

第 39 号様式 (第 42 条)

大規模開発事業説明会開催結果報告書

平成 28 年 9 月 27 日

(宛先) 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 小野 真 印
 電話 045 (224) 2942

代理人

住所 東京都港区芝二丁目 32 番 1 号
 氏名 株式会社長谷工コーポレーション
 狩野 祐司
 電話 03 (5765) 1141

(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	鎌倉市岩瀬一丁目 1 番 1、117 番 1、27 番 8	
	面積	26,048.15 m ²	
説明会の開催日時		平成 28 年 9 月 16 日 (金) 午後 7 時から 平成 28 年 9 月 18 日 (日) 午前 10 時から	
説明会の開催場所		鎌倉市大船 6-1-2 鎌倉芸術館「集会室」(※両日とも)	
説明会に参加した市民の人数		75 97	人 (9/16) 人 (9/18)
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 checked="" type="checkbox"/> 説明会で出された市民からの意見 <input type="checkbox"/> その他	

鎌倉市岩瀬一丁目計画説明会議事録

1. 概要

【日時】2016年9月16日(金) 19:00~21:05

【場所】鎌倉芸術館 3階 集会室

【内容】「鎌倉市まちづくり条例」に基づき、計画概要説明書に沿って基本事項の説明実施。

【参加者】事業者側：三菱地所レジデンス㈱

㈱長谷工コーポレーション 狩野祐司、

㈱ティーズプランニング

近隣側：住民等75名

【資料】解体工事における事故のご報告

①計画概要基本事項(建物規模・用途)、

②建物計画(土地利用計画図・配置図・平面図(各階)・立面図)

③日影図(既存建物・計画建物(冬至・春秋分))

2. 質疑応答

解体工事の事故に関する質問事項

(鎌倉市在住男性)

第3工場の建物が敷地の内側に倒れてしまったのに、何故、建物外周の防音パネルも崩れてしまったのですか。

(事業者) 建物外周部の防音パネルは、自立しない為、解体する建物に緊結しており、建物が倒れたことによって緊結されていた防音パネルも同様に倒れてしまいました。

(横浜市在住男性)

作業員がケガをされたとの事でお気の毒ですが、今回の事故で建物が崩れてしまった為に、アスベストが外部に飛散してしまったのではないですか？環境への影響が心配です。

(事業者) 第3工場のアスベストは、2カ所でアスベストを発見し、2回に分けて作業、7月1日、7月26日の作業で全て除去し、神奈川県に届け出しております。今回の事故によってアスベストが飛散することはございません。

(横浜市在住男性)

元々、アスベストが使用されていた箇所は第3工場のどこですか。

(事業者) 第3工場の全体で使用されていた訳ではございません。廊下の天井に局所的に使用されておりました。除去作業に際しては、法令で決められており、外部に飛散しないよう密閉した上で除去しております。外部への飛散については、作業前、作業中、作業後とモニタリングしており、測定結果より外部への飛散は確認されませんでした。※測定結果報告書を投影し説明。

(横浜市在住男性)

そういった報告書については公開して頂きたいです。

(事業者) 承知いたしました。

(鎌倉市在住男性)

崩れた建物の周辺にはガラスも落ちているので飛散が心配です。崩壊した建物には安全対策工事でネットで覆っていますが、他の建物も安全対策として同様にネットを張ってください。

(事業者) 道路に近接した建物については、ネット養生をさせていただきます。

(鎌倉市在住男性)

台風が近づいてきていますが、強風で更に建物や防音パネル等が崩れるようなことはないですね。

(事業者) 接近している台風に備えて、防音パネルを建物に緊結させている箇所の総点検をしております。また、飛散のお恐れがある物についてはネット養生致しております。

(鎌倉市在住女性)

先日、追加でアスベストが確認され、9月28日まで作業をするという案内がありましたが、アスベストはどの場所で確認されたのですか。

(事業者) 先日ご案内させて頂いたアスベストに関しては、敷地北西にある第2工場のダクトの保温材に使用されていました。

(鎌倉市在住女性)

アスベストを除去する時は、ある程度密閉して作業をするのですよね？

(事業者) アスベストが外部に飛散しないよう完全に密閉した上で除去致しております。従前のご案内では、9月28日の完了を予定しておりましたが、この度の事故により数日程度遅れる可能性がございます。遅れる場合には改めてお知らせ致します。

(鎌倉市在住男性)

今回の事故について、原因を調査中とのことですが、結果の報告については説明会を開いて説明してもらえるのです。

(事業者) 説明会でご報告するかは現状、決めかねておりますが、労働監督署の指示に従い皆様にご説明、ご案内させていただきます。

計画概要に関する質問事項

(横浜市在住男性)

計画敷地の北側道路については、4m道路としてセットバックするだけの計画ですが、当該道路は抜け道にもなっており、車の通行が多いのに歩道もありせん。更にその北側道路側に公園をつくる計画にもなっており、北側道路にこそ子供たちの安全を考えても歩道が必要だと思えます。せめて道路幅を6mに拡幅するよう検討してください。

(事業者) 公園を計画する際には子供の飛び出し防止策も講じてまいりますが、詳細については、現状決まっておりません。ご心配の趣旨は理解致しましたので、今後、鎌倉市と協議させていただきます。

(横浜市在住男性)

敷地内に土壌汚染があったとの事ですが、基準値の何倍程度の汚染土があったのか説明してください。

(事業者) 土壌汚染の除去に関しましては、現状、作業方法等の詳細は決まっておりません。別途、資料を作成し、皆様にご説明ご案内させていただきます。

(鎌倉市在住男性)

今回の計画の資料はどの程度の範囲に配布されたのですか？

(事業者) 私共事業者の判断において、計画敷地より 50mの範囲内の方にご案内しております。

(鎌倉市在住男性)

50mの範囲外だとしても大規模の計画でもあるので、せめて資料を当方のマンションに対して掲示してもらう等の対応はできませんか。

(事業者) 承知いたしました。対応方法については管理会社にご相談に上がります。

(横浜市在住男性)

新築計画に関しては説明会を開いてもらいましたが、解体工事については、資料の配布のみですので、説明会を開いて説明して頂きたかったです。土壌汚染の除去についてはこれから行う作業なのでそれについては、説明会を開いて説明して頂きたい。

(事業者) ご意見を頂戴いたしましたので検討させていただきます。

(横浜市在住男性)

管理会社と相談する際は、当マンションの理事長にも相談してください。

(事業者) 承知致しました。

(鎌倉市在住男性)

計画敷地東側道路側に自転車とバイクの出入り口を設けていますが、当マンションの出入り口に近接しており、事故の危険性が高まるので出入り口の位置を変更して欲しいです。東側道路が今回の計画で拡幅された場合、車道も拡幅されたことによって中央ラインが引かれるかと思えます。よって車の通行も増えることが予想されます。計画建物側は 2.5mの歩道を計画しているから良いでしょうが反対側は歩道がありません。片側だけの歩道の整備ではなく、道路の左右に 2.3mの歩道を設ける計画にしてはどうですか。中央ラインが引かれると事故率も上がるという研究結果も出ています。

(事業者) 安全対策方法も含め検討させていただきます。

(鎌倉市在住男性)

当方は東側道路沿いの戸建住宅に住んでいます。現状は東側道路は狭い為、車の通行量も少ないですが、計画建物が建つことによって道路幅員が広がった場合、車の通行量も増えると思えます。計画敷地側には歩道を設けるので良いでしょうが、当方宅は通行量が増えた車道に接することになり、とても心配です。事業者の方は「検討します」と、言いますが、これは断る為の常套手段ですよ。

(事業者) ご意見については鎌倉市にも報告し、検討させていただきます。

(鎌倉市在住男性)

計画建物内に保育施設を計画していますが、計画マンションの入居者しか利用できない保育施設なのでしょうか。

(事業者) 現状、運営方法については決まっておりません。

(鎌倉市在住男性)

保育施設の運営方法等の詳細が決まった場合には周辺の方に案内してもらえるのでしょうか。

(事業者) 運営方法等、詳細が決まりましたらご案内させていただきます。

(鎌倉市在住男性)

マンションの工事が続いており、工事による騒音や道路が傷んだりして大変迷惑を被っています。新築工事の工事車両の出入り口については、解体工事と同様に西側がメインとして考えて良いですか。

(事業者) 基本的には新築工事においても主な車両の出入り口は、西側と考えておりますが、外構工事等では工事車両が通行する可能性がございます。新築工事の施工方法については改めて資料を作成し、ご説明申し上げます。

(横浜市在住男性)

工事に関連してですが、西側道路の笠間十字路の先は道路幅が狭く、渋滞が頻繁に発生します。解体工事では大型車両は通行しないよう計画変更して頂き感謝しています。新築工事においても同様に対応して頂けるようにお願いします。

(事業者) 新築工事の施工計画については現状検討中ですが、基本的には解体工事と同様のルートを中心に考えていきたいと思っております。

(鎌倉市在住男性)

計画建物の自転車、バイク出入り口が東側道路側に有り、パークホームズの出入り口に近い為、騒音、事故のもとになると思います。計画変更の可能性はどの程度あるのですか。

(事業者) 計画建物の配棟計画等もあり、また、安全上の見通し角の確保、歩道を設ける計画としていることから、基本的には現状の計画にてご理解頂きたいと考えております。

(鎌倉市在住男性)

福祉施設とはどういったものを考えているのですか。建築主である三菱地所レジデンスさんから直接回答してください。

(事業者) 詳細は決まっておりませんが、有料老人ホームを考えております。

(横浜市在住男性)

鎌倉市に寄付する事務用地に関して、ここに高層の建物が建築されては日影の影響もあり困ります。建物が建った後の影響に対しても、土地を寄付した三菱地所レジデンスが責任をもって対応してもらいたい。

(事業者) 私共としては、まちづくりの一助にと思い計画敷地の一部を事務用地として鎌倉市に寄付させて頂く予定としております。本計画の竣工の後に鎌倉市へ譲渡する予定であり、その後、鎌倉市の方で事業者を誘致することになります。ご意見については、鎌倉市にもお伝え致します。

(横浜市在住男性)

駐車台数が住戸数に対して少ないように思います。

(事業者) 現状、計画建物 409 戸に対し、283 台、69%の駐車台数を確保しておりますが、三菱地所グループ管理会社の鎌倉市内の管理実績から、建物竣工後の駐車台数の契約状況等によると63%の稼働状況であり、本計画建物は駅からも近いので、69%の駐車台数でも特に問題が無いと考えております。

(鎌倉市在住男性)

東側のバイク、駐輪場出入り口に関して、基本的には変更しないような回答でしたが、それは近隣住民と戦うという認識でよいですか？

(事業者) ご心配の安全対策については、検討させて頂きたいと考えておりますが、出入り口の変更

に関しては、現状の計画にてご理解頂きたいと考えております。

(鎌倉市在住男性)

安全対策とは具体的にどのようなものをお考えですか。

(事業者) ミラーの設置、出入口の見通しの確保等が考えられますが、安全対策、出入口の位置に関しても検討させていただきます。

(鎌倉市在住男性)

計画建物の利便性を考えて東西の出入口を設けたのではないかと？

(事業者) 確かに利便性もございますが、私共と致しましては、車、バイク、自転車含め 409 戸の全ての出入口を西側一方に集約することによって周辺への影響もございますので、分散した計画とさせて頂きました。ご意見については、安全対策も含め検討させていただきます。

(鎌倉市在住男性)

福祉施設の出入口はどこにあるのか？

(事業者) 福祉施設を予定している敷地は、東側道路のみ接道しておりますので、東側に出入口を設けることになろうかと思っております。

(鎌倉市在住男性)

当マンションの出入口近くになると思うので、もう一度考えて下さい。

(事業者) ご意見については、安全対策も含め検討させていただきます。

(鎌倉市在住男性)

西側道路を拡幅して頂けるのはありがたいのですが、敷地南西の道路は大雨が降るとすぐに冠水して当方のマンションにも雨水が流れ込むような状態です。そういった状況も含めて計画してください。

(事業者) 貴重な情報ありがとうございます。今後、鎌倉市にも確認させていただきます。

(鎌倉市在住男性)

大規模開発の排水計画はどうなっているのですか？

(事業者) 現時点においては、排水計画にまで計画、協議が進んでおりません。今後、鎌倉市とも協議し計画して参ります。

(鎌倉市在住男性)

今回の計画の許可は下りているのですか。

(事業者) 本日の説明会は鎌倉市の「まちづくり条例」に基づくご説明です。今後、「鎌倉市開発事業における手続及び基準等に関する条例」に手続きが移り、改めて説明会にて計画説明を申し上げた後に鎌倉市より許可を頂く予定としております。その後、建築確認申請を行い、新築工事に着手する流れとなります。

(横浜市在住男性)

先ほどの道路冠水の件については鎌倉市にも連絡したことがあるが何の対策もしてもらっていないのが現状です。雨水は直接、砂押川に排水していると思います。事業者からも行政に確認してください。協議結果については報告してください。

(事業者) 承知いたしました。

調整池を計画しておりますので、この計画により周辺に雨水の量が増加するという事はございません。

(横浜市在住男性)

西側道路の歩道も狭く、傘をさしたらすれ違いができないくらい狭いので拡幅してください。

(事業者) 西側道路に関しては、都市計画道路に指定されておりますので、本計画によって12mの道路になるよう拡幅致します。拡幅分は歩道として整備させていただきます。

(横浜市在住男性)

計画敷地は容積率が200%なのに、総面積が敷地面積に対して200%を超えているのは何故ですか。

(事業者) 資料に記載しております延べ床面積は、建築基準法上の容積率とは異なり、施工する面積全てが含まれております。本計画においては、敷地面積16,283.97㎡に対する容積率200%以下となるよう計画致しております。

(鎌倉市在住男性)

提出資料に夏至の日影図がありません。壁面日影図も冬至、春秋分、夏至共に作成してください。

(事業者) 資料の作成につきましては承知いたしました。尚、壁面日影図作成に際しては、竣工図書をお借りすることになりますので、ご協力宜しくお願い致します。

(鎌倉市在住男性)

先住民の権利があるのですから、私たちに配慮して計画建物東側の棟を日影、プライバシー対策で少しでも西側に移動してください。

(事業者) 市街化区域内でもありそこまでプライバシーを侵害する設計とは考えておりません。建物の配置に関して現状の計画にてご理解頂きますようお願い申し上げます。

(鎌倉市在住男性)

鎌倉市としては旧資生堂工場跡地に共同住宅は考えていなかったはずですが。それを今回、敷地を寄付することによって共同住宅が建てられるよう鎌倉市と協議したのではないですか。全ての敷地を共同住宅として計画していればもっと東西の近隣住民に配慮した建物にできたのではないのでしょうか。

(事業者) 鎌倉市のマスタープランでは旧資生堂鎌倉工場跡地には、産業系の土地利用を考えておられましたので、三菱地所レジデンスの判断により、地域貢献の一助として計画敷地北西側の敷地を事務所用地として寄付することと致しました。

(鎌倉市在住男性)

