

助言又は指導に対する方針書

2024年9月6日

(宛先) 鎌倉市長

事業者

住所 東京都港区芝二丁目31番19号
氏名 総合地所(株) 代表取締役 梅津 英司
電話 03-6632-2900

住所 福岡市博多区博多駅前三丁目5番7号
氏名 西日本鉄道(株) 代表取締役 林田 浩一
電話 092-734-1303

住所 東京都港区芝五丁目34番6号
氏名 JR西日本プロパティーズ(株) 代表取締役 森 克明
電話 03-6686-9380

住所 東京都港区虎ノ門二丁目10番4号
氏名 積水化学工業(株) 代表取締役社長 加藤 敬太
電話 03-6748-6460

住所 神奈川県平塚市八重咲町6番18号
氏名 神奈川中央交通(株) 代表取締役 今井 雅之
電話 0463-22-8800

住所 東京都千代田区有楽町一丁目5番2号
氏名 三菱商事都市開発(株) 代表取締役 森田 憲司
電話 03-3500-5510

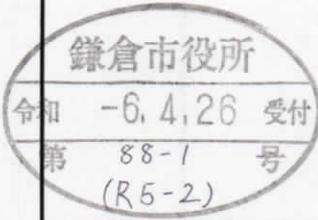
住所 東京都港区芝二丁目32番1号
氏名 (株)長谷工コーポレーション 代表取締役社長 池上 一夫
電話 03-3456-5451

代理人住所 東京都港区芝二丁目32番1号
氏名 (株)長谷工コーポレーション 開発推進4部 横田定剛
電話 03-5765-0572

〔 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	区画の分割(商業施設及び共同住宅(665戸) 各1棟並びに付属建築物14棟の新築)		
事業区域	地名地番	鎌倉市梶原字古川240番3外5筆	
	面積	43,784.87 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 深沢地域整備事業に関する都市計画決定との整合について	<p>当該地北側に位置する、深沢地域国鉄跡地を含む一帯は、本市が進めている深沢地域整備事業用地であり、「深沢地域の新しいまちづくり基本計画」(平成16年9月)及び「深沢地域整備の土地利用計画(案)」(令和2年3月)に基づき、面的整備事業と土地利用転換を計画的に推進するため、令和4年3月1日に土地区画整理事業、地区計画等の都市計画決定をしています。</p> <p>これらを踏まえ、本事業については、次の事項について留意してください。</p> <p>(1) 土地利用にあたっては、都市計画決定の内容についてご理解いただき、整合を図ること。</p>	<p>(1) 本計画地は「深沢地域の新しいまちづくり基本計画」の地域内に位置していることを十分に理解し土地利用にあたって、貴市計画決定の内容について理解し可能な限り整合を図った計画と致します。</p> <p>“深沢地区の新しいまちづくり基本計画道路想定線”については、「深沢地域の新しいまちづくり基本計画」に整合するよう引続き貴市関係各課と協議を継続してまいります。</p>	



項 目	助 言 又 は 指 導 の 内 容	助 言 又 は 指 導 に 対 す る 方 針
<p>2 市街地の環境にあわせた良好な都市環境の創出について</p>	<p>当地域は、大規模な工場が立地する場所で、周辺住宅地との環境的な調和を積極的にすすめていく必要があります。また、工場の敷地内は緑も豊富で良好な景観を維持されているものの、外部に対して閉鎖的な施設も多く、景観的な魅力の向上が求められるため、次の事項に十分留意してください。</p> <p>(1) 周辺環境にうるおいを与えるため、通りの表情づくりを意識して、植栽の配置・量・高さ等に配慮し、周辺地域の環境向上に貢献できる豊かな緑化空間を創出する計画とすること。また、当該地の境界部分や計画建築物の周囲には、計画建築物の圧迫感を軽減するため、高木・中木・低木・地被植物を適正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、良好な景観の創出に努めた上、適切な維持管理を実施すること。</p> <p>(2) 湘南モノレールからの見え方に配慮するとともに、景観資源である新川の水辺空間をふまえた外構・建築計画とし、地域環境の向上に努めること。</p> <p>(3) 一定規模以上の建築物が建設される場合、近接地や周辺環境との調和に配慮する必要があります。そのため、大規模な建物を分棟化する、周辺から見える大規模で長大な建築の壁面を分節化する、建築物の高さにアクセントやグラデーションをつける、外壁の素材や色彩に変化をつけるなどの建築計画とし、無機質な立面や壁面の連続とならぬように努めること。</p>	<p>(1) 鎌倉市都市マスタープランにより産業地・産業複合地に位置づけされており産業施設と住宅が調和した良好な環境を目指します。今回の一体開発において、接道部・境界部の計画建築物周囲及び商住境界貫通通路部には、高中低木地被植物等適正かつ樹種選定にも配慮し極力連続とした緑地景観の創出と維持管理沿道緑化含めた緑地景観の創出と維持管理、提供公園の整備を行うことで、商業・共同住宅により、住まう人だけでなく街行く人、周辺環境にも優しい潤い空間を演出する計画といたします。</p> <p>(2) 敷地より若干離れているものの湘南モノレールからの視点についても配慮致します。新川沿いには護岸に影響を与えない範囲で東西貫通する遊歩道・緑化地等（セキュリティの内外は今後調整）水辺際にも配慮し親和的な空間と致します。</p> <p>(3) 共同住宅建設後の近接地との調和や周辺からの見え方を意識し、長大な壁面に対し無機質な立面や壁面が連続とならないように手摺の素材・形態、外壁素材・色彩の変化等による分節化を図ります。（別添ファサードイメージ写真参照）</p>

