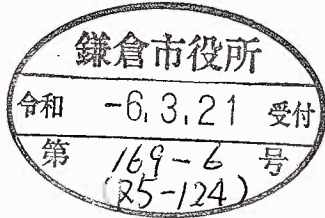


中規模開発事業説明会開催結果報告書

令和 6 年 3 月 21 日

(宛先) 鎌倉市長



住所 東京都港区元麻布 2 丁目 10 番 25 号 502 号室  
 事業者 株式会社 MSERRNT 印  
 氏名 代表取締役 丹下 大  
 電話 03 ( 6824 ) 1241  
 住所 東京都港区赤坂 9-6-14  
 代理人 株式会社坂倉建築研究所 印  
 氏名 代表取締役 大木健逸  
 電話 03 ( 3403 ) 3551

〔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	共同住宅 (2 戸) 及び水廻り棟各 1 棟並びにバレルサウナ棟 2 棟の新築	
事業区域	地名地番	鎌倉市腰越二丁目 344 番 12 外 3 筆の各一部
	面積	999.84 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	2023 年 9 月 2 日 19 時 00 分から	
説明会の開催場所	名称	小動神社 社務所
	所在	神奈川県鎌倉市腰越 2 丁目 9-1 2
説明会に参加した周辺住民等の人数	15 人	

添 付 書 類	<ul style="list-style-type: none"><li><input checked="" type="checkbox"/> 周辺住民等への説明内容</li><li><input checked="" type="checkbox"/> 説明に使用した資料</li><li><input checked="" type="checkbox"/> 説明会で出された周辺住民等からの意見</li><li><input type="checkbox"/> その他</li></ul>
------------------	---

## 【腰越二丁目計画】 近隣説明会議事録

日時：2023年9月2日（土曜日） 19：00～20：00

作成：■■■■

場所：小動神社 社務所

	関係組織(カッコ内は略称)	出席者(順不同、関係者敬称略)
出席	近隣の方(住民) 15名	
	施主：株式会社 MSERRNT (MS)	☑■■■■
	施工：株式会社キクシマ(KI)	☑■■■■
	設計：坂倉建築研究所(SK)	☑■■■■、☑■■■■

## ■坂倉建築研究所■■■■より計画概要を説明した。

- ・敷地は小動神社の東側の道路の突き当たりとなる。(SK)
- ・敷地全体では2000㎡以上ありますが、今回計画で事業区域として開発する面積は999㎡程度となる。(SK)
- ・用途は事業主が経営する会社の方に限定した、宿泊を伴う研修施設となります。建築基準法上の申請用途は最も近い内容である寄宿舎での提出となる。(SK)
- ・建物規模は2階建てで、住宅に近い規模となる。ただ敷地自体は広いためデッキや水廻り棟、サウナ棟などを設けることを考えている。(SK)
- ・駐車場は2台を道路側に計画している。(SK)
- ・デッキも建築物も基本的には木造として計画している。(SK)
- ・立面に示す通り、海側に開口部を集めることで利用者の声などが、近隣の住宅の方へ響きにくいよう検討している。(SK)

## ■近隣の方からご意見ご質問を頂いた。

- ・平面図がとじ込み資料に入っていないが意図はあるのか。(住民)
  - 説明をわかりやすくするために本日は平面図を追加しました。とじ込み資料の方は条例で必要な、市に提出した資料と同じとしている。(SK)
- ・今回の説明会の資料が突然ポストに投函されていたが、このやり方は失礼ではないか。(住民⑧)
  - ご訪問時にインターホンを押して、在宅されていた方にはご説明させていただいたが、ご不在の方にはポストへの投函をさせていただいた。(SK)
- ・今回の説明会での資料から変更があった場合は住民へ知らせしてくれるのか。(住民⑩)
  - 大きな変更があった場合には看板への掲示等によってお知らせさせていただく予定としている。(SK)
- ・こういう説明会は本来は役所の担当の方の立ち合いで行った方が良いのでは？住民としては、役所と事業者の双方の話を住民が聞きに行く必要があると感じることがある。(住民⑧)

## 1) 雨水浸透/排水計画について

- ・建物周辺の地表面はすべてコンクリート舗装となるか？(住民)
  - 道路側駐車場部はアスファルト、テラスや歩行路についてはコンクリート舗装等を想定しているがその他は土等となる想定としている。(SK)
- ・雨水の処理はどうする予定か。(住民)
  - 現在開発協議の中で浸透施設を設置する計画としていますが、崖への安全性が高い方法を取る予定。(SK)
- ・雨水側溝が大通り側でボトルネックとなっており、よく水があふれるため浸透を検討してほしい(住民)
  - 浸透施設を設置した場合、短期間の集中豪雨については保水することで緩衝効果を得ることができるが、長時間の豪雨については浸透した雨水が高さの低い道路へと浸透するため抑えることは難しい。(SK)

## 2) ファイヤーピットについて

- ・平面図にファイヤーピットとの記載があるが、実際に火を使う予定か(住民)
  - レクリエーションとしての焚火等を行う可能性がある。(SK)
    - 民家が密集した住宅地で焚火をすることについては住民としては賛成できない。私はガスなどを引いて

くれるかと考えていた。(住民)

→火が飛び火しないよう消防とは協議済です。十分な広さの地面をコンクリート仕上げとしている。(SK)

→大きさではなく、風も強い地域であるため大火事のようになるため賛成できない。(住民)

→道路は行き止まりで火災の際に逃げ場がなく怖い思いをしたことがある。そのため少しでも火災の原因となることは賛成できない。(住民)

→以前、港で子供が焚火をして土手を火が昇ってきたことがあった。家までは燃えなかったが、消防が入っていけないため、自分の敷地内に消防がホースを伸ばして何とか消火をしたこともあった。(住民)

→安全には十分配慮した方法を検討する。(MS、SK)

