

大規模・中規模開発事業意見書

意見書番号

23-5-1

平成24年3月21日

(あて先) 鎌倉市長

住所

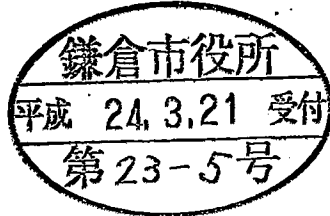


提出者

氏名



印



電話



〔法人その他の団体にあつては、その主たる事務所の所在地、名称及び代表者氏名を記入してください。〕

次のとおり提出します。

事業区域の地名地番	鎌倉市岩瀬一丁目27番15外1筆
事業者氏名	野村不動産株式会社

意見の内容 (※事業者に対して述べる意見の内容を記入してください。)

1、再度の説明会を要求します。

3月15日の説明会は、週日の夜早い時刻に、現地から1.2~1.5km遠方の会場と云う不適切な状況で行われた(規則第9条(2)に違反)ため、参加者は20名弱と極めて少数であり、説明会の目的は達成されていない。

2、建物の方向、形状、配置の再検討を要求します。

近隣、周辺住民への日照、プライバシー等への措置について実施済または検討するとの説明は無かった。拙宅は既に現存の竹中工務店社宅の日影の被害を受けているが、今回の開発事業で更に悪化することが確実である。

3、その他

(1) 開発事業の手続きの流れの中での説明会の意義および今後のスケジュールなどの説明が無く、出席者に対し意見表明の唯一の機会との印象を与え、不安を残したようであった。

(2) この開発事業は、周りの住民にとってはメリットは全く無く、被害のみであることは明白であるにも拘わらず、その認識は殆ど感ぜられず、法規の許容限度一杯の権利を主張し、建物の形状、配置などの変更も全く考えられないとの返答であり、今後の交渉に大きな不安を感じた。

平成24年3月27日

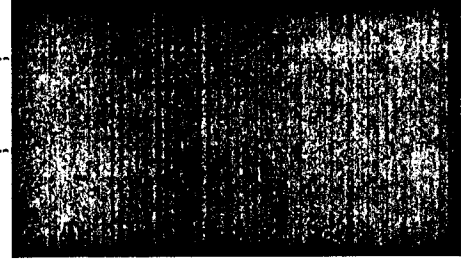
(あて先) 鎌倉市長



住所

提出者 氏名

電話



〔法人その他の団体にあつては、その主たる事務所の所在地、名称及び代表者氏名を記入してください。〕

次のとおり提出します。

事業区域の地名地番	鎌倉市 岩瀬一丁目27番15 他1筆
事業者氏名	野村不動産株式会社

意見の内容(※事業者に対して述べる意見の内容を記入してください。)

私は現在、上記開発事業区域の東側にある、マンション「サンパール鎌倉岩瀬」の一階(事業区域建物と6mで接する)の住民です。以下の2件について疑義(不満)がありますので、意見を述べます。

意見1. 今回の開発行為について、近隣住民に説明する際の、事業者サイドの誠意がまったく感じられないこと。私の例では、説明に戸別訪問すると伝えながら、何の具体的な連絡もないので、留守していたために説明を受けられませんでした。それであれば説明資料等をポストに投函すべきと思うのですが、その上、同じマンションの他の住民に「〇〇号の人は賛成で、ほとんど問題ないと言っていた」とのことですが、これは全くの事実無根です。事業者は「説明会はやりたくない」「できるだけ参加者の数を減らしたい」と考えているとしか思えません。このような状況下で開かれた説明会(うちのマンションからは3人参加)ではその意味をなさないもので、再度まともな説明会を開催していただきたいと思います。

意見2. 建築上の基本レイアウトによると、その建物位置が私どものマンションとあまりに近接していること。これでは日常生活上のプライバシーが守られず、かつ7階建てのマンションであるために、ほとんど午後の西日が当たらず、健康上の傷害も危惧しています。こうしたことは、私どもの建物財産価値が下がることも考えられ、大きな懸念事項です。逆に、今度建てられるマンションの建物から見ても、入居する住民もマイナス点をつけるのではないのでしょうか? 事業者はここに住むわけでないでしょうか、事業利益が優先で済むでしょうが、新しい入居者も我々も我々もここで未長く生活をしていくわけで、そうした上での障害は極力取り除いていただきたいと思います。これらを考慮して、再考、再設計をお願いいたします。以上、2件要望させていただきましたが、住みやすい町づくりの為によろしくお願いいたします。

2012年3月28日

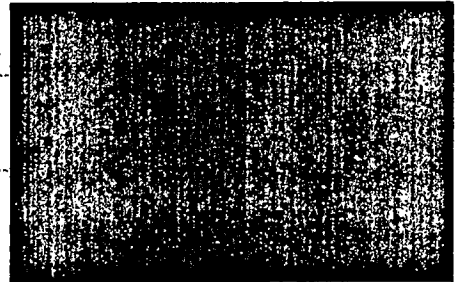
(あて先) 鎌倉市長



住所

提出者 氏名

電話



〔法人その他の団体にあつては、その主たる事務所の所在地、名称及び代表者氏名を記入してください。〕

次のとおり提出します。

事業区域の地名地番	鎌倉市岩瀬一丁目27番15、20
事業者氏名	野村不動産株式会社 住宅カンパニー

意見の内容(※事業者に対して述べる意見の内容を記入してください。)

添付の通りです。

要望事項

2012年3月15日(木)19:00よりレイウエル鎌倉にて行われた説明会は、まちづくり条例にて規定・義務づけられた説明会を実施したものと見なさず、改めて然るべき説明会の場を別途設けること。

<理由>

以下事由の通り、本説明会は、鎌倉市が誇るまちづくり条例の精神を理解し、然るべき手続きと然るべき内容を以って行われたものとは到底考えられないこと。

① 説明会の日取り、通知のタイミングについて

平日の19:00に開催でしかも1週間前の通知では、出席したくとも日程の都合で出席が叶わなかった人は決して少なくない。実際説明会の場でも、そういった「出席したくとも出席できない」隣人のメッセージとともに、この点に関する苦情は多く出た。

約300世帯(事業主側説明による)に声をかけて十数世帯程度の出席しかなかったという事実は、事業主として真摯に受け止めるべきである。

② 説明会の場所について

説明会対象エリア居住者の自宅から徒歩で20分以上、高齢者には30分以上を要する場所での開催は非常識極まりない。至近エリアでいくつか検討するも収容人数の点で断念したとの事業主側説明だが、鎌倉芸術館等他にも候補はある。説明会の場でも意見のあった通り、収容人数の問題であれば複数回に分けることも検討出来た筈である。

上記①の点も含め、地区の理事等へ打診して了解を得た上での時間と場所の設定であったとの事業主側説明だが、説明を聞くべき立場にある人が聞きに行けるか否かは地区役職者の判断とは別物である。その必要がある人に出席の機会を与えようとの努力・誠意は微塵も感じられず、条例で要求される説明会を開催したという体裁を兎に角整えてしまいたいという意図しか感じられない。

③ 説明会開催の通知方法について

・対象エリアの住戸を個別に回り、それ以外に集合住宅では管理人経由で各集合住宅案内版への掲示により説明会開催の旨通知がなされた。(添付通知書参照)

しかし添付の通り、当該計画地について「鎌倉市岩瀬一丁目27番15,20」と記載あるのみで、地図もなければ、周辺住民なら殆どの人が知っている「竹中工務店社宅」との記述もない。更に意図的か否かは定かでないが、上記は地番で住居表示ではない為、よってウェブ上の各種地図検索を試みても当該敷地にはたどり着けない。結果として、本案内書で説明会開催の旨を知ったものの、計画地がどの場所なのかという根本情報すら知ることなく出席した人まで出る始末であった。

・戸別訪問の際に受けた説明を聞いて「自分の家には大した影響はない」「説明会に出席の必要なし」と判断したが、後日当該計画建物と自宅との位置関係を知るに及んで、ただ事ではないと気付かれたご家庭は小生居住のマンション内に多数ある。戸別訪問説明時の、その意図は兎も角、結果としてこれだけの誤解があったという事実は重大である。

④ 説明会に使用した資料について(添付概要説明書一式参照)

・当該計画建物と近隣建物との位置関係を示す資料の欠落

当日の資料中には、当該計画建物と隣接・近隣建物との位置関係を示すものは一切ない。おおよそその距離、南北・東西の位置関係が把握できる平面図すらなく、これでは当該建物から自分の住

居が受ける影響をイメージすることは不可能に近く、極めて不親切である。

この点については、事前戸別訪問時に、隣接建物との位置関係がわかる図面を説明会では是非提示して欲しい旨、リオの担当者に強く要求し、善処（最悪事業主意向で説明会時に提示をしない場合はその理由説明をする）を約されたが、結局はなんの経緯説明もないまま不親切な図面による一方的な説明が行われ、結果として説明会出席者の多くから不満が出ることとなった。説明を受ける住民側の権利を軽視した振る舞いと言わざるを得ない。

・日照、日影の影響を示す資料の欠落

「計画がまだ流動的な段階で、現在の不確定な設計を基に作成した資料を提示して、後々あの時の説明と違う云々の誤解を避ける為に、敢えて日影関連の資料は提示しない。」との事業主側説明だったが、この資料抜きに計画の説明を聞かされても、自分の家が受ける影響について何もイメージできず、よって説明を聞く意味がないとの意見が非常に多く出たことは真摯に受け止められるべきポイントである。次のステップで提示・説明すれば良いという問題ではなく、議論の火種を避けるかの如き姿勢に疑問を感じる。

⑤ 鎌倉市ホームページに掲載された事業主側作成の議事録記載内容（添付議事録参照）

以下は説明会当日の討議内容、発言内容と食い違っている。

・質疑の6番目とその回答

議事録：別のマンション計画の説明会における説明内容/資料と今回との違いについて、まちづくり条例との関連で質疑がなされ、それに答える形で、まちづくり条例の精神に対する事業主側の理解が披歴されている。

実際：別のマンションでは最初の段階から日影に関する資料の提示があったのに今回は何故それができないのか、との質問に対し、「当時は未だまちづくり条例がなかった為、いきなりの各論となったのだと思う」との回答があった。

そのマンションは明らかにまちづくり条例制定後のものであり、事業主側の上記誤解は鎌倉市の財産ともいえるべき本条例への無理解を如実に示すものである。尚この間違いについては、重要なポイントとして議事録への記載を要求し了承を得ていたが、掲載された議事録にその記載はなく、一連のやりとりも上記の通り歪められた形で記載されている。

・質疑の8番目の①

議事録：「昇降式」と記載

実際：「地下式」を要求

地上3層4層もの無粋な鉄骨構造が自宅目の前に出現するのは耐えられないとの指摘。

・質疑の16番目とその回答

階数を削って欲しいとの要求に対する事業主側回答の際に、「当該敷地は高さ制限がなく7階建よりも高くできるが、両隣のマンションが7階建ということから周辺との調和、街並みへの配慮という観点から7階にしている」という趣旨の発言があったが、それが記載されていない。

総合設計等による高度化も可能性としてなくはないのかも知れないが、現行の配棟プランを基本とする限り7階を超える建物は極めて可能性が低い筈で、よって当日の発言は聞く側を大きくミスリードするものであった。

以上

平成 24 年 3 月 吉日

プラウド鎌倉岩瀬 土地利用の説明会のお知らせ

拝啓 時下益々ご清祥のこととお慶び申し上げます。

さて、この度、神奈川県鎌倉市岩瀬一丁目 27 番 15, 20 (地名地番) の土地に「プラウド鎌倉岩瀬」の建設をさせて頂くにあたり、鎌倉市まちづくり条例第 18 条 4 項に基づき、土地利用の方針をご近隣にお住まいの方々へご説明をさせて頂きたく存じます。

つきましては、下記の日程で会場をご用意致しましたので、ご多忙のところ誠に恐縮に存じますが、是非ご参集くださいますようお願い申し上げます。

敬具

記

期 日 : 平成 24 年 3 月 15 日 (木)
時 間 : 19:00 ~
場 所 : レイ・ウェル鎌倉 集会室
(住所: 鎌倉市小袋谷 2-14-14)

※説明会会場は裏面をご参照下さい。

建築主 東京都新宿区西新宿 1-26-2
野村不動産株式会社

連絡先窓口 東京都千代田区永田町 2-12-4
株式会社 リオ
担当 XXXXXXXXXX
TEL 03-5156-8881
FAX 03-5156-8889

以上

プラウド鎌倉岩瀬計画

概要説明書

株式会社 リオ

代表取締役 倉橋 良介

担当

TEL 03 (5156) 8887

ご近隣の皆様へ

ご挨拶

拝啓 皆様方には益々ご清祥のことと存じます。

さて、今般私共は当地、神奈川県鎌倉市岩瀬一丁目27番15外1筆（地番）におきまして、

「プライド鎌倉岩瀬計画」を建設させて頂くこととなりました。

つきましては、鎌倉市まちづくり条例に基づき平成24年3月7日に標識を設置いたしましたので、周辺の皆様へ計画の概略についてご案内させていただきます。

何卒、皆様方の格別のご理解とご協力を賜りますようお願い申し上げます。

敬具

平成24年3月

事業者 東京都新宿区西新宿1-26-2
野村不動産株式会社

事業者代理 東京都千代田区永田町2-12-4
赤坂山王センタービル2F
弁護士法人リオ・パートナーズ
担当弁護士 [REDACTED]

設計者 東京都江東区新砂1-1-1
株式会社竹中工務店東京一級建築士事務所

(問い合わせ先) 東京都千代田区永田町2-12-4
赤坂山王センタービル3F
株式会社リオ
第3資産管理事業部 担当 [REDACTED]
03-5156-8887

建物概要

【名称】 プライド鎌倉岩瀬計画

【計画地・地名地番】 鎌倉市岩瀬一丁目27番15外1筆

【地域・地区】 第一種住居地域・許容容積率80%・許容建蔽率200%
日影規制(5h-3h/4.0m)(横浜市内3h-2h/4.0m)・
準防火地域

【規模・構造】 鉄筋コンクリート造・地上7階建

【高さ】 19.99m

【建築物用途・戸数】 共同住宅・124戸

【敷地面積】 5,264.51㎡

【建築面積】 2,300.0㎡

【延床面積】 11,000.0㎡

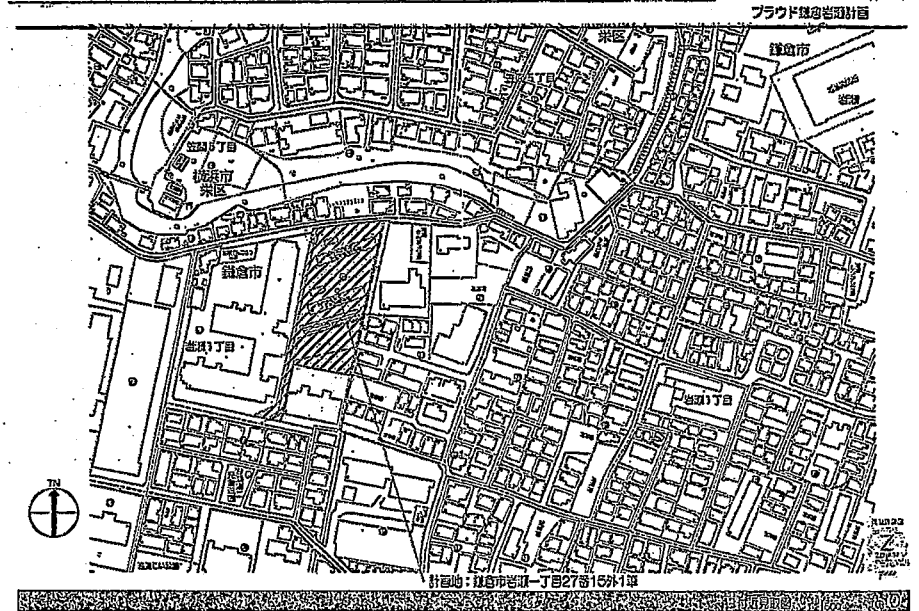
※担当行政庁の指導、その他理由により予定面積等の変更を行う場合がございます。

工事

【解体工事】 2012年9月上旬～2012年12月下旬(予定)

【新築工事】 2013年1月上旬～2014年8月下旬(予定)

