

大規模・中規模開発事業見解書

令和 6 年 6 月 3 日

(宛先) 鎌倉市長



事業者

代理人

住所 東京都港区西新橋二丁目8番6号
氏名 大和地所レジデンス株式会社 代表取締役社長 下村 俊二
電話 03-3509-1371
住所 東京都千代田区外神田四丁目14番1号
氏名 エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社 代表取締役社長 辻上広志
電話 03-6811-6441
住所 東京都豊島区高田3-30-15 B3ビル
氏名 株式会社スタイレックス・アーキテクト代表取締役 黒田 豊
電話 03-6709-0380

〔 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。

事業の目的		共同住宅(158戸)1棟及び駐輪場1棟バイク置場2棟の新築	
事業区域	地名地番	鎌倉市由比ガ浜4丁目1102番4外2筆	
	面積	17,204.15 m ²	
意見書番号	意見の内容		意見に対する見解
	別紙による		別紙による

意見書番号	意見書の内容	意見書に対する見解
R5-1-1	〈ポイント〉 地元自治会への説明会(2023年11月15日)で事業者が説明したプランと鎌倉市に提出された変更届出書(2023年11月17日)に記載されているプランに大きな齟齬がある。 鎌倉市まちづくり条例の第3条は“まちづくりは、市、市民及び事業者の相互の信頼、理解及び協力の下に、市民の参画によって行わなければならない”と、市、市民、事業者は相互の信頼を醸成していかねばならないことを定めている。 加えて、当該事業区域は過去10年余りにわたり行政・業者・住民の関係者が真摯に協議し最善策を模索してきた経緯にある。それを踏まえれば、前案は廃案となり新案が提示されたとは言え、3者間それぞれの対話は従来以上に誠実なものが望まれることは論を待たない。 にも関わらず、事業者は、事業変更届書を鎌倉市に提出した直前のわずか2日前に、地域住民に対して異なる内容の説明(実質的に虚偽の説明)を行った。 このような当該事業者の対応について、共同の事業者であるエヌ・ティ・ティ都市開発の見解を開示いただきたい。 〈背景・経緯〉 1 地域住民への説明会設営の背景 2023年10月ごろ、事業者の一方である大和地所レジデンスより、各行政手続きを開始するために地域住民に対して説明を行いたい、との申し出があった。地域住民は当該地域の過去の経緯も踏まえ、信頼関係を構築する機会にもなり得るとの期待もあり、これに応じることとし、2023年11月15日19時開始(場所:かいひん荘鎌倉)の説明会を設営した。 当日は事業者を代表する大和地所レジデンス執行役員開発事業本部副本部長甲氏(以下、甲氏と呼ぶ)が遅刻したため、実際には19時半ごろの開始となり22時を上回る説明会となった(かいひん荘鎌倉様に通常の営業時間を大きく超過するご対応を頂いた)。 2023年2月に開催された鎌倉市・事業者・市民が出席する会議で、大和地所レジデンスが従来の事業者から土地を買い受ける際に、過去10年余りの市・事業者・市民の議論について、前事業者からどのように引き継いだのか?という指摘が市民からあった。これに対して業者はメモを提出しているが、今回の説明会でも再び同様の質問を地域住民は行った。 2 事業者代表者の発言骨子 それに対して事業者を代表して出席していた甲氏の発言骨子は以下のとおり。 ①前事業者から経緯を聞いたが、長年マンション開発に取り組んできた経験から、当該地域の事業は非常に困難を伴うものになるとの第一印象をもった。 ②しかし、その土地を実際にみて、当該地域に全社を挙げて日本一のマンションを作りたい、というマンション業者としての熱い想いが沸々と沸いてきた。鎌倉市内で歴史的にも貴重で旧鎌倉地域では唯一残された大きな平地である当該地域は、日本一のマンションを作るに相応しい。鎌倉の二の鳥居付近に最近分譲されたマンション(以下、マンションA)をはるかに凌ぐものになる。 ③ただ、一方で土地の購入価格プラス経費を上回る金額を出す買い手が出てくれば、今すぐにでも売却したい。もし皆さんが仮にマンション建設に反対するなら、皆さんで資金調達されては如何か。喜んで売却する。 地域住民の問いに正面から答えない甲氏の姿勢に、地域住民は違和感を持った。特に③の“金を払うならば喜んで売りますよ”との甲氏の発言について、合法的な経済行為ゆえに反対は出来ないものの、事業者側の代表者として出席される方との当日の説明会を、双方の信頼感を醸成する契機になればと願っていた地域住民には、大変残念な発言と映った。 また、甲氏の②の発言については、地域住民は詳細な相場観を持ちあわせていなかったものの、相当な高級マンションであることを想起した。実際に甲氏からは、“当然2~3億円が前提となるクラス、価格帯から考えて東京を本拠とする超富裕層がターゲットになるだろう”とのコメントがあった。 参考までに、現在ネット上ではマンションAの物件として1件(4億9,800万円専有面積170.39㎡)が中古物件として掲載されている。	意見書の内容については、2024年1月に由比ガ浜西自治会・THINK KAMAKURA様宛にお送りさせていただいております 書面から抜粋し下記にてご回答致します。 以下、抜粋内容 本事業は大和地所レジデンス株式会社とエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社の共同事業であるため、共同でご回答申し上げます。 ①「地元自治会への説明会(2023年11月15日)で事業者が説明したプランと鎌倉市に提出された変更届出書(2023年11月17日)に記載されているプランに大きな齟齬がある(実質的に虚偽の説明を行った)」といった趣旨の記載がございましたが、2023年11月15日の面談については、「THINK KAMAKURA(元THINK YUIGAHAMA)が考えていた案があるため、その内容を聞いていただきたい。」といったご要望をお受けし、その案の内容を伺いに行ったものであり、事業者側から事業の説明を行う場であったという認識はございません。 ②鎌倉市と協議し「鎌倉市まちづくり条例」に基づき手続きを進めておりますので、手続きに不備がないことも鎌倉市に確認しております。 ③事業者の代表窓口は大和地所レジデンス株式会社が担当しており、今後とも大和地所レジデンス株式会社が事業者の代表窓口として対応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
R5-1-1	3 事業者が説明会の2日後に提出した基本事項変更届の内容 その2日後の11月17日に事業者は変更届出を提出した。 それによれば、マンションの案は、通路、駐輪場、バイク置場に加え、住居158戸分ののべ床面積が約16,600㎡とのこと。 素人が単純に計算しても1戸あたりの専有面積は100㎡に及ばないことが判明した。 そもそも、事業者が提出した資料は“変更”届けとなっている。このことを地域住民は12月8日に“大規模開発事業基本事項変更届出の公告について(通知)”を鎌倉市から受領した後に、情報公開制度に拠って情報公開を求め市が開示した資料を得た後に、初めて知った。変更前の基本事項届出は5月に提出されているが、その際には地域住民には開示されていない。本件については別の意見書にて質問させていただく。 4 地元自治会への説明会で事業者が説明したプランと鎌倉市に提出された変更届出書に記載されているプランの大幅な相違 11月15日の説明会での甲氏の説明は口頭だけで行われた。また地域住民は後述のとおり当日の説明会を録音することは控えた。 そのため、その2日後に提出された届出の内容と一言一句比較することは出来ない。 しかし、地域住民への説明会で事業者が説明したプラン(この地に日本一のマンションを作る、二の鳥居付近に分譲されたマンションAを遙かに凌ぐものになる)と、その2日後に提出された上記変更届出書の内容とを比較すると、両社が大きく異なると評価するのは極めて自然であろう。 この意見書をご覧の方も同様に思うのではなかろうか。 ここで、事業者がどのようなマンションプランを持つかは、法令を遵守している限り自由な経済活動の範囲内であるとの考え方もあるので、上記プランそのものの良し悪しを当意見書のなかで指摘することは控えたい(別の場での議論に委ねたい)。 ただ、“各行政手続きを開始するために地域住民に対して説明を行いたい”との依頼で開催した地域住民への説明会で、その2日後に提出行政あての届出書の内容と異なる説明を行うことに、どのような正当性があるのだろうか。 当日の説明会の様子を記録に残すために地域住民側では当初録音することを検討したが、上記のとおりこれまでの10年強の紆余曲折を鑑みれば、信頼関係を醸成する機会にしていけることが肝要と考え、録音を控えた経緯がある。 甲氏側には信頼関係を構築するという姿勢はなかったと思わざるを得ない。 〈エヌ・ティ・ティ都市開発への要望〉 地域住民が仄聞するに、マンション事業者の中には、上述のような振る舞いを行うところも少なくないとのこと。このようなことは、一般常識からは許容出来ないが、本件の事業者で、今回事業者を代表して説明を行った大和地所レジデンスや、その親会社の株式会社大和地所(所在地 横浜市中区山下町)はともに非上場会社であり、株主のチェックなど第三者のガバナンスが効きにくい資本構成でもあるため、地域住民への上述のような振る舞いについても牽制や是正が働きにくいとも言える。 他方、今回のもう1つの事業者であるエヌ・ティ・ティ都市開発は、NTTグループの街づくりを推進するNTTアーバンソリューションズグループの中核会社であり、親会社のNTTは上場企業であり、個人株主数は108万人(2023年6月末時点)であるため、大和地所レジデンスよりは、地域住民が持つ一般市民としての常識を考慮する構造にあるのではなかろうか。 以上の観点から、エヌ・ティ・ティ都市開発に対して、①上述の状況をどのように評価するのか、②条例遵守の観点からどのように評価するのか、③貴社がともに事業を営む相手として相応しいとお考えか、見解を伺いたい。また①～③の評価の結果、改善をするべき点がある場合には、その具体的な方策と再発防止策をお示し頂きたい。 〈追記〉 なおこの意見書は、事業者の法的な正当性や妥当性についての疑義を呈するものではないことを追記させていただく。	

