

大規模開発事業説明会開催結果報告書

令和 6 年 3 月 7 日

(宛先) 鎌倉市長



事業者

東京都港区西新橋二丁目8番6号
大和地所レジデンス株式会社
代表取締役社長 下村 俊二
電話 03-3509-1371
東京都千代田区外神田四丁目14番1号
エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社
代表取締役社長 辻上 広志
電話 03-6811-6441

代理人

東京都豊島区高田3-30-15 B3ビル
株式会社スタイレックス 代表取締役 黒田 豊
電話 03-6709-0380

〔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 (158 戸) 1 棟及び駐輪場 1 棟、バイク置場 2 棟の新築	
事業区域	地名地番	鎌倉市 由比ガ浜4丁目1102番4外2筆
	面積	17,204.15 m ²
説明会の開催日時	令和 6 年 2 月 4 日	
説明会の開催場所	名称	鎌倉商工会議所 ホール (地下)
	所在	鎌倉市御成町 17-29
説明会に参加した市民の人数	38 人	
添付書類	<input checked="" type="checkbox"/> 市民への説明内容 <input checked="" type="checkbox"/> 説明に使用した資料 <input checked="" type="checkbox"/> 説明会で出された市民からの意見 <input type="checkbox"/> その他	

(仮称) 鎌倉市由比ガ浜 4 丁目計画について
住民説明会 議事録

【日 時】 2024年2月4日(日) 10:30~12:00

【場 所】 鎌倉商工会議所「ホール(地下)」

【内 容】 「鎌倉市まちづくり条例」に基づく計画概要基本事項のご説明

【出席者】 住 民 : 38 名 (出席簿記載なし 5 名及び途中退席者 15 名含む)

事 業 者 : 大和地所レジデンス株式会社 2 名

エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社 2 名

設 計 者 : 株式会社スタイレックス 1 名

開発設計 : 株式会社ティープランニング 1 名

【使用資料】 「(仮称) 鎌倉市由比ガ浜 4 丁目計画について」

プロジェクターを使った図面の投影と配布資料による。

■ご挨拶・事業者紹介

■事業者 : まちづくり条例による説明会を始めます。

■住民側より緊急動議が出される

◆住民 A

すみません、緊急動議を出します。

◆住民 B

今日のこの会議が無効になりますので、今日の会議を議事録ということではなく、今日の会議の記録ということで、審議員の方々には見ていただきたい。

今日の説明会が無効であると主張する 3 つの主張について、

- ・これまでの手続きに瑕疵があった
- ・事業者が地域住民に対しての面談で虚偽の説明をした
- ・この説明会の日程を決める際の手続きに瑕疵があった

これまでの手続き瑕疵があったということで、元々の届出は 5 月 15 日に事業者から提出されて、5 月 16 日に鎌倉市に受理されており、その 6 ヶ月後の 11 月に変

更届出が提出され、そして今日に至っています。この間、条例で定められている手続き、必要な手続きが行われていないという疑義があります。

市民団体は先日、弁護士を伴って鎌倉市の市役所の事業課と政策課を訪ねております。その際に事前に質問状を出し、なるべくその場で答えていただこうと思っておりましたが、いくつか明確な答えが得られなかった箇所があり、今情報公開も含めて、さらなる調査を進めているところです。

ただ、その中で事実認識が同じだが、その評価について分かれているポイントがあります。それが特に5月16日に元々の計画が提出されて受理された後、まちづくり市民団体への速やかな通知、その事前に行われる標識の設置、これが行われていなかったということです。鎌倉市は事実認識については全く同じであるものの、違法か適法かであるかについては、考え方を留保するという状態になっています。それに対して我々の考え方としましては、この手続きが正確に行われなかったというのは、まちづくり条例27条を満たしていないということになり、市が回答を留保しているということ、すなわち合法違法かが明確になっていないということになります。本日の説明会は、これまでの全ての手続きが合法に行われていることが前提で成り立つので、そこに疑義が発生して市役所も明確な答えを持っていない以上、今日の説明会は無効であるというふうに言わざるを得ないと考えております。これが本日、この会議が無効であると考えの一つ目の理由です。

次に2つ目の主張ですが、事業者が地域住民に対して行った面談で虚偽の説明を行ったため、今日の会議は無効であるという主張です。

昨年10月頃、事業者の一方である大和地所レジデンスより、各行政手続きを開始するために地域住民に対して面談を行いたい、という申し出がありました。地域住民側は、やや戸惑いがあった受け止めたわけですが、皆さんもご存知の通り、あの土地については10年以上、ずっといろいろな議論が行われていることを鑑みると、事業者と信任関係を築くのにはちょうど良いタイミング、機会ではないかということで、この面談を受け入れました。面談は11月15日にかいひん荘で行われ、当日7時から始めますと言ったところ、事業者側の事業者を代表する執行役員開発事業本部副本部長が大幅に遅刻され、実際には7時半からという経緯になります。その場で地域住民側から前の事業者からどういった経緯を引き継がれたのか、と質問したところ、その質問には正面から答えず、まずこの土地や、この事業を見たとき、非常に難しい事業になるだろうという風に第一印象を持った、ということが最初のお話です。次の発言として、この土地を見たら、マンション事業者として日本一のマンションを作りたいという思いが沸々とわいてきた。鎌倉市内で歴史的にも非常に価値があり、旧鎌倉地域では唯一残された平らな土地になる。ここは日本一のマンションを作るのにふさわしい位置にあり、鎌倉二の鳥居付近で分譲されたマンションをはるかに凌ぐものになる。というふうに仰られてた。それと同時

に一方で、土地の購入価格＋経費を上回る金額を出す人が出てくれば喜んで売却します、という話があった。さらに、皆さんがもしマンションの反対、建築の反対をされるのであれば、その他の皆さんで調達して買われてはどうですか。ということまで仰られた。

それが11月15日の翌々日11月17日に、事業者は原計画から変更届出を出しております。その変更届が出た後、12月4日に今日の2月4日の説明会を行うことを決定しております。その後、12月15日に地域住民側は市役所からの通知を受け取っております。これがその事業届けです。受け取った通知を見たところ、マンションの案は通路と駐車場とバイク置場、これに住居158戸、延面積が16600㎡ということで、1戸あたりの住居が100㎡に満たない計画であることが分かります。

明らかに事業主がかいひん荘で説明した内容とは異なるということが分かったと思います。それに対して我々の考え方としては、まず、鎌倉市のまちづくり条例3条で、まちづくりは、市・市民および事業者の相互の信頼・理解及び協力のもとに市民の参画によって行わなければならない。市民・事業者は相互の信頼を醸成していかなければならない、ということが明記されております。虚偽の説明をする事業主、これはすなわち、もちろん常識に相当反していますが、具体的にはまちづくり条例にも反しているということで、今日の説明会を行う資格はない、というふうに分かります、したがって今日の説明会は無効である。

次に3つ目の主張になりますが、これは今日の説明会の日程を決めたプロセスに瑕疵があるというものです。まず11月の面談前後から断続的に、説明会の開催日程を決めたいというお話がずっと続いておりました。当初は12月のクリスマスシーズンの日にやりたいという話があり、それは人もなかなか集まらないだろうということで反対をし、その後1月の年明けのすぐにやりたいという話があって、それも反対して今日に至っているが、結局今日2月4日に決めたのは12月4日というふうに思っております。

説明会の開催日が決まった後に地域住民が知ったことですが、本来であれば事業者は届出を出した後、速やかに標識を設置して、その情報を地域住民の方々が見た後に説明会の日程を決める、ということが本来の流れになっております。

それにもかかわらず、実際には12月4日に2月4日開催ということが決まったと同時に標識を設置していることとなります。皆さん地域住民の人たちがこういう計画があるということが分かった後に説明会を決めないといけないのに、分からない間に決まった。分からない前から説明会をやりたいということをして、依頼をしてきたということになります。これは条例に沿っていないこととなります。

したがって、本日の説明会も無効であるということを我々は主張しております。

付け加えますと、地域住民は手続きの詳細について限られた知識しかないということで、そこにあざとく付け込んで説明会の日程を半ば強引に決めた。以上の3つを持ちまして、今日の説明会は無効であるというふうに主張しております。

◆住民A

この問題に最初の計画から11年以上も自治会で、また鎌倉市の皆様で色々と考えて進んできたわけですが、次の計画が良くなるようにと私たちが次の事業者と信頼関係を醸成しながら、鎌倉市と市民と事業者で鎌倉の海浜地域が後世に残せる素晴らしい開発になることを望んで、ずっと皆様と共に進んでまいりました。

今、Bさんから説明されたことが事実なので、私はそこに同意しているが、今回この説明会に自分の自治会で参加・不参加のアンケートなどを取り、この経過を説明しました。ご高齢の方も多い地域なので不参加の方も多かったが、この説明会を無効とし、不参加をうとした人のご署名を200名いただいております。※1