事務所用地には無関心なのか？寄付したら終わりなのか？寄付の内容はどうなのか？なぜ寄付するのか？本当だったら公園にして欲しかった。

(事業者) 元々資生堂があるときから行政計画上産業用途となっており、市は寄付を受けることで企業等の誘致により、行政計画上の土地利用が保たれると考えている。

(鎌倉市在住男性)

市は研究施設を入れたかったが、今はそのような時勢でもない。寄付用地は産業用地となるのか？市と話しはできているのか？

(事業者) 市の行政計画に沿った土地利用を行うと聞いています。今後の利用方法については市に聞いて下さい。

(鎌倉市在住男性)

東側敷地内に一部、敷地内歩道が帯状にあるのは何故ですか。

(事業者) 現況の東側道路は、一部道路幅員が異なる為、道路の中心線が直線にはなっておらず、本計画によって単純に道路整備(対岸より 9m道路になるよう整備)をただけでは、新設する歩道(2.5m)が直線にならないので、歩道整備後の一体性を持たせる為に、計画敷地の一部を敷地内歩道として整備する予定です。

(横浜市在住男性)

雨水の調整池を敷地内に設けるとの事ですが、どの位置に設けるのですか。

(事業者) 基本的には計画建物の地下部分に雨水貯留槽を設けることになろうかと思いますが、詳細については、今後、鎌倉市と協議して決めて参ります。

(鎌倉市在住男性)

今日の説明会の議事録は配布されるのですか？議事録はお互いに内容を確認する必要があるのではないですか。

(事業者) 説明会議事録作成後、内容をご確認頂くために本日の説明会出席者の皆様(出席者名簿記載者)に送付させていただきます。

以上

鎌倉市岩瀬一丁目計画説明会議事録

1. 概要

【日時】2016年9月18日(日) 10:00~12:15

【場所】鎌倉芸術館 3階 集会室

【内容】「鎌倉市まちづくり条例」に基づき、計画概要説明書に沿って基本事項の説明実施。

【参加者】事業者側：三菱地所レジデンス㈱

㈱長谷工コーポレーション 狩野祐司、

㈱ティーズプランニング

近隣側：住民等97名

【資料】解体工事における事故のご報告

①計画概要基本事項(建物規模・用途)、

②建物計画(土地利用計画図・配置図・平面図(各階)・立面図)

③日影図(既存建物・計画建物(冬至・春秋分))

2. 質疑応答

解体工事の事故に関する質問事項

(鎌倉市在住男性)

台風が近づいていますが、ネットを掛けるだけで大丈夫なのですか。

(事業者) 毎日、ネット養生もしておりますが、足場繋ぎの点検、細かい飛散物の撤去を行っております。また、24時間体制で誘導員を配置しておりますので問題ございません。

(鎌倉市在住男性)

アスベストを除去するとの事でしたが、全て除去済みで、現状はもう飛散の心配はしなくても良いのですか。

(事業者) 第3工場のアスベストの除去作業は7月中に完了しており、飛散の心配は無用です。モニタリングの結果においてもアスベストは外部に飛散しておりませんでした。

(鎌倉市在住男性)

解体する建物に設置している防音パネルは風速何mまで耐えられるように設置してあるのですか。台風が接近しているので心配しているのですが、過去、伊勢湾台風の時は風速60mもの強風だったそうです。

(事業者) 風速何mに耐えられるかというお答えは難しいです。風速60mを超えるような風の想定はしておりませんが、防音パネルは建物に緊結しており、台風に乗って大きく風を受ける部分のパネルについては外しておりますので問題ないと考えております。

(鎌倉市在住男性)

仮設であっても強度計算はされているものではないのですか。

(事業者) 強度計算はしております。本解体工事においても労働基準監督署に建設計画届とあわせ強度計算書も提出しておりますが、風速何mに耐えられるかという考え方ではございません。

(鎌倉市在住男性)

強度計算についても数値等で示せないとの事ですが、そういったことが今回の事故につながったのでは無いのですか。

(事業者) 今回の事故に関してはご心配、ご迷惑をお掛けして申し訳ございません。原因については現在詳細調査中ですが、風の影響は関係ございません。

(鎌倉市在住男性)

事故があってからは解体の作業は止めているんですよね。

(事業者) 解体工事の作業は中止して、現在、安全対策工事を行っております。

(鎌倉市在住男性)

今回の台風で物が飛ぶような事が無いようにしてください。

(事業者) 承知致しました。

(横浜市在住女性)

第3工場の敷地南東角の建物が現状、パネルが付いたまま残っていますが、このままの状態でも台風が来ても問題ないのでしょうか。

(事業者) 一部、台風への対策として風の影響を大きく受けそうな防音パネルを外しましたが、現状のままで問題ございません。

計画概要に関する質問事項

(鎌倉市在住男性)

受付で住所氏名を記入しましたがこの情報については個人情報に当たると思います。事業者ではどのように取り扱うのですか。

(事業者) 個人情報として認識しており、そのように取り扱います。基本的には行政への報告、事業者からの連絡以外には使用致しません。

(鎌倉市在住男性)

計画敷地の地盤面の高さを教えてください。

(事業者) 配布資料の3ページ土地利用計画図の周辺道路や計画敷地内にいくつかTP(東京湾平均海面)からの高さを記載しております。

(鎌倉在住男性)

新築工事の際に山留は行うのですか。山留を行う場合はシートパイルで施工するのでしょうか。

(事業者) 新築工事の際に山留は施工致しますが、詳細については、改めて施工計画資料を作成し、ご説明申し上げます。

(鎌倉市在住男性)

敷地の地盤を掘り下げたり、盛土する予定はありますか。

(事業者) 基本的には現状の地盤を均した高さで考えております。

(鎌倉市在住男性)

計画敷地の支持層は何mの位置にありましたか。また、支持層の土質を教えてください。

(事業者) 杭に関するボーリング調査は今後行う予定の為、支持地盤、土質については改めてお答えさせていただきます。

(鎌倉市在住男性)

杭を施工する位置はどこになりますか。杭径も教えてください。

(事業者) 基本的には建物の各柱、建物角に施工することとなりますが、構造計算を行った上で決めていくため、今後検証して参ります。

(鎌倉市在住男性)

当方のマンションと計画建物は同じ7階建てですが、高さもそう変わらないという認識でよいですか。

(事業者) 鎌倉・岩瀬ハイツ様も計画敷地同様高さ20mの規制があり、高さ20m以下の7階建てで計画されておりますので、そう大きくは変わりません。

(鎌倉市在住男性)

計画では敷地南側に歩道を設ける予定になっていますが、そこはマンション居住者専用の歩道なのでしょうか。

(事業者) 計画敷地南側は敷地内歩道で計画マンションの敷地にはなりますが、一般の方もご通行頂ける開放された歩道です。

(鎌倉市在住男性)

今日の説明会の位置づけ、本計画に関する今後の手続きの流れを教えてください。

(事業者) 本日の説明会は、鎌倉市の「まちづくり条例」に基づく計画概要に関する説明会です。今後は、「鎌倉市開発事業における手続及び基準等に関する条例」に手続きが移り、改めて説明会にて計画説明を申し上げた後に鎌倉市より許可を頂く予定としております。その後、建築確認申請を行い、新築工事に着手する流れとなります。

(鎌倉市在住男性)

計画建物内に保育施設を計画されていますが、運営は第三者が運営するのでしょうか？受け入れる人数等も分かれば教えてください。

(事業者) 住戸数が409世帯と多い為、周辺の保育施設に負担がかからないように、本計画敷地内に保育施設を設ける計画と致しました。詳細については今後決めて参ります。

(鎌倉市在住男性)

福祉施設に関しても決まっている範囲で良いので教えてください。

(事業者) 有料老人ホームを計画しております。詳細については、別途、ご案内させていただきます。

(鎌倉市在住男性)

建ぺい率は60%で定められているとの事ですが、計画建物はそれよりも密度が高く感じます。

(事業者) 指定建ぺい率に対して計画建物では46%の建ぺい率としております。

(鎌倉市在住男性)

密度が高く圧迫感を感じるので計画建物の外壁の色は圧迫感を感じにくい色合いにしてください。

(事業者) 建物の色合いについては、現状決まっておきませんが、奇抜な色ではなく、周辺と調和が取れる色合いを考えております。

(鎌倉市在住男性)

敷地周囲は歩道等整備するようですが、計画敷地から駅に続く道は狭いので、駅に続く道に対しても今回の事業で整備するようなことはしないのですか。

(事業者) 計画敷地以外での歩道整備は行う予定はございません。

(鎌倉市在住男性)

鎌倉市に土地を寄付するのは資生堂なのですか？三菱地所レジデンスなのですか。

(事業者) 現時点においては弊社三菱地所レジデンス(株)が土地を所有しており、本計画の竣工時期を目途に弊社から鎌倉市に寄付をする予定です。

(鎌倉市在住男性)

保育施設を計画されていますが、保育施設にも保育園、保育所、幼稚園、認定保育園等色々ありますが、もう少し具体的に教えてください。

(事業者) 具体的な運営方法等は決まっておりますが、保育園を予定しております。

(鎌倉市在住男性)

土壌汚染があるとの事ですが、資生堂工場の前は化学工場があった場所ですので、資生堂工場が建っていた場所だけでなく、化学工場であった時の土壌汚染も考えられますので、そういった事も踏まえて調査を行ってください。

(事業者) 計画敷地全てを対象に調査しており、現在土壌汚染対策法に基づき調査結果を県に届出をし、指示を待っているところです。

(鎌倉市在住男性)

配布された資料を見る限りでは、緑地が無いように思えます。鎌倉市の条例でも一定の緑地を設けるよう規定があるはずですか。

(事業者) 鎌倉市では敷地に対して20%の緑地を設けるよう定められております。本日の説明会資料には植栽の記載はございませんが、20%以上の植栽を施す予定としております。

(鎌倉市在住男性)

工事車両の待機場所はどこを考えていますか。

(事業者) 現時点で待機場所は決まっておりますが、計画敷地周辺での路上待機は致しません。

(横浜市在住女性)

解体工事の際は、通学時間帯は工事車両は通行しないで頂けるとの事でしたが、新築工事でも同様と考えて良いのでしょうか。

(事業者) 新築工事についても、今後詳細は協議が必要ですが踏襲していきたいと考えております。

(横浜市在住女性)

計画敷地の北西にある交差点は見通しも悪い場所です。今回の計画では北側道路は歩道の整備がされないままなのでしょうか？過去にスクールゾーン対策協議会として、歩者分離の信号設置を要望したこともあるのですが、結果、設置されませんでした。

(事業者) 計画敷地北側においては、4m道路への拡幅のみですが、西側道路への歩道の整備と合わせて計画敷地北西角に隅切りを致します。配布図面では着色されておらず、申し訳ございません。

(横浜市在住女性)

北側に公園を設ける計画なので、北側道路を子供が多く通行されることも予想されますので、是非、北側通路にも歩道を整備してください。

(事業者) 公園を整備する際に飛び出し防止の柵等は設けますが、歩道の整備等の公園内の設備については、鎌倉市に報告の上協議させていただきます。

(横浜市在住女性)

登校時間帯は工事車両を通行させないで頂けるとの事ですが、下校時間帯も同様にして頂く事は可能ですか。

(事業者) 下校時間帯においては時間帯も異なるかと思いますのでご容赦願います。

(鎌倉市在住男性)

三菱地所レジデンスが鎌倉市に土地を寄付するのは、資生堂の意向があった為、行うのですか？それとも三菱地所レジデンス単独の判断なのですか。

(事業者) 本計画の竣工を目途に鎌倉市に寄付致します。マスタープランでは、当事業地区は工業系エリアと位置づけられていますが、道路等の都市基盤整備と併せて、周辺環境と調和した一体的な整備を行うことで、共同住宅、福祉施設、公園の土地利用転換を行うこととしております。その為に地域のまちづくりに貢献すべく弊社の判断で寄付を決定致しました。

(鎌倉市在住男性)

来年の11月に新築工事開始との事ですが、解体工事はいつまで行うのですか。

(事業者) 解体工事については、土壌汚染対策工事も含めて平成29年7月下旬の完了予定。その後、11月より新築工事の着手を予定しております。

(鎌倉市在住男性)

計画建物が建つことによって風の通りが変わると思います。

(事業者) 風環境の変化は生じるかと思いますが、計画建物の規模は超高層タワーではなく、既存建物と比較してもそう大きく変わるものでもないもので、これまでになかったようなビル風が吹くような事にはならないと考えております。

(鎌倉市在住男性)

解体工事では騒音や粉塵で迷惑を被っていますが、それらの迷惑に対して近隣住民に迷惑料を支払う予定はないのですか。

(事業者) 解体工事、新築工事を含めてご近隣の皆様にはご迷惑をお掛けするかとは存じますが、ご迷惑の軽減についてはできる限り対応させて頂きたいと考えております。大変恐縮ですが、ご迷惑料については提案する予定はございません。

(鎌倉市在住男性)

資生堂が土地を売却した段階で鎌倉市が説明会を開くべきだったと思う。鎌倉市が説明会に出席しなくては、寄付してもらう土地の土地利用について、次回説明会を行ったとしても分からないまま。次回の説明会には鎌倉市も出席してもらうよう事業者からも言って欲しい。そもそも鎌倉市は今日の説明会に来る気はあったのですか？

(事業者) 本計画につきましては民間の事業ですので、本日の説明会に鎌倉市が出席する予定はございませんでした。ご意見については、鎌倉市にもお伝え致します。

(鎌倉市在住男性)

東側道路を今回の事業で6mから9mに拡幅することは良いことですが、東側道路を通行する多くの方は道路の東側を通行しています。計画敷地側に歩道を設けるのではなく、反対側（道路の東側）に歩道を設けるべきです。東側道路は抜け道にもなっている道、この件について鎌倉市からも指摘はあったはずですが、北東角南東角は信号を設けた方が良いでしょう。意見があったことを行政に伝えて欲しい。

- (事業者) 敷地内拡幅部分については、歩道2.5mを歩道2mにしてそれ以外を車道にするということも今回の意見により検討することはできますが、反対側に歩道を設けるということは、敷地外のことなので、鎌倉市に意見があったことを伝え協議していくことはできますが、当社が歩道を整備することはできません。

(横浜市在住男性)

この地域はTVの電波状況が悪い地域なのですが、計画建物が建ったことによって電波障害が発生した場合にはどうするのですか？芝浦メカトロニクスが建った際も電波障害があり、周辺一帯はケーブルを引き込んでもらいました。

- (事業者) 計画建物に起因してTV電波障害が発生した場合には私共事業者側にて改善の対策をさせて頂きます。対策方法としては、受信しているアンテナの調整、計画建物からの共聴ケーブル、CATVへの加入等ございますが、何れに致しましても協議の上対応させて頂きます。

