

大規模開発事業説明会開催結果報告書

令和5年9月11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3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

次のとおり報告します。

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
説明会の開催日時	2023年8月29日 19:00 ~ 20:45頃	
説明会の開催場所	名称	深沢学習センター(きらら深沢)3階 第6会議室
	所在	鎌倉市常盤111-3
説明会に参加した市民の人数	43名	
添付書類	<input checked="" type="checkbox"/> 市民への説明内容 <input checked="" type="checkbox"/> 説明に使用した資料 <input checked="" type="checkbox"/> 説明会で出された市民からの意見 <input type="checkbox"/> その他	

(注) 標識の設置状況の写真(遠景及び近景)を添付してください。



2023年8月吉日

ご近隣の皆様へ

(仮称) 鎌倉市梶原計画

「鎌倉市まちづくり条例」に基づく基本事項に関する計画概要資料
のご案内及び説明会開催のお知らせ

事業者： 総合地所株式会社
西日本鉄道株式会社
JR西日本プロパティーズ株式会社
積水化学工業株式会社
神奈川中央交通株式会社
三菱商事都市開発株式会社
株式会社長谷工コーポレーション

お問い合わせ先：株式会社 長谷工コーポレーション
開発推進部門 開発推進4部
電話：03-5765-0572

拝啓 皆様方におかれましては、時下ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。

さてこの度、神奈川県鎌倉市梶原字古川240番3外2筆及び梶原字外耕地115番3の一部(地番)にて、(仮称)鎌倉市梶原計画(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)を計画しておりますので、計画概要資料をお届けさせていただきます。

また、重ねてのお知らせとなりますが、「鎌倉市まちづくり条例」に基づき、下記の通り説明会を開催させていただきます。お忙しい中、恐縮ではございますが、ご出席賜りますようお願い申し上げます。

敬具

記

① 日時：2023年8月29日(火) 19:00~20:30(予定)

② 場所：『深沢学習センター(きらら深沢)3階 第6集会室』
住所：鎌倉市常盤111-3 (※右面地図参照)

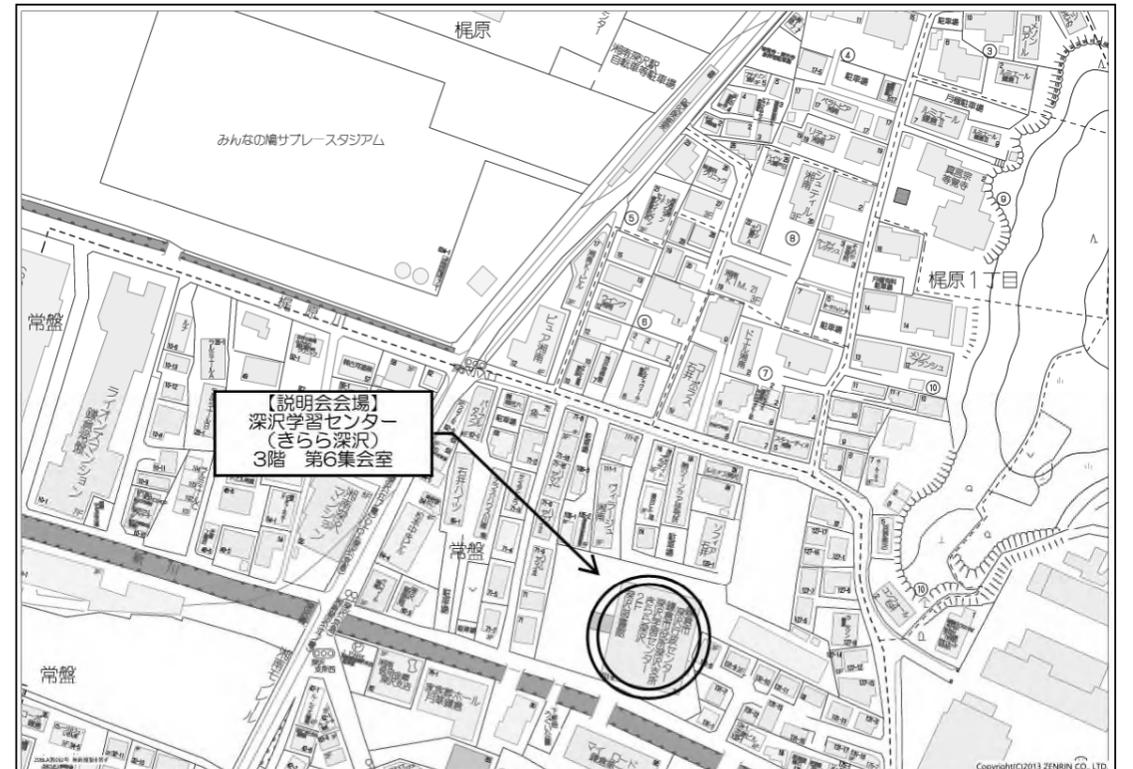
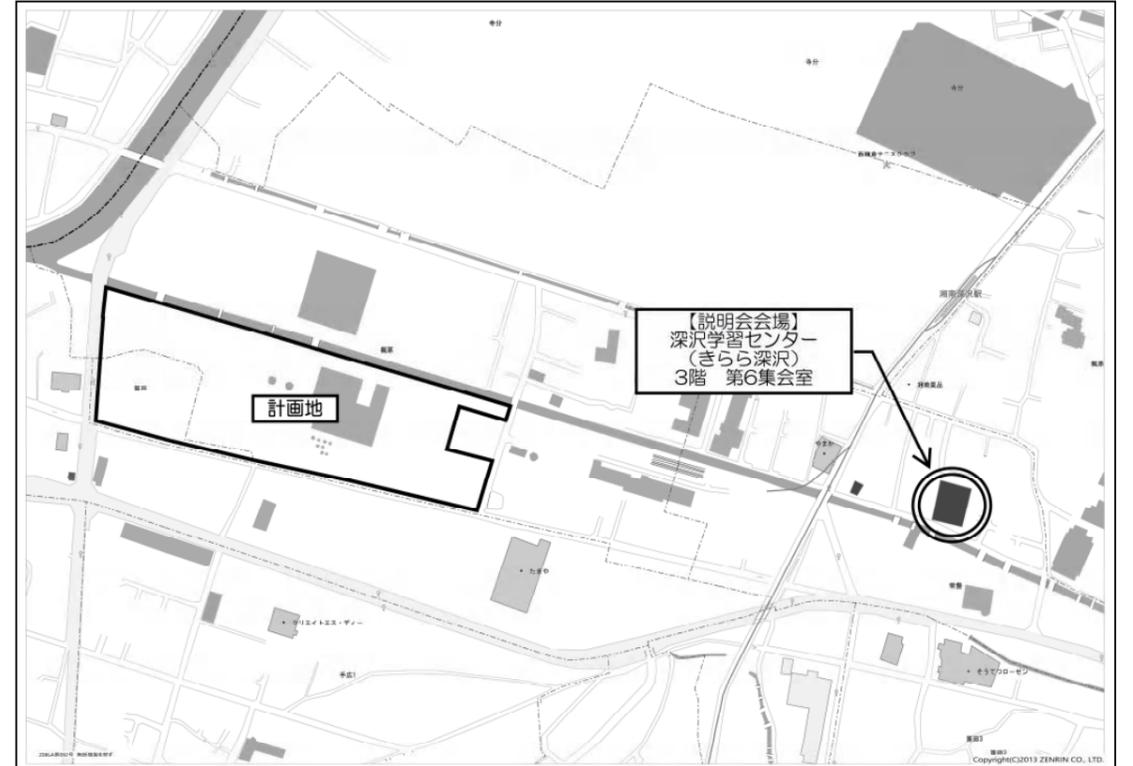
③ 内容：「鎌倉市まちづくり条例」に基づく計画概要基本事項のご説明
※尚、説明会当日は本資料をご持参下さいますようお願い申し上げます。

以上

説明会会場案内図

＜深沢学習センター(きらら深沢)3階 第6集会室＞

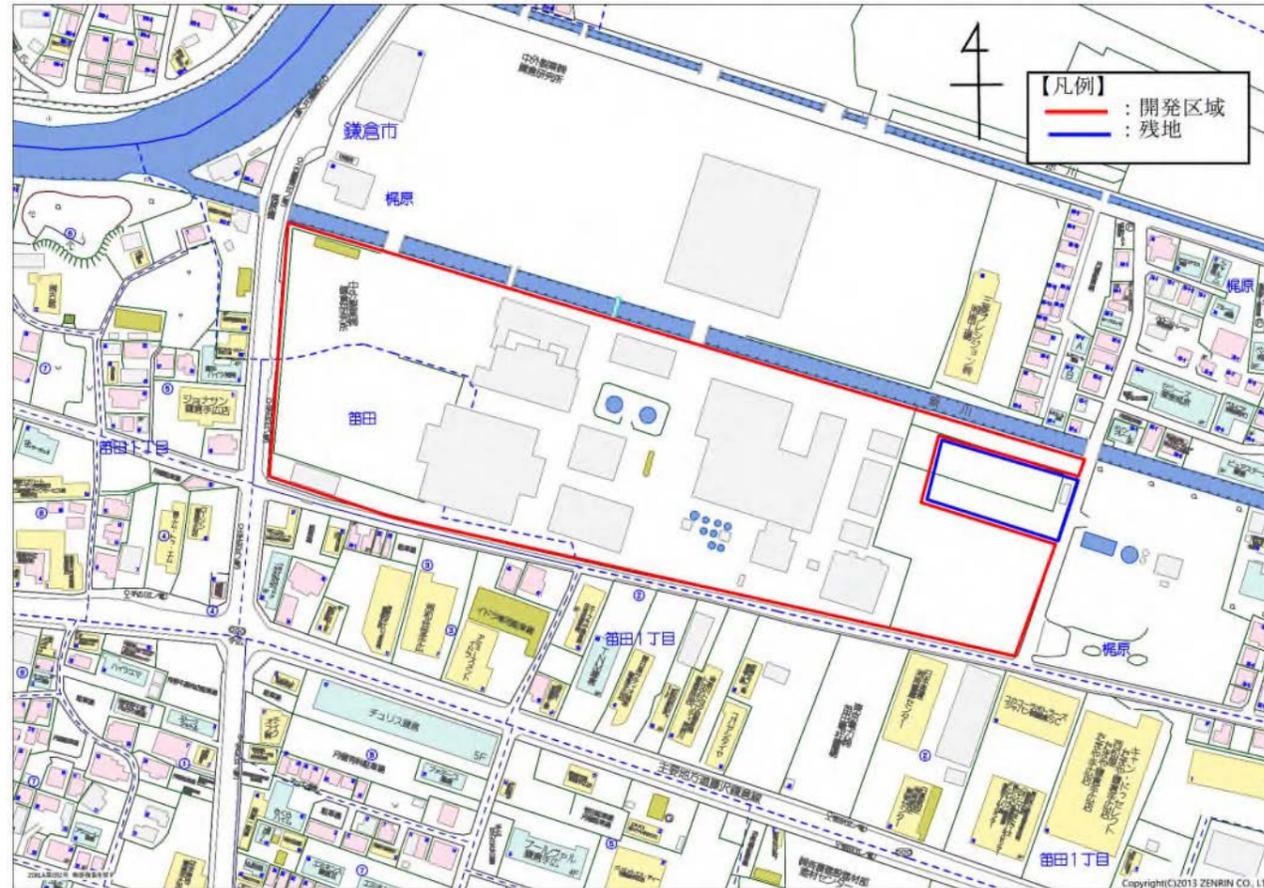
■ 住所：鎌倉市常盤111-3 電話番号：0467(48)0023



計画概要基本事項

1. 事業計画名称 (仮称) 鎌倉市梶原計画
2. 事業者
- ・総合地所株式会社 東京都港区芝二丁目31番19号
 - ・西日本鉄道株式会社 福岡市博多区博多駅前3丁目5番7号
 - ・JR西日本プロパティーズ株式会社 東京都港区芝五丁目34番6号
 - ・積水化学工業株式会社 東京都港区虎ノ門二丁目10番4号
 - ・神奈川中央交通株式会社 平塚市八重咲町6番18号
 - ・三菱商事都市開発株式会社 東京都千代田区有楽町一丁目5番2号
 - ・株式会社長谷工コーポレーション 東京都港区芝二丁目32番1号
3. 建設地 神奈川県鎌倉市梶原字古川240番3外2筆及び
梶原字外耕地115番3の一部(地番)

4. 案内図



5. 地域・地区 工業地域 容積率：200% 建蔽率：60%

6. 敷地面積

共同住宅用地	25,910.09 m ²
商業施設用地	14,994.83 m ²
道路拡幅予定地	249.69 m ²
提供公園	2,630.26 m ²
全体開発区域面積	43,784.87 m ²