意見書番号	意見書の内容	意見書に対する見解
R5-1-2	マンション建設を予定している土地 当該マンションの計画建物の中に設置予定(開閉するとクサイニオイがする)のゴミ置場について位置変更を要望します。 図面を見ると、他の候補地(北側道路沿い、東側の道路沿い出入口及びNTT側の出入口、西側の空き地)があるにもかかわらず、何故、隣人の生活に迷惑をかける場所(位置)に、158世帯ものゴミ置場を設置するのでしょうか。 ベランダに出るとゴミのイヤなニオイがする生活には耐えられないので、位置変更を強く切望します。	全住戸にディスプレイを設置する予定ですので匂いの主な原因となる生ゴミの持ち出しはかなり少量だと考えています。 また、ゴミ置場は建物の中に配置しており、極力外に臭気が出ない設計としています。 今後、皆様からの意見をもとにゴミ置場の場所や臭い対策などを検討致します。 また、詳細については、本条例(まちづくり条例)手続き終了後、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鎌倉市と協議を行いながら、検討を深めて参ります。

意見書番号	意見書の内容	意見書に対する見解
R5-1-3	○意見の内容 2月4日に行われた住民説明会の議事録が(私から要求したわけではなく)事業者側の意思により、自宅に郵送されてきました。それによると、私が説明会で質問したことに対する事業者の回答と、市議会(建設常任委員会)で私が担当課に確認したことの内容が正面から違っており、まちづくり条例の運用で「どちらかがウソをついている」こととなります。 事業者は「住民に説明するのは変更届けの計画で看板を設置して説明会をする、というような指導を受けております」、「5月に出した計画の説明会はしておりませんし、それについて鎌倉市から指導はを受けておりません」としています。 それに対して、鎌倉市土地利用政策課は、「昨年7月に(5月に提出された当初計画について)二度にわたり標識の設置を行うよう行政指導している」旨の答弁を明確にしました。指導内容の記録は残していないようですが、白黒をつけなければなりません。 開発内容の良し悪し以前の問題として、まちづくり条例に基づく手続きが公正に行われなければならないことはいうまでもないことです。 まちづくり条例第27条の運用に関する上記の「食い違い」について、きちんと事実関係を精査し、「何が本当だったのか」「条例の運用上、本当に問題はないのか」、明確にされるよう強く求めるものです。 そのことがきちんとされないまま、「既成事実」を積み重ねるのであれば、当該大規模開発事業の内容以前の問題として、当該開発事業の進捗を認めるわけにはいきません。 あらゆる可能な手段を用いて、問題追及していくことを申し述べるものです。この国は法治国家であり、鎌倉市の条例は遵守されなければならないからです。	まちづくり条例の手続の経緯については、土地取引の6か月前までに大規模土地取引行為の届出が必要なため、前土地所有者である大和ハウスリアルティマネジメント株式会社が2022年11月30日付で提出し、2023年2月2日付で市より助言を頂きました。 その後、土地取引の4ヶ月前に大規模開発事業の届出が必要になるため、助言等を参考に計画案を作成し、2023年5月15日付で当事業主より大規模開発事業基本事項届出を致しました。 本計画地については2年にわたって事前相談、協議をしており、市との打合せのなかで、「前回(前事業者)の開発案におけるマンション計画に対する近隣住民の意向を可能な範囲で考慮した計画を考えて欲しい」という話もあったので、大規模開発事業の届出で提出した187戸の計画案から158戸に戸数を減少するなど、変更した計画案を作成し大規模開発事業基本事項変更届出で対応することとしました。大規模開発事業の届出をするにあたって、標識設置時期に関して行政指導ではなく、鎌倉市と打合せした認識であります。 土地取引をしたのが23年5月15日の4か月後である23年9月下旬であることから、事業者としては、前述の通り大規模開発事業変更届の提出を予定しておりましたので、大規模開発事業変更届を提出後、速やかに標識の設置を行うことで正しい条例手続きを踏んでいるという認識をしておりました。 大規模開発事業変更届における標識設置を当初10月に予定しておりましたが、鎌倉市からは「事前に地元自治会と話をしてから標識を設置したらどうか」といったアドバイスがあったため、2023年9月29日に地元自治会を含めた3名の方とお会いし標識設置や説明会の日時を設定しようとしたのですが、「自治会としての計画案があるので、その案を聞いてからの対応にして欲しい」との要望を受けました。自治会からの要望があったことを市に相談したところ、その内容を聞いてから大規模開発事業変更届や標識設置、説明会の開催をするよう鎌倉市から助言を頂きました。 11/15にかいひん荘鎌倉に呼ばれ、6名の方々の話を聞きましたが、本計画地における具体的な案を提示されることもなかったため、12/23に説明会を開催したい旨のお願いをしました。説明会の開催日時の設定は後日になりました。戸数を減少するなど変更した計画の大規模開発事業基本事項変更届については、11/17付で市に受理頂きましたので、その後、標識を設置し、12/4に自治会に承認を頂きましたので2/4の説明会としました。 なお、鎌倉市と協議しながら「鎌倉市まちづくり条例」の手続きを進めておりますので、手続きに不備がないことは鎌倉市に確認しております。 補足ではありますが、過去の大規模開発における大規模開発事業届出後の標識看板設置時期についても他事業を確認したところ、多数の事業において、土地取引後に大規模開発事業届出の再提出又は変更届出後に標識を設置していることも市に確認しております。

