

鎌倉市まちづくり条例に基づく
「鎌倉市腰越五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22年12月17日（金）18：30～19：30

場 所：鎌倉市腰越学習センター 第4集会室

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、藤和不動産株式会社 首都圏事業本部 事業開発部●●氏

【傍聴者】

26名

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「鎌倉市腰越五丁目686番1外20筆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、林と申します。</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、よろしくお願いいたします。</p>
議 長	<p>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。よろしくお願いいたします。以後、着席して進行させていただきます。</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「鎌倉市腰越五丁目686番1外20筆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>先ず、本日の公聴会の趣旨について、ご説明します。</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</p>

議 長	<p>ものです。</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、開催するものです。</p> <p>次に、計画の概要について、ご説明します。</p> <p>本件計画は、事業者 藤和不動産株式会社 代表取締役 八木橋 孝男氏が、市街化区域の第一種低層住居専用地域である鎌倉市腰越五丁目686番1外20筆、8,197.34平方メートルの土地において戸建住宅29区画の宅地造成を行おうとするものです。</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、ご説明します。</p> <p>本件事業区域は、事業区域の面積が5,000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8月10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28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11月3日から11月16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、3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、11月19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、12月13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、6名の方から申出がありました。</p> <p>なお、申し出がありました●●さんにつきましては、都合により欠席とのご連絡をいただいております。</p> <p>このため、本日は5名の方に公述していただきます。</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、藤和不動産株式会社 首都圏事業本部 事業開発部●●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ありますので、ご承知おきください。</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。よろしくお願いたします。</p> <p>大変失礼いたしました。3番に公述していただく方のお名前を私の方で間違えました。正しくは、●●さんです。訂正させていただきます。よろしくお願いたします。</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。</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、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(谷川)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(谷川)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ます、公述人以外の方の発言はでき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、お守りくださいます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、お願いします。</p>
●●氏	<p>私は今回の開発区域に隣接する●●の●●と申します。●●を代表して意見を述べさせていただきます。</p> <p>今回の開発に対しては緑の保全、樹木に関する意見書が数多く提出されております。これらの意見に対する開発業者の見解はすべて「現計画を基本」とする、及び「宅地内25%の緑化」の見解に終始している。</p> <p>これは裏を返せば既存樹木はすべて伐採のうえその後植樹を行うことを意味しており、環境に対する関心が非常に高い昨今の世情からすると非常に残念と言わざるを得ない。開発が認可され工事が行われると景観は大きく変わり、私どもが所有する樹木帯のみがこの地区における緑になってしまう。</p> <p>私どもとしては何とかしてこの緑を残したいと考えておりますが、連なっている急斜面の樹木帯を途中で切断する訳ですから、区域外の樹木帯に大きく影響を受けることはだれ目から見ても明らかである。</p> <p>この点に関する先に提出した意見書に対しては、詳細測量、地質調査等を実施、調査後に、都市計画法、宅地造成等規制法を遵守した詳細計画を検討します。という見解に終始している。</p> <p>現段階としてはやむを得ずとしても詳細計画については、関係人である当●●に説明、了解を得ること。又本事業に起因して地山崩壊等が発生した場合は、事業主が責任を負う旨意見書に対する見解書で明言しているが、本件に関しては念書の差し入れ、覚書の締結等の処置を望むものである。本詳細計画の説明並びに覚書等に関し市当局が積極的に関与、指導されることを切に希望する。</p>

