

開 発 事 業 公 聴 会 報 告 書

令和 6 年(2024 年)9 月 20 日

開 発 事 業 の 名 称		共同住宅 (158 戸) 及び駐輪場各 1 棟並びにバイク置場 2 棟の新築
開 発 事 業 の 場 所		鎌倉市由比ガ浜四丁目 1102 番 4 外 2 筆
開 催 日 時		令和 6 年 8 月 23 日 17 時 30 分から 19 時 30 分まで
開 催 場 所		鎌倉市役所 2 階 全員協議会室
出 席 者	公聴会委員	3 名
	関 係 人	公述人 7 名
議 事 概 要		別紙のとおり
備 考		傍聴人 9 名 事務局 10 名

聞き取れない部分、個人情報に係わる内容等は●としています。

事務局	<p>皆さんこんばんは定刻となりましたので、ただいまから鎌倉市由比ガ浜四丁目における大規模開発事業に関する公聴会を開催いたします。私は鎌倉市まちづくり計画部土地利用政策課長の村上です。よろしくお願いいたします。</p> <p>本日の公聴会は、まちづくり条例施行規則の規定に基づき、鎌倉市まちづくり審議会の会長がまちづくり審議会委員のうち、公聴会委員として指名した3名の方にご出席をいただいております。また規則では、まちづくり審議会会長が指名する者が議長となり、これを主催することと規定しており、本日の公聴会は、まちづくり審議会委員で神奈川大学人間科学部教授の松本委員が議長として指名されていますので、公聴会の運営は松本委員が議長を行うこととなります。どうぞよろしくお願いいたします。</p> <p>また、開会に先立ち、運営上の注意事項を2点申し上げます。</p> <p>1点目は、本日の公聴会については、後日報告書を作成するため、事務局において記録のための録音をいたしますのであらかじめご了承ください。事務局以外による写真撮影や録音につきましては、ご遠慮いただきますようお願いいたします。</p> <p>2点目は、公聴会ではあらかじめ選定された公述人の方以外に発言は認められません。また、会議中の私語飲食などは厳禁とさせていただきますとともに、スマートフォン等の設定はマナーモードに設定していただくなど、進行へのご協力をお願いいたします。</p> <p>以上です。それでは松本議長よろしくお願いいたします。</p>
松本議長	<p>はい。議長を務めます松本です。よろしくお願いいたします。本日は私の他にまちづくり審議会委員から2名、加藤委員と菊池委員が公聴会委員として出席しておりますのでよろしくお願いいたします。</p> <p>それではただいまより、鎌倉市由比ガ浜四丁目における大規模開発事業に関する公聴会を開会いたします。</p> <p>まず、本日の公聴会の趣旨と本件開発事業の手続き状況について、事務局より説明をお願いいたします。</p>
事務局	<p>はい。本日の公聴会は、当該大規模開発事業について、市民と事業者の意見等を整理することを目的として開催するものです。次に、本件開発事業の概要および経過について説明いたします。</p> <p>本計画地では過去2回大規模開発事業の届出がなされており、いずれも廃止されております。1回目は商業施設の新築を目的としたもので、平成26年2月に届け出て、平成27年7月に廃止されています。</p> <p>2回目は商業施設と共同住宅88戸の新築を目的としたもので、平成27年11月に届け出て、令和5年5月に廃止されています。続いて本件についてです。本件は事業者である大和地所レジデンス株式会社およびエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社が、由比ガ浜四丁目1102番4他2筆の土地約17,200</p>

	<p>平方メートルにおいて、共同住宅 158 戸の新築を計画しているものです。</p> <p>次に手続き状況についてです。事業者から令和 5 年 5 月に大規模開発事業基本事項届出書が、11 月には大規模開発事業基本事項変更届出書が提出され、12 月 4 日に現地に標識が設置されています。</p> <p>令和 6 年 2 月 4 日には事業者が説明会を開催し、市には 11 通の意見書が提出され、これに対する事業者からの見解書が令和 6 年 6 月に提出されています。</p> <p>公聴会については、まちづくり条例第 30 条第 2 項に規定する市民から開催請求があったことから、本日の開催に至ったものです。</p> <p>なお公述については 7 件の申し出を受けており、その内訳は、市民の方が 6 件、事業者が 1 件となります。以上でございます。</p>
<p>松本議長</p>	<p>ありがとうございました。それでは早速、公述に移りたいと思います。進行の都合上、公述人を番号でお呼びいたしますのでご了承ください。</p> <p>一番の方から順番に公述していただきます。</p> <p>次に、公述についての注意事項については、既に事務局からご案内していることと思いますが、改めて注意を申し上げます。</p> <p>まず、公述人への注意事項、本日の公聴会は鎌倉市まちづくり条例の規定に基づき開催していますので、まちづくり条例施行規則の規定に基づき公述人が当該大規模開発事業に関する事項以外の事項について意見を述べてはならないとしております。くれぐれも当該大規模開発事業に関する事項についてのご意見としてください。</p> <p>また、公述が公述時間を超えたときや不穏当な発言があったとき、その他、秩序を乱す行為をされた方については、発言の禁止や退場を命じることがございますので、ご承知おきください。</p> <p>全ての公述が終了した後、私や他の 2 名の委員から公述人に対して質問することがありますので、その場合はご回答をお願いします。</p> <p>なお、公述人からの質問は私や公聴会委員及び事務局に対してもできませんので、あらかじめご承知おきください。</p> <p>次に、本日の公聴会の記録については、事務局で報告書を作成後、報告をすることとなります。</p> <p>報告書には、発言の内容をできる限りそのままの形で記載しますので、聞き取りやすいよう、ゆっくりはっきり発言をいただくようお願いいたします。</p> <p>また、個人情報に関わる発言は慎むようお願いいたします。</p> <p>以上となりますが、事務局から補足の説明等あればお願いいたします。</p>
<p>事務局</p>	<p>はい。補足させていただきます。公述人の皆様に公述の流れをご説明いたします。まず議長から席に記載している番号順にお声掛けをしますので、呼ばれましたら、前方の公述席に移動し、議長の指示に従ってご意見を述べてください。</p>

	<p>公述は、開発事業公聴会公述申出書に記載の意見陳述の内容に基づいて行ってください。また発言時間は、あらかじめご案内してありますとおり、10分以内とさせていただきますので、ご協力をお願いいたします。</p> <p>時間の経過につきましては、残り時間が2分となったところで、ベルを短く1回鳴らします（ベル1回）。</p> <p>残り時間が30秒となったところでベルを2回鳴らします（ベル2回）。</p> <p>また公述時間が終了したところで、ベルを長く3回鳴らします（ベル3回）。</p> <p>このように時間の経過をお知らせしますので、ベルを3回鳴らしましたら、途中でも発言を終了してください。</p> <p>次に、傍聴者の皆様への注意事項を申し上げます。この公聴会は、公述人の方に意見を述べていただく場となっており、傍聴者の方は発言できません。その他につきましては、受付でお配りした注意事項をご覧ください、遵守されますようお願いいたします。なお、これらに反する行為があった場合には、ご退席いただく場合がございますので、ご承知おきください。</p> <p>最後になりますが、公聴会が終了する前に、やむを得ず退出される場合には、事務局職員にお声がけの上、ご退席いただきますようお願いいたします。</p> <p>以上でございます。</p>
<p>松本議長</p>	<p>はい。それではただいまから、公述の方に意見を述べていただきます。最初の一番の方、公述席へ移動をお願いいたします。</p> <p>(公述人1番移動)</p> <p>では一番の方公述を始めてください。</p>
<p>公述人1番</p>	<p>はい、●●と申します。鎌倉市第一小学校、第一中学校を出て県立高校に進み、東京の大学を卒業した後、東京の会社に勤めておりますけれども、勤め関係で東京と海外に住んでおりました。鎌倉に戻りまして、今こうして暮らしておりますが、祖父の代からお世話になっておりまして、家族もたくさん鎌倉に住んでおります。皆様と同じように、鎌倉を愛するものです。私は今日、本件において、鎌倉市まちづくり条例が十分遵守されていないこと市と市民のコミュニケーションがきちっと事業者のそれと比べて著しく少ないことを指摘します。</p> <p>これらの問題点に対して具体的な改善策を提案し、市長から事業者への助言に反映させること、および事業者から市長への方針書に的確に反映することを求めます。</p> <p>お手元の申し出書の1ページから2ページ半ばにかけてはですね、関連の条例とそれからこれまでの経緯を記載しております。周知のことですので、説明を省かせていただきまして、1ページお手元の申し出書2ページ半ば、中段にお進みください。</p> <p>まず一つ目の問題の所在で事業計画が開示されないまま土地が取引されたと、この事業計画の現計画が昨年5月に提出された後、条例27条に定め</p>

