

大規模・中規模開発事業見解書

令和 6 年 11 月 19 日

(宛先) 鎌倉市長



住所 東京都港区海岸 1-9-18
国際浜松町ビル 7F

事業者 氏名 株式会社ラ・アトレ
代表取締役 脇田栄一

電話 03-5405-7301

住所 東京都渋谷区恵比寿南 1-14-1-402

代理人 氏名 有限会社ケミカルデザイン
一級建築士事務所 奥村 俊慈

電話 03-6412-8931

〔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。〕

次のとおり提出します。

事業の目的		共同住宅 (10 戸) 1 棟の新築	
事業区域	地名地番	鎌倉市 小町二丁目 386-1 の一部 外 1 筆	
	面積	2050.45 m ²	
意見書番号	意見の内容		意見に対する見解
R5-172-1	1. まちづくり条例に基づく説明会は、 (1) 貴事業者も第 4 回説明会後に認め、 当団体へ送付した議事録にも記載があるように、建物について説明が終了していないこと、及び、(2) 住民がごく一部の意見しか表明できていないにも関わらず、貴事業者が設定した議題の途中で、二度に渡り一方的に予定時間の途中で説明会の終了を宣言していること、住民に他に意見がないか確認が行われていないことなどから、住民の意見を聴いているとはいえず、まちづくり条例に基づく説明会は終了していないと考える。まちづくり条例に基づく説明会を実施されたい。		1. について まちづくり条例の手続きについては、鎌倉市とも協議し進めております。ご要望のまちづくり条例に基づく説明会の開催は行う予定はございません。なお、説明会については、任意で開催させていただきます。 また、まちづくり条例の手続き上の意見書の提出期間は過ぎていますので、新たなご意見については、今回頂戴したような要望書、意見書を事業者に直接頂ければ、事業者見解書にてご回答したいと考えております。

2. 貴事業者が現地で掲示している図面には、説明会で配布され、説明は行われなかった小町大路の門が記載されておらず、同じ位置には緑地を設ける予定とされている。この事実は、現地の掲示が正当性を欠くものであると考える。貴事業者がそうではないと考えるのであればその理由を具体的に説明されたい。

2. 計画を地下室を建設しないものに見直すこと。その理由は以下のとおりである。また、(1) — (4) の中の質問にも誠実な回答を求める。

(1) 事業者の説明では8000立方メートルもの土砂の搬出を想定しているとのことである。小町大路が鎌倉市の中でも歩行者尊重道路の第一優先順位とされていることから明らかなように、車、自転車、歩行者ともに通行量が多く、道幅が極めて狭く、歩道もなく、歩行者、自転車等にとり非常に危険、かつ、渋滞が多く、このような大量の土砂を積み出すことに伴うトラックなどの通行がお年寄り、子供などを含む歩行者、自転車等の安全に重大な影響を及ぼし、また、深刻な渋滞を、招くことは、不可避である。なお、事業者は説明会で、最大積載量八トンのトラックでの積出を想定しているとの説明をし、もしこの想定が違っていたら連絡するとのことであったが、この点を明らかにされたい。また、事業者は最大積載量八トンのトラックを普通免許でも運転できるとの説明をしたが、今でもこのような認識が明らかにされたい。これらの説明が現在の認識或いは事実と異なるとすれば、事業者自らが誤った想定で地下を掘削することを杜撰な計画を進めようとしたこと、及び説明会でこのような誤った説明をしたことの責任をどう考えるか明らかにされたい。

2. について

まず、小町大路側の門は、建築物として棟扱いしない外構の構造物です。

現地に掲示している建築図面は、主に建築物として申請する建物を示しており、門については掲示図面には記載する必要がない判断をしております。

2. 地下の計画については、説明会でご回答した通り変更する事は致しかねます。

(1) について

工事車両、走行台数については、以下の通りとなります。

まず、小町大路は道路交通法により「大型車両規制」となっております。

この規制に従い、大型車両に該当しない工事車両を選定し、3～4ヶ月間（1ヶ月当たり稼働23日間と想定）の期間において、3往復／日となります。

なお、工事車両の運行については、道路交通法の順守はもとより所轄警察署の指導に従い運行いたします。小町大路の交通等を勘案し、歩行者の安全確保を第一に今後施工会社と協議致します。

