

第6回 岡本二丁目マンション計画外部調査対策委員会会議録

1 日時 平成20年3月25日(火) 9時30分～12時

2 場所 鎌倉市役所 402会議室

3 出席者

出席委員：安富委員長、増本委員、小沢委員、川口委員、安達委員

事務局：経営企画部長、経営企画部次長、土地利用調整担当担当課長、
行革推進課長、経営企画課課長補佐、経営企画課企画政策担当主事

4 議題

(1) 会議録の確認について

(2) 意見陳述について

- ・岡本の緑地と景観を守る会 会員 平倉 誠氏
- ・大船観音前マンション問題にとりくむ市民会議 代表世話人 星野 芳久氏
- ・永末 大氏
- ・安藤 久子氏
- ・鎌倉市民フォーラム 代表 渡辺 光子氏

(3) 今後の進め方について

(4) その他

5 会議の概要

冒頭、配布資料の確認及び傍聴の取り扱いについて確認が行われた後、具体的な議論が行われた。

委員長：おはようございます。第6回岡本二丁目マンション計画外部調査対策委員会を開催します。今日意見陳述ということでご希望のあった皆様からお話を伺いたいと思いますが、朝日新聞社から申し出がありまして、意見陳述の様子を写真撮影したいということです。こちら側から意見陳述者の方を写真撮影すると思いますが、もし陳述者の方で、差し支えるというお申出があれば配慮させていただきたいと思います。傍聴の方も入ってしまいますので、差し支えるという方がいらっしゃれば写らない位置に移動願います。ご希望通りさせていただきますのでご協力お願いします。今日は10時からご案内していましたが、当初6名の方からの陳述希望がありました関係で、2時間では十分ではなからうという関係で30分繰り上げさせていただきました。つきましては早くからおいで頂いてまたお待ちいただいて恐縮でございます。その旨ご了解いただければありがたいと思います。それでは本日の日程に従って会議を進めたいと思います。日程の第1「会議録の確認について」ですが、お手元に資料1として配布してあ

りまして、何かございましたら事務局にお申出ください。なければ、これで確認したことといたします。それでは日程第2の意見陳述に入りたいと思います。本日は意見陳述者として、「岡本の緑地と景観を守る会 会員 平倉誠様」「大船観音前マンション問題にとりくむ市民の会 代表世話人 星野芳久様」「永末大様」「安藤久子様」「鎌倉市民フォーラム 代表 渡辺光子様」の5名からお話を伺う予定としております。だいたい10分程度というお願いを事務局からしていると思います。私どもからも質問させていただければと思っております、お一人20分から25分と大変短い時間ですがよろしくお願いします。もう少し意見を述べたいという方がいらっしゃれば、意見書という形で改めてお出しいただければと思います。では早速、平倉様から意見の陳述をしていただきたいと思います。資料2-1に意見陳述される方の資料がありますので、それを参照しながらお聞きいただきたいと思います。それでは平倉様お願いします。

平倉氏：平倉と申します。本日はこのような機会を設けていただきありがとうございます。私は文書の他に論拠とする資料を6点お配りしています。その経過を中心に報告させていただきます。添付資料の01は、「地番編集図」と書かれていますように、鎌倉市が法務局の公図に準じて行政事務上実地に則して解釈した地番の図面であると判断しています。これは平成5年のもので、現在はどういうものが使われているかは分かりませんが、緑地保全推進地区に指定した場所、260-1が真中に書かれています。それから260-2の2筆が緑地保全推進地区です。ちょうど開発区域の半分の面積を占めています。今回取り組みましたのは、昨年の7月になって豊和の3500㎡の開発計画がその前にあったということです。豊和とかその他の事業者の名前が出てきますが、土地の権利者であることを、カラーで関連する地権者の推移を提出させていただきました。大筋誤りが無いと思っております。豊和から平成14年の開発申請が出されたことが資料03の2/2及び資料04の1/2で、ここに鎌倉市敷地33㎡として記入されていることが分かります。豊和が穴吹より土地購入の際に引き継いだ図面のとおりに、我々が市の道路用地と見なしてます石垣の擁壁とは見当違いのところに260-2が書かれていて、他方行政上公有地であったところの擁壁、すなわち階段市道に沿って11m、それから2項道路に沿って8.6m 石垣の土地ですが、その90度のコーナーを含む部分を市の土地ではなくて、土地所有者は259-2の領域であるかのように示してあります。豊和に259-2の土地を売却した東海興業は、擁壁が自分の土地であって公有地ではないと考えていた疑いがこの図から伺えます。地番編集図と微妙に異なるだけでなく緑地保全推進地区内行為を承認するという資料03の1/2で、これが承認対象を2つの地番をもって通知すべく決裁を進めていたみどり課としては豊和のこのような図面は全く不都合なものであったと想像できます。資料

02は、穴吹が260-1の地権者の立場から資料03と全く同じ位置関係を、すでにそれを3年ほど遡る平成11年には認識していたことを示しています。東洋エンジニアリングによる今回の開発の住民説明会に話を移します。平成17年になって、周辺住民が東洋エンジニアリングから開発の説明を聞き、手にしました事業区域実測図は資料05です。資料04の260-1の入った図から、資料05の分筆された260-3の入った図を重ね合わせますと、資料05になって区域から外された新しい260-1の土地の形と面積が正確に求まります。ここが私の意見の重要なところです。新しい260-1の土地は、登記簿上では25㎡ですが実面積は386㎡と算出されました。実はこのような細工によってようやく259-2という東海興業から買収した公簿349.45㎡という土地が260-3の土地であるように計算が出来るわけです。いわば豊和の土地であることによって、259-2が併合されたと読むことが出来ます。この点については、鎌倉市の行政はもっと慎重に対応すべきだと思います。最終報告書で経緯を明らかにすべきだと思います。係争中ということで、これまで県の開発審査会のさなかには、鎌倉市として一度として、境界確定裁判の内容説明はありませんでした。当中間報告においても触れようとしていません。しかし、豊和の計画、小松原の2度目の編入同意と開発許可、そして260-2の市道053-101号線への併合に密接に関連する問題が残されています。単独の問題としにしても260-1の実面積が不自然であったことは原局の職員の誰かは知っていたはずです。更に想像すれば、アービスの260-1登記について、事業者と相談した職員がいるのではないかと考えられますが、知りえたことを報告せず、上司も報告を求めず、無関心な状態が蔓延している市の開発行政に大いに気がかりであります。鎌倉市が道路用地として44年管理してきた260-2と称するL字型の用地、市道沿いに階段上市道沿いに11m、2項道路沿いに8.6mある、そして上部の土地を含むと33㎡の区域については、鎌倉市の管理地であることに地元の我々は疑うものはいないと思います。また市が管理する理由もそこに市道の053-101号線が存在するが故であることも明白であります。言ってみれば259-2についても、民間人という違いはありますが地権者により管理されてきたことにおいて、鎌倉市の用地とさしたる違いは無いと思います。同様に260-1の土地も同じであり、この用地を豊和に売った穴吹は、元は林某より購入しているが、その売り手の林はかつて鎌倉市にも切り売りした当人の直系であります。そのように聞いております。しかし穴吹から豊和が引き継いだ現地の樹林地に260-2のそれとして残されたL字型の区画は先ほどの図にもありましたが、実質何の意味もなしていませんでした。ただのいびつなだけの土地で樹林地に敷かれていて、3年ほど前の平成17年7月までは現地にプラスチックの杭が打たれていました。まとめに入ります

