

鎌倉市まちづくり条例に基づく
「鎌倉市岩瀬一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24年6月19日（火）18：30～20：15

場 所：大船生涯学習センター 第一集会室

出席者：【事務局】

まちづくり景観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】

●●●●、●●●●、●●●●、●●●●、●●●●、●●●●、●●●●、●●●●、野
村不動産株式会社住宅事業本部事業開発三部開発課 ●●●●。

【傍聴者】

22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「鎌倉市岩瀬一丁目27番15外1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 まちづくり景観部 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「まちづくり景観部、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、あらかじめ御了承下さい。</p> <p>なお、本年4月に鎌倉市まちづくり条例を改正し、開発事業の公聴会は、鎌倉市まちづくり審議会のうち、学識経験を有する委員が出席して開催することとなりましたが、本件開発事業については、条例改正前の平成24年3月7日に届出が提出されたものであるため、改正前の旧まちづくり条例の規定に基づき、市職員が議長となり公聴会を運営するものです。</p> <p>開会に先立ち何点か注意事項を申し上げます。</p> <p>この会議室を含め、建物内は全て禁煙です。喫煙は、建物外の所定の喫煙所でお願い致します。</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、御遠慮いただきますようお願いいたします。 また、携帯電話機等については、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、よろしく願いします。</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、まちづくり景観部、土地利用調整課長の、猪本でございます。</p> <p>どうぞよろしく願いします。</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「鎌倉市岩瀬一丁目27番15外1筆の土地における大規模開発事業」に係る公聴会を開会します。</p> <p>先ず、本日の公聴会の趣旨について、御説明します。</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ものです。

本日の公聴会は、今後、市長から事業者の方に対して、助言・指導を行う際の、参考とさせていただくために開催するものです。

次に、計画の概要について、御説明します。

本件計画は、事業者、野村不動産株式会社 住宅事業本部 事業開発三部長 神保憲之氏が、市街化区域の第一種住居地域である鎌倉市岩瀬一丁目27番15外1筆、5,264.51平方メートルの土地において、共同住宅、124戸の建築を行おうとするものです。

なお、事業者の法人所属部署名について、本年6月1日の組織名の変更により、名称が、当初は、「野村不動産株式会社 住宅カンパニー」であったものが、「野村不動産株式会社 住宅事業本部」に変更となった旨の報告がされています。

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、御説明します。

本件開発事業は、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3月7日に「大規模開発事業基本事項届出書」が提出されました。

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いますが、その手続において、市民の方から、本件計画に対する、34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4月27日から5月10日まで、所定の14日間縦覧に供しました。

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、見解書の縦覧期間満了日までの、所定の期間内に、2名の方から開催請求がありました。

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、5月18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、6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、10名の方から申出がありました。

申出いただいた全ての方について、6月14日付けで、公述人として選定いたしました。が、昨日、このうちお1人の方から、都合により欠席するとのご連絡がありました。

このため本日は、9名の方に公述していただきます。

次に、公述の順番と、公述人の方のお名前を申し上げます。なお、公述の順番は、事業者の方を除き「公聴会意見陳述申出書」を提出された順となります。

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、●●●●さん。8番、●●●●さん。9番、野村不動産株式会社 住宅事業本部 事業開発三部 開発課 ●●●●さん。の順で、御意見を述べていただきます。

なお、まちづくり条例施行規則に基づき、私から、公述人の方に対して質疑を行う場合がありますので、御承知おきください。

公述を開始する前に、事務局から諸注意を申し上げます。

議 長

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、あちらの公述席に移動し、御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> <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、御了承ください。</p> <p>なお、発言時間でございますが、あらかじめ御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（事務局(小島補佐)が短く1回振鈴）。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(小島補佐)が長く2回振鈴）。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、傍聴者の皆様に、傍聴いただく上での御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御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、御承知おきください。以上でございます。</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。1番●●●●さん、よろしくお願いいたします。</p>
●●氏	<p>みなさんこんばんは。■■■■と申します。</p> <p>何回かこういう席に出ているんですけど、最初に希望を申し上げます。特に4月7日に私共のマンションの集会室で、建設の当事者と色々意見の交換会をしたんですが、その中でこういう文章が記録されております。「皆さんにも権利があるように、事業者にも権利がありますので、反対があるから計画を変更する、中止するということはありません。公聴会の法的効力はありません。市が司会進行を務め、市民の方は公の場で意見要望を発言いただき、事業者は見解を述べます。議論の場ではない認識です。」というふうにあります。これはあの、交換会ですからこういうことをおっしゃったんだと思いますが、せっかくこういうふうにして市のお世話で公聴会ができたので、最初に申し上げます。</p> <p>法律、規則、条例に違反しなければ私たちの勝手だと、こういうふうな態度が非常によく見えるんですね。これは私、大変申し上げにくいんですけども、利害を有する隣人への人道的配慮がない、というふうに思います。要望を聞き流さずに心に留めて対応していただきたい。それをまず申し上げたいと思います。</p> <p>それから、私が意見書で述べたのは2つあります。1つは、機械式3段階の駐車場を目の前に造られた人の気持ちを考えてください。項目だけ申します。まず日照権の問題。1日中暗い生活を3階以下の人は余儀なくされます。</p> <p>それから騒音、排気ガスの問題。これも自動車が出るたび入るたびに浴びせられて、特に小さい子どもが影響を受けると思います。</p>

<p>●●氏</p>	<p>それから3番目に、プライバシーと保安上の問題。ま、セキュリティですね。上から覗かれる人の気持ちを考えてください。それからこれはあの、現在、確立した権利として認められておりますけれども、景観上の問題。圧迫感のあるそういう機械式の駐車場が目の前にあるということ。それから、これは意見書には述べませんでしたけど、ターンテーブルを止めて、スイッチバックができるようなスペースを造っていただきたいと思います。今のような計画ですと、おそらく朝のラッシュの時間には大変なことになると思います。</p> <p>それから、全ての車を敷地内に100%駐車させるということが無理ならば、近くに駐車場を確保して、外へ出すということを考えていただきたいと思います。ちなみに■■■■■ ■■■■■の場合、居住者が100%駐車場に車を停めていません。地下式、地下2階でありますけれど、特に3階の部分なんてのはほとんど使ってない状態で、全体的に60%位がふさがってるだけです。これはあの法律で決まってるようですが、自動車離れになる時代、ガソリンが上がって皆手放してる時代に、法律、条例が非常に時代遅れだと思います。</p> <p>それにあの、この機械式駐車場ってのは皆さんご存じだと思いますが、10年ぐらい経ちますとね、もう劣化してくるんですよ。補修とか部品の交換とか非常にお金が掛かります。ですから最初は駐車場全部入れれば管理組合にお金が入りますけども、10年後なりますとこれは金食い虫になります。これは経験上申し上げておきます。</p> <p>それと地境の問題ですね。2番目に地境の問題。誠に狭い地境しか取っておりません。こんなのはよく基準法で許可になったと思います。とにかく、地境をもう少しゆったりと取って、そして植栽ができるようなスペースにしていきたいと思います。少し駐車場のことを考えればこれができるんじゃないかと思います。あと色々ありますけれども、一応項目だけ申し上げて、あと多分同じような意見が出ると思いますから、その方に譲りたいと思います。以上です。</p>
<p>議長</p>	<p>どうもありがとうございました。公述される方は、着席して口述していただいて構いませんし、逆に、お立ちになって話した方が話しやすいという方があれば、そういう形で御発言いただければと思います。続きまして、2番、●●●●さん、よろしくお願いいたします。</p>
<p>●●氏</p>	<p>ただいま紹介されました●●です。よろしくお願いいたします。私はですね、今現在、開発事業区域の■■■■■です。今日は5点ばかり意見とかお願いも含めてありますので、ちょっと長くなりますけど15分で終わる努力をいたしますので御清聴お願いします。</p> <p>まず第1番に意見なんですけど、これは、たらればに近いような話かもしれませんが、計画地ですね市の買い上げによって、市民共用化っていうことは考えられたのか考えられなかったのか、それに関するお話しをしたいと思います。</p> <p>私はですね、ちょっと話が逸れますけど、東京に生まれ育ちましてですね、仕事の関係で生活環境の良い長野県に30年ぐらい生活しておりました。ちょうど15、6年前にですね鎌倉に居住するようになった訳ですけども、それからしばらくの間はですね、東京、横浜に近い割には、大都会に近い割には予想に反して緑地帯が非常に多いと。それから空き地も結構あってですね、住み易い所だなということを感じてきた訳です。</p> <p>ところがですね、10年前ぐらいかと思うんですけど、マンションの林立とですね、それから隣同士の隙間が全く無い、握手すれば届くような隙間しかないような、戸建ての住</p>

