

大規模開発事業基本事項届出書

平成30年 12月 10日

(宛先) 鎌倉市長



事業者 住所 静岡県富士宮市大鹿窪1-4-3番地1  
 社会福祉法人 湖成会  
 氏名 理事長 湖山 泰成  
 電話 0545 (35) 2244  
 住所 東京都中野区東中野3-20-10  
 株式会社 奥野設計  
 氏名 奥水 昭裕  
 電話 03 (5348) 5771

代理人

〔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26条第1項の規定により、次のとおり届け出ます。

予定建築物の用途等	<input type="checkbox"/> 住宅 (戸建て) <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input checked="" type="checkbox"/> その他 (特別養護老人ホーム)								
地名地番	鎌倉市関谷字長者久保1604番1外4筆				面積	5,092.00㎡			
土地利用規制	区域区分	<input type="checkbox"/> 市街化区域			<input checked="" type="checkbox"/> 市街化調整区域				
	宅地造成工事規制区域	<input checked="" type="checkbox"/> 区域内			<input type="checkbox"/> 区域外				
	風致地区	<input type="checkbox"/> 第一種風致地区			<input checked="" type="checkbox"/> 区域外				
	用途地域	容積率100%、建ぺい率50%							
	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	現況の土地利用は高低差約3mで雑種地、ビニールハウス、事務所が建っており、盛土、切土を伴う造成、建築等を行うものである。								
公共公益施設の整備の方針	北側鎌倉市道066000号線反対側境界より9m一方後退し、整備後、市に移管する予定。汚水は県道反対側既設污水管(φ200mm)に接続し放流。雨水は調整池にて流量調整後、鎌倉市道066000号線内、新設道路側溝に接続放流。								
環境及び景観の保全の方針	周辺農地の景観を踏まえ、敷地内に30%の緑地及び建物最高高さを10m未満として保全に努める。								
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	㎡	70.67	2,715.40						2,305.93
	%	1.39	53.33						45.28
計画	㎡	5,061.06			30.94				
	%	99.39			0.61				
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	㎡数		
		2,250㎡	4,950㎡	1	3	9.99m	1		
切土	4,615 ㎡	盛土	535 ㎡	都市計画施設 なし					

## 事業計画概要書

事業計画の名称		(仮称) 鎌倉市関谷特別養護老人ホーム新築工事
事業区域の地名地番		鎌倉市関谷字長者久保1604番1外4筆
事業区域の土地に対する 権原取得等の状況		地権者 3名 所有権取得予定
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	特別養護老人ホーム RC擁壁 H=0.2~0.9m
	造成工事	切土：4,615 m <sup>3</sup> 、盛土：535 m <sup>3</sup> 、搬出入土：4,080 m <sup>3</sup> 、 処理方法：県内の残土処分場で処理する予定。
	給排水等の施設	給水：南側藤沢市道村岡150号線の水道管よりφ50mm引き込み済。 汚水排水：県道反対側既設汚水管(φ200mm)に接続し放流。 雨水排水：調整池にて流量調整後、鎌倉市道066000号線内、 新設道路側溝に接続放流。
	道路その他の施設	北側鎌倉市道066000号線反対側境界より9m一方後退し、 整備後、市に移管する予定。
安全・防災対策の概要 (工事施行中の対策を含む)		施行に当たり、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 1月 7日 (但し、法令に基づく許可後) 完了 平成33年 1月30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		建物内に地域交流スペースを確保し、災害時における一次拠点施設の役割を担う。
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		少子高齢化が進む中で、特別養護老人ホーム入居希望待機者の削減が見込める。
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していく。また、その他にも、住民要望に応じて、適宜説明会等を実施していく。
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		（仮称）鎌倉市関谷特別養護老人ホーム新築工事
事業区域の地名地番		鎌倉市関谷字長者久保1604番1外4筆
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	・事業区域には周辺農地に留意しつつ、区域内に30%の緑地を確保する。
	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	・当該事業区域は主要な都市整備構想の区域には入っていない。
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	・周辺農地に留意しつつ、区域内に30%の緑地を確保する。
	自然環境の保全・回復の方針に対処している事項	・事業区域は県道312号（田谷藤沢線）幹線道路に面しているため緑化を図る。
	都市景観形成の方針に対処している事項	・緑豊かな自然環境に囲まれた建物は、最高高さ10m未満になるよう計画している。
	循環型のまちづくりの方針に対処している事項	・調整池（320t）の設置により、放流先の河川への負荷軽減を図っていく。

