

2025年11月20日

鎌倉市長 松 尾 崇 殿

鎌倉市都市調整課ご担当 殿

由比が浜西自治会

会 長 兵 藤 沙 羅

抗議及び要請書

由比が浜4丁目計画についての鎌倉市開発事業等における手続き及び基準等に関する条例の手続きにつき、鎌倉市が、以下のとおり、近隣住民及び周辺住民に対する説明が完了していないに係わらず、11月7日付で、同条例23条の計画公開等結果報告書の確認通知を、事業者に出してしまったことに強く抗議するとともに、以下のとおり質問、要請いたしますので、ご回答をお願いいたします。

1、近隣住民等への説明について

- (1) 条例17条は、近隣住民等への説明は『具体的かつ平易に説明するものとし、理解を得るよう努めなければならない。』とし、施行規則8条は、『近隣住民に対する説明は直接本人に対し、誠意をもって行うものとする。』としています。
- (2) しかしながら、近隣住民である西尾氏に対しては、9月16日、塚口氏のみが訪問し西尾氏が質問したところ、自分では回答できないとのことであったので、倉田氏を呼んでほしいと頼んだところ、9月28日の説明会の日に説明するという約束になっていますが、9月28日の説明会が実施されなかったため、未だに約束された倉田氏からの説明がなされていない状況です。

グランヴェール鎌倉由比が浜は、未だに各住民が、個別の説明を受けていません。

そして、これらに対するやむをえない理由があるとき、にも該当しません。

従って、これらにつき、条例17条及び施行規則8条の近隣住民に対する説明が実施されたとは言えないのではないのでしょうか。

- (3) 倉田氏が近隣住民に対して、個人情報の記載された地図をもって訪問し、『お宅は不賛同なので大丈夫ですよ。住民協定に賛成している人は殆どいません。』と言ったり

『マンション反対者はみな共産党なんですよ。』と言って、威圧的に、また個人情報を悪用した虚偽の事実を告げて説明した事実が報告されています。

従って、これらは条例１７条の『理解を得るよう努めなければならない。』に反し、施行規則８条の『誠意をもって行うものとする。』に反するものとして、条例１７条及び施行規則８条の近隣住民に対する説明が実施されたとは言えないのではないのでしょうか。

上記の個人情報の漏洩と、事業者の濫用について、鎌倉市長は事業者を含めて調査を開始しています。その調査結果を待たずに、上記の条例『理解を得るよう努めなければならない。』及び施行規則『誠意をもって行うものとする。』の説明の要件が充足されたことが実施されたと判断するのは、条例の包括的、規範的判断を、調査を実施すると名言している市長に委ねた条例の趣旨に明らかに反する違法な処分はなりませんか。

２、周辺住民等への説明について

(1) 条例２０条は、周辺住民等への説明は『具体的かつ平易に説明するものとし、理解を得るよう努めなければならない。』とし、施行規則１０条２項（２）は、『前号の開催日時、場所等の設定が適切なものであること。』としています。

(2) しかしながら、先に意見書を提出したとおり、事業者から提出された説明会報告書は条例２３条の正確・網羅的な記録となっていないのではないのでしょうか。

またそこにおける説明は、条例２０条の求めている『具体的かつ平易な、理解を得るよう説明』とはなっていないのではないのでしょうか。

(3) また、事業者は９月２８日に第１回の続行の、説明の足りない指摘された部分を細くするための説明会を準備していましたが、その都合により中止することを周辺住民に通告しており、これに対して、当自治会は第１回説明会を続行し、補足する第２回説明会の開催を求めていることはすでにご通知しているところです。

さらに、９月２８日に近隣住民及び周辺住民が大変な努力をして発表した、上記計画に対する周辺への影響を緩和する受容可能な代替案の検討を事業者にその直後に求めています、それに対する回答、説明も、その後に提出された説明会報告書には全く記載されていません。

従って、そもそも条例２０条の『理解を得るよう努めなければならない。』に反し、説明会の手続きは完了していないことにはなりませんか。

また、事業者が第2回説明会を9月28日に予定しながら、その都合で一方的に中止し、別の日に開催可能なのに開催しないことは、施行規則10条の『開催日時、場所等の設定が適切なものであること。』に反していませんか。

特に住民が発表した代替案に対する回答がないことを全く無視して手続きを進めることは、市長が事業者寄りの態度を取っているとの不信感を住民に与えかねないと思いますが、この代替案の検討を市長としてはどのように事業者に求めていくつもりですか。

- (4) また、当自治会が、紛争調整条例に基づく紛争調整の手続きを市長に対してとっていることについても、全く回答がない状態ですが、それも明らかにしないうちには、手続きを進めるべきではないのではないのでしょうか。

