

大規模開発事業説明会開催結果報告書

平成 29 年 5 月 24 日

(宛先) 鎌倉市長



事業者

住所 東京都千代田区大手町 1-5-1

氏名 MCD 鎌倉山アセット合同会社

代表社員 藤田 秀二

電話 03-5219-1424

代理人

住所 茅ヶ崎市茅ヶ崎 1-3-36

氏名 株式会社 PAULOS

代表取締役 逸見 真由美

電話 0467-84-0856

〔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 鎌倉山三丁目 660番1号1号の一部
	面積	7880.55 m ²
説明会の開催日時		平成 29 年 5 月 14 日 14:00
説明会の開催場所		鎌倉山集会所
説明会に参加した市民の人数		24 人
添付書類		☒ 市民への説明内容 ☒ 説明に使用した資料 ☒ 説明会で出された市民からの意見 ☐ その他

物件名：鎌倉山老人ホーム計画

開催日時 平成 29 年 5 月 14 日(日) 14:00～15:30

開催場所 鎌倉山集会所

出席者 事業主：MCD 鎌倉山アセット合同会社 [] 【計 1 名】

設計者：株式会社 PAULOS【パウロ】 [] 【計 3 名】

自治会：鎌倉山町内会長、西鎌倉山ハイランド自治会 【計 2 名】

参加住民：22 名

【計画概要の説明】

計画予定地の説明：鎌倉市鎌倉山三丁目 660 番 1 ほか 1 筆の一部

建築物等の施設：有料老人ホーム 1 棟

造成工事：切土 7585.0 m³、盛土 257.4 m³、搬出入土 7327.6 m³

給排水の施設：給水 鎌倉市道の給水管より引き込む

汚水排水 公共下水道に接続する

雨水排水 調整池にて流出抑制後、雨水管に接続する

道路：事業区域内に道路を設ける予定は、今のところありません

安全・防災対策：施工に当たり、市の指導により土砂流出等の防止措置を講じるとともに
工事車両による交通事故防止に万全を期する

土地利用計画：図面を見ながら説明

【質疑応答】

質問事項・要望事項 《住民側》	回答 《事業主・設計者側》
1. 緑化について、現況からどのように変化 するのか変化率が知りたい。	1. 「鎌倉市開発事業における手続及び基準 等に関する条例」(以下、「手続基準条例」 という。)手続の中で、現況の伐採する木 と保存する木について協議します。その 際、新旧対照表を作るので、次回の住民説 明会の際にはご覧頂けると思います。
2. 葛は伐採して欲しい。庭に芽が出てきて 困る。	2. わかりました。
3. 既存樹木は全て切るのか？	3. 全て伐採するわけではありません。

4. 「緑化率 25%以上」というのはどういう意味か？	4. 条例上定められている数値です。今回の開発区域面積全体の 25%以上となります。
5. 北側斜面地の山林はどうするのか？	5. 極力残します。
6. 汚水はどこに流すのか？	6. 開発区域北側と西側の 2 方向の案があります。既存公共污水管に接続するので住宅地への汚水流出等の心配はありません。
7. 焼却炉は造るのですか？	7. 造りません。
8. 事業主の「MCD 鎌倉山アセット合同会社」というのはどのような会社なのか？	8. 今回計画している有料老人ホームを設立するための「SPC(特別目的会社)」です。母体は東京都千代田区大手町にある「株式会社 Medical&Care Development」となり、過去 10 件ほど老人ホームの開発を行っています。その都度「SPC」を設立しています。当該計画では既に銀行融資も実行され、運営予定会社も決まっていますのでご安心ください。事業主としての資力信用チェックは市も行います。
9. 工事車両の出入について聞きたい。	9. 開発区域北側から出入する予定ですので、道路沿いの住民の方に個別に対応したいと考えています。
10. 開発区域西側、鎌倉山ガーデンヒルズ側の敷地通路も工事車両が通行するのですか？	10. 急勾配のため工事車両は通行しません。
11. 開発区域北側の残地部分に工事車両を置かないで欲しい。	11. 工事車両等で利用することは考えられません。
12. 残地部分脇の市道で工事車両が待機する	12. 待機することはありません。