そして、不参加の方からのご意見もここにまとめているが、長くなりますので、これ(不参加の方からの意見)は、事業者にそのまま書面として提出することになります。※2

※1 署名簿は未提出

※2 別添資料1 参照

◆事業者側

すみません、一方的に一部の方からそういうお話がありますが、(一人で挙手して発言しようとしたが)まずは事業者側の計画を説明させていただきたい。

◆住民側(複数)

条例違反、この説明会は無効

◆事業者側

違います。こちら(THINK KAMAKURA宛の2024, 1, 25付の鎌倉市からの回答書(自治会HPにUPされている))に、鎌倉市からも違法でもないと記載してある。鎌倉市が判断したことなので、事業者として鎌倉市の条例に基づいて行っている。

◆住民C

標識を速やかにつけなさいと、何回も口頭で注意したと市は言っている。それなのに事業者が聞かなかったと。

◆事業者側

そんなことはないです。鎌倉市の指導に基づいて看板も出しましたし、計画の変更においても、鎌倉市と打ち合わせしてきました。

◆住民D

鎌倉市は看板を早くだせと言っている。

◆事業者側

反対する方の意見として聞きますが、他の意見がある方もいるので他の方の意見も聞いて頂きたい。

◆住民（複数）

無効ですのでこの説明会は、勝手にやればいい。その手続きも全部無効。

◆事業者側

鎌倉市から文書が出ているはずですが。

◆住民E

鎌倉市の人間を呼んでください

◆事業者側

（民間事業の説明会に）鎌倉市の職員は出席しませんので呼ぶことはありません。条例手続きについては鎌倉市と打合せしており、書類（THINK KAMAKURA 宛の 2024, 1, 25 付の鎌倉市からの回答書）でも確認しています。

◆住民F

その書類の日付を教えてください。

◆事業者側

1月25日です。

◆住民G

私たちは、その後に弁護士と一緒に going to 行っています。

◆事業者側

その後（2024年1月25日以降）に鎌倉市と連絡を取りました。

今日の開催について鎌倉市として止めてくれといった連絡は一切ありません。

◆住民G

金曜日に弁護士と一緒に市役所で政策課と面談して、それから手続きは無効で止まっています。

◆事業者側

手続きが止まっているという連絡は来ていません。一部の方からそういう意見があるのも知っておりますが、鎌倉市と話し合いの中で進めていきます。

◆住民側（複数）

一部ではない、自治会や支援団体、自治会長が無効だと言っているの、一部では無く全体を代表している。

とにかく無効なので勝手にやればいい。法律違反。手続き違反の説明会を何回やっても無効です。

◆事業者側

違反はしておりません。

◆住民H

ではなぜ標識を注意されたのに出さなかったのですか。

◆事業者側

(5月の届出時に) 注意はされていません。

◆住民H

そんなことない。市に弁護士を交えて聞いた。

事業者が従わなかったと言っている。

◆事業者側

誰が嘘を言っているのかは分かりませんが、この計画に関して自治会に意見を聞きに行った場で、(THINK KAMAKURA からの事業者宛の意見書において) 事業者の説明会があったと記載されていたのは心外です。

◆住民H

手続き違反です。無視して標識も出さないで、標識を出していきなり説明会。ま

ちづくり条例の手続を無視した説明会なんてありえないです。

◆事業者側

それはないです。

◆住民H

自分でいま認めた。この説明会まで標識を出して1ヶ月も経ってない。普通は6ヶ月おかないといけない。27条を読んでください。

◆事業者側

それは（標識の設置日については）役所と打ち合わせして、その日になっただけです。

◆住民H

27条を読んでください。速やかに標識を出す、となっている。
そちらが考えている速やかに、という定義はなにか。

◆事業者側

市役所と打ち合わせして進めてきています。そのため、こういう文書（THINK KAMAKURA 宛の2024, 1, 25付の鎌倉市からの回答書）が出てきている。

◆住民L

その役所の打ち合わせした人間を呼んでこい。鎌倉市側の人間を呼んで我々3社で協議しよう。

◆事業者側

それは鎌倉市に聞いてください。

◆住民H

今日のはっきり録音している。違法な説明会であり、支援団体の代表以下も、我々も違法だと認識していますので退席します。

一部でなく、支援団体の会長が言っているで、これは全体であり、大きいです。勝手な説明会は成立しておりませんのでそれは申し上げますが、録音してください。

◆住民J

今住んでいる住民の声を聞いてください。

◆事業者側

計画の概要を説明させていただきます。

◆住民H

どうぞ勝手に無効の説明会をやればいい。

■説明会は無効だとして15名程度が退出

■事業者より「鎌倉市まちづくり条例」に基づく計画概要基本事項のご説明

■質疑応答

◆事業者側

本来であればここで質疑ですが、せっかく残っていただいた方が誤解されると困るので、先ほど一部の方から出たこの説明会が成立しないと言っていた3点に関して説明させていただきます。

まず、第一に条例上の手続きの不備ということに関しては、この土地を検討する2年前から随時鎌倉市とは打ち合わせをさせていただいています。2年間やってきた中で、条例の手続きも色々あり、土地取引の4ヶ月前に大規模事業届を出す等です。そういう手続きを鎌倉市の指導のもとにやってきました。鎌倉市からの回答としても、条例に基づき適切に処理しています、と記載されています（THINK KAMAKURA 宛の2024, 1, 25付の鎌倉市からの回答書において）。当該届出が無効という事実はありません、といったことを1月25日付で鎌倉市が回答しており、条例上今日の説明会が無効ということではありません。

続きまして、昨年の11月15日に説明会があって、そこで虚偽の説明をしたというふうに仰っていましたが、これは説明会でも何でもありません。元々9月下旬に（面談日9/29）、前回の本敷地の事業者である大和ハウスリアルティから自治会長にアポを入れていただいて、正式に弊社が土地の契約をしたので、こういう形で事業をしたいということで、KKRホテルで昼間2時間ほど話しをさせていただきました。その時に一部の方から、私たちが考えている案がある、ということを主張されて、その案を聞いてから看板を掲示するなど事業を進めてほしい、ということがありました。条例の手続き上は話を聞く必要はありませんが、鎌倉市とも打ち合わせをして、「本敷地に思いを持っている方もおられるので、その方々の案を聞いてから看板を出してはどうか」というふうに言われたため、会社の方で協議した結果、先ほど仰っていたBさんもおられた11月15日に、かいひん荘に7時に呼ばれたのは事実です。

ただ、その時に6人来られたのですが、事業者として説明する立場ではなく、案があるということで聞きに行ったが、なぜかそこに料理が用意されてお酒も出てきたため、説明会などの雰囲気ではありませんでした。

ただ、条例上の手続をしたうえで説明をするのが鎌倉市の説明会であり、その場は説明会ではないため、いろいろ聞かれましたがプランとかの説明はしていません。自治会のホームページに出ているかもしれないですが、前事業者から今までの経緯を聞いたのは事実ですが、当該地域は事業をするのは非常に困難が伴うものの第一印象を持ったといったような内容を言ったみたいに仰っていましたが、そんなことは一切思っておりません。土地を買う前から鎌倉市と打ち合わせをして事業を進めていましたので、そういう印象は持っておりませんし、事業者としてそういうことを言うことはありません。当該地域を見て、日本一のマンション作りをしたいというマンション業者の思いが沸々とわいてきた、というような表現をされていましたが、用地の仕入れをしている立場なので、企画内容や何が日本一のマンションになるのかよく分かりません。日本一のマンションを作るといことは言っておりません。一部の方からのこの土地が日本一だ、という思いは感じましたが、こちらから言うことはありません。

2番目が、今鎌倉市で一番価格、坪単価が高いのが鎌倉駅近くに最近分譲されたマンションで、それを遥かに凌ぐ、というふうに先程の方は仰っていましたが、発言した内容としては、(この計画における)一番いい条件の部屋に関しては、その単価と同じぐらいのグレードになるかもしれない、といったことは言いました。ただ、それを凌ぐとか、尚且つ、このマンション(鎌倉駅近くに最近分譲されたマンション)が今中古で170㎡で4億9800万円だったのが調べてわかったのですが、一部の方が仰っているのは、その物件が今中古で一番広い部屋が170㎡4億9800万円です。坪単価として950万になります。この950万の部屋を作ると言ったかのように、意見書(THINK KAMAKURAからの事業者宛の意見書)に記載してあります。(鎌倉駅近くで分譲されたマンションの)新築時の販売価格は平均で坪480万だったので、それで計算すると30坪(100㎡)で1億5000万円くらいになります。そのため、(この計画における)条件のいい住戸は、それと同等の商品にしようと検討はしておりますので、そういった発言はしていません。現在、近隣の物件において中古マンションが4億9000万円で、新築時より1.5倍の価格で売りに出ただけだが、これをネットで見かけて、これと同じようなマンションを作ると言った、という風に考えて、嘘をついていると言われていました。

