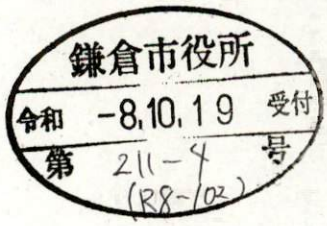
第52号様式（第58条）

中規模開発事業説明会開催結果報告書

令和８年　10月　19日

（宛先）鎌倉市長



事業者
住所　浄明寺六丁目２番９号
氏名　湘南都市開発株式会社
代表取締役　吉原健一
電話　0466-27-6600

代理人
住所　藤沢市藤沢917－1ハマハイツ藤沢ビル1-A
氏名　㈱ティープランニング一級建築士事務所塚口恒夫
電話　0466-23-2255

（法人その他の団体にあっては、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（14区画）
事業区域	地名地番	鎌倉市　城廻字中村469番１の一部外各４筆の一部及び３筆
	面積	2，986.55　㎡
説明会要望の有無		■ 有　　□ 無
説明会の開催日時		令和８年９月27日午後３時～午後４時 10月９日午後７時～午後８時半
説明会の開催場所		名称　城廻自治会館 関谷城廻公会堂
		所在　鎌倉市城廻491－38 鎌倉市城廻283－106
説明会に参加した周辺住民等の人数		城廻自治会館　出席者９人 関谷城廻公会堂　出席者７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

【議事録】仮称・鎌倉市城廻宅地開発事業計画 住民説明会

■ 1. 開催概要

・会議名称：仮称・鎌倉市城廻宅地開発事業計画 住民説明会

・日時：令和 8 年 10 月 9 日（金） 19:00〜20:30

・場所：関谷城廻公会堂

・出席者：

- 事業者：湘南都市開発株式会社（代表取締役：吉原健一 / 担当：[redacted]氏）
- 設計・代理人：株式会社 T プランニング（担当：塚口氏）
- 近隣住民（7 人）

・記録方法：双方による録音（議事録として市役所に報告予定）

■ 2. 議題（アジェンダ）

1. 事業概要および土地利用計画
2. 工事概要および施工体制
3. 施工動線および造成・地盤改良計画
4. 給排水計画（雨水流出抑制対策）および道路・植栽計画
5. 質疑応答（住民の懸念事項と事業者回答）
6. 今後の手続きおよびスケジュール

■ 3. 審議内容および報告事項

【アジェンダ 1】事業概要および土地利用計画

・事業地：鎌倉市城廻中村 469 番 1 の一部他 4 筆の各一部および 3 筆。

・事業面積：2,986.55 平方メートル。

・事業目的：1 戸建て住宅用の宅地造成開発事業（全 14 区画）。

・事業者：湘南都市開発株式会社（所在地：鎌倉市大船 6 丁目 2 番 9 号）。

・用途地域等：第一種低層住居専用地域（2 階建て以下の住宅を想定）。

【アジェンダ 2】工事概要および施工体制

・工事名称：仮称・鎌倉市城廻開発事業。

・工事内容：擁壁工事、切土・盛土整地工事、地盤改良工事、道路工事、給排水工事ほか。

・施工会社：新都市建設株式会社（予定）。

・作業時間：8:30〜17:30（大型車両搬出入は 9:00〜17:00）。

・休日：日曜日、祝日、正月休暇。

・工事予定期間：2027 年 3 月 10 日～2028 年 9 月下旬（資材調達や人員確保を考慮し長めに設定）。

【アジェンダ 3】施工動線および造成・地盤改良計画
・車両動線：
－ 解体工事時はルート 1 を主動線として使用。
－ 解体完了後は敷地内を通るルート 2 も利用。
－ 交通誘導員の配置、看板設置、週間工程表の現地掲示により安全確保。
・切盛土計画：
－ 現況アパート跡地（一段下がった低地）を主盛土エリアとする。
－ 道路部分（約 1.5m 掘削）や山側を切土し、その土砂を盛土部に充当。
・擁壁・地盤改良：
－ 斜面部に高さ約 5m の RC 造擁壁を築造。
－ 地盤調査に基づき、擁壁下部に深さ約 7m の柱状地盤改良工法を施工。
－ 盛土規制法に基づき、30cm ごとに締固め（転圧）を実施。開発許可の中でみなし許可を受ける計画。

【アジェンダ 4】給排水計画（雨水流出抑制対策）および道路・植栽計画
・仕上がり高さ：各宅地はほぼ平坦（標高約 9.6m～9.8m）。
・新設道路：開発地中央に通す道路は鎌倉市に寄付（帰属）して公道とし、前面道路の歩道に接続して交差点を形成。
・排水計画：
－ 道路内に雨水本管を敷設し、既存の汚水・雨水管に接続。
－ 条例に基づき、各宅地地下に約 6 立方メートル（全 14 区画で約 80 立方メートル超）の雨水貯留槽を設置し、一時貯留後にオーバーフロー分を排出。
・緑化計画：条例に基づき、各宅地に生垣や高木・中木・低木を植栽。

■ 4. 質疑応答（要旨）

1. 雨水排水および崖下への影響について
・住民：宅地の雨水はどこに流すのか。直下の崖下に流されると困る。ゲリラ豪雨にも耐えられるのか。
・事業者：宅地内の雨水はすべて新設道路側の雨水本管に接続して流すため、崖下へ落ちる雨水は現況より減少する。時間雨量に基づき十分な排水能力で設計し、各戸の貯留槽で一時抑制を図る。

2. 残地（斜面部）の所有権と維持管理について

・住民：青い斜線の「残地」はいじらないのか。誰が管理するのか。クズ等の雑草や大木・竹の放置が心配。

・事業者：擁壁設置基準の小段（平坦地）および安息角（約35度）の関係上、斜面はいじらず残地とする。市へ緑地寄付できないため上の各宅地に付属させて分譲し、購入者が管理する形となる。着工準備段階で現状の雑草は全刈りし、危険な大木・竹は一定の高さで剪定・伐採を行う。防草シート等による表面保護やモルタル吹き付けの要望については検討事項とする。

3. レッドゾーン（土砂災害警戒区域）との位置関係

・住民：斜面にレッドゾーンがかかっていないか。

・事業者：県が指定したレッドゾーンの座標を図面に正確に落とし込んでおり、擁壁はレッドゾーンを避けた位置に配置している。

4. 擁壁の構造安全性と被害想定

・住民：地震で擁壁が崩れた際の被害想定はあるか。

・事業者：深さ約7mの柱状地盤改良により支持層へ杭を打ち、想定地震力を考慮して構造計算を行っている。斜面自体が30度以下であり杭により力を逃がすため、崩落は想定していない。RC擁壁には水抜き穴を設置し水圧を逃がす設計としている。

5. 道路沿いの擁壁仕様

・住民：新設道路東側車返し終端沿いの擁壁構造はどうなるのか。

・事業者：道路内に底版を出せないため間知ブロック擁壁を採用し、深礎杭等で補強する。高さが約3m程度の高低差となる。

6. 説明資料および説明会の運営について

・住民：図面だけでは高低差や土留め壁のイメージが伝わらない。プロジェクターや模型・パースを使って分かりやすく説明してほしい。2回目の説明会を開催してほしい。

・事業者：今回の「まちづくり条例」は初期段階の意見聴取手続きである。

（仮称）鎌倉市城廻宅地開発事業計画
出席者名簿

令和8年10月9日

氏　　名	住　　所	備　考
[redacted]		
[redacted]		
[redacted]		
[redacted]		
[redacted]		
[redacted]		
[redacted]		