施工会社が決まり次第、施工計画図などで具体的な説明を行う予定です。

「最大積載量八トンのトラックでの積出を想定しているとの説明をし、もしこの想定が違っていたら連絡するとのことであったが、この点を明らかにされたい。」については、8月25日の説明会にて、弊社担当より、「最大積載量8トンではなく、車両重量が8トンであると思われますと回答しております。」

「また、事業者は最大積載量八トンのトラックを普通免許でも運転できるとの説明をしたが、今でもこのような認識が明らかにされたい。」については、ご指摘のような

	(2) 近隣には日常から使用されているのみならず、災害時には緊急用の水としても用いられる井戸が存在する。事業予定地内における平成 25 年の試掘の結果でも地下 1.2 メートルを試掘した時点で大量の湧き水があったと記録されており、地下を 6ー7 メートル掘削することにより井戸が枯れないし水量が減少する可能性が非常に高く、日常の水源を奪うことになるだけでなく、周辺住民の災害時の安全に重大な影響を及ぼす。したがって、井戸の枯渇や水量の減少は、金銭の補償では賄えるものではない。井戸にこのような影響が生じないと考えるのであれば、その具体的な根拠を説明されたい。 (3) 幅広い面積を深く掘削することにより、(2) のように大量の湧き水を汲みだすことで、周辺地域の地下水位が低下することなどにより、周辺の建物や植生に影響が出る恐れが大きい。このような影響が生じないと考えるのであれば、その具体的な根拠を説明されたい。 (4) (3) の地下水の影響のほか、幅広い面積を深く掘削することにより、周辺の建物に傾きなどの影響が出る恐れが大きい。このような影響が生じないと考えるのであれば、その具体的な根拠を説明されたい。	認識ではございません。誤解を招く発言でしたので、ご指摘の発言は撤回させていただきます。なお、工事で使用する車両（運転免許）に関しては道路交通法に従います。 (2) について ご指摘の「事業予定地内における平成 25 年の試掘の結果でも地下 1.2 メートルを試掘した時点で大量の湧水があったと記録」については、弊社は認識確認しておりません。そのため、弊社ではご指摘の地下水に対する影響の有無については、具体的な根拠を示すことは出来ないと考えております。但し、弊社としては敷地内 2 か所に観測井戸を設け、水位変化の確認を行います。また、その観測井戸の水位については、ご要望があれば開示致します。なお、水位の調査は準備整い次第、工事完了まで実施致します。 (3) について 今後選定する施工会社と協議し、適切な山留工法を用い、周辺環境への影響を最小限にする対策を行います。施工会社が決まり次第、施工計画図などで具体的な説明を行う予定です。 (4) について 上記 (3) に同じく施工会社が決まり次第、施工計画図などで具体的な説明を行う予定です。
--	--	--

3.小町大路に面して門を設置しないこと(交通等に重大な影響を及ぼす。掲示されている図面には、記載されていない。) 4.小町大路側を道の端から全ての構造物、緑地などを1メートル以上後退し、そこに、歩道を整備し、一般歩行者を通行可能にすること 5.建物の壁面をできるだけ原案から後退させること 6.屋上テラスの面積を50%以上縮小すること 7.屋上テラスから隣家等の敷地及び屋内が見えないよう、十分な高さの目隠しの柵を設けることをふくめ、万全のプライバシー保護策を講じること 8.屋上テラスでのパーティーや騒音を出すことを禁止すること	3. について まず、門の設置は、車両の出入りを認識させる役割と考えています。この門の設置による周辺交通への影響は少ないと考えております。なお、出庫口には安全対策として、カーブミラーやパトランプの設置を行います。 門の図面記載については、本見解書 前段の2. のご回答のとおりです。 4. について 計画地前面道路部分のセットバックについては、車両運転手側から見た場合、南北の敷地境界際に死角が生じます。弊社としては、このような道路形状は、歩行者の飛び出しなどの危険性があるとの認識でございますので、弊社敷地部分のみのセットバックはお断り致します。 5.について 本計画建物は、関係法令などを遵守した上で、隣地との離隔は周辺建物同程度の離隔を確保しております。従い、弊社としては、建物壁面後退については致しかねます。 6.7.8.について 屋上テラスからのプライバシーに対する懸念からご要望を頂いていると思いますが、屋上テラスには目隠しパネルを設置し、ご近隣の皆様方へのプライバシー配慮を行います。また、屋上テラスの使用方法については、管理規約で定めます。なお、管理規約の作成は、分譲開始時となりますので、開示可能な時期にご説明致します。
---	--

