

助言又は指導に対する方針書

平成28年 10月 27日

(宛先) 鎌倉市長



事業者

住所 東京都千代田区飯田橋 2-18-2 大和ハウス九段ビル
 氏名 大和情報サービス株式会社
 代表取締役 藤田勝幸
 電話 03 (5214) 2930

代理人

住所 東京都千代田区外神田四丁目14番1号
 氏名 エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社
 代表取締役社長 牧 貞夫
 電話 03 (6811) 6441
 〒251-0052 藤沢市 藤沢9丁目7-1
 ハマハイツ藤沢ビル1-A号室
 株式会社 ティープランニング
 一般建築士事務所
 電話 TEL 0466-23-2255 塚口 恒夫

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	鎌倉市由比ガ浜四丁目1102番4外2筆	
	面積	17,204.15㎡	
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
	<p>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</p> <p>1 周辺の交通環境の悪化による懸念事項の解消について 計画地周辺は旧市街地に位置し、交通環境が優れているとは言えない状況にあります。 今般、一定規模の商業施設及び共同住宅の建設が予定されることにより、計画地周辺の交通環境が悪化する場合、周辺住民が安心して安全に生活する環境や観光客等歩行者の安全が維持されるかについて、強い懸念を抱いています。 ついては、以下の事項を実施することにより、これら懸念の解消に努めてください。</p>	<p>以下、項目別に事業主方針を回答。</p>
	<p>(1) 計画地付近の国道134号(以下「134号」という。)の交通量は、交通容量を超過しており、一定規模の商業施設及び共同住宅が建設された結果、当該施設等を利用するための自動車等により、134号における直進交通が妨げられることを認めることは出来ません。 ついては、134号に右折車線を設けることが、134号の直進交通に与える影響を緩和するものと認められることから、貴社が実施する交通量調査の結果に係らず、交通管理者である神奈川県警察本部及び道路管理者である神奈川県藤沢土木事務所と十分に協議を行い、自主的に右折車線を設置してください。</p>	<p>【A】商業施設及び共同住宅が建設されることで、国道134号線の直通交通がより妨げられるという周辺住民の懸念の大きさは、先般のまちづくり条例に基づく大規模開発事業説明会やその後、提出された意見書を確認させて頂きましても、非常に大きなものであると認識しております。 今後は、国道134号線からの来退店経路となる海浜公園前交差点に右折車線を設置する方向で、市の協力を仰ぎながら、設置に伴う交差点の負荷や北側周辺の生活道路や狭あい道路への影響について十分検証した上で、車路幅、歩道幅等の物理的な視点とコスト面等の検討を行い、交通管理者である神奈川県警察本部及び道路管理者である神奈川県藤沢土木事務所とより具体的な協議を行ってまいります。</p>
1	<p>(2) 条例の規定により平成27年12月13日に開催した説明会において、交通量調査についての説明が、周辺住民に十分な理解を得られなかったことにより、周辺の交通環境の悪化に対する懸念が強まっていると認められます。 ついては、任意の説明会の開催等について、早急に周辺自治会等と協議を行い、貴社がこれまでにおこなった交通量調査結果を開示するとともに、丁寧で解りやすい説明を行うことにより、周辺住民の理解を得ることに努めてください。 なお、今後は、交通管理者に指導を求めると同時に、周辺住民とその実施時期及び実施箇所等について十分に協議を行い、再度の交通量調査を実施するとともに、再度の交通量調査結果について、引き続き、丁寧で分かりやすい説明を行ってください。</p>	<p>【A】先般、開催されたまちづくり条例に基づく大規模開発事業説明会におきまして、専門業者による交通量調査結果の説明であったために、周辺住民への十分な理解が得られませんでした。 その後、地元自治会様にアドバイスを頂き、交通量調査ポイントの追加を行い、今年8月に交通量調査を行っております。 今後は、実施した交通量調査の結果を開示する(添付書類参照)とともに、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基づく説明会に加え、別途地元自治会様等への説明を実施し、事業者自らの丁寧で解りやすい説明に努めます。</p>
	<p>(3) 計画地の北側周辺は生活道路や狭隘な道路があり、来退店者等が自動車等で当該道路に流入することにより、周辺住民や観光客等歩行者の安全が確保されなくなることについて、強い危惧を抱いています。 ついては、当該道路における歩行者交通量の調査を行うとともに、自動車等が当該道路に流入することのないよう、来退店経路の周知徹底や適切な数の誘導員を配置するほか、歩行者の安全確保のために必要な措置を講じたうえで、周辺住民に分かりやすい形により提示して下さい。</p>	<p>【A】当計画施設は、計画地北側の周辺住民の生活道路への車両の流入を防ぐため、東側市道からの左折入庫右折出庫を徹底し、運営を図ってまいります。 主な対策としましては、誘導看板・誘導員の設置、オープン時からしばらくは様々な媒体での告知等で周知徹底し、周辺住民へは具体的な資料を用いての提示を行います。また今後の行政協議によりますが、前面道路の中央線へのポール設置や開発道路の出入口形状の工夫で物理的に右折入庫左折出庫がしづらい対策を検討していきます。 また、歩行者の安全確保や車両の流入緩和のため、事業者だけでなく、鎌倉市や地元自治会と一体となって協議を行い、ハンプの設置や交通規制の変更など道路管理者へのはたらきかけの橋渡しとして提案の実現を目指します。</p>

