

大規模・中規模開発事業見解書

2018 年 2 月 12 日

(宛先) 鎌倉市長

住所 東京都台東区上野 7 丁目 14 番 4 号

氏名 大和情報サービス株式会社代表取締役 藤田勝幸

電話 03 (3847) 7055

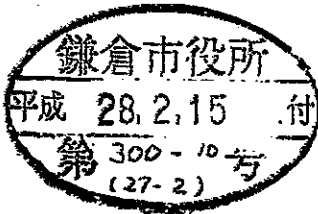
事業者 住所 東京都千代田区外神田四丁目 14 番 1 号

代理 氏名 エヌ・ティ・ティ 都市開発株式会社代表取締役社長 牧田

電話 03 (6811) 6441

代理人 氏名 勝テーパープランニング 1 級建築士事務所 塚口恒夫 印

電話 0466-23-2255



〔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	地名地番	鎌倉市由比ガ浜 4 丁目 1102 番 4 ほか 2 筆
	面積	17,204.15 m <sup>2</sup>
意見書番号	意見書に対する見解	
	別紙による	

(注) 大規模開発事業基本事項届出書又は中規模開発事業土地利用方針届出書の提出時の添付図面から変更を生じる場合は、図面を添付してください。

意見書番号	意見書の内容	意見書に対する見解
27-2-1	<p>1. 共同住宅・商業施設全体(コンセプト)</p> <p>鎌倉地域がもつ歴史的風土に相応しい建築施設であってほしい。特に、由比ガ浜近隣地域は海を臨む景観と平穏で静逸な環境を求め移り住んできた人々が多い。その町並み・暮らしむきを破壊しないよう品位ある住宅・施設(とその運営)が望ましい。</p> <p>全体コンセプト設計をするうえでこれらを真摯に評価・分析できるセンスと実力を兼ね備えた専門家集団で臨んでほしいが、前回計画も併せ考慮すると現行事業者では甚だ心許ない。</p> <p>2. B工区 共同住宅</p> <p>(1)建設位置: 公表図面によれば、共同住宅西面(グランヴェール鎌倉由比ガ浜、以下GRと略記)側は境界と建物が近接しすぎており、GR住民にとって生活レベルの著しい劣化が予想される。また新しいマンション住民にとっても決して住みやすいものとは思われない。境界から10m以上離すなど抜本的改善を望む。</p> <p>(2)駐車場: GR住民にとって、頻繁な上下操作音、動作目障り感で平穏な生活が脅かされる。ついては、可能な限り平置きとする。2段以上の駐車場はGRから離して設置するなど配慮してほしい。因みに、住戸88戸に対し駐車場93台は多すぎるのではないかと?</p> <p>(3)眺望: GRには当該戸からの海浜景観と眺望を前提に入居した住民も多い。経済的負担も何がしか伴っている。眺望を可能な限り損なわないような建築設計上の努力と誠意を切望する。建物を直方体ではなく凸型形状にする等も一考ではないか。</p> <p>(4)上記について、住戸数大幅削減と対戸・駐車場台数比率削減をセットで実施すればかなり解決できるものと考え(例えば住戸数半数)。前向き検討を乞う。</p> <p>3. A工区 商業施設</p> <p>(1)郊外型大規模商業施設は鎌倉地区には相応しくない。瀟洒でセンスに富んだコンセプトで運営する施設であってほしい。その点で屋上型駐車場設置は不可。</p> <p>(2)大規模開発事業に該当するような計画では駐車場設置ルールの縛りから景観毀損と交通渋滞に対する住民懸念を永久に払拭できない。</p> <p>(例えば)平屋型中心の店舗プロムナードにするなど発想を抜本的に切り替えて計画を練り直すべきである。星野リゾートが運営している『ハルニレテラス』など研究してみたらどうか。またアクセスは市営バス(フクちゃんバス)の利用推進で交通渋滞も最低限に抑えられる。</p> <p>4. 近隣道路交通事情</p> <p>鎌倉の交通渋滞は深刻化の一途にあり本建設に伴い一層の悪化が懸念される。交通量調査を精緻に実施していただき(地点別、季節別、曜日別、時間帯別、天候別等)近隣住民の懸念を払拭してほしい。</p>	<p>1. 共同住宅・商業施設全体(コンセプト)</p> <p>貴重なご意見として承り、今後真摯に住宅・施設の建築、運営に努めます。</p> <p>2. B工区 共同住宅</p> <p>(1)詳細な配置、配棟については「鎌倉市開発事業における手続き及び基準等に関する条例」においてグランヴェール鎌倉由比ガ浜居住者の皆様への説明会、もしくは個別に協議をさせていただきます。詳細計画にあたっては、様々な法令・条例を遵守し、配置、配棟を作成しています。大きな変更は予定していませんが、ご意見を参考に今後検討を行ってまいります。</p> <p>(2)機械式駐車場については低騒音型の機械を選定致します。ご理解賜われますようお願い申し上げます。駐車場台数については来客台数を含めて不足の状況が無いような計画と致します。</p> <p>(3)眺望はお住まいの場所や個人の方の受け取り方により様々ではございます。形状、規模等について大きな変更は予定していませんが、貴重なご意見として承ります。</p> <p>(4)大きな変更は予定していませんが貴重なご意見として承ります。</p> <p>3. A工区 商業施設</p> <p>(1)大きな変更は予定しておりませんが貴重なご意見として承ります。</p> <p>(2)ご意見を参考に来店客の交通手段について検討を行います。店舗プロムナード形式でも駐車場設置ルールは同じです。</p> <p>4. 近隣道路交通事情</p> <p>今後、大規模小売店舗立地法手続きに向け、関係機関と協議の上、交通量調査再実施の必要性について検討します。</p>

意見書番号	意見書の内容	意見書に対する見解
27-2-2	<p>【意見1】  「(仮称)鎌倉由比ガ浜4丁目計画」(以後、新計画)は、2015年1月に取り消された「(仮称)鎌倉由比ガ浜商業施設計画」(以後、旧計画)も、御社が鎌倉市に提出したものであり、新計画は旧計画の内容を変更したものと解釈しております。</p> <p>旧計画においては、市民等から多数の意見書(49件/174項目)が提出されました。しかしながら、御社の計画取り消しにより、御社から回答のないまま意見書は無効となりました。</p> <p>新計画を拝見する限り、残念ながら、旧計画に対して提出された意見書の意見をどのように考慮したのか記述がありません。2015年12月13日に行われた説明会の説明資料においても同様でした。</p> <p>「由比ヶ浜ショッピングセンター建設計画の進捗を共有する会」(以下、当会)といたしましては、以下の情報の提示を要望致します。</p> <p>① 旧計画に対して提出された意見書の意見として、どのようなものがどの程度あったのか。  ② 新計画を検討するにあたり、①の情報をどのように考慮したのか。</p> <p>【意見2】  当会は、新計画の見直しを要望します。要望の理由は次の2点です。</p> <p>① 景観の悪化  歴史とみどりのまち・鎌倉は住民たちが力を合わせて街づくりを進めてきました。残念ながら登録には至りませんでした。鎌倉は世界遺産の候補地になりました。商業施設建設予定地(以下、予定地)は世界遺産のバッファゾーンと位置付けられた地域です。</p> <p>2014年4月に鎌倉市が発行した「第3次基本計画」には次のような記載があります。</p> <p>・鎌倉地域周辺は、現存する歴史的自然的環境を保全し、歴史的遺産をさらに活用するとともに、古都保存法制定の経緯を踏まえた上で、周辺への景観や環境と一体となったまちづくりを進めます。(P.16)  ・世界遺産のあるまちをめざす。(P.30)</p> <p>一方、新計画、および説明会では次の内容が示されました。</p> <p>・周囲の景観に調和しないであろう商業施設の巨大な矩形の建築物  ・合計252台(商業施設が建物屋上を含む159台、共同住宅が93台)の駐車場</p> <p>新計画の内容は、鎌倉市の「第3期基本計画」とは乖離しています。新計画が実現すると、鎌倉市民と鎌倉市が守ろうとしている鎌倉の景観が壊されてしまいます。</p> <p>②渋滞及び渋滞に伴う悪影響  予定地は、次の道路に近接しています。</p> <p>・週末は慢性的な渋滞が発生する国道134号線  ・車がすれ違いにくく歩道が分離されていない由比ヶ浜駅から続く予定地北面道路</p> <p>このようにただでさえ渋滞が発生しやすい環境にもかかわらず、新計画および説明会では、次の内容が示されました。</p> <p>・国道134号線逗子方面から都市計画道路へ入る右折レーンは作らない</p>	<p>【意見1】</p> <p>①意見書49通/174項目のご意見の内訳は以下の通りです。  交通対策に関して54件  ・景観に関して33件 ・駐車場規模に関して27件  ・災害・公害・治安等に関して26件  ・その他分類しがたいご意見34件  なお、項目につきましては、事業者による分類となります。</p> <p>②商業施設の規模縮小と駐車場の台数減少、来退店経路の検討を行いました。</p> <p>【意見2】</p> <p>①貴重なご意見として承り、景観への配慮については鎌倉市の「第3期基本計画」に沿って今後検討を行います。</p>

意見書番号	意見書の内容	意見書に対する見解
	<p>渋滞対策が明確にならない中で、「(仮称)鎌倉由比ヶ浜商業施設計画」を認めるわけにはいきません。</p> <p>また、渋滞が悪化すれば渋滞に伴う次の悪影響が懸念されます。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・騒音の発生</li> <li>・交通事故の増加</li> <li>・隣接する公園で子供たちが安心してのびのび遊べなくなる</li> <li>・ゴミの散乱</li> <li>・光化学スモッグの増加</li> </ul> <p>以上、2点の理由から、当会として特に下記2点の見直しを要望します。</p> <p>①商業施設の屋上駐車場廃止 ②国道134号線と予定地北面道路の交通渋滞対策</p> <p>※意見書の作成にあたり、下記「由比ヶ浜商業施設計画に関するアンケート」の結果を参考にしました。</p> <p>アンケート名: 由比ヶ浜商業施設建設計画に関するアンケート 実施方法: Webアンケート 実施期間: 2014年4月3日～9日 回答者数: 100名 URL : <a href="https://jp.surveymonkey.com/results/SM-YDDQGV7/">https://jp.surveymonkey.com/results/SM-YDDQGV7/</a></p>	<p>②-①屋上駐車場は設置しますが、景観への配慮は皆様からのご意見を参考に今後検討を行います。</p> <p>②-②事業者が実施した交通量調査と交通シミュレーションの結果から商業施設開店後に交通渋滞は著しく悪化はしないと推測しておりますが、皆様からのご意見を参考に今後も関係機関と協議の上、検討をいたします。</p>

意見書番号	意見書の内容	意見書に対する見解
27-2-3	<p>① 貴社の計画する商業施設が不要との声が多数であっても事業は強行するのでしょうか。</p> <p>② 現在の計画は100歩譲ったとしても、鎌倉にはふさわしくない(建物のセンス、予想されるテナント、渋滞悪化、景観悪化その他多くの面において)施設であると強く感じるものとなっていますが、鎌倉にふさわしい施設となるよう市民からの提案を積極的に受け入れ、計画に反映させるようなことはできますでしょうか。また、反映させることができる場合にはどのような形で反映(提案の吸い上げ方、反映結果の示し方、またそれに対する市民からの吸い上げ方、最終的に計画に至るまでの経緯)させていくかにつき具体的に教えて下さい。</p> <p>③ 通常、商業施設等の建設前の住民説明会には、施工業者の役員が出席しますが、貴社の場合、一切役員の方が出席されていません。これにつきどういうことであるか具体的に教えて下さい(他の案件で忙しいなどは理由になりません)。</p> <p>④ 説明会において、近隣住民向けの商業施設であることから、渋滞もそれほど発生しないが、大店法において駐車台数が求められているので、159台分の駐車場が必要となる説明をされていました。これにつき、</p> <p>I 大店法に求められる駐車台数を大幅に減らして建設した場合、国からペナルティーがあるのでしょうか(貴社の商業施設建設の目的と近隣住民の要望と、駐車台数が整合していないにもかかわらず、大店法による駐車台数が強制されるのでしょうか。)</p> <p>II 本来法律は民間などにおいて不都合、争いなどが生じた場合に生きてくるものですが、今回の商業施設計画においては近隣住民の意向と説明会における貴社の近隣住民向け施設であるという内容から、不都合等は生じず、大店法違反という法律を持ち出して争いになるケースは考えられませんが、この点につきどのようにお考えでしょうか。</p> <p>III 大店法が持ち出され、問題となるケースにつき教えてください(近隣住民が駐車台数が少ないことや、少ないことにより以前より悪化した渋滞が発生しないことにつき貴社を訴えることは考えられませぬ)。</p> <p>⑤ 住民説明会時に、134号線の1時間あたりの車両通行台数は80台程度という調査結果であった旨の説明がありましたが、当該調査は何年何月何日の何時に実施されたかにつき教えてください。また、当日の天候につきましても教えてください。</p> <p>⑥ 駐車場なしの規模となるにはどの程度の規模まで縮小されるかにつき教えてください。</p> <p>⑦ 貴社の計画している施設は、鎌倉の景観、渋滞問題、治安を悪化させるものであることは明白ですが、それにつき貴社としてどう考えているのかにつきおしえてください。プラス面の方が大きいとお考えであれば、どうプラス面が大きいのか具体的に教えてください。※安っぽい施設、テナントは間違いなく鎌倉の景観を悪化させ、治安を悪化させます。また、大規模駐車場は特に夏場においては間違いなく自分たちさえ楽しければとの考えを持った若者達で溢れかえり、治安は明らかに悪化します。渋滞については、他の地域でも商業施設ができたことで近隣が渋滞するようになってしまったケースがほとんどであり、かつ、鎌倉においては現状ですで大渋滞問題が起きており(鎌倉らしさを残すには、道を一斉区画整理することは不可能です)、それにさらに拍車がかかります)。</p> <p>⑧ 鎌倉というブランドが付けば売れると勘違いされているように思うところですが(鎌倉にふさわしい内容であってこそ初めて鎌倉というブランドが生きてくるのです)、貴社は鎌倉(特に陽鎌倉市街)につき、景観や鎌倉にふさわしいお店というものはどういふものであると考えているかにつき教えてください。</p>	<p>① 弊社としましては地域住民の生活の利便性に寄与する施設と自負しており、商業施設建設は計画通りにいたします。何卒ご理解下さい。</p> <p>② 大きな変更はできませんが、今後、「鎌倉市開発事業における手続き及び基準等に関する条例」手続きの中で予定されている計画説明会の場でご意見を頂くと共に、個別にお申し出頂ければ対応いたします。</p> <p>③ 弊社としましてはプロジェクトの担当者が会社を代表して実務にあたっており、プロジェクト担当者の行動はすなわち会社の行動と考えておりますので、ご理解下さい。</p> <p>④-I 大規模小売店舗立地法の指針より導き出される必要駐車台数の確保が義務付けられております。計算根拠は、経済産業省が全国約5,000店の既存店を対象に行った「大規模小売店舗立地法の施行のための基礎調査」、及び全国約18,000店の既存店を対象とする悉皆調査「大規模小売店舗立地法指針見直しのアンケート調査」などを踏まえ、大店立地法の運用基準を設定したものです。必要台数の確保が出来なければ、開店する事が出来ません。</p> <p>④-II 弊社は民間との不都合、争いに限らず、法令遵守の観点から計画を進めてまいります。</p> <p>④-III 必要駐車台数を確保しないと、駐車場に来退店車両が駐車しきれず、周辺道路に車両が溢れ、違法駐車等も増えて、近隣住民からの申し出により問題化するケースが想定されます。</p> <p>⑤ 国道134号線の交通量調査は平成25年8月4日(日)および5日(月)の二日間、朝8時から夜11時まで実施し、両日も天候は晴れました。</p> <p>⑥ 敷地面積500㎡未満とし、「鎌倉市開発事業における手続き及び基準等に関する条例」の対象外規模とする必要があります。また、大規模小売店舗立地法の対象外規模(店舗面積1,000㎡未満)とする必要があります。</p> <p>⑦ 地域住民の利便性(生活必需品購入)向上です。</p> <p>⑧ 鎌倉に限らず、住民が生活していくうえで必要な物品やサービスを提供する施設は、その地域にふさわしい施設と考えます。その上で、周辺の景観との調和に配慮する必要があると考えます。</p>

意見書番号	意見書の内容	意見書に対する見解
	<p>(住民の想い)</p> <p>貴社の現在計画している商業施設はあまりにも鎌倉の中心的地に相応しくなく、無計画であると思わざるおえない状況であり、また、交通に関する貴社の調査結果についても、正当性が感じられず、貴社への不信感すら増すばかりです。また、計画されている内一内容(商業施設+マンション)は鎌倉という町を壊してしまうことが明白です。どうか鎌倉という町をダメな町にしないでください。また、貴社の建設計画例は日本においても非常に問題であると思います(風景を無視し、経済発展という理由の基に景観を壊し、自らの会社の利益のみを求める行為)。</p>	<p>(事業者の回答)</p> <p>計画は未だ初期の段階であり、皆様からのご意見を参考に今後検討を行い、「鎌倉市開発事業における手続き及び基準等に関する条例」の説明会等にて説明をいたします。交通に関する調査・分析結果についても大規模小売店舗立地法の住民説明会等でご説明いたします。</p>

意見書番号	意見書の内容	意見書に対する見解
27-2-4	<p>① 貴社が計画されているマンションは規模が大きく、また鎌倉の中心的な立地であることを無視したと感ぜられる計画となっていますが、古都鎌倉において、このような大規模マンションは相応しいとお考えでしょうか。もし相応しいとお考えであれば、具体的にどう相応しいかにつき教えて下さい。</p> <p>② 現在計画されている内容は敷地いっぱいに建設される計画となっていますが、100歩譲ったとしても、せめて鎌倉の中心的な地に少しでも相応しいマンションを建設する意向であるのであれば、周囲との建物の距離を十分にとって(せめて10メートル)建設すべきであります。この点に関するお考えを①とは別にお答えください。</p> <p>③ 鎌倉とその周辺地区は松が相応しい土地ですが、近年は景観を無視した建設が多く、その点でも鎌倉の景観が非常に損なわれています。貴社においてマンションを建設されるのであれば、周囲に多くの松を植栽してもらいたく、また、現在の土地にある松も伐採するのではなく、同土地内において移植してもらいたいのですが、これに対する貴社のお考えを教えてください。</p> <p>④ 通常、商業施設等(マンション含む)の建設前の住民説明会には、施工業者の役員が出席しますが、貴社の場合、一切役員の方が出席されていません。これにつきどういふことであるか具体的に教えてください(他の案件で忙しいなどは理由にはなりません)。</p> <p>⑤ 貴社の計画されているマンションは、規模の割に各住戸の広さが狭く、やはりこの点においても鎌倉の中心的な地に建設されるマンションとしてとても相応しくないと強く感じるところですが、各住戸面積を広くとり、かつ、外観のセンスも洗練された高級マンションを建設することはできないのでしょうか。</p> <p>⑥ マンションを建設するのであれば、3階建てではなく、鎌倉の中心的な地に相応しい2階建てマンション計画に縮小してもらいたいのですが、この点に関するお考えをお聞かせ下さい。</p> <p>(住民からの意見)          安っぽいマンションは間違いなく鎌倉の景観を悪化させ、治安をも悪化させます。マンションが建設されてしまうのであれば、松林に囲まれ、周囲との距離も四方が10メートル以上離れた閑静なマンションが建設されるのであれば、少しはマンション建設を受け入れられる方向にはなる可能性があるところですが。</p>	<p>① 弊社は、計画するマンションの規模が鎌倉に「相応しい」「相応しくないと判断する立場ではないと考えております。</p> <p>② 定められている建蔽率、容積率、その他様々な法令、条例を遵守します。事業性も鑑み、周囲との建物の距離等については大きな変更は予定していませんが、皆様からのご意見も参考に検討を行います。</p> <p>③ 基本的に敷地内の既存樹は伐採し、新たな植樹計画をもとに植樹をする予定です。多くの市民の皆様の要望を通して行政より指導等があれば計画地北側公園予定地内に移植等が可能であるかを検討いたします。但し倒木の危険性、松脂が道路に与える影響、他の樹木への影響等を考慮して樹種の選定方法を含めて検討いたします。</p> <p>④ 弊社のマンション事業において事前の住民説明会の段階から、弊社と業務委託を締結した会社が窓口として対応いたします。本件は株式会社プラットホームが窓口となります。ご近隣の皆様への回答内容等については㈱プラットホームからお伝えさせていただきます。何卒ご理解下さい。</p> <p>⑤ まちづくり条例の説明会では、全体の基本計画を周知させて頂きました。これ以上の詳細は「鎌倉市開発事業における手続き及び基準等に関する条例」で定める手続きにおいて協議をさせていただきます。貴重なご意見として承ります。</p> <p>⑥ 大きな計画の変更はできませんが、貴重なご意見として承ります。</p> <p>(事業主からの回答)          大きな変更は予定していませんが、ご意見を参考に今後検討を行ってまいります。</p>

意見書番号	意見書の内容	意見書に対する見解
27-2-5	<p>1. 届出書説明について</p> <p>「基本事項届出書」の内容は、「都市マスタープラン」を考慮しているかのような表現で取り繕われているが、方針届出が目的とは言え、具体性に欠ける。事業者は、前回の計画案における問題点を認識している経緯からして、「景観形成」、「交通システム整備」などについては、より具体的、現実的な対策を示すべきである。</p> <p>2. 土地利用方針について</p> <p>建設予定地は、周辺から楽しめる景観、明治から育まれてきた歴史的遺産の価値を維持、発展させねばならない地域である。事業者は、これを認識した上で事業計画を立案すべきであるが、現行事業者のみの発想に限度があるように感じる。一企業体の短期的利益を旨とした計画立案では、このロケーションに合う土地利用計画を立案することは困難であるものと確信する。現行計画を自紙に戻し、文化的、環境的にも価値を維持、発展させるべく、鎌倉市、市民が参加する三者共同開発プロジェクトを事業者が主導してはどうか。</p> <p>3. 商業施設、共同住宅概要について</p> <p>商業施設</p> <p>(1) 国道134号での渋滞激化、周辺北側、西側市道への流入渋滞固定化解消に関する説明は不十分であり、論理性、現実性に欠ける。前回計画の駐車収容台数を、単純に、「大規模小売店舗法の必要条件」に合わせただけであり、交通環境悪化の解消について、真摯に検討を行った形跡が感じられず、不誠実さを感じる。計画実行には、現実的な交通環境悪化回避策が絶対条件である。</p> <p>(2) 「景観維持」、「周辺住宅との共存、調和に配慮」の条件を満たす商業施設とするならば、建築物は一階建、駐車場収容能力40台以下とし、工夫を凝らした付加価値の高い中規模店舗を計画すべきと考える。</p> <p>共同住宅</p> <p>(1) グランヴェール鎌倉由比ヶ浜(以下、グランヴェール)及び他の多くの近隣住民は、海を望む景観と眺望、平穏な環境を求め、それに相当する経済的価値を負担して、ここに住宅を設定した経緯がある。これらの経緯が無視され、生活環境の劣化を余儀なくされることは受け入れ難い。近隣住民との調和を考慮するなら、下記を条件に住宅設計がなされるべきである。</p> <p>① 計画図面では、グランヴェールとの境界と建物が近接しすぎている。境界から10m以上離すべきである。</p> <p>② 風致地区、都市計画審議会諮問適用外とすべく、建築物の高さを8m以下とすべきである。日照環境を維持すべくグランヴェールに近接する部分を一階建てにすることを検討してほしい。</p> <p>③ 住戸88戸、駐車場93台の計画で、「鎌倉らしさ」「歴史的遺産」を守ることは不可能であると考ええる。駐車場の機械操作音、居住件数の高密度さから発する騒々しさなどを回避すべく、住居数、駐車場台数を半減すべきである。</p> <p>④ 通常一般の共同住宅で、「鎌倉らしさ」はあり得ない。ロケーションの特殊性を活かした平屋型の高級感がある洒落な建物をベースにした画期的なコンセプトを考えてはどうか。</p> <p>(2) 計画立案、建物設計開始の前に、グランヴェール住民に対する説明、意見交換を十分に実施し、双方が協働できる関係の下、計画を実行してほしい。住民との話し合いを重視し、話し合いが完了するまでは、建築確認申請を行わないことを約束してほしい。</p>	<p>1. 鎌倉都市マスタープランをはじめとした、街づくりの方針と合致するような計画を目指します。景観条例をふまえ、鎌倉市が提示する豊かな街を形成していくデザインの創造に努めます。「交通シミュレーション」については今後も市との協働を継続いたします。</p> <p>2. 土地利用の目的は商業施設と共同住宅の建設でございます。歴史的遺産の維持、鎌倉市、市民が参加する公的プロジェクトの予定ではございません。予めご理解下さい。</p> <p>3. 商業施設、共同住宅概要について</p> <p>(1) 交通対策については、今後予定されている大規模小売店舗立地法の住民説明会等に関係機関との協議結果を踏まえて、ご説明いたします。</p> <p>(2) 大きな変更はできませんが、皆様からのご意見を参考に「景観維持」、「周辺住宅との共存、調和に配慮」の条件を満たすよう検討を行います。</p> <p>① 大きく計画を変更することは考えていませんが、ご意見として承ります。</p> <p>② 大きく計画を変更することは考えていませんが、ご意見として承ります。</p> <p>③ 大きく計画を変更することは考えていませんが、ご意見として承ります。</p> <p>④ 今後の詳細設計の中で法令、条例等に則り鎌倉市都市マスタープランと整合するような計画を目指します。今後大きく計画を変更することは考えていませんが、ご意見として承ります。</p> <p>(2) 今後グランヴェール鎌倉由比ヶ浜の皆様を対象にした個別の説明会を予定しています。ご要望頂ければできる限り皆様への説明を継続します。また関係法令に基づく適正な手続きにより建築確認申請を行ってまいります。</p>



意見書番号	意見書の内容	意見書に対する見解
27-2-6	<p>2棟の建物の西側側面と、隣接既存建物の東側側面との間隔が狭すぎる</p> <p>新たに海岸線に並行して建築される2棟の建物の西側側面と、隣接の既存建物(グランヴェール鎌倉由比ヶ浜)の東側面が密着して建築される計画となっているが、次の理由から、当該間隔をできるだけ広く(例えば、4~5メートル程度)確保してほしい。</p> <p>(1) 隣接の既存建物は、南北方向に建てられているが、これに対して新たな建物が東西方向に現在の建物間の隔間で建築されると、既存建物の住民にとっては、今後は、東から南にかけての眺望が殆ど遮断されることとなる。</p> <p>(2) 海の見えるマンションを熱望して居住した既存住民の強い意向に、最大限の配慮をして頂き、地域住民が、今後とも末永く良好な近隣関係を築くための環境整備にご協力いただきたい。</p>	<p>(1) 計画敷地の形状と道路の位置等よりこのような配棟となりました。大きな変更は予定していませんが、皆様からのご意見も参考に検討を行います。</p> <p>(2) 貴重なご意見として承ります。また良好な近隣関係を築くよう事業主として努めます。</p>

意見書番号	意見書の内容	意見書に対する見解
27-2-7	<p>① 下請け業者㈱プラットホームにつき、住民の意見を聞く場を持つものの、当初計画を強行させてしまう企業であるとの噂を聞きましたが、本当でしょうか。</p> <p>② 現在計画されているマンションの四季それぞれの日照(日影)のシミュレーションを春分の日、夏至、秋分の日、冬至のそれぞれにつき、日の出時刻、7時、10時、12時、15時、17時の時間帯で提出してください。</p> <p>③ 植林を周囲に多く配置してください。</p> <p>④ 鎌倉の由緒ある場所において、マンションの規模が大きすぎます。</p> <p>⑤ 鎌倉市に歴史のある町の由緒ある場所にふさわしい場所として活用するよう、提案し、土地も市や国で買い取ってもらうよう提案していただければと思いますが、いかがでしょうか。</p> <p>⑥ 再度の住民説明会を希望します。</p>	<p>① 弊社の業務委託先である㈱プラットホームは近隣への説明業務を主としております。事業者ではなく、事業遂行を決定する立場にはございません。</p> <p>② できる限りご要望に沿った内容で作成いたします。</p> <p>③ できる限り敷地境界を緑化いたします。</p> <p>④ 法令・条例を遵守し、鎌倉市都市マスタープランと整合するような計画を目指します。</p> <p>⑤ 本件につきましては、弊社は回答する立場ではございません。尚、本計画地の弊社への売却に先立ち、前所有者による公払法(公有地の拡大の推進に関する法律)の手続きを経て現在の計画に至っております。</p> <p>⑥ グランヴェール鎌倉由比ガ浜住民の皆様を対象にマンション計画についての説明会を開催予定です。</p>

意見書番号	意見書の内容	意見書に対する見解
27-2-8	<p>① 鎌倉の由緒ある場所に商業施設は不要です。</p> <p>② 交通量調査結果につき、信用性の低い結果を提示されたと聞きました。説明会時において説明された調査結果につき調査年月日と時間帯と交通量調査結果を公表してください。また、別途、土日祝日、ゴールデンウィークなどの連休の時期の10時、12時、15時、17時、19時に分けてシミュレーションをしてください。</p> <p>③ 世間一般の多忙期に説明会を実施されていますので、出席できませんでした。再度説明会を開催してください。</p> <p>④ 近隣住民向け商業施設を建設する予定と住民説明会で説明されていたことですが、近隣住民向け商業施設であれば駐車場は不要です（法律の話もされていたようですが）。駐車場がある以上、地理的に商業施設を利用しない多くのサーファーや観光客が利用するのは明白です。</p> <p>⑤ 治安や近隣住民の生活環境を考慮し、営業時間は遅くとも19時までとしてください。</p> <p>⑥ 商業施設から出る車両につき左折禁止とし、誘導人員も配置することで対応すると説明していた旨の話を聞きましたが、他の商業施設やスーパーを見る限り、そのような対応で左折車を防ぐことは不可能であることは明白です。もし可能というのであれば、左折車を近隣住民が確認した場合、貴社を訴えることができるとしてください。</p>	<p>① 地域住民の生活利便性向上に寄与するものと自負しております。</p> <p>② 国道134号線の交通量調査は平成25年8月4日(日)および5日(月)の二日間、朝8時から夜11時まで実施し、両日とも天候は晴れでした。なお大規模小売店舗立地法における交通量調査は特異日を除く「年間の平均的な休業日のピーク1時間」と定められております。</p> <p>③ 今後、「鎌倉市開発事業における手続き及び基準等に関する条例」の手続きを進めていく中で、説明会を予定しております。</p> <p>④ 貴重なご意見として承り、地域住民の生活利便性に的を絞った計画として、本来の目的以外の者の駐車を排除する方策を今後検討を行います。</p> <p>⑤ 皆様からのご意見を参考に今後テナント誘致の検討を行います。</p> <p>⑥ 貴重なご意見として承り、それを踏まえ関係機関と協議し適切な交通誘導を行って参ります。</p>

意見書番号	意見書の内容	意見書に対する見解
27-2-9	<p>私は、付近住民としてこの計画に現在反対ですし、以下の質問に明確で納得のできるおこたえをいただけない限り、反対し続けたく思っております。</p> <p>前回の計画については、平成26年3月の市議会でも、「鎌倉市内の慢性的な交通渋滞に拍車がかかることや防災・救急面での悪影響が懸念されている。(略)これら懸念が払拭されない限りは計画を認可しないよう求める。」とする決議が、全会一致で可決されています。</p> <p>つまり、他市町村の他の土地に対するのとはまったく異なった配慮が、あの土地には求められるということです。今回も当然、「これら懸念」を払拭することは、また再び計画を提示する前提として、事業者の最低限の義務であると考えます。しかし、前回計画から規模を縮小しただけで、この懸念が払拭されるとはとうてい解することができません。数々の懸念と疑問がありますが、特に以下について、うかがいたく存じます。(なお、この意見書及びおこたえは、複数の付近住民及び鎌倉市市議の方々に送らせていただきます。 目的)</p> <p>① 交通量調査について</p> <p>その1. 説明会では交通シミュレーションが示されたようですが、このもとになる交通量調査は、何年何月何日何曜日、天気はどのようであった日の、何時から何時までなされましたか。 図にある「現況」というのは、いつを指すのですか。</p> <p>その2. 本当にこの施設の交通への影響を言うためには、まずは大前提として、さまざま季節、曜日、天気、時間帯の調査が必要かと思えます。今後の調査の予定をお聞かせ下さい。</p> <p>その3. ご存知のことと存じますが、世界遺産を目指しており、季節ごとに世界からさまざまな目的を持って観光客が来る鎌倉、「海水浴」発祥の地ともされ今も多くの若者や家族がその海水浴のため訪れる、また最近でも夕日日本一のスポットと朝日新聞で選ばれたりなどもしている由比ヶ浜です。季節、曜日、天気、時間によって、交通量はまったく違ったものになります。現在でも、ピーク時の渋滞はひどく、生活に支障が出ており、「防災・救急面」で、緊急時にどのようなことになるのか考えるだけでも恐ろしい、というのが現状です。当然ながら、ピーク時にどのような交通量であるか、その調査が欠かせないはずですが(それも、インターネット情報の発達その他の影響で、道路状況は年々変化しているでしょうから、最新の調査が必要ははずです)。ピーク時はいつだとお考えですか(住民としての私見では、夏の晴天、かつ波も高くない＝遊泳注意などになっていない土日午後～夕方、および春秋観光シーズンの3連休中日で天気もおだやかなかの午後～夕方ではないかと感じますが。)そうお考えになる根拠を具体的にお教えてください。</p> <p>その時の調査はされましたか。 していないとするなら、いつする予定ですか。 そのピーク時にこの施設の建設が与える影響はどれだけであると予測されますか。きわめて責任の重い予測と存じますので、その予測をなさる組織やご担当者、およびその組織とご担当者のこれまでの実績などを含め、具体的な根拠もお教えてください。そして、施設が建設されたのち、ピーク時に、防災・救急面で緊急事態が発生した場合(施設もしくは近隣で、急病や火事が起き緊急車両が出動しなければならない場合や、津波警報が発令された場合など)、どんな事態が予測されますか。その事態への対策として、具体的に何を考えていらっしゃいますでしょうか。</p> <p>その4. その3に記しました「ピーク時」の予測抜きに、「計画施設が与える交通量の影響が著しいものではないと推測しています。」などは、とうてい言えるはずがないと考えますが、いかがでしょうか。 万一、ピーク時の調査が必要ないとか、その1で示された調査だけで十分であると判断されるなら、その根拠を、そう判断なさるための調査をなさった組織やご担当者、およびその組織とご担当者のこれまでの実績などを含め、具体的にお示しください。</p>	<p>その1. 最初の交通量調査は平成25年8月4日(日)および5日(月)の二日間、朝8時から夜11時まで実施し、両日とも天候は晴れでした。二回目の交通量調査は平成26年10月12日(日)、朝9時から夜7時まで実施、天候は晴れでした。「現況」とはそれぞれの調査日の通過交通量です。</p> <p>その2. 今後、大規模小売店舗立地法手続きに向け、関係機関の協議の上、交通量調査再実施の必要性について検討します。</p> <p>その3. 大規模小売店舗立地法における交通量調査は特異日を除く「年間の平均的な休祭日のピーク1時間」と定められておりますが事業者として交通量の多い、平成25年8月4日(晴天)と秋の三連休、平成26年10月12日(晴天)を選んで交通量調査を実施しております。夕方17時台がピーク時間との結果を得ています。調査及び予測を行った会社は株式会社エスバシオコンサルタントです。大規模小売店舗立地法の届出実績は全国で2,500件以上ございます。なお、事業者としては、ピーク時の交通シミュレーションを行った結果、交通量の影響が著しくないと推測しており、緊急事態における交通の予測は行っておりません。</p> <p>その4. 交通量調査の結果を用いてピーク時の交通シミュレーションを行った結果において、交通量の影響が著しくないと推測しております。</p>

意見書番号	意見書の内容	意見書に対する見解
	<p>②国道134号線、逗子方面からの右折レーンについて。</p> <p>その1. 前回計画では、渋滞対策の決め手として、この右折レーンを提示しておられました。これを取り下げられるということは、とても大きな決断であり、確たる根拠無しには取り下げた上での計画案の提示はできない、と考えます。前回はどのように予測し、今回どのように予測したから、取り下げたのでしょうか。右折レーンを設けないの分かれ目はどこにあるのか、前者と後者の予測の具体的な数字およびその根拠とともに、お教えてください。</p> <p>その2. 今回の計画では「逗子側からの右折する交通量は最大約80台/分と想定しています」とありますが、この「最大」は、いつにおける最大のことでしょうか。上記①で問題とした「ピーク時」のうちでも最も多い場合、とらえるのが自然と思いますが、いつが「最大」であるかの分析はどのような根拠によってなされたのでしょうか。</p> <p>その3. 今回の計画で「右折レーンを設けなくても処理可能という解析結果となりました。」「1サイクルあたり3台程度の車両が新たに増加する見込となりますが、車と車の間をぬって右折することで、計算式ではさばけると判断しています。実際には運転者のスキルによる部分もあるが、処理可能と判断しています。」というのは、重大な責任の生じる判断と存じます。どのような組織のどなたが、どのような調査に基づき、このような判断をしたのでしょうか。その組織やその方のこれまでの実績等をお示しいただくなど、具体的にお教えてください。</p> <p>その4. もしも、「ピーク時」に1サイクル4台以上の車両が新たに増加する場合、交通にどのような影響を与えますか。右折レーン設置の再検討はなされますか。</p> <p>③「右折アウト」について</p> <p>その1. 東側市道への「右折アウト」を実施する、とも聞いておりますが、あのように幅のある道路での「右折アウト」は他に例をきいたことがありません。警察や市道管理者の了解を得ていますか。どのような根拠によって、例外的で危険を伴う「右折アウト」を実施するのでしょうか。</p> <p>④付近の生活道路について</p> <p>その1. 計画地周辺の、国道と東側市道を除く道路は、すれ違いには片方の車が停止せねばならない地点があるなど狭く、現在でもすでに渋滞が発生しやすいです。そして、私達住民にとっては、通勤通学や買い物はもちろん、緊急時にも使うほかない生活道路です。この道路を、ピーク時でも現状以上渋滞させないために、③の「右折アウト」以外にどのような対策を考えていますか？交通量調査および交通シミュレーションを示した上で具体的に教えてください。また、それら対策だけで十分であるとお考えになる根拠も交通量調査および交通シミュレーションを示した上で具体的に教えてください。</p> <p>⑤そもそもの駐車台数について</p> <p>その1. 商圏範囲1.5~2キロの範囲までで成り立たせる計画とのことですが、それならどうして、A工区だけで159台もの駐車上が必要なのでしょうか。「大店立地法の関係で、159台よりも下げることは出来ません。」とのことですが、納得することがどうしてもできません。他の選択肢はいくらでもあるとしか思えないのです。歩いたり自転車で来たりする近隣の客を優先する、駐車場は少数の形式の店舗は、なぜ(どんな法にどのように抵触して)、つくることができないのでしょうか。「どうしても159台でなければならぬ根拠」を具体的にお教えてください。</p>	<p>その1 交通量調査の結果を用いてピーク時の交通シミュレーションを行った結果において、右折レーンが無くとも交差点処理が可能との結果を得ております。交通関連については、今後予定されている大規模小売店舗立地法の住民説明会等で、関係機関との協議結果を踏まえて、ご説明いたします。</p> <p>その2 店舗のピークが何時訪れるかの予測は難しいため、交差点の検証においては、店舗におけるピーク時の発生交通量を、現況の交差点におけるピーク時間に重ね検証しております。なお、現況の交差点交通量は8時から23時まで調査を行い、その中で最も交通量の多い時間をピーク時間と設定しております。</p> <p>その3 調査及び予測を行った会社は株式会社エスパシオコンサルタントです。大規模小売店舗立地法の届出実績は全国で2,500件以上ございます。</p> <p>その4 今後、大規模小売店舗立地法手続きに向け、関係機関と協議の上、検討して参ります</p> <p>③左折アウトが原則ですが、施設の立地状況により右折アウトも認められております。本計画は、右折アウトにより北側の生活道路に退店車両を流入させないということで、関係機関と協議を進めております。</p> <p>④交通量調査および交通シミュレーション結果については今後、大規模小売店舗立地法の住民説明会等で詳しく説明いたします。右折アウト以外の北側生活道路の交通対策は周辺交差点への誘導員配置、折り込みチラシ等媒体への掲示、施設内注意喚起表示等を検討します。</p> <p>⑤その1 大規模小売店舗立地法の指針より導き出される必要駐車台数の確保が義務付けられております。計算根拠は、経済産業省が全国約5,000店の既存店を対象に行った「大規模小売店舗立地法の施行のための基礎調査」、及び全国約18,000店の既存店を対象とする悉皆調査「大規模小売店舗立地法指針見直しのアンケート調査」などを踏まえ、大店立地法の運用基準を設定したものです。なお、大規模小売店舗立地法の指針より導かれる必要駐車台数は現在の計画の場合117台です。ピーク1時間の来台数は156台となりますが、3台余裕を見て駐車台数を159台としております。ピーク1時間の来台数を考慮して駐車台数を確保することにより、路上での車両滞留防止、及び違法駐車等を防止して参ります。</p>

