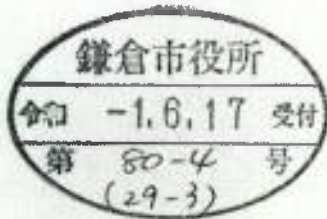


助言又は指導に対する方針書

2019 年 6 月 17 日

(宛先) 鎌倉市長



事業者 住所 東京都千代田区大手町 2 丁目 1 番 1 号
 氏名 株式会社ゴールドクレスト
 代表取締役 安川 秀俊
 電話 03-3516-7111
 代理人 住所 東京都千代田区大手町 2 丁目 1 番 1 号
 氏名 株式会社ゴールドクレスト
 取締役 伊藤 正樹
 担当 企画開発部 課長 益田 俊哉
 電話 03-3516-8781

〔法人その他の団体にあつては、その重たる事務所の所在地、名称及び代表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 台 3 丁目 6 6 6 番の 1 の一部、6 6 6 番の 6
	面積	9, 197. 41 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
	別紙のとおり	別紙のとおり

(注) 大規模開発事業届け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
<p>1 まちづくりの基本理念について</p>	<p>(1) まちづくり条例に基づき平成30年7月29日に開催した説明会において、貴社が行った当該大規模開発事業についての説明は、その後、本市に提出された意見書や公聴会における公述から、周辺住民の十分な理解を得られていないものと考えられます。また、これまで複数回にわたり、貴社に対し任意に説明会を開催するよう要請してきた経過があります。</p> <p>まちづくり条例は、本助言及び指導に対する方針等記載した書面(以下「方針書」という。)の提出を義務付けていますが、これらのことを踏まえ、当該方針書を提出する前に、十分な周知期間を経たうえで周辺住民等への説明会を開催し、本助言及び指導に対する貴社の考えについて、資料等をもって丁寧に解りやすい説明を行った後、説明会における周辺住民等の意見を出来るだけ反映した方針書を提出すること。</p> <p>(2) まちづくり条例に基づき開催した説明会や本市に提出された意見書、公聴会での公述において、風害、日照、プライバシーのほか、計画する立体駐車場や車両から発生する音に関する多数の意見や質疑がありました。</p> <p>これらの意見や質疑に対しては、第三者機関による客観的評価を受けた販売事例や調査結果等を用い、周辺住民等に丁寧に解りやすい説明を行うことにより、周辺住民等の信頼と理解を得よう努めてください。</p>	<p>(1) 2019(令和元年)年5月19日に説明会開催のお知らせの標識を本事業区域に設置しました。また、説明会の案内は5月23日に戸ヶ崎町内会、末広町内会の掲示板に掲載し、近隣地域には投函を行い周知しました。説明会は、6月2日及び6月5日に計3回開催し、その際頂戴したご意見を一部反映し、本方針書としております。尚、開催した説明会については報告書を別途提出致します。</p> <p>(2)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 風害について 高木や中木を中心として植栽計画をすることで風速の緩和に努めます。また「開発事業における手続及び基準等に関する条例」において貴市関係各課と相談し、具体的な樹種の選定等の対策についての検討を重ね、周辺住民への理解が得られるよう、丁寧に解りやすい説明を続けて参ります。さらに説明会でのご意見も踏まえ、第三者機関による評価や調査結果を、必要に応じて用いることとします。 ・ 日照について 日照についての影響は、位置や感じ方等、個別性の高い問題であるとの認識をしております。影響がある方々に対して引き続きご説明を重ね、ご理解いただけるよう努めて参ります。 ・ プライバシーについて 日照と同様、個別性の高い問題であるとの認識をしております。また、影響がある方々に

