

大規模開発事業説明会開催結果報告書

平成30年8月7日

(宛先) 鎌倉市長



事業者
住所 東京都千代田区大手町 2-1-1
氏名 株式会社ゴールドクレス
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 2-1-1
氏名 株式会社ゴールドクレス
取締役 伊藤 正

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。

事業区域	地名地番	鎌倉市台3丁目 666番1の一部、666番6	
	面積	9197.41	m ²
説明会の開催日時		2018年7月29日 11時~12時05分	
説明会の開催場所		台5-3-7 木広公会堂	
説明会に参加した市民の人数		72	人
添付書類		<input checked="" type="checkbox"/> 市民への説明内容 <input checked="" type="checkbox"/> 説明に使用した資料 <input type="checkbox"/> 説明会で出された市民からの意見 <input type="checkbox"/> その他	

鎌倉市台三丁目計画 説明会議事録

日時	2018年7月29日(日) 11:00~12:05
場所	台5-3-7 末広公会堂
出席者	事業主：株式会社ゴールドクレスト 設計者：株式会社一級建築士事務所アルテ・ワン 近隣住民：72名

1. 本日の説明会についての説明

まちづくり条例に基づき行う説明であり、議事録を作成し鎌倉市へ報告することを説明。

近隣住民は、本事業の公告がされた7月23日から、説明会の報告後(公告後)の翌日より28日間、本事業に対する意見書を市に提出できることを説明。

2. 事業者代表挨拶

ゴールドクレストの[]より挨拶。

3. 事業計画説明

配布資料(案内図・土地利用方針図・各階平面図・立面図・日影図)

パワーポイントスライド資料(案内図・土地利用方針図・各階平面図・立面図・日影図・模型写真)
を用いて、計画の説明

4. 質疑応答

Q. 工事の車両の出入口はどこか、また工事はどの部分から始まるのか。

A. 今回は計画に関する説明会です。施工会社は未定であり、詳しい施工計画も決まっていないため、これらについては後日改めてご説明します。

Q. 南西側道路は通学路になっていて、工事車両が通行することは容認できない。

A. ご意見として頂戴します。

Q. 南西側道路はどのようになるのか。

A. 南西側道路の幅4.0mに満たない部分は、道路の中心線より2.0m敷地側に後退して拡幅します。そこから更に敷地側に3.5m分緑地を含めた歩道状の空地を整備する計画です。

Q. 残地の計画はどうなっているのか。マンションなのか、商業施設なのか。

A. 未定です。今回の開発事業が終わった後に計画します。

Q. 未定といっても、マンションなのか商業施設なのか何か計画があるはずだ。

A. 用途が決まっていない以上、申し上げられないです。状況や規制が変わらなければ、今回のマンションよりずっと高い建物は考えにくいです。

Q. 残地の管理(草刈など)は定期的にするのか。

A. 定期的に管理します。

- Q. (北側) マンションに (他戸建にお住まいの方も) 日が当たらないということか。目の前が壁になってしまう。(同様の意見 他3件)
- A. 今まで建っていなかったところに建物が建つことで、マイナスの影響が出てしまうことは認識しております。どの様な影響がどの程度あるかは個別性があるので、しかるべき資料を用いて、それぞれお話をさせていただきます。北側のマンションへの日影の影響については、お住まいのマンションの地盤や高さがわかる資料を頂きましたらお示し致します。
- Q. 横須賀市所有地との境界線はフェンスをするのか。
- A. 設えは決まっていないが、フェンスで仕切る予定です。
- Q. 日影図に立体駐車場や境界線のフェンスの日影も反映させて欲しい。
- A. お示しします。
- Q. 建物を6階にするとか斜めにするなど、計画を検討して欲しい。
- A. できる事とできない事がございますが、これから皆様のご要望を頂いて計画を検討していきたいと考えています。ただし、階数を減らすというのは事業計画にとっても大きな影響を与えることになるので、非常に難しいことです。
- Q. 盛り土の範囲はどこか、地盤はどのレベルに合わせているのか。
- A. 歩道上空地は現状の道路の高さに合わせて盛土をし、他の部分は地盤を整調するという意味で盛土します。南西側道路より約20cm程度高いところが平均地盤面になります。
- Q. 今の横須賀市の所有地から何センチ地盤は上がるのか。
- A. 78cm程度上がります。
- Q. 盛土を考えると、(北東側) マンションより高いのではないか。
- A. 地盤面に差があると思いますので、資料を頂かないとわかりません。
- Q. 送電線があるがマンションが建っても大丈夫なのか。
- A. 離隔距離などを検討した上で、計画しています。
- Q. 土壌汚染の処理はどうなっているのか。
- A. 前所有者で土壌汚染の処理は終わっています。一部、地下水に汚染の基準を超える物質が出ましたが、その処理も終わっています。処理後の検査は続いています。順調にいけば今年の8月に最後の検査がある予定です。
- Q. 北西側の出入口は車も出入りするのか。
- A. 車の出入りはありません。ただし、路上駐車しないためにも、北西側出入口の敷地内に配送の車等が一時的に止められるように計画しています。
- Q. 意見書の提出期間はいつから28日間なのか。意見書はどこに提出するのか。
- A. 意見書は市に提出していただくものです。今日の説明会を当社が鎌倉市に報告し、市がそれを受理して公告をした翌日より28日間です。スムーズにいけば報告書は1、2週間で出せると思います。
- Q. 訪問者用の駐車場は用意しているのか。
- A. 訪問者用の駐車場は予定しておりません。
- Q. 学区の山崎小学校は生徒数がいっぱい、学童保育もいっぱいな状況だが、鎌倉市の教育委員会との協議はしているのか。
- A. 本計画について市に届け出ているため、教育委員会にもこの規模のマンションができることは伝わっています。

Q. 太陽光パネルの向きはどうか。反射の影響を考慮して計画してほしい。

A. 製品等未定のため一般論としてですが、南方向に角度をつけると思います。ご意見として頂戴します。

Q. 工事によって自宅がきしんだとか、建物ができることによる電波障害は事前に調査して対応してほしい。

A. わかりました。

Q. 南西敷地側にゴミ置き場が数箇所あるがどうするのか。

A. 道路を拡幅整備する計画のため、位置については地元の方と協議させていただきたいと考えてます。

Q. 手続きの全体像がわからない。

A. まず、皆様は本事業に対するご意見を、意見書として出すことができます。

その意見書は市を通じ、事業者の我々に届きます。そして、我々がいただいたご意見に対する回答を見解書として、市にお返しします。その後、市よりその見解書が公告・縦覧されます。

もちろん市を介さず、個別に連絡を頂ければきちんと対応させていただきます。

Q. 説明会はこれで終わりなのか。

A. 今のところ、まちづくり条例上の説明会は予定していません。今後は、町内会とご相談する等して良い形で進めたいと思います。

以上

ご近隣の皆様へ

事業計画のご案内

拝啓 皆様方には益々ご清祥のことと存じます。

この度、神奈川県鎌倉市台3丁目666番1(一部)、666番6(地番)におきまして、

「(仮称) 鎌倉市台3丁目計画」を計画しております。

つきましては「鎌倉市まちづくり条例」に基づき周辺の皆様へ計画の概略をご案内申し上げ

ます。何卒、皆様方の格別のご理解とご協力を賜りますようお願い申し上げます。

敬具

(事業主・お問い合わせ先)