宅がですね、どんどん建ち始めました。で、その結果としてですね、空き地が無くなり、伴って緑地帯も無くなってきたということです。で、これですね市民の住環境の悪化するのは当然ながらですね、これで本当に世界遺産登録を目指してる鎌倉の本当の姿なのかなということを実際に最近思ってます。あの、一方でですね、昨年東日本大震災以来、その余震と思われる比較的大きな地震が多発してます。従って、ごく近くに避難場所が欲しいなど、つくづく思ってます。またあのマンション建設の際にですね公園が提供されるわけですけども、その提供された公園がですね非常に狭くて窮屈で、子供たちが可哀そうだなということをお聞きしています。

以上のような私の背景からですね、今回の3方向がマンションに囲まれているような土地に対してはですね、市で買い上げていただいて市民の共用地にしてほしいと思っております。ところがですね、今回予想もしなかった大マンションといいますか、建設計画が持ちあがりまして、今のところ本当に残念に思ってます。

そこで市にお聞きしたいことがあります。今後、市ではですね、まちづくり政策という観点とか、土地利用調整というような観点から、こうしたようなことをどのように市は考えているのか、それから今後の計画は何かあるのか、お答えいただければと思います。

また今回の計画に関して、そうした検討がもし行われていたのならばその内容についても是非お知らせいただきたい。ということです。以上が意見1番です。

●●氏

その次に意見2番に入ります。近隣住居とのですね、近接によるプライバシーについて申し上げます。先ほど●●さんもおっしゃってましたが同じようなことを申し上げます。

計画の基本レイアウトはですね、敷地の東西にある二つのマンションとほぼ平行の位置に7階建ての建屋が配置されています。結果としてどういうことが起こるかという、サンヴェールのマンションも同じ高さです。その高さに対して幅が6メートルくらいしか間隔がありません。これはですね、お互いのマンションサイドから顔を合わせる事になって日常生活のプライバシー侵害なんてのは到底避けられるものではない。というふうに思います。

一方ですね、この基本レイアウトではサンヴェール側は午後からはですね西日が当たらなくなり薄暗い室内、日光浴不足による健康障害が危惧されます。また、ささやかですけども各家庭で野菜を作ったり花を作ったりしてるわけで、それに対する影響も少ないというふうに思ってます。

で、もう一つの問題として私どものマンションの資産価値も下げる原因になるんじゃないかという事も危惧してます。特に私なんかもそうですけど定年後の年金生活者にとっては大きな痛手になるんじゃないのかなと思います。またちょっと余計な話ですけど、この計画のマンション購入者にとってもですねマイナスであり売買上不利になることも考えられます。

以上のことからですね、次のようなレイアウト変更をお願いしたい。建屋の配置を南北方向から東西方向に変えて欲しい。これが基本的な変更になりますから、あるいは不可であるということであるならばですね、その理由を我々に納得行くように説明をまずしていただきたい。

それからバルコニー側を西側の反対側にして欲しいと、それを申し上げますとパークホームズさんの方から逆にしろというふうになると思うので甚だ問題が多いですけども、まあ我々にしてみますとそうまで言うてほしいです。

それから■■■■■■■■■■建物間の間隔がですね今現在6メートルの計画になってます。この6メートルというのは、ほんとに見れば顔がよくわかるような感じですから、少なくとも10メートル以上の間隔の確保をしていただきたい。以上が2番目です。

次に3番目の話に入ります。植栽計画についての考え方。最近あの、マンションの建設を時々見ておりますとですね、法的範囲の広さにほとんど芝生ばかり植えております。植林は取って付けたような貧弱なものがほんとに多く見受けられます。植栽計画というのは芝生計画ではないんですから、少なくとも植林を主体に進めるべきじゃないかなと私は思います。

それからマンションとか住宅団地を造成する場合にですね、敷地内の何十年とかかかって育ってきた樹木を無視して、それを伐採してレイアウトを設計し建築しているのじゃないかと思うようなことが多々見受けられます。現有設備を残すことを前提にですねレイアウトを検討設計して進めていくことが絶対に必要じゃないかと思えます。

以上のことから次の3点の検討をお願いします。一つ、現在の敷地の中に高さ5メートル以上の樹木が何本あり、そのうち何本を残す計画になるんですか。二番目、今度の計画では植林はどうなっているのですか。高さ5メートル以上の植林は何本ですか。これ5メートル以上と言ってるのはですね樹木として意味あるためには最初からそれぐらいがないとだめなんです。育つのに10年15年くらいかかりますから、そういう意味で5メートルといっているわけです。三番目はですね、敷地の東側の中ほどのところにですね三本の立派な桜の木があります、これは本当に是非残していただきたいと。ちょっと話が変わりますが、うちの家内から聞いた話なんですが北鎌倉の駅に近いところにですね白木蓮という名前がついたマンションがあります。これはそこにあった先々からあった素晴らしい白木蓮の木をそのまま残してマンションを建てたことにちなんで命名されたそうです。やれば出来るという事例でありますので、是非参考にさせていただきたいなというふうに思います。

四番目です。北側道路の接している部分の拡幅について一言申し上げます。今回の計画地の北側は4.5メートル一車線道路に接しています。この道路は道路幅が狭いにもかかわらず、車・バイク・自転車・人が朝夕入り組んで相当な混雑になっております。大船への通勤道路のためにそれぞれがスピードが速くてですね、人は非常に危険な思いをしているのが毎日であります。またサンヴェール側から車が出る際はですね左右に1.5メートル出張ってるところがありましてですね、出るのに左右の視界が悪いために非常に苦勞してます。危険を感じてます。今回の計画案はどうなってるのかと言いますと、道路に接する幅が約50メートルあります。そのうち50メートルのうち30メートルだけが拡幅されているんですよ。それで提供公園の部分というのは、なんか不自然にわざとらしく出ちゃっているんですよ。どうしてこういうことを考えるのかよくわからないんですけど、余りにも地域住民のことを考えてないというか、目線がないというかそういうことを言わざるを得ません。ちなみにですね計画地の両隣にあるパークホームズ鎌倉さんとサンヴェールはですね建設時に道路拡幅に全部全面的に協力していて、それにより、それまでの混雑がだいぶ緩和されました。具体的にお願したいのは現在計画の長さ30メートルの部分拡幅から、50メートル拡幅に整備計画を変えていただきたい。

