

開発事業公聴会公述申出書

2024 年 8 月 15 日

(宛先) 鎌倉市長

住所...鎌倉市.....

申出者 氏名.....

電話...0467.....

鎌倉市まちづくり条例施行規則第 46 条第 2 項の規定により、開発事業公聴会において、次のとおり意見を述べたいので申し出ます。

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	大和地所レジデンス株式会社、エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社、ほか
<p>○意見陳述の内容</p> <p>本件の過程でまちづくり条例が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市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。そしてこの 2 点について改善策を示し、市長の事業者への助言に反映すること、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>1. 条例等の確認</p> <p>(1)鎌倉市まちづくり条例</p> <p>(市の責務)</p> <p>第 4 条 市は、まちづくりについての必要な調査を行うとともに、計画的なまちづくりのための基本的かつ総合的な施策を策定し、これを実施しなければならない。2 市は、前項の規定による施策の策定及び実施に当たっては、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。3 市は、まちづくりについての知識の普及及び意識の高揚を図るため、必要な措置を講じなければならない。</p> <p>(大規模開発事業の基本事項の届出等)</p> <p>第 26 条 大規模開発事業を行おうとする事業者（以下「大規模開発事業者」という。）は、大規模土地取引行為の日又は開発事業条例第 13 条に規定する事前相談に係る書面の提出をする日のうちいずれか早い日の 4 月前までに、次に掲げる大規模開発事業に係る基本的な事項（以下「基本事項」という。）を市長に届け出なければならない。（以下、省略）</p> <p>第 27 条 市長は、前条第 1 項の規定による届出があったときは、速やかにその旨を公告し、当該基本事項を、当該公告の日の翌日から 14 日間公衆の縦覧に供さなければならない。</p> <p>2 市長は、前項の公告をしたときは、当該大規模開発事業の事業区域の全部又は一部を</p>	

含む地域のまちづくり市民団体等に対し、速やかにその旨を通知するものとする。

3 大規模開発事業者は、前条第1項の規定による届出をしたときは、規則で定めるところにより、速やかに当該大規模開発事業の事業区域内の見やすい場所に標識を設置しなければならない

い。(以下、省略)

2) 鎌倉市まちづくり条例施行規則

第40条 条例第27条第1項の規定による公告は、次条第2項に規定する標識設置届出書(第34号様式)の受理後に行うものとする。(以下、省略)

2. これまでの主な経緯

1)2023年5月15日：事業者が原届出を提出

2)同5月16日：鎌倉市が原届出を受理

3)6ヶ月経過、この間公告・標識設置はなし。一方で土地取引は成立(事業者によれば9月下旬とのこと)

4)同11月17日：事業者が変更届出を提出

5)同日：鎌倉市が変更届出を受理

6)同12月8日：鎌倉市が地縁団体/まちづくり市民団体へ通知

3. 問題の所在の1つ目は、市民に計画が開示されないまま土地取引が行われたことです。

1)ここに記載のとおり原計画が提出された後、27条で定められている標識設置・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は違法という指摘がされているのは皆さんもご認識だと思いますが、単に手続きが一つ欠けてしまっただけでなく、市民の声を聞く前に土地取引が成立してしまったのです。その結果、26条・27条の立法趣旨、すなわち①透明性の確保と信頼関係の構築、②後のトラブル防止、③法的リスクの回避、④計画の柔軟性、⑤地域社会への貢献がないがしろにされています。

:

一部の事業者は4カ月前に事業計画の詳細を開示することは難しいと感じているかもしれませんが、27条を遵守することは市・市民だけでなく事業者にとっても大きなメリットがあります。

2)瑕疵は“治癒”したのか？

先般のまちづくり審議会では、原計画が提出された後に標識の設置や公告がなかったことは違法である、という見解とともに、11月に変更届出が出され、その後の手続きはしっかりやっているので、瑕疵が治癒された、すなわち問題がないと捉えることも出来るという見解が示されています。

果たして、その解釈は正しいのでしょうか。変更届出の後の手続きが仮に正しかったとしても、市民に知らされないままに土地取引が成立してしまった事実は変わりません。2不完全な状況で経済行為＝土地取引が行われたものの、変更届出が出た後の手続きが正

しいので問題はない、とする評価・判断には非常に無理があり、納得出来るものではありません。

### 3)規則 40 条との関係

行政担当者からは、規則第 40 条では、この市長による公告は、標識設置届出書の受理後に行うものと定めているので、公告出来なかったとの意見も出てくるでしょう。

しかし、標識設置後に公告を行うのは、公告の情報の正確性を期すためという技術的な背景によるものです。これまで市の担当者は標識設置を事業者に命じたが従わなかったと説明していますが、そうであればなおさら市は公告を速やかに履行すべきだったのです。