が、公有地であった、今は市道 053-101 号線の一部にされている現地の実地の 260-2 と市道との関係については、道路を管理する部局が独自の市道 053-101 の起点を証明すべきであろうと考えております。259-2 の土地が擁壁のコーナーの内側にあるとされたものから、外されたことを理由に市道の起点を伸ばすべきではなく、道路用地として管理してきた擁壁の土地との相関関係を調べて、資料 06 が示しているように、現市道が旧市道の用地と地番 79-5 の一部からなることも参考にして、道路の起点については独自の立場から割り出して証明することによって、初めて起点の延長が出来るのではないかと考えております。接道という最大の関門に係る 260-2 の編入は業者から見れば最重要な案件だったと思います。そのため、260-1 と 259-2 の面積が交換されるような不祥事が引き起こされたのではないか。このことを市長は弁明すべきであり、あるいは外部調査対策委員会のお力により、事件の根本的な原因に係る疑問点を解明されることを切望しております。どうもありがとうございました。

委員長：ありがとうございました。お話も複雑なのですぐには理解できませんが、じっくり提出していただいた資料を見まして検討させていただきます。委員から何かご質問ありますか。

増本委員：この表は、平倉さんがお作りになったものでしょうか。

平倉氏：はい。法務局から取り寄せまして疑問点を書くために作ったものです。

増本委員：少し説明していただけますか。

平倉氏：一番上に地番を書きまして、登記面積を書いております。それから点々で 1 行目が昭和 20 年をくくっています。それから平成 10 年までを 1 つにくくって、あとの 10 年を追っかけておりますけども、これを見ますと 260 の土地が比較的転がしてこないで、その他の 3 つの土地が最初に昭和 57 年に 1 本になった後次々に丸金商事に転がされてきて、しかし 1 セットで転がされてきたということが分かりました。それで挟まれている 260 の土地を含めて豊和という業者が始めて広域は把握をしたという経緯が分かったことと、アービスという会社が 78 の土地を筆分けして、260-1 を 260-3 に筆分けしたことと、境界争いについて 259-2 について平成 15 年 2 月、10 月に横浜地裁で争われて、それが平成 18 年 4 月 19 日の地裁・同年 11 月の高裁判決で、市も連動して市道を併合していることが分かりました。大筋間違いではないと確信を持ちましたので公開しました。

増本委員：色分けは、同じ所有者で色分けしたのですか。

平倉氏：はい。お役に立てばお使いください。アービスがどのような手口でやってきたことが分かります。

増本委員：どうもありがとうございます。

委員長：他にいかがでしょうか。

安達委員：260-2と称される土地について、登記面積と実測のずれがあったり、場所、位置についてずれがあったりというご指摘があったと思いますが、具体的に260-2の変遷についてご説明していただけますか。

平倉氏：資料04をご覧頂きたいと思います。

事務局：中間報告書111ページをご覧ください。

平倉氏：この2つの図を見比べると、260-2が土地所有者から受け継がれたものが、資料04では右下あたりのL字型で幅が3mありますが、開発用地の中間にあります。しかしそれが、アービスの操作によりまして、中間報告書111ページですと大きなL字型が右側を覆っております。これは擁壁とその上の土地でして、これが現地で管理してきた、鎌倉市が公有地として権利が成立している土地ですが、登記簿のほうは依然として資料04のほうであります。しかし実際に擁壁は、市が製造した石垣は111ページのように細くて大きいL字型をさしています。これは昭和40年ごろから不動のものです。登記簿上は資料04のように管理されてきました。それが、資料01の市の地番編集図では中途半端に法務局の公図と、実際にL字型をした擁壁のコーナーとは一致しておりますが、260-1の出入口を全部ふさいでいないという点ではこれで2通りになってしまう。そんな形状と位置の作業でございます。資料04の1/2, 2/2で詳細に土地が計測されています。これは東洋エンジニアリングが作った資料としては一番基準になるのではないかと、色々な数値を検討してきました。

委員長：資料4ですが、東洋エンジニアリングの実測作成日が、平成14年12月10日となっておりますが、先ほどご指摘にあった中間報告書111ページは平成14年4月となっておりますが、この資料はどこから入手したのですか。

平倉氏：これは都市計画部の情報公開です。

委員長：そうですか。

平倉氏：日付は、平成14年12月10日と入っているのは非常に珍しいケースでして、恐らく4月に詳細測定したものを、色々開発区域を変えながら計測データが活用されてきております。

