

鎌倉市まちづくり条例に基づく
「鎌倉市鎌倉山二丁目における大規模開発事業」に係る公聴会

記 録

日 時：平成23年11月14日（月）18：30～20：00

場 所：鎌倉市市役所 第四分庁舎 811会議室

出席者：【事務局】

まちづくり政策部次長兼土地利用調整課長（議長）ほか、土地利用調整課職員3名

【公述人】

●●氏、●●氏、●●氏、●●氏、●●氏、●●氏、株式会社さくら建設 常務取締役●●氏

【傍聴者】

11名

※ 記録作成にあたって、発言内容が確認出来ない部分は「…」で記載しています。

事務局	<p>みなさん、こんばんは。</p> <p>本日の公聴会は、鎌倉市まちづくり条例に基づく「鎌倉市鎌倉山二丁目1585番1の一部における大規模開発事業」に係る公聴会です。</p> <p>私は、鎌倉市役所、土地利用調整課の、秋山と申します。</p> <p>本日の公聴会の議長は、市役所「まちづくり政策部、土地利用調整課長」の、猪本が務めさせていただきます。</p> <p>どうぞよろしくお願いいたします。</p> <p>本日の公聴会については記録を作成し、一般の閲覧に供するとともに、公述人及び大規模開発事業者へ送付させていただきます。このため、事務局において、記録のための録音及び写真撮影をさせていただきますので、あらかじめご了承ください。</p> <p>なお、開会に先立ち何点か注意事項を申し上げます。</p> <p>この会議室は禁煙ですので、ご協力お願い致します。</p> <p>写真等の撮影及び録音につきましては、公聴会の運営に支障をきたす恐れがありますので、ご遠慮いただきますようお願いいたします。</p> <p>また、携帯電話機については、あらかじめ電源をお切りいただきますよう、併せてお願いいたします。</p> <p>それでは、議長、よろしく申し上げます。</p>
議 長	<p>皆さんこんばんは。本日はお忙しい中、お集まりいただきまして、誠にありがとうございます。</p> <p>本日の議長を務めます、まちづくり政策部土地利用調整課長の猪本昌一でございます。どうぞよろしくお願いいたします。</p> <p>それでは、ただいまから、鎌倉市まちづくり条例に基づく「鎌倉市鎌倉山二丁目1585番1の一部の土地における大規模開発事業」に係る公聴会を開会いたします。</p> <p>大変恐縮ですが、着席して進行させていただきたいと思っております。</p> <p>先ず、本日の公聴会の趣旨について、ご説明いたします。</p> <p>鎌倉市まちづくり条例に基づく大規模開発事業の手続は、事業者の方が計画する開発事</p>

<p>議 長</p>	<p>業について、早期に市民の方々に土地利用計画を公開し、事業者の方には、早い段階で市民の方の意見を聴いていただき、市長は、特に必要があると認めるときは、事業者の方に対して助言・指導を行い、より良い土地利用計画となるよう誘導を図ることを目的とするものでございます。</p> <p>本日の公聴会は、市長から、事業者の方に対して助言・指導を行う際に参考とさせていただくために、開催するものでございます。</p> <p>次に、計画の概要について、ご説明いたします。</p> <p>本件計画は、事業者 株式会社さくら建設 代表取締役 高野正道氏が、市街化調整区域である鎌倉市鎌倉山二丁目1585番1の一部、2, 958. 69平方メートルの土地において戸建住宅8区画の宅地造成を行おうとするものでございます。</p> <p>次に、まちづくり条例に基づく大規模開発事業の手続の概要について、ご説明いたします。</p> <p>本件事業区域は、市街化調整区域における事業区域の面積が2, 000平方メートル以上の開発事業であることから大規模開発事業に該当するため、事業者から、本年6月24日に「大規模開発事業基本事項届出書」が提出されました。</p> <p>これを受け、順次、まちづくり条例に基づく所定の手続を進めておりますが、その手続において、市民の方から、本件計画に対する20通の意見書が提出され、意見書に対する事業者の方の見解書を9月23日から10月6日まで、所定の14日間縦覧に供しました。</p> <p>まちづくり条例第21条第2項に基づき、市民及び事業者の方等は、市に対し、公聴会の開催を請求することができますが、所定の見解書の縦覧期間満了日までの期間内に、1名の方から開催請求がございました。</p> <p>このため、まちづくり条例施行規則第12条第1項に基づき、10月11日に公聴会の開催公告を行い、公聴会に出席して意見を陳述しようとする方は、11月8日までに「公聴会意見陳述申出書」を提出していただくよう、お知らせをしたところ、7名の方から申出がございました。</p> <p>本日はこの7名の方に公述していただくこととなります。</p> <p>次に、公述の順番と公述人の方のお名前を申し上げます。</p> <p>なお、公述の順番は、「公聴会意見陳述申出書」を提出された順となります。</p> <p>1番●●さん、2番●●さん、3番●●さん、4番●●さん、5番●●さん、6番●●さん、7番株式会社さくら建設 常務取締役●●さんの順で、ご意見を述べていただきます。</p> <p>なお、まちづくり条例施行規則（第16条第4項）に基づき、私の方から、公述人の方に対して質疑を行う場合がございますので、ご了承いただきたいと思います。</p> <p>公述を開始する前に、事務局から諸注意を申し上げますので、お聞きいただきたいと思います。よろしくお願いいたします。</p>
<p>事務局</p>	<p>事務局から、公述人の方に、注意事項を申し上げます。</p> <p>まず、先ほど申し上げた順番にお名前をお呼びしますので、こちらの公述席までおいでいただき、ご意見を発表してください。</p> <p>公述は、すでにご提出いただいた「公聴会意見陳述申出書」に記載されました「意見陳述の内容」に基づいて行ってください。</p> <p>公述人は、当該大規模開発事業に関する意見以外の事項について意見を述べることはできませんので、よろしくお願いいたします。</p>

