

大規模開発事業説明会開催結果報告書

平成23年 7月 27日

(あて先) 鎌倉市長



住所 横浜市緑区長津田町5814番地5
 事業者 氏名 株式会社 さくら建設
 代表取締役 高野 正道

電話 045 (924) 2001

住所 横浜市緑区長津田町5814番地5

代理人 氏名 株式会社 さくら建設
 川口 達哉

電話 045 (924) 2004

〔法人その他の団体にあつては、その主たる事務所の所在地、名称及び代表者氏名を記入してください。〕

次のとおり報告します。

事業区域	地名地番	鎌倉市鎌倉山二丁目 1585 番 1 の一部
	面積	2958.69 m ²
説明会の開催日時		平成23年 7月 16日 AM 10:00 ~ 12:00
説明会の開催場所		鎌倉山集会所
説明会に参加した市民の人数		11人
添付書類		<input checked="" type="checkbox"/> 市民への説明内容 <input checked="" type="checkbox"/> 説明に使用した資料 <input checked="" type="checkbox"/> 説明会で出された市民からの意見 <input type="checkbox"/> その他

(鎌倉市)鎌倉山宅地造成工事 説明会議事録

日時	2011/7/16 10:00~12:00
場所	鎌倉山集会所
参加者	株式会社さくら建設 田代、白井、細田、大村、成松 近隣にお住まいの皆様(11名)

以下質疑応答に対する議事録(概要)

説明内容

■配布資料:土地利用計画図

■計画概要

- ・計画地北側市道024-000号線(現況幅員約4.0m)を5.0mまで後退し、帰属予定。
 - ・幅員5.0mの開発道路を計画地内に新設し、帰属予定。
 - ・8区画の宅地造成で1区画の平均は約280㎡程度。
 - ・現況の傾斜を利用した造成計画とし、景観配慮に努めた。
- 工事に関して
- ・工事車両は4トン車を予定。
 - ・工事車両通行ルートは、七里ヶ浜東から本計画地へ上がり、一方通行の終点となる本計画地西側角から計画地内へ進入及び、退出を行う予定。
 - ・計画地までの道が細く、通行台数は少なくない為、今後、交通量調査を行う予定。その結果をもとに交通調整を検討予定。
 - ・工事期間は2012年6月から10月を予定。

質問

-
- ・北側全面の道路は拡がるのでしょうか？
 - ・道路拡幅により、一方通行は解除されるのでしょうか？
 - ・確認ですが、今議題となっている道路とは、地図上で右(東)側が上っていく道で、左(西)側がヘアピンカーブの道で間違いないですか？
 - ・工事による通行止めは相当難しいと思います。
-
- ・本計画地は市街化調整区域ですよね？
 - ・市街化調整区域では基本的に建築行為が行えないはずですが。従前2軒の建物がたっており、同じ軒数は建てられると聞いています。本計画はどのような経緯で許可がおりるのでしょうか？
-
- ・仮の了承を出した部署と担当者を教えてください。
-
- ・基本事項の届出を先月提出されていますが、前述の仮了承は届出の前ですか？それとも後ですか？
 - ・本計画地の関東財務局における入札はいつだったのでしょうか？
 - ・仮了承をいただいたのはいつ頃でしょうか？
 - ・公売開始の時点で既存宅地として開発行為を行えると鎌倉市と了解を得ていたのですか？
-
- ・会社で落札されたのですか？
 - ・図面の白い部分もいずれ開発するのでしょうか？
 - ・我々七里ヶ浜住民からすると、本計画地は市街化調整区域により家は建たないという重要事項説明書ももらっています。別荘が建っていて、且つ調整区域だから多少駅から遠くてもいいと思い家を購入した。それなのに市が態度を変えたということによってこういった問題が起きている。
 - ・本計画地のエリアは林間住宅エリアとなっている。開発するのであれば、それを考慮して林間住宅としてやらなければならない。でなければ我々現住の七里ヶ浜エリアと変わらなくなってしまい、鎌倉山らしさが無くなってしまふ。冒頭の説明にて景観配慮と言っていたが、全然今の景観を台無しにしてしまふ。
 - ・従前土地所有者の方が緑を保全すると言われてたので、同様に保存して欲しいが、企業利益を追求するとそうはいかないだろう。
 - ・本計画地至近の他社の造成現場はまだ買手が見つかっていない。
 - ・裸地にして芝生や植木で25%の緑化を図ったところで七里ヶ浜と変わらない景観となってしまふ。それでは林間ではない。
-
- ・1区画平均は何㎡ですか？100坪ありますか？
 - ・なぜ南側の道路を使わないのですか？道路新設しなければ1区画の面積が大きくなるのでは？
 - ・拡げてもだめですか？
-
- ・私は反対だけれども、拡幅して位置指定道路にすれば建築可となるのではないかと？

