

大規模開発事業説明会開催結果報告書

H 27 年 1 月 9 日

(宛先) 鎌倉市長

事業者  
住所 横浜市緑区長津田町 5814 番地 5  
氏名 株式会社さくら建設  
代表取締役 大須賀 幹雄  
電話 045-924-2004

代理人  
住所 茅ヶ崎市茅ヶ崎一丁目 3-36  
氏名 株式会社 PAULOS [パウルス]  
代表取締役 逸見 真由美  
電話 0467-84-0856



〔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 1587 番 1 号 1 号	
	面積	3374.52	m <sup>2</sup>
説明会の開催日時		26年 12月 17日 19:30 ~ 21:00	
説明会の開催場所		七里が浜自治会館	
説明会に参加した市民の人数		16	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 checked="" type="checkbox"/> その他	

開催日時 平成26年12月17日(水) 19:30~21:00

開催場所 七里ガ浜自治会館

出席者 事業主：株式会社さくら建設 田代 株式会社さくら土木 白井、吉田 【計3名】  
 設計者：株式会社PAULOS[パウロ] 逸見、矢吹、吉井 【計3名】  
 自治会：七里ガ浜自治会 会長、環境担当理事 【計2名】  
 参加住民：16名

【計画概要の説明】

計画予定地の説明：鎌倉市鎌倉山二丁目1585番地1外、面積は3374.52㎡、用途区分は市街化調整地域  
 その他規制は宅地造成工事規制区域、第2種風致地区です。

開発規模の説明：10区画の専用住宅を目的とし、その他に提供公園、道路を新設します。

- 造成工事の説明：
- ・公園の敷地内に4トンの防火水槽を設置します。
  - ・盛土、切土を添付図面のように行い、擁壁、間知ブロックを新設します。
  - ・盛土は1484m<sup>3</sup>(4トンドンプで約522台)搬入予定です。  
 (※工事着手は開発許可がおりた後(再来年の2月頃)の予定です)
  - ・開発許可がおり、工事業者が決まり次第、住民の皆様には別途工事説明会を致します。

【質疑応答】

質問事項・要望事項 《住民側》	回答 《事業主・設計者側》
1. 1区画の計画が10区画になったのはどうしてですか？	1. 前の計画が中止になり、事業主が変わったからです。
2. 市には申請していますか？	2. はい。鎌倉市のまちづくり条例に基づき、大規模開発事業基本事項届出書を提出し、同条例に基づき、今回住民説明会を開催しています。
3. 大型車は5m以上の道路幅員でないと通れないが、今回ダンプ搬入計画がされているのが納得がいかない。 →他の参加住民より、今回話し合う内容ではないとの指摘あり。	3. 工事の計画は、4トントラックで行うつもりです。
4. 前回2900㎡位の計画が今回3000㎡以上の計画になったのはなぜか？	4. 前回の計画とは違い、今回は所有する土地をすべて使う計画になったからです。
5. 至る道路の幅員が4m未満の箇所があるが、どのように対処するのか？	5. 現在鎌倉市と協議中です。至る道路が、鎌倉市の路線認定議決を経て、昭和55年1月11日に幅員4~5mとして区域決定されている経緯があるので、その旨の上申書を提出しております。

<p style="text-align: center;">質問事項・要望事項 《住民側》</p>	<p style="text-align: center;">回答 《事業主・設計者側》</p>
<p>6. 現在道路幅員が4m未満の測量図のような図面はあるのか？</p> <p>7. 道路幅員の実測が4m未満であっても、4～5mの認定道路として市が認定したのだから4m以上の道路として認めろということですか？</p> <p>8. 前面道路は一方通行ですが、公安委員会には行きましたか？</p> <p>9. 前回の工事が始まる前に、進入禁止の看板を動かしましたか？</p> <p>10. 前回の工事の時に、桜の木を切るのに住民に説明しましたか？ 当初の8区画の開発計画に許可がおりなかったのに、今回10区画の開発計画に許可がおりるのは納得がいかない。</p> <p>11. では、今後の計画で桜の木を切った所に3mの緑地帯と桜の木を植えてください。</p> <p>12. 鎌倉市は、景観条例等景観の問題がありますが、事業主さんは、景観についてどういう考えを持っていますか？  もう一度景観の事をよく考えて、また説明会を開催して下さい。</p> <p>13. 市から至る道路の幅員が4mに満たないという回答が出たら、この開発計画はなくなりますか？</p> <p>14. 公安委員会(一方通行)と景観の問題等、わからない事が多く、納得がいかない。</p>	<p>6. 道路査定図があります。これによると現在は4m未満の箇所があります。</p> <p>7. 幅員4m以上の道路として査定をしておしていただき、という意見を出しています。</p> <p>8. 今回の開発において協議する必要がないので行っていません。</p> <p>9. そのようなことはしておりません。</p> <p>10. 新しい事業として届出を出し、今日説明会を行っているので、従前の開発への意見には答えられません。</p> <p>11. ご意見として承りました。</p> <p>12. 特別有りません。定められた法令に基づき事業を進めたいと思っております。  要望があった事は承りましたが、次回のお約束ではありませんので、誤解されないようにして下さい。</p> <p>13. 当然この計画は中止となります。</p> <p>14. 公安委員会の件は、一方通行の解除をする予定がないので、協議する必要がないという事が回答になります。  景観については、考え、価値観に個人差があると思いますので、景観に厳しい鎌倉市の指導のもと進めていきたいと思っております。</p>