7. 建物用途 共同住宅(665戸)・商業施設

8. 構造・規模

【共同住宅】鉄筋コンクリート(RC)造 地上7階 地下0階 1棟 高さ20.00m

【商業施設】鉄骨(S)造 地上3階 地下0階 1棟 高さ19.15m

9. 駐車場 【共同住宅】454台 【商業施設】404台

10. 駐輪場 【共同住宅】1330台 【商業施設】334台

11. 建築面積 【共同住宅】11,600.33 m² 【商業施設】7,540 m²

12. 延べ床面積 【共同住宅】63,015.79 m² 【商業施設】15,637 m²

13. 工事期間(予定)

【共同住宅】2025年12月1日 ~ 2028年6月30日(1期完了)

~ 2029年6月29日(2期完了)

【商業施設】2025年2月3日 ~ 2026年2月27日

※ 尚、上記数値及び添付図面等の内容は、関係諸官庁との協議、その他により今後若干の変更が生じる場合がありますので、予めご了承下さい。

本計画に関するお問い合わせ先

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
開発推進部門 開発推進4部
電話 03(5765)0572



	面積 (㎡)	比率 (%)
共同住宅用地	25,910.09	59.18
商業施設用地	14,994.83	34.25
道路拡幅予定地	249.69	0.57
提供公園	2,630.26	6.00
合計	43,784.87	100.00

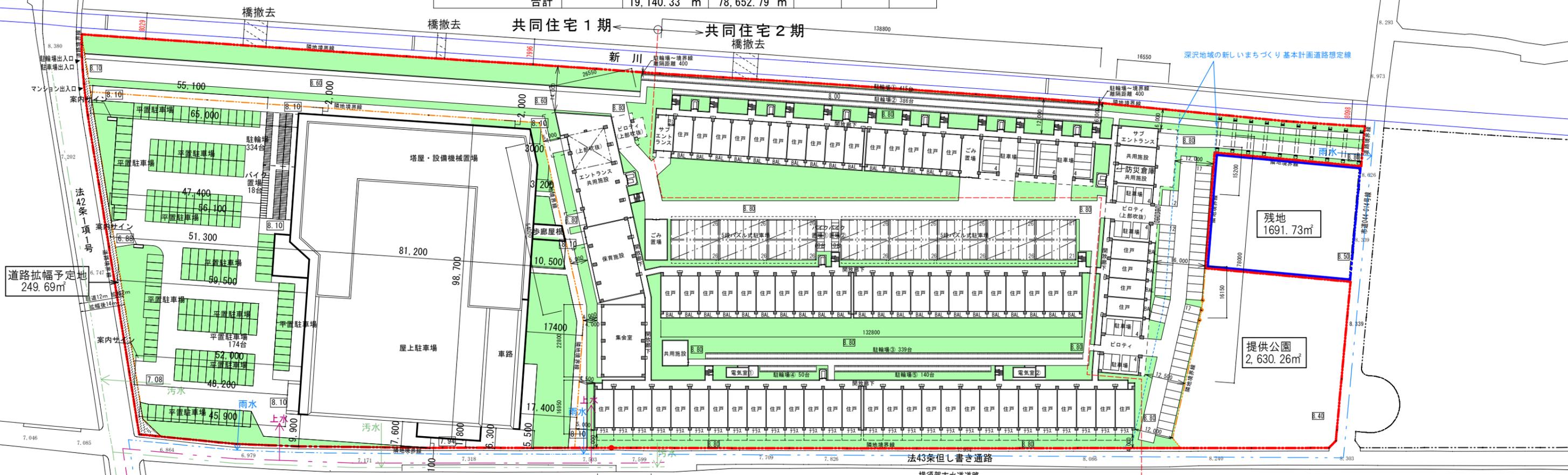
残地	1,691.73
----	----------

凡例	
	開発区域
	共同住宅期分け

建築用途	用途	建築面積	延床面積	階数	最高高さ	構造
商業棟	商業施設	7,163 ㎡	15,260 ㎡	3階	19.15m	鉄骨造
駐輪場・バイク置場棟	駐輪場バイク置場	329 ㎡	329 ㎡	1階	3.0m	鉄骨造
歩廊棟	歩廊	48 ㎡	48 ㎡	1階	4.7m	鉄骨造
小計		7,540 ㎡	15,637 ㎡			
共同住宅	共同住宅	10396.66 ㎡	61,812.12 ㎡	7階	20.0m	RC造
ごみ置場	ごみ置場	89.95 ㎡	89.95 ㎡	1階	3.6m	RC造
電気室①	電気室	34.56 ㎡	34.56 ㎡	1階	4.0m	RC造
電気室②	電気室	34.56 ㎡	34.56 ㎡	1階	4.0m	RC造
共用施設	集会室	64.00 ㎡	64.00 ㎡	1階	5.5m	木造
駐輪場①	駐輪場	291.20 ㎡	291.20 ㎡	1階	2.5m	鉄骨造
駐輪場②	駐輪場	271.00 ㎡	271.00 ㎡	1階	2.5m	鉄骨造
駐輪場③	駐輪場	238.00 ㎡	238.00 ㎡	1階	2.5m	鉄骨造
駐輪場④	駐輪場	35.70 ㎡	35.70 ㎡	1階	2.5m	鉄骨造
駐輪場⑤	駐輪場	98.70 ㎡	98.70 ㎡	1階	2.5m	鉄骨造
バイク置場①	バイク置場	23.00 ㎡	23.00 ㎡	1階	2.4m	鉄骨造
バイク置場②	バイク置場	23.00 ㎡	23.00 ㎡	1階	2.4m	鉄骨造
小計		11,600.33 ㎡	63,015.79 ㎡			
合計		19,140.33 ㎡	78,652.79 ㎡			

建築用途	商業施設
構造・規模	S造 地上3階 地下0階 1棟 付属棟2棟
駐車台数	404台
駐輪台数	334台
バイク台数	18台

建築用途	共同住宅
構造・規模	RC造 地上7階 地下0階 1棟 付属棟12棟
計画戸数	665戸
駐車台数	454台
駐輪台数	1330台
共用施設	保育施設, 集会室, ごみ置場, 電気室, 防災倉庫等



道路拡幅予定地
249.69㎡

商業施設用地
14,994.83㎡

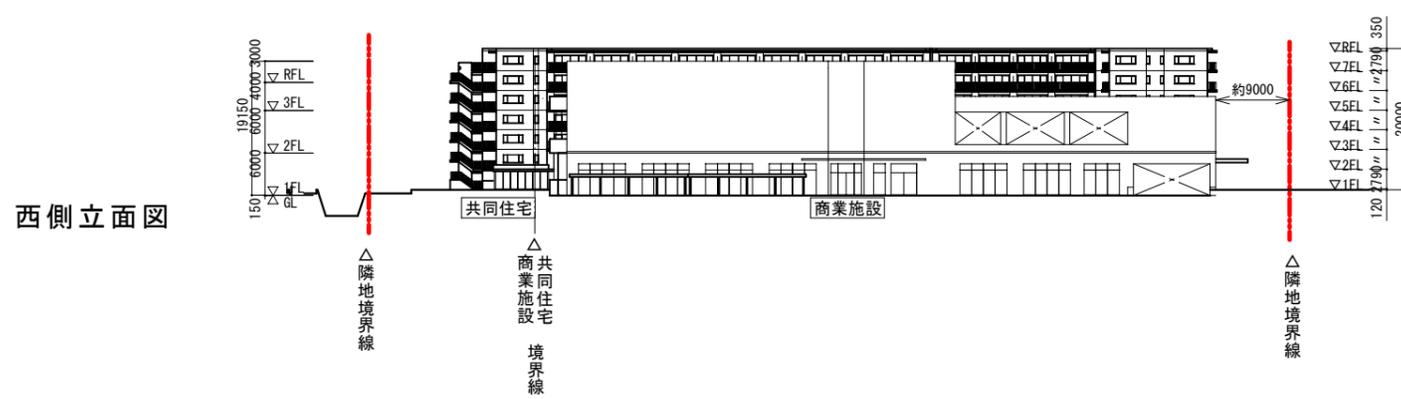
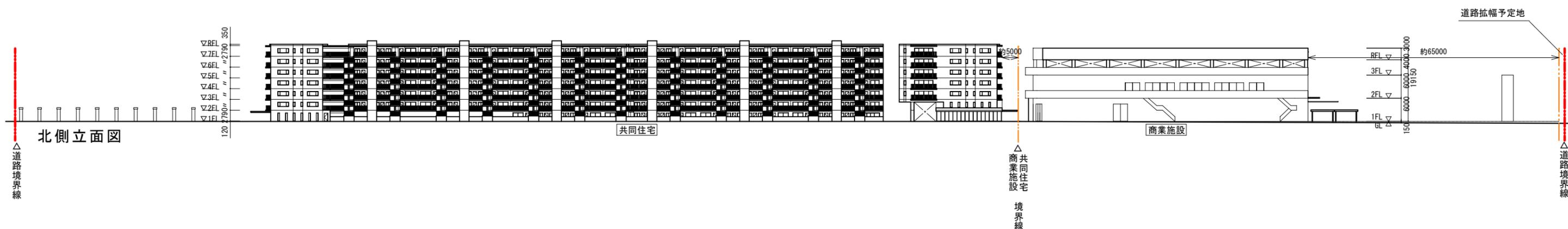
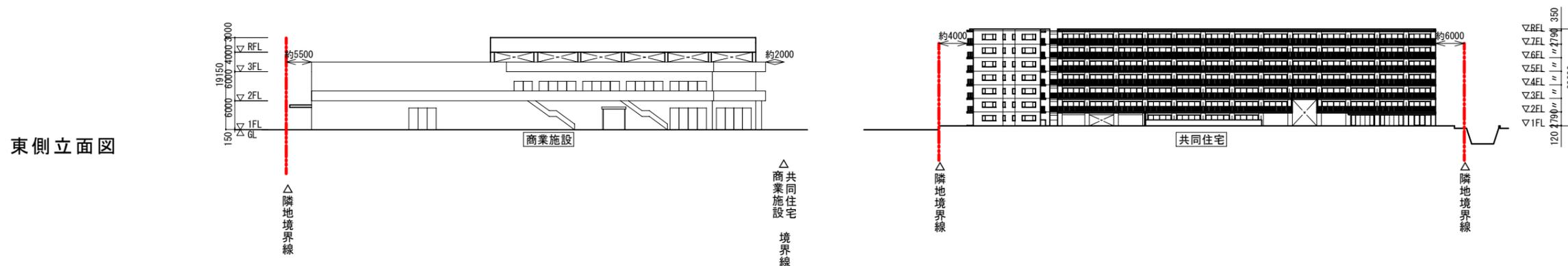
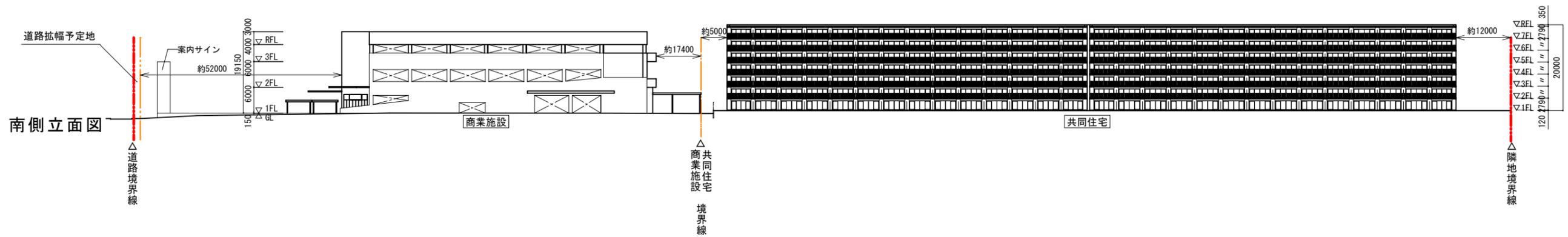
共同住宅用地
25,910.09㎡