最後になりますけれども、今までの説明会があまりにも杜撰であると、生々しい言い方をしますけれども、それと共にそれに類することを含めてお話したいと思えます。3月15

●●氏

<p>●●氏</p>	<p>日に初めて事業者側から住民説明会がありました。その説明会は私は参加出来ませんでした。事前に個別訪問して案内連絡するからということでしたが、私の時はたまたま留守だったのかどうかわかりませんが結果的に何の連絡も受けませんでした。こういう場合はですね本来、案内資料ぐらひは郵便受けがあるんですから、そこに投函すべきではないかなというふうに思います。さらにほかの方から聞いた話ですけど、 計画に賛成しているから説明会に参加しないんじゃないかということ漏らしてたと言うんです。これは全く事実無根なんですけども、もしこうしたような、参加者を減らすようなですね言動があったとしたら、是非これからは慎んでいただきたいと。</p> <p>それから4月7日の日に我々からの要請によって2回目の説明会が開催されました。この説明会も代理業者及び代理弁護士による説明会でしたが、質問に対する対応、また、それに対する回答が余りにも不十分、不誠実であったことは、私だけじゃなくて、出席した人全員が感じたんじゃないかというふうに思ってます。そこで私申し上げたいのは、我々が求めるですね誠意ある回答というのは、要求した内容を全てやるような回答ではありません。出来ないことは、なぜ出来ないかの説明を求めているんです。事業者側の立場、利益追求の姿勢も理解した上で、整理回答を求めているつもりなんです。その辺を是非理解していただきたい。</p> <p>それから最後に申し上げますけども、我々が意見して求めていることっていうのは、やがて岩瀬の住民になる方々にとっても間違いなく必要な事だと思う。もっと逆の言い方をすれば我々が住みにくくなるということは新しい住人にとっても住みにくいということなんです。ですからこうしたことを十分に理解してですね、事業者の方には誠意ある回答、誠意ある進め方をお願いしたいという風に思います。</p> <p>いろいろ余計なことを申し上げましたが、以上で私のご説明を終わらせていただきます。ご静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。冒頭、市に対する要望と言いますか、御意見をいただきました。それにつきましては改めてですね、今、メモは取ったつもりなんですけども改めて必要な回答は間違いなくさせていただきたいと思ひます。どうもありがとうございました。</p> <p>続きまして、3番、●●●●さん、よろしくお願ひいたします。</p>
<p>●●氏</p>	<p>皆さんこんばんは。 ですね、ちょうど今回計画されている南側に面している建物のちょうど ところですね。そこにある部屋の1階から7階までの方は同じ意見だと思います。私が話させていただきます。座らせていただきます。</p> <p>4月の14日に今回の計画について意見書を提出させていただきましたけども、その見解書には無情な回答が記載されており憤りを感じています。なぜこの計画で一番隣接する、要するにマンションとマンションの壁面の距離が2メートルしか無くなる部分ですね 。そのマンションに対してですね、最初は管理組合の方に各部屋にポストイングするということですね、説明会の案内を入れるということだったんですけども、その2メートル離れてるギリギリに建つ部屋だけはですね、ポストイングされていないということがわかりました。その質問に対してですね、意見書の質問に対しては、近隣の皆さん配布することは義務付けられていないというふうに書かれていました。他の場所には</p>

配るけども、一番近いような所には配らないほうがいいんだと。そのような回答じゃないかということで事業主は面倒なところには連絡をしない考えで当計画の話し合いの席で一般論の回答ばかりです。ね答えておりましたけども、誠意がまるっきり見られないなど。

で、法律上と言ってましたけども、買ったお前らが馬鹿なんだぞというような弁護士さんのお話でしたけども、それはですね本当に看板に書かれている近隣建物の配置に配慮しますとか、そういうことをですね書いている人の考え方じゃないんじゃないかなと思います。

それとですね、毎日毎日バルコニーからですね外を見ているんですけども、だんだんだんだん見てるだけで疲れてくるという状況でございます。そして今度はですね、まちづくり条例という、私も見てきました。その中の第1条が「この条例は、本市のまちづくりについて、その基本理念を定め、市、市民及び事業者の責務を明らかにし、計画的な土地利用と市民参画によるまちづくりを推進するための基本となる事項を定め、もって、災害に強く、市民の福祉を高め、かつ、環境保全に配慮した安全で快適なまちづくりの実現に寄与することを目的とする」ということで、まちづくり条例というのはですね基本理念はこのように書かれております。ただ計画を見るとですね、中に建物の下をくぐって行くような建物になって消防上災害が発生したときの消防車もね機械も何も入っていけないようなそんな建物になっています。ということと、いろんな場所にですね、まあ2メートルしか離れていないことも考えると、日照や環境的にも快適さもまるっきり配慮されていないんじゃないか、ということが言えます。

●●氏

それと二つ目ですね、鎌倉市まちづくり条例の第3条「まちづくりは、市、市民及び事業者の相互の信頼、理解及び協力も下に、市民の参画によって行わなければならない」ということで、これがもしこの場の意見がですね、まるっきり、せっかく仕事をですね途中で出てきて発表しているのに、これがまるっきり受け入れないというなら残念だなと思います。そして第四条「市は、まちづくりについての必要な調査を行うとともに、計画的なまちづくりのための基本的かつ総合的な施策を策定し、これを実施しなければならない」「市は、前項の規定による施策の策定及び実施に当たっては、市民の意見を十分に反映させるよう務めなければならない」「市は、まちづくりについての知識の普及及び意識の高揚を図るため、必要な措置を講じなければならない」とあるが、どのように務めて措置を講じてくれるのかなということ、こっちのところはお伺いしたいな、どういう風にすれば市民の意見を十分に反映してくれるのかなというところをちょっと今後教えていただきたいと思います。

そして次、第18条ですね「大規模開発事業者は、前条第1項の規定による届出をしたときは、規則で定めるところにより、当該大規模開発事業の事業区域内の見やすい場所に標識を設置しなければならない」ということで書かれているんですけども、■■■■パークホームズの人はずね裏側の方にはほとんど行かないですね、だからこの説明会というのはまるっきり配られないと分からないという状況でした。

で、それとですね今度は18条の4項「大規模開発事業者は、第1項に規定する縦覧期間内に市民への説明会を行い基本事項の周知を図るとともに、市民の意見を聞かなければならない」といことで今やっていることだと思うんです。それ今度は22条ですね「市長は、大規模開発事業者に対し特に必要があると認めるときは、助言又は指導を行うことが出来る」ということで書いてありますので、こちらのほう■■■■でもある市長さんに頑張ってください、しっかり判断していただきたいなと思います。

次にですね、計画図についてなんですけども、[]、ど
ういうふうになってるかと言いますと、東側に面している部屋は4部屋あります。要する
に居室が4部屋東側にあるんですね。まあこの2メートル先に全部壁が出来ちゃうという
状況なんですけども。まあ4室が居室、1室がキッチンとなっています。朝になると東側
の窓から太陽が山から昇って来るという景色が見られます。バルコニーにも日が燦々と当
たります。各子供の部屋も朝日が入って明るい状況です。これが今回のですね、プラウド
鎌倉岩瀬計画の図面を拝見してみると、窓・外壁面から2メートル離れたところですね、
[]壁が1メートルバックしてて今度計画される所も1メートル離れてるというこ
とで多分2メートル、壁心で2メートルになっていると思うんですけど、実際はもっと近
くなるということなんですけど。大きな窓を有した外壁が地上6階までそびえるバルコ
ニーの東側にも外壁が迫り、東北側の部屋の窓には避難階段がいきなり居室の前に来るとい
う設計なんです。そのため今後はカーテンを閉めきったままにし、日中も照明を点けな
いと生活できなくなるような状況になります。風通しも悪くなり、エアコンの使用が必要
になり光熱費が掛かり省エネがしにくい環境となります。外壁についても風通しが悪いた
めに、カビが生えたりコケが生えたり、美観が悪くなりメンテナンス費用等が掛かる。そ
してもちろん、この計画図が配慮されていないので、全部東面にですね学校の窓のような
計画がされています。そちらの方のプライバシーはまるっきり侵害によるストレスが溜ま
っていくような状況になると思います。

