

開発事業公聴会公述申出書

令和 6 年 8 月 15 日

(宛先) 鎌倉市長

住所... 鎌倉市\*\*\*\*\*

申出者 氏名...\*\*\*\*\*印

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 鎌倉市由比ガ浜 4 丁目 1102 番 外 2 筆
事業者氏名	大和レジデンス株式会社、エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社

○意見陳述の内容  
私たちの由比ガ浜西自治会には住民協定が存在します。当該開発計画用地は、住民協定区域内に位置しますが、開発計画は、協定内容に適合しておりません。住民協定を制定した経緯を述べるとともに、当該開発計画が住民協定に適合していない事項を申し述べます。

- 1. 住民協定制定の経緯
  - ① 自治会区域は、由比ガ浜海岸地域の景観の核となる位置にあり、貴重な歴史的財産を残しています。これらの環境は、地域で暮らす住民にとり、鎌倉らしい住みよい環境の礎になっています。この環境を積極的に維持、向上に努めることが住民の責務であり、これらを後世に継承することが地区住民の使命であることを自治会住民間で合意しました。
  - ② 当該土地利用として届出された 2 件の大規模開発計画（平成 26 年大規模商業施設建設計画、平成 27 年大規模商業施設・共同住宅建設計画）の手続きが行われた際には、住民の意見が能率的に聞き入れられず、行政及び事業者との交渉に多大な時間と労力を費やしました。これらの経験により、能率的に住民の意志を反映させるためには、地域の自然特性と生活環境の保護に関する住民間の合意を成文化し、公に表示することが重要であると考え、協定として制定しました。

- 2. 住民協定に適合しない事項
  - ① 建築物の基準と用途について  
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、既設建物と十分な間隔を設けることが定められています。

協定区域は、貴重な空間である由比ガ浜海岸地域の核となる位置にあります。私たち、住民は、区域内での緑地の範囲を狭め、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を慎むことを旨として、共同住宅の場合は小規模に留めるように配慮してきました。斯様な努力により、今日までに区域内で建設された共同住宅は全て小規模になっています。

大規模共同住宅の建設は、地域内における住民及び既存事業者が、今日まで重ねてきた健全なまちづくりの努力に反するものであり、住民協定に適合していません。

#### ② 自然と景観の保全について

協定区域内の自然の保全に努め、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。

当該計画用地は、世界遺産の申請時には、景観保全の一環としてのバッファーズーンの指定地の一部とされています。土地開発の為に松林の伐採は、バッファーズーンの緑地保存にも反し、景観を構成する自然を壊します。開発計画は、自然と景観に悪影響を及ぼすものであり、住民協定に適合していません。

この用地は、由比ガ浜海岸地域内で唯一残された広い空き地です。土地開発を行う場合は、用地の半分以上のスペースに松林を再生する計画が望まれます。

#### ③ 津波防災対策について

津波防災対策として、津波発生時の車両の漂流による近隣住宅、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。

開発計画の160台の駐車車両台数が過剰であること及び一部の駐車場位置が近隣住宅に近接していることは被害発生の大なりリスク要因であり、住民協定に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。駐車台数を大幅に削減し、前述2で述べた通り、松林を再生することも災害防止に役立ちます。

#### ④ 旧海浜ホテル跡地の埋蔵文化財の保全について

当該計画用地は、埋蔵文化財包蔵地として指定されている場所であり、埋蔵文化財の保全の為に、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。

公共の財産である埋蔵文化財包蔵地には、大規模建設を行わないことを基本とすべきです。有識者を含む地縁団体の意見、助言を積極的に反映しないで進められる可能性を危惧する住民にとっては、行政、事業者と共に構成する三者間の協議会を通じて、埋蔵文化財保全についての合意を形成することが健全な進め方であると確信します。

以上の通り、主なる不適合事項を指摘しましたが、事業者に対する市長の助言、指導にて、不適合事項の改善策の提示を要請し、更には、事業者から市長への方針書に市長助言が明確に反映されることを要請します。

以上

## 添付資料

### 由比ガ浜西自治会住民協定

#### 前文

私たちが住む由比ガ浜3丁目及び4丁目は、山間から海へと広がる古都の雄大で貴重な景観を形成する海岸地域に在り、「歴史的風致維持向上計画」の重点区域であります。この地の自然や太平洋を望むロケーションは、源頼朝の統治により時代を画した鎌倉時代以降、数多くの歴史的、文化的な所産を生み、育ててきました。加えて、明治期以降の近代においては、時の要人の別荘地として栄え、文化人たちは創造の場として居を構え、古都鎌倉の風情を慈しみながら、「鎌倉らしさ」の環境、精神性を創ってきました。

私たちは、今日まで、これらの古都の自然、景観及び歴史、文化遺産の魅力を感じ、安らぎを享受する生活環境を守る努力を重ねてきました。私たちは、この地域特性と生活環境を将来に亘り次世代に継承することを使命とします。

由比ガ浜西自治会区域の住民は、当地域の自然、景観、歴史、文化遺産の保全と「鎌倉らしさ」の住宅環境の維持、向上を目的として、次の通り、協定を締結します。

#### 記

##### 第1条 名称

締結する協定を、「由比ガ浜西自治会住民協定」（以下、「本協定」という）と称する。

##### 第2条 協定区域

本協定は、鎌倉市由比ガ浜3丁目及び4丁目の次の区域に適用する。

3丁目6番13号～19号、37号～44号、7番18号～45号、8番24号～26号、4丁目6番3号～6号、8番1号～27号、9番5号～12号、10番3号～7号、1102番4外2筆