られております。標識の設置や公告が行われずに土地取引が成立しています。

前回のまちづくり審議会では標識が設置されなかったことが違法であるという指摘がありましたが、これは単に手続きをかけていただけでなく、市民の意見を反映させる前に土地取引が成立したということ、すなわち土地の取引価格に市民の声などを含む周辺情報が全て反映する機会がないまま取引が成立したという重大な問題を含んでおります。

これは市民だけでなく事業者にも不利益をもたらす懸念があります。老婆心ながら、例えば、仮にマンション分譲することになった際、重要事項説明書に記載すべき防災上の問題は全て土地価格に盛り込まれているのでしょうか。

この結果、26条、27条の立法趣旨である。透明性の確保、信頼関係の構築後のトラブルの防止、法的リスクの回避、計画の柔軟性の担保、地域社会への貢献、これらが損なわれております。瑕疵の治癒について、先般のまちづくり審議会では、現計画が提出された後、標識の設置や公告がなかったことは違法であるという見解が示され、その上で、変更届出後の手続きが正しく行われたことで、瑕疵が治癒されたと、つまり問題が解決したとの見解も示されております。しかし、市民に知らされないまま、土地取引が成立した事実は変わりません。

このような不完全な状況で経済行為が行われたものの、後の手続きが正しかったために問題はないという評価は非常に問題である。規則40条によりますと、市長による公告は標識設置届書の受理後に行うというふうに定められています。市の職員の方はこの40条を盾に、標識設置届出書が提出されなかったために、報告ができなかったという説明をされています。

しかし、公告は市民に対する情報提供の手段であり、仮に何らかの理由で遅れがあったとしても、市民に対して情報を適切に提供する責務があるという立法の趣旨は何ら変わりません。

市民アンケートでは、回答者の44%がこの計画について知らなかったというふうに答えていますが、公告が正しく行われていれば、市民の認識が高まっていた可能性があります。

二つ目の問題の所在、対話の著しい偏りとその影響、この土地に関しては市と市民と事業者が10年以上にわたって議論してきています。先ほどの通り2023年に以前の案は廃案になりました。このため市は条例4条に定め、市民の意見を十分に反映させるよう努めなければならないという責務を遂行するにあたり、他の事案と同等以上に丁寧かつ慎重に対応すべきでした。

しかし、実際には市民との対話は、2023年2月以前の案が取り下げられたときの報告会だけであり、その後、市民に対する対応説明はありません。

一方、事業者は市との対話について、2023年5月に当初の計画を提出するまでの約2年にわたって事前相談協議を行ったと明言しています。また、

事業者と市長が 2016 年、10 月 7 日金曜日に面談しております。この面談は、前回、ショッピングセンター建設案に対して、市長が交通問題の対応を助言した 2016 年 8 月 30 日の 1 ヶ月後に行われたものです。

これらの事実は、事業者と市との対話が非常に緊密だったことを示しています。

一方、市民との対話は限られており、市と市民の対話が市と事業者がそれと比べて著しく少ないということは明らかです。さらにこのような偏った対話とか、市が事業者の立場をとっているのではないかという懸念が生じています。例えば、本日の傍聴者が 10 名に限定されていること、鎌倉湾岸のグランドデザインに対する市職員の対応でもその一例です。

先日の建設常任委員会では、鎌倉湾岸のグランドデザインの必要性が議論されましたが、市職員はグランドデザインの必要性は否定しないものの、事業者が手続きを進めている中で、計画に反映することは、スケジュール的に困難と述べ、計画推進を前提とした発言を行っています。

このような状況を見ると、本来であれば、中立的にまちづくり条例遵守に徹すべき市職員が事業者との密接な対応の結果、事業者寄りの立場をとってしまってるんじゃないかという懸念が強まります。

対話の偏りが、市民と市との信頼関係を損なう大きな要因となっていることを懸念します。

改善に向けての一つ目の提案、条例遵守の徹底と利益相反構造の是正です。

まちづくり条例手続き上、遵守状況については、市職員自身が評価し、問題がないとしています。この状況は利益相反のリスクを高めています。

市職員が自らの業務を評価することは、第 3 の目が入らないため、透明性と公平性に欠ける可能性があります。民間企業では、このような状況はまず許されません。

市長は地方自治法第 199 条第 6 項に基づいて監査委員の監査を求めることを通じて、代理の視点から市の対応を評価し、利益相反の懸念を解消すべきです。

また、今後のステップに第三者のチェック機能を導入するために、事業者が提出する方針書を市が受理する前に市民公開し、市民が内容を確認できる仕組みを導入すべきです。

私はまちづくり審議会の先生方にこれらの二つの実行を市長に助言することを求めます。

改善に向けての二つ目の提案、市と市民の対話の強化、市と事業者が行ってきた緊密な場とバランスをとるためにきちっと市民の対話の機会を確保することが不可欠です。

具体的には、市と市民の 2 者間協議を定期的で開催し、その議事録を含む結果を全て公開することで透明性を確保し、市民の信頼を回復することが必要です。

	<p>この協議会は単なる報告の場ではなく、市民の意見を積極的に取り入れるための自主的な対応の場とすることが求められます。</p> <p>さらに、市長から事業者の助言には、市民との対話の時間を十分に確保することを明記し、その間の開発計画の手続きを一時的に停止するよう指導することを提案します。</p> <p>これにより、市民の意見が計画に反映されるまでの過程が確実に保障されます。</p> <p>また、市と市民の対話の場において、参加者の人数を制限せず、できる限り多くの市民が参加できるようにすることが重要です。</p> <p>今回のような重大な開発案件に対して傍聴者 10 名に限定するのではなく、より広範な市民が参加できるようにするということが重要です。</p> <p>最後に鎌倉湾岸地区のグランドデザインに関する議論を行い、より多角的な視点から地域計画を見直すことを提案します。</p> <p>専門家の意見を交えたワークショップ形式での市民討議会を開催し、地域全体の利益を考慮した上で、事業者の計画と調和する方法を検討することを提案します。</p> <p>まとめです。</p> <p>以上、これまで述べました、条例遵守の徹底と利益相反構造の是正、市と市民の対話の評価を行うことで、市民と市との信頼関係を回復し、まちづくり条例に基づいた構成のまちづくりを推進することができます。</p> <p>まちづくり審議会から市長への助言に今日の私のこれまで述べてきました提案を全て盛り込むことを求めます。よろしく願いいたします。以上です。</p>
<p>松本議長</p>	<p>はい。ありがとうございました。では、席にお戻りください。</p> <p>では続きまして 2 番の方お願いいたします。</p> <p>(公述人 2 番移動)</p> <p>よろしければ、公述を始めてください。</p>
<p>公述人 2 番</p>	<p>●●と申します。</p> <p>私も先代から鎌倉大町に在住しております。</p> <p>海岸線帯の風景は幼い頃から慣れ親しんでおりました。10 年前、この地に商業施設建設の計画が出されました。計画提出後に事業者による説明会が開かれ、その後、公聴会、まちづくり審議会を経て、8 年前、鎌倉市長より当時の事業者に対して助言指導がなされました。結局この計画は廃案となりましたが、昨年同じ土地に新たに集合住宅の建設計画が提出されました。今年 2 月に開かれた説明会において事業者は、鎌倉市担当者との間で計画提出の 2 年前から当該地に関する相談や協議を重ねてきたと述べています。</p> <p>本計画の提出者の中には、前回の計画と同じ事業者も含まれています。このことから、当時の助言指導を念頭に置き、十分な見識を持って事業計画を進めるべきと考えます。</p>