最後3番目として、土地の購入価格、経費上乗せであればいつでも売却したい、みたいなことを言う立場ではありません。ただ、何度も土地の仕入れ値はいくらだという風に聞かれたので、その人たちに大体これぐらいで買いました、という話がありました。マンション会社が土地をそのまま売ることはあり得ないですし、何十年

もこういう状態になって、商業に関しては交通量問題で市長も難しい、といった判断をされたとは聞いていますが、マンションに関しては、最初に出した5月のプランより、今回変更で出したことで、187戸から158戸に減らしています。色々とも含めて役所と打ち合わせをしながら進めてきました。

ただし、前回の商業プランより少し条件が悪くなるご近隣の方もおられるので、その辺は今後何かあれば話し合いはしていきます。話しには出ませんでした、(本計画の)西側に飛び地があり、それに関しても隣地の方と土地利用の仕方も含めて、丁寧に話し合っていこうと考えています。以前の大和ハウスリアルティの商業プランだと、飛び地が駐車場か何かになっていたみたいですが、今回の計画では白紙になっておりますので、今後話し合っていこうと思っています。

(11/15の会合内容を)録音にとっていないので、向こうがどういう風に思ったのか分からないですが、今回の説明会も開かないでほしい、ということが自治会長からもありました。

ただ、嘘もついていないですし、条例上の手続に問題がない、といったような回答を鎌倉市が今回スムーズに出していただけている。今日の説明会に影響がないように考えていただいたのかな、というふうに推測して鎌倉市に感謝しております。

色々な思いがあるのは感じましたが、ああいったフェイクニュースのような形、やり方をされてしまいますと、信頼関係を作りたかったのですが、作れなかったかな、というふうに思っています。

残っていただいた方は、多分一部の人しか知らないと思いますので、名前を出すのもあれですが、先ほど発言されたBさんとかその辺りの人のことに対しては、ちょっとがっかりです。最終的にはマンションが一番いいということで行政と打ち合わせしています。今回はNTT都市開発が土地半分相当を元々所有していたので、当社と一緒にやるということで、土地謄本を見ていたがければ分かりますが、当社の方が持ち分は多いので、当社がチャンピオンであり、かつ近隣の皆さんのご意見に関しては当社も含めて対応します。

先ほど言い忘れましたが、この条例に基づいて皆様から市へ意見書が出せますので、意見書を出していただいて、それにも丁寧に答えします。すぐ答えられないものに関しては個別で答えるとかの対応はしていこうと思っています。今こういう状態になっていますが、説明会としては成立していると思っていますし、役所にも理解していただけていると思っています。

日本は法治国家なので、ああいう風に反対するのも分かりますが、嘘をついたとか、フェイクニュースとか、そういうやり方をするのはどうなのか。市の方に今言ったこと(THINK KAMAKURAが主張している内容に関する事)は全部回答しています。一部の人も回答したいですが、それは必要ないのではないか思い始め

ています。今日初めて来られた方はどっちが本当か、というのものもあるかもしれないですが、そういうことです。

残った方でその場（11/15の会合）にいた方もおられるみたいなので、その辺りは伝えていただければと思います。長くなってすいませんでした。質問があればどうぞ。

◆住民M

先ほど5月16日に届出を出した後で、看板については9月29日に住民側からの希望もあるので、その後に看板を出してほしいと言われたから出てないという風に聞いたが、それは間違いないのですか。

それで事実が分からないのは5月16日に届出を出されて、そこから住民への告知とか看板とかがずっと秋まで出されなかったことは、市役所の方で指導があって、看板もそうやって先の方で出すようにという指導ということですか。

◆事業者側

まず鎌倉市特有の手続きのところもあるのですが、取引の4ヶ月前に届けをしなければならぬというのが大規模事業届出になります。なので、届出をした時点で我々はまだ土地の取引をしていない状況です。土地の取引をするために必要な届出手続きでもあります。

大規模事業届後、速やかに看板を設置していない、というようなお話もありましたが、まず、大規模事業届出をしないと土地の取引ができません。一方で、看板を設置したら、近隣の皆さまへの計画の説明をする必要も出てきます（問い合わせがあった場合の対応を含む）。我々としては、まず土地の取引をするために大規模事業の届出をしました。その後、近隣の皆さまに説明するために、鎌倉市役所と協議した結果、今回の計画であれば、法令上の制限も踏まえて事業できるのではなかろうか、ということで看板を設置しました。まず、最初に我々は土地の取引をするために187戸のプランで届出をしました。187戸のプランで届出をした上で土地の取引をしましたが、その計画で近隣の皆様にご説明できるようなプランになっているのかを精査し、11月17日より前から変更届である158戸のプランを市役所に出しています。その後、市役所の中で届出資料を精査していました。最終的に市役所の方で精査完了が出たのが10月の下旬です。その後に自治会長様も含めてご意見を聞けるということで、我々も足を運んで意見を聞きに行ったのですが、結果的に何も具体的なプランなど含めてお話が聞けなかったということで、最終的に看板を設置して届出の受付もしていただいたというような状況です。そのため、今回の計画は以前から鎌倉市役所に提出しておりました。

◆住民M

まちづくり条例というのを今回初めて私もいろいろ見たのですが、やはり行政と業者さんと住民との三者でということは謳われていまして、それで今そちらのおっしゃる市役所の方でOKが出た、それに基づいて説明会をということは、この計画は変更する余地などを含む計画なのか。あくまでも鎌倉市が受理してくれたからお墨付きがあるからマンションの計画を進めます。という前提でこの説明会を開かれているように私には思えます。

◆事業者側

先ほどの繰り返しになりますが、土地を買わないと事業主になれないので、土地を買う前に鎌倉市の条例の中でこういうものを建てたい、ということ由市に5月時点で出しました。それが187戸のマンションです。それで市から助言等をいただいて9月の時点で今の案を市役所に提出させていただいております。それで色々検証していただいて、本当であれば11月15日の前にも出せたのですが、市から11月15日に自治会長と会うのであれば、その話を聞いてから正式受付にしてはどうか、というふうに言われたので、結果的に受付日が11月17日になり、それから看板を出して説明したということになります。

仰ることは分かりますが、弊社としてはマンションでの事業性を考えて進めており、本日説明会をしております。皆さんの意見として、マンションは嫌だということであれば、それはそれとして意見として出してください。弊社としてはマンション計画で進めていきたいというのが、本日の説明会です。現地には、本日説明している計画図を掲載して看板を出しております。具体的に資料を配る範囲の法令上の決まりはないのですが、弊社は資料を配って、皆さんに説明しているのが本日の説明会です。

また、鎌倉市には開発条例というのがあり、開発条例の主旨としては、まちづくり条例の手続が終わった後に、具体的にインフラ整備とか道路を広げるとか、そういうことも踏まえた計画になりますので、開発条例においても説明会を開く予定です。このまちづくり条例と開発条例の間に審議会あり、この計画について審議されるような場がこれからあります。

本日の説明会が終わった後、今回の説明会の状況を市役所に報告し、それから皆さんからの意見書に対して回答して、その後に審議会という形で進んでいきます。審議会の方から出てきた意見をどういう風に弊社がプランに反映していくかに関しては、どういう意見が出てくるか分からないので、今の案が、弊社として事業したい案という風に理解していただければと思います。

◆住民M

まちづくり条例をそれぞれの立場で読んだと思うんですが、そこに書いてある三者でということには、事業者さんとして、そのことについて条例に則っているとは私には判断できませんが、そこはどうなんでしょうか。

◆事業者側

市民と事業者と市と共同によるまちづくりを推進するための、といったような形で条例に記載がございます。市としての立場、市民としての立場、事業者としての立場と色々な形で記載がございます。その中で、市が実施する施策に協力しなければならぬというような文言も、市民の立場からも事業主の立場からもございます。当該地は鎌倉市の都市マスタープランで決められている海浜住商複合地となります。更に本件計画地は居住誘導区域という形で設定されています。海浜住商複合地というのは、保養地としての環境に馴染んだ住宅と、駅前商業地との連続性を配慮して低住層の街並みに誘導してください、といった位置づけになっています。

