

助言又は指導に対する方針書

令和 7 年 3 月 17 日

(宛先) 鎌倉市長



住所 東京都杉並区阿佐谷南3丁目35番21号
事業者 氏名 株式会社長谷工ホーム
代表取締役 野村孝一郎
電話 03-6276-9181
住所 横浜市中区花咲町一丁目 18 番地
代理人 氏名 株式会社第一測量 大森正樹
電話 045-242-5421

〔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。

事業の目的		一戸建ての住宅用宅地（30 区画）	
事業区域	地名地番	鎌倉市 梶原字外耕地 37 番 5 及び 37 番 6	
	面積	5,843.00 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
別紙の通り			

項目	助言又は指導の内容	助言又は指導に対する方針
1 深沢地域のまちづくりについて	当該地は、「深沢地域の新しいまちづくり基本計画」(平成16年9月)のエリアに含まれ、かつ、「村岡・深沢地区土地区画整理事業」(令和4年3月都市計画決定)の区域に近接しています。 当該基本計画に示す土地利用方針及び近接している土地区画整理事業の「まちづくりガイドライン」に基づくまちづくりを推進していることから、これら計画に配慮したまちづくりに努めてください。	「深沢地域の新しいまちづくり基本計画」及び「村岡・深沢地区土地区画整理事業」に示す土地利用方針及び近接している土地区画整理事業の「まちづくりガイドライン」に配慮したまちづくりとなるように努めます。
2 安全への配慮及び指導について	(1) 地域住民及び緊急車両等の通行に支障がないように安全性を考慮した工事車両等の道路通行計画を検討してください。 (2) 当該計画地周辺は児童生徒の通学路となっているため、工事車両等については、通行に十分配慮し、歩行者に対しての交通誘導員を配置してください。また、児童生徒が歩道を迂回しなければならない工事を実施する場合は、事前に市学務課へ連絡すること。 (3) 当該計画地周辺の自治会又は町内会等と開発事業について協議する中で、防犯灯に関する要望等があった場合は、適宜対応すること。 (4) 防火水槽上部には埋設配管など通すことのないようお願いしていますので、埋設配管を防火水槽付近に配置する場合は、事前に市警防救急課に相談してください。 (5) 当該計画地南側の道路は横須賀市の敷設した水道管が埋設されており、通行車両の重量制限を設けています。工事車両が通行する際は、必ず横須賀市上下水道局と協議すること。	1 工事中の道路使用に関しては、地域住民及び緊急車両等の通行に支障がないように安全性を考慮した道路通行計画を検討します。 2 工事車両については、通行に十分配慮し、必要に応じて交通誘導員を配置します。また、児童生徒の通学路の歩道を迂回する必要がある工事を実施する場合は、事前に市学務課へ連絡を致します。 3 自治会、町内会より防犯灯の要望がありましたら協議します。 4 防火水槽の上部に埋設配管を通す計画としておりませんが、計画が変更になる場合は市警防救急課と協議をいたします。 5 事業区域南側の横須賀市の水道管が埋設されている道路を工事車両が通行する際は、横須賀市上下水道局と協議します。
3 提供公園の配置について	本開発事業における提供公園の配置については、提供公園の維持管理上の観点及び鎌倉市道 044-014 号線と横須賀市上下水道局用地との交差点の見通しの観点から開発事業区域南西側に設置するよう検討してください。	提供公園の位置については、関係課と協議を行い、事業区域の南西側に設置するよう計画を見直します。
4 調整池の維持管理について	本開発事業における調整池の設置にあたっては、竣工後、適切に維持管理できるよう管理主体を明確にすること。	調整池については、関係課との協議や指導に従い、開発区域内の居住者による町内会組織を設置し運用する事で適切な維持管理が出来る様に努めます。
5 市街地の環境に合わせた良好な緑環境・都市景観の創出について	鎌倉市景観計画において、当該地は、産業複合地に位置付けているため、産業複合地の良好な景観形成に資するよう次の事項に十分留意すること。 (1) 良好な市街地環境を創出するため、事業区域外の外周道路及び横須賀水道路からも緑視効果の高い植栽計画とするよう配慮し、緑のネットワークの形成に努めるとともに、擁壁は自然石若しくはこれに類する仕上げとし、高さは極力抑えること。 (2) スカイライン、配置、規模、色彩等については、敷地周辺の市街地と協調させること。	1 外周道路及び横須賀水道路の交差点位置に提供公園を設置し、西側の開発事業の提供公園とのネットワークを形成し、緑視効果を高めるよう植栽計画を行います。 2 建売り、土地売り等、販売方法については未定であることから、スカイライン、配置、規模、色彩等については敷地周辺の市街地との協調に努めるよう土地売りの場合は、購入者に伝えます。また、建売の場合は建築設計担当者に伝えます。

