

中規模開発事業説明会開催結果報告書

2025年1月14日

(宛先) 鎌倉市長



住所
事業者 氏名 鈴木 利雄 印
電話
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 合同会社 森田久雄建築計画 印
代表社員 森田久雄
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（共同住宅兼長屋用宅地2区画）並びに共同住宅兼長屋（A棟17戸、B棟16戸）及び駐輪場各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	2637.88 m ²
説明会要望の有無		☒ 有 ☐ 無
説明会の開催日時		2025年 1月 12日 11時00分から12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		13 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
------	---

(仮称) 台丁目共同住宅新築計画_近隣説明会_説明内容			
出席者	施主	鈴木利雄 (他受付1名)	日付
	設計	森田久雄	2025/1/12
	施工	JYU -KEN	時間
	近隣	市場町町内会長	11:00~12:00
		近隣住民	場所
		(敬称略)	市場町内会館
当日の流れ			
1.挨拶			
2.変更内容の説明			
☐ 全体 ①敷地面積の変更 形が大きく変わった訳では無く、道路境界線周辺の再測量と以前の計算式で反映できていない部分があった為 ③駐輪場位置の変更 行政指導もありA棟B棟分けて設置 ④駐車場の配置変更 以前の計画でB区画の駐車場配置の見直し ⑤機械式駐車場の設置 前回は全て平置きでしたが、近隣住民の方から要望もありなるべく多くとめるように機械式駐車場を希望。 ⑥ゴミ置き場 駐車場の移動により北側に移動 ⑦戸数 37戸→33戸			
☐ A区画 ①戸数 20戸→17戸 ②延床面積 形状の変更はあるが、確認申請の審査機関との協議の含め、外部部分での延床面積算入部分が増えたため ③建築面積 構造計画が進むのあたり、柱を設置する箇所が増えて建築面積算入部分が増えたため ④バルコニーは南側に設置 前回の説明会の後に諸々検討してみたが、やはり南側バルコニーを計画とさせていただいた ⑤高さ 11m→11.5m。高さを50センチあげました。			
☐ B区画 ①階数の変更 3階建て→2階建て ②戸数 17戸→16戸 ③延床面積 形状の変更はあるが、確認申請の審査機関との協議の含め、外部部分での延床面積算入部分が減になった ④建築面積 構造計画が進むのあたり、柱を設置する箇所が増えて建築面積算入部分が増えたため ⑤屋外階段 一つ追加している ⑥高さ 11m→8.5m。1.5m下げました。			
☐ 日影図 ①地盤面0として検証した図面で説明 地盤面0の日影なので基準法の日影規制よりも厳しい日影図となっている。 ②計算上の図面の為、実際の近隣建物の日陰は反映していません。 ③建築基準法はクリアしていること。と、10m以下の場合、基準法的に日影対象外（B棟）			

(仮称) 台丁目共同住宅新築計画_議事録_意見と質疑応答				
出席者	施主	鈴木利雄	日付	2025/1/12
	設計	森田久雄	時間	
	施工	JYU -KEN	11:00~12:00	場所 市場町内会館
	町内会	町内会長さま		
	近隣	近隣住民さま		
		(敬称略)	記録	
質疑応答			発言者	
①立体駐車場の北側は影がどうなるか？			近隣	
→事前に北側の住民様にご説明済み。高さ等の説明。			設計	
法律的に問題が無いのであれば仕方ない。			近隣	
②日影規制の対象では無いのか？			近隣	
→工作物なので立体駐車場は日影規制の対象ではない。			設計	
③図面緑のところは植栽になるのか？白ところはアスファルトか？水は浸透するのか？			近隣	
→排水計画として浸透だけではN Gの為、貯留槽と予備で浸透槽を設置。敷地内にU字溝を設置し、貯留槽に流す			設計	
→元々、田んぼで水が溜まりやすいのでしっかり対応して欲しい。			近隣	
④日影図見ると、ほとんど日が当たらないのですが太陽光発電に影響はあるか			近隣	
→太陽光発電を載せている方には、個別に日影図を作成。			設計	
⑤地盤調査は行っているのか？調査データはどのようなか？深さは何メートルか、地盤で問題を起こしたら、家主の責任。			近隣	
→地盤の強度や深さは調査・確認申請審査機関や地盤改良メーカーと協議			設計	
⑥駐車場は全体で何台か？			近隣	
→敷地内に19台（平置き9台・立体10台）、近隣の隔地駐車場で14台平置き			設計	
⑦近隣敷地に水が流れてくる。裏の山から流れてくる。上の大山を崩した際に水の流れが変わり、池が枯れた。			近隣	
→こちらでは何もしていない。			施主	
⑧接道緑化はどのようになっているのか？			近隣	
→道路から見える位置に確保している。役所との話し合いは済んでいる			設計	
⑨消防ルートは4 m確保しているのか？			近隣	
→B棟は2階建てでそこまで必要ないのですが4 m確保している。消防とも協議を済ませている			設計	
工事について				
工事車両は裏から入らないように			近隣	
工事車両の待機で迷惑にならないように			近隣	
荷下ろしにも配慮するように			近隣	
→しっかり管理するようにする			施工	
北西側のマンションは町内会が違うので、別途対応した方が良いとの事。			近隣	
今後は近隣説明などあるのか？			近隣	
→個別説明を行って行く。開発許可で出た際に掲示板が出るので必要次第			施主/設計	