事務局	<p>また、公聴会は、他の公述人に対する質問をしたり、公述した意見に対する回答を求める場ではありませんので、ご了承ください。</p> <p>なお、本件は、公述人の方の要望により、市のホームページに掲載しているものと同じ、届出図面、説明会議事録、事業者見解書等のPDFをスクリーンに映し出せるようにしてございます。</p> <p>次に、発言時間でございますが、あらかじめご案内しておりますように、15分以内とさせていただきます。</p> <p>時間の経過につきましては、ベルでお知らせ致します。</p> <p>具体的には、13分が経過したところで、ベルを短く1回鳴らします。 (事務局が短く1回振鈴)</p> <p>次に15分が経過したところで、ベルを長く2回鳴らします。 (事務局が長く2回振鈴)</p> <p>このように、時間の経過をお知らせしますので、よろしくお願い致します。</p> <p>次に、この公聴会の会場にお越しの傍聴者の皆様に、傍聴いただく上でのご注意を申し上げます。</p> <p>この公聴会は、公述の申出をされた方にご意見を述べていただく場となっており、公述人以外の方の発言は出来ないことになっておりますので、よろしくお願い致します。</p> <p>その他につきましては、受付でお配りしました注意事項をよくお読みいただき、お守りくださるようお願い致します。</p> <p>なお、これらに反する行為があった場合には、退席していただくことがありますので、ご承知おきください。以上です。</p>
議長	<p>それでは、ただいまから公述人の方に、ご意見を述べていただきます。</p> <p>前方の席で、ご発言をお願いします。</p> <p>1番●●さん、よろしくお願いいたします。</p>
●●氏	<p>●●でございます。</p> <p>私、どうもこういうところで意見を述べるのは本当に苦手で、それに今日トップバッターということ伺いまして、もうどうしようかと思っているのですけれども、原稿の棒読みになると思いうんだけれども悪しからず。</p> <p>1番目に、私は今回の開発に関し、私は鎌倉山の緑を守るための要望事項を意見書として提出いたしました、何一つ聞き入れてもらえませんでした。変更いただいた様子もまったく見られませんでした。鎌倉市長においては、住民集会を開き住民の意見を聞くことが事業認可の条件になっていると聞きました。これは、何も形式的に住民集会を開いて住民の意見を聞けばいいというものではないはずで、住民の意見を取り入れて、計画にちゃんと取り入れなければならないはずだと思います。私以外にも多くの意見書が提出されていると聞きましたが、今日、この公聴会に出て、皆さんの要望がどの程度聞き入れられているか確かめまして、もし聞き入れられてなければ、認可の条件が満たされていない訳ですから、今回の計画は認可されないものと思っております。そして、今後もし住民の意見を全面聞き入れられない限り、とにかく認可しないように松尾市長さんをお願いしたいと思っております。</p> <p>2番、今の計画は、事業者が住民の意見を取り入れて一区画280㎡に多くしてきたとの説明でございますが、今の計画では石垣の傾斜部分とか非常にロスが多くて、私がこの</p>

図面で平坦で有効な宅地面積をちょっと測量してみたんです。その結果、一区画で平均176㎡でした。これでは庭を設けて緑を確保するということは全く出来ないと思います。皆さんご存知だと思いますけれども、同じ鎌倉山二丁目にいい例が2つあります。1つは、旧極東コンクリートの土地が2年ほど前に開発されました。この時は、住民集会を3回ぐらい開いたと思っています。私も出ましたけれども、最初の住民集会に開発業者から一区画200㎡の計画を提示されましたが、住民に反対され、これを持ち帰って次の集会の時に200㎡を270㎡に、提示されました。これも反対で、3回目の集会では300㎡を提示されました。結局、この案で施工されたようで、今建売を分譲中です。この件は、家が非常に大きいこともあってか、庭も緑もほとんどございません。ほんとに高いトッパーでば一っとコンクリートばかりが目立つような感じで、皆さんご存じだろうと思いますけれども、ただこの結果については、300㎡に上げたという結果については全く不満ですが、しかし、住民の意見を聞き入れて頂いたことは、これは評価したいと思いますし、さくら建設さんも大いに参考にさせていただきたいと思います。

いま1つは、この物件の2件隣り近衛文麿総理大臣の邸宅の跡地がございます。この由緒ある土地を4～5年前に6区画に分割されて分譲されました。これは一区画が約200㎡～230㎡と聞いております。それだけ確保されているのに庭も緑も全くありません。これは皆さんご存知だと思いますけれども。

この、今のさくら建設さんの計画をそのまま施工されますと、この近衛さんの団地と同じか、またそれ以下になると思います。それだけに緑が確保されないと思います。

●●氏

2番目、私どもは、この鎌倉山の緑に憧れて移り住み、地元住民と共に緑を守ろうというふうに書いたパンフレットを作って、これを門の所に貼り付けて、皆さん恐らく鎌倉山でご覧になったことがあると思いますけれども、そういうふうにして必死で緑を守ってきました。皆さんワッペンを見られたと思いますけれども。

さくら建設さんもこの辺の事情をよくご理解いただき、緑の確保にご協力いただきたいと思います。そして、決して近衛さんの形のような団地にしないように私どもは願っております。

3番目に、価格についてちょっと申し上げます。私どもは、今の住宅は一般相場よりも大幅に割高なことを承知の上で、この鎌倉山の緑を買いました。さくら建設さんもこれ販売目的で当然開発されるのでしょうけれども、現計画のコンクリートで固められたような住宅は、鎌倉山には似合いません。買う人もいないと思います。緑豊かな住宅を造れば価格は少々高くても売れると思います。それが鎌倉というところだと私は思います。どうか一区画の面積をもう少し広くして、風情のある緑豊かな住宅にさせていただきたいと考えております。

4番目、大規模開発の規制逃れの件。今回の事業は3,000㎡を大幅に上回る土地でありながら、この規制を逃れるために3,000㎡以下に、正式には2,958㎡に公然と小さくして申請しておられます。このような抜け道を認めれば、大規模開発その3,000㎡以上の大規模開発の規制を設けた意味がないと思うんです。鎌倉市民も環境を守るために設けたこの立派な規制を鎌倉市民の環境を犠牲にして、今回の規制をやるうとして事業者者に便宜を図って、与えているように思えてなりません。規制上厳しくしていただいて、鎌倉市民の環境を守っていただきたいと思います。以上です。

議長

どうもありがとうございました。続きまして、2番、●●さん、よろしく願いいたし

<p>●●氏</p>	<p>ます。</p> <p>七里ガ浜東の●●と申します。</p> <p>既に意見陳述申出書というのを出しておりまして、それに沿いまして私の考えますところを述べさせていただきます。</p> <p>申出書には、6項目挙げておりますので、それに沿いましてもう少し詳しく考えを述べたいと思います。</p> <p>まず1番目ですが、鎌倉山の自然を守らないといけない、緑を守らないといけない。これは、鎌倉市民であれば皆の願いであり、それから協力者である市におかれましてはですね鎌倉山の緑を守ろう、自然破壊を阻止しようというのは同じお考えが私は根底にあると思いますので、官民を挙げてのコンセンサスであるというふうに理解しております。しかし、実際はですね鎌倉山の自然は破壊される一方というのが現実だと思いますし、それから市民もそのように認識しております。従いまして、事業者が申請をしてくるのは、これは止めることができませんが、実際に許認可を出すのは市当局であります。市当局の方はですね現在の法律に即して考えれば認めざるを得ないとか、それから法律に認められておることをいたずらに引き延ばしたり、あるいは、認可を与えないと事業者から訴えられるかもわからないと、そういう懸念もあるいはあろうかと思えます。そういうことも理解は出来ない訳ではありませんけども、しかし、鎌倉市民を代表する市という私は政府だと思うんですが、政府であればですね、その国民、市民の利益を十分考えていただきたい、その市民が鎌倉市の行くことをどういうふうに考えているか、これを十分認識していただきたいと思えます。鎌倉市民は、一般の捉え方は、鎌倉山を守るというのは口ばかりで、結局、市はどんどん認可しちやっっているじゃないかと、何をしたのか分からない、信用出来ない、そういう声は多分お耳に届いていることと思えます。それから、現に鎌倉山は、市民がそう言っているだけやなしに、破壊、どんどんどんどん緑を失っている訳ですね、そういう現実を認識していただいて、それから市民が市がやっておられることに対して、どういうふうに考えているかということをもう一度認識していただきたいと思えます。これが1番目です。</p> <p>第2番目、先般出しました意見書に対しまして、さくら建設の方からは、これは個人が持っておった建物に付随した庭園が長い間ほったらかしになって荒廃したもので、と考えておりますとはっきり書いておられますが、これも全く事実と反します。出発点は確かに個人の庭園だったんですが、これは山林を買い増ししておられるんですね。それから長い時間がたちまして、これはもう写真そういうものをお見せするまでもないんですけども、これは立派な山林になっております、大木になっております、これを個人の庭園が荒廃したというのは、全く詭弁であって、それは我慢出来ない。その自然山林と言っていいと思えますが、いろんな動植物の生息地になっております。樹木、それから植物、小動物、鳥類、何種類もの鳥が住んでおりますし、それから昆虫とかですね、そういった小さいながらもバランスのとれた生態系が既に根付いているわけです。そういうようなものを開発業者は全部根こそぎにしないと計画は出来ないわけであって、それから、また、これだけ森林はCO₂の吸収効果もあるはずなんです。そういったことが全く客観的な調査で確かめられておられない。従いまして、まず、この貴重な小さい生態系が、実態はどういうことになっているか、学術的に調査したらどうということなのか、それが自然環境にどう貢献をしているのか、そういった客観的なですね履行調査をまず実施いただきたい。残念ながら</p>
------------	--