ようなことはあるのか？すぐ近くから子どもが飛び出してくることもある。	
13. 残地部分は今回の開発計画には含まれないのか？	13. 含みません。
14. 搬出入土から想定してダンプ何台分が出入するのでしょうか？	14. 約 1200 台分と想定されます。
15. 開発区域南側の道路は整備するのですか？	15. 建築基準法外道路なので整備しません。
16. 開発区域南側の基準法外道路に接する箇所に擁壁を造る計画になっているが、建物の基礎との関係はどうなっているのか？	16. 擁壁ではなく、石積みブロックになります。建物の基礎については、まだ詳細が決まっていません。
17. 開発区域が接する北側の市道は幅員が 7.5mあるということですが、現状はガードレールもあり 7.5mもないと思います。誰が整備するのですか？	17. 本来は市が整備すべきですが、今回の開発計画に関連して事業主が整備を行います。この件に関しては隣地の方と個別に対応させていただきます。
18. 開発計画概要書に「有料老人ホームの設立を目的としており、鎌倉市内の福祉環境に寄与するものである」とありますがどの程度の寄与を考えているのですか？	18. 次回説明会で有料老人ホームの運営予定会社から、説明してもらうようにします。福祉に関する届出の中で、考慮すべき点だと思いますので。
19. 58 戸ということですが、入所者は何人ですか？	19. 現時点では 58 戸という予定のみで、入所者はまだ未定です。
20. 予定工期の 1 年 4 ヶ月はどのような工程ですか？また、工事の時間等はどうなるのですか？	20. 現時点では概算で計算しています。 最近の工事は、月曜日から土曜日、時間は 9 時から 17 時までが多いです。また、通学路に面している場合は、例えば小学 1 年生が通る時間帯は大きな工事車両は通さない等安全面で配慮する場合が多いで

	す。この件に関しては、工事業者が決まりましたら、工事の前に説明するように致します。
21. 住民説明会に市の職員はなぜ出席しないのか？	21. 出席することができない、と聞いています。
22. 住民としては、工事中の振動や汚水等生活にどのような影響があるかに関心がある。開発計画が具体化してくるスケジュールについて知りたい。	22. 今後まちづくり条例が終了すると、手続基準条例に入ります。この段階になると計画の内容がもう少し具体的に説明できると思います。早くて2〜3ヵ月後だと思われます。
23. 次回の住民説明会は、計画概要決定後の工事着手日間際に開催するというのではなく、もっと前の段階で住民の理解を得られるようなスケジュールで開催して欲しい。	23. 次回は手続基準条例にもとづく住民説明会を開催したいと思います。工事着手日直前に開催ということはありません。
24. 住民説明会のお知らせですが、町内会の回覧だと遅い場合があるので、近隣住民には直接知らせる等の方法を取って欲しい。	24. 開発区域 2 ヶ所の入口にある標識に掲載します。こちらをご覧頂くのが一番早いと思いますが、皆さんにも出来るだけ早くお知らせするようにします。

平成 29 年 5 月 14 日

近隣住民 各位

事業主 住所 東京都千代田区大手町 1-5-1
商号 MCD 鎌倉山アセット合同会社
代表社員 藤田 秀二

運営会社 住所 大阪市北区中之島 3-6-32
(予定) ダイヤビル本館 19 階
商号 株式会社チャーム・ケア・コーポレーション
代表取締役 下村 隆彦

代理人 住所 茅ヶ崎市茅ヶ崎一丁目 3-36
商号 株式会社 PAULOS【パウロ】
代表取締役 逸見 真由美
TEL 0467-84-0856

(仮称)チャームプレミア鎌倉山住民説明会について

拝啓 時下ますますご清祥のこととお喜び申し上げます。

今般、鎌倉市鎌倉山三丁目 660 番 1 ほか 1 筆の一部の土地において、有料老人ホームの開発を計画しております。つきましては、鎌倉市まちづくり条例第 27 条第 4 項にもとづいて本計画の説明会を下記の場所で開催致します。

