

大規模開発事業説明会開催結果報告書

2024 年 6 月 25 日

（宛先）鎌倉市長



事業者 住所 東京都杉並区阿佐谷南三丁目35番21号
株式会社長谷工ホーム
氏名 代表取締役 野村 孝一郎 印

電話 03-6276-9181

代理人 住所 横浜市中区花咲町一丁目18番地
氏名 株式会社第一測量 大森 正樹 印

電話 045-242-5421

〔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		一戸建ての住宅用地（30区画） も
事業区域	地名地番	鎌倉市梶原字外耕地37番5及び37番6
	面積	5843.00㎡
説明会の開催日時		2024年6月12日 19:00～20:37頃
説明会の開催場所		名称 深沢学習センター（きらら深沢） 3階第6集会室
		所在 鎌倉市常盤111-3
説明会に参加した市民の人数		20人
添付書類		☒ 市民への説明内容 ☒ 説明に使用した資料 ☒ 説明会で出された市民からの意見 ☐ その他

2024年6月吉日

ご近隣の皆様へ

(仮称) 鎌倉市梶原 宅地造成工事計画

「鎌倉市まちづくり条例」に基づく基本事項に関する計画概要資料
のご案内及び説明会開催のお知らせ

事業者：株式会社長谷工ホーム

お問い合わせ先：株式会社 長谷工コーポレーション

開発推進部門 開発推進4部

電話：03-5765-0572

FAX：03-5765-0578

拝啓 皆様方におかれましては、時下ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。

さてこの度、神奈川県鎌倉市梶原字外耕地 37 番 5 及び 37 番 6 (地番) にて、(仮称) 鎌倉市梶原
宅地造成工事計画 (一戸建ての住宅用宅地 30 区画) を計画しておりますので、計画概要資料を
お届けさせていただきます。

また、重ねてのお知らせとなりますが、「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

① 日時：2024年6月12日(水) 19:00 ~ 20:30 (予定)

② 場所：『深沢学習センター (きらら深沢) 3階 第6集会室』
住所：鎌倉市常盤 111-3 (※右面地図参照)

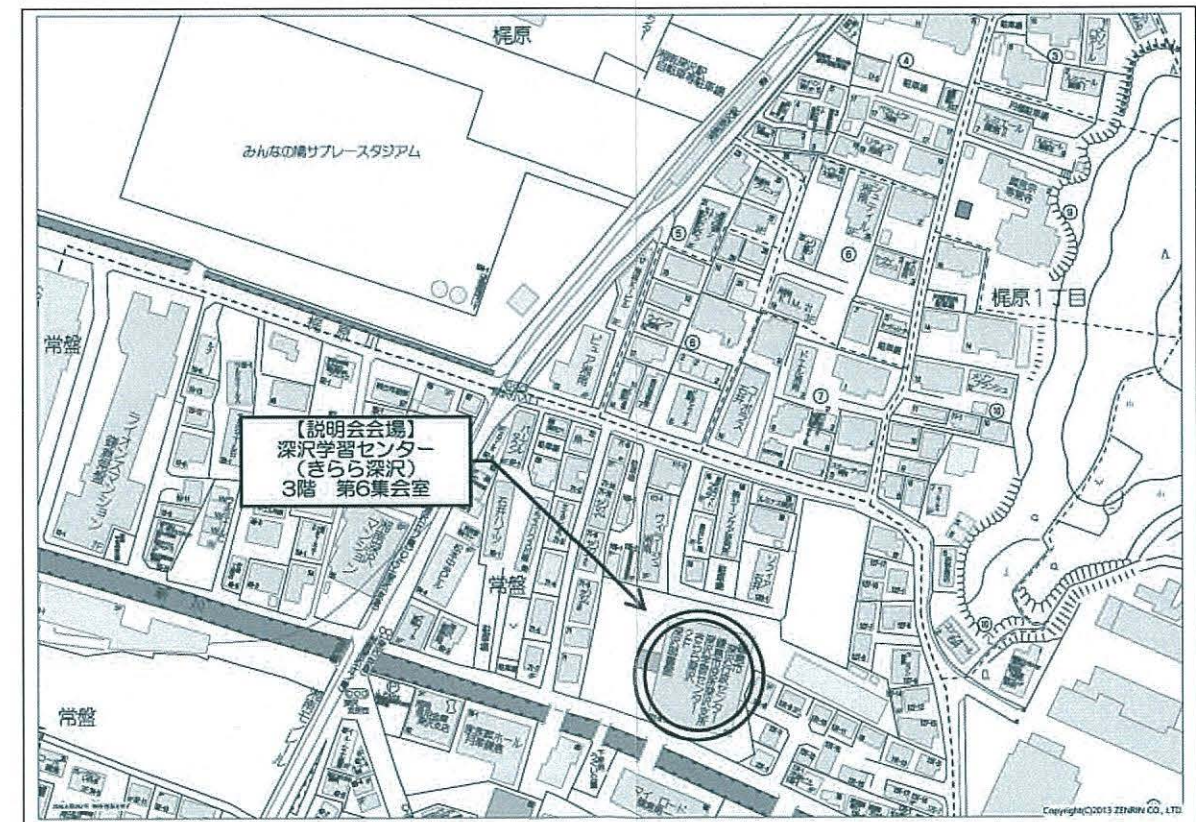
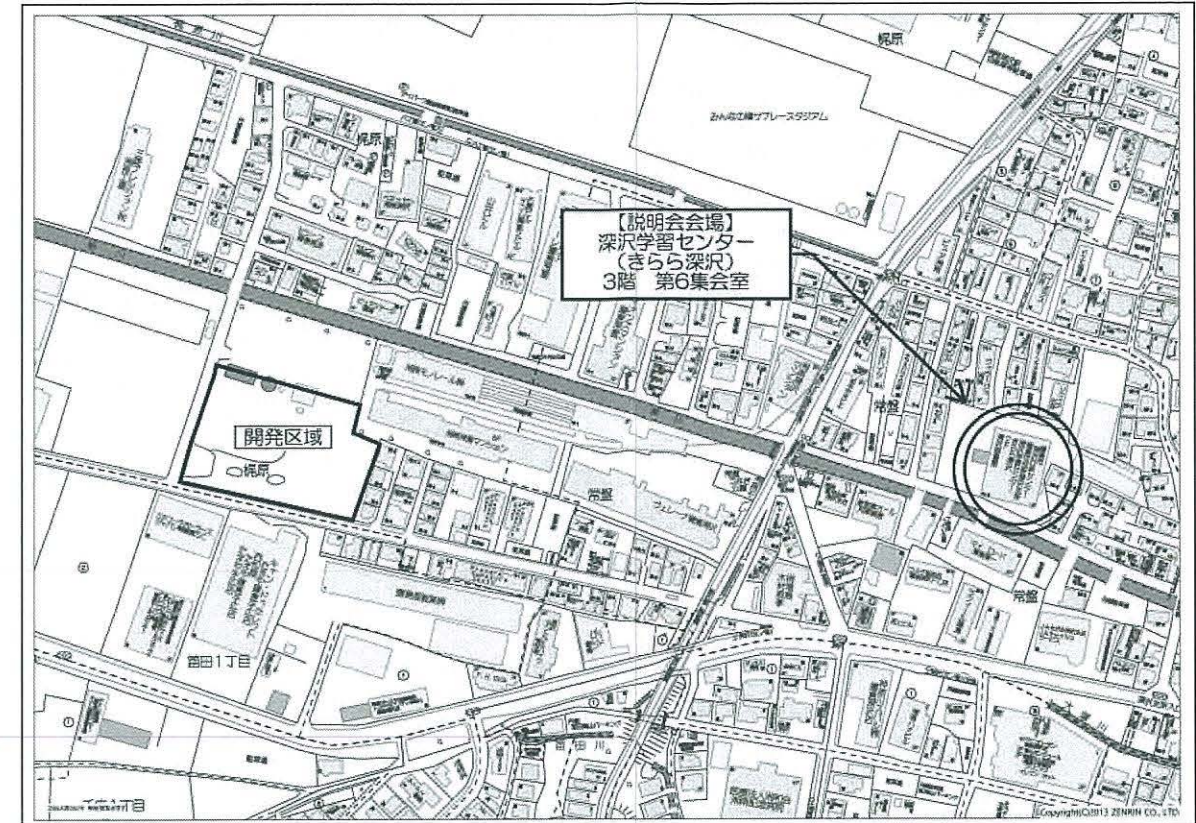
③ 内容：「鎌倉市まちづくり条例」に基づく計画概要基本事項のご説明
※尚、説明会当日は本資料をご持参下さいますようお願い申し上げます。