応答

- ・現況約4mですが、幅員5.0mに後退し、帰属予定です。
 - ・所轄官庁と協議致します。
 - ・はい、そうでございます。
-
- ・事前に警察署に相談に行きました。通行止めとなると非常に迂回が厳しい場所であると考えおります。なお、インフラ工事等で現道を作業する際は、現場内に仮設道路を設ける予定です。
-
- ・そうでございます。
 - ・事前に鎌倉市と協議を行い、現計画(既存宅地として8区画に分割計画)の仮の了承をいただいております。
-
- ・対応していただいたのは開発指導課の小林様です。鎌倉市からいただいた回答だと認識しております。
 - ・前です。
-
- ・公売入札は昨年11月頃だったと思います。
 - ・6/24に基本事項の届出を提出。その1~2週間前頃だったと思います。
 - ・公売入札前に鎌倉市と協議をした際に、確認をしました。
-
- ・㈱さくら建設が登記名義人です。
 - ・2区画の宅地造成を予定しております。
-
- ・約275~280㎡です。約85坪です。
 - ・南側の道路は建築基準法による法外道路であり、建物が建てられません。
 - ・はい。
-
- ・鎌倉市の基準で新設道路の勾配は7%以下と定められているのに対し、現状20%程度の勾配なので現実的に難しいです。

(鎌倉市)鎌倉山宅地造成工事 説明会議事録

日時 2011/7/16 10:00~12:00

場所 鎌倉山集会所

以下質疑応答に対する簡易議事録

質疑

応答

■
-全部木を切ってしまうんですね？
-鎌倉山は土地が大きい方(150~200坪以上)が売れます。なぜそうされないのですか？

・はい。
・まず、本計画地の最低敷地面積は200㎡です。従前1区画200㎡程度の計画をしておりました。ですが、鎌倉山及び七里ヶ浜の自治会長に挨拶に伺った際に、「1区画の面積が大きい計画の方が地域の皆様にとって好ましい…」とご意見を頂戴しました。その後再検討を行い、区画数を減らし、1区画あたりの面積が最大限大きくなるよう計画変更したのが現計画です。我々としては、最大限大きく設定をしたつもりであります。

・現在、至近で計画している現場が大体1区画90~100坪程度。コンクリートの塊のよう。85坪では十分な緑の確保はできないのではないかと。

・行政指導の基づき、各宅地25%以上の緑化を図ります。

■
-私共が土地を買い受けた当時、本計画地所有者の方は緑は残すと仰っていました。大きな木は長年に渡り、自己負担で枝切りをしてきました。全部伐採するというのはいかがなものでしょうか。せめて周りの木々だけでも残すというような何か良い方法はないのでしょうか？
-建物は道路からどのくらい後退するのでしょうか？

・計画地内の木々は伐採・抜根をし、造成工事を行い、新たに25%以上の緑化を図ります。現状の緑は残せません。

・道路から1.5m以上後退する指導となっております。本計画は宅地造成計画なので、建物の計画はございません。

■
-環境に係る調査報告について。
「～自然生態系を構成する山林緑地とは考えづらい。～」とあるが認識が違うのではないかと。生態系の形成において重要な位置にあるのではないかと。

・仰られた通り我々と皆様の認識が違うのだと思います。

・「山林緑地とは考えづらい」と書いてありますが、現状は山林緑地になっていますよね？

・現況は山林ですね。
・あくまで「自然生態系を構成する山林緑地とは考えづらい。」という考察の報告であって、現況が山林緑地でないという記載ではございません。

■
-どのような方法で動物が存在しないと確認したのですか？
-少なくとも私は動物がいることを知っています。皆様もご存じだと思います。そちらの意見は一方的だと思います。

