

中規模開発事業説明会開催結果報告書

2024 年 8 月 ~~26~~
30 日

(宛先) 鎌倉市長



事業者 住所 [REDACTED]
氏名 鈴木 利雄 [REDACTED]
電話 [REDACTED]
住所 東京都品川区東大井 5-6-13 CC
BLDG.東大井 1 階
代理人 氏名 森田 久雄 [REDACTED]
電話 090-2527-0178

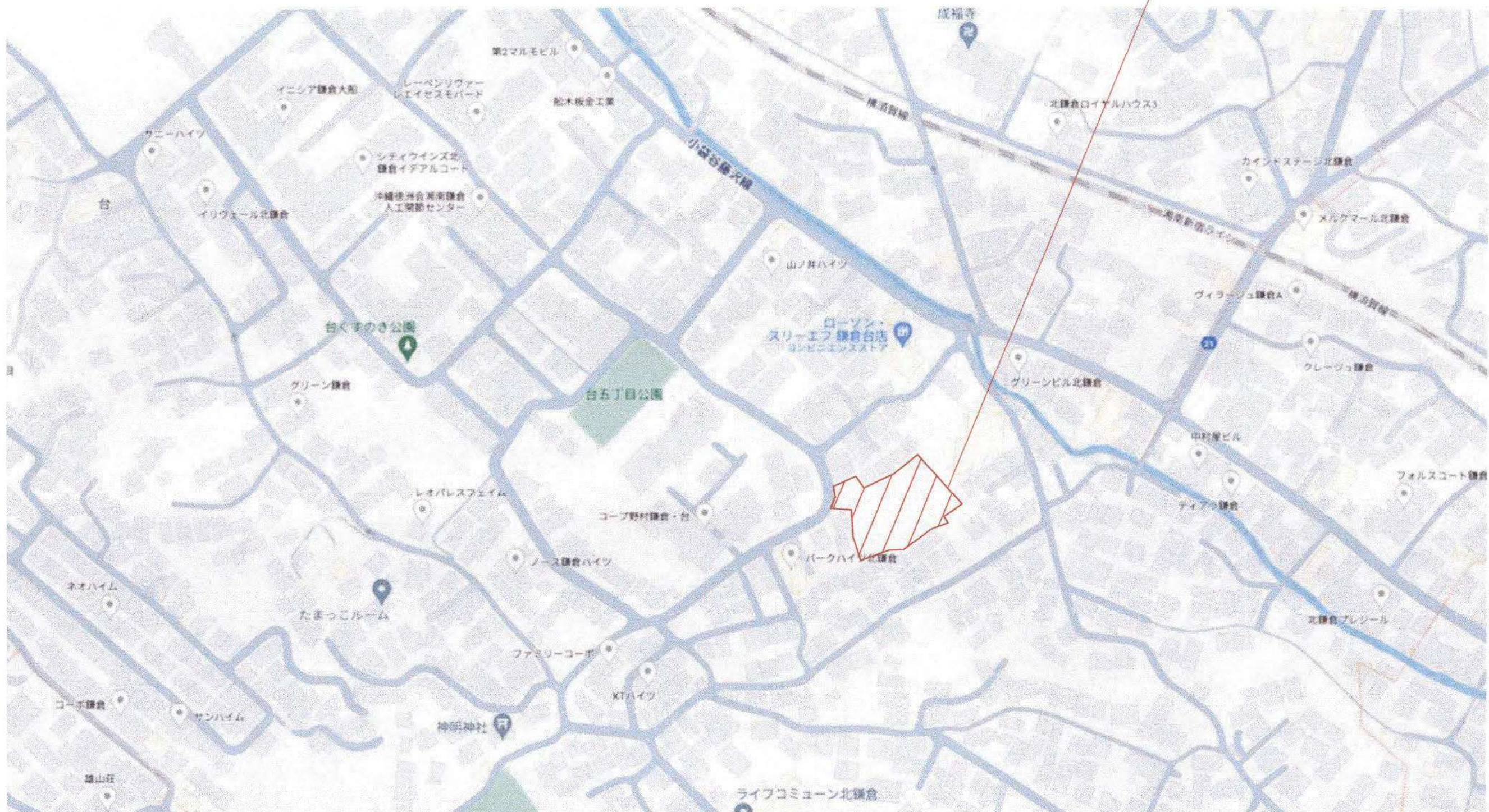
〔法人その他の団体にあつては、その主たる事務所の所在地、名称及び代表者氏名を記入してください。〕