以上

説明会会場案内図

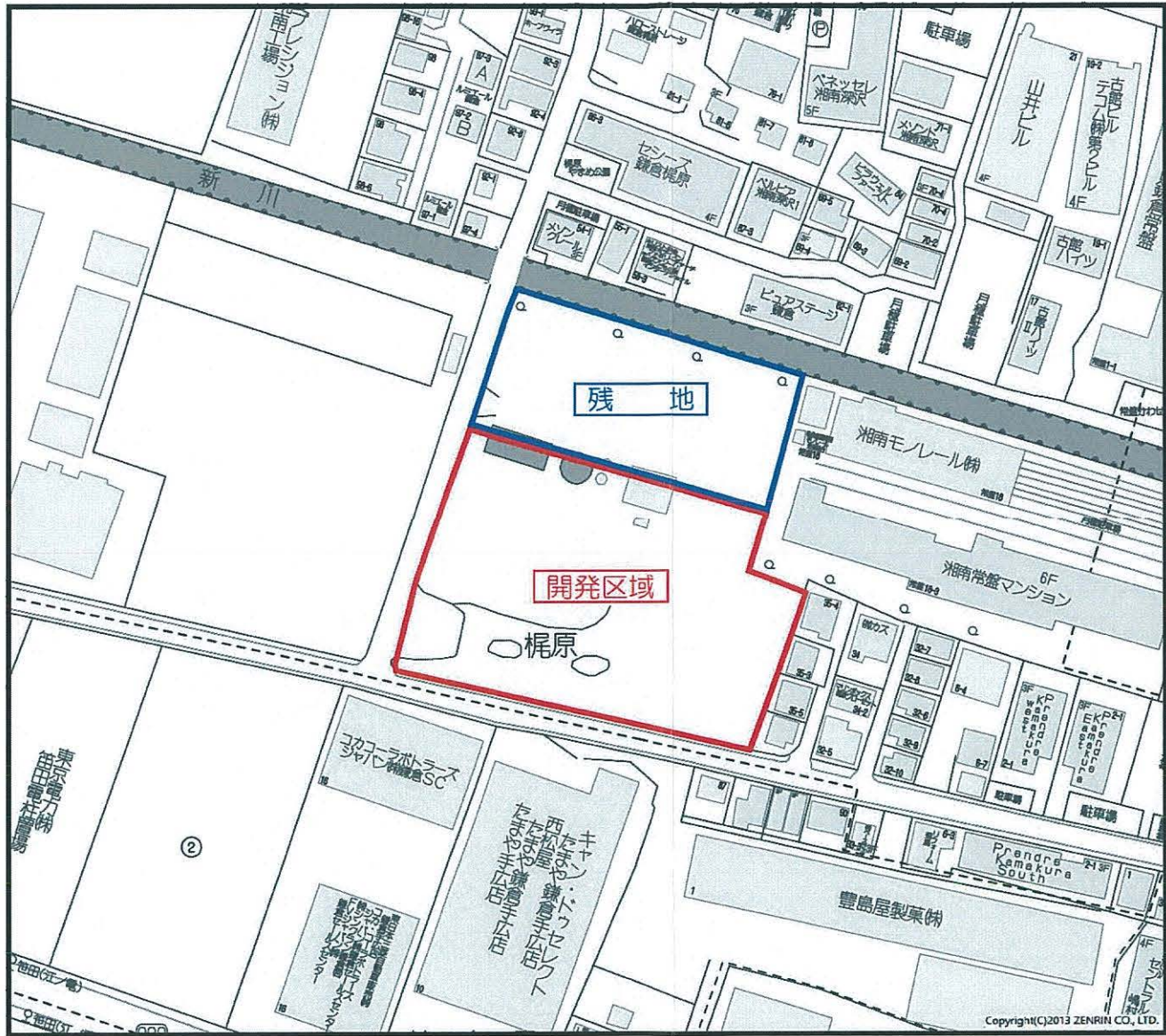
＜深沢学習センター (きらら深沢)＞

■ 住所：鎌倉市常盤 111-3 電話番号：0467 (48) 0023



計画概要基本事項

9. 案 内 図



※ 尚、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。

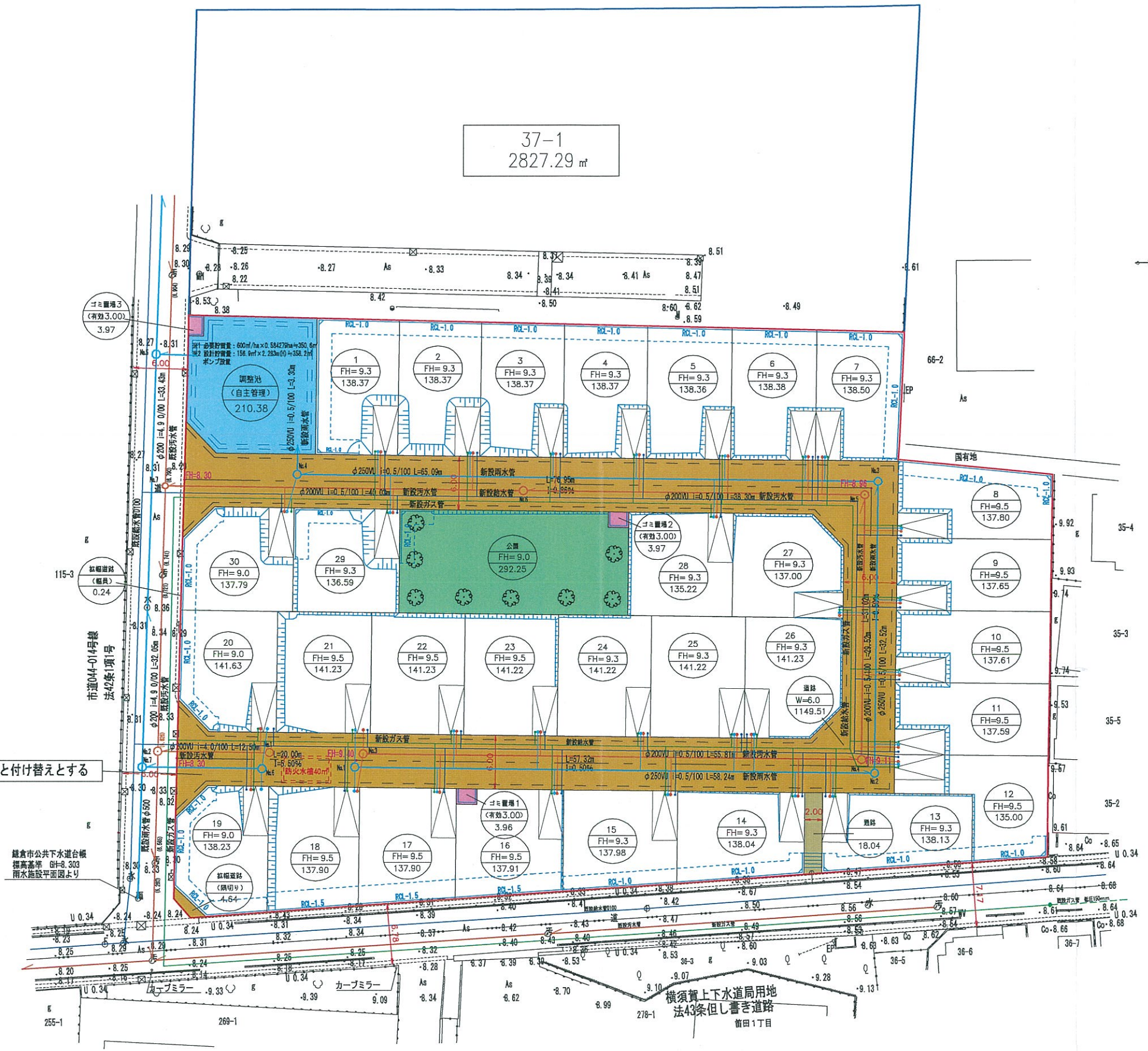
1. 事業計画名称 (仮称) 鎌倉市梶原 宅地造成工事計画
2. 事業者 東京都杉並区阿佐ヶ谷南三丁目35番21号
株式会社 長谷工ホーム
3. 設計者 横浜市中区花咲町一丁目18番地
株式会社 第一測量
4. 建設地 神奈川県鎌倉市梶原字外耕地 37番5号及び37番6(地番)
5. 地域・地区 工業地域 容積率：200% 建蔽率：60%
6. 用途 一戸建ての住宅用宅地(30区画)
7. 敷地面積

住宅用地	4,156.04 m ²
道路予定地	1,154.39 m ²
提供公園	292.25 m ²
ゴミ置き場	11.90 m ²
その他	228.42 m ²
全体開発区域面積	5,843.00 m ²