東京都千代田区大手町2-1-1

株式会社ゴールドクレスト

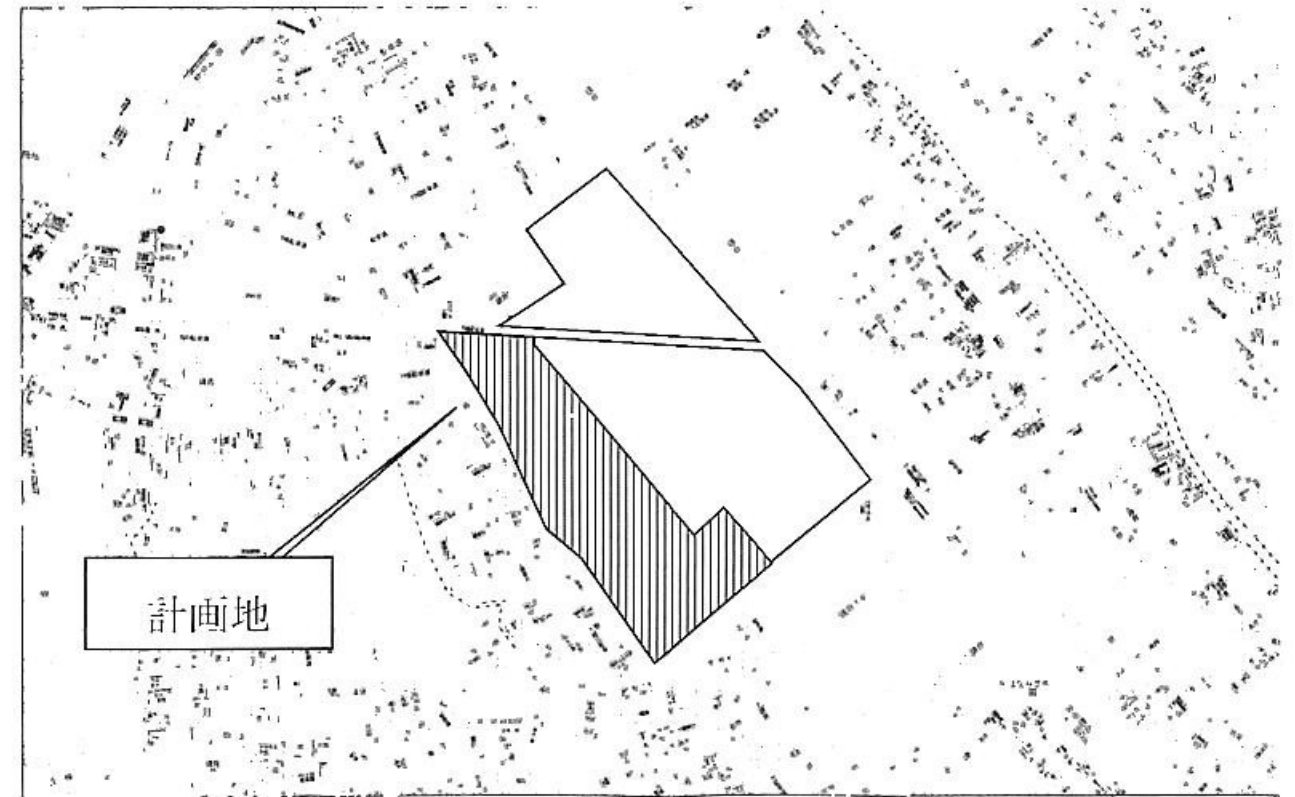
企画開発部

TEL 03-3516-8781

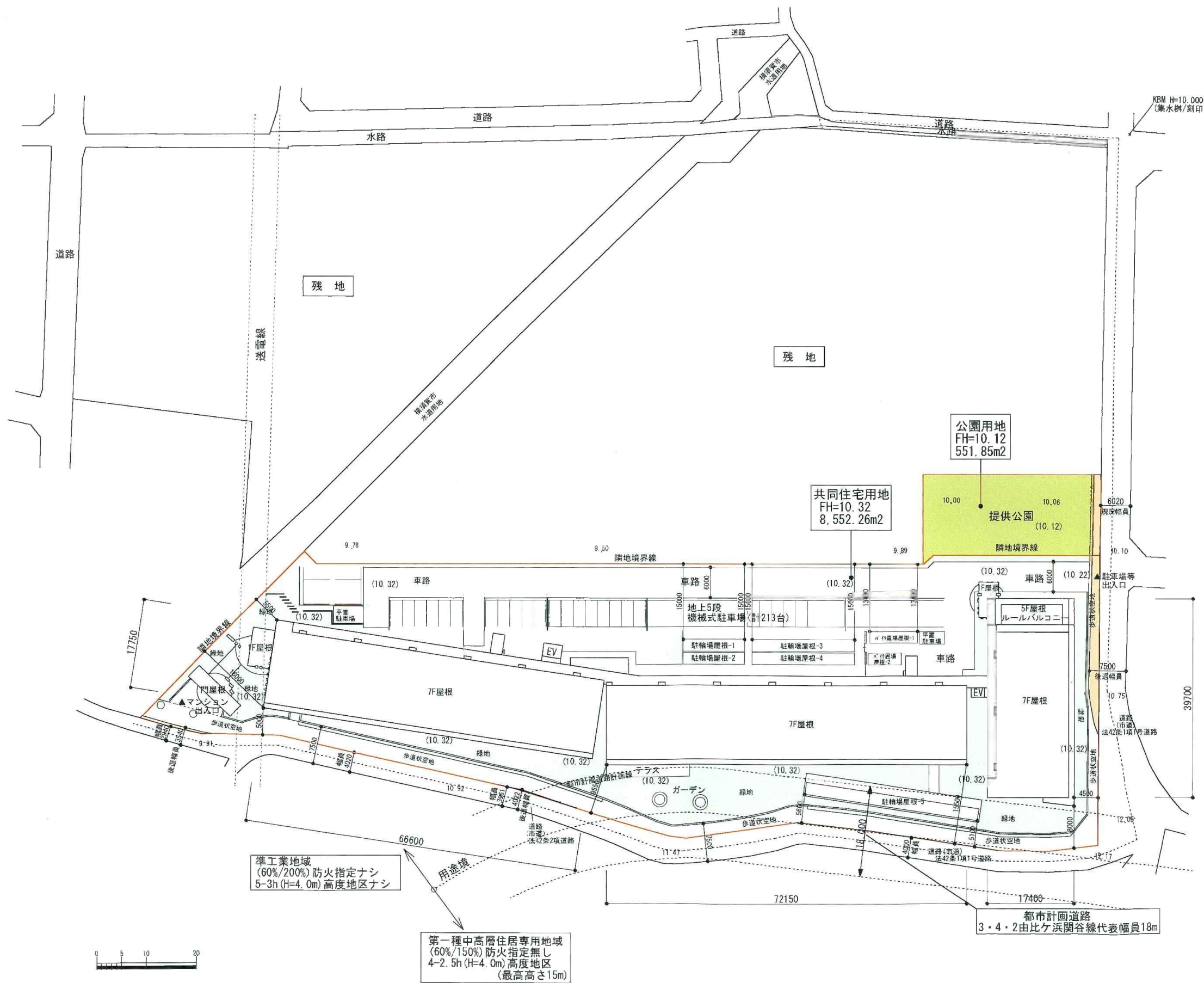
建築概要

名称	鎌倉台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)
建物用途・戸数	共同住宅・215戸
高さ・階数	19.99m・地上7階建
敷地面積	9,197.41㎡
建築面積	3,992.23㎡
延床面積	19,654.84㎡
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等の内容は、関係諸官庁との協議その他により今後若干の変更が生じる場合がありますので、予めご了承ください。



※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。

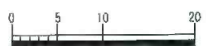


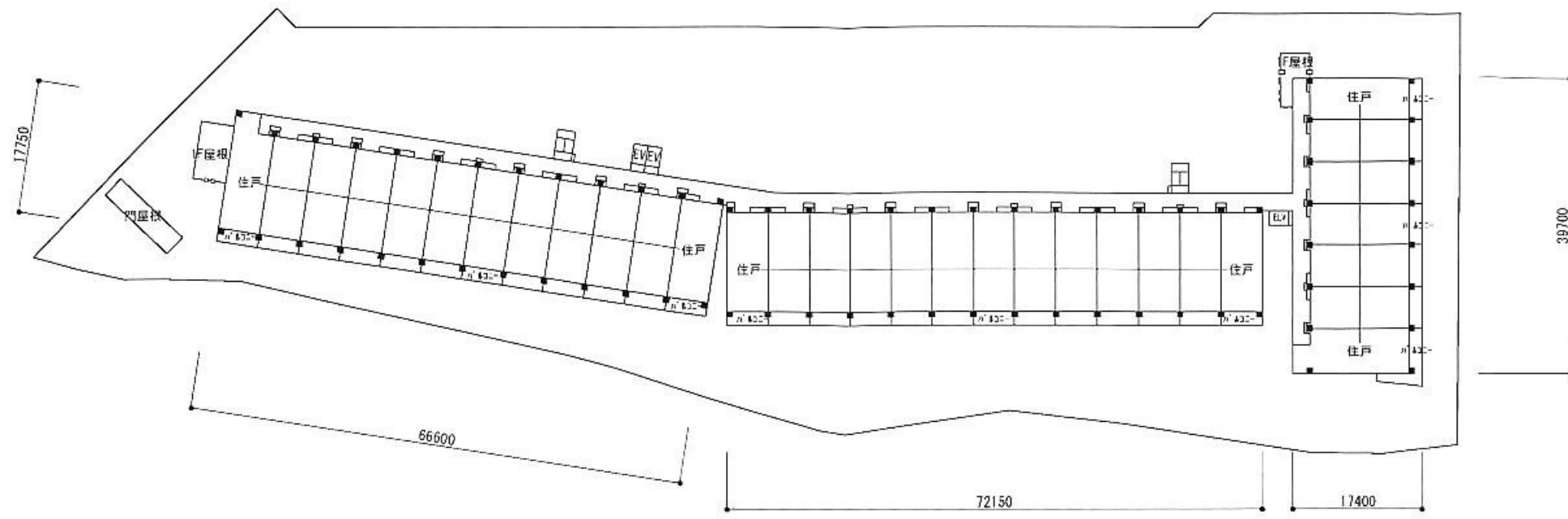
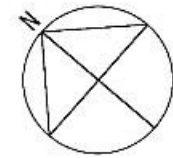
予定建築物の概要	
建築用途	共同住宅
構造・規模	鉄筋コンクリート造 地上7階 高さ19.99m
建築面積	3,992.23 m ²
延べ床面積	19,654.84 m ²
計画住戸数	215戸
駐車台数	平置2台 機械式213台 合計215台
駐輪台数	430台
共用施設	集会室・保育室・ゴミ置き場 防災資機材倉庫・電気室等含む

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

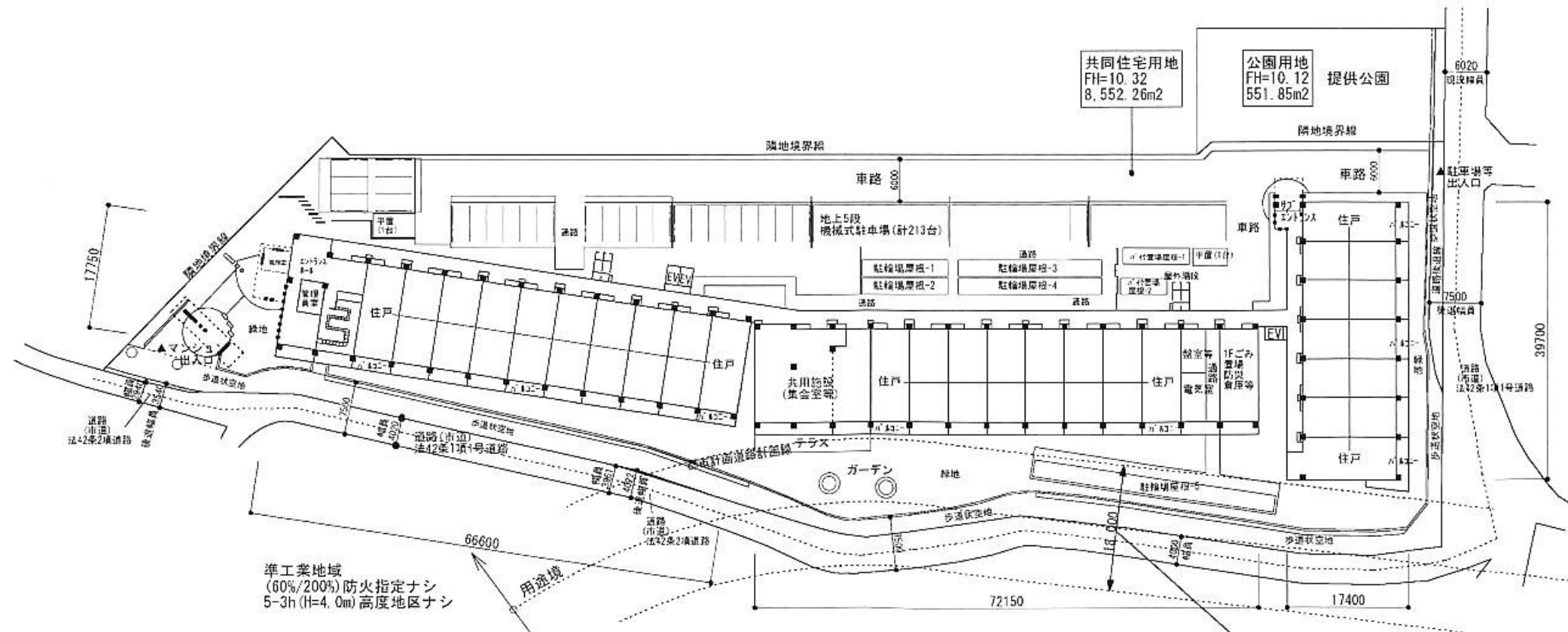
準工業地域
(60%/200%) 防火指定ナシ
5-3h (H=4.0m) 高度地区ナシ