質問事項・要望事項 《住民側》	回答 《事業主・設計者側》
<p>15. 市から至る道路の幅員が4mに満たないという回答が出て、時間をかければ何年後かに同じ計画ができるのですか？</p>	<p>15. できます。鎌倉市の条例では、区域を1000㎡以下にする事で、6年後には同じものができます。但し、提供公園の計画の縛りがなくなるので今回より環境に悪い計画になる可能性があります。</p>
<p>16. 公園が一番奥に計画されていますが、一般道沿いなど、みんなが使いやすい場所に配置しないのですか？</p> <p>今後の計画で公園がなくなることは？</p>	<p>16. 今後市の公園担当と協議を進めていきます。</p> <p>公園がなくなる事はありません。鎌倉市の条例上、3000㎡以上の開発計画では、公園が必要となります。</p>
<p>17. 前回の工事で、一宅地で開発許可、造成、検査をしていましたが、地目は一部が宅地の状況です。全て宅地にしないのですか？</p> <p>しようと思えば宅地にできるんですか？</p>	<p>17. 不動産登記法でいう宅地にするには、現に建物が存在するか、もしくは開発の検査済証があれば地目を変更できます。</p> <p>今は一部宅地ではありません。</p> <p>開発の検査済証があるのでできます。</p>
<p>18. 用途の変更になるのでは？ (自己用から宅地(自己用外)としての)</p>	<p>18. 今回は別事業ですので、用途の変更にはなりません。</p>
<p>20. 一区画の広さについて</p>	<p>20. 本来12～13区画の計画ができる土地ですが周りの環境も考慮したうえで、10区画としています。</p>
<p>21. 鎌倉市の都市マスタープランでは、鎌倉山は「林間の中の住宅地」という位置づけになっています。緑化率について25%ではなく、30%以上に引き上げてもらう事は可能ですか？</p>	<p>21. ご意見として承ります。</p>
<p>22. もう一度説明会を開いてください</p>	<p>22. ご要望があった事は鎌倉市に報告しますがこの場でお約束することは出来ません。</p>

質問事項・要望事項 《住民側》	回答 《事業主・設計者側》
<p>23. 自治会長からの意見 市の道路の幅員等、まだ不明な部分が多いので情報が整理できた段階で、意見交換の場を設けてほしい。</p>	<p>23. わかりました。  今の段階では、詳しいことが決まっていないので詳細な説明が出来ないことをご理解ください。</p>
<p>24. パウロさんは鎌倉市で開発をした経験ありますか？</p>	<p>24. あります。</p>
<p>25. このような説明会には役所は参加しないのですか？</p>	<p>25. 参加できないのだと思います。 他の市町村も参加していません。</p>
<p>26. さくら建設さんは鎌倉市で開発の経験は？</p>	<p>26. あります。</p> <p>27. (まとめ) 道路の件等が整理できましたら、自治会長様にお伝えし、意見交換させて頂きたいと思っております。</p> <p>本日は貴重なお時間ありがとうございました。</p>

平成 26 年 11 月 27 日

七里ガ浜自治会  
鎌倉山自治会  
近隣住民 各位

事業主 住所 横浜市緑区長津田町 5814 番地 5  
氏名 株式会社さくら建設  
代表取締役 大須賀 幹雄

代理人 住所 茅ヶ崎市茅ヶ崎一丁目 3-36  
氏名 株式会社 PAULOS 【パウロ】  
代表取締役 逸見 真由美  
TEL 0467-84-0856  
FAX 0467-89-3893

## 鎌倉山宅地造成工事住民説明会について

拝啓 時下ますますご清祥のこととお喜び申し上げます。

今般、鎌倉市鎌倉山二丁目 1585 番 1 ほか 1 筆において、戸建住宅 10 区画の宅地開発を計画しております。つきましては、鎌倉市まちづくり条例第 27 条第 4 項にもとづいて本計画の説明会を下記の場所で開催致します。

皆様ご多忙の所大変恐縮ではありますが、本計画について意見交換をしたいと思っておりますので、ご出席を賜りますようお願い申し上げます。

敬具

日 時 平成 26 年 12 月 17 日(水)19:30～(2 時間程度を予定しております)

