に打ち切れ、説明会は終了した。また、同日の説明会では、会場が小さすぎ、参加者の3分の1程度に座席がなく、参加希望者が会場の後方から玄関(土間)にあふれ、正面のパワーポイントを見ることも困難で、資料も全く足りなかった。説明会に参加することができず帰宅した住民もいた。また、事業者は、当然把握しているであろう基本事項変更届出書の内容さえ回答せず、住民からの質問に対しても、未定であると曖昧な回答を繰り返していた。このように、7月29日の説明会は、実質的に説明会としての内容をなしておらず、条例に定められた形式を整えるために開催されたものと考えざるを得ないものであった。

(2)その後、8月9日夕方(17時頃)に、事業者より「ご周辺の皆様へ」と題し、個別対応するとのポスティングがなされた。(しかし、事業者は、翌8月10日から19日までは夏季休業であり、問い合わせさえできない状態が続いた。)

(3)そもそも、まちづくり条例の趣旨は市民参加である。個別の質問に答えるという対応では、個々の住民がどのような質問をしたのか、それに対して事業者

6. 説明会当日、多くの方にお越しいただき、ご不便をお掛けしたことをお詫び致しますが、定員オーバー等の理由で入場をお断りしたことはございません。当日ご出席いただいたにも関わらず、資料をお受け取りになられなかった方へは、翌日以降、郵送・投函にて配布しております。また、説明会にご出席いただかず、後日ご要望のあった方へは、資料をお持ちしてお伺いし、ご説明をさせていただきます。今後も当日ご出席いただけなかったというご連絡をいただいた場合は、同様の対応をさせていただきます。「鎌倉市まちづくり条例」に基づく説明会を再度開催する予定はございませんが、引き続き、ご近隣住民の皆様との意見交換の場となるような会の開催や、個別説明等を通じて、ご対応させていただきます。  
説明会での「質問に対する返答」や「資料の提示」についてのご指摘を真摯に受け止め、今後の参考とさせていただきます。

	<p>がどのような回答をしたのかを事後的にチェックすることさえできず、説明会の補完とはならない。</p> <p>(4) 以上より、本件では、実質的にまちづくり条例の説明会がなされていないため、再度周知の上、説明会の開催を求める。</p> <p>7. 2 大規模開発事業説明会開催結果報告書の議事録が不正確</p> <p>(1) 平成30年8月7日付大規模開発事業説明会開催結果報告書には、説明会議事録が添付されているが、内容が不正確であり、再度の提出を求める。例えば、報告書の質疑応答 Q1Q2 は、南西市道につき一通(一方通行)になっていること、基本事項変更届出書にトラック台数や工事用口の計画が記載されていることを指摘のうえ、事業者の説明を求める質問内容であったが、議事録には記載されていない。また、Q4 残地の用途については、事業者からは、「事業ですので案はありますけれども」という説明があったが、議事録には記載がされていない。その他の質問・回答についても、不正確である。</p> <p>(2) 結果報告書は、説明会の内容を公告し、住民の問題意識とそれに対する回答を 事後的に確認することに意義がある。事業者は、説明会の冒頭に、議事録作成のために録音を取っていると明言していたのであるから、反訳(録音書き起こし)に準ずる程度の正確な議事録を再提出するべきである。</p> <p>8. 議事録の盛り土についての記載</p> <p>7月29日の説明会では、事業者より、南西側市道から見て下に本件マンションが建つとの説明がなされていた。しかし、議事録によると、「南西側道路より約20センチ程度高いところが平均地盤面となる」との記載があり、説明内容が矛盾している。本件マンションの建つ位置は、市道から見てどの位置なのかご回答されたい。</p>	<p>7. 録音を取らせていただいた内容を確認し、質問と回答を纏めておりますが、議事録として内容が不正確であるとの認識はございません。そのため、7月29日開催の説明会の議事録につきまして、再提出の予定はございません。</p> <p>8. 本事業区域の平均地盤は、本事業区域南西角の交差点付近で道路より約180cm 低く、本事業区域北西側の時間指定の一方通行終端交差点付近で道路より約20cm 高くなる計画です。</p>
--	--	---

	<p>9. 4 基本事項の標識設置、公告・縦覧がない</p> <p>(1)本件計画は、平成 29 年 9 月 29 日に、基本事項の届出(まちづくり条例 26 条 1 項)がなされたが、まちづくり条例で義務として定められている公告・縦覧の手続がなされないまま、平成 30 年 7 月 23 日に、基本事項変更届出書(同 33 条 1 項)の公告・縦覧のみがなされた。市役所の担当課によると、基本事項届出後に、まちづくり条例で義務付けられている事業者による標識設置がなされず、結果として、基本事項につき市民への公告・縦覧手続が行われなかったとのことであった。</p> <p>(2)まちづくり条例の大規模開発事業の手続は、市民等に開発事業の予定があることを早期に公開することがその趣旨である(鎌倉市まちづくり条例に基づく大規模開発事業の手続の手引 IV1(3))。</p> <p>本件では、平成 29 年 9 月時点において、本件計画の概要について周辺住民が知り、問題点を把握できたはずであったが、事業者が標識設置を行わなかったことにより、住民が早期に本件計画を知る機会が奪われており、本件手続には条例違反がある。</p>	<p>9. 本事業では、平成 29 年 9 月 29 日に大規模開発事業基本事項の届出書を提出した後、基本事項に変更が必要となったため、検討を重ね、平成 30 年 7 月 23 日に基本事項変更届出書を提出しました。同日、標識設置を行い、鎌倉市より公告がなされており、24 日～8 月 6 日まで縦覧に供されています。上記手続は「鎌倉市まちづくり条例」に則っていると考えております。</p>
--	---	---