### 3) 樹木について

- ・他人の敷地なのでどうこう指示はできないが、これまで所有者が変わるたびに木を切ってしまう、存続してきた自然の景観が変化していくことに懸念がある。(住民)
- ・計画概要の説明の際に崖の上に道が既存であるとの話があったが、それも大昔にはなく、以前の所有者がゴルフ場を建設する際に木を切って設置したものである。(住民)
- ・この岬には4つの方向からの風が吹くといわれており、その中でも江の島の方角から吹く西風が最も強い。近年、台風が強力化する中で木が伐採されるとより強い風が吹く恐れがある。(住民⑧)
- ・強い台風では瓦が飛ぶなどの被害もあり、樹木には出来るだけ触ってほしくない。(住民)
- ・この土地は神社に守られてきた土地で、小動の由来は大きい松が昔あって、それが静かに動いていたというところにあり、道路から神社側は聖地である。(住民)
- ・デッキスペース3の先に通路のようなところがあるが、その部分は木を切るなどしないか。(住民)
  - 図面に表記している青線が事業者が所有している敷地ラインで、赤線が今回工事を行う事業区域のラインとなります。赤枠の外になる部分は青線の内側でも木を切ったりはしない。(SK)
- ・旅館と書いてある建物の下部分は住宅であるが、家を建てたときに崖の危険指定ということで壁の一部をコンクリートで立ち上げて、落石対策をしている。実際に石が落ちてくることあるくらい危険なところであり、木を切って根がなくなるとより落石の危険性が高まるように思われる。(住民⑩)
  - 住宅の裏手直上部分は事業区域外となるため、木を切ることはない。(SK)
- ・デッキスペースがある部分は風が吹き抜けるような感じか。(住民)
  - デッキスペースの部分は現在手摺を検討しているが、手摺の形状によっては風が吹き抜ける可能性もある。(SK)
  - デッキスペース2の辺りから台風の際には強い風が吹くため、防風対策を考えてもらいたい。(住民)
  - 新規の植樹の計画もありますので、風対策に効果的なように検討したいと思います。具体的な樹種については市の担当者とも協議をしながら樹種等の選定を行っていく予定である。(SK)

### 4) 建設後の運用管理について

- ・事業主がこの場所をどのように使っていくか、そのコンセプトを教えてください。(住民⑨)
  - 今回この敷地を、見晴らしの素晴らしい場所であると感じて1年半程前に土地を購入させていただいた。この場所では、経営している会社の研修施設としたいと考えている。利用するのは基本的に会社のメンバーであり、不特定多数ではない。この場所で一日一緒に過ごすことによって信頼が高まる目的の施設としたい。一般の人には開放せず、管理人を置いてしっかりと管理をし、ファイヤーピットについても危険にさらされることのないように管理をしていきたいと考えている。樹木についても木の切られている部分についてこれからどうしていくか検討していく予定ではある。今ある木についても、極力切らないよう配慮をする予定である。(MS)
    - 研修用という説明であったが、日がたっていくと利用の仕方が変わっていくとは思いますが、今利用頻度や利用時間はどのように考えているか。(住民⑨)
    - 平日をメインに考えている。外で騒ぐということはないと考えており、いろいろなアクティビティーをしたり学びあいやご飯を一緒に食べたりできたらと想定している。また天気の良い日には、外で泊まることも検討している。(MS)
- ・一度に何人ぐらいがこの施設を利用する想定か。(住民)

- 最大で20人程度を想定している。(MS)
- ・敷地の近くに住んでいるが、どうしても話していくと声が大きくなったりすると思うが、それを防ぐ手立てを考えてほしい。(住民)
- 利用は自社の社員であるためしっかり管理が可能で、その管理も劣化しないようする予定である。(MS)
- ・管理人は常駐か？(住民)
- 常駐する想定でいる。(MS)
- ・駐車場が2台しかないが足りるのか。(住民)
- 利用する社員は公共交通機関で来ることを想定しており、搬入等に車を使う予定で、2台もあれば十分であると考えている。道幅も細いため、軽自動車のようにできるだけ車も小さいものを選定する予定。(MS)
- ・これまでもこの敷地を空き地だと思って、インバウンドの外国人旅行者が斜面の上まで遊歩道を通って上がっていき、朝家の窓から目があうということがあった。運用開始後は管理をしっかりしてもらいたいということがないようにしてほしい。(住民⑩)
- 敷地と道路の間には塀を設ける予定でいるため、部外者が敷地に入るということはなくなる。(SK)
- 管理者としてもしっかり管理をお願いしたい。(住民⑩)
- 承知した。(MS)

## 5)その他

- ・バレルサウナの熱源は何か。(住民⑨)
- 電気式のヒーターを想定しており、火気は無いため安全です。(SK)
- ・海への景観を意識して家を建てている。他人の敷地に意見を言えないことは承知しているが、バーベキューなどの際には配慮してほしい。家からの眺望がどのようになるか、別の機会に改めて教えてほしい。(住民)
- 眺望についてスケジュールを調整してご自宅へお伺い説明させていただく。(SK)
- ・予定建物は崖に近い位置で計画されているが、崖の下を掘られると崖が崩れる恐れがあり心配である。(住民)
- 今回の建物は木造であり地下室もないため、基礎の掘削は必要最小限です。(SK)
- ・崖の近くに擁壁を作ったりはするのか。(住民)
- 崖の近くではなく、道路と敷地の境界沿いの方で、レベル差が1.8m程度あるため、安全にその差を整えるために擁壁を構築し直す予定としている。
- 詳しくは3枚目の資料で、赤色をつけているところが盛土とする部分、黄色をつけているところが切土とする部分となっている。(SK)
- ・崖の途中に砲台跡の石垣があるが、その崩落を懸念している。(住民⑧)
- 事業区域外で触る予定はない。(SK)
- ・敷地の内側に点線が記載されているが、何か。(住民⑨)
- これは地番の区分けの線で、この場所に実際何かがあるわけではありません。(SK)
- ・図面でピンクに色付けされている部分があるがこれは何か。(住民)
- これは急傾斜地に基づくレッドゾーンに指定されている部分を表現したものです。今回の事業区域にはほとんど入っていない(触らない)です。(SK)
- ・工事の着手時期はいつか。(住民)
- 順調に条例手続きが進むと1年後の夏に着工となる予定である。工期も1年程度を見込んでいます。(SK)
- ・工事車両もたくさん入ってくるのか。ガードマンはつけるのか。(住民⑤)
- 工事車両は小さいので、出入りの頻度は高い時期もあると思います。コンクリート打設時やクレーン搬入時、土を搬出する際などのポイントポイントでは、ガードマンを設置することを想定している。(SK)
- ・道路端のU字溝の蓋が何度直してもよく割れているので気を付けてほしい。(住民)
- ・建物の規模からも消防設備の設置義務はないと思うが、何か消防上の対策を考えているか。(住民)
- 消火器等の設置と、火を使う場所の近くには水栓を設けるなどの検討をしている。(SK)
- 消火栓もないため、スプリンクラーを設置するなど配慮してほしい。(住民)
- 駐車場の前あたりの道路中央部に消火栓のマンホールがあるためそちらで対応する予定である。(SK)
- ・事業主と今回運用方法等について話ができるが、今後他者へ売却することを心配している。なるべく長く使ってほしい。(住民⑨)