	<p>一定規模の建築物が建築される場合、周辺の住環境との調和に配慮する必要があります。当該計画建築物については、大規模な建築物であることから、その意匠が周囲に対し圧迫感を生じさせるものと考えられるため、以下の事項について配慮した計画とすること。</p>	<p>対して引き続きご説明を重ね、ご理解いただけるよう努めて参ります。さらに説明会で「南西側市道から洗濯物が見える。」等、美観についての心配のお声がありましたので、手摺や素材・形態等のデザインを工夫する等、検討を重ねて参ります。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 立体駐車場の騒音について 現段階で製品は未定ですが、低減性能のある機種を採用予定です。
<p>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</p>	<p>(1) セットバックをさらに行う等で、よりゆとりのある空間を確保すること。</p> <p>(2) 明確な分節化を行ったうえ、長大な壁面の連続する印象が緩和されるよう、設計やデザイン等を工夫することにより、印象が穏やかになるファサードを形成すること。</p> <p>(3) 特に南西側住宅地に面する箇所には、十分な緑化空間を確保し、うるおいの感じられる空間を創出することにより、圧迫感のある意匠の露出を避けること。</p>	<p>(1) 北西側の棟を道路境界より30cm セットバックするとともに、横須賀市所有地からも 30cm セットバックします。</p> <p>(2) 北西側の棟間については最小で 0.25m、最大で 2.55m 離すことで分節化を行っております。さらに、手摺の素材・形態、壁面色彩に変化をつける等、分節化を図り、圧迫感の軽減や穏やかな印象となるようなファサードの形成に努めます。詳細なデザイン等は今後の手続きにおいて貴市関係各課と協議し、検討を重ねて参ります。</p> <p>(3) 南西側住宅地に面する箇所には、約 3.5m の歩道状空地(植栽帯含む)を整備し、歩道状空地より建物までは、樹木や地被植物を織り交ぜた植栽計画とした緑地を配置し、うるおいの感じられる空間を創出します。具体的な樹種の選定や意匠は今後貴市関係各課と協議し、検討を重ねて参ります。</p>
<p>3 緑化による周辺環境との調和への配慮について</p>	<p>計画建築物や立体駐車場により生じる圧迫感を軽減するため、計画する歩道状空地や敷地境界部分及び、計画建築物及び立体駐車場の周囲には、高木・中木を中心に配置するほか、低木・地被植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、豊かな緑化空間と良好な景観の創出に努めるこ</p>	<p>計画建築物及び立体駐車場は周辺建物に調和した色彩とし、周囲に高木・中木を中心に配置するほか、低木や地被植物を織り交ぜた植栽計画とします。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、緑地の適切な維持管理の継続について、分譲時の重要事項説明に盛り込むとともに</p>

<p>4 周辺の子育て関連施設や教育施設への負荷に係る配慮について</p>	<p>と。また、緑化地については、適切な維持管理を継続する手法を提案すること。</p> <p>計画地周辺における保育所等の子育て関連施設については、利用者等の急激な増加に対応出来ない状況にあるため、共同住宅の戸数を計画するにあたり、既存の子育て関連施設の利用者等に増加が見込まれる場合には、当該計画中の保育施設の規模等を早期に報告するとともに、既存の子育て関連施設への影響がないことを明らかにすること。</p> <p>また、計画地周辺を学区とする山崎小学校は、市内でも規模の小さな施設であり、当該計画により、大幅に児童数が増加する場合、その教育環境に支障が生じる恐れがあり、本市がその対応を計るためには十分な期間を要するため、増加が見込まれる児童数の予測について、出来るだけ早期に報告すること。</p>	<p>に、管理会社へも伝達します。</p> <p>周辺施設の負担を軽減するため、子育て関連施設として建物内に幼児、学童を対象とする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。保育室についての詳細は未定のため、既存の子育て関連施設の利用者等に増加が見込まれる場合には、当該計画中の保育施設の規模等を早期に報告いたします。</p> <p>また、増加が見込まれる児童数の予測についても早期に報告いたします。</p>
<p>5 歩行者等の安全確保への配慮について</p>	<p>(1) 地域住民や児童・生徒等の歩行及び緊急車両等の通行に支障をきたすことのないよう、安全に十分配慮した道路計画とすること。特に計画地の南西側に接する市道 056-004 号線については、当該市道北西側にカラー舗装やポールを設置する等、歩行者への安全対策を施した幅 1メートルの歩行空間を確保したうえ、幅員 4.5メートルの車道を含む合計 7.5メートル以上に拡幅整備し、整備後は、当該歩行空間を含む幅員 5.5メートルの車道を本市に帰属すること。</p>	<p>(1) 南西側道路(市道 056-004 号線)につきましては 2018(平成 30 年)年 7 月 23 日に届出を行った際の計画通り、道路幅員が 4メートルに満たない道路は中心線より 2メートル後退し拡幅。また、敷地反対側道路境界より 7.5メートル後退し植栽を含む歩道状空地を整備します。ただし、本指導は「当該市道沿いに建ち並ぶ住宅の居住者が、敷地外から道路に出る際に安全が確保されない場合がある。」ことが背景にあると認識しており(まちづくり審議会での参考資料 1-5 引用)、歩行者等の安全確保への配慮について大船警察署と協議をしました。その結果、以下記載の対応案を今後、貴市関係各課、警察署、住民の皆様と協議をし、検討を重ねて参ります。</p> <p>(計画区域内での整備案)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ ガードレールや植栽帯で明確な歩車分離をするのではなく、歩道状空地にラバーポールの設置することで、南西側にお住まいの方の誘導

