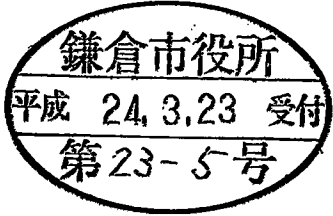


大規模開発事業説明会開催結果報告書

平成24年3月23日

(あて先) 鎌倉市長



住所 東京都新宿区西新宿一丁目26番2号
 事業者 氏名 野村不動産株式会社 住宅カンパニー
 事業開発三部長 神保 憲之

電話 03-3348-9041
 代理人 住所 東京都江東区新砂一丁目1番1号
 氏名 株式会社竹中工務店東京一級建築士事務所 菅順二
 電話 03-6810-5000

〔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 | 鎌倉市岩瀬一丁目27番15外1筆 |
| | 面積 | 5,264.51 m ² |
| 説明会の開催日時 | | 平成24年3月15日 19:05~21:40 |
| 説明会の開催場所 | | レイ・ウェル鎌倉 集会室 |
| 説明会に参加した市民の人数 | | 19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 |

議 事 録

プラウド鎌倉岩瀬計画

日時 平成 24 年 3 月 15 日 (木)
時間 19:05~21:40
場所 レイ・ウェル鎌倉 3F 集会室
説明者 事業者: 野村不動産株式会社 [REDACTED]
事業者弁護士: 弁護士法人 リオ・パートナーズ [REDACTED]
設計者: 株式会社竹中工務店 [REDACTED]
説明業者: 株式会社リオ [REDACTED]

出席者 住民側: 19 名
配布資料 土地利用方針図
概要説明書 (概要・各階平面・立面図)

- ・事業主挨拶、各社挨拶
- ・鎌倉市まちづくり条例の説明
- ・土地利用方針図の説明 (各階平面図、立面図、予定スケジュール等)
- ・質疑応答

事業者) 本日は、鎌倉市まちづくり条例に基づく説明会として開催させていただきます。

- 質疑) ① 東側マンションと計画建物との距離はどれ位ですか。
② 南側マンションから計画建物の距離、南側マンション敷地境界から計画建物の距離はどれ位ですか。
③ 計画建物南棟の奥行きはどれ位ですか。
④ 提供公園の広さを教えて下さい。また、北側は高低差がありますが、高低差をなくすのでしょうか。

- 回答) ① 東側建物と計画建物の距離は約 7.8m、東側敷地境界から計画建物までの距離、緑地部分は約 6m です。
② 南側マンションと計画建物までの距離は約 22m、南側敷地境界から建物までの距離は約 5.4m です。
③ 計画建物南棟の奥行きは約 12m です。
④ 提供公園は敷地全体の 6%相当にあたる約 317 m²です。北側の高低差は揃える予定です。

質疑) 北側の住民ですが、日影に関して、影響はどのように変わりますか。

回答) 市境より北側は異なった日影規制となり、地盤面から 4mの高さを基準とし、冬至日における 8時から 16時までの影で、敷地境界から 5mを超えるラインに 3h以上、10mを超えるラインに 2h以上の影を落としてはいけない規制になっておりますので、その範囲内での計画となっております。

ります。ただ、計画は、事前協議にて、ある程度の変更の可能性があります。よって、混乱を招かないために、本日、日影図は用意しておりません。

質疑) 西側の住民ですが、日影、プライバシー等、現状からの変更に関して、教えて頂きたい。

回答) 本日配布いたしました計画図面は日影規制を守っているものですが、計画は、今後、行政との事前協議にて、ある程度の変更の可能性があります。よって、混乱を招かないために、本日、配布した以外の資料を加えて配布することはいたしません。ただ、日影図等を、御説明にあたって、お見せすることは検討いたします。

質疑) 行政に意見書を提出して、住民の要望を伝えるしかないという話ですね。この計画に関する行政への手続きのスケジュールを説明して下さい。

回答) まちづくり条例に関しては、3月7日に大規模開発事業の基本事項を提出し、多少前後するかもしれませんが、今年の夏頃にはまちづくり条例の手続きは終了する予定です。その後、開発事業等における手続及び基準等に関する条例の手続きに入り、事前相談申出書の提出、事前協議と具体的な計画内容について協議していきます。

質疑) 本日の説明を受けて、住民は意見書を提出し、事業主から見解書が出て、計画が決まる流れという話ですが、まちづくり条例の趣旨を説明してください。また、意見書を提出するに当たり、日影図が無いなど、計画に関する情報が少ないため、住民は意見を言えません。

回答) 大規模開発事業におけるまちづくり条例の趣旨は、近隣住民の皆様が開発事業の予定があることを、土地の取得以前に、早期に公開し、土地利用の方針を周知し、説明を行うことにあります。今後、事前協議の段階で、ある程度の計画変更の可能性があるため、日影図は、本日、配布いたしませんでした。

質疑) 以前、別のマンション計画の説明会に出席した経験がありますが、その際は、まちづくり条例に基づく説明会ではなく、最初から手続き基準条例の説明だったように記憶していますので、日影図等の資料が配布されたのでしょうか。どのような経緯でまちづくり条例に基づく説明会が行われるようになったのでしょうか。

回答) 計画に関する手続だけでは、市民の皆様が事業者側に十分伝わらないと考える地方公共団体が、元々あった計画に関する説明の手続に加えて、その前に、事業主が、まだ、土地を取得しておらず、計画がある程度の変更の可能性がある早期の段階で、市民の皆様に対し、土地利用の方針を説明することになっています。鎌倉市は、そのような市民の皆様を配慮している地方公共団体の先駆けです。

質疑) 意見書及び見解書は閲覧できるのでしょうか。

回答) 鎌倉市のホームページに公開されます。

質疑) ①駐車場は昇降式にして欲しい。

②南側住戸の西側壁面はパークホームズ鎌倉岩瀬ザ・レジデンスと距離が非常に近く、パークホームズ鎌倉岩瀬ザ・レジデンスの壁面は窓があり、採光を取っています。そのようなことから、西側住戸を1列削って下さい。

③ 説明会は平日ではなく、土日に開催するものなのではないでしょうか。本日の説明会に関

し、通常働いている人は出席しにくい日時の設定です。住民の出席を避けたいのでしょうか。追加で説明会を行って下さい。

- ④ パークホームズ鎌倉岩瀬ザ・レジデンスには集会室もありますので、ザ・レジデンスの住民を対象とした説明会を行って下さい。

回答) ① ②は御意見として賜ります。

- ③ まちづくり条例では個別訪問は義務付けられておりません。しかし、基本事項の届出、看板設置後、今後手続き基準条例で個別訪問を義務付けられている約 300 軒に本日の説明会に先立ち個別訪問を行い、丁寧に説明を行いました。そのことから、説明を避ける意図はまったくないことを御理解していただけたと思います。ただ、出席されにくい方がいらっしやったことについては、お詫びいたします。

- ④ 意見交換の場として、開催を検討致します。

質疑) ① 1F 平面図に隣接住戸の配置図、距離を記載して下さい。

- ② 立面図に駐車場を記載して下さい。

- ③ サンヴェール、パークホームズ鎌倉岩瀬ザ・レジデンスでも個別に説明を行って下さい。

回答) ① ②御要望として賜ります。

- ③ 意見交換の場として、開催を検討致します

質疑) ① サンヴェールの西側角部屋には 50~60 m²のルーフバルコニーがあり、ルーフバルコニーの前に計画建物のリビングができることとなります。プライバシーに関して、どのように考えていますか。

