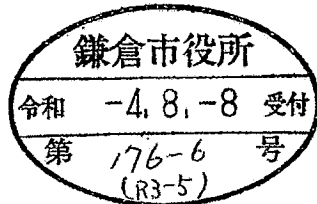


大規模開発事業説明会開催結果報告書

(宛先) 鎌倉市長



令和 4 年 8 月 4 日

〒252-0803 相模原市南区相模大野7-24-11
第1アオイビル6F

住所 株式会社 エージェントM

事業者 氏名 代表取締役 宮 下 大 輝

電話 042-702-9937

住所 鎌倉市城廻字打越66-1

代理人 氏名 株式会社 エージェントM 代表取締役 宮 下 大 輝

電話 090-6526-5547

〔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。

事業の目的	介護付有料老人ホーム新築		
事業区域	地名地番	鎌倉市 関谷字下坪432番16外7筆及び432番1外7筆の各一部	
	面積	5322.90 m ²	
説明会の開催日時	令和 4 年 7 月 9 日 午前10時 午前12時40分 10:00 ~ 12:40		
説明会の開催場所	名称	株式会社 エージェントM 鎌倉事務所	
	所在	鎌倉市城廻字打越 66-1	
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		

【介護付有料老人ホーム建設近隣住民説明会 議事録】

「計画概要」

事業区域の地名地番	鎌倉市関谷字下坪 432 番 16 外 7 筆及び 432 番 1 外 7 筆の各一部
事業区域面積	5322.90 m ²
土地利用	
宅地（建築敷地面積）	3404.08 m ²
山林（残すべき緑地）	638.75 m ²
公園	268.76 m ²
法面築造	1011.31 m ² ※土砂災害特別警戒区域防災対策工事等
・・・・・・・・・・・・・・・・	
合 計	5322.90 m ²
建築面積	1029.00 m ²
延べ床面積	3515.20 m ²
規模・高さ	4 階建・ 13.60m
防火水槽	40t
雨水貯留槽	250t
駐車場	23 台
自転車置場	17 台
・・・・・・・・・・・・・・・・	

はじめに

本会は鎌倉市まちづくり条例で定められている、大規模開発事業（事業区域面積 5000 m² 以上の開発事業）の手続きに沿って行われる、有料老人ホームの建設構想の説明会であり、鎌倉市との具体的な事業計画に関する協議は、この大規模開発事業の基本事項の手続きが完了後に始まります。

「大規模開発事業の手続きの手順」

- 1.大規模開発事業基本事項の届出
- 2.標識の設置
- 3.説明会の開催
 - ・説明会開催結果報告書を市長に提出
 - ・説明会開催結果報告書の公告・縦覧（公告の翌日から 14 日間公衆の縦覧に供します。）
- 4.意見書の提出
 - ・説明会開催結果報告書の縦覧期間が満了する日の翌日から 14 日が経過する日までの間に、市民等は市長に対して当該基本事項についての意見書を提出することができます。
 - ・事業者はその意見書に対する見解書を作成して市長に提出します。
 - ・市長は、見解書が提出されたときは、公告をするとともに、内容を公告の翌日から 14 日間公衆の縦覧に供します。（意見書の提出者には見解書の写しを、送付します。）
- 5.開発事業公聴会の開催
 - (1) 公聴会の開催請求
 - (2) 開催日時等の公告
 - (3) 公聴会開催通知

- (4) 公聴会公述人等
- (5) 公聴会開催記録の公告・縦覧

6.助言・指導等

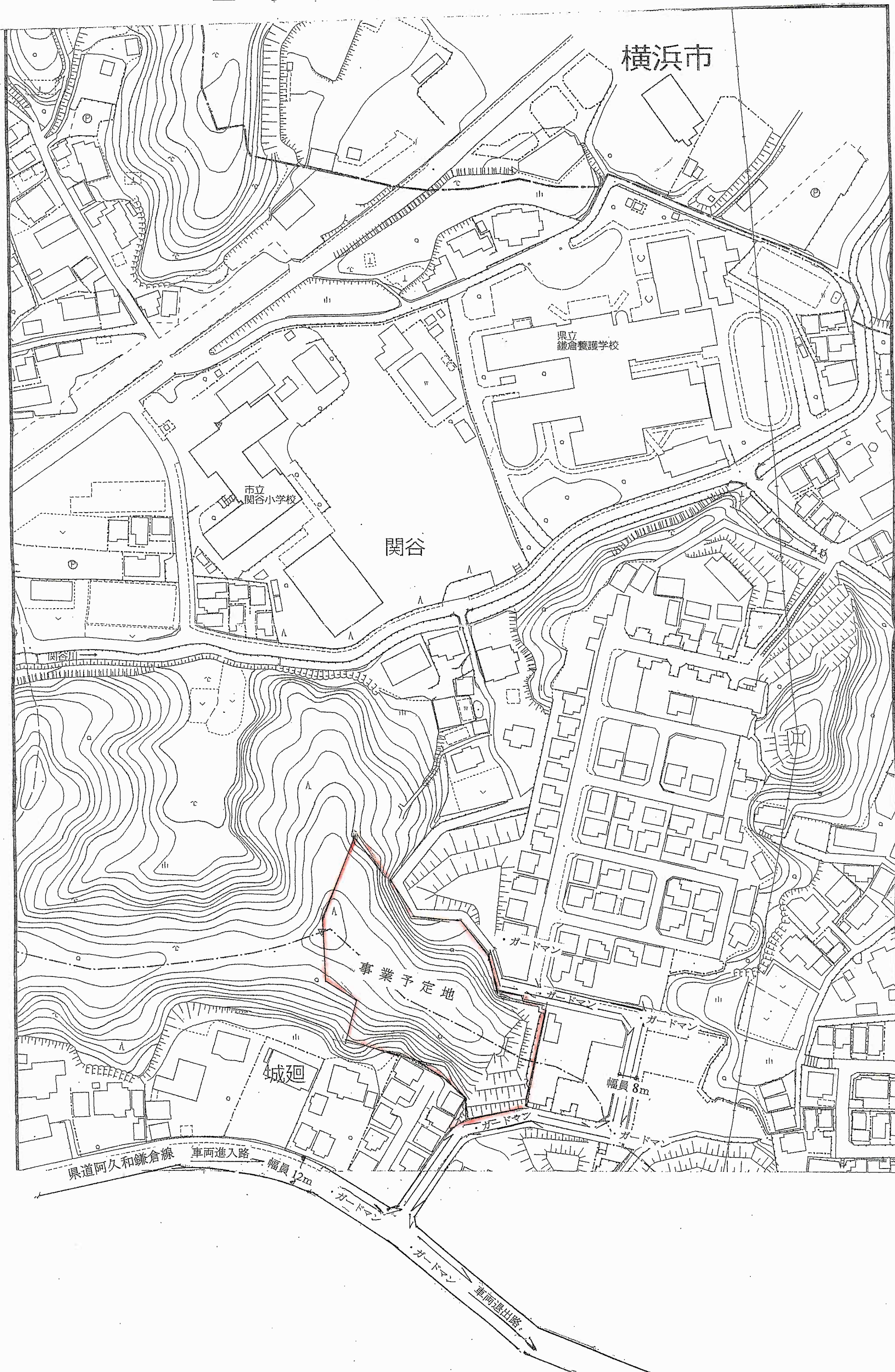
- (1) 市長からの助言・指導
- (2) 助言又は指導内容の公告・縦覧
- (3) 方針書の作成
- (4) 方針書の公告・縦覧