委員長：ありがとうございました。次に大船観音前マンション問題にとりくむ市民の会代表世話人 星野芳久さんからお話を伺いたと思います。よろしくお願いいたします。

星野氏：星野です。よろしくお願いいたします。市民の会となっておりますが、正式には市民会議です。

委員長：申し訳ありません。

星野氏：意見書から、3つほど補足及び強調させていただきます。まず1番目に、この

マンション開発用地は開発できない土地です。2 番目に、行政はこの開発できない土地を、将来的に開発できるようにしているとしかいいない行動をとっています。3 番目に、行政の違法ということだけではなくて、不当ということについてもこの委員会で調査解析をしていただきたい。この 3 つでございます。まず最初にこのマンション開発用地は、開発できない土地であるということです。これは法的にも事実にも照らしても明らかです。法的には県開発審査会による平成 17 年 12 月 9 日付の裁決で違法が指摘されまして、それに対抗すべき期間 6 ヶ月でございますが、経過していますので違法は確定しております。事実もまた、当敷地が開発できない土地と明らかに証明しております。私は昭和 16 年から開発用地の隣接地に居住しておりまして、マンション開発用地については相当知りえる立場にありました。私の居宅の敷地は岡本 2 5 9－1 と申しまして先ほどの平倉氏の資料 0 2 をご覧頂きますと、山崎という敷地のとなりにチェリーヒルズというアパートが入っています。そのアパートは、私の持アパートです。その後ろに居宅があります。これが 2 5 9－1 です。それに隣接する形で 2 5 9－2 という土地がございまして、これは 2 項道路です。ここに簡単な地図をまとめてきましたが、一番下にバス道路 0 5 3－0 0 0 号線がありまして、問題の階段状の市道が隣接しています。問題の石垣 2 6 0－2 がここにあります。これがマンションの開発用地で奥に入っていく 2 項道路です。これが 2 5 9－2 です。私の土地は 2 5 9－1 です。それで提出した意見書で、マンション開発用地に直近していると書きました。なぜかと言いますとこのマンション開発用地は、株式会社セコムホームライフが所有しておりまして、一方で 2 項道路は豊和が所有しており、別の主体が所有しております。今、私の土地は開発用地に直接隣接していません。そういうことで直近に居住と言いましたが、その前は豊和が一体的に土地を所有しておりましたし、その前もその前も歴代の開発業者は一体に所有していたので、私は隣接の地権者として新たに土地の変更があった場合に境界の確認が行われるので、どういう業者がどのように動いているかは知りえる立場にありました。バス道路 0 0 0 号線が開通しまして、昭和 40 年ごろ相当数の開発業者が開発をしようとして私の所に来ました。境界確認や土地買取りなどの話もありました。私に接触してきた業者は、東急不動産、住友不動産、丸金商事、東海興業、穴吹工務店、豊和等です。しかしこれらの業者は、開発を断念して撤退せざるを得なかったわけです。これはよほどの事情が無ければあり得ないことです。その事情は開発要件を満たしていない土地であったからだと推測されます。昭和 40 年から今日まで法令も何も変わっていませんし、土地の状況も何も変わっておりません。それなのに本件は開発許可されました。それは非常に不可解なので、委員会で実態解明していただければ大変嬉しいと思っています。次に 2 番目ですが、この開発できな

い土地でありながら、行政は接道要件を整えて将来的には開発できるようにしようとしたとしか思えない行動をとっています。つまり、260-2をマンション開発区域に編入したり、階段状市道101号線の道路区域へ編入するという行為をしています。これは全く不当な措置と言わざるを得ませんが、行政に言わせるとこれを元に戻すということは、事業者への権利侵害となり損害賠償の対象となるので、そのようなことはできないということでもあります。これはおかしいとしか言いようのない理屈だと思います。そもそも市の違法な開発許可処分が原因なのに、その原因者たる市が自己の損害賠償逃れを図って、公共用地を元の状態に戻す・正常な状態に戻すことを拒むことは、法律的にも道義的にも許されるはずがないと思っています。また、260-2には緑地保全推進地区の指定もかかっています。したがって、緑政担当が緑地保全推進のために努力し、その一方で同じ土地を民間業者の開発行為に協力することは、行政の自己矛盾であり、もっと強く言えば行政の犯罪行為であると考えます。最後に3番目ですが、今鎌倉市ではこのような問題である市民と行政との軋轢が頻発しております。本来、市民と行政は協力し合っていくべきだと思いますが、全くそうではなく残念としか言いようがありません。原因は、市長ならびに各部局の目が市民に向いていないことだと思います。具体的に言えば、市民に情報を提供しない、市民とは協議をしようとし、目が事業者に向いているということです。私が提出した意見書は、星野個人の名前ではなく大船観音前マンション問題にとりくむ市民会議の名の下に提出をさせていただいています。意見書に市長や行政当局の言ったことを記載していますが、それは私個人の思い込み聞き違いではなくて、会として複数の確認がなされています。本件については、鎌倉市全員の市民が関心を示していること、いろいろな方が協力してくださっています。新聞各紙にしばしば報道されていること、あるいは市議会においても7本もの決議が可決されています。そういったことは鎌倉市政の抱えている問題が根深いこと示しています。不祥事を繰り返さないための改善策を検討くださることに感謝し期待をしておりますが、市長や行政当局のこのような不当な対応を改めない限り、いかなる改善策も意味をなさないと思います。したがって、この観音前マンション問題に限らず鎌倉市全体を改善させるためには、この委員会におきまして行政のといった手続が法的に違法か否かの検証に止まることなく、市の対応が正当か否かにつきましても審査されまして、もし不当であるならば改めるように勧告していただければ幸いです。本日は貴重なお時間を頂きましてありがとうございました。

委員長：どうもありがとうございました。委員のほうからご質問があればお願いします。確認ですが、最初におっしゃった「開発できない土地であった」というのは接道要件を満たしていないということですか。

星野氏：そう認識しております。

増本委員：その理由をもう少し詳しく教えてください。

星野氏：色々な業者が土地を取得するたびに、境界確認させてくださいと来ました。撤退するときは黙って撤退するわけですが、次の業者が土地を取得して境界確認に来るわけですが、私も40年間都市計画を専攻して大学で教えていたので、業者や行政当局に確認はしていませんが、やはり接道していないからだと思いました。それから私は2年前に辞任するまで鎌倉市の都市計画審議会の委員と会長を二十数年間務めてきました。私が会長をしているときに本件も上がってきました。そのとき、事務局に「あの土地は開発できないのでは？」の問いに「できる」と答え「あの土地は接道していないのでは？」の問いに「いや、接道しています。今まで道路状況が不備でしたが改善します」との回答でした。私は「そうだったのか」とそのときは理解しました。これが260-2を今まで道路付けされていなかったけど、この時期きちんと道路にするのだと思いました。大変遺憾には思いましたが法的にはできると理解しました。

