

大規模・中規模開発事業見解書

令和 7 年 3 月 27 日

(宛先) 鎌倉市長



住所 横浜市中区山下町 74 番地 1

事業者 氏名 株式会社大和地所 代表取締役 押川 雅幸

電話 045-663-2980

住所 横浜市中区蓬莱町二丁目 4 盤 1 号

代理人 氏名 藍総合設計株式会社 代表取締役 平山滋也

電話 045-260-5661

〔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 (3 区画)	
事業区域	地名地番	鎌倉市鎌倉山二丁目 1829 番 2 外 2 筆及び 1206 番 6 外 4 筆の各一部
	面積	988.72 m ²
意見書番号	意見の内容	意見に対する見解
1 ~ 4	別紙の通り	別紙の通り

意見書 番号	意見の内容	意見に対する見解
1	盛土をして地盤を前面道路まで上げる開発行為に異議を申しします。 (1)新しい建物が既存建物より 2.6m 高くなる可能性がある。これにより海が全く見えなくなる等、著しく眺望が損なわれる。又、資産価値も大幅に下がるのは必定と思われる。 (2)盛土の搬入に関して 200㎡だとすると 2t トラックで 100 台分、1 日 10 台で 20 日間、これにより、騒音・埃・振動等の被害が耐え難いものと想像できる。 全く環境や周辺住民への配慮が感じられない。 (3)事業者は排水等を考慮し、道路より低い地盤の計画は避けたいとの回答だが、現在、既存建物も含め 6 軒の家が並んでいるが、最近新築の家も含め全ての家が道路より下に立っており何の問題もない。当該土地だけを盛土をしてまで高くする必要があるのか。営利優先としか思えない。 上記の事柄から、そして危険性の不安もあり、この盛土による土地造成について断固反対します。 以上	本計画は、周辺環境に配慮し、隣接地盤に対しても安全な地盤を形成する為に、耐力のない現況石積を撤去し擁壁にやり替えて、優良な宅地を計画しております。 ① 既存道路より低い宅盤の計画は、駐車場や人の出入りを阻害するだけではなく、宅地の有効利用を悪化させ、前面道路からの雨水の宅内への流入や、宅地内から前面道路への排水が確保できないなどの問題があります。 ② 宅盤レベルについては、説明会で要望を頂き宅地 1 と宅地 3 は当初の計画より 10cm 宅盤を下げる変更をし、できる限りの譲歩をさせていただきました。 上記の理由で宅地地盤を現況の計画（既設前面道路）より低く設定する事はできかねますので、ご理解いただけますようお願い致します。 資産価値が下がるかどうかは、当方では回答できかねます。 盛土の搬入に関しては、現状の計画では見込めていない掘削残土を有効に活用し、最小限で行うようにいたします。 また、本計画地南側の建築工事がこれから協力企業で着工予定ですが、本計画の造成工事と相互協力し、工事騒音・振動・危険防止・交通安全等について細心の注意を払い、慎重に作業を進めます。 計画地盤高（切土・盛土をすること）につきましては、宅地の有効利用、雨水の宅内への流入などを鑑みてやむを得ないと考えています。 既存の道路より低い宅盤の建物は排水でポンプを使用する、他人の土地を経由して排水する等の問題をかかえていると想定していますので問題がないとは考えていません。 また、周辺の石積みを整備して擁壁とし、地盤面を盛土して既設道路面にあわせることが、良質な宅地を造成するという考えです。 安全性は、都市計画法、宅地造成等規制法等法令を遵守した計画といたします。

盛り土の必要性について、疑問に思っております。

切り土で出る土の量のおおよそ倍の土を持ち込んでまで資産価値を上げるために土地のレベルを上げるというのは、営利を再優先に考えていて、環境や周辺住民への配慮が二の次になっていると感じました。

必要な運搬トラックの台数の多さは、昨今さらに重要性が叫ばれているCO2排出量の削減もしくはネットゼロへの意識の低さの表れでもあるのではないのでしょうか。

今あるものをなるべくそのまま利用することを検討する余地が大いにあると思います。両隣の宅地にお住まいの方は既存の土地レベルで何ら問題なく生活なさっています。今一度、周辺住民と環境への影響を鑑みて計画を見直してほしいと思っています。

(1と繰り返しますが、)

本計画は、周辺環境に配慮し、隣接地盤に対しても安全な地盤を形成する為に、耐力のない現況石積を撤去し擁壁にやり替えて、優良な宅地を計画しております。

① 既存道路より低い宅盤の計画は、駐車場や人の出入りを阻害するだけではなく、宅地の有効利用を悪化させ、前面道路からの雨水の宅内への流入や、宅地内から前面道路への排水が確保できないなどの問題があります。