もう1つの居住誘導区域といったことで、人口密度の維持といった定住者の人を増やせるような計画にしてください、といった区域になっております。そういった中で、我々として一番適切なのは何かという形で、以前の計画は商業とマンションというような計画があったと聞いていますが、今回は全体でマンション計画を考えています。その中でなるべく環境への配慮や、防災倉庫の設置など、鎌倉市の指導もある中で、協力していけるような計画を考えました。その中で先ほどあった、「市民と事業者と市との共同によるまちづくりを推進する」と言った趣旨の条例での記載もあるので、鎌倉市としては自治会のご意見も聞いてみたらどうですか、といったお話がございました。自治会長とお会いさせていただいた時に、自分たちの話を聞いてくれ、というようなお話もございました。11月の時に説明をするというふうに我々は聞いたので、11月に案を聞きに伺いました。そこで実際具体的な案が出なかったで、我々としてはまずは他の方々のご意見も聞きたいので、看板を正式に設置して、このような形で説明会の日時を設定し、本日説明会を開催させていただいた、といったような経緯がございます。まずマンション計画については、都市マスタープランにある鎌倉市の政策には合っていると考えています。市民の方からは色々ご意見があると思いますので、まちづくり条例に基づいて意見書を鎌倉市に提出できますので、それを提出していただきたいです。その意見書に対して見解書を我々も出さないといけないので、最終的に頂いた意見書の中で検討できる部分は検討していくという形で、少しずつ修正をかけていくこととなります。

◆住民M

私はその直接の地域住民ではないですが、鎌倉市民としてずっと注目をしている。この説明会は、そちらの揺るぎのない、多少変更とか修正はあるというふうにおっしゃいましたが、この説明会は成立するというので、私はやはりこの説明会が本当に鎌倉市も何も問題ありませんよと言った根拠が理解できないので、この説明会を持って駒が一つ進んだという風にはちょっと考えられない状態です。

◆事業者側

少し条例が難しいので、言いづらいことを言いますと、私有財産の制限があります。あの土地を契約する前に市民の意見を聞いて、あの土地がマンションだとこれぐらいの評価、ホテルだとこれぐらいの評価、というようなことになりますので、私有財産の制限がありますので、市としても制限するようなことは言えないはずですが、ただ、今回のまちづくり条例の手続きで説明会をさせていただいて、市民の意見も聞きながら進めていきたいと思います。というような条例になっております。また、鎌倉市は少子高齢化で年配の方が増えてきており、外から人が入ってくるようなことも市としては考えていきたいということで、住宅を誘導する居住誘導区域ということに制定しているかと思えます。今回はそれに乗ったプランを提案しているつもりです。ただし、市民からはいろんな意見があったので、11月15日の時にどういう意見があるのか説明を受けに自治会長に会いに行ったんですが、その時にまだ決まってない、と言われました。ただ、仰る通り、変更ができるのか、ということになると、すでに土地を契約していますので、ある程度の範囲でないとなかなか厳しいですが、その辺は意見書を出していただければ、というふうに思っています。

理解していただきたいのは、ここの地域の特性を活かしたプランにはなっていると思います。鎌倉市の政策の中で、住宅を誘致したいというエリア（居住誘導区域）になっていますので、それに乗ったプランになっております。前事業者のプランは商業と住宅でしたが、商業が来るとインフラに負荷が大きくなります。都市計画法29条の開発行為は、インフラをどうするのか等の指導を受けます。7項目ということで、ここの土地に関して考えていることがあります。お問い合わせ頂ければ弊社の考えが分かるような書類もお見せします。必要があれば鎌倉市と一緒に行ってその辺りの見解を聞いていただいても構わないですが、市とはもう2年にわたって協議をしてきたという事実だけはお伝えします。

◆住民N

着工はいつぐらいにして工事期間はどれぐらいか。騒音とか対策がどうなっているのか、これだけの物件なのでどういった層が流入してくるのか、ターゲット層

とか価格帯など、なにか商業施設、マルエツプチや、まいばすけっと、みたいな小さいスーパーとかなんか作られるんじゃないかなとか、公園の所ってどんな公園になりそうでしょうか。提供公園は遊具とかあったりするのでしょうか。

◆事業者側

先程言った7項目の考え方にターゲット層などもあります。また、先程少し話をしましたが、条件の良いところは億を超えるような100㎡以上や平均で95㎡ぐらいのプランです。ターゲットは、億を超えるものはなかなか若い人は買えないと思いますので、60㎡後半から70㎡ぐらいからプランを考えています。70㎡ぐらいであれば、30代40代の子育て層をターゲットに鎌倉市内だけでなく、横浜とかの方が買いにくるとも考えております。少し高級な部屋に関しては、鎌倉市や都内の富裕層などということで、若い世代からシニア、別荘みたいに使う方もいると思います。そういうバランスを考えたプランに最終的にはしていきたいと思っています。

◆住民N

ファミリー層向けの部屋数ってどれだけありますか

◆事業者側

全てファミリーです。全て3LDKで検討中です。

◆事業者側

開発工事の時期については、開発基準条例など手続きがあり、その後こちらは埋蔵文化財も発掘されると思いますのでその調査期間もありますが、着手自体が今届出をしているのは2026年の6月1日で完了予定が2028年7月30日です。4年以上先が完了予定です。

多分その時々によって市場環境は色々変わってくると思いますので、基本的にはファミリー向けという考え方はありますが、着手が数年後ということで、その時期に合わせた形で専有面積とか部屋のバリエーションをいろいろと考えたいと思っています。今はファミリー向けを考えております。

◆住民N

ファミリー向けだと価格帯はどれぐらいの想定をしているのか。

◆事業者側

まだ未定です。建築費の見積もり関係もまだ取っておりませんので、そこは流動的という風に考えていただいた方がいいと思います。

◆住民N

実際工事のうるさい期間はどれくらいになるか

◆事業者側

多分、埋蔵文化財のその辺の期間を考えて、開発工事の時期は、先ほど話した通り、2026年6月から2028年7月30日で考えています。多分そこから1年間ぐらいは埋蔵文化財の調査期間があるのではないかと考えておりますが、その後、建物の工事というような流れになると思います。

その中で最初の基礎工事の部分が一番騒音関係を心配されるかと思いますが、その辺りも次の開発基準条例での説明会において、もう少し詳細な工事のお話もできると考えていますので、少しお待ちいただければと思っております。

今のところ商業は考えてないです。今は、すべてマンションの計画を予定しております。

公園は基本的には児童公園の扱いになると思います。これは開発基準条例の中で鎌倉市の公園課と協議して、公園内のいろんな遊具とかをどういったものにするのか、それはその時点でないと確定はできません。ただ、この辺の地域ではかなり広めの公園になると思いますので、皆さんのご意見等があれば鎌倉市に投げかけをしながら、どういった公園にしていくか。というのは協議ができると思います。

◆住民O

今回定住者が増えるということはとても街にとっても望ましいことだと思いますし、公園や緑化について計画があるということを見て、とても良いことだなというふうに思いました。

一方で容積率パンパンの建物の配置でちょっと、と思ったのも事実です。これまでも開発されてきている周辺とここの土地と何が一番違う、少し大きな話になっていることを考えますと、やっぱり大規模であるということが一番の争点なのかなという風に思います。

また、巨大災害も、もちろんですが、ごく日常の自然災害も近年大きくなっています。大規模ならではの対応をぜひお願いしたいというふうに思っております。この立地上おそらく内外の観光客が何かの災害があった時に一時避難をする場になるのではないかと思いますので、対災害に非常に強いエリアになってほしいということ強く思っています。そのためには常日頃から閉じた空間ではなくて、地域の住民と交流ができたり、中にも公園以外の共有スペースがあったり、例えば住民だけで埋まらない駐車場、あるいは防災林をちょっと設けていただくというような形で日常から巨大災害まで全て配慮した2020年代後半に作られるマンションとしての機能を備えた土地になることを期待しております。

ちょっとまだやり取りに齟齬があるように感じておりますので、情報をなるべく個人がダイレクトに取れるような形で可視化していただくと良いのかなというふうに思います。

◆事業者側

貴重な意見ありがとうございます。弊社が考えているプランの中にも普段の雨の問題なども含めて雨水処理槽などを市と打ち合わせしているところです。地震があつて津波警報の際には屋上を住民の方に開放するというのを考えて、今設計で検討しております。地域住民との交流ということで、施設が開放できるかどうかはセキュリティの問題で検討しないといけないことですが、購入者には自治会に入るように促すということも考えています。環境ということでは ZEH マンション等も考えており、環境に良いマンションの仕様にするべく、ディスプレイも含めて対応できるようなプランにしようと考えております。貴重な意見もいただいて、組み立てていきたいというふうに思いますので、引き続きお願いします。

自治会のホームページを見ていただくと、弊社と違う意見が出ているので、弊社が役所と打ち合わせした内容とかをホームページにのせるなどして、真実がわかるようにしたいと個人的には思っていますが、それも含めて検討させてください。今まで市とも打ち合わせしてきましたので、必要があればその辺りも情報開示したいと思っています。

