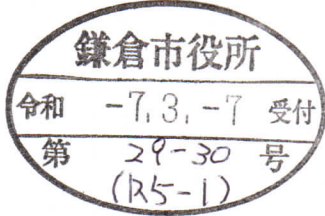


助言又は指導に対する方針書

2020年3月7日

(宛先) 鎌倉市長 殿



事業者 住所 東京都港区西新橋二丁目 8 番 6 号
 氏名 大和地所レジデンス株式会社 代表取締役社長 下村 俊二
 電話 03-3509-1371

住所 東京都千代田区外神田四丁目 14 番 1 号
 氏名 エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社 代表取締役社長 池田 康
 電話 03-6811-6441

代理人 住所 東京都豊島区高田 3-30-15 B3 ビル
 氏名 株式会社スタイレックス・アーキテクト 代表取締役 黒田 豊
 電話 03-6709-0380

次のとおり、助言又は指導に対する方針書を提出します。

事業の目的	共同住宅 (158 戸) 1 棟 及び 駐輪場 1 棟 バイク置場 2 棟の新築	
事業区域	地名地番	鎌倉市由比ガ浜 4 丁目 1102 番 4 外 2 筆
	面積	17,204.15 m ²
項目	助言又は指導の内容	助言又は指導に対する方針
	別紙参照	別紙参照

項目	助言又は指導の内容	助言又は指導に対する方針
1 周辺の風致 景観への調和に 資するための配慮 について	<p>当該地域は、低中層の住宅が主体で、後背には別荘地・保養地の面影を残す良好な住宅地が広がっており、さらに、弓状の海岸線、高低差のある地形により、シークエンス(連続景観)が楽しめ、市民・来訪者に広く親しまれています。</p> <p>このような地域の特性を踏まえ、次の事項に十分留意すること。</p> <p>(1) 周辺の自然的環境との調和や計画地からの遠・中景となる山並みの緑に調和する計画とするためには、第3種風致地区(建築物の高さを10メートル以下とする)であることを踏まえ、計画地に多くの緑を配置することにより、建築物が見え隠れするような措置を施すとともに、当該施設等の周辺に規定以上の緑化を施し、うるおいのある空間を創出してください。</p> <p>(2) 海辺の開放感や広がり、後背に広がる低層低密の海浜保養地・別荘地といった地域のスケール感や空間構成を継承するため、建築物は極力セットバックし、緑化すること。</p> <p>(3) 計画地は、複数の眺望点から視認されますので、計画地全体がいずれの眺望点からの景観にも支障を及ぼさないよう配慮するほか、鎌倉海浜公園や周辺道路からの見え方や、国道134号線からのシークエンスに配慮し、海浜景観や周辺のまち並みに馴染む形態意匠と素材について配慮すること。</p> <p>(4) 道路からのアプローチ部分は、計画地全体が周辺のまち並みに調和したものであるための重要な箇所です。</p> <p>については、接道面に緑化をすることやこれまで周辺のまち並みを形成してきた要素となるような意匠に工夫を凝らし、周辺のまち並みに相応しいアプローチ部分とする計画にすること。</p> <p>(5) 建築物について、建築物の高さ、外壁のデザインにより分節化が図れるよう、素材、色彩にグラデーションをつけるなどの工夫を行い、無機質な立面とならないよう努めること。</p>	<p>当計画施設につきましては、周辺の自然的環境と調和できるような接道部分等に可能な限り緑化を行う計画とし、規定率以上の緑化が確保できるよう検討いたします。</p> <p>樹種については、今後鎌倉市開発事業における手続及び基準等に関する条例にて関係各所と協議を行ってまいります。</p> <p>隣接地との離隔等について検討し、そのうえで周辺環境と調和した緑化を行います。樹種については、今後鎌倉市開発事業における手続及び基準等に関する条例にて関係各所と協議を行ってまいります。</p> <p>鎌倉海浜公園からの見え方や、景観に影響を及ぼす可能性のある眺望点について現地確認を行います。形態意匠及び素材については検討中ですが、今後鎌倉市開発事業における手続及び基準等に関する条例にて協議を行い、周辺のまち並みに配慮した計画となるよう努めます。</p> <p>接道面は、可能な限り緑化を行うよう検討いたします。</p> <p>メインエントランスとなるアプローチ部分にも中高木をバランスよく配置し、周辺のまち並みに調和したアプローチ空間を形成するよう努めます。</p> <p>建築物の壁面に対し無機質な立面の連続とならないよう、手摺の素材・形態、外壁素材・色彩の変化等による分節化を図れるように検討いたします。詳細は、今後鎌倉市開発事業における手続及び基準等に関する条例にて関係各所と協議を行ってまいります。</p>
2 周辺地域への 防災面での配慮 について	<p>(1) 周辺住民等の避難が可能となる津波来襲時緊急避難建築物(津波避難ビル)の指定について、本市総合防災課と協議すること。</p> <p>(2) 共同住宅地内に鎌倉市開発事業における手続及び基準等に関する条例で定める面積以上の防災備蓄倉庫を、津波浸水を考慮した位置に設置すること。</p>	<p>災害時の周辺住民の迅速な非難に貢献するために、今後鎌倉市開発事業における手続及び基準等に関する条例にて、津波避難ビル認定の協議を行ってまいります。</p> <p>規定の面積以上の防災備蓄倉庫を設置し、設置位置を考慮するとともに備蓄品の確保等を行う計画で検討し、今後鎌倉市開発事業における手続及び基準等に関する条例にて関係各所と協議を行ってまいります。</p>
3 環境への配慮 について	<p>(1) 「鎌倉市気候非常事態宣言」では、「2050年までに温室効果ガス排出を実質ゼロにすること」のほかに、「気候危機の現状について市民や事業者と情報を共有し、協働して全力で気候変動対策に取り組むこと」も目標として定めています。</p> <p>市内で事業を行う際には、気候危機の現状を理解し、将来を見据えた事業展開として、建築物の高断熱化による省エネルギー化、太陽光発電設備などの再生可能エネルギーの導入や蓄電設備の活用により、ZEB等の省エネルギー建築物を目指し、充電スタンドの設置による電気自動車の普及に資する取組等に努めること。特に当該事業は規模が大きいことから、市内から排出される温室効果ガス削減目標に与える影響に配慮するよう努めること。</p> <p>(2) 事業所の室外機や送風機等による騒音苦情が度々見受けられます。騒音が発生する施設を設置される場合は、防音対策や近隣住民に配慮して設置するよう努めること。</p>	<p>ZEH-M-Oriented等採用による建物の省エネルギー化・高断熱化や、電気自動車対応設備の設置等を検討し、排出される温室効果ガス削減目標に配慮します。</p> <p>本計画は共同住宅(158戸)1棟及び駐輪場1棟バイク置場2棟の新築を事業目的としておりますが、必要に応じて近隣住民に配慮した防音対策等を検討します。</p>

