

中規模開発事業説明会開催結果報告書

平成28年 12 月 21 日

(宛先) 鎌倉市長

事業者

住所 横浜市青葉区新石川二丁目 4 番地 12

氏名 さくら地所株式会社

代表取締役 大須賀幹雄

電話 045-532-5558

住所 茅ヶ崎市茅ヶ崎一丁目 3-36

氏名 株式会社 PAULOS

代表取締役 逸見真由美

電話 0467-84-0856

代理人



(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 鎌倉山二丁目 1585 番 1 の一部	
	面積	947.99	m <sup>2</sup>
説明会要望の有無	<input checked="" type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無	
説明会の開催日時	平成 28 年 11 月 18 日 19 時 00 分から 20 時 30 分		
説明会の開催場所	七里ガ浜自治会館		
説明会に参加した 周辺住民等の人数	11 人		
添付書類	<input checked="" type="checkbox"/> 周辺住民等への説明内容 <input checked="" type="checkbox"/> 説明に使用した資料 <input checked="" type="checkbox"/> 説明会で出された周辺住民等からの意見 <input type="checkbox"/> その他		

## 物件名：鎌倉山宅地造成工事

開催日時 平成 28 年 11 月 18 日(金) 19:00~20:30

開催場所 七里ガ浜自治会館

出席者 事業主：さくら地所株式会社 ■■■■■ さくら建設株式会社 ■■■■■ 【計 2 名】

設計者：株式会社 PAULOS【パウロ】 ■■■■■ 【計 3 名】

自治会：七里ガ浜自治会 会長、環境担当理事 【計 2 名】

参加住民：9 名

### 【計画概要の説明】

計画予定地の説明	鎌倉市鎌倉山二丁目 1585 番地 1 の一部
建築物等の施設	戸建専用住宅敷地 3 区画、最大 328.16 m <sup>2</sup> 、最小 294.85 m <sup>2</sup>
造成工事	切土 203.42 m <sup>3</sup> 、盛土 494.09 m <sup>3</sup> 、搬出入土 290.67 m <sup>3</sup>
給排水の施設	整備予定
道路	市道 024-000 号線を幅員 4.50m に拡幅整備し、拡幅整備部分を鎌倉市に 帰属予定
安全・防災対策	歩行者の安全の為、バリケード等を設置し適宜ガードマンを設置します。 工事に際しては周囲に迷惑の無いよう十分注意します。
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.接続道路(S 字カーブ辺り)の幅員が狭くて 以前の開発が中止になったが、その後幅員は そのままですか？	1.そのままです。 今回の 3 区画の計画において許可上の接続道 路の要件は前面道路のみと考えています。
2.道路が狭いところで何棟も建築するという のはどうなのか。 小さなトラックだけが通るわけではない。 8 棟の計画と言っていたのだからこの後 5 棟 も続けて造るのではないか？ 今回は 3 棟の計画なら皆さんが何も文句を言 わないだろうと考えて持ってきているのでは ないか？	2.今回の計画は 3 棟のみです。

<p>3.あとはそのままにするのですか？</p>	<p>3.この計画上はそうです。</p>
<p>4.同じ土地で2つの計画を持っているという ことをどう考えたらいいのか？</p>	<p>4.今回は3区画の計画の説明です。</p>
<p>5.説明する義務があるのではないか？</p>	<p>5.説明する義務はありません。 今回は3区画の計画の説明会なので、3区画 の計画について説明します。</p>
<p>6.事業主自身から説明してください。</p>	<p>6.パウロと同じです。 今回は3区画の計画の説明です。</p>
<p>7.あなた方の言っていることは法律적으로는合 っているかもしれないが、道義的に問題があ る。 みんなこの先の計画はどうなるのだろう？と 思っている。 説明会というのは計画について住民に理解し てもらうためのものだと思う。</p>	
<p>8. 建つことについては全く問題がないと思 うが、その後の計画について住民は疑念があ る。 それを説明会で払拭すべきである。</p>	
<p>9. 3棟建てたら終わりなのですか？</p>	<p>7.8.9 3000㎡未満の事業予告板があるのでですから 当然計画はあります。</p>
<p>10. 2つの計画はどうするつもりなのか？</p>	<p>10.両方とも許可を得ます。</p>
<p>11. 1つの計画が終わった後に、次の計画を 行うということか？</p>	<p>11.違います。 3区画の工事を始めれば、9区画の計画は取り 下げます。</p>
<p>12. では、9区画の計画の許可が取れば、3</p>	<p>12.多分、3区画の計画の許可取得のほうが早</p>