以上

鎌倉市岩瀬 1 丁目計画

計画概要説明書

事業主 三菱地所レジデンス株式会社
設計・施工 株式会社長谷工コーポレーション

ご近隣の皆様方へ

案内図

事業主 三菱地所レジデンス株式会社
設計・施工 株式会社長谷エコーポレーション

ご挨拶

拝啓 皆様方におかれましては、時下ますますご清栄のことと存じます。

この度、神奈川県鎌倉市岩瀬一丁目1番1、117番1、27番8（地番）におきまして、「鎌倉市岩瀬1丁目計画」（共同住宅用地、事務所用地、福祉施設用地、提供公園）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」に基づく、大規模開発事業の基本事項をご案内申し上げます。

上記計画を推進するにあたりましては、何かとご近隣の皆様方にご迷惑をお掛けする事と存じますが、格別のご理解、ご協力を賜りたく、何卒宜しくお願い申し上げます。

敬具

本計画のお問い合わせは、下記宛までお願い致します。

（お問い合わせ先） 東京都港区芝2-32-1
株式会社 長谷エコーポレーション
開発推進5部 富永 敏行
TEL 03-5765-1141
FAX 03-5765-0578



計画概要基本事項

1. 事業計画名称 鎌倉市岩瀬1丁目計画
2. 建設地 神奈川県鎌倉市岩瀬一丁目1番1、117番1、27番8(地番)
3. 地域・地区 準工業地域
容積率：200% 建蔽率：60%
日影規制：5時間 - 3時間(+4.0m)

4. 敷地面積

面積内訳	
共同住宅用地	16,283.97 m ²
事務所用地	5,204.59 m ²
福祉施設用地	1,983.94 m ²
提供公園	1,563.31 m ²
拡幅道路用地	1,012.34 m ²
計	26,048.15 m ²

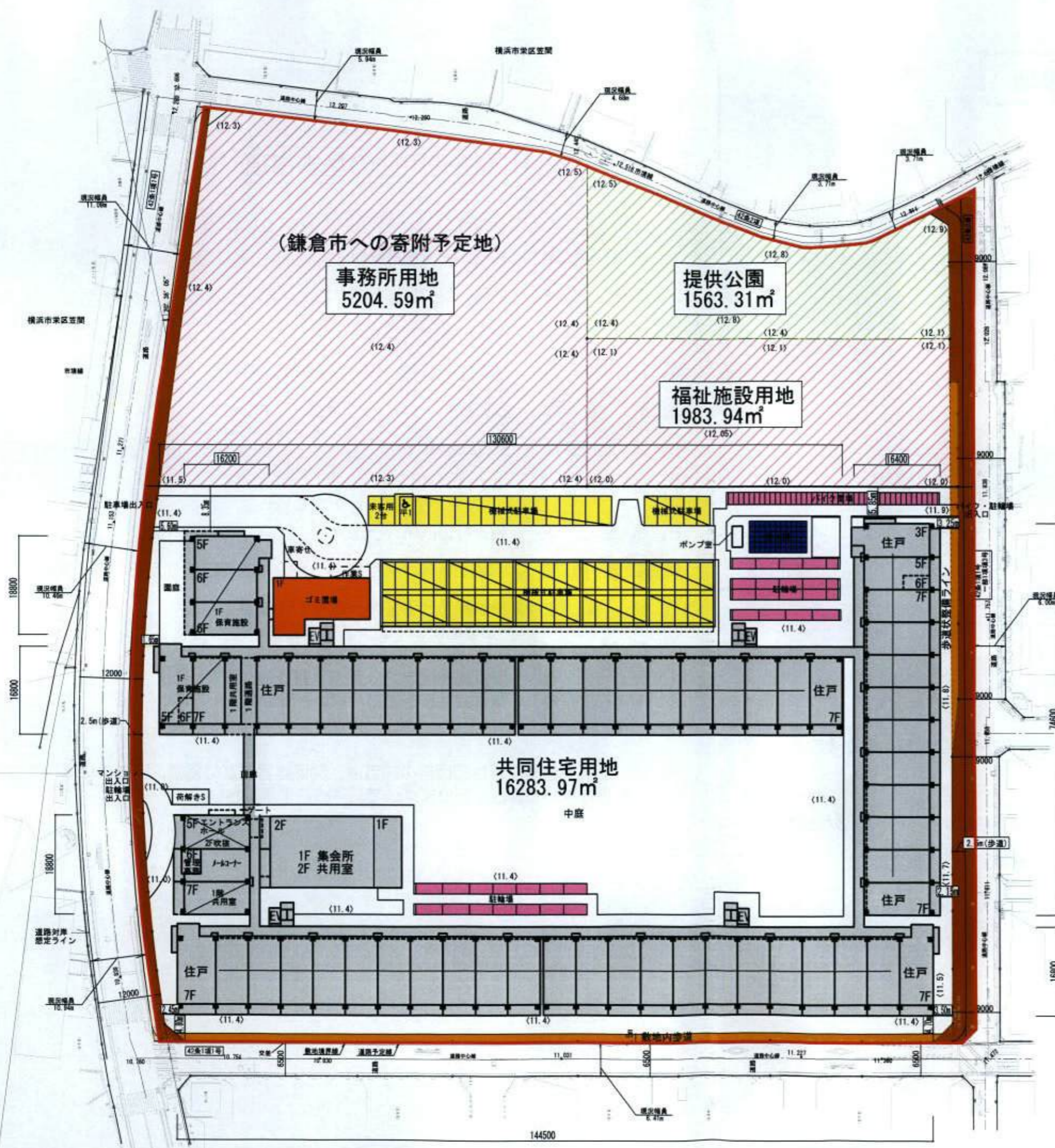
※ 事務所用地、福祉施設用地につきましては、構造・規模・工事期間等が未定の為、決まり次第、別途ご案内申し上げます。

尚、事務所用地は鎌倉市へ寄附し、鎌倉市にて企業を誘致する等により活用されます。福祉施設用地は三菱地所レジデンス(株)にて事業を行って参ります。

共同住宅用地の基本事項

1. 建物用途 共同住宅・保育施設
2. 構造・規模 鉄筋コンクリート造 地上7階 高さ19.99m
3. 住戸数 409戸
4. 駐車場 283台(平置3台 機械式280台)
5. 駐輪場 630台 バイク置場 40台
6. 建築面積 7,520.16 m²
7. 延べ床面積 40,126.52 m²
8. 基礎工法 現場打造成杭(予定)
9. 工事期間 平成29年11月1日 ~ 平成32年3月31日(予定)
10. 建築主 東京都千代田区大手町一丁目6番1号
三菱地所レジデンス株式会社
11. 設計者 東京都港区芝2丁目32番1号
施工者 株式会社長谷工コーポレーション

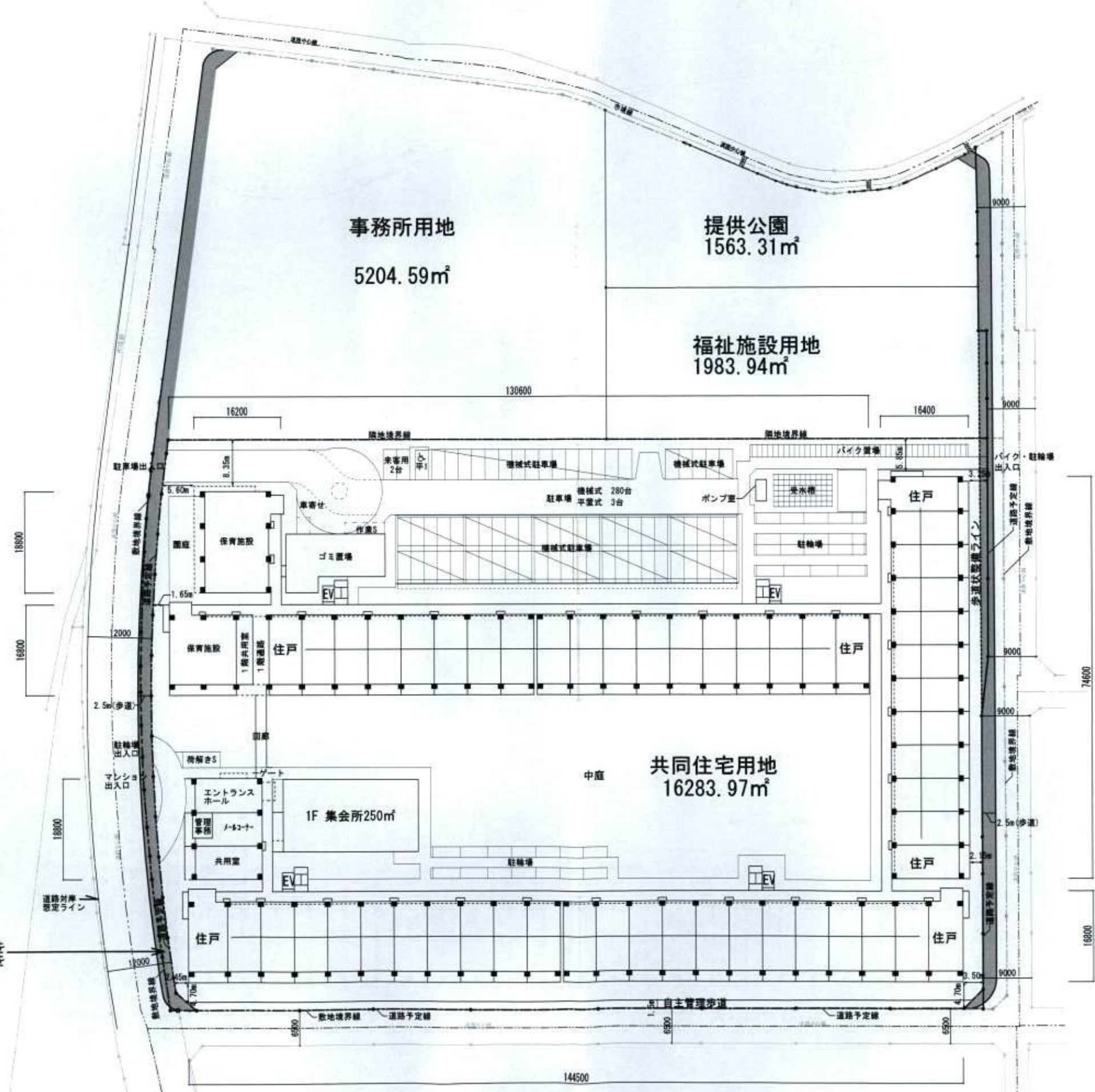
※ 尚、上記数値及び添付図面等の内容は、関係諸官庁との協議、その他により今後若干の変更が生じる場合がありますので、予めご了承下さい。



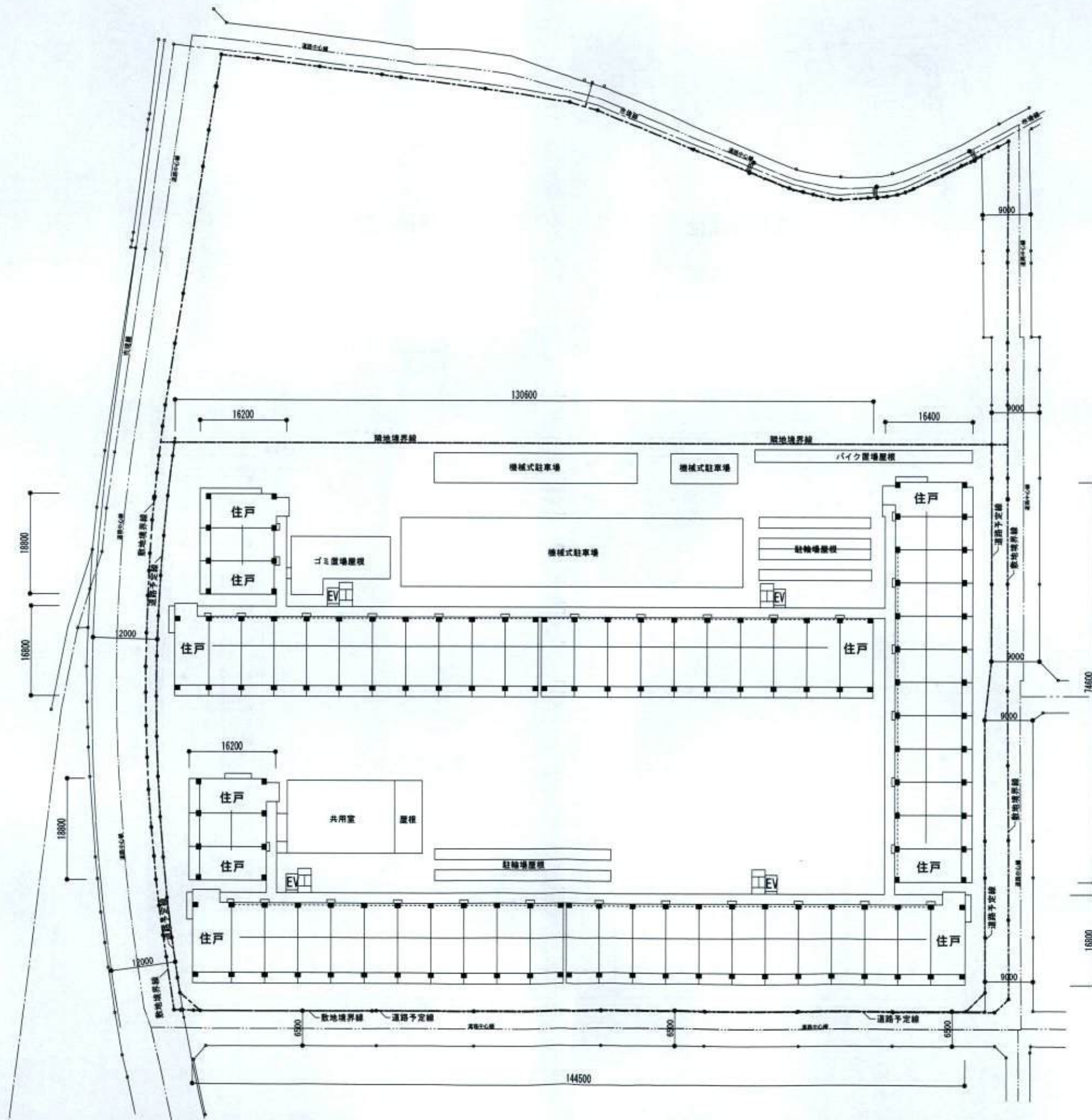
建築用途	共同住宅・保育施設
共同住宅用地	16,283.97㎡
構造・規模	鉄筋コンクリート造 地上7階 高さ19.99m
建築面積	7,520.16㎡
延床面積	40,126.52㎡
駐車場台数	平置3台 機械式280台 合計283台
駐輪場台数	630台
バイク置場台数	40台