- ・ファイヤーピットを含む安全性の件など、改めて対応結果を教えてほしい。(住民)  
→承知した。開発条例に基づく近隣説明の機会にご説明差し上げる予定です。(SK)
- ・また説明会という形で説明をしてほしい。以前やさらにその前のオーナー及び業者と比べると、丁寧に説明して頂けていると感じている。今後もしっかりと意思疎通を出来ればと思っている。(住民)  
→開発に基づく説明会の機会があるためそのタイミングでの説明会を予定している。予定では数カ月以内の実施となる予定です。その際に今回の説明会でのやり取りとその対応という形で報告する予定です。(SK)

以上

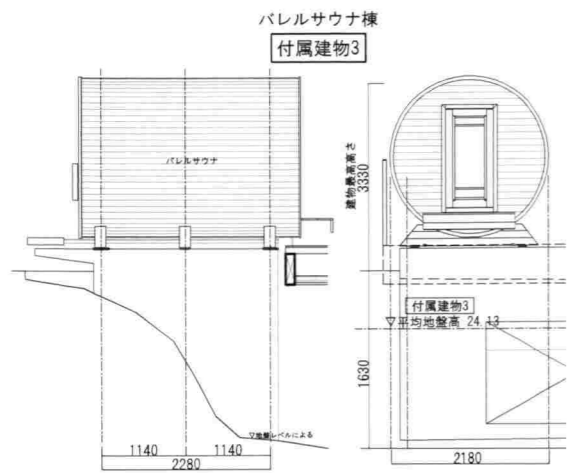
海(7.0)



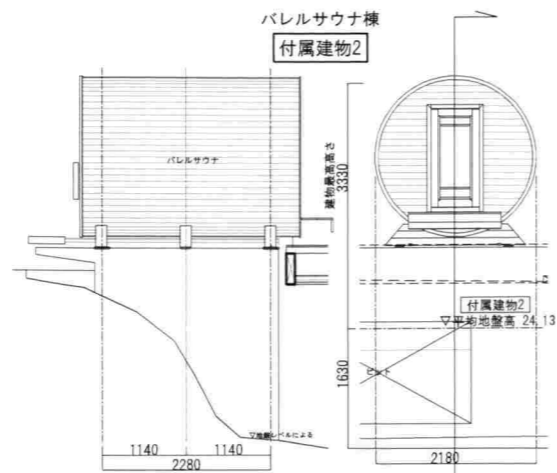
- 申請建物1** 2階建  
用途：寄宿舎  
最高高さ：7.070m  
延床面積：239.30㎡  
建築面積：148.78㎡
- 付属建物1** 1階建  
用途：水廻り棟  
最高高さ：3.77m  
延床面積：6.88㎡  
建築面積：6.88㎡
- 付属建物2** 1階建  
用途：パレルサウナ棟  
最高高さ：3.33m  
延床面積：6.60㎡  
建築面積：6.60㎡
- 付属建物4** 1階建  
用途：パレルサウナ棟  
最高高さ：3.33m  
延床面積：6.60㎡  
建築面積：6.60㎡

