

大規模・中規模開発事業見解書

22年10月29日

(あて先) 鎌倉市長

事業者 住所... 東京都中央区八重洲二丁目3番13号
 氏名... 藤和不動産株式会社
 代表取締役... 八木橋 孝男
 電話... 03-3272-7794

代理人 住所... 横浜市中区蓬萊町二丁目4番1号
 氏名... 藍総合設計株式会社 平山 滋也
 電話... 045-260-5661

〔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	鎌倉市腰越五丁目 686 番 1 ほか 20 筆
	面積	8,197.34 m ²
意見書番号	意見書に対する見解	
	別添のとおり	

(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。



意見書 番号	意見書の内容	意見書に対する見解
22-3-1	<p>1. 開発行為</p> <p>地盤の軟弱化に関して。</p> <p>樹木の伐採による鳥獣への影響について。</p> <p>樹木の伐採による風の影響について。</p> <p>東側接続道路の周辺道路について。</p> <p>土砂搬出車両（8t車）が一日に70台程度通行することについて。</p> <p>工事中の埃対策について。</p> <p>開発行為の許可及び建築確認申請の認可について。</p> <p>2. 設計図面等について</p> <p>隣地との擁壁高さを低くすることについて。</p> <p>隣地との境界に樹木を植樹することについて。</p> <p>隣地住宅へのプライバシーについて。</p> <p>ヴァンペール側に隣接する崖の撤去について。</p> <p>調整池の機能構造について。</p> <p>開発区域より下流の排水施設について。</p> <p>3. 駐車場及び車両の件について</p> <p>車両通行量の増大により騒音・排気ガスの問題が発生することについて。</p> <p>モノレール下の道路は、バスの交互通行が困難であり、また、ガードレールは現在片側しかありません。このような状況で工事車両を通行させる為危険が増大することについて。</p> <p>開発区域西側の道路について開発後住民の利用が多くなる為、夜間等の安全対策について。</p>	<p>地質調査を行い、都市計画法、宅地造成等規制法を遵守した造成計画をします。</p> <p>鎌倉市は全域が鳥獣保護区の指定を受けていますので「鳥獣の保護及び狩猟の適正化に関する法律」を遵守した計画、施工をします。</p> <p>造成後の風の影響は大きくないと考えています。</p> <p>5.5mに拡幅する市道を開発区域のアプローチとして計画しています。</p> <p>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の基準に沿った計画としていますのでご理解願います。</p> <p>ピーク時の台数であり工事期間中全てではありません。ピークは二ヶ月位なのでご理解願います。</p> <p>工事中は、適宜散水等の対策を行います。</p> <p>開発行為の許可は平成23年3月中旬位の取得を考えています。建築確認申請は造成工事完了後、土地購入者の申請となります。</p> <p>現計画を基本として計画を進めて行くことを考えていますのでご理解願います。</p> <p>植樹に関しては検討します。</p> <p>必要に応じてプライバシーに配慮します。具体的対策は今後個別に協議させていただきます。</p> <p>造成工事は開発区域内が対象になります。</p> <p>今後鎌倉市と詳細を協議して調整池を確定していきます。</p> <p>今後鎌倉市と詳細を協議して排水施設を確定していきます。</p> <p>分譲戸数から大きな影響はないと考えます。</p> <p>警察及びバス会社と事前に協議したいと考えています。</p> <p>開発区域内に設置する電柱に防犯灯の設置等を検討します。</p>

意見書 番号	意見書の内容	意見書に対する見解
22-3-1	<p>4. 工事期間中の資材の搬出入、騒音、塵灰、残土の搬出入及びその経路を具体的に提案して下さい。</p> <p>5. その他について 隣接する住民への説明をしてほしい。</p> <p>近隣の整備（工事障害・道路・振動等）について具体的な提示をしてほしい。</p> <p>完成時住宅が密集した場合の防災対策は。</p> <p>消防車両・救急車等の緊急車両の通行は。</p> <p>開発に関する相談窓口は。</p>	<p>工事関係車両は主にモノレール下道路より目白山下バス停交差点を經由し事業区域東側の鎌倉市道 019039 号線を通り工事区域内に出入りする予定です。</p> <p>隣接する住民へは必要に応じ個別で説明します。</p> <p>現在整備内容は決まっていますが、今後鎌倉市と詳細を協議して確定していきます。</p> <p>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に基づき防火水槽の設置、街頭消火器の設置をする予定です。</p> <p>既存道路より開発区域内道路に通行する予定です。</p> <p>条例手続きについては鎌倉市まちづくり政策部土地利用調整課が窓口です。</p> <p>当該事業については藤和不動産株式会社 首都圏事業本部 事業開発部 宅地開発課が窓口です。</p>

意見番 番号	意見書の内容	意見書に対する見解
22-3-2	<p>開発区域内の既存樹木の伐採について。</p> <p>開発区域内の緑地面積について。</p> <p>開発区域南側の腰越小学校南側旧東急不動産分譲地内は工事車両通行制限をして頂きたい。</p>	<p>現計画を基本として計画を進めて行くことを考えています。</p> <p>宅地内緑化率 25%以上の緑化を行います。</p> <p>大型工事車両の通行は予定していませんが、普通車は通行することがありますのでご理解願います。</p>

意見書 番号	意見書の内容	意見書に対する見解
22-3-3	<p>開発区域内の既存樹木を伐採すると再現不可能である。</p> <p>開発区域が鳥獣保護区であることについて</p> <p>29戸の住宅新設により樹木伐採による大水、土砂崩れ等の発生の危惧</p> <p>腰越三丁目に至る道路の過去の冠水について調べているか</p> <p>排出される雨水、汚水の処理能力について</p> <p>擁壁の圧迫感について</p> <p>腰越小学校の学校林として、防風、防火の役にたつのみならず、温度、湿度調整により快適な学習環境を与えてきたことについて</p> <p>車のラッシュとなり危険度が増す。ゴミ収集車など公共の車の出入に支障をきたす可能性が増す。</p> <p>水道水の水圧が減る可能性がある。</p> <p>雨水の処理は、当事業所計画案で、大丈夫ですか。鎌倉市ばかりでなく県、国にも提出して下さい。</p> <p>鳥獣保護区について</p>	<p>現計画を基本として計画を進めて行くことを考えています。</p> <p>鎌倉市は全域が鳥獣保護区の指定を受けていますので「鳥獣の保護及び狩猟の適正化に関する法律」を遵守した計画、施工をします。</p> <p>樹木伐採による大水については調整池を設置し流出抑制をします。また土砂崩れ等の発生の危惧については地質調査を行い、都市計画法、宅地造成等規制法を遵守した造成計画をします。</p> <p>調査を行います。</p> <p>鎌倉市と詳細を協議して排水施設を確定していきます。</p> <p>直壁ではなく75°以下の傾斜の擁壁を設置することで圧迫感の軽減を図ります。</p> <p>現計画を基本として計画を進めて行くことを考えています。</p> <p>鎌倉市及び関係官庁と協議を行い交通安全に対して配慮します。</p> <p>水道管理者である神奈川県企業庁と詳細を協議し水道施設を確定していきます。</p> <p>雨水処理については関係官庁である鎌倉市と詳細を協議して排水施設を確定していきます。県、国への計画の提出は必要ないものと考えています。</p> <p>鎌倉市は全域が鳥獣保護区の指定を受けていますので「鳥獣の保護及び狩猟の適正化に関する法律」を遵守した計画、施工をします</p>

意見書 番号	意見書の内容	意見書に対する見解
22-3-4	<p>早急に追加の説明会を開催してください。住宅等の高さ、道路幅等を具体的に説明してください。</p> <p>近隣の住居・施設等を含んだ立体的な模型（開発前後）を使って説明下さい。時間的に間に合わない場合は後日でも結構。</p>	<p>平成 22 年 10 月 2 日 16 時より現地にて追加の説明会を実施しました。説明会時に擁壁の高さ、住宅等の高さ、道路幅等を説明しました。</p> <p>現状では模型の作成については考えていません。今後必要に応じて検討していきます。</p>

意見書 番号	意見書の内容	意見書に対する見解
22-3-5	<p>調整池について。</p> <p>調整池より下流の排水施設の能力について。</p> <p>調整池の防虫対策、フェンス等の安全対策について。</p> <p>排水路用地（調整池脇）について歩行者専用通路として階段状にしてほしい。</p> <p>計画戸数 29 戸全て建売住宅として販売と理解してよいか。</p> <p>計画地外周に設置する擁壁は水抜き穴、擁壁内側の処理を厳重にし擁壁崩壊の無いようにして頂きたい。</p> <p>開発事業者として現在の周辺環境をよく認識しそれにふさわしい街づくりをしていただきたい。</p>	<p>調整池は激しい雨が降った際に一時的に雨水を貯め、その雨水を一度に排出するのではなく、定められた量を徐々に排出する施設です。一般的に開発前の流出量以下に雨水流出量を抑え下流の洪水や道路等の冠水を防ぐ目的の施設です。</p> <p>鎌倉市と詳細を協議して排水施設を確定していきます。腰越小学校プールからの排水は汚水系統、調整池からの排水は雨水系統となります。</p> <p>鎌倉市と詳細を協議して調整池を確定していきます。</p> <p>排水路用地（調整池脇）を歩行者用通路として利用出来る様に鎌倉市と詳細を協議していきます。</p> <p>計画戸数 29 戸全て土地のみの分譲計画予定です。</p> <p>地質調査を行い、基準に適合した擁壁を設置します。</p> <p>周辺環境と調和する戸建用地を整備します。</p>

意見書 番号	意見書の内容	意見書に対する見解
22-3-6	<p>計画を中止して異なる土地利用を考えるか、二分の一程度に開発規模を縮小するのが望ましい。地形についても現状を尊重し土砂搬出を行わないことを原則に設計変更していただきたい。</p> <p>1. 樹木の維持保全の観点から 開発区域内の樹林を全て伐採しないで、維持保全する方向で考えていただきたい。</p> <p>2. 気候変動に伴う異常気象の観点から 樹木の維持保全が異常な猛暑に対する有効な対策となること。</p> <p>樹林による給水・保水能力を出来るだけ維持することを目指した計画の中止乃至変更をお願いする。</p> <p>調整池の管理について。</p> <p>調整池の設置位置を変えて公園用地の地下部分に設置したらどうか。</p> <p>3. 景観保存の観点から 人を感動させるような良質な景観の維持に協力をお願いしたい。</p> <p>4. 周辺住民の生活への負荷低減の観点から 大量の土砂を敷地外に搬出することにより、長い工事期間と多数のダンプカーの出入が想定されている。腰越地区は道路事情が悪いため、近隣住民に多大な負荷を掛けることになる。開発規模を縮小すれば、土砂搬出を減らすことも可能なので、敷地北側から続く尾根筋の切崩しは取止めていただきたい。</p>	<p>現計画を基本として計画を進めて行くことを考えています。</p> <p>現計画を基本として計画を進めて行くことを考えています。</p> <p>現計画を基本として計画を進めて行くことを考えています。</p> <p>現計画を基本として計画を進めて行くことを考えています。</p> <p>調整池は鎌倉市への帰属を予定しており、帰属後は鎌倉市が調整池を管理していきます。</p> <p>鎌倉市と詳細を協議し検討します。</p> <p>良質な景観の維持に努力します。</p> <p>現計画を基本として計画を進めて行くことを考えています。</p>

意見書 番号	意見書の内容	意見書に対する見解
22-3-7	<p>1. 開発区域新住民との良好な人間関係構築について</p> <p>2. 敷地境界の立会確認について</p> <p>3. 当方に隣接する宅地の造成計画について</p> <p>4. 切土後の地山の安定について</p> <p>5. 敷地境界の排水について</p> <p>6. 日照の影響について</p> <p>7. プライバシーの影響について</p>	<p>造成計画は事前に隣接既存家屋住民に説明します。施工計画等工事に関する説明は工事施工者決定後に行います。</p> <p>土地所有者及び借地権者との敷地境界の立会をします。</p> <p>詳細測量を実施後、詳細計画を隣接既存家屋住民に説明します。</p> <p>地質調査を行い、都市計画法、宅地造成等規制法を遵守した造成計画をします。万一、事業に起因する地山崩壊等が発生した場合、事業主が責任を負います。</p> <p>敷地に隣接する開発区域の外周敷地境界には排水施設を設置する計画とします。排水施設の管理は隣接敷地に進入することなく可能な計画とします。</p> <p>日影に関しては後日隣接既存家屋住民に説明します。造成地盤高については、現計画を基本として計画を進めて行くことを考えています。また住宅を建てる位置について販売条件に規定することは出来ません。ご理解下さい。</p> <p>工事施工中、工事完了後のプライバシーについては必要に応じて配慮します。具体的対策は今後個別に協議させていただきます。</p>

意見書 番号	意見書の内容	意見書に対する見解
22-3-8	<p>1. 電力供給方法について、どの位置に電柱を敷設して開発区域内へ電力を供給するのですか</p> <p>2. 開発道路東側の道路付近既設電柱から供給するのであれば、開発区域内の公園用地に電柱を移設して、民有地の電柱を撤去するなど、開発区域周辺住民の負担軽減していただけるよう要望します。</p>	<p>東京電力と協議をして決定します。</p> <p>鎌倉市及び東京電力と協議を行い建柱位置を確定していきます。</p>

意見書 番号	意見書の内容	意見書に対する見解
22-3-9	<p>家屋調査の件</p> <p>公園予定地を盛土で高くすることは反対です。現状の高さで公園を作ってほしい。公園内にトイレの設置は反対。</p> <p>工事車両の件</p> <p>近隣の道路状況等を考え、500m以内の工事車両の駐停車禁止を希望します。又、工事敷地内でのアイドリングストップ、ガードマンの十分な配置のお願いをします。</p> <p>抜け道の件</p> <p>モノレール目白山下駅へ通り抜け出来る道を作ってほしい。</p> <p>樹木の件</p> <p>出来る限り樹木を生かした計画をお願いします。移植できる木があれば公園予定地に植えてはどうでしょうか。</p> <p>貯水槽の件</p> <p>小学校側の道路は雨水が溢れる状況です。鎌倉市と協議し安全で綺麗な貯水槽を作ってほしい。</p>	<p>一定の範囲で行いたいと考えています。範囲については検討中です。</p> <p>公園用地の計画高さ及び詳細は鎌倉市と協議していきます。</p> <p>周辺道路への駐停車禁止を徹底します。又、工事敷地内でのアイドリングストップに努め、ガードマンの十分な配置を検討します。</p> <p>排水路用地（調整池脇）を歩行者用通路として利用出来る様に鎌倉市と詳細を協議していきます。</p> <p>現計画を基本として計画を進めて行くことを考えています。宅地内緑化率 25%以上の緑化を行います。植栽は地域の自然植生種の取り入れを考えています。</p> <p>鎌倉市と詳細を協議して調整池及び排水施設を確定していきます。</p>

意見書 番号	意見書の内容	意見書に対する見解
22-3-10	各戸の敷地面積をもう少し広くして、建築協定を導入して景観を保つ計画としてほしい。	現計画を基本として計画を進めて行くことを考えていますので区域内の敷地面積を広くすることは考えていません。また建築協定の導入については検討中です。

意見書 番号	意見書の内容	意見書に対する見解
22-3-11	<p>1. 景観について 無機質な構造物の増大による自然と環境破壊は、今住んでいるものにとって一番大きな受難であり精神的・健康的・資産的被害（取得時×1/3となる）が極めて大きい。</p> <p>2. 騒音について 居住者の自家用車と営業者が1日30台以上一つのゲートから出入りすることになる排気ガスも含めて生活環境が破壊される。従ってアプローチはゲート前の東西通のみとして貰いたい。（開発終了居住開始後）</p> <p>3. 障害について ヴァンペール鎌倉の裏道（太子路）は1階のリビングルームとベランダのレベルより高い処にあり、更に楠木の下は幅員2.5m+側溝しかなく又子供の通学路でもある、危険な為、公共車以外通行禁止の許可がとってあるので工事車は使用しないよう （鎌倉警察署交通総務課） 担当警察官＝天間和昭警部補・丸島課長 取得年月日＝2004-09-26</p>	<p>良質な景観の維持に努力します。</p> <p>土地購入者に対して、道路の使用方法を販売条件に規定することは出来ません。ご理解下さい。</p> <p>鎌倉警察署に確認し公共車以外通行禁止の許可が確認できた場合は使用しません。</p>

意見書 番号	意見書の内容	意見書に対する見解
22-3-12	無電柱化を取り入れて頂きたい。	無電柱化は考えていません。

意見書 番号	意見書の内容	意見書に対する見解
22-3-13	<p>開発敷地への進入道路となる東西に走る住宅道路の拡幅を望む。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 開発区域内の道路は 6m道路であるのに進入道路が 5.5mであるのは常識的に疑問を感じる。 2. 学童の通学路であり、安全上からも拡幅を望む。 3. 火災の場合、緊急車両の進入路が本件東西道路のみであり計画の道路幅では危惧を感じる。 	<p>現計画を基本として計画を進めて行くことを考えています。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の基準に沿った計画としていますのでご理解願います。</p>

意見書 番号	意見書の内容	意見書に対する見解
22-3-14	<p>1. 景観保護について</p> <p>鎌倉子供会館側2項道路沿いの景観につきまして、非常に鎌倉らしい豊富な緑や大きな木々があつて、極めて心地良い散歩道となつており、且つ車の通行も少なく子供にとつても安全な道となつています。</p> <p>開発が進むと味気ない間知ブロックとなりますので、要望として本景観を保つような措置をお願いします。</p> <p>また開発居住者の車が決してこの道路に入ってくる事が無い様をお願いします。</p> <p>2. 排水の問題</p> <p>調整池と下流の排水計画を厳密に行い鎌倉子供会館側2項道路上に排水が溢れることが無い様をお願いします。</p> <p>現状U字溝から水が溢れて通行に支障をきたす問題が生じており、この問題がさらに大きくならないようなご配慮願います。</p>	<p>宅地内緑化率 25%以上の緑化を行います。植栽は地域の自然植生種の取り入れを考えています。</p> <p>間知ブロックは自然石又はこれに類似させる加工をした擁壁により周辺環境と調和を図ります。また緑化擁壁については検討します。</p> <p>排水路用地（調整池脇）は歩行者用通路としての計画の為、開発区域内の道路から腰越子供会館側建築基準法 42 条二項道路へ車の進入は予定していません。</p> <p>調整池は激しい雨が降った際に一時的に雨水を貯め、その雨水を一度に排出するのではなく、定められた量を徐々に排出する施設です。下流の洪水や道路等の冠水を防ぐ目的の施設です。鎌倉市と詳細を協議して調整池及び排水施設を確定していきます。</p>

意見書 番号	意見書の内容	意見書に対する見解
22-3-15	<p>1. 調整池からの雨水排水</p> <p>調整池より下流の雨水排水はU字溝の設置を現状の側溝と反対側に設置する計画とのこと。現状の側溝でも雨の強い日は溢れて道路が歩けなくなる可能性が生じる。これについて鎌倉市の指導に基づいて排水施設を計画する意向のようであるが、排水に関して被害が出た場合の責任の所在を明確にしてほしい。</p> <p>また狭い道路の左右に側溝があることも現実的ではなく、側溝の蓋に関する説明はなかったが、グレーチング、コンクリート蓋とも転倒の危険があるので、側溝は1本にまとめ暗渠にするか、現状の溢れている状況にも対応できる大きなもので設置しなおしていただければと思っております。</p> <p>2. 工事用車両道路について</p> <p>現状計画されている道路は調整池のある2項道路でなく反対側の計画公園側の道路利用を考えているようですが、こちらもいろいろと解決すべき障害があり、これによって計画変更により2項道路を工事用車両の通路となるようなことが無いようにお願いします。</p> <p>こちらの道路は腰越こども会館もあり、夏場は腰越小学校プールもあり、工事用車両の通行出来る状況ではありません。しかも湘南モノレールの私有道路があり、ここはモノレール利用者の通路となっていることもあり、この道路での事故が生じた場合の責任についても、誰が道路管理者としての責任をとるのかも不明となるため、この道路使用については、反対いたします。</p>	<p>鎌倉市と詳細を協議して調整池及び排水施設を確定していきます。</p> <p>責任の所在は問題が発生した時に原因がどこにあるかによるものと考えます。</p> <p>朝の通勤・通学時間は工事車両通行制限を行い配慮します。</p> <p>原則として工事関係車両は東側公道からの進入を考えています。目白山下駅側からの車両進入経路には私道部分がある為、土地所有者の承諾が必要になります。土地所有者、施工会社と協議をして決定したいと考えています。</p>

意見書 番号	意見書の内容	意見書に対する見解
22-3-16	<p>1. 子供会館側の擁壁工事内容の変更について</p> <p>①間知石の表面にコケ吹付け緑化を行う</p> <p>②地域住民の緑地環境の損失緩和の為、道路幅 4m に後退し、道路に沿って 1m幅を緑地として植樹し、鎌倉市に寄付する。</p> <p>③高さ 4mの間知積みを 3段にし、1段目と 2段目に植栽をする。</p> <p>④間知石の表面は、圧迫感の無いデザイン性のあるものにする。</p> <p>2. 調整池の工事内容の変更について</p> <p>①側溝に排水する場合、支障が出た場合の責任と対策を文書で提出する。</p> <p>②排水は鎌倉市の条例で問題ないという形式にとらわれず、側溝でなく地中排水配管とする。現状でも支障があるため、側溝では安全性が確保できない。</p> <p>③調整池の立ち上がりは圧迫感があり、景観が劣悪化するので地上 2mではなく、地下に掘り下げ、排水は地中配管に接続する。</p> <p>④道路側は景観保持の為に現状のまま残し、RCの側面が見えないようにする。</p> <p>⑤事故が発生した場合の責任の所在と対策を文書で提出すること。</p> <p>⑥調整池の管理責任者を文書で提出すること。</p> <p>3. 建築協定（1人協定）付として販売する</p> <p>①1区画の最低敷地面積は50坪以上</p> <p>②敷地の分割禁止</p> <p>③区画一戸建て</p> <p>④専用住宅に限る</p> <p>⑤共同住宅の禁止、兼用住宅の制限</p> <p>⑥有効期間20年</p> <p>⑦緑化を敷地面積の25%以上</p> <p>⑧子供会館側に地下車庫禁止 (交通事故、車庫内での犯罪防止のため)</p> <p>⑨建築協定区域隣接地の指定</p> <p>4. 工事中の騒音、埃、地盤への影響の対策を文書で提出すること</p> <p>5. 各意見書に対する回答を文書で提出し、住民からの要求があれば説明会を随時開催すること。</p>	<p>間知ブロックは自然石又はこれに類似させる加工をした擁壁により周辺環境と調和を図ります。また緑化擁壁については使用を検討します。</p> <p>道路に沿って 1m幅を緑地として植樹し、鎌倉市に寄付する考えはありません。</p> <p>間知積みの高さについては現計画を基本として計画を進めて行くことを考えています。</p> <p>雨水処理については関係官庁である鎌倉市と詳細を協議して排水施設を確定していきます。雨水の降雨強度は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に適合した計画を考えています。</p> <p>側溝に排水する場合、支障が出た場合の責任と対策を文書で提出する考えはありません。</p> <p>責任の所在は問題が発生した時に原因がどこにあるかによるものと考えます。</p> <p>調整池は鎌倉市への帰属を予定しており、帰属後は鎌倉市が調整池を管理していきます。</p> <p>建築協定の導入については検討中です。</p> <p>低騒音、低振動型機器を採用し施工します。 工事中は、適宜散水等の対策を行います。 地質調査を行い地盤への影響が出ない様施工計画を立案します。</p> <p>意見書に対する見解書を鎌倉市に提出します。意見書に対する回答はこの見解書となります。説明会は協議、検討の進展等、必要に応じて開催する予定です。</p>