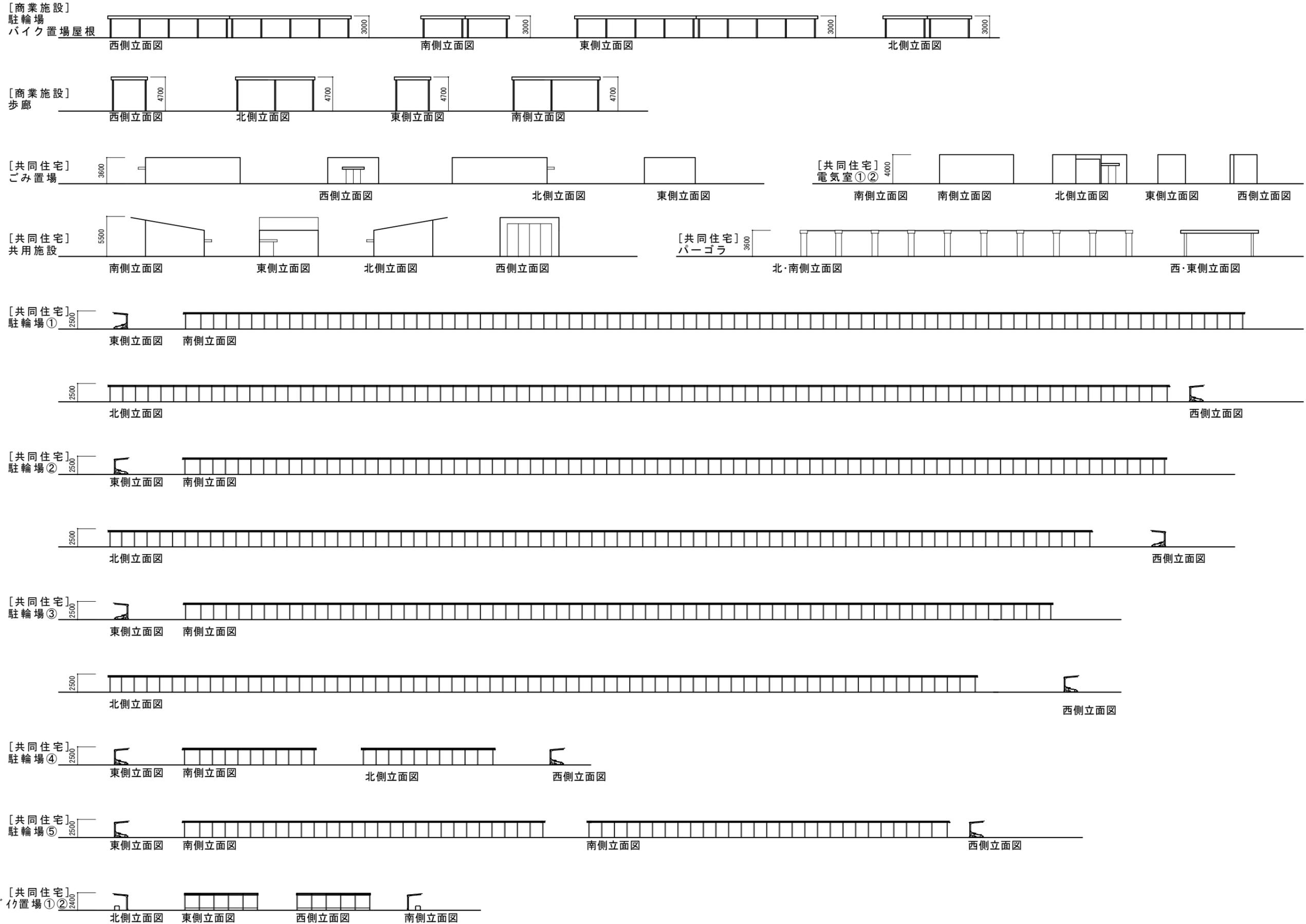
残地
1691.73㎡

提供公園
2,630.26㎡

※面積測定についてはCAD測定に基づく

---	雨水放流予定 (既存管延長予定) 協議要
---	污水放流予定
---	上水引込予定 (既存管延長予定) 協議要

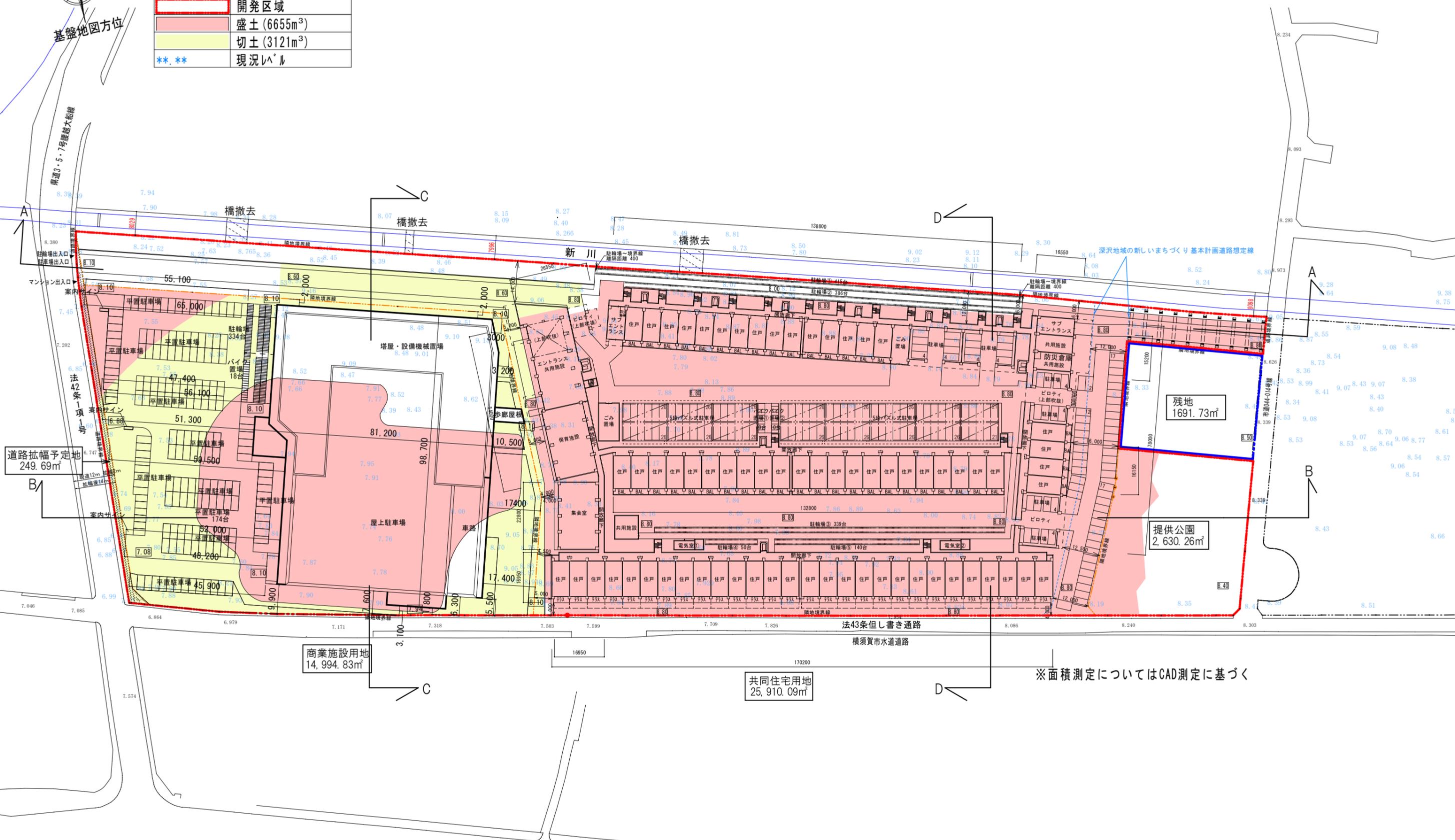






凡例	
	開発区域
	盛土 (6655m ³)
	切土 (3121m ³)
***	現況レベル

基礎地図方位



道路拡幅予定地
249.69m²

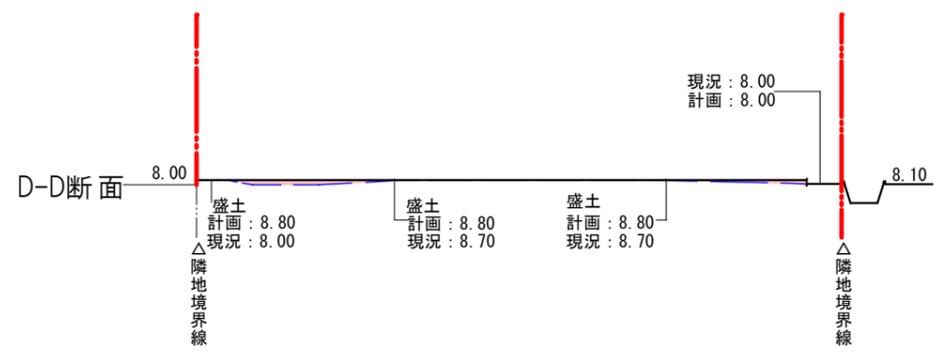
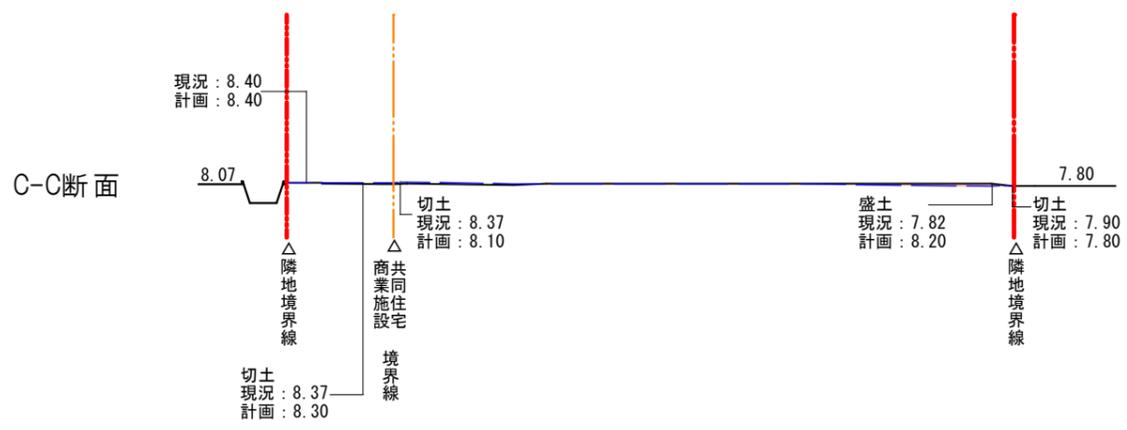
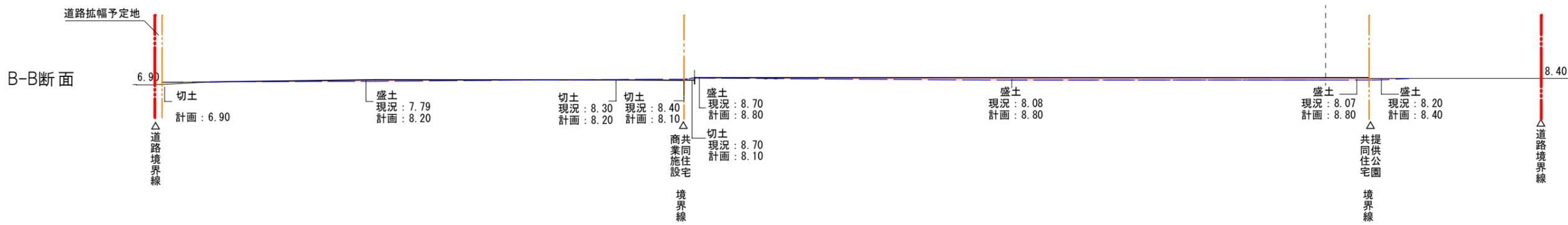
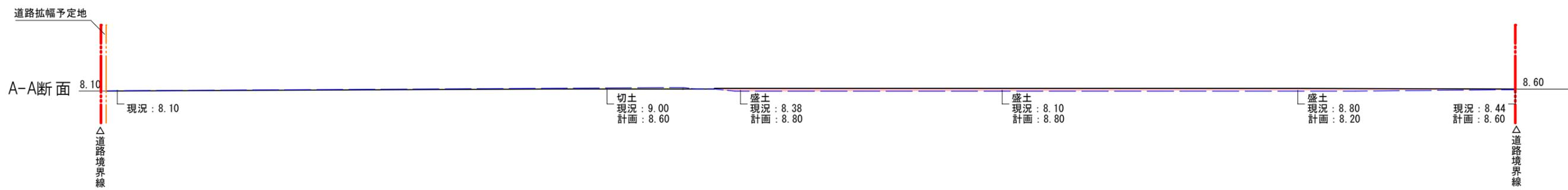
商業施設用地
14,994.83m²