<p>29-3-12</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本件マンションは市道に沿った長さ 160 m高さ20mの、要塞のような異様な形状です。この建物は、住民の生活を脅かす建物の大きさですので、断固反対します。</li> <li>2. まちづくり条例に基づく説明会は、事業者と住民がよく理解しあうことが重要です。しかし、事業者は説明会で曖昧な回答ばかりを繰り返し、説明会とはいえない不十分なものでした。もう一度誠意をもって説明会を開催してください。</li> <li>3. 土地利用の方針書の中で「ファミリー層の定住型供給を行うことで、良好な住環境の維持をはかります」と記載されていますが、このような形状のマンションでは良好な住環境とは思えません。良好な住環境とはどのようなものを想定されているのか、ご回答ください。</li> <li>4. マンションの個別の階ごとに、具体的に各住戸の図面を提出してください。(例 30 戸が 60 m<sup>2</sup>、100 戸が 75 m<sup>2</sup>・85 戸が 80 m<sup>2</sup>、その他共有部分〇〇m<sup>2</sup>)</li> <li>5. 夜間の照明について、南西市道が暗くなる可能性が考えられます。具体的にどのような方策を考えていますか。</li> <li>6. 建物建築後、マンションの車両出入口は一か所、各住戸の所有車両約 200 台が増えますが、南西市道の幅は現在とほぼ変化のない 4mのままの計画となっています。南西市道は、もともと交通量の多い道路で、さらに車両が増え、地域住民の通行が危険な状況となります。具体的な危険回避方策をご回答ください。</li> <li>7. 永続的に保全する緑地は存在しません。と書いてありますが、住民は桜の咲くのを楽しみにしています。提供公園として保存できませんか。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本事業における各種施設の配置や建物の配棟につきましては、関係法令に沿うとともに事業性も鑑みて検討しております。大きな変更はしかねますが、いただいたご意見を参考に、より良い開発となりますよう、引き続き検討を重ねてまいります。</li> <li>2. 「鎌倉市まちづくり条例」に基づく説明会を再度開催する予定はございませんが、引き続き、ご近隣住民の皆様との意見交換の場となるような会の開催や個別説明等を通じて、ご対応させていただきます。</li> <li>3. 本事業は、災害に強い安全安心な都市型住宅、提供公園、道路の一体整備を進める計画です。周囲の土地利用と調和した良好な環境づくりの創造を行い、良好な市街地環境の形成に寄与したいと考えております。</li> <li>4. 現段階で詳細は未定です。</li> <li>5. 現段階で詳細は未定ですが、歩道状空地には照明を設置する予定です。</li> <li>6. 本事業区域南西側道路につきましては、現況幅員 4.0m未満の部分は道路中心線より 2.0m後退し拡幅整備する上、当該道路の反対側道路境界より 7.5m後退し、歩道状空地を整備する計画です。</li> <li>7. 提供公園は鎌倉市が所有、管理することとなりますので、鎌倉市と協議致します。</li> </ol>
----------------	---	--

<p>8. 雨水は調整池(600t)を設置すると記載されていますが、具体的に図面で説明して下さい。</p> <p>9. 大規模開発事業説明会開催結果報告書 議事録・質疑応答についての疑問点を、以下に記載しますのでそれぞれお答えください。  ※Q 住民の質問、A 事業者の回答  Q1、Q2 工車の車両の出入口はどこか  A 今回は計画に関する説明会です。施工会社は未定であり、詳しい施工計画も決まっていない、後日改めて説明すると回答。  疑問点 鎌倉市へ事業者が提出した計画書では、ピーク時はトラックが1日100台、その他は1日30台、工車の出入口は南西側市道で幅員12m程度3か所(通行時時間は7時～18時)となっています。しかし、南西側市道は狭く学童の通学路でもあります。ピーク時のトラックは往復で200台、仮に9時から17時とすると、2.4分間に1台のトラックが市道を通行することになります。危険極まりない状況であり、南西市道側を工事用出入口とすることは認められません。事業者は、説明会では、住民の疑問に対して何も回答していません。どうするのか、具体的に回答してください。</p> <p>10. Q3 南西側道路はどうなるのか  A 道路幅4m、敷地側に3.5m分緑地を含めた歩道状の空地を整備する  疑問点 説明会では、植栽も植えると話されていましたが、この歩道状空地3.5mの内訳を教えてください(緑地〇〇m歩道状の空間〇〇m)。</p> <p>11. 疑問点 歩道状空地は、鎌倉市に移管するのか回答してください。移管しない場合は市道幅は4mのままということでしょうか。  疑問点 市道幅が4mに過ぎないのであれば、マンションの火災発生時に消防車の消火活動が困難となり危険が生じる可能性があると考えています。市道を最低でも6メートル幅にしてください。</p>	<p>8. 現段階で詳細は未定です。</p> <p>9. 現段階で施工会社未選定のため、工事計画の詳細につきまして未定の事項もございますが、「車両の出入口」等のいただいたご心配やご要望につきましては、今後の施工会社選定や工事計画策定の際に参考とさせていただきます。</p> <p>10. 現段階で歩道状空地の内訳は未定です。</p> <p>11. 歩道状空地は鎌倉市に移管しません。また、本事業区域南西側道路につきましては、現況幅員4.0m未満の部分は道路中心線より2.0m後退し拡幅整備する上、当該道路の反対側道路境界より7.5m後退し、歩道状空地を整備する計画です。</p>
--	---