<p>●●氏</p>	<p>第2点として申し上げたいことは、進入道路についてであります。</p> <p>計画では、小学校前の前の道路から東西に延びる道路を拡幅して敷地内の道路につなげるとしてありますが、既にこの東西に延びる道路はマンション並びに近隣の児童が通学路として使っておりこれに29世帯の学童が加わることで、及び今回の開発で唯一地域住民のメリットと考えられるモノレール目白山下駅への通り抜け階段道路が設置されることになれば、進入道路の通行量は現状より大幅に増加することが予想されます。</p> <p>加えて進入口にあたる区画、計画では公園とされている場所ですが、大幅に地盛りされ両側が高く視界の悪い形状である。</p> <p>29世帯の車両の出入り並びに緊急車両の進入路も本道路しかないことを考慮した場合拡幅後の道路幅は最低限6mに加えて更なる角切りが必要である。現計画が条例を満たしているとしても、今後この地の住民となる29世帯のことにも配慮した場合、ここの拡幅は今後この地を自分の生活の根拠地とする土地の購入者にとっても安全面、利便性の面でのメリットは非常に大きいと判断する。</p> <p>道路は、5.5mから最低6mに広げ、更なる角切りを行うよう市当局が指導助言されることを望むものである。</p> <p>第3点は関係者より提出された意見に対しての、開発業者の回答、見解書の中に、法を遵守した計画とします。検討します。協議します。という回答が数多くあります。</p> <p>これらの具体的な意見に対しては具体的な回答、見解書を再度提出するよう開発業者に対して市の方が指導、助言されるよう要望する。</p> <p>私の方からは以上、3点でございます。以上でございます。</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、2番、●●さん、どうぞよろしくお願ひいたします。</p>
<p>●●氏</p>	<p>座ったままで失礼します。私は●●の一員であります。●●というのは、2003年に開発予定地、●●さんが住まわれていました、元福沢諭吉さんの別荘地の所が立派な森がありますので、何とか維持したいということで、緑が保全されるよう●●さんの奥様と交流をしていくという目的でご近所の人たちが参加して発足しました。奥様とご相談の上、周りの落葉かきとかそういうのをお手伝いさせていただいて、最近では腰越の子ども会館がお掃除をしてくださっているの、ちょっとしばらく活動はお休みさせていただいたのですが、みんなその場所を非常に大切に思っていたので、このたび大規模開発が起こるといことで、非常に心を痛めております。</p> <p>かつて、福沢さんのご近所では、原敬さん、●●さん、日本興業銀行、●●さんのご別荘とか住まいがありまして、広大な緑地がありましたけれど、それがどんどん開発されて現在はかろうじて、福沢さんの跡地、●●さんがお住まいになっていたところが、残ったわけですけれども、そこがいかに大切かという意義は、片瀬山公園と連続しているといことで、地形的にも生態的にも一つの山になっていますので、生き物たちもそこを行き来して、非常に豊かな生態系が残されています。腰越子ども会館あたりのグリーンベルトを繋いで、広い緑地を維持しているわけですけれども、そういう関係もありまして、私たちは今までの経緯もあり、その場所をそのまま残してもらいたいということを切に願っているわけで、鎌倉市でははずれの方にあるので、鎌倉の緑地計画からは抜け落ちていきますけれども、片瀬山公園というのは龍口寺の続きの山ですので、龍口寺が持っている土地以外に鎌倉市民が持っているらっしゃるとい所なんです。そこをわざわざ藤沢市が</p>

借地をしてまで公園として片瀬山公園が成り立っているわけです。ですから、その公園自体が大切な場所ですので、私たちもその続きとして、今回の大規模開発地を公園化していただくように、鎌倉市ないしは県の方、地方自治体に買い上げていただきたい。

そして、鎌倉市の管理下に置いて住民の希望をくみ取って、公園計画を立てていただくということが、我々の経緯から言っても、切に願いたいことなんですね。公聴会が開発事業者に対してというお話ですけれども、我々は室ヶ谷里山の保全活動をやっております、広町も関わりがありまして、広町の活動に我々のメンバーも応援に出したりもしていますので、広町にも非常に関心があるんですけれども、広町自体もかつてはデベロッパーが買い取った場所で鎌倉市が買い取って公園化を進めているという事例もございますので、何とかこれに従って公園を残していただきたいと思っているんですね。生態系のみならず、この地域が文教地区であるということです。腰越小学校、あるいは鎌倉学院幼稚園、腰越保育園、腰越子ども会館等たくさんの子供たちがあの界隈を行き来しているんですね。かつて腰越青少年広場という運動場がモノレールの下にあったんですが、それが腰越小学校のプールに特化されてしまったんですね。それで子供たちの遊び場がなくなってしまったんですね。子供が道路で自転車に乗って遊んだり、スケートに乗ったりとか道路を遊び場にしていますので、やはり、子供よりどころとしても公園を作っていただければと思っていますんですね。腰越地区というのは漁師の方や職人さんたちが住まっている腰越と、それから昔は農村だった津村、今でいう津、津西の大きな農漁村と言いますけれども、農業地区と漁業地区と別れていたわけで、農業地区の所は自然がいっぱいあって職人さんや漁業に携わっている所は、田畑はないんですけれども別荘地が森になっていて自然が維持されていたんですね。ですから、そう意味でも森の価値は非常に高いので、やはりいろんな環境の立場から言いましても、腰越地区の大事な森であると理解しています。