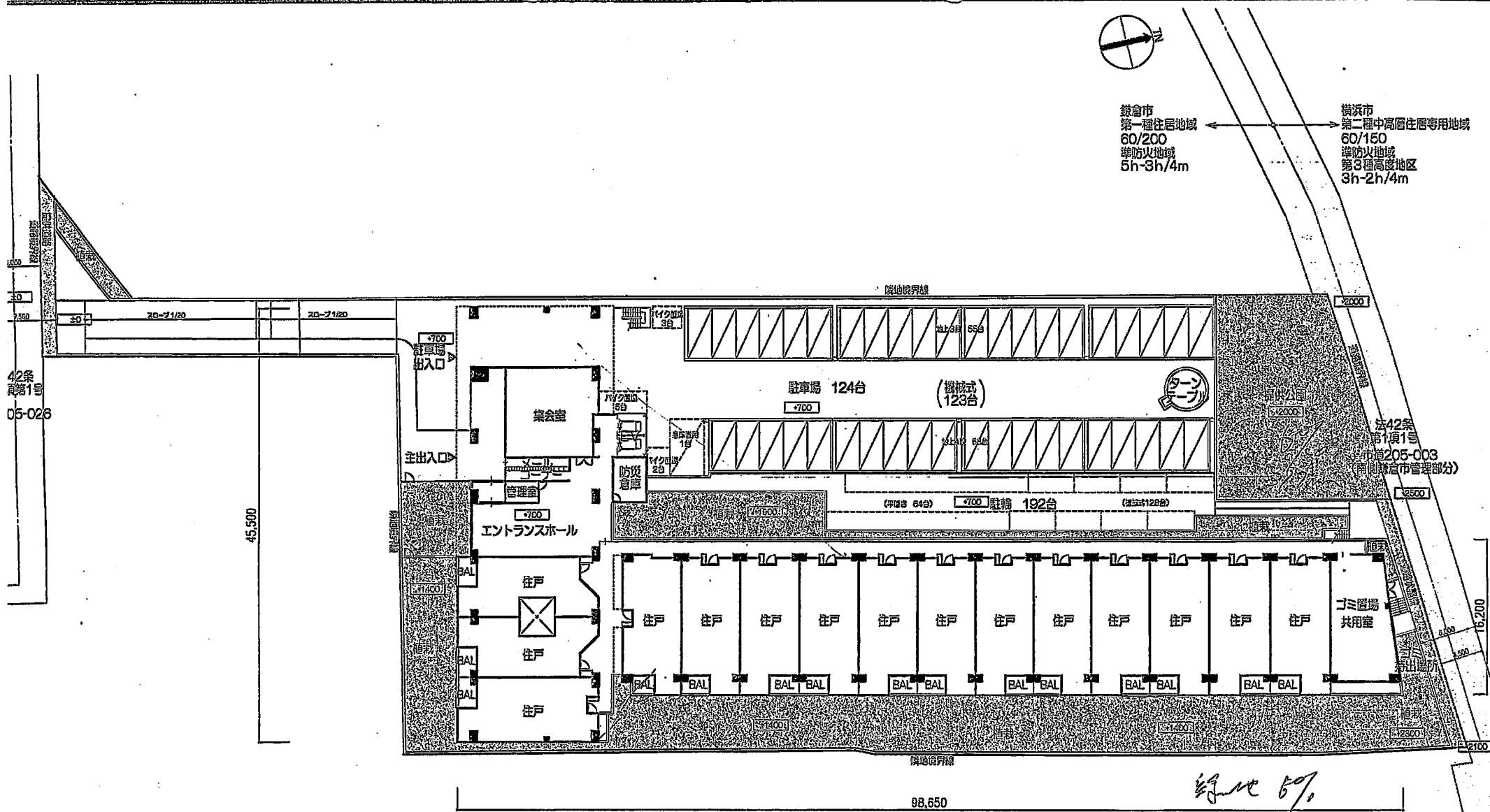
計画地案内図



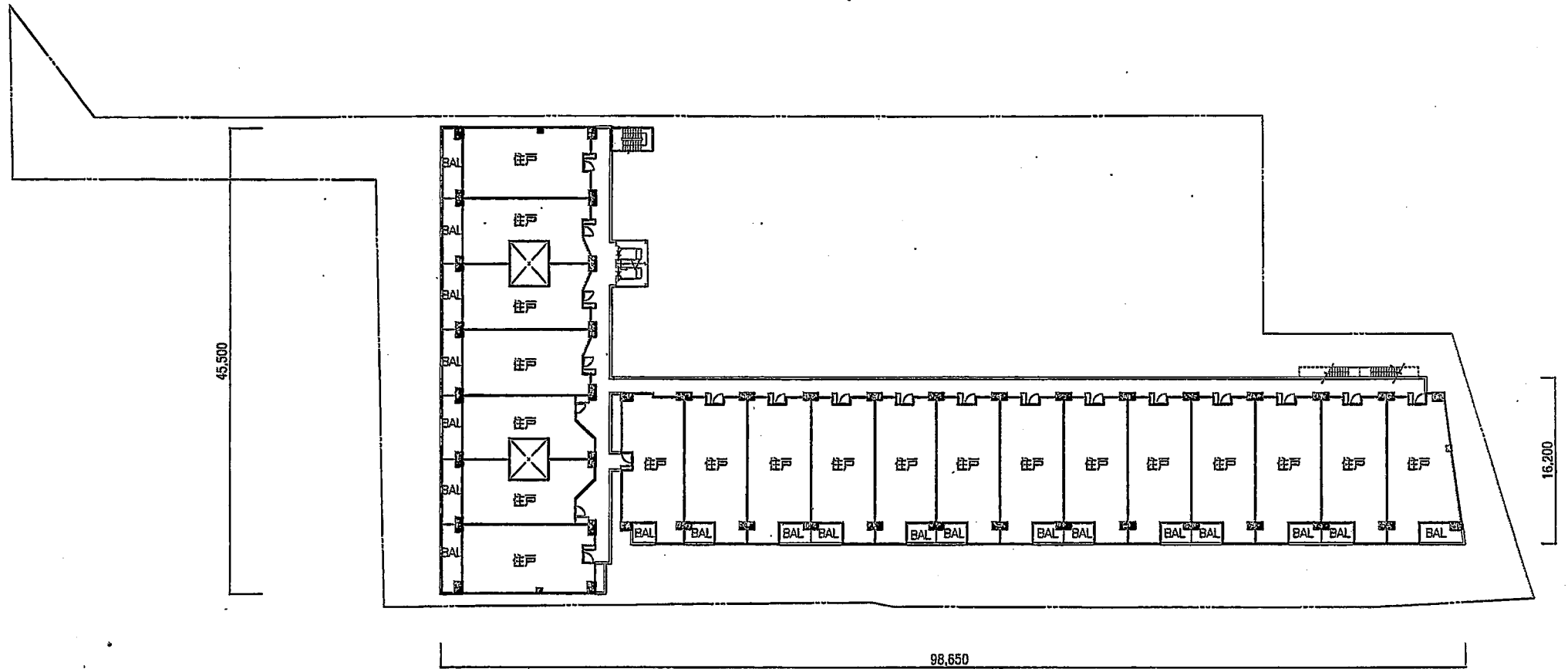
Z12BJ第161号

※計画地、周辺の建物等は住宅地図をもとにしておりますので差異がある場合がございます。

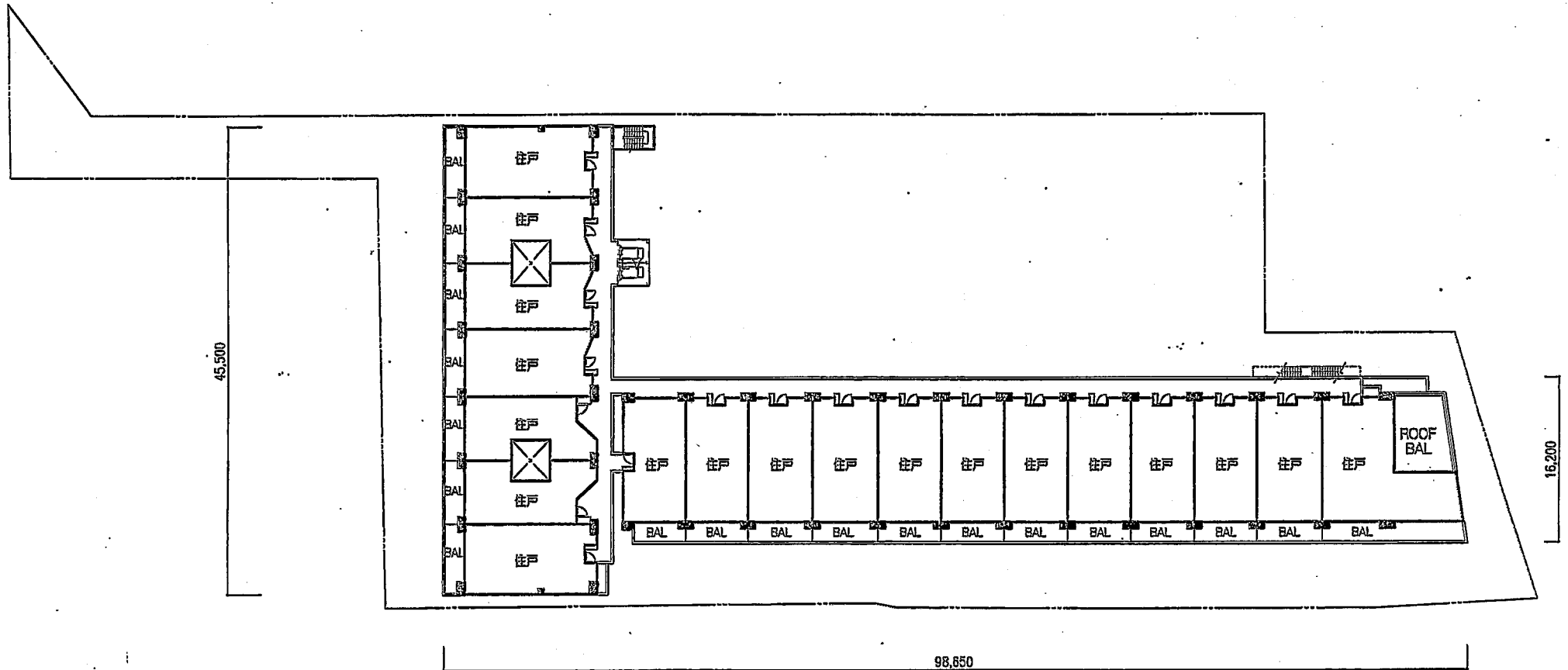
プライド鎌倉岩瀬計画

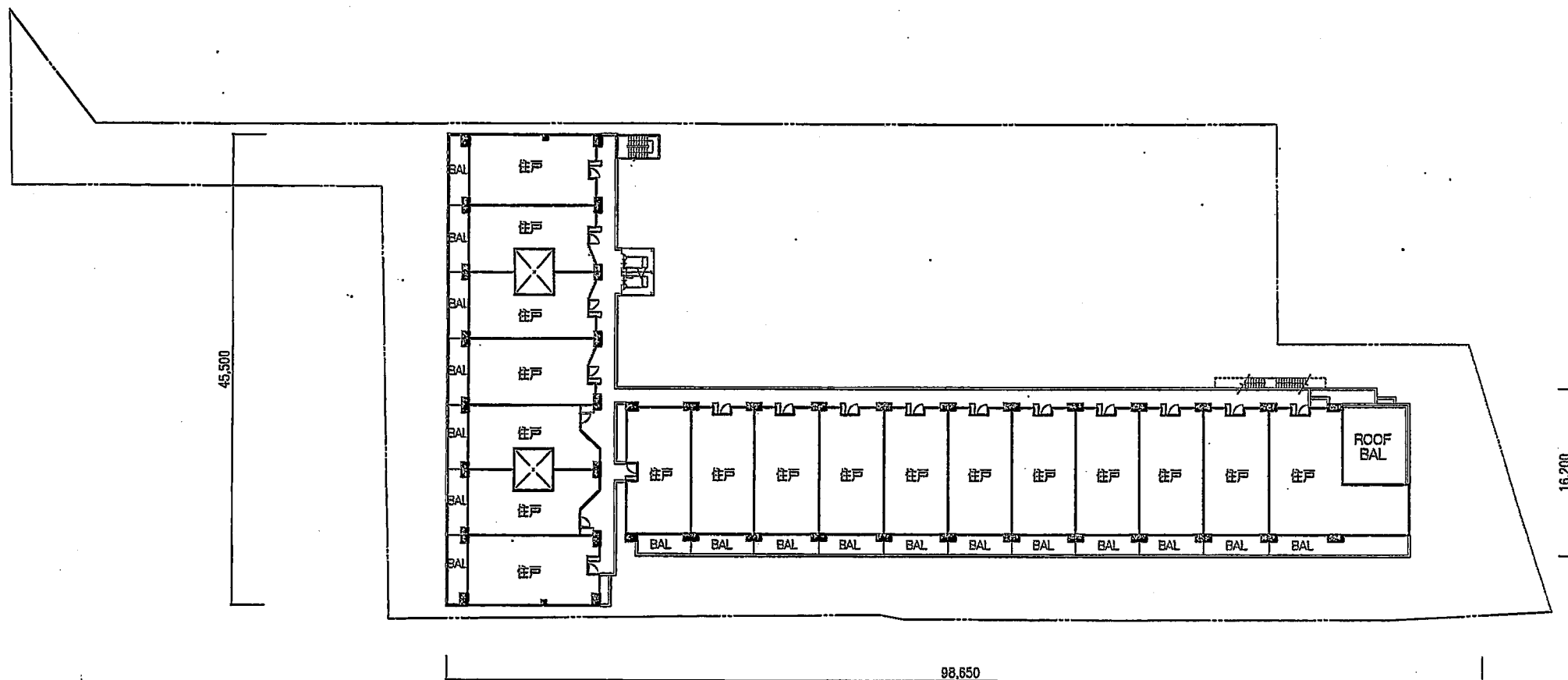


※行政指導、施工上の都合により計画が変更になる場合があります。

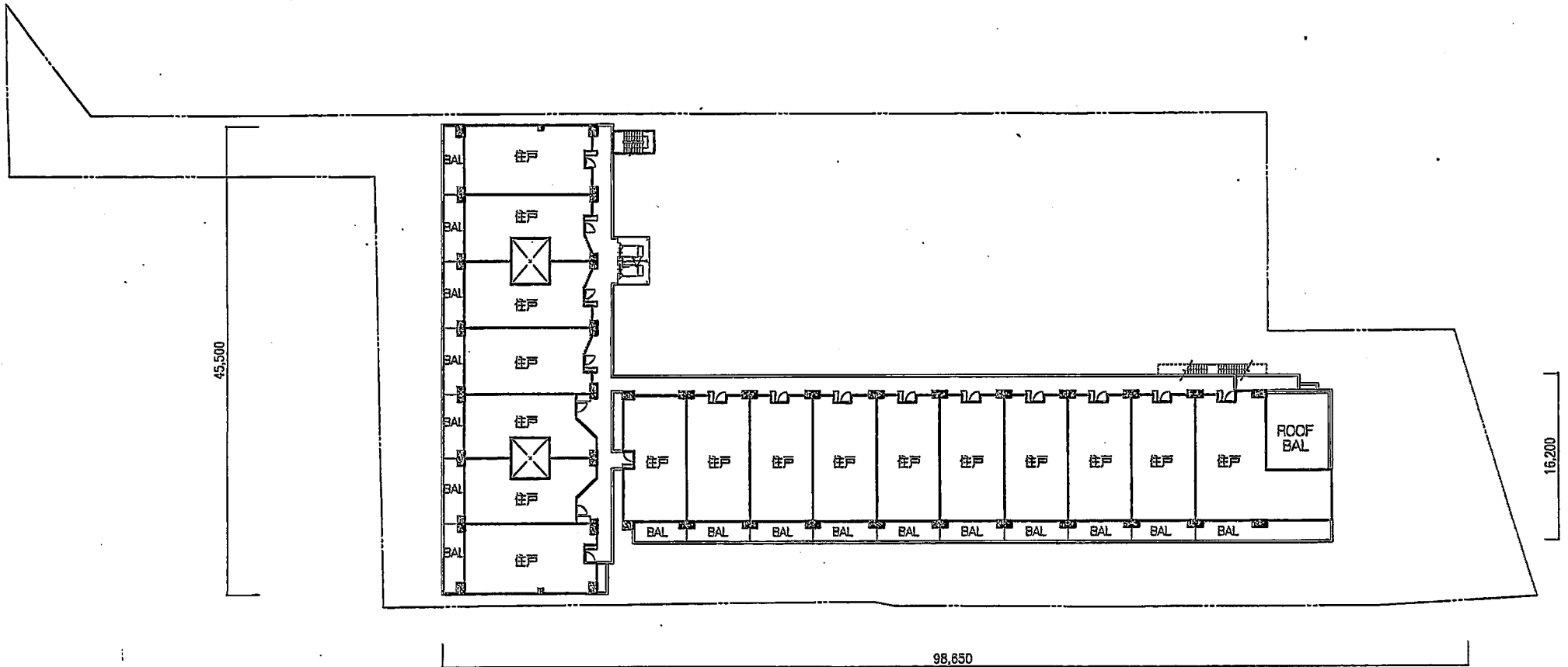


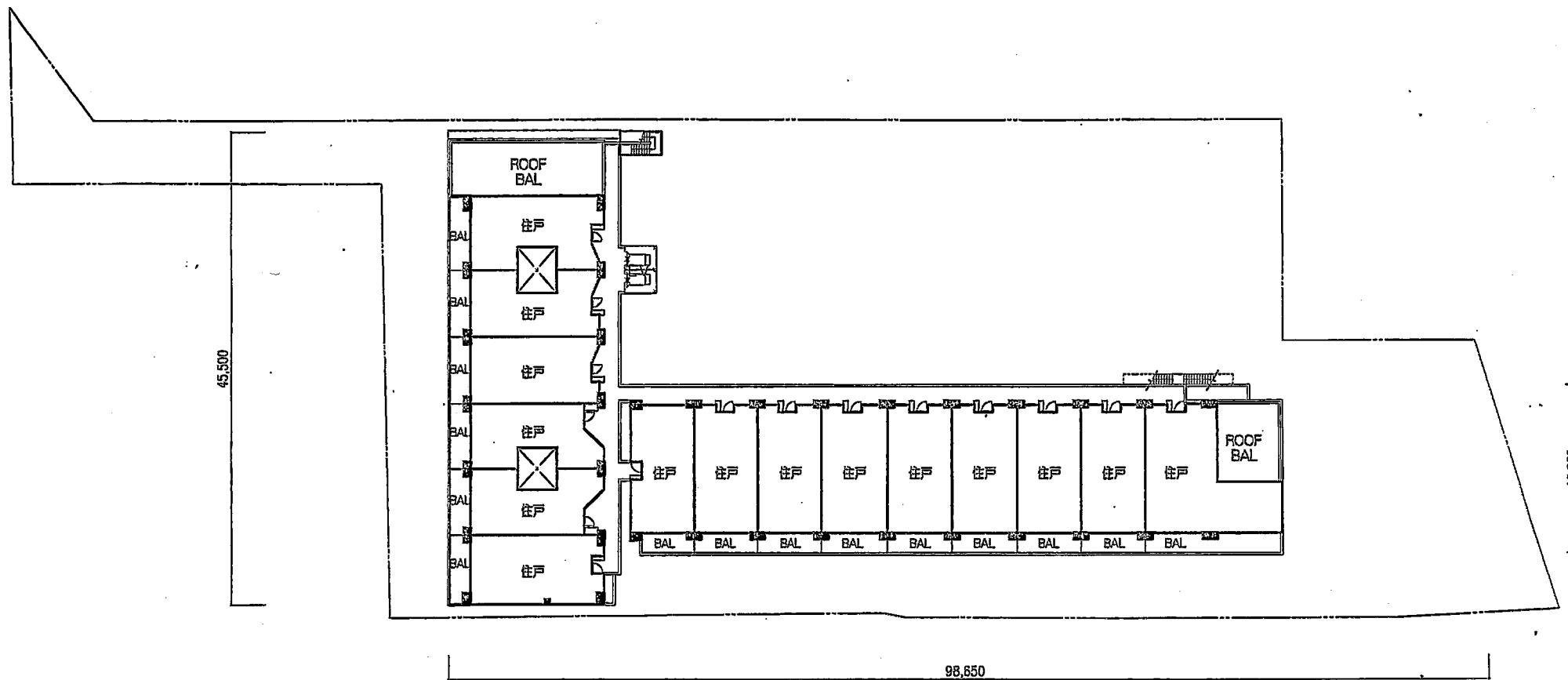
※行政指導、施工上の都合により計画が変更になる場合があります



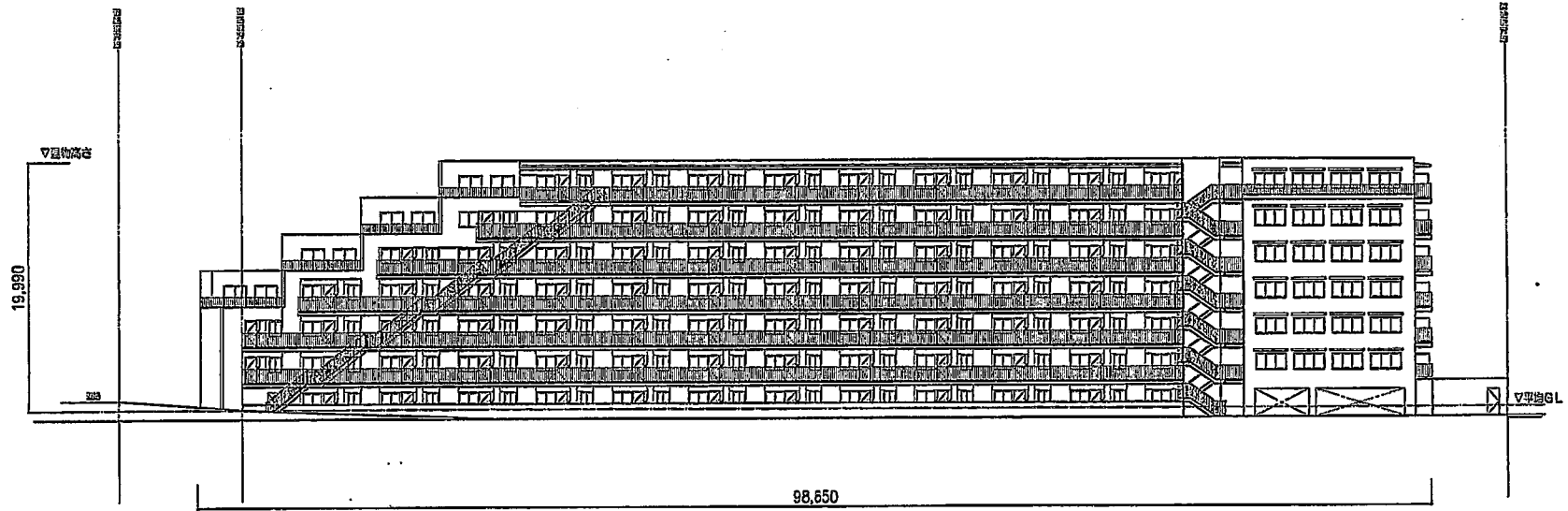


※行政指導等、施工上の都合により計画が変更になる場合があります。

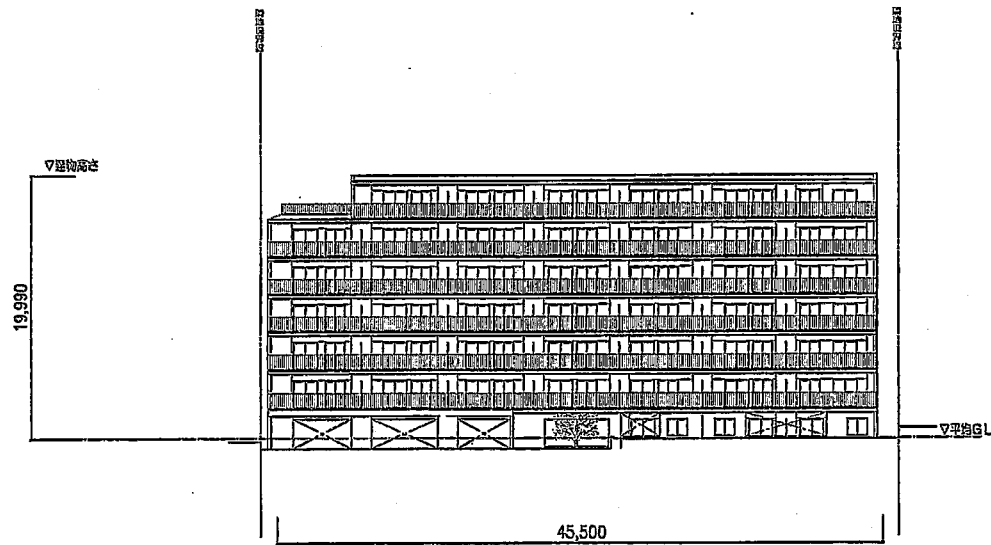




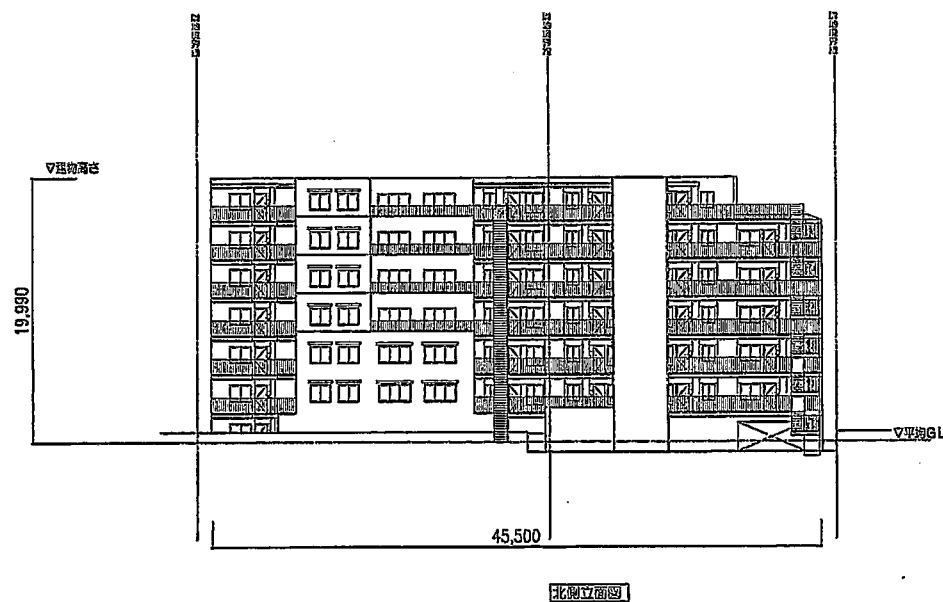
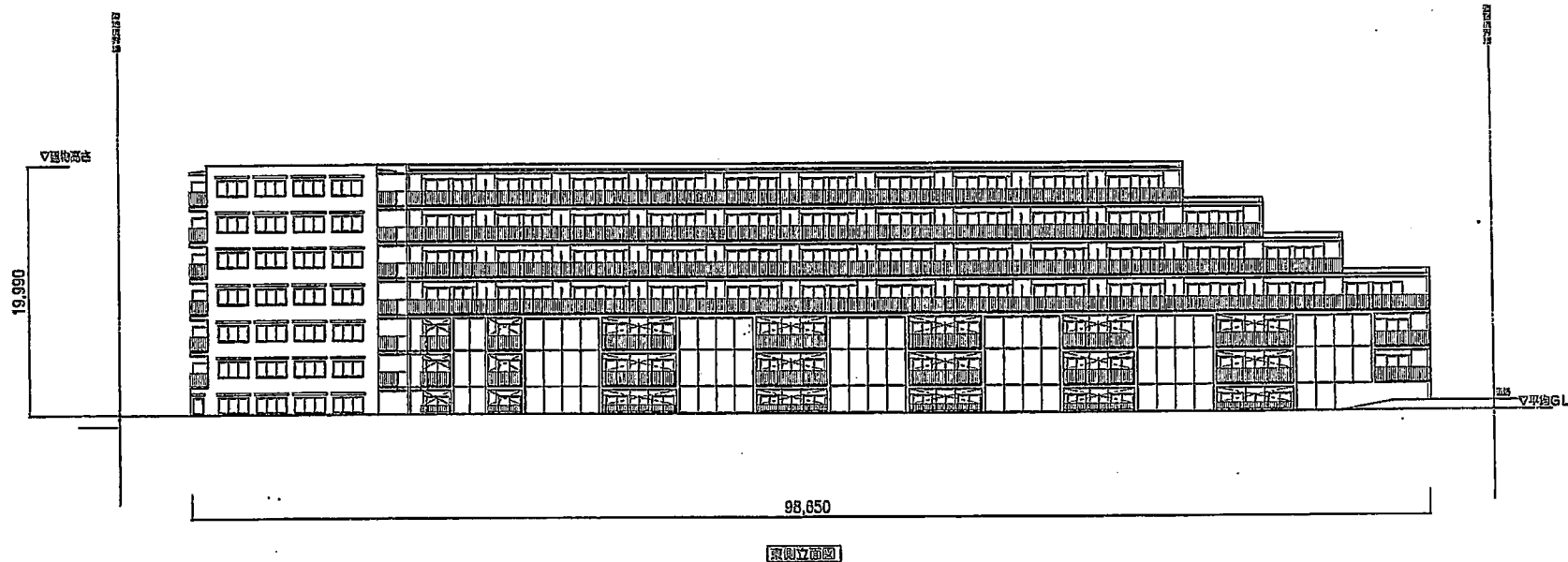
※行政指導、施工上の都合により計画が変更になる場合があります。



西側立面図



南側立面図



大規模開発事業説明会開催結果報告書

平成24年3月23日

(あて先) 鎌倉市長

住所 東京都新宿区西新宿一丁目26番2号

事業者 氏名 野村不動産株式会社 住宅カンパニー

事業開発三部長 神保 憲之

電話 03-3348-9041

代理人 住所 東京都江東区新砂一丁目1番1号

氏名 株式会社竹中工務店東京一級建築士事務所 菅原 三

電話 03-6810-5000

〔法人その他の団体にあつては、その主たる事務所の所在地、名称及び代表者氏名を記入してください。〕



次のとおり報告します。

事業区域	地名地番	鎌倉市岩瀬一丁目27番15外1筆
	面積	5,264.51 m ²
説明会の開催日時	平成24年3月15日 19:05~21:40	
説明会の開催場所	レイ・ウェル鎌倉 集会室	
説明会に参加した市民の人数	19人	
添付書類	<input checked="" type="checkbox"/> 市民への説明内容 <input checked="" type="checkbox"/> 説明に使用した資料 <input checked="" type="checkbox"/> 説明会で出された市民からの意見 <input type="checkbox"/> その他	

議 事 録

プラウド鎌倉岩瀬計画

日時 平成 24 年 3 月 15 日 (木)
時間 19:05~21:40
場所 レイ・ウェル鎌倉 3F 集会室
説明者 事業者: 野村不動産株式会社 [REDACTED]
事業者弁護士: 弁護士法人 リオ・パートナーズ [REDACTED]
設計者: 株式会社竹中工務店 [REDACTED]
説明業者: 株式会社リオ [REDACTED]

出席者 住民側: 19 名
配布資料 土地利用方針図
概要説明書 (概要・各階平面・立面図)

- ・ 事業主挨拶、各社挨拶
- ・ 鎌倉市まちづくり条例の説明
- ・ 土地利用方針図の説明 (各階平面図、立面図、予定スケジュール等)
- ・ 質疑応答

事業者) 本日は、鎌倉市まちづくり条例に基づく説明会として開催させていただきます。

- 質疑) ① 東側マンションと計画建物との距離はどれ位ですか。
② 南側マンションから計画建物の距離、南側マンション敷地境界から計画建物の距離はどれ位ですか。
③ 計画建物南棟の奥行きはどれ位ですか。
④ 提供公園の広さを教えて下さい。また、北側は高低差がありますが、高低差をなくすのでしょうか。
- 回答) ① 東側建物と計画建物の距離は約 7.8m、東側敷地境界から計画建物までの距離、緑地部分は約 6m です。
② 南側マンションと計画建物までの距離は約 22m、南側敷地境界から建物までの距離は約 5.4m です。
③ 計画建物南棟の奥行きは約 12m です。
④ 提供公園は敷地全体の 6%相当にあたる約 317 m²です。北側の高低差は揃える予定です。

質疑) 北側の住民ですが、日影に関して、影響はどのように変わりますか。

回答) 市境より北側は異なった日影規制となり、地盤面から 4m の高さを基準とし、冬至日における 8 時から 16 時までの影で、敷地境界から 5m を超えるラインに 3h 以上、10m を超えるラインに 2h 以上の影を落としてはいけない規制になっておりますので、その範囲内での計画となっております。

ります。ただ、計画は、事前協議にて、ある程度の変更の可能性があります。よって、混乱を招かないために、本日、日影図は用意しておりません。

質疑) 西側の住民ですが、日影、プライバシー等、現状からの変更に関して、教えて頂きたい。

回答) 本日配布いたしました計画図面は日影規制を守っているものですが、計画は、今後、行政との事前協議にて、ある程度の変更の可能性があります。よって、混乱を招かないために、本日、配布した以外の資料を加えて配布することはいたしません。ただ、日影図等を、御説明にあたって、お見せすることは検討いたします。

