

開発事業公聴会報告書

平成 31 年 1 月 16 日

開発事業の名称		(仮称) 鎌倉市台 3 丁目計画
開発事業の場所		鎌倉市台三丁目 666 番 1 の一部外 1 筆
開催日時		平成 30 年 12 月 27 日 19 時 00 分から 21 時 00 分まで
開催場所		鎌倉市役所 第 3 分庁舎 講堂
出席者	公聴会委員	3 名
	関係人	公述人 6 名
議事概要		別紙のとおり
備考		傍聴人 8 名 事務局 7 名

聞き取れない部分、個人情報に係わる内容等は●としています。

発言者	内容	時間
<p>事務局 (川村次長)</p>	<p>皆さん、こんばんは。</p> <p>定刻より若干早いですけれども、皆さんお揃いということですので、はじめさせていただきたいと思います。</p> <p>ただ今から「鎌倉市台三丁目における大規模開発事業に関する公聴会」を開催いたします。</p> <p>私は、鎌倉市まちづくり計画部次長兼ねて土地利用政策課長の川村と申します。よろしくお願いいたします。</p> <p>ここからは、着席して進行させていただきます。</p> <p>失礼いたします。</p> <p>本日の公聴会は、まちづくり条例施行規則の規定に基づきまして、鎌倉市まちづくり審議会の会長が、審議会委員のうちから公聴会委員として指名をいたしました三名の方にご出席いただいております。</p> <p>また、規則では、まちづくり審議会の会長が指名する者が議長となりまして、これを主宰することと規定しております。本日の公聴会につきましては、まちづくり審議会委員で、関東学院大学法学部教授の出石委員が議長として指名されておりますので、この後、公聴会の運営につきましては、出石議長が行うこととなりますのでどうぞよろしくお願いいたします。</p> <p>また、開会に先立ちまして、会場を含めた運営上の注意事項を三点申し上げます。</p> <p>まず、この会議室を含めまして、建物内は全て禁煙ですので、ご協力をお願いいたします。</p> <p>二点目ですけれども、本日の公聴会につきましては、後日、私どものほうで、報告書を作成して公告する、一般の縦覧に供すると、いうことを行いますので、記録のための録音をいたしますので、あらかじめご了承ください。後はですね、事務局以外による写真撮影、録音につきましては、運営に支障をきたす恐れがありますので、ご遠慮くださいますようお願いいたします。</p>	<p>0:00:00</p>

	<p>三点目です。スマートフォン、携帯電話の電源はお切りいただくか、マナーモードに設定くださいますようお願いいたします。</p> <p>注意事項としては、冒頭三点でございます。</p> <p>それでは出石議長、よろしくお願いいたします。</p>	
議長	<p>こんばんは。それではですね、紹介をいただきました、議長を務めます出石と申します。どうぞよろしくお願いいたします。</p> <p>本日は、私のほかにまちづくり審議会の委員からですね、二名、こちら梅沢典雄設計事務所の梅澤委員、それから神奈川大学人間科学部の教授の松本委員が、公聴会委員として出席しておりますので、よろしくお願いいたします。</p> <p>それでは、ただ今より「鎌倉市台三丁目における大規模開発事業に関する公聴会」を開催いたします。</p> <p>まず、本日の公聴会の趣旨と本件開発事業の現状状況について、事務局から説明をお願いいたします。</p>	0:02:21
事務局 (川村次長)	<p>失礼いたします。引き続き、私のほうから説明いたします。</p> <p>まちづくり条例に基づきます大規模開発事業の手続きですが、事業者が計画する開発事業につきまして、早期に土地利用計画を公開することで、事業者には早い段階で市民の皆様の意見を聴いていただくということで、必要に応じて、更に市長が事業者に対して「助言及び指導」を行うことで、より良い土地利用計画となるよう誘導を図る、ということの一つの目的としております。</p> <p>本日の公聴会は、届出がなされている土地利用計画につきまして、市民と事業者双方から意見を聴取いたしまして、論点を整理するということを目的として開催されるものでございます。</p> <p>次に、この開発事業の概要と現状の状況について、少し触れさせていただきます。</p> <p>本件は、事業者、株式会社ゴールドクレスト、代表取</p>	0:03:11

	<p>締役安川秀俊が、鎌倉市台三丁目666番1の一部外1筆の土地、9,197.41平方メートルにおきまして、215戸の共同住宅の建築を計画しているということでございます。</p> <p>当該事業につきましては、事業区域の面積が、今言いました5,000平米を超えているという状況でありますので、まちづくり条例で規定いたします大規模開発事業に該当するというので、事業者から平成29年9月29日に大規模開発事業の基本事項届出書が提出されました。その後、平成30年、今年ですね、7月23日に大規模開発事業基本事項変更届出書が提出されまして、現地に標識が設置されました。</p> <p>このことを受けて、これまで条例に基づく手続を行ってまいりました。その中では、事業者は、10月6日に説明会を開催いたしました。その後、17通の意見書の提出がありました。この意見書に対する事業者による見解書というものが提出されまして、これは10月27日から11月9日までの14日間縦覧に供しました。</p> <p>一方、この条例の規定によりまして、この見解書の縦覧期間の満了日までにはですね、市民又は事業者は、公聴会の開催を請求することができる、ということになっておりまして、この期間中に1件の開催請求があった、ということでございます。</p> <p>これらの経過を踏まえまして、公聴会を開催することといたしまして、11月16日に、この開催公告を行うとともに、請求があった市民及び事業者等に公聴会の開催通知書を送付いたしました。このような経過でございます。</p> <p>その後、公述申出書の提出というのがありまして、本日に至っております。以上でございます。</p>	
出石議長	<p>はい、ありがとうございました。</p> <p>それではさっそく公述に移りたいと思います。</p> <p>進行の都合上ですね、今日、6人公述をしていただき</p>	0:06:15

ますが、公述人を番号でお呼びしますので、ご了承ください。公述の順番は申出順としまして、1番の方から順番に公述していただきます。

次に、公述についての注意事項については、既に、事務局からご案内していることと思っておりますけれども、私から改めて注意を申し上げたいというふうに思います。

本日の公聴会は、鎌倉市まちづくり条例の規定に基づき開催しておりますので、まちづくり条例施行規則の規定に基づき、公述人は、当該大規模開発事業に関する事項以外の事項についての意見を述べることはできません。くれぐれも当該大規模開発事業に関する事項についてのみのご意見としてください。

また、公述人の公述が、公述時間を越えたとき、また、不穏当な発言があったときは、発言の禁止あるいは退場を求めることもありますので、秩序を乱すような行為についても退場のこともございますから、その点は、ご承知おきください。

全ての公述が終了した後、私、それから他の二人の委員から、公述人に対してですね、質問をすることがありますので、その場合には回答をお願いいたします。

なお、公述人からの質問については、私どもに対してだけではなく、事務局に対してもできませんので、あらかじめご承知をおきください。

次に、本日の公聴会の記録についてですが、先ほど説明がありましたとおり、事務局で報告書を作成後、公告をすることになります。報告書には、発言の内容をできる限りそのままの形で記載しますので、聞き取りやすいよう、ゆっくり、はっきり、発言していただくようお願いいたします。

また、個人情報に係わる内容や不穏当な発言は、是非慎んでいただきたいというふうに思います。

以上となりますけれども、事務局から補足説明等がありましたらお願いいたします。

<p>事務局 (川村次長)</p>	<p>事務局から若干補足をさせていただきます。</p> <p>公述人の皆様に注意事項を申し上げます。</p> <p>まずですね、議長から席に記載している、その番号順にお声がけをいたしますので、呼ばれましたら、前のほうのですね、公述席のほうに移動していただきまして、議長の指示がありましたら意見を述べていただくと、いう形をお願いいたします。</p> <p>公述につきましては、事前に出していただいております公述申出書に記載されております陳述の内容に基づいて行ってください。</p> <p>発言時間につきましては、あらかじめご案内しておりますとおり、10分以内、とさせていただきます。ご協力をお願いいたします。</p> <p>時間の経過につきましては、残り時間がですね、2分となった時点で、ベルを短く一回鳴らします。(ベルを短く一回振鈴)</p> <p>こんな形ですね。一回鳴らします。</p> <p>残り時間が30秒となったところでは二回鳴らします。(ベルを短く二回振鈴)</p> <p>こんな形で鳴らします。</p> <p>また、公述時間の終了のところでは、ベルを三回鳴らします。(ベルを三回振鈴)</p> <p>はい。</p> <p>こんな形で進めてまいりますので、こんな形で三回鳴りましたら、公述の途中でもですね、発言のほうは終了していただきたいという形でよろしくをお願いいたします。</p> <p>引き続きまして、傍聴の方にご案内いたします。この公聴会、ご案内のとおり、公述人の方にご意見を述べていただく場となっておりますので、傍聴者の方は発言できませんので、その辺、ご協力をお願いいたします。</p> <p>その他につきましては、受付でお配りいたしました注意事項をお読みいただきまして、遵守されるようお願い</p>	<p>0:08:35</p>
-----------------------	---	----------------

	<p>いたします。</p> <p>繰り返しになりますけれども、これらに反する行為があった場合につきましては、ご退席いただくということもありますので、ご協力よろしく願いいたします。</p> <p>最後になりますけれども、公聴会が終了する前にですね、やむを得ず退室されるというようなことがある場合につきましては、近くの事務局職員にですね、手を挙げていただくなり、申し出ていただいて、進行の妨げとらないよう指示に従ってご退出いただくということをお願いいたします。以上でございます。</p>	
出石議長	<p>はい。それでは、お待たせいたしました。</p> <p>ただ今から、公述人の方にですね、意見を述べていただきます。順に1番から順番にお願いしたいと思います。</p> <p>では、まず、1番の方、公述席の方へお願いいたします。</p> <p>準備はよろしいでしょうか。</p>	0:10:52
公述人1	はい。	
出石議長	はい、それでは、お願いいたします。	
公述人1	<p>この度は、このような発言の場を設けていただき、まことにありがとうございます。</p> <p>私は今回の開発予定地の真北に位置する日神パレステージ鎌倉台管理組合の理事長をしております●●と申します。</p> <p>マンション住民を代表して僭越ながら意見を述べさせていただきますので、よろしく願いします。</p> <p>私の住むマンションは、この地図を見ればわかるとおり、接面道路を囲った場合、少し不本意ではありますが、同じ区画内、開発予定地と同じ区画内とも言える場所に建っております。なので、今回の事業計画のみならず、残地の計画にも多大な影響がある場所にあります。</p> <p>今回の事業計画において、私の住むマンションの住民は皆非常に困惑しております。それは事業者のいう行政</p>	0:11:24

の条例や法令に沿って計画してます、というのが、これが悪い意味でも関係法令に則っているように感じているからです。

悪い意味とは、一つは道路幅です。2.4ヘクタール全体をいっぺんに開発するときは、道路幅を拡幅しなければならない、けれど1ヘクタール未満の開発に抑えれば4メートル未満の道路は拡幅するけれども、ほかは現状のままで良い。