項 目	助 言 又 は 指 導 の 内 容	助 言 又 は 指 導 に 対 す る 方 針
<p>3 環境への配慮 について</p>	<p>(1) 第3期鎌倉市環境基本計画及び鎌倉市地球温暖化対策地域実行計画(区域施設編)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、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、ZEB等の省エネルギー建築物を目指すとともに、電気自動車用の充電用供給スタンドの設置に努めること。</p> <p>(2) 「鎌倉市気候非常事態宣言」では、「2050年までに温室効果ガス搬出を実質ゼロにすること」のほか、「気候危機の現状について市民や事業者と情報を共有し、協働して全力で気候変動対策に取り組むこと」も目標として定めています。市内で事業を行う際には、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、省エネルギー化、再生可能エネルギー導入や電気自動車の普及に資する取組等に努めること。特に今回事業は商業施設、共同住宅ともに規模が大きいことから、鎌倉市内から排出される温室効果ガス削減目標に与える影響に配慮すること。</p> <p>(3) 商業施設への来店者に対して、徒歩や公共交通機関の利用促進を図り、地球温暖化対策に取り組むこと。</p> <p>(4) 事業所の室外機や送風機等による騒音苦情が度々見受けられます。騒音が発生する施設を設置する場合は、防音対策を行い、近隣住民に配慮して設置すること。</p> <p>(5) 駐車場については、近隣住民に配慮し、看板等を設置することで、利用する者に対してアイドリング・ストップの周知に努めること。</p>	<p>(1) 共同住宅については、ZEH採用による省エネルギー・高断熱化及び太陽光発電等の再生可能エネルギーの設置に努め、電気自動車対応設備に関しても検討していきます。商業施設についてZEBは採用しませんが、高効率機器の採用検討等により省エネルギー建築物を目指すこと及び電気自動車対応設備の設置について検討をしていきます。</p> <p>(2) (1)にて記載の通り、排出される温室効果ガス削減目標に配慮していきます。</p> <p>(3) 現地掲示やHP等において、利用者に対して公共交通機関の利用を促進するよう周知に努めます。</p> <p>(4) 今後騒音予測計算を行い、必要に応じて近隣住民に配慮した防音対策等を検討します。</p> <p>(5) アイドリング・ストップの看板等を設置し周知を行います。</p>