A棟_共同住宅兼長屋建物(17戸)

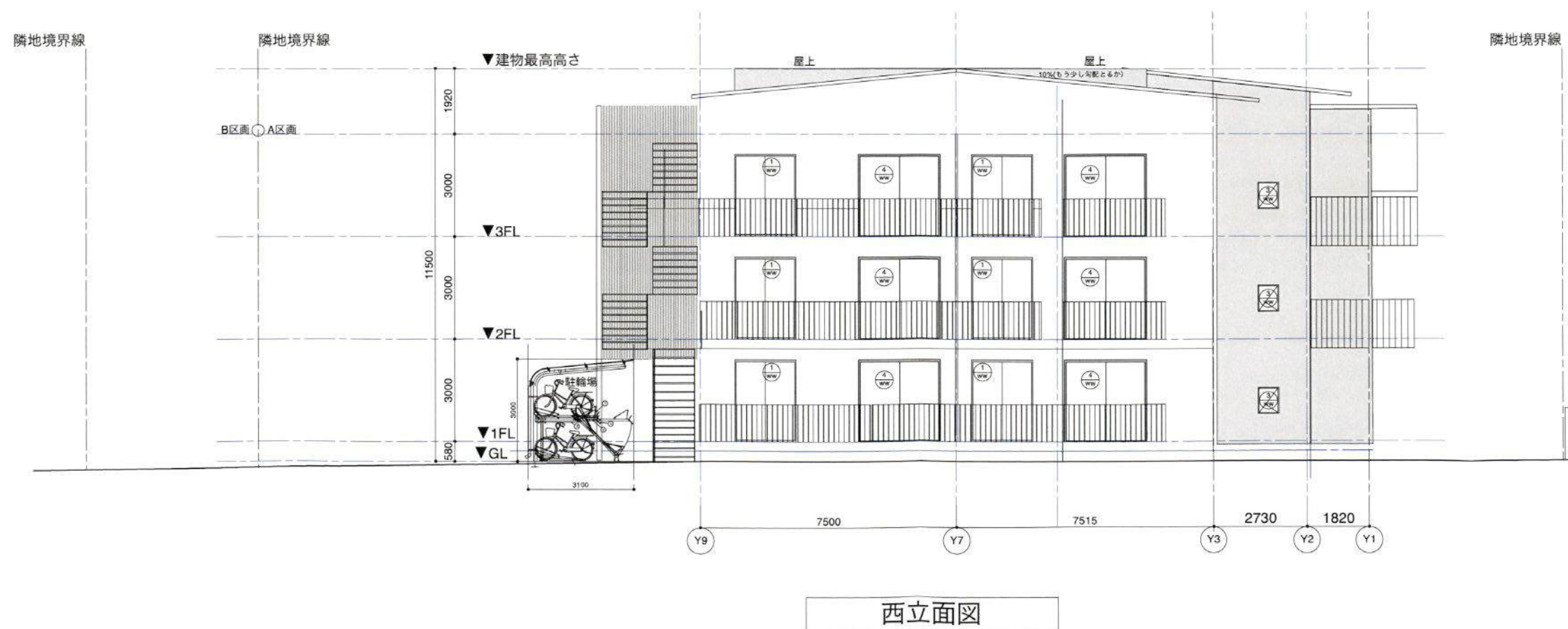
