

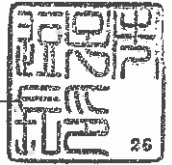


様式—7号

開発事業公聴会報告書

2017年(平成29年)12月21日

逗子市長 平井 竜



まちづくり条例第34条に基づく公聴会を開催しましたので、その内容及び意見について次のとおり報告します。

開発事業の名称	(仮称) 逗子新宿プロジェクト
開発事業の位置	逗子市新宿2-4
事業者名	医療法人社団 信長会 理事長 三富純一
公聴会開催の区分	まちづくり条例第34条第2項
公聴会を開催した日時	平成29年12月8日
公聴会を開催した場所	逗子市役所5階第3会議室
事前協議書の概要	別紙のとおり
公述人の住所・氏名	別紙のとおり
公述人の述べた意見	別紙のとおり(要旨)

当該開発事業に対する意見…

平成29年12月8日に開催しました(仮称)逗子新宿プロジェクトに関する公聴会では、公述人及び意見表明者の方々より、様々な観点から貴重なご意見をいただきました。

本市において一定規模の開発事業を進める場合は、本市の良好な環境保持や快適な都市空間の整備を、市民、事業者及び市が協働して取り組むこととして、独自に定めた条例を遵守して行うことを求めています。

公聴会においては、現計画について、景観の保全、風水害や管理上の問題等について公述があり、近隣住民の方々のご心配は理解するところです。

しかし、当該計画は、逗子市まちづくり条例に定められた手続き及び基準を満たしていると共に、関係機関との協議も適切に行われています。

さらに、近隣住民と複数回の話し合いを行い、地盤面の見直しや目隠し壁を設置するなどの条例基準以上一定の配慮がなされてきた経緯があり、当該開発事業については可とするものです。

なお、管理体制については、公聴会の場において事業者から巡回管理や緊急連絡先を明示するなどの対策が示されており、それらが適切に履行されることを願うものです。

その他公聴会の経過に関する事項…

・事業者の意見要旨は別紙のとおり

・公述人…3名(うち代理人1名) ・事業者意見表明者…2名 ・傍聴人…6名

・公述人は1人10分以内 事業者の意見表明は30分以内

事前協議書の概要

- ・ 開発事業の名称 (仮称) 逗子新宿プロジェクト
- ・ 事業者 埼玉県所沢市東町5-22 ダイエー所沢店7F
医療法人社団 信長会 理事長 三冨純一
- ・ 開発事業区域の位置 逗子市新宿2-4
- ・ 開発事業区域の面積 473.97 m²
- ・ 建築物用途 長屋 (9戸)
- ・ 予定建築物の概要 鉄筋コンクリート造 高さ 9.950m
地上3階地下1階 延べ床面積 708.49 m²

公述人の住所・氏名

- 1 片山光夫 新宿2-4-4
- 2 片山里奈 新宿2-4-4 逗子テラスハウス
- 3 堂本昌宏 新宿2-4-5 (代理人: 片山光夫 新宿2-4-4)

公述人の氏名・住所及び意見要旨

1 片山光夫 逗子市新宿2-4-4

- ・まちづくり条例の精神によると、逗子市内に家を建てる人は、公共の福祉を優先させ、良好な近隣関係を構成し、歴史的に育まれてきた街並みと豊かな自然環境を次世代に引き継ぐために、逗子らしい景観を保全し、創造するように努めなければならないと書いてある。（仮称）逗子新宿プロジェクトは、まちづくり条例の精神は無視されており、これを遵守する意図は全く見られない。
- ・事業者の説明は部分的、技術的な説明のみで、建築計画への考えや詳細の説明がなかった。
- ・施主から直接逗子海岸へ住むことの熱意や気持ちの表明がなかった。
- ・この計画地域はもともと大きな建物を要する別荘地であり、今まで2階建て以上の建物が建てられたことはない。
- ・20年前にマンション建設ブームを規制するためにまちづくり条例が作られた。その結果、逗子海岸では珍しく当該地だけは低層住宅地の景観を保っており、これはまさに逗子らしい景観で、次世代に引き継ぐべきものだ。
- ・我々は逗子海岸の景観と自然を愛して、この地域に住んでいる。当事業は我々の受け止め方では、投資回収と景観のひとり占めを目標としたもののように思う。
- ・ワンルームマンションは問題が多いので、管理に関して近隣住民と協定締結を行ってほしい。
- ・景観審議会の意見に対応した植栽計画を設けているが、管理人が不在では樹木が育たないと思う。
- ・2階各戸に個別階段が設けられているが、治安上問題が多いのではないか。
- ・プロジェクトと行政によるこれまでの措置は、まちづくりではなくてまち壊しなのではないか。
- ・最近の状況を見ていると、今の条例で逗子の景観を守るということは非常に難しく、また、行政から具体的にどうやってやろうかという態度が見えない。逗子市の条例が真にまちづくり条例の精神を守られる内容に改定されることを強く要望する。