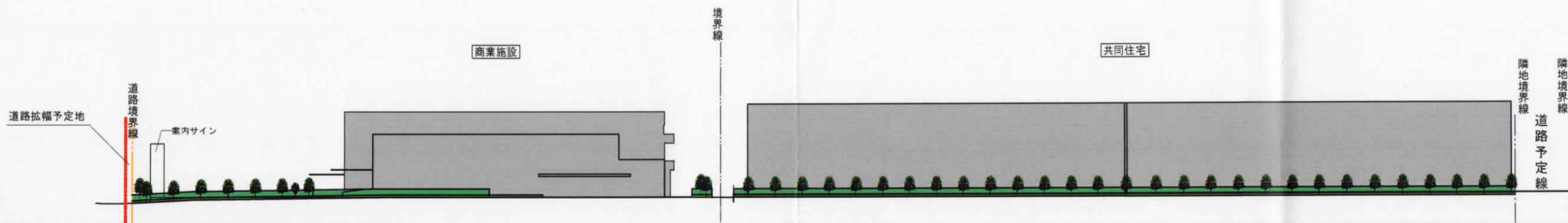
項 目	助 言 又 は 指 導 の 内 容	助 言 又 は 指 導 に 対 す る 方 針
<p>4 交通環境等への配慮について</p>	<p>(1) 地域住民及び緊急車両等の通行に支障がないように安全性を考慮した道路通行計画とすること。</p> <p>(2) 県道腰越大船を利用した入出庫については、左折 IN、左折 OUT とするよう誘導員を配置し、車両の誘導を図ること。併せて、マンション駐車場出入口及び商業施設出入口から右折 IN、右折 OUT が出来ない様、道路管理者、所轄の警察と協議・調整し、道路センターにボラードなどを設置すること。</p> <p>(3) 出入口部は、前面道路に対し直角となるよう配置するとともに、出口道路境界から垂直に 2m 離れた位置から左右 60 度の視野を確保すること。また、自動車の出入口から建物駐車場への動線については、直線的かつ最短距離のルートとすること。併せて、駐車場の満車状況が分かる様、標示看板等を設置すること。</p> <p>(4) 入庫待ちの車両が県道腰越大船に列が発生しないよう入庫管理にあたっては、発券しない方法を導入すること。</p> <p>(5) 計画では、県道腰越大船から建物までの距離が短いため、車両が車室に駐車する際、車両の進行を妨げ、県道腰越大船に入庫待ちの列が発生する恐れがあることから、敷地内で円滑に車両が進行できるよう建築物の配置変更や県道腰越大船への付加車線の配置について検討し、県道腰越大船に渋滞が発生しない様工夫すること。</p> <p>(6) 当該地付近は児童生徒の通学路となっているため、工事期間中は歩行者に対しての交通誘導員を配置する等、十分配慮すること。</p> <p>(7) 児童及び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、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基づく各課協議までに市学務課まで連絡すること。</p>	<p>(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道路通行計画とするよう関係各所と協議を進めながら検討致します。</p> <p>(2) 商業施設の駐車場来客用出入口の安全に配慮し、関係各所と討議の上、交通誘導員を配置するよう検討を進めて参ります。また、右折 IN、右折 OUT を防止するため、道路管理者並び交通管理者と協議の上、道路中央部に車線分離標の設置するよう検討を進めて参ります。</p> <p>(3) 共同住宅および商業施設の出入口の 2m 離れた位置から左右 60 度視野を確保致します。商業施設の出入口には満空表示の標識を設置致します。</p> <p>(4) 商業施設に関する入出庫庫待ち車数を低減するよう、来客用駐車場出入口については駐車券を発券しない機器等の導入を検討致します。</p> <p>(5) 周辺交通負荷削減のため、交通計算上処理が可能な来退店経路の設定、来客車両と荷さばき車両の出入口を分離することで車両の円滑な入出庫を図り、ゲートレス・発券しない方式の機器の採用、混雑時には出入口付近の駐車マス封鎖等で敷地奥まで車両を誘導するなど滞留長を長くするよう運用し入庫待ち車両の低減対策を図ります。また公共交通機関(江ノ電バス等)の積極的な利用を促す等の周辺交通への負荷軽減対策を講じます。</p> <p>(6) 工事期間中は交通誘導員を配置し歩行者の安全確保に努めます。</p> <p>(7) 児童及び生徒が歩道を迂回しなければならない工事を実施する期間は現時点では想定ができないため、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基づく各課協議までに市学務課に連絡することは出来ません。しかしながら工事計画書が固まった時点で市学務課と協議を行います。</p>

