

助言又は指導に対する方針書

平成24年10月12日

(あて先) 鎌倉市長

住所 東京都新宿区西新宿一丁目26番2号

事業者 氏名 野村不動産株式会社 住宅事業本部

事業開発三部長 神保憲之

電話 03-3348-9041

住所 東京都江東区新砂一丁目1番1号

代理人 氏名 株式会社竹中工務店

東京一級建築士事務所 菅 順二

電話 03-6810-5000

〔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	鎌倉市岩瀬一丁目27番15外1筆
	面積	5264.51㎡
項目	助言又は指導の内容	助言又は指導に対する方針
	別紙の通り	別紙の通り

(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
まちづくり 施策の推進 について	<p>事業区域は「大船駅周辺地区都市づくり基本計画（案）」及び「鎌倉芸術会館周辺地区のまちづくり方針」において、「都市型住宅ゾーン」に位置付けています。「都市型住宅ゾーン」は、「大船駅周辺地区都市づくり基本計画（案）」における将来イメージとして、建物の不燃化、耐震化等の誘導など総合的な環境整備を進め、住環境の整備と防災性の向上に努めるとしてしています。また、「鎌倉芸術会館周辺地区のまちづくり方針」における土地利用の方針では、若年層やファミリー層が定住できる良質な住宅・住環境の確保とともに、周辺環境の整備に合わせた老朽社宅群の計画的な更新として、オープンスペースや住棟デザインなどを周辺環境の向上に寄与するように、社宅団地の計画的な更新を図ることとしています。土地利用に当たっては、これらのまちづくり施策は、市民参画により進められてきたものであることを踏まえ、土地利用に当たっては、周辺住民の意見を反映しながらまちづくり施策を推進するとともに、下記に示す項目について検討を行い、良質な住環境の整備、向上に努めてください。</p>	<p>「大船駅周辺地区都市づくり基本計画（案）」、「鎌倉芸術会館周辺地区のまちづくり方針」、その他、「鎌倉市都市マスタープラン」など、市の施策と合致する計画とすることは勿論、今後の計画には周辺住民の方々のご意見も可能な限り反映できるよう検討を重ねながら、周辺環境と調和した集合住宅となるよう、整備・向上に努めます。</p>
建築物の配置計画等について	<p>事業区域周辺の建築物の配置状況を踏まえ、周辺住環境や景観への影響に配慮した計画としてください。</p> <p>(1)周辺建築物の日照やプライバシーの確保等のため、周辺建築物と予定建築物との離隔距離をできる限り確保して下さい。特に、予定建築</p>	<p>周辺建築物への日照やプライバシーの確保等についてはできる限りの配慮をして参ります。予定建築物の南棟が隣接する共同住宅との離隔距離については、可能な限り確保できるよう、予定建築物、駐車場等の配置の見直しも含めて、更なる検討を進めて参ります。</p>

	<p>物の南側棟が隣接することとなる、事業区域の西側及び東側にある共同住宅については、予定建築物による影響が大きいことから、予定建築物、駐車場等の配置について全体的に見直しを行うことなどにより、十分な離隔距離が確保できるよう検討してください。</p> <p>(2)周辺建築物と予定建築物の相互の居住者のプライバシーの確保と防犯のため、予定建築物のバルコニー、建物の廊下や階段への目隠しパネル等の設置や窓ガラス等の仕様について検討してください。</p>	<p>(2) 周辺建築物へのプライバシー対策については、窓ガラス等の仕様、共用廊下、階段の目隠し対策、更に、中高木をはじめとした植栽帯を配置することなど、可能な限り緩和できるよう検討を行った上で、開発事業条例の手続きの中で関係各課と協議を重ねて参ります。</p>
<p>駐車場の配置計画・形状等について</p>	<p>駐車場の配置や形状等が予定建築物の配置に大きく影響することなどから、周辺住環境や景観への影響に配慮した計画としてください。</p> <p>(1)周辺建築物の日照の確保、立体駐車場の圧迫感の軽減、騒音等の影響を考慮し、隣接する建築物との離隔距離をできる限り確保するとともに、平置き駐車場又は地下式駐車場へ変更するよう検討してください。さらに、意匠については周辺の建築物と調和したものとし、周囲の緑化について検討して下さい。</p> <p>(2)周辺住環境や景観に配慮した予</p>	<p>(1)・(2) 駐車場の仕様については、頂戴した助言・指導、更に、周辺建物居住者様のご意見も鑑み、地下ピット式へ変更する方向で検討を重ねておりますが、「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」に規定されている、事業区域外での駐車場の確保との関連性もあることから、開発事業条例の手続きにおいて関係各課と十分に協議を行い、決定致します。</p>

	<p>定建築物の配置の見直しにより、事業区域内での駐車場台数の確保が困難となる場合には、「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」に規定されている、事業区域外への駐車場の確保についても検討してください。</p>	
<p>緑化の推進等について</p>	<p>事業区域は、「鎌倉市緑の基本計画」において、緑化重点地区（大船駅周辺地区）及び緑化地域候補地と位置付けられていることを踏まえ、緑化の推進に努めてください。</p> <p>(1)事業区域全体について、出来る限り既存樹木の保存・活用を図りながら十分な緑化を行い、さらに提供公園と一体となるような植栽の配置などによって、より多くの緑量を確保し、緑の景観の創出に努めてください。</p> <p>(2)事業区域の境界部分や予定建築物の周囲には、十分な植栽を配置し、予定建築物の圧迫感を軽減するよう、低木・中木・高木を適切に配置し、良好な景観の創出に努めてください。</p>	<p>(1)・(2)</p> <p>既存樹木を調査した結果、保存状態等により保存は困難ですが、予定建築物の周囲には中高木からなる並木と、低木などを複合した、地域の核となる緑量のある沿道空間を創出することで、予定建築物の圧迫感を軽減を図るとともに、緑化部分と提供公園の一体感の創出に努めます。</p>
<p>北側道路の拡幅整備について</p>	<p>事業区域の北側道路については、ゆとりある交通環境とより良いまち並みの整備を図るため、提供公園が接する部分も含めて周辺道路の整備状況に合わせて拡幅整備（6.0メートル以上）を行い、整備後は全ての拡幅部分を市へ帰属するようお願いいたします。</p>	<p>事業区域北側道路につきましては、歩行者の安全確保、更に周辺道路の整備状況に合わせ、拡幅整備する方向で検討致します。当該拡幅整備部分の取り扱いにつきましては、開発事業条例において関係各課と協議を重ねて参ります。</p>

<p>工事の実施について</p>	<p>工事の施工に当たっては、騒音、振動、粉塵による影響の低減に努め、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、沿道の住民、商店会等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>工事の実施に際しては、十分な安全対策を講じることは勿論、振動、騒音については施工方法、施工機械を吟味し、周辺にお住まいの方と十分に協議し、協定書を締結するよう努め、円滑な工事の実施に努めます。</p>
<p>その他</p>	<p>鎌倉市まちづくり条例に基づく手続き（「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計画してください。</p>	<p>公共施設の整備については、開発事業条例において、関係各課と十分に協議を行い、その指導をもとに計画して参ります。</p>