(第二面)

鎌倉市都市マスタイトップランとの整合	交通システム整備の方針に対処している事項	・周辺地域の交通環境を守るために、県道側及び北側市道から出入りとする。
	住宅・住環境整備の方針に対処している事項	・高齢化の進行に対応し、90室及びショートステイ10名の施設を整備する。
	都市防災の方針に対処している事項	・火災予防のための指導及び建物からの避難経路を確保し、敷地内に防火水槽(40t)を設置する。
	福祉のまちづくりの方針に対処している事項	・高齢者の身体機能の低下や障害を補い、また、介護しやすい設備を設置する。併せて、敷地のバリアフリー化を進める。
	産業環境整備の方針に対処している事項	・少子高齢化の進む中で、入居希望待機者の削減に努める。
	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	・敷地内に地域交流スペースを確保する。
	拠点とゾーンの整備方針に対処している事項	・整備方針に協調できる基盤整備、景観形成に努める。
		地域名
	地域別方針に対処している事項	・農地や文教施設、住宅地と調和した建物をつくる。

(第三面)

鎌倉市の緑の基 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		・歴史的風土保存区域に入っていないが、植生に応じた適正な管理を行う。
	生き物を育む緑の配置等の方針に対処している事項		・敷地内の緑化を図り、生物の生息地となる緑のネットワークの形成に努める。
	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		・敷地内に高木、中木、低木の樹木を植栽する。
	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		・敷地内に緑に囲まれたふれあいスペースを設ける。
	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		・敷地内の緑化を図り、まとまりのある田園景観などの保全に努める。
	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		・敷地内30%以上の緑化を図り、低負荷型の居住環境を創造していく。
	安全を高める緑の配置等の方針に対処している事項		・災害時の居住者や来訪者の安全・効率的な避難に向けた緑とオープンスペースのネットワークを形成する。
	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	・特にありません。
		緑の質の充実	・緑地環境に配慮して、郷土の自然植生構成種を中心にして、緑化を行う。
		緑のネットワークの形成	・敷地内の緑化は自然植生構成種を中心にして行い、緑の連続性を高める。
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		・敷地内の緑化は自然植生構成種を中心にして行い、緑の連続性を高める。	

環境及び景観の保全方針書

(第一面)

事業計画の名称		(仮称) 鎌倉市関谷特別養護老人ホーム新築工事
事業区域の地名地番		鎌倉市関谷字長者久保 1604 番 1 外 4 筆
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する。
	水質・水量の保全 に 対 処 し て い る 事 項	・ 汚水は既設污水管に接続放流し、水質を確保する。 ・ 雨水は調整池 (320 t) を設置し、放流先の河川への負担軽減を図る。 ・ 工事中は、調整池 (水溜) の設置等により汚濁水が直接河川に混入しないように配慮していく。
	騒音・振動の防止 に 対 処 し て い る 事 項	・ 自動車騒音の低減のため、アイドリングストップ看板にて周知を図る。 ・ 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する。
	歴史的環境の保全 に 対 処 し て い る 事 項	・ 特にありません。
	生態系の保持に 対 処 し て い る 事 項	・ 汚水は既設污水管に接続放流し、水質を確保する。

(第二面)

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ない。
緑の	施設緑地の候補地の方針に対処している事項 ( 地区)	・施設緑地の候補地ではない。
基本	保全配慮地区の方針に対処している事項 ( 地区)	・保全配慮地区ではない。
計画	緑化地域の方針に対処している事項 ( 地区)	・緑化地域ではない。
との 関 連	緑化推進重点地区の方針に対処している事項 ( 地区)	・緑化推進重点地区ではない。

(第三面)

鎌倉市景観計画と関連	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	( 玉縄丘陵景観 ) 地域		
			・農地景観の保全を図ることにより農地や文教施設、住宅地と調和した建物をつくる。		
		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	( 農地景観 ) 区域	
			方 針	・農地景観に配慮した計画を図る。	
			基 準	・建築物のデザイン及び緑化の推進に配慮し、先導的に景観の形成を図る。	
	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	・該当する眺望点がない。			



