

大規模開発事業説明会開催結果報告書

〇〇年〇月〇〇日

(あて先) 鎌倉市長



住所 東京都豊島区南池袋1丁目16番15号
 事業者 氏名 西武鉄道株式会社 取締役社長 後藤 高志 印
 電話 04-2626-2135
 住所 東京都豊島区南池袋1丁目16番15号
 代理人 氏名 西武鉄道株式会社 岩淵 隆 印
 電話 04-2626-2135

〔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 十二所字積善973-4他 12筆
	面積	2,949.68 m ²
説明会の開催日時		21年 4月 26日
説明会の開催場所		鎌倉市浄明寺6-2-5 鎌倉ハイランド自治会館
説明会に参加した市民の人数		22 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

【説明内容】

説明の項目	説明の内容
議事進行者挨拶	<p>(進行役を勤めさせていただく西武建設㈱の伊藤です。宜しくお願い致します。)</p> <p>本日は、お忙しい中説明会にお集まりいただき有難うございます。本日の説明内容は「本計画関係者の紹介、事業主の挨拶、現在までの許認可状況及び今後の予定、事業計画の概要説明、まちづくり条例による手続きについて」となっております。ご了解ください。説明を20分、質疑を30分。1時間程度で終了の予定です。記録保存をし鎌倉市へ説明状況を報告するために録音をいたしますのであらかじめご了承ください。</p>
本計画関係者の紹介	<p>関係者順番に起立し自己紹介をする</p> <p>事業主、設計者：西武鉄道株式会社 吉野、岩淵</p> <p>施工予定者：西武建設株式会社 伊藤、志久間</p> <p>施工予定者：西武造園株式会社 赤土</p> <p>設計協力者：藍総合設計株式会社 矢野、藤田</p>
事業主の挨拶	<p>本日はお忙しい中、(仮称)鎌倉ハイランド北地区開発計画の説明会にお越し下さりまして誠にありがとうございます。私は西武鉄道株式会社不動産部の吉野でございます。</p> <p>日頃は当グループの事業活動にご理解、ご協力を頂き誠にありがとうございます。</p> <p>さて、本日の説明会は鎌倉市まちづくり条例第18条第4項に基づく説明会でございます。</p>
現在までの許認可状況及び今後の予定	<p>現在までの許認可状況及び今後の予定を説明させていただきます。</p> <p>平成21年4月8日にまちづくり条例17条第1項に基づく「大規模開発事業基本事項届出書」を提出し、まちづくり条例18条第3項に基づく開発事業の標識を平成21年4月13日に設置し、本日4月26日の説明会に至っております。</p> <p>今後の予定としまして</p> <p>平成21年10月中旬までに開発許可を取得し半月程度の準備期間の後平成21年11月1日より工事を着手し平成22年5月31日までに工事を完了させたいと考えていますのでよろしくお願いいたします。</p>
事業計画の概要説明	<p>それでは計画の概要を藍総合設計の矢野から説明いたします。</p>
開発行為地の確認	<p>藍総合設計の矢野です。事業計画の概要を説明させていただきますのでよろしくお願いいたします。</p> <p>位置図で開発計画地の確認</p> <p>開発区域の所在地は鎌倉市十二所字積善973-4他12筆となります。</p> <p>法令による土地規制として当該地は市街化区域、宅地造成工事規制区域、風致地区に該当いたします。</p> <p>用途地域は第一種低層住居専用地域でけんぺい率40%容積率80%です。また保全対象緑地として歴史的風土保存区域(朝比奈地区)となっております。</p>
現況及び区域の確認	<p>現況図で開発区域及び現状の説明</p>