しかしながら、この計画は、過去の計画に対する市長の助言指導が反映されていないように見受けられます。今回の計画について二つの視点から意見を述べます。

第1は、景観への調和です。

鎌倉のまちづくりにおいては、市街地が緑に囲まれているという構造的な特徴を深く認識し、それぞれの地域の特性を生かしながら環境を整えるべきだと思います。

では、この地域の特性とは何か。

鎌倉市は歴史的風致維持向上計画の中で、当該地域周辺を別荘文化に由来する歴史的風致の重点区域と位置づけています。

古都法のもとで保護されている山並みや由比ガ浜海岸などの自然景観は、鎌倉のみならず日本全体の文化財としての価値を持っていると思います。したがって、今回の建設計画においても、法的な規制を守るだけでは不十分であり、地域の風致景観を真に保護し、調和を図るための更なる配慮が求められます。

具体的には、建物の高さや外観が周囲の山並みや海岸線の景観を損なわないよう、デザインや配置を見直す必要があります。

また、計画地周辺には緑地を拡充し、建物が自然環境と一体化するような設計を求めます。さらに、先の助言指導の中では、眺望点について触れています。

眺望点とは、不特定かつ多数の者が利用している景観資源の眺望する場所、対象事業計画地を臨むことができる地点のことです。

当該地に対しては、複数の眺望点を設けていて、計画地全体がいずれの眺望点からの景観にも支障を及ぼしていないことを求めています。

第一中学校付近からの坂ノ下方面への眺望、それから成就院や長谷寺付近から材木座海岸への眺望がこれに当たるのではないかと思います。この件について、地域住民や専門家の意見を取り入れるための公開ワークショップやフォーラムを開催し、風致景観に関する具体的な意見を反映させるべきだと考えます。

第2の視点は、市民1人1人に対する配慮です。大規模な建設物の建築は、隣接する公園や建物や住民に対して様々な影響を与えます。

まず、今回の建設地に隣接する鎌倉海浜公園は、年間を通じて市民や観光客が利用する憩いの場であり、その価値を保つためには細心の注意が必要です。

まず、工事中のことです。鎌倉海浜公園の利用者の安全と快適さを確保するためには、工事中の交通規制や歩行者の安全対策を徹底する必要があります。

また、工事中の騒音や振動についての具体的な措置は考えられているでしょうか。

もう一つ、この公園は、旧市街地で唯一ボール遊びができる公園で子供たちや多くの利用者に親しまれている場所です。

都心の公園などで、隣接する建物の住民から、公園で遊ぶ子供たちの声がうるさいとの苦情により、ボール遊びが禁止されたといったニュースを耳にすることがあります。

この建築計画により、ボール遊びなどを行う市民や来場者の健康的な活動が妨げられるのではと憂いを覚えます。

これらの具体的な対策については、事前に地域住民などと協議し、合意を得るプロセスが重要と考えます。

次に、プライバシーの保護は、隣接する建物の住民にとって極めて重要です。

計画では、建物の正面と西側に隣接する建物の海方面が対面する設計になっています。これらについては、住民からの懸念が意見書として出されましたが、それに対しての見解書では、設計の見直しはしないとのことでした。

法に定められた隣接地との距離を取るだけでなく、プライバシーが侵害される心配のないよう、より丁寧な設計を求めます。

また、騒音対策として、駐車場の配置にも配慮が必要です。

駐車場が隣接する住居の窓面に正対しないよう配置を再検討し、騒音が住環境に与える影響を最小限に抑える具体的な計画が必要と思います。

これには緩衝帯としての植栽を拡充することや、騒音を吸収する設計を導入することが考えられます。

以上の点から提案をいたします。

市街地を囲み繋がる緑の丘陵、明るい海岸などの豊かな自然環境、こうした貴重な環境資源を次世代に継承していくことは、現在に生きる私達の使命です。鎌倉市は、まちづくり条例の理念に基づき、公聴会で寄せられた市民の意見や懸念を十分に考慮し、事業者に対して具体的な助言指導を行ってください。

これには、風致景観の保全、住民のプライバシー保護、騒音対策に対するガイドラインを提示し、計画の修正を求めることが含まれています。

さらに、事業者が提出する方針書には、これらの助言指導に対する具体的な、解釈の余地のない回答が含まれていなければならないと思います。

もし方針書にこれらの助言に適切に答えた記載が見られない場合、鎌倉市はこれを受理せず、再度検証提出を求めること、そして納得のいく回答を見るまで、計画が進捗しないようまちづくり条例に則りお願いいたします。

鎌倉は、私達市民がこの地に住むことに喜びと誇りを感じるだけでなく、訪れる人も来てよかった、住んで良かった、住んでみたいと感じる街であってほしい。

鎌倉まちづくり条例に則り、このようなまちづくりが計画されることを期待しております。以上です。

<p>松本議長</p>	<p>ありがとうございます。それでは席にお戻りください。 それでは3番目の公述の方をお願いします。 (公述人3番移動) では公述を始めてください。</p>
<p>公述人3番</p>	<p>はい。七里ガ浜に在住しております。●●と申します。この由比ガ浜四丁目地区、友人等も多く、レストランや商店などしょっちゅう行っておりまして、そうは言っても様々な危惧を感じるような場所でもあるということで論点をちょっと絞りまして、公述をさせていただきます。</p> <p>本日のですね、公述のポイントは二つございます。一つは、建設予定地周辺での交通渋滞の発生の懸念ということです。そしてもう一つは、災害時の避難困難区域と指定されている当該地についての問題点を指摘していきたいと考えております。</p> <p>この二つにつきましては、過去の二つの計画時にも公聴会、まちづくり審議会、そして市長の助言などでも指摘されてはいますけれども、その部分を考慮されていない計画が出されているように思い、改めて指摘したいと思っております。</p> <p>まず周辺の交通環境の悪化による懸念事項の解消についてです。今申しましたことは平成27年11月の届出のものに対する市長の助言または指導の項目1個目の表題です。改めて問いかけたいと考えます。</p> <p>項目1では134号線からの流入について、そして項目の2では、その交通量調査を行うとも述べられております。今回特に申し上げたいのは3番目にあります北側道路の問題であります。</p> <p>北側道路は134号線と平行して市民たちが日頃使う道になっております。こちらは歩道がなく、車両は対面通行が可能ということで、ある意味車との接触も心配です。この道自体が西に行きますと由比ガ浜通りにぶつかり、由比ガ浜駅あるいは踏切といった細いところを通ります。</p> <p>逆側に参りますと若宮大路があります。つまり由比ガ浜通り、134号、若宮大路という非常に渋滞をする道がありますので、市民は多くがこの北側道路を生活道路として使用しております。</p> <p>これら周辺は、観光シーズンは特に渋滞が常態化しておりますので、このあたりも気になるところでございます。</p> <p>そして、この北側道路ですが、鎌倉市の方では、令和元年に環境省に提出した市の資料がありまして、歩行者尊重道路というふうに定められているようです。鎌倉市は四つだけの道がこれに指定されていますが、こちらはそのうちの一つだそうです。</p> <p>ここにあるものを読み上げますが、歩行者尊重道路とは生活道路が抜け道として利用され、歩行者の安全性や居住環境が低下し、市民生活に悪影響を及ぼしていることから、歩行者が優先的に通行できるよう、自動車を通行しづらくして、交通量や速度を抑制する道路とあります。</p>

しかしながらですね、今現在でも既存住民が迷惑を被っているにもかかわらず、さらに多数の住民の誘致の大規模マンションができるということであれば市、自らこの状態を悪化するというとも言わざるを得ないと思います。

周辺の 134 号線、由比ガ浜通り、若宮大路の渋滞は悪化の一途でもあります。この住民を増やすという方策に疑問を持つものであります。

交通問題について今回の大規模マンションには 160 台収容の駐車場計画があると出ています。現地へ商業施設であった場合には、ある程度交通整理を施設側が行うなど、コントロール可能だと思いますが、今回は新たに増加する定住者、車両の動線にも検証が必要であるというふうに考えます。私の公述申し入れ書に具体的なシミュレーションをお願いしておりますので、そちらもぜひ参照いただければと考えます。

二つ目の防災対策について申し上げます。これについても前回の市長の助言または指導において項目の 5 として掲げられております。周辺地域への防災面での配慮について、周辺の防災減災に資するための配慮を行ってくださいとあります。

