

鎌倉市まちづくり条例に基づく「鎌倉市十二所字積善の大規模開発事業」における公聴会

会議録概要

日時：平成21年7月24日（金） 18:30～19:55

場所：鎌倉市役所本庁舎2階 全員協議会室

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、西武鉄道株式会社 ●●氏

【事業者】

西武鉄道株式会社 取締役社長 後藤高志

【傍聴者】

11名

| | |
|-----|--|
| 事務局 | <p>それでは、定刻となりました。本日の公聴会は、鎌倉市まちづくり条例に基づく「鎌倉市十二所字積善における大規模開発事業」に係る公聴会です。</p> <p>私は土地利用調整課の谷川と申します。本日の公聴会の議長は、市役所まちづくり政策部次長兼ねて土地利用調整課長の猪本が務めさせていただきます。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に送付いたします。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、開会に先立ち申し上げますが、この会議室は禁煙ですので、ご協力お願い致します。写真等の撮影及び録音につきましては、ご遠慮いただきたいと思います。また、携帯電話機については、電源をお切りいただくよう、併せてお願いいたします。</p> |
| 議長 | <p>ただいまから、鎌倉市まちづくり条例に基づく「鎌倉市十二所字積善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>私は、本日の議長を務めます、まちづくり政策部次長兼ねて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>本件計画は、鎌倉市十二所字積善973番地4ほか12筆で計画されている、戸建12区画の大規模開発事業で、大規模開発事業基本事項の届出が本年4月8日に出されたものです。この計画に対し、4通の意見書が提出され、この意見書に対する見解書を6月10日から6月23日までの14日間縦覧いたしました。見解書の縦覧期間の満了日までが公聴会の開催請求期間であり、1名の方から開催請求があり、本日は、7名の方から意見の公述の申し出がなされております。本日の公聴会は、鎌倉市まちづくり条例の第21条第2項の開催請求に基づくもので、あらかじめお申し出いただいた方にご意見を述べていただくためのものです。</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。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番西武鉄道株式会社(せいぶてつどうかぶしきがいしゃ)さん</p> <p>の順番でご意見を述べていただきます。なお、まだお見えになっていない公述人の方がいらっ</p> |

| | |
|-----|---|
| | <p>しゃいますので、事務局の方で適宜順番を調整させていただきますので、ご承知おきください。</p> <p>また、鎌倉市まちづくり条例施行規則に基づいて公述人の方に対して私から質疑を行う場合がありますので、よろしく願いいたします。公述を開始する前に、事務局から諸注意を申し上げます</p> |
| 事務局 | <p>事務局から、公述人の方に、注意事項を申し上げます。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、前方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。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。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ないこととなっていますので、よろしく願いいたします。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。なお、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。時間の経過につきましては、ベルでお知らせ致します。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。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。</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の皆様へ、傍聴いただく上でのご注意を申し上げます。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ます。公述人以外の方の発言はできないこととなっておりますので、よろしくお願い致します。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、お守りくださいますようお願い致します。なお、これらに反する行為があった場合には、退場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、ただ今から公述人の方にご意見を述べていただきます。1番目の●●さんお願いいたします。</p> |
| ●●氏 | <p>私、●●に住んでおります●●と申します。今回の計画につきまして、意見を述べさせていただきます。鎌倉市が平成10年3月に発表した鎌倉市都市マスタープラン、平成18年7月に発表した鎌倉市緑の基本計画、この両方を見ますと、まず、都市マスタープランでは、今回の開発区域のすぐ周辺地域が古都保存法による緑の保全を図るべき地域として色分けされております。それから、平成18年7月の緑の基本計画におきましても、現在この場所は歴史的風土保存区域でありますけれども、将来的に歴史的風土特別保存地区に格上げする候補地とされております。ただ、市の方にも確認しましたが、これはかなり大ざっぱな線引きで、将来的に変わる可能性があるのをそれを含んで見てほしいということでした。今回の開発予定地は、歴史的風土保存区域には入っておりますが、この格上げからははずされているということになっています。これに関して市に確認しましたところ、民有地で開発されてしまう区域まで格上げ地域に編入はできない、また、すでに緑地でなく、開発されたり利用されている土地に関しても、格上げということになると厳しい制限がつくので、入れることは非常にむずかしい。先ほどの歴史的風土特別保存地区に関しては、これから地権者の理解を得て格上げをしたい。特別保存地区になりますと、ほとんどの開発はできなくなり、緑地として将来にわたって保存をするという土地になる訳ですから、地権者の理解が必要なのでその説明をしなければならない、と市では述べております。歴史的風土特別保存地区になるということは緑が保全されるという保障を得たということになります。鎌倉市の計画の中でかなりの土地がこの格上げ候補地になっております。今回西武鉄道が開発する場所は、格上げ候補地のすぐ横であるということと、もし、ここが開</p> |

