

大規模開発事業基本事項変更届出書

2016年8月26日

(宛先) 鎌倉市長



住所 東京都千代田区大手町一丁目6番1号
 事業者 氏名 三菱地所レジデンス株式会社
 代表取締役 小野 真路
 電話 045-640-0455 045-224-2942
 住所 東京都港区芝二丁目32番1号
 代理人 氏名 株式会社 長谷工コーポレーション
 狩野 祐司
 電話 03(5765)1141

鎌倉市まちづくり条例第33条第1項及び第2項の規定により、次のとおり届け出ます。

予定建築物の用途 住宅(戸建て) 共同住宅 その他(事務所用地等及び福祉施設用)

地名地番 鎌倉市岩瀬1丁目1番1、117番1、27番8 面積 26048.15㎡

土地利用規制	区域区分	<input checked="" type="checkbox"/> 市街化区域	<input type="checkbox"/> 市街化調整区域
	宅地造成工事規制区域	<input type="checkbox"/> 区域内	<input checked="" type="checkbox"/> 区域外
	風致地区	<input type="checkbox"/> 第 種風致地区	<input checked="" type="checkbox"/> 区域外
	用途地域	準工業地域 (容積率 200% / 建ぺい率 60%)	
	保全対象緑地	<input type="checkbox"/> 区域内 () <input checked="" type="checkbox"/> 区域外	
	その他		

土地利用の方針 現状建物(工場)を解体後、共同住宅用地、事務所用地、福祉施設等とする計画。共同住宅については、周辺環境に調和した、良好な都市型住宅を計画。共同住宅への車両進入は西側道路とする予定。

公共公益施設の整備の方針 北側道路幅員4mへ中心後退、西側道路12.0m、東側道路9.0m、南側道路6.5mに拡幅、提供公園6% (約1,563㎡) を整備し、市に帰属するものとする。

環境及び景観の保全の方針 開発区域内の各土地利用計画につき各用地面積に対し緑化率20%以上確保する。

土地利用	宅地	農地	山林	公共公益施設					その他
				道路	公園	緑地	水路	その他	
現況	㎡ 26048.15								
	% 100								
計画	㎡ 16283.97			1012.34	1563.31			5204.59	1983.94
	% 62.51			3.89	6.00			19.98	7.62

事業目的概要	住宅(戸建て)	区画数		区画面積				平均	㎡
	上記以外	建築面積	延床面積	棟数	階数	高さ	戸数		
		7520.16㎡	40126.52㎡	9棟	7階	19.99m	409戸		

切土2500 ㎡ 盛土6400 ㎡ 都市計画施設 都市計画道路が隣接

事業計画概要書

事業計画の名称		鎌倉市岩瀬1丁目計画
事業区域の地名地番		鎌倉市岩瀬1丁目1番1、117番1、27番8
事業区域の土地に対する権原取得等の状況		地権者1名
事業区域内において予定されている建築物その他の施設の概要	建築物等の施設	共同住宅、事務所用地、福祉施設、提供公園
	造成工事	切土：2500 m ³ 、盛土：6400 m ³ 、搬入土：3900 m ³
	給排水等の施設	給水：東側：200Φ、南側：150Φ、西側：300Φより引込 汚水排水：東側：250Φ、南側：800Φ、西側：100Φに接続し放流 雨水排水：東側：600Φ、550Φ、西側：450Φ、400Φに接続し放流
	道路その他の施設	北側道路幅員4mへ中心後退、西側道路12.0m、東側道路9.0m、南側道路6.5mに拡幅、提供公園6%（約1563m ² ）を整備し、市に帰属するものとする。
安全・防災対策の概要（工事施行中の対策を含む）		現状の建物解体及び新築施行中においては、近隣への騒音や粉塵、工事車両による交通事故防止に対して万全の配慮を行う。
開発行為等の着手及び完了の予定年月日		着手 2017年 11月 1日 完了 2020年 3月 31日
開発行為等が自然環境又は生活環境に与える影響等に関する事項		従前工場として利用されており、庭木が点在している。新築計画においては、周辺環境に調和する緑化計画を行う。
開発行為等が社会的、経済的又は文化的状況に与える影響等に関する事項		一体開発の内、良好な中高層住宅の整備により、新たな人口の受け皿となり、固定資産税等の増収により市の財政運営にも寄与するもの。
関係者に対する周知及び意見の聴取の時期、方法等に関する事項		まちづくり条例の規定に基づき標識の設置、近隣住民への説明会を実施する。
その他参考事項		