土地利用の説明	<p>当該地は、昭和40年代以降造成されほぼ平坦な地形となっています。過去に事務所や宿舍用地や分譲地の案内所等として利用されてきました。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・専用戸建住宅を予定しています。 ・開発区域面積は2,949.68㎡です。 ・ピンク色の着色部分は宅地で、宅地は12宅地（12戸）を計画しています。区画面積は172.73㎡～286.73㎡で、一区画平均212㎡となります。 ・予定建築物の構造、階数については未定です。
道路	<ul style="list-style-type: none"> ・茶色の着色部分は幅員5mの新設道路です。転回広場2箇所を設置し、鎌倉市へ帰属する予定です。また、既存道路との接続を図ります。
排水	<ul style="list-style-type: none"> ・雨水排水・汚水排水は公共下水道を新設道路内に整備し既存公共下水道へ接続します。
給水	<ul style="list-style-type: none"> ・南側道路の既設給水管より取り出しを行い給水管を新設道路内に設置します。
ごみ置場	<ul style="list-style-type: none"> ・青色の着色部分はごみ置き場です。
防火水槽	<ul style="list-style-type: none"> ・新設道路、転回広場下部に防火水槽（40t）を一基設置いたします。
緑地	<p>敷地内に25%以上の植栽を行います。詳細は今後鎌倉市と協議いたします。</p>
造成計画の説明	<p>皆様こちらの造成平面図をご覧ください。</p> <p>黄色部分は切土を致します。朱色部分は盛土をする計画となっています。またピンク色部分には落石防護柵、オレンジ色部分には間知ブロックを設置する計画となっています。</p> <p>次に造成計画断面図をご覧ください。平面図と同様に黄色部分は切土を致します。朱色部分は盛土をする計画となっています。またピンク色部分には落石防護柵、オレンジ色部分には間知ブロックを設置する計画となっています。</p> <p>次に間知ブロック擁壁の高さについて説明いたします。</p> <p>A-A断面（低い部分）で約1.8m D-D断面（高い部分）で4.6mの高さになります。</p> <p>また盛土を約2000m³ 切土を300m³ 行い、不足分は搬入土を約1700m³（良質土）場外より搬入する計画です。</p>
説明会開催結果報告書について 意見書について	<p>今後のまちづくり条例の手続きとして</p> <p>まちづくり条例18条第5項に基づく説明会開催結果報告書を提出し鎌倉市長がその旨を公告して14日間縦覧に供されます。</p> <p>事業計画についての意見等がある場合にはまちづくり条例19条第1項の規定により鎌倉市長に対して意見書を提出することができます。提出期限は説明会開催結果報告書の公告完了日の翌日より14日間となっています。（鎌倉市土地利用調整課に用紙があります）</p> <p>また現地看板に期日については記載いたしますので現地看板で確認することが出来ます。</p>
質疑応答	<p>以上で事業計画の概要説明を終了いたします。</p> <p>これより質疑応答の時間とさせていただきます。ご質問者は、挙手の上、ご</p>

住所、お名前をお知らせ下さい。(議事録作成の為)
質問の内容によって各担当から回答します。

	説明に対する住民の意見	住民の意見に対する開発事業者の見解又は措置
	<ul style="list-style-type: none"> ・今回は大規模開発事業となっているが、普通は5000㎡以上では。また、ここは市街化調整区域か、それとも緑地の保護区域を含んでいるのか。 ・ここは風致地区であるが、第何種 ・今回の説明会の中で要望等出した場合、報告書に含まれるのか、若しくは行った事実のみで、意見については別途市へ提出しなければいけないのか 	<p>当該地は保全緑地区域である歴史的風土保全区域を含んでいる為2000㎡以上で大規模開発事業となります。</p> <p>当該地は第二種風致地区です。</p> <p>今回の説明会でのやりとりを結果報告書として鎌倉市へ提出いたします。内容を確認して頂き、ご意見等あれば意見書として鎌倉市へ提出していただきます。</p>
	<ul style="list-style-type: none"> ・道路沿いの間知ブロック積は各区画の面積に入っているのか 	<p>各区画に算入しております。</p>
	<p>(開発区域外の西武建設工事事務所について)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・廃棄物の処理方法について (過去に西武にて当方所有地へ廃棄物を埋めた経緯がある) ・今、当方の敷地にある廃棄物についてはどうするのか 	<p>建設リサイクル法に基づき、適切に処分いたします。</p> <p>過去にそのような事が起こっていた事につきましては、この場をお借りして、深くお詫び申し上げます。大変申し訳ございませんでした。</p> <p>関係者と事実関係を調査し、場合によってはお伺い調査いたします。</p>
	<ul style="list-style-type: none"> ・新設道路と既存交差点との距離は ・既存交差点部分で事故がよく起きている。今回の道路が出来た事により、事故が増えてしまう。東側歩道のある道路より進入させてほしい。また、南側道路際には新たに歩道を設けてほしい。 ・工事車両の退避所を作ってほしい。 ・東地区と同じ条件にて建物を建設して景観を合わせてほしい。 	<p>約16.0mとなっております。</p> <p>今後社内及び道路管理者である鎌倉市並びに警察と協議し、検討していきたいと考えます。</p> <p>工事中につきましては、ガードマン等を配置し、安全に十分配慮いたします。</p> <p>建物につきましては、風致地区等関係法令に基づいた計画とさせていただきます。</p>
	<ul style="list-style-type: none"> ・入り口について、少なくともNo1宅地については歩道を設置してほしい。 ・東地区は地区計画を設けているが当該地は ・道路がなぜ山の中へ続いているのか ・水路が当該地の山より流れ込んでいる。どこまでの水量を見込んで計画しているのか。 	<p>今後関係機関と協議していきます。</p> <p>現時点では、当方のみで決める事はできませんので、関係機関と協議していきたいと考えます。</p> <p>公図上、既存道路(赤道)が続いているので機能を失わないように道路を接続しております。</p> <p>現状まだ計画の段階なので、今後鎌倉市と協議して基準に合う計画としていきたいと考えます。</p>