意見書番号	意見書の内容	意見書に対する見解
	<p>⑥B工区の駐車場の影響について</p> <p>その1. 説明会では、A工区159台のこのことのみ語られていますが、B工区93台も、周囲のマンション等と比しても相当に大きな駐車場であると思います。 このB工区93台が、交通に与える影響はないのでしょうか。どのようにシミュレートされていますか？</p> <p>⑦「防災拠点」について</p> <p>その1. 「地域の防災拠点となるような施設、設備の配慮をする」とのことですが、屋上駐車場とこのことは矛盾するのではないのでしょうか。東日本大震災に見るように、車両は津波によって凶器と化し、津波火災の発生も予想されます。 防災拠点として、屋上駐車場は危険極まりないものと思いますが、この点をどのように考えていらっしゃいますか。</p> <p>⑧景観について</p> <p>その1. 鎌倉の街並みは、条例等の他にも、ご近所の取り決めやそれぞれの皆さんの自己規制によって、一定の落ち着いたトーンを維持してきたと思います。大きな建物、しかも近隣の住民を対象にする店舗であるならば、その外観に、周囲に溶け込むための最大限の配慮をするべきであると考えます。 この、建物外観の配慮について、具体的にどのように考えていらっしゃいますか。どのような手続きで、あるいはどんな手法や技術を駆使して、配慮していく計画でしょうか。その2. 周辺地域をご覧になれば分かる通り（高台に立って見れば一目瞭然かと思いますが）、看板についても、各店舗等が多量な配慮をしておられます。目立つ看板などほとんどないことが、この地域の、他にはない特色ともなっています。 看板への配慮について、具体的にどのように考えていらっしゃいますか。</p> <p>⑨騒音について</p> <p>その1. 周辺は静かな住宅街です。夏の2～3ヵ月、時間限定の海岸や海の家での音楽でさえ、多くの苦情が集まり、度重なる関係者の協議の蓄積によって、配慮され規制されたものに落ち着いてきていますし、今後もさらに配慮され規制されていくことと思います。 このような地域において、騒音対策は他のどの地域の店舗より厳重になさなければならないと考えます。 騒音への配慮について、具体的にどのような方策を考えていらっしゃいますか。</p> <p>⑩夜の照明について</p> <p>その1. 夜の由比ヶ浜にお越しになったことはありますでしょうか。派手な照明など一切ない住宅街です。ここに、大きな規模の、遅くまでやっている店舗ができることは、想像することも困難なほどです。夜の照明も、最大限の配慮を払っていただきたい重要なポイントです。（ただ、他の諸々の懸念よりは、樹木で隠す、など、対策の立てようがある部分かもしれないとも存じますが、夜の照明への配慮について、具体的にどのような方策を考えていらっしゃいますか。</p> <p>⑪役員レベルの方の、説明会への出席について</p> <p>その1. 前回の計画の説明会において、「役員レベルの方が説明会に出席すべき」との声に、「社に戻り、報告します」と説明がありました。報告を受けての役員の方のご見解をおきかせください。 その2. 今回の計画の説明会では、役員の方は出席されたのでしょうか。（残念ながら、私は仕事のため、今回の説明会へは出席できませんでしたので知らないのです。 役員レベルの方が出席されて、自社の考え方を述べられ、出席者の声を直接聞いてそれに責任持ってこたえていく、そのような説明会は、必須のものであり、それをベースに計画の検討を開始すべきと考えます。もし今回の説明会に役員レベルの方が出席されていないのなら、出席された説明会を開き直しますか。 開き直さないとするのなら、それでもかまわないと考える理由を具体的に教えてください。以上です。なにとぞよろしくお願い申し上げます。</p>	<p>⑥ 共同住宅の駐車場は商業施設のそれと形態が異なります。影響は少ないと推測しています。まちづくり条例で開催された説明会の交通シミュレーションではB工区の状況も算入しています。</p> <p>⑦ 「防災拠点」については、さまざまなご意見がありますが、弊社としましては津波被害のみを想定しているのではなく、様々な災害に対しての一時避難の防災拠点として機能すると考えております。</p> <p>⑧ 景観条例の基準に沿って適切に検討を行います。屋外看板についても景観に配慮した色彩、配置、面積とするよう検討いたします。</p> <p>⑨ 緊急・非常時以外に建物外部へ館内放送を流さないよう検討し、車両走行音についても舗装、防音壁等にて配慮するよう検討いたします。来場者に対しても住宅街につき騒音を出さないよう注意喚起します。</p> <p>⑩ 極力、建物の照明が敷地の外に漏れないよう窓等を検討いたします。駐車場照明についても高さの低いものとしたり、植栽を敷地外周部に設ける等、配慮を検討します。</p> <p>⑪ A工区:プロジェクトの担当者は会社を代表して実務にあたり、担当者の行動は会社の行動と考えているため、役員の出席は不要と考えております。</p> <p>B工区:弊社のマンション事業において事前の住民説明会の段階から、弊社と業務委託を締結した会社が窓口として対応いたします。本件は株式会社プラットホームが窓口となります。ご近隣の皆様への回答内容等については、弊プラットホームからお伝えさせていただきます。何卒ご理解下さい。</p>

意見書番号	意見書の内容	意見書に対する見解
27-2-10	<p>鎌倉市由比ヶ浜に大規模ショッピングセンターとマンション設置計画について</p> <p>建造物では屋上を含む敷地全体にわたる25台の駐車場の計画が示されています。慢性的な交通渋滞、特に国道134号線と市道に拍車がかかることを懸念しています。交通渋滞の実態調査を行っていただきたい。</p>	<p>交通量調査は平成25年8月と平成26年10月の2回実施して、その結果をもとに交通シミュレーションを行いました。</p>

意見書番号	意見書の内容	意見書に対する見解
27-2-11-1	「工事車両による交通事故防止に万全を期する。交通誘導員の配置を行う」とあるが、その具体的方策は提示されていない。東側道路は若宮大路和田塚駅側から抜けてくる車両と、由比ガ浜駅側から抜けてくる車両が早期から増えてくる。従って、工事車両が停滞すると出勤時に多数の車両が滞る事になる。具体的方策を明示せよ。	1. 詳細は工事の時期になりましたら工事説明会を設けて説明いたします。
27-2-11-2	「適切な交通計画により134号線を来店導線とし、周辺道路交通、施設の利用に影響がないように計画、運営」とされるが、周辺道路交通に影響を回避することは不可能である。もし、これが可能とするならば、その具体的な計画、運営方法を明示し、それによる周辺道路交通（渋滞、路上駐車）が起こりえないことを論理的に説明せよ。	2. 今後、大規模小売店舗立地法の住民説明会等で詳細な交通シミュレーションの結果をもってご説明いたします。
27-2-11-3	「食料品、生活必需品を中心とした施設」とあるが、その具体的内容を明示せよ。また、「周辺住民が憩える施設」の具体的内容を明示せよ。パチンコ、スロットなどのいわゆるギャンブル系や娯楽系施設の有無を明示せよ。	3. ギャンブル系、娯楽系施設は建築基準法でも建設できない地域でもあり、予定しておりません。出店業態は流動的ですが、食品スーパー、物販店舗、サービス店舗を予定しています。
27-2-11-4	「地元雇が増え・・・」とあるが、大型商業施設で周辺個人産業がその弊害からいわゆる「シャッター街」化している状況は日本全国での前例において枚挙に暇がない。周辺個人事業者への負の影響を鑑みての記載であるならば、その影響がないとされることを理論的に説明せよ。また、所得税が増収されるであろう予測を立てているが、その理論的根拠を明示せよ。予測は想像ではない。	4. 所得税に関しては誤認がありましたが、施設規模としましては地元と共存できると推測しております。
27-2-11-5	商業施設も集合住宅も各々が大規模開発計画であるにもかかわらず、 ①説明会を各々開催しない事に違和感を覚える。 ②両者を「一計画」として市に提示していることに違和感を覚える。そして、それを鎌倉市側が許容していることについて「鎌倉市の判断として当然」と考えられるか、「鎌倉市の判断として指導不足」と考えられるか、返答せよ。 我々としては前回、市民活動によって当該計画が見直しに至ったと自負しているが、鎌倉市がその後も単純作業的に当該計画を許容していることに苛立っているが、如何か。	5-① 5-② 鎌倉市の制度に従っているものであり、事業者として回答できる立場にはありません。何卒ご理解下さい。
27-2-11-6	事業定期借地の期間を記せ。	6. 本件は企業の内部情報につき、ご要望の情報をご近隣の皆様の開示することは差し控えてさせていただきます。
27-2-11-7	「近隣住宅地との調和をはかり」とあるが、提案された計画は近隣住民として全く許容できるものではない。その上で「調和をはかる」の具体的な方策を明示せよ。	7. 建物外観は景観条例の基準に従い落ち着いたトーンで統一するよう検討いたします。敷地外周を緑化し、憩いのある景観となるよう配慮いたします。
27-2-11-8	近隣住民との調和は前回同様、図られていない。改悪と受け取っている。「調和がとれた」と結論される状態は如何なる状態云うのか、理論的に説明せよ。また、「調和がとれた」と判断するのは誰によるものか。	8. 「調和がとれた」状態とは感覚的なもので、今回の場合は周囲の住宅街と感覚的に違和感のない佇まいであると考えます。判断はそれぞれの方の主観となると考えます。
27-2-11-9	「海辺に商業施設を建造することにより、住宅地に調和する」は全く許容できない文書内容である。「海辺に商業施設を建造する」事がなぜ「住宅地に調和する」事になるのか。その論拠を理論的にかつ、明確に説明せよ。強引な論法と思われ、非常に不愉快である。	9. 「海辺に商業施設を建造することにより住宅地に調和する」のではなく、「海沿いの住宅地と観光施設と調和のとれた計画とする」と記載しております。
27-2-11-10	「鎌倉の海辺の風景の回復」とあるが、元来、大規模商業施設も、集合住宅もないところである。風景を回復するならば、同計画地全体を緑化すべきである。大規模商業施設も、集合住宅も不要である。「回復した風景」とは『何を回復させた』のかを明示せよ。鎌倉海濱ホテルの情緒とは全く異なっている計画なので、それについては引用しないで頂きたい。	10. 事業者としましては、敷地内に海辺に適した植樹を施すことが、海辺の風景を回復させることと考えておりますが、頂いたご意見を参考に今後緑化計画の検討を行います。
27-2-11-11	「既存樹木の保存」となるが、前回の計画時には5m以上の高木も伐採されている（違反である）。現存している樹木について、これ以上の伐採計画があるならばそれを明示せよ。徹底的に反駁する。	11. 今後、現存する樹木の調査を実施し、保存の可能性を検討いたします。



意見書番号	意見書の内容	意見書に対する見解
27-2-11-12	「海辺という立地条件に溶け込む建物の形態に配慮」とあるが、INA新建築研究所の過去実績例も叶設計の過去実績例も「海辺という立地条件に溶け込む建物の形態」とされる実績は無い。その様な実績がない設計者が「海辺という立地条件に溶け込む建物の形態」を設計する、と記されても住民は納得されない。「海辺という立地条件に溶け込む建物の形態」を明確に提示せよ。また、「溶け込んだ」と判断するのは誰。	12. 建物が計画される敷地条件等を考慮し設計を進めていきます。今回の敷地は特に「海辺という立地条件に溶け込む建物の形態に配慮」することを意識し、今後関係各課、条例等を遵守し協議を進めていく予定です。設計者としては、全ての方に満足頂くことは出来ないと考えていますが、極力多くの方に評価されるように努力したいと考えています。
27-2-11-13	説明会において、集合住宅担当者が「この規模のマンションをつくらないと採算が取れない」と発言した(録音済み)。となると、マンション構造については周辺住民との調和を図る意思を当初から有しておらず、現在の計画規模を縮小・撤回・修正する意思は無いと印象した。この発言についてその本意(計画縮小、廃案の可能性など)を明確に説明せよ。	13. 計画縮小、廃案などの予定はございませんが、詳細は「鎌倉市開発事業における手続き及び基準等に関する条例」で詳細な計画規模を説明させて頂く予定でございます。
27-2-11-14	貴殿らの記すところの「自然環境と歴史的遺産が融和した都市景観」の定義、状態を明確に説明せよ。また、「融和が完成した状態」とその決定条件を記せ。	14. 定義につきましては事業者が回答する立場にありませんが、今後は鎌倉市のマスタープランに沿って進めて参ります。
27-2-11-15	雨水調整池755㎡により、周辺への雨水が自由水として表面流出しないとされる論理的根拠を記せ。	15. 雨水調整池につきましては今後、「鎌倉市開発事業における手続き及び基準等に関する条例」による手続きの中で説明会を開催し、ご説明いたします。
27-2-11-16	当該地から周辺隣接住宅地への境界無断通行(その逆方向も)、また、犯罪者の当該地から隣接住宅街への逃亡路の遮断方法を具体的に記せ。	16. 敷地外周にフェンスや植栽を設置して侵入を抑制する。防犯カメラを設置して監視する等、検討を行います。
27-2-11-17	駐車場の車両の管理方法(周辺へのヘッドライトによる照射、騒音公害、排気公害、時間、料金、波乗り目的でありながら少額ショッピングで駐車判別、暴走族、火花などのイベント時の渋滞管理)について具体的方策を明示せよ。	17. 具体的な方策については、今後検討を重ね「鎌倉市開発事業における手続き及び基準等に関する条例」による手続きの中で説明会を開催し、ご説明いたします。
27-2-11-18	提案された計画は屋上部分については10m以上となり、屋上からは周辺住宅を眼下とする状況である。一方、周辺住宅は10m以上の高さに(常態的に)クルマ、ヒトが位置することはない。それでも周辺住民と調和がとれている、とするのは無謀で強引な意見である。周辺住宅に10m以上の高さにクルマや人が存することがないことに比して、10m以上の高さに駐車場を配置することが「調和がとれている」とされるならば、その根拠を説明せよ。	18. 屋上駐車場は周囲から車が見えないよう工夫し、景観面において周辺住宅と調和がとれるよう検討を行います。
27-2-11-19	国道134号線からの車の出入りについては現在以上の渋滞悪化が発生することは免れない。この計画は前回議論の時点から渋滞懸念については担保できていなかった。当時の渋滞シミュレーションでも渋滞増悪は免れないとされていたはずである。それにも関わらず、説明会において(渋滞増悪回避できなかった当時の)データを持ち出して「渋滞は悪化しない」と発言したことは「虚偽」である。実際にシミュレーション資料での渋滞数値を算出した責任者と説明責任者の所属、職務を明らかにした上で、この数値を明確に説明せよ。また建築前後で有意差が無いとするならば、その統計的根拠を記せ。	調査及び予測を行った会社は株式会社エスパシオコンサルタントです。交通関連については、今後予定されている大規模小売店舗立地法の住民説明会等で、関係機関との協議結果を踏まえて、ご説明いたします。
27-2-11-20	周辺道路の渋滞増悪について、現況においても渋滞が発生しており、開店後のシミュレーションではその渋滞数値は周辺全交差点で悪化している。説明会では「数値が0.9に達していないので有意な渋滞の悪化は無い」としているが、現況でも渋滞は発生しており、その現況値は0.3~0.5である。故に説明内容が理論的に成立していない。また、全交差点で数値上、悪化が予想されているにも関わらず、「渋滞悪化は無い」と結論するのは「虚偽説明」である。「渋滞増悪は無い」と結論つけた計算・シミュレーション責任者自身によって(説明会での者ではなく)この矛盾を説明せよ。また、数値算出者の所属、背景を記せ。徹底的に追及する。	店舗出店に伴い交通量は増加致しますが、交通シミュレーションを行った結果において、交通量の影響が著しく悪化しないと回答させて頂いております。調査及び予測を行った会社は株式会社エスパシオコンサルタントです。
27-2-11-21	渋滞については最大関心事の一件であるのは自明であるにも関わらず、説明会でその資料を配布せず、また、その説明においても数値の意味するところを最初に説明をせずに実施したことは何らかの「隠ぺい意図」が存在したと案ずる。説明会で発言した者ではなく、渋滞シミュレーションの数値算出者自身による「渋滞悪化がない」事の説明を乞う。	交通関連については、今後予定されている大規模小売店舗立地法の住民説明会等で、関係機関との協議結果を踏まえて、ご説明いたします。

意見書番号	意見書の内容	意見書に対する見解
27-2-11-22	「敷地境界沿いを重点的に緑化する事により近隣建物からの眺望に配慮」と記されているが、緑化帯の敷地側には“10m＋屋上駐車場”が存在すれば、眺望を維持する事は不可能である。周辺住民と周辺環境を懸念するならば、この計画自体を撤廃し、敷地全体を緑化する事が最も周辺住民に受容される。周辺住民はこの計画に反対している事は自明である。周辺からの眺望と建物の計画(高さ)は両立できないと思われるが、両立が可能とするならば、それを確認できる資料を明示せよ。 また、それによる周辺住民の同意・賛同を得るべきである。如何か。	22. 大きく形態を変えることは難しいですが、手すりの高さ、駐車場の配置、屋上色彩など検討を行います。
27-2-11-23	歴史的環境保全に対して色デザインを配慮すると記載されているが、歴史的環境保全と構造物建設は全く相入れない。歴史的環境保全には建造物が無い事が最良である。また、叶設計、INA新建設研究所の過去業績からは環境保全を維持した建築物ができることは予測できない。説明会でも過去業績による説明・説得はされていないし、提案された図面はそれを鑑みたデザインではない。従って、歴史的環境保全を全うした設計・デザイン(色彩)は両社から周辺住民に未だ提案されていないのである＝説明会自体が時期尚早である。住民を納得させるデザイン・設計を呈示する事が住民説得の第一歩である。住民が納得されるまで幾度となく説明会を実施しない限り、計画の前進は無いと思われる。周辺住民を納得させる説明を反復して実施すべきと考えるが如何か。 また、鎌倉市側からも同様に指導・制限指示されると考えるが如何か。	23. 頂いたご意見を参考に、場所性、歴史性等のその土地が持つ文脈を注意深く読み取り、関係法規等も鑑み検討を進めていき今後の手続きの中で説明会を開催し、ご説明いたします
27-2-11-24	前回の伐採以降、すでに野鳥の飛来は減少している。その上で「カラスの繁殖を抑える」としているが、その具体的方策は記されていない。それを明示せよ。因みに計画の如くの小公園を作ってもカラスの繁殖、集数は抑制できない。	24. カラスの餌となる生ごみは建物内で集積し、管理します。
27-2-11-25	「高さ10m以下」は周辺住宅と同様の制限であり、構造物の全体規模からも周辺個人住宅と同様の高さを基準にするのでは周辺住民を説得できない。しかも、周辺には屋上に駐車場を設置している住宅は存在しない。屋上駐車場を周辺住宅よりも高い位置に設計している時点で「10m以下」と反復記載してもそれは「謔弁」である。しかも「古都鎌倉にふさわしい景観」と記載しているが、10m高位の屋上に駐車場を設定している建物が由比ヶ浜周辺には存在しない。周辺に存在しない様な高さの建築物について「鎌倉にふさわしい」として説明できる根拠が乏しい。説明できるならばその基準・根拠を明確に記せ。 また、鎌倉市においても屋上駐車場や建物の高さについては懸念を表明されると思われるが如何か。	25. ご指摘の通り、屋上駐車場を配した施設はございません。貴重な意見として承り、古都鎌倉にふさわしい景観とするために屋上駐車場は周囲から車が見えないよう工夫する等、景観条例に従って、検討を行います。
27-2-11-26	盛土が計画されているが、土壌改善と称して現在の基礎海拔高位に「上乘せ」して、基礎海拔高位を上昇せしめる計画は無い事を証明できるか。	26. 計画建物は山留、ピット等建築根切(切土)をします。また貯水池設備も切土をします。全体の整地、排水勾配等必要に応じ盛土をします。切土、盛土の引き算として5,600立方メートル(予定)の土が場外へ搬出されます。説明会でご説明済の計画地盤高さからの変更は予定しておりません。
27-2-11-27	工事時間が8時～18時とあるが、認容されない時間帯設定だが如何思われるか。	27. 工事時間については詳細はまだ決まっておりません。工事説明会の時期になりましたら改めてご報告いたします。
27-2-11-28	長谷寺からの眺望について「屋上のみが視認される」ので「影響ない」と記載されるが、同規模の建造物が「800mの距離から屋上のみが視認される＝眺望に影響ない」と定義できる客観的基準が明記されていない。記せ。	28. 提出済の「大規模開発事業基本事項届出書」で「影響がないと考えられる」としているのは海浜公園からの眺望です。長谷寺からの眺望は距離が約800mに対して頂部点と屋上とのレベル差が約4m程度の為「屋上のみが視認できる」ので「鎌倉市の基準にのっとり屋上の色の彩度、照明の色を抑える」としています。
27-2-11-29	「既存樹木は伐採予定」とされているが、5m以上の樹木はその伐採には許認可が必要である。それを無視して伐採を実施する事は出来ないし、周辺住民は画像等でそれを監視していく所存である。鎌倉市においても厳重な管理がなされるはずである。もしくは既存樹木の伐採については許認可なくとも実施する意図があるのか。また、伐採作業については前回(2014～5)に実施された際、5m以上の高木も無断伐採された経緯がある。鎌倉市においては厳重に監視されたいが、事業者においてもこれ以上の伐採は実施すべきではないと思うが如何か。	29. 許認可が必要となる既存樹木の伐採が必要となった場合は、許認可を取得し伐採いたします。

意見書番号	意見書の内容	意見書に対する見解
27-2-11-30	「建蔽率40%、緑化率20%、容積率200%、高さ10m以下」を以って「環境保全を強化」の如く記しているが、この基準は周囲一般住宅の基準と同様であり、当該開発計画地において特段その率を上昇させているわけではない。周辺住宅が「普通に」実施している内容である。当該地の如く大規模開発に際しては「環境保全の強化」を謳うのであれば、それらの率を有意に上昇させるべきではないか。「既に規定されている数値」上限値で実施する事ではその説得力は無いと思われる。	30. 関係法令を遵守し、適法に計画を進めてまいります。今後大きな変更は予定していませんが、貴重なご意見として承ります。
27-2-11-31	前回計画の後、集合住宅の計画が再度提案されている。説明会において、「どの時点でNTT都市開発に土地売買の提案がされたか」と質問した際、担当者が「守秘義務なので答えられない」とした。その守秘義務は法的拘束のあるものではなく、企業間の「私的約束」である。であれば、守秘義務の拘束力はない。住友不動産(もしくは大和情報サービス)から土地売買の提案があったのは何時か、明示せよ。また、守秘義務とするならば、それを明文化された文章を提示せよ。不信感が残っている。	31. 企業間であっても取引の相手方に対する守秘義務は存在すると考えております。企業の内部情報につきましては、ご近隣の皆様へ開示することは差し控させていただきます。
27-2-11-32	駐車場、屋上駐車場、集合住宅駐車場、屋上の面積合計(俯瞰)は16215.02㎡であり、これは事業計画面積(17204.15㎡)94%である。そこには緑化計画は無い。特に商用計画地の駐車場、屋上においては「皆無」である。建蔽率40% 緑化率20%は同地域周辺と同じ数値であり、それ以上の緑化計画ではない。それを以て「緑化に注力している」では周辺住民は納得させられない。これについては「一般住宅と同様の数値を順守しているのだから、緑化に注力しているのと同義でありで問題は無い」とするのか、緑化計画の強化を検討する意思があるかを問う。また、根本的にはこの計画全体を白紙撤回し、全域を緑化(公園)すべきと考えるが如何か。	32. 緑化率は敷地面積に対して緑化面積を表記をしています。関係法令を遵守し、適法に計画を進めてまいります。今後大きな変更は予定していませんが貴重なご意見として承ります。また、この計画全体を白紙撤回し、全域を緑化する考えはございません。
27-2-11-33	基本的にはこの計画には反対であり、即刻計画を撤回すべきである。計画されている集合住宅は海側に運動公園を隣接している。この運動場は土日のみならず、平日(早朝)も含め、地域の運動愛好家に頻用されている。そこに住宅を隣接建造した場合、集合住宅側(住民)から、運動場からの騒音・声・土埃に対するクレームが出る可能性がある。しかしながら、元来より存在している運動場に対して、後参である集合住宅(住民)側からのクレームは理に叶わない。入居住民などから発生し得る運動場に対するクレームについて、開発業者は事前説明を実施し、運動場の現況を十分に理解させ、もし、同様のクレームが発生した際は運動場側ではなく、住宅側で解決すべきである。ついては、これに対する集合住宅(住民)側に対する入居前の事前説明内容を公表されたい。	33. 事業主側にて南側公園の利用状況を掌握致します。またご説明すべき内容があれば事業者側にてご説明致します。ご説明内容の共有化については差し控えます。
27-2-11-34	駐車場、屋上駐車場、集合住宅駐車場、屋上の面積合計(俯瞰)は16215.02㎡である。この一塊面積、特に商用地については緑化計画が無い。小学校・中学校の高低レベルでも局所温暖化による突風(いわゆる小竜巻)が発生し、例年被害が報告されているにもかかわらず、この面積で局所熱波、小竜巻が起こる可能性は高い。しかも海岸側からの空気の流入は遮断される計画である。上記被害の発生可能性について如何に考えるか。また、可能性が低いとするならば、その論理的根拠を記せ。	34. 自然現象による突風、小竜巻等ははじめ計画建物との因果関係に関しては一概に検証することはできません。また、海側からの空気の流入を遮断するような建物高さではないと考えています。

意見書番号	意見書の内容	意見書に対する見解
27-2-12	<p>■計画全体への意見・要望</p> <p>①交通渋滞解消への対策  ①国道134号線の渋滞解消のために、滑川側からの右折車線の設置(必ず)  ・現在でも土日祝日(特に日中全般)の渋滞は、目に余る程に常態化している。当計画実施により、更なる悪化が目に見える様で、近隣住民としては容認できない。  ・また現状は、平日でも青信号に変わった直後に右折車がいると、殆どが赤信号に変わらないと右折できず、平塚方面への渋滞を悪化させている。</p> <p>②北側の公園化により、多発する騒音・歓声の改善のために、子供用遊戯施設の非設置  ・公園化により、不特定多数の子ども&amp;ファミリーの利用により、大きな騒音・歓声が常態化し、近隣住民の安息時間を妨げ、大幅な住環境悪化が近隣住民の平穏な生活を脅かす。</p> <p>③盛土(50㎡)により、予測される当館への浸水や日照被害回避の為に盛土の中止。  ※現状、当マンションの高さは8.0mと低い、加えて1階部分を1.0m掘り下げて建てられている、従って、大雨や洪水時には、SC側の浮水が流れ込み、当館の1階が浸水する恐れが高い。また、下記に記載するが、実質建物が50cm高になり、日照被害でも影響が拡大する。</p> <p>■ショッピングセンター(以後=SCと呼ぶ)への意見・要望  ①近接するマンション『ファミールグラン鎌倉由比ヶ浜への住民説明会』の実施</p> <p>②SC建物による、当マンションへの日射被害改善への対策  ※現状、当マンションの高さは8.0mと低い、加えて1階部分を1.0m掘り下げて建てられている、更に、SC側の西向き住居が多く、1日当たりの日照時間が約13時~16時(冬季)と大変短い。</p> <p>また本計画では、屋上駐車場外塀高さ9,990cm(一部、東北角12,950cm)となっている事により、建物完成後には、14~15時頃には日陰になって、日照環境の悪化は、容認範囲を超え、居住者としては、到底受け入れ難い状況となる。</p> <p>よって、以下の対策を要望致します。  ①SC全体の、盛り土50cmの中止(建物+50cmになり、実質10,490cm相当高い)  ②建物東側の2階部分の一部セットバック(南北に幅10m相当)  ③屋上駐車場外塀の高さ9,990cmを9,000cm以下へ低層化  ④建物の東北側角の高さ12,950cm(EV、階段)の位置を西側角に移動  ⑤駐車場外塀の設置位置を、500cmセットバック(北側と東側)</p> <p>③その他、改善、変更がし易い案件は、後日、住民説明会などで要望致します。(騒音・駐車場遮熱・バイク駐車位置・プライバシー保護(植栽)・深夜不審者対策など)</p>	<p>① 右折車線の設置方針については、今後、関係機関との協議を経て、大規模小売店舗立地法の説明会等にてご説明いたします。</p> <p>② 貴重なご意見として承り、今後、「鎌倉市開発事業における手続き及び基準等に関する条例」にて協議を重ね検討いたします。</p> <p>③ 大きな変更は出来ませんが、貴重なご意見として承ります。</p> <p>① 今後、「鎌倉市開発事業における手続き及び基準等に関する条例」にて協議を重ね、計画の詳細がお示しできる段階となりましたら、個別にファミールグラン鎌倉由比ヶ浜様への住民説明会を実施いたします。</p> <p>② 大きな変更は出来ませんが、ご意見を参考に今後検討を行います。</p> <p>③ 承知いたしました。</p>

意見書番号	意見書の内容	意見書に対する見解
27-2-13	<p>最初に、平成27年12月13日に開催された説明会において再三にわたり地元町内会に説明していきたいとの発言については驚きをもちました。</p> <p>なぜなら地元町内会に対する説明は最初の計画(案)時に1回、その後計画取止めについては説明なし、新計画(案)の説明会は1回という経過であります。その対応は地元軽視も甚だしいと言えます。事業者に対する不誠実感は拭い去れません。説明会においては地元重視をしていただける発言としいかに意見しその見解を求めます。</p> <p>I)交通対策</p> <p>①当計画による大店立地法に基づく商業施設の駐車台数は144台と認識する。駐車台数の多さに懸念を示してきたのになぜ159台設置で説明したのか見解を求める。</p> <p>②説明会資料によるとA工区開店当初は利用客の車の一部に敷地北側の市道等を経由して来退店することが予想されるとし交通解析を実施し、その結論は混雑度合いの差は大きく変わらないとしているから159台もの駐車場を持つ当該施設に向かう車が増すのは明らかであると考えます。その説明は資料無し、説明も不十分(特に夏場における調査も必要)とし、詳細な説明及び、他社による調査も求めます。</p> <p>③説明会資料によると北側市道等を経由してくる車を想定し認めている。当然通年にわたり狭い道路に施設を目指して多くの車が進入してくるのは明らかであります。又、国道134号線を基点に右左折を想定しているが北側に走る狭い道路を迂回してくる車が増えるのは明らかであり、通年にわたる周辺道路における対策の見解を求めます。</p> <p>④休日等の混雑する日は交通誘導員をもって歩行者等の安全確保を図るとしているが、当該地は公園・スポーツ広場に隣接し、休日等はスポーツ等を楽しむ多くの市民、児童、生徒が出入りします。そこに安全確保の為に誘導員による車両規制がおこなわれることにより車は規制を受けます。それにより134号線から退避する車による渋滞は明らかになり、滑川交差点にまで及ぶと考えられます。その対策を求めます。</p> <p>⑤B工区における交通対策が示されていない。A工区と159台と共に住宅用駐車台数93台も同じ出入庫する方式をとるのかどうか。同じであるならさらなる問題を生じかねない。詳しい説明を求めます。</p> <p>II)景観形成の方針</p> <p>説明資料では古都鎌倉に相応したゆとりのある室内構成を図るとし、説明の中でも鎌倉らしさを強調しているが、この当該地は由比ヶ浜を背にし近代日本の別荘文化が開いた地であり、その景観の価値から日本文化遺産「別荘文化ゾーン」として鎌倉も認証している地です。当該A工区、B工区共法定制限ギリギリを良しとした計画を示すことは市民にとっては到底納得しがたいものと考えます。したがって、建蔽率の下方修正、緑化率の上方修正を求めます。以上、交通対策、景観形成の方針の対策が示されなければ大店立地法に基づく商業施設の縮小への変更を求めます。以上あげました問題解決無くして、この計画は到底認められないものとし、白紙に戻すことを求めます。</p>	<p>① 土地利用方針図記載の立地法上必要台数144台は誤りです。大規模小売店舗立地法の指針より導かれる必要駐車台数は現在の計画の場合117台です。ピーク1時間の来台数は156台となりますが、3台余裕を見て駐車台数を159台としております。ピーク1時間の来台数を考慮して駐車台数を確保することにより、路上での車両滞留防止、及び違法駐車等を防止して参ります。</p> <p>② 大規模小売店舗立地法における交通量調査は特異日を除く「年間の平均的な休祭日のピーク1時間」と定められておりますが、事業者として交通量の多い、平成25年8月4日(晴天)と秋の三連休、平成26年10月12日(晴天)を選んで交通量調査を実施しております。</p> <p>③ 事業者としましては、国道134号線を経由して頂く経路を案内して参ります。周知方法は、誘導員配置、折り込みチラシ等媒体への掲示、施設内注意喚起表示等を検討しております。</p> <p>④ 交通量調査の結果を用いてピーク時の交通シミュレーションを行った結果において、交通量の影響が著しく悪化しないと推測しております。</p> <p>⑤ 共同住宅の駐車場は商業施設のそれと利用形態が異なります。影響は非常に小さいと推測されます。</p> <p>II. 大きな変更は出来ませんが、貴重なご意見として承ります。今後検討を行います。</p>

意見書番号	意見書の内容	意見書に対する見解
27-2-14-1	地域住民重視ということであるが、具体的にはどのようなことか？ 口先だけではなく、渋滞時の専用レーン／専用駐車スペース／専用レゾなどを対応する程の気持はあるのか？	1 近隣住民が生活していくうえで必要な物品やサービスを提供する店舗を誘致する予定です。
27-2-14-2	共同住宅部分の業者を NTT 都市開発になった経緯はどういうものか	2 土地売買の経緯を開示する予定はございません。
27-2-14-3	すでに新築マンションの稼働率が低下していると聞いている その上でさらにマンションの建設は理解ができない。 マンションの稼働率及び空室時の対応をどのように考えるのか むしろ不動産全体のことを考えるのであれば、新築許可を取るのではなく鎌倉市内の空き家対策を取りながらの街づくりの方が本来の姿ではないのか？	3 分譲予定の稼働率は該当しないと思われます。
27-2-14-4	将来的な経済と人口の縮小がうたわれて久しい。 このような施設が恒久的に維持できると考えているのか？ 収益効率のスパンをどのように考えているのか？ 撤去時についてはどのように考えているのか？ 経済面と建物の状況で回答が欲しい	4 計画建物収益効率は企業の内部情報の為開示については差し控えさせていただきます。
27-2-14-5	施設の運用について、オリンピック前後で考え方に違いがあるのか ないと答えられれば偽善的な気もするが、ない場合はその理由 ある場合は具体的な運用内容を教えてほしい	5 オリンピックの影響について弊社がコメントする立場ではございません。
27-2-14-6	この土地を公有化し、高齢化に伴う保険料の上昇対策として活用する アイデアを鎌倉市に提案することで、地域住民からの企業イメージは格段に上がると思うがそれについてはどのように考えるか？	6 本件につきましては、弊社は回答する立場ではございません。 尚、本計画地の弊社への売却に先立ち、前所有者による公法（公有地の拡大の推進に関する法律）の手続きを経て現在の計画に至っております。
27-2-14-7	共同住宅地区ができたこと、自動車の想定往来数を少なく見積もっていること以外は従前の説明と同じである印象だが、それ以外何が 明確に変わったのか？ もし、自動車の往来数だけの変更であるならば、その部分さえ何とかすれば問題はないと考えているのか？もし、他に変更点がないならなぜか説明が欲しい。	7 店舗の規模を縮小したことが明確な変更点であると考えております。
27-2-14-8	前回のプランの際に反対をしていた住民はなぜ反対をしたと考えているのか？ そのポイントは今回のプランに生かされているのか？	8 店舗の規模を縮小し、来客用駐車台数を削減しております。今後もご理解頂ける様、手続きの中でご説明してまいります。
27-2-14-9	鎌倉らしさとは鎌倉にしかないものを守り受け継ぐことだと考えた場合、 プラン上、今回の他の地域にも見られるような建造物であった。 どこに鎌倉らしさがあると認識すればいいのか？	9 詳細な意匠やデザインは今後の検討事項となっておりますが、周辺環境と調和のとれた計画に努めます。
27-2-14-10	鎌倉らしいという言葉が繰り返し使用されているが、鎌倉らしさをどのようにとらえているのか？ 具体的に説明してほしい。	10 「鎌倉市都市マスタープラン」等、鎌倉市が定める各基本計画や指針との整合を図りながら計画の具体的検討を進めてまいります。 A工区は「海沿いの住宅地と観光施設と調和のとれた計画」とし、B工区は住宅然とした凡庸な外観とならぬよう特に南側の外観に配慮しデザインするよう努めます。
27-2-14-11	日本の財産として鎌倉を位置づけ、そのステイタスを尊重していく気持ちはあるのか？ その場合、鎌倉らしさという定義付けは主観的であってはいけない。 鎌倉らしさについて、地域住民、自治体、有識者などと共有した上で計画を進める予定はあるのか？	11 まちづくり審議会の中で市民、有識者、市がこの計画(A工区、B工区)の情報を共有しています。必要に応じて事業関係者も出席いたします。
27-2-14-12	主観的かつ一方的な鎌倉らしさの定義付けにより建物が建てられ、 事業者以外がその鎌倉らしさを認めなかった場合、責任をとるのか？ 世界が目指すエリアでの大規模建造物になることに対して白党はあるのか？ 鎌倉風や鎌倉的と評価される程度の中途半端なものが出来上がった場合、立て直す覚悟はあるのか？ それぐらいの気概ないと、普通の神経ではあのエリアのあの規模で簡単に建物をたてようという気にはならないと思うがどうか？	12 弊社建築物の影響により実害が生じたと証明された場合、それを解消すべく責任が生じると考えます。
27-2-14-13	商業スペースを駐車場の不要な規模にまで縮小できないのか？ 出来ないのであれば理由を教えてください また、商業スペースの採算分岐点の規模はどの程度と考えているのか？	13 法律により設置義務台数等が定められております。商業スペースの採算分岐点については企業の内部情報の為開示については差し控えさせていただきます。

意見書番号	意見書の内容	意見書に対する見解
27-2-14-14	<p>まずは土地を公有地化し、片側は簡単なストレッチ器具なども備えた運動公園にし定期的にイベントを開催し、地域住民に運動の機会を与える(保険料の上昇対策)</p> <p>残りは、地域農家、漁師の方が作物/収穫物を持ち込み販売できるスペースを作る(地域経済の活性化)というアイデアについてはどのように考えるか？</p>	<p>14 本件につきましては、弊社は回答する立場ではございません。尚、本計画地の弊社への売却に先立ち、前所有者による公拡法(公有地の拡大の推進に関する法律)の手続きを経て現在の計画に至っております。</p>
27-2-14-15	<p>商業施設規模を縮小した理由は何か？</p> <p>単に交通面での折り合いがつかなかっただけだと認識しているのか？</p> <p>前回反対された方には渋滞以外の懸念事項があったはずだとは考えていないのか？</p>	<p>15 反対された皆様にはその状況により、様々な理由をお持ちであると推測致します。</p>