意見書番号	意見書の内容	意見書に対する見解
R5-1-4	○意見の内容 この土地は以前の計画について市・市民・事業者が10年程度の長きに亘り議論し、マンション計画を含むショッピングセンターの案が取り下げられたという経緯にある。 その事実を踏まえれば、今回の事業計画についても慎重かつ丁寧に市・市民・事業者の3者全員の双方向のコミュニケーションを進め、信頼感を醸成しつつ進められていくべきと料します。 しかし、残念ながらそのような状況にはなっていないと言わざるを得ません。 その原因は何でしょうか。 説明会報告書拝見すると、2023年5月に当初計画が提出されてから約6ヶ月間、事業者と市役所の間では相当程度のやりとりがあったようです。 そのやりとりが反映された変更届出が11月に提出され、12月に住民に通知があり、地域住民を含む市民は、当該事業の存在を初めて知ることになりました。 その後THINK KAMAKURAを含む市民から、手続きの妥当性を問う疑義が上がり、市の建設常任委員会でも継続審議になっていると仄聞しています。 一方、事業者の見解を見ると、市役所の指導に従っており一点の曇りもない手続きを進めてきた、意見があるなら鎌倉市に申し立てて欲しい、という主張をされています。 市のお墨付きを得た事業なので、市民からどのような意見が出て、所有権がある以上、計画を前に進めることに何ら問題はありません、というスタンスです。 ここで浮上するのが、2023年5月から約6ヶ月間のやりとりをする過程で、市も事業者の計画に一定の指導を行い、それを事業者が受け入れた、その結果、市がこの事業について、事業者と同じ船に乗ってしまっている状況にあるのではない、か、というものです。 すなわち、当該地の約10年に亘る論争を再び招くのは市民にとってもデメリットが多い、そのため、事業者と市民の間がスムーズな滑りだしを行う必要がある、そのために、事業者が5月に提出した当初案に一定の指導を行った、その結果、図らずも市も事業者の現在の計画に一定のオブリゲーションを負う(精神的にも、そして事業者との関係性においても)ことになってしまった、ということです。 市の当初の意図は、手続きや住民との円滑なやりとりをサポートするため、ということだったのでしょうか、今の状況を見るに残念ながら決してそのようにはなっていません。 やはり、まちづくり条例の考え方や手続きに沿って、5月の当初案が提出された段階で、市民にも通知するべきだったのではないのでしょうか。 その場合、様々なハレーションを惹起していたかもしれませんが、それこそが信頼感醸成のための糧になった、言い換えれば、短期的なコストは大きいものの、中長期的にはコストを上回るメリットがあるのではないのでしょうか。 かかる状況を鑑みると、時計の針を一旦巻き戻し、由比ヶ浜4丁目だけでなく鎌倉湾沿岸地域全体を俯瞰しつつ議論し、後生に恥じないものを残すことを目標に据え、住民はこれまで通り地域エゴを排しつつ事業者の経済的な権利にも配慮しながら市・事業者とのコミュニケーションを進めていく、ということからスタートすべきと考えます。 以上	これまでの経緯として、市との打合せのなかで、「前回(前事業者)の開発案におけるマンション計画に対する近隣住民の意向を可能な範囲で考慮した計画を考えて欲しい」という話もあったので、大規模開発事業届で提出した187戸の計画案から158戸に戸数を減少するなど、変更した計画案を作成し大規模開発事業基本事項変更届で対応することとしました。 また、鎌倉市からは「事前に地元自治会と話をしてから標識を設置したかどうか」といったアドバイスがあったため、9/29、11/15と2回にわたって面談しており、その時の状況については市に報告しております。事業者としては信頼関係を構築する機会であったと考えていたが、一部の方からは事実と反することを言われている状況です。 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基づく説明会などのコミュニケーションを図る場はありますので、引き続きご意見を頂きながら事業を進めていきたいと考えております。 なお、鎌倉市と協議し「鎌倉市まちづくり条例」に基づき手続きを進めておりますので、手続きに不備がないことは鎌倉市に確認しております。 そのため、まちづくり条例の手続きを最初からやり直すことは考えておりません。

意見書番号	意見書の内容	意見書に対する見解
R5—1—5	○意見の内容 2023年11月15日の地域住民との面談における事業者の発言について 説明会で、住民側は以下のとおり説明している。 すなわち、11月15日の事業者と地域住民との面談において、この土地の経緯を前事業者からどのように引き継いだのか？という住民側の質問に対して、事業者は、その質問には正面から答えずに、 ①前事業者から経緯を聞いたが、長年マンション開発に取り組んできた経験から、当該地域の事業は非常に困難を伴うものになるとの第一印象をもった。 ②しかし、その土地を実際にみて、当該地域に全社を挙げて日本一のマンションを作りたい、というマンション業者としての熱い想いが沸々と湧いてきた。鎌倉市内で歴史的にも貴重で旧鎌倉地域では唯一残された大きな平地である当該地域は、日本一のマンションを作るのに相応しい。鎌倉の二の鳥居付近に最近分譲されたマンション（以下、マンションA）をはるかに凌ぐものになる。 ③ただ、一方で土地の購入価格プラス経費を上回る金額を出す買い手が出てくれば、今すぐでも売却したい。