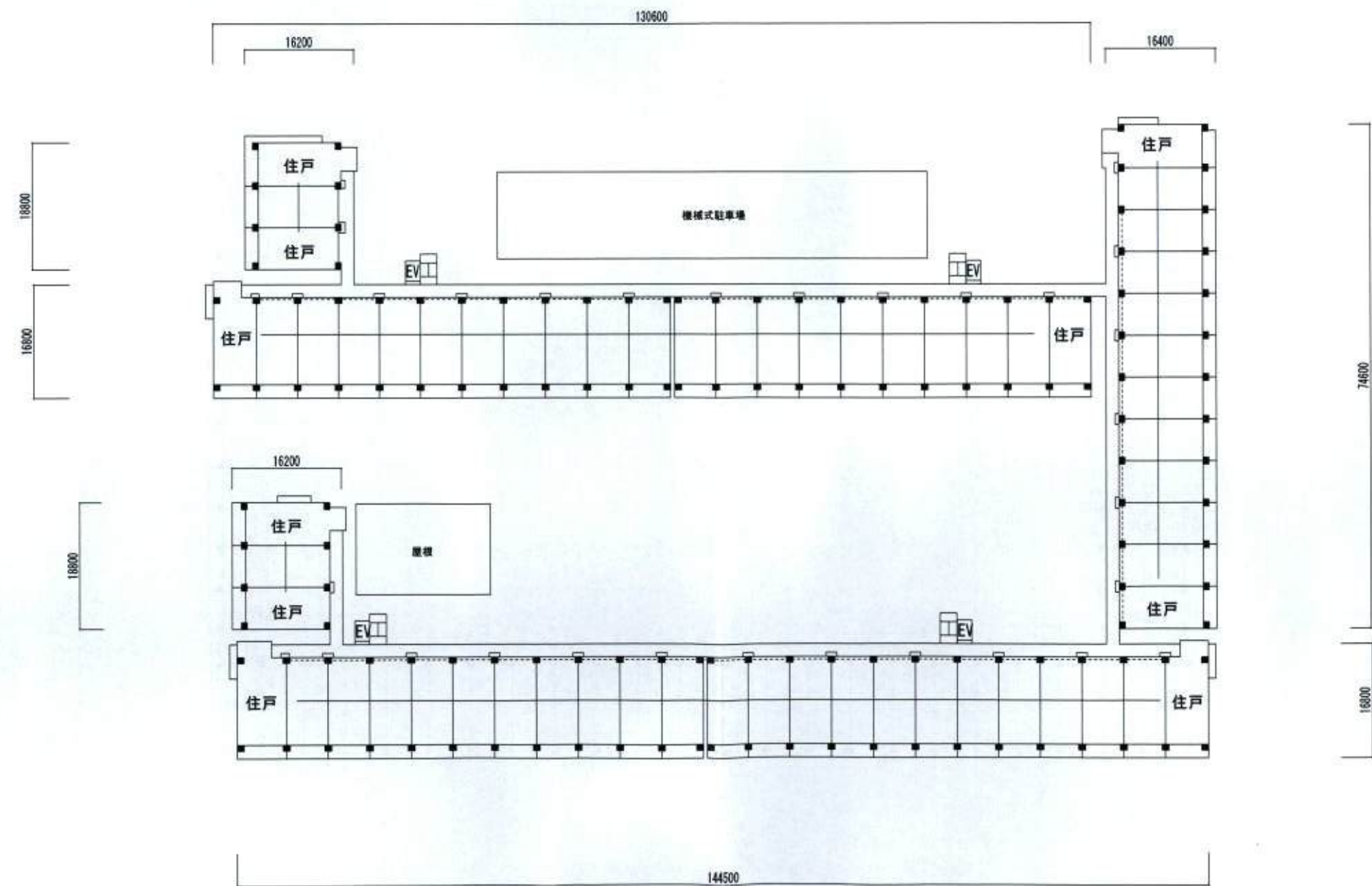
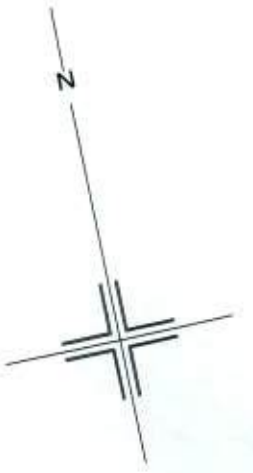
	開発区域
	提供公園
	福祉施設用地
	事務所用地
	拡幅道路
	敷地内歩道
	予定建築物
	駐車場
	駐輪場・バイク置場
	ゴミ置場
	受水槽

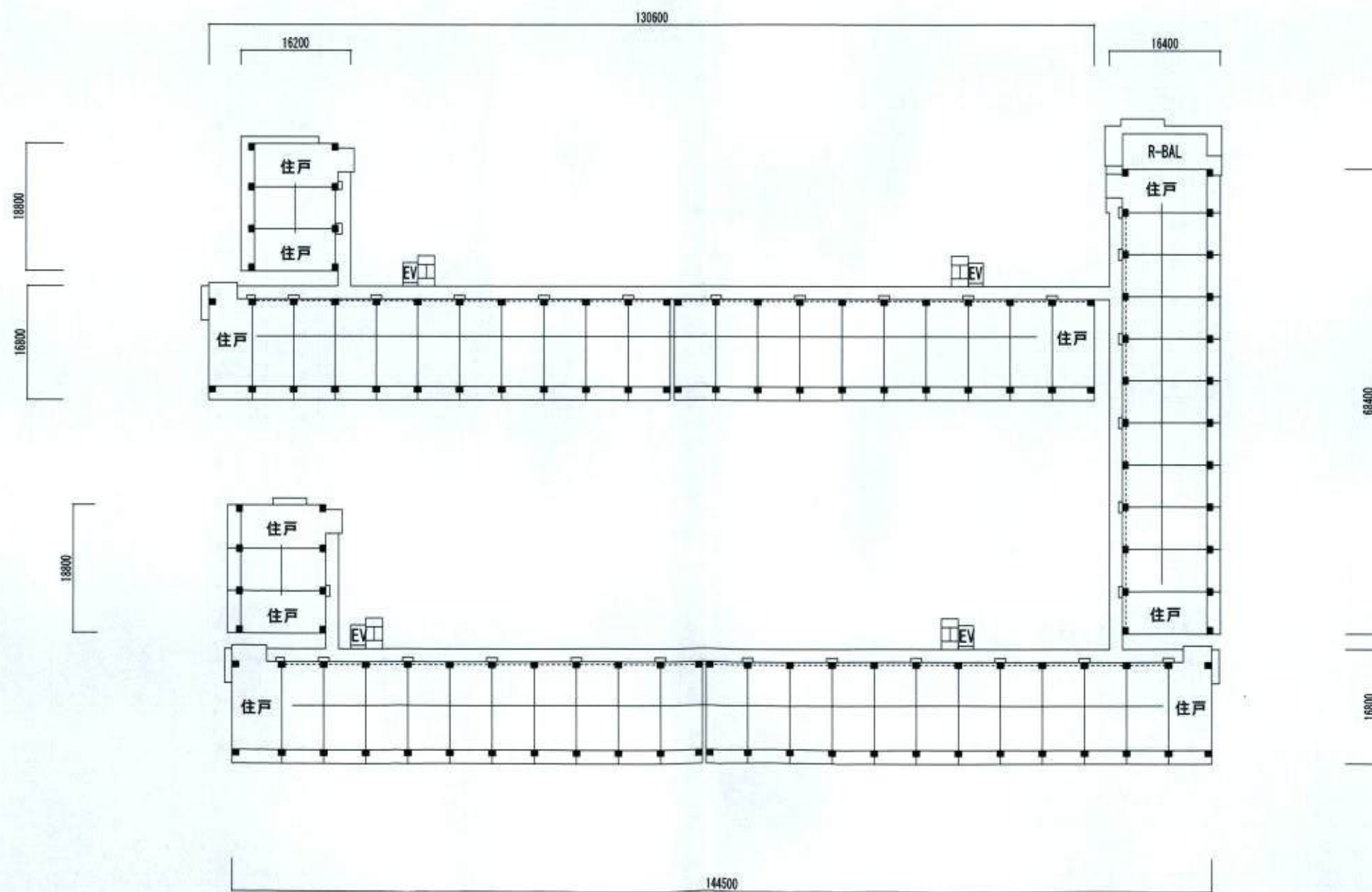
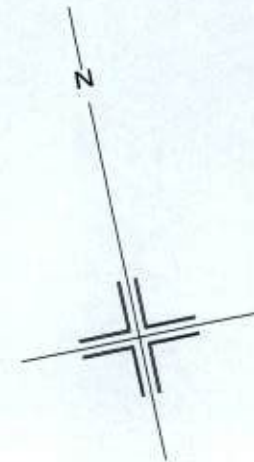
(鎌倉市への寄附予定地)

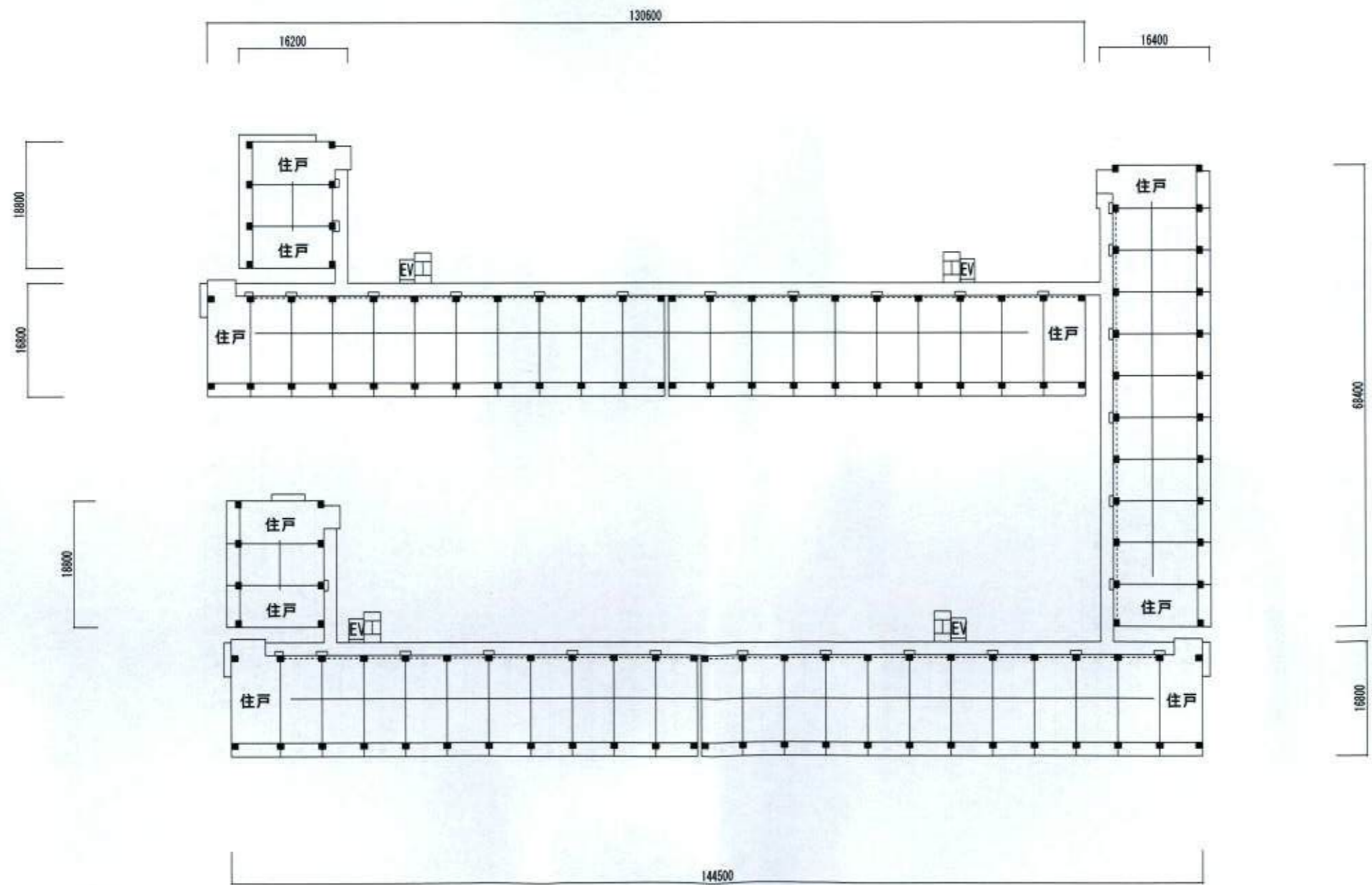


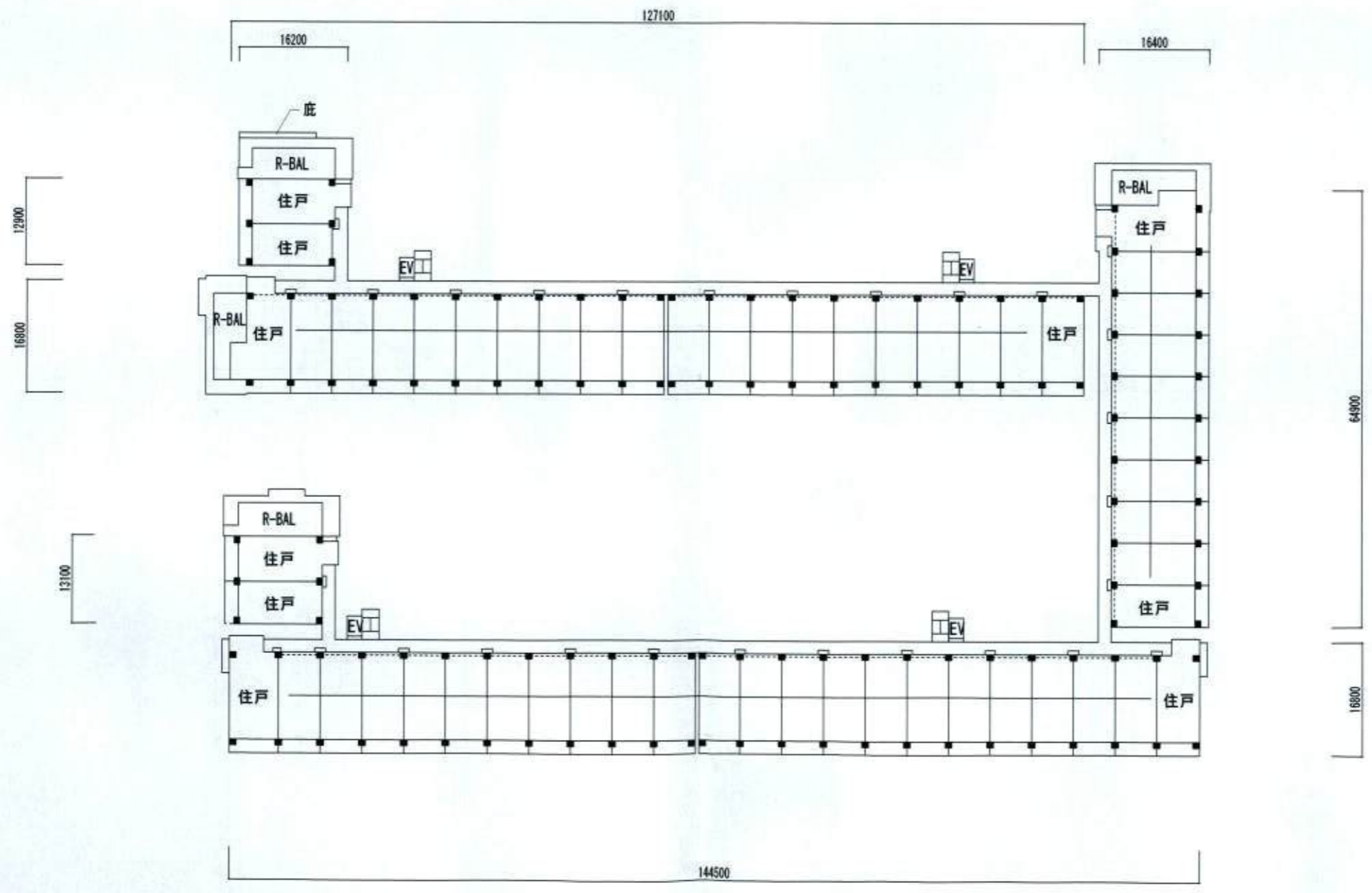
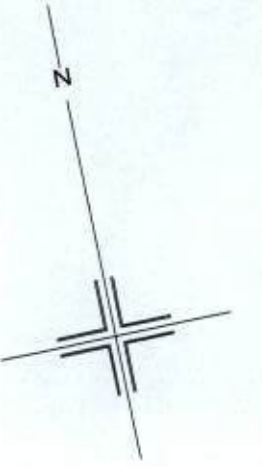
※本計画案は都市計画道路予定線を道路境界線とし幅員を12Mとしている。

