

助言又は指導に対する方針書

2017年4月3日

(あて先) 鎌倉市長

住所 東京都千代田区大手町一丁目6番1号

事業者 氏名 三菱地所レジデンス

代表取締役 脇 英美

電話 03 (3287)8805 ( ) 42)

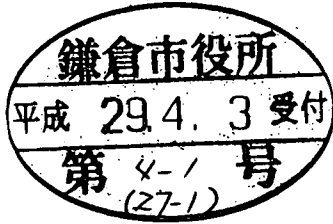
住所 東京都港区芝二丁目32番1号

氏名 株式会社長谷工コーポレーション

狩野 祐司

電話 03 (5765)1141

代理人



〔 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、助言又は指導に対する方針書を提出します。

事業区域	地名地番	鎌倉市 岩瀬一丁目1番1、117番1、27番8
	面積	26,048.15 m <sup>2</sup>
項目	助言又は指導の内容	助言又は指導に対する方針
	別紙のとおり	別紙のとおり

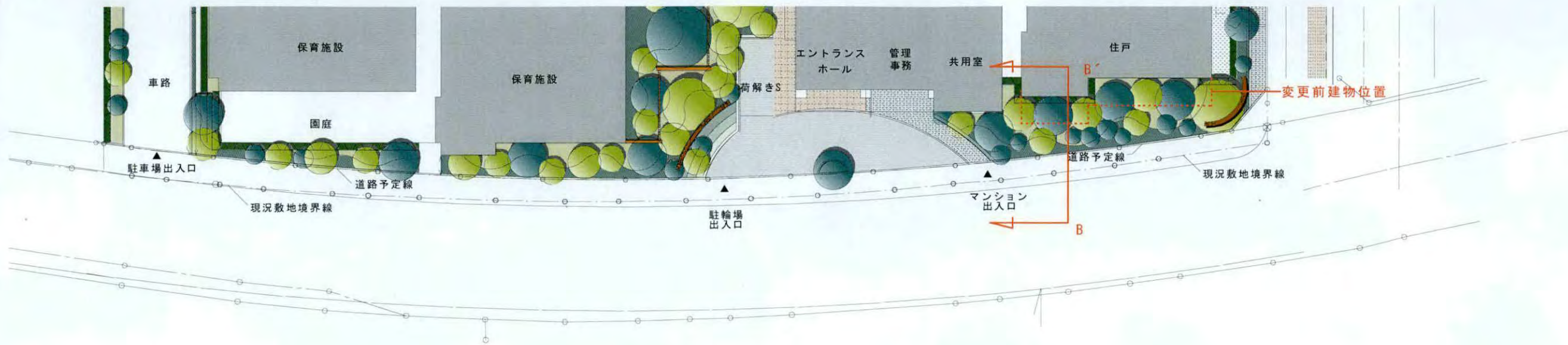
(注) 大規模開発事業届出書の提出時の添付図面から変更を生じる場合は、図面を添付してください