	9.北東側の窓を全て曇りガラスとすること 10.民泊を禁止すること 11.空調の室外機、排気口などを周辺住民への騒音、排気などの点から影響のないように配置すること 12.変圧器を建物の内部に配置し、外部に騒音、振動等が漏れないように万全の対策をとること 13.プライバシーの保護、景観等の観点から、全ての緑地に1階及び2階からの視線を遮断するに十分な高さで十分な量の常緑樹を植栽すること 14.ゴミ置き場は建物の中に設置すること	9.について 具体的にどの部分の窓をご指摘されているのかご教示頂ければ、互いの位置関係を確認し、ご要望されている方と協議致します。 10.について 民泊については、購入者へ交付する重要事項説明書及び管理規約で禁止致します。 11.について ご指摘の関連機器の設置場所は検討致します。 12.について 変圧器の設置場所は、東京電力と協議の上設置基準に基づき、外部、かつ東京電力の職員が24時間出入り出来る場所に設置します。また、変圧器は、東京電力の所有物であり、その仕様等は一般に開示されておりません。 13.について 植栽計画については、剪定管理の問題等を考慮し、周辺建物へのプライバシーに配慮する計画を致します。 14.について 地下に、ごみ保管場所を設けます。 小町大路側に計画しているごみ置場は、ごみ収集時に、管理会社にて持ち出す場所で、常にこの場所にごみが放置されるわけではございません。
--	--	--

15.近隣に病人や高齢者が多数居住しており、工事の振動、騒音、粉塵などについては、周辺住民の健康に影響を及ぼさないものとする 16.北東側の隣家の門への通路については、スペース、景観を含め、現在と同等もしくはそれ以上のものとする 17. 北東側の駐輪場の入り口を小町大路側に3メートル以上ずらすこと(北東側の隣家の静寂・平穏の確保と自転車、バイクなどの門の石敷きへの乗り入れを防止するため) 18.北東側の道路を自主計画・自主協定に則って2メートル以上セットバックするとともに、電信柱をセットバックよりも後退させ、車両の通行可能な状態とし、これを維持すること。 19.南西側の窓から隣家の風呂や寝室などが見える。この点について具体的な対策をとること 20.窓やバルコニーからの騒音の防止について、防音サッシを使用するなど具体的な対策をとること	15.について 今後選定する施工者へ予めお伝えし、対応を検討致します。 施工会社が決まり次第、施工計画図などで具体的な説明を行う予定です。 16.17.について 北側通路使用者の方とお話させていただき、決めていきたいと考えています。 18.について 本計画は、自主まちづくり協定計画書に準じて、既に北東側道路は2メートルの後退を行っております。(自主管理の歩道状空地として確保しております) 電柱は計画建物の引き込み電柱ではありませんが、東京電力と協議の上、移動することを予定しております。 車両の通行については、弊社分譲マンションの自主管理の歩道状空地であり、軽車両以外の通行は安全上致しかねます。 19.について ご要望があれば、当事者の方とお話をさせて頂きながら、具体的な対策を検討させて頂きます。 20.について 防音性能を高めた商品構成と致します。
---	--