共同住宅用地
25,910.09m²

残地
1691.73m²

提供公園
2,630.26m²

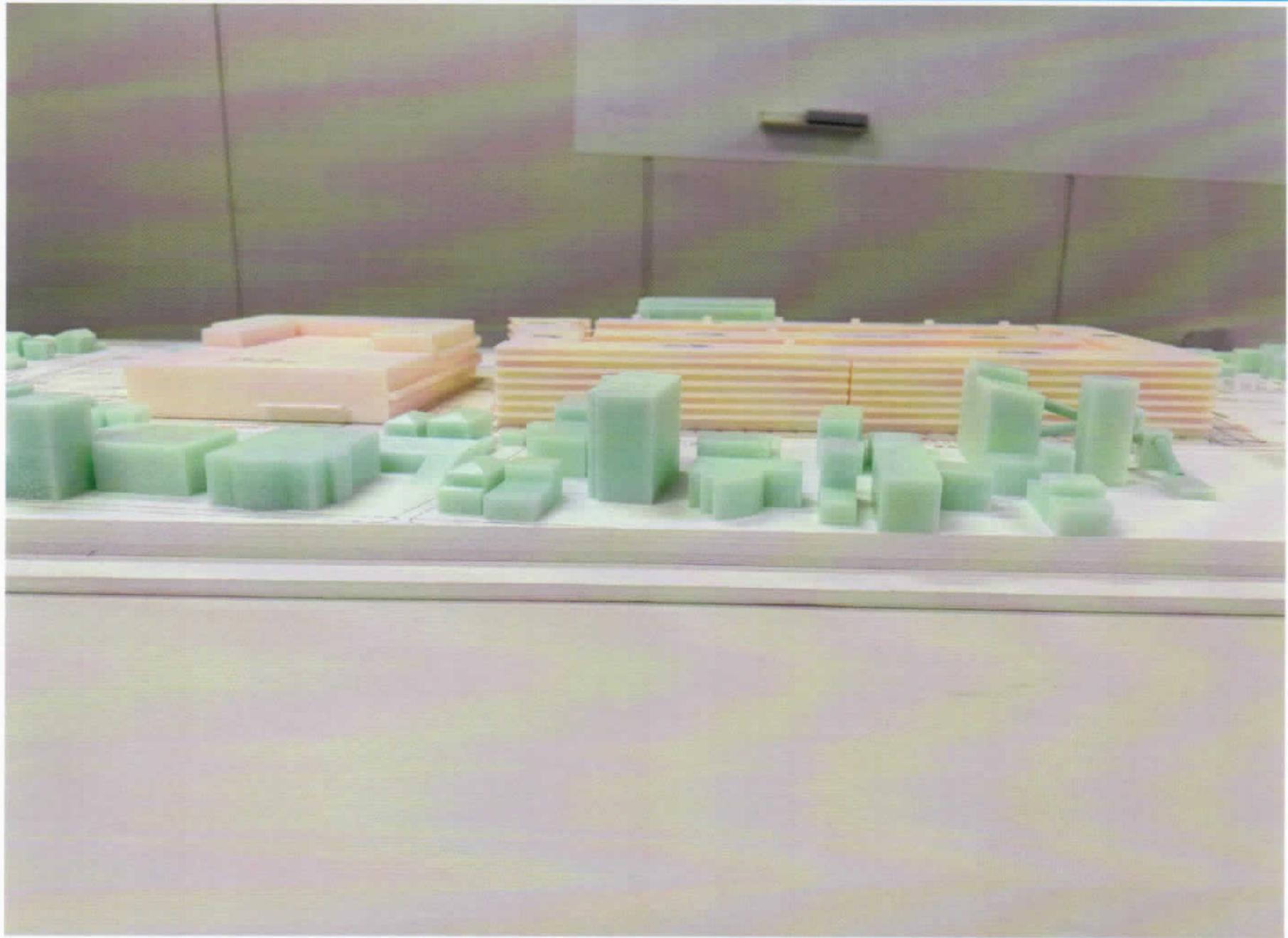
※面積測定についてはCAD測定に基づく



真上



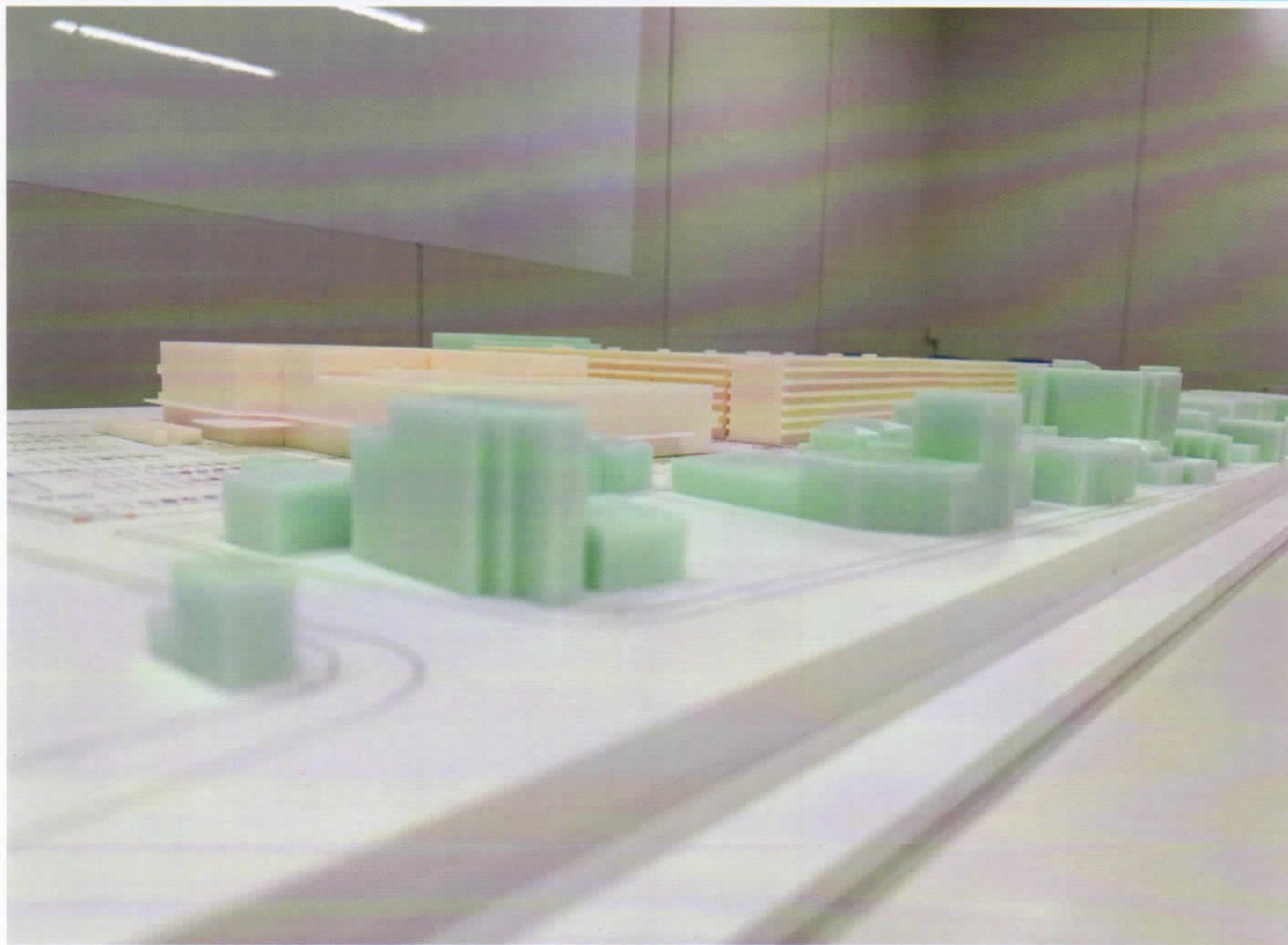
南側 水平



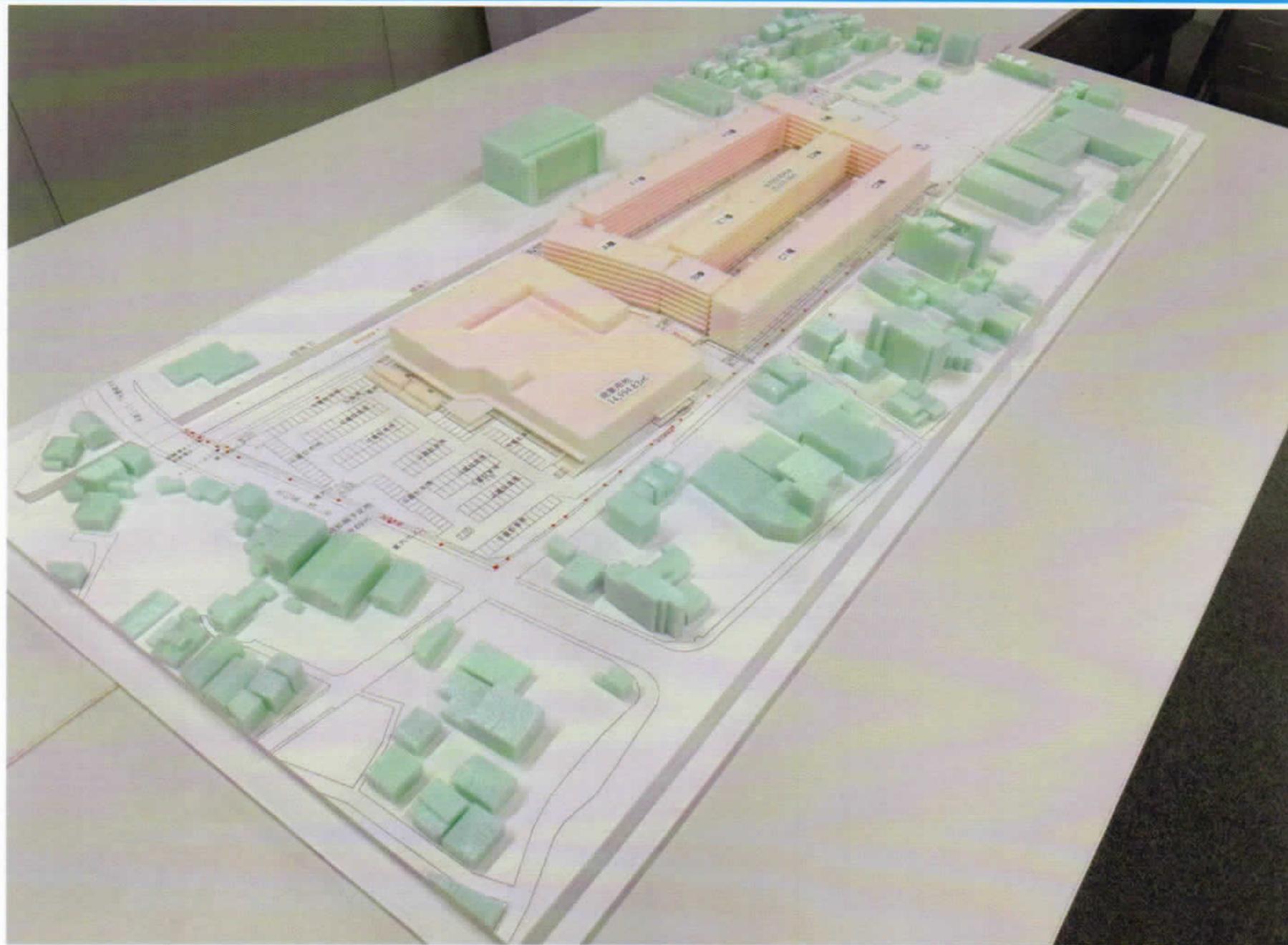
南側 鳥瞰



