

大規模開発事業基本事項届出書

平成20年10月30日

(あて先) 鎌倉市長



事業者 住所 徳島県鳴門市大麻町楡字東山田57-10
 氏名 社会福祉法人緑樹会 理事長 柏木 巽代
 電話 088-689-3788

連絡先 住所 東京都町田市成瀬台2-13-2
 氏名 社会福祉法人緑樹会 開設準備室 佐藤 泰生
 電話 042-727-1168

〔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。〕

次のとおり届け出ます。

予定建築物の用途等 住宅（戸建て） 共同住宅 その他（特別擁護老人ホーム）

地名地番 鎌倉市関谷字島ノ神1465-1,1465-2,1467-1 面積 4,816.84㎡

土地利用規制	市街化区域	<input type="checkbox"/> 区域内 <input checked="" type="checkbox"/> 区域外
	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"/> 区域内 <input checked="" type="checkbox"/> 区域外
	用途地域	無指定
	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、既存建物撤去後の造成地盤からなり、事業区域は宅地で占められています。計画ではこの造成地盤を生かし、形質の変更を最小限にとどめます。

公共公益施設の整備の方針 事業区域前面の道路拡幅を行い、歩道空間を整備し、市に帰属します。汚水については浄化槽を経て、道路側溝に放流します。

環境及び景観の保全の方針 周辺の農地と調和の取れた土地利用を図り、周辺の景観に配慮します。

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	㎡	4,816.84								
	%	100								
計画	㎡	3,601.72			251.45		963.37			
	%	74.78			5.22		20.00			

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	
		1,805㎡	4,544㎡	1	3	9.9m	特養80	

切土 1,200㎡ 盛土 1,200㎡ 都市計画施設

開発計画概要書

開 発 計 画 の 名 称	(仮称)社会福祉法人緑樹会特別養護老人ホーム整備計画		
事 業 区 域 の 地 名 地 番	鎌倉市関谷字島ノ神1465-1、1465-2、1467-1		
事業区域の土地に対する権原取得等の状況	地権者1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80床、ショートステイ20床	
	造成工事	切土： 1,200 ^m 、盛土： 1,200 ^m 、搬出入土： 0 ^m 、 処理方法：場内処分	
	給排水等の施設	給水：神奈川県営水道より受水 汚水排水：浄化槽を経て道路側溝に放流 雨水排水：道路側溝へ放流	
	道路その他の施設		
安全・防災対策の概要 (工事施行中の対策を含む)	施行にあたり、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します。		
開発行為等の着手及び完了の 予定年月日	着手	平成22年12月	1日
	完了	平成24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	従前の土地利用は、生産研究施設として利用されており、開発による環境の変化は少ないと思われます。		
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	鎌倉市の高齢化は進行し、人口の4人に1人が65歳以上の高齢者です。市の高齢福祉計画では特養の整備が目標にあります。本計画はこの目標を満たすもので、地域に大きく貢献します。また、施設の整備は地域の雇用増大につながります。		
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きます。		
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)社会福祉法人緑樹会特別養護老人ホーム整備計画
事業区域の地名地番		鎌倉市関谷字島ノ神1465-1、1465-2、1467-1
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	歩道の緑化、事業区域内 20%以上、接道部 70%以上の緑化などにより緑の積極的な創造を図ります。 事業区域内の造成によって生じたがけ面は、石積み・擁壁等で覆い、水害、がけ崩れなどの災害防止に努めます。
	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	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ません。
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	周辺の農地との調和を目指し、事業区域内に積極的な緑化を行います。
	自然環境の保全・回復の方針に対処している事項	造成のため一時的に切土し、擁壁等で覆わない部分については、緩やかな勾配の法面とし、植栽等の緑化を行い環境の保全に努めます。
	都市景観形成の方針に対処している事項	建物計画において、敷地にゆとりのある配置を心がけ、周辺の自然環境に配慮します。
	循環型のまちづくりの方針に対処している事項	雨水貯留槽の設置や透水性舗装の実施により、良質な水環境の向上を図るとともに、放流先河川への負荷軽減を図っていきます。

(第二面)

