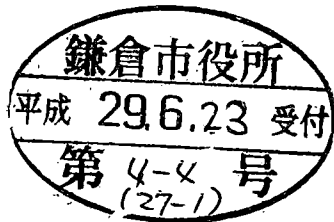


まちづくり条例に基づく報告書

29年 6月 12日

(あて先) 鎌倉市長



報告者

住所 東京都千代田区大手町一丁目6番1号

氏名 三菱地所レジデンス 株式会社
代表取締役 脇 英美

電話 03 (3287) 9845

〔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。

該当条文	<input type="checkbox"/> 第25条 (大規模土地取引行為) <input checked="" type="checkbox"/> 第26条 (大規模開発事業) <input type="checkbox"/> 第36条 (中規模開発事業) <input type="checkbox"/> 第48条 (適用除外) <input type="checkbox"/> その他 ()
土地所有者	住所：東京都千代田区大手町一丁目6番1号 氏名：三菱地所レジデンス株式会社
土地の所在	鎌倉市 岩瀬一丁目1番1、117番1、27番8
面積	26,048.15 m ²
報告内容	<ul style="list-style-type: none"> ・土地利用の変更 まちづくり条例手続き時の土地利用方針図から変更が生じたので報告いたします。 なお変更箇所については、別紙のとおりとさせていただきます。

(注) 必要に応じて、事業区域案内図、公図の写し、土地の全部事項証明書、土地利用方針図、予定建築物の平面図、立面図(建築物の建築以外を目的とする場合は、造成計画断面図)を添付してください。

○鎌倉市岩瀬一丁目計画 土地利用変更の理由

・土地利用全体に関わる変更理由

→1. 計画戸数の削減

計画地西側近隣住民の方から日影改善の要望があり、まちづくり条例時から南側住棟の見直しを行いました。結果として、南側住棟を西側で3m、東側で0.6mの離隔を確保した計画と致しました。(下記新旧対照表・図①参照)

配棟位置の変更の際に、既存教育施設への負荷の軽減をも考慮し、計画戸数を1スパン7戸の削減と致しました。

また、下記④駐車場位置の変更に伴い、中庭への車両動線を確保するため北側住棟西側端部の1階をピロティ形状へと変更したため1戸削減と致しました。

合計で8戸削減の計画となり、409戸から401戸へ変更となりました。

→2. 全体配置の変更

まちづくり条例時にマンション用地北東へ計画していたバイク置き場について、東側近隣住民の方の要望により、東側からの出入ではなく計画地西側の車両出入口からの出入りとするため位置を変更しております。(下記新旧対照表・図③参照)

上記1.の配棟の変更、計画戸数の削減と併せて全体の土地利用を見直した結果、下記の理由により各所の変更が生じております。

①配棟位置の変更 (新旧対照表・図①参照)

→計画地西側近隣住民の方から日影改善の要望があり、まちづくり条例時から南側住棟の見直しを行いました。結果として、南側住棟を西側で3m、東側で0.6mの離隔を確保した計画と致しました。

②ゴミ置場の位置の変更 (新旧対照表・図②参照)

→計画地北西の転回スペースへの清掃車寄付きにて計画しておりましたが、ごみ減量対策課との協議により収集作業中に車路をふさいでしまうという安全対策上の理由から、清掃車のみが進入し寄り付くことができる計画とするため位置を変更いたしました。

③駐輪場(バイク置場)位置の変更 (新旧対照表・図③参照)

→上記近隣住民の方からの要望による位置変更に加えて、周辺環境への配慮の観点から2段ラック式駐輪場台数を減じ、平置き駐輪場台数を増加させる計画としたため位置形状、台数が変更となりました。

④駐車場の位置/台数の変更 (新旧対照表・図④参照)

→③駐輪場(バイク置場)の位置変更に伴い、駐車場位置を再検討致しました。結果として、マンション用地北側の機械式駐車場台数を減じ、中庭へ平置き駐車場を設ける計画としたため位置形状及び台数の内訳が変更となりました。