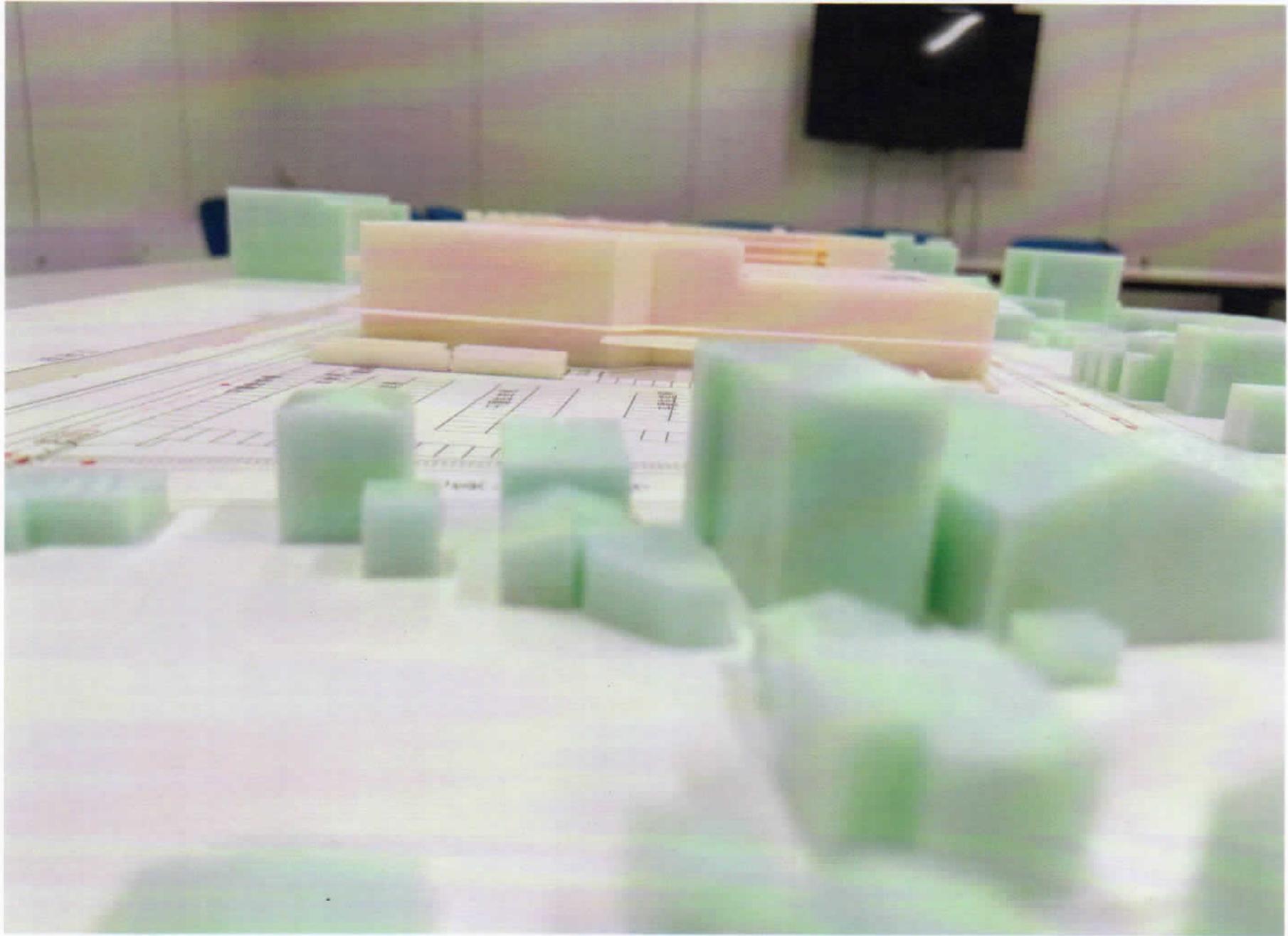
南西側 水平



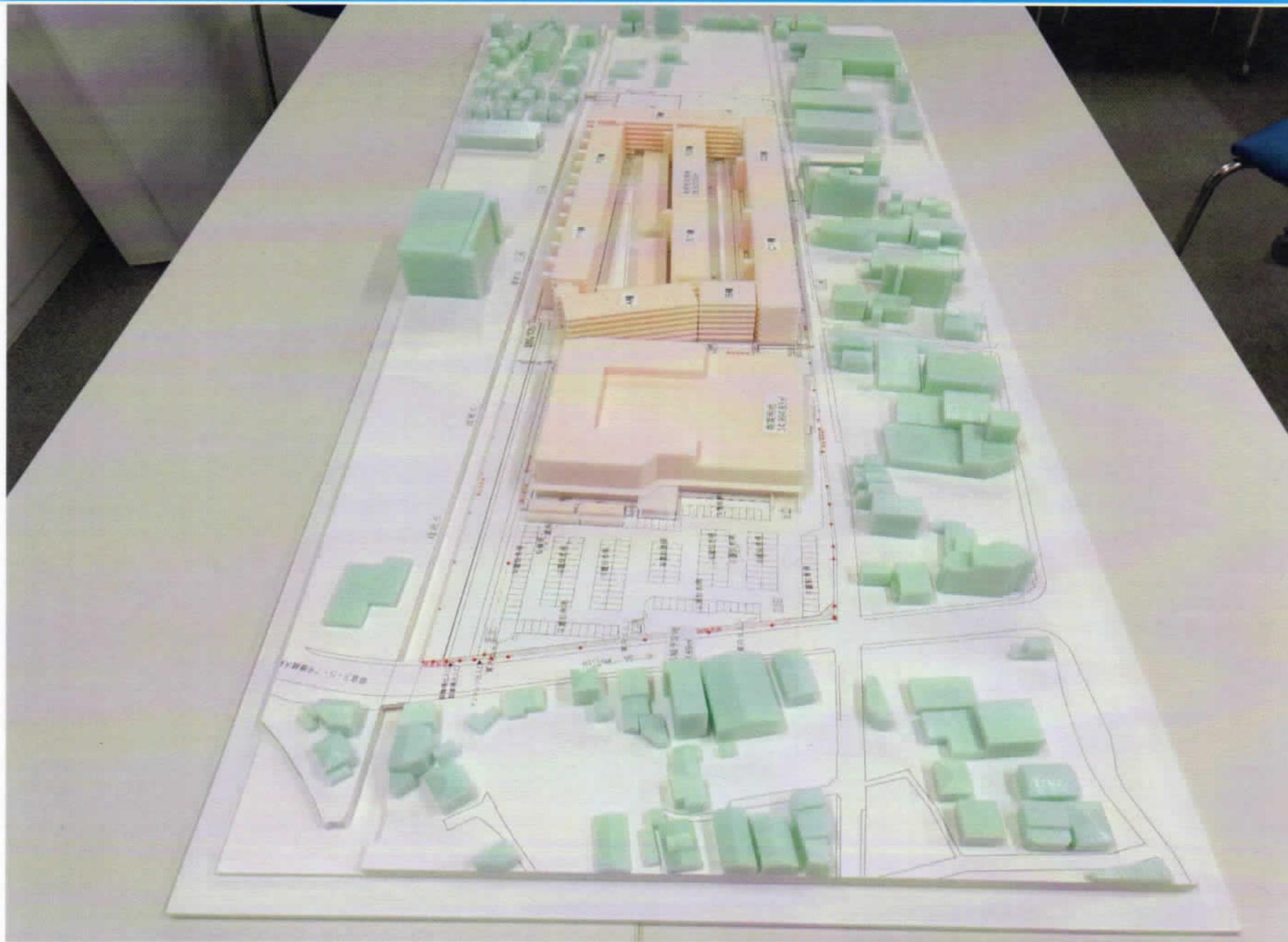
南西側 鳥瞰



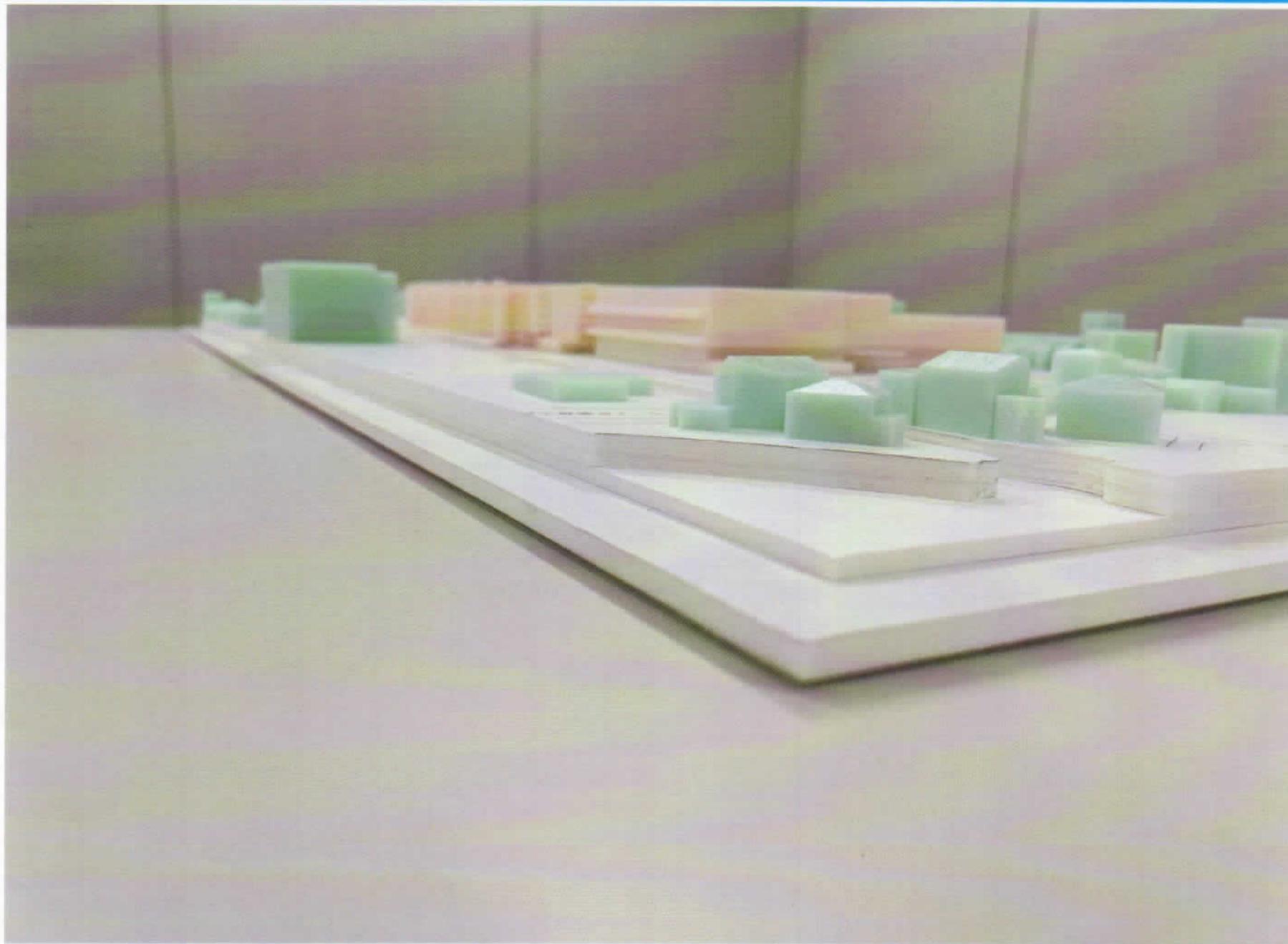
西側 水平



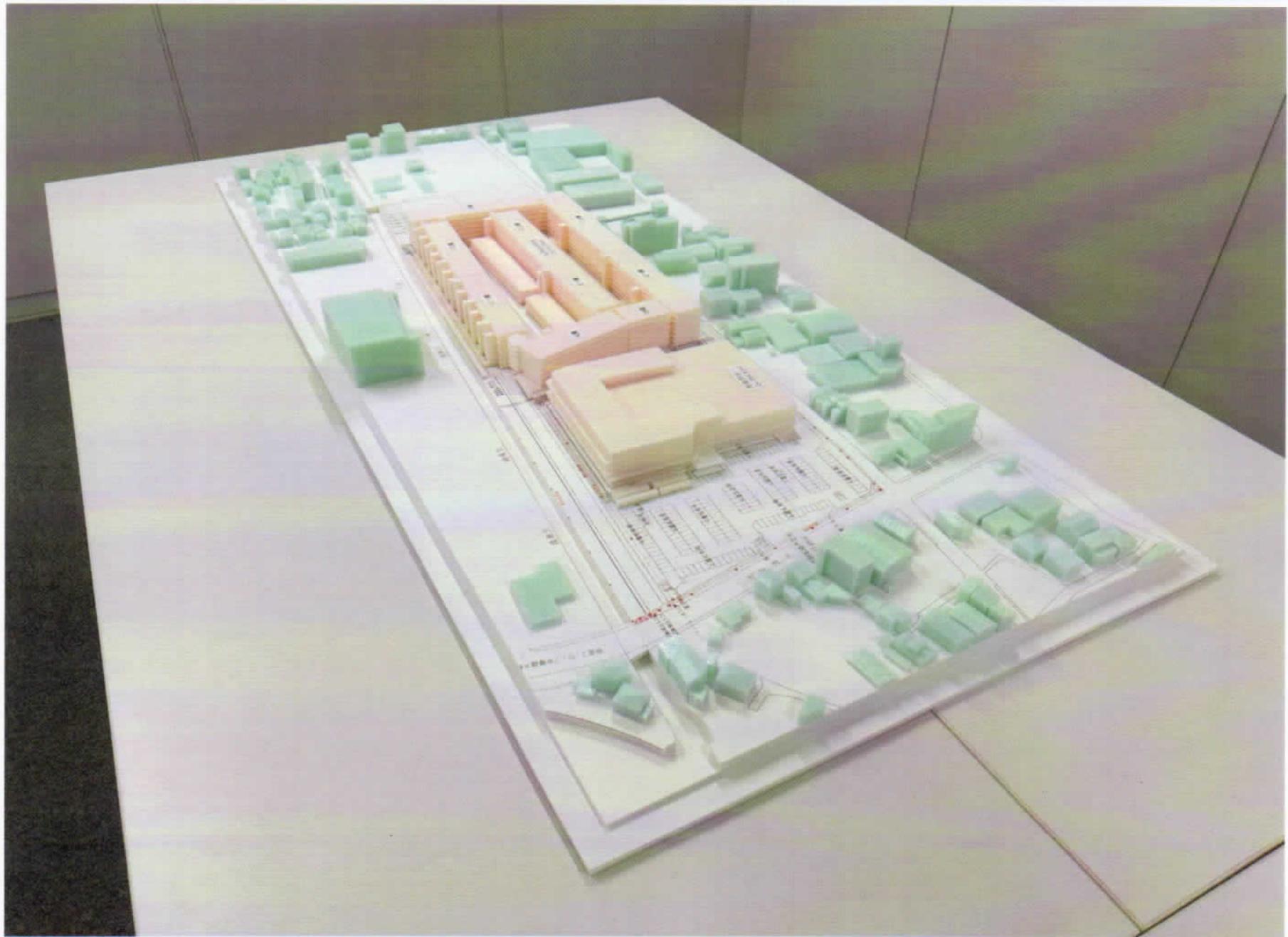
西側 鳥瞰



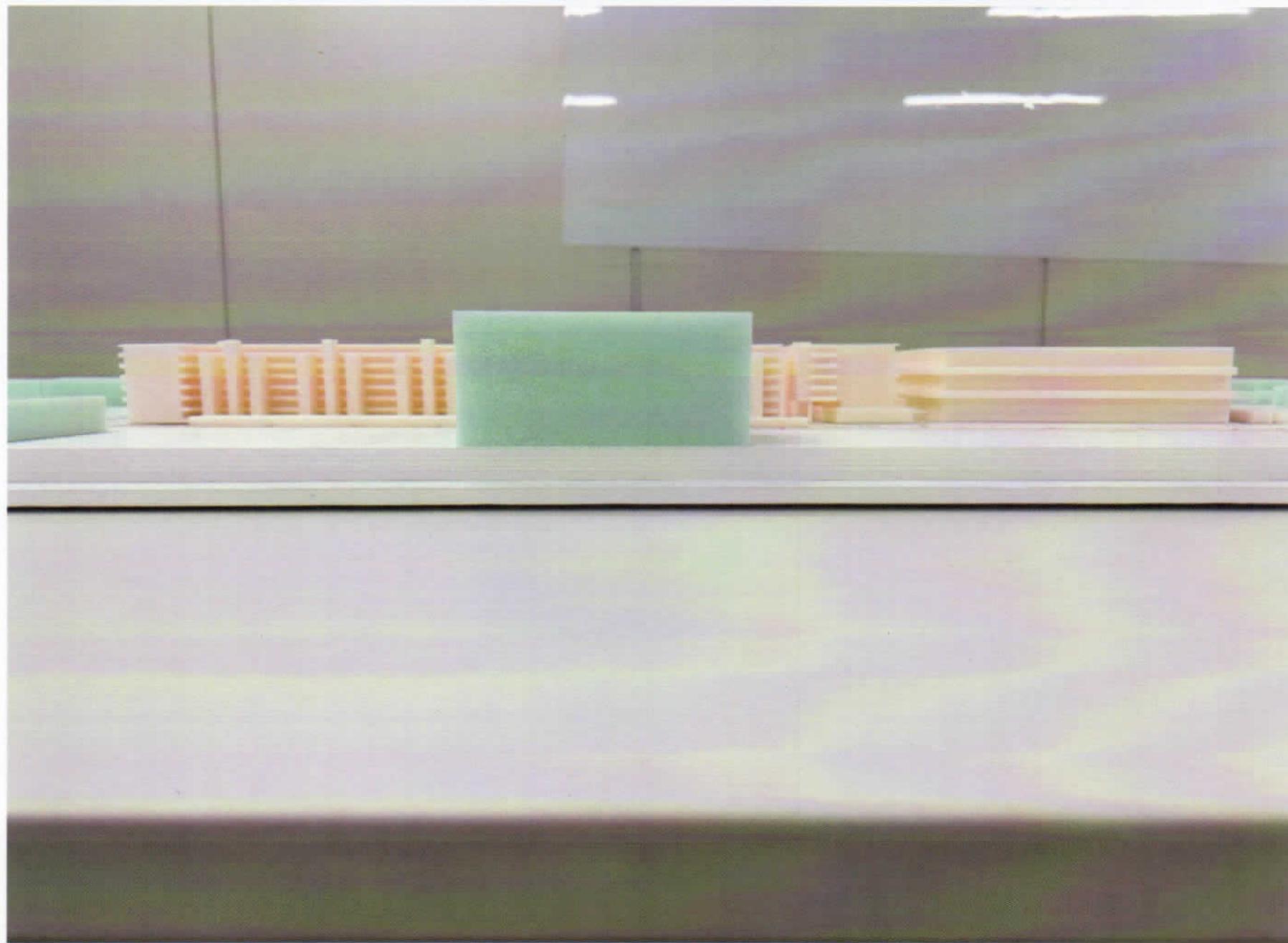