令和 8 年 10 月 9 日
関谷城廻公会堂　　午後 7 時
【議事録】
塚口：皆様、本日は夜遅い時間にお集まりいただきありがとうございます。これから鎌倉市城廻宅地開発事業計画の説明をさせていただきます。まず自己紹介をさせていただきます。
[redacted]：事業主の湘南都市開発の[redacted]と申します。本日はよろしくお願いいたします。
塚口：設計者で代理人の株式会社 T プランニングの塚口と申します。よろしくお願いいたします。説明会は私の方から概略と内容の説明をさせていただき、その後に質疑応答という流れで進めさせていただきます。本日の説明会の議事録を市役所に報告いたしますので、録音をさせていただきます。よろしくお願いいたします。
住民：こちらも録音させていただきますので、大丈夫です。
塚口：はい、大丈夫でございます。それでは、お配りしている概要書に沿って内容をご説明いたします。座って説明させていただきます。「仮称・鎌倉市城廻宅地開発事業計画」の説明会を行います。本日は令和 8 年 10 月 9 日金曜日、午後 7 時より関谷城廻公会堂にて開催しております。

【事業概要】
塚口：まず事業概要についてご説明いたします。事業の場所は鎌倉市城廻中村 469 番 1 の一部他 4 筆の各一部および 3 筆です。事業の面積は 2,986.55 平方メートルです。事業の目的は 1 戸建て住宅用の宅地造成開発事業で、14 区画を予定しております。事業者の所在地は鎌倉市大船 6 丁目 2 番 9 号、会社名は湘南都市開発株式会社、代表取締役は吉原健一です。

【工事概要】
塚口：造成工事についてです。本工事につきましては、関連諸法規に基づく許認可手続き等を経て着手する予定です。工事期間中は大変ご迷惑をおかけいたしますが、交通安全・作業安全はもちろんのこと、皆様へのご迷惑を最小限にとどめるよう関係者一同努力いたしますので、ご理解を賜りますようお願い申し上げます。また、本工事前には施工業者より近隣の皆様へご挨拶にお伺いさせていただきます。
工事の名称は「仮称・鎌倉市城廻開発事業」、内容は擁壁工事、切土・盛土整地工事、地盤改良工事、道路工事、給排水工事他となります。施工会社は新都市建設株式会社を予定しております。作業時間は午前 8 時 30 分から午後 5 時 30 分。大型車両の搬出入は午前 9 時から午後 5 時までです。休日は日曜日、祝日および正月休暇となります。
工事予定期間は 2027 年 3 月 10 日から 2028 年 9 月下旬までを予定しております。昨今の作業員不足や資材調達の影響を考慮し、長めに設定させていただいております。

許認可手続き等の状況により、着手時期に多少変更が生じる場合がございます。

【資料と動線・造成計画の説明】
塚口：本日お配りしている資料は、現況図、土地利用計画図、造成計画図、断面図です。お問い合わせ先は、代理人である株式会社Tプランニング、担当の塚口までお願いいたします。
2枚目の資料、開発区域図と案内図をご覧ください。赤く塗った部分が今回の開発工事エリアです。工事車両の動線として2ルートを考えております。解体工事の際はルート1をメインとし、解体が終われば敷地内を通るルート2も利用いたします。交通誘導員の配置や看板等で安全を確保いたします。また、現地に週間工程表を掲示し、インフラ工事で道路を掘削する際などは事前にお知らせいたします。
次に現況図と計画図についてご説明いたします。現在アパートが2棟あり、そこを含めたエリアとなります。アパートのあった一段下がっている部分が、一番盛土を行う場所となります。赤色が盛土、黄色が切土を表しております。道路部分は約1.5メートル掘削し、宅地部分は整地程度の切土となります。山になっている部分を削り、その土を盛土部分に回します。
一番大掛かりな工事として、斜面部分に擁壁を築造いたします。地盤調査を実施しており、擁壁の下には約7メートルの柱状地盤改良を行って擁壁を設置し、土を埋めていきます。昨年4月に施行された盛土規制法に基づき、開発許可の中でみなし許可を受ける形となります。

【高さ・排水・植栽計画】
塚口：仕上がり高さにつきましては、各宅地はほぼ平坦（標高約9.6m～9.8m）になります。中央に新設する道路は鎌倉市に寄付（帰属）し、公道となります。給排水計画につきましては、道路内に雨水本管を敷設し、既存の汚水・雨水管に接続します。また、各宅地内に約6立方メートルの雨水貯留槽を設置し、一時的に雨水を溜めてオーバーフロー分を排出するようにいたします。
新設道路は前面道路の歩道部分に接続し、交差点を形成いたします。擁壁工事につきましては、盛土規制法に基づき30cmごとに転圧を行いながら施工いたします。擁壁はRC造とし、2メートル以上の高さになるため地震力も考慮した構造となります。また、鎌倉市の条例に基づき、各宅地に生垣や高木・中木・低木を植栽いたします。説明は以上となります。それでは、ご質問やご意見がございましたらお願いいたします。

【質疑応答】
住民A：左上の図面についてお伺いしたいのですが、プロジェクターやモニターを使って説明していただかないと見えづらいです。先ほど雨水を溜めて流すとおっしゃっ

ていましたが、どちらに流すのですか？
塚口：こちら側（新設道路側）になります。
住民A：その下の崖下が私の家なんですよ。そちらに流されたら溜まったものではないのですが。
塚口：いえ、そちら側には行かず、全て道路側の本管へ接続いたします。既存のU字溝に流れている水につきましては、今回の宅地部分の雨水は全て道路内の雨水本管に接続して反対側に流しますので、下へ落ちる水は減ることになります。
住民A：近年のゲリラ豪雨にも耐えられますか？
塚口：時間あたりの雨量に基づいて計算しております。各宅地に1戸あたり約6立方メートル（14区画で約80立方メートル超）の雨水貯留槽を設置し、一時的に抑制します。また、道路下の雨水本管は十分な排水能力がございます。
住民A：右側の青い斜線部分についてですが、「残地」と書かれていますが、ここは手をつけないのですか？
塚口：はい、手をつけません。物理的に崖の上に擁壁を作る場合、基準により小段（平坦地）を設ける規定がございます。また安息角（約35度）の関係上、この斜面はいじることができませんので、残地として残す計画にしております。
住民A：この残地はどこが所有・管理するのですか？
塚口：基本的には上の各宅地に付属させて販売する形になります。防草シートなどで表面保護を行い、雑草対策をいたします。
住民A：クズなどの雑草がすごくて、現状でも草ボウボウです。上の方に管理を任せるのは無理があるのではないでしょうか？防草シートは長期的に効果があるのですか？
塚口：長期的な効果は限られますので、購入された方にお願いすることになります。市へ緑地として寄付することもできないため、購入者に管理をお願いする形となります。
住民A：西側の斜面に大木や竹が凄くて、所有者が分からず16年間困っていました。あの青い斜線部分の雑草や竹、大木は工事の際に取り払っていただけるのですか？
塚口：現状の雑草は一度全て刈り取ります。大きな木についても、倒木や崩落の危険がないよう、一定の高さで剪定・伐採いたします。
住民A：斜面（残地部分）にはレッドゾーン（土砂災害警戒区域）がかかっていますよね？
塚口：一部かかっていますが、擁壁を建てる段階でレッドゾーンを避けた位置に配置しております。
住民A：市から出ている資料だとレッドゾーンが重なっているように見えるのですが。
塚口：県のレッドゾーンの座標から正確に図面に落とし込んでおりますので、場所は間違いございません。