鎌倉市都市マスタープランとこの整備	交通システム整備の方針に対処している事項	前面道路に沿って歩道を整備します。	
	住宅・住環境整備の方針に対処している事項	計画建物が自然環境と調和するよう、敷地内は20%以上の緑化を図ります。	
	都市防災の方針に対処している事項	周辺は農地で火災による延焼はないが、災害時の拠点となるよう避難場所の確保や食糧の備蓄に努めます。	
	福祉のまちづくりの方針に対処している事項	当該施設の用途は老人福祉施設であり、高齢者・障害者が円滑に利用できるようハートビル法に基づいた施設の整備を行います。	
	産業環境整備の方針に対処している事項	周囲が農地であるため日照の確保、夜間の消灯等において配慮します。	
	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	施設内に地域と交流を図るスペースを検討します。	
	拠点とゾーンの整備方針に対処している事項	当該区域は拠点及びゾーンの区域には入っていません。	
	地域別方針に対処している事項	<table border="1" data-bbox="411 1534 1455 1630"> <tr> <td>地域名</td> <td>玉縄地域</td> </tr> </table> <p>環境に配慮しつつ、若い人から高齢者までが親しみやすい、施設の整備を進めます。</p>	地域名
地域名	玉縄地域		

鎌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	事業区域は農業地域であり、該当していません。	
	生き物を育む緑の配置等の方針に対処している事項	敷地内の植栽に当たっては、鳥類の好む樹種の選定を行います。	
	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	接道部分の70%以上を緑化することにより、新たに設置する歩道との間にふれあいの場を創出します。	
	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	周辺の農地の緑と調和の取れた緑化を行います。	
	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20%以上、接道部70%以上の緑化を図り、低負荷型の居住環境を創造していきます。	
	安全を高める緑の配置等の方針に対処している事項	事業区域内の通路に沿った緑化を行い、災害時の非難ルートとなるよう整備していきます。	
	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	現況において既存の樹林はわずかですが、これらを中心に周辺の農地の緑と連続性のある緑化を行います。
		緑の質の充実	農地の中にある施設として、緑地環境に配慮して、郷土の自然植生種を中心にして緑化を行います。
		緑のネットワークの形成	宅地内の緑化は郷土の自然植生種を中心に行い、緑の連続性を高めます。
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	すべての緑を、グリーンマネジメントの考え方に沿って、多角的視点に立った適性管理を継続的に行うことにより質を高め、価値ある緑を創造していきます。		

環境及び景観の保全方針書

（第一面）

事業計画の名称		(仮称)社会福祉法人緑樹会特別養護老人ホーム整備計画
事業区域の地名地番		鎌倉市関谷字島ノ神 1465-1、1465-2、1467-1
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	工事中における粉塵については、粉塵に関する基準を遵守します。
	水質・水量の保全に対処している事項	汚水は、合併処理浄化槽により良質な排水水質を確保します。 雨水は地下貯留槽の設置や透水性舗装の実施により放流先の河川への負荷軽減を図ります。 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、騒音に関する規制規準を遵守します。
	歴史的環境の保全に対処している事項	特に位置づけられてはいません。
	生態系の保持に対処している事項	周辺の農地に影響を与えないよう、緑化の樹種選定を行います。

(第二面)

鎌倉市緑の基本計画との関連	地域制緑地の候補地の方針に対処している事項 (地区)	地域制緑地の候補地に該当する土地は含まれていません。
	保全配慮地区の方針に対処している事項 (地区)	保全配慮地区に該当する土地は含まれていません。
	緑化地域の方針に対処している事項 (地区)	緑化地域の候補地に該当する土地は含まれていません。
	緑化推進重点地区の方針に対処している事項 (地区)	緑化推進重点地区の候補地に該当する土地は含まれていません。

鎌倉市景観計画との関連	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	(玉縄丘陵景観) 地域 周辺に広がる田園景観を阻害しないよう、建物か形状、配置、色彩に配慮します。		
		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>		
	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	(農業景観) 区域	
			方針	周辺農地の環境保全機能を損なうことのないよう、排水路の整備、道路の整備、事業区域内の緑化、に努めます。	
			基準	農業景観との調和。 地形の改変(造成)を最小限にとどめる。	
	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・ <u>該当なし</u>	
			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	該当する眺望点はありません。		

