

鎌 土 地 第 2 7 6 号 1 4

平 成 2 9 年 3 月 2 4 日

三菱地所レジデンス株式会社
代表取締役 小野 真路 様

鎌倉市長 松 尾 崇



鎌倉市まちづくり条例に基づく大規模開発事業に対する助言又は指導について

鎌倉市まちづくり条例（以下「条例」という。）では、基本理念として「本市のまちづくりは、市民、事業者及び市の相互の信頼、理解及び協力の下に、市民の参画によって行わなければならない。」と定め、市民、事業者及び市の責務を明らかにしており、事業者の責務として、事業者が開発事業を行うにあたっては、良好な環境が確保されるよう必要な措置を講ずるとともに、市が実施する施策に協力しなければならない旨を定めています。

上記に基づき、平成28年8月26日付けで貴社から大規模開発事業基本事項変更届出書の提出がありました「鎌倉市岩瀬1丁目計画」については、次の助言又は指導に即した計画としてください。

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

一定規模の建築物が建設される場合、近接地や周辺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。

2 うるおいのある良好な景観の創出について

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、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。

3 歩行者等の安全確保への配慮について

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。

4 周辺の子育て関連施設への負荷に係る配慮について

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・生徒の予測について、今後、定期的に更新して報告するようにしてください。

5 周辺地域への貢献について

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上させてください。

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。

6 環境への負荷を低減するための配慮について

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。

7 土壌汚染対策について

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、清浄土の埋め戻し等の対応をしていくとともに、地下水についても適切な測定調査（流域・深さ等）を行い、汚染物質の流出入がないように努めてください。

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。

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。

8 今後の手続について

今後、手続が必要となる「鎌倉市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、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。

9 その他

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。

- (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。
- (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。

以上

事務担当

まちづくり景観部

土地利用調整課

内線：2826・2827