- ② 建てることに反対をしているわけではありませんが、既存の建物のような南向きの複合棟の計画には出来ないのでしょうか。

回答) ① プライバシーに関しては、今後個別に御説明させていただきます。

- ② 建物の形状は、基本的に、本日配布した図面に記載したもので計画していきます。御理解下さい。

質疑) ① 建物の形状を変更出来ないのであれば 5 階、6 階建てには出来ませんか。

- ② 検討できる点はどのような点なのでしょうか。

回答) ① 階数の変更は出来ません。

- ② 建物の形状、階数等は変更出来ませんので、その他の点です。

質疑) 土地の売却状況を説明して下さい。

回答) 売却はまだ完了しておらず、敷地全体のうち、5,000 m²以上は■■■■■、南側の一部は■■■■■と㈱竹中工務店の共有となっています。土地取引を行う 4ヶ月前にまちづくり条例第 17 条の基本事項を提出する義務があります。

質疑) 説明会の際、マンションの模型等がないと素人には位置関係などのイメージが付きません。模型が無理であれば、PCで立体画像を作成して下さい。

回答) 模型は難しいとは思いますが、確認します。日影に関しては、今後、住民の方から図面をお借りし、壁面日影図を作成することは可能です。

- 質疑) 過去、2棟のマンションの計画説明会に出席したが、どの企業も利益のことしか考えておらず、近隣住民に対する配慮に欠けている。隣接する建物ぎりぎりに立てて、法的に問題ないからと言いますが、そのような考えで良いのでしょうか。
- 回答) 鎌倉市マスタープラン等に適合するよう、街並みと調和の取れた計画にしたいと考えております。
- 質疑) ① 野村不動産㈱は街づくりに参加していると思いますか。
② 参加していると思っているのなら、なぜこのような近隣住民に配慮しない計画を行うのでしょうか。
- 回答) ① 地図に残る仕事をしているというプライドを持って、街づくりに参加していると考えております。
② マンション事業として、土地を購入し、計画している訳ですので、出来る事と出来ない事があります。階数を下げることは残念ながら出来ませんが、出来ることを模索しながら事業を進めていくというスタンスで行いたいと思っております。
- 質疑) 建蔽率がまだ余っていると思われるので、階数を下げることは出来ると思います。それにより駐車場が足りないということであればお金は上がるかもしれませんが、駐車場を4段にすれば可能ではないでしょうか。
- 回答) 階数を下げることは出来ません。御理解下さい。
- 質疑) ① 北側道路からも車の出入りができるような計画にして欲しい。
② 駐車場台数に関し、100%の附置義務があるとの話ですが、周辺マンションの駐車場は空きが多いので、駐車場台数を減らし駐車場の段数を減らすことはできないのでしょうか。
- 回答) ① ②御意見として賜ります。
- 質疑) 合法的な建物で、ある程度の隣棟間隔が確保出来ているのであれば致し方ないと考えます。今回は解体工事も伴いますがアスベスト、土壌の調査は行ったのでしょうか。また、解体工事の際の粉塵等の影響に対する対応策について説明して下さい。
- 回答) 土壌、アスベストは調査済で、基準値以上の値は出ておりません。対策については、解体業者が正式に決定してから、周知致します。
- 質疑) ① 南側は地盤がゆるく、以前のマンション計画の工事の際、工事車両が南側を通行し、家屋にひびが入りました。今回、配慮頂けるのでしょうか。
② 家屋調査は行うのでしょうか。
- 回答) ① 施工者決定後、工事協定書を締結する際に話し合いをお願い致します。
② 家屋調査は行いますが、調査範囲は施工者と相談致します。
- 質疑) 土壌は基準値を超えていないとのことですが、基準値以下であれば良いということではありません。データーを提出して下さい。
- 回答) 土壌は土壌汚染対策法に基づく調査で基準値を超える値は出ておらず問題は無く、現在、土壌汚染対策法の届出中です。お渡しすることはできない資料ですが、御心配な点があれば、お見せして御説明することは出来ます。時期については相談させて下さい。

質疑) ① 説明会の案内書面に関し、住所、総戸数、工事期間等詳細を記載して下さい。又、本日の配布資料は事前に住民に配布したのでしょうか。

② 住民が出席しやすい日程、場所にて再度説明会を開催して下さい。

③ 本日の議事録は住民に配布頂けるのでしょうか。

回答) ① 案内書面については、今後検討します。資料に関しては、鎌倉市のホームページに公開されております。

② 本日の日程の決定に際しては、地域特有の事情などがある可能性もあるので、行政、自治会長にも相談し、住民の皆様にとってベストな方法を検討させて頂いているつもりです。皆さまの御意見を伺う場についても、利害関係が異なる方々同士が同席した形が良いのか、個別が良いのか、一長一短がございますので、慎重に検討致します。本日意見をおっしゃりにくい方もいらっしゃると思いますので、こちらで検討させて下さい。

③ 議事録は、鎌倉市のホームページに公開されます。また、本日の説明会に関しては、手続き基準条例における近隣住民に当たる皆様には、事前に1軒1軒訪問し周知させていただいたものの、興味がなく欠席された方もいらっしゃると思います。よって、皆様に対し、議事録を配布することは考えておりません。

質疑) ① 資料を配布しないのであれば、マンションの掲示版への掲示等行って下さい。また、鎌倉市のホームページの閲覧場所、及び方法について、住民に書面を配布して下さい。

② 説明会に関して、意見書が提出できる時期迄に全体で再度行い、その後利害関係が同じグループで行うべきです。説明会の回数を少なくしたいという意図が見えます。

③ 全住民に配布が無理であれば、町会長、マンションの理事長には渡して下さい。また、理事長に渡した議事録に関し、掲示、回覧及びコピーは問題ないでしょうか。また、ホームページを見ることができず、議事録を要望する方へは、配布して下さい。

回答) ① 資料は、鎌倉市のホームページで公開されております。ホームページの閲覧方法等の御説明方法については、検討いたします。

② 御意見を伺う場は再度設けます。どのような単位で開催するかは検討致します。

③ 町会長、各マンションの理事長へは配布します。ホームページが見られないご高齢の方や、検索の方法が分からない方はお問い合わせ頂ければ丁寧に説明、対応します。掲示、回覧及びコピーに関しては理事長と相談の上、決定致します。

事業者) では、鎌倉市まちづくり条例に基づく説明会は本日限りで終了とさせていただきます。但し、今後お問い合わせ頂ければ個別に訪問させていただきますので、些細なことでも御連絡を頂ければと思います。なお、市民の方は鎌倉市に意見書を提出することが出来ますので、詳細は鎌倉市、又は株式会社リオ宛にお問い合わせ頂ければと思います。