●●氏

■ 以上ですね、配置関係のお話をしたんですけども、既存道路をですね、今ある希望と
してはですね、今ずっと竹中工務店さんの社宅があったんですね、その道路面、[]
[]ですか南側の棟との、あとはもう一つ竹中工務店が施工されたもう
1個のパークホームズさんがあるんですけども、その壁ぐらいの距離を離していただきた
いと。それと西側の窓ですね、窓と窓が2メートルで競り合うような状況にならないよう
に窓の向きを検討していただきたいと思います。まあですね、いろいろ私も見て回ったら
ですね、やはり窓が向き合って2メートルの距離で建っているところは鎌倉市では
無いんじゃないかということですね全部調べたわけじゃないんですけども、ぐるっと回
ってみたところ、2メートル隣接して窓が向かい合って建っているところはないと思いま
す。

そしてあとは施工期間中のですね、対策についてということで希望があります。こちら
は事業主に対してこれから言う施工業者を選定して欲しい。まずは地番でいくとね、この
辺は土腐という(土が腐る)という地名もあつたりですね、もともと沼地でアメリカザリガ
ニの発祥の地なんですけども、こちらの土地にですね地盤の悪いところに建てるというこ
とで、とにかく隣接部分の基礎工事については一般的な隣地影響エリアの掘削はしないよ
うに施工してもらいたいと。それと隣地側で圧密沈下による地盤が下がり建物に影響が出
る可能性がある、ということでそれを配慮してやっていただきたい。それと施工中は窓を
開けられる環境を保持してもらいたい。そして心労のない施工計画を行ってもらいたい。
騒音については決められた時間で作業し、休憩時間は音をたてないようにして欲しい。大
型車両の搬入はしないで欲しい。西側の隣接部分には足場を組まないでプライバシーを保
てるように施工してもらいたい。施工中・施工後も当敷地に入らずに作業を行って欲しい。
事前の家屋調査等は入念に行っていただきたい。外壁やガラス、手すりなどの金物など、
それと車両ですね、その清掃を行って欲しい。特に境界の構造物を破壊又は破損した場合

●●氏	<p>は、他のエリアも調査して地盤下の調査を必ず行っていただきたい。ということですね、今後の協議も予定が無いですけども、私たちの質疑とか回答をですね再度この場を作っていただきたいなということです。私の方からは以上です。御清聴ありがとうございました。</p>
議 長	<p>今回の●●さんのご意見につきましても、市に対する、条例に対する根本的な考え方、というのがありました。これにつきましては、条例を一度作ればいいということではございませんので、基本的な条文としては今言われたとおりだと思います。その中で大規模開発事業の進めている訳でありますけれども、それにつきましても改めて条例そのものですね、開発事業に関わる手続等について改めて整理した中で、先ほどの●●さんと同じように、本来、事業者に対して意見を述べていただく場なんですけども、市に対して頂いた貴重なご意見ですから、整理をした中で、改めて回答させていただきたいと思います。</p>
●●氏	<p>両方をお願いしてるんで、両方で協議をし合って、開発の許可を下ろして行くんですね、これから。</p>
議 長	<p>先ほど言いましたように、市長の指導・助言の話もありましたように、今まで、事業者の説明会、その説明会の在り方についても御意見をいただきました。それで条例の手続を進めてきたところですけども、その意見、書面で見ただけではなく、直接やはり関係者の方が、要請に応じてこういう公聴会という席で市の方も御意見を伺ってですね、それをまたその先の指導・助言、それにつきましては最後にお話しさせていただきたいと思いますが、そういったものに直接ですね、自分たちが仕事として少なくともこの開発事業に関わっているということが言えると思いますので、そういった意味で、先ほど言いましたようにより良い開発事業となるように、お願いする所はお願いしていきたいということでこの会議を進めているということで御理解いただきたいと思います。</p>
●●氏	<p>簡単に言えばですね、ここがマンションだとすると、2メートルの所に、そこから2メートルの所に7階建ての建物がポーンとこういきなり建つというのが、これはもう法的にしょうがないというのであれば、各エリア全部そうになってしまう。今、緩和措置とか色々沢山あるじゃないですか、そうなるともう至る所、陽が当たらない所とか、環境の悪い所ががどんどんどんどんできて、前例っていうのは非常に危険だと思うんです。それをですね、あの、...</p>
議 長	<p>あの、すみません。●●さんだけ私の方と議論しても、他の方と差異があっても大変申し訳ないんで。ただ、今日の会議の主旨だけは是非御理解いただいて、確認をしたいということで、この先のまちづくりの手続の方向付けを確認するために直接聴いてるということですから。法令は法令で、当然守っていただくのは当然のことですから、それに合わせて、今の計画が目に見えてある訳ですから、それに対して、先ほど言いましたように、市として、どういうふうに条例の規定をお願いしている中で進めていくかということで整理をしていきたいと思いますので、今後、大変恐縮ですが、同じような御意見がもしあるようでしたら、それについては基本的な考えが、いま述べたような考えでありますので、その点については省略させていただいて、今回の公聴会の公述を進めさせていただきたいと思いますので、御理解いただきたいと思います。どうもありがとうございました。</p> <p>それでは続きまして、4番、●●●●さん、よろしく願いいたします。</p>
●●氏	<p>よろしく願いします。座ります。私は [REDACTED] です。今回の大規模開発事業について自分の感じたところ思うところ要望を述べさせていた</p>

だきます。最初にこの事業の話を聞いて私は簡単に言うと、なんでこうなのというところが正直な気持ちです。今と違う生活を強られる。しかも一方的に人為的に強られる、なんでだろ、というのが率直な感想でした。一方的にというのは説明があまりにもなさ過ぎる。どうしてこうなったのか。何も無い。説明会とか意見交換会ではいくら聞いても、これは決まったことです、持ち帰りますが回答は保障出来ません。そういう受け答えですね。

それから人為的というのは、やっぱりそういう企業利益でやられてると思いますが、鎌倉には立派なまちづくり条例があると。で、私も読みましたが非常に素晴らしい内容になっている。是非これを守ってやっていけば鎌倉はきれいな町を保てると思いましたが。しかし実際はこの事業に関しては、条例をですね、盾に取って手続を進める際には条例で決められています、いついつまでにこれがあります、だけでも意見を聞く場ではありません。で、私たちとしては、真摯に意見を聞いてもらえる、そうやって条例にうたわれていますからね。市民の意見を聞くと。それを期待している。ところがそうではない。それに私はずがっかりしました。裏切られたような気持ちで、言ってることとやってることが全く違う。絵に描いた餅じゃないけども、そんなふうに思いました。本当に残念でした。そこで、二つ要望があります。

●●氏 一つは私たちに提示された設計資料ですね、あの図面がどうしてあういう図面になったのかです。すなわち設計計画されるときには、いろんな検討されると思います。いろんな案があると思うんです。その中で普通だったら一番良い案を採択して、それで行こうということになると思います。だから私は一方的ではないという意味でも、どうしてあの案になったのか、皆さんがおっしゃっているように日照の問題・プライバシーの問題・騒音の問題・威圧感の問題、いろんな問題があります。どうしてそうなったのか。事業者の方が我々のマンションに来られて、自分がそこに住んでる住人の立場になって、目の前に7階建ての100メートルの異様な壁がいきなり出来るということ想像したら、俺の生活はどう変わるか絶対想像できる、イメージできると思うんですね。そういう観点をお持ちなのか、と私は思いました。みんなが住みやすい町を造る。だったら、やっぱり今住んでいる方達がどんな状況に追い込まれるか、それぐらいのことは絶対配慮されるべきだと思います。しかし、そこらへんをいくら尋ねても、なかなか、というか殆ど耳を傾けてもらえませんでした。残念です。だからもう一度言いますが、私はあの設計資料に至った経緯とですね、それから他の案も含めて、どんな案が出て、なぜダメになったか、最終的にあの案にどうしてなったのか、そこをですねきちっと説明していただきたいと思います。これが一つです。で、それを明らかにすることによって私たちの不満とか不安が解消できる道が探れると思うんですね。だからです、ただ聞きたい。責めてるわけじゃないです。なんとか皆で知恵を絞って一番良い状態を作れるんじゃないかと。希望を持ちたいんですね。このまま行ったら希望もへつたくれも無い、一方的です。