意見書 番号	意見書の内容	意見書に対する見解
22-3-17	<p>1. 樹木の伐採について 台風や動植物への影響を考え、最小限になるよう見直しをして欲しい。</p> <p>2. 調整池について 現在でも側溝は溢れるのにそれを解消せずに増設するのは反対です。責任の所在をはっきりさせ、調整池の場所の見直し及び既存の側溝の容量拡大等、事前の対応を希望します。</p> <p>3. 擁壁について 子供会館側の擁壁の地下車庫等への転用は出来ないという規制を設けて欲しい。</p>	<p>現計画を基本として計画を進めて行くことを考えています。宅地内緑化率25%以上の緑化を行います。植栽は地域の自然植生種の取り入れを考えています。</p> <p>雨水処理については関係官庁である鎌倉市と詳細を協議して排水施設を確定していきます。雨水の降雨強度は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に適合した計画を考えています。</p> <p>責任の所在は問題が発生した時に原因がどこにあるかによるものと考えます。</p> <p>建築協定の導入については検討中です。</p>

意見書 番号	意見書の内容	意見書に対する見解
22-3-18	<p>1. 説明会を定期的に開いて下さい。</p> <p>少なくとも毎月1回、大きな変化があったときはそれ以上の頻度で説明会もしくはこれに代わる場を設け、住民から寄せられた意見に対する対応状況、説明会における住民からの要望に対するその後の検討状況、説明会のときに計画が未定で住民に説明されていなかった細部に係る新たな計画及びその後の計画変更について説明し、それに対する住民の要望・意見を聞く機会を設けて載きたい。事業者が提出した大規模開発事業基本事項届出書の開発計画概要書の関係者への周知・意見聴取等に係る項目に「まちづくり条例の規定に基づき標識の設置や、住民説明会を実施していく。また、その他にも住民要望に応じ適宜説明会を実施する」との一文がある。この後段の文言を忠実に実行していただきたい。</p> <p>何故なら、説明会開催結果報告書p3 住民符号番号Kにも記載されているように、計画が決まる前に要望を聞いて載きたいからです。また、事業者は「説明会」で説明したつもりでも、素人にとってはその内容を正確に把握することはできていません。それ故、これ以降の説明会に際しては立体模型、写真等を使って住民の理解を容易にするようご配慮載きたい。</p> <p>——跡地の開発においては、事業者は事実上でありながら名目を二の事業者に分割することで、公園の設置や調整池の設置等の諸々の義務を免れたとのうわさがあります。この真偽のほどは判りませんが、公園や調整池が無いことは事実です。この開発以降、当該地と江ノ電の線路に挟まれた地区では後述するようにたびたび浸水被害を受けようになり、開発に対する不満が広範囲に広がっています。事業者が無理な計画を押し通せば、——邸の二の舞になりかねません。良質な宅地を提供する為という名目で、現段階でも既に周辺住民に新たな負担を強いるような計画が数多く含まれています。また、8/29の説明会（以下、「説明会」）でも、住民から挙げられた地区特有の諸事情を事業者が知らなかった実態が明らかになりました。長年住み続けてきて初めて判ることも多いので、周辺住民に計画の全貌を開示し、住民から見ても問題ないことを確認しながら、開発を行っていただきたい。</p> <p>2. 公園の安全対策上、雨水による浸水被害拡大の防止上、公園用地ならびに宅地 No.1 及び 2（以下「公園用地等」）への盛土は避けるべきである。</p> <p>公園の主たる利用者は子供たちである。遊具から落ちて怪我をすることもあろうし、最悪、異常性格者による犯罪の対象にされることもある。現在の計画通りに盛土をすると公園の地面の高さは公園が接する市道 091039 を通る歩行</p>	<p>説明会は協議、検討の進展等、必要に応じて開催する予定です。</p> <p>現状では模型の作成については考えていません。今後必要に応じて検討していきます。</p> <p>住民から挙げられた地区特有の諸事情は参考にさせていただきたいと考えています。</p> <p>現計画では道路の計画高さを基にして住宅地の高さ、公園の計画高さを決めています。公園用地の計画高さ及び詳細は鎌倉市と協議していきます。</p> <p>住宅地の計画高さは現計画を基本として計画を進めて行くことを考えています。</p>

意見書 番号	意見書の内容	意見書に対する見解
22-3-18	<p>者の目の高さを超えるので、子供たちの姿が歩行者から見えなくなり、公園内で事故が起きていても気づかれることが無い。子供は社会の宝である。住民全体で守ることが出来るよう、公園は既存の土地の現在の高さ、もしくはそれ以下の高さにすべきである。</p> <p>また、事業者は公園用地に続く宅地 No1 と 2 にも最大 3.5m の盛土をして宅地化しようとしています。上述のように、また、後に雨水対策の項で詳述するように、——邸跡地をはじめ、興銀跡地、——邸跡地の開発により、今回の開発予定地の周辺及びその下流 400m に亘る住民は浸水被害に悩まされるようになりました。現在、「公園用地等」は市道 019015 より低く、市道 019015 を流れる雨水の一部を受け、下流に一気に流れるのを緩衝する役割を担っています。しかし、ここに盛土すると、緩衝作用が失われ周辺の浸水被害が増大するでしょう。</p> <p>今回の開発対象地区のうち「公園用地等」は、先に別の業者が住宅を建てる計画で、道路に面して駐車場を設置する工事を進めていましたが、途中で中断して放置されたままになっています。そこには盛土は一切行われていませんし、駐車場から宅地へ下りる階段も設置されていますので、盛土されることが無かったことは明らかです。このことから、この地を宅地として利用するためだけなら、盛土をする必然性が無いことは客観的に明らかです。それにも拘らず盛土すると浸水被害を拡大することが明白な場所に、藤和不動産は盛土するのでしょうか。</p> <p>宅地は道路より高い方が低い土地より資産価値が上がると言われています。それは確かなのでしょうか。つまり、藤和不動産は自分たちの宅地を少しでも高く売らんがために、本来必然性の無い盛土をして、周辺住民を浸水被害の増大を持って苦しめようとしているのです。そのことを指摘すると、土砂の排出を増やすと近隣に迷惑を掛けるから増やしたくないと主張します。それなら、説明会開催結果報告書 p3 住民符号番号 K の応答にあるように「区域内にて切り盛りの土量を均して行うのが常識」であるのに、今の計画では既に 8tトラックで 3000 台分もの土砂を搬出する計画になっています。さらに、伐採した樹木も搬出する計画です。何を今更土砂の量を抑えたいと言うのですか。もし、搬出する土量を少なくしたいなら、宅地 No. 10 及び No. 16～29 ならびに道路予定地の切土を 30cm 減らせれば済むことです。専門家が厳密に計算すれば減らす量はもっと少なくて済むことが判るでしょう。そうしたことで対処出来ないと言うなら、開発計画自体が無理なものであったのではないのでしょうか。</p> <p>土砂の搬出量が増えて周辺住民に迷惑が掛かるというのも事実ですが、それは単に工事期間の一時的なことにしか</p>	<p>完成後の宅地に雨水が流入しない様、道路の計画高さに合わせて盛土をする計画です。</p> <p>現計画を基本として計画を進めて行くことを考えています。</p>

意見書 番号	意見書の内容	意見書に対する見解
22-3-18	<p>過ぎません。浸水被害は未来永劫続くのです。また、被害の性質・程度も土砂の搬出量が多少増えることに因るものとは比較になりません。</p> <p>3. 雨水対策上、以下のような対策を行うべきである。</p> <p>ア) 現計画にある調整池に加え、別途調整池を設け、「公園用地等」への降水を全てそこに集めた上で、市道 019139 の下に埋設されている下水本管に流すべきである。また、「公園用地等」への盛土は絶対に止めるべきである。市道 019015 と同 019039 の交点（以下、「交点」）では降水量が多いと、市道 019015 の側溝を西から東方向に流れ下ってきた水が、ここで南方（下流）に向きを変えきれず溢水し、歩行者はくるぶしまで水につかります。「公園用地等」は、現在はいずれも市道 019015 の路面より低く、「公園用地等」が市道 019015 の上を流れる雨水が一気に下流に流れるのを緩衝する役目を果たしています。事業計画ではこの「公園用地等」が盛土され、上記の緩衝機能が失われます。「公園用地等」以外の宅造地内に降る雨水は調整池に入る計画になっていますが、上記の盛土された「公園用地等」に落ちた雨水は現計画にある調整池に入らず路面に落ちることになります。宅地内に浸透ますを設けたくらいで対応できるものではありません。つまり、緩衝機能が失われるだけでなく、「公園用地等」に接している道路の排水溝に新たな負担を加えることになります。また、上記「交点」では、北から降りてきた市道 019039 の勾配が急に緩くなるため、雨量が多いときは、「交点」の北側から側溝を流れてきた雨水が、ここで下流へうまく流れきれず溢水します。単に市道 019015 から来る雨水のみならず、市道 019039 から来る雨水の両方が溢水するため、被害は想像を超えるものがあり、一部の家では溢水に含まれる土砂のために、宅地の擁壁ブロックが削り取られています。現在でもそのような被害がある中で、「公園用地等」を盛土することによって生ずる新たな排水をさらに負荷することにより、浸水被害をより一層大きくすることは何があっても許されない行為です。開発地区と江ノ電の間にある腰越銀座と呼ばれる地域はもともと低地で浸水被害に悩まされてきた地域です。これに対し、市が下水道を改築してくれたため、暫くは被害を受けずに済んでいましたが、一邸、一邸、興銀跡地などの打ち続く乱開発により、それらの邸宅の緑地が持っていた保水機能が失われ、折角改良した下水道の機能を上回る雨水が一気に流れ込むようになり、またしても浸水被害に襲われるようになっていきます。こうした状況を見ると、一邸、</p>	<p>雨水処理については関係官庁である鎌倉市と詳細を協議して排水施設を確定していきます。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に適合した計画を考えています。</p>

意見書 番号	意見書の内容	意見書に対する見解
22-3-18	<p>—邸の開発における鎌倉市の指導が十分でなかったことが明らかです。藤和不動産はこうした事実を踏まえ、単に市当局と協議するだけでなく、自らの判断で十分過ぎる位の対応をすべきである。</p> <p>イ) 現在計画中の調整池の能力を上回る降水がある確率を明示した上で、計画の適否について見解を示してください。</p> <p>現在計画されている調整池は600 t/haの降水を受ける能力がある。時間雨量 60mmに相当する降水量を受容する能力を示す、逆に捉えるならこれを超える時間雨量があれば排水スピード如何では調整池の能力を超えることになる。この近辺の住宅地の代表として辻堂の降水量を例に採ると、2003年から2009年の7年間に時間雨量が60mmを超えた日が3日あります。このことは2~3年間に1回は調整池の能力を超えた降水に見舞われる可能性があることを意味します。また、時間雨量 60mmの雨が降る前後に雨が全く降っていないことはむしろまれで、その前後にも相当量の降水がある場合のほうが多く、そうしたことを勘案すると、時間雨量だけで議論すると結論を間違えることになるので、開発地区あるいはその周辺の過去の2時間雨量、3時間雨量を調べ、排水能力も踏まえた上で、どの程度の頻度で調整池の能力を超える降水量があるのかを科学的に示していただきたい。その上で、それだけの確率で調整池の能力を超える可能性が存在するのに、現計画で良しとする根拠を述べてください。単に「条例に規定があるからその最低限を守った」という回答では納得できません。たとえば、前後の雨量も加わって時間雨量 50mmでも調整池の受容能力を上廻るとすると、辻堂では上記7年間に時間雨量が6回も50mmを超えていますので、毎年のように調整池の能力を上回る降水に見舞われる惧れがあることとなります。これは到底許されることではありません。それだけに、2時間雨量、3時間雨量を使って慎重に評価して欲しいのです。浸水問題は開発地域周辺の住民の最大の関心事です。「説明会」の質疑応答の第1番（説明会開催結果報告書p1住民符号番号A）に始まって、p2住民符号番号I、p4同Q等、何人もの人が調整池について問うのも、被害が甚大だからです。くれぐれも、真剣な調査もせずに軽々に2時間雨量、3時間雨量のデータが無かったなどという回答をしないように願います。</p>	<p>調整池については関係官庁である鎌倉市と詳細を協議して排水施設を確定していきます。雨水の降雨強度は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に適合した計画を考えています。</p>

意見書 番号	意見書の内容	意見書に対する見解
22-3-18	<p>4. 開発地区から既存道路に出るには、現在の計画とは別な場所に出ていただきたい。</p> <p>もし、現在の場所に拘るなら、既存道路に接続する新しい道路は歩行者専用とし、車両用の道路は別途設けていただきたい。</p> <p>開発地域内においては、ごみ収集所は交差点から5m以上離すことが義務付けられているが、それはごみ収集所の付近における歩行者の安全性を確保するためです。現在の計画では、開発地区から既存道路への接続部にはヴァンペールのごみの収集所が置かれており、そこに新しい道路が開口することになっています。このことは、結果的にヴァンペールのごみの収集所を交差点の5m以内におくこととなります。ヴァンペールには約30戸あり、その全居住者がこの収集所を利用しており、人の出入りの多さは開発地域内のそれ(29戸に対し3箇所)より遥かに多い。また、収集所への出入りは前面の道路からしか出来ません。ごみ収集所を交差点から5m以上離すという規定の及ぶ範囲は開発区域内に限定されていますので、この規定を以て法令違反があるとは言いませんが、この規定の住民の安全を確保するという精神は、開発地域の内外を問わず活かされるべきと考えます。また、ヴァンペールおよび腰越五丁目8番の一部の居住者の子弟は市道019015から市道019039を通して通学しています。現在この道を自家用車で利用している家族は4家族だけです。そこに29戸分の自動車がかかることが児童の安全性に及ぼす影響を考えていただきたいのです。</p> <p>5. 樹木で緑地を25%残していただきたい。併せて、擁壁の緑化ならびに宅地の緑化及び接道部の延焼防止策を実施すること。</p> <p>説明会において住民は鎌倉市の規定による緑化率25%を望んだものではありません。住民が望んだのは樹木として緑地を25%残すことです。だからこそ、説明会開催結果報告書P4住民符号番号丁に記載されているような応答になったのです。もし、芝生を植えた部分を含めて25%と言うことであれば、住民の納得は得られないでしょう。上記応答の見解欄に「鎌倉市の基準値である25%の緑化を満した…」との記載があることを根拠に芝生でも良いなどと主張するならば、事業者に対する住民の信頼は崩れ去るでしょう。また、説明会開催結果報告書P6住民符号番号3にあるように事業者は擁壁の緑化を検討することを約している。</p>	<p>現計画を基本として計画を進めて行くことを考えています。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の基準に沿った計画としていますのでご理解願います。</p> <p>「開発区域内に新たに設置するゴミ置場は交差点から5m以上離す」と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に規定されていることを鎌倉市で確認しています。ヴァンペールのゴミ置場は現在でも交差点から5m以内にありますが、既存である為、基準に抵触はしていないと考えます。</p> <p>現計画を基本として計画を進めて行くことを考えています。宅地内緑化率25%以上の緑化を行い公園整備を行いますので良好な景観、緑ある街並みが形成されると考えます。植栽は地域の自然植生種の取り入れを考えています。</p> <p>間知ブロックは自然石又はこれに類似させる加工をした擁壁により周辺環境と調和を図ります。また緑化擁壁については使用を検討します。</p>

意見書 番号	意見書の内容	意見書に対する見解
22・3・18	<p>ついでに言うなら、上記の応答の中で、3の要望を出した方は「緑化を考えた擁壁がかなり進んでいる」ことも指摘している。こうしたことも踏まえ、それを実施するように。かつ、その具体的な方法を報告してください。事業者は大規模開発事業基本事項届出書の土地利用の方針書に「接道部の緑化を行い延焼防止機能を持つよう計画した」と記載しているが、たとえ事業者が実施しても、建築業者等がそれらを除却してしまえば元の木阿弥である。この計画が反故に帰すことが無いよう、建築業者等に申し送るなど、建築が終わった後もそれが有効に機能するよう必要な手段を講じるべきである。</p> <p>6. 開発対象地の地理的、地形的特徴に配慮した以下の対策を講じていただきたい。</p> <p>開発対象地区は海から4～500mのところ、海から北へ向かって緩く上がった土地が、江ノ電の通る東西に走る道路に向って一度下がり、その後開発地区に向ってまた緩やかに上がって行き、開発地のところで急勾配の丘陵を上がってゆく。こうした地理的、地形的に伴って、この地特有の問題が生じているので、それらに対して配慮することが重要である。</p> <p>ア) 雨水対策(第2項に既述)</p> <p>イ) 開発対象地域内の樹木の防風林としての機能を残していただきたい。</p> <p>「説明会」で以下のような応答があったにも拘わらず、説明会開催結果報告書に記載されていない。</p> <p>住民1：40余年前に転居してきて、——さんから防風林の目的で樹木を残したと聞いている。</p> <p>住民2：樹木の防風林としての機能は大きい。数年前、公園予定地とその隣の楠を2本切られただけで我が家は雨漏りがするようになった。此处は地形上、海風が下から上に吹き上げる。普通の住宅地と違って台風の際は横から雨が降る。樹を全部伐ると風の下手に当たる家は軒並み被害を受けることになると思う。その辺のシミュレーションはどのようにしているか。</p> <p>事業者：今回、切土が6m、7mと言うことで、伐って下がる分はそこに29軒の建物が建つので、風の影響は大きくなろうという考えである。</p>	<p>建築協定の導入については検討中です。</p> <p>雨水処理については関係官庁である鎌倉市と詳細を協議して排水施設を確定していきます。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に適合した計画を考えています。宅地内緑化率25%以上の緑化を行います。植栽は地域の自然植生種の取り入れを考えています。</p> <p>説明会開催結果報告書では風に関する意見としてP.06に要約して記載してあります。</p>

意見書 番号	意見書の内容	意見書に対する見解
22-3-18	<p>この地区は風致地区なので建物の高さは8m以下しか建てられない。6、7m切土して8mの家を建てても、今の土地の高さより1、2m高くなるに過ぎず、現在の高さ15mの樹木とは13、4mの高さの違いが生じる。それなのに、「風の影響は大きくなかろう」とは余りにも非科学的である。このような杜撰極まる思考法で計画を進められては、住民の苦痛が増すばかりである。再考を願いたい。</p> <p>また、この地は海からの距離が近く、風の強い日は風に乗る塩の害を受ける。開発地区内の樹木はこの塩害を防ぐ役割をも担っている。樹木が有する枝葉の面積の総和は同じ体積を有する建造物の表面積とは比べ物にならないほど大きい。これらが海風によって送られてくる潮の飛沫を受け止め、風下の塩害を守ってくれているのである。業者は開発地区の外周にある樹木を残したり、各戸の敷地に既存の樹木を数本ずつ残すなど、いろいろな手法について検討していただきたい。それにも拘らず、既存の樹木を全て伐採するというのであれば、それによって被る塩害を事業者は償うべきである。塩害は短時日で明らかになるものではない。長年かけて腐食が進行する。それらを全て償う覚悟無しに軽々に既存の樹木を伐採する行為は許されるべきではない。</p> <p>大規模開発事業基本事項届出書には平均風速しか調査結果が記載されていない。</p> <p>近隣に与える影響が大きいのは強風の時である。強風の日数が何日あるか、過去の最大風速などもきちんと調べた上で、対策を講じていただきたい。</p> <p>7. 鳥獣保護の観点から、既存の樹木の伐採は鳥獣の営巣期間を避けるべきである。</p> <p>開発予定地区内で、近隣住民によってこの1～2年間に存在が確認された鳥獣は以下のとおりである。他にカワセミを見たという情報もある(説明会開催結果報告書p7住民符号番号4)。</p> <p>鳥:カワラバト(ドバト)、キジバト、コジュケイ、ヒヨドリ、スズメ、ムクドリ、ハシボソガラス、ハシブトガラス、ゴイサギ、メジロ、シジュウカラ、アカゲラ、コゲラ、ウグイス、ジョウビタキ、ハクセキレイ、トビ、ツバメ</p> <p>哺乳動物:台湾リス、コウモリ、アライグマ</p>	<p>鎌倉市は全域が鳥獣保護区の指定を受けていますので「鳥獣の保護及び狩猟の適正化に関する法律」を遵守した計画、施工をします。</p>

意見書 番号	意見書の内容	意見書に対する見解
22-3-18	<p>これらの中には駆除対象の鳥獣も含まれるが、多くは保護対象である。保護対象鳥獣の営巣中に巣のある樹木を伐採すれば、幼鳥や鳥の卵が損傷を受けることは必定である。また、巣の付近の樹木を伐採すれば、親獣・鳥が巣を放棄するので、同様に幼獣・鳥は死に追いやられる。それにも拘らず、「説明会」で事業者は、法令上調査義務が無いのでいかなる鳥が棲むかは調査しないということであった。この部分の応答に該当する、説明会開催結果報告書 p6 住民符号番号Dの記録には、事業者のこうした回答が省略されている。その応答は以下のようなことだったと記憶する。もし違うと主張するなら、正確にテープ起こしをして報告して欲しい</p> <p>質：草、野生動物の調査はやったか。野鳥の調査は。 答：細かい調査はやっていない。 補足してやることになる。</p> <p>質：天然記念物とか貴重種があるかも知れないが如何。 答：可能性は否定できない。</p> <p>質：各領域の専門の人に調べてもらったか。 答：事前に入らせて頂いて現状を調査したレベルである。</p> <p>質：鳥類(説明会開催結果報告書記録に蝶類とあるが鳥類の誤り)は季節変動が有るので季節によって居る動物が全く違う。年間を通して調査しないと実情は判らない。調査の予定はあるか。 答：予定は無い。</p> <p>質：無視して開発すると受け取れるが、その理解でよいか。 答：此処は開発してよい場所だ。当然、行政がその関係の情報を持っているので、行政と相談する。1ha以上とか数ha以上の場合には4季・春夏秋冬に調査しろという規定があるので、その関係からの指摘と思うが、この場所はその様なことが義務付けられていないので、これ以上の調査はやらない。</p> <p>この地は鳥獣保護区であるので、通常よりなお一層、鳥獣保護の観点からの配慮が望まれる場所である。四季を通じて棲息する鳥獣を調査した上で、営巣時期を避けて樹木を伐採すべきである。また、事業者は上記のように行政がこの開発地に棲む鳥獣に係る情報を有するかのような説明をし、調査をしないことを正当化しているが、鎌倉市が開発地区に特定した情報を有するとする根拠を示していただきたい。何故なら、ここは鳥獣保護区ではあっても特別保護区ではない。特別保護区であれば調査をすることに関し、土地の所有者又は占有者であっても正当な理由がない限り立入りを拒否することは出来ない(いわゆる鳥獣保護法第31条第4項)が、ここは単なる保護区でしかなく、かつ</p>	<p>「鳥獣の保護及び狩猟の適正化に関する法律」を遵守した計画、施工をします。</p>

意見書 番号	意見書の内容	意見書に対する見解
22-3-18	<p>個人の私邸なので、立ち入り調査の対象にはならない。鎌倉市は市内に棲息する鳥獣について一般的な情報を持つであろうが、この開発地区に特定した情報を有するとは考えにくいので、事業者に調査することを求める。因みに、営巢中に樹木を伐採する行為は、鳥獣及び鳥類の卵の捕獲等又は採取等(採取又は損傷をいう。以下同じ。)を禁じた鳥獣保護法第8条に違反する可能性が大きいと危惧されます。こうした危惧がありながら、なおかつ、きちんと調査をせず既存樹木を伐採するものか、その点も併せて回答してください。</p> <p>また上記応答でも判るとおり、事業者が科学的な調査を行った形跡も無ければ、それをやる予定も無いという。それにも拘らず大規模開発事業基本事項届出書の環境及び景観に係る調査報告書④に「自然生態系を構成する山林緑地との連担はなく、」と決め付け、それに引き続いて「生態系に関して特段の措置を講ずる必要は無いと考えられる」と断じている。しかし、実際は上記のように多量の鳥類やこうもりが付近の山林間を飛翔する姿が見られている。さらに言えば、カラセミやゴイサギは水辺に生活する鳥である。</p> <p>大規模開発事業基本事項届出書によれば、開発地域内に水域は存在しないとのことなので、これらの鳥がこの場所で見られるのは、他の山林緑地に存する水域との間を行き交っているからであって、他の山林緑地との連担があること有力な証拠である。それにも拘らず「連担はなく」「生態系に関して特段の措置を講ずる必要は無いと考えられる」と結論しているのは、暴論といわざるを得ない。こうした事業者の行動からは、今後事業者が自ら行う調査結果を容易に受け容れることは出来ないので、第3者機関の専門家による調査を行うべきである。その結果を住民に事前に開示した上で樹木の伐採時期を協議、決定すべきである。</p> <p>8. 工事に際しての安全確保、粉塵・騒音対策等:工事に際し、以下のようにしてください。</p> <p>ア)工事地区へ市道 019015 を経由して出入することの禁止:また、事業者の大規模開発事業基本事項届出書には市道 019039 から敷き鉄板養生で工事区域内に出入りすると書きながら、「説明会」では、工事開始当初は市道 019015 を使用するようにも説明していた。しかし、</p>	<p>「鳥獣の保護及び狩猟の適正化に関する法律」を遵守した計画、施工をします。</p> <p>既存樹木については補足調査を行います。</p> <p>原則として工事関係車両は公道からの進入を考えています。土地購入者に対して、道路の使用方法を販売条件に規定することはできません。ご理解下さい。</p>