7.手続の終了

・・
「質疑」

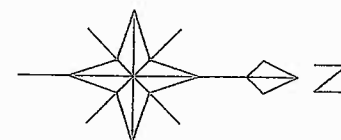
- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.

工事用車両通行路

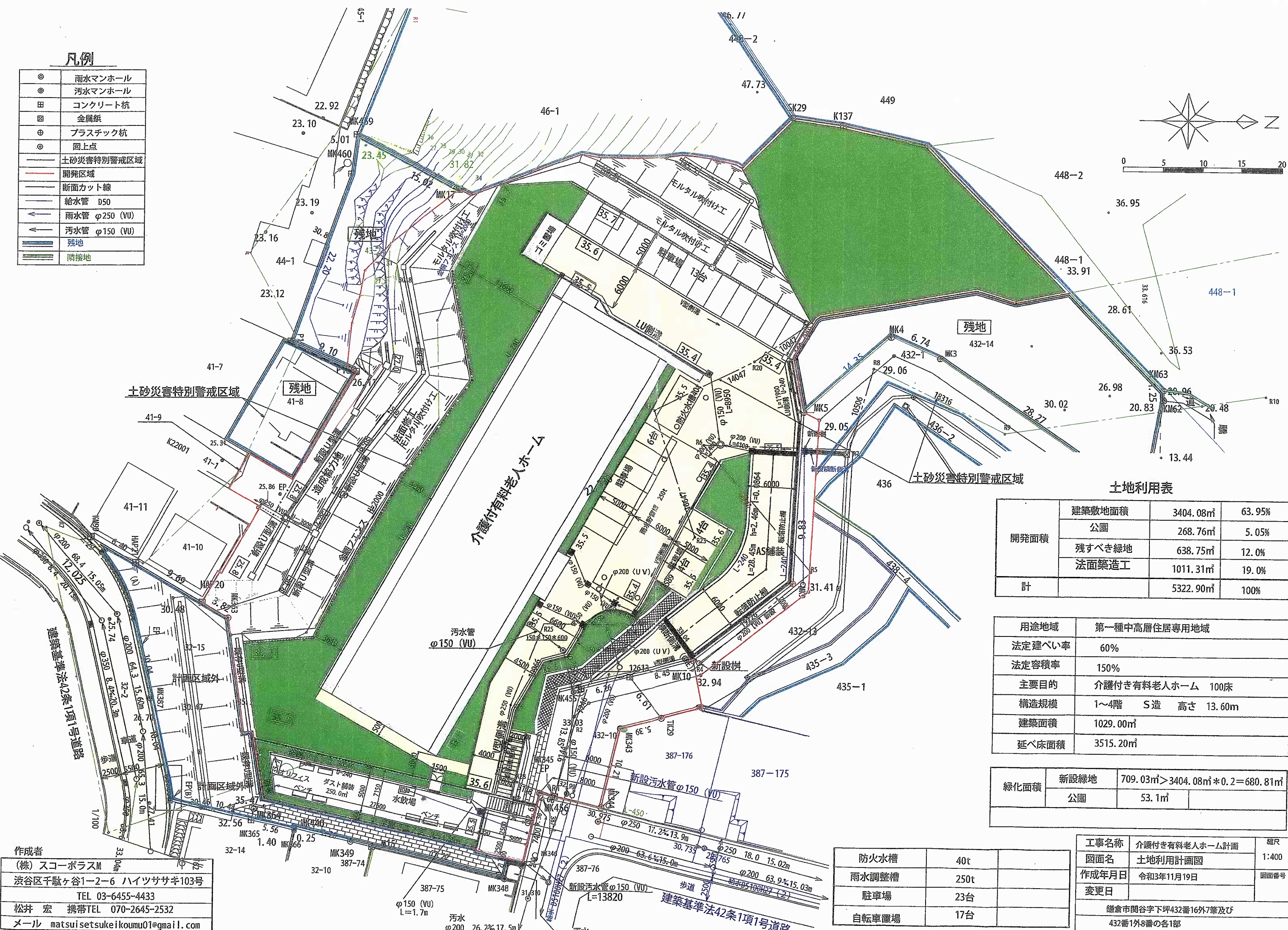


凡例

◎	雨水マンホール
◎	汚水マンホール
田	コンクリート杭
田	金属杭
⊕	プラスチック杭
◎	図上点
—	土砂災害特別警戒区域
—	開発区域
—	断面カット線
—	給水管 D50
—	雨水管 φ250 (VU)
—	汚水管 φ150 (VU)
—	残地
—	隣接地



0 5 10 15 20



土地利用表

開発面積	建築敷地面積	3404.08㎡	63.95%
	公園	268.76㎡	5.05%
	残すべき緑地	638.75㎡	12.0%
	法面築造工	1011.31㎡	19.0%
計		5322.90㎡	100%

用途地域	第一種中高層住居専用地域		
法定建ぺい率	60%		
法定容積率	150%		
主要目的	介護付き有料老人ホーム 100床		
構造規模	1~4階 S造 高さ 13.60m		
建築面積	1029.00㎡		
延べ床面積	3515.20㎡		