住民A: 図面の赤や黄色の表示や、ボーリングの位置について教えてください。
塚口: 現状と高さが変わらない部分は白、削る部分（切土）は黄色、土を盛る部分（盛土）は赤色で表示しております。赤ポチはボーリング調査の位置です。
住民A: 万が一、擁壁が崩れて盛土が下に流れてきた場合の被害想定や対策はありますか？
塚口: ボーリング調査を実施し、支持層を確認しております。地耐力を確保するため、約7メートルの柱状地盤改良を行って杭を打ち、想定される地震力を考慮して設計しております。また、鎌倉市および盛土規制法のみなし許可の中で安全性を確認した上で許可を受ける形となります。
住民A: 想定外の災害で崩れた場合、下の家が潰されるような被害の想定はされていないのですか？
塚口: 現在の斜面は30度以下であり、崩落の想定はしておりません。柱状改良により力を分散させるため、斜面に無理な力をかける構造にはなっておらず、安全と考えております。
住民A: 近年の自然災害を見ると、想定外のことも起きると思うのですが、少し心配ですね。全く想定されていなくて、どれくらいの被害が及ぶという計算もされていないのですか？盛土が全部下に落ちてきた場合など……。
塚口: それは現在想定はしておりません。直接基礎の場合は円弧すべりを起こすことも考えられますが、今回は杭（柱状改良）を打つ形になりますので、直接斜面に力が伝播することはなく、一応考慮はしておりません。
住民B: 次のことがよく分かっていないのですが、図面的に質問してもよろしいですか？盛土をするというこの絵ですが、どの位置の断面図なのかが分からなくて……。
塚口: こちらの造成計画平面図に断面線の位置を記載しております。1番は1-1断面、2番は2-2断面という形で対応しております。
住民B: この図面だけでは分かりづらいです。例えば一番下に住んでいる我が家の位置から、新たに家が建つ盛土の高さがどれくらいになるのか、途中にどういう壁を作って盛土をするのか、簡単な絵を描くことはできますか？L型コンクリートの土留めがどういう形で効くのか、皆さんも心配だと思うんです。専門家が作る資料は私たち素人には分かりづらく、あまり親切ではないですよね。
住民C: 模型や3D画像のようなものがあれば分かりやすいのですが……。ドローンで撮影した綺麗な写真にイメージを合成するとか、そういう説明かと思っていたら資料を読み上げるだけなので、情報としては入ってこないです。
塚口: 一般的にこうした土木関係で模型やパースを作成することはあまり行わないため、この断面図の位置と高さを元にご説明させていただく形になります。
住民D: 素人で大変不躾かもしれないのですが、工事中の状態はどうなるのでしょうか？ゲリラ豪雨などの雨が多い季節やリスクの高い時期を避けて工事していただけ

るのか、そうした計画はどうなっていますか？
塚口： 工事会社としても大雨が降りそうな時期に大掛かりな工事をするリスクは避けます。現場の外周には防塵シートや仮排水施設を設けて雨水が外に出ないようにいたします。大雨の時期は無理に現場を動かさず、安全を確保しながら進めてまいります。
住民D: 擁壁を建てる時期や工事期間がどれくらいかかるのか教えてください。またボーリング調査の結果はどうだったのですか？地質に関する情報を教えてください。
塚口: まず最初に一番下の地盤改良を最初に行います。ボーリングデータにつきましては、個人情報等の関係もございますので一旦持ち帰らせていただきます。なお、市役所に開発許可後、資料請求・開示請求を出していただければ確認可能です。
住民D: 今日の説明会は聞いて終わりですか？これで同意するとかはあるのですか？
塚口: 同意の署名等はありません。ご意見があればお配りしている意見書を提出していただき、私どもが見解書という形でお返しいたします。
住民D: 説明したという既成事実だけ作られても困ります。誠意を持って回答していただきたいですし、「想定以上でした」で終わられては困ります。
塚口: 擁壁の構造計算や排水計算につきましては、全国共通の法令基準に基づいて計算しております。国や自治体が基準を変更すれば従いますが、現行基準の中で雨水貯留槽などの抑制施設を設置する計画としております。
住民D: 今日は何の工事をしているか、今週は何をやるのかを知るための掲示板などは設置されますか？私たちは下側に住んでいるので、情報が欲しいです。
塚口： 1～2 週間ごとの工程表をお配りするか、現場に掲示する形になるかと思います。工事内容や車両の通行につきましては近隣の皆様にご案内いたします。
住民D: 下に住んでいる人たちは排水や雨水、土砂崩れのことを心配しているので、変更があった時なども迅速に情報を与えてほしいです。
塚口: まだ施工会社が確定しておりませんので、本日いただいたご意見を施工会社へ伝え、どのように対応できるか検討させていただきます。
住民A: 本日の内容を含めて、2 回目の説明会などは開催されるのですか？
塚口: 今回は鎌倉市のまちづくり条例に基づき、計画の初期段階で広く内容をお知らせして意見を伺う手続きとなっております。意見書と見解書のやり取りを経てまちづくり条例の手続きが終了した後、次は「手続き条例」の段階に移ります。手続き条例の際にも現地に看板を設置し、ご要望があれば再度説明会を開催する二段階の仕組みになっております。
住民A: 盛土した土地に流れる雨水は雨水管に流し、浸透はさせないということですね。では、万が一雨水管が詰まるなどして大量の水が浸透した場合、RC の壁はどれくらい耐えられるように計算されているのですか？
塚口： 基本的に RC 擁壁は水圧を考慮していませんが、水圧を逃がすための水抜き穴