8. 工事期間(予定) 2025年3月1日 ~ 2025年12月31日

本計画に関するお問い合わせ先

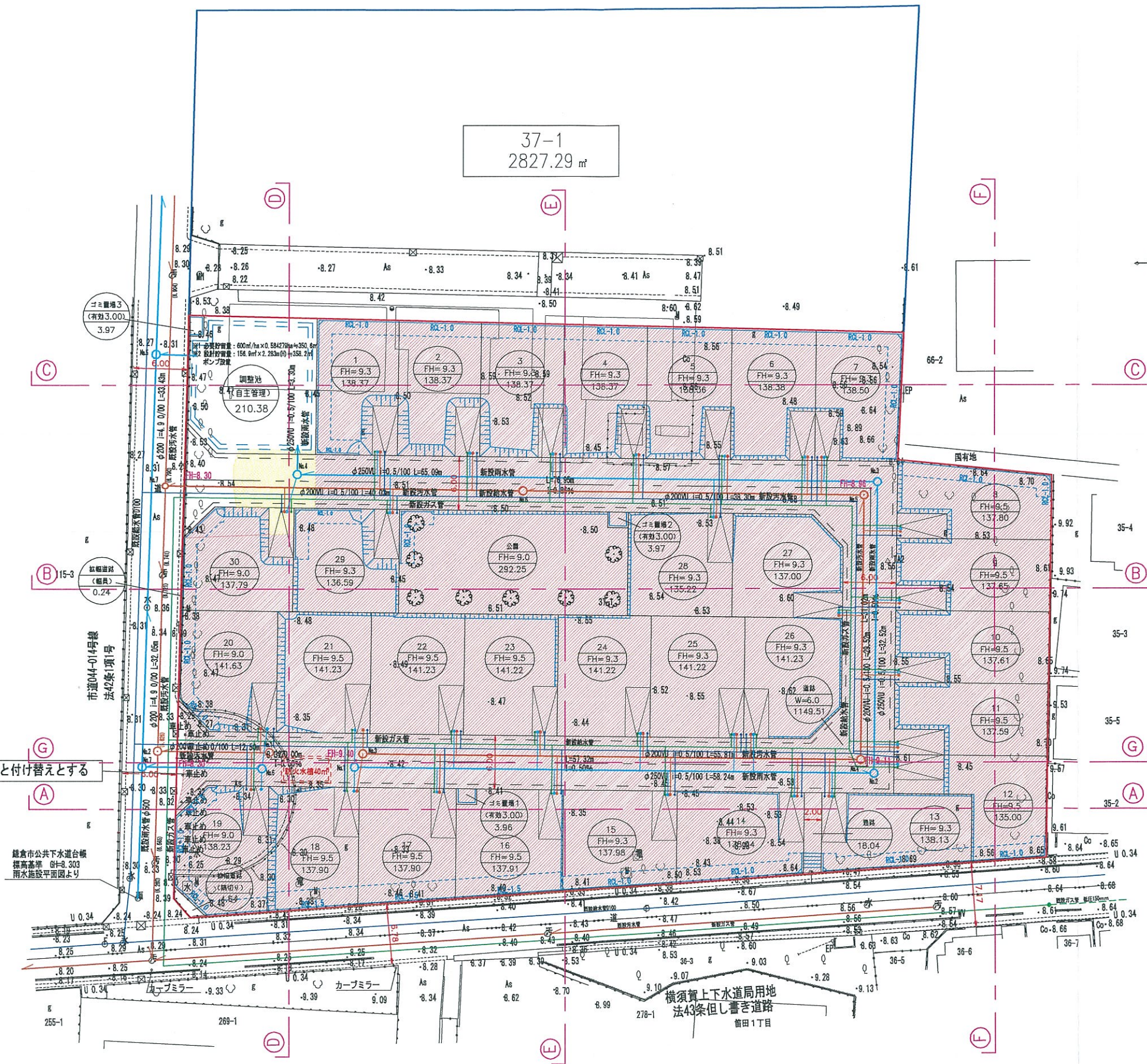
住所 東京都港区芝二丁目32番1号
氏名 株式会社長谷工コーポレーション
開発推進部門 開発推進4部
電話 03(5765)0572
FAX 03(5765)0578



凡 例

記 号	種 類	備 考
	新設污水管 VUφ200	
	新設污水1号人孔	7箇所
	新設污水公共井φ200 新設取付管φ150VU	30箇所
	新設雨水管 VUφ250	
	新設雨水1号人孔	5箇所
	新設雨水公共井φ200 新設取付管φ150VU	30箇所
	L型側溝	
	L型集水溝、取付管	
	給水管 D75	
	給水取付管 φ20	
	既設給水管 D100	
	ガス管	
	ガス取付管	
	既設ガス管 低圧150	
	法 面	30度以下
	R/C擁壁	
	開発区域	
	残地	
	上段・・・区画番号 中段・・・計画地盤高さ 下段・・・区画面積	

土地利用の区分表			
区分	面積 (㎡)	区画数	比率 (%)
公園	292.25	1	5.00
通路	18.04	1	0.31
調整池	210.38	1	3.60
宅 地	4156.04	30	71.13
道 路	1149.51	1	19.67
ゴミ置場	11.90	3	0.21
拡幅道路	4.88	2	0.08
合 計	5843.00	39	100.00