	<p>12. Q4、Q5 残地計画は A 未定と回答 疑問点 事業者が計画している本件マンションは規模が大きいのに関わらず、残地が半分以上残っており、同様のマンションが建築される可能性が高いと考えます。説明会では、残地計画の案は一応あるとおっしゃっていたので、その案を回答してください。</p> <p>13. Q6 草刈は定期的にするのか A 回答は定期的に管理する 疑問点 9月3日現在、敷地内には草が生えています。具体的にはいつ草刈りをするのか(例:年4回、1、4、8、10月)回答してください。</p> <p>14. Q7 マンションが建つと日が当たらない A 個別性があるので、しかるべき資料をもちいて、それぞれお話をさせていただきます。 疑問点 9月3日現在、何も説明がありませんが、いつ説明をしていただけるのかご回答ください。 Q9 日影図に立体駐車場や境界線のフェンスの日陰反映させて欲しい A お示しします 疑問点 9月3日現在、何も説明がありませんが、いつ説明して頂けるのかご回答ください。</p> <p>15. Q11 盛り土の範囲はどこか A 南西側道路より約20m程度高いところが平均地盤面になります 疑問点 説明会では「市道から見て下にマンションが建つ」と事業者から説明がなされました。説明会の回答と議事録が矛盾していますが、なぜですか。また、結局のところ、市道から見て下にマンションが建つのか、市道よりマンションが上に建つのか、ご回答ください。</p>	<p>12. 弊社所有地全体の利用計画につきましては、関係法令に沿うとともに事業性も鑑みて検討しております。特に「鎌倉市開発事業における手続き及び基準等に関する条例」に沿うよう検討した結果、今回は所有地の一部を開発することとなりました。尚、残地において開発事業を行う場合は、「鎌倉市まちづくり条例」「鎌倉市開発事業における手続き及び基準等に関する条例」に沿い、本開発事業の工事完了公告の日から2年を経過した後に、大規模開発事業の基本事項の届出をすることとなります。</p> <p>13. 本計画地の草刈は9月11日に行っております。今後も毎年、必要に応じ行っていく予定です。</p> <p>14. 後日ご連絡致します。</p> <p>15. 本事業区域の平均地盤は、本事業区域南西角の交差点付近で道路より約180cm低く、本事業区域北西側の時間指定の一方通行終端交差点付近で道路より約20cm高くなる計画です。</p>
--	--	---



	<p>16. Q18 訪問者用の駐車場は用意しているか  A 予定していません  疑問点 広大な残地があるので、機械式ではなく平置き駐車場としても、訪問者用の駐車場も十分に設けられるのではないのでしょうか。また、訪問者が、付近の道路に路上駐車しないよう、どのような対策を考えているのか、ご回答ください。</p> <p>17. Q21 工事による建物のきしみ、電波障害は事前に調査して対応して欲しい  A わかりました  疑問点 9月3日現在、何も話がありませんが、いつ対応して頂けるのかご回答ください。また、電波障害が発生する恐れ、家屋が損害を受ける恐れがあるため、事前のシミュレーションをお願いします。</p> <p>18. Q22 ゴミ置き場が数か所あるがどうするのか  A 道路を拡張整備する計画のため、位置については地元の方と協議します。  疑問点 9月3日現在、何も話がありませんが、いつ対応して頂けるのかご回答ください。また、新たなゴミ置き場の位置については、具体的な図面に記載して示してください。  疑問点 道路を拡張整備する計画のため、位置については地元の方と協議しますが、とのことですが、南西市道は現在は約4メートル、セットバック後も4メートルに過ぎません。そもそも、市道を拡張すると言えるような計画ではないのに、拡張することを強調していますが、なぜですか。拡張することをそれほど強調するならば、地域住民の安全のため、南西市道幅を6mにしてください。</p>	<p>16. 本事業区域内に宅配業者等のため、荷捌スペースを設ける予定です。その他、路上駐車につきましては各個人のモラルの問題と考えますが、入居者に注意を促す等、管理面で対応するべく、管理会社に申し伝えます。</p> <p>17. 後日ご連絡致します。  家屋調査及び工事に起因する損害に対する補償は施工会社が行います。现阶段で施工会社未選定のため、工事計画の詳細につきまして未定の事項もございますが、「建物のきしみ」等のいただいたご心配やご要望につきましては、今後の施工会社選定や工事計画策定の際に参考とさせていただきます。</p> <p>18. ゴミ置き場につきましては後日ご連絡致します。  また、本事業区域南西側道路につきましては、現況幅員4.0m未満の部分は道路中心線より2.0m後退し拡幅整備する上、当該道路の反対側道路境界より7.5m後退し、歩道状空を整備する計画です。</p>
--	--	--