もし皆さんが仮にマンション建設に反対するのなら、皆さんで資金調達されては如何か。喜んで売却する。 と答えた。 これに対して、上記面談に出席していたご本人が、2月4日の説明会で、住民側の上記説明を全面的に否定しており、フェイクニュースを流しているとまで発言している。 すなわち、住民側の申し立てと事業者側の見解が真正面から相違している状況にある。 住民側は当日(11月15日)の会合36名が出席しており、事業者側は2名(上司・部下)が出席している。 双方に問い質したいのは、身命に誓って虚偽の発言を行っていないか、ということ。 その確認を行うことも含めて、第3者(この場合鎌倉市のまちづくり審議委員会が相応しいと思量する)も交えた会を設営し、双方の主張について審議を行うことによって真相を明らかにして、相互の信頼感醸成に繋げては如何だろうか。 このままでは生産的な話し合いをできる関係になることは期待し難い。 また、事業者が住民側の申し立てを無視してこのまま開発のステップを進めるようなことになると、なお一層大きな禍根を残すことになる。 かかる対応は住民および事業者双方のメリットになることは間違いないと考える。 真摯な検討を是非お願いするものである。 以上	住民側の申し立てと事業者側の見解が相違している件ですが、説明会において虚偽の発言はしておりません。 また、そもそもの前提条件に相違があり、2023年11月15日の面談については、「THINK KAMAKURA(元THINK YUIGAHAMA)が考えていた案があるため、その内容を聞いていただきたい。」といったご要望をお受けし、その案の内容を伺いに行ったものであり、事業者側から事業の説明を行う場であったという認識はございません。 繰り返しにはなりますが、 2/4の説明会において以下の説明をしております。 ①前事業者から今までの経緯を聞いたのは事実ですが、当該地域は事業をするのは非常に困難を伴うものとの第一印象を持ったといったような内容を言ったみたいには仰っていましたが、そんなことは一切思っておりません。土地を買う前から鎌倉市と打ち合わせをして事業を進めていたもので、そういう印象は持っておりませんし、事業者としてそういうことを言うことはありません。 ②当該地域を見て、日本一のマンション作りをしたいというマンション業者の思いが沸々とわいてきた、というような表現をされていましたが、用地の仕入れをしている立場なので、企画内容や何が日本一のマンションになるのかよく分からないです。日本一のマンションを作るということは言うておりません。一部の方からのこの土地が日本一だ、という思いは感じましたが、こちらから言うことはありません。今鎌倉市で一番価格、坪単価が高いのが鎌倉駅近くに最近分譲されたマンションで、それを遥かに凌ぐ、というふうに先程の方は仰っていましたが、発言した内容としては、(この計画における)一番いい条件の部屋に関しては、その単価と同じぐらいのグレードになるかもしれない、といったことは言いました。ただ、それを凌ぐとか、尚且つ、このマンション(鎌倉駅近くに最近分譲されたマンション)が今中古で170㎡で4億9800万円だったのが調べてわかったのですが、一部の方が仰っているのは、その物件が今中古で一番広い部屋が170㎡4億9800万円ですり出ているので、坪単価として950万になります。が、この950万の部屋を作ると言ったかのように、意見書(THINK KAMAKURAからの事業者宛の意見書)に記載してあります。(鎌倉駅近くで分譲されたマンションの新築時の販売価格は平均で坪480万だったので、それで計算すると30坪(100㎡)で1億5000万円くらいになります。そのため、(この計画における)条件のいい住戸は、それと同等の商品にしようとは検討はしておりますので、そういった発言はしております。現在、近隣の物件において中古マンションが4億9000万円で、新築時より1.5倍の価格で売りに出ているだけだが、これをネットで見かけて、これと同じようなマンションを作ると言った、という風に考えて、嘘をついていると言われていました。 ③土地の購入価格、経費上乗せであればいつでも売却したい、みたいなことを言う立場ではありません。ただ、何度も土地の仕入れ値はいくらだという風に聞かれたので、その人たちに大体これぐらいで買いました、という話はしました。マンション会社が土地をそのまま売ることはあり得ないですし、何十年もこういう状態になって、商業に関しては交通量問題で市長も難しい、といった判断をされたとは聞いていますが、マンションに関しては、最初に出した5月のプランより、今回変更で出したことで、187戸から158戸に減らしています。色々とそれも含めて役所と打ち合わせをしながら進めてきました。 また、鎌倉市からは「事前に地元自治会と話をしてから標識を設置したらどうか」といったアドバイスがあったため、9/29、11/15と2回にわたって面談しており、その時の状況については市に報告しております。事業者としては信頼関係を構築する機会であったと考えていますが、一部の方からは事実と反することを言われている状況です。 真相は明らかであり議論の余地はありません。 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基づき説明会などのコミュニケーションを図る場はありますので、引き続きご意見を頂きながら事業を進めていきたいと考えております。 なお、鎌倉市と協議し「鎌倉市まちづくり条例」に基づき手続きを進めておりますので、手続きに不備がないことは鎌倉市に確認しております。