⑤集会所・キッズルームの変更 (新旧対照表・図⑤参照)

→周辺の既存教育施設への負荷を低減する目的からキッズルームを設ける計画としたため位置・形状が変更となりました。

⑥受水槽の位置の変更 (新旧対照表・図⑥参照)

→③駐輪場位置の変更及び④駐車場位置の変更に伴い、当初受水槽を計画していた位置を車路とする必要があり、位置が変更となりました。

⑦ポンプ室の位置の変更 (新旧対照表・図⑦参照)

→③駐輪場位置の変更及び④駐車場位置の変更に伴い、当初ポンプ室を計画していた位置を車路とする必要があり、位置が変更となりました。

⑧エントランスホール、メールコーナー、管理人室の位置の変更 (新旧対照表・図⑧参照)

→⑤集会所・キッズルームの変更に伴いエントランスホールの土地利用を見直した結果、位置が変更となりました。

○岩瀬一丁目計画 まちづくり条例に基づく変更報告書 質疑回答

①マンション用地北東側出入口に、自転車の出入りがあるか

→自転車の出入りは行う予定です。

②南側住棟の総延長について

→南側住棟の全長は144.5mから140.9mへ変更となっております。

③延べ床面積が減少した理由について

→住戸の減に加え、開放廊下の算入の仕方が大きな要因となります。

まちづくり条例時は手摺の高さが明確に決まっておらず、非開放となり得る部分を全て延べ床面積に算入しておりました。

事前相談時は、計画がより具体的に決まり、非開放部分が減ったので、延べ床面積も減少致しました。

④容積率について

→図面に表記している延べ床面積は法定延べ床面積であり、容積の算定対象となる延べ床面積とは異なります。

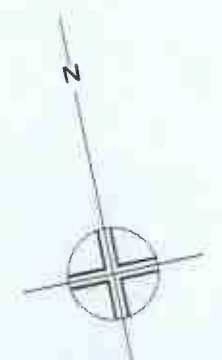