| | |
|-----|--|
| | <p>発されないということであれば、格上げを検討してもよいという区域です。既に利用されている土地であります、場合によっては自然を再生してもう一度ここを緑地にするということも可能であると考えます。先ほどの格上げの問題で感じたのは、鎌倉市が非常に弱腰であると、つまり、事業者が開発する土地は、線引きを後退させざるをえない、また、民有地なので、地権者の理解がえられなければ格上げはできないということですが、マスタープランや緑の基本計画で格上げを検討するという候補地がいくつもある訳ですが、格上げが難しい、またはその境がどんどん後退していく可能性があるという危惧を持つわけです。今回の西武鉄道が開発する土地もそのぎりぎりのところにあつて、場合によっては格上げがかかっても当然と思われるような位置にあります。そういう中で開発という問題がありましたので、市の説明では、そのすぐ後が格上げ候補地で西武鉄道の土地は入っていないということでしたけれども、非常にその部分はグレーゾーンと見られる土地でもあります。私は、ここを開発せず、緑地に再生して残すということがふさわしいのではないかと考えます。西武鉄道はすでにハイランド地区で大規模開発を行っておりまして、少しずつ周りに開発を広げております。こういう 2,000 m²から 3,000 m²の開発を今後少しずつ繰り返して行なっていく場合、知らない間に緑地が全て住宅地になってしまう可能性があるのです、是非ここで、市が毅然とした態度で、開発はここまでであるという線引きをはっきりしてもらいたいと思います。せっかく緑の基本計画が策定されているわけですから、鎌倉市は、開発されたら線を後退させるという後ろ向きの姿勢ではなく、基本計画のプランどおり今後も格上げを図っていくという姿勢で臨んでいただきたいと強く申し述べたいと思います。また、他の公述人の方も述べるとと思いますが、今回の開発区域の中には市の既存道路がありまして、その位置変更・編入同意が求められると聞いております。これに関してはかつて岡本マンションでも問題となっておりますので、そういう点も含めてこの開発にはいろいろな問題点があると認識しております。そういうことで、こうした開発に関して、手続上は事業者から計画が出るとそれを止めるということは今の都市計画法でも、あるいは鎌倉市のまちづくり条例でも非常に難しいとなっておりますが、緑を保全するという立場で市がイニシアチブをとって保全をどう図っていくかということを積極的に講じていただきたい。これは、周辺に住む方々ももちろんですが、市内に住む多くの人々が今残されている緑、その周辺地域をこれ以上の開発から守るということを望んでいますので、ぜひ、そうした姿勢で臨んでいただきたいと思います。最後に、今回私がこの公聴会の開催請求を 10 名の署名を持って行きまして、本日の開催となりましたが、この条例の手続の中で、10 名の連署で請求できるとなっていたので、その連署で出したのですが、はんこが必要であるということが申請書の中にあるということを示されまして、後になってはんこを揃えるということになりました。条例本文でははんこについての記載がありません。そこに齟齬があると感じますので、その見直しをしていただきたいということを開催を請求した市民の立場で申し述べたいと思います。私の公述は、以上です。</p> |
| 議 長 | <p>ありがとうございました。具体的にこの開発については 2 点ご意見があったかと思っております。最後の 3 点目につきましては、今回の開催に当たってご説明してご理解いただいたと思っております。今後改正の機会がありましたら、わかりやすい条例化に向けて検討してまいりたいと思います。それでは続きまして、2 番目の●●さんお願いします。</p> |
| ●●氏 | <p>私は、●●に住んでおります●●と申します。この件につきまして述べさせていただきます。私はこのハイランドの開発だけではなくて鎌倉の緑地開発全般について非常に危惧し</p> |