次のとおり報告します。

事業の目的	区画の分割（共同住宅用宅地2区画）及び共同住宅（20戸、17戸）2棟の新築	
事業区域	地名地番	鎌倉市台五丁目 1560 番の一部及び 1561 番外 7 筆
	面積	2,618.59 m ²
説明会要望の有無	☒ 有 ☐ 無	
説明会の開催日時	2024 年 8 月 24 日 13 時 00 分から 15 時 00 分	
説明会の開催場所	名称	市場町内会館
	所在	鎌倉市台 1929-2
説明会に参加した 周辺住民等の人数	18 人	
添付書類	☒ 周辺住民等への説明内容 ☒ 説明に使用した資料 ☒ 説明会で出された周辺住民等からの意見 ☒ その他 印 本	

[illegible]

該当地 鎌倉市台5丁目1564-11,1572-2,1558-1,1563,1559,1553,1562,1561,1560の一部



現地案内図

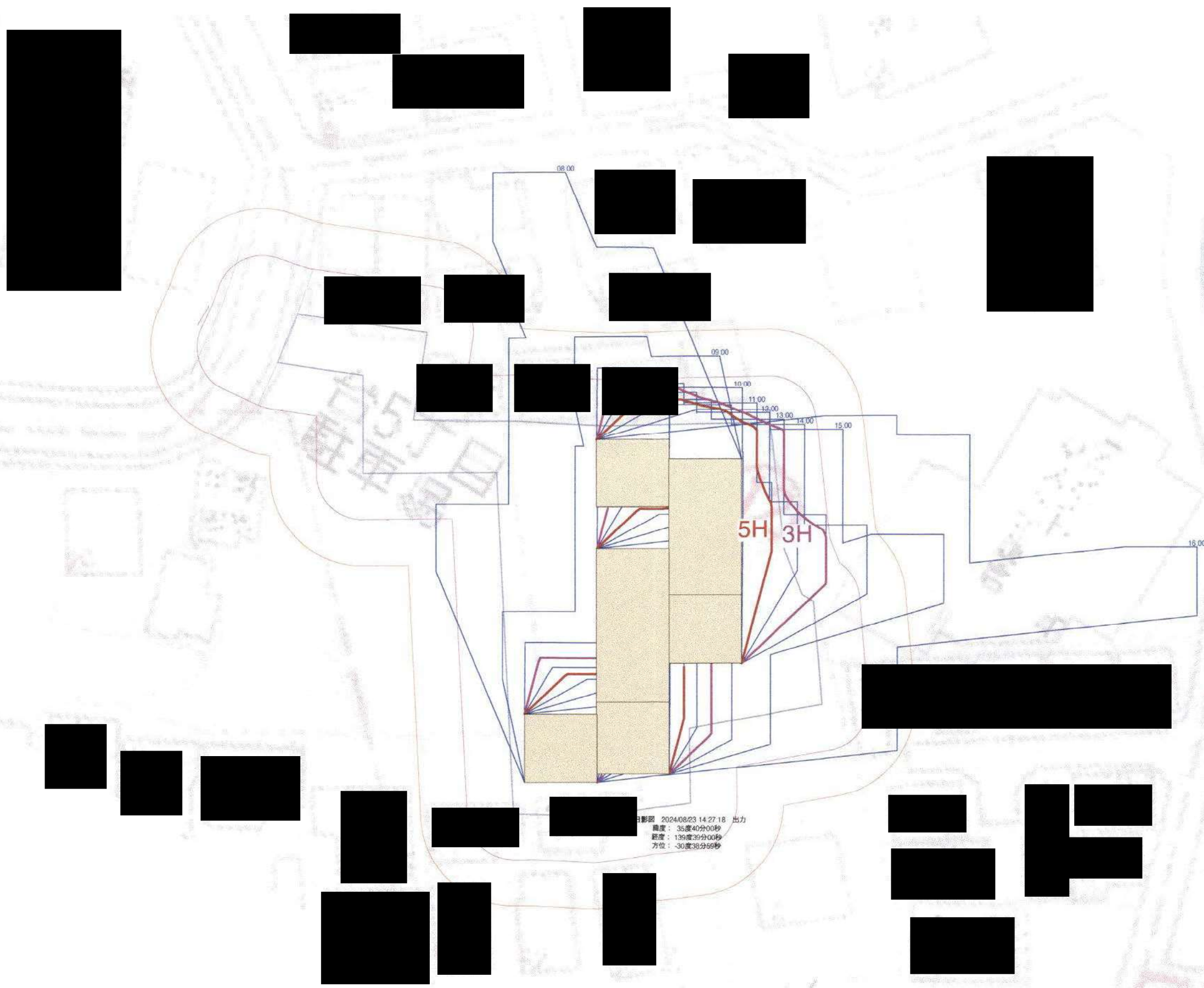


搬出入車両ルート

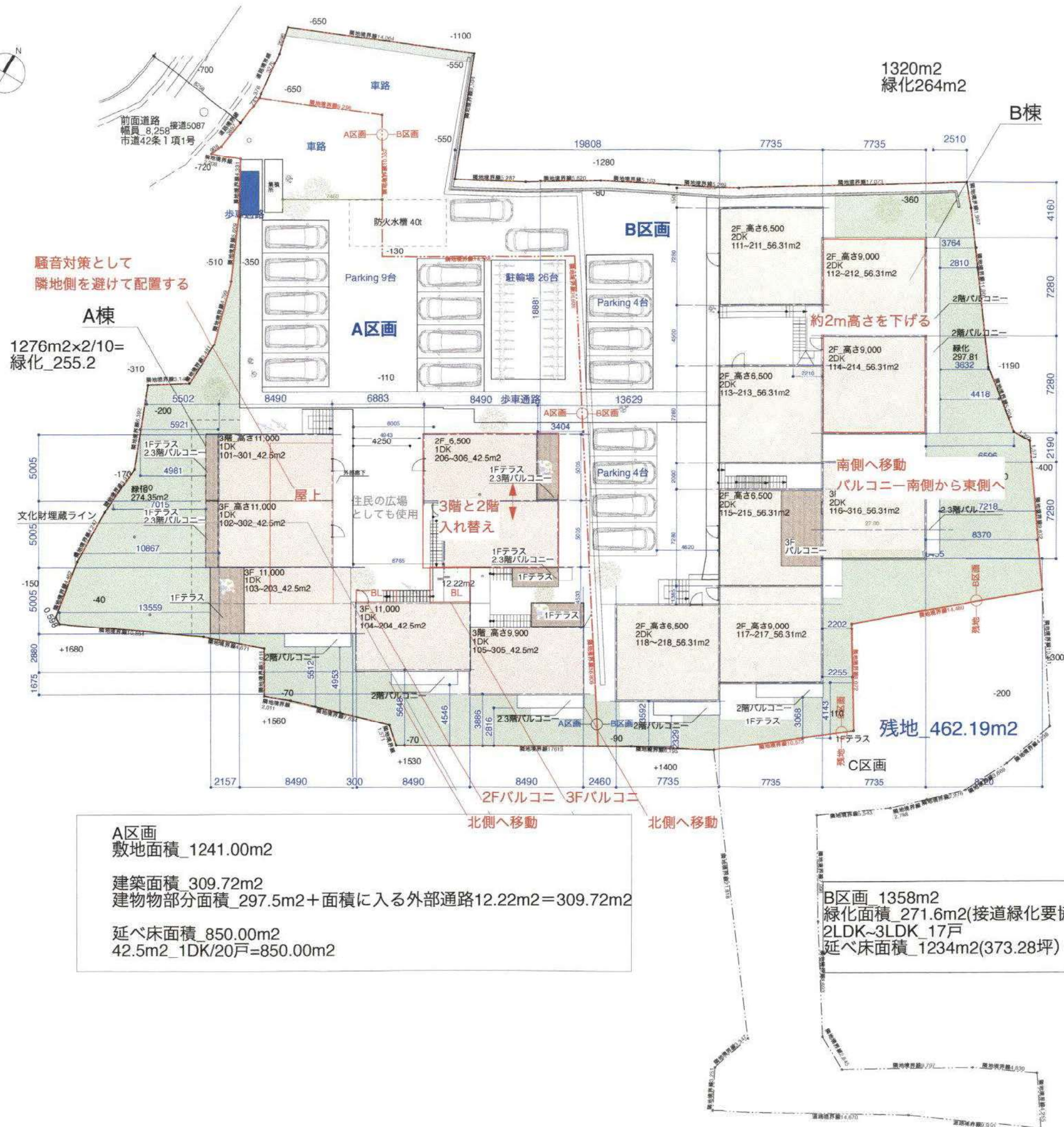
時刻日影図 2024/08/23 14:35:15 出力
緯度: 35度40分00秒
経度: 139度39分00秒
方位: 30度36分59秒