皆様ご多忙の所大変恐縮ではありますが、ご出席を賜りますようお願い申し上げます。

敬具

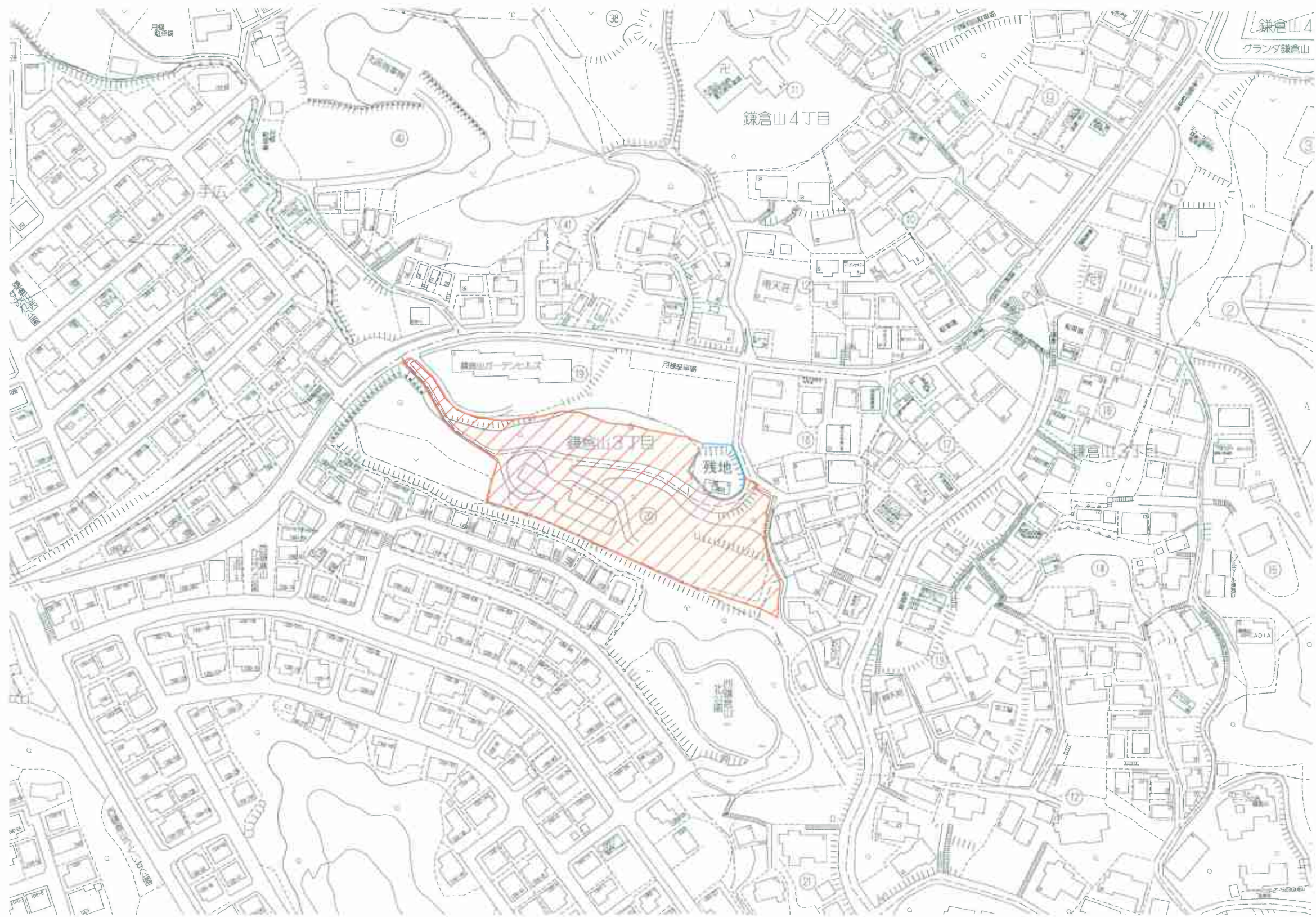
日 時 平成 29 年 5 月 14 日(日)14 時～(2 時間程度を予定しております)