・動物が存在しないと断定したわけではありません。当方による目視調査の考察です。

■
-環境アセスのときは第三者機関に調査を依頼するのが普通。第三者機関の意見を取り入れるべきではないかと。

・あくまで当方の考察の行政への報告です。第三者及び公平な立場という意味合いでは、まず鎌倉市へ問合せされるのが宜しいかと思います。

■
-現況ガレージしか見当たらないが何をもちて既存宅地と認定しているのでしょうか？なお、個人的に鎌倉市に問合せに行く予定です。

・現況のガレージ、及び昭和46年時点で存していた2軒の建物を根拠として協議をしました。

■
-計画地は「林間住宅地域」となっていますが、この計画が完成すると林間住宅地域ではなくて一般宅地になってしまいます。近隣の売れ残っている宅地のように何年も売れない状況になってしまうのでは。
-鎌倉山らしさが失われてしまう。

・6番宅地の226.55㎡です。

■
-一番小さい区画は何㎡ですか？

・そうでございます。

■
-間知ブロックを含めた面積ですよね？

■
-実際は50坪くらいで庭も何も取れないですね。
-緑も残らないですよね？

・各宅地により、且つ建物の建て方によるかと思えます。
・現状の緑は残りません。

■
-林間住宅という地目があるのですか？林間住宅という決まりに沿った開発にしないで宜しいのでしょうか？

・法律ではなく、鎌倉市のマスタープランによる方針です。

■
-現状の一方通行の終点はどのあたりですか？
-計画地の前面は大半が一方通行ということですね？
-一方通行が解除されない場合、1・2・3区画の方は七里ヶ浜の方から上がってこれないという認識で宜しいでしょうか？
-非常に重要な事項なのできちんと記録に残しておいて下さい。

・計画図を利用して説明。
・そうでございます。
・はい、一方通行が解除されない場合、七里ヶ浜からあがってこれません。
・はい、かしまりました。

(鎌倉市)鎌倉山宅地造成工事 説明会議事録

日時 2011/7/16 10:00~12:00

場所 鎌倉山集会所

以下質疑応答に対する簡易議事録

質疑	応答
・鎌倉山の住民としては、一方通行全体が解除となると大きな問題となるので心配しています。	・
■ ・新設道路に下から車は入ってこれないのですか？	・一方通行が解除されないと下からの進入は出来ません。当方は、本計画地の前面(5.0mに拡張した部分)までの一方通行解除に関する協議を行う予定であります。
■ ・一方通行入口から計画地東側までは何mくらいですか？	・おおよそ60m程度と思います。
■ ・今日の説明会は市役所からやりなさいと言われてやっているのですか？	・やりなさいと言われたというよりはやらなければいけないと決まっています。
・住民の同意を得る等の条件はついていないのですか？	・そういった条件はございません。
・説明会を行えば、許可になるのでしょうか？	・今日の説明会は鎌倉市まちづくり条例に基づいて開催しております。説明会后、報告書を市に提出。報告書は市で14日間縦覧されます。その後、皆様は14日間、鎌倉市へ意見書を提出できます。その意見書は弊社に届き、弊社は意見書に対する見解書を市に提出します。その後、開発手続条例に基づいた説明等手続きを経て許可をいただく流れとなります。当方としては来年春頃の許可取得を予定しております。
■ ・市のまちづくり条例16条によると、大規模土地取引を行う場合、取引する日の6か月前に説明会を開催しなければならないのではないですか？	・特に指導はいただいてません。且つ、基本事項の届出を受付けていただいているので弊社としては、必要ないと認識しています。
■ ・隣接の七里ヶ浜住民としては説明会は七里ヶ浜の自治会でやっていただきたい。	・事前に鎌倉山、七里ヶ浜両自治会長に、説明会の日時・場所、周知の案内範囲等ご相談させていただきました。それをもとに本日の準備をさせていただきましたが、ご要望があれば自治会に相談のうえ検討させていただきます。
■ ・案内は隣接家屋ばかりですか？もう少々範囲を拡げてもらえませんか？	・今回、特段説明範囲が定められてないので我々が任意で案内配布の範囲を設定しました。今後の参考にさせていただきます。
■ ・中規模から大規模に変更した理由を教えてください。	・社の方針が変わったということです。
・詳細を教えてくださいませんか？	・社の方針なので、明確な1つの理由はございません。事業を総合的に捉えたうえで判断です。
・公園予定地や緑地を残す指導は市の要請待ちですか？	・本計画は公園を造る必要のない開発計画ですのでそういった指導はいただいてません。
■ ・白い空白部分は何区画の予定ですか？	・2区画の予定です。
・今回と併せると全体で10区画ですか？	・はい。
■ ・この計画をしているのは誰ですか？	・事業主である弊社です。
■ ・どうして空白部分が残っているのですか？	・計画地に辿り着くまでの道路の幅員が一部狭いため、3,000㎡未満での開発計画となっております。
■ ・他社の現場で、従前60坪程度だった計画を倍近い区画面積にした例がある。本計画もより大きい区画(120坪程度)に変更してよりよい林間住宅計画としていただけないでしょうか？	・当社としては、先述のとおり、当初200㎡程度の計画から現在の約280㎡程度の計画に最大限変更した所存です。ですので、現段階でこれ以上区画面積を大きくする予定はございません。こういったご意見をいただいたことは社に報告致します。
■ ・鎌倉山は大きな区画の方が売れますよ。	
■ ・他の方々が開発を前提に話をされているようですが、私は開発行為自体抑制すべきと考えています。私個人の考えは理解していただいています	・開発行為自体抑制すべきというお考えだということは認識しております。
■ ・我々の質問事項は漏らさず議事録として提出・縦覧されるのですよね？	・鎌倉市と書式について相談したうえで、議事録を作成し市へ提出します。
・造成すると、造成費用が結構掛かるでしょう。すると利益を大きくするために細切れにするのはわかる。逆に熱海の別荘地ように傾斜に手を付けず、緑を残し、造成費用を抑えればよいのでは。余計な手間暇掛けずに利益だけを追い求めれば宜しいのでは。	・当然、利益の為の事業ですが、利益のみを追い求めているわけではなく、それぞれの計画地に適した計画をと考えて事業をしています。
■ ・本日参加できなかった住民の方もいますので、自治会長を通じて七里ヶ浜でもやって欲しいと言えばやってもらえますか？	・今日は計画のスタートの場として、我々の計画を周知させていただき、皆様からご意見をいただけるというのは今回の目的でございますので、たくさんのご意見をいただきありがたいと思っております。
■ ・区画数を少なくして、現状の緑をたくさん残して欲しいです。	・検討致しますのでまた追ってご連絡下さい。