●●氏

ですから、先に述べましたように、片瀬山公園との続きなので、我々住宅地にも、メジロとかウグイスとかカッコウ、アオジやヒヨドリ、ツグミ、ジョウビタキ、トンビだとかたくさんの鳥たちがやってくるんですね。でそれは大きな森があるからこそ、存在していて多様な生態系が維持されているばかりでなくて、クールアイランドにもなっているわけです。ですから、みなさんが夏なんかも犬を連れてこの界隈を散歩道として非常に活用されていて、片瀬山公園を含めて藤沢市民も鎌倉市民も行ったり来たりしているんですね。非常に行政というのを抜きにして、地形的それから生態的にもいろんな意味で多くの市民が憩いの場として活用しているわけです。ですから、それがある住民たちだけで利用されるようになりますと、そういう人たちの健康づくりとか環境、子供たちにはそういう森があることによって世の中で聞こえている生物の多様性とか自然に接することがなかなか出来にくいので、環境教育の場としても公園を観察の場としていくとか、自然に浸ることによってまた付き合い方も子供たちが自ら身につけることが出来ると思いますので、そういう意味でも非常に大切な場所だと思っています。

それから、最近深刻なのが防災上の問題なんですね。熱帯性の降雨で非常に時間当たりの雨が非常に多くなりますので、150mm位になりますと、側溝が溢れて腰越小学校の体育館の裏のT字路のあたりから激流が走ってくるんですね。私たちは目白山下の駅に向かって行くのが恐ろしくて出れないとか。そういうこともありまして、原敬さんの跡の方では駐車場に開発で水が流れ込むようになったと伺っていますので、そういう意味でも今の緑が保水能力を保っているのが、開発によって皆伐して植林するというような方式でされ

<p>●●氏</p>	<p>るというのは、私たちには不安であるということですね。</p> <p>それから、先ほども申し上げましたけれども、腰越小学校のプールのある場所はかつて鎌倉石の石切り場のあったところですね。その続きが開発予定地になっている所のモノレール寄りの所に住宅地が出来ましたが、その間がかつての鎌倉石の石切り場の跡地で、かつての有名な方々の別荘地ということを含めて公園として歴史的な意義も位置付けて皆さんが利用されるということも非常に意義あることだと思うんですね。そういう意味でも今の●●さんがお住まいになっている住宅とか石垣も藤沢の石工さんだったと思うんですけども、(13分経過のベル) お亡くなりになると技術者がいなくなるんですね。我々が知っている石組みよりも昔のやり方の方が長持ちがしますので、今組まれている石組みも含めて残してもらいたいと思っています。</p> <p>以上が我々が公園化していただきたいと思っている意義なんです。そのことをご在席の皆様もよくご理解いただいて鎌倉市長様はじめ市の関係者の皆様も広町の事例を鑑みてどうか公園化にご協力いただけるようお願いしたいと思います。どうぞよろしく願いいたします。ご清聴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。先ほどは大変失礼いたしました。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>●●です。今までの皆さんのように立派な意見ではありませんが、一市民として小さな声を伝えられればと思い、簡単に短く意見を言わせていただきます。</p> <p>まず、第一にこの計画が白紙撤回され、●●の皆様の陳情通りに緑地保全されることが一番いいことですが、万が一このまま開発されてしまった場合には、将来、後悔ないように現在の問題点を指摘して、事前の対策を鎌倉市にもお願いしたいです。</p> <p>1番目、樹木の伐採について、樹木を全て伐採し新たな植栽を行う計画ですが、近隣の山林も次々開発され貴重な緑をこれ以上なくしてしまってもいいのでしょうか。現に近隣の住宅地でも木を切ったことによる台風などの影響があるようでとても心配です。動植物の影響を考慮して伐採を最小限に見直してほしいです。</p> <p>2番目、調整池と側溝について、樹木の伐採に関連していますが、現在でも下流では大雨が降ると側溝は溢れて道路が川のようになります。それを解消せずに調整池及び新しい側溝を増設し既存の側溝に合流させると更にひどくなるので絶対に反対です。調整池が溢れたら自動的に水が流れていく。溢れたらその時点では、市に寄付しているので市の責任になるという業者の話は開発して売ってしまえば無関係という無責任な対応で納得いきません。今から十分予想される事態で、下流の住民が被害を受ける可能性があるのだから責任の所在をはっきりさせてほしいです。調整池の場所の見直し及び既存の側溝の容量を大きくするなど事前の対応を希望します。素人には条例に適合した計画を行うと言われても、計算上問題がないかもしれませんが判断できません。十分な事前の調査と今後の予想をしていただきたいと思っています。市としても寄付されて責任を負わされることのようなので、厳密な判断で許可されるようお願いいたします。</p> <p>3番目、擁壁について、子ども会館側の擁壁は将来的に買った人が地下車庫等を作ることが可能とのこと。子供の往来が多い場所でもあり、車の出入りによる危険、擁壁を壊すことによる周囲への影響が心配です。地下車庫等への転用は出来ないという規制を設けてほしいです。業者側からの回答で建築協定の導入という方法を考えられているようなので、ぜひとも実現してほしいと思います。</p>