<p>4 ごみ集積施設及びごみ収集作業について</p>	<p>(1) ごみ収集作業に支障となる、ごみ集積施設と道路面との高低差はないように努めること。</p> <p>(2) ごみ集積施設の管理上から施錠する場合は、ごみ収集時間に合わせて開錠しておくこと。</p> <p>(3) ごみ収集作業車の4トントラック及び6トンパッカー車の接近通路となる敷地内通路の地耐力に考慮すること。</p> <p>(4) 収集車の車両の高さが3m弱であるため、通路に接近する建物の軒、または、梁の高さについて十分な余裕を取ること。</p> <p>(5) ごみ集積施設の設置にあたっては、近隣住民に配慮した臭気対策や防音措置に努めること。</p>	<p>ごみ集積施設と道路面との高低差は設けない計画を予定しております。</p> <p>ごみ集積施設の施錠の有無については現時点では未決定ですが、仮に施錠をする場合はごみ収集時間に合わせて開錠する管理計画とします。</p> <p>収集車のトラック(4t)及びパッカー車(6t)の敷地内侵入車路については必要な地耐力を確保します。</p> <p>収集車の通る敷地内車路に接近する建物の軒、または、梁の高さは十分な高さを確保します。</p> <p>ごみ集積施設の設置につきましては、近隣住民に配慮した臭気対策や防音措置として建物の中に配置し、極力外に臭気が出ない設計で計画するなど、今後鎌倉市開発事業における手続及び基準等に関する条例にて関係各所と協議を行ってまいります。</p>
<p>5 交通環境等への配慮について</p>	<p>(1) 当該事業では、160台の自動車駐車場が設置されることから、当該マンション駐車場への出入りにあたっては、左折IN、左折OUTとするなど、出入庫時の安全面への配慮に努めること。また、自動車の出入口は、前面道路に対し直角となるよう配置し、出口道路境界から垂直に2メートル離れた位置に停止線を設置し、「止まれ」等の表示をするとともに、停止線から左右60度ずつの視野を確保するよう努めること。</p> <p>(2) 当該地付近は児童生徒の通学路となっているため、工事車両等については、通行に十分配慮し、歩行者に対しての交通誘導員を配置等すること。 さらに、児童及び生徒が歩道を迂回しなければならない工事を実施する場合は、鎌倉市開発事業における手続及び基準等に関する条例に基づく各課協議までに市学務課まで連絡すること。</p> <p>(3) 地域住民及び緊急車両等の通行に支障がないように安全性を考慮した工事車両等の道路通行計画を検討すること。</p>	<p>駐車場への出入りは、今後鎌倉市開発事業における手続及び基準等に関する条例にて、道路管理者並びに交通管理者と協議し、出入庫時の安全面へ配慮いたします。 駐車場出入口の2m離れた位置に停止線を設置し、停止線から左右60度視野を確保する計画を検討いたします。</p> <p>工事期間中は交通誘導員を配置し歩行者の安全確保に努めます。また、児童及び生徒が歩道を迂回しなければならない工事を実施する場合は、市学務課に連絡いたします。 工事着手前には当該地の通学区域の小学校、中学校等には工事工程等を持参して説明いたします。</p> <p>地域住民及び緊急車両等の通行に支障がないように安全性を考慮した通行計画とするよう関係各所と協議を進めながら検討いたします。</p>
<p>6 貴重な市民の憩いの場の確保について</p>	<p>計画地に隣接する鎌倉海浜公園は、その立地から、年間を通じて多く市民や観光客が訪れ、憩いの場として活用されています。また、旧市街地において唯一ボール遊びをすることができる広場であることから、児童をはじめ、多くの利用者から親しまれている公園です。そのため、共同住宅の入居者へ、隣接する公園がボール遊び等を行う市民等の健康的な活動の場であることの理解を促してください。</p>	<p>計画地に隣接する鎌倉海浜公園利用状況等については、共同住宅購入者に重要事項説明等を通じて説明することで理解を促します。</p>
<p>7 埋蔵文化財の発掘調査に対する協力について</p>	<p>(1) 建築等で遺跡に影響を与える範囲については、十分な期間と経費を確保したうえで、慎重かつ詳細な発掘調査を実施すること。</p> <p>(2) 発掘調査の進捗に応じて近隣住民及び市民向けの遺跡見学会を実施し、調査終了後の出土品の公開活用を行うなど、調査成果の公開に努めること。</p> <p>(3) 発掘調査において重要な遺構等が発見された場合は、学識者等の視察及び遺跡の保存についての協議に協力すること。</p>	<p>埋蔵文化財に関しては、今後鎌倉市開発事業における手続及び基準等に関する条例において関係各所と協議を行います。また、発掘調査にあたっては、専門会社に依頼いたします。</p> <p>発掘調査報告書の作成を専門会社に依頼し、関係諸官庁に提出いたします。調査成果の公開方法等については、専門会社および関係諸官庁と協議して検討いたします。</p> <p>重要な遺構等の発見された場合は、その保存について関係諸官庁と別途協議いたします。</p>
<p>8 子育て環境等への配慮について</p>	<p>鎌倉市では保育所等の利用にあたっては、現在、待機児童があり、その解消に向けて計画的に施設整備を検討しているところですが、急激かつ大幅なニーズ量の増加は見込んでいないため、当該事業では、就学前児童がいる世帯の入居をどの程度見込んでいくかを市保育課に示すとともに、保育需要の増加に対応する保育施設の整備を検討するよう努めること。</p>	<p>本計画は、就学前児童がいる世帯の入居者だけでなく、多様な年代層の定住促進を図りたいと考えているため、新たな施設整備は対応しかねますが、今後鎌倉市開発事業における手続及び基準等に関する条例において、市保育課が要望される情報を可能な限り報告するとともに関係各所と協議いたします。</p>

