

鎌倉市都市計画審議会
資料集

令和7年度第1回

資 料

- 会議次第
- 委員名簿
- 事務局名簿
- 1 諮問第1号
鎌倉都市計画高度地区制限の適用除外に関する認定申請について

令和7年度第1回鎌倉市都市計画審議会〔会議次第〕

令和7年（2025年）5月12日（月）午後3時から
鎌倉市役所本庁舎2階全員協議会室

1 開 会

2 諮 問

（1）諮問第1号

鎌倉都市計画高度地区制限の適用除外に関する認定申請について

3 その他

4 閉 会

鎌倉市都市計画審議会委員名簿

任期：令和6年（2024年）6月1日～令和8年（2026年）5月31日

市民

役職	氏名	推薦母体
1	イチカワ サチコ 市川 幸子	鎌倉市農業委員会
2	オオモリ ミチヒロ 大森 道明	鎌倉市観光協会
3	クボタ ハルヒコ 久保田 陽彦	鎌倉商工会議所

市議会議員

役職	氏名	会派
4	オオイシ カズヒサ 大石 和久	公明党鎌倉市議会議員団
5	ゴトウゴロウ 後藤 吾郎	自民党・無所属の会
6	マエカワ アヤコ 前川 綾子	夢みらい鎌倉

学識経験のある者

役職	氏名	所属（専門）
7	クスメギ エミコ 久寿米木 恵美子	建築士（建築）
8	タニグチ アヤコ 谷口 綾子	筑波大学教授（社会工学）
9	ナガノ エキオ 永野 征男	日本大学名誉教授（都市地理学）
10	マチダ レイコ 町田 怜子	東京農業大学教授（造園学）
11	ムラセ アツコ 村瀬 敦子	弁護士（法律）
12	ムラヤマ アキト 村山 顕人	東京大学大学院工学系研究科教授（都市工学）

関係行政機関の職員

役職	氏名	所属
13	ウエダ ケイチ 植田 圭一	神奈川県鎌倉警察署長
14	ホシナ タカシ 星名 隆	神奈川県藤沢土木事務所長

※氏名は五十音順

※役職は会長◎副会長○

事務局名簿

事務局

まちづくり計画部長	服部 基己
まちづくり計画部次長 兼都市計画課担当課長 兼土地利用政策課担当課長	井上 透
土地利用政策課担当課長 兼都市計画課担当課長	村上 慎也
都市計画課担当係長	藤原 一成
都市計画課担当係長	内田 拓海
都市計画課都市計画担当	齋藤 憂希
都市計画課都市計画担当	水谷 司

諮問第 1 号

鎌倉都市計画高度地区制限の適用除外
に関する認定申請について

目 次

スライド資料	資料 1
鎌倉都市計画高度地区の変更	資料 2-1
鎌倉市都市計画審議会諮問等基準	資料 2-2
鎌倉都市計画高度地区の運用基準	資料 2-3
助言・指導書	資料 3
方針書	資料 4

諮問第1号 鎌倉都市計画高度地区制限の適用 除外に関する認定申請について

令和7年5月12日
鎌倉市まちづくり計画部都市計画課

1 趣旨

本件は、鎌倉市上町屋の工業専用地域、**第4種高度地区（高さ制限31メートル）**において、事業者から31メートルを超える建築物の増築計画に関する**高度地区の適用除外申請**がなされたことから、鎌倉市都市計画審議会諮問等基準に基づき、本審議会に諮問するものです。

2 高度地区について

(1) 鎌倉都市計画高度地区の変更(令和2年3月30日)(抜粋)

種類	建築物の高さの最高限度又は最低限度
第4種高度地区	建築物の高さの最高限度は、31メートルとする

2. 適用除外

次のいずれかに該当する場合は、建築物の高さの基本最高限度を適用しない。

- (3) 建築物の高さの基本最高限度を超える必要性があり、かつ、当該地域の居住環境及び景観を阻害しないものとして市長があらかじめ都市計画審議会の意見を聴いた上で認めたもの

(2) 鎌倉市都市計画審議会諮問等基準(令和2年3月30日)(抜粋)

鎌倉市都市計画審議会に諮問する案件は、次のとおりとする。

3 次の各号のいずれかに該当する建築行為。

(1)「鎌倉都市計画高度地区の変更」の内容の2. 適用除外(3)に関する認定を受けようとするもの。

(3) 鎌倉都市計画 高度地区の運用基準(令和2年6月1日)(抜粋)

3 適用除外に関する事項

(1)「鎌倉都市計画高度地区の変更」の内容の2. 適用除外(3)において「建築物の高さの基本最高限度を超える**必要性があるもの**」とは次のようなものをいう。

ア 準工業地域、工業地域及び**工業専用地域内の工業系建築物における研究開発機能や業務機能を有する建築物の建築**

1 用語の定義

(1)「**工業系建築物**」とは、**工場、事務所、倉庫等の用途に供する建築物**で、かつ、それぞれの用途地域において建築可能なものとする。

3 経過

- ・鎌倉市まちづくり条例

令和6年11月22日 「大規模開発事業基本事項届出書」の受理

令和6年12月13日 説明会開催

令和7年 3月21日 まちづくり審議会

令和7年 4月10日 助言・指導書の公告

令和7年 4月11日 方針書の公告

令和7年 4月25日 大規模開発事業の手続終了

- ・都市計画法に関する手続

令和7年 4月15日 鎌倉都市計画高度地区の適用除外に関する
認定申請

令和7年 5月12日 都市計画審議会 ➡ 本日も審議

- ・鎌倉市開発事業における手続及び基準等に関する条例
適用除外

本日は次の点についてご審議いただきたい

- 建築物の高さ制限31mを超える適用除外を認めてよいかについて
(判断材料)
 - 高さの基本最高限度を超える必要性
 - 周辺住宅への日照の影響
 - 周辺からの景観