意見書番号	意見書の内容	意見書に対する見解
R5-1-6	○意見の内容 ①158戸のファミリー層だと上下水、電気、ガスのインフラに影響、電車や車の交通の影響、学童、特に鎌倉も保育所などが定員数いっぱいなの為、住戸数を減らす事。 ②当館は旧条例時の高さ制限(8m)で建ち、加えて1m掘り下げて建物が建っている為、貴社の計画建物より2m低く当館西側住戸の日照被害が大きい為建物間の距離の間隔を15メートル以上空ける事。当館に関しての日照推移(春夏秋冬)を具体的に示す事。 ③アスファルト部分は熱さを反射する為、遮熱塗装などを使用する事。 ④計画図面でゴミ置き場の位置が当館の建物との間隔が約4mと非常に近く壁や屋根を付けたゴミ置き場だとしても158戸分の置き場だと臭気や害虫、加えて感染症被害など当館への影響が大きいと考えられるため、ゴミ置き場の位置を変更し別棟に移設する事。 ⑤計画建物東棟正面と当館の西側居住戸正面の解放面が対面する部分にプライバシー保護の為、東側居住棟の設置は中止する事。 ⑥計画が固まる前の最適な時期に、当マンション向けの住民説明会を求めます。	①本件計画地は、鎌倉市のマスタープラン上は計画的に人口の維持・誘導を図る居住誘導区域に設定されています。 その上で、戸数に関しては、本件土地は鎌倉市開発事業における手続及び基準等に関する条例による戸数制限として、敷地面積から計算すると最大387戸まで計画できます。 大規模開発事業届出においては当初5/15に187戸で提出させていただきましたが、現在は158戸の計画に変更しております。そのため、更に住戸数を減らすことは考えておりません。また、鎌倉市から待機児童問題の観点から住戸数を減らすような指導は現時点で受けておりません。 前事業者における商業施設の計画においては、商業施設の建設による交通渋滞の深刻化も課題となっておりましたが、今回の計画では、商業施設の計画を無くし全て住宅にしたことにより、前回の計画である商業施設と異なり、来客者による交通渋滞は考えずらいと考えております。 また、敷地内の雨水を雨水貯留槽に貯めた後、排水ポンプして、一般的な建物と同様に、前面道路の公共雨水本管に放流する計画にしております。 インフラ等の影響についても鎌倉市に確認しておりますが、詳細については本条例(まちづくり条例)手続き終了後、鎌倉市開発事業における手続及び基準等に関する条例にて鎌倉市と協議を行って決定して参ります。 ②法令の制限として、壁面後退として道路から1.5m・隣地から1mになります。本計画ではそれ以上の離隔距離を設けております。敷地境界と建物配置は平行ではないため、場所によっては異なりますが、ファミリーグランマンションの付近ですと、敷地境界から約2.5mほど離隔がある配置になっておりますのでご理解願います。 なお、事前に管理組合を通して設計図書を預からせて頂ければ、本計画との敷地境界からだけでなく、本建物躯体同士の離隔距離などの詳細をご提示できるかと思います。 本計画は、都市計画法、建築基準法等の諸法規に則り計画しております。計画地の用途地域は第2種住居地域で、更に第3種風致地区が設定されており、高さは10mの制限がございますので、その高さの範囲で計画しております。 戸建てを計画する際と同様に、建物が10m以下のため日影規制はかかりません。次回の鎌倉市開発事業における手続及び基準等に関する条例における説明会において日影図の説明をさせていただきます。 ③駐車場の車路などについては、アスファルト舗装やインターロッキングなどを予定しております。現計画では、遮熱塗装の使用は想定しておりません。 鎌倉市へ譲地する道路用地部分もございますので、耐圧や透水性などの鎌倉市の基準等も考慮して、今後、鎌倉市開発事業における手続及び基準等に関する条例において鎌倉市と協議を行いながら、検討を深めて参ります。 ④現計画においては、全住戸にディスプレイを設置する予定ですので匂いの主な原因となる生ゴミの持ち出しはかなり少量だと考えています。 また、ゴミ置場は建物の中に配置しており、極力外に臭気が出ない設計としています。 今後、皆様からの意見をもとにゴミ置場の場所や臭い対策などを検討致します。 また、詳細については、本条例(まちづくり条例)手続き終了後、鎌倉市開発事業における手続及び基準等に関する条例にて鎌倉市と協議を行いながら、検討を深めて参ります。 ⑤計画建物の東側住棟とファミリーグラン鎌倉由比ガ浜の西側住棟との距離は法令の制限以上の離隔距離で計画しております。計画建物の東側住棟を中止することは、事業計画の根幹に関わる事なのでできません。建築基準法・消防法並びに関係法令を順守した建築計画を行いますことをご理解頂きたいと思っております。なお、敷地境界沿いについては、フェンスや植栽などを検討しております。 ⑥鎌倉市まちづくり条例手続き終了後、鎌倉市開発事業における手続及び基準等に関する条例においても新たに説明を行う事となりますので、時期が近づいてまいりましたら、改めて説明会のご案内をさせていただきます。なお、その後についても、マンションの集会所をお借りするなどして、必要に応じてご説明を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
R-5-1-7	○意見の内容 ①説明会開催結果報告書P.11～12において5月に市へ提出された原届出の後速やかに看板が設置されなかったのはなぜか 業者は鎌倉市への変更案提出は9月、その後市からの助言により11月17日に正式な受付になった、その後看板の設置とあるが、市からどのような助言を受けたのか。 当該地区がそれまでの10年間にわたり住民・鎌倉市・業者が話し合いを重ねた重要な土地であることは認識されていると思われるが、にもかかわらず今回は速やかな住民への告知がなされなかった。 この土地に関して、これからも3者の継続的な話し合いによって当該地が単に業者が所有する土地限定の開発ではなく海浜地域全体のプランニングとしてあるべき形を示してほしい ②説明会開催結果報告書P.13において、当該地区は鎌倉市の都市マスタープランで海浜住商複合地、更に居住誘導区域であり、これは保養地としての環境に馴染んだ住宅と低層の街並みを誘導するという位置づけと認識されている。しかし今回提出されたプランは大規模な団地タイプのマンションとなっている。これは周囲の街並みや海浜地域に馴染むとは言い難い。 都市マスタープランやまちづくり条例の解釈、当該地区の歴史的な重要性についての理解はどのようにされているのか、について説明を求める。 以上	①まちづくり条例の手続として、土地取引の4ヶ月前に大規模開発事業の届出が必要になるため、2023年5月15日付で当事業者より大規模開発事業基本事項届出を致しました。届出後4か月を経過しないと土地取引はできず、土地取引をしたのが23年5月15日の4か月後である23年9月下旬になります。そのため、5月に届出を提出した段階では、土地取引をしておりませんので、本計画地の土地所有者と事業者は異なります。事業者としては、土地取引をしていない計画地に標識設置をすることはできません。 市との打合せのなかで、「前回(前事業者)の開発案におけるマンション計画に対する近隣住民の意向を可能な範囲で考慮した計画を考えて欲しい」という話もあったので、大規模事業届で提出した187戸の計画案から158戸に戸数を減少するなど、変更した計画案を作成し、大規模開発事業基本事項変更届出で対応することとしました。 また、鎌倉市から「事前に地元自治会と話をしてから標識を設置したかどうか」といったアドバイスがあったので9/29に3名の方とお会いして標識設置や説明会の日時を設定しようとしたが、自治会としての計画案があるので、その案を聞いてからにして欲しいとの要望を受けました。 その要望があったことを市に相談し、その内容を聞いてから大規模開発事業変更届や標識設置、説明会の開催をすることにしました。11/15にかいひん荘鎌倉に呼ばれ、6名の方々の話を聞きました。が、本計画地における具体的な案を提示されることもなかったため、12/23に説明会を開催したい旨のお願いをしましたが、説明会の開催日時の設定は後日になりました。以上の経緯から、戸数を減少するなど変更した計画の大規模開発事業基本事項変更届については、11/17付で市に受理頂きましたので、その後、標識を設置しました。本計画につきましては、民間の事業者が行う事業になりますので、海浜地域全体のプランニングといった行政が行う計画に関して示すことはできません。 ②本計画においては、大規模開発事業変更届に記載の通り、山並みの棲線への眺望を確保する為に、建物の高さを10m以下とし、古都鎌倉にふさわしいゆとりのある空間構成を図る為に、建蔽率を40%以下、緑化率20%以上としております。また、鎌倉市の基準に則り、屋上の色の明度・彩度を抑える計画にいたします。 デザインについては検討中ですが、海浜景観と一体となった魅力的なデザインや古くからの保養地、別荘地のイメージを継承するような外観デザイン、緑化計画にしたいと考えております。事業者としては行政指導に則って鎌倉の歴史を意識した計画を考えています。 特に今回の計画については、鎌倉海浜ホテル跡地の計画にふさわしい景観に配慮したデザインを検討しつつ、マンションを建てるという前提のもと、海浜公園側からどのように見えるか、緑化等形状の問題、ひとつひとつ検討を重ねていきたいと考えております。

