

大規模開発事業説明会開催結果報告書

27年 12月 25日

(宛先) 鎌倉市長

住所東京都台東区上野7丁目14番4号

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 (3847) 7055

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

住所藤沢市藤沢917-1ハマハイツ藤沢ビル1-A

氏名勝ティープランニング1級建築士事務所塚口恒夫

電話 0466 (23) 2255

事業者

代理人



〔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 由比ガ浜4丁目1102番4ほか2筆 |
| | 面積 | 17,204.15 m ² |
| 説明会の開催日時 | 27年 12月 13日 | |
| 説明会の開催場所 | 商工会議所ホール | |
| 説明会に参加した市民の人数 | 43 人 | |
| 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 checked="" type="checkbox"/> その他 | |

<説明会議事録>

- 日時 2015年12月13日(日) 18:00~20:30
- 説明会会場 鎌倉市商工会議所 地下室ホール
- 工事名称 (仮称)鎌倉由比ガ浜4丁目計画
- 出席者

| | | |
|-----|--|--|
| A工区 | 事業者 大和情報サービス㈱ 開発設計者 ㈱ティープランニング 建築設計者 ㈱INA新建築研究所 交通コンサルタント ㈱エスバシオコンサルタント | |
| B工区 | 事業者 NTT都市開発㈱ 事業者代理人 ㈱プラットホーム 設計者 ㈱叶設計 | |
- 説明会参加者 鎌倉市民 43名(名簿記載者41名)
- 配付資料 鎌倉市まちづくり条例に基づく説明会式次第、説明資料、案内図、土地利用計画図、平面図・立面図・断面図(A工区B工区共)、大規模・中規模開発事業意見書に記載された個人情報の取扱いについて、意見書用紙
- 投影資料 交通シミュレーションに関する説明資料(来退店経路図)
- 説明方法 プロジェクターを使った図面の投影と配布資料による説明

<説明内容>

- | | |
|--|---|
| 1、事業者、関係各社挨拶 2、配布資料に基づく説明 3、交通シミュレーションについて 4、質疑応答 | A: 商業施設に対するの質問、意見 B: 共同住宅に対するの質問、意見 C: 全体計画に対するの質問、意見 |
|--|---|

| 意見及び質問事項 | 回答 |
|--|--|
| <p>※ プロジェクター投影による来退店経路について説明中</p> <p>問A : プロジェクターで投影している(交通シミュレーション)資料も配布して欲しい。</p> <p>問A : いつくれるのか 今欲しい。</p> <p>問A : 今説明している数値の単位は何ですか？</p> | <p>A工区 : 大店立地法に基づく説明会があるのでそのときに最終のものを。現時点ではまだ最終資料でないのではお渡しできません。必要な方はご住所頂ければ後日お渡します。</p> <p>A工区 : 平成23年10月、この会場で埼玉大学の久保田教授と鎌倉市交通政策課 宮崎課長が市民100人とロードプライシングの会が開催されました。世界遺産白川郷をモデルとして、久保田教授が専門である交差点需要率、今回の交通シミュレーションも交差点需要率から導き出しています。非常に難しい計算式です。道路がどれだけのキャパ、収容ができるか、交差点にどれだけのキャパがあるのか。本来はまだお見せはできないところですが、「現在このようにやっている」といったところを今からご説明しますのでまず聞いて下さい。交通シミュレーション資料は後日郵送いたします。</p> <p>A工区 : 交差点需要率という単位を使っています。道路を設計する時等に用いる手法です。大店立地法でも用いる手法です。交差点において1時間あたり通過できる最大の交通量を1としたとき、実際に交差点に流れ込む交通量との割合です。交差点の形状、車線の数、道路の幅、信号の数によりその交差点が持つ容量は変わってきます。その容量を導き出してその後実際に通過している交通量、または(店舗の)オープン後に通過する交通量を計算して導き出している数値がこのデータとなります。</p> |

例えば、容量が6000台ある交差点があります。そこに現状で6000台の車が出入りするとします。すると $6000 \div 6000 = 1.0$ ということでこの交差点は飽和状態。これ以上の車は交差点に入れない。という意味です。

ただし、実際の交差点では赤で信号待ちしていた車が青でアクセルを踏み込み、発進するまでの時間のロス、発進損失がございます。これをふまえると一般的には0.9以下であれば信号機の処理が可能であるということになります。従いまして、AからDの全ての調査した交差点が0.9を下回る結果となっております。例えば交差点C(海浜公園前交差点 休日)が現況0.412です。店舗が開店後には0.561となって約0.15の増加という見方となっています。0.15の増加は具体的にどれだけの台数が増えるのか。さきほど「1時間に最大160台ほどの車ピーク時を想定している」(配布説明資料より)とありましたが、東側から134号線を海浜公園交差点を右折する車が約80台。西から海浜公園前交差点を左折する車がほぼ同じ約80台。信号がサイクル長で青、黄、赤、次に南北も同じ青、黄、赤、これが1周すると1サイクル。この1サイクルが約130秒。1時間3600秒で130秒を割りますと約27サイクル。27回転。この80台という車が満遍なくきた状態ですと1サイクルに概ね3台くらい。「3台くらいが現況と比較して増加する」という結果でございます。配布資料に記載のとおり、開店当初は、店舗を左折して敷地北側へ退出する車も一部予想されるため本来の経路と別に北側経路も昨年平成26年12月12日に調査をしています。調査箇所は○印の箇所になります。当初は西からが最大の経路であろうと。それ以外は交差点A(長谷観音前交差点)や主要な交差点を経由して来るだろうと想定して交通量調査を行いました。こちらも全て交差点需要率は0.9を下回りました。交通量の増加による交差点需要率の増加は非常に少ない結果となっております。計画施設が与える交通量の影響が著しいものではないと推測しています。

※ 続いて、質疑応答へ

問A：来店経路について海浜公園交差点を返子側から来て右折する場合で一車線のままの計画なのですか。返子側から何台来ると想定しているのですか。海浜公園からのアクセスが正規の来店ルートとなると思いますが、商業施設へ向かう車が例えば10台になるとかなり右折しづらいし、北側道路に流入していくと思います。それを防ぐための誘導方法を知りたいです。

A工区：前回計画した右折レーンについては、今回計画では設置しない予定です。規模縮小により交通量が著しく増えることがないため、右折レーンを設けなくても処理可能という解析結果となりました。

A工区(交通)：返子側からの右折する交通量は最大約80台/hと想定しています。現状の海浜公園前交差点の信号現示はおよそ27サイクル/hであり、1サイクルあたり3台程度の車両が新たに増加する見込となりますが、車と車の間をぬって右折することで、計算式ではさばけると判断しています。実際には運転者のスキルによる部分もあるが、処理可能と判断しています。

問A：A工区の駐車場は159台、駐輪場は175台(バイク含)となっています。車に関しての交通検討はされているが、バイクに関しての交通検討はどのようにされているのでしょうか。

A工区(交通)：バイクについては、大型二輪というより原付二輪を想定しております。二輪車については交通予測評価の対象とされていないため検討は行っておりません。

問A：先程の説明で1サイクル3台が車間をぬって海浜公園を右折しようとすると思われず渋滞すると思います。また、右折して北側道路へ抜けていくと考えられますが、北側道路は歩行ラインに入って車両がすれ違うような危険な道路です。ここを通られる方は地域住民ではないと思います。このような規模を縮小しなくてはならないような環境でなぜ商業施設を作ろうとするのか疑問である。また、鎌倉らしさと言われているが建物が、非常にチープである。北側の狭くすれ違えないような道路での交通処理をどのように配慮されるのでしょうか。

問A：実際に北側道路周辺を見られているのか。どう思われているのか。

意C：前回の計画において交通問題の影響で計画が実現しなかった。全体に規模縮小したからといっても大きな渋滞となるのは予想できる。市と警察も含めて深く協議した結果をだしてほしい。規模縮小をしたからといって大丈夫ということは到底考えられない。渋滞が今以上とにならない様に議論して努めてほしい。また、前回の計画の意見書の答えとなる最終報告が開けていない。その辺りをはっきりさせたいので、次の段階に進んでほしい。

問C：この説明会の意味を教えてください。工事着手が29年7月1日となっており、意見書の提出が決まっているが、説明会がこのまま経過して進めていくものなのか。それとも場合によっては近隣住民の意見により事業を中止する覚悟はあるのか。⑤(まちづくり条例説明会開催の結果報告の確認)を希望しない人がいる場合はどうなるのか。

A工区：日常的な食材と商品をおくことを目指しており、具体的なテナントは決まっていますが、近隣の方の利便性向上を図る考え方で出店しようとしていますので、遠方の方はそれほど来られないと思います。商圏範囲1.5~2kmの範囲までで成り立つと思います。

A工区：現地周辺の確認はしています。確かに狭い部分もあり、交通量が増えるかもしれませんが、今回計画の規模では影響が少ないと思います。

A工区：前回においても交通シミュレーションは行っており、需要率0.9の飽和度はクリアしていました。そうはいつでも、規模が大きいというお声を頂き、建物規模と駐車場の縮小の結論に至りました。駐車場台数では大店立地法の関係で規模により定められており、159台よりも下げることが出来ません。前回の計画に対して意見が多かった交通渋滞は、商圏を絞った規模に縮小することで渋滞への影響を少なくするよう努めています。北側道路が譲り合いがないと車両のすれ違いが出来ないのは理解しています。速度を出すような車が郊外から来るような店ではないと思っております。