意見書番号	意見書の内容	意見書に対する見解
27-2-15	<p>建設予定地付近は小学児童・中学生の通学路であり、住民の生活道路でもある。</p> <p>ただでさえ道が狭く車やバイクと子どもがすれ違うのが危険な道である第一小学校のPTAで作る“危険な通学路マップ”にも挙げられている。</p> <p>事業者の説明では国道134号線を返子方面から右折し、左折入店と言っているが、これを徹底させるのは不可能であり、北側の細く歩道の確保が出来ないような道に来店目的の車が進入して来るのは明らかである。</p> <p>由比ヶ浜商店街から塔の辻を斜めに入り、北側の道に出る裏の道は、自動車同士がすれ違うのに、どちらかが譲らねばすれ違えないような細い道で、又、通学路でもある。</p> <p>鎌倉の街並みで特筆すべきは、細い路地や裏道が多く、その道が今も生活道路としてその風情とともに大切に使われていることである。</p> <p>そこに、ナビを頼りの他県の車や、土地勘の無い者の車が入り込み、スピードを出したり、すれ違い場所やタイミングがわからずに立ち往生していたりする。</p> <p>店舗周辺の(134号以外の)道は住民のために生活道路として確保されるべきであり、解決法もないままやむやうちに開発を許可してはいけないと思う。</p> <p>店舗と住宅で250台を超える車が増えてしまったら、現状すら保てない。</p> <p>「今、既に渋滞があり、交通状況は悪いのだから少くらい増えても同じだ。逆に今回の開発を機にもっと道路をよくするように市に働きかけては？」という内容の発言を記憶するが、住民感情を理解していない。</p> <p>また、住宅予定地は隣接するスポーツ広場との境界ギリギリに建設を予定しているようだが、スポーツ広場はボール使用可能の公園である。</p> <p>子どもたちのボール使用の権利を確実にしなければならないし、騒音のことで、遊んでいる子どもたちを規制するような事がないようにしなければならない。</p>	<p>貴重なご意見として承ります。事業者である弊社がスポーツ広場のボールの使用や遊んでいる子供の声(騒音)を規制することはございません。</p>



意見書番号	意見書の内容	意見書に対する見解
27-2-16	<p>1. 大型商業施設の是非について 鎌倉市の海浜地区は、 ① 鎌倉市が公表している津波ハザードマップによると現在政府などで論議されている 南海トラフ地震の浸水想定地域とされています。</p> <p>② 当該地区の北側周辺(海岸と反対側)は、専用歩道がなく、かつ、人と車がすれ違うのに相互譲り合いが必須、かつ、踏切が複数存在するような環境にあり、商業施設に向かう人 &amp; 車の顕著な交通量増加は当然鎌倉市が進める安全安心の町づくりに警鐘をならさざるを得ない状況です。また、いつ起こるか分からない震災時の避難路確保に大きなマイナス影響を与えると危惧されます。</p> <p>③ 鎌倉市は、観光都市の安全安心の施策として車による乗り入れ抑制考案の状況にあります。(当該地域が慢性的に渋滞になることは、避けるべき)</p> <p>④ 海浜地区は、夏の時期に飲酒、ごみの飛散、風紀の乱れなど大変苦慮しています。国際観光都市としての見識を問われかねない昨今の状況と見ます。</p> <p>①～④項などの状況下で大型駐車場を前提とした商業施設建設は、鎌倉市民の安全安心を第一と考えたとき妥当なものでしょうか？ 提出された文面随所には、'バランス、融和、共存、調和、景観など'の表現を用いておられることは、明らかに①～④など十分認識されていると拝察いたしますが、その認識に対して具体化が伴っていないと感じざるおえません。</p> <p>2. 仮に今回の計画が進むとなった場合</p> <p>当該地区の周辺の交通事情は、劣悪といっても過言ではないと認識しておられることと思います。今回の事業により安心・安全が低下することは周辺住民にとって一大事であり、また、鎌倉市の市政にも反することと考えます。</p> <p>* 概要書記載の'適切な交通計画'では、具体的内容が示されていない。東側出入口における自動車の制限などを如何に制御できるかなどその方法を示していただきたい。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 東側道路から絶対に右折で入らせない</li> <li>・ 東側道路に絶対に左折で出さない</li> <li>・ 車を使用せず当該施設北側周辺道路を利用する人が増加する想定されますが歩行者専用通路を確保するなどのように危険増加を防ぐのか</li> </ul> <p>現在北側道路につながる諸経路には、随所にかろうじて車一台しか通過できない箇所が多数存在し、人と車が譲り合って初めて安全が確保されている状況であることを改めて申し添えます。</p> <p>上記施策は、本事業の建設時における資材搬入出時、同当該関連工事関連車両、開業後の商品搬入出、同宅配などのサービス、ごみ収集などにかかわる車両も同様に適用される必要があります。</p> <p>注) 鎌倉市で雇用など新たに創出されることは非常に重要であると考えますがどうか、鎌倉市と積極的に協議を行い、安心、安全を低下させないよう解決を図っていただきたい。政令に定めた緑地率に満足せず、さらに一歩進んで施設の規模の見直し(車来場前提を見直す)をと思います。 (鎌倉市も緑地増などに対して税制など検討する)</p>	<p>1. 大型商業施設の是非について ①～④貴重なご意見として承ります。</p> <p>2. 仮に今回の計画が進むとなった場合</p> <p>東側市道から施設への出入口には交通誘導員を配置し、左折イン、右折アウトをして頂くよう誘導しますが、道路交通法による規制と異なり強制力はありません。北側生活道路の交通対策は周辺交差点への交通誘導員配置、折り込みチラシ等媒体への掲示、施設内注意喚起表示等を検討いたします。</p> <p>建設工事大型車両による搬入搬出経路につきましては、今後、関係機関と協議しますが、北側生活道路の通行は考えておりません。開店後につきましては皆様からのご意見を参考に検討いたします。</p> <p>注) 貴重なご意見として承ります。</p>

意見書番号	意見書の内容	意見書に対する見解
	<p>2. 排水について</p> <p>ゲリラ豪雨に代表される短時間における雨量の増大は、当該エリアも例外ではありません。また、当該エリアはわずかながら周辺より高いエリアであり、当該エリアから排水された雨水が周辺下流であふれ出る危険性がないかと危惧されます。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>概要書記載の「流量制御して排水」とありますが、調整池からどういう制御で排水するのか具体化して豪雨時のシナリオに適合させていただきたい。</li> <li>緑地を増やして、地下浸透率を増やすことも視野に入れていただきたい。</li> </ul> <p>3. 防災拠点になる施設</p> <p>大いに役立つ施設になればと思いますが</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>屋上に駐車場を設けることが、津波など被災時に防災に対する影響はないのでしょうか？（当該地区は、正に津波危険地域であります。）</li> <li>当該建設物は、津波などに対して特別の強度など配慮された構造物ということでしょうか？（内閣府のガイドラインの沿ったものか）</li> </ul> <p>4. その他</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>当該エリアは、夏季に海水浴客でにぎわいますが、一方、海および周辺の汚染・飲酒問題・風紀の乱れなどの問題もあります。営業時間、駐車場の利用制限、ごみ管理、入場風紀制限、酒類販売など鎌倉市行政と連携願いたい。</li> <li>概要書随所にバランス、融和、共存、調和など記載されています。具体的デザインなど鎌倉市と協議を行うという理解でよろしいですか？例として、屋上駐車場は記載されているバランス・調和などに適合しますか？最近では、グーグルマップや、ドローン撮影で空中から町を評価する風潮も増えています。（空中から駐車場が顕著に見えることが鎌倉の調和、プラスになるか？）また、現在国交省が新たに進めています電線地中化についても本事業に関係する事業者が推進されていることでもあり、具体的進展で将来の布石になればと考えます。</li> </ul> <p>5. 最後に</p> <p>買い物の利便性、雇用創出、住民増など鎌倉市の将来に貢献できる施設になるよう施設のコンセプトが、安心安全を第一とした歴史の町にふさわしく住民から愛されるものになるよう鎌倉市と醸成していただきたいと考えます。</p> <p>緑がもっと多く、来場者が真に憩える（鎌倉らしく慮される）施設が長続きするよう思えます。</p> <p>（松並木の中で買い物が楽しめ、周辺では子供が緑の中で楽しめる施設とか）</p> <p>以上 乱筆乱文ご容赦ください。</p>	<p>2. 雨水排水の調整については、今後、「鎌倉市開発事業における手続き及び基準等に関する条例」の手続きにて鎌倉市と協議し、検討を行ったうえで説明会等にてご説明いたします。</p> <p>3. 「防災拠点」については、さまざまなご意見がありますが、弊社としましては津波被害のみを想定しているのではなく、様々な災害に対しての一時避難の防災拠点として機能すると考えております。津波避難ビルとしての認定につきましては、今後、皆様からのご意見を参考に検討を行います。</p> <p>4. 貴重なご意見として承り、今後、鎌倉市と連携、協議を進めて参ります。</p> <p>5. 貴重なご意見として承ります。</p>

意見書番号	意見書の内容	意見書に対する見解
27-2-17	<p>以下の理由から「(仮称)鎌倉市由比ヶ浜4丁目1102番大規模計画」に反対します。 当該地を公有地化しよう強く要請する次第です。</p> <p>①当該地(計画地)は、埋蔵文化財包蔵地である。古都の処刑場として利用され、遺骨が大量に埋蔵されている。このままの形で、重要な史跡として保存すべき場所と考える。発掘調査だけでは不十分である。</p> <p>②現在、日本遺産の登録を鎌倉市では準備中である。また、歴史まちづくり法に基づく重点地区に関する国への申請は2015年12月18日付で、すでに行っている。いずれも、当該地(計画地)が重要な古都鎌倉の遺跡埋蔵地として位置づけられており、市議の有志が日本遺産登録に関係づけて別荘文化発祥の地として公有地化を国に働きかけているという経緯もある。開発しないまま、国、県、市の予算で現況の形で公有地とするのが望ましい。</p> <p>③上記の観点と別に、大震災発生時の津波被害から近接住民の避難場所として当該地(計画地)を使用したいという要請も出ている。由比ヶ浜、長谷、材木座地区では、これだけ広い空地が存在しない。多くの住民の避難場所として「津波避難タワー」を建てて活用すべきと考える。そのためにも、開発させないで公有化すべきである。住民が国、県、市に働きかけている事実もある。</p> <p>④A工区、B工区あわせた駐車場台数は252台である。事業者は前回届出の計画よりも半減したと説明しているが、320台から半減したとは言えない。市道由比ヶ浜関谷線に出庫する際の左折禁止の標識を立てるなど抜本的な渋滞対策がとられておらず、不十分である。公有誘導員の配置だけでは海岸方面から休祭日の車の入り込みに対応できないことは明らかである。</p> <p>以上から開発はすみやかに中止し、公有地化の話し合いのテーブルに事業者がつくことを期待する次第である。</p>	<p>① 埋蔵文化財調査は弊社主体で行うものではないです。行政の指示に従う立場でございます。ご理解下さい。</p> <p>②本件につきましては、弊社は回答する立場ではございません。尚、本計画地の弊社への売却に先立ち、前所有者による公拡法(公有地の拡大の推進に関する法律)の手続きを経て現在の計画に至っております。</p> <p>③ 本件につきましては、弊社は回答する立場ではございません。尚、本計画地の弊社への売却に先立ち、前所有者による公拡法(公有地の拡大の推進に関する法律)の手続きを経て現在の計画に至っております。</p> <p>④ 共同住宅の駐車場は商業施設のそれと形態が異なります。影響は小さいと推測しています。「左折禁止」標識設置の権限は弊社側にはございません。A工区では交通誘導員等、弊社ができる範囲でその対策に努めます。</p>

意見書番号	意見書の内容	意見書に対する見解
27-2-18	<p>私は、付近住民としてこの計画に現在反対です。当該敷地は、鎌倉市の沿岸部ではこれ以上ない絶好のロケーションと、広大な面積を有しています。市が保有する土地でもないので、将来開発がないとは思っていません。しかし、前回取り下げた商業施設の計画の規模を縮小し共同住宅を併設するならば良しとする考えが理解できません。</p> <p>「A工区について」 12月13日の説明会では、商業施設利用者による交通渋滞等への対策を重要なポイントとして説明していましたが、以下の理由で不十分と言わざるを得ません。</p> <p>①配布資料に交通対策に関するものが一切ありませんでした。 ②交差点需要率を対策の根拠としていましたが、調査方法の詳細説明がありませんでした。1度や2度の調査から算出した数字には何の説得力もありません。</p> <p>「B工区について」 なぜここまで隣地の境界線ギリギリに建設するのでしょうか。古くは鎌倉海浜院、その後、鎌倉海浜ホテルとなったこの地は、その瀟洒な建物と豊かな庭園があったからこそ他と一線を画する品格があり、それが鎌倉の土地柄そのものを高める大きな要因となりました。その土地の記憶を無視して「何をどう立てようと所有者の勝手である」「企業が営利を追求し販売戸数を増やすため敷地ギリギリに共同住宅を建てて何が悪い」と言わんばかりの事業計画は到底受け入れられません。</p>	<p>「A工区について」 ①②交通対策については、今後予定されている大規模小売店舗立地法の住民説明会等でご説明いたします。</p> <p>「B工区について」 土地利用の方針として関係法令、条例を遵守し鎌倉市都市マスタープランと整合するよう計画を進めます。今後も行政と協議を継続いたします。宜しくお願いします。</p>

意見書番号	意見書の内容	意見書に対する見解
27-2-19	<p>私は一鎌倉市民としてこの計画に反対いたします。</p> <p>ご存知のようにここ数年の鎌倉の交通量及び観光客の増加は極めて著しいように思います。本計画が実施されれば、国道134号線の渋滞は間違いなく悪化すると思われます。また、2020年の東京オリンピックでは江ノ島が競技会場となりますが、競技期間のみならず、それをきっかけに渋滞が加速することも考えられます。</p> <p>そもそも鎌倉の魅力はどこにあるかといえば、街中に緑が多く、海があり、さらに歴史と文化の感じられる街であるということだと思いますが、本計画はそのような鎌倉に魅力を添えるものとは思われません。</p> <p>由比ガ浜商店街には個性的な店舗が軒を連ねていますが、本計画がそのような商店街に活気を与えることも考えにくいように思います。</p> <p>鎌倉市民がどこで買い物をするかといえば、大船、横浜や東京、または最近できた辻堂のショッピングモールで、鎌倉にそのようなものができても、たぶんあまり利用しないように思います。</p> <p>つまり鎌倉市民は本計画を求めてはおらず、渋滞と混雑を倍加させるだけとしか考えていないのです。</p> <p>いったん市議会で全会一致で認可を却下されたことは大きいと思います。</p> <p>どうか、鎌倉市にとって何が真に有益であるかをご検討くださいますよう、切に希望いたします。</p>	<p>交通シミュレーションでの通り本件事業による交差点需要率の増加は悪影響を与える数値増加ではないと予想されます。近場からの乗客が予想される日用品の店舗が主となります。前回の計画については、平成26年3月の市議会でも、「鎌倉市内の慢性的な交通渋滞に拍車がかかることや防災・救急面での悪影響が懸念されている。このことは市民生活を脅かすことにもつながりかねず、交通渋滞解消や防災救急の体制強化を図っている鎌倉市にとっても大変憂慮すべき事態である。よって、計画については道路を所管する国や県、そして交通対策を所管する県警など関係諸機関と十分協議の上、これら懸念が払拭されない限りは計画を認可しないよう求める。」とする決議が、全会一致で可決されているのであり、「認可を却下された」という事実はありません。</p>

意見書番号	意見書の内容	意見書に対する見解
27-2-20	<p>●付近住民としてこの計画に現在反対です。</p> <p>●前回の計画については、平成26年3月の市議会でも、「鎌倉市内の慢性的な交通渋滞に拍車がかかることや防災・救急面での悪影響が懸念されている。このことは市民生活を脅かすことにもつながりかねず、交通渋滞解消や防災救急の体制強化を図っている鎌倉市にとっても大変憂慮すべき事態である。よって、計画については道路を所管する国や県、そして交通対策を所管する県警など関係諸機関と十分協議の上、これら懸念が払拭されない限りは計画を認可しないよう求める。」とする決議が、全会一致で可決されています。</p> <p>決議にある「これら懸念」を払拭することは、事業者の最低限の義務であると考えます。</p> <p>●意見書に対する回答の義務が事業者にはあると伺いました。是非、明確に根拠を示して、お答えください。</p> <p>1 何故、説明会が1回だけだったのか？</p> <p>①今回、私は仕事で、説明会に出席できませんでした。説明会が1回しかなく、誠実に地域住民に説明しなくてもいいのだと思われているような気がしました。地域住民の理解を誠実に得ようと本気で思っていられませんか？</p> <p>②具体的にどういったことをしたことで、誠実に行動されていると思っていられませんか？</p> <p>2 そもそも、大規模の駐車場をつくる必要があるのでしょうか？</p> <p>●鎌倉市内のスーパーの駐車台数は、一番多い鎌倉 東急ストアでさえ130台だそうです。そうてつローゼン深沢店 100台（第1と第2を合わせて）たまや鎌倉手広店 82台 紀ノ国屋 26台 もとまちユニオンは、専用駐車場はなく、提携駐車場あわせて52台と聞きました。</p> <p>①今回、A工区だけで159台もの駐車場をつくる必要があるのでしょうか？</p> <p>商圏範囲1,5～2キロの範田までで成り立たせる計画ですが、「大店立地法の関係で、159台よりも下げることは出来ません。」とのこと。つまり、法律の縛りさえなければ、もっともっと少ない駐車台数でやっていきたい、という理解でよろしいですね？（上記スーパーの周辺交通事情と稼働状況からみても、少ない駐車台数で十分なことは明らかだと思います。）</p> <p>②上記駐車場が、今回計画よりも周辺の道路状況が悪くないのに台数が少なく営業できているのに、今回計画で「159台よりも下げることは出来ません。」としている根拠を、具体的にわかりやすく教えてください。</p> <p>③提携駐車場があれば、法律上もそれでかまわない、と聞いたことがあります。そうではないのですか？ だとするならば、由比ヶ浜地下駐車場などで十分対応でき、今回計画の敷地内駐車場は無しか最低限の台数でかまわないのではないのでしょうか？ もしそうはできない、というのであれば、その理由と根拠を具体的に教えてください。</p> <p>3 交通量調査について</p> <p>①説明会では交通シミュレーションが示されたようですが、このもとなる交通量調査は、何年何月何日何曜日、天気はどのようであった日の、何時から何時までなされましたか？</p> <p>●図にある、「現況」というのは、いつを指すのですか？</p> <p>②本当にこの施設の交通への影響を言うためには、まずは大前提として、さまざまな季節、曜日、天気、時間帯の調査が必要かと思えます。</p> <p>●このように、様々な条件での調査は、されたのでしょうか？</p> <p>●あるいは調査を今後する予定なののでしょうか？</p>	<p>① 条例上、実施した説明会に対して、意見書を頂きます。事業者はその意見へ見解書を提出いたします。その内容は縦覧されます。現在頂いたご意見にご回答申し上げている次第でございます。</p> <p>② 関係法令に則り、誠実に対応しております。</p> <p>① 大規模小売店舗立地法の指針より導き出される必要駐車台数の確保が義務付けられております。</p> <p>② 大規模小売店舗立地法の指針より導き出される必要駐車台数の確保が義務付けられております。計算根拠は、経済産業省が全国約5,000店の既存店を対象に行った「大規模小売店舗立地法の施行のための基礎調査」、及び全国約18,000店の既存店を対象とする匿名調査「大規模小売店舗立地法指針見直しアンケート調査」などを踏まえ、大店立地法の運用基準を設定したものです。なお、大規模小売店舗立地法の指針より導かれる必要駐車台数は現在の計画の場合117台です。ピーク1時間の来台数は156台となりますが、3台余裕を見て駐車台数を159台としております。ピーク1時間の来台数を考慮して駐車台数を確保することにより、路上での車両滞留防止、及び違法駐車等を防止して参ります。</p> <p>③ 大規模小売店舗の駐車場につきましては、敷地内確保が原則です。事業者としましてもお客様の利便性を鑑み、敷地内に確保する予定です。提携駐車場を届出台数に算入する場合には、提携先駐車場の年間を通じての稼働状況等の把握と、関係機関との協議が必要となります。</p> <p>① 交通量調査実施日は以下の通りです。 平成25年8月4日(日)および5日(月)の午前8時～午後11時(晴れ) 平成26年10月12日(日)の午前9時～午後7時(晴れ) 「現況」とはそれぞれの調査日の通過交通量です。</p> <p>② 大規模小売店舗立地法における交通量調査は特異日を除く「年間の平均的な休業日のピーク1時間」と定められております。今後、大規模小売店舗立地法手続きに向け、関係機関の協議の上、交通量調査再実施の必要性について検討します。</p>

意見書番号	意見書の内容	意見書に対する見解
	<p>③現在でも、ピーク時の渋滞はひどく、生活に支障が出ており、「防災・救急面」、緊急時にどのようなことになるのか考えるだけでも恐ろしくなります。当然ながら、ピーク時にどのような交通量であるか、その調査が欠かせないはずですが、</p> <p>●ピーク時での調査はしたのでしょうか？</p> <p>●調査したとしたら、それは具体的にはいつしたのか？ どのような根拠でその日時をピークと考えたのでしょうか？</p> <p>4 国道134号線、返子方面からの右折レーンについて。</p> <p>①前回計画では、渋滞対策の決め手として、この右折レーンを提示しておりましたが、今回はこれを取り下げられています。</p> <p>●今回はどのように予測し、今回どのように予測したから、取り下げたのでしょうか。具体的なデータにもとづいた具体的な根拠を教えてください。</p> <p>今回の計画では「返子側からの右折する交通量は最大約80台/hと想定しています」とありますが、この「最大」は、いつにおける最大のことでしょうか。</p> <p>②今回の計画で「右折レーンを設けなくても処理可能という解析結果となりました。」「1サイクルあたり3台程度の車両が新たに増加する見込みとなりますが、車と車の間をぬって右折することで、計算式ではさばけると判断しています。実際には運転者のスキルによる部分もあるが、処理可能と判断しています。」と書かれていますが、よくわかりません。もっと詳しく、明確な根拠とともに教えてください。</p> <p>5 「右折アウト」について</p> <p>①東側市道への「右折アウト」を実施する、とも聞いております。夏の混雑時は、その道は車で交通渋滞を起こしています。右折アウトはできないのではないのでしょうか？</p> <p>②警察や市道管理者の了解を得ているのでしょうか？</p> <p>③「右折アウト」によって何らかの事故が起こった際の責任は御社が負うのが当然と考えますが、責任を負いますか？</p> <p>6 付近の生活道路について</p> <p>①計画地周辺の、国道と東側市道を除く道路は、すれ違いの際に、片方の車が停止せねばならない地点があるなど狭く、現在でもすでに渋滞が発生しやすい道路です。私達住民にとっては、買い物はもちろん、子供たちが毎日使う通学路でもあり、また緊急時にも使う大切な生活道路です。事故が起こったり、人が自動車にはねられ亡くなった所もあると聞いています。子供をもつ親たちは、渋滞の影響を大変心配しています。</p> <p>②「右折アウト」以外にどのような対策を考えていますか？ 対策が十分であるという具体的な根拠を示してお答え下さい。</p> <p>7 B工区の駐車場の影響について</p> <p>①説明会では、A工区159台のこのことのみ語られていますが、B工区93台も、周囲のマンション等と比べて相当に大きな駐車場になります。</p> <p>②このB工区93台が、交通に与える影響はないのでしょうか？</p> <p>③付近の生活道路への影響も多大なものになると思いますが、どのようにシミュレートされていますか？</p> <p>8 「防災拠点」について</p> <p>①つくられる予定の屋上駐車場は「地域の防災拠点となれるような施設、設備の配慮をする」とこと矛盾しませんか？ 東日本大震災に見るように、車両は津波によって凶器と化し、津波火災の発生も予想されます。</p> <p>②防災拠点として、屋上駐車場は危険極まりないものと思いますが、どうお考えですか？</p> <p>③防災的な面からも、隣の施設のように地下駐車場にするという方法もあります。何故、地下駐車場にしないのですか？</p>	<p>③ 交通量調査実施日は以下の通りです。 平成25年8月4日(日)および5日(月)の午前8時～午後11時(晴れ) 平成26年10月12日(日)の午前9時～午後7時(晴れ)</p> <p>但し大規模小売店舗立地法における交通量調査は特異日を除く「年間の平均的な休祭日のピーク1時間」と定められています。</p> <p>① 交通量調査の結果を用いてピーク時の交通シミュレーションを行った結果において、右折レーンが無くとも交差点処理が可能との結果を得ております。交通関連については、今後予定されている大規模小売店舗立地法の住民説明会等で関係機関との協議結果を踏まえて、説明いたします。「最大」は店舗のピーク1時間の発生交通量です。店舗のピークが何時訪れるかの予測は難しいため、交差点の検証においては、店舗におけるピーク時の発生交通量を、現況の交差点におけるピーク時間に重ね検証しております。現況の交差点交通量は8時から23時まで調査を行い、その中で最も交通量の多い時間をピーク時間と設定しております。</p> <p>② 交通関連については、今後予定されている大規模小売店舗立地法の住民説明会等で、関係機関との協議結果を踏まえて、ご説明いたします。</p> <p>① 右折アウトの処理は可能との検証結果を得ております。</p> <p>② 本計画は、右折アウトにより北側の生活道路に退店車両を流入させないということで、関係機関と協議を進めております。</p> <p>③ 出入口付近には交通誘導員を配置し、安全に配慮して参ります。</p> <p>① 交通量調査の結果を用いてピーク時の交通シミュレーションを行った結果において、交通量の影響が著しく悪化しないと推測しております。</p> <p>② 生活道路侵入防止策として、経路の周知徹底を図って参ります。周知方法は、誘導員配置、折り込みチラシ等媒体への掲示、施設内注意喚起表示等を検討しております。</p> <p>7. 共同住宅の駐車場は商業施設のそれと利用形態が異なります。影響は少ないと推測されます。まちづくり条例での説明会で概算されている交差点需要率資料についてもB工区の状況も算入しています。</p> <p>8. 「防災拠点」については、さまざまなご意見がありますが、弊社としましては津波被害のみを想定しているのではなく、様々な災害に対しての一時避難の防災拠点として機能すると考えております。地下駐車場についても、貴重なご意見として承ります。</p>

意見書番号	意見書の内容	意見書に対する見解
	<p>9 周囲の環境との調和について</p> <p>①建物の外観：鎌倉の街並みは、条例等の他にも、ご近所の取り決め、皆さんの自己規制によって、一定の落ち着いたトーンを維持しています。 建物外観の配慮について、具体的にどのようなことをしようと考えていらっしゃいますか。</p> <p>②夜の照明：由比ヶ浜は、派手な照明など一切ない住宅街です。夜の照明への配慮について、具体的にどのような方策を考えていらっしゃいますか？</p> <p>③騒音：周辺は静かな住宅街です。夏の2～3ヵ月、時間限定の海岸や海の家での音楽でさえ、多くの苦情が集まり、度重なる関係者の協議で、落ち着き、今後もさらに規制されていくことと思いません。騒音への配慮について、具体的にどのように考えていらっしゃいますか？</p> <p>④看板：周辺地域では、看板についても、各店舗等が多大な配慮がされています。看板への配慮について、具体的にどのように考えていらっしゃいますか？</p>	<p>① 海浜住商複合地区域として海沿いの観光施設等と調和する外観デザインを検討します。詳細は今後「鎌倉市開発事業における手続き及び基準等に関する条例」において協議の中で具現化致します。</p> <p>② 極力、建物の照明が敷地の外に漏れないよう窓等を検討いたします。駐車場照明についても高さの低いものとしたり、植栽を敷地外周部に設ける等、配慮を検討いたします。</p> <p>③ 緊急・非常時以外に建物外部へ館内放送を流さないよう検討いたします。車両走行音についても舗装、防音壁等にて配慮するよう検討いたします。来場者に対しても住宅街につき騒音を出さないよう注意喚起します。</p> <p>④ 看板につきましては、「神奈川県屋外広告物条例」の基準に沿って今後検討を重ねます。</p>



意見書番号	意見書の内容	意見書に対する見解
27-2-21-1	<p>商業施設建設に伴う交通渋滞の悪化が大変懸念される。市民の命を救う救急体制についても悪影響を及ぼすのではないかと心配しているところがあります。予定地周辺で救急車が必要になった場合、救急車の到着、病院への搬送時間にどのような変化が生じるのか、現状との比較の上で答えてもらいたい。</p> <p>その場合、平日・休日・ゴールデンウィーク・お盆の時間帯別に実態調査に基づいて結果を示して頂きたい。</p> <p>又、救急車の到着時間や病院搬送時間に遅れが生じるであろうから、その場合の心筋梗塞・脳卒中など、死亡率の変化についても分析・回答願いたい</p>	<p>1. 交通量調査実施日は以下の通りです。 平成25年8月4日(日)および5日(月)の午前8時～午後11時(晴れ) 平成26年10月12日(日)の午前9時～午後7時(晴れ)</p> <p>交通量調査の結果を用いてピーク時の交通シミュレーションを行った結果において、交通量の影響が著しく悪化しないと推測しております。死亡率の変化についての分析は行っておりません。</p>
27-2-21-2	<p>12月に商工会議所で行ったような条例に基づく住民説明会を再度行ってもらいたい</p> <p>その際には、交通渋滞の影響についてもっと時間をさいて質疑応答を行ってほしい</p>	<p>2. ご意見として承ります。開発事業における手続及び基準等に関する条例の手続きにおいて対象の範囲の皆様にご説明致します。詳細な方法については検討いたします。</p>
27-2-21-3	<p>商業施設の駐車場について、買物客以外にも開放するのか？海水浴客やサーファーにも開放するようであれば、渋滞悪化に拍車をかけかねないと思うが、どのように対処する予定なのか？</p> <p>夜間に商業施設や駐車場に若者やクラブ化による酔客が入り込む可能性はあるのか、対処策について県警とどのような相談を行っているのか、又行う予定があるのか、相談内容についての的確に情報提供を行ってほしい</p>	<p>3. 具体的な方策については、今後検討を重ね「鎌倉市開発事業における手続き及び基準等に関する条例」による手続きの中で説明会を開催し、ご説明いたします。</p>
27-2-21-4	<p>駐車場(商業施設)について、利用時間はどのように設定するつもりなのか？</p> <p>仮に夜間や早朝なども駐車場をオープンするようであれば、近年問題になった海岸エリアのクラブ化や治安悪化について拍車をかける可能性もある。その可能性についてどのようにお考えか。</p> <p>治安正常化に向けてどのように取り組む予定なのか？又、店舗の開店時間はどのようにする予定なのか？</p>	<p>4. 具体的な方策については、今後検討を重ね「鎌倉市開発事業における手続き及び基準等に関する条例」による手続きの中で説明会を開催し、ご説明いたします。</p>
27-2-21-5	<p>近隣住民を対象にしたスーパー等を計画しているところだが、逗子方面や江の島方面からの車流入についても懸念がある。その影響について具体的な調査に基づいてどの自治体、どの方面から何台くらいの車が流入するかについて結果をまとめていただきたい</p>	<p>5. 交通関連については、今後予定されている大規模小売店舗立地法の住民説明会等で、関係機関との協議結果を踏まえて、ご説明いたします。</p>
27-2-21-6	<p>GWや夏休み中の国道134号、若宮大路等の交通渋滞はすさまじいものがある。</p> <p>GW・夏休み・週末など交通渋滞がひどい状況下における周辺の渋滞状況について具体的に実地調査に基づく結果を示してほしい。その際は、日時・天候などなるべく詳しく状況を明記してほしい。</p> <p>その結果に基づき、県警や国道事務所、市などについて意見を求め、その内容についても住民に知らせてほしい。</p>	<p>6. 交通関連については、今後予定されている大規模小売店舗立地法の住民説明会等で、関係機関との協議結果を踏まえて、ご説明いたします。</p>
27-2-21-7	<p>屋上部分(商業施設)は駐車スペースを設ける予定なのか？その場合、成就院や長谷寺からの眺望にどのような変化をもたらすのか、具体的に示してほしい。</p>	<p>7. 商業施設の屋上には駐車場を設ける予定です。旧鎌倉市街の眺望点からの景観の影響につきましては、今後、「鎌倉市開発事業における手続き及び基準等に関する条例」の手続きにて鎌倉市と協議し、検討を行ったうえで説明会等にてご説明いたします。</p>
27-2-21-8	<p>現在鎌倉市は歴史まちづくり法の認定を受けるべく取り組みを続けている。</p> <p>同地に商業施設を建設すること、同法との理念には大きな乖離がある可能性がある。</p> <p>その点について、既に同法にすでに認定されている地域との比較分析をした上で、この地に商業施設を建設することによる影響を示してほしい。</p>	<p>8. 貴重なご意見として承り、今後、検討を行います。</p>
27-2-21-9	<p>現在、鎌倉市は「日本遺産」登録を目指しており、「別荘文化」を中核に据えて町並み保存などにも取り組む予定がある。別荘文化発祥の地でもある旧海浜ホテル跡地の同地に商業施設等を建設することに伴う影響についてどう考えるのか。</p> <p>他の日本遺産登録地との比較をした上で分析してほしい。</p>	<p>9. 貴重なご意見として承り、今後、検討を行います。</p>

意見書番号	意見書の内容	意見書に対する見解
27-2-21-10	<p>予定地北側の市道には車が流入する可能性があり、車同士がすれ違うのがやっとの現状をかんがみるにおいても、歩行者の安全、渋滞の悪化などに懸念が高まっている。 歩行者の安全、渋滞緩和にどのような手立てが必要になるのか？ 警備員の配置だけではなく、市道の拡張や歩道の建設なども必要になるかもしれない。 県警や市にどのような相談を行っているのか、その相談の内容結果を教えてください。 今後相談を行うのであれば、その内容をすみやかに知らせるべきと考える。</p>	<p>10. 交通対策については、計画はまだ初期の段階であり、皆様からのご意見を参考に今後検討を行い、大規模小売店舗立地法の住民説明会等でご説明いたします。</p>
27-2-21-11	<p>予定地から出庫する際、右折を禁じる為にセンターラインにポールを立てる必要があると考える。 出庫を巡って県警等との打合が必要になると考えるが、現在相談は行っているのか。 今後相談を行うということなのであれば、その内容と県警から示された意見を公開して頂きたい。</p>	<p>11. 前回の計画の際に鎌倉警察署には相談しております。今後、今回の計画についても関係機関と協議し適切な交通誘導を行って参ります。</p>
27-2-21-12	<p>予定地(商業施設)から出庫する際、右折で出ることになるのか？ この規模の商業施設の場合は左折出庫となるのではないのか？ その場合、予定地北側の市道に車が流入することになるであろう。 その状況を回避するには地下道などを築き、商業施設反対側から左折出庫することが必要になると考える。 出庫の際の考えを教えてください。</p>	<p>12. 左折アウトが原則ですが、施設の立地状況により右折アウトも認められております。本計画は、右折アウトにより北側の生活道路に退店車両を流入させないということで、関係機関と協議を進めております。今後、関係機関と協議し適切な交通誘導を行ってまいります。</p>
27-2-21-13	<p>国道134号(逗子方面)から予定地に入る場合は信号を右折する必要があるが、右折レーンを作る予定があるのか？ないと考えているのなら、その車について警察等に相談し、交通渋滞を悪化させないかなど確認をする必要があると考える。 この件について警察や国道事務所に相談、打診したのか？ 又、平日・週末・GWなどの昼夜間どのように影響を及ぼすのか。 単なるシミュレーションではなく、実態調査に基づいた結果を報告してもらいたい。</p>	<p>13. 前回の計画の際に神奈川県警および藤沢土木事務所には相談しております。右折レーンにつきましては、今後、関係機関と協議し必要性の検討を行います。</p>
27-2-21-14	<p>説明会の反応や、周辺住民の声を聴くと、反対の声が多いように考える。 事業者としては、なぜ住民の中で反対意見が根強いと認識しているのか、認識を示してもらいたい。 当然賛成意見も少数ながらあると思うが、ここではなぜ反対の声が上がっているのかについて聞きたいと考えます。</p>	<p>14. 意見書は頂いていませんが、確かに賛成のご意見も頂いております。賛成、反対のどちらが多いという認識はございませんが、反対されている皆様にはその状況により、様々な理由をお持ちであると推測いたします。</p>
27-2-21-15	<p>鎌倉市中心部における慢性的な交通渋滞についてどのようにとらえているのか。 特に週末やGW、夏休み中などについて、実際に周辺を調査した上で回答してもらいたい。 率直な意見を述べてもらいたいと考えます。</p>	<p>15. 鎌倉市内の交通事情を鑑み、夏の海水浴時期と秋の行楽時期を選定し、調査を実施しました。</p>
27-2-21-16	<p>事業者が予定地に立てた看板について、NTT都市開発の連絡先が誤っていた。 しかも、市への届け出書類にも誤った連絡先を記載していた。 なぜこのようなことが起こったのか。 又、看板の書き換えの他に周辺住民に対する正確な情報提供を行ったのか。 やっとならば、行った日時と何世帯に対して行ったのか明示してもらいたい。</p>	<p>16. 平成27年12月2日設置の標識と大規模開発事業基本届出書のNTT都市開発株式会社連絡先を訂正致しました。市のホームページ上、また現地標識にて速やかに訂正致しました。誠に失礼いたしました。</p>
27-2-21-17	<p>交通対策に関して、専門家に委託して解析したとしているが、実際に平日・週末・GW・お盆シーズンの朝昼晩について台数調査の必要があると考える。 調査日と天候などについて具体的に明示した上で調査結果を知らせてもらいたい。</p>	<p>17. 交通量調査実施日は以下の通りです。 平成25年8月4日(日)および5日(月)の午前8時～午後11時(晴れ) 平成26年10月12日(日)の午前9時～午後7時(晴れ) 但し大規模小売店舗立地法における交通量調査は特異日を除く「年間の平均的な休祭日のピーク1時間」と定められております。なお、調査結果については、今後予定されている大規模小売店舗立地法の住民説明会等で、関係機関との協議結果を踏まえて、ご説明いたします。</p>

意見書番号	意見書の内容	意見書に対する見解
27-2-21-18	<p>商業施設からの出庫は右折を想定しているとしているが、当地に近い県営駐車場の出口には反対車線をまたいで出庫しないようにセンターポールが立てられている。 右折出庫を想定しているとするが、センターポールを立てる必要が出るとすれば、それは無理になる。 その影響をどう考えるのか？又、警察は右折出庫についてどのような意見を持っているのか？</p>	<p>18. 前回の計画の際に鎌倉警察署には相談しております。今後、今回の計画についても関係機関と協議し適切な交通誘導を行って参ります。</p>
27-2-21-19	<p>出庫の際は右折にて指導由比ヶ浜閘谷線に出て国道134号線に出るとしている。 通常、右折出庫は考えられないと思うが、これについて警察との打合は行ったのか。 又、警察はどのような意見を述べているのか。市や国道事務所との意見もふまえて教えてもらいたい。 その際、各担当部署も明記してもらいたい。</p>	<p>19. 左折アウトが原則ですが、施設の立地状況により右折アウトも認められております。本計画は、右折アウトにより北側の生活道路に退店車両を流入させないということで、関係機関と協議を進めております。</p>
27-2-21-20	<p>計画変更前に住民が意見書を求めたが、その後計画を変更した為に見解書が示されていない。 当時策定した見解書があれば公開して頂きたい。 六地藏交差点は事故多発ポイントである。 同交差点から流入する車の量を、実際の調査をもとに現状と、想定を推測してもらい。 その際は平日・休日・GW・お盆期間の時間毎の数値を導き出してもらいたい。</p>	<p>20. 前回の見解書を提出する前に、計画を取り下げておりますので、公開することが出来ません。何卒ご理解下さい。</p>