##### 第3条 協定の締結

本協定は、第2条に定める区域内の土地の所有者、借地権者（建物の所有を目的とする地上権者及び土地の賃借権者、協定の内容が建物の権限に係る建物の借主）の概ね80パーセント以上の合意により成立する。

##### 第4条 協定の変更及び廃止

本協定の内容を変更する場合は、協定区域内の土地所有者の概ね80パーセント以上の合意を得なければならない。また、この協定を廃止する場合は、同土地所有者の過半数の同意を得なければならない。

##### 第5条 協定の効力

本協定を適用する区域における土地の転売、賃借権の譲渡の際は、新たな所有者、賃借

権者、借主に協定の内容を説明し、理解を得なければならない。その場合、協定の効力を存続させるために、新たな所有者、賃借権者、借主の合意を得るように努める。

#### 第6条 建築物の基準、用途

本協定区域内の建築物の形態及び用途については、次の各号を遵守しなければならない。

- (1) 共同住宅は小規模とし、既設の建物との間に植栽バッファゾーンを設け、十分な間隔を空ける。
- (2) 既存の建物の建て替えは、建替時の関連条例に定める建築基準を遵守するが、現在の敷地区画は維持できる。
- (3) 大型店及び大規模小売店舗などの大規模集客商業施設の建設は行わない。
- (4) 現況の地盤面の変更（土盛り、嵩上げ、切り土等）を行う場合は敷地内の平均的地盤面の高さ迄を限度とする。
- (5) 景観の維持、向上に配慮し、建築物の高さ制限を10メートル、努力目標を8メートルとする。
- (6) 古都の景観の維持と形成にふさわしい建築物の大きさ、形態及び色彩とする。
- (7) 敷地後退線、建蔽率、容積率、土地の一区画の広さ等は、建築基準法、鎌倉市風致地区条例及びその他の法令を遵守する。

#### 第7条 生活環境の保護

本協定区域内の住民の生活環境の保護を目的とし、次の各号を遵守しなければならない。

- (1) 屋根を含む建築物の形状に配慮し、隣接住民への日照及び景観を制限する被害が発生しないように十分に配慮する。
- (2) 建物の新築及び現状変更の場合は、近隣住民のプライバシーを尊重し、建物との間隔、窓やベランダの大きさ及び位置（双方の開放方向が向き合わないよう）に十分に配慮する。
- (3) ボイラー、エアコン、ごみ置き場、駐車場等の騒音、排気、悪臭、その他の公害を発する恐れのあるものは隣接住民の迷惑にならないように、位置、構造、方向、規模などを考慮して設置する。

#### 第8条 建築及び開発の手続き

施主及び工事請負人は、設計の段階から本協定を守るよう配慮し、市に届けるとともに、第13条に定める協定運営委員会に建築物、工作物の外形、配置等を記載した図面を示し、了解を得る。なお、開発事業を行う場合は鎌倉市まちづくり条例を着実に遵守して手続きを行う。

#### 第9条 自然と景観の保全

本協定区域内の自然の保全に努め、海岸沿いの景観の維持、向上に努める。

#### 第10条 津波防災対策

本協定区域内で共同住宅を新規に建設する場合は、津波防災を目的とし、次の各号を遵

守しなければならない。

- (1) 建物の屋上及び共有部分は、協定区域内の住民の避難に供するスペースを設ける。
- (2) 津波発生時の駐車車両の漂流による近隣住宅及び住民への被害防止を目的とし、駐車台数を制限し、駐車場の設置位置を配慮する。

#### 第11条 旧海岸通りの保全、美化

本協定区域内の旧海岸通りを歩行者尊重道路に相応しい道路になるような施策を鎌倉市と共に推進する。デザイン性のある照明、標識の整備、交通路面標示などを明確化し、街の保全を推進する。「旧鎌倉海岸通り」という歴史町を表現する路面プレート設置する。歩行者を優先とする美しく歩きやすい街の形成を目指す。

#### 第12条 旧海浜ホテル跡地の埋蔵文化財の保全

旧海浜ホテル跡地は、中世の埋蔵文化財包蔵地であることを重視し、鎌倉市と共同で埋蔵文化財の保全に努め、大規模開発を抑制する。開発がなされる場合は、鎌倉市、地縁団体、事業者からなる三者協議会を必要に応じて設置し、三者間で協議、合意形成に努める。

#### 第13条 協定運営委員会

本協定の運営を目的として、協定運営委員会を設置する。運営委員会の構成委員、任期など詳細については自治会会則に定める。なお、本協定に定めない事項及び住民が不利益を被る事項が発生する場合は当運営委員会にて協議する。

#### 第14条 協定の有効期間

本協定は鎌倉市長に届け出た日より効力が発生し、10年間有効とする。有効期間終了の3カ月以上前までに、第4条に定める条件を満たす協定者の申し出がない限り、本協定を10年間自動更新する。

2024年3月27日 制定

由比ガ浜西自治会

#### 住民協定連絡先

由比ガ浜西自治会 会長 兵藤沙羅

鎌倉市由比ガ浜三丁目6番19号

電話 0467-22-2434

#### (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。