その後ですね、各地での災害が増える一方です。従前の対応でも足りないくらいだというふうに考えます。そして、この地域は地震津波の浸水の恐れがあるとされている地域で、さらに鎌倉市津波避難計画、こちらは平成 27 年 7 月に出されていますが、由比ガ浜四丁目は避難困難地域と示されております。

この後、これが解除されたとは聞いておりません。また一つ目の交通の問題でも指摘しているとおり、こちらで住民や車両の増加があった場合、その避難困難度合いはさらに悪化するというふうに考えます。

現在の災害に対する緊急度的状況を考えると大規模なマンションの誘致は、鎌倉市全体の防災対策との整合性を大きく欠くものと危惧いたします。

また 2023 年 3 月に当該地域、これは第一小学校ブロック 40 とされている由比ガ浜材木座地区、こちらに周知され、配布された防災資料がありますが、当該地区住民約 15,000 人に対し、緊急時に利用できる津波緊急避難ビルの収容人数は 9,620 名程度と、避難場所が不足していることが明らかです。市が示してくださった資料です。

住民が増えれば増えるほど、分母である避難ビルの受け入れ数が変わらない限り、この分子が大きくなっていくことでしょう。これも新たなマンション住民の方も不安材料になることとも思います。

この時期ですね、海の家も建ち並んでおりますので、おわかりのように住民のみならず、あの由比ガ浜の地区は観光客、海水浴客で溢れております。こうした方たちが避難をするといったときには、さらに混乱を招くのではないかというふうに考えます。最近ですね、住民の方たちにアンケートを行っておりますけれども、そこの自由回答の中でも垂直避難ができない地域であ

る、あるいは市の指導どおりに予行演習してみたら、時間内に行けなかったといった具体的な懸念も寄せられています。

こうしたリスクを軽減するための実効性ある防災対策は不可欠と考えます。

垂直避難につきましては、この計画に関する陳情の際に、本年6月の建設常任委員会で松中委員も指摘されていたのですが、この地は縦の細い道だけで横に逃れることができないというふうにおっしゃっています。常々改善を求めているけれどもなかなか直らない。

つまりですね、由比ガ浜から北の山側に逃げようと思ったときに、その狭い道路ですね、行かなきゃいけない。でも多分車で詰まってしまったら、もう逃げる道もなくなるという可能性があるのではないかと思います。前回ですね、おそらくまちづくり審議会の前に委員の皆様も現地調査に行かれたと思いますが、どちらかというとならぬ、北側ですね、建築でというよりは由比ガ浜ですね、和田塚駅から現地に向かう縦の細い道ですね、あそこところが、あのような道が何本かしかないということを示し、指摘させていただいております。

これ交通問題にも関わるようですが防災とも医療とも関わってくる問題になります。

この2点目の防災対策では、防災についての対極的視点を外さず私の公述申出書に提示したシミュレーション検討をぜひお願いするものでございます。

公述の骨子は以上ですが、冒頭に述べたように、この今、公述した交通問題、防災対策は市長の助言指導にも既に盛り込まれております。事業者2社の中の1社が変わったとは言っても、従前からの事業者であるエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社様、そして鎌倉市はこの状況を十分認識している立場だと思っております。

また、新たに参入されたとしても、大和地所レジデンス株式会社様においては過去の経緯や当該地の関係開発にですね、必要な知見認識を十分現認すべきであるというふうに思います。企業活動の当然の責務でもありますし鎌倉市の未来のビジョンをですね、市民とともに作り上げて、よりよい都市開発をお願いしたいというところであります。

法に適した、則った手続きをしているというふうに主張をされたとしてもですね、このように市民の意見を取り入れていただけないと到底納得できるものではありません。

国立の景観悪化による市民の声を受けていた国立市では、積水ハウスさんのマンションが建設中にも関わらず壊されるということがありました。こちらはですね、もちろん法に則っていたということ、市からの許可を得て行っていた開発であるということでしたが、これを断念するに至ったということは、他のまちのこと、としておくことはできません。

	<p>未来への想像力を持つことが、今の企業に求められていることであると私は考えます。</p> <p>今回はこの公述内容についての検討をぜひ行っていただきたいということで述べさせていただきました。</p> <p>以上で私の公述を終わります。ご清聴ありがとうございました。</p>
松本議長	<p>はい。ありがとうございました。席にお戻りください。</p> <p>続きまして、4番の方お願いいたします。</p> <p>(公述人4番移動)</p> <p>よろしければ始めてください。</p>
公述人4番	<p>この計画地の地縁自治会の由比ガ浜西自治会の●●です。</p> <p>私からは埋蔵文化財の調査について述べさせていただきます。</p> <p>鎌倉市の開発計画において、埋蔵文化財の保護は極めて重要な課題です。特に今回の計画地は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しており、適切な文化財調査が不可欠です。</p> <p>先のまちづくり審議会においても永野委員から文化財課の出席と埋蔵文化財調査のタイミングの重要性が指摘されましたが、これが回答さえされていないことに強い懸念を抱いております。</p> <p>永野委員は、平成27年11月30日のまちづくり審議会で、周知の埋蔵文化財包蔵地において歴史的に重要な文化財が出てくることわかっている場所で所管課の意見が曖昧であることは問題であると指摘しております。</p> <p>また、文化財調査が開発許可の後で行われることは意味を持たない、鎌倉市らしさを守るためには、文化財調査は、もっと前に行われるべきだと意見を述べられています。</p> <p>これらの指摘は、鎌倉市のまちづくりにおいて非常に重要なものであり、無視されるべきものではありません。</p> <p>これについて中世文化研究センターの馬淵和雄先生もこう語っています。</p> <p>文化財保護法の立てつけがそうなっているから、それに従っているにしても、他の市町村とは異なり地域全体が遺跡である鎌倉市は、鎌倉市独自の条例により、例えば埋蔵文化財調査を開発許可の前に実施することを義務付けることを検討してもよいのではないかと、これにより、重要な遺跡の保護が確実に行われ、計画の進行に際して適切な対応がとられることとなります。</p> <p>こんなことをあり得ないやり方だと頭から否定するのではなく、是非とも検討を真剣に考えていただきたい。</p> <p>由比ガ浜は過去の世界遺産登録申請時にバッファゾーンとして指定されており、また他方においても重点区域に指定されています。行政が短期的な経済利益を優先し、遺跡を軽視した結果、世界遺産登録に再挑戦する際に、地域の長期的な保護と保存に対する意識が欠如していると評価される可能性があります。</p> <p>これにより、鎌倉市はユネスコの基準を満たさないと判断され、世界遺産</p>

	<p>登録が不可能になるか、極めて困難になる恐れがあります。これは地域全体にとっての深刻な損失です。</p> <p>そして具体的な提案ですね。</p> <p>1 文化財の、文化財課の審議会への出席を義務化。 文化財課が審議会に出席し、埋蔵文化財に関する専門的な見解を提供することを義務付けます。これにより開発計画は、文化財保護の観点からも適切に審議されるようになります。</p> <p>2 埋蔵文化財調査の早期設置。 埋蔵文化財調査を開発許可の前に実施することを義務付けることにより、重要な遺跡の保護が確実に行われ、計画の進行に対して適切な対応がとられることとなります。</p> <p>3 透明性の確保。 埋蔵文化財調査については、形式的ではない質の高い調査が実施されていることを確保するために、定期的に情報公開をすることが不可欠です。 地縁自治会由比ガ浜西自治会の住民協定でもそれを重要視しております。 鎌倉で長年考古学の研究に携わってきた馬淵和雄氏は、平成26年に神奈川県考古学財団が開催した、1日かけて開催したのですけれども、由比ガ浜の遺跡についてのシンポジウムで登壇された方です。歴史考古学大辞典の由比ガ浜南遺跡の項で次のように語られております。中世人の穢れ観、死生観、空間認識を知る上で、稀有な遺跡である。馬淵氏の話聞いたところ、この遺跡について稀有な遺跡と書いたことは微塵も誇張がないとした上で、土地所有者がどう変わろうが、かの遺跡ははるか昔からそこに眠っている。遺跡は誰のものでもない。言い換えればみんなのものだ。よく言われる国民共有の財産という意味はここにある。土地の表面をどう使うかはその時代の所有者に権利があるとしても、みんなの物を勝手に壊す権利までは持っていない。だからこそ、丁寧に把握調査をし、それがどういうものであったかを広く知らせ、時に保存処置を講じる必要がある。みんなのものなので。この問題については、市民の意見を広く聞く義務があると語られました。</p> <p>このように長期にわたり鎌倉市のまちづくりに大きく貢献されている永野委員や馬淵先生の貴重なご意見に鎌倉市民として深く共感、賛同し、以上の提案が市長の助言に反映され、事業者が提出する方針書において、具体的かつ明確に対応が示されることを強く求めます。</p> <p>もし方針書がこれらの住民に適切に答えていない場合、鎌倉市はその方針書を受理せず、市民から納得を得られる方針書が再提出されるまで、市としての責務を全うしていただけますよう、鎌倉を愛する多くの市民の気持ちを代弁してここに申し述べます。</p> <p>ご清聴ありがとうございました。</p>
松本議長	<p>ありがとうございました。それでは席にお戻りください。 では、続いて5番の方お願いいたします。</p>