2 片山里奈 逗子市新宿2-4-4 逗子テラスハウス

- ・1つ目は敷地の境界及び擁壁に関する事、2つ目は建築計画、3つ目はソフト面での対応

について質問したい。

①敷地の境界及び擁壁に関すること

- ・対象不動産の西側の擁壁は昭和50年代の水道管の事故で古い擁壁の上に新しい擁壁をかぶせており、新しい擁壁の外側を敷地の境界と判断すると、敷地面積が実際よりも大きい範囲で申請されてしまうのではないかと。正確な資料等に基づき再確定してほしい。
- ・旧建設省所有の土地上の擁壁について、帰属する所管の違い（県か、市か）によって、取り扱い・手続きが異なるようだが、各所管に確認して手続きを踏んでいるか。
- ・擁壁について、逗子市帰属部分の擁壁をつけかえる際に、間知石積みの部分が崩れてくる危険があると思う。このことについて自治体と協議されているのか。

②建築計画について。

- ・既に5月に指摘したが、屋上に設置される塔屋について、建築基準法上許容されている最大面積を超えている。県土木からも広すぎると指導がされているので、適切な対応を求める。
- ・当事業のごみ収集について、環境クリーンセンターがパッカー車を私有地内車路の地下駐車場にバックで進入させ、作業員が手作業で収集を行うと聞いている。危険かつ過剰ではないか。逗子市内での一般的サービスとも思えないが、当該プロジェクトのみの特別な事情があるのか。
- ・平均地盤面算定の設定根拠や内容について、住民への情報開示を求める
- ・地下駐車場について、防災上、海岸接近部に近い出入り口を配置するのは考え直してほしい。また、市の条例改正を要望する。

③ソフト面での対応について

- ・管理人が常駐しないことに、ごみ、清掃、防災、風紀、治安などの側面から不安を感じる。
- ・非常時にトラブルに対応できる24時間管理者を選定し、居住者や周辺住民に連絡先を明示する、また近隣住民との間で管理に関する協定を結ぶ、等対応してほしい。

3 堂本 昌宏（代理人：片山 光夫） 逗子市新宿2-4-5

- ・以下に、主にワンルームマンションに関する危惧と問題点を述べる。
- ・東京都内でも問題になっている。最低床面積やファミリータイプマンションの併設、管理人常駐が要求されるなど、全ての区域で規制が厳しくなっている。
- ・ごみの散乱、違法な駐車・駐輪などの問題がある。

- ・ 単身居住者のマナーの問題がある。単身居住者は住民票を移動させず、住民税も納めず行政サービスを受けている。
- ・ 地域の自治会にも入らない。地域コミュニティへの不参加が社会問題になっている。
- ・ 管理人が常駐しないことは植栽、治安からも問題である。
- ・ 植栽の育成・管理が厳しい。枯れて放置されるのではないか。
- ・ 長屋という形式は共同住宅の規制対象から外れる。長屋とするために2階各戸への階段が個別に設けられており、各戸住民は単独で出入りが可能である。このような住宅では住民たちの連携が弱く、犯罪の可能性が高くなる。
- ・ 事業者の自治会に対する対応から、自治体や近隣と連携を取って犯罪を未然に防ごうという方向性がみられない。今後具体的にどう対応するのか。
- ・ 当事業の最寄り道路はとても混んでおり、違法駐車や違法駐輪も多い。日常から8、9台の車が出入りするのは平静な交通環境が乱されるのではないか。
- ・ 周辺地域は強風時には海水や砂が道路に積もって、交通が難しくなる。ここに地下駐車場の入り口を設けるのはまずいと思う。
- ・ これらの問題を未然に防ぐよう、夜間も含め、防犯、居住者、ごみ、植栽、駐輪・駐車管理などを行う選任管理者を任命し、近隣からも連絡ができるよう、市から指導してほしい。