	(3) 新川の水辺の落ち着いた表情づくりを意識した建築デザイン等とすること。 (4) ボリューム、配置、色彩等については、眺望点からの見え方に配慮すること。 (5) 個々の敷地単位で良好な景観や環境を形成するとともに、周辺との調和を図るための配慮を十分に行うこと。 (6) 周辺の産業施設と住宅が調和した良好な環境の実現に向けて、地区計画等の自主的なまちづくりの策定について検討してください。	3 建売り、土地売り等、販売方法については未定であることから、新川の水辺の落ち着いた表情づくりを意識した建築デザイン等に努めるよう土地売りの場合は、土地購入者に伝えます。また、建売の場合は建築設計担当者に伝えます。 4 建売り、土地売り等、販売方法については未定であることから、ボリューム、配置、色彩等については、眺望点からの見え方に配慮することを土地売りの場合は、土地購入者に伝えます。また、建売の場合は建築設計担当者に伝えます。 5 個々の敷地単位でシンボルツリーの植栽を推奨するなど、景観や環境面で周辺との調和を図るように努めます。 6 外構設計のガイドラインなどの策定を検討します。
6 環境への配慮について	(1) 本事業において分譲される土地で建築をする方に対し、脱炭素社会の実現に向けエネルギーの消費を減らすための建築物の高断熱化に加え、太陽光発電設備などの発電設備や蓄電設備の活用等により、ZEH 等の省エネルギー建築物を目指すとともに、鎌倉市の気候危機の現状をご理解いただき、将来を見据えた事業展開として、住宅の省エネルギー化及び再生可能エネルギー導入に努めるよう説明してください。 (2) 令和8年(2026年)4月から戸別収集を開始する予定であることから、ごみの分け方・出し方について、分譲される土地に住まわれる方に説明するなどし、理解が得られるよう協力してください。	1 建売り、土地売り等、販売方法については未定であることから、土地売りの場合は、購入者に対し、ZEH 等の省エネルギー建築物を推奨し、住宅の省エネルギー化及び再生可能エネルギー導入が促進されるよう努めます。 建売の場合は、建築設計担当者に鎌倉市の気候危機の現状を理解し、将来を見据えた事業展開として、住宅の省エネルギー化及び再生可能エネルギー導入に努めるよう伝えます。 2 戸別収集になることを購入者に伝えます。
7 子育てへの配慮について	当該計画地周辺では大規模なマンション開発が今後も続くことが予想され、保育所が不足する状況であることから、必要となる保育施設の整備等も検討してください。	当該計画地における、就学前児童のいる世帯の入居は10戸程度と想定されます。 隣接の大規模マンション開発の計画の保育施設の整備計画を踏まえると当該計画地に保育施設の整備は必要ないと考えますが、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の手続きにおいて関係各課と協議します。
8 今後の手続等について	(1) 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においては、具体的な公共施設の整備に係る技術審査について、関係各課と十分な協議をすること。 (2) 深沢地域整備事業と関連があるため、担当課と十分な調整を図ってください。	1 開発に関しては関係各課と協議をして手続を進めます。 2 関係各課と協議をいたします。