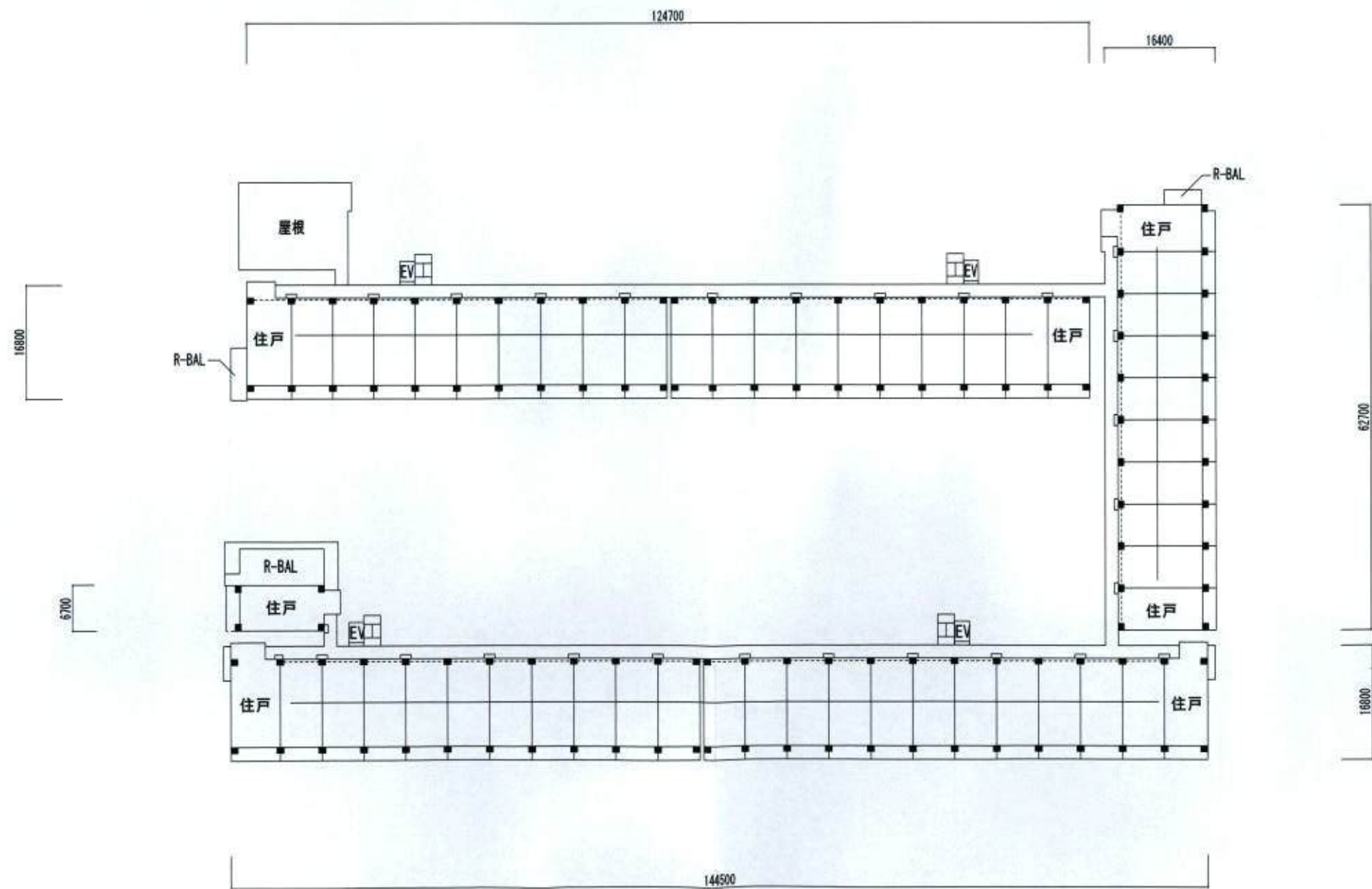
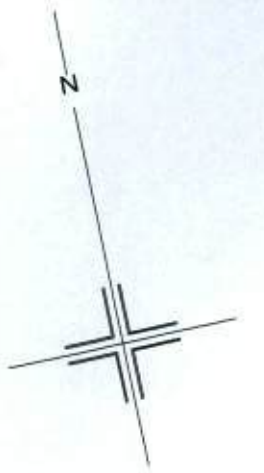