で、もう一つは、これからは近隣住民と事業者が話し合いなり説明会をされるときは、絶対に事業者の方に語っていただきたいですね、説明をして欲しい。受け答えもして欲しいと思います。それはやっぱり、この事業に責任を持っておられるからです。ということは、いろいろな事・質問に対して責任を持って前向きにきちんと答えてくれると思うからです。わたしはそれを信じたいです。そういうお互いがお互いを信頼する・信じるということが基本に無かったら、どんな良い計画だって、どんな良い事業だってね絶対にどっか

<p>●●氏</p>	<p>で破綻がきます。やっぱりこれは理想論かもしれませんが一番下で心が繋がる、そういう状態をねやっぱり、綺麗ごとじゃなくて僕は目指すべきだと思います。それを忘れたら人間の社会なんて成り立ちません。そういう意味では是非、もう一度言いますが設計に至ったプロセスとその理由を明らかにしてもらいたい。それを事業者の方自らにさせていただきたい。この二つを私は強く要望して必ずそれを実現していただくように切にお願いします。これで終わります、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。続きまして、5番、●●●●さん、よろしくお願ひ致します。</p>
<p>●●氏</p>	<p>と申します。着席させていただきます。</p> <p>私はこの鎌倉が大好きです。生まれこそ隣の横浜市だったんですけども、幼いころから鎌倉の野山で遊び、学生時代・青春時代を鎌倉で過ごして、今そして鎌倉に住んでいて、ゆくゆくはこの鎌倉で死んで行きたいと本気でそう思っています。鎌倉が世界遺産登録という快挙目指して世界に働きかけているのを本気で応援したいと思います。また鎌倉にはそのような資格が十分にあるというふうに思っています。他の古都と言われている所のように、単に歴史的建造物が、名所・遺跡が多いというそれだけではないと鎌倉は思っています。都市に近い所にこれだけの緑があり、緑地保全のゆるぎない姿勢がある、良好な住環境への高い意識もある、経済優先主義とは明らかに一線を画したそういったバックボーンが流れている。そしてまだまだ運用としては不十分かもしれませんが、その理想の実現に向けて行政と市民とが手を携えていける制度はあります。実際にそれが運用されているかどうかはまだ疑問符が付くんですが、そういった制度がこの鎌倉にはあると、それこそがこの鎌倉を世界遺産登録に向かって手を挙げさせるそれだけの価値がある、ならしめてる由縁だとそう思います。</p> <p>で、その理想の実現のための有力なツールとなりえるのが、まちづくり条例だとそう思っています。先ほど来何人かの方もおっしゃってます。例えば第5条では、健康で文化的な居住環境、享受の権利が明確にされています。第6条では、良好な環境を確保、その義務が明記されています。今回のこのマンション計画は、そのまちづくり条例の精神に照らせば、まあこの条例の精神に明らかにもとって、条例違反だと言ってもいいと私は思っています。条例で定められた手続を踏めばそれでいい、建築基準法等の制限条例をクリアしたりすればそれでいい。そんなもんじゃないはずですよ。</p> <p>まあ、あの土地をどうして欲しいかって理想論から言えば、先ほど●●さんがおっしゃったように、私も、公共緑地化して避難スペースとしても確保し、市民が憩い集えるようなまとまった緑地としてもらいたい。はっきり言ってちんけな、私どものマンションの前もそうですが、ちんけな無理やり提出させられた提供公園が点在するというようなそういう光景はもう見たくない。まとまった緑地があつて欲しい。ただそれが、もう、どうしても無理だと、開発するということが規定の路線であるならば、泣く泣くではありますが、次に申し上げるようなことを条件・要望として申し上げたいと思います。</p> <p>まず1つ目、これは複数の棟による一団地開発にして欲しい。今の竹中工務店の社宅が建っているようなああいう形ですね。南向きに複数の棟を建てると。これじゃ容積が食い切れないとかっていうのは事業主側のごう慢であつて、そんなのは駐車場を地下化するか今以上に多層化した駐車場にしてそれを地下に持っていかるとか、そうすればスペースは確保できると思うんです。1フロアあたりの面積を減らすことによって、十分に容積が出</p>

来ると思います。しかもそういった検討したといった形跡も何も無く、今の計画しか出来ませんと言われている我々の身にもなっていたきたいと思います。

今の計画ですと南北に100メートル7階建ての壁が出現します。その壁に毎日毎日、朝、カーテンを開けた瞬間からですね、私ども西を向いた住居はこの7階建ての壁と向き合う形になります。朝、カーテンを開けた瞬間に何十戸という家の何百という視線に晒されます。西側の居室、それからそこを通してのリビングルーム、XXXXXXXXXX。これが全部、何十という住戸、何百という視線に晒し者にされます。朝起きた瞬間からそれが始まります。おそらくは私の人生設計を考えれば一生それが続きます。そういった人間の身にもなっていたほしいということです。何ならば野村不動産の関係する人がこういった住戸に住んでみろと言いたい気持ちです。これはもう、新しくできるマンションのバルコニーの柵を不透明にするとか、コンクリートの壁化するとか、それによって見えないようにしますとか、そういった次元の話ではありません。建設の計画、プランそのものを変えてくれ、そういう話です。

今ここで、事業主に向かって申し上げてますが、いずれも、そういう指導をしてくださいという鎌倉市に対するお願いでもありますので誤解無きようにお願いします。このプライバシーの問題って言うのは、こちら側ほど深刻ではないと思うんですけど、新たなマンションに住まわれる方も同じ問題を抱えることになると思います。プライバシーのことを真剣に考えるならば、我々より遥かに距離が空いている西の方に向けてもらうという、そういう検討もあって然るべきだと思います。当然、複数棟にすれば、建設コストは、壁面の面積は上がるし、エレベーターが多くなるし、コストは高くなってきます。だからと言ってそれを避けていくというのは、事業主のごう慢以外の何物でもないと思います。

●●氏

それから2つ目。低層化を図って欲しいということです。今7階ですけれどできる限り低くしてくれということです。両側が7階だからうちも7階、こんな馬鹿な話はありません。ナンセンスです。後から割って入る人間の、先住者に対する配慮ってものがあって然るべきです。私共のマンションが建つ時も先住者の方にある程度の痛みを与えたと聞いてます。それ故に建物を建てる場所とか、一定の配慮をしたという風に聞いてます。

3つ目。これは先ほどらい言ってますが、既存の樹木の保存ですね。これは是非やって欲しいと。北鎌倉のXXXXXXXXXXの白木蓮のマンション。あれは鎌倉らしい素晴らしい事例だと思いますが、あの英断を下したマンション開発の事業者の見識というのを野村不動産にも見習って欲しいと思います。