場 所 七里ガ浜自治会館  
住所：鎌倉市七里ガ浜東四丁目 1-4

# 計 画 概 要

工 事 名 称	鎌倉山宅地造成工事
施 行 場 所	鎌倉山二丁目 1585 番 1 ほか 1 筆
開 発 面 積	3374.52 m <sup>2</sup>
用 途	専用住宅 10 区画
工 事 予 定期 間	開発造成工事 平成 28 年 2 月上旬(但し法令に基づく許可後)～平成 28 年 9 月下旬 建築工事は未定

## 設 計 の 方 針

### 1. 造成計画

外周はコンクリートブロック及び鉄筋コンクリート擁壁等にて土留めします。

### 2. 道路計画

開発区域内に幅員 5.02 m、総延長 73.78 m の道路を新設し北側の道路に取付けます。

### 3. 排水計画

汚水については公共下水道を整備し接続放流します。

雨水については道路側溝を経て既存の雨水本管へ接続放流します。

### 4. 安全対策

歩行者の安全の為、バリケード等を設置し適宜ガードマンを設置します。

工事に際しては周囲に迷惑の無いよう十分注意します。

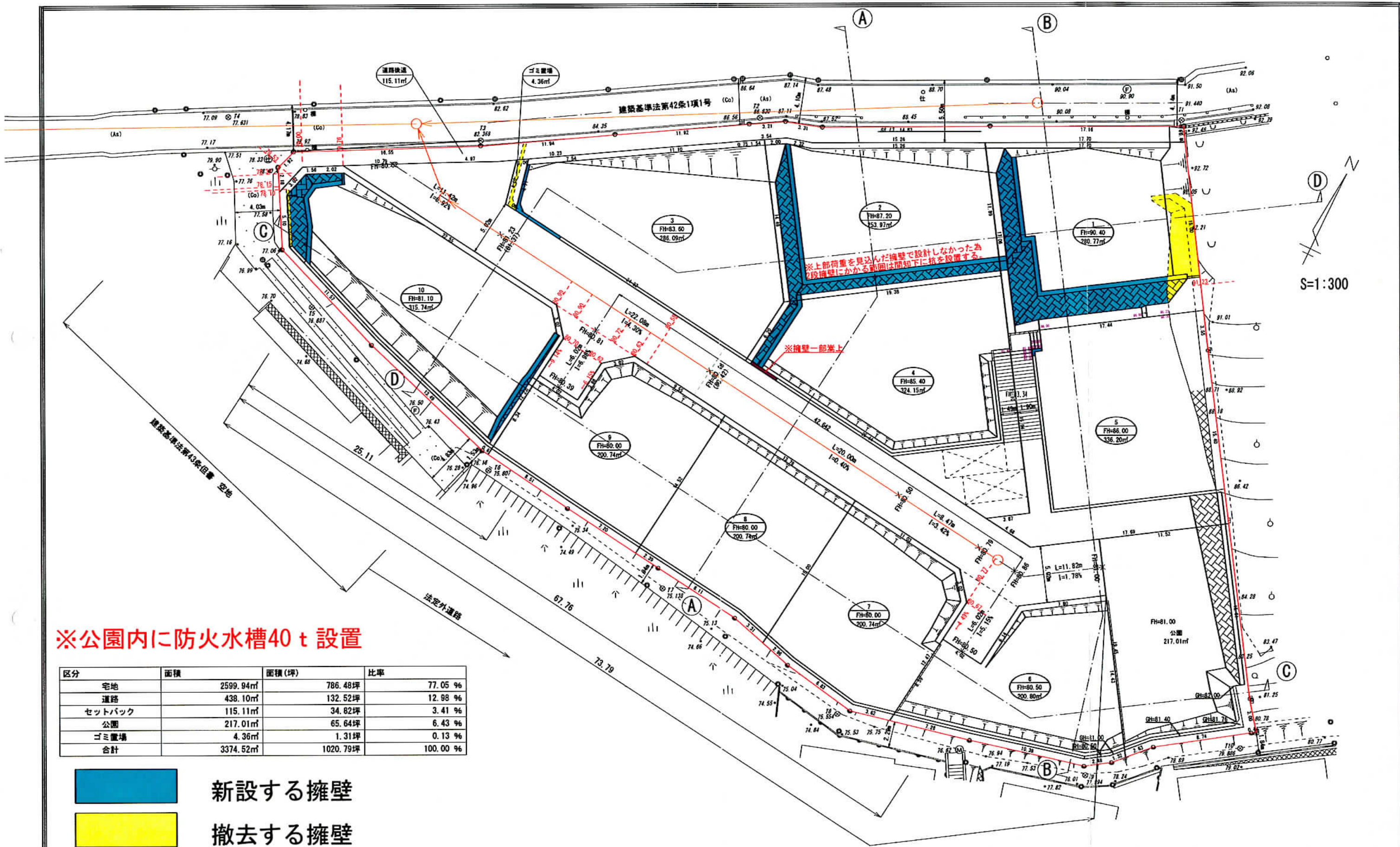


申請地：鎌倉市鎌倉山二丁目1585番1ほか1筆



