


(仮称)鎌倉市台3丁目計画

事業計画等についての説明会

事業者 株式会社ゴールドクレスト



配布資料

- ・頭紙(近隣説明会)
- ・建築概要
- ・本事業計画の手続きについて
- ・事業開発区域図
- ・土地利用方針図
- ・各階平面図(6枚)
- ・立面図(3枚)
- ・日影図(冬至 春秋分 各10枚 夏至 1枚 計21枚)
- ・鎌倉市長の助言及び指導書(3枚)
- ・変更土地利用方針図案
- ・歩道状空地イメージ図①
- ・歩道状空地イメージ図②

本日の説明内容

- ①計画概要の説明
- ②鎌倉市長の助言及び指導に対する弊社の方針
- ③質疑応答

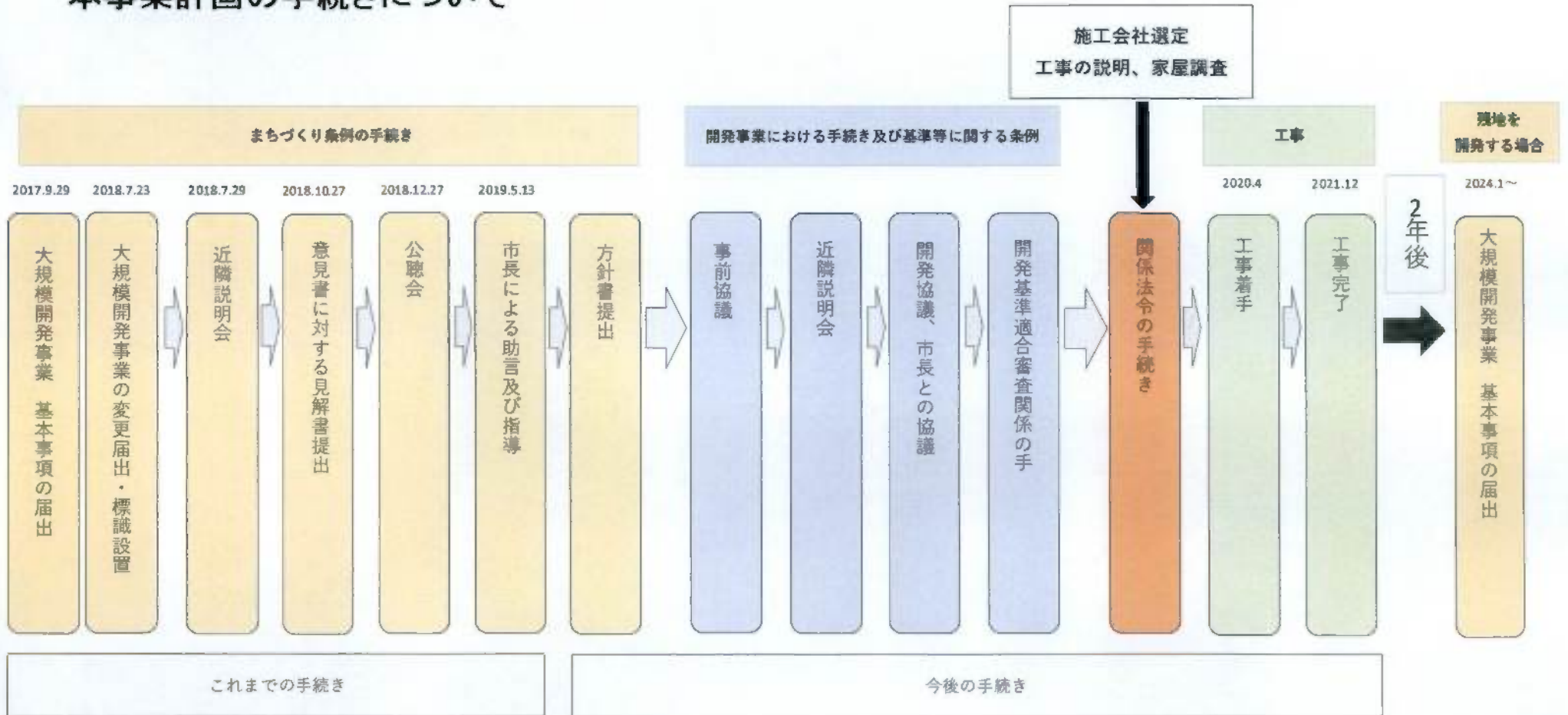
※6月2日及び6月5日に行う全3回の説明会はすべて同一内容となります。

事業計画地案内図



※計画地、周辺の建物は住宅地図をもとにしておりますので、差異がある場合がございます。

本事業計画の手続きについて

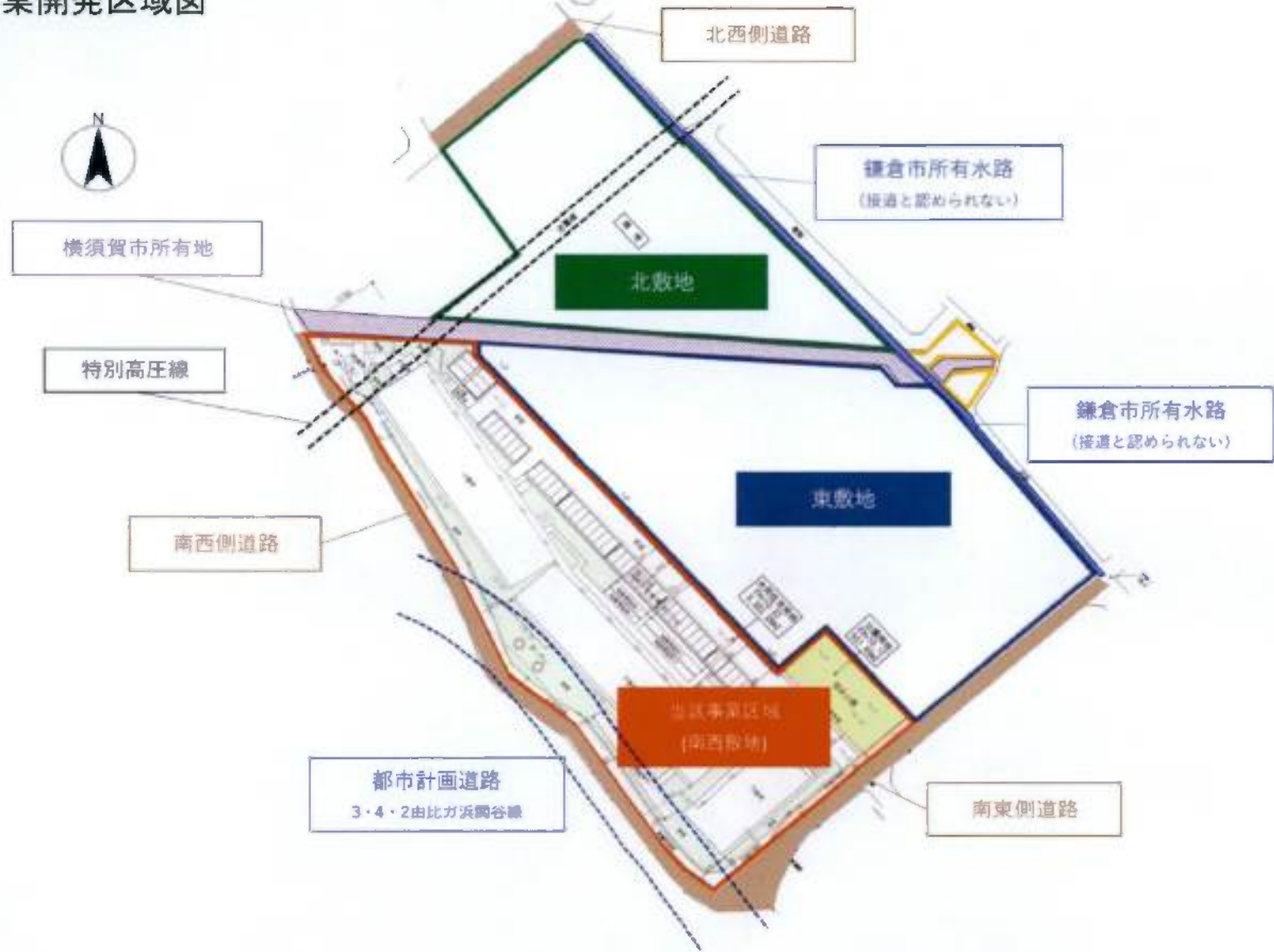


計画概要

名称	(仮称)鎌倉市台3丁目計画
建設地	神奈川県鎌倉市台3丁目666番1(一部)、666番6
地域・地区	準工業地域・第1種中高層住居専用地域 容積率200%・150% 建蔽率60% 日影規制(5h-3h/4.0m)・(4h-2.5h/4.0m)
建物用途	共同住宅
住戸数	215戸
構造・規模	鉄筋コンクリート造 地上7階建 高さ19.99m
敷地面積	9,197.41m ²
建築面積	3,992.23m ²
延床面積	19,654.84m ²
工事期間	2020年4月～2021年12月(予定)

※尚、上記数値及び添付図面の内容は関係諸官庁との協議その他により今後変更が生じる場合がありますので、予めご了承ください。

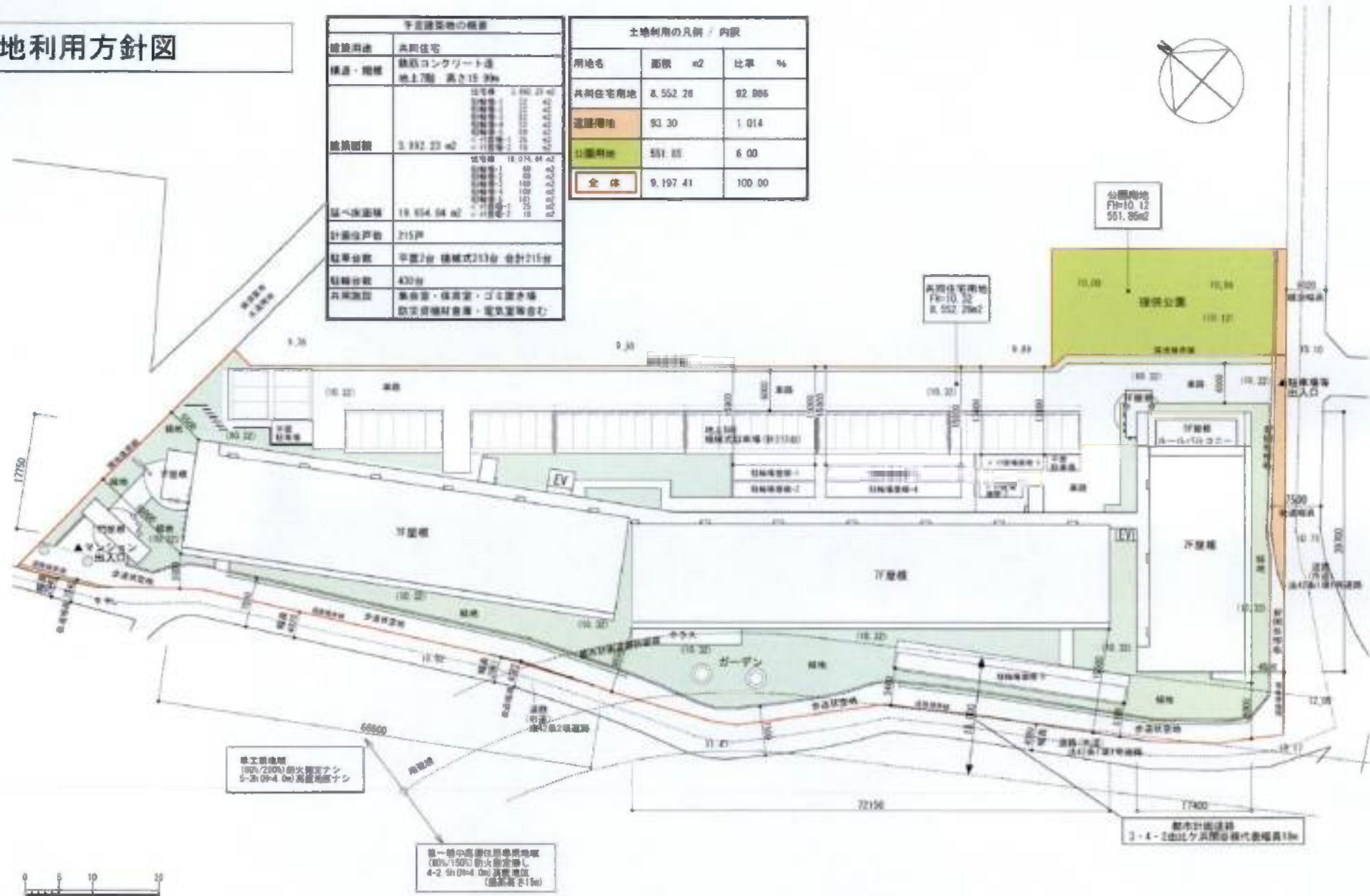
事業開発区域図



土地利用方針図

予定建築物の概要	
建築用途	共同住宅
構造・規模	鉄筋コンクリート造 地上7階 高さ15.39m
建築面積	3,982.22 m ²
延べ床面積	19,554.04 m ²
計画住戸数	215戸
駐車台数	平面2台 機械式213台 合計215台
駐輪台数	430台
共用施設	集会所・体育室・ゴミ置き場 防犯監視カメラ・電気室等含む

土地利用の凡例 / 内訳			
用地名	面積 m ²	比率 %	
共同住宅用地	8,552.28	92.88%	
遊歩用地	93.30	1.01%	
公園用地	551.85	6.00%	
全体	9,197.41	100.00%	



準工業地域
(90%/200%) 耐火構造アシ
5-3h (9-4 m) 高さ制限アシ

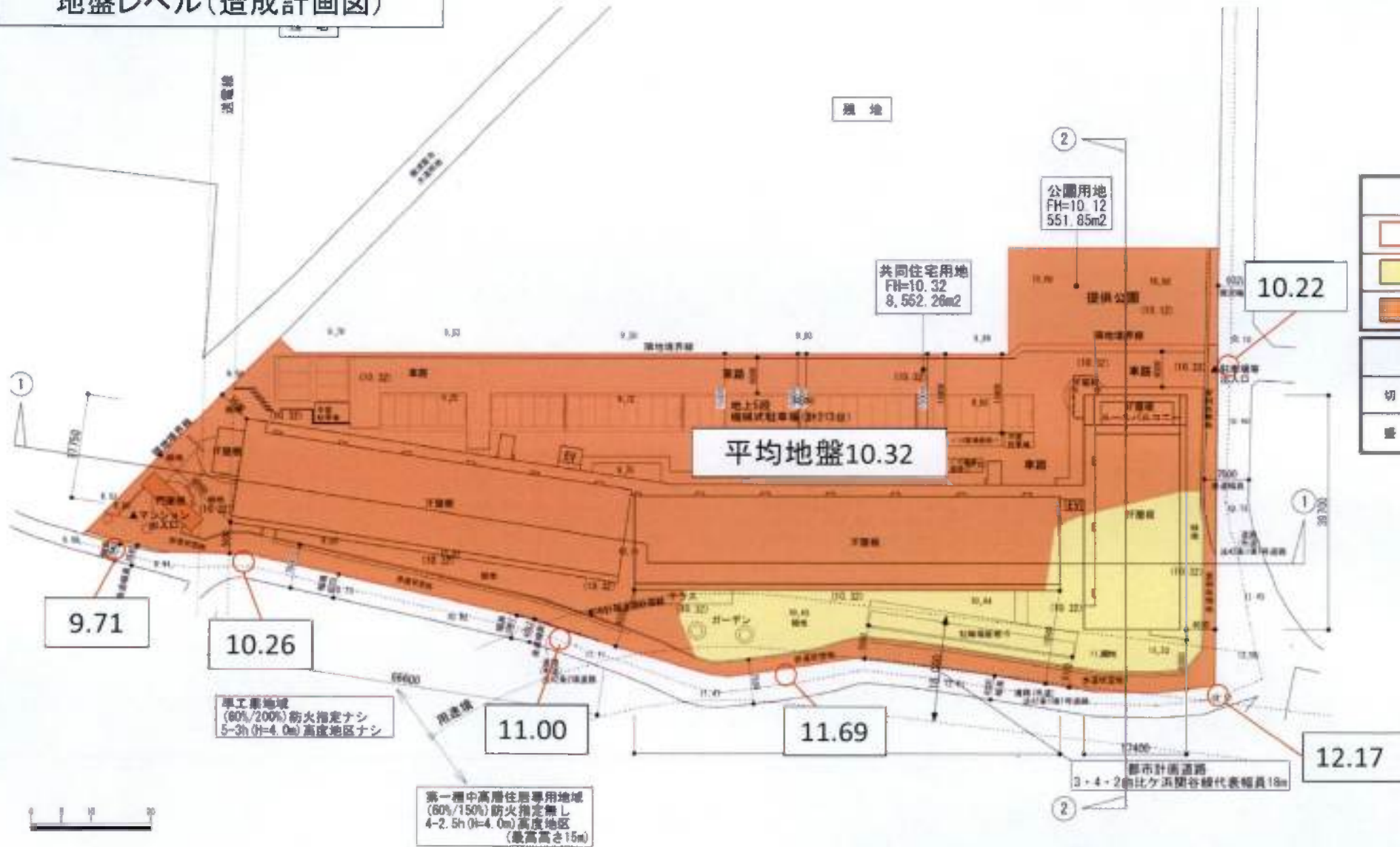
第一種中高層住居専用地域
(80%/150%) 耐火構造アシ
4-2 h (9-4 m) 高さ制限
(高さ最大15m)