意見書番号	意見書の内容	意見書に対する見解
27-2-22	<p>上記大規模ショッピングセンター及びマンションの建設計画に、鎌倉市民(近隣住民)として、断固として反対し、計画の見直しを求めます。</p> <p>〈理由①〉 鎌倉市はこの数年、特にインフラを整理することもなく、市民の民意をこごとく無視し、高額納税を強いられている市民に対する住環境をないがしろにしてきました。全ては観光客の誘致のためです。特に問題となる渋滞対策等は、現実的かつ実行力・説得力の得られる対策もなく、日々鎌倉市民は不便かつ不快な生活を強いられています。 鎌倉市長及び対策に関わる市職員の現実検討能力の欠如には、きわめて低い能力を認めます。</p> <p>〈理由②〉 今年4月より、生まれ育ったか鎌倉の医療に貢献したいと考え、鎌倉市内の総合病院にて医師として勤務します。しかし、休日・祝日の日中、患者さんの急変時にコールされた場合、このような上記の状態では速やかに対応できない危険性が多々あります。公共の交通機関では間に合わないのです。 市民の生命を守る意味でも、これ以上鎌倉市民の不利益となる計画には、断固反対を申し上げます。</p>	<p>① 本件につき鎌倉市についてのご意見は弊社で回答をする立場ではございません。</p> <p>② 貴重なご意見として承り、今後鎌倉市と協議を進めて参ります。</p>

意見書番号	意見書の内容	意見書に対する見解
27-2-23	<p>① 由緒ある鎌倉由比ヶ浜の土地にこのような商業施設は最も相応しくないのでは、計画を断念してください。</p> <p>② 景観がどのようになるかにつき、長谷観音や成就院、海側などあらゆる方向からのグラフィックシミュレーション図を作成して公表してください</p> <p>③ 年末の繁忙期に説明会を実施していますので、再度説明会を実施してください。</p> <p>④ 交通シミュレーション結果について、134号線につき1時間に80台程度の交通量であると説明会で説明をされたそうですが、シミュレーションはいつされたのですか。この結果は住民を欺こうとしているのか考えられない結果ですので、シミュレーション実施時期とシミュレーション結果につき公表してください。</p> <p>⑤ ④に伴い、再度交通シミュレーションを実施してください。土日祝日連休それぞれにつき各時間帯の交通シミュレーションをお願いします。またシミュレーション結果につきましても年月日と調査時間帯、結果につき公表してください。</p> <p>⑥ マンション計画とともに鎌倉の景観を大きく悪化させるものであるが、歴史的な町の景観を壊してでも貴社の利益が優先という考えの会社なのではなかろうか。</p> <p>⑦ 134号線につき、返り側から侵入する場合、右折レーンは設置しないようですが、当該計画はありえませんか。</p> <p>⑧ 鎌倉市の行政側の「鎌倉市の世界観光都市としての在り方」をお持ちですか？ お持ちであればその在り方とこの開発許可申請との整合性を説明してください。なければ何故ないのか説明してください。</p> <p>⑨ この開発について納税者の意見を個別に聞く気がありますか？</p> <p>⑩ この開発を急ぐ理由は何なのですか？理由を説明してください。</p> <p>⑪ 鎌倉市の景観は個人の所有物とお考えですか？</p> <p>⑫ 個人財産の処分は個人の権利なので周囲のことは関係ないと考えていますか？</p>	<p>① 弊社としましては地域住民の生活の利便性に寄与する施設と自負しており、商業施設建設は計画通りにいたします。何卒ご理解下さい。</p> <p>② 行政より、計画建物が「主要な眺望点からの景観に著しい影響を及ぼす」と判断された場合、判断の基準として検討いたします。</p> <p>③ 今後、「鎌倉市開発事業における手続き及び基準等に関する条例」の手続きを進めていく中で、再度説明会を予定しております。</p> <p>④ 交通量調査実施日は以下の通りです。 平成25年8月4日(日)および5日(月)の午前8時～午後11時(晴れ) 平成26年10月12日(日)の午前9時～午後7時(晴れ) 交通関連については、今後予定されている大規模小売店舗立地法の住民説明会等で、関係機関との協議結果を踏まえて、ご説明いたします。</p> <p>⑤ 今後、大規模小売店舗立地法手続きに向け、関係機関の協議の上、交通量調査再実施の必要性について検討します。</p> <p>⑥ 関係法令、条例を遵守し、適法に計画を進めてまいり所存です。</p> <p>⑦ 交通量調査の結果を用いてピーク時の交通シミュレーションを行った結果において、右折レーン設置なしでも処理可能となっておりますが、関係機関と協議を進めてまいります。</p> <p>⑧ 鎌倉市の行政側の「鎌倉市の世界観光都市としての在り方」は鎌倉市の行政側の在り方と存じます。鎌倉市より開発許可申請に「鎌倉市の世界観光都市としての在り方」がリンクする場合、当然のことではございますが、必要に応じ協議致します。</p> <p>⑨ まちづくり条例上、対象となる皆様からのご意見に対して見解書にてご回答申し上げます。</p> <p>⑩ 条例に則して進めて参ります。今後も協議を行います。</p> <p>⑪ 考えておりません。</p> <p>⑫ 関係法令を遵守し、ご近隣の皆様にもご説明を行ったうえで手続きを進めてまいります。</p>

意見書番号	意見書の内容	意見書に対する見解
27-2-24	<p>① 鎌倉の中心部において相応しくない規模のマンションです。計画を縮小するか、断念されることを強く希望します。</p> <p>② 再度住民説明会の実施を希望します。</p> <p>③ せっかくの世界に誇れる鎌倉市の公共施設にふさわしい場所を一民間人に自由に使わせて行政は世界に向けて恥ずかしくはありませんか？どのようにお考えかお聞かせください。</p> <p>④ 地元周辺の市民の意見と判断を確認するためこのような鎌倉市にとって重要な場所での大規模開発に当たり周辺住民のこの開発に対する賛否を問う投票が必要であると考えますがいかがでしょうか？ こそそ開発するようなことも避けられます。いかがでしょうか？</p>	<p>① 大きな変更は予定していませんが、貴重なご意見として承ります。</p> <p>② 今後、「鎌倉市開発事業における手続き及び基準等に関する条例」の手続きを進めていく中で、説明会を予定しております。</p> <p>③ 事業者である弊社が回答できる立場ではございません。</p> <p>④ 頂きましたご意見を真摯に受け止め今後もまちづくり条例の協議を継続致します。</p>

意見書番号	意見書の内容	意見書に対する見解
27-2-25-1	<p>A工区に建屋高さ10mの屋上に駐車場(82台)を設置する計画          に対しての景観上の質問          当該地域に係る土地利用規制が下記の通りにあるが</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市街化区域</li> <li>・第3種風致地区</li> <li>・用途地域第2種住居地区</li> </ul> <p>同様な条件下で、旧鎌倉の市街地に実存する屋上駐車場が有るか否か調査した上で、          景観について問題がないと、ご判断されたのか。          また、近隣の県営由比ガ浜駐車場は(収容台数200台)地下施設とし、なおかつ地表面は、丘陵を復元し公園化しているが、この事についても、どの様にご解釈しているのか見解をお聞きしたい。</p>	<p>1. 弊社が知る限りでは、旧鎌倉市街地に屋上駐車場を配した商業施設はございません。県営由比ガ浜駐車場とは用途が異なります。景観に関しては、今後検討を行います。</p>
27-2-25-2	<p>大和情報サービス株式会社様から、鎌倉市に届出された開発計画概要書について          所有権者であるみずほ信託銀行株式会社様並びに、NTT都市開発株式会社様          委託者である、住友商事株式会社様          事業定期借地権原者 大和情報サービス株式会社様</p> <p>各社様のCSR(企業の社会的責任)への取り組みに関する基本方針、これらを進めていくことを通しての企業理念ビジョン、ここでは特に環境への取り組みについてのお考えを伺いたい。但し、一般論ではなく、当該開発に対して具体的にお答え下さい。本開発計画に対して、近隣・周辺住民並びに鎌倉市民は全く理解を示しておりません。なぜなら、鎌倉は、「三方は山に囲まれ、一方が海に開く」要害の地であり、日本で創めての武家政権を築いた場所です。この自然地形は今も変わらず「古都鎌倉」の景観を魅せております。本開発地は、この美しい景観の一番の窓口に位置しております。本開発において建築基準法、大規模小売店舗立地法、鎌倉市のまちづくり条例等々の指導を受け、合法的に問題無く計画を進められておりますが、しかしながらそれで本当に良いのでしょうか。コンプライアンスの遵守は出来ておられるのでしょうか。自然破壊、社会環境の破壊、世界遺産登録/バッファゾーンに含まれる場所。本開発が行われることにより上記現象が必ず発生することを危惧いたしております。どうか今一度、「古都鎌倉」の情景をご覧いただき、各社様の掲げておられるCSRについて整合性をご検討下さい。鎌倉の歴史文化を語る上では中世、近代を問わず非常に重要な場所であり、残さなくてはいけないことをご理解、願う次第です。歴史を継承する事について、ご見解を各社様、其々、お聞かせ下さいませよう、よろしくお願ひ申し上げます。また、借越ながら共存、共栄できるビジネスプランは他にもあるはずです。</p>	<p>2. A工区:弊社としましては、本計画に対しまして商業施設に関する各種法令を遵守し進めていくことがまず第一と考えます。また、鎌倉市の景観条例の基準に従い外壁を落ち着いたトーンで統一したり、海辺に適した緑化計画や憩いのある景観となるよう配慮することで、歴史的環境の保全に寄与するものと考えます。</p> <p>B工区:環境への取り組みに関しましては、「鎌倉市環境基本計画」との整合を図りながら詳細計画を進めてまいります。また、敷地内を緑化計画に基づきできる限り緑化を行います。          今後もご近隣の皆様には説明会等を通じて本計画のご理解をいただけるよう努力する所存です。</p>
27-2-25-3	<p>北側市道の接道部を、道路幅員6mに拡幅し帰属する。接道部に歩行者専用の出入り口を設置するとあるが、</p> <p>問題点1、北側の市道は幅員5mと狭く、歩道がない。電柱や道路標識のポールが道路にはみ出しており車両同士のすれ違いも困難な箇所が点在しており、接続する路地も多く左右の見通しも悪い。現状以上に交通量や歩行者が増加すると交通環境が更に悪化する。</p> <p>2、当該施設周辺の道路事情を熟知している人は北側市道を利用するため通過車両が増加する。また周辺住民や公共機関利用し徒歩で来る歩行者ならびに自転車も増加し事故が多発することが危惧される。</p> <p>3、拡幅部分に駐輪する自転車が增多、歩行者の邪魔になる。</p> <p>以上の事から来客者の出入り口には使用せず、災害時の緊急用避難路のみ、として通常は施錠し解放しないこと。</p>	<p>3. 計画の大きな変更はございませんが、貴重なご意見として承り、今後、検討を行います。</p>

意見書番号	意見書の内容	意見書に対する見解
27-2-25-4	<p>「公有地の拡大の推進に関する法律」(以下「公拡法」といいます。)による土地の先買い制度には</p> <p>【届出：公拡法第4条】 別表に掲げる一定規模以上の土地を有償で譲渡しようとするとき(売買、交換等)は、譲渡しようとする日(契約予定日)の3週間前までにそのことを知事(市の場合にはその市の長)に届け出る必要があります。 届出の受付は、土地の所在する町村の公拡法担当課で行います。</p> <p>【申出：公拡法第5条】 別表に掲げる一定規模以上の土地について、地方公共団体等による買取りを希望するときは、知事(市の場合にはその市の長)に「土地買取希望申出書」により、その旨を申し出ることができます。申出の受付も、届出の場合と同様、土地の所在する町村の公拡法担当課で行います。とあるが、いつ、どこで、誰と協議を行いましたか。情報公開をお願い申し上げます。</p>	<p>4.本件につきましては、弊社は回答する立場ではございません。尚、本計画地の弊社への売却に先立ち、前所有者による公拡法(公有地の拡大の推進に関する法律)の手続きを経て現在の計画に至っております。</p>
27-2-25-5	<p>アクセス動線の交通計画 周辺住宅の交通環境を守るため、国道134号線から都市計画道路比ガ浜、関谷線を主動線とする。左折IN右折OUTを実施し周辺北側市道への流入させないよう交通計画を行う。</p> <p>と、されておりますが、当該開発地域は旧鎌倉地区の幹線道路に囲まれている位置にあり慢性的に渋滞が発生している幹線道路を避け、この地域住民の生活道路である北側市道並びに縦横に繋がる狭隘道路を抜け道として多くの車両が利用している状況になっております。この状況から当該施設利用車両は殆んどが、北側市道を使い入退出するものと思われれます。なお、北側市道のピーク時想定台数156台/時を上乗せした場合も混雑度合いは大きく変わらない旨を、伺っておりますが、解析結果を導くプロセスの説明がありません。協同住宅の93台は想定台数に含まれているのか。現状把握がきちんとできていなければ解析結果も誤ったものになる。北側市道周辺の各道路状況で車と車のすれ違いが出来ない箇所が数十箇所、自転車・歩行者により徐行しなければならない箇所を明確にし、どの様にシミュレーションに反映されたのか解析結果だけでなく時系列の動画の画像にて、全ての情報公開をよろしくお願い申し上げます。また、当該施設の入来店に一番の影響を及ぼすであろう国道134号線の滑川交差点の解析結果が無いが、ちなみに鎌倉市で昭和61年から行っている交通量調査では1日12時間で18500台混雑度は1.4で例年ほぼ横ばいで推移している。この現状をどの様に捉えておられるのでしょうかご見解をお聞かせ下さい。</p> <p>また、自転車や江ノ電線を利用する歩行者が増加することにより、更に混雑が予想されます。北側市道に歩道を確保する等、抜本的な整備が最重点と考えられます。車の入来店は、左折IN右折OUTは誘導員による対応自主規制では守らせることは困難。法的規制を適用して欲しい。</p>	<p>5.関係法令を遵守し、適法に計画を進めてまいり所存です。なお共同住宅の発生交通量も含めて検証しております。</p> <p>事業者としましては、国道134号線を経由して頂く経路を案内してまいります。周知方法は、誘導員配置、折り込みチラシ等媒体への掲示、施設内注意喚起表示等を検討しております。</p>
27-2-25-6	<p>防災対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・A工区：耐火建築物とすることで都市の不燃化に寄与するとともに地域の防災拠点になれるような施設、設備の配慮をする。</li> <li>・B工区：鉄筋コンクリート構造の耐火建築物とすることで都市の不燃化に寄与するとともに地震や津波に強い安全性に高い都市空間の形成を図る。</li> </ul> <p>となっているが、</p> <p>問題点1、 いずれの工区にも駐車場が設置されているが50cmの津波浸水を受けると、車両は浮き上がり流されてしまい凶器と化す。(神奈川県防災対策計画資料より)安全に避難することは困難となる。</p> <p>問題点2、 地震により屋上駐車場に車両があった場合は、また機械式立体駐車場でも同様な火災等の危険がある。</p> <p>当該開発場所は津波浸水地域となっており、以上のことから、「地域の防災拠点」には不適切な場所である</p>	<p>6.「地域の防災拠点」については、さまざまなご意見がありますが、両工区とも津波被害のみを想定しているのではなく、様々な災害に対しての一時避難の防災拠点として機能すると考えております。</p>



意見書番号	意見書の内容	意見書に対する見解
27-2-28	<p>昨年末、(2015年12月13日、日曜日)18:00、の説明会は、前回計画が白紙戻しになってからかなりの空白の時が過ぎたにも拘わらず開催告知が遅すぎたのと押し迫る年末の日曜の夜という日時設定のせいと、開催告知の宣伝の幅の狭さ・・・という悪条件が重なりあまりに人が集まらなかったのは、そもそも主催者側の思惑であったのだろうか？という懐疑的な気持ちにさせられた。</p> <p>前回説明会よりかなりの長い空白の時間がたっているのだから説明会の開催告知は、もっと早めにまた多くの人に知れ渡るよう告知に努めるべきである。また説明会で配られた資料も肝心なところが、抜けていてスクリーンだけの説明であったり、など前回と同様に全くお粗末な内容であった。前回もだったが主催者の誠意など微塵も感じられなかった。</p> <p>以上の問題を改めて再度説明会を開催すべきである。</p> <p>また新しい計画の方も結局建物敷地面積自体は、前回より増して、平面図を見るだけでもかなりの圧迫感を懸念する。屋上駐車場にしる商業施設とマンションにしる建築物としてあまりにレベルが低いのではないかと？</p> <p>これだけ問題とされている土地である世界遺産登録に向けてなどと掲げている鎌倉市もあの計画で容認するようでは、本末転倒も甚だしい。</p> <p>どうしても何かしら建てなくては、ならないのなら、宿泊施設が足りない鎌倉などの点から考えれば海浜ホテル再建ぐらいの夢のある将来の鎌倉の文化になっていけるようなレベルの高い視点から計画を立ててほしい。</p> <p>そういうものこそ、これからの鎌倉、また日本の経済を活性化させていけるものであろう。</p>	<p>説明会の開催につきましては条例で定められた方法で皆様に告知を行いました。その他のご指摘につきましては貴重なご意見として承ります。これからの鎌倉、日本の経済の活性化については、本計画である利便施設とサービス店舗により周辺住民の利便性の向上、税収の増加、雇用の増加等貢献できると考えます。</p>

意見書番号	意見書の内容	意見書に対する見解
27-2-27	<p>はじめに 鎌倉のアイデンティティについての認識</p> <p>後背地の三方を山に囲まれつつも、由比ヶ浜と材木座の浜辺の延長にある海の拡がりによって支えられた大らかなさ、やさしさ。そして何よりも鎌倉が超高層ビルや大型架橋、高速道が住宅地に接して存在しない「街」であることに。</p> <p>160もある寺社や数多の文化施設、そして静謐な(ただし平日のみの)雰囲気、佇まいと、日本の中世史に欠くことのできない事績の豊かさ、古くからある街の「らしさ」、その表情と風情。そして多くの市民が持つ他者への慮りの精神文化、歴史を尊ぶ誇りなのではないでしょうか。</p> <p>市民の一人として、こうした鎌倉伝来のアイデンティティをなによりも大切にしたいと考えています。然し驚いたことに、この由比ヶ浜に大型商業施設(以下当施設、ないし当計画と称す)が再び計画されていると聞きました。幸い私は昨年十二月に商工会議所ホールで行われた当計画の「説明会」に出席することが出来て、そこで交された質疑も踏まえて本稿を起しました。</p> <p>また同じく十二月に開催された鎌倉市の新たな観光基本計画策定に関わる「ワークショップ」にも参加をさせていただき、出席した方々の熱意あるトークに触発されました。</p> <p>今回の「説明会」で計画概要の説明を伺い、その概要意見書を知るに及んで、現下の状況では「意見書」を提出すべきと判断いたし、ここにお届けする次第です。また当施設計画の反対署名にも、家族ともども署名をいたしました。</p> <p>1 当施設計画の問題点</p> <p>正直なところ、当計画には驚きを禁じ得ません。それは以下の事由に拠ります。</p> <p>① 土地利用課担当者の方々は、現地周辺を詳細にご覧になっていますか。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・134号線の曜日別・時間帯別の通行車両数量、特に134号線より北へ向かって海岸通りにぶつかる旧計画道路(「わかみや」前)の路上駐車(引っ越し用トラックの荷物の小分け、トラックの積み荷降ろし作業や昼食時の長時間エンジンかけ放しの休憩状況、周辺地区工事用車両の超長時間駐車状況)、海浜公園地下駐車場の利用実態、海浜公園グラウンドにおける子供達のスポーツ利用実態(ジャンル別年間利用回数、利用人員、送迎車両の実態、送迎車の路上駐車状況)、夏季における車両不法駐車状況などをご覧になり、データを抑えていますか。</li> <li>・当計画の計画概要看板を掲示するというルールを満たしていればよしとするのではなく、それが周辺環境との「共生」の観点から、住民や来街者のサティスファクションを十分に得られる計画案だと判断しているのでしょうか。</li> <li>・当計画がルール上の手続要件を満たしているだけでなく、周辺住民ニーズに叶っていると考えていますか。周辺住民の生活ニーズを把握していますか(安全、環境、緑化、騒音対策、車両公害防止、夏季の無法来街者排斥、など)。たとえば大型トラックなどのディーゼルエンジン音の騒音や排気ガス公害の状況は抑えていますか。海風があるから問題ナシなどとイージーに考えないでください。</li> </ul> <p>2 鎌倉の街としての魅力とは、京都の雅な雰囲気とは異なり、質朴ではあるが、穏やかな表情をもつ街の佇まいです。この穏やかさが大切なポイントなのです。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ユネスコの設立本来の目的とは次元の違う、コマーシャルな世界遺産登録と言う許認可権的なものを振りかざして持つ相手に、世界遺産の称号を得んがために無駄な努力や予算を使うことを止めましょう。ミシエランドとか世界遺産などは、上から目線の笑止千万なコマーシャルイズムです。ご当地ゆるきキャラなどは言語道断、情けない、自信のない日本の都市行政がもたらしたものです。</li> </ul>	<p>①ご指摘の公共施設の利用状況等の詳細データは、当該公共施設管理者が管理しているものと思われます。それらデータはどういった内容のものなのか我々事業者には掌握しかねるところです。しかし計画上弊社が把握する必要があると判断した場合、それぞれ状況に応じ管理者と協議致します。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 当計画は条例の規定に基づき対象の住民の皆様へ説明会を実施いたします。計画のすべてにご満足頂くことは現実的には難しいと考えますが、ご近隣住民の皆様のご意見も頂戴しながら計画を進めていきたいと考えております。</li> <li>・ 計画のすべてにご満足頂くことは現実的には難しいと考えますが、ご近隣住民の皆様のご意見も頂戴しながら計画を進めていきたいと考えております。</li> </ul> <p>・ 本件につき弊社は回答をする立場ではございません。</p>

意見書番号	意見書の内容	意見書に対する見解
	<p>・日本各地には、どんな山奥の集落であっても、自信を持ってその特質や街並み、景観、地域ならではの行儀事、特産物や生活習慣の存在、そして住民挙げてのホスピタリティを発揮すれば、100万枚のパンフレットよりも訪れた人の好意的評価が連鎖的に繋がります。とくに外国人来街者はネット上の経験者情報に極めて敏感です。ひとたび、思ったほどではなかった論がネット上でささやかれたら、厳しい結果が待っています。</p> <p>・聞くとおぼろげに聞けば、鎌倉市の世界遺産登録不可の障害は交通渋滞であったとか。道路の拡充・新設は極めて難しいでしょうから、大型商業施設の新設はその障害になりませんか。それとも、大型駐車場を設けて、混雑車両の吸収をはかるとでも言うのでしょうか。鎌倉としての観光シーズンにおける大量集客がもたらす道路混雑は、例えばパーク・アンド・ライト方式の徹底などで、正月のメイン道路の車両通行禁止措置と同じ効果をもつ代替案を設定、浸透させるべきでしょう。しかも鎌倉市として、今後もなお世界遺産登録を志すのであれば、今回の計画は交通渋滞を助長し、環境汚染を悪化させる要因になりませんか。</p> <p>・そのあたりの審議はどのように行い、結論を得たのですか。当計画を強行するという事によって明らかになることは、鎌倉市がこれまで忌避し、回避しようとしてきたこと、まさにそのことを実施に移すというのではないのでしょうか。市民からの要請、付託はいつたいどこへ飛ばしてしまったのですか。そこで当計画の問題点をもう少し具体的に提起してみたいと思います。</p> <p>3 当計画の問題点と矛盾</p> <p>① 計画地の北側道路 この道路は「海岸通り」ですが、歩行者専用ラインが白色ペンキにより敷いてあるとはいうものの、狭い両側通行路ですから、車両がすれ違う際には、歩行者レーンに入り込まないと通行できない部分が多いことはご存じの通りです。老人施設の有無や学童や園児の通学、通園路でもあることから、こうした道路事情を熟知している周辺住民は、車も歩行者も、お互いを慮って「譲り合い」の精神を見事に発揮しています。スロー走行や幅寄せ、歩行者は止まったままで車両の通行待ちで対応しています。見ていて微笑ましい限りです。このマナーと光景とは鎌倉市民のセンスであり誇りに思えるやさしさです。しかし片やでは、心無いアホドライバーが、速度制限無視の乱暴運転や大声を発しての恫喝的割り込みなどの心苦しいシーンにも接します。こうしたドライバーは、どうみても周辺住民ではない、外来者なのです。当計画は、この海岸通りの通行量を格段に増やしてしまい、排気ガスや騒音などで、周辺環境を著しく悪化させて、それだけでなく交通量が多いこの通りを、非常に危険なものにしてしまいます。いまや殆どの車にナビゲーションが付いていますから、ドライバーは近道やら時間短縮のために、この北側だけではなく、周辺の住宅地内の狭い道路にも押し寄せて来て、不法駐車も増えることでしょう。</p> <p>・しかもこの海岸通りは水道やガス工事が連続的に行われていて、(それ自体はインフラの質の向上でうれしい限りですが) 完成後の道路面の補修が不十分なために凹凸が烈しくあり、自転車、とくに子供や老人の走行が極めて危険です。工事完了届の受領時には、必ず現認しているのですか。極めて問題アリです。</p> <p>・計画案では、この北側道路の増加車両の予測、その調査や解析手法はどのように実施したのか、開示してください。市側は危険度なしとみているのですか。危険度増であると判断しているのなら、どのような対応手段が講じられるのかもご教示下さい。この計画が実施されてしまうと、幼い子供や高齢者にとって、彼らの力では解決できない大きな脅威が増すこととなります。</p> <p>もう一つの懸念は、「説明会」でも指摘をいたしました。134号線より右、左折をしようとする車の場合、道路混雑に遭遇した際には、周辺道路へ回避して目的地に向かう車が増えるでしょう。そうすると当該地域の住宅内のさらに狭い道路を経由し、この海岸通りから目的地に入る車が増えることは必定です。近年、車載ナビを備えている車は、渋滞や混雑情報を事前に察知することができるようになってはいるだけに、なおさら迂回車両問題への対処は難しいものがあります。これは問題アリです。</p>	<p>・本件につき弊社は回答をする立場ではございません。</p> <p>・本件につき弊社は回答をする立場ではございません。</p> <p>・本件につき弊社は回答をする立場ではございません。</p> <p>① 計画地の北側道路 当計画が道路の状況をより悪化させ周辺環境を著しく悪化させるといったことは想定しておりません。</p> <p>・本件につき弊社は回答をする立場ではございません。</p> <p>・北側道路の増加車両の予測については、生活道路からの車両来退店を想定した交差点の開店前と開店後の状況が、市のまちづくり条例から公開されています。商業施設が開業しても大きな増加はないと推測されます。また市から危険度増と判断はされていません。</p>

意見書番号	意見書の内容	意見書に対する見解
	<p>② 東側道路(134号線海浜公園前交差点を北方向、「わかみや」やテニスコートが沿道にあり、上記海岸通りへの旧計画道路)</p> <p>現状の東側道路に接してテラスを持つわれわれの住むレジデンスは、ここが日頃から駐車禁止道路であるにも関わらず、非常に多くの駐禁無視車両に悩まされています。その殆どはいわゆるプロドライバーで、四季を問わずエンジンを掛け放しにしたままでの飲食や、昼寝などの休憩で長時間路上駐車をしています。季節の良い時期に、テラス側、すなわち東側道路側の窓を開放することはできません。ご推察の通り、エンジン掛け放しによる騒音と排気ガスの所為です。あまつさえ彼らの中の不屈き者は、タバコの吸い殻や飲み物のガンやピン、紙パック、お菓子の包装紙を道路に捨てています。誰がこれらのゴミを清掃しているか、ご存じですか。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ この道路に当計画の出入り口を設ける予定だそうですから、騒音、排気ガス、洗濯がもたらすゴミなどで、さらに環境は悪化していきます。</li> <li>・ 入口予定地を囲む戸建て住宅、アパートはその入口通路の真ッ只中に位置しています。海に近い静謐な環境が乱されて、怒りはばかりでありましょうか。それらの戸建住宅と接する、周辺のマンション住民もまったく怒りを禁じ得ないのです。</li> <li>・ 静かな海辺で快適に暮らすことを志向してここに長い間居を構えてきた人、この環境を愛でて住まうようになった人に対して、上記のような環境悪化と後述する都市景観の劣悪化は、健康への悪影響に留まらず、所有資産の大幅な減価をもたらしてしまいます。この事実をどのように捉えていますか。市の関係者の方々ほどのようにして、このテーマについて十分な議論をしてきましたか。議論経過の議事録を開示してください。</li> <li>・ 加えて、この道路に面して、スポーツや子供公園機能をもつ鎌倉海浜公園があり、そこへの往来に北側道路同様の危険が増してしまいます。「長い間放置されてきた現況の土地利用と活性化」を当計画は謳っていますが、活性化とは具体的に何を指すのですか。何をどのようにして、しかも従前と比べて、いかなる活性化をもたらすのですか。数値など、具体的にお答えください。鎌倉市の税収が格段に上がるのですか。</li> <li>・ 買い物が便利になるといっても確かにいるでしょうが(説明会でも部分的に賛成するとしたら買い物で便利になる可能性を指摘した女性が居たことも事実です)、周辺の古くからある、中小零細の店舗の酒屋、米屋、カフェやレストランはどうなるのでしょうか。日本の地域によく見ることのできる、あのシャッター通りのように、個性ある店たちは駆逐されていくのでしょうか。そしてそれでも良いのですか、行政は痛みを感じないのですか。</li> <li>・ 買い物中の家族待ちのチョイ待ち駐車や送迎車の違法駐車が格段に増えるでしょう。これらの容易に予想される違法車両への取り締まりやチェック体制はどのようにすべきかをお答えできますか。サマーシーズンにおける若者の奔放なオアソビ、やイタズラ、飲食物</li> </ul> <p>③ 134号線</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 当候補地に向かう車両に対しては、前計画では「右折専用ライン」を設けることになっていたようですが、当計画案では駐車台数を減じたために、新設する必要がなくなったと言う説明でした。しかしこの措置は単に予算を削減するだけの方策を講じたに過ぎないでしょう。至近の滑川交差点の慢性的渋滞時間帯に、この交差点の渋滞が加わり、どうなるのでしょうか。駐車場台数からの試算と現地調査から、右折車は信号切り替え1回あたり3台だそうです。これは試算根拠が甘すぎます。逗子方面からの右折車は、右折専用ラインがないため、対向車が来ない場合にのみ右折ができ、対向車が混雑した場合には、信号が変わる瞬間に発車する以外は東側道路へ出ることは不可能です。そうなると134号線は当然右折待ち渋滞が長くなり、滑川交差点にも混雑が波及して、この情報をナビなどで得た車両が混雑回避をしようとして、北側道路すなわち海岸通りや周辺住宅内道路のパニック的な渋滞を呼んでしまうことは明らかです。</li> <li>・ ピーク時約160台が駐車可能であるという大型駐車場に向かう車両は、当施設への入庫に時間がかかることが想定されたならば、周辺住宅地道路に向かって駐車余地を探して、静かな界隈は悲劇的な交通騒音と渋滞、排ガスにまみれてしまいます。海浜公園にやってくる幼児・子供に更なる危険が伴うことになるでしょう。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 個々人のマナーの問題であると考えます。弊社が回答する立場ではございません。</li> <li>・ 今後も条例等の手続きの中で、ご近隣の皆様には本計画のご説明を続けてまいります。ご理解賜るよう努力する所存です。</li> <li>・ 本計画が都市景観の劣悪化、健康への悪影響を及ぼすとは考えておりません。所有資産の大幅な減価に関しましては回答する立場ではございません。市と本件に関して協議をした経緯はございません。</li> <li>・ 本計画により「長い間放置されてきた現況の土地利用と活性化」になると考えておりますが、具体的な数値目標があるわけではありません。</li> <li>・ 本件につき弊社は回答をする立場ではございません。</li> <li>・ 本件につき弊社は回答をする立場ではございません。</li> </ul> <p>③ 交通量調査の結果を用いてピーク時の交通シミュレーションを行った結果において、右折レーンが無くとも交差点処理が可能との結果を得ており、周辺住宅内道路のパニック的な渋滞を起こすとは考えておりません。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 説明会でお示した交通シミュレーションでは、ご意見のような状況になる結果とはなっておりません。</li> </ul>

意見書番号	意見書の内容	意見書に対する見解
	<p>4 当計画のさらなる問題点</p> <p>この種の大型商業施設周辺の道路混雑や環境汚染によって、周辺住民の生活環境は劣悪化してきます。恩恵を受けるセクターは、当計画の事業者以外は一人もいない筈です。周辺の駐車余地が少ない現況を解決する方策もその一つ、と言うかもしれませんが、それはまさに脆弁であります。自らの事業性の向上のみを追求した無謀な計画案を、放っておかれた土地の再活性化と称して、鎌倉の歴史的ポテンシャルを脅かすことが明らかなにも関わらず、どうして鎌倉市は許認可したのでしょうか。信じがたい暴挙です。鎌倉の殆どがなにもゆえに風致地区であるかを考えたなら、当計画が申し入れられた初期段階で、鎌倉市はその内容を精査して「拒否」すべきでした</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 鎌倉市にあっても、少子高齢化が進み、流入人口もさほど多くなく、財政的にも苦境下にあることはよく解ります。しかし街づくりそのものが、年間2200万人の観光客が来訪する、と言うこれまでの歴史的事実を胡坐をかいて、いささかなおざり甘いのではないのでしょうか。都市間競争は益々激しくなっています。住むにしろ、観光などで訪れるにしろ、暮らしやすい、訪れてみたい、さらにはリピートしてみたいという魅力、吸引力が、鎌倉の街に本当に存在しているとお考えですか。歴史的なポテンシャルに甘えてはいませんか。</li> <li>・ 街を削っていくには、「街のもつ環境インフラと市民の人間力の総和」が不可欠です。いにしえからある社寺や文化施設、最近流入してきた意欲的な若者世代のオーナーたちが、アグレッシブでクリエイティブな活動をしていることは承知しています。これまでになかった空間づくりや集客を実現している事実は、これからの鎌倉にとって、新たな都市環境インフラの形成そのものであるといえます。しかし本件のように乱暴な再開発案件を導入して、衆を頼み、量にすぎても、この狭隘な地に、らしき人も文化もモノも、ましてや良質な情報も入ってはきません。街は新たな疲弊へと進んでいくだけです。</li> <li>・ ここで敢えて、鎌倉の「悪しき街とそのゾーン」の事例を挙げてみます。それは小町通りと、実は由比ヶ浜海岸なのです。小町通りについて言えば、おそらく地元資本以外でしょうが、(すでに良識ある人々が立ち上がって活動をしていることは知っていますが) 禁漁期であっても、収穫がきわめて少ないタイミングであっても、「鎌倉しらす丼」の店が目白押し。事情を知らない善なる来街者を、他の海でとれたしらすで代替するイカサマ表示の店のいかに多きことか。それが集中している街が小町通りです。もちろん鎌倉伝来の雰囲気を持ち、来街者に対して、オシヤレでかつ十分なサービスを提供している店舗や施設も多くあります。しかし最近出店した店舗などの中には、安直なテレビ番組や雑誌の特集をアレンジする稚拙なリサーチャーたちの、新開店の店舗漁りに引かかかかか意識しただけの、目立ちたがり屋の安手の店舗ばかりです。鎌倉と言うネーミングを冠すれば、商品の質もその構成から、内装も外装も、呼び込みも何でもOK。センスのないのぼりや看板を立てて通行を邪魔しています。他店から鰻を買っても、市民から肩を撃められても、鎌倉の小町という格好のロケーションに便乗しただけの店舗；施設のいかに多きことか。来街者が満足感を味わいつつ肩を接するよう集まる界隈性と低劣な煩雑さは全く別物です。</li> <li>・ 本来、日本の地域で良質な外来者の集客に見事に成功している街には、前述したように、その成功を実現させた共通項があります。改めて述べてみますが、その基本は歴史的町並みの徹底した保全・実現と「おもてなし」の精神が基本です。行政がどこまで徹底してこの二点を主導して、街の中からそれに賛同する領域ごとの複数のリーダーを育てられるかがキイです。鎌倉には確かにリーダーの存在は垣間見ることができますが、行政の対応については、今回のケースも含めて？ であります。若宮大路とそれに接する部分については、総じて評価できる町並み構成があるかと思いますが、小町は薄汚く、泥臭く、街としての雰囲気不在です。鎌倉がもつ伝来の質朴で穏やかな表情がまったくありません。いずれ飽きられ、見捨てられることになるのではないかと危惧しています。さらにもう一言付け加えるならば、由比ヶ浜大通りでは、世代交代のためか、しばしば売地物件を見ることがあります。どうか市や商工会議所が相談窓口を設けて主導をして、良質で個性的な店舗づくりを誘導していただきたいものです。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本件につき弊社は回答をする立場ではございません。</li> <li>・ 本件につき弊社は回答をする立場ではございません。</li> <li>・ 本計画が乱暴な再開発であるという見解はございません。</li> <li>・ 本件につき弊社は回答をする立場ではございません。</li> <li>・ 本件につき弊社は回答をする立場ではございません。</li> </ul>

意見書番号	意見書の内容	意見書に対する見解
	<p>・ 今回の開発案件の予定地である由比ヶ浜、かつてその海岸線は松原に抱えられるように存在していましたが、時移り134号線が設定されるに及んで、見事な自然とのコントラストが失われました。しかし尚、この海岸には材木座共々、シーズンを問わず見事な集客を実現しています。ここを訪れる人々のニーズに対するリサーチ、マーケティングは十分に行われているのでしょうか。</p> <p>由比ヶ浜に接する鎌倉海浜公園の創設は英断であったと評価していますが、海岸の利用方法については問題があります。神奈川県や国土庁との関係性もあるのですが、とくにサマーシーズンのいわゆる海の家については、行政がさらに関与し、厳しく管理することが必要でしょう。相変わらず安っぽい低レベルでセンスの無い仕様の店舗を取り込み、例えば134号線からみた海の家の後ろ姿は、古びた再生トタン屋根ばかりが目立つ、滑穢なくらいブツな景観です。夏季に134号線の遊歩道を散歩していても、実は豊かな海は、海の家同志のごく僅かな隙間からしか見えない有様です。デザインセンスを持たない環境破壊者の出店を締め出さないといいけません。</p> <p>さらに昨年のケースでは、海の家 of 工事中に、何故か茶商組合理事長名で遊歩道などへの工事車両の駐車許可証が発行されました。しかも不法駐車が多く、その期間中は海岸がより工事車両や建築材料が積まれて、一層狭隘で見苦しくなっています。抜本的な対応策が必要です。行政側も、134号線の地下部分を掘削して、そこに「世界一の鎌倉市営で有料かつ美しいデザイン性に富んだ、ウォッシュレット型トイレとシャワールーム」を創ってみてはいかがでしょうか。(TOTO やリクシルなどをスポンサーにしてショールーム化することは可能です) 特に外国人や女性客には喜ばれるでしょう。集客力に比して、公共のそれらの施設があまりにもオソマツです。由比ヶ浜にやってきましたら、日本一清潔なトイレも温水シャワーも十分に整っている、人のマナーも海辺の清潔さも日本一だ、この一言が今様に言えば拡散し、良質で望ましい層を吸引できるので、出店者に「鎌倉市が用意したこれに見合う十二分な設備仕様とそのクオリティチェックを義務付け」することが必要です。物事は魁より始めよ、であります。</p> <p>・ 少々脱線しましたが、当候補地における開発案件の建築とデザイン性について触れてみます。「食品スーパー」と「ドラッグストア」、「レストラン」、「駐車場」そして3層の「マンション」が併設されるようです。残念ながら食品スーパーは低コスト建築の典型であり、売り場効率を上げることが上位概念。売上対費用効果を考えると、誰がどのように思いを巡らせても、建築単価は格安にするでしょう。我々は都心に見るような、センスの良いショッピングモールは期待できないのです。しかも鎌倉のもつべきやさしい表情と歴史性に富んだ建築性は、説明会に配布された設計図書からは微塵も感じられません。おそらく開店時やセール時期には、のぼりを林立させ、センスのない売出しポスターやら派手なカラーリングの宣材が溢れる風景が目には浮かびます。さらにこの静寂に包まれている周辺住宅地にとって、遅い時間帯にも煌々たる照明が灯り、車両の騒音と排ガスが播き散らされます。来店時間以外にも、商品の搬入車両は早朝・深夜の時間帯などでもお構いなしでやってくるのでしょうか。事前に十分な規制の存在を徹底周知しましたか。それとも、そうした措置は存在しないのですか。</p> <p>・ 計画マンションもショッピングセンターの外周ファサードも、彼らのもつ極く標準的な仕様のもののようで、何処にでもある平板で当たり前なものが示され、雰囲気もセンスもない感じです。建造物がセンスの良い主張をするのではなく、ただそこに漫然と横たわっているだけのデザインです。</p> <p>・ 当候補地内の周辺住宅との間には、付置義務の公園部分や敷地外周を極力緑化すると言いますが、この要請をもっと数値化、定量化しないと意味がありません。どのような樹種をどの位置にどれだけ植栽するのか。既存の樹木のどこをどのように残すのか。樹種の高さなどの部分にも目を配らなければ、事業者は彼らなりの勝手に安手な解釈をしてしまいます。こうした面での、事前事後の指導、目配りがないと、こうした開発案件を実施に移すべきではないのです。したがって、この海岸線、周辺地域にとって、当計画は、単なる狭雑物に過ぎないものです。鎌倉市にとっても、きつとお荷物になることでしょう。周辺住民が大反対しているこの事業の開始を認めることが、鎌倉という地域にとってどれだけ多くのものを失うのか、もう一度考え直す機会は、今しかありません。</p>	<p>・ 本件につき弊社は回答をする立場ではございません。</p> <p>・ 詳細は店舗内容も含めてまだ決まっています。営業内容も未定のためお伝えすることもできません。</p> <p>・ 店舗の仕様、デザインの詳細はまだ決まっています。</p> <p>・ 緑化部分の定量化、高さ、種類などまだ詳細は決まっています。</p>