<p>PROJECT TITLE 鎌倉山宅地造成工事</p>	<p>開発設計 <i>Speed</i> 宅地開発設計・宅地造成設計・開発許認可</p>	<p>MANAGER [Redacted]</p>	<p>DESIGNER [Redacted]</p>	<p>DRAWN BY</p>	<p>DRAWING TITLE 位置図</p>	<p>SHEET NO</p>
<p>事業主 株式会社さくら建設</p>	<p>株式会社 PAULOS [パウロ] 〒253-0041 神奈川県茅ヶ崎市茅ヶ崎1丁目3-36 金子ビル3F TEL0467-84-0856代 FAX0467-89-3893</p>	<p>特記事項</p>			<p>SCALE 1/2500 日付</p>	<p>設計者 [Redacted]</p>





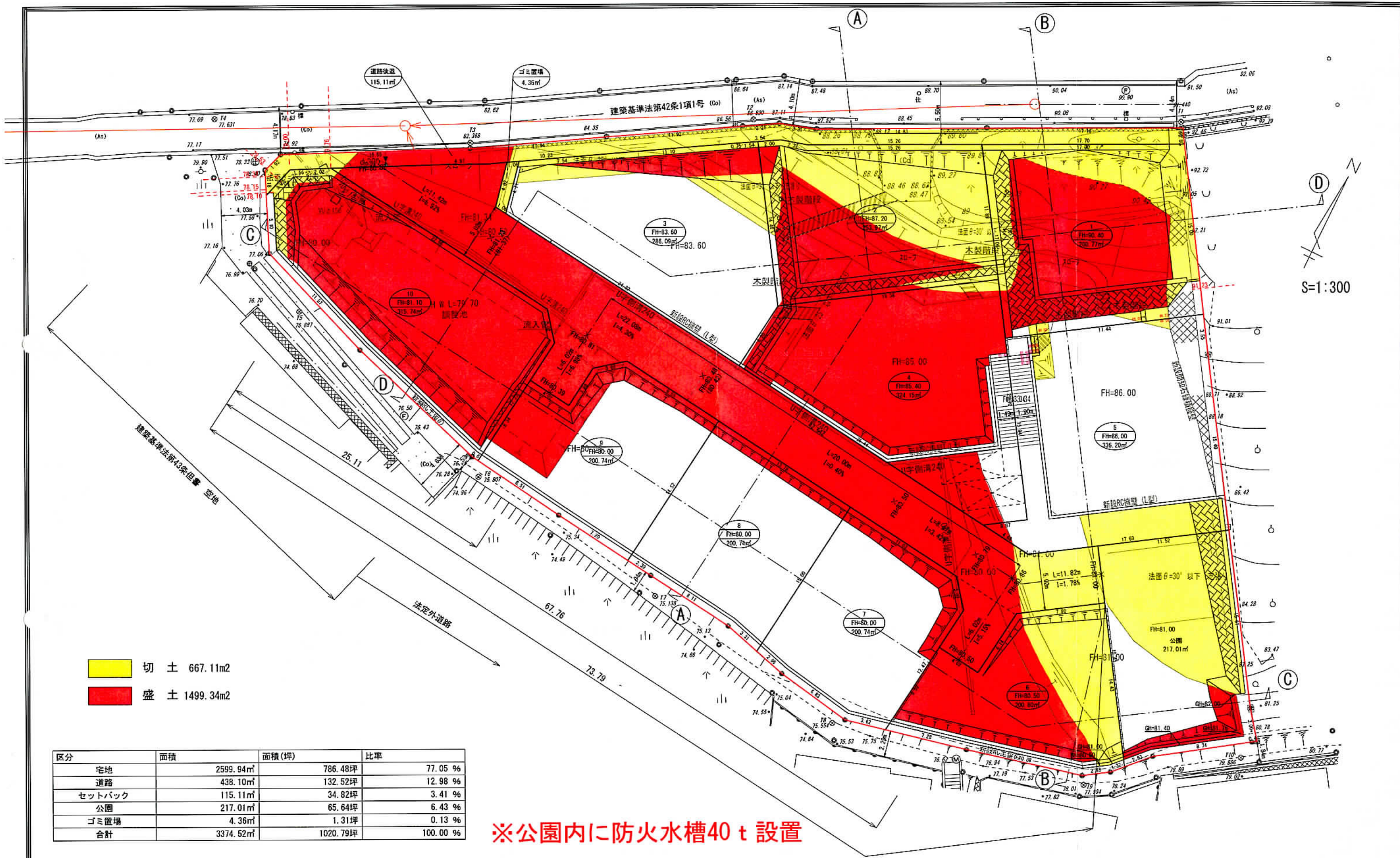
※公園内に防火水槽40t設置

区分	面積	面積(坪)	比率
宅地	2599.94㎡	786.48坪	77.05%
道路	438.10㎡	132.52坪	12.98%
セットバック	115.11㎡	34.82坪	3.41%
公園	217.01㎡	65.64坪	6.43%
ゴミ置場	4.36㎡	1.31坪	0.13%
合計	3374.52㎡	1020.79坪	100.00%