本日はお忙しい中、御出席頂きありがとうございました。

以上で終了させていただきます。

以上

ご近隣の皆様へ

ご挨拶

拝啓 皆様方には益々ご清祥のことと存じます。

さて、今般私共は当地、神奈川県鎌倉市岩瀬一丁目27番15外1筆（地番）におきまして、

「プラウド鎌倉岩瀬計画」を建設させて頂くこととなりました。

つきましては、鎌倉市まちづくり条例に基づき平成24年3月7日に標識を設置いたしましたので、周辺の皆様へ計画の概略についてご案内させていただきます。

何卒、皆様方の格別のご理解とご協力を賜りますようお願い申し上げます。

敬具

平成24年3月

| | |
|----------|---|
| 事業者 | 東京都新宿区西新宿1-26-2 野村不動産株式会社 |
| 事業者代理 | 東京都千代田区永田町2-12-4 赤坂山王センタービル2F 弁護士法人リオ・パートナーズ 担当弁護士 [REDACTED] |
| 設計者 | 東京都江東区新砂1-1-1 株式会社竹中工務店東京一級建築士事務所 |
| (問い合わせ先) | 東京都千代田区永田町2-12-4 赤坂山王センタービル3F 株式会社リオ 第3資産管理事業部 担当 [REDACTED] 03-5156-8887 |

建物概要

| | |
|------------|--|
| 【名称】 | プラウド鎌倉岩瀬計画 |
| 【計画地・地名地番】 | 鎌倉市岩瀬一丁目27番15外1筆 |
| 【地域・地区】 | 第一種住居地域・許容容積率200%・許容建蔽率60% 日影規制(5h-3h/4.0m)(横浜市内3h-2h/4.0m)・ 準防火地域 |
| 【規模・構造】 | 鉄筋コンクリート造・地上7階建 |
| 【高さ】 | 19.99m |
| 【建築物用途・戸数】 | 共同住宅・124戸 |
| 【敷地面積】 | 5,264.51㎡ |
| 【建築面積】 | 2,300.0㎡ |
| 【延床面積】 | 11,000.0㎡ |