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)社会福祉法人緑樹会特別養護老人ホーム整備計画	
事業区域の位置及び区域		鎌倉市関谷字島ノ神1465-1、1465-2、1467-1	
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 <p>事業区域は、関東ローム層で覆われた、なだらかな丘陵地形をなしています。 宅地としての土地利用がなされています。</p>
		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 <p>前面道路から施設入口に至る通路と駐車場の造成を行います。 敷地と前面道路の間に高さ5mのコンクリート擁壁を設置します。</p>
	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 <p>事業区域内での切土、盛土のバランスを図ります。したがって、土石の搬入搬出は計画していません。</p>
		対応方針	<p>粉じんの飛散を防止するための措置等</p> <p>粉塵の飛散防止については、工事施工区域に防護壁を設置するとともに工事中は、必要に応じて適宜散水します。</p>
	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 ・自動車の運行の時間及び出入りの回数 <p>交通経路となる市道の通常の交通量は少ないですが、近隣に迷惑がかからないよう、近隣住民の車や農作業の車を優先します。</p>
		対応方針	<p>交通安全確保のための措置等</p> <p>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、交通安全上必要な施設(防護柵、立ち入り防止柵、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ます。</p>
	残土	調査項目	<ul style="list-style-type: none"> ・残土の発生量及び処分の方法 <p>残土は事業区域内で処分するため、発生しません。</p>

(第二面)

環境に係る調査報告	残土	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	
	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>造成、建築工事において使用する発電機は防音型ディーゼル発電機(62～66dB)の低騒音型を使用します。</p> <p>また、造成工事において使用するパワーショベルも低騒音型の機種を使用します。</p> <p>工事時間は、通常の近隣に迷惑のかからないよう話し合いを行います。</p>
		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	騒音規制基準以下の低騒音型の建設機械を使用します。
	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 	建設機械の中で、特定建設作業として指定されている機械はバイブロハンマーですが、振動に配慮した機種を使用し、工事時間においても近隣の迷惑とならないよう話し合いで対処します。
		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	バイブロハンマーについて、振動の規制基準 75dB 以下のものを使用します。

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	事業区域周辺での調査データはありません。
		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	周辺は農地で居住環境への影響はありませんが、農作物への影響を考慮し建物の配置を計画します。
	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 	
		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	造成によって生じたがけ面は擁壁で覆います。 敷地内に降った雨水は直接区域外に放流せず、一旦雨水貯留施設に貯留し、流量調整後、道路側溝に放流します。
	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 	城廻・関谷地区には、トカゲやジグモなどの小動物が多少見られる。 貴重種及び重要種の動物は観察されない。
		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	事業区域は宅地としての土地利用がなされており、貴重種及び注目すべき種の生息の可能性は低いので特段の措置は講じません。
	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 	現存植生は、雑草群落地であり、土地利用がなされているため貴重種及び注目すべき種の生息は観察されない。

(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	事業区域は宅地としての土地利用がなされており、貴重種及び注目すべき種の生息の可能性は低いので特段の措置は講じません。
	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 	
		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	事業区域は宅地としての土地利用がなされており、貴重種及び注目すべき種の生息の可能性は低いので特段の措置は講じません。
	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 	
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	事業区域は文化財包蔵地に含まれ、既存建物の設置があった場所は調査済みですが、その他については、市の指示に基づいた調査を行います。	
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 	鎌倉市景観計画上、該当する眺望点はありません。また、建築物の色彩等については、今後市と協議を行っていきます。	
	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、十分な修景緑化を行うとともに、建物の色彩等に十分配慮して良好な景観の保全に努めます。	