<p>区画の計画は無くなってしまおうのですか？</p>	<p>いと思います。</p>
<p>13.では9区画の計画は止めるのですか？</p>	<p>13.いえ、2つの許可が取得できると思います。</p>
<p>14.いや、おりないでしょう。</p>	<p>14.それは、鎌倉市に聞いてください。 私共は私共の考えを持っています。 どちらに実行性があるかということです。</p>
<p>15.現在の接続道路幅員では3000㎡以上の計画は難しいので、1000㎡未満の計画を出したということですか。</p>	<p>15. 1000㎡未満の計画のほうが実行性があります。</p>
<p>16.従前の計画ならセットバックは5.5mで公園もあったが、1000㎡未満の計画を続けていくとセットバックは4.5mで公園も出来ない。 まちづくり条例の手続き上、計画に対し住民の承諾は必要なく住民に説明しました、というだけで良いことになっている。 納得できなければ市に言うかどうか。</p>	<p>16. 3区画の計画で気に入らないからああしろこうしろと言われても難しいと思います。 こうなる前にどこかで歩み寄りが必要だったはずです。</p>
<p>17.誰と誰がですか？</p>	<p>17.この間(住民と事業者間)です。</p>
<p>18.歩み寄りというよりも最初10区画出してきたでしょ。 次1戸建て出して取り下げて。 その後色々あるけど9区画で今回3区画でしょ。 将来絵図として9区画やってますよね。 歩みよりも何も無いのでは？</p>	<p>18.そうすると、あそこに住宅が建って何か影響があるかどうかです。</p>
<p>19.あのヘアピンカーブはすごいです。 今後3区画、6区画、9区画と増えていく。 この辺りは車がないと不便なので、最終的に9世帯の方々が車を持ってあの道を下りてくる。</p>	<p>19.今後、鎌倉市と話し合いをしますが、逆に鎌倉市は道を拡げるとか、道が狭いから開発をするな、とか言わないです。</p>

鎌倉市は許可をおろしてどのように考えているのかな、と思います。

20.この道は海に通り抜けるのに便利なので夏はとても車が多い。大船の方から来る車も通ります。

だからこのようなヘアピンカーブの近くでどうしてこんな規模の開発を鎌倉市は許可するのかな？と疑問に思うのですが。

21.前面道路の一方通行を解除するのか？

22.でも、我々は一方通行で助かっている部分もある。

対面交通が出来るようになったらこの街中を車がビュンビュン抜けていき危険です。

だから、道路を拡幅したりガードレールを設けるというような意見はそちらサイドの意見であって、我々はこのままでいいと思ってい

20.21.

一方通行の件は警察と話し合わなければならぬです。

車で上ってくるのもなかなか厳しい道です。

逆に我々はあの道を拓けさせてくれないか、という話をしているのですが、市役所内では法律的に厳しいところもあるようです。

あの道の両側も実は鎌倉市の土地です。

用途的に道路と公園になっており、管理しているのが道路課と公園課です。

道路を拓けても公園用地が狭くなるという主張もあり、鎌倉市も縦割り行政なのでなかなか難しい。

また、もっと上のほうに行くと、ガードレールもないガケの様な道路になっていて自動車でも危険です。

あの道路はもっと手を加えるべきだと考えます。

<p>る。 あくまでそこは一方通行だと主張していき たいと考えている。</p> <p>23.今は道路から海も見えてとても良い景色。 しかし、道路際に家を建てその家が色とりど りに塗られてしまうとどこの道だかわからな い。 もっと鎌倉山の雰囲気を考えて欲しい。</p> <p>24.「何かご迷惑がかかったのですか」という 開き直りにもとれる態度ですが、我々として はある日突然あそこで開発が行われて非常に 危険を感じることもあります。 景観上「何だこれは」と言われます。 そういう迷惑もある。 我々はこういう景観を買った。 計画としてもはじめ10区画を出し、次に一戸 建て、9区画、3区画として、このような不誠 実なやり方は全く理解ができない。 色んな意味で迷惑がかかっている。</p> <p>25.原野でした。 我々は原野が開発されるのを見ていた。 それを買ったのだから。 当時、西部不動産がちゃんと許可を取って開 発してそこに皆さん移り住んできた。 それとガケの斜面を開発するのは大きく違 う。 理解できる？</p> <p>26.鎌倉市は市街化区域も市街化調整区域も 同じに扱っているのだから、そのような話を してもこちらの業者さんも同じです。</p>	<p>22. 23.24. 時代だと思います。 移り変わりだと。 既存宅地の要件を取得するために昭和45年6 月10日まで遡らなければならない。そこから あと5年ぐらいまで遡って色々調べました。 七里ガ浜全体は相当な山でした。</p> <p>25.はい。 私は宅地開発を仕事にしているので。</p>
---	---