<p>9 隣接敷地に対する住環境・空間確保への配慮について</p>	<p>(1) 一定規模の建築物や工作物を建設する場合、その設置する位置により、隣接地に対しての圧迫感や騒音・振動等の影響を及ぼします。については、配置計画を見直し、十分な離隔距離を確保する等、隣接する住環境に対して配慮してください。</p> <p>(2) 鎌倉海浜公園の利用者、共同住宅の入居者双方が互いに良好な関係を築きながら過ごせるよう、南側建物についてはできる限り計画地に隣接する鎌倉海浜公園から離して設置するよう配慮してください。</p>	<p>隣接地との離隔等について検討し、住環境に対して配慮した計画となるよう努めるなど、鎌倉市開発事業における手続及び基準等に関する条例にて関係各所と協議を行ってまいります。</p> <p>鎌倉海浜公園からの離隔等について検討し、鎌倉海浜公園の利用者、共同住宅の入居者双方が互いに良好な関係を築きながら過ごせるよう、今後鎌倉市開発事業における手続及び基準等に関する条例にて関係各所と協議を進めながら検討いたします。</p>
<p>10 今後の手続について</p>	<p>今後、手続が必要となる鎌倉市開発事業における手続及び基準等に関する条例等において、ごみ置場の位置やプライバシーの保護などの大規模開発事業説明会や意見書、公聴会等で意見のあった内容については、引き続き住民との良好な対話と協議を行いながら計画への反映に努めること。なお、今後行う具体的な公共施設の整備に係る技術審査等については、関係各課と十分な協議をすること。</p> <p>住民との対話に当たっては、当該土地が「由比ガ浜西自治会住民協定」の区域内であることから、住民と協議するよう努めること。</p>	<p>今後の鎌倉市開発事業における手続及び基準等に関する条例に基づいて、引き続き住民説明会等を実施しながら、周辺住民と協議いたします。なお、今後行う具体的な公共施設の整備に係る技術審査等については、関係各所と十分な協議を行ってまいります。</p> <p>また、本計画地は2024年3月27日制定の「由比ガ浜西自治会住民協定」の区域において、不賛同者及び未確認者の区域に該当いたしますが、当該協定の内容については確認したうえで、今後の鎌倉市開発事業における手続及び基準等に関する条例に基づく住民説明会等にて、当該協定区域内の住民との対話に努めてまいります。</p>