土地利用方針図 1/250

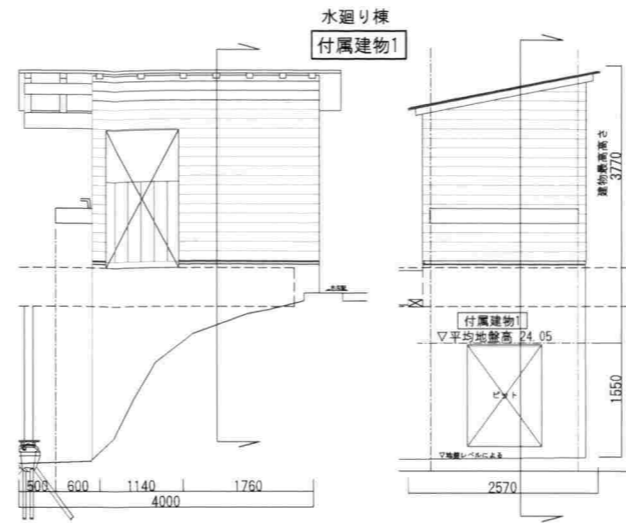




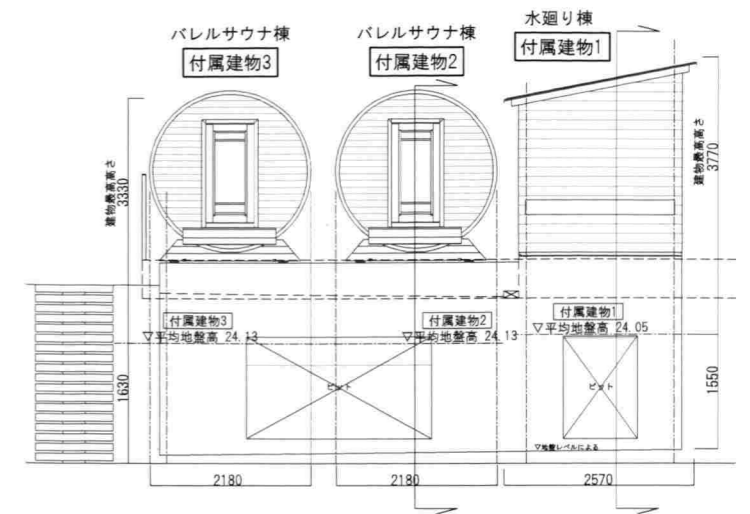
付属建物3 立面図



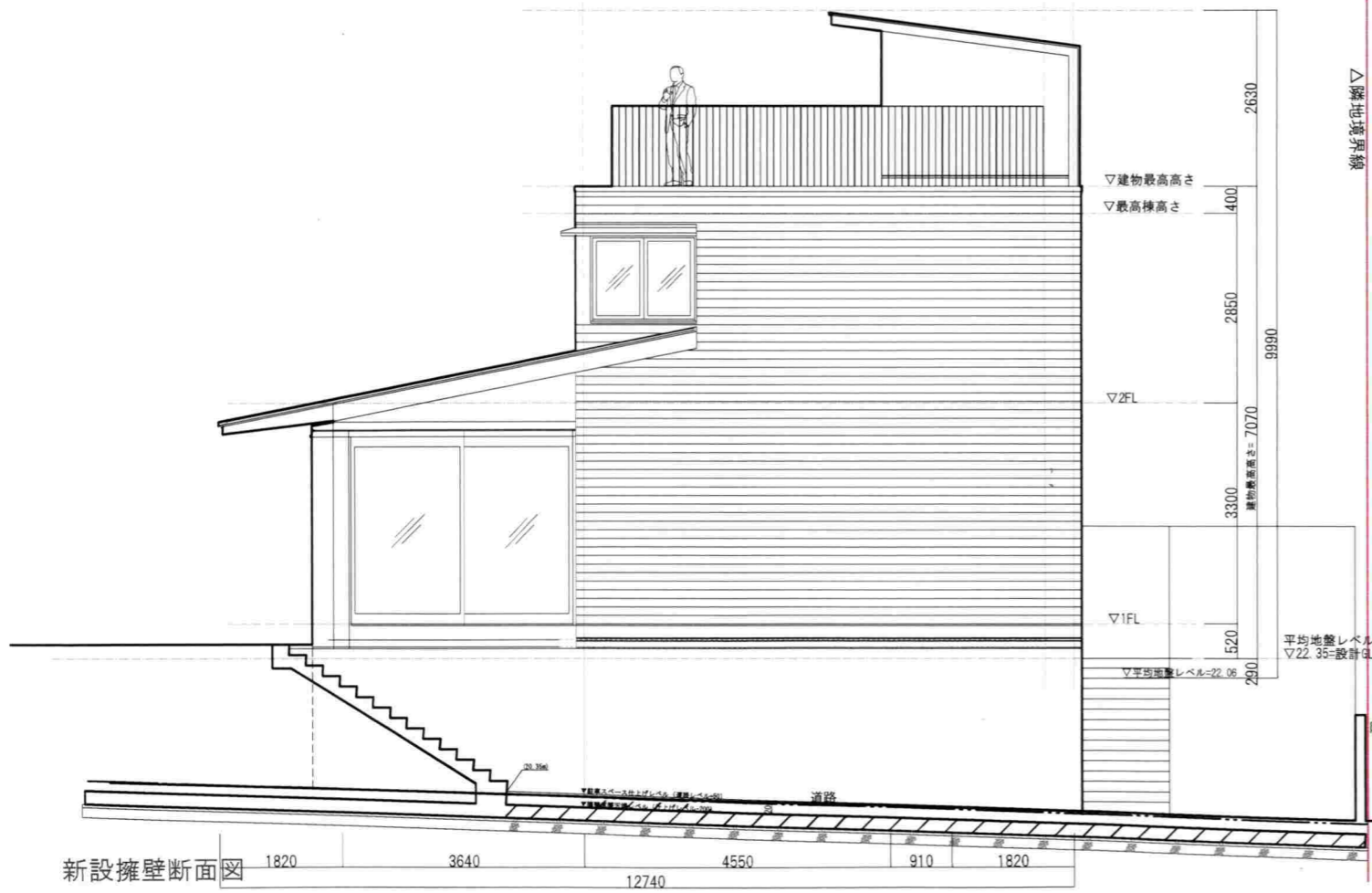