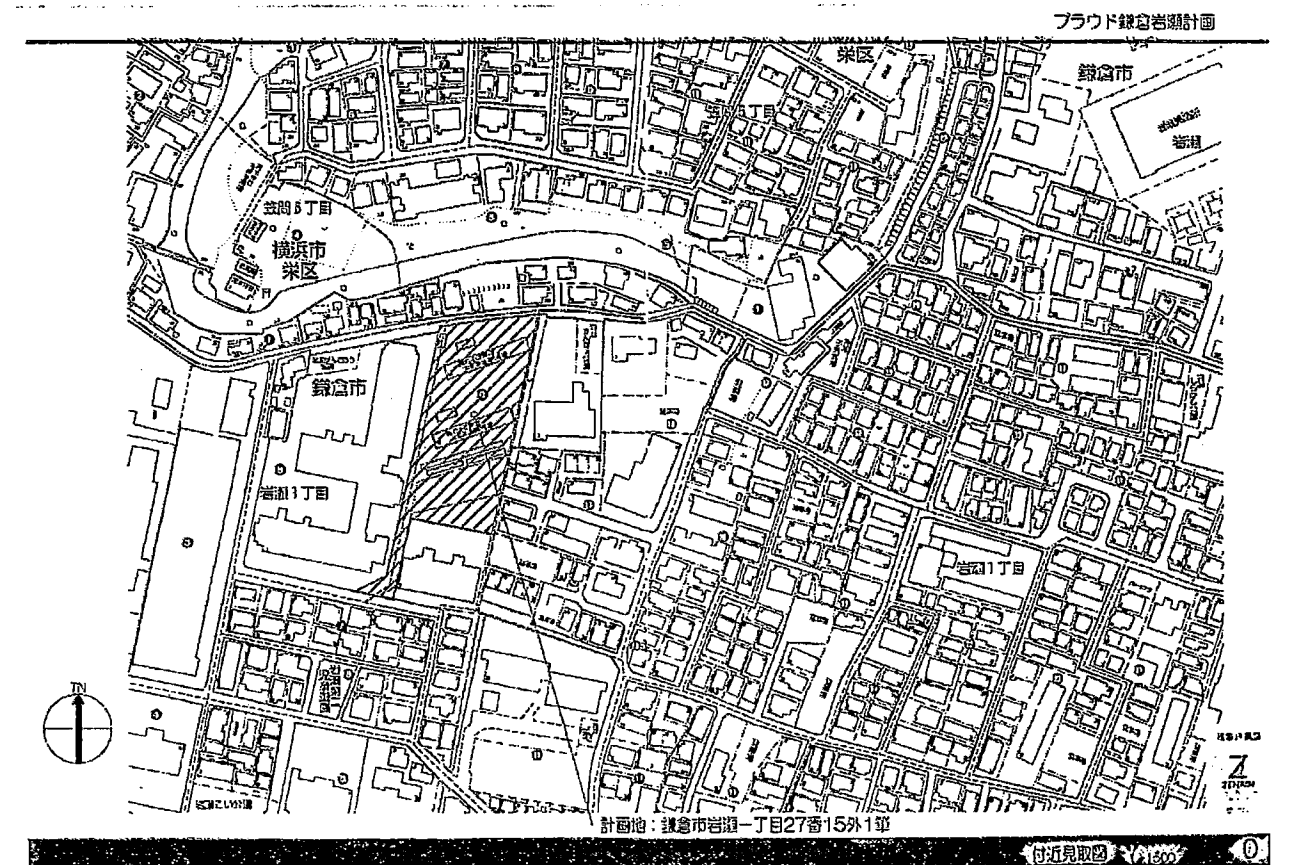
※担当行政庁の指導、その他理由により予定面積等の変更を行う場合がございます。

工事

【解体工事】 2012年9月上旬～2012年12月下旬（予定）

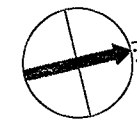
【新築工事】 2013年1月上旬～2014年8月下旬（予定）

計画地案内図



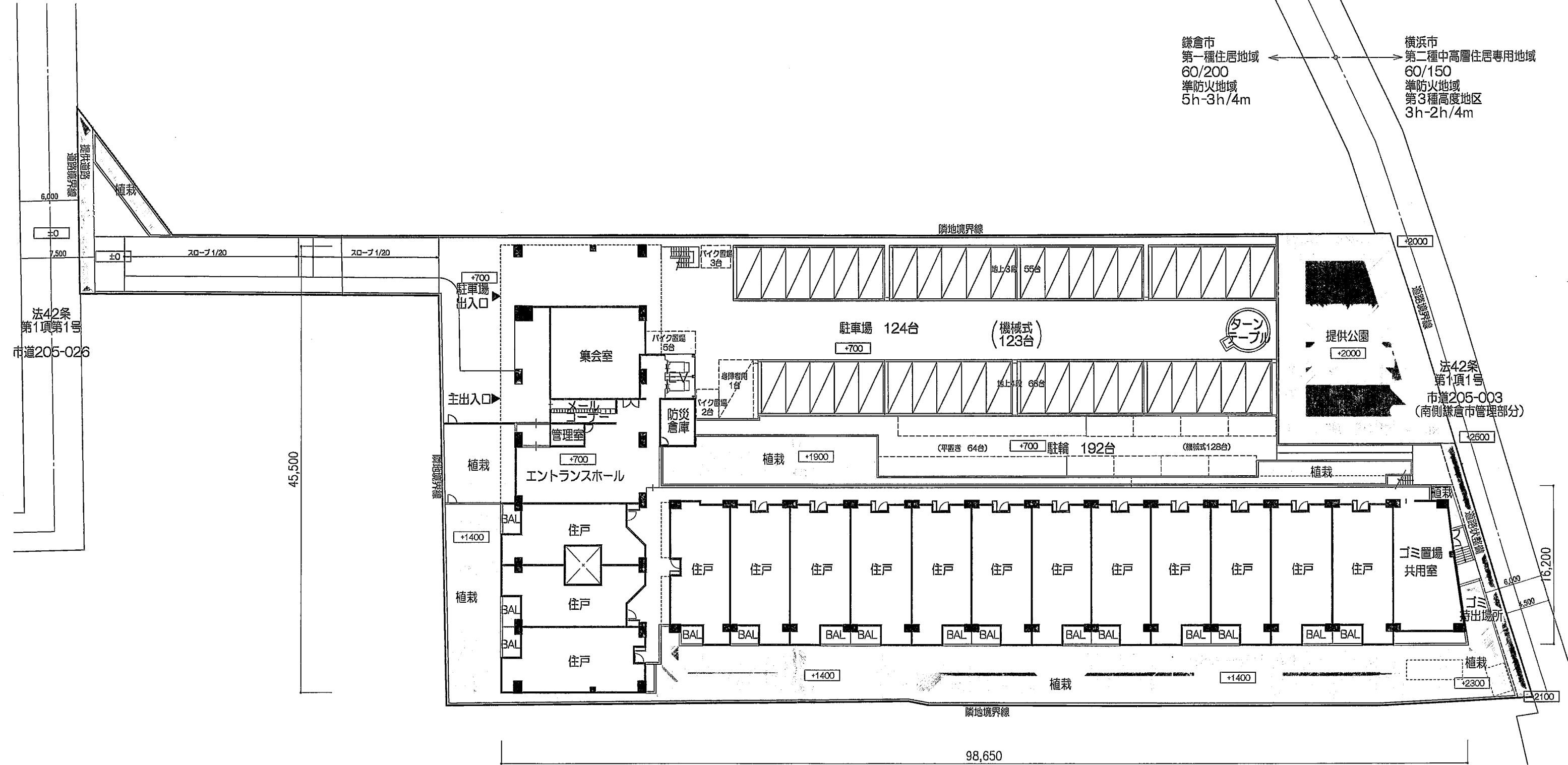
※計画地、周辺の建物等は住宅地図をもとにしておりますので差異がある場合がございます。

プラウド鎌倉岩瀬計画

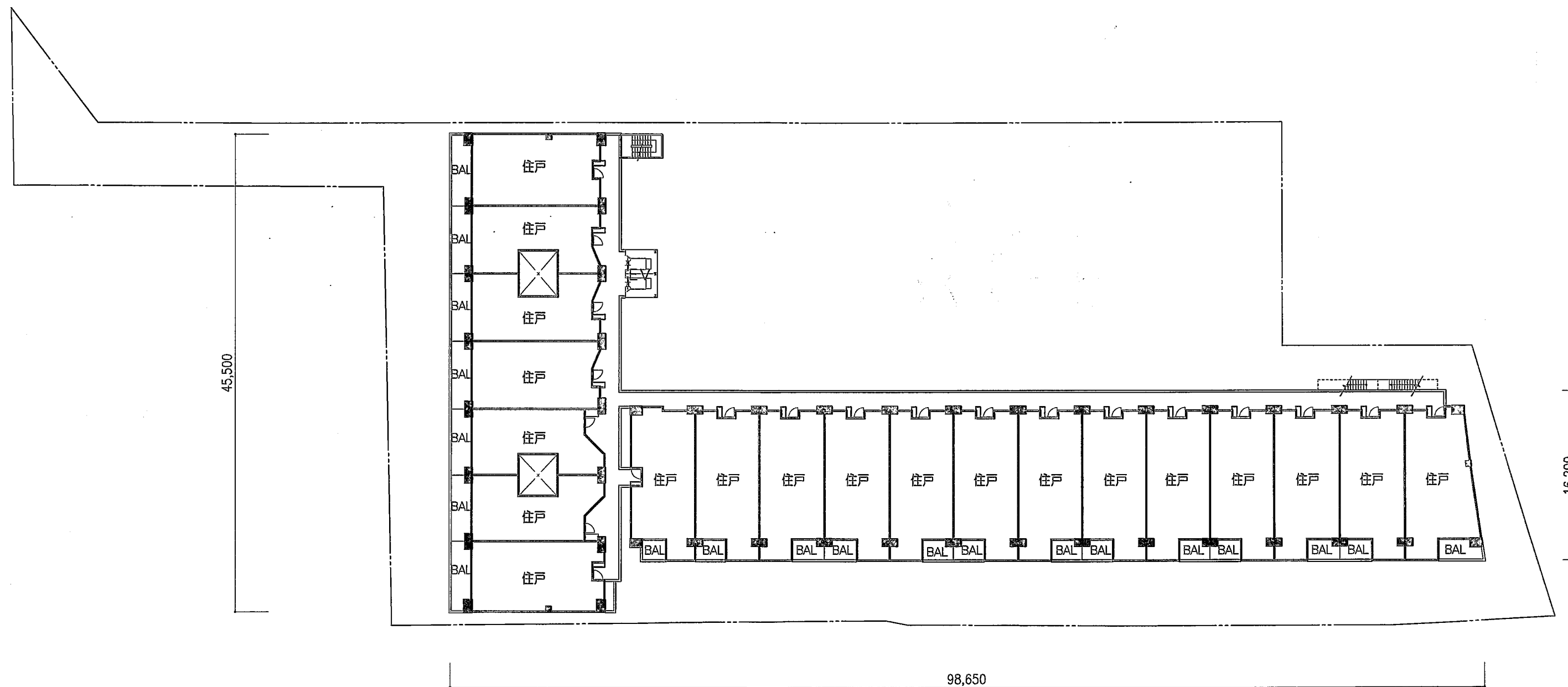
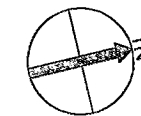