3、以上を踏まえ、

- (1) すでに出された確認通知を撤回するよう求めるとともに、
- (2) 引き続き、近隣住民及び周辺住民に対する説明が十分になされたとはいえないので上記のとおり説明を継続し、完了させるよう、指導をすること、
- (3) 事業者から、開発事業協議申出はすでになされているのでしょうか。

事業者がそれらの指導に応じるまでは、同条例27条の市長との協議手続きを開始しないようお願いいたします。

4、さらに市との協議につき、以下の各点について、近隣住民から質問、要請させていただきますので、市の見解をご回答頂きますよう、お願いいたします。

- (1)本件計画地には由比ガ浜西自治会住民協定が制定されており、共同住宅は小規模に植栽バッファゾーンを設ける、協定運営委員会に図面を示し了解をうる、既存樹木の伐採を行わない、三者協議会を設置して合意形成を図る等が規定されています。(まちづくり条例14条4項は、市長は、事業者に対し、当該地区の自主まちづくり協定の内容を遵守するように指導しなければならない、と規定されています。)

また、まちづくり審議会の答申に基づく別紙1の市長の指導助言内容には、

『住民との対話については、当該土地が由比ヶ浜西自治会住民協定の区域内であることから、住民と協議するよう、努めること。』と記載されています。

そこで、住民としては上記規定の遵守及び三者協議会の設置、開始の指導を市長に求

めますので、今後の指導予定を教えてください。

(2) まちづくり審議会の答申に基づく別紙1の市長の指導助言内容に以下の点が記載されています。

- ① 計画地に多くの緑を配置することにより、建築物が見え隠れするような措置を施し当該施設の周辺に規定以上の緑化を施し、うるおいのある空間を創出すること。
- ② 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さないよう配慮するほか、鎌倉海浜公園や周辺道路からの見え方や、国道134号線からのシークエンスに配慮すること。
- ③ 共同住宅地内に、開発事業基準条例に定める面積以上の防災備蓄倉庫を、津波浸水を考慮した位置に設置すること。
- ④ 発掘調査において重要な遺構が発見された場合には、学識経験者の視察及び遺跡の保存についての協議に協力すること。
- ⑤ 南側建物はできる限り計画地に隣接する鎌倉海浜公園から離して設置すること。
- ⑥ 住民との対話については、当該土地が由比ヶ浜西自治会住民協定の区域内であることから、住民と協議するよう、努めること。

しかし、これに対して出された事業者の方針書は、①ないし⑤に対する回答は抽象的であるだけでなく、⑥に対しては、条例が定められていること以上の住民協定にある協議体制が求められているのに、条例による説明会しかないという、事実上の拒否回答になっています。①ないし⑤については具体化させ、⑥につき、市長の指導助言内容に基づいても、直接の協議の場につくよう、強く指導して下さい。

3、市内の周辺道路の慢性的渋滞が深刻なところ、東側の市道部分から、158戸の住宅の自動車及び訪問車両等が国道134号線ないし歩行者尊重道路と指定されている北側の狭い道路部分から出入りすることにより、さらに渋滞が悪化することが強く予測されます。またも通行することにより、著しい通行の障害、危険を発生させます。

出入り口の東側は市道なので、工事についても市の同意、承認が必要なはずです。

上記交通渋滞問題について、各課協議の中で、事業者には現状を悪化させることのないよう、まず事業者には交通渋滞への影響についての周辺道路の事前調査を求め、客観的に有効な解決策を示させ、それが見いだせないならば、協議を成立させないよう要請いた

します。

- 4 特に国道134号線の現状の滑川交差点の飽和交通量率は1.0を超えており、渋滞の悪化は明白です。交通計画課はこれについて認識されていますか。本件計画につき、道路管理者、交通管理者との協議は行われるのでしょうか。

従前の計画と同様に、渋滞悪化防止のためには、鎌倉海浜公園前交差点への事業者負担による右折レーンの設置を求めて下さい。

- 5、本件計画地北側道路は鎌倉市交通計画検討委員会において歩行者尊重道路に指定されていますが、事業者の計画が同道路における近隣住民、歩行者の安全確保に十分と考えていますか。

北側道路の両端付近にボトルネックの部分があるが、ここをどう評価していますか。

- 6、車両の市道への出入口と敷地内道路との通行関係が必ずしも明確ではありませんが、6つの建物の158戸の居住者と訪問車両が狭い出入り口から、歩道を超えて、信号もない地点の道路に多数出入りすることは、極めて困難で危険ではないでしょうか。