<p>29-3-13</p>	<p>1. 大規模な土地の所有権が移転し、新たに土地を取得した事業者により開発事業が行われるということは、今までの街並みが大きく変わり、周辺に大きな影響を与えます。その影響が、環境の悪化につながらず、良い方向に向かうようにするには、事業者の協力が必至です。日神パレスステージ鎌倉台住民を代表して、意見書を提出させていただきます。マンション居住者としての意見</p> <p><b>【日照】</b></p> <p>建てるのなら、可能な限り当マンションとの「距離」を取っていただきたい。もっと送電線を避け、公園の位置を北側にする、5階建ての立体駐車場の配置を変更する等、再検討いただきたい。説明会では、事業者側は戸数や階数を減らすというのは事業計画上難しいとの回答だったが、再検討いただきたい。</p> <p>(理由)</p> <p>事業者から示された日陰図によると、冬至日においては当マンションの①01号室に関しては、9時を過ぎた頃から13時を迎えるまでと、14時を過ぎた頃から15時を過ぎるまでの約5時間、02号室に関しては、10時を過ぎた頃から14時を迎えるまでのと、15時を過ぎた頃から16時を過ぎるまでの約5時間、03号室と04号室に関しては11時頃から14時過ぎまでと、16時台の約4時間、05号室に関しては12時を過ぎた頃から14時台の約3時間、06号室に関しては13時を過ぎた頃から14時台の約2時間、もの長時間、今までリビング、ベランダ側において当たり前を受けていた日照＝「貴重な冬の陽の暖かさという恩恵」を奪われてしまう。冬至日における日の出は午前6時50分頃、日の入りは午後16時30分である。ということはつまり、部屋によっては、わずか朝の1時間程度と夕暮れの1時間程度の日照しか受けられず、ほとんど日陰での生活を強いられる。そして、事業者が示している日陰図は、あくまでも建物「のみ」の日陰図であり、立体駐車場や境界線を仕切るフェンスの材質や高さ等も考慮すると、更に日照は確保できなくなる。</p>	<p>1. 本事業における各種施設の配置や建物の配棟につきましては、関係法令に沿うとともに事業性も鑑みて検討しております。大きな変更はしかねますが、いただいたご意見を参考に、より良い開発となりますよう、引き続き検討を重ねてまいります。</p> <p>日影につきましては、お住まいの場所により影響が異なり、また、その受け取り方も様々ですので、個別に協議させていただきます。</p>
----------------	---	---

	<p>②春秋分日の日影図から推察すると、1階の専用庭においては、秋分の日から春分の日までの約半年もの間、十分な日照の確保ができず、緑を豊かに大切にしようという鎌倉市の理念に基づき庭を手入れしてきた私たちの想いが踏みにじられることになる。それに付随し、1階の居住者は日照不足による「湿気」「カビ」などの被害も想定される。</p> <p>2. 雨水流出対策 建てるのなら、想定される降水量の多いいかなる場合においても、当マンションへ被害が及ばないよう、敷地内に雨水流出抑制施設を導入する等、排水等の設備を「完璧」にしていきたい。 (理由) 事業者の建設計画によると、建設建物は、地盤を整調するという理由で、盛土により、当マンションより1m以上も高い位置からの土台になる。それにより、台風や集中豪雨等の大雨が降った場合、必然的に位置の高い事業者敷地側から位置の低い当マンションへ、大量の水が流れ込む可能性が非常に高く、私たちが被害を被ることは避けられない。</p> <p>3. 盛土の高さ 建てるのなら、上記の意見を踏まえ、盛土の高さを再検討いただきたい。「地盤を整調する」という理由が、1 地形的に建物を平らに建設するためなのか、2 教習所跡地で地盤が固められているため盛土をしないと基礎工事に時間と費用がかかるためなのか、3 排水が悪く水が溜まりやすい地域だからなのか、わからないが、2 棟建てる棟に高低差を設ける、地面の掘り返しを行う等、とにかく必要最低限の盛土の高さにしていただきたい。</p> <p>4. 立体駐車場の騒音防音対策 建てるのなら、機械操作音、車の走行音、エンジン音等の騒音に十分配慮し、防音、吸音対策、音源対策を「万全」にしていきたい。 (理由)</p>	<p>2. 本事業区域内に雨水貯留槽を設置する予定です。この他、浸透又は集水施設を設け、本事業区域内にて雨水処理する計画です。</p> <p>3. 本事業における各種施設の配置や建物の配棟につきましては、関係法令に沿うとともに事業性も鑑みて検討しております。大きな変更はしかねますが、いただいたご意見を参考に、より良い開発となりますよう、引き続き検討を重ねてまいります。</p> <p>4. 皆様のご懸念事項を勘案し、引き続き検討致します。また、機械式駐車場の騒音低減に努めることや、駐停車中のアイドリングを禁止する旨を周知する措置を講じる予定です。</p>
--	---	---