今の法律では、それを開発業者に強制出来ないんだそうですが、こうゆうところにこそ市はですね、我々の税金を使って調査をやっていただきたいと思います。税金というのは、そういうふうに使われたら市民は誰も反対しないからです。そのことをまず市当局の方にはお願いしたいと思います。それから、事業者の方からは、法律で定められている25%以上の緑の植林なんですかね、手段を講じますとありますけれども、25%が20%になったところで、これはいろいろなやり方があるそうでして、木を植えてもいいわけだし、芝を敷いてもいいんだし、そういったことでしっかり根付いている生態系を補うことはそれを破壊する償いにはならない。ですから事業者が言うておられます25%以上の緑化を図りますというのは全く話にならない。我々としては受け入れられないというふうに考えております。これが2番目です。

3番目は、この開発地域がですね、2,958.69㎡。これは第一期なんですよ。その後が来るんだと思いますが、とりあえず第一期は3,000㎡を切っていると、これは我々は明らかな脱法行為であるというふうに考えます。ここでも再び事業者の方は、道路の制限があったりしてこれ以上出来ないんだという回答をしておられますが、それはその通りだろうと思います。しかし、逆にそういった法律の規制を盾にとって3,000㎡を形式的にですね切り込んだだけで、3,000㎡以上であれば色々やらないといけない法律をそこで逃れられると、そういう巧みな、しかし、極めて明らかな、私は、これは脱法行為だと、まやかしであると、法律的にはこれは脱法行為だというふうに考えるわけです。従いまして、市当局の方もですね、これは2,900㎡だから3,000㎡以上の色々な制限は適用しなくていいんだなどという杓子定規な、あるいは、子供のようなですねそういう理論をそこで当て嵌めるのではなしに、第二期もあるわけですから、従ってこれはもう実質上3,000㎡以上の開発だという認識で本件に対応していただきたいと思います。それから、もっと端的に言いますと2,900幾らというので、この1,000坪

●●氏

ですね、
におよぶ地域の木を全部切り払われたら、もうそれで意味がなくなる訳です、我々反対する意味は、それは全く消滅しちゃうということです、大変な危機感に我々は襲われております。これが第3番目です。

それから、第4番目なんですが、この1,000坪におよぶ森林はですね、我々近隣住民にとりましては、極めて大事な住環境の一つでありまして、30年、40年とその恩恵を被ってきた方が多いわけでありまして、私もその1人でありまして、これは、住民にとりまして自分たちの住環境を守るといのは権利であろうと思います。私は法律の専門家でもありませんし、法令も、判例ですとね調べておりませんが、多分、全国各地で同じような問題が起きてですね、住民の住環境は一つの権利だという見方は成立しておるじゃないかと思ひます。それは住民のエゴじゃないかという声があるかも知れませんが、こと環境の保護、自然破壊の阻止という点に関しましては、これは近隣住民がエゴで言っているわけではなしに、鎌倉市民、あるいはもっと広くですね、我々が住んでいる地球全体が暖かくなっているような弊害が生じておる、自然がどんどん無くなっておるということですね、守りたいというのは人類共通の悲願であります。という意味では住民エゴじゃない、人類、そこまで大きく言わなくても鎌倉市民全体の利益になる、また、望んでおるところだと思ひますので、決して住民が、近隣住民だけが、エゴでワーワー言っておるんじゃないということをごここで強調したいと思ひます。

<p>●●氏</p>	<p>それから、5番目なのですが、事業者は、このプロジェクトをですね、こういったその貴重な自然環境が根底から破壊されるということはですね、私は、これは反社会的な行為だというふうに考えております。今、その申し上げたことともつくづく関係ありますけれども、やっぱり人間はですね人類は今、この地球がどうなるんだろうかという危機感をみんな持つておるわけです。そんな中でこうゆうことを行うことはですね、企業が利益を追求するという意味では、あるいはやむを得ないかも分かりませんが、しかし、そういうことを企業というのはやり続けておっていいんだろうか、私は、さくら建設の社員の方にですね、企業人としてはやむを得ない点があるかもしれませんが、しかし、人間としてですね、どうなのかと自負たるものがそこにあるのかということをお願いしたいと思います。事業者は、既にこの土地を去年、競売で購入されましたね、投資を行っておられるわけです。それは後には引けないということかも知れませんが、しかし、やり方を私はまだあると思います。これは私の仲間との意見が違いますが、こういったその土地をですね買って家を建てようと思ったら、実はその生態系に非常に大きな影響があるんでこれは出来ない、一方、国はですね、選択を考えたのか考えないか分からないよりも、こうゆうものをその住宅が出来ると前提にですね、販売するのはけしからんのじゃないかという言い方をですね、そういう考えも成り立たない訳はないだろうと、私そういうふうに思うわけです。国にそういう買戻しを要求するなんてことが出来るかどうか知りませんが、まずそういう道があるのであれば、我々住民はですね、開発業者さんと一緒になって市民に働きかけることについて協力は全くやぶさかじゃありません。それから、宅地造成が出来なくても他の利用方法があるはずであって、もしそれによって企業利益がですね大きく損なわれると、企業の存続に甚大な影響があるということであればですね、さあどうするかということについて我々住民も一緒になって考える、あるいは、お力添えをするか、あるいは、市当局、あるいは、県も対象かも知れませんが、もし働きかけることがあるのであれば十分協力はさせていただきたいと思っております。従って、事業者は一定の投資をなさって、宅地造成ということを考えておられるわけですが、後戻りはまだ出来る、そのために必要な支援は市民として全くやぶさかじゃないというふうに考えていますので、それをここで強調したいと思っております。</p> <p>最後はですね、簡単に今言いましたことも含めまして具体的に要望したいことがあります。1番、我々住民と市の関連部署との対話の場を作っていただきたい。いろんな部署があり、横断的にですね、それを繋いでいただいて、特に開発指導課にはぜひ入っていただいて我々住民との協議会を作っていただきたい。2番目、環境調査を是非ともお願いします。税金を使ってやってください。それから3番目、まちづくり審議会というのは非常に大事だと思いますので、あと何回開かれるか分かりませんが、形式的にあと何回やって終わりということではなしに問題が解決するまで、何回もまちづくり審議会で継続していただきたいと思っております。以上です。</p>
<p>議長</p>	<p>どうもありがとうございました。続きまして、3番、●●さん、よろしく願いいたします。</p>
<p>●●氏</p>	<p>●●でございます。よろしく申し上げます。</p> <p>今日はですね、私は交通、この計画が進められると交通に支障をきたすという意味でお話をしたいと思います。プロジェクターで画面をお願いしております、これは全てさくら建設さんの方で用意されたもので、こちらのデータに基づいてお話ししたいと思います。</p>