| | |
|-----|---|
| | <p>ております。最近どういうわけか鎌倉の緑地開発が激しいわけです。放っておけば羊が草を食ってしまうように、場所が鎌倉という東京郊外のいいところで、宅造すれば売れるという非常に不幸な場所にあるものですから、どんどん緑が食われていくのではないかと心配しております。資本主義の強欲な欲望の前に鎌倉の緑はまったくなくなってしまうのではないかと心配しております。鎌倉は世界遺産登録運動をやっております、私もその一部に関わっているのですが、2月に国際フォーラムが湘南国際村で開かれまして、世界の学者が集まって意見を述べた中で、鎌倉は24箇所の登録箇所をつくっておりますが、そういうことよりも、鎌倉は武家の古都ということで日本人は武家文化を非常に尊敬し、優れた文化だと思っておりますが、世界では、武士というものは戦士ということで野蛮な人種と思われているようで、武家文化といっても世界では通じないらしいのです。世界遺産登録には顕著で普遍的な価値に相当するかということが問題になるので、鎌倉の顕著で普遍的な価値とは何かというと、それは鎌倉を取り巻く緑地であると彼らははっきり言っている。ということは、鎌倉の緑というものは、世界遺産そのものであるということです。鎌倉の緑は、田舎の緑と違って特別な緑だと私は認識しています。この特別な緑を業者の欲求の下にどんどん開発して破壊していくということは絶対許されるものではないと私は信じております。この件に関わらず、鎌倉の開発は絶対に止めてもらいたい。法律に合っているからとかそういうことではなく、これを守ろうという立場に立って行政をやってもらいたいと思います。岡本二丁目マンションでもいろんな反省点・改善策が出ていますが、岡本マンションは最初から反対があったのです。そういう状況を知りながらどうして開発させたのでしょうか。開発を止めさせようという我々と同じ気持ちに立って、緑を守ろうというスタンスに立ってこれからもやっていただきたいと思います。以上です。</p> |
| 議 長 | ありがとうございます。3番●●さんお願いします。 |
| ●●氏 | 資料を用意していますので会場に配付をお願いします。 |
| 議 長 | 本日の意見の補足的な資料ということでしょうか。わかりました。(資料配布)それでは、公述をお願いします。 |
| ●●氏 | <p>●●在住の●●と申します。本日の公聴会開催並びに資料配布につきましてご配慮いただきまして、感謝いたします。最初に当局に提出してある書面を読み上げ、次に資料を用いて説明いたします。それでは、書面を読み上げます。当該地(事業区域)は、古都保存法による歴史的風土保存区域に指定されている。したがって、鎌倉市はその趣旨に即した行政的対応を図らなければならない。つまり、「保存区域」に指定されていることをもって当該地所有者の土地利用を妨げることは出来ないとしても、市の権能をもって極力、当該地の現状維持に努めるべきである。しかるに市は、当該地内にある市道の事業区域への編入を許可した。結果として許可しない場合(市道が現状のまま維持された場合)に比して事業計画による現状改変の度合いは明らかに大きくなると言ってよい。「岡本二丁目マンション」問題についての「外部調査対策委員会」においても、都市計画法第33条1項14号の趣旨は土地所有者たる市(市長)は市のためになる場合に限って市有地(市道)の編入許可をすべきことが指摘されている。本件の場合、「市のためにならない」のであるから、市道を事業区域に編入すべきではない。よって、古都保存法の歴史的風土保存区域に指定されている当該地内の市道を編入した結果の「本件事業計画」は不適切であり、市はこれを許可すべきではない。こういった書面を出させていただきましたが、少し補足をいたします。まず、A4の小さい方ですが、古都保存法の冒頭の部分の抜粋です。大きい方は当該</p> |