項目	助言又は指導の内容	助言又は指導に対する方針
2	<p>周辺の風致景観への調和に資するための配慮について。計画地周辺は、付近に歴史的、文化的資源が点在し、多くの文学者に愛された別荘地や保養地としての面影を残すまち並みが形成され、そのまち並みは古都法により守られ、国民の財産である古都における歴史的風土の主体を構成する山並みの緑を背景としており、さらには、由比ガ浜海岸や鎌倉海浜公園等の良好な自然環境も存じています。</p> <p>また、本市では、「地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律」に基づく歴史的風致維持向上計画の認定を国から受け、計画地周辺をその重点区域として設定し、そのために資する様々な施策を行っており、さらには、現在、世界文化遺産登録を目指し、再推薦へ向けた取り組みを行っている状況です。</p> <p>そのため、計画地に予定される一定規模の商業施設及び共同住宅は、本市が行う施策に配慮した上で、これまでの間に形成されてきたまち並みである景観と自然的環境である周辺の風致に特段に調和したものでなければなりません。</p> <p>については、以下の事項を遵守し、周辺の風致景観に調和する計画としてください。</p> <p>(1) 第3種風致地区では、建築物の高さを10メートル以下とすることと規定しています。10メートルを超えた高さとなる位置の屋上を駐車場等として利用することは、これまで本市が保全してきた計画地周辺からの遠・中景となるスカイラインを阻害し、また、歴史的風土である山並みの緑に調和しないものと考えます。</p> <p>については、屋上の利用を控え、やむを得ず屋上を利用しようとする場合は、必要最低限の部分とし、周辺と調和するよう修景を施してください。</p> <p>(2) 周辺の自然環境との調和や計画地からの遠・中景となる山並みの緑に調和する計画とするためには、計画地に多くの緑を配置することにより、建築物が見え隠れするような措置を施す必要があります。</p> <p>については、当該施設等の周辺に高・中木を中心として規定以上の緑化を施し、うるおいのある空間を創出してください。</p> <p>(3) 鎌倉海浜公園や周辺道路からの見えがかりを考慮した上で、海浜景観や周辺のまち並みに馴染む形態意匠とし、素材についても配慮してください。</p>	<p>以下、項目別に事業主方針を回答。</p> <p>【A】当計画施設につきましては、立地上必要駐車台数+非物販専用駐車場の確保のため、屋上の駐車場利用はやむを得ないと考えます。</p> <p>しかしながら、計画地周辺の遠・中景となるスカイラインとの調和のため、屋上パラペットと塔屋の位置を外壁面からセットバックさせ、周囲に低中木を中心とした屋上緑化を施し、可能な限り屋上駐車台数を削減致します。</p> <p>また、周辺のアイレベルから見た景観にも考慮し、屋上駐車場床面の高さを可能な限り抑え、車高1.8メートル以上の車両の屋上駐車場への入場を規制致します。(平面図、参考車種サイズ一覧を参照)</p> <p>【B】屋上の一部に手摺を設置し災害時の一時避難場所として使用する以外は、メンテナンス時のみの屋上利用と致します。</p> <p>【A】当計画施設につきましては、計画地東側道路からのシンボルツリーを配置したアプローチとし、周辺環境と調和した高中木を中心に規定以上の緑化を施します。</p> <p>また、風致地区としての緑化率には含まれませんが、建物への上記の屋上緑化や外壁面緑化などを施し、建物の背景となる山並みの緑と調和するよう努めます。また、施す樹種につきましては、今後都市調整課(風致担当)及びみどり課と協議を行ってまいります。</p> <p>【B】計画敷地面積の20%以上に中高木を配置した植栽計画とします。特に南側公園と建物の間は重点的な植栽をし、周辺の自然環境との調和のとれた共同住宅となるよう努めてまいります。</p> <p>【A】計画地周辺のスカイラインとの調和のため、屋上パラペットと塔屋の位置を外壁面からセットバックさせ、周囲に低中木を中心とした屋上緑化と壁面緑化を施し、建物の背景となる山並みの緑と調和するように修景を致します。</p> <p>【B】今回の計画の中で海浜公園からの見え方については景観的な見地から重要だと考えています。具体的な配慮としては前回の計画より建物を公園側から離して配置し、その間を高中木を中心とした樹木を植栽します。また建物の外観意匠についてはタイルや一部に石など自然素材等を使用した仕上げとし、落ち着いた色調の建物とします。</p>