事業者の意見要旨

1 事業者 三富 純一

- ・私は横須賀出身で、小学校は鎌倉に通い、大学ではこの辺の海域でヨットをしていたため、逗子は愛着がある場所で、大人になったら逗子に住みたいと思っていた。逗子市の皆様と良好な関係をつくり、逗子市の一員となることを、とても楽しみにしている。
- ・景観の保全、良好な近隣住民との関係ということで、私どもは住民説明会を2回開き、隣家の二名とは一度ずつ、直接お話しさせていただいており、たくさんの要望をもとにいろいろな点を変更した。
- ・プライバシーを考慮し、隣家が見えにくいように階段の方向を変更した。また、階段に目隠しの壁を設置した。
- ・屋上の手すりを当初の計画より内側に変更し、隣家が見えにくいデザインにした。
- ・地盤面を低く設定し、建物の高さを最初より低くした。
- ・逗子の景観の保全のため、植栽をクロマツに変更した。
- ・防犯管理に関して、オートロックの出入り口、防犯カメラを設置し、不審者が出入りできないようにする。
- ・ごみ収集は近隣住民と同じ場所に出すと迷惑がかかるので、環境クリーンセンターに相談し、敷地内にごみ置き場を設置することで、ごみ収集車で敷地内において回収してもらうようにした。
- ・巡回する管理人を置いて、清掃と定期的なメンテナンス、植栽の管理を行う予定である。
- ・植栽の管理に関しては管理人に加え、さらに専用業者に対応させる。また自動の灌水システムを用いる等を行い、クロマツを育てていきたい。
- ・居住者の駐車・駐輪については私の方で徹底管理、指導を行う。また巡回管理人にも管理させる。
- ・車の出入り事故防止に関して、出入り口にミラーを設置する。また、緊急時に対応できる連絡先を明示する予定でいる。
- ・皆様のアドバイスや発表した項目を守って、近隣住民と良好な関係を築きたい。逗子市、近隣住民の皆様がますます発展するように、今後ともできる限り尽力していきたい。

2 代理人 佐藤 友則

- ・敷地の形状に関しては道路の確定図を前提として作成している。確定図が間違えてない限り、問題ないと認識している。
- ・擁壁に関して、管理するところがそれぞれ逗子市都市整備課及び県横須賀土木事務所と違うが、それぞれで協議を行い、手続きを進めている。既存との取り合いに関しても協議を行い、近隣だけでなく日常的に通る人にも問題がないように今後詳細設計の中で進めていく。
- ・塔屋についても、横須賀土木事務所と図面を持って行って協議をしている。建築基準法上の施行令第2条の算定方法上は、水平投影面積の8分の1におさまっているものの、土木事務所からも、塔屋の広さは現状のプランでは広いのではないかという指摘を受けており、20平米強のものを15平米程度に縮小する予定である。
- ・平均地盤について、建築確認申請時に指導が入った場合現状から変更する可能性がある。その際、仮に平均地盤が現状より低くなった場合はそれに合わせて建物を低く修正する。仮に平均地盤が高くなった場合は建物の高さは今のまま維持する。
- ・地下駐車場の浸水について、リスクは少しでも減らしていきたい。浸水対策についてもいくつか検討しており、現状は車路の入り口に止水板を設けて、中に水が入っていかない方法を考えている。今後より効率よくより安全な侵入対策案があれば、変更していく予定でいる。
- ・他にも、今後さらに先に進む中で行政の指導や施工的な側面での改良等あった際は、見合った形で修正・変更していく可能性もあるのでご了承いただきたい。