

## 議事録

令和6年9月21日18:00～

どうもこんばんは、忙しい中説明会に参加いただきましてありがとうございます。感謝いたします。これから説明会を6時から8時の予定で開催させていただきます。正式に始まる前に、今回の両会長さんにいろいろお手間を取らせていただいて、今日の説明会に至りましたので、まず■■■■会長と■■■■会長から一言挨拶いただいてから開始したいと思います。よろしくお願いします。

《大船町内会長》町内会の〇〇でございます。今年の4月に会長になったばかりです。その前会長も今日ちょっと遅れてくると思いますけれども、■■■■さんという前会長の方が相当経緯とか、背景とかっていうのを承知していると思いますのでよろしくどうぞ。

《谷之前自治会長》谷之前自治会長の〇〇です。今回開発が始まるということでいろんな意見をどんどん言ってもらってあとであーだったこうだったということはないようにやっていただいて、改善できるものは改善し、ただ反対反対って言っても進まなくなってしまうんで意見を言うのは構わないですけど説明会は二時間なのでどうぞよろしくお願いいたします。

《代理人》ありがとうございます。それではこれから簡単に説明させていただきます。お手元にお配りした資料がございます。1枚目が今日の説明会開催案内です。今回宅地を開発する住所は大船谷之前 1958-1、1958 番口外 3 筆の土地で開発を予定しています。

目的は8宅地の宅地開発を予定しております。事業区域の面積が1961.23平米であります。事業主が株式会社ISMって書いてあります会社名はISM（イズム）です。僕は設計を担当してます、株式会社未来の代理人です。よろしくお願いします。一番下に問い合わせ先、うちの会社の連絡先と住所と僕の携帯番号書いてありますので、今日の開催後も何かありましたら、なんなりと連絡いただければ対応させていただきます。

次のページを開いていただいて、案内図・住宅地図があります。

地図の中に赤線で申請箇所って書いてあります。その横に青いラインで書いてあるんですけど、この赤の斜線と青いラインがリアルっていう会社が持っている一団の土地です。青い部分については、開発の残地という形で鎌倉の開発のルールがありまして、残地を残した場合には、第1期の開発が終わって、2年間経過しないと次の開発はできないという厳しい鎌倉独自の縛りがあります。

ここの場所に宅地造成をしますと、この赤線のところに8宅地を作るというのが今回のケースです。次にめくっていただいて、これが公図の写しといいまして、法務局でもとれる図面になります。先ほど説明させていただいたように、赤枠のところが今回の開発をする工事をするところの範囲を示しています。

例えば1958-1とか1958-ロとか1959-2とか1960-3ていうようなところですね。横にブルーラインがあるんですけど、これがいわゆる開発の残地という扱いになります。

《住民》所有者のなかで今申し上げたリアルさんとイズムさん以外にも所有者がいますけども…

《代理人》開発の同意というのをいただいて印鑑証明と実印で押印していただくと開発エリアに含められます。とりあえず今回の開発について簡単に説明します。なるべくご要望ですとか、ご質問時間も多めにとりますのでまずは簡単に説明させてください。ブルーのところが所有権は持っているけども、その残地部分は今回の開発には含めない。

2年間の開発の縛りを義務付けられるということになります。右の上に地番とか地目とか面積とか書いてありまして、今質問があったように、所有者も書いてあります。これが権利者の関係を表す資料になります。その次に行きます。右下の帯のところに土地利用計画平面って書いてありますけどもこの図面の内容は、どういう土地利用を行うかということがこの図面に表されています。薄い茶色のところが、既存の公道で、1項1号道路になります。敷地の中に縦に一本道路入れてあるんですけどここの部分がいわゆる開発の道路という扱いになります。

宅地の番号が1から8まで入ってます。宅地1から8の間にFH45とか、45.09って書いてあるんですけど、これは計画する宅地の高さを表してます。その下に137.63とか何平米とかって書いてあるんですけど、これが各宅地のそれぞれの面積、敷地面積を表してます。

一番上の部分に、保全緑地っていうところがあるんですけどここの地域は保全緑地を取らなきゃいけないっていうルールがありまして、一切いじれないという。緑を現状保存するということになります。その面積が346.いくつって書いてあるんですけど、そこは木の伐採をなるべくやらないで保存してくださいねと緑を保存しましょうっていう独特な定めでございます。あと青色が塗ってあるところが、図面の下の方にあるんですけどこれが排水の用地になります。

ここに汚水と雨水ですね、これを流して下の道路に繋げるわけでございます。その次に行きます。造成計画平面図っていう図面があるんですけども図面に黄色と赤で書いてあります。この黄色と赤の違いは何でしょうかっていうと、現状の山を切るところが黄色でございます。赤いところが擁壁を作って盛るとこ。いわゆる盛土になります。そういうものを表してる図面なんですね。あと縦線にAA、BBとかCCって書いてあるんですけどもこれは次に現れる図面の断面図を切った位置ですね。それを表してます。

次行きます。造成計画断面1これがAA、BB、CCの位置での断面を表しています。この1つ手前の平面図に同じ番号が書いてあります。そこを縦に切ったときの断面図になります。この色が黄色と赤があるんですけど黄色が現状の山を切るところです。

赤が盛り土をするところです。その他擁壁を作っていきます。造成計画断面図2ですね、これはEE断面とFF断面を表しています。下の排水用地を表してるんでこれを見ていただくとわかると思います。次に造成計画断面3これがGG断面、HH断面、II断面を表しています。これも先ほどと同じで、黄色の色塗りのところが現状の山を切るところですね。

この切った土は場外にダンプで運びます。その裏に排水施設計画平面図というのがあるんですけどもこれは赤く線が入ってるのが汚水です。青い線が入ってるのが、雨水です。雨の流出抑制をしております。あとブルーの斜線が書いてありますがこれは調整池といいまして、水をためる施設を表しています。

この開発エリアから降った水を、1回下流というか下の方に一気に流出しないように、この開発の中で雨を溜めます。オリフィスって言って特殊な機械があるんですけど、水を溜めたうえ水を絞って、オーバーフローしたものをチョロチョロ管に流して、雨が一気に流出しないように設計しております。