等時線図 2024/08/23 14:35:00 出力
緯度: 35度40分00秒
経度: 139度39分00秒
方位: 30度36分59秒

A区画_建築基準法上の日影図
(5h.3h_測定面 4 m)



B区画_建築基準法上の日影図
(5h.3h_測定面 4 m)



B区画
敷地面積_1377.59m²

建築面積_475.90m²
建物部分面積_450.48m²+
面積に入る階段部分(9.95+15.47=25.42)=475.90m²

延べ床面積_998.16m²
56.31m²×17戸=957.27m²
階段部分_(9.95+15.47×2)=40.89
957.27+40.89=998.16m²

A区画
敷地面積_1241.00m²

建築面積_309.72m²
建物部分面積_297.5m²+面積に入る外部通路12.22m²=309.72m²

延べ床面積_850.00m²
42.5m²_1DK/20戸=850.00m²

B区画_1358m²
緑化面積_271.6m²(接道緑化要協議)
2LDK~3LDK_17戸
延べ床面積_1234m²(373.28坪)

A区画+B区画
・敷地面積
1241.00m²+1377.59=2618.59m²
全体敷地面積_2618.59m²

・建築面積
309.72m²+475.90=785.62m²
全体建築面積_785.62m²

延床面積
850.00m²+998.16m²=1848.16m²
全体延床面積_1848.16m²

造成行為は無しとする

検討案240824





□ 日照に関して

- Q-1 現況、東南とも朝はやくから午後2時頃まで陽当たりが良いが、今回の建設関係で、影響度はないのか？100%維持されるのか。
- Q-2 日照的に影響がないようにお願いします。
- Q-3 建設地は私たちの南側に位置するため、建物の位置によっては日照が遮られる恐れがあります。隣家の採光に十分配慮して頂きたい

A. 設計者が日影図をもとにご説明します。

□ 現場管理、騒音

- Q-4 工事期間中の、干し物、建物、車両等のホコリ、騒音、塗料等、飛び防止対策をお願いします。

A. 工事期間中における、干し物、建物、車両等へのホコリや塗料等の飛散防止対策として、以下の措置を講じます。

1. **足場の設置と遮音シートの使用**
工事現場の足場には遮音シートを取り付け、工事によるホコリや塗料が周囲に飛散しないようにします。（詳しくは巻末資料①をご覧ください）
2. **隣地境界線に仮囲いの設置**
隣接する土地との境界線には仮囲いを設置し、工事中のホコリや塗料が隣接地に飛散しないよう徹底します。（詳しくは巻末資料②をご覧ください）

これらの対策により、周辺環境への影響を最小限に抑えることを目指します。

□ 緑化

- Q-5 植栽についてはスギじゃないものが良い（サンセベリア、ガジュマル、モンステラ等）

A. ご指摘のスギに関しては、私どもの計画にはスギは含まれていない予定でございます。
しかしながら、最終的な植栽の種類については、造園デザインの専門家とともに慎重に検討を進めております。周辺環境や四季の彩りを考慮し、皆様に喜んでいただけるような植栽を選定したいと考えております。

Q-6 ゴミ集積場がわかりやすく設置をお願いします。

- A. 集積場の場所については、行政と協議を重ねた上で、分かりやすく、かつ利用しやすい場所を選定する予定です。また、周辺環境や住民の皆様の利便性にも十分配慮し、適切な設置を行います。