<p>27.逸見さんは配布資料を一通り読んだだけで、住民の質問には何も答えていない。成立しなかったとするのが正しい。</p>	<p>26.27. 成立する、しないというのはいないです。まちづくり条例では、計画を持った段階で住民の方に説明をなささいという規定なので。</p>
<p>28.住民側は全く納得しなかったので、もう一回説明会をして下さい、と報告書に記載してください。</p>	
<p>29. 9区画の説明会の最後に、鎌倉市との具体的な協議はまだ行っていないため住民の方に十分な説明が出来なかったため、また計画が具体的になった段階で再度説明会を開いてくださいと申し上げた。 そうしたら突然3区画の計画が出てきて、また揉めている。 住民説明会というのはそもそも住民の理解を得る、開拓する、そして新たに住む方達がハッピーになるためのもの。 でもいつもギクシャクしている。 もう少し住民の理解を得るようなことを考えてやらないと。 結局、開発は強引にやっても新たに住む方達がハッピーになるかどうか。 そして、住民も白い目で見るとなると非常に不幸な状況が生じますから。 開発業をお仕事としていらっしゃるならその辺を考えて頂きたい。</p>	<p>28.29. 現在、大きい開発の方では下の道路の拡幅を進めていきたいとしているところです。 まちづくり条例の手続きが終わり、手続き基準条例に入ったので、やっと各課と協議を始めているところです。 その中で道路課と協議に入り、道路が狭い、広い話をしているところです。 話が具体的になったら、その時点で再度ご説明します。 道路拡幅の件も鎌倉市という相手のあることですので、相手側の同意が得られないと出来ません。 一方ビジネスですので、土地を取得したら換金していかなければならない。 よって今回3区画の計画を持ちました。 一番実行性があるもの、というやはり3区画の計画だと考えています。 そもそも事業主はこの土地を取得して4年経過しています。</p>
<p>30.この3区画の後の計画を聞きたい。 調整池は無くなってしまおうのか？</p>	<p>30.今後の計画については現時点ではありません。</p>
<p>31.私個人としては、下の道路が4mになることにより、大きい開発が可能になって、前面道路も5.5mになり、調整池も公園も出来て1</p>	<p>31.今回の3区画の計画では調整池は残りません。 将来のことはわかりません。</p>

<p>区画の面積も大きくしてもらい、斜面地に桜を植えてもらったら、小さくチマチマ開発するより結果的には良いのかなと。</p> <p>一市民として市にそのように要望してもいいのかな、と考えています。</p> <p>この点パウロさんとさくら地所さんはどのように考えていますか？参考意見を聞きたい。</p> <p>32.今回の宅地形状は、4mの盛土をして宅盤をつくる計画だが、出来れば今の敷地の形状を利用した計画にならないか。</p> <p>33.景観上は盛土をしてもらった方が、コンクリート擁壁が見えづらくなって良い。</p> <p>34. 9 区画のまちづくり審議会における助言・提言で、前の自己用住宅の開発と一連性がなかったことを証明するようにとありましたが、方針書で「そんなことはない。証拠を出すように。」と突っぱねられたので、前回(注書：2016年1月29日開催)の説明会の際に2つの証拠を出したが回答されていない。</p> <p>1つは、さくら地所が鎌倉市を訴えた裁判の中で自己居住用住宅のことが訴状の中に1回も出てきていない、もう1つは鎌倉市が風致地区内の行為について問い合わせをした時、逸見さんが「さくら地所に相談して回答します」という電話会談議事録が残っているが、なぜKさんではなくさくら地所なのか、これらについてお答え頂きたい。</p> <p>35.証拠を出せ、というから証拠を出したんですよ。</p> <p>そういう回答をされるから話が進まない。</p>	<p>32.33.</p> <p>傾斜を利用したお洒落な感じですね。</p> <p>一番は建物が建てられるかどうかですので、そちらを踏まえて検討してみます。</p> <p>34.35.この3区画の件に関係ないので答えません。</p> <p>答える必要がない、というのが答えです。</p>
---	---