これ開発の基準の中で、決まっていますんでその基準をクリアしないと、開発許可が下りません。担当は河川管理課になります。

その次に全体求積図っていうものがあります。これが全体の今回の開発の面積を表します。1961.23 平米これが開発面積でございます。

あとその裏に宅地面積求積図っていうものがあります。ここに宅地1から宅地8まで書いてありまして何にも線が入ってないのは開発道路の位置を表しています。宅地ごとに何平米ずつあるっていうのを表しています。この地区につきましては、第一種中高層住居専用地域になりまして、建蔽率が60%容積率が150%です。

今回は以上のように8宅地と開発道路を作って、それで開発は完了となります。ざっくりと今説明させていただいたんですけども、あとはご要望とか、ご質問とか何なりと発言してください。その都度回答させていただきます。よろしくお願いします。

《大船町内会》開発道路を作ったときに市に譲渡されるんですか？

《代理人》譲渡する予定なんですけど、市が受けとる基準というのがありまして受けるかどうかは五分五分なんだそうです。道路の勾配とか、調整池があっちゃいけないとか細かい条件があるんですね。今回無理であっても、残地の第2期の2年後、開発をやるときには、帰属してくださいよっていうような意見も出てます。

《大船町内会》住民やこの道路が何かあったときに何とかしてくれって自治会が市に言ってもそこは私道だから市は何も手が出せませんということをよく言われたんですね。

《代理人》行政の方はそうおっしゃりますが私道の開発道路は、建築基準法道路の1項2号道路になるんですね。鎌倉市が受け取ってくれば、1項1号道路になるんで鎌倉市の責任で何でもやってもらえることになるんですよ。

だけど寄付ができない道路っていうのもありまして、それは建築基準法上1項2号道路扱いになるんですよ。それでもいくら私有地と言っても公衆用道路扱いになってしまってその開発の道路があつて、非課税になれば権利がないに等しいっていうか、当然開発道路の下には污水管も雨水管も入れますよね。それは公設管になるんですよ。私設管じゃないですよ。だから表面管理と底地管理と分かれてて変な話です。とにかく寄付については、条件が厳しいわけなんですね。貰ってあげるんだから言う通りに全部基準通りに作ってくださいという事です。

でも表面管理は私道で鎌倉市じゃなくても、下に入ってる污水管も雨水管もこれ鎌倉市の公設管になる。ちょっとわかりづらいけど、細かくその辺の基準がわかるというか。帰属についてはよっぽど精通してる、日常的にやられる人じゃないと一般の方はそこはわからないと思います。

《住民》下に流れている部分のこの雨水管も污水管も公設管って考えていますか？

《代理人》そうです。下の道路も公道なんですね。だから公道に接続するっていう考えです。

ただ、今回のこの開発エリアの約2000平米の流量を今の下に入ってる既設管に接続するさい雨水については流量がギリギリなんです。だから必ずその後第2期を開発するときには、下に流すのであれば全部太い管を入れて既設管をやり換えてほしいと鎌倉市に言われています。

その約束事は書面で、自治会さんに提出するようにしてますんで例えば我々がいなくなっても、違う人が開発しても、そんなの聞いてないとならないよう当初からの要望を受けまして、お約束ということで、書面で正式に提出させていただきました。鎌倉市の河川の担当の方も、そうしてほしいという話をおっしゃってました。

《住民》それは法的に有効なんですか？

《代理人》有効です。鎌倉の河川課の記録が残ってるので、それはもうまとめないと第2期は開発許可を出さないよって言われちゃうと思います。

《住民》市の方がそれを認識するということですね。

《代理人》そうです。今回は足りるんですけど、これ以上増えちゃうと絶対もう足りなくなっちゃうんで。どういうことが発生するかっていうと、下で雨水が溢れたり大雨のときですね。そうすると、雨水管理者は何をしているのかという事になるのでそれはもう絶対条件ですね。

《住民》私道の開発道路について市の方が受けるかどうか分からない部分なんです。

《代理人》はい。五分五分なんですよね。正式図面を提出してませんので、今はその計画の説明といいますか、入口の段階です。これから詳細設計に入って、その道路に付随するものが、汚水も雨も全部関わってくるじゃないですか。全ての課が帰属手続きに合意しないと受け取ってもらえない。

《住民》だから未来さんとしては全て受けてもらおうと思って進めるっていう考えでいいんですよね？

《代理人》はい。前提は受け取ってもらう。ただあんまりにも条件を厳しく言われて、何も進まなくなっちゃうと、さすがにそれできないんで最悪はもう自主管理しかないよねって可能性も数%あります。

当然ここを買われて住まれる方は鎌倉市の道路になった方がいいわけなんです。将来不安がないので。

《住民》すいません。よろしいでしょうか？          です。よろしくお願いします。工事の内容をちょっとお伺いしたいんですけども3枚目くらいですかね。

土地利用計画平面図になります。開発道路のことですが下までここの部分から下まで繋がらなくて、こっちで行き止まりっていう感じになるってことなんですね。

《代理人》はい。横浜市なんかだと、公道から公道に通じ抜けないと絶対に道路の寄付を受け取ってくれないです。でも鎌倉市の場合には、行き止まりでも条件を整えば幸い受け取ってくれる。行政によってそこは予算の関係もあって、違うんですね。

《住民》また先ほどのお話の中で今回開発するのは青い部分は残地とのことですが、最後2年間は開発できませんという話は間違いありませんか。

《代理人》それも今回開発の工事が完了して完了検査が合格して、市による公告がされてから2年間で相当先になります。

《住民》ちなみに残地は開発するつもりではいるって感じなんですか？

《代理人》そのつもりなんですけどこの第1期の開発で、完全に全部売り切れるとかかね。本当に利益がとれるのかって言う話もあります。造成工事代金も値上がりしてますから。

《住民》第二期で他のところを開発しようとした場合には今行き止まりって道路を伸ばすという事ですか。

《代理人》延長するということですね。

《住民》ということは下まで繋がっちゃうかもしれないということ？

《代理人》いや開発道路は最低でも幅員 4.5 とか 5m とかその他道路勾配の基準がありますのであくまでまっすぐ延長する計画です。下の道路まで拡張して通り抜けはできないんですよ。

あくまでそこは排水用地で終わっちゃうんですよね。

《住民》下からって回って来れないということなんですね。

《代理人》道路の勾配って 9% 以内にしようっていうような基準がありましてとてもじゃないけどあの崖の高さはクリアできないです。元々の山の高さって変えられません。道路って下から 9% でいれると 10m 行ったら 90 センチしかかえられないとかっていうレベルなんで、到底追いつきません。