既存道路の一部を廃止し新設道路と付け替えとする

鎌倉市公共下水道台帳
標高基準 64=8.303
雨水施設平面図より

凡 例

	切 土
	盛 土
	RC擁壁

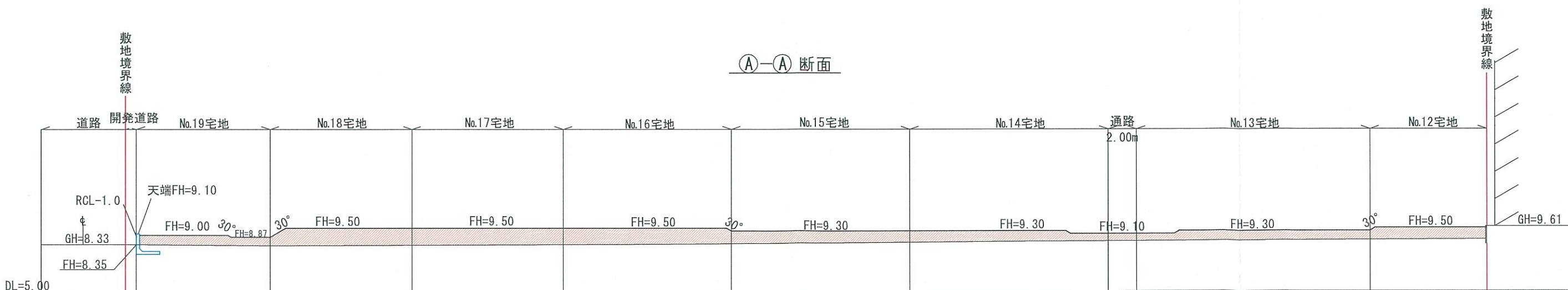
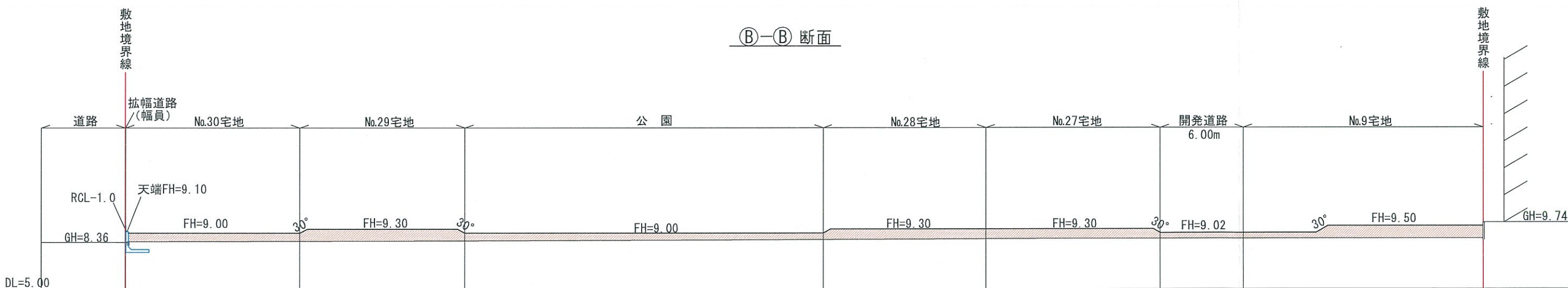
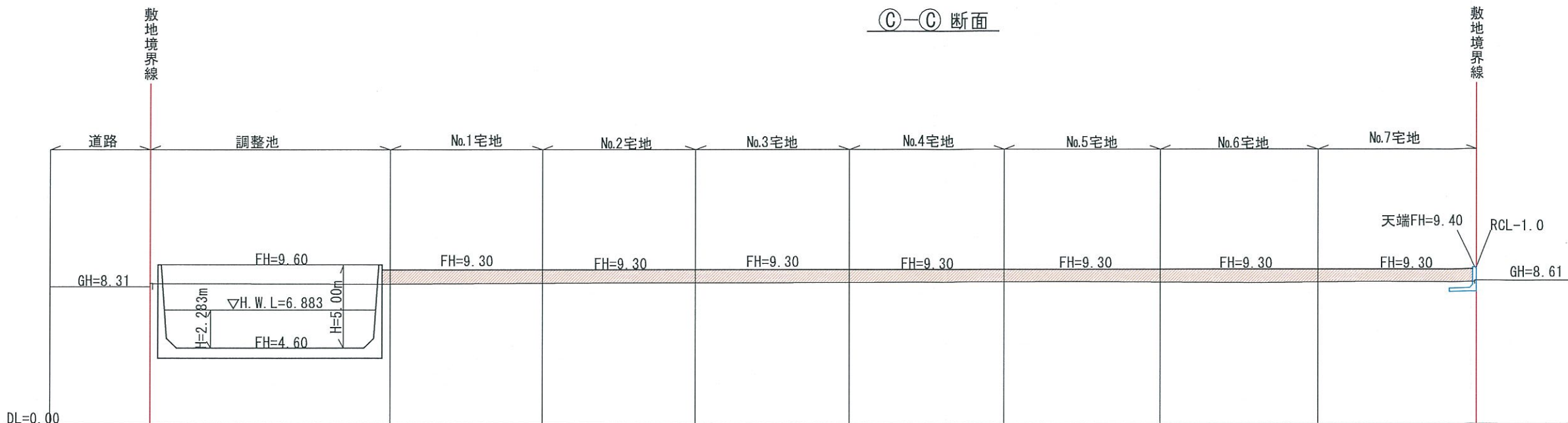
切土31.90m³
盛土3524.45m³

土地利用の区分表			
区分	面積 (㎡)	区画数	比率 (%)
公園	292.25	1	5.00
道路	18.04	1	0.31
調整池	210.38	1	3.60
宅 地	4156.04	30	71.13
道 路	1149.51	1	19.67
ゴミ置場	11.90	3	0.21
拡幅道路	4.88	2	0.08
合 計	5843.00	39	100.00