第一種中高層住居専用地域
(60%/150%) 防火指定無し
4-2.5h (H=4.0m) 高度地区
(最高高さ15m)

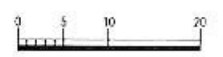




2階平面図



1階平面図



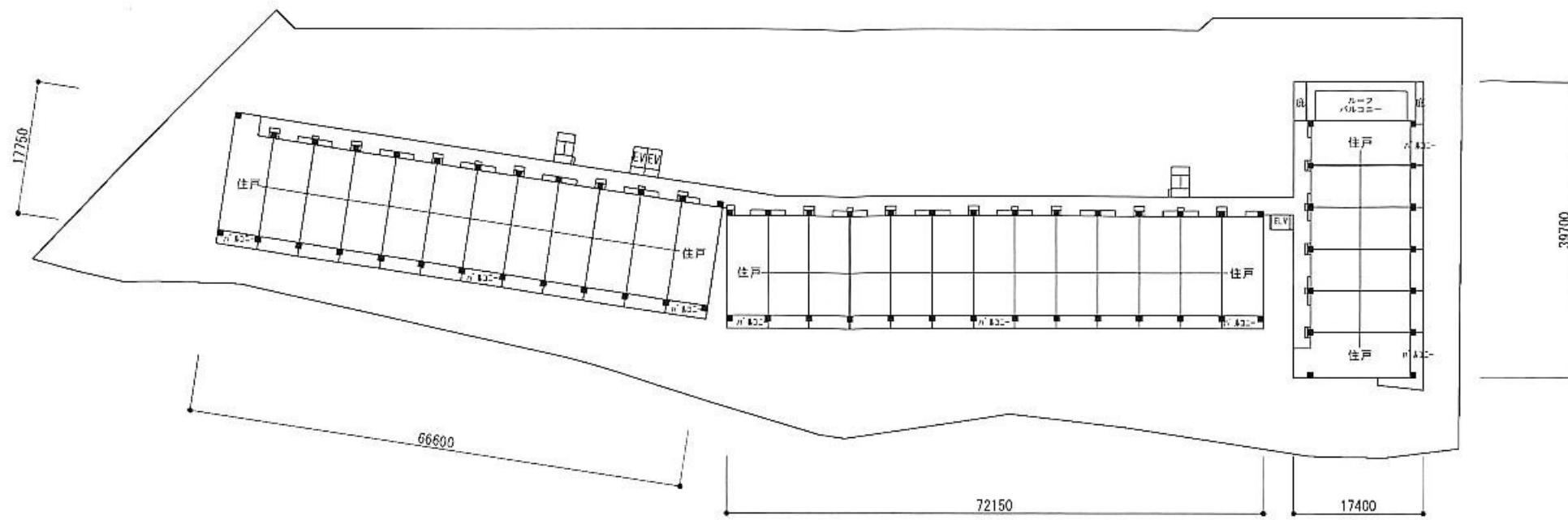
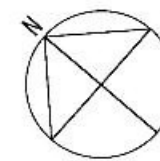
準工業地域
(60%/200%)防火指定ナシ
5-3h (H=4.0m) 高度地区ナシ

第一種中高層住居専用地域
(60%/150%)防火指定無し
4-2.5h (H=4.0m) 高度地区
(最高高さ15m)

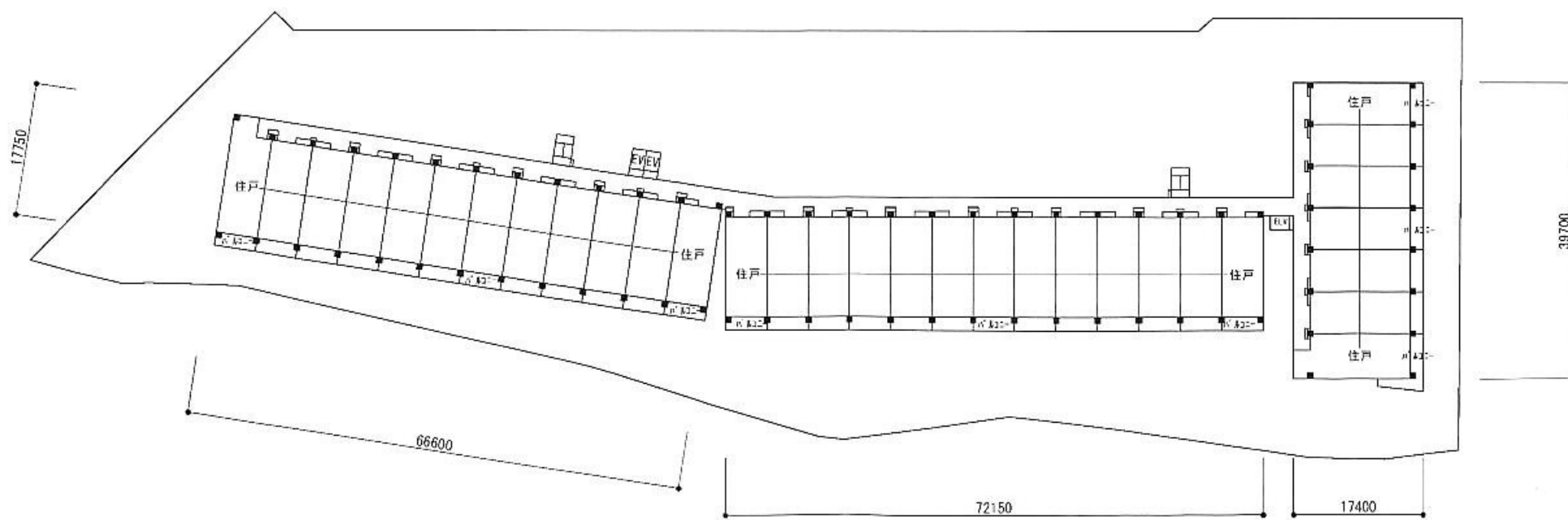
都市計画道路
3・4・2由比ヶ浜関谷線代表幅員18m

※住戸及び共用施設の配置は変更となる場合があります。

Project Title	(仮称) 鎌倉市台3丁目計画	Remarks	Sub Title	1階・2階平面図	Scale	S=1:800	Date		Drawing No.	
---------------	----------------	---------	-----------	----------	-------	---------	------	--	-------------	--

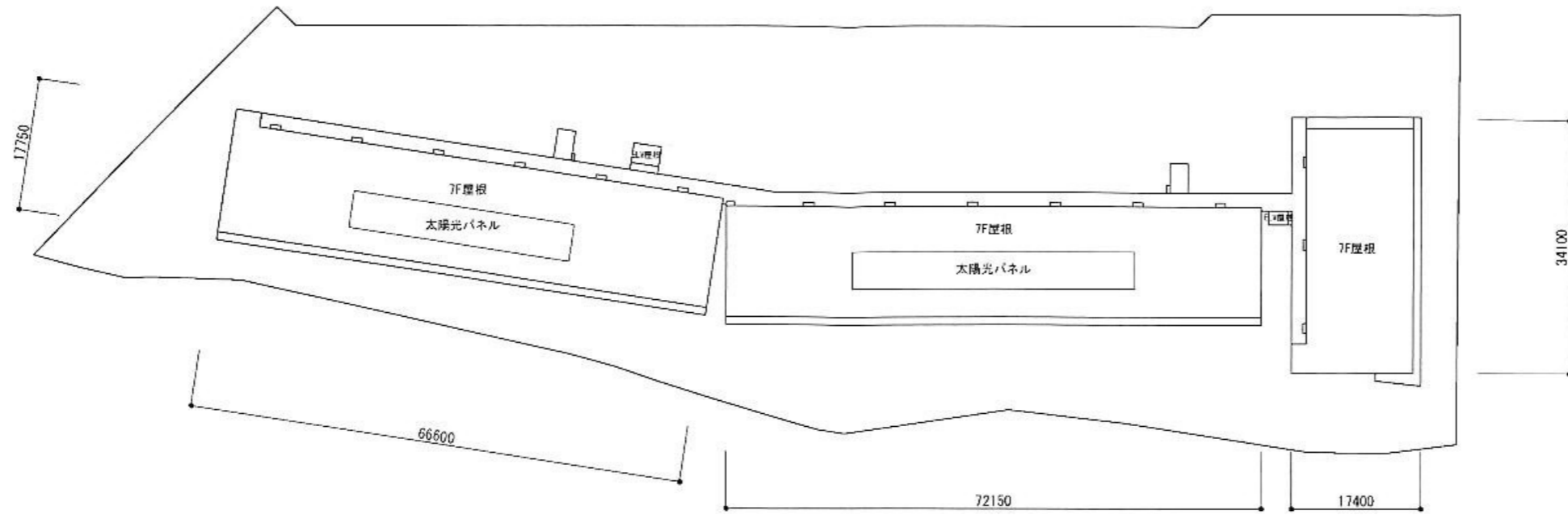
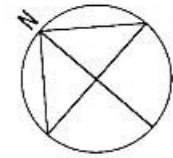


6階平面図

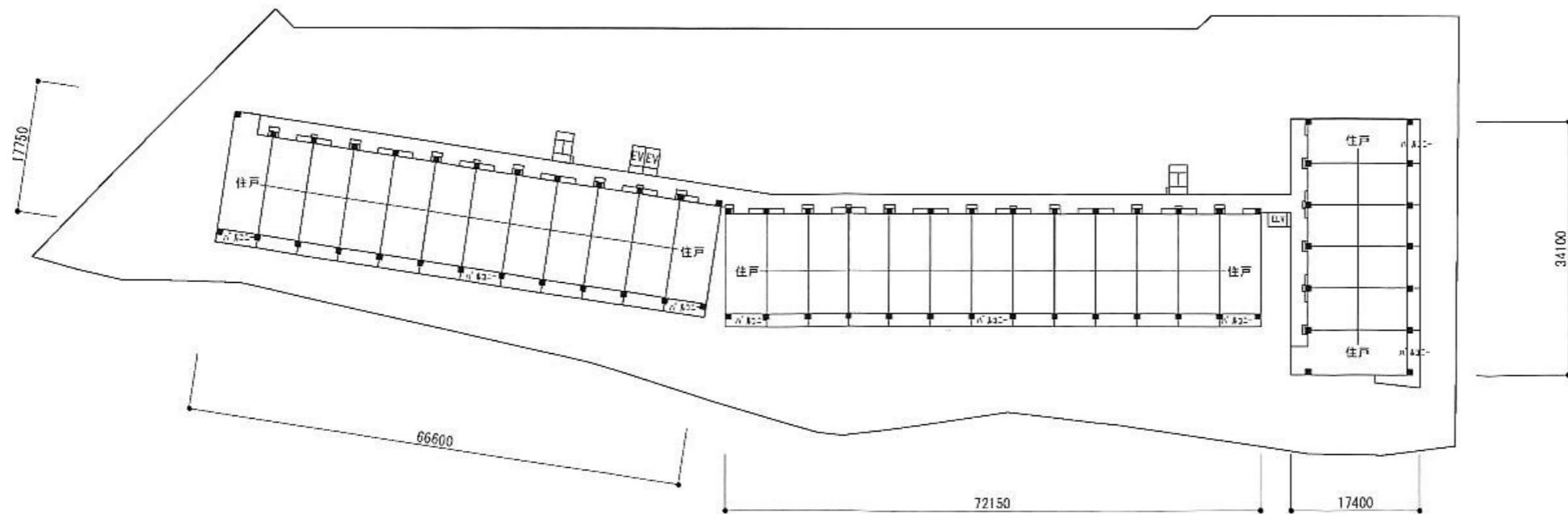


3-5階平面図

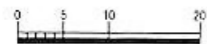




屋根伏図



7階平面図





西側立面図



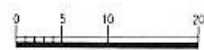
南側立面図



東側立面図



北側立面図



Project Title (仮称) 鎌倉市台三丁目計画	Remarks	Sub Title 計画立面図	Scale S=1:800	Date	Drawing No.
---------------------------------	---------	--------------------	------------------	------	-------------