項 目	助 言 又 は 指 導 の 内 容	助 言 又 は 指 導 に 対 す る 方 針
4 交通環境等への配慮について	<p>(8) ウォーカブルなまちづくりを踏まえた計画となるよう、計画敷地周辺の回遊性に資する歩行者動線を確保し、深沢地域全体としてのサービス・生活道路の歩行者ネットワーク形成に努めること。</p> <p>(9) 計画地は鎌倉市立地適正化計画で都市機能誘導区域外に位置しているため、商業施設建築内の店舗面積を3,000平方メートル未満とする、若しくは周辺交通への負荷を軽減するための工夫を施すこと。</p>	<p>(8) 南側隣接地側に歩行者動線を確保することは配棟計画上出来ませんが、商業施設と共同住宅の境界際には貫通通路を設け歩行者動線を確保するよう努めます。また西側県道腰越大船線沿いに歩行者空間の整備等、歩行者ネットワーク形成について引続きを検討します。</p> <p>(9) 店舗面積は3000㎡を超える計画のため鎌倉市立地適正化計画に基づく届出を致します。また、周辺交通負荷削減のため「深沢地域の新しいまちづくり基本計画」に基づき交通計算上処理が可能な来退店経路の設定や駐車場出入口での右折入出庫禁止等の対策を講じます。</p>
5 ごみ収集作業について	<p>(1) ごみ収集作業に支障となる、ごみ集積施設と道路面との高低差はないように努めること。</p> <p>(2) ごみ集積施設の管理上から施錠する場合には、ごみ収集時間(開始8:30～)に合わせて開錠しておくこと(締め切りの場合は、収集不可)。</p> <p>(3) 収集車のトラック(4t)及びパッカー車(6t)の接近道路となる敷地内通路の地耐力に考慮すること。</p> <p>(4) 収集車の車両高さが3m弱あるため、通路に接近する建物の軒、または、梁の高さについて十分な余裕を取ること。</p>	<p>(1) ごみ集積施設と道路面との高低差は設けません。</p> <p>(2) ごみ集積施設を施錠するかどうかは現時点では未決定であります。仮に施錠をする場合にはごみ収集時間に合わせて開錠します。</p> <p>(3) 収集車のトラック(4t)及びパッカー車(6t)の敷地内侵入車路については必要な地耐力を確保します。</p> <p>(4) 収集車の通る敷地内車路に接近する建物の軒、または、梁の高さは十分な高さを確保します。</p>

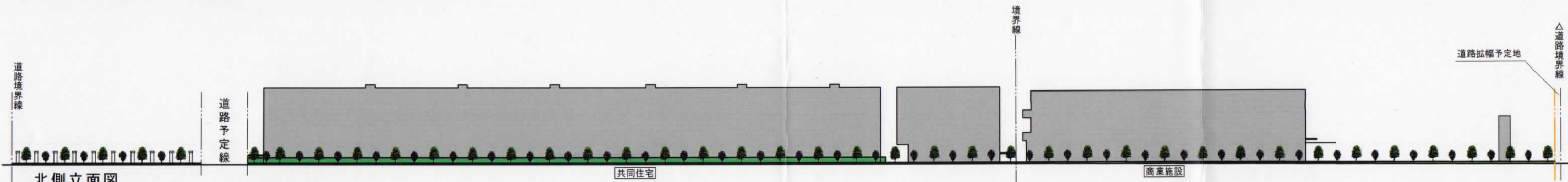
項目	助言又は指導の内容	助言又は指導に対する方針
7 安全への配慮について	<p>(1) 建築物へ至る道路の幅員、ゲートなどの設置の有無を確認し、緊急車両(消防車・救急車)が容易に建物に寄り付ける状況にすること。また、自動火災報知設備等を設置する場合(消防法による設置)、受信盤へ至るまでの各建物侵入口の施錠解除を指導し、火災等発生時に消防隊員が容易に活動できる方法を協議すること。</p> <p>(2) 車両の敷地内への進入路が西側1箇所のため、非常時における緊急車両の出入口を複数確保するよう努めること。また、非常時の人の避難経路の確保についても、同様に複数箇所確保するよう努めること。</p> <p>(3) 敷地内に設置されている非常警報施設(防災行政用無線スピーカー)を残地するか、開発区域内に移設することが可能か検討すること。</p> <p>(4) 開発事業に伴い、防犯灯について周辺住民からの要望等があった場合は、適宜対応すること。</p> <p>(5) 雨水については、敷地内から周辺の施設に影響を与えないよう、適切な対策をとること。</p>	<p>(1) 緊急車両等の寄り付き位置は接道条件で限定されるが消火活動は上下操作式避難ハッチを適宜設置することで消防隊員が容易に活動でき各建物侵入についても協議致します。商業施設の来客用出入口はゲートレスの計画とし、緊急車両の寄り付きに配慮した車路幅と建物計画とします。また、受信盤の位置や施錠解除方法については、消防隊員が容易に活動できるよう、協議いたします。</p> <p>(2) 緊急車両の出入りについて接道状況により限定されることとなりますが容易に寄り付く箇所を協議致します。人の避難経路については隣接地への経路含め協議致します。また、商業施設においては、車両進入路は2か所、避難経路は建物に複数箇所設置を検討しております。</p> <p>(3) 非常警報施設(防災行政用無線スピーカー)は、開発区域内に移設する予定です。</p> <p>(4) 防犯灯について今後周辺住民より要望等があった場合は適切に対応致します。</p> <p>(5) 今後市関係各課と詳細協議を行い周辺の施設に影響を与えないよう努めます。</p>
8 子育て環境等への配慮について	<p>(1) 開発予定地周辺には比較的小規模な街区公園が多く、ボール遊びができる公園が少ない状況です。本件で設置予定の公園規模を踏まえ、公園のデザインにあたっては、防球ネットを設置するなど、ボール遊びができる公園となるような配慮に努めること。</p> <p>(2) 提供公園については、誰もが安心して利用できるような配置やしつらえとすること。</p> <p>(3) 当該開発事業では、665戸の共同住宅が計画されている中で、就学前児童がいる世帯の入居をどの程度見込んでいるのか、また、当該保育施設の規模を示し、保育需要の増加に対応した保育施設の整備に努めること。</p>	<p>(1) 防球ネットの設置等、可能な限りボール遊びができるよう配慮した計画と致します。</p> <p>(2) 現計画は東側市道044-014号線と深沢地域の新しいまちづくり基本計画道路想定線に接しており誰もが安心して利用できる位置となっております。また、しつらえについては今後関係各課と協議を行います。</p> <p>(3) 過去実績の大規模物件から60戸(10%)~270戸(40%)世帯程度が入居されることを予想しております。本計画では約200㎡前後の認可保育施設を予定しており、保育需要の増加に対応した保育施設の整備に可能な限り努めます。</p>