土地利用の方針書

(第一面)

事業計画の名称		鎌倉市岩瀬1丁目計画
事業区域の地名地番		鎌倉市岩瀬1丁目1番1、117番1、27番8
第3次鎌倉市総合計画との整合	利用区分ごとの利用方針に対処している事項	<p>当事業区域におきましては、商業・工業系土地であります。新たな土地利用として必要な市街地整備と併せ、災害に強い安心・安全な都市型（中・高層）住宅はじめ、事務所用地、福祉施設用地、提供公園用地、道路整備地を併せた一体整備を進めます。周辺の土地利用と調和のとれた住環境の保全・創造を行い、良好な市街地環境の形成に寄与いたします。</p> <p>また、鎌倉市都市マスタープランにより、工業系土地利用の方針の他用途への転換として「大規模な工場跡地等の土地利用転換が生じる場合には、道路等の都市基盤整備と併せて周辺環境と調和した適切な土地利用の誘導を行う」と示されています。事業区域境界セットバックによる道路を拡幅（西側現況幅員10.9m～11.4mを12.0mに拡幅、東側現況幅員3.8m～6.0mを9.0mに拡幅、南側現況幅員6.3m～6.4mを6.5mに拡幅、北側現況幅員4.0m未満を中心後退し4.0mに拡幅）し、歩道・緑地の整備、提供公園整備を行い周辺環境と調和した良好な住環境の整備を進めます。また、都市型住宅地内には保育施設を併設することにより周辺保育施設への負荷を低減いたします。事務所用地につきましては地域の課題解決の一助となるよう貴市へ提供いたします。</p>
	リーディングプロジェクトにおける主要な都市整備構想の方針に対処している事項	<p>安全で快適な生活が送れるまち</p> <ul style="list-style-type: none"> ・鎌倉らしい住まいづくりに努めます。 <p>都市環境を保全・創造するまち</p> <ul style="list-style-type: none"> ・緑地保全及び創造に努めます。 ・次代に向けたエネルギー・環境対策を推進します。
鎌倉市都市マスタープランとの整合	土地利用の方針に対処している事項	工業系土地利用から他用途への転換（都市型（中・高層）住宅はじめ、事務所用地、福祉施設用地、提供公園用地、道路整備地を併せた一体整備）することで、職住近接の良好な住環境の整備を行います。
	自然環境の保全・回復の方針に対処している事項	開発区域内の各土地利用計画について各々で緑化率20%並びに接道緑化を確保及び約1563㎡の提供公園の整備を行い、身近な緑や自然とのふれあいの場の創出を行います。
	都市景観形成の方針に対処している事項	当該地は、大船駅周辺拠点に該当いたします。開発区域内の各土地利用計画について各々で緑化率20%の確保、敷地境界の歩行者空間の創出及び提供公園整備によるオープンスペースの創造を図り、地域環境との調和とゆとりある景観形成に努めます。
	循環型のまちづくりの方針に対処している事項	<p>エネルギーの有効利用に努めます。</p> <p>太陽光発電導入により、従来のエネルギー消費の低減を図ります。</p> <p>健全な水循環の保全・回復・利用に努めます。</p> <p>雨水貯留槽（約 2100 t）を設置し且つ節水型設備の導入。地下浸透による良好な水循環の向上を図ることにより、河川への負担軽減を図ります。</p> <p>ゴミの発生抑制</p> <p>ディスプレイ導入によりごみの減量化を図ります。</p>

(第二面)