質疑) 行政に意見書を提出して、住民の要望を伝えるしかないという話ですね。この計画に関する行政への手続きのスケジュールを説明して下さい。

回答) まちづくり条例に関しては、3月7日に大規模開発事業の基本事項を提出し、多少前後するかもしれませんが、今年の夏頃にはまちづくり条例の手続きは終了する予定です。その後、開発事業等における手続及び基準等に関する条例の手続きに入り、事前相談申出書の提出、事前協議と具体的な計画内容について協議していきます。

質疑) 本日の説明を受けて、住民は意見書を提出し、事業主から見解書が出て、計画が決まる流れという話ですが、まちづくり条例の趣旨を説明してください。また、意見書を提出するに当たり、日影図が無いなど、計画に関する情報が少ないため、住民は意見を言えません。

回答) 大規模開発事業におけるまちづくり条例の趣旨は、近隣住民の皆様が開発事業の予定があることを、土地の取得以前に、早期に公開し、土地利用の方針を周知し、説明を行うことにあります。今後、事前協議の段階で、ある程度の計画変更の可能性があるため、日影図は、本日、配布いたしませんでした。

質疑) 以前、別のマンション計画の説明会に出席した経験がありますが、その際は、まちづくり条例に基づく説明会はなく、最初から手続き基準条例の説明だったように記憶していますので、日影図等の資料が配布されたのでしょうか。どのような経緯でまちづくり条例に基づく説明会が行われるようになったのでしょうか。

回答) 計画に関する手続だけでは、市民の皆様が事業者側に十分伝わらないと考える地方公共団体が、元々あった計画に関する説明の手続に加えて、その前に、事業主が、まだ、土地を取得しておらず、計画がある程度の変更の可能性がある早期の段階で、市民の皆様に対し、土地利用の方針を説明することにしています。鎌倉市は、そのような市民の皆様配慮している地方公共団体の先駆けです。

質疑) 意見書及び見解書は閲覧できるのでしょうか。

回答) 鎌倉市のホームページに公開されます。

質疑) ①駐車場は昇降式にして欲しい。

②南側住戸の西側壁面はパークホームズ鎌倉岩瀬ザ・レジデンスと距離が非常に近く、パークホームズ鎌倉岩瀬ザ・レジデンスの壁面は窓があり、採光を取っています。そのようなことから、西側住戸を1列削って下さい。

③説明会は平日ではなく、土日に開催するものなのではないでしょうか。本日の説明会に関

し、通常働いている人は出席しにくい日時の設定です。住民の出席を避けたいのでしょうか。追加で説明会を行って下さい。

④ パークホームズ鎌倉岩瀬ザ・レジデンスには集会室もありますので、ザ・レジデンスの住民を対象とした説明会を行って下さい。

回答) ① ②は御意見として賜ります。

③ まちづくり条例では個別訪問は義務付けられておりません。しかし、基本事項の届出、看板設置後、今後手続き基準条例で個別訪問を義務付けられている約 300 軒に本日の説明会に先立ち個別訪問を行い、丁寧に説明を行いました。そのことから、説明を避ける意図はまったくないことを御理解していただけたと思います。ただ、出席されにくい方がいらっしやったことについては、お詫びいたします。

④ 意見交換の場として、開催を検討致します。

質疑) ① 1F 平面図に隣接住戸の配置図、距離を記載して下さい。

② 立面図に駐車場を記載して下さい。

③ サンヴェール、パークホームズ鎌倉岩瀬ザ・レジデンスでも個別に説明を行って下さい。

回答) ① ②御要望として賜ります。

③ 意見交換の場として、開催を検討致します

質疑) ① サンヴェールの西側角部屋には 50-60 m²のルーフバルコニーがあり、ルーフバルコニーの前に計画建物のリビングができることとなります。プライバシーに関して、どのように考えていますか。

② 建てることに反対をしているわけではありませんが、既存の建物のような南向きの複合棟の計画には出来ないのでしょうか。

回答) ① プライバシーに関しては、今後個別に御説明させていただきます。

② 建物の形状は、基本的に、本日配布した図面に記載したもので計画していきます。御理解下さい。

質疑) ① 建物の形状を変更出来ないのであれば 5 階、6 階建てには出来ませんか。

② 検討できる点はどのような点なのでしょう。

回答) ① 階数の変更は出来ません。

② 建物の形状、階数等は変更出来ませんので、その他の点です。

質疑) 土地の売却状況を説明して下さい。

回答) 売却はまだ完了しておらず、敷地全体のうち、5,000 m²以上は■■■■■■■■■■、南側の一部は■■■■■■■■■■と■竹中工務店の共有となっています。土地取引を行う 4ヶ月前にまちづくり条例第 17 条の基本事項を提出する義務があります。

質疑) 説明会の際、マンションの模型等がないと素人には位置関係などのイメージが付きません。模型が無理であれば、PCで立体画像を作成して下さい。

回答) 模型は難しいとは思いますが、確認します。日影に関しては、今後、住民の方から図面をお借りし、壁面日影図を作成することは可能です。

質疑) 過去、2棟のマンションの計画説明会に出席したが、どの企業も利益のことしか考えておらず、近隣住民に対する配慮に欠けている。隣接する建物ぎりぎりに立てて、法的に問題ないからと言いますが、そのような考えで良いのでしょうか。

回答) 鎌倉市マスタープラン等に適合するよう、街並みと調和の取れた計画にしたいと考えております。

質疑) ① 野村不動産㈱は街づくりに参加していると思いますか。

② 参加していると思っているのなら、なぜこのような近隣住民に配慮しない計画を行うのでしょうか。

回答) ① 地図に残る仕事をしているというプライドを持って、街づくりに参加していると考えております。

② マンション事業として、土地を購入し、計画している訳ですので、出来る事と出来ない事があります。階数を下げることは残念ながら出来ませんが、出来ることを模索しながら事業を進めていくというスタンスで行いたいと思っております。

質疑) 建蔽率がまだ余っていると思われるので、階数を下げることは出来ると思います。

それにより駐車場の足りないということであればお金は上がるかもしれませんが、駐車場を4段にすれば可能ではないでしょうか。

回答) 階数を下げることは出来ません。御理解下さい。

質疑) ① 北側道路からも車の出入りができるような計画にして欲しい。

② 駐車場台数に関し、100%の附置義務があるとの話ですが、周辺マンションの駐車場は空きが多いので、駐車場台数を減らし駐車場の段数を減らすことはできないのでしょうか。

回答) ① ②御意見として賜ります。

質疑) 合法的な建物で、ある程度の隣棟間隔が確保出来ているのであれば致し方ないと考えます。今回は解体工事も伴いますがアスベスト、土壌の調査は行ったのでしょうか。また、解体工事の際の粉塵等の影響に対する対応策について説明して下さい。

回答) 土壌、アスベストは調査済みで、基準値以上の値は出ておりません。対策については、解体業者が正式に決定してから、周知致します。

質疑) ① 南側は地盤がゆるく、以前のマンション計画の工事の際、工事車両が南側を通行し、家屋にひびが入りました。今回、配慮頂けるのでしょうか。

② 家屋調査は行うのでしょうか。

回答) ① 施工者決定後、工事協定書を締結する際に話し合いをお願い致します。

② 家屋調査は行いますが、調査範囲は施工者と相談致します。

質疑) 土壌は基準値を超えていないとのことですが、基準値以下であれば良いということではありません。データをご提出して下さい。

回答) 土壌は土壌汚染対策法に基づく調査で基準値を超える値は出ておらず問題は無く、現在、土壌汚染対策法の届出中です。お渡しすることはできない資料ですが、御心配な点があれば、お見せして御説明することは出来ます。時期については相談させて下さい。

質疑) ① 説明会の案内書面に関し、住所、総戸数、工事期間等詳細を記載して下さい。又、本日の配布資料は事前に住民に配布したのでしょうか。

② 住民が出席しやすい日程、場所にて再度説明会を開催して下さい。

③ 本日の議事録は住民に配布頂けるのでしょうか。

回答) ① 案内書面については、今後検討します。資料に関しては、鎌倉市のホームページに公開されております。

② 本日の日程の決定に際しては、地域特有の事情などがある可能性もあるので、行政、自治会長にも相談し、住民の皆様にとってベストな方法を検討させて頂いているつもりです。皆さまの御意見を伺う場についても、利害関係が異なる方々同士が同席した形が良いのか、個別が良いのか、一長一短がございますので、慎重に検討致します。本日意見をおっしゃりにくい方もいらっしゃると思いますので、こちらで検討させて下さい。

③ 議事録は、鎌倉市のホームページに公開されます。また、本日の説明会に関しては、手続き基準条例における近隣住民に当たる皆様には、事前に1軒1軒訪問し周知させていただいたものの、興味がなく欠席された方もいらっしゃると思います。よって、皆様に対し、議事録を配布することは考えておりません。

質疑) ① 資料を配布しないのであれば、マンションの掲示版への掲示等行って下さい。また、鎌倉市のホームページの閲覧場所、及び方法について、住民に書面を配布して下さい。

② 説明会に関して、意見書が提出できる時期迄に全体で再度行い、その後利害関係が同じグループで行うべきです。説明会の回数を少なくしたいという意図が見えます。

③ 全住民に配布が無理であれば、町会長、マンションの理事長には渡して下さい。また、理事長に渡した議事録に関し、掲示、回覧及びコピーは問題ないでしょうか。また、ホームページを見ることができず、議事録を要望する方へは、配布して下さい。

回答) ① 資料は、鎌倉市のホームページで公開されております。ホームページの閲覧方法等の御説明方法については、検討いたします。

② 御意見を伺う場は再度設けます。どのような単位で開催するかは検討致します。

③ 町会長、各マンションの理事長へは配布します。ホームページが見られないご高齢の方や、検索の方法が分からない方はお問い合わせ頂ければ丁寧に説明、対応します。掲示、回覧及びコピーに関しては理事長と相談の上、決定致します。

事業者) では、鎌倉市まちづくり条例に基づく説明会は本日限りで終了とさせて頂きます。但し、今後お問い合わせ頂ければ個別に訪問させて頂きますので、些細なことでも御連絡を頂ければと思います。なお、市民の方は鎌倉市に意見書を提出することが出来ますので、詳細は鎌倉市、又は株式会社リオ宛にお問い合わせ頂ければと思います。

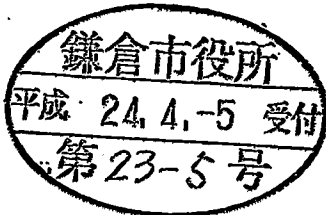
本日はお忙しい中、御出席頂きありがとうございました。

以上で終了させて頂きます。

以上

2012年⁴月5日

鎌倉市長 御中



住所 [Redacted]

提出者 氏名 [Redacted]

電話 [Redacted]

〔法人その他の団体にあつては、その主たる事務所の所在地、名称及び代表者氏名を記入してください。〕

次のとおり提出します。

事業区域の地名地番	鎌倉市岩瀬一丁目27番15外1筆
事業者氏名	野村不動産株式会社 住宅カンパニー事業開発三部長 神保憲之

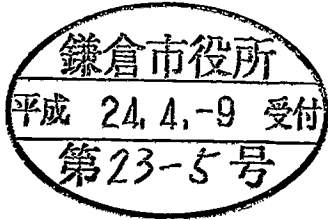
計画内容は事業計画概要にある「土地利用の方針」や「環境及び景観の保全及び配慮の方針」に書かれてある内容と著しく矛盾する内容が見受けられます。

下記の2点について、ご査収の程、宜しくお願い致します。

- ① 計画図によると、地上に機械式駐車場を計画されていますが、西側に配置するもの（機械式3段）については隣地境界線からの離隔もほとんどなく、隣接マンション（パークホームズ鎌倉岩瀬ザ・レジデンスのイーストレンジデンス棟）の庭先に建つ状況になります。これにより、イーストレンジデンス1、2階のリビング（特に1階）への採光は著しく遮られることになると予想されます。また、リビングから見える景観としても機械式駐車場が視界を覆うことになり、居住環境としての快適性も相当損なわれることが予想されます。事業者においては、機械式駐車場を地下ピットに設けるタイプに変更することを強く要望いたします。（尚、隣接するマンションでは同様の条件において地下ピットに納めるタイプの3段式機械式駐車場を採用しております）
- ② 計画図によると、南向き住戸棟の西側妻面が隣接マンション（パークホームズ鎌倉岩瀬ザ・レジデンスのセントラルレンジデンス棟）に相当隣接して建設されています。隣接マンションの住戸には東向きに採光窓を設けている部屋もあり、相当の圧迫感が生じることが予想されます。また、隣接マンションの中庭は住民の憩いの場となっておりますが、そこへの圧迫感の影響も懸念されます。事業者におかれましては、隣地境界線からの十分な離隔（最低縦1列分住戸を削るなど）を確保されることを強く要望いたします。

24年4月8日

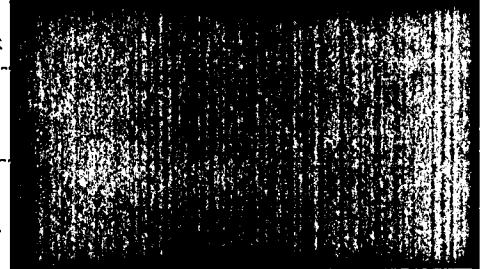
(あて先) 鎌倉市長



住所

提出者 氏名

電話



〔法人その他の団体にあつては、その主たる事務所の所在地、名称及び代表者氏名を記入してください。〕

次のとおり提出します。

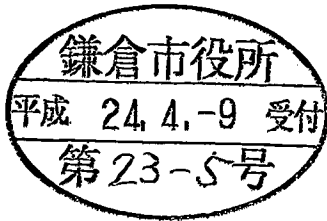
事業区域の地名地番	鎌倉市 岩瀬一丁目27番15外一筆
事業者氏名	野村不動産株式会社

意見の内容 (※事業者に対して述べる意見の内容を記入してください。)

計画マンションとその西側のマンションの間隔は2mしかない。
 その結果、両マンションの住民間には、プライバシーを侵害し合うことは、明らかである。さらに、西側マンションの東棟に対する日影の影響は、ひどいものである。
 このように、この計画は、受忍限度をはるかに超える自分勝手なものであり、鎌倉市まちづくり条例の目的である「快適なまちづくり」とは程遠いものである。
 対策として、計画マンションの南向き住戸の西側一列を削除するとか、西側^{7階}6階の計画を4、5階と低くすることを提案したい。この場合でも両マンションの住民のトラブルを防ぐため、西向の窓ガラスを型ガラスとして欲しい。

2012年4月9日

(あて先) 鎌倉市長



住所

提出者 氏名

電話

〔法人その他の団体にあつては、その主たる事務所の所在地、名称及び代表者氏名を記入してください。〕

次のとおり提出します。

事業区域の地名地番	鎌倉市 岩瀬 1-27-15 外 1 筆
事業者氏名	野村不動産株式会社

意見の内容 (※事業者に対して述べる意見の内容を記入してください。)

現在私たちの居住するパークホームズ鎌倉岩瀬の東側隣地に建設計画されているアライヴ鎌倉岩瀬について、下記2点について、しっかり行政指導していただくよう要望します。

1. 地境より少くとも2m(計画2.81m)の余裕をとり建築物を建設すること。私たちの敷地では2mのスペースとつてあります。
2. 3階建ての機械式駐車場を建設するとのことですが、これを地下式に改めること。私たちのマンション東側住戸の4階以下のほとんどの人々の生活環境が悪化します。採光、排ガス、騒音、プライバシーの侵害等々、一か予想されます。

2012年4月10日

(あて先) 鎌倉市長



住所

提出者 氏名

電話

〔法人その他の団体にあつては、その主たる事務所の所在地、名称及び代表者氏名を記入してください。〕

※の上から順に...

鎌倉一丁目27番15外1筆

不動産株式会社

意見の内容 (※事業者に対して述べる意見の内容を記入してください。)

敷地境界から1M以内の階の機械式駐車場を設置する問題点

- ① 排気ガスによる臭い → 駐車55台が全て2階より3階に降りてくる排気(3階上)
- ② 騒音による騒音 → 深夜・早朝の入出下り音の音がきこえると思われ
- ③ パーク入庫時の落下懸念 → 運転者のミスで車倒れあり
- ④ 火災懸念 → 同様駐車場で車倒れあり
- ⑤ 防犯上フロント部分から見えにくい
- ⑥ 台風・暴風時の影響 ①フロントへの保護(3階上より内側) ②景観上

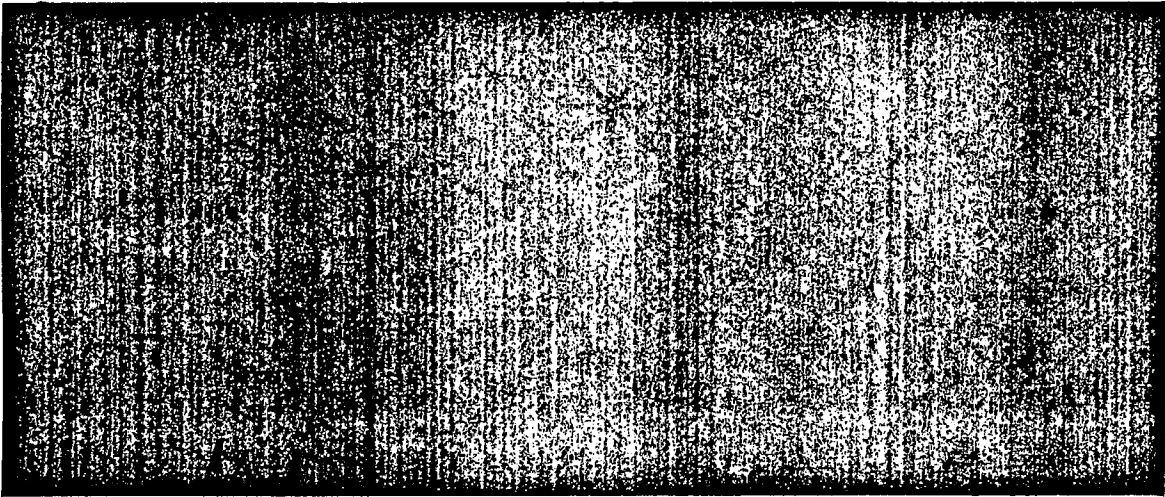
2. 地震等震災による懸念 (同等の震度発生時可能被害高を70cm程度)

- ① 東日本地震並の強度を有するのか。55台を1列(3階)配置 } 保証できるのか。
- ② 地震による落下・火災(ガソリン)対策はどの様にしているのか }

地震による落下・火災(ガソリン)対策はどの様にしているのか } 保証できるのか。

地震による落下・火災(ガソリン)対策はどの様にしているのか } 保証できるのか。

上記2つの駐車場を合法と見做すに地下式で検討すべきと考えます。



1. 敷地境界から1M点に3階の機械式駐車場を設置する問題点

- ①発生する排気ガスによる環境の劣化(臭い、洗濯物の汚れ他)→55台の排気管が当方ベランダに向く。
- ②発生する機械音による騒音環境の劣化(深夜・早朝)→近隣(横浜地区)の同様、駐車場を見えました。
- ③落下事故発生する懸念(バック入庫の為)→機械式で実例があり落下した場合は当方ベランダに落ちる。
- ④火災発生事故発生する懸念→機械式で実例があり、火災が発生した場合は当方ベランダに延焼する危険。
- ⑤防犯上の懸念→当マンションとの間に1Mのブラインド部分が出来てしまう。
- ⑥台風・暴風等による影響の懸念→当方ベランダと接近しているために起こる現象があるのではないか。
- ⑦プライバシーの保護→3階の機械式では、入出庫毎に人の出入りがあり、当マンションの植栽しかないため。
- ⑧景観→近隣と当マンションは全て地下式にして景観を保っているはず。
- ⑨日照の著しい環境の劣化→工作物で日照の件は合法だとの見解としても、3階の駐車場でかなり影響あり。

2. 地震等災害に伴う懸念(東日本震災と同様の地震発生の可能性が高まっている現在)

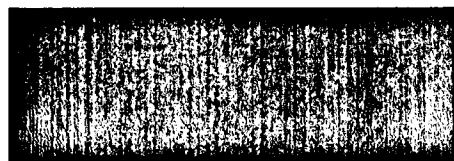
- ①発生する地震に対しては東日本震災同等であっても強度を有している証明があるのか。(満車時)
→55台を3階で一列に当マンション側に並行して1Mの間隙で対面している。揺れる方向は明らか。
- ②発生する地震にしなえた落下・火災(ガソリン)対応はどの様に考えているのか。
→近い時期に起こり得る可能性を示唆している報道もある中、55台を3階で一列に当マンション側に
それもベランダの前面に位置する設置であり、事故発生時は開発業者・管理組合が保証してくれるのか。
地震は発生しないとの検知で、この機械式駐車場の設置をする予定なのか。

NO.1とNO.2を考慮した場合、自ずから地下式駐車場を検討すべきではないでしょうか。

当マンションも近隣のマンションも鎌倉地区では全て地下式の機械式駐車場にしている。

どうしても駐車場の確保が必要な場合は地下駐車場で計画すべきと考えます。

2012年4月10日



2012年4月8日

(あて先) 鎌倉市長



住所

提出者 氏名

電話

〔法人その他の団体にあつては、その主たる事務所の所在地、名称及び代表者氏名を記入してください。〕

次のとおり提出します。

事業区域の地名地番

鎌倉市 岩瀬 一丁目 27番 15, 20

事業者氏名

野村不動産(株) 住宅カンパニー

意見の内容(※事業者に対して述べる意見の内容を記入してください。)

イグランド鎌倉岩瀬計画 意見交換会に参加して。

- ・前回の説明会に参加できなかったため、今回初めて参加させて頂いたが、担当者の説明の不十分さと態度の悪さに驚かされた。
- ・当然、法的なことはクリアできているでしょうし、我々も集合住宅なので頭から反対というつもりはなかったが、今回の計画を見ただけで、入居が妨げられるという問題が起りそうなので、その回避のためという提案に対して、最初から計画の変更はあり得ないという立場のみを説明し、この説明会自体も規定のためというふうな言い方だったので、却って不信感と反発を招くを得た。
- ・問題としては、現状の建物と違って、ベランダが狭いので向かい構造にしていること、西側のマンションに対し、戸数の少ないながら北側に非常にプライベート、日照に負担をかける配置となっていること、またそれに対して、いくらお願いしても、人数の少ない護衛員で対応していること、一方の話しでは、255と275を納得する必要があることなど。

2012年 4月 11日

(あて先) 鎌倉市長



住所

提出者 氏名

電話

(法人その他の団体にあつては、その主たる事務所の所在地、名称及び代表者氏名を記入してください。)

次のとおり提出します。

事業区域の地名地番	鎌倉市岩瀬一丁目27番15外1筆
事業者氏名	野村不動産)住宅カンパニー

意見の内容 (※事業者に対して述べる意見の内容を記入してください。)

添付の通りです。

- ① 今回が初めての参加者がいたにもかかわらず、当初からの説明内容も資料内容も不十分でした。

配布された日影資料では各戸への影響がどのようになるかが全く不明であり、また計画建物の東側立面図は、壁面としか思えない箇所がすべて全面透明窓であるということが会の後半になってからの質問への回答で初めて判明、他にも不明瞭な箇所もあり、わかりにくいものでした。

今後の図面に関して不明箇所のないよう、徹底をお願いします。

現状プランでの各戸への日影がわかる資料提出の件は検討するとの回答でしたが、ぜひ全戸へ配布していただけるようお願いいたします。

- ② 意見、要望の中で最も重要である計画建物の配棟プランの問題に関して、絶対に変更できないとの門前払的な回答ばかりで、基本的な姿勢が非常に不誠実な印象でした。

現状の配棟プランでは、サンヴェール西角住戸リビング、バルコニーに対して近距離で計画建物の大部分を占める東向き住戸のリビングが向いており、プライバシーにかかわる精神的苦痛、資産的被害は非常に大きく耐えがたいものであることが容易に予想されるにもかかわらず、それに対する配慮は全く感じられないものとなっています。

この件に関し、入居してくる方とのお互いのためにも、弊害のない住環境を考慮した配棟プランに変更していただけないかというような多数の意見、要望に関しても、法的に問題ない、建物形状の変更は一切できないと強調するばかりで、このプランで何が何でも推し進めようとする姿勢は近隣住民の権利をあまりにも軽視していると思えません。形状変更ができない理由も開示できないという回答だったので、決定事項を突きつけられているという不快感だけが残りました。

要望に対する譲歩具体案を早急に検討、提案していただけるよう、お願いいたします。

改めて、よりよい鎌倉のまちづくりにつながるような、そして住民、近隣住民が安心した暮らしを維持できるようなマンションの建設を真摯に再検討いただきたく、強く要望いたします。