付属建物2 立面図



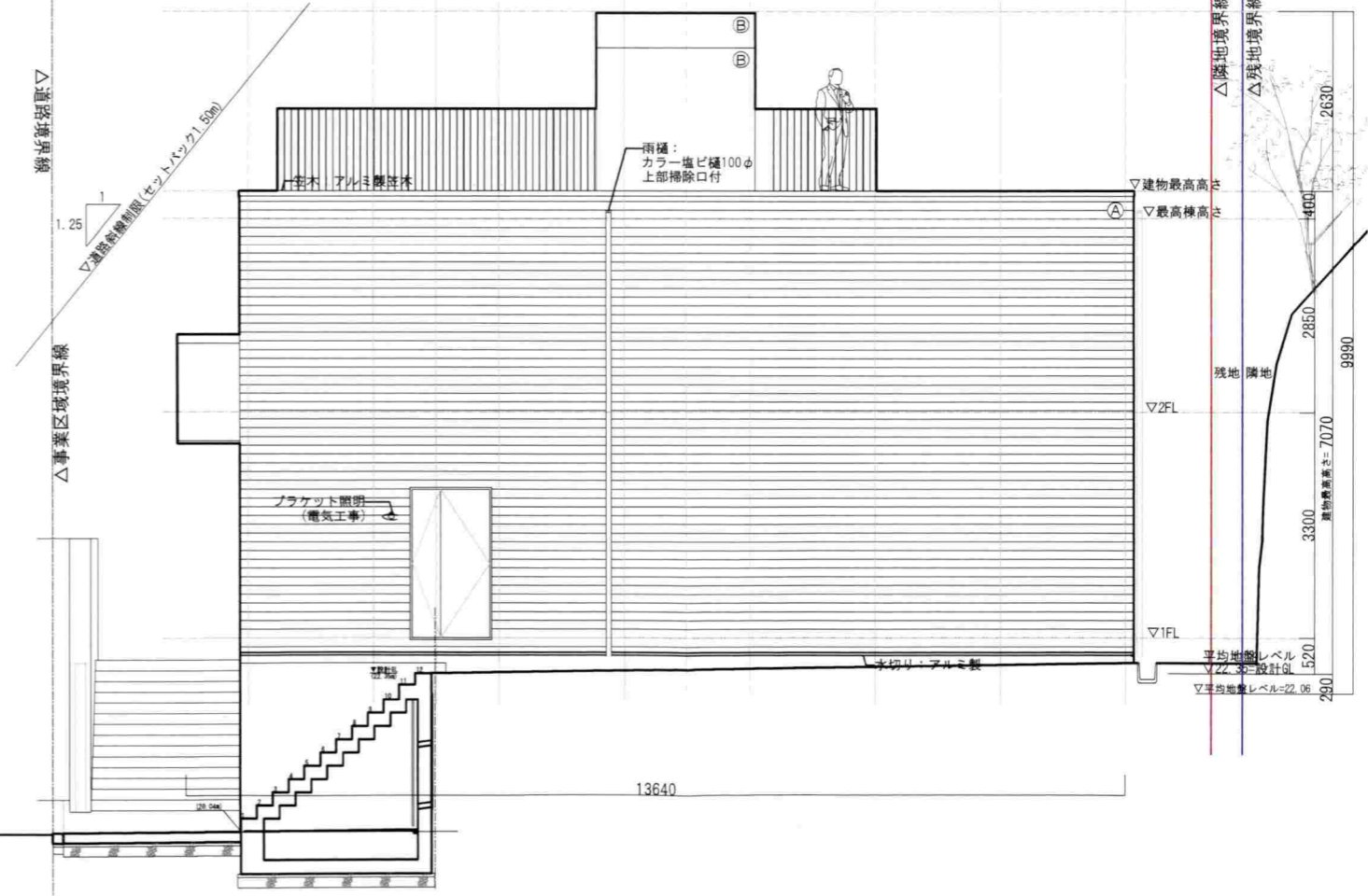
付属建物1 立面図



付属建物1・2・3 立面図

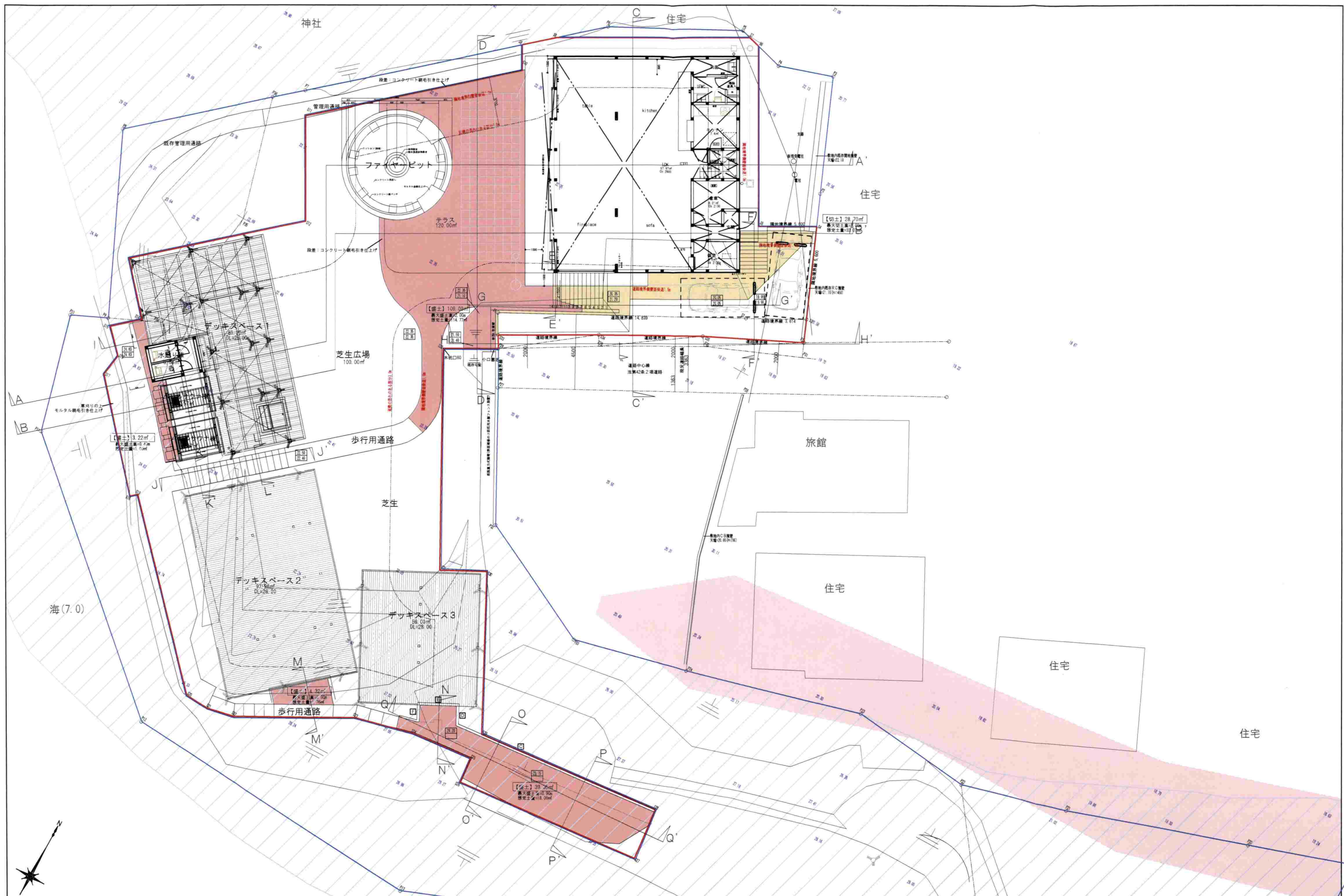


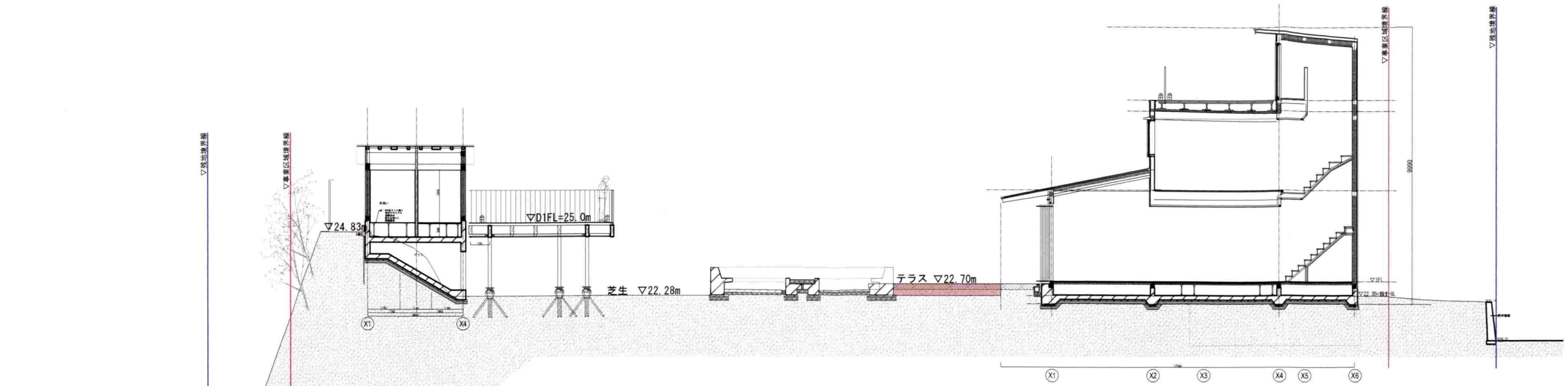
