

助言又は指導に対する方針書

29年1月31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
 代表取締役 宮嶋 誠一
 電話 03 (3348) 8065

住所 兵庫県神戸市中央区脇浜海岸通二丁目2番4号

氏名 神鋼不動産株式会社
 代表取締役 花岡 正浩
 電話 078 (261) 2130 (03 (3437) 3203)

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

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、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 手広五丁目727番3外11筆	
	面積	10,112.21	m ²
項目	助言又は指導の内容	助言又は指導に対する方針	
	別紙のとおり	別紙のとおり	

(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
1. 周辺の住環境と計画建築物との調和への配慮について	<p>一定規模の建築物が建築される場合、周辺の住環境との調和に配慮する必要があります。そのため、周辺から見える大規模で長大な壁面が無表情な壁面の連続とならないよう、使用する素材や壁面の意匠変化等により分節化を図ることについて、工夫を施してください。</p>	<p>共同住宅建設後の周辺から見え方については景観的に重要なことであると認識しています。</p> <p>歩道を有した幅員 8.5m の道路拡幅整備や公園の設置によるオープンスペースの創出を図ります。</p> <p>南側県道から建物へのアプローチ空間には通路の整備及び緑化を行い、樹木の奥に建物が配置されることで自然景観との調和を図るとともに周辺の街並みと協調した計画とします。</p> <p>スカイラインは 20m を超えない高さとし隣地側は一部セットバックさせるとともにバルコニー手摺の素材、壁面の色彩計画の変化等により分節化を図り、周辺の住環境と調和するように工夫を施します。</p>
2. 緑化による自然環境との調和への配慮について	<p>計画地の東西には景観資源となる山並みが存することから、背景となる自然環境と調和したまち並み形成が必要となります。そのため、予定される建築物の設置位置については、隣接地境界等から一定の距離を確保し、その空間に高・中木を配置することにより、開放的でうまいのある住環境の形成することへの配慮をしてください。</p>	<p>本計画地は鎌倉市北西、粕尾川が形成した段丘崖に位置し、手広・笹田特別緑地保全地区が近傍にあります。この緑は深沢地域の背景となり、囲いこむ緑の連なりとなっています。</p> <p>また相当規模の緑地の連なりであることから、生物の移動や生息空間となる、生態コリド一の機能も期待されます。</p> <p>このことから、本計画の緑化と樹種選択の方針を</p> <ul style="list-style-type: none"> ・計画敷地面積の 20% 以上の周辺環境と調和した高・中木を中心に配置した植栽計画とします。 ・緑のネットワーク形成の観点から「段丘に連なる緑をつなぎ、周辺の緑に合わせた緑化」 ・地域自然や生物多様性への配慮の観点から「鎌倉地域在来の樹木を中心とした樹種選択」 <p>(具体的には「鎌倉市緑地保全配慮地区で使用推奨されている樹種」アラカシ、クロガネモチ、モチノキ、イロハモミジ、エゴノキ、ケヤキ、ヤマザクラ等)とし、計画を検討していきます。</p> <p>特に南側県道から建物へのアプローチ空間と手広中学校と隣接する箇所は重点的に植栽を配し、建物の背景となる山並みの緑と調和する共同住宅になるよう努めます。</p> <p>また予定される建築物の外壁面位置については、隣接地境界等から一定の距離 (1m 以上) を確保します。</p>