地周辺の公図の写しです。私は宅地開発になんでも反対するものではありません。良好な居住環境の整備は、市民・国民の福利増進にとって重要なことであります。したがって、法に照らし何ら抵触することなく、また、社会通念上も許容されるものであれば、行政がそれに意をつくすことは当然のことです。しかし、本件の場合にはそうではありません。この地図は、鎌倉市の歴史的風土保存区域等の指定図です。本件は、ここに当たります。明らかに古都保存法の歴史的風土保存区域に指定されています。次に、お配りした古都法のプリントをご覧くださいと思います。第1条目的でございますが、わが国固有の文化的資産として国民がひとしくその恵沢を享受し、後代の国民に継承されるべき古都における歴史的風土を保存するためには云々とありまして、そのためには何をすべきかということで、第3条第1項では、「地方公共団体、つまり鎌倉市は、古都における歴史的風土が適切に保存されるように、この法律の趣旨の徹底を図り、かつ、この法律の適正な執行に努めなければならない。」とあります。本件において、古都における歴史的風土とは何でしょうか。この土地の場合、今の自然の姿ということです。この自然をそのまま保存することが歴史的風土の保存で、鎌倉市に課された使命です。また、第3条第2項では、「一般国民は、この法律の目的に反することのないように努めるとともに、この法律の目的の達成のために市が行う措置に協力しなければならない。」と書いてあります。本件の場合、一般国民とは誰のことでしょうか、土地を所有している西武鉄道です。西武鉄道もまた、歴史的風土保存に向けて取り組まなければならない、ということが法律に規定されているのですが、本件の場合西武鉄道は開発によってその歴史的風土を大きく改変しようとしている、つまり、法を犯そうとしているわけです。しかも本件では、行政がその計画に加担していると言わざるを得ません。民間の計画が違法である、さらにそれに加えて違法を重ねようとしているわけです。次に A3 の大きな方の資料をご覧ください。これは、公図の写しに私が手書きで重要なことを強調したものです。これを見ると明らかなように、事業区域には公有地、鎌倉市道がございます。市は、公有地を開発計画に取り込むということをお認めているということです。公有地、鎌倉市道が現状のまま残る場合とそれを組み込んで開発する場合とを比べれば、組み込んで開発する場合の方が現状変更の度合いが大きくなります。逆に言うと、歴史的風土の保存からは遠のくわけでありまして、これでは、市のやろうとしていることは違法の上塗りと言わざるを得ないと思います。公有地を開発区域に編入するということは、先ほどの公述人からも出ましたが、岡本二丁目マンション計画でも問題となったこととございます。これについて、市はこのことについての裁量権はないのだ、都市計画法第32条の定めで公共施設管理者として支障がないと認めた場合には、同法第33条1項14号の規定、つまり、財産管理者・土地所有者として開発申請を許可しなければならない、と、ずっと申し立ててきたわけとございます。しかし、この計画に対する外部調査委員会では、そうではなくて、第33条の規定は、第32条の規定よりもより広範、より基本的な視点に立つものである。単に公共施設、本件の場合には道路ですが、それを管理するという視点からだけでなく、当該公有地の所有者として、市有地を開発に提供することが市のためになるかどうか、これを見極めたうえで判断すべきであるとしているわけです。以上、結論としまして、本件の土地に関しては、市、行政当局も、また、一般国民、西武開発も、また、我々鎌倉市民も等しく古都鎌倉の歴史的風土の保存を求めなければならない、また、我々鎌倉市民は求めているわけでありまして、本件事業計画は違法、不適切と言わざるを得ないのでありまして、市がこれを許可するということは、