意見書番号	意見書の内容	意見書に対する見解
	<p>・事業者は反対を押し切って管制完成させたとしても、周辺住民の「不買運動」などを契機に、売上が思うように伸びず、初期計画を達成しなかった場合には、驚くほどあっさり撤退してしまいます。当然鎌倉市が考える当地の「再活性化」には大きな穴があくことになります。</p> <p>・食品スーパーの見込み客は、説明会では近郊・周辺住民といっています。鎌倉市民のニーズに応えるそうですが、そのようであれば、約160台の駐車場は不要で、紀伊国屋やユニオンの様に、30～40台程度の駐車スペースで済むはずですが。従ってこの計画台数は、さらなる遠隔地からの誘客が狙いであることが見て取れます。施設規模と説明会での対象顧客エリアには少々論理矛盾があるようです。当然のことながら、相当の誘客数狙いでなければ事業は成立しないはずで、さりとて前回の提出プランは却下されたので、やむなく住宅ゾーンを設けて再トライしてみたのでしょうか。</p> <p>・しかしその住宅も、設計では昨年末に竣工した「わかみや」隣接の同じデベロッパのマンションと酷似した建築デザインがみとれます。なんら雰囲気を感じさせない、実に単調で、いかにも予算をかけていない風情がアリアリです。そろそろ鎌倉にふさわしい外観デザイン、外壁や屋根、塀の色合いや素材、付置義務緑化などについての新たな規制や取組みをして、街並み形成に本格的に取り組むべきです。歴史の遺産だけに頼っている、都市間競争に敗北し、居住人口の減少に拍車がかかり、観光誘客も平板な街並みに飽きて激減していくでしょう。</p> <p>5 結び</p> <p>この際に開発予定地を鎌倉市が買い上げ、自然を残した何らかの新たな海浜公園をめざし、現在の海浜公園も思い切ってリニューアルして緑溢れる「鎌倉海浜公園」をつくり、由比ヶ浜海岸とセットで再開発を実施したらいかがでしょうか。</p> <p>市の予算だけで賄うことが難しければ、長期償の起債もよし、また民間ファンドと共調して、地元の市民ファンドと併せてコンソーシアムを形成し、「世界に誇れる海浜リゾート公園」づくりを目標にこれを主導してはいかがでしょうか。事業コンペと建築デザインコンペの実施も不可欠です。それこそが、まさに地域の「活性化」の実現のエンジンになるはずです。今回のような安易な再活性化への要協を止めて、もう一度この計画それ自体を洗い直し、再考を問いたいと思い、ここに「意見書」を認め、提出する次第です。</p>	<p>・本件につき弊社は回答をする立場ではございません。</p> <p>・食品スーパーの集客は説明会の説明通り遠隔地からの集客は考えていません。食品、日用品のためご近隣にお住まいの方を対象としています。</p> <p>・貴重なご意見として承ります。</p> <p>・本件につきましては、弊社は回答する立場ではございません。尚、本計画地の弊社への売却に先立ち、前所有者による公拡法(公有地の拡大の推進に関する法律)の手続きを経て現在の計画に至っております。</p>

意見書番号	意見書の内容	意見書に対する見解
27-2-28	<p>「B工区：共同住宅」</p> <p>本件事業者の設計企画図面を見ると、これまでの、当地域環境破壊に対する、近隣住民の反対についての調査不足・認識不足を痛感いたします。</p> <p>・土地利用の方針書について 説明書・概要書では、「鎌倉らしい環境・・・」と述べている。「20%以上の緑地を設け周辺の生活環境に配慮する。」と記載しているが、添付図面を観ると、緑地部分は、「B工区」の居住棟と居住棟との問題であり、マンション売出し宣伝の文言にはなるが、西側隣接住宅に対する配慮が全くない。</p> <p>① 西側の境界迄10米離して、緑地にしてください。</p> <p>② そのために、建物1棟の戸数を減らして、西側隣接住宅との間隔を広げ、且つ、その部分を緑地にしてもらいたい。駐車場も「平置き」でよくなる。</p> <p>③ 「鎌倉らしさ・・・」を求めて転居された方にとっても、北側の棟に住む人は、密集している都会型マンションと何ら変わらない。その為には、1棟減らさないと「鎌倉らしさ・・・」を求めて来る方を欺くことにならないか？</p> <p>④ 既存の「黒松土手部分」を、伐採撤去しないでほしい。(中世時代の墓地遺跡)我々住民にとっては、「海濱院・海濱ホテル」時代からの思い出の樹木でもある。「北鎌倉の白木蓮」「由比ガ浜2丁目若宮通りのマンション」等、鎌倉に住宅を建設する業者は、既存樹木を伐採しないプランに基づく建設設計が多い。</p> <p>・防災対策について 津波避難に屋上(海拔約18m)が有効と説明されているが、鎌倉市は東日本大震災の教訓から、近隣のマンション住民にも、3階建ての屋上も危険＝「御成中学へ避難を」と指導しておられる。「公園」や「3階建て建物」を、一時避難の防災拠点にする対策は危険ではないか。</p>	<p>① 大きな計画の変更はできませんが、貴重なご意見として承ります。</p> <p>② 大きな計画の変更はできませんが、貴重なご意見として承ります。</p> <p>③ 大きな計画の変更はできませんが、貴重なご意見として承ります。</p> <p>④ 基本的に敷地内の既存樹は伐採し、新たな植樹計画をもとに植樹をする予定です。多くの市民の皆様要望を通して行政より指導等があれば計画地北側公園予定地内に移植等が可能であるかを検討いたします。但し倒木の危険性、松脂が道路に与える影響、他の樹木への影響等を考慮して樹種の選定方法含めて検討いたします。</p> <p>・「防災拠点」については、さまざまなご意見がありますが、津波被害のみを想定しているのではなく、様々な災害に対しての一時避難の防災拠点として機能すると考えております。</p>



大規模・中規模開発事業意見書

意見書番号

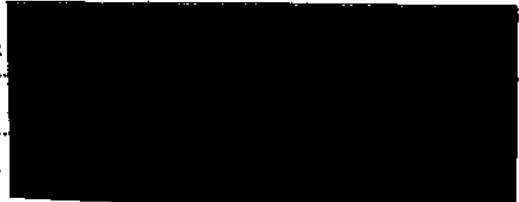
27-2-1②

27年 12月 13日

(宛先) 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 由比ガ浜四丁目1102番4外2筆
事業者氏名	大和情報サービス(株) 代表取締役 藤田 勝幸 エヌ・ティ・ティ都市開発(株) 代表取締役 牧 貞夫

○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. 共同住宅・商業施設全体(コンセプト)

鎌倉地域がもつ歴史的風土に相応しい建築施設であつてほしい。特に、由比ガ浜近隣地域は海を臨む景観と平穏で静逸な環境を求め移り住んできた人々が多い。その町並み・暮らしむきを破壊しないよう品位ある住宅・施設(とその運営)が望ましい。

全体コンセプト設計をするうえでこれらを真摯に評価・分析できるセンスと実力を兼ね備えた専門家集団で臨んでほしいが、前回計画も併せ考慮すると現行事業者では甚だ心許ない。

2. B工区 共同住宅

(1) 建設位置: 公表図面によれば、共同住宅西面(グランヴェール鎌倉由比ガ浜、以下GRと略記)側は境界と建物が近接し過ぎており、GR住民にとって生活レベルの著しい劣化が予想される。また新マンション住民にとつても決して住みやすいものとは思われない。境界から10m以上離すなど抜本的改善を望む。

(2) 駐車場: GR住民にとって、頻繁な上下操作音、動作目障り感で平穏な生活が脅かされる。ついては、可能な限り平置きとする、2段以上の駐車場はGRから離して設置するなど配慮してほしい。因みに、住戸88戸に対し駐車場93台は多すぎるのではないか?

(2ページにづく)

(3) 眺望：GRには当該戸からの海浜景観と眺望を前提に入居した住人も多い。経済的負担も何がしか伴っている。眺望を可能な限り損なわないような建築設計上の努力と誠意を切望する。建物を直方体ではなく凸型形状にする等も一考ではないか。

(4) 上記について、住戸数大幅削減と対戸・駐車台数比率削減をセットで実施すればかなり解決できるものとする（例えば住戸数半減）。前向き検討を乞う。

### 3. A工区 商業施設

(1) 郊外型大規模商業施設は鎌倉地区には相応しくない。潇洒でセンスに富んだコンセプトで運営する施設であってほしい。その点で屋上型駐車場設置は不可。

(2) 大規模開発事業に該当するような計画では駐車場設置ルールの縛りから景観毀損と交通渋滞たいする住民懸念を永久に払拭できない。

(例えば) 平屋型中心の店舗プロムナードにするなど発想を抜本的に切り替えて計画を練り直すべきである。星野リゾートが運営している「ハレニレ テラス」(<http://www.hoshino-area.jp/shop/>) など研究してみたらどうか。またアクセスは市営バス（フクちゃんバス）の利用推進で交通渋滞も最低限に抑えられる。

### 4. 近隣道路交通事情

鎌倉の交通渋滞は深刻化の一途にあり本建設に伴い一層の悪化が懸念される。交通量調査を精緻に実施していただき（地点別、季節別、曜日別、時間帯別、天候別等）近隣住民の懸念を払拭してほしい。

(以上)

2015年 12月28日

(宛先) 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 由比ガ浜四丁目 1102 番 4 外 2 筆

事業者氏名

大和情報サービス(株) 他一社  
代表取締役 藤田 勝幸

○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1】

「(仮称)鎌倉由比ガ浜4丁目計画」(以後、新計画)は、2015年1月に取り消された「(仮称)鎌倉由比ガ浜商業施設計画」(以後、旧計画)も、御社が鎌倉市に提出したものであり、新計画は、旧計画の内容を変更したものと解釈しております。

旧計画においては、市民等から多数の意見書(49件/174項目)が提出されました。しかしながら、御社の計画取り消しにより、御社からの回答のないまま意見書は無効となりました。

新計画を拝見する限り、残念ながら、旧計画に対して提出された意見書の意見をどのように考慮したのか記述がありません。2015年12月13日に行われた説明会の説明資料においても同様でした。

「由比ヶ浜ショッピングセンター建設計画の進捗を共有する会」(以下、当会)といたしましては、以下の情報の提示を要望いたします。

- ①旧計画に対して提出された意見書の意見として、どのようなものがどの程度あったのか
- ②新計画を検討するにあたり、①の情報をどのように考慮したのか

【意見2】

当会は、新計画の見直しを要望します。要望の理由は次の2点です。

### ①景観の悪化

歴史とみどりのまち・鎌倉は住民たちが力を合わせて街づくりを進めてきました。残念ながら登録には至りませんでしたが、鎌倉は世界遺産の候補地になりました。商業施設建設予定地（以下、予定地）は世界遺産のバッファゾーンと位置付けられた地域です。

2014年4月に鎌倉市が発行した「第3期基本計画」には次のような記載があります。

- ・ 鎌倉地域周辺は、現存する歴史的自然的環境を保全し、歴史的遺産をさらに活用するとともに、古都保存法制定の経緯を踏まえた上で、周辺への景観や環境と一体となったまちづくりを進めます。(P.16)
- ・ 世界遺産のあるまちをめざす (P.30)

一方、新計画、および、説明会では、次の内容が示されました。

- ・ 周囲の景観に調和しないであろう商業施設の巨大な矩形の建築物
- ・ 合計 252 台（商業施設が建物屋上を含む 159 台、共同住宅が 93 台）の駐車場

新計画の内容は、鎌倉市の「第3期基本計画」とは乖離しています。新計画が実現すると、鎌倉市民と鎌倉市が守ろうとしている鎌倉の景観が壊されてしまいます。

### ②渋滞、および、渋滞に伴う悪影響

予定地は、次の道路に近接しています。

- ・ 週末は慢性的な渋滞が発生する国道 134 号線
- ・ 車がすれ違いにくく歩道が分離されていない由比ヶ浜駅から続く予定地北面道路

このようにただでさえ渋滞が発生しやすい環境にもかかわらず、新計画、および、説明会では、次の内容が示されました。

- ・ 国道 134 号線返子方面から都市計画道路へ入る右折レーンは作らない

渋滞対策が明確にならない中で「(仮称) 鎌倉由比ヶ浜商業施設計画」を認めるわけにはいきません。

また、渋滞が悪化すれば渋滞に伴う次の悪影響が懸念されます。

- ・ 騒音の発生
- ・ 交通事故の増加
- ・ 隣接する公園で子どもたちが安心してのびのび遊べなくなる

- ・ゴミの散乱
- ・光化学スモッグの増加

以上、2点の理由から、当会として特に下記2点の見直しを要望します。

- ①商業施設の屋上駐車場廃止
- ②国道134号線と予定地北面道路の交通渋滞対策

※意見書の作成にあたり、下記「由比ヶ浜商業施設建設計画に関するアンケート」の結果を参考にしました。

アンケート名：由比ヶ浜商業施設建設計画に関するアンケート

実施方法：Web アンケート

実施期間：2014年4月3日～9日

回答者数：100名

URL：<https://jp.surveymonkey.com/results/SM-YDDQGV7/>

2015年 12月 28日

(宛先) 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 由比ヶ浜4丁目 1102-4 外2
事業者氏名	大和情報サービス株式会社

○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 貴社の計画する商業施設が不要との声が多数であっても事業は強行するのでしょうか。
- ② 現在の計画は100歩譲ったとしても、鎌倉には全くふさわしくない (建物のセンス、予想されるテナント、渋滞悪化、景観悪化その他多くの面において) 施設であると強く感じるものとなっていますが、鎌倉にふさわしい施設となるよう市民からの提案を積極的に受け入れ、計画に反映させるようなことはできますでしょうか。  
また、反映させることができる場合にはどのような形で反映 (提案の吸い上げ方、反映結果の示し方、またそれに対する市民からの提案の吸い上げ方、最終的な計画に至るまでの経緯) させていくかにつき具体的に教えてください。
- ③ 通常、商業施設等の建設前の住民説明会には、施工業者の役員が出席しますが、貴社の場合、一切役員の方が出席されていません。これにつきどういふことであるか具体的に教えてください (他の案件で忙しいなどは理由にはなりません)。
- ④ 説明会において、近隣住民向けの商業施設であることから、渋滞もそれほど発生しないが、大店法において駐車台数が求められているので、159台分の駐車場が必要となる説明をされていました。  
これにつき  
I 大店法に求められる駐車台数を大幅に減らして建設した場合、国からペナルティーがあるのでしょうか (貴社の商業施設建設の目的と近隣住民の要望と、駐車台数が整合していないにもかかわらず、大店法による駐車台数が強制されるのでしょうか)

II 本来法律は民間などにおいて不都合、争いなどが生じた場合に生きてくるものですが、今回の商業施設計画においては近隣住民の意向と説明会における貴社の近隣住民向け施設であるという内容から、不都合等は生じず、大店法違反という法律を持ち出して争いになるケースは考えられませんが、この点につきどのようにお考えでしょうか。

III 大店法が持ち出され、問題となるケースにつき教えてください（近隣住民が駐車台数が少ないことや、少ないことにより以前より悪化した渋滞が発生しないことにつき貴社を訴えることは考えられません）

⑤ 住民説明会時に、134号線の1時間あたりの車両通行台数は80台程度という調査結果であった旨の説明がありましたが、当該調査は何年何月何日の何時に実施されたかにつき教えてください。また、当日の天候につきましても教えてください。

⑤ 駐車場なしの規模となるにはどの程度の規模まで縮小されるかにつき教えてください。

⑥ 貴社の計画している施設は、鎌倉の景観、渋滞問題、治安を悪化させるものであることは明白ですが、それにつき貴社としてどう考えているのかにつきおしえてください。プラス面の方が大きいとお考えであれば、どうプラス面が大きいのか具体的に教えてください。

※安っぽい施設、テナントは間違いなく鎌倉の景観を悪化させ、治安を悪化させます。また、大規模駐車場は特に夏場においては間違いなく自分たちさえ楽しければとの考えを持った若者達で溢れかえり、治安は明らかに悪化します。渋滞については、他の地域でも商業施設ができたことで近隣が渋滞するようになってしまったケースがほとんどであり、かつ、鎌倉においては現状ですでに大渋滞問題が起きており（鎌倉らしさを残すには、道を一斉区画整理することは不可能です）、それにさらに拍車がかかります。

⑦ 鎌倉というブランドが付けば売れると勘違いされているように思うところですが（鎌倉にふさわしい内容であってこそ初めて鎌倉というブランドが生きてくるのです）、貴社は鎌倉（特に旧鎌倉市街）につき、景観や鎌倉にふさわしいお店というものはどういふものであると考えているかにつき教えてください。

#### （住民の想い）

貴社の現在計画している商業施設はあまりにも鎌倉の中心的地に相応しくなく、無計画であると思わざるおえない状況であり、また、交通に関する貴社の調査結果についても、正当性が感じられず、貴社への不信感すら増すばかりです。また、計画されている内容（商業施設+マンション）は鎌倉という町を壊してしまうことが明白です。どうか鎌倉という町をダメな町にしないでください。また、貴社の建設計画例は日本にお

いても非常に問題であると思います（景観を無視し、経済発展という理由の基に景観を壊し、自らの会社の利益のみを求める行為）。



2015年 12月 28日

(宛先) 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 由比ヶ浜4丁目 1102-4 外2
事業者氏名	NTT都市開発株式会社 及び ㈱プラットフォーム、㈱叶設計

○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 貴社が計画されているマンションは規模が大きく、また鎌倉の中心的な立地であることを無視したと感じられる計画となっていますが、古都鎌倉において、このような大規模マンションは相応しいとお考えでしょうか。もし相応しいとお考えであれば、具体的にどう相応しいかにつき教えてください。

② 現在計画されている内容は敷地いっぱいに建設される計画となっていますが、100歩譲ったとしても、せめて鎌倉の中心的な地に少しでも相応しいマンションを建設する意向であるのであれば、周囲との建物の距離を十分にとって(せめて10メートル)建設すべきであります。この点に関するお考えを①とは別にお答えください。

③ 鎌倉とその周辺地区は松が相応しい土地ですが、近年は景観を無視した建設が多く、その点でも鎌倉の景観が非常に損なわれています。貴社においてマンションを建設するのであれば、周囲に多くの松を植栽してもらいたく、また、現在の土地にある松も伐採するのではなく、同土地内において移植してもらいたいのですが、これに対する貴社のお考えを教えてください。

④ 通常、商業施設等の建設前の住民説明会には、施工業者の役員が出席しますが、貴社の場合、一切役員の方が出席されていません。これにつきどういふことであるか具体的に教えてください(他の案件で忙しいなどは理由にはなりません)。

⑤ 貴社の計画されているマンションは、規模の割に各住戸の広さが狭く、やはりこの点においても鎌倉の中心的な地に建設されるマンションとしてとても相応しくないと強

く感じるところですが、各住戸面積を広くとり、かつ、外観のセンスも洗練された高級マンションを建設することはできないのでしょうか。

⑥ マンションを建設するのであれば、3階建てではなく、鎌倉の中心的な地に相応しい2階建てマンション計画に縮小してもらいたいのですが、この点に関するお考えをお聞かせください。

(住民からの意見)

安っぽいマンションは間違いなく鎌倉の景観を悪化させ、治安をも悪化させます。マンションが建設されてしまうのであれば、松林に囲まれ、周囲との距離も四方が10メートル以上離れた閑静なマンションが建設されるのであれば、少しはマンション建設を受け入れられる方向にはなる可能性があるところです。

平成28年 1月 4 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	鎌倉市由比ガ浜四丁目 1102 番 4 外 2 筆
事業者氏名	大和情報サービス株式会社 代表取締役 藤田 勝幸 エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社 代表取締役社長 牧 貞夫

○意見の内容 (大規模開発事業の基本事項又は中規模開発事業の土地利用方針についての意見を記入してください。)

1. 届出書説明について

「基本事項届出書」の内容は、「都市マスタープラン」を考慮しているかのような表現で取り繕われているが、方針届出が目的とは言え、具体性に欠ける。事業者は、前回の計画案における問題点を認識している経緯からして、「景観形成」、「交通システム整備」などについては、より具体的、現実的な対策を示すべきである。

2. 土地利用方針について

建設予定地は、周辺から楽しめる景観、明治から育まれてきた歴史的遺産の価値を維持、発展させねばならない地域である。事業者は、これを認識した上で事業計画を立案すべきであるが、現行事業者のみの発想に限度があるように感じる。一企業体の短期的利益を目指した計画立案では、このロケーションに合う土地利用計画を立案することは困難であるものと確信する。現行計画を白紙に戻し、文化的、環境的にも価値を維持、発展させるべく、鎌倉市、市民が参加する三者共同開発プロジェクトを事業者が主導してはどうか。

3. 商業施設、共同住宅概要について

商業施設

(1) 国道134号での渋滞激化、周辺北側、西側市道への流入渋滞固定化解消に関する説明は不十分であり、論理性、現実性に欠ける。前回計画の駐車収容台数を、単純に、「大規模小売店舗法の必要条件」に合わせただけであり、交通環境悪化の解消について、真摯に検討を行った形跡が感じられず、不誠実さを感じる。計画実行には、現実的な交通環境悪化回避策が絶対条件である。

(2)「景観維持」、「周辺住宅との共存、調和に配慮」の条件を満たす商業施設とするならば、建築物は一階建、駐車場収容能力40台以下とし、工夫を凝らした付加価値の高い中規模店舗を計画すべきと考える。

### 共同住宅

(1) グランヴェール鎌倉由比ガ浜（以下、グランヴェール）及び他の多くの近隣住民は、海を望む景観と眺望、平穏な環境を求め、それに相当する経済的価値を負担して、ここに住居を設定した経緯がある。これらの経緯が無視され、生活環境の劣化を余儀なくされることは受け入れ難い。近隣住民との調和を考慮するなら、下記を条件に住宅設計がなされるべきである。

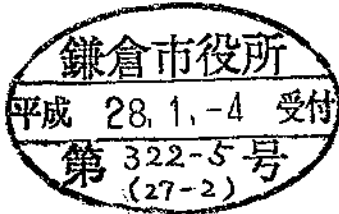
- ① 計画図面では、グランヴェールとの境界と建物が近接しすぎている。境界から10m以上離すべきである。
- ② 風致地区、都市計画審議会諮問適用外とすべく、建築物の高さを8m以下とすべきである。日照環境を維持すべくグランヴェールに近接する部分を一階建にすることを検討してほしい。
- ③ 住居88戸、駐車場93台の計画で、「鎌倉らしさ」「歴史的遺産」を守ることは不可能であると考え。駐車場の機械操作音、居住件数の高密度さから発する騒々しさなどを回避すべく、住居数、駐車場台数を半減すべきである。
- ④ 通常一般の共同住宅で、「鎌倉らしさ」はあり得ない。ロケーションの特殊性を活かした平屋型の高級感がある瀟洒な建物をベースにした画期的なコンセプトを考えてはどうか。

(2) 計画立案、建物設計開始の前に、グランヴェール住民に対する説明、意見交換会を十分に実施し、双方が協調できる関係の下、計画を実行してほしい。住民との話し合いを重視し、話し合いが完了するまでは、建築確認申請を行わないことを約束してほしい。

以上

27年12月13日

(宛先) 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	鎌倉市由比ガ浜四丁目 1102 番 4 外 2 筆
事業者氏名	大和情報サービス株式会社 代表取締役 藤田 勝幸 エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社 代表取締役社長 牧 貞夫

○意見の内容 (大規模開発事業の基本事項又は中規模開発事業の土地利用方針についての意見を記入してください。)

2棟の建物の西側側面と、隣接既存建物の東側側面との間隔が狭すぎる

新たに海岸線に並行して建築される2棟の建物の西側側面と、隣接の既存建物(グランヴェール鎌倉由比ヶ浜)の東側面が密着して建築される計画となっているが、次の理由から、当該間隔をできるだけ広く(例えば、4~5メートル程度)確保してほしい。

- (1) 隣接の既存建物は、南北方向に建てられているが、これに対して新たな建物が東西方向に現在の建物間の隔間で建築されると、既存建物の住民にとっては、今後は、東から南にかけての眺望が殆ど遮断されることとなる。
- (2) 海の見えるマンションを熱望して居住した既存住民の強い意向に、最大限の配慮をして頂き、地域住民が、今後とも末永く良好な近隣関係を築くための環境整備にご協力いただきたい。

大規模・中規模開発事業意見書

意見書番号

27-2-7

2016年 1月 19日

(宛先) 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 由比ヶ浜4丁目 1102-4 1K2

事業者氏名

NTT都市開発(株) (株)プラットフォーム

○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 下請け業者(株)プラットフォームにつき、住民の意見を聞く場を持つものの、当初計画を強行させてしまう企業であるとの噂を聞きましたが、本当でしょうか。
- ② 現在計画されているマンションの四季それぞれの日照(日陰)のシミュレーションを春分の日、夏至、秋分の日、冬至のそれぞれにつき、日の出時刻、7時、10時、12時、3時、5時の時間帯で提出してください。
- ③ 植林を周囲に多く配置してください。
- ④ 鎌倉の由緒ある場所において、マンションの規模が大きすぎます。
- ⑤ 鎌倉市に歴史のある町の由緒ある場所にふさわしい場所として活用するよう、提案し、土地も市や国で買い取ってもらうよう提案していただければと思いますが、いかがでしょうか。
- ⑥ 再度の住民説明会を希望します。

大規模・中規模開発事業意見書

意見書番号

27-2-8

2016 年 1 月 19 日

(宛先) 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 由比ヶ浜 4 丁目 1102-4 he 2
事業者氏名	大和情報サービス株式会社
<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>① 鎌倉の由緒ある場所に商業施設は不要です。</p> <p>② 交通量調査結果につき、信用性の低い結果を提示されたと聞きました。説明会時において説明された調査結果につき調査年月日と時間帯と交通量調査結果を公表してください。また、別途、土日祝日、ゴールデンウィークなどの連休の時期の 10 時、12 時、15 時、17 時、19 時に分けてシミュレーションをしてください。</p> <p>③ 世間一般の多忙期に説明会を実施されていますので、出席できませんでした。再度説明会を開催してください。</p> <p>④ 近隣住民向け商業施設を建設する予定と住民説明会で説明されていたとのことですが、近隣住民向け商業施設であれば駐車場は不要です (法律の話もされていたようですが)。駐車場がある以上、地理的に商業施設を利用しない多くのサーファーや観光客が利用するのは明白です。</p> <p>⑤ 治安や近隣住民の生活環境を考慮し、営業時間は遅くとも 19 時までとしてください。</p> <p>⑥ 商業施設から出る車両につき左折禁止とし、誘導人員も配置することで対応すると説明していた旨の話を聞きましたが、他の商業施設やスーパーを見る限り、そのような対応で左折車を防ぐことは不可能であることは明白です。もし可能というのであれば、左折車を近隣住民が確認した場合、貴社を訴えることができるとしてください。</p>	

平成28年1月19日

(宛先) 鎌倉市長



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	鎌倉市由比ガ浜4丁目1102番4ほか12筆
事業者氏名	大和情報サービス株式会社、エム・ティ・ティ都市開発株式会社

○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、付近住民としてこの計画に現在反対ですし、以下の質問に明確で納得のできるおこたえをいただけない限り、反対し続けたく思っております。

前回の計画については、平成26年3月の市議会でも、「鎌倉市内の慢性的な交通渋滞に拍車がかかることや防災・救急面での悪影響が懸念されている。(略)これら懸念が払拭されない限りは計画を認可しないよう求める。」とする決議が、全会一致で可決されています。

つまり、他市町村の他の土地に対するのとはまったく異なった配慮が、あの土地には求められるということです。今回も当然、「これら懸念」を払拭することは、また再び計画を提示する前提として、事業者の最低限の義務であると考えます。しかし、前回計画から規模を縮小しただけで、この懸念が払拭されるとうてい解することができません。数々の懸念と疑問がありますが、特に以下について、うかがいたく存じます。(なお、この意見書及びおこたえは、複数の付近住民及び鎌倉市市議の方々と共有させていただきます。具体的で明確なおこたえをお願いいたします。)

①交通量調査について

その1. 説明会では交通シミュレーションが示されたようですが、このもとになる交通量調査は、何年何月何日何曜日、天気はどのようであった日の、何時から何時までなされましたか。

図にある「現況」というのは、いつを指すのですか。

その2. 本当にこの施設の交通への影響を言うためには、まずは大前提として、さまざま季節、曜日、天気、時間帯の調査が必要かと思えます。今後の調査の予定をお聞かせ下さい。



その3. ご存知のことと存じますが、世界遺産を目指しており、季節ごとに世界からさまざまな目的を持って観光客が来る鎌倉、「海水浴」発祥の地ともされ今も多くの若者や家族がその海水浴のため訪れる、また最近でも夕日日本一のスポットと朝日新聞で選ばれたりなどもしている由比ヶ浜です。季節、曜日、天気、時間によって、交通量はまったく違ったものになります。現在でも、ピーク時の渋滞はひどく、生活に支障が出ており、「防災・救急面で」、緊急時にどのようなことになるのか考えるだけでも恐ろしい、というのが現状です。当然ながら、ピーク時にどのような交通量であるか、その調査が欠かせないはずですが（それも、インターネット情報の発達その他の影響で、道路状況は年々変化しているでしょうから、最新の調査が必要なはずです）。

ピーク時はいつだとお考えですか（住民としての私見では、夏の晴天、かつ波も高くない＝遊泳注意などになっていない土日午後～夕方、および春秋観光シーズンの3連休中日で天気もおだやかな日の午後～夕方ではないかと感じますが。）

そうお考えになる根拠を具体的にお教えてください。

その時の調査はされましたか。

していないとするなら、いつする予定ですか。

そのピーク時にこの施設の建設が与える影響はどれだけであると予測されますか。きわめて責任の重い予測と存じますので、その予測をなさる組織やご担当者、およびその組織とご担当者のこれまでの実績などを含め、具体的な根拠もお教えてください。

そして、施設が建設されたのち、ピーク時に、防災・救急面で緊急事態が発生した場合（施設もしくは近隣で、急病や火事が起き緊急車両が出動しなければならない場合や、津波警報が発令された場合など）、どんな事態が予測されますか。その事態への対策として、具体的に何を考えていらっしゃるのでしょうか。

その4. その3に記しました「ピーク時」の予測抜きに、「計画施設が与える交通量の影響が著しいものではないと推測しています。」などとは、どういえるはずがないと考えますが、いかがでしょうか。

万一、ピーク時の調査が必要ないとか、その1で示された調査だけで十分であると判断されるなら、その根拠を、そう判断なさるための調査をなさった組織やご担当者、およびその組織とご担当者のこれまでの実績などを含め、具体的にお示しください。

## ②国道134号線、逗子方面からの右折レーンについて。

その1. 前回計画では、渋滞対策の決め手として、この右折レーンを提示しておられました。これを取り下げられるということは、とても大きな決断であり、確たる根拠無しには取り下げた上での計画案の提示はできない、と考えます。

前回はどうのように予測し、今回どうのように予測したから、取り下げたのでしょうか。右折レーンを設ける設けないの分かれ目はどこにあるのか、前者と後者の予測の具体的な数字およびその根拠とともに、お教えてください。

その2. 今回の計画では「逗子側からの右折する交通量は最大約80台/hと想定しています」とありますが、この「最大」は、いつにおける最大のことでしょうか。

上記①で問題とした「ピーク時」のうちでも最も多い場合、ととらえるのが自然と思いますが、いつが「最大」であるかの分析はどのような根拠によってなされたのでしょうか

か。

その3. 今回の計画で「右折レーンを設けなくても処理可能という解析結果となりました。」「1 サイクルあたり 3 台程度の車両が新たに増加する見込となりますが、車と車の間をぬって右折することで、計算式ではさばけると判断しています。実際には運転者のスキルによる部分もあるが、処理可能と判断しています。」というのは、重大な責任の生じる判断と存じます。どのような組織のどなたが、どのような調査に基づき、このような判断をしたのでしょうか。その組織やその方のこれまでの実績等をお示しいただくなど、具体的にお教えてください。

その4. もしも、「ピーク時」に1サイクル4台以上の車両が新たに増加する場合、交通にどのような影響を与えますか。右折レーン設置の再検討はなさいますか。

### ③「右折アウト」について

その1. 東側市道への「右折アウト」を実施する、とも聞いておりますが、あのように幅のある道路での「右折アウト」は他に例をきいたことがありません。警察や市道管理者の了解を得ていますか。どのような根拠によって、例外的で危険を伴う「右折アウト」を実施するのでしょうか。

その2. 「右折アウト」によって何らかの事故が起こった際の責任は御社が負うのが当然と考えますが、責任を負いますか。

### ④付近の生活道路について

その1. 計画地周辺の、国道と東側市道を除く道路は、すれ違いには片方の車が停止せねばならない地点があるなど狭く、現在でもすでに渋滞が発生しやすいです。そして、私達住民にとっては、通勤通学や買い物はもちろん、緊急時にも使うほかない生活道路です。

この道路を、ピーク時でも現状以上渋滞させないために、③の「右折アウト」以外にどのような対策を考えていますか？交通量調査および交通シミュレーションを示した上で具体的におこたえください。

また、それら対策だけで十分であるとお考えになる根拠も交通量調査および交通シミュレーションを示した上で具体的におこたえください。

### ⑤そもそもの駐車場台数について

その1. 商圈範囲 1.5~2 キロの範田までで成り立たせる計画とのことですが、それならどうして、A工区だけで159台もの駐車上が必要なのでしょうか。

「大店立地法の関係で、159台よりも下げることは出来ません。」とのことですが、納得することがどうしてもできません。他の選択肢はいくらでもあるとしか思えないのです。歩いたり自転車で来たりする近隣の客を優先する、駐車場は少数の形式の店舗は、なぜ（どんな法にどのように抵触して）、つくることができないのでしょうか。「どうしても159台でなければならない根拠」を具体的にお教えてください。

### ⑥B工区の駐車場の影響について

その1. 説明会では、A工区159台のこのみ語られていますが、B工区93台も、周囲のマンション等と比しても相当に大きな駐車場であると思います。

このB工区93台が、交通に与える影響はないのでしょうか。どのようにシミュレートされていますか？

#### ⑦「防災拠点」について

その1. 「地域の防災拠点となれるような施設、設備の配慮をする」とのことですが、屋上駐車場とこのことは矛盾するのではないのでしょうか。東日本大震災に見るように、車両は津波によって凶器と化し、津波火災の発生も予想されます。

防災拠点として、屋上駐車場は危険極まりないものと思いますが、この点をどのように考えていらっしゃいますか。

#### ⑧景観について

その1. 鎌倉の街並みは、条例等の他にも、ご近所の取り決めやそれぞれの皆さんの自己規制によって、一定の落ち着いたトーンを維持してきたと思います。大きな建物、しかも近隣の住民を対象にする店舗であるならば、その外観に、周囲に溶け込むための最大限の配慮をするべきであると考えます。

この、建物外観の配慮について、具体的にどのように考えていらっしゃいますか。どのような手続きで、あるいはどんな手法や技術を駆使して、配慮していく計画でしょうか。

その2. 周辺地域をご覧になれば分かる通り（高台に立って見れば一目瞭然かと思えます）、看板についても、各店舗等が多大な配慮をしておられます。目立つ看板などほとんどないことが、この地域の、他にはない特色ともなっています。

看板への配慮について、具体的にどのように考えていらっしゃいますか。

#### ⑨騒音について

その1. 周辺は静かな住宅街です。夏の2～3ヵ月、時間限定の海岸や海の家での音楽でさえ、多くの苦情が集まり、度重なる関係者の協議の蓄積によって、配慮され規制されたものに落ち着いてきていますし、今後もさらに配慮され規制されていくことと思えます。このような地域において、騒音対策は他のどこの地域の店舗より厳重になされなければならないと考えます。

騒音への配慮について、具体的にどのような方策を考えていらっしゃいますか。

#### ⑩夜の照明について

その1. 夜の由比ヶ浜にお越しになったことはありますでしょうか。派手な照明など一切ない住宅街です。ここに、大きな規模の、遅くまでやっている店舗ができることは、想像することも困難なほどです。夜の照明も、最大限の配慮を払っていただきたい重要なポイントです。（ただ、他の諸々の懸念よりは、樹木で隠す、など、対策の立てようがある部分かもしれないとも存じますが。）

夜の照明への配慮について、具体的にどのような方策を考えていらっしゃいますか。

## ⑩役員レベルの方の、説明会への出席について

その1. 前回の計画の説明会において、「役員レベルの方が説明会に出席すべき」との声に、「社に戻り、報告します」と説明がありました。報告を受けての役員の皆さまのご見解をおきかせください。

その2. 今回の計画の説明会では、役員の方は出席されたのでしょうか。(残念ながら、私は仕事のため、今回の説明会へは出席できませんでしたので知らないのです。)

役員レベルの方が出席されて、自社の考え方を述べられ、出席者の声を直接聞いてそれに責任持ってこたえていく、そのような説明会は、必須のものであり、それをベースに計画の検討を開始すべきと考えます。もし今回の説明会に役員レベルの方が出席されていないのなら、出席されての説明会を開き直しますか。

開き直さないとするなら、それでもかまわないと考える理由を具体的におきかせください。

以上です。なにとぞよろしくお願いいたします。

大規模・中規模開発事業意見書

意見書番号

27-2-10

平成28年 / 月 20日

(宛先) 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 由比が浜 4丁目 / 102-4 <sup>他</sup> 2
事業者氏名	株情報オビス株式会社 / NTT都市開発

○意見の内容 (大規模開発事業の基本事項又は中規模開発事業の土地利用方針についての意見を記入してください。)

鎌倉市由比が浜に大規模のビルディングを建設する計画について、  
 建造物で生屋上を含む敷地全体にわたる252台の  
 駐車場の計画が示されています。  
 慢性的な交通渋滞、特に国道134号線と市道  
 に拍車がかかることを懸念しています。  
 交通渋滞の実態調査を行なっていくべきです。

大規模・中規模開発事業意見書

意見書番号

27-2-110

H28 年 1 月 19 日

(宛先) 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 由比ガ浜 4 丁目 1102 番 4 他 2 筆
事業者氏名	大和情報サービス エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社

○意見の内容 (大規模開発事業の基本事項又は中規模開発事業の土地利用方針についての意見を記入してください。)

「工事車両による交通事故防止に万全を期する。交通誘導員の配置を行う」とあるが、その具体的方策は提示されていない。東側道路は若宮大路や和田塚駅側から抜けてくる車両と、由比ガ浜駅側から抜けてくる車両が早朝から増えてくる。従って、工事車両が停滞すると出勤時に多数の車両が滞る事になる。具体的方策を明示せよ。

大規模・中規模開発事業意見書

意見書番号

27-2-11 ②

年 月 日

(宛先) 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 由比ガ浜 4 丁目 1102 番 4 他 2 筆
事業者氏名	大和情報サービス エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社

○意見の内容 (大規模開発事業の基本事項又は中規模開発事業の土地利用方針についての意見を記入してください。)

