

23 年 9 月 20 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。〕



次のとおり提出します。

| | | |
|-------|-----------|-------------------------|
| 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 |
| 意見書番号 | 意見書に対する見解 | |
| | 別紙 | |

(注) 大規模開発事業基本事項届出書又は中規模開発事業土地利用方針届出書の提出時の添付図面から変更を生じる場合は、図面を添付してください。

【23-1-1】

1. 鎌倉山自主まちづくり計画により、本計画地は 200 m²の最低敷地面積が指定されています。
計画当初、宅地平均面積を限りなく 200 m²に近くし、区画数の多い計画としておりましたが、近隣の方々より同様のご指摘をいただき、1 区画あたりの面積を約 280 m²に変更し、区画数を減らしました。
2. 鎌倉市開発事業等における手続及び基準等に関する条例施行規則第 29 条より
幹線道路及び主要区画道路にあつては 7%以下、区画道路に関しては 9%以下と定められています。南側 2.0m の公道（市道 024-006 号線）の現状勾配は 20%程度の勾配となっており、基準勾配を超えている為、南側 2.0m の公道（市道 024-006 号線）を含み新設道路を計画することはできません。
3. 2 の理由により南側道路を計画することはできません。

【23-1-2】

1. 各種法令・条例に基づき所轄官庁と協議のうえ計画をすすめてまいります。
2. 弊社にて行った地質調査資料によると、現況の計画地において地盤の不安定な箇所が見られるとの見解です。
その要因として考えられるのは、敷地内の地形条件が『丘陵地（台地の縁から標高の低い方へ移行する途中の傾斜地形）』であることと、『表土が二次堆積土による軟弱層で構成されている』ことがあげられます。
防災の観点から、地崩れの対策を行うことや、既存盛土の修正を行う必要があります。
本計画においては、切盛土塚は段切りを行い、構造物を築造し、表面排水を整備して地崩れの対策を行います。また調査結果に基づき都市計画法、宅地造成等規制法等の規定を遵守し、安全な宅地造成を行ってまいります。

【23-1-3】

○反対理由

1. 造成工事を行ったのち、新たに 25%以上の緑化を図ることにより自然環境の保護に努めます。
2. 弊社にて行った地質調査資料によると、現況の計画地において地盤の不安定な箇所が見られるとの見解です。
その要因として考えられるのは、敷地内の地形条件が『丘陵地（台地の縁から標高の低い方へ移行する途中の傾斜地形）』であることと、『表土が二次堆積土による軟弱層で構成されている』ことがあげられます。
防災の観点から、地崩れの対策を行うことや、既存盛土の修正を行う必要があります。
本計画においては、切盛土界は段切りを行い、構造物を築造し、表面排水を整備して地崩れの対策を行います。また調査結果に基づき都市計画法、宅地造成等規制法等の規定を遵守し、安全な宅地造成を行っていきます。
3. ご要望・お問い合わせに関しては戸別に対応致します。また、鎌倉市開発事業等における手続及び基準等に関する条例手続に基づく説明時に説明会を行う予定であります。

【23-1-4】

1. 弊社では当該地は昭和45年以前から建物があり市街化調整区域での開発の要件があると考えています。
2. 計画地にたどり着くまでの道路幅員が一部狭いため、手続基準条例では3000㎡未満での開発計画しかできないことになっています。
3. あくまで当方の考察の行政への報告です。
第三者機関に調査を依頼する予定はございませんが造成工事を行ったのち、新たに25%以上の緑化を図ることにより自然環境の保護に努めます。
4. 鎌倉山自主まちづくり計画により、本計画地は200㎡の最低敷地面積が指定されています。
計画当初、宅地平均面積を限りなく200㎡に近くし、区画数の多い計画としておりましたが、近隣の方々より同様のご指摘をいただき、1区画あたりの面積を約280㎡に変更し、区画数を減らしました。
5. 今回、関係機関と協議の上一方通行の一部解除を行いたいと考えています。範囲は開発区域に面している部分のみであり、一方通行区間を全て解除する協議を行う予定はございません。

【23-1-5】

○大規模開発事業として届出された事業番号「23-1」に関する意見書

1. 弊社では当該地は昭和45年以前から建物があり市街化調整区域での開発の要件があると考えています。
2. 計画地にたどり着くまでの道路幅員が一部狭いため、手続基準条例では3000㎡未満での開発計画しかできないことになっています。
3. あくまで当方の考察の行政への報告です。
第三者機関に調査を依頼する予定はございませんが造成工事を行ったのち、新たに25%以上の緑化を図ることにより自然環境の保護に努めます。
4. 鎌倉山自主まちづくり計画により、本計画地は200㎡の最低敷地面積が指定されています。
計画当初、宅地平均面積を限りなく200㎡に近くし、区画数の多い計画としておりましたが、近隣の方々より同様のご指摘をいただき、1区画あたりの面積を約280㎡に変更し、区画数を減らしました。
5. 今回、関係機関と協議の上一方通行の一部解除を行いたいと考えています。範囲は開発区域に面している部分のみであり、一方通行区間を全て解除する協議を行う予定はございません。

○反対理由

1. 弊社では建物に付随した庭園として考えており、それが荒廃して今に至っていると考えています。
2. 造成工事を行ったのち、新たに25%以上の緑化を図ることにより自然環境の調和・保護に努めます。

3. 弊社にて行った地質調査資料によると、現況の計画地において地盤の不安定な箇所が見られるとの見解です。

その要因として考えられるのは、敷地内の地形条件が『丘陵地（台地の縁から標高の低い方へ移行する途中の傾斜地形）』であることと、『表土が二次堆積土による軟弱層で構成されている』ことがあげられます。

防災の観点から、地崩れの対策を行うことや、既存盛土の修正を行う必要があります。本計画においては、切盛土界は段切りを行い、構造物を築造し、表面排水を整備して地崩れの対策を行います。また調査結果に基づき都市計画法、宅地造成等規制法等の規定を遵守し、安全な宅地造成を行っていきます。

4. 緑化については、開発区域は25%以上の緑化を図ります。

5. 計画地にたどり着くまでの道路幅員が一部狭いため、手続基準条例では3000㎡未満での開発計画しかできないことになっています。

6. 各種法令・条例に基づき所轄官庁と協議のうえ計画をすすめてまいります。

○要望事項

1. ご要望・お問い合わせに関しては戸別に対応致します。また、鎌倉市開発事業等における手続及び基準等に関する条例手続に基づく説明時に説明会を行う予定であります。

2. あくまで当方の考察の行政への報告です。

第三者機関に調査を依頼する予定はございませんが造成工事を行ったのち、新たに25%以上の緑化を図ることにより自然環境の保護に努めます。

3. 弊社では当該地は昭和45年以前から建物があり市街化調整区域での開発の要件があると考えています。

【23-1-6】

現存の樹木は伐採・抜根いたしますが、新たに25%以上の緑化を図ることにより自然環境の保護に努めます。

【23-1-7】

○事業番号「23-1」に関する意見書

1. 弊社では当該地は昭和45年以前から建物があり市街化調整区域での開発の要件があると考えています。保全配慮地区に関しては所轄官庁と協議のうえ計画をすすめてまいります。
2. 計画地にたどり着くまでの道路幅員が一部狭いため、手続基準条例では3000㎡未満での開発計画しかできないことになっています。
3. あくまで当方の考察の行政への報告です。
第三者機関に調査を依頼する予定はございませんが造成工事を行ったのち、新たに25%以上の緑化を図ることにより自然環境の保護に努めます。

【23-1-8】

○事業番号【23-1】大規模開発事業に関する意見書

1. 環境及び景観の保全及び配慮の方針として、大気の保全として、工事における粉じんについては、規制基準を遵守します。水質・水量については、宅内に浸透枳を設置し、放流先の河川への負担を軽減し、工事中は沈砂池等を設置し、汚濁水が直接河川に混入しないように努めます。騒音・振動対策としては、低騒音型・低振動型の機種を使用し、特定建設作業を行う場合は規制基準値、作業日、作業時間を厳守します。保全配慮地区に関しては今後所轄官庁と協議のうえ計画をすすめてまいります。類型別景観形成に関しては、擁壁の仕上げは自然石もしくはそれに類するものとし、前面及び上部の緑化等を行います。生態系の保持及び歴史的環境の保全については、宅地内に25%以上の緑化（接道緑化等）を行い、生態系の保持及び歴史的環境の保全に努めます。
2. 一団の土地又は隣接する土地において、同時に又は引き続いて行う開発事業においては、一体的な土地利用を行わなければなりません。現条例では本開発計画の検査済証をもって、一体的な土地利用として扱わないこととなっております。したがって、現条例では先行する開発計画の検査済証が交付された時点で、残りの区画については別の事業として扱われることとなります。また先行する開発予定地は3,000㎡未満であり、都市計画法施行令第23条の3の規定面積を下回っている為、都市計画法33条第1項第9号に示された内容を計画に反映させる必要はないと考えます。
3.
 - (1) 環境調査内容は、当方による目視調査であり、建物に付随した庭園として考えており、それが荒廃して今に至っていると考えています。
 - (2) 一方通行が解除されない限り、七里ガ浜方面からの進入はできません。今回、関係機関と協議の上一方通行の一部解除を行いたいと考えています。範囲は開発区域に面している部分のみであり、一方通行区間を全て解除する協議を行う予定はございません。

4.

第1号：都市計画法施行令第25条第1号に開発区域外の道路の機能を阻害することなく、道路の機能が有効に発揮されるように、設計されていることとあります。

既存道路幅員約4.0mを5.0mまで拡幅整備を行うことで、従前の道路機能を阻害することはないと考えています。

第2号：「予定建築物等の用途、予定建築物等の敷地の規模等に応じて、

6メートル以上12メートル以下で国土交通省令で定める幅員（小区間で通行上支障がない場合は、4メートル）以上の幅員の道路が当該予定建築物等の敷地に接するように配置されていること。」とされています。

当開発では小区間で通行上支障がないため、4m以上の5mの幅員の道路が当該予定建築物等の敷地に接するように配置されています。

5. 都市計画法、宅地造成等規制法等の規定を遵守し、安全な宅地造成を行っていきます。資料等の提示を行う予定はございません。

6. 都市計画法施行令第28条の2第1号~第2号には「法第33条第2項に規定する技術的細目のうち、同条第1項第9号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）に関するものは、次に掲げるものとする」と記載があります。

同条第1項第9号に記載している内容は「政令で定める規模以上の開発行為にあつては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、法33条第2号イからニまでに掲げる事項を勘案して、騒音、振動等による環境の悪化の防止上必要な緑地帯その他の緩衝帯が配置されるように設計が定められていること」とあります。ここでいう政令で定める規模以上の開発行為とは都市計画法施行令第23条の3に記載されている「法第33条第1項第9号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、1ヘクタールとする。ただし、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため特に必要があると認められるときは、都道府県は、条例で、区域を限り、0.3ヘクタール以上1ヘクタール未満の範囲内で、その規模を別に定めることができる。」とあります。

今回の開発行為は0.3ヘクタール未満であり、第28条の2第1号~第2号の規定には該当しないと考えます。

7. 弊社では当該地は昭和45年以前から建物があり市街化調整区域での開発の要件があると考えています。

【23-1-9】

関係法令を遵守し、所轄官庁と協議のうえ、新たな緑化計画に努めます。

【23-1-10】

1. 既存の樹木は伐採しますが、各種法令・条例に基づき所轄官庁と協議のうえ新たな緑地計画をすすめてまいります。
2. 今回、関係機関と協議の上一方通行の一部解除を行いたいと考えています。範囲は開発区域に面している部分のみであり、一方通行区間を全て解除する協議を行う予定はございません。