(鎌倉市)鎌倉山宅地造成工事 説明会議事録

日時 2011/7/16 10:00~12:00

場所 鎌倉山集会所

以下質疑応答に対する簡易議事録

質疑	応答
■ ・先ほど120坪にして欲しいと言いましたが200坪に訂正お願いします。	・かしこまりました。
■ ・未利用地とはなんですか？	・計画宅地と現況のまま残る土地を擦り付ける為の土地です。施工上、開発区域に入るが、分譲予定の宅地とはならない部分を未利用地としてお伝えしております。
■ ・市街化調整区域が100%既存宅地として認められるということは市街化調整区域ではなくなってしまう。 ・調整区域が市街化区域に変わることはありますか？	我々はそういった想定はしておりませんし、要望を出すつもりもございません。
■ ・分譲するときも調整区域ですか？ ・調整区域を買った人は家を建てられるのでしょうか？ ・建てられる調整区域というものがあるのですか？	・はい。 ・建てられる調整区域として分譲予定です。 ・あります。
■ ・説明会を七里ヶ浜東でもやっていただけるなら、それが終わらないと意見書等の時期がずれるのではないですか？ ・我々としては市に待ったをかけるしかありませんね。 ・連絡は045-924-2001で宜しいですか？	・説明をご所望される方々でお集まりいただければ説明に伺います。まちづくり条例としては、本日の説明会をもって手続きを進めます。 ・そういったご要望は市に問合せをしていただければと思います。 ・説明会の件であれば、045-924-2004が開発事業部の電話番号ですので、田代までご連絡いただければと思います。