す。

(②の画面) まず、先ほど来、公述人の方が申し上げているように、脱法的な開発計画、脱法的な行為による道路仕様で、前面道路をですね、S字カーブの傾斜にしてあるのですけれども、これに交通困難や渋滞、それから抜け道で今も来る人がいまして、こうゆう無用な車両の入り込みなどが、増加される恐れがあります。さくら建設さんの開発事業の概要では、この画面のように1585番地の1の一部となっておりますけれども、これは登記簿上の面積が3,000㎡ちょっとなので、2,958という数字はですね殆ど全部です。しかしですね、実開発すると説明会で述べられている残地、この部分がまだ有るわけですね。この計画によると280㎡弱が平均区画、石垣とかそういう造成とか、勿論含めるんですけども、になっておりまして、この2区画分が残るということはですね、実質上の面積は3,500㎡以上となることは明らかです。総開発面積は、この実開発を入れればですね3,000㎡オーバーという、まあ、明らかです。

(⑤の画面をお願いします。) これは前面道路なんですけれども、計画面積、3,000㎡未満に抑えたこの計画でもですね、使う前の実態であります1585番地1の全て3,500㎡超でも同じ部分で前面道路に接面しております。白い所が残地計画の2区画ですね。県の基準、資料によりますと3,000㎡以上の開発には、開発審査会の原則9mの幅員、住宅の用に供する場合でも6.5mの幅員の前面道路が必要と定められています。車両の通行に支障がない場合に限って4.5m以上とすることが出来るんですけども、本計画では、前面道路を0.9m拡幅し5m道路にしています。これではですね、計画地に沿って下の方のですね、先ほどのS字のあれがありましたよね、下から上ってきてですね、今、一通がわりと下の方にあるので戻る車も多く見られます。時には脱法的に交通規制をですね無視して上まで行く車も見受けます。これらがもうちょっと上の方までですね規制が、あの斜線の上の方まで、下の方から上の方まで交通規制を解除して相互通行帯にすると、警察署の方と協議すると言っておりますけれども、これではですね、そこまでは合法で上がってしまいます。しかしですね、急にその計画地を超えるとまた一方通行帯に入ってしまうので、これではですね、Uターンしようにも、気づいてUターンしようと思っても出来ない。待機場所もない、いうことでこれらを防ぐことは不可欠だと考えます。しかし、この計画では何ら考慮されずに進めようとしているのが問題で、このようなものではですね、5m幅員では、この要件緩和には交通に支障が生じて認められないと思います。

(④をお願いいたします。) 現在でもですね、抜け道として一方通行を無視する車が散見されますと先ほど申し上げました。軽車両を除くというのをですね曲解して、わざと曲げてですね、軽自動車が日常的に逆走しております。また、夜間、休日にはですね、ベンツやBMW等、外車までも逆走行しているのを見かけます。現在は、S字入口から計画地の下端までが相互交通帯になっております。下端から計画地に沿って尾根道への途中、分かれ道までが一方通行帯となっております。上の方に分かれ道があります。それから尾根道へと続いていくわけなんですけれども、この計画が実現するとS字の入口から計画地前面までの間の相互交通となって5mに拡幅してもですね、計画地内住宅への相方向の車の出入りが加わり、その道から出会う車と頻繁なすれ違いが発生し、計画地、出入りする車を出す間、上から来た車が停車、渋滞とか発生すると思います。

(⑥番をお願いします。) 一方通行帯はですね、およそ60m解除されてしまい、現在の半

●●氏

	<p>分以下に短縮されてしまいますので、特に夕方以降の確信犯的な逆走車の増大が非を見るより、先ほど申し上げましたように明らかです。そして突然一方通行帯になって戻ろうとしても、車でUターンできません。回転場所や退避場所もありません。これで交通が大混乱となるのは必至です。コンクリートミキサー車が通ってしまいますとすれ違いが出来ないと思います。例えですね、もし事業者の方が前面を含む車路全体を幅員6mに拡幅して2車線化を図ったとしてもですね、その先が、つまり尾根道から上が未対応のまま、双方向は困難です。尾根道の拡幅が、崖地側を全面的に盛土拡幅しなければ出来ません。これは、市道ですが市税ですね、市民負担も巨額になります。現状のままでは逆走車の増大ということもあって、バス通りまでの尾根道から幅員がまあ、さほどない道を経てですね、通行もすれ違いが増えて危険性が増加します。この脱法的計画実現のために、市の方でも全面改修する必要性は全くないと思います。</p> <p>次は、開発行為について、土砂、伐採、伐根等の処分場への4トン車による運搬です。</p> <p>(③お願いします。)事業者の計画に書いてありますけれども、計画地は一旦、裸地にして開発することになっています。土砂搬出及び資材・機材の搬出入ですね、搬入、搬出で延べ1,200台と書いてありまして、土砂の搬出だけで4トンダンプで約540台、1日当たり最大50台にのぼる開発計画です。特に4トンダンプの往来は、狭い生活道路の日常通行の妨げになると思います。</p> <p>(⑦番出して下さい)ここに1,200台だとかですね、土砂の搬出量が書かれております。搬出入土が2,316.8m³となっております。それから、近隣住居への騒音、振動、粉じん、そういった被害が出るのは明らかだと思います。事業者はですね、環境調査、先ほど環境アセス、市でやった方がいいんじゃないかということを言われましたけれども、一社員が短時間で目視するだけの報告です。何ら適正に実施されているとは思いません。その一方でですね、宅地開発のための地質調査、これは実施されております。(⑧番お願いします。)ここにさくら建設さんの調査報告が載っておりまして、この開発地はですね、「台地の縁から標高の低い方へ移行する途中の傾斜地形」であり、「表土が二次堆積土による軟弱層で構成されている」となっております。このため工事期間中は、特にですね、降雨による泥水の発生で、開発予定地よりも低い周辺地へのゴミの流出、泥水被害が出る恐れが多分と考えられます。この脱法的行為のために日常生活に迷惑を被る謂われはまったくございません。</p> <p>最後にですね、私共が居住している、私が七里ガ浜で、先ほどの方も七里ガ浜の方が居りまして、居住している七里ガ浜東が、これはまあご存知のように昭和40年代ですね、大手ディベロッパーにより開発されまして、生活インフラが整備された大規模団地となっております。一方でですね、鎌倉山は昭和初期、昭和4年頃から別荘地として開発分譲され、生活圏は多少不便ですけれども、ゆったりとした敷地で自然豊かな緑と共生する風光明媚な林間住宅地となっております。この開発計画では、鎌倉山に細切れ区画のミニ宅地が突然出現することになり、鎌倉山の従来からの価値を毀損します。この計画実施によって、我々の生活道路を混乱に陥れることはないように開発の停止検討を強く求めたいと思います。以上です。</p>
<p>議 長</p>	<p>どうもありがとうございました。続きまして、4番、●●さん、よろしく願いいたします。</p>
<p>●●氏</p>	<p>それでは、掻い摘んで申し上げます。3点ほど申し上げます。</p>