項 目	助言又は指導の内容	助言又は指導に対する方針
1. 周辺の住環境と計画建築物との調和への配慮について	<p>一定規模の建築物が建設される場合、近接地や周辺の住環境との調和に配慮する必要があります。そのため、周辺から見える大規模で長大な建築物の壁面は、適度な分節化やデザイン等により、無表情な壁面の連続とならないよう努めるとともに、印象が穏やかなファサードの形成に努めてください。また、駐車場及び駐輪場については、周辺の建築物と調和した意匠とするともに、周囲の緑化等により修景するよう努めてください。</p>	<p>共同住宅建設後の近接地との調和や周辺からの見え方を意識し、長大な壁面に対し無表情な印象を与えないように手摺の素材・形態、壁面色彩の変化等による分節化を図ります。さらに、沿道にはより多くの緑化を施し樹木の奥に建物が配置されることで自然景観との調和を図ります。詳細な植栽計画については、今後担当課との協議を行い検討致します。また、駐車場及び駐輪場については周辺建物に調和した色彩とし計画敷地奥に配することで周辺からの景観に配慮致します。(別添イメージ図参照)</p>
2. うるおいのある良好な景観の創出について	<p>周辺景観にうるおいを与えるため、通りの表情づくりを意識して、植栽の配置・量・高さ等に配慮し、周辺地域の環境向上に貢献できる豊かな緑化空間を創出する計画としてください。また、事業計画地の境界部分や計画建築物の周囲には、計画建築物の圧迫感を軽減するため、高木・中木・低木・地被直物を適切に配置することや樹種の工夫により四季を感じさせるしつらえとする等、良好な景観の創出に努めた上、適切な維持管理を実施してください。</p>	<p>本計画地は、大船商業地域（工業地域）にあり駅と住宅をつなぐ中間地点に位置している。また、街の周りは大船丘陵地に囲まれた地形となっています。</p> <p>上記の条件から今回の一体開発において道路幅、歩道整備と沿道緑化、提供公園の整備により、住まう人だけでなく街行く人、周辺環境にも優しい潤い空間を演出する計画と致します。また、下記内容をそのための方策と致します。(別添イメージ図参照)</p> <p>■西側道路…緑陰のエントランスゲート 都市性を持たせたデザインを用いながらも自然風植栽を中心とした森のゲートを形成します。</p> <p>■東・南通路…四季のプロムナード 都市のリズムを残しながら緑陰と四季の変化を演出します。</p> <p>■南東・南西街角 アイキャッチとなるシンボルツリー等を設置します。</p> <p>計画敷地全体に在来種を用い、厚みのある植栽計画とする事で生物の多様性に貢献する他、四季の演出を行う計画と致します。</p>

