

助言又は指導に対する方針書

平成 23 年 4 月 8 日

(あて先) 鎌倉市長



事業者

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 八木橋 孝男

電話 03-3287-8780

住所 横浜市中区蓬莱町二丁目4番1号

代理人

氏名 藍総合設計株式会社 平山 滋也

電話 045-260-5661

〔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、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 腰越五丁目 686 番 1 ほか 20 筆	
	面積	8,197.34	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
1	<p>現況の地形を活かした造成計画について</p> <p>事業区域に至る道路の勾配と幅員などの状況や既存樹木の状況を踏まえ、現況の地形を活かした造成計画を検討し、搬出土量を低減してください。</p>	<p>造成計画を検討し、搬出土量を低減するよう努めます。</p>
2	<p>緑豊かな住宅地計画について</p> <p>事業区域の生態系や既存樹木の調査結果を踏まえ、生態系への配慮と既存樹木の保全に最大限努めるなど、周辺の緑との連続性を確保するとともに、自然環境と調和した計画としてください。</p> <p>(1) 既存樹木を活かした緑地の配置について</p> <p>ア 公共施設は公園とせずに、既存樹木が活かせる緑地としてください。</p> <p>イ 緑地には、既存樹木を可能な限り移植し、保全してください。</p> <p>(2) 樹木の植栽について</p> <p>鎌倉市開発事業等における手続及び基準等に関する条例に規定される緑化基準とは別に、敷地内や道路内に樹木を植栽し、緑豊かな空間としてください。</p>	<p>一部の緑地を残置する方向で生態系への配慮と既存樹木の保全に最大限努め、周辺の緑との連続性を確保し、自然環境と調和した計画とするように努めます。</p> <p>緑地とする方向で検討します。</p> <p>緑地とした場合は、既存樹木を可能な限り保全します。</p> <p>鎌倉市開発事業等における手続及び基準等に関する条例に規定される緑化基準では緑化率は25%ですが、敷地には25%以上の樹木の植栽をすることを検討し緑豊かな空間となるよう努めます。</p> <p>植栽は開発区域周辺の自然植生種を選定することにより、事業地周辺の自然環境との調和を図ります。</p>

<p>3</p>	<p>周辺環境等への配慮について</p> <p>(1) 雨水排水計画について</p> <p>事業区域が接する西側及び東側道路の雨水排水施設が雨水計画断面を満たしておらず、豪雨の際に雨水が溢れる状況であることから、雨水調整池の排水経路となる西側道路の未整備区間の排水施設も併せて整備してください。</p> <p>また、東側道路の雨水排水施設についても、排水計画に応じて整備してください。</p> <p>(2) 西側道路から見た景観について</p> <p>西側道路から見た事業区域沿いは、既存の自然石の土留めと樹林等の緑が続く風情のある景観であることから、可能な限り保全してください。</p> <p>また、新設する擁壁は、高さを抑え、地下車庫は設けずに、現況の自然石の土留めと緑地帯が連続した景観を再現してください。</p> <p>(3) 事業区域西側への車両の通り抜けについて</p> <p>道路は、防災上の観点から、事業区域西側の道路への通り抜けができるようにしてください。</p>	<p>鎌倉市と協議を行い、西側及び東側道路の雨水排水施設は排水計画に応じて整備します。</p> <p>西側道路から見た事業区域沿いの一部を保全することを検討します。</p> <p>新設する間知ブロック練積擁壁の高さを抑えることについては考慮します。また西側道路沿いには地下車庫は設けず、間知ブロック練積擁壁前面に植栽を施し緑の連続性を図る計画とします。</p> <p>開発区域の高低差により車両の通り抜けは出来ませんが、防災上の観点から人の通り抜けが出来るよう配慮します。</p>
<p>4</p>	<p>地区計画等について</p> <p>宅地内の細分化防止や宅地内の緑化の維持、宅地相互の緑の連続性の維持などにより、良好な住宅地環境を保全するため、地区計画又は建築協定を導入してください。</p>	<p>宅地内の細分化防止や宅地内の緑化の維持、宅地相互の緑の連続性の維持などにより、良好な住宅地環境を保全するため、建築協定の導入については検討します。</p>

5	<p>円滑な工事の実施について</p> <p>事業区域は、腰越小学校及び腰越子ども会館・こしごえ子どもの家に隣接しており、事業区域に至る道路の勾配と幅員などの状況から、工事の施工にあたっては、騒音、振動、粉じん、土砂の搬出入による工事車両の安全対策等に十分配慮し、学校、町内会・自治会や沿道の住民と十分に協議を行い、工事協定を結ぶなどして円滑に工事を実施してください。</p>	<p>工事の施工に当たっては、騒音、振動、粉じん、土砂の搬出入による工事車両の安全対策について十分配慮し、工事着手前に詳細を周知させていただきます。</p> <p>工事協定については施工業者決定後に検討します。</p>
6	<p>その他</p> <p>まちづくり条例に基づく手続(「大規模開発事業基本事項届出」)は、具体的な公共施設の整備に係る技術審査を行うものではないため、今後、公共施設の整備その他については、関係各課との協議を踏まえて設計してください。</p>	<p>公共施設の整備その他については、関係各課との協議を踏まえて設計します。</p>