	<p>閑静な住宅地だったこの地に、215 台もの車が 24 時間出入り自由となると、想像するに恐ろしい。大きな騒音を出す機械式立体駐車場を建てられたら、私たちは早朝深夜を問わず、日常的に大きく不快な騒音を聴かされ続け、生活の平穏が著しく害されることになる。</p> <p>5. 景観  建てるのなら、鎌倉市景観計画に沿って、周辺の住宅地景観と調和した配慮・形態を意識し、建物の配置、構造、計画そのものを再検討いただきたい。  (理由)  鎌倉市景観計画区域によると、この地は「産業複合地」にあたる。産業複合地の重点テーマは「周辺の住宅地景観と調和した、建築物の配置・形態の誘導」である。今回の建築物は、全長約 160 m、高さ 20mもの「構造物」で、それはまるで「巨大な要塞」のようであり、周辺との協調がない。「圧迫感」が否めず、通りや周辺からの望見性や景観資源との隣接を考えず眺望点からの見え方に配慮したボリューム、配置ではない。商業が集積している大船駅周辺ならともかく、周辺環境と調和していないので、とても良好な景観形成とはいえない。  鎌倉市民としての意見</p> <p>6. 訪問者用駐車場  「用意の予定はない」というのは、おかしい。周辺にはコインパーキングがなく、公道に違法駐車が増え、交通事故発生につながるのには目に見えている。敷地内に訪問者用駐車場を作るべき。</p> <p>7. 説明会の開催  まちづくり条例上の説明会は予定していないとのことだが、そもそも、先日の説明会が 1 時間のみの設定はおかしい。満席で立っている住民もいた。鎌倉市のまちづくり条例上、計画の早い段階での説明会が義務づけられているのは理解しているが、明確な回答がない項目が多数で、回答は後日個別にするとか、まだ質問があったのにもかかわら</p>	<p>5. 本事業における各種施設の配置や建物の配棟につきましては、関係法令に沿うとともに事業性も鑑みて検討しております。大きな変更はしかねますが、いただいたご意見を参考に、より良い開発となりますよう、引き続き検討を重ねてまいります。</p> <p>6. 本事業区域内に宅配業者等のため、荷捌スペースを設ける予定です。その他、路上駐車につきましては各個人のモラルの問題と考えますが、入居者に注意を促す等、管理面で対応するべく、管理会社に申し伝えます。</p> <p>7. 説明会当日、多くの方にお越しいただき、ご不便をお掛けしたことをお詫び致しますが、質疑応答の時間は充分取らせていただいたと認識しております。「鎌倉市まちづくり条例」に基づく説明会を再度開催する予定はございませんが、引き続き、ご近隣住民の皆様との意見交換の場となるような会の開催や、個別説明等を通じて、ご対応させていただきます。尚、個別性の強い質問につ</p>
--	---	--

ず、時間オーバーを理由にその他質問要望があるなら担当窓口に連絡すれば「個別」に対応するとか、それでは説明「会」になっていない。却って事業者に対する不信感、計画に対する不安感を持つ結果になったといっても過言ではない。事業者に投げかけた一人一人各々の質問は、近隣住民皆が知りたい質問でもあり、それはいわば近隣住民を代表して投げかけたものでもあり、回答は各々個別にすればいいものでなく、近隣住民皆が知りたい回答である。先日の説明会の質疑の回答も含め、今回の近隣住民からの意見書の受理後の計画方針も含め、事業者と住民間で双方納得するまで今後も説明会は複数回開催していただきたい。

8. 残地

計画は未定という回答は、法律上は問題ないのかもしれないが、住民としては住環境がどうなるのか非常に不安を持っている。明確にしてほしい。合わせて今回の工事以降のスケジュール、工程、工事期間も明確にすべきなので、やはり複数の説明会が必要。

9. 最後に

そもそも私たちは皆、自動車学校がなくなるなどということはつゆも思わず、台峯から六国見山の素晴らしい鎌倉の眺望を宝にして今まで暮らしてきました。「大切な子供を育てるのだったら」「終の住処を考えるのなら」・・・様々な思いがあって、その大切な思いがあったからこそ、鎌倉の山々を眺めることができ、四季を感じることができ、穏やかに環境のいいこの地を選び、愛し、暮らしてきました。その私たちの「思い」を踏みにじられることは断じて許されることではないと思います。私たちには、心穏やかにこの地に暮らす「権利」があります。