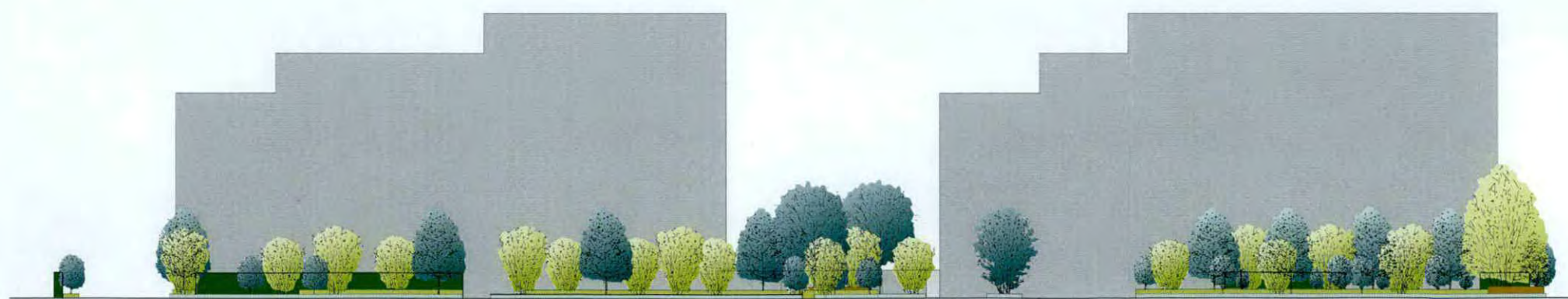
3. 歩行者等の安全確保への配慮について	<p>地域住民や児童・生徒など、歩行者の安全に十分配慮した道路計画とし、事業計画地北側の道路については、歩行者の安全確保のため、事業計画地と一体となった整備を図るように努めてください。また、駐車場及び駐輪場の出入口については、周辺道路における交通への影響や安全確保に十分配慮してください。</p>	<p>東側道路には2.5m幅の歩道（一部自主管理を含む）、南側道路には1.5m幅の歩道（自主管理）、西側道路には2.5m幅の歩道を確保し歩行者の安全を確保する計画となっております。なお東側道路については、歩行者の安全確保の為、歩行者を歩道に誘導する方法を道路管理者との協議の上、検討致します。</p> <p>北側道路での歩行者の安全確保のため、貴市へ帰属される公園内で遊歩道状に整備出来るか関係部課と協議を行う予定です。</p> <p>また、共同住宅からの車の出入口付近には停止線等の表示を行い利用者の安全に配慮致します。</p>
4. 周辺の子育て関連施設への負荷に係る配慮について	<p>事業計画地周辺における保育所・子どもの家（放課後児童クラブ）の子育て関連施設については、急激な利用者の増加に対応できない状況にあります。そのため、共同住宅の戸数を計画するに当たり、子育て関連施設の利用者に増加が見込まれる場合には、現在、計画にある保育施設の運営規模等を早期に報告し、影響がないことを明らかにするとともに、放課後児童の受入れについても引き続き検討をしてください。また、貴社がこれまでに販売した共同住宅における実績を基にする等により、増加が見込まれる児童・生徒の予想について、今後、定期的に更新して報告するようにしてください。</p>	<p>保育所・子どもの家（放課後児童クラブ）の子育て関連施設の不足については当事業で取り組むべき問題と認識しており、共同住宅による児童数増加分の定員を要する保育所の設置を計画いたします。運営規模は定員50人程度を予定しており、共同住宅の児童数増加による周辺地域の子育て施設への影響は無い見込みです。</p> <p>子どもの家（放課後児童クラブ）は設置いたしかねますが、周辺施設の負担を軽減するため、入居者向けの新たな子育て関連施設として共同住宅にキッズルームを設置することとしました。また入居者へ鎌倉市ファミリーサポートセンターへの入会告知を図り、入居者間での子育て支援を促すよう努めます。</p> <p>また増加が見込まれる児童及び生徒数の予測については、今後、定期的に鎌倉市に報告いたします。</p>
5. 周辺地域への貢献について	<p>当該開発事業を行うに当たっては、事業者の責務として、美化活動・防災・防犯等の周辺地域が抱える課題の解決に取り組むための提案を行うとともに、共同住宅の入居者が新たに自治・町内会を設立して地区連合会に加入する等により、事業計画地に隣接する既存の地域コミュニティとのつながりを創出し、居住地域の魅力を維持向</p>	<p>美化について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・公園の愛護会での管理を検討致します。また、愛護会の設置については、今後担当課と協議の上、共同住宅購入者に対し契約時の重要事項説明の内容に含め、情報提供を行い、管理会社へも伝達し周知の徹底を図ります。また、事務所用地、福祉施設用地の取得者に対しても同様に譲渡時に説明致します。</li> <li>・沿道緑化、南側自主管理歩道の継続的な維持管理を</li> </ul>