以上

24年4月9日

(あて先) 鎌倉市長



住所

提出者 氏名

電話

〔法人その他の団体にあつては、その主たる事務所の所在地、名称及び代表者氏名を記入してください。〕

次のとおり提出します。

事業区域の地名地番	鎌倉市 岩瀬1丁目2番15外1筆
事業者氏名	プラウド鎌倉岩瀬

意見の内容(※事業者に対して述べる意見の内容を記入してください)
 サンプルの住民です。西側建物との距離が6m程はなく、100建設予定のマンションは3階建。バルコニーと全面ガラスの窓がサンプル側に向くこと、これではお互いのプライバシーが守られない状況になると考えられます。
 それと日影図を確認した所、冬場は日照時間が極端に少なくなるように思われます。これは居住者の権利を侵害しているのではないだろうか。
 日照や景観が大きく変わるだけで私達のマンション価値を大きく低下させると思われます。
 建設側の一切変更出来ない旨の対応は、隣接住民の事を考えず、利益追求だけを考へる企業の対応は、いかに不適切であろうか。
 鎌倉市のまちづくり条例や緑地の保全などに積極的に取り組んでいただいている事や、このように、近隣住民の事を考へていない計画がそのまま実施されるのでは、意味のない事のように思われます。
 それと、開発予定地には、毎年きれいな桜を咲かせる木が残っております。これは、近隣住民にも建設されるマンションにとり、この桜を残しながら南向きの複合棟に設計変更を考へる事は、マンションのイメージも企業の鎌倉市のまちづくりに参加する積極的な対応は企業イメージアップにはなっていないのではないだろうか。是非設計変更を希望します。

平成24年4月12日

(あて先) 鎌倉市長



住所

提出者 氏名

電話

〔法人その他の団体にあつては、その主たる事務所の所在地、名称及び代表者氏名を記入してください。〕

次のとおり提出します。

事業区域の地名地番

鎌倉市 岩瀬一丁目27番15外1筆

事業者氏名

野村不動産株式会社

意見の内容 (※事業者に対して述べる意見の内容を記入してください。)

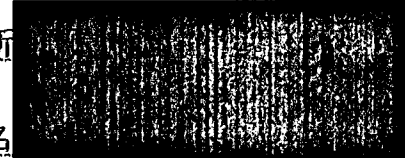
計画マンションの南西の一列を削除すること

平成24年4月15日

(あて先) 鎌倉市長 殿



住所



提出者 氏名



電話



〔法人その他の団体にあつては、その主たる事務所の所在地、名称及び代表者氏名を記入してください。〕

次のとおり提出します。

事業区域の地名地番	鎌倉市 岩瀬一丁目27番15外1筆
事業者氏名	野村不動産株式会社

意見の内容 (※事業者に対して述べる意見の内容を記入してください。)

別紙掲載します。

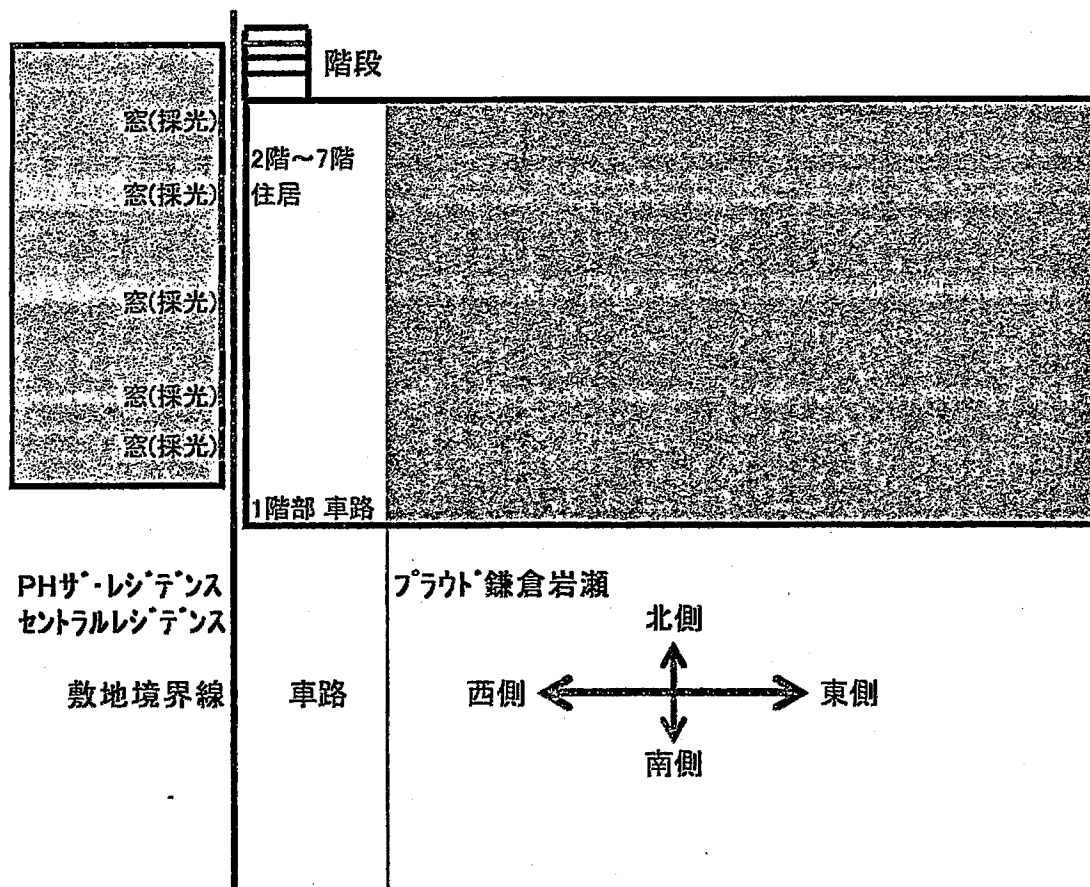
プラウド鎌倉岩瀬計画に関する標識に、土地利用の方針「周辺環境に調和した、良好な住環境を提供する計画」とあり、環境及び景観の保全及び配慮の方針「まちなみの平均的なスカイラインや隣接する建築物の規模、配置等に配慮する」とあるが、西側に近接するパークホームズ鎌倉岩瀬ザ・レジデンス（以下PHザ・レジデンス）、特にセントラルレジデンスに対しての配慮のかけらなど何もなく、住環境を極度に悪化させる計画になっている。住環境悪化要因について列挙するので計画改善を強く要望する。

(現在の計画)

PHザ・レジデンス セントラルレジデンス東側に対してプラウド南向き棟西側が隣接するよう設計されている。

敷地境界線から非常に近い位置に建設する計画案になっており、PHザ・レジデンス セントラルレジデンス東側の南北方向ほぼ全域が被った計画になっている。

PHザ・レジデンス セントラルレジデンス東側にある植栽が境界線と接地しており、垣根の役割を果たしているが、プラウド南向き棟西側には敷地境界線に植栽すらない。



1. 日照権の著しい侵害

PH ザ・レジデンス セントラルレジデンス東側には採光部が5か所設置されており、入居以来7年間東側には何も障害物なく日の出から採光出来ている。

しかしながら今回の計画案では採光がひどく阻害され、中～低層階には東側からの日光は全くと言っていいほど入らない。また、プラウド南向き棟はPH ザ・レジデンス セントラルレジデンスより南側に突き出ているため南側からの採光にも支障が出てくることが予想される。日照権の侵害というより「剥奪された」と言っていい。

2. プライバシーの著しい侵害

PH ザ・レジデンス セントラルレジデンス東側に設置されている窓を開けた際、プラウド車路（1階部）及び最西側の住居（2階部～7階部）からPH ザ・レジデンス セントラルレジデンス東側部屋内の様子を見るに容易な距離にあり、プライバシーを確保するにあたり窓の開閉について著しく制限が加わる。

また、プラウド北側屋外階段からPH ザ・レジデンス セントラルレジデンス北側部屋内の様子を覗き見ることができる。

大規模開発事業でありながらここまでプライバシーが侵害される設計案は既存のパークホームズ鎌倉岩瀬ザ・レジデンスにおいてありえない設計案となっている。

プラウドの住民も同じ思いをすることになるのでお互いにマイナスであることは明らかである。

3. 車路通行車両による騒音及び排ガス被害

プラウド南向き棟西側の1階部は駐車場への車路になっているが、124台収容駐車場への車路はここ1本しかない。敷地境界線沿いギリギリに設置される車路を駐車場出入りのため全ての車両が頻繁に通行することになる。PH ザ・レジデンス セントラルレジデンス棟の東側と敷地境界線との距離は約1mしかないのでPH ザ・レジデンス セントラルレジデンス棟1階部とプラウド側通行車両との距離は非常に接近することになる。このため走行時の騒音や排ガスの影響が大きく懸念される。また、雨天時には車の乗り降りや待ち合わせにプラウド棟内1階部車路が使用されることが予想されるが、棟内車路であるため騒音や排ガスがこもってしまうことも危惧される。

4. 出火時巻き添えになる危険性

プラウド南向き棟西側で出火した場合、PH ザ・レジデンス セントラルレジデンス棟東側と非常に近接しているため直接的かつ多大の影響を被る可能性が高い。最悪の場合、火が拡がり、資産のみならず人命に影響を及ぼす可能性を否定できない。

また、プラウド駐車場付近で大規模火災が発生した場合、プラウド南向き棟西側1階部の車路しか侵入口がないので大型消防車両が入れない。消防活動が著しく制約され

る可能性がある。

5. 建設工事に対する大きな不安

プライド並みの大規模マンションなら耐震構造になっているはずだが、基礎部分及び支柱についてかなりの深度まで基礎工事が行われることが予想される。(何回も指摘しているが) PH ザ・レジデンス セントラルレジデンス棟東側との距離が非常に近いいため工事により PH ザ・レジデンス セントラルレジデンス棟の強度に悪影響を及ぼすことが心配される。

また、敷地境界線沿いギリギリに設置される車路を大型工事車両が頻繁に通行するため騒音、振動、排ガス、粉じん被害が近接している分子想以上に大きくなる。また、工事中の悪臭、溶剤等化学物質による影響も大きく懸念される。

6. プラウド駐車場について

近接するパークホームズ鎌倉岩瀬ザ・レジデンス及びパークホームズ鎌倉岩瀬の駐車場は地下式(地上には1台)になっており、景観上スッキリしている。

現在プラウド駐車場は地上3階建てが計画されているが、PH ザ・レジデンス イーストレジデンス全体とセントラルレジデンス北側に対して日照権侵害や圧迫感、排ガスに関わる影響が大きい。

7. 不誠実な周辺住民への説明及び態度

3/15 住民説明会が開催されたが、事前案内書を事業者代理人のリオ担当者がポストに投函した旨聞いているが、住民全戸には配布されていない。影響が大きい PH ザ・レジデンス セントラルレジデンス棟東側住戸の住民には事前案内書が配布されていなかった。4/7 PH ザ・レジデンス説明において追及したが、「A4ペライチ」とあたかも当方側がペラペラの一枚を紛失したような物言いであった。リオ側が意図的に配布しなかった疑念がますます深まった。

また、4/7 リオ側説明において不可解な発言が大きく3つあった。(全体的に不可解であるが、主なものとして掲載します)

- ・戸建でも敷地境界線ギリギリに建てている。このようなケースはいくらでもある。
⇒ (私見だが) 戸建と大規模マンションと同一視した時点で「周辺環境との調和」の視点から大きく逸脱したと感じられた。
- ・元々あった建物の既得権は民法上ない。敷地境界線ギリギリに作ったのはそっちであってプラウド側がギリギリに建てても民法上問題ない。
- ・周辺住民側と折り合いがつかなくても法律上建設できる。

丁寧な説明を行い周辺住民との妥協点を探っていく姿勢は残念ながらみじんもなかった。

上記のような内容の発言は代理人の発言ではあるが、事業主である野村不動産の発言とみなされる。(リオ側弁護士から開催において「私の発言は野村不動産としての発言である」旨通知があった)

事業主が代理人に一任することについて意見はないが、責任は事業主である野村不動産にある。上記のような対応を今後も黙認する場合、社会に対する企業責任という意味で企業コンプライアンスに係る問題にならないか心配になった。

ちなみに野村不動産の企業理念に「社会の一員として」とあるが、今回のケースは大きく矛盾しているように思えてならない。

社会の一員として

企業は社会との良き関係を保つことができなければ、その営みを継続することはできません。お客様をはじめとし、社会の役に立ち、必要とされることで、はじめて存在意義があるのです。お客様・社会への野村不動産グループの責任は、年々大きなものになっています。

私たちは、法令遵守はもとより、高い倫理観をもって業務を遂行し、先人が築き上げてきた伝統を深く胸に刻み、高潔な精神と品位ある行動により、社会と共に歩みます。そして、それぞれの役割や事業を通じて、企業市民の一員として社会に貢献していきます。

PAGE

Group Symbol



野村不動産グループ

■まとめ

上記列挙記載したとおり、現在の計画案では PH ザ・レジデンス住民の住環境に非常に大きな悪影響を与えることになり、資産価値を甚だしく低下させることになる。

全面的な設計変更を期待する。

以上。

してください。)

第11号様式(第10条)

意見書番号 23-5-13

大規模・中規模開発事業意見書

2012年4月15日

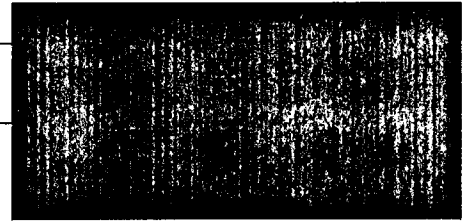
(あて先) 鎌倉市長



住所

提出者 氏名

電話



法人その他の団体にあつては、その主たる事務所の所在地、名称及び代表者氏名を記入してください。

次のとおり提出します。

事業区域の地名地番	鎌倉市岩瀬1-27-15
事業者氏名	野村不動産株式会社

まちづくり条例 届け出番号 23-5 共同住宅 124戸 に関する意見書

以下、別紙参照

別紙

意見陳述の内容

岩瀬 1-27-15 のプライド鎌倉岩瀬(以下、プライド)建設について、事業代理 株式会社リオにより、4月7日にパークホームズ鎌倉岩瀬ザ・レジデンス(以下、ザ・レジデンス)の住民向けに意見交換会が開催された。その意見交換会の討議内容より、事業者である野村不動産に本マンション計画の見直し、改善を含め再検討をお願いしたいので、意見を記述します。

既存住民の安全で快適な住環境の維持、および地域コミュニティの発展と調和のために、事業者は、下記にあげる点において、計画変更と改善をお願いしたい。

1. 事業者である、野村不動産および、その事業者代理 株式会社リオは、本事業の収益を最優先するのではなく、鎌倉市岩瀬の街作り、地域の調和を考慮したマンションを計画すべきである。現在の竹中工務店社員寮は、2棟で60戸の部屋がある。同じ敷地に、敷地ぎりぎりまで使い124戸のマンションを建設することは、企業の利益を最優先した何物でもない。まず、その利益優先のマンション計画を改めるべきである。
2. 当マンション計画地の周辺住民に、大きな犠牲(日照時間、騒音等)を強いる大型マンション(プライド)を建設するのではなく、1戸建ての住宅団地(30戸から50戸程度)を分譲すべきである。現在の平穏で閑静な地域環境を破壊することなく、周辺住民にも歓迎される住居を建設するのが、地図に残る仕事をする事業者である野村不動産の仕事である。なぜ、地域住民に軋轢を起してまで、大型マンション建設にこだわるのかが理解できない。
3. 隣接するザ・レジデンスの住民は、このプライドの建設により、日照権が著しく侵害される。住居によっては、一日を通して、日光がほとんど当たらない住居も発生する。マンション大手の野村不動産という一流の会社、および設計する竹中工務店、また地元の名士である■■■■が土地を提供し、当マンションを建設するにあたり、既存住民に著しい不利益を与えてまで、事業利益を優先したいと思っているとは考えにくい。計画中の7階建てを変更し、隣接住民の日照にも配慮した階数に変更いただきたい。また、南側に建つマンション部分の戸数を減らし、ザ・レジデンスの住人の日照にも配慮した設計にしていきたい。(参考地図1)
4. 次に、野村不動産の事業者代理である、株式会社リオの弁護士は、ザ・レジデンス住民との意見交換会の席上、「ザ・レジデンスの住人は、マンション購入時に隣の敷地(プライド建設予定地)にマンションが建設されるということは、十分に予見できたはずであり、三井不動産からも説明を受けているはずである。また、ザ・レジデンスの住人は、それを承知でザ・レジデンスを購入しているはずである」と述べている。そのため、「隣に鎌倉市の条例に従った、各種法令を遵守したマンションを建設することに問題はないはずだ。」という趣旨のコメントを残している。野村不動産の事業代理者である弁護士は、全くザ・レジデンス住人の心情を無視した、自己の利益最優先の発言であり、地域住人との調和しようという姿勢がみじんも感じられない。鎌倉市の条例、および法律を守っていれば何を建設してもいいのでしょうか？ その結果、隣接するマンションに一日を通して日照がなくなる部屋ができて、それは問題ないのでしょうか？ もし、あなた方が、反対の立場であれば、どのようにお感じになりますか？ ザ・レジデンスおよび周辺マンションには、終の棲家としてマンションを購入され、平穏に暮らしておられる方が多数います。その方々の基本的な生活権まで奪われようとしています。鎌倉

市の条例さえ、また法律さえクリアしていれば、ザ・レジデンスの180戸のうち、5戸や6戸の個別の部屋の犠牲は、仕方ないのでしょうか？ 運が悪かったと考えるべきなのでしょうか？ 隣接する敷地にマンションを建設するという事は、そのようなことではないと考えます。

5. プラウドとザ・レジデンスとの建物の距離が2メートルで、また、計画では、両建物が一番接近したところに、階段も建設される予定である。隣接するザ・レジデンス住居とも接近しており、プライバシー配慮、セキュリティ面、騒音等の面からも、現住民の住環境が著しく悪化することは容易に想像できる。4月7日の事業者の代理人と、ザ・レジデンス住民との意見交換会后、いろいろなマンションの建築環境を観察しているが、100戸を超える、別々の大型マンションで、お互いの建物の間が2メートルという隣接した大型マンションを横浜市でも、鎌倉市でも見つけることができない。ぜひ、事業者である野村不動産は、大型マンションでこのような建設事例を示していただきたい。また、現存するそのようなマンションの住民たちの声に耳を傾け、本計画にも生かしていただきたい。個人的には、このような、周辺環境を無視し、狭い敷地に詰め込むだけ詰め込んだ、めっちゃめっちゃなマンション計画は、見たことがない。野村不動産は、販売時の一時的な利益ばかり追求するのではなく、その後、何十年とわたりその地に暮らす住民が、平穩に暮らせるような環境アセスメントを実施し、計画していただきたい。
6. ザ・レジデンスと、プラウドとの間に、3F式の機械式駐車場が設置される計画である。それに伴い、ザ・レジデンス住民の特に1Fから3Fの住民は、騒音、景観、日照等著しく影響を受ける。隣接するザ・レジデンス住民として、機械式駐車場ではなく、昇降式駐車場への変更をお願いしたい。
7. ザ・レジデンスおよび、隣接するパークホームズ鎌倉岩瀬等の周辺マンションは、建物が隣接する敷地境界付近に植栽帯をもうけ、周辺住民への配慮をしている。これは、事業者がマンション建設に当たり、少しでも隣接住民へ迷惑をかけないようにとの配慮があると考えられる。しかし、プラウドの建設では、ザ・レジデンスと隣接する境界線(機械式駐車場付近)には、全く植栽がない。野村不動産は、周りとの調和を考え、境界付近に植栽をもうけ、ザ・レジデンスの1Fの住民にも配慮をすべきである。
8. 計画予定の提供公園について(参考地図2)。鎌倉市と横浜市の市境の市道(市道205-003)沿いには、約40メートル離れたところに、ザ・レジデンスの提供公園がある。また、反対側に約40メートル離れたところにはサンヴェール岩瀬の提供公園がある。わずか、100メートルの間に3つの公園は必要ない。毎年夏になると、不良のたまり場になることもあり、地域の治安を考えた場合に、この道沿いに、新たな提供公園は必要ないと考えられる。過去にも、夏に不良たちがたむろし、真夜中に花火をし、地域の問題になったこともある。条例もしくは法律に定められているから、土地を提供して公園にするのではなく、周辺住民のための公園を設置すべきである。たとえば、プラウドとザ・レジデンスが2メートルと最も隣接する場所を提供公園として提供し、隣接する建物の間を開けることを提案する。そうすることにより、火災時には、お互いの建物への延焼を避けることができる。また、今後数十年以内に発生すると考えられる大地震の際にも、建物の倒壊や接触等の被害を最小限にすることができると考える。
9. プラウドが計画しているマンション唯一の入口である(参考地図3)、南側入り口道路(市道205-026)は、岩瀬1丁目住宅団地内の幅6メートルの道路で、普通は地域の住民しか利用しない生活道路である。そこに今までの旧竹中工務店社宅の住居数の倍以上の車が行き来することになる。道路沿いの閑静な住宅の住民の生活環境がいっぺんするばかりか、資生堂鎌倉工場に隣接する交差点付近での車と歩行者との接触事故も懸念される。小さい子供が多い、パークホームズおよび地域の住民の親は皆心配している。野村不動産は、歩行者の通行が少なく、車の往来も多い、北側の

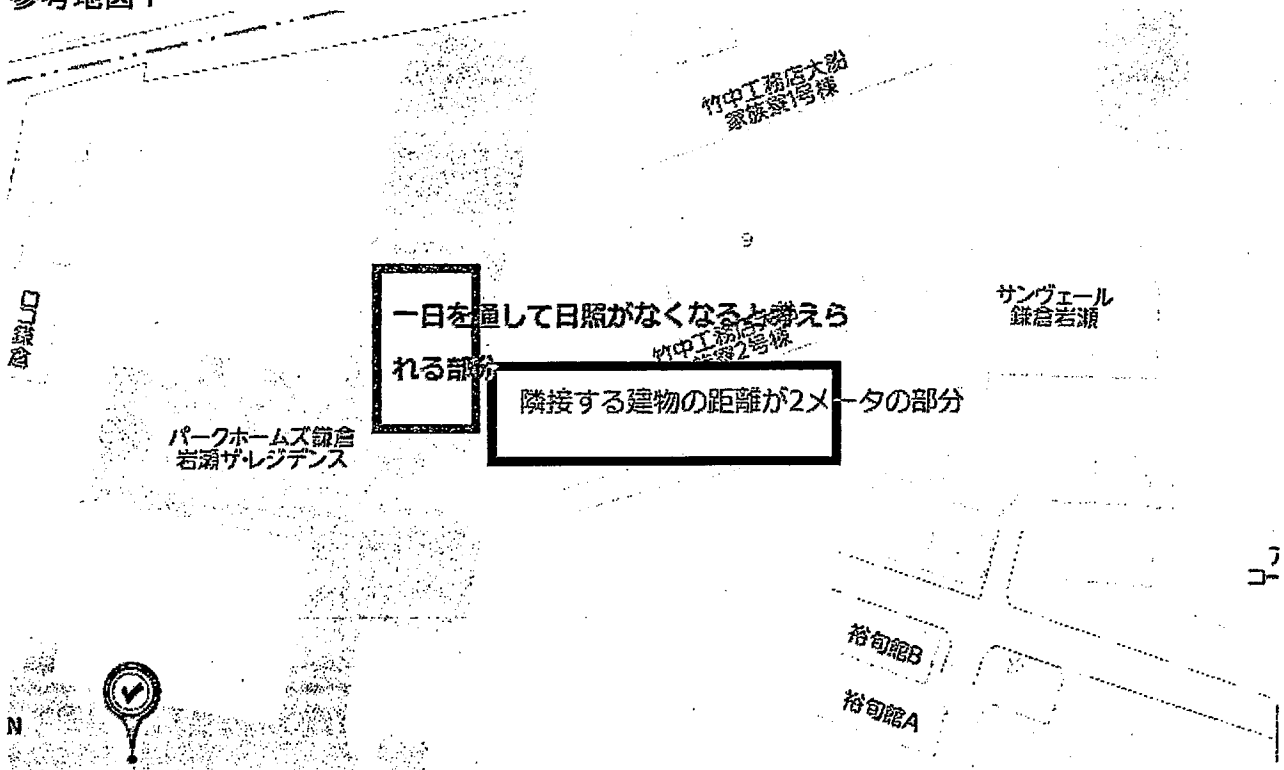
横浜市と鎌倉市の市境に隣接する道路にも入口を増設していただきたい。

最後に、プラウドの建設に当たっては、事業収益最優先の計画から、周りの住民の生活にも配慮した、節度ある計画に変更いただきたい。また、本マンションを計画する際に、プラウドの住民と隣接する住民は、今後何十年とわたりこの岩瀬という地で、生活し、地域コミュニティを形成していくということを考えるべきである。事業者も設計者、土地を売却する者も、売りっぱなし、計画しっぱなしではなく、その後の地域コミュニティの形成、および住環境に配慮した計画をお願いしたい。