- 新設する擁壁
- 撤去する擁壁

PROJECT TITLE <b>鎌倉山宅地造成工事</b>	<b>開発設計 Speed</b> 宅地開発設計・宅地造成設計・開発許認可	MANAGER <div style="background-color: #ADD8E6; width: 20px; height: 10px; margin: 2px;"></div>	DESIGNER <div style="background-color: #ADD8E6; width: 20px; height: 10px; margin: 2px;"></div>	DRAWN BY <div style="background-color: #ADD8E6; width: 20px; height: 10px; margin: 2px;"></div>	DRAWING TITLE <b>土地利用計画図</b>	SHEET No. 
事業主 <b>株式会社さくら建設</b>	株式会社 PAULOS [パウロ] 〒253-0041 神奈川県茅ヶ崎市茅ヶ崎1丁目3番36号金子ビル3F TEL 0467-84-0856(代) FAX 0467-89-3893	特記事項			SCALE 1/300 2014/11/07	設計者 <div style="background-color: #ADD8E6; width: 20px; height: 10px; margin: 2px;"></div>





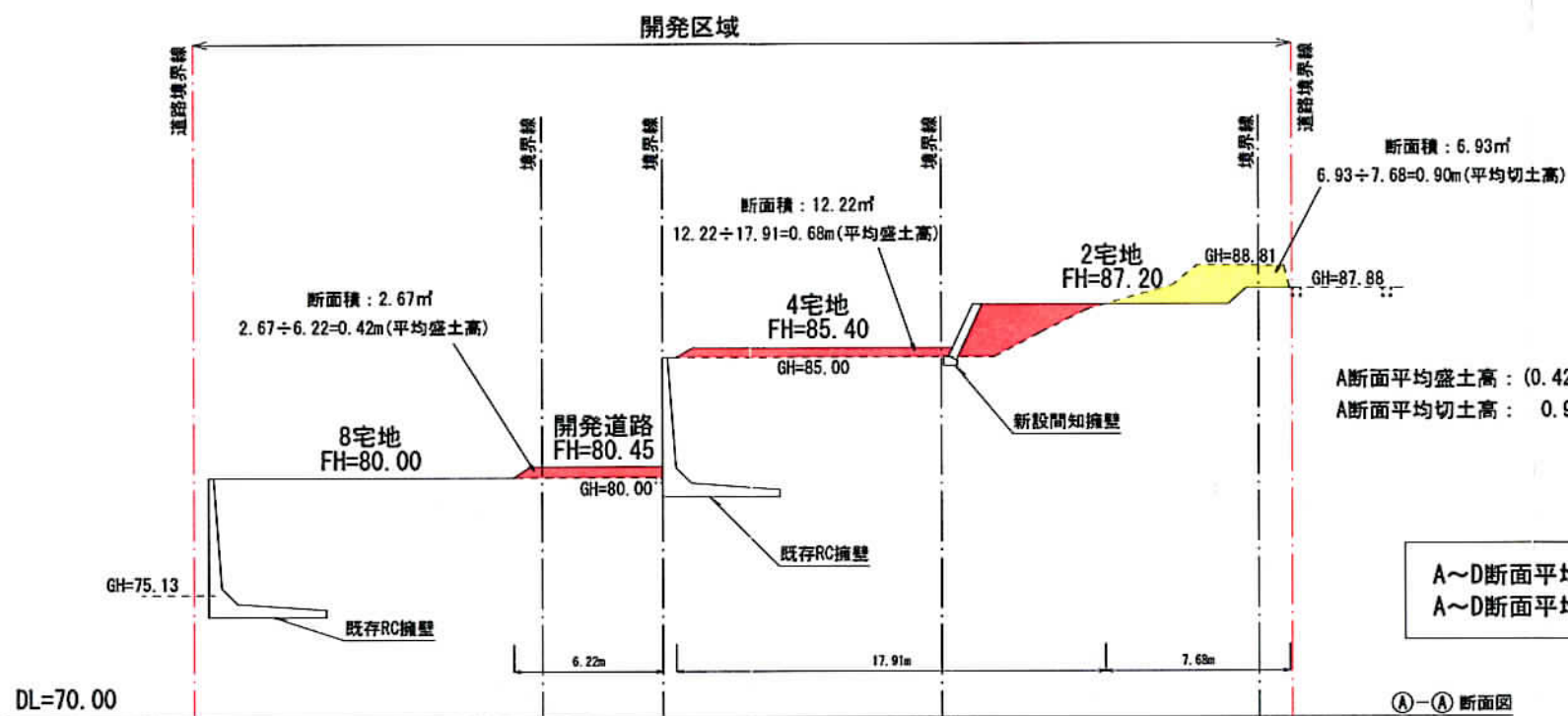
切土 667.11m<sup>2</sup>  
 盛土 1499.34m<sup>2</sup>