	<p>上させていただきます。また、近年では、短時間での降雨により、浸水被害が発生しやすい状況となっていることから、事業計画地からの雨水の放流先となる公共下水道(雨水)施設における未整備箇所の整備を行うとともに、規定規模以上の雨水貯留施設を設置することにより、周辺の浸水対策に寄与する計画としてください。</p>	<p>行う事を共同住宅購入者に対し契約時の重要事項説明の内容に含め情報提供を行い管理会社へも伝達し、周知の徹底を図ります。</p> <p>防災・防犯等について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 防火水槽マンション用地として280トンの設置をいたします。※事務所用地、福祉施設用地については計画決定後、規模(延床)に応じた防火水槽を設置致します。</li> <li>・ 公共下水道(雨水)施設の整備については、今後担当課と協議を行い、周辺の浸水対策に寄与する計画を検討致します。</li> <li>・ 雨水調整池は基準では約 2,003 トンに対し基準以上の貯留施設の設置をいたします。上記の公共下水道(雨水)施設の整備と併せて協議を行い、検討致します。</li> <li>・ 公園を設置いたします。</li> <li>・ 防災倉庫、防災備品、防犯を目的として敷地の外構沿いに庭園灯の設置をいたします。</li> </ul>
<p>6. 環境への負荷を低減するための配慮について</p>	<p>環境への負荷が少ない持続的に発展できる社会を築いていくためには、エネルギーの有効利用やごみの発生抑制対策等の環境配慮が喫緊の重要な課題となっています。そのため、当該開発事業を行うに当たっては、事業規模に相応しい省エネルギーの推進及び再生可能エネルギー導入の促進に努めることやごみの分別に十分なごみ集積所のスペースを確保し、共同住宅の入居者に分別方法の周知徹底をする等のごみの発生抑制対策を講じることにより、環境への負荷が低減するように努めてください。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 全戸にディスプレイを設置することで廃棄物の軽減に努めます。</li> <li>・ 計画敷地内のごみ集積所については鎌倉市規定面積82.8㎡に対し約100㎡以上の十分なスペースを確保致します。</li> <li>・ 太陽光発電設備を屋上に設置することでCO2排出量削減等に寄与します。発電した電気については、共同住宅共用部の照明等に使用する予定です。</li> <li>・ 住宅の断熱性能を確保することで省エネルギーに寄与します。</li> </ul>