信号を設置させるべきではないでしょうか。

公共交通機関利用促進のための空地確保（8条）の必要性はないですか。

- 7、開発事業等における手続及び基準等に関する条例による

防火水槽（49条）、消火栓の整備（56条）

また防災倉庫（52条 上記指導事項③ 共同住宅地内に、開発事業基準条例に定める面積以上の防災備蓄倉庫を、津波浸水を考慮した位置に設置すること 参照）については、どうなっているのでしょうか。

- 8、開発事業等における手続及び基準等に関する条例による

液状化、出水のおそれの防止措置（40条）。

雨水汚水の処理、排水施設の設置（48条）。

については、どうなっているのでしょうか。

9、建物と境界との距離は東側境界においては最短で1・5m、西側境界においては最短で1mとなっており、極めて狭くなっています。これらは開発事業等における手続及び基準等に関する条例11条による『隣接地への圧迫感、プライバシー、日照、通風を侵害しないための措置がなされていないのではないのでしょうか。

上記指導事項⑤南側建物はできる限り計画地に隣接する鎌倉海浜公園から離して設置すること、に計画は違反していると思われますが、どのように指導されますか。

10、本件土地には由比ガ浜中世集団墓地遺跡があるとされており、埋蔵文化財につき、開発事業等における手続及び基準等に関する条例39条等による埋蔵文化財調査を、どのように具体化するように指導されますか。

上記指導事項④にある発掘調査において重要な遺構が発見された場合には、学識経験者の視察及び遺跡の保存についての協議に協力すること、とは現場での保存ですね。

11、同条例の緑化（31条）、公園緑地（47条）の整備及び風致条例について

- ① 上記指導事項① 計画地に多くの緑を配置することにより、建築物が見え隠れするような措置を施し、当該施設の周辺に規定以上の緑化を施し、うるおいのある空間を創出すること、につき、どのように具体化するように指導されますか。
- ② 風致地区条例による緑化率20%を充たしていないのではないのでしょうか。
- ③ 緑化の態様が明らかではありませんが、旧計画の指導事項にあったように、『当該施設等の周辺に高・中木を中心として規定以上の緑化を施す』ことが予定されているのでしょうか。
- ④ 本件計画地にある歴史的にも景観の一部をなしてきた松の木数本については、歴史的風致を形成するものとして保存し、伐採の許可を出さないで下さい。

12、景観配慮協議について

都市景観条例による景観配慮協議の手続き（別紙2）につき、事業者から景観配慮書はすでに提出されているのでしょうか。それが公表され、市民が意見を提出できるのはいつごろになりますか。

この景観配慮協議手続きですと、上記指導事項

- ① 計画地に多くの緑を配置することにより、建築物が見え隠れするような措置を施し

当該施設の周辺に規定以上の緑化を施し、うるおいのある空間を創出すること。

- ② 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さないよう配慮するほか、鎌倉海浜公園や周辺道路からの見え方や、国道134号線からのシークエンスに配慮すること。

は、どのように指導されるのですか。従前のフローの市長との協議、適合審査の部分は、どう具体化されるのですか。

- ② 本件のような戸数6棟、建築面積6450㎡、陸屋根の巨大なマンションは、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すのではないのでしょうか。

周辺の風致景観に調和する計画となっているのでしょうか。

いずれの眺望点からの景観にも支障を及ぼさないよう配慮するほか、鎌倉かいひん公園や周辺道路からのシークエンスに配慮するとありますが、具体的な表現方法として、これらの地点からの景観、シークエンスについてのCGモンタージュは作成しているのでしょうか。

- ③ 多くの緑を配置することにより、建築物が見え隠れするような措置は、どう具体化されるのでしょうか。

本件計画地にある歴史的にも景観の一部をなしてきた松の木数本については、歴史的風致を形成するものとして保存するよう指導して下さい。

旧計画の指導事項の『周辺の街並みになじむ形態意匠とし、素材についても配慮』はどう具体化されるのでしょうか。

建物の色彩等が明らかではありませんが、どうなっているのでしょうか。

- ④ 本件計画地にある歴史的にも景観の一部をなしてきた松の木数本を仮に伐採するとなると、同条例10条(2)によって、景観法16条の届出の対象となるのですね。

- 13、別紙3の立面図によると、屋上の高さ92cmの構造物を入れると、本件建物の高さは10mを超えますが、この構造物は何なのでしょう。屋上利用、階段室は控えるべきとされています。

このような10mを超える構造物は風致地区、景観条例にそぐわないのではないのでしょうか。

- 14、別紙3の平面図によると、一見して6つの建物がある計画なのに1つの出入口で無

理やり1棟の建物としてしているようですが、1つ1つが独立した1個の建築物であり（特にその下部を敷地内道路が貫通しており空中の渡り廊下である部分もある。）、1棟の建物として認定することはできず、接道要件違反ではないでしょうか。