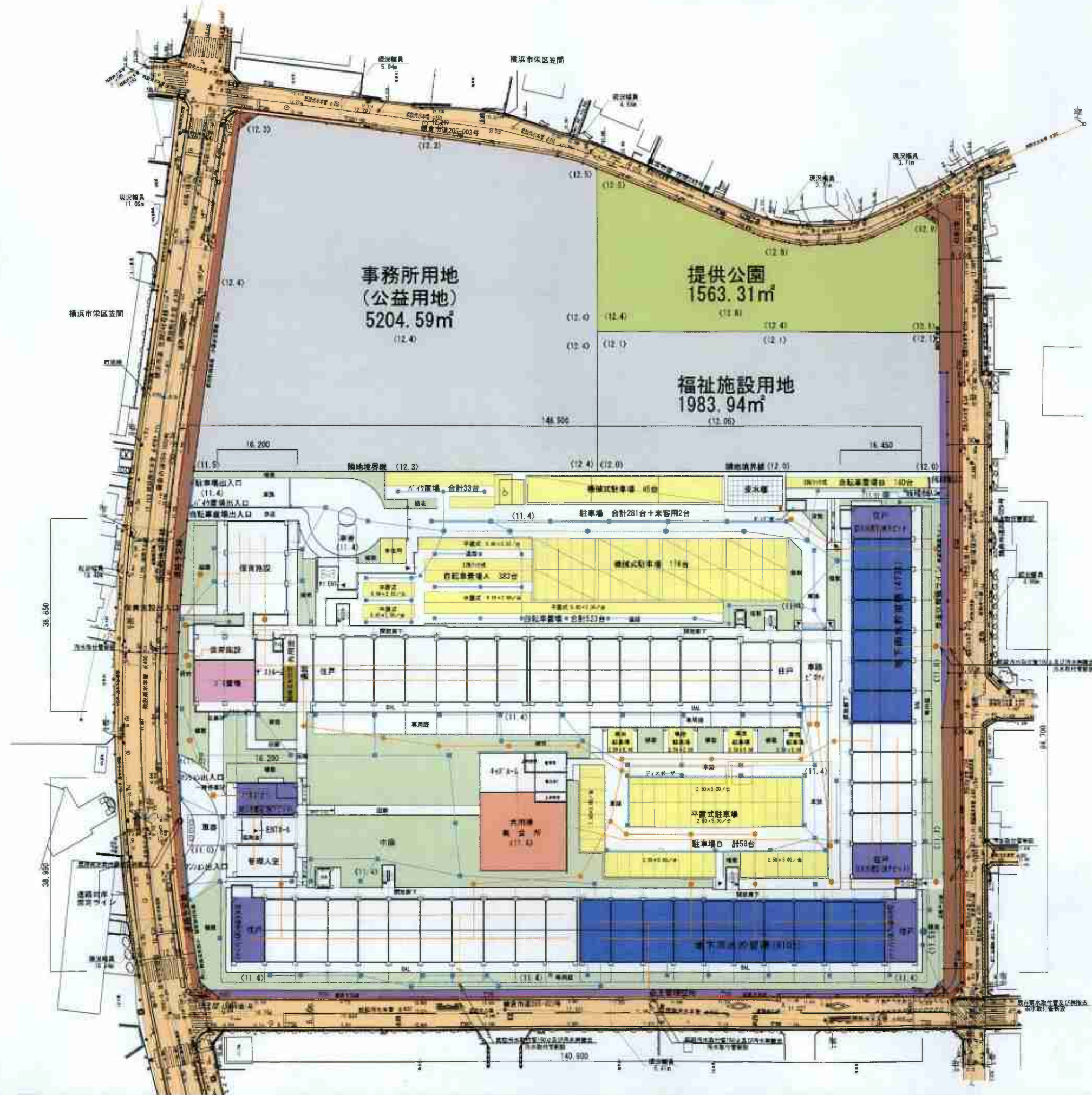
容積の算定対象となる延べ床面積による容積率は200%に納まる計画となっております。

⑤ソーラーパネルの面積は、屋根面積の1/8以下か。

→ソーラーパネル面積は、1/8以下に納まっております。

予定建築物概要		(旧)	(新)
用途	共同住宅		
戸数	401戸	409戸	
戸数密度	221.904戸/ha (401戸/1.807081ha)	226.331戸/ha (409戸/1.807081ha)	
階数	地上7階		
最高高さ	19.99 m		
建築面積	7,520.04m ²	7,520.16m ²	
延床面積	35,398.97m ²	40,126.52m ²	
敷地面積	16,283.97m ²		
地盤高	11.0~11.9		

新／旧 対照表					
	(変更項目)	新	(備考)	旧	(備考)
1	配棟位置	①	移動距離明示	①	
2	ゴミ置場位置	②		②	
3	駐輪場位置/台数	③	自転車523台 バイク 33台	③	自転車630台 バイク 40台
4	駐車場位置/台数	④	平置 62台 機械式221台	④	平置 3台 機械式280台
5	集会所・キッズルーム	⑤	別棟	⑤	
6	受水槽位置	⑥		⑥	
7	ポンプ室位置	⑦		⑦	
8	エントランスホール メールコーナー 管理人室 位置	⑧		⑧	
9					
10					



予定建築物概要

用途	共同住宅
戸数	401戸
戸数密度	221.904戸/ha (401戸/1.807081ha)
階数	地上7階
最高高さ	19.99m
建築面積	7,520.04m ²
延床面積	35,398.97m ²
敷地面積	16,283.97m ²
地盤高	11.0~11.9