二つ目は残地です。事業者は、いやいや残地に関しては、条例に沿って工事完了の二年後に開発の届出を出します。まだ何になるかなんて決まっていません、と答えていますけれども、マンションに決まっていますよね。事業者はマンション業者なんですから。最終的に約10年後全体の開発になる訳ですよね。600世帯近い人口が増える訳ですよね。この土地は、一連の開発行為として、ちゃんと住民に計画を示していただかないと、関係法令を盾にお茶を濁して通り一遍の説明をされて一部の計画だけ出されただけで、住人は納得すると思いますか。分割して開発することが法目をくぐるような開発に思え、故意を乗り越して、悪意すら感じ、とてもとてもこれから先未来に渡って共存共生していかなければいけない近隣住民の気持ちや思いに対して寄り添っている計画とは思えません。

特に今回の計画に関して三つのことに突出して述べたいのですが、一つ目は日照と景観です。整地を目的に水道道よりも20センチ盛土をする計画のようですが、私の住むマンションは水道道より70から80センチ下がっているんです。結果、私の住むマンションより1メートル高い位置から始まって、20メートルもの高さの壁が真南に、リビング側に160メートルもの長さに渡ってそびえ立ち、南西側の101、201、102、202、所謂、〇1(マルイチ)、〇(マル)号室に関しては、その高さ20メートルの壁が、たった15、6メートル

先にあつて、非常に圧迫されることとなります。リビングから見える鎌倉の山々を眺め、四季を感じることができなくなるばかりか、日影図を見てのわかるとおり、このエントランスの門屋根の高さが何メートルなのかどこにも示されていないと思うのですが、この門屋根の影響も相まって、冬至日においては低層階で朝九時を過ぎたあたりから約5時間、陽が当たらない住戸があり、冬の貴重な陽の暖かさという恩恵を奪われてしまうんです。あたりまえの話ですが、冬至の日に急にお日さまの位置が変わる訳ではありません。秋分の日過ぎたところから、春分の日あたりまでの約半年もの間、十分の日照が確保されず、緑を豊かに大切にしてきた庭木が育たず、一階の居住者は日照不足による湿気やカビなどの被害も想定されるんです。文字通り、毎年毎年、春が待ち遠しくなる訳なんです。この東南側に作る予定の提供公園を北側に作るなり、高層階の階段、高層階の住戸数を減らして階段状に設計するなり、見解書では大きな変更はしかねるとのことですが、寄り添いの気持ちを持って可能な限り離れて建設していただきたいです。

二つ目は、雨水流出対策です。先ほど申し上げたとおり、盛土によって、私の住むマンションと開発地には、1メートルの高低差が生じます。いわずもがな水は高いところから低いところに流れます。事業計画及び見解書では、551.85立方メートルの貯留槽と浸透又は集水施設を設ける計画、とのことですが、それをきちんと守っていただき、必要貯留量をちゃんと満たしているのか行政の関係機関ともしっかり協議していただいて、雨水貯留浸透施設への設備投資、コストをいとわずに、昨今のゲリラ豪雨等も想定し都市型水害の予防を完璧にしていたかかないと近隣住民は非常に不安です。そして、もしも万が一にも、容量の不足なり、側溝の清掃不足等の不適切な管理によって水があふれ出して近隣住戸に被害がおよぶようなことがあった場合、責任の所在は、事

業者なのか許可を出した行政なのか、ちゃんとはっきりしておいていただきたいと思います。

三つ目は、駐車場です。地上五階の駐車場を作る計画ということですが、なぜ、高さが10メートルにもおよぶ地上五階の駐車場なんでしょうか、43台、約100メートル、ずらっと並べたら圧迫感が否めません。なぜ、地上三階、地下二階にするなど、景観や圧迫感の軽減に努めて、近隣住民に寄り添っていただけないのかが疑問です。そして、215台もの車が、24時間出入り自由となると懸念されるのは、早朝深夜の騒音です。見解書では、機械式駐車場の騒音軽減に努めるとのことですが、こちらでも設備投資、コストをいとわずに低騒音性、低振動性のクオリティの高い設備を導入し、低騒音対策を万全にさせていただきたいです。訪問者用駐車場に関しても、見解書では、用意はしない。路上駐車は、各個人のモラル、とのことですが、あまりにも事業者として投げやりすぎます。実家の御両親もしくは息子、娘夫婦やママ友が自宅に車で遊びに来る。訪問医療介護車が来る。当然、想定されることですよね。この平置き駐車場の部分を来客用スペースにするなり、ちゃんと確保して、路上駐車やそれに伴う交通事故を未然に防ぐのも事業者の役割ではないのでしょうか。このような事業者の計画に対して行政はどのようにお考えなのでしょう。

最後に、どう考えても、建物の向きといい、長さといい、関係法令には沿って計画はしているのですが、近隣住民にしてみれば、今回の構造物はもう巨大な要塞、壁のようで、眺望点からの見え方に配慮したボリューム、配置とは思えず、周辺環境と調和しているとは、とても言いがたいと皆口をそろえて言っていて、ストレスを感じています。見解書では、一貫して大きな変更はしかねるとのことですが、建物の配置、構造、計画を見直し検討を重ねていただきたいです。

以上です、ありがとうございました。

議長	<p>はい、ありがとうございました。それでは、席にお戻りください。</p> <p>はい、では、2番の方、準備お願いいたします。よろしいですか。</p>	0:20:07
公述人2	はい。	
議長	はい、2番の方、公述をお願いします。	
公述人2	<p>私は、本件計画地の南西市道に面した戸建住宅に居住している住民です。私の家は、祖父母の代から、戦後70年以上にわたり、この土地に居住しています。住民の立場から、意見を述べさせていただきます。</p> <p>まず、一般住民から見た本件マンションの形状及び配置について述べさせていただきます。このマンションは南北約150メートル、高さ約20メートルにおよぶ屏風状の建物で、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す。住民からすると窓や玄関を開けると目前に150メートルの異様な壁がそびえ立ち、心理的圧迫を感じるだけではなく、南西市道側に開設されたマンションの大量のバルコニーにより多数の住戸から見下ろされる状態となりプライバシーの侵害にさらされることとなります。</p> <p>また、南西市道側の土地は、主に戸建住宅が連なっていますが、マンションの建設により、山と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、日照が妨げられる重大な被害が生じます。このマンション計画には、広大な残地があり、残地にも同様にマンションが建設される可能性が濃厚であるにもかかわらず、なぜ、わざわざ南西側市道にぴったりと沿って細長く建物を配置するのか、一般的な考えとしては理解に苦しむところです。マンションの形状、配置、計画そのものが、非常に不自然かつ異様であると考えています。事業者提出の見解書や、まちづくり審議会への市役所事務局の答弁では、本件マンションは、周囲の建物か</p>	0:20:30

ら突出したものではない、現地では、周辺に中高層の住宅があるから、本件のようなマンションがふさわしくないとは言えない、つまり、鎌倉市が目指すまちづくりには、本件マンションは問題がない、という趣旨の説明がされています。

しかし、この地域の周囲を実際に見ていただいた場合、本件と同じような屏風状しかも広大な残地を有したマンションがどこにあるでしょうか。確かに、台三丁目、四丁目地域は、所謂、旧鎌倉地域ではありませんが、都会とは異なり、鎌倉市らしく住民相互に生活の配慮を行いながら、コミュニティーを形成して平穩に生活を送ってきました。常識的に考えれば、このような不自然なマンション計画は、異様なものであることはわかるはずです。事業者の回答も、市役所事務局の答弁も地元の住民からすると詭弁であると言わざるおえず、非常に腹立たしいものです。しかも、後で述べますが、まちづくり条例の手続きでは、平成29年9月時点で既に、基本計画が市役所に提出されていたのに、住民がこの計画を知らされたのは平成30年7月末です。本件は約10ヶ月も市民に知らされることなく市役所に置かれていました。最も影響を受ける地元住民に対して、十分な説明もなされないまま住民の頭の上で計画が進行されていた状況と言わざるをえません。

残地の問題について、更に述べます。残地には本件と同様のマンション建設がなされる可能性が高く、住民や車両の激増により、地域に甚大な負担を与えることは現時点でわかっています。ですから、まちづくり条例が規制していなかったとしても、まずは残地を含めた計画を明らかにして、全体としてまちづくりを進めるべきです。平成30年11月28日開催のまちづくり審議会に提出された鎌倉市作成の資料によると、残地部分を含めた場合、本件土地には、最終的に今の計画の約三倍の戸数が建つ試算がなされています。マンション全体完成したと

きには、総戸数578戸が本件地域に増加するという試算を鎌倉市が行っているのです。本件はファミリー向けマンションとのことですので、これを一世帯3名平均で計算すると、少なくとも居住者1,734人、車両578台が本件地域に流入することになります。本件地域は、もともとは戸建とごく小規模なアパートで構成されていた地域であり、道路は旧来のまま狭い状態で、整備が遅れています。特に本件予定地に沿った南西側の市道は、地域の重要な生活道路です。道路幅が狭いのに車が多く、普通車のすれ違いさえ困難で、頻繁に交通の滞留が起る状態にあります。また、お年寄りや児童、生徒の歩行者が多く、現状でも危険な状態です。大量のマンションが建設され、住民と車が激増した場合、更に危険な状態になることは明白なのに、なぜか本件計画では南西市道の幅が現状とほぼ変わらない4メートルのままです。事業者は、歩道上空地を設置するとしています。歩道上空地はあくまでも事業者の敷地です。空地には植栽設置も行うと事業者は明言しており、道路ではありません。既に6メートルの幅がある本件計画地の東側の道路は、更に拡張し市に1.5メートルを譲渡する計画となっていますが、なぜ、最も危険な南西市道を拡張するということをしないのか。計画地の東側道路は、現時点では幅が広く交通渋滞が発生する状況にないのに、あえて東側の道路のみを拡張し、危険な状態の南西側市道は、実質的に現状のままの広さであるというのは、住民の安全を考慮していない計画であると考えています。

また、多量な住戸が建設され、住民と車両が増えるのに、このマンション計画には来客用駐車場が一個もありません。計画地の周辺にはコインパーキングがなく、狭い道路状に路上駐車が行われることが予想されます。

ごみの問題も生じます。本件マンションは150メートルにもおよぶ細長い形状ですが、ごみ捨て場は、エントランスは真逆の反対側の東側に一個しか計画されてい

ません。マンションの住民は、わざわざ150メートルの細長い形状の建物を東側の端まで歩いてごみを捨てて、また戻り、エントランスから駅に向かって出て行くという不自然な動線になっています。マンション住民が富士見町駅側の外部のごみ捨て場にごみを捨てる問題が生じかねない、とも考えられます。

事業者の見解書では、生じるであろう問題は、マンションの住民のモラルに任せる、とされていますが、そもそもマンションの計画自体にモラルに任せると答弁しなくてはならないような問題があるのであれば、まだ建築前なので、その問題を改善した建物になるよう全体の計画を行うべきです。

まちづくり条例の規制をかいくぐった細切れ開発により、最終的に大量なマンションが建ってしまった後では、これら問題を解決するのは困難であり、現時点で十分な議論を尽くして、鎌倉市らしい安全で住みやすいまちづくりを進めるべきです。

最後に、まちづくり条例の手続について述べさせていただきます。本件計画は、平成29年9月29日にまちづくり条例26条1項の基本事項の届出がなされています。本来であれば、そのあと、条例27条3項で義務づけられた速やかな標識設置がなされ、基本事項につき公告、縦覧がされ、平成29年9月から10月頃には、住民が本件計画を知ることができたはずでした。しかし、本件は義務である標識設置がなされないまま、なぜか10ヶ月が経過し、平成30年7月末に至りやっとな変更届出書の標識設置のみがなされています。