北西側 水平



北西側 鳥瞰



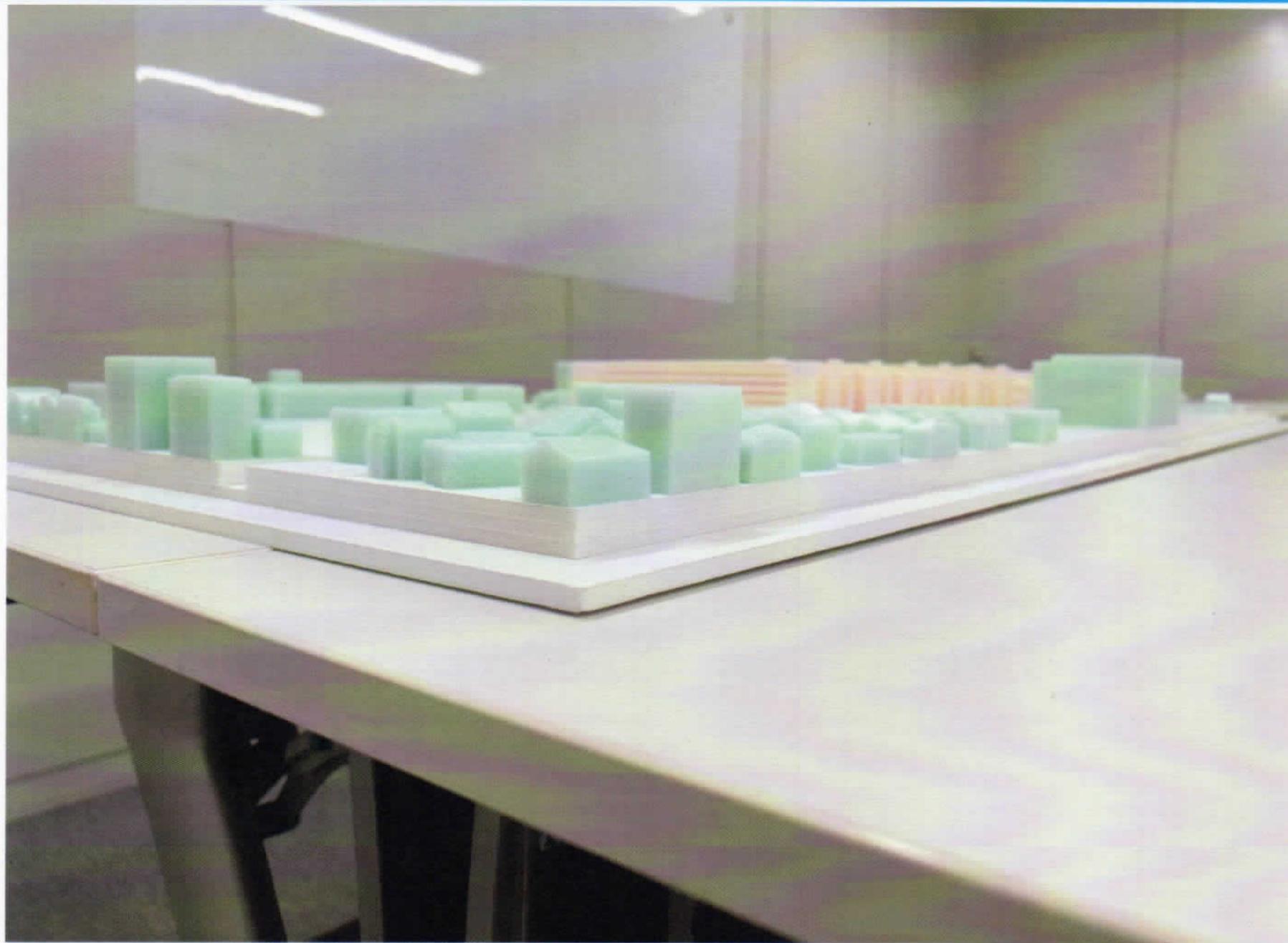
北側 水平



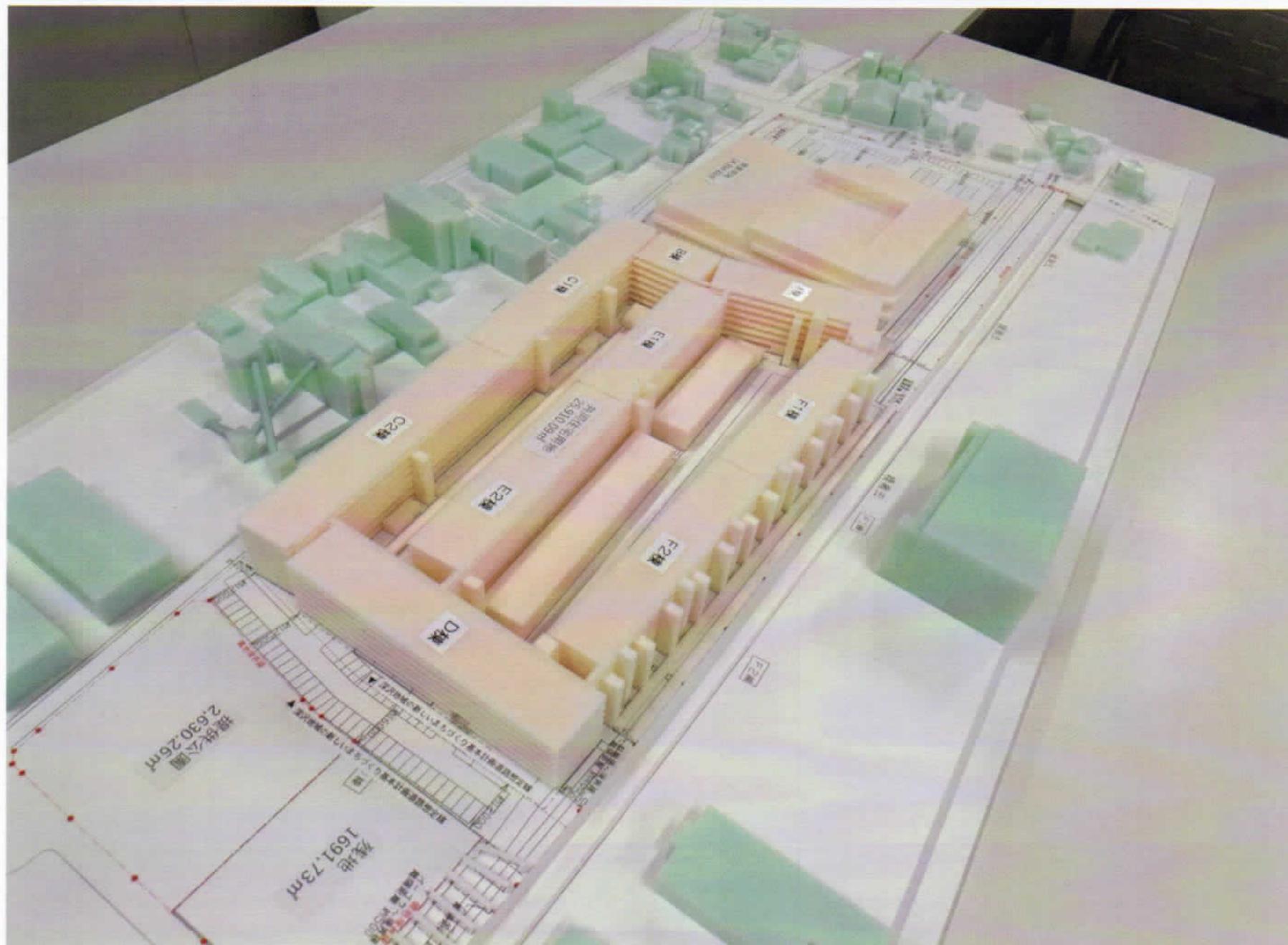
北側 鳥瞰



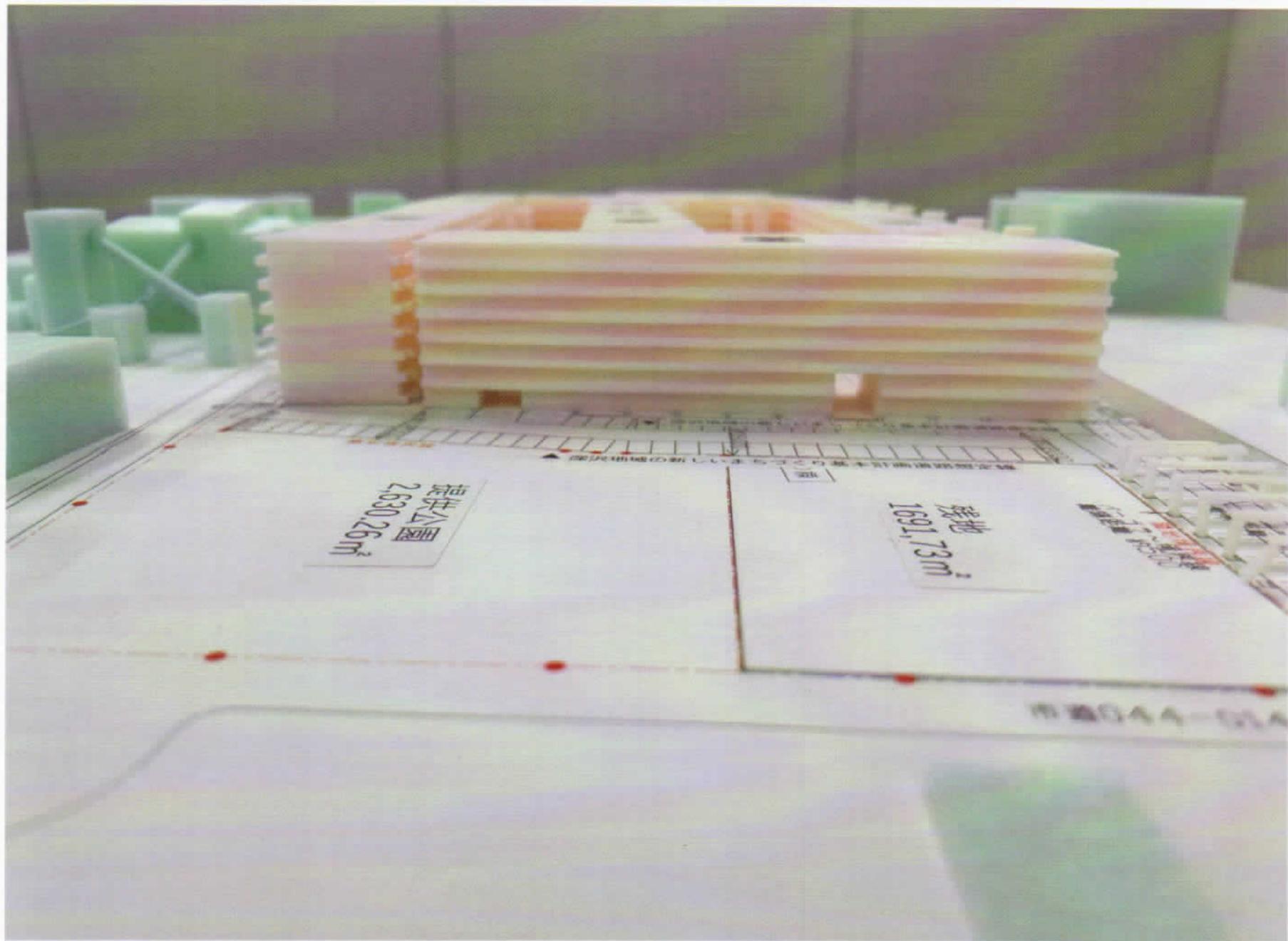
北東側 水平



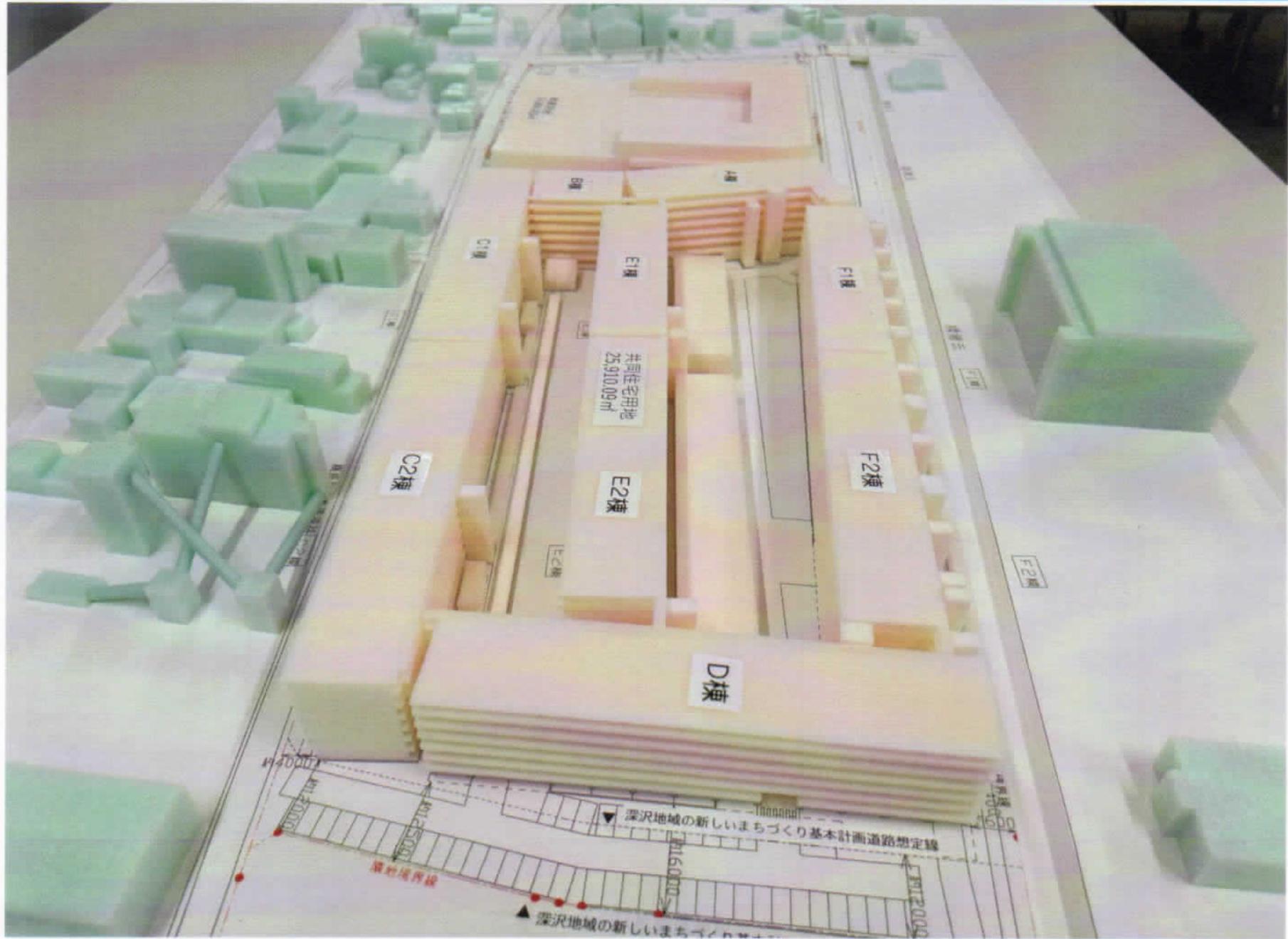