申請建物1  
南東（道路）側立面図



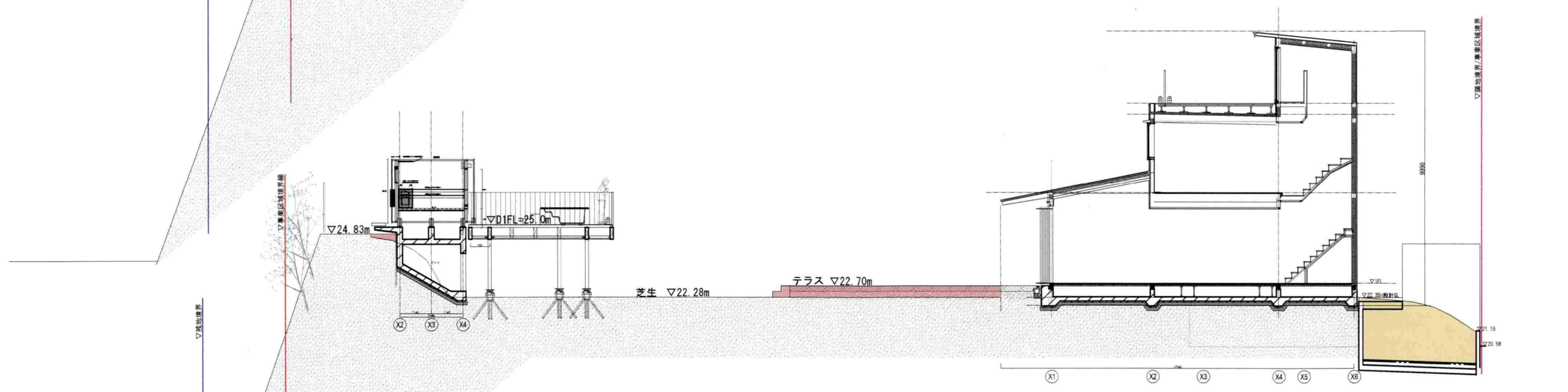
申請建物1  
北東（隣家）側立面図



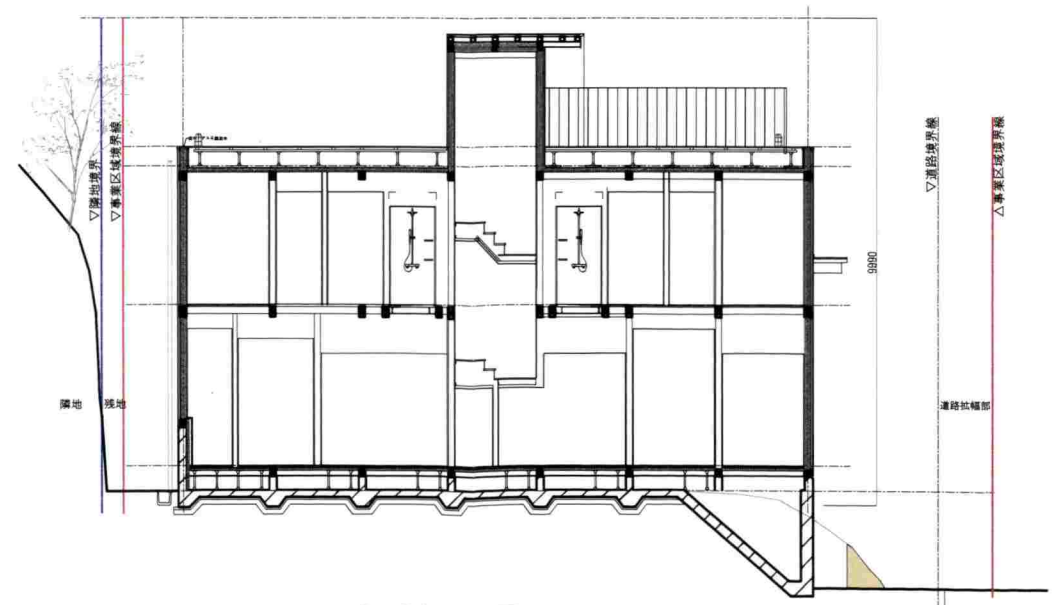