公園用地
F1=10.12
551.85m²

共同住宅用地
F1=10.32
8,552.28m²

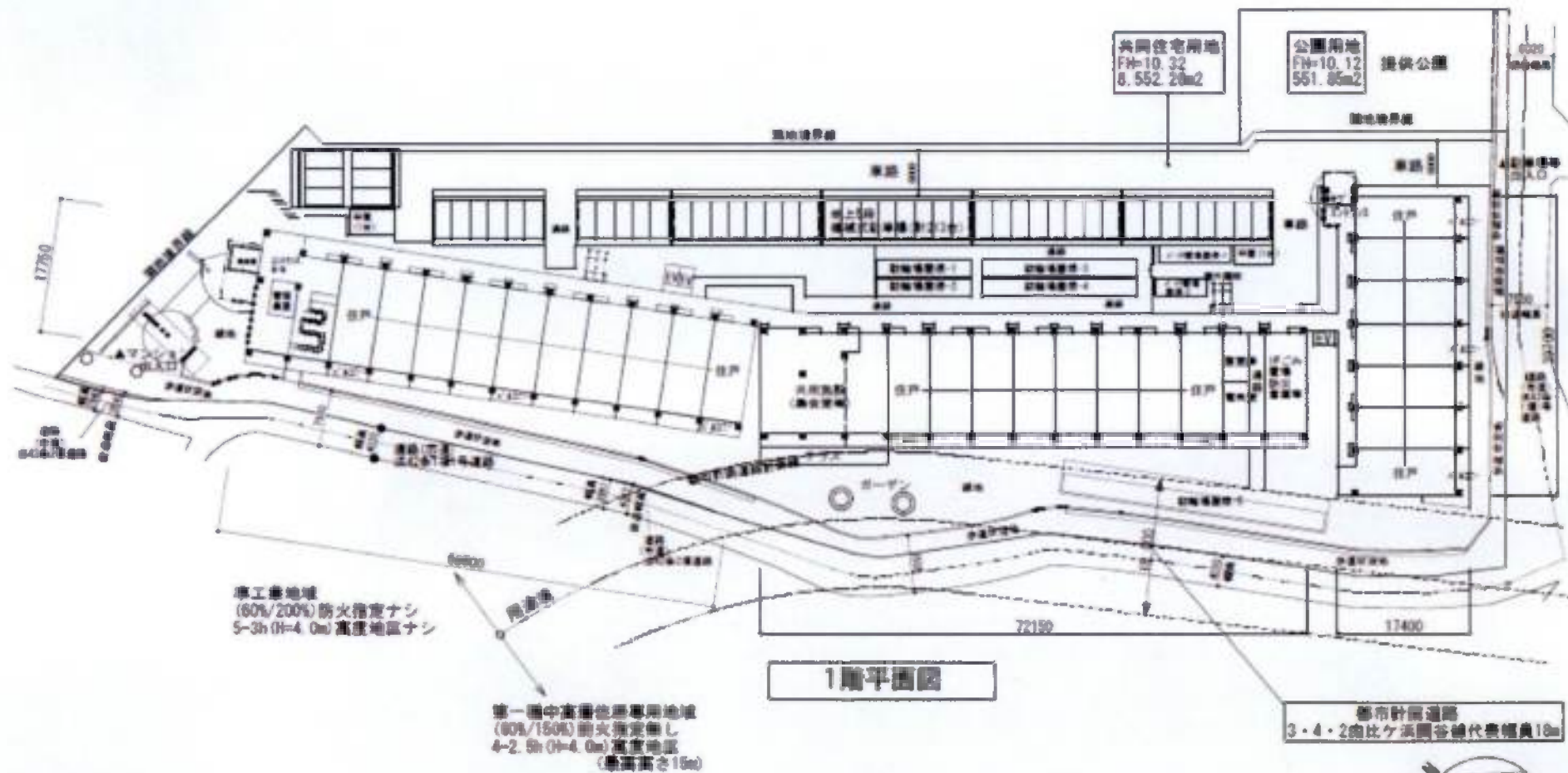
都市計画道路
3・4-2地区共同道路幅員15m

地盤レベル(造成計画図)