Q-7 開発地内への掲示板の設置と共同住宅入居者の町内会加入への事業者としての協力について

- A. 町づくり条例に基づき、地域社会の活性化と円滑なコミュニケーションを促進するため、事業者として以下の協力を行います。

1. ****掲示板の設置**:**
住民が容易にアクセスできる場所に掲示板を設置し、地域の情報や町内会からのお知らせを住民に周知できるようにします。
2. ****町内会加入への協力**:**
共同住宅の入居者に対して、町内会への加入を推奨するための案内を提供します。入居時のオリエンテーションや契約書類に町内会の役割や重要性を説明し、加入手続きについての情報を提供します。
3. ****町内会との連携**:**
町内会と連携し、入居者がスムーズに加入できるよう支援します。例えば、町内会の紹介や加入方法に関するパンフレットを提供するほか、町内会の代表者と入居者との交流の機会を設けることも検討します。
4. ****入居者へのサポート**:**
入居者が町内会の活動に参加しやすい環境を整えるため、事業者としてのサポートを提供します。例) 町内会のイベントや会議室の使用について、共同住宅の共用スペースを提供など。

□ 共同住宅の利用制限の有無（店舗・事務所・民泊 等）

Q-8 共同住宅における店舗、事務所、民泊等の利用制限の有無について

- A. 町づくり条例において、共同住宅の利用に関しては、地域住民の生活環境を守るために一定の制限を設けていますが、店舗、事務所、民泊等の利用は可と致します。

Q-9 代替案として、全面を駐車場にし、一部をコインパーキングにしてはどうでしょうか。また、シェアカーやレンタカーの設置も検討してはいかがでしょうか。

A. ご指摘の通り、駐車場の需要については理解しております。
しかしながら、施主の事業計画上、本プロジェクトは共同住宅として進める方針となっております。コインパーキングやレンタカーの導入については、現在の計画には組み込まれておりません。
ご提案いただいた内容については、今後のプロジェクトにおいても参考にさせていただきます。

Q-10 台1543番地に新たにクリーンステーションを設置してほしい。

A.

1. **台1543番地へのクリーンステーション設置について**:
- 台1543番地にはクリーンステーションやゴミ箱の設置は行いません。駐車場として利用される予定の土地であり、周辺の環境や利便性を考慮した結果、この場所には廃棄物処理施設を設けない方針といたしました。
2. **開発地域内でのクリーンステーションの新設について**:
- 開発地域内におけるクリーンステーションの設置は、住民の利便性と環境衛生を確保できる場所に設置予定です。

Q-11 ペットの飼育は不可として欲しい。

A. 慎重に検討した結果、本計画ではペットの飼育を可能とする方針とさせていただきます。多くの入居希望者からペット飼育の希望が寄せられており、そのニーズに応える形で決定となりました。

しかしながら、ペット飼育に関しては、周辺環境や他の住民の方々に配慮した厳格なルールを設ける予定です。騒音や衛生面に対する管理を徹底し、近隣にお住まいの皆様にご迷惑をおかけしないよう努めてまいります。

Q-12 静かな環境を守って欲しい

A. 入居者には、静かな環境を保つためのルールやマナーについて周知し、住民間でのトラブルを未然に防ぐ取り組みを行います。

Q-13 大きなトラックが入るだけでも家が揺れるので万が一振動で家が傾いた場合は完全保証をお願いします。事前に確認し、問題がないことを証明してください。

A. ご要望に応じて、以下の対応を実施いたします。

1. **事前家屋調査の実施**
工事開始前に、専門の調査員による家屋の詳細な調査を行い、現状の確認をいたします。

す。この調査に基づき、工事に伴う影響を最小限に抑えるための対策を講じます。

2. **工事後の再調査**

工事完了後には再度家屋の調査を行い、工事による影響がないことを確認いたします。万が一、振動やその他の影響で問題が発生した場合には、適切な対応を行い、補償についても検討いたします。

皆様が安心してお過ごしいただけるよう、最善の配慮を行いながら工事を進めてまいります。ご理解とご協力をお願い申し上げます。

Q-14 テラスなどでBBQなど禁止。（煙や匂いなどで生活や洗濯物に影響がないよう）

A. 敷地内でのBBQは禁止とさせていただきます。

Q-15 周辺住民も通り抜けできるようにして欲しい。

もし車が通り抜ける場合は、カーブミラーなどを付け、安全に注意して欲しいです。（特に登下校の時間）

A. 当該地は私有地であるため、周辺住民の通り抜けを許可することはできません。安全性やプライバシーの観点から、私有地内での通行については制限を設けさせていただいております。

Q-16 子供や住民が大騒ぎをしない様に。

A. 周辺住民の皆様が快適に過ごせる環境を維持するため、以下の対策を講じてまいります。

1. **住民へのルール周知**

騒音に関する基本的なルールやマナーについて、入居者に対して明確に周知し、理解を促す取り組みを行います。特に、子供たちが騒がしくならないように、適切な指導を行います。