つまり、届出書が鎌倉市に提出されているのに、地域住民は約10ヶ月も計画の存在さえ知らないままでした。まちづくり条例の手続きは、市民に開発事業の予定があることを早期に公開し、その意見を取入れるためにおかれており、市民への周知こそがこの条例の存在意義であります。しかし、本件では、基本事項の標識設置が

	<p>なく、条例手続きが適正に行われなかったため、住民が早期に計画を知る機会が奪われました。この点において、本件手続き自体にまちづくり条例の違反があると考えています。</p> <p>また、意見書にも多数の同様意見が述べられていましたが、本件計画の説明会は、その内容、時間、質、回答ともに説明会とは言えない不十分なものでした。事業者は、あいまいな回答を繰り返し、基本事項届出書記載の内容さえも説明していません。本件は実質的にまちづくり条例の説明会がないまま手続きが進んでいる状態にあります。住民参加を主旨として条例が設置されているのですから、事業者は手続を正確に行うべきですし、鎌倉市は、手続が適正に行われるよう指導すべきではないでしょうか。</p> <p>事業者、鎌倉市ともに事業性や税収の増加のみを求めるのではなく、市民の平穩、安全な生活を守るよう強く求めるものです。以上です。</p>	
議長	<p>はい、ありがとうございました。</p> <p>それではですね、続きまして、3番の方にお願いますので、前のほうへお願いいたします。</p>	0:29:12
公述人3	<p>ちょっとよろしいでしょうか、これをお見せしたいので。わかりますでしょうか。</p>	
議長	<p>準備できましたらはじめますので、大丈夫ですか。お顔が見えないんですけど。</p> <p>はい、わかりました。はいどうぞ、お願いします。</p>	
公述人3	<p>本日はこの様な場を設けていただき、ありがとうございます。</p> <p>私は、台3・4丁目環境を考える会の代表を務めております、●●と言います。近隣の窓口になっているため、色々な話を聞きます。何と人の家の前に無礼な塀、しかも4メートルの細い道路沿いに。前の山の景観はどうなるのか。ベルリンの壁だ。刑務所より高い。ここの住ん</p>	0:30:00

でいる人かわいそう、というような言葉を聞いております。本日、体調がすぐれず、また病人を抱えて出席できない人の心の叫び、怒りを含めて、大反対の意見を発言させていただきたいと思えます。

まず、意見書に対する見解書では、一つも納得のいく回答が得られず、本当に、真剣に、マンションを計画する気があるのか、考えているのか、と疑ってしまいます。このマンション計画において私を奮い立たせたことは、あまりにも理不尽で常識外れな計画に納得できなかったからです。後世に残す子供たちの為に許せません。これからは、ただマンションを作って、利益や人を増やすことだけでは、もう通用しない時代です。きっとこれでは、負の遺産になること間違いなしです。鎌倉市にとってもそうだと思います。一度作ってしまったものは取り崩せません。取り返しのつかないものになります。

また、不明点の多い説明会も、私達数名で聞きました。今の計画は、あくまでもたたき台だと、市役所で聞いております。何度も確認しております。変更は可能だと認識しております。また、一般的な大規模開発するとき、一部建設をして、その後、転売する可能性があるからだ、説明も関係者から数人聞きました。本当でしょうか。

そこで疑問。全体の計画もなし。なぜCからなのか。ここに書いてあります。Cのところですね。残地計画はどうか。残地に対して言えない計画でもあるのでしょうか。通り一遍倒の回答では、私達、納得できません。この計画性のないマンション開発は無謀であり、残地に対しても計画案もない不明確さ、もし、このまま、散発的な開発、転売が行われれば、この地域の住民に不利益かつ不安に繋がる日々を永遠と十数年に脅え、かつ虐げられた日々を送るようになります。なんということでしょう。安心した生活が奪われてしまいます。いかに土地全体の開発が重要であることに間違いありません。

私は、先日の傍聴会ではっきり確信を持ちました。こ

のマンション計画は、明らかに問題が多すぎであります。断固として、反対をいたします。なぜならば、まず、順番が間違っていると思います。この地域にマンション計画を推進するなら、まず、全体シミュレーションがあり、事前の調査、道路、交通、インフラ整備、公園の場所、横須賀水道路、高圧線、災害による避難場所の確保、日影、などなど、環境を整えて、住民に受け入れられるよう努力すべきではないでしょうか。努力が全く足りません。どう見ても順番が間違っているしか思えません。

色々調べてみますと、この場所には鎌倉市が試算した、ここにありますよね、2,000人もの人口増加、無理です。まして、この予定のマンション人口付近は、非常に今でも危険区域です。特にぶどう公園の前、私どもが住んでいる前ですけども、見通しも悪くなり、道の狭さによる車のすり替えもできず、人、学童、自転車、交通量の多さが危険です。周囲の環境を考慮した建設計画に、拙に変更願います。良い住環境を作る指導することは、基本条例にもあります。主役は、市民にほかなりません。

そこで、提案があります。次に、是非、提案させて頂きたいことがあります。業者に対して、大規模開発事業基本事項の届出書の中に、住民、周辺住民に影響を与えると思われる事項について、調査するように載っていました。そこで、私たちは、色々類似の事例を一生懸命探しました。ところが、意外にも近くにあります。レーベンスガルテン山崎マンション、これは大きさがほぼ同じで、台四丁目の山を挟み、ちょうど台四丁目の山を挟み、対照的に同じような大きさの空き地があります。そこに建っているのがレーベンスガルテン山崎。図面を見ていただければわかると思うんですが、一目瞭然です。道路も広く、6.5メートル。マンション側は歩道5メートル。住宅側は2メートル。近隣住民に配慮したマンション。建設の空間取り、最高です。さすが素晴らしいと思いました。どうぞ、この良い見本を参考に計画を練り直

	<p>してください。</p> <p>そこで、このレーベンスガルテン山崎をモデルとして考えました。建物、配列と向きは同じようにできます。周りのマンションと同じ配列になります。道路も三面同じようにでき、一方の道路は拡張できません。この赤い線で描いてあるところなんですけども、ここは、フジスーパーにいたり、ここら辺の近隣の車が通る道なんですけど、ここは渋滞があるので、拡張はできないんです。このような計画地に完成したとしますと、新住民が2,000人、自動車が500台、自転車が400台を所有する団地ができる訳ですから、非常に、非常の事態、大混乱、大渋滞が生じ、安全が確保できるかどうか検討してください。まだまだ言い足りないことが一杯ありますが、私は良いまちづくりをしたいのです。その為に色々できることを目指しました。色々近隣のマンションを、メジャーを持って道路幅なり、建物がどうなっているのか全部調べてきました。それだけ私たちは真剣に取り組んでいるんです。みんなの住みやすいまちづくりを目指しましょう。息の詰まる壁を取り除き、古都鎌倉に相応しいステータスなマンション計画を、拙に拙にお願いいたします。</p> <p>最後に申しあげたいことは、全体をもう一度整理をして、何が一番大事か気づいて下さい。私たちの気持ちを汲み取っていただき、十分な審議をお願いいたします。おわかりになりますでしょうか。ありがとうございました。</p>	
議長	<p>はい、ありがとうございました。</p> <p>はい、それでは続きまして4番の方、お願いしたいと思います。前のほうへ、お願いいたします。</p>	0:38:17
公述人4	<p>私は、●●、●●、所属は、鎌倉台3・4丁目環境を考える有志の会の一員でございます。まず、建物とその配置についての問題点を探してみました。今計画のマンション三棟が、縦に隙間なく、くっ付いているため、マ</p>	0:38:40

ンションの長さが156メートルになります。高さ20メートル。それが既存の戸建住宅の玄関先と近接距離で向かい合ってることに致命的な問題があります。すなわち、計画マンションのベランダの向きと既存住宅の玄関先が向かい合って、こんにちはの状態です。これが今のマンション、これが156メートルあります、長さが。隙間がないので、もう壁みたいになってるんだよね。で、こちらが、この狭い道路を隔てて、ここに戸建の住宅地がなってますから、非常に、この人達にとっては、失礼にあたりますよね。むかつきます、正直言って。そういう状態なんです。それで、じゃ、反対側の人はどうかという、こちら側にちょうど自然に山があるんですよ。反対側のこっち側に。反対側の人もまったく見えなくなってしまう、これ、ここにある。この広場を囲んだ、この住宅地。全然見えなくなります。非常に、この建て方が悪いことを今、説明しているんですけども。戸建住宅側にとっては、何百人の視線を意識してしまいます。また、玄関から出ると、目の前がブラインド状態。お先真っ暗な状態です。このような設計図、どうしてできるのか、私は、理解できません。しかも、山側に建っているため、このマンションの反対側の住民からは、山の自然な眺望がまったく見えなくなります。まだ、まだ、あります。環境保全に逆行する建物の大きさ、ビル風、特に南西方向からの強風、これ、南西方向は全部戸建になってまして、ちょうど風の通路になると思います。だから、台風のような大きな風が吹いたときは、私ども、ちょうど風下にあるんですけども、家が、家屋倒壊の恐れが出てくると思います。この辺も調査してもらいたいと思います。それから、蒸し暑い夏の風通しの悪さ、非常時の避難にも支障があると思います。このような欠点のある失礼で無礼な建物、絶対に認可しないでください。

その改善策を述べたいと思います。マンションの向き、ベランダ側を今の南西から東南の向きになるように

建てると、この今までの、こういうことが解消できると思います。このほうがすっきり綺麗な景観になると思うし、この周辺、前後、また、レーベンスガルデンの建物の配置を見ますと、やはり同じ向き、東南の方向になっています。二番目、マンション間の距離、既得住宅との距離を大きくとってください。それから、ちょっと戸数が敷地に対して多すぎるから、色々な問題が生じていると思うんです。戸数を減らすことも必要だと思います。

二番目、道路の問題です。この大規模住宅地は、レーベンスガルデン山崎団地より交通量が多いし、人口密集地であるので、これ以上の広さの道路幅員が必要です。また、この四辺の周囲道路の中でも、一番交通量の多い北西側の道路は大船駅、大船中学校、フジスーパーへゆく歩行者の道で、車の通行量の多いところです。それにも関わらずちゃんとした専用の歩道ありません。今現在、大変危険な道路です。この道路が一番拡幅の必要があるのですが、今となっては、拡幅はできません。このハンディを考えて計画地のほかの三方の道路の拡幅を考えてください。このまま何もしないで、この計画団地が完成して、大渋滞、大混雑、交通事故の危険、非常時の避難に支障がおきます。こういうことがあっては大変なことです。そうなる前に事前調査に万全を期してください。このような道路事情で、この大規模団地計画が認可できるかどうか、疑問ですね。よくよく検討していただきたいと思います。

三番目、横須賀水道路について。この計画敷地内のほぼ中央を斜めに横切っています幅5.6メートル、長さ160メートルもあるこの土地を、ただ柵をして遊休地にするのはもったいないです。この敷地全体の土地利用を計画しているのでしたら、この水道路を有効利用して下さい。事業性の面からも良いと思います。例えば、遊歩道とか、避難路とか、という活用方法もあると思います。また、この水道路を移設できれば一番良いと思うのです。