| | |
|-----|--|
| | まさに不当・不適切と言わざるを得ません。以上です。 |
| 議長 | ありがとうございました。続きまして、4番目●●さんお願いします。 |
| ●●氏 | <p>●●、この当該地から100mも離れていないところに住んでおります、●●と申します。私は、まちづくりの会の鎌倉市民フォーラムのメンバーでもあります。その立場から今日の公述をさせていただきます。公述の機会をお与え下さったことに感謝いたします。私は、ハイランドの桜道に面したところに住んでおまして、春になりますと桜花爛漫、多くの方々が訪れてくださいます。車が出せないほどの混雑ですが、そこに住まっているという誇りを感じながら日々暮らしております。そしてこの開発計画を伺いましたところ、初めはわからなかったのですが、さきほどから何人かの方々が述べられているとおり、緑の基本計画でハイランド周辺の緑を一層保全する歴史的風土特別保存地区に格上げしようとしていた地域であるということでした。また、40年位前に開発されたときから大通りは、街並みに配慮したと申しましょうか、大きい区画を配しています。意見書の中でも申し上げましたが、170㎡から299㎡までの区画の開発だそうですが、出来るだけ大きい区画を大通りに配していただきたいとお願いました。ところが、青写真を拝見しますと、170㎡の一番小さい区画が並んでおります。現在、上の方は約300㎡前後の家なので、ほぼ半分くらいなのです。そうしますと、当然街並み、価値と申しましょうか、残念ながら、住環境・雰囲気は違って来る。それを私がお願いし、その回答として、「住民の皆様の意見に耳を傾け、住民が誇りをもって暮らし続けられる環境を維持できる開発にします。」と事業主の方はおっしゃっているのですが、残念ながらそうはなっていない。当初の開発の時には一帯は100%に近く、建築協定が締結されていて、昨年、実は私の家の3軒くらい先に甘味処が開店するという計画がございまして、着々と進んでおりました。それを知りまして、30年近く住んでおりますが建築協定なるものの存在もはっきり知りませんでした。にわかに騒動になりまして、署名集めなどいたしまして、なんとかご理解いただいて阻止することができました。ということは、やはり、建築協定や、事業区域に隣接する東地区の地区計画ですか、そういうものが締結されておりますので、こんなことを申し上げると開発を良しとしたみたいなのですが、3人の方々が先ほどおっしゃったように、鎌倉市においては、これ以上緑を破壊しないでほしいと思います。業者にとりましては大変開発しやすい、それは、市がそういう政策・理念のもとにやっておられるということで、利益も得やすい場所である、その辺が一番問題だと思えます。古都保存法や、いろんな条例が鎌倉市にはありますが、残念ながらそれが生かされていない。むしろ、そういう条例のなかった昔の方が開発を阻止していたと、これは、現職の職員の方がおっしゃいます。現在は、いくら法律があっても、守ろうとする姿勢がなければ次々と開発されるわけでございまして、その辺のことを強く、住民の一人として、また、まちづくりの会に所属する者として強くお願いしたいと存じます。この辺は緑に囲まれた地域です。周辺の緑との調和、桜並木の通りから周辺の緑がさえぎられないような開発であるように住民の一人として願っております。</p> |
| 議長 | ありがとうございました。続きまして、5番目●●さんお願いします。 |
| ●●氏 | <p>私は、●●に住んでおります、●●と申します。今回の計画について述べさせていただきます。当該地は、歴史的風土保存区域の一角であり、歴史的風土特別保存地区への格上げ候補地であると、先ほどからも言われております。古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法の規定により決定されている鎌倉市及び逗子市歴史的風土保存計画の中では、当該地のある朝比奈地区においては、「朝比奈切通し、光触寺、明王院等と一体となる自然環境の保存にあり、特に金沢八景に通ずる道路沿道からの展望域の山容及び樹林地における建築物その他工作物の新築等の規制に重点を置くものとする。」と保存計画に明記されております。当該地は、明王院と光触寺との間に位置します。当該計画によりますと、当該地2,920㎡ほどの中に12区画の家々が</p> |