それから四つ目のお願いです。今後なされるであろう、説明会とか意見交換会と称される場にはですね、必ず事業主自らが出席して説明をし、我々住民の質問に答え、要求に対する答えをして欲しいということです。要は事業主代理と称する者の説明はもう聞きたくないということです。今まで何度かその種のものに参加しました。この説明会に満足した人は一人も居ないと思います。それは要望が通らないから不満足なんではないということです。それも勿論ありますけれども、説明の仕方、説明の時に配られた資料、そういった物が全く不十分、不誠実、ということからくる不満です。それは、鎌倉市に出された意見書に書かれているとおりです。

例えば3月15日。これまちづくり条例に基づく説明会が最初に行われました、その時の開催の通知の仕方については先ほどもう御二方が、自分はこんな目に遭ったと。まあ本当にひどい話だと思いますけど、そういった案内の通知がなされました。実際に、私はそ

の説明会に行ったんですけども、説明会に来た人の中にこのマンション計画がどこのマンション計画だか知らずに私は来ましたと言う人も居たくらいです。それは、これが竹中工務店の跡地の開発だということを明示しない案内だったからだと思うんですね。さらに、その3月15日の説明会では不十分だったという住民の声を反映して、4月7日に意見交換会なるものが開催されました。先ほども、陳述の方が申し上げてますけども、近隣住民全てを対象にした意見交換会、それから私共サンヴェールマンション、サンヴェールに住まう住民のみ対象とした意見交換会、それからパークホームズさんの住民さんだけを対象とした交換会。確かこの3つが4月7日に行われたと記憶しています。

そこで出された図面とか、説明とか全く不十分なものでした。何を聞いても、ほとんどが持ち帰って相談します、事業主に諮りますと言って、それで終わったと。ちなみに申しますと4月7日に開かれたんですけども、6月13日まで、この持ち帰った宿題に対する回答は梨の礫です。6月13日に案内があって、公聴会が終わったら、7月8日第二回の意見交換会を行います、そこで、4月7日の意見交換会で持ち帰った宿題に対する回答をしますという説明が、2カ月以上経てありました。したがって、この2カ月の間には、回答を踏まえて、この公聴会で何か言おう、或いは事業主側からの回答を踏まえて意見書を出そうと思っていた人間の望みというのはすべて叶わなかったわけです。逆に言えば、意見の中に取り込めないようにしようとしたんだというふうにも思える、そういう誠意の無さでした。

●●氏

事ほど左様にですね、これから先こういう事業主代理と称する人による説明や回答を聞いても埒が明かないので、もう今後の説明会、意見交換会といった類のものには必ず事業者、事業主自らが出席して説明、回答をして欲しいと。で、行政も必ずそういう指導をしていただきたいということです。本件については34件という異例ともいえる意見書が鎌倉市に出されました。今日も持っています。私もそれ全部見ました。正確な数字は覚えてませんが、十数件以上に亘る事業主代理と称する者の説明に対する不満が列記されています。この事実を鎌倉市としても強く受け止めて欲しいと思います。

それと五つ目なんですが、土壌汚染と既存建物に含まれる有害物質、それから工事中の騒音とか粉塵、工事車両の対策。これを十分に指導していただきたいということです。これはまあ望むべく所じゃあないんですけども、開発が先に進んでしまえば当然どこかの段階で我々直面するところなんです。まあどれもこれも、生活に直接結びつく重要なことなんですけども、特に、間違いなく既存建物の中に入っているアスベスト。これの既存建物の解体時の配慮には万全を尽くしてもらいたい、ということで、法令上義務付けられているアスベスト除去の措置をやったからこれでいいだろうとか、そんな話ではなくて、こういう含有量で有害物質があります、従ってこういう予防措置を講じます、その工事をいつから始めます、というようなことを事前に詳細に説明した上でさらに住民からの意見を吸い上げた上で解体工事、それから土壌を動かす杭打ち工事、その他の工事をしていただきたいということです。

あと、ちょっと先ほどの緑の保全の所に戻りますんですけども、私今日ちょっとまだ家に帰ってないんで、従ってあの、お知らせ看板見てないんですけど、先ほど家人からちょっと聞いたんですけど、明日か明後日だから、あの敷地内にある木を切ると。剪定と書いてあったかは知らないんですけど、という案内があったそうです。これが、今後夏になって、不要な枝が繁茂して見苦しいと、虫もいっぱい来ちゃう、だから枝を剪定するだけの作業

<p>●●氏</p>	<p>なのかわかりません。ただ、今もう既に竹中工務店の社宅には誰も住んでいない訳で、その敷地の中にある木を今から何で剪定する必要があるのかなど。もう木を切り倒す準備を始めてるのかなど、まあ、そうも思ってしまうんで、これだけ緑の保全云々という意見が強く出てる、しかもまだ開発の計画に対する承認も下りていない中で、この木をいじくるといふ作業を既に始めてるといふこの無神経さに非常に腹が立つと共に、これはもう行政としても何やってるのかよく見ていただきたいなと思います。</p> <p>まあ重ねて言いますが、建築基準法やそういった法令上の制限をクリアしていればそれでいいと、何でもオーケーだと、行政サイドとしても手を下せないと、これはもういい加減に止めていただきたいと。鎌倉が誇ると言ってもいいまちづくり条例の精神、これが宝の持ち腐れとならないように毅然たる態度で指導していただきたいと、そう思います。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、6番、●●●●さん、よろしくお願いいたしますします。</p>
<p>●●氏</p>	<p>●●●●です。●●●●住んでまして、もろ、これが建つと陽が当たらなくなる所に住んでいます。ということで何件か意見陳述をさせていただきます。</p> <p>1つは陽当たりということですけど、先ほど言いましたように、現状ね、●●●●でもですね、陽が午前中は入ってくるんですね。ということでテラス側にですね、開けたテラス側に午前中は陽が入ってくるということで、まあまあ住環境、保たれている訳です。ただですね、この野村不動産のマンションが私共のさらに東側に立つということで、まだ午前中は陽が短いですね。それで太陽もたいして高くない。そこに7階建てが建ちますとですね、まず、それで陽が当たらなくなる。さらにですね、野村不動産が計画しているマンションの建屋で言うと、東側ですね。新しく建てようとする東部分にかぎ状に東部分に出てる所があるんです。これのおかげでですね、午前中10時過ぎてから、ようやく野村不動産の建とうとするマンションの頭の上をこうやって陽が当たってくるなと思ったらですね、今度はその南棟に引っ掛かっちゃってですね、逆に陽が当たらなくなる。</p> <p>これね、皆さん、見た方向人かいると思うんですけど、じっくり見ていただきたいんですけど、これは野村不動産から提示された日影図でよろしいんですよ。(持参した日影図を示す。) 10時ぐらいまでは徐々に陽が当然伸びてきますよね。10時頃でようやく陽が入ってくると、ここから。今度、10時過ぎて、11時12時になって陽が遠のいて行っちゃうんですよ。まるつきしね、要するに陽当たりを確保している庭とかテラス側とかリビング側に陽が当たらない。まるで穴蔵状態。余りにもひどい。先ほどから何度も出ておりますようにね、鎌倉市のまちづくり条例の9条の6、良質な住宅及び良好な住環境の確保、程遠いですがねこれやっぱりね。なんでね、東側に建てること、陽がね、そんなに上がってこない東側建てることすら問題あるのに、さらにそれをね駄目押しするような、南側にちょこんと造って、本当にまるつきし陽が当たなくなるっていう、そういう場所を平気で造ると。ちょっとそういう神経を私は疑いたいです。どういう会社なのかなど。</p> <p>それで、改めてね、そういう住環境、ひどい住環境が生じますので、私としては、計画されてるマンションの南側に突き出た、かぎ状に突き出た部分の撤去。それだけじゃないです。やはりね東側に建つということは、陽が低い時の太陽の影響がまるつきし当たんな</p>