【23-1-11】

計画地にたどり着くまでの道路幅員が一部狭いため、手続基準条例では3000㎡未満での開発計画しかできないことになっています。

【23-1-12】

1. 弊社では建物に付随した庭園として考えており、それが荒廃して今に至っていると考えています。
2. 造成工事を行ったのち、新たに25%以上の緑化を図ることにより自然環境の調和・保護に努めます。
3. 弊社にて行った地質調査資料によると、現況の計画地において地盤の不安定な箇所が見られるとの見解です。
その要因として考えられるのは、敷地内の地形条件が『丘陵地（台地の縁から標高の低い方へ移行する途中の傾斜地形）』であることと、『表土が二次堆積土による軟弱層で構成されている』ことがあげられます。
防災の観点から、地崩れの対策を行うことや、既存盛土の修正を行う必要があります。本計画においては、切盛土界は段切りを行い、構造物を築造し、表面排水を整備して地崩れの対策を行います。また調査結果に基づき都市計画法、宅地造成等規制法等の規定を遵守し、安全な宅地造成を行っていきます。
4. 緑化については、開発区域は25%以上の緑化を図ります。
5. 計画地にたどり着くまでの道路幅員が一部狭いため、手続基準条例では3000㎡未満の開発計画しかできないことになっています。
6. 各種法令・条例に基づき所轄官庁と協議のうえ計画をすすめてまいります。

○要望事項

1. ご要望・お問い合わせに関しては戸別に対応致します。また、鎌倉市開発事業等における手続及び基準等に関する条例手続に基づく説明時に説明会を行う予定であります。
2. あくまで当方の考察の行政への報告です。
第三者機関に調査を依頼する予定はございませんが造成工事を行ったのち、新たに25%以上の緑化を図ることにより自然環境の保護に努めます。
3. 弊社では当該地は昭和45年以前から建物があり市街化調整区域での開発の要件があると考えています。

【23-1-13】

○大規模開発事業として届出された事業番号「23-1」に関する意見書

1. 弊社では当該地は昭和45年以前から建物があり市街化調整区域での開発の要件があると考えています。
2. 計画地にたどり着くまでの道路幅員が一部狭いため、手続基準条例では3000㎡未満での開発計画しかできないことになっています。
3. あくまで当方の考察の行政への報告です。
第三者機関に調査を依頼する予定はございませんが造成工事を行ったのち、新たに25%以上の緑化を図ることにより自然環境の保護に努めます。
4. 鎌倉山自主まちづくり計画により、本計画地は200㎡の最低敷地面積が指定されています。
計画当初、宅地平均面積を限りなく200㎡に近くし、区画数の多い計画としておりましたが、近隣の方々より同様のご指摘をいただき、1区画あたりの面積を約280㎡に変更し、区画数を減らしました。
5. 今回、関係機関と協議の上一方通行の一部解除を行いたいと考えています。範囲は開発区域に面している部分のみであり、一方通行区間を全て解除する協議を行う予定はございません。

【23-1-14】

○大規模開発事業として届出された事業番号「23-1」に関する意見書

1. 弊社では建物に付随した庭園として考えており、それが荒廃して今に至っていると考えています。
2. 造成工事を行ったのち、新たに25%以上の緑化を図ることにより自然環境の調和・保護に努めます。
3. 弊社にて行った地質調査資料によると、現況の計画地において地盤の不安定な箇所が見られるとの見解です。
その要因として考えられるのは、敷地内の地形条件が『丘陵地（台地の縁から標高の低い方へ移行する途中の傾斜地形）』であることと、『表土が二次堆積土による軟弱層で構成されている』ことがあげられます。
防災の観点から、地崩れの対策を行うことや、既存盛土の修正を行う必要があります。本計画においては、切盛土塚は段切りを行い、構造物を築造し、表面排水を整備して地崩れの対策を行います。また調査結果に基づき都市計画法、宅地造成等規制法等の規定を遵守し、安全な宅地造成を行っていきます。
4. 計画地にたどり着くまでの道路幅員が一部狭いため、手続基準条例では3000㎡未満での開発計画しかできないことになっています。
5. 各種法令・条例に基づき所轄官庁と協議のうえ計画をすすめてまいります。

○第2. 要望事項（一部行政に対するものも含む）

1. ご要望・お問い合わせに関しては戸別に対応致します。また、鎌倉市開発事業等における手続及び基準等に関する条例手続に基づく説明時に説明会を行う予定であります。
2. あくまで当方の考察の行政への報告です。
第三者機関に調査を依頼する予定はございませんが造成工事を行ったのち、新たに25%以上の緑化を図ることにより自然環境の保護に努めます。
3. 弊社では当該地は昭和45年以前から建物があり市街化調整区域での開発の要件があると考えています。

【23-1-15】

○鎌倉山開発事業者 各位 殿

鎌倉山自主まちづくり計画により、本計画地は200㎡の最低敷地面積が指定されています。

計画当初、宅地平均面積を限りなく200㎡に近くし、区画数の多い計画としておりましたが、近隣の方々より同様のご指摘をいただき、1区画あたりの面積を約280㎡に変更し、区画数を減らしました。

【23-1-16】

1. 弊社では当該地は昭和45年以前から建物があり市街化調整区域での開発の要件があると考えています。
2. 3
造成工事を行ったのち、新たに25%以上の緑化を図ることにより自然環境の保護に努めます。
4. あくまで当方の考察の行政への報告です。
第三者機関に調査を依頼する予定はございませんが造成工事を行ったのち、新たに25%以上の緑化を図ることにより自然環境の保護に努めます。
5. まちづくり条例第16条に記載のある届出は、買主側で提出するものではなく、売主側で提出するものである為、届出をしていません。
6. 計画地にたどり着くまでの道路幅員が一部狭いため、手続基準条例では3000㎡未満での開発計画しかできないことになっています。
7. 今回、関係機関と協議の上一方通行の一部解除を行いたいと考えています。範囲は開発区域に面している部分のみであり、一方通行区間を全て解除する協議を行う予定はございません。

【23-1-17】

○当開発事業に対し以下の理由により反対します。

1. 弊社では建物に付随した庭園として考えており、それが荒廃して今に至っていると考えています。
2. 造成工事を行ったのち、新たに 25%以上の緑化を図ることにより自然環境の調和・保護に努めます。
3. 弊社にて行った地質調査資料によると、現況の計画地において地盤の不安定な箇所が見られるとの見解です。
その要因として考えられるのは、敷地内の地形条件が『丘陵地（台地の縁から標高の低い方へ移行する途中の傾斜地形）』であることと、『表土が二次堆積土による軟弱層で構成されている』ことがあげられます。
防災の観点から、地崩れの対策を行うことや、既存盛土の修正を行う必要があります。本計画においては、切盛土塚は段切りを行い、構造物を築造し、表面排水を整備して地崩れの対策を行います。また調査結果に基づき都市計画法、宅地造成等規制法等の規定を遵守し、安全な宅地造成を行っていきます。
4. 緑化については、開発区域は 25%以上の緑化を図ります。
5. 計画地にたどり着くまでの道路幅員が一部狭いため、手続基準条例では 3000 m²未満での開発計画しかできないことになっています。
6. 各種法令・条例に基づき所轄官庁と協議のうえ計画をすすめてまいります。

○要望事項（一部行政に対するものも含む）

1. ご要望・お問い合わせに関しては戸別に対応致します。また、鎌倉市開発事業等における手続及び基準等に関する条例手続に基づく説明時に説明会を行う予定であります。
2. あくまで当方の考察の行政への報告です。
第三者機関に調査を依頼する予定はございませんが造成工事を行ったのち、新たに 25%以上の緑化を図ることにより自然環境の保護に努めます。
3. 弊社では当該地は昭和 45 年以前から建物があり市街化調整区域での開発の要件があると考えています。

【23-1-18】

1. 弊社では当該地は昭和45年以前から建物があり市街化調整区域での開発の要件があると考えています。
2. 計画地にたどり着くまでの道路幅員が一部狭いため、手続基準条例では3000㎡未満での開発計画しかできないことになっています。
3. 今回、関係機関と協議の上一方通行の一部解除を行いたいと考えています。範囲は開発区域に面している部分のみであり、一方通行区間を全て解除する協議を行う予定はございません。
4. 各種法令・条例に基づき所轄官庁と協議のうえ計画をすすめてまいります。

【23-1-19】

1. 弊社では当該地は昭和45年以前から建物があり市街化調整区域での開発の要件があると考えています。風致地区の配慮については、各種法令・条例に基づき所轄官庁と協議のうえ計画をすすめてまいります。
2. 保全配慮地区に関しては所轄官庁と協議のうえ計画をすすめてまいります。

【23-1-20】

○反対理由

1. 弊社にて行った地質調査資料によると、現況の計画地において地盤の不安定な箇所が見られるとの見解です。

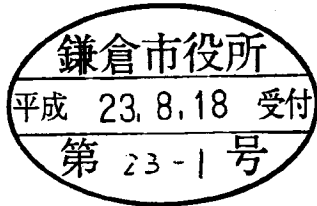
その要因として考えられるのは、敷地内の地形条件が『丘陵地（台地の縁から標高の低い方へ移行する途中の傾斜地形）』であることと、『表土が二次堆積土による軟弱層で構成されている』ことがあげられます。

防災の観点から、地崩れの対策を行うことや、既存盛土の修正を行う必要があります。本計画においては、切盛土塚は段切りを行い、構造物を築造し、表面排水を整備して地崩れの対策を行います。また調査結果に基づき都市計画法、宅地造成等規制法等の規定を遵守し、安全な宅地造成を行っていきます。

2. 今回、関係機関と協議の上一方通行の一部解除を行いたいと考えています。範囲は開発区域に面している部分のみであり、一方通行区間を全て解除する協議を行う予定はございません。

23年8月18日

(あて先) 鎌倉市長



住所

提出者 氏名

電話

〔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。〕

次のとおり提出します。

| | |
|-----------|-----------------------|
| 事業区域の地名地番 | 鎌倉市 鎌倉山2丁目 1585-1の1部 |
| 事業者氏名 | 株式会社 さくら建設 代表取締役 高野正道 |

意見の内容 (※事業者に対して述べる意見の内容を記入してください。)

1. 緑豊かな風格ある住宅を

鎌倉山は緑豊かな日本有数の高級住宅街で、過去には日本を代表する著名人が居を構えた由緒ある土地です。しかし最近の緑の破壊には目に余るものがあり、私共住民は“緑を守ろう”を合言葉に、環境維持に努めてまいりました。

今回の開発予定地は近隣住民にとっては残り少ない貴重な森です。

先般さくら建設殿より提示された造成計画は、この森の木々を全て伐採し、コンクリートで固められたような造成計画で鎌倉山のイメージには程遠く、鎌倉山には似合いません。せめてもう少し宅地の面積を広く取り、全ての宅地で十分な庭を確保し緑豊かな林間住宅として、風格ある宅地への計画変更をお願い致します。

この宅地の購入者も鎌倉山の緑を評価し、高価を承知で購入するのでこの方が販売にも有利な筈です。

2. 道路位置の変更

現計画では造成地の中に5m道の新設を予定していますが、この道では近隣の住民は全く使用出来ません。現在開発地の南側に2mの公道があります。これは現在殆んど使用されていませんが、下の西友ストアへの近道です。

この道路を5m道に整備すれば、近隣の住民は勿論、将来この造成地を購入した人も便利に利用出来ます。

又、この道の整備には次の利点があります。

- ① 今回の造成地にとっては南道路であり、土地の商品価値を大幅に高め全体のイメージアップになる
- ② 公道の有効利用、地形の変形化とロスの防止で販売する面積の大幅増になる
- ③ 隣接地権者に利益となり、工事が始まれば排水ピットの設置等協力が期待できる

3. 業者に対する補足説明書 : 添付

事業者に対する補足説明

1. 開発地の環境

当該地は南側に太平洋・大島を、西に相模湾・富士山・伊豆半島を臨む鎌倉山でも最も景色の良い所です。地形も理想の南向傾斜で、自然の傾斜を生かした林間住宅には最適な土地です。一戸当りの土地の面積を広くして、緑溢れる風格のある宅地にすれば鎌倉山の顔になり販売にも有利です。

2. 鎌倉山2丁目に居を構えた著名人

- ・近衛文麿(五摂家筆頭、首相)
- ・福沢諭吉
- ・田中絹代(女優)
- ・木暮三千代(女優)
- ・藤原義江(オペラ歌手)
- ・有吉佐和子(作家)
- ・棟方志巧(版画家)
- ・みのもんた(テレビタレント)(田中絹代居住跡地に住宅建設中)