場 所 鎌倉山集会所
住所：鎌倉市鎌倉山一丁目 15-13

連絡先 株式会社 PAULOS【パウロ】
担当 
TEL 0467-84-0856
FAX 0467-89-3893

開 発 計 画 概 要 書

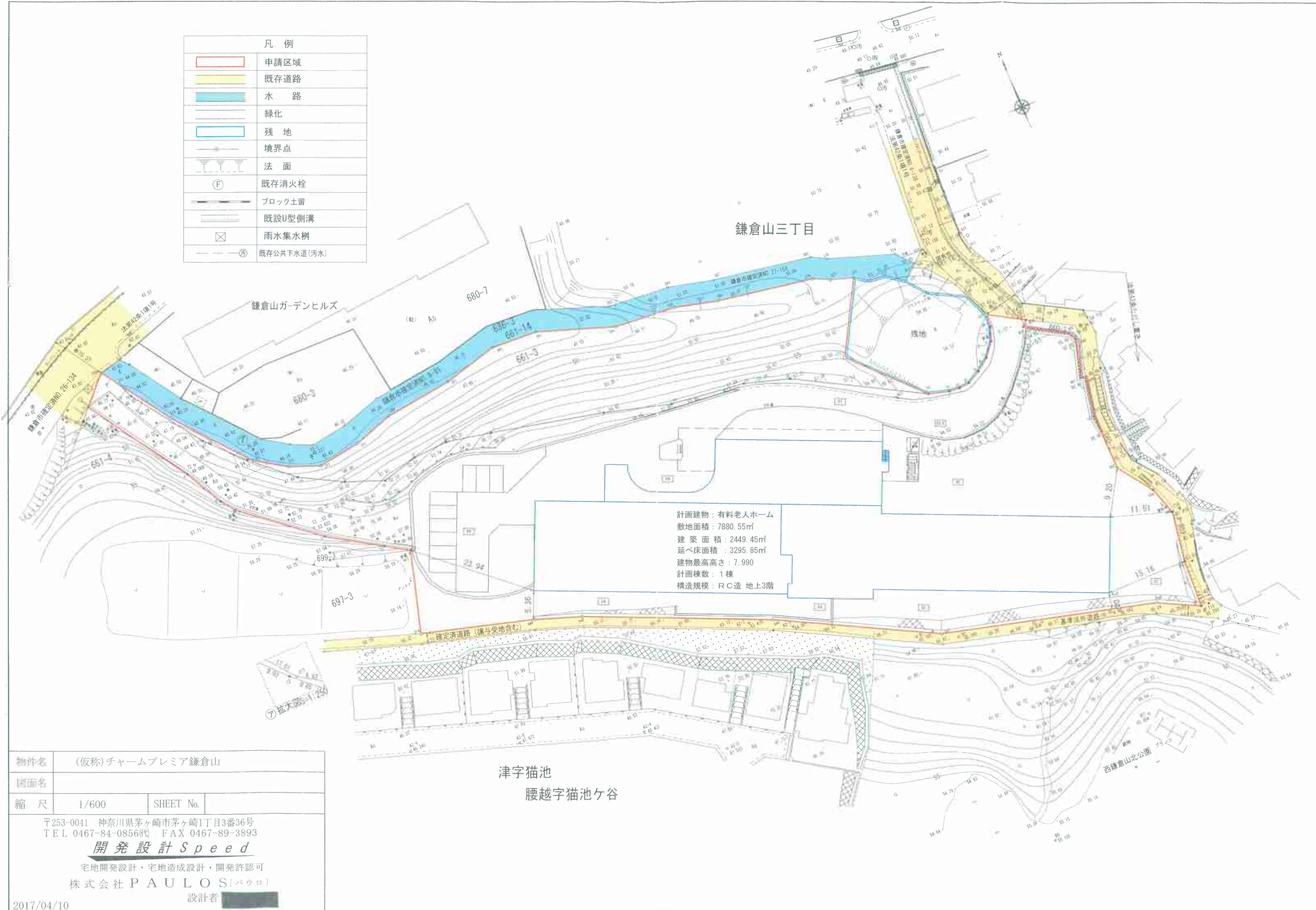
開 発 計 画 の 名 称		(仮称)チャームプレミア鎌倉山
事 業 区 域 の 地 名 地 番		鎌倉市鎌倉山三丁目660番1 ほか1筆の一部
事業区域の土地に対する 権 原 取 得 等 の 状 況		自己所有地
事業区域内に おいて予定さ れている建築 物その他の施 設の概要	建築物等の施設	有料老人ホーム
	造 成 工 事	切土：7585.0 m ³ 、盛土：257.4 m ³ 、搬出入土：7327.6 m ³ 、 処理方法：施工者が未定のため、詳細は不明です。
	給排水等の施設	給水：鎌倉市道の給水管より引き込む。 汚水排水：公共下水道に接続する。 雨水排水：調整池にて流出抑制後、雨水管に接続する。
	道路その他の施設	事業区域内に道路を設ける予定は、今のところありません。 調整池は設ける予定です。
安 全 ・ 防 災 対 策 の 概 要 (工事施行中の対策を含む)		施工に当たり、市の指導により土砂流出等の防止措置を講じるとともに、工事車両による交通事故防止に万全を期する。
開 発 行 為 等 の 着 手 及 び 完 了 の 予 定 年 月 日		着手 2017(平成29年) 年 11 月 1 日 完了 2019(平成31年) 年 2 月 28 日
開発行為等が自然環境又は生活環境に与える影響等に関する事項		事業区域縁辺部の樹林地は延焼防止等の防火的役割や、市道からの景観的役割を担っているため、可能な限り保全していく。
開発行為等が社会的、経済的又は文化的状況に与える影響等に関する事項		有料老人ホームの設立を目的としており、鎌倉市内の福祉環境に寄与するものである。
関係者に対する周知及び意見の聴取の時期、方法等に関する事項		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。
そ の 他 参 考 事 項		