きましては皆様各々に対応することが望ましいと考えております。

また、工事計画の詳細につきましては、施工会社未選定の現段階では未定の事項もあり、ご回答しかねる部分もございましたが、施工会社を選定しましたら、改めてご回答致します。

8. 弊社所有地全体の利用計画につきましては、関係法令に沿うとともに事業性も鑑みて検討しております。特に「鎌倉市開発事業における手続き及び基準等に関する条例」に沿うよう検討した結果、今回は所有地の一部を開発することとなりました。尚、残地において開発事業を行う場合は、「鎌倉市まちづくり条例」「鎌倉市開発事業における手続き及び基準等に関する条例」に沿い、本開発事業の工事完了公告の日から2年を経過した後に、大規模開発事業の基本事項の届出をすることとなります。

9. 本事業は、災害に強い安全安心な都市型住宅、提供公園、道路の一体整備を進める計画です。周囲の土地利用と調和した良好な環境づくりの創造を行い、良好な市街地環境の形成に寄与したいと考えております。本事業における各種施設の配置や建物の配棟につきましては、関係法令に沿うとともに事業性も鑑みて検討しております。大きな変更はしかねますが、いただいたご意見を参考に、より良い開発となりますよう、引き続き検討を重ねてまいります。

不必要なストレスを感じながらの生活は不本意です。緑に包まれて心豊かに鎌倉市民として誇りを持って生活していたのに、時代の流れとはいえ、その生活環境が大きく変わろうとしている今、事業者には先住民の「思い」に歩みより、鎌倉らしい都市景観形成を再認識し、ゆとりのある空間を確保するために、敷地面積に対する建物の割合(規模)を縮小し、高さを抑え、緑豊かな空間を増やす配慮を十分に行っていただきたいです。そのような建設にすることによって、建物のクオリティーも高くなり、これから大切な子供を育て、終の住処として自動車学校跡地に暮らそうと考えた新たな住民の人たちの満足度もあがると思いますし、それが真の「ハイグレードマンション」ではないのでしょうか。

<p>29-3-14</p>	<p>1. 計画的な開発と全体像の公開 先に開催された説明会において、今後の開発に関しては今回の開発が終わり次第あらためて計画するとの回答があったが、土地の規模が大きいことため周辺に与える影響が大きいことを考慮し、あらかじめ明確な全体計画を示すべきである。またその計画を市や周辺に対し前もって伝え、予想される問題に対応できる期間を設けるべきである。理由は、散発的な開発はこの地域の住民(当該マンションへの入居者を含む)に不利益を生じさせると考えるため。また、全体像が不明確であることが周辺住民のマンション建設に対する不安につながっていると考えるためである。一つ目の理由に関して、たとえば現在計画が明らかにされていない残りの土地も最終的にマンションになると仮定した場合、残りの敷地から想像し同規模の物件がもう2つ建つとするならば、単純計算で630戸 平均3.5人が1家族とした場合2205名が増える見込みとなる。それだけの人数が増えるとなれば大きく住環境が変化することは明らかであり、市などの計画的な対応が必要となる。そもそも210戸だけと考えると様々な問題が起きることが予想される。</p> <p>2. 説明会でも質問があった通り、山崎小学校はパンク状態である。入居者の子供を多数受け入れることになった場合どのようなことが起こるのか。</p> <p>3. 同様に、保育園、学童などはどうなるのか。</p> <p>4. モノレールの駅まですぐ、という土地ではあるが、通勤時間帯はすでに富士見町から乗車できない人が出るくらいの混雑であり利用できない人が多く出ることが予想される。</p>	<p>1. 弊社所有地全体の利用計画につきましては、関係法令に沿うとともに事業性も鑑みて検討しております。特に「鎌倉市開発事業における手続き及び基準等に関する条例」に沿うよう検討した結果、今回は所有地の一部を開発することとなりました。尚、残地において開発事業を行う場合は、「鎌倉市まちづくり条例」「鎌倉市開発事業における手続き及び基準等に関する条例」に沿い、本開発事業の工事完了公告の日から2年を経過した後に、大規模開発事業の基本事項の届出をすることとなります。</p> <p>2. 鎌倉市より助言や要望があれば、対応を検討致します。この他、入居者の就学児童数等の情報を教育委員会に早めに提供する等のご協力を検討致します。</p> <p>3. 本事業建物内に幼児、学童を対象とした保育室を設置する予定です。また入居者に対し、鎌倉市ファミリーサポートセンターへの入会告知を図り、入居者間での子育て支援を促す等、引き続き対応、検討に努めます。</p> <p>4. 最寄りの「富士見町」駅を有する湘南モノレール株式会社様と協議し、同社から「皆様のお声をもとに、バリアフリー化(エレベーター設置工事)や入口の階段の増築、ICカード化、混雑緩和のため</p>
----------------	---	--