	説明に対する住民の意見	住民の意見に対する開発事業者の見解又は措置
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 工事中の振動について心配です。 ・ 地下水があり、ものすごい水がでているので水の処理をしてほしい。 ・ 隣接するポンプ場はどうなっているのか 	<p>工事で使用する工事車両につきましては、低騒音・低振動型の機械を使用し、極力振動・騒音のない様努力いたします。また、工事に着手する前には改めて工事の説明を行っていきます。</p> <p>現況を調査し、対応していきたいと考えます。</p> <p>当方のものではないので分かりかねます。</p>
	<ul style="list-style-type: none"> ・ この地区は西武さんにより、いい環境となっております。この環境を壊さないよう、出来れば東地区に編入してほしい。少なくとも販売前に建築協定を作って、販売の条件としてほしい。 ・ 建築物の用途の制限をしてほしい <ul style="list-style-type: none"> 共同住宅・三戸建て以上の長屋は除いてほしい 住居兼用での診療所・稽古場・塾等は可 ・ 敷地 50 坪 (165.3 m²) を将来的にも確保してほしい。 ・ 建築物の意匠・形態・色について <ul style="list-style-type: none"> 屋上のある家は不可 原色、派手な色はやめてほしい 敷地内に看板を立てる事はやめてほしい。 <p style="text-align: center;">以上を要望とします。</p>	<p>頂いたご意見を参考とし、今後、社内及び行政と検討して行きたいと考えます。</p>
	<ul style="list-style-type: none"> ・ この地区の開発計画はこれで終わり？ 	<p>ハイランド地区（鎌倉・逗子）において、主な土地利用としては、ガソリンスタンド横の敷地を1～2宅地の予定です。また当該地、山側に大規模の土地を所有しております。その場所につきましては、緑地として保全する方向で鎌倉市と協議しております。他にハイランド地区においては、東地区に二区画程度の土地が残っており、地区計画に準じた計画を進めていく予定です。</p> <p>逗子市側につきましては、西友の広場の土地があります。その他小さな区画が残っており、将来的には計画していきたいと思えます。</p>
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 造成、建築は全て西武鉄道にて行うのか ・ 西武鉄道にやってほしい。（逗子側に細かく分かれている他社が開発した造成がある） ・ 当計画については協力していきたいので、住環境については特に考えていただきたい。 	<p>昨今の経済状況により、現段階では決まっておりません。</p> <p>ハイランド地区は環境のよい住宅地であると認識しております。お話のあった区画につきましては当社で事業化出来なかった事につきまして深くお詫び申し上げます。当該地につきましては、第三者に譲渡するとしても、開発許可をとり、土地利用を定め、ある一定の住環境を守れると考えておりますので御理解の程よろしくお願い申し上げます。</p>
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 12 区画で 12 戸だと考えていたが、土地だけで転売され、1 区画を 2 区画に割られてしまうのでは。建築についてはいつ頃決まってくるのか。 ・ 転売の場合、1 区画の縛りをつけてほしい。 	<p>今回はまちづくり協定に基づき説明をさせていただいております。建物については現時点では未定です。</p>