3. 歩行者や児童・生徒の安全確保について	<p>地域住民や児童・生徒の歩行及び緊急車両等の通行に支障をきたすことのないよう、安全に十分配慮した道路計画とすることとし、計画地東側新設道路の歩道と県道腰越大船線の既設歩道とが接続する箇所については、歩行者たまり等の十分な空間の設置を検討してください。</p>	<p>道路は既存の位置指定道路を、安全に十分配慮し歩道を有した幅員 8.5m に拡幅整備を行い鎌倉市に帰属する予定です。歩道の幅員は今後道路管理者と協議して決定いたします。</p> <p>また計画地東側新設道路の歩道と県道腰越大船線の既設歩道とが接続する箇所については、歩行者たまり等の空間の設置をいたします。</p>
4. 地域が利用しやすい安全な公園計画について	<p>計画地内に設置が予定される公園は、多様な世代の周辺住民が利用することが想定されることから、利用者が安全に來園し、安心して利用することが可能となる配置計画とする必要があります。そのため、公園に接する道路には連続して歩道等を設け、また、有事の際には利用者が安全に避難することが可能となるよう配慮してください。</p>	<p>公園に接する道路には歩道を設置するようにいたします。歩道の詳細形状等は道路管理者、公園管理者と協議を行い決定いたします。また、共同住宅からの車の出入口付近には停止線等の表示を行い利用者の安全に配慮致します。</p> <p>また、有事の際には利用者が安全に避難することが可能となるよう 2 か所の出入口を設け、今後公園管理者と詳細協議の上、必要ある場合は共同住宅側にも避難が可能となるような検討をいたします。</p>
5. 周辺教育施設への配慮について	<p>計画地北側には鎌倉市立手広中学校、南側には鎌倉市立西鎌倉小学校が存することから、生徒の登下校時や教育活動により生じる音や学校から飛散する砂塵等について、入居者へ事前に周知を徹底するとともに、入居者がこれまでの教育環境に影響を及ぼすことのないために必要な措置を講じてください。</p>	<p>事業区域と鎌倉市立手広中学校は敷地が隣接していますので、建物の配置を敷地境界線より 10m 以上離すことで音や学校から飛散する砂塵等について影響が少なくなるよう配慮いたしました。</p> <p>また西鎌倉小学校、手広中学校の生徒の登下校時や教育活動により生じる音や学校から飛散する砂塵等について、重要事項説明書に記載し入居者へ事前に周知を行います。</p> <p>管理組合の中に学校との連絡窓口となる担当を選任することを検討いたします。</p>
6. 周辺の子育て関連施設への負荷に係る配慮について	<p>計画地周辺における保育所・子どもの家（放課後児童クラブ）の子育て関連施設については、急激な利用者等の増加に対応できない状況にあります。そのため、共同住宅の戸数を計画するにあたり、子育て関連施設の利用者等に増加が見込まれる場合には、新たな施設整備等の検討をするとともに、貴社がこれまでに販売した共同住宅における実績を基にする等により、増加が見込まれる児童及び生徒数の予測について、出来るだけ早期に報告して下さい。</p>	<p>保育所・子どもの家（放課後児童クラブ）の子育て関連施設の不足については当事業で取り組むべき問題と認識しており、新たな施設整備等を共同住宅内に設置することを検討してきましたが設置するに至りませんでした。</p> <p>周辺施設の負担を軽減するため、新たな子育て関連施設として共同住宅に幼児、学童を対象としたキッズルームを設置することとしました。また入居者へ鎌倉市ファミリーサポートセンターへの入会告知を図り、入居者間での子育て支援を促すよう努めます。</p> <p>また増加が見込まれる児童及び生徒数の予測については、出来るだけ早期に鎌倉市に報告いたします。</p>

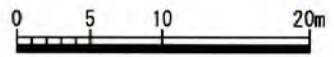
<p>7. 周辺地域への貢献について</p>	<p>当該開発事業を行うにあたっては、事業者の責務として、環境・美化や防災・防犯等の周辺地域が抱える課題の解決に取り組むための提案を行うとともに、これまでの地域コミュニティとのつながりの創出のため、入居者が地域町内会への加入を促進するための手法等を講じてください。</p>	<p>環境・美化について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ ディスポーザーの設置を全戸にすることで廃棄物の低減に努めます。 ・ 緑地スペースでの雨水浸透により健全な水環境の維持・回復に寄与します ・ 住宅の断熱性能を確保することで省エネルギーに寄与します。 ・ 公園の愛護会での管理を検討致します。 <p>防災・防犯等について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 防火水槽 60 トンの設置をいたします。 ・ 雨水調整池約 809 トンの設置をいたします。 ・ 幅員 8.5m の道路を新設いたします。 ・ 公園を設置いたします。 ・ 共同住宅の敷地内に防災倉庫、防災備品、庭園灯の設置をいたします。 <p>また入居者に対し地域町内会への加入について重要事項で説明いたします。</p>
<p>8. 今後の手続きについて</p>	<p>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で意見のあった案件については、引き続き周辺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。また、今後行う具体的な公共施設の整備に係る技術審査については、関係各課と十分な協議を行ってください</p>	<p>大規模開発事業説明会及びまちづくり審議会で意見のあった案件については、引き続き周辺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ます。今後行う具体的な公共施設の整備については、貴市関係各課との十分な協議を行います。</p>