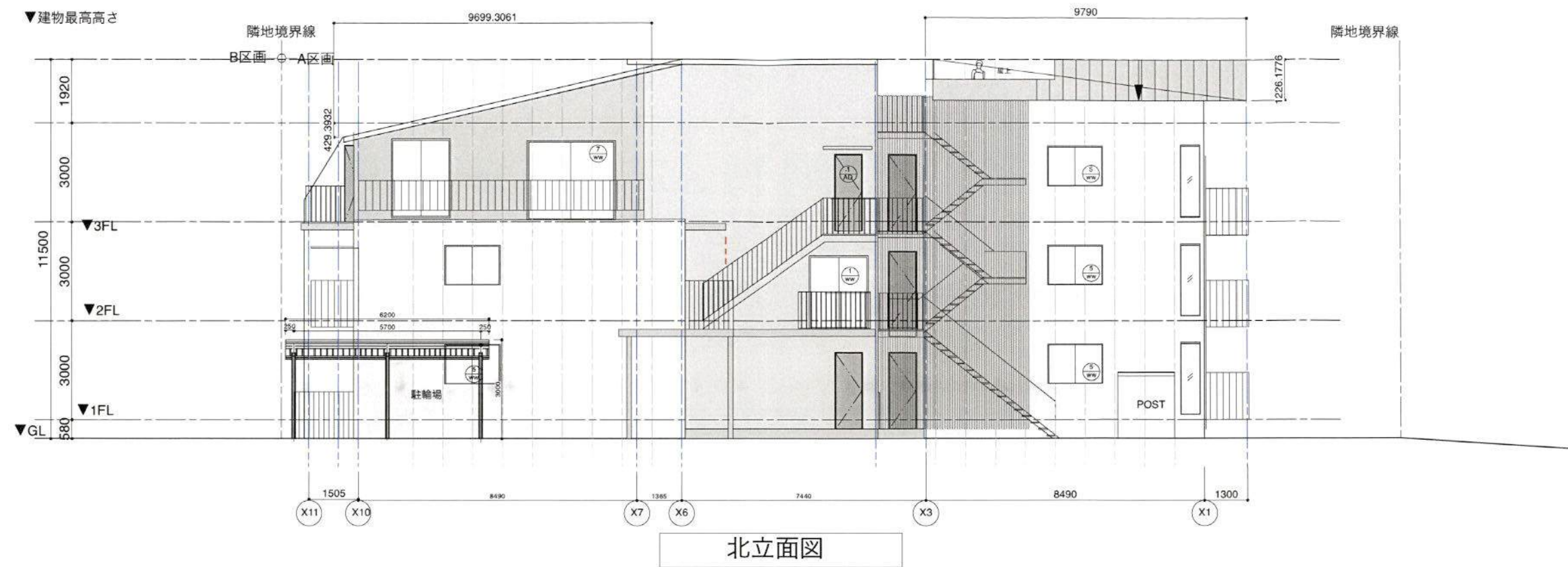
B棟
共同住宅兼長屋建物
(16戸)