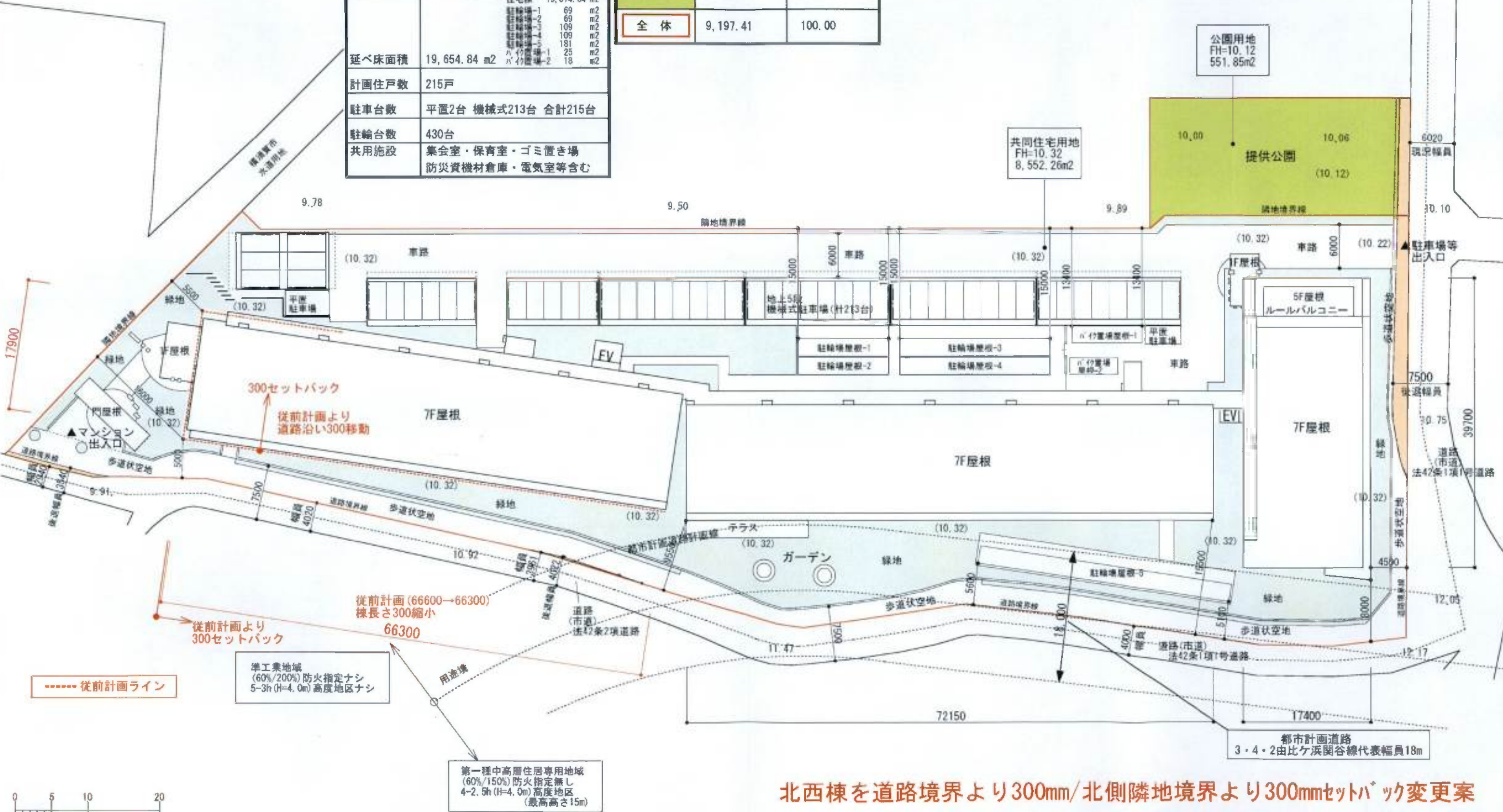
	<p>(2) 駐車場及び駐輪場の出入口については、周辺道路における交通への影響や安全確保に十分配慮し、周辺の交通状況に大きな負荷を生じないような運用を講じること。</p> <p>(1) 計画地は、特定都市河川浸水被害対策法に基づき指定された「境川(柏尾川流域)」内に位置します。同法は、近年、全国で多発する集中豪雨に対する対策を定めたものであり、流域内における開発事業者は、雨水を貯留浸透させる努力をするとともに、新たに雨水浸透阻害行為を行う場合には神奈川県(藤沢土木事務所)の許可を受ける必要があります。</p> <p>計画地は、雨水排水の流末である柏尾川に近く、集中豪雨が発生した際に柏尾川が増水した場合、周辺の雨水排水の流れが阻害される可能性も大きいと、この軽減対策が必要になると考えます。従って、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(以下「開発事業条例」という。)に規定する規模より大きい雨水調整池を設置すること。また、設置後は機能を継続して維持出来るよう管理すること。</p>	<p>を図る。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 歩道状空地の中に車両の一時待避所を設けること。 ・ 歩道状空地の中に自転車専用レーンを設けること。 <p>(計画区域外で検討可能な案)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 道路に速度の低減効果のあるハンプを設置すること。 ・ 時間指定の一方通行を終日一方通行にすること。 ・ 速度制限をかけること。 <p>(2) 駐車場の出入り口に出庫灯やカーブミラーを設置、出入り口付近に停止線等の表示を行きこと、周辺道路における交通への影響や安全確保に配慮します。また、説明会における南西側市道の交通量増加に対するご心配のお声を受け、本計画駐車場から車両が出る際は、原則左折とすることを入居者に促すこととします。</p> <p>(1) 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基準の規定による雨水調整池の規模が 552 トンに対し、この規模より大きい貯留施設(600 トン以上)の設置について、今後、貴市関係各課と協議致します。</p>
<p>6 周辺地域への貢献について</p>		