鎌倉市都市マスタープランの整合	交通システム整備の方針に対処している事項	住宅地内の交通環境の向上 事業区域境界セットバックによる道路を拡幅（西側現況幅員10.9m～11.4mを12.0mに拡幅、東側現況幅員3.8m～6.0mを9.0mに拡幅、南側現況幅員6.3m～6.4mを6.5mに拡幅、北側現況幅員4.0m未満を中心後退し4.0mに拡幅）し、西側、東側、南側は歩道を整備します。事業区域四隅は隅切りを行い、市民が安全で快適に生活できるよう交通環境の向上を図ります。
	住宅・住環境整備の方針に対処している事項	バランスのとれた人口構成を目的とし、当事業区域内に若年ファミリー層向けの都市型（中・高層）住宅の供給により人口確保を図ります。また事業区域内に保育施設を併設することで周辺保育施設への負荷を低減します。
	都市防災の方針に対処している事項	市街地の安全性を高める緑やオープンスペースのネットワーク形成 提供公園によるオープンスペース創出により、災害時、市街地における一時避難所としての役割を果たします。事業区域内に条例で定められている容量以上の防火水槽を設置します。
	福祉のまちづくりの方針に対処している事項	住宅の整備・確保（住まいのバリアフリー化） 高齢者、障害者が安心して住むことができる住宅供給を図ります。 子どもと子育てにやさしいまちづくり 待機児童対策施設として保育施設を併設します。
	産業環境整備の方針に対処している事項	産業整備ではない為、対処している事項はございません。道路等の都市基盤整備を行い、都市型（中・高層）住宅、事務所用地、福祉施設用地、提供公園用地、道路整備地を併せた一体整備を進めます。周辺との調和やまち並みに配慮し、緑化等環境配慮した整備を図ります。
	観光・文化・スポーツ・レクリエーション環境整備の方針に対処している事項	市街地における自然とのふれあいの場の整備 開発区域内の提供公園の整備により魅力あふれる広場整備を進めます。
	拠点とゾーンの整備方針に対処している事項	大船駅周辺地区に該当 都市型（中・高層）住宅をはじめ、事務所用地、福祉施設予定地、提供公園、道路整備地の一体とした開発により周辺と調和した住環境の整備を行います。
	地域別方針に対処している事項	地域名 大船市街地域 1. まちの発展を支える道路や交通機関の充実 横浜市側の道路整備と連携した小袋谷笠間線の拡幅整備に努めます。 2. 職住近接の実現による人口の誘導と定住化を図る 都市型住宅地を整備します。 3. 安全で快適な生活の為の整備を進める 開発区域内の各土地利用計画について各々で緑地率20%及び提供公園整備によるオープンスペース創出を行います。

(第三面)

鎌倉市の緑の基本の計画と整合	歴史文化を守る緑の配置等の方針に対処している事項		各土地利用計画に合わせ適切に緑化・建築敷地内に20%以上、接道部の緑化などにより緑の積極的な創造を図る。
	生き物を育む緑の配置等の方針に対処している事項		開発区域内の各土地利用計画について各々で緑化率20%により、緑のネットワーク形成を図るよう努めます。
	暮らしを支え豊かにする緑の配置等の方針に対処している事項		開発区域内の各土地利用計画について各々で緑化率20%以上、約1563㎡の提供公園の整備により、交流・活動が楽しめる広場や緑のプロムナードを整備するよう努めます。
	交流のふれあいを広げる緑の配置等の方針に対処している事項		開発区域内の各土地利用計画について各々で緑化率20%以上、約1563㎡の提供公園の整備により、新しい鎌倉市の交流拠点となる広場等の緑を整備します。
	美しい景観をつくる緑の配置等の方針に対処している事項		開発区域内の各土地利用計画について各々で緑化率20%以上、約1563㎡の提供公園の整備、拡幅道路の歩道整備を行い、緑の創出・都市公園の整備などを推進し、緑豊かな市街地環境景観の形成を図ります。
	環境負荷を和らげる緑の配置等の方針に対処している事項		開発区域内の各土地利用計画について各々で緑化率20%確保により、集合住宅地でのまとまりのある緑の創造に努めます。ディスプレイを設置する事により公共下水道への影響の軽減を図ります。
	安全を高める緑の配置等の方針に対処している事項		接道部は緑化を施し、市街地の延焼防止を図ります。災害時に一時的に避難できる身近な場所として、提供公園整備を行います。
	リーディング・プロジェクトの趣旨に対処している事項	緑地の確保	事業区域は従前、化粧品工場、事務所、排水処理施設、その他の附属施設用途として利用されていた。現状解体作業中であり、永続的に保全する緑地は存在しません。また、各土地利用計画について各々で緑化率20%整備により、緑地の一体的な確保に努めます。
		緑の質の充実	緑のネットワーク形成を意識し、開発区域内の緑の質の充実に努めます。
		緑のネットワークの形成	緑のネットワーク形成を意識し、開発区域内の緑化に努めます。
緑の基本計画の実現のための施策方針に対処している事項		提供公園の整備により、オープンスペースを確保します。緑のネットワーク形成を意識し、開発区域内の緑化に努めます。	