《住民》要は第一期やって第二期やるかもしれないけど下に道路を通り抜けは出来ないということですね。

《代理人》横に道路がまっすぐ伸びるけど、下にはなかなか繋がらないということですね。

《住民》下の方へはどうしても繋がらない？

《代理人》はい。唯一通り抜けとか考えた場合には、階段にするしかないだろうけど車は入れません。階段だと 45 度で持てけるんで 9% の制限はクリア出来ますが。

《住民》そうすると第 2 期、もし開発するじゃないですか。そうするとその人の車っていうのは、要するに第 1 期とかに伸ばしてくる？ だけどその下まで行けないってことですよ。

《代理人》本当は公道から公道へと通り抜けたほうがいいんですけども交通渋滞も少なく緩和できるだろうし、便利になるからいいんですけどね。

《住民》いや、それやられちゃうと、今は谷之前入って出ていくしかない部分があるから

《代理人》道路幅員が狭いでもんね。同時に車が交差できないんで、だから下に通り抜けできない方がいいと思うんですよ。住民の方は生活圏があるから、また新しい住民が車を通り抜けるとかっていうと、ちょっと問題あるかなと。道路を広げればいいん

ですけど、既存の家が張り付いてるから既存の道路が広がるのは無理だと思うんですよ。狭いでもんね。

《住民》全国で大雨ちょっと問題になってますよね。切ったりまた盛土するということはそういう危険性があるということですよ。

《代理人》自然の山が安全ということも絶対ないです。どんどん土が劣化して危険が増すんですけど。どういうことかっていうと人間と同じで、その土も劣化するんですよ。年を取るというか粘着力が弱くなったりして、それで表面からドーンと滑って、崖崩れが発生するんですよ。さすがに年がら年代理人を調査して、安全か危険かっていう判断はできないので安全な開発をして、安全な形状にした方が、将来的には絶対にいいはずなんです。

《住民》安全な山…。

《代理人》開発で作った擁壁っていうのは、擁壁っていうのを作るんですけど、それって永久構造って言って永久に持たなきゃいけないような設計です。日本の構造計算とか配筋とか、めっちゃめっちゃ厳しいものです。世界に類を見ないくらい。

もう鉄筋組んだら手が入らないくらい。なぜかという地震が頻繁に起きます。ときには、ひどい地震が起きるもんですから地震に耐えられる設計になっています。アジアの他の国とか他の国はほとんど日本の半分ぐらいしか配筋入ってないんです。

地震がなかったり、そんな大きい地震来たことないんでたまにくと、全部のビルが倒れちゃう。日本のビルって絶対倒れませんから。配管とか壊れちゃうけど。でもこの壁が崩れるってことは絶対ないですね。

《住民》素人で考えると特殊なところで擁壁を作ります。作ることによって近くの山に影響はないんですか。

《代理人》ないです。例えばこういう山があるじゃないですか。基本応力は90度でかかるんですよ。角度がゆるくなると応力は弱まってくれるんですけどかかる応力は、ほとんど縦方向90度なんですよ。だから、この山を開発したからってこっちが安全だったり危険だったりっていう影響はないんですよ。横にはいかないよね。あとは一番問題になってるのは今レッドゾーンですね。今回の開発地も入ってるんですよ。人の財産であつても国が勝手にレッドに指定して、危険な山だから所有者責任で安全にしようとそれを安全にしなければ家の建て替えをやらせないぐらいの、法律作っちゃったんですよ。

その件が結構財産権の侵害とか含めて問題になってて、土砂法で制限してるんですけどね。今回の開発は都市計画法の第29条の許可を取得するんですね。レッドはその基準とか法律の考えが違うんですよ。だから、斜面の安全面だけを捉えれば土砂法は開発よりもっと厳しいですね。

今回の開発も土砂法と都市計画法と両方許可が下りないと工事ができない土地なんです。土砂法については神奈川県が管轄してます。都市計画法については鎌倉市が管轄しています。

《住民》それで今4ページ目ところのブルーのところは排水を流すところですよ。そうするとそこはまだわかんないんですけどそれパイプを通したりするってということですよ。

《代理人》そうです。例えば45度山を切って、溝みたいの作って埋め戻します。土被りがないと排水パイプがもたないんで盛り土して、元の原地盤に戻すっていう設計ですよ。

《住民》それは先ほど言った擁壁作る云々ではなくてそういうふうにすれば大丈夫だということ考えているということですよ。

《代理人》そうです。溝を掘るだけなんで、高さも多分1メートルぐらいしか盛らないんで。

《住民》いいですか、すいません。設計の説明は非常に詳しくいただいてありがとうございます。それで一番肝心なことはですね、説明されてないんですけども、そもそもこれ今おっしゃったように、土砂災害特別警戒区域。ここが一番危なくてですね、そういうことだといずれ山崩れが起きるのはちょっと人命とか、大きな損害それこそ多分指定されているその真ん中の部分をやろうとしていると思うんですが、ここは県の許可がなければ開発とかいけないんですが、許可を得てるのでしょうか。

《代理人》いや、今相談しています。

《住民》じゃなぜこの地域を開発しようとされるのでしょうか。元々開発の話が持ち上がって結局駄目で、今なんでしょ。

《代理人》そのときも前回担当で説明したのが僕で僕だけは変わってないんですけど。前回はいわきタウンヒルズって福島の業者がやろうとしたんですが福島の復興をして余力がありましたが、何か他の件で失敗し挫折して会社がなくなってしまいました。前回の開発は中止になって、しばらく空いていたんです。今の所有者さんがお金を貸してるんだかそれを回収するために、やるしかないってことで今回始まってるんですよ。

資金を回収するために開発をやらざるを得ない。だから利益は度外視というか、トントンでいいよっていうような感じになってます。

《住民》まだ特別警戒区域の許可には至っていない、行っていない。

《代理人》そうです。鎌倉の開発許可も取得していないんです。まあ、1丁目1番地のスタートがきれたんであと残業務が8割9割残ってるわけなんですね。だからそう簡単には許可は下りません。