| | |
|------|--|
| | <p>建ち並ぶことは、光触寺や明王院と一体となるべき自然環境を壊し、また、当該地は、金沢八景に通ずる道路沿いに近く、その道路展望域を大きく害することになります。歴史的風土保存区域内での宅地開発行為等は法的に許されていると、他の場所の例でも鎌倉市行政側では度々我々の質問に答えてきました。しかし、このように歴史的風土保存区域内を多くの数の住宅で埋め尽くす行為は、歴史的風土保存区域内で許される行為から大きく逸脱しているのとらえるのが誰もの常識です。歴史的風土特別保存地区の外郭を建物で埋め尽くすから特別保存地区は保護されるということなのでしょう。このような区域を建物で埋め尽くす行為は、この区域について歴史的風土保存区域という枠をはずすに等しい行為と同じです。似たようなことは稲村ガ崎でも起きております。さらに、なぜ開発区域内に市道の編入を許すことまでして歴史的風土保存区域の破壊行為に鎌倉市の行政は協力しようとするのでしょうか。歴史的風土保存区域内の開発行為に対し、国による保障がないからといって鎌倉市はそれを抑制しようとする姿勢が非常に弱過ぎます。山すそを守ってこそ山全体の緑が守れていくということを認識し、山を守る努力をしないと後世への鎌倉の遺産は、箱ものだけの抜け殻だけになってしまいます。西武鉄道株式会社は、過去鎌倉中の山々を宅地や墓地に替えてきました。全く行き過ぎた行為です。過去に行った主たる開発地の端っこのやり残したと見えるような所にまた戻ってきて荒らし尽くそうとする行為は、やめてもらいたい。西武鉄道の発展に寄与してきた鎌倉の山々をこれからは保全しようとするモラルに替えていただきたい。歴史的風土保存区域をもっと大事に扱ってもらいたい。当該地には1戸の住宅が現存していますが、それに替えて12区画をつくることは、あまりにもモラルがなさすぎます。どうしてもやらなければいけない場合は、せいぜい3~4区画ほどにして歴史的風土保存区域を保全するという姿勢を強く示していただきたい。さらに、特別地区への格上げに協力していただき、できればこれを寄附していただければ、私たちとしては、非常に感謝する立場になります。以上です。</p> |
| 議長 | <p>ありがとうございました。●●さんが6番目に公述する予定でしたが、今現在こちらの方に見えておりませんので、7番目の西武鉄道株式会社さんをお願いします。</p> |
| ●●氏 | <p>すみません。公聴会の陳述なのですが、事業者も発言できるというのは条例にあるのでしょうか。</p> |
| 議長 | <p>今回の公聴会の開催につきましては、条例第21条第2項の10名以上の連署をもって、ということで開催させていただきました。第3項で、公聴会の開催については規則で定めるということになっております。規則第13条において、「市民及び大規模開発事業者は、公聴会に出席して意見を陳述しようとするときは、当該公聴会開催の日から起算して7日前までに当該大規模開発事業に関する公聴会意見陳述申出書、第14号様式を市長に提出することが出来る。」という規定に基づきまして、西武鉄道さんからこの公述の申出が出されまして、皆さんと同じように意見の陳述をするということでございます。ご理解のほどよろしくお願いいたします。</p> |
| ●●氏 | <p>わかりました。</p> |
| 議長 | <p>それでは、西武鉄道さんよろしくお願いいたします。</p> |
| 西武鉄道 | <p>皆様こんばんは、本日はお忙しい中、当社が計画しております開発事業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、公述人の方々におかれましては、お忙しい中本開発計画における貴重なご意見、どうもありがとうございます。私は、西武鉄道株式会社不動産部●●でございます。日頃は当西武グループの事業活動にご理解、ご協力をいただき、誠にありがとうございます。着席させていただきます。先に提出してお</p> |

ります公聴会意見陳述申出書に基づきまして事業主として意見を申し述べたいと思います。当開発事業は、平成21年4月8日にまちづくり条例17条第1項に基づく大規模開発事業基本事項届出書を提出し、同年4月26日にまちづくり条例18条第4項に基づく市民への説明会を行い、同年6月5日にまちづくり条例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した。4月26日の説明会において住民の皆様よりいただいたご意見、ご要望、また、その後いただいた意見書の内容を踏まえ、開発計画の見直しを行いました。その変更内容は、平成21年6月5日に見解書として鎌倉市へ提出いたしました。環境、景観、公共公益施設の整備等を考慮し事業計画を見直し、意見に対して事業者として十分配慮したと考えています。本日、この場をお借りして計画内容について配慮した点を再度申し述べたいと思います。

