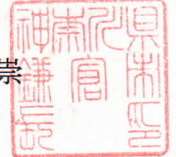


大和地所レジデンス株式会社  
代表取締役社長 下村 俊二 様  
エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社  
代表取締役社長 池田 康 様

鎌倉市長 松 尾 崇



鎌倉市まちづくり条例に基づく大規模開発事業に対する助言及び指導について

鎌倉市まちづくり条例(以下「条例」という。)では、基本理念として「本市のまちづくりは、市民、事業者及び市の相互の信頼、理解及び協力の下に、市民の参画によって行わなければならない。」と定め、市民、事業者及び市の責務を明らかにしており、事業者の責務として、「事業者が開発事業を行うにあたっては、良好な環境が確保されるよう必要な措置を講ずるとともに、市が実施する施策に協力しなければならない。」旨を定めています。

条例に基づき、令和 5 年 11 月 17 日付けで貴社から大規模開発事業基本事項変更届出書の提出がありました「共同住宅(158 戸)及び駐輪場各 1 棟並びにバイク置場 2 棟の新築」については、条例の趣旨に沿った事業計画となるよう、次の助言及び指導の遵守に努めてください。

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

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。

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。

- (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。
- (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。
- (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。

- (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。

については、接道面に緑化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。

- (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。

## 2 周辺地域への防災面での配慮について

- (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。
- (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。

## 3 環境への配慮について

- (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。

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。

- (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。

## 4 ごみ集積施設及びごみ収集作業について

- (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。
- (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。
- (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。
- (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。
- (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。

## 5 交通環境等への配慮について

- (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。

- (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。

- (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。

## 6 貴重な市民の憩いの場の確保について

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。

## 7 埋蔵文化財の発掘調査に対する協力について

- (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。
- (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。
- (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。

## 8 子育て環境等への配慮について

鎌倉市では保育所等の利用にあたっては、現在、待機児童がおり、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る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。

## 9 隣接敷地に対する住環境・空間確保への配慮について

- (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。
- (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。



10 今後の手続について

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。

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。

以上

事務担当は、鎌倉市まちづくり計画部  
土地利用政策課  
土地利用調整担当