※計画地周辺家屋の位置、形状については、基盤地図情報を基に表記しているため、実際とは異なる場合があります。

Project Title

(仮称) 鎌倉市台3丁目計画

この日影図は、冬至日(12月22日頃)における計画建物の平均地盤面に、計画建物以外の周辺建物が無いものとして、計画建物により生じる8時から16時までの各時刻毎の日影の外郭線を表したものです。

Remarks

Sub Title

計画建物時刻日影図・冬至日

Scale

S=1:1000

Date

Drawing No.



※計画地周辺家屋の位置、形状については、基盤地図情報を基に表記しているため、実際とは異なる場合があります。

Project Title

(仮称) 鎌倉市台3丁目計画

この日影図は、冬至日(12月22日頃)における計画建物の平均地盤面に、計画建物以外の周辺建物が無いものとして、計画建物により生じる8時から16時までの各時刻毎の日影の外郭線を表したものです。

Remarks

Sub Title

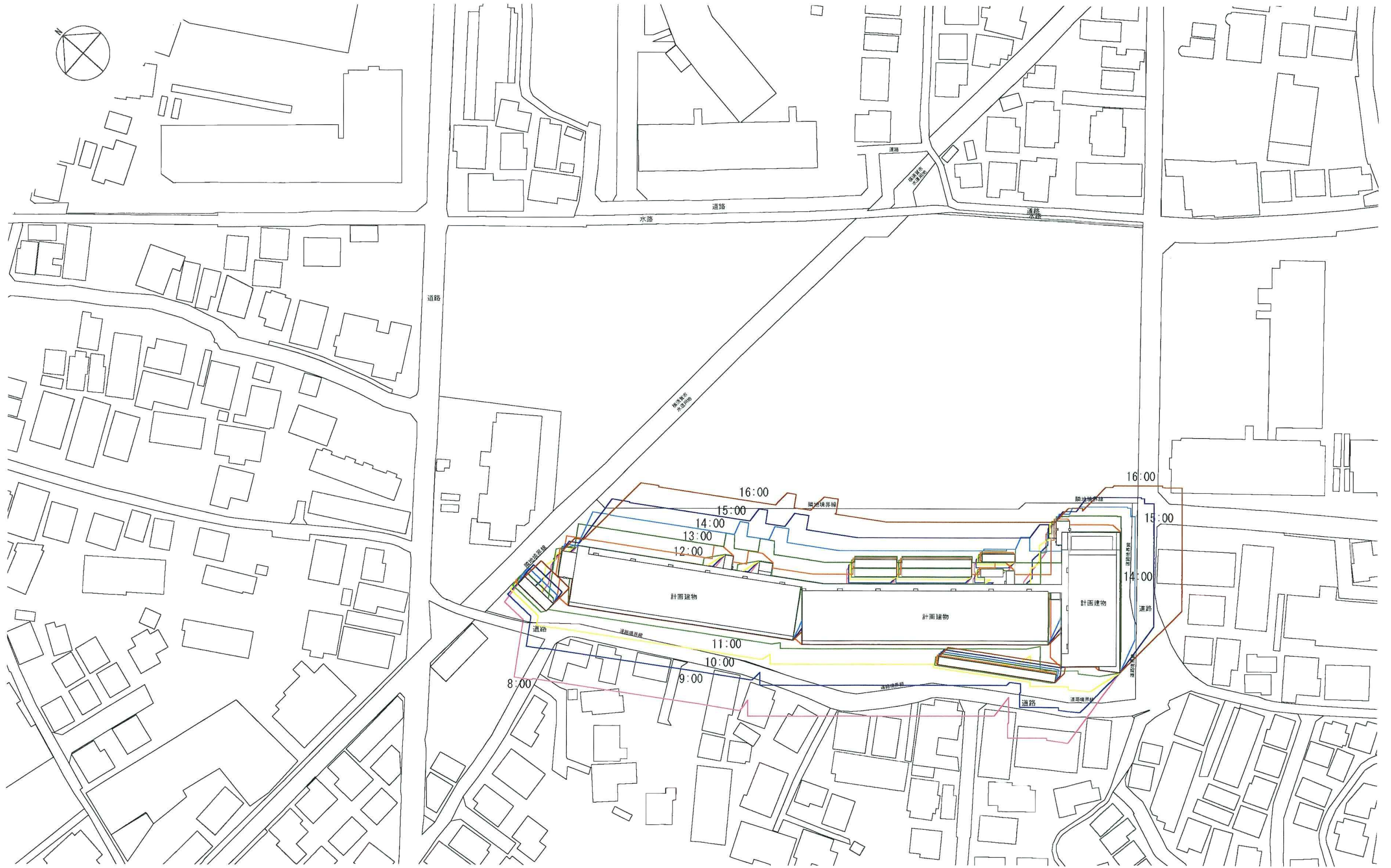
計画建物時刻日影図・春秋分日

Scale

S=1:1000

Date

Drawing No.



※計画地周辺家屋の位置、形状については、基盤地図情報を基に表示しているため、実際とは異なる場合があります。

Project Title

(仮称)鎌倉市台3丁目計画

この日影図は、冬至日(12月22日頃)における計画建物の平均地盤面に、計画建物以外の周辺建物が無いものとして、計画建物により生じる8時から16時までの各時刻毎の日影の外郭線を表したものです。

Remarks

Sub Title

計画建物時刻日影図・夏至日

Scale

S=1:1000

Date

Drawing No.

(仮称)鎌倉市台三丁目計画

事業計画説明

事業者 株式会社ゴールドクレスト
設計者 株式会社一級建築士事務所アルテ・ワン

ご挨拶

拝啓 皆様方には益々ご清祥のことと存じます。

この度、神奈川県鎌倉市台3丁目666番1(一部)、666番6(地番)におきまして、「(仮称)鎌倉市台3丁目計画」を計画しております。

つきましては「鎌倉市まちづくり条例」に基づき周辺の皆様へ計画の概略をご案内申し上げます。

何卒、皆様方の格別のご理解とご協力を賜りますようお願い申し上げます。

敬具

(事業主・お問い合わせ先)