増本委員：法的には理解したが、現在は接道要件を満たしていないと信じているわけですね。その理由は県の審査会で否定されて、やはりそうなのかと思ったということですか。

星野氏：そのとおりです。私は市と協力して、長年都市計画に係ってきまして事務局の言うことに、分からないことや嘘はないと思っていました。しかし、本件の都市計画審議会をとおり1回目の開発許可処分がおりた直後から、さまざまなおかしい発言がありました。私の発言のすり替えもあり市に対して異議申し立てを送っておりますが、それに対しての誠実な回答もありません。そういったことで色々調べた結果、私の意見は正しいと思いました。

増本委員：一度は信じたけども偽りがあったということですか。

星野氏：はい。長年信じてきました。

増本委員：一番のポイントはどこですか。都市計画審議会の会長をなさっていて、了承されたときはおいでにならなかった、席を外されていたのはなぜですか。

星野氏：私は、審議会・コンクール審査会・紛争調停委員等の機関に関係させていただきまして、いずれも一方に争いがあり公正な判断を求められる場です。したがって利害関係のある者は審査から外れるべきと信じておりますし、いずれもそのような対応をとってきました。ですから会長として書面で意見は出しましたが、そのの可否を論ずる場には臨まず席を外しました。

増本委員：その意見書というのは、都市計画審議会の委員の目には触れているのですか。

星野氏：はい。都市計画審議会ですのような意見書を資料として配布することが前例のないことで議論があったみたいですが、結論として委員のみなさんには配られたということです。

小沢委員：1月23日の書面の中で、市長からの4月9日と5月9日の回答がありますが、回答というのはどういう内容の回答ですか。

星野氏：4月9日の回答は、市長と近隣住民との話し合いの場です。そこで口頭で回答しました。260-2を101号線に編入したわけですが、「それを取り消して欲しい」と申し出たところ、市長は、「取り消す方向で検討している国や県に照会中である」と口頭で回答しました。その次の5月9日付の回答書は、文書で回答がありまして、「告示は正当なものである。間違いではない。しかし自分としては元に戻すように担当者に指示している」と言う内容です。

小沢委員：そのあとで議会の答弁なども引用されていますが、現状では動きがなく、そのままということですか。

星野氏：はい。そうです。

委員長：擁壁がありますね。あれは星野先生目から見たら道路ですか。道路の付属物ですか。

星野氏：一般的に見れば道路の付属物だと思います。山が崩れて道路の交通機能を障害しないようにということだと思います。同時にあの辺一体は今見る影もありますが、美しい山でその奥は保全されていることも承知していました。私は都市計画審議会に報告があるたびに、バス通りこそ大船観音の前面の場所で、景観上も緑地保全上も非常に重要な場所であるとの要望を2度3度出しておりまして、市のほうからも「その方向で努力している」との回答もありましたので緑地を守るための施設であり、二重の性格をもっている施設です。

川口委員：260-2は平成18年11月に道路区域に編入されたということですが、そのタイミングが、鎌倉市と個人の方との境界争いがあったそれが確定したからと報告書には書いてありますが、星野先生のお考えとしては、そのタイミングということが理由として一番に挙げられるか、またどう見られているのか教えてください。

星野氏：あの時点では確定していなかったと思います。まだ最高裁の判決が出る前だったと思います。高裁の判決で鎌倉市が勝訴しまして、最高裁で相手側に引っ繰り返る事はないと言っておりますが、私もその通りだと思います。しかし争いの最中のそういったことをする、しかも当事者である市が自分の立場を有利にする措置ですから著しく公正性を欠く行為だと思います。

委員長：ありがとうございました。それでは永末様よろしくお願いします。

永末氏：永末大と申します。開発用地の山の上に住んでいる者です。前回5回目の会議を傍聴させていただきまして、そこで2点ほど気になったことを申し上げます。1つは、軽微な変更ということで質疑応答がありましたが、都市調整課だけの判断か否かという質疑に対して、市は即答されなかったと思います。部内課内のプロセスが大事なので、そこを良く調べるように委員長から指示があり、そ

れについては今日回答があると思いますが、一都市調整課長の判断なのかどうかについて、とんでもないと思ったものですから資料を添えて提出させていただきました。資料1は平成18年1月25日の朝日新聞ですが、上段「市長が2人の部長を昨年12月15日に口頭嚴重注意にしていたこと」と見出しの通りですがここまでやって、一都市調整課長の判断で行うことはあり得ないと思い、その席で即答がなかったことに不思議に思いました。同時に2回目の開発許可まで時間があるわけですが、その間に情勢が変わって、市長はどの時点でかわったかと言うと私は最初からだと思いますが、いつでも軽微な変更でない扱いに切り替えることは出来たはずだと、その時に強行したと私は思っていますが、そういう目で見ますと添付資料がそれぞれ私の気持ちをあらわしていると思います。資料2は住民監査請求で、1回目の開発許可の取り消しが平成17年12月9日です。その後、12月20日ごろ私たち住民は市に対して、あのような許可をしたこと自体がおかしいと言うことで住民監査請求をしました。これが2ヵ月後に却下されたと言う新聞記事です。これを見ても、市全体でいかに取り組んだかということは歴然だと思います。資料3は3月に入りまして議会での話ですが、開発許可はしていないが最終的な判断をする前に住民に話をするという記事です。その後、予算特別委員会で議会が迷走・空転しました。それが資料4、5の見出しだけでも十分お分かり頂けると思いますが、私たちは予算特別委員会に傍聴に行きましたが、1週間釘付けになりました。大変苦しい思いをしたのが忘れられません。その間、調整とかで休憩が多く、顧問弁護士に確認すると言って、約1日休憩になったこともありました。ですからその時点で軽微な変更か否か訳の分からない説明をしていましたが、いつでも軽微でない措置が可能だった。これをそのまま強行した。なぜ強行したのか特別な事情があるのだらうと思いますので、その事情の究明をお願いしたいと思い意見書を出させていただきました。よろしくお願いします。

委員長：委員のほうからご質問があればどうぞ。

増本委員：もう1つの話をどうぞ。

永末氏：これも前回の会議から配布された資料の中からです。緑政審議会について委員からもご発言があって、色々な意見を出しても反映されないのか、と言うご質問もあったと思います。私は計画された建物の高さについて意見を申し上げます。最初の開発許可の少し前ですが、平成16年11月にマンション計画を聞いて、あまりの高さにびっくりしました。11月と12月25日の2回にわたり、近隣住民と事業者の代理人と意見交換会を行いました。その場で、私たちの高すぎると言う意見に対しまして、後ろの山の稜線より低くしますと言いました。後ろの山は2つのコブがありまして、真中が下がって稜線という言葉を使っています。これより少し出ていたものですから、それより下げると言ったもので