(ご参考)三菱電機 鎌倉製作所は大船駅から約1.6kmの位置に立地している

案内図

■事業者

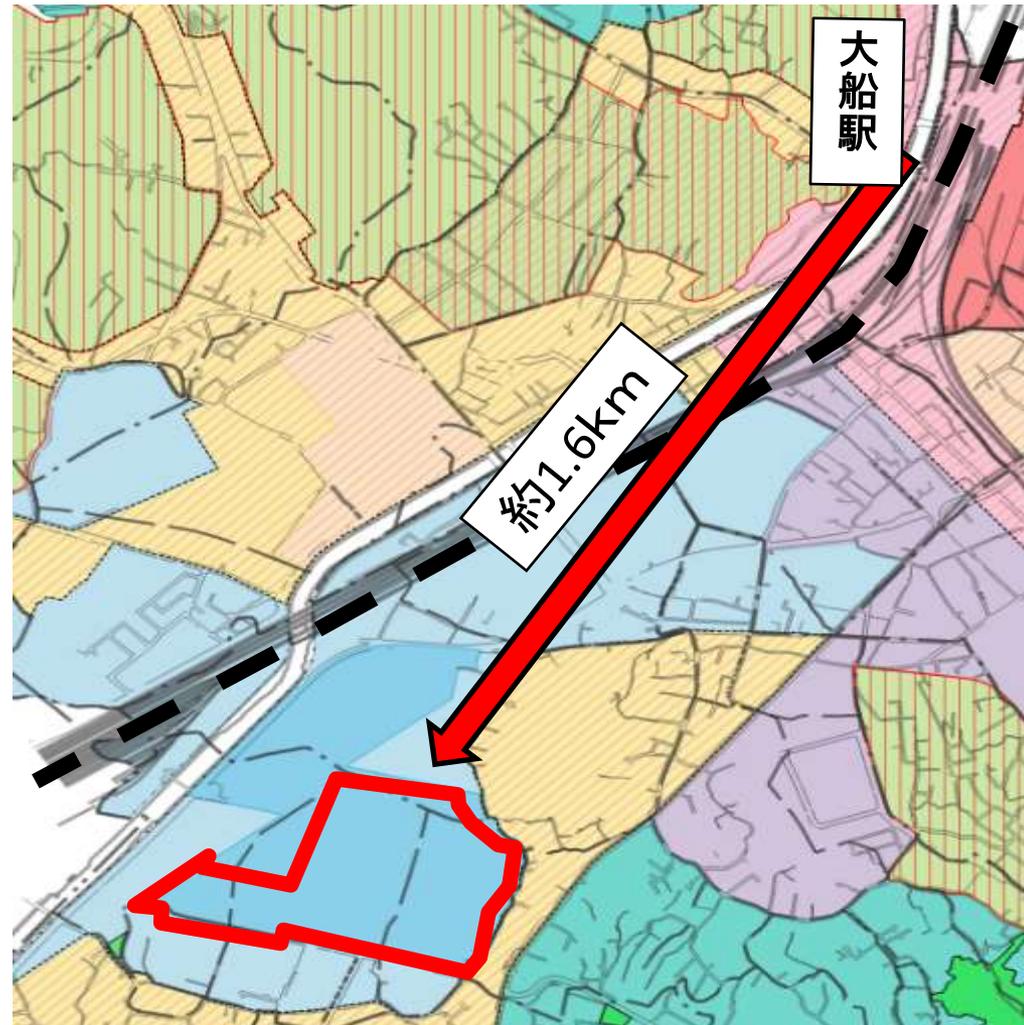
三菱電機株式会社
鎌倉製作所

■計画地

上町屋字池ノ下3番2 外24筆
/上町屋字吉目129番1 外6筆

■用途地域等

工業専用地域
建蔽率:60%/容積率:200%
第4種高度地区



今回、4棟の増築が計画されているが、31mを超える建築物(ご審議対象)は製造棟と工作棟の2棟

土地利用計画図

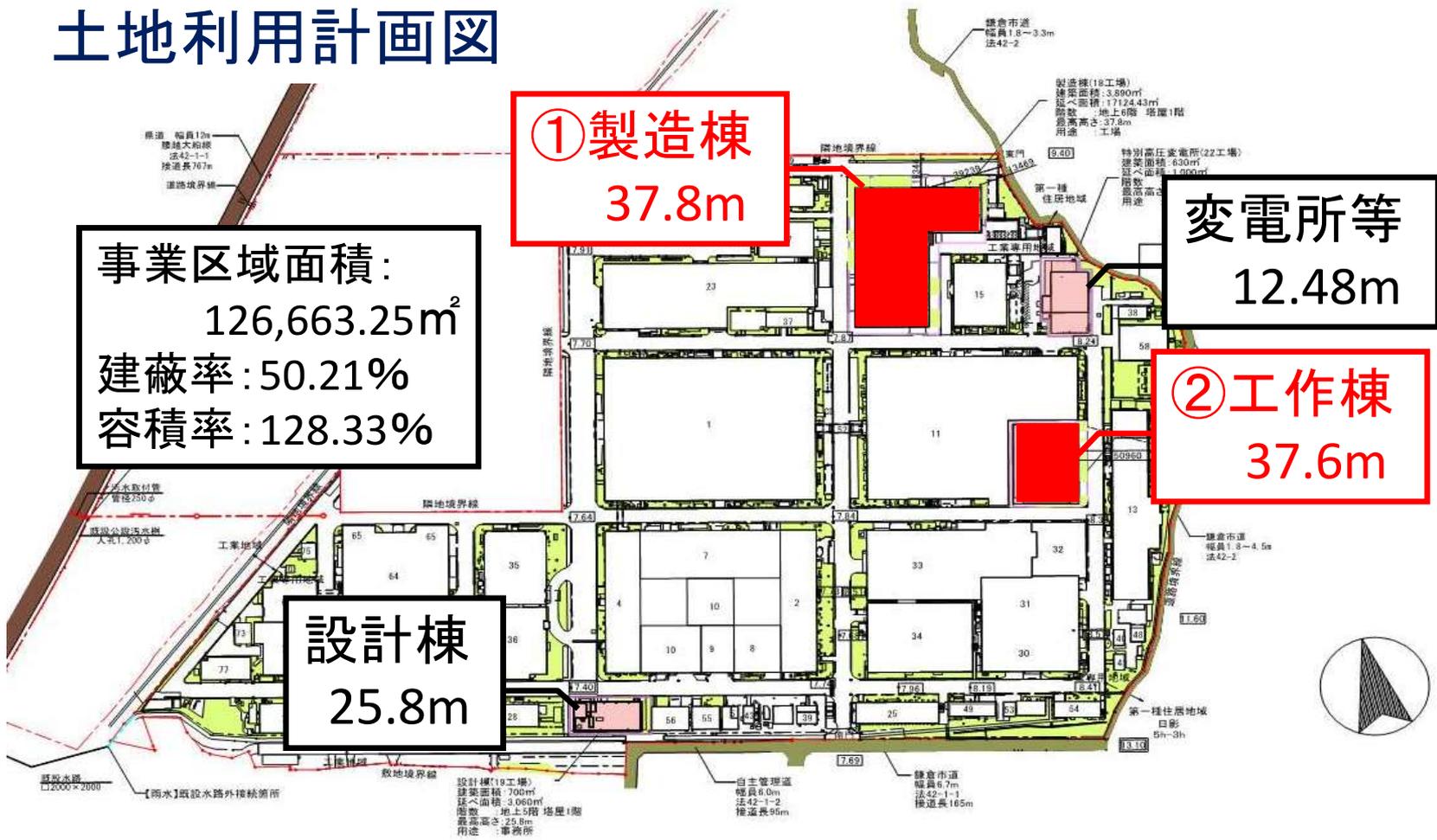
①製造棟
37.8m

変電所等
12.48m

②工作棟
37.6m

事業区域面積:
126,663.25㎡
建蔽率:50.21%
容積率:128.33%

設計棟
25.8m



製造棟は地盤面から塔屋（階段・EV室）までで高さが37.8mとなっている

①製造棟（完成予想図）



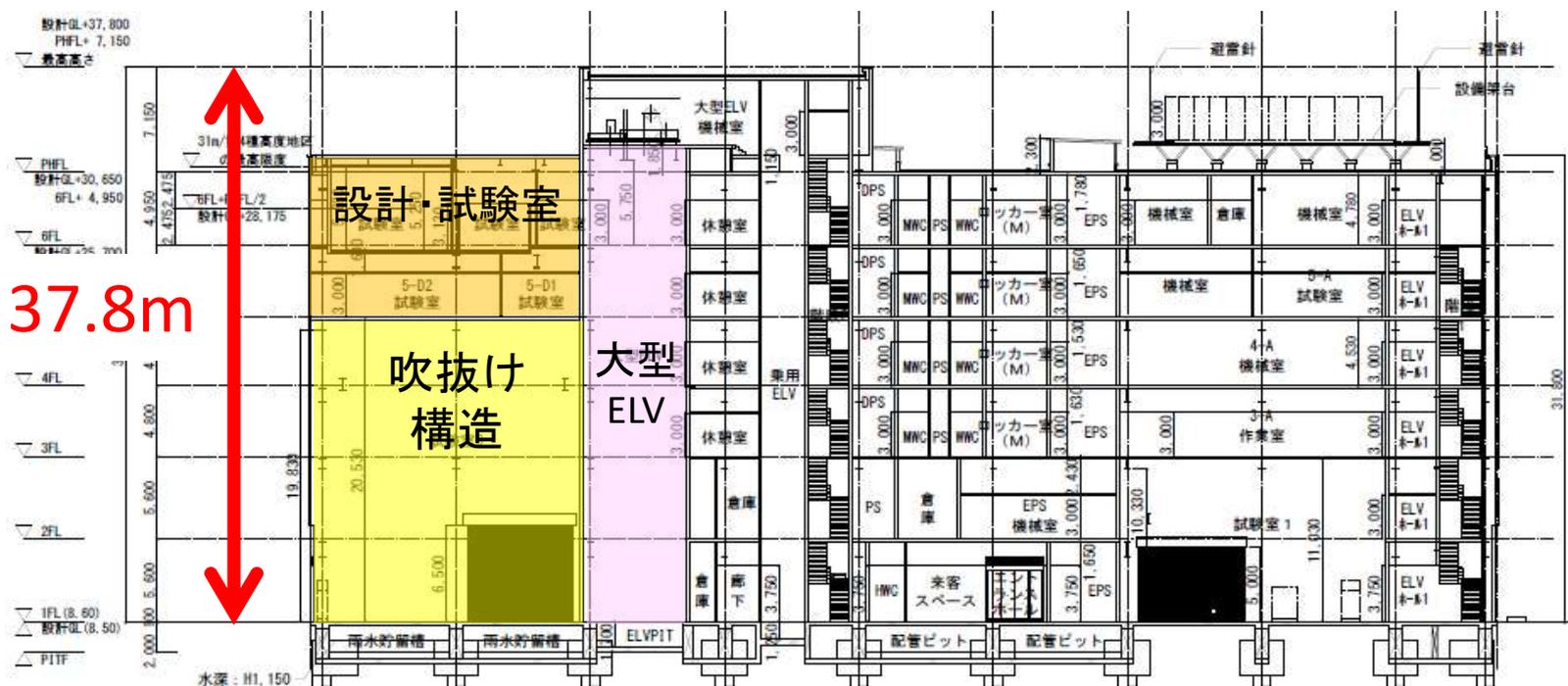
工作棟は地盤面から塔屋（階段・EV室）までで高さが37.6mとなっている

②工作棟（完成予想図）



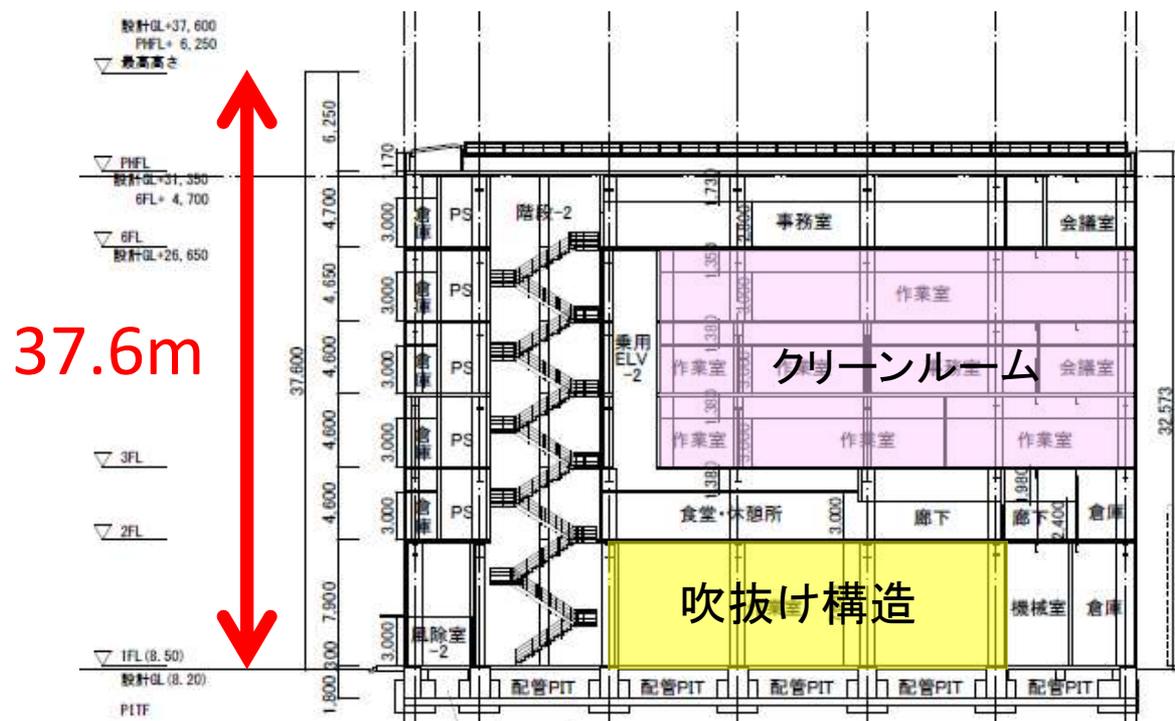
①大型製品の試験のため、約20mの吹抜け構造が必要であり、②機密性を確保し、設計～組立～試験をひとつの建物内で完結させるには、上層階に設計室等の配置が必要であるため、31mを超える高さとなる必要がある