AB工区：スケジュールとして、仮に12/18日に説明会報告書を提出すると12/22~1/8の間で縦覧、1/18までが意見書の提出期間となる。このまちづくり条例における説明会は事業の内容を賛成・反対する場ではありません。⑤については説明会報告書についての確認となります(議事録内容の整合性がとれているかの確認)。

意A： 実際北側の住民は通学路、病院もある北側迂回路を通過して駐車場に入っていくと考えている。開店当初だけではなく、134号線を通行しないで常時商業施設に入ると思うのです。地元でアンケート調査をしたところ90%以上危ない思いをしたと。もう一度再度検討して欲しい。夏場地下駐車場が開くのを待っている車両で渋滞しているときもある。2度の調査だけでなく再度交通量の詳細調査をして欲しい。ショッピングセンター駐車場が隣地に住む方に接近していますし、もう少し植栽をすとか配慮をして欲しい。20%の緑地だけではお粗末。鎌倉らしさは我々市民のほこりです。鎌倉らしい建物の配置、商業施設のあり方があるのでは。近隣有料駐車場では、サーファーが寝起きをして、シャワーを持参して水まで駐車場で浴びています。風紀がとんでも悪い。商業施設の駐車場はそついったことにならない対策を考えているのか。地元住民としてはとても不安視しているところ。あと2階は3店舗の予定とおっしゃっていましたが、素敵なお店ができる若い市外から多くの人に来るのは明らか。大型施設のため地元フリースペースを提供してくれる等の考えはあるのか。本当は大型施設は不向きだと思っています。鎌倉らしいすばらしいものを再検討して頂きたいと思います。

問C： A, B工区について鎌倉にふさわしい景観とは何かお答え頂きたい。また、意見書には様々な内容が寄せられると思うが、それらの意見は反映され変更されていくのか、それともこのまま強行されるのか。

問B： 話し合いによっては変更しうることですか。

A工区： 交通問題については大店立地法の中でご説明させて頂く。皆様のご意見に対してなるべく心配のないような形を市や警察とこれから協議して参ります。皆様からのご意見を頂いてどのように施設をつくっていくのか検討していきます。商業施設の2階については、物販としては、日常的な業種、サービスについてはクリーニング、床屋さんであるとかそういった業種構成も考えています。

A工区： 景観については外壁の色彩が主体となると思うが、鎌倉市には鎌倉駅前のようなグレイッシュな色味を指導されると思うので、それらを真摯に受け止め協議しながら進めていきます。

B工区： マンションについては設計が始まったばかりで大きな配棟構成はわかりませんが、景観課と協議をしながら、特に海側から見える景観を重要視しています。意見書についてはできる範囲、できるものにはできる限り配慮をして参ります。精査、検討して回答いたします。今まちづくり条例では景観、鎌倉市のマスタープラン、建物ボリュームの外郭をやっていますが、今後プライベートであるとか眺望であるとか日影等個々の問題はお住まいになってるお部屋により異なります。建物詳細は次の法令の基準に係る開発事業条例(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)の段階で。例えばグランパールの皆様を対象に説明会を開催したいと思います。設計図書などをお借りさせていただければと。

B工区： 実際には具体的な意見を頂いてから。(事業主から回答)正直事業としているところが軸と考えることとなります。近隣の皆様の状況は様々であると思いますので、できること、できないことを我々の方で選別して皆様とお話し合いをしながら進めていこうと考えています。何も変わらないということではありませんが、大きく変わるということは想定はしていませんが、まずはご要望というものがわからないのでこれから話し合いをさせて下さい。

意C： 鎌倉らしさに住民と事業主、双方にギャップがある。NTTさんの敷地南側公園(海浜公園)は広くない。マンションが一度建つと南側公園はこれ以上広がらない。緑化が進まない。その場でもって我々の言う「鎌倉らしさ」をあなた達事業主は理解できているのか。全て含蓄して「鎌倉らしさ」と言っているのかとも疑問なのです。僕が聞きたいのはモラルなんです。まず大和さんに聞きたいのは前回と同じ繰り返しですね。半分になったからOKということではなく、基本的に皆要らないんです。半分にしてもやりたい、3分の1にしてもやりたい、4分の1にしてもやりたい、という問題ではないんです。箱物は要らないんです。行政からも白紙に。鎌倉市も箱物は要らないんです。鎌倉らしさを1行で言うべきでない。NTTさんもそうです。どういう形で前の説明を聞いているのか知りません。27年の9月に登記が移っているらしいのですが一体、いつ話しがあったのか。前の説明会の状況を聞いているのか？いつ話しがあったのか教えて下さい。あの広大な敷地を鎌倉らしくする最後のチャンスだと思っている。鎌倉らしさにするのは箱物ではないと思っているんです。そこに取って替えて箱物をつくってどうやって鎌倉らしさをつくるのか、叶設計■■■■■にお聞きしたい。

問B： NTTさんはいつ共同開発の話が来ていたのか、前回の説明会等の経緯は聞いているのか、広大な土地に箱モノを建ててどう鎌倉らしさを出すのか、お答え頂きたい。

問A： この計画に関しては市民全体の問題でもあり、鎌倉市民を失望させている。前回、今回の交通シミュレーションの検討について鎌倉市に提出する意思はあるのか。ぜひ提出して頂きたい。尚駐車場に関して24時間オープンとして考えているのか。それにはかなり懸念がある。また、今回はまちづくり条例の説明会ということで、事業者の誠意として時間をおいてもう一度行って頂きたい。鎌倉市には陳情書も出ているし、それに対して議会も応援している。実際にこの説明会にも市議会議員が何人も参加している。みんな反対している。そういった部分でも、もう一度誠意ある説明会を行って頂きたい。

意C： 手続条例の説明会は法令上のことでなく、まちづくり条例に基づく説明会をもう一度誠意としてやって頂きたい。

B工区： 守秘義務のため「いつ聞いたか」はお答えできません。9月に所有権移転していますのでその前から色々検討していたのは事実です。前回の全体商業計画活動は我々(NTT都市開発)は認識しています。鎌倉らしさを出す為に何か鎌倉らしい何かをつくるということでは正直ありません。我々としては行政指導に則って住宅事業を軸にしてその中で鎌倉らしい雰囲気を出していきたいと考えています。(NTT都市開発)マンションを建てるという前提のもと、海浜公園側からどのように見えるか、緑化等形状の問題、ひとつひとつ検討を重ねて最大限努力をしていきたいと思えます。

A工区： 交通シミュレーションは前回分も含め、鎌倉市に提出させて頂きます。説明会はまちづくり条例ではなく、次回の手続条例と大店立地法でさせて頂きます。

A工区： ご要望があればさせて頂きます。

意C：事業者代理人でなく、事業者からお答え頂きたい。署名も多く寄せられているので、日曜日の夜の出席しにくい時間とは違った日にちを設定して開催して欲しい。

(住民)

市議会の皆様はあの土地をどうされたいんですか？

(市議会議員)

私は公有地化です。

(鎌倉市民)

公有地化できるんですか？

ちがいます。市議会としては公有地化、つまり国の負担で購入させたいと思って動いています。

(市議会議員)

まず陳情が出ているので議会で継続審査となります。

(市議会議員)

そういう動きも出てくると思います。

(市議会議員)

補助金によりますよ。鎌倉市は金が無いですから。

(鎌倉市民)

なぜ今までそうしなかったのか。

(市議会議員)

市長は、我々が懸念していると言っているが何も手をうっていない。

(市議会議員)

鎌倉市長はね、全く何も決断も何もしないからね。議会で「補助金引っ張ってこいよ」という形になった。

B工区： 次回の手続条例でないとい具体的に詳細にご説明できないところがあります。ですから、次回の手続条例で行います。

B工区： まちづくり条例での説明会は大きな構想をご説明する説明会であるので、皆様においてもご負担となりますので、次回手続き条例で具体的にご説明させていただきます。

B工区： 鎌倉市で購入ですか？

B工区： 国有地化の活動を議員がしているという認識で良いですか？

B工区： 鎌倉市ではなく、国有地化ということでしょうか。

B工区： 公有地化の実現性というものはどれぐらいありますか。土地売買前に公法という法律で「鎌倉市は購入しない」ことが明らかになったものですから。我々は今聞いて、とてもびっくりしています。

※ 話が戻り、回答に移る。まちづくり条例に基づく説明会

問C : 事業主、質問にもどって下さい。説明会はやるんですか？

A工区 : 今回は一体開発事業としておりますので、

問C : あなた方(A工区)はもう一度行うと言われたではないか。

A工区 : 私どもだけとはいかないので、協議させて下さい

問C : 先程は一方的な判断なのか。

A工区 : 先程は一方的な判断でした。意見がこれから出てくると思いますので、それをふまえて開催の判断をさせて下さい。

問A : 駐車場の開放時間についてはいかがですか。

A工区 : 営業時間のみの開放となります。

問A : それは確約ですね。

A工区 : はい。

意C : 計画地の付近に住んでおり、一番迷惑をしています。長期間荒れた土地のままであるので、しっかりと進めてほしい。市議会にはもっとはっきりしてほしいし、事業者にはもっと詳細に事業内容を説明してほしい。