すから、せめてそれだけは約束だなと理解していました。私も山を歩きましたが、地図情報より実際、山は低いのではないかと思ひまして、実測を依頼しましたが断られました。それで私たちが測り、もし低かったら約束を守ってくださいと言う話をし、翌 1 月 28 日に実測しました。なんと 2 メートルくらい低かったのです。アンテナの有る山は 60 センチくらい低かったですが、もう 1 つは稜線より 2 m 25 c m 低かったです。それで、低かったという資料を送りました。そうしましたら事業者側で即測って、結果は同じでした。その直後に市側でも測量しているのを目撃しています。2 月の初めには、実際の山の稜線が当初想定していたものよりも、2 m 以上低いということは私達、事業者、市も分かっていたはずですが、事業者とは縁が切れました。緑政審議会の記録は随分たってから手に入れたものですが、25 ページの真中の欄「2 岡本緑地の稜線を越えないように、建築物の高さを背後の山頂より低くした」とありますが、実は稜線と背後の山は 4 m くらい差があります。「稜線より下げるように山頂より低くした」というような日本語はありません。山頂と稜線の言葉をすりかえて、ごまかしの文書です。そして右側の措置状況の確認ですが、「予定建築物の高さが緑地の稜線を越えないようにするなど景観面に配慮した計画となっています」という確認を市のほうでされています。それから資料の 22 ページですが、「市は、こうした事業者のとした措置に対して、景観面への配慮がされていること、また、景観面の影響に関する事業者としての検討結果には妥当性があることを確認しています。」何をどう確認したのか私には理解できません。これも 3 月末の緑政審議会ですらりと報告されているようすけども、2 月初めに稜線が低くて明らかに建物が稜線より高くなるという事実がありながら、このような報告書があがって、それを確認して事業者に対して高い評価を与えている。何をどう確認してこのような評価をしたのか不思議でなりません。その解明をお願いします。

委員長：何かこの点に関して質問はありますか。

永末氏：それでは追加させてください。

委員長：どうぞ。

永末氏：高さに係らず今の計画で許可が出たものですから、市長宛てに 3 回、4 回事業者とこういう約束をしたが、それが反映した計画になっていないので、是非、裏の稜線よりも低いものにしてほしいと言う要求を何度もしていますが、回答は事業者の代弁をするような回答でした。最後に、事業者と 4 月の会議で「こう言ったよね」「そういう話はした」「約束という言葉は使っていない」「でもこのような説明はした」「しました」という確認の判子もとっておりますが、それを市に送りましたが、その時点では県の開発審査会に審査請求を出した後だったので、市のほうからは回答は控えるということで、この件は終わっております。

す。

委員長：今の4月と言うのは何年ですか。

永末氏：平成17年です。

委員長：平成17年の事業者は誰ですか

永末氏：小松原建設の代理人です。小松原さんとは一度もお会いしていません。

委員長：ありがとうございました。続きまして安藤様お願いします。

安藤氏：安藤と申します。私は唯一、市のほうからも異議申し立てを認められている者なので、ここで意見陳述もさせていただきたいと思っています。意見は、私の意見陳述を見ていただければ、ほとんど分かっていただけたと思いますが、上から4行目は「寛容」ではなく「肝要」です。私は終始一貫道路の改修・改造に一番の要因があると、これは開発許可が出る前から思っています。説明しますと、公共の利便のためと市のほうは言っていますが、これは前回川口委員からもご指摘がありましたように、公共というのは専ら将来建設されるべきであったマンションの住民だけでありまして、私達地域住民の公共の利に欲するということはないのでして、この辺は良くお調べ頂けると良く分かると思います。書類にもバリアフリー化を図ると書いてありますが、どこをもってバリアフリー化なのか分かりません。これは市のほうが手すりを付けると言ってますので、その件を言っているのだと思いますが、手すりを付けるだけで改修をするなら、住民でお金を出し合って行います。ですから本当の理由は、マンションの接道要件を満たすと言うだけですので、このところを間違ってもらっては困ります。平倉氏の資料2で説明を加えます。道路の件だけでも鎌倉市は許可を回避することが出来たと思いますが、資料2のポイント211からポイント213の斜面地が平成16年2月の大型台風で崩壊しました。ここは市の保全緑地契約地となっています。ですから安藤の庭の半分は崩壊しました。北面は現在3.5m下げるということになっています。これも最初の約束ではグラウンドレベルを同じにして建てるということでしたが、その後いろいろな事情により3.5m下がっている結果となっています。このように前面・北面削られて私の家は、いわば噴火口のふちに建っているように非常に危険な状態にあります。この崩壊した土砂と立ち木は、4トントラック200杯分です。非常に大きな崩壊で、この時も市の対応は遅く、保全緑地契約地といいながら大船軒の富岡さんが深夜に自分の出入の業者を呼び、次の早朝から準備にかかりました。私は、市に比べこの方を表彰したいぐらい手際の良い処置でした。それを申し添えて説明を終わりますが、調査委員の方々には、膨大の資料をお読みいただいておりますが、非常にポイントを得た質問をしていただいておりますところですが、調査結果が市にどのように届くのか、市がどのような決定をするのか、そこが私が一番肝要な点だと思っていますので、是非お力を発揮していただいて今後の

鎌倉市の開発行政にとっても、私たちにとっても良い結果になる実績だったというように、是非ご尽力お願いしたいと思って意見陳述を終わります。

委員長：ありがとうございました。ご質問があればどうぞ。

川口委員：3.5m 下がっているのは、安藤さんの右横の丸金商事と書いてある敷地との差ですか。

安藤氏：そうです。

川口委員：お約束されていると言っていました。

安藤氏：最初は同じグランドレベルでしたので、ここに家の裏に 1.5m の高さの石垣があります。それを壊して同じグランドレベルで建てるという約束でしたが、稜線等の問題で地盤を削ることになり、1.5m+2m ということで 3.5m という図面が市からも業者からも出ています。これは約束と違うことで、市のほうも開発の業者を選ぶときは、失礼になりますが世間的に信用があってある程度の会社レベルの方を選んでいただかないと、このようにみんなが困った結果になってしまいます。これは市の安易な許可によって今現在誰も喜んでいるものはいない、逆にみんなが困っていて、業者も困っているし市も困っていると思います。やはり最初の許可が間違っていて、法律に合っていると言いますが法律が合っていればこのようなややこしいことになるわけがないので、ここにはいろいろな問題が絡んでいるのではないかと考えています。