土地利用面積表

区分	面積	割合	備考
宅地	16,283.97m ²	62.51%	共同住宅 401戸
道路	1,012.34m ²	3.89%	鎌倉市へ帰属
公園	1,563.31m ²	6.00%	
公益施設	5,204.59m ²	19.98%	
福祉施設	1,983.94m ²	7.62%	
合計	26,048.15m ²	100%	

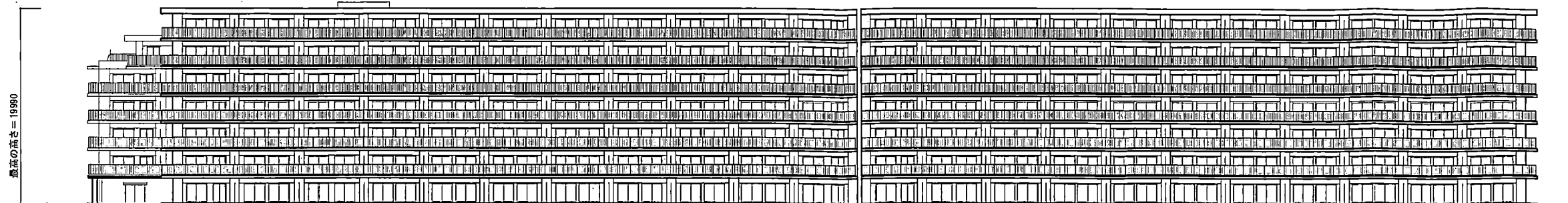
凡例

記号	種別
— (Red line)	事業区域ライン
— (Black line)	区画割ライン
— (Orange line)	既存道路
— (Brown line)	新設道路
— (Purple line)	自主管理空地
— (Yellow line)	駐車場 (敷地内283台)
— (Light yellow line)	駐輪場 (敷地内523台)
— (Blue line)	雨水排水施設
— (Orange line)	污水排水施設
— (Blue line)	調整池 (910t/470t)
— (Green line)	公園 (1563.31m ²)
— (Light green line)	緑化 (3256.80m ²)
— (Purple line)	防火水槽 (5ヶ所280m ³)
— (Orange line)	集会所 (280.70m ²)
— (Pink line)	ゴミ集積場 (102.70m ²)
— (Light green line)	防災資機材倉庫 (20.77m ²)

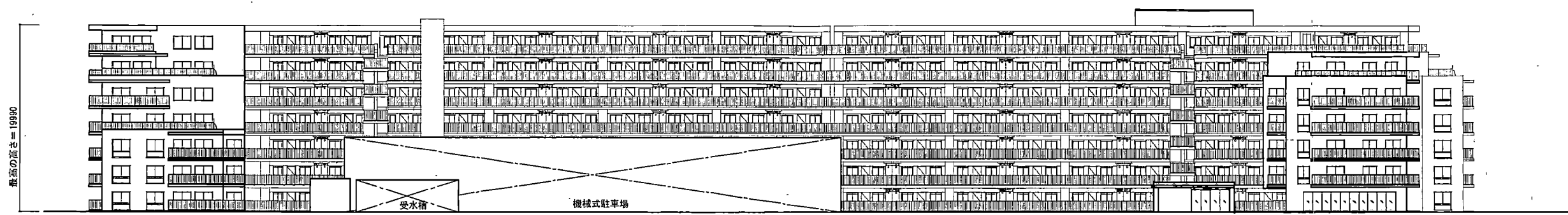
【算定基準】
 (緑化) 事業区域面積×緑化率20% (内緑道緑化率100%)
 (駐車場) 1台/計画戸数 ※敷地内50%
 (駐輪場) 1台/計画戸数
 (集会所) 0.7m²/計画戸数
 (ゴミ集積場) 3m²/計画戸数(10戸)×0.2m²
 (防災資機材倉庫) 6m²/計画戸数(100戸)×0.01m²

