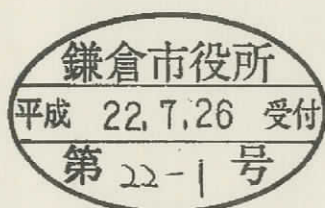


大規模開発事業説明会開催結果報告書

22年 7月 26日

(あて先) 鎌倉市長



事業者 住所 東京都渋谷区神宮前6-12-28
 氏名 ㈱鎌倉城廻SPCプロジェクト代表取締役 笹原桂雄
 電話 03-5469-2051
 住所 鎌倉市岡本1-6-16
 代理人 氏名 株式会社 コレクト 代表取締役 白川康夫
 電話 0467-39-5525

〔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。〕

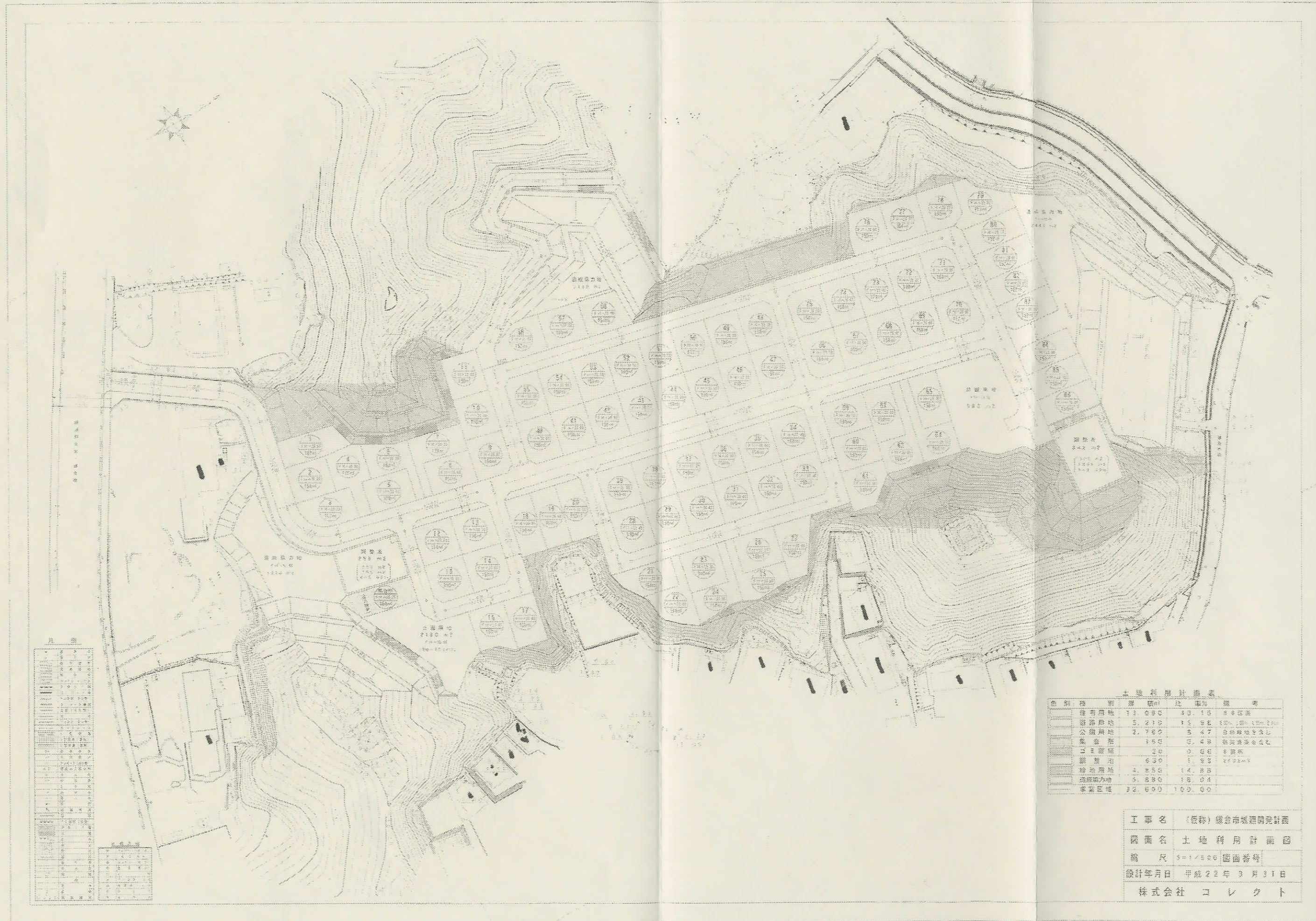
次のとおり報告します。

事業区域	地名地番	鎌倉市 城廻字打越 32番 他 39筆
	面積	32,600 m ²
説明会の開催日時		22年 7月 17日 13:00～
説明会の開催場所		関谷城廻公会堂
説明会に参加した市民の人数		38 人
添付書類		☒ 市民への説明内容 ☒ 説明に使用した資料 ☒ 説明会で出された市民からの意見 ☐ その他

