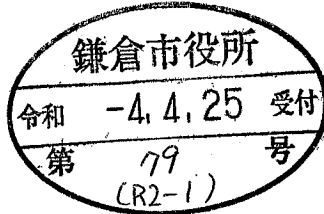


助言又は指導に対する方針書

2022 年 04 月 25 日

(宛先) 鎌倉市長



事業者

住所 東京都千代田区大手町一丁目 9 番 2 号

氏名 三菱地所レジデンス株式会社

代表取締役 宮島 正治

電話 03-6281-8000

住所 東京都港区西新橋二丁目 8 番 6 号

氏名 大和地所レジデンス株式会社

代表取締役 下村 俊二

電話 03-3509-1372

住所 東京都渋谷区恵比寿南 2 丁目 2 番 6 号

山本ビル 4 階

代理人

氏名 株式会社プラスデコ

菅野 千秋

電話 03-5708-5778

〔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	共同住宅及び付属建築物 14 棟の新築	
事業区域	地名地番	鎌倉市 寺分字上陣出 418 番 1 外 1 筆
	面積	6,901.26 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
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	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、壁面の分節化や、周囲のまち並みとバランスのとれたスカイラインの形成等、周辺環境への圧迫感を軽減するよう、デザイン上の工夫をすること。	当該地は鎌倉市景観計画区域における中高層住宅地に指定されております。本景観計画を理解し計画に反映するとともに、市の制定する高度以下とし当該計画建築物の色彩は明るいものと致します。今後役所と協議を行い、圧迫感を低減した計画といたします。また、沿道には緑化を施し、自然環境と周辺の街並みとの調和を図ります。

<p>2 緑化による周辺環境との調和への配慮について</p>	<p>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、敷地境界部分、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、緑のオープンスペースと良好な景観の創出に努めること。また、計画敷地内に設置予定の公園と結ぶことで、「深沢地域の新しいまちづくり基本計画(平成16年9月)」で位置づけている緑のネットワーク化を進めていくため、沿道緑化に努めること。</p>	<p>指導頂いているとおり、中高木を適切に配置致します。また、公園と本計画との樹種を極力同一とすることにより、緑のネットワーク化に努めます。</p>
<p>3 周辺の教育施設への配慮について</p>	<p>計画敷地西側には深沢小学校・富士塚小学校共用プールが存することから、事業区域からの騒音や視線を回避するため、建築物の配置計画等に際しては特段の配慮をすること。また、教育活動及びその他一般開放に伴う施設利用により生じる音等について、入居者へ事前に通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よう必要な措置を講じてください。</p>	<p>プールとの境界部分に関しては十分な植栽を配置するとともに、高さ1.8メートルほどの目隠しフェンスの設置を計画します。また、重要事項説明書等にプールの利用等に伴う音等に関する説明文を記載し、入居者へ周知徹底いたします。</p>
<p>4 周辺子育て関連施設や教育施設への負荷に関わる配慮について</p>	<p>(1) 本市における保育所・こども家(放課後かまくらっ子)等の子育て関連施設については、急激な利用者の増加に対応出来ない状況にあります。そのため、共同住宅を計画するにあたり、子育て関連施設の利用者に増加が見込まれる場合には、新たに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、就学前</p>	<p>本指導については、新たな施設整備はしかねますが、弊社共の実績値を計算し、予想値を早期に報告致します。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。集会室にキッズスペースを設ける計画を検討致します。</p>