3. 近隣住民の希望を考慮した造成案

余計な事とは思いますが、住民の希望事項を考慮した造成案を3案作成しました。ご検討頂ければ幸いです。

尚この案は以下4点を配慮したものです。

- ①造成工事費の大幅削減
- ②土地の有効面積の増加による緑の確保
- ③地形の変形化とロスの防止
- ④土地のイメージアップ

＝添付造成案

- ① 5区画案 (希望)
- ② 7区画案 (希望)
- ③ 9区画案 (参考案)

以上

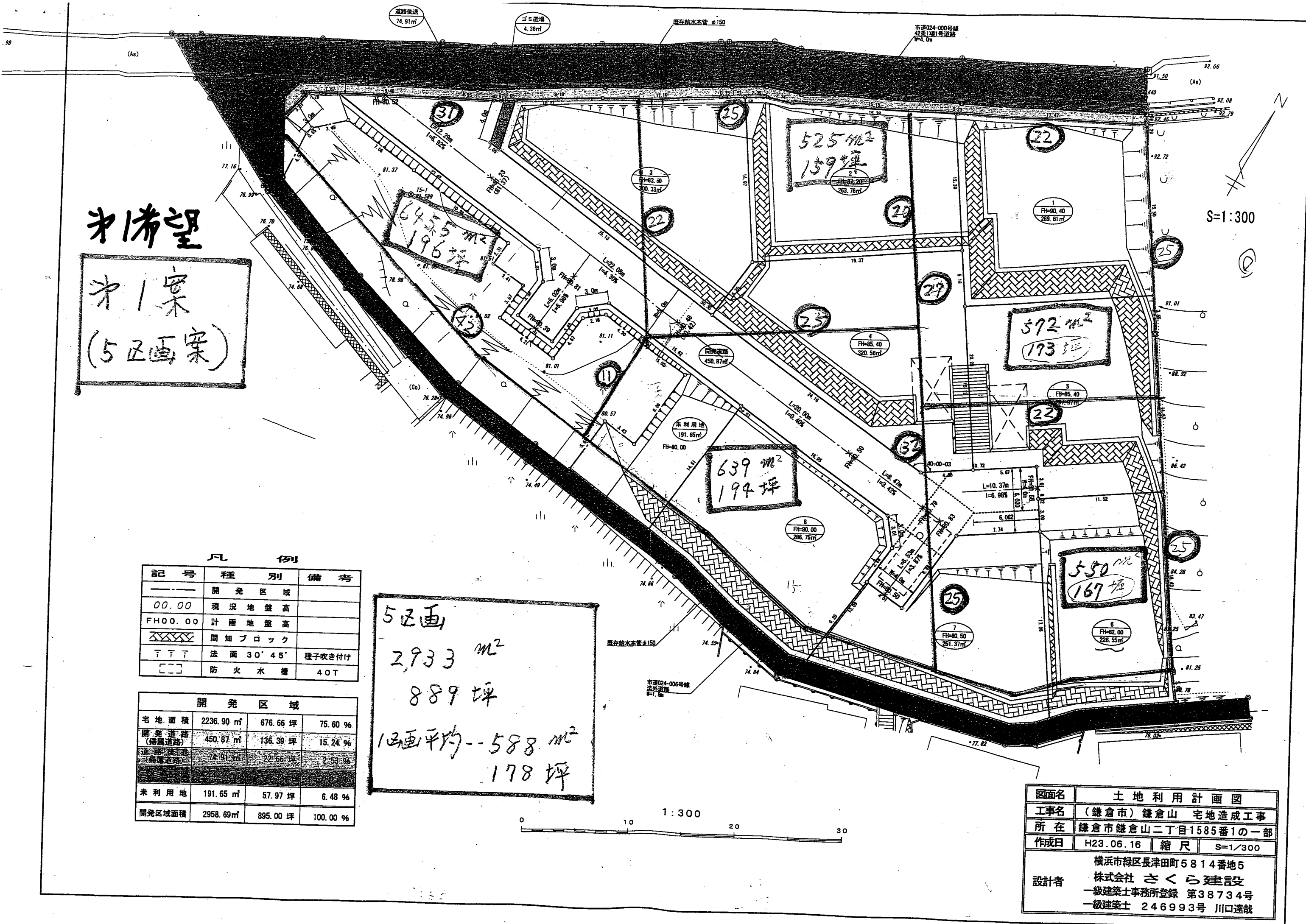
希望

1案
(5区画案)

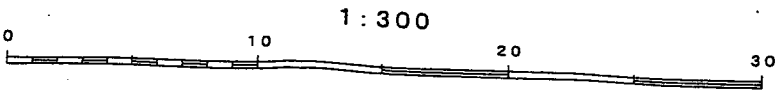
| 記号 | 種別 | 備考 |
|---------|------------|--------|
| --- | 開発区域 | |
| 00.00 | 現況地盤高 | |
| FH00.00 | 計画地盤高 | |
| XXXX | 間知ブロック | |
| ▽▽▽ | 法面 30' 45' | 種子吹き付け |
| □□ | 防火水槽 | 40T |

| 開発区域 | | | |
|----------------|------------------------|----------|----------|
| 宅地面積 | 2236.90 m ² | 676.66 坪 | 75.60 % |
| 開発道路 (掃風道路) | 450.87 m ² | 136.39 坪 | 15.24 % |
| 道路後退 (掃風道路) | 74.91 m ² | 22.66 坪 | 2.53 % |
| 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 % |

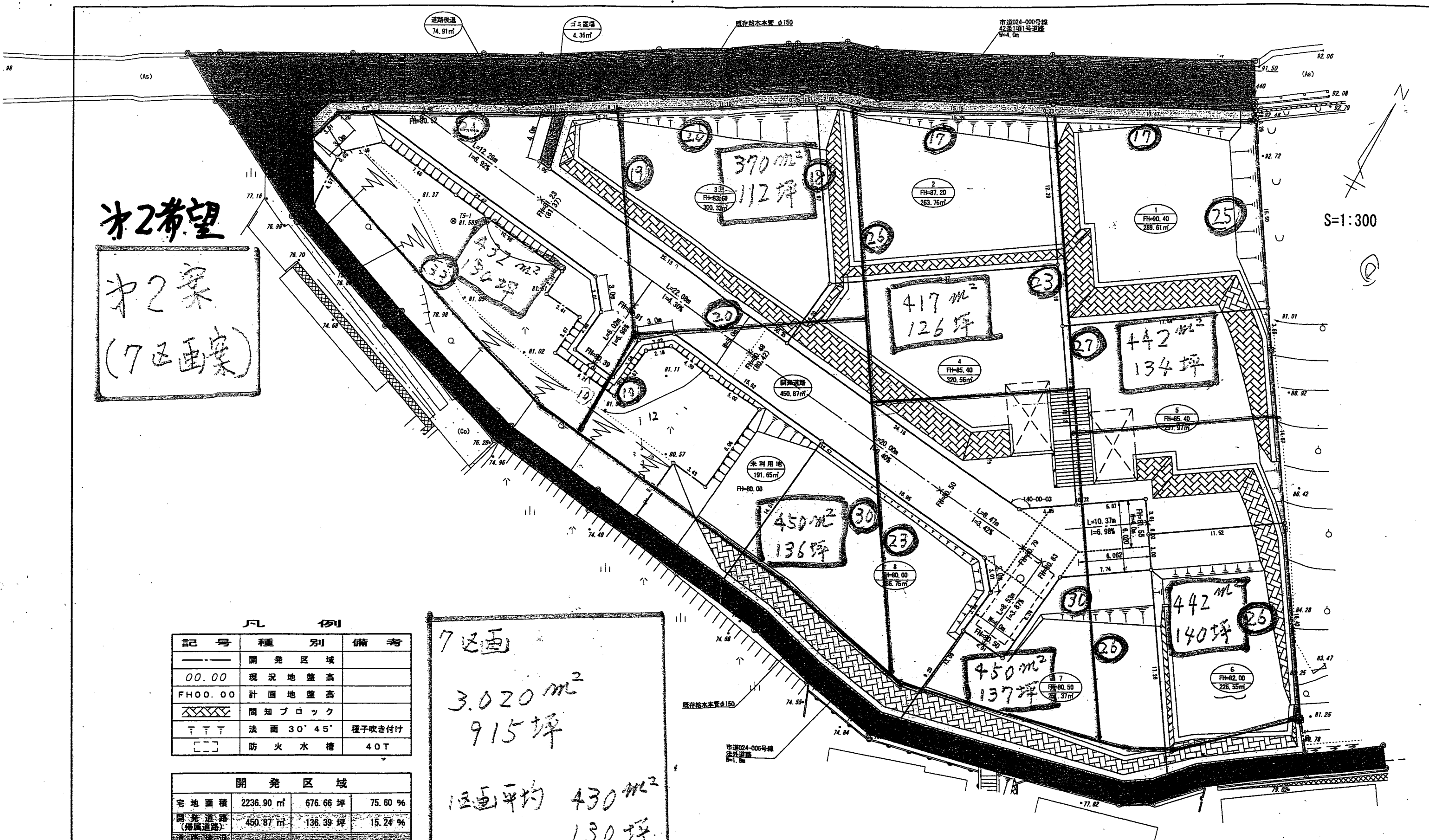
5区画
2933 m²
889 坪
1区画平均 -- 588 m²
178 坪



S=1:300



| | | | |
|-----|--|----|---------|
| 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 | | |



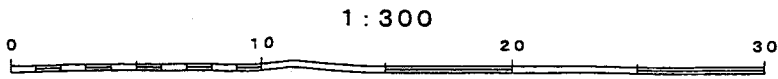
※2希望
 ※2案
 (7区画案)

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・歩道 (帰属道路) | 74.91 m ² | 22.66 坪 | 2.53 % |
| 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 % |

7区画
 3,020 m²
 915 坪
 区画平均 430 m²
 130 坪



| | | | |
|-----|--|----|---------|
| 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 | | |