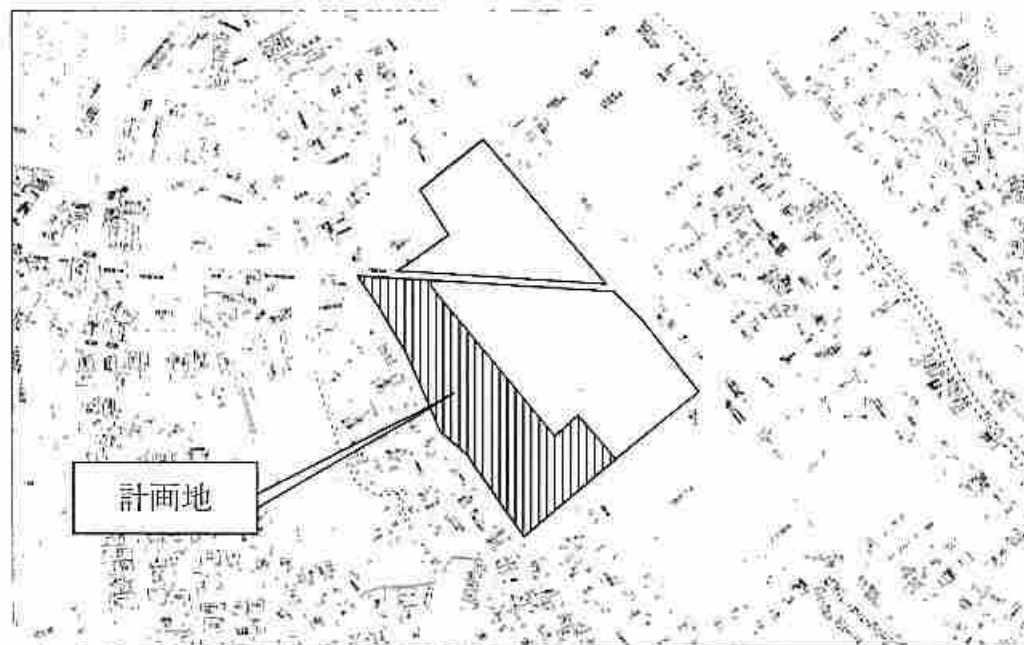
東京都千代田区大手町2-1-1

株式会社ゴールドクレスト

企画開発部

TEL 03-3516-8781

案内図



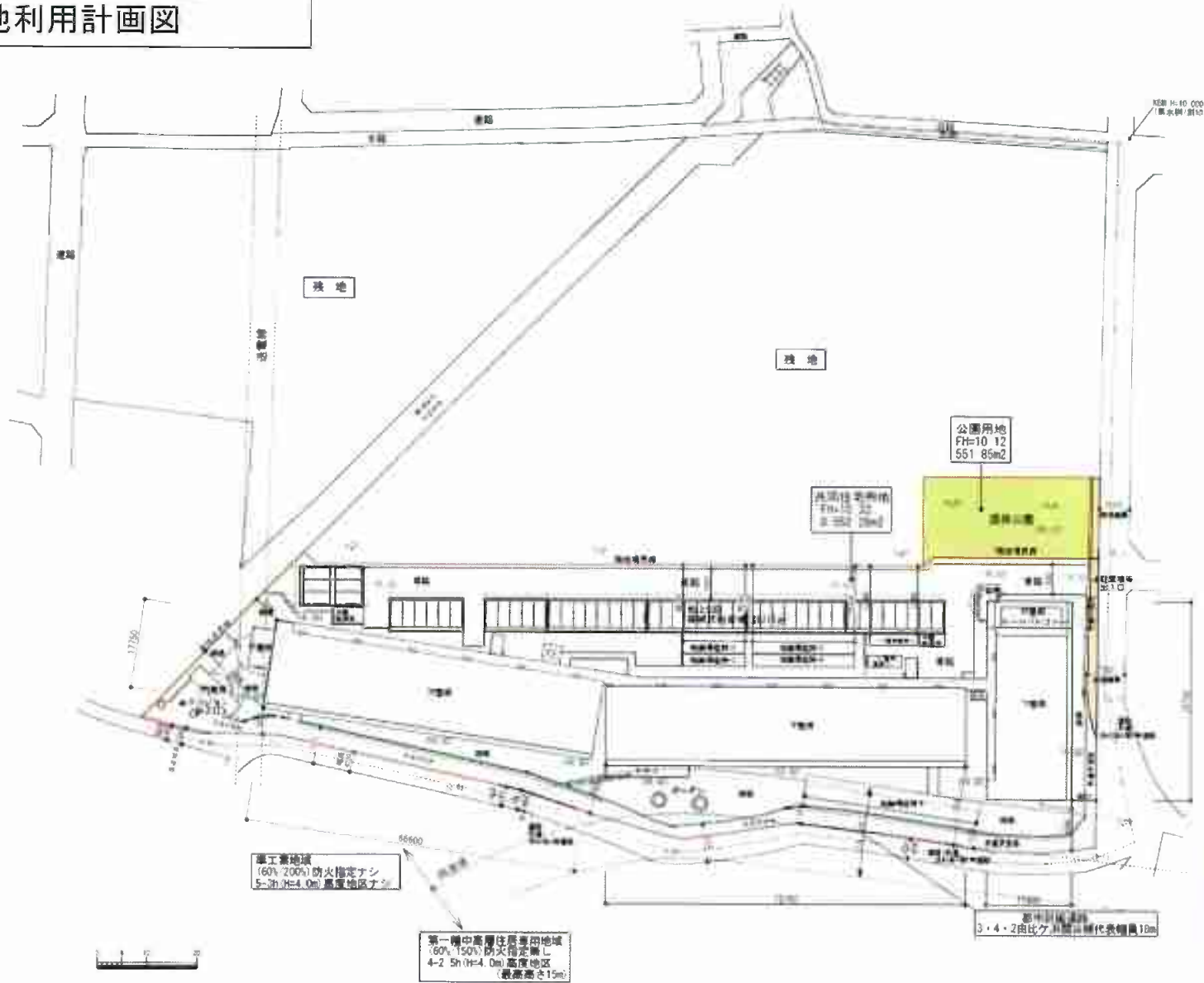
※計画地、周辺の建物は住宅地図をもとにしておりますので、差異がある場合がございます。

計画概要

名称	鎌倉台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若干の変更が生じる場合がありますので、予めご了承ください。

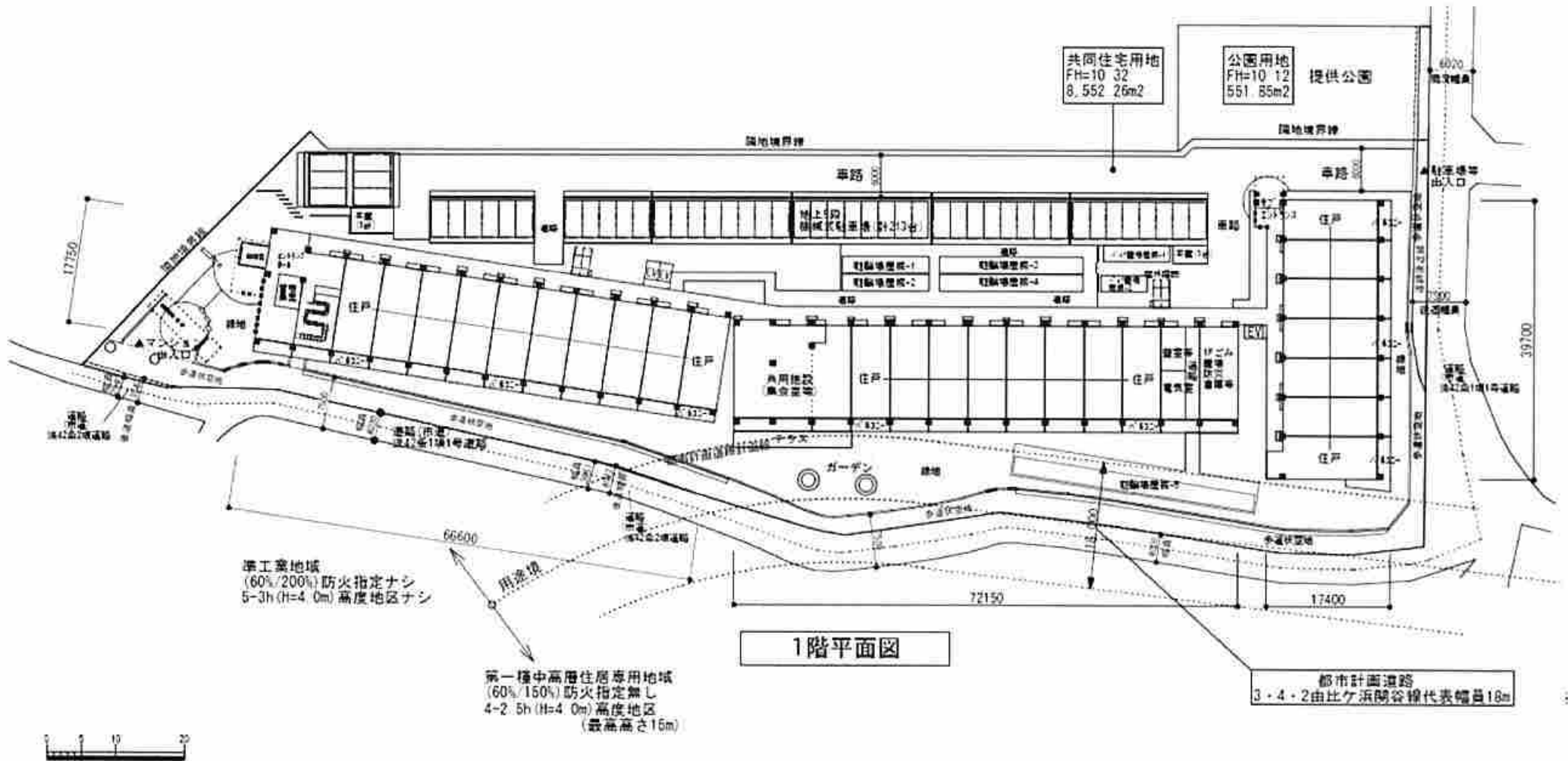
土地利用計画図



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19.99m																			
建築面積	延床面積 3,992.23 m ²																			
	<table border="1"> <tr><td>1階</td><td>312</td></tr> <tr><td>2階</td><td>312</td></tr> <tr><td>3階</td><td>312</td></tr> <tr><td>4階</td><td>312</td></tr> <tr><td>5階</td><td>312</td></tr> <tr><td>6階</td><td>312</td></tr> <tr><td>7階</td><td>312</td></tr> <tr><td>合計</td><td>2,184</td></tr> <tr><td>柱間面積</td><td>23</td></tr> <tr><td>合計</td><td>2,207</td></tr> </table>	1階	312	2階	312	3階	312	4階	312	5階	312	6階	312	7階	312	合計	2,184	柱間面積	23	合計
1階	312																			
2階	312																			
3階	312																			
4階	312																			
5階	312																			
6階	312																			
7階	312																			
合計	2,184																			
柱間面積	23																			
合計	2,207																			
延べ床面積	延床面積 19,654.84 m ²																			
	<table border="1"> <tr><td>1階</td><td>65</td></tr> <tr><td>2階</td><td>65</td></tr> <tr><td>3階</td><td>108</td></tr> <tr><td>4階</td><td>108</td></tr> <tr><td>5階</td><td>113</td></tr> <tr><td>6階</td><td>25</td></tr> <tr><td>7階</td><td>10</td></tr> <tr><td>合計</td><td>534</td></tr> </table>	1階	65	2階	65	3階	108	4階	108	5階	113	6階	25	7階	10	合計	534			
1階	65																			
2階	65																			
3階	108																			
4階	108																			
5階	113																			
6階	25																			
7階	10																			
合計	534																			
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	集会所・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	5.00
全体	9,197.41	100.00