区分	面積	面積(坪)	比率
宅地	2599.94m <sup>2</sup>	786.48坪	77.05%
道路	438.10m <sup>2</sup>	132.52坪	12.98%
セットバック	115.11m <sup>2</sup>	34.82坪	3.41%
公園	217.01m <sup>2</sup>	65.64坪	6.43%
ゴミ置場	4.36m <sup>2</sup>	1.31坪	0.13%
合計	3374.52m <sup>2</sup>	1020.79坪	100.00%

※公園内に防火水槽40 t 設置

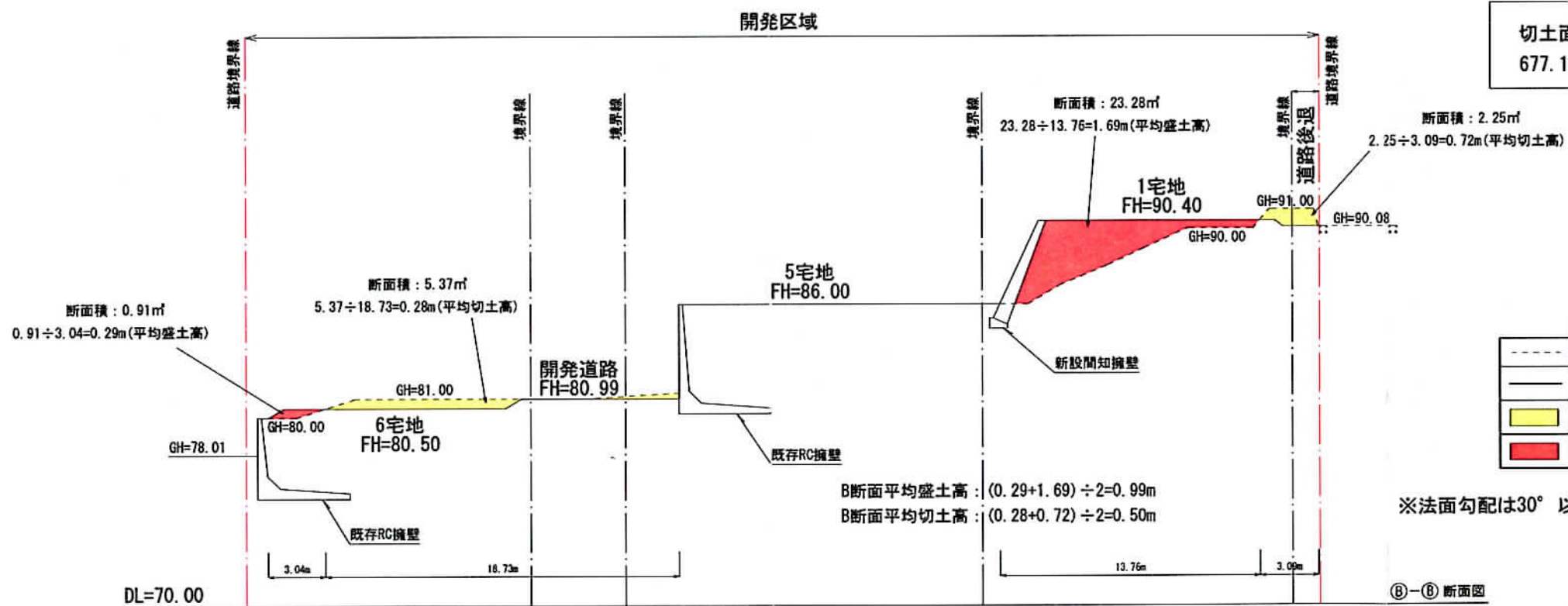
PROJECT TITLE 鎌倉山宅地造成工事	開発設計 Speed 宅地開発設計・宅地造成設計・開発許認可	MANAGER [Redacted]	DESIGNER [Redacted]	DRAWN BY	DRAWING TITLE 造成計画平面図	SHEET No.
事業主 株式会社さくら建設	株式会社 PAULOS [パウロ] 〒253-0041 神奈川県茅ヶ崎市茅ヶ崎1丁目3番36号金子ビル3F TEL 0467-84-0856(代) FAX 0467-89-3893	特記事項			SCALE 1/300	設計者 [Redacted]
					2014/11/10	