	<p>5. 緊急避難先は山崎小学校であるが、増える人数に対応できるのか？備蓄などは？</p> <p>6. 容易に思いつくものだけでもこれだけの課題がある。いずれも当該マンションのターゲットであるファミリー層が抱えていくことになる問題であり、また短期間での対応が困難な問題である。したがって、残地に関しても計画を開示し、市などが前もって対応をとれるようにすべきであるし、また例えば今回の計画の「大規模開発基本事項書」に示されるように子育て支援施設の整備の予定があるならば具体的な規模を明記するなど、予想される問題を最低限に抑える努力をすることを希望する。また、二つ目の理由に関しては、たとえば説明会において周辺住民からの日照に関する苦情に対する回答が「採算性のため変更は難しい」というものであったが 周辺住民は「残りの用地の計画が立っていないにも拘らず敷地ぎりぎりに7階建てを建設する」と考えるため説得力を大いに欠く。残りの土地の用途が未定なのであれば、より周辺に配慮した建築を行い「地域環境との調和と景観形成に努める」ことが可能であるはずであり、非常に利己的な印象を受けるし、建てる位置を動かすなどの配慮を行った場合の採算性は不明なはずである。このように、全体像が見えないことが説得力を失わせ不安を増大させている。また、本当に今回の開発が終わった後にあらためて残地の開発を行うとなると、この周辺では結局一体何年間工事が続くのかという不安がある。静かな地域であるため、騒音や振動の影響は大きく、それらが続く期間が不明であることはストレスをより増大さ</p>	<p>めの乗車整理員の設置等を行っており、今後も取り組みを継続していきます。」とのご回答をいただいておりますが、引き続き対応、検討に努めてまいります。</p> <p>5. ご指摘につきましては、鎌倉市と情報共有しながら協議、対応をしております。尚、本事業では防災資機材倉庫を設置する計画です。</p> <p>6. 弊社所有地全体の利用計画につきましては、関係法令に沿うとともに事業性も鑑みて検討しております。特に「鎌倉市開発事業における手続き及び基準等に関する条例」に沿うよう検討した結果、今回は所有地の一部を開発することとなりました。尚、残地において開発事業を行う場合は、「鎌倉市まちづくり条例」「鎌倉市開発事業における手続き及び基準等に関する条例」に沿い、本開発事業の工事完了公告の日から2年を経過した後に、大規模開発事業の基本事項の届出をすることとなります。</p>
--	---	--



せるものである。また残地の開発の影響を一番近くで受けるのは今回計画されているマンションの入居者であり、その観点からも全体の計画を早急に明らかにして周辺住民の不安を少しでも減らす責任があるのではないかと考える。また一方で周辺住民として強く懸念するのは、川崎市高津区のゴールドクレスト社の物件のように広大な敷地に対し段階的に開発を進めていく中で様々な問題が生まれることである。こういった過去の問題がある以上、市にも周辺住民にも土地全体の計画を早期に明らかにし、過去の問題から生まれる不安を払しょくすることが必要であると考えます。

7. 工事の際の配慮

工事用車両の出入り口に関して、説明会で指摘があったとおり、南西側の道路は狭いうえに通学路でもあり、また人通りも多い。また南東側の道路も同様に子供やベビーカーを含む人通りが非常に多い。また仮に道幅を広げたとしても、そこまでたどり着くための道がどのルートも狭いため、大型のトラックが通行することは安全の観点からも周辺の車の通行の観点からも不安がある。事前にしっかり調査を行い、入口、ルート、通行時間などの観点から最も周囲への影響の少ない方法をとることを希望する。また、騒音に関し、非常に広い開けた土地での工事であるため、音が思いのほか遠くまで響く事が予想される。以前の教習所の土の入れ替えの際に音が非常に響く事を周辺住民は経験している。しっかりとした騒音対策を希望する。

7. 現段階で施工会社未選定のため、工事計画の詳細につきまして未定の事項もございますが、「工事用車両の出入口」「騒音」等のいただいたご心配やご要望につきましては、今後の施工会社選定や工事計画策定の際に参考とさせていただきます。

<p>29-3-15</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 鎌倉市台 3-1100-1 の土地の所有者です。鎌倉市台 3 丁目の開発事業に対して意見書を提出します。 1. マンションの北側を、もう一段ずつ下げることについて 2. マンションの高さによる、冬至(冬)の日影について</li> <li>2. 3. NHK 等の電波障害について</li> <li>3. 4. 運動場(広場)は一期、2 期の開発工事を一体の開発事業と考え、1 個の広場にするについて(広い避難場所になる)</li> <li>4. 自動車の通行が多くなるので、外周道路の整備について 以上</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本事業における各種施設の配置や建物の配棟につきましては、関係法令に沿うとともに事業性も鑑みて検討しております。大きな変更はしかねますが、いただいたご意見を参考に、より良い開発となりますよう、引き続き検討を重ねてまいります。</li> <li>2. 電波障害につきましては、今後調査を行います。障害発生した場合、対策致します。</li> <li>3. 弊社所有地全体の利用計画につきましては、関係法令に沿うとともに事業性も鑑みて検討しております。特に「鎌倉市開発事業における手続き及び基準等に関する条例」に沿うよう検討した結果、今回は所有地の一部を開発することとなりました。尚、残地において開発事業を行う場合は、「鎌倉市まちづくり条例」「鎌倉市開発事業における手続き及び基準等に関する条例」に沿い、本開発事業の工事完了公告の日から2年を経過した後に、大規模開発事業の基本事項の届出をすることとなります。頂戴したご意見を参考に、より良い開発となりますよう、引き続き検討を重ねてまいります。</li> <li>4. 本事業区域南東側道路につきましては、幅員を 7.5m に拡幅し、南西側道路につきましては、現況幅員 4.0m 未満の部分は道路中心線より 2.0m 後退し拡幅整備する上、当該道路の反対側道路境界より 7.5m 後退し、歩道状空を整備する計画です。</li> </ol>
----------------	--	---

