

大規模開発事業基本事項変更届出書

平成30年 7 月 17 日

(宛先) 鎌倉市長



事業者 住所 東京都千代田区大手町2丁目1番1号
 氏名 株式会社ゴールドクレス
 代表取締役 安川 秀俊
 電話 03-3516-7111
 住所 東京都千代田区大手町2丁目1番1号
 氏名 株式会社ゴールドクレス
 代理人 取締役 伊藤 正樹
 担当 企画開発部 課長 益田 俊樹
 電話 03-3516-8781

〔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。〕

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（ ）

地名地番 鎌倉市台3丁目 666番1（一部）,666番6 面積 9,197.41 m²

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(200/60),第1種中高層住居専用地域(150/60)	
	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 現況の自動車教習所跡地の施設の一部、開発事業区域に関わる部分を撤去後、共同住宅を計画。共同住宅は、周辺環境に調和した、良好な都市型住宅を計画する。

公共公益施設の整備の方針 開発事業区域に接する、南東側道路を幅員7.5mに拡幅、南西側道路の幅員4.0m未満の部分は道路中心線より2.0m後退し拡幅整備と、提供公園 6%（約551m²）を整備し、市に帰属するものとする。また南西側道路は敷地反対側境界より、7.5m後退し拡幅整備し歩道状空地を整備する。

環境及び景観の保全の方針 開発事業区域の各土地利用計画に基づき各々用地面積に対し、緑化率20%以上を確保する。

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	m ²	9,195.73			1.68				
	%	99.982			0.018				

計 画	m ²	8552.26		93.30	551.85				
	%	92.986		1.014	6.00				
事業目的概要	住宅（戸建て）	区画数			区画面積 平均 m ²				
	上 記 以 外	建築面積	延床面積	棟 数	階 数	高 さ	戸 数		
		3992.23 m ²	19,654.84 m ²	8	7	19.99 m	215		
切土 700 m ³	盛土 2,000 m ³	都市計画施設 都市計画道路3-4-2由比ヶ浜線							

(添付図書)

- 1 案内図
- 2 公図の写し
- 3 土地登記簿謄本の写し
- 4 土地所有者等の同意書
- 5 土地利用方針図
- 6 予定建築物の立面図（建築物の建築以外を目的とする場合は、造成計画断面図）
- 7 公共施設・公益的施設方針図
- 8 その他市長が必要と認める図書

事業計画概要書

開発計画の名称		(仮称)鎌倉市台3丁目計画
事業区域の地名地番		鎌倉市台3丁目 666番1, 666番6
事業区域の土地に対する権原取得等の状況		所有権取得済
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（215戸 RC造地上7階建）、提供公園 駐輪場7棟
	造成工事	切土：700m ³ 、盛土：2000m ³ 、搬出入土1300m ³ 、
	給排水等の施設	給水：東南側既設の水道管より引き込む 汚水排水：東南・南西側既設污水管（φ250mm）に接続し放流 雨水排水：東南側既設雨水管（φ450mm）に接続し放流
	道路その他の施設	南東側道路を幅員7.5mに拡幅、南西側道路の幅員4.0m未満の部分は道路中心線より2.0m後退し拡幅整備と提供公園6%（約551m ² ）を整備し、市に帰属するものとする。また、南西側道路の反対側道路境界より7.5m後退し、歩道状空地を整備するものとする。
安全・防災対策の概要（工事施行中の対策を含む）		施工に当たり、市の指導により土砂流出等の防止措置を講じるとともに、工事車両による交通事故防止に万全を期する。
開発行為等の着手及び完了の予定年月日		着手 平成32年 4月 1日 完了 平成33年 12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		共同住宅計画において条例等に基づき周辺環境に調和する緑化計画を行うことで環境に配慮する。
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		良好な中高層住宅整備により市のファミリー層の定住施策に寄与するとともに、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である。
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や住民説明会を実施する。
その他参考事項		