◆住民〇

基礎杭は打ちますか

◆事業者側

今はまだボーリングの詳細なことをやっていないので何とも言えないですが、ベタ基礎になるのかどうかということを考えております。土質として砂質など、南側の方では地層がまた変わってくるみたいなので、最終的にはしっかりボーリング調査をした上で判断したいと考えております。

◆住民〇

私も同じ地盤に家を建てておりまして、色々集合住宅との違いがございますけれども、事情はある程度分かっておりますし、住民の皆さんも同じだと思っておりますので、ぜひそこはよろしく願いいたします。

◆事業者側

ありがとうございます。近くで NTT 都市開発が分譲しているマンションと同様

に、津波避難ビルといった形で市役所と打ち合わせして、正式に協定書とかを結べれば、近隣住民の皆様の避難先としての指定も受けられればいいな、というふうに考えています。市役所に前向きにアプローチしていきたいと考えております。ご協力よろしく申し上げます。

◆事業者側

今回の説明会に商工会・商店の方が来られているかどうか分かりませんが、入居者へどういう商店がこの計画地の周辺にあるのか等、そういう利便性のことも冊子を作って紹介したいと考えております。必要があれば自治会の方にも渡しますし、個別でも配りたいと思います。少しでも経済的に地元の商店街を利用させていただきたいと考えています。

◆住民P

まちづくり条例第27条の基本事項の縦覧という、先ほどご説明あったようにその規定では速やかにと言っても、実際土地取引の4ヶ月前には届けてくださいという規定ですから、事業者の実情として土地の取引が終わってないのに表に出せないという企業があるのは理解できる場所もあります。

ただし、最初に住民・市民に知られたのが5月に届出したものではなくて、変更されたものが最初に表に出てきた。いつ正確に土地が取引されたかということはちょっと今分かりませんが4ヶ月後とすればだいたい9月ぐらいということになります。であれば、それは十分に熟度が高まった段階に表に出すという趣旨ではなくて、その熟度を高めるという作業そのものが、住民の皆さんからのいろいろな意見を聞く中で結果的に計画が変わることはいたってあり得る訳ですよ。特にこれだけの、この場所で、歴史的にも石碑が建っていますよね。そういうような非常に注目度の高い場所でもあるので、この間いろいろ経過はあって、私も住民の方からいろいろな意見聞いてきましたけれども、やっぱりこの条例の対策論にもなって市民に聞かないといきませんが、変更する前に一度とりあえず今の計画はこうだということを知らせるといふ事について、何か行政側から行政指導というのがあったのかなかったのか。

◆事業者側

27条の基本事項の縦覧など書いてあるところについて、基本的に指導があったかなかったか、今の質問の内容で言うと指導はありませんでした。縦覧関係のところでは、市役所において縦覧しているのは変更届で、5月に提出させていただいた大規模事業届出の方は、市では縦覧には供していません。

条例ですので、鎌倉市の指導に基づいて手続きをするといった中で、鎌倉市から

の指導で言うと、住民に説明するのは変更届の計画で看板を設置して説明会をする、というような指導を受けておりますので、5月に出した計画の説明会はしておりませんし、それについて鎌倉市から指導は受けておりませんので、ご理解いただければと思います。

◆事業者側

自治会のホームページに鎌倉市の回答書が出ています。市からの25日の回答で書いてあります。必要があればコピーを渡します。

◆住民P

その回答というのはいつ頃どこへ

◆事業者側

THINK KAMAKURAの方々が市に質問して、それに対して鎌倉市長名で1月25日にTHINK KAMAKURA宛に回答があった内容です。自治会のホームページに出ていたものです。

◆住民P

あくまでもこれは市の方の問題になる可能性もありますが、条例の解釈としては熟度が高まった段階まで市と事業者側で協議をされて、熟度が高まった段階で標識を出すということが適切であるという行政側からの判断というか、そういう指導に単純に応じただけであると。ですから、最初の届出から変更を至るまでの間については事業者として何か意図的に標識を出さないとか、そういう考え方は全くなかったのだと、それが事業者の見解であるということによろしいですか。

◆事業者側

あくまでも5月に出したのは土地を取引するために法令上、建築基準法上問題ないプランを出さして頂いて、市から助言等を頂いたり、それも含めて弊社の方で変更して、戸数を減らすとか、西側のマンションから離隔をとるとか、変更前と変更後で見比べて頂ければわかると思います。条例上は看板設置をしないと、公告されずに市のホームページにものりません。弊社は、市の指導に基づいてその手続きをやっています。極論をいうと変更をしないでそのままの計画で説明会をやっても良かったのですが、今まで助言とか打ち合わせをさせて頂いて、議事録も読みましたし、近隣の方の思いとかも多少なりとも反映できるところは反映して、という市からのお願いや指導もありましたので、それを踏まえて今回の計画に変更しました。5月と本日の変更した計画の違いについても、必要があればお話しします。

他の事業でもやっているように変更届の後に説明会を開いています。最初は土地を買う前に出す案なので、業者としては土地所有者に対してそれなりの評価で買わないといけないということもありますので、法律が許す限りのプランで買いに行くのがデベロッパーの使命と考えています。そういう案で5月に届出をしました。今回契約する前に社内で検討した計画で届出をして、その後9月に土地契約をしました。契約した後に役所に変更の案を出しました。繰り返しになりますが、THINK YUIGAHAMA から、今まで考えていた案があるということで11月15日に呼ばれました。市よりそれ（THINK YUIGAHAMA の考えている案）を聞いてから正式に受付にした方がいいのではないか、というアドバイスをいただいたため、申請書類の受理が保留になっていたのですが、（THINK YUIGAHAMA から）その案が出てこなかったのが11月17日付で受理になり、その後、役所のホームページに載ったという経緯です。弊社が申請を止めていたわけでもないですし、案に関しては9月の段階で鎌倉市に相談はかけております。ただ鎌倉市としても、その手続きをやらないと準備ができないので、公告に関しては看板を出さないと公告してはいけませんし、一部の方だけの意見ではなく、賛成している方々もいると思います。以前の計画においても、スーパーがいいと賛成していた方々もいたみたいです。今、看板を見て弊社の所有になったのを知って連絡をしてくる人もいます。先程帰られた一部の方から嘘つき呼ばわれされたのは心外ですが、一部の方の意見ということで市にも報告しております。その一部の方々の意見、案を聞いてから進めて欲しいといったことで対応したつもりですが。

ただ、先方から案が出てこなかったのと、此方の発言のニュアンス、喋り方が悪かったのか、日本一のマンションを作りますとか、言ってもいないことを自治会のホームページに載せて、今日残っていただいた方には理解していただけていると思いますが、来られない方に対して、さっき署名をとったと言っていました、そのことを知らない人が聞いたら誤解するような、そういう風に思われることは心外です。三菱地所レジデンスと同じようなマンションを作るといふようなことを言ったということですが、条件の良い部屋に関して同じくらいの価格になると思う、というようなことは言いましたが、新築時の1.5倍になった今売り出している中古のマンション4億9800万円と同じマンションを作るといふ風に言った、というように意見書には書いてありますが、それはありえないです。

この4億9800万円で今中古で売りに出ているとは、言われるまで分からなかったですし、新築時の1.5倍になって今売りに出ているだけです。

一部の方にマンションではもったいないって言われましたが、それでは何がいいのか、ということ聞きに行ったつもりですが、それも出てこなかった。前事業者の大和ハウスリアルティが商業以外も含めていろいろ事業性を考えた末に事業をしないという判断で、我々にお譲りいただきました。最初からこの土地にマン

ションはできると思っていましたので、ふつふつとやる気が出てきたということはありません。他の物件と同じように事業をしていくだけです。

ただし、鎌倉市の住民の方の思いは他のエリアより強いとは思っていますので、その辺は先ほど頂いた意見も踏まえ公共性も考え計画し、本日の説明会をしましたが、少し残念です。

◆住民Q

松の木を切らないでいただきたい。

◆事業者側

松の木については、専門家と移植も含めて考えましたが、移植は難しい可能性が高いため、植樹前提で検討しています。また、近隣の方から葉っぱが落ちてくる等の要望も来ていたので、一部枝払いなどはしました。最初にこの話を進めるに当たって、「松は残したいが移植が難しいのであれば新たに植えて欲しい。」といった内容を自治会長も話していると聞いておりましたので、エントランスの入り口のところの広い通りに面したところには松を新しく計画するように会社にはお願いしています。また、メインツリーとしては松を考えたいと一応会社には伝えてあります。

■ご挨拶

◆事業者側

時間が超過したので、今日は説明会に来ていただき誠にありがとうございました。この状況に関しては近々に鎌倉市へ報告します。皆様からの意見書が鎌倉市に出れば適正に見解書として答えします。また、説明会は開発条例においてもありませんし、個別ということであれば看板のところに連絡していただければ、個別の質問にも答えます。マンションの理事会とかにも必要があれば、説明しますのでよろしくお願ひします。今日はありがとうございました。