項目	助言又は指導の内容	助言又は指導に対する方針
2	<p>(4) 一定規模の建築物や工作物を建設する場合、その設置する位置により、隣接地に対しての圧迫感や騒音・振動等の影響を及ぼします。については、配置計画を見直し、高中木を配置することが可能となる離隔距離を確保する等、隣接する住環境に対して配慮してください。</p> <p>(5) 計画地に対しては、複数の眺望点を設けています。については、計画地全体がどれの眺望点からの景観にも支障を及ぼしていないことを明らかにしてください。</p> <p>(6) 道路からのアプローチ部分は、計画全体が周辺のまち並みに調和したものであるための重要な箇所です。については、接道面に緑化を施すことやこれまで周辺のまち並みを形成してきた要素となるような意匠に工夫を凝らし、周辺のまち並みに相応しいアプローチ部分とする計画としてください。</p>	<p>【A】隣接地に対しては、一定の離隔距離を確保し、騒音・振動等の影響を及ぼしかねない設備機器に関しましては、周辺住民と協議を行い、防音壁を設置するなどの配慮に努めます。</p> <p>【B】現計画で設置予定の機械式駐車場につきまして、敷地内駐車場の一部隔地が可能であることを前提として敷地西側境界側から一部平置き駐車場への変更を今後検討いたします。 また、敷地西側境界付近に中高木を配置できるスペースを確保し、都市調整課(風致担当)及びみどり課と協議を行い植栽計画をし、隣接する住環境に対して配慮した計画といたします。</p> <p>【AB】大規模開発事業基本事項届出書にて指定された眺望点につきまして、当該計画施設が建設されることで、景観に影響を及ぼす可能性のある眺望点について現地確認を行い、景観形成に支障がないことを確認しましたのでお示しします。(添付写真参照)</p> <p>【A】計画地周囲全体に高中木を施し、東側進入路沿いからシンボルツリーまで一連の植樹を施し、周辺のまち並みに相応しいアプローチ空間を形成するよう努めます。 また、計画地周辺のスカイラインとの調和のため、屋上パラペットと塔屋の位置を外壁面からセットバックさせ、周囲に低中木を中心とした屋上緑化と壁面緑化を施し、建物の背景となる山並みの緑と調和するように修景を致します。</p> <p>【B】路地の多い周辺のまち並みのなかに建つ共同住宅の敷地は旗竿状となっており、間口の狭い細長い部分からアプローチする計画となっています。その細長いアプローチの床は落ち着いた雰囲気のある石などの自然素材とし、両側には中高木をバランスよく配置し、その樹木の奥に建物が見え隠れするような奥ゆかしい印象となるエントランスとします。アイストップとなる建物は、色調を含め周辺のまち並みに相応しい高級感のある外観デザインとします。</p>
3	<p>■貴重な市民の憩いの場の確保について 計画地に隣接する鎌倉海浜公園は、その立地から、年間を通じて多く市民や観光客が訪れ、憩いの場として活用されています。また、旧市街地において唯一ボール遊びをすることができる広場であることから、児童をはじめ、多くの利用者から親しまれている公園です。計画により、来園者の安全が確保されなくなることやボール遊び等を行う市民等の健康的な活動が妨げられることを認めることはできません。については、来園者の安全確保のために必要な措置を講じ、市民等が公園内で活動することを妨げることのないよう、防球ネットの設置や防音、防砂じん等の対策を施すとともに、当該公園が近接していることについて、重要事項説明等に記載することにより、商業施設の運営者や利用者、また、共同住宅の入居者等の権利承継者への周知を徹底して行ってください。</p>	<p>【A】当計画施設に車両、バイク、自転車等で来場されるお客様及び搬入業者に対して、子供の飛び出しなどに注意するよう交通安全について、敷地内掲示物等を通じて周知徹底致します。</p> <p>【B】鎌倉海浜公園が多くの市民から親しまれている公園であることは認識しております。 従いまして、現在の公園の利用状況を共同住宅購入者に重要事項説明等を通じて説明いたします。 また、今後の協議を通じて公園の利用状況を十分に把握し防球ネット等の安全対策を検討してまいります。</p>
4	<p>■周辺地域への貢献について 当該開発事業を行うにあたっては、地域経済や環境・美化、あるいは防犯等の周辺地域が抱える課題の解決に取り組むとともに、地域社会における新たな一員として、地域行事等への参加や協力を行うなどをするにより、周辺地域へ積極的な貢献をしていくための提案を行ってください。また、事業者の責務として、入居者がいち早く周辺地域に溶け込み、周辺住民とともに地域の諸課題の解決に取り組むことが可能となるような具体的な提案を行ってください。</p>	<p>【A】地元自治会様と連携しながら運営者自らが自治会に加入し、社会活動などに積極的に貢献できるよう出店テナント様も含め周知していきます。 また、当該計画施設では地域コミュニティーの場を提供するなど、地元自治会からご意見を頂きながら地域貢献を行っていきます。</p> <p>【B】地元自治会様に関しては、共同住宅購入者への重要事項説明等での周知を通じて自治会加入を促進してまいります。</p>