項 目	助 言 又 は 指 導 の 内 容	助 言 又 は 指 導 に 対 す る 方 針
9 今後の手続等 について	<p>(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。</p> <p>(2) 深沢地域整備事業と関連があるため、「深沢地域の新しいまちづくり基本計画」(平成16年9月)に基づいて、担当課と十分な調整を図ること。</p>	<p>(1) 具体的な公共施設の整備に係る技術審査について市関係各課と十分協議を致します。</p> <p>(2) 「深沢地域の新しいまちづくり基本計画」に基づき、担当課と十分な調整を継続して行います。</p>

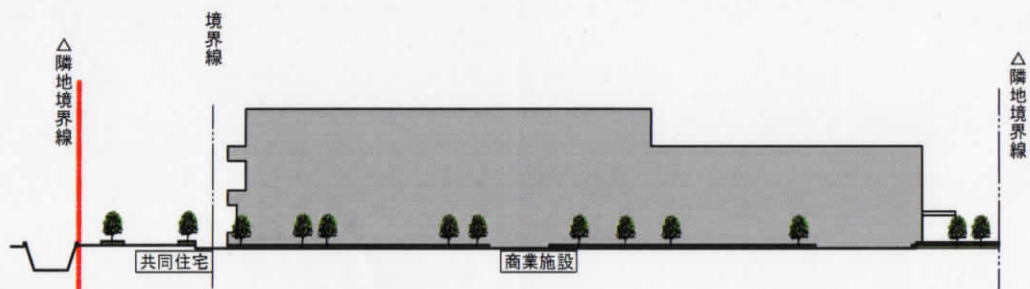
鎌倉市梶原計画 助言又は指導に対する方針書 (別添資料 1)