	<p>が、考えてみてください。</p> <p>四番目、まとめ。この台三丁目大規模開発計画の、私たちは、市役所、事業者にも、色々かけあいました。意見も出ました。事業者のほうは、何かと言えば事業性とか関連法令を引き合いに出し、計画の大きな変更はできません、という返答です。一方、市役所のほうは、今の開発計画に沿うような形で、の返答でした。ちょっとがっかりでした。市役所は、自分の判断で、市民の意見のほうが優れていると判断したら、事業者に計画を変更させるぐらいの意気込みが欲しいと思いました。今、歯がゆい思いでこの場に立っています。でも、先日のまちづくり審議会を傍聴しました。その感想は、我々の意見を聞いていただけるのは、まちづくり審議委員の方達だと確信を持ちました。その審議会のときに出た事柄は、人、車の動線、この開発地の全体完成時の想定戸数、なぜC地区から開発なのか、横須賀水道の移設の件、周囲3キロメートル圏の道路状況等の問題が出ました。私たちが一番欲しかった事柄でした。鎌倉市にとっても、大変重要な問題です。この大規模開発が、本当にこの地に適切かどうか審議して下さい。期待しております。</p> <p>最後に、私たちの要望事項を言っておきます。特に言いたいことは、今回の設計は酷すぎます。住民にとって、酷すぎます。既存住宅を意識して、思いやりのある設計をしてください。一、今の設計建物の向きを90度左回転させた方向、すなわち東南にしてください。一棟一棟の間隔を取ってください。既存住宅との間隔を多く取ってください。三番目、道路は、この大規模開発全体を考えて安全に十分な広さにして下さい。四番目、水道路は有効利用して下さい。五番目、公園は北西方向に、それは冬至の日陰が長いからです。六番目、駐車場は機械式ではなく、一階駐車場にして下さい。</p> <p>以上です、よろしくお願いします。</p>	
議長	はい、ありがとうございました。では、席にお戻りく	0:48:46

	<p>ださい。</p> <p>では、続きまして、5番の方、前のほうへお願いします。</p> <p>はい、それでは始めてください。</p>	
<p>公述人 5</p>	<p>私は、環境を考える会有志の会の一員です。</p> <p>私は、直接、今回の建設で受ける問題のない台二丁目に住んでいます。日常的に建設予定マンションの近くのスーパーで買い物をしている一市民です。</p> <p>私は主に、交通機関の混雑と車の交通量、それから道路について、意見を述べたいと思います。</p> <p>それぞれ皆さんおっしゃってますが、今回のマンション計画による人口増とか車の増加が、地域住民の生活に具体的にどんな影響なのか、交通機関と車の通行に関して、市民の立場で意見を述べます。</p> <p>計画によれば、ファミリー層向けの215戸というふうになっています。入居者のほとんどが、現役労働者と考えられます。駐車場は、戸数と同数が確保されているとしています。この地域からの通勤圏と言いますと、主に横浜、東京方面が圧倒的に多いと考えられます。通勤時間帯は、朝の六時台から八時台に集中します。大船駅までの利用交通機関は、湘南モノレールとバス。そのほかに徒歩も可能です。バスは、道路事情の関係で、多くの方が現在、モノレールを利用しています。モノレールは、現在七分おきに発着をしています。現在の利用状況は、平成26年度の調査で、混雑率が163パーセントと公表されています。大船駅の一つ手前の駅ということから、かなりの混雑になると想定されます。現在でも、通勤時間帯は、ほうムに臨時の安全確認要員が配置をされています。その点で、見解書は、湘南モノレールが対応しているから問題ない、というふうにしています。はたして、どうなのでしょう。本当に疑問です。この辺についても、きちんと検証していただきたいと思います。</p> <p>もう一つは、ファミリー層向けの入居者が多いとなり</p>	<p>0:49:16</p>

ますと、車の所有者が、かなりの数になると思います。周辺の車の増加に伴う安全が、とても心配です。車の混雑に関して、鎌倉市が審議会に提示した動線図は、歩行者動線と車両動線が重なる部分が少なく表示されているように思われます。ご覧になったと思いますけれども、この動線図で、黄色が歩行者の動線図というふうに説明をされていました。そうなりますと、その黄色のみの動線図になっている、私が言いましたスーパーへの道路というのに車の動線図が書かれていないんですよね。しかし、一般的にこの天神下に抜ける道路というのも決して広い道ではありませんし、更に、鎌倉山のほうから出てくるこの道路も非常に渋滞が考えられるんです。そういう点から考えますと、道路図のこの示された動線図そのものも、少しおかしいのではないかなというふうに思います。特に県道小袋谷線、先ほどの黄色の動線図のこの道の道路は、鎌倉市内と藤沢、戸塚への道になっています。ですから、この道を車が通らない、通るということは想定できるはずで、この道路が、先ほど、ほかの方もおっしゃっていましたが、全体的に狭いと同時に、片側にだけガードレールが設置をされています。かなり古いガードレールです。しかし、ガードレールの設置されている道幅というのは、人がすれ違うのもできないぐらいの道幅という狭さです。かえって危険を感じます。自転車も通ります。そういう点で、この道路沿いにあるスーパーは、特に近隣の人たちが、ここしかありませんので、日常的に買い物の為に、この道路を通っています。敷地を囲む周囲の道路は、全体的に全部狭い訳です。とりわけ、先ほど来言われていますように、南西側は、極めて問題のある道路です。道路と敷地とは高低差もありますし、この設計図で、周辺の住環境が守られるとはとても考えられません。何よりも、通学路ということで、事故の発生が大変懸念されます。道路対策が、全体的に極めて不十分だと思います。計画では、一部拡幅

するとしていますが、それではだめです。二つの道路は、いずれも鎌倉市の開発事業における手続等及び基準に関する条例に反しないと、見解書で随所に回答されています。是非、条例を超えて安全を重視していただきたいと思います。近隣には高齢者も多く住んでいますし、福祉施設もあります。この道は私が住んでおります台二丁目の住民を含めて山崎小学校が広域避難場所になっています。そうしますと、この道路を災害の場合は通ることになる訳です。そういう点についても、検討材料にしていただきたい。

もう一つ、新築マンションの入居者に介護を必要とする人がいた場合、介護のための車は、一体どこに停めるのでしょうか、宅配便の車については、見解書で述べていますけれども、これからは、高齢者が在宅になることが多いと思います。このような配慮がされているとは、到底思えません。

また、工事が開始をされれば、工事車両が通る道でもあります。安全を第一に、設計の再検討をお願いします。

もう一つ、鎌倉市の計画道路の一部が、ぶどう公園側を横切っています。鎌倉市は道路計画がなくなった訳ではないと、このように言っています。この計画道路のことは問題がないのでしょうか。

あと一点追加します。歩行者の安全の観点から、ビル風のことについて、一言指摘します。今年はとりわけ荒天が続きました。風雨が強い場合に、ビル風による風圧は更に強まります。会社の見解書では、心配ないとしていますが、科学的な根拠が示された訳ではありません。軽視されがちなことですが、非常に大事なことです。この点についても、是非検証をしていただきたいと思います。

建設をされてしまえばそれまでです。事前の十分な検討されるよう、拙に希望します。まちづくり条例を活かして、市民の声を尊重し、業者に改善を促す役割を果た

	<p>していただくことをお願いし、陳述を終わります。ありがとうございました。</p>	
議長	<p>はい、ありがとうございました。では、席にお戻りください。</p> <p>それでは、6番の方、お願いいたします。</p> <p>じゃあ、準備ができましたら、お願いいたします。</p>	0:57:00
公述人6	<p>はい、よろしく申し上げます。</p> <p>私は、株式会社ゴールドクレスト企画開発部の益田と申します。</p> <p>本日は、弊社事業に関しまして、事業計画立案の経緯と主に説明会、意見書において、ご質問、ご要望いただいた点について、公述いたします。</p> <p>はじめに、弊社が取得しました湘南センチュリーモータースクール跡地の中で、本事業区域である、こちらの南西敷地より計画を始めた経緯と、北敷地、東敷地の計画予定について、ご説明いたします。</p> <p>そもそも、弊社は本跡地の所得を検討し始めた当初より、本跡地全体約2.4ヘクタールを一度に一体的に開発したいと考えて参りました。</p> <p>一度に一体的に開発することは、計画の自由度が増すことはもとより、設計、施工を含めた事業全体の効率が良くなり、事業性が上がります。</p> <p>その上、工期が短縮できることから、建設工事に起因して周辺環境へ与える影響を少なくできることにも繋がります。しかし、市条例によりますと、1ヘクタール以上3ヘクタール未満の事業区域に、中高層共同住宅を建築するためには、所謂、至る道路と言われている道路ですが、至る道路の幅員が8.5メートル以上必要とされており、これが著しく困難であって、かつ、車両の通行に支障がないと市長が認めたときでも、6.5メートル以上必要であるとされています。しかし、本跡地においては、大部分が6メートルしかなく、沿道は他の地権者により、戸建、マンション、事業所、店舗、公園などの</p>	0:57:33

門や塀、エントランス等として使用されており、拡幅は不可能です。このため、弊社はやむなく1ヘクタール未満の事業区域を設定して、開発計画を進めることとしました。

続いて、弊社は本跡地が横須賀市所有地によって分断されており、境界を接していない複数の敷地に分かれていることから、例えば、北敷地と東敷地や北敷地と南西敷地のように1ヘクタール未満の事業区域での開発事業を二つ同時に進めることの可否について、鎌倉市に問い合わせ、協議をしました。しかし、鎌倉市から、本跡地全体は、境界を接していない複数の敷地で構成されているとしても、一団の土地である。二つ以上の事業区域を同時に開発する場合には、すべて一の開発事業とみなすとの見解が出されました。このような経緯により、本跡地を開発するためには、一つの事業区域が1ヘクタール未満となるよう設定し、市条例にのっとり、事業区域どれか一つの開発事業の完了公告から二年以上あけて次の開発事業の届出を行うということを繰り返し、それぞれ、別の開発計画事業として、進めることしかできないという結論になりました。

三つの敷地のどこから開発を始めるとしても、最終的に全て開発するのであれば、本跡地全体が接する道路の中で歩車分離されていない上、幅員が狭い南西側道路を最初に改善して整備することが、本跡地全体、ひいては周辺地域にとって、最も有用だろうと考え、本事業区域である南西敷地から着手することとしました。

なお、北敷地、東敷地につきまして、弊社において、将来、中高層共同住宅を開発することは、有力な選択肢の一つですが、本事業区域である南西敷地における開発事業の完了予定が、2021年12月31日であり、次の開発事業の基本事項の届出ができるのが、それから二年以上あけて、早くても2024年以降となる見込みであること、更に、その次は同様の期間で手続や工事が進

んだとして、早くて2030年となることから、それぞれの時点での経済情勢等をかながみて、共同住宅以外の開発など、ほかの選択肢をとることも十分に考えられます。このため、現段階において、北敷地、東敷地の計画は未定としか発表できないことを、あわせてご理解いただけますと幸いです。

次に、本事業区域内の配置についてです。市条例によると、事業区域内の主要な出入口が接する前面道路の幅員は、今回の規模の場合、7.5メートル以上必要とされています。このため、南西側道路か南東側道路、どちらかを7.5メートル以上に拡幅するということとなりますが、交通量の増加等の問題を考慮し、現況で既に約5.7メートルから9メートル以上の幅員のある南東側道路に主要な出入口を設定するほうが、周辺環境に与える影響が少ないと判断しました。なお、南西側道路については、法令上、幅員4メートルに満たない部分は、道路中心線から2メートルが道路となるよう、敷地後退して拡幅し、その横、内側に新たに2メートル以上の歩道状空地を設置することとなりますが、鎌倉市と協議した結果、反対側道路境界より7.5メートル後退し、約4メートルの車道の横に約3.5メートルの歩道や植栽帯等を設置することで、通行車両の速度をいたずらに高めるといった事態をまねかず、安心して歩けるスペースを確保して、周辺地域の方々へも公開する計画としました。