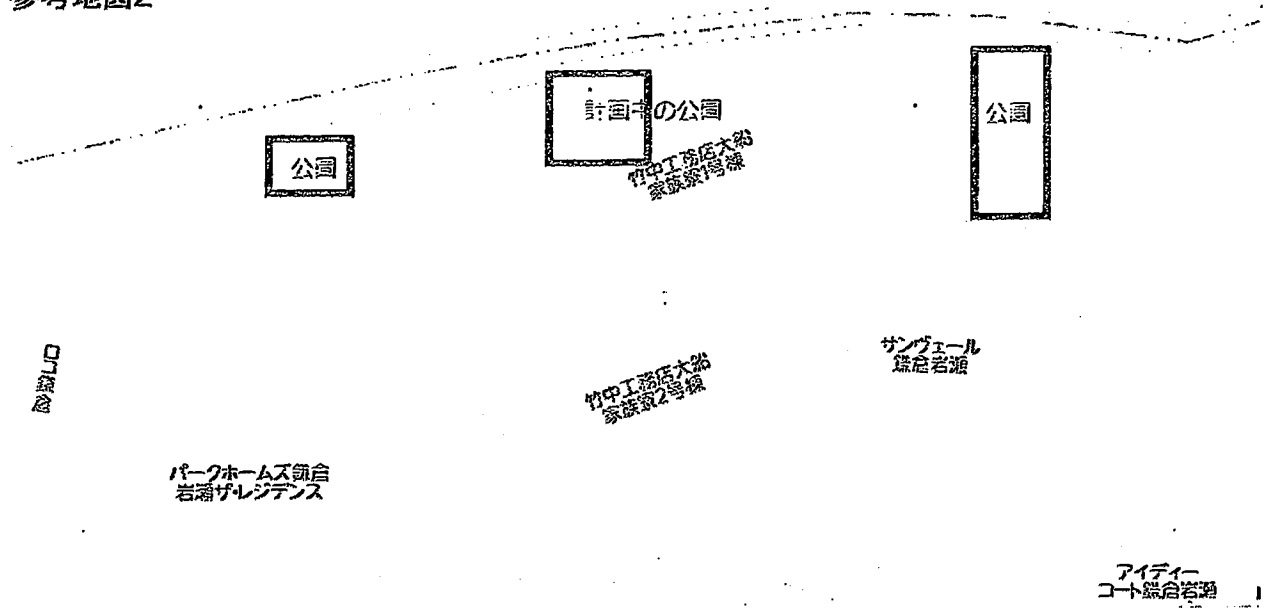
また、この事業を審査する鎌倉市は、既存の住民が不利益を被ることのないように、また、生活の質が低下しないように、そして岩瀬地域で住民同士の軋轢を残さないように、しっかりとこの計画を評価、指導していただきたい。

私は、このマンション計画について、文化レベルの高い鎌倉市に建設されるには、恥ずかしいほどの、事業利益最優先で、地域および隣接住民の生活権を無視した計画であると考えます。まさに今、世の中が求めている、地域および住民の“絆”の形成というものを無視し、自己利益優先の企業および個人が計画するマンション計画にしか思えない。マンション建設のプロといわれる野村不動産、および竹中工務店が設計したことは何かの間違いとしか思えないほどの、地域調和を無視した、レベルの低いマンション計画と個人的には見える。当該土地にマンションの建設自体を反対するつもりはないが、このような周辺住民の住環境を無視した、低レベルのマンションは、文化都市鎌倉には不要であると考えます。

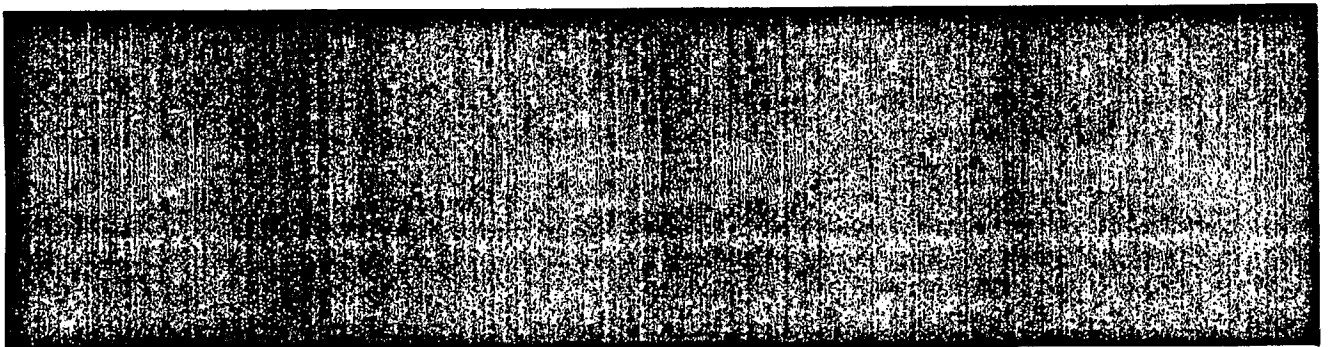
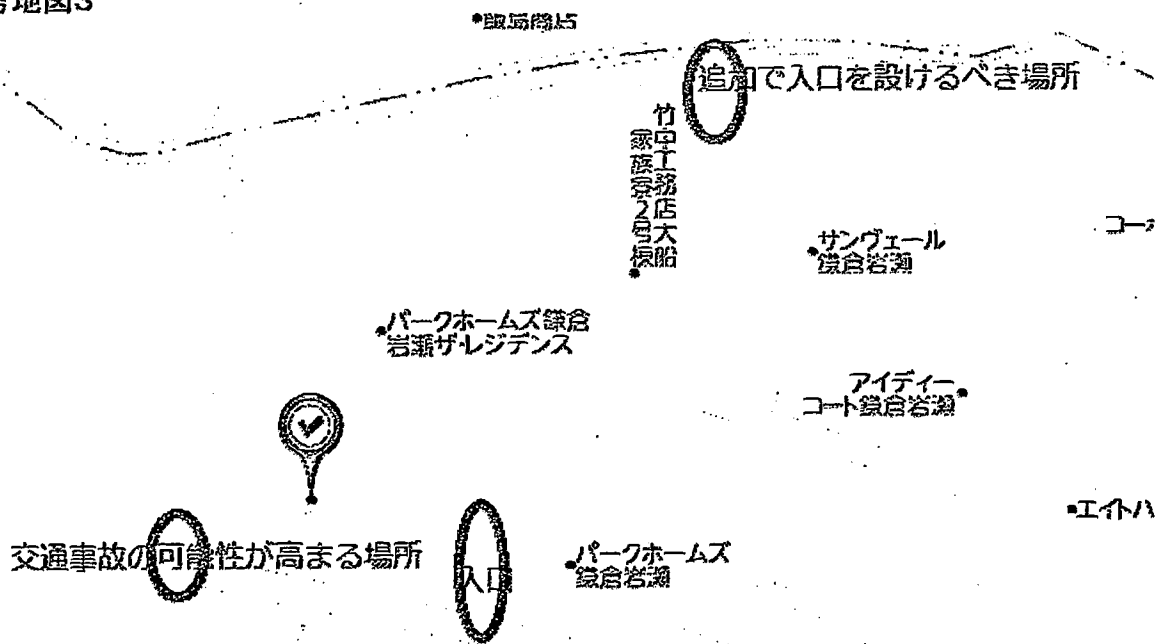
参考地図 1



参考地図2



参考地図3



大規模・中規模開発事業意見書

意見書番号 23-5-14

2012年4月10日

(あて先) 鎌倉市長



住所

提出者 氏名

電話

(法人その他の団体にあつては、その主たる事務所の所在地、名称及び代表者氏名を記入してください。)

次のとおり提出します。

事業区域の地名地番	鎌倉市 岩瀬一丁目 27 番 15 外 1 筆
事業者氏名	野村不動産株式会社

意見の内容 (※事業者に対して述べる意見の内容を記入してください。)
 「(別紙) プラウド鎌倉に関する意見書」参照願います。

プラウド鎌倉に関する意見

1. 事業計画土地西側の駐車場について

事業計画土地西側には、機械式駐車場(3階)と記載されていますが、下記の理由によりパズル式ではなく、昇降式(地下2階/地上1階)にして頂きたい。

① セキュリティ対策

パークホームズ・ザ・レジデンス側は、植栽+柵により2重のセキュリティ対策を講じております。土地境界付近に3階建ての構造物があると表面からの死角となりセキュリティ上問題となること(構造物に登り侵入し易くなり、目隠しができる事により泥棒が入りやすくなる)。

図面上、プラウド鎌倉の駐車場入り口にはセキュリティ扉(シャッターなど)が見受けられず、一層セキュリティ上の問題に不安を感じることに。

② 景観/日照上の問題

私の住戸はパークホームズ・ザ・レジデンス東棟1階ですが、共用庭先に3階の機械式駐車場が立つ事により、景観が損なわれ、日照時間が確保できなくなります。

③ 地震災害への考慮

3階の機械式駐車場は、地震災害の際に倒壊する、または部品等の落下が考えられること。

2. 事業計画建物の隣接距離について

プラウド鎌倉の図面(2012年4月7日(土)16時説明会配布資料)から、最西端が、パークホームズ・ザ・レジデンス境界に対し1mしか確保されておらず、プライバシーの問題、日照の問題など配慮に欠けているように思えます。

最西端側住戸を1列減らすなどの事業計画の見直しをお願い致します。

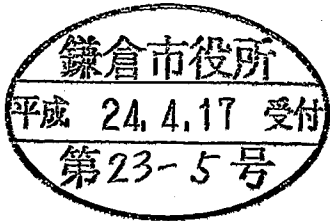
3. 雨水調整池設置について

プラウド鎌倉の図面に記載がなかったかと思いますが、雨水調整池の設置をお願い致します。

以上

平成24年4月14日

(あて先) 鎌倉市長



住所

提出者

氏名

電話

〔法人その他の団体にあつては、その主たる事務所の所在地、名称及び代表者氏名を記入してください。〕

次のとおり提出します。

事業区域の地名地番	鎌倉市岩瀬一丁目27番15号外1筆
事業者氏名	野村不動産株式会社

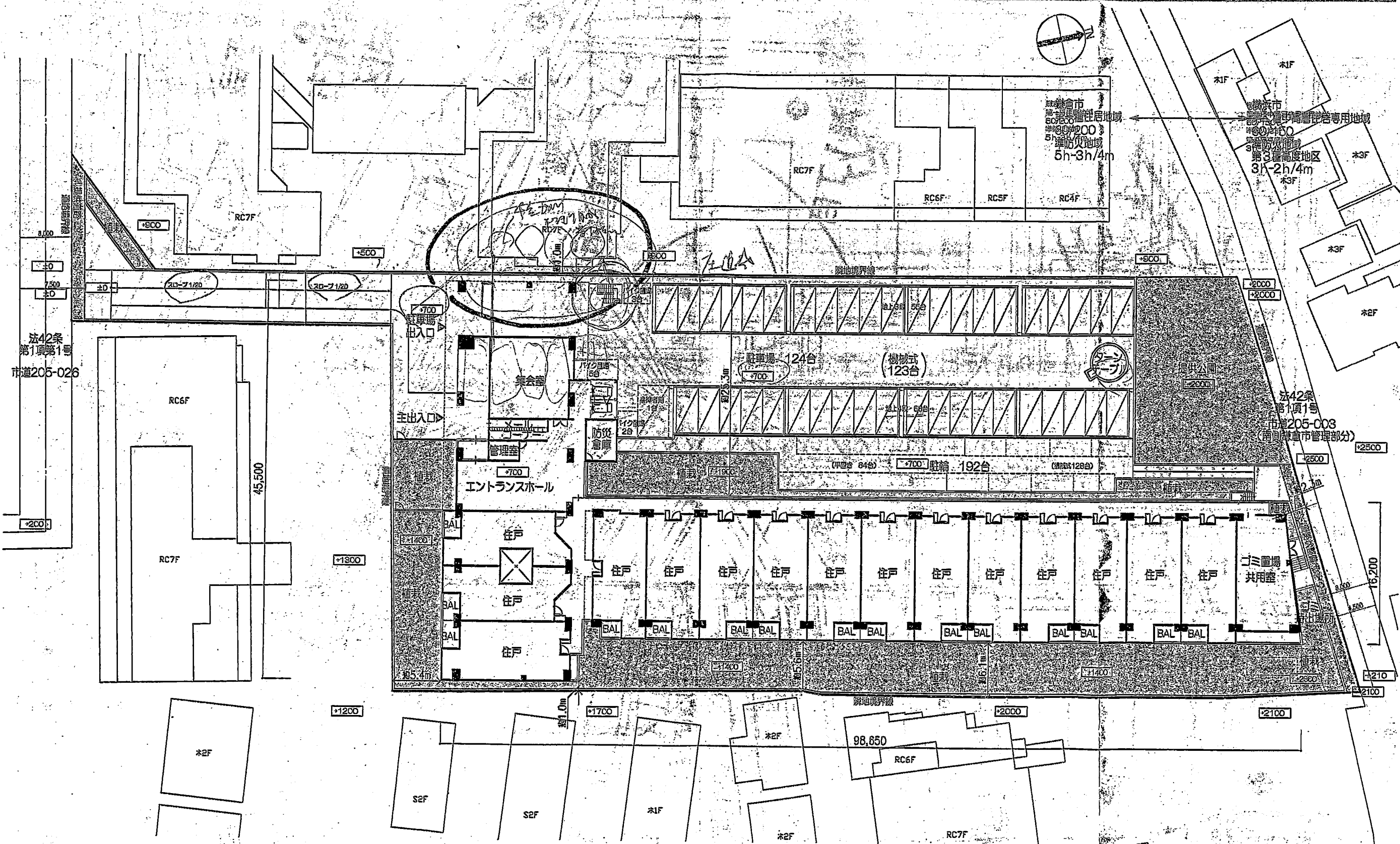
意見の内容(※事業者に対して述べる意見の内容を記入してください。)

プラウド鎌倉岩瀬計画を4月2日に配布された書類で初めて知り、4月7日に計画地西側の私達が入居しているパークホームズ鎌倉岩瀬ザ・レジデンスで説明会が行われました。そこで驚いたことは、私達の窓から2mのところには計画マンションの外壁が来ること。そんな建物から一番近い住民(1階~7階)に対して3月15日の鎌倉市まちづくり条例第18条4項の土地利用説明会の案内が配布やお知らせがされなかったことです。また、4月7日の説明には、事業主や設計者の参加はなく、弁護士が参加し、現在の敷地に建物が建つことを想定せず購入した方が悪いと受け取れる発言もありました。

現在、私達は東面に居室が4部屋も面しており、そこから採光をとっています。東の窓から山が見え、日の出を拝める状況です。しかしながら窓から2mのところには大きな窓がある外壁が迫り、避難階段も窓のすぐ前に設置され、南外壁面も当建物より3m程度も南へ出ており、私達の部屋では日照時間は現状より半分以上も少なくなります。昔から竹中工務店の社宅のあった前面の道は残ると思っていました。

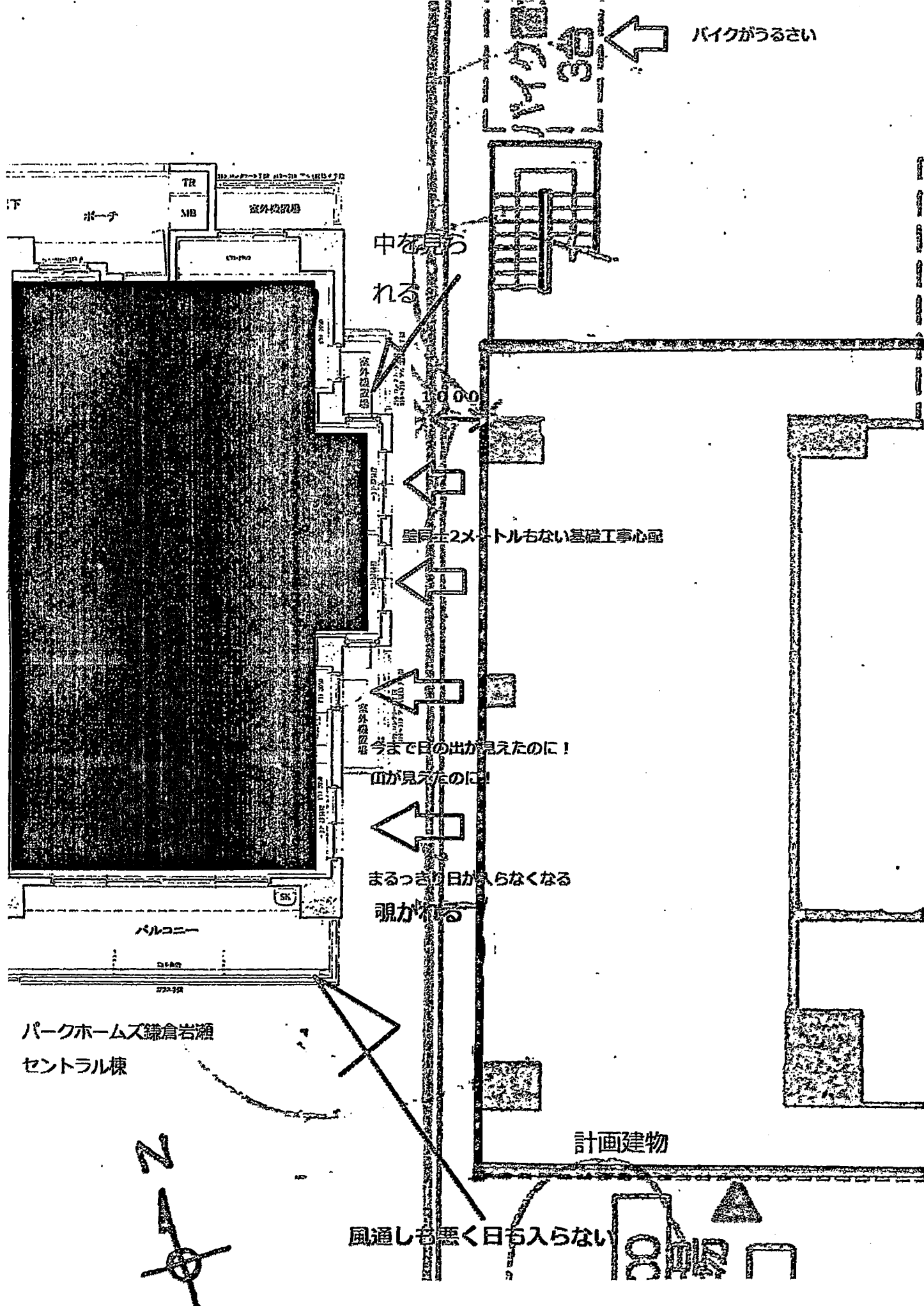
本当にこの計画は我々にとって配慮された図面や対応なののでしょうか? 参考の資料を添付しますので、再度、検討いただきたいと思ひます。この計画が許可されるのであれば鎌倉市に住んでいる意味がなくなります。松尾市長よろしくお願ひいたします。