	<p>(公述人5番移動)</p> <p>よろしければ公述を始めてください。</p>
<p>公述人5番</p>	<p>私は由比ガ浜西自治会●●と申します。</p> <p>今回の開発計画の用地は、由比ガ浜西自治会の住民協定の区域に属しています。</p> <p>私は、住民協定制定の経緯と開発計画が住民協定に適合しない点を指摘いたします。</p> <p>最初に住民協定の制定までの経緯について説明いたします。</p> <p>鎌倉市は歴史的な景観や環境を保全するために厳格な建築やゾーニング規制を設けています。</p> <p>由比ガ浜西自治会の住民は、区域の発展のために、この鎌倉市の方針を具現化すべく、区域特性を自主的に保全することを基本方針といたしました。</p> <p>自治会区域内には、鎌倉時代の歴史的遺産および明治大正の文化的財産が残されています。さらに、この区域は由比ガ浜海岸地域の景観の核とも言える位置にあります。</p> <p>区域の緑の自然の保全が、海岸地域全体の美しい景観を構成する上で大変重要であります。これらの歴史的文化的資産と自然景観を十分にとり、鎌倉市の住みよい環境形成の礎になっております。</p> <p>この環境を積極的に維持向上することが住民の責務であり、後世への継承を使命とすることを、自治会が発足した平成17年に住民の総意として確認いたしました。</p> <p>その後の開発案件においては、住民の環境保全の意見が正しく能率的に反映されず、交渉に多大な時間と労力を費やすことになりました。</p> <p>これらの経験により、環境保全に関する住民の総意をルール化したものをより明確に公に示すことが必要と考え、住民協定として成文化いたしました。</p> <p>次に今回の開発計画は住民協定に反している事項を指摘いたします。</p> <p>公述申出書に住民協定を添付いたしておりますので、ご覧ください。</p> <p>第1に、第6条の建築物の基準、用途について説明いたします。</p> <p>共同住宅を建設する場合は、小規模とし植栽バッファゾーンを設け、既存住宅と十分な間隔を設けることが定められています。区域内で緑地の範囲を狭め、海岸からの涼風を遮り、景観にも悪影響を及ぼす大型建物の建設行為は慎むことを旨として、共同住宅の場合は小規模にとどめるように配慮しました。</p> <p>たゆまぬ努力により、今日、協定区域内で建設された共同住宅は全て小規模であります。今回の1事業者である エヌ・ティ・ティ都市開発が、当該地区域に近接する場所で建設した共同住宅も小規模であります。大規模共同住宅の建設は、これまでの区域内で、住民と既存の事業者が守ってき</p>

た健全なまち作りの努力に反するものです。

第2に、第9条の自然と景観の保全について説明いたします。

自然の保全に努め、海岸沿いの景観の維持向上に努めることが定められています。

開発用地を含め、旧海岸通りまで広がってきた由比ガ浜海岸は、白砂青松、白い砂青い松と書きます。白砂青松の美しき情景として歴史的に有名であり、開発用地には多くの松の木が茂り素晴らしい自然環境を形成する別荘地でありました。文化庁は、計画用地を含む地域を別荘文化の日本遺産として指定しています。

この用地の以前の利権者が松林の多くを伐採し、現在少しの松が残されているだけで悲しい現状であります。

さらにこの地域は世界遺産の申請時に景観保全のバッファーズーンの指定としてされています。世界遺産の再申請を試みるべきと考えますが、いずれにせよ、自分のバッファーズーン、景観向上に残されている松の木の保全に努め、用地の半分以上のスペースに松林を再生する計画などを目指すべきではないかと考えます。

唯一残された広い空き地に松林の保全再生など、行政の一層の関心と行動を期待したい。

ここに大きなコンクリートの畳を作り、塊をつくるようなことになれば、大勢に対して、我々住民のみならず、行政の責任は重大になります。

第3に、第14号津波防災対策について説明します。

津波来襲時の緊急避難地域に指定されていることから、津波防災対策として、建物の屋上および共用部分に、協定区域内の住民の避難に供するスペースを設けることと定めています。

共同住宅を売却した後は、共有部の管理責任は居住者が行います。関係がなくなる事業者が一時避難の防災拠点を目指すと言えるものではありません。

用地の一部を防災施設として、市または自治会に管理の権利を与えるなどの具体策でない限り、事業者の示す防災対策は論理的ではありません。

さらに、津波発生時の車両の容量による近隣住宅、周辺住民への被害防止を目的として、駐車台数を制限し、駐車場設置位置に配慮することが定められています。

160台の駐車台数が過剰であること、および一部の駐車場の位置が近隣住宅地に近接していることは、被害発生の大きな要因であり、協定で定める津波防止対策に適合しません。

緑が災害防止に重要な役割を果たしますなか、駐車台数を大幅に削減し、前に述べた松林の再生は、災害防止に役立ちます。

最後に、第12条の旧海浜ホテル跡地の埋蔵文化財の保全について述べることにいたします。当該計画用地は、神奈川県が埋蔵文化包蔵地として指

	<p>定している場所であり、埋蔵文化財の保全のために大規模開発を抑制することとし、開発を行う場合は、必要に応じて市、住民、事業者の三者で協議会を設置し、合意形成に努めることが定められています。建物の地下部分の深さを示さず、埋蔵文化財の保全についての具体的な対策を示さない事業者の方針書は、検討するに値しません。埋蔵文化財包蔵地に指定されている場所には大型建物を、大型建築物を建てないことを基本とすべきであります。いずれにせよ、先ほど実務での提案の通り対策が講じられることを要請いたします。</p> <p>住民に対して透明性が確保されないのであれば、三者協議会を通じて透明性を確保し、合意形成を図ることが合理的な解決方法と考えます。</p> <p>用地の所有者の意見は尊重されればなりませんが、自然景観、文化財を含む歴史的遺産は公共の財産であります。これを無視する行為は、権利者の権利を超える行為であり、許されません。</p> <p>私が公述しました全ての問題というのは、前の廃止案件でも同様に提議されています。</p> <p>前の開発案件で事業者であるエヌ・ティ・ティ都市開発が今回も事業者として参加しているにもかかわらず、これらの問題についての住民の意見に配慮せず、行政の指導もなきまま計画が立案されてしまっています。</p> <p>またもや住民のプレゼンスを尊重せず、手続きが進められていると言わざるを得ません。</p> <p>地方自治法においても実施している通り、民主的にして効率的に手続きを進める健全な行政でなければなりません。住民協定を無視して開発が強まることは許されません。</p> <p>事業者はより具体的な内容を提示し、住民協定との適合性について議論、確認する機会が設けられればなりません。最後になりますが、まちづくり審議会の委員の先生方におかれましては、公述いたしました事項について、市長への助言指導をお願いいたします。</p> <p>さらに、事業者から市長への方針書には、市長の助言が明確に反映されることを要請いたします。</p> <p>ご清聴ありがとうございました。</p>
<p>松本議長</p>	<p>ありがとうございました席にお戻りください。 では、続きまして6番の方お願いいたします。 (公述人6番移動)</p>
<p>公述人6番</p>	<p>扇ガ谷に在住している●●といます。 今まで5人の皆さんが陳述されましたことを整理して、さらに私の意見を加えて陳述したいと思います。 こちらに市の担当部局、それからまちづくり審議会の皆さんがお見えですけれども、まず、最初に述べたいのは、今回の事案は大変、この市の対応を、事業者が侮辱している事案であると思います。まちづくり審議会に</p>