土地利用の方針書

（第一面）

開発計画の名称		(仮称) 鎌倉市台3丁目計画
事業区域の地名地番		鎌倉市台3丁目 666番1, 666番6
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	<ul style="list-style-type: none"> ・当事業区域は、鎌倉市マスタープランにより、産業複合地に位置付けられており、土地利用転換への取り組みとして必要な市街地整備と併せ、災害に強い安全安心な都市型、提供公園、道路整備を一体整備進めます。周囲の土地利用と調和した良好な環境づくりの創造を行い良好な市街地環境の形成に寄与します。 ・事業区域に接する道路の拡幅(南東側道路幅員7.5mに拡幅、南西側道路幅員4.0m未満の部分は道路中心線より2.0m後退し拡幅)、南西側道路の反対側道路境界より7.5m後退し歩道状空地・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に努めます。
	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	<ul style="list-style-type: none"> ・土地利用や建築・景観のコントロール、住環境の保全整備について地域の特徴を考慮した建築物の高さの計画として、建物の高さを20mまでに抑えた計画としています。周辺環境と調和した良好な住環境の整備に努めます。
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	<ul style="list-style-type: none"> ・ファミリー層の定住型住宅の供給を行うことで、良好な住環境の維持を図ります。
	自然環境の保全・回復の方針に対処している事項	<ul style="list-style-type: none"> ・開発事業区域内の土地利用計画について緑化率20%以上並びに接道緑化を確保及び提供公園(約551㎡)を整備を行い、身近な緑や自然とのふれあいの場の創出に努めます。
	都市景観形成の方針に対処している事項	<ul style="list-style-type: none"> ・当事業区域は大船市街地地域に該当します。開発区域の敷地境界に緑豊かな都市景観を形成するために接道緑化の整備、歩道状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	<ul style="list-style-type: none"> ・雨水貯留槽(約600t)の設置や節水型設備の導入することにより良質な水環境の向上を図るとともに、放流先の河川への負荷軽減を図ります。

(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	<ul style="list-style-type: none"> 事業区域に接する道路の拡幅(南東側道路幅員7.5mに拡幅、南西側道路幅員4.0m未満の部分は道路中心線より2.0m後退し拡幅)、南西側道路の反対側道路境界より7.5m後退し、歩道状空地の整備を行い交通環境の向上に努めます。
	住宅・住環境整備の方針に対処している事項	<ul style="list-style-type: none"> 事業区域内に緑化率20%以上、接道部の緑化などにより緑の創造を図る。
	都市防災の方針に対処している事項	<p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> 提供公園によるオープンスペースの創出し、災害時、市街地における一時避難場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	<ul style="list-style-type: none"> 高齢者、障害者が安心して住むことができる住宅供給に努めます。子どもと子育てにやさしいまちづくりの方針による待機児童対策施設として、子育て支援施設を整備します。
	産業環境整備の方針に対処している事項	<ul style="list-style-type: none"> 該当なし
	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	<ul style="list-style-type: none"> 提供公園の整備により魅力あふれる広場整備に努めます。
	拠点とゾーンの整備方針に対処している事項	<ul style="list-style-type: none"> 当該区域は拠点及びゾーンの区域には入っていません。
	地域名	大船市街地域
	地域別方針に対処している事項	<ul style="list-style-type: none"> 産業複合地に位置付けられ、住宅地への土地利用転換への取り組みとして必要な市街地整備と併せ、災害に強い安全安心な都市型住宅、提供公園、道路整備を一体整備し、安全で快適な生活のための環境整備を進めます。

(第三面)