《住民》開発については今持ってる方は見通しがたっているということなんですか。

《代理人》要は崖が崩れたりしたら所有者責任になっちゃうんですよ。よって所有権を自分で持っているのでやらざるをえない。

《住民》開発によって入って利益を出すとゆうことが目的じゃないんですよね。

《代理人》極端に言えば所有リスクを避けること又、出してるお金を回収できればいい。とゆう考えなんです。何もやらないのが一番のリスクということです。

《住民》今のとこ大丈夫だけど、まさに気候変動がどんどん進んでね、ものすごく心配される可能性があります。ジャンジャン雨が降る時代になってるんで、集中豪雨で8時間とか降ったり、そういうときにあそこら辺が。手をつけ始めたときに、事故になったら一番怖いな、この近隣に住んでる方はですね、おうちまでね、いきなり工事やってる時にものすごい雨で土砂崩れが起きたとき近隣に住んでる方が一番迷惑こうむってしまいます。しかもあの辺の道路に土が流れてきたら、この辺の地域が駄目になっちゃう可能性すらある。

《代理人》施工の安全対策っていうのをやって、施工計画立ててやるんで、雨水対策が一番大事な話になるんですよ。施工計画については。

《住民》そうですね。この地域は土砂災害のう치가け崩れ、山崩れの心配があって指定されてるとこなんですね。

《代理人》いや、そうじゃないんです。ここのね、地盤は固いんですよ。

《住民》地盤じゃなくて地域を指定したときの理由がですね山崩れということが...

《代理人》違うんですよ。土砂法の基準というのは、30度を超えた勾配の傾斜地かつ高さが5メートルを超えた崖が崩落する範囲がレッドっていつてるんですよ。

《住民》そうまさにそれにね、当たってるからちょっと赤いね地域崖崩れが想定される範囲が指定されてるわけですよ。

《代理人》僕が担当で弊社がまさに神奈川県でその土砂法を一番最初に許可をおろした設計事務所なんです。その後もう20件ぐらいはレッドの解除の許可を取得しています。その法律の基準はもう熟知してるんで今回も許可が取得できる前提で協議に入ります。

《住民》まだ全部許可は下りてないんですけど申請はされてるんですか。

《代理人》事前の相談をしています。

《住民》事前の相談だけなんですか、申請はまだされていない

《代理人》それはしてないです事前相談中です。今回の説明会が終わって、鎌倉市と神奈川県ダブル許可になるので、同時並行で協議を進めなきゃいけないんですね。

例えば土砂法はおりるけど都計法がおりないが一番困るんですね。だから鎌倉市の担当者と県の担当者が、密に連絡を取って、今協議を進めています。

《住民》前一度頓挫したって言ったじゃないですか計画っていうのはどこまで進んでるんですか。

《代理人》前回の計画では説明会を2回やったんです。まもなく説明会が完了するっていうところで、止まってしまいました。

《住民》市の申請とかっていうのはどこまでいってましたか。

《代理人》今回と同じです。事前で終わっちゃってる。その後計画内容が変わって来ます。

《住民》さっき図面で説明いただいたんだけどそれはまさにその急傾斜地の崩壊を防ぐのに、ちゃんと準備でやっぱり設計も含めてしっかりされてるっていう理解でおられるんでしょうか。例えばこの急傾斜地に擁壁を作ってますね、傾斜を防ぐのり面をコンクリートでこうやってやるような。

《代理人》法面を防護する方法として法枠ブロック工法っていうのと、モルタル吹付け工法の二種類あるんですね。ただそれをやらなくても、残斜面が5メートル以下になっていけば現況のままでもOKです。今回の計画で言うと、一番高いところの山を抑えるのは斜めの構造物間知っていうやつなんですよ。

この間知っていうのは2種類あって、普通の間知と土羽付間知というのがありまして、背面の土砂の重みを考慮したタイプの一番厳しいタイプの間知を使っております。

《住民》間知とは何か工法の一つですか。

《代理人》いや、間知石積みって斜めの多分あちこちで積んでると思います。

《住民》間知ブロックってこうやって...

《代理人》そうですね石をこういって下から上に積み上げてやって斜めになっている。

《住民》そういうやり方をする。

《代理人》そうクローンと言って言っただけで間知の天端から平坦になってる山とどこまでも上ってる山があるんですけど、今回は登ってる山が間知の背面に崖背負ってるんで、その重みも背負わした間知を使っています。一般に土羽付間知って言うんですよ。山の表面は安全対策をしなきゃいけないんですね。芝を張るかモルタルで吹き付けなければいけない。

《住民》法面も芝張りだとされてるところとその上は、もうこれはコンクリートを吹き付けるかなんかされるんですか。

《代理人》いや、45度以下であれば、芝張りでOKなんです。

《住民》この図面では芝張りは書いてあるけどモルタルは書いてない。

《代理人》60度を超えるとモルタル吹き付けになっちゃう、今回は芝張りでいけるという設定にしています。

《住民》まあ今、間知の方は調整中とのことなんですけど、我々が一番心配しているのはものすごく雨が降ることが増えてきちゃってて、鎌倉市内でも実はあちこちで崖崩れが起きたり実態があるんで、その地域は中でもすごく険しくて急傾斜地を心配してしまして、それをどうやって防ぎながら可能なのか。慎重に進めていただかないともし事故が起きたらね、それこそ訴訟を起こさないといけないことが出てくる可能性があるわけですね。これはかなり深刻な事態なんでそれはもう真面目についていうか、当然だとは思いますがしっかりと対応していく必要があるかなとそういう気がするんですけど。ちょっとそこら辺がこのさっきの図面だけでいくといまいちちょっと分かんなかったかなという所がありましてですね。

《代理人》はい。

《代理人》擁壁って二種類ありまして一般的にL型って言って、縦に作る擁壁。立壁が見えるところは縦の部分だけなんですけど、実際は底版といって、

《住民》これ滑るってことないですよ。

《代理人》おっしゃる通りです。そのすべりの検討って構造計算ってのもしますんで。すべりと偏心って言って、壁が破壊されないとか、あとは土圧を受けて、擁壁が滑らないかっていう検討はやらされます。構造計算の中で。

《住民》結局擁壁になるところはほとんど盛り土ですよ。

《代理人》いや、切った後に盛る。一番大事なのは擁壁の底版下の地盤なんすよ。これが弱いと、擁壁の重みって何tのレベルになってくるので、下がっちゃう、そうすると擁壁がたわんだり、隙間がでたり転倒の恐れもある、という話になるんでこの底版の下