くなるし、さらに低層、7階よりさらに低層にしてもらいたい。加えてね、例えば低くするってのは低層にするだけじゃなくてね、1階を半地下にするって方法もありますよね。

●●氏 ■■■■■ パークホームズも、資生堂側から見ればね1部半地下状態になってるんですよ。そういう配慮をやはり皆周りにしてるんですよ。一部上場会社の野村不動産がそれが出来ない訳ないですよ。特別なこと言ってる訳じゃなくて、少し周りの基準をしっかりと見てね、どういう、周りのマンションなり何なりが配慮してるかということをもう一回考えて、先ほどの三点をね是非やっていただきたいということを要望します。

それからもう一点。立体駐車場です。■■■■■ テラス側に3階の立体駐車場がボンと建ちます。自分の目線よりね高いものが並ぶという威圧感、まあ皆さん当然分かると思います。他のね、鎌倉市の近くのマンション見てもらいたいんですよ。どこがそんなことしてるところあります。みんな地下に入れてますよね。ちょっと横浜市側私知らないんですけど、少なくとも今ここに参加されている方のマンションみんな地下に入れてますよ。あとあっちのイトーヨーカドー寄りの新しく建てたマンションみんな地下に入れてますよ。最近新しく建てたのみんな地下に入れてますよ。そういう意味で、こんな立体にするってなんかない。さっき言った威圧感だけじゃなくて、せっかくパークホームズはセキュリティを考えてましてね、フェンスも高くしてるし、あのゲートも、車の出入りもそう簡単には入れないようにしてるのに、こんなフェンスの先に高いの造られちゃったら、簡単に登って入って来れますよね。そういうね、これだって鎌倉のまちづくり条例でね、安全で快適なまちづくりの実現ってしっかり書いてあるんですよ。当然、野村不動産は読んでいると思うんですね。こんなことやってたら当然、これに反することは解り切ってますよね。ということですね、こちらについてもですね、他の周りと同様に地下1階とプラス地下2階とか、やりようはいくらでもあるので同じことをしてもらいたい。それだけのことです。できれば加えて境目の、■■■■■ 境目の緑地結構取ってるはずなんですよ。野村不動産さんも緑地取ってもらいたい。特に難しいことを要求しているわけではないと思いますけど。この2点をよろしくお願いします。

それからもう一つですね、私は意見書を出したんですけど、その答弁書が野村不動産から返ってきたんですけどね、ちょっとびっくりしたのがですね、私の意見書を書き替えて、それで答弁書を書いているんですよ。ちょっとこれ、あのびっくりしちやっただんですけど。例えば私の意見書の方では、「東側に高い7階建てのマンションが建つので、午前中にしか陽が当たらないテラス側に大きな影響が出て、陽当たりが大幅に阻害されます。」こう書いたんですよ。これ野村不動産の答弁書の中の私の意見書はなんて書いてあります。「東側に高い7階建てのマンションが建つので、午前中にしか陽が入らず陽当たりの大きな阻害が出る。」この書き方ですよ。私は、午前中にしか陽が入らない所に野村不動産のマンションが建ったら全く陽が入らなくなりますよと書いたのに、そうやって文書をいちいちね、これ恣意的に思われてもしょうがないです、勝手に書き替えて。午前中は日が入りますよって読めるような文章に平気でしてているんです。それで書いてある答弁はお決まりの文書しか書いてないということです。

もう一つ加えるならばですね、さっきの駐車場の件なんですけど、私は駐車場を平屋部分プラス地下2階の駐車場としてくださいと。そのあとカッコ付きでね、周りのマンションはみんなそうしていますよと書いたんですよ。それを消しているんですよ。で、私が欲しかった答えは、周りがそうしているのにどうしてしないのということが欲しいのに、

<p>●●氏</p>	<p>しく豊かなまちの形成に寄与して参りたいと考えておりますとの回答をいただきました。</p> <p>では、是非考慮していただきたいことがあります。それは、意見書にも書きましたが、計画地内にある桜の木を場所を動かさずそのまま保存していただき、そこを提供公園として我々近隣の住民の憩いの公園にさせていただきたいということです。桜は鎌倉市の木でもあり、四季折々に楽しめる樹木でもあります。この桜を保存しつつ提供公園にさせていただければ、サンヴェールのマンションも、その南側の戸建てのお宅も日影オーダーについては大きく緩和されるのではないのでしょうか。</p> <p>先日の回答では、保存は無理との回答でしたが本当に無理なのでしょうか。何十年とそこで生き続けている樹木を簡単に切って、数合わせのようにまた新しく木を植えるのでは、鎌倉市が目指す樹木の保全に反するように思います。北鎌倉にあるマンションでは、古い木蓮を保存しつつマンションを建設されたようです。このような取り組みこそが事業者として利益追求だけではない、近隣住民にも理解されるより良い開発事業だと思います。</p> <p>先にも申しましたとおり、事業者として鎌倉市が目指す美しく豊かな街の形成に寄与して参りたいと考えておりますとの回答を、建て前だけでなく、もう一度ご検討いただき、事業者としても近隣住民の信頼と理解を得られるような計画をお願いいたします。</p> <p>最後に、事業者との意見交換会や、今日のような公聴会が開かれておりますが、聞くところによりますと、計画は一切変更ができない旨のことを聞いております。それでは、何のための意見交換会や公聴会なのでしょう。このことは、是非鎌倉市の方でも形式上の手続で終わらせることのないようにしていただきたいと思います。近隣住民にも、そして新たな居住者にも住みよい計画を一からご検討ください。事業者には真剣にそのことを考える社会的責任があると思います。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、8番、●●●●さん、よろしくお願ひいたします。</p>
<p>●●氏</p>	<p>■■■■と申します。本日は、仕事の都合でどうしても出席できない主人に代わり、不慣れな場所ですが、代わりに文章を読まさせていただき形で失礼いたします。</p> <p>今回の建設計画について、3点意見を述べさせていただきたいと思います。パークホームズの東棟からの意見を述べます。</p> <p>第1点目ですが、プライド建設後の日照についてです。パークホームズ東棟は、正面がプライドのL字型の建物に対して正対する位置関係にあります。当然、東向きの建物ですので現在午前中のみ日照がある状況です。説明会での資料によると、冬至の時点の日照で、一部住戸は11時の時点で、まだ日影になります。これは、現在の日照と眺望をほぼ奪う形、100%奪う形となります。法令には違反していないとしても、とても許容できるものではありません。南側の建物の一部の高さを変更するか、パークホームズに対して距離を開けるとか、東側の建物の高さを抑えることにより、それは大きく改善できるものと思います。計画の変更を強く求めます。周辺住民との良好な関係が重要だと考えますし、まちづくり条例の意義を考えると、建築計画の修正に応じていただくべきと考えます。</p> <p>2点目として、プライドの駐車場の計画について述べます。計画ではパークホームズの正面に地上3階建ての駐車場を建設するようになっております。パークホームズ側から見ると、リビングの真正面に駐車場及び自動車がそびえ立つ状況になります。一般的に考えて、この状況は有り得ない計画だと思います。常識的に考えても、このような計画はしないと</p>