工業 200/60 調整池等 要 最低敷地面積135m²
第3種高度地区 防火指定 なし

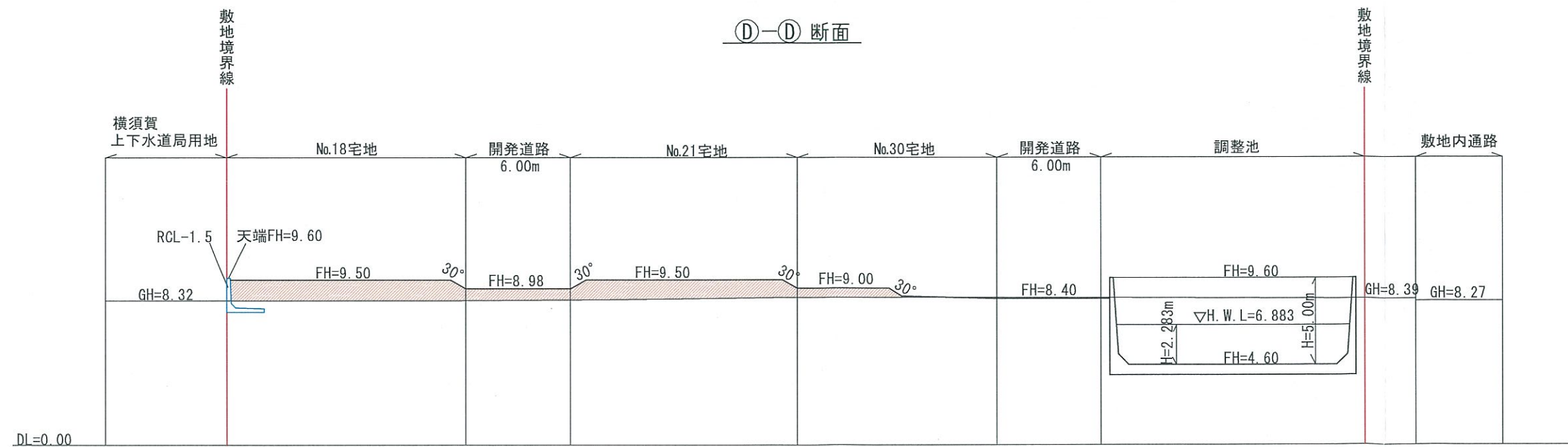
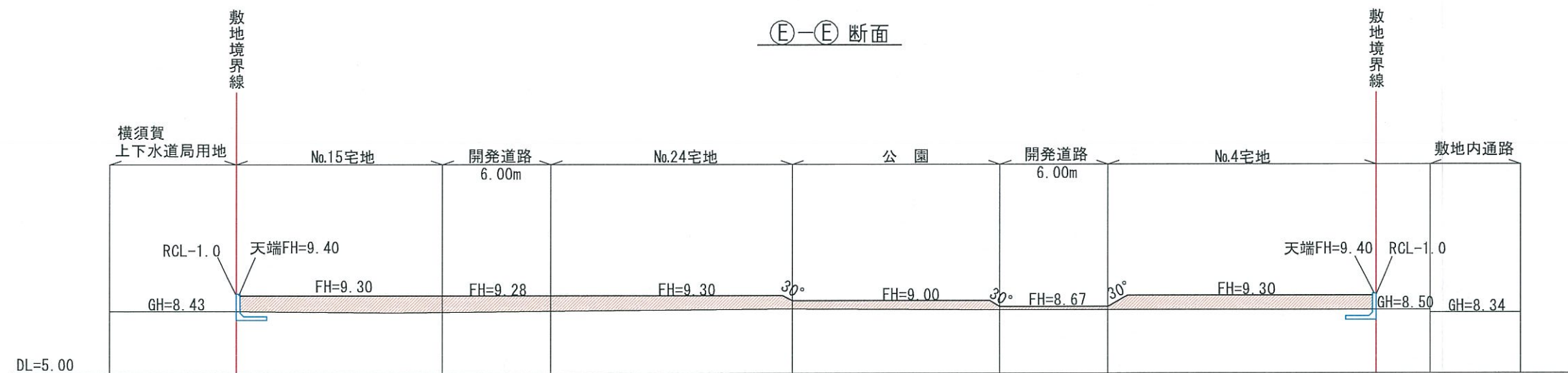
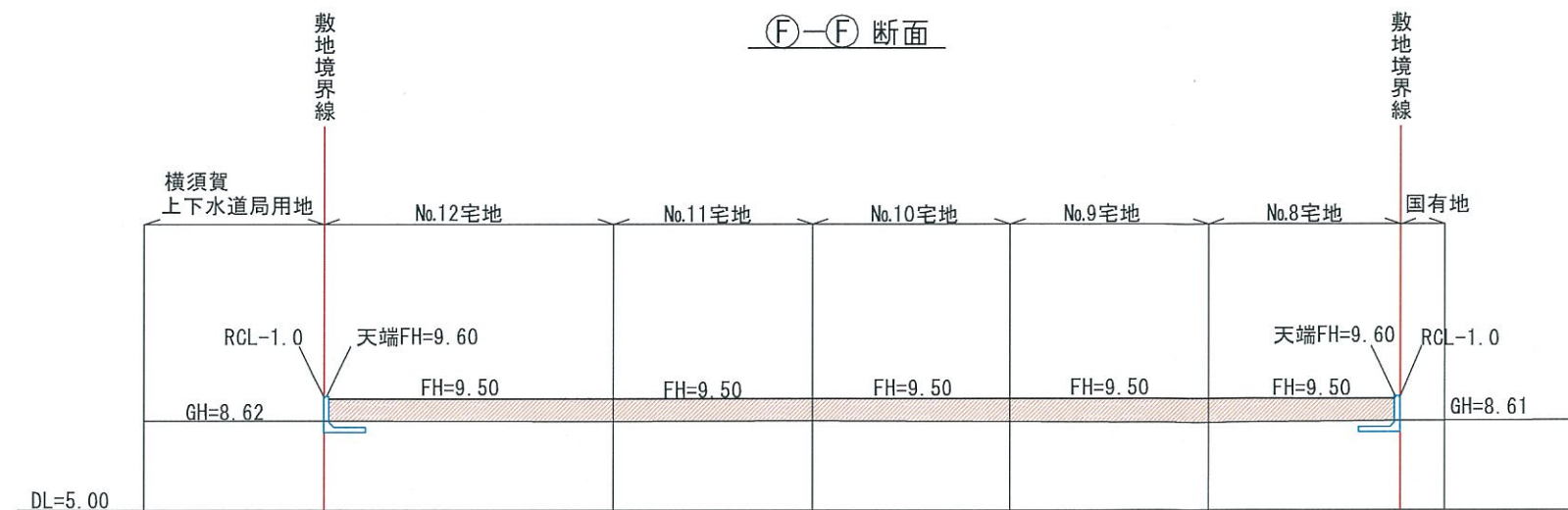
縮 尺 1/500 設計名称 鎌倉市梶原37-5及び37-6
図面名称 造成計画平面図 No.