◆事業者側

補足ですが、意見書の書式がここにありますので、必要な方はお渡しします。また、ホームページでも取れますので、よろしくお願ひいたします。

以上

- 1, 事業者の態度 儲かれば何をしても構わない、環境などどうでも良いというように見える。
- 2, 大規模開発基本事項届を公告する責務がある。市民は誰も見ていない
- 3, 標識設置届が提出されなかったは理由に値しない。
- 4, まちづくり審議会は条例手続きの適否を判断する組織ではないとあるがこの計画を市長の独断で承認したのか？今までの経緯を考えれば許されない行為である。
- 5, まちづくり条例を見ても、市、事業者、市民の三者で進めるとなっているので、行政の説明会不参加はありえない。
- 6, 先人たちが守り続けたこの当該地には、何もない事が最良であり、防災面からしても空地はとても重要であるからして防砂の松林を復活させ松の樹の下から海を眺める公園が鎌倉の歴史風致を次世代へ繋ぐこととなる。
- 7, 鎌倉市は、古都鎌倉をマンションと駐車場のまちにするのか？
- 8, 少子高齢化においてこれ以上床面積をましてどうするのか？目先の経済効果しか考えていない。
- 9, 由緒あり風光明媚、鎌倉の正面玄関としての役割を持ち、広大な面積、アクセスも良い、この貴重な場所は、鎌倉市の宝の一つと考えます。この計画は、味気の無いマンション群に過ぎず、絶対に承服できない。経済観念だけに走らず歴史に残る文化豊かな施設を望みます。事業者さんの英断は教科書に載るほどの名誉となるでしょう。
- 10, 事業者は、場所の歴史性の認識はあるのか？
- 11, 鎌倉市、事業者、市民の三者4が常に情報を共有していることが大前提。
- 12, 鎌倉市まちづくり条例に反している可能性がある状態での開発の進行は許せません。現時点で市民、事業者、相互の信頼、理解が得られているとは到底言い難く、開発計画の内容も個人的には納得できるものではありません。
- 13, スポーツや文化、公園が良い。
- 14, この説明会は中止にするべきです。
- 15, 自治会役員の会合で嘘をつくような事業者は人としてダメです。
- 16, 団地のようなマンションではなく庭付き戸建ての分譲のほうが良い
- 17, 車両の増加が懸念される。
- 18, 基本事項届が条例に沿って扱われなかった理由、経緯を明らかにしてもらい必要がある。
- 19, 計画が入ってきたときの鎌倉市としてのビジョンがないことがで市民が大変な思いをし、反対をせざる得ない状況に置かれている。
- 20, 開発事業者、行政機関、市民、三者の納得できるビジョン、アイデアを ThinkKamakura から提案してほしい。反対だけしている自治会というイメージを払拭。鎌倉は、湘南文化の中心であり。多くの文化人や学者、芸術家、経済人などを送り出しており、神社、仏閣だけでなく多くの歴史遺産誇る古都であるが、新しい文化の発祥の地として古都保存を前向きに生かした街づくりをしてほしい。

+ この説明会を無効とし不参加者とした人数 ~~190名~~
200名
(署名有)

- 不参加者からのご意見.

由比が浜西自治会.



2024年1月吉日

ご近隣の皆様へ

建築主 大和地所レジデンス株式会社
エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社

設計者 株式会社スタイレックス

(仮称) 鎌倉市由比ガ浜4丁目計画 について

拝啓 近隣の皆様におかれましては、ますますご健勝のこととお慶び申し上げます。
この度、神奈川県鎌倉市由比ガ浜4丁目1102番4外2筆(地番)におきまして、上記の
建築主2社が(仮称)鎌倉市由比ガ浜4丁目計画の建設を予定しております。
この建築計画は、都市計画法・建築基準法等の諸法規に適合するよう計画しておりますが
「鎌倉市まちづくり条例」に基づき、下記の通り説明会を開催させていただきます。
お忙しい中恐縮ではございますが、ご出席賜りますようお願い申し上げます。

敬具

記

(日時) 2024年2月4日(日曜日) 10:30~12:00
(場所) 鎌倉商工会議所「ホール(地下)」(※右面地図参照)
(内容) 「鎌倉市まちづくり条例」に基づく計画概要基本事項のご説明

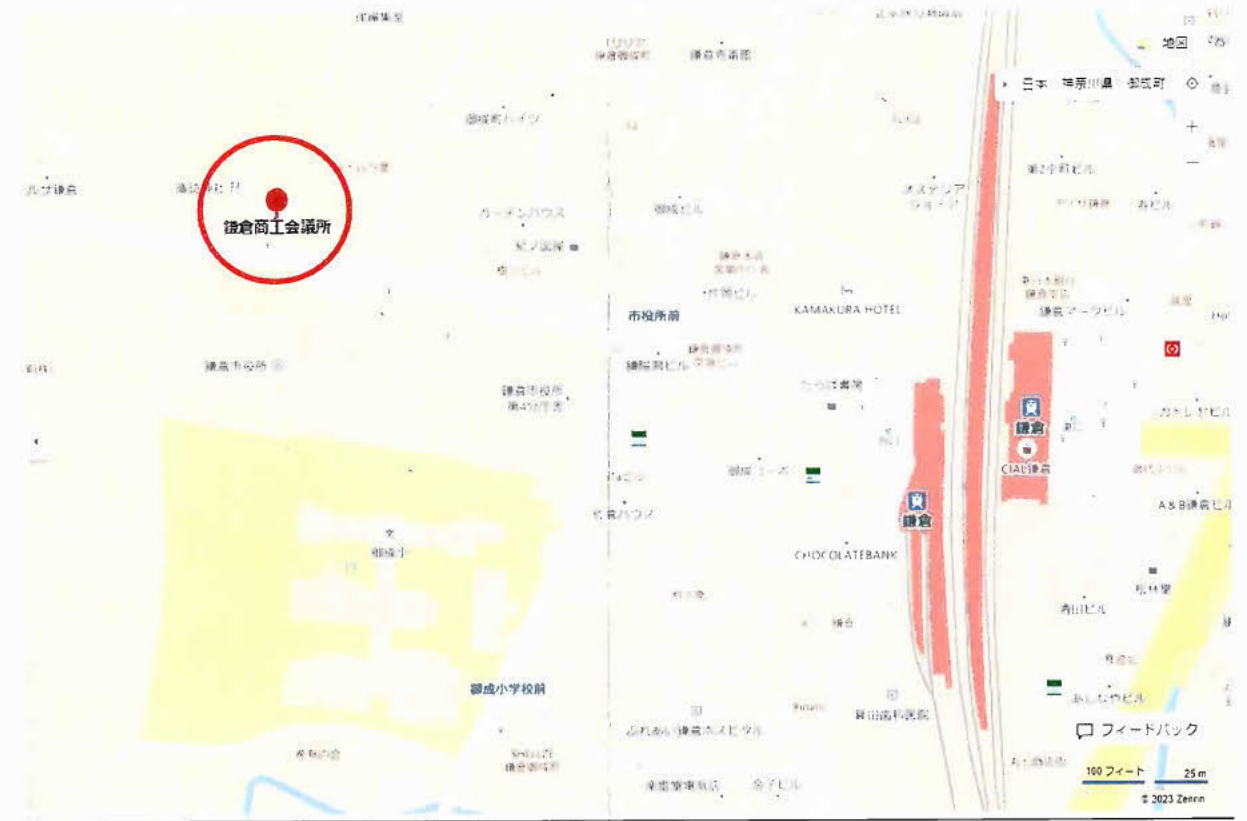
*なお、説明会当日はお配りした本資料をご持参下さいますようお願い申し上げます。

(建築主窓口)
東京都港区西新橋二丁目8番6号
大和地所レジデンス株式会社
担当者: 開発事業部 ■■■・■■■

(本計画についての連絡先)
藤沢市藤沢917-1 ハマハイツ藤沢ビル1-A
株式会社ティープランニング一級建築士事務所
担当者: ■■■
電話番号: 0466-23-2255