【説明内容概要】

説明の項目	説明の内容
議事進行者挨拶	・ 開会 ・ 司会者挨拶 ・ 説明内容の案内 ・ 説明時間概要 ・ 会議内容録音説明 ・ 携帯電話の処理
本計画関係者の紹介	・ 関係者順に自己紹介 SPC 笹原、宮下、宮入 コレクト 平間、平林、菊地
事業主の挨拶	・ 株式会社鎌倉城廻SPCプロジェクト 代表取締役 笹原挨拶 ・ 説明会が鎌倉市まちづくり条例に基づく旨の報告
現在までの許認可状況及び今後の予定	・ 現在までの許認可状況及び今後の予定の説明

事業計画の概要説明 ・ 開発行為位置の確認 ・ 現況及び区域の確認 ・ 土地利用の説明 造成計画の説明 説明会開催結果報告書について	○事業計画の概要について株式会社コレクト 設計主任 平林から説明 ・ 位置図で開発行為地を説明 ・ 主要接道 ・ 計画地の現況状況 ・ 周辺主要施設 ・ 用途地域 ・ 土地利用計画平面図 ・ 計画の主要用途 ・ 計画道路幅員 ・ 総区画数 ・ 開発条例基準区画面積 ・ 関係各課協議による計画変更の可能性 ・ 返還地の配置 ・ 公園計画 ・ 調整池計画 ・ 浸透施設の考え方 ・ ゴミ集積所配置計画 ・ 保存緑地計画 ・ 造成計画平面図、造成計画断面図 ・ 計画地と敷地外周との高低差 ・ 景観的配慮 ・ 切土、盛土 ・ 擁壁の設置 ・ 搬出土量 ・ 土砂搬出経路 ・ 車両の通り抜け対策 ・ 住民意見による計画改善の可能性 ○司会者より、今後のまちづくり条例の手続きについて、説明
---	---



土地利用計画表

用途	面積(㎡)	比率(%)	備考
住宅用地	13,000	40.15	38区画
道路用地	5,210	15.85	10m幅道10区画、5m幅道10区画
公園用地	2,780	8.47	公園用地5区画
集会場	1,600	4.99	新築集会場4区画
公園用地	200	0.60	公園用地
緑地	600	1.80	緑地
緑地用地	2,850	8.68	緑地用地
商業用地	5,880	18.04	
事業用地	22,000	68.00	

