

大規模・中規模開発事業見解書

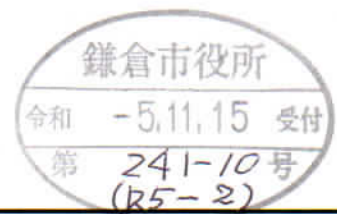
令和 5 年 11 月 15 日

(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 総合地所株式会社 代表取締役 梅津 英司 電話 03-6632-2900	事業者	住所 福岡市博多区博多駅前三丁目 5 番 7 号 氏名 西日本鉄道株式会社 代表取締役 林田 浩一 電話 0570-00-1010
事業者	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式会社 代表取締役 森 克明 電話 03-6686-9380	事業者	住所 東京都港区虎ノ門二丁目 10 番 4 号 氏名 積水化学工業株式会社 代表取締役社長 加藤 敬太 電話 03-6748-6460
事業者	住所 平塚市八重咲町 6 番 18 号 氏名 神奈川中央交通株式会社 代表取締役 今井 雅之 電話 0463-22-8800	事業者	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式会社 代表取締役社長 田村 将仁 電話 03-3500-5510
事業者	住所 東京都港区芝二丁目 32 番 1 号 氏名 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 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 株式会社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

次のとおり提出します。

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 2 筆及び梶原字外耕地 115 番 3 の一部
	面積	43,784.87 m ²
意見書番号	意見の内容	意見に対する見解
R5-2-1 ~R5-2-2	別紙の通り	別紙の通り



意見書 番号	意見の内容	意見に対する見解
R5-2-1	<p>○計画地に多数の建築物がある。建屋、杭等の撤去計画について説明会の実施を希望する。</p> <p>① 建屋、杭等の撤去計画 — 説明① 残土搬出、コンクリート等の搬出計画も合わせて</p> <p>② 梶原計画（店舗、マンション） — 説明② 2023. 8. 29 実施済</p> <p>近隣住人にとっての感じは、①が先で②が後</p> <p>○雨水対策について 店舗側、マンション側の雨水対策 マンション側の敷地が現行レベルより高く（盛土）敷地からあふれた雨水は、あなたまかせではないはず。 具体的な計画を示してほしい。</p> <p>ジョナサン前の雨水桝は、手広周辺で最も低い。 降雨に対し、時間当りの処理がおいつかない。 過去に横須賀水道路があふれ通行出来ないことがあった。</p> <p>○緑化計画について 土地利用方針図には、グリーン（駐車部分を含め）塗られた部分が目立つ。一見緑化計画されていると錯覚する。 店舗部、マンション部、各々の緑化計画を示してほしい。</p> <p>・維持管理が各々異なると考えられることから要望として、横須賀水道路添には、現在高木が植樹されている。 本計画後も中木程度の植栽を計画してほしい。 横・水側の住人にとっては、緑がほしい。 マンション住人からは、人の目線を切る点からも必要と考えるが。</p> <p>○その他 現行敷地内に非常警報（防災無線設備）がある工事中の車の出入又はマンション駐車等の出入部の障害にならないか。 移転先を含め、早急に検討を希望する。</p>	<p>○既存の建屋、杭等の撤去計画（以下、解体工事という。）につきましては、説明会を実施することをお約束させていただきます。 解体工事の時期については現状未定となっておりますので、施工時期や施工方法が決まり次第、説明会のご案内と共に資料を配布する形のご案内を申し上げますので、何卒よろしくお願い申し上げます。</p> <p>○雨水対策について 店舗側及びマンション側の雨水対策といたしましては、鎌倉市基準(800 m³/ha)の雨水抑制を行う計画です。詳細については本条例手続き(鎌倉市まちづくり条例)終了後、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各課協議にて鎌倉市と協議を行い決定して参ります。 過去事例につき、貴重なご意見を頂き誠にありがとうございます。</p> <p>○緑化計画について 土地利用方針図の店舗部にある駐車場のグリーンに塗られた部分につきましても、地被等にて緑化を行う予定をしております。 店舗部、マンション部の緑化計画は本条例手続き(鎌倉市まちづくり条例)終了後、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各課協議にて鎌倉市と協議を行い決定して参ります。</p> <p>・ご指摘の通り店舗部、マンション部の維持管理者が異なるものの、「人の目線を切る」、「中木程度の植栽」というご意見も踏まえ、早い段階より詳細計画を含めて事業者間での摺り合わせを行います。</p> <p>○その他 ご指摘頂きました通り、現在、計画敷地内の北西部分でございます。防災無線設備につきましては、移設する必要があるのか検討を行うと共に、またその可否につき、鎌倉市と協議を行う予定となっております。</p>
R5-2-2	<p>1 既存建物の解体工事では、防振、防音、防塵対策を重分考慮する事。</p>	<p>1 解体工事につき、ご心配をお掛けしております。周辺にお住まいの皆様へのご迷惑の低減に努めるとともに、安全第一にて作業が実施出来るよう、施工方法を検討して参ります。施工時期や施工方法が決まり次第、説明会のご案内と共に資料を</p>

	<p>2 同地域北側の高砂香料の工事と同時進行となり、工事期間が重なり、工事車輛の出入多数となる事が、予想されますが、総ての車輛を左折、出、入、のみに規制する事。</p> <p>3 商業施設完成後は、左折進出入に規制し、マンション地域へは、東側の市の計画道路からの出入口を設け、県道藤沢鎌倉線から直接出入として、大船腰越線の負荷を減らす事。</p> <p>4 新川沿いの緑地は親水公園とし、流れのよどみを防ぐ様、柏尾川合流部を切り下げる事は出来ないでしょうか。(開発地域の新川は勾配が小さく流れが弱い)</p> <p>5 マンションの駐車場は全戸数分 及 来訪者分を設ける事。</p>	<p>配布する形でご案内申し上げますので、何卒よろしくお願い申し上げます。</p> <p>2 周辺工事期間と重なることについては、関係者にて出来る限り情報を共有の上、施工を進めて参ります。既存建物の解体工事並びに新築工事につきましては施工方法について検討中となっており、明確なご回答は致しかねますが、「総ての車輛を左折、出、入、のみに規制する」というご意見を踏まえ、検討して参ります。</p> <p>3 商業施設については左折イン左折アウトの計画となっております。ご意見を頂いております、マンション地域の東側の「深沢地域の新しいまちづくり基本計画道路想定線」に車両出入口を設けることは、現状想定しておりませんが、鎌倉市と引き続き詳細協議を行って参ります。</p> <p>4 当計画にて、新川沿いを親水公園として整備する計画はございません。尚、ご指摘の土地管理者は鎌倉市である為、民間事業者として回答は致しかねます。</p> <p>5 マンションの駐車場としては、全戸数分の確保を行う予定です。現計画では昨今の自家用車保有率等も鑑み、事業者としてマンション敷地内で454台の設置を予定しており、戸数665戸に対し、約68%の設置率となります。残り211台については、敷地外にて確保を行う予定をしております。来客用駐車場及び、上記駐車場の設置台数につきましては、頂戴したご意見を踏まえ検討して参ります。</p>
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------