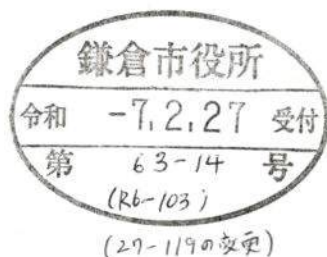


大規模・中規模開発事業見解書

令和 7 年 2 月 27 日

(宛先) 鎌倉市長



住所 東京都港区六本木五丁目16番5 インペリアル六本木1-809

事業者 氏名 株式会社ism 代表取締役 岡室 行洋 印

電話 03 (6441) 3775

住所 横浜市西区北幸一丁目11-5 相鉄KSビル6階

代理人 氏名 株式会社未来 代表取締役 茂木 さゆり 印

電話 045 (287) 0632

〔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		一戸建ての住宅用宅地 (8区画)
事業区域	地名地番	鎌倉市大船字谷之前1958番1の一部 及び 1958番口 外3筆
	面積	1,961.23 m ²
意見書番号	意見の内容	意見に対する見解
別紙のとおり	別紙のとおり	別紙のとおり

大規模・中規模開発事業意見書に対する見解書（別紙）

【意見書番号 R6-103-1】

○意見の内容

この地区で、宅地開発を、進めようとしていることに関して、まず、反対したいと思います。

この地区に住んでいる人達は、皆んな、安全に、静かに生活したいと思っています。

地球環境の変化、特に、気候変動が著しく起きている現在、ゲリラ豪雨なども多くなっていて、鎌倉地区は、他と比べて、雨量が少ないという統計は、何年の未来の予測を想定できるものにはならないと思います。

日本各地で、空家が増えている現状、そして人口が減少しているのに、これ以上の宅地開発は、自然を破壊していることの悪影響を考えれば、見直していこうとする方向へ向かうことを望んでいます。

ここは、鎌倉市が、土砂災害警戒区域に指定していることを、忘れないで下さい。

○意見に対する見解

①. 安全に静かに生活したいとお考えについて

8宅地の開発行為を実施することにより、安全性や静かな環境を阻害することはないと思料します。

②. 雨水対策について

計画敷地内に雨水貯留施設を計画いたします。

これは敷地内（開発エリア）に降った雨を一時的に貯留し、貯めた雨水を少しずつ公共下水道（既設の雨水排水管）へ流出させる為の施設であり、今まで敷地外へ自然流出していた雨水量を抑制・減少させることができます。

③. 本計画の見直しについて

あらゆる観点を検討し計画したことになりますので、計画の見直しを行うことはできません。

④. 土砂災害経警戒区域について

本計画地の一部は、神奈川県によって「土砂災害特別警戒区域（以下、警戒区域）」に指定されております。

しかしながら、安全対策の基準を満たすよう計画・協議を行っており、神奈川県への手続き及び造成工事に伴い、完了後は警戒区域の制限も解除され、安全な斜面となります。

大規模・中規模開発事業意見書に対する見解書（別紙）

【意見書番号 R6-103-2】

○意見の内容

1. この事業区域は、急傾斜地で崩壊が発生して住民の生命や身体に著しい危害が生ずるおそれがあり、土砂災害防止法に基づく土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域に指定されている。

近年、気候変動の影響で大雨の増加など、この地域でも災害が起きるリスクが高まっており、宅地開発の工事中や工事後に急傾斜地の崩壊が起きれば深刻な被害が生じる懸念がある。

この区域での開発（特定開発行為）には、県知事の許可が必要であり、対策工事や開発行為が、土砂災害のおそれを大きくすることが許可の基準となっている。

- （１） なぜ、普通は開発しないと想定されるこのような危険な区域で宅地開発を行うのか。
- （２） 説明ではまだ許可を受けておらず、正式の申請もされていないとのことであった。
どのような見通しで手続きを進めようとしているのか。
- （３） 許可を申請するにあたり、深刻な被害を防ぐための対策工事としてどのような対策を考えているのか。
住民に対して、十分説明していただきたい。