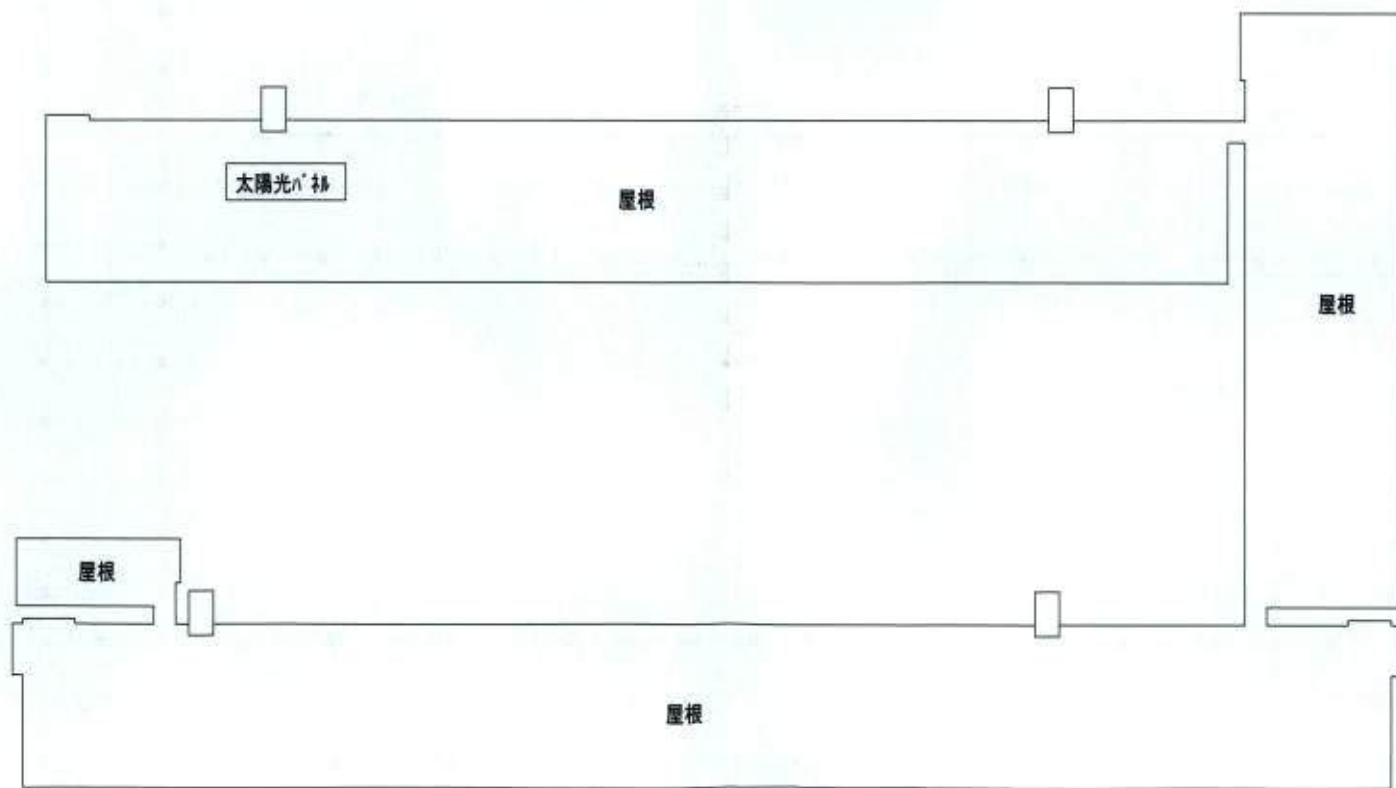






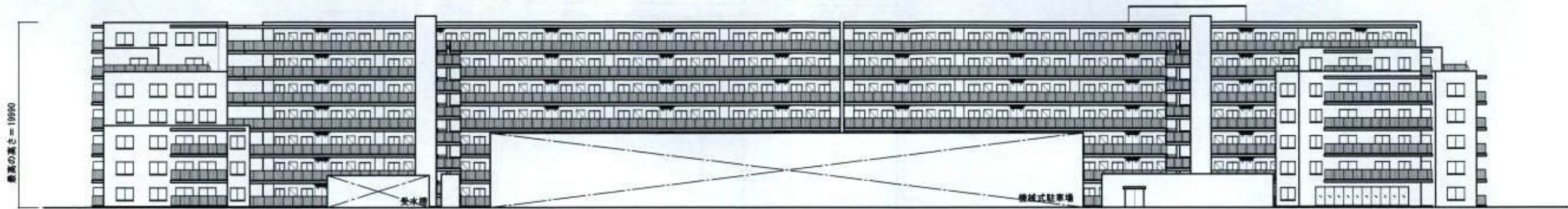








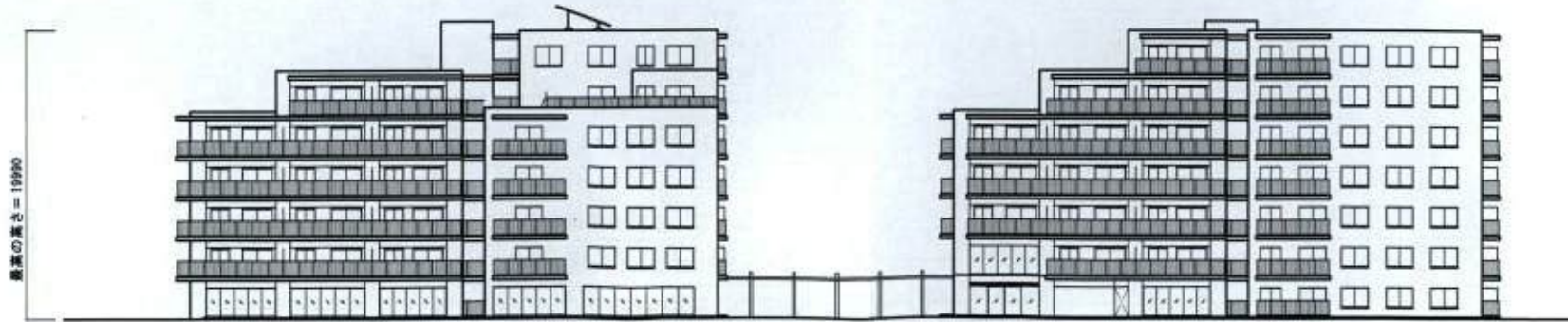
南側立面図



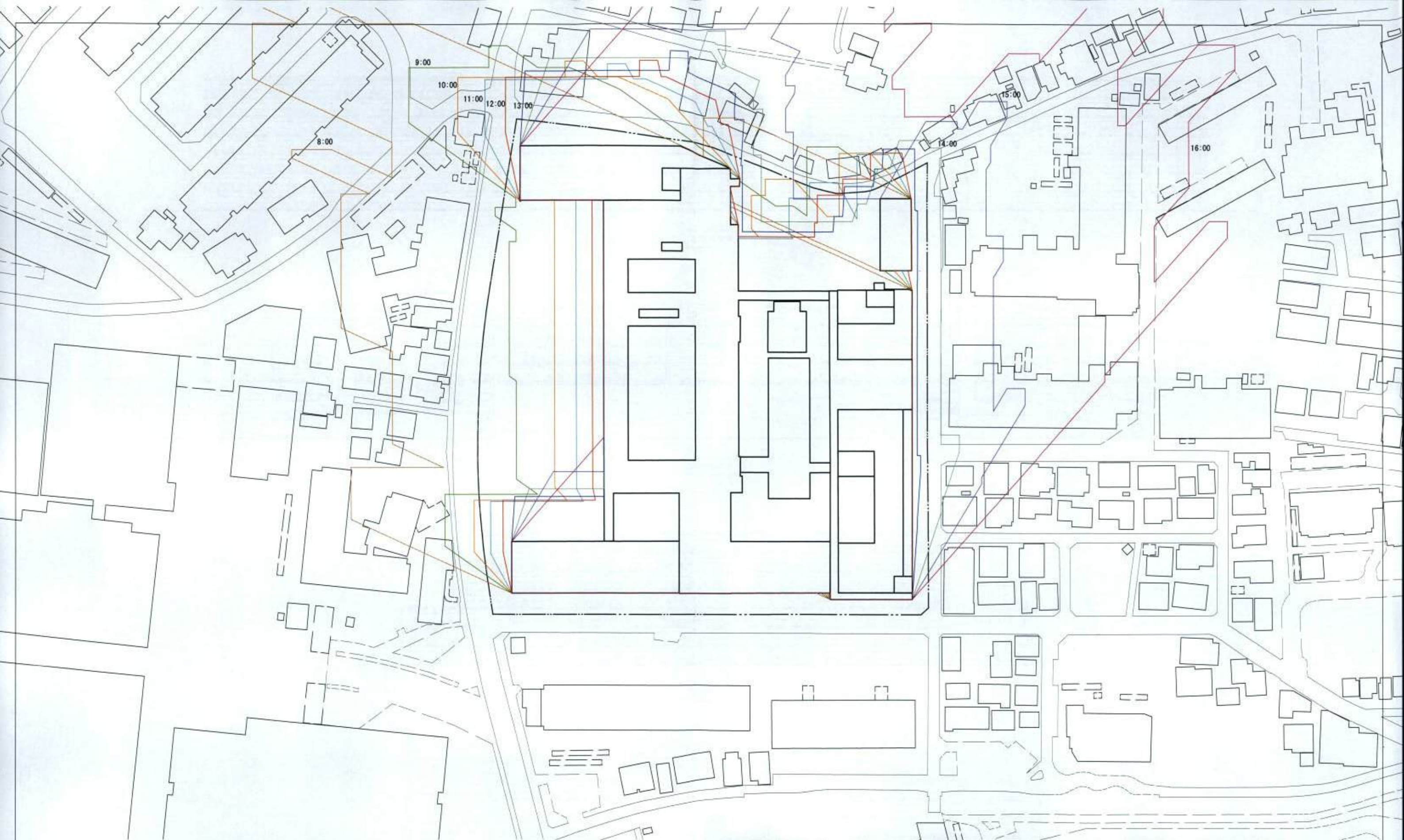
北側立面図



東側立面図



西側立面図



※計画地周辺家屋の位置、形状については、基盤地図情報をもとに表記しているため、実際とは異なる可能性があります。

北緯：35度30分0秒
東経：139度25分0秒



縮尺：1/1200

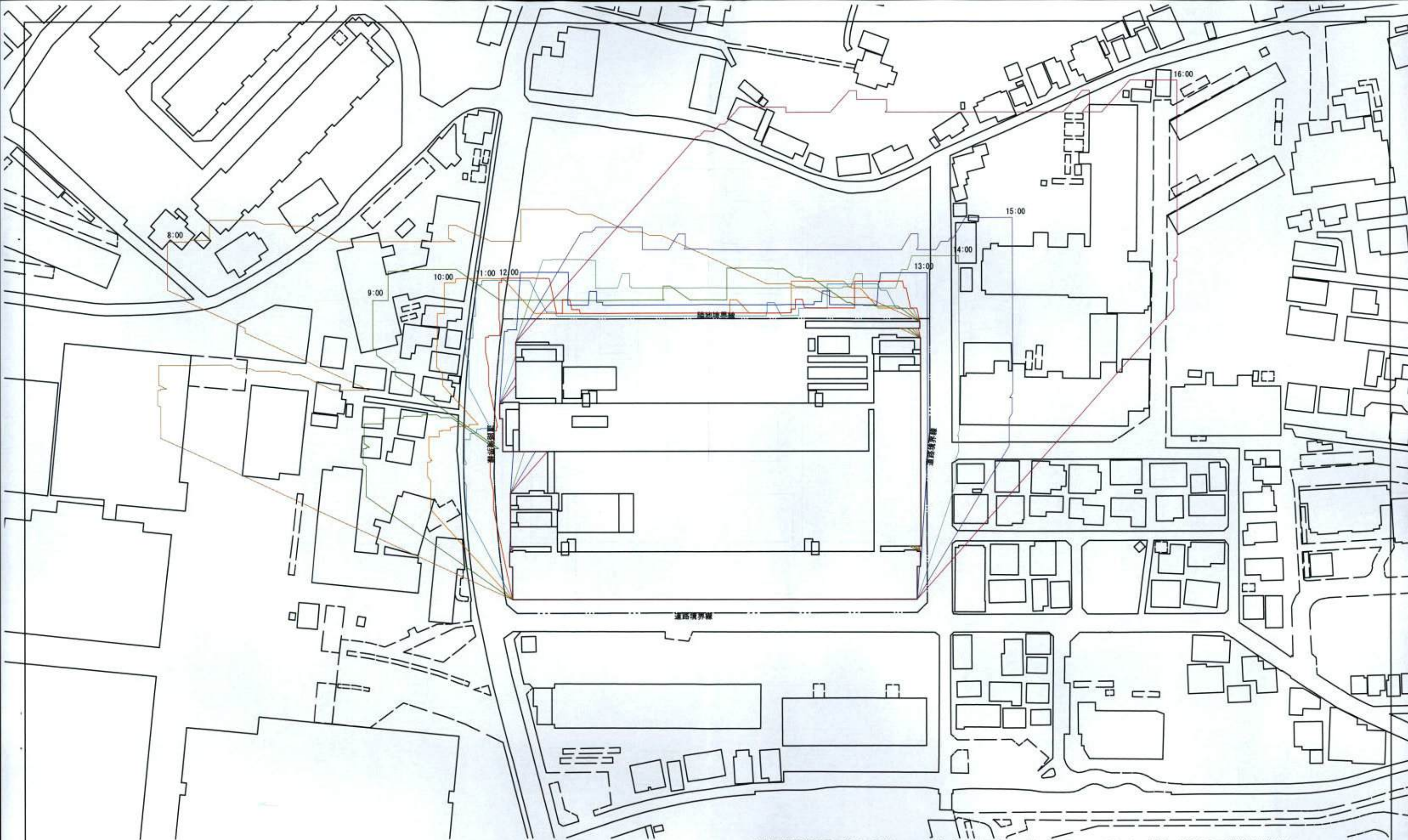
月日：12月22日(冬至)
赤緯：-23度27分0秒
均時差：+1分40秒
時刻法：真太陽時
受影面：0.00m

日影データ表

時刻	影倍率	影方位角
8時 00分	6.964	- 53度 23分 10秒
9時 00分	3.215	- 42度 47分 39秒
10時 00分	2.188	- 30度 17分 18秒
11時 00分	1.778	- 15度 48分 35秒
12時 00分	1.661	0度 0分 0秒
13時 00分	1.778	15度 48分 35秒
14時 00分	2.188	30度 17分 18秒
15時 00分	3.215	42度 47分 39秒
16時 00分	6.954	53度 23分 10秒

冬至日既存建物時刻日影図

この日影図は、冬至日(12月22日頃)における既存建物の平均地盤面に、既存建物以外の周辺建物が無いものとして、既存建物により生じる8時から16時までの各時刻毎の日影の外郭線を一面に表したものです。線の内側がその時刻において日影になる範囲です。それぞれの線についている時刻は、真太陽時(太陽が真南にきた時を12:00として表示したもの)による表示となっており、鎌倉市での冬至日真太陽時における各時刻は、標準時(一般の生活時間)より、約20分早くなります。その為、例えば、真太陽時の12:00は、標準時では11:40頃となります。



※計画地周辺家屋の位置、形状については、基盤地図情報をもとに表記しているため、実際とは異なる可能性があります。

北 緯 : 35度30分0秒
東 経 : 139度25分0秒



縮 尺 : 1/1200

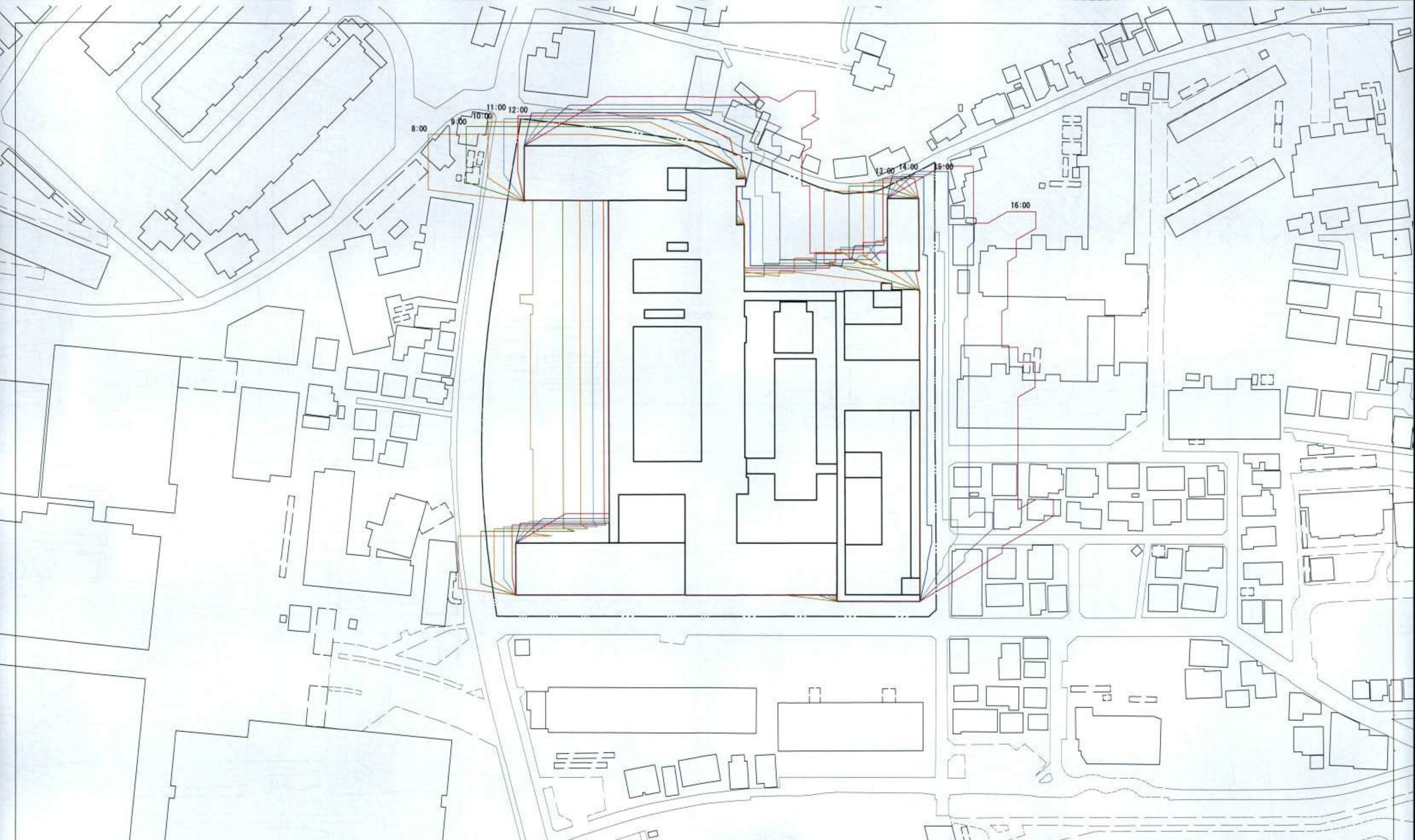
月 日 : 12月22日 (冬至)
赤 緯 : -23度27分0秒
均時差 : +1分40秒
時刻法 : 真太陽時
受影面 : 0.00m (AZ=11.40)

日影データ表

時刻	影長さ	影方位角
8時 00分	6.964	- 53度 23分 10秒
9時 00分	3.215	- 42度 47分 39秒
10時 00分	2.188	- 30度 17分 18秒
11時 00分	1.778	- 15度 48分 36秒
12時 00分	1.661	0度 0分 0秒
13時 00分	1.778	15度 48分 36秒
14時 00分	2.188	30度 17分 18秒
15時 00分	3.215	42度 47分 39秒
16時 00分	6.964	53度 23分 10秒

冬至日計画建物時刻日影図

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一面に表したものです。線の内側がその時刻において日影になる範囲です。それぞれの線についている時刻は、真太陽時(太陽が真南にきた時を12:00として表示したもの)による表示となっており、鎌倉市での冬至日真太陽時における各時刻は、標準時(一般の生活時間)より、約20分早くなります。その為、例えば、真太陽時の12:00は、標準時では11:40頃となります。



※計画地周辺家屋の位置、形状については、基盤地図情報をもとに表記しているため、実際とは異なる可能性があります。

北緯：35度30分0秒
東経：139度25分0秒



月日：3月21日（春分）
赤緯：-0度4分3秒
均時差：-7分22秒
時刻法：真太陽時
受影面：0.00m

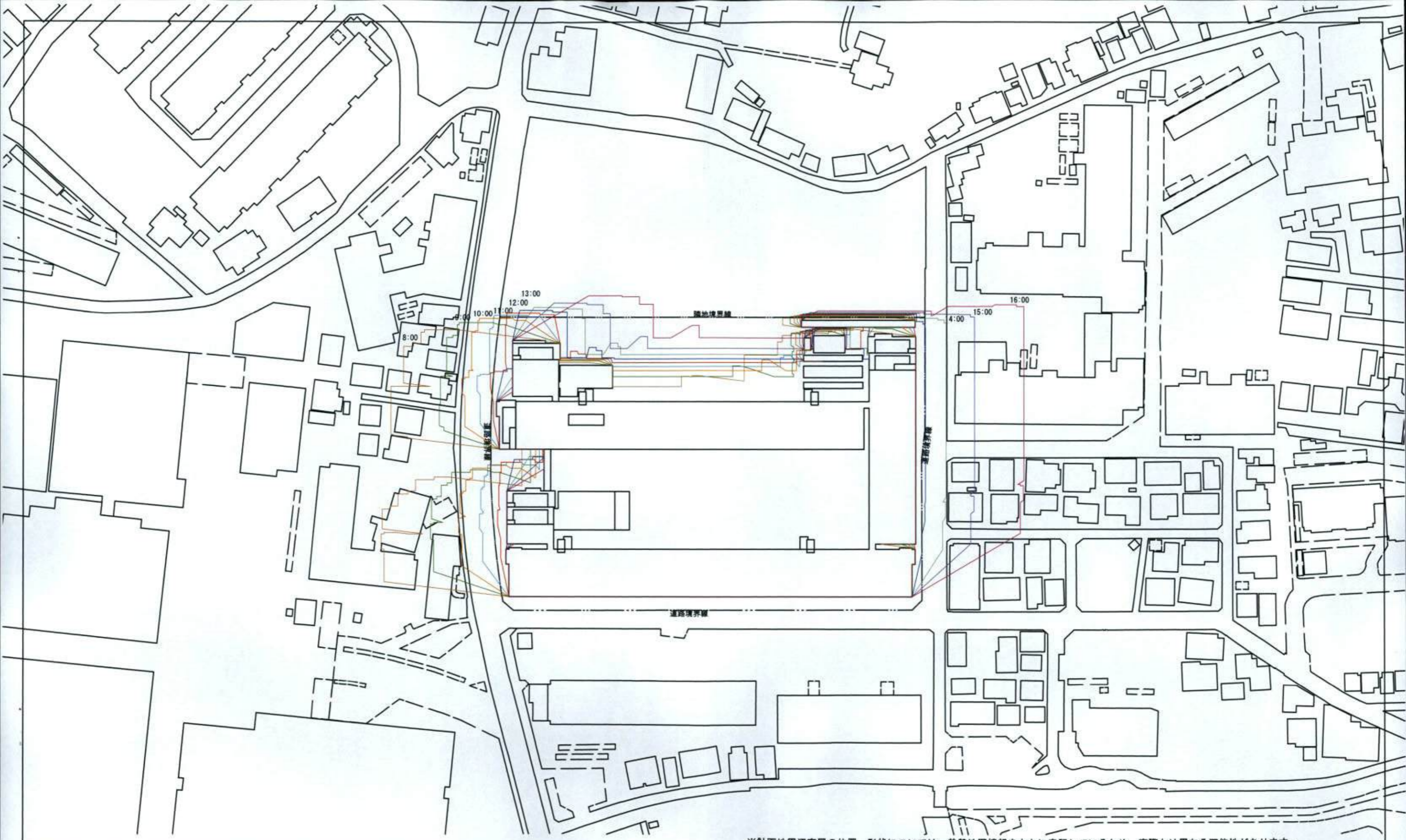
縮尺：1/1200

日影データ表

時刻	影倍率	影方位角
8時 00分	2.261	-71度 15分 15秒
9時 00分	1.430	-59度 38分 29秒
10時 00分	1.014	-44度 37分 57秒
11時 00分	0.793	-24度 37分 56秒
12時 00分	0.720	0度 0分 0秒
13時 00分	0.793	24度 37分 56秒
14時 00分	1.014	44度 37分 57秒
15時 00分	1.430	59度 38分 29秒
16時 00分	2.261	71度 15分 15秒