市民にここの計画が認知されていないことは、お手元のアンケートでは、回答者のうち 44%の方がこの計画について知らない、と答えていることでも明らかです。

#### <.問題の所在の 2 つめ：対話の著しい偏り>

1)この土地については、市・市民・事業者が 10 年超にわたり議論を行ってきて、2023 年 2 月には、以前の案が廃案に至った経緯にあります。従って、市は 4 条に定める”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行うことが当然です。

しかるに、上記のとおり非常に杜撰な対応を行っており、市民との本件に関する対話は 2023 年 2 月に元のマンション/ショッピングセンター計画取り下げられた際の報告会だけです

2)一方、事業者は市との対話について見解書で“本計画地については 2023 年 5 月に事業者が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・協議を行ってきた”と明記しており、市と事業者は今計画のために相当緊密に対話してきたことを明言しています。

3)この著しい事業者偏重の対話を続けるインセンティブは何でしょうか。本日の傍聴者数も 10 名という少数に限定されています。私には理解出来ません。よほど市民との対話を避けたい理由があるのでしょうか。

事業者との間で何か表に出来ない特別な関係があるのだろうか、という疑念も生じます。そのようなアングルで見ていくと、事業者の代表者で説明会でも市民から見れば虚偽発言を繰り返していた倉田氏が市長と 2016 年 10 月 7 日金曜日に面談していた背景にも疑念が生じます。このタイミングは、前回のショッピングセンター建設の案について市長が交通問題の対応も含め助言を行った 2016 年 8 月 30 日から約 1 ヶ月強が経過した時であることを申し添えます。

また、先日開かれた建設常任委員会で、陳情者が、鎌倉湾岸に市が保有する消防署、市民プールなどの貴重な資産があり、それらの利活用も含めて市として鎌倉湾岸のグランドデザインを描きその中でこの由比ヶ浜の土地の利活用について検討しなければ、湾岸地区は部分最適の醜い塊になってしまう、という指摘をしています。これに対して市職員はグランドデザインの必要性については否定せずに、”事業者がまちづくり条例の手続きを進めている中、鎌倉沿岸地区の長期的な利活用の検討を開発計画に反映していく

ことは、スケジュール的にも時間軸が異なるもの”と発言、未だ認可がおりていないこの事業計画を推進することを前提したような発言を行っています。

本来であれば市民と事業者の間で中立的かつまちづくり条例の遵守に徹すべき市職員が、事業者との 2 年半におよぶ密接な対話の結果、事業者サイドに立ってしまっているのではないかと懸念してまいります。

<改善に向けて（依頼・要請）>

上記状況を改善・再発を防止するための方針・施策としてこれから述べる対策を、まちづくり審議委員会として採り上げ、市長から事業者への助言に適切に明記することを求めます。

1) 条例遵守徹底のための利益相反構造の是正

① 鎌倉市まちづくり条例の手続きの遵守状況については、その当事者である市職員が自ら評価し、問題ないと言っています。

② この状況は、著しい利益相反であり、その牽制が実効性がある方法で行われていない現状はガバナンスの欠如と言えます。民間企業ではまずあり得ない状況です。

③ 特に今回のように、必要な手続きを経ずに土地取引という経済行為が行われたことが後から明らかになったものの、後からは打ち手がない、という事態は絶対に避けるべきです。

④ この状況を改善するために、まず市長が本件の市の事務の執行について、地方自治法第 199 条第 6 項に基づいて監査委員に監査を求めることをまちづくり審議会から市長に提案いただきたい。

⑤ 同時に、同様の市事務当局の独善的な判断・執行を避けるために、今後の手続きで第三者のチェック機能を導入することを求めます。具体的には、事業者が提出する方針書を受理する前にそれを市民に公開し、市長の助言内容が真摯かつ具体的に方針書に明記されているかのチェックを市民が行うこと、加えて、その後の各課との調整についてその進捗を市民に公開すること、これら 2 点を助言に入れて頂きたい。

2) 対話偏重の是正の方針と具体策

① 2023 年 5 月までの 2 年間、原計画が提出されてから市民に通知されまでの 6 ヶ月間、通算 2 年半にわたって市と事業者の 2 者間で緊密なやりとりがされていました。

② この事とバランスをとるために、市と市民の 2 者間協議を当面の間行うことを求めます。

③ 市長から事業者への助言には、①市と事業者間の意思疎通の機会時間と比べると市と市民のそれは著しく短く、3 者間の中でコミュニケーションのアンバランスは著しい、②その解消のために市と市民の対話の時間を設ける。③その間、本件の手続きは一旦中断する旨、明記いただきたい。

以上、2つの改善策を導入することで、市民の市行政に対する不信感を払拭出来るとともに、鎌倉市まちづくり条例に沿ったまちづくりが行われることを望みます。

以上

(注)

- 1 大規模開発事業に関係のない意見は、述べるできません。
- 2 郵送により提出する場合は、申出期間内に必着とします。
- 3 公述申出者については、公述人となる方を選定する場合があります。