案内図



事業区域

工業技術センター

新築市

新築市

新築市

鎌倉市関谷字島ノ神公図写

N

S=1:600

1527-1

1521-2

1527-2

1522-2

1521-3

1492-1

1491

1522-3

1521-1

1522-1

1474

1490

1472-3

1472-1

1475

1486

1473-2

1467-1
株式会社扶桑
宅地 1,234.36㎡

1471

1470-5

1470-3

道

1469

1470-1

1476

1479

1468-1

1468-3

1465-2
株式会社扶桑
宅地 34.96㎡

1477

1481

1451-1

1452-2

1465-1
株式会社扶桑
宅地 3,547.52㎡

1478

1451-2

1452-1

1480

1453

1454

1464

1449

1455

1458

道

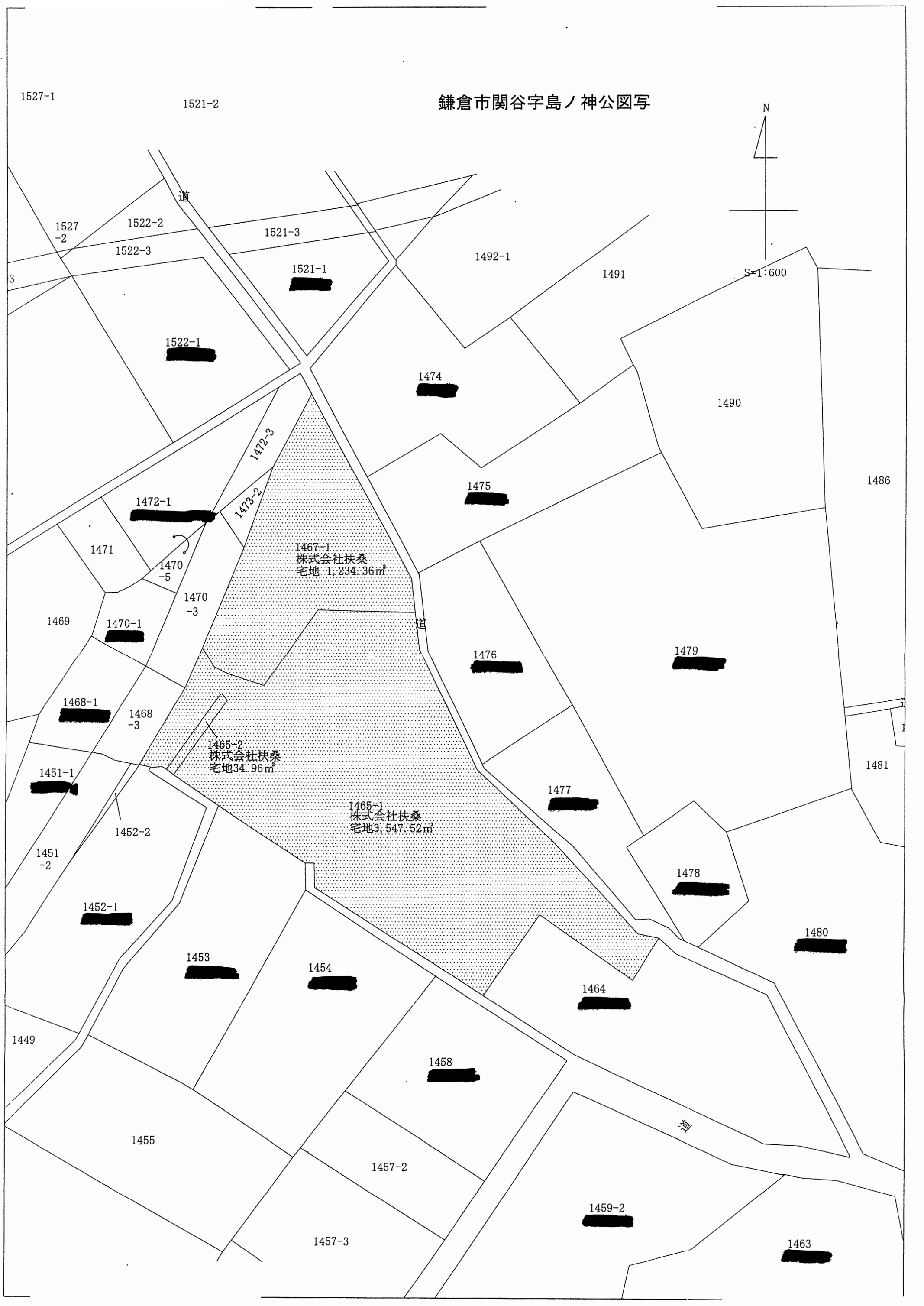
1457-2

1459-2

1457-3