② 宅盤レベルについては、説明会で要望を頂き宅地1と宅地3は当初の計画より10cm宅盤を下げる変更をし、できる限りの譲歩をさせていただきました。

上記の理由で宅地地盤を現況の計画（既設前面道路）より低く設定する事はできかねますので、ご理解いただけますようお願い致します。

盛土の搬入に関しては、現状の計画では見込めていない掘削残土を有効に活用し、最小限で行うように行います。

環境については市街化調整区域でかつ風致地区に合った戸建専用住宅で緑化を整備していきます。

3	標記地番の開発造成計画について2月7日と22日に説明会を開いていただき有難うございます。また、22日にはお土産の菓子(?)まで準備していただき恐縮です。私は受領を辞退させて頂き、失礼いたしました。 盛土をして地盤を道路最上高までかさ上げて開発造成計画を変更して、現存建物の地盤レベルで行うのが適切な方法と考えますので、そのように変更して分譲地開発をお願い致します。 私達は眺望のすばらしさに感激し、緑多き鎌倉山を選び、毎日を楽しんでいます。 盛土をする地盤の開発造成では現存建物の平屋根部分より3メートル近くは高くなり、北側に20年以上前から住んでいる市民の眺望景観を著しく害することになります。毎日朝夕晩眺めて楽しんでいる眺望景観が悪くなる、とても悲しいことです。その上に、盛土開発で、私達先住市民の土地の資産価値が大きく(2~3割?)下がることは必定であり、悲しいことで済むようなものではありません。 盛土をする理由は、排水を容易にするなどで分譲地の価値を高めるためとの説明を受けました。 既存建物は道路より2メートルは下がっています。西側の隣地2軒も東側の新築家屋も道路面より下がって建てられており現状地盤レベルで問題ないものと考えます。 盛土造成は、貴社の分譲地販売利益を現状よりも無理をして高めようとするものと思います。 私達先住市民の資産価値を低落させ、眺望景観を著しく悪くする盛土造成を変更して、現状建物の地盤レベルでの開発造成に留めるようにお願い致します。 貴株株式会社大和地所様が大事にされる『和』、是非とも近隣住民との『和』を大事にした開発造成をお願い致します。	(1と繰り返しますが、) 本計画は、周辺環境に配慮し、隣接地盤に対しても安全な地盤を形成する為に、耐力のない現況石積を撤去し擁壁にやり替えて、優良な宅地を計画しております。 ① 既存道路より低い宅盤の計画は、駐車場や人の出入りを阻害するだけではなく、宅地の有効利用を悪化させ、前面道路からの雨水の宅内への流入や、宅地内から前面道路への排水が確保できないなどの問題があります。 ② 宅盤レベルについては、説明会で要望を頂き宅地1と宅地3は当初の計画より10cm宅盤を下げる変更をし、できる限りの譲歩をさせていただきました。 上記の理由で宅地地盤を現況の計画(既設前面道路)より低く設定する事はできかねますので、ご理解いただけますようお願い致します。 先住市民の方々の土地資産価値を大きく下げているかは、回答できかねます。
----------	--	---

「鎌倉市鎌倉山2丁目1829番2外の宅地造成計画」について次の通り意見書を提出いたします。

意見：(株)大和地所他 開発事業主側が住民に提示した計画ではGL(地盤面)を北側道路としていますが、現在家屋が建っている地盤(道路面から1～1.5m下がる水準)をGLとすべきと考えます。鎌倉市には敢えて既存家屋ではなく道路面をGLと許可した根拠をお示しいただきたいと思います。

理由：事業主側は今回の造成工事後について以下のように考えていますが、新たな建築物の高さを事業主が想定する現行物件+2.6mだと仮定すると、ほぼ建物の1階に相当し、近隣住民にとって看過できない高さとなるためです。

(2月13日付「ご近隣各位」藍総合設計(株)担当：[REDACTED]様からの書面から＝原文のママ)

住民からの要望：盛り土をして道路面まで上げると現状の建物高さよりどれくらい上がるのか？

事業主回答：既存建物の高さを屋上からテープによる計測をしたところ既存道路の一番高い箇所約5.4mでした。新しい建物の最高高さが8mであることから、既存建物より2.6m高くなる可能性があります。

また、説明会においてGLを道路面まで上げる理由として次のように回答しています。

(2月7日「説明会議事録」から)

住民からの要望：盛り土をせずに現状地盤のまま行うという考えはないか？

事業主回答：基本的に排水等を考慮し、道路より低い地盤の計画は避けたい。

しかし、旧[REDACTED]邸は自邸専用の排水パイプを保有しており、鎌倉山さくら道に敷設されている下水管道に直結させることが可能です。また、近隣住宅はポンプアップして下水を輩出する努力を払っており、GLを道路面まで持ち上げる理由にはならないと考えます。

今回のGL決定は鎌倉市が開発業者に従来指導してきた既存建物の地盤をGLとする考え方を大幅に変更するものと考えられ、それがいかなる根拠によるものかお尋ねする次第です。

以上

まだ鎌倉市より許可は受けていません。

また鎌倉市への意見に対しては回答出来ません。

(1と繰り返しですが、)

本計画は、周辺環境に配慮し、隣接地盤に対しても安全な地盤を形成する為に、耐力のない現況石積を撤去し擁壁にやり替えて、優良な宅地を計画しております。

① 既存道路より低い宅盤の計画は、駐車場や人の出入りを阻害するだけではなく、宅地の有効利用を悪化させ、前面道路からの雨水の宅内への流入や、宅地内から前面道路への排水が確保できないなどの問題があります。

② 宅盤レベルについては、説明会で要望を頂き宅地1と宅地3は当初の計画より10cm宅盤を下げる変更をし、できる限りの譲歩をさせていただきました。

上記の理由で宅地地盤を現況の計画(既設前面道路)より低く設定する事はできかねますので、ご理解いただけますようお願い致します。

排水はポンプを使用しないで自然流下により公道に流す方がよい計画と考えておりますので宅地地盤を現況の計画(既設前面道路)より低く設定する事はできかねますので、ご理解いただけますようお願い致します。

鎌倉市への意見に対しては回答出来ません。