緑 倉 市 緑 の 基 本 計 画 と の 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		・事業区域内の緑化率20%以上並びに接道部の緑化などにより緑の創造を図ります。
	生き物を育む緑の配置等の方針に対処している事項		・緑地は地域の自然植生種を取り入れます。
	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		・事業区域内の緑化率20%以上並びに接道部の緑化などにより緑の創造を図ります。提供公園(約551㎡)を整備により憩いの広場や緑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		・事業区域内の緑化率20%以上並びに接道部の緑化などにより緑の創造を図ります。提供公園(約551㎡)を整備により地域交流・活動が楽しめる広場や緑を整備するよう努めます。
	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		・事業区域内の緑化率20%以上並びに接道部の緑化などにより緑の創造を図ります。提供公園(約551㎡)を整備、歩道状空間の整備を行い、緑豊かな市街地環境と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		・事業区域内の緑化率20%以上を確保、共同住宅としてのまとまりのある緑化地を整備に努めます。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		・接道部は緑化地を設け、市街地の延焼防止を図ります。
	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	・事業区域の従前は自動車教習所の施設用地として利用されてきました。永続的に保全する緑地は存在しません。また緑化率20%以上並びに接道部の緑化などにより緑の創造を図ります。
		緑の質の充実	・緑地は地域の自然植生種を取り入れ、事業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	・緑のネットワークを意識して事業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		・提供公園の整備と合わせ、緑のネットワークを意識して事業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		(仮称) 鎌倉市台3丁目計画
事業区域の地名地番		鎌倉市台3丁目666番1(一部)、 666番6
鎌 倉 市 環 境 基 本 計 画 と の 関 連	大気 の 保 全 に 対 処 し て い る 事 項	・ 工事中における粉じんについては、粉じんに関する規制基準を遵守します。
	水質・水量 の 保 全 に 対 処 し て い る 事 項	・ 汚水は、公共下水道へ接続放流し環境保全を図ります。 ・ 雨水は調整池(600t)の設置により放流先の河川への負荷軽減を図ります。
	騒音・振動 の 防 止 に 対 処 し て い る 事 項	・ 工事中の騒音については、施工方法、施工機械等を吟味して、騒音に関する規制基準を遵守します。
	歴史的環境 の 保 全 に 対 処 し て い る 事 項	・ 該当しません。
	生態系 の 保 持 に 対 処 し て い る 事 項	・ 事業区域の従前は自動車教習所の施設用地として利用されていた。永続的に保全する緑地は存在しません。緑化地の確保、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保全するよう努めます。

鎌倉市	地域制緑地の候補地の方針に対処している事項 (地区)	・地域制緑地の候補地ではありません。
緑の基	保全配慮地区の方針に対処している事項 (地区)	・保全配慮地区ではありません。
本計画と	緑化地域の方針に対処している事項 (地区)	・緑化地域の候補地ではありません。
の関連	緑化重点地区の方針に対処している事項 (地区)	・緑化重点地区ではありません。

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		
		ベルトの基本方針に対処している事項	() ベルト・該当なし		
		拠点の基本方針に対処している事項	() 拠点・該当なし		
	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	(工業地域景観 産業複合地) 区域	
			方 針	提供公園、道路拡幅、歩道状空間の整備、境界際の緑化の創出により潤うの感じられる地域景観形成に貢献します。	
			基 準	通りの視線に配慮した配置、緩衝緑地の創出に努め、ゆとりが感じられる緑化空間を確保し潤うの感じられる空間を創出するよう努めます。	
	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・該当なし	
			方 針		
			基 準		
	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：山崎跨線橋(天神山方面) ・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により、眺望点からの景観や後背地の稜線に配慮した計画とします。		

環境及び景観に係る調査報告書

(第一面)

事業計画の名称		(仮称) 鎌倉市台3丁目計画	
事業区域の位置及び区域		鎌倉市台3丁目666番1(一部)、 666番6	
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 現況は従前の自動車教習所施設の上物は解体され、教習所コース施設が残存した状態です。開発事業区域に関わる部分はおおむね平坦な地形を形成しています。
		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盛り土を行う。地盤の高低差が生じるところは擁壁を設置します。 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、雨水貯留槽、防火水槽等です。
	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 現場発生土搬出の為、ダンプは1日最大で100台程度。 搬入ルートは敷地南西側市道の利用を想定し、土工事時の約2か月を想定しております。
		対応方針	<ul style="list-style-type: none"> ・当該工事の工種は土工、石積み工、舗装工が主です。粉じんの発生工種は、掘削工事と残土の搬出、資材、コンクリート等の搬入に使用するトラック、ダンプトラック及びコンクリートミキサー車等の通行によるものが考えられます。 ・粉じんの発生と飛散については、工事区域出入口に工事用車両の洗車施設を設け、車体やタイヤに付着した泥等の除去を行うとともに、工事用車両への飛散防止カバーの設置等の措置を講じ、影響がでないように努めます。 ・工事中は、必要に応じ適宜散水を行います。
		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南西側市道で幅員12M程度3ヶ所とします。 工事作業中は交通誘導員を配置し、夜間は施錠し、防犯防災に努めます。 運行時間は原則午前7時～午後6時(但し通勤車両は午後7時)とします。 ピーク時は車両100台を、その他は車両30台を想定しております。
		全	対応方針