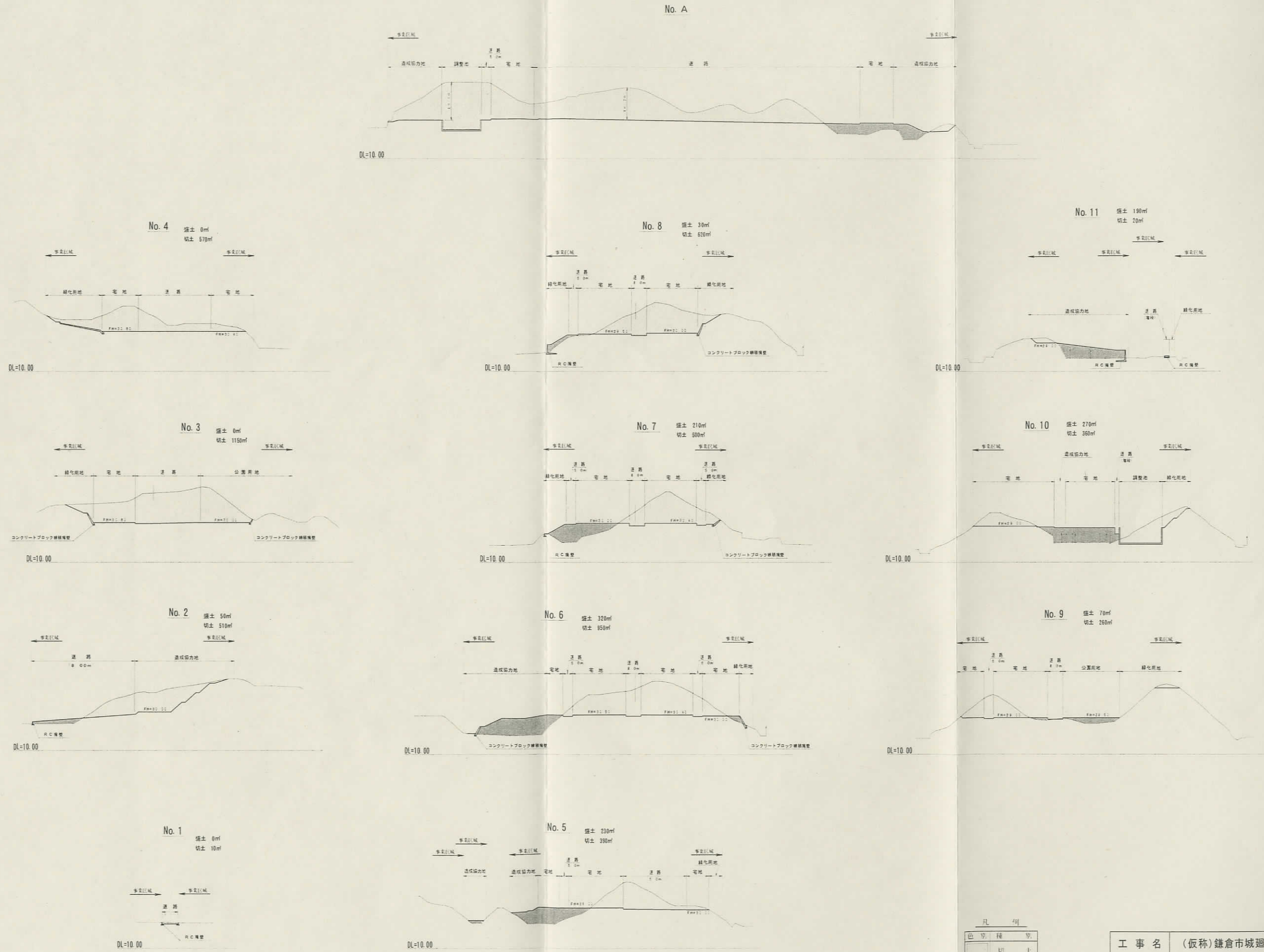
工事名 (仮称) 鎌倉市城瀬開発計画
 図面名 土地利用計画図
 縮尺 1/500 図面番号
 設計年月日 平成22年3月31日
 株式会社 コレクト



1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

凡例
○ 山頂
□ 山麓
■ 山腹
● 山腰

工事名	(仮称)鎌倉市緑地開発計画
図面名	造成計画平面図
縮尺	300/500 図面番号
設計年月日	平成22年3月31日
株式会社	コレクト



凡 例	
色 別	種 別
切 土	
盛 土	
事業区域	

工 事 名	(仮称)鎌倉市城廻開発計画
図 面 名	造 成 計 画 断 面 図
縮 尺	S=1/1000 図面番号
設計年月日	平成22年3月31日
株式会社 コレクト	

質疑内容	回答内容
>住民 説明資料として配られている案内文、位置図、土地利用計画図の他に造成平面図、断面図を追加していただきたい。	>コレト 白川 部数が不足しているので、説明会終了までに用意します。
>住民 SPCについて詳細を教えてください。	>SPC 笹原 SPCの設立理由、資本、株主、社員について説明。
>住民 SPC代表、社員の立場を教えてください。	>SPC 宮下 コンサルタント的立場と地主代表としての立場を説明。
> [REDACTED] 開発区域の主な接続道路の買収状況、降雨量等の確認は済んでいるか。	>SPC 宮下 契約状況、測量状況の報告。 現状の区域内、外周付近の崖崩れ被害経歴を説明。
>住民 現状流末河川の冠水被害状況などは把握しているか。また流量計算はやっているか。	>SPC 宮下 計画している放流先施設、調整池について説明。
> [REDACTED] 現状の冠水状況と山林の保水力低下が懸念されるがどう考えているか。	>SPC 宮下 現地地山の質、周辺の崖崩れ被害状況、浸透施設、調整池の設置の考え方について説明。
>住民 2か所の調整池の容量の算出基準は何か。	>コレト 平林 市の河川課の指導基準 51mmより算出。
>住民 当該地域の年間、月間降雨量に対しての対策はどうか。	>コレト 平林 行政の定めた時間降雨量51mmでの容量確保を説明。
>住民 関谷川の特殊性と流末までの広域的な氾濫の実情についての対策はどうか。	>SPC 宮下 乱開発、マンション開発などではなく、地元の地主との共同事業であり、現状の崖の防災対策も兼ねている計画である事の説明。
>住民 月間雨量100mm以上の月が年に8月もあるため、調整池の容量について不安が残る。	>SPC 宮下 調整池の機能について説明。