北東側 鳥瞰



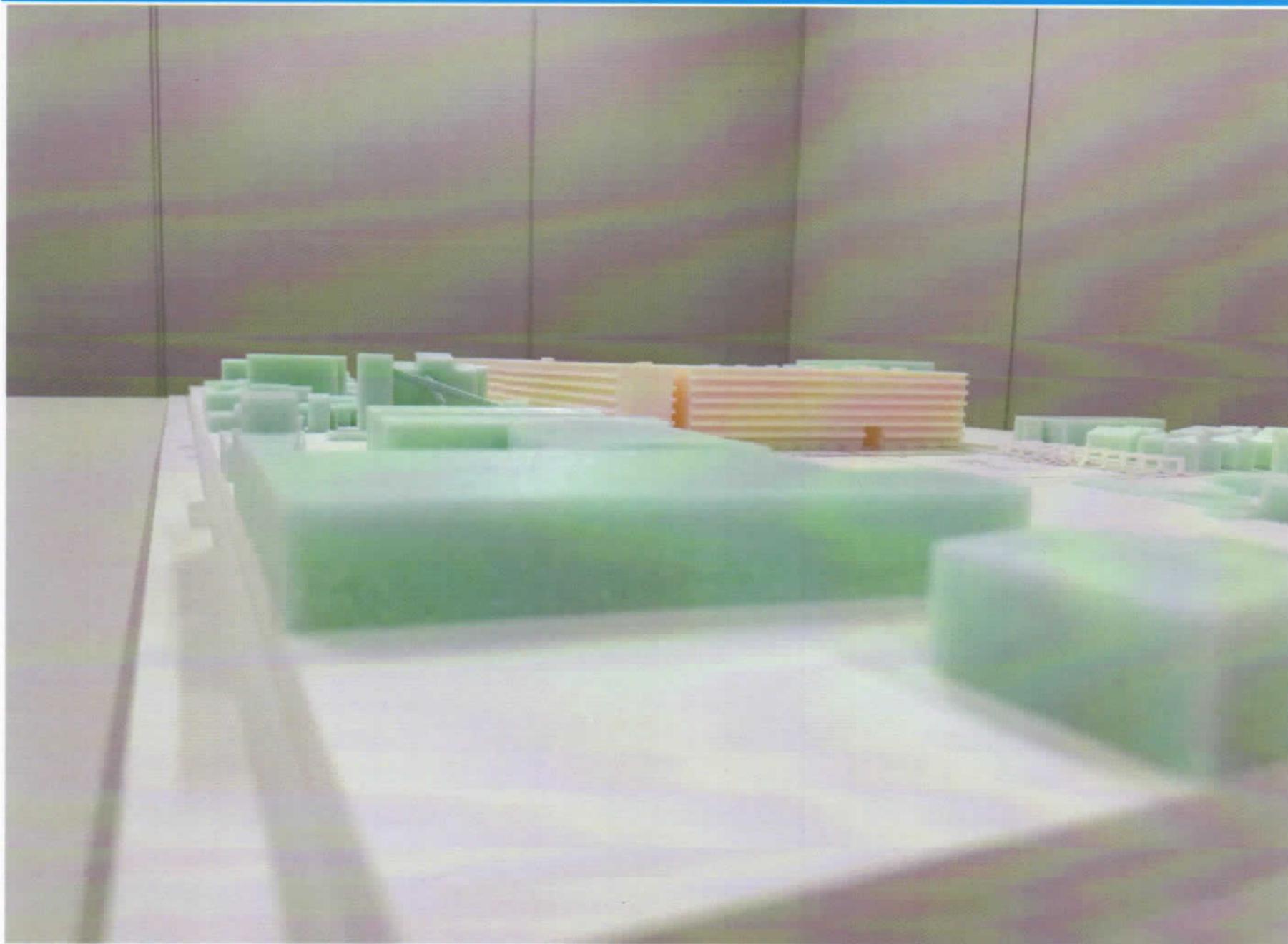
東側 水平



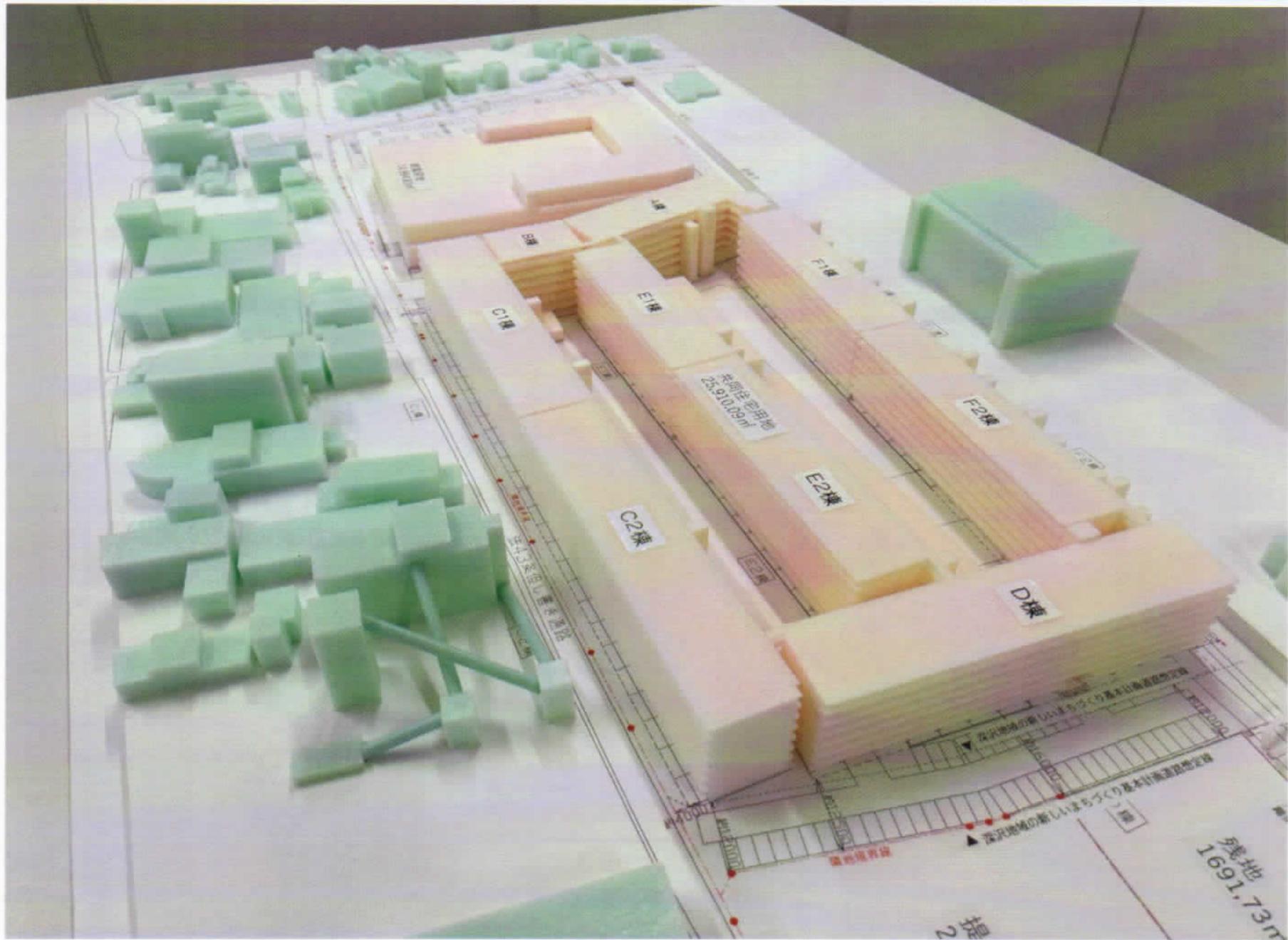
東側 鳥瞰



南東側 水平



南東側 鳥瞰



(仮称) 鎌倉市梶原計画 計画概要基本事項説明会

【日 時】 令和5年8月29日(火) 19:00 ~ 20:45 頃まで

【場 所】 深沢学習センター 3F 第6集会室(鎌倉市常盤111-3)