<p>7. 土壌汚染対策について</p>	<p>事業計画地の土壌汚染対策については、引き続き、適切な測定調査、汚染土壌の撤去、清浄土の埋戻し等の対応をしていくと</p>	<p>土壌汚染対策法および神奈川県生活環境の保全等に関する条例に基づき調査を行った結果、基準値不適合が確認された土壌については神奈川県の下、適</p>

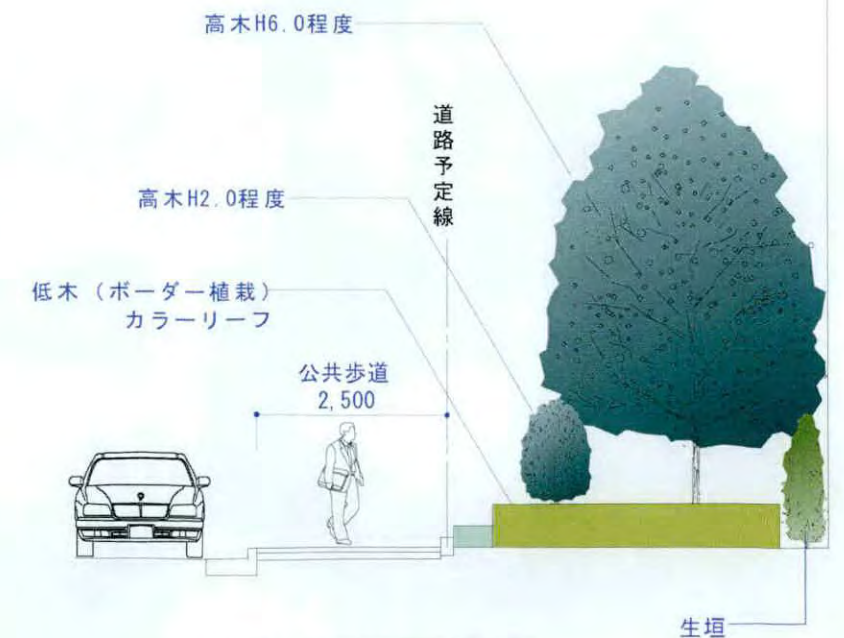
	<p>もに、地下水についても適切な測定調査（流域・深さ等）を行い、汚染物質の流出がないように努めてください。</p> <p>対策工事については、騒音・振動等の低減に努め、周囲の安全確保に十分注意を払うようにしてください。</p> <p>また、対策工事完了後についても、共同住宅の入居者や周辺住民等に対して、モニタリング結果の公表等、十分な情報提供を行ってください。</p>	<p>切に対策工事（掘削除去、清浄土の埋戻し）を進めています。</p> <p>また、地下水に基準不適合は確認されていませんが、掘削時に汚染土壌が地下水と接触する場合は、遮水壁を設置し汚染土壌の地下水への流出入を防止しています。引き続き環境保全対策と周囲の安全確保を徹底いたします。</p> <p>対策工事完了後は地下水モニタリングを行い、共同住宅の入居者や、周辺住民に対しても十分な情報提供を行います。</p>
<p>8. 今後の手続きについて</p>	<p>今後、手続きが必要となる「鎌倉市開発事業における手続き及び基準等に関する条例」において、引き続き周辺住民との良好な対話と協議を行いながら事業計画を検討してください。また、具体的な公共施設の整備に係る技術審査については、関係各課と十分な協議を行ってください。</p>	<p>計画地東側のバイク置場出入口位置の変更要望や、北側道路への歩道整備要望等の大規模開発事業説明会で意見のあった案件については、引き続き周辺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ます。</p> <p>今後行う具体的な公共施設の整備については、貴市関係各課との十分な協議を行います。</p>
<p>9. その他</p>	<p>事業計画地の一部の当市への寄附については、事業計画の竣工後、「資生堂鎌倉工場跡地開発計画における寄附用地に係る覚書」に則り、速やかに行うこととし、以下の点に留意するようにしてください。</p> <p>(1) 共同住宅の販売に当たっては、寄附予定地の活用に支障のないよう、共同住宅の購入予定者に対して十分な情報提供を行ってください。</p> <p>(2) 周辺住民に対し、予め寄附予定地が企業誘致等に使用されることを十分に説明してください。</p>	<p>寄附予定地の活用に支障が無いよう、共同住宅購入者に対し契約時の重要事項説明の内容に含める等、十分に情報提供を行います。</p> <p>また、周辺住民に対し、予め寄附予定地が企業誘致等に使用されることを十分に説明致します。</p>