を設置しております。また、流末の貯留施設や雨水管にはゴミが入らないようフィルターを設置し、維持管理ができる製品を採用いたします。
住民A: うちの裏にある現在の壁は、雨が降ると相当な水が出ます。上からの水が下に来なくなると、計算上でどれくらい減るのでしょうか？
塚口: 面積比で算出できますが、上からの雨水は新設道路側の本管に接続するため、下へ落ちる雨水の量は確実に減ります。
住民A: うちの裏にあるU字溝ですが、クズなどの雑草が残っています。長年、夫がはしごをかけて清掃していましたが、高齢になると登れません。残地を管理するためにどこから入るのですか？
塚口: 基本的には斜面の上から降りて管理していただく形になります。
住民A: 上の宅地の方の敷地を通らないと残地に入れないのではないですか？それに人が降りていけるとなると防犯上も心配です。
塚口: 残地の管理につきましては、雑草が生えないように防草シートなどで表面保護を行うことを検討しております。
住民A: 斜面の雑草を切って網をかぶせ、モルタル吹き付けなどでコンクリート保護することはできませんか？
塚口: モルタル保護を行えば雑草は生えてきませんが、見た目が無機質になり、雨水の流出係数が高くなって水が早く落ちるようになります。いただいたご意見として検討させていただきます。管理は良くなるかと思いますが、施工には費用がかかります。この残地をどのタイミングでどのように処理できるかという問題もございます。
住民B: 7メートルの地盤改良をした上の新しい盛土があって、その上にまた壁ができるのですか？境目に壁が作られるのか、それとも何もない状態なのでしょうか？
塚口: 5メートルの擁壁の上にそのまま宅地が作られます。
住民B: 車の操作ミスでバックした際に下へ落ちてくるリスクはありませんか？
塚口: 道路や宅地の安全対策として、ガードパイプやフェンスなどを設置いたします。
住民B: 西側に家が建つことで覗かれたり、日当たりが悪くなったりする心配はありませんか？
塚口: この地域は第一種低層住居専用地域で、2階建て以下の住宅しか建ちません。また、残地が約2メートルの緩衝地帯となりますし、2メートルの擁壁もございますので、プライバシーや日照を大きく阻害することはないと考えております。
住民C: 工事業者がまだ決まっていないとのことですが、途中で放棄されたり会社が消えてしまったりすることはありませんか？
塚口: 施工会社というより事業者として、トラブルで放置されることがないよう責任を持って最後まで施工いたします。また、工事着手の際には担当者の携帯電話を含めた緊急連絡先をお知らせいたします。今回の計画は、ごく一般的な戸建て住宅地の計画であり、基準を満たしたゆとりのある区画構成としております。残地の管理や保護

につきましても検討し、見解書にて回答させていただきます。
住民D: 図面が見づらいといったクレームに対して無視するのですか？2回目の説明会をやっていただけませんか？
塚口: 逃げているわけではございません。見解書の中でご回答させていただきます。
住民D: 分からないと言っているのに、なぜ2回目の説明会をやらないのですか？ずさんな説明で納得しろというのは無理です。
塚口: 説明する義務がございますので説明を行っております。意見書にご記載いただければ、検討させていただきます。
住民E: 意見書の提出方法について、鎌倉市へ直接提出するのですか？FAXやメールでの受付、提出期限、担当部署のアドレスなどを教えてください。また、本日の録音から文字起こしした議事録や回答書を、参加できなかった住民も含めて共有していただけますか？
塚口: 文字起こしした議事録はお配りいたします。本日提出いただいたご要望書や意見書に対しても、市を通じて見解書を作成し、共有させていただきます。
住民E: 本日来られなかった住民の意見や署名も含めた要望書をお渡ししますので、持ち帰って確認してください。レッドゾーンや斜面管理についても記載しています。
塚口: 承知いたしました。要望書を拝読し、書面にて回答させていただきます。
住民D: 分からない人を納得させるのが説明会のはずです。これでは納得できません。会社を早退して参加している人もいます。参加できない人のために複数の候補日を出すなどの配慮はできませんか？次やるならプロジェクターなどを使って分かりやすく説明してください。
塚口: 手続き条例の説明会が再度ございますので、その際はスクリーンなどを用いて視覚的にも分かりやすい資料を用意いたします。まちづくり条例は概略をお知らせして意見を吸い上げる二段階の仕組みになっておりますので、次回は排水量などの詳細な数値も含めてご説明させていただきます。
住民E: 意見書の提出期限はいつまででしょうか？
塚口: 報告書提出から約1週間程度となりますが、正確な期限を確認のうえ、自治会長様を通じてご連絡いたします。
住民B: 新設道路東側車返し終端沿いの擁壁はRC（鉄筋コンクリート）ですか？それともブロック積みですか？
塚口: 道路側は道路内に擁壁の底版を出せないため、間知（けんち）ブロックを組み上げる擁壁となります。深礎杭等で補強し、十分な安全性を確保した構造となります。
住民B: 崩れる危険性はないのでしょうか？
塚口: 間知コンクリートブロック擁壁は全国で広く認定されている安全な構造ですが、私どもでも改めて確認いたします。他にご質問がなければ、本日の説明会を終了とさせていただきます。意見書を提出していただければ見解書にて回答いたします。

本日はありがとうございました。
住民 B: 1-1 断面ではこちらの高さが出ているのですが、この間の高さや、ブロックの高さがどれくらいになるのかなと思いまして……。
塚口: 図面にはありませんが、ここの高さは 3 メートルほどあり、結構高くなりますね。タイプとしては、このようなブロックを中に設置して施工する形になります。
住民 B: なるほど、分かりました。
塚口: 計画を調整し、最終的な形でしっかり対応させていただきます。本日ご参加できなかった方の懸念事項なども含め、いただいた意見書や要望書をしっかり読ませていただきます。

2026年10月吉日

ご近隣の皆様へ（事前配布）関谷城廻自治会

事　業　者：湘南都市開発株式会社
代表取締役　吉原　健一
事業主代理人：株式会社ティープランニング
1級建築士事務所塚口恒夫

(仮称)鎌倉市城廻宅地開発事業計画の説明会のご案内

拝啓　ご近隣の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。
さてこの度、鎌倉市まちづくり条例（盛土規制法）による当該事業計画の説明を実施することになりました。
つきましては、計画及び工事の概要・工事期間等の説明を下記のとおり説明ご案内申し上げます。　敬具

記

1．説明会開催日時

日　時　：令和8年10月9日（金）午後7時より

開催場所：関谷城廻公会堂　（住所：鎌倉市城廻283－106）

2．事業概要について

（1）事業の場所　鎌倉市城廻字中村469番1の一部ほか4筆の各1部及び3筆
（2）事業の面積　2,986.55㎡
（3）事業の目的　一戸建て住宅用の宅地造成開発事業(14区画)
（4）事業者　　所在地　鎌倉市浄明寺六丁目2番9号
　　会社名　湘南都市開発株式会社　代表取締役　吉原健一