意見書 番号	意見書の内容	意見書に対する見解
22-3-18	<p>第4項でも述べたように、市道019015は工事完了後も宅造地の新住民の車を入れることはやめていただきたい。</p> <p>イ)大型(此处では法改正前の大型をいう)車両の使用禁止 伐採した樹木、切土の搬出に8t車が1日70～80台使用されると言う、通行する延べ車両数はこの2倍の140～160台となる。これは1時間に15台前後の車両が道路を塞ぐことになる。現状では、「交点」の部分や市道019039を北側に上がった所は大型車はおろか小型車でもすれ違いができない状態である。また、上がりきった所からモノレール下に出るまでの東西に走る道路では大型車はすれ違えない。しかも、両所とも通勤・通学路である。また、大船～江ノ島間の京急バスは今でも時間通りに運行できていない。そこに1時間15台前後の大型車両が入り込めば大きな遅れに繋がり、公共交通機関としての機能が麻痺するであろう。</p> <p>ウ)作業時間ならびに工事車両の移動時間の制限</p> <ul style="list-style-type: none"> ・現計画では作業時間が8時～18時半となっているが、終了時間を「17時もしくは日没時間のいずれか早い方」とすべきである。また、工事車両の出入りも同時間帯に制限すべきである。 日没後に照明を入れて作業をやると、近隣に照明の明かりが入り住民に大きなストレスを与えることになる。また、市道019039の「交点」から北側に上がる坂は暗く、下から上がってくる車にとって歩行者が視認しにくい。これまでも何度か車に異常接近されている。こうした状況に鑑み、歩行者の安全を確保するために、日没後の工事関係車の運行は止めていただきたい。 ・土曜、日曜、祭日の作業は遠慮して戴きたい。今日、日本の社会は週休2日の勤務体制の会社が多い。開発地の周辺地区は企業従事者が多く、概ね土日、祭日は休みである。その休息日の早期より、工事ならびに工事車両の騒音で静穏を脅かすことは避けていただきたい。市道019039の「交点」から上の坂道の勾配はきつく、自動車は皆「交点」の手前からエンジンをふかして上がってゆく。大型車両がエンジンをふかせばどのような音が出るかは容易に想像できるであろう。 <p>エ)作業時間外の工事車両の工事地区への出入りを止めていただきたい。</p> <p>作業が始まる30分も1時間も前から工事車両が次々と出入りすることは、作業時間を制限することの意義を失わせる</p>	<p>8t車での搬出入を予定しています。朝の通勤・通学時間は工事車両通行制限を行い配慮します。またガードマンの配置等安全面には配慮します。</p> <p>現在施工会社が未定のため、施工会社選定後に協議させていただきます。</p> <p>原則として日曜日は休日とさせていただきます。土曜、祭日は騒音・振動の少ない作業を行います。</p> <p>朝の通勤・通学時間は工事車両通行制限を行い配慮します。</p>

意見書 番号	意見書の内容	意見書に対する見解
22-3-18	<p>ことである。また、騒音・安全性確保等の観点からも厳に 謹んで戴きたい。</p> <p>オ)工事車両が開発地域周辺で待機することは厳に謹んで 戴きたい</p> <p>鎌倉、江ノ島地区は道路事情が悪く渋滞が絶えないことは 周知の事実である。——家跡地の工事の時は、この渋滞を 避けるために早く出て来た工事関係車両が、1時間も前から 周辺に並んで待機し、邪魔になることが多かった。工事区 域外で車両を待機させることは決して無いようにしてい だきたい。</p> <p>カ)通勤・通学時間帯における4t車以上の大きな工事関係車 両の通行は止めていただきたい。4t車ともなると車幅も あり、歩行者の通行に与える影響が大きいので、道交法 上の大型車両というだけでなく、4t車以上の車両や重量 は小さくとも車幅の大きい作業車の通行は止めていた だきたい。</p> <p>9. 周辺住民の被害の賠償と賠償契約の事前締結:</p> <p>ア) 工事に伴い周辺住民に与えた損害を賠償するのは当然 のことですが、本件については、周辺住民、少なくとも 近隣住民とは事前の契約を締結してください。</p> <p>——家跡地の工事に際しては、被害の認定、および被害の 復旧方法を巡り事業者と合意に至ることが出来ず、結局泣 き寝入りさせられました。これは単に賠償しますという口 約束しか無かったことに起因します。今回の開発ではそう したことがないように、事前に契約を締結していただき たい。</p> <p>イ) 工事に伴い、周辺住民が所有する構造物等を損壊したと きは、事業者はその都度速やかに原状を回復し、それに 要した全費用を負担すること。繰り返し損壊する可能性 があることなどを理由に工事の終了を待つなど、決して 原状回復を遅らせることが無いようにして戴きたい。</p> <p>ウ)被害の算定に資するための事前の調査事項に以下の項 目も含めて下さい。</p> <p>a. 地下水の水位、品質 この地は昔からの住民が多く、井戸を有する家が少な くない。また、東海地震が何時起きても不思議の無い 状況でさえある。阪神淡路大地震の時に生き残った井 戸を付近の住民の用に供した家が少なくなかった。</p>	<p>工事車両が開発地域周辺で待機することが無いよう注意しま す。</p> <p>朝の通勤・通学時間は工事車両通行制限を行い配慮します。</p> <p>現在施工会社が未定のため、施工会社選定後に協議させていた できます。</p> <p>現在施工会社が未定のため、施工会社選定後に協議させていた できます。</p> <p>家屋調査は一定の範囲で行いたいと考えています。範囲につい ては検討中です。</p> <p>地下水に対しては大きな影響はないと考えています。</p>

意見書 番号	意見書の内容	意見書に対する見解
22-3-18	<p>地下水への影響は広範かつ遅れて出てくることが多いので、事業者は周辺一帯の井戸保有者に対し、井戸水の検査を行うべきであり、また、長年月に亘り水質の変化に責任を負うべきである。</p> <p>b. 地盤の沈下、表土の滑り(移動) 周辺の表土は砂質の場所が多い。また、盛土によって造成された宅地が多いため。</p> <p>10. ゼネコン、建築業者、建築主等に以下のことを確実に申し送って戴きたい。</p> <p>説明会に於いて事業者はこれらは出来ないと説明していたが、市内の他の開発地区では他の事業者が申し送ることを約している。以下のことは事業者が出来ないことではなく、出来るにも拘らずやりたがらないだけである。住民のために努力すべきである。</p> <p>以下のことを確実に申し送るには、建築協定を作ることがその有効な手段の一つであろう。説明会開催結果報告書p2 住民符号番号Fにても事業者はそれを今後の課題にしたいと述べている。この課題の検討状況について報告すること。もし、検討した結果、またも出来ないと主張するのであれば、他で出来ることが藤和不動産で出来ない理由を論理的にきちんと説明すること。</p> <p>ア)ゼネコン、建築業者、建築主等への共通事項</p> <p>a. 第8項各号に記載の各種制限の厳守 等</p> <p>イ)宅地購入者、建築業者、建築主</p> <p>a. 第5項の要望事項</p> <p>b. 宅地の再分割の禁止</p> <p>c. 開発地区の西側の道路へ開口する車庫の設置の禁止</p> <p>d. 用途を住居専用に限ること</p> <p>e. 車の使用は普通乗用車に限ること等</p> <p style="text-align: right;">以 上</p>	<p>地質調査を行い計画を進めます。</p> <p>現在施工会社が未定のため、施工会社選定後に協議させていただきます。</p> <p>建築協定の導入については検討中です。</p>

意見書 番号	意見書の内容	意見書に対する見解
22-3-19	<p>1. ヴァンペールの緑地につながる山の部分を幾らかでも残し、そこから開発することを検討願いたい。</p> <p>2. 上記が不可能ならば、現在のヴァンペール側の緑地（山林）に生育している樹木が将来にわたり残るような形状で、接する部分の工事を行ってほしい。但し図面による説明を願いたい。</p> <p>3. 公園の計画地を樹木の無い現計画地より、樹木のある地区に変更する。</p> <p>4. 既存樹木のうち、樹高10m以上のものを4~5本残し、当該敷地を上記3の公園とする。本開発は特定斜面地の宅地造成と認識しておりますが、この場合は条例により500㎡以上の緑地が必要です。上記3.4の提案は本条例とも合致するものと確信しております。</p> <p>5. [REDACTED]との境界を全面的に明確にするものとして、フェンス等を設置して欲しい。</p> <p>6. 宅地開発の北側に接する擁壁は基準（特定斜面地につき5m以下の制限）に適合し、かつ強固なものとして、[REDACTED]敷地内樹木と地盤に影響を与えない工事を行う事。断面図を提示し事前に説明を行うよう望む。</p> <p>7. 開発地域内は過去に鳥獣保護区域の指定を受けており（現在は不明）、植物・昆虫類も数多く生息している。調整池周辺など、開発地域内に生息可能な地域を設ける等の処置を検討願いたい。</p> <p>8. 宅地の細分化防止と25%緑地保全を主体にした建築協定の存在する宅地として販売されることを希望する。</p>	<p>現計画を基本として計画を進めて行くことを考えています。</p> <p>造成工事は開発区域内が対象になります。</p> <p>現計画を基本として計画を進めて行くことを考えています。</p> <p>鎌倉市に確認したところ現計画では公園を設置する計画の為、「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」の規定では緑地は必要ないとのことでした。</p> <p>フェンス等の設置は検討します。</p> <p>地質調査を行い、都市計画法、宅地造成等規制法を遵守した造成計画をします。 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の基準に沿った計画としていますのでご理解願います。</p> <p>鎌倉市は全域が鳥獣保護区の指定を受けていますので「鳥獣の保護及び狩猟の適正化に関する法律」を遵守した計画、施工をします。</p> <p>建築協定の導入については検討中です。</p>

意見書 番号	意見書の内容	意見書に対する見解
22-3-20	<p>■■■■■住民として、急傾斜の山側に懸念があるため、マンション側からの状況を図面だけでなく、現場を業者の方に見て頂きたい。また、如何にマンション側の山側斜面の形状を崩さず、現状の樹木に影響を与えない工法を工夫していただき、具体案を事前に提示して頂きたい。</p>	<p>現地を確認させていただき詳細測量、地質調査等を実施したいと考えています。</p> <p>調査後に都市計画法、宅地造成等規制法を遵守した詳細計画を検討します。</p>

意見書 番号	意見書の内容	意見書に対する見解
22-3-21	<p>開発される土地と■■■■■■■■■■の土地が道路を挟まず接しており、双方とも急傾斜地であることが問題を含んでいる。現地に来て確認のうえ、対応策を伺いたい。</p>	<p>現地を確認させていただき詳細測量、地質調査等を実施したいと考えています。</p> <p>調査後に都市計画法、宅地造成等規制法を遵守した詳細計画を検討します。</p>

意見書 番号	意見書の内容	意見書に対する見解
22-3-22	<ol style="list-style-type: none"> <li data-bbox="272 197 821 264">1. 湘南モノレール目白山下駅への人が通行可能な道路もしくは階段・通路の新設を検討願います。 <li data-bbox="272 320 821 432">2. 隣接周辺道路の交通量増加を把握しているのに、なぜ用地内道路（6.0m）より周辺道路（5.5m）が狭いのか。 <li data-bbox="272 488 821 689">3. 水道管及び雨水排水溝敷設に関して、説明会では行政主導との見解だが、事業完工後に、開発地域より標高の低い腰越地区住居への水道水圧及び昨今のゲリラ豪雨による排水溝冠水の影響を再調査し、回答を頂きたい。 	<p data-bbox="853 197 1453 264">排水路用地（調整池脇）を歩行者用通路として利用出来る様に鎌倉市と詳細を協議していきます。</p> <p data-bbox="853 320 1453 432">現計画を基本として計画を進めて行くことを考えています。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の基準に沿った計画としていますのでご理解願います。</p> <p data-bbox="853 488 1453 566">水道管理者である神奈川県企業庁と詳細を協議し水道施設を確定していきます。</p> <p data-bbox="853 577 1453 734">雨水処理については関係官庁である鎌倉市と詳細を協議して排水施設を確定していきます。雨水の降雨強度は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に適合した計画を考えています。</p>

意見書 番号	意見書の内容	意見書に対する見解
22-3-23	<p>1. 道路</p> <p>開発区域に接する道路（市道 019015 号）は、ごみ収集所を交差点から 5m 以上離すという基準に抵触しているのではないか。抵触しないなら理由を公表して欲しい。</p> <p>開発区域内は幅員 6m の道路を新設するのに、開発区域接道は 5.5m に拡張では、開発後の通行量から考えて矛盾しており、6m 以上への拡張をして歩道を設けるか、小学校側に道路を作るべき。又は 5.5m でも歩行者の安全が確保できるか根拠を公表して欲しい。</p> <p>開発区域に接する道路（市道 019015 号）、—019039 号—モノレール下道路以外に、開発区域からモノレール下道路につながる出入り口を開発区域南側にも確保して欲しい。</p> <p>消防車が開発区域内に入れる道路が南側に設置されないなら、防火の観点から、現行計画の目白山下駅へ抜ける歩道はモノレール下道路になるべく近くに設置し、開発区域内に消防車のホースが届くようにするべき。</p> <p>2. 調整池</p> <p>開発区域は傾斜地でもあり、さらに昨今は集中豪雨等の危険性が強くなっている。現行計画の規模や排水溝の追加対応で十分なら、その根拠を公表し、住民を納得・安心させて欲しい。</p> <p>調整池を設置する場合、子供等が溺れない為の対策や、夏場の悪臭・蚊などの害虫発生等について問題が生じないように、</p> <ul style="list-style-type: none"> ・どのような対応が可能か。 ・現時点での開発業者の可能な対応について ・開発後の市の可能な対応について ・それらにどの程度効果があるのか <p>を他の事例等から説明して対応して欲しい。</p>	<p>「開発区域内に新たに設置するゴミ置場は交差点から 5m 以上離す」と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に規定されていることを鎌倉市で確認しています。ヴァンペールのゴミ置場は現在でも交差点から 5m 以内にありますが、既存である為、基準に抵触はしていないと考えます。</p> <p>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の基準に沿った計画としていますのでご理解願います。</p> <p>排水路用地（調整池脇）を歩行者用通路として利用出来る様に鎌倉市と詳細を協議していきます。</p> <p>消防活動については関係官庁である鎌倉市と協議して詳細を確定していきます。</p> <p>雨水処理については関係官庁である鎌倉市と詳細を協議して排水施設を確定していきます。雨水の降雨強度は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に適合した計画を考えています。</p> <p>フェンス設置により進入防止対策を図ります。また点検等する頻度を多くしてもらえよう鎌倉市と協議していきます。</p>

意見書 番号	意見書の内容	意見書に対する見解
22-3-23	<p>3. 盛り土</p> <p>1) 市道 01903 号に接する土地について</p> <p>この道路は学校・保育園への通学（園）路である。公園予定地の盛り土は 3.5m との事だが、子供が道路に転落する危険や、道路から公園への見通し等も悪くなり、近隣住民の危険性が増す。また、公園予定地等は自然の調整池の役目を果たしており、現状でも雨水が集中し水が溜まる事を考えると、盛り土は行うべきではない。問題ないというなら、根拠を公表すべき。</p> <p>公園内のトイレ設置は、浮浪者等の利用や連れ込みなどの危険性を考慮し強く反対する。</p> <p>2) その他の開発区域</p> <p>南側道路からの盛り土に 4m の高さがある必要性について公表すべき。</p> <p>4. 工事期間中の車両（トラック）の通行時間</p> <p>8 時～18 時 30 分としているが、8 時～9 時は小学校等の通学時間にあたり、避けるべき。また、近隣住民の買い物で車両等が増える時間帯である少なくとも 5 時以降は止めて欲しい。</p> <p>5. 塩害</p> <p>開発区域南側の樹木は、防風（潮）林でもあり、伐採されれば風下（開発区域含む）の住民に被害が及ぶことになる。説明会では「今後検討する」という回答だったが、検討内容と結果を公表すべき。また、開発後の近隣住民の被害に対する見解。</p> <p>6. 調査</p> <p>「調査時点で哺乳類の固体は確認できない」としているが、目撃した住民も複数いる。生態系への影響の住民の懸念について議事録では「貴重な意見、参考にする」とあるが、調査結果と違う意見をどう参考にするのか公表すべき。また、植物の調査結果について、信用に値するものか疑問である。調査については</p> <ul style="list-style-type: none"> ・開発業者と関わりない（中立の）会社が行ったのか ・いつ、誰が、どのように、どの位の期間の調査か ・調査書を公表すべき ・今後、再調査するならば、独立性のある業者に行かせ、同様に情報を公表すべき <p>である。</p>	<p>地質調査を行い、都市計画法、宅地造成等規制法を遵守した造成計画をします。</p> <p>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の基準に沿った計画としていますのでご理解願います</p> <p>公園用地の詳細は鎌倉市と詳細を協議していきます。</p> <p>計画は新設道路に宅地の高さを合わせる為の盛土になります。</p> <p>朝の通勤・通学時間は工事車両通行制限を行い配慮します。</p> <p>現計画を基本として計画を進めて行くことを考えています。</p> <p>調査は平成 21 年 12 月から平成 22 年 3 月までの間で数日間行いました。調査結果は大規模開発事業基本事項届出書で提出したとおりです。今後特別な調査は予定していません。</p>

意見書 番号	意見書の内容	意見書に対する見解
22-3-23	<p>7. 開発中、開発後の責任の所在 問題が発生した場合（調整池の容量不足、塩害、土砂崩れ等）、どの問題がどこに責任があるか業者と市で協議の上、明確にしておくべき。</p> <p>8. その他 説明会で「近隣住民に何かしらメリットを与えることを検討してはどうか」ということに対し「参考にする」と回答があったが、参考にした具体的な事項を公表すべき。</p>	<p>責任の所在は問題が発生した時に原因がどこにあるかによるものと考えます。</p> <p>公園の設置、目白山下駅への歩行者用通路確保はメリットであると考えています。</p>

意見書 番号	意見書の内容	意見書に対する見解
22-3-24	<p>1. 基本構想について 事業計画概要にある「景観に調和する」方針がどのように実現するのか、うかがい知ることができなかった。今後は基本方針に沿って、諸計画が充実したものになるよう期待する。新住宅地がこの地域に溶け合い、移り住む新住民と近隣住民が融和できるような、細心の心配りが求められる。</p> <p>2. 整備される公園緑地について 現計画では1か所にまとめられているが、公園緑地の規模から見て、近隣住民の日常的な利用が主体と考えられる。児童生徒の遊び場を想定し近隣住民から目の届く範囲の設置や、宅地間の緩衝緑地の役目も考えられる為、利用者の利便を優先し、分割分散配置等を含め必要な場合は計画の再検討をお願いしたい。</p> <p>3. 計画（新）住宅地と隣接する既存住宅地との高低差について 現計画では新住宅地の内部画地ごとの高低差はおおむね1mとなっている。地区外の住宅地と新住宅の高低差も、地区内に準じたものとし、内外の宅地間のバランスに配慮した住宅地が形成されるよう再検討願いたい。</p> <p>4. 計画（新）住宅地の外周法面の排水処理と排水施設の管理について 法面下に排水処理側溝を設置すると共に、新住宅地分譲後の排水施設の維持管理についても明確に計画に取り込むようお願いしたい。</p> <p>5. 敷地境界の立会いについて 新住宅地に接する土地の境界確認立会いは、土地所有者である[]並びに借地権者の立会いとすること。</p>	<p>宅地内緑化率 25%以上を満たすことにより、良好な景観、緑ある街並みが形成されると考えています。 間知ブロックは自然石又はこれに類似させる加工をした擁壁により周辺環境と調和を図ります。また緑化擁壁については使用を検討します。</p> <p>公園用地の計画高さ及び詳細は鎌倉市と協議していきます。</p> <p>現計画を基本として宅地間のバランスに配慮します。</p> <p>敷地に隣接する開発区域の外周敷地境界には排水施設を設置する計画とします。排水施設の管理は隣接敷地に進入することなく可能な計画とします。</p> <p>土地所有者及び借地権者との敷地境界の立会いをします。</p>

意見書 番号	意見書の内容	意見書に対する見解
22-3-25	<p>1. 宅地までの道路について</p> <p>宅地までの入り口は腰越小学校北側の1本だが、この道路は通学/通遠路として使用され、且つ急勾配の坂道の最下部であり、出会い頭の事故等が予想されます。車の出入り口としては不十分と思われ、腰越子供会館側の道路が必要ではないでしょうか。</p> <p>また、宅地内の道路幅が6m確保されている一方、当該道路は5.5mであり、法規制上の問題はないと思いますが、開発事業者の開発に対するスタンスを聞かせて頂きたい。</p> <p>2. 計画されている公園について</p> <p>公園用地の計画は歓迎されると思うが、盛り土により周辺道路より5mの高さと聞いております。現状より高くする理由をお教え下さい。</p> <p>3. 樹木の保存について</p> <p>計画上は25%の緑地を確保するというのですが、説明会では3m程度の樹木を植栽するとお聞きました。</p> <p>鎌倉の自然を守る為にも、現有の樹木を少しでも残すことを検討していただけないでしょうか。</p> <p>4. 工事期間の安全確保について</p> <p>周辺道路は通学/通園用途であり、特段の配慮をお願いします。また、1と同じ理由で、腰越子供会館～モノレール目白山下駅方向への道路も工事車両の出入りをする事で、車両通行の分散化をお願いしたい。湘南モノレールの私道や車両進入禁止の杭など障害がありますが、腰越小学校のプール建設の際は行われていましたので、不可能ではないと理解しています。</p>	<p>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に適合した計画としていますのでご理解願います。</p> <p>現計画は公園接道部の一番高い高さより計画高さを決めています。公園用地の計画高さ及び詳細は鎌倉市と協議してまいります。</p> <p>現計画を基本として計画を進めて行くことを考えています。宅地内緑化率25%以上の緑化を行います。植栽は地域の自然植生の取り入れを考えています。</p> <p>朝の通勤・通学時間は工事車両通行制限を行い配慮します。</p> <p>原則として工事関係車両は東側公道からの進入を考えています。目白山下駅側からの車両進入経路には私道部分がある為、土地所有者の了解が必要になります。土地所有者、施行会社と協議をして決定したいと考えています。</p>

意見書 番号	意見書の内容	意見書に対する見解
22・3・26	<p>「開発事業者である藤和不動産㈱殿にいろいろ感想や要望を書きました。当地区に残して欲しい緑地・山林であるこの物件を、鎌倉市に買い取ってもらうことはできませんか。」</p> <p>と言うものです。これまでの経費を上に乗せて、いくらになるか鎌倉市に提示してみたいかがでしょうか。</p> <p>尚、前回提出した内容に「鳥獣保護区内」と書きまして、その後神奈川県に問合せましたら、このあたりはみな「鳥獣保護区」だそうです。</p> <p>また、現地説明会のおり、近所から数名が参加しましたが、雨水の貯水池は「もしあふれたらあふれるまま」との説明だったそうです。これでは住民の福祉に反しませんか。</p>	<p>現計画を基本として計画を進めて行くことを考えています。</p> <p>鎌倉市は全域が鳥獣保護区の指定を受けていますので「鳥獣の保護及び狩猟の適正化に関する法律」を遵守した計画、施工をします。</p> <p>雨水処理については関係官庁である鎌倉市と詳細を協議して排水施設を確定していきます。雨水の降雨強度は鎌倉市の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に適合した計画を考えています。</p>