●●氏	以上、よろしくお願ひいたします。
議 長	どうもありがとうございました。4番、●●さん、よろしくお願ひします。
●●氏	<p>●●でございます。では早速、ご説明に入らせていただきます。意見を申し述べさせていただきます。</p> <p>まず、2つお願ひしたいと思っています。それはどういうことかと申しますと、1つは市条例を厳格に適用、運用していただきたいということでございます。</p> <p>どういうことかと申しますと、私どもこの開発対象地にあります自然林を全部とは言いません、一部これを保全していただきたいと思っています。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、これを今後、基準条例と呼ばさせていただきます。これによりますと、60条第1項に開発事業者は環境資源を市に提供するという規定があります。この開発対象地に該当する提供方法というのは、3つございまして、「高木を配した空間」、「電線、電話等の地中化」、「その他市長が必要と認めたもの」、この3つでございます。ですけれども事業者の計画を見る限り、この3つともどれも計画に入っておりません。なぜこういうことが起きるのかと言いますと、勝手な推測ですけれども60条第2項に特に市長が認めたときは、環境整備協力金の提供に代えることができると、つまり、お金払えばいいですよと書いてあるんですね。ちなみに市役所の一部の方に伺いましたら、高木を配した空間、これを提供すると、たぶん業者さんの負担が2000から3000万円になるだろうと。それに対しましてお金で解決すると、230万円済むんじゃないかと、こういうことなんですね。とんでもないことですね。鎌倉市は緑を保全しようとしているのに、逆のことですよ。ですから、最初に申し上げた通り市条例を厳格に適用していただいて、運用していただいて、安易に除外規定を適用しないことをお願ひしたいと思っております。</p> <p>これだけではございません。例えば、基準条例31条第1項第1号に接道緑化率、これが規定されております。接道緑化率は75%と規定されております。</p> <p>宅地緑化率25%は事業者は「守る守る」といたるところで述べています。ですけれども、この接道緑化率を守るとは、どこにも述べてません。どうしてかはわかりませんが、事業者が提出しました宅地の配置図、これを見ますと道路に沿って車が横に2台並ぶような駐車場が計画されているような宅地がたくさんございます。ですけれども宅地と道路が接している接道部分の長さからしてこの75%という接道緑化率を守ろうとしたら、そういう計画はできないはずでございます。つまり、事業者はこれをきちっと守ろうとしてないんですね。それに対して駐車場の後ろに木を植えておけばいいんだというようなことを言う人もいます。ですけれども鎌倉市の基準条例に書いてあります接道緑化率の定義、これを読む限り、決して今のような解釈は許されません。もし、その方が本当の生活にとっていいのであれば、始めからやることは条例を改正することであって、恣意的に解釈することではないと私は思います。ですから、こういったこともあって、市条例を厳格に適用、運用してもらいたい。これをまず、お願ひしたいと思っております。</p> <p>次にお願ひしたいのは、証拠、根拠これに基づく審査、これを実施していただきたいということでございます。どういうことかと申しますと、事業者の提出いたしました書類を読んでおりますと、例えば、「開発区域と自然生態系を構成する山林緑地との連帯はない」とか、「既に改変されていて宅地として利用されている状況から市街地の動植物の自然環境と思われる」というようなことが書かれております。「と思われる」というような推量の言葉が書かれております。実際は8月29日の説明会で例えば、「ここにはナナフシがいる」と</p>