3．造成工事について

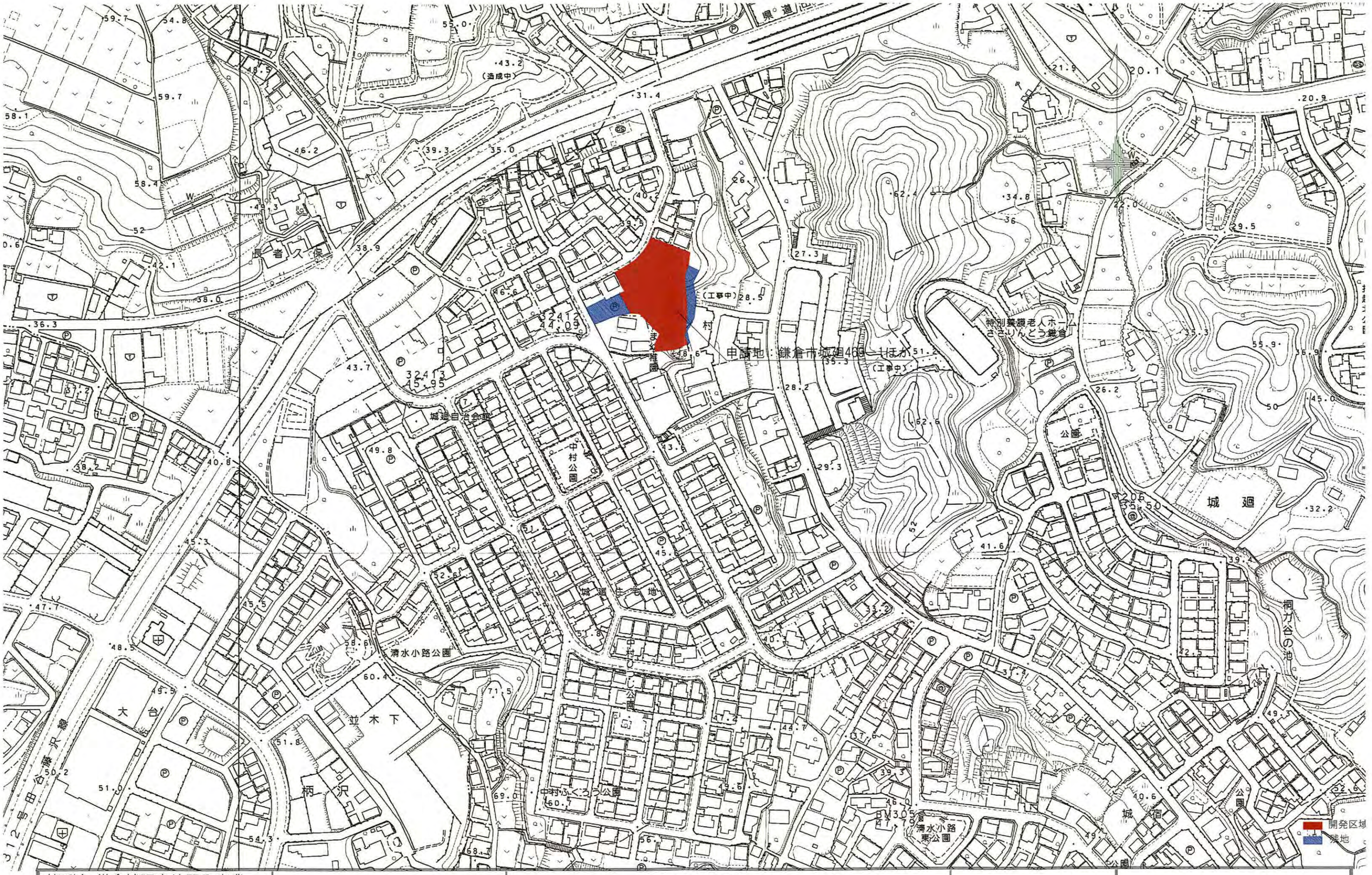
本工事については、関連諸法規に基づく許認可手続き等を経て着手する予定です。工事の期間中は大変ご迷惑をお掛けいたしますが、工事に際しましては、交通安全、作業安全はもとより、皆様方へのご迷惑を最小限にとどめるよう、関係者一同努力いたしますので、何卒、ご理解を賜りますようお願い申し上げます。また、本工事前には工事施工者よりご近隣の皆様に工事のご挨拶にお伺いさせて頂きます。

（1）工事名称　　（仮称）鎌倉市城廻宅地開発事業
（2）工事内容　　擁壁工事、切盛土整地工事、地盤改良工事、道路工事、給排水工事ほか
（3）施工会社　　新都市建設株式会社
（4）作業時間：午前8時半～午後5時半（大型車両搬出入は午後9時～午後5時）
（5）休日：日曜日、祭日、及び正月、夏季休暇
（6）工事予定期間　2027年3月10日　～　2028年9月下旬（予定）
　　今後の許認可手続き等を経て着手するため、工事着手時期については多少変更が生じる場合があります。
　　※添付資料現況図、土地利用計画図、造成計画図、断面図、

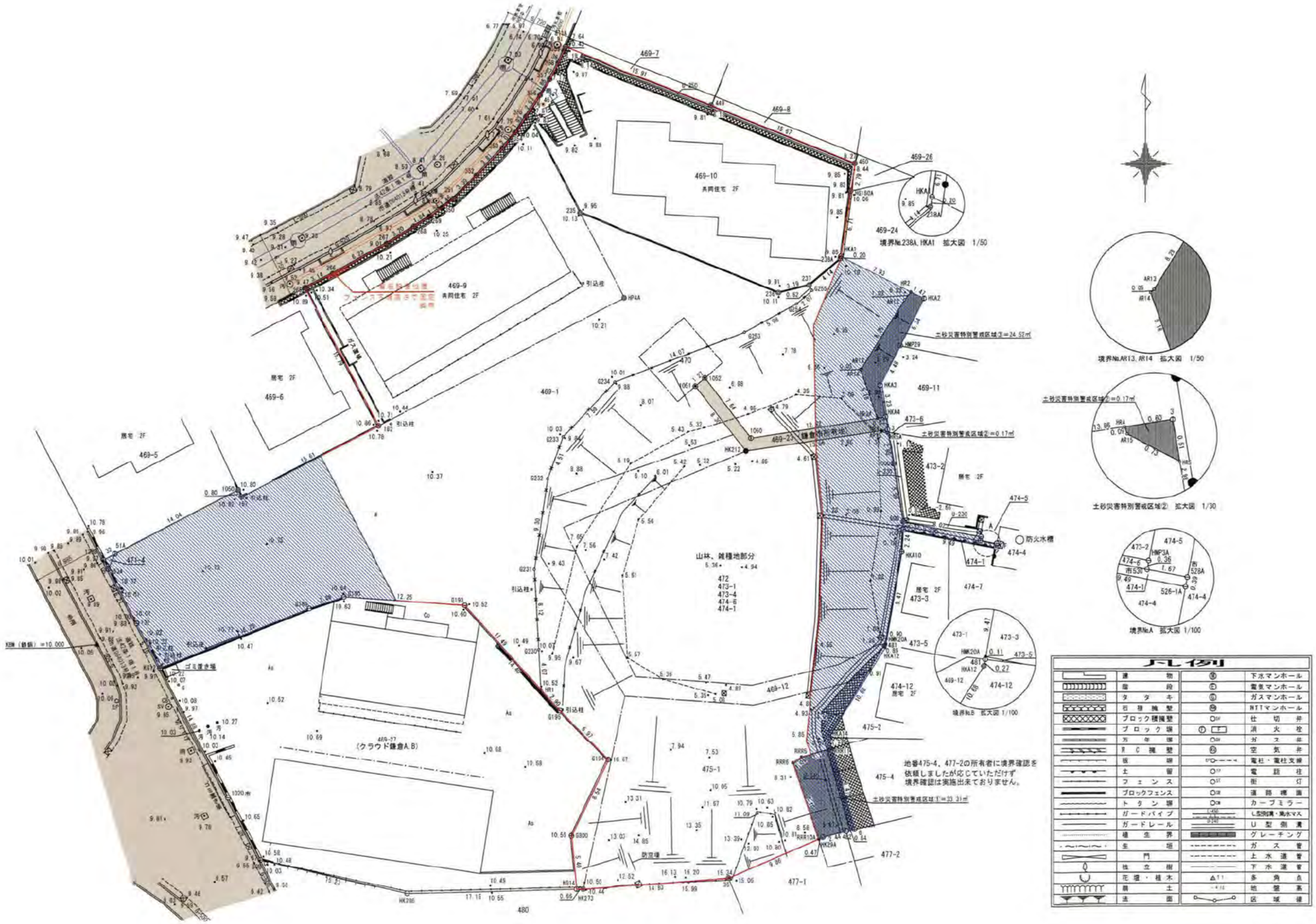
【本件に関する問合せ先】代　理　人：株式会社ティープランニング1級建築士事務所
住　　所：　〒251－0052　藤沢市藤沢917－1ハマハイツ藤沢ビル1－A　担当：塚口
電話番号：　0466－23－2255

【公会堂案内図】





（仮称）鎌倉城廻宅地開発事業	R8－07－10	（株）T, プランニング一級建築士事務所 T, PLANNING ARCHITECTS CONSULTANTS 一級建築士事務所（知事）第11965号 一級建築士（大臣）第167342号塚口恒夫	図面名称	開発区域図	
			縮　尺	1/ 1/2500	NO.