西側平面図 1/400



西側立面図 1/400



西側断面B-B' 1/100

※本図面はイメージ図であり、今後変更の可能性があります。

# 南西角イメージパース

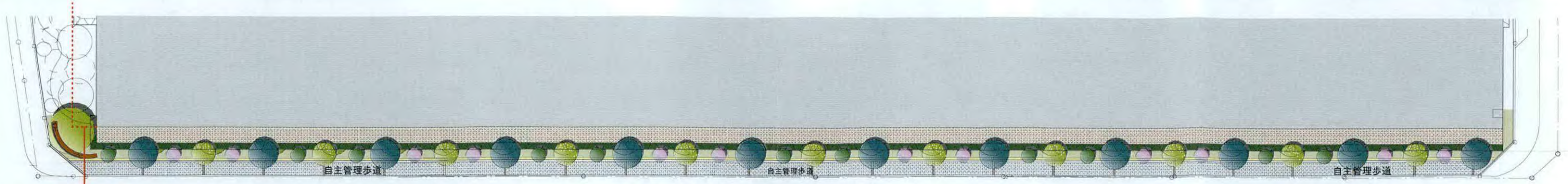


変更前



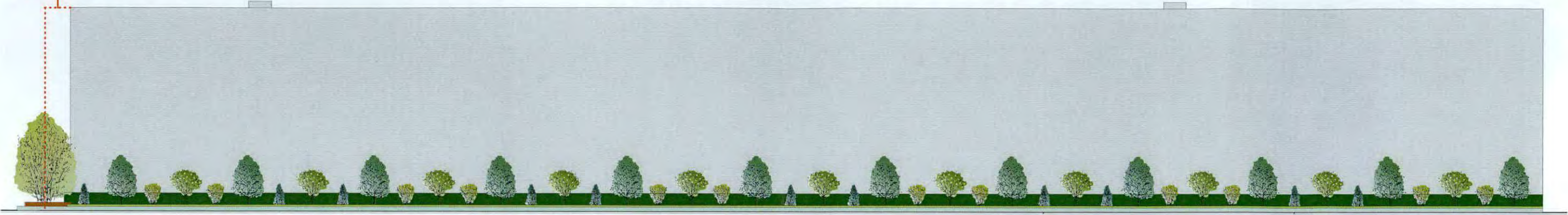
変更後

※本資料はイメージ図であり、今後変更の可能性があります。



南側平面図 1/400

変更前建物位置