おいては、今回の問題は非常にまちづくり審議会自体が問われている問題であるということを申し上げたいと思います。

今回の手続きに瑕疵があるということで、議会の議員の方から、これはまちづくり審議会で当然審議すべき問題であるという、建設常任委員会での発言があり、まちづくり審議会で、この手続きに瑕疵があるということについて審議されましたが、その席で、審議会の委員長（会長）が議員に言われて、なぜこれを議題にしなければいけないのか、ということで憤ったということを聞いていますが、これは非常に問題があると思います。まちづくり審議会こそ、まさにこのような事案を審議すべき委員会であり、まずその議長（会長）の発言は、そういうことがあったということに対して私も驚いた次第であります。きちんとまちづくり審議会の職責を果たしていただきたいと思います。

先ほどから述べられている通り、今回まちづくり条例の27条3項に違反して標識の設置が速やかに行われていないわけです。このことは説明会の席でも再三、多くの市民が述べました。さらに今回、6月3日付けで、事業者からの見解書が出ていますが、その中でも意見書として、多くの市民から手続きに瑕疵があると、つまり標識設置が速やかでなかったということが述べられておりますが、このことについて、先ほど議会の中でこれは審議すべきだということで、まちづくり審議会の議案になったわけですが、その中で議長（会長）は憤られたそうですけれども、しかし、議長（会長）自身も、これは違反であるということ、そこで認める発言をしたというふうに聞いております。つまり、先ほど市の方から説明がありましたが、令和5年の5月に届出が出て、11月に変更があり、12月4日に標識が出たと、5月5日に届出が出ているのに、標識が出たのは12月4日である、このタイムラグ、これが条例の定める速やかに標識を設置しなければならないというのに、完全に違反しているわけであります。5月から12月まで標識が出ていなかった、このことに対して、私も市に確認しましたけれども、2回事業者を行政指導している、そのように聞いているわけです。ところが、説明会の席並びにこの見解書の中で私も意見を出しており、他の住民も意見を出してありますが、事業者は、その行政指導が2回あったということを認めていないわけです。そういうことはない、さらにひどいのは、市にも確認しましたが、手続きに不備がないことを、鎌倉市に確認しております、このように事業者は見解書に書いているわけです。何人もの意見に対して、手続きに不備がないことは鎌倉市に確認しておりますということが、この中に何ヶ所も出てくるわけです。

手続きに不備がないということを市に確認して本当に市に確認してるのですか、こちらに指導担当いますけど、だって行政指導2回もやったのに何で不備がないのですか。

これは極めて大事なことです。まちづくり条例27条というのは先ほど

住民の方が公述されてましたのは、住民に周知するために計画をいち早く周知して、そこで住民の意見を聞いて地域の地縁団体の意見を聞くために、速やかに標識を設置しなければいけないんです。

しかし、5月に届出を出して12月に標識を出しているわけです。完全に条例無視です。つまり、まちづくり条例そのものが問われているわけです。このような違反を許していいのですか。私は、この審議会の中でも意見が出たと聞いてますが、何かおかしいですね、もう一度最初からですね。やるべきですよ、これは。手続きの最初に戻り、届出を出すというところに戻って、この計画はやり直すべきです。これはまちづくり審議会でもそのような考えが出たのではないかと考えていますけれども。

まちづくり条例に違反しているわけですから、このままこの手続きを進めては、これは条例があつてなきごととして、事態になってしまう。標識は速やかに設置しなければならないとなっているわけですから、それに基づくならば、それに反してたわけですから、もう一度手続きをやり直すべきです。つまり届出の事前に戻って、そこから再スタートさせるべき事業であるということを強く申し述べたいと思います。それが今回私の一番大きな視点であります。

それから、先ほど出ているとおり、もう一つの視点は、今回、南海トラフの地震、巨大地震注意というのが発令され1週間、自治体は、南海トラフの地震および津波に対する対応をもう一度改めて確認するよという政府からの指示があったわけです。この自治体に鎌倉市が入っております。

南海トラフは非常に広い範囲なので、こちらの相模湾までこの大きな影響が来た場合、どのぐらい被害が、鎌倉市では、10,000人の死者が出ると言われております。この南海トラフで。

今回このマンション計画、ここにこれだけの戸数の共同住宅が建ち、多くの住民がここに住み、多数の駐車場があり、車が車庫に入るわけですが、南海トラフ巨大地震注意情報が出た中で、いかに津波に対する対応が必要かということを我々は思い知らされたわけですが、今想定で10,000人が鎌倉市で死亡するという想定が出ている中で、さらにこの危険な場所です、これだけの共同住宅を建てて、住民を住ませるといことはいかなものだと、先ほど道が狭い、特に山方向に逃げる道が全くない状況であります。つまり、津波襲来時に、鎌倉市はきちんとした避難体制ができていないわけでありまして。そこに新たな開発を認めるということは、新たな被害を生むこととなります。

つまり、鎌倉市としては、新たな大規模開発は全て抑制すべき今、そういう時期に来ているのではないかと私は思います。つまり、このような大規模なマンションは認めるべきではない。被害をさらに拡大させるだけです。

	<p>他にも、今、この由比ガ浜地区では、中規模開発でマンション計画が持ち上がっています。これ以上、この狭い道路に囲まれた地域に、津波浸水区域に住民を増やすべきではないと思います。市庁舎では、まさにこの南海トラフ危険情報が出たということの一つの根拠に、新たな開発を抑制すべき政策を直ちに進めるべきである。そう考えています。そのことを2点目に、私は申し述べたいと、それは市がきちんとした回答を示すべきです。それは私権の制限になるかもしれませんが、命より大事なものはありません。つまり開発抑制は十分可能であると私は考えます。</p> <p>3点目は、先ほど言いましたとおり、住民協定で三者協議を設置して、このような大きな開発は、市と事業者、それから地縁団体住民と一緒にあって、これからの地域のあり方を考える、そのような方向を住民協定で提案しているわけです。</p> <p>これを、ぜひ私は、今回のこのような開発に対して、実現していただきたいと思うわけです。</p> <p>ショッピングセンター、ショッピングモールの計画があったときに、この三者協議ということは言われまして、私は非常に素晴らしいやり方であると思います。つまり、事業者と市と住民地縁団体がこの地域のあり方を一緒に考えるという場の設置を、今回の計画に対しても直ちに市の方も働きかけ、事業者も一緒にやっていただきたいと思い、この住民協定、先ほど詳しい説明がありましたけれども、そのことが協定の中に謳われております。それを実現していただきたい。このことは私が述べた3点目であります。</p> <p>以上、3つのテーマで述べましたけれども、特に一番目の、まさにまちづくり条例が問われる事案であるという瑕疵があった、違反してたという問題に立ち返り、ぜひこの問題について、もう一度元に戻って指導していただくように切にお願いして、私の公述とさせていただきます。ありがとうございました。</p>
<p>松本議長</p>	<p>では席にお戻りください。</p> <p>それでは、7番の方、公述席の方に移動をお願いいたします。</p> <p>(公述人7番移動)</p> <p>よろしければ公述を始めてください。</p> <p>よろしく申し上げます。</p>
<p>公述人7番</p>	<p>本計画は、大和地所レジデンスとエヌ・ティ・ティ都市開発の共同事業であり事業者の代表窓口をしている大和地所レジデンスから公述させていただきます。</p> <p>本計画地における開発方針などを述べさせていただきます。</p> <p>本計画地は、鎌倉市の都市マスタープランで決められている海浜住商複合地となります。</p> <p>さらに居住誘導区域も設定されております。</p>

海浜住商複合地は良好な海辺の地区となるよう緑を増やし鎌倉にふさわしい住宅と調和した静かな環境を形成するよう誘導するという位置づけになっています。

以上の鎌倉市の都市マスタープランを鑑みながら当初大規模開発事業基本事項届にて187戸の計画案を提出していましたが、本変更届を提出するにあたり戸数を158戸に変更するとともに延べ床面積等を減少させ、大規模開発事業基本事項届出より規模を縮小した計画としました。