Date	Revision	CK	Date	Revision	CK	Checked	Drawn	Date

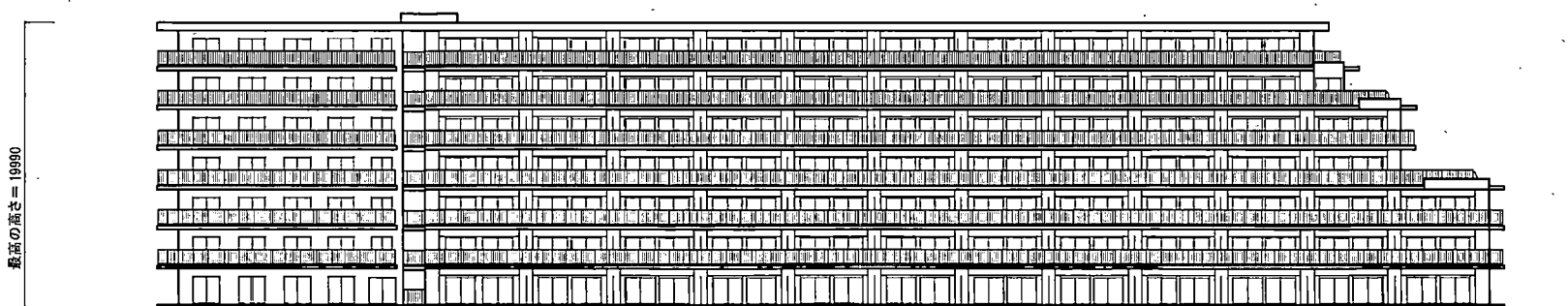




南側立面図



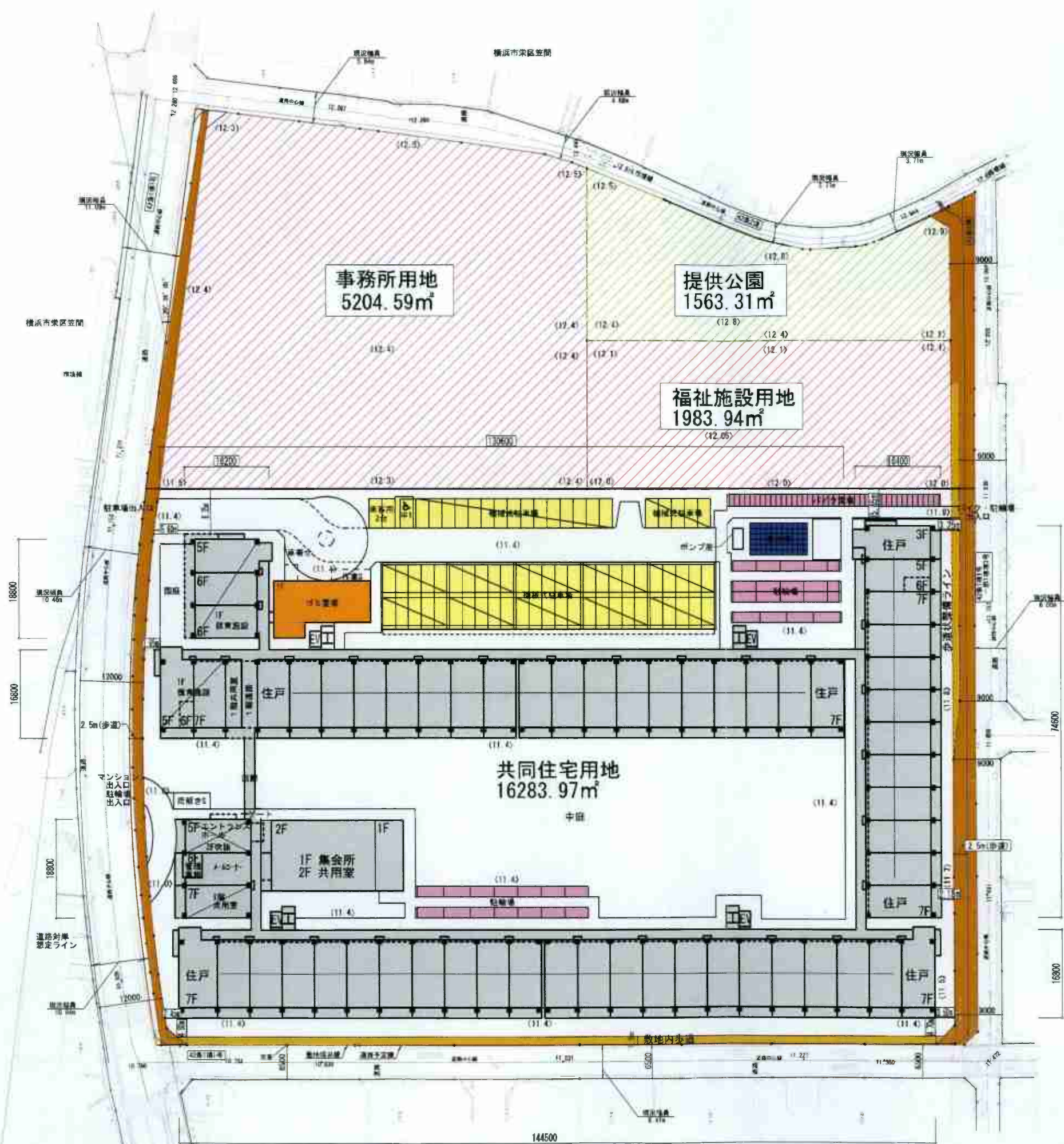
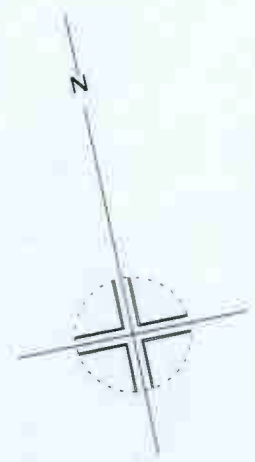
北側立面図