A区画
敷地面積_1197.71m²
・共同住宅兼長屋建物
建築面積_529.94m²
延床面積_988.47m²
最高高さ_11.50m(地上3階建)
・駐輪場
建築面積_19.22m²
延床面積_0m²
最高高さ_3.00m
・全体
建築面積_549.16m²
延床面積_988.47m²
緑化必要面積
1197.71×2/10=239.54m²

B区画
敷地面積_1440.17m²
・共同住宅兼長屋建物
建築面積_686.05m²
延床面積_994.99m²
最高高さ_8.50m(地上2階建)
・駐輪場
建築面積_13.33m²
延床面積_0m²
最高高さ_3.00m
・全体
建築面積_699.38m²
延床面積_994.99m²
緑化必要面積
1440.17×2/10=288.03m²

A区画+B区画
・敷地面積
1197.71+1440.17=2637.88m²
全体敷地面積_2637.88m²
・建築面積
549.16+699.38=1248.54m²
全体建築面積_1248.54m²
延床面積
988.47m²+994.99m²=1983.46m²
全体延床面積_1983.46m²

ゴミ置き場_3m²+0.2×(33-10)
=7.6m² 造成行為は無しとする

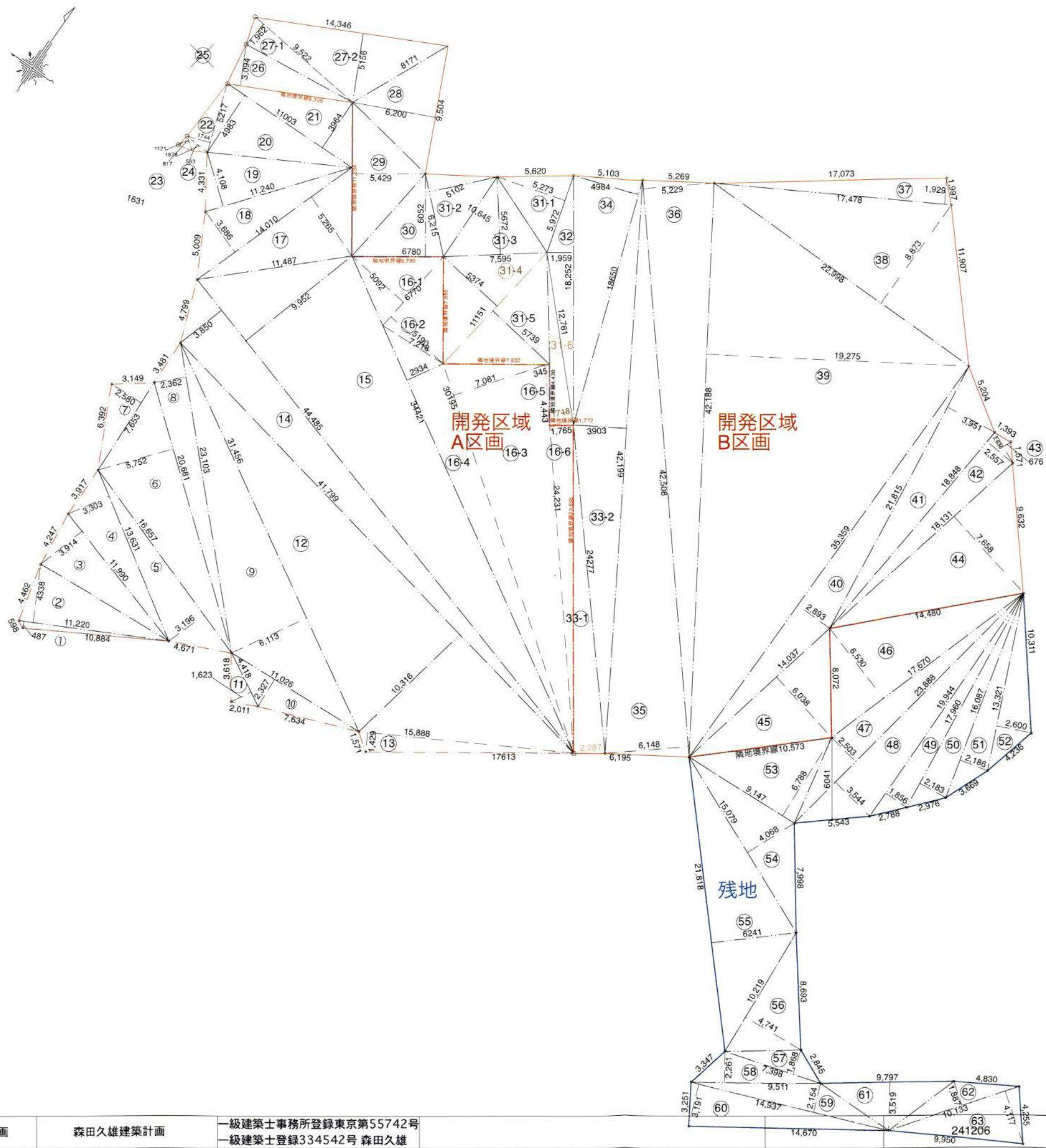




西立面図



南立面図



A区画				
番号	底辺	高さ	倍面積	面積
1	11,220	487	5,464,140	2,732,070
2	11,220	4,338	48,672,360	24,336,180
3	11,990	3,914	46,928,860	23,464,430
4	13,631	3,303	45,023,193	22,511,597
5	16,657	3,196	53,235,772	26,617,886
6	20,681	5,752	118,957,112	59,478,556
7	7,653	2,580	19,744,740	9,872,370
8	23,103	2,362	54,569,286	27,284,643
9	31,456	6,113	192,290,528	96,145,264
10	11,026	2,327	25,657,502	12,828,751
11	4,418	1,623	7,170,414	3,585,207
12	41,799	10,316	431,198,484	215,599,242
13	15,888	1,429	22,703,952	11,351,976
14	44,485	3,850	171,267,250	85,633,625
15	44,485	9,952	442,714,720	221,357,360
16-1	6,770	5,092	34,472,840	17,236,420
16-2	6,770	5,190	35,136,300	17,568,150
16-3	30,195	7,081	213,810,795	106,905,398
16-4	34,421	2,934	100,991,214	50,495,607
16-5	4,434	345	1,529,730	764,865
16-6	24,231	1,765	42,767,715	21,383,858
17	14,010	5,265	73,762,650	36,881,325
18	14,010	3,686	51,640,860	25,820,430
19	11,240	4,108	46,173,920	23,086,960
20	11,003	4,983	54,827,949	27,413,975
21	11,003	3,964	43,615,892	21,807,946
22	5,217	1,744	9,098,448	4,549,224
23	1,121	817	915,857	457,929
24	1,878	583	1,094,874	547,437
				1,197,718,679
			敷地面積	1197.71m2

B区画				
番号	底辺	高さ	倍面積	面積
25	0	0	0	0
26	9,305	3,057	28,445,385	14,222,693
27-1	9,522	1,962	18,682,164	9,341,082
27-2	14,346	5,156	73,967,976	36,983,988
28	9,504	6,200	58,924,800	29,462,400
29	11,234	5,429	60,989,386	30,494,693