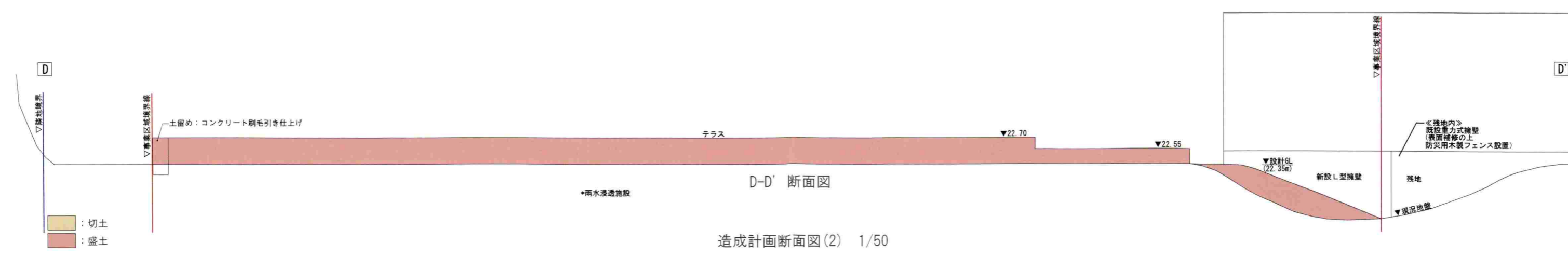
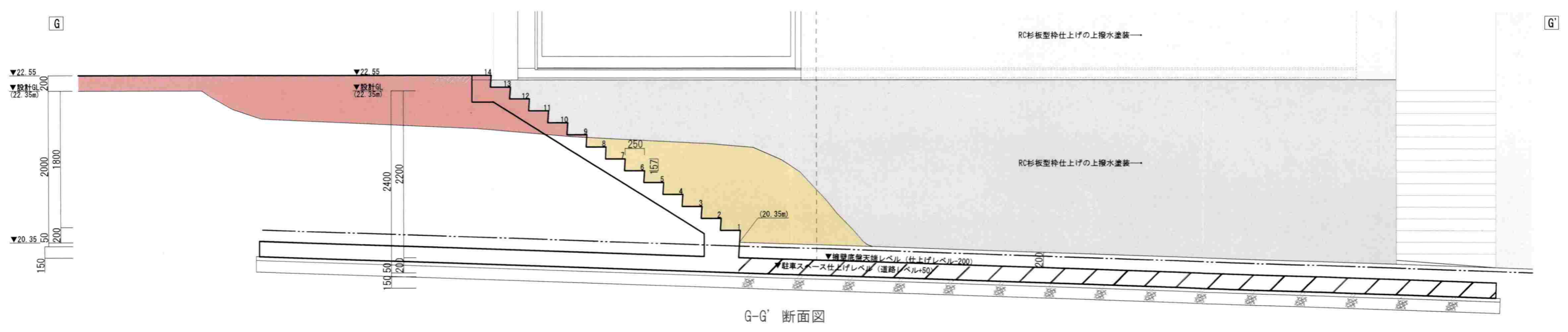
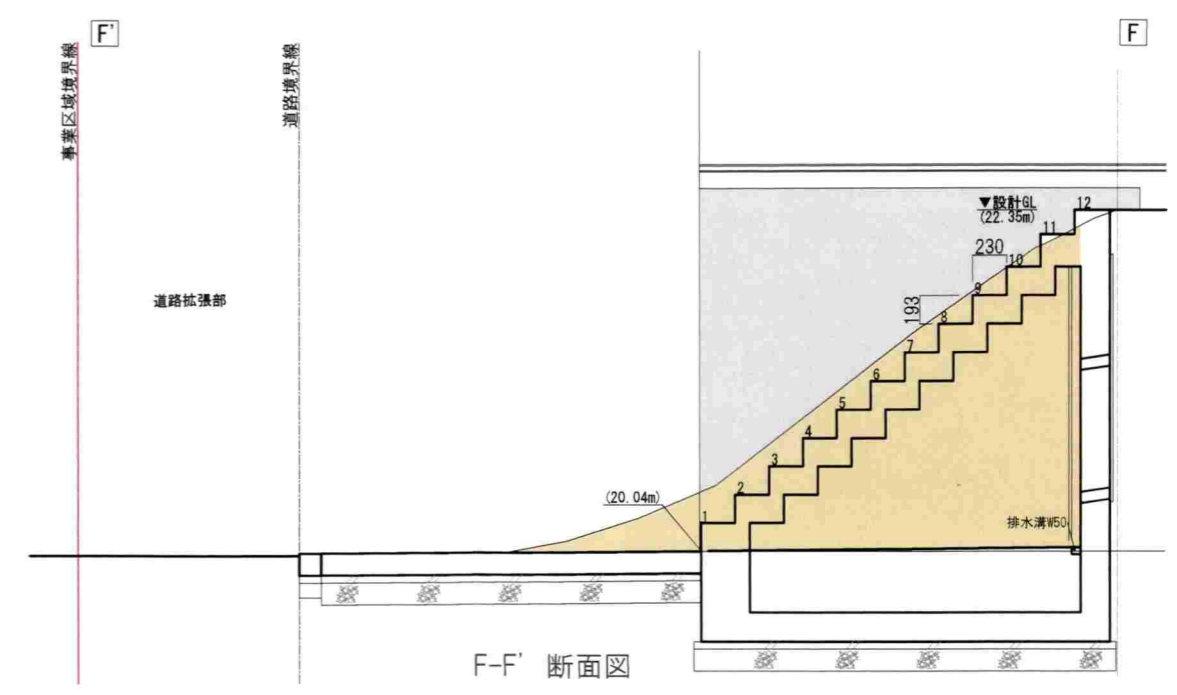
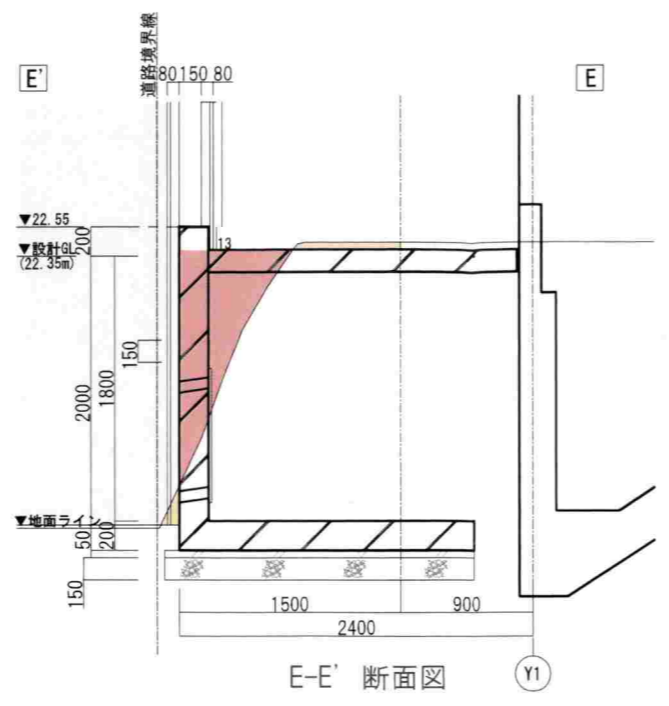
A-A' 断面図