意見書番号	意見書の内容	意見書に対する見解
R5-1-8	○意見の内容 ①大規模開発事業説明会開催結果報告書のP.13に記載された事項についての意見 事業者において、当該地域は、鎌倉市都市マスタープランにおける海浜住商複合地で、さらに居住誘導地域であること、また、海浜住商複合地とは、保養地としての環境に馴染んだ住宅と、駅前商業地との連続性を配慮して定住層の街並みに誘導するという位置づけである、さらに、居住誘導地域は定住者を増やす計画、という点を説明され、そのような認識はお持ちであると考えます。 しかしながら、提示されたプランは、届出書によれば158戸の大規模団地型マンションとなっている。3棟に接合部があるので、届出では1棟となるようだが、開発地の中にぎっしりと3列に渡って建物が配置されている。 また、当説明会報告書P.15には、全て「60㎡から70㎡のファミリータイプ、3LDK」とのことであるが、物件の計画そのものも、小規模な住戸が多数入居する予定であることがわかる。 当該地域の認識と実際において、冒頭に示した説明と照らしてみると、単に定住者数の増加については対応しているが、その他、「保養地としての環境に馴染む」などの点が考慮されているとはいえないがたいと考える。 また、本事業で流入者増(158世帯)が図れたとしても、こうした建物が周辺の街並みや湾岸地域に馴染まず、さらに保養地的な静寂が阻害されるなどが危惧される。その点も、鎌倉市都市マスタープランに配慮していないのではないかと考えられる。 そして、逆に既存住民の流出、近隣戸建住宅地への流入が阻害される可能性が発生する問題も指摘したい。(既に、近隣既存住民の一部では、居住環境の悪化、現有資産価値の減退などを危惧する声や、実際の流出者も出ていると聞く) この点について、鎌倉市に都市マスタープランがあり、まちづくり条例、あるいは古都保存法などがあるに関わらず、なぜこうしたプランになっているのか、そしてマスタープラン、まちづくり条例などをどう理解されているのか、についての説明を求めるものである。 ②鎌倉市まちづくり条例の「大規模開発事業説明会」の開催要項においては、大規模開発事業者は、市民への説明会を行い、基本事項の周知を図るとともに、市民の意見を聴かなければなりません。また、説明会にあたっては、コンピューターグラフィックス等を利用し、立体的な視点から土地利用計画について説明するよう努めてください。(令和4年8月更新・鎌倉市まちづくり条例に基づく大規模開発事業の手続の手引き・まちづくり計画部 土地利用政策課 土地利用調整担当 より)とある。 しかしながら、今回の説明会では、それが行われていないことについて、説明を求める。 今回の説明会では、看板に設置された図面(説明会場で配布された書面)を前方スクリーンに映し、説明も文書にあるものを読み上げただけだった。 また、本「大規模開発事業説明会開催結果報告書」には、その部分の記載がなされていない。 すなわち、立体的な視点からの説明や、土地の利用計画について、詳細な説明は行われなかった。 また、今回縦覧された本報告書を見ても、説明会の多くの時間は、住民側が無効である旨の説明をしたのに対し、事業者側は、説明会が有効である旨の釈明をし、ほとんどの時間をそれに費やしている。そのために説明会という形式を利用して、事業の説明なく、説明会の有効性を主張されただけであったと読み取れる。 その意味で、結果的に、住民側が無効と主張した「2月4日大規模開発事業説明会」を強行開催したわけだが、それも、説明会要件を満たしていず、説明会として求められた内容ではなかったと言わざるを得ないのではないかと。 その点からも本説明会は無効と主張する。またそれについての見解をお聞かせいただきたい。 市のご担当部局においても、その点の精査をしていただきたい。 以上2点を、表記の件についての意見書として提出する。	①本件土地は鎌倉市開発事業における手続及び基準等に関する条例による戸数制限として、敷地面積から計算すると最大387戸まで計画できますが、現在は158戸の計画にしております。 間取りや専有面積については検討中であり、説明会においては、「100㎡以上や平均で95㎡ぐらいのプラン」「60㎡後半から70㎡ぐらいからプランを考えています」といったご説明をさせて頂きましたので、すべて「60㎡から70㎡のファミリータイプ、3LDK」と説明しております。 部屋の大きさについては、60㎡程度～130㎡程度のバリエーションで計画し、様々な購入目的や多世代に対応できるような計画にしたいと考えております。 また、本計画においては、大規模開発事業変更届に記載の通り、山並みの稜線への眺望を確保する為に、建物の高さを10m以下とし、古都鎌倉にふさわしいゆとりのある空間構成を図る為に、建蔽率を40%以下、緑化率20%以上としております。また、鎌倉市の基準に則り、屋上の色の明度・彩度を抑える計画にいたします。デザインについては検討中ではありますが、海浜景観と一体となった魅力的なデザインや古くからの保養地、別荘地のイメージを継承するような外観デザイン、緑化計画にしたいと考えております。事業者としては行政指導に則って鎌倉の歴史を意識した計画を考えています。 特に今回の計画については、鎌倉海浜ホテル跡地の計画にふさわしい景観に配慮したデザインを検討しつつ、マンションを建てるという前提のもと、海浜公園側からどのように見えるか、緑化等形状の問題、ひとつひとつ検討を重ねていきたいと考えております。 ②今回は地上3階建の共同住宅で、立体的には同じような高さの建物を予定していることから立体的な視点ではなく、土地利用方針図、立面図、造成計画平面図、造成計画断面図を使用して、建物の配棟や提供公園の位置、駐車場や駐輪場の配置、切土・盛土等の造成計画などについて説明いたしました。 説明会において、一部の方々が途中退出したことは残念ですが、残った住民の方々に誤解を招くおそれがあるので、計画説明の前に誤解を解く説明をしました。 説明会において事業者側から計画説明をする前段で、住民側より緊急動議がなされたことから、条例手続きに関する説明などをしておりますが、本計画地における土地利用計画などについては説明しており、出席者の住民の方からの質疑にも対応させて頂きました。 なお、「鎌倉市まちづくり条例」に基づく手続きに不備がないことは鎌倉市に確認しております。 今後、鎌倉市開発事業における手続及び基準等に関する条例に基づく説明会などもございますので、頂いたご意見を参考に説明内容などについても留意いたします。