(鎌倉市民)

鎌倉市はどの様にしてほしいのか。

(市議会議員)

我々は中止してほしい。

(鎌倉市民)

何年も前から放置されたままじゃないですか。

(市議会議員)

私はまだ議員となって2年しかたっていないんですよ。だから、私はその声を受けて頑張りたい。まだ、27歳のこわっばですから、頑張ります。私へのお話はあとで聞きます。

意C : 計画の話自体のレベルが低くて、それを2回も3回もする必要はない。1回で済むような内容で説明会を開いてもらうべきでした。

意C : 鎌倉市としっかり協議して頂かないと大変迷惑です。

意A : 商業施設の入口付近に住んでおりますが、暴走族等のバイクの騒音や排気ガスの処理等について、また、治安が悪くなったりするので、非常に不安です。駐車場を有料にするなどの対策をしっかりと考えてもらいたい。

問C : もう一度まちづくり条例に基づく説明会開催の提案に対して共同開発ということで、明確な回答を得られてないが、私たちの懸念は商業施設です。もう一度やって頂けるのか。やるならNTTさんも同席して頂けると思いますが、いかがでしょうか。

意B : NTTさんとは我々グランヴェールにとって大きな影響があるので、単独、個別で説明会をやって頂きたい。

意A : 大和さんは説明会をやって頂けるのかどうかはつきりしてもらいたい。

意A : 先程やると言ったではないか。

意A : やってほしいのですが、やって頂けないと誠意がないと取られますよ。

意A : 日曜18時というのは働く者にとって貴重な時間です。来れない方も多くいます。もう一回開催して説明頂くよう努力して頂きたいというお願いです。

意A : 誠意を見せて下さい。我々は二年間計画を反対してきたんです。年の瀬に日曜の夜で来れなかった方のためになぜできないのでしょうか。皆様のためにも我々にとっても良いことだと思います。説明会をして頂かないと誠意がないと判断します。

意A : 店舗が入るとなると近隣住民に反発されます。我々も商業施設を使用するなら気持ちよく使いたいですし、納得していない方もいらっしゃいます。我々の声に耳をふさいでいるということになるのではないですか。もう一度開催出来ない理由はなんですか。

意C : この場で決めて下さい。

意C : 先程やると言ったはずでは。

A工区 : 北側道路等へ車が進入していくことへの安全対策についてですが、渋滞と安全の二つの観点から進めていくことになります。事業者としてはしっかりと来退店経路を周知します。今後は警察、地元自治等と協議を進めて参りますが、交通規制をかけて頂くことは難しいかもしれませんが、自治会と連携し、自治会優先といったような立て看板を設置したり事例もあります。

A工区 : 暴走族についてですが、我々にとっても、営業上迷惑ですので、有人無人のセキュリティーを強化して排除します。バイクも含めて駐車場は有料とします。

A工区 : 先程は私たちだけの話をしてしまい、今回は共同開発ということで、私どもだけでは決められません。

A工区 : 私の間違いでした。申し訳ございません。

A工区 : でしたら、個別という形で話をさせていただきます。

A工区 : 申し訳ございませんが、説明会としては今回だけとさせていただきます。お話があれば個別で行わせて下さい。今後の手続条例等でご説明させていただきます。

A工区 : 意見書を提出して頂いて、検討の上、回答させていただきます。

B工区 : 説明会→意見書→回答書のサイクルに則って進めさせていただきます。

意B：今回マンションに対しての具体的な説明はなかった。マンションについての意見書は書類を出すだけになる。個別で今月中にグランヴェールの住民と説明会を行ってほしい。

意B：それを今年中にやってほしい。

意A：入居した時は素晴らしいテニスコートだったの十数年で荒れ果てた土地となってしまいました。これだけの土地を放置されていてなんとかならないものかと困っています。売られてしまった土地なので仕方ないですが、どれだけ鎌倉市の土地であったら良かったかと思えます。交通シミュレーションは右折車線の検討はやめないで頂きたい。今後引き続き協議して頂きたい。今回の計画は事業者側だけの問題でなく、鎌倉市の問題であると思います。商業施設が出来たら渋滞するのでなく、以前から渋滞はしています。それに困っている市民の為に事業者と鎌倉市、市議会がお互い協力し合って欲しい。事業者側は住民の防犯等の住環境に関するデメリットをしっかりとカバーして欲しい。住環境の悪化を最小にする努力をして下さい。緑化20%に満足せず、もっと増やしたり光化学スモッグなどによるアスファルトの温度上昇を防ぐための処理を行ったりして欲しい。商業施設に集まってくる人たちに対してたむろを防ぐためにカメラを取り付けたり、入口部分に門を設けたり、花火をしない様、水着でうろうろしない様にしっかり配慮して下さい。より良い住環境のために事業者と鎌倉市が協議して下さい。海が見えなくなることを100歩譲ったとしても正直便利になると思います。買い物難民で、材木座、長谷、坂の下あたりの奥様は大変だと思いますし、私自身も年を取り、駅の方に歩いていくのが大変です。日用品の整備などは住民の意見をしっかりと聞いて下さい。お互いが歩みよることが大切であると思います。いい環境を保全するようお願いします。

説明会終わり

B工区：そこは謝罪の上、訂正しております。意見書として説明会を開催してほしいとご記入の上、ご提出下さい。

B工区：今回は全体の構想をお話する場ですので、資料はこの程度です。今後、詳細な検討を個別でさせていただきます。

B工区：今月というのは難しいです。交通協議同様意見書を出して下さい。

B工区：貴重なご意見どうもありがとうございました。全て受け入れることはできませんが皆様に喜んでいただけるような施設をつくりたいと思います。宜しくお願いします。



Daiwa Info.Service™
大和ハウスグループ

 **NTT都市開発**

(仮称) 鎌倉由比ガ浜4丁目計画

鎌倉市まちづくり条例に基づく説明会

2015年12月13日

大和情報サービス株式会社 (A工区)

NTT都市開発株式会社 (B工区)

平成27年12月13日

ご近隣の皆様へ

(仮称)「鎌倉由比ガ浜4丁目計画」
鎌倉市まちづくり条例に基づく説明会

| | |
|----------------------|----------------------|
| 商業施設 | 共同住宅 |
| 事業者 大和情報サービス株式会社 | 事業者 エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社 |
| 建築設計者 株式会社INA 新建築研究所 | 事業者代理 株式会社プラットホーム |
| 開発設計者 株式会社ティープランニング | 設計者 株式会社 叶設計 |

本日はお忙しい折ご列席を賜り誠に有難うございます。

以下、説明会次第でございます。

本日説明会の記録は鎌倉市へ報告致します。音声を録音させていただきます。何卒ご理解下さい。

《説明会次第》 司会進行 株式会社プラットホーム

1. 事業主関係者 ご挨拶
2. 配布資料に基づく説明
3. 交通シミュレーションについて(説明:株式会社エスバシオコンサルタント)
4. 質疑応答 (ご意見戴く場合、挙手、お名前、お住まいの町名を戴きます。何卒ご協力をお願いします。)

本日使用する説明資料

鎌倉市まちづくり条例に基づく説明資料

- ・ 開発事業概要・土地利用の方針・公共施設及び公益的施設の整備方針・環境及び景観の保全及び配備の方針・案内図・土地利用方針図・A工区1階平面図・A工区各階平面図
- ・ A工区立面図、断面図・B工区1階平面図・B工区各階平面図・B工区立面図、断面図
- ・ 個人情報の取扱い、意見書 他

以上

鎌倉市まちづくり条例に基づく手続き等

1. 「大規模開発事業基本事項届出書」の受理 平成27年11月30日(事業番号27-2)
2. 標識設置日 平成27年12月2日
3. 大規模開発事業の公告 平成27年12月2日
4. 届出書等の縦覧(14日間) 平成27年12月3日から平成27年12月16日まで
5. まちづくり条例説明会開催 平成27年12月13日 18時から
(大規模開発事業者は、大規模開発事業説明会開催結果報告を行うにあたり大規模開発事業説明会開催結果報告書の内容について、説明会に出席した者のうち希望する者の確認を受けなければなりません(鎌倉市まちづくり条例第42条6項。))
6. 説明会開催結果の公告 未定
7. 「説明会開催結果報告書」の縦覧(14日間) 未定

8. 意見書の提出期間 平成27年12月2日から未定
意見書提出期間は、基本事項届出書公告の日から、説明会開催結果報告書の縦覧期間(公告の翌日から14日間)が満了する日の翌日から14日間が経過する日までの間に、市民は市長に対して当該基本事項についての意見書(第40号様式)を提出できます。