というようなことが住民から述べられています。つまりそのことは、ナナフシというのはその辺の町に生息するような小動物ではございません。野原にいるのもでなく、こういった山林、林そういった環境で育つ小動物でございまして、事業者が言うことが事実に根ざさないということがはっきりわかると思っています。こうしたように事業者のいろいろな説明に対して住民からいろいろ疑義が浮かんでおります。疑義に事業者は科学的なデータをもって答えておりません。単に「風の影響がないと思います。」ただこれだけです。そういったことを鵜呑みにすることなく、事業者にきちっと科学的なデータを求めて、きちっとした科学的なデータ根拠に基づいて審査を行っていただきたいと望んでおります。よろしくをお願いします。

●●氏
後はですね、個別の要望事項について申し述べます。私どもこれに先立ちまして議会に陳情書を提出させていただいています。そこにこれから申し述べることのいくつかは書いてございますので、これにつきましては詳しく理由は申し上げません。ただ、条項だけ申し上げます。まず、樹木の一部を残してほしいということ。それから、宅地内の緑地保全、それから、宅地分割禁止、こういったことを建築協定その他の方法によって申し送っていただきたいということ。それから、公園用地とそれに続く住宅地の盛り土、これは撤回するか、もしくは出水の危険に対する対策を十分に行っていただきたい。既存道路への開口位置、これを再考していただきたい。どうしても変えることができないなら、歩行者の安全対策を十分行っていただきたい。こうしたことを陳情いたしております。これ以外に今日ここでお願いしたいのは、まず1つは調整池の機能が、本当にこの容量でいいのかどうかの妥当性を検討していただきたい。というのは先ほど事務局の方に最近の降水量に関するデータを提出させていただきました。それによって、数年に1回は、この調整池の機能を上回る降水量があるということがお分かりいただけると思います。ですから、今の調整池の容量では不足すると考えますので、その妥当性の検討をお願いしたい。それから、目白山下駅に近道となるような出入り口を設置していただきたい。これは利便性だけの問題です。そして、工事にかかわる安全対策、これを十分実施していただきたい。これは工事時間の短縮ですね、1つは。今はかなり遅くまで工事を行うことを計画していますが、日没以降の工事をやめていただくとかですね。それから工事車両、児童、学童が退校する時間帯の制限はかけないような回答を事業者はしておりますので、腰越小学校でも退校時にはガードマンを配しているくらいですので、そこにダンプカーがどんどん来るような環境で、何もしないというのは許されないと。ということで、それらをよろしくをお願いします。申し忘れましたが、事業者が提出しておりますいろいろな計画書、調査書それから説明会の記録、見解書こうしたものを読みまして、いろいろ法令に違反している、もしくはこのままいくと法令違反につながる恐れが高いもの、これを一覧表にいたしまして、先ほど事務局の方に提出させていただきました。ですから、これを参考にさせていただいて、審査していただけたらありがたく思います。

最後になりますけれども、今日も多分お見えになっているでしょうけれども、周辺住民の方の中には藤沢市に所属する方もいらっしゃいます。そういった方々もいろいろな形で影響を受けますので、そういった方々にも十分いろいろな集まりその他の情報提供、そういった方々の意見が具申できるそういった機会を設けていただけるようお願いしたいと思います。そういたしますと私ども住民がお互い非常に仲良く暮らしていけるわけですし、豊かな生活を築くためにもご協力いただけたら、ありがたく存じます。以上です。