2. **管理会社による監視と対応**

管理会社と連携し、住民からの騒音に関する苦情に対して迅速に対応できる体制を整えます。必要に応じて、騒音問題の解決に向けた具体的な対策を講じます。

これらの対応により、近隣の皆様が静かで快適な生活を送れるよう努めてまいります。

Q-17 あの辺りには地下水脈があると思うのでポンプなどで汲み上げて誰でも使えるようにして欲しいです。

A. 現在のところ、予算の関係で地下水脈をポンプで汲み上げて誰でも利用できるようにする計画は見送らせていただきます。ご期待に添えず申し訳ありませんが、安全性や環境への影響も含め、十分に考慮しながら対応を進めております。

Q-18 建設地は音が響きやすい環境です。夜間の催し物（地域イベントを除く）、花火、駐車場でのアイドリングや球技、スケボー等の禁止を居住者に厳守させてください。

A 騒音予防のための具体的な対策については、管理会社と協議の上、詳細を決定いたします。夜間の外での催し物禁止や花火の禁止、駐車場でのアイドリングストップや球技、スケボー等の規制についても検討し、適切なルールを設ける方針です。

Q-19 今後、食料難の時代が予想されますが畑を貸し農園などとして残す事はできませんか。駐車場の利用台数が決まってから造成するなど。

A 運営管理上の理由から、現時点では畑を貸し農園として提供することは対応できません。駐車場の利用台数などの計画が確定した後に造成することも含め、現段階での導入は難しい状況です。

ご期待に添えず申し訳ありませんが、何卒ご理解のほどお願い申し上げます。

Q-20 共同住宅や周辺のほとんどが木造住宅であるため、迅速な防火対策と消火活動のために、敷地内および周辺に消火栓やスタンドパイプを設置してください。

A 消防署との協議の結果、条例に基づき必要と判断された場合には、敷地内に消防設備を設置いたします。

Q-21 現防災倉庫は台あらかし公園内にありますが、小袋谷川の氾濫・浸水が懸念されます。共同住宅および周辺2ブロックの住民のために、防災倉庫を開発地域周辺に設置するための土地提供（貸与含む）をお願いしたいです。

A 町づくり条例に基づき、防災対策の重要性を認識しておりますが、今回の開発地域内および周辺において防災倉庫の新設や土地の提供（貸与を含む）は、現時点では計画に含まれておりません。

既存の防災倉庫や地域の防災インフラの整備状況を踏まえた上で、必要に応じて、他の場所での防災拠点の強化について、関係機関と協議を行っていただければと思います。私どもの開発地域においては、現状の計画通り進めさせていただくことをご了承ください。

Q-22 工事車両の進入経路、および工事時間 等、周辺道路が小中学生の通学路になっており、かつ保育園の送迎自転車の通行も多いことから、事故防止の配慮

A 工事車両が通学路や保育園の送迎経路に進入する場合、特に危険な交差点や狭い道では、警備員を配置して歩行者や自転車を誘導を行い、周囲の安全を確保します。また、工事に従事する全ての作業員に対し、現場での安全教育を徹底します。

Q-23 管理会社（賃貸会社）何かあった際の連絡先を周知して欲しい

A 管理会社が正式に決定次第、緊急時やお困りの際に速やかに対応できるよう、管理会社の連絡先を含めた詳細な情報を皆様に周知いたします。これにより、何か問題が発生した際にも迅速にご対応できるよう、準備を進めてまいります。