凡 例	
→ 31.00	多角点及高さ
→	境界点及線
As	アスファルト舗装
タ	コンクリートタタキ
(タ)	タイル貼
ε	未舗装
——	ブロック塀・土留
——	コンクリート塀・擁壁
——	石積塀
——	緑地、地味ブロック、砂目レンガ、大石土留
——	ネットフェンス
——	コンクリート及ブロック基礎・フェンス
——	ガードレール
+	車止
——	L形側溝
○	マンホール
○	雨水マンホール
○	汚水マンホール
○	電話マンホール
○	消火栓
○	空気弁
○	雨水井
○	汚水井
○	ガス井
○	仕切井
○	電話柱
○	引込柱
○	交通設備柱
○	街灯
○	交通標識
○	カーブミラー
○	信号機
○	郵便ポスト
○	電話ボックス
○	掲示板
○	自動販売機
○	電柱及支線・支柱
○	電線
○	樹木
○	階段
○	建物外郭線
○	水源地
○	高低地点
○	マンホール及前庭天端高さ

第1種中高層住居地域
60/150 防火指定ナ
-2.5h(+4.0M) 最高高さ15m

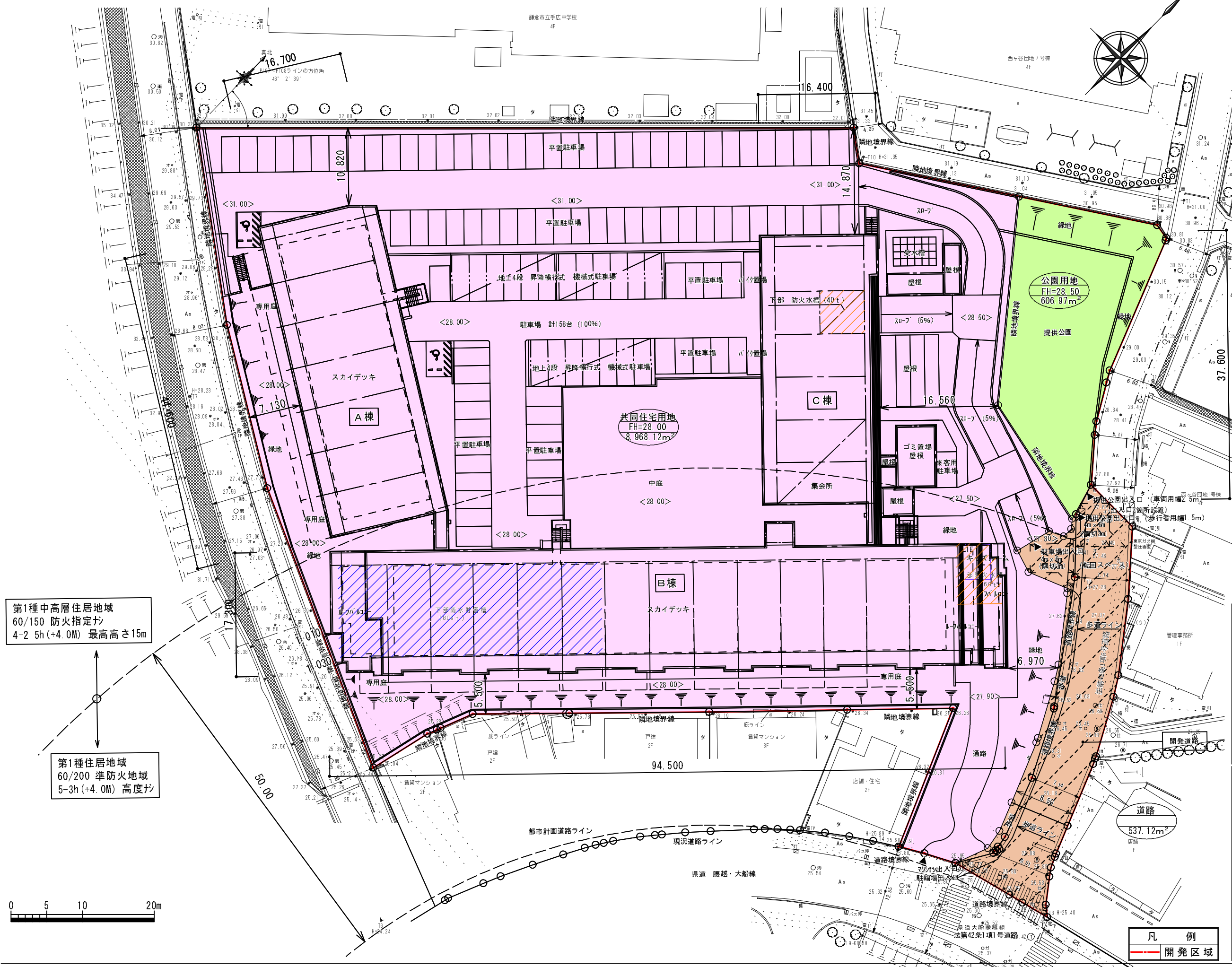
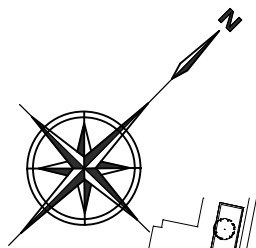
第1種住居地域
60/200 準防火地域
5-3h(+4.0M) 高度ナ