鎌倉市
第一種住居地域
60/200
準防火地域
5h-3h/4m

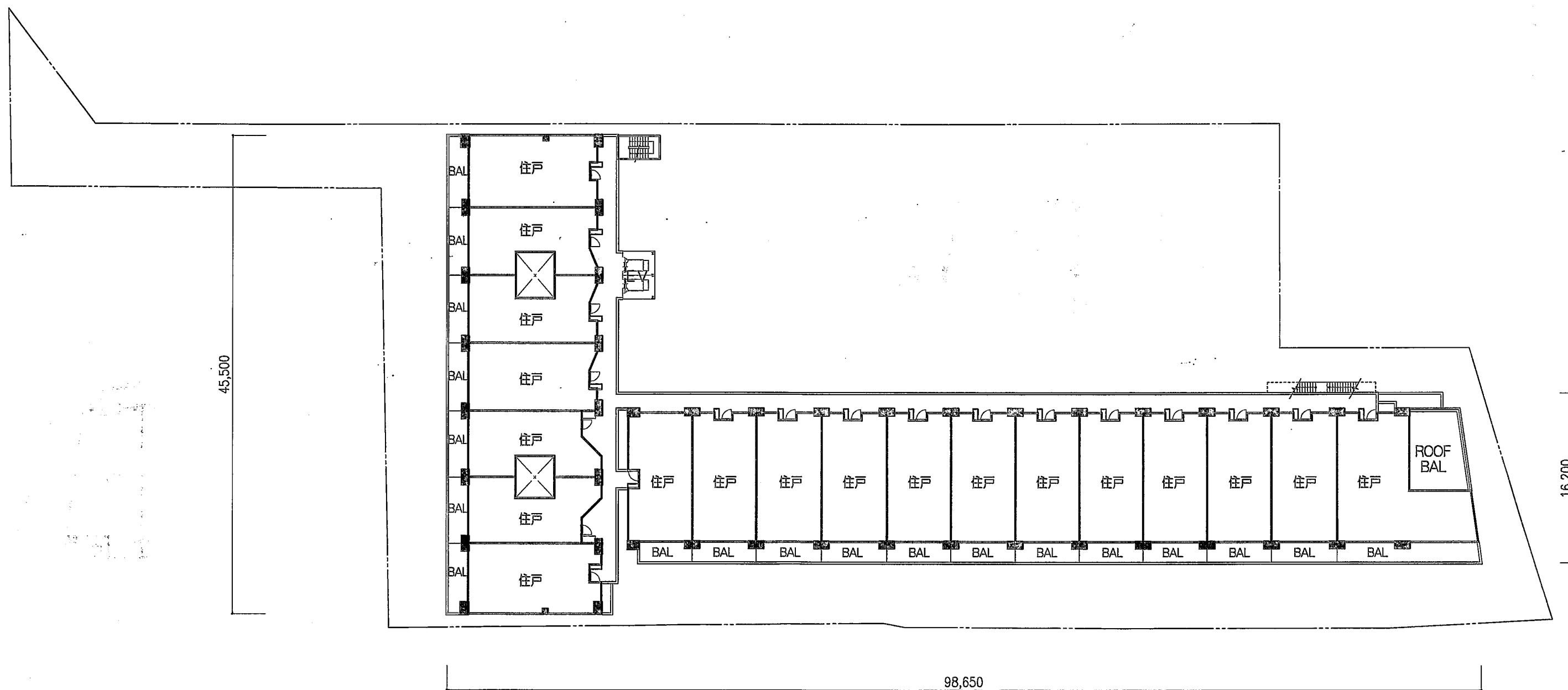
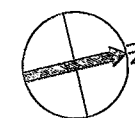
横浜市
第二種中高層住居専用地域
60/150
準防火地域
第3種高度地区
3h-2h/4m



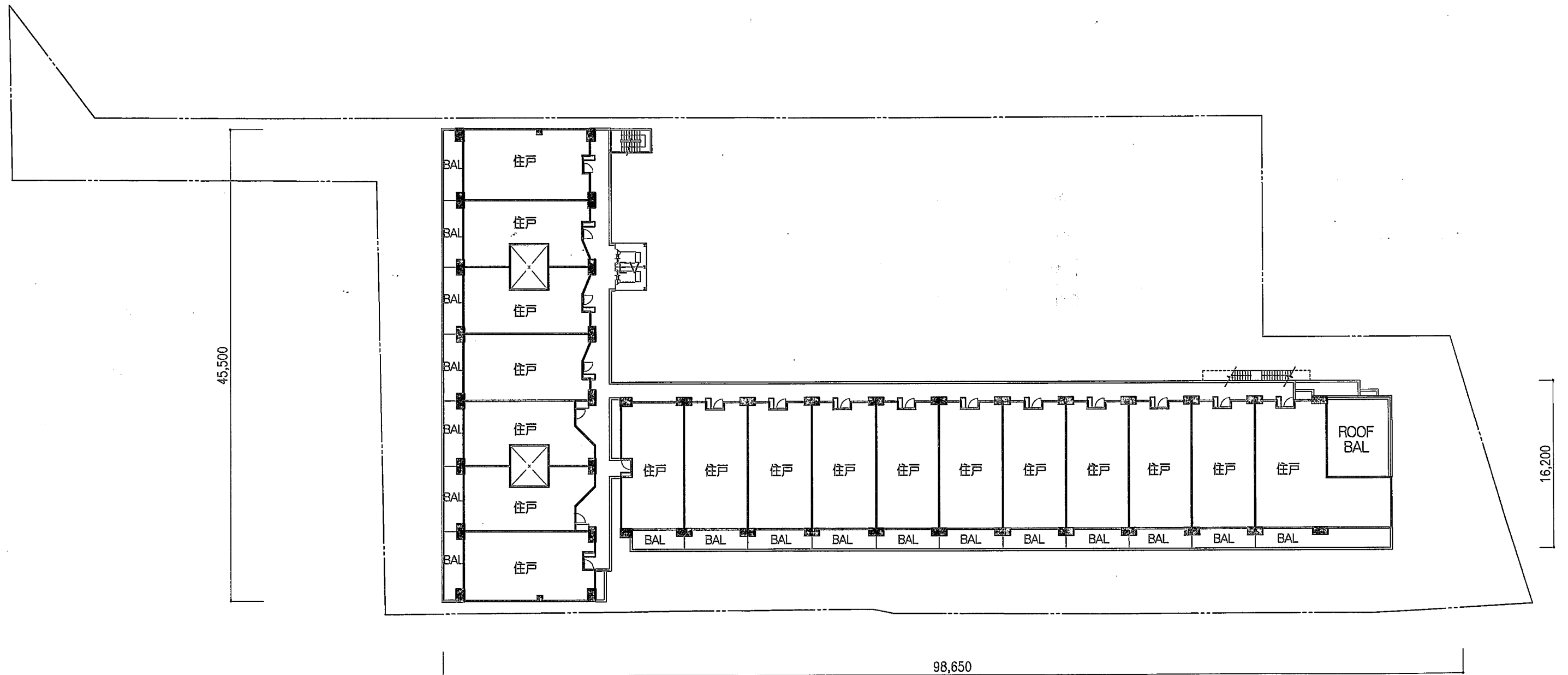
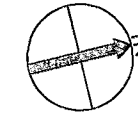
※行政指導、施工上の都合により計画が変更になる場合があります。