Q-24 ゴミの収集場所を建設後もきちんと管理して欲しい。
メゾン鈴木に設置されたような集積箱を設置して欲しい。

A 条例で求められている大きさ以上の収集場所を作り、集積箱はメゾン鈴木のようなもので考えております。（詳しくは巻末資料③をご覧ください）

Q-25 道路等で工事車両待機時間・場所等でアイドリングによる騒音・排気で住民の迷惑とならないこと。

A 町づくり条例に基づき、工事車両の待機中のアイドリングによる騒音や排気ガスが周辺住民に与える影響を最小限に抑えるため、以下の対策を徹底します。

1. ****アイドリングの禁止****: 工事車両が待機する際には、原則としてアイドリングを禁止します。エンジンを停止することで、騒音と排気ガスを抑制し、周辺住民への影響を最小限にとどめます。

2. ****待機場所の指定****: 待機場所は、住民への影響が少ない場所を選定します。住宅地から離れた場所や、風通しが良く排気ガスが滞留しにくい場所を優先的に利用します。また、待機場所については、工事開始前に周辺住民に周知し、意見を反映した上で決定します。

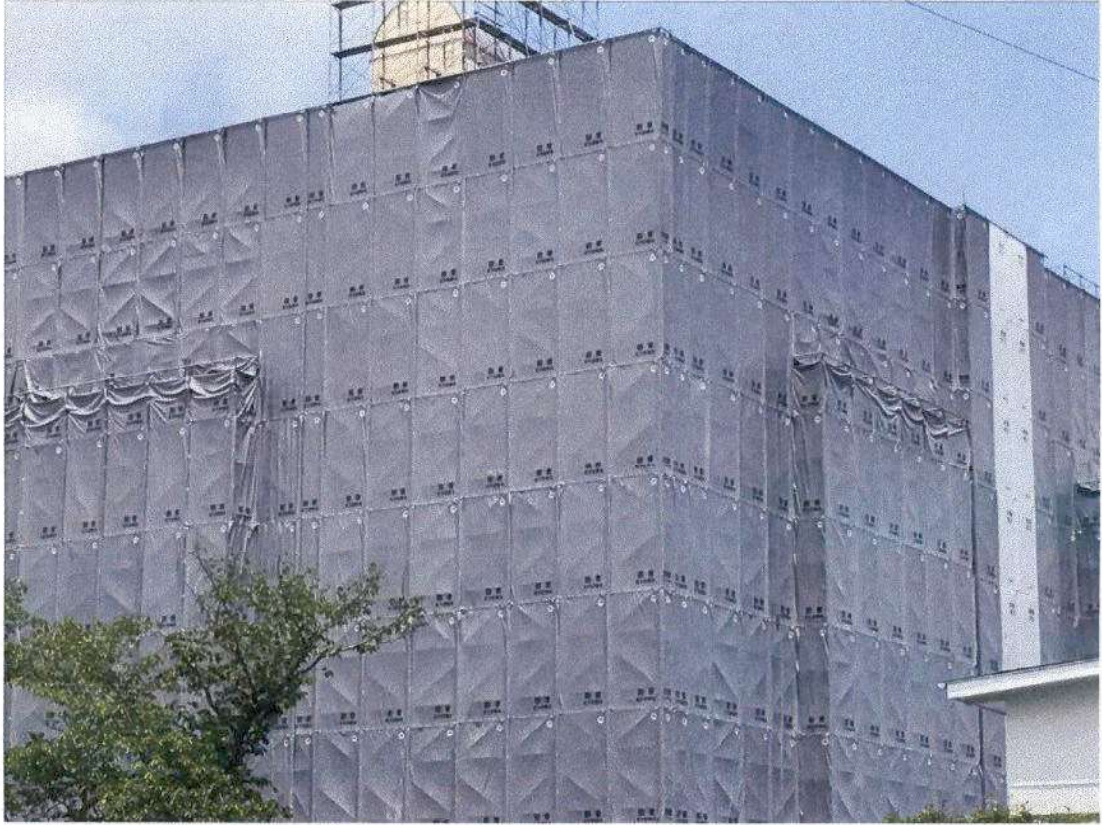
3. ****待機時間の制限****: 工事車両の待機時間を最小限に抑え、長時間の待機を避けるよう努めます。必要に応じて、工事車両が到着する時間を調整し、待機時間を短縮することで、アイドリングによる環境負荷を減少させます。