開発区域内の無地番地は
道水路管理課と協議中

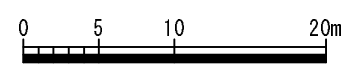
予定建築物の概要	
建物用途	共同住宅
構造・規模	鉄筋コンクリート造 地上7階 高さ19.99m
建築面積	3,196.31㎡
延床面積	14,266.11㎡
駐車台数	平置 91台 機械式 67台 合計158台
駐輪台数	250台
バイク置台数	11台

土地利用内訳表		
用地名	面積 m ²	比率 %
共同住宅用地	8,968.12	88.69
道路	537.12	5.31
公園用地	606.97	6.00
全体	10,112.21	100.00



第1種中高層住居地域
60/150 防火指定地
4-2.5h(+4.0M) 最高高さ15m

第1種住居地域
60/200 準防火地域
5-3h(+4.0M) 高度ゾ

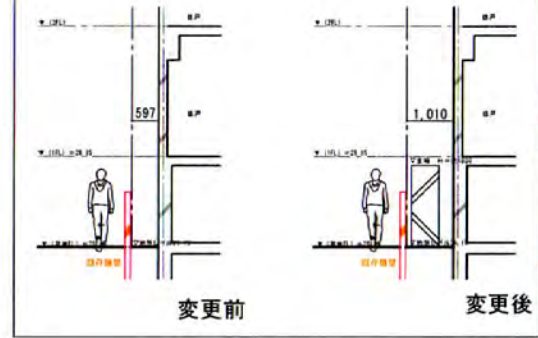


凡 例	
→+0.00	多角点及高さ
—	境界点及線
As	アスファルト舗装
タ	コンクリートタタキ
(タ)	タイル貼
≡	未舗装
≡	ブロック舗・土留
≡	コンクリート擁・擁壁
≡	石積擁壁
≡	緑石・地先ブロック・字溝レンガ・大目石土留
≡	ネットフェンス
≡	コンクリート及びブロック基礎・フェンス
≡	ガードレール
○	車止
○	L形側溝
○	マンホール
○	雨水マンホール
○	汚水マンホール
○	電話マンホール
○	消火栓
○	空気弁
○	雨水弁
○	汚水弁
○	ガス弁
○	仕切弁
○	電話柱
○	引込柱
○	交通設番柱
○	街灯
○	交通標識
○	カーミラー
○	信号機
○	郵便ポスト
○	電話ボックス
○	掲示板
○	自動販売機
○	電柱及支線・支柱
○	電線
○	樹木
○	階段
○	建物外郭線
○	水準点
○	高低基点
○	マンホール及併置天端高さ

予定建築物の概要	
建物用途	共同住宅
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	3,196.31㎡
延床面積	14,266.11㎡
駐車台数	平置 91台 機械式 67台 合計158台
駐輪台数	250台
バイク置台数	11台