<p>36.まちづくり審議会に聞けとおっしゃるが、あなた方が事業者なのであり、直接事業者に聞いてはいけないという法律でも有りますか？</p> <p>37. 3区画の計画については全体像がわからない。9区画の延長線上にあるのではないか、という疑問から理解が進まない。まちづくり条例は、説明会を開きなさい、議事録とともに報告書を提出しなさい、で終了かもしれませんが、住民側としては納得いかない。3区画の後はどうなるのか？狭い道路の件はどうなるのか？わからないことだらけ。次回もう少し理解できるような説明をして欲しいと考えます。</p> <p>38.次回ということはあるのですか？まちづくり条例で市のほうから3区画の計画は許可がおりるのですか？</p> <p>39.次回は工事説明会になるのですか？</p> <p>40.それは手続き基準条例で義務付けられているのですか？</p> <p>41.そうしたら約束できないですよ。</p> <p>42.自治会長さんをお願いします。</p>	<p>まちづくり審議会に訴えられたらいいのではないですか？</p> <p>36.37.わかりました。まちづくり条例が終わり技術基準の話になり、具体的な計画として図面が出来た時点でまた説明できると思います。2～3ヶ月後位になると思います。9区画の方はもっと先になると思います。</p> <p>38.39.手続き基準条例の締結ぐらいの段階で再度説明するようにします。</p> <p>40.いいえ、任意です。</p> <p>41.42.43.任意だと約束も出来ないのですか？</p>
---	--

<p>9 区画が 3 区画の計画になり、住民は驚くばかりで納得していません。 もう一度説明会を開くよう市から指導してほしいと言ってください。</p> <p>43.わかりました。 今回の議事録にもきちんと反映させていただきます。 パウロさんからも、開発の許可がおりの前にもう一度説明会をしたいという話もありましたので。</p> <p>44.今後の手続きの流れを確認したいのですが、今回の説明会の議事録をパウロさんやさくら地所さんから提出してもらい、公告後、市民が意見書を提出、これに対し事業者が見解を提出、各々公告後鎌倉市からの提言が出される。</p> <p>45.造成工事で切土はないのですか？</p>	<p>44.はい、確認しました。</p> <p>45.(造成計画平面図)の黄色いところが切土です。 あと、赤いところは盛土です。</p> <p>46.他にご質問がなければ、これで説明会を終了させていただきます。</p> <p style="text-align: right;">以上</p>
---	--

平成 28 年 10 月 27 日

七里ガ浜自治会  
鎌倉山町内会  
近隣住民 各位

事業主 住所 横浜市青葉区新石川二丁目 4 番地 12  
氏名 さくら地所株式会社  
代表取締役 大須賀 幹雄

代理人 住所 茅ヶ崎市茅ヶ崎一丁目 3-36  
氏名 株式会社 PAULOS 【パウロ】  
代表取締役 逸見 真由美  
TEL 0467-84-0856  
FAX 0467-89-3893

## 鎌倉山宅地造成工事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、鎌倉市鎌倉山二丁目 1585 番 1 の一部において、戸建住宅 3 区画の宅地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 37 条第 5 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 28 年 11 月 18 日(金)19:00～(2 時間程度を予定しております)

場 所 七里ガ浜自治会館  
住所：鎌倉市七里ガ浜東四丁目 1-4

# 計 画 概 要

工 事 名 称	鎌倉山宅地造成工事
施 行 場 所	鎌倉山二丁目 1585 番 1 の一部
開 発 面 積	947.99 m <sup>2</sup>
用 途	専用住宅 3 区画
工 事 予 定 期 間	開発造成工事 平成 2 9 年 8 月上旬(但し法令に基づく許可後)～平成 2 9 年 1 0 月下旬 建築工事は未定

## 設 計 の 方 針

### 1. 造成計画

外周は間知ブロック擁壁にて土留めします。

### 2. 道路計画

北側の既存道路を幅員 4.50m に拡幅整備します。

### 3. 排水計画

汚水については下水道河川課と協議し、処理方法を決定します。

### 4. 安全対策

歩行者の安全の為、バリケード等を設置し適宜ガードマンを設置します。  
工事に際しては周囲に迷惑の無いよう十分注意します。