(第二面)

環境に係る調査報告	残土	調査項目	<ul style="list-style-type: none"> ・残土の発生量及び処分方法 	<p>造成計画に於いて、切土は発生しません。盛土は約900M3です。建築工事において根伐り工事による発生残土は約7,800M3です。横浜市内にて船積し、千葉県内にて処理を予定しています。</p>
		対応方針	<p>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</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・盛土の運搬に当たっては、粉じん対策（散水等）、安全対策（交通誘導員の配置等）に万全を期するとともに、騒音、振動の抑制に努めます。
	騒音	調査項目	<ul style="list-style-type: none"> ・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性 	<p>実施する場所：開発区域内 実施する期間：平成32年5月～平成32年10月 特定建設作業の種類：整地・山留・根伐り 使用時間：8時～18時（予定） 使用する機械：バックホー バックホー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、騒音地・作業時間等に配慮します。</p>
		対応方針	<p>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</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・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。又、工事内容を近隣に周知し理解が得られるように努めます。
	振動	調査項目	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	<p>実施する場所：開発区域内 実施する期間：平成32年6月～平成32年10月 特定建設作業の種類：山留・杭頭処理 使用時間：9時～17時（予定） 使用する機械：ブレイカー 工事中の振動は振動規制法を遵守し、振動し、作業時間の配慮を行います。</p>
		対応方針	<p>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</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・振動規制法を遵守し、振動の少ない工法の選定や振動の少ない機械の使用、作業時間の配慮を行います。又、工事内容を近隣に周知し理解が得られるように努めます。

(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程度です。最多風向きは北北東です。(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	現況は事業計画地の北東側及び南東側に7～10階建の共同住宅があり、当該計画建物が周囲の建物から突出するしないと思われるため、著しい風環境の変化はないものと考えますが、接道部分に植栽を行い風速の緩和に配慮するよう努めます。
	水象・地象	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です。 1ヶ月の降水量は約20mm～約300mm程度です。 計画地付近の雨水排水施設として、南東側道路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	開発事業地は概ね平坦であり、傾斜地の崩壊はないと考えます。市の基準に基づいて計画雨水量を計算したうえで、雨水貯留槽(600t)の設置により放流先の河川への負荷軽減を図ってます
	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 	貴重種又は重要種の動物は確認されていません。
		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	周辺環境は都市型住宅地として整備が進められており、事業区域においての開発が動物の生育に著しい影響を及ぼすことはないと考えます。住宅敷地内に緑化率20%以上の緑化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 	事業区域は従前、自動車教習所施設として利用されており、既存樹木は一部存在しますが、貴重種又は重要種の植物は確認されていません。

(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	建築敷地内に緑化率20%以上の緑化地を確保し新たな緑の創造を図ります。
	生態系	調査項目	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	貴重種又は重要種の動植物は確認されていません。
		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	建築敷地内に緑化率20%以上の緑化地を確保し新たな緑の創造を図ります。 提供公園(約551㎡)を整備することにより環境の向上を図ります。
	文化財	調査項目	<ul style="list-style-type: none"> ・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です。
		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は、適切に措置を講じます。
	景観に係る調査報告	調査項目	<ul style="list-style-type: none"> ・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：山崎跨線橋(天神山方面) 上記眺望点からは距離があり、同規模高さの共同住宅群に囲まれており、景観に与える影響は少ないと考えます。
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	周辺の現況景観の特性をふまえ、隣接する共同住宅群が形成するスカイランを維持し調和を図ることで、眺望点からの景観に配慮した計画とします。