1点目、地区計画、建築協定について、当初計画では、地区計画、建築協定とも導入する予定はありませんでしたが、住民の皆様のご意見を取り入れること、また、将来にわたりよりよい街並みの維持を目指すために、地区計画又は建築協定の導入を念頭に全体計画を見直しました。今後は、地区計画又は建築協定の導入に向けて鎌倉市と協議を進めていく予定です。具体的に申し上げますと、当初計画では、約170㎡台の宅地がございましたが、地区計画を導入することにより、最低敷地を200㎡以上と変更することで協議を進めていきたいと考えております。2点目、緑地に関することについて、開発区域外の周辺斜面地について、今回公述人の皆様のご意見に特に多くございました、歴史的風土保存区域の歴史的風土特別保存地区への格上げについて、本開発計画区域外にも当社は斜面地を所有しております。この斜面地につきましては、歴史的風土特別保存地区の指定拡大に協力すべく神奈川県、鎌倉市と協議を進めております。開発区域内の緑地について、宅内緑化率25%以上を確保することにより周辺緑地との調和を図っていきます。また樹種についても開発区域周辺の自然植生種を選定することにより緑の連続性を高めることができると考えています。

3、工事中の安全対策について、工事に関しては安全第一で施工いたします。また、工事着手前には工事内容の詳細について関係者へ周知させていただきます。4、交通量の増加について、開発後の交通量増加に伴う影響は少ないと考えますが、関係機関との協議のうえ、交通安全施設については検討させていただきます。また、住民説明会でのご要望を踏まえ、開発予定区画の12区画からの車の出入りを1箇所集中させるのではなく、分散する計画を検討しております。5、擁壁の圧迫感について、設置する擁壁は直壁の擁壁ではなく、65度から75度の勾配があるブロック擁壁とすることで配慮させていただいております。以上で事業者として配慮した点についての説明を終わらせていただきます。今後とも、本事業につきましてご理解、ご協力をお願い申し上げます。本日はありがとうございました。

議長

ありがとうございました。ここでお諮りしたいのですが、本日公述申出をされている●●さんがまだ、見えられておりません。ここで、10分程度休憩をはさみお待ちしたいと思いますが、いかがでしょうか。この間に私どもの方で連絡をとらせていただきたいと思います。(異議なし、の声あり。)

それでは、19時50分まで休憩といたします。

(休憩後) ●●さんですが、連絡がとれまして、本日は急用で公述ができないということで、当初予定していた7名のうち6名の公述が終わりました。

| | |
|-----|---|
| | <p>それでは、再開いたします。本日はお忙しい中、公述人の方々には貴重なご意見を頂き、ありがとうございました。また、会場にお越しの皆様、議事進行にご協力いただき、ありがとうございました。今後の大規模開発事業の手続ですが、本日いただいたご意見につきましては、今後予定しておりますまちづくり審議会に報告するとともに、その意見を聴きまして、最終的には市長が事業者に対して助言、指導を行なうこととなります。事業者は助言又は指導を受けたときは、助言又は指導に対する方針書を市長に提出し、市長は 14 日間これを縦覧して、まちづくり条例の大規模開発事業の手続が終了するというようになります。その後、開発の具体的な手続基準条例の方へ入っていくこととなります。今後はその助言又は指導や方針書の内容をホームページ及び市役所の方で公開いたします。</p> |
| ●●氏 | <p>質問ですが、冒頭に公聴会の進め方についてはご説明ありましたが、公述人や傍聴からの質問、意見交換などは出来ないのですか。</p> |
| 議長 | <p>本日の公聴会は、冒頭おことわりしておりますとおり、皆様から申出のあったご意見を述べていただく場であり、市が行う事業についての説明会ではないと考えております。先程から出ております歴史的風土保存区域・歴史的風土特別保存地区への格上げの件や市道の編入同意が主な論点になるかと思いますが、そもそもそれについて私どもは答えられる立場にはありませんので、今後、まちづくり審議会にこの公聴会の報告をすることになるので、その際には市の考え方を聞かれるでしょうから、整理していくということになるかと思いますが、この公聴会につきましては一度閉めさせていただいて、公聴会外の場で、私の立場でお答えできることはお答えするというにしたいと思っております。</p> |
| ●●氏 | <p>次回のまちづくり審議会は何時開催されるのか。</p> |
| 議長 | <p>8月下旬です。 それでは、以上をもちまして、まちづくり条例に係る大規模開発事業の公聴会を終了します。ご協力ありがとうございました。</p> |