凡例	
	開発区域
	切土
	盛土
切盛土量	
切土	700 m3
盛土	2,000 m3

1階平面図



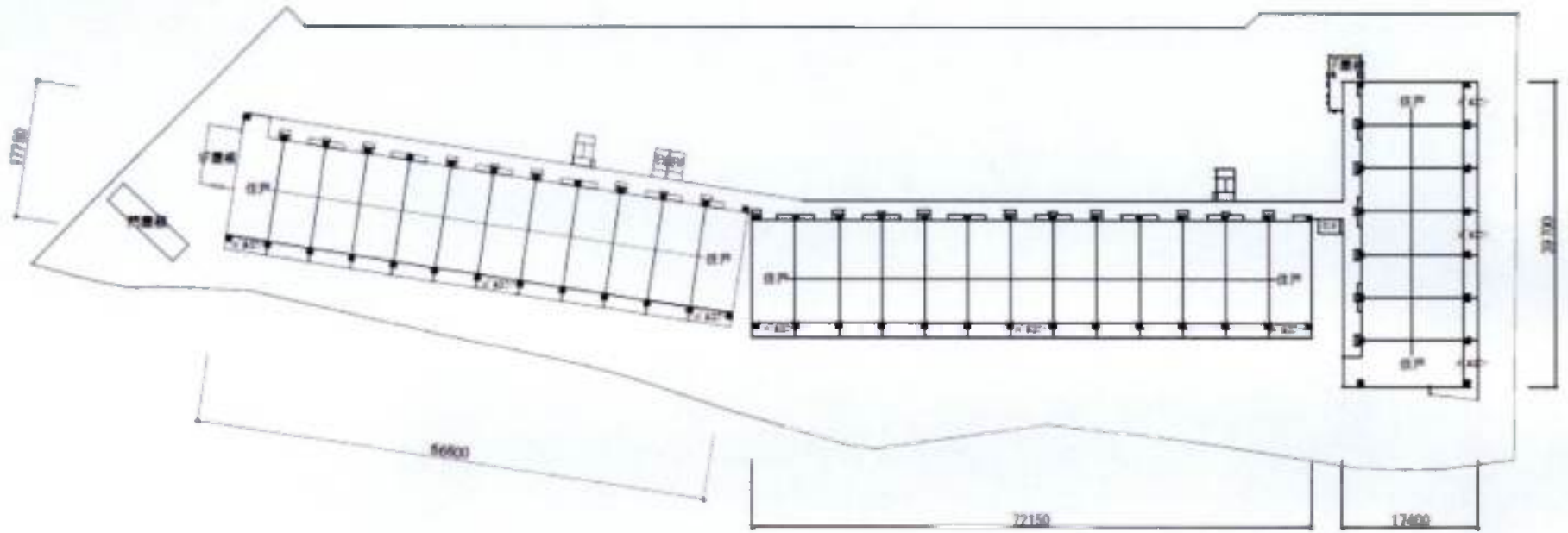
1階平面図



*住戸及び共用施設の配置は変更となる場合があります。



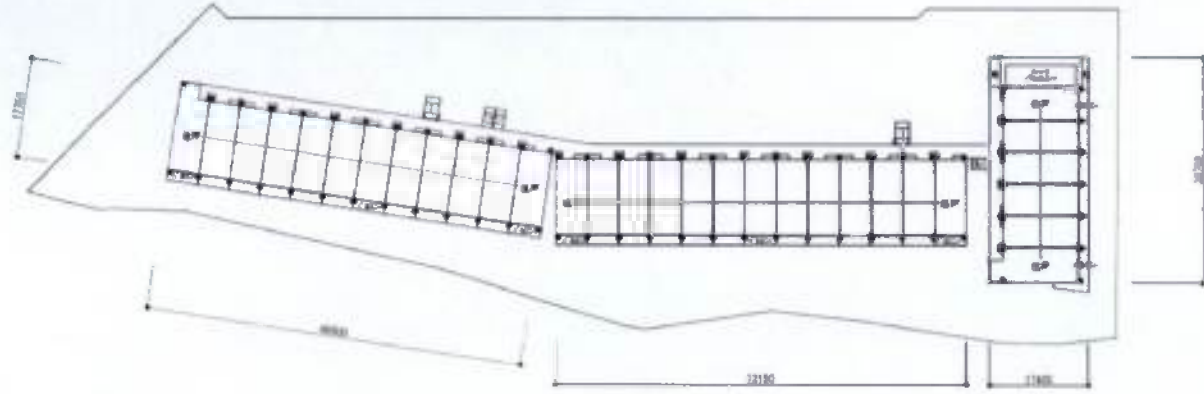
2階平面図



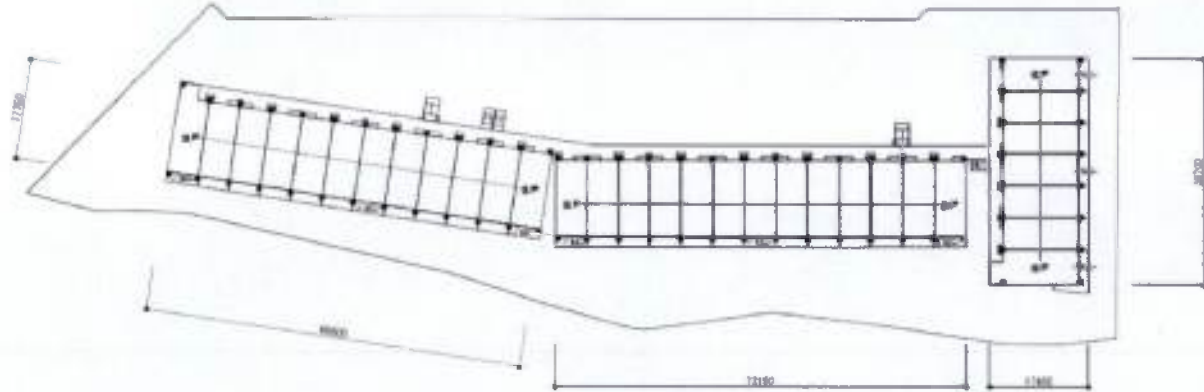
2階平面図



3~5階・6階 平面図



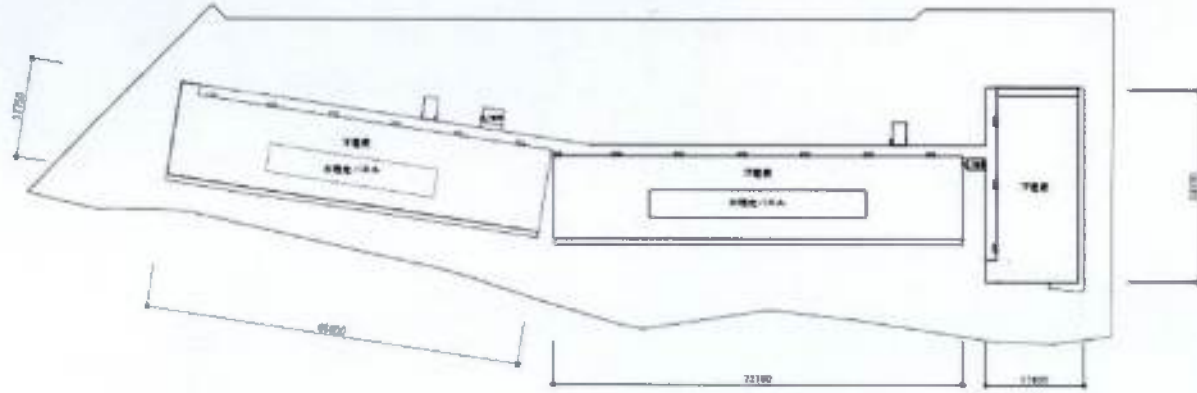
6階平面図



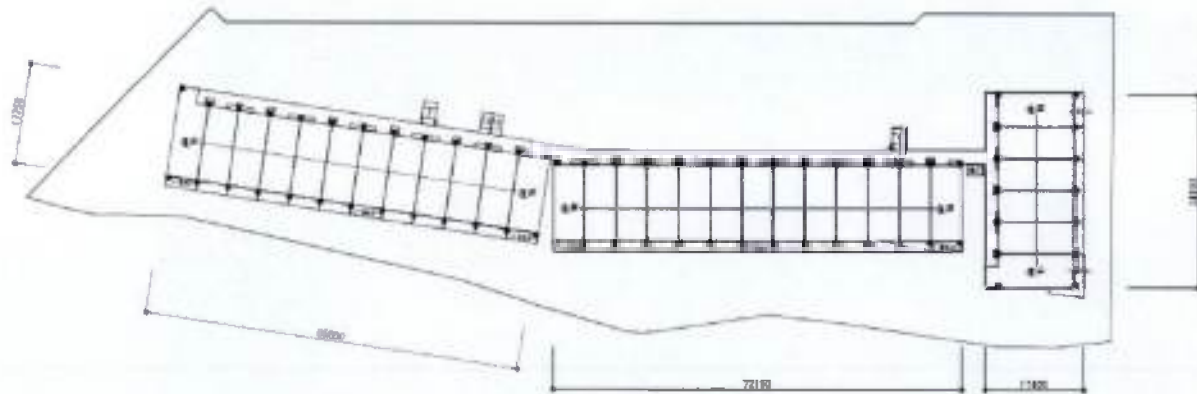
3-5階平面図



7階・屋上階 平面図



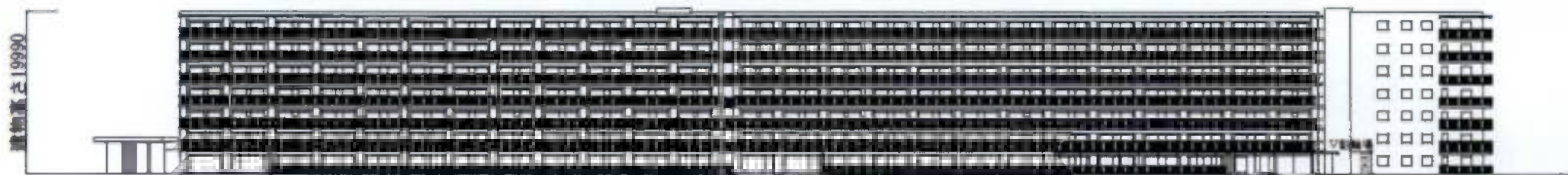
屋根伏図



7階平面図



立面图



西側立面图



東側・北側・南側 立面図



東側立面図

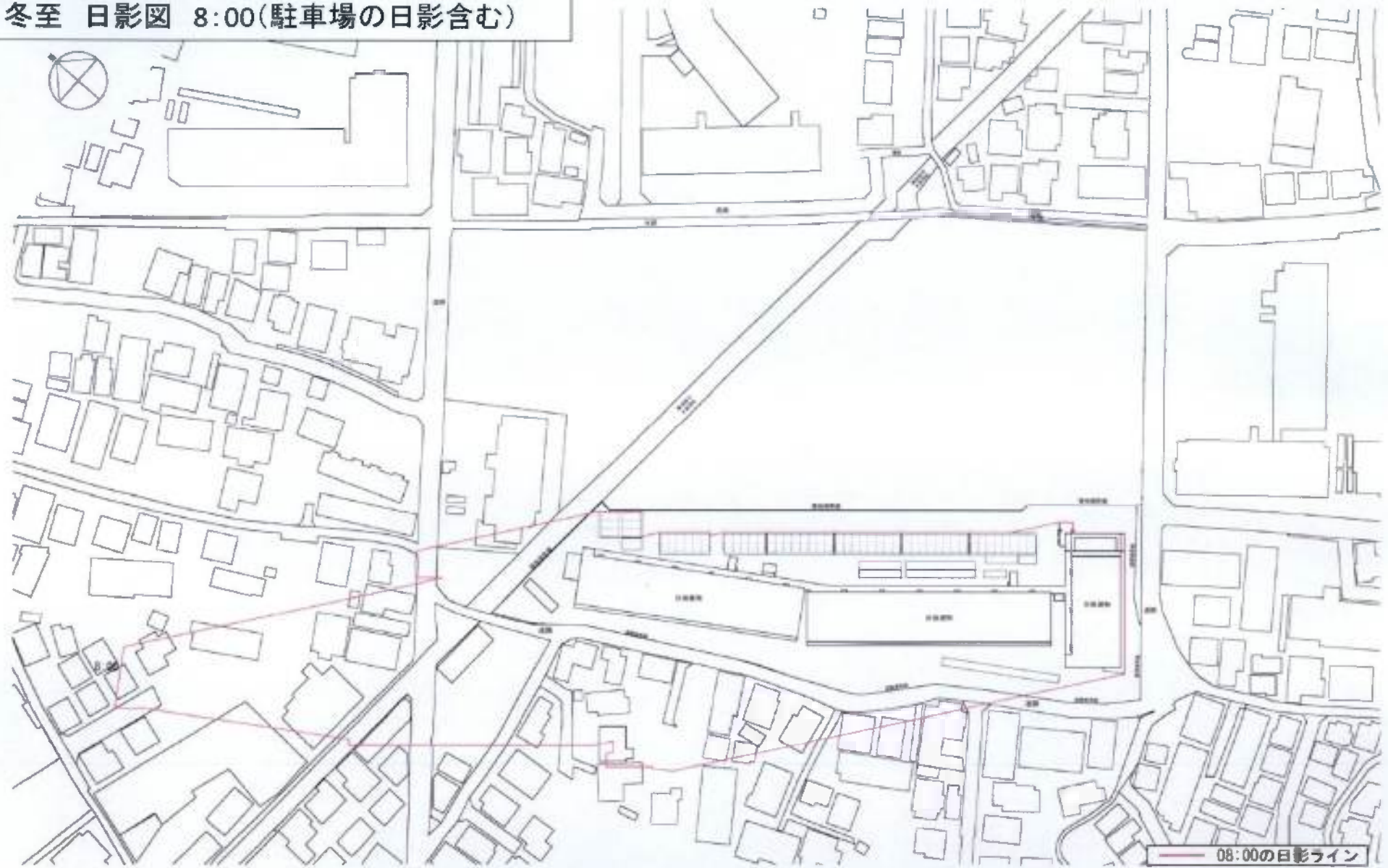


北側立面図

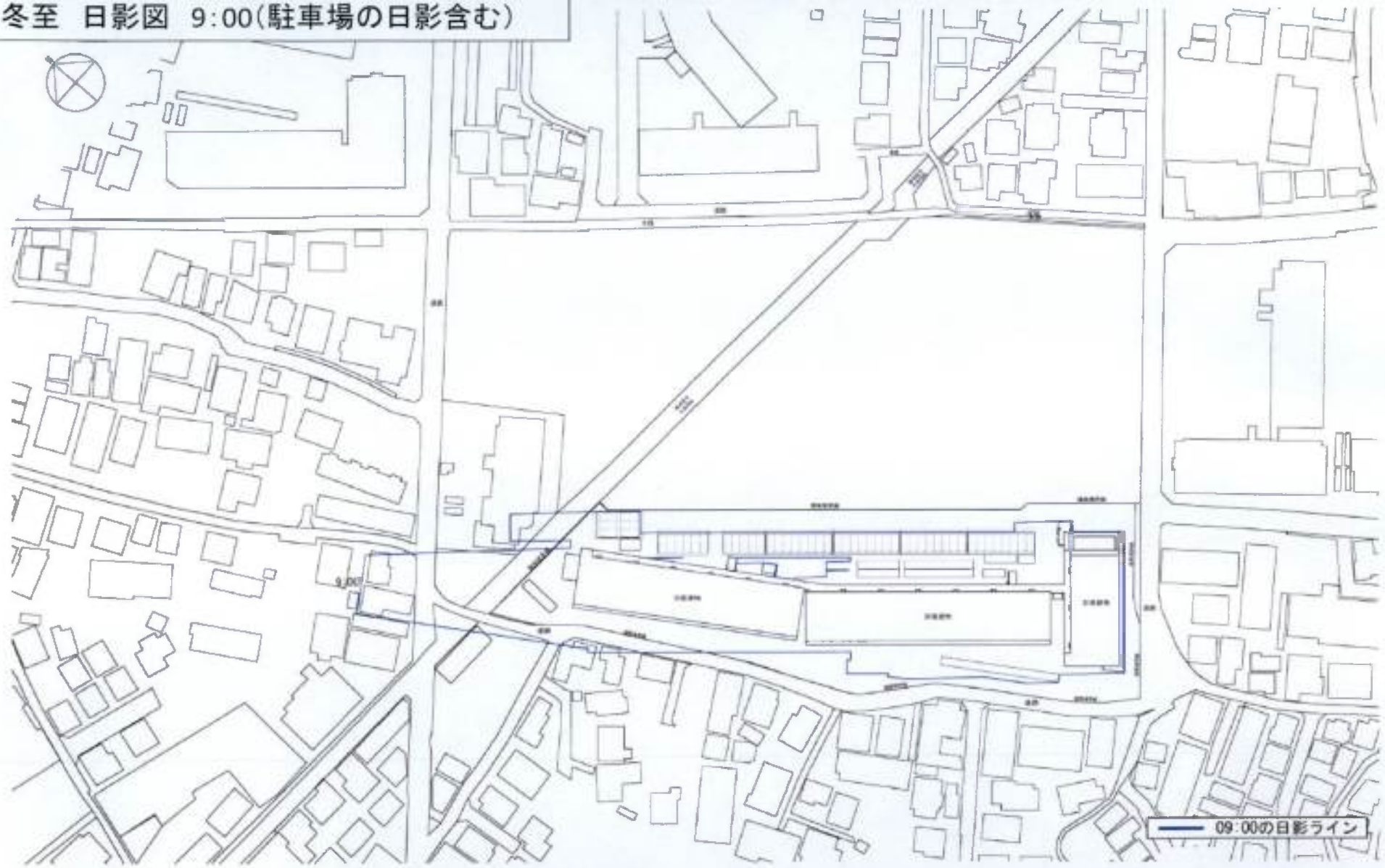


南側立面図

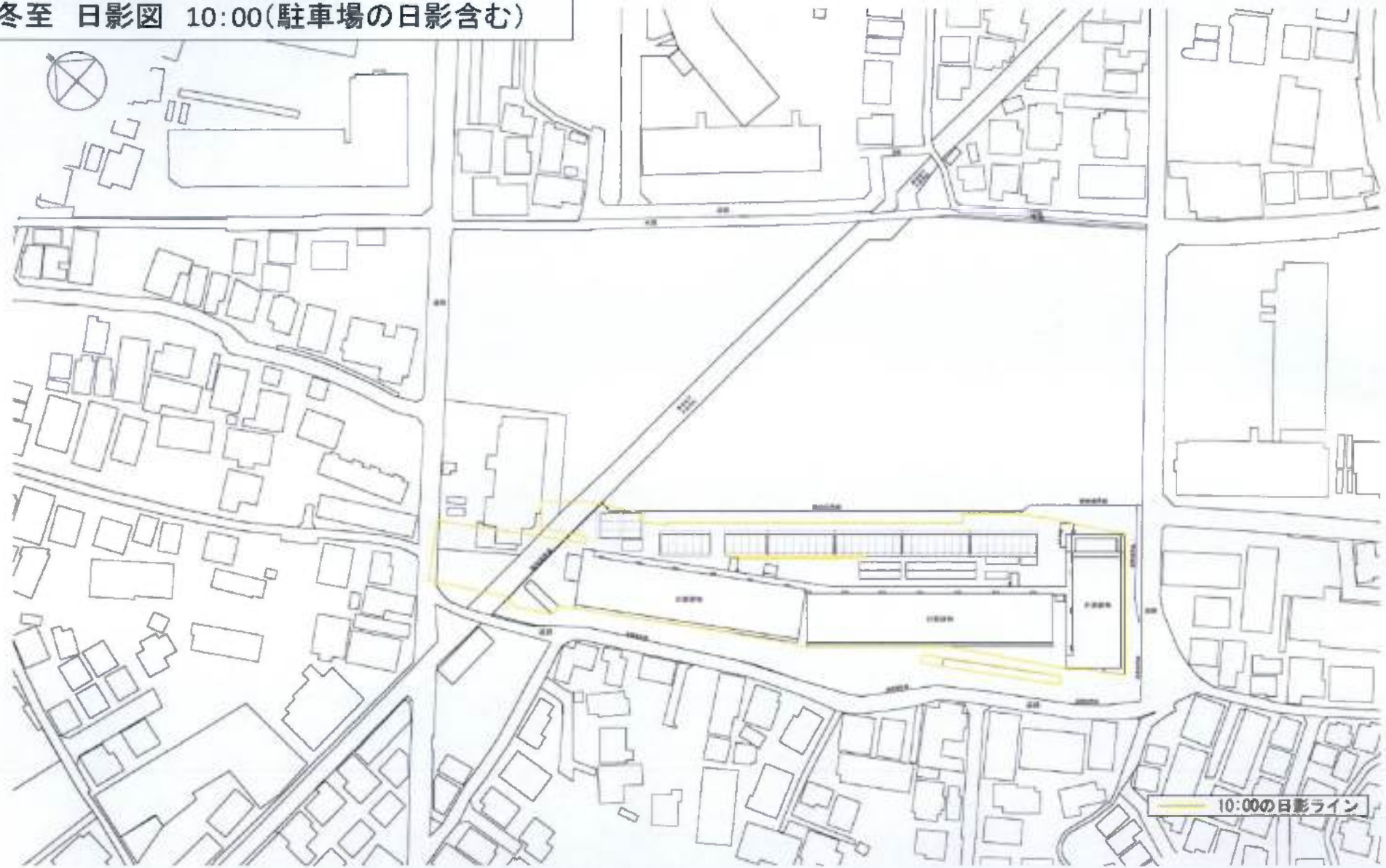
冬至 日影図 8:00(駐車場の日影含む)



冬至 日影図 9:00(駐車場の日影含む)

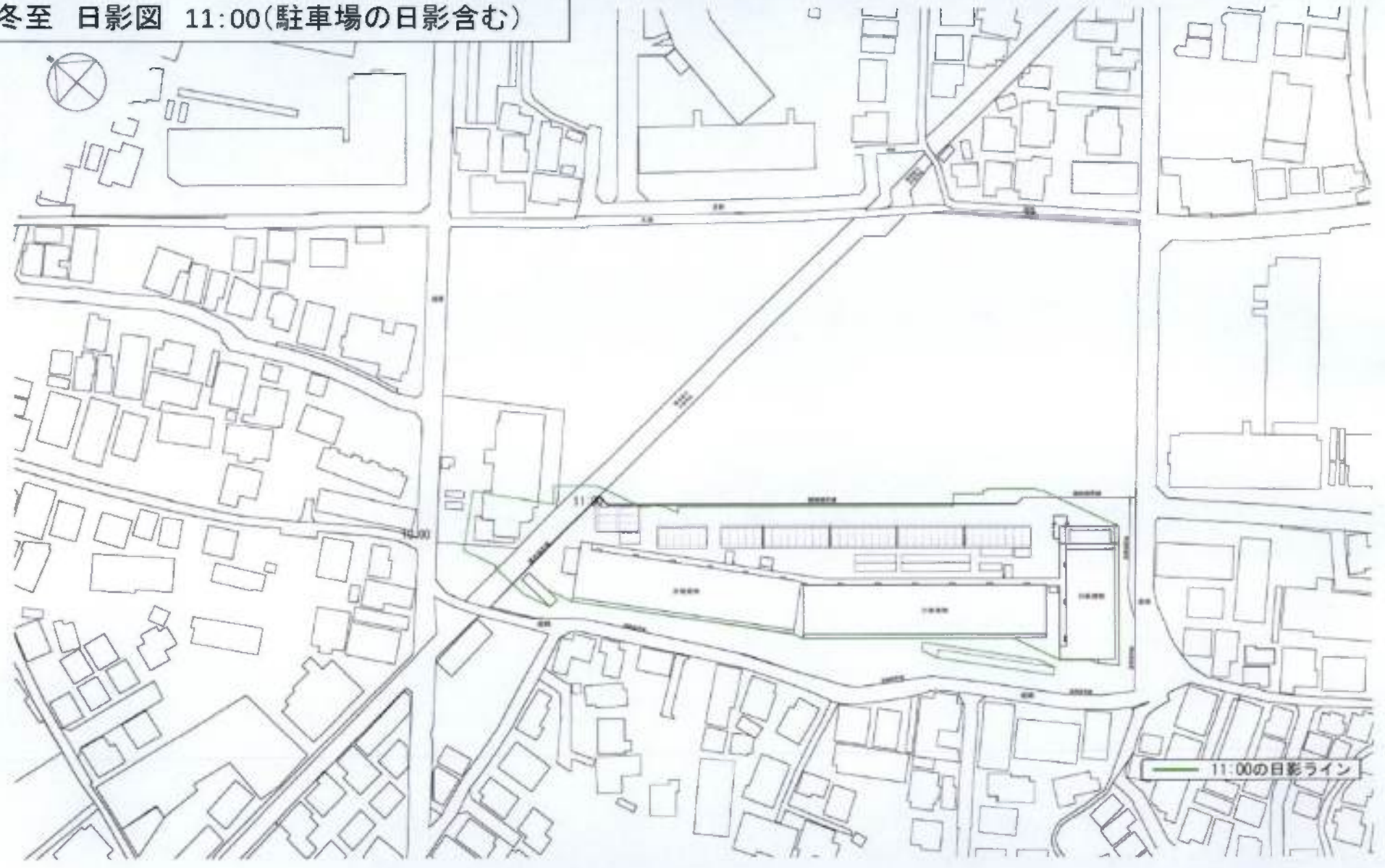


冬至 日影図 10:00(駐車場の日影含む)

