


鎌土地第 80 号 (29-3)  
令和元年 (2019 年) 5 月 15 日

株式会社ゴールドクレスト  
代表取締役 安川 秀俊 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及び指導について

鎌倉市まちづくり条例 (以下「まちづくり条例」という。) では、基本理念として「本市のまちづくりは、市民、事業者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あたっては、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、本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。

上記に基づき、平成 30 年 7 月 23 日付けで貴社から大規模開発事業基本事項変更届出書の提出がありました「共同住宅 (215 戸)」については、次の助言及び指導に即した計画としてください。

### 1 まちづくりの基本理念について

上記まちづくり条例の基本理念に基づき、以下の事項に対応すること。

- (1) まちづくり条例に基づき平成 30 年 7 月 29 日に開催した説明会において、貴社が行った当該大規模開発事業についての説明は、その後、本市に提出された意見書や公聴会における公述から、周辺住民の十分な理解を得られていないものと考えられます。また、これまで複数回にわたり、貴社に対し任意に説明会を開催するよう要請してきた経過があります。

まちづくり条例は、本助言及び指導に対する方針等記載した書面 (以下「方針書」という。) の提出を義務付けていますが、これらのことを踏まえ、当該方針書を提出する前に、十分な周知期間を経たうえで周辺住民等への説明会を開催し、本助言及び指導に対する貴社の考えについて、資料等をもって丁寧に解りやすい説明を行った後、説明会における周辺住民等の意見を出来るだけ反映した方針書を提出すること。

- (2) まちづくり条例に基づき開催した説明会や本市に提出された意見書、公聴会での公述において、風害、日照、プライバシーのほか、計画する立体駐車場や車両から発生する音に関する多数の意見や質疑がありました。

これらの意見や質疑に対しては、第三者機関による客観的評価を受けた販売事例や調査結果等を用い、周辺住民等に丁寧に解りやすい説明を行うことにより、周辺住民等の信頼と理解を得るよう努めてください。

## 2 周辺の住環境と計画建築物との調和への配慮について

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。当該計画建築物については、大規模な建築物であることから、その意匠が周囲に対し圧迫感を生じさせるものと考えられるため、以下の事項について配慮した計画とすること。

- (1) セットバックをさらに行う等で、よりゆとりのある空間を確保すること。
- (2) 明確な分節化を行ったうえ、長大な壁面が連続する印象が緩和されるよう、設計やデザイン等を工夫することにより、印象が穏やかになるファサードを形成すること。
- (3) 特に南西側住宅地に面する箇所には、十分な緑化空間を確保し、うるおいの感じられる空間を創出することにより、圧迫感のある意匠の露出を避けること。

## 3 緑化による周辺環境との調和への配慮について

計画建築物や立体駐車場により生じる圧迫感を軽減するため、計画する歩道状空地や敷地境界部分及び、計画建築物及び立体駐車場の周囲には、高木・中木を中心に配置するほか、低木・地被植物を適切に配置することや樹種の工夫により、四季を感じさせるしつらえとする等、豊かな緑化空間と良好な景観の創出に努めること。また、緑化地については、適切な維持管理を継続する手法を提案すること。

## 4 周辺の子育て関連施設や教育施設への負荷に係る配慮について

計画地周辺における保育所等の子育て関連施設については、利用者等の急激な増加に対応出来ない状況にあるため、共同住宅の戸数を計画するにあたり、既存の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、当該計画中の保育施設の規模等を早期に報告するとともに、既存の子育て関連施設への影響がないことを明らかにすること。

また、計画地周辺を学区とする山崎小学校は、市内でも規模の小さな施設であり、当該計画により、大幅に児童数が増加する場合、その教育環境に支障が生じる恐れがあり、本市がその対応を図るためには十分な期間を要するため、増加が見込まれる児童数の予測について、出来るだけ早期に報告すること。

## 5 歩行者等の安全確保への配慮について

- (1) 地域住民や児童・生徒等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。特に計画地の南西側に接する市道 056-004 号線については、当該市道北西側にカラー舗装やポールを設置する等、歩行者への安全対策を施した幅 1メートルの歩行空間を確保したうえ、幅員 4.5メートルの車道を含む合計 7.5メートル以上に拡幅整備し、整備後は、当該歩行空間を含む幅員 5.5メートルの車道を本市に帰属すること。
- (2) 駐車場及び駐輪場の出入口については、周辺道路における交通への影響や安全確保に十分配慮し、周辺の交通状況に大きな負荷を生じないような運用を講じること。

## 6 周辺地域への貢献について

- (1) 計画地は、特定都市河川浸水被害対策法に基づき指定された「境川流域(柏尾川流域)」内に位置します。同法は、近年、全国で多発する集中豪雨に対する対策を定めたもので

あり、流域内における開発事業者は、雨水を貯留浸透させる努力をするとともに、新たに雨水浸透阻害行為を行う場合には神奈川県（藤沢土木事務所）の許可を受ける必要があります。

計画地は、雨水排水の流末である柏尾川に近く、集中豪雨が発生した際に柏尾川が増水した場合、周辺の雨水排水の流れが阻害される可能性も大きいいため、この軽減対策が必要になると考えます。従って、鎌倉市開発事業における手続及び基準等に関する条例（以下「開発事業条例」という。）に規定する基準の規模より大きい雨水調整池を設置すること。また、設置後は機能を継続して維持出来るよう管理すること。

- (2) 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、新たな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。また、地域のために開放出来る場所の確保や施設の設置等について検討し、このことについて周辺町内会等と十分な協議をしてください。

## 7 環境への負荷を低減するための配慮について

- (1) 計画建築物については、地球温暖化防止のため、断熱性能の高い建物とし、LED照明の積極的な採用等により、二酸化炭素排出を低減するとともに、これらに加え、太陽光発電設備などの再生可能エネルギーや蓄電設備の活用等により、年間の一次エネルギー消費量が正味ゼロとなるZEH-Mを目指し計画すること。
- (2) ごみの発生抑制、再使用、再生利用、適正処理が行えるよう、ごみの分別排出及び資源の保管が可能な集積場所を確保し、共同住宅の入居者に分別方法等の周知徹底に努めること。

## 8 将来の土地利用について

貴社が「当面使用しない」としている当該開発事業区域以外の所有地については、鎌倉市都市マスタープランの土地利用の方針では「産業複合地」と位置付け、その方向性を「産業施設と住宅が調和した良好な環境の実現」とし、地域別方針である「大船市街地域」では「住工や住商の混在地は、秩序ある土地利用の誘導を図る」ことを方針の一つとしていることから、今後の土地利用を検討する際には、事前に本市と協議を行ってください。

## 9 今後の手続について

今後、必要となる開発事業条例の手続において、引き続き周辺住民との良好な対話と協議を行いながら事業計画の更なる精査をするとともに、具体的な公共施設の整備に係る技術審査については、関係機関と十分な協議を行うこと。

以上

事務担当は、まちづくり計画部土地利用政策課  
土地利用調整担当

電話 0467(23)3000 内線 2826・2827