事業区域

PROJECT TITLE (仮称)チャームプレミア鎌倉山	開発設計 <i>Speed</i> 宅地開発設計・宅地造成設計・開発許可可	MANAGER [Redacted]	DESIGNER [Redacted]	DRAWN BY	DRAWING TITLE 案内図	SHEET No. 1
事業主 MCD鎌倉山アセット合同会社	株式会社 P A U L O S [パウロ] 〒253-0041 神奈川県茅ヶ崎市茅ヶ崎1丁目3番36号 T E L 0467-84-0856(代) F A X 0467-89-3893	特記事項			SCALE 1/2000 2017/01/05	設計者 [Redacted]

凡 例	
	申請区域
	既存道路
	水 路
	緑化
	残 地
	境界点
	法 面
	既存消火栓
	ブロック土留
	既設U型側溝
	雨水集水樹
	既存公共下水道(汚水)



物件名	(仮称)チャームプレミア鎌倉山		
図面名			
縮 尺	1/600	SHEET No.	
〒253-0041 神奈川県茅ヶ崎市茅ヶ崎1丁目3番36号 TEL 0467-84-0856(代) FAX 0467-89-3893 開発設計 Speed 宅地開発設計・宅地造成設計・開発許可可 株式会社 PAULOS [パウルス] 設計者			
2017/04/10			