の地盤が一番大事だと。施工中に床付検査がありまして、その地盤が 20 t 必要って言ったならば、20 t 以上地盤が出てきたっていうのを検査します。それで合格しないと次の工程に進めない。

《住民》そうですか。

《住民》間知ブロック擁壁というのはどなたの所有になりますか。

《代理人》それは所有者、開発業者の所有物。その後売ったときですね、売ったときはこの宅地を買った人です。買った人が所有者です。建ぺいと容積が 60 と 150 なんで、この面積も建築確認の申請の面積に加えられるため、擁壁も含めて売却しないと駄目です。土地が少なくなっちゃう。

《住民》何かあったらその所有者の責任になる…

《代理人》だから土砂法というのは乱暴というか酷いと思っているんですよ。全部責任を土地の所有者に押し付けてる。

《住民》壁を作った側に瑕疵が無ければ所有者責任。

《代理人》瑕疵が無ければ所有者責任、瑕疵が有った場合には販売した不動産業者もしくは、施行した施行業者の責任になりますよね。永久構造物だからそもそも瑕疵が有っちゃいけないですよ。

《住民》それと貯水槽が宅地の中に入ってるんですがこれはそのままですか。

《代理人》これはずっとそのまんま。

《住民》所有者の物になる？

《代理人》所有者のものになります。

《住民》道路の下にあるところは市のもの？

《代理人》市のもの。

《住民》ここんとか今、車庫に置いてって…これはこの人の、承諾を得て、排水と汚水を流すっていう形で計画立ててる。この汚水、雨水っていうのはある程度山をカットして、崩れないように何かやってるわけですよ。

《代理人》掘った後は改良して土を盛ると。ただ土を盛るだけだと圧密して下がったり。雨降ったときに流れ出したりするじゃないですか。だから 30 cm ごとに転圧して、セメントを混ぜて硬くして盛土しないと安全にならない。

《住民》結局法の部分をカットして、また元に戻すということ。

《代理人》はい、また元に戻すということです。中に管が入るだけ。

《住民》斜めの部分はどうなりますか。

《代理人》斜めも一緒です。傾斜がありますから、段切りして切って処理します。

《住民》斜面を直線的に施工する？斜めじゃなくて？

《代理人》結局斜めを直線的にバーって切ったら盛土した時に危なくなっちゃうので、段切りしていかないと盛土が上手く納まらなくなっちゃうので。段切りすればここが滑ってもここで止まるから。それを直線的に切っちゃうと全部一気に流れちゃうから。それが駄目なんです。必ず傾斜地って盛土、埋め戻しの始末が悪いっていうか、上手く納まらなくなっちゃう。

《住民》それで後は、盛り土で崩れないようにすると。

《代理人》それもただ土だけ盛ると、どうしても盛土って圧密して下がるじゃないですか。だから 30 cm ごとに転圧して、なおかつセメント系の硬化剤を混ぜて固めさせるとか。

《住民》塩ビ管にするんですかね？

《代理人》そうです、塩ビ管です。

《住民》逆に現場で加工じゃなくて繋ぎの部分はどうするんですか。

《代理人》枡と完成品の 250 の塩ビ管を持ってきて枡と枡をいけて、そこを繋いでいくと。じゃないと将来詰まったときとか、点検したときとか、うまく管理ができなくなっちゃうんですね掃除したり、何があるか分からないので。

《住民》それは点検ができるようになってるわけだね

《代理人》そうです。雨枡だったら掃除枡というカゴみたいなものが付くので掃除すればまた綺麗になるんですよ。

《住民》それが万が一詰まったときにされることは。

《代理人》詰まった時は点検して掃除します。綺麗になれば何の支障もないんですけど詰まっちゃうと、手前で雨水があふれたりするじゃないですか。それが良くないので。

《住民》法面保護の芝刈りの部分は土地を売却した後はどこの所有になるんですか？

《代理人》所有者、宅地ごとの所有者になります。

《住民》その面積はそれぞれ 160 平米と書いてあるけどその後ろは法面まで全部含むんですか。

《代理人》はい、残地を残さないんで。開発エリアって、全てが安全性を立証しないと完了検査合格しないんですよ。許可が下りません。

《住民》それを管理することになる宅地を買った人も大変ですね。

《代理人》平らなところ刈るのは簡単だけど裏山の法のところは至難の技なんだよね。本当に。買った人が一番大変なんですよそこは。

《住民》そこは宅地面積としては、計算しないことなんですか？

《代理人》保存緑地は除外です。348 平米については鎌倉市に寄付する予定です。

《住民》その今回の開発地の外側に少し残ると。それも受け取ってもらえるんですね。

《代理人》このエリアはそういうエリアなんで、必ず保存緑地をつけるっていう、確か開発面積の 2 割程度 2 割以上とか義務付けられる地域がなんですよ。

《住民》法面保護の部分を鎌倉市がとってくれないんですかね。

《代理人》嫌がって取らないですね。嫌だ。いらないって。

《住民》そうすると上の方に擁壁の上に U 字溝がありますけど、その U 字溝もこの宅地の所有者のものなんですか。

《代理人》そうです。

《住民》葉っぱがいっぱいたまって、所有者が掃除する。

《代理人》もちろん、所有者がやる事になる。

《住民》で、道路の両側は市というか道路に属するんですか？道路の両側の U 字溝は。

《代理人》それはですね、自主管理の開発道路にする予定です。例えば宅地 8 件で、持ち分で道路を買い取ります。持分 8 人で管理します。もし鎌倉市が開発道路を受け取ってくれない場合だと仮に鎌倉市が開発道路を受け取ってくれば鎌倉市が管理してくれます。

《住民》市がやらなかったら、もう自分で。

《代理人》持分 8 分の 1、8 人の管理となります。

《住民》ゴミの集積所は？

《代理人》ゴミは比較的鎌倉市が受け取ってくれるんですよ。そして、鎌倉市が管理してくれる。ただし、掃除は住民たちがやらなきゃいけないんですよ。

《住民》後ね、9班のところこれってなにか…

《代理人》ゴミ集積所は鎌倉市が帰属受けるって言ってました。ただ管理は自分たちでやれっていう考えなんですよね。でも近い将来大幅にゴミの基準を変えるって言ってました。

《住民》個別回収に変わる。プラスチックとかそのへんは順次先になる。燃えるゴミだけは、個別回収で個別責任みたいな。でもね将来的には調べて個別回収って言うけども、いつ変わるかは分からない。でも、個別回収のみはあの地域で我々のって言ったら、来年再来年の4月1日から。