凡 例	
	現況線
	計画線
	切 土
	盛 土
	RC擁壁



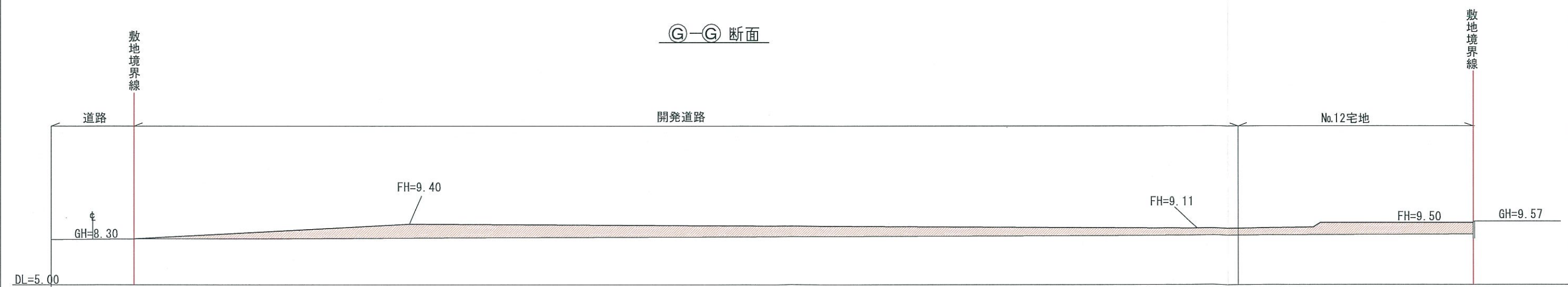
縮 尺 1/300	設計名称	鎌倉市梶原37-5及び37-6	No.1/3
	図面名称	造成計画断面図	

凡 例	
	現況線
	計画線
	切 土
	盛 土
	RC擁壁



縮 尺 1/300	設計名称	鎌倉市梶原37-5及び37-6	No.2/3
	図面名称	造成計画断面図	

凡 例	
	現況線
	計画線
	切 土
	盛 土
	RC擁壁



(仮称) 鎌倉市梶原宅地造成工事計画 計画概要基本事項説明会

【日 時】令和6年6月12日(水) PM7:00~PM8:37頃まで

【場 所】深沢学習センター 3F 第6集会室(鎌倉市常盤111-3)

【出席者】住民:20名(15世帯、内2名1世帯出席者名簿記入拒否)

事業者側:株式会社長谷工ホーム

株式会社第一測量

株式会社長谷工コーポレーション

株式会社GSコーポレーション

【使用資料】(仮称) 鎌倉市梶原 宅地造成計画 「鎌倉市まちづくり条例」に基づく基本事項に関する計画概要資料

<事業者側挨拶、自己紹介、計画概要説明>

<質疑応答>

『住 民』

○調整池のうちはどのようになりますか。

⇒蓋は設けない。調整池を囲むようにフェンスを設けることになり人が簡単には入れないような仕様に致します。

○そのフェンスの道路側の高さは？

⇒高さ1.80mの予定をしております。

○盛土をする土はどこから持ってくる？使用するダンプは大型か小型か？搬入する土の量は？横須賀道路側のL型擁壁は既製品を使うのか現場で作るのか？現状のネットを撤去してからの新設になると思うが、結構時間がかかると思う。工事期間はどのくらいを考えているのか。

⇒まず、盛土の土をどこから搬入するのは、未定となります。大型か小型か等の施工詳細計画についても現状は未定となります。盛土の量については、造成計画平面図に記載の通り3,524.45 m³を予定しております。L型擁壁については、既製品ではなく現場打ちとなります。(擁壁部分を造成断面図で説明する。)現状境界沿いにあるネット等はすべて撤去する形となります。造成工事期間としては、2025年3月~2025年12月を予定しております。

○4tダンプで何台ですか？相当な期間騒音や振動で周辺住民に負担がかかる。ダンプが何台になるか等は住民で計算しろということか？

⇒工事車両の台数や工事期間等の詳細についてもこれから決めていくことにはなりますが、工事の詳細については着工前に改めてご案内致します。

『住 民』

○南側道路はどうなりますか？拡幅等がありますか？

⇒南側道路は現状のままで拡幅の予定はございません。

○建物を建てると見通しが悪くなる。この道路は死亡事故もあった。道路の拡幅や角部分を下げる等の配慮はないのですか。盛土をするとさらに見通しが悪くなる。

⇒計画地の南西角交差点部には、隅切りを取ることでこの部分は鎌倉市に帰属いたします。

『住 民』

○建物が建つと現状より見通しが悪くなる。隅切りを設けるだけでは見通しの確保はできない。

⇒区画はお示しさせて頂いておりますが、この区画内のどの部分にどのような形の建物が建つかはまだ未定。

確かに環境が変わることは認識致しておりますが、この計画の中でどのように見通しが確保できるか等は今後検討したい。

『住 民』

○それでは見通しの確保が出来るとはならない。出来上がってからでは遅い。カーブミラーを何基設けるか等についても安全面を考慮して再検討して頂きたい。

⇒本日ご説明させて頂いている内容については、現計画でご説明させて頂いておりますが、条例上の手続き等もあり、皆様方のご意見も踏まえて今後鎌倉市や管轄の警察とも協議してまいりたいと思います。

○工事車両は擦らない。道路を広げる考えはありませんか？

⇒南側の道路の拡幅は考えておりません。

『住 民』

○土はどこから持ってきますか？

⇒未定なので明確にはお答え致しかねます。

○西側道路の拡幅もないのですか？

⇒3 c mほど拡幅を予定しております。

○道路からどのくらいの高さになるのか？断面図でもう一度説明して欲しい。

⇒高さについては（造成断面図で高さについて説明する。）現状の道路から約 1m 高くなるとお考えいただいて結構です。

『住 民』

○宅地のみの販売になるのか、建売になるのか？

⇒宅地として分譲し注文住宅として建てるか、建売とした事業になるのか或いは両方か、販売の形態はまだ決まっておりません。

『住 民』

○交通関係で安全面に対して意見が出ているが、検討の余地はありますか。マンション計画の説明の時もそうですが、マンションと商業施設で 850 台もの駐車場が出来る。JR のところの開発でも車が増える。何の配慮もないのであれば今日は何のための説明会なのか。災害時にどこに避難すれば良い？安全対策が成ってない。マンションも戸建ても長谷工さんの計画で長谷工さんには不信感を持っている。鎌倉市の何課と協議していますか？そこで誰に聞いても分かりますか？