続いて、提供公園についてですが、市条例によると、分散させないよう設置すること、1辺10メートル以上の矩形等まとまりのある形状とすること、特別高圧線以上の送電線の下には設置しないことなどが定められています。更に、東敷地の計画は現段階では未定であります。将来計画する際、そちらの提供公園を隣接させることで、場合によっては、一体的に使える大きな公園とすることも可能性として残るよう検討した結果、当該位置に設置することとしました。

このほか、計画建築物は、本事業区域から見て北側の隣地である横須賀市所有地、北東側の隣地となる東敷地等への日影規制を受けること、高さについては法令上の制限はないところ、鎌倉市と協議した結果、20メートルを超えないようにしたこと、都市計画道路由比ガ浜関谷線にかからないようにした上で、市条例規定の自動車駐車場、自転車駐輪場の台数を確保したことなどにより、このような配置となりました。

また、本跡地を横断している横須賀市所有地については、横須賀市と協議しましたが、売却の意向はないということでした。

最後に、施工についてです。鎌倉市まちづくり条例には、開発事業について、事業者が早期に土地利用計画を公開することで、市民の方々のご意見を聞いて、より良い土地利用計画を目指す目的があると理解しております。このため、現段階では、建物の詳細まで設計しておらず、施工会社から工事費の見積もりをとることも、詳細な施工計画を立ててもらうこともできず、施工会社を選定することすらできていない状態です。勿論、事業者として周辺の方々に極力ご迷惑をおかけしない工法などを施工会社に求めてゆきますが、現段階で施工に関する多くのご質問やご意見に対し、全てには明確なご回答ができないことをご理解いただきたいと存じます。

弊社は、本計画を、鎌倉市の掲げる都市マスタープランや鎌倉市緑の基本計画等、鎌倉市の都市計画の方針や考え方に沿うものとし、良好な中高層住宅整備をして、市の目指す美しい豊かなまちの形成、ファミリー層の定住施策に寄与し、周辺の土地利用と調和した良好な環境づくりの創造をしてゆきたいと考えております。

今後も引き続き、ご近隣の皆様との意見交換会の開催や個別での対応を行い、鎌倉市とも良く相談して、より良い開発事業となるよう努めて参ります。どうぞよろしくお願いいたします。以上です。

議長	<p>はい、ありがとうございました。 それでは、ご●●ください。 以上で、公述は終了いたしました。</p> <p>はい、それではですね、ただ今の公述内容につきまして、質疑に入りたいというふうに思います。私たち委員のほうからですね、公述人の皆さんに対して、質問をさせていただきますので、指名された公述人はマイクを置いておりますので、マイクを使用してご回答ください。</p> <p>順序としては、梅澤委員、松本委員、私の順で質問をさせていただきます。</p> <p>では、まず、梅澤委員、お願いします。</p>	1:06:23
梅澤委員	<p>梅澤でございます。よろしくお願いいたします。</p> <p>まず、皆様、色々のご要望がおありで、ご要望と言いますか、公述の内容として、公述人の事業者のほうへの色々な要望がうかがえました。</p> <p>実は、公述人1の方、ほかの方も一緒なのですが、特に、例えば日照を確保してください、というふうな言い方をされております。</p> <p>ただ、たぶん公述人の方は、わりと専門職ではないと思いますので、具体的にちょっと法律のお話をさせていただきますと、今、この日影規制は、法律ではですね、地上4メートル、地盤面から4メートル、ですから公述人1の方がおっしゃる様に、片一方が高くなれば高いところが地盤になりますので、高い地盤から4メートル上がった平面で、準工業地域ということは、今のマンションのある側は、そこの敷地から5メートル外れたところと10メートル外れた位置で、それぞれ3時間と5時間の日影を作らなければいけない、だから、10メートルいったところでは5時間以上の日影が出ないと、3メートルのところでは3時間以上の日影がでない。</p> <p>それから、中高層の地域に関しましては、それが4時間と2.5時間になる、と思われま。</p>	1:07:18

	<p>で、これは法律ですので、法律を守らなければ建設はできません。だから、建物は建ちません。これ以上のものを求められるということだと思っておりますが、具体的には何かご希望はおありでしょうか。</p>	
公述人1	<p>公述人1のマンションの理事長しております●●です。</p> <p>こちらのマンションの設計図、造りもお渡しして、何階の居住者は何時間など、詳しくゴールドクレストのほうから回答をいただけるということで、設計図をお貸ししたのが、もう三ヶ月も、三ヶ月以上前の話なのですが、まだ回答がないので、何とも言えるところではないのですが、この日照というのは、この立体駐車場は含まれなかったりとかしていますので、やはり、どう考えても、この冬至の日の日影図を見る限りは、計算するに、一階、二階の方は、今、おっしゃってくださったような、日照時間は確保できていない気がするのですけれども。</p>	1:09:00
梅澤委員	<p>はい、ありがとうございます。</p> <p>一応、法律に、だから、実は4メートルというのがミソでありまして、4メートルというのは二階の窓に陽が当たるといふ考え方なんです。で、それ以上にしてください、だから、逆に一階には陽が当たらない可能性が勿論あります。ですから、今、公述人1の方のご意見としては、それぞれマンションに関しては、それぞれの部屋毎の日影を出していただいて、協議をさせてくれということで理解してよろしいですか。</p>	1:09:57
公述人1	<p>はい。</p>	
梅澤委員	<p>はい、わかりました。ありがとうございました。</p> <p>まとめて、順番にいきましょうか。</p> <p>では、色々要点が沢山ありますので、ちょっとまとめさせていただきますと、たぶん、1番、事業者のほうに対する色々なご質問、ご要望としては、1番、建物を低くできないか、少しでも配置を南に寄せられないか。そ</p>	1:10:30

	<p>れで今、おっしゃられたように日照を確保したい。それから、駐車場を低くできないか。また、騒音をどうやったら少なくできるのか。それから、来客用の駐車場を設けていないが、運用上問題はないのか。その辺の検討は済まされましたか。それから同時に高齢者対応のための車が今後増える可能性もあるけども、そうゆうふうなスペースについての検討はなされましたか、というようなことですね。</p> <p>それから、あとは、ビル風の検討はどうでしょうか。ボリュームに対しての、そういう景観に対する配慮は検討されましたか、ということが大体、主な事項だとは思いますが、この辺に関して、公述人6の方は、それぞれ、今後検討するのか、いや、十分今まで検討してきたんだ、というふうなお話なのかをお答えいただきたい。</p>	
公述人6	<p>はい、そうですね、これまでも検討してきましたし、今後も検討していくことですがけれども、例えば、来客用の駐車場に関しては、見解を示していませんでしたけれども、元々、住戸数に対して100パーセントの設置率というのが、そもそも少し多いのではないかと、必ずしも全員が使わないのではかとも思っていましたので、空いているところを管理組合のほうで来客用にしたり、二台目を使いたい人のために使うというような運用が考えられましたけれど、多くの、特に介護用の話などご意見いただきましたので、配置を工夫して、来客用の駐車場が作れるように設計は見直したいと思っています。</p>	1:11:55
梅澤委員	<p>ありがとうございました。</p> <p>それから聞き忘れました。あと、水道路の有効活用について、勿論、横須賀市は売らない、というふうなことをお聞きになっているようですが、その辺の有効活用については、色々と検討されたのでしょうか。</p>	1:12:54
公述人6	<p>これもですね、どうしても横須賀市という、行政というか地方公共団体が持っていますので、何か公的なもの</p>	1:13:12

	<p>をというふうな発想は、皆さんと同じように我々も考えついているのですけれど、横須賀市に聞きますと、これは横須賀市という第三者の独立した人の土地であって、その土地について、隣の人から利用をとやかく言われる筋合いではない位、強いことを言われています。</p>	
梅澤委員	<p>はい、ありがとうございました。</p> <p>続けて、また質問をさせていただきます。</p> <p>たぶん、公述人5の方からうかがった話で、4の方もおっしゃってましたね。南側道路の状況が結構厳しい。だから、周辺道路の交通シミュレーション及び交通機関へ対するシミュレーション、この辺のところを十分やられた、というふうに考えてよろしいでしょうか。公述人6の方。</p>	1:13:44
公述人6	<p>はい、交通機関につきましては、見解書でも述べましたけれども、湘南モノレールさんとの協議はしております。</p> <p>道路について、今一度、ちょっと誤解をされている部分もあるかもしれませんが、本跡地は、四方道路に囲まれているように見えるのですが、実は一方は、水路でございますので、北東側、台ハイツ側ですね、水路でございます。道路ではありませんので、その部分は接道していません。</p> <p>ですので、北敷地が、そのフジスーパー側というんでしょうか、接道しているのと、もう一つの敷地は、二方向しか接道していません。その中で、現況4メートルに満たない部分もある南西側道路と5.7から9メートル以上ある南東側の道路をどういうふうにするのが開発として良いのかということを考えて、今回の設計としています。</p>	1:14:15
梅澤委員	<p>ありがとうございました。</p> <p>それから私から最後の質問になるのかと思いますが、6の事業者さんにもう一度質問です。特にパートナーと</p>	1:15:18

	<p>して、今後のまちづくりに協力をして、地域住民の方と、というふうなお話がありました。特に、またこれは、結局はまちづくりなので、地域住民の方と本当にきちっと話し合いをして、色々と打ち合わせをしていかないと、まちづくりができないと思います。</p> <p>それから、結局、ABCという案が市のほうから示されておりましたが、これはたぶん市が計画した話ではなくて、単に今の法律上の規定に照らし合すとこの位の数のマンションが建ってくる。それによると、たぶん、道路幅が、本来だったら8.5メートル要るところが、現状でははないよ、というような話になっている訳ですが、結局、全部を開発が、もし、このまま順調に二年おき、二年おきに始まって、マンションが建つとすると、やはり、本来はあるべき8.5メートルの道路幅が取れなく、ない状態で、完成するような形になろうかと思っています。</p> <p>でも、これはまちづくりの話だから、今後、まちの人達と協力をして、もしくは、ある行政機関とも交渉していく、というようなことが必要かと思いますが、けれども、その辺の、公述人として、今後、例えば対応、対策というか、単にご意見うかがいますというお話でしたが、何か具体的にこういうふうなことで、まちづくりに努めていきたいと、いうようなご意見があれば、聞かせてください。</p>	
公述人 6	<p>はい、改めて道路のことで、先ほどの続きのようになりますが、その二方向の道路のどちらを主要な出入口の面する前面道路と設定するかということで、今の規模だと7.5メートル、もし、全体一度にできたら8.5メートルなんですけれども、南西側の4メートルのところを7.5か8.5メートルするのか、南東側の5.7から9メートル以上ある道路を7.5か8.5にするのかということですが、その二つの選択肢で南東側を7.5メートルにするということにしています。</p> <p>これが南東側の道路を更に1メートル拡げて、</p>	1:16:55