9. 見解書の公告 未定
10. 見解書の縦覧 未定

意見書提出先 〒248-8686 鎌倉市御成町18-10 鎌倉市役所本庁舎3階 まちづくり景観部土地利用調整課土地利用調整担当宛まで

公告・縦覧方法について 下記をご参照下さい。

- ①鎌倉市ホームページから→②「産業・まちづくり」をクリック→③「開発行為」をクリック→④「鎌倉市まちづくり条例について」をクリック→⑤ 3. 届出が提出された開発事業から「届出が提出された開発事業の一覧はこちら」をクリック→⑥事業番号「27-2」をクリック。

平成27年 12月

ご近隣の皆様へ

| | |
|----------------------|----------------------|
| A工区 (商業施設) | B工区 (共同住宅) |
| 事業者 大和情報サービス株式会社 | 事業者 エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社 |
| 建築設計者 株式会社INA 新建築研究所 | 事業代理 株式会社プラットホーム |
| 開発設計者 株式会社ティープランニング | 設計者 株式会社 叶設計 |

「(仮称) 鎌倉由比ガ浜4丁目計画」に関するお知らせ
(鎌倉市まちづくり条例に基づく説明資料)

拝啓 ご近隣の皆様におかれましては益々ご清栄のこととお慶び申し上げます。
この度、鎌倉市由比ガ浜4丁目1102番4他2筆におきまして、「(仮称) 鎌倉由比ガ浜4丁目計画」を計画しております。
本書をもちまして「鎌倉市まちづくり条例に基づく大規模開発事業に係る手続き」より、基本事項、及び建築計画の概要についてご案内、ご挨拶を申し上げます。まちづくり条例は、「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」に入る前段階において、土地利用転換の把握と市民の皆様に開発事業の予定があることをより早期に公開することで、周辺の土地利用との調和と計画的な土地利用の誘導を図るとともに、その後の「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」に基づく手続きがより円滑に進められるよう設けた制度です。
尚、ご質問の向きはご遠慮なく以下の者へご一報くださいますようお願い申し上げます。

敬具

【A工区、その他に関するお問い合わせ先】
東京都台東区上野7丁目14番4号
大和情報サービス株式会社
担当 [REDACTED]
電話 03 (3487) 7055

【B工区、その他に関するお問い合わせ先】
横浜市中区桜木町1丁目101番1号
株式会社プラットホーム
担当 [REDACTED]
電話 045 (228) 2925

1. 開発事業概要

| | |
|----------|--|
| 事業区域の位置 | 鎌倉市由比ガ浜4丁目1102番4他2筆 |
| 地域地区 | 市街化区域・第3種風致地区(最高高さ10m以下)・第2種住居地域・埋蔵文化財包蔵地に指定 |
| 防火指定 | 防火指定無し |
| 許容建蔽率 | 40% |
| 計画建蔽率 | A工区39.47% B工区 39.99% |
| 許容容積率 | 200% |
| 計画容積率 | A工区69.47% B工区102.05% |
| 開発事業者 | A工区:大和情報サービス株式会社 B工区:エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社 |
| 日影規制 | 高さ10m未満のため該当せず |
| 事業区域面積 | 17,204.15㎡ (5,204.25坪) |
| 商業施設敷地面積 | 8,359.37㎡ (2,528.70坪) |
| 共同住宅敷地面積 | 7,298.05㎡ (2,207.66坪) |
| 道路拡幅面積 | 19.30㎡ (5.83坪) |
| 公園帰属面積 | 939.83㎡ (284.29坪) |
| 新設道路面積 | 587.60㎡ (177.74坪) |
| 用途 | A工区:商業施設 (食品スーパー、物販店舗、サービス、飲食店舗を予定) B工区:共同住宅(分譲) |
| 住戸数 | 88戸(B工区) |
| 駐車場台数 | A工区:159台(平置77台、屋上82台) B工区:93台(機械式72台、平置21台) |
| 工事の着手 | A・B工区:平成29年7月1日(予定、埋蔵文化財調査を含む) (但し法令に基づく許可後) |
| 工事の完了 | A工区:平成31年4月30日(予定) B工区:平成31年8月31日(予定) |

※ 関係諸官庁との協議、施工上の理由等により、上記数値及び添付図面等に今後変更が生じる場合がございます。予めご了承ください。

2. 土地利用の方針

| | | |
|-------|---|------------|
| 目的 | 商業施設及び共同住宅 | |
| 施設の概要 | A工区：物販、サービス、飲食 B工区：共同住宅（分譲） | |
| 建築面積 | A工区：3,300㎡ | B工区：2,919㎡ |
| 延床面積 | A工区：5,808㎡ | B工区：7,900㎡ |
| 建物高さ | A工区：9.99m | B工区：9.99m |
| 階数 | A工区：地上2階建て | B工区：地上3階建て |
| 広場と緑化 | 事業敷地の20%以上の緑化。北側に提供公園の整備。 接道部や敷地境界部分に積極的な緑化を図る。 | |
| 雨水抑制 | 事業区域内に雨水調整池（A工区：755㎡ B工区622㎡）を設置し、流水調整を行いながら鎌倉市雨水カルバートに接続し放流。 | |
| 造成 | 切土：16,100㎡ | 盛土：10,500㎡ |
| | 搬出土：5,600㎡ | 処理方法：場外搬出 |

3. 公共施設及び公益的施設の整備の方針

| | |
|------|---|
| 接道 | 北側市道を幅員6mに拡幅し帰属予定。 ：区域内に都市計画法による道路巾員11.0mを整備。（A工区） |
| 公園 | 事業区域北側に提供公園939.83㎡を設置後に帰属予定。 |
| 給水 | 東側市道の神奈川県営水道管200mmから接続。 |
| 污水排水 | 東側市道の鎌倉市公共下水道200mmに接続し放流。 |
| 雨水排水 | 雨水調整池を経由し、東側鎌倉市雨水カルバート（900mm×800mm）に接続し放流。 |
| 防火水槽 | 事業区域内に防火水槽（A工区：60㎡ B工区：60㎡）を設置。 |

4. 環境及び景観の保全及び配慮の方針

景観形成の方針

A工区：建物の高さを10m以下、建蔽率を40%以下、緑地率20%以上とする。

防災対策

する。圧迫感のない広がりがある空間構成を図る。
B工区：建物の高さを10m以下、建蔽率を40%以下、緑地率20%以上とする。古都鎌倉に相応しいゆとりのある空間構成を図る。

A工区：事業区域内に60㎡の防火水槽を設置する。
：耐火建築物とすることで都市の不燃化に寄与するとともに地域の防災拠点になれるような施設、設備の配慮をする。
B工区：事業区域内に60㎡の防火水槽を設置する。
：鉄筋コンクリート構造の耐火建築物とすることで都市の不燃化に寄与するとともに地震や津波に強い安全性の高い都市空間の形成を図る。

騒音対策

A工区：工事中の騒音、振動に関しては施工方法や施工機械等を検討し騒音、振動に関する規制基準を遵守する。
B工区：工事中の騒音、振動に関しては施工方法や施工機械等を検討し騒音、振動に関する規制基準を遵守する。