環境及び景観の保全方針書

(第一面)

事業計画の名称		鎌倉市岩瀬1丁目計画
事業区域の地名地番		鎌倉市岩瀬1丁目1番1、117番1、27番8
鎌倉市環境基本計画との関連	大気保全に 対処している 事項	建設工事における大気汚染や悪臭の防止に努めます。
	水質・水量の保全 に 対処している 事項	汚水は公共下水道へ接続し環境保全を図ります。 敷地内の緑化を推進することで、雨水の地下浸透を進めます。 約2100 tの雨水貯留槽を設け、河川への負担軽減を図ります。
	騒音・振動の防止 に 対処している 事項	既存建物の解体工事及び新築建物の建設工事において、騒音振動に関する規制基準を遵守いたします。
	歴史的環境の保全 に 対処している 事項	歴史的風土特別保存地区・歴史的風土保存区域に該当なし。 埋蔵文化財包蔵地の区域外ではありますが、新たに文化財が確認された場合、適切に措置を講じます。
	生態系の保持に 対処している 事項	事業区域は昭和34年より事業場として土地利用が行われているため、永続的に保全する生態系は存在していません。 緑地の確保、汚水の公共下水道への接続による水質保全により生態系を健全に保全するよう努めます。

鎌倉市の緑の基本計画と関連	地域制緑地の候補地の方針に対処している事項 (地区)	該当なし。
	施設緑地の候補地の方針に対処している事項 (地区)	該当なし。
	保全配慮地区の方針に対処している事項 (地区)	該当なし。
	緑化地域の方針に対処している事項 (地区)	緑化地域指定候補地に該当 開発区域内の各土地利用計画について各々で20%以上の緑地を確保することで、緑化地域の方針である「市街地にある身近な緑（暮らしを支え豊かにする緑）」の創出を図ります。
	緑化推進重点地区の方針に対処している事項 (大船駅周辺地区)	開発区域内の各土地利用計画について各々で20%以上の緑地を確保し、大船駅周辺地区周辺環境との調和を図ります。

(第三面)

鎌倉市景観計画の関連	構造別景観形成	景観地域の基本方針に対処している事項	(都市景観) 地域 建物の意匠の工夫及び敷地内の緑化を進めることで、大船駅周辺エリアの魅力ある都市景観の形成に貢献します。また、提供公園の整備により防災面の向上や住環境の改善にあわせて、ゆとりやうらおいが感じられる都市景観の形成を図ります。	
		ベルトの基本方針に対処している事項	() ベルト・ <u>該当なし</u>	
		拠点の基本方針に対処している事項	() 拠点・ <u>該当なし</u>	
観面と	類型別景観形成	土地利用類型別の景観形成の方針及び基準に対処している事項	区 域	(産業地) 区域
			方 針	・提供公園の整備、道路後退による歩道整備、敷地境界の緑化により良好な地域環境の創出に貢献します。 ・砂押川プロムナードや周辺地区と調和のとれた外観デザイン。
			基 準	・砂押川プロムナードや周辺地区と調和のとれた外観デザイン。 ・地域環境向上に貢献できる提供公園や緑地等、ゆとりが感じられる緑化空間を確保します。
の	特定地区	特定地区における景観形成の方針及び基準に対処している事項	区 域	() 地区・ <u>該当なし</u>
			方 針	
			基 準	
連	眺望景観	眺望景観の保全、創出の方針に対処している事項	眺望点・・・22：六国見山入口 眺望点・・・23：高野 上記地点からの眺望景観を確認の上、隣接する建築物の規模・配置に調和することで、眺望点からの景観や後背地の稜線等に配慮した計画とする。	

環境及び景観に係る調査報告書

(第一面)