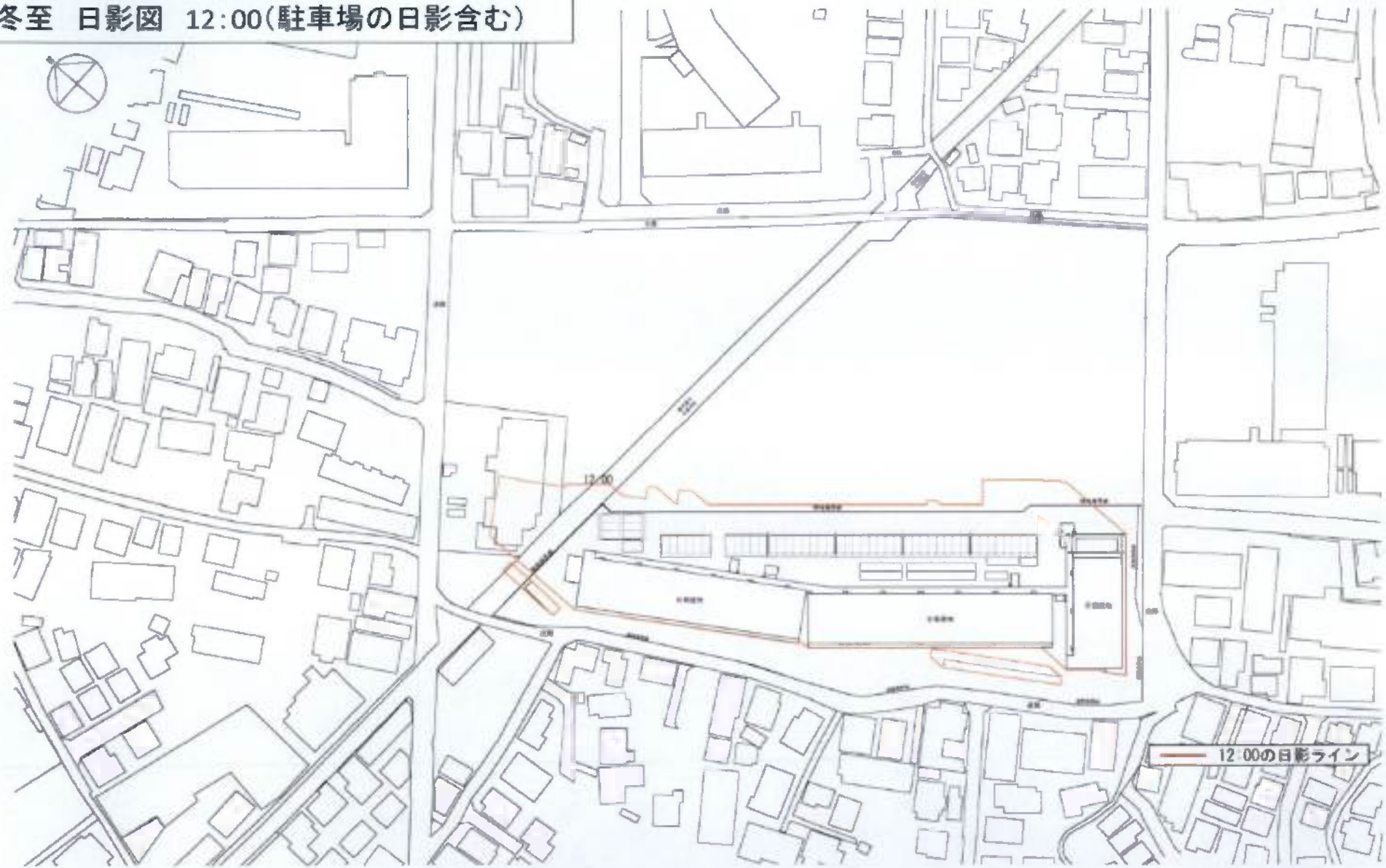


10:00の日影ライン

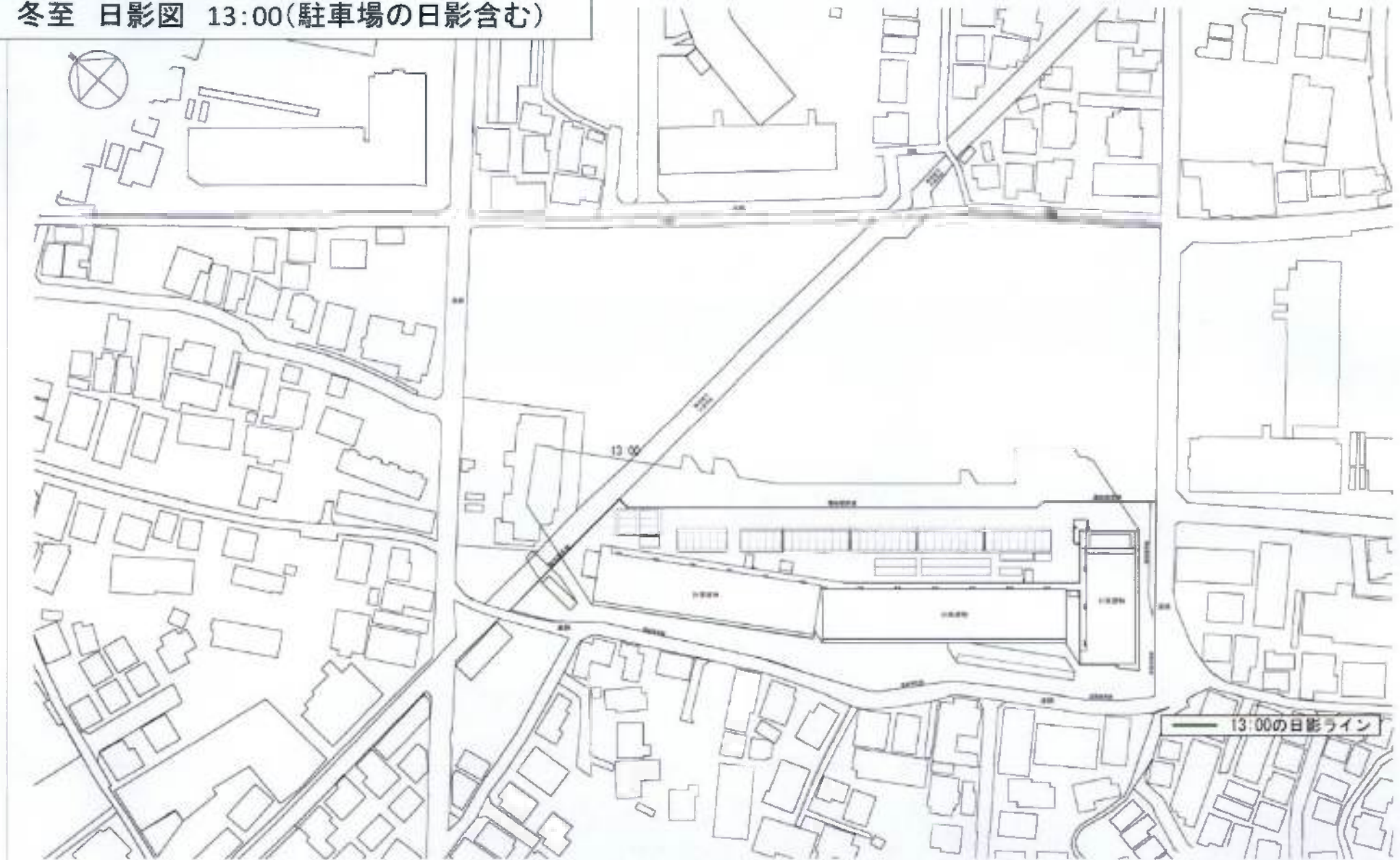
冬至 日影図 11:00(駐車場の日影含む)



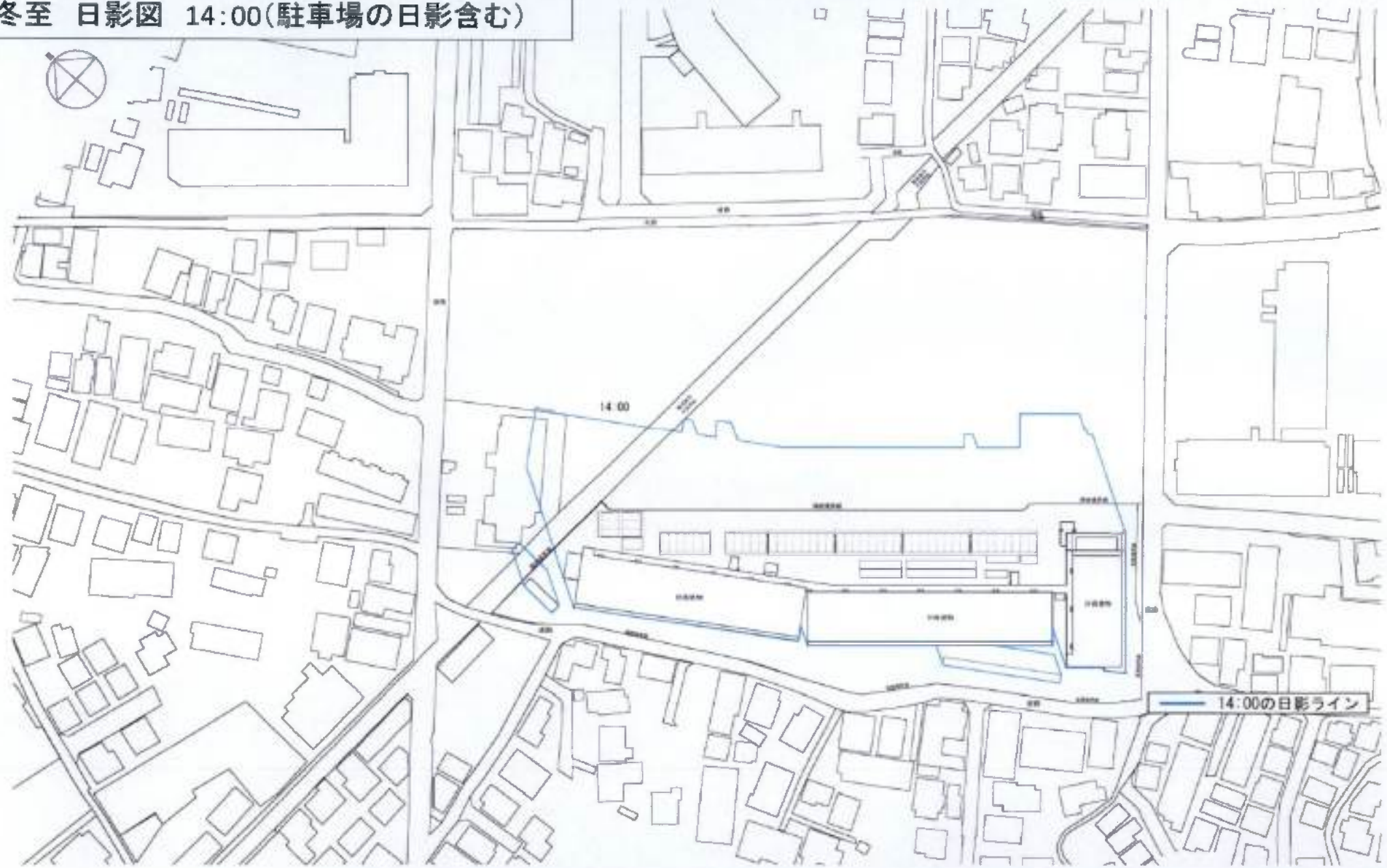
冬至 日影図 12:00(駐車場の日影含む)



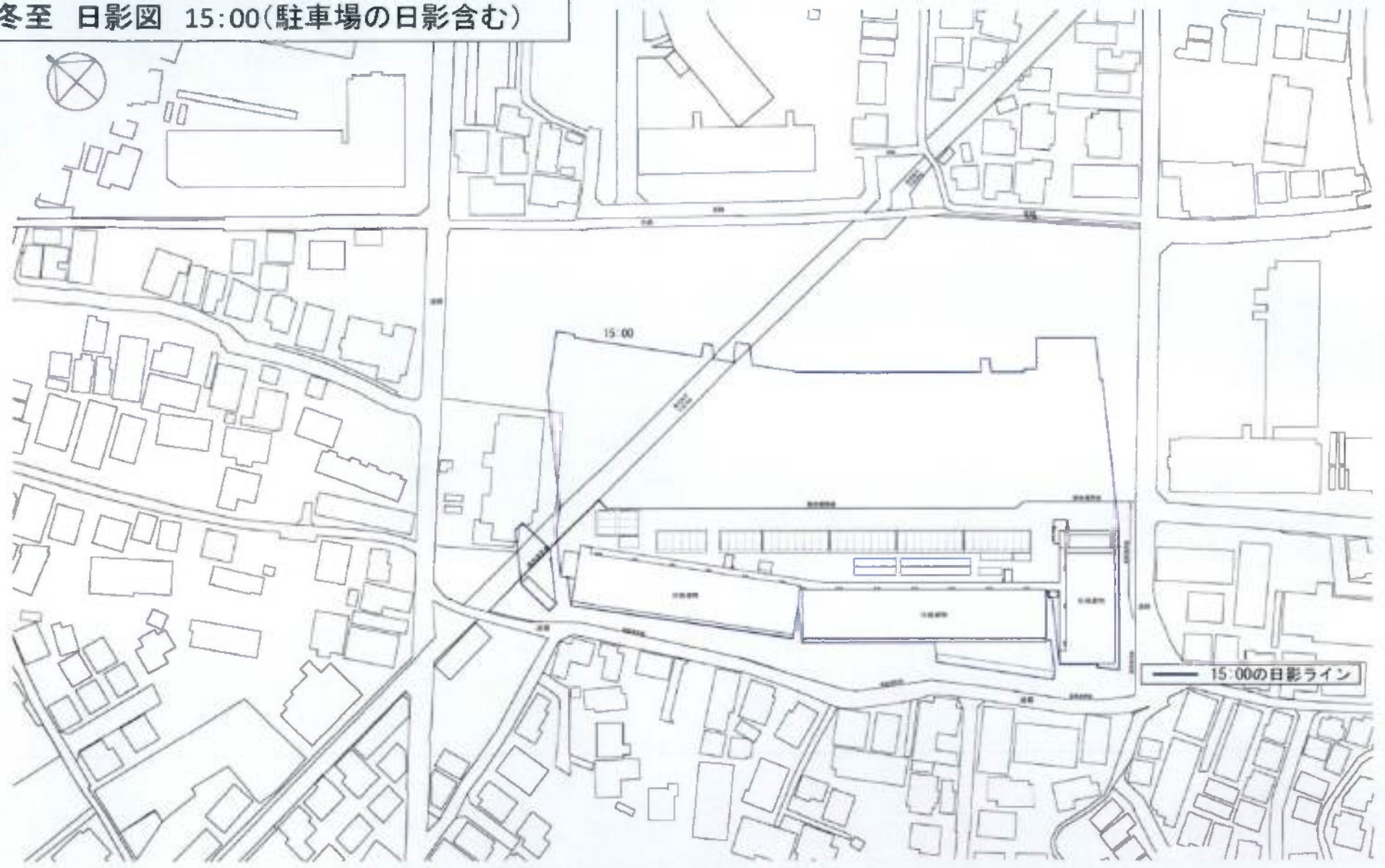
冬至 日影図 13:00(駐車場の日影含む)



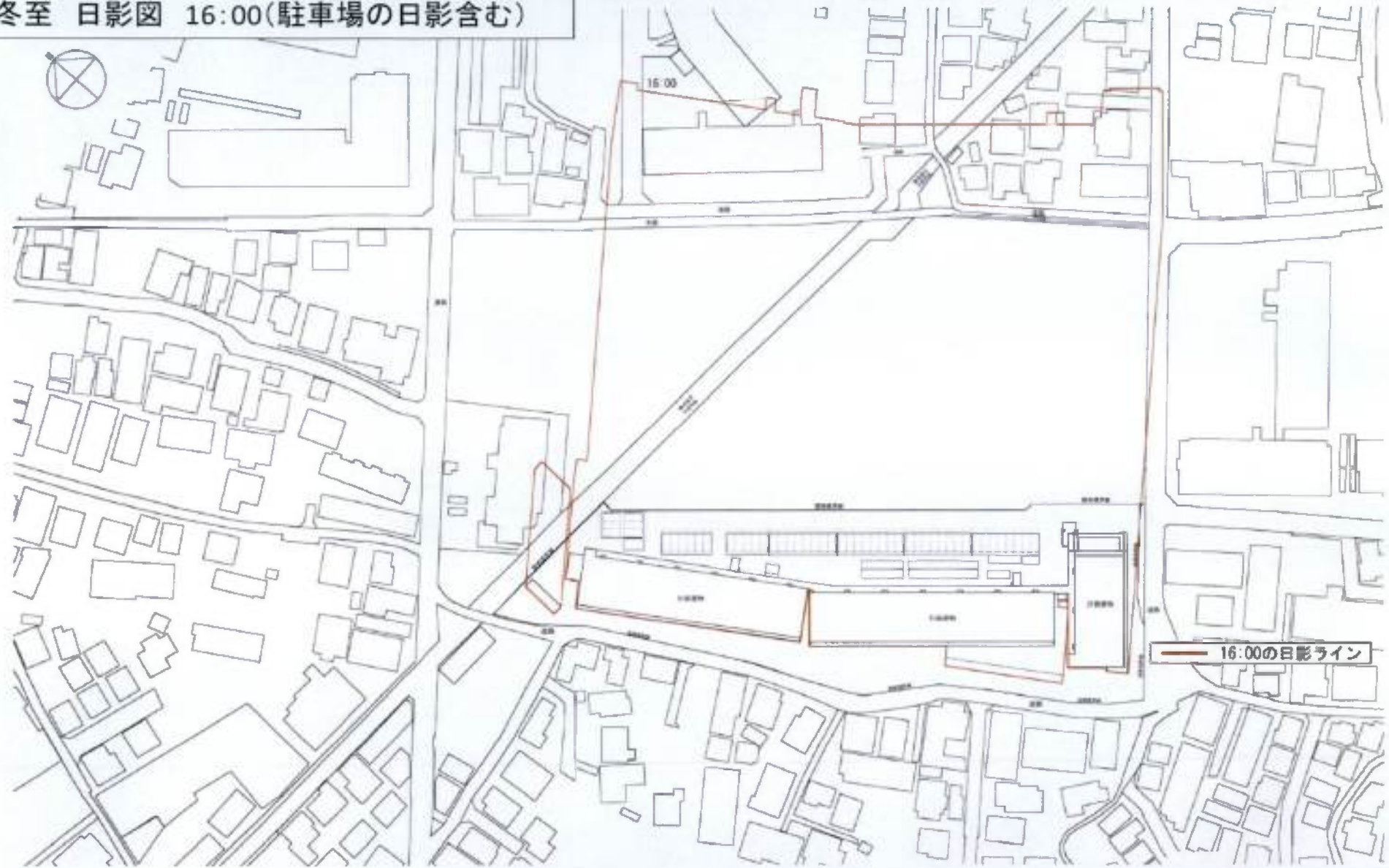
冬至 日影図 14:00(駐車場の日影含む)