参考案

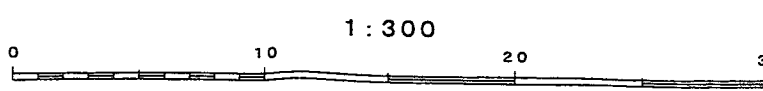
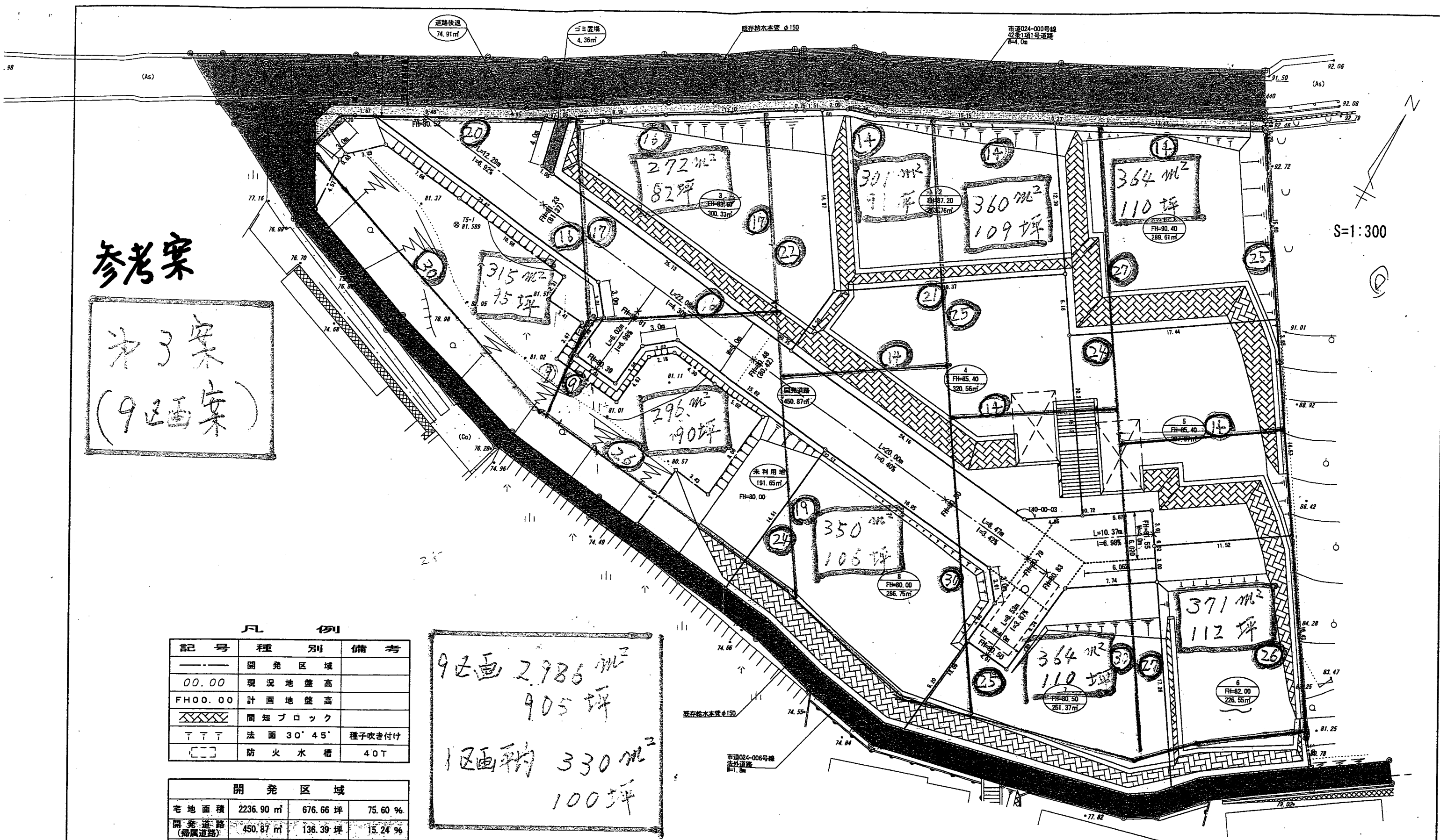
9区画案
(9区画案)

| 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 (掃集道路) | 450.87 m ² | 136.39 坪 | 15.24 % |
| 道路後退 (掃集道路) | 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 % |

9区画 2,986 m²
905 坪

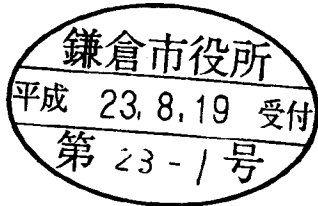
3区画平均 330 m²
100 坪



| | | | |
|-----|--|----|---------|
| 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 | | |

23年8月15日

(あて先) 鎌倉市長



住所



提出者 氏名



電話



〔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。〕

次のとおり提出します。

| | |
|--|----------------------|
| 事業区域の地名地番 | 鎌倉市鎌倉山2丁目1585-1 |
| 事業者氏名 | (株) さくら建設 代表取締役 高野正道 |
| <p>意見の内容(※事業者に対して述べる意見の内容を記入してください。)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 鎌倉市は世界文化遺産登録を目指し市民あけでの運動と展開中であり自然環境の保護は、当然の事であり、市政及び業者側に強く抗議し、撤回されることを希望する。 2. 台風や大雨の時鎌倉市では地滑が多数発生し、人命を失っている。中でも自然破壊の一端と見られ、当該地その下部に居住する切とてはとて許しがたく、我々の命にかかわる問題である。 <p>以下別紙参照</p> | |

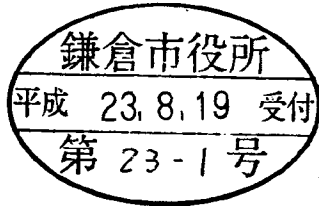
大規模・中規模開発事業意見書

意見書番号

23-1-3

平成23年9月16日

(あて先) 鎌倉市長



住所



提出者 氏名



電話



〔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。〕

次のとおり提出します。

| | |
|------------------------------------|----------------------|
| 事業区域の地名地番 | 鎌倉市鎌倉山2丁目1585-1 |
| 事業者氏名 | (株) さくら建設 代表取締役 高野正道 |
| 意見の内容 (※事業者に対して述べる意見の内容を記入してください。) | |
| 別 紙 参 照 | |

反対理由

現在の樹木をすべて伐採して開発することは
近隣住民の権利である自然環境と根底から
破壊する行為であり容認できない。

当地域は以前から大雨の際は急傾斜の地形
のため雨水が大量に流水落ちる。全ての樹木
伐採による地下水脈への悪影響及び防災上の
懸念は近隣住民と不安にさせる行為であり
到底容認できない。

7月16日の説明会は都合により、出席できず申し訳ない。
鎌倉山・七里が流東居住者と広く対象とする
説明会を改めて南権願したい。

以上

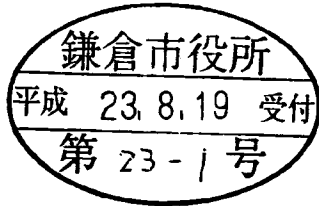
大規模・中規模開発事業意見書

意見書番号

23-1-4

23年8月4日

(あて先) 鎌倉市長



住所



提出者 氏名



電話



〔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。〕

次のとおり提出します。

| | |
|-----------|----------------------|
| 事業区域の地名地番 | 鎌倉市鎌倉山2丁目1585-1 |
| 事業者氏名 | (株) さくら建設 代表取締役 高野正道 |

意見の内容(※事業者に対して述べる意見の内容を記入してください。)

別紙記載通り開発を希望します。

別紙参照

大規模開発事業として届出された事業番号「23-1」に関する意見書

この届出に基づく説明会（平成23年7月16日午前10時3分～11時37分、於いて鎌倉山集会所）に出席し開発業者（㈱さくら建設 6名）から概要説明を受け、鎌倉山および七里ガ浜東の参加住民の質疑応答を聴いて、以下の見解を提出します。

当該地（*1）は市街化を抑制すべき市街化調整区域内の「緑」の保全配慮地区に指定された既存宅地であるが、従来からスダジイや山椿、コナラ、ソメイヨシノなどの大木、古木が繁茂しており、ウグイス、ホトトギス、アオゲラ、コゲラ、シジューカラ、ヒヨドリ、ホオジロなどの野鳥も営巣する森で、散策のコースにもなっており、これは広町～鎌倉山～極楽寺へ抜けるハイキングコースの一部となっている。このことは周辺居住者の共通認識であると理解している。

前所有者（物納前）は一部を別荘および車庫として利用しており、同氏から分譲を受けた周辺居住者の話でも自然保存に力をいれて、残りの大半を占める古木、大木は景観を保つように手入れをし、結果として周辺住民やハイカーに潤い、憩いを提供していた。現在は自然山林化が更に進んでいる状態である。

しかし、開発業者は、説明会においては関係書類にすべき（*2の項）を提示せず、全域を既存宅地として、現在の植生全てを伐採し、裸地とした上に区画形質の大幅変更を行い全域を「市街化区域同然」として開発をすると表明しています。また、現状では3,000㎡未満の開発として8区画を、残地はその後2区画の宅地造成を予定しています。これは、一度に開発をすると開発手続き上問題が生じるため、方便で脱法行為をしているとしか言えません。新しいまちづくり条例の3,000㎡も考慮しているとは言えません。

また、同業者の「動物、植物、生態系などの」環境にかかる調査報告は、第3者の専門家の調査結果ではなく、同業者の開発担当者1名が1日の数時間の目視をただけで調査実施とし、しかも既存宅地内なので大したものは見られないとの見解で、全く話になりません。

したがって、専門家である第3者による環境アセスを実施後に、保全区域があればそれを除外した部分に「林間住宅地」として、自然起伏を活かした林間別荘地として造成するように指導されるようお願いいたします。

私の要望は申請地の周辺緑地の古木・大木をそのまま現状保存した後、内側部分を大規模な画地、概ね200坪以上の宅地として、従来からの鎌倉山らしく開発されるよう期待します。

また、当該業者の計画では、鎌倉山山頂付近から「S字カーブ」近辺までの斜路の一方通行帯の短縮を図るとしていますが、現在でも通行量が多く、抜け道的に逆走行する車もあり、残る一方通行部分が少なくなると、確信犯的な逆走車の増加も見込まれ危険です。2車線化できないので、一方通行帯の短縮には反対です。この件も考慮されて指導されるようお願いいたします。

*1、当該地は市街化調整地域、かつ保全対象緑地などである「保全配慮地区」に該当

*2、既存宅地（「林間住宅地」）であるが、以下の書類が説明会では提示・説明されていない。

- ① 市街化調整区域に係る線引きの日以前から宅地であったことを証する書類
- ② 連たん図

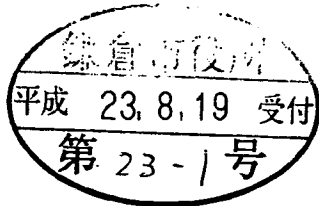
以上

大規模・中規模開発事業意見書

意見書番号 23-1-5

2011年8月16日

(あて先) 鎌倉市長



住所



提出者 氏名



電話



〔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。〕

次のとおり提出します。

| | |
|-----------|----------------------|
| 事業区域の地名地番 | 鎌倉市鎌倉山2丁目1585-1 |
| 事業者氏名 | (株) さくら建設 代表取締役 高野正道 |

意見の内容(※事業者に対して述べる意見の内容を記入してください。)

別 紙 参 照

大規模開発事業として届出された事業番号「23-1」に関する意見書

この届出に基づく説明会（平成23年7月16日午前10時3分～11時37分、於いて鎌倉山集会所）に出席し開発業者（㈱さくら建設 6名）から概要説明を受け、鎌倉山および七里が浜東の参加住民の質疑応答を聴いて、以下の見解を提出します。

当該地（*1）は市街化を抑制すべき市街化調整区域内の「緑」の保全配慮地区に指定された既存宅地であるが、従来からスダジイや山椿、コナラ、ソメイヨシノなどの大木、古木が繁茂しており、ウグイス、ホトトギス、アオゲラ、コゲラ、ヒヨドリ、ホオジロなどの野鳥も営巣する森で、散策のコースにもなっており、これは広町～鎌倉山～極楽寺～抜けるハイキングコースの一部となっている。このことは周辺居住者の共通認識であると理解している。

前所有者（物納前）は一部を別荘および車庫として利用しており、同氏から分譲を受けた周辺居住者の話でも自然保存に力をいれて、残りの大半を占める古木、大木は景観を保つように手入れをし、結果として周辺住民やハイカーに潤い、憩いを提供していた。現在は自然山林化が更に進んでいる状態である。

しかし、開発業者は、説明会においては関係書類にすべき（*2の項）を提示せず、全域を既存宅地として、現在の植生全てを伐採し、裸地とした上に区画形質の大幅変更を行い全域を「市街化区域同然」として開発をすると表明しています。また、現状では3,000㎡未満の開発として8区画を、残地はその後2区画の宅地造成を予定しています。これは、一度に開発をすると開発手続き上問題が生じるため、方便で脱法行為をしているとしか言えません。新しいまちづくり条例の3,000㎡も考慮していると言えません。

また、同業者の「動物、植物、生態系などの」環境にかかる調査報告は、第3者の専門家の調査結果ではなく、同業者の開発担当者1名が1日の数時間の目視をただけで調査実施とし、しかも既存宅地内なので大したものは見られないとの見解で、全く話になりません。

したがって、専門家である第3者による環境アセスを実施後に、保全区域があればそれを除外した部分に「林間住宅地」として、自然起伏を活かした林間別荘地として造成するように指導されるようお願いします。

私の要望は申請地の周辺緑地の大木・古木をそのまま現状保存した後、内側部分を大規模な画地、概ね200坪以上の宅地として、従来からの鎌倉山らしく開発されるよう期待します。

また、当該業者の計画では、既存の鎌倉山から「S字カーブ」近辺までの斜路の一方通行帯の短縮を図るとしていますが、現在でも通行量が多いため、2車線化できない場合は一方通行帯の短縮には反対です。この件も考慮されて指導されるようお願いします。