以上

説明会会場案内図



鎌倉商工会議所「ホール(地下)」
住 所: 鎌倉市御成町17-29

計画概要基本事項

1. 事業計画名称 (仮称) 鎌倉市由比ガ浜4丁目計画

2. 建物・敷地概要

- 所在地 鎌倉市由比ガ浜4丁目1102番4外2筆
- 地域・地区 第2種住居地域
指定建ぺい率：60% 指定容積率：200%
高度地区：なし 防火指定：防火規制なし
日影規制：5-3h/4m 地区計画：第3種風致地区
- 事業者 住所 東京都港区西新橋2丁目8番6号
氏名 大和地所レジデンス株式会社
住所 東京都千代田区外神田4丁目14番1号
氏名 エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社
- 設計者 住所 東京都豊島区高田3丁目30番15号
氏名 株式会社スタイレックス
- 工事施工者 住所 未定
氏名
- 建物用途 共同住宅 158戸
- 構造規模 鉄筋コンクリート造 地上3階(最高高さ9.99m)
- 開発敷地面積 17,204.15㎡
(内、道路拡幅予定地19.30㎡、提供公園1,032.25㎡)
- 敷地面積 16,152.60㎡
- 建築面積 6,450.57㎡
- 延べ面積 16,605.12㎡
- 駐車場 160台(101.2%)
- 駐輪場 334台(211.3%)
- バイク置場 10台
- 配置及び立面図 別紙による

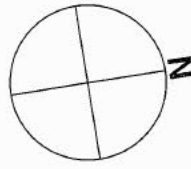
※上記数値及び添付図面等の内容は、関係諸官庁との協議、その他により今後若干の変更が生じる場合がありますので、予めご了承下さい。

※工事方法等については施工会社が未定のため、あらためてご説明させていただきます。

以上

■土地利用計画の区分表

名称	記号	面積 (㎡)	比率 (%)	備考
事業区域	---	17,204.15	100.00	
宅地	■	16,152.60	93.89	158戸
道路後退部	■	19.30	0.11	
提供公園	■	1,032.25	6.00	
緑化地	■	3,311.28	20.5%	緑化率20.5% (3,311.28㎡)



建物用途	共同住宅 (158戸)
構造・規模	鉄筋コンクリート造 地上3階 付属棟 3棟
駐車場台数	平置き 152台 機械式 8台 合計160台
駐輪場台数	平置き 97台 (屋根付35台/屋根なし40台/建物内22台) 建物内 2段ラック式 237台 合計334台
バイク置場台数	10台 (屋根付)

用途	建築面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	階数	最高高さ (m)	棟数
① 共同住宅	6,380.17	16,534.72	3	9.99	1
② 駐輪場	42.80	42.80	1	2.50	1
③ バイク置場①	11.04	11.04	1	2.50	1
④ バイク置場②	16.56	16.56	1	2.50	1
合計	6,450.57	16,605.12			4棟

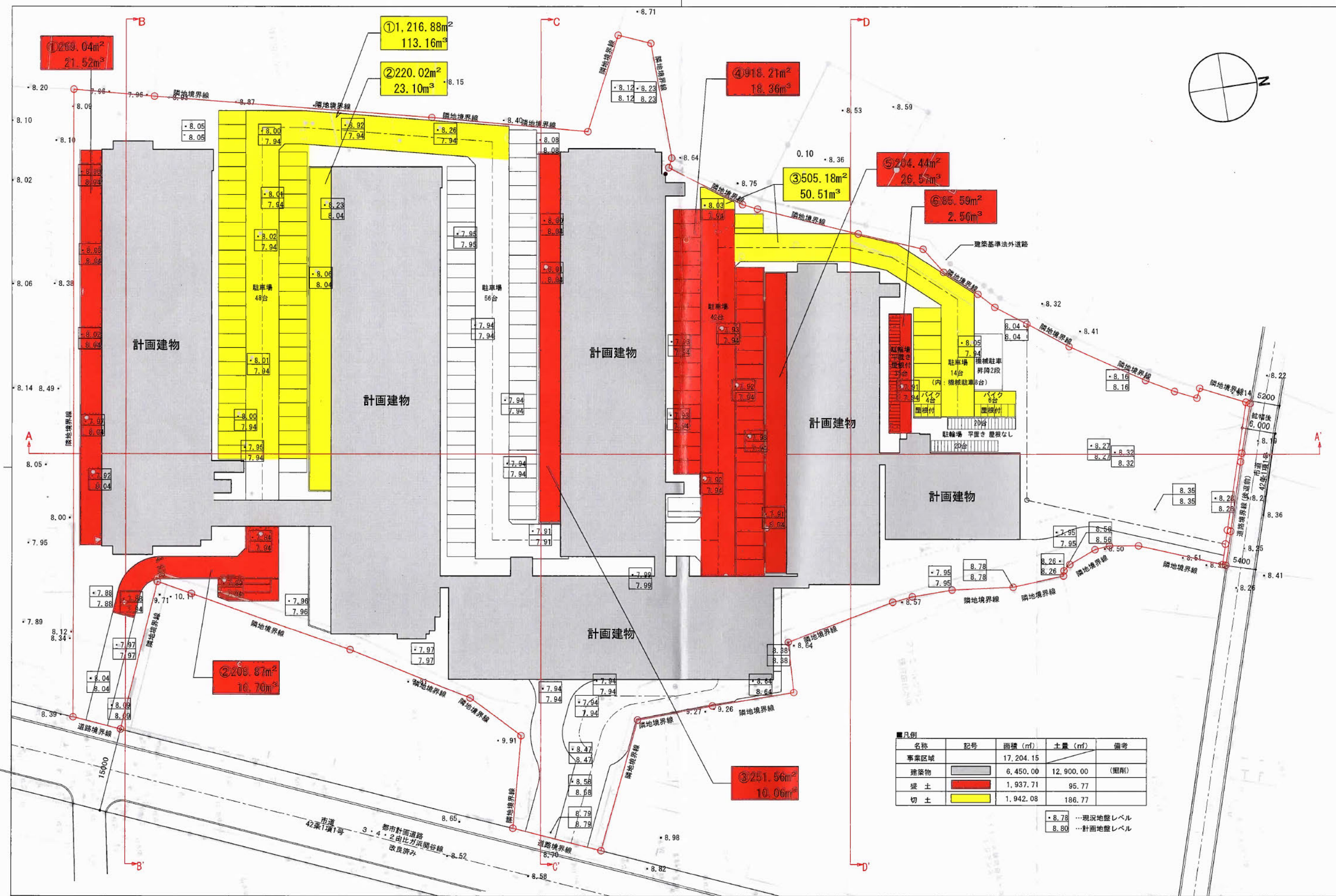
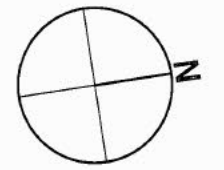


株式会社 スタイルクス
 〒171-0033 東京都豊島区高田3-30-15 B3ビル
 東京都知事登録第50940号 一級建築士事務所
 大臣登録 第259402号 一級建築士 清野 正祐

Project (仮称) 鎌倉市由比ガ浜4丁目計画
 023279

Title 土地利用方針図
 鎌倉開発関係_変更図

Date
 No.
 Scale 1/600



■凡例

名称	記号	面積 (㎡)	土量 (㎥)	備考
事業区域		17,204.15		
建築物		6,450.00	12,900.00	(掘削)
盛土		1,937.71	95.77	
切土		1,942.08	186.77	

・8.78 ……現況地盤レベル
 8.80 ……計画地盤レベル

STYLEX

株式会社 スタイルクス
 〒171-0033 東京都豊島区高田3-30-15 83ビル
 東京都知事登録第50940号 一級建築士事務所
 大匠登録 第259402号 一級建築士 清野 正裕