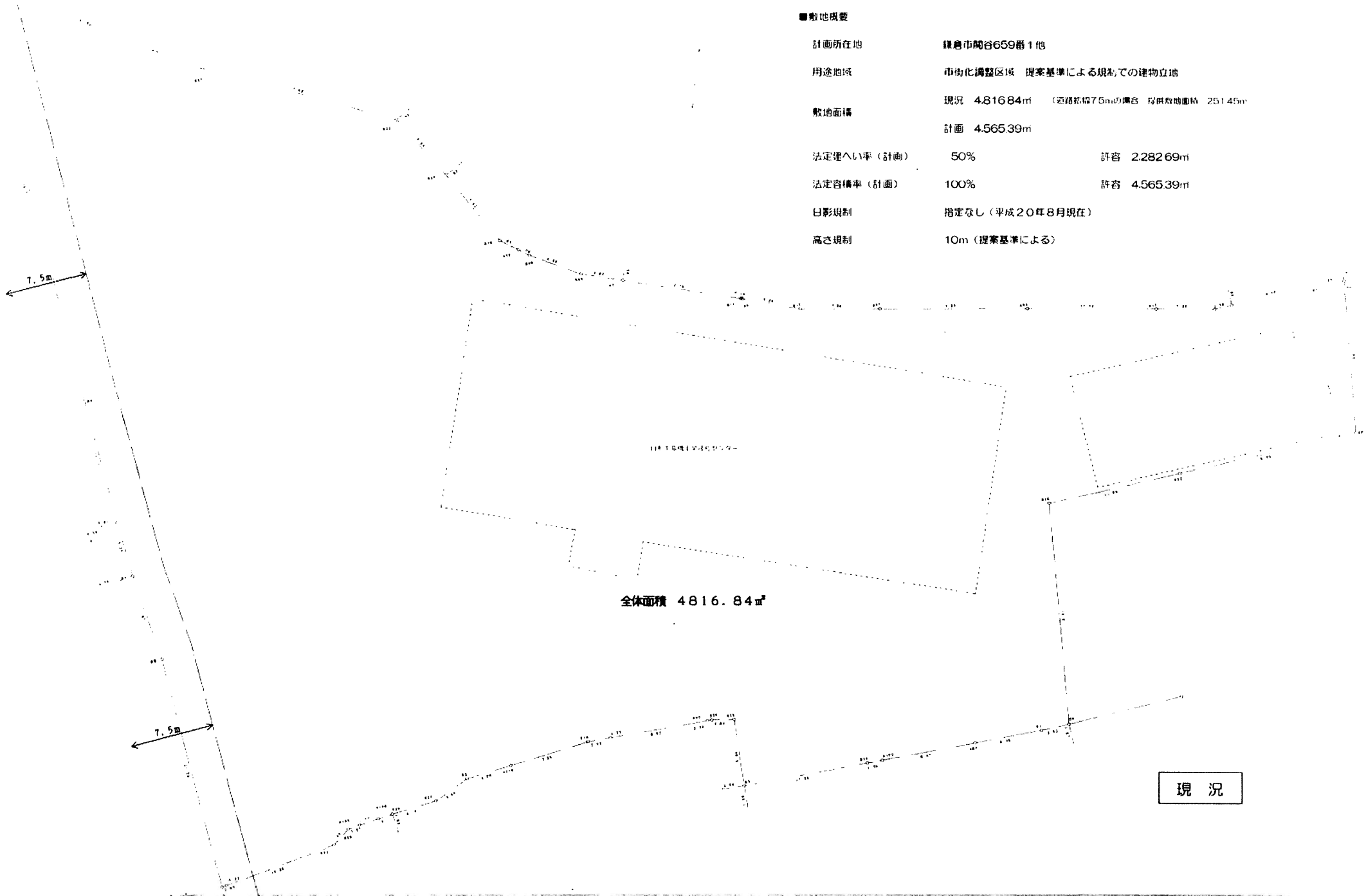
1463

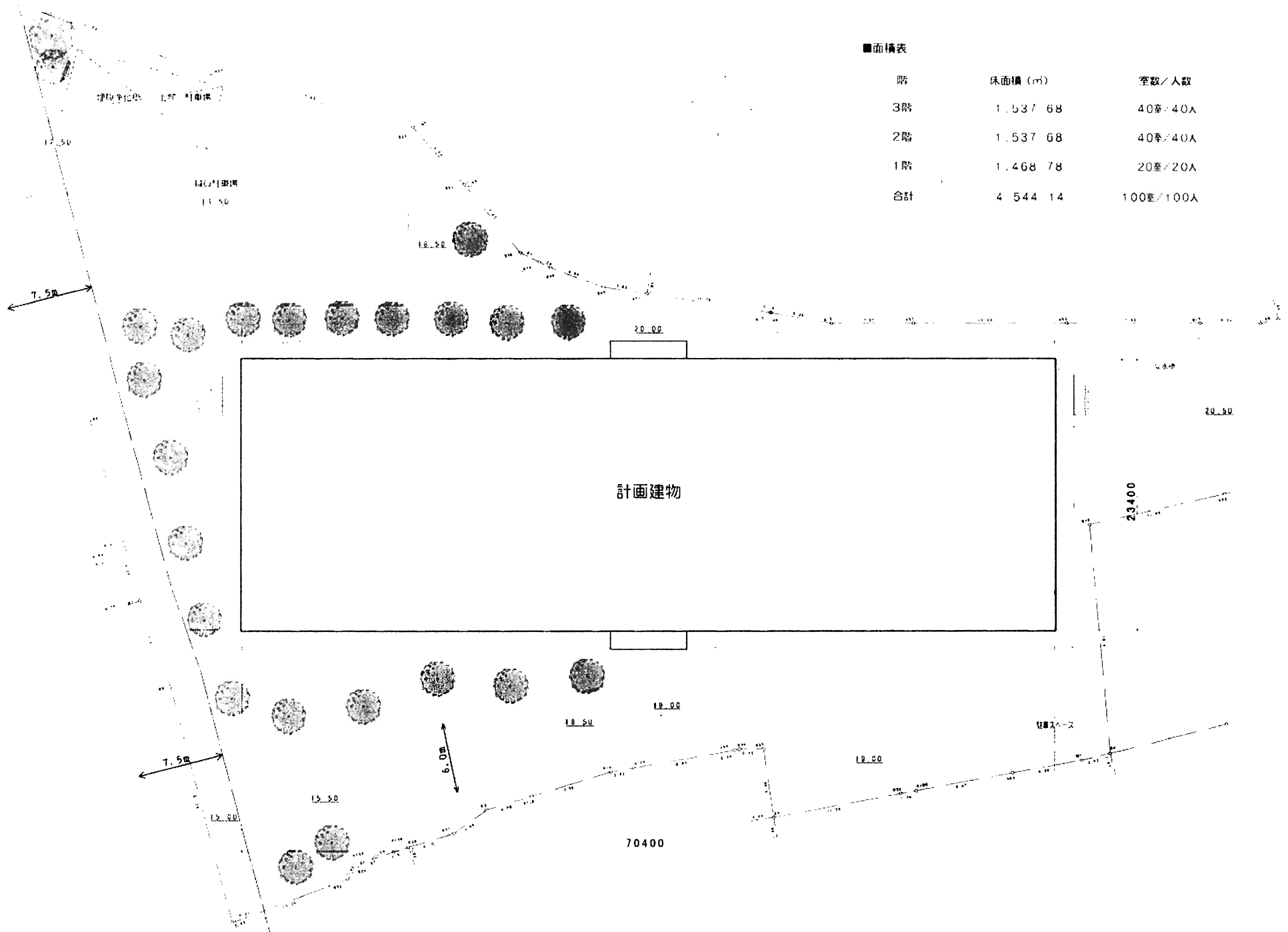
15



■敷地概要

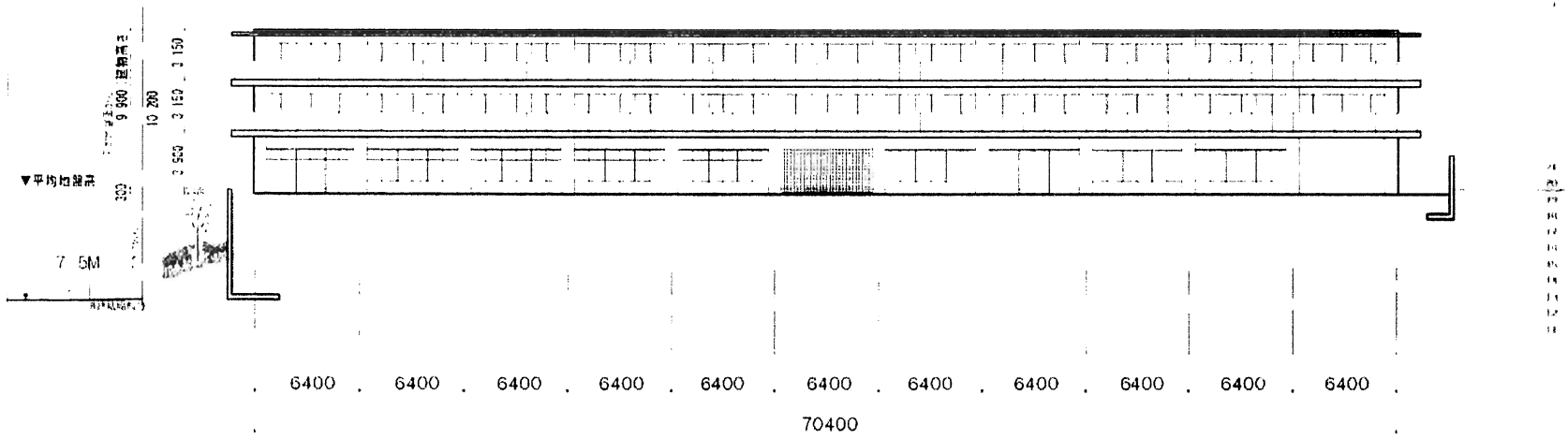
計画所在地	鎌倉市関谷659番1他	
用途地域	市街化調整区域 提案基準による規制での建物立地	
敷地面積	現況	4,816.84㎡ (道路幅員7.5mの場合 提供敷地面積 2,514.5㎡)
	計画	4,565.39㎡