全体盛土量  
盛土面積 × 平均盛土高さ  
1499.34 × 0.99 = 1484.34m<sup>3</sup>

全体切土量  
切土面積 × 平均切土高さ  
677.11 × 0.65 = 440.12m<sup>3</sup>

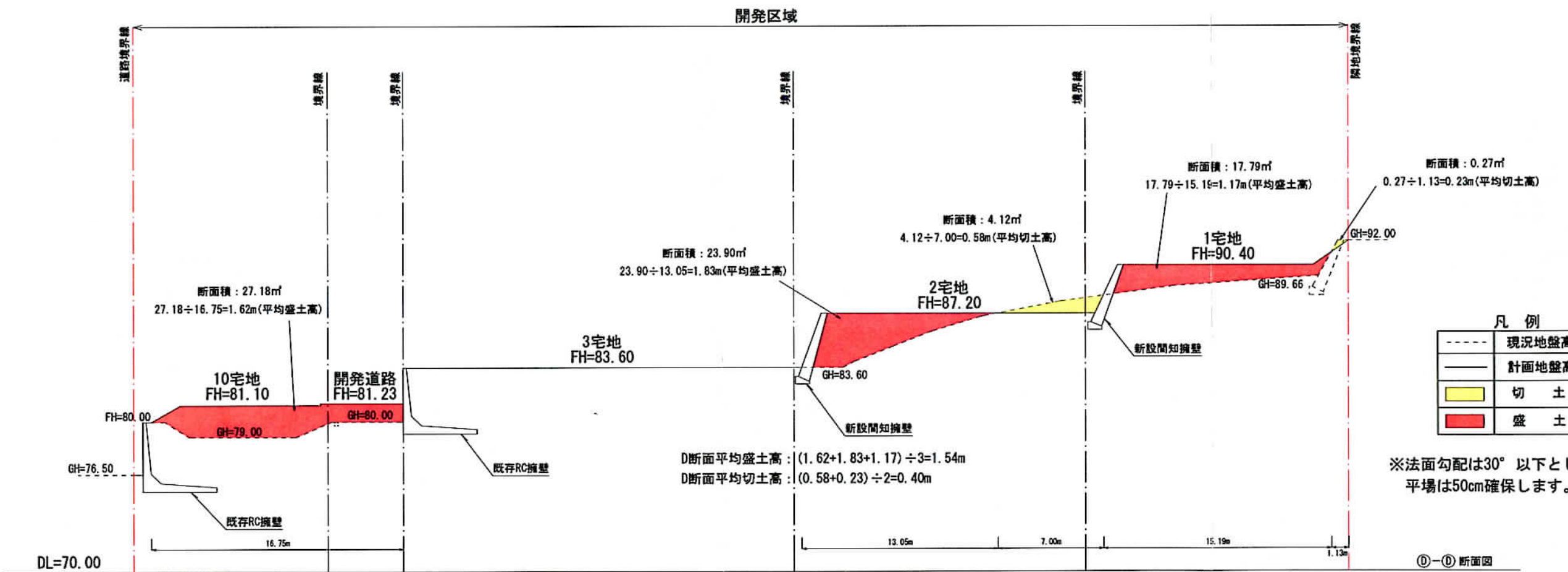
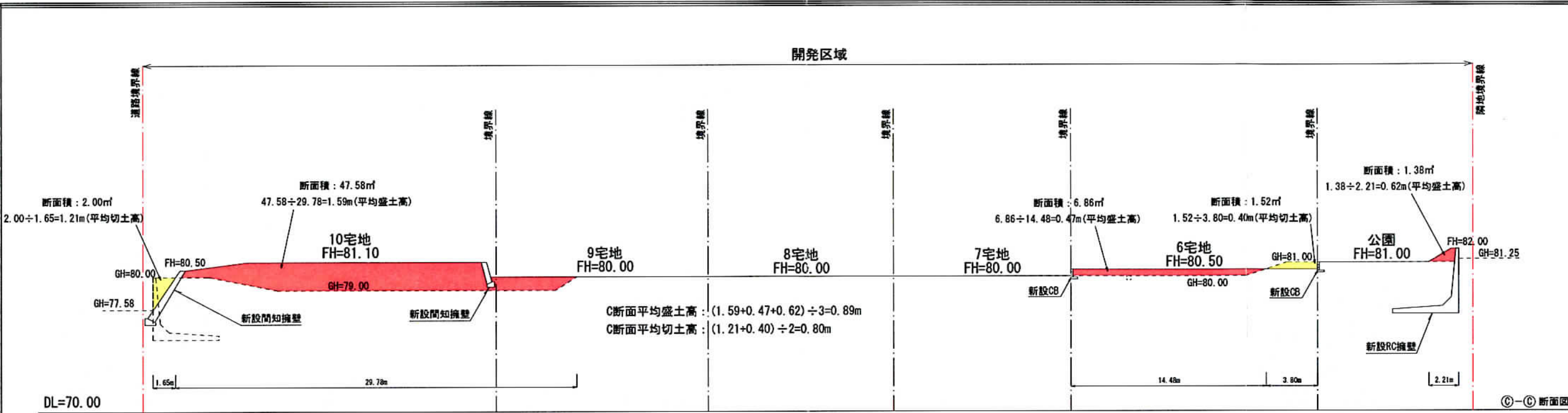