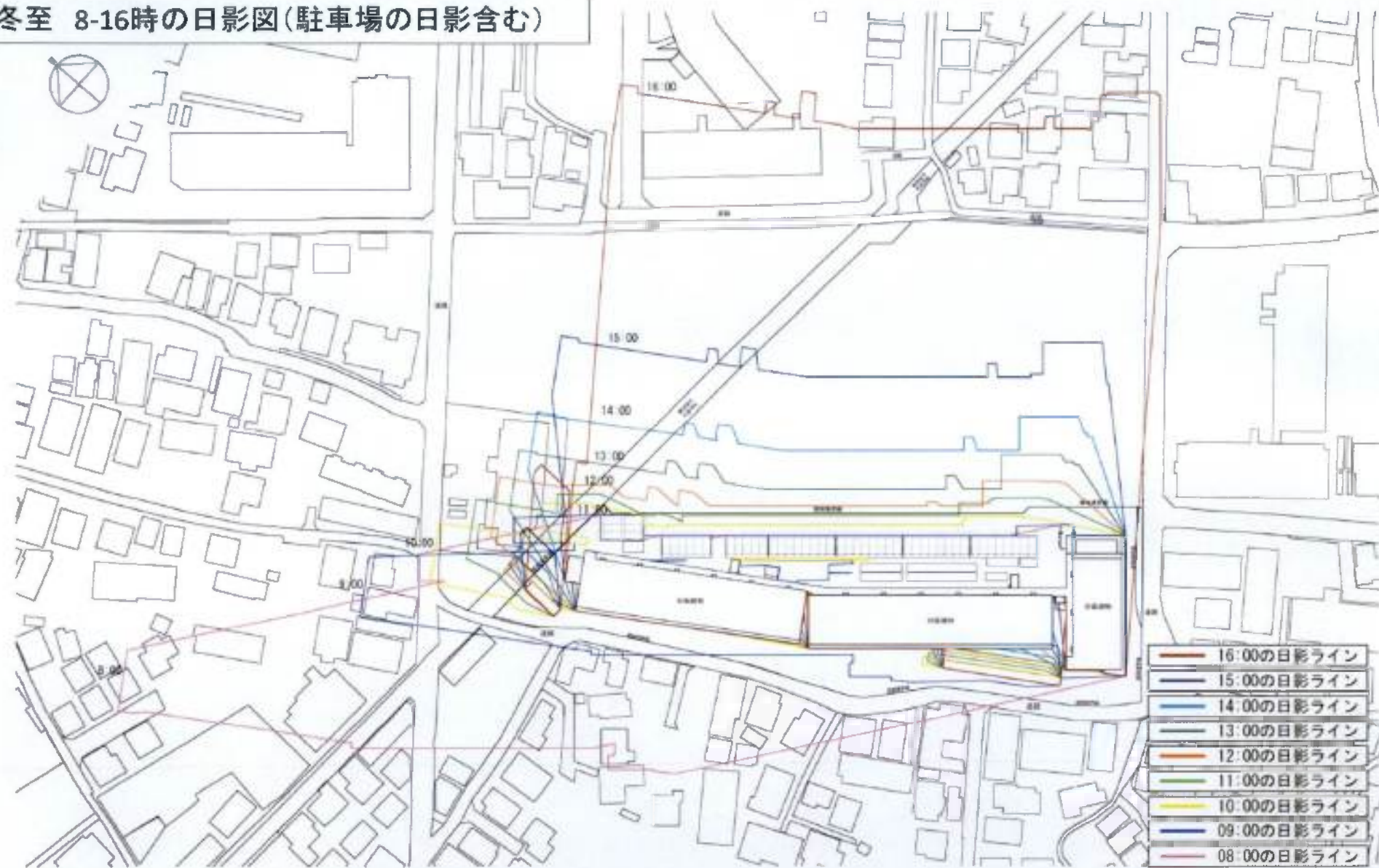
冬至 日影図 15:00(駐車場の日影含む)



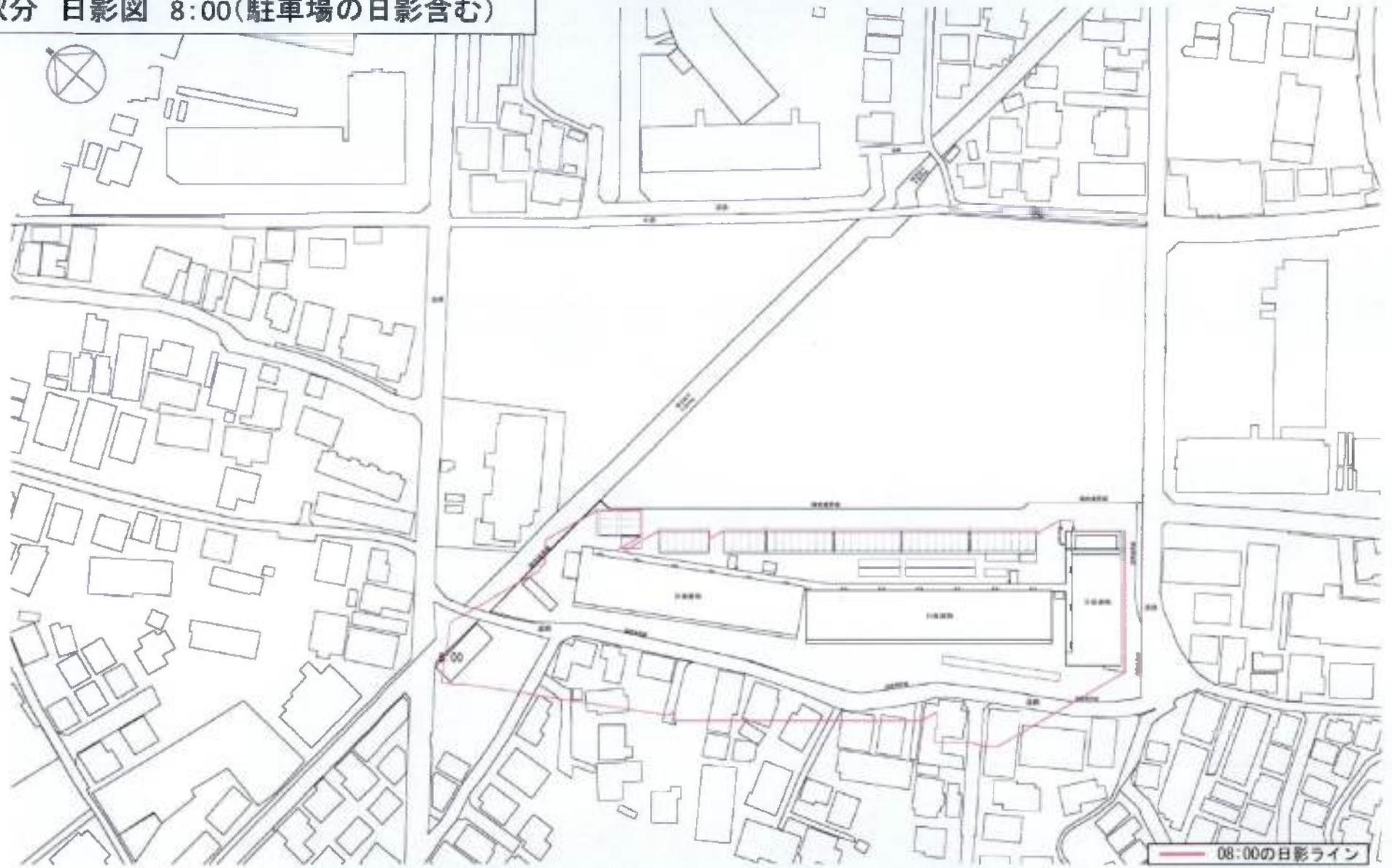
冬至 日影図 16:00(駐車場の日影含む)



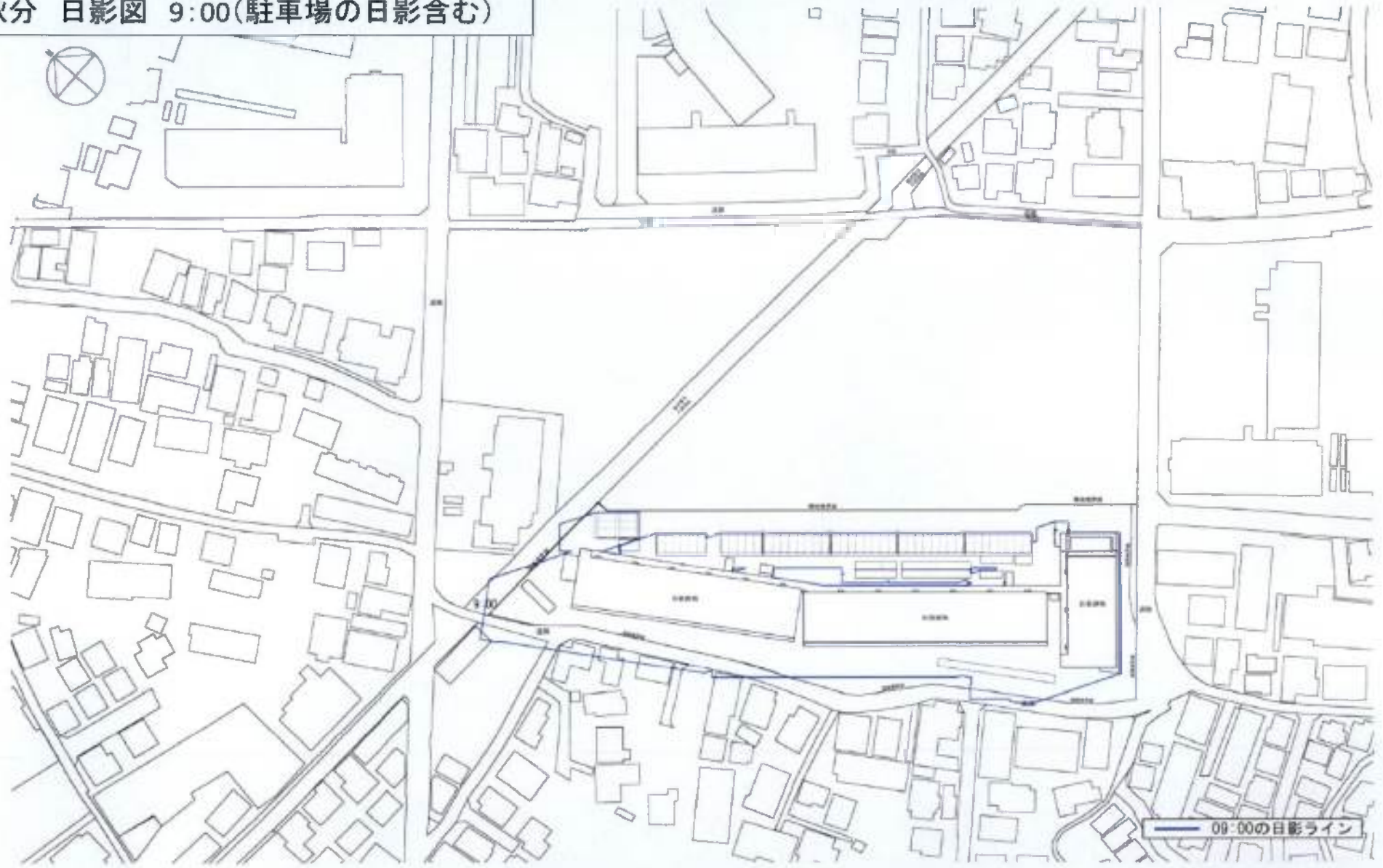
冬至 8-16時の日影図(駐車場の日影含む)



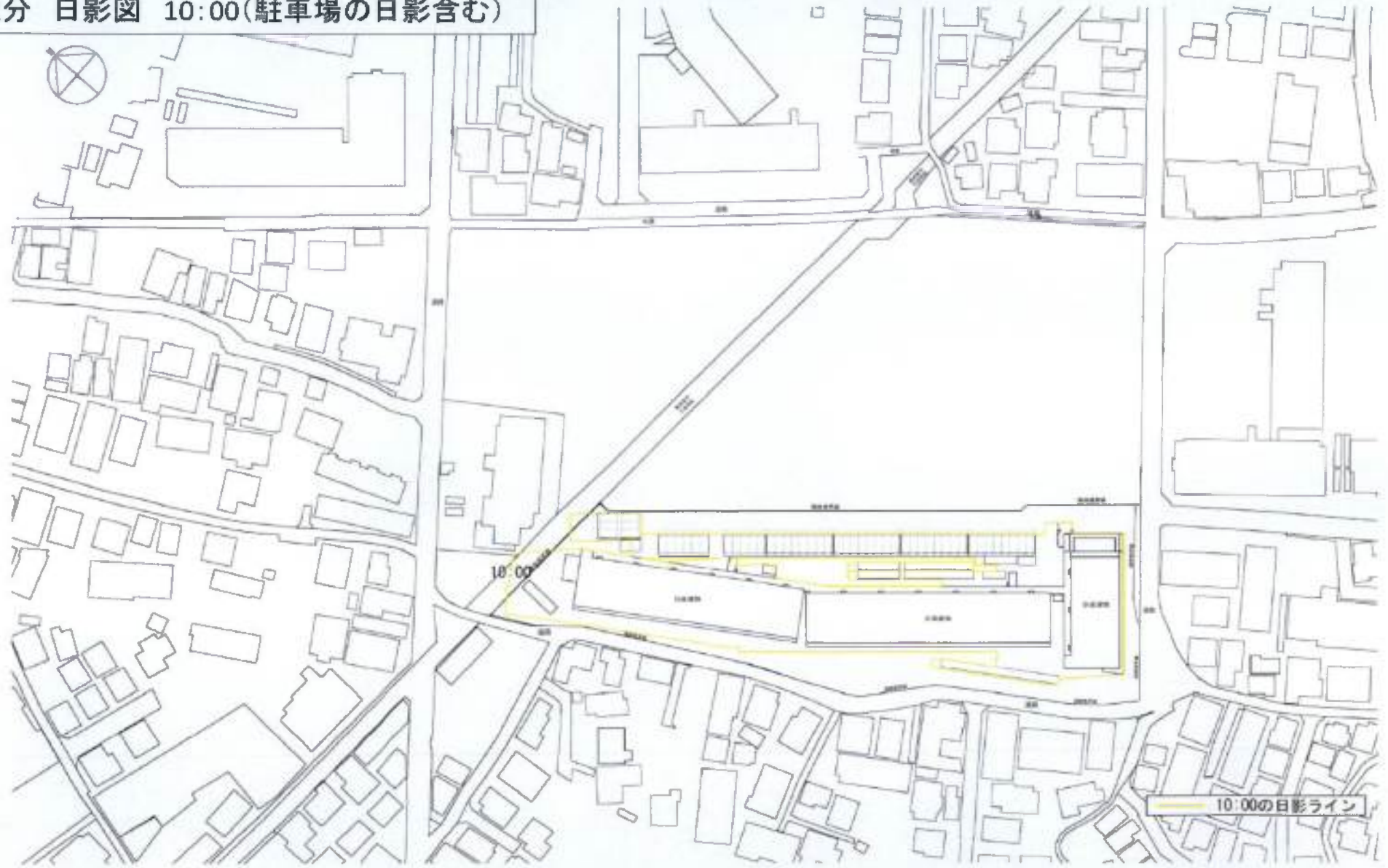
春秋分 日影図 8:00(駐車場の日影含む)



春秋分 日影図 9:00(駐車場の日影含む)