	<p>8. 5メートルの車道にすることが、周辺環境にとって、より良いのだということが強く求められて、当社も考えられるのであれば、それは今後検討したいと思います。今のところは検討していません。既に9メートル位ある部分もありますので、ここを8. 5メートルまでにする必要性は、あまり感じていませんでした。</p> <p>そのほか、公述の中でも申し上げましたが、南西側道路、これを色々なご意見あろうかと思いますが、車道5メートル、6メートルとしていくと、通り抜ける車の速度も増えてですね、かえって危険になるという意見もあろうかと思いますが、ここについては、4メートルに満たないところを中心線からセットバック、2メートルにセットバックするということで、車道はあくまでも4メートルのまま、見通しの悪いところですか、すれ違いし難くて、車が待機できるようなスペースがあったほうが良いということであれば、それプラス3. 5メートルの空地の中に、そういう部分も設けていくことも考えられるかと思っています。</p>	
議長	はい、それでは、続いて松本委員から質問しますので、よろしくお願いします。	1:18:55
松本委員	はい、では、ちょっと今、梅澤委員のほうからの質問にも重なってしまうのですが、公述人6の方に、まず、最初にお聞きしたいのですが、公述人1から5の方々のご意見というのは、非常に色々な要望もありましたけども、ここにマンションは絶対に許さないとかそういうことではなくて、皆さん、良いまちづくりをしたいという思いで、かなり具体的な提案までしていただいて、すごく前向きな、建設的なご意見だったと思うのですが、こういうこと踏まえて、実際に、先ほど最後、公述の最後にありましたけども、現段階では建物の詳細まで設計していないということであれば、こういった意見を踏まえた建物の形状とか配置に対して変更するというようなことは可能なのでしょうか。	1:19:00

公述人 6	はい、事業性もありますので、なんでもかんでも大きく変えられるということはありませんけれども、皆様のご意見をいただいて、計画を変更することも含めて考えていく手続が、このまちづくり条例と理解していますので、ここから何も変えないというつもりではやっておりません。	1:20:01
松本委員	はい、あと、皆さんの公述の中で、特に、やはり検証とか事前の調査、しっかりして欲しいという、これもやはり、これから実際に開発を進めていく上で、非常に重要な指摘だと思うのですが、それに関しては既にやられている部分はあると思うのですが、今後、更に周辺の方々の、正に先ほどの湘南モノレールの例のように、現状でもかなり混雑しているような、この地域の方じゃないとわからないような話も出ましたので、そういった意見を踏まえて、更にシミュレーションなり検証していくということは、そして、それに基づいて対策を考えていくということは考えていらっしゃいますか。	1:20:30
公述人 6	はい、正にまちづくり条例が、事業者に早期に土地利用を公開させて、市民の方からご意見を聞くという手続ですので、当社としては、こういう土地利用の計画を考えていますよ、ということ公開しました。で、皆さんから、こういうふうにならないか、こんなことは大丈夫なのか、というご意見を今いただいているところで、既に検討していることであればお答えしますし、まだ検討していなかったことについては、それを受けて、今後検討していくと、いうつもりでございます。	1:21:20
松本委員	はい、もう一個、最後に一つなのですが、かなり出た公述人からの意見で、ビル風の話があったのですが、この点については、今までどういうことを検証して、この計画の影響をどういうふう考えているかということをお願いします。	1:21:53
公述人 6	ビル風につきましては、風、風向や風速への影響が、	1:22:11

	<p>建物建てる以上、ないということは決してないと思っ ていますが、周りに既に七階建て、八階建て、十階建て、 この建物よりも高いマンションが幾つも建っていますの で、この建物が一つ建つことによって、ものすごく風の 向きが変わって、影響が大きいというようなことはない、 というふうに考えています。</p>	
松本委員	<p>はい、ありがとうございます。</p> <p>もう少し、では、公述人の方にも少しお聞きしたいの ですが、公述人1の方にちょっとお聞きしたいのですが、 雨水の流出対策ということで、ゲリラ豪雨のお話もされ ていた、都市型の水害というのは非常に大きい問題です けれども、現状では何かこういった、この地域で、そう いった被害が、最近の集中的な雨であったこととか、そ ういうことはあるのですか。</p>	1:22:45
公述人1	<p>はい、当マンションは、平成18年の台風のときに、 やはり、水没をしまして、地下の駐車場が全滅したんで すね。そのために私どもマンションも、ちゃんと対策を したところではあるのですけれども、水の流れ、すごい です。下っているので、この南西の道路というのは下っ ているので、私、四階ですが、四階から見ると、本当に 滝のように、こう流れていくところではあるのですね。 で、今までは、この建設予定地、まだ、土があるんです。 ここが全部やはりアスファルトで覆われてしまうと なると、今ですら、上から見るとやはり水溜りがすごく、大 雨が降った後、水溜りがすごくあるのに、もうこの先ち よっと、本当に不安しかありませんね、はい。</p>	1:23:20
松本委員	<p>はい、既にそういった、何年に一度ってレベルの、何 十年に一度っていうレベルの豪雨があれば、被害が出て ることなんですね、はい。</p> <p>公述人の2の方にお聞きしたかったことがですね、ゴ ミの集積所についての指摘というのもありましたけど も、今、正にその周りの道路が非常に狭いという状況の</p>	1:24:13

	<p>中で、ゴミの収集等に係わって、現状でも何かそういった問題とかでもあるってこのとなのでしょうか。</p>	
公述人 2	<p>今、南西市道側に、地域のゴミ集積場が、一箇所、二箇所、三箇所、四箇所ぐらい置いてあるのですけれども、その、ちょっとさっきの●●とは、ちょっと別の論点になると思うのですが、その集積を、マンションができた場合、今度、どこで集積場を置くのかというところが、まず一点ありまして、その話も協議するというふうにおっしゃっていますけれども、業者の方は、その話も全くわからない状況で、すごく不安ですし。</p> <p>あれだけの二百何十戸というマンション、すごいもうゴミが出ますよね、それがもし、可能性として、外のところに何か捨てるというようなことがあれば、地域のこれまでいた住民も、ゴミの管理もかなり大変な状況にあるのですよね、かなり、今現在も。地域住民が自主的にゴミを綺麗にしているというような状況で、自助努力で綺麗にしているという状況のところ、大きなマンションができて、モラルの問題だと言われてしまうと、そこはちょっと不安しか残らないですね、今現在では。今、住民の自主的な管理で綺麗にしているというような状況です。</p>	1:25:10
松本委員	<p>はい、ゴミの集積所もそうですけれども、そういった地域の環境を守るということを皆さんやられていると思うので、そういった不安もたぶん大きいと思うのですけれど、はい。</p> <p>公述人の3番目の方にお聞きしたかったのですが、その中で、さっきのゲリラ豪雨の話もあったのですが、災害対策の話を少しおっしゃっていたのですけれども、何か現在ある災害対策、地域の災害対策で、具体的にこのマンションの計画が、それに何かこう、不具合になるとか、そういった面は考えられる、ありますでしょうか。</p>	1:26:20
公述人 3	<p>災害対策と言いますと、先日の台風ですね、あの台風</p>	1:27:06

	<p>で、とうとう我が家は、ぶどう公園の前で、今、建設計画を予定しているところの入口の前にあたるんです。ですから、今、何も建っていない状態で、我が家の駐車場の門扉が壊れたんです、あの台風で。</p> <p>今まで、自動車学校があったときに、桜の木がいっぱいありました。あの桜の吹雪が全部我が家の庭に入るんですね。掃除すれば、それは済むことなんですけれども。それを目の前に、長い扉のようなマンションが建つと、果たして風はどういうふうになるのか、渦巻いてしまうんじゃないかと。そういうことが、とても心配で。安い家ですので、壊れたらどうなるのかと、やはり心配なんです。そういうことを言いますと、建物の配置を変えたほうが良いんじゃないか、ということで、先ほど図面をお見せした訳です。</p>	
<p>松本委員</p>	<p>はい、ありがとうございます。では、ビル風というか、風の面が大きいという。</p> <p>はい、それから最後にします、最後になりますが、公述人の5の方の交通のことですが、動線として、実際に生活している中で、この事業者さんが示した動線で、ちょっと違うのではないかというお話だったと思うんですけども、今、フジスーパーさんの話がありましたけども、ほかにこの地域で重要な動線、考慮しなければいけない動線というのは、ほかにあるとお考えですか。</p>	<p>1:28:07</p>
<p>公述人5</p>	<p>特に、台二丁目に住んでいる私が利用する道路という点では、今の点だけです。</p> <p>ただ、私が危惧するのは、広域避難場所が山崎小学校になっているのです。行ってご覧になるとわかるのですが、山、坂なんですね。とてもあそこに避難できないね、と私らは言っているんで、そこに更に、この方たちが同じ場所に避難するとなったら、どうなるんだろうかという危惧は、非常に感じます。</p> <p>それは鎌倉市のほうが考えられるのだとは思いますが、そういう問題も含んでいるっていうのを感じま</p>	<p>1:29:10</p>

	す。やはり、災害が多くなっておりますのでね、十分な検討をやはりしていただくこと、周辺事情も含めてやっていただくことを切にお願いしたいと思います。	
議長	はい、それでは、また二人の委員からは、後ほどもう一度補足の質問等があるかもしれませんが、私のほうから、また何点か質問させていただきたいと思います。6の方に、どうしても多くなってしまいますのですが、再度、松本委員からもあったんですが、確認させてください。先ほどの公述の中で、正にまちづくり条例が、より良い土地利用計画を目指す目的だからこそ、現段階では、建物の詳細まで設計していない、と言われましたね。それで、松本委員の質問に対して、計画変更の余地はある、と言われたと思うんですが、それはそれでよろしいですね。どの程度かは別として、現在出ているものに対して、そもそも意見書、見解書の見解などでは、基本的には、例えば配置とか、そういうのに対しては変更できないと答えられていると思うのですが、先ほどの話とは少し変わっているようですが、計画変更の余地は、配置等を含めてあるんでしょうか。	1:30:07
公述人6	見解書とですね、変わっているつもりはなくて、大きな変更はしかねるというふうにお答えしていると思いますけれども、正に程度の問題ですが、全く軽微な変更も何もしないというつもりでは決してありません。	1:31:12
議長	はい。そこのところ、凄く大事なところだと思うんですけども、すなわち端的に言えば、今日、ほかの公述人からあったような、正に配置の変更というか、建物の形態の変更自体の提案がありました。ああいうこと自体は、検討の、実際、どうなるかはともかくとして、社内で検討の余地はあるという理解で良いですか。それとも、そこはもう先ほどの大幅な変更ということになるんでしょうか。できないということになるんでしょうか。	1:31:26
公述人6	そうですね。先ほど、3の方と4の方に見せていただ	1:31:57