意見書 番号	意見書の内容	意見書に対する見解
22-3-27	<p>1. 事業者は「はじめに開発ありき」の基本姿勢を改め、計画全体を自然保護の観点から再考すること。 樹木は全て伐採する、鳥類・昆虫類をはじめ既存植物の科学的な調査は一切やらない等、事業者は自然保護に対し一顧だにしている。8/29の説明会では、親会社が別な場所で自然保護をやっているから、こちらでは自然を破壊する開発をやっても良いような説明をしていたが、これを受け入れた住民はいない。</p> <p>2. 既存樹木の熱遮断効果および炭酸ガス吸収効果を科学的に評価すること。その上で、自然保護の観点も加えて、既存樹木を全て伐採することの是非を再考すること。</p> <p>3. 緑の環境を残し、腰越小学校児童の情操教育に資することの可能性について、開発地区の一部を鎌倉市に買い取ってもらうことも含め、協議すること。</p> <p>4. たとえ一部を伐採するにせよ、手続き条例第 60 号第 1 項、同条例施行規則第 41 条第 1 号に定める樹木は既存の樹木を残すことで対応すること。環境整備協力金による代替は行わないこと。 現存する自然林を残すよう求める周辺住民が多いことを踏まえ、出来るだけ多くの既存樹木を残すことを開発に当たっての基本姿勢とすること。</p> <p>5. 景観を保全すること 鎌倉と江ノ島は別個の地区でありながら、両地区を一体とする周遊券が販売されるなど、一体の観光地でもある。江ノ島の展望台からは対岸の腰越海岸とその後背地を望む事ができ、開発対象地区の樹木は周辺の寺社、公園の山林と共に緑の稜線を形成している。これを伐採することはその稜線（緑の回廊）を崩すことである。鎌倉へ自然を求めてやってくる観光客は、史跡を求めてくる客について多く、緑の回廊を破壊する行為は自然を破壊する行為であると共に、貴重な観光資源を破壊することでもある。</p>	<p>現計画を基本として計画を進めて行くことを考えています。 なお、既存樹木については調査を行う予定です。</p> <p>現計画を基本として計画を進めて行くことを考えています。</p> <p>現計画を基本として計画を進めて行くことを考えています。</p> <p>現計画を基本として計画を進めて行くことを考えています。宅地内緑化率 25%以上の緑化を行い公園整備を行いますので良好な景観、緑ある街並みが形成されると考えます。植栽は地域の自然植生種の取り入れを考えています。</p> <p>現計画を基本として計画を進めて行くことを考えています。宅地内緑化率 25%以上の緑化を行い公園整備を行いますので良好な景観、緑ある街並みが形成されると考えます。植栽は地域の自然植生種の取り入れを考えています。</p>

意見書 番号	意見書の内容	意見書に対する見解
22-3-27	<p>6. 既存の住居の眺望・景観及び遮蔽感にも配慮し、盛り土は避けること。</p> <p>現計画では宅地 No. 1・2 と公園用地に盛土するため、その東側の住宅の西方視界、北側の住宅の南方視界を遮ることになる。また、北側の住宅にとっては海が見えなくなるなど、付近の住宅の眺望・景観に悪影響をもたらす。また、前記の用地に接する北及び東側の道路は両側を擁壁に囲まれ、そこを通る歩行者に強い閉塞感を与えるので盛土はしないこと。</p> <p>7. 宅地 No. 1・2 及び公園に接する北側の道路に歩道もしくはガードレールを設置すること。</p> <p>ここは付近住民の通勤通学路であり、通る車はゴミの収集車、周辺数件の住民の車と配達車だけで、概ね歩行者専用と等しかった。道路幅が拡張されるとはいえ開発地区内より道路が狭い。そこへ今度は開発地区の車も通勤通学する住民も増えてくると危険が大きくなる。開発地区住民の安全性をも考慮して、開発地区から連続した歩道を設置することが望まれる。</p> <p>8. 側溝は柵を使って方向転換することなく本管までつなぐこと。</p> <p>開発地区周辺では、柵を使って方向転換をした場所及びその周辺の側溝からの溢水が顕著である。こうした状況の背景には、これまでの鎌倉市の指導・対応に欠陥があった可能性が否定できないので、開発者は市の指導に頼るだけでなく、直接住民と充分協議した上で万全の対策を講じること。</p> <p>9. 下記発言は撤回すること</p> <p>開発地区周辺に新設する側溝から溢水しても「開発後の側溝の管理は鎌倉市に移管されている」ので事業者はその溢水に対する責任はないとする趣旨の、10/2 開催の現地説明会における説明は断固として受け入れがたい。発言は撤回すること。</p> <p>10. 真に災害に強い住宅地を形成すること。そのためには既存道路への出入り口を複数設けること。さらに貯水槽を設けること。</p> <p>大規模地震による被災地では、道路の陥没、道路周辺の建築物の倒壊等により道路が寸断され、孤立する被災地が続出した。開発地の孤立を防ぐためには既存道への接続を複数設けるべきである。また、災害時の断水・停電に備え、電力を使わず給水できる貯水槽を設けること。</p>	<p>宅地 No. 1・2 と公園用地は北側道路より高さが低い為、北側既存道路と高さを合わせる為の盛土をしています。</p> <p>公園用地の計画高さ及び詳細は鎌倉市と協議していきます。</p> <p>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の基準に沿った計画としていますのでご理解願います。</p> <p>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の基準に沿った計画としていますのでご理解願います。</p> <p>責任の所在は問題が発生した時に原因がどこにあるのかによるものと考えます。</p> <p>防災に関しては防火水槽の設置、街頭消火器の設置をする予定です。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の基準を満たし、十分に足りると考えるため、貯水槽の設置は考えていません。</p>

意見書 番号	意見書の内容	意見書に対する見解
22-3-27	<p>11. バリアフリーに配慮すること 事業者は大規模開発事業基本事項届出書に、高齢者も障害者も含め住みよいまちづくりをすると記載している。それに沿って、目白山下駅にバリアフリーで出られるように計画を修正すべきである。</p> <p>12. バスの運行に支障を及ぼさないこと。 モノレール下の道路では、バスやダンプは走りながらすれ違うことが出来ない。土砂の運搬車等が当該道路を通る際、京急の路線バスの運行に影響を与えないよう、具体的な対策を講じること。</p> <p>13. 開発地区内の埋蔵文化財の発掘調査の結果について公表すること。</p>	<p>排水路用地（調整池脇）を歩行者用通路として利用出来る様に鎌倉市と詳細、形状を協議していきます。</p> <p>バス会社、警察と事前に協議したいと考えています。</p> <p>開発区域は埋蔵文化財包蔵地外である為、調査は行いません。</p>

意見書 番号	意見書の内容	意見書に対する見解
22-3-28	<p>1. 調整池のこと</p> <p>満水になった時にはオーバーフローするだけという構造の調整池には不安が残る。調整池を設置する必要が無いほどにまで樹木を残すのか。第一、どうしても必要ならその構造・機能・容量・外観・場所・維持管理等、全てについて近隣住民が納得するまで十分検討して欲しい。</p> <p>2. 学校関係のこと</p> <p>腰越小学校の創立以来維持されてきた環境を尊重して、開発宅地と学校敷地の間に一定幅の樹林帯を残して欲しい。</p> <p>開発工事、特に土砂搬出で直接影響を受ける藤沢市域の住民・PTA 関係者（意見書が提出できない）の意見要望を十分聞いてあげてもらいたい。</p>	<p>調整池は激しい雨が降った際に一時的に雨水を貯め、その雨水を一度に排出するのではなく、定められた量を徐々に排出する施設です。下流の洪水や道路等の冠水を防ぐ目的の施設です。鎌倉市と詳細を協議して調整池及び排水施設を確定していきます。</p> <p>現計画を基本として計画を進めて行くことを考えています。宅地内緑化率 25%以上の緑化を行い公園整備を行いますので良好な景観、緑ある街並みが形成されると考えます。植栽は地域の自然植生種の取り入れを考えています。</p> <p>藤沢市域の住民・PTA 関係者の意見も考慮いたします。</p>

22年9月1日

(あて先) 鎌倉市長

住所

提出者 氏名

電話

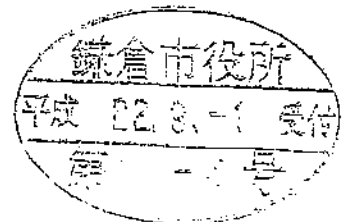
〔法人その他の団体にあつては、その主たる事務所の所在地、名称及び代表者氏名を記入してください。〕

次のとおり提出します。

事業区域の地名地番	鎌倉市 腰越 5-688-1 他20筆
事業者氏名	藤和不動産(株)

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。)

別紙入り



鎌倉市 市長 殿

鎌倉市役所 まちづくり政策部 土地利用調整課

大規模開発事業計画についての「意見書」 その2

去る8月27日に標記「大規模開発事業計画」について「意見書」を送付いたしました。これは説明会以前の要望意見書で掲示された標識に基づき、多分に憶測に基づいた意見を申し述べさせていただきました。その後8月29日に説明会がありましたが、これに基づき再度意見を申し上げます。

尚、下記「意見書」については、前回と同様に、ご回答を9月15日までをお願い申し上げます。

記

「意見書」その2として

先ず、基本的には、掲題の「大規模開発計画」に反対するものではありませんが、工事施工に関して、騒音・振動・危険防止・交通安全等に細心の注意を払うことは言うまでもありません。さらに、これらを考慮した上で完成後においては、周辺環境及び整備、車両増加による交通にアクセス、交通安全にも留意いただきたく考えております。

過日8月28日に上記についての説明ありましたが、具体的なものではなく、その点、不安が増大するものであります。従って、下記の項目について具体的な回答をお願いします。

1. 開発行為

・本計画地は、丘陵地であり、樹木等の伐採により土壌の軟弱化が予想されます。これらに対する対処方法はどのようにされるのか。

現在の樹木はすべて伐採し、整地造成を行うとの説明がありましたが、納得がいきません。この理由は、現在は、樹木があることにより四季折々の鳥のさえずりやセミの鳴き声で心が癒されております。また、樹木は風の強い冬季・春先や台風の季節には防風林にもなっています。これらの伐採は、明らかに自然環境破壊と思われれます。

・当該地の道路は完成時 5.5mに拡幅されるとの記載があるが、当該腰越3丁目（モノレール側）の住民は、直接的な影響がないとは云うもののヴァンベールの現状は 3~4mの幅員で狭く車両の通行に困難を要するものである。この対処はどうされるのか。

さらに、工事車両として 8tの車両が土砂の搬出として一日に70台程度が行き来する状態では、振動や土砂搬出時の騒音で我慢の受忍限度、限界を超えるものと思われれます。また、整地期間中は、春先の風の強い日もあり、埃が舞うのは目に見えております。

これらの対処はどのように考えているのでしょうか。

・開発に伴う開発行為の認可及び建築確認申請は、認可されているのか。（前述）

2. 設計図面等について

・丘陵部分を利用して住宅建造をされるとの説明がありました。高台には環境整備された住宅地が完成され住宅地の前面道路は広く環境整備され、公園も設置される。

これは大変良いことですが、低地の住民(現在の住民)との高低差は擁壁が 3.5m、住宅の高さが 7.0m位で合計高さ 10.0mが予想され、擁壁の下の住民は、新住宅の裏側を背負い、みじめな環境にならざるを得ません。住宅の裏側ほどの家でも物置を置いたり家庭ごみのボックスを置いたり・・・と殺風景なものです。

・隣地との境界(現在の住民)には低い擁壁と環境に配慮した樹木を植樹される方が良いと思われま。これにより、隣地の住宅へのプライバシーが保てるのではないのでしょうか。

・ヴァンペール側高台()・()・()裏側の崖は、鎌倉市より崖崩れの恐れがある「危険区域」に指定されております。今回の計画値外で手をつけないとの説明がありましたが、この部分だけ残すのは、大変危険且つ、景観を阻害するものであります。大規模開発に伴い同時に崖の撤去・開発をすべきではないのでしょうか。

・調整池の設置は、当然のことですが、大雨時に雨水が吸収できるのか具体的に説明願いたい。特に、腰越小学校正面前の住宅の地下倉庫には大雨時雨水が入り込んで問題が発生しました。当該地は、大雨時しばしば道路が冠水することがあります。

今回の開発で更なる影響が出るのではないのでしょうか。

3. 駐車場及び車両の件について

・設計図面では、計画地に各戸駐車場は設置されるようですが車両の通行により、危険が増大し、通行量の増大により騒音・排気ガスの問題が発生。当該地は、腰越小学校の学童通学路である。

・モノレール下の道路は、バスの交互通行が困難であり、また、ガードレールは現在片側しかありません。このような状況で工事車両の通行で危険が増大する。

・モノレール目白山下駅側は、現状を保つようですが、計画住宅地からは、階段で通行可となり、住民も多くなり、夜間等の安全対策は必至です。

4. 工事期間と工事内容については 8/28 に説明がありましたので除外します。

・工事期間中の資材の搬出入、騒音、塵灰、残土の搬出入及びその経路を具体的に提案ください。

5. その他について(前述の通り)

・隣接する直近の住民(腰越 5 丁目 3)への説明をされたい。

今回予定された説明会 (8/29) は、直接的な影響が少ない住民も含まれている。隣接する住民は直接的影響が大であります。別途説明会を開催されたし。

・近隣の整備(工事障害・道路・歩道等)について具体的な提示がない。
工事障害は、造成時点での重機作動による振動や騒音が予想される。既存建物への影響も心配されます。

- ・完成時住宅が密集した場合の防災対策はどうされるのか。
- ・消防車両・救急車等の緊急車両の通行はどうされるのか。
- ・本件に関する相談窓口は。
- ・上記について事業計画者のみならず、鎌倉市としてはどのように考えているのか。
(鎌倉市としての対策も検討願いたい)

平成22年9月3日

隣地近隣住民

■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■
■■■■■■■■■■

連絡先: ■■■■■■■■■■
■■■■■■■■■■

22年9月7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 腰越5丁目686番1ほか20筆
事業者氏名	藤和不動産(株)

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。)

今回開発計画のある[]邸は、単なる一般住宅ではなく、龍口寺公園から連なる緑地帯であり、動植物も豊富で私有地といえども地域住民の貴重な財産といえるものです。又近隣には、学校施設、子供会館もあり、この緑は子供達次世代の引継がなければならぬと考えているし、以前から地域住民としてこの緑がいつまでも保たれるよう、道路の落葉清掃もしてまいりました。腰越地帯も時代の変遷から無秩序に開発され、この[]邸が最後の緑地帯(私有地という事以外)法律上開発を認めないことは出来ないと、思っています。この環境を龍口寺から連なる緑地帯、学校施設が集中する地帯として行政としても開発認可条件として、緑地面積を法定以上に多く残す事も開発業者に交渉して頂く事を強く要望します。又開発工事をするに於ても、学校

施設が多くある事もあり、小学校南側、旧東急不動産合譲地内は、工事車両通行制限をして頂くこと、要望します。



大規模・中規模開発事業意見書

意見書番号

22-3-3

平成 22 年 9 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

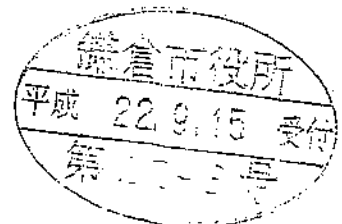
鎌倉市 腰越五丁目 686-1 (ほか)

事業者氏名

藤和不動産株式会社

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(A4)2枚に書きました。



腰越五丁目 686-1・大規模開発に関する意見書

■■■■■ (匿名希望)

この開発に多くの疑問を持っているものです。

明治時代から人はこの自然と調和して住み、環境を利用して学問の場としてきた実績を持ち（福沢諭吉^{ゆきちか}門下生^か学習）、その後も大切に維持されてきたものです。■■■■■家は敷地の管理に青森から樹の専門家^あを大勢雇っていたと聞きます。それから、現在どのような環境的位置にあるかという、土地に隣接した境界の半分は小学校建物です。道の反対側は、子供会館という学童保育の施設です。その間の（西側）道路は、子供会館利用の児童、モノレールの駅利用者が通行する静かで涼しい、心がいやされる場所です。つまり細くて車などが通りにくいために返って人間が安心できる、森の木々の下を歩くという経験が持てる、数少ない貴重な場所です。

そこで、この開発は反対です。下記に理由を書きます。

- ◇ この土地および山（以下現地）は腰越、片瀬山、龍口寺の山周辺に残された貴重な自然林である。龍公園は藤沢市にあるので、腰越では最後のもの。
- ◇ 現地にある植物（樹木、草、地衣類など）は古く、貴重なものである。千、万年という時間で、自然が作り上げてきたものである。これはもし破壊されれば、ほぼ再現不能である。
- ◇ 現地にいる動物、季節的に来る動物は長く、鳥獣保護区として守られたから、捕獲されずにきた貴重なもの。この山の持つ価値の一つである。昆虫、爬虫類など調査すれば、もっと貴重なものが出る可能性がある。
- ◇ 29戸の住宅の新設により切り取られる山、太い木々すべてを失うことによる自然災害、大水、土砂崩れ等の発生の危惧がある。
- ◇ 29戸の住宅の新設により、排出される汚水、雨水の処理が不十分ではないだろうか、この敷地内だけの問題でなく、急坂の狭い市道、その下の腰越3丁目に至る道路の冠水などは調べてあるか。現に一時間50mm以上の雨で、小学校正門側は時に冠水する。※1
- ◇ 子供会館前が4.1mの〈ようへき〉になる、と設計図にあるが、高い無機物の壁により、圧迫感は大きく、子供たちへの無償の恩恵（緑と涼しさ、防風）は激減する。学童保育と言われた子供の過ごし方に、精神的な安心感が与えられてきた場所である。その喪失をどのように補うのか。

- ◇ 腰越小学校の学校林として、防風、防火の役にたつのみならず、適宜の温度や湿度の調整により快適な学習環境を与えてきた。
また理科、社会科の実地学習の場となる可能性もある。これを失うことは、将来の子供への遺産を失うことである。※2
- ◇ 小学校正門付近が車のラッシュとなり、危険度が増す。
- ◇ ゴミ収集車など公共の車の出入りに支障をきたす可能性が増す。
- ◇ 水道水（県）の圧が減る可能性がある。

※1 今月初めの大雨が仮に山北町でなく、藤沢、鎌倉に降ったとしたら、雨水の処理は、当事業所計画案で、大丈夫ですか。鎌倉市ばかりでなく県、国にも提出してください。

※2 神奈川県、鳥獣保護区について、現在はどうか調査が必要。

（とあります）

これら未だ多くの調査の必要があり、近く許可が下りるとは思えない。売ってしまえば、責任がないという考えは、今は通用しない。自社の利益の追求ばかりでなく、この先100年200年の住民の利益を考え、この土地の利用を図ってほしい。

大規模・中規模開発事業意見書

意見書番号

22-3-4

平成22年 9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 勝越五丁目 686番1 ほか 20筆
事業者氏名	藤和不動産株式会社

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。)

別紙に記載の通り。



意見書別紙

- ・ 意見：

早急に追加の説明会を開催してください。その際、素人でも計画の全体像が具体的に理解できるよう、また、近隣の住居・施設等との関係を理解しやすくするために、それらの住居・施設等を含んだ立体的な模型（開発前後）を使ってご説明下さい。もし、時間的に間に合わないのであれば、模型を使用した説明は後日でも結構ですが、当日は現地にて宅地等の高さ、道路幅等を具体的に説明してください。

- ・ 理由：

まちづくり条例に基づく8月29日（日）開催の説明会での説明だけでは計画内容が充分理解できていないため、追加の説明を求めるものです。説明会では土地利用計画図を使って説明がありましたが、図の見方に関する説明が無かったため、説明内容を理解できていない人が多い状況です。また、図の見方が判っていても、素人には土地の高低を具体的にイメージすることが難しいので、立体模型を使って説明して戴きたいのです。さらに、説明会開催報告書に記載された文言が何を意味するのか不明なこともありますので、それらについても説明して戴きたいからです。

- ・ 説明会対象者：

8月29日の参加者全員、

- ・ 開催希望日：

9月26日。説明会後に意見書を作成・提出するために十分な時間的余裕が欲しいからです。

平成22年9月22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	鎌倉市腰越五丁目686番1ほか
事業者氏名	藤和不動産株式会社

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。)

調整池について

- ・調整池及び新設団地内汚水の排水については2項道路側埋設下水管に排水するものと思われるが昨今の異常気象等ゲリラ豪雨などで調整水位を越え放流が行われた場合腰越小学校プールの排水と重なると現在の配水管の口径では容量を越え下部住宅地(腰越3丁目)付近が浸水の恐れがあるのではないのでしょうか。(別添図面)その点はどう考えておられるのでしょうか。
- ・調整池上部は開放されていると思いますが蚊や害虫の発生の恐れがありますがその対策はどのように取られますか。
- ・調整池周囲はフェンス等で安全策を講じられるようですが出来るだけ頑丈にし柱上部を外側に曲げフェンス内には入れないようにしていただきたいと思います。

排水路用地(調整池脇)について

子供会館側(2項道路)に設置する場合歩行者専用通路としてのみとし階段状にしていきたい。(モノレール目白山下駅よりプールに向かうところと同様)