30	6,780	6,052	41,032,560	20,516,280
31-1	5,972	5,273	31,490,356	15,745,178
31-2	6,215	5,102	31,708,930	15,854,465
31-3	7,595	5,672	43,078,840	21,539,420
31-4	11,151	5,374	59,925,474	29,962,737
31-5	11,151	5,739	63,995,589	31,997,795
31-6	12,761	1,748	22,306,228	11,153,114
31-7	4,815	1,207	5,811,705	0
32	18,252	1,959	35,755,668	17,877,834
33-1	24,277	2,297	55,764,269	27,882,135
33-2	42,199	3,903	164,702,697	82,351,349
34	18,650	4,984	92,951,600	46,475,800
35	42,508	6,148	261,339,184	130,669,592
36	42,508	5,229	222,274,332	111,137,166
37	17,478	1,929	33,715,062	16,857,531
38	22,998	8,873	204,061,254	102,030,627
39	42,188	19,275	813,173,700	406,586,850
40	35,359	2,893	102,293,587	51,146,794
41	21,815	3,951	86,191,065	43,095,533
42	18,848	2,557	48,194,336	24,097,168
43	2,636	676	1,781,936	890,968
44	18,131	7,658	138,847,198	69,423,599
45	14,037	6,038	84,755,406	42,377,703
				1,440,174,491
			敷地面積	1440.17m2

残地				
番号	底辺	高さ	倍面積	面積
46	17,670	6,530	115,385,100	57,692,550
47	23,888	2,503	59,791,664	29,895,832
48	23,888	3,544	84,659,072	42,329,536
49	19,944	1,856	37,016,064	18,508,032
50	17,960	2,183	39,206,680	19,603,340
51	16,087	2,186	35,166,182	17,583,091
52	13,321	2,600	34,634,600	17,317,300
53	9,147	6,788	62,089,836	31,044,918
54	15,079	4,068	61,341,372	30,670,686
55	21,818	6,241	136,166,138	68,083,069
56	10,219	4,741	48,448,279	24,224,140
57	7,398	1,868	13,819,464	6,909,732
58	9,511	2,261	21,504,371	10,752,186
59	14,937	2,154	32,174,298	16,087,149
60	14,937	3,191	47,663,967	23,831,984
61	9,797	3,519	34,475,643	17,237,822
62	10,133	1,887	19,120,971	9,560,486
63	10,133	4,117	41,717,561	20,858,781
				462,190,631
			敷地面積	462.19m2

合計			
A区画	1,197.71	m2	
B区画	1,440.17	m2	
A区画+B区画合計	2,637.88	m2	
残地	462.19	m2	
全体合計	3,100.07	m2	



基準倍率表

時刻	太陽方位角度	日影の倍率
8:00	-53.37	7.040
9:00	-42.76	3.239
10:00	-30.25	2.202
11:00	-15.78	1.789
12:00	0.00	1.672
13:00	15.78	1.789
14:00	30.25	2.202
15:00	42.76	3.239
16:00	53.37	7.040