まず、冒頭ですね、この計画は無法なものでありますので、事業者は即時ですね、事業計画を断念するよう進言いたします。

まず、理由を3点ほど申し上げます。1番は、これはですね、手続基準条例47条によりますと、3,000㎡以上の開発事業については、公園、緑地又は広場を設置するという定めになっております。また、神奈川県制定の既存宅地に準ずる土地のうち、3,000㎡を超える土地の開発事業、開発許可等に係る運用基準によれば「開発区域外の幅員6.5m以上の道路に接道していなければならない」という定めがありますが、本件はですね、実質的な開発区域で3,000㎡を超えるにも関わらず、そのことを隠ぺいしてこれらの規定を、規制を免れようとするためにこんなことになってます。まず、これが1つ申しあげたいです。

次に、都市計画法34条の件でございますが、本計画はですね、鎌倉山二丁目の斜面緑地をですね、神奈川県の内規であります開発審査提案基準の既存宅地制度、これを悪用しまして3,000㎡以上にわたる宅地造成をしようと、こういう計画でございますが、ご存知のように都市計画法平成12年に既存宅地に係る建築許可適用除外の特例を廃止いたしました。鎌倉市はですね、それを見まして平成14年にですね、いわゆる事務処理市町村として、都市計画法に基づく市街化調整区域における開発許可等の基準に関する条例と、こういうものを制定しております、これは1,000㎡未満の土地が適用されますので、本件の場合に、大規模な開発はですね、市はですね、市の教唆といいますか、教唆によりまして、法34条の14の神奈川県知事が開発審査会の議を経て、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内において行うことが困難、若しくは、著しく不相当と認める開発行為に該当するものとして、神奈川県開発審査会に掛けて許可をする所存であるというふうに向っております。市のこれは、そういう指導があったと聞いております。しかし、この適用、根拠、法的根拠は、調べましたら全く根拠のないものであります。例えば、周辺における市街化を促進する恐れがないと、こういうふうな要件がありますけれども、今回の計画はそれに該当するか、おそらく10棟以上の住宅を建設することが周辺における市街化を促進するおそれはないと認められると、鎌倉山二丁目の本件土地がですね、宅地化されれば、これと隣接する市街化調整区域にですね、市街化の波が押し寄せて、市街化調整区域なのか市街化区域なのかと、市街化調整区域も市街化区域になってしまうと、そういうおそれが濃厚でありまして、それから、もう一つはですね、市街化調整区域内の土地であって、かなりの集落が存することというふうな要件がありますけれども、本件はわずか2件の建物しかなかった、ですから、いわゆるまあ、市街化調整区域内にポツンと孤立して存在した土地であります。だからこれをですね、この法律による市街化のおそれがないとか、言うことはとっても、そういう要件には当てはまらない。また、市街化区域内において行うことは困難、若しくは、著しく不相当であるというふうにこの法律は書いてありますけれども、この市街化調整区域内に建物を建てるということが、市街化区域内において困難、どうしてそんな市街化区域内で困難というのは、例えば、色々、土地の制約とかありましてですね、どうしても出来ないというような場合でありますから、この建物を建てるぐらいは市街化区域内に、まだ余裕のある空地、スペースがある訳ですから、そっちの方で建物を建てるならその土地を物色して、そうやっていく。また、概ね50棟以上の建物が連担している地域であることが必要だということですが、これは市街化調整区域内の土地で単独で連担している必要がありまして、市

●●氏

	<p>街化区域と併せて、始めて50棟以上が連担するという点では、この要件を満たしていない。つまり、調整区域内に50棟以上の建物が連担して、一つの集落を形成しているような場合に、初めてこれに該当するというふうに考えます。</p> <p>それからですね、先ほども意見もありましたけれども、この前所有者が所有していたのは1585番地の651㎡だけでありまして、あとの5筆は山林を買い増して合筆したものでありまして、そうすると本件の既存宅地部分は651㎡しかない。だから、これを既存宅地として許可するならば、651㎡しか許可してはならない、ということで理屈になると思います。でまた、既存宅地というのは現在までに継続してですね、宅地であるということが必要でありまして、これは、建物が撤去されてから既に20年、先ほど意見がありましたけれども、鬱蒼とした山林がもう形成されていると、大きな楠木もあります。動植物の生態系が出来上がっています。そういう処でありますから、この継続性がないと、ですから、この要件にも該当しない。こういうことであります。</p> <p>次に、3番目としまして、市街化調整区域における開発行為の処分の性質ですけど、市街化区域にありました都市計画法33条で開発行為が次に掲げる基準に適合しており、違反していないと認める時は許可しなければならないと規定しておるんですけども、市街化調整区域にあっては、開発行為が次のいずれかに該当する場合でなければ許可してはならない。禁止されてるんです。それを市役所はですね、どういうふうに勘違いされたのか、許可しなければならない、こういうような傾向がいつの間にか習慣化されてしまっている。これは非常に残念なことでありまして、強く抗議致したいと思います。</p> <p>最後になりましたけれども、この計画がですね、市の条例、市の基本計画、あるいは、都市計画法令に適合していなければならないということでもあります。本件土地はですね、鎌倉山二丁目は、鎌倉市都市マスタープランであってはですね、身近な緑の保全地区に指定されております。緑の基本計画では、鎌倉市緑地保全配慮地区に指定されております。こういう計画に指定されているにも関わらずですね、この計画を無視して、これを全面的な開発許可の対象にするということは、およそ考えられないということでありまして、また、都市計画法はですね、都市計画、当該都市における自然的環境の整備又は保全に配慮しなければならないということでもありますから、こういう法律、法令、それから、適合性を、いかに適合しないということが明らかにですね、また、先ほど申し上げましたが、こういう市街化調整区域に建物をですね、建てられるということになれば市街化調整区域に、鎌倉山二丁目に限らず、もう全域にですね、建物が浸潤していくという、市街化区域と市街化調整区域の境がなくなってしまうという、これは由々しきことでありまして、市街化調整区域と市街化区域を峻別した都市計画法の本旨を全く侵害するものであります。都市計画法令、施行政令8条1項2号の規定は、優れた自然の風景を維持し、都市の環境を固持しと、こうしなければならないということでもあります。</p> <p>まだ、色々申し上げなければいけないんですけれども、以上、本計画はですね、法令に照らしまして、条例、鎌倉市の条例、計画に照らしましても、何れも違反する計画でありまして、違法性が強いものであります。到底容認できるものではありません。以上。</p>
<p>●●氏</p>	<p>どうもありがとうございました。続きまして、5番、●●さん、よろしく願い致します。</p>
<p>●●氏</p>	<p>では、簡単に説明させていただきます。 私は、ちょっと、これの結果ってあまりにおかしいってんで、市の審査課か、ちょっと</p>