理由:子供会館前道路を含め周辺道路は道幅が狭く、腰越小学校通学路であるため。

分譲形態について

事業計画書によれば計画戸数29戸とあり全て建売住宅として販売と理解してよろしいでしょうか

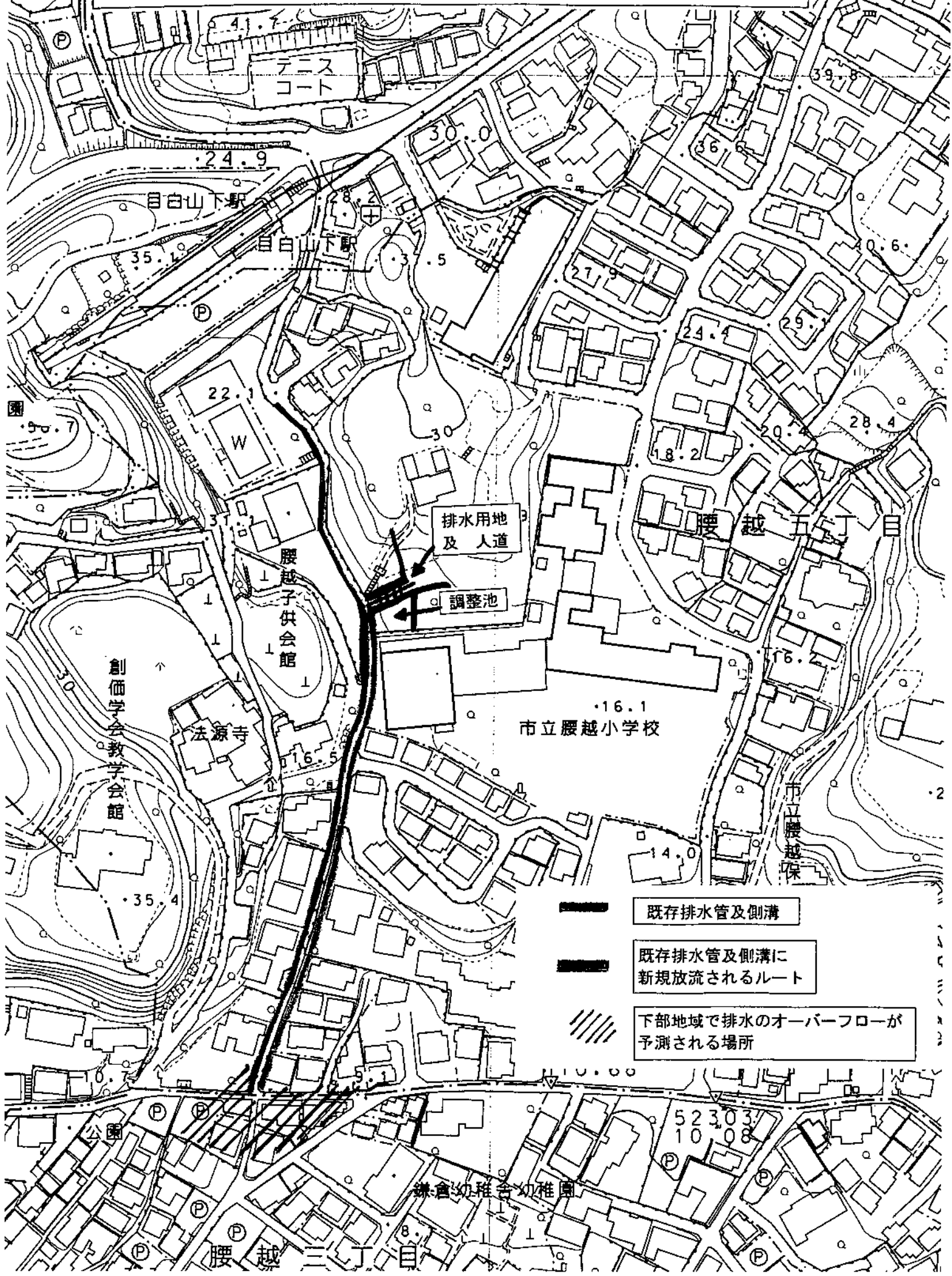
理由:土地のみの分譲とすると購入者が再分割し住環境が悪くなるため。

擁壁の水抜きについて

計画地周囲は擁壁で囲うようですが現地土質は砂及び砂岩が多いと思われ水の浸透率も高いので水抜き穴、擁壁内側の処理を厳重にし擁壁崩壊の無いようにしていただきたい。

開発事業者として現在の周辺環境をよく認識しそれにふさわしい街づくりをしていただきたい。

現行埋設排水管の口径では腰越小学校プールの排水と調整池オーバーフロー分と重複し下部住宅地付近道路等に浸水の恐れはないのでしょうか



排水用地
及 人道

調整池

市立腰越小学校

既存排水管及側溝

既存排水管及側溝に
新規放流されるルート

下部地域で排水のオーバーフローが
予測される場所

鎌倉幼稚園

腰越

大規模・中規模開発事業意見書

意見書番号 22-3-6

平成 22 年 9 月 24 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 腰越 五丁目 686番 1 号

事業者氏名

藤和不動産株式会社

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 (全4枚) のとおり。



意見の内容

この大規模開発計画案は敷地の全面を限なく平らにしての開発しようとするものであり、都市部の市街地再開発や工場跡地にマンションでも建てるような感覚で作成されている。現状から見た敷地の貴重性やここ数年に亘る周辺地域の過開発の結果を考えると、周辺の自然環境及び社会環境に及ぼす影響が過大である。大規模開発に関わる事業者は、自己の利益を追求するだけでなく、自然環境や社会環境を尊重してバランスの良い計画を立案する社会的責任がある。この計画案は下記の理由から見て、計画を中止して異なる土地利用を考えるか、それが不可能であれば二分の一程度に開発の規模を縮小するのが望ましい。具体的には別紙略図に示したように、北側の尾根続きから西側斜面にかけて、大木が生育している区域を開発対象から外して東南側の斜面のみの開発に変更していただきたい。地形についても、現状を出来るだけ尊重して土砂の敷地外への搬出を行わないことを原則に設計変更していただきたい。

以下理由を詳しく述べる。

1. 樹木の維持保全の観点から

開発が計画されている敷地には、自然林の状況を保った樹木が残されており、以前の持ち主もそのことを十分に意識して維持保全に意を用いておられたと聞いている。事実、かなりの大木が相当数集中して生育している。計画によるとこれらの樹木は全て1本残さず伐採されるとのことである。しかし樹齢100年を超えると思われるこれらの樹木を伐採してしまうことは、回復不能な自然環境の破壊であり、誰に聞いても「もったいない」と言う反応が返ってくる。周辺地区のここ数年に亘る過度の開発の結果を見ても、この残された樹木は貴重であり、出来るだけ維持保全する方向で考えていただきたい。

周知の通りこの国では既に人口の減少が始まっている。少子化の進行でこの先50年以上の長期に亘って人口増は見込めない。それどころか急速な高齢化と総人口の収縮が進むのは避けがたいのが現実である。その結果、宅地需要は今後継続的に且つ急速に減少して行くことが目に見えていし、全体としては住宅は既に余っている状態であると言われている。冒頭にも触れた市街地の再開発や工場跡地を利用したマンションや宅地の造成ならともかく、乱開発で残り少なくなってきた都市部の優良な自然林をさらに破壊してまで、今後需要が減少して行く宅地を造成することに意味があるのでしょうか？現に、近隣の西鎌倉や片瀬山の住宅地が高齢化に続く世代交代で虫食い状態に空家が増えていると聞く。この現象が今後改善される可能性は皆無と言って良く、この現実を正確に認識して対処しないと今後後悔を残すことになる。今後より必要とされるのは宅地ではなくむしろ優良な緑地であって、それを回復不能に破壊しようとしているとの認識を持って頂きたい。

2、気候変動に伴う異常気象の観点から

今夏の記録的な暑さは記憶に新しい。今後もこのような異常な気象状況が頻発することは十分予想される。樹木のエネルギー吸収能力は周知されており、夏にヒートアイランドと化した都心で樹木の生い茂った緑地は、クールアイランドと呼ばれている。樹木の維持保全が異常な猛暑に対する有効な対策になることは言うまでもない。上記1項と併せて十分に考慮願いたい。

異常気象がもたらすもう一つの現象として集中豪雨がある。従来の常識を遥かに超えた雨量の集中豪雨があちこちで頻発している。この計画の敷地周辺でも豪雨とはとてもいえない程度のやや強い降雨時に出水の現象が既に起り始めている。■■■邸、■■■寮、■■■邸などの樹木1本残さない徹底開発が相次いだこと等により地域全体としての樹林による保水能力が激減しているためと思われる。その上で、今回の大規模開発計画でも樹木1本残さない徹底開発が提案されている。猫の額ほどの公園や調整池を作れば済むものではない。ここは樹林による給水・保水能力を出来るだけ維持することを目指した計画の中止乃至変更をお願いする。

関連して調整池について述べる。近隣の例として西鎌倉地区（ロイヤルホストの裏）にある調整池の状況を見ると、池の周縁及び内部に雑草が伸び放題となった荒涼たる風景で、付近住民やモノレールからその風景を見ている市民からは鼻摘みの状態になっている。開発事業者は建設して行政に移管してしまえばそれまでということかもしれないが、以後の維持管理を継続的に受け持つ行政の負担は尋常ではない、不徹底な管理で鼻摘み状態になることは目に見えている。このような調整池は周辺の風致地区の環境と全く調和しない。もしどうしても（計画を縮小しても）調整池が必要なのであれば、完全な地下化を行うことがどうしても必要である。更に言えば、現計画の設置場所を変更し、現計画で公園用地とされている最東端の一角に完全地下化して設置し、上記した過去の過開発のために既に発生し始めている出水被害をあわせて調整できる機能・容量を確保して貰いたい。なお、去る8月29日の説明会の席上、調整池の設置場所についての質問に対して、現計画案の場所は敷地内で最も標高が低いからそこ設置するしかない、との説明があった。しかしこれは正しくない。現状の地形から見る限り敷地内で最も標高の低い場所は敷地最東端の現計画では公園用地とされている地点である。上述の理由とも併せて考えると、この公園用地が地下調整池の設置場所として最適である。

3、景観保存の観点から

樹林が景観の保全に寄与することは改めて述べるまでもない。本件の敷地内にある樹林は特に湘南モノレールの目白山駅方面からの優れた景観の保持に大いに役立っている。モノレールに乗っている観光客が、片瀬山駅辺りまでは「鎌倉も他の町と余り変わらないね」と話し合っていたのが、目白山下駅に着いた途端、遠くに見える海と松林の樹林（本件の敷地内の自然林に大きく依存している）の風景に歓声を上げているのを時々目にすること

がある。これぞ鎌倉なのである。人を感動させるような良質な景観の維持に協力をお願いしたい。

4、周辺住民の生活への負荷低減の観点から

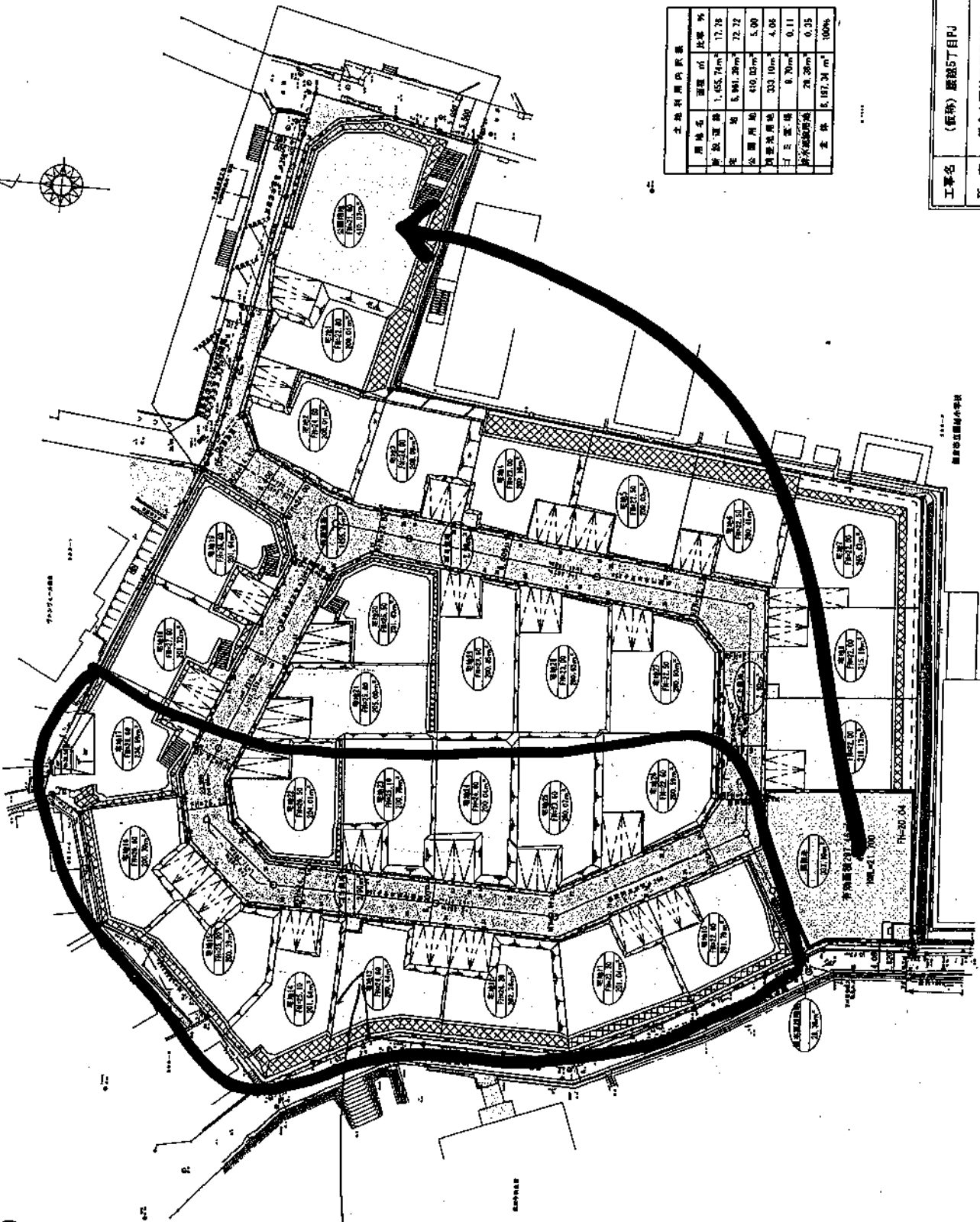
この計画には敷地内の大幅な地形変更が含まれており、樹林の伐採と共に一つの尾根を丸ごと切り崩して、大量の土砂を敷地外に搬出することになっている。特に、敷地内に環状に道路を作るために大量の土砂の搬出が必要になり、結果として長い工事期間と多数のダンプカーの出入が想定されている。腰越地区は古い集落の名残りで道路事情が非常に悪いのと、隣接している腰越小学校の通学道路、及び腰越保育園の通園道路にあたっている等の事情のため、大量の土砂の搬出は近隣住民の生活に長期に亘って多大の負荷を掛けることになる。開発規模を縮小すれば、土砂の搬出を無くすることも可能である。少なくとも計画の変更により、敷地北側から続く尾根筋の切り崩しは取り止めていただきたい。

以上

別紙

(計画変更等)

現状を
維持・保全
する



用途名	面積 (㎡)	比率 (%)
建築面積	1,455.74	17.78
延床面積	8,941.20	72.72
公園用地	410.10	3.00
調整用地	333.10	4.06
道路用地	8.70	0.11
排水調整用地	28.28	0.35
合算	8,872.34	100%

工事名	(名称) 建設5丁目PJ
所在	鎌倉市藤森五丁目686番1 ほか 20筆
図面名	土地利用方針図 縮尺
監総合設計株式会社 平山 直也	

建設業法第14条第1項第2号の業務

平成 22年 9月 30日

(あて先) 鎌倉市長

住所

提出者 氏名

電話

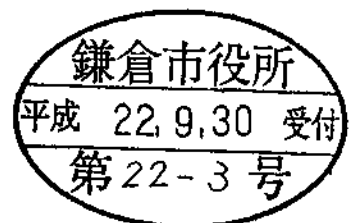
〔法人その他の団体にあつては、その主たる事務所の所在地、名称及び代表者氏名を記入してください。〕

次のとおり提出します。

事業区域の地名地番	鎌倉市 腰越五丁目 686番 1 号、20 筆
事業者氏名	藤和不動産株式会社

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。)

別紙の通り



意見の内容

1. 開発区域新住民との良好な人間関係構築について

開発区域新住民との良好な人間関係を構築するために、造成計画、施工計画および販売計画他は事前に隣接既存家屋住民に全て説明して、隣接既存家屋住民が合意の上で進めること。

2. 敷地境界の立会確認について

宅地 No.14、No.15、No.16、No.17沿い敷地境界の確認は土地所有者である [] 並びに借地権者である住民の立ち会いとすること。

3. 当方に隣接する宅地の造成計画について

宅地 No.14、No.15、No.16、No.17の計画図面(前面道路を含む平面図、断面図)、敷地境界法面部の計画図面(平面位置図、構造断面図)の詳細図を提示して早急に説明すること。

4. 切土後の地山安定について

[] 敷地に隣接する宅地 No. [] 北西側の敷地境界部は造成後も地山の安定を保障すること。万一の地山崩壊等が発生した場合は事業者が責任を負うこと。

5. 敷地境界の排水施設について

当方敷地に隣接する開発区域の外周敷地境界には、開発区域内の排水が当方敷地に流入しないよう排水施設を計画すること。

排水施設の管理(落葉やゴミ等の清掃)は、当方敷地に侵入することなく可能な計画とすること。また、排水施設の清掃義務を宅地販売条件に規定すること。

6. 日照の影響について

[] 住宅の南側に新築される住宅による日影(冬至の日影)がどうなるかを提示すること。この場合、宅地 No. [] に建設される住宅の位置と寸法は、[] の日照が最悪となる場合を想定して算定すること。

[] 住宅に影響がある場合は、宅地 No. [] の造成盤高さを低くする、住宅を建てる位置を離す等、影響が出ない造成計画および販売計画とすること。また、住宅を建てる位置については宅地販売条件に規定すること。

7. プライバシーへの影響について

宅地 No. [] の造成盤は現計画では [] 宅地より3m 近く高いため、No. [] の新築住宅から [] 住宅を見下ろす位置関係となり、[] 住宅の内部が丸見えとなる(特に敷地境界に面した [] である)。また、宅地

No. ■■■ はさらに高い位置になる。

宅地 No. ■■■ の造成盤高さを低くする、宅地 No. ■■■、No. ■■■ 敷地境界側に中高木の緑化帯を設ける等、影響が出ない造成計画および販売計画とすること。また、緑化帯については宅地販売条件に規定すること。

また、施工中のプライバシー確保については、住宅内部が丸見えとなることの他に振動・騒音・粉塵等の生活環境への影響も含めて具体的な対策を事前に説明し、当方が合意の上で施工を開始すること。

以上

大規模・中規模開発事業意見書

意見書番号

22-3-8

22年 9月30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。〕

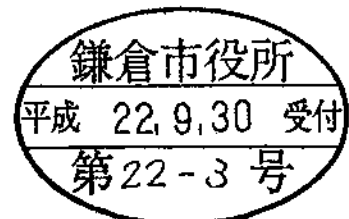
次のとおり提出します。

事業区域の地名地番	鎌倉市腰越五丁目686番1ほか20筆
事業者氏名	藤和不動産株式会社 代表取締役 八木橋孝男

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。)

開発区域内を含めた地域内の電柱敷設について

1. 開発区域への電力の供給方法について、どの位置に電柱を敷設して開発区域内へ電力を供給するのですか。
2. 開発区域東側の道路付近既設電柱から電力を供給するのであれば、[REDACTED]として、開発区域内の公共用の公園用地に電柱を移設して、民有地にある電柱を撤去するなど、開発区域周辺の住民の負担軽減していただけるよう要望します。



2010年9月30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

鎌倉市鰐越 5丁目 686番1 ほか 20筆

事業者氏名

藤和不動産株式会社

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。)

・家屋調査の件

工事による家屋への影響が心配です。

工事開始前に家屋調査を行い万が一の場合の保証をお願いしたい(工事車両による排気ガスの影響にも対応して欲しい)。

・盛り土の件(公園予定地)

公園が出来るのは賛成です。しかし、計画のように盛り土で高くするのは反対です。

高くすることにより小学校側から公園内の見通しが悪く、不特定多数の方が利用する場所として不安です。それと、公園の外壁が高くなることにより違法駐停車が増え日常生活に影響するのではと心配です。もう一つ、公園内のトイレの設置は大反対です。

現状の高さで公園を作って欲しい。又、公園予定地が宅地その他に変更となっても現状の高さで開発をして欲しい。

2枚目に続く。



・ 工事車両の件

説明会の話によると、沢山の車両の出入りが予定されているようです。

近隣の道路状況等を考え、500m以内の工事車両(ダンプカーに限らず)の駐停車禁止を希望します。

又、工事敷地内でのアイドリングストップのお願い、ガードマンの要所要所の十分な配置のお願いをします。

・ 抜け道?の件

モノレール目白山下駅へ通り抜けできる道を作って欲しい。車の通り抜けが無理でしたら徒歩や自転車で通れるような歩道をお願いします

・ 樹木の件

大きな木を切るのは忍びなく考えます。出来る限り今の樹木を生かした計画をお願いしたいです。

現在■■■さんの出入り口に大きな木が両サイドにあります。せめてその二本だけでも…と考えます。

それから、移植できる木があれば公園予定地に植えてはどうでしょうか?

・ 貯水槽の件

小学校側の道路は雨水が溢れるといった状況です。鎌倉市と話し合いを持ち安全で綺麗な貯水槽を作って欲しい。

平成22年9月30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 月雲越五丁目686番1号か20号
事業者氏名	藤和不動産株式会社

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。)

各戸の敷地面積をもう少し広くしていただきたい。広くすると再分割の恐れがあると指摘されましたが、建築協定で景観が保たれます。

計画では開発宅地は29戸、各宅地の敷地面積が200.01-265.43平方メートル、これが最適と説明されました。利潤だけを考えれば、最適かもしれません。鎌倉市の景観、周辺のこれまで存在した環境を考えれば、現在の計画には同意できません。各戸の敷地面積をもう少し広くするように計画変更をお願いいたします。

敷地面積が広ければ当然より多くの樹木を植える余裕もでき、周囲の景観、環境もよりよくなります。敷地面積を広くすると再分割の恐れがあると指摘されましたが、住民が建築協定を結び景観を保つようにできます。近隣の古い鎌倉山住宅地、大手不動産が開発した比較的新しい西鎌倉、七里ヶ浜、梶原宅地はほとんどが300平方メートル以上あり、それらの地域では、そのような建築協定が守られて景観が保たれております。

“鎌倉市まちづくり条例”は市の景観、市民の環境を配慮した開発を求めています。利潤だけを考えず、鎌倉市民に誇れる宅地開発をお願いいたします。それがこれからの藤和不動産の信頼につながります。



大規模・中規模開発事業意見書

意見書番号

22-3-11

2010年9月27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 腰越五丁目686番地1(20・20第)
事業者氏名	藤和不動産(株)

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景観について

無機質な建造物の増大による自然と環境破壊は、今住んでいる者にとって一番大きな受難であり精神的・健康的・資産的被害(取得時×1/3となる)が極めて大きい。

②騒音について

居住者の自家用車と営業車が1日30台以上一つのゲートから出入りすることになる排気ガスも含めて生活環境が破壊される。従ってアプローチはゲート前の東西通のみとして貰いたい。(開発終了居住開始後)

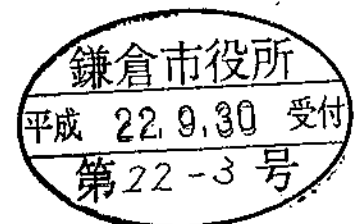
③障害について

ヴァンヴェール鎌倉の裏道(太子路)は1階のリビングルームとベランダのレベルより高い処にあり、更に楠木の下は幅員2.5m+側溝しかなく又子供の通学路でもある、危険な為、公共車以外通行禁止の許可がとつてあるので工事車は使用しないよう

(鎌倉警察署交通総務課)

担当警察官=天間和昭警部補・丸島課長

取得年月日=2004-09-26



22年9月30日

(あて先) 鎌倉市長

住所

提出者 氏名

電話

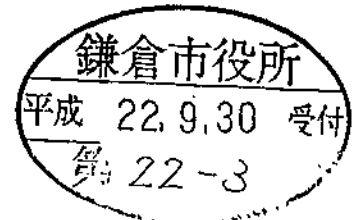
法人その他の団体にあつては、その主たる事務所の所在地、名称及び代表者氏名を記入してください。

次のとおり提出します。

事業区域の地名地番	鎌倉市 腰越5丁目686番地/170、20等
事業者氏名	藤和不動産株式会社

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。)

日本で無電柱化が推進されておりますが、今回の計画には取り入れられておりますか？
 緑りが減り電柱が増えた景観は美意識の低下を感じます。景観の問題だけでなく、電柱は歩行者の妨げにもなり、最近の異常環境で大型台風が増え電柱が倒れた際大変危険を生じると思っています。是非無電柱化を取り入れて頂きたいです。



大規模・中規模開発事業意見書

意見書番号

22-3-13

22年 9月 30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	鎌倉市腰越5-686番地1ほか20筆
事業者氏名	藤和不動産株式会社

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。)

道路の幅についての要望

開発敷地への進入道路となる東西に走る住宅道路の拡幅を望む理由

- ①開発敷地内の道路が6m道路であるのに進入道路が5.5mであるのは、法を満たしているとしても常識的に疑問を感じる。
- ②学童の通学路であり、安全上からも拡幅を望む。
- ③火災の場合、緊急車両の進入路が本件東西道路のみであり計画の道路幅では危惧を感じる