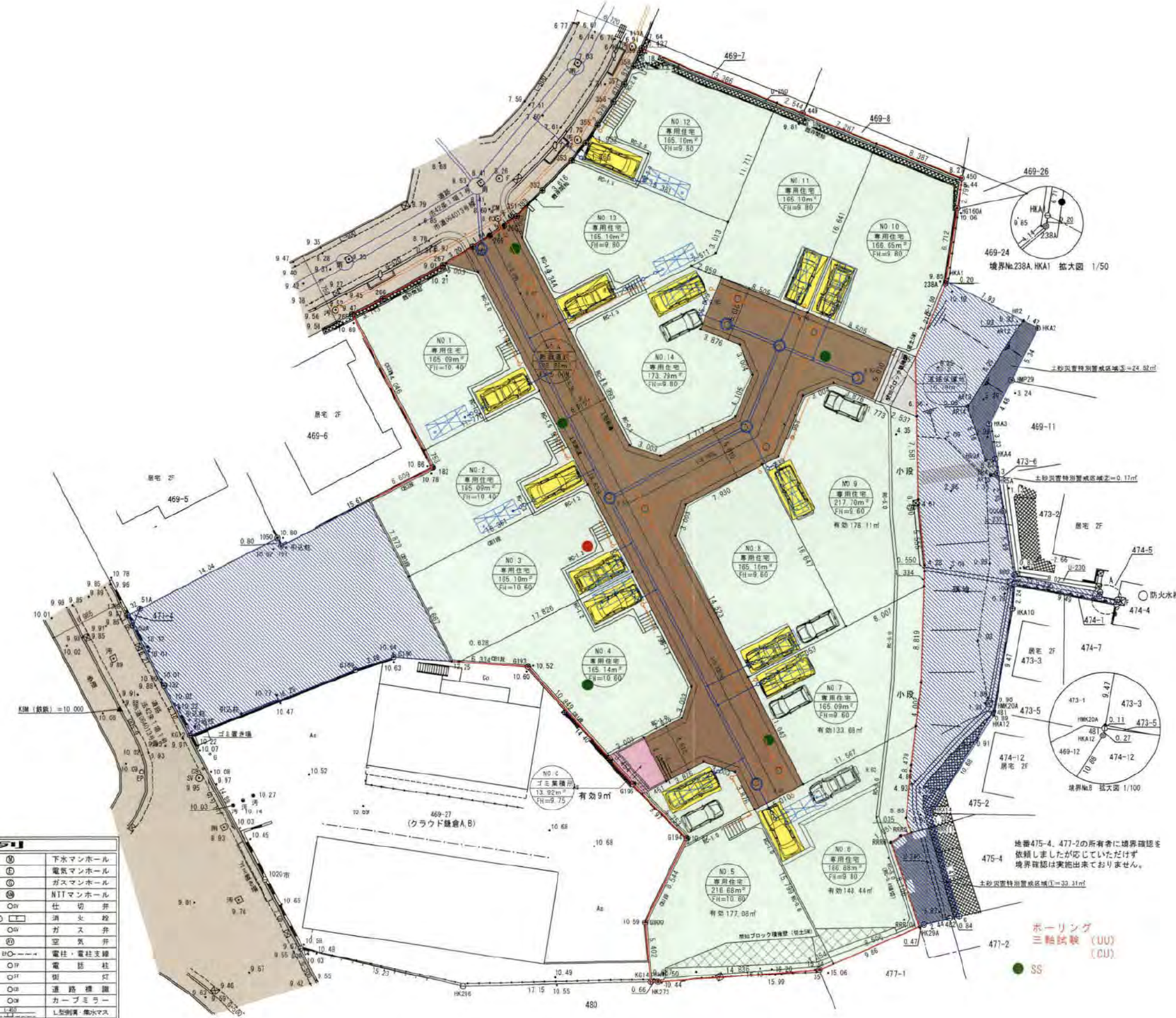


凡例

	建物	Ⓢ	下水マンホール
	階段	Ⓓ	電気マンホール
	タタキ	Ⓖ	ガスマンホール
	石積擁壁	Ⓣ	NTTマンホール
	ブロック積擁壁	○SV	仕切弁
	ブロック塀	Ⓕ F	消火栓
	万年塀	○GV	ガス弁
	RC擁壁	Ⓐ	空気弁
	板塀	○-○-○	電柱・電柱支線
	土留	○TP	電話柱
	フェンス	○ST	街灯
	ブロックフェンス	○SN	道路標識
	トタン塀	○CM	カーブミラー
	ガードパイプ	L450 H240	L型側溝・集水マス
	ガードレール		U型側溝
	植生界		グレーチング
	生垣		ガス管
	門		上水道管
	独立樹		下水道管
	花壇・植木	△1 1	多角点
	崩土		地盤高
	法面		区域線

開発区域
公道
隣地部分を示す

（仮称）鎌倉城廻宅地開発事業		（株）T, プランニング一級建築士事務所 T. PLANNING ARCHITECTS CONSULTANTS 一級建築士事務所（知事）第11903号 一級建築士（大臣）第167342号海口智夫	図面名称	現況図（看板設置位置図）
	R8－07－10		縮　尺	1/250 (A3出図時1/400) NO.



土地利用計画表

種別の名称	色別	面積 ㎡	比率 %
宅地		2,447.61	81.95
新設道路		508.83	17.04
道路保護地		16.19	0.54
ゴミ集積所		13.92	0.47
計		2,986.55	100.00