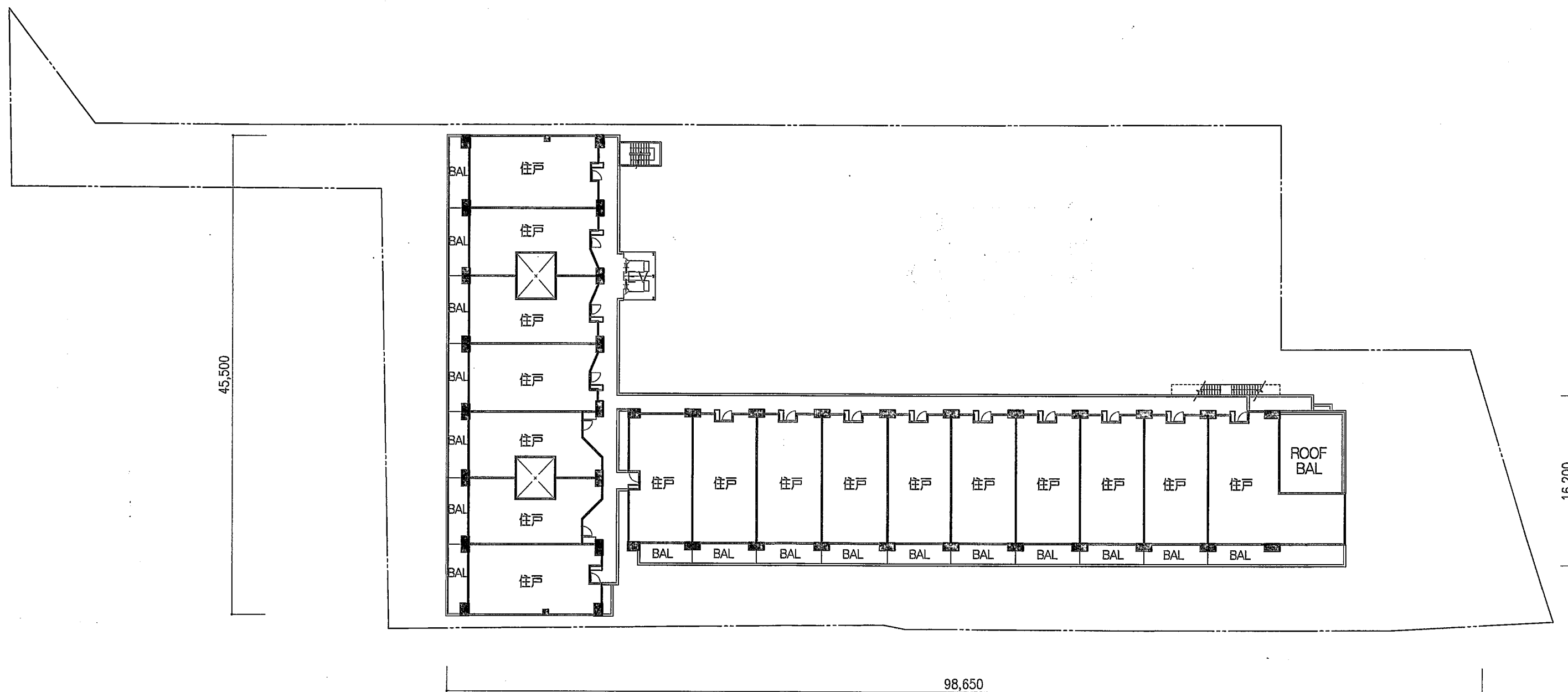
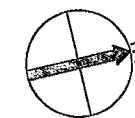
※行政指導、施工上の都合により計画が変更になる場合があります。



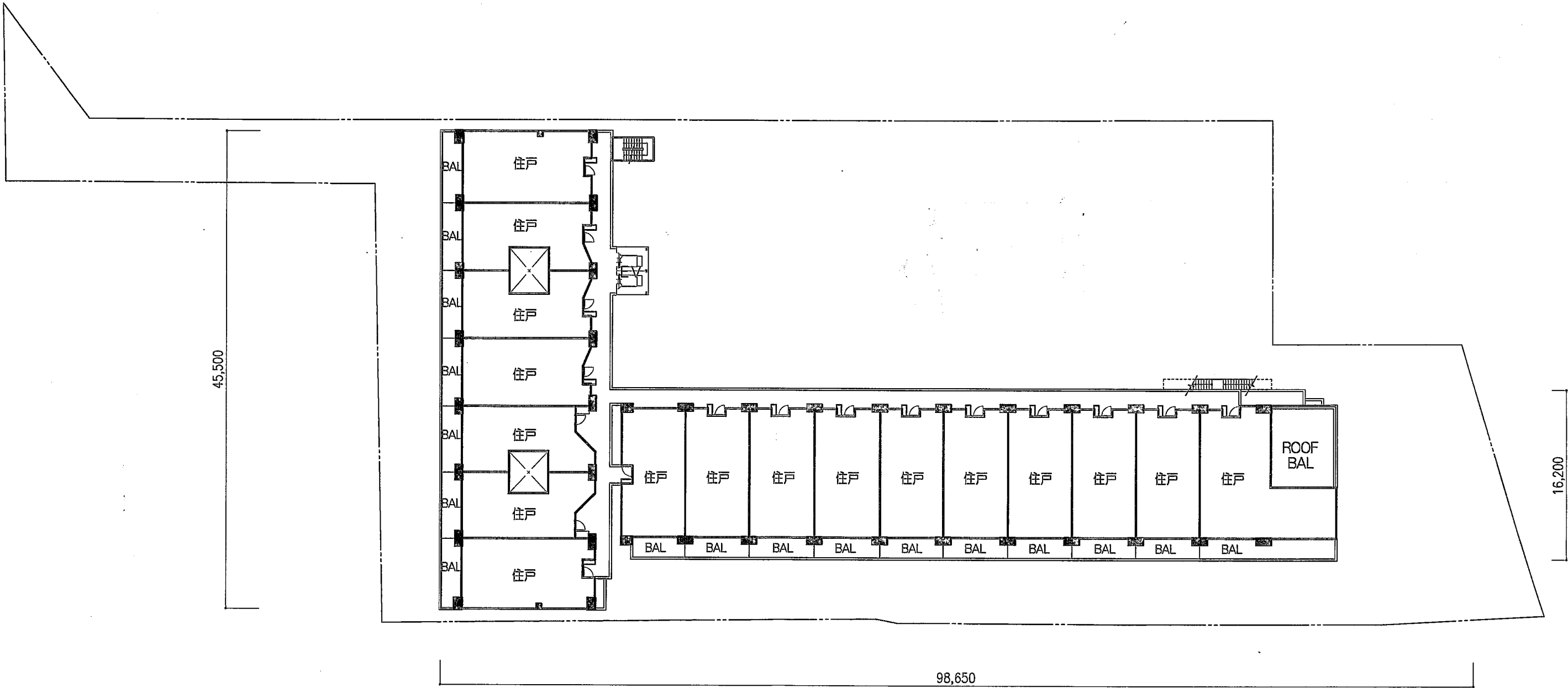
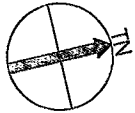
※行政指導、施工上の都合により計画が変更になる場合があります。