東側立面図

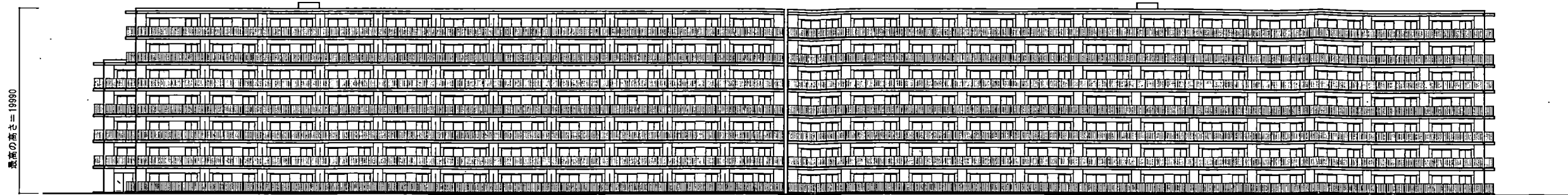


西側立面図

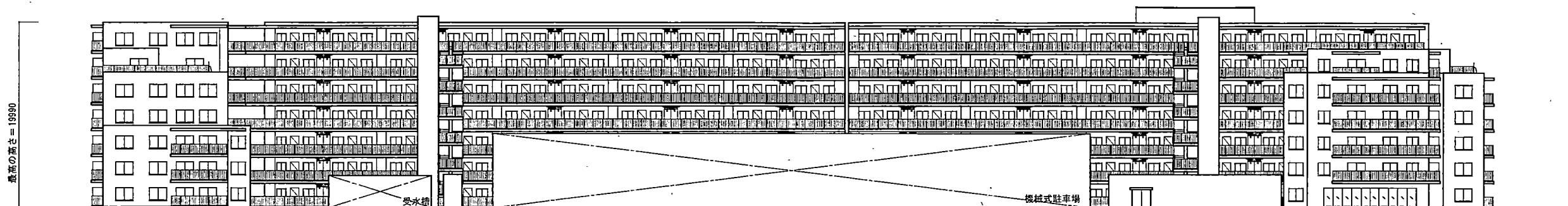


建築用途	共同住宅・保育施設
共同住宅用地	16,283.97m ²
構造・規模	鉄筋コンクリート造 地上7階 高さ19.99m
建築面積	7,520.16m ²
延床面積	40,126.52m ²
駐車場台数	平置3台 機械式280台 合計283台
駐輪場台数	630台
バイク置場台数	40台