【出席者】 住民: 43名

事業者側: 総合地所株式会社 ■■■ ■■■
西日本鉄道株式会社 ■■■
JR 西日本プロパティーズ株式会社 ■■■
積水化学工業株式会社 ■■■
神奈川中央交通株式会社 ■■■
三菱商事都市開発株式会社 ■■■・■■■
株式会社長谷工コーポレーション ■■■・■■■・■■■
株式会社梓設計 ■■■
株式会社エスパシオコンサルタント ■■■
株式会社グローブアドバンス ■■■
株式会社GSコーポレーション ■■■・■■■

【使用資料】(仮称) 鎌倉市梶原計画 「鎌倉市まちづくり条例」に基づく基本事項に関する計画概要資料

<質疑応答>

『住民A』

○工事期間が長いことから騒音・工事車両運行にあたっての安全対策等どのように配慮されるのか。

⇒ 本日は鎌倉市まちづくり条例に基づく、土地利用方針等の基本事項に関するご説明となり、市民の皆様の意見をお伺いし、計画をよりよいものにしていく、ということを主旨としています。工事関連事項については、本日頂いた意見を踏まえた上で検討を行い、まちづくり条例の手続き終了後、次の開発基準条例の手続きの中でご説明できると考えています。

○提供公園は既存のグラウンドのどのくらいの大きさになるのか。

⇒ おおよそで申し訳ございませんが、4分の1ほどになるかと思えます。

○計画工事に着工する前に解体工事をされると思いますがどのような配慮を考えていますか。

⇒ 解体工事は弊社(長谷工)にて行う予定をしております。本日頂戴したご意見を踏まえた上で検討を行い、工事着手前に工事の詳細をお知らせすることになります。時期については本年末或いは年明けになると考えております。

○今日は役所の出席はないのか。今日は長谷工を中心とした事業の説明ではあるが、後にJR跡地・高砂香料も数年後に工事が行われることになり、3つの事業に囲まれることになる。これが並行して工事されると大変。各規模の計画が進められるにあたって、工事車両の運行等安全対策等連携して進めることになるのか、連携なく各事業で進めることになるのか。周辺道路が狭いので工事車両運行についての懸念もあるが、完成後の道路インフラ等についても許容を満たすのか懸念している。

⇒ JR跡地等の行政が行う事業や高砂香料様については計画があることは承知しておりますが、それぞれ異なる事業であり、本件については民間企業が行う民間事業となりますので、各事業毎で事業を進めることにはなりますことをご理解頂きたいと思えます。とはいうものの、現場間で連携することもございま

す。現状の交通事情を調査・把握し、出来る配慮を行いながら、事業を進めていきたいと思ひます。

『住民 B』

○残地があるがここを残地にした理由は。

⇒ 残地の部分は今回の開発区域外となっております。用途、計画時期等は未定となっております。計画全体を勘案しこの部分を開発区域から除いた、という理由となります。

○新川沿い（計画地北東側）の車の出入り口は利便性も高く必要かと思うが、ここからの車の出入りは危険。

⇒ 北東からは人と自転車の出入りのみを考えております。車の出入りについては全て西側となります。

『住民 C』

○汚水や雨水の排水は横須賀水道道のみになっていますが、放流は垂れ流しになりますか。大雨が降れば冠水するので新川にも放流した方がよい。

⇒ まず雨水については開発区域内に降った雨を一時的に貯める施設を作り、流量を絞って排水することで周辺のインフラに寄与した計画であると考えており、新川に放流することは考えておりません。汚水の排水方法等の詳細な部分についても、頂きましたご意見も踏まえ、本まちづくり条例手続完了後の開発基準条例の手続の中で詳細協議を行いたいと思ひます。

○温暖化対策になることから横須賀水道道沿いには植樹を設けて欲しい。今あるフェンスは撤去するのか。公園についてもただ作るということではなく、土・芝生・ベンチ等を設ける、木陰になるような工夫をする等で地元の住民が使えるようにして頂きたい。

⇒ 樹種等の緑化計画の詳細は決まっておりますが、土地利用方針図にて緑色に着色している部分（駐車場部分を除く。）を緑化地とする予定としております。現状ある既存のフェンスを撤去し新設することになります。

公園については、事業者で施工を致しますが完成後は鎌倉市に移管し鎌倉市で管理することになりますので、ベンチや植栽に関しましては、担当課に住民要望として伝えた上で、詳細協議を行って参ります。

『住民 D』

○常盤町内会の代表として質問する。工事期間中、工事車両は深沢小学校側から来て進入は左折しかない。手広の交差点方向からの右折はない。このルートは交通量も多く常時渋滞している。完成後も商業施設・マンションの進入は左折しかないと思うがどのように考えますか。

⇒ 貴重なご意見をありがとうございます。頂戴したご意見を踏まえ、計画の検討を進めていきたいと思ひます。他、何かお気づきな点がございましたらご意見を頂きたい。

○JR の工事と同時並行に工事をされ、手広の交差点側から来た車が右折するようなことがあれば、何百メートルもの渋滞が発生する。細い道路（横須賀水道道）は 2t 車しか通れない。工事信号を付ける等何か対策を考えておられますか。

⇒ 工事についてはまだ決まっておりますが、周辺状況を勘案し安全に工事を進めていきたいと思ひます。頂きましたご意見を踏まえ出来る対策・配慮に努めさせて頂きたいと思ひます。

○新川沿いのグリーンの部分は何ですか。

⇒ グリーンの部分は緑化地になり、白い部分は車の動線になります。

○市の構想では、新川沿いにベンチ等を配した親水公園となっていたが、認識しているか。

⇒ 市との事前打ち合わせの中では同っておりません。

○残地部分の所には鎌倉市の計画道路があり、県道に抜ける部分に未完成のところがありますが、一体になって計画を進める必要があると思いますがどうか。

⇒ 市より要請があり、『深沢地域の新しいまちづくり基本計画道路想定線』と記載しております。詳細な協議等については、これからとなり、未定な部分もあります。本計画地以外の土地については、弊社側から説明出来るものではありません。

○手広の交差点の渋滞解消の観点から、用地を買収して道路計画を立てて頂けませんか。

⇒ 申し訳ありません。民間企業で決められるものではございません。

○計画完成後の進入は左折のみとして頂きたい。

⇒ 道路の使用と致しましては警察と協議を行っておりますが、商業施設については左折進入を指示されており左折進入を考えております。今後も警察との協議を行いますのでその指示・指導の基づいた計画を進めていきたいと考えております。

『住民 E』

○以前近くで工事があり家が凄く揺れた。この計画はもっと近くなるのでどのくらい揺れるのか心配している。以前の工事でも家屋調査を行ったみたいですが、その範囲以外のところも揺れていた。今回の計画ではどの範囲まで対応するのですか。

⇒ 工事の詳細についてはまだご説明できる段階ではございませんが、掛かるご迷惑の低減を図れるような工法等を検討したいと思っております。家屋調査の範囲についても工事着手前に決まりますので、周辺住民の方には工事着手前にお知らせ致します。

○水道道・横須賀道路は狭く通り抜けもありガード下は事故も多い。使わない方が良くと思いますが、商業施設の完成後、交通量はどのくらい多くなりますか。

⇒ 道路の使用制限はできませんが、手広の交差点へ誘導していくルートになると考えております。完成後も状況を勘案し警察とは協議を行い指導等仰ぎたいと考えております。

○解体建物等に有害なもの等はありませんか。土壌汚染など。

⇒ 解体前に調査を行います。例えばアスベスト等が確認された場合にはその処理方法についても法で定められておりますので、定められました方法で処理することになります。調査結果に関しましても解体工事着手前に改めてご説明させて頂きたく考えております。

『住民 F』

○これだけの計画にも関わらずなぜ役所の人間が出席していない。JR 跡地でも事業があり交通に関しても問題があるのになぜ役所を呼んでいない。住民から出る多くの意見をどう処理する。住民を馬鹿にしないで頂きたい。役所を呼んでいない説明会は杜撰（ずさん）である。

⇒ 本計画につきましては、民間の事業者が行う事業になり、今日は鎌倉市で定められております、まちづくり条例に基づいた説明会でございます。公共事業ではございませんので役所の出席はございません。行政で行う事業は行政が説明することになります。本事業に関し、市にご提出頂きました意見書に対して事業者は、見解書をお出しするという形でご対応することになります。今後手続きが進む中で、見解書の内容については鎌倉市のホームページからもご確認できることにはなっております。

『住民 G』

○またマンションが出来ると聞いてびっくりしている。買い物できる商業施設も要らない。計画には反対です。7階建てのマンションなんかできると今でも中外製菓の建物で富士山が欠けているのに新築マンションで富士山が見えなくなる。深沢小学校、深沢中学校から富士山が見えなくなるのも寂しい。ここにマンションは必要ない。交通渋滞にもなる。戸建計画に変更するのはどうか。隣のマンションも計画段階で戸建てにしたらどうかと意見を言ったがマンションが建った。

⇒ 土地の取得にあたり、事業用地としてマンションと商業施設を計画することを前提として取得しております。大変申し訳ありませんが、戸建ての計画へ変更をすることはございません。

○7階を低くできませんか。

⇒ 先程、計画のご説明を致しましたが、計画の変更を前提とはしたものではありません。ご意見として頂戴いたします。

○マンションや商業施設はエアコンを使用すると思いますが、エアコンを使うと周辺が温かくなり温暖化の問題もありますので計画はやめて頂きたい。

⇒ 環境の変化につき、ご心配をお掛けし申し訳ございません。民間事業者としてマンション事業や商業施設を設ける事業は、社会全体に貢献をしていくものと信念を以って行っておりますので、計画をやめることはございません。何卒ご理解賜ります様、宜しくお願い申し上げます。

『住民 H』

○公園予定地の道路を挟んで東側の土地について、説明会前に長谷工本社に電話して担当者に聞いたが戸建ての計画をしていると言っていた。東西に道路を入れて2列か3列戸建てが並ぶという事であった。建て方によっては日当たりが悪くなる。建てるのであれば目隠し等の養生等を造る計画はあるのか。

⇒ 本日はお示ししております区域の事業を鎌倉市のまちづくり条例に基づいた説明会になりますので、区域外の計画の詳細についてはご説明できませんが、ご指摘の本計画地の東側の道路を挟んだ土地についても長谷工が取得を予定しており、南側は戸建て住宅の計画を予定しており、北側については未定となっております。弊社のグループ会社にて戸建計画の推進をしており、本計画同様鎌倉市まちづくり条例の手続きがあり、改めてご説明があるものと思います。

○提供公園には遊具を設けて頂きたい。

⇒ 公園については、先程のご質問の回答の通り、担当課に住民要望として伝えた上で、詳細協議を行って参ります。

○横須賀水道道路は通学路になっており歩道も狭いので、セットバックして歩道にする等出来ないか。左折で入る等の説明があったが、この道路を通り抜けする車もあると思う。警察との協議で信号を付ける・規制をかける等はできませんか。

⇒ セットバックの予定はございませんが、何が出来るのかは検討させていただきます。交通に関する内容については引き続き警察と協議を行います。

○商業施設はどのような職種の選定をされますか。

⇒ 現在、候補先企業は確定しておりませんので、個社名を公表できる段階には至っておりませんが、スーパーやホームセンター等、皆様が日常的に利用できる店舗を計画しております。

○商業施設は3階までフルに店舗になりますか。

⇒ 区画の詳細は確定しておりませんが、1F 2Fに店舗を入れる計画であり、3Fは駐車場を計画しております。

『住民Ⅰ』

○通学路で旗を持ち安全員をやっている。水道道は危ないので通学路とはなっていないが、車両は通らないようにして頂きたい。

○ハザードマップを確認すると氾濫区域になっている。3月4月の大雨の時には手広の交差点付近も水が溜まりマンホールから雨水が噴出していた。洪水の観点からも何か考えた方が良い。交通問題や洪水の問題も含めて考慮した計画を立てて頂きたい。

⇒ 本日頂いたご意見を踏まえ、施工計画を検討し、工事に着手する前には周辺の学校とも協議を行い安全対策を講じて参りたいと考えております。

交通や排水関係に関しましても、引続き行政協議の中で指導等を仰ぎたいと思います。

以上