	<p>児童及び児童数をどの程度見込んでいるか、できるだけ早期に報告をしてください。</p>	
<p>4 周辺子育て関連施設や教育施設のへの負荷に関わる配慮について</p>	<p>(2) 小・中学校においては、児童・生徒の増加により普通教室の不足が生じると見込まれる場合、新たな普通教室の整備や備品の配備等を計画的に実施する必要があるため、入居時期、入居に伴う児童・生徒数の想定(おおむね10年程度)などの情報(事業の進捗に合わせた変更を含む)を提供してください。</p>	<p>一定期間に一度、要望される情報を可能な限り報告いたします。</p>
<p>5 歩行者等の安全確保への配慮について</p>	<p>計画地東側の道路に接する箇所については、歩行者が安全に通行出来るよう、歩道の整備を行い、交通安全に十分配慮した施設整備をすること。また、計画地北東側の車両出入口付近には現状でT字交差点があるため、事故がおこらないよう車両の動線計画等を検討してください。</p> <p>さらに、計画地南側道路は市の重点事業である深沢地域整備事業の土地区画整理事業において、道路拡幅(既存道路の北側道路境界線から南側に向け幅員12メートルに拡幅)及び歩道の整備を予定していることから、計画地南側道路と計画地東側道路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>まず、歩道の整備については後記しておりますが、公園の出入口にも歩道を設けるよう指導頂いております。つきましては関係各課と協議し、公園と本計画とが一体になり、周辺住民にとって利用しやすい形態となるよう設置を検討致します。また、車両の動線計画については原則、左折進入、左折退出とし、計画敷地内に路上ペイントや看板の設置をし、利用者に周知します。さらに利用規約等にも記載し周知徹底いたします。</p> <p>歩行者たまり等については、関係各課と協議の上、設置を検討いたします。</p>
<p>6 地域が利用しやすい安全な公園計画について</p>	<p>計画地内に設置予定の公園は、多様な世代の周辺住民の利用が想定されることから、利用者が安全に来園し、安心して利用することが可能となる公園計画とするとともに、公園の出入口に</p>	<p>公園計画については関係各課と協議し、安心して利用できる公園を計画いたします。</p> <p>公園の出入口に設ける歩道についてですが、上記でも指導頂いているとおり、本建築物東側道路について</p>

	<p>面する道路には歩道を設けるなどの配慮を行って下さい。</p>	<p>も歩道の設置要望がなされており、つきましては関係各課と協議し、公園と本計画とが一体になり、周辺住民にとって利用しやすい形態となるよう検討しております。</p>
<p>7 周辺地域への貢献について</p>	<p>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」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。</p> <p>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。したがって、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。)に規定する以上の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。</p>	<p>現時点で雨水調整のための貯留槽を建物内に約 430 m³程度設置を検討しておりますが、今後、関係各課との協議の上決定していきます。</p>
<p>8 環境及びエネルギー面への貢献について</p>	<p>第3期鎌倉市環境基本計画及び鎌倉市エネルギー基本計画の趣旨、2050年に温室効果ガスの排出量を実質ゼロにすることを目指す鎌倉市気候非常事態宣言並びに地球温暖化対策の推進に関する法律を踏まえ、本事業においては、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、</p>	<p>本建築物の高断熱化に加え、ZEH-M等の採用を検討し、省エネルギー共同住宅を目指します。また、駐車場部分には電気自動車用の充電コンセントの設置をいたします。</p>

	<p>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-M等の省エネルギー共同住宅を目指すとともに、電気自動車用の充電用供給スタンドの設置を検討してください。</p>	
<p>9 ごみの適正な管理について</p>	<p>「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」及び「第3次鎌倉市一般廃棄物処理基本計画」に基づき、ごみの発生抑制、再使用、再生利用、適正処理が行える計画にするとともに、ごみの分別・管理に十分なごみ集積施設の規模(スペース)や配置を行い、共同住宅の入居者に分別方法等の周知徹底に努めてください。</p>	<p>利用規約等に、分別方法等の利用形態を記載するか、利用形態に関する案内を作成し、周知徹底します。集積施設についてはスペースを設け分別管理できるよう計画を致します。</p>
<p>10 今後の手続について</p>	<p>今後、手続が必要となる「開発事業条例」等において、大規模開発事業説明会や大規模開発事業意見書として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>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。また、関係各課との協議は十分に行います。</p>
<p>11 その他</p>	<p>計画地に近接する深沢地域整備事業用地では、鎌倉市深沢地区まちづくりガイドラインの策定(令和4年度末策定を予定)に向け、令和3年2月に基本方針の答申を受け、現在も検討を進めているため、計画に際しては関係各課と十分な協議を行ってください。</p>	<p>関係各課との十分な協議を行い、鎌倉市深沢地区まちづくりについて十分理解したいと思えます。</p>