川口委員：家にアクセスするときは、階段道路を使っているのですか。

安藤氏：そうです。あとは、大船軒に降りる勾配のきついスロープが三谷さんの横から続いています。これは駅に行くには遠回りの道になります。

川口委員：現況はどのようにアクセスしていますか。

安藤氏：現況は、丸金商事の敷地の中にブロックとモルタルの簡単な仮設階段がありますので、そこを通行して 2 項道路に出ます。

川口委員：3.5m 下がることは、工事をしている段階で分かったのですか。

安藤氏：そうです。「下げます」と言う説明は一切ありませんでした。

増本委員：今までの階段状の所は、全く使っていない状況ですか。

安藤氏：今は途中で壊したまま放置されているので誰も通ることは出来ません。

増本委員：仮設の通路ですが、どこから始まってどこに至るのですか。

安藤氏：山田さんの家から真直ぐ下りてきて、ちょっと左に振れて 2 5 9-2 の 2 項道路に出ます。

増本委員：仮設の距離はどれくらいですか。

安藤氏：仮設は 4 6～4 7 段あります。更に 2 項道路が坂になっていてここにも階段がありますので、結果的に階段は増えました。

委員長：ありがとうございました。鎌倉市民フォーラム、代表渡辺様お願いします。

渡辺氏：鎌倉市民フォーラム、代表渡辺です。委員の皆様におかれましては、この件に

ついてはご尽力していただきまして鎌倉市民としてお礼申し上げると共に、意見陳述の機会を設けていただいたことにお礼を申し上げます。鎌倉市民フォーラムは、鎌倉市のまちづくりについて鎌倉市内の市民が参加している会でございます。私は前の 4 人の意見陳述者とは違って近隣住民ではありませんが、この件は鎌倉市全体そして鎌倉市民全体にとって、由々しき大きな課題だと思っております。そういう立場で意見を述べさせていただきます。この岡本二丁目マンション計画については、県の開発審査会から 2 回も違法であるという理由から取り消しを頂いたわけです。1 回目は都市計画法違反で、しかも接道違反ということで基本中の基本を犯しているということですし、2 回目は行政不服審査法違反ということで、行政は法令順守・コンプライアンスを旨として鎌倉市の職員も日々遵守して仕事をしていると思います。市民のために一所懸命仕事していると思いますが、なぜこんなことがおきてしまったのか、これは本当に原因を究明し、責任者を追及して今後このようなことが二度と起きないように対策を講じることが大切だと思っております。4 点の論点について意見を申し上げます。まず、誰が、なぜ、無理に階段状の市道、住民達が日々使っている生活道を壊して、そして計画地に市の土地を編入同意してまで開発許可を主導したのかを究明し、責任の所在を明らかにし、再発防止の措置を勧告していただきたいと思います。近隣住民は素人です、私を含めて。県の開発審査会があるということも存じませんでしたし、違法な開発許可であるということまで気づいていたわけではないのです。しかし、生活する者また市民の目から見てもおかしい開発許可ではないかと以下 6 点について思ったので、県の開発審査会に不服申し立てができるということを発見した住民が、これを申請したわけなのです。まず 1 番目の理由が、ここは再三言われていますが、玉縄丘陵に連なる岡本緑地として市が指定した緑地保全推進地区、緑を守らなければならない場所です。それをなぜ壊すのか。2 番目は、大船というところが鎌倉の玄関口であって、大船観音はランドマークであって、鎌倉では大事にしなければならない聖地の 1 つですが、この隣に大船観音の目と同じぐらいの高さ、地下 3 階地上 9 階の斜面地マンションですが、これを建てれば景観が著しく損なわれると、市が景観条例にのっとって作成した景観計画でも、JR の窓外景観として位置づけられている土地で、観音様の隣に同じぐらいの高さのマンションが建って、ツインタワービルのようなになるなんて洒落にもならないと、本当に景観を壊すとみんな感じました。3 番目、接道要件が満たせない土地と、市はこれまで開発業者に説明してきた。窓口対応で、詳しい話しになっていないと中間報告書の書き方ですが、別の陳述者が詳しくおっしゃいましたのでここは省きますが、「これは無理だね」と開発業者はすぐ諦めてきた場所だったと、6 m の接道要件が満たせない場所だと、一目して諦めてきた場所です。4 番目、境界線に

ついて市が地権者と係争中の土地であった。5番目、開発されれば、ここはバス道路に5本の道路が繋がる場所になりまして、ここを通っている栄光学園や近くの養護学校の子供たちにとっても、大変危険な場所になるのではないかと。6番目、階段状市道053-101号線を壊すことによって工事期間中の不便、先ほど安藤さんもおっしゃっていましたが、改修後の階段というのは6mの間口を確保するために階段を短くすることにより間の踊り場が短くなって、ここを上り下りする方にとっては途中でほっとすることもできず、決してバリアフリーにはなりません。特に70～80代のご高齢の方が住んでいるので、この改変はちょっとした改変ではなく、そういう配慮が全く感じられません。市民の感覚でこれだけこの開発はおかしいと思うことがあるにもかかわらず、編入同意をしなければこの開発は出来ないわけですね、編入同意は市長の裁量が許されていて、公共性に鑑みてイエスを言うもノーを言うも自由であるということが法の心だと思いますから、それをなぜ無理をしてまで編入同意をしたのか、何かそこに特別な力学が働いたのではないかと疑えざるを得ません。2番目ですが、皆様はこの中間報告書を元に、膨大な資料をお読みいただいて事件の解明にご努力いただいていると思いますが、このほかにも色々な記録や現物があるはずですが、まずこの件に関して市長はじめ職員は、事業者であるとか、県であるとか、県議であるとか、また顧問弁護士に200回近く出張しております。その出張命令書は存在しますが、どういう内容を協議してきたかの復命書が一切ないというのが市の立場です。市の服務規程によりますと、重要でない案件は、口頭報告を上司にすることが許されていますが、重要な案件は、復命書という報告書を記すことが義務付けられておりまして、これほど重要な案件について、なぜ口頭報告で許されているのか、それは誰がいつ指示したのか、事実の隠蔽工作でないかと思えてしょうがないので、そのことも明らかにしていただきたいと思います。3番目、県の開発審査会の第一回開発許可取り消し後、市が不許可処分とせず、開発申請を補正し、しかも軽微な変更手続きとした理由と責任者を究明してください。補正で処理したことがなぜなのか、申請書を新たに直し直させるべきというのが、県の審査会の2回目の取り消しの主な理由でございまして。違法性を問う理由ですが、これは私の推測ですが、なぜ補正にしたかは、事業者が再々、賠償請求すると脅しをかけ、1回目の取り消し後、公文書でございました。これは議会でも公開されています。2回目の取り消し後、12億という具体的な金額まで示して「賠償請求訴訟を起すぞ」ということで、それに脅えていたのではないかとということ、2つ目は、開発許可申請書を出し直す場合は、平成17年4月1日施行の改正条例の43条で「マンションの高さを稜線より低くしなければならない」という条文が追加されました。これは、申請書を出し直すとこの条文が適用されますので、先ほどの永末さんの陳述がござ