断面図



①機械加工設備の作業のため、約8mの吹抜け構造が必要であり、②精密機器をひとつの建物内で完結して製造するには、上層階に3層分クリーンルームの配置が必要であるため、31mを超える高さとなる必要がある

断面図



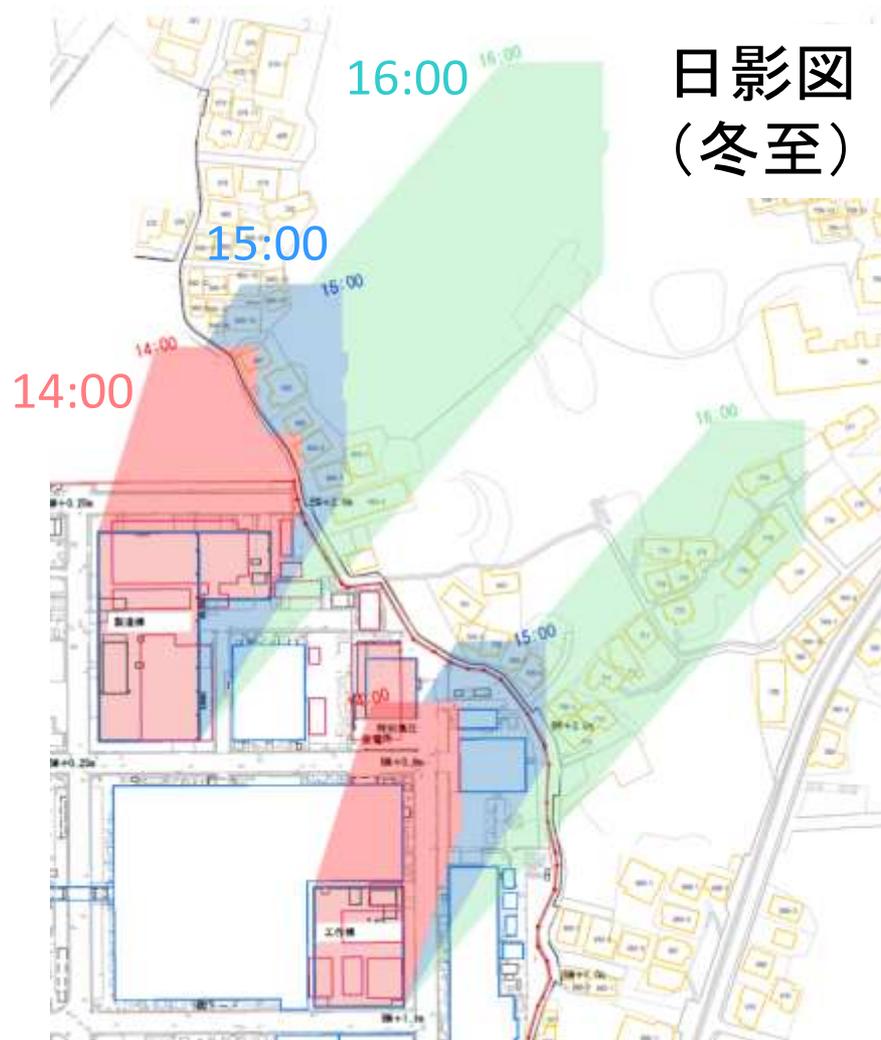
市の「助言・指導」の内容は以下のとおり

項目	内容(抜粋)
(1)大規模工場における景観について(景観配慮協議済み)	⇒ 周辺市街地のスカイライン、配置、規模、色彩等と協調すること
(2)緑化重点地区における緑化について	⇒ 眺望点(山崎跨線橋)からの見え方に配慮したボリューム、配置、色彩等とすること
(3)交通への影響について	
(4)環境への配慮について	
(5)市民への配慮及び貢献について	⇒ 交通渋滞、景観、周辺への日照等について、引き続き、近隣住民の懸念に対応するよう努めること
(6)深沢地域の将来交通への貢献について	
(7)覚書及び確認書について	
(8)行政手続について	