以上



平成22年9月30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。〕

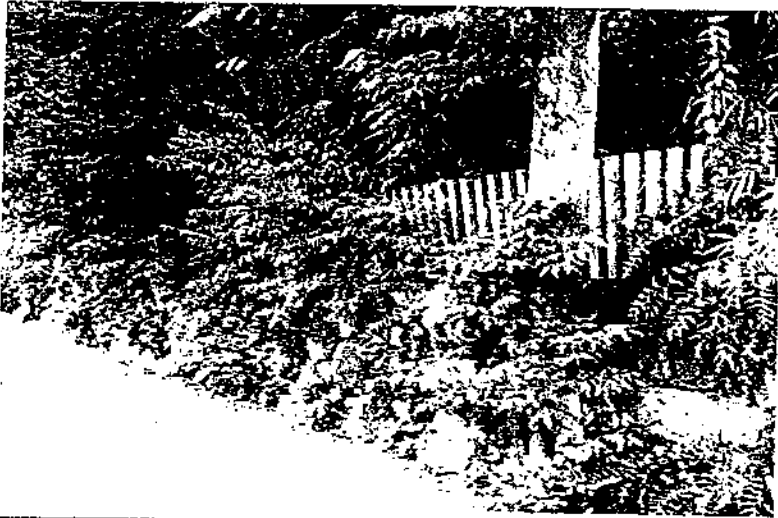
次のとおり提出します。

事業区域の地名地番	鎌倉市腰越5丁目686番1ほか20筆
事業者氏名	藤和不動産(株) 代表取締役 八木橋 孝男

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. 景観保護について

鎌倉子供会館側2項道路沿いの景観につきまして、下記写真のような状況です。非常に鎌倉らしい豊富な緑や大きな木々があつて、極めて心地良い散歩道となつており、且つ車の通行も少なく子供にとつても安全な道となつています。この道路が開発が進むと全て撤去され、味気ない間地ブロックとなります。要望として、本景観を保つような措置をお願いいたします。また、現状計画では配慮されていますが、開発居住者の車が決してこの道路に入ってくるようなことが無い様をお願いいたします。



鎌倉市役所
平成 22.10.1 受付
第22-3号

2. 排水の問題

前回の近隣説明会時にこの道路に沿って調整池を設ける旨の説明がありましたが、排水量につきまして、この道路上に溢れることが無い様、厳密な排水計画を行っていただくよう、お願いいたします。

写真のようにちょっとした、雨でもU字溝から水が溢れて、通行に支障をきたす、現状問題が生じており、この問題がさらに大きくなるようなご配慮願います。



平成22年9月30日

(あて先) 鎌倉市長様

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	鎌倉市腰越5丁目686番1ほか20筆	
事業者氏名	藤和不動産(株)	代表取締役 八木橋 孝男

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。)

10月2日の現場における説明後に生じた意見について記述します。

1. 調整池からの雨水排水について

本日の説明で雨水排水については、U型側溝の設置を、現状の側溝と反対側に設置を計画しているとのこと。現状の側溝でも強い雨の日にはあふれて道路半分が通行不能となるのにさらに反対側の側溝からも氾濫した場合、決定的に道路が歩けなくなる、可能性が生じる。これについては鎌倉市の指導に基づいて検討して計画するとの意向のようであるが、溢れて通行不能となった場合の責任の所在について明確にしてほしい。引渡し後の管理が鎌倉市に帰属するのであれば、鎌倉市に責任があると理解しても良いでしょうか。さらに調整池で対応できず調整池からオーバーフローした場合はすべてその水量は道路側へ流れ出ることとなり、その場合の被害が生じた場合はその指導を行った鎌倉市に責任が帰属することを明確にしてほしい。少なくとも開発事業者は開発地が全て売却できれば、責任から開放されるような認識であるので、その部分について明確にしておいていただければと思っております。

かつあの狭い道路の左右に側溝があることも現実的で無く、側溝の蓋がどのようなものとなるか明確な説明はなかったが、金属製のグレーチングは滑りやすく転倒の危険があり、コンクリート蓋の場合は開けるための穴に足が引っかかり、これも転倒の原因ともなるので、側溝は1本にまとめて、暗渠にするか、現状の溢れている状況にも対応できるような大きなもので、設置しなおしていただければと思っております。

鎌倉市役所
平成 22.10.4 受付
第22-3号

2. 工事用車両道路について

現状計画されている道路は調整池のある2項道路でなく反対側の計画公園側の道路利用を考えているようですが、こちらもいろいろと解決すべき障害があり、これによって計画変更により2項道路を工事用車両の通行路となるようなことが無いようにお願いします。

こちらの道路は腰越こども会館もあり、夏場は腰越小学校プールもあり、工事用車両の通行出来る状況ではありません、しかも湘南モノレールの私有道路があり、ここはモノレール利用者の通行路となっていることもあり、この道路での事故が生じた場合の責任についても、誰が道路管理者としての責任をとるのかも不明となるため、この道路使用については、反対いたします。

平成22年10月3日

(あて先) 鎌倉市長様

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	鎌倉市腰越5丁目686番1ほか20筆
事業者氏名	藤和不動産(株) 代表取締役 八木橋 孝男

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。)

●子供会館側のような壁については緑保全を重視し、住民の生活環境を守る工事内容に変更する

- ① 間知石の表面に、コケ吹付け緑化を行う。添付資料①
- ② 緑化環境保全及び子供達の情操教育の一環として地域住民の緑地環境の損失を緩和するため、道路幅4mに後退した上で、道路に沿って1m幅を緑地としてブナ、ナラ、シイなどを植樹し、鎌倉市に寄付する。添付資料②
- ③ 高さ4mの間知積みを3段にし、1段目と2段目に植栽をする。添付資料③
- ④ 間知石の表面はフラットタイプではなく、圧迫感の少ない景観を損なわないデザイン性のあるものにする。添付資料④

●調整池については住民の安全性を確保する工事内容に変更する

- ① 側溝に排水する場合、道路に溢れ支障が出た場合の責任の所在と対策を文書で提出する事
- ② 調整池の排水は、鎌倉市の条例に従えば問題なしという形式にとられるのではなく、側溝ではなく地中排水配管とする。
側溝の蓋は滑り易い上、靴が引っかかり転倒の原因となっている。また、現在でも道路に雨水が溢れ歩行に支障がある現状を把握し、側溝では安全が確保できない。
- ③ 調整池の立ち上がりは、圧迫感があり景観が劣悪化するため地上2mにするのではなく地下に掘り下げる構造にし、排水は地中配管に接続する。
- ④ 調整池の道路側は、少しでも現在の景観を保持するため現状のまま残し、道路側

鎌倉市役所
平成 22.10.4 受付
第22-3号

からRCの側面が見えないようにする。

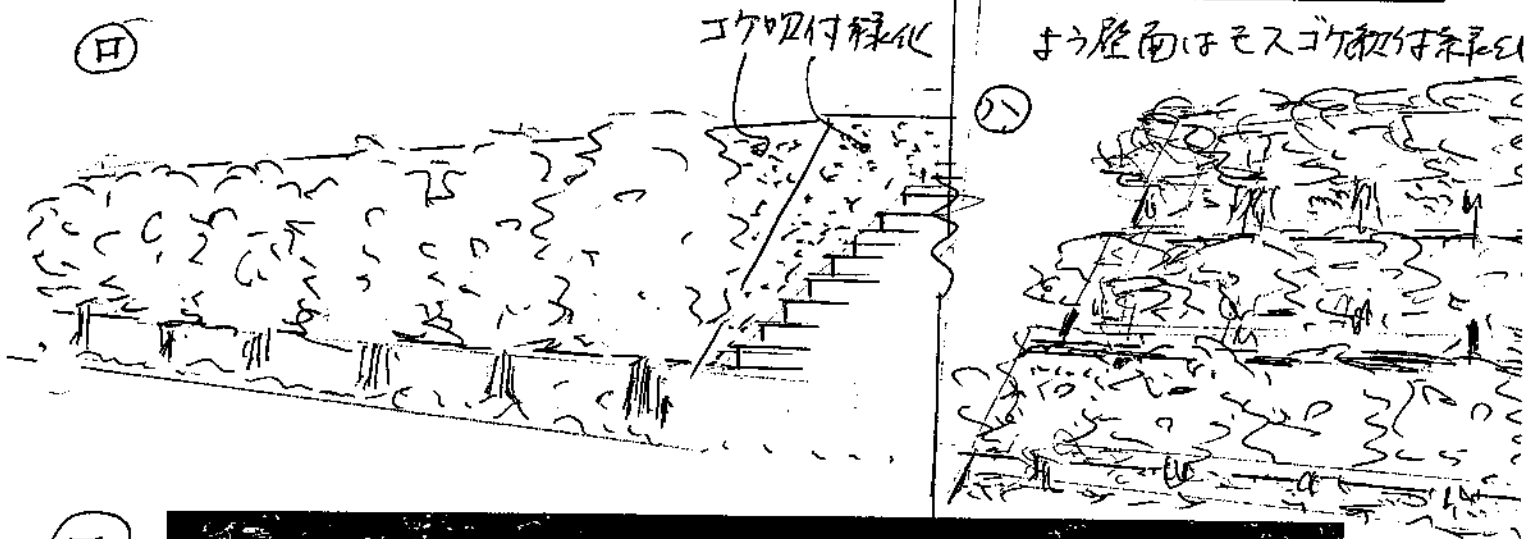
- ⑤ 安全対策を怠り事故が発生した場合の責任の所在と対策を文書で提出する事。
- ⑥ 調整池の管理責任者を文書で提出する事。

●建築協定（一人協定）付として販売する

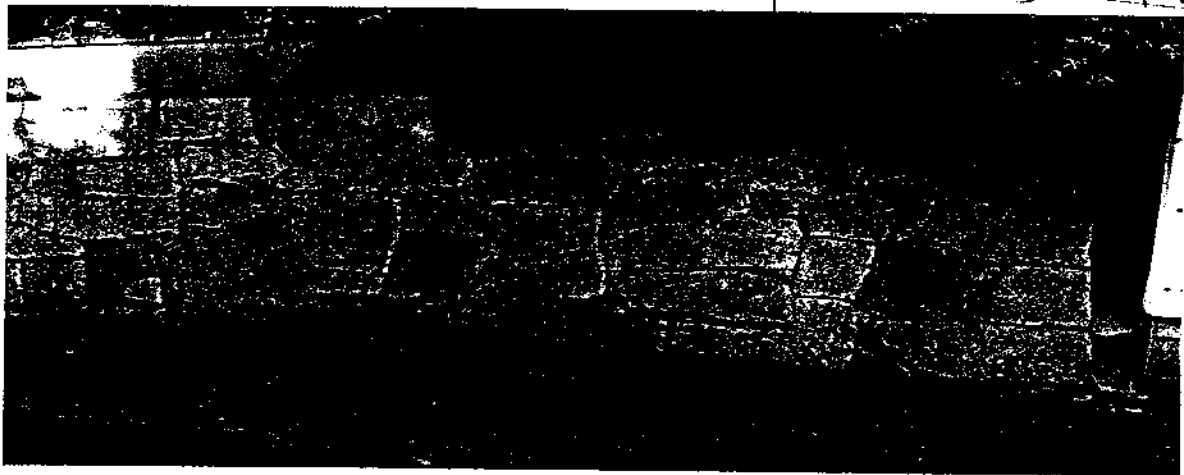
- ① 1区画の最低敷地面積は50坪以上
- ② 敷地の分割禁止
- ③ 区画一戸建て
- ④ 専用住宅に限る
- ⑤ 共同住宅の禁止、兼用住宅の制限
- ⑥ 有効期間20年
- ⑦ 緑化を敷地面積の25%以上
- ⑧ 子供会館側に地下車庫禁止（交通事故、車庫内での犯罪防止のため）
- ⑨ 建築協定区域隣接地の指定

● 工事中の祖音、埃、地盤への影響の対策を文書で提出する事

- 各意見書に対する回答を文書で提出し、住民からの要求があれば説明会を随時開催する事



②



①

コケ吹付け緑化工法

コンクリート・モルタル・擁壁・岩盤法面の環境緑化

法面保護の技術は向上し、目覚ましい革新がなされていますが、しかしながら今日までは草種が主体となっているため無機質（コンクリート面等）の緑化が進んでおりません。これらの問題を解決するために土壌をほとんど必要としないコケ植物を生育させ自然生態系

を回復させることができます。コケ吹付け緑化工法は植生立体ネット（立体形構造）にコケ種苗体と生育基盤を吹付けて確実に法面に定着させ緑化する工法です。植生立体ネットは立体箱型に編みこまれていますが柔軟性があり凸凹にも対応できます。

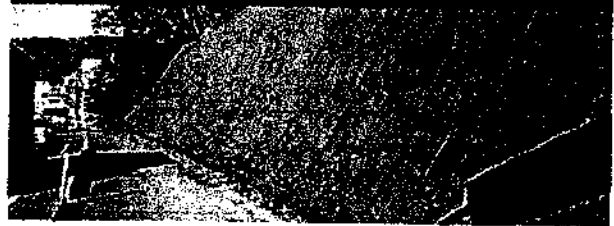
コケ吹付け緑化工法の特徴

- 1 既存施設の機能を維持し無機質（コンクリート面等）を環境緑化し自然生態系を復元・保全することができる。
- 2 基盤の厚さが薄いため草種植物が一時的に生育しても乾燥時期には成育できないため雑草の背丈が伸びずメンテナンスがほとんどかからない。
- 3 コケ植物でコンクリート面等を被うことは微生物・昆虫等が生息でき自然環境の保護回復をはかることができます。二酸化炭素の吸収と炭素固定化・水質浄化作用・熱断熱効果がありヒートアイランド現象を緩和し又紫外線のカットで構造物をいためません。
- 4 道路法面、河川コンクリート護岸、道路中央分離帯、屋上緑化にも使用できます。

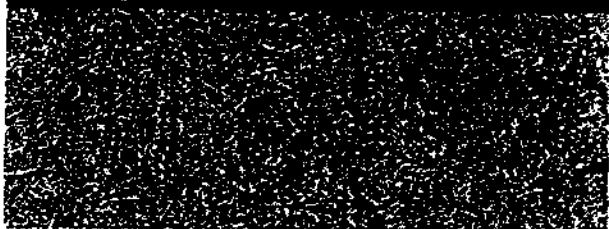
施工例(ネット張り施工)



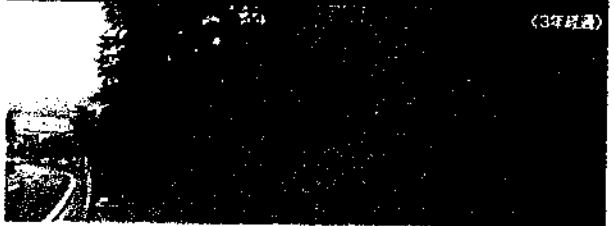
施工例(吹き付け後)



施工直後



コンクリートモルタル面のコケ吹付け緑化



緑化システムトップへ

平成22年10月 3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	鎌倉市腰越5丁目686番1ほか
事業者氏名	藤和不動産株式会社

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。)

- 樹木の伐採について 樹木を全て伐採し新たな植栽を行う計画ですが、近隣の山林も次々開発され残された貴重な緑をこれ以上なくしてしまっているのでしょうか。現に近隣の住宅地でも木を切ったことによる台風などの影響があるようでとても心配です。動植物への影響も考えて伐採を最小限に見直してほしいです。
- 調整池について 樹木の伐採に関連していますが、現在でも下流では大雨が降ると側溝はあふれて道路が川のようになります。それを解消せずに調整池及び新しい側溝を増設し既存の側溝に合流させると更にひどくなるので絶対に反対です。「調整池があふれたら自動的に水が流れて行く。あふれたら市に寄付しているのだから市の責任になる。」という業者の話は開発して売ってしまえば無関係という無責任な対応で納得いきません。今から充分予想される事態で下流の住民が被害をうける可能性があるのだから責任の所在をはっきりさせてほしいです。調整池の場所の見直し及び既存の側溝の容量を大きくするなどの事前の対応を希望します。
- 擁壁について 子供会館側の擁壁は将来的に買った人が地下車庫等を作ることが可能とのこと。子供の往来が多い場所でもあり車の出入りによる危険、擁壁を壊すことによる周囲への影響が心配です。地下車庫等への転用は出来ないという規制を設けてほしいです。



大規模・中規模開発事業意見書

意見書番号

22-3-18

平成22年 10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

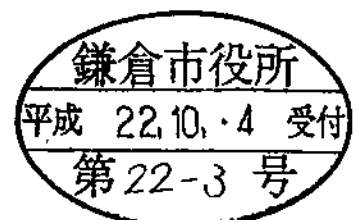
鎌倉市 腰越五丁目 686 番 1 ほか 20 筆

事業者 氏 名

藤和不動産株式会社

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。)

別紙記載のとおり



要望

1. 説明会を定期的に開いてください。少なくとも毎月1回、大きな変化があったときはそれ以上の頻度で説明会もしくはこれに代わる場を設け、住民から寄せられた意見に対する対応状況、説明会における住民からの要望に対するその後の検討状況、説明会の時に計画が未定で住民に説明されていなかった細部に係る新たな計画及びその後の計画変更等について説明し、それに対する住民の要望・意見を聞く機会を設けて戴きたい。事業者が提出した大規模開発事業基本事項届出書の開発計画概要書の関係者への周知・意見聴取等に係る項目に「まちづくり条例の規定に基づき標識の設置や、住民説明会を実施していく。また、その他にも住民要望に応じ適宜説明会等を実施する」との一文がある。この後段の文言を忠実に実行していただきたい。

何故なら、説明会開催結果報告書p3住民符号番号Kにも記載されているように、計画が決まる前に要望を聞いて戴きたいからです。また、事業者は「説明会」で説明したつもりでも、素人にとってはその内容を正確に把握することはできていません。それ故、これ以降の説明会に際しては立体模型、写真等を使って住民の理解を容易にするようご配慮戴きたい。

■邸跡地の開発においては、事業者が事実上でありながら名目を二の事業者に分割することで、公園の設置や調整池の設置等の諸々の義務を免れたとの噂があります。この真偽の程は判りませんが、公園や調整池が無いことは事実です。この開発以降、当該地と江ノ電の線路に挟まれた地区では後述するようにたびたび浸水被害を受けるようになり、開発に対する不満が広範囲に広がっています。事業者が無理な計画を押し通せば、■邸の二の舞になりかねません。良質な宅地を提供するためと言う名目で、現段階でも既に周辺住民に新たな負担を強いるような計画が数多く含まれています。また、8月29日の説明会（以下、「説明会」）でも、住民から挙げられた地区特有の諸事情を事業者が知らなかった実態が明らかになりました。長年住み続けてきて初めて判ることも多いので、周辺住民に計画の全貌を開示し、住民から見ても問題ないことを確認しながら、開発を行っていただきたい。

2. 公園の安全対策上、雨水による浸水被害拡大の防止上、公園用地ならびに宅地 No1 および No2(以下「公園用地等」)への盛土は避けるべきである。

公園の主たる利用者は子供たちである。遊具から落ちて怪我をすることもあろうし、最悪、異常性格者による犯罪の対象にされることもある。現在の計画通りに盛土すると公園の地面の高さは公園が接する市道 019039 を通る歩行者の目の高さを超えるので、子供たちの姿が歩行者から見えなくなり、公園内で事故が起きていても気づかれることが無い。子供は社会の宝である。住民全体で守ることが出来るよう、公園は既存の土地

の現在の高さもしくはそれ以下の高さにすべきである。

また、事業者は公園用地に続く宅地 No1 と 2 にも最大 3.5 m 程度の盛土をして宅地化しようとしています。上述のように、また、後に雨水対策の項で詳述するように、**■** 邸跡地をはじめ興銀跡地、**■** 邸跡地等の開発により、今回の開発予定地の周辺及びその下流約 400 m に亘る住民は浸水被害に悩まされるようになりました。現在、「公園用地等」は市道 019015 より低く、市道 019015 を流れる雨水の一部を受け、下流に一気に流れるのを緩衝する役割を担っています。しかし、ここに盛土すると、緩衝作用が失われ周辺の浸水被害が増大するでしょう。

今回の開発対象地区のうち「公園用地等」は、先に別の業者が住宅を建てる計画で、道路に面して駐車場を設置する工事を進めていましたが、途中で中断して放置されたままになっています。そこには盛土は一切行われていませんし、駐車場から宅地へ降りるための階段も設置されていますので、盛土されることが無かったことは明らかです。このことから、この地を宅地として利用するためだけなら、盛土をする必然性が無いことは客観的に明らかです。それにも拘らず、盛土すると浸水被害を拡大することが明白な場所に、藤和不動産は盛土するのでしょうか。

宅地は道路より高い方が低い土地より資産価値が上がると言われています。それは確かなのでしょう。つまり、藤和不動産は自分たちの宅地を少しでも高く売らんがために、本来必然性の無い盛土をして、周辺住民を浸水被害の増大をもって苦しめようとしているのです。そのことを指摘すると、土砂の排出を増やすと近隣に迷惑を掛けるから増やしたくないと主張します。それなら、説明会開催結果報告書 p 3 住民符号番号 K の応答にあるように「区域内にて切り盛りの土量を均して行うのが常識」であるのに、今の計画では既に 8 t トラックで 3000 台分もの土砂を搬出する計画になっています。さらに、伐採した樹木も搬出する計画です。何を今更土砂の量を抑えたいと言うのですか。もし、搬出する土砂を少なくしたいなら、宅地 No10 および No16～29 ならびに道路予定地の切土を 30 cm 減らせば済むことです。専門家が厳密に計算すれば減らす量はもっと少なく済むことが判るでしょう。そうしたことで対処出来ないと言うなら、開発計画自体が無理なものであったのではないのでしょうか。

土砂の搬出量が増えて周辺住民に迷惑がかかるというのも事実ですが、それは単に工事期間の一時的なことにしか過ぎません。浸水被害は未来永劫続くのです。また、被害の性質・程度も土砂の搬出量が多少増えることに因るものとは比較になりません。

3. 雨水対策上、以下のような対策を行うべきである。

- ア) 現計画にある調整池に加え、別途調整池を設け、「公園用地等」への降水を全てそこに集めた上で、市道 019039 の下に埋設されている下水本管に接続して流すべきである。また、「公園用地等」への盛土は絶対に止めるべきである。市道 019015 と同 019039 の交点（以下、「交点」）では降水量が多いと、市道 019015 の側溝を西から

東方向に流れ下ってきた水が、ここで南方（下流）に向きを変えきれず溢水し、歩行者はくるぶしまで水につかります。「公園用地等」は、現在はいずれも市道 019015 の路面より低く、「公園用地等」が市道 019015 の上を流れる雨水が一気に下流に流れるのを緩衝する役目を果たしています。事業計画ではこの「公園用地等」が盛土され、上記の緩衝機能が失われます。「公園用地等」以外の宅造地内に降る雨水は調整池に入る計画になっていますが、上記の盛土された「公園用地等」に落ちた雨水は現計画にある調整池に入らず路面に落ちることになります。宅地内に浸透ますを設けたくらいで対応できるものではありません。つまり、緩衝機能が失われるだけでなく、「公園用地等」に接している道路の排水溝に新たな負担を加えることになります。また、上記「交点」では、北から降りてきた市道 019039 の勾配が急に緩くなるため、雨量が多いときは、「交点」の北側から側溝を流れて来た雨水が、ここで下流へうまく流れきれず溢水します。単に市道 019015 から来る雨水のみならず、市道 019039 から来る雨水の両方が溢水するため、被害は想像を超えるものがあり、一部の家では溢水に含まれる土砂のために、宅地の擁壁部分のブロックが削り取られています。現在でもそのような被害がある中で、「公園用地等」を盛土することによって生ずる新たな排水をさらに負荷することにより、浸水被害をより一層大きくすることは何があっても許されない行為です。開発地区と江ノ電の間にある腰越銀座と呼ばれる地域はもとから低地で浸水被害に悩まされてきた地域です。これに対し、市が下水道を改築してくれたため、暫くは被害を受けずに済んでいましたが、■邸、■邸、興銀跡地などの打ち続く乱開発により、それらの邸宅の緑地が持っていた保水機能が失われ、折角改良した下水道の機能を上廻る雨水が一気に流れ込むようになり、またしも浸水被害に襲われるようになっていきます。こうした状況を見ると、■邸、■邸等の開発に於ける鎌倉市の指導が十分でなかったことが明らかです。藤和不動産はこうした事実を踏まえ、単に市当局と協議するだけでなく、自らの判断で十分過ぎる位の対応をすべきである。