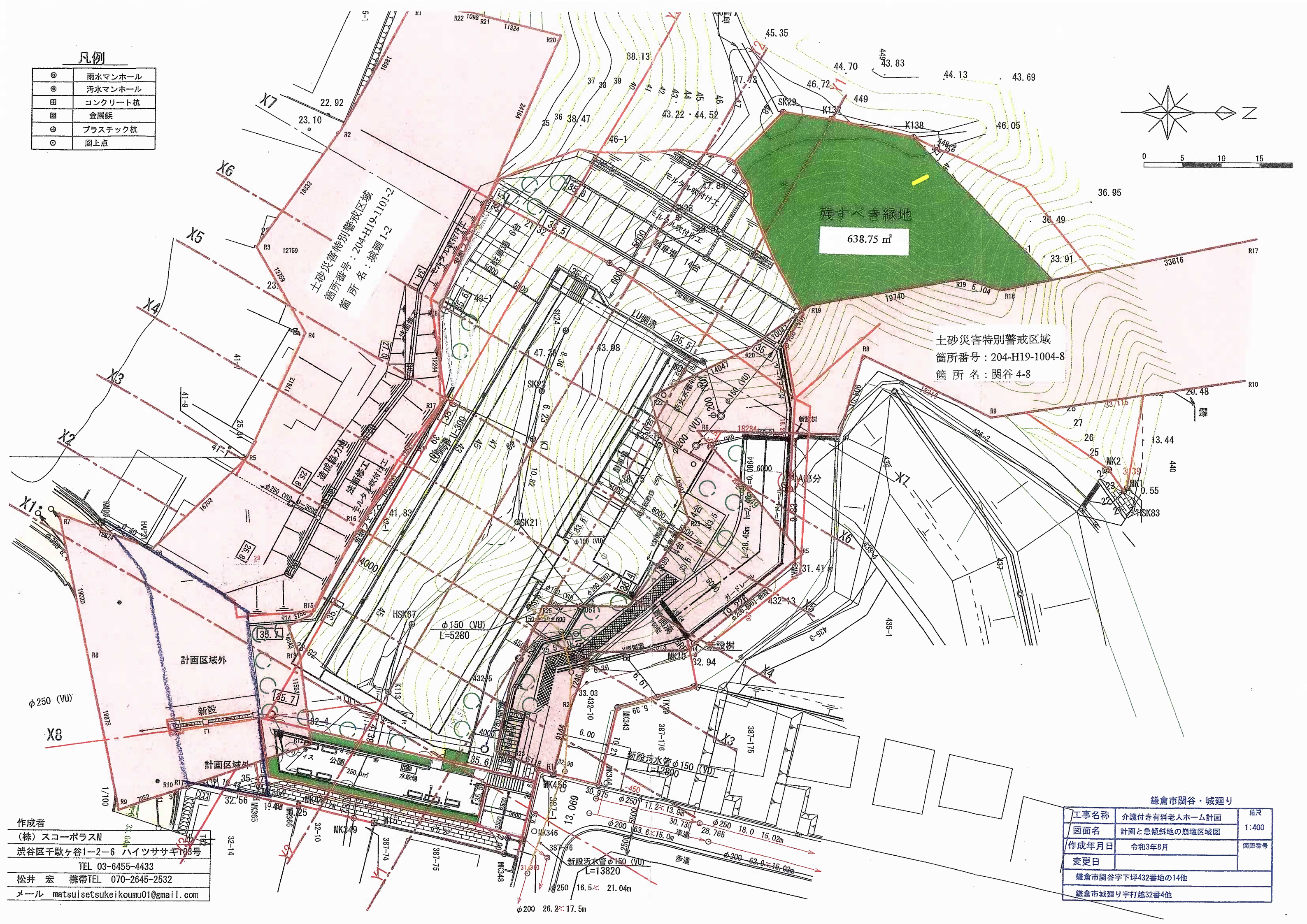
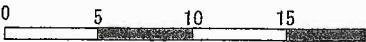
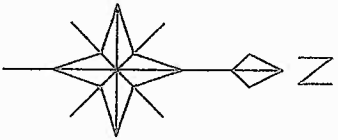
緑化面積	新設緑地	709.03㎡ > 3404.08㎡ × 0.2 = 680.81㎡	
	公園	53.1㎡	

防火水槽	40t	
雨水調整槽	250t	
駐車場	23台	
自転車置場	17台	

工事名称	介護付き有料老人ホーム計画	縮尺
図面名	土地利用計画図	1:400
作成年月日	令和3年11月19日	図面番号
変更日		
鎌倉市関谷字下坪432番16外7筆及び 432番1外8番の各1部		

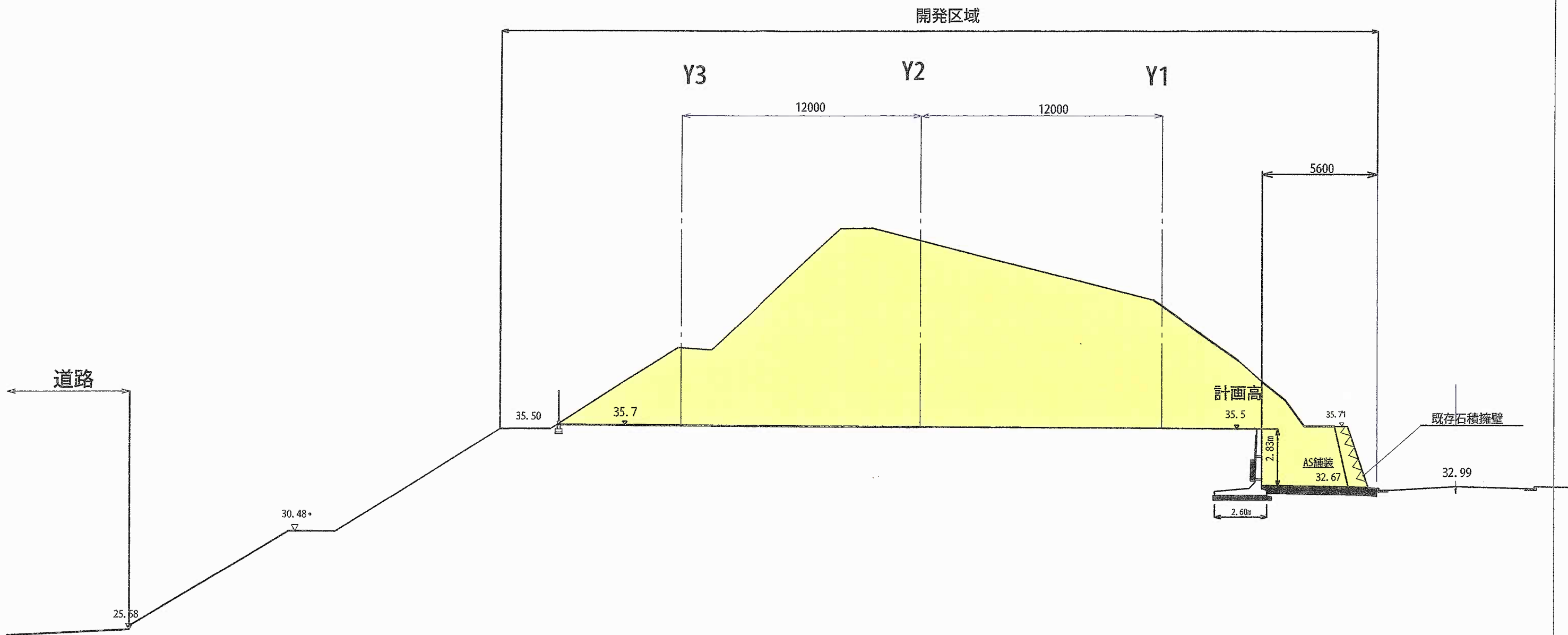
作成者
(株) スコーポラスM
渋谷区千駄ヶ谷1-2-6 ハイツササキ103号
TEL 03-6455-4433
松井 宏 携帯TEL 070-2645-2532
メール matsuietsukeikoumu01@gmail.com