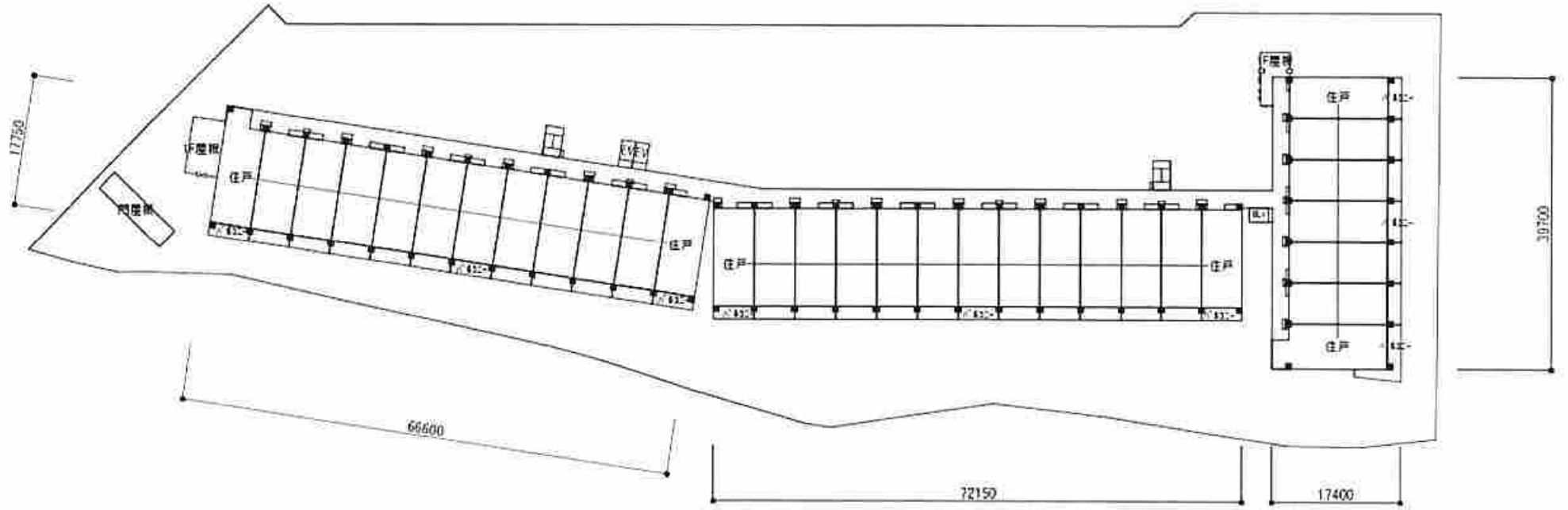
1階平面図



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。

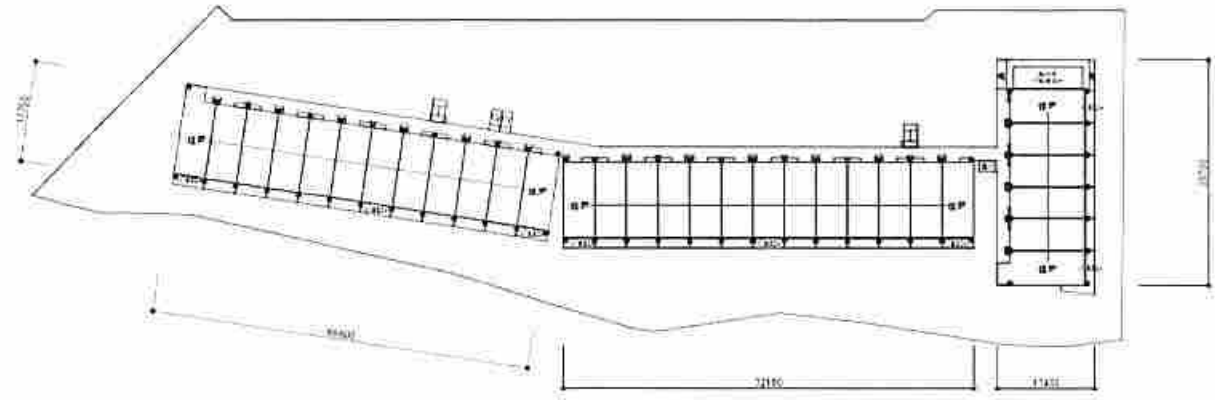
2階平面図



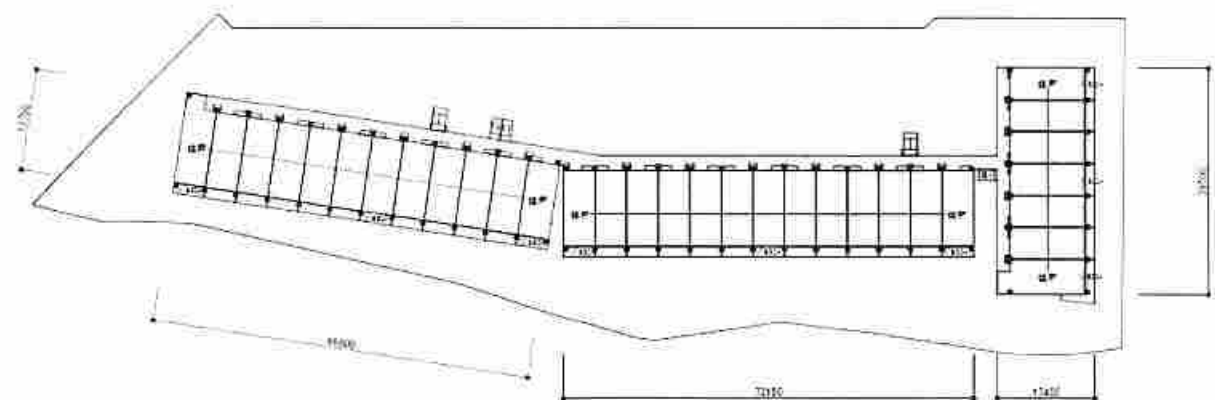
2階平面図



3~5階・6階 平面図



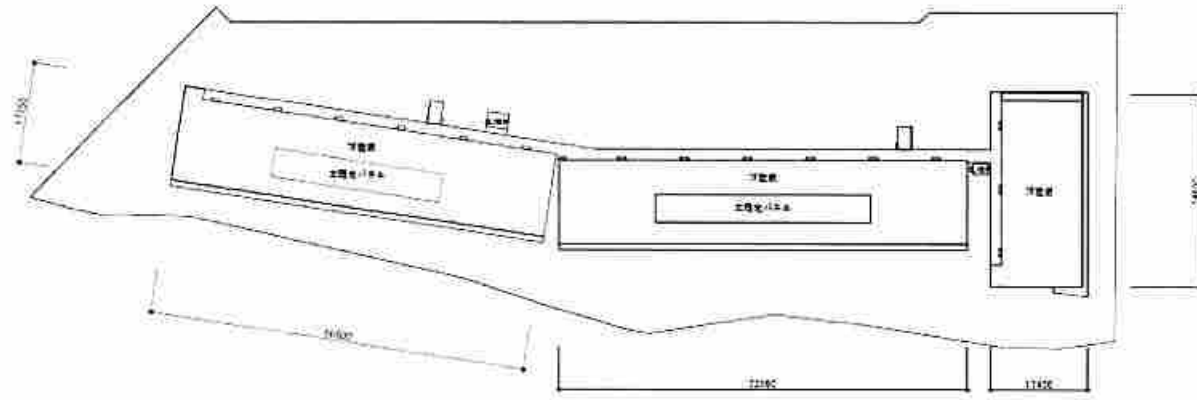
6階平面図



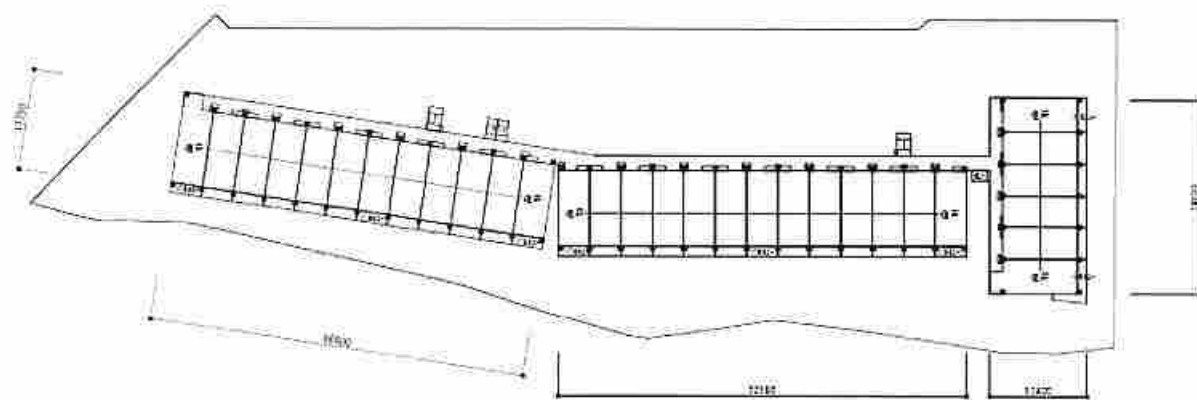
3-5階平面図



7階・屋上階 平面図



屋根伏図



7階平面図



立面图



西侧立面图



南侧立面图



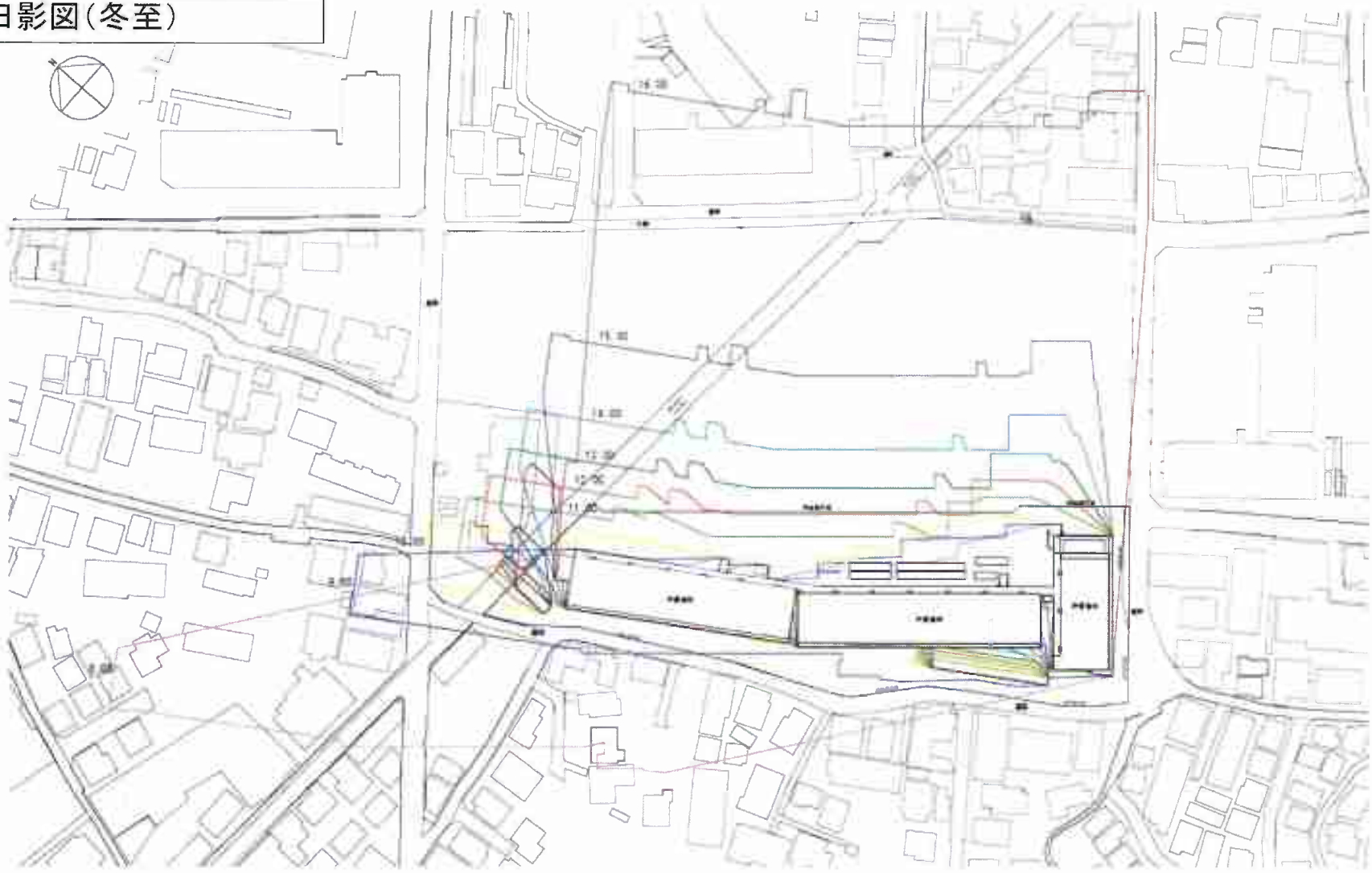
东侧立面图



北侧立面图



日影図(冬至)