事業計画の名称		鎌倉市岩瀬1丁目計画	
事業区域の地名地番		鎌倉市岩瀬1丁目1番1、117番1、27番8	
環境に係る調査報告	共通調査項目	現況	<ul style="list-style-type: none"> ・地形、地質及び土質の状況 ・土地利用の状況 株式会社資生堂の工場が建っており、現在解体作業中です。 敷地内の高低差は殆どないものと考えます。
		計画	<ul style="list-style-type: none"> ・土地の形質の変更行為を実施する区域及び変更方法 ・事業の実施に伴い設置される工作物の位置、規模及び構造 全体を整地するため切土盛土を行う。また、地盤の高低差が生じるところは擁壁等を設置します。 主に設置する工作物は 共同住宅の建屋、機械式駐車場、駐輪場、バイク置場、ゴミ置場、受水槽等。
	大気汚染	調査項目	<ul style="list-style-type: none"> ・土石の搬入又は搬出のための自動車の運行台数 ・土石の搬入又は搬出のための経路 現場発生土搬出のため、ダンプは1日最大150台程度。 搬出入ルートは敷地西側道路(小袋谷笠間線)の利用を想定し、土工事時の約2か月を想定しております。
		対応方針	粉じんの飛散を防止するための措置等 事業区域出入口にて工事車両のタイヤ洗浄、飛散防止措置等を行います。建物においてはシートによる養生を行い、粉塵の飛散防止を図ります。
	安全	調査項目	<ul style="list-style-type: none"> ・交通経路の状況 ・事業の実施区域に係る出入路の位置、構造及び使用の方法路 ・自動車の運行の時間及び出入りの回数 主たる工事出入口は敷地西側道路(小袋谷笠間線)で、幅員12m程度とします。 工事作業中は、ガードマンを配し、夜間は施錠し、防災・防犯に努めます。 運行時間は原則午前7時～午後6時とします。(通勤車両も含む) ピーク時は車両約150台を想定しております。 その他は約30台程度を想定しております。
		対応方針	交通安全確保のための措置等 工事時の駐車場は敷地内及び近辺の月極め、時間貸し等を使用し、市道に対する不法駐車防止をはじめ、ガードマンによる適正な誘導に努めます。

環境に係る調査報告	残土	調査項目	・残土の発生量及び処分の方法	造成計画において、切土により発生する土量が約2500m ³ 。盛土に必要な土量は約6400m ³ 。切度によって発生する土量は本計画の造成に利用するため、処理すべき残土は発生しません。
		対応方針	残土の運搬及び処分が生活環境に著しい影響を及ぼさないための措置等	事業区域への出入口においてはガードマンによる誘導を行い周辺交通への影響を低減します。また、運搬車両においては、こまめな洗浄と飛散防止を行い、周辺環境への影響を抑えます
	騒音	調査項目	・騒音に係る特定建設作業の実施の場所及び期間 ・騒音に係る特定建設作業の種類並びに使用する機械の種類、規模、能力構造、用途、配置及び使用時間 ・騒音に係る特定建設作業騒音の特定	実施する場所：開発区域内 実施する期間：平成30年3月～平成31年11月（予定） 特定建設作業の種類：整地、山留、根切り 使用する機械の種類：バックホー、ブルドーザー 使用時間：8時～18時（予定） バックホー（土工事期間）に関しては騒音の少ない工法や機械の選定により騒音低減に配慮する。工事中の騒音は騒音規制法を遵守し、騒音値、作業時間等の配慮を行います。
		対応方針	騒音によって生活環境に著しい影響を及ぼさないための措置等	・騒音規制法を遵守し、騒音の少ない工法の選定や騒音の少ない機械の使用、作業時間の配慮を行います。また、工事内容を近隣に周知し理解が得られるよう努めます。
	振動	調査項目	・振動に係る特定建設作業の実施の場所及び期間 ・振動に係る特定建設作業の種類並びに使用する機械の種類、規模、能力構造、用途、配置及び使用時間 ・振動に係る特定建設作業振動の特性	実施する場所：開発区域内 実施する期間：平成30年3月～平成31年11月（予定） 特定建設作業の種類：山留 使用する機械の種類：ブレーカー 使用時間：8時～18時（予定） 工事中の振動は振動規制法を遵守し、振動値、作業時間の配慮を行います。
		対応方針	振動によって生活環境に著しい影響を及ぼさないための措置等	振動規制法を遵守し、振動の少ない工法の選定、振動の少ない機械の使用、作業時間の配慮を行います。また、工事内容を近隣に周知します。