春秋分計画建物時刻日影図

この日影図は、春分の日（3月21日頃）及び秋分の日（9月23日頃）における既存建物の平均地盤面に、既存建物以外の周辺建物が無いものとして、既存建物により生じる8時から16時までの各時刻毎の日影の外郭線を一面に表したものです。線の内側がその時刻において日影になる範囲です。それぞれの線についている時刻は、真太陽時（太陽が真南に来た時を12:00として表示したもの）による表示となっており、鎌倉市での春秋分真太陽時における各時刻は、標準時（一般の生活時間）より、春分の日で約10分、秋分の日で約25分早くなります。その為、例えば、真太陽時の12:00は、標準時、春分の日で11:50頃、秋分の日では11:35頃となります。



※計画地周辺家屋の位置、形状については、基盤地図情報をもとに表記しているため、実際とは異なる可能性があります。

北緯：35度30分0秒
東経：139度25分0秒



縮尺：1/1200

月日：3月21日（春秋分）
赤緯：-0度4分3秒
均時差：-7分22秒
時刻法：真太陽時
受影面：0.00m (AZL=11.40)

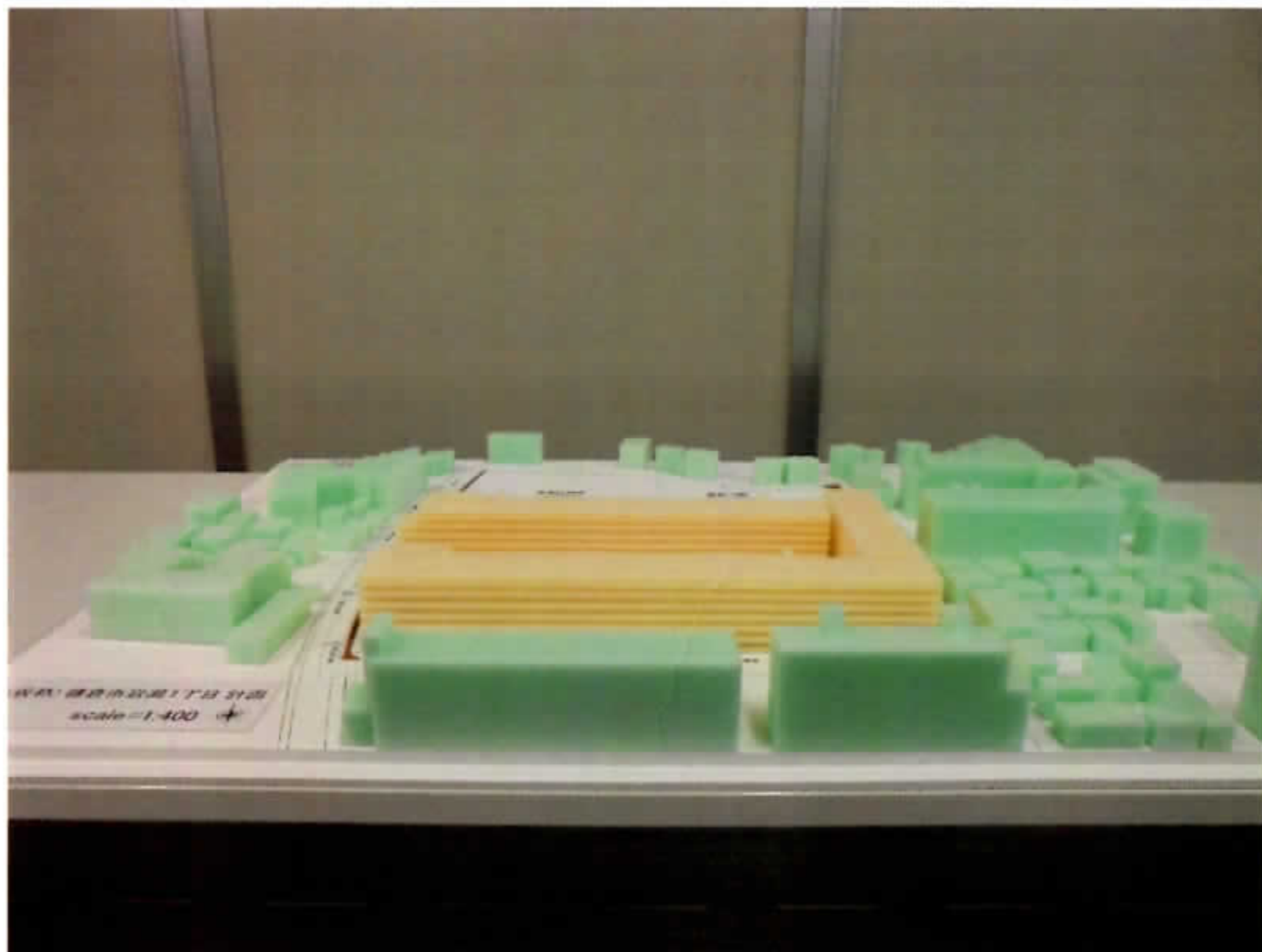
日影データ表

時刻	影長率	影方位角
8時 00分	2.261	-71度 15分 15秒
9時 00分	1.430	-59度 38分 29秒
10時 00分	1.014	-44度 37分 57秒
11時 00分	0.793	-24度 37分 56秒
12時 00分	0.720	0度 0分 0秒
13時 00分	0.793	24度 37分 56秒
14時 00分	1.014	44度 37分 57秒
15時 00分	1.430	59度 38分 29秒
16時 00分	2.261	71度 15分 15秒

春秋分計画建物時刻日影図

この日影図は、春分の日（3月21日頃）及び秋分の日（9月23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一面に表したものです。線の内側がその時刻において日影になる範囲です。それぞれの線についている時刻は、真太陽時（太陽が真南に来た時を12:00として表示したもの）による表示となっており、鎌倉市での春秋分真太陽時における各時刻は、標準時（一般の生活時間）より、春分の日で約10分、秋分の日で約25分早くなります。その為、例えば、真太陽時の12:00は、標準時、春分の日で11:50頃、秋分の日では11:35頃となります。