凡例

---	現況地盤高
—	計画地盤高
■ (Yellow)	切土
■ (Red)	盛土

※法面勾配は30°以下とし、平場は50cm確保します。

PROJECT TITLE 鎌倉山宅地造成工事	開発設計 Speed 宅地開発設計・宅地造成設計・開発許認可	MANAGER [Redacted]	DESIGNER [Redacted]	DRAWN BY	DRAWING TITLE 造成計画断面図1	SHEET No.
事業主 株式会社さくら建設	株式会社 PAULOS [パウロ] 〒253-0041 神奈川県茅ヶ崎市茅ヶ崎1丁目3番36号金子ビル3F TEL0467-84-0856(代) FAX0467-89-3893	特記事項	SCALE 1/300			設計者 [Redacted]
						2014/11/07



凡例

---	現況地盤高
—	計画地盤高
■ (Yellow)	切土
■ (Red)	盛土

※法面勾配は30°以下とし、  
平場は50cm確保します。

PROJECT TITLE 鎌倉山宅地造成工事	開発設計 Speed 宅地開発設計・宅地造成設計・開発許認可	MANAGER [Redacted]	DESIGNER [Redacted]	DRAWN BY	DRAWING TITLE 造成計画断面図2	SHEET No.
事業主 株式会社さくら建設	株式会社 PAULOS [パウロ] 〒253-0041 神奈川県茅ヶ崎市茅ヶ崎1丁目3番36号金子ビル3F TEL0467-84-0856(代) FAX0467-89-3893	特記事項			SCALE 1/300	設計者 [Redacted]
					2014/11/07	

要約 (2014年12月17日) 住民説明会での■■■■発言

■■■■は、本件土地において、さくら建設の開発計画が二転三転した経緯をよく知る者として、現在の宅地造成計画の位置づけや問題点を指摘したい。

(1) 市は本件土地全域(3,374㎡余)の宅地造成計画を受理しただけで、全域を一度に開発することを認めてはいない。

市の担当部署(土地利用調整課)は、さくら建設に「(至る道路の幅員の関係で)一回に開発できるのは1,000㎡未満」の旨を指摘したが、さくら建設が「今回は、ある思惑があって、一度に全域を開発する計画にした」と固執したので、後で却下になることを承知で、いったん受理した由である。「ダメで(却下されて)元々」「ひよっとしてパスしたらラッキー」といった、計画の位置づけと言える。

(2) さくら建設の開発計画が二転三転した経緯:

① 2段階開発計画(第1期は2,958.69㎡)の頓挫:

本件土地は3,374㎡余あるが、さくら建設は宅地分譲の総面積を増やすために、第1期を2,958.69㎡に抑える開発計画を、

2011年6月市に提出した。市と業者の「なれあい」であり、「まちづくり審議会」でも脱法開発として糾弾されたが、当時の

市の担当者(土地利用調整課)は「市の条例に適合している範囲」と弁明。

そこで、私は「市が(都合よく解釈・運営した)条例を盾・隠れ蓑にするなら、当方も条例の土俵で対抗すべき。逃げ隠れ

できない条例違反を見つければ早道」と考え、市の条例を何度も読み返した結果「至る道路の幅員に4m未満の箇所があれば、

(1回あたり)1,000㎡未満しか開発できない」ルールを発見。早速「至る道路」の幅員を実測して4m未満の箇所が2つ以上あ

ることを確認したので、2012年2月の市議会に「さくら建設の条例違反」を直訴した。市長は市議会の場で「市自身でも道路幅

を実測する。4m未満を確認したら直ちにさくら建設の開発計画を却下する」と約束。さくら建設は「出直し」の窮地に。

② パウロの奇策=開発計画の「二転」:

2012年9月、さくら建設が、パウロを代理人に立てて、「個人■■■■の専用住宅の建設のための開発=条例の適用除外の

開発」を市に申請した。申請図面を見れば、明らかに10区画の宅地造成と分かるが、市は個人の専用住宅説の真偽を追及する

意欲と能力に欠け、「条例の適用除外」の事例扱いで開発許可を出してしまい申請の造



成工事は完了した。

③

個人の専用住宅・・・」の約束は反故に＝開発計画の「三転」:

個人 ■■■■■ の専用住宅は建設されないままの約束不履行状態だったが、2014年11月に■■■■■が市を訪問して「自宅建設

は止めにした」と説明し、約束を反故に。一方、さくら建設が厚顔にも、「開発の事業主が変更になったから」と、本件土地の全

域を一度に宅地造成する計画を市に提出してきた。

市および住民を虚仮にするにも程がある！これが、さくら建設の開発計画の推移の現状・最新版である。