

由比ガ浜西自治会住民協定に関する事業者回答への住民の見解

(1) 1. 住民協定の法的性質、2. 協定の制定と事業者の立場について

① 住民協定の遵守について

住民協定は、多数の地域住民による合意のもとに成立し、地域環境の保全および良好な住環境の維持を共通目的とするものです。

この趣旨に照らせば、協定への賛否を問わず、成立した協定を「尊重し、配慮する」姿勢をとることが、地域社会の一員として求められる基本的な態度といえます。

確かに、協定には不賛同者への法的拘束力はありません。しかし、計画地が地域全体の重要な公共資源の一部であることを踏まえれば、協定の趣旨を尊重することは社会的かつ道義的な責務であると考えます。

したがって、貴社回答に見られるような協定の意義を軽視する姿勢は、こうした社会的・倫理的観点から看過し得ないものです。

② 地域の公共財としての位置づけ

由比ガ浜四丁目地域は、由比ガ浜全体にわたる自然、景観、歴史、文化的資産を継承する貴重な環境を有しています。

この環境は地域住民が共有する共同の財産であり、地域全体の「公共財」として位置づけられます。

貴社の計画地は、この公共財の中でも特に環境保全の中核をなす重要な区画に位置しています。

由比ガ浜西自治会の住民は、「持続可能なまちづくり」の理念に基づき、当該計画地を地域の公共資源の一部として捉え、住民協定の対象区画として位置づけています。

③ 貴社の認識について

貴社は土地取得の段階において、計画地が自然・景観・歴史・文化財の保全上、極めて重要な地域であることを、鎌倉市からの情報および自社調査を通じて十分に認識していたものと推察されます。

さらに、計画公表前に実施された住民代表との会合においても、地域資源の保全を前提に、現計画より大幅に少ない戸数で環境に配慮した計画方針を示していたと住民は理解しています。

したがって、貴社は住民協定の存在の有無にかかわらず、協定で定められた基本的理念・方針を十分に理解していたものと判断するのが妥当です。

④ 行政の立場について

貴社は「鎌倉市建築指導課に確認した」と述べていますが、住民協定は本来、地域住民間で締結するものであり、行政がその内容を判断・指導する性質のものではありません。

鎌倉市の役割は、提出された協定が「周知に足る適正な内容であるかどうか」を確認・認定することにとどまります。

また、鎌倉市は協定の遵守について否定的な見解を示したことではなく、むしろその趣旨を尊重し、事業者に対して自治会との直接協議を行うよう指導しています。

(2) 協定条項ごとの貴社見解に対する住民意見

第 2 条

貴社が不賛同の立場であっても、前述のとおり、住民は計画地を協定区域内と認識しております。

第 3 条・第 4 条

協定の適用範囲に関して「不整合が鎌倉市に確認された」とのご主張について、当方はその事実を確認しておりません。本件については、鎌倉市がどのように確認・説明したのか、当方からも照会いたします。

第 6 条

由比ガ浜地域に存在する共同住宅は、NTT 都市開発による「ウェリス鎌倉由比ガ浜」を含め、すべて 35 戸以下の規模であり、これにより自然環境と景観が保全されてきました。

したがって、158 戸という規模は地域において極めて大規模であり、環境破壊を招くおそれがあると考えます。

本地域では、こうした地域特性を踏まえ、社会的貢献の観点からも慎重な事業計画が求められます。

第 7 条

ごみ置き場および駐車場の配置が近隣住宅に過度に近接している点は、近隣住民の生活環境に対する配慮を欠くものであり、貴社の利益を優先した計画と判断します。

また、貴社回答にある騒音対策では十分な効果が保証されていないため、駐車場数の削減および近接駐車場の廃止を要請します。

第 9 条

詳細については、自治会と十分な協議を行ってください。

第 10 条

津波避難対策については、貴社計画建物の入居者が避難する際の経路を想定し、避難時の混雑状況をシミュレーションした上で、適切な収容人数および駐車車両数を設定すべきです。

これを怠った結果、津波来襲時に重大な人的被害が発生した場合、建設事業者としての責任は免れません。

第 12 条

鎌倉市内の埋蔵文化財については、特に大規模建設設計画の場合、行政との協議のみならず、地域住民との協議・検討が不可欠です。

文化庁をはじめ専門家・住民からも、十分な協議が行われなければ将来に禍根を残すとの懸念が示されています。

したがって、住民は行政・事業者・地域住民の三者による協議と合意形成の必要性を強く訴えます。

(3) 住民協定への賛同に関する見解

「住民協定に賛同すると購入判断や資産価値に影響を及ぼす」との貴社の懸念表明は、既存住民の生活や環境を顧みず、自己の利益を優先する姿勢の表れであり、看過できません。

貴社が将来の資産価値の維持に配慮されている一方で、近隣住民の間では、自らの住居の資産価値低下への懸念が高まっております。

実際に、こうした不安から住居を売却し、地域を離れた住民も既に存在します。このような状況を踏まえ、貴社として本現象をどのように認識し、どのような見解をお持ちか、お聞かせください。

貴社が自己の資産価値に配慮するのであれば、同時に近隣住宅の資産価値低下への配慮も行い、社会的責任を果たすべきです。

貴社回答により、「NTT 都市開発株式会社および大和地所レジデンス株式会社は、住民協定に配慮しない」という姿勢が基本方針であると理解しました。この理解が誤りでないか、改めてご確認をお願いいたします。