

大規模・中規模開発事業見解書

平成 28 年 11 月 7 日

(宛先) 鎌倉市長



住所 東京都千代田区大手町一丁目
 事業者 氏名 三菱地所レジデンス株式会社
 代表取締役 小野 真 印
 電話 045-224-2942
 住所 東京都港区芝二丁目32番1号
 代理人 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

〔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。〕

次のとおり提出します。

事業区域	地名地番	鎌倉市 岩瀬1丁目1番1、117番1、27番8
	面積	26,048.15㎡
意見書番号	意見書に対する見解	
27-1-1 27-1-2	別紙のとおり	

(注) 大規模開発事業基本事項届出書又は中規模開発事業土地利用方針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。

意見書番号	意見書の内容	意見書に対する見解
27-1-1	<p>資生堂前交差点。 以前から台風、大雨時、水まわりが大変悪い。 それをわかっての？今回マンション建設予定を しているのか？※写真 5 枚添付</p>	<p>写真資料を添付頂きまして有難うございます。</p> <p>本計画地の購入に際しましては周辺環境を含め 事前に調査を行って事業計画を立案しており、大雨 時の周辺道路の冠水につきましても認識をしてお ります。</p> <p>事業者としては「鎌倉市開発事業における手続及 び基準等に関する条例」の基準により、貯留型の雨 水流出を抑制する施設（計画地内に降った雨水を一 時的に貯留し、少しずつ放流させることで、放流先 の河川、水路等の排水施設への負担を軽減するも の。）を新設することで、計画地内から周辺への雨 水流出を避けるべく雨水対策を施す計画としてお ります。</p> <p>既存建物(旧資生堂工場)にはこのような施設は無 く、新設をすることで、現状より河川、水路等の排 水施設への負担は軽減されることとなります。何 卒、ご理解賜ります様、宜しく願い申し上げます。</p> <p style="text-align: right;">以上</p>

意見書番号	意見書の内容	意見書に対する見解
27-1-2	<p>1、計画用地は●●●…</p> <p>1) ●●●…</p> <p>2) ●●●…</p> <p>以上の敷地が 12m道路を挟み事業区域の西側に面しております。施行者より示された冬至日既日影図を確認しました所、現在午前 8 時より日照がある上記敷地が予定建築物が完成しますと午前 10 時まで日陰となります。●●●…が建っております。又、共同住宅前駐車場及び空地には●●を建てる予定です。上記 1)、2) 敷地南側には●●●…が建っており、冬至においては午前 11 時より日照の影響を受けており、上記事業計画が完成の折には当方平家居宅は全く冬至日においては日照が無くなる状態となります。●●●は平成 15 年〇市計画市民提案制度を受け日本では 3 番目、県内では 1 番目に工業地域より第 2 種中高層地域に用途変更になりました。近隣でマンション建設が進んでも良好な環境を守る為です。用途地域が違うとはいえ、同様な計画を進めて頂きたく、当方の用途地域全体と面している西側建物については同じ高さ既定に準じ、5 階建てとする計画変更を求めます。又、準工業地域を住居としますので、道路に接している敷地については良好な環境及び防災の為、植林することを求めます。上記計画では提供公園がありますが、それ以外居住者利用の中庭しか緑がありませんので。</p> <p>2、予定されております保育園施設は当方敷地前建物棟 1 階ですが、騒音保護者の車で送迎場所の確保がなく、路上駐車及び●●の方向転換が懸念されますので再考を求めます。</p>	<p>1. ●●様におかれましては、本計画にてご心配、ご迷惑をお掛けし、誠に申し訳ございません。当計画地は、都市計画法により準工業地域と定められており、建築基準法により日影規制が適用されております。冬至日の 8 時から 16 時の間でマンションからの日影の合計時間が、地盤面より高さ 4m の仮想水平面において、敷地境界線から外側へ 5m のラインで 5 時間を超える日影、かつ、10m のラインで 3 時間を超える日影を与えてはいけないとの規制です。</p> <p>●●様の敷地は、ご記載頂いた通り、第二種中高層住居専用地域と定められており、当計画地とは異なった日影規制が適用されております。冬至日の 8 時から 16 時の間でマンションからの日影の合計時間が、地盤面より高さ 4m の仮想水平面において、敷地境界線から外側へ 5m のラインで 3 時間を超える日影、かつ、10m のラインで 2 時間を超える日影を与えてはいけないとの規制です。</p> <p>本計画でも、上記の日影規制の範囲内にて計画しており、周辺建物の複合的な日影の影響はあるものの、●●様の家屋における計画建物からの日影は冬至日で午前 10 時には日影の影響から外れており、ご容認頂けるものと考えておりますので、弊社計画建物の西側を 5 階建てとすることは、ご容赦願います。</p> <p>計画地西側の道路境界につきましては、幅員 2.5m の歩道を新設致しますが、当該歩道に沿って、計画敷地内に植栽を施す計画とさせていただきます。何卒、ご理解賜ります様、宜しくお願い申し上げます。</p> <p>2. 保育施設に関しまして、現状の位置からの変更は致しかねますが、保育園児の送り迎えについては、車は使用させない等、周辺環境にご迷惑が及ばないように運営方法につきましては検討して参ります。ご理解お願い致します。</p>