議 長	<p>どうもありがとうございました。それでは、5番、藤和不動産株式会社 首都圏事業本部 事業開発部●●さん、お願いいたします。</p>
●●氏	<p>皆さん、こんばんは。藤和不動産株式会社●●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（仮称）腰越五丁目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、これまで公述人の皆様方におかれましては当開発事業に貴重なご意見をいただきまして、重ねてお礼申し上げます。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申出書に基づきまして事業主として意見を述べさせていただきます。</p> <p>当開発事業は、本年8月10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を行い、同年8月29日に説明会を開催いたしました。その後、市民の方々より28件の意見書を頂戴し、10月28日にそれらのご意見に対する見解書を提出させていただきました。今後は、現計画を基本としながらも、皆様よりいただきましたご意見や関係各機関との協議を踏まえ、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、現時点で取り組んでいる検討課題について申し述べたいと思っております。</p> <p>まず、検討課題の1点目としまして、「現存の樹木の活用」がございまして、意見書等におきまして、「既存樹木を残して欲しい」というご意見を多数いただいております。これを受け、専門業者による現地の樹種調査を本年11月に実施いたしました。一部立ち入りが難しい箇所がありましたため、調査のできなかつた箇所があり完全なデータではありませんが、現在、この調査結果をもとに、既存樹木の残存や移植の可能性を検討しております。また、専門家に相談した際、樹木そのものだけでなく、現存の表層土を開発後も表層に用いることで長期的には植生の復元につながるとのアドバイスもいただいております。併せて検討したいと考えております。</p> <p>続きまして、検討課題の2点目には「建築協定の導入」がございまして。当開発事業終了後についてのご意見ではありますが、「宅地分割による細分化を防止すべき」、「宅地内緑化25%を担保すべき」、「子ども会館側の地下車庫を禁止すべき」というご意見を多数いただいております。これらに配慮した計画とするためには、建築協定を導入することが有効な策の一つであると考えますので、今後関係各機関と協議してまいりたいと考えております。</p> <p>3点目の検討課題としまして、「施工計画の精査」がございまして。意見等におきましても、「工事車両の通行経路の妥当性」や「騒音振動の不安」、「家屋調査の実施」等工事に関する意見を多数いただきました。当開発事業の工事につきましては、当然に安全第一とした施工を行います。説明会の際にも申し上げましたとおり、施工業者が決まり、具体的な施工計画をご提示できる段階になりましたら、工事に関する説明会の場を設ける予定でありますので、近隣の皆様には恐れ入りますがもうしばらくお待ちくださるようお願い申し上げます。</p> <p>その他、「計画地周辺の雨水排水能力への懸念」や「プライバシー確保へのご要望」、「公園、調整池に関すること」等多岐に亘るご意見をいただいております。今後もこれらのご意見を踏まえ、関係機関と協議を進めてまいりたいと考えております。</p> <p>最後になりましたが、スケジュールについて申し上げます。大規模開発事業基本事項の届出におきまして、開発行為等の着手予定を「平成23年4月1日（ただし法令による許</p>

●●氏	<p>可後)」と記載させていただいております。しかしながら、先述のような事項もあるため、若干の遅れが生じる可能性がございます。各種調査や関係機関との協議の結果、具体的な見通しが立ちました段階で、あらためてご説明させていただきたいと考えております。</p> <p>以上、事業主からの意見陳述になります。本日は誠にありがとうございました。今後ともご理解、ご協力のほど、よろしくお願い申し上げます。</p>
議長	<p>ありがとうございました。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5名の公述人の方々に、お礼を申し上げます。ありがとうございました。</p> <p>また、会場にお越しの傍聴者の方々のご協力に対しましても、重ねてお礼を申し上げます。ありがとうございました。</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ですが、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、まちづくり条例に基づく大規模開発事業の手続は終了します。</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「鎌倉市腰越五丁目686番1外20筆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>ご協力ありがとうございました。</p>