《代理人》鎌倉市だけはゴミの問題で、いつも騒ぎになりますよね。他の市町村は帰属を受けたごみ収積所は役所の管理となります。

《住民》この赤いやつだっけ。造成協力地って…

《代理人》第三者が所有してる土地があるんですよ。■■■■さんていう方なんですけど、その人の開発行為の土地協力がないと開発エリアに含められないので、説明して納得していただいて今回協力してもらえることになりました。

《住民》いや、だからU字溝にこの雨水を入れることによって、汚水はこの設備に繋ぎこんでいく…

《住民》土地作りから最後家が建てて終わるまでにはどれくらい掛かるんですか？

《代理人》たぶんですね、開発許可を取得するまで半年かかると思うんですよ。先ほど発言があった土砂法とか、県の許可も必要となるので。来年3月に仮に許可が下りたとして、宅造工事が10ヶ月はかかると思う。約1年それから家が建つんで2年ぐらいじゃないですかね。

《住民》これ建て売りするそれとも家はもう建てない

《代理人》土地分譲で終わる予定です。

《住民》家を建てるときにまた工事が入るって事ですね。一応ね。

《代理人》そうですね。それは家を建てたいけど土地がないってお客様もいらっしゃるんでそういう方に販売するか業者に一任する場合があります。

《住民》工事が始まった時に、トラックがいっぱい来ますよね。

《代理人》来ます。

《住民》そのトラックどこに置くんですか？

《代理人》前面道路には置かないです。不法駐車しちゃ駄目だから。

《住民》道路に置いた場合は？

《代理人》それって駐車違反になっちゃうから。一時的に停めるのはいいんですけど、公道には駐車しません。

《住民》どっかもっていつてくれるんですか。

《代理人》開発エリアの山を切って広場を作って、車が止めるとか、資材を置けるようなスペース作らないと、何にも工事出来ません。

《住民》そうじゃないとね。工事の車はエンジンのかけっぱなしでいるんですよ。冬でも夏でもね。お休み時間なんかよく。

《代理人》やっぱ今熱中症とかね、異常な暑さだから 10 時とか、お昼の休憩とか、3 時とかに休憩します。今は工事も 5 時ぐらいまでしかやりません。施工に関しても、国が基準を変えて残業やっちゃいけないみたいな

《住民》昼休憩なんて 1 時間でしょエンジンかけっぱなしなんですよ。

《代理人》冬と夏の暑いときはエンジンかけっぱなしですね。涼むところもないから。

《住民》今はトラックを止める場所を作るのはこの図面でいうとどの辺に作る予定ですか。

《代理人》簡単に言うと開発道路あるじゃないですか。これをまず切り込んでいって、宅地①と宅地③と宅地⑧ぐらいに平場を作ります。つくないと車は転回できない、資材を置けないでは、生コン車が入ってこれないようなっちゃうので。又、通勤車両も職人さん 2 台ぐらいは絶対に停めるはずなんでここは 1 回残土出して平らにして、この敷地の中に車は全部置く。

《住民》そうすると周りの人はうるさいですね。結局盛り土するんだからある程度は取って駐車場を広くしないと…

《代理人》そうですねそれしかないですよ。

《住民》今お話になったのは、こういう 8 件作るとかじゃなくて 1 件のところを造成しますっていうかね、家あるところを作り直すとかっていうことでだから、そんなトラックを置く場所を作るとかしないし、個人のところでやるからだから…

《代理人》車両置場は住宅から極力離して、作らなきゃ駄目ですよ。近いと音うるさいから。

《住民》だからあとは時間とかあれですよ。朝の 7 時から来てやられたら困りますしその辺の時間をきちんと守ってもらって…

《代理人》今作業時間の規制も厳しくなってて、8時前の作業って、極力やっちゃいけないんで。

《住民》極力とあれは違いますけれども時間もね

《代理人》一般常識でもう今の職人さんは8時前の作業はしません。昔の職人さんって6時とか7時にやる人いたんですけど…

《住民》この前市にも文句言ったんですけど…

《代理人》作業時間は8時-5時ですよ、通常は。

《住民》その辺はきちっと文書化してもらわなきゃいけないし…

《代理人》場合によっては、工事協定書みたいなものも案として作って、その辺のルールを明確にするってのも一つの方法かなと思います。

《住民》工事協定なんですけどトラックが通るルートとか時間とか明確に事前に決めてやっていただかないと困ります。ここの中には子供もそれからご老人たちもおられて、何しろ交差できないところなんでこの道この道も子供たちもみんなから通るよってなると、本当子供たち逃げる場所がなくなりますので。どの場所でどの道路だけを使うみたいな。

《代理人》工事の車両の運行ルートっていうのは、現場の方で決めるんでそれを開示させていただいて、「進入と搬出ルートはこうです。」みたいな感じになると思います。

《住民》それを事前にちゃんと説明してください。

《住民》そしたら同じ、うちの前ばかり通るんですか。

《代理人》頻繁に工事車両が通る訳じゃないですから。

《住民》工事車両はどこに置いとくんですか？

《代理人》開発敷地が2000平米あるから、既存住宅があるところから離れたところに止めるようにすればいいと思うんですよ。駐車したりね。エンジンかけて休む場合には。

《住民》午前中だけじゃないじゃない。

《住民》それは事前にまたお話するっていうことで、案を作ってもらうとかね。例えば日曜日だけお休みですよとか、あとは朝は何時からで夕方は何時までですよ。ということと事前にトラックの運行のルートだとか、警備員とか付ける予定あるんですか？

《代理人》警備員についてはその作業内容によって、適時に対応します。

《住民》その場合は出入りする入口のところに付けるということですか？

《代理人》そうです。

《住民》交差点のところに各自設置してくれるんじゃないんですか？

《代理人》交差点は遠いからつけません。現場の周辺だけです。例えば同時交差ができないとかっていうところは、適時に置いたりしますけどね。特に残土を搬出するまでが一番トラックの出入りが多いと思うんですよ。

《住民》それは予測できるでしょ？

《代理人》できます。作業工程を書いたりします。

《住民》何台ぐらいのダンプかを

《代理人》予測できます。

《住民》また入れるんだったら何台ぐらいのダンプが通るといのは計算できますよね。そういったことも全てそうすると1日当たり何台ぐらいか、どのぐらい期間かかるとかというの全部、多分アバウトになると思うんですけども。