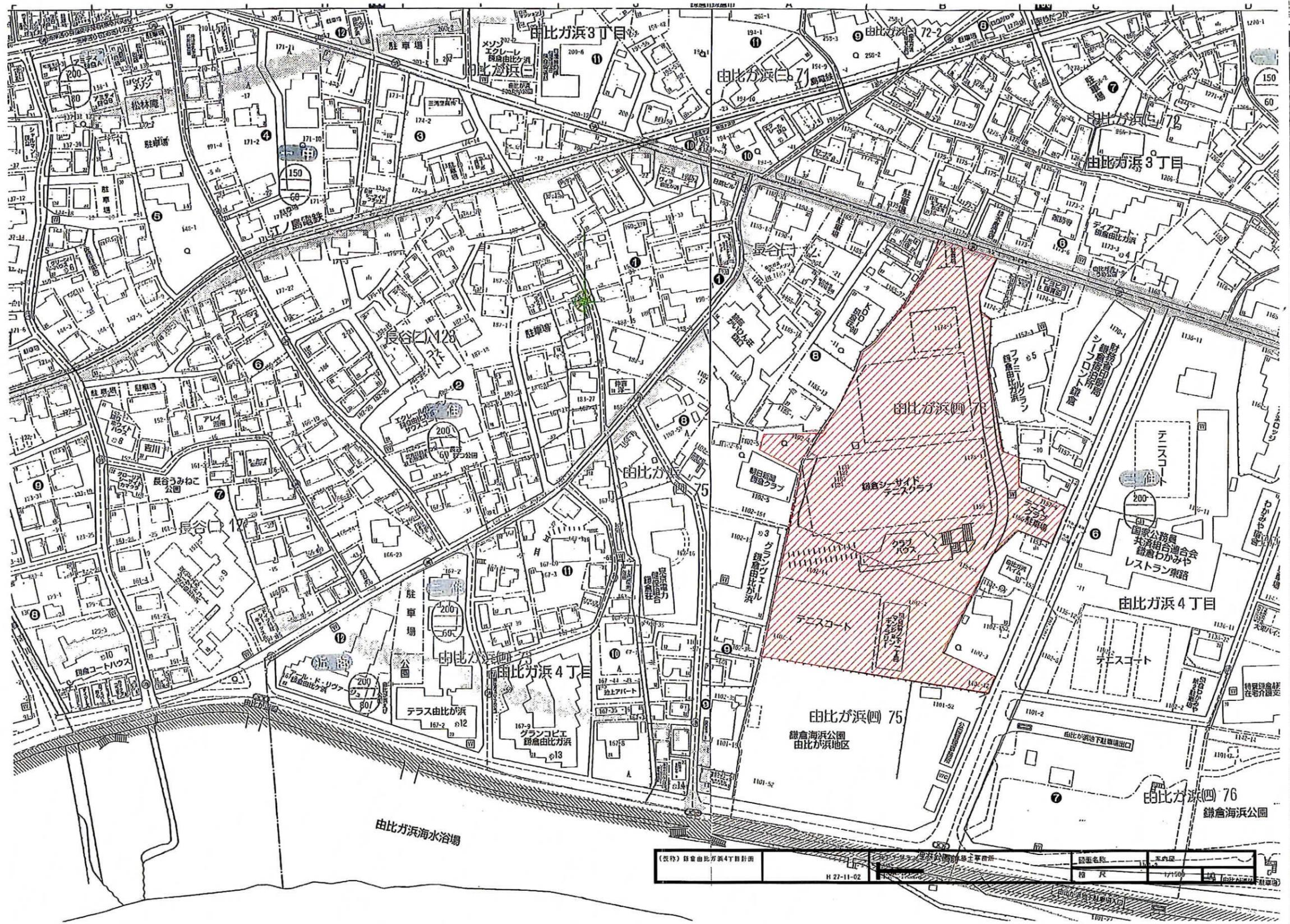
バリアフリー対策

A工区：バリアフリー法や鎌倉市福祉のまちづくり条例の基準を遵守し高齢者、障害者が安心して利用できる施設とする。
B工区：バリアフリー法や鎌倉市福祉のまちづくり条例の基準を遵守し高齢者、障害者が安心して生活できる住宅とする。

交通対策

A工区：
前回届出の計画（取下げ済）から、商業施設の規模を縮小し、施設駐車場の台数も320台から159台と半減させる。商業施設利用客の車の来退店経路としては、国道134号線海浜公園前交差点より市道由比ガ浜関谷線（幅員15m）を経由して、左折にて施設駐車場に入庫し、出庫する際には右折にて市道由比ガ浜関谷線に出て、国道134号線に抜ける経路を想定している。しかし、開店当初は利用客の車の一部が敷地北側の市道等を経由して来退店することが予想される為、本来の来退店経路と敷地北側の市道等を経由する来退店経路の各々について、専門家に委託し交通解析を実施した。結果は来退店経路にある交差点12か所における現況と開店後の利用客の車のピーク時想定台数156台/時を上乗せした場合の混雑度合いの差は大きく変わらない。また、駐車場は159台とピーク時想定台数に応じた台数を確保し、商業施設周辺道路への駐車場待機車が生じないようにする。周辺道路の安全対策としては、休日等の混雑する日は駐車場出入口や周辺交差点に交通誘導員を配置し、自転車や歩行者の安全確保を図る。