*1、当該地は市街化調整地域、かつ保全対象緑地などである「保全配慮地区」に該当

*2、既存宅地（「林間住宅地」）であるが、以下の書類が説明会では提示・説明されていない。

- ① 市街化調整区域に係る線引きの日以前から宅地であったことを証する書類
- ② 連たん図

以上

反対理由

1. 対象区域は長年にわたって人為的な手が加えられなかったのが幸いし、多彩な樹木および植物が自然生育し、いまや貴重な生態系を含む自然山林となっている。本開発計画は、各種の小動物、鳥類、昆虫などの生息地でもあるこの貴重な自然環境を根底から破壊しつくさんとする、無謀かつ反社会的な行為であって到底容認できない。
2. 当該区域は近隣住民の日常生活に潤いと安らぎをもたらすきわめて大切な住環境条件のひとつである。これは長年にわたって当地域に住むわれわれ住民の既得権益であり、後世代へも引き継ぐべき無形の資産である。一私企業の利益のために安易に喪失することは出来ないし、その保全を求めるわれわれ近隣住民の権利は十分留保されるものである。
3. 当区域は日々蚕食され、より厳しい保護措置および開発阻止が焦眉の急として叫ばれている鎌倉山の緑の一部である。本計画によって、鎌倉山の自然・緑はさらに破壊され喪失されるばかりか、樹木の伐採による地下水脈への悪影響、防災効果の喪失も甚大であると懸念される。
4. 自然林の破壊、樹木伐採の代償として、開発計画は法律に定められた、あるいはそれを上回る代替緑地の確保を織り込むかもしれないが、破壊され喪失される自然環境を償うことは、質的にも量的にも不可能である。
5. 開発計画は2,958.69平米を対象としているが、これは3,000平米以上に対して樹木の保存等の措置を義務付ける都市計画法第33条を逃れんがための、幼稚、姑息な小細工に過ぎないことは明らかであり、到底容認できない。
6. 鎌倉市はユネスコの世界文化遺産登録を目指しているが、歴史的遺産の保護にならんで、その豊かな自然環境の保護は重要なテーマである。当地域でビジネスを行わんとする企業はこのような事業環境を十分わきまえ、これに敵対するような企業利益優先の事業は企画・実施すべきではない。

要望事項（一部行政に対するものも含む）

1. 意見書に対する企業側の回答をも兼ねた地域住民への説明会を改めて開催願いたい。説明会は鎌倉山、七里ガ浜東居住者を広く対象とするとともに、行政代表も参加願いたい。
2. 対象区域の自然環境調査を、専門かつ中立の機関によってやり直していただきたい。企業自身が行った形ばかりの調査は客観性・科学性を欠き説得力が無く、事実上無きに等しい。
3. 当区域は“市街化を抑制すべき”市街化調整区域である。開発業者、行政とともに、この法律の精神・狙いを正しく理解し尊重していただきたい。

以上

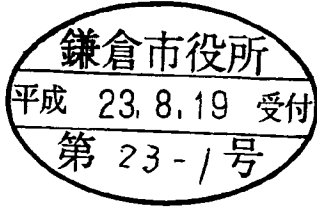
大規模・中規模開発事業意見書

意見書番号

23-1-6

23年8月17日

(あて先) 鎌倉市長



住所



提出者 氏名



電話



〔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。〕

次のとおり提出します。

| | |
|-----------|----------------------|
| 事業区域の地名地番 | 鎌倉市鎌倉山2丁目1585-1 |
| 事業者氏名 | (株) さくら建設 代表取締役 高野正道 |

意見の内容(※事業者に対して述べる意見の内容を記入してください。)

私等とは直接関係のないように思はれますが
 みどりが増えることは大変です

~~別紙参照~~

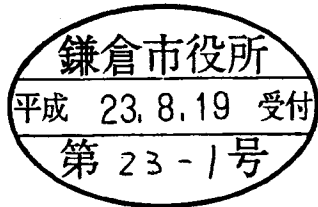
大規模・中規模開発事業意見書

意見書番号

23-1-7

2011年8月17日

(あて先) 鎌倉市長



住所



提出者 氏名



電話



〔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。〕

次のとおり提出します。

| | |
|-----------|----------------------|
| 事業区域の地名地番 | 鎌倉市鎌倉山2丁目1585-1 |
| 事業者氏名 | (株) さくら建設 代表取締役 高野正道 |

意見の内容(※事業者に対して述べる意見の内容を記入してください。)

別紙参照

事業番号「23ノ1」に関する意見書

。当該地は市街化調整区域である

。当該地は「鎌倉市緑の基本計画」における保全配慮地区である

。当該地は既存宅地ではあるが、近隣の開発前からの自然樹木はほぼ完全な形で残っており、現在では天然に近い生態系が形成されている

。世界遺産登録を目指す都市として相応しい環境を保全する必要がある

右の理由により、当該地の開発計画を行政の介入により、直ちに中止し、今後も保存し続けるべきと考えられており、そのことを望みます。

また、開発計画によれば、三千平米を越える開発を二期に分けて実施すること、都市計画法、神奈川県土地
利用調整条例、鎌倉市新しいまちづくり条例での三千平
米越の開発に必要な手続をおよび承認を逃れており、
これは乱開発防止と目的とした条例、法律を逸脱した
ものと考えます。

さらに、開発業者の当該地の環境にかかる調査は、
開発当事者である同業者が目視で数時間のみ実施
したもので正確さ欠け、公平なものでもあり得ません。

最後に、鎌倉市内では当該地だけでなく様々な場所
で新規の開発が進行し、古来からの自然環境が壊され
ている状況が見られます。開発によって短期的には
地域は活性化し利便性なども向上するかもしれませんが、
私もその利益を享受していることは紛れもない事実です。

しかしながら、これ以上の開発を行わず、古来からの
自然環境を守り、次の世代に受け継いで行くことと
私達の責務であり、長期的にはこれからの鎌倉のた
めになると考えます。

以上

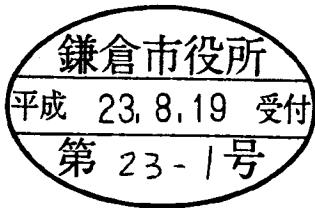
大規模・中規模開発事業意見書

意見書番号

23-1-8

2011年8月17日

(あて先) 鎌倉市長



住所



提出者 氏名



電話



〔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。〕

次のとおり提出します。

事業区域の地名地番

鎌倉市鎌倉山2丁目1585-1

事業者氏名

(株) さくら建設 代表取締役 高野正道

意見の内容(※事業者に対して述べる意見の内容を記入してください。)

別 紙 参 照

事業番号【23-1】大規模開発事業に関する意見書

当該大規模開発事業に関して「鎌倉市まちづくり条例」「都市計画法」「都市計画法施行令」「建築基準法」建築基準法施行令」等に照らして以下の疑問点について質問しますので、回答を願います。

1. 鎌倉市まちづくり条例第17条第1項4号関係

「環境及び景観の保全及び配慮の方針」に照らして具体的な方策の提示を要望します。

2. 鎌倉市まちづくり条例第17条第2項関係

当該開発予定地は当初、8区画3,000㎡未満として計画し、その後残地の開発を行うと聞いているが、このような場合条例では、「一の開発事業」とされている。がもし、同条3項を適用するとすれば、「樹木の保存等」に関する都市計画法施行令第23条の3の適用を免れることになる。このことと質問1との関連について具体的な説明を要望します。

※ 鎌倉市当局には、鎌倉市まちづくり条例の不備を利用され、乱開発を助長させることとなるのでこの条項の内容改正を切に要望します。

3. 鎌倉市まちづくり条例に基づく大規模開発事業に係わる基本事項作成の手引き「第6 届出必要図書作成要領1(2)開発計画概要書」の記載関係

・開発行為等が自然環境に与える影響等について

具体的な環境調査内容及び方法を明示し、環境にたいする影響の予測等について所見を示して欲しい。このことは、鎌倉市の保全対象緑地を破壊し敢えて開発行為を行うのであるから鎌倉市民に説明する義務があると思われる。

・開発行為等が社会的状況に与える影響等について

当該開発予定地区周辺の道路環境が大変悪く(幅員が狭く、見通しも悪く、傾斜路となっている現在一部区間を一方通行として処理しているが、交通量も比較的多く、逆走を許可されているバイク、自転車との接触、人身事故も多発している。現況ですら交通困難な道路とされているものが、双方向通行が安全に行えるのであれば、示して欲しい。また双方向通行が可能となれば一般通り抜け車両の増加も考えられるので交通量のシュミレーションをして、安全である根拠についても納得のいくものを提示して欲しい。

4. 都市計画法施行令第25条第1号、第2号関係

質問3でも道路環境について求めています、改めてこの法律との関係についても説明を求めます。

5. 都市計画法施行令第28条第1号～第7号関係

当該開発予定地区の宅地造成関係の資料について法に基づいたものの提示を要望します。

6. 都市計画法施行令第28条の2第1号、第2号関係

当該開発予定地区の植栽関係の資料について法に基づいたものの提示を要望します。

7. 都市計画法施行令第34条第11号、第12号関係

当該開発予定地区は既存宅地とあるが、既存宅地確認制度は12年の都市計画法の改正により廃止となったが、これを同法を適用により運用するのか説明して欲しい。

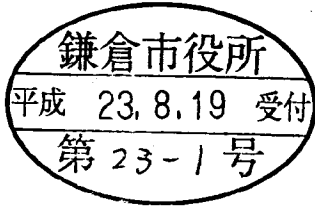
大規模・中規模開発事業意見書

意見書番号

23-1-9

〃年〃月18日

(あて先) 鎌倉市長



住所 [Redacted]

提出者 氏名 [Redacted] 印

電話 [Redacted]

[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。]

次のとおり提出します。

| | |
|-----------------------------------|----------------------|
| 事業区域の地名地番 | 鎌倉市鎌倉山2丁目1585-1 |
| 事業者氏名 | (株) さくら建設 代表取締役 高野正道 |
| 意見の内容(※事業者に対して述べる意見の内容を記入してください。) | |
| 別 紙 参 照 | |

七里ガ浜の海辺からあるいは江ノ電線路わきから鎌倉山の斜面を眺めれば、どんなに無残な状態となっているかが良くわかる。鎌倉山の尾根道から海を眺めても、どんどんと緑がすくなくなっているのが良くわかる。

何十年か前に大規模開発がおこなわれ、取り返しのつかない自然破壊がおこなわれた。当時は、地域開発をすすめ、住民が増え、税収もあがり市の財政も豊かになると考える人が多く、多分さしたる反対運動もなく開発がすすめられてきたのだろうが人の考え方も変わってきている。

いまや鎌倉市の環境破壊に対する考え方、理念も代わってきている。鎌倉環境基本条例を制定し、緑の保全と生き物の保護を高らかに唱えている。それにもかかわらず、自然破壊につながり、植物のみならず小さな生き物の住処を奪う開発を許可する行政の姿勢に疑問を感じざるをえない。自然保護をたんなるお題目としか認識していないのではないか。

動植物を保護するという事は、希少種だからあるいは貴重な種だから大事に保護するという事ではないはず。近くで見かける草花、昆虫が生きていける環境を温存することもまた重要ではなからうか。それこそが人と自然の共生の第一歩と理解している。

説明会においてなされた業者の説明では、希少価値が無ければ保護する必要が無く、努力目標として「ああする、こうすると」述べているにすぎない。利益追求を目的とする企業が、利益を犠牲にしてまでやるなどはとても考えられない。このことは、行政もふくめ常識のある社会人なら、十分にわかっている。

景観の保全に対する考え方も、住民のそれとは真っ向から対立するもので、簡単に見解の相違で片付けられている。

業者の物差しからすれば、現状を悪化させる要因はなにもないと主張している。果たしてそうだろうか。行政サイドでもよくよく吟味してもらいたい。

鎌倉市が環境重視の理念をもつものであれば、仮に開発を許可するにしても厳しい条件をつけなければ、鎌倉の自然が破壊され、緑が全くない山になってしまう。鎌倉が鎌倉でなくなる。