凡例	
⊙	雨水マンホール
⊙	汚水マンホール
田	コンクリート杭
田	金属杭
⊙	プラスチック杭
○	図上点



作成者
 (株) スコーポラスM
 渋谷区千駄ヶ谷1-2-6 ハイッササキ103号
 TEL 03-6455-4433
 松井 宏 携帯TEL 070-2645-2532
 メール matsuisetsukeikoumu01@gmail.com

鎌倉市関谷・城廻り		
工事名称	介護付き有料老人ホーム計画	縮尺
図面名	計画と急傾斜地の崩壊区域図	1:400
作成年月日	令和3年8月	図面番号
変更日		
鎌倉市関谷字下坪432番地の14地		
鎌倉市城廻り字打越32番4地		

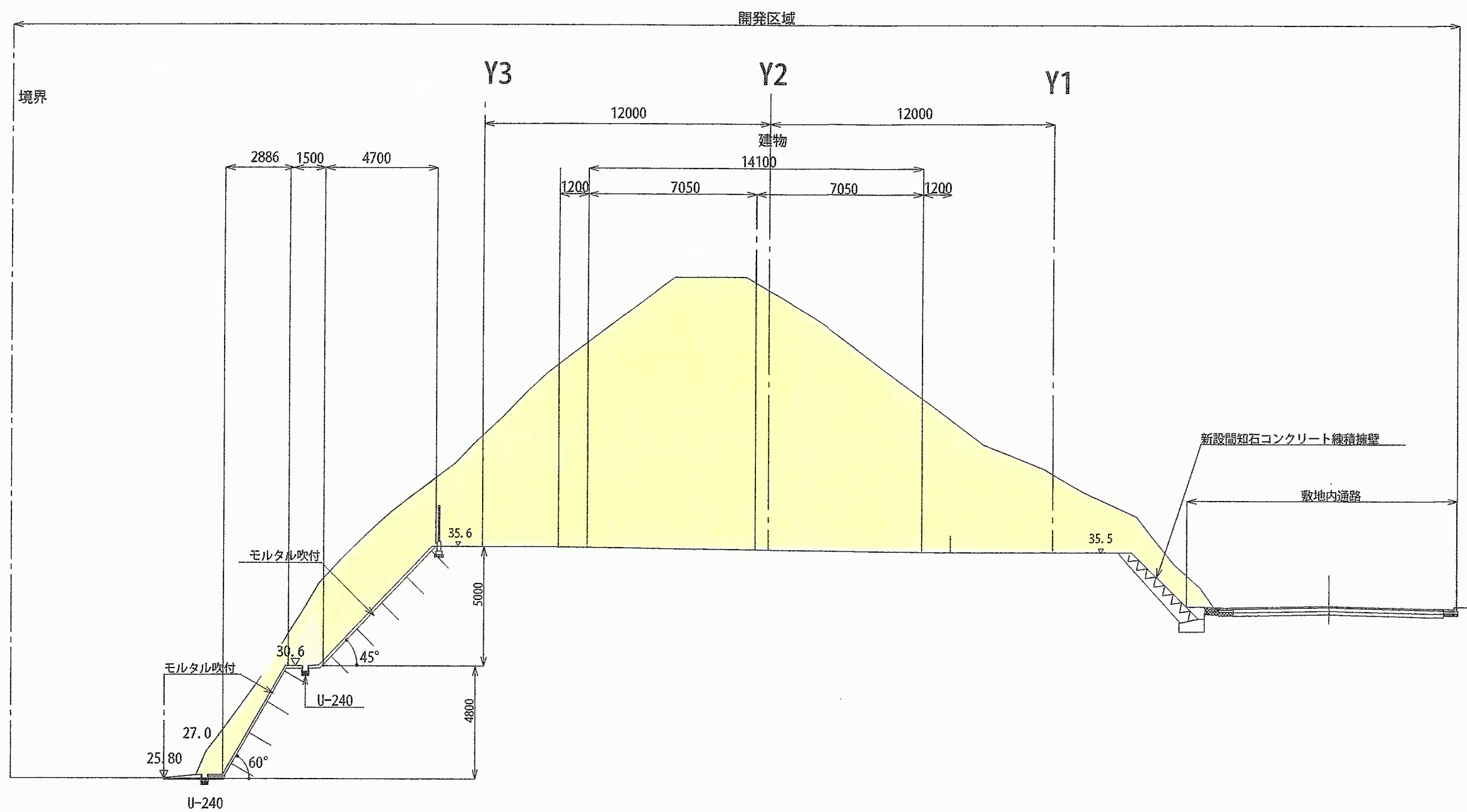


X1 - X1 断面図

切土 232.35㎡
盛土 —

作成者		
スコーポラス (株)	TEL	03-6455-4433
渋谷区千駄ヶ谷1-2-6	ハイツササキ103号	
松井 宏	携帯TEL	070-2645-2532
メール	matsuietukeikoumu01@gmail.com	