正確にはあれですが、耳を疑って全く嘘と思ったんですけども、それに関連して1番からいきます。

市の関連する開発関係のスタッフの方々、今日は土地利用調整課ですけども、関連課、そこに市のスタッフは、主体的な責任感の自覚が全く無い、市は開発業者のメッセンジャーボーイじゃねーんだよと言いたいと思います。ちなみに、あのこの前あったのは、7月から9月に意見書を我々市民が出して、その見解書がさくら建設からあがってきた。まったく噛み合わないという、ボケとんのかお前らという感じでもって見解書があがってきた。全く質問に対して答えてない訳で、6つぐらい項目があって、それを作って写しただけなのか知らないけれど、それをばら撒いてきて、全く、ひどく傷ついた。それで尚且つ、戸別に対応します、戸別と言ったら個々の個でなくて戸々の家ので対応しますと書いてあるんですけども、まあメッセージとしては短かったですね、市が何をやったかと言うと、中間でチェックもせずに我々の意見はさくら建設に、はいよ来たよ、さくら建設の意見は、はいよ来たよ、何のチェックもしない訳です。メッセンジャーボーイズじゃないか、ということがあります。それは僕の意見です。今回、意見陳述書でも、前に意見書で陳述しても、これは市長宛なんです、我々は別にさくら建設に出した訳ではないんです。それを市は全く理解していない。自覚していないと言うか、それが僕の印象です。今回も市長宛なんですから、それはもっとしっかり意見陳述、先ほど、さくら建設、最後に意見を聞けるようですけども。それともう一つ、10月27日にまちづくり審議会があって、我々は傍聴人としてしか出られなかったけれども、ここでハッキリ申します。市はコテンパンに怒られてます。その記述、記録も持ってますから、必要な方はお貸しします。おっしゃって下さい。市自身は、まだ、この議事録を作っていないという話を聞きましたけれども、まじめに作ってください。だから、我々としては、市長宛なのだから、市のスタッフがちよっと、その、まあ、言えば、今すぐ開発関連のスタッフの良識は、市民の、世間の非常識、市民の怒りだということを自覚して下さい。した上で、自ら動いてですね、市民もまちづくり審議会も納得できる開発計画、それは可能であれば、可能なら、公明正大にやってほしい。つねに業者から、肩を持っているわけじゃないと思うんですけども、ある一部の人に聞きますと、昔、多数行政指導でやったんで裁判を起こされたから、財産権が一番だということで、市民の声も届きにくいから、なんとなくそうなっちゃってるんですよ、という意見をこの耳で聞きました。そんな時代じゃないですよ。勿論、さくら建設だって調べたら凄くいい、凄く会社で、凄く業績を伸ばしているってのは、本来、色々なノウハウがあるのかもしれないと思うんですけども、それが…なんですよ。市に相談に行って、出来るんじゃないかって言われたら、出来るんじゃないかって思っちゃう。この鎌倉山の一番難しいこの位置では、市がそう言うんなら出来るかなと思って、市民はそうじゃないよ、さっき仲間の●●の方から、これとこれとこれにも少なくとも違反していると出たんで、それらの自覚がないと思います。例えばですね。

2番です。3,000㎡以下を割っているが、脱法問題は明らかですね。さくら建設の回答書は、前面道路が狭いから、区域は3,000㎡以下にするしかない。これは抜け道ですよ。そんだったらまず、こんな回答なってねえじゃねえかこのやろーと思ったんですけども、ただ弁明をする、市は、業者が言ったんなら許せるんですけども、市の一部、そうなんですよ、と言っている。馬鹿かお前らと言いたいですよ。3,000㎡以上、以下れしか出来ないという所は、全体で調べてやると、いろんな支障をきたすから3,000

●●氏

m²以上は出来ないよ、だから、1回3,000m²にしといて、その後、狭い道路に2期が出てきたらしょうがないですよ、馬鹿言っつてんじゃねえよって感じで、それは、さくら建設、ああ、鎌倉って楽だよなと思いますよね。とんでもない開発で、自らの会社の名誉だって、名声だって…を落とすと思うけれども、要するに、これだけ弁明を聞いてても、冗談じゃないことだし、もっと根本に立ち戻って、法とか条例の精神に鑑みて、これは本末転倒な抜け道で、それを許されるかもしれないと思ったのは、全くの幻想であるところを自覚していただきたい。で明らかにさっきのまちづくり審議会でも、明らかに脱法行為であるとそうゆうふうで、いっぱい、いっぱい書いてあります。委員がはっきり言ってます。だから市はいっぱい言うから受理したんだろ、OKした訳ではないと言われる、一旦受け付けるが、今までみたいな所を減茶苦茶な問題ではないから、これからチェックするよって言うなら、受理だと僕は思いますけれども。だから僕の意見としては、もう少しチェックした上で、我々の意見とか、審議会ともハッキリ堂々と審議官に説明した上で、こうならこうだけでも、どう思われるか、こうなるのは明らかだから、僕の意見ですけども、これは一旦、直ちにさくら建設に突っ返して、差し戻して、もっと3,000m²以下でやることをもう諦めるか、それは制度上含めてだし、則ってやってほしい。そんなものを容認して、なお、昔は行政…てんで、市長も代わったんだよと、相変わらず昔のようにやったらとんでもない話だと思います。例えば、いい例が、例えば、市とか行政、よくありますよね、開発審査会も。今からやらなければいけない、開発許可した前やった市長がいて、…できなければいいんじゃない、可哀そうじゃないかという論法に僕は聞こえます。とんでもない話だと思います。

●●氏

それと、もう一つあるんだけど、宅地、山林という問題は、さっき●●の方から言いましたからあれなんですけれども、あそこは全面宅地ではありません。もう一つ、さっきの繰り返しになりますけど、市の方も業者の方もまちづくり審議会、何が言われたか、当然その辺出たと思うけれども、真摯に受けとめて、過す…必要なものは、論語ですけど、過す…必要が改める…なかれ、原点に戻るべきだと思います。

それと、一つのお願ひなんですけれども、それはさっき●●の方からも言いましたけれども、今まで、ちょうど27日に業務フローチャートというのが資料にあったから、ちょっと悪いけどコピーして持ってますけれども、それによると一応、格好上は市のスタッフの方から言っているところで意見聞いているじゃない、実は聞いていない訳ですね、意見書にしろ、意見書と見解書のやり取りにしろ、聞いてやしなくて、…へ投げかけただけ。じゃあ、この間の審議会があつて傍聴ですから、何も我々に関係ない。こられた審査官というのが、どういう審査か知らないけれども、これだつて審議の立場でいくと、あっ、味方で言ってくれているとそういうちゃんと受け止めてくれているのかも分かんない、公聴会の相手というの、確かにさくら建設がいるけれど、ここで意見の交換もなしという、これはもう…だからこんな意見もありましたと聞いてたんでレポートを出して、それでまあ、悪いけどその審議会の方で…いけなかったら、なんかうまくこう対応せんですというふうにはならないんだから、もっと意見があつて、それどう思うのかっていうのはキチンとやっていただいた上で、あの、要するに意見を言って交換する場がなかったわけです我々にしては。でもっと公聴会ってキチンとやるもんだと思って、そうじゃなかったんだけど、我々としては今日だけじゃないし、審議会も次回だけじゃないんで、あの…開発関係の審査課も監督課もそうですけども審査課だつて、こちらから聞きにも来ますから、ここが分