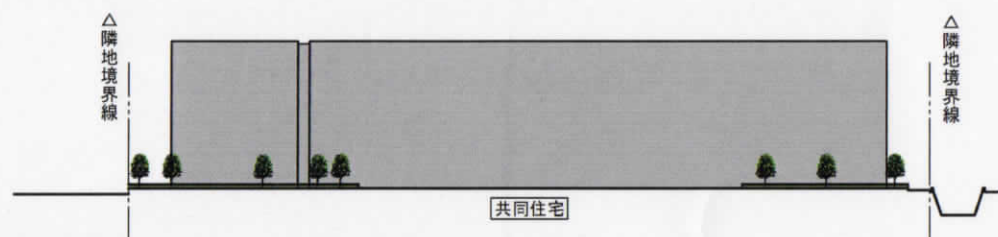
A 南面：横須賀市水道道路側イメージ S=1:1200



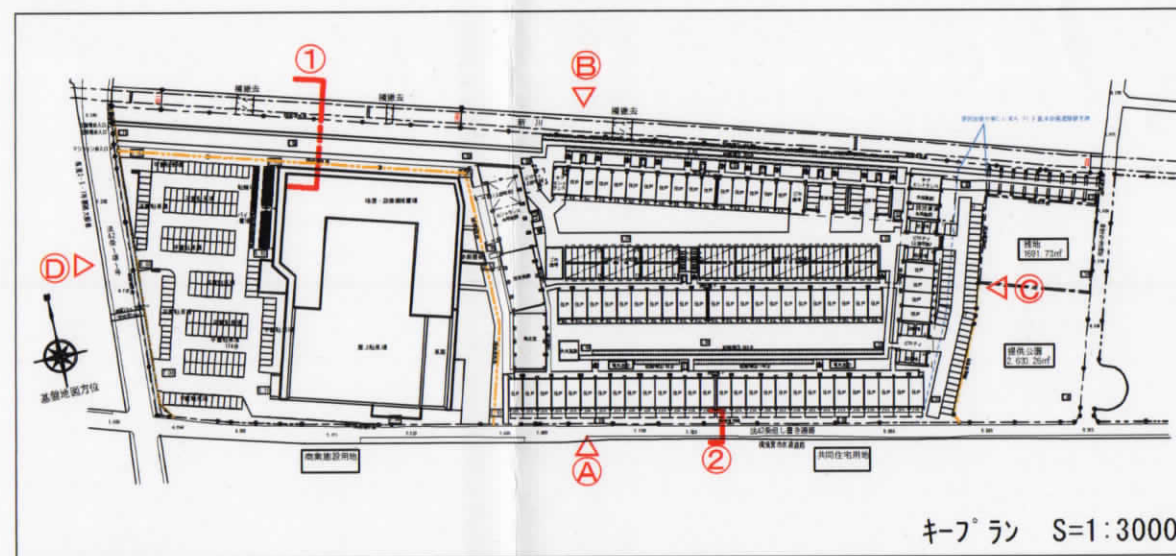
B 北面：新川側イメージ S=1:1200



C 西面：県道側イメージ S=1:1200