プラウド鎌倉岩瀬計画

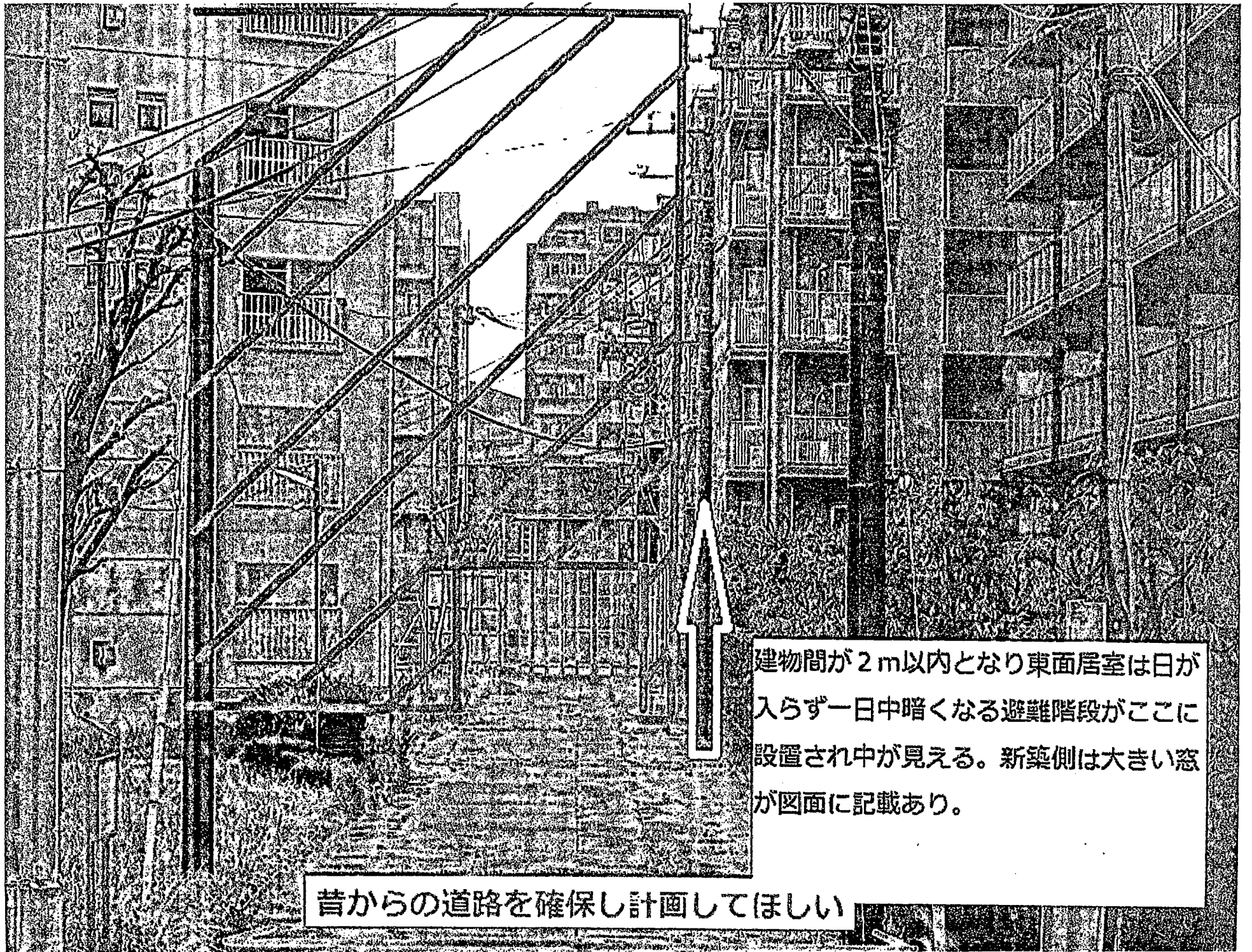


離隔距離
 ※行政指導、施工上の都合により計画が変更になる場合があります。

土地利用方針図兼公共施設方針図兼1階平面図



配置図

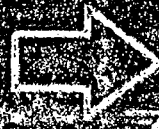


建物間が2 m以内となり東面居室は日が入らず一日中暗くなる避難階段がここに設置され中が見える。新築側は大きい窓が図面に記載あり。

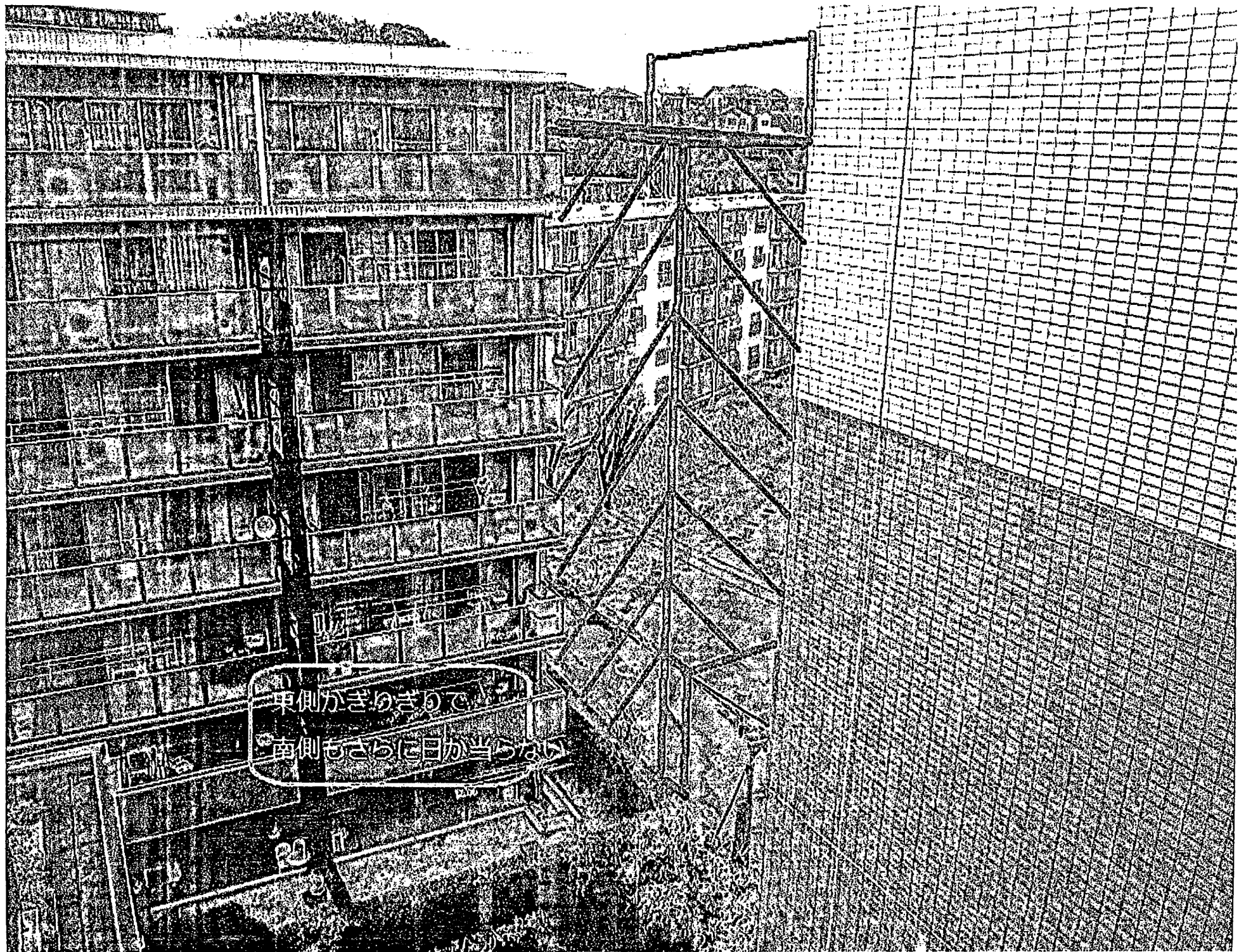
昔からの道路を確保し計画してほしい

壁面間2メートル以下

当方の建物より南に
3 m南に出ている



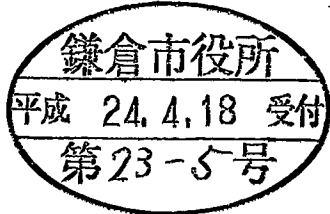
当方の建物



東側がきりきりで
南側もさらに日が当たらない

平成24年4月 日

(あて先) 鎌倉市長 御中



住所

提出者 氏名

電話

法人その他の団体にあつては、その主たる事務所の所在地、名称及び代表者氏名を記入してください。

次のとおり提出します。

事業区域の地名地番	鎌倉市 岩瀬一丁目27番15外1等
事業者氏名	野村不動産株式会社 プラウド岩瀬計画
意見の内容(※事業者に対して述べる意見の内容を記入してください。)	
(1) 機械式駐車場について	
地上式立体駐車場を計画していますが、3階建の駐車場は隣接するパークホームズ鎌倉岩瀬とレジデンス(1F PHと2F)のふたつレジデンス(裏白根)と対面しています。景観、日照、騒音、セキリチーの観点から、地下式駐車場に変更することを要望します。また、敷地境界面に目隠し用の植栽を設けたいことを併せて要望します。	
住戸数に対して100%駐車場を用意していますが、当該エリアは比較的木組みと高層ビルが共存するエリアであると思います。将来の修繕費を考えると無駄だと思っております。	
(2) 建物の間隔について	
南向き棟とPHのセキリチーレジデンスの間隔が約2mほど狭く計画されています。景観、日照、セキリチーの観点から、間隔を広くし、階数を低くする等の変更を要望します。	
(3) 交通量増加について	
当該エリアの近辺、旧ウサギ屋の交差点は、頻繁に事故が起きていると聞いています。車の交通量が増加すると思われるため、両方向通行車線防止の為に、信号機の設置を要望します。	

2012年4月16日

(あて先) 鎌倉市長



住所

提出者

氏名

電話

〔法人その他の団体にあつては、その主たる事務所の所在地、名称及び代表者氏名を記入してください。〕

次のとおり提出します。

事業区域の地名地番	鎌倉市岩瀬一丁目 27 番 15、20
事業者氏名	野村不動産株式会社

意見の内容 (※事業者に対して述べる意見の内容を記入してください。)

私は、現在計画中であるプラウド鎌倉岩瀬の東隣にあるマンションの居住者です。現在の設計では、こちらのマンションに非常に近づいた形で、殆どの部屋が東側つまりこちら側を向いた形で建設されることになっていますが、これは何としても変更して頂きたいと思います。

小型のマンションであればまだしも、長さ 100mにも及ぶ 7 階建てマンションが、こちらのマンションを目隠しするように近接して建つのは耐え難いものがあり、しかもほとんどの部屋がこちらを向いた設計になっています。

- バルコニー/リビングは西側に向けて下さい。
- 駐車場と駐輪場の場所を検討するなどして、建物を少しでも西側へずらして下さい。

上記を検討の上、誠意あるご回答をお願いします。

2012年4月18日

(あて先) 鎌倉市長



住所

提出者 氏名

電話

〔法人その他の団体にあつては、その主たる事務所の所在地、名称及び代表者氏名を記入してください。〕

次のとおり提出します。

事業区域の地名地番	鎌倉市岩瀬一丁目27番15、20
事業者氏名	野村不動産株式会社 住宅カンパニー

意見の内容(※事業者に対して述べる意見の内容を記入してください。)

添付の通りです。

計画建物プランに対する要望事項

私は当該計画マンションの東隣に位置するマンションの南西角住戸居住者であるが、事業主側からこれまでに説明を受けているプランは、事業性・収益性のみを優先して近隣住民への配慮が全くと言って良いほどなされておらず、私個人の居住環境・財産価値への影響も以下の通り甚大であることから、プランの再考を要求するものである。

・プライバシー

小宅の西向き居室（寝室2間）とそこを通してのリビングルーム、更に生活空間として居室と一体化し当方の生活に不可欠となっている[REDACTED]が、数メートル先に位置する計画マンション高層部数十戸のリビング・バルコニーからの晒しものとなる。朝寝室のカーテンを開けた瞬間から、目の前にそびえる巨大な壁の圧迫感に苦しみ、その壁にある部屋という部屋からの視線を意識せねばならない生活が終日続く。対象となるのが1、2戸で、お互い側面の窓（リビングのバルコニー面窓ではないということ）が向き合うのであれば程度次第で我慢しよう、もっとたっぷりの距離を隔てるのであれば我慢しよう。しかし、数メートル先に数十戸分のリビングとバルコニーがこちらを向いている中で生活は我慢の限界を超える。問題は、相手方が実際にこちらを意識して見るかどうかという次元ではなく、容易に見られてしまうような状況に置かれることの辛さ、ここに住み続ける限りは生涯そういった辛さを背負って生きていかねばならないということである。

こちらが被るこれら甚だしい被害について事業主はどう考えているのか回答頂きたい。

・圧迫感

上述プライバシー上の問題が最重要だが、視覚的な圧迫感が甚だしいことも勿論である。正に巨大な壁が目前に出現するのである。少しはこれを強いられる側の身にもなって頂きたい。

・財産価値

既述の如く多大な負の影響を被る以上、小宅の財産価値も当然のことながら大きく下落せざるを得ないが、この点についてはどうお考えか回答頂きたい。

現行プランで小宅が被る甚だしい悪影響を考え、以下の如きプランへの再考及び回答を求めるものである。「このプランしかありません」と現行案を一方的に押し付けられても納得できるものではない。

●代替案-1

現存竹中工務店社宅の如く、南に面した複数棟による一団地開発。

小宅及び他の当マンション南西角住戸にとって、数十戸のリビング・バルコニーの晒しものとなる事態は避けられる。

説明会で話を聞く限り、このアイデアは容積を消化しきれないからとハナから検討対象外にしているとしか思えない。少なくとも、何の説明もないままに、現行の南北L字型は既に決まっているの一点張りでは到底納得できない。

駐車場スペースの削減を図って3棟を配し容積の消化を進める等、十分に検討に値すると思われる。機械式駐車場の層（現在3層と4層）を増やしたり駐輪場の工夫等でスペースの確保は

図れる筈である。また、周辺マンションでの駐車場利用率の低さ（我がマンションでは 50%）に鑑みた駐車場設置台数義務の緩和を実現できればスペースの捻出はさらに進む。

四方を住宅に囲まれた土地にいきなり巨大な一枚の壁が出現することの耐え難き違和感にどうか思いを巡らせて欲しい。複数棟で「隙間」のあることがどれほど圧迫感を緩和してくれるかは容易に想像できる筈である。

複数棟化による自己日影や駐車場多数層化・地下化（によるコストアップ）を嫌うばかりでは、己の開発・利益のみを優先して、その皺寄せを近隣住民に押し付けているとしか思えない。

●代替案-2

「一枚の壁」的なプランに固執するならば、せめて5階建程度への変更。

巨大な壁も 5/7 の高さであればその圧迫感は相当程度緩和され、近隣への日照の影響もかなり低減する。階数を減らした分は各階の面積拡大で可能な限り吸収を図れると思われ、その為のスペース創出は上述の如く駐車場や駐輪場の工夫次第だと思う。

両側が7階建だからといって7階建に合わせる事が、良好な景観維持に寄与するというものでもない。

鎌倉市が世に誇るまちづくり条例の根幹を成す基本理念の一つは「市民主体のまちづくり」である。小生も鎌倉市民の一人として、新しいマンションに住まわれる未だ見ぬ鎌倉市民の方々との共存・まちづくりを微力ながら担いたいと思っている。しかし現行の如きプランを一方向的に押し付けられたのでは、市民参加も何もあったものではない。

そもそも住宅に囲まれた中に大型の建造物が入り込むこと自体痛みを伴うものである。自分の住むマンションの建設時も同様の痛みを近隣の方々に与えたことは想像に難くない。よって何も建てるなど言っている訳ではない。その痛みの緩和を、もう少し真摯に、誠実に考えて欲しいという至極真つ当なお願いをしているものである。

以上

2012年4月17日

(あて先) 鎌倉市長



住所

提出者 氏名

電話

〔法人その他の団体にあつては、その主たる事務所の所在地、名称及び代表者氏名を記入してください。〕

次のとおり提出します。

事業区域の地名地番	鎌倉市岩瀬一丁目27番15外1筆
事業者氏名	野村不動産株式会社

意見の内容 (※事業者に対して述べる意見の内容を記入してください。)

1. 建物の高さ、距離をずらす等により、敷地に隣接するマンションの日照、圧迫感への影響を最小限にするように配慮した計画として頂きたい。

(少なくとも、南側に建設予定の住戸は、隣接するマンションと10メートル超の距離を空けて、日影を法律の範囲で最小限にする等、考慮すべきと思料する。また、圧迫感にも配慮して頂きたい。)

今住んでいるマンションは、東側にバルコニーとリビングがあり、生活の中心が東側となっている。東側は午前中しか日が当たらないため、建設予定のマンションが建てば、東向きのマンションの住戸では、全く日が当たらない部屋が多く出てくる。ファミリー層が多く、子供、年配の方も多く住んでいる。

鎌倉市のまちづくり条例の基本理念の第5条には、「市民は、健康で文化的な居住環境の享受を妨げられない。」とある。

事業者は、第6条に記載がある通り、「開発事業を行うに当たっては、良好な環境が確保されるよう必要な措置を講ずるとともに、市が実施する施策に協力しなければならない。」とあるので、建設を予定しているマンションの高さや位置を変更するなど、日照、圧迫感に配慮して頂きたい。

2. 駐車場について、3階建ての駐車上を建設予定であるが、日影、圧迫感、セキュリティを考慮して昇降式の駐車上等にするように配慮して頂きたい。

3. 提供公園について、現在近隣のマンション毎に公園が設置されている。建設予定のマンションから5分以内のところに、5箇所も公園が設置されているので、提供公園のスペースは緑地化して活用したらどうか。

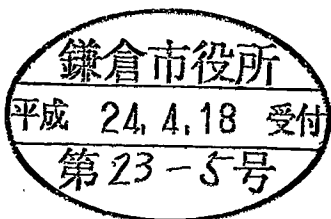
4. 工事の着工にあたっては事前に隣接する家屋調査を行い、工事に起因する支障が生じた場合には、事業者の負担と責任により、必要な対策を行うこととし、住民側への不利益を生じさせないようにして頂きたい。工事等により住民等が新たな費用負担が生じた場合には、十分な補償を行うようにして頂きたい。

上記を含めた工事協定書の締結を以て、工事を開始するようお願いしたい。

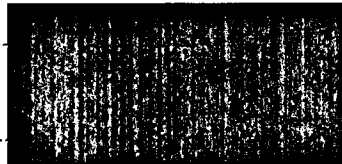
以 上

2012年4月18日

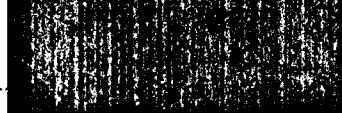
(あて先) 鎌倉市長



住所



提出者 氏名



電話



(法人その他の団体にあつては、その主たる事務所の所在地、名称及び代表者氏名を記入してください。)

次のとおり提出します。

事業区域の地名地番	鎌倉市 岩瀬一丁目27番15外1筆
事業者氏名	野村不動産(株)

意見の内容 (※事業者に対して述べる意見の内容を記入してください。)

1) 当マンション側の地上3段駐車場について

防犯面を考慮しておらず、不審者の侵入が発見しにくくなり、容易に侵入できるよう経路を作り出してしまふ。結果として安全が確保できなくなってしまう。また、地上3段だと、6m程度の高さはあると考えられるので、バルコニーに出た時、圧迫感を受けてしまい、快適な生活は奪われてしまいます。ピット型へ変更した場合、夜間の出入庫も考えられるので、音の面でも十分注意していただきたい。

2) 緑化について

当マンション側には地上3段駐車場を予定しており、植栽の計画は一切考えていない。美観を全く考えず、ただ単に緑化面積の基準をクリアするための設計としか思えません。近隣から見える美観ももう少し考えていただきたい。

3) 日照について

日影図では12時以降は日が当たるとの事ですが、元々11時30分位までで日が当たらなくなってしまうので、この計画通りのマンションが完成すると日照時間が全くなってしまう。日照時間が0では快適な生活を送ることはできなくなってしまう。

2012年4月18日

(あて先) 鎌倉市長



提出者

住所

氏名

電話

〔法人その他の団体にあつては、その主たる事務所の所在地、名称及び代表者氏名を記入してください。〕

次のとおり提出します。

事業区域の地名地番	鎌倉市岩瀬一丁目27番15外1筆
事業者氏名	野村不動産株式会社

意見の内容 (※事業者に対して述べる意見の内容を記入してください。)

1) プラウド鎌倉岩瀬計画の地上3段駐車場について

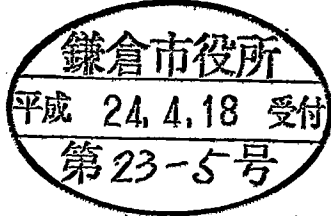
死角が多くなり、不審者の侵入が安易となり防犯上安全を確保できず、安心して生活できません。また地上3段では、常に圧迫感があり心身にストレスを受ける事は明らかで健康を害し快適な暮らしを奪われてしまいます。ピット型への変更をお願いし、そうなった場合には音についても十分注意していただきたいです。

2) 日照について

日影図では12時以降日が当たるとの事ですが、今現在でも朝8時~9時までしか室内に日は入らず、12時前にはバルコニーにも日が当たらなくなる状況です。この計画通りにマンションが完成すると日照時間は全く無く健康的な生活、快適な暮らしは望めません。

2012年 4月18日

(あて先) 鎌倉市長



住所

提出者

氏名

電話

〔法人その他の団体にあつては、その主たる事務所の所在地、名称及び代表者氏名を記入してください。〕

次のとおり提出します。

事業区域の地名地番	鎌倉市岩瀬一丁目27番15外1筆
事業者氏名	野村不動産株式会社 住宅カンパニー事業開発部長 神保憲之

意見の内容(※事業者に対して述べる意見の内容を記入してください。)

意見書提出建物=パークホームズ鎌倉岩瀬ザ・レジデンス=パークホームズとします 建設予定=プラウドとします

1. 野村不動産・㈱リオの対応について: まちづくり条例に基づく説明会に関して ・説明会周知のために投函した案内文の住所が旧表示、地図もなく非常に解りにくいもので理解できない住人もいた。 ・説明会の開催日が平日夜間、場所が建設場所から遠く交通機関もない場所で参加人数も20人前後。 ・説明会でパークホームズには全戸に案内を投函したとの発言があるがその後の説明会で配布漏れが多数あることが発覚。全く誠意のない対応であり、説明会開催の既成事実を作る為にあえて参加しづらいような対応に感じる。説明会の無効、やり直しを提案しても出来ないの一点張りであり、両社の説明に関しては不信感を持っていかざるをえないと判断しています。

2. 建築予定物件について

両物件が隣接する部分は当然ながらパークホームズにとっての表・プラウドにとっては裏である。計画では隣接する箇所に植栽も設けず3階建ての駐車場を建設する予定になっている。パークホームズの住人にとっては正面に常に車庫を見ることによる圧迫感、不快感また隣接して構造物が出来ることによりセキュリティ(ベランダへ容易に侵入可能)上問題発生するのは明らかである。地下式にするなど代替案があるにも関わらず配慮が全くない。地味の内装と見えます。

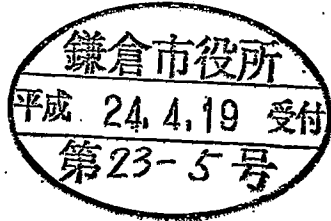
3. 建物による日陰に関して

法規のみを検討すると違法ではないとしても、パークホームズは東向きの建築物であり物理的に半日の日当たりしかない。現実としてこれまでは半日の日当たりを享受してきた。提出された日陰図(冬至)によると、午前11時過ぎまで日陰の状態の部屋があり日当たりがほぼゼロとなる。これは受忍限度を超えるものと考えます。現在享受している日当たりの50%程度は確保できるよう配慮を求めます。

・今後は誠意ある対応を要求いたします。

平成24年 4月18日

(あて先) 鎌倉市長



住所

提出者

氏名

電話

〔法人その他の団体にあつては、その主たる事務所の所在地、名称及び代表者氏名を記入してください。〕

次のとおり提出します。

事業区域の地名地番	鎌倉市岩瀬一丁目27番15外1筆
事業者氏名	野村不動産株式会社 住宅カンパニー

意見の内容(※事業者に対して述べる意見の内容を記入してください。)

第23-5号の大規模開発事業について、届出された基本計画内容での建設に反対いたします。

【その理由】

① 鎌倉市まちづくり条例に合致しないこと。

市民、事業者及び市が相互の信頼、協力のもと一体となってまちづくりを推進していくことに反する。

説明会の議事録を読む限り、事業者は、説明会を開催する主旨(鎌倉市まちづくり条例に説明会の開催する条文がある。)、及び配布資料(敷地配置図、平面図、立面図)を簡単に説明しただけで、鎌倉市に提出した大規模開発事業計画書類の内容(開発概要、方針など)、敷地内造成(開発行為)の内容、建物高さの取り方、南側敷地を前面道路として鎌倉市へ提供移管する理由、北側敷地を公園として鎌倉市へ提供移管する理由などの説明はなかったと思われる。

また、市民からの質疑、意見に対しては、事業者側の事業計画の正当性を一方的に述べただけで、市民からの意見を十分受け止め、今後の事業計画に反映させる考えが見られない。

② 日照の阻害

まちづくり条例に定めた説明会以外に隣地住民へ任意の説明会が開催された。

その際、配布の資料に参考日影図があった。

建築基準法、及び特定行政庁の条例で定めた受平面に及ぼす日影時間を守れば、事業計画が順法に合致したものにはならない。

開発事業の条例に近隣住民へ当該建築物及ぼす日照のことが書いてあります。この事業計画では、隣接する建築物に終日日陰（1日中日照がない）を及ぼす範囲があります。（日陰図を描き確認してほしい、日影図ではありません。）

1日中、日が当たらないところで市民が暮らすのは問題ないのでしょうか。普通に考えれば、大変の問題です。

現在の事業計画で建設すると日照権を含め、事業者は当該建築物の購入者に責任を引き継がせることになります。

鎌倉市は、市民の環境（衛生と健康）と権利を守る使命があり、事業者へ十分な指導を行うよう宜しくお願いします。

③ 近隣環境の阻害

日照権とは別に騒音、及び景観の阻害があります。

事業計画の駐車場は、昇降横行立体駐車場形式（通称パズル式）の地上4段、及び3段を計画しています。計画申請地の付近にあるほとんどの共同住宅は、ピット昇降多段式（地上部平置き）を採用し、本計画の仕様はありません。昇降横行立体駐車場は、入庫・出庫までの時間がかかり、その分機械から出る騒音も長く続く為、問題になります。（但し、車体からの影響（排気ガス、騒音など）は、ピット昇降多段式も昇降横行多段式も動作に変わりがないので問題にしません。）

騒音の話をするとう事業者から「低騒音のものを考慮します。」と回答があると思われるが、駐車装置メーカーの低騒音仕様（夜間コントロール付き）の中で最も低い製品で58デシベル以上（1m離れた測定点、稼働中の連続騒音値）あります。

本事業計画では、隣地境界から1m未満に駐車場を計画しており、58デシベル以上の騒音が数十秒から数分続くことになります。

神奈川県公害防止条例にある第1種住居地域の騒音規制値は、昼間55デシベル、夜間45デシベルになっています。

駐車装置メーカーからは、隣地境界で規定の騒音値を超える場合、建築工事に防音壁などの工作物をお願いしていると回答がありました。

騒音は、音源から放物上に放射されるので上階に住む近隣も問題になります。建物の中に機械式駐車装置を入れない限り、騒音値は守れない。

また、地上3段式は、高さが6mから7mくらいになります。

隣接する共同住宅の2階までの住戸（20戸弱の居間側）のすぐ前に作られることで景観が阻害され、また、日照も阻害されることになります。

当該建築物を購入する者にとっても、50台以上を1ブロックにした機械駐車装置は、使用勝手、故障時の対応、メンテナンス費などを考えれば、良い計画と思えません。

条例に基本、平置きにすることと書いてあります。

従って、事業者は、ピット昇降多段式で検討をお願いしたい。

市の指導要綱で戸数分の駐車場を敷地内に持つことを義務付けているが本事業計画の近隣共同住宅の現状は、駐車場の使用率（契約）が60%程度で、

管理費マイナス要因になっています。

鎌倉市は、指導要綱の駐車場義務付け、ただし書き（やむを得ない、1/2以下の範囲を外部に設置できる）の特例ではなく、別の特例などを考慮し、近隣を含めた市民の良好な住環境の取り組みで事業者へ指導をお願い致します。

④ 防犯について

・地上式駐車場を隣地境界沿い1m未満に設けることで隣接する住戸は、外部から死角となる。侵入されやすくなるなど防犯上問題である。

また、地上多段式が設置されることで隣地境界にある囲障（フェンス）に乗り移ることが可能になる。

・事業計画の配置図を見ると隣接住戸のバルコニーと当該建築物の外部階段が2m程度の離れで隣り合っています。外部階段から隣接住戸のバルコニーに侵入できます。

・事業計画の立面図を見ると共用廊下の手すりは、金属製の縦柵状（昔のマンションで見られた。ブランドを考えると鋳物仕様。）に思えますが犯罪目的や子供の遊びなどの防犯上、プライバシーの保護など、いろいろな問題要因になります。

型板ガラスやコンクリート仕様の手すりを設けた方が宜しいと思います。

以上の点を考慮し、本事業計画の変更を要望致します。

鎌倉市は、市民の安全を脅かす事業計画を適切に指導し、市民が安全に暮らせますまちづくりの環境にご配慮をお願い致します。

⑤ 防災について

事業計画の敷地利用方針図を見ると消防車両が北側の敷地内に入れないと思われます。

消防車両の内、はしご車の寸法（約）は、車巾2.5m 高さ3.7m 重量20トン前後ありますが、南側に建つ南向き住戸棟は、消防活動ができて北側に建つ東向き住戸棟は、南側棟のピロティーの高さ足りなく消防車両が進入できない。また、北側の道路や公園からは届きません。