意見書番号	意見書の内容	意見書に対する見解
R5-1-9	○意見の内容 説明会開催結果報告書の修正の要請 2ページから3ページにかけて住民Bは主張を3つ述べたことが記載されている。 実際には、当日その1つ1つについて、会場の参加者に対してB氏の見解への賛否を問うており、それに対して会場の大多数の方から拍手がありました。 その事実が、報告書では記載されていない。 非常に重要な部分であるので、報告書を修正して以下の部分を追記するよう要請する この部分が、説明会開催結果報告書に記載していないのは、なぜでしょうか。 このことが記載されなければ、B氏が説明会会場で一方的に自身の見解をまくしたてていたかのような印象を与えてしまうおそれがあります。 そのような印象持たせるために、あえて記載しなかった、ということではないことを、またそのようなことを行う事業者ではないことを、切に望みます。 以上	説明会開催結果報告書(説明会議事録)については、様式や書式があるわけではなく、過去の大規模開発においては、質疑応答部分を簡潔にまとめて記載している事案もございます。 今回については、本計画に対する意見や話の流れが分かるように説明会開催結果報告書(説明会議事録)として提出しておりますが、拍手などのリアクションや説明会場の雰囲気などについて記載しなければならない定めはありません。 なお、説明会は無効だという発言のもと一部の方からの拍手であったという認識です。 報告書については、鎌倉市にも記載方法などを相談したうえで作成し提出しておりますので、報告書の追記については対応いたしかねます。