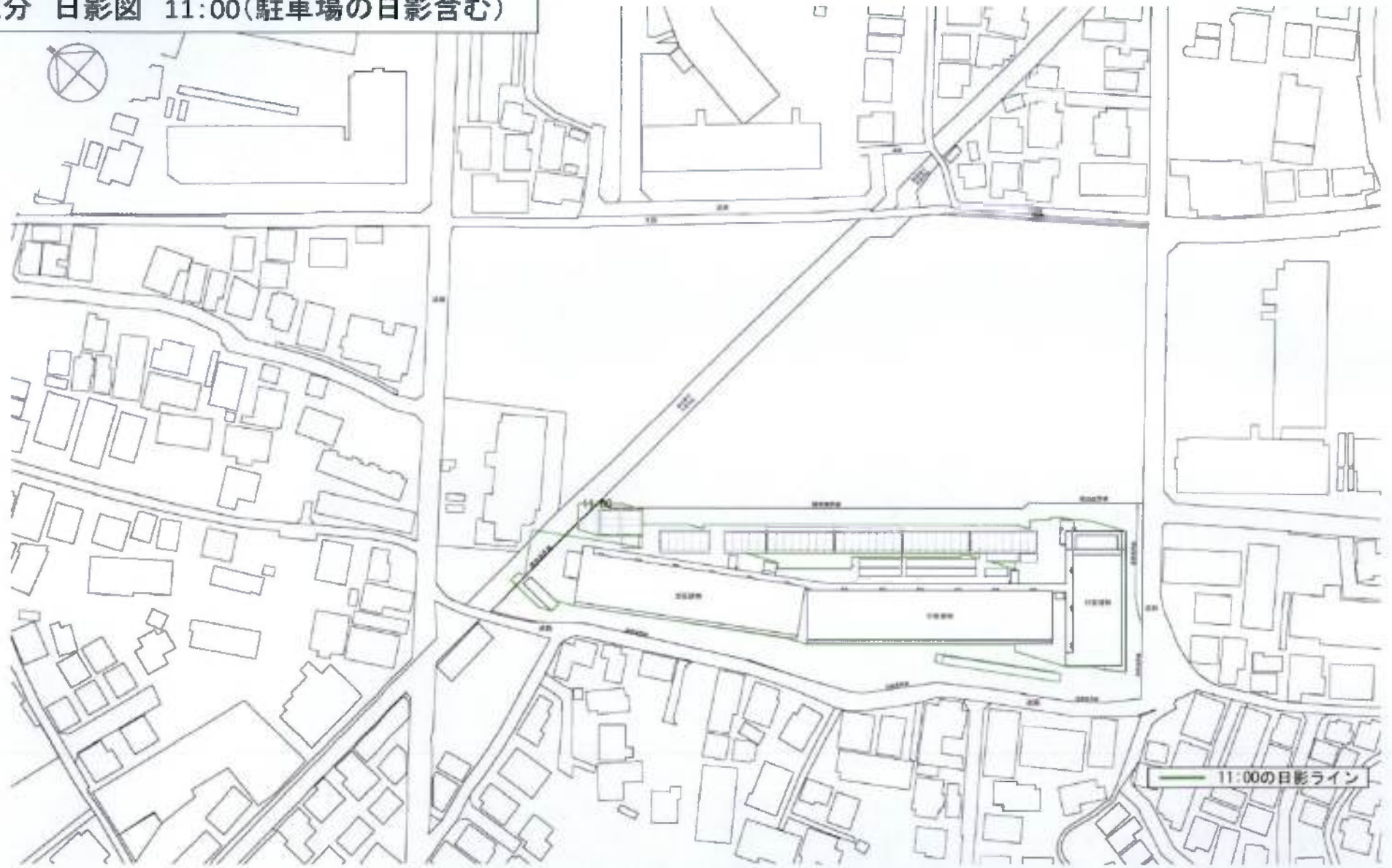


春秋分 日影図 10:00(駐車場の日影含む)



10:00の日影ライン

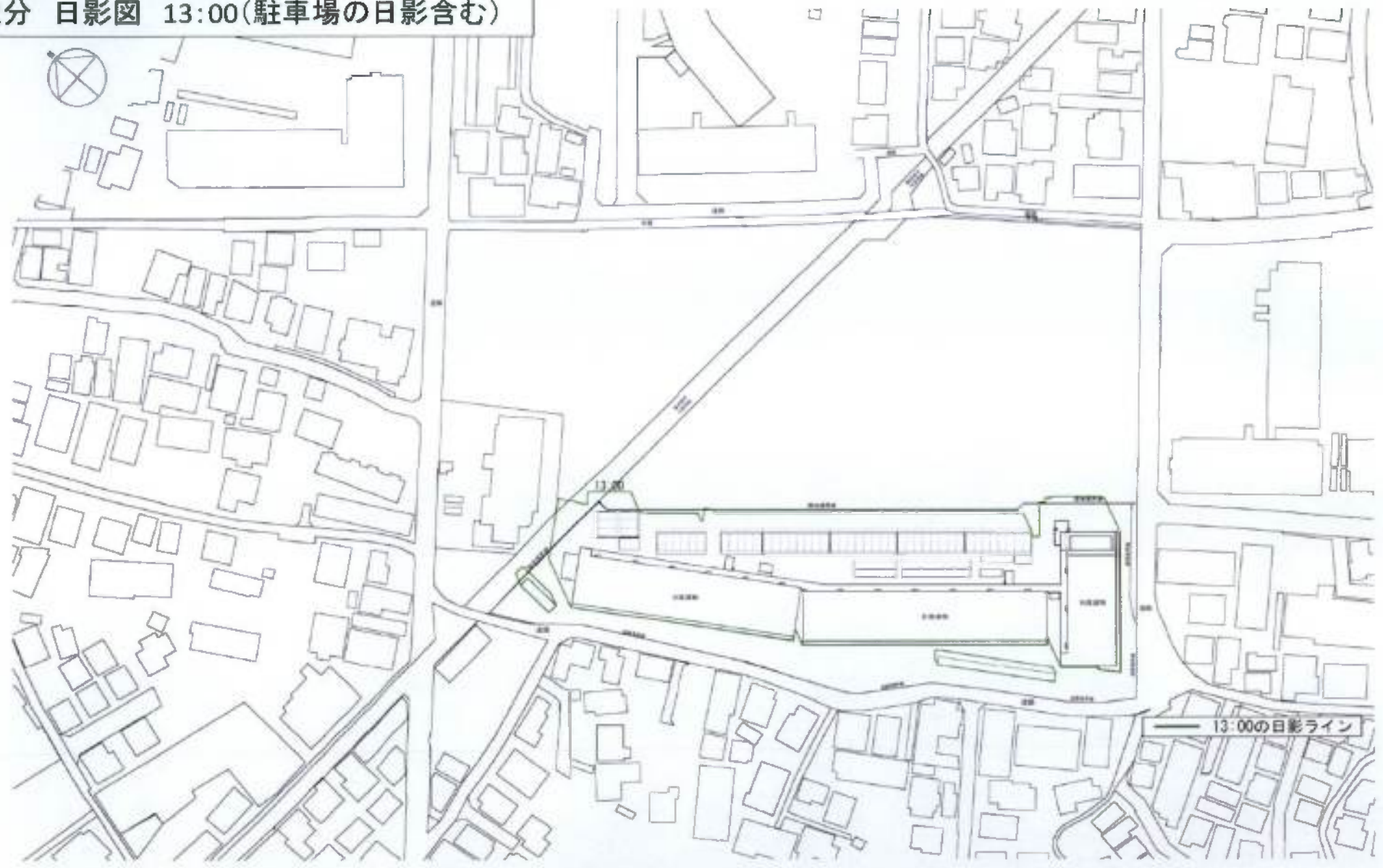
春秋分 日影図 11:00(駐車場の日影含む)



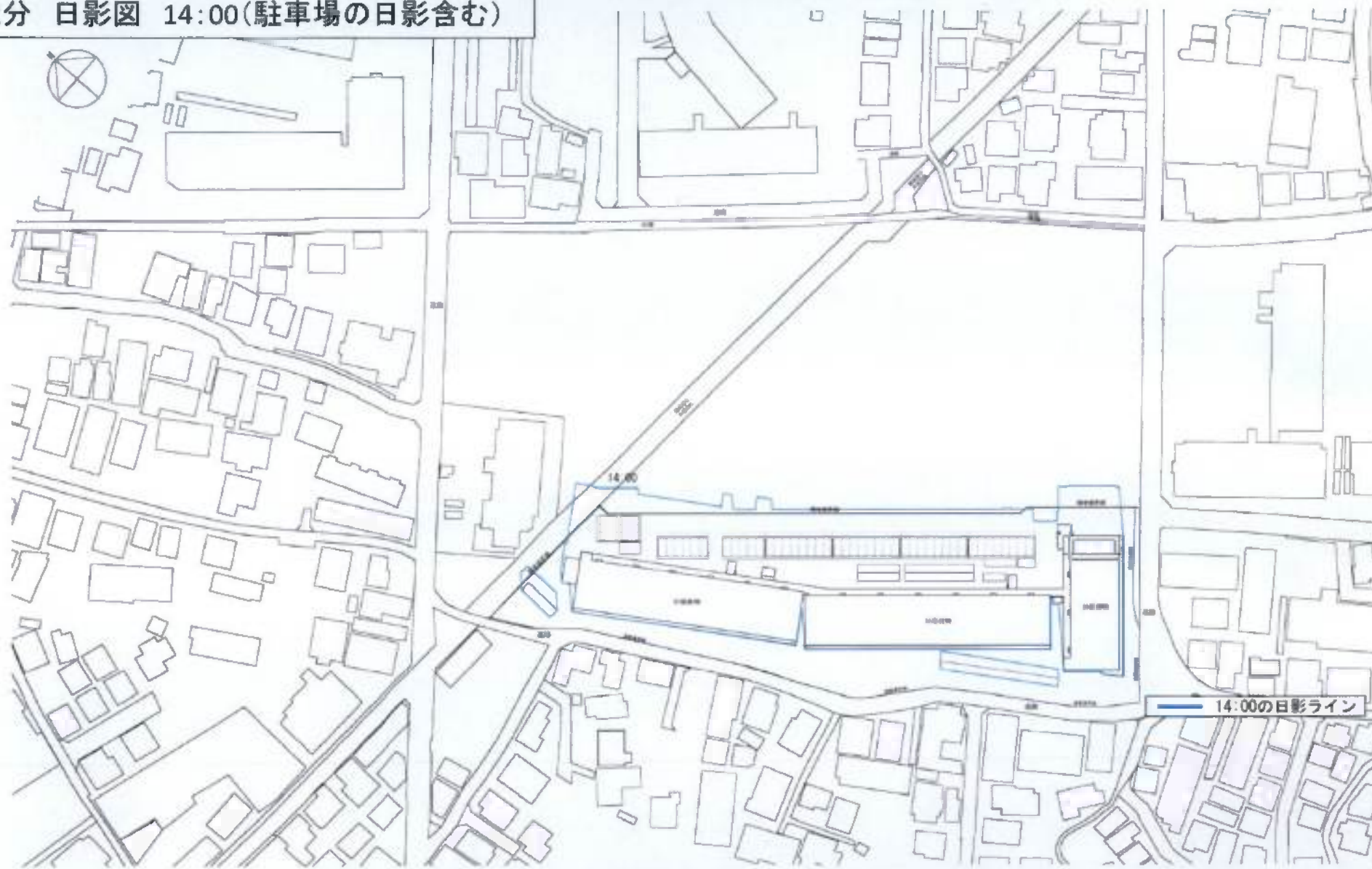
春秋分 日影図 12:00(駐車場の日影含む)



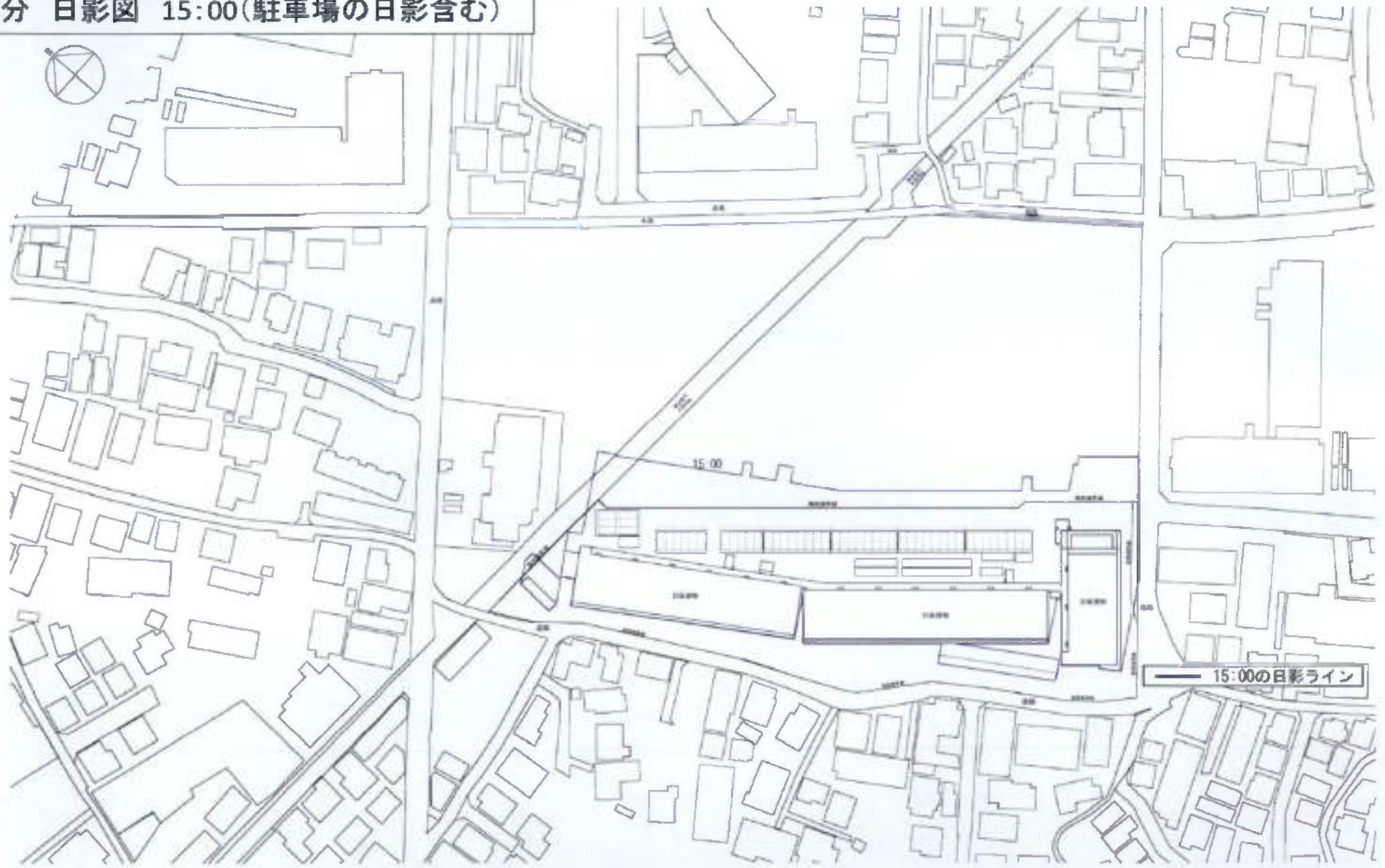
春秋分 日影図 13:00(駐車場の日影含む)



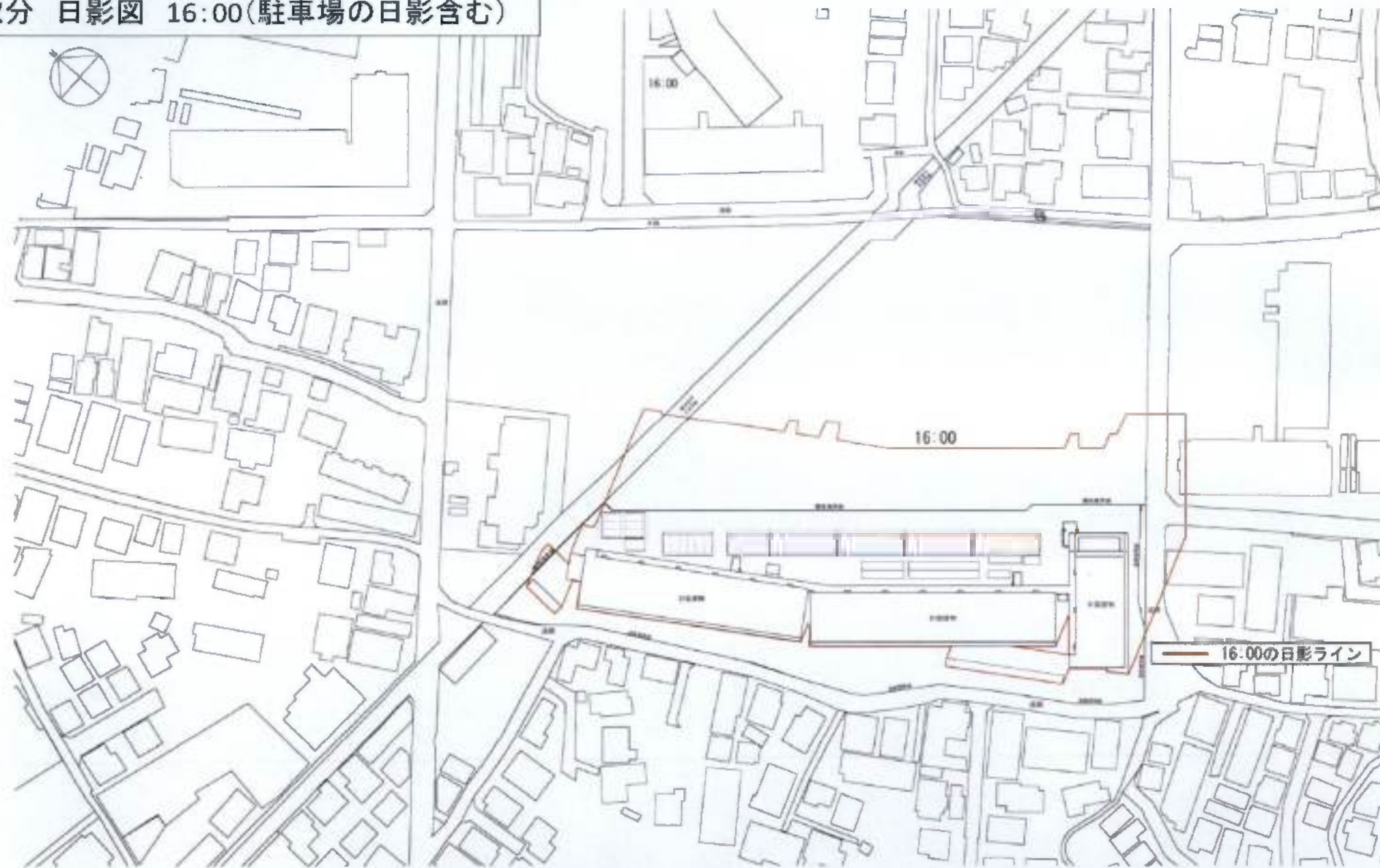
春秋分 日影図 14:00(駐車場の日影含む)