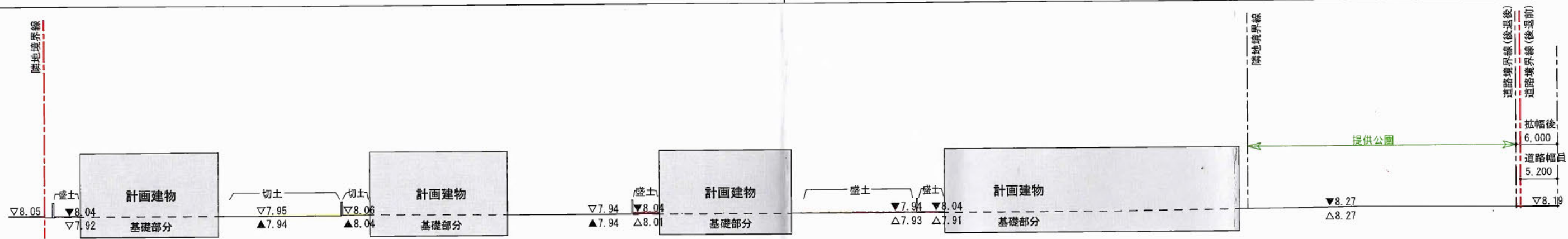
備考欄

Project (仮称) 鎌倉市由比ガ浜4丁目計画
 D23279

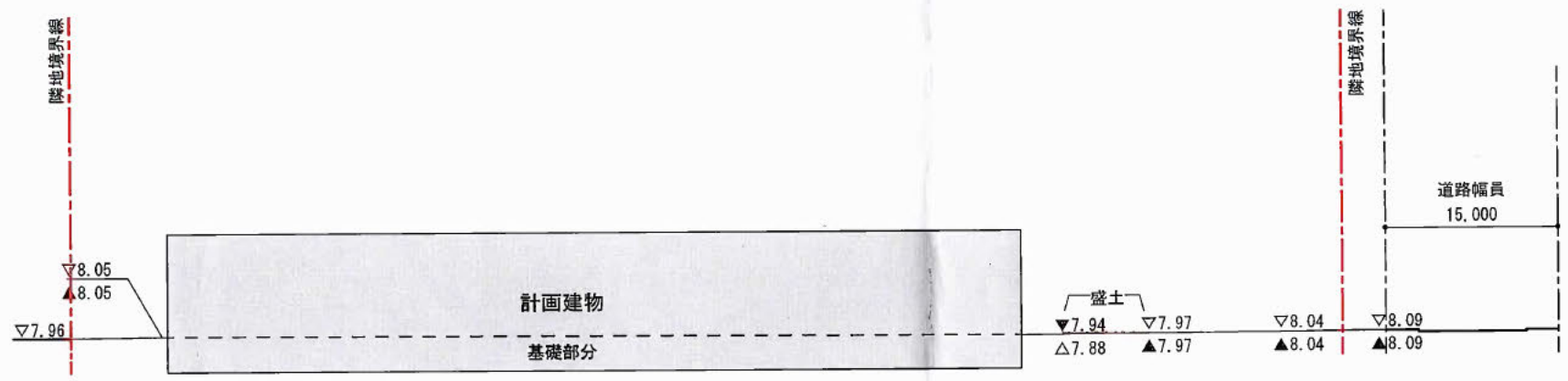
Title 造成計画平面図
 鎌倉開発関係_変更図

Date
 Scale 1/600

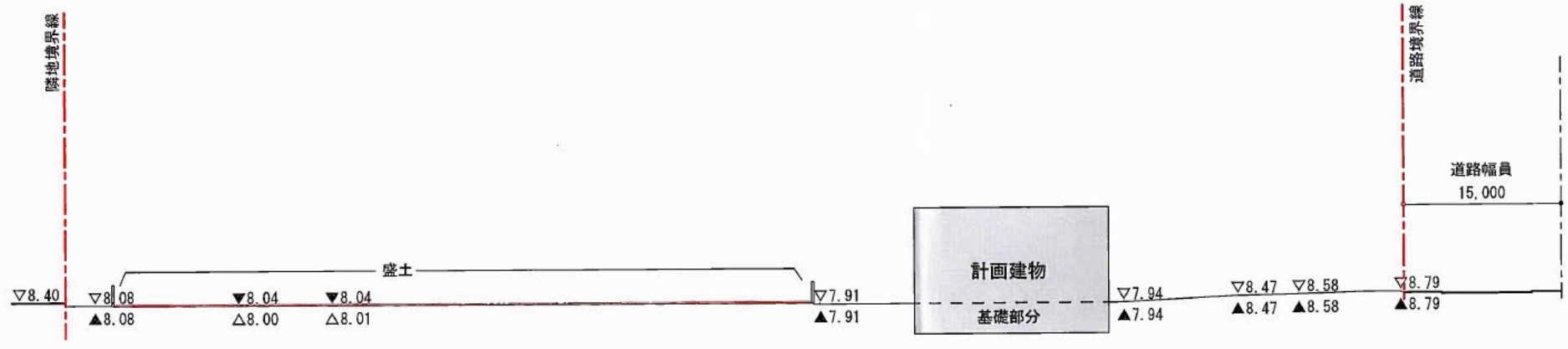
No.



A-A' 断面図



B-B' 断面図



C-C' 断面図



D-D' 断面図

■凡例

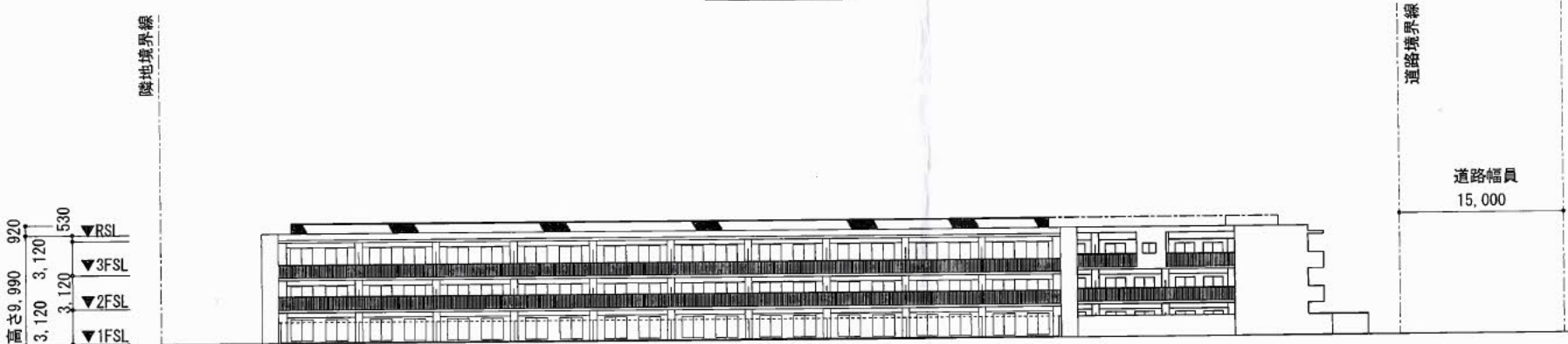
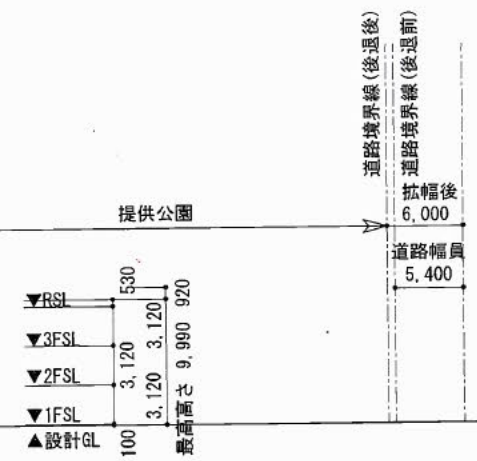
名称	記号	備考
事業区域	---	
建築物	■	
盛土	■	
切土	■	

▽8.78 ... 現況地盤レベル
▼8.80 ... 計画地盤レベル

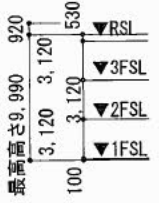
計画建物 ① 共同住宅



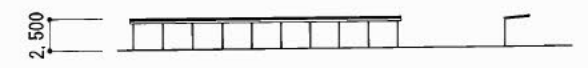
東側立面図



南側立面図



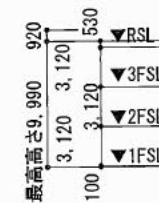
計画建物 ② 駐輪場



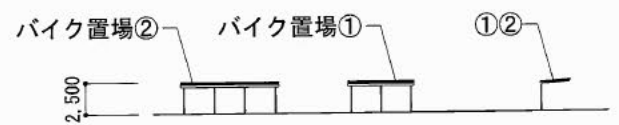
北側立面図 東側立面図



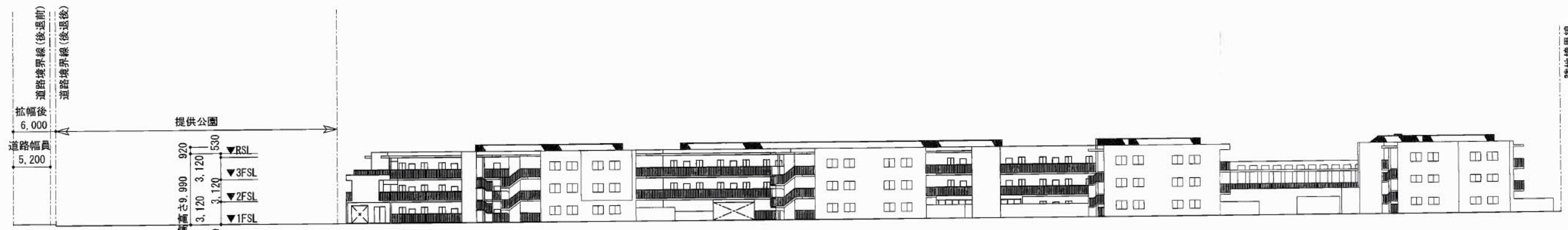
北側立面図



計画建物 ③ バイク置場①
計画建物 ④ バイク置場②



西側立面図 北側立面図



西側立面図