駐車場に入れる様に変更しても駐車場は、地上4段もある機械式駐車場（工作物）があり、邪魔になり消防活動が出来ない。

火災は、スプリンクラーの特例を認めないと連結送水管で対応できるとして建物の崩壊や震災などの人命救助活動はどう対応するのか疑問です。

避難バルコニーは、各階2戸1計画であり、避難はしごが壊れると逃げられない。

バルコニー側から避難しても避難階は敷地避難通路より低いのでお年よりや子供など避難に支障があります。また身障者は、どうするのか。

鎌倉市は、消防の予防担当と協議し、事業計画について適切な指導をお願い致します。

色々と言いましたが、決して当該敷地に住宅建設することを反対する意図はありません。現在、放置された社宅は、防犯上などを考えると早く解体撤去してほしい。

鎌倉市と市民が望む良好な住宅を建設して頂きたいと思います。

本事業計画は、ブランドがある事業者が考えた計画ではなく、多分、申請の代理人にある方の計画だと思います。建設コストを抑え、利益優先でブランドを無視し、法を最低遵守した計画に思えます。

本事業計画で本当に住環境を良好にできるのか。また鎌倉市が望む住民の受け皿になる住宅になるのか疑問である。

まちづくり条例の大規模開発事業計画の説明会の段階では、訴訟を申し立てられることはないと思います。善良な一般の鎌倉市民を相手取り、精神的に威圧する法律家の参画する説明会はやめてほしいと思います。

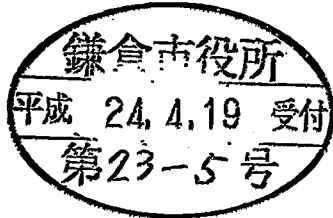
知識の乏しい市民から反感を受けるだけです。

事業者様には、秩序ある建設事業計画をお願い致します。

以上

平成24年4月18日

(あて先) 鎌倉市長



住所

提出者 氏名

電話

〔法人その他の団体にあつては、その主たる事務所の所在地、名称及び代表者氏名を記入してください。〕

次のとおり提出します。

事業区域の地名地番	鎌倉市岩瀬一丁目27番15外1筆
事業者氏名	野村不動産株式会社

意見の内容 (※事業者に対して述べる意見の内容を記入してください。)

1. 計画地について

計画地の北側と南側は道路に接しているが、北側の台地(横浜市栄区笠間5丁目)の崖の下に沿っている道路と本敷地とは高低差が約2mあるため、北側道路の利用は困難である。

したがって本敷地は、幅約6mの通路状の敷地と接している南側道路を利用するしかない。

南側道路から敷地の大部分を占める主敷地まで奥行きが約37mあり、災害時の避難の誘導、緊急車両の進入に不利な敷地である。このような、前面道路に解放されていない袋状の敷地に、ファミリー層向け124戸の7階建て共同住宅を建てる計画は、防災上の観点からも不適当な土地利用である。

「土地利用の方針」に掲げる「周辺環境に調和した、良好な住環境を提供する計画」であるならば、敷地内に道路を適切に整備し、戸建て住宅の分譲地やコートハウス、テラスハウス等の計画の方が、この敷地の利用に相応しいと思われる。共同住宅の場合でも、現在ある建物(南向き5階建て社宅が2棟、総戸数60戸)を参考に敷地内道路、平面駐車場、緑地帯を適切に配置し、良好な住環境を計画する必要がある。

2. 計画されている建物について

道路と接している敷地が少ないため、南側道路から主出入口までの約37m、完全に歩行者と車を分離することができない。それに加え、車は南側道路から駐車場まで1階ピロティを通るため、ピロティ部分の柱が妨げになり、まっすぐに進入できず、歩行者にも車にも比較的危険な設計である。交通量が増えることも予測されるので、安全に十分配慮した計画が必要である。

南向きの棟には44戸計画されているが、そのうち半数以上の26戸がライトウェル(光井戸)を用いた間取りである。3LDKの間取りを可能にするために取り入れられたものと考えられる

が、ライトウェルを利用した採光、換気、通風は、一般に4、5階建てまでの建物に適用されるものである。計画されている7層吹き抜けのライトウェルは、火災延焼の面からも居住空間の快適性からも、避けられるべきではないだろうか。

東向き棟は、全長約80mの建物で80戸が計画されている。本来ならば、このように非常に長い建物は、防災の観点からも道路や空地に面しているべきであるが、袋状敷地のため火災時の消火活動、救出活動などに影響を及ぼす危険性がある。北側に設けられた外部階段の詳細は不明であるが、外部階段から敷地外の南側道路まで避難するのに約150mの距離を歩かなければならない。袋状敷地に、戸数の多い長い建物は、非常時の速やかな避難には適さないと思われる。

西側の隣地境界線側には、123台の機械式駐車場が計画されている。地上3、4段の駐車場で、建物2、3階分の高さに相当し、全長が約50mである。これが2列分あるのだから、住宅地には相応しくない非常に規模の大きい構築物である。全戸数分の駐車場を用意するのではなく、最近の車所有率や近隣の駐車場利用率なども考慮に入れて、現実味のある台数を算出してほしい。

近隣には、岩瀬きんぎょ公園、岩瀬げんごろう公園、岩瀬第二児童遊園、岩瀬こい公園があり、比較的公園の多い地域である。提供公園の必要性を含め、植栽等の適切な配置を検討してほしい。

3. 周辺の住環境に及ぼす影響について

東側隣地で、直接的な影響が懸念されるのが、サンヴェール鎌倉岩瀬と1、2階建ての低層住宅5棟である。これらの住宅からは、西側に長さ約100m、高さ約20mの巨大な壁ができるようなものであり、西側からの日照、通風、景観に支障が出るのが予期される。また、サンヴェール鎌倉岩瀬の6、7階の南西にはルーフバルコニーがあり、計画されている建物の住戸から常に見られる状態である。以上のことから、高さを5階におさえるなどの配慮が必要である。

西側隣地では、パークホームズ鎌倉岩瀬ザ・レジデンス（以下、レジデンス）が直接的な影響を受ける。特に、レジデンス東向き棟は、計画建物東向き棟と平行に建っているため、居住環境が著しく変化し、東側からの日照、通風、景観に支障が出るのが予期される。さらに、計画建物南向き棟により南側からの日照等は期待できないので、計画建物が建つことにより今までの良好な居住環境が阻害されるおそれがある。

また、計画建物南向き棟の西端住戸および外部階段は、レジデンス中央棟の東端住戸とわずか約2mしか離れておらず、日照、通風に影響を及ぼすだけでなく防犯、防災上も問題がある。

西側隣地境界線直近に計画されている大規模な機械式駐車場は、騒音問題、排気ガス問題、交通量増加問題を生じさせる原因となり得る。駐車台数の大幅な削減、平面駐車のみ計画、地下駐車場の計画など、なんらかの周辺の住環境に配慮した計画が必要である。

最後に、いずれの問題点も総戸数124戸に起因している。例えば、総戸数90戸規模であれば、5階建てでおさまり敷地形状に相応しい配置ができ、安全で快適な住環境も整備しやすいと思われる。総戸数を削減することにより駐車台数も削減され、平面駐車のみ計画ができる。

鎌倉市にふさわしい、周辺の住環境、自然環境に配慮した土地利用を計画していただきたい。

24年 4月 19日

(あて先) 鎌倉市長



住所

提出者 氏名

電話

〔法人その他の団体にあつては、その主たる事務所の所在地、名称及び代表者氏名を記入してください。〕

次のとおり提出します。

事業区域の地名地番

鎌倉市 岩瀬一丁目29番15外1号

事業者氏名

野村不動産株式会社

意見の内容 (※事業者に対して述べる意見の内容を記入してください。)

岩瀬
 マンションフライトにて
 別紙のとおり

パークホームズ鎌倉岩瀬ザ・レジデンス東棟の住民です。

東側に建設されるマンション⁽⁷⁻⁷⁻⁹⁾について、事業者野村不動産およびその代理者リオ・パートナーズの近隣住民の生活環境への配慮があまりにも無さ過ぎますので、意見書を提出します。

1) 陽当たりについて

東側に高い7階建のマンションが建つので、午前中にしか陽が入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。

特に南側かぎ状に出た部分(エントランス・集会場およびその上に住宅居住区がある部分)の影響が著しく大きく、私が居住する当マンション東棟の南寄り低い階のテラス側には冬場には陽がまったく当たらないかそれに近い状態になります(先方が提出された日陰図でもそれが分かります)。

開放されたテラス側からの陽が入らなくなることは、住民の健康・衛生面でのダメージは大変大きくなります。

事業者はこのような建物を平気で設計してきており、近隣住民の生活環境に配慮しているとはとても言えません。

鎌倉市でもまちづくり条例を制定し、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推し進めようとしていますが、その第9条(6)に記載されている「良質な住宅及び良好な居住環境の確保」の精神をも全く無視したものであり、近隣住民の良好な居住環境を破壊するものです。

以上の陽当たりの問題については事業者に以下の設計変更を要求します。

- ① 南向きかぎ状に出た部分全ての撤去。
- ② 階数を7階よりさらに減らす。
- ③ 1階を半地下にする(当マンションも近隣の陽当たりを考慮して1階を半地下にしているところもあります)。

2) 地上に建つ立体駐車場について

当マンション東側境界ぎりぎりに3階建の駐車場を建てようとしています。

まさにテラス側の目の前であり、何台もの車が視線より高い位置に並ぶ姿から受ける威圧感は計り知れないものがあります。

また、地上にむき出しの状態のため夜間の操作時の騒音も心配です。

それ以上に心配なのは、駐車場を伝わっての当マンションへの侵入が容易となり、防犯・安全上大きな問題が生じると言うことです(当マンションは高いフェンス等で不審者の侵入を防いでいますが、それを台無しにしてしまいます)。

こちら「安全で快適なまちづくりの実現」を目指す鎌倉市の精神に相反するものです。

以上立体駐車場については以下のことを要求します。

- ① 平地部分+地下2階の駐車場とする(近隣の鎌倉市のマンションもほとんどそのようにしています)。
- ② さらに、当該マンション側ではなく当マンションとの境界のほうに緑を植える。

3) アスベストについて

マンション建設予定敷地内に建っている古い集合住宅にはアスベストが使われていると聞いています。それを取り壊す際にはアスベストの飛散を抑える処置をしようとしているようですが、何かの手違い等で飛散してしまい、近隣住民に健康被害が出てからでは遅すぎます。

飛散防止だけではなく、アスベスト量の常時監視モニターの複数設置等の対策も必要と考えます。

事業者野村不動産、特に代理者リオ・パートナーズは説明会の日程を近隣住民が参加しにくいウィークデイに設定するとか、影響がでる住民のポストには説明会の案内を入れていないようである等、不誠実な点が多々見られ、油断できないものがあります。

建築に関わる法律の数値うんねんもあるでしょうが、鎌倉市が推し進めている良好な居住環境確保の精神のもと、鎌倉市におかれましても、近隣住民の生活を脅かすような点につきましては、設計変更等行政から強く指導して頂くとともに、鎌倉の良好な居住環境を守るため住民と一緒に歩んで頂き、上記問題点が是正されるまで建築許可を出さないようにお願いします。

2012年4月19日

(あて先) 鎌倉市長



住所

提出者 氏名

電話

〔法人その他の団体にあつては、その主たる事務所の所在地、名称及び代表者氏名を記入してください。〕

次のとおり提出します。

事業区域の地名地番	鎌倉市 若瀬一丁目27番15外1等
事業者氏名	野村不動産株式会社 住宅カンパニー

意見の内容(※事業者に対して述べる意見の内容を記入してください。)

1. 地上3階の立体駐車場を地下4階の駐車場に2階分削減。
 - 理由
 - ・地上3階の駐車場は夜間大きな死角を作り、防犯上の強い懸念がある。
 - ・地上3階の駐車場は車の出入り時、昼夜を問わず大きな騒音を出す。
 - ・地上3階の駐車場は西側に隣接するマンションの1階の日照を大きく妨げる。
 - ・地上3階の駐車場は、西側に隣接するマンション(若瀬1-8-3パークホームズ 鎌倉若瀬ガレージメント)東棟1階のリビングルームの目前に設置され、圧迫感を与え、景観を大きく損なう。
2. 西側の界には不適合を認めない。
 - ・駐車場が、西側マンションの1階の居室が視界となりプライバシーが侵害される。
 - ・居室場を車の出入り発生する騒音、車からの直を可能な限り低減して欲しい。
 - ・隣接する西側マンションの1階居室からの景観の劣化の低減
 - ・隣接する西側マンションへの侵入を防ぐ
3. 歩行者と工事車両の交通事故の防止に努めて欲しい
 - ・登下校時のスクールの工事車両の通行をしない欲しい
 - ・交通整理のための十分な数のガードマンを配置して欲しい
 - ・信号機を設置して欲しい(若瀬1-5-6に接する交差点)

2012年4月19日

(あて先) 鎌倉市長

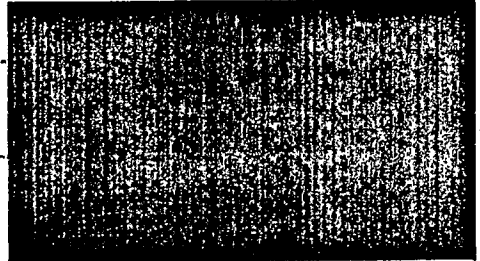


住所

提出者

氏名

電話



〔法人その他の団体にあつては、その主たる事務所の所在地、名称及び代表者氏名を記入してください。〕

次のとおり提出します。

事業区域の地名地番	鎌倉市岩瀬一丁目27番15、20
事業者氏名	野村不動産株式会社 住宅カンパニー

意見の内容 (※事業者に対して述べる意見の内容を記入してください。)

まちづくり条例に基づく3月15日開催の説明会及びその後4月7日に別途行われた意見交換会に出席したが、事業主の代理人及び近隣説明業務受託者による説明、出席者からの質問や提言への対応には、失望するとともに憤りを禁じ得ない。

- ・まちづくり条例の精神に対する不十分な理解
- ・図面の読み込み、法令との整合性等、不動産開発に関する知識が全く不十分
- ・「計画が不確定の為回答不能」と「既に規定路線にて変更不可」との、一方的に事業者側に好都合な使い分け
- ・不親切な説明会開催案内 (地番表示のみの為、計画敷地の場所が不明等)
- ・不親切な資料 (計画建物と近隣建物との位置関係が不明示、壁とガラス窓の誤解を誘発するような図面等)

枚挙にいとまないが、最もストレスを感じるのは、聞いたことに対する十分な回答がその場で得られないことが多すぎる点である。事業主がその場にいたとしても、会社へ持ち帰って諮らねばならないことはあると思うが、ここまでひどくはない筈である。

4月7日開催の意見交換会で持ち帰り、事業主と相談後何らかの回答を約した課題について、今の今までなしの礫である。容易に回答できるものも幾つかあった筈で、せめてそれらについては、近隣住民意見作成の参考に資すべく、遅くとも本様式による意見提出期限の4月20日数日前までには何らかのフィードバックがあつて然るべきである。これら最低限のこともできない以上、今後行われる説明会の類には、必ず事業主自身の出席・説明を要求する。

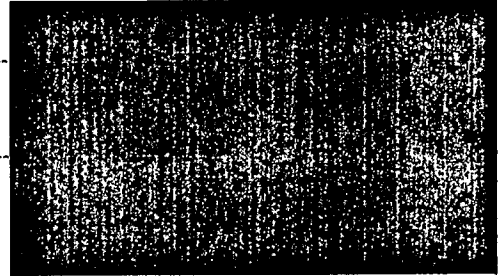
/以上

2012年 4月19日

(あて先) 鎌倉市長



住所



提出者 氏名

電話

〔法人その他の団体にあつては、その主たる事務所の所在地、名称及び代表者氏名を記入してください。〕

次のとおり提出します。

事業区域の地名地番	鎌倉市 岩瀬一丁目 27 番 15 外 1 筆
事業者氏名	野村不動産株式会社 住宅カンパニー事業開発三部長 神保憲之

意見の内容 (※事業者に対して述べる意見の内容を記入してください。)

- ・ 隣接する共同住宅「パークホームズ鎌倉岩瀬ザ・レジデンス」イースト棟のバルコニー側において、完全に平行した建物配置となっている。特に低層階においては、リビングから空がまったく見えない状況となり、日照や眺望の悪化、および心理的な圧迫感など、悪影響が著しい。現在の社宅と同様の建物配置としてほしい。
- ・ 自動車の出入りが、南側道路からのみ可能な構造となっている。南側道路は狭い上に通学路であり、工事中および完成後に交通量が増えることは、安全面で不安が大きい。北側道路への交通量の分散を図るべきであり、北側道路からも出入りできる構造としてほしい。
- ・ 駐車場が地上3段となっている。隣接する「パークホームズ鎌倉岩瀬ザ・レジデンス」の植栽に駐車場から乗り移れるようになり、防犯上非常に危険である。イースト棟の居住者にとっては、日照や眺望の悪化、心理的な圧迫感、風環境の悪化、騒音や排気ガスによる健康被害など、悪影響が著しい。また、近隣の共同住宅において地上多段式の駐車場としているものはなく、隣接する建築物との協調が図られているとはいえない。地下式駐車場とすべきである。
- ・ 上記と同様、防犯および環境面に配慮し、駐輪場を、駐車場の東側に設けるのではなく、駐車場の西側（隣接する共同住宅と駐車場の間）に配置してほしい。
- ・ 駐車場にターンテーブルが付設されているが、近隣への騒音に加え、排気ガスの増加、電力・エネルギー消費の点からも望ましくない。これは駐車場内に転回スペースを設ければ不要である。
- ・ 近隣の住民には乳幼児が多く、工事中の健康被害には特に配慮が必要である。工事中、乳幼児のいる住居では粉塵や悪臭を避けるため、洗濯物を外ではなく屋内で乾燥する、窓を締め切り空調を使用する、空気清浄機を使用するといった必要がある。これらの出費に対する補償が必要である。

大規模・中規模開発事業意見書

意見書番号 23-5-29

平成24年4月20日

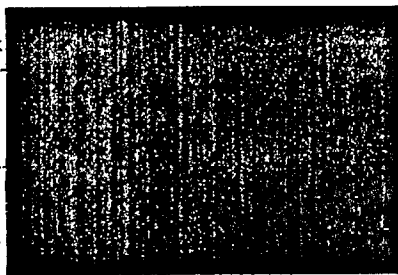
(あて先) 鎌倉市長



住所

提出者 氏名

電話



〔法人その他の団体にあつては、その主たる事務所の所在地、名称及び代表者氏名を記入してください。〕

次のとおり提出します。

事業区域の地名地番	鎌倉市岩瀬一丁目27番15外1筆
事業者氏名	野村不動産株式会社

意見の内容 (※事業者に対して述べる意見の内容を記入してください。)
 西側にあるパークホームズ鎌倉岩瀬ザ・レジデンス(以下「当マンション」とする)の住人です。

- 概要説明書に添付されていた図面のとおり、当マンション側には一切の植栽もなく、法律ぎりぎりまで至近距離2mに7階建ての建物が計画されています。また当マンション敷地ぎりぎりに3階建ての機械式駐車場が計画されています。
 植栽による緑地の確保は「全体の20%以上、接道60%以上で緑の積極的な創造」と謳っていますが、結果として南東に偏在し、西側当マンション側にはそのしわ寄せしかなく、数値上法令遵守であっても、当マンション住人としては到底容認できません。
 開発事業としては、価値の高い南面戸数を最大限7戸確保するため、まず一番南側に東西目一杯建物を配置することが有効であると図面から理解しましたが、鎌倉を終の棲家と既に住宅を購入した当マンション住人としては、南面は6戸にし、建物距離を確保する等の計画見直しをお願いします。
 また「建物階数は変更できません、ご理解下さい」等々と言っていますが、そもそも土地の取得もこれからであり、計画の変更ができないというのはどういうことかご説明ください。
- 添付航空写真に見られるとおり、旧社宅と当マンションの間には、舗装道路が存在します。

4月7日の当マンション向け意見交換会では、この道路部分は私道ですらなく「宅地」であり、建物敷地として利用できる」と説明を受けました。

しかし、この道路を挟んで既にパークホームズ鎌倉岩瀬という別のマンションがあります。将来旧社宅敷地が別の用途に供される場合にも、同様に道路を挟むものと予想し、この道路がなくなるとは思い至らないことは、当航空写真を見た方ならご理解いただけると思います。

建築基準法の要件を満たすとの主張を繰り返されるのではなく、一般市民の予測可能性を考慮し、道路をつぶし当マンションのセントラルレジデンス東側との建物間隔が2mしかない計画を変更し、最低限のプライバシーと日照、また建物建築時や今後災害等が発生した場合の安全性を確保してください。

3. 添付間取図のとおり、セントラルレジデンス東側住戸は東側にしか窓の無い、東側からしか日のささない部屋が最も多く、ここから東2mの距離に建物建築が計画されています。

建築基準法を遵守した計画であっても、日照・プライバシーが著しく損なわれ、資産価値が著しく低下する点について、とうてい受忍できませんが、特に問題はないとお考えでしょうか。

貴社ご担当者様、あるいは代表取締役様がお住まいになっても、受忍限度の範囲内であると真に感じられるよう、南面7戸を6戸に低減するなど、建物距離を離す計画に変更いただけるようお願いします。

4. 当マンションのイーストレジデンスは、完全に東向き住戸であり、1日のうち午前中の日照がなくなることは低層階においては、1日中全く日照がないということになります。この点についても、先日の意見交換会でも多くの計画見直しの要望をお伝えしています。

法律の範囲内なので日照のほとんど無い住戸が出て問題ないとお考えかどうか、あるいは計画変更のご検討を頂けているのかご回答をお願いします。

5. 3階建て駐車場計画についてですが、当マンションも含め、この一帯のマンションでは機械式駐車場はほとんど地下へ埋め込んでいます。この計画は隣地マンションのベランダ、リビングがある側に対して、全く配慮のないものと感じます。地下式駐車場へ計画の変更をお願いします。

また、岩瀬のこの一帯では、ターンテーブルを設置しないと住人の車が方向転換もできないような無理な敷地の利用をしているマンションは見かけません。5000㎡超のまとまった土地とはいえ、そもそもこのような間口が狭く奥行きが長い場所は、戸建て住宅に適した土地に見えます。鎌倉のまちづくりとして、計画の見直し行われるべきです。

6. 4月7日の当マンションとの意見交換会には、事業主である貴社からは1人のご出席もなく、

代理人として弁護士と株式会社リオの担当者のみのご出席で、法令遵守であるといった説明や、ご意見は貴社へ伝えますといった回答が目立ちました。今後の連絡も代理人にするようにとの説明でした。

貴社社内におけるこの件に関する窓口及び責任者を明らかにし、管理組合あて等、しかるべき方法でお知らせ下さい。また今後話し合い等を行っていただける場合には、事業主としてご出席いただけるようにお願いします。

7. 鎌倉市のまちづくり条例は、平成24年4月1日に、これまでの公聴会のあり方その他、問題があるとされてきた点について改正施行されています。

上記6のような状況に、開発計画が鎌倉市まちづくり条例の改正前に駆け込みで届け出をされたとの印象がぬぐえませんが、今後のご対応については、改正の趣旨も鑑み、また事業主として大企業の社会的責任、真のコンプライアンスとは何かを考えたご対応をして下さい。

8. これまでのご対応から、「条例に定めがあるので説明会も意見交換会も開催したが、法令違反が無い限り計画の変更をするつもりはない」とお考えなのかと思います。

貴社のHPにも掲げられているグループ・スピリットを添付します。その5に「社会の一員として」の一段がありますが、この一段でいう「社会」に当マンションの東側の住人も含まれます。

このように住環境の著しい悪化を予感し、計画の見直しを要望している人間に対し、開発計画をこのまま遂行することは、高い倫理観とか高潔な精神、品位ある行動とはかけ離れた行動にあたります。どうお考えなのでしょう。

※ 添付資料

イ. 概要説明書より計画建物の1階平面図

ロ. 航空写真

ハ. セントラルレジデンス東側住戸間取図

ニ. 野村不動産株式会社 グループ理念よりグループ・スピリット

<http://www.nomura-re-hd.co.jp/company/pdf/philosophy.pdf>

(セントラルレジデンス)

(イーストレジデンス)

パークホームズ 倉倉岩瀬・ザ・レジデンス

準防火地域
5h-3h/4m

準防火地域
第3種高度地区
3h-2h/4m
*3F

RC7F

RC7F

RC6F

RC5F

RC4F

又々方階階階階階

+500

+800

+900

E-2.1/20

+700
駐車場
出入口

集会室

バイク置場
5台

駐車場 124台

(機械式)

地上3F建



提供公園
+2000

主出入口

管理室

防災倉庫

バイク置場
2台

+700

地上3F建

駐輪 192台

(機械式128台)

エントランスホール

植栽

植栽

法42条
第1項1号
市道205-0C
(南側倉倉市管理)