南側水平



南側鳥瞰



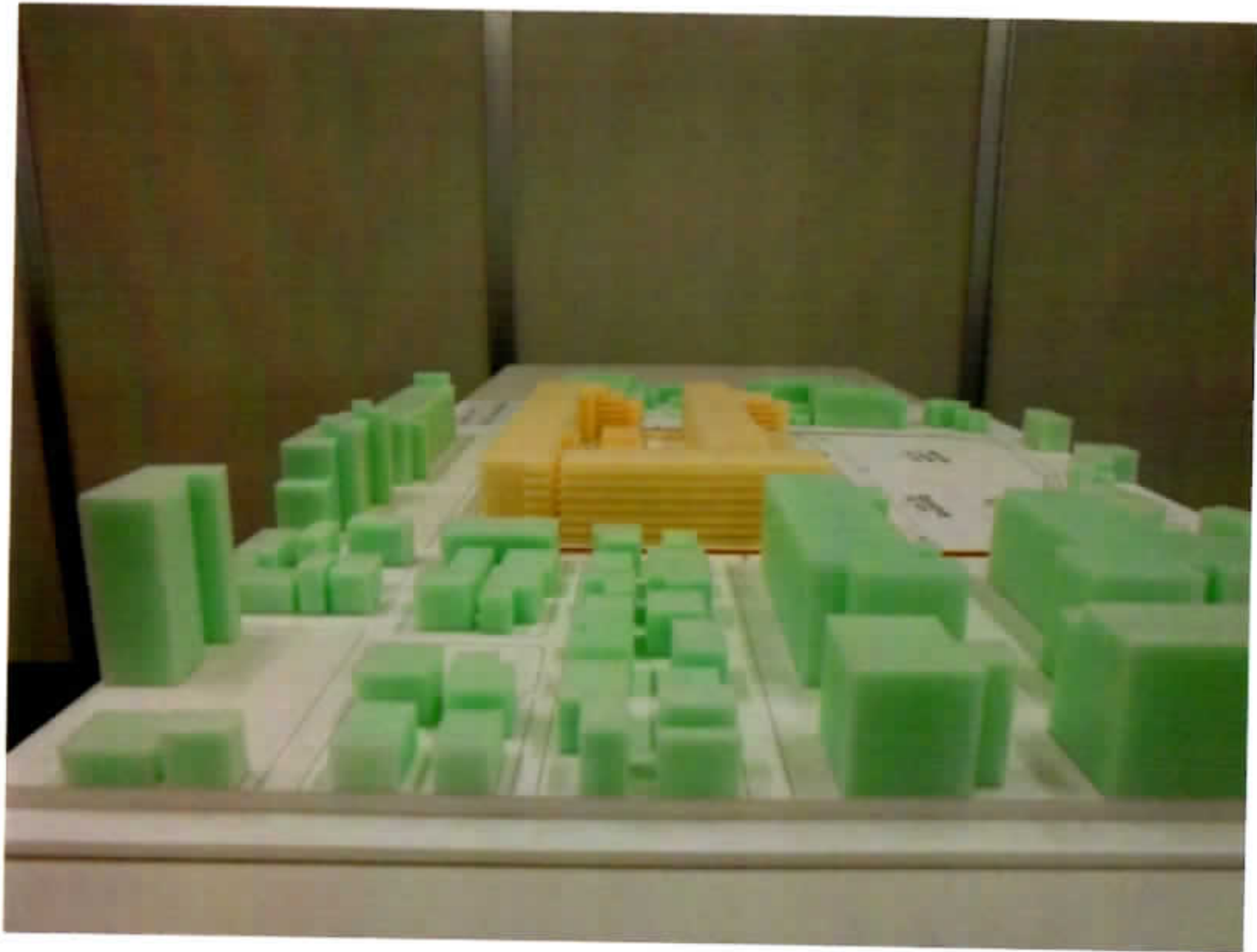
南東側水平



南東側鳥瞰



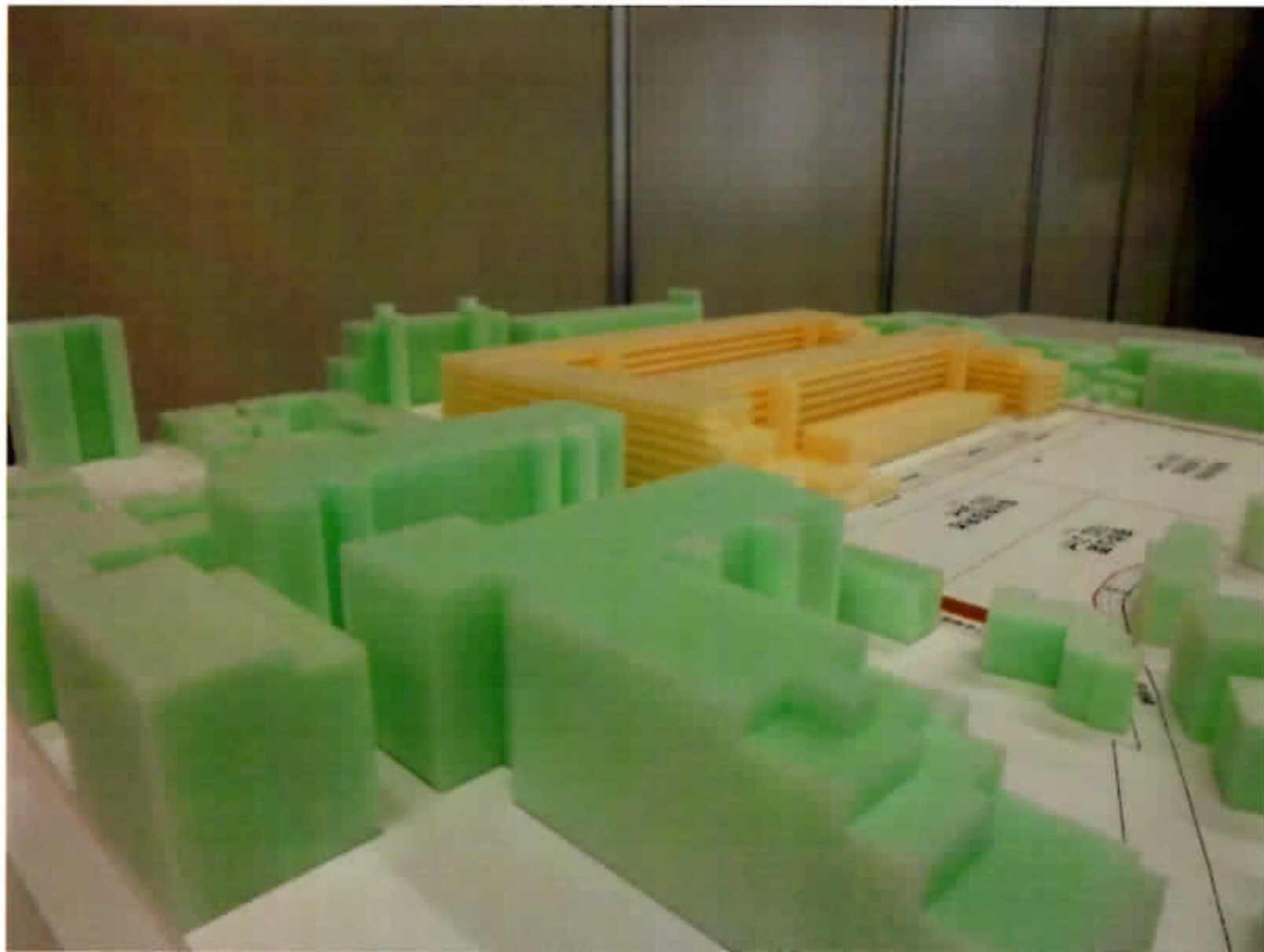
東側水平



東側鳥瞰



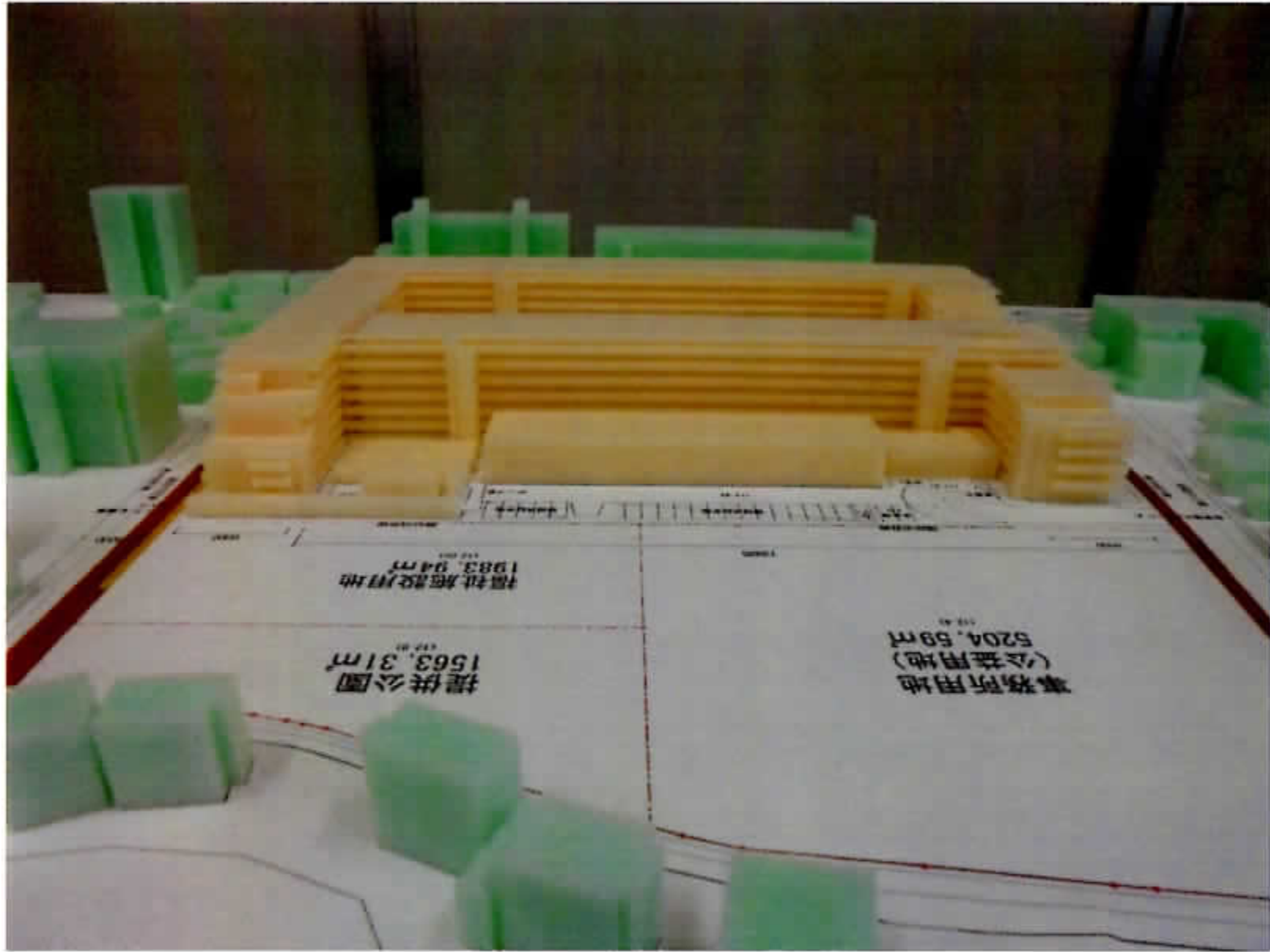
北東側水平



北東側鳥瞰



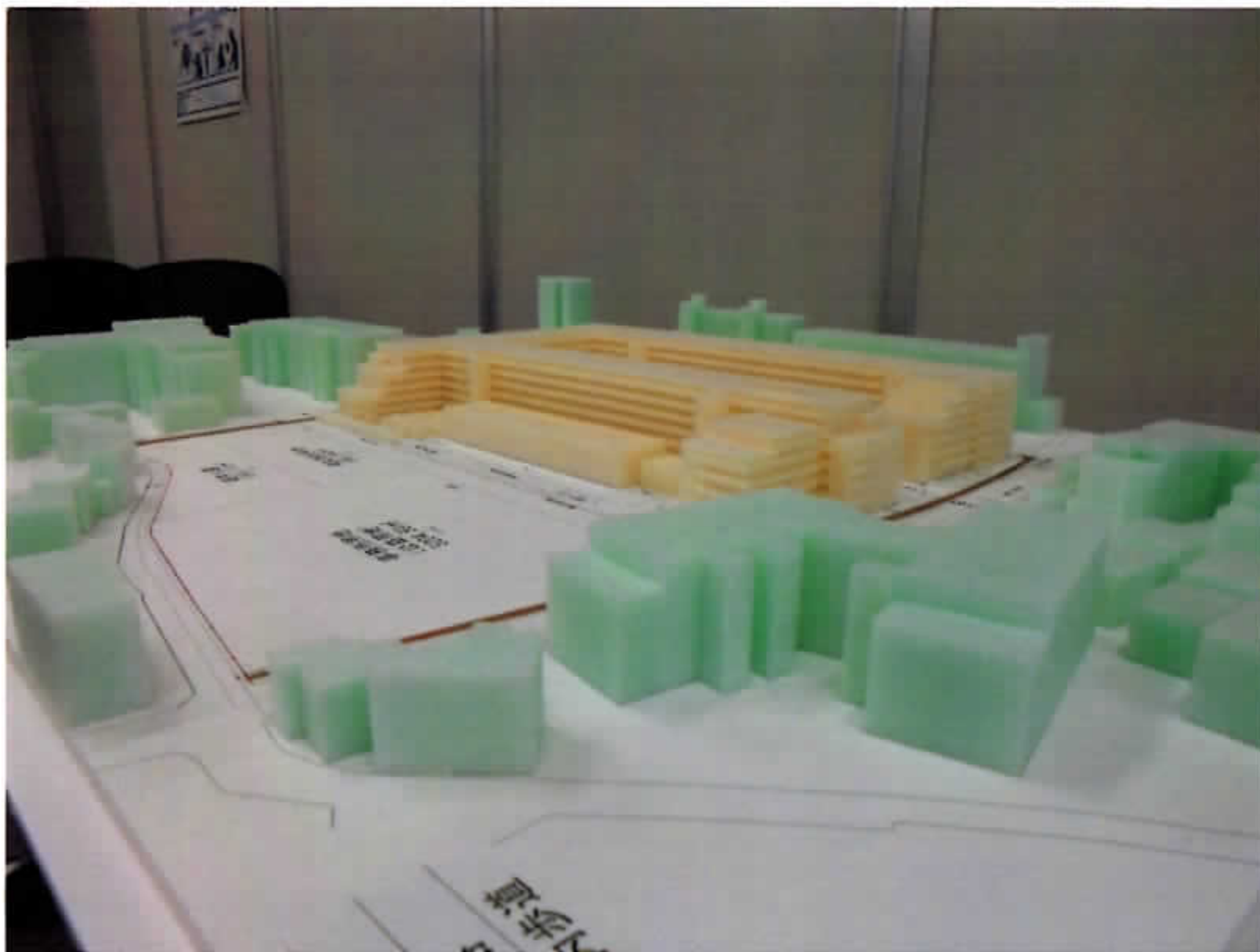
北側水平



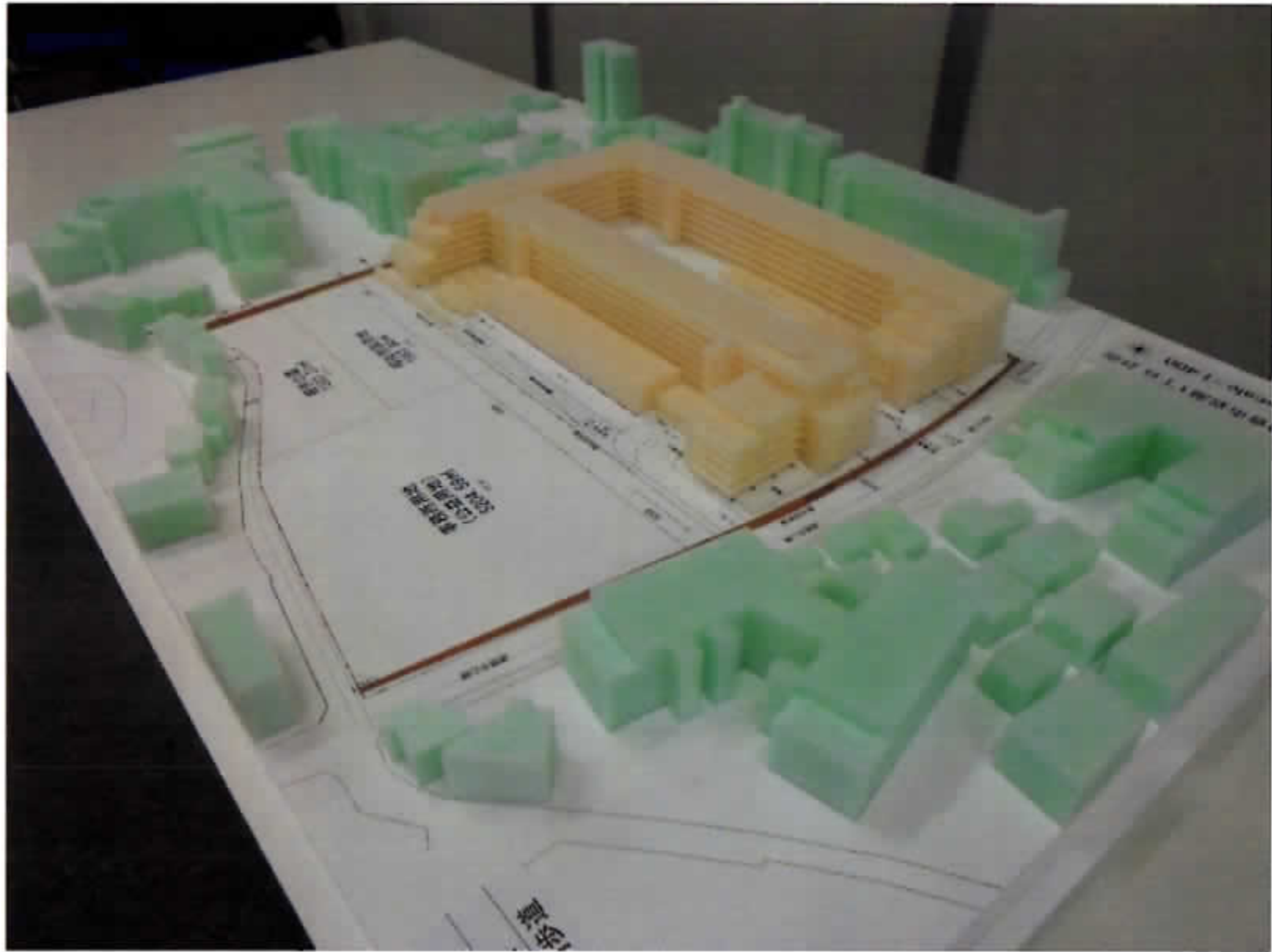
北側鳥瞰



北西側水平



北西側鳥瞰



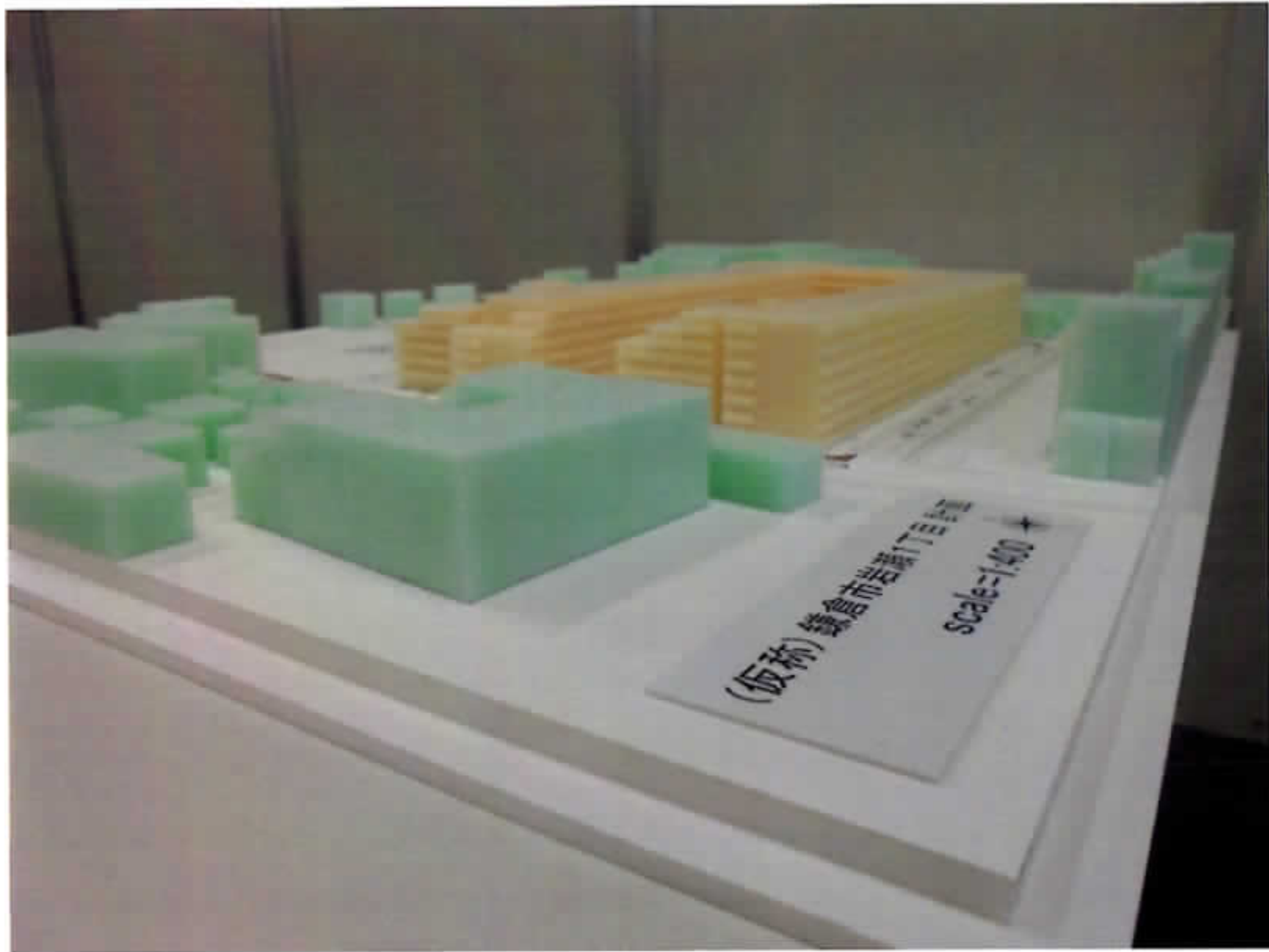
西側水平



西側鳥瞰



南西側水平



南西側鳥瞰