※計画地周辺環境の白黒、斜線については、基礎地図情報を基に表記しているため、実際とは異なる場合があります。

Project Title (株)鎌倉市会3丁目計画	この日影図は、冬至日の12月22日における対象建築物の建物影図であり、対象建築物以外の周辺建築物の影は含まれていません。対象建築物により生じる0時から17時までの時間帯の日影の予測値を示したものです。	Remarks	Sub Title 計画建築物時刻日影図・冬至日	Scale S=1/1000	Date	Drawing No.
-------------------------------	--	---------	-----------------------------	-------------------	------	-------------

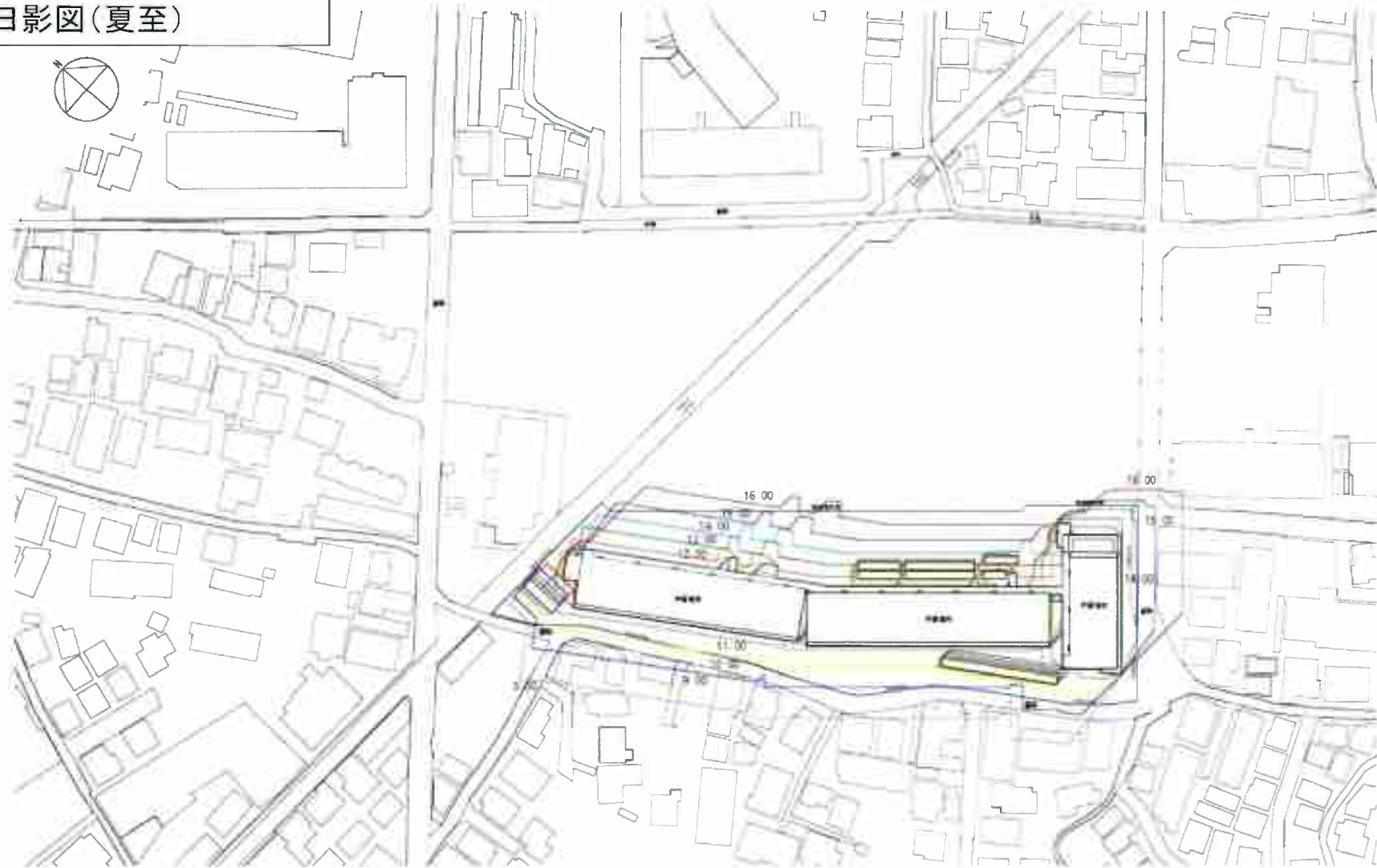
日影図(春秋分)



※計画地周辺の家屋の位置、形状については、基礎地図情報に基づいているため、実際とは異なる場合があります。

Project Title	(仮称)鎌倉市会3丁目計画	この日影図は、①春日12月22日現在における対象建築物の平均地盤面に、対象建築物以外の建築物が立っているものとして、計算機を用いて算出しているものであり、実際の状況と異なる場合があります。	Site Title	計画建築物時刻日影図・春秋分日	Scale	S=1 1000	Drawing No.
---------------	---------------	--	------------	-----------------	-------	----------	-------------

日影図(夏至)



※計画地周辺建物の位置、形状については、基本地図情報をもとに示しているため、実際とは異なる場合があります。

Project Title

(仮称)鎌倉市会3丁目計画

この日影図は、夏至日12月22日午後二時頃の計画建物の平均地盤面にて、計画建物以外の周辺建物の無いものとして、計画建物より北を正とする時刻からの計画建物の日影を表現したものであり、