	いた配置は、ぱっと見ただけでは、なかなかそれは難しいんじゃないか、という印象を持ちましたけれども、どちらにしてもいただいたご意見については、検討して、お返事したいと思います。	
議長	はい。先ほどあの4の方だったかな、あったんですが。市側への対しての要望、要請的なことがあったんですが、まだ、まちづくり、市当局も事業者に対して、これから計画変更等を要請していく段階なんですね。まだ、そもそも我々も、だから、今ここで公聴会をやっている訳ですから、まあ、公述人6に対してもそうですが、ほかの公述人、あるいは市民の方々も含めてですね、固まっている訳ではありませんのでね、今、正にその調整をしていると、それがどこまでできるかって議論だと思うんですね。それでは話を戻しまして、ではですね、検討はされると答えたけど、そこはともかくとして、やっぱり、一つ疑問なのは、この三つの敷地でですね、当該、今回で言えば、当該事業区域とそれ以外、東敷地、北敷地、あるいは市のABCといったですね、今回はCを先に事業化する訳ですが、その説明も先ほどあったとおりの展開はわかるのですが、なぜ、ここからなのですか。例えば、東敷地からすることもできる訳ですよ。段階的に2030年までかけて順番にやっという計画はある訳なんですよ。かつ、その場合によっては途中で、事業方向は変わるかもしれないとおっしゃられてたけど、なぜ、今回の場所が、ここになって、先ほどの公述人からもありましたが、ほかの敷地からではないのでしょうか。	1:32:18
公述人6	はい。勿論、大きく三つに分かれた、三つの内のどれからかという、ことはどれが一番良いのかというのは考えます。その中で、まず一つは公述内、公述の中で、申し上げたとおり、東敷地を開発するとすると、東敷地の、先ほど申し上げたとおり南東、北東側は、道路ではありませんので、この南東側の道路を7.5メートルに拡張	1:33:50

	<p>することになります。そうすると、ここに共同住宅を作って、ここを拡幅して、この南西側の4メートルの道は、そのまま交通量が増加するということを引き起こしますので、やはりこの南西側4メートル道路に接している区域を設定して、この開発の中で、この道路を改善するというのを一番最初にしたいと、いうことと、もう一つは、これも公述内で申し上げましたけれども、やはり先のことですので、どうしても色々計画して予定は立てますが、その時点でどうなるかわからないといったときに、横須賀市のところを挟みますけれども、ある程度固まった形が残っているほうが、将来、何か考えたときに対応しやすいんじゃないかと、ここだけ作ってしまいますと飛び飛びの形が残ってしまいますので、そういったことも考えて、今回、計画しております。</p>	
議長	<p>そうすると、すなわち公述人6の方としては、この、ここが、まちづくりというか、地域の環境にとって、道路の拡幅、あるいは、4メートル道路にするということも含めて、公述人としては、それがベターであろうと、いう選択をしたということですね。</p>	1:35:28
公述人6	<p>はい、そうです。</p>	
議長	<p>そうすると南東側の道路なんですけれども、先ほどの説明、公述の中でもあったとおり、4メートルに拡幅した上で、公開空地なんですか、空地として、公開空地とは言わないのか、ごめんごめん、空地として、歩道状にした上で、植栽等を施すという話がありました。他方、公述人のどなたかから、なぜ、道路として供しないんだという説明がありました。公述の中では、車のスピードを上げないようにするためってありましたが、その点の議論はあるにしても、この道路自体を、確かに現場、我々も全部見てますから、ただでさえ今、4メートルない部分がありますけど、4メートルに拡幅するだけでも大きいことだとは思いますが、これを、全体をもう少し、</p>	1:35:50

	今、提供しようとしている敷地部分である部分を、道路として整備するという考え方はできなのでしょうか。一つの選択肢にはなるのでしょうか。	
公述人6	はい、選択肢にはなりません。3.5メートルの歩道状の空地を作る、植栽帯を含むですけれども、ということは、今の4メートルのところから、擁壁になって、敷地が落ちているところについて、道路の高さで盛土をして、約7.5メートル分の土地を作る訳です。その7.5メートルの中の内訳について、これは必ず今の案でしか行くつもりはない、ということではなくて、先ほどの全体計画と同じように、当社としては、車道は4メートルのまま、3.5メートル程度の人が歩ける道を作るのが良いのではないかという土地利用の計画を公開したところですので、これに対してご意見があるということは、当然だと思いますから、また、そのご意見に対して検討したいと思います。	1:36:50
議長	はい、わかりました。それでですね、もう一点、やはり意見が沢山出ている部分なんですが、風害の部分、ビル風の部分があたると思いますが、あと、圧迫感の話もありました。端的に言うと、この三つの建物がほとんど、先ほどのベルリンの壁という公述もありましたが、そこが相当圧迫になっているんですが、ここについてを分節化する、今でも三つに分かれているんでしょうけども、もう少しゆとりを持って、配置を変えるということまでは求めないにしても、例えばもう少し空間を空けてですね、バランスをとった形に配置するという事は考えられるのでしょうか。	1:37:49
公述人6	はい。今、具体的にこういうふうにしますという案はありませんけれども、考えられます。	1:38:38
議長	はい、わかりました。で、6の方には最後になりますが、一連の今のような話がですね、こうやって一つ一つ確認していくと、今の段階では、勿論、結果的にどうな	1:38:45

	<p>るかは別にして、検討の余地はあるところがやっぱり多いですね。これも他の公述人からありましたが、そもそも説明会がね、たぶん、相当不満が、住民の方から多く出されたっていうのは、時間が短くて、十分、たぶん、今のような回答が聞けなかったからじゃないかっていうのも思うんですね。それから、もう一つ、条例違反じゃないかっていう話がありました。この点はちょっと今、手元に条例がちょっとないんですが、あの、変更が、届出、変更届出が出ているから、その関係もあると思うんですが、前者については説明会のことについての、こういうご指摘が各公述人からある、あるいは、見解、意見書などからあることに対しての、所見を述べてください。それと、条例違反のところについては、これも所見になるかもしれませんが、公述人6の考え方を教えてください。</p>	
公述人6	<p>まず先に、その条例違反についてのことですけれども、当社としては、これは条例手続に則っておりますので、違反している点はないというのが考えでございます。ただですね、やはり説明会ですので、全ての皆さんからの参加、この敷地に対しても、今回の公述人の方は、大体南西側のところの方のようでしたけれども、ことらのマンションの方、こちらのマンションの方含めて、色んな方々が、色々なお立場でご意見述べられたりしますので、そういう意味では全てのご質問、ご意見に無制限に受けるといことができませんでしたので、条例手続上の説明会というのは、きちっと行った認識ですけれども、それ以上の質疑応答については、今後も進めていきたいというふうに考えています。</p>	1:39:49
議長	<p>はい、わかりました。それではですね、これは公述人5の方にご確認させてもらいたいんですが、皆さん1から5の方のやはり提案っていうのは、やはり様々な提案が、提案っていうか公述の中でですね、やはり建物の形状を変えるとか、様々がありましたが、5の方の中でこ</p>	1:40:46

	<p>うい話がありました。鎌倉市ですね、まちづくり条例ではなくて、開発許可基準条例に合ってるから、事業者は適法なんだという話だとか、市側もそれで良いという話だけれども、それ以上のことをやって欲しいと述べられました。開発許可基準条例っていうのは言い換えると、都市計画法の開発許可の基準なんですね。法律上の基準なんですよ。これを超えてという意味なんです、つまり配置を変えるとか、例えば形態を変えるとか、そもそも内容が変わりますから変わったものに対して法律の基準がどうかという議論になると思うんですよ、結果的にね。そうじゃなくて、もし違っていたら言って下さいね、先ほどの発言は、とにかく条例を越えてやってくれと言っている、その意味はどういう意味なんですか。</p>	
公述人 5	<p>建物そのものの話ではなくって、一つのそういう大型の建物、マンションなんかを建てる場合に、周辺事情をもう少し細かく、例えば景観の問題も出ていますけれども、風の問題とか道路の問題とか住環境の問題とか、様々な分野で検討を今していただきたいと、それほど人口が急増している訳でもありませんし、そこに必要性があるということで建てられるのであれば、やっぱり、そういう周辺のこともきちっと検討材料の中に入れていただき、私はあまりざっとしか読んでませんけれども、その条例を、全部を十分に理解はしていませんが、やっぱりそういう、その人が暮らす地域であるということを重視して欲しいと、そういう意味で申し上げました。</p>	1:42:01
議長	<p>はい、わかりました。すなわちまちづくり条例ですね。まちづくり条例ってのは、その開発許可の基準条例あるいは開発許可の手續より前にやっていて、正におっしゃられたようなことを実はやっているんですよ。で、どこまでできるか、結果的にはともかくとしてね。そういう理解でよろしいですね。はい、わかりました。では、最後にですね、私は法律、行政法の専門だってこともあり</p>	1:42:48

	<p>まして、少し皆さんにですね、ちょっと思いを聞かせてもらいたいんですね。まず、思いというか、そうですね、ご見解で結構です。まず、公述人6の方にうかがいます。財産権、憲法上財産権っていうのは、公共の福祉が優先するんですよね。で、そして更に土地基本法っていう法律、勿論ご存知かと思いますが、その中にはですね、そもそも土地っていうのが国民のために限られた貴重な資源であると、限られてますよね、日本の国土ね、であって、他の土地利用、ある土地利用が他の土地利用に影響をおよぼすから、そういうこともあって、適切に公共の福祉が優先されて、土地利用が適切にされるべきなんだってことが、そもそも都市計画法の、ある意味前提となる土地基本法、あるいは憲法にそういう規定があるんですね。一方で、更に言うと事業者には、やっぱりレーゾンデートルですね、やっぱり存在意義っていうのがあると思うのですよ。勿論、企業ですから、利潤、利益を上げるのが当然のことですよね。ただ、その中でも、単にそれだけではなくて、やはり先ほど来、公述人1から5の方に、があるような、その地域の環境にあった、それで更に6の方も最後に述べられてたとおり、関係に合うようなことをやっていく、取り組んでいくっていうことが大事ですから、その姿勢は、今後の手続よりも貫いていって欲しいんですね。そこがないと、やはり結果的に不幸なことになってしまいますので、皆さんがね、その点について、どう考えますか。</p>	
公述人6	<p>はい、当社はですね、デベロッパー、開発会社、開発業者として仕事をしていますので、ここを一つ開発して、後はずっと違うことをしているという会社ではありません。そういう意味では、ゴールドクレストが作った建物、開発は良かったねと、周りの方からもお住まいになった方からも、後になってからもずっと言われるようなものを作り続けていきたいと思っています。</p>	1:44:57
議長	<p>続いてですね、公述人1から5の方、一人ずつ見解を</p>	1:45:27

	<p>うかがいます。今、6の方には、企業に対しての存在意義等のことも含めた土地利用の、公共の福祉優先のことを念頭に置いてくださいねってことを申し上げたのですが、一方でですね、そもそも日本では財産権が保障されているんですね。憲法29条で財産権はこれを犯してはならないとなっていて、他人の、極端に言えば、他人の土地にどうこう言うことは基本的には、本来はできないんですね。本来はですよ。憲法上ね。更に民法ではですね、使用収益の自由って言って、その土地を所有者がどう使うかっていうのは自由なんですね。それは上空にもおよぶ訳です。それが、そして、なかなか土地利用って難しい問題なんですけど、先住者の特権っていうのは、本来それを認めてしまうと、新たな人が住めなくなるっていうのがあるんですね。ちょっと厳しい言い方ですよ、それらがある中で、今、6の方に言ったように、そうは言っても公共の福祉のためにどうやって土地利用を分かち合っていくか、あるいは、良く言う互譲の精神でっていう言い方が、言い方をされますが、その点含めてね、やはり今、土地利用で絶対反対っていうのはありえないはずの話ですから、そういうことも含めて、今日、公述されたことも、言ってることは良くわかって、我々も質問してるし、今後のまちづくり審議会でも対応していく訳ですが、今言った、一方で土地所有者の権利について、との調和についてどのように考えますか。簡単に結構ですから、1から順番に発言をしてください。</p>	
公述人1	マンション建設。	
事務局	マイクをお願いします。	
公述人1	<p>マンション業者が、勿論この土地の所有者である以上、マンションが建つということに関してはちゃんと理解をしているのですけれども、歩み寄っていただき、もう何回も申し上げるとおり、歩み寄っていただきたいいうところですね。地域も活性化になって良いとは思いうん</p>	1:47:10