●●氏	<p>思います。現実に地上3階建ての駐車場が建てば、景観による圧迫感やストレス、排気ガス、建築場所がパークホームズに近いため、防犯上の問題。構造から推測すると、車の入出庫時にブロック全体が動作すると思われるため、騒音被害も考えられます。少なくとも地下昇降式、またはパークホームズ側の駐車場を平置きにし、プラウド側の建物の裏の駐車場を高くするなど改善の方法を強くお願いいたします。</p> <p>3点目ですが、実際の工事に関してになります。現在、竹中工務店の建物にはアスベストが使用されていると説明会の時に伺っています。規制値以下です、問題はない、と見解を述べられていましたが、報道などを見ていると、現実には杜撰な工事がされている場合が多いようです。確実な情報提供と、安全を十二分に確保した工事をお願いいたします。実際にどの程度のアスベストが飛散しているかなどの調査と、飛散の事実があった場合の補償も求めます。建設工事に関しては、月曜日から金曜日の常識的な時間の範囲での工事をお願いいたします。また、工事によるパークホームズなど周辺の影響があった場合は、その補償も要求します。周辺に異常の発生がないことが、影響なしの条件になると思いますので、周辺住民とよく交渉し合意のうえ実施をしてください。</p> <p>最後に、鎌倉市長とまちづくり政策の関係者の方をお願いです。私達も誇りを持ってこの鎌倉市の一員として住んでいます。本音を言えば計画の根本的な変更を望みます。周辺住民との関係が良好に保てるような助言・指導を是非お願いいたします。また日影の規制に関しては、現在の規制では東向きの建物にとっては余りにも事業者側の利益に立った規制であると思います。急速な改正を要望します。以上です。</p>
議長	<p>どうもありがとうございました。それでは最後、9番となりますが、野村不動産株式会社住宅事業本部事業開発三部開発課、●●●●さん、よろしくお願いいたします。</p>
野村不動産	<p>公述人の皆様方におかれましては、本日はお忙しい中、本計画における貴重な御意見を賜りまして、誠にありがとうございます。</p> <p>私は、野村不動産株式会社、住宅事業本部事業開発三部の●●と申します。</p> <p>本日は、先日提出させていただき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申し述べさせていただきたいと思っております。着席させていただきます。</p> <p>私共は、説明会の開催後、より一層丁寧なご説明と御意見の集約を目的に、ご近隣の皆様と意見交換会を開催して参りました。そして、説明会、意見交換会、そして意見書等で頂戴いたしました、プライバシー対策、圧迫感の解消、防犯対策、日影の影響等の御意見につきまして、現在、事業性を鑑みながら計画の検証を重ねております。</p> <p>特に、多くの御意見を頂戴しております、本計画地の西側、パークホームズ鎌倉岩瀬ザ・レジデンスさん、セントラルレジデンス棟の妻側と本計画地南棟との離隔距離について。同マンション、イーストレジデンス棟の前に位置する地上式の機械式駐車場について。そして、本計画地東側のサンヴェール鎌倉岩瀬さんの配慮について、それぞれ対応を検討いたしてございます。具体的な対応につきましては、今後開発事業条例の手続の中で協議して参りまして、詳細が決定次第ですね、ご近隣の皆様にご説明して参りたいと考えております。</p> <p>本日は、ご近隣の皆様より御意見の多かった3点。意見交換会についてと、本計画配棟計画について、工事について申し述べたいと思っております。</p> <p>まず1点目のですね、意見交換会について。私共はご近隣の皆様に、引き続き丁寧な御説明を行ってまいりたいと考えておりまして、本公聴会後も、意見交換会の開催を予定い</p>

たしてございます。御近隣の皆様の御意見を伺いながらですね、事業性を鑑み、より良い計画にしていければと考えてございます。

続きまして、2点目。本計画、配棟計画の経緯について述べたいと思います。本計画地は、鎌倉市都市マスタープランの都市型住宅地の形成地区と位置付けられておまして、良好な中高層住宅の整備を図るエリアとされてございます。周辺の街並みの平均的なスカイラインや、隣接する建築物の規模、配置等との調和を図り、建築の階数を周辺より高くするのではなく、7階建ての中高層住宅を計画いたしました。配棟計画につきましては、パークホームズ鎌倉岩瀬ザ・レジデンスさんのイーストレジデンス棟のリビングとメインバルコニーが本計画地側に向いていることから、バルコニー同士が真正面で向かい合うことを避けるため、バルコニーを東に向けた東棟を配置する計画といたしました。南棟につきましては、パークホームズ鎌倉岩瀬ザ・レジデンスさんのイーストレジデンス棟への日影の影響を考えまして、極力、本計画地内の南側に寄せて配置いたしてございます。

一方で、本計画地の東側低層住宅や、サンヴェール鎌倉岩瀬さんの低層階への影響を緩和するため、本計画地内に緩衝帯となるグリーンベルトを配置する予定でございます。さらに、東棟の北側の住戸については、7階建ての建物を北側へ行くほどに高さを階段状に低くいたしてございます。パークホームズ鎌倉岩瀬ザ・レジデンス・セントラルレジデンス棟の妻側面に対しましては、お互いリビングやメインバルコニーが相對しないものの、セントラルレジデンス棟妻側面から境界までの離隔距離に対しまして、本計画南側の妻側面から境界までの距離を約1.5倍程度確保することといたしました。なお、本計画地の北側道路につきましては、現状の道路幅員では車がアプローチできる幅員を満たしていないため、南側道路をアプローチとすることで、駐車スペースを本計画地内の西側中央に配置することといたしました。提供公園につきましては、条例により、公道に4メートル以上接し、一辺の長さが10メートル以上のまとまりある形状とするため、本計画地内の北西側に配置いたしてございます。

本計画の配置、配棟につきましては、100%駐車場や提供公園等の設置等、様々な法令、条例に沿うとともに、事業性を鑑み、そして日影、圧迫感等、周辺の影響を含めて、総合的な検証をした結果ですね、現在の南棟、東棟のL字型に計画いたしてございます。こちらが計画の経緯でございます。

3点目の工事につきましては、工事に関しましては、安全第一で施工いたしたいと考えてございます。工事内容については、工事着手前にご近隣の皆様をはじめとする関係者への周知をさせていただく予定でございまして、現段階では施工者が未定でございまして、施工者が決まり次第、ご説明の場を設けさせていただきたいと考えております。ご近隣の皆様方におかれましては、何卒ご理解のほどよろしくお願ひしたいと考えております。

最後に、当社は、本計画につきまして鎌倉市都市マスタープランを始め、まちづくりの方針と合致する計画とし、市が目指す美しい豊かなまちの形成に寄与して参りたいと考えてございます。今後は、市からの助言・指導を頂戴しまして、ご近隣の皆様の御意見を御受け止めて、内容を真摯に受け止めて、事業性を鑑みるとともに、本計画についてより良い計画となるよう検証し、方針書を市へ提出して参りたいと考えてございます。

今後とも本計画につきまして、御理解、ご協力のほど、何卒よろしくお願ひしたいと考えてございます。

また、一部御意見がございました、木の伐採のお話しがございましたが、現在、近隣の

野村不動産	<p>方から、雑草が敷地外に飛び出てるよというお話しをいただきものですので、それをちょっと剪定させていただく予定でございますので、その御案内をさせていただいてる状況でございます。本日は誠にありがとうございました。</p>
議 長	<p>どうもありがとうございました。長時間に亘り誠にありがとうございました。また本日はお忙しい中、足下の悪い中、本件開発事業及び行政に対する貴重な御意見を述べていただきました9名の公述人の方々にお礼を申し上げます。また会場にお越しいただきました傍聴者の方々のご協力に対しましてもお礼を申し上げます。</p> <p>先ほども、基本的には事業者に、この計画に対する御意見ということで御紹介をさせていただきましたけれども、その中で、市に対する貴重な御意見も頂戴しましたので、それにつきましては整理でき次第、何らかの形で、御意見をいただいた方々には回答したいと思っておりますので、しばらくお時間をいただきたいと思います。</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でございますけれども、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、公述人の方々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を考えております。</p> <p>なお、事業者の方は、市長の助言又は指導に対し、方針等を記載しま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き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「鎌倉市岩瀬一丁目27番15外一部の土地における大規模開発事業の公聴会」を閉会させていただきたいと思います。誠に協力ありがとうございました。</p>