<p>●●氏</p>	<p>かんない、分かんないと、それを必要な人が、今日出た人を含めて、また、市のあれとで すね、実はこうなんです、というのを言葉でじゃなくていいんで第何条のここなんだと、 じゃあこちらも調べますんで何回かキャッチボールのような場を設けていただきたい。そ の希望としては、11月までに1回開くというのはどうですかというのが提案なんですけ れど。あの決してふざけているんじゃないで、ついで、やっぱりスタッフ、あなた達の常 識が我々の非常識であり、いかにどうしてもなりかねないんです。その答えの掛け違いの 部分多々あるかと思っています。それは、実際はこうなんだ、こうなんだよと言って、そ の、条例では、法文まで、法律まで遡って確認しないとイケないと思います。いまとん でもない不信感というか、とんでもなくなりつつあると思いますので、今なら十分、まだ間 に合いますから、よろしく、あのタイムリーなフットワーク、タイムリーにフットワーク をよろしくアレンジしていただきたい、勿論、今、無理だということもあるかもしれない が、それはそれで歩み寄りというか、その要件のお互いの場ですから、そういうことでも っとオープンに、オープンではないつもりなんですよ、このフローチャートを見ると形だ けに見えます。その点よろしくお願いします。</p>
<p>議 長</p>	<p>どうもありがとうございました。続きまして、6番、●●さん、よろしくお願ひいたし ます。</p>
<p>●●氏</p>	<p>市民の中で一番最後になりましたので、今まで出てきた意見とちょっと重複するところ がありますけど、それはご勘弁いただきたいと思います。問題点を整理して述べたいと思 います。</p> <p>今までも出ましたとおり、私は、本件の開発行為はハッキリ違法である。そういうふう に述べたいと思います。それで、ここにプロジェクターで土地利用計画図を出して頂きま したけど、この部分は開発しないですね、残地として残すんですね、そうすると3,00 0㎡いきません。3,000㎡を超える開発は、この至る道路は幅員が市の条例でも4. 5mなきゃいけないわけで、市の道水路管理課で調べましたけれども、この上の道路は幅 員が4mしかありません。下の道路は幅員が1.8mです。ですから、これを含めては、 3,000を超えますので、開発出来ないわけです。そこで事業者は、ここだけを開発す るということで出したんですけれども、この面積が2,958,69㎡ですけれども、見 て分かるとおり盛土をしますんで、こういうのは、測量でも縄伸びが当然発生しますから、 この2,958でも、もう一回測り直したら3,000を超える可能性が高いわけです。 ですから、このような開発行為をもし許すとすれば、完全にこれは違法であると思 います。私の方で、市の方でコピーを取ってきましたけれども、鎌倉市開発事業等における手続及 び基準等に関する条例第46条のエの別表ですね、この別表第15で3,000㎡以上は 幅員が4.5m必要である、市の条例でハッキリ定めております。ですから、この現況の 至る道路は、これ4.5mないんで、これは開発できません。それで、もしこれ開発した 後、こう開発したら、市は、これ一団の土地ですから、今、まちづくり条例でも改正され ますけれども、こういう開発は一団の土地とみなすということにしなければいけないとい うふうに私たち、これまでも市の条例改正を強く述べまして、市もそれはまずいとい うことを認識しまして、同じ場所で、同一業者で開発する場合は、一団の土地とみなすとい うふうに条例改正でも、市の方は考え方を示しています。ですから、こういう開発を許す ということは、全く有り得ないんだというふうに考えます。3,000㎡を超える開発にな るにも関わらず、幅員が満たしていない、これは明らかに違法である。これが第1点です。</p>

第2点は、先ほども出ておりました市街化調整区域ですね、この現況は。市街化調整区域は既存宅地であるものは、前提ですけれども、先ほど何人かの方が述べられておられましたとおり、既存宅地の要件を満たしていないと、もう20年前に建物が在ったと、でしかもそれは600何㎡かの部分でしかない、言うことですから既存宅地の要件を満たさない。既存宅地であって、やむを得ない場合は、市街化調整区域でも開発を満たすということですが、例えば、農家がですね、どうしても土地を分割して、次男とかですね、家族に家を建てなければいけないとか、そのような場合はやむを得ないというふうに思いますけれども、これは8区画に分けて開発するわけですから、明らかに開発行為で、このようなものを市街化調整で開発できると、市街化調整というものが全く意味を為さない。都市計画法で開発が出来ないという場所が市街化調整区域で、ですから今回の案件はその点からも完全違法である。尚且つ、これも市の方で調査したところ、既存宅地で1,000㎡を超える場合は、開発審査会の審議を付して開発できるかどうかの手续に入るということで、今回の案件は、この開発審査会に掛ります。たぶんですね、開発審査会は良識を持っていると思いますので、これは認可にならないと思います。過ってですね、大船の観音前のマンションで市が許可したにもかかわらず、二度にわたりその許可が取り消されたというケースがあります。今回も市の全く法律に対する認識がおかしいので、この市街化調整の既存宅地と見做して開発をもし市が認めるという方向であれば、開発審査会はそれを取り消すというふうに私は思います。ですから、その点、業者は甘く見ないでいただきたいと思います。ということで、市街化調整の要件を満たさないというのが2点です。

●●氏

3点目はですね、最初に出ましたとおり、市の緑の基本計画でこの地域は、保全配慮地区ですね、緑の保全配慮地区に入っております。これは市の方の緑の基本計画のコピーですけれども、この緑で、この地域はきちんと緑を残してもらいたいということが、市の緑の基本計画の163ページに載っております。そういう意味でですね、このような貴重な緑地をですね、開発を認めてしまうということは、市の緑の基本計画の保全配慮地区という考え方からも反する行為である、そのように思います。そういう意味でですね、非常に鎌倉市というのはおかしくてですね、一方で世界遺産条約の登録を非常に期待していながらですね、一方でこのような自ら緑の基本計画の保全配慮という地区に指定されているような所を、もう全くなんの打つ手もなくですね、開発されてしまうと、そのようなことをもし繰り返していれば来年以降にも予定されているですね、ユネスコ、イコモスの市の審査のですね、非常に厳しいものになると私は考えます。私は、世界遺産条約の国際会議にも出ましたけれども、鎌倉の財産は何か、外国の委員はですね、鎌倉を取り囲んでいる緑に価値がある。武家のことというのは、非常に解り難い。この緑の城郭都市鎌倉と、このイメージでやった方が良く、このように外国の委員が述べまして、今回、新しい新提案では、この緑ということを強調しております。自ら、こういうことで世界遺産条約の登録を目指しながら、自ら、このような脱法行為を許すという市の姿勢は非常におかしいというふうに言わざるを得ません。ということで、この3つですね、違法な開発がある。しかも、これは多分、将来的に取り消される可能性が高いと思いますので、事業者とすれば、このような土地は市に寄付してですね、緑地として保全するというのが一番よろしいと、私は考えます。