- 開発概要 -



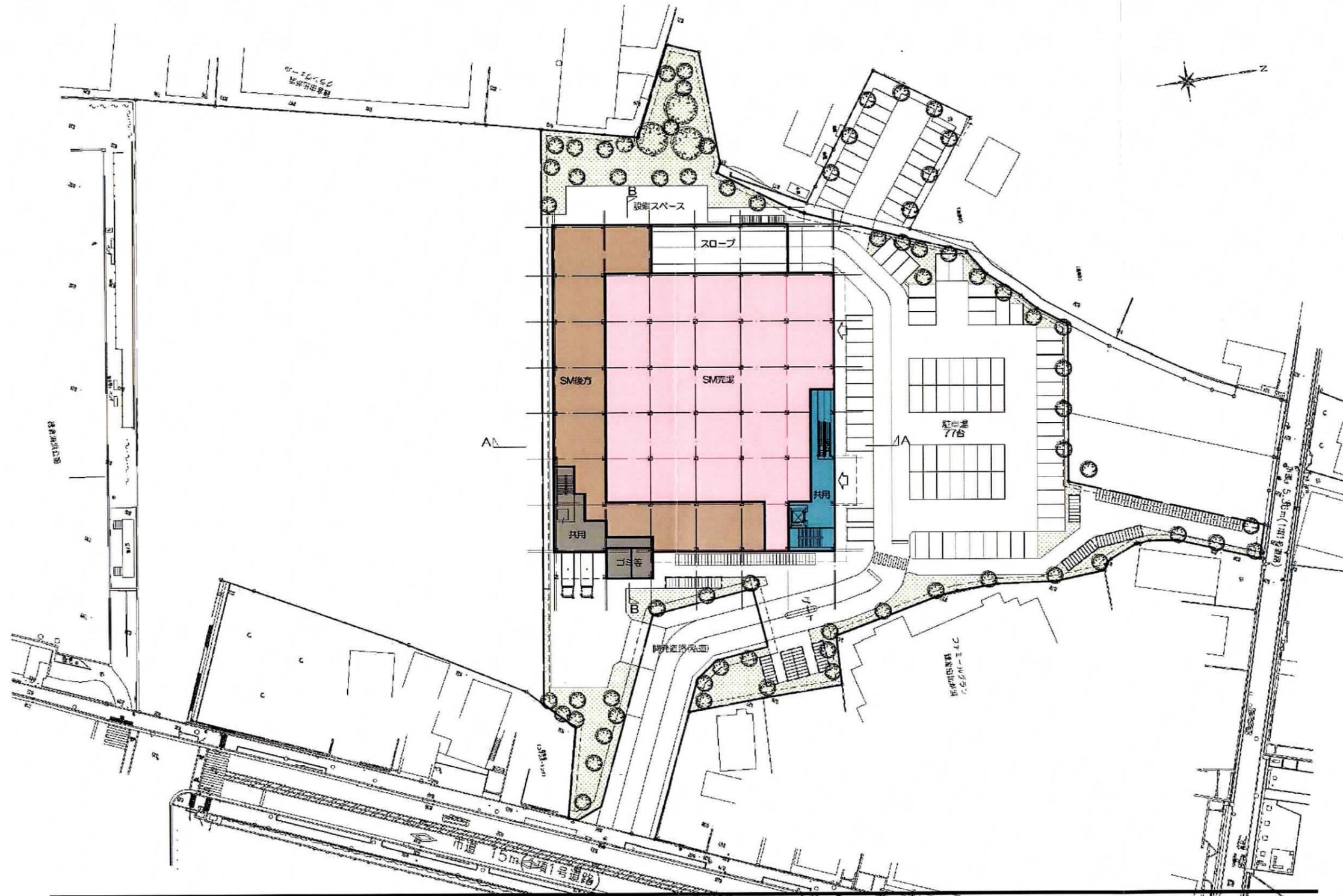
- 案内図 -



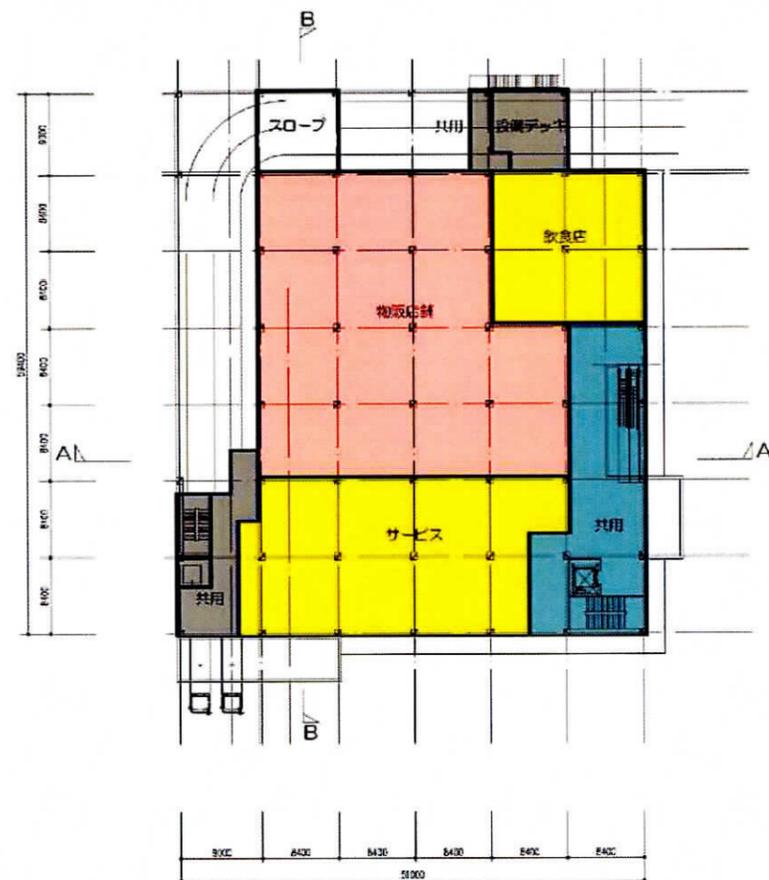
- 土地利用計画図 -

- A工区 概要 -

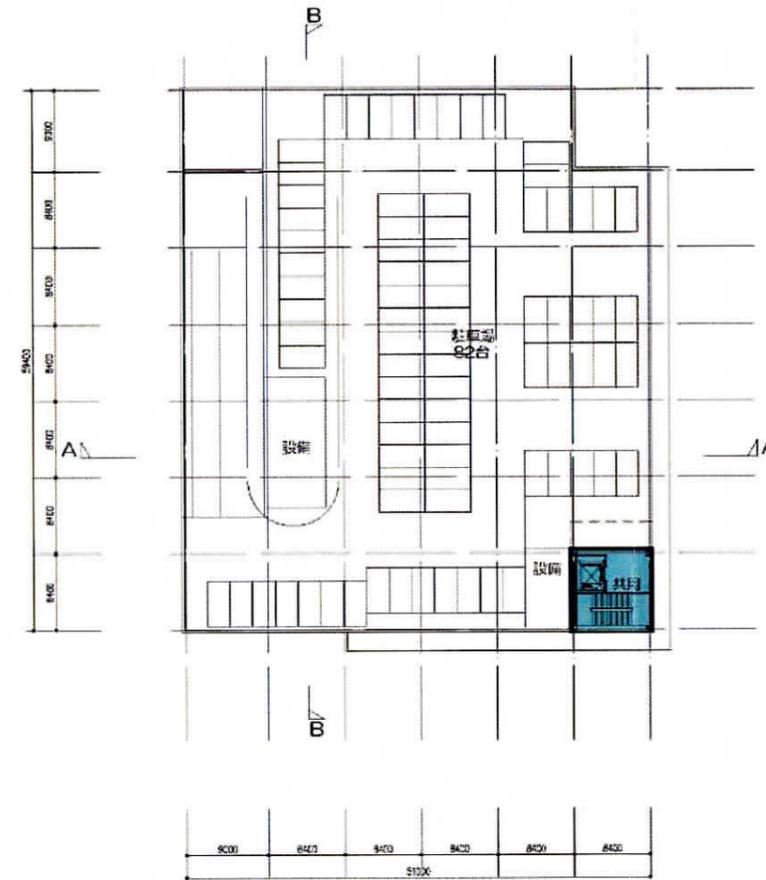
- 1F平面図 -



INA INA 新建築研究所 PROJECT (仮称) 鶴岡由比力浜1丁目計画 (商業施設) SCALE 1/600 (A3) DATE 2015.11.11 No.

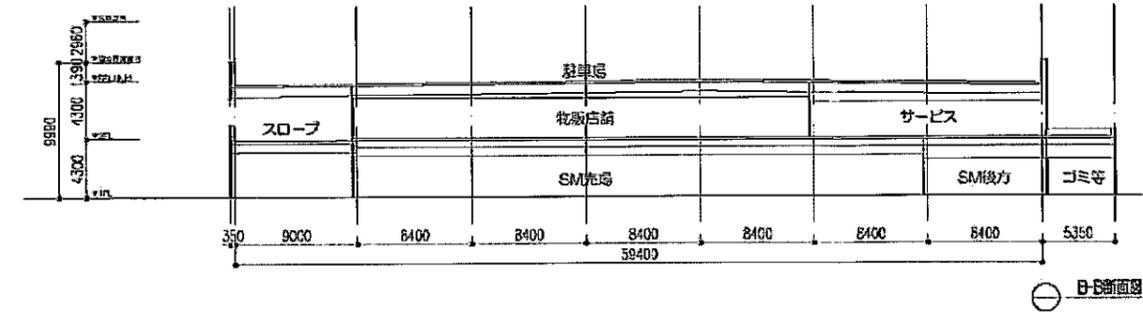
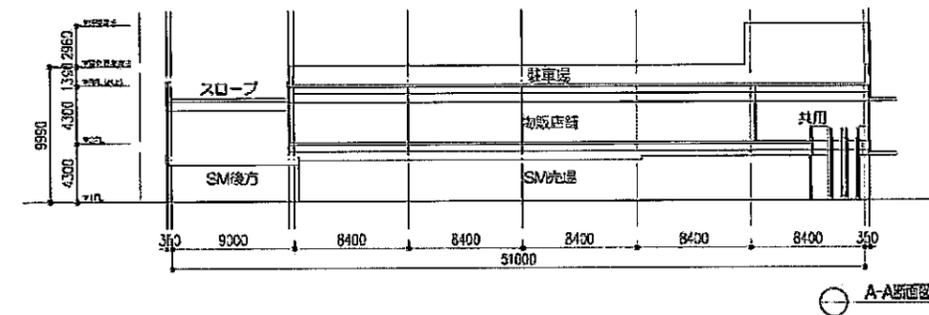
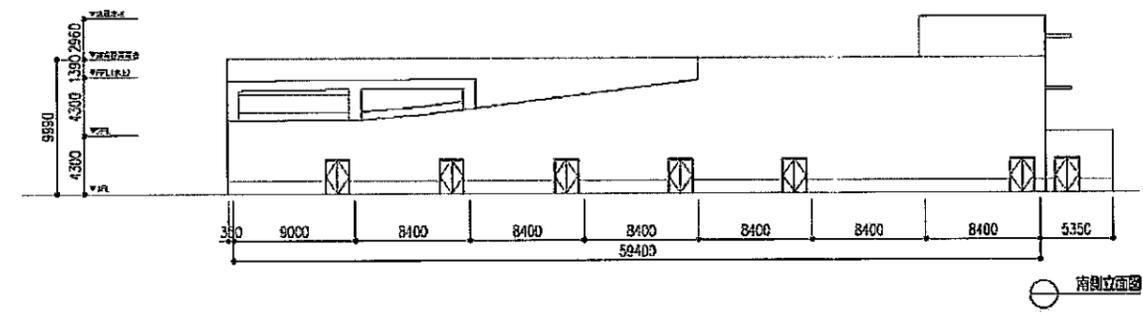
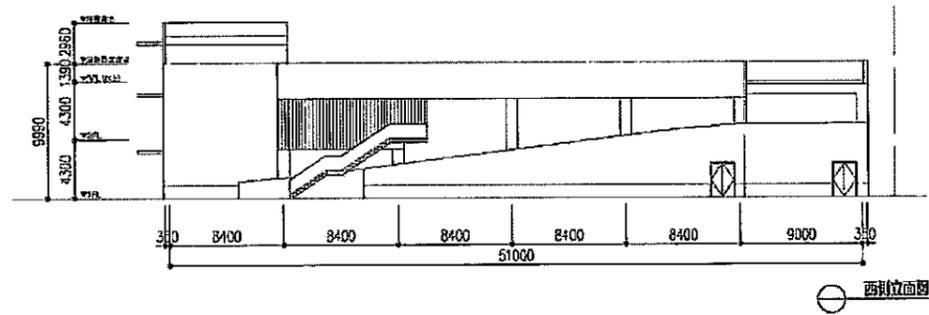
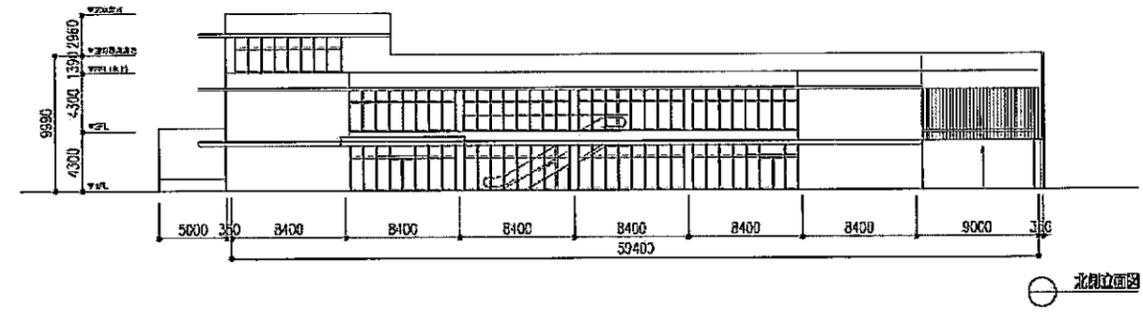
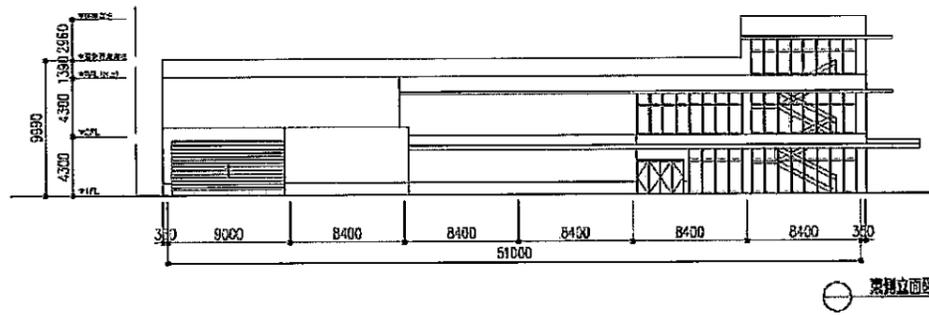