	説明に対する住民の意見	住民の意見に対する開発事業者の見解又は措置
	<ul style="list-style-type: none"> ・開発で許可を得た縛りは、地区計画を導入しなければ担保されないのか 	<p>地区計画によらなければそうなる可能性があります。ただ、他の業者への売買の場合、この区画で、この戸数で行うよう条件をつけたいと考えております。</p>
	<ul style="list-style-type: none"> ・是非地区計画の縛りをいれてほしい。 ・危険防止の為に、幹線道路沿いにサクラ並木を植えてほしい。 ・児童の通学路となっているので、十分配慮した計画としてほしい。 	<p>経済情勢により、バランスのとれた、幅広い年齢層に居住（購入）してほしいと考えております。良好な住宅を供給する為にも今後十分検討していきたいと考えております。</p> <p>検討させていただきます。</p> <p>行政並びに警察とも十分協議していきたいと思ます。</p>
	<ul style="list-style-type: none"> ・尾根道がハイキングコースとなっており、歴史的にも重要な道となっている。つなげる事は出来るのか。 ・資料をお渡しするので検討してほしい 	<p>新設道路より通り抜ける事ができます。</p> <p>山の土地については、緑地として保全する方向で鎌倉市と協議しております。その中で整備について鎌倉市含め住民の皆様と協議していきたいと思ます。</p> <p>参考にさせていただきます。</p>
	<p>(TELにて)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・今後の手続きについて確認したい ・南側道路際に新たに歩道を設けてもらい、東側道路との交差部分には隅切りを設けてほしい。 	<p>鎌倉市まちづくり条例並びに鎌倉市開発事業における手続及び基準等に関する条例についての流れを説明。</p> <p>検討いたします。</p>

近隣住民の皆様へ

平成 21 年 4 月吉日
西武鉄道株式会社

「説明会開催資料」

拝啓 時下ますますご清栄のこととお喜び申し上げます。

この度、弊社におきましては、鎌倉市十二所字積善 973-4 外に、「(仮称) 鎌倉ハイランド北地区開発計画」を計画しております。

「鎌倉市まちづくり条例」に基づき標識の設置（平成 21 年 4 月 13 日）後に、周辺住民の方へ事業計画についての説明会を開催させていただきます。

工事施工に際しましては、騒音・振動・危険防止・交通安全等について細心の注意を払い、慎重に作業を進める所存でございます。

何卒、皆様方の格別の御理解・御協力を賜りますようお願い申し上げます。

敬具

事業計画の内容

所在地	鎌倉市十二所字積善 973-4 外
計画概要	専用户建住宅
開発区域面積	2,949.68 m ²
敷地面積	172.73 m ² ~ 286.73 m ²
構造	未定
階数	未定
造成区画	12 区画
計画戸数	12 戸
事業者	西武鉄道株式会社
設計者	西武鉄道株式会社
施工者	西武建設株式会社（予定）
着工予定	平成 21 年 11 月頃