もう一つですね、最後に付け加えたいのは、3月11日以降、状況がガラッと変わりました。鎌倉市でも非常に高い放射能が検出されております。今回の開発計画を見ますと、

	<p>もの凄い平米、土地の盛土、残土でですね、この土の搬出があるわけで、概要書を見ますとですね、横須賀市に持っていくというのが書いてありますけれども、鎌倉市では保育園の表土を剥いだ所からも放射性セシウムが検出されてきて、これを何処にも持っていく所がなくてですね、やむを得ず山崎の下水浄化センターに、今ビニールの袋に入れて保管しております。ここで出た土、これ間違いなく放射性セシウム、どの位のベクレルか分かりませんが、残念ながら相当高いベクレルが鎌倉市内でも検出されております。それを、この造成工事が出た土をですね、他に持っていくという計画になっています。多分、何処も土を持ってきても非常に迷惑であるということで、このような大変な量の土をですね、入れ替えるというような行為は、今、非常に厳しいのではないかと思います。そういう点からも、このような大規模な開発ですね、土を移動するという事は、3.11以降、今、厳しい状況にあるということを経営者は認識していただきたいと思います。ですから、なるべくいじらないほうがよろしいというふうに思います。</p> <p>以上が私の公述内容ですけれども、先程来出てますとおり、開発行為に関して市の姿勢が非常に問われるところですので、このような計画が持ち上がった時にですね、はっきりと、ちょっとこれは開発は難しい土地であるということをいち早く事業者へ告げるのが市の本来の姿勢であるというふうに思います。にも拘らず、このような形でまちづくり条例の手続だけがどんどん進んでしまっているという現状は誠に憂うべき事態であるというふうに考えざるを得ません。幅員が4mしかないような所でこのような開発が出来るというものは、全く考えられません。しかも市街化調整区域です。市街化調整区域でこのような8区画も新たに土地を分譲するなんていうことは、法の理念からいってもあり得ないことだと考えます。それから緑の基本計画の保全配慮地区になっているという場所である、それを市は、強制力がないからということで開発を許してしまうということであれば、何のための緑の基本計画なのか全くわからないというふうに思わざるを得ません。</p> <p>以上、3点から今回の開発は、違法な開発行為である、いずれにしても、県の開発審査会にこれは、1,000㎡を超えますので、上りますので、その段階で市街化調整区域の開発行為ということに関して、見識が示されるというふうに私は考えておりますので、市もこれに至る以前に、やはりきちんとした姿勢を示していただいた方がよろしいのではないかとこのように思います。</p> <p>以上が私の公述です。</p>
<p>●●氏</p>	<p>どうもありがとうございます。続きまして、7番、株式会社さくら建設 常務取締役 ●●さん、お願いいたします。</p>
<p>議 長</p>	<p>皆様こんばんは。株式会社さくら建設、●●と申します。着席させていただきます。</p> <p>本日はお忙しい中、弊社が計画しております鎌倉山二丁目宅地造成計画の公聴会にお集まりいただきまして、誠にありがとうございます。また、公述人の皆様方におかれましては、本日、貴重なご意見、本計画に対しいただきまして、重ねて御礼申し上げます。</p> <p>先般弊社より、鎌倉市へ提出いたしました公聴会意見陳述書に基づきまして、本日のこれまでの意見、事業主として述べさせていただきます。</p> <p>当開発事業は、本年6月24日にまちづくり条例第17条に基づく大規模開発事業基本事項の届出書を提出し、同年7月16日に条例第18条第4項に基づく市民の方々への説明会を行いました。その後、市民の方々より20件の意見書を頂戴し、同年9月20日にまちづくり条例第20条第1項及び第2項に基づく大規模開発事業見解書を提出いたしま</p>

<p>●●氏</p>	<p>した。今後はですね、現計画を基本としながら、皆様よりいただきましたご意見、各関係機関との協議を踏まえてですね、計画の検討を進めてまいりたいと思っております。本日は、この場をお借りしまして、計画内容について、この前のお話で皆さんご存知かと思えますけど、3点ほど、申し述べさせていただきたいと思います。</p> <p>まず、1点目といたしましては、敷地面積ですね、説明会や意見書等におきまして、1区画の面積を大きくして欲しいというご意見を多数いただいております。本計画地はですね、私どもは鎌倉市の自主まちづくり計画というご指導を受けてですね、200㎡の最低敷地面積が指定されています。計画当初は、弊社といたしましても事業なので、宅地平均面積を限りなく200㎡に近く、区画数の多い計画にしようと考えておりましたが、皆様のご意見を取り入れることによって、また、将来にわたりより良いまち並みの維持を目指すために、弊社といたしましては、1区画当たりの面積が280㎡となるように計画を変更し、区画数を減らさせていただきました。</p> <p>続きまして、2点目ですね、環境及び景観の保全及び配慮の方針について、申し述べます。大気保全といたしまして、工事における粉塵については、規制基準を遵守いたします。水質・水量については、宅内に浸透枳を設置し、放流先の河川への負担を軽減し、工事中は沈殿池等を設置し、汚濁水が直接河川に混入しないように努めます。騒音振動対策といたしましては、低騒音型、低振動型の機種を使用し、特定建設作業を行う場合は、規制基準値、作業日、作業時間を厳守いたします。また、保全配慮地区に関しまして、擁壁の仕上げはですね、自然石若しくはそれに類するものといたしまして、前面及び上部の緑化等を行います。歴史的環境の保全については、宅地内に25%以上の緑化、接道緑化等を行い、環境保全に努めさせていただきます。</p> <p>最後に、3点目といたしまして、現場調査ですね、現場調査につきましては、本計画地内の環境調査を行って欲しいというご意見を多数いただきました。これを受けさせていただきますと、樹木調査を行わせていただくことといたしました。本調査は、本計画地内の樹木について、おおよその位置、大きさ、高さ、幹まわり、樹齢等の調査を目的としております。調査時期は、来月上旬頃を予定しております。</p> <p>とりあえず、本日の意見といたしましては、以上ですね。すいません、今後とも本事業につきまして、ご理解、ご協力のほど何卒お願いします。宜しく願います。ありがとうございました。</p>
<p>議長</p>	<p>どうもありがとうございました。公述の申出のございました7名の方の公述がこれをもって終了いたしました。本日はお忙しい中、本件開発事業及び行政に対する貴重なご意見を述べていただいた7名の公述人の方に、まず、お礼を申し上げます。</p> <p>また、会場にお越しの傍聴者の方々につきましても議事進行のご協力に対しまして、お礼を申し上げます。</p> <p>最後に、今後のまちづくり条例に基づく大規模開発事業の手続きにつきまして、簡単に説明させていただきます。市長から事業者に対し、今回の開発事業に対する助言又は指導を行うことを予定しております。</p> <p>その際に、本日、公述人の方からいただいた貴重なご意見を参考とさせていただくとともに、まちづくり審議会にも報告し、ご意見をいただくこととなります。</p> <p>なお、事業者の方は、市長の助言又は指導に対し、方針等を記載した書面を市長に提出していただき、市長は方針書を公告し、所定の14日間縦覧に供した後、まちづくり条例</p>

議 長	<p>に基づく大規模開発事業の手続は終了することとなります。</p> <p>それでは、以上をもちまして、鎌倉市まちづくり条例に基づく「鎌倉市鎌倉山二丁目1585番1の一部の土地における大規模開発事業に係る公聴会」を閉会いたします。</p> <p>ご協力どうもありがとうございました。</p>
-----	---