Remarks

Sub Title

計画建物時刻日影図・夏至日

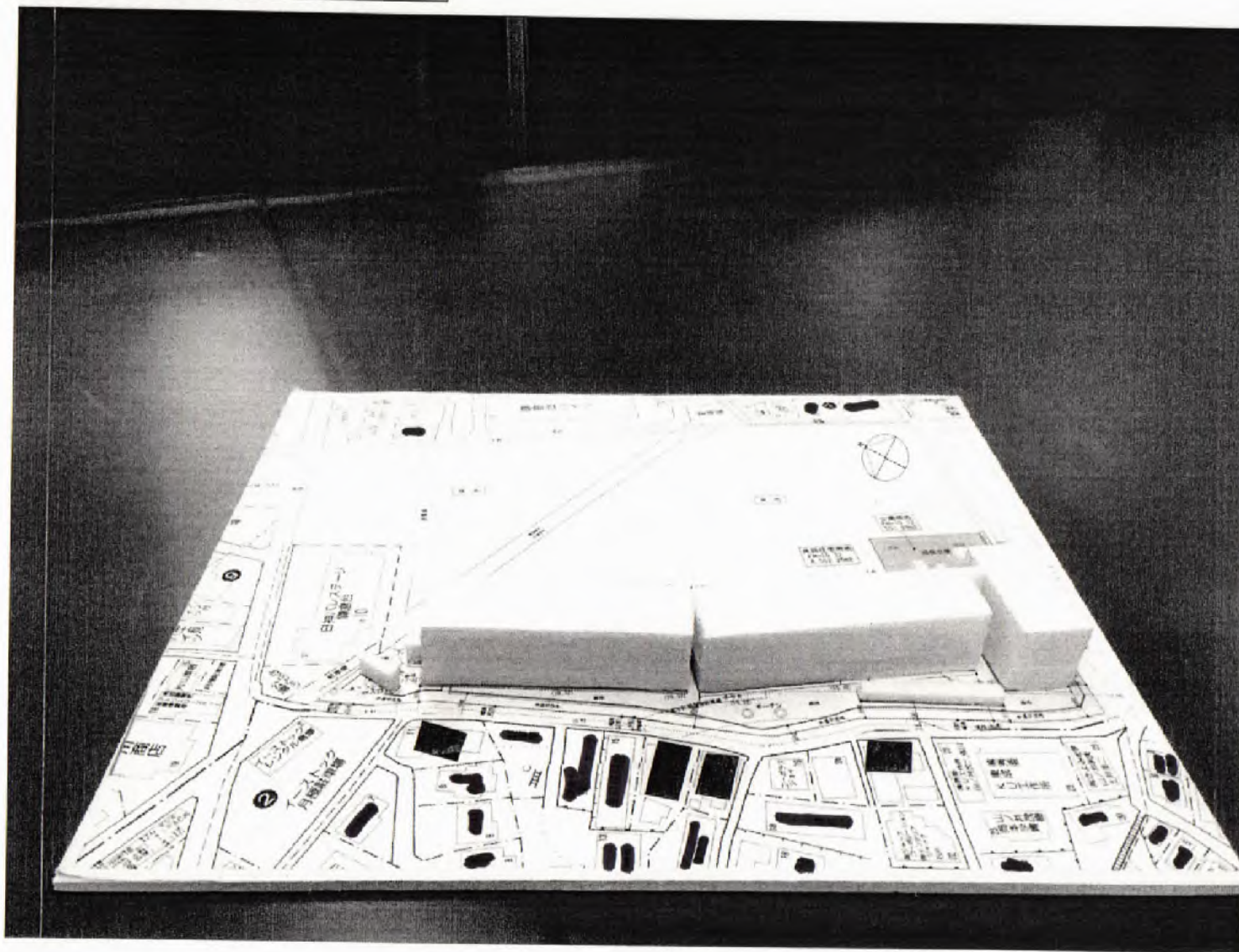
Scale

S=1 1000

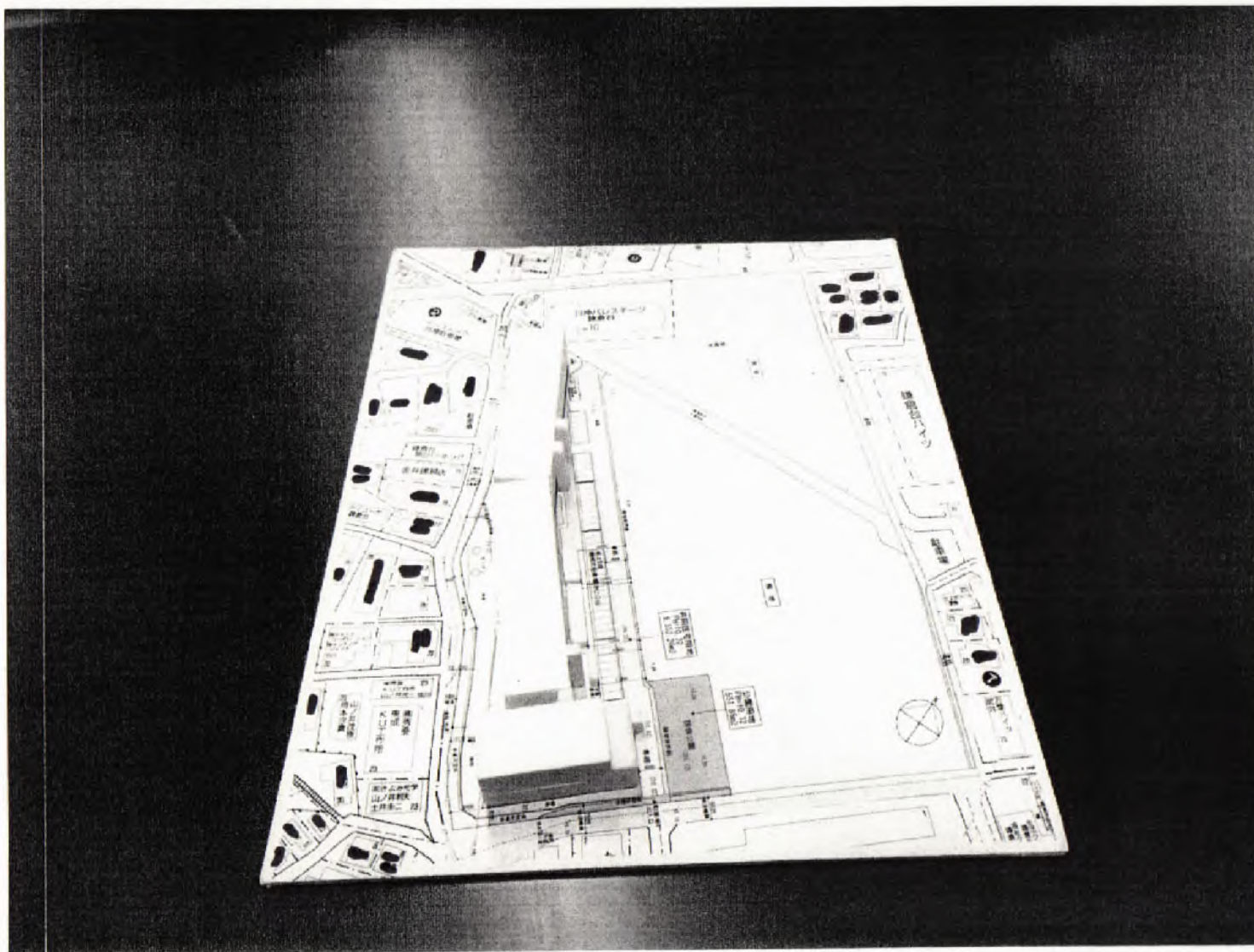
Date

Drawing No.

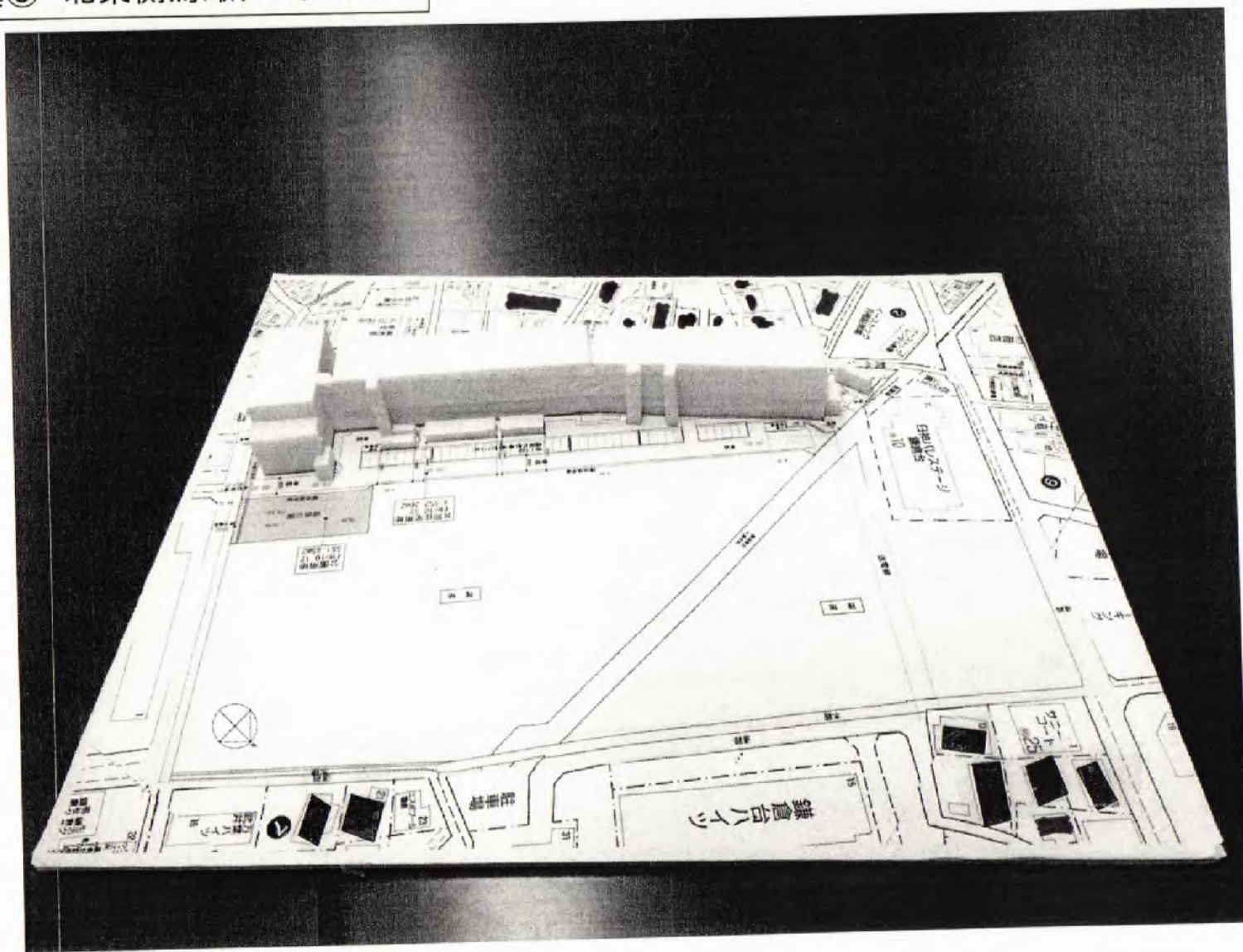
計画模型写真① 南西側鳥瞰アングル



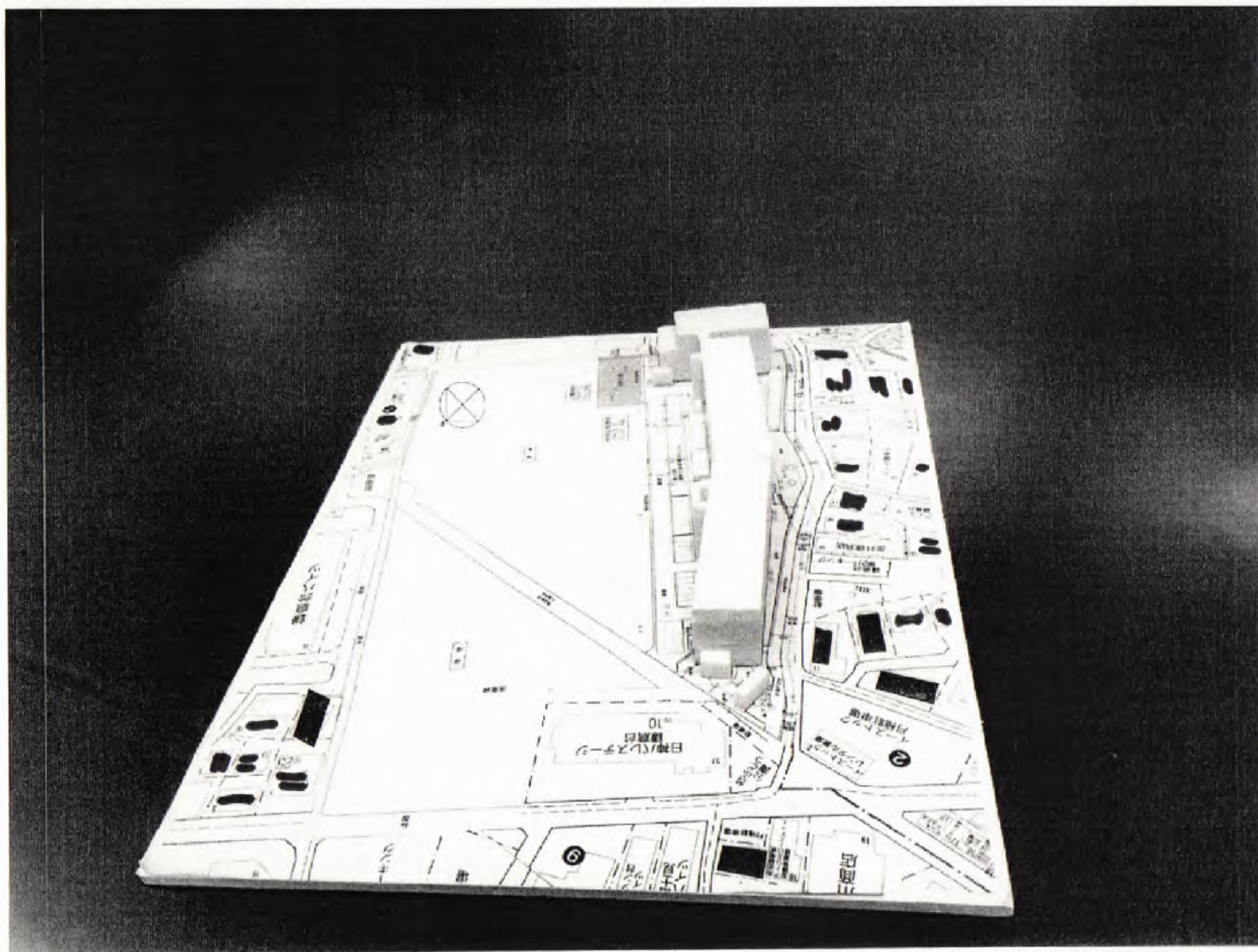
計画模型写真② 南東側鳥瞰アングル



計画模型写真③ 北東側鳥瞰アングル



計画模型写真④ 北西側鳥瞰アングル



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。