

平成 2 8 年 8 月 3 0 日

大和情報サービス株式会社

代表取締役 藤田 勝幸 様

エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社

代表取締役社長 牧 貞夫 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、開発事業者（以下、「事業者」という。）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当たっては、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。

また、条例は、まちづくりについて、「土地についての公共の福祉を優先させるものとする土地基本法の理念、古都における歴史的風土を保存することにより、ひろく文化の向上発展に寄与するとの古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法（以下、「古都法」という。）の目的及び人と自然が共生し、環境負荷が少なく持続的に発展することができる社会を構築するとの鎌倉市環境基本条例の理念を踏まえ、総合的かつ計画的に行われなければならない。」としています。

これらのことから、事業者は、土地基本法の理念において、本市が実施する土地に関する施策、及び古都法の目的達成のため、古都法の趣旨を理解し、その目的に反することのないように努めるとともに、国及び本市が古都法の目的を達成するために行う措置に協力しなければならず、さらには、鎌倉市環境基本条例の基本理念に則り、開発事業に伴う環境への負荷の低減その他環境の保全に資するために必要な措置を講ずる責務を有しています。

条例に基づき、平成 2 7 年 1 2 月 1 日付けで貴社から大規模開発事業基本事項届出書の提出がありました「（仮称）鎌倉由比ガ浜 4 丁目計画」については、これら条例の趣旨に沿った事業計画となるよう、次の助言又は指導に即するよう努めてください。

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。

- (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。

については、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わらず、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。

- (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。

については、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、丁寧に分か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、丁寧に分かりやすい説明を行ってください。

- (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。

については、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。

2 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的環境も存しています。

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。

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。

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。

- (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。

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。

- (2) 周辺の自然的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。

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。

- (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。

- (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。

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。

- (5) 計画地に対しては、複数の眺望点を設けています。

ついては、計画地全体がいず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。

- (6) 道路からのアプローチ部分は、計画地全体が周辺のまち並みに調和したものとするための重要な箇所です。

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。

3 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出来ません。

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をないよう、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。

4 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事により、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。

5 周辺地域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。

6 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。

7 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ください。

さらには、「大規模小売店舗立地法」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。

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