+2500

+1300

住戸

住戸

住戸

住戸

住戸

住戸

住戸

住戸

住戸

住戸

住戸

住戸

住戸

住戸

住戸

住戸

ゴミ置場
共用室

住戸

BAL

BAL

BAL

BAL

BAL

BAL

BAL

BAL

BAL

BAL

BAL

BAL

BAL

BAL

+1200

+1700

+2000

+2100

植栽は南東に
存在している

*2F

98,650

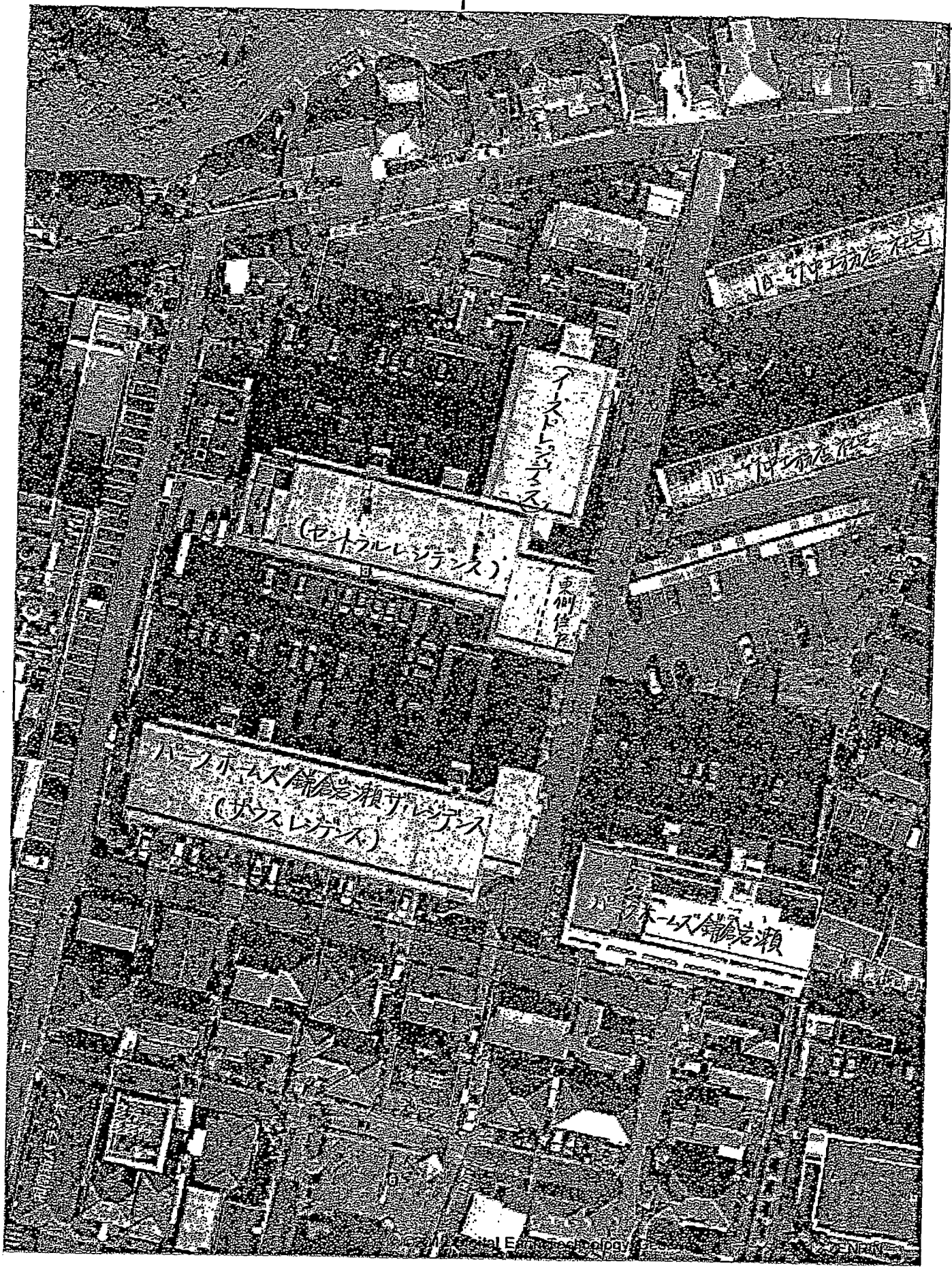
RC6F

RC7F



□

N
4
+

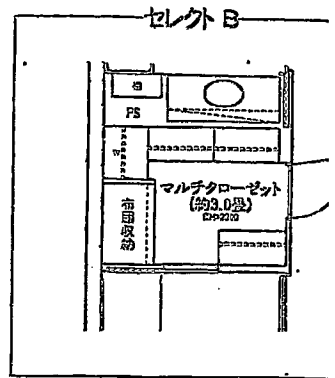
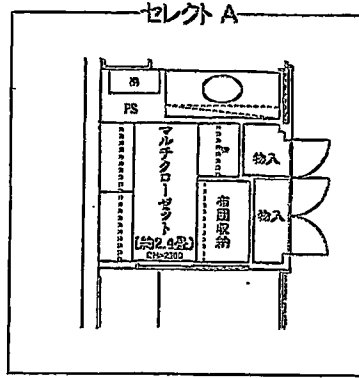
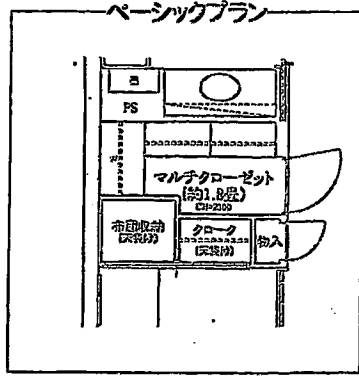


P type

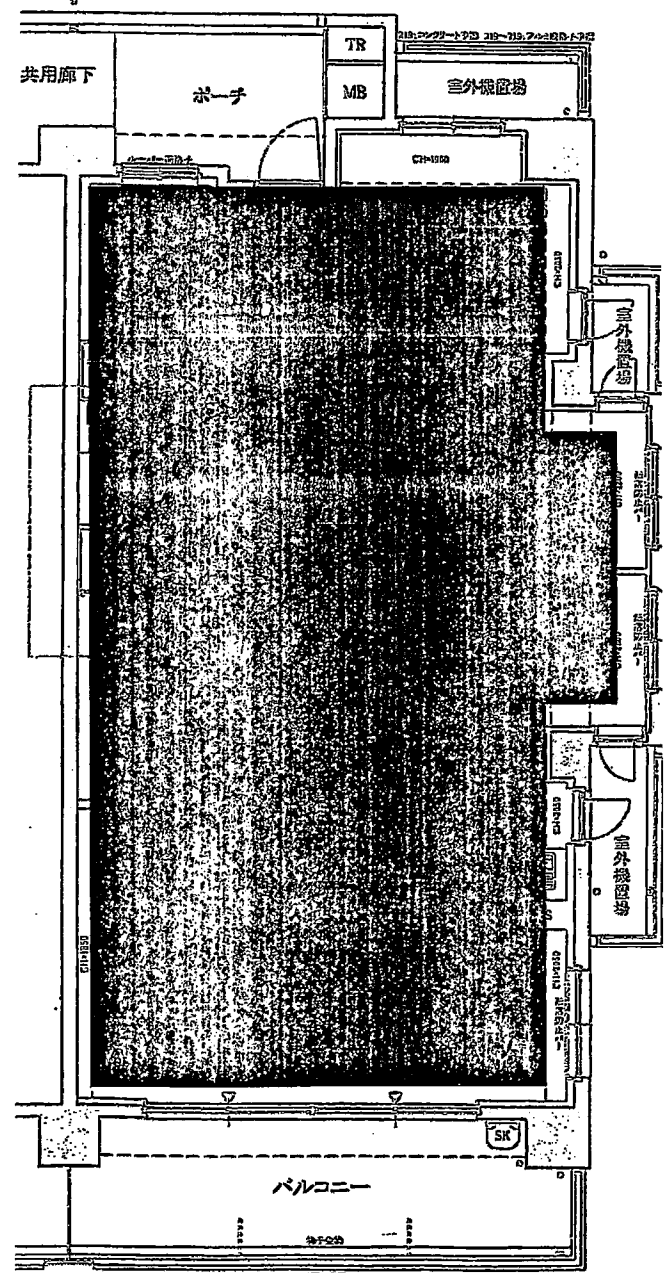
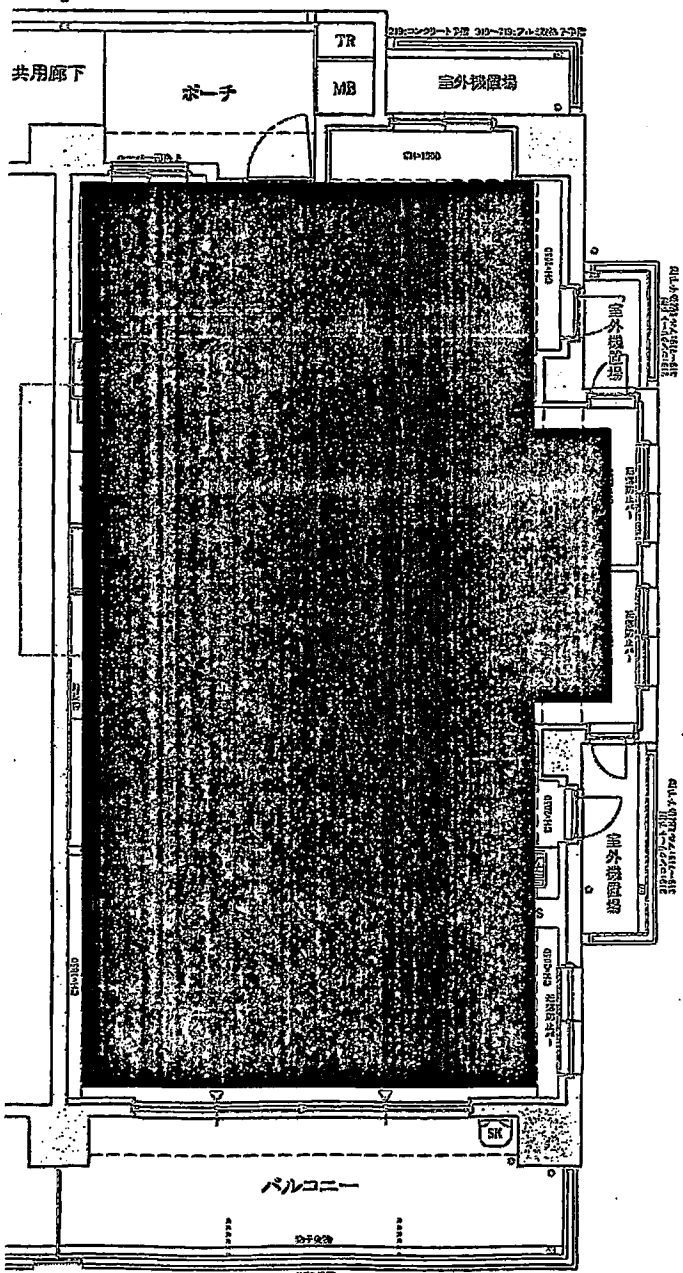
SCALE=1/100

ハ

▲収納セレクト



セントラルレジデンス 最東側住戸



東



二

グループスピリット

Group Spirit

1. 独創的な企業集団を目指して

2004年、野村不動産グループは持株会社体制に移行しました。私たちは、無限の可能性が広がる不動産マーケットの中で、グループ各社が自立性と競争力を高め、それぞれの事業特性を最大限に発揮し、他にはない独創的な企業集団を目指していき、という高い志を持っています。私たちは、人と情報を成長の鍵とし、一人ひとりの創造性と実行力、そして各社・各人の心と力をつなぎ、次々と社会に受け入れられる価値を生み出していきます。そしてあらゆる事業機会を否定せず、既成概念にとらわれることなく、新しい不動産ビジネスをリードしていきます。

2. お客様第一の精神

「お客様第一の精神」は、永く継承され、私たちのDNAとして深く根付いています。これまで野村不動産グループは、すべての出会いとコミュニケーションを大切にし、お客様満足に徹底してこだわってきました。私たちはこれからもこの精神を確実に継承させ、各分野のプロフェッショナルとして叡智を結集し、マーケットから選ばれるクオリティを実現します。そして、長期にわたり、かつ多様な場面で、最高の顧客満足を実現していきます。

3. 未来志向の若き魂

未来に向かい、進化し革新し続けることが企業が存続していく必須の条件です。好奇心や、熱狂的な心を持つ、安易な妥協を許さない若き魂なしに、物事を成すことはできません。変化を厭い情熱を失ったとき、人も企業も成長は止まり、衰退します。私たちは、未来志向の若き魂を持ち続け、強い意思と高き理想のもとに自己研鑽し、チャレンジしていきます。

4. ナンバーワンブランドへ

私たちはナンバーワンという言葉に、「常に謙虚な心で、高い目標を自らに課し、やり遂げる」という意味を込めます。何かを達成することで初めて見えてくる世界があります。新しい領域を切り拓くことも、何かをやり続けることも、やり遂げることは偉大なことです。そして、達成した者のみが、その次のより高い目標を掲げることができます。私たちは各社・各人のこうした積み重ねを通じて、お客様・社会から選ばれ続ける「信頼のブランド」の確立に努めていきます。

5. 社会の一員として

企業は社会との良き関係を保つことができなければ、その営みを継続することはできません。お客様をはじめとし、社会の役に立ち、必要とされることで、はじめて存在意義があるのです。お客様・社会への野村不動産グループの責任は、年々大きなものになっています。私たちは、法令遵守はもとより、高い倫理観をもって業務を遂行し、先人が築き上げてきた伝統を深く胸に刻み、高潔な精神と品位ある行動により、社会と共に歩みます。そして、それぞれの役割や事業を通じて、企業市民の一員として社会に貢献していきます。

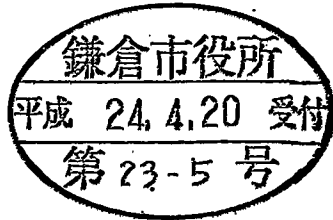
大規模・中規模開発事業意見書

意見書番号

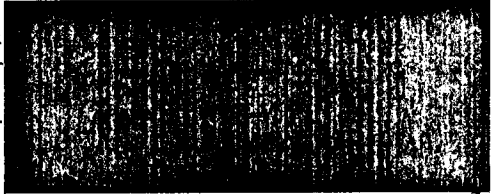
23-5-30

平成24年 4月20日

(宛先) 鎌倉市長



住所
提出者 氏名
電話



〔法人その他の団体にあつては、その主たる事務所の所在地、名称及び代表者氏名を記入してください。〕

次のとおり提出します。

事業区域の地名地番	鎌倉市 岩瀬 - 丁目 27番 15 外 1 筆
事業者氏名	野村不動産株式会社 住居カバニ一事業開発三部長 神保宗之

○意見の内容 (※事業者に対して述べる意見の内容を記入してください。)

別紙 (二枚)

意見書

1 工事車両の交通について

過去のこの地区における工事と同じく、計画マンション工事に関わる車両も東側（鎌倉街道方面）より現場に入ると想定されます。過去のマンション等建設時、工事車両が「岩瀬住宅前」三叉路信号（栗田湯）を北方向へ誤って右折し、さらに住居表示岩瀬1丁目10番の行き止まりに進入してくるケースが何度もありました。この行き止まりと今回工事の敷地と間には高低差があり、また私有地も間にあるのですが、地図のうえでは表現されていません。そのため誤進入が頻発すると思われます。

「岩瀬住宅前」三叉路信号（栗田湯）から北方向の道は通学路であり途中道幅も狭くなります、さらに上記の行き止まりに入り込むと大型車は後退で戻るしかなく大変危険です。何度も鋼材等を積んだトラックが誤進入しやっとのことで後退して戻るケースを実見しております。

「岩瀬住宅前」三叉路信号（栗田湯）に案内標識の設置、工事業者への周知徹底など配慮対策を求めます

2 家屋・東側擁壁事前調査

計画マンション建設にあたっては旧竹中工務店社宅二棟の解体も伴います。従って本工事のみならず、解体工事前に於いても周辺家屋及擁壁の調査を求めます。特に擁壁については事前調査時に於ける東側地権者等の立会、検分も求めます。

3 境界擁壁

計画マンションと東側の土地には高低差があり擁壁が造られております。この擁壁の下部には今回マンション建設敷地と擁壁にまたがって何本か太さのある樹木が生えている状態です。東側住民、土地建物所有者にとっては非常に重要な擁壁でありながら、日頃実際目にすることが難しいものであります。工事者がわにとっても所有権はなくとも重要なものと考えます。擁壁の保全、樹木の処理などについての協議を求めます。

4 境界フェンス

計画マンション敷地と東側隣接地との間には高低差があり、大船駅への近道として東側隣接地から今回マンション敷地へ通り抜ける例が子供に限らず大人でも過去多数ありました、また計画マンション敷地から不審者が東側隣地に侵入してくるケースもありました。境界フェンスのあり方など防犯上の配慮・対策の協議を求めます。

5 プライバシーの保護

計画マンションは東側にベランダをとり、東側住民のプライバシーが侵害される恐れはもとより、マンション側のプライバシーもより守りにくいと思われます。

計画段階での協議検討は当然ですが、敷地の高低差などがあるため実際の目線の把握は困難と思われます。計画マンションがある程度出来上がり、窓・ベランダ等の位置が実際に確認できる状態での協議検討、それによる目隠しなどの工夫を求めます。

6 落下物対策

計画マンションは東側にベランダをとるため落下物による被害が東側隣地で発生する可能性も考えられます。これについての協議、対策を求めます。

2012年4月19日

(あて先) 鎌倉市長



住所

提出者 氏名

電話

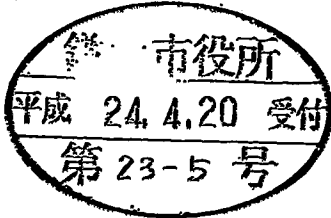
〔法人その他の団体にあつては、その主たる事務所の所在地、名称及び代表者氏名を記入してください。〕

次のとおり提出します。

事業区域の地名地番	鎌倉市岩瀬一丁目27番15外1筆
事業者氏名	住宅カンパニー事業開発三部長 神保憲之
<p>意見の内容 (※事業者に対して述べる意見の内容を記入してください。)</p> <p>大規模開発事業 (プライド鎌倉岩瀬計画) に関して意見 (要望) を述べさせていただきます。4月7日鎌倉市岩瀬公会堂で行われた「プライド鎌倉岩瀬計画意見交換会」に出席いたしました。この意見交換会は「鎌倉市まちづくり条例」に基づいて3月15日レイ・ウェル鎌倉で行われた説明会において出された意見・要望 (既存建築物・住居との位置関係、方角、距離や日影等の可視化資料をもとに、地域の生活環境に与える影響について意見を述べる機会の設定) に応じて開催された会であるにもかかわらず、配布された資料は専門的で判読困難なものが多く、地域居住者から出される意見や要望に対しても「意向には沿えない」「要望には応じられない」「決まっていることは変更できない」「事業者には伝えるが回答は確約できない」といった一方的かつ不誠実な事業者代理人の対応に地域居住者の怒りは漸増したままの状態を終会を迎えました。この開発事業が今後、鎌倉市まちづくり条例の根本精神に則って遂行されることを願い、以下の2点を要望いたします。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 提示された建築仕様が最終案として決定に至るまでの経緯と決定した理由について、粗上りのった他の案と合わせて説明していただきたい (なぜこの仕様なのか、他の仕様は考えられないのか、に対して納得できる説明がほしい) 2. 説明は必ず事業者に行っていただきたい (代理人に対する不信は極限に達しており、これ以上代理人を立てることはお互いの信頼関係を著しく損なうだけでなく今後の計画遂行に支障をきたす恐れがある) <p>相互信頼に基く住み良いまちづくりの実現に向け、ぜひとも要望を聞き入れていただきますようお願い申し上げます。</p>	

2012 年 4 月 20 日

(あて先) 鎌倉市長



住所

提出者 氏名

電話

〔法人その他の団体にあっては、その主たる事務所の所在地、名称及び代表者氏名を記入してください。〕

次のとおり提出します。

事業区域の地名地番	鎌倉市 岩瀬一丁目27番15外1筆
事業者氏名	野村不動産(株)住宅カンパニー事業開発三部 神保憲之

意見の内容 (※事業者に対して述べる意見の内容を記入してください。)

鎌倉市まちづくり条例に基づき、プラウド鎌倉岩瀬計画について意見を述べます。

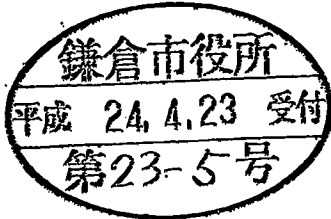
平成24年4月7日に行われた上記計画マンションの説明会に出席し、代理人(株)リオの担当者及び弁護士からの説明を聞き取りながら、我々周辺住民の求める生活環境への影響(プライバシー、日照等)についての改善は何ら反映されないという一方的に告げられるのみであり、このまま計画が進めば我々の生活の質は著しく低下し、精神面にも多大な影響をもたらします。具体的には上記計画マンションの東側に隣接するサンヴェール鎌倉岩瀬は西向きに開放できるバルコニーがあり、これは上記計画マンション東向きのバルコニーと6mの距離で対面し、お互いのリビングは朝昼晩丸見えとなり確実にプライバシーは侵害され、大変な精神的ストレスとなります。さらに冬場の日照時間は短くなり、夏場には不安から窓も開けられなくなります。

したがって生活環境を充実させるために既存の建築物と同じ南向きに再考し、新旧住民が気持ちよく暮らせるまちづくりを切に要望いたします。さらに今後の説明会では、野村不動産株式会社カンパニーの担当の方と

直接お話できる場を設けていただき、我々周辺住民の質問に明確な

2012年4月18日

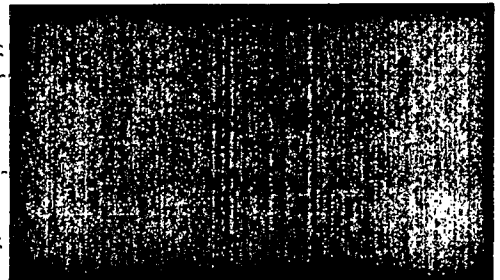
(あて先) 鎌倉市長



住所

提出者 氏名

電話



〔法人その他の団体にあつては、その主たる事務所の所在地、名称及び代表者氏名を記入してください。〕

次のとおり提出します。

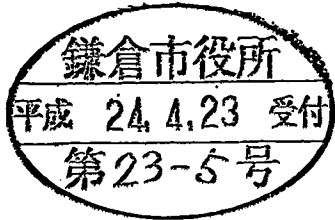
事業区域の地名地番	鎌倉市岩瀬一丁目 27 番 15、20
事業者氏名	野村不動産株式会社

意見の内容 (※事業者に対して述べる意見の内容を記入してください。)

先日来、事業主代理業者(株式会社リオ)及び代理人弁護士による説明会に出席しているが、出席者からの質問事項に対する対応等があまりにも不十分かつ不誠実である為、今後の説明会等については事業主(野村不動産)みずからの出席を要求する。

2012年4月19日

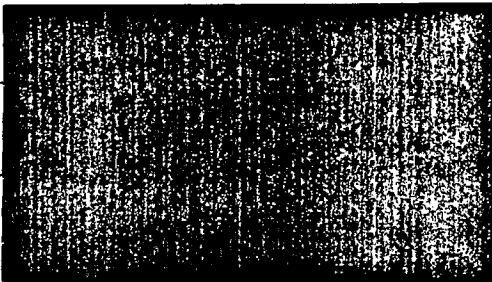
(あて先) 鎌倉市長



住所

提出者 氏名

電話



〔法人その他の団体にあつては、その主たる事務所の所在地、名称及び代表者氏名を記入してください。〕

次のとおり提出します。

事業区域の地名地番	鎌倉市岩瀬1丁目27番15外1筆
事業者氏名	野村不動産株式会社

意見の内容 (※事業者に対して述べる意見の内容を記入してください。)

●説明会での代理人の方の説明が、早口で非常に聞きとりづらかった。途中、改善するよう申し出があつたが、あまり改善がみられなかった。きちんと説明しようという意思がないとみられても仕方がないのではないか。次回の説明会では改善をお願いしたい。

●説明会では周辺マンションとの調和の面から、建物を7階にしたということだが、当該土地には南北の高低差があり、その高低差を埋めるため土地のかさ上げ、造成がされるようだ。土地の高さが上げられるのなら階数は同じでも、近隣の建物より高くなるということではないか。周囲と調和させるというのなら、階数を下げていただきたい。

●駐車場から一般道へ出る道路が狭く、一か所しかない。これだけの戸数の車が通る道としては狭いのではないか。北側への車の出口も作られることを強く希望する。

●周辺マンションは、エアコンの室外機、ガスの湯沸かし器は、近隣へ音漏れが少ないような場所に設置されている。室外機、湯沸かし器などの音漏れが軽減されるよう、是非工夫、配慮をお願いしたい。

よろしくお願ひしませう