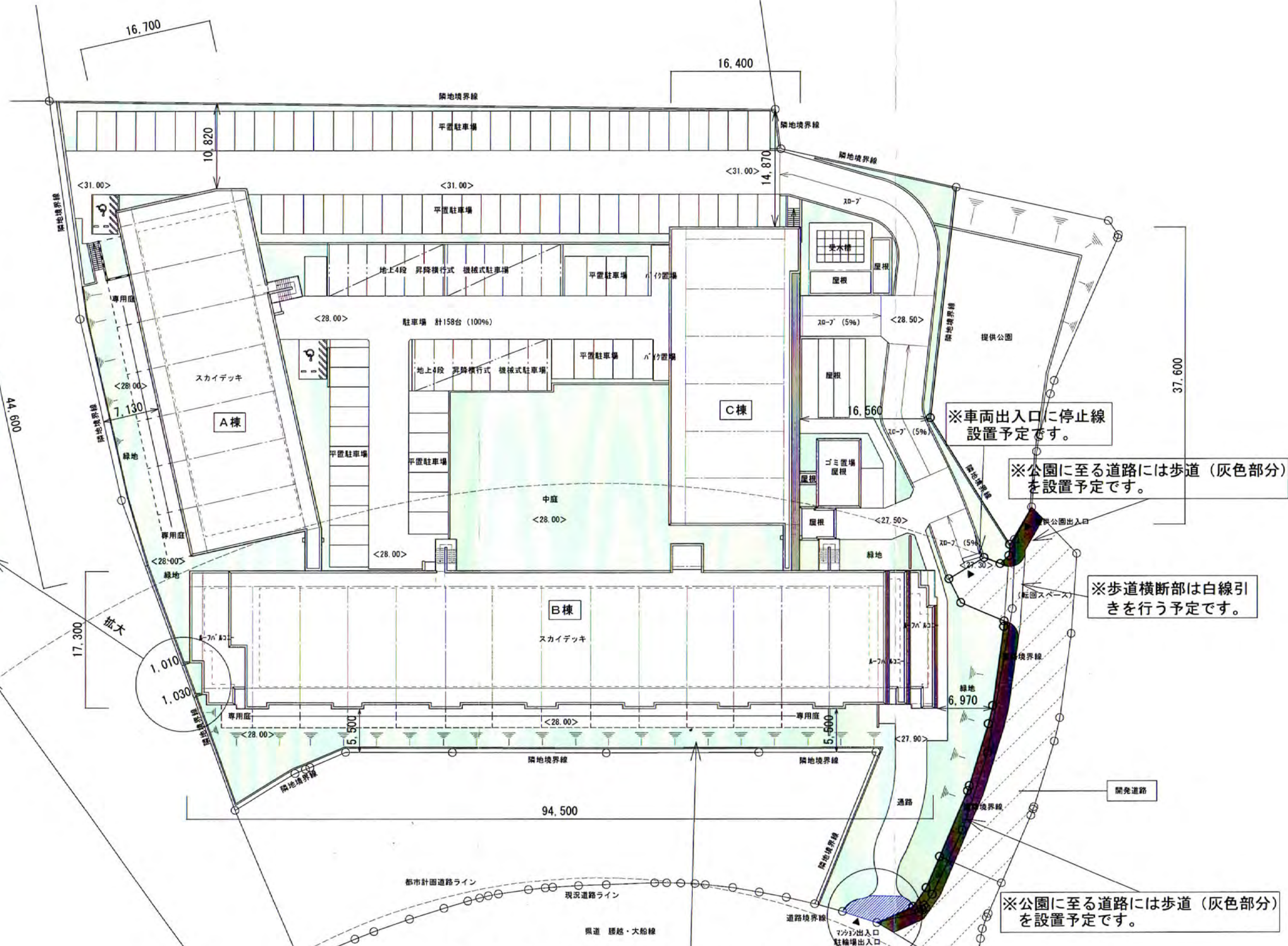
土地利用内訳表		
用地名	面積 m ²	比率 %
共同住宅用地	8,968.12	88.69
道路	537.12	5.31
公園用地	606.97	6.00
全体	10,112.21	100.00

※建物位置を隣地境界線より1m以上
離します。
※建物と境界の間を生垣で植栽します。



第1種中高層住居地域
60/150 防火指定ゾ
4-2.5h(+4.0M) 最高高さ15m

第1種住居地域
60/200 準防火地域
5-3h(+4.0M) 高度ゾ



※緑色部分は緑地で約22%設置予定です。

※歩行者だまり（紫色部分）を約18㎡設置する予定です。