> [REDACTED] 協力地の2次開発の可能性はあるか。 区域北側への車両の通り抜けは将来的に考えられる事か。 北側返還地の2次開発での車両通り抜け防止策を考えてほしい。 伐採する部分の開発前後の水の流出係数の違いはどれだけになるのか。	>SPC 宮下 返還する地主の将来の考え方次第で可能性はあります。 現計画では排水用地としての階段設置だけ。 北側道路との高低差(11m)の関係から、市の開発条例の規定の勾配の範囲内で道路設置は物理的に不可能。 開発前の流出係数は0.3、開発後の流出係数は0.8です。その差の分だけ調整池で貯める考え方です。
> [REDACTED] 公図上の道路と新設階段の位置がずれているようだが、どういった処理をするのか。 北側返還地と既存道路との高低差はどれ位出るのか。	>SPC 宮下 開発手続きの中で付け替えを行っていく旨説明。 11番断面での高低差4mを示す。
> [REDACTED] 事業資金調達の見込みは立っているのか。 SPCの業種並びに代表、社員の事業経歴は。	>SPC 宮下 デベロッパー、ゼネコの選定時期、開発手続きにおける資金証明の提出時期について説明。 各自説明。
>住民 工事の中止の可能性また工事の安全性の検証はどう行うか。	>SPC 宮下 着手後の中止はあり得なく工事自体も現地の土の特性を考慮して安全な施工を行います。
> [REDACTED] 工事、コンサルタントの実績を示してもらいたい。	>SPC 宮下 今まで係わったものの実績を提示させていただきます。

>住民 緑の環境の維持について、眺望の変化について はどうか。	>SPC 宮下 外周の緑は極力残し、眺望についても配慮した計画 としています。
>住民 鎌倉市緑のマスタープランとの整合性は取れて いるか。また開発する事の動機と手をつけずそ のまま緑を残す事は可能か。	>SPC 宮下 隣接地元地主からの要望があつての開発であり、マ ンション開発ではなく戸建住宅用地の開発。宅地内 には緑地を十分確保する計画です。
>住民 総工事費、土地原価はいくらか。	>SPC 宮下 開発事業費用と土地原価について説明。
>住民 完成後の景観を鎌倉らしいイメージに仕上げても らいたい。	>SPC 宮下 目標とする緑あふれる住環境について説明。
>住民 市の手続き上工事施工者が未定では開発許可は 下りないのではないか。	>SPC 宮下 開発許可の申請時には決定していなければならない 旨説明。
>住民 下坪地域の歴史的、文化的に貴重な遺跡の保存 と地域の人的繋がりやの破壊防止、事業の途中の 中止は避ける事。	>SPC 宮下 貴重なご意見、ありがとうございます。 分かりました。
>住民 降雨量の把握と現地の水位の上昇の関係の調査 の実施、景観保全を望む。	>SPC 宮下 関係先を調査し把握します。景観については外周の 樹木が保存されますので変化はほとんどありませ んし市からも指導されています。
>住民 説明会は1回で終わりなのですか。	>コレト 白川 まちづくり条例上の説明会はこれだけですが、今後 の手続き上の説明会はあります。
> [REDACTED] 隣接する防空壕の安全性について。	>コレト 白川 個別の問題は後で個別に対応させていただきます。

>住民 文化財の調査は実施するか。した場合その調査結果を報告してもらえるか。	>SPC 宮下 開発申請手続きの中で実施する必要がある。調査結果の概要は町会へ配布するなどしたいと考えております。
>住民 現状の県道交差点位置と新設する交差点について、工事中の安全管理の徹底と信号新設の可能性は。	>SPC 宮下 工事中の安全管理は徹底します。また今後の協議の中で、所轄の警察との協議もありますので、そこで信号の必要性について協議します。
	>コレクト 白川 閉会挨拶。
閉会后 個別質問 > [REDACTED] 自宅隣接地の樹木による日照不良、崖崩れ対策をやってもらえないか。	>SPC 笹原 許認可取得後であれば個別に対応させていただきます。
TELにて (7月22日 AM10:45) > [REDACTED] 過去に隣接する山が崩れ危険な目にあった。現在も大雨の日は近くの親戚宅へ避難しているその安全対策、樹木の伐採をお願いできないか。	>コレクト 白川 開発の手続きに入りゼネコンが決定次第、現場担当者で隣接住民宅へ伺い出来る範囲での対応はさせていただきます。