(5)、(1)について、事業者の対応を説明します

住民説明会を条例の規定に加えて2回追加で開催し、周辺への日照の影響範囲を伝える等、住民への説明を実施

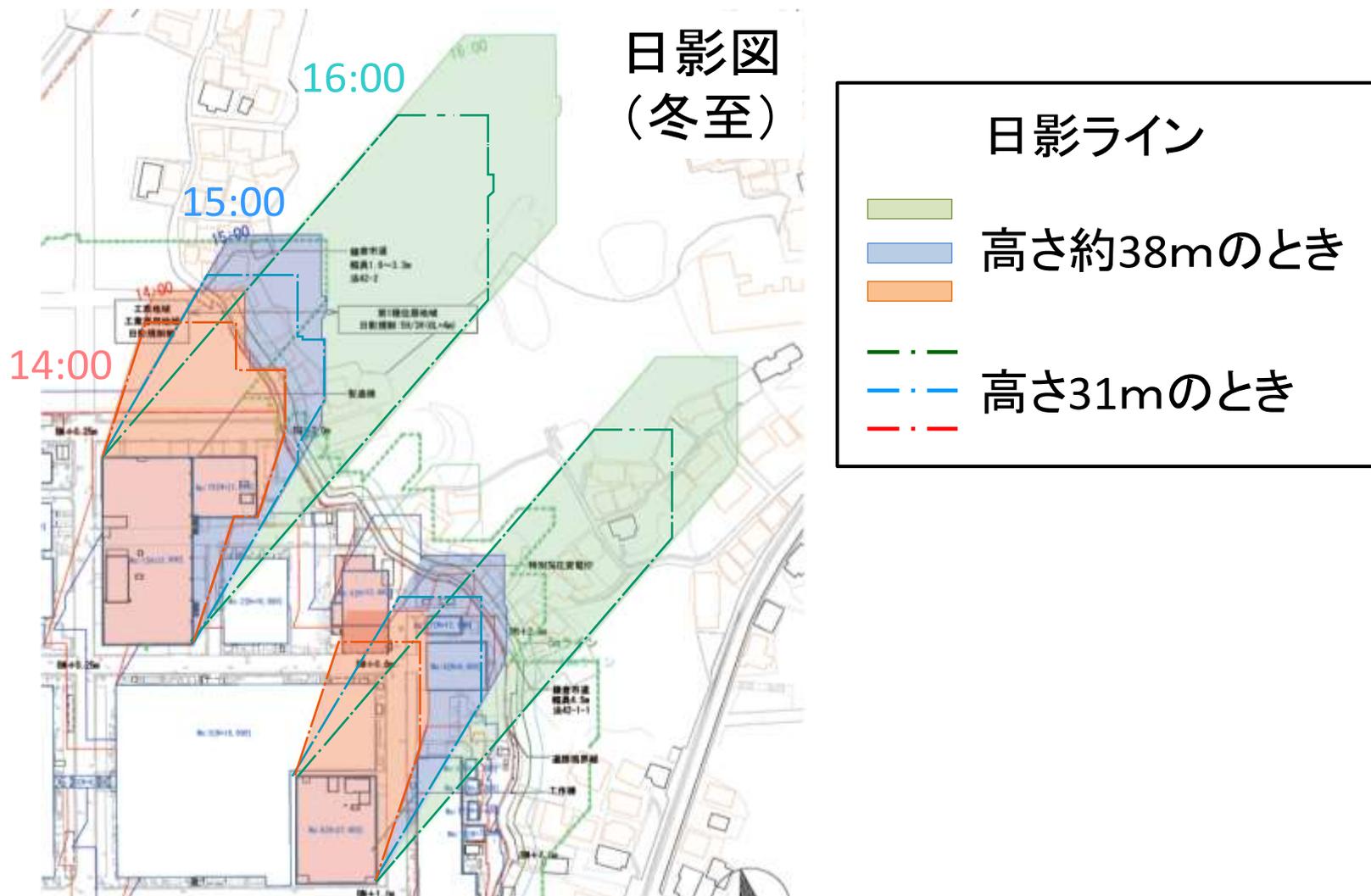


住民説明会の開催日

第1回	令和6年12月13日
第2回(任意)	令和7年2月28日
第3回(任意)	令和7年3月26日

まちづくり条例に基づく説明会(第1回)での住民からの要望を踏まえ、日照の影響がある住宅を中心に追加で実施

(ご参考) 現行規制で審議の必要のない高さ31mと比較し、日照の影響は比較的軽微と想定される



周辺住民からの要望を踏まえ、街灯(2か所)を事業者負担で設置予定



街灯(イメージ)

周辺住民からの要望を踏まえ、フェンス沿いの樹木の剪定・伐採を行い、道路が明るくなるよう配慮している

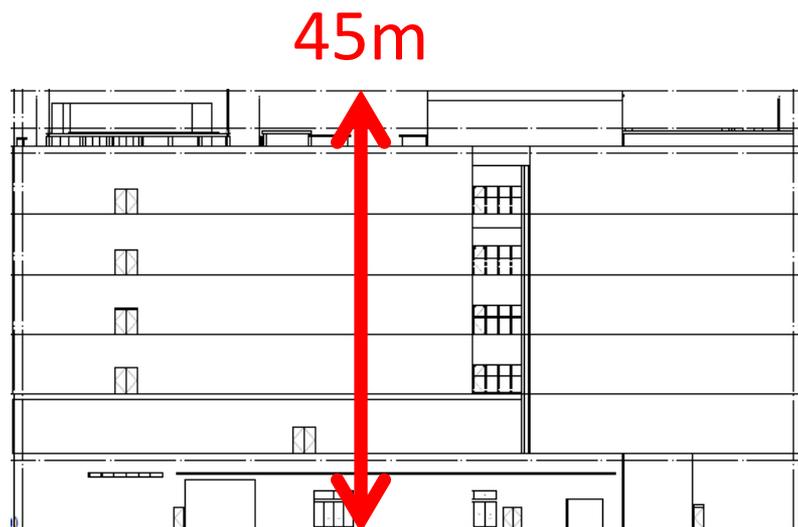
道路が暗いので
剪定して明るく
してほしい・・・



景観や周辺への日照へ配慮すべく、建物高さの見直しを行い、45mから約38mまで高さを引下げ

当初計画

(まちづくり条例に基づく
大規模開発事業届出時)



計画見直し後

(高度地区の適用除外申請時)



(ご参考)各方向からの景観は、東側(道路面)以外からはあまり見えないため、影響は限定的との見解

製造棟(西側から)



製造棟(南側から)



製造棟(東側から)



工作棟(東側から)



(ご参考) 現行規制で審議の必要のない高さ31mと比較しても、見え方に大きな差はないと言える

製造棟(西側から)



製造棟(南側から)



— 31mの高さ

製造棟(東側から)



工作棟(東側から)



(ご参考)既存施設と統一感のある形態意匠・色彩の採用や、周辺からの見え方への配慮など、周辺環境との調和を図っている

鎌倉市景観計画における
眺望点(山崎跨線橋上)
からの見え方



(再掲) 本日は次の点についてご審議いただきたい

- 建築物の高さ制限31mを超える適用除外を認めてよいかについて
(判断材料)
 - 高さの基本最高限度を超える必要性
 - 周辺住宅への日照の影響
 - 周辺からの景観

鎌倉都市計画高度地区の変更

鎌倉都市計画高度地区を次のように変更する。

種 類	面積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備考
第 1 種高度地区	約 3 4 4 ha	建築物の高さの最高限度は、1 5 メートルとする	
第 2 種高度地区	約 3 0 9 ha	建築物の高さの最高限度は、2 0 メートルとする	
第 3 種高度地区	約 1 8 1 ha	建築物の高さの最高限度は、3 1 メートルとする ただし、工業系建築物以外の建築物は、2 0 メートルとする。	
第 4 種高度地区	約 7 1 ha	建築物の高さの最高限度は、3 1 メートルとする	

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

1. 制限の緩和

- (1) 建築基準法（昭和25年法律第201号）第59条の2第1項、第86条第3項若しくは第4項又は第86条の2第2項若しくは第3項（同条第3項の許可にあっては容積率の限度を超えるものとする事ができるものに限る。）の許可を受けた建築物については、上記表に掲げる建築物の高さの最高限度（以下「基本最高限度」という。）に対し第1種高度地区においては5m、第2種高度地区又は第3種高度地区で基本最高限度が20mの場合においては11m、第3種高度地区で基本最高限度が31mの場合又は第4種高度地区においては14mを加えた数値まで緩和することができる。
- (2) 既存不適格建築物（この都市計画変更の告示の日に現に存する建築物又は現に建築、大規模の修繕若しくは大規模の模様替の工事中の建築物で、その高さが基本最高限度を超えるものをいう。以下同じ。）の建替えて、周辺の市街地環境の維持に支障ないものとして市長があらかじめ建築審査会の意見を聴いた上で認めたものについては、基本最高限度を当該建築物の高さの範囲内で緩和することができる。

2. 適用除外

次のいずれかに該当する場合は、建築物の高さの基本最高限度を適用しない。

- (1) 都市計画法（昭和43年法律第100号）第12条の4に規定する地区計画等で建築物の高さの最高限度が定められている区域内において、建築、大規模の修繕、大規模の模様替又は用途変更を行う場合
- (2) 既存不適格建築物について、大規模の修繕、大規模の模様替若しくは用途変更を行う場合又は基本最高限度の範囲内における増築を行う場合
- (3) 建築物の高さの基本最高限度を超える必要性があり、かつ、当該地域の居住環境及び景観を阻害しないものとして市長があらかじめ都市計画審議会の意見を聴いた上で認めたもの
- (4) 高度利用地区内における建築物の建築、大規模の修繕、大規模の模様替又は用途変更を行う場合