意見書番号	意見書の内容	意見書に対する見解
R5-1-10	○意見の内容 説明会開催結果報告書の修正の要請 1ページに住民Bの発言が記載されているが、B氏は冒頭に基本的な考え方を”今日の会場に臨むにあたってのスタンス”という前置きをしつつ述べている。 B氏や由比ヶ浜西自治会・THINK KAMAKURAが所謂地域エゴによる反対行為を行っているわけではないことを表明している非常に重要な部分であるので、報告書を修正して以下の部分を追記するよう要請する。 Quote 先日、鎌倉市のある市民団体が東京大学の教授で、昨夜放映されたプラタモリにも出演していた高橋慎一郎さんの講演を聴く機会があった。 そこで高橋教授がおっしゃっていたポイントは、 ①”古都鎌倉”はこれまでの歴史や誰かから与えられたのではなく、その時代時代を生きてきた人たちが鎌倉に相応しいと思う何かを大切に創り繋いできた ②京都や奈良などにはある、コアとなる遺跡や建物が無いので、鎌倉はその分、1つひとつの事業や施策にこだわって行かないと繋いできたもの(鎌倉のブランド)はすぐに毀損する ③鎌倉らしさを維持していくことは非常に難しいということですが、その際に「次世代/後世のため」という目線で考えていけば、自ずと良い判断ができて行くのではないかと ということだった。 非常に素晴らしく、鎌倉を考えて行く上で大事なポイントである。今日この場にも同じ考えで臨んでいる、ということをまず述べておきたい。 Unquote この冒頭の部分を説明会開催結果報告書に記載していないのは、なぜでしょうか。 地域住民が反対ばかりしているという印象持たせるために、あえて記載しなかった、ということではないことを、またそのようなことを行う事業者ではないことを、切に望みます。 以上	説明会開催結果報告書については、様式や書式があるわけではなく、過去の大規模開発においては、質疑応答部分を簡潔にまとめて記載している事案もございます。今回については、本計画に対する意見や話の流れが分かるように議事録として作成して提出しております。 報告書については、鎌倉市にも記載方法などを相談したうえで作成し提出しておりますので、報告書の追記については対応いたしかねます。 なお、大規模・中規模開発事業見解書を市に提出後、市において公告され、意見書の内容についても説明会開催結果報告書と同様に公衆に縦覧されます。

意見書番号	意見書の内容	意見書に対する見解
R5-1-11	○意見の内容 事業者は、まちづくり条例第27号3項に違反して「速やかに標識を設置する」義務をおこたった。鎌倉市から2度行政指導を受けているにもかかわらず、法違反はないとして説明会を強行した。その説明会の中でも「市から違反しているという指摘はなかった」と述べ、法違反はないという姿勢である。市は行政指導を2度したと述べている。以上から考え、本件の説明会は無効であり、手続きを最初からやり直すことを求める。	鎌倉市と協議し「鎌倉市まちづくり条例」に基づき手続きを進めておりますので、手続きに不備がないことも鎌倉市に確認しております。そのため、まちづくり条例の手続きを最初からやり直すことは考えておりません。