	開発区域
	提供公園
	福祉施設用地
	事務所用地
	拡幅道路
	敷地内歩道
	予定建築物
	駐車場
	駐輪場・バイク置場
	ゴミ置場
	受水槽



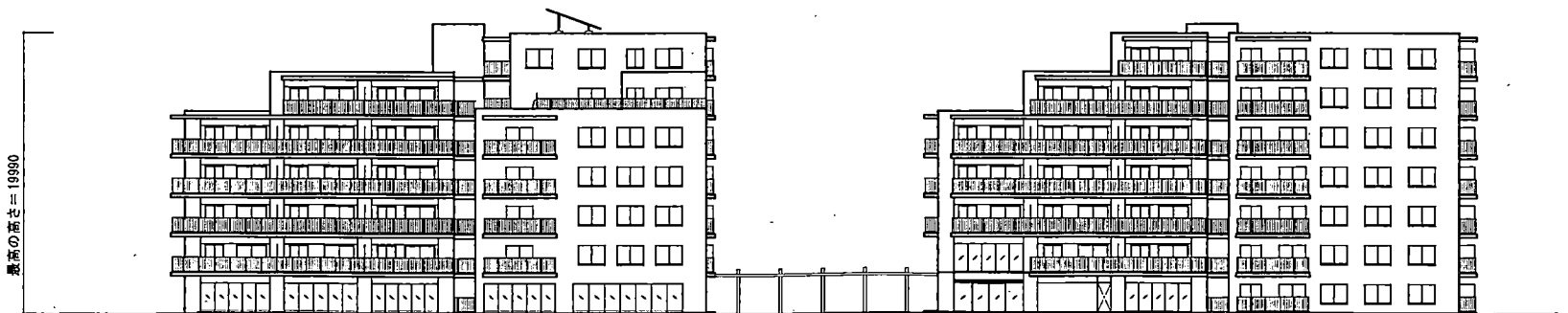
南側立面図



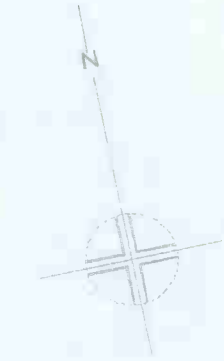
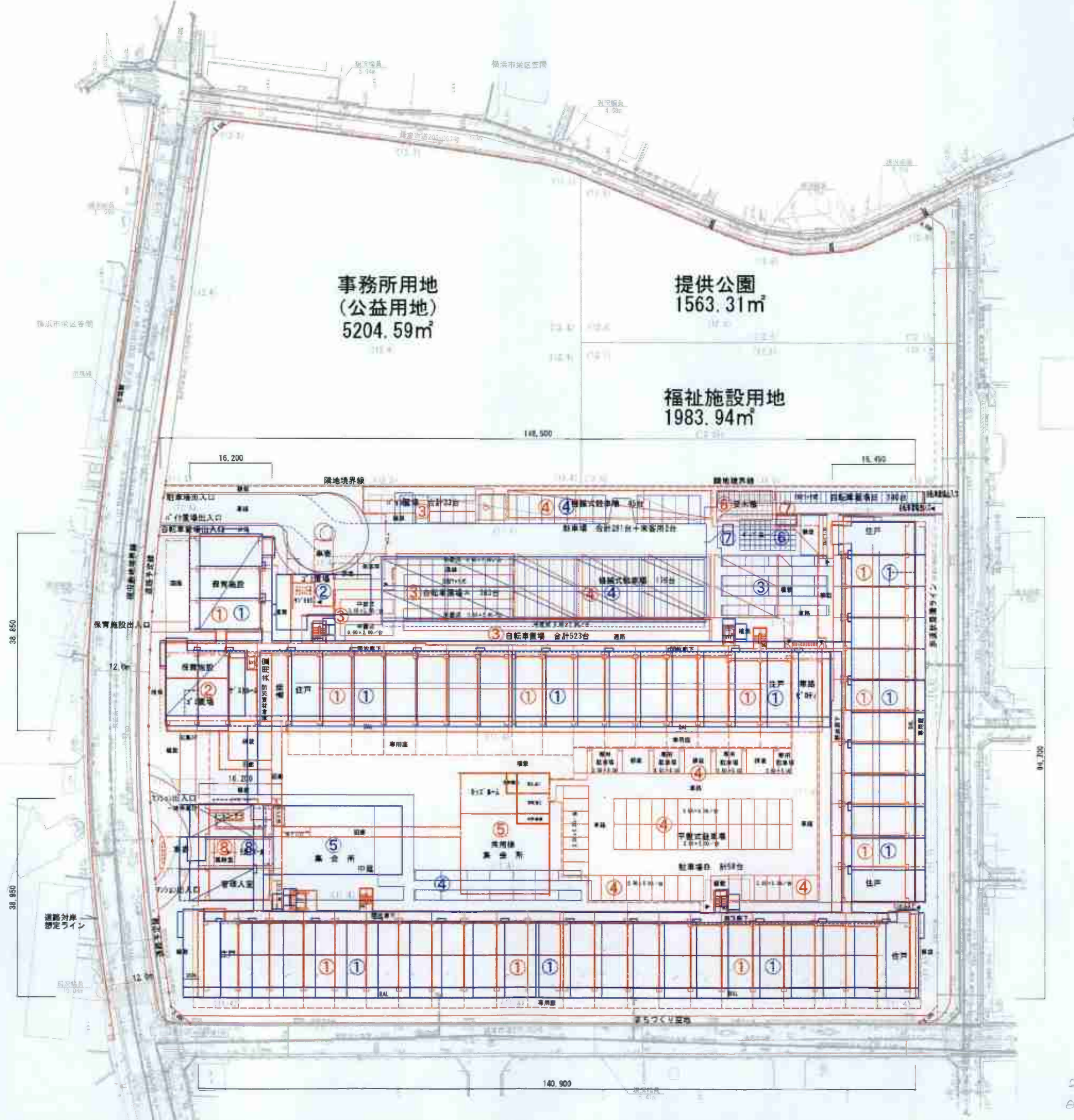
北側立面図



東側立面図



西側立面図



用途	共同住宅	
戸数	401戸	409戸
戸数密度	221.904戸/ha (401戸/1.80708ha)	226.331戸/ha (409戸/1.80708ha)
階数	地上7階	
最高高さ	19.99m	
建築面積	7,520.04㎡	7,520.16㎡
延床面積	35,398.97㎡	40,126.52㎡
敷地面積	16,283.97㎡	
地盤高	11.0~11.9	

(変更項目)	新 (備考)	旧 (備考)
1 配棟位置	① 移動距離明示	①
2 ゴミ置場位置	②	②
3 駐輪場位置/台数	③ 自転車503台 バイク23台	③ 自転車630台 バイク40台
4 駐車場位置/台数	④ 平面式 67台 機械式221台	④ 平面式 3台 機械式200台
5 集会所・キッズルーム	⑤ 別棟	⑤
6 受水槽位置	⑥	⑥
7 ポンプ室位置	⑦	⑦
8 エントランスホール メールコーナー 管理入室 位置	⑧	⑧
9		
10		

Date	Revision	Dr.	Date	Revision	Chk.	Checked	Drawn	Date