⇒鎌倉市まちづくり条例の手続きをしているのは、土地利用政策課になりますが、土地利用政策課の皆が分かるかは分かりません。

○マンションも戸建ても同じ計画だと理解している。交通の件で役所に行けば、「それは警察」だと言うが、役所に聞いてくる。

⇒（各事業区域図にて各事業の説明をする。）鎌倉市や警察とは継続して協議をしております。皆様方からの意見を踏まえて今後も協議をしてまいります。今後も詳細を説明する機会があり、検討結果は改めてご案内致します。

○道路の拡幅はありますか？南側も歩道を広げて欲しいと要望がありますが何もやらないということですか。今日の説明で納得しろということで検討はしないということか？住民の意見を聞く姿勢ではない。

⇒道路に関しては鎌倉市や警察と協議は行っておりますが、拡幅するかどうかという質問については現時点では拡幅の予定はございません、とお答えする他ない。

『住 民』

○こういう計画をする時シミュレーションをすると思う。シミュレーションをすると問題が見えてくる。その結果を説明して欲しい。マンションの時もそうですが、シミュレーションをするとこんな計画はできない。計画を変更する可能性もある。国立でも富士山が見えなくなるということで、引渡し前のマンションが解体されることになった。シミュレーションはした方が良い。

⇒まずは事業者として考えている計画を説明致します。当計画地のお近くにお住まいの皆様の貴重なご意見を頂きましたので、それを踏まえ今後、関係官庁と協議させていただきます。

『住 民』

○現状あるフェンス等を撤去して新設になりますか？民法では 1m 以内の窓には目隠しをするという定めがありますが、建物間の離隔はどのくらいを考えていますか。単純計算で 41 坪ほどの区画になるかと思いますが 2 階建てですか？

⇒販売形態が決まっていないので建物形状も未定ですが、2 階建ても 3 階建てもあり得ると思います。

○高い木やフェンス或いは不透明なガラス等でプライバシーの対策をお願いしたいのですが、このような要望はできると思う。

⇒民法にある離隔や対策等については認識しており、法に抵触しないようには致します。建築確認を出す頃にならないと建物の形状等のご説明はできない。

○30 の区画の建築は長谷工さんがされますか？

⇒長谷工ホームで建築するかは販売形態等が決まっていないので現時点では明確にお答えできません。

○ウチだけではなく東側に隣接している住戸はプライバシーの関係では同じ懸念をしていると思う。

⇒計画地が高くなることから、東側に隣接している住戸の方々とは個別で協議を行う等で進めていきたいと思えます。

○換気窓は目隠し・灯り取りには不透明なガラス等プライバシーの配慮はして頂きたい。

⇒ご意見を踏まえて検討をさせていただきます。

『住 民』

○東側に隣接しておりますが、例えば公園を東側に持ってくることはできませんか。

⇒戸建て分譲の事業ですのでこの計画地の中心に公園という考えでこの配置になっています。現状ではこの計画で進めていきたい。

○今まで窓を開けても何もなかったが、建物が建つと「窓を開けたらこんにちは」となる。検討の余地はありますか。

⇒公園の位置はこの位置で進めたい。土地利用の変更に伴う環境の変化については恐縮致しますが、出来る対策はやっていきます。

『住 民』

○もう決まっている訳ですか？

⇒事業者の考えを説明しております。

○まだ決まってないと言っていた。

⇒公園はこの位置でと説明させて頂きました。

○この説明会は嘘の説明会か？何のための説明会か？検討の余地はあるのですか。

⇒まずは事業者としての考えをご説明しております。皆様方から様々な意見や要望を頂いておりますが全てにおいてお応えできない。検討できるものは検討させていただきます。今後も鎌倉市とも協議を行ってまいります。

ますので頂きましたご意見を踏まえて協議を行っていきたいと思います。

『住 民』

○今日出た要望等を持ち帰り検討はないのですか。

⇒事業者と致しましても今日ご説明した計画は強い意志を以って計画しております。基本的にはこの計画で進めさせて頂きたい。本日現状の段階ではお応えできないこともあります。検討できるところは検討させて頂きたい。

○意見があれば鎌倉市に出せということですね。

⇒鎌倉市まちづくり条例では意見書で意見を言える制度になっています。書面で頂いた意見については書面で回答致します。

○鎌倉市からも「ああしろこうしろ」等あると思いますが、住民の意見は伝わっていますか？

⇒頂きましたご意見は漏れなくお伝えいたします。

○道路の拡幅等については鎌倉市に言えばよいですか？

⇒事業者の立場としてお答えするのは難しい。

○鎌倉市の職員がこのような説明会には来ませんか？

⇒民間事業の説明会となりますので鎌倉市の職員がこのような説明会に来ることはないと思います。

○住民が何を言っても無駄だということですね。

⇒鎌倉市のまちづくり条例に基づき計画の説明をさせて頂いております。

○保育園児が遊びに来ていた公園もなくなる等、鎌倉市の考えもおかしいところがある。反対運動するしかないのか？

⇒鎌倉市のまちづくり条例に基づいて説明会を行っており頂きました意見や要望についても鎌倉市には報告させて頂きます。

○法に反している計画でもないのですがこのまま出来ると思う。計画は決まっています何も変更はできないのですよ。

⇒強い意志を以ってこの計画を進めております。お示ししております区画で計画を進めたい。交通やプライバシーの件でご意見頂きました。このような事業では多くの関係者が携わっており全てにおいてお応えすることは難しいですが、関係者で検討させて頂きたいと思います。鎌倉市まちづくり条例では意見を書面で出す制度もあり、頂きました意見書には一つ一つ書面で回答することになっております。

『住 民』

○現場の雑草が凄い。草刈りをしてください。

⇒出来る限り早期に対応させて頂きたいと思います。

『住 民』

○提案ですが、ダンプ等の工事車両のルートで、横須賀道は使えないので別ルートを考える必要がある。

マンションの計画地内を使うルートを考えられないか。検討して頂きたい。

⇒検討させて頂きます。

最後になりますが、現在解体工事をしており、2カ月3カ月以内にボーリング調査を実施する予定です。実施前には改めてご案内致します。

以上