いました、いい加減な図面でいかにも低いかのように出していました。正確にマンションの高さを低くすることが求められるわけで、こういうことを避けようとしたのかもしれませんが。軽微な変更手続と言うことに関しては、開発に強く反対している地元住民に説明をするということが、正規な手続だと必要になるが、それを避けようとしたのではないかという風に考えております。この中間報告書の中でも、再々のお話の中でも、顧問弁護士から申請書を出し直したほうが安全であると言われたと、ただ補正でも違法ではないと言われたと、2択を示されたが事業者が補正を望んだと説明されていますが、今、県と訴訟を起している事業者は裁判官の質問に対して行政指導だったと述べたと、こういういきさつについて、私たちは議会を傍聴して来ましたが、当初、なぜ軽微な変更なのかに対する回答は出ていませんでした。そのように記憶しております。4番目ですが、先ほどから申し上げているように、事業者が鎌倉市に対して損害賠償を求めて提訴する用意があると通告しているために、市は訴訟の回避を理由として階段市道053-101号線の原状回復を行いません。昨年の2月補正で、原状回復の費用2000万円が可決されたにも係らず、いまだに執行されていないのです。それは現議会でも問題にされています。こういうことを理由に市民の生活権を奪うような不作為は、委員の皆様がどうお考えになるか、そしてこれを回避するすべはないのか、1日も早く道路を復元していただきたいのです。永末さんは建築の専門家でいらして、再三このような形であれば最終的に最後の6mをふさがないで一部は仮設にして、緊急時は外せるような設計をして書面で提出しているにもかかわらず、それを実行しないということでして、今一番市民も住民も困っていることなので、そのことに対しても助言をいただければ幸いです。以上です。

委員長：ありがとうございました。委員から質問ありますか。

小沢委員：開発業者から市のほうに対して、損害賠償をするといった通知があったというのですが、1回目の取り消しの後も2回目の取り消しの後もということですが、1回目の後の通告はいつごろですか。

渡辺氏：正確には分かりません。

小沢委員：書面があって、議会に提出したということですか。

渡辺氏：そうです。

小沢委員：軽微な変更で出し直す前の段階ですか。

渡辺氏：分かりません。

増本委員：今の続きですが、業者からの手紙は議会には出されているのですか。

渡辺氏：1回目の要望書は配布されました。2回目の12億云々の通告書が配布されたかは分かりません。私達は新聞報道で知りました。

安達委員：2005年4月1日施行の改正条例に関してですが、43条の改正でマンションの高

さを稜線より低くしなければならないという事情があったのではないかということですが、これは推測のお話でしょうか。もう少しそれを示す事情は他にありますか。

渡辺氏：いえ、ありません。申請書を出し直したほうが安全であるのに、補正で済ませた理由の1つとして、そのことも考えられるのではという推測です。

安達委員：具体的にどれくらいマンションの高さを削るかご存知でしょうか。

渡辺氏：先ほどの永末さんのお話では2m、1階分ということでしょうか。

安達委員：数多く出張しているのに復命書がないのは、事実の隠蔽工作ではないかというご指摘ですが、どういう事実について隠蔽されていると疑われているのでしょうか。

渡辺氏：協議の際には、事実関係を正直に話して相談と言うことになると思いますので、そこに真実が隠されていると思います。100条委員会でもこのことが問題になって参考人招致がなされています。当時の関係した職員が呼ばれて、「復命書はないそうだが、私的是メモ等はないのか」と、これに関して総務課長1人がメモがあったということで、上司の許可を得て開示しました。それ以外はないということでした。ところが他の職員に関してはメールでのやり取りがあり残っているので開示してくださいということで、今、記録が出てきています。

川口委員：1ページの中頃で「コンプライアンスを旨とする行政が、法律違反を犯してまで開発に協力した裏には、何かしらの不当な力学が働いたものと推測します。」と書かれていますが、1番不当な力学とはどの部分を考えていますか。

渡辺氏：ここでこのようなことを証拠もなしに申し上げることはためらいもありますが、噂では、利権を巡って鎌倉は、市と事業者と政治家の間でやり取りがあるとずっと言われています。この件に関してもそのようなことが囁かれておりまして、何しろコンプライアンスを旨とする市が、2回も開発審査会から違法で許可取り消しになるようなことをやってしまったということは、ケアレスミスではないとおもいます。ですので、何かしら不当な力学が働いているのではないかと思います、そのために誰がこれを指示したのかが明らかになる、1つ1つのことについてその責任者が誰かと言うことを明らかにすることによって、その不当な力学がどこにあったのかも分かるのではないかと考えています。

川口委員：今、噂というお話がありましたが、噂の中で誰がどのような動きをしたかというのは判断しにくい部分があるので、それがどのようなものか私も分かりませんが、具体的に明らかにならないと判断付かないと思います。