2階平面図



R階平面図

- 立断面図 -

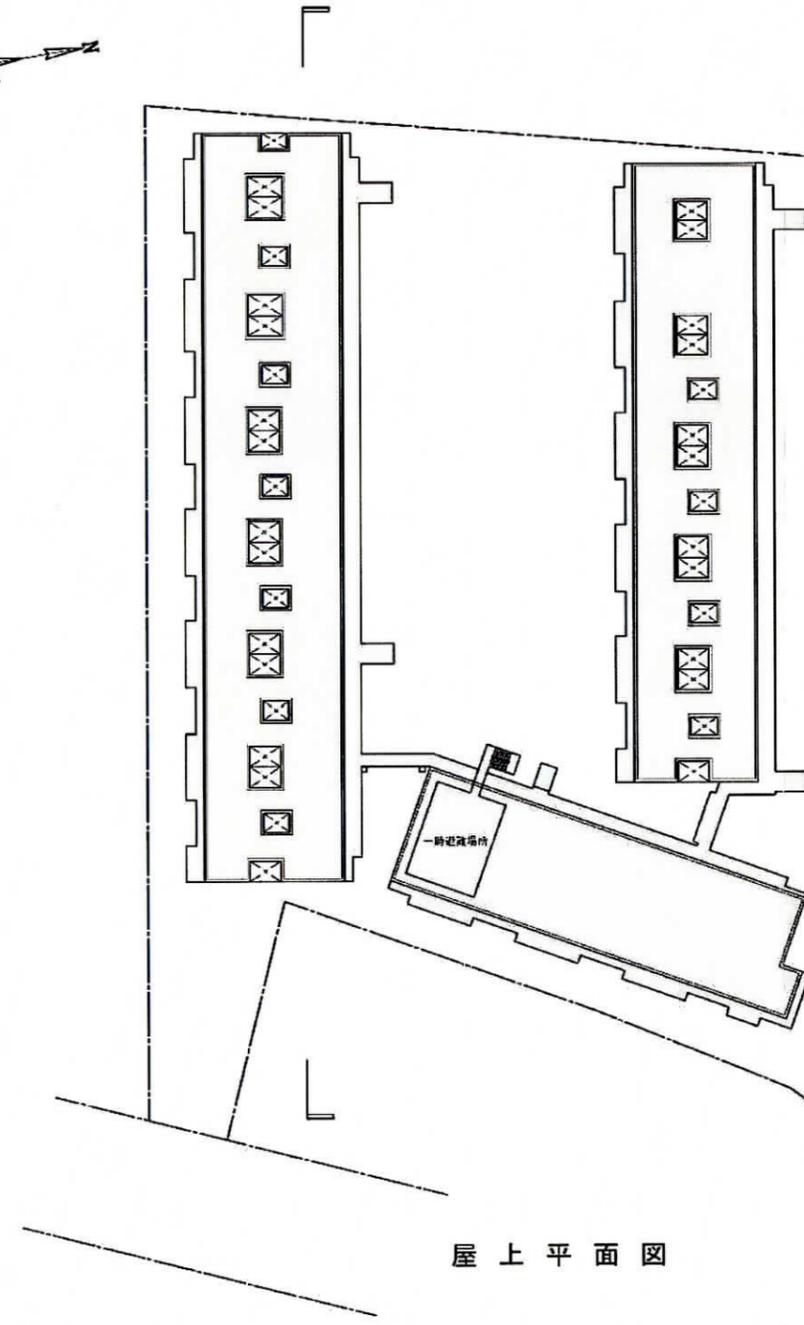
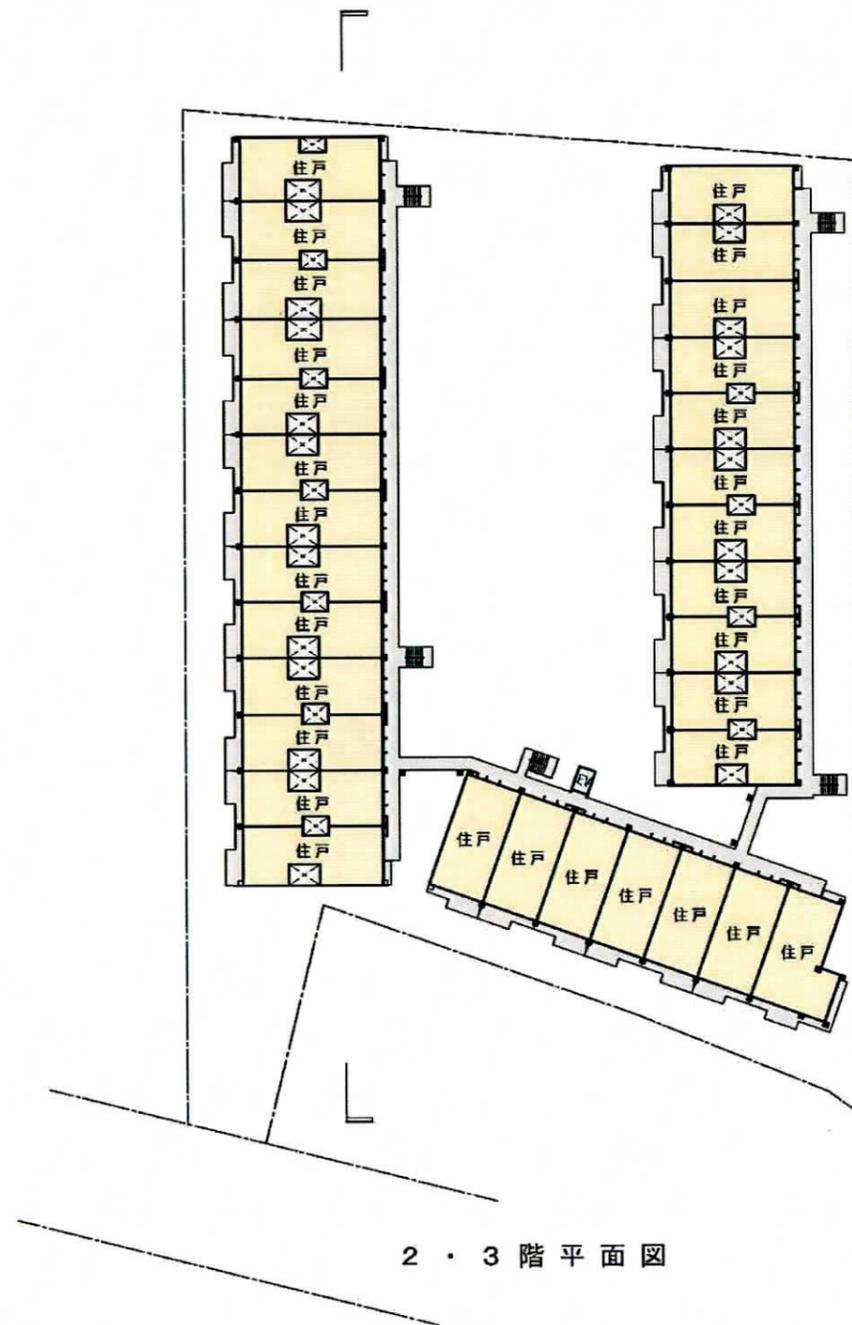


- B工区 概要 -

- 1F平面図 -

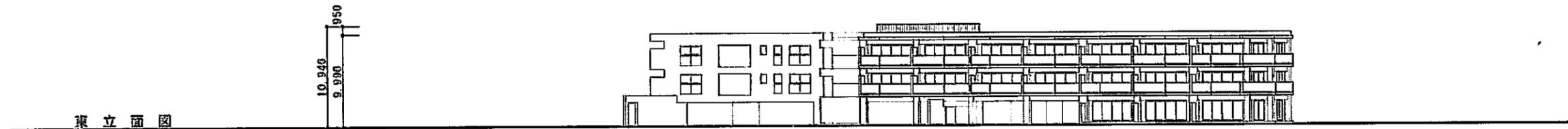
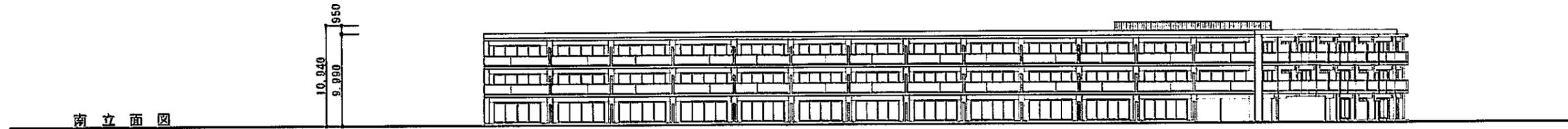


| | | | | | | | | | |
|-----------|-------|-------|------------------|------|---|------------------------|----------------|------------|----------|
| 株式会社 叶 設計 | Drawn | Drawn | Date 15 12 09 | Mass | Project title (原称) 鎌倉山比ガ浜4丁目計画 (B工区) | Sheet content 1階平面図 | Scale 1:600 | Unit mm | Sheet No |
|-----------|-------|-------|------------------|------|---|------------------------|----------------|------------|----------|