工事名称	介護付き有料老人ホーム計画	縮尺
図面名	X1 - X1 断面図	1:200
作成年月日	令和3年6月	図面番号
変更日		
1026㎡（登記簿面積）		1029.04㎡（実測値）



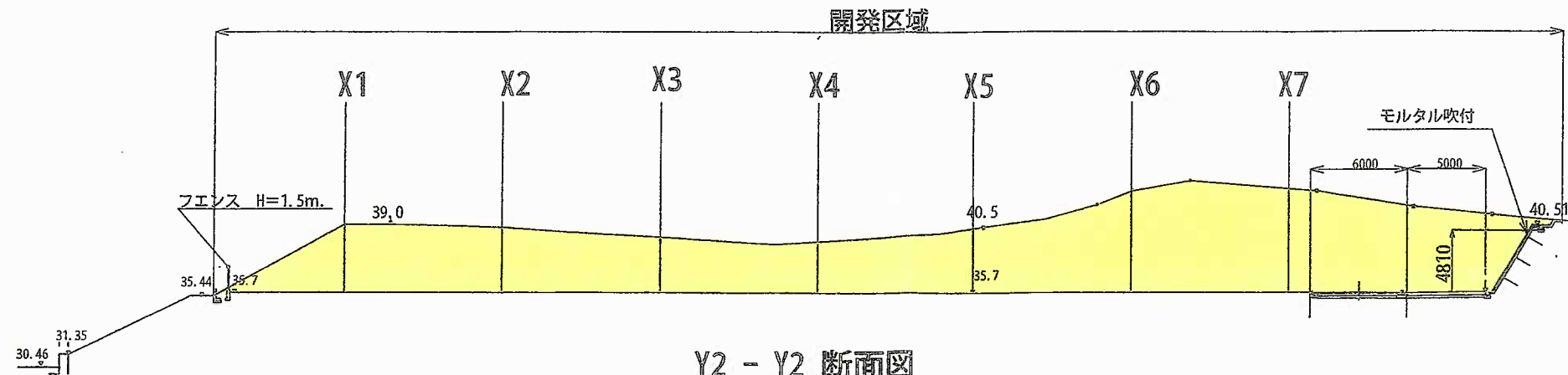
X3 - X3 断面図

切土	234.28m ³
盛土	

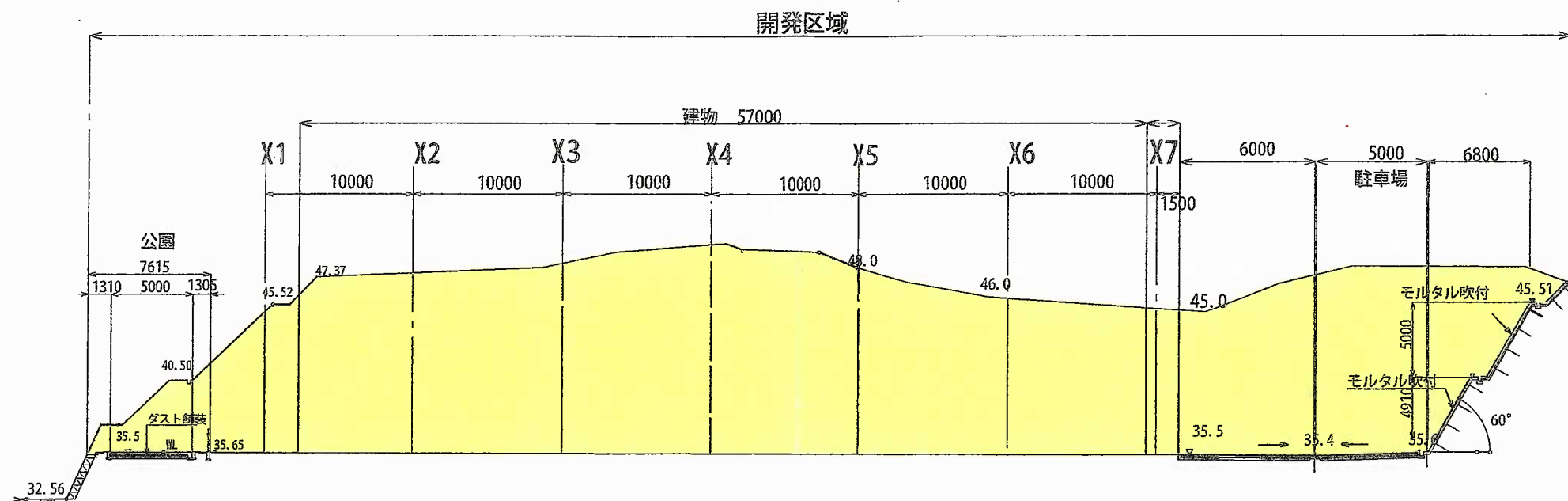
作成者	スコーポラス (株)	TEL 03-6455-4433
	渋谷区千駄ヶ谷1-2-6	ハイツササキ103号
	松井 宏	携帯TEL 070-2645-2532
	メール	matsuietukeikoumu01@gmail.com