	<p>ですけれども、共存共生していく中で、やっぱりストレスを感じたまま、十年、二十年って暮らしてはいけないので、やはり双方折り合いをつけて、納得のいくようなおしゃれで、素敵で、流石ゴールドクレストだね、って言えるようなそういったマンションを作っていたらいいと思います。</p>	
議長	はい。じゃあ2番の方。	
公述人2	<p>こちら、私としても、マンション建設に全く反対という訳ではなくて、地域と調和したような、良い建物を作っていたらいいということではあります。で、この、確かに財産権というのは、ありますけども、こちらもやっぱり心配なのは受忍限度を超えたような被害ですよ、ね、通風被害とか。そういうのが生じるかどうかということ自体、今わからないので、かなり不安に感じているというような状況だと思います、住民のほうは。そこをきちっと明確にさせていただいて、ゴールドクレストにも、その上で良い建物を作っていたらいいと、というような考えではあります。</p>	1:47:44
議長	はい。3番の方お願いします。	
公述人3	<p>私も、今、前の方お二人がおっしゃったように、マンションを頭から反対と言ってる訳ではありません。それなりに私たちが、マンション建って、どうなるかってことも、正直不安がいっぱいなんです、ね、今までの状況から考えると。壁のようなマンションが建つってこと自体がどうなんだろうという心配が先に来て、毎日胃が痛い思いをしてるんです。ですので、私たちに誠意のある、納得、要するに歩み寄るような回答が得れば、それなりに私達も応援したいと思っています。だから、誠意のある回答をお願いしたいということでもあります。</p>	1:48:30
議長	じゃあ、4番の方お願いします。	
公述人4	<p>私が、一番、このマンションが、計画が出て、まず感じたのは、何でこんな建て方をするのだろうかということ</p>	1:49:18

	<p>です。それが、私だけじゃなくて、この周辺の方、皆さんがそうおっしゃってますし、違うところに住んでいる方も、このマンションは建て方が、配置がおかしいと、いうふうな観念を皆さん持っておられるようです。それで、この建て方は、どうしてこう建て、こういうふうになっちゃうのか、先ほどちょっと聞きましたけども、これは垂直方向にこう、</p>	
議長	<p>あの、中身じゃなくて、私が言ったことに対しての見解をお願いします。</p>	
公述人 4	<p>私どもの、せつかくの意見が出てますので、もうちょっと意見を聞いて、柔軟な頭で建物の配置も変えるぐらいの柔軟さを持っていただきたいと私は思います。</p>	
議長	<p>はい。では5番の順番です。</p>	
公述人 5	<p>先ほど来、私は直接利害関係にないところに住んでいるという立場ですけども、やはり、まちづくりというのは全体を見回すってことが凄く必要だと思ってまして、そういう点で言えば、ほかの方がおっしゃったのと同じ意見で、マンションそのものの反対ではないんですね。でも、やっぱり作られる以上は、より良いものにして欲しいと、納得のいくような説明が今まであまり十分にされてこなかったと思うんです。私たち、素人ですから、十分わかるような、十分な話し合いと説明を事前にきちんとやっていただきたいというような、思っております。</p>	1:50:25
議長	<p>はい、ありがとうございます。 それでは、ありますか。</p>	
梅澤委員	<p>せつかく出石議長がおっしゃっていたので、先ほど、実は、公述人6人に質問した内容ですが、周辺道路のことでお答えいただいたんですが、実は、意図がちょっと違ってまして、結局、これがもし、今後事業化がされて、マンションが建ったとしますと、そこに、まず住民が入ってきますよね。沢山200人近い住民が入ってくる。それから当然今住んでらっしゃる方もいらっしゃる。</p>	1:51:11

	<p>それから残地の話がある。それから、もっと北側の人たち、周りの人たち、それからスーパーに来る人たち、そういう人たちが、みんなここに絡んでくる訳なんです。そういうときに、やっぱりみんなで協力しない限り、どうということになるのかということは、できないはずなので、そういうときに、企業者、これを事業者、事業の中心となる企業家として、この、こういうものに対する活動、それはどういうふうにお考えになりますか。だからその活動に対して、どういうふうな参加の仕方、あるいは、特に考えられていれば話して下さいという話をしたんですね。ですから、ちょっと道路どうするかという話ではなくて、今後、みんなで協力してやるんだっていうことになったときに、事業家として、事業者としては、どのようなお考えをお持ちでしょうか。</p>	
公述人6	<p>はい、この鎌倉市のまちづくり条例の手続ではなくてもですね、やはり会社として、こういう事業計画は良いんじゃないかということを開示した場合、いろんなご意見いただきます。それについて、十分当社で検討した結果、そういうご意見もあろうかと思うけれども、こちらを取っているという内容のものもあれば、正直に言って、ご指摘いただくまで、そういうことは思い至らなかったという点もあります。そのために、こういった場があって、思い至ってなかったご指摘に対して、あ、それであれば、考えていなかったのも、こういう計画ですと発表しましたけれども、ここはこういうふうに変えたらいかがでしょうか、ということで、より良い、そういうことを進めていくことがより良い開発だと思っていますので、そういう姿勢で開発を進めていきたい、というふうに考えております。</p>	1:52:34
松本委員	<p>私からは、環境の専門なので、自分の意見も入ってしまいますけれども、それを含めてお聞きしたいですが、最初の公述人の1の方にもありましたけれども、最近の都市型水害というのは非常に大きい被害もありますの</p>	1:53:39

	<p>で、このマンションでも良いですし、これまでやられているゴールドクレストさんのマンションの中で、そういった今増えている都市型水害みたいなものに対する対応というのは、どうお考えなのかとお聞きしたいのが、まず一点目ですね。それから、風の話なんですけれども、この地形を見ると20メートル、30メートルの建物が建つということの影響はそれなりにはあると思うんですよ。そういう風害、被害という面もありますけど、もう一方で風の通り道として良好な環境を保つということも大事だと思いますので、そういった風の影響は、勿論、今回のマンションだけでじゃないと思うので、今までのマンションの影響も勿論あると思うので、全部の責任がそこにある訳じゃないですけども、ただ影響を考えて、より良い環境ですよ、夏にはきちんと気持ち良い風が通ると、そういうことも含めた風の環境面ということも、もう少し考慮いただけないか、という私の考えなんですけれども、それに対してのご意見、その二点です。</p>	
<p>公述人6</p>	<p>一つ目の近年増えている都市型水害についてということには、申し訳ありません、今、ぱっと具体的にお答えできるものを持っていないですけども、少なくとも、先ほど、どなたかおっしゃっていましたが、1の方ですね、今、土のところのアスファルトになったらというご心配、ご不安は当然だと思うんですが、逆に言えば、今の状態、これまでの状態では、あの土地2.4ヘクタールに降った水に対する対策が取られていない状態だった。ここに当社が、法令に則って開発することで、雨水貯留槽をはじめ水害対策がなされる訳ですので、そういった意味では、かえって今回の開発によって、このままの状態であるよりもご安心いただけることに繋がるんじゃないかというふうに思います。</p> <p>もう一つ風の影響について、これは先ほど申しあげましたけれども、60メートル以上の超高層建築物の場合なんかにはシミュレーションをしますけれど、周りが全</p>	<p>1:55:17</p>

	<p>部戸建で、急に七階建が建つという大きいと思いますが、周りに同じか、それに以上の建物が複数ありますので、影響がないとは言いませんけれど、所謂、その風害、被害ということは起きないんじゃないかというふうに考えます。</p> <p>ただ、先ほど建物の分節化考えられないかということもありましたので、影響が少なくなるように分節するですとか、あとはマンションですのでのっぺりとした壁ができるのではなく、バルコニー面があって凸凹がありますので、そういったこと、それから3.5メートルの歩道の中に植栽というふうに言っていますけれども、定められた接道緑化のところと歩道のところで、高木、低木、木々が並ぶ訳ですので、そういったことで風の影響ってのは軽減できるんじゃないかなと考えます。</p>	
松本委員	<p>もう一個だけですけれど、災害のときの避難の話がちょっとありましたけれども、マンションの中で何か災害対策というか、対応みたいなものは考えていらっしゃいますか。</p>	1:57:21
公述人6	<p>今、このまちづくり条例で土地利用計画を公開したというこの段階では具体的には考えていないですけれども、ほかの当社の事例でいけば、災害時のマンホールトイレですか、そういったような災害に対してのマンション住民、あるいは周辺住民の方への対策というのは、近年すごく増えていますので、こちらでもしっかり取っていく、ということと、今回は550平米程度だったと思いますが、提供公園ができますので、その公園も、この周辺では大きな公園になると思いますので、一時的な避難等に使えるようなものではないかというふうに思います。</p>	1:57:36
議長	<p>はい、それではですね、これで以上となりますけれども、この後ですね、この公聴会の後、先ほど事務局から説明のありました、この後もあるかと思いますが、まち</p>	1:58:22

	<p>づくり条例に則って手続きが進んでまいります。今日、ここの中でも、ほとんどの公述人からあったように、今後更に、この計画について、公述人6の方からは、話し合い等に臨んでいくと、それから、公述人1から5の方も、それを望んでいらっしゃいました。まあ、今日いらっしゃる公述人だけではなくて、住民の方々と事業者とがですね、真摯に向き合っていますね、この事業が、更にこのまちづくり条例に則ってですね、進んでいかれるということがね、今日の公聴会を経てですね、進められると良いのではないかと思います。</p> <p>それでは、本日の公聴会の予定事項はこれで終了いたしました。公述人の方には、お忙しい中、ご意見をいただきましてありがとうございました。</p> <p>また、会場にお越しの皆様につきましても、静粛に傍聴していただきまして、ありがとうございました。</p> <p>最後に、今後の手続について、事務局から説明がありますのでお願いします。</p>	
<p>事務局 (川村次長)</p>	<p>それでは、まちづくり条例の今後の手続について説明いたします。</p> <p>本日の公聴会の内容につきましてはですね、以降に開催いたしますまちづくり審議会のほうにもご報告いたします。その後ですね、今までの意見書や見解書の内容ですとか、まちづくり審議会からの意見もこれから出ると思います。そういったことを踏まえまして、後日、市長から事業者に対しまして、「助言及び指導」という形で、文章のほうを送りつける、お送りするという形になると思います。</p> <p>事業者は、この「助言及び指導」に対する方針等を記載した「方針書」という形で、また市のほうに提出していただくこととなります。</p> <p>市では、この「方針書」を公告いたしまして、14日間、縦覧に供しますと、まちづくり条例に基づく大規模開発事業の手続という形では終了となります。</p>	<p>1:59:38</p>

	<p>終了となった後、このまま手続きが進むとなりますと、開発事業条例、先ほど話題に出ましたけれども、技術基準のほうの条例の手続きという形に入っていく、ということになる訳でございます。その中でもですね、また公開をして、皆様の方という場面もございますので、ご協力よろしく願いいたします。</p> <p>以上でございます。</p>	
議長	<p>はい、それでは、以上をもちまして、「鎌倉市台三丁目における大規模開発事業に関する公聴会」を閉会いたします。</p> <p>皆様、どうもお疲れ様でした。ありがとうございました。</p>	2:00:59