2. ここは団地の一番奥の狭いところで、長期にわたる工事期間中に大量の土砂や機材を運搬することが想定される。

この区域には幼児、子供や高齢者が多く、道が狭く、工事用車両の通行については、住民に充分事前に周知し、安全対策を行う必要がある。

- （１） 土砂の発生量、運搬量、運搬方法、工事期間はどのように想定しているのか。
- （２） 工事に入る前に、住民に説明会を開き、工事中の安全確保、トラックの通行路、通行時間、工事期間などについて、自治会と工事協定を結ぶ必要がある。

3. 鎌倉市と神奈川県は、この開発に伴う上記のような危険性を考慮して、土砂災害防止法と都市計画法に基づいて審査を行い、業者の指導、厳しい条件を付すなどの対応をお願いしたい。

○意見に対する見解

1の各項目に対する見解

- （１） 今回の開発申請人（事業者）は、資金回収の目的を以って宅地開発を計画しております。

- (2) 鎌倉市及び神奈川県とは、宅地開発についての十分な協議を行っており、実現性が高いと判断した結果、手続きを進めております。

また開発許可については、令和7年6月末日の許可取得を目標としております。

- (3) 宅地開発が完了すれば、現況の斜面地は安全な斜面（法面）となりますので、安全性は確保できるようになります。

また安全対策につきましては、施工会社が決定次第、改めてご説明いたします。

2の各項目に対する見解

- (1) 開発行為については鎌倉市と協議・手続き中であり、現時点では施工方法や施工会社は決定しておりません。

安全対策等の具体的な内容につきましては、施工会社の決定及び協議・手続きが進捗次第、改めてご説明いたします。

- (2) 工事着手前の「説明会開催」及び「自治会との工事協定締結」につきましては、前向きに検討させていただきます。

3に対する見解

- ・ 鎌倉市と神奈川県に対する要望になりますので、事業者からの見解・回答は差し控えさせていただきます。

大規模・中規模開発事業意見書に対する見解書（別紙）

【意見書番号 R6-103-3】

○意見の内容

1. 工事期間中の交通安全確保策に関して、工事開始前に住民側と充分協議して協定書を作成してください。

本件工事地域は袋小路状の住宅団地の一画であり、住民が工事車両を完全に避けて通り抜ける通路はありません。

工事車両は大型でもあり、今回は10か月もの長期にわたる工事で相当数の通行がある見込みです。

また地域内には幼児児童も高齢者も多く、「工事車両の通らない道」を事前に明示することが安全に大きく役立ちます。

したがって、

- ① 工事車両の通行路、通行時間等をあらかじめ確定し、それ以外の道を通らないことを確約する。
- ② 工事車両の通行路や曲がり角にはできれば保安員を置くなど、安全対策をとる。

以上の2点を確約したうえで工事に入ってください。

2. 工事地域隣接の山や崖に悪影響が出ないことを納得できるように説明してください。

本件工事は一つの山の南側側面に宅地を造成するもののようです。

ご説明によると、今回の工事を行うことで、現状の自然のままの山よりも土砂崩れ等の災害に対する耐性が強化されるということです。

しかし、同じ山には西側、東側の側面も隣接するわけで、近隣住民としては、今回の工事によりその隣接部分に弱体化、災害耐性の低下が生じないかが懸念されます。

専門家ではないので自分では確かめようがありません。

工事の前に、隣接地域に悪影響が出ないことを、地域住民の納得のいくように説明してください。

次項へ

○意見に対する見解

1 に対する見解

現在、開発行為の手続き中であり、許可取得後でなければ工事を行うことはできません。

許可取得の目途が立ち次第、施工業者の選定や施工計画を立案いたしますので、詳細な工事方法につきましては、施工会社が決定次第ご説明いたします。

2 に対する見解

開発工事による「隣接地域への悪影響」についてご説明いたします。

(1) 西側について

公道との間に、高さ2.5～3.0mのL型擁壁（鉄筋コンクリート製の壁）を新設する計画ですので、隣接地への土砂流出等の影響はございません。

(2) 東側について

該当の土地については、本開発行為申請者のグループ企業が所有しております。

また、開発エリア内にRC擁壁及び間知ブロック積を新設し、区域内の法面には法面保護（芝張）を行う予定になりますので、安全面に不安はありません。