渡辺氏：警察も調査をしていると聞いています。この件を誰から聞いたか明かせとおっしゃるなら、その方にお断りをして明かすことも出来ます。

委員長：復命書は、どこに出張した時のとおっしゃいましたか。

渡辺氏：出張命令書を見た限りでは、顧問弁護士、県、中村県議、事業者です。

委員長：その出張命令書に対する復命書がないということですね。総務課長のメモはどこに行った時のですか。

渡辺氏：顧問弁護士です。

委員長：メモがあったということですね。

渡辺氏：はい。私的にノートに書いたというものをパソコンに打ち直したものが出てきましたので、請求されれば手に入ると思います。

委員長：今日の陳述者の中で、もう少し言いたい方はいますか。よろしいですか。それでは、本日のご意見を頂いた皆様ありがとうございました。これで意見陳述は終了します。要望、課題の多さに戸惑うこともあります。外部調査対策委員会は、採決取り消しに関する一連の手續についての原因解明、改善策についての検討ということを目指しているところでして、我々ができることは、法的な強制力はありませんが、いろいろな資料を事務局を通して収集し、関係部局に事情を聞いたりしたいと思いますが、できる限りの事をしたいと思います。それで、意見陳述とは別に6件の意見書を頂いています。これも十分委員のほうで読まさせていただきます。それで、日程3「今後の進め方について」ですが、今、申したように委員会の設置の趣旨に照らし、今まで6回の委員会で市の内部の中間報告書を中心に内容や事実関係を調べることをしてきました。今日は皆様のご意見をうかがわせていただきました。これらを踏まえてどうして行くかと言うことですが、まずは、現地を視察することを考えています。その後、事務局からの宿題の回答に対して協議をして、更に接道要件や行政不服審査について委員から意見をいただきます。また、開発と建築の専門の委員もいますので意見を聞いて、その上で更に議論を深めていきたいと思っています。今日お見えになった方達から、こういう方向でやってほしいといった要望があれば、事務局に言っていただければ最大限沿うように進めていきたいと思っています。早速現地を視察することを考えていますが、事務局いかがですか。

事務局：3月31日9時30分からお願いしたいと考えています。

委員長：3月31日9時30分をお願いします。どこに集合すればいいですか。

事務局：大船駅の観音口の改札口に集合し、私達のご案内する形でお願いします。

委員長：分かりました。3月31日9時30分に大船駅南口にお集まりください。時間はどれくらいですか。

事務局：だいたい1時間30分ぐらいです。すいません、西口です。古い改札です。

委員長：それでは次の委員会ですが、どうですか。

事務局：4月25日（金）10時からお願いします。

委員長：分かりました。場所は追って連絡します。そのときの議題ですが、今までの質問の回答をいただけるということですか。

事務局：そうです。

委員長：各委員からも、どういうところで議論していくかもお出しいただきたいと思います。5月に安達先生お願いします。6月に川口先生お願いします。その他に道路の問題について、両弁護士の先生にお話いただければと思っています。追って、今日傍聴していただいた方、意見陳述していただいた方で入手できる資料があり参考にして欲しいことがあれば、是非お出しいただければ見ていきたいと思います。事務局から何かありますか。

事務局：ありません。

委員長：各委員からありますか。よろしいですか。まだ、若干時間がありますので、意見陳述者、傍聴者の中で発言される方いますか。

傍聴者：鎌倉市政が歪んでいるのが残念です。鎌倉には市民憲章がありまして、昭和48年に「こうあるべき姿はこうだ」と出ております。裁決される前にその精神を読んでいただいてまとめていただきたい。国でいう憲法に相当する鎌倉市民の思いが書いてあります。ですから、「歴史や緑を守っていく」「後世に伝えていく」そういう形で書かれているので、それに留意して判断していただきたいと思っています。公共とは何かということで、おかしい公共があると言われています。公共とは、利便性とか一部の地域を利用する人がもつものではありません。ですから鎌倉にもまちづくり条例があるのです。そういう配慮をした裁断をしていただきたいと思っています。

委員長：ありがとうございます。

傍聴者：中間報告書について検討してきたと、それから住民の意見を聞き、意見書を述べてもらっている。これをもう1つ忘れているものがあると思います。それは事業者だと思います。事業者の方を席に呼んでいただいて、事業者側からみた開発、どこに問題があったか、何をしてきたか、その辺を陳述していただくと言うのが大きな問題だと思います。この3つをやらなければ全部網羅したことにはならないと思います。是非お願いします。

委員長：ありがとうございます。検討させていただきます。どうぞ

傍聴者：ここに40年ぐらい住んでおりまして、鎌倉の緑地がだんだんと壊されていくのを目の当たりにしてきたものです。斜面緑地がいつごろか許されるようになってきて、危険な土地でも開発されるようになってきました。これでは鎌倉の緑地が根こそぎやられるのではと危機感を抱いたところ、私の目の前にこのマンションが建つということで、大変憤りを感じています。私はもっとも基本的な問題は、鎌倉行政の無反省な開発主義にあるということです。それから鎌倉の緑地は他の緑地と違い、特別な古都の緑地なのです。鎌倉の緑地破壊は普通の緑地破壊と違う気持ちを持っていただきたい。それから事後処理についても住民の生活を見殺した行政をやっています。破壊された道路に2000万の予算が付いているのに、いつまでもほったらかしにしているのは、行政の怠

慢だと思います。それから私も前回の委員会を聞かせてもらいましたが、この委員会の究明に対して、行政は様々な弁解をしていると思います。役人が「こう思っで行いました」という弁解が聞かれますが、それは役人の勝手な自己解釈でしかないと思われます。もとより法は言葉であり、現実に対しては解釈が不可欠であると思いますが、役人が法解釈するならどうして市民の要望に沿った解釈をせず、業者に役立つ解釈をするのか、そこに根本の問題があると私は思います。委員各位におかれては、役人の弁明をそのまま受け容れるのではなく、一歩踏み込んでなぜそう考えたのか、という理由についてまで追求してもらいたいのであります。できますなら、役人の考えに対し委員各位の市民的視点に立った見解をもって意見を戦わせ、彼らの間違っった考えを矯正、教導するという役割を果たしていただきたいと思っております。よろしくお願いいたします。

委員長：ありがとうございました。それでは長時間にわたりまして、意見陳述していただきありがとうございました。今の発言を踏まえまして、外部委員会として、できるだけことをしたいと思っております。本日の委員会を終了します。ありがとうございました。