# 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) 鎌倉市関谷特別養護老人ホーム新築工事		
事業区域の地名地番		鎌倉市関谷字長者久保1604番1外4筆		
環境に係る調査報告	共通調査項目	現況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地形、地質及び土質の状況</li> <li>・土地利用の状況</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地形は高低差約3mで、土質はローム層である。</li> <li>・土地利用は雑種地、ビニールハウス、事務所が建っている。</li> </ul>
		計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地の形質の変更行為を実施する区域及び変更方法</li> <li>・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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築面積                    2, 250 m<sup>2</sup></li> <li>  盛土                        535 m<sup>2</sup></li> <li>  切土                        4, 615 m<sup>2</sup></li> <li>・RC擁壁 H=0.2~0.9m</li> </ul>
	大気汚染	調査項目	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土石の搬入又は搬出のための自動車の運行台数</li> <li>・土石の搬入又は搬出のための経路</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・計画地より約4,080m<sup>2</sup>の残土が発生する。 (4,080m<sup>2</sup>÷6m<sup>2</sup>/台=680台、680台÷25日/月÷20台/日=1.4ヵ月)</li> <li>・県道側より搬出する。</li> </ul>
		対応方針	粉じんの飛散を防止するための措置等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・当該工事の工程は土木、舗装工事が主である。粉じんの発生工程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。</li> <li>・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る。</li> <li>・工事中は、必要に応じ適宜散水を行う。</li> </ul>
	安全	調査項目	<ul style="list-style-type: none"> <li>・交通経路の状況</li> <li>・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</li> <li>・自動車の運行の時間及び出入りの回数</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・主たる工事の交通経路は県道312号(田谷藤沢線)で、整備は完了している。</li> <li>・工事の出入口は県道に取り付けし、幅員6m、鉄板敷とする。</li> <li>・工事中は交通整理員を配置し、夜間は施錠し防災、防犯に努める。</li> <li>・運行時間は午前8:00~18:00までとし土量搬出時がピークでは2.5台/時間で20台/日で約1.4ヵ月を予定している。</li> <li>・それ以外の日は10台/日ほどを予定している。</li> </ul>
		対応方針	交通安全確保のための措置等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業区域に係る出入りは県道312号より出入りする。この24時間交通量は、平成27年度神奈川県道路交通量調査結果によれば、大型車約1,777台であり、最盛期の工事車両は概ね30台で、その増加の程度は数%であり、現況交通量に著しい影響を及ぼすことはないものと考えられる。</li> <li>・工事中の安全対策に関して、事前に関係機関等と協議を行うものとし、交通安全対策上必要な施設(防護さく、立ち入り防止さく、カーブミラー、標識、点滅灯等)を設置するとともに、交通整理員の配置により事故防止に努める。</li> <li>・工事施工者及び作業員は地域に迷惑等をかけないようにすると共に、施工上の地域の要望には応えるものとする。</li> </ul>