	<p>3、切土盛土の工事が2カ月間予定されておりますが、150台のダンプ出入り口が●●の前になっております。騒音等考え到底受け入れられません。強く再考を求めます。</p> <p>4、当事業計画にあたり当方と工事協定書を取り交わすことを求めます。</p>	<p>3. 切土盛土工事における土砂の搬出入につきまして、計画地周辺の道路状況及び車両運行ルートを鑑みまして計画地西側に車両ゲートを設けるのが最善だと判断致しております。最大で150台程度のダンプの出入りが想定され、●●様にご迷惑をお掛けすることとなり大変心苦しく存じておりますが何卒ご理解頂けますようお願い申し上げます。尚、車両を含めた工事の詳細協議につきましては別途個別で行わせて頂きたいようお願い申し上げます。</p> <p>4. 上記の件も含め、工事協定書につきましても協議をさせて頂ければと存じます。今後ともよろしくようお願い申し上げます。</p>
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

28年 9月 21日

(宛先) 鎌倉市長



提出者

住所

氏名

電話

〔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。〕

次のとおり提出します。

事業区域の地名地番

鎌倉市岩瀬1丁目1番1、117番1、27番8

事業者氏名

三菱地所レジデンス株式会社
代表取締役 小野英路

○意見の内容 (大規模開発事業の基本事項又は中規模開発事業の土地利用方針についての意見を記入してください。)

資生堂前 交差点。
以前から、台風、大雨時、水がわづが大変悪い。
それと、わかつの？ 今回 マンション建設予定をしているのか？





2014 10.06



2014 10.06



平成28年10月6日

(宛先) 鎌倉市長



提出者

住所
氏名
電話

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。

次のとおり提出します。

事業区域の地名地番	鎌倉市岩瀬一丁目1番1外2筆
事業者氏名	三菱地所レジデンス株式会社 代表取締役 小野 真路

○意見の内容 (大規模開発事業の基本事項又は中規模開発事業の土地利用方針についての意見を記入してください。)

1. 計画用地は

- 1)
- 2)

以上の敷地が、12m道路を挟み事業区域の西側に面しており、
 施行者による敷地冬至日既日照因を右図に示す。現在午前8時
 日照が敷地上記敷地が予定建築物が完成し、午前10時日照
 となり、
 建つており、又、共同住宅前駐車場より空地に
 予定。上記1、2敷地南隣に
 冬至日午前11時日照の影響を受け、上記事業計画が完成の
 折には当方予定屋敷の冬至日日照が照く状態となり、

3番目、県内での1番目に工業地域より第2種中高層地域に用途変更
 となり、近隣でコンコン建設が進んでも良好な環境を予る為で、
 用途地域が違うとは、同様な計画を進め、当方の用途地域
 全域と面して、西側建物については同じ高さの既在に準じ、5階建とする
 計画変更を求め、又、工業地域を住居としたため、道路に接している
 敷地については良好な環境及び防災の為植栽することを求め、上記計画では
 提供公園があり、また、4層住居利用の中庭が設けられ、

2. 予定された

3. 7月開工の工事か2ヶ月間予定されており、150台のタンク車入口が
 の前であり、騒音等考慮し、受入入口を設け、預
 再考を求め、

4. 当事業計画に対し

当方と工事協定者を取交すことを求め、1ヶ月前