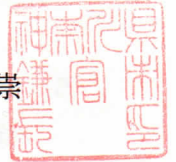


株式会社長谷工ホーム
代表取締役 野村 孝一郎 様

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「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、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、令和 6 年 4 月 16 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「一戸建ての住宅用宅地（30 区画）」については、条例の趣旨に沿った事業計画となるよう、次の助言及び指導に即するよう努めてください。

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。

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。

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。

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。

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。
- (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。

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。

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。

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。

以上

事務担当は、まちづくり計画部
土地利用政策課
内線：2826・2827