項目	助言又は指導の内容	助言又は指導に対する方針
5	<p>周辺地位への防災面での配慮について 計画地及び周辺地域における地形、地質、液状化等の地盤特性、過去の災害の状況等を把握し、防災関連の関係課と十分な協議を行い、出水、浸水、地盤沈下その他の災害の発生を防止するために必要な措置を講じ、災害発生時には、施設利用者や入居者だけでなく、周辺住民のいち早い避難が可能となる避難路の確保等、周辺の防災・減災に資するための配慮を行ってください。</p>	<p>【A】地盤特性に関しましては、地質調査を行い、地盤形状を把握したうえで、支持層まで表層地盤改良等を施し、耐震性の確保に努めます。敷地内には雨水貯留槽を設置し、雨水の敷地外への流出を抑制致します。 また、災害発生時には、当該施設を避難路として開放し、浸水時には屋上への一時避難、備蓄品の確保(施設利用者+α)等を行い、災害発生時の周囲への安全確保について地元自治会と協議してまいります。</p> <p>【B】共同住宅の施工に際しては、事前に敷地の地盤調査(ボーリング)を行います。その調査結果を反映し、支持層まで杭を打設いたします。 敷地内には雨水貯留槽を設置し、雨水の敷地外への流出の抑制をいたします。 災害時の周辺住民の迅速な避難に貢献するために、津波避難ビル指定の要請があった場合は協力致します。</p>
6	<p>埋蔵文化財の発掘調査に対する協力について 計画地周辺では、過去にも埋蔵文化財の出土事例があることから、文化財関連の関係機関とは特段の協議を行うとともに、必要な調査及び措置について協力をしてください。</p>	<p>【A B】埋蔵文化財に関しては、文化財関連の関係機関と早期に協議を行います。尚、発掘調査には約1年間を見込んでいます。</p>
7	<p>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等において、大規模開発事業説明会や意見書、公聴会等で意見のあった案件については、引き続き住民との良好な対話と協議を行いながら計画への反映に努めてください。 なお、今後行う具体的な公共施設の設備に係る技術審査等については、関係各課と十分な協議を行ってください。さらには、「大規模小売店立地法」に基づく手続においては、交通管理者及び道路管理者からの指導に従い、同法に基づいて開催する説明会では、周辺住民に対し、丁寧で解かりやすい説明を行うことに努めてください。</p>	<p>【A】今後は助言又は指導内容の通り、具体的な施設整備に対して関係各課と十分な協議を行い、加えて海浜公園前交差点の右折車線設置や交通規制の変更などの実現に向けて、関係各課のみならず、地元自治会と協議を行い、意見反映に努めます。 また、今後必要となる各法令に基づく説明会においては、周辺住民にご理解頂くため、具体的資料を準備し、事業者による解りやすい説明に努めます。</p> <p>【B】まちづくり条例の手続きの中で、周辺住民やまちづくり審議会から頂いた意見については、今後の鎌倉市開発事業における手続及び基準等に関する条例等において、引き続き周辺住民と対話と協議を継続してまいります。 また、今後行う具体的な公共施設の整備に係る技術審査等については、関係各課と十分な協議を行ってまいります。</p>