時代は刻々と変貌している。昔とは違う。開発で市財政を豊かにしようとする考え方を変えない限り、利益追求を目的とする開発業者に緑の保全を訴えても実効はあがらない。

行政が本気で緑の保全、自然保護を考えるなら厳しい条件をつけるべき。

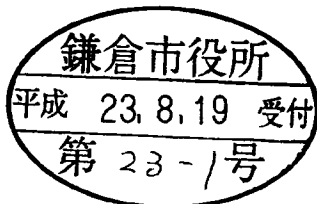
これ以上コンクリートの壁は見たくない。

大規模・中規模開発事業意見書

意見書番号 23-1-10

23年8月18日

(あて先) 鎌倉市長



住所 [Redacted]

提出者 氏名 [Redacted]

電話 [Redacted]

〔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。〕

次のとおり提出します。

| | |
|-----------|----------------------|
| 事業区域の地名地番 | 鎌倉市鎌倉山2丁目1585-1 |
| 事業者氏名 | (株) さくら建設 代表取締役 高野正道 |

意見の内容 (※事業者に対して述べる意見の内容を記入してください。)

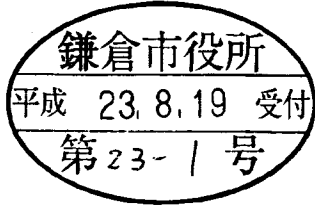
※現地は、市街化調整区域内になっていると思います。
 広町～鎌倉山～極楽寺に抜ける、グリーンベルトを^{ごみ}残事は、
 世界遺産登録を目指す。市の方針に反すると思います。
 造成後、木の苗を植えたとしても、今のように「はげらす」人工の緑
 である、又、さまざまな動物と共存しており、その生態系を~~変~~変えてほ
 うでしょう。
 ※現地に通じる道は、車の可成り多い困難なせまい道があります。又
 一方通行部分は急坂であります。その解消の為に
 (造成後は、何らかの抜け道を作り、七里の浜東^{から}抜ける道が出来な
 様) 近隣住民に、迷惑か及らな^い様願います。

大規模・中規模開発事業意見書

意見書番号 23-1-11

2011年8月18日

(あて先) 鎌倉市長



住所



提出者

氏名



印

電話



〔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。〕

次のとおり提出します。

| | |
|-----------|----------------------|
| 事業区域の地名地番 | 鎌倉市鎌倉山2丁目1585-1 |
| 事業者氏名 | (株) さくら建設 代表取締役 高野正道 |

意見の内容 (※事業者に対して述べる意見の内容を記入してください。)

別紙 ~~参照~~ のとおり

2011年8月18日

松尾崇・鎌倉市長 殿

鎌倉山の「大規模開発事業（第23-1号）」に関する意見書

- ・ 標記の大規模開発事業に関し、横浜市緑区の（株）さくら建設の現・開発計画は、後記（1）の「証拠資料」により、法規制の少ない「3,000㎡未満の開発」を偽装した脱法開発なのは明白であり、悪影響が多大すぎます。
- ・ 松尾市長の、リーダー・シップ発揮を、お願いします。利害関係者が、歩みより、知恵を持ち寄った、「正々堂々とした」「悪影響を最小化した」開発事業のモデルを、全国に示そうではありませんか！

記

（1）脱法開発の「証拠資料」:

- * 資料の名称:「大規模開発事業説明会開催結果報告書」
- * 提出日:平成23年7月27日
- * 報告者:(株)さくら建設 (横浜市緑区)
- * 脱法開発の証拠例:下記①~②のとおり、(株)さくら建設は、今回の開発面積から意図的に外したエリア(土地利用計画図の「白い部分」)は、後で宅地造成(2区画)すると、「本音」を明言しています。

① 議事録 P1 の中段:

- * 質問:図面の白い部分もいずれ開発するのですか?
- * 応答:2区画の宅地造成を予定しております。

② 議事録 P3 の下段:

- * 質問:白い空白部分は何区画の予定ですか?
- * 応答:2区画の予定です。
- * 質問:今回と併せると10区画ですか?
- * 応答:はい。
- * 質問:どうして空白部分が残っているのですか?
- * 応答:計画地に辿りつくまでの道路の幅員が一部短いため、3,000㎡未

満での開発となっております。

→ ■■■■■ (当意見書の作成者) の所見=道路の幅員のせいにする説明は、胡散(うさん)臭い。

(2) もし市が弱腰で、現・開発計画の欺瞞性を看過した場合の悪影響例：

- ① さくら建設が、後で2区画を造成する時点で、現・開発計画の宅地(8区画)の購入者とのトラブルが発生する。仮に、さくら建設が、現・開発計画の宅地(8区画)の販売時に「将来、2区画を造成する予定」だと重要事項説明を行うとしたら、最初から市を騙した(コケにした)ことになる。
- ② 将来の2区画の購入者は、劣悪な宅地(例：形状、アクセス、建築費等が劣悪)を買わされる羽目になる。併せて、先行8区画の購入・所有者たちから、「自然環境と財産価値を破壊する加害者」の片割れだと、反目される。
- ③ 松尾市長および市の本件関連スタッフ各位の信用が傷つく。「なんだ、以前の市長時代と同じ土建寄りか、がっかりだな。」と失望・誤解される。
- ④ (脱法の「偽装」=2段階開発により)自然環境が、不用意・余計に破壊される。
- ⑤ (株)さくら建設にとっても、開発全体(8区画+2区画)から得られる「利益」が低下する。

<■■■■■所見>

- 大岡越前の「三方一両損」エピソードは、「前向きな」公共ジャッジの「教訓」であるが、現・開発計画(市に「仮了承」されたと、(株)さくら建設が呼んでいる)のままでは、「後ろ向き」な、「五方〇両損」に、なってしまう。
 - ① (上述した)8区画の購入者の損失
 - ② (上述した)将来の2区画の購入者の損失
 - ③ (上述した)松尾市長および市の関連スタッフ各位の損失
 - ④ (上述した)自然環境の損失
 - ⑤ (上述した)(株)さくら建設の損失

(3) 提言：

- ① まずは、市が(株)さくら建設を呼んで、同社の、「建前」と「本音」の矛盾・二枚舌を、叱責し、欺瞞的な現・開発計画を差し戻して頂きたい。

*建前＝土地利用計画図の「白い部分」は、造成・商品化しません。開発面積は3,000㎡未満だから、寛大かつ迅速な許可を頂けますよね。

*本音＝土地利用計画図の「白い部分」は、後で造成・商品化したい。現・開発計画の承認・実行の後に、(株) さくら建設が「白い部分」の造成・商品化を企てても、市は民間企業の財産権を、侵害できませんよね。

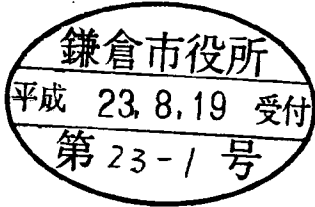
② 上記の「差し戻し」により、(株) さくら建設は、開発計画(案)を「差し替え」申請することになるでしょうが、「急がば回れ」の諺もあり、市のタイムリーかつ実質優先のリーダー・シップを、お願いします。

例：a 3,000㎡未満の開発申請とするか、 b 3,000㎡以上の開発申請とするかは、(株) さくら建設の自由選択です。が、「白い部分」で二枚舌を使わない計画にすることが、結果的に同社の利益を最大化できそうに、思います。たとえば、仮に、上記 a を選択する場合でも、残地は樹木ごと市に寄付するとか、「すっきりした」分譲区画にすれば、「より高く」売り出せるでしょうし、周辺住民や市のコンセンサスも得られや易いので、早期事業化の「企業利益」も期待できます。

以上

2011年8月19日

(あて先) 鎌倉市長



住所



提出者

氏名



電話



〔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。〕

次のとおり提出します。

| | |
|-----------|--------------------|
| 事業区域の地名地番 | 鎌倉市 鎌倉山2丁目1585-1 |
| 事業者氏名 | (株)さくら建設代表取締役 高野正道 |

意見の内容(※事業者に対して述べる意見の内容を記入してください。)

別紙参照

当開発事業に対し以下理由により反対します。

1. 対象区域は長年にわたって人為的な手が加えられなかったのが幸いし、多彩な樹木および植物が自然生育し、いまや貴重な生態系を含む自然山林となっている。本開発計画は、各種の小動物、鳥類、昆虫などの生息地でもあるこの貴重な自然環境を根底から破壊しつくさんとする、無謀かつ反社会的な行為であって到底容認できない。
2. 当該区域は近隣住民の日常生活に潤いと安らぎをもたらすきわめて大切な住環境条件のひとつである。これは長年にわたって当地域に住むわれわれ住民の既得権益であり、後世代へも引き継ぐべき無形の資産である。一私企業の利益のために安易に喪失することは出来ないし、その保全を求めるわれわれ近隣住民の権利は十分留保されるものである。
3. 当区域は日々蚕食され、より厳しい保護措置および開発阻止が焦眉の急として叫ばれている鎌倉山の緑の一部である。本計画によって、鎌倉山の自然・緑はさらに破壊され喪失されるばかりか、樹木の伐採による地下水脈への悪影響、防災効果の喪失も甚大であると懸念される。
4. 自然林の破壊、樹木伐採の代償として、開発計画は法律に定められた、あるいはそれを上回る代替緑地の確保を織り込むかもしれないが、破壊され喪失される自然環境を償うことは、質的にも量的にも不可能である。
5. 開発計画は2,958.69平米を対象としているが、これは3,000平米以上に対して樹木の保存等の措置を義務付ける都市計画法第33条を逃れんがための、幼稚、姑息な小細工に過ぎないことは明らかであり、到底容認できない。
6. 鎌倉市はユネスコの世界文化遺産登録を目指しているが、歴史的遺産の保護にならんで、その豊かな自然環境の保護は重要なテーマである。当地域でビジネスを行わんとする企業はこのような事業環境を十分わきまえ、これに敵対するような企業利益優先の事業は企画・実施すべきではない。

要望事項（一部行政に対するものも含む）

1. 意見書に対する企業側の回答をも兼ねた地域住民への説明会を改めて開催願いたい。説明会は鎌倉山、七里ガ浜東居住者を広く対象とするとともに、行政代表も参加願いたい。
2. 対象区域の自然環境調査を、専門かつ中立の機関によってやり直していただきたい。企業自身が行った形ばかりの調査は客観性・科学性を欠き説得力が無く、事実上無きに等しい。
3. 当区域は“市街化を抑制すべき”市街化調整区域である。開発業者、行政ともに、この法律の精神・狙いを正しく理解し尊重していただきたい。

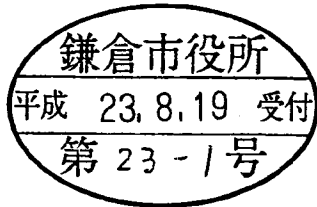
- 以上

大規模・中規模開発事業意見書

意見書番号 23-1-13

2011年 8月 19日

(あて先) 鎌倉市長 殿



住所 [Redacted]

提出者 氏名 [Redacted]

電話 [Redacted]

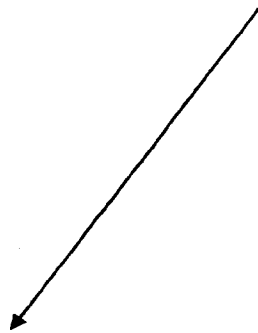
〔法人その他の団体にあつては、その主たる事務所の所在地、名称及び代表者氏名を記入してください。〕

次のとおり提出します。

| | |
|-----------|------------------------|
| 事業区域の地名地番 | 鎌倉市鎌倉山二丁目 1585 番 1 の一部 |
| 事業者氏名 | 株式会社さくら建設 代表取締役高野正道 |

意見の内容 (※事業者に対して述べる意見の内容を記入してください。)