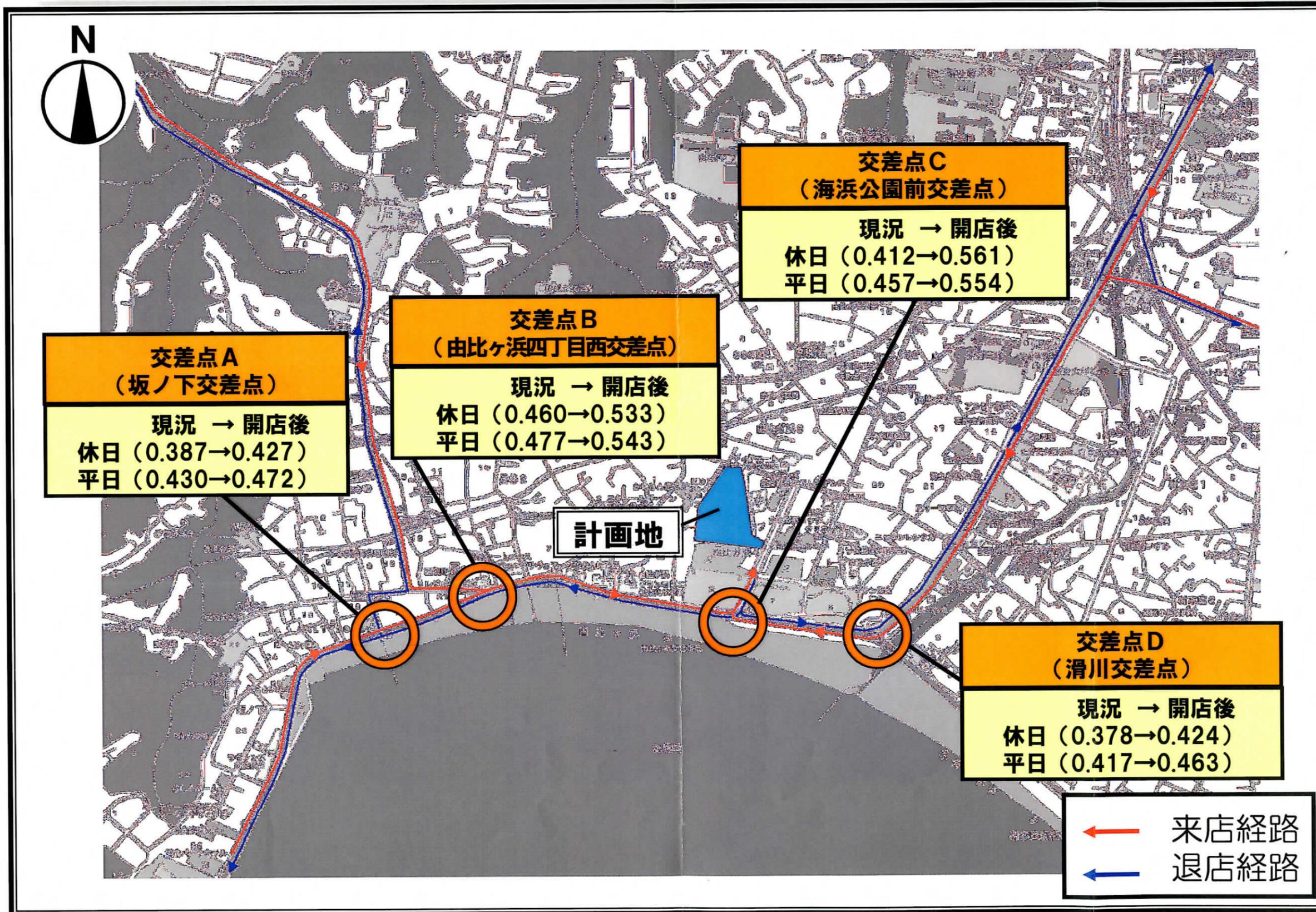
| | | | | | | | | | |
|------------|-------|---------|------------------|------|---|------------------------|----------------|------------|----------|
| 株式会社 叶 設 計 | Drawn | Checked | Date 15-12-09 | Memo | Project title (名称) 鎌倉由比ガ浜4丁目計画 (B工区) | Sheet content 各階平面図 | Scale 1:600 | Unit mm | Sheet No |
|------------|-------|---------|------------------|------|---|------------------------|----------------|------------|----------|

- 立断面図 -

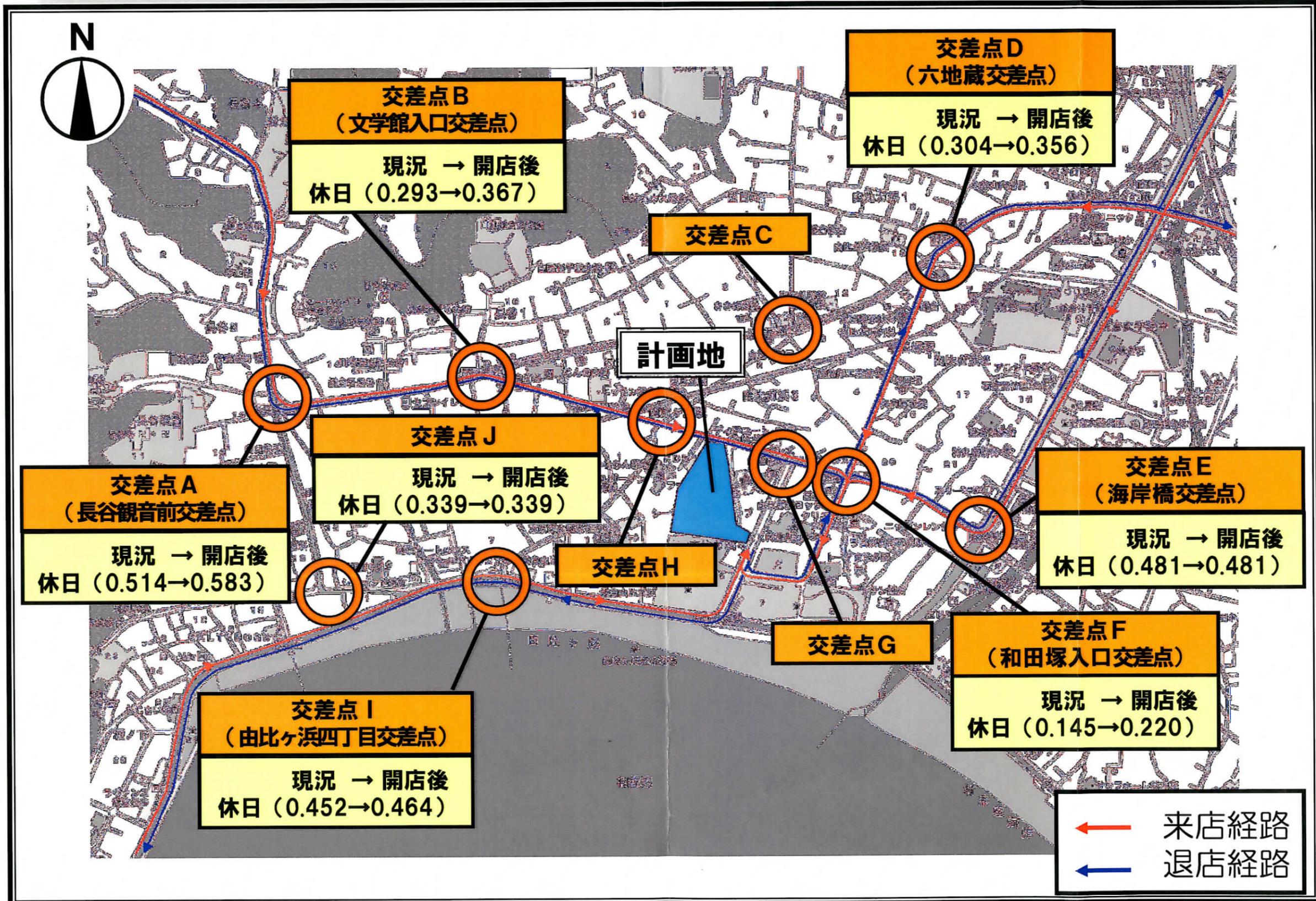


| | | | | | | | | | |
|-----------|-------|---------|------------------|------|---|--------------------------|----------------|------------|-----------|
| 株式会社 叶 設計 | Drawn | Checked | Date 15-12-11 | Remo | Project title (原野) 筑自由北方浜4丁目計画 (B工区) | Sheet content 立面図・断面図 | Scale 1:400 | Unit MM | Sheet No. |
|-----------|-------|---------|------------------|------|---|--------------------------|----------------|------------|-----------|

幹線道路から車両を誘導



生活道路からの車両来店退店を想定





Daiwa Info.Service™
大和ハウスグループ

 **NTT 都市開発**

ありがとうございました。