	21.住民の多くは鎌倉駅に行くときには北西側の出口を利用することが予想される。鎌倉駅に向かう際に、本共同住宅のゴミ集積所以外にゴミを捨てることが懸念されるが、これを防止するため、単なる注意に止まらない、具体的な措置を講じること 22. 上記の各点で、住宅完成後の管理等にも関わるものについては、管理規定等に盛り込むことは当然のこととして、住民との協定を締結し、その遵守を担保すること 23.周辺環境及び近隣住民の不安を考慮し、十分な協議の上住民との合意に達してから工事協定書の締結後、着工に入ること	21.について ゴミを捨てる人間のモラルとなりますが、計画マンションのごみについては、指定された場所へゴミを捨てるよう管理規約に記載致します。 22.について 弊社としては、販売時に購入者にご説明は致しますが、協定を締結し、その効力を担保する事までは致しかねます。 23.について 施工者決定後に工事協定書を提示致します。当然締結に向けた協議は行わせていただきますが、もし、合意に至らなかった場合、事前に周知する工事遵守事項に従い、着工させていただきます。 以上
--	--	--

R5-172-2	鎌倉小町 PJ（仮称）に対する意見を以下に提示します。 <工事に対して> 1.住民の生活が脅かされないように十分な騒音、振動対策をお願いします。 2.近隣に在る井戸の水位や（濁りが発生しないなどの）水質について配慮を求めます。 3.もし地盤調査を行ない、地盤改良が必要となった場合、埋蔵文化財が破壊される可能性があります。この点についての展望はありますか。 4.工事車両が通行する小町大路は通学路ですが、教育委員会への説明は済んでいますか。 5.電波障害が発生しないことを予め、調査してください。	1.について 施工者へお伝えし、配慮するよう指示いたします。 施工会社が決まり次第、施工計画図などで具体的な説明を行う予定です。 2.について 従前の説明会時に井戸をご所有者されている方のお名前を伺っておりますので、ご理解ご協力いただければ事前に水質調査及び水位調査の実施を行わせていただきます。なお、水位の調査は準備整い次第、工事完了まで実施致します。 3.について 文化財保護法に基づく手続により、必要な試掘・本掘などの調査を実施するとともに、調査後の結果については、行政の指導・指示に従い施工いたします。また、文化財発掘調査後に、地盤改良の有無に係わらず、建物の基礎工事において、一定深度の掘削を行います。 4.について 施工者が決まっておりませんので、決定後周辺の学校へのご挨拶を行います。 5.について 工事期間中及び建物竣工後において本建物に起因するテレビ電波受信障害が確認された場合、原状回復の対策を行います。なお、発生した場合には、対策方法については専門業者よりご説明させていただきます。
----------	---	---

	<建築物に対して> 1.激しい降雨・降雪時に敷地内外に水が表出しないように屋根の勾配は設計されていますか。 2.緑化地はどのように計画されていますか。草木の手入れに除草剤などを使用し、周辺の動植物に影響を及ぼさないような配慮を求めます。又、落葉時期の掃除も想定されます。 3.火災の発生などの問題が起こりえるため、建設時ないし建設後において太陽光発電パネルは設置しないことをお願いします。 以上ですが、周辺の住民の中には、鎌倉市まちづくり条例の説明会が終了したことやこの度の意見書について知らない方々もいます。開発区域に関わる全住民に周知され共有できる取り決めがなされることを希望します。	1.について 屋根勾配は、雨水が流れ落ちる十分な勾配を確保し、かつ越流に配慮して、軒先に適切な軒樋を設置致します。 2.について 樹種は未定ですが、常緑樹、落葉樹等で緑化致します。また、管理においては年間剪定計画を立て適宜植栽管理を行います。通常であれば除草剤の使用は致しません。落葉については、日常清掃で対応致します。 3.について 太陽光発電パネルについては、関係各課と協議した上で、設置の是非を決定する予定です。 ご意見を真摯に受け止め、今後も誠意ある対応を行います。
--	---	--