○鎌倉市都市計画審議会諮問等基準

鎌倉市都市計画審議会に諮問する案件は、次のとおりとする。

- 1 本市の都市計画決定（本市都市計画審議会の議を経て決定する都市計画を除く。）等に関する事項。
- 2 前項に定めるもののほか、市長が都市計画上必要と認めるもの。
- 3 次の各号のいずれかに該当する建築行為。

- (1) 「鎌倉都市計画高度地区の変更」の内容の2. 適用除外（3）に関する認定を受けようとするもの。
- (2) 当該建築行為に係る敷地の状況により、当該建築行為が周辺に著しい影響を与えると市長が認めるもの。
- (3) 前2号のいずれかに該当することにより諮問した建築行為を変更するもの（軽微な変更の場合を除く）。

鎌倉市都市計画審議会に報告する案件は、次のとおりとする。

- 1 原則として30,000平方メートル以上の開発行為又は当該開発行為地の状況により当該行為が周辺に著しい影響を与えると市長が認める行為。
- 2 前項に定めるもののほか、都市計画に関する事項で報告することが適当と市長が認めるもの。

付 則（鎌都計第66号により平成20年4月30日施行）

この基準は、決裁の日から施行する。

付 則（鎌都計第793号により令和2年3月30日施行）

この基準は、決裁の日から施行する。

○鎌倉都市計画 高度地区の運用基準

この運用基準は、鎌倉都市計画高度地区（令和2年3月30日変更 鎌倉市告示第345号。）、その運用方法及び用語の定義に関し、必要な事項を定めるものとする。

また、この運用基準は、高度地区における建築物の高さの最高限度の遵守を原則とし、市街地の整備改善に資すると認められる建築物の場合で、高さの最高限度をやむを得ず超える場合の運用基準とする。

1 用語の定義

(1) 第3種高度地区における「工業系建築物」とは、工場、事務所、倉庫等の用途に供する建築物で、かつ、それぞれの用途地域において建築可能なものとする。

(2) 「鎌倉都市計画高度地区の変更」の内容の1. 制限の緩和(2)において「建替え」とは、従前の建築物の全部又は一部を除却し、現在の利用を継続することを目的として建て直すことをいう。

2 制限の緩和に関する事項

(1) 「鎌倉都市計画高度地区の変更」の内容の1. 制限の緩和(2)において「周辺の市街地環境の維持に支障ないもの」とは、次に掲げる基準に該当する建築物及びその建築敷地とする。

ア 敷地等

既存不適格建築物の建築時における建築敷地の面積の減少がないと認められる建築物の敷地であること。

イ 空地等

(ア) 建築敷地には、道路と接する部分について幅員1m以上の歩道状の空地を確保し、かつ、歩道との段差及び柵等を設けないものとし、駐車場等の出入口を除く部分について幅2m以上の緑化をすること。

(イ) 建築物の壁面後退距離は、建築物の外壁から道路の境界線までの部分を3m以上、その他の部分を2m以上とすること。

(ウ) 緑化面積は、建築敷地の面積の20%以上とすること。

ウ 建築物等

(ア) 不適格部分の見付面積（搭屋等を除く外壁面の展開面積）が、鎌倉都市計画高度地区の変更告示日における当該建築物の見付面積以下であること。

(イ) 建築物の意匠形態については、周辺環境と調和するよう努めること。

3 適用除外に関する事項

(1) 「鎌倉都市計画高度地区の変更」の内容の2. 適用除外(3)において「建築物の高さの基本最高限度を超える必要があるもの」とは次のようなものをいう。

ア 準工業地域、工業地域及び工業専用地域内の工業系建築物における研究開発機能や業務

機能を有する建築物の建築

イ 次に掲げる公益上必要な建築物の建築

- (ア) 学校教育法第 1 条に規定する学校、同法第 124 条に規定する専修学校又は同法第 134 条第 1 項に規定する各種学校の用に供する施設である建築物
- (イ) 児童福祉法（昭和 22 年法律第 164 号）による家庭的保育事業、小規模保育事業若しくは事業所内保育事業、社会福祉法（昭和 26 年法律第 45 号）による社会福祉事業又は更生保護事業法（平成 7 年法律第 86 号）による更生保護事業の用に供する施設である建築物
- (ウ) 医療法（昭和 23 年法律第 205 号）第 1 条の 5 第 1 項に規定する病院、同条第 2 項に規定する診療所又は同法第 2 条第 1 項に規定する助産所の用に供する施設である建築物
- (エ) 床面積の過半を国又は地方公共団体が所有又は維持管理（地方自治法第 244 条の 2 第 3 項に規定する指定管理者を含む）する建築物

この基準は、鎌倉都市計画高度地区の変更告示日より運用する。

鎌 土 地 第 3 号
令和 7 年(2025 年) 4 月 10 日

三菱電機株式会社 鎌倉製作所
所長 若菜 健司 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 6 年 11 月 22 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「工場施設 6 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。

1 大規模工場における景観について

鎌倉市景観計画で、当該地周辺は、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る地区としています。

本事業については、当該地の状況に鑑み、次の事項に十分留意すること。

- (1) 敷地周辺の市街地が形成しているスカイライン、配置、規模、色彩等と協調すること。
- (2) 柏尾川の水辺の落ち着いた表情づくりを意識した建築デザイン等とすること。
- (3) 眺望点（山崎跨線橋）からの見え方に配慮したボリューム、配置、色彩等とすること。
- (4) 湘南モノレールからの見え方に配慮した屋根形状とし、屋上工作物等の修景等を行うこと。
- (5) 敷地内に複数の施設がある場合は、施設相互に、部位・部材ごとの形態意匠や色彩等を系統化し、1つの施設としてのまとまりを形成すること。
- (6) 周辺の土地利用と大きく異なる規模を持った施設となる場合は、セットバックなどによりゆとりのある空間を確保するとともに、敷地内の緑化により、建築物の人工的な印象を和らげること。

2 緑化重点地区における緑化について

本地区は、鎌倉市緑の基本計画において、緑化重点地区に位置付けています。

敷地内の緑化については、貴社が示す「土地利用の方針書」の「鎌倉市緑の基本計画との整合」に記載のとおり、緑化の配置や樹種の選定に配慮すること。

また、貴社の事業所の生物多様性保全の観点から適切な緑の維持管理に努めてください。

3 交通への影響について

- (1) 県道腰越大船については、通勤時間帯に手広方面から当該施設へ入構するに際し、長島橋信号からの右折待ち車両が渋滞を引き起こしているとの声が市に届いていることから、当該施設に関連する車両の入出庫に際しては左折 IN、左折 OUT とするなど、県道への負荷がかからない様に配慮してください。
- (2) 当該施設に勤務される社員の方の通勤にあたっては、バスや湘南モノレールなどの公共交通や自転車等を利用するようにし、極力、車での通勤は避けるようにしてください。
- (3) 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工事車両等の道路通行計画とし、また、工事現場付近は児童生徒の通学路となっているため、歩行者に対しての交通誘導員を配置してください。

