



鎌土地第 241 号 13  
令和 6 年(2024 年) 3 月 11 日

総合地所株式会社  
代表取締役 梅津 英司 様  
西日本鉄道株式会社  
代表取締役 林田 浩一 様  
JR 西日本プロパティーズ株式会社  
代表取締役 森 克明 様  
積水化学工業株式会社  
代表取締役社長 加藤 敬太 様  
神奈川中央交通株式会社  
代表取締役 今井 雅之 様  
三菱商事都市開発株式会社  
代表取締役社長 田村 将仁 様  
株式会社長谷工コーポレーション  
代表取締役社長 池上 一夫 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 5 年 7 月 20 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「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)」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。

助言及び指導の 1 については、深沢地域整備事業に関する都市計画決定を踏まえたうえで各号に掲げる事項について、2 については景観的な魅力向上の観点から各号に掲げる事項について、3 から 9 については、各号に掲げる事項について留意してください。

#### 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

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

整備事業の土地利用計画（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。

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。

- (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。

## 2 市街地の環境にあわせた良好な都市景観の創出について

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。

- (1) 周辺景観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・地被植物を適切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。
- (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・建物計画とし、地域環境の向上に努めること。
- (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ないように努めること。

## 3 環境への配慮について

- (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（区域施策編）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、電気自動車の充電用供給スタンドの設置に努めること。
- (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排出を実質ゼロにすること」のほかに、「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。

- (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。

- (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。
- (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。

#### 4 交通環境等への配慮について

- (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道路通行計画とすること。
- (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。
- (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 2 m 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、駐車場の満空状況が分かる様、標示看板等を設置すること。
- (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、発券しない方式等を導入すること。
- (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設置について検討し、県道腰越大船に渋滞が発生しない様工夫すること。
- (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。
- (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。
- (8) ウォークア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。
- (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、商業施設建物内の店舗面積を 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。

#### 5 ごみ収集作業について

- (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。
- (2) ごみ集積施設の管理上から施錠する場合は、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）。
- (3) 収集車のトラック（4 t）及びパッカー車（6 t）の接近通路となる敷地内通路の地耐力に考慮すること。

- (4) 収集車の車両高さが3 m弱であるため、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。

## 6 隣接地について

- (1) 新川との境界については土地境界確定図等の図面を事前に確認すること。
- (2) 事業区域南側に存在する横須賀水道路との事業区域等の確認については横須賀市と協議すること。

## 7 安全への配慮について

- (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進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。
- (2) 車両の敷地内への進入路が西側1個所のため、非常時における緊急車両の出入口を複数個所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、同様に複数個所確保するよう努めること。
- (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）を残存するか、開発区域内に移設することが可能か検討すること。
- (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。
- (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。

## 8 子育て環境等への配慮について

- (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。
- (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。
- (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。

## 9 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、「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。

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

1. 關於「...」的說明...

2. 關於「...」的說明...

3. 關於「...」的說明...

4. 關於「...」的說明...

5. 關於「...」的說明...

6. 關於「...」的說明...

7. 關於「...」的說明...

8. 關於「...」的說明...

9. 關於「...」的說明...

10. 關於「...」的說明...

11. 關於「...」的說明...