《代理人》残土搬出量は全体で計算して、ダンプの台数が何台っていうのは分かるんで、ただ平均して工事はしないので残土を搬出する時間は例えば1ヶ月目は多めになって、2ヶ月目はほとんど行かないっていう具体的にはそうなるんですよ。だから月次の工程表と週間工程表を出して皆さんに開示することが一番いいかもしれませんね。

《住民》今のお話とちょっと関連してですね、切り土と盛り土の絵がありますが、切り土の方が基本的には遥かに多いでしょ。それはどれぐらいの頻度で残土をどの道路を使って、何台ぐらいが通るのかっていうのを大雑把でいいかもしれないですけど、掲示板か何かで示して下さい。

《代理人》分かりました。週間工程表が一番いいと思います。あと月次工程で工事内容を示せば事前に皆さんにわかるじゃないですか。

《住民》そうですね。そうするとそういった話で具体的な話でまた出ますよね。今言ったような話ってそのときにまた次こういう説明会を開く予定なんですか、もうやらない予定なんですか？

《代理人》例えば、開発許可が下りるじゃないですか。下りないと工事に入れないので、工事に入る前に工事説明会をまたやるということになるかもしれません。その時には具体的にもうちょっと細かい詳細説明ができるので、工事協定書の案を作って、それを見ていただきます。

《住民》それから要するに決めるっていう流れなんですよ。

《代理人》そうです。できれば、工事協定書を締結した中で、施工に入った方がいいと思うんですよ。

《住民》すいません、是非そのときも説明会には工事計画とか安全計画と、だけど最初に言ったように災害予防の計画もある程度示していただいて、もっと進んでいくからやっぱさらに、詳細になっていくと思いますけども。まず全体に今言ったところをわかりやすくする会議にさせていただきたいなと思って、お願いします。

《代理人》はい、わかりました。うまくいって来年の3月に許可が下りたとするじゃないですか。4月に工事説明会をやらしてもらって、工事協定書を次は説明してもらって、その後工事協定書を結んだ上で、現場に入っていくのが一番いいと思いますよね。

《住民》工事のあと2年置いて2次工事をやるということ…

《代理人》工事が終わりますよね、例えば10ヶ月かかったとして、完了検査を受けて合格しないと開発の完了にならないんで、それから2年はその後第2期の計画立案に入れます。

《住民》1年協定まで半年。そこから1年位工事だから1年半ですね。その後から2年間置いておいてから次の開発ですか？

《代理人》そうです。2年縛りです。

《住民》3年6ヶ月ぐらいで第2次立案が出来るっていう感じですか？

《代理人》大船側になるんですけど、青線の枠の残区域で多分1962番ほか大船町内会の範囲になるかなと思うんですけど。

《代理人》まだこれ何も全く白紙。一団の土地なんで、残地念書って入れさせられて、「2年間は開発させません。」というような約束になっちゃうんですよ念書入れさせられちゃうんです、鎌倉市に。

《住民》あとすいません、私素人でもわかるんですけどよく鎌倉の方って開発するとなんか文化財とか出てきちゃったりするじゃないですか、そうした場合ってさっきも出ましたけどもどうなるんですか？

《代理人》試掘調査で文化財の重要なものが出ちゃうと開発はStop。事業者負担で文化財の掘削調査が終わるまで半年かかろうが1年かかろうがやられるんですよ。

《住民》それが例えば開発でさっきも出ましたけどもやってる途中でそういうものになった場合、大雨降っちゃったりするとなんか心配ですが。

《代理人》試掘する場合、鎌倉市から行政指導が出て危険性がある場合は、安全対策を先にやれって言われちゃう。

《住民》まずやってもらってあれを続けていこうということですね。

《代理人》例えば、水が下に流れないように、泥溜めって言って調整池みたいな素掘り側溝みたいなのを作って、そこに水を溜めて、あと土嚢で5段6段積んで、ちょろちょろ雨水を流すしか手立てがないとか、いろんなことを要求されます。本当に半年1年止まってる事例もたくさんありました。

《住民》いいですか。今、たまたま文化財というお話が出たんでちょっとお聞きしたいんですけどもこの図面の位置的には、この辺になるんじゃないかなと思うんですけど。この近くに七つ櫓っていう櫓があるんですよ。

《代理人》今でも現場に行けば見えるんですか。

《住民》いや、もう長い時間誰も手をかけてないのでもう入口もちょっとわからないぐらいになってます。こういう一番上が一つ。七つ三角形の形にできたね。

《代理人》僕も鎌倉市の櫓、いろいろ調べてました。今回のケースでいくと文化財と相談してるんですけど、まず試掘をするそうなんです。開発許可をおろす前に、文化財の試掘をします。それで何も出なければ開発を進めていく。今おっしゃられるように調査時に出なくても工事作業中になんか出たらその場で工事を止めて文化財課の職員を呼ばなきゃいけないです。貴重なものなのか。もう除去していいものか。そういうルールなんです。行政がお金出してくれないんで事業者負担で全部やらされる。これがもうちょっと進んで住民説明会終わると、櫓については鎌倉市が検討します。その調査位置を決めて伐採し現場立会いします。櫓の場所を教えていただければ文化財課に確認してもらった方がいいですよ。問題は櫓の位置が開発のエリアに入ってるかどうかですよ。

《住民》下の方の今住んでる方々の道路の下水に出すのか、それともまた掘ってそれをまた大きいのをに入れて、流すのかっていうのも検討してもらわないといけないし。

《代理人》いや大きい排水管を入れるのは第2期の開発工事の時にやります。

《住民》第1期やった時に入れてないとちょっと厳しいんじゃないですか。

《代理人》いや、流量計算して、今の既設の管につないで持つような結果ができました。

《住民》雨量が300mとか400mっていうふうなかたちで来たらもう完全にアウトだよ。

《代理人》その辺は調査しました。鎌倉市は年間降水量 1400mm です。横浜市や東京都に比べて全然降水量が少ないんですよ。気象状況とかその理由は分からないんですけど、年間の平均降雨量は、調べたら 1200mm で他の地域と比較すると少ないです。

