

葉山町議会議長 待寺 真司 様

開発行為において計画案が出される前に、地域住民の参加の場を設けるような条例等の運用の検討を求める陳情書。

陳情主旨

特定開発事業計画において、条例に定められている住民説明会は建設前提の説明会と化しており、この段階での計画変更などほぼ不可能です。町、町民及び事業者の協働を旨とする葉山町まちづくり条例の基本理念に立ち返り、より良いまちづくりのために、計画案が出される前に、地域住民と事業者との懇談のような住民参加の場を設けられるよう、条例等の運用の検討をしていただきますよう陳情いたします。

陳情理由

下山口白石地区で計画中の案件を一つの例として取り上げます。

当該の土地は、(株)サンピアがJR西日本プロパティーズ(株)から買い上げ、現在はマンション建設計画が進行中のところです。

下山口白石地区まちづくり推進協議会から、この土地の購入者が(株)サンピアという会社でマンションを計画中だと連絡を受けたのが、昨年8月20日のことでJR西日本プロパティーズ(株)から登記移転されて、11日後のことです。その際、まちづくり協議会と(株)サンピアが地域住民を交えないかたちで、会談を8月30日に持つことも知らされました。

私は計画の全容が確定する前に地域住民と懇談会を持ったほうが良いのではないかと(株)サンピアに対し懇談の申し入れをしていただきたい、とまちづくり協議会に要請をしました。

それを受けて、9月17日（登記移転から38日後）に第一回目の懇談会が、(株)サンピア、隣接・近隣住民と町民会議の代表者、主催者、計11名で行われました。

(株)サンピアは、すでに計画を完成させており地上4階建、戸数41戸、高さ12m弱のマンション計画図を持参して来ました。

この計画に事業性、収益性のみを求める開発者に対し、葉山の風致地区でマンション建設計画を進める理由の説明を求めたり、計画地は軟弱地盤であることに加え地下水脈が存在し、またヒ素による土壌汚染の恐れもあり、それらが過去に開発によって問題になったこと、それらへの対応を求める意見、さらなるセットバックの要請、プライバシー問題に関する意見、その他様々な意見や要請が住民側から出されました。

議論は平行線のまま (株)サンピアは二回目以降の懇談会開催の約束をし、閉会となったのですが、その後、まちづくり協議会を通じ二回目以降は必要ないとの考えを伝えて来ました。

しかし、住民側の強い要請で、その後二回、三回と懇談会を重ねましたが、当初示された原案からほぼ変更がなされないまま、条例に定める住民説明会も1月14日に終了しました。

一回目の懇談会が、10月27日に計画書が出される前、また条例に定められる住民説明会以前に、もてたことは評価されることだと思います。ただ、残念なのは、開発者がその懇談会以前に計画を完成させており、こちらの意見や忠告が余りにも反映されなかったことです。

このことは、この時点で、開発者が社内稟議を通し、大株主や銀行関係にも計画の収益性などの概要説明も終わり、計画遂行の準備が整っていて計画変更が困難な状況になっていた為だと想像できます。

そんな中でも唯一といって良いと思いますが、既に計画書は出されていたとはいえ、二回目、三回目と懇談会を重ねる過程で、住民側の意見を聞き入れ変更されたところもあります。それは、車椅子が余裕をもって通れないとか、通路内に階段が含まれているとか、避難路としてはまだまだ改善の余地があるとはいえ、敷地内に非常時通路を通していただいたことです。

今、葉山で一番懸念される自然災害は大津波です。東日本大震災で発生した大津波で大勢の尊い命が奪われました。私たちの記憶から消えて無くなることは決してありません。葉山町の住民にとっても大変関心の高いことだと思います。

さて、この避難路ですが、JR西日本プロパティーズ(株)が条例で定められた事業説明会も終わり、その計画に納得できない隣接住民との懇談会の場で、住民側から出された提案の一つが、計画に反映されたという過去の経緯があります。隣接住民だからこそ、旧ジャンボクラブ時代に避難路があったことを記憶していて、開発者に対しこのような提案ができたのです。

そのJR西日本プロパティーズ(株)との懇談会の場には都市計画課の当時の課長はじめ、数人の職員も立ち会っておられました。

避難通路として改善余地があるとはいえ、地域住民の強い要求もあったためか、(株)サンピアも旧ジャンボクラブから続く、良き慣例を繋いでいただいた格好になりました。しかし本来であれば、葉山町民や葉山を訪れた他地域の方々の命を守るべき町こそが、事前協議の場で開発者に要請すべきことではないでしょうか？

他にも、地域住民は対象の土地や地域のこと、そこに暮らすが故のその地域に特化した情報、そこには、地下水脈の存在などネガティブな情報もあるかもしれませんが、それら多くを持っています。

かたや、非常時通路の件のように、このような地域に特化した情報を町の職員が全て網羅し把握することは、まず不可能だとも思います。このような貴重な情報を生かすためにも事業者が計画書を出す以前に地域住民と懇談を持つことの意義は大きいと思います。

この事例のように、計画書の提出以前に事業者が地域住民と懇談会をもったことは、前例のないことだと思いますが、町にとって非常時通路を敷地内に提供していただいたことは、事業者に対しても、もちろんそれを交渉し実現させた地域住民に対しても、称賛に値することではないでしょうか？

また、事業者はこの例のように土地購入後、性急な事業展開を望むあまり、その土地の特徴や周辺環境についての調査が疎かになる傾向がある、といっても過言ではないと思います。

計画書が出される前に地域住民からの情報を共有することこそ、必要なことだと実感しました。地域住民の体験に基づく貴重な意見は、なにより開発者による事業性や収益性だけの専横な開発の防止に繋がりと、紛争に発展することを予防出来ると思います。

ひいては、葉山町まちづくり条例 前文に描かれているような素晴らしい葉山を守ること、将来に繋ぐことになると思います。

改めて、開発事業の計画案が出される前に、地域住民と事業者との懇談のような住民参加の場を設けられるよう、条例等の運用の検討をしていただきますよう陳情いたします。

何卒、よろしくお願いいたします。

令和 5年 / 月 〇 / 日