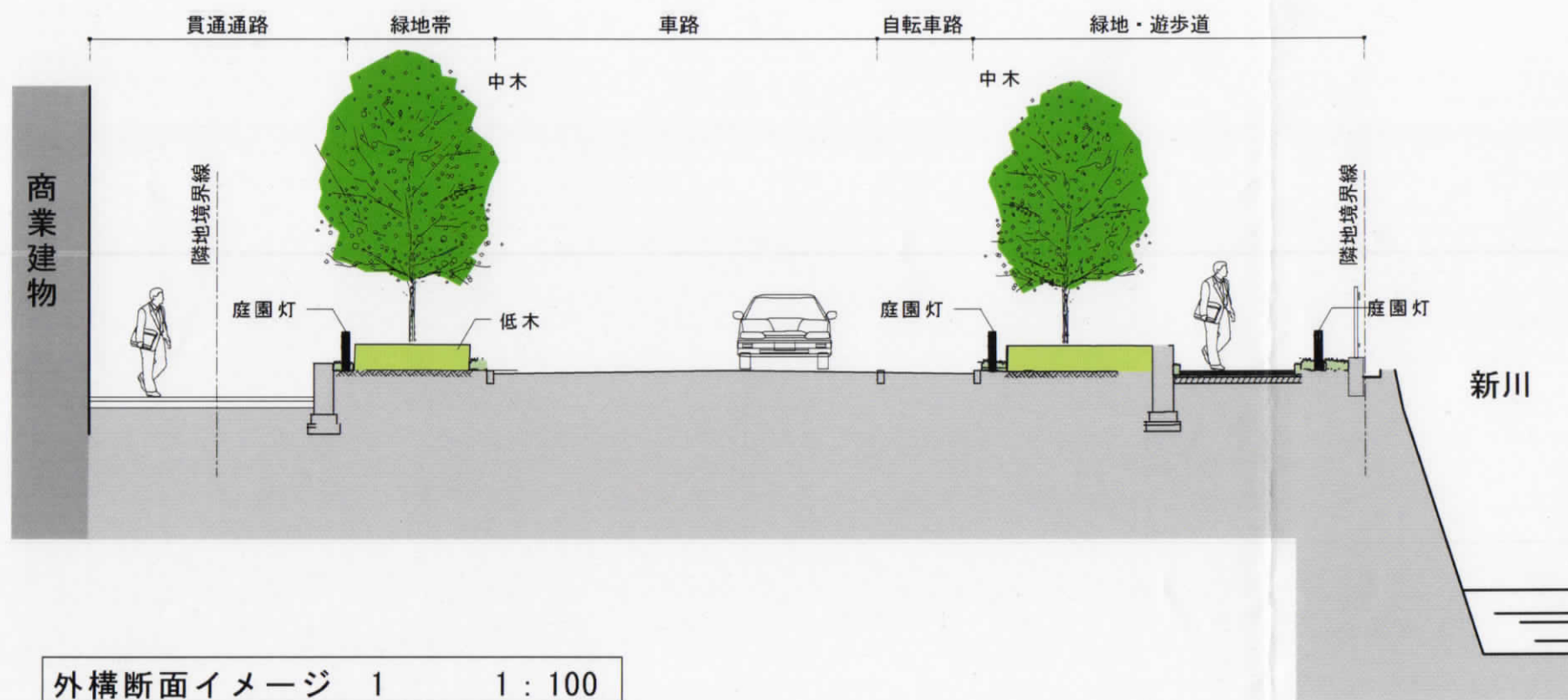


D 東面：整備道路側イメージ S=1:1200

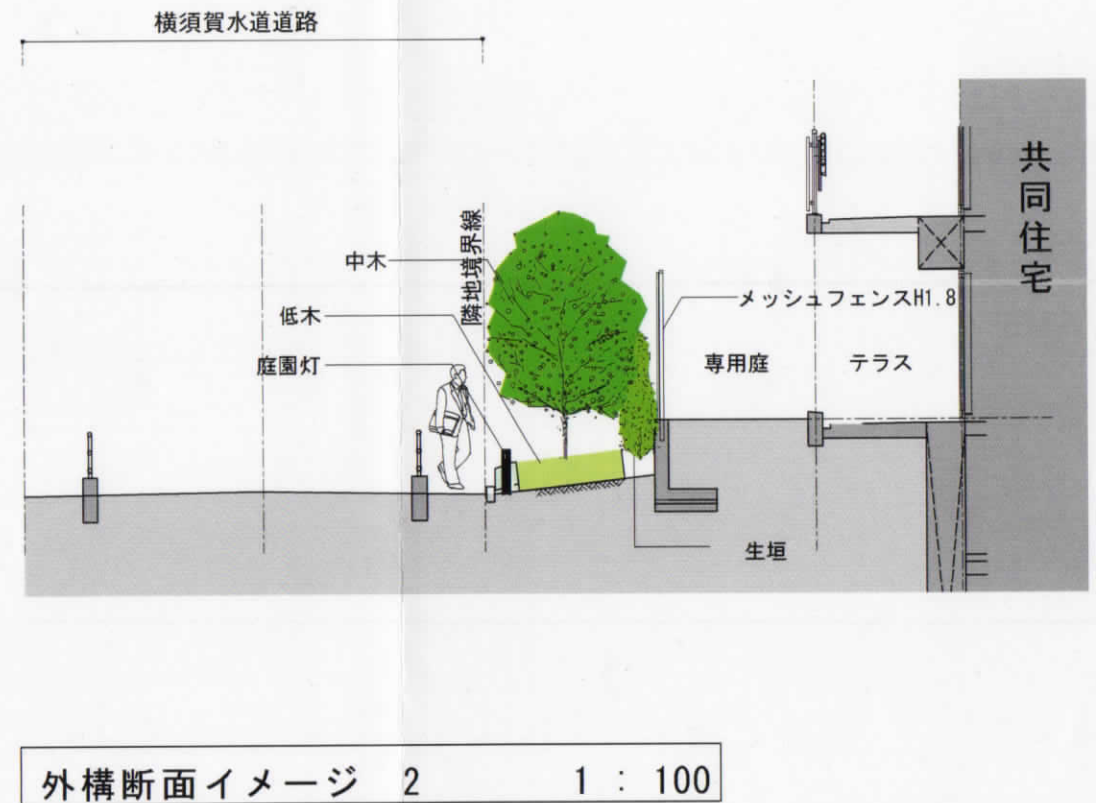


※本図面はイメージ図であり、今後変更の可能性があります。

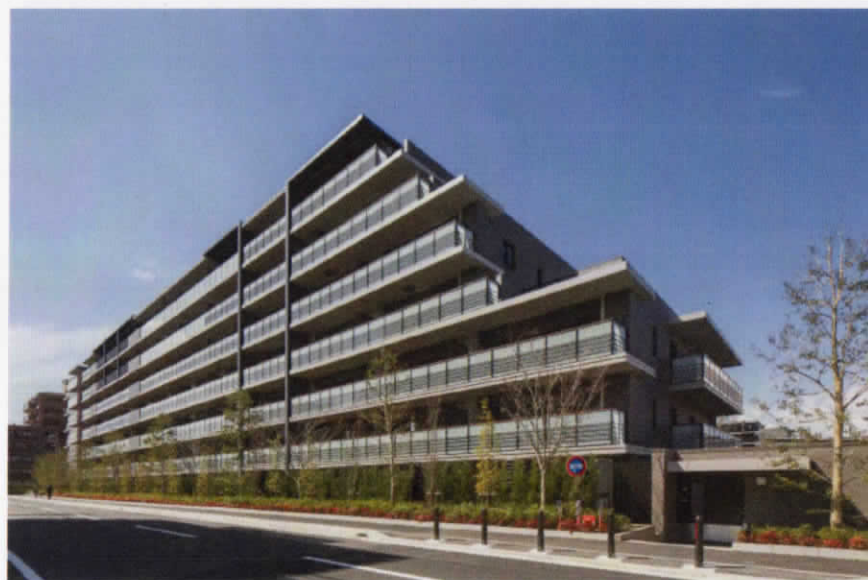