<p>29-3-16</p>	<p>1. 私は、鎌倉市台 2 丁目に住んでいます。直接今回のマンション建設に影響を受ける事はありませんが、何点か、意見、質問をいたします。</p> <p>全体的な意見 鎌倉市まちづくり条例があります。条例では、まちづくりは市民の参画によって行われなければならない。古都における歴史的風土を保存することにより、人と自然が共生し環境への負荷が少なく持続的に発展することができる社会を構築する、としています。貴社がマンション建設を予定している地域は、旧鎌倉市内へと続く静かな自然に恵まれた住宅地として発展してきた地域です。緑を守る運動で緑地が守られています。多くの観光客も寺社と緑に魅力を感じて訪れています。鎌倉に生まれ、くらしている市民としてこの条例はもっともなことと考えています。</p> <p>質問事項 ①法的な基準はクリアーしていることは承知していますが、上記の条例に照らして、設計の変更を検討していただけないのでしょうか。 ②道路が出来れば車が通るのは必然の事です。この地域だけではなく、山間の多い鎌倉市の道路は狭小のところが多いのが実情です。当該地は、通学路に当たっていることから、安全に配慮した建物の配置を考慮していただけないのでしょうか。</p> <p>2. ③自然環境の配慮に関して、風の問題も考慮していただけないのでしょうか。私は近くのスーパーを日常的に利用しています。交通と風圧を心配しています。</p> <p>3. ④敷地全体の現時点での建設計画をぜひお聞きしたいと思います。</p>	<p>1. 本事業における各種施設の配置や建物の配棟につきましては、関係法令に沿うとともに事業性も鑑みて検討しております。大きな変更はしかねますが、いただいたご意見を参考に、より良い開発となりますよう、引き続き検討を重ねてまいります。</p> <p>尚、本事業区域南東側道路につきましては、幅員を 7.5m に拡幅し、南西側道路につきましては、現況幅員 4.0m 未満の部分は道路中心線より 2.0m 後退し拡幅整備する上、当該道路の反対側道路境界より 7.5m 後退し、歩道状空地を整備する計画です。</p> <p>2. 周辺には既に 7～10 階建ての共同住宅が多くあり、当該計画建物が周囲の建物から突出することはないため、著しい風環境の変化はないものと考えますが、接道部分に植栽を行う等、風速の緩和に配慮するよう努めます。</p> <p>3. 弊社所有地全体の利用計画につきましては、関係法令に沿うとともに事業性も鑑みて検討しております。特に「鎌倉市開発事業における手続き及び基準等に関する条例」に沿うよう検討した結果、今回は所有地の一部を開発することとなりました。尚、残地において開発</p>
----------------	--	--

		<p>事業を行う場合は、「鎌倉市まちづくり条例」「鎌倉市開発事業における手続き及び基準等に関する条例」に沿い、本開発事業の工事完了公告の日から2年を経過した後に、大規模開発事業の基本事項の届出をすることとなります。</p>
--	--	---

<p>29-3-17</p>	<p>1. 当山崎地区には大きな公園・広場がなく、子供たちが遊べる場所がほとんどありません。また、地域のお祭り等のイベントができる場所がありません。今回、全部の敷地の計画は出ていない様ですが、小さい公園が複数できるのではなく、1か所に大きな公園を作ることで、より、マンションとしての価値も上がるかと思えますし、この地域にとっても、非常にメリットのあるものとなるかと思えます。また、大きな公園ができることにより、新設されるマンションの住民の方々と従来の住民とがコミュニケーションをとれる場となれば、より良い住環境になると思えます。ぜひ、ご検討のほど、よろしくお願いたします。</p>	<p>1. 本事業は周囲の土地利用と調和した、良好な環境づくりの創造を行い、良好な市街地環境の形成に寄与したいと考えております。  弊社所有地全体の利用計画につきましては、関係法令に沿うとともに事業性も鑑みて検討しております。特に「鎌倉市開発事業における手続き及び基準等に関する条例」に沿うよう検討した結果、今回は所有地の一部を開発することとなりました。尚、残地において開発事業を行う場合は、「鎌倉市まちづくり条例」「鎌倉市開発事業における手続き及び基準等に関する条例」に沿い、本開発事業の工事完了公告の日から2年を経過した後に、大規模開発事業の基本事項の届出をすることとなります。いただいたご意見を参考に、より良い開発となりますよう、引き続き検討を重ねてまいります。</p>
----------------	--	--