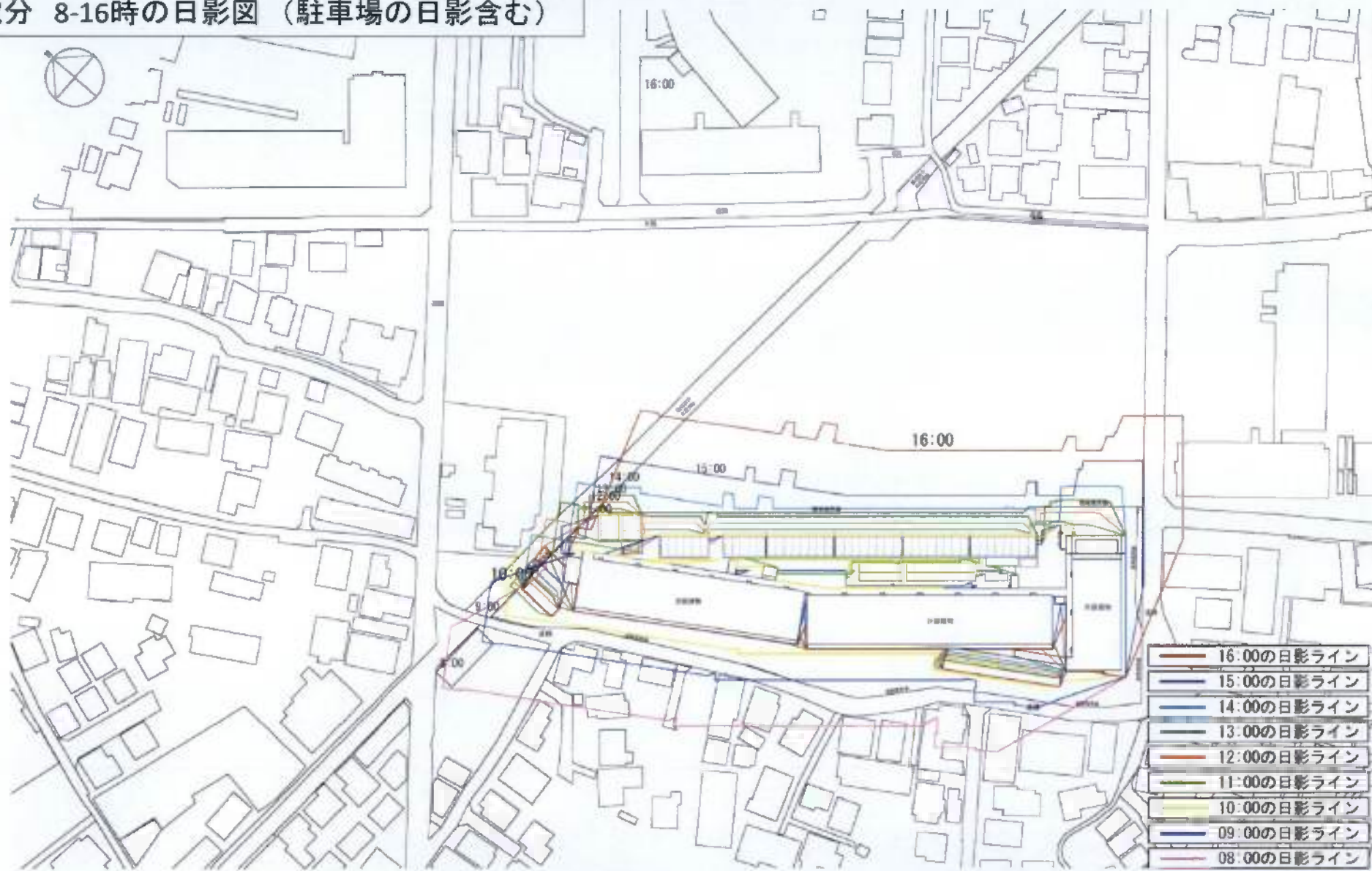
春秋分 日影図 15:00(駐車場の日影含む)



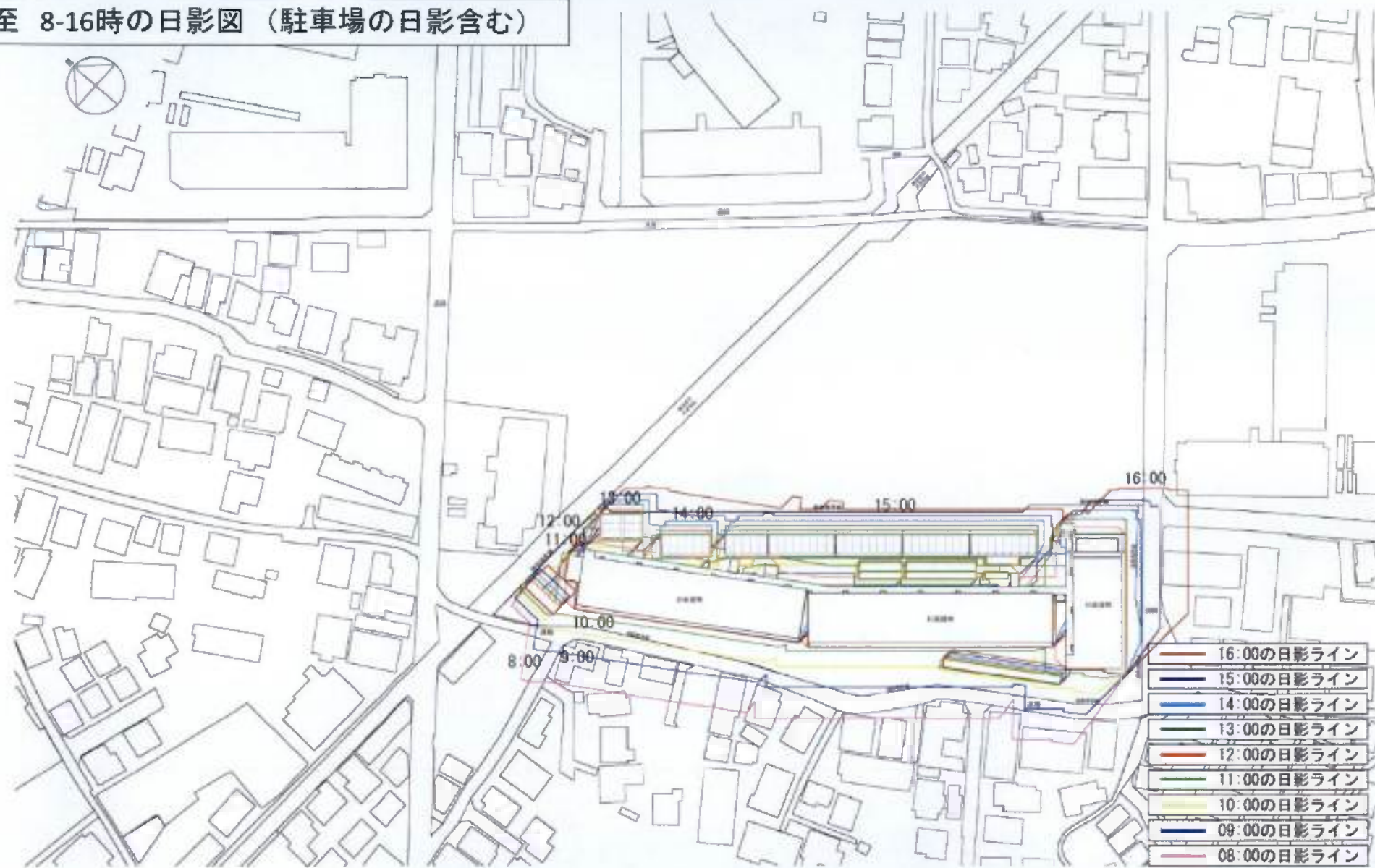
春秋分 日影図 16:00(駐車場の日影含む)



春秋分 8-16時の日影図 (駐車場の日影含む)



夏至 8-16時の日影図 (駐車場の日影含む)



鎌倉市長の助言及び指導に対する弊社の方針について

その他、近隣住民の皆様からの意見や質問が多かった事項について

鎌倉市の助言及び指導に対する方針

1.まちづくりの基本理念について

(1)5月19日 説明会開催の標識を設置、

5月23日 戸ヶ崎町内会及び末広町内会の掲示板に掲載、
周辺住宅へ投函を行い周知を致しました。

6月2日、6月5日午後と夜の計3回説明会を開催予定です。

鎌倉市の助言及び指導に対する方針

(2)

風の影響に関して

今後の「開発事業における手続き及び基準等に関する条例」の手続きの中で、具体的な樹種の選定等、高木や中木を織り交ぜた植栽計画を検討し、風速の緩和の低減に配慮します。

鎌倉市の助言及び指導に対する方針

(2)

日照・プライバシーについて

個々に感じ方の異なる問題であるとの認識をしております。

ご迷惑をお掛けしてしまう方々に対してご説明を重ね、ご理解いただけるよう努めてまいります。

立体駐車場の騒音について

現段階で製品は未定ですが、音の低減性能のあるものを採用予定です。

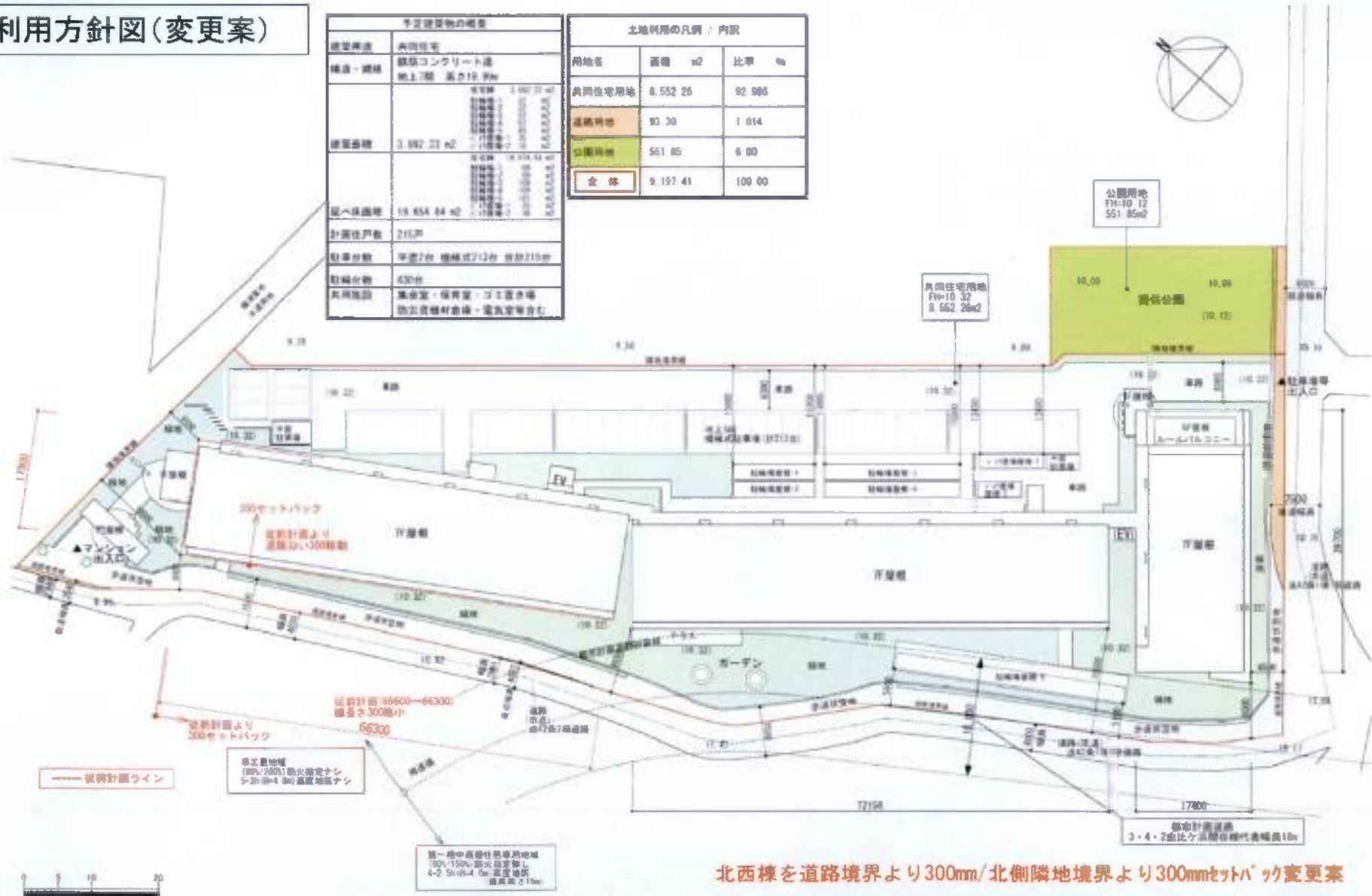
鎌倉市の助言及び指導に対する方針

2. 周辺の住環境と計画建築物との調和への配慮について

土地利用方針図(変更案)

予定建築物の概要	
建築用途	共同住宅
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	3,992.21㎡ ※延床面積: 10,114.42㎡ ※床下面積: 6,122.21㎡
延べ床面積	19,854.84㎡
計画住戸数	215戸
駐車台数	準2階: 機械式213台 合計213台
駐輪台数	430台
共用施設	集客室・保養室・ゴミ置き場 防災資機材倉庫・電気室等含む

土地利用の凡例 / 内訳		
用地名	面積 ㎡	比率 %
共同住宅用地	8,552.26	92.98%
道路用地	93.30	1.01%
公園用地	551.85	6.00%
全体	9,197.41	100.00%



北西棟を道路境界より300mm/北側隣地境界より300mmセットバック変更案

参考資料(弊社 過去供給事例)



鎌倉市の助言及び指導に対する方針

3.緑化による周辺環境との調和への配慮について

参考資料(弊社 過去供給事例)