鎌倉市梶原計画 助言又は指導に対する方針書（別添資料 2）



外構断面イメージ 1 1 : 100



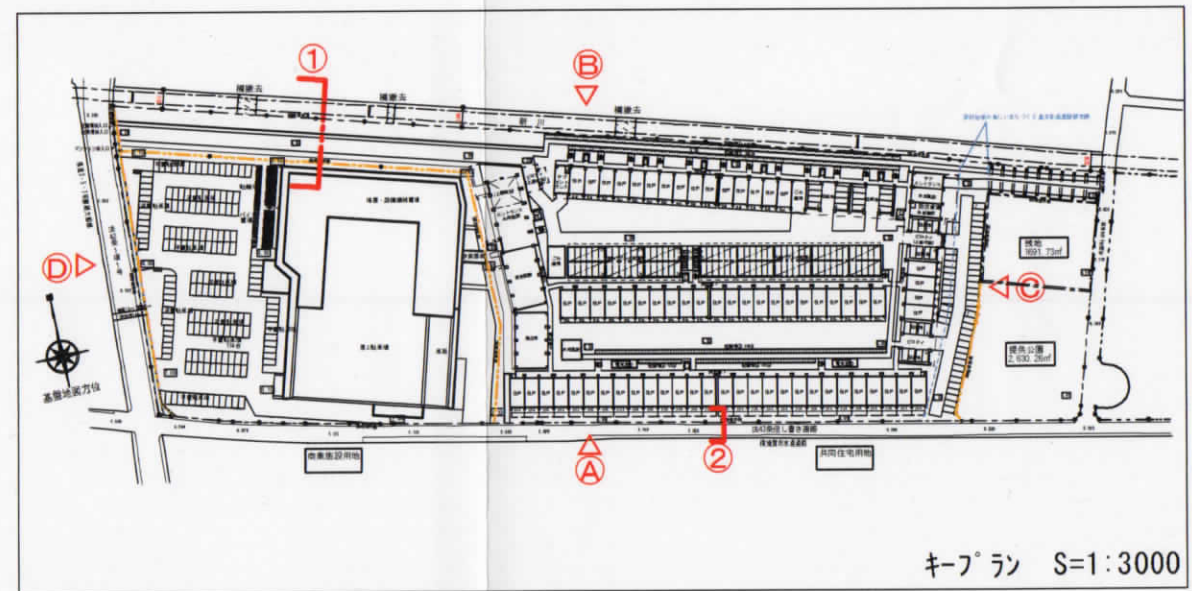
外構断面イメージ 2 1 : 100



外観施工事例イメージ



外観施工事例イメージ



※本図面はイメージ図であり、今後変更の可能性があります。