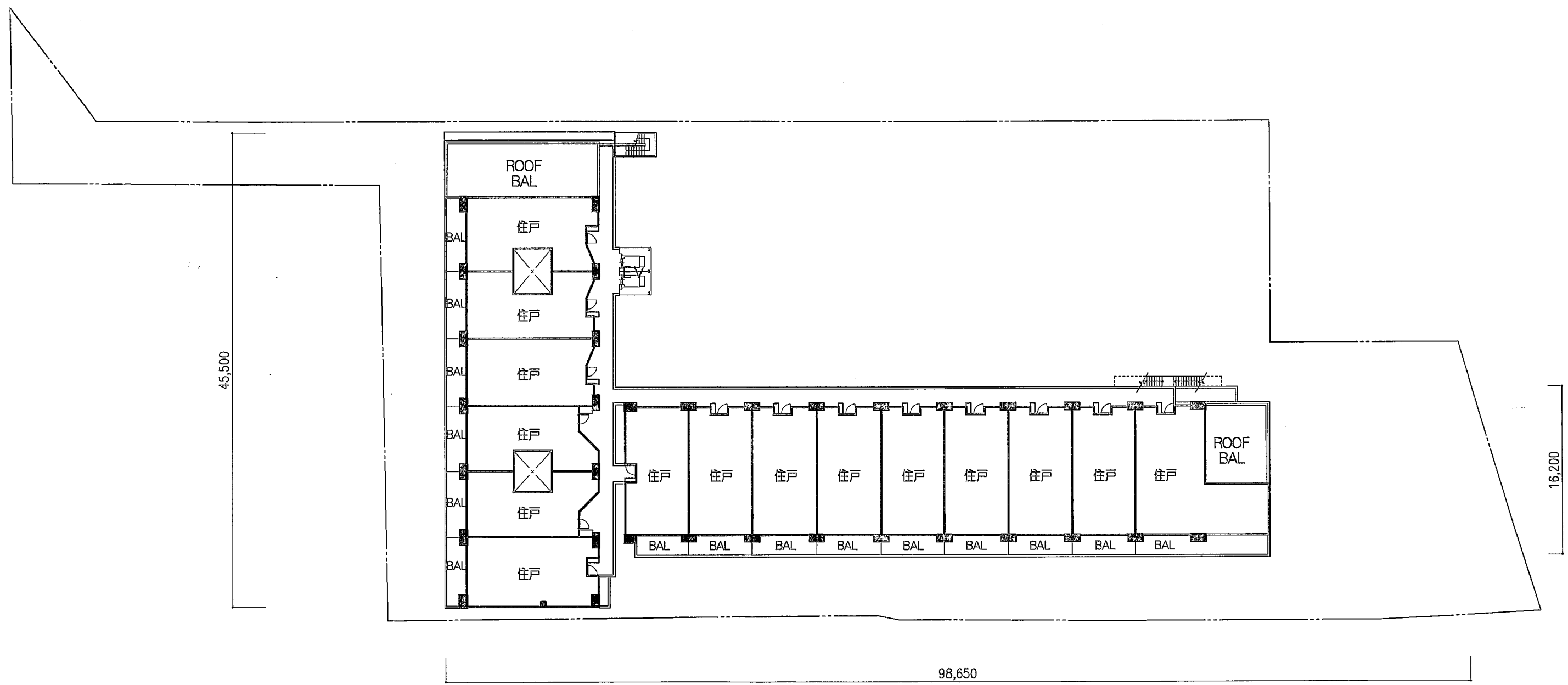
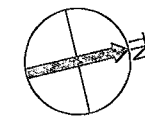
※行政指導、施工上の都合により計画が変更になる場合があります。