工事名称	介護付き有料老人ホーム計画	縮尺
図面名	X3 - X3 断面図	1:200
作成年月日	令和3年6月	図面番号
変更日		

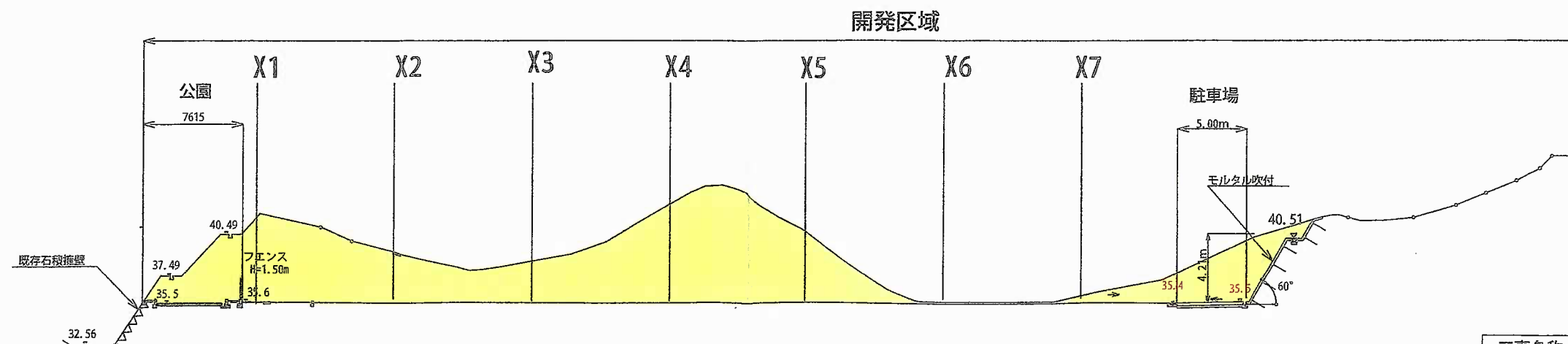
Y3 - Y3 断面図



Y2 - Y2 断面図



Y1 - Y1 断面図



切土
盛土

作成者

(株) スコーポラスM ハイッササキ103号

渋谷区千駄ヶ谷1-2-6

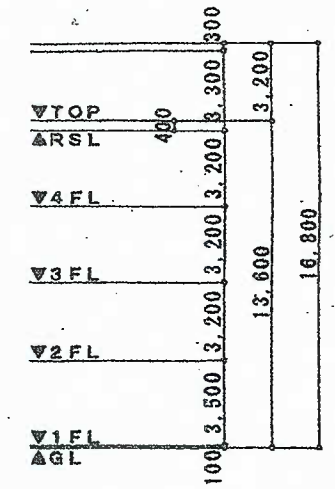
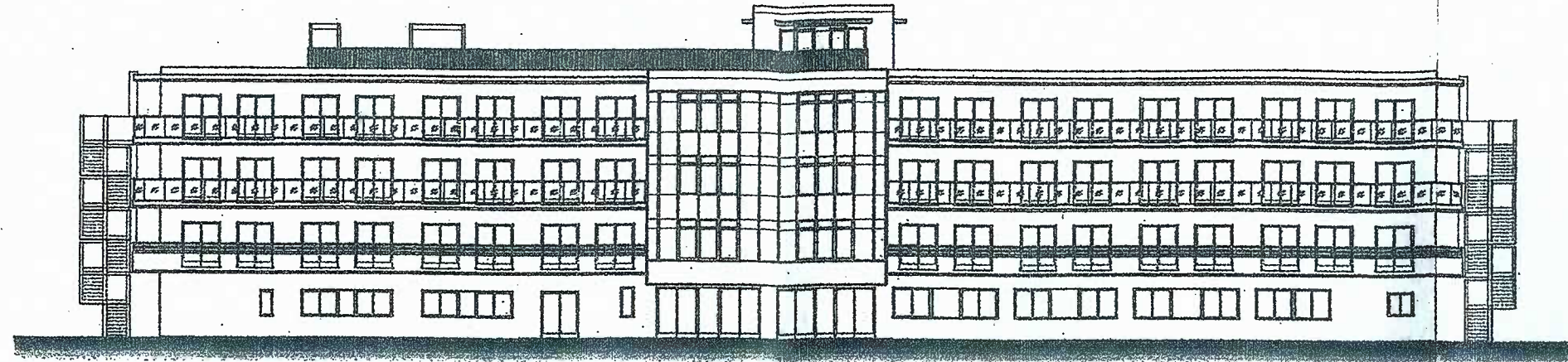
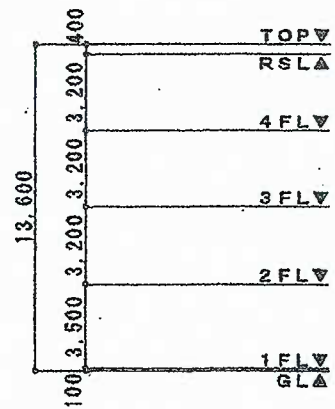
TEL 03-6455-4433

松井 宏 携帯TEL 070-2645-2532

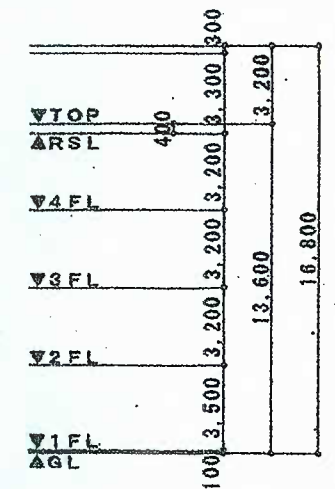
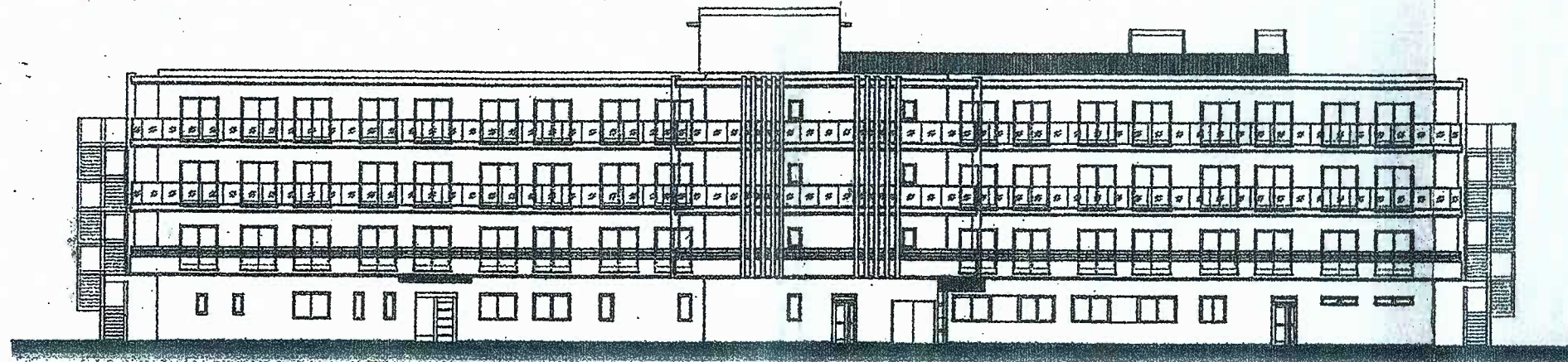
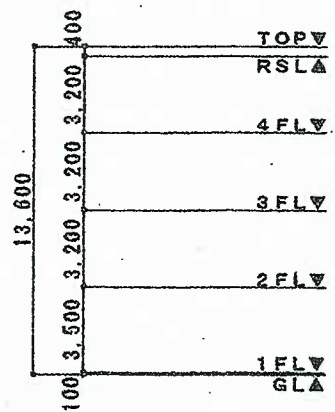
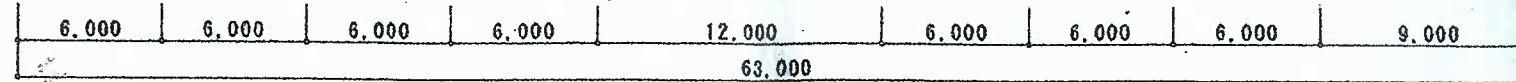
メール matsuisetsukeikoumu01@gmail.com