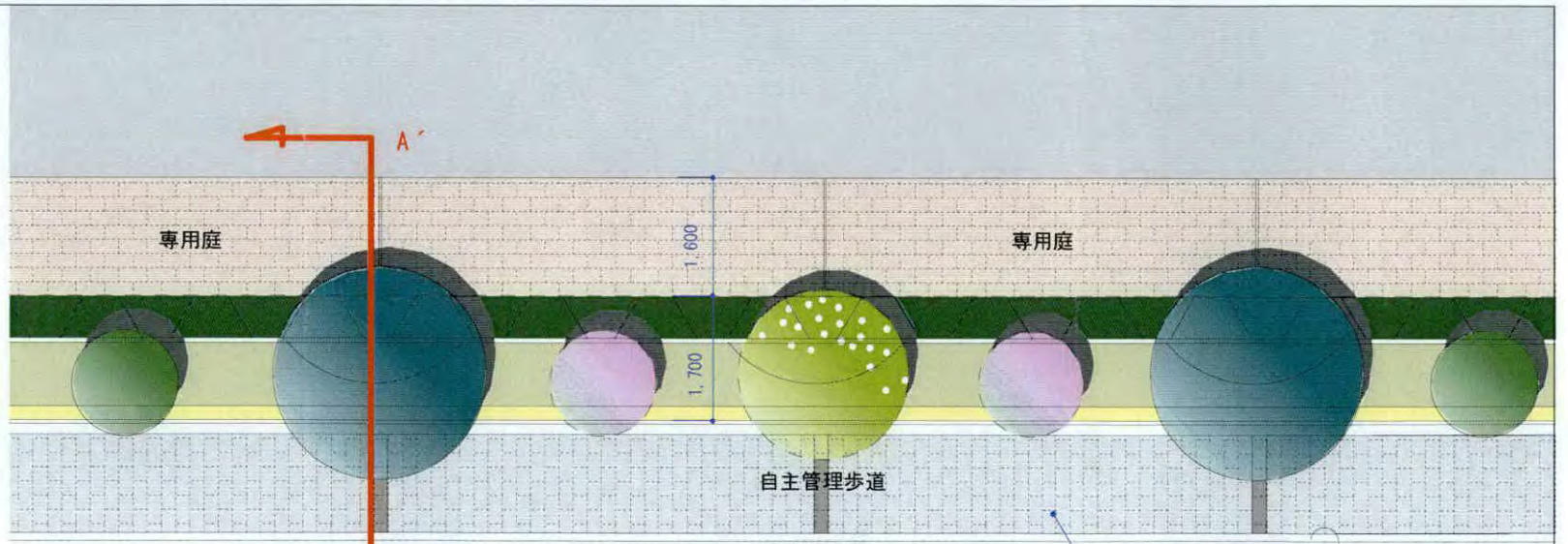
南側立面図 1/400



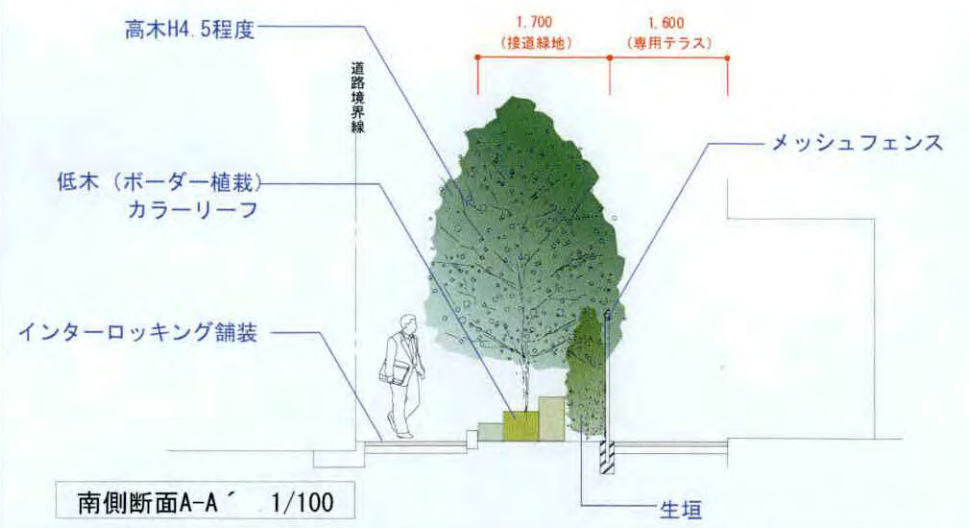
低木 (ボーダー植栽・カラーリーフ) イメージ



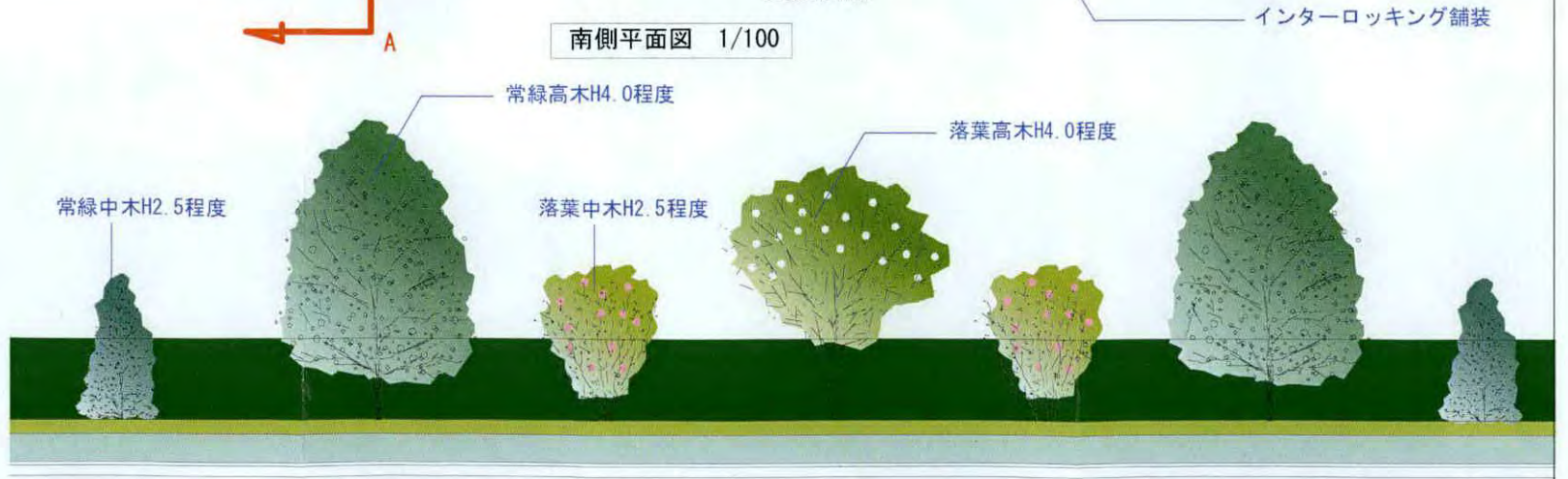
高木列植イメージ



南側平面図 1/100



南側断面A-A' 1/100



南側立面図 1/100

※本図面はイメージ図であり、今後変更の可能性があります。



ファサードデザインイメージ写真事例集