・駐車場、屋上駐車場、集合住宅駐車場、屋上の面積合計 (俯瞰) は 16215.02 m<sup>2</sup>である。この一塊面積、特に商用地については緑化計画が無い。小学校・中学校の高低レベルでも局所温暖化による突風 (いわゆる小竜巻) が発生し、例年被害が報告されているにもかかわらず、この面積で局所熱波、小竜巻が起こる可能性は高い。しかも海岸側からの空気の流入は遮断される計画である。上記被害の発生可能性について如何に考えるか。また、可能性が低いとするならば、その論理的根拠を記せ。

大規模・中規模開発事業意見書

意見書番号

27-2-11 ㊟

年 月 日

(宛先) 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 由比ガ浜 4丁目 1102番 4他 2筆
事業者氏名	大和情報サービス エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社

○意見の内容 (大規模開発事業の基本事項又は中規模開発事業の土地利用方針についての意見を記入してください)  
基本的にはこの計画には反対であり、即刻計画を撤回すべきである。

計画されている集合住宅は海側に運動公園を隣接している。この運動場は土日のみならず、平日(早朝)も含め、地域の運動愛好家に頻用されている。そこに住宅を隣接建造した場合、集合住宅側(住民)から、運動場からの騒音・声・土埃に対するクレームが出る可能性がある。しかしながら、元来より存在している運動場に対して、後参である集合住宅(住民)側からのクレームは理に叶わない。入居住民などから発生し得る運動場に対するクレームについて、開発業者は事前説明を実施し、運動場の現況を十分に理解させ、もし、同様のクレームが発生した際は運動場側ではなく、住宅側で解決すべきである。ついては、これに対する集合住宅(住民)側に対する入居前の事前説明内容を公表されたい。



大規模・中規模開発事業意見書

意見書番号

27-2-11 ㊟

年 月 日

(宛先) 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 由比ガ浜 4 丁目 1102 番 4 他 2 筆
事業者氏名	大和情報サービス エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社

○意見の内容 (大規模開発事業の基本事項又は中規模開発事業の土地利用方針についての意見を記入してください。)

・駐車場、屋上駐車場、集合住宅駐車場、屋上の面積合計 (俯瞰) は 16215.02 m<sup>2</sup> であり、これは事業計画面積 (17204.15 m<sup>2</sup>) 94% である。そこには緑化計画は無い。特に商用計画地の駐車場、屋上においては「皆無」である。建蔽率 40% 緑化率 20% は同地域周辺と同じ数値であり、それ以上の緑化計画ではない。それを以て「緑化に注力している」では周辺住民は納得させられない。

これについて「一般住宅と同様の数値を順守しているのだから、緑化に注力しているのと同義でありで問題は無い」とするのか、緑化計画の強化を検討する意思があるかを問う。

また、根本的にはこの計画全体を白紙撤回し、全域を緑化 (公園) すべきと考えるが如何か。

年 月 日

(宛先) 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 由比ガ浜 4 丁目 1102 番 4 他 2 筆
事業者氏名	大和情報サービス エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社

○意見の内容 (大規模開発事業の基本事項又は中規模開発事業の土地利用方針についての意見を記入してください。)

前回計画の後、集合住宅の計画が再度提案されている。説明会において、「どの時点で NTT 都市開発に土地売買の提案がされたか」と質問した際、担当者が「守秘義務なので答えられない」とした。その守秘義務は法的拘束のあるものではなく、企業間の「私的約束」である。であれば、守秘義務の拘束力はない。住友不動産（もしくは大和情報サービス）から土地売買の提案があったのは何時か、明示せよ。また、守秘義務とするならば、それを明文化された文書を呈示せよ。不信感が残っている。

大規模・中規模開発事業意見書

意見書番号

27-2-11 ㊟

年 月 日

(宛先) 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 由比ガ浜 4 丁目 1102 番 4 他 2 筆
事業者氏名	大和情報サービス エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社

○意見の内容 (大規模開発事業の基本事項又は中規模開発事業の土地利用方針についての意見を記入してください。)

・「建蔽率 40%、緑化率 20%、容積率 200%、高さ 10m以下」を以って「環境保全を強化」の如く記しているが、この基準は周囲一般住宅の基準と同様であり、当該開発計画地において特段その率を上昇させているわけではない。周辺住宅が「普通に」実施している内容である。当該地の如く大規模開発に際しては「環境保全の強化」を謳うのであれば、それらの率を有意に上昇させるべきではないか。「既に規定されている数値」上限値で実施する事ではその説得力は無いと思われる。

大規模・中規模開発事業意見書

意見書番号

27-2-11 ⑦

年 月 日

(宛先) 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 由比ガ浜 4 丁目 1102 番 4 他 2 筆
事業者氏名	大和情報サービス エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社

○意見の内容 (大規模開発事業の基本事項又は中規模開発事業の土地利用方針についての意見を記入してください。)

「既存樹木は伐採予定」とされているが、5m以上の樹木はその伐採には許認可が必要である。それを無視して伐採を実施する事は出来ないし、周辺住民は画像等でそれを監視していく所存である。鎌倉市においても厳重な管理がなされるはずである。もしくは既存樹木の伐採については許認可なくとも実施する意図があるのか。

また、伐採作業については前回 (2014~5) に実施された際、5m以上の高木も無断伐採された経緯がある。鎌倉市においては厳重に監視されたいが、事業者においてもこれ以上の伐採は実施すべきではないと思うが如何か。

年 月 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 由比ガ浜 4 丁目 1102 番 4 他 2 筆

事業者氏名

大和情報サービス エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社

○意見の内容 (大規模開発事業の基本事項又は中規模開発事業の土地利用方針についての意見を記入してください。)

長谷寺からの眺望について「屋上のみが視認される」ので「影響ない」と記載されるが、同規模の建造物が『800m の距離から屋上のみが視認される＝眺望に影響ない』と定義できる客観的基準が明記されていない。記せ。

大規模・中規模開発事業意見書

意見書番号

27-2-11 ㊟

年 月 日

(宛先) 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 由比ガ浜 4 丁目 1102 番 4 他 2 筆
事業者氏名	大和情報サービス エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社

○意見の内容 (大規模開発事業の基本事項又は中規模開発事業の土地利用方針についての意見を記入してください)  
工事時間が 8 時～18 時とあるが、認容されない時間帯設定だが如何思われるか。

大規模・中規模開発事業意見書

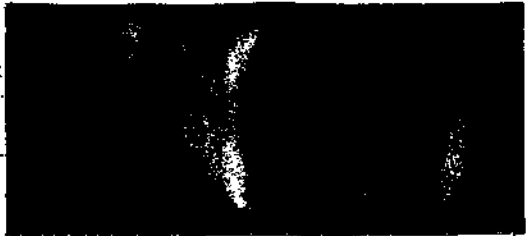
意見書番号

27-2-11 (2)

年 月 日

(宛先) 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 由比ガ浜4丁目1102番4他2筆
事業者氏名	大和情報サービス エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社

○意見の内容 (大規模開発事業の基本事項又は中規模開発事業の土地利用方針についての意見を記入してください。)  
盛土が計画されているが、土壌改善と称して現在の基礎海拔高位に「上乘せ」して、基礎海拔高位を上昇せしめる計画は無い事を証明できるか。

大規模・中規模開発事業意見書

意見書番号

27-2-11 ⑩

年 月 日

(宛先) 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 由比ガ浜 4丁目 1102番 4他 2筆
事業者氏名	大和情報サービス エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社

○意見の内容 (大規模開発事業の基本事項又は中規模開発事業の土地利用方針についての意見を記入してください。)

「高さ10m以下」は周辺住宅と同様の制限であり、構造物の全体規模からも周辺個人住宅と同様の高さを基準にするのでは周辺住民を説得できない。しかも、周辺には屋上に駐車場を設置している住宅は存在しない。屋上駐車場を周辺住宅よりも高い位置に設計している時点で「10m以下」と反復記載してもそれは「詭弁」である。しかも「古都鎌倉にふさわしい景観」と記載しているが、10m高位の上に駐車場を設定している建物が由比ヶ浜周辺には存在しない。周辺に存在しない様な高さの建築物について「鎌倉にふさわしい」として説明できる根拠が乏しい。説明できるならばその基準・根拠を明確に記せ。

また、鎌倉市においても屋上駐車場や建物の高さについては懸念を表明されると思われるが如何か。



大規模・中規模開発事業意見書

意見書番号

27-2-11 ㊟

年 月 日

(宛先) 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 由比ガ浜 4 丁目 1102 番 4 他 2 筆
事業者氏名	大和情報サービス エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社

○意見の内容 (大規模開発事業の基本事項又は中規模開発事業の土地利用方針についての意見を記入してください。)

前回の伐採以降、すでに野鳥の飛来は減少している。その上で「カラスの繁殖を抑える」としているが、その具体的方策は記されていない。それを明示せよ。因みに計画の如くの小公園を作ってもカラスの繁殖、集散は抑制できない。

大規模・中規模開発事業意見書

意見書番号

27-2-11 ㊦

年 月 日

(宛先) 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 由比ガ浜 4 丁目 1102 番 4 他 2 筆
事業者氏名	大和情報サービス エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社

○意見の内容 (大規模開発事業の基本事項又は中規模開発事業の土地利用方針についての意見を記入してください。)

歴史的環境保全に対して色デザインを配慮すると記載されているが、歴史的環境保全と構造物建設は全く相いれない。歴史的環境保全には建造物が無い事が最良である。また、叶設計、INA 新建設研究所の過去業績からは環境保全を維持した建築物ができることは予測できない。説明会でも過去業績による説明・説得はされていないし、提案された図面はそれを鑑みたデザインではない。従って、歴史的環境保全を全うした設計・デザイン(色彩)は両社から周辺住民に未だ提案されていないのである=説明会自体が時期尚早である。住民を納得させるデザイン・設計を呈示する事が住民説得の第一歩である。住民が納得されるまで幾度となく説明会を実施しない限り、計画の前進は無いと思われる。周辺住民を納得させる説明を反復して実施すべきと考えるが如何か。また、鎌倉市側からも同様に指導・制限指示されると考えるが如何か。

大規模・中規模開発事業意見書

意見書番号

27-2-11 ㊟

年 月 日

(宛先) 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 由比ガ浜 4 丁目 1102 番 4 他 2 筆・
事業者氏名	大和情報サービス エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社

○意見の内容 (大規模開発事業の基本事項又は中規模開発事業の土地利用方針についての意見を記入してください。)

「敷地境界沿いを重点的に緑化する事により近隣建物からの眺望に配慮」と記されているが、緑化帯の敷地側には“10m+屋上駐車場”が存在すれば、眺望を維持する事は不可能である。周辺住民と周辺環境を懸念するならば、この計画自体を撤廃し、敷地全体を緑化する事が最も周辺住民に受容される。周辺住民はこの計画に反対している事は自明である。周辺からの眺望と建物の計画(高さ)は両立できないと思われるが、両立が可能とするならば、それを確認できる資料を明示せよ。

また、それによる周辺住民の同意・賛同を得るべきである。如何か。

大規模・中規模開発事業意見書

意見書番号

27-2-11 ㊟

年 月 日

(宛先) 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 由比ガ浜 4 丁目 1102 番 4 他 2 筆
事業者氏名	大和情報サービス エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社

○意見の内容 (大規模開発事業の基本事項又は中規模開発事業の土地利用方針についての意見を記入してください。)

渋滞については最大関心事の一件であるのは自明であるにも関わらず、説明会でその資料を配布せず、また、その説明においても数値の意味するところを最初に説明をせずに実施したことは何らかの「隠ぺい意図」が存在したと案ずる。説明会で発言した者ではなく、渋滞シミュレーションの数値算出者自身による「渋滞悪化がない」事の説明を乞う。

大規模・中規模開発事業意見書

意見書番号

27-2-11 ⑬

年 月 日

(宛先) 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 由比ガ浜 4 丁目 1102 番 4 他 2 筆
事業者氏名	大和情報サービス エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社

○意見の内容 (大規模開発事業の基本事項又は中規模開発事業の土地利用方針についての意見を記入してください。)

周辺道路の渋滞増悪について、現況においても渋滞が発生しており、開店後のシミュレーションではその渋滞数値は周辺全交差点で悪化している。説明会では「数値が 0.9 に達していないので有意な渋滞の悪化は無い」としているが、現況でも渋滞は発生しており、その現況値は 0.3~0.5 である。故に説明内容が理論的に成立していない。また、全交差点で数値上、悪化が予想されているにも関わらず、「渋滞悪化は無い」と結論するのは「虚偽説明」である。「渋滞増悪は無い」と結論づけた計算・シミュレーション責任者自身によって(説明会での者ではなく)この矛盾を説明せよ。また、数値算出者の所属、背景を記せ。徹底的に追及する。

大規模・中規模開発事業意見書

意見書番号

27-2-11 ⑦

年 月 日

(宛先) 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 由比ガ浜 4 丁目 1102 番 4 他 2 筆
事業者氏名	大和情報サービス エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社

○意見の内容 (大規模開発事業の基本事項又は中規模開発事業の土地利用方針についての意見を記入してください。)

国道 134 号線からの車の出入りについては現在以上の渋滞悪化が発生することは免れない。この計画は前回議論の時点から渋滞懸念については担保できていなかった。当時の渋滞シミュレーションでも渋滞増悪は免れないとされていたはずである。それにも関わらず、説明会において (渋滞増悪回避できなかった当時の) データを持ち出して「渋滞は悪化しない」と発言したことは「虚偽」である。実際にシミュレーション資料での渋滞数値を算出した責任者と説明責任者の所属、職務をを明らかにした上で、この数値を明確に説明せよ。また建築前後で有意差が無いとするならば、その統計的根拠を記せ。

大規模・中規模開発事業意見書

意見書番号

27-2-11 ㊟

年 月 日

(宛先) 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 由比ガ浜 4 丁目 1102 番 4 他 2 筆
事業者氏名	大和情報サービス エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社

○意見の内容 (大規模開発事業の基本事項又は中規模開発事業の土地利用方針についての意見を記入してください。)

提案された計画は屋上部分については 10m 以上となり、屋上からは周辺住宅を眼下とする状況である。一方、周辺住宅は 10m 以上の高さに (常態的に) クルマ、ヒトが位置することはない。それでも周辺住民と調和がとれている、とするのは無謀で強引な意見である。

周辺住宅に 10m 以上の高位にクルマや人が存することがないことに比して、10m 以上の高さに駐車場を配置することが「調和がとれている」とされるならば、その根拠を説明せよ。

大規模・中規模開発事業意見書

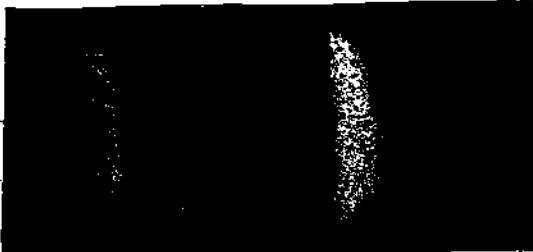
意見書番号

27-2-11 ㊟

年 月 日

(宛先) 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 由比ガ浜 4 丁目 1102 番 4 他 2 筆
事業者氏名	大和情報サービス エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社

○意見の内容 (大規模開発事業の基本事項又は中規模開発事業の土地利用方針についての意見を記入してください。)

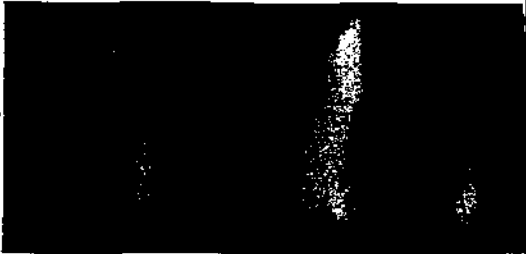
駐車場の車両の管理方法 (周辺へのヘッドライトによる照射、騒音公害、排気公害、時間、料金、波乗り目的でありながら少額ショッピングで駐車判別 暴走族、花火などのイベント時の渋滞管理) について具体的方策を明示せよ。



年 月 日

(宛先) 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 由比ガ浜 4 丁目 1102 番 4 他 2 筆
事業者氏名	大和情報サービス エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社

○意見の内容 (大規模開発事業の基本事項又は中規模開発事業の土地利用方針についての意見を記入してください。)

当該地から周辺隣接住宅地への境界無断通行 (その逆方向も)、また、犯罪者の当該地から隣接住宅街への逃亡路の遮断方法を具体的に記せ。

大規模・中規模開発事業意見書

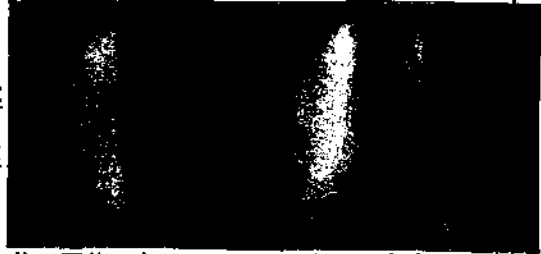
意見書番号

27-2-11 ㊟

年 月 日

(宛先) 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 由比ガ浜 4 丁目 1102 番 4 他 2 筆
事業者氏名	大和情報サービス エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社

○意見の内容 (大規模開発事業の基本事項又は中規模開発事業の土地利用方針についての意見を記入してください。)  
雨水調整池 755 m<sup>3</sup>により、周辺への雨水が自由水として表面流出しないとされる論理的根拠を記せ。

大規模・中規模開発事業意見書

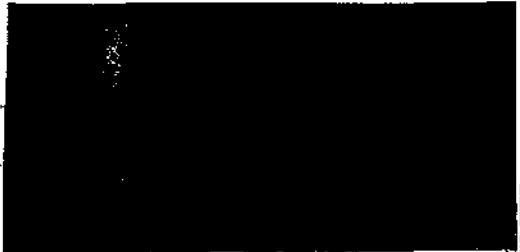
意見書番号

27-2-11 22

年 月 日

(宛先) 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 由比ガ浜 4 丁目 1102 番 4 他 2 筆
事業者氏名	大和情報サービス エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社

○意見の内容 (大規模開発事業の基本事項又は中規模開発事業の土地利用方針についての意見を記入してください。)  
貴殿らの記すところの「自然環境と歴史的遺産が融和した都市景観」の定義、状態を明確に説明せよ。また、「融和が完成した状態」とその決定条件を記せ。

大規模・中規模開発事業意見書

意見書番号

27-2-11 ㊟

年 月 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 由比ガ浜 4 丁目 1102 番 4 他 2 筆
事業者氏名	大和情報サービス エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社

○意見の内容 (大規模開発事業の基本事項又は中規模開発事業の土地利用方針についての意見を記入してください。)  
説明会において、集合住宅担当者が「この規模のマンションを作らないと採算が取れない」と発言した (録音済)。となると、マンション構造については周辺住民との調和を図る意思を当初から有しておらず、現在の計画規模を縮小・撤回・修正する意思は無いと印象した。  
この発言についてその本意 (計画縮小、廃案の可能性など) を明確に説明せよ。

大規模・中規模開発事業意見書

意見書番号

27-2-11

29

年 月 日

(宛先) 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 由比ガ浜 4 丁目 1102 番 4 他 2 筆
事業者氏名	大和情報サービス エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社

○意見の内容 (大規模開発事業の基本事項又は中規模開発事業の土地利用方針についての意見を記入してください。)

「海辺という立地条件に溶け込む建物の形態に配慮」とあるが、INA 新建築研究所の過去実績例も叶設計の過去実績例も「海辺という立地条件に溶け込む建物の形態」とされる実績は無い。その様な実績がない設計者が「海辺という立地条件に溶け込む建物の形態」を設計する、と記されても住民は説得されない。「海辺という立地条件に溶け込む建物の形態」を明確に提示せよ。また、「溶け込んだ」と判断するのは誰。

大規模・中規模開発事業意見書

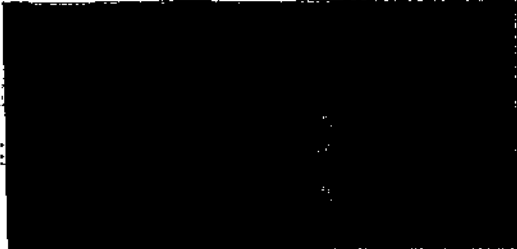
意見書番号

27-2-11 ㉓

年 月 日

(宛先) 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 由比ガ浜 4 丁目 1102 番 4 他 2 筆
事業者氏名	大和情報サービス エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社

○意見の内容 (大規模開発事業の基本事項又は中規模開発事業の土地利用方針についての意見を記入してください。)

「既存樹木の保存」となるが、前回の計画時には 5m 以上の高木も伐採されている (違反である)。現存している樹木について、これ以上の伐採計画があるならばそれを明示せよ。徹底的に反駁する。

大規模・中規模開発事業意見書

意見書番号

27-2-11 (26)

年 月 日

(宛先) 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 由比ガ浜 4 丁目 1102 番 4 他 2 筆
事業者氏名	大和情報サービス エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社

○意見の内容 (大規模開発事業の基本事項又は中規模開発事業の土地利用方針についての意見を記入してください。)

「鎌倉の海辺の風景の回復」とあるが、元来、大規模商業施設も、集合住宅もないところである。風景を回復するならば、同計画地全体を緑化すべきである。大規模商業施設も、集合住宅も不要である。「回復した風景」とは『何を回復させた』のかを明示せよ。鎌倉海濱ホテルの情緒とは全く異なっている計画なので、それについては引用しないで頂きたい。

大規模・中規模開発事業意見書

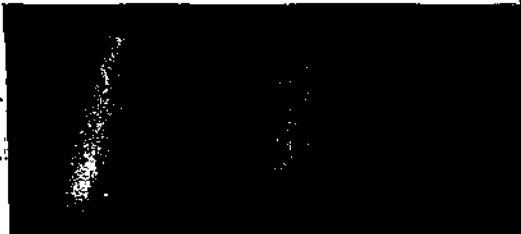
意見書番号

27-2-11 ㊟

年 月 日

(宛先) 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 由比ガ浜 4 丁目 1102 番 4 他 2 筆・
事業者氏名	大和情報サービス エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社

○意見の内容 (大規模開発事業の基本事項又は中規模開発事業の土地利用方針についての意見を記入してください。)

「海辺に商業施設を建造することにより、住宅地に調和する」は全く許容できない文書内容である。「海辺に商業施設を建造する」事がなぜ「住宅地に調和する」事になるのか。

その論拠を理論的にかつ、明確に説明せよ。強引な論法と思われ、非常に不愉快である。



大規模・中規模開発事業意見書

意見書番号

27-2-11 (28)

年 月 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 由比ガ浜 4 丁目 1102 番 4 他 2 筆・
事業者氏名	大和情報サービス エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社

○意見の内容 (大規模開発事業の基本事項又は中規模開発事業の土地利用方針についての意見を記入してください。)

近隣住民との調和は前回同様、図られていない。改悪と受け取っている。「調和がとれた」と結論される状態は如何なる状態云うのか、理論的に説明せよ。また、「調和がとれた」と判断するのは誰によるものか。

大規模・中規模開発事業意見書

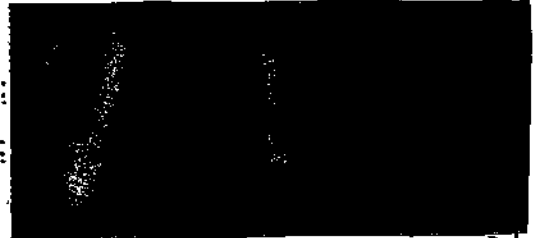
意見書番号

27-2-11 ㊟

年 月 日

(宛先) 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 由比ガ浜 4 丁目 1102 番 4 他 2 筆・
事業者氏名	大和情報サービス エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社

○意見の内容 (大規模開発事業の基本事項又は中規模開発事業の土地利用方針についての意見を記入してください。)

「近隣住宅地との調和をはかり」とあるが、提案された計画は近隣住民として全く許容できるものではない。その上で「調和をはかる」の具体的な方策を明示せよ。

大規模・中規模開発事業意見書

意見書番号

27-2-11 (30)

年 月 日

(宛先) 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 由比ガ浜 4 丁目 1102 番 4 他 2 筆 .
事業者氏名	大和情報サービス エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社

○意見の内容 (大規模開発事業の基本事項又は中規模開発事業の土地利用方針についての意見を記入してください。) 事業定期借地の期間を記せ。

大規模・中規模開発事業意見書

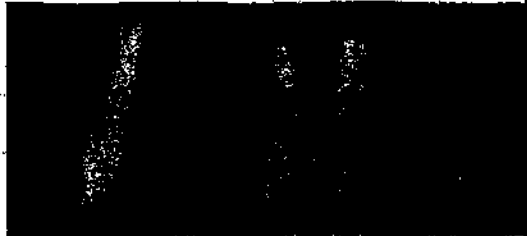
意見書番号

27-2-11 (31)

年 月 日

(宛先) 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 由比ガ浜 4 丁目 1102 番 4 他 2 筆・
事業者氏名	大和情報サービス エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社

○意見の内容 (大規模開発事業の基本事項又は中規模開発事業の土地利用方針についての意見を記入してください。)

商業施設も集合住宅も各々が大規模開発計画であるにもかかわらず、

①説明会を各々開催しない事に違和感を覚える。

②両者を「一計画」として市に提示していることに違和感を覚える。

そして、それを鎌倉市側が許容していることについて「鎌倉市の判断として当然」と考えられるか、「鎌倉市の判断として指導不足」と考えられるか、返答せよ。

我々としては前回、市民活動によって当該計画が見直しに至ったと自負しているが、鎌倉市がその後も単純作業的に当計画を許容していることに苛立っているが、如何か。

AB

大規模・中規模開発事業意見書

意見書番号

27-2-11 ㊟

年 月 日

(宛先) 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 由比ガ浜 4 丁目 1102 番 4 他 2 筆・
事業者氏名	大和情報サービス エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社

○意見の内容 (大規模開発事業の基本事項又は中規模開発事業の土地利用方針についての意見を記入してください。)

「地元雇用が増え…」とあるが、大型商業施設で周辺個人産業がその弊害からいわゆる「シャッター街」化している状況は日本全国での前例において枚挙に暇がない。周辺個人事業者への負の影響を鑑みての記載であるならば、その影響がないとされることを理論的に説明せよ。

また、所得税が増収されるであろう予測を立てているが、その理論的根拠を明示せよ。予測は想像ではない。

大規模・中規模開発事業意見書

意見書番号

27-2-11 ㉓

年 月 日

(宛先) 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 由比ガ浜 4 丁目 1102 番 4 他 2 筆 .
事業者氏名	大和情報サービス エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社

○意見の内容 (大規模開発事業の基本事項又は中規模開発事業の土地利用方針についての意見を記入してください。)

「食料品、生活必需品を中心とした施設」とあるが、その具体的内容を明示せよ。また、「周辺住民が憩える施設」の具体的内容を明示せよ。パチンコ、スロットなどのいわゆるギャンブル系や娯楽系施設の有無を明示せよ。

大規模・中規模開発事業意見書

意見書番号

27-2-11 ㉞

年 月 日

(宛先) 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。

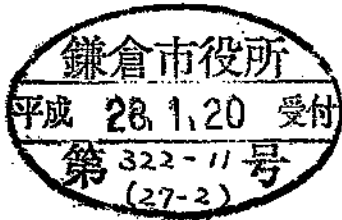
事業区域の地名地番	鎌倉市 由比ガ浜 4 丁目 1102 番 4 他 2 筆 .
事業者氏名	大和情報サービス エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社

○意見の内容 (大規模開発事業の基本事項又は中規模開発事業の土地利用方針についての意見を記入してください。)

「適切な交通計画により 134 号線を来店導線とし、周辺道路交通、施設の利用に影響がないように計画、運営」とされるが、周辺道路交通に影響を回避することは不可能である。もし、これが可能とするならば、その具体的な計画、運営方法を明示し、それによる周辺道路交通 (渋滞、路上駐車) が起こりえないことを論理的に説明せよ。

2016年1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 由比が浜4丁目110番4他2筆
事業者氏名	大和情報サービス株式会社

○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。)

■ 計画全体への意見・要望

①交通渋滞解消への対策

①国道134号線の渋滞解消の為に、滑川側からの右折車線の設置 (必ず)

- ・現在でも土日祝日 (特に日中全般) の渋滞は、目に余る程に常態化している。当計画実施により、更なる悪化が目に見える様で、近隣住民としては容認できない。
- ・また現状は、平日でも青信号に変わった直後に右折車がいると、殆どが赤信号に変らないと右折できず、平塚方面への渋滞を悪化させている。

②北側の公園化により、多発する騒音・歓声の改善の為に、こども用遊戯施設の非設置。

- ・公園化により、不特定多数のこども&ファミリーの利用により、大きな騒音・歓声が常態化し、近隣住民の安息時間を妨げ、大幅な住環境悪化が近隣住民の平穏な生活を脅かす。

③盛土 (50cm) により、予測される当館への浸水や日照被害回避の為に、盛土の中止。

- ※現状、当マンションの高さは8.0mと低い、加えて1階部分を1.0m掘り下げて建てられている、従って、大雨や洪水時には、SC側の浮水が流れ込み、当館の1階が浸水する恐れが高い。また、下記に記載するが、実質建物が50cm高になり、日照被害でも影響が拡大する。

■ ショッピングセンター (以後=SCと呼ぶ) への意見・要望

①近接するマンション『ファミリーグラン鎌倉由比が浜への住民説明会』の実施

②SC建物による、当マンションへの日照被害改善への対策

- ※現状、当マンションの高さは8.0mと低い、加えて1階部分を1.0m掘り下げて建てられている、更に、SC側の西向き住居が多く、1日当たりの日照時間が約13時~16時 (冬季) と大変短い。
- ・また本計画では、屋上駐車場外塀高さ9,990cm (一部、東北角12,950cm) となっている事により、建物完成後には、14~15時頃には日陰になって、日照環境の悪化は、容認範囲を超え、居住者としては、到底受け入れ難い状況となる。
- ・よって、以下の対策を要望致します。

- ①SC全体の、盛り土50cmの中止 (建物+50cmになり、実質10,490cm相当高い)
- ②建物東側の2階部分の一部セットバック (南北に幅1.0m相当)
- ③屋上駐車場外塀の高さ9,990cmを9,000m以下へ低層化
- ④建物の東北側角の高さ12,950cm (EV、階段) の位置を西側角に移動
- ⑤駐車場外塀の設置位置を、500cmセットバック (北側と東側)
- ③その他、改善、変更がし易い案件は、後日、住民説明会などで要望致します。  
(騒音・駐車場遮熱・バイク駐車位置・プライバシー保護 (植栽)・深夜不審者対策など)



大規模・中規模開発事業意見書

意見書番号

27-2-130

28年 / 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 由比が浜 4丁目 1102番 4地 2筆
事業者氏名	大和情報サービス株式会社 エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社

○意見の内容 (大規模開発事業の基本事項又は中規模開発事業の土地利用方針についての意見を記入してください。)

最初に、平成27年12月13日に開催された説明会において再々にわたり地元町内会に説明し、いざいこの発言に於ては驚きを持ち、併せながら地元町内会に対する説明は最初の計画(案)時に一回の発言取り止めについては説明なし、新計画(案)の説明会は一回という経過であり、その対応は地元軽視も甚だしいと言え、事業者に対する不誠実感もめいめい去れず、説明会に於ては地元重視をいただけの発言し以下に意見しその見解を求めます。

1) 交通対策

- ① 新計画による大店立地法に基づき商業施設は駐車台数は144台と認識する。駐車台数の多さに懸念を示したのに併せ159台設置で説明したのか見解を求めます。
- ② 説明会資料によればA工区開店当初は利用客の車の一部は敷地北側の市道等を經由して来店するに於て予想される交通解消を実施し、その結論は混雑緩和の差は大きく変わらないとしているが159台の駐車台数を増やして当該施設に何う車の増えるかは明らかであり、その説明は資料なし、説明も不十分(特に夏場における調査を必要)とし、詳細な説明及び他社による調査を求めます。
- ③ 説明会資料によれば北側市道等を經由してくる車を想定し認めている。当然通年にわたり狭い道路に施設を建てた多くの車が進入してくることは明らかであり、又国道134号線を基準に右左折を想定しているが北側に走る狭い道路を迂回してくる車の増えるのは明らかであり、通年にわたる周辺道路に於ける対策の見解を求めます。
- ④ 休日等の混雑する日は交通誘導員をもち歩行者等の安全確保を図っているが当該地は公園、スポーツ広場に隣接し、休日等はスポーツ等を楽しむ多くの市民、児童、生徒の出入りし、そこに安全確保の為誘導員による車両規制が及びられることにより車は規制を受けず、それにより134号線から進退する車による渋滞は明らかとなり、滑川交差点に於て長らく考えらるべき対策を求めます。

⑤ B工区における交通対策が示されていない。A工区と概ね159台と  
 共に住居用駐車台数93台を同じ出入庫する方式をとるのかどうか  
 同じであるならば異なる問題も生じかねない、詳しい説明を求めます。

## II) 景観形成の方針

説明資料では吉部鎌倉に相応したゆりある空間構成を回す  
 と説明の中で鎌倉らしさを強調しているが、この当該地区  
 由比が浜を背景にして近代日本の別荘文化の花開いた地でも  
 あり、その景観の価値から日本文化遺産「別荘文化ゾーン」として  
 鎌倉を認証している地です、当該A工区、B工区共法定制限  
 ギリギリを良しとした計画を示すことは市民にとってはどうも納得  
 しがたい物と考えます、示して建蔽率の下方修正、緑化率の上方修正  
 を求めます、以上交通対策、景観形成の方針の対策が示されな  
 ければ大店立地法に基づく商業施設の縮小への変更を求めます  
 以上お答えした問題解決無くして、この計画はどうも認め  
 られないものとして白紙に戻すことを求めます。

大規模・中規模開発事業意見書

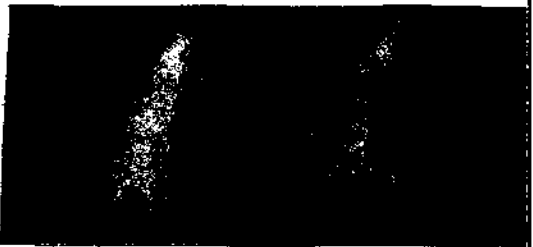
意見書番号 27-2-14<sup>①</sup>

2016年 1月 20日

(宛先) 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	鎌倉市由比ガ浜四丁目 1102 番 4 外 2 筆
事業者氏名	大和情報サービス株式会社、エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社

○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。)  
 地域住民重視ということであるが、具体的にはどのようなことか?  
 口先だけではなく、渋滞時の専用レーン/専用駐車スペース/専用レジなどを対応する程の気持はあるのか?

大規模・中規模開発事業意見書

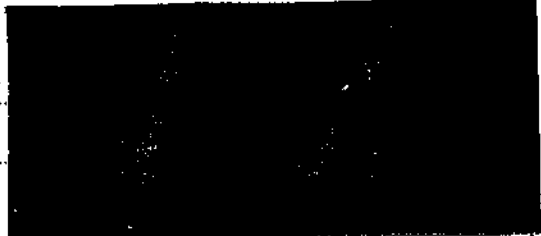
意見書番号

27-2-14<sup>㊟</sup>

2016 年 1 月 20 日

(宛先) 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	鎌倉市由比ガ浜四丁目 1102 番 4 外 2 筆
事業者氏名	大和情報サービス株式会社、エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社
<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>共同住宅部分の業者を NTT 都市開発になった経緯はどういうものか</p>	

大規模・中規模開発事業意見書

意見書番号

27-2-14<sup>③</sup>

2016年 1月 20日

(宛先) 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	鎌倉市由比ガ浜四丁目 1102 番 4 外 2 筆
事業者氏名	大和情報サービス株式会社、エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社
<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>すでに新築マンションの稼働率が低下していると聞いている                  その上でさらにマンションの建設は理解ができない。                  マンションの稼働率及び空室時の対応をどのように考えるのか                  むしろ不動産全体のことを考えるのであれば、新築許可を取るのではなく                  鎌倉市内の空き家対策を取りながらの街づくりの方が本来の姿ではないのか？</p>	

大規模・中規模開発事業意見書

意見書番号

27-2-14<sup>②</sup>

2016年 1月 20日

(宛先) 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	鎌倉市由比ガ浜四丁目 1102 番 4 外 2 筆
事業者氏名	大和情報サービス株式会社、エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社

○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。)  
 将来的な経済と人口の縮小がうたわれて久しい。  
 このような施設が恒久的に維持できると考えているのか?  
 収益効率のスパンをどのように考えているのか?  
 撤去時についてはどのように考えているのか? 経済面と建物の状況で回答が欲しい

大規模・中規模開発事業意見書

意見書番号

27-2-14<sup>⑤</sup>

2016年 1月 20日

(宛先) 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	鎌倉市由比ガ浜四丁目 1102 番 4 外 2 筆
事業者氏名	大和情報サービス株式会社、エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社

○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。)  
 施設の運用について、オリンピック前後で考え方に違いがあるのか  
 ないと答えられれば偽善的な気もするが、ない場合はその理由  
 ある場合は具体的な運用内容を教えてほしい

大規模・中規模開発事業意見書

意見書番号

27-2-14 <sup>②</sup>

2016年 1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

鎌倉市由比ガ浜四丁目 1102 番 4 外 2 筆

事業者氏名

大和情報サービス株式会社、エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社

○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。)  
 共同住宅地区ができたこと、自動車の想定往来数を少なく見積もっていること以外は  
 従前の説明と同じである印象だが、それ以外何が明確に変わったのか?  
 もし、自動車の往来数だけの変更であるならば、その部分さえ何とかすれば問題は  
 ないと考えているのか?もし、他に変更点がないならなぜか説明が欲しい。



大規模・中規模開発事業意見書

意見書番号

27-2-14<sup>㊟</sup>

2016年 1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

鎌倉市由比ガ浜四丁目 1102 番 4 外 2 筆

事業者氏名

大和情報サービス株式会社、エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社

○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。)  
 前回のプランの際に反対をしていた住民はなぜ反対をしたと考えているのか?  
 そのポイントは今回のプランに生かされているのか?

大規模・中規模開発事業意見書

意見書番号

27-2-14<sup>⑨</sup>

2016年 1月 20日

(宛先) 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	鎌倉市由比ガ浜四丁目 1102 番 4 外 2 筆
事業者氏名	大和情報サービス株式会社、エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社

○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。)  
 鎌倉らしさとは鎌倉にしかないものを守り受け継ぐことだと考えた場合、  
 プラン上、今回の他の地域にも見られるような建造物であった。  
 どこに鎌倉らしさがあると認識すればいいのか?

大規模・中規模開発事業意見書

意見書番号

27-2-14 <sup>12</sup>

2016年 1月 20日

(宛先) 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	鎌倉市由比ガ浜四丁目 1102 番 4 外 2 筆
事業者氏名	大和情報サービス株式会社、エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社

○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。)

鎌倉らしいという言葉が繰り返し使用されているが、鎌倉らしさをどのようにとらえているのか?具体的に説明してほしい。

大規模・中規模開発事業意見書

意見書番号

27-2-14<sup>①</sup>

2016年 1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

鎌倉市由比ガ浜四丁目 1102番4外2筆

事業者氏名

大和情報サービス株式会社、エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社

○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。)  
日本の財産として鎌倉を位置づけ、そのステイタスを尊重していく気持ちはあるのか?その場合、鎌倉らしさという定義付けは主観的であつてはいけない。  
鎌倉らしさについて、地域住民、自治体、有識者などと共有した上で計画を進める予定はあるのか?