第1種低層住居専用地域　80/40

埋蔵文化財包蔵区域

凡例

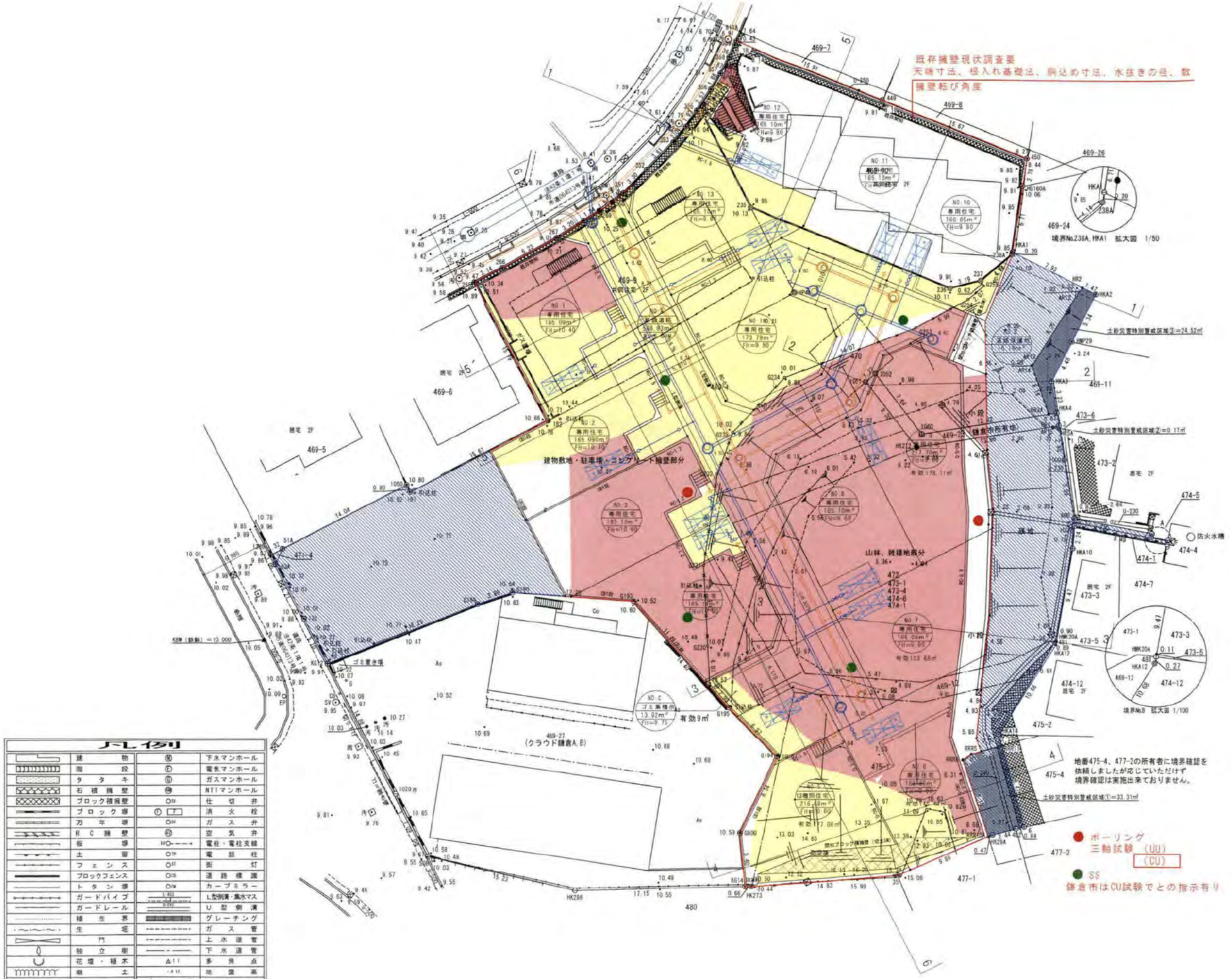
	開発区域ライン
	区画割ライン
	既存道路（法42条1項1号）
	汚水最終桝 ビ桝φ300 ダクタイル鋳鉄防護蓋（消雪有） 汚水管VUφ150 下水道承認申請
	雨水最終桝 塩ビφ300
	汚水本管VU200, 1号人孔
	雨水本管VU250, 1号人孔
	駐車場スペースを示す 2.3M×5.0M 建築時築造修景する
	給水引込SUS20mm
	雨水貯留槽 （クロスウェイブ同等品）

土羽30° 芝張り　　残地部分を示す

凡例

	建物	Ⓜ	下水マンホール
	階段	Ⓔ	電気マンホール
	タタキ	Ⓖ	ガスマンホール
	石積擁壁	Ⓝ	NTTマンホール
	ブロック積擁壁	○SV	仕切弁
	ブロック塀	Ⓕ □	消火栓
	万年塀	○GV	ガス弁
	RC擁壁	㊎	空気弁
	板塀	EP○	電柱・電柱支線
	土留	○TP	電話柱
	フェンス	○ST	街灯
	ブロックフェンス	○CB	道路標識
	トタン塀	○CM	カーブミラー
	ガードパイプ	L450	L型側溝・集水マス
	ガードレール	U-240	U型側溝
	植生界		グレーチング
	生垣		ガス管
	門		上水道管
	独立樹		下水道管
	花壇・植木	△T1	多角点
	崖土	4.12	地盤高
	法面		区域線

（仮称）鎌倉城廻宅地開発事業		（株）T,プランニング一級建築士事務所	図面名称	土地利用計画図
	R8－07－10	T.PLANNING ARCHITECTS CONSULTANTS 一級建築士事務所（知事）第11985号 一級建築士（次臣）第167342号塚口恒夫	縮尺	1/250 (A3出図時1/400) NO.



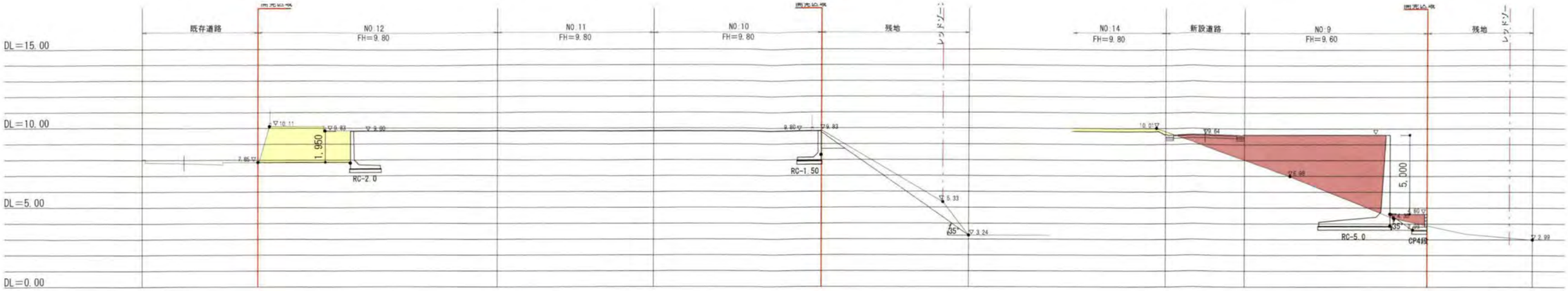
凡例

	建物	Ⓜ	下水マンホール
	階段	Ⓣ	電気マンホール
	タタキ	Ⓖ	ガスマンホール
	石積擁壁	Ⓝ	NTTマンホール
	ブロック積擁壁	○IN	仕切弁
	ブロック塀	Ⓕ	消火栓
	万年塀	○GV	ガス弁
	RC擁壁	Ⓐ	空気弁
	板塀	EP○	電柱・電柱支線
	土留	○TP	電話柱
	フェンス	○ST	街灯
	ブロックフェンス	○SB	道路標識
	トタン塀	○CM	カーブミラー
	ガードパイプ	L=60	L型側溝・集水マス
	ガードレール		U型側溝
	植生界		グレーチング
	生垣		ガス管
	門		上水道管
	独立樹		下水道管
	花壇・植木	△1.1	多角点
	崩土	-A.12	地盤高
	法面		区域線

切・盛土面積・量 (CAD求積)