【連絡先】

事業者：西武鉄道株式会社 担当 岩淵

施工者：西武建設株式会社（予定） 担当 伊藤

TEL 0467-22-3131

以上

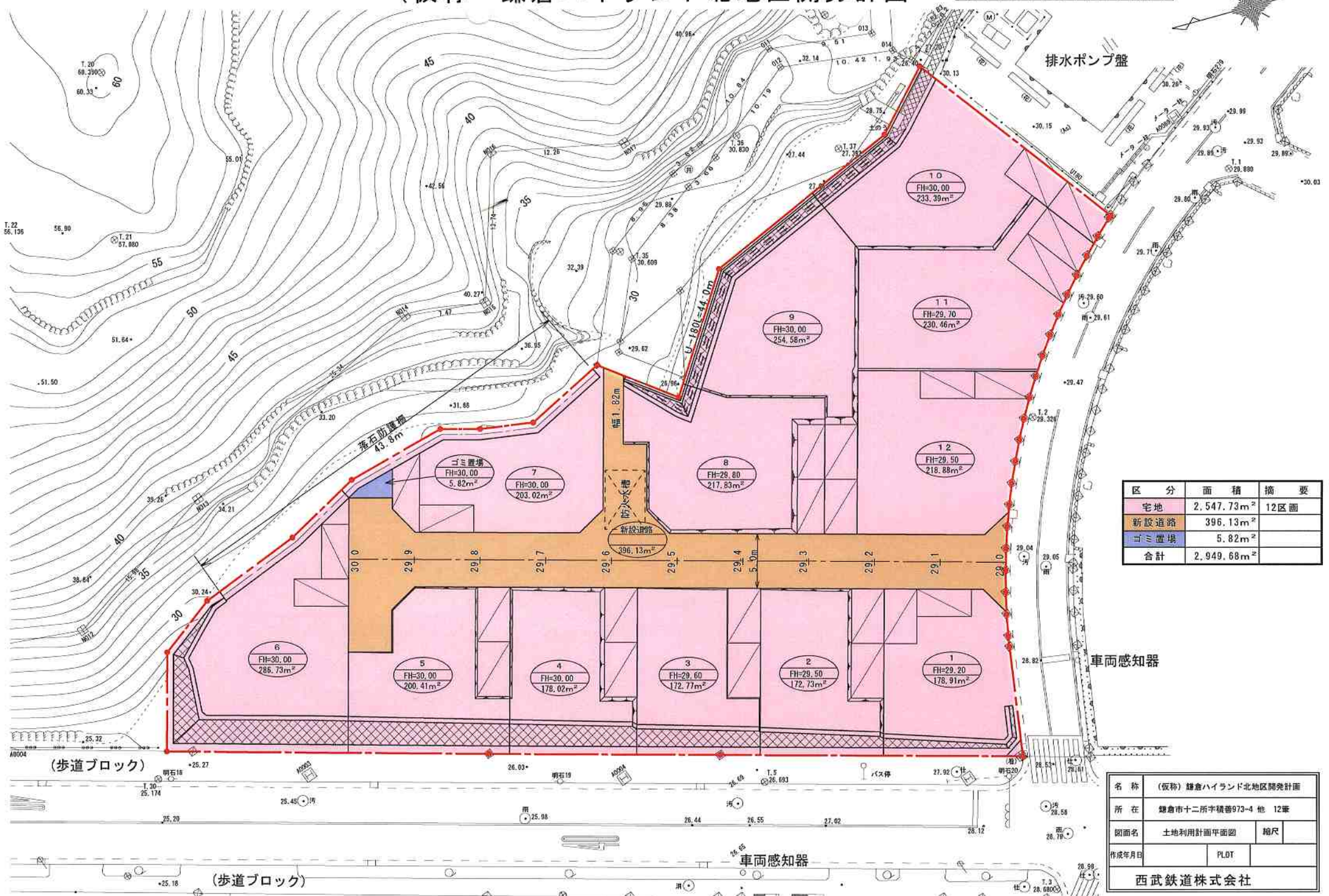
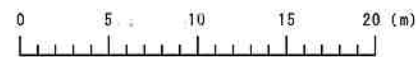
位置図



開発区域：鎌倉市十二所字積善973-4 他 12筆

名称	(仮称) 鎌倉ハイランド北地区開発計画		
所在	鎌倉市十二所字積善973-4 他 12筆		
図面名	位置図	縮尺	
作成年月日		PL0T	
西武鉄道株式会社			

(仮称) 鎌倉ハイランド北地区開発計画



区分	面積	摘要
宅地	2,547.73m ²	12区画
新設道路	396.13m ²	
ゴミ置場	5.82m ²	
合計	2,949.68m ²	

名称	(仮称) 鎌倉ハイランド北地区開発計画	
所在	鎌倉市十二所字積善973-4 他 12筆	
図面名	土地利用計画平面図	縮尺
作成年月日	PLDT	
西武鉄道株式会社		