	<p>(2) 当該開発事業を行うにあたっては、事業者の責務として、環境・美化や防災・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、これまでの地域コミュニティとのつながりの創出のため、新たな入居者が地域町内会への加入を促進するための手法等を講じてください。また、地域のために開放出来る場所の確保や施設の設置等について検討し、このことについて周辺町内会等と十分な協議をしてください。</p>	<p>(2) 環境・美化について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ ディスポーザーの設置を全戸にすることで廃棄物の低減に努めます。 ・ 緑化スペースでの雨水浸透により健全な水環境の維持・回復に寄与します。 ・ 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。 <p>防災・防犯について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 防火水槽 150トンの設置。 ・ 公園を設置します。 ・ 防災倉庫、防災備品の設置をいたします。 <p>また入居者に対し、地域町内会への加入について重要事項で説明いたします。</p> <p>その他、地域のための開放出来る場所の確保や施設の設置については、今後周辺町内会等と協議、検討をして参ります。</p>
<p>7 環境への負荷を低減するための配慮について</p>	<p>(1) 計画建築物については、地球温暖化防止のため、断熱性能の高い建物とし、LED 照明の積極的な採用等により、二酸化炭素排出を低減するとともに、これらに加え、太陽光発電設備などの再生可能エネルギーや蓄電設備の活用等により、年間の一次エネルギー消費量が正味ゼロとなる ZEH-M を目指し計画すること。</p> <p>(2) ごみの発生抑制、再使用、再生利用、適正処理が行えるよう、ごみの分別排出及び資源の保管が可能な集積場所を確保し、共同住宅の入居者に分別方法等の周知徹底に努めること。</p>	<p>(1) 断熱性能の高い建物とすること、LED 照明の積極的な採用、太陽光発電設備の設置などにより、環境の負荷を低減するよう努めます。</p> <p>(2) 全住戸にディスポーザーを設置することでごみの排出を抑え、ごみの集積所の規模は、十分な面積を確保致します。また、入居者に対し分別方法等の周知徹底に努めます。</p>
<p>8 将来の土地利用について</p>	<p>貴社が「当面使用しない」としている当該開発事業区域以外の所有地については、鎌倉市都市マスタープランの土地利用の方針では「産業複合地」と位置付け、その方向性を「産業施設と住宅が調和した良好な環境の実現」とし、地域別方針である「大船市街地域」では「住工や住商の</p>	<p>弊社が「当面使用しない」としている当該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「大規模開発事業の基本事項の届出」ができるのが早くても 2024 年以降となる見込みです。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、貴</p>

<p>9 今後の手続について</p>	<p>混在地は、秩序ある土地利用の誘導を図る」ことを方針の一つとしていることから、今後の土地利用を検討する際には、事前に本市と協議を行ってください。</p> <p>今後、必要となる開発事業条例の手続において、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の更なる精査をするとともに、具体的な公共施設の整備に係る技術審査については、関係機関と十分な協議を行うこと。</p>	<p>市関係各課と事前に協議を行います。</p> <p>今後の手続においても、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の更なる精査をします。また、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>
--------------------	--	---

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	住宅棟 3,692.23 m ²
	駐輪場-1 32 m ² 駐輪場-2 32 m ² 駐輪場-3 52 m ² 駐輪場-4 52 m ² 駐輪場-5 89 m ² 平置駐輪場-1 25 m ² 平置駐輪場-2 18 m ²
延べ床面積	住宅棟 19,074.84 m ²
	駐輪場-1 69 m ² 駐輪場-2 69 m ² 駐輪場-3 109 m ² 駐輪場-4 109 m ² 駐輪場-5 181 m ² 平置駐輪場-1 25 m ² 平置駐輪場-2 18 m ²
計画住戸数	215戸
駐車台数	平置2台 機械式213台 合計215台
駐輪台数	430台
共用施設	集会室・保育室・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 m ²	比率 %
共同住宅用地	8,552.26	92.986
道路用地	93.30	1.014
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