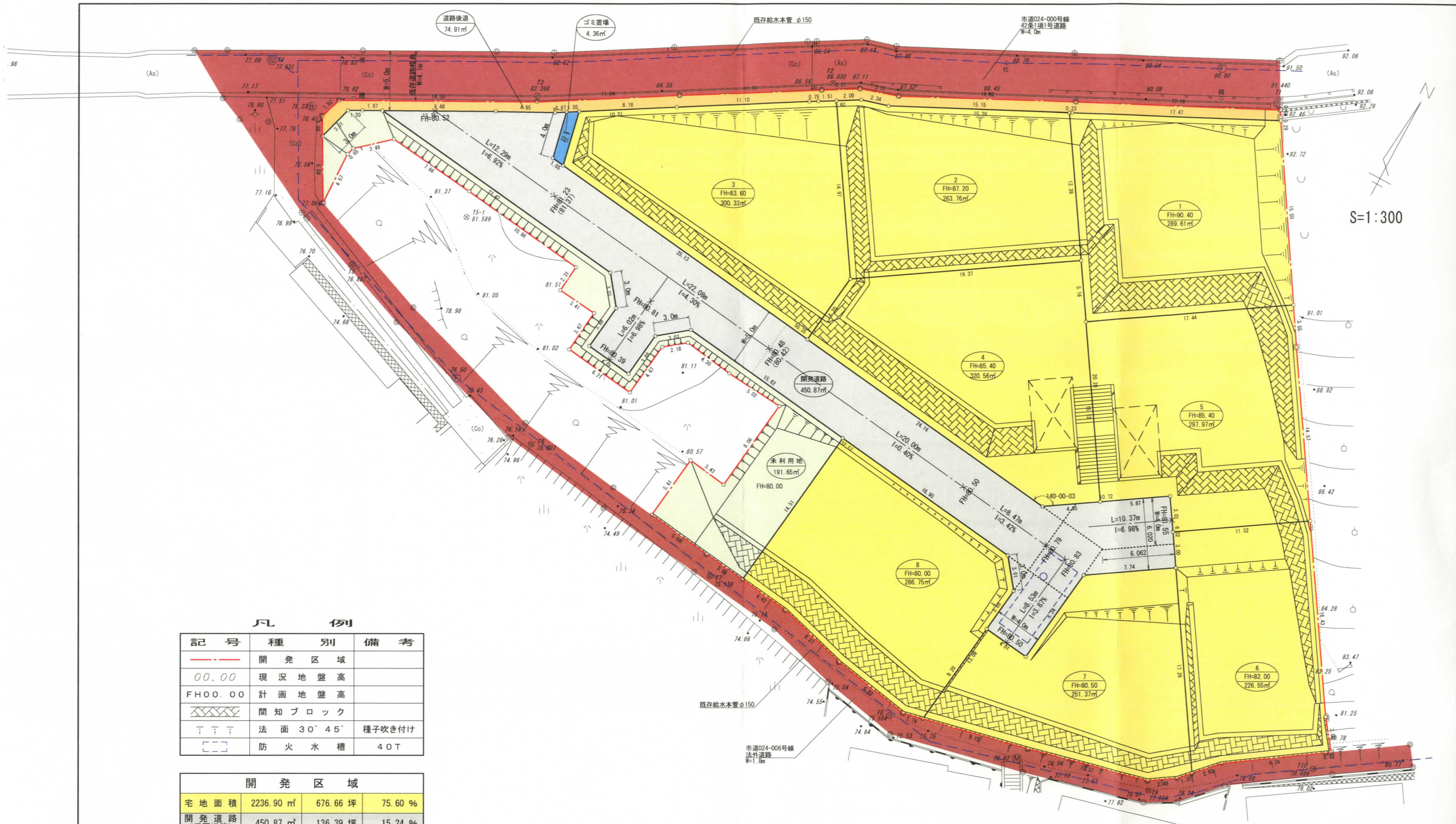
神奈川県鎌倉市 付近



(C)2006 Shobunsha Publications, Inc. All rights reserved.

1:10,000 相当

地図上の1センチは約100メートル
印刷中心は 東経 139度31分17秒 北緯 35度18分53秒

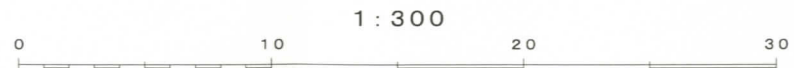


S=1:300

凡例

記号	種別	備考
---	開発区域	
00.00	現況地盤高	
FH00.00	計画地盤高	
XXXX	間知ブロック	
	法面 30' 45'	種子吹き付け
□□	防火水槽	40T

開発区域			
宅地面積	2236.90 m ²	676.66 坪	75.60 %
開発道路 (帰属道路)	450.87 m ²	136.39 坪	15.24 %
道路後退 (帰属道路)	74.91 m ²	22.66 坪	2.53 %
ゴミ置場	4.36 m ²	1.32 坪	0.15 %
未利用地	191.65 m ²	57.97 坪	6.48 %
開発区域面積	2958.69 m ²	895.00 坪	100.00 %



図面名	土地利用計画図		
工事名	(鎌倉市) 鎌倉山 宅地造成工事		
所在	鎌倉市鎌倉山二丁目1585番1の一部		
作成日	H23.06.16	縮尺	S=1/300
設計者	横浜市緑区長津田町5814番地5 株式会社 さくら建設 一級建築士事務所登録 第38734号 一級建築士 246993号 川口達哉		