鎌倉市関谷・城廻り

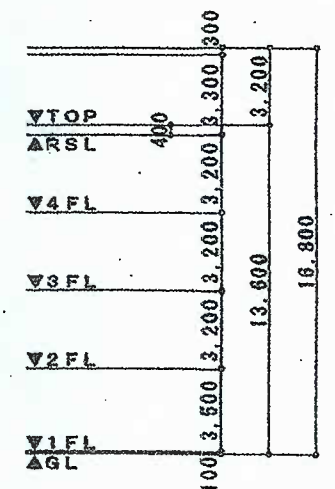
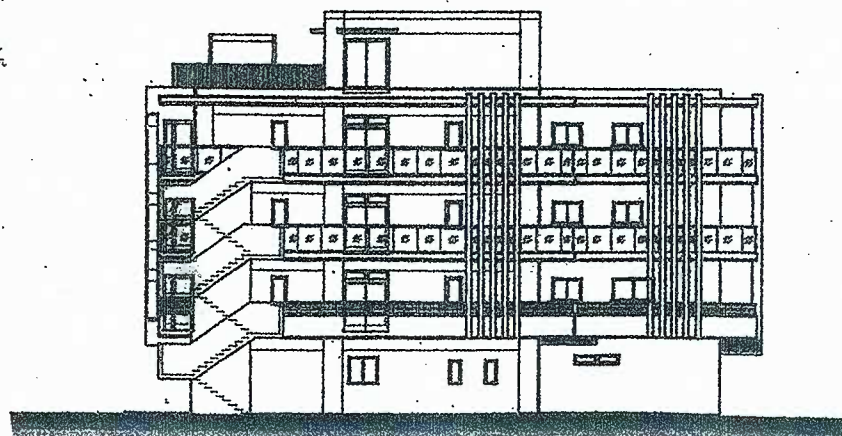
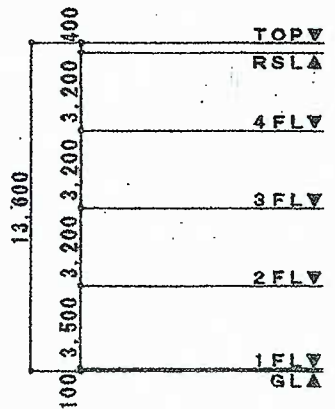
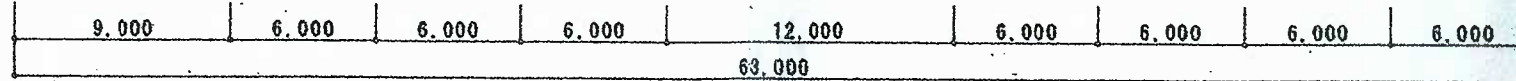
工事名称	介護付き有料老人ホーム計画	縮尺
図面名	造成断面図 (Y)	1:400
作成年月日	令和3年10月	図面番号
変更日		
鎌倉市関谷字下坪432番16外7筆及び 432番1外8番の各一部		



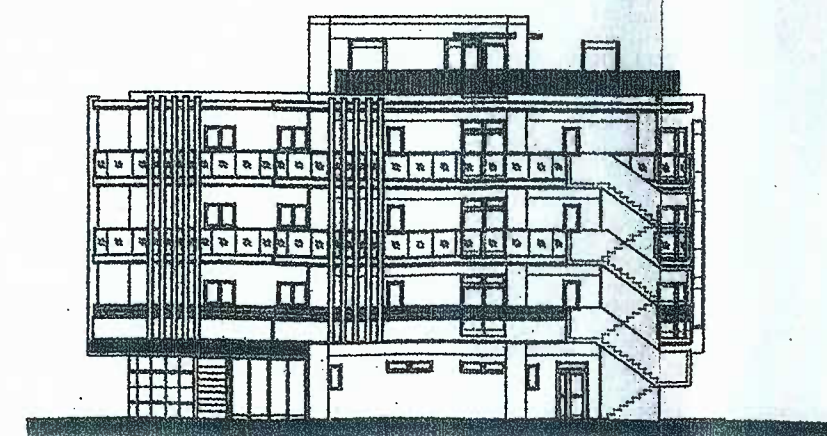
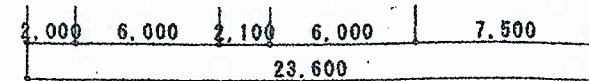
南立面图 S = 1 : 300



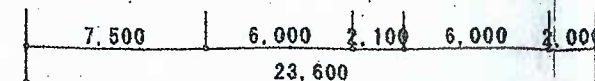
北立面图 S = 1 : 300



東立面图 S = 1 : 300



西立面图 S = 1 : 300



大規模開発事業説明会議事録	
事業の目的	介護付有料老人ホーム新築
説明会の開催日時	令和4年7月9日(土) 10:00~12:40
説明会開催場所	エーエージェントM 鎌倉事務所
出席者	(株)エーエージェントM ■■■■■、■■■■■・(株)マイスタイルC ■■■■■ スコーポラス(株) ■■■■■、■■■■■・近隣住民様24人

事業主：株式会社エーエージェントM ■■■■■ 氏より参加者に配布させていただきました資料を基に

1. 計画地の位置：関谷字下坪432番16外7筆及び432番1外7筆の各一部
 2. 計画地の面積：5322.90㎡
 3. 計画建物の用途：介護付有料老人ホーム（100床）
 4. 計画建物の階数：地上4階建て
 5. 計画建物の延べ面積：3515.20㎡
 6. 計画建物完成後の進入路
 7. 計画地内に、土砂災害特別警戒区域が存在すること
- 計画地における介護付有料老人ホーム建設の計画をスタートさせていただいたことを説明させて頂きました。