大規模・中規模開発事業意見書

意見書番号

27-2-14 <sup>㊟</sup>

2016 年 1 月 20 日

(宛先) 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

鎌倉市由比ガ浜四丁目 1102 番 4 外 2 筆

事業者氏名

大和情報サービス株式会社、エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社

○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。)

主観的かつ一方的な鎌倉らしさの定義付けにより建物が建てられ、事業者以外がその鎌倉らしさを認めなかった場合、責任をとるのか？

世界が注目するエリアでの大規模建造物になることに対して自覚はあるのか？

鎌倉風や鎌倉的と評価される程度の中途半端なものが出来上がった場合、立て直す覚悟はあるのか？

それぐらいの気概ないと、普通の神経ではあのエリアのあの規模で簡単に建物をたてようという気にはならないと思うがどうか？

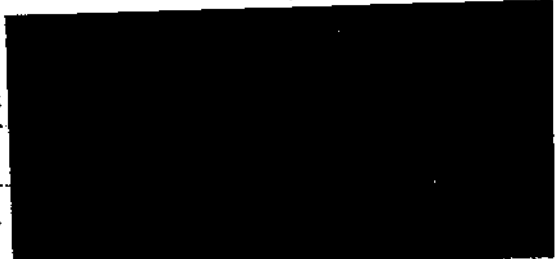
大規模・中規模開発事業意見書

意見書番号 27-2-14<sup>③</sup>

2016年 1月 20日

(宛先) 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	鎌倉市由比ガ浜四丁目 1102 番 4 外 2 筆
事業者氏名	大和情報サービス株式会社、エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社

○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。)

商業スペースを駐車場の不要な規模にまで縮小できないのか？

出来ないのであれば理由を教えてください

また、商業スペースの採算分岐点の規模はどの程度と考えているのか？

2016年 1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

鎌倉市由比ガ浜四丁目 1102 番 4 外 2 筆

事業者氏名

大和情報サービス株式会社、エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社

○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。)

まずは土地を公有地化し、片側は簡単なストレッチ器具なども備えた運動公園にし定期的にイベントを開催し、地域住民に運動の機会を与える(保険料の上昇対策)残りは、地域農家、漁師の方が作物/収穫物を持ち込み販売できるスペースを作る(地域経済の活性化)というアイデアについてはどのように考えるか?

大規模・中規模開発事業意見書

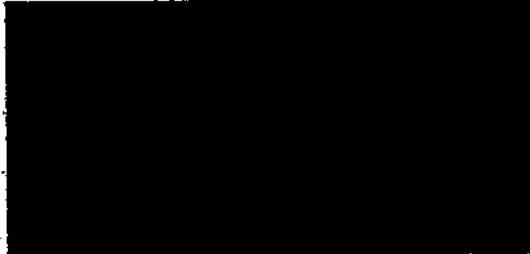
意見書番号

27-2-14 <sup>⑬</sup>

2016年 1月 20日

(宛先) 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	鎌倉市由比ガ浜四丁目 1102 番 4 外 2 筆
事業者氏名	大和情報サービス株式会社、エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社
<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>商業施設規模を縮小した理由は何か？</p> <p>単に交通面での折り合いがつかかなかっただけだからと認識しているのか？</p> <p>前回反対された方には渋滞以外の懸念事項があったはずだとは考えていないのか？</p>	



2028年1月21日

(宛先) 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 由比が浜 4丁目 - 110-24 他2
事業者氏名	大和情報サービス株式会社 エフ・エフ・エフ都市開発株式会社

○意見の内容 (大規模開発事業の基本事項又は中規模開発事業の土地利用方針についての意見を記入してください。)

建設予定地付近は、小学児童・中学生の通学路であり、住民の生活道路でもある。また、この道が狭く車やバイクと子どもがすれ違ひるのが危険な道である。第一小学校のPTAで作る「危険な通学路マップ」にも挙げられている。

事業者の説明では国道134号線を遡り方面から右折し、左折入店と言っているがこれを徹底させるのは不可能であり、北側の細く歩道の確保が出来ないような道に来店目的の車が進入して来るのはあきらかである。由比が浜商店街から塔の辻を斜目に入り、北側の道に出る裏の道は、自動車同士がすれ違ひのに、どちらかが譲らねばすれ違ひないような細い道で、又、通学路でもある。鎌倉の街並で特筆すべきは、細い路地や裏道が多く、この道が今も生活道路としてその風情とともに大切に使われていることである。この、ナビを頼りの他県の車や、土地感の無い者の車が入り込み、スピードを出したり、すれ違ひ場所のタイミングがわからずに立ち往生していたりする。店舗周辺の(134号以外の)道は、住民のために生活道路として確保されるべきであり、解決法もないままうやむやなうちに開発を許可してはいけないと思う。店舗と住宅で250台を越える車が増えてしまったら、現状すら保てない。今既に渋滞があり、交通状況は悪く、これから少くとも同じくらい増えれば、逆に今回の開発を機にもっと道路を良くするように市に働きかけては？」という内容の発言を記憶するが、住民感情を理解していない。

また、住宅予定地は、隣接するスポーツ広場の境界ギリギリに建設を予定しているが、スポーツ広場は、ボール使用可能な公園である。子どもたちのボール使用の権利を確保しなければならぬし、騒音のことも、通っている子どもたちを規制するような事がないようにしなければならぬ。

大規模・中規模開発事業意見書

意見書番号

27-2-16<sup>①</sup>

2016 年 01 月 21 日

(宛先) 鎌倉市長



提出者

住所

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	鎌倉市由比ヶ浜 4 丁目 1102-4 ほか 2 筆
事業者氏名	大和情報サービス株式会社

○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. 大型商業施設の是非について

鎌倉市の海浜地区は、

①鎌倉市が公表している津波ハザードマップによると現在政府などで論議されている南海トラフ地震の浸水想定地域とされています。

②当該地区の北側周辺 (海岸と反対側) は、専用歩道がなく、かつ、人と車がすれ違ふのに相互譲り合いが必須、かつ、踏切が複数存在するような環境にあり、商業施設に向かう人&車の顕著な交通量増加は当然鎌倉市が進める安全安心の町づくりに警鐘を鳴らさざる得ない状況です。また、いつ起こるかわからない震災時の避難路確保に大きなマイナス影響を与えると危惧されます。

③鎌倉市は、観光都市の安全安心の施策として車による乗り入れ抑制考える状況にあります。(当該地域が慢性的に渋滞になることは、避けるべき)

④海浜地区は、夏の時期に飲酒、ごみの飛散、風紀の乱れなど大変苦慮しています。国際観光都市としての見識を問われかねない昨今の状況と思います。

①～④項などの状況下で大型駐車場を前提とした商業施設建設は、鎌倉市民の安全安心を第一と考えたとき妥当なものでしょうか?

提出された文面随所には、' バランス、融和、共存、調和、景観など' の表現を用いておられることは、明らかに①～④など十分認識されていると拝察いたしますが、その認識に対して具体化が伴っていないと感じざるえません。

2. 仮に今回の計画が進むとなった場合

当該地区の周辺の交通事情は、劣悪といっても過言ではないと認識しておられることと思います。今回の事業により安心・安全が低下することは周辺住民にとって

一大事であり、また、鎌倉市の市政にも反することと考えます。

\*概要書記載の'適切な交通計画'では、具体的内容が示されていない。

東側入出口における自動車の制限などを如何に制御できるかなどその方法を示していただきたい。

- ・東側道路から絶対に右折で入らせない
- ・東側道路に絶対に左折で出さない
- ・車を使用せず当該施設北側周辺道路を利用する人が増加する想定されますが歩行者専用通路を確保するなどどのように危険増加を防ぐのか

現在北側道路につながる諸経路には、随所にかろうじて車一台しか通過できない箇所が多数存在し、人と車が譲り合って初めて安全が確保されている状況であることを改めて申し添えます。

上記施策は、本事業の建設時における資材搬入出時、同当該関連工事関連車両、開業後の商品搬入出、同宅配などのサービス、ごみ収集などにかかわる車両も同様に適用される必要があります。

注) 鎌倉市で雇用など新たに創出されることは非常に大事であると考えますがどうか、鎌倉市と積極的に協議を行い、安心・安全を低下させないよう解決を図っていただきたい。政令に定めた緑地率に満足せず、さらに一歩進んで施設の規模の見直し(車来場前提を見直す)をと思います。(鎌倉市も緑地増などに対して税制など検討する)

## 2. 排水について

ゲリラ豪雨に代表される短時間における雨量の増大は、当該エリアも例外ではありません。また、当該エリアはわずかながら周辺より高いエリアであり、当該エリアから排水された雨水が周辺下流であふれ出る危険性がないかと危惧されます。

- ・概要書記載の'流量制御して排水'とありますが、調整池からどういう制御で排水するのか具体化して豪雨時のシナリオに適合させていただきたい。
- ・緑地を増やして、地下浸透率を増やすことも視野に入れていただきたい。

## 3. 防災拠点になる施設

大いに役立つ施設になればと思いますが

- ・屋上に駐車場を設けることが、津波など被災時に防災に対する影響はないものでしょうか？(当該地区は、正に津波危険地域であります。)
- ・当該建設物は、津波などに対して特別の強度など配慮された構造物ということでしょうか？(内閣府のガイドラインの沿ったものとか)

## 4. その他

\*当該エリアは、夏季に海水浴客でにぎわいますが、一方、海および周辺の汚染・飲酒問題・風紀の乱れなどの問題もあります。

営業時間、駐車場の利用制限、ごみ管理、入場風紀制限、酒類販売など鎌倉市行

政と連携願いたい。

\*概要書随所にバランス、融和、共存、調和など記載されています。

具体的デザインなど鎌倉市と協議を行うという理解でよろしいですか？

例として、屋上駐車場は記載されているバランス・調和などに適合しますか？

最近、グーグルマップやドローン撮影で空中から町を評価する風潮も増しています。(空中から駐車場が顕著に見えることが鎌倉の調和、プラスになるか？)

また、現在国交省が新たに進めています電線地中化についても本事業に関係する事業者が推進されていることでもあり、具体的進展で将来の布石になればと考えます。

#### 5. 最後に

買い物の利便性、雇用創出、住民増など鎌倉市の将来に貢献できる施設になるよう施設のコンセプトが、安心安全を第一とした歴史の町にふさわしく住民から愛されるものになるよう鎌倉市と醸成していただきたいと考えます。

緑がもっと多く、来場者が真に憩える(鎌倉らしく癒される)施設が長続きするように思えます。

(松並木の中で買い物が楽しめ、周辺では子供が緑の中で楽しめる施設とか)

以上

乱筆乱文ご容赦ください。

大規模・中規模開発事業意見書

意見書番号

27-2-17

平成28年 1月21日

(宛先) 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 由比が浜 4丁目 1102番 4他 2筆

事業者氏名

A工区 大和情報サービス(株)

B工区 エヌ・ティ・ティ 都市開発(株)

○意見の内容 (大規模開発事業の基本事項又は中規模開発事業の土地利用方針についての意見を記入してください)

以下の理由から「(仮称) 鎌倉市由比が浜 4丁目 1102番大規模計画」に反対します。当該地を公有地化するよう強く要請する次第です。

(1) 当該地(計画地)は、埋蔵文化財埋蔵地である。古墳の処刑場として利用され、骨が大量に埋蔵されている。このままの形で重要な史跡として保存すべき場所と考える。発掘調査だけでは不十分である。

(2) 現在、日本遺産の登録を鎌倉市では準備中である。また、歴史まちづくり法に基づき重点地区に関する国への申請は、2015年12月18日付で、すでに行っている。いふまでも、当該地(計画地)が重要な古跡、鎌倉の遺跡埋蔵地として位置づけられており、市議の有志が日本遺産登録に関係づけで公有地化を国に働きかけているという経緯もある。関係しないうちに、国、県、市の予算で現状の形で公有地とするのが望ましい。

(3) 上記の観点と別に、大震災発生時の津波被害から近隣住民の避難場所として当該地(計画地)を使用したいという要請も出ている。由比が浜、長谷、村木座地区では、これだけ広い空地が存在しない。多くの住民の避難場所として、津波避難タワーを建てて活用すべきと考える。そのためには、開発を止めて、公有化すべきである。住民が国、県、市に働きかけている事だ。

(4) A工区、B工区それぞれに馬車場台数は、252台である。事業者は、前回届出の計画よりも半減したと説明しているが320台から半減したとは言えない。市道由比が浜関谷線に出庫する際、左折禁止の標識を建てるなど根本的な改善対策がとられておらず、不十分である。交通誘導員の配置だけでは、海洋面から

別荘文化地帯の地と見

と休祭日の車の入り込みに対応できないことは明らかである。以上、関係は、おまじかに中止し、公有地化の話し合いのペースに事業者がつかないことを期待する次第である。

平成28年1月20日

(宛先) 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	鎌倉市由比ガ浜4丁目1102番4ほか12筆
事業者氏名	大和情報サービス株式会社、エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社

○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、付近住民としてこの計画に現在反対です。

当該敷地は、鎌倉市の沿岸部ではこれ以上ない絶好のロケーションと、広大な面積を有しています。市が保有する土地でもないので、将来開発がないとは思っていません。しかし、前回取り下げた商業施設の計画を、規模を縮小し共同住宅を併設するならば良しとする考えが理解できません。

「A工区について」

12月13日の説明会では、商業施設利用者による交通渋滞等への対策を重要なポイントとして説明していましたが、以下の理由で不十分と言わざるを得ません。

- ①配布資料に交通対策に関するものが一切ありませんでした。
- ②交差点需要率を対策の根拠としていましたが、調査方法の詳細説明もありませんでした。1度や2度の調査から算出した数字には何の説得力もありません。

「B工区について」

なぜここまで隣地の境界線ギリギリに建設するのでしょうか。古くは鎌倉海浜院、その後、鎌倉海浜ホテルとなったこの地は、その瀟洒な建物と豊かな庭園があったからこそ他と一線を画する品格があり、それが鎌倉の土地柄そのものを高める大きな要因となりました。その土地の記憶を無視して「何をどう立てようと所有者の勝手である」「企業が営利を追求し販売戸数を増やすため敷地ギリギリに共同住宅を建てて何が悪い」と言わんばかりの事業計画は到底受け入れられません。

大規模・中規模開発事業意見

書

意見書番号

27-2-19 ㊟

平成28年1月19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	鎌倉市由比ガ浜4丁目1102番4ほか12筆
事業者氏名	大和情報サービス株式会社、エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社

○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。）

私は一鎌倉市民としてこの計画に反対いたします。

ご存知のようにここ数年の鎌倉の交通量及び観光客の増加は極めて著しいように思います。本計画が実施されれば、国道134号線の渋滞は間違いなく悪化すると思われます。また、2020年の東京オリンピックでは江ノ島が競技会場となりますが、競技期間のみならず、それをきっかけに渋滞が加速することも考えられます。

そもそも鎌倉の魅力はどこにあるかといえば、街中に緑が多く、海があり、さらに歴史と文化の感じられる街であるということだと思いますが、本計画はそのような鎌倉に魅力を添えるものとは思われません。

由比ガ浜商店街には個性的な店舗が軒を連ねていますが、本計画がそのような商店街に活気を与えることも考えにくいように思います。

鎌倉市民がどこで買い物をするかといえば、大船、横浜や東京、または最近できた辻堂のショッピングモールで、鎌倉にそのようなものができても、たぶんあまり利用しないように思います。

つまり鎌倉市民は本計画を求めてはおらず、渋滞と混雑を倍加させるだけとしか考えていないのです。

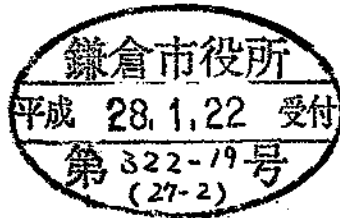
いったん市議会で全会一致で認可を却下されたことは大きいと思います。

どうか、鎌倉市にとって何が真に有益であるかをご検討くださいますよう、切に希望いたします。



平成 28 年 1 月 22 日

(宛先) 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	鎌倉市由比ガ浜 4 丁目 1102 番 4 ほか 12 筆
事業者氏名	大和情報サービス株式会社、エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社

○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。)

●付近住民としてこの計画に現在反対です。

●前回の計画については、平成 26 年 3 月の市議会でも、「鎌倉市内の慢性的な交通渋滞に拍車がかかることや防災・救急面での悪影響が懸念されている。このことは市民生活を脅かすことにもつながりかねず、交通渋滞解消や防災救急の体制強化を図っている鎌倉市にとっても大変憂慮すべき事態である。よって、計画については道路を所管する国や県、そして交通対策を所管する県警など関係諸機関と十分協議の上、これら懸念が払拭されない限りは計画を認可しないよう求める。」とする決議が、全会一致で可決されています。

決議にある「これら懸念」を払拭することは、事業者の最低限の義務であると考えます。

●意見書に対する回答の義務が事業者にはあると伺いました。

是非、明確に根拠を示して、お答えください。

◆ 1 何故、説明会が 1 回だけだったのか？

①今回、私は仕事で、説明会に出席できませんでした。説明会が 1 回しかなく、誠実に地域住民に説明しなくてもいいのだと思われているような気がしました。

地域住民の理解を誠実に得ようと本気で思っているのでしょうか？

②具体的にどういうことをしたことで、誠実に行動されていると思われているのでしょうか？

◆ 2 そもそも、大規模の駐車場をつくる必要があるのでしょうか？

●鎌倉市内のスーパーの駐車場合数は、

一番多い鎌倉・東急ストアでさえ 130 台だそうです。

そうてつローゼン深沢店 100 台（第 1 と第 2 を合わせて）

たまや鎌倉手広店 82 台

紀ノ国屋 26 台

もとまちユニオンは、専用駐車場はなく、提携駐車場あわせて 52 台と聞きました。

①今回、A 工区だけで 159 台もの駐車場をつくる必要があるのでしょうか？

商圈範囲 1. 5～2 キロの範田までで成り立たせる計画ですが、

「大店立地法の関係で、159 台よりも下げることは出来ません。」とのこと。つまり、法律の縛りさえなければ、もっともっと少ない駐車場台数でやっていきたい、という理解でよろしいですね？（上記スーパーの周囲交通事情と稼働状況からみても、少ない駐車場台数で十分なことは明らかだと思いますが。）

②上記駐車場が、今回計画よりも周辺の道路状況が悪くないのに台数が少なくて営業できているのに、今回計画で「159 台よりも下げることは出来ません。」としている根拠を、具体的にわかりやすく教えてください。

③提携駐車場があれば、法律上もそれがかまわない、と聞いたことがあります。そうではないのですか？だとするならば、由比ヶ浜地下駐車場などで十分対応でき、今回計画の敷地内駐車場は無しか最低限の台数がかまわないのではないのでしょうか？もしそうはできない、というのならば、その理由と根拠を具体的にお教えてください。

#### ◆ 3 交通量調査について

①説明会では交通シミュレーションが示されたようですが、このもとになる交通量調査は、何年何月何日何曜日、天気はどのようであった日の、何時から何時までなされましたか。

●図にある「現況」というのは、いつを指すのですか。

②本当にこの施設の交通への影響を言うためには、まずは大前提として、さまざま季節、曜日、天気、時間帯の調査が必要かと思います。

●このように、様々な条件での調査は、されたのでしょうか？

●あるいは調査を今後する予定なのでしょうか？

③現在でも、ピーク時の渋滞はひどく、生活に支障が出ており、「防災・救急面で」、緊急時にどのようなことになるのか考えるだけでも恐ろしくなります。当然ながら、ピーク時にどのような交通量であるか、その調査が欠かせないはずですが。

●ピーク時での調査はしたのでしょうか？

●調査したとしたら、それは具体的にはいつしたのか？どのような根拠でその日時をピークと考えたのでしょうか？

#### ◆ 4 国道 134 号線、逗子方面からの右折レーンについて。

①前回計画では、渋滞対策の決め手として、この右折レーンを提示しておりましたが、今回はこれを取り下げられています。

●前はどのように予測し、今回どのように予測したから、取り下げたのでしょうか。具体的なデータにもとづいた具体的な根拠を教えてください。

今回の計画では「返り側からの右折する交通量は最大約 80 台/h と想定しています」とありますが、この「最大」は、いつにおける最大のことでしょうか。

②今回の計画で「右折レーンを設けなくても処理可能という解析結果となりました。」「1 サイクルあたり 3 台程度の車両が新たに増加する見込となりますが、車と車の間をぬって右折することで、計算式ではさばけると判断しています。実際には運転者のスキルによる部分もあるが、処理可能と判断しています。」と書かれていますが、よくわかりません。もっと詳しく、明確な根拠とともに教えてください。

#### ◆5 「右折アウト」について

①東側市道への「右折アウト」を実施する、とも聞いております。夏の混雑時は、その道は車で交通渋滞を起こしています。右折アウトはできないのではないのでしょうか？

②警察や市道管理者の了解を得ているのでしょうか？

③「右折アウト」によって何らかの事故が起こった際の責任は御社が負うのが当然と考えますが、責任を負いますか？

#### ◆6 付近の生活道路について

①計画地周辺の、国道と東側市道を除く道路は、すれ違いの際に、片方の車が停止せねばならない地点があるなど狭く、現在でもすでに渋滞が発生しやすい道路です。私達住民にとっては、買い物はもちろん、子供たちが毎日使う通学路でもあり、また緊急時にも使う大切な生活道路です。事故が起こったり、人が自動車にはねられ亡くなった所もあると聞いています。子供をもつ親たちは、渋滞の影響を大変心配しています。

②「右折アウト」以外にどのような対策を考えていますか？対策が十分であるという具体的な根拠を示してお答え下さい。

#### ◆7 B工区の駐車場の影響について

①説明会では、A工区159台のこのみ語られていますが、B工区93台も、周囲のマンション等と比べて相当に大きな駐車場になります。

②このB工区93台が、交通に与える影響はないのでしょうか？

③付近の生活道路への影響も多大なものになると思いますが、どのようにシミュレートされていますか？

#### ◆8 「防災拠点」について

①つくられる予定の屋上駐車場は「地域の防災拠点となれるような施設、設備の配慮をする」とことと矛盾しませんか？

東日本大震災に見るように、車両は津波によって凶器と化し、津波火災の発生も予想されます。

②防災拠点として、屋上駐車場は危険極まりないものと思いますが、どうお考えですか？

③防災的な面からも、隣の施設のように地下駐車場にするという方法もあります。何故、地下駐車場にしないのですか？

## ◆ 9 周囲の環境との調和について

①建物の外観：鎌倉の街並みは、条例等の他にも、ご近所の取り決め、皆さんの自己規制によって、一定の落ち着いたトーンを維持しています。

建物外観の配慮について、具体的にどのようなことをしようと考えていらっしゃいますか。

②夜の照明：由比ヶ浜は、派手な照明など一切ない住宅街です。

夜の照明への配慮について、具体的にどのような方策を考えていらっしゃいますか？

③騒音：周辺は静かな住宅街です。夏の2～3ヵ月、時間限定の海岸や海の家での音楽でさえ、多くの苦情が集まり、度重なる関係者の協議で、落ち着き、今後もさらに規制されていくことと思います。騒音への配慮について、具体的にどのように考えていらっしゃいますか？

④看板：周辺地域では、看板についても、各店舗等が多大な配慮がされています。看板への配慮について、具体的にどのように考えていますか？

大規模・中規模開発事業意見書

意見書番号

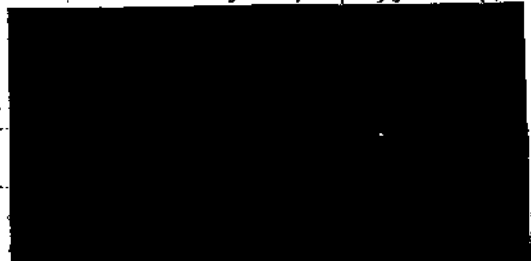
27-2-21<sup>①</sup>

27年1月22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 由比が波 4-1102-4-2号
事業者氏名	大和情報サービス N77210007

○意見の内容 (大規模開発事業の基本事項又は中規模開発事業の土地利用方針についての意見を記入してください。)

高層ビル改建設に伴う 交通渋滞の悪化が大変懸念され、  
 市民の命を救う救急体制 については悪影響を及ぼすのでは  
 なかた心配しているところであり、  
 予定地周辺で 救急車が必要になる場合、救急車の環  
 到着、病院への車は这段时间にどのような変化が生じるのか  
 現状との比較の上で 答えを伺いたい  
 この場合、平日、休日、ダウンタウン、~~お昼~~  
 の時間帯別に 実体調査に基づいて結果を示して頂きたい  
 又、救急車の到着時間や、病院は这段时间に遅れが生じている  
 から、その場合の ~~心筋~~ 心筋に強く、脳卒中、など  
 死亡率の変化についても 分析 回答願いたい

大規模・中規模開発事業意見書

意見書番号

27-2-21<sup>㊟</sup>

27年1月22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 由比が浜 4-1102

事業者氏名

大和情報サービス

○意見の内容 (大規模開発事業の基本事項又は中規模開発事業の土地利用方針についての意見を記入してください。)

12月に 商工会議所で行った 町長答申に基づき  
住民説明会を再度行ってもらう  
その際には 交通渋滞の影響について もっと時間を  
とって 質疑応答も行ってもらう

大規模・中規模開発事業意見書

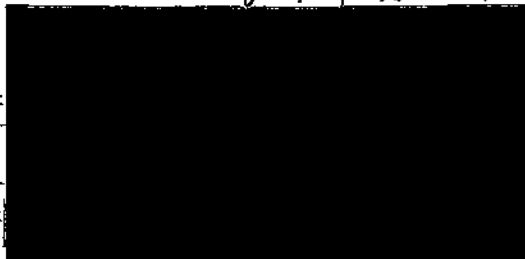
意見書番号

27-2-21 ③

28年1月22日

(宛先) 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 由比が浜 4-11.2
事業者氏名	大和情報カモス

○意見の内容 (大規模開発事業の基本事項又は中規模開発事業の土地利用方針についての意見を記入してください。)

商業施設の 駐車場のついて 貨物客以外に開放するのは？  
海水浴客やサーファーにも開放するのではあれば  
渋滞悪化に拍車をかけかねない 考えるかこのように  
対応する予定なのか？  
夜間に 商業施設や駐車場の 騒音や 光害による被害  
が有りえる 可能性はあるのか 対応策は？  
早急でこのように 相談を行いたいのか、又行う予定なのか  
相談内容のついて 的確な 情報提供を行って  
ほしい。

大規模・中規模開発事業意見書

意見書番号

27-2-21

28年1月22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 由比が浜 4-1102

事業者氏名

大和情報サービス

○意見の内容 (大規模開発事業の基本事項又は中規模開発事業の土地利用方針についての意見を記入してください。)

駐車場について利用時間はどうおに設定するつもりか？  
(高層施設) 下のか？

仮に夜間昇降などとも駐車場をオーバーするお  
であれば、近年、問題にたつた海岸エリアのクワイク  
や治安悪化に拍車をかける可能性とある。

その可能性についてどうおに考えか。

治安正常化に向けるおにどうおに取組む予定おにか？

又店舗の開店時間はどうおに予定おにか。



大規模・中規模開発事業意見書

意見書番号

27-2-21<sup>⑤</sup>

28年 1月 22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 由比が浅 4-1102

事業者氏名

大和情報サービス

○意見の内容 (大規模開発事業の基本事項又は中規模開発事業の土地利用方針についての意見を記入してください。)

近隣住民を対象にしたスーパー等を計画しているところから、運子方面や江の島方面からの車流入に不安を感じています。その影響について具体的な調査に基づいて自治体、どの方面から何台(3台)の車が流入するかについて結果をまとめてほしい。

大規模・中規模開発事業意見書

意見書番号

27-2-21

28年1月22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 由比が浜 4-1102

事業者氏名

大和情報サービス

○意見の内容 (大規模開発事業の基本事項又は中規模開発事業の土地利用方針についての意見を記入してください。)

GWや夏休み中の 国道134号 若宮大路<sup>毎</sup>の交通渋滞は  
 大変ひどいところがある。GW、夏休み、週末は 交通渋滞が  
 ひどい状況下にある。周辺の 渋滞状況はついで  
 具体的に 実地調査に基づき 結果を示してもらいたい  
 その際は 日時・天候 など なるべく詳しく 状況を  
 明記してもらいたい。その結果に基づき 警察や  
 国道事務所、市 などについて 意見を求め、その内容  
 についても 住民に知らせてもらいたい

大規模・中規模開発事業意見書

意見書番号 27-2-21<sup>①</sup>

28年1月22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 由比が浜 4-1/62
事業者氏名	大和情報サービス

○意見の内容 (大規模開発事業の基本事項又は中規模開発事業の土地利用方針についての意見を記入してください。)

屋上部分に日 駐車スペース を設ける予定なのか?  
(商業施設)  
その場合 成瀬院で長谷寺 からの眺望にどのような  
変化を もたらすのか。 具体的に示して欲しい

大規模・中規模開発事業意見書

意見書番号

27-2-21<sup>②</sup>

28年1月22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 由比が浜 4-1102

事業者氏名

大和情報サービス

○意見の内容 (大規模開発事業の基本事項又は中規模開発事業の土地利用方針についての意見を記入してください。)

現在 鎌倉市は歴史まちづくり法の認定を受けている。同地は同法の対象地域に該当する。同地に商業施設を建設すること同法の理念には ~~あり~~ 大なる乖離がある可能性がある。その点について既に同法で認定されている地域との比較分析を以て、この地に商業施設を建設することによる影響を示している。

## 大規模・中規模開発事業意見書

意見書番号

27-2-21<sup>①</sup>

28年1月22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

由比が辻 4-11.2

事業者氏名

大和情報システム

○意見の内容 (大規模開発事業の基本事項又は中規模開発事業の土地利用方針についての意見を記入してください。)

現在、鎌倉市は「日本遺産」登録を目指しており「別荘文化」を中核にあり、町並み保存を図るとともに、とりくむ予定である。別荘文化発祥の地でもある旧海没村跡地の同地に商業施設等を建設することに伴う影響についてどう考えるか他の日本遺産登録地との比較してその分析をもらいたい。

## 大規模・中規模開発事業意見書

意見書番号

27-2-21<sup>㊞</sup>

(宛先) 鎌倉市長

28年1月22日

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

由比ヶ浜4-11-2

事業者氏名

大和情報サービス

○意見の内容 (大規模開発事業の基本事項又は中規模開発事業の土地利用方針についての意見を記入してください。)

予定地北側の市道には車が流入する可能性があり  
耳障りがある車の音がやむと観望をかんがみるにみれば  
歩行者の安全、渋滞の悪化などに懸念が高まっている  
歩行者の安全、渋滞緩和にどのような手立てが必要に  
なるのか? 警備員の配置をわざわざなく市道の拡張や  
歩道の建設など必要になるかもしれない。  
県警や市にどのような相談を行っているのか。その相談の  
内容と結果を教えてください。今後相談を行うので  
あればその内容をあらかじめ知らせてほしいと考える。

大規模・中規模開発事業意見書

意見書番号

27-2-21<sup>㊟</sup>

28年1月22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 由比が波~~3-11-6~~ 4-1102

事業者氏名

大亜情報サービス

○意見の内容(大規模開発事業の基本事項又は中規模開発事業の土地利用方針についての意見を記入してください。)

予定地から出庫する際、右折を禁じる為に  
センターラインにポールを立てる必要があると考える。  
出庫を巡り、県警等との打合せが必要になる  
と考えるが、現在、相談は行っていないのか。  
今後相談を行うとのことなのであれば、その内容と  
県警から示された意見を公開して頂きたい

大規模・中規模開発事業意見書

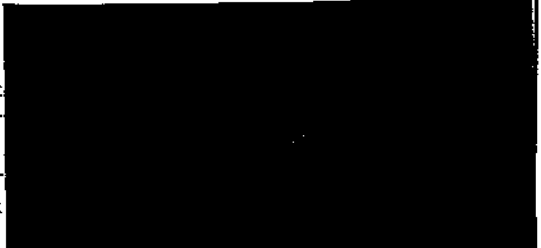
意見書番号

27-2-21<sup>②</sup>

28年1月22日

(宛先) 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 由比が浜 4-1102
事業者氏名	大和情報カモエ

○意見の内容 (大規模開発事業の基本事項又は中規模開発事業の土地利用方針についての意見を記入してください。)

予定地から、出庫する際、右折で出ることになるのか?  
(商業施設)

この規模の商業施設の場合、左折出庫となるのではないのか? その場合、予定地北側の市道に車が入り込むことになるであろう。その状況を回避するには、商業施設反対側から左折出庫することが必要になると考える。  
地下道なども考え

出庫の際の考えを教えて頂きたい



大規模・中規模開発事業意見書

意見書番号

27-2-21<sup>③</sup>

28年1月22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 由比が浜 4-1102

事業者氏名

大報情報サマズ

○意見の内容 (大規模開発事業の基本事項又は中規模開発事業の土地利用方針についての意見を記入してください。)

国道134号から予定地に入る場合は信号を右折する(逆方向)

必要があるか、右折して行く予定はあるのか?

ないと考えているので、その事について警察等に相談し

交通渋滞を発生させないかの確認をする必要があるかと

考え、この件について警察や国道事務所にご相談、打診

したのか? 又、平日、週末、6時から10時までの間に

影響を及ぼすのか、単なるシミュレーションではなく、実地調査

に基づいた結果を報告して頂くようお願いいたします。

大規模・中規模開発事業意見書

意見書番号

27-2-21<sup>㊟</sup>

28 年 / 月 22 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 由比が池 4-1102

事業者氏名

大和情報サービス

○意見の内容 (大規模開発事業の基本事項又は中規模開発事業の土地利用方針についての意見を記入してください。)

説明会<sup>の録音</sup>中、周辺住民の声を聞いて、反対の声が  
 大まかに分る。事業者としてはかま<sup>り</sup>ない  
 中で反対意見が根強いと認識しているから、  
 認識を正して分る  
 当然賛成意見も少数ながらあると思ふが、ここには  
 だいたい反対の声が上っているのだから聞いてみる<sup>こと</sup>と分る

大規模・中規模開発事業意見書

意見書番号

27-2-21 <sup>㊟</sup>

28 年 / 月 22 日

(宛先) 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 由比が浜 4-1102

事業者氏名

大和情報サービス

○意見の内容 (大規模開発事業の基本事項又は中規模開発事業の土地利用方針についての意見を記入してください。)

鎌倉市中部に於ける慢性的な交通渋滞に於いて  
どの様に与えているのか。特に週末やGW・夏休み  
などの際は、実際に周辺を迂回しての上で  
回答して欲しい。早急な意見を述べ  
て欲しいと考える。

大規模・中規模開発事業意見書

意見書番号

27-2-21

28年/月22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 由比が辻4-11.2

事業者氏名

大和情報サービス

○意見の内容 (大規模開発事業の基本事項又は中規模開発事業の土地利用方針についての意見を記入してください。)

事業者が 予先地に 立てる 看板に ついて  
 NTT 都市開発 地の 基線先が 誤っている  
 しかも 市の 届出 書類 にも 誤った 基線先を  
 記載 している . なせ この ような ことが 起ること  
 のか . 又 . 看板 の 書き換え の 他に . 周辺 住民 の  
 に対する 正確な 情報 提供 を 行つた のか .  
 やる と つかぬ . 行つた 日時 と 何 世帯 に対して 行つた  
 のか 明示 しても ない

大規模・中規模開発事業意見書

意見書番号

27-2-21

28年 / 月 22日

(宛先) 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 由比が浜 4-1102

事業者氏名

大和情報サービス

○意見の内容 (大規模開発事業の基本事項又は中規模開発事業の土地利用方針についての意見を記入してください。)

交通対策に関して 専門家に委託して  
 解析してはしているが、実際の平日・週末  
 GW・お盆シーズンの朝夕晩に於いて  
 台数調査の必要があると考えます。  
 調査日と天候などに於いて具体的に明示した上で  
 調査結果を知らせてもらいたい。

大規模・中規模開発事業意見書

意見書番号

27-2-21



28年 / 月 22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 由比が浜 4-1102

事業者氏名

大和情報サービス

○意見の内容 (大規模開発事業の基本事項又は中規模開発事業の土地利用方針についての意見を記入してください。)

商業施設からの出庫は右折を想定している  
としていたが、当地には県営駐車場の出庫  
には反対車線を手返いで出庫するよう  
センターポールが立てられている。

右折出庫を想定しているとするが、センターポールを  
立てる必要があるとすれば、それは無理である。

この影響をどう考えるのか？ 又警察は右折出庫  
についてどのような意見を持っているのか？

大規模・中規模開発事業意見書

意見書番号

27-2-21<sup>㊞</sup>

27年1月22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 由比が渡 4-1102

事業者氏名

大和情報サービス

○意見の内容 (大規模開発事業の基本事項又は中規模開発事業の土地利用方針についての意見を記入してください。)

出庫の際には 右折して平道 由比が渡 関谷線に出る

国道134号線に出るとして

通常、右折出庫は考えらるゝと思うが

これについて警察との打合は行ったか

又、警察はどのような意見を述べているのか

市や国道事務所との意見もふりかへ

教えてほしい。その際、各担当部署と

録記してほしい

大規模・中規模開発事業意見書

意見書番号

27-2-21

20

27年1月22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 南比が邊 4-1102-4-他2号
事業者氏名	大和情報システム NTT 柳井隆貴

○意見の内容 (大規模開発事業の基本事項又は中規模開発事業の土地利用方針についての意見を記入してください。)

- ・ 計画変更前に住民が意見を求めた  
その後計画を変更し 為に 見解書が示されていく  
当時 策定した見解書が 大和公団に  
いそがせていく
- ・ 六地蔵 交差点は 事故多発ポイントである  
同交差点が 流入 可算 車量 実測 調査  
と 現況と 想定を 推測 して 示す  
この際 平日 休日 GW 不道期間の  
時間毎の数値を 示す 示す



12月 年 1 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 由比が浜 4丁目
事業者氏名	大和ハウスサービス(株)/NTT都市開発

○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。)

(上記大規模開発プロジェクト及びマンションの建築計画に  
鎌倉市民(近隣住民)として、断固として反対し、  
計画の見直しを求めます。

＜理由①＞

鎌倉市は、文教市・市村に比べて整備がなされておらず、  
市民の健康を心配し、高齢者や子育てを強いられている  
市民に対する住環境を改善しなくてはなりません。全ては  
観光客の誘致のためです。特に、問題となっている道路は  
現実的の案行か、道路の改善も必要です。  
日々、鎌倉市は不便な生活を強いられて  
います。鎌倉市民及び対策は、国や市職員の実  
行計画の欠けには、対応して(住い方を改善)します。

＜理由②＞

今年4月、生まれ育った鎌倉市の環境に貢献したいと  
鎌倉市内の総合計画に2017年として目標を掲げ、  
休日・休日・休日、誰もが安心して暮らすこと  
を目的として、環境を改善し、住い方を改善し、  
国や市職員の実行計画の欠けには、対応して(住い方を改善)します。  
国や市職員の実行計画の欠けには、対応して(住い方を改善)します。  
国や市職員の実行計画の欠けには、対応して(住い方を改善)します。

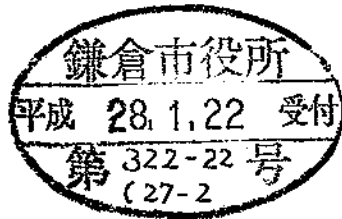
大規模・中規模開発事業意見書

意見書番号

27-2-23<sup>①</sup>

2016 年 1 月 22 日

(宛先) 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 由比ヶ浜 4 丁目 1102 番 4 外 2 筆

事業者氏名

大和情報サービス株式会社

○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 由緒ある鎌倉由比ヶ浜の土地にこのような商業施設は最も相応しくないので、計画を断念してください。
- ② 景観がどのようになるかにつき、長谷観音や成就院、海側などあらゆる方向からのグラフィックシミュレーション図を作成して公表してください。
- ③ 年末の繁忙期に説明会を実施していますので、再度説明会を実施してください。
- ④ 交通シミュレーション結果について、134 号線につき 1 時間に 80 台程度の交通量であると説明会で説明をされたそうですが、シミュレーションはいつされたのですか。この結果は住民を欺こうとしているとしか考えられない結果ですので、シミュレーション実施時期とシミュレーション結果につき公表してください。
- ⑤ ④に伴い、再度交通シミュレーションを実施してください。土日祝日連休それぞれにつき各時間帯の交通シミュレーションをお願いします。またシミュレーション結果につきましても年月日と調査時間帯、結果につき公表してください。
- ⑤ マンション計画とともに鎌倉の景観を大きく悪化させるものであるが、歴史的な町の景観を壊してでも貴社の利益が優先という考えの会社なのでしょうか。
- ⑥ 134 号線につき、逗子側から侵入する場合、右折レーンは設置しないようですが、当該計画はありえません。

⑦ 鎌倉市の行政側の”鎌倉市の世界観光都市としての在り方”をお持ちですか？  
お持ちであればその在り方とこの開発許可申請との整合性を説明してください。なければ何故ないのか説明してください。

⑧ この開発について納税者の意見を個別に聞く気がありますか？

⑨ この開発を急ぐ理由は何なのですか？ 理由を説明してください。

⑩ 鎌倉市の景観は個人の所有物とお考えですか？

⑪ 個人財産の処分は個人の権利なので周囲のことは関係ないと考えていますか？

大規模・中規模開発事業意見書

意見書番号

27-2-24

2016年 1月 22日

(宛先) 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 由比ヶ浜 4丁目 1102番4外2筆
事業者氏名	NTT都市開発㈱ ㈱プラットフォーム

○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 鎌倉の中心部において相応しくない規模のマンションです。計画を縮小するか、断念されることを強く希望します。
- ② 再度住民説明会の実施を希望します。
- ③ せっかくの世界に誇れる鎌倉市の公共施設にふさわしい場所を一民間人に自由に使用させて行政は世界に向けて恥ずかしくはありませんか? どのようにお考えかお聞かせください。
- ④ 地元周辺の市民の意見と判断を確認するためこのような鎌倉市にとって重要な場所での大規模開発に当たり周辺住民のこの開発に対する賛否を問う投票が必要であると考えますがいかがでしょうか? こそこそ開発するようなことも避けられます。いかがでしょうか?