158戸のファミリータイプの住宅を供給することで、多様な年代層の定住促進を図りたいと考えております。

環境負荷の低減への取り組みとしては、ZEHマンションなど省エネ効果の高い住宅とすることにより環境への負荷の軽減を図りたいと考えております。また、全住戸にディスポーザーを採用することによりゴミの排出量の削減を図りたいと考えております。

防災上の関係においては、この当該地の大部分は鎌倉市津波ハザードマップにおいて0.5メートル以上3メートル未満の津波浸水想定区域になります。

敷地内には消防水利としての役割の防火水槽を設置するために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協議をいたします。

計画建物を鉄筋コンクリート造の耐火建築物とすることで都市の不燃化を促進し津波や地震に強い都市空間の形成に寄与します。

また津波避難ビルの役割ができるよう津波警報が発令された場合に、マンションの屋上の一部に避難できるように避難経路や屋上利用等に関する仕組みについて、鎌倉市と鎌倉市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の中で協議したいと考えております。

道路その他の施設として北側市道については幅員約5.2メートルから拡幅して6メートルに確保し鎌倉市に帰属します。

北側市道沿いには敷地面積の6%の面積の公園を整備して、こちらも鎌倉市に帰属します。公園内の遊具、植栽計画については、鎌倉市の今後の手続きにおいて協議いたします。また、緑化計画については海浜地区であることから塩害に強い樹種を選定するなど、こちらも鎌倉市と協議しながら植栽計画をいたします。

さらに、本計画地は鎌倉市周知の埋蔵文化財包蔵地 No. 372 由比ガ浜中世集団墓地遺跡内であるため、地中内に埋蔵文化財の存在が予想されます。建築物が影響を及ぼす部分については発掘調査を行い、鎌倉市教育委員会文化財課および神奈川県と協力し行政の指示に従い、適切に発掘調査を行い記録保存する予定です。

その他詳細を含めて今後、鎌倉市開発事業における手続及び基準等に関する条例のとおり協議し、検討を深めてまいりますので、よろしく願いいたします。以上でございます。

<p>松本議長</p>	<p>はい。ありがとうございました。それでは席にお戻りください。 以上で公述は終了いたしました。 それでは、ただいまの公述内容に関する質疑に入りたいと思います。委員から公述に対して質問しますので、指名された公述人はその場でご起立いただき、マイクを使用してご回答ください。 初めに加藤委員お願いいたします。</p>
<p>加藤委員</p>	<p>委員の加藤と申します。 皆様の公述に、感銘を受けました。鎌倉らしさということをおっしゃっていきまして、この環境をどうしていくか。もうこれだけの巨大な敷地でもございますので、やはり面（鎌倉らしさ）を変えるぐらいの大きな計画だというふうに私は思いました。それがよく伝わりましたし、これをどうやっていくのかということ踏まえて、いくつか質問させていただきたいと思っております。 最後に公述していただきました事業者の方にまず伺いたいと思っております。手続きがおかしいという、標識の設置についてこのような形になったのは何故なのかということとともに、五つ目のご発表（公述）であったかと思っておりますけれども、住民協定ですね、これは素晴らしい内容だと思っております。その住民協定について、きちんと頭の片隅に入れてやったのか、多分違いますね。時期的にちょっと住民協定を制定されたのが遅くなっていますので。でも前の2回について事業者さんの一部の方は多分、関与をなさったと思うんですけれども、こういう土地だということは重々承知の上で開発に取り組んだんじゃないかなという気もいたします。今後、この住民協定に沿って話し合いを、市も含めて、事業者とこの住民の方々ときちんと話し合いをしながら進めていく覚悟はあるか、そういう気概はあるか、その辺についてお聞かせください。もう一つあるのですが、先にそちらからご回答をお願いします。</p>
<p>公述人7番</p>	<p>まず1点目のご質問の手続きの部分でよろしいですかね。手続きについてですけれども、基本的には、5月に提出させていただいたその後前段でお話があったとおり、変更届出をしたというような流れの中なんですけれども、まず届出をした時点で我々、まず条例手続きに基づいて届出をしているわけでございますけれども、まず土地契約行為、その他もろもろ何もしていない状況でございます。 その時点で、まず看板設置含めて何ができるのかというところで、これは法律上の話もあるかもしれませんが、要は第三者の土地に対して勝手に看板設置をできるのかっていうのは一点問題がございますけれども、それ以外にですね、まず、取引をするため、売買契約をするために必要な届出というような我々の認識でございますし、他の開発事業の他社さんですね、開発事業のスケジュールだったり、届出のタイミングだったりっていうのを調査し、かつ、市にですね打合せを行い、どのようなタイミ</p>

	<p>ングで大規模事業の届出をしていいのかと、土地の取引をしていいのかと、契約をしていいのかと、そういったような形をですね、相談を伺った上で、今回手続きを踏まえているというふうに認識しております。</p> <p>そのためですね、我々だけでなく他社さんの開発事業においても基本的には同じような手続きを踏んでいるというふうに認識はしておりますが、第1点のお答えでよろしいでしょうか。</p>
加藤委員	はい。わかりました。
公述人7番	第2点ですけれども、先ほど私が述べた内容の5点目の協定っていう部分なんですけれども、住民協定というか、避難ビルのところでよろしいですかね。
加藤委員	いえ。私が申し上げた住民協定は、先ほど5番目の方が説明（公述）された住民協定ということです。
公述人7番	<p>5番目の方が公述した住民協定の話ですけれども、正直ですね、我々としては、今後協議をするにあたって市とももちろん打合せした上で法的な手続きをしていきます。住民協定の存在自体を知ったのは、この間、別の物件で調査をした結果、住民協定が生まれたというふうに我々は認識しておりますして、制定日についても今年の3月といったようなところでございました。</p> <p>範囲を見ていただければわかるとおり、同意している不同意しているとか、いろいろあると思うんですけれども、我々正直、存在自体もですね、この間知ったばかりですので、それはどういう協議できるかっていうのは今後だと考えておりますので、今は意見として述べることはできません。</p>
加藤委員	できませんとは。
公述人7番	はい。どこまで協力できるかっていう内容がわからないので。
加藤委員	内容がわからないとは、お手元にないということですか。
公述人7番	いや、手元に取り寄せたばかりでして。
加藤委員	取り寄せたばかりなので、読んでないということですね。
公述人7番	そもそもの趣旨として、我々が知らない中で制定されている内容でございますので。
加藤委員	もちろん、住民協定ですから。
公述人7番	我々も住民というかですね、市民の、土地を持っている状況でございますので。
加藤委員	<p>ちょっとそれは違うと思いますが、それは協定の考え方だと思います。</p> <p>住民協定ですが、そこに住んでらっしゃる方々の協定でして、事業者は入っていないと思います。</p>
公述人7番	権利者は関係ないということですかね。

加藤委員	権利者の方は、関係ありますね。
公述人 7 番	我々権利者ですよ。
加藤委員	なるほど、ちょっとその辺のところ、ちょっと違うかと思うんですけど、それを議論するとまた長くなってしまいますので。
公述人 7 番	すみません、鎌倉市の場合は、もちろん法律上の地区計画とかもあると思うんですけども、それ以外に、よくある住民協定というものがあったり、地区計画以外にも自主まちづくり計画と、いろいろあると思うんですけども、それについて、どこまで法律上の話で対応せざるを得ないのかというのは鎌倉市と協議しながら進めたいと考えております。
加藤委員	<p>住民協定の話は、ぜひですね、今までの経緯があって、2回の開発を経て、作られた協定でございまして、私も地域ルールに関心があるんですが、よくできてると思うんですね。</p> <p>これをきちんとプロセスの中で組み込んでやっていくことで相当計画が変わっていくんじゃないかと思います。ぜひご協力のほどお願いしたいです。</p> <p>もう一つ。5番目にお話くださいました方、この住民協定の作られた経緯ですね、どういうことに注力して作られたかということを中心に説明していただくと皆さんによく伝わる、事業者の方にも伝わるかなと思ひまして、一言で結構ですけども、お願いできますでしょうか。</p>
公述人 5 番	<p>住民協定の内容をご覧いただければわかりますけれども、基本的には鎌倉市のまちづくりの方針をそのまま具現化するための項目ですから、それは鎌倉市の方針と全て一致しているはずなんです。</p> <p>それが一つと、先ほど公述で申し上げた経緯の中で、過去2件の案件でかなりの時間を要しました。我々の住民の意見は聞き入れられず。</p> <p>最終段階で2回目の廃案の計画の中で、本当の最終段階で三者協議会っていうのが設置できました。</p> <p>三者協議の中で、最終的には交通問題でシミュレーションを事業者としてはできないということで、それが達成されずに、事業者の方から廃止というようになったわけです。</p> <p>そんな経緯で、成文化した。</p> <p>ただ、申し上げましたとおり、鎌倉市の方針とそれを鎌倉市が総合的な全体的な抜本的な面でも、景観とか自然とか、そういったことに関する方針を決めますが、やはり区域で、地区ごとに具現化するというのは、我々の地域の住民が住民協定ということですね。</p> <p>それは、成文化は遅れましたけれども、元々、そういうことをやろうと。実を言うと、それを成文化するというに関して、行政の一部の方から、住民協定は、なかなか難しいというアドバイスもあったのですが、我々自身はもっと突っ込んで、早く成文化すべきだったと、反省をしているんですけど</p>