なお、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、事前に市学務課まで連絡してください。

4 環境への配慮について

当該事業においては、特に事業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をできるだけ小さくするようご協力ください。

また、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、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とし、電気自動車用の充電用供給スタンドの設置にご協力ください。

5 市民への配慮及び貢献について

- (1) 事業区域周辺の自治・町内会等と協議する中で、防犯灯に関する要望等があった場合は、適宜対応すること。
- (2) 工事については、騒音、振動及び紛じんに係る苦情等が出ないよう作業方法等に配慮してください。
また、事業所に室外機や送風機等の騒音が発生する施設を設置される場合は、防音対策や近隣住民に配慮して設置するようにしてください。
- (3) 事業区域外ではあるが、鎌倉製作所敷地内の既存社育施設（体育館・運動場・テニスコート）の市民への開放を継続し、地域コミュニティの核となる住民の交流の場の整備に努めるとともに、より多くの市民が利用することが可能となるよう、利用に係る手続きの簡素化を検討してください。
- (4) 工事車両による交通渋滞への懸念、景観への配慮、周辺への日照等、大規模開発事業説明会で意見のあった内容について、これまで貴社においては回答を示すとともに今後の問い合わせ先を明示し、対応いただいているところです。

引き続き、近隣住民等と良好な対話と合意形成を図り、住民の懸念に対応するよう努めること。

6 深沢地域の将来交通への貢献について

「深沢地域の新しいまちづくり基本計画」における「道路等の整備方針」では、地区の都市機能の向上を図る補助幹線道路として、貴社鎌倉製作所敷地南側を既存の道路の拡幅・強化の方針を位置づけています。

本市は深沢地域のまちづくりの進展にあわせ、既存道路の拡幅等、機能強化を検討しておりますので、引き続きご協力をお願いします。

7 覚書及び確認書について

平成 28 年 6 月に貴社と本市で締結した覚書及び確認書に記載された土地交換について、改めて内容を確認の上、実現に向けて協議をお願いします。

8 行政手続について

- (1) 当該事業については、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適用除外と判断していますが、計画に変更が生じた場合は再度、同条例に基づく手続きの要否を確認する場合がありますので、市都市調整課に報告してください。
- (2) 当該事業における高度地区に定める高さ制限は 31m となっています。都市計画に定める制限の緩和、または、適用除外に該当する場合については、市都市計画課と事前に協議を行うこと。

以上

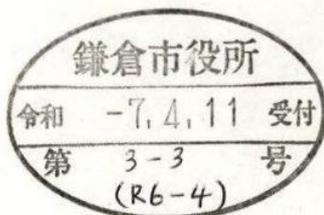
事務担当は、鎌倉市まちづくり計画部
土地利用政策課
土地利用調整担当

第 47 号様式 (第 50 条)

助言又は指導に対する方針書

2025 年 4 月 11 日

(宛先) 鎌倉市長



事業者 住所 神奈川県鎌倉市上町屋325番地
 三菱電機株式会社 鎌倉製作所
 氏名 所長 岡本 浩希
 電話 0467-41-5017

代理人 住所 東京都千代田区丸の内二丁目5番1号
 株式会社三菱地所設計
 氏名 代表取締役社長 谷澤 淳一
 電話 03-3287-4877

〔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	製造棟、工作棟、設計棟、特別高圧変電所、倉庫棟、 車庫棟 各 1 棟の新築	
事業区域	地名地番	鎌倉市上町屋字池ノ下 3 番 2 外 24 筆/ 鎌倉市上町屋字吉目 129 番 1 外 6 筆各一部
	面積	126,663.25 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
別紙の通り	別紙の通り	別紙の通り

三菱電機株式会社 鎌倉製作所 工場施設 6 棟の新築

助言又は指導に対する方針書

項目	助言又は指導の内容	助言又は指導に対する方針
1	<p>大規模工場における景観について</p> <p>鎌倉市景観計画で、当該地周辺は、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る地区としています。</p> <p>本事業については、当該地の状況に鑑み、次の事項に十分留意すること。</p> <p>(1) 敷地周辺の市街地が形成しているスカイライン、配置、規模、色彩等と協調すること。</p> <p>(2) 柏尾川の水辺の落ち着いた表情づくりを意識した建築デザイン等とすること。</p> <p>(3) 眺望点(山崎跨線橋)からの見え方に配慮したボリューム、配置、色彩等とすること。</p> <p>(4) 湘南モノレールからの見え方に配慮した屋根形状とし、屋上工作物等の修景等をする事。</p> <p>(5) 敷地内に複数の施設がある場合は、施設相互に、部位・部材ごとの形態意匠や色彩等を系統化し、1つの施設としてのまとまりを形成すること。</p> <p>(6) 周辺の土地利用と大きく異なる規模を持った施設となる場合は、セットバックなどによりゆとりのある空間を確保するとともに、敷地内の緑化により、建築物の人工的な印象を和らげること。</p>	<p>大規模工場における景観について、鎌倉市景観計画の景観形成基準に則り、以下のとおり対応および検討をします。</p> <p>(1)については、スカイラインと協調する建築デザインとして、屋上に配置する階段室や昇降機棟は規模を小さくし、かつ設備機器のレイアウトについても屋上中央に寄せ、建物頂部の突出部が最小限となるように検討します。</p> <p>(2)については、柏尾川に面する西側外構については、長大な外壁面とならないように建物外壁の色彩の切り替えを行う等、壁面を分節することによる圧迫感の低減を検討します。</p> <p>(3)については、眺望点(山崎跨線橋)からの見え方に配慮するため、高さ45mの製造棟および工作棟については約38mへ高さを下げるように見直します。</p> <p>(4)については、湘南モノレールからの見え方に配慮するため、塔屋高さ、屋上設備架台高さの見直しを検討します。</p> <p>(5)については、敷地内既存施設と統一感のある形態意匠や色彩を採用します。</p> <p>(6)については、新築建物は道路に面する敷地境界から後退させることでゆとりのある空間を確保すると共に、敷地内の緑化を図ることで建築物の人工的な印象を和らげるようにします。</p>