法定建ぺい率(計画)	50%	許容 2,282.69㎡
法定容積率(計画)	100%	許容 4,565.39㎡
日影規制	指定なし(平成20年8月現在)	
高さ規制	10m(提案基準による)	



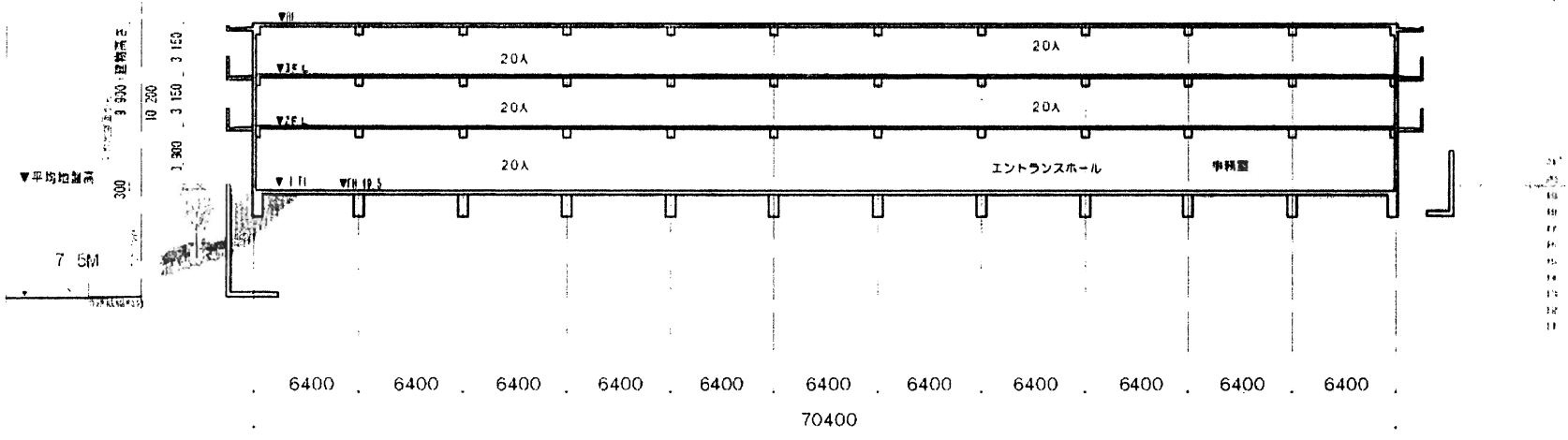


■面積表

階	床面積 (㎡)	室数/人数	備考
3階	1,537.68	40室/40人	
2階	1,537.68	40室/40人	
1階	1,468.78	20室/20人	
合計	4,544.14	100室/100人	



立面図



断面図