(第三面)

環境に係る調査報告	気象	調査項目	風向き及び風速の状況	平均風速は約3.6m程度。最多風向は北北東。 (平成25年)
		対応方針	風向きの変化等により居住環境に著しい影響を及ぼさないための措置等	現状、計画地東側及び南側に7階建てのマンションがあり、計画建物が周辺建物から突出することはないため、著しい風環境の変化は無いものと考えますが接道部分に植栽を行い風速の緩和を図ります。
	水象	調査項目	<ul style="list-style-type: none"> ・降雨量の状況 ・河川の流量及び流速並びに流域水収支の状況 ・植物の生育状況 ・排水路の位置、規模及び構造 	<p>年間降水量は約1200mm。 1か月の降水量は約20mm～約300mm程度。 (平成25年)</p> <p>計画地付近の雨水排水施設として東側に公共雨水管が存在しています。</p>
		対応方針	傾斜地の崩壊を防止するための措置及び河川流量等の変化が居住環境に著しい影響を及ぼさないための措置等	<p>事業区域は平坦であり、傾斜地の崩壊はないと考えます。</p> <p>市の基準に基づいて事業区域ごとに計画雨水量を計算した上で、事業区域内全体で雨水貯留槽(約2100 t)の設置により放流先の河川への負荷軽減を図っている。</p>
	動物	調査項目	<ul style="list-style-type: none"> ・動物の生育の状況 ・貴重種又は重要種の動物の繁殖の状況及び生育環境の特性 	事業区域は従前利用用途が工場であり、貴重種又は重要種の動物等は確認できません。
		対応方針	動物の生育に著しい影響を及ぼさないための措置等	周辺環境は既に都市型住宅地として整備が進んでおり、事業区域においての開発が動物の生態系に影響を及ぼすことはないと考えます。建築敷地内20%以上の緑化及び約1563㎡の公園を整備することにより環境の向上を図ります。
	植物	調査項目	<ul style="list-style-type: none"> ・現存植生 ・潜在自然植生 ・貴重な植物の種、群落及び植生の状況 	事業区域内は従前工場として利用されており、庭木等の植物が点在しています。

(第四面)

環 境 に 係 る 調 査 報 告	植 物	対 応 方 針	植物の生育に著しい影響を及ぼさないための措置等	開発区域内の各土地利用計画について各々で20%以上の緑地を確保し新たな緑の創造を図ります。
	生 態 系	調 査 項 目	・植物に係る生態系を構成する植物、動物その他の要素の状況 ・食物連鎖	事業区域は事業場として土地利用されており、庭木が点在する程度です。周辺地も市街化されており、植物や動物などについて特段評価する点は少ないです。 事前調査では貴重種又は重要種の動植物は確認されておりません。
		対 応 方 針	植物に係る生態系を適切に維持するための措置等	開発区域内の各土地利用計画について各々で20%以上の緑地を確保し新たな緑の創造を図ります。 建築敷地内に20%以上の緑化及び約1563㎡の公園を整備する事により環境の向上を図ります。
	文 化 財	調 査 項 目	・文化財の分布の状況 ・文化財の保存の状況	埋蔵文化財包蔵地の区域外。
対 応 方 針		文化財に著しい影響を及ぼさないための措置等	文化財が確認された場合、適切に措置を講じます。	
景 観 に 係 る 調 査 報 告	調 査 項 目	・眺望点の位置及び利用の状況 ・景観を構成する要素の状況 ・主要な眺望点からの眺望の範囲 ・主要な景観資源の位置、数、特徴、保存及び活用状況 ・事業の実施に伴い設置される建築物及び工作物の位置、規模、形態、色彩及び供用の方法	眺望点・・・22：六国見山入口 眺望点・・・23：高野 眺望点からは距離があり、同規模高さのマンション群に囲まれており、景観に与える影響は少ないと考える。	
		対 応 方 針	主要な眺望点からの景観に著しい影響を及ぼさないための措置等	事業区域は隣接するマンション群が形成するスカイラインを維持し調和させることで、眺望点からの景観に配慮した計画とする。