## (第二面)

環境に係る調査報告	残土	調査項目	<ul style="list-style-type: none"> <li>・残土の発生量及び処分の方法</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・発生残土4,080m<sup>3</sup>については県内の残土処分場で処理する予定。</li> </ul>
		対応方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・残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、振動の抑制に努める。</li> <li>・歩行者が集中する通勤、通学時間帯の搬出は行わない。</li> </ul>
	騒音	調査項目	<ul style="list-style-type: none"> <li>・騒音に係る特定建設作業の実施の場所及び期間</li> <li>・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</li> <li>・騒音に係る特定建設作業騒音の特定</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・実施する場所 事業区域内</li> <li>・実施する期間 平成31年 9月から平成32年 9月（予定）</li> <li>・特定建設作業の種類 掘削、土量運搬、コンクリート打ち</li> <li>・使用する機械の種類 杭打ち機、バックホウ 0.25～1.0m<sup>3</sup>級、ブルドーザー 4～20t級</li> <li>・使用時間 8:00～18:00</li> <li>・低騒音型機械を使用し、特定建設作業については規制基準を遵守します。</li> </ul>
		対応方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・低騒音型機械の使用や低騒音工法の導入。</li> <li>・工事現場の周辺に障壁・遮音壁などの設置。</li> <li>・騒音を発生する機械の設置場所を近隣家屋から離す。</li> <li>・整備を行い、機械を適正な状態に保つ。</li> <li>・現場責任者が重機運転者、ダンプトラックなどの使用者に指示をする。</li> </ul>
	振動	調査項目	<ul style="list-style-type: none"> <li>・振動に係る特定建設作業の実施の場所及び期間</li> <li>・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</li> <li>・振動に係る特定建設作業振動の特性</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・実施する場所 事業区域内</li> <li>・実施する期間 平成31年 9月から平成32年 9月（予定）</li> <li>・特定建設作業の種類 掘削、土量運搬、コンクリート打ち</li> <li>・使用する機械の種類 杭打ち機、バックホウ 0.25～1.0m<sup>3</sup>級、ブルドーザー 4～20t級</li> <li>・使用時間 8:00～18:00</li> <li>・低振動型機械を使用し、特定建設作業については規制基準を遵守します。</li> </ul>
		対応方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・低振動型機械の使用や低振動工法の導入。</li> <li>・工事現場の周辺に障壁・遮音壁などの設置。</li> <li>・振動を発生する機械の設置場所を近隣家屋から離す。</li> <li>・整備を行い、機械を適正な状態に保つ。</li> <li>・現場責任者が重機運転者、ダンプトラックなどの使用者に指示をする。</li> </ul>

## (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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・風向きは9月～3月まで北北東、4月～8月は南西または南南西</li> <li>・風速は平均風速3.1m/s、最大風速は23.7m/s</li> <li>・気温は平均気温16.8℃、最高気温34.4℃、最低気温-3.5℃</li> </ul>
		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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・農地の開発であるが、地形に合わせた開発であるため、風向きや風速に与える影響は少ないと思われる。また、建築物も高さ10m未満であるため、周辺への影響は少ないと思われる。</li> </ul>
	水象・地象	調査項目	<ul style="list-style-type: none"> <li>・降雨量の状況</li> <li>・河川の流量及び流速並びに流域水収支の状況</li> <li>・植物の生育状況</li> <li>・排水路の位置、規模及び構造</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・降雨量は年間総雨量1,570.5mm</li> <li>・鎌倉市道066000号線内、新設道路側溝U-300トラフ</li> <li>・植物は春にはすすめのかたびら、のげし、たんぼぼ、よもぎ、夏にはからむし、すいば、つゆくさ、やぶからし等が生えている状態</li> </ul>
		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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・盛土、切土を伴った開発であり、造成に伴う崖面については30°法面やRC擁壁を設置している。</li> <li>・雨水については市の基準に基づいて貯留型調整池(320t)を設置し、放流先の河川への負担軽減を図っている。</li> </ul>
	動物	調査項目	<ul style="list-style-type: none"> <li>・動物の生育の状況</li> <li>・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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現地調査では発見されない。</li> </ul>
		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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・特にありません。</li> </ul>
	植物	調査項目	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現存植生</li> <li>・潜在自然植生</li> <li>・貴重な植物の種、群落及び植生の状況</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・特にありません。</li> </ul>

## (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	・現地調査で明らかにした植物種及び群落の中には法律等で定めた貴重なものは含まれていない。また、神奈川県環境影響評価技術マニュアルによる貴重な植物群落及び貴重な植物の種、環境庁による貴重種及び「我が国における保護上重要な植物種の現状」と照合した結果、現地調査により確認された植物の中にはこれらに該当するものは含まれていない。以上のことから特段の措置は講じていない。
	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	・特にありません。
		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	・特にありません。
	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	・埋蔵文化財遺跡区により、No. 6 3包蔵地（玉縄城跡）に指定されている。
		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	・出来る限り現在の地形を利用し、造成・建築を計画する。
	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	・建築物は最高高さ10m未満とし、工作物は30°法面及び一部RC擁壁、高さ0.2～0.9mほどである。
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	・周辺の現況景観の特性をふまえ、建物の色彩等に十分配慮して良好な景観の保全、形成を図るために市と協議を行っていく。	