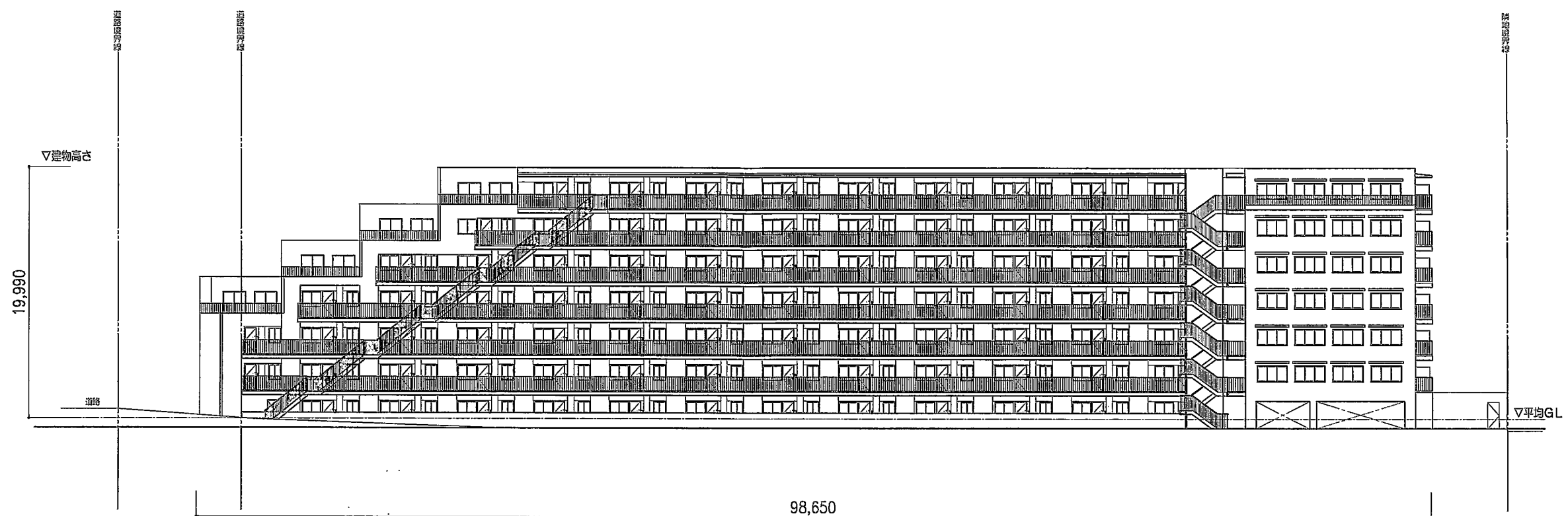
※行政指導、施工上の都合により計画が変更になる場合があります。



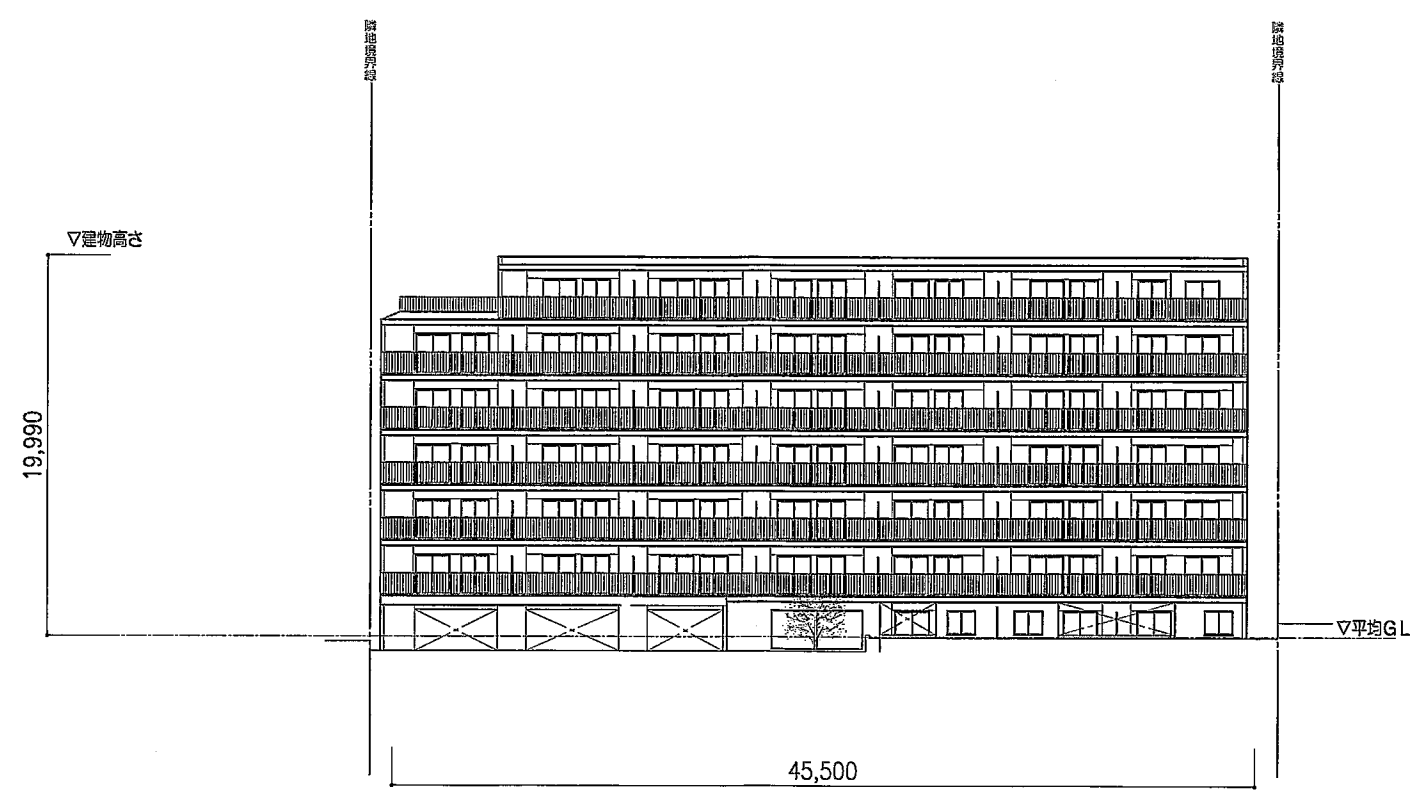
※行政指導、施工上の都合により計画が変更になる場合があります。



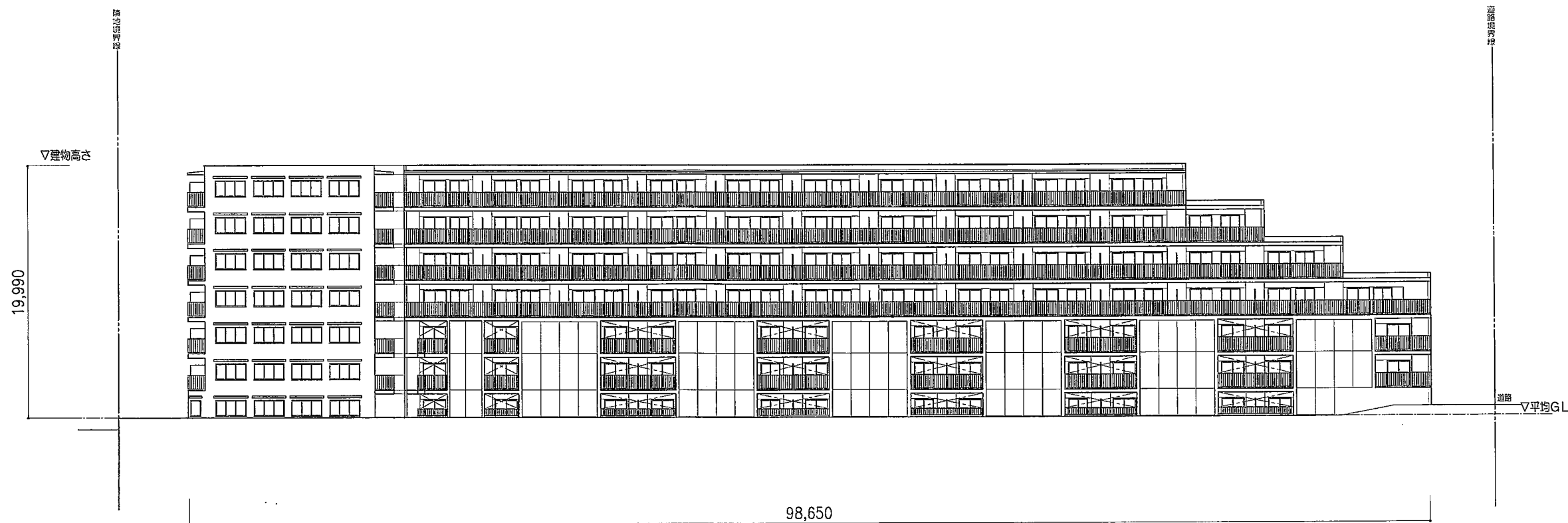
※行政指導、施工上の都合により計画が変更になる場合があります。



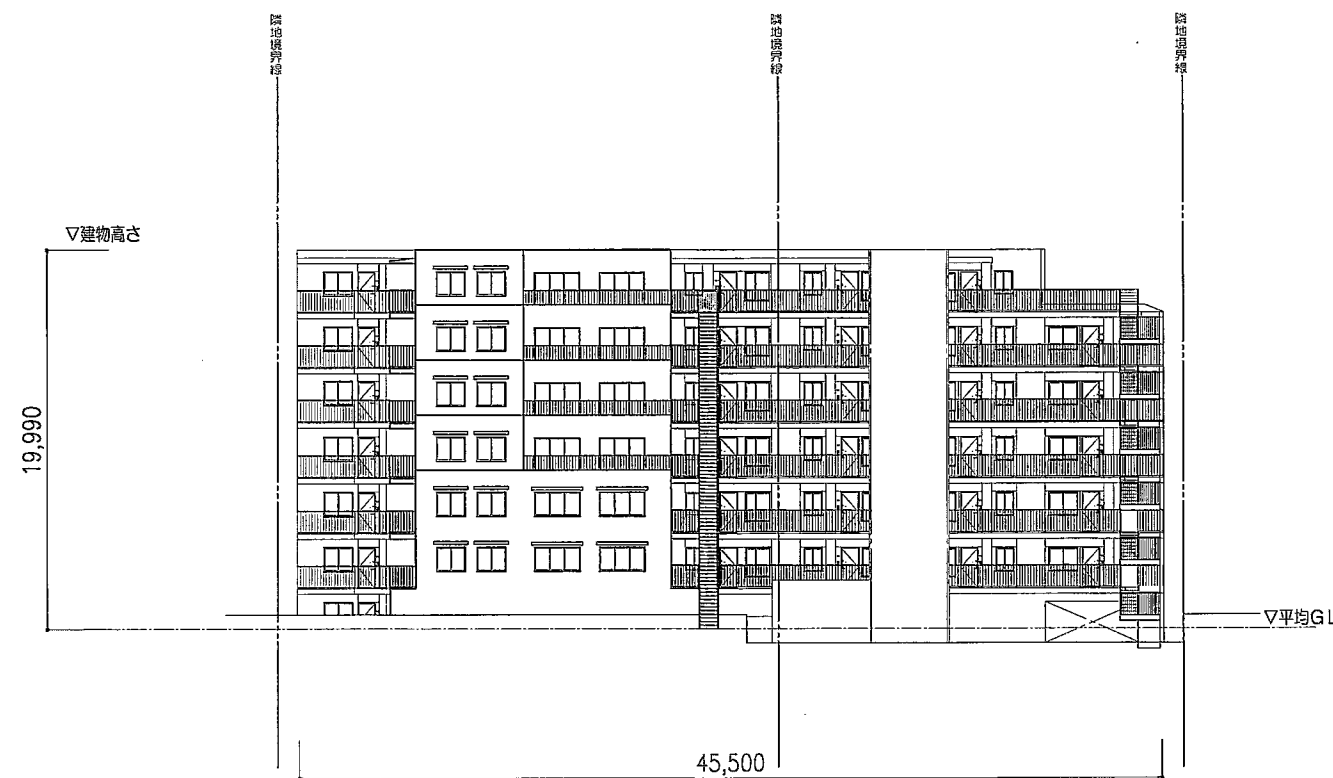
西側立面図



南側立面図



東側立面図



北側立面図