鎌倉市の助言及び指導に対する方針

4. 周辺の子育て関連施設や教育施設への係る配慮について

幼児、学童を対象とした保育室を設置予定です。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。

鎌倉市の助言及び指導に対する方針

5. 歩行者等の安全確保への配慮について

(1) 当初計画どおり、南西側市道は4.0mに満たない道路を道路中心線より2m後退し拡幅整備、敷地反対側の道路境界より7.5mまで後退、歩道状空地を整備します。

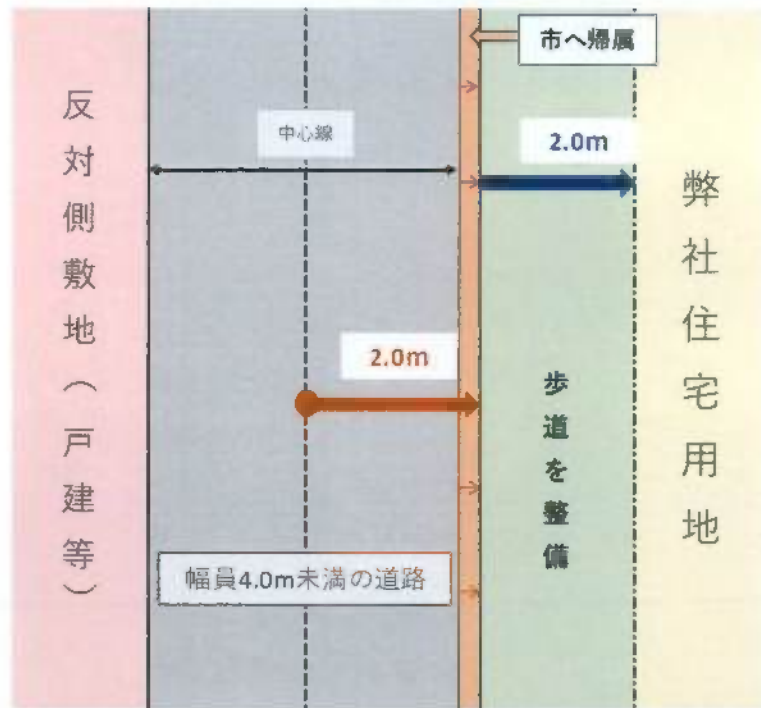
南西側道路について

<法律、条例上の基準>

- ・建築基準法42条2項

前面道路が幅員4.0m未満の土地に新しく建物を建築する場合、道路の中心線より2.0m後退した線を、道路境界とする。

- ・開発事業における手続き及び基準等に関する条例施行規則 37条
2.0m以上の幅員を有する歩道の設置



<弊社の事業計画>

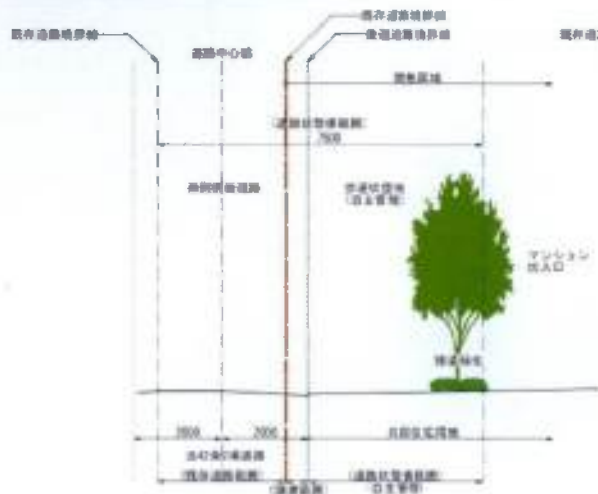
- ・建築基準法42条2項

前面道路が幅員4.0m未満の土地に新しく建物を建築する場合、道路の中心線より2.0m後退した線を、道路境界とする。

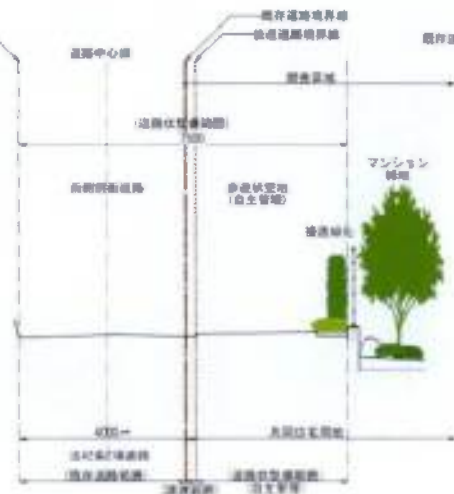
- ・市と協議した結果、
反対側敷地より7.5m後退 約3.5mの（植栽帯含む）歩道状空地の設置



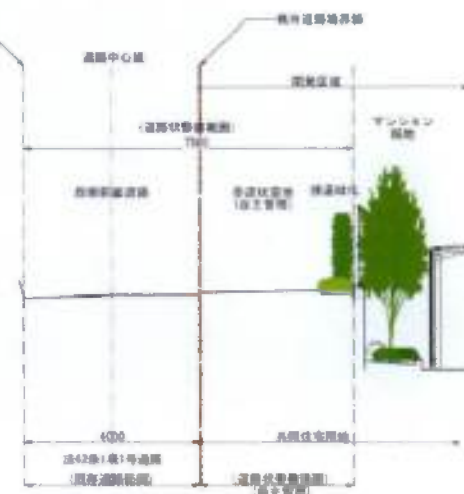
歩道状空地イメージ図①



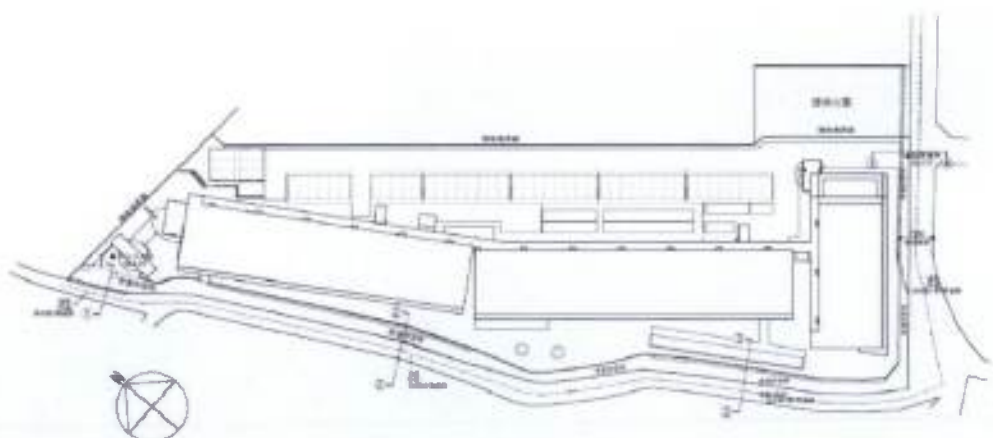
①-① 断面図



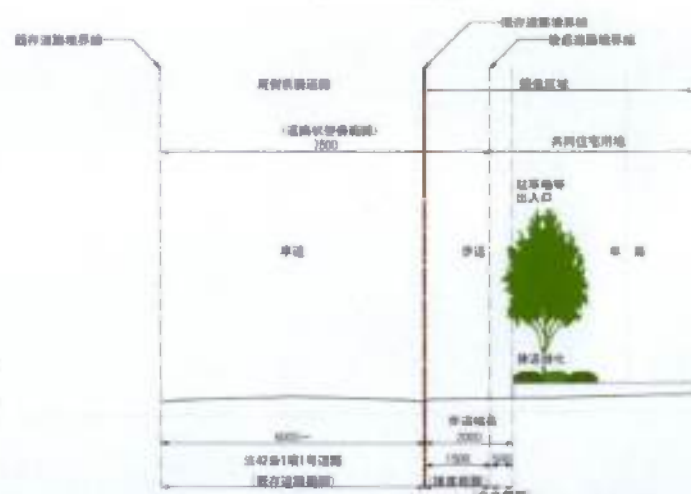
②-② 断面図



③-③ 断面図



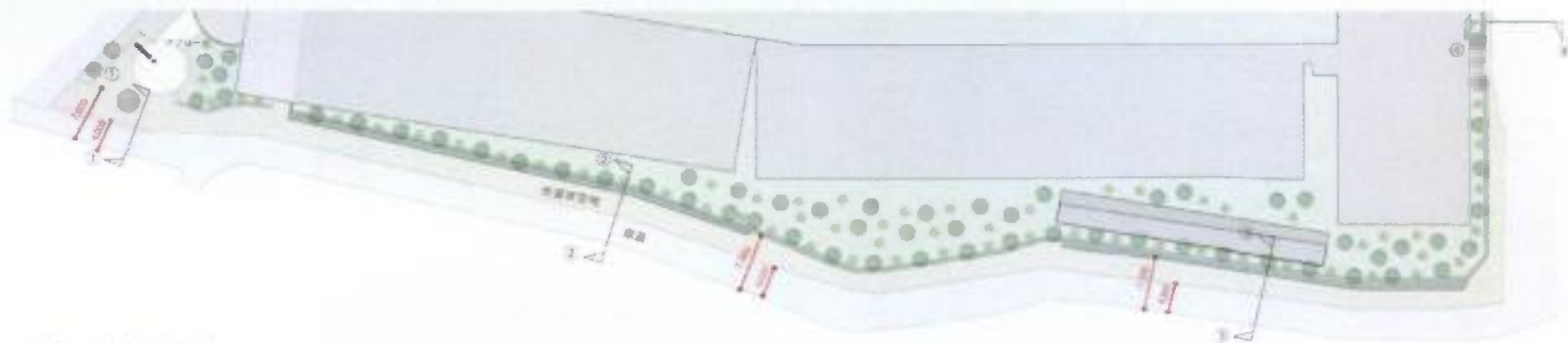
キープラン



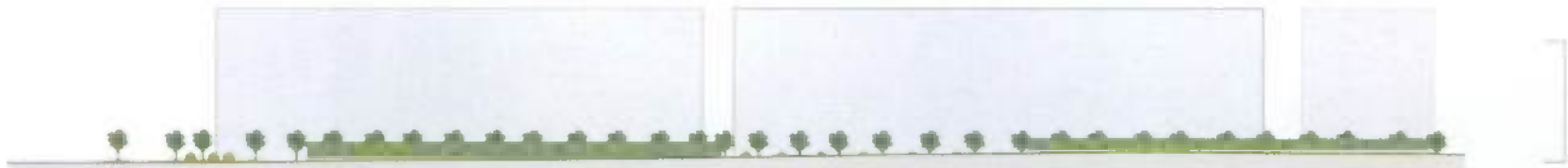
④-④ 断面図

歩道状空地イメージ図②

■西側 平面図 (1/500)

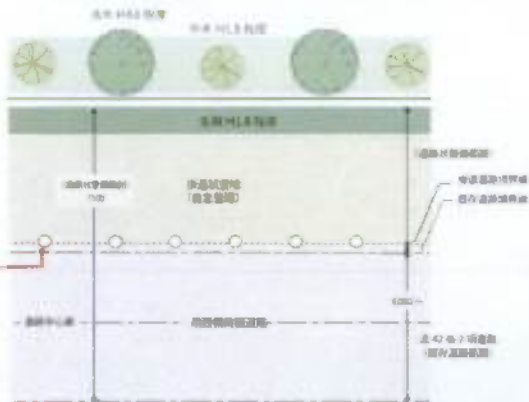


■西側 立面図 (1/500)



■平面図 (1/100)

イメージ写真(イメージ写真)



■立面図 (1/100)

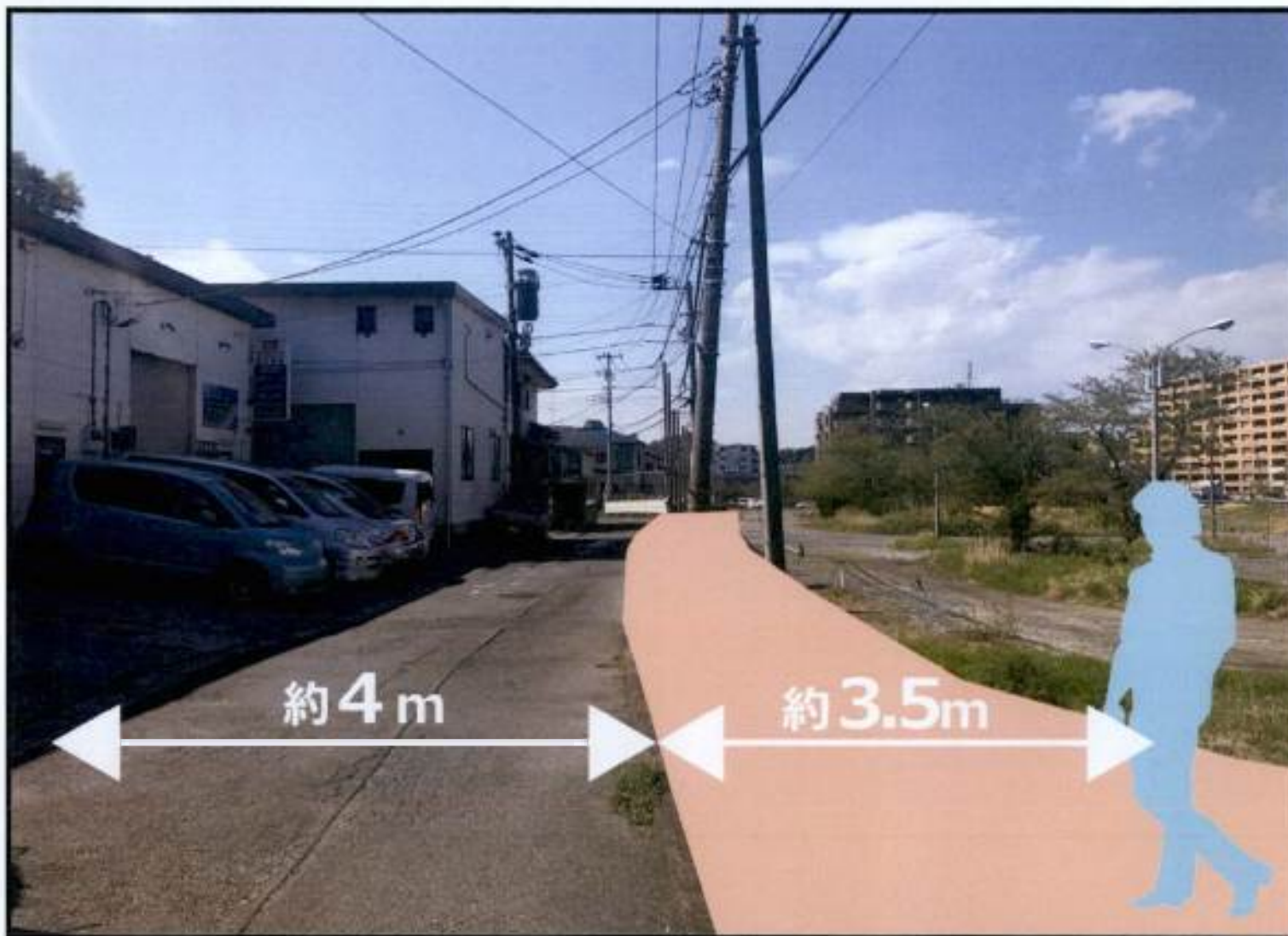


※本図はイメージ図であり、今後変更の可能性がございます。

③-③付近 現況写真



③-③ 付近 簡易イメージ



参考資料(弊社 過去供給事例)



鎌倉市の助言及び指導に対する方針

5. 歩行者等の安全確保への配慮についての検討案

- ・車道と歩道の間の一部をラバーポールとする
 - ・歩道状空地の一部を自転車専用レーンとする
 - ・歩道状空地の一部を車の待避所とする
-
- ・車道にハンプを設置(速度が出すぎないようにするため)
 - ・終日一方通行(現在は時間指定の一方通行)
 - ・速度制限

鎌倉市の助言及び指導に対する方針

5.歩行者等の安全確保への配慮について

(2)駐車場の出入り口に出庫灯やカーブミラーの設置、出入り口付近に停止線等の表示を行い、利用者の安全に配慮します。

鎌倉市の助言及び指導に対する方針

6.周辺地域の貢献について

(1) 鎌倉市開発事業における手続き及び基準などに関する条例に規定する基準の規模より大きい雨水調整池を設置予定です。

鎌倉市の助言及び指導に対する方針

6. 周辺地域の貢献について

(2) 環境・美化について

ディスプレイを全戸設置し、廃棄物を低減します。

緑化スペースの確保します。

断熱性を確保し、省エネルギーに寄与します。

防災・防犯について

150トンの防火水槽を設置します。

551m²の公園を整備します。

防災倉庫、防災備品を整備します。

鎌倉市の助言及び指導に対する方針

7.環境への付加を低減するための配慮について

(1)断熱性の高い建物とする他、

LED照明の積極的に採用、太陽光発電設備の設置します。

(2)全住戸にディスプレイを設置

ごみ集積所は、鎌倉市の規定より大きい面積を確保し、入居者に対し分別方法などの周知徹底に努めます。

鎌倉市の助言及び指導に対する方針

8. 将来の土地利用について

開発事業区域以外の所有地については、まちづくり条例に定める次の開発事業の基本事項届出ができるのが2024年以降となる見込みとなります。

そのため、その時点での経済情勢等を鑑みて土地利用の検討を行い、鎌倉市と事前に協議を行います。

鎌倉市の助言及び指導に対する方針

9. 今後の手続きについて

引き続き、周辺住民の皆様との対話、また鎌倉市関係各課と協議を行い、進めてまいります。

その他で近隣住民からの意見・質問が多かった事項について

・工事について

南西側道路を工事車両の通行に使用しないことを、工事会社選定の条件とします。

他、詳細につきましては着工前までに工事会社を選定し、改めてご説明いたします。

・家屋調査について

工事会社が行うものであり、工事会社選定後、改めて調査を行い個別に対応いたします。

・来客用駐車場

敷地内に設置予定です。

質疑応答

ご質問がございましたら、恐れ入りますが、挙手をしていただき、お名前をお聞かせいただきますよう、

お願い申し上げます。

※一問一答でお願いいたします。