- イ) 現在計画中の調整池の能力を上廻る降水がある確率を明示した上で、計画の適否について見解を示してください。

現在計画されている調整池は600 t/haの降水を受ける能力がある。時間雨量60 mmに相当する降水量を受容する能力を示す。逆に捕らえるならこれを越える時間雨量があれば排水スピード如何では調整池の能力を越えることになる。この近辺の住宅地の代表として辻堂の降水量を例に採ると、2003年から2009年の7年間に時間雨量が60 mmを越えた日が3日あります。このことは2～3年間に1回は調整池の能力を超えた降水に見舞われる可能性があることを意味します。また、時間雨量60 mmの雨が降る前後に雨が全く降っていないことはむしろまれで、その前後にも相当量の降水がある場合の方が多く、そうしたことを勘案すると、時間雨量だけで議論すると結論を間違えることになるので、開発地区あるいはその周辺の過去の2時間雨量、

3時間雨量を調べ、排水能力も踏まえた上で、どの程度の頻度で調整池の能力を超える降水量があるのかを科学的に示していただきたい。その上で、それだけの確率で調整池の能力を超える可能性が存在するのに、現計画で良しとする根拠を述べてください。単に「条例に規定があるからその最低限を守った」という回答では納得できません。たとえば、前後の雨量も加わって時間雨量50mmでも調整池の受容能力を上廻るとすると、辻堂では上記7年間に時間雨量が6回も50mmを越えていますので、毎年のように調整池の能力を上廻る降水に見舞われる惧れがあることになります。これは到底許されることではありません。それだけに、2時間雨量、3時間雨量を使って慎重に評価して欲しいのです。浸水問題は開発地域周辺の住民の最大の関心事です。「説明会」の質疑応答の第1番（説明会開催結果報告書p1 住民符号番号A）に始まって、P2 住民符号番号I、P4 同 Q、等、何人もの人が調整池について問うのも、被害が甚大だからです。くれぐれも、真剣な調査もせず軽々に2時間雨量、3時間雨量のデータが無かったなどという回答をしないようにお願いします。

4. 開発地区から既存道路に出るには、現在の計画とは別な場所に出ていただきたい。もし、現在の場所に拘るなら、既存道路に接続する新しい道路は歩行者専用とし、車両用の道路は別途設けていただきたい。

開発地域内においては、ごみ収集所は交差点から5m以上離すことが義務付けられているが、それはごみ収集所の付近における歩行者の安全性を確保するためです。現在の計画では、開発地区から既存道路への接続部にはヴァンペールのごみの収集所が置かれており、そこに新しい道路が開口することになっています。このことは、結果的にヴァンペールのごみの収集所を交差点の5m以内におくことになります。ヴァンペールには約30戸あり、その全居住者がこの収集所を利用しており、人の出入りの多さは開発地域内のそれ（29戸に対し3箇所）より遥かに多い。また、収集所への出入りは前面の道路からしか出来ません。ごみ収集所を交差点から5m以上離すという規定の及ぶ範囲は開発区域内に限定されていますので、この規定を以て法令違反があるとは言いませんが、この規定の住民の安全を確保するという精神は、開発地域の内外を問わず活かされるべきと考えます。また、ヴァンペールおよび腰越五丁目8番の一部の居住者の子弟は市道019015から市道019039を通して通学しています。現在この道を自家用車で利用している家族は4家族だけです。そこに29戸分の自動車加わることが児童の安全性に及ぼす影響を考えていただきたいのです。

5. 樹木で緑地を25%残していただきたい。併せて、擁壁の緑化ならびに宅地の緑化及び接道部の延焼防止策を実施すること。

説明会において住民は鎌倉市の規定による緑化率25%を望んだのではありません。住民が望んだのは樹木として緑地を25%残すことです。だからこそ、説明会

開催結果報告書 p 4 住民符号番号 T に記載されているような応答になったのです。もし、芝生を植えた部分を含めて 25% と言うことであれば、住民の納得は得られないでしょう。上記応答の見解欄に「鎌倉市の基準値である 25% の緑化を満たした・・・」との記載があることを根拠に芝生でも良いなどと主張するなら、事業者に対する住民の信頼は崩れ去るでしょう。また、説明会開催結果報告書 p 6 住民符号番号 3 にあるように事業者は擁壁の緑化を検討することを約している。ついでに言うなら、上記の応答の中で、3 の要望を出した方は「緑化を考えた擁壁がかなり進んでいる」ことも指摘している。こうしたことも踏まえ、それを実施するように。かつ、その具体的な方法を報告してください。事業者は大規模開発事業基本事項届出書の土地利用の方針書に「接道部の緑化を行い延焼防止機能を持つよう計画した」と記載しているが、たとえ事業者が実施しても、建築業者等がそれらを除却してしまえば元の本阿弥である。この計画が反故に帰すことが無いよう、建築業者等に申し送るなど、建築が終わった後もそれが有効に機能するよう必要な手段を講じるべきである。

6. 開発対象地の地理的、地形的特徴に配慮した以下の対策を講じていただきたい。

開発対象地区は海から 4～500m のところで、海から北へ向かって緩く上がった土地が、江ノ電の通る東西に走る道路に向って一度下がり、その後開発地区に向ってまた緩やかに上がって行き、開発地のところで急勾配の丘陵を上がってゆく。こうした地理的、地形的に伴って、この地特有の問題が生じているので、それらに対して配慮することが重要である。

ア) 雨水対策 (第 2 項に既述)

イ) 開発対象地域内の樹木の防風林としての機能を残していただきたい。

「説明会」で以下のような応答があったに拘わらず、説明会開催結果報告書に記載されていない。

住民 1 : 40 余年前に転居してきて、XXXXXXXXXXさんから防風林の目的で樹木を残したと聞いている。

住民 2 : 樹木の防風林としての機能は大きい。数年前、公園予定地とその隣の楠を 2 本切られただけで我が家は雨漏りがするようになった。此处は地形上、海風が下から上に吹き上げる。普通の住宅地と違って台風の際は横から雨が降る。樹を全部伐ると風の下手に当たる家は軒並み被害を受けることになると思う。その辺のシミュレーションはどのようにしているか。

事業者 : 今回、切土が 6m、7m と言うことで、伐って下がる分はそこに 29 軒の建物が建つので、風の影響は大きくなかろうという考えである。

この地区は風致地区なので建物の高さは 8m 以下しか建てられない。6、7m 切土して 8m の家を建てても、今の土地の高さより 1、2m 高くなるに過ぎず、現在の高さ 15m の樹木とは 13、4m の高さの違いが生じる。それなのに、「風の影響は大きな

かろう」とは余りにも非科学的である。このような杜撰極まる思考法で計画を進められては、住民の苦痛が増すばかりである。再考を願いたい。

また、この地は海からの距離が近く、風の強い日は風に乗ってくる塩の害を受ける。開発地区内の樹木はこの塩害を防ぐ役割をも担っている。樹木が有する枝葉の面積の総和は同じ体積を有する建造物の表面積とは比べ物にならないほど大きい。これらが海風によって送られてくる潮の飛沫を受け止め、風下の塩害を守ってくれているのである。事業者は開発地区の外周にある樹木を残したり、各戸の敷地に既存の樹木を数本ずつ残すなど、いろいろな手法について検討していただきたい。それにも拘らず、既存の樹木を全て伐採するというのであれば、それによって被る塩害を事業者は償うべきである。塩害は短時日で明らかになるものでない。長年かけて腐食が進行する。それらを全て償う覚悟無しに軽々に既存の樹木を伐採する行為は許さるべきではない。

大規模開発事業基本事項届出書には平均風速しか調査結果が記載されていない。

近隣に与える影響が大きいのは強風の時である。強風の日数が何日あるか、過去の最大風速などもきちんと調べた上で、対策を講じていただきたい。

7. 鳥獣保護の観点から、既存の樹木の伐採は鳥獣の営巣期間を避けるべきである。

開発予定地区内で、近隣住民によってこの1～2年間に存在が確認された鳥獣は以下のとおりである。他にカワセミを見たという情報もある（説明会開催結果報告書 p7 住民符号番号4）。

鳥： カワラバト（ドバト）、キジバト、コジュケイ、ヒヨドリ、スズメ、ムクドリ、ハシボソガラス、ハシブトガラス、ゴイサギ、メジロ、シジュウカラ、アカゲラ、コゲラ、ウグイス、ジョウビタキ、ハクセキレイ、トビ、ツバメ

哺乳動物：台湾リス、コウモリ、アライグマ

これらの中には駆除対象の鳥獣も含まれるが、多くは保護対象である。保護対象鳥獣の営巣中に巣のある樹木を伐採すれば、幼鳥や鳥の卵が損傷を受けることは必定である。また、巣の付近の樹木を伐採すれば、親獣・鳥が巣を放棄するので、同様に幼獣・鳥は死に追いやられる。それにも拘らず、「説明会」で事業者は、法令上調査義務が無いのでいかなる鳥が棲むかは調査しないということであった。この部分の応答に該当する、説明会開催結果報告書 p6 住民符号番号 D の記録には、事業者のこうした回答が省略されている。その応答は以下のようなことだったと記憶する。もし違くと主張するなら、正確にテープ起こしをして報告して欲しい。

質：草、野生動物の調査はやったか。野鳥の調査は。

答：細かい調査はやっていない。補足してやることになる。

質：天然記念物とか貴重種があるかも知れないが如何。

答：可能性は否定できない。

質：各領域の専門の人に調べてもらったか。

答：事前に入らせて頂いて現状を調査したレベルである。

質：鳥類（説明会開催結果報告書記録に蝶類とあるが鳥類の誤り）は季節変動が有るので季節によって居る動物が全く違う。年間を通して調査しないと実情は判らない。調査の予定はあるか

答：予定は無い

質：無視して開発すると受け取れるが、その理解でよいか。

答：此処は開発してよい場所だ。当然、行政がその関係の情報を持っているので、行政と相談する。1 ha 以上とか数 ha 以上の場合は4季・春夏秋冬に調査しろという規定があるので、その関係からの指摘と思うが、この場所はその様なことが義務付けられていないので、これ以上の調査はやらない。

この地は鳥獣保護区であるので、通常よりなお一層、鳥獣保護の観点からの配慮が望まれる場所である。四季を通じて棲息する鳥獣を調査した上で、営巣時期を避けて樹木を伐採すべきである。また、事業者は上記のように行政がこの開発地に棲む鳥獣に係る情報を有するかのような説明をし、調査をしないことを正当化しているが、鎌倉市が開発地区に特定した情報を有するとする根拠を示していただきたい。何故なら、ここは鳥獣保護区ではあっても特別保護区ではない。特別保護区であれば調査をすることに関し、土地の所有者又は占有者であっても、正当な理由がない限り立ち入りを拒否することは出来ない（いわゆる鳥獣保護法第31条第4項）が、ここは単なる保護区でしかなく、かつ個人の私邸なので、立ち入り調査の対象にはならない。鎌倉市は市内に棲息する鳥獣について一般的な情報を持つであろうが、この開発地区に特定した情報を有するとは考えにくいので、事業者に調査することを求める。因みに、営巣中に樹木を伐採する行為は、鳥獣及び鳥類の卵の捕獲等又は採取等（採取又は損傷をいう。以下同じ。）を禁じた鳥獣保護法第8条に違反する可能性が大きいと危惧されます。こうした危惧がありながら、なおかつ、きちんと調査をせず既存樹木を伐採するものか、その点も併せて回答してください。また、

上記応答でも判るとおり、事業者が科学的な調査を行った形跡も無ければ、それをやる予定も無いという。それにも拘らず大規模開発事業基本事項届出書の環境及び景観に係る調査報告書④に「自然生態系を構成する山林緑地との連担はなく、」と決め付け、それに引き続いて「生態系に関して特段の措置を講ずる必要は無いと考えられる」と断じている。しかし、実際は上記のように多種の鳥類やこうもりが付近の山林間を飛翔する姿が見られている。さらに言えば、カワセミやゴイサギは水辺に生活する鳥である。大規模開発事業基本事項届出書によれば、開発地域内に水域は存在しないとのことなので、これらの鳥がこの場所で見られるのは、他の山林緑地に存する水域との間を行き交っているからであって、他の山林緑地との連担があること有力な証拠である。それにも拘らず「連担はなく」「生態系に関して特段の措置を講ずる必要は無いと考えられる」と結論しているのは、暴論といわざるを得ない。こうした事業者の行動からは、今

後事業者が自ら行う調査結果を容易に受け容れることは出来ないので、第3者機関の専門家による調査を行うべきである。その結果を住民に事前に開示した上で樹木の伐採時期を協議、決定すべきである。

8. 工事に際しての安全確保、粉塵・騒音対策等：工事に際し、以下のようになさしてください。

ア) 工事地区へ市道 019015 を経由して出入することの禁止：また、事業者の大規模開発事業基本事項届出書には市道 019039 から敷き鉄板養生で工事区域内に出入りすると書きながら、「説明会」では、工事開始当初は市道 019015 を使用するようにも説明していた。しかし、第4項でも述べたように、市道 019015 は工事完了後も宅造地の新住民の車を入れることはやめていただきたい。

イ) 大型（此処では法改正前の大型をいう）車両の使用禁止

伐採した樹木、切土の搬出に8t車が1日70～80台使用されると言う、通行する延べ車両数はこの2倍の140～160台となる。これは1時間に15台前後の車両が道路を塞ぐことになる。現状では、「交点」の部分や市道 019039 を北側に上がった所は大型車はおろか小型車でもすれ違いができない状態である。また、上がりきった所からモノレール下に出るまでの東西に走る道路では大型車はすれ違えない。しかも、両所とも通勤・通学路である。また、大船～江ノ島間の京急バスは今でも時間通りに運行できていない。そこに1時間15台前後の大型車両が入り込めば大きな遅れに繋がり、公共交通機関としての機能が麻痺するであろう。

ウ) 作業時間ならびに工事車両の移動時間の制限

- ・ 現計画では作業時間が8時～18時半となっているが、終了時間を「17時もしくは日没時間のいずれか早い方」とすべきである。また、工事車両の出入りも同時間帯に制限すべきである。

日没後に照明を入れて作業をやると、近隣に照明の明かりが入り住民に大きなストレスを与えることになる。また、市道 019039 の「交点」から北側に上がる坂は暗く、下から上がってくる車にとって歩行者が視認しにくい。これまでも何度か車に異常接近されている。こうした状況に鑑み、歩行者の安全を確保するために、日没後の工事関係車の運行は止めていただきたい。

- ・ 土曜、日曜、祭日の作業は遠慮して戴きたい。今日、日本の社会は週休2日の勤務体制の会社が多い。開発地の周辺地区は企業従事者が多く、概ね土日、祭日は休みである。その休息日の早朝より、工事ならびに工事車両の騒音で静穏を脅かすことは避けていただきたい。市道 019039 の「交点」から上の坂道の勾配はきつく、自動車は皆「交点」の手前からエンジンをふかして上がってゆく。大型車両がエンジンをふかせばどのような音が出るかは容易に想像できるであろう。

エ) 作業時間外の工事車両の工事地区への出入りを止めていただきたい。

作業が始まる30分も1時間も前から工事車両が次々と出入りすることは、作業時間を制限することの意義を失わせることである。また、騒音・安全性確保等の観点からも厳に謹んで戴きたい。

オ) 工事車両が開発地域周辺で待機することは厳に謹んで戴きたい

鎌倉、江ノ島地区は道路事情が悪く渋滞が絶えないことは周知の事実である。

■家跡地の工事の時は、この渋滞を避けるために早く出て来た工事関係車両が、1時間も前から周辺に並んで待機し、邪魔になることが多かった。工事区域外で車両を待機させることは決して無いようにしていただきたい。

カ) 通勤：通学時間帯における4t車以上の大きな工事関係車両の通行は止めていただきたい。4t車ともなると車幅もあり、歩行者の通行に与える影響が大きいため、道交法上の大型車両というだけでなく、4t車以上の車両や重量は小さくとも車幅の大きい作業車の通行は止めていただきたい。

9. 周辺住民の被害の賠償と賠償契約の事前締結：

ア) 工事に伴い周辺住民に与えた損害を賠償するのは当然のことですが、本件については、周辺住民、少なくとも近隣住民とは事前の契約を締結してください。■家跡地の工事に際しては、被害の認定、および被害の復旧方法を巡り事業者と合意に至ることが出来ず、結局泣き寝入りさせられました。これは単に賠償しますという口約束しか無かったことに起因します。今回の開発ではそうしたことがないように、事前に契約を締結していただきたい。

イ) 工事に伴い、周辺住民が所有する構造物等を損壊したときは、事業者はその都度速やかに原状を回復し、それに要した全費用を負担すること。繰り返し損壊する可能性があることなどを理由に工事の終了を待つなど、決して原状回復を遅らせることが無いようにして戴きたい。

ウ) 被害の算定に資するための事前の調査事項に以下の項目も含めて下さい。

a. 地下水の水位、品質

この地は昔からの住民が多く、井戸を有する家が少なくない。また、東海地震が何時起きても不思議の無い状況でさえある。阪神淡路大地震の時に生き残った井戸を付近の住民の用に供した家が少なくなかった。地下水への影響は広範かつ遅れて出てくることが多いので、事業者は周辺一帯の井戸保有者に対し、井戸水の検査を行うべきであり、また、長年月に亘り水質の変化に責任を負うべきである。

b. 地盤の沈下、表土の滑り（移動）

周辺の表土は砂質の場所が多い。また、盛土によって造成された宅地が多いため。

10. ゼネコン、建築業者、建築主等に以下のことを確実に申し送って戴きたい。

説明会に於いて事業者はこれらは出来ないと説明していたが、市内の他の開発地区では他の事業者が申し送ることを約している。以下のことは事業者が出来ないことではなく、出来るにも拘らずやりたがらないだけである。住民のために努力すべきである。以下のことを確実に申し送るには、建築協定を作ることがその有効な手段の一つであろう。説明会開催結果報告書 p 2 住民符号番号 F にても事業者はそれを今後の課題にしたいと述べている。この課題の検討状況について報告すること。もし、検討した結果、またも出来ないと主張するのであれば、他で出来ることが藤和不動産で出来ない理由を論理的にきちんと説明すること。

ア) ゼネコン、建築業者、建築主等への共通事項

a. 第 8 項各号に記載の各種制限の厳守 等

イ) 宅地購入者、建築業者、建築主

a. 第 5 項の要望事項

b. 宅地の再分割の禁止

c. 開発地区の西側の道路へ開口する車庫の設置の禁止

d. 用途を住居専用に限ること

e. 車の使用は普通乗用車に限ること 等

以上

大規模・中規模開発事業意見書

意見書番号 22-3-19

22年10月1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	鎌倉市腰越五丁目 686 番地ほか 20 筆
事業者氏名	藤和不動産株式会社

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。)

今回の開発に対し敷地が隣接する [] として意見を申し述べます。

[] が緑地として保全している南西側の樹木帯は、今回開発される [] 宅の山林に連なっており、切り離すことは緑の保全及び景観上からも極めて地元住民にとって不幸なことである。

今回の開発が良好な宅地の提供に寄与するとしても、一度失われた緑は復原までには長い年月を要し、また敷地内 25 パーセントの緑地では元に戻ることは到底望めない。

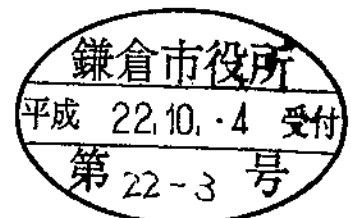
ついては

①マンションの緑地に繋がる山の部分を幾らかでも残し、そこから開発することを検討願いたい。

②上記が不可能ならば、現在のマンション側の緑地(山林)に生育している樹木が将来にわたり残るような形状で、接する部分の工事を行ってほしい。

但し事前に図面による説明を願いたい。

以上



大規模・中規模開発事業意見書

意見書番号

22年10月1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	鎌倉市腰越5丁目686番地1ほか20筆
事業者氏名	藤和不動産株式会社

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。)

当腰越五丁目には■さん宅、興銀保養施設、■さん宅と緑豊かな敷地が存在した。しかしこれらの土地はすべて宅地開発され、唯一残されたのが今回の開発対象となっている■宅の緑である。

この緑を少しでも後世に残すよう努力することは、今の我々に課せられた責務であると確信しております。

については商業ベースに徹することなく、緑の保全に配慮した以下の計画を検討願いたい。

①公園の計画地を樹木の無い現計画地より、樹木のある地区に変更する。

②既存樹木の内樹高10メートル以上のものを4~5本残し、当該敷地を上記①の公園とする。

本開発は特定斜面地の宅地造成と認識しておりますが、この場合は条例により500平方メートル以上の緑地が必要です。上記提案は本条例とも合致するものと確信しております。

以上

大規模・中規模開発事業意見書

意見書番号

22年10月1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	鎌倉市腰越5丁目686番地1ほか20筆
事業者氏名	藤和不動産株式会社

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。)

との境界に、フェンス等を設置して欲しい。現在との境界の一部は標識だけであり、設置されている側のフェンスは全境界線をカバーしていない。

については全面的に境界を明確にするものを藤和不動産側に設置して欲しい。

以上

大規模・中規模開発事業意見書

意見書番号

スス年 10 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	鎌倉市腰越5丁目686番地1ほか20筆
事業者氏名	藤和不動産株式会社

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。)

敷地内樹木の保護と擁壁について

宅地開発の北側に接する擁壁は基準 (特定斜面地につき 5 m 以下の制限があるはず) に適合し、かつ強固なものとして、敷地内の樹木と地盤に影響を与えない工事を行う事。断面図を提示し事前に説明を行うよう望む。

以上

大規模・中規模開発事業意見書

意見書番号

22年10月4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	鎌倉市腰越5丁目686番地1ほか20筆
事業者氏名	藤和不動産株式会社

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。)

今回の開発地域は過去鳥獣保護区域の指定を受けていた。現在同指定を受けているかどうかは定かではないが、かかる地域であったが為植物の種類も多く、昆虫類も数多く生息している。

かかる地域を第1種低層住居専用地域であるからとして、一律に開発することは非常に遺憾である。

開発地域内に上記植物や昆虫が生息でき地域を設ける等の処置を検討願いたい。(たとえば調整池周辺をそのように出来ないか。)

以上

大規模・中規模開発事業意見書

意見書番号

22年10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	鎌倉市腰越5丁目686番地1ほか20筆
事業者氏名	藤和不動産株式会社

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。)

今回の開発基本事項届出書には「自然と調和した美しい都市景観をつくる緑に沿った計画とします。景観面や環境面に配慮した計画とします。」と記載されています。

ついては

宅地の細分化防止と25%緑地保全を主体にした建築協定の存在する宅地として販売されることを希望する。

以上

大規模・中規模開発事業意見書

意見書番号 22-3-20

2010年9月30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。

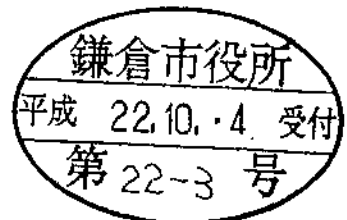
事業区域の地名地番	鎌倉市 腰越5丁目 686番 120 20 筆
-----------	-------------------------

事業者氏名	藤和不動産株式会社
-------	-----------

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。)

[REDACTED] 住民としての問題(心配)は、急傾斜の山側の件です。昨今のお天気次第で土砂崩れが起きていることを考えますと、マンション側からの状況を図面だけではなく、現場を業者の方に見て頂きたいと希望致します。

また、如何にマンション側の山側斜面の形状を崩さず、また、現状の樹木に影響を与えない工法を工夫して頂き、具体案を事前にご提示頂きたくこと希望いたします。



大規模・中規模開発事業意見書

意見書番号

22-3-21

22年10月1日

(あて先) 鎌倉市長

住所

[Redacted address]

提出者 氏名

[Redacted name] 印

電話

[Redacted phone number]

〔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。

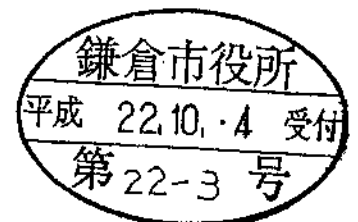
事業区域の地名地番	鎌倉市腰越五丁目686番地ほか20筆
事業者氏名	藤和不動産株式会社