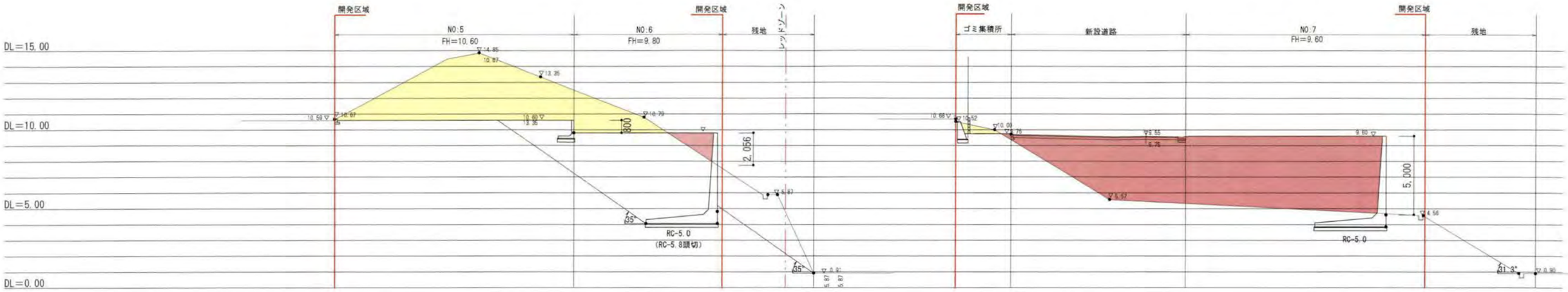
切土面積	662.24㎡ + 190.55㎡ =	852.79㎡
盛土面積	1,349.69㎡	= 1,349.69㎡
切土量	795㎥ + 476㎥	= 1,271㎥
盛土量		= 3,000㎥

(仮称) 鎌倉城廻宅地開発事業	R8−07−10	(株) T, プランニング一級建築士事務所 T. PLANNING ARCHITECTS CONSULTANTS 一級建築士事務所 (知事) 第11965号 一級建築士 (大臣) 第167342号塚口恒夫	図面名称: 造成計画平面図 縮尺: 1/250 (A3出図時1/400) NO.



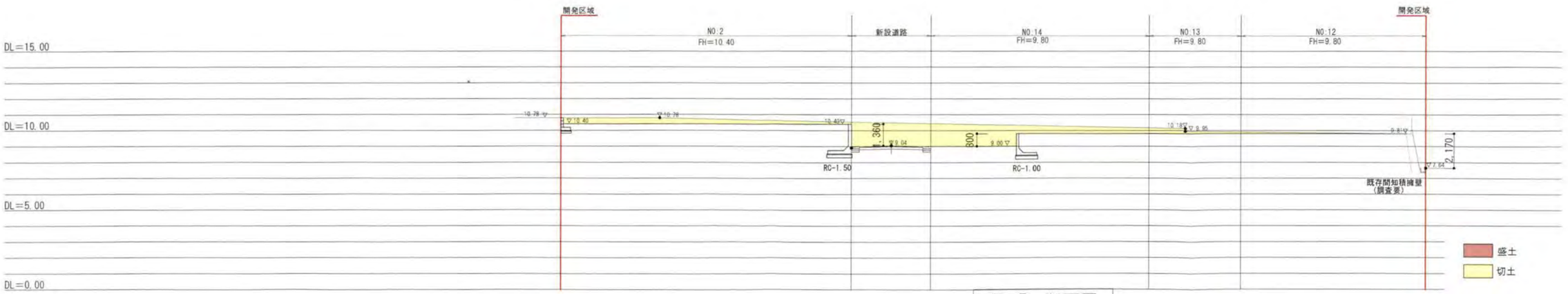
1−1　断面図

2−2　断面図



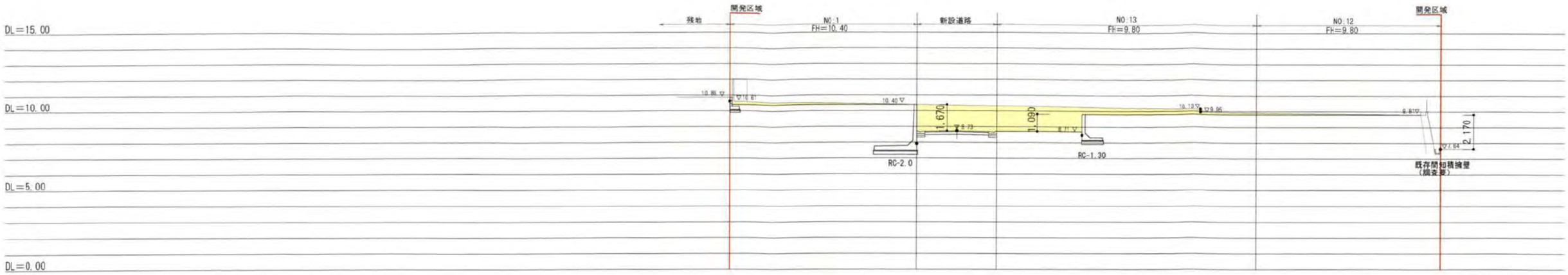
4−4　断面図

3−3　断面図

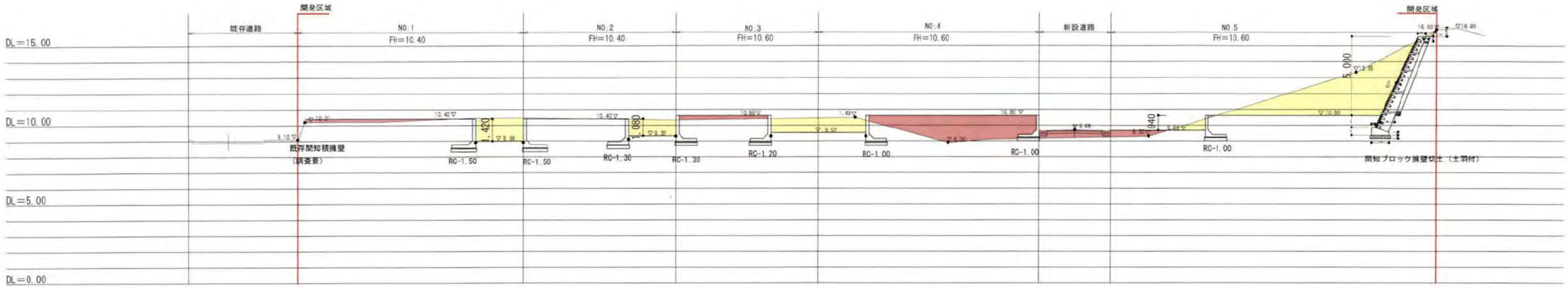


5−5　断面図

（仮称）鎌倉城廻宅地開発事業	R8−07−10	（株）T,プランニング一級建築士事務所 T.PLANNING ARCHITECTS CONSULTANTS 一級建築士事務所（知事）第11965号 一級建築士（大臣）第167342号塚口恒夫	図面名称	造成計画断面図−1	
			縮　尺	1/250	NO.



5－5′ 断面図



6－6 断面図



（仮称）鎌倉城廻宅地開発事業	R8－07－10	（株）T,プランニング一級建築士事務所 T. PLANNING ARCHITECTS CONSULTANTS 一級建築士事務所（知事）第11965号 一級建築士（大臣）第167343号塚口恒夫	図面名称	造成計画断面図―2
			縮　尺	1/250　NO.