事業主の説明後に開発業務担当のスコーポラス株式会社 ■■■■■ 氏より

鎌倉市における大規模開発事業の手続きに関する説明をさせていただきました。

1. 大規模な土地利用計画を始める場合、開発事業計画の手続きに入る前に近隣の方々へ説明を行い意見を伺うように「まちづくり条例」に定められております。
2. 計画に関しての近隣の方々より意見をお伺いさせていただきたいと思っております。
3. また、市に意見書を提出し事業者より意見書に対する回答書を得ることもできます。
4. 意見の相違があった場合は、公聴会を開いていただくこともできます。
5. 今回は、皆様の意見をお伺いする段階です。
6. 今回の計画は、順調に進んでも土の搬出工事に着手できるのは早くても1年半以上先になると思います。

ご近隣の皆様には、ご迷惑をかけることもあるかと思いますが、ご理解ご協力の程、よろしくお願い申し上げます。

スコーポラス株式会社 ■■■■■ 氏の説明後、質疑に入らせて頂きました。

大規模開発事業説明会議事録	
事業の目的	介護付有料老人ホーム新築
説明会の開催日時	令和4年7月9日(土) 10:00~12:40
説明会開催場所	エーエージェントM 鎌倉事務所
出席者	(株)エーエージェントM ■■■■■、■■■■■・(株)マイスタイルC ■■■■■ スコーポラス(株) ■■■■■、■■■■■・近隣住民様24人

【近隣住民等からの質疑、要望等の要旨】	【左記に対する見解及び回答】
1. 計画地近辺では、開発が行われたいとお聞きしていましたがいかがでしょうか？	そのような取決めはしておりません。
2. 公共事業でしょうか民間事業でしょうか？	民間事業です
3. この近辺でも老人ホームが最近2物件建ちましたが、稼働率が低いようです。成り立つのでしょうか？	運営会社が決まっている訳ではありませんが運営の内容を精査し、計画を進めさせていただく予定です。
4. いつ土地を購入されたのですか？	3年前です。 本来、病院誘致で計画いたしましたが、コロナにより誘致が困難となり計画変更をいたしました。高級なシルバーマンションでも検討しましたが、今回の老人ホーム計画で進める事となりました。
5. 計画地を鎌倉市又は誰かに買ってもらい現状のままにできないでしょうか？	現状のままでは、売却できないと思います。
6. 施設が稼働した場合、交通量が増え・環境が変わると思いますが配慮していただけますでしょうか？	施設の従業員、出入り業者があるため交通量は、増えます。計画地内に公園を設けるなど環境に配慮いたします。
7. 土砂災害の危険な区域はどの位くらいあるのか？	半分近くが、土砂災害特別警戒区域に指定されております。
8. 計画地の山の土をどの位取る(削る)のか？	半分くらい取る(削る)ようになると思います。 土を取り除き擁壁などを設置することによって現状特に危険な計画地南(セブンイレブン)側の土砂災害を防止することができます。
9. 雨水の処理については、貯水槽を設けるのか？	役所との協議がそこまで至っておりません。 計画がもう少し具体化し進める段階にて協議予定です。
10. 道路面をどのように切土するのか？ 切土に関する図面がわかりにくい もっとわかりやすい図面を作ってもらいたい グーグルマップ等の航空写真などの資料も取り入れてもらいたい	次回(9月頃)の説明会前までに作成いたします

11. 工事車両は、どこから入るのですか？	建物の建築関係は、南東側からになる予定です
12. 土の搬出についてはどのように考えているのか？	北西側隣接地所有者の協力を得て北西側道路より搬出する計画です。 また、スカイハイツ東側道路の隣接土地所有者より工事期間中土地を借り受け15m位の幅員にし搬出車両を通行させようと考えております。 土砂はベルトコンベアーを使い搬出路まで下す考えですが、今後施工会社などの専門家と協議して方法を決めていく考えです。 ある程度決定いたしましたら、方法等について皆様に周知させていただきます。 施工会社には、安全に工事を進めさせる事をお約束いたします。
13. 北側には小学校があり、通学時間との問題があります また、保育園の迎えが、14時ごろから始まります。	工事車両は朝の通学時間（7：30～8：30）は通行できません。それ以外の時間帯は、警備員などを配置するなど安全確保に努めます。
14. 土日の工事は、どのようになりますか？	原則的には、土日の工事は行いません。 但し、土曜日においては、事前にお問い合わせし行う場合があります。
15. 計画建物の地盤面は、どの位置なのか？ 計画建物の高さは、現在の山よりも高くなるのか？	既存石積擁壁の上とお考え下さい。 (わかりやすい資料を作成します)
16. 計画建物4階建てですが、3階建て又は平家にできないのか？	平家にはできませんが、建物高さの検討はさせていただきます。
17. 工事中のデシベル数の表示 80デシベルは、高すぎる。	表示します。 いつも80デシベルということではなく最高値とお考え下さい。 騒音にも配慮し工事対応させていただきます
18. 下坪公園があり子供たちが日々多数利用しています。	安全面に配慮し計画をさせていただきます。
19. 個別の説明は控え、説明会等多人数の場で説明してほしい。	わかりました。但し、個別説明の要望が出た場合は、個別対応させていただきます。
20. 関谷川については、川を守る会もあり大事にしてもらいたい。	周辺環境に配慮いたします。
21. 鎌倉市（長）への意見書の提出方法	説明会開催報告書の縦覧期間が満了する日の翌日から14日経過する日 (8月の中旬～8月の下旬位)
22. 近隣住民への説明会スケジュールなど周知を徹底させてもらいたい。また、関谷スカイハイツなどの近隣自治会・建築中の方々にも同様としてほしい。	近隣の各自治会の協力をいただき回覧などをしていただけるようお願いいたします。

23. 構想でかまわないので全体的なスケジュール（ロードマップ）の作成してください。	次回(9月頃)の説明会前までに作成いたします
24. もっとわかりやすい資料を作成してもらいたい。	わかりやすい資料を作成し、事前に配布させていただきます。
25. 次回の説明会は、扇風機などの換気（コロナ）対策をし時間（何時～何時）を決めて行ってください。	わかりました。

* 今回の説明会でのご不明な点・ご意見等につきましては、今後も継続して伺う事いたしますので、よろしくお願い申し上げます。