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。)

[Redacted]に直接関わる問題として、開発される土地と[Redacted]の土地が道路を挟むことなく接していると言う事、尚且つ平坦ではなく双方が急傾斜地になっているところに問題を含んでいる。

一度現地に来ていただき、図面上だけでなくその問題点をどう考えているのか、うやむやのまま工事に着工することなく、明確な急傾斜地の対応策を伺いたい。

以上



2010年 10 月 5 日

(あて先) 鎌倉市長

住所 [REDACTED]

提出者 氏名 [REDACTED]

電話 [REDACTED]

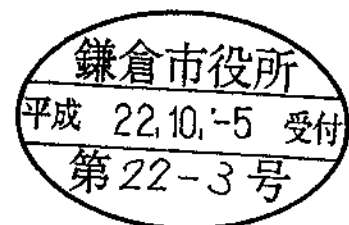
(法人その他の団体にあつては、その主たる事務所の所在地、名称及び代表者氏名を記入してください。)

次のとおり提出します。

事業区域の地名地番	鎌倉市腰越5丁目686番1ほか
事業者氏名	藤和不動産株式会社

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 事業用地周辺住民への配慮から、既存住民にとってのメリット、また、同事業用地の付加価値を上げることも考慮して、湘南モノレール目白山下駅へ人の通行可能な道路もしくは階段・通路の新設を是非とも検討願いたい。(宅地13、14近辺での通路用地確保)
- ② 事業用地内で想定される以上に隣接周辺地域道路での交通量増加が必至な現状を把握しているにもかかわらず、なぜ、用地内道路幅(6.0m)より周辺道路(例えば公園用地周辺道路 現状計画:5.5m)が狭いのかをご説明頂きたい。
- ③ 水道管および雨水排水溝敷設に関しては、8月29日(日)PM6:30より開催された説明会で行政主導との見解を述べられていましたが、今回の事業完工後に、開発地域より標高の低い腰越地区住居への水道水圧不足の影響、および昨今のゲリラ豪雨による排水溝冠水の影響を再調査しての回答を頂きたい。



2010年10月4日

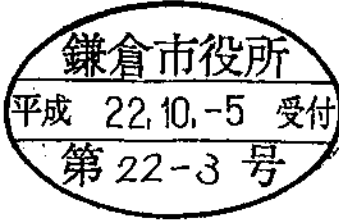
(あて先) 鎌倉市長

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	鎌倉市腰越五丁目 686 番 1 ほか 20 筆
事業者氏名	藤和不動産株式会社

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. 道路

説明会でも出たが、「開発区域に接する道路(市道 019015 号)」は、ごみ収集所を交差点から 5m 以上離すという基準に抵触している可能性があり、この道路自体、小学校側に設ける等の検討が必要ではないか。(開発区域のみ見れば抵触していないが、本開発により結果的に基準に抵触するものであれば、そもそもの基準の趣旨に照らして適用すべき事項と思料) 抵触しないということであれば、その理由を公表すべき。

また、「開発区域内は幅員 6m の道路を新設し歩行者の安全を確保する」と記載している一方で、開発後 人、自転車、車等の通行やすれ違いが最も多いはずの「開発区域に接する道路は 5.5m に拡張」というのは全く矛盾している。開発区域内の歩行者の安全を確保するのに 6m が必要であるなら、開発区域内以上に人(小学生や園児の通学路になる)や車等が集中して行き来する「開発区域に接する道路」は、6m より広くして歩道を設ける歩行者等の安全を確保するか、小学校側に道路を造るべき。5.5m で歩行者等の安全が確保できるということであれば根拠を公表すべき。

説明会で、開発区域南側道路は子供会館やプールがあるため車を通して欲しくないという意見が出たが、市道 019039 号も小学生、園児の通園・通学路であるなか、モノレール下道路へ続くこの道は車の往来が多く、しかも坂道のためスピードを出して上り下りすることとなるため、今の状態でも子供にとって危険である。そのため、市道 019015 号—019039 号—モノレール下道路以外に、開発区域からモノレール下道路につながる出入りを南側にも確保すべき。

消防車が開発区域内に入れる道路が南側に設置されないならば、今の計画にある目白山下駅へ抜ける歩道は防火の観点からなるべく、モノレール下道路に近いところに設置

し、開発区域に消防車のホースが届くようにするべき。

2. 調整池

開発区域の面積に応じた最低限の規模のものを予定している様だが、開発区域は傾斜面の途中に位置し、今まで開発区域の上方から流れてきた雨もこの場所で吸収してきた。そのうえ、先般の台風9号は局地的に一時間に60ミリ、また、その後の天気予報では台風とは関係なく1時間に80ミリ～100ミリの雨を降らせるなど温暖化等による局地的集中豪雨の危険性が従来にも増して強くなってきている。こういった状況の中、市では1時間50ミリ程度を前提としているとのことだが、今後増え続ける可能性がある雨の量でも開発区域の南側住民に被害が及ばない規模の調整池と浸透枡を確保してなければならぬはずである。現行計画の規模や排水溝の追加対応で十分というならば、その根拠を公表し住民を納得・安心させるべき。

仮に調整池を設置する場合、子供やペットなどが溺れないような対応や夏場の悪臭や蚊などの害虫発生など問題が生じないようにどのような対応が可能であるのか、現段階で公表すべき。「開発後市の管理になるので、市に聞け」という回答ではなく、現時点で開発業者にどのような対応ができ、開発後市にどのような対応ができるのか。そして、それらがどの程度効果があるものか、他の事例等から説明し、現段階で可能な限りの対応を公表のうえ行えるものは開発の段階で行っておくべき。

3. 盛り土

(1) 市道019039号に接する土地(住宅二棟と公園予定地)

公園予定地は、わざわざ盛り土を行い市道019039号から3.5mもの高さにするとして、子供が公園から道路に飛び降りたり、道路に転落する危険等があり、このままでは親が安心して子供を遊ばせることができない危険で無駄な公園となってしまう。この公園でボール遊び等をした場合、高い位置のため近隣の家へ容易にボール等が飛び込んでしまうことも考えられ、危険である。

また、市道から3.5m盛り土されたところでは道路から公園に誰がいるかわからず悪意を持つ人が身を隠すことが容易であり、不良のたまり場、不審者、泥棒等の身の隠し場所となり、近隣の危険性、安全性が脅かされる。特にこの市道は小学校、保育園の通学(園)路であるうえ、夜間の人通りも少ないため、通行する子供や女性等にとって危険な道となってしまう。

さらに、この市道019039号に接すると土地(住宅二棟と公園予定地)はそもそも自然の調整池の役目を果たしており、斜面上方からの雨水等を吸収してきた。この公園予定地とその並びの住宅を現状より高いよう壁で囲めば、今までここで吸収されていた水が一気に市道019039号に流れ出てしまう。現状でもこの公園予定地横の市道019039号は、雨の日には斜面上方からの雨水が集中し水が溜まり、坂道をかなりのスピードを出して上り下りする車が通り、自転車、歩行者には危険な場所である。

市道019039号に接すると土地(住宅二棟と公園予定地)の盛り土は行うべきではない。盛り土をしても問題ないということであれば、その根拠を公表すべき。

仮に公園が造られるとしても、昨今公園のトイレに子供が連れ込まれイタズラされる

事件等をよく耳にする、公園のトイレを浮浪者等が利用しに来ることも考えられ、トイレの設置については強く反対する。

(2) その他の開発区域

その他の開発区域についても、南側道路から 4m もの盛り土を行って高い壁を作る必要性について公表すべき。

4. 工事期間中の車両（トラック）の通行時間

通行時間を 8 時～18 時 30 分としているが、8 時～9 時は小学校や保育園の通学時間であり、この時間は当然避けるべき。また、この近隣では買い物は自動車・自転車を使用する住民が多く、買い物に行く近隣住民の車両が増える時間帯は通行するべきではない。少なくとも 5 時以降の工事車両の通行は止めるべき。

5. 塩害

説明会でも話が出たが、開発区域南側の木々は、辰巳の風（潮の通り道）を防ぐ防風（潮）林の役割を果たしてきた。これらの木が全て伐採されれば、風下の住民（開発区域の住民も含む）に潮の被害が及ぶことになる。説明会で「今後検討する」という回答だったが、何をどう検討し、結果は怎么样了のか公表すべき。また、開発後の近隣住民の被害に対してどう考えているのか。

6. 調査

「調査時点で哺乳類の個体は確認できない」とし、「生態系に特段の措置を講じる必要は無い」と拙速に結論付けている。

リスは頻繁にこの開発区域の周りで見られ（自分も何度も見ている）、たぬきをこの周りで目撃した住民も複数いる。説明会で「カワセミが飛んでくる」とこの開発区域の住人が話していた、「ナナフシや蛇がいる」という意見もでており、ここがなくなれば、これらの動物の生態系への影響は甚大である。「貴重な意見、参考にする」と議事録に記載されているが、これらの調査結果と違う意見をどう参考にするのか公表すべき。植物の調査結果についても、本当に調査として信用に値するものか疑問である。

これらの調査は、中立性を保つべく、業者サイドから独立性が確保されている者（業者サイドから出資が無い、業者サイドが主要顧客でない等 業者サイドから影響を受けない調査会社）が調査を行っているのか？いつ、誰が、どのように、どれくらいの期間にわたって行ったのか？調査書を公表すべき。また、今後再調査するのであれば、独立性が確保された業者に行わせ、同様に情報を公表すべき。

7. 開発中、開発後の責任の所在

開発中の事故等、開発後問題が生じた場合の責任の所在を明らかにしておくべき。開発業者は開発して売却すれば責任が終わるわけではない。中途半端な開発を行ったかどうかは、開発後何年も経過してからいろいろな問題が発生して明らかになるもの。問題が発生した場合（調整池の容量不足、塩害、土砂崩れ等）、どのような問題であればどこ

に責任があるのかを業者と市とで協議の上明確にしておくべき。

8. その他

説明会でも出た話したが、「近隣住民に何かしらメリットを与えることを検討してはどうか」ということに対し「参考にする」と回答していたが、参考にした具体的な事項について公表するべき。

(あて先) 鎌倉市長

平成 22年 10月 5日

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

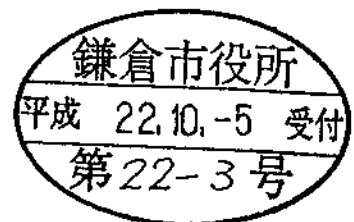
鎌倉市 腰越 五丁目 686番1号

事業者氏名

藤和不動産株式会社

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。)

別紙のとおり



1 基本構想について

2回の事業計画説明会に参加し説明を受けた。その限りでは、事業計画概要に掲げられた「景観に調和する戸建て住宅地を整備」については残念ながら「景観に調和する」方針がどのように実現するのかがい知ることができなかった。今後は基本の方針に沿って諸計画が充実したものになるよう期待する。

なお、住宅地地の整備に併せて公共公益施設の整備が予定されている。その際には、画一的な設置基準の充足で満足することなく一歩踏み込んで、お仕着せでないユーザー重視の観点が必要と考える。

更には本事業の成果である分譲地は永年にわたってその名を残すものである。新住宅地がこの地域に融けあい、移り住む新住民と近隣住民が融和できるような細心のこころ配りが求められる。

「どこにでもある住宅地」とは差別化が図られこの由緒ある土地がその由来に相応しい品格を備えた新住宅地に生まれ変わることを願っている。

2 整備される公園緑地について

現計画では公園緑地は1か所にまとめられているがこの公園緑地の規模からみて地区外の多数の人が利用することは想定し難い。近隣の住民が日常的に利用するいわば近隣住民公園のようなものだと考えられる。その場合、特に児童生徒の遊び場を想定すれば近隣住宅から目の届く範囲に配置することが望ましいと考える。公園緑地の活用方法として周辺住宅地との間に配置することにより緩衝緑地の役目を期待することも可能かもしれない。公園緑地は利用者の利便を図る観点を優先し必要な場合は分割分散配置等を含め計画の再検討を願いたい。

3 計画住宅地（以下「新住宅地」と云う。）と隣接する既存住宅地との高低差について （新住宅地 NO14,15,16,17,関係）

宅地の高低差は日照、プライバシー等双方の住民にとっては重大関心事である。対応を誤ると新旧住民の融和どころか感情問題になり将来にしこりを残す恐れもある。現状計画では新住宅地の内部画地ごとの高低差はおおむね1メートルとなっている。地区外の住宅地と新住宅地の高低差についても地区内の高低差に準じたものとし内外の宅地間のバランスにも配慮した住宅地が形成されるよう現計画を再検討願いたい。

4 新住宅地の外周法面の排水処理と排水施設の管理について（新住宅地 NO14、15、16、17 関係）

法面下に排水処理側溝を設置するとともに新住宅地分譲後の排水施設の維持管理についても明確に計画に取り込むよう願いたい。

5 敷地境界の立会確認について

新住宅地 NO 14,15,16,17 に接する土地の境界確認立会は土地所有者である [REDACTED] 並びに借地権者の立会とすること。

大規模・中規模開発事業意見書

意見書番号 22-3-25

平成22年10月4日

(あて先) 鎌倉市長

住所

提出者 氏名

電話

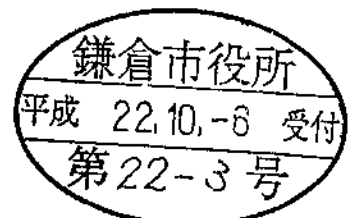
(法人その他の団体にあつては、その主たる事務所の所在地、名称及び代表者氏名を記入してください。)

次のとおり提出します。

事業区域の地名地番	鎌倉市 腰越五丁目686番地1地
事業者氏名	藤和不動産株式会社

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。)

別紙に記載のとおり。



(意見書別紙)

以下の点について開発事業者としてのご見解を明確かつ具体的にお聞かせいただきたいと思います。よろしく願いいたします。

1. 宅地までの道路について

計画によれば、宅地まで出入り口は腰越小学校北側の道路1本しか確保されていません。29世帯の自家用車、ゴミ収集車、宅配便業者等の車の出入りとして不十分ではないでしょうか。特にこの道路の出入り口は腰越小学校、腰越保育園の通学/通園用として利用されており、かつ急こう配のある坂道の最下部となっています。そのため出会い頭の事故が懸念されます。工事期間はもちろんのこと、宅地開発後の交通も考慮した場合、腰越子供会館側の道路への車の出入り口も確保する必要があるのではないのでしょうか。

また、宅地内の道路幅は6m確保されている一方、当該道路は幅が5.5mとなっています。法規制上は問題ないのですが、この点について開発事業者である藤和不動産(株)様の開発に対するスタンスをお聞かせいただけないでしょうか。

2. 計画されている公園について

近隣に公園がない中、公園用地が計画されている点は歓迎されることかと思えます。しかし、計画によれば公園用地は現状より盛り土が行われ、周辺道路より5m程の高さになるとお聞きしています。1に記載のとおり出会い頭の事故が懸念される中、現状よりさらに見通しを悪くする計画には合理的理由が思い当たりません。公園部分を現状より高くすることの理由をお教え下さい。

3. 樹木の保存について

計画地は古くは福沢諭吉氏の別邸であったと聞いております。また、現在敷地内には種々の高木が残っています。計画上は、25%以上の緑地を確保するということになっていますが、せいぜい3m程度の樹木を植栽するという対応と説明会でお聞きしました。緑豊かな鎌倉の自然を守るためにも現有の樹木を少しでも残すことを検討いただけないでしょうか。

4. 工事期間の安全確保について

計画上、造成期間中は述べ3,300台、ピーク時で1日70-80台のトラックが往来すると説明会でお聞きしました。前述のとおり、周辺道路は通学/通園用として利用されております。安全確保には特段の配慮をお願いしたいと思います。

また、1と同じ理由で、腰越子供会館～モノレール目白山下駅方向への道路も工事車両の出入りをすることで工事車両通行の分散化をお願いしたいと思います。この点、湘南モノレール所有の私道を通過することや、現状車両進入禁止の杭が打たれていることなどが障害となっているとは思いますが、腰越小学校プール建設に際しては実際に行われていたことですので不可能なことではないと理解しています。

以上

大規模・中規模開発事業意見書

意見書番号 22-3-26

2010年10月4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 腰越 5-686-1

事業者氏名 藤和不動産(株)

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 A4 1枚



2010-10-03

腰越五丁目・686-1の開発についての意見書・その2

■■■■ (匿名希望)

9月15日に意見書を提出いたしました。追加していただきたいことがあります。以下に書きますので、よろしくお願いいたします。

「藤和不動産(株)殿にいろいろ感想や要望を書きました。当地区に残してほしい緑地・山林であるこの物件を、鎌倉市に買い取ってもらうことはできませんか。」

と言うものです。これまでの経費を上に乗せて、いくらになるか鎌倉市に提示して見てはいかがでしょうか。先ほど(9/15)意見書に、当地区の住民、および児童生徒の利益になると思われることを書きました。土地についての基本理念は「土地は、公共の福祉を優先し、適正な利用や計画に従った利用とし、・・・」とあります。

数億円になることを、知人に調べてもらいました。市の財政も厳しい状態にありますが、失う前に小さい森を生かしてほしいものです。

なお、前回提出した内容に「鳥獣保護区内」と書きまして、その後神奈川県に問合せましたら、このあたりはみな「鳥獣保護区」だそうです。

また、昨日現地説明会があり、近所から数名のものが参加。雨水の貯水池は「もしあふれたらあふれるまま」との説明だったそうです。これでは住民の福祉に反しませんか。

以上

大規模・中規模開発事業意見書

意見書番号 22-3-27

平成22年 10月 6日

(あて先) 鎌倉市長

住所 [REDACTED]

提出者 氏名 [REDACTED]

電話 [REDACTED]

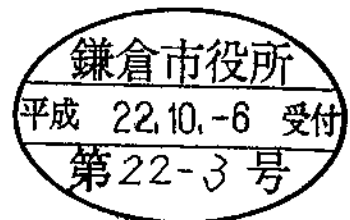
〔法人その他の団体にあつては、その主たる事務所の所在地、名称及び代表者氏名を記入してください。〕

次のとおり提出します。

事業区域の地名地番	鎌倉市 腰越五丁目 686 番 1 ほか 20 筆
事業者氏名	藤和不動産株式会社

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。)

別紙記載のとおり



意見書別紙

意見 1. 事業者は「はじめに開発ありき」の基本姿勢を改め、計画全体を自然保護の観点から再考すること。

樹木は全て伐採する、鳥類・昆虫類をはじめ既存動植物の科学的な調査は一切やらない等、事業者は自然保護に対し一顧だにしてない。8月29日の説明会では、親会社が別な場所で自然保護をやっているから、こちらでは自然を破壊する開発をやっても良いような説明をしていたが、これを受け入れた住民はいない。

意見 2. 既存樹木の熱遮蔽効果および炭酸ガス吸収効果を科学的に評価すること。その上で、自然保護の観点も加えて、既存樹木を全て伐採することの是非を再考すること。

意見 3. 緑の環境を残し、腰越小学校児童の情操教育に資することの可能性について、開発地区の一部を鎌倉市に買い取ってもらうことも含め、協議すること。

開発対象地にはナナフシも蛇も居るという(説明会開催結果報告書 p6 住民符号番号 M)。鳥類も豊富である。この自然環境は願っても無い情操教育の場を提供する筈である。

意見 4. たとえ一部を伐採するにせよ、手続き条例第60条第1項、同条例施行規則第41条第1号に定める樹木は現存の樹木を残すことで対応すること。環境整備協力金による代替は行わないこと。

現存する自然林を残すよう求める周辺住民が多いことを踏まえ、出来るだけ多くの既存樹木を残すことを開発にあたっての基本姿勢とすること。

意見 5. 景観を保全すること。

鎌倉と江ノ島は別個の地区でありながら、両地区を一体とする周遊券が販売されるなど、一体の観光地でもある。江ノ島の展望台(2本目のエスカレーター乗り場横)からは、対岸の腰越海岸とその後背地を望むことが出来、開発対象地区の樹木は周辺の寺社、公園の山林と共に緑の稜線を形成している。これを伐採することはその稜線(緑の回廊)を崩すことである。鎌倉へ自然を求めてやってくる観光客は、史跡を求めてくる客に次いで多く、緑の回廊を破壊する行為は自然を破壊する行為であると共に、貴重な観光資源を破壊することでもある。

意見 6. 既存の住居の眺望・景観及び遮蔽感にも配慮し、盛土は避けること。

現計画では宅地 N01、N02 と公園用地に盛土するため、その東側の住宅の西方視界、北側の住宅の南方視界を遮ることになる。また、北側の住宅にとっては海が見えなくなるなど、付近の住宅の眺望・景観に悪影響をもたらす。また、前記の用地に接する北および東側の道路は両側を擁壁に囲まれ、そこを通る歩行者に強い閉塞感を与えるので、盛土はしないこと。

意見7. 宅地 No1 と 2 及び公園に接する北側の道路に歩道もしくはガードレールを設置すること。

ここは付近の住民の通勤通学道路である。また、通る車はごみの収集車、周辺数軒の住民の車とそこへの配達車だけで、概ね歩行者専用にあてなされた。道路幅が拡張されるとはいえ開発地区内より道路が狭い。そこへ今度は開発地区の車も通勤通学する住民も増えてくると危険が大きくなるので、歩行者を保護する必要がある。開発地区住民の安全性をも考慮して、開発地区から連続した歩道を設置することが望まれる。

意見8. 側溝は柵を使って方向転換をすることなく本管まで繋ぐこと。

開発地区周辺では、柵を使って方向転換をした場所およびその周辺の側溝からの溢水が顕著である。こうした状況がある背景には、これまでの鎌倉市の指導・対応に欠陥があった可能性が否定できないので、開発者は市の指導に頼るだけでなく、直接住民と充分協議した上で万全の対策を講じること。

意見9. 下記発言は撤回すること

開発地区周辺に新設する側溝から溢水しても、「開発後の側溝の管理は鎌倉市に移管されている」ので事業者はその溢水に対する責任はないとする趣旨の、10月2日開催の現地説明会における説明は断固として受け入れがたい。発言は撤回すること。

意見10. 真に災害に強い住宅地を形成すること、そのためには既存道路への出入口を複数設けること。さらに貯水槽を設けること。

大規模地震による被災地では、道路の陥没、道路周辺の建築物の倒壊等により道路が寸断され、孤立する被災地が続出した。開発地の孤立を防ぐためには既存道への接続を複数設けるべきである。また、災害時の断水に備え（停電もするので）電力を使わずに給水できる貯水槽を設けること。阪神大震災の時には、飲料水のみならず、トイレの給水が断たれ大きな問題となった。

意見11. バリアフリーに配慮すること。

事業者は大規模開発事業基本事項届出書に、高齢者も障害者も含め住みよいまちづくりをすると記載している。それに沿って、目白山下駅にバリアフリーで出られるように計画を修正すべきである。

意見12. バスの運行に支障を及ぼさないこと。

モノレール下の道路では、バスやダンプは走りながらすれ違ふことが出来ない。土砂の運搬車等が当該道路を通る際、京急の路線バスの運行に影響を与えないよう、具体的な対策を講じること。

意見13. 開発地区内の埋蔵文化財の発掘調査の結果について公表すること。

以上

平成22年10月6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 腰越 五丁目 686番 1 号か
事業者氏名	藤和不動産株式会社

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。)

10月2日の現地説明会に参加し、質問した点を補足します。

1. 調整池のこと

満水になると、土砂はオーバーフローするだけと云う構造の調整池にはいせと云う時に十分信頼できないのか不安がある。調整池を設置する必要がある。既に埋め立てられた場所の掘削、どうにも必要なその構造・材質・容量・外観・場所維持管理など全てについて近隣住民に納得するまで十分検討してほしい。

2. 学校由縁のこと

- ・ 腰越小学校の創立以来維持されてきた環境を尊重して、南苑空地と学校敷地の間に一定巾の植樹帯を残してほしい。
- ・ 南苑工事、特に土砂搬出で直撃影響を受ける藤沢市東の住民PTA由縁者(意見書が提出されている)の意見を十分聞いてあげてほしい。

(要覧)