《住民》ただいま鎌倉市は排水計画の見直しやってるよね。

《代理人》全自治体がやってますよね。最近はゲリラ豪雨になってるから降雨強度も流量計算も全部厳しくしよう。そういう体制ですね。

《住民》もう工事協定書もお宅の方で全部作ってみて下さいよ。

《代理人》ただ施工業者が決まらないと作れないんで。

《住民》施工業者が決まる前にお宅の方も設計をやったから、自分たちはここまで施工業者はここまで、今度は町内の方のいう協定にこれでいいか、これから多分やっていくんだろうけど、お宅の方もできる、こういうふうになりますよっていうのを文書化を本当にしてもらわないと、それでその点について話していかないとちょっと厳しいんじゃないかなと私は思うんですけど。そういうふうな形でね、お互いにやる以上はそういう穏便に説明会をやりながらこういうような協定で組むというのが一番スムーズにいくんじゃないんでしょうか。

《代理人》はい、わかりました。

《住民》話戻っちゃうんですけど、説明会の来年の 3 月か 4 月くらいに許可が下りてから説明会というのはもうあとその 1 回くらいはやる？

《代理人》そうですね。大事なものは工事協定書の中身だと思うんですよ。工事の開始時間、終わる時間やその他の約束事ですね。

《住民》わかりました。当然事前にそういう案ができると思うんですけども、今回この資料を頂いてるんですけど前もって頂けます？メールか何かで。

《代理人》分かりました。

《住民》事前に皆さん読んでから来ないと。

《代理人》とりあえず、その工事協定を押印する中身って、今回やる開発事業者。あと自治会さん。それから施工業者。この 3 社でやらないとあまり意味をなさない。だから工事業者がやっぱり一番重要だと思うんですよね。そこの責任っていうか、施工業者がちゃんとしてれば、揉めないで済むじゃないですか。変な工事業者を選定すると約束しても守らないとかってトラブルになってしまいますよね。あと隣接する家屋の調査を工事着手前と工事完了後と両方やって、その工事に起因して家屋に被害がなかったか、というようなどころまではやらなきゃいけないと思うんですよ。

《住民》もう一つ。この図面でいくとこの青いところが下水に流れる。住むときに、まず電気の方なんですけども電気を引き込みなどは周りがみんな集まって、お金を出し合って組合を作って、引いてもらったんですね。

《代理人》東電の電柱ですか。

《住民》はい。もう一つ、それはもう既に通ってきたので、払って、みんなの払った部分が見合うのを払って現在に至ってるんですけどもそういう問題っていうのは、要するに個人個人で何件で払ったかはちょっと調べないとそれをわからないけど個人で払ったそういうところへ流すっていうことは、どうなのかな。

《代理人》下流側の公道及び接続する排水管は公設管になってるんで鎌倉市の所有というか、鎌倉市が管理する管になってるんで、私設管じゃないんですよ。あと電気とか東京ガスを引き込む場合は、今回の開発をする業者が、費用負担して当然新しい道路に引き込んで、それで8宅地8人のお客さんに販売する。という感じになるんですね今回は。

《住民》工事をする車両っていうのは上から入れるんですか。

《代理人》上から入れます。一項1号道路で鎌倉市が所有する幅員6メートルぐらいの道路がずっと繋がってるんで意外と工事車両は低速走行で減速して運転すれば生活車両にもあまり迷惑かけないでいけるかなと。一番困るのが狭いところがあって、工事車両と鉢合わせしたときに、生活車両が通れないとか、不便かけちゃうとかっていうのが一番困るんですね。交差出来ない場合はどちらかがバックするようになってしまう。

そこは大型車両通行禁止になってるんですよね。

《代理人》なっていません。ただ、なってないからってでかい工事車両を使うつもりは有りません。

《住民》幅何mですか。

《代理人》6メートルです。でかいダンプに残土を積載すると道路が傷んじゃう、舗装道路が傷んじゃうと全部補修するようになってしまいます。だから4tぐらいだったら、意外と舗装道路も壊れないんで。

《住民》結構回数通れば心配です。

《代理人》そう。だから運行ルートを決めて、工事前の写真を撮っておかないと、絶対ダンプが壊したんだって言われるから、そしたら補修しないと鎌倉市から検査済証がもらえない。完了しなくなってしまいます。

《住民》それと、これ変な話なんですけど、開発終わりますよね。販売しますよね。それでさっき言ったような問題というのが、今度発生するじゃないですか。個々に家を建

てるときか。それはもう空き地の中とかに停められないですよ。当然道路にもなりませんよね。事前に相談することって出来るんですか。

《代理人》事前相談は出来ません。誰が買うかわからないのと、同じ顔ぶれにならないので。特定できないんですよ。建築工事の乗り込み時には、開発道路も宅地造成も終わってるじゃないですか。その後建築工事が始まります。建築工事は平均3ヶ月ぐらいで終わるということでした。なかなか縛りが難しいです。

《住民》中でね、止めてやってくれりゃいいんでしょうけど。当然周りも停めるでしょうね。

《代理人》同時に8棟建築工事はやらないと思います。表の道路とかも駐車したら不法駐車となります。

《住民》建築工事やったらすごいじゃないですか、いろんな業者来てみんなあっちこっち。1台とか来るわけじゃないじゃないですか、下手したら3台4台来るじゃないですか。

《代理人》電気、水道やクロス屋さんとかみんな来ちゃうからね。

《住民》ということをして事前に協定の中に入れるとかっちゃうのはできないんですか。開発して販売するときに。

《代理人》それは、なかなか難しいんですよ。

《住民》考えてください。

《住民》完成間近になると土日もやってたり、夜遅くまでやってたり。

《代理人》クロス屋は音しないじゃないですか。だから中でそーっと夜中に工事をやってりするんですよ。

《住民》今、私の近くに畜場が出来てるんですけどこの前の連休のときも平日も結構6時とかそんな時間までいたんです。

《代理人》今働き方改革で国が法律を立案して、いつ施行されるか分らないですけど。時間制限も設けたり、残業は駄目だとか、厳しくなるそうです。ゼネコンがみんな悲鳴をあげてますよ。現在でも人が足りないのとコストが上がっちゃってるのにそんなことされたら会社潰れちゃうって。

《代理人》それでは本日は説明会に出席して下さりありがとうございます。僕の連絡先と会社の連絡先、紙に書いてあるのでご質問とか要望ありましたら何なりと意見を聞かせください。宜しくお願いします。本当にありがとうございました。

以上