4. ****住民との連携****: 工事中の環境影響について、周辺住民と定期的に情報を共有し、騒音や排気ガスに対する懸念がある場合には、速やかに対応します。

Q-26 共同住宅の建設で、ローソン・スリーエフ脇道の車やバイクの往来が増えることを懸念しています。この道は見通しが悪く、事故が多発しています。建設にあたり、警察と連携し、安全性を考慮（一方通行化など）していただくよう希望します。また、住民への周知もお願いします。

A 警察、町内会と協議して進めたいと思います。

資料①



資料②



資料③



(仮称) 台丁目共同住宅新築計画 議事録				
出席者	施主	鈴木利雄、 XXXXXXXXXX 、(他一名)	日付	2024/8/24
	設計	森田久雄	時間	13:30~15:00
	町内会	町内会長さま	場所	市場町内会館
	近隣	近隣住民さま		
		(敬称略)	記録	森田
質疑応答			発言者	結論
1. 常駐の管理人はいるのか			近隣	
⇒常駐はしないが、何かあれば管理会社がすぐ対応できるようにする。ゴミおきばも仕様、面積ともにしっかりしたものとする			施主	ok
2. ゴミおきばの大きさ、管理			近隣	
⇒ゴミおきばの面積は規定寸法以上を設置する。仕様も臭いなどのでないゴミ箱の仕様で進める。何かあれば即対応できるようにする			施主/設計	ok
3. 残地部分へ出れるようにするのか。			近隣	
⇒フェンスに扉など設置し、出入りできるようにする			施主/設計	ok
4. 防犯カメラは設置するか			近隣	
⇒設置することで進める。場所は検討			施主	
5. 南側隣地境界線。現在は草が生えていて、鈴木さんがその処理をいただいているが、引き続きそれで良いか。(柵は設置しない)			近隣	
⇒引き続き、その対応で進めます(詳細は別途協議)			施主	ok
6. 近隣に駐車場を本敷地以外に作ると思うが、その場所はあまり掘削など行わないように検討して欲しい。			近隣	
理由は、水の流れが変わってしまうため。				
⇒承知しました。駐車場を設置する場合、検討して影響出ないようにする			施主	ok
7. 北側隣地はフェンスは設置されるか			近隣	
⇒ 設置します。他方面も必要箇所は適宜設置します。			施主/設計	ok
8. 敷地の北西側は、水が溜まりやすい。何か対策できるか？また、フェンスは既にあるので無しで良いのでは。			近隣	
⇒ 側溝など設置し、隣地に水が流れ込まないようにする。現地確認の上、問題なければフェンス設置は無しとする			施主/設計	ok
9. 敷地内に防犯灯のようなものは設置されるか。			近隣	
⇒設置します			施主	ok
10. 日影に関して再度説明して欲しい			近隣	
⇒等時間日影図をもとに説明。			設計	ok
11. 工事中の問い合わせ先をしっかりと作って欲しい			近隣	
⇒はい、作ります。着工前にお伝えするようにする			施主/設計	ok
12. 着工前に工事時間を知らせてほしい			近隣	
⇒着工前にお伝えします。現段階で考えている作業日は、月曜～土曜、8時～18時(片付け入れても19時まで)			施主/設計	ok
13. 店舗、民泊、事務所なども今後場合によってはあり得ることだが、民泊の場合、協定を結んで欲しい			近隣	
⇒はい、協定を結ぶようにします。ただ、民泊は地域的に可能性はかなり低いです。			施主	ok
事務所は、最近リモートが多いので住宅兼事務所もあるかと思えます。店舗は、ネイルサロンなど自宅でできる人が行う				
可能性がある程度、あえて店舗を募集するとかではございません。				
14. 搬出入ルートとなるのはどちらか。			近隣	
⇒敷地北側の大きな道路がメインルートとなり、基本的に北側を使います。南側は作業員の軽自動車程度で考えています			施主/設計	ok
15. 通学時間と工事車両の往が被るのでは。			近隣	
⇒警備員を設置して対策を行います			施主/設計	ok
※事前にいただいていた要望の返答書(回答が赤字)の説明会時にお渡しさせていただいた資料ですが、一部訂正がございます。				
鎌倉市役所、土地利用政策課の指導により、Q7.8.21.25の回答文のまちづくり条例に基づきや、まちづくり条例において、ですが、				
まちづくり条例としては規則がない為削除となりました。				