	<p>ども、いずれにせよタイミングの話で、タイミングは別として、内容は鎌倉市の方針と一致したものですから、それを細かく具現化するという事で、成文化しただけのことですから、だから今、事業者が申し上げられたけども、住民協定は初めて見ましたと言われたけれども、さきほど先生（加藤委員）が言われたように、2件の案件で、我々は景観とか津波とか、全ての項目について、問題提起してるわけですから。ということで、はい。</p>
加藤委員	<p>わかりました。三者、鎌倉市と地縁団体と事業者からなる三者協議ですね。はい。ありがとうございました。私からの質問は以上です。</p>
松本議長	<p>はい、ありがとうございました。続いて菊池委員からお願いいたします。</p>
菊池委員	<p>委員を務めております菊池と申します。</p> <p>皆様の公述、意見をお聞きして、この土地がとても大切なところであるということがすごくわかりました。その中で何がポイントなのか、重要なのかというのをお聞きして、メモを取らせていただいて、先日の南海トラフの地震それに関係する津波、避難の問題、交通にも関わってくると思うのですが、その部分と、この鎌倉という景観に関して、もう少し何か検討いただければいいなと思って伺っておりました。</p> <p>ですので、皆様に共通する部分で、公述人の7の方、事業者の方になるかと思いますが、ご質問させていただきたいと思います。垂直避難、地域全体の防災能力を高めるためにというお話が3番の方からあったかと思いますが、交通の関係についても何回か出てきているかと思うのですが、そのことを考えると、ここで高さの高い建物というのは難しいと思うんですが、防災対策、一番最後に公述いただいた内容では、皆さんが逃げ込めるような形で屋上開放するという意見がありました。それ以外に、ここ最近、南海トラフの津波の話もあった中で、今後検討できそうな内容、検討している内容があったらお聞かせ願いますか。</p>
公述人7番	<p>まず、津波の件ですが、今その内容について検討しているので、追加で検討しなければならないこと、指導助言等ございましたら、それは検討したいなと考えております。</p> <p>ただ、どうしても高さとか制限がある地域でございますので、法律の制限の範囲内でしか対応ができないのかなというふうに考えております。</p>
菊池委員	<p>はい。ありがとうございます。</p> <p>続いて、景観に関してですね、緑地の話にも関わってくるかと思いますが、やはり周辺のプライバシーの問題もあるので、植栽帯を少し厚く設けてほしいであるとか、白砂青松のその松の景観ということを見ると、もう少し緑地をどうにかならないかというご意見があったかと思いますが。</p> <p>こちらでも拝見している書類等を見た限りでは、なかなか、これだけの建物によって緑をつくるというのは難しいのではないかと思いますし、本来残すべき景観としての松の生育を考えてもなかなか難しいのではないかなと</p>

	<p>と思いますが、現在考えられている、景観に対する、特に緑部門から、植物、特に鎌倉は水と緑、海と緑、山の景観というところですのでごい大事にされているところについて何か今検討されていることがありましたらお話し願います。</p>
公述人 7 番	<p>先ほど述べさせていただいたとおりなんですけれども、塩害の影響の樹種の問題といったところではございますけれども、先ほどの松の話もございまして、高木とか中木とか緑地率とかですね、風致地区っていうところもありまして、制限がございまして、詳細についてはこちら各課協議という形で行政と打ち合わせしない限りはですね、進めていけないのかなというふうに考えておりますので、今現状は本当にこういう形かな、こういう形かなという想像の絵に描いた餅というような状況でして、正式に協議することによってその辺の内容も詰めていきたいなというふうに考えております。</p>
菊池委員	<p>はい、ありがとうございます。最後にもう一点、駐車場が車両の台数が多いのではないかとということも皆様からご意見いただいている中で、ここ最近のまちづくりでは、車を少し減らした形で、歩けるまちづくりにするために自転車を使うようにするであるとか、自動車をあまり入れない計画っていうのを最近よく私も拝見しているものがあります。鎌倉は確かに高低差があるので自転車、厳しいというお話もあるかもしれないのですが、やはり健康を考えると車以外の交通手段というものを考えた、敷地の計画というのがあるかと思えます。その辺について何かご検討されている内容があれば教えてもらえますか。</p>
公述人 7 番	<p>こちらにつきましてもですね、基本的には開発条例の中の各課協議で決めていく話ですけれども、まず大前提として設置率 100%というような鎌倉市の指導がございまして、それに基づいた計画で今回 158 戸ですから、それ以上の台数を確保したというところではございます。実際、他社さんの事業もそうですし、当社がやった他の物件もそうですけれども、各課協議の中で隔地で確保してもとかですね、敷地内の駐車場を減らしてもいいとかですね、また今後マーケットを調べた上でですね、そんなに需要がないのであれば減らすべきじゃないのかというのも、社内も含めてそれは検討の余地はあるかと思えますけれども、現段階では設置率についての決まりがございまして、それを確保した形になっております。</p>
菊池委員	<p>ありがとうございます。私からは以上です。</p>
松本議長	<p>はい、ありがとうございました。今 2 人の委員からも質疑応答をいただきましたので私からは特に質問はございませんが、この公聴会の開催の目的というのが、意見を整理するというのが主な目的となっているんですけども、本日は公述人の皆様におかれましては非常に論点といいますか、意見を整理していただいて、それぞれの公述人の方々が分担してといいますか、それぞれの意見をきちんと説明、公述していただいて、こちらとしても非常に</p>

	<p>皆様の意見がわかりやすく伝わってきました。公述の時間を守ることも含めて運営にご協力いただきましたことを心から感謝いたします。</p> <p>皆様からいただきました意見につきましては、鎌倉市の手続き等も含めた市への要望ということも含めまして、審議会の方にきちんと報告をさせていただきたいと思いき、この地域が抱えている今回の計画に関わらず、既に今までのすなわち、●●●●、それからこの防災という意味でも抱えている課題、道路の問題も含めて課題というものが少しでもこの今回の計画を通し改善されていくということも期待できる面はあると思いますので、それらも含めて助言指導に繋げていけるように努力したいと思っております。</p> <p>これで、本日の公聴会の予定事項は終了いたしました。</p> <p>公述人の方々におかれましては、お忙しい中、ご意見を賜りありがとうございます。</p> <p>また会場にお越しの皆様につきましても、静粛に傍聴していただきましてありがとうございました。</p> <p>最後に今後の手続きについて事務局からお願いいたします。</p>
事務局	<p>まちづくり条例の今後の手続きについて説明をいたします。</p> <p>本日の公聴会の内容につきましては、市長が報告書を作成し、報告するとともに14日間縦覧に供します。その後、まちづくり審議会に報告した後、意見書や見解書の内容、まちづくり審議会から意見等を踏まえ、後日、市長から事業者に対し、開発事業に対する助言及び指導を行うこととなります。</p> <p>事業者はこの助言及び指導に対する方針等を記載した方針書を市に提出し、それを市が14日間、縦覧に供しますと、まちづくり条例の手続きは終了となります。</p> <p>以上でございます。</p>
松本議長	<p>はい。ありがとうございます。</p> <p>以上をもちまして、鎌倉市由比ガ浜四丁目における大規模開発事業に関する公聴会を閉会といたします。皆様お疲れ様でした。</p>