<p>2</p>	<p>緑化重点地区における緑化について</p> <p>本地区は、鎌倉市緑の基本計画において、緑化重点地区に位置付けています。</p> <p>敷地内の緑化については、貴社が示す「土地利用の方針書」の「鎌倉市緑の基本計画との整合」に記載のとおり、緑化の配置や樹種の選定に配慮すること。</p> <p>また、貴社の事業所の生物多様性保全の観点から適切な緑の維持管理に努めてください。</p>	<p>土地利用の方針書に則り、事業区域内の既存建物とのバランスを考慮しながら新築建物周辺の緑化の配置を検討すると共に、樹種については在来種を主に選定するように検討します。</p> <p>また、樹木の伐採や除草などの維持管理作業を実施して緑化の保全を図ります。</p>
<p>3</p>	<p>交通への影響について</p> <p>(1) 県道腰越大船については、通勤時間帯に手広方面から当該施設へ入構するに際し、長島橋信号からの右折待ち車両が渋滞を引き起こしているとの声が市に届いていることから、当該施設に関連する車両の入出庫に際しては左折 IN、左折 OUT とするなど、県道への負荷がかからない様に配慮してください。</p> <p>(2) 当該施設に勤務される社員の方の通勤にあたっては、バスや湘南モノレールなどの公共交通や自転車等を利用するようにし、極力、車での通勤は避けるようにしてください。</p> <p>(3) 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工事車両等の道路通行計画とし、また、工事現場付近は児童生徒の通学路となっているため、歩行者に対しての交通誘導員を配置してください。</p> <p>なお、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、事前に市学務課まで連絡してください。</p>	<p>交通への影響について、以下のとおり対応および検討をします。</p> <p>(1)については、県道腰越大船の渋滞抑制のため、鎌倉製作所敷地内西門への工事車両の出入は左折 IN、左折 OUT を主として、交通状況に応じて適切に対応します。その他車両に対しては、渋滞抑制への配慮を引き続き意識しながら、可能な範囲で対応の在り方を検討します。</p> <p>(2)については、社員の通勤にあたっては公共交通や自転車等の利用を可能な範囲で推奨していきます。</p> <p>(3)については、周辺住民及び緊急車両等の通行に支障が出ないように、工事車両の出入は原則西門のみを使用します。北門・東門・南門は通常使用しないことで、児童生徒の通学路に影響が出ないように配慮します。</p>

<p>4</p>	<p>環境への配慮について</p> <p>当該事業においては、特に事業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をできるだけ小さくするよう協力ください。</p> <p>また、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、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とし、電気自動車用の充電用供給スタンドの設置にご協力ください。</p>	<p>事業者として、新築建物、既存建物それぞれに省エネ設備(最新空調設備、高効率変圧器、LED 照明、高効率コンプレッサー等)を導入し、既存建物に太陽光発電設備を設置することで脱炭素化に取り組み、鎌倉市の温室効果ガス削減目標への影響を小さくします。</p> <p>また、ZEB 実現に向けては、新築建物に断熱ガラス等を採用すると共にグリーン電力の購入を検討します。電気自動車の普及状況に応じて鎌倉製作所敷地内への充電設備の増設を検討します。</p>
<p>5</p>	<p>市民への配慮及び貢献について</p> <p>(1) 事業区域周辺の自治・町内会等と協議する中で、防犯灯に関する要望等があった場合は、適宜対応すること。</p> <p>(2) 工事については、騒音、振動及び粉じんに係る苦情等が出ないよう作業方法等に配慮してください。また、事業所に室外機や送風機等の騒音が発生する施設を設置される場合は、防音対策や近隣住民に配慮して設置するようにしてください。</p> <p>(3) 事業区域外ではあるが、鎌倉製作所敷地内の既存社育施設(体育館・運動場・テニスコート)の市民への開放を継続し、地域コミュニティの核となる住民の交流の場の整備に努めるとともに、より多くの市民が利用することが可能となるよう、利用に係る手続きの簡素化を検討してください。</p> <p>(4) 工事車両による交通渋滞への懸念、景観への配慮、周辺への日照等、大規模開発事業説明会で意見のあった内容について、これまで貴社においては回答を示すとともに今後の問い合わせ先を明示し、対応いただいているところです。引き続き、近隣住民等と良好な対話と合意形成を図り、住民の懸念に対応するよう努めること。</p>	<p>市民への配慮及び貢献について、以下のとおり対応および検討をします。</p> <p>(1)については、既に自治・町内会と協議を進めており、防犯灯の要望に対応します。</p> <p>(2)については、工事では、施工方法の検討、建設機械等の選定、水撒き等を実施することにより、騒音、振動及び粉じんの発生抑制に努めます。また、騒音が発生する施設については、各種法令・条例を満足した上で、より厳しい自主基準に基づいて設置します。</p> <p>(3)については、既存社育施設(体育館、グラウンド、テニスコート)をこれまでも市民の皆様に利用いただいております。今後も引き続き一定のルールのもとで可能な範囲で開放を継続します。利用手続きの簡素化については、実情を踏まえながら今後も必要に応じて見直し等を検討します。</p> <p>(4)については、引き続き可能な範囲で配慮を重ねながら、近隣住民の皆様がお持ちの懸念に留意し、地域との調和を意識した対応に努めます。また、高さ45mの製造棟および工作棟については約38mへ高さを下げることで景観や周辺への日照等に配慮します。</p>

<p>6</p>	<p>深沢地域の将来交通への貢献について</p> <p>「深沢地域の新しいまちづくり基本計画」における「道路等の整備方針」では、地区の都市機能の向上を図る補助幹線道路として、貴社鎌倉製作所敷地南側を既存の道路の拡幅・強化の方針を位置づけています。</p> <p>本市は深沢地域のまちづくりの進展にあわせ、既存道路の拡幅等、機能強化を検討しておりますので、引き続きご協力をお願いします。</p>	<p>敷地南側の既存道路の拡幅・強化については、引き続き鎌倉市との協議を進めさせていただきます。</p>
<p>7</p>	<p>覚書及び確認書について</p> <p>平成28年6月に貴社と本市で締結した覚書及び確認書に記載された土地交換について、改めて内容を確認の上、実現に向けて協議をお願いします。</p>	<p>覚書及び確認書に記載された土地交換については、引き続き鎌倉市との協議を進めさせていただきます。</p>
<p>8</p>	<p>行政手続について</p> <p>(1) 当該事業については、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適用除外と判断していますが、計画に変更が生じた場合は再度、同条例に基づく手続きの要否を確認する場合がありますので、市都市調整課に報告してください。</p> <p>(2) 当該事業における高度地区に定める高さ制限は31mとなっています。都市計画に定める制限の緩和、または、適用除外に該当する場合については、市都市計画課と事前に協議を行うこと。</p>	<p>行政手続について、以下のとおり対応します。</p> <p>(1)については、計画に変更が生じた場合は、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手続きの要否を確認するため、鎌倉市都市調整課に報告いたします。</p> <p>(2)については、鎌倉市都市計画課に相談をしています。引き続き、ご指導頂きながら適切な手続を進めていきます。</p>

以上