大規模・中規模開発事業意見書

意見書番号 27-2-25<sup>①</sup>

平成28年 1月22日

(宛先) 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	鎌倉市由比ガ浜4丁目1102番4外2筆
事業者氏名	大和情報サービス株式会社 NTT都市開発株式会社

○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。)

A工区に建屋高さ10mの屋上に駐車場(82台)を設置する計画に対しての景観上の質問

当該地域に係る土地利用規制が下記の通りにあるが

- ・市街化区域
- ・第3種風致地区
- ・用途地域第2種住居地区

同様な条件下で、旧鎌倉の市街地に実存する屋上駐車場が有るか否か調査した上で、景観について問題がないと、ご判断されたのか。

また、近隣の県営由比ガ浜駐車場は(収容台数200台)地下施設とし、なおかつ地表面は、丘陵を復元し公園化しているが、この事についても、どの様にご解釈しているのか見解をお聞きしたい。

大規模・中規模開発事業意見書

意見書番号

27-2-25<sup>②</sup>

平成28年 1月22日

(宛先) 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	鎌倉市由比ガ浜4丁目1102番4外2筆
事業者氏名	大和情報サービス株式会社 NTT都市開発株式会社

○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。)

大和情報サービス株式会社様から、鎌倉市に届出された開発計画概要書について  
所有権者である、みずほ信託銀行株式会社様並びに、NTT都市開発株式会社様  
委託者である、住友商事株式会社様  
事業定期借地権原者 大和情報サービス株式会社様  
各社様のCSR(企業の社会的責任)への取り組みに関する基本方針、これらを進めていくことを通しての企業理念ビジョン、ここでは特に環境への取り組みについてのお考えを伺いたい。但し、一般論ではなく、当該開発に対して具体的にお答え下さい。本開発計画に対して、近隣・周辺住民並びに鎌倉市民は全く理解を示しておりません。なぜなら、鎌倉は、「三方は山に囲まれ、一方が海に開く」要害の地であり、日本で創めての武家政権を築いた場所です。この自然地形は今も変わらず「古都鎌倉」の景観を魅せております。本開発地は、この美しい景観の一番の窓口に位置しております。本開発において建築基準法、大規模小売店舗立地法、鎌倉市のまちづくり条例等々の指導を受け、合法的に問題無く計画を進められておりますが、しかしながらそれで本当に良いのでしょうか。コンプライアンスの遵守は出来ておられるのでしょうか。自然破壊、社会環境の破壊、世界遺産登録バッファゾーンに含まれる場所。本開発が行われることにより上記現象が必ず発生することを危惧いたしております。どうか今一度、「古都鎌倉」の情景をご覧いただき、各社様の掲げておられるCSRについて整合性をご検討下さい。鎌倉の歴史文化を語る上では中世、近代を問わず非常に重要な場所であり、残さなくてはならないことをご理解、願う次第です。歴史を継承する事について、ご見解を各社様、其々、お聞かせ下さいますよう、よろしくお願い申し上げます。

また、僭越ながら共存、共栄できるビジネスプランは他にもあるはずで

平成28年 1月22日

(宛先) 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	鎌倉市由比ガ浜4丁目1102番4外2筆
事業者氏名	大和情報サービス株式会社 NTT都市開発株式会社

○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。)

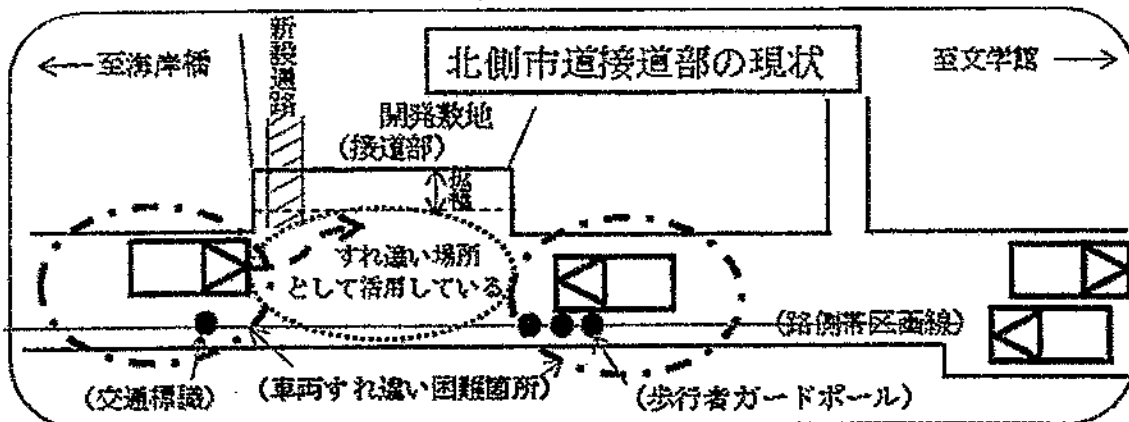
北側市道の接道部を、道路幅員6mに拡幅し帰属する。接道部に歩行者専用の出入口を設置するとあるが、

問題点1、北側の市道は幅員5mと狭く、歩道がない。電柱や道路標識のポールが道路にはみ出しており車両同士のすれ違いも困難な箇所が点在しており、接続する路地も多く左右の見通しも悪い。現状以上に交通量や歩行者が増加すると交通環境が更に悪化する。

2、当該施設周辺の道路事情を熟知している人は北側市道を利用するため通過車両が増加する。また周辺住民や公共機関利用し徒歩で来る歩行者ならびに自転車も増加し事故が多発することが危惧される。

3、拡幅部分に駐輪する自転車が増え、歩行者の邪魔になる。

以上の事から来客者の出入口には使用せず、災害時の緊急用避難路のみ、として通常は施錠し解放しないこと。



大規模・中規模開発事業意見書

意見書番号

27-2-25

④

28年 1月22日

(宛先) 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

鎌倉市由比ガ浜4丁目1102番4外2筆

事業者氏名

大和情報サービス株式会社  
NTT都市開発株式会社

○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。)

「公有地の拡大の推進に関する法律」(以下「公拡法」といいます。)による土地の先買い制度には

【届出：公拡法第4条】

別表に掲げる一定規模以上の土地を有償で譲渡しようとするとき(売買、交換等)は、譲渡しようとする日(契約予定日)の3週間前までにそのことを知事(市の場合にはその市の長)に届け出る必要があります。

届出の受付は、土地の所在する町村の公拡法担当課で行います。

【申出：公拡法第5条】

別表に掲げる一定規模以上の土地について、地方公共団体等による買取りを希望するときは、知事(市の場合にはその市の長)に「土地買取希望申出書」により、その旨を申し出ることができます。

申出の受付も、届出の場合と同様、土地の所在する町村の公拡法担当課で行います。とあるが、

いつ、どこで、誰と協議を行いましたか。情報公開をお願い申し上げます。



平成28年 1月22日

(宛先) 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	鎌倉市由比ガ浜4丁目1102番4外2筆
事業者氏名	大和情報サービス株式会社 NTT都市開発株式会社

○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。)

アクセス動線の交通計画

周辺住宅の交通環境を守るため、国道134号線から都市計画道路由比ガ浜、関谷線を主動線とする。左折IN右折OUTを実施し周辺北側市道への流入させないよう交通計画を行う。と、されておりますが、当該開発地域は旧鎌倉地区の幹線道路に囲まれている位置にあり慢性的に渋滞が発生している幹線道路を避け、この地域住民の生活道路である北側市道並びに縦横に繋がる狭隘道路を抜け道として多くの車両が利用している状況になっております。この状況から当該施設利用車両は殆んどが、北側市道を使い入退出するものと思われます。なお、北側市道のピーク時想定台数156台/時を上乗せした場合も混雑度合いは大きく変わらない旨を、伺っておりますが、解析結果を導くプロセスの説明がありません。協同住宅の93台は想定台数に含まれているのか。現状把握がきちんとできていなければ解析結果も誤ったものになる。北側市道周辺の各道路状況で車と車のすれ違いが出来ない箇所が数十箇所、自転車・歩行者により徐行しなければならない箇所を明確にし、どの様にシミュレーションに反映されたのか解析結果だけでなく時系列の動画の画像にて、全ての情報公開をよろしくお願い申し上げます。また、当該施設の入来店に一番の影響を及ぼすであろう国道134号線の滑川交差点の解析結果が無いが。ちなみに鎌倉市で昭和61年から行っている交通量調査では1日12時間で18500台混雑度は1.4で例年ほぼ横ばいで推移している。この現状をどの様に捉えておられるのでしょうかご見解をお聞かせ下さい。また、自転車や江ノ電線を利用する歩行者が増加することにより、更に混雑が予想されます。北側市道に歩道を確保する等、抜本的な整備が最重点と考えられます。車の入来店は、左折IN右折OUTは誘導員による対応自主規制では守らせることは困難。法的規制を適用して欲しい。

大規模・中規模開発事業意見書

意見書番号

27-2-25<sup>④</sup>

平成28年 1月22日

(宛先) 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	鎌倉市由比ガ浜4丁目1102番4外2筆
事業者氏名	大和情報サービス株式会社 NTT都市開発株式会社

○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。)

- 防災対策
- ・A工区：耐火建築物とすることで都市の不燃化に寄与するとともに地域の防災拠点になれるような施設、設備の配慮をする。
  - ・B工区：鉄筋コンクリート構造の耐火建築物とすることで都市の不燃化に寄与するとともに地震や津波に強い安全性に高い都市空間の形成を図る。となっているが、
- 問題点1、 いずれの工区にも駐車場が設置されているが50cmの津波浸水を受けると、車両は浮き上がり流されてしまい凶器と化す。(神奈川県防災対策計画資料より)安全に避難することは困難となる。
- 問題点2、 地震により屋上駐車場に車両があった場合は、また機械式立体駐車場でも同様な火災等の危険がある。

当該開発場所は津波浸水地域となっており、以上のことから、「地域の防災拠点」には不適切な場所である

大規模・中規模開発事業意見書

意見書番号

27-2-26

2016年12月21日

(宛先) 鎌倉市長



提出者

住所

氏名

電話番号

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。

由比が浜四丁目 1102番4外2筆

事業区域の地名地番

鎌倉市

由比が浜4丁目計画

事業者氏名

政社 株式会社

大和情報サービス株式会社

○意見の内容(大規模開発事業の基本事項又は中規模開発事業の土地利用方針についての意見を記入してください。)

別紙の記入。

昨年末、(2015年12月13日、日曜日)18:00、の説明会は、  
前回計画が白紙戻しになってからかなりの空白の時間が過ぎたにも拘わらず  
開催告知が遅すぎたのと 押し迫る年末の日曜の夜という日時設定のせいと、  
開催告知の宣伝の幅の狭さ・・・という悪条件が重なり あまりに人が集まらなかったのは、  
そもそも主催者側の思惑であったのだろうか?という懐疑的な気持ちにさせられた。  
前回説明会よりかなりの長い空白の時間がたっているのだから 説明会の開催告知は、もっと早  
めに また多くの人に知れ渡るよう告知に努めるべきである。  
また説明会で配られた資料も肝心なところが、抜けていて スクリーンだけでの説明であったり、  
など前回と同様に全くお粗末な内容であった。  
前回もだったが主催者の誠意など微塵も感じられなかった。  
以上の問題を改めて再度説明会を開催すべきである。

また新しい計画の方も結局 建物敷地面積自体は、前回より増していて、平面図を見るだけ  
でもかなりの圧迫感を懸念する。  
屋上駐車場にしる 商業施設とマンションにしる建築物としてあまりにレベルが低いのでは、  
ないか?

これだけ問題とされている土地である 世界遺産登録に向けてなどと掲げている鎌倉市も  
あの計画で容認するようでは、本末転倒も甚だしい。  
どうしても何かしら建てなくては、ならないのなら、宿泊施設が足りない鎌倉などの点から  
考えれば 海浜ホテル再建ぐらいの夢のある 将来の鎌倉の文化になっていけるような  
レベルの高い視点から計画を立ててほしい。  
そういうものこそ、これからの鎌倉、また日本の経済を活性化させていけるものである。



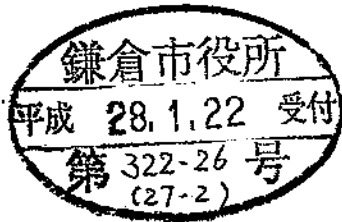
大規模・中規模開発事業意見書

意見書番号

27-2-27<sup>①</sup>

2016年1月22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	鎌倉市由比ガ浜四丁目 1102 番 4 外 2 筆
事業者氏名	大和情報サービス株式会社 代表取締役 藤田 勝幸 エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社 代表取締役社長 牧 貞夫

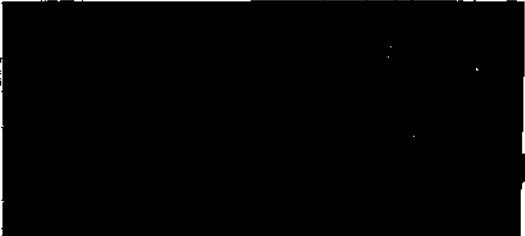
○意見の内容 (大規模開発事業の基本事項又は中規模開発事業の土地利用方針についての意見を記入してください。)

別紙の通り

鎌倉市長 殿

鎌倉市まちづくり景観部 土地利用調整課 殿

平成28年1月22日

連絡先: 

「鎌倉由比ヶ浜4丁目計画(仮称)に関する、〈意見書〉」

・はじめに 鎌倉のアイデンティティについての認識

後背地の三方を山に囲まれつつも、由比ヶ浜と材木座の浜辺の延長にある海の拡がり  
りで支えられた大らかさ、やさしさ。そして何よりも鎌倉が超高層ビルや大型架橋、高速  
道が住宅地に接して存在しない「街」であることに。

160もある寺社や数多の文化施設、そして静謐な(ただし平日のみの)雰囲気、佇ま  
いと、日本の中世史に欠くことのできない事績の豊かさ、古くからある街の「らしさ」、そ  
の表情と風情。

そして多くの市民が持つ他者への慮りの精神文化、歴史を尊ぶ誇りなのではないでしょうか。

市民の一人として、こうした鎌倉伝来のアイデンティティをなによりも大切にしたいと考  
えています。然し驚いたことに、この由比ヶ浜に大型商業施設(以下当施設、ないし当  
計画と称す)が再び計画されていると聞きました。幸い私は昨年十二月に商工会議所  
ホールで行われた当計画の「説明会」に出席することが出来て、そこで交された質疑も  
踏まえて本稿を起しました。

また同じく十二月に開催された鎌倉市の新たな観光基本計画策定に関わる「ワーク  
ショップ」にも参加をさせていただき、出席した方々の熱意あるトークに触発されました。

今回の「説明会」で計画概要の説明を伺い、その概要意見書を知るに及んで、現下  
の状況では「意見書」を提出すべきと判断いたし、ここにお届けする次第です。また当  
施設計画の反対署名にも、家族ともども署名をいたしました。

## 1 当施設計画の問題点

正直なところ、当計画には驚きを禁じ得ません。それは以下の事由に拠ります。

### ① 土地利用課担当者の方々は、現地周辺を詳細にご覧になっていますか。

- ・134号線の曜日別・時間帯別の通行車両数量、特に134号線より北へ向かって海岸通りにぶつかる旧計画道路(「わかみや」前)の路上駐車(引越用トラックの荷物の小分け、トラックの積み荷降ろし作業や昼食時の長時間エンジンかけ放しの休憩状況、周辺地区工事用車両の超長時間駐車状況)、海浜公園地下駐車場の利用実態、海浜公園グラウンドにおける子供達のスポーツ利用実態(ジャンル別年間利用回数、利用人員、送迎車両の実態、送迎車の路上駐車状況)、夏季における車両不法駐車状況などをご覧になり、データを抑えていますか。
- ・当計画の計画概要看板を掲示するというルールを満たしていればよしとするのではなく、それが周辺環境との「共生」の観点から、住民や来街者のサティスファクションを十分に得られる計画案だと判断しているのでしょうか。
- ・当計画がルール上の手続要件を満たしているだけでなく、周辺住民ニーズに叶っていると考えていますか。周辺住民の生活ニーズを把握していますか(安全環境、緑化、騒音対策、車両公害防止、夏季の無法来街者排斥、など)。たとえば大型トラックなどのディーゼルエンジン音の騒音や排気ガス公害の状況は抑えていますか。海風があるから問題ナシなどとイージーに考えないでください。

2 鎌倉の街としての魅力とは、京都の雅な雰囲気とは異なり、質朴ではあるが、穏やかな表情をもつ街の佇まいです。この穏やかさが大切なポイントなのです。

- ・ユネスコの設立本来の目的とは次元の違う、コマーシャルな世界遺産登録と言う許認可権的なものを振りかざして持つ相手に、世界遺産の称号を得るがために無駄な努力や予算を使うことを止めましょう。ミシェランだとか世界遺産などは、上から目線の笑止千万なコマーシャルイズムです。ご当地ゆるきキャラなどは言語道断、情けない、自信のない日本の都市行政がもたらしたものです。
- ・日本各地には、どんな山奥の集落であっても、自信を持ってその特質や街並み、景観、地域ならではの行催事、特産物や生活習慣の存在、そして住民挙げてのホスピタリティを発揮すれば、100万枚のパンフレットよりも訪れた人の好意的評価が連鎖的集客に繋がります。とくに外国人来街者はネット上の経験者情報に極めて敏感です。ひとたび、思ったほどではなかった論がネット上でささやかれたら、厳しい結果が待っています。
- ・聞くとおとりに拠れば、鎌倉市の世界遺産登録不可の障害は交通渋滞であったとか。道

路の拡充・新設は極めて難しいでしょうから、大型商業施設の新設はその障害になりませんか。それとも、大型駐車場を設けて、混雑車両の吸収をはかるとでも言うのでしょうか。鎌倉としての観光シーズンにおける大量集客がもたらす道路混雑は、例えばパーク・アンド・ライド方式の徹底などで、正月のメイン道路の車両通行禁止措置と同じ効果をもつ代替案を設定、浸透させるべきでしょう。しかも鎌倉市として、今後もなお世界遺産登録を志すのであれば、今回の計画は交通渋滞を助長し、環境汚染を悪化させる要因になりませんか。

・そのあたりの審議はどのように行い、結論を得たのですか。当計画を強行することによって明らかになることは、鎌倉市がこれまで忌避し、回避しようとしてきたこと、まさにそのことを実施に移すというではないのでしょうか。市民からの要請、付託はいったいどこへ飛ばしてしまったのですか。そこで当計画の問題点をもう少し具体的に提起してみたいと思います。

### 3 当計画の問題点と矛盾

#### ① 計画地の北側道路

・この道路は「海岸通り」ですが、歩行者専用ラインが白色ペンキにより敷いてあるとはいうものの、狭隘な両側通行路ですから、車両がすれ違う際には、歩行者レーンに入り込まないと通行できない部分が多いことはご存じの通りです。老人施設の存在や学童や園児の通学、通園路でもあることから、こうした道路事情を熟知している周辺住民は、車輛も歩行者も、お互いを慮って「譲り合い」の精神を見事に発揮しています。スロー走行や幅寄せ、歩行者は止まったままで車両の通行待ちで対応しています。見ていて微笑ましい限りです。このマナーと光景とは鎌倉市民のセンスであり誇りに思えるやさしさです。しかし片やでは、心無いアホドライバーが、速度制限無視の乱暴運転や大声を発しての恫喝的割り込みなどの心苦しいシーンにも接します。こうしたドライバーは、どうみても周辺住民ではない、外来者なのです。当計画は、この海岸通りの通行量を格段に増やしてしまい、排気ガスや騒音などで、周辺環境を著しく悪化させて、それでなくとも交通量が多いこの通りを、非常に危険なものにしてしまいます。いまや殆どの車がナビゲーションが付いていますから、ドライバーは近道やら時間短縮のために、この北側だけではなく、周辺の住宅地内の狭い道路にも押し寄せて来て、不法駐車も増えることでしょう。

・しかもこの海岸通りは水道やガス工事が連続的に行われていて、(それ自体はインフラの質の向上でうれしい限りですが)完成後の道路面の補修が不十分なために凹凸が烈しくあり、自転車、とくに子供や老人の走行が極めて危険です。工事完了届の受領時には、必ず現認しているのですか。極めて問題アリです。



・計画案では、この北側道路の増加車両の予測、その調査や解析手法はどのように実施したのか、開示をしてください。市側は危険度なしとみているのですか。危険度増であると判断しているのならば、どのような対応手段が講じられるのかもご教示下さい。この計画が実施されてしまうと、幼い子供や高齢者にとって、彼らの力では解決できない大きな脅威が増すこととなります。

・もう一つの懸念は、「説明会」でも指摘をいたしました。134号線より右、左折をしようとする車の場合、道路混雑に遭遇した際には、周辺道路へ回避して目的地に向かう車が増えるでしょう。そうすると当地域の住宅内のさらに狭隘な道路を経由し、この海岸通りから目的地に入る車が増えてくることは必定です。近年、車載ナビを備えている車は、渋滞や混雑情報を事前に察知することができるようになっているだけに、なおさら迂回車両問題への対処は難しいものがあります。これは問題アリです。

② 東側道路(134号線海浜公園前交差点を北方向、「わかみや」やテニスコートが沿道にあり、上記海岸通りへの旧計画道路)

・現状の東側道路に接してテラスを持つわれわれの住むレジデンスは、ここが日頃から駐車禁止道路であるにも関わらず、非常に多くの駐禁無視車両に悩まされています。その殆どはいわゆるプロドライバーで、四季を問わずエンジンを掛け放しにしたままでの飲食や、昼寝などの休憩で長時間路上駐車をしています。季節の良い時期に、テラス側、すなわち東側道路側の窓を開放することはできません。ご推察の通り、エンジン掛け放しによる騒音と排気ガスの所為です。あまつさえ彼らの中の不屈き者は、タバコの吸い殻や飲み物のカンやビン、紙パック、お菓子の包装紙を道路に捨てていきます。誰がこれらのゴミを清掃しているか、ご存じですか。

・この道路に当計画の出入り口を設ける予定だそうですから、騒音、排気ガス、渋滞もたらずゴミなどで、さらに環境は悪化していきます。

・入口予定地を囲む戸建て住宅、アパートはその入口通行路の真ッ只中に位置しています。海に近い静謐な環境が乱されて、怒りはいかばかりでありましょうか。それらの戸建住宅と接する、周辺のマンション住民もまったく同様に怒りを禁じ得ないのです。

・静かな海辺で快適に暮らすことを志向してここに長い間居を構えてきた人、この環境を愛でて住まうようになった人に対して、上記のような環境悪化と後述する都市景観の劣悪化は、健康への悪影響に留まらず、所有資産の大幅な減価をもたらしてしまいます。この事実をどのように捉えていますか。市の関係者の方々はどのようにして、このテーマについて十分な議論をしてきましたか。議論経過の議事録を開示してください。

・かてて加えて、この道路に面して、スポーツや子供公園機能をもつ鎌倉海浜公園があり、そこへの往来に北側道路同様の危険が増してしまいます。「長い間放置されてきた現況の土地利用と活性化」を当計画は謳っていますが、活性化とは具体的に何を指

すのですか。何をどのようにして、しかも従前と比して、いかなる活性化をもたらすのですか。数値など、具体的にお答えください。鎌倉市の税収が格段に上がるのですか。

・買い物が便利になるという人も確かにいるでしょうが(説明会でも部分的に賛成するとしたら買い物が便利になる可能性を指摘した女性が居たことも事実です)、周辺の古くからある、中小零細の店舗の酒屋、米屋、カフェやレストランはどうなってしまうのでしょうか。日本の地域によく見ることのできる、あのシャッター通りのように、個性ある店たちは駆逐されていくのでしょうか。そしてそれでも良いのですか、行政は痛みを感じないのですか。

・買い物中の家族待ちのチョイ待ち駐車や送迎車の違法駐車が格段に増えるでしょう。これらの容易に予想される違法車両への取り締まりやチェック体制はどのようにすべきかをお答えできますか。サマーシーズンにおける若者の奔放なオアソビやイタズラ、飲食物の不法投棄にも目配りができていますか。

### ③ 134号線

・当候補地に向かう車両に対しては、前計画では「右折専用ライン」を設けることになっていたようですが、当計画案では駐車台数を減じたために、新設する必要がなくなったと言う説明でした。しかしこの措置は単に予算を削減するだけの方策を講じたに過ぎないでしょう。至近の滑川交差点の慢性的渋滞時間帯に、この交差点の渋滞が加わり、どうなってしまうのでしょうか。駐車場台数からの試算と現地調査から、右折車は信号切り替え1回あたり3台だそうです。これは試算根拠が甘すぎます。逗子方面からの右折車は、右折専用ラインがないため、対向車が来ない場合にのみ右折ができ、対向車が混雑した場合には、信号が変わる瞬間に発車する以外は東側道路へ出ることは不可能です。そうすると134号線は当然右折待ち渋滞が長くなり、滑川交差点にも混雑が波及して、この情報をナビなどで得た車両が混雑回避をしようとして、北側道路すなわち海岸通りや周辺住宅内道路のパニック的な渋滞を呼んでしまうことは明らかです。

・ピーク時約160台が駐車可能であるという大型駐車場に向かう車両は、当施設への入庫に時間がかかることが想定されたならば、周辺住宅地道路に向かって駐車余地を探して、静かな界限は悲劇的な交通騒音と渋滞、排ガスにまみれてしまいます。海浜公園にやってくる幼児・子供に更なる危険が伴うことになるでしょう。

### 4 当計画のさらなる問題点

この種の大型商業施設周辺の道路混雑や環境汚染によって、周辺住民の生活環境は劣悪化してきます。恩恵を受けるセクターは、当計画の事業者以外は一人もいない筈です。周辺の駐車余地が少ない現況を解決する方策もその一つ、と言うかもしれま

せんが、それはまさに詭弁であります。自らの事業性の向上のみを追求した無謀な計画案を、放っておかれた土地の再活性化と称して、鎌倉の歴史的ポテンシャルを脅かすことが明らかなのにも関わらず、どうして鎌倉市は許認可したのでしょうか。信じがたい暴挙です。鎌倉の殆どがなにゆえに風致地区であるかを考えたなら、当計画が申し入れられた初期段階で、鎌倉市はその内容を精査して「拒否」すべきでした

・鎌倉市にあっても、少子高齢化が進み、流入人口もさほど多くなく、財政的にも苦境下にあることはよく解ります。しかし街づくりそのものが、年間2200万人の観光客が来訪する、と言うこれまでの歴史的な事実を胡坐をかいて、いささかなおざりで甘いのではないのでしょうか。都市間競争は益々激しくなっています。住むにしろ、観光などで訪れるにしろ、暮らしやすい、訪れてみたい、さらにはリピートしてみたいという魅力、吸引力が、鎌倉の街に本当に存在しているとお考えですか。歴史的なポテンシャルに甘えてはいませんか。

・街を創っていくには、「街のもつ環境インフラと市民の人間力の総和」が不可欠です。いにしえからある社寺や文化施設、最近流入してきた意欲的な若者世代のオーナーたちが、アグレッシブでクリエイティブな活動をしていることは承知しています。これまでになかった空間づくりや集客を実現している事実は、これからの鎌倉にとって、新たな都市環境インフラの形成そのものであるといえます。しかし本件のように乱暴な再開発案件を導入して、衆を頼み、量にすぎても、この狭隘な地に、らしき人も文化もモノも、ましてや良質な情報も入ってはきません。街は新たな疲弊へと進んでいくだけです。

・ここで敢えて、鎌倉の「悪しき街とそのゾーン」の事例を挙げてみます。それは小町通りと、実は由比ヶ浜海岸なのです。

小町通りについて言えば、おそらく地元資本以外でしょうが、(すでに良識ある人々が立ち上がって活動をしていることは知っていますが)禁漁期であっても、収穫がきわめて少ないタイミングであっても、「鎌倉しらす丼」の店が目白押し。事情を知らない善なる来街者を、他の海でとれたしらすで代替えるイカサマ表示の店のいかに多きことか。それが集中している街が小町通りです。もちろん鎌倉伝来の雰囲気を持ち、来街者に対して、オシャレでかつ十分なサービスを提供している店舗や施設も多くあります。しかし最近出店した店舗などの中には、安直なテレビ番組や雑誌の特集をアレンジする稚拙なリサーチャーたちの、新開店の店舗漁りに引っかかることを意識しただけの、目立ちたがり屋の安手の店舗ばかりです。鎌倉と言うネーミングを冠すれば、商品の質もその構成から、内装も外装も、呼び込みも何でもOK。センスのないのぼりや看板を立てて通行を邪魔しています。他店から顰蹙を買っても、市民から眉を顰められても、鎌倉の小町という格好のロケーションに便乗しただけの店舗・施設のいかに多きことか。来街者が満足感を味わいつつ肩を接するように集まる限界性と低劣な煩雑さとは全く別物です。

・本来、日本の地域で良質な外来者の集客に見事に成功している街には、前述したように、その成功を実現させた共通項があります。改めて述べてみますが、その基本は歴史的町並みの徹底した保全・実現と「おもてなし」の精神が基本です。行政がどこまで徹底してこの二点を主導して、街の中からそれに賛同する領域ごとの複数のリーダーを育てられるかがキイです。鎌倉には確かにリーダーの存在は垣間見ることができますが、行政の対応については、今回のケースも含めて？であります。

若宮大路とそれに接する部分については、総じて評価できる町並み構成があるかと思いますが、小町は薄汚く、泥臭く、街としての雰囲気不在です。鎌倉がもつ伝来の質朴で穏やかな表情がまったくありません。いずれ飽きられ、見捨てられることになるのではないかと危惧しています。さらにもう一言付け加えるならば、由比ヶ浜大通りでは、世代交代のためか、しばしば売地物件を見ることがあります。どうか市や商工会議所が相談窓口を設けて主導をして、良質で個性的な店舗づくりを誘導していただきたいものです。

・今回の開発案件の予定地である由比ヶ浜、かつてその海岸線は松原に抱えられるように存在していましたが、時移り134号線が設定されるに及んで、見事な自然とのコントラストが失われました。しかし尚、この海岸には材木座共々、シーズンを問わず見事な集客を実現しています。ここを訪れる人々のニーズに対するリサーチ、マーケティングは十分に行われているのでしょうか。

由比ヶ浜に接する鎌倉海浜公園の創設は英断であったと評価していますが、海岸の利用方法については問題があります。神奈川県や国土庁との関係性もあるのですが、とくにサマーシーズンのいわゆる海の家については、行政がさらに関与し、厳しく管理することが必要でしょう。相変わらず安っぽい低レベルでセンスの無い仕様の店舗を取り込み、例えば134号線からみた海の家の後ろ姿は、古びた再生トタン屋根ばかりが目立つ、滑稽なくらいブアな景観です。夏季に134号線の遊歩道を散歩していても、実は豊かな海は、海の家同志のごく僅かな隙間からしか見えない有様です。デザインセンスを持たない環境破壊者の出店を締め出さないといけません。

さらに昨年のケースでは、海の家 of 工事中に、何故か茶商組合理事長名で遊歩道などへの工事車両の駐車許可証が発行されていました。しかも不法駐車が多く、その期間中は海岸がより工事車両や建築材料が積まれて、一層狭隘で見苦しくなっています。抜本的な対応策が必要です。行政側も、134号線の地下部分を掘削して、そこに「世界一の鎌倉市営で有料かつ美しいデザイン性に富んだ、ウォッシュレット型トイレとシャワールーム」を創ってみてはいかがでしょうか。(TOTO やリクシルなどをスポンサーにしてショールーム化することは可能です)特に外国人や女性客には喜ばれるでしょう。集客力に比して、公共のそれらの施設があまりにもオソマツです。由比ヶ浜にやってきましたら、日本一清潔なトイレも温水シャワーも十分に整っている、人のマナーも海辺の清潔さも日本一だ、この一言が今様に言えば拡散し、良質で望ましい層を吸引できるのです。

出店者に「鎌倉市が用意したこれに見合う十二分な設備仕様とそのクオリティチェックを義務付け」することが必要です。物事は魁より始めよ、であります。

・少々脱線をしましたが、当候補地における開発案件の建築とデザイン性について触れてみます。

「食品スーパー」と「ドラッグストア」、「レストラン」、「駐車場」そして3層の「マンション」が併設されるようです。残念ながら食品スーパーは低コスト建築の典型であり、売り場効率を上げることが上位概念。売上対費用効果を考えると、誰がどのように思いを巡らせても、建築単価は格安にするでしょう。我々は都心に見るような、センスの良いショッピングモールは期待できないのです。しかも鎌倉のもつべきやさしい表情と歴史性に富んだ建築性は、説明会に配布された設計図書からは微塵も感じられません。おそらく開店時やセール時期には、のぼりを林立させ、センスのない売出しポスターやら派手なカラーリングの宣材が溢れる風景が目に見えます。さらにこの静寂に包まれている周辺住宅地にとって、遅い時間帯にも煌々たる照明が灯り、車両の騒音と排ガスが播き散らされます。来店時間以外にも、商品の搬入車両は早朝・深夜の時間帯などでもお構いなしでやってくるのでしょうか。事前に十分な規制の存在を徹底周知しましたか。それとも、そうした措置は存在しないのですか。

・計画マンションもショッピングセンターの外周ファサードも、彼らのもつ極く標準的な仕様のもので、何処にでもある平板で当たり前なものが示され、雰囲気もセンスもない感じです。建造物がセンスの良い主張をするのではなく、ただそこに漫然と横たわっているだけのデザインです。

・当候補地内の周辺住宅との間には、付置義務の公園部分や敷地外周を極力緑化すると言いますが、この要請をもっと数値化、定量化しないと意味がありません。どのような樹種をどの位置にどれだけ植栽するのか。既存の樹木のどこをどのように残すのか。樹種の高さなどの部分にも目を配らなければ、事業者は彼らなりの勝手に安手の解釈をしてしまいます。こうした面での、事前事後の指導、目配りがないと、こうした開発案件を実施に移すべきではないのです。したがって、この海岸線、周辺地域にとって、当計画は、単なる夾雑物に過ぎないものです。鎌倉市にとっても、きっとお荷物になることでしょう。周辺住民が大反対しているこの事業の開始を認めることが、鎌倉という地域にとってどれだけ多くのものを失うのか、もう一度考え直す機会は、今しかありません。

・事業者は反対を押し切って管制完成させたとしても、周辺住民の「不買運動」などを契機に、売上が思うように伸びず、初期計画を達成しなかった場合には、驚くほどあっさり撤退してしまいます。当然鎌倉市が考える当地の「再活性化」には大きな穴があくことになります。

・食品スーパーの見込み客は、説明会では近郊・周辺住民といっています。鎌倉市民のニーズに応えるそうですが、そのようであれば、約160台の駐車場は不要で、紀伊国屋やユニオンの様に、30～40台程度の駐車スペースで済むはずで、従ってこの計

面台数は、さらなる遠隔地からの誘客が狙いであることが見て取れます。施設規模と説明会での対象顧客エリアには少々論理矛盾があるようです。当然のことながら、相当の誘客数狙いでなければ事業は成立しないはずで、さりとて前回の提出プランは却下されてしまったので、やむなく住宅ゾーンを設けて再トライしてみたのでしょう。

・しかしその住宅も、設計では昨年末に竣工した「わかみや」隣接の同じデベロッパーのマンションと酷似した建築デザインがみてとれます。なんら雰囲気を感じさせない、実に単調で、いかにも予算をかけていない風情がアリアリです。そろそろ鎌倉にふさわしい外観デザイン、外壁や屋根、塀の色合いや素材、付置義務緑化などについての新たな規制や取組みをして、街並み形成に本格的に取り組むべきです。歴史の所産だけに頼っているのは、都市間競争に敗北し、居住人口の減少に拍車が掛かり、観光誘客も平板な街並みに飽きて激減していくでしょう。

## 5 結び

この際に開発予定地を鎌倉市が買い上げ、自然を残した何らかの新たな海浜公園をめざし、現在の海浜公園も思い切ってリニューアルして緑溢れる「鎌倉海浜公園」をつくり、由比ヶ浜海岸とセットで再開発を実施したらいかがでしょうか。

市の予算だけで賄うことが難しければ、長期債の起債もよし、また民間ファンドと共調して、地元の市民ファンドと併せてコンソーシアムを形成し、「世界に誇れる海浜リゾート公園」づくりを目標にこれを主導してはいかがでしょうか。事業コンペと建築デザインコンペの実施も不可欠です。それこそが、まさに地域の「活性化」の実現のエンジンになるはずです。今回のような安易な再活性化への妥協を止めて、もう一度この計画それ自体を洗い直し、再考を問いたいと思い、ここに「意見書」を認め、提出する次第です。

大規模・中規模開発事業意見書

意見書番号

27-2-28

平成28年1月22日

(宛先) 鎌倉市長 殿



住所  
提出者 氏名  
電話

【法人その他に提出する場合は、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	鎌倉市由比ガ浜4丁目1102番4、167
事業者氏名	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社 代表取締役社長 牧 貞夫

○意見の内容 (大規模開発事業の基本事項又は中規模開発事業の土地利用方針についての意見を記入してください)

「B工区：共同住宅」

本件事業者の設計企画図面を見ると、これまでの、当地域環境破壊に対する、近隣住民の反対についての調査不足・認識不足を痛感いたします。

・土地利用の方針書について

説明書・概要書では、「鎌倉らしい環境・・・」と述べている。

「20%以上の緑地を設け周辺の生活環境に配慮する。」と記載しているが、添付図面をみると、緑地部分は、「B工区」の居住棟と居住棟との問題であり、マンション売出し宣伝の文言にはなるが、西側隣接住宅に対する配慮が全くない。

- ① 西側の境界迄 10 米離して、緑地にしていきたい。
- ② そのために、建物 1 棟の戸数を減らして、西側隣接住宅との間隔を広げ、且つ、その部分を緑地してもらいたい。駐車場も「平置き」でよくなる。
- ③ 「鎌倉らしさ・・・」を求めて転居された方にとっても、北側の棟に住む人は、密集している都会型マンションと何ら変らない。その為には、1棟減らさないと「鎌倉らしさ・・・」を求めて来る方を欺くことにならないか？
- ④ 既存の「黒松土手部分」を、伐採撤去しないでもらいたい。(中世時代の墓地遺跡) 我々住民にとっては、「海濱院・海濱ホテル」時代からの思い出の樹木でもある。「北鎌倉の白木蓮」「由比ガ浜 2 丁目若宮通りのマンション」等、鎌倉に住宅を建設する業者は、既存樹木を伐採しないプランに基づく建設設計が多い。

・防災対策について

津波避難に屋上 (海拔約 18m) が有効と説明されているが、鎌倉市は東日本大震災の教訓から、近隣のマンション住民にも、3階建ての屋上も危険＝「御成中学へ避難を」と指導しておられる。

「公園」や「3階建て建物」を、一時避難の防災拠点にする対策は危険ではないか。

よへ上