別紙 (次ページ) のとおり



大規模開発事業として届出された事業番号「23-1」に関する意見書

この届出に基づく説明会（平成23年7月16日午前10時3分～11時37分、於いて鎌倉山集会所）に出席し開発業者（㈱さくら建設 6名）から概要説明を受け、鎌倉山および七里ガ浜東の参加住民の質疑応答を聴いて、以下の見解を提出します。

当該地（*1）は市街化を抑制すべき市街化調整区域内の「緑」の保全配慮地区に指定された既存宅地であるが、従来からスダジイや山椿、コナラ、ソメイヨシノなどの大木、古木が繁茂しており、ウグイス、ホトトギス、アオゲラ、コゲラ、シジューカラ、ヒヨドリ、ホオジロなどの野鳥も営巣する森で、散策のコースにもなっており、これは広町～鎌倉山～極楽寺へ抜けるハイキングコースの一部となっている。このことは周辺居住者の共通認識であると理解している。

前所有者（物納前）は一部を別荘および車庫として利用しており、同氏から分譲を受けた周辺居住者の話でも自然保存に力をいれて、残りの大半を占める古木、大木は景観を保つように手入れをし、結果として周辺住民やハイカーに潤い、憩いを提供していた。現在は自然山林化が更に進んでいる状態である。

しかし、開発業者は、説明会においては関係書類にすべき（*2の項）を提示せず、全域を既存宅地として、現在の植生全てを伐採し、裸地とした上に区画形質の大幅変更を行い全域を「市街化区域同然」として開発をすると表明しています。また、現状では3,000㎡未満の開発として8区画を、残地はその後2区画の宅地造成を予定しています。これは、一度に開発をすると開発手続き上問題が生じるため、方便で脱法行為をしているとしか言えません。新しいまちづくり条例の3,000㎡も考慮しているとは言えません。

また、同業者の「動物、植物、生態系などの」環境にかかる調査報告は、第3者の専門家の調査結果ではなく、同業者の開発担当者1名が1日の数時間の目視をただけで調査実施とし、しかも既存宅地内なので大したものは見られないとの見解で、全く話になりません。

したがって、専門家である第3者による環境アセスを実施後に、保全区域があればそれを除外した部分に「林間住宅地」として、自然起伏を活かした林間別荘地として造成するように指導されるようお願いいたします。

私の要望は申請地の周辺緑地の大木・古木をそのまま現状保存した後、内側部分を大規模な画地、概ね200坪以上の宅地として、従来からの鎌倉山らしく開発されるよう期待します。

また、当該業者の計画では、鎌倉山山頂付近から「S字カーブ」近辺までの斜路の一方通行帯の短縮を図るとしていますが、現在でも通行量が多く、抜け道的に逆走行する車もあり、残る一方通行部分が少なくなると、確信犯的な逆走車の増加も見込まれ危険です。2車線化できないので、一方通行帯の短縮には反対です。この件も考慮されて指導されるようお願いいたします。

*1, 当該地は市街化調整地域、かつ保全対象緑地などである「保全配慮地区」に該当

*2, 既存宅地（「林間住宅地」）であるが、以下の書類が説明会では提示・説明されていない。

- ① 市街化調整区域に係る線引きの日以前から宅地であったことを証する書類
- ② 連たん図

以上

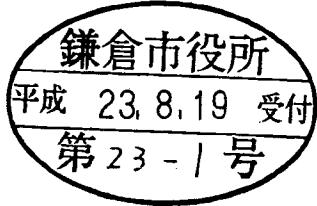
大規模・中規模開発事業意見書

意見書番号

23-1-14

平成 23 年 8 月 20 日

(あて先) 鎌倉市長



住所

[Redacted]

提出者 氏名

[Redacted]

電話

[Redacted]

〔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。〕

次のとおり提出します。

| | |
|-----------|----------------------|
| 事業区域の地名地番 | 鎌倉市鎌倉山2丁目1585-1 |
| 事業者氏名 | (株) さくら建設 代表取締役 高野正道 |

意見の内容(※事業者に対して述べる意見の内容を記入してください。)

別 紙 参 照

大規模開発事業として届出された事業番号「23-1」に関する意見書

第1. この届出に基づく説明会(平成23年7月16日、鎌倉山集会所)に出席し開発業者(㈱さくら建設)から概要説明を受け、鎌倉山および七里ガ浜東の参加住民の質疑応答を聴いて、以下のとおり意見書を提出します。

1. 当該地は市街化を抑制すべき市街化調整区域内の「緑」の保全配慮地区に指定された既存宅地であるが、従来からスダジイや山椿、コナラ、ソメイヨシノなどの大木、古木が繁茂しており、ウグイスをはじめとして、ホトギス、アオゲラ、コゲラ、コジュケイ、ヒヨドリ、ホオジロ、メジロ、四十雀などの野鳥も営巣する自然山林とも言える森で、周辺居住者の散策コースとなっていることはもとより、訪れる観光客にとっては広町～鎌倉山～極楽寺へ抜けるハイキングコースの一部となっている。これら貴重な生態系を含む自然山林を除くことになる本件開発計画は、取り戻すことの出来ない自然環境を根底から破壊しつくさんとする、無謀かつ反社会的な行為であって到底容認できないものである。
2. 当該地の緑は野鳥の囀りとあいまって、近隣住民の日常生活に潤いと安らぎをもたらす極めて大切な住環境条件のひとつである。これは長年にわたって当地域に住むわれわれ住民の既得権益であり、後世代へも引き継ぐべき無形の資産である。戦争と破壊の20世紀から緑と環境の21世紀へと価値観の転換が叫ばれている今日、一私企業の利益のためにわれわれ住民のこの資産を安易に喪失させることは出来ないし、その保全を求めるわれわれ近隣住民の権利は十分留保されて然るべきものである。
3. 当該地はより厳しい保護措置および開発阻止が焦眉の急として叫ばれている鎌倉山の緑の一部を構成する。本件計画の実行によって樹木が伐採され、これにより地下水脈への重大な影響が生じ、防災効果の喪失が懸念されるが、このたびの東日本大震災後の異常降雨により、思いもよらない各地に考えられない土砂崩れが頻発している事実をわれわれは目のあたりにしている現実がある。また、ひとたび破壊され喪失した自然環境を償うことは、質的にも量的にも不可能であることを知るべきである。
4. 本件計画は2,958.69平米を対象としているが、いかにも不自然であるというべく、これは3,000平米以上に対する上乘せ諸規制を逃れんがための、幼稚、姑息な小細工に過ぎないことは明らかであり、実質的には脱法行為であるとしか言いようがなく、到底容認するところではありません。
5. 鎌倉市はユネスコの世界文化遺産登録を目指しているが、歴史的遺産の保護にならんで、この豊かな自然環境の保護は重要なテーマである。当地域でビジネスを行わんとする企業はこのような事業環境を十分わきまえ、これに敵対するような

企業利益優先の事業は企画・実施すべきではない。

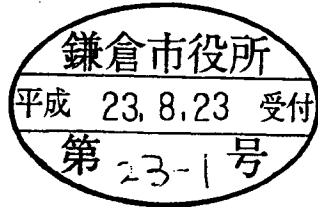
第2. 要望事項(一部行政に対するものも含む)

1. 意見書に対する企業側の回答をも兼ねた地域住民への説明会を改めて開催願いたい。説明会は鎌倉山、七里ガ浜東居住者を広く対象とするとともに、近隣住民すなわち市民の安寧に奉仕すべき市および県の行政代表も出席参加願いたい。
2. 対象区域の自然環境調査を、専門かつ中立の機関によってやり直していただきたい。企業自身が行った形ばかりの調査は客観性・科学性を欠き説得力が無く、事実上無きに等しい。到底容認できない。
3. 当区域は“市街化を抑制すべき”市街化調整区域である。開発業者、行政ともに、この法律の精神・狙いを正しく理解し尊重していただきたい。

以上

年 月 日

(あて先) 鎌倉市長



住所



提出者 氏名



電話



〔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。〕

次のとおり提出します。

| | |
|-----------|-------------------------|
| 事業区域の地名地番 | 鎌倉市 鎌倉山 2丁目 1585番 の1の一部 |
| 事業者氏名 | 株式会社 さくら建設 |

意見の内容(※事業者に対して述べる意見の内容を記入してください。)

別紙添付

鎌倉山開発業者 各位 殿

この度、縁あって貴社にて該当土地の開発が行われることになりましたが、近隣住民の立場から、少々感想とご提案をいたしたく思います。

鎌倉山は戦後からの高級保養地で、該当の土地を含めて敷地面積が大きく自然の植生を生かし緑豊かなところですが、しかし、土地所有者の高齢化が進み相続税の足かせもあり、そのまま土地を継承する事が難しいケースが多く、売られた土地は殆どが乱開発の憂き目に会っています。開発を悪いとは思いませんが、開発の手段が何処も画一的で、全てを更地にしてコンクリートで塗り固めてしまい小さく区割りする手法（最も簡単なのでしょうか？）で、鎌倉山にしてはみすぼらしく殺風景な景色が次第に多くなってきています。

該当地の向かいには整地された300坪余の土地がありますが、現在100坪×3戸で売り出されています。5年以上前から土地のままあります。以前は、緑鬱蒼とした中に2戸が建っていて、鎌倉山のシンボルとも言える大きな桜の木が沢山あったところですが、今は後から植樹した木しかない更地です。時々、首都圏から土地を見に来る人がありますが、殆どの人が、‘何故開発されているのか？’とがっかりして帰られます。今だに家は建っていません。

鎌倉山のステイタスは、保養地や別荘地のような特別贅沢な自然の豊かさにあるのではないかと思います。このような景気低迷の時代ですが、鎌倉山を買いに来る人々は、首都圏至近にそのような土地を求めているのではないのでしょうか？小区画の開発されたベッドタウンのようなところは、鎌倉山には似合いません。是非今回の該当土地の開発を、自然を生かした敷地面積の大きい土地（150坪から200坪以上）で、贅沢な家が建てられる土地開発をご提案なさったら如何かと思います。例えば土地開発の段階から建築家をコンペで入れて、鎌倉山屈指の高級住宅地とはならないのでしょうか？

鎌倉山の土地の価値を存分に高めるためには富裕層をターゲットにするべきだと思いますし、昨今の人工物であふれる時代に求められている最高の贅沢は、自然を生かした木と土と水と光のある住環境ではないのでしょうか。この環境は一度壊れてしまったら元に戻せないものであります。余談ながら流行のエコな生活とは、自然と共生するために幅と柔軟性と多様性をもって、人間が知恵を出し工夫して豊かに暮らすことではないのでしょうか？今回の震災・原発事故をきっかけに多くの人々がそれに気づいて行動しているように思います。目先の画一的な早まった開発は、時代遅れと言わざるを得ません。

意見書の内容を熟慮いただき、前向きにご検討下さいます様心より願います。

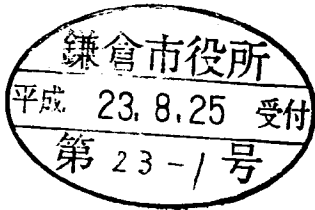
2011年8月21日

大規模・中規模開発事業意見書

意見書番号 23-1-16

2011年8月21日

(あて先) 鎌倉市長



住所



提出者 氏名



電話



〔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。〕

次のとおり提出します。

事業区域の地名地番

鎌倉市鎌倉山2丁目1585-1

事業者氏名

(株) さくら建設 代表取締役 高野正道

意見の内容 (※事業者に対して述べる意見の内容を記入してください。)