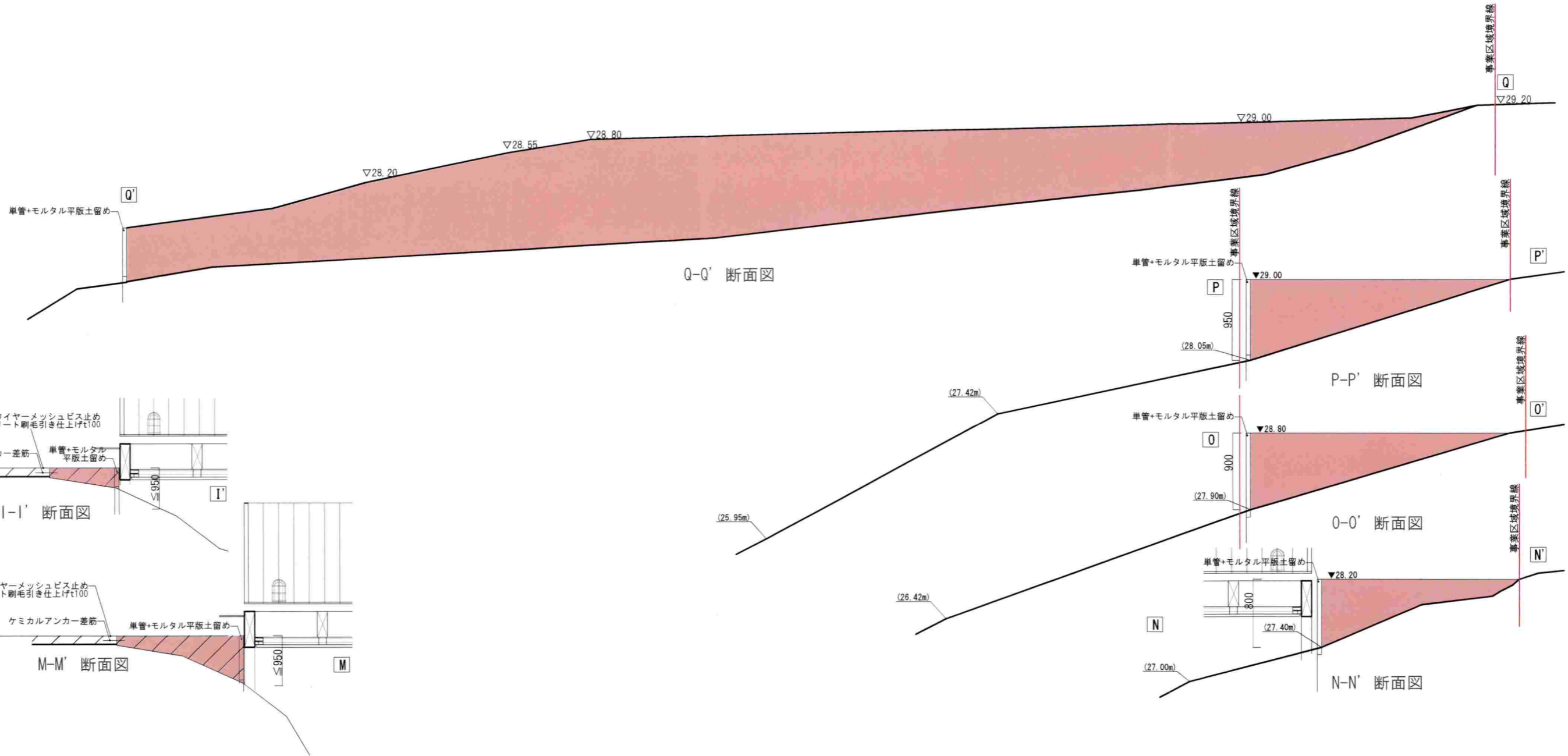
B-B' 断面図



C-C' 断面図



: 切土  
 : 盛土



: 切土  
 : 盛土