別 紙 参 照

鎌倉市鎌倉山2丁目1585-1の開発事業に対し、以下の理由により反対します。

- ・ 当該地は、市街化を抑制すべき市街化調整区域です。前所有者が建築していた別荘及び車庫以上の開発・建築をすべきではないと考えます。
- ・ 当該地は大木を含む多くの樹木が繁茂し、貴重な緑地となっています。近隣の住民は当該地が市街化調整区域のため、緑が保全されることを前提として住宅を購入しています。しかし、開発計画では現存の樹木を全て伐採し、裸地として区画整備を行うこととなっており、緑地の保全には全く考慮されていません。
- ・ 緑地の保全は近隣住民のみならず、鎌倉市にとっても重要課題であり、貴重な緑地を毀損することは許容すべきではないと考えます。
- ・ 開発事業者（株）さくら建設の「環境及び景観に係る調査報告書」に「調査時点での事業区画に重要動物の生息は確認できなかった」とありますが、平成23年7月16日に開催された説明会において、開発自業者から、調査は第三者の専門家の調査結果ではなく、開発事業者の担当者が目視で確認したとの説明がありました。しかし、当該地には鳥類、小動物、昆虫等が多数生息しており、開発に伴う影響は大であると考えます。環境アセスメントは第三者機関において調査されるべきです。
- ・ 鎌倉市まちづくり条例第2条2号、第16条1項において、市街化調整区域内で2,000㎡を超える土地取引を行う場合は6ヶ月前にその内容を市長に届出する必要があると規定されていますが、届出がなされていません。（平成23年7月16日開催の説明会において確認）
- ・ 現状の開発計画は、都市計画法第33条2項及び都市計画法施工令第25条六の除外となる3,000㎡未満の8区画となっており、残地2区画はその後の開発予定となっております。これは上記法令及び政令の適応を免れるための分割開発であり、脱法行為であると考えます。
- ・ 開発計画では隣接の道路の拡幅を行い、一方通行区間の短縮を行うことになっていますが、この道路は車の通行量が多く、一方通行区間の短縮はすべきではないと考えます。

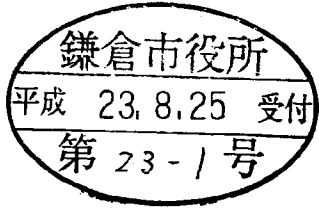
以上

大規模・中規模開発事業意見書

意見書番号 23-1-17

2011年8月21日

(あて先) 鎌倉市長



住所 [Redacted]

提出者 氏名 [Redacted]

電話 ([Redacted])

[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。]

次のとおり提出します。

| | |
|-----------|-----------------|
| 事業区域の地名地番 | 鎌倉市鎌倉山2丁目1585-1 |
|-----------|-----------------|

| | |
|-------|----------------------|
| 事業者氏名 | (株) さくら建設 代表取締役 高野正道 |
|-------|----------------------|

意見の内容(※事業者に対して述べる意見の内容を記入してください。)

別 紙 参 照

当開発事業に対し以下理由により反対します。

1. 対象区域は長年にわたって人為的な手が加えられなかったのが幸いし、多彩な樹木および植物が自然生育し、いまや貴重な生態系を含む自然山林となっている。本開発計画は、各種の小動物、鳥類、昆虫などの生息地でもあるこの貴重な自然環境を根底から破壊しつくさんとする、無謀かつ反社会的な行為であって到底容認できない。
2. 当該区域は近隣住民の日常生活に潤いと安らぎをもたらすきわめて大切な住環境条件のひとつである。これは長年にわたって当地域に住むわれわれ住民の既得権益であり、後世代へも引き継ぐべき無形の資産である。一私企業の利益のために安易に喪失することは出来ないし、その保全を求めるわれわれ近隣住民の権利は十分留保されるものである。
3. 当区域は日々蚕食され、より厳しい保護措置および開発阻止が焦眉の急として叫ばれている鎌倉山の緑の一部である。本計画によって、鎌倉山の自然・緑はさらに破壊され喪失されるばかりか、樹木の伐採による地下水脈への悪影響、防災効果の喪失も甚大であると懸念される。
4. 自然林の破壊、樹木伐採の代償として、開発計画は法律に定められた、あるいはそれを上回る代替緑地の確保を織り込むかもしれないが、破壊され喪失される自然環境を償うことは、質的にも量的にも不可能である。
5. 開発計画は2,958.69平米を対象としているが、これは3,000平米以上に対して樹木の保存等の措置を義務付ける都市計画法第33条を逃れんがための、幼稚、姑息な小細工に過ぎないことは明らかであり、到底容認できない。
6. 鎌倉市はユネスコの世界文化遺産登録を目指しているが、歴史的遺産の保護ならんで、その豊かな自然環境の保護は重要なテーマである。当地域でビジネスを行わんとする企業はこのような事業環境を十分わきまえ、これに敵対するような企業利益優先の事業は企画・実施すべきではない。

要望事項（一部行政に対するものも含む）

1. 意見書に対する企業側の回答をも兼ねた地域住民への説明会を改めて開催願いたい。説明会は鎌倉山、七里ガ浜東居住者を広く対象とするとともに、行政代表も参加願いたい。
2. 対象区域の自然環境調査を、専門かつ中立の機関によってやり直していただきたい。企業自身が行った形ばかりの調査は客観性・科学性を欠き説得力が無く、事実上無きに等しい。
3. 当区域は“市街化を抑制すべき”市街化調整区域である。開発業者、行政ともに、この法律の精神・狙いを正しく理解し尊重していただきたい。

以上

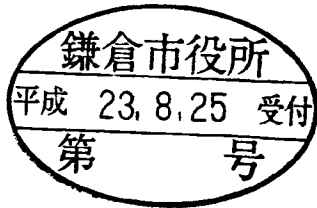
大規模・中規模開発事業意見書

意見書番号

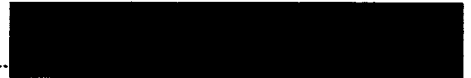
23-1-18

23年 8月22日

(あて先) 鎌倉市長



住所



提出者 氏名



電話



〔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。〕

次のとおり提出します。

| | |
|-----------------------------------|----------------------|
| 事業区域の地名地番 | 鎌倉市鎌倉山2丁目1585-1 |
| 事業者氏名 | (株) さくら建設 代表取締役 高野正道 |
| 意見の内容(※事業者に対して述べる意見の内容を記入してください。) | |
| 別 紙 参 照 | |

当開発事業に対し全計画の廃止を要請します。

対象区域は市街化調整区域であり、「市街化を抑制すべき区域とする。」と都市計画法で定められている。この法令を“原則”にとらえず、厳守することは言うまでもない。

これまで、他県及び他市にて市街化調整区域に宅地造成がされた事例があるようだが、今回の開発の対象区域は風致地区と隣接していることもあり、自然・景観を保つためにも 3000 m² におよぶ森林消滅は容認できるものではない。風致地区とはこれも都市計画法で自然美を維持保存するために創設された制度である。2つの法律の観点からみても開発を廃止すべきである。

業者が合法的に 3000 m² に満たない開発をし、その後さらに広げていくという計画は稚拙であり環境保全を全く無視した計画であると言わざるおえない。

また宅地開発により鎌倉山から七里ヶ浜住宅につながる道の一方通行の範囲の縮小は近隣の住民のみならず七里ヶ浜全体の治安を低下させる要因にもつながる可能性があるのも断固として反対する。

現在でも渋滞をさける為に住宅内に抜け道を求めた多くの車両が入ってくる。(特に週末は数十台の車両がUターン又は迷走しているのを目撃している。)その車両が一方通行の手前まで進入、もしくは一方通行を逆走する車両が激増するのも簡単に予想できる。この状況では交通上のトラブルや事故の原因にも繋がる原因をつくってしまうことは必至である。

この道は七里ヶ浜住人各人の主要な生活道路であるだけでなく、病院や介護施設の送迎車両、郵便や宅配などの車両、ゴミ収集車などが利用する重要な道路であるので、安全な道路環境を保つ必要性は欠かせない。

この緑豊かな古都鎌倉をユネスコの世界遺産の登録を目指しているが、自然あるれる鎌倉山のハイキングコースの森林伐採及び交通トラブル原因を新たに作ることは、文化遺産登録にも大きく影響する。

当開発は何条件があつたとしても全く認めず、即刻計画の廃止を強く要望する。

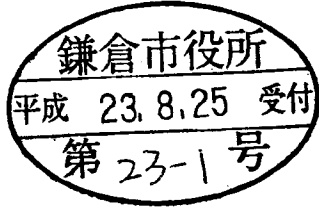
大規模・中規模開発事業意見書

意見書番号

23-1-19

23年8月21日

(あて先) 鎌倉市長



住所

提出者 氏名

電話

(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。)

次のとおり提出します。

| | |
|------------------------------------|--------------------------|
| 事業区域の地名地番 | 鎌倉市 = 7月15日 15PT 香の - 13 |
| 事業者氏名 | (株) SSS 建設 |
| 意見の内容 (※事業者に対して述べる意見の内容を記入してください。) | |
| 24 56 | |

平成 23 年 8 月 25 日

鎌倉市長殿

提出者

電話

事業区域の地名地番 鎌倉市鎌倉山二丁目 1585 番 1 の一部

事業者氏名 株式会社さくら建設

意見の内容

つぎのとおり本開発計画に反対する。事業者がすみやかに計画を撤回することを要求する。

鎌倉市が独自に緑の保全に対して開発事業地である鎌倉山二丁目 1585 番 1 の土地に課する法令、条例があれば、開発事業の規模、内容、方法はそれらが定める方針、趣旨に適合しなければならないことはいうまでもない。そうでなければ本件開発事業は法令、条例制定に違背するものとなるからである。

都市計画法における市街化調整区域という区域区分は将来にわたって、開発地の開発を抑制する趣旨であることはもちろんである。鎌倉山二丁目 1585 番 1 の土地（以下「計画土地」という。）は、まさにこの市街化調整区域にあることをまず念頭にあげなければならない。

関係する法令はもちろんのこと、県市の条例は開発を抑制するために、開発行為が事実上着手され、区域区分がなし崩し的に失われて市街地と化することを懸念して、計画段階からその計画が法令にのっとった適正、妥当なものであるか否かを事前に審査する手続きを定め、違法、不当な開発行為の抑制・防止を図っているものである。

さしあたり計画土地に対する開発工事規制に関係する鎌倉市の条例・計画を取り上げれば次のとおりである。

1 第二種風致地区（都市計画法、県風致地区条例）

計画土地は「良好な自然環境を有する」ものであり、神奈川県風致地区条例で第二種風致地区に指定され、「自然環境と調和した土地利用がされるよう建築物の建築等を規制する必要がある土地の区域」である。

すでに平成 13 年度に廃止されているはずの既存宅地制度を不当に拡大解釈して調整区域に現存し、あるいは存在した宅地について市街化並みの開発を許可すれば、鎌倉市域にあっては、市街化区域と市街化調整区域の区域区分は事実上消滅することとなる。

2 保全配慮地区（鎌倉市「みどりの基本計画」）

鎌倉市は鎌倉山一帯を保全配慮地区に指定し、緑を保全する意向であることを明言している。そこに、このたびの開発事業を許可すれば、このような市の基本方針に背馳するどころか、市の日ごろ吹聴している「緑の基本計画」そのものが空念仏であり、「緑の基本計画」は緑の保全という幻想を市民に抱かせるための作文にすぎないことを暴露するものである。

市の開発行政は現在混迷の極みにあり、市街化区域と市街化調整区域の区域区分すら無視するような方向を目指している。開発に関係する庁内各課はそれぞれ自分勝手に振舞い、相互の連携がなく、統制もとれない状況である。この度の開発計画が市の指導によるものであったとしたら、鎌倉市そのものの姿勢が問われることとなる。

大規模・中規模開発事業意見書

意見書番号

23-1-20

平成23年 8月 21日

(あて先) 鎌倉市長



住所



提出者 氏名



電話



(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。)

次のとおり提出します。

事業区域の地名地番

鎌倉市鎌倉山2丁目1585-1

事業者氏名

(株) さくら建設 代表取締役 高野正道

意見の内容 (※事業者に対して述べる意見の内容を記入してください。)

別 紙 参 照

反対理由

ここ数年鎌倉山が乱開発され急激に緑が伐採されています。大規模の緑が伐採されることにより台風、地震などの災害時に土砂崩れなどの被害が心配されます。実際数年前の台風時土砂崩れがおこり七里ガ浜東の住民が一部避難したということもありました。近隣住民が安心して暮らせない開発はありません。

既存の鎌倉山から「S字カーブ」近辺までの斜路の一方通行帯の短縮を図っていますが、現在も交通量が多く道幅が狭く対面通行にするのは危険です。2車線化ができない場合は一方通行の短縮には反対です。