

大規模開発事業基本事項届出書

2019年7月8日

(あて先) 鎌倉市長



住所 東京都豊島区南池袋1丁目16番15号
 事業者 氏名 西武鉄道株式会社
 取締役社長 後藤 高志(04-2926-2135)
 住所 東京都豊島区南池袋1丁目16番15号
 代理人 氏名 西武鉄道株式会社 岩淵 隆
 電話 04-2926-2135

〔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 <input checked="" type="checkbox"/> 住宅(戸建て) <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> その他()										
地名地番	鎌倉市十二所字積善973-4他 12筆	面積	2,949.68㎡							
土地利用規制	市街化区域	<input checked="" type="checkbox"/> 区域内 <input 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 checked="" type="checkbox"/> 区域内 <input type="checkbox"/> 区域外								
	用途地域	第1種低層住居専用地域(80/40)								
	保全対象緑地	<input checked="" type="checkbox"/> 区域内(歴史的風土保存区域「朝比奈地区」) <input type="checkbox"/> 区域外								
その他										
土地利用の方針	現状の土地利用は、住宅販売の案内所とその周辺土地の宅地等により構成されている。周辺環境との調和を図る戸建住宅地を整備する。									
公共公益施設の整備の方針	区域内に幅員5mの道路(転回広場2箇所)を設置し、鎌倉市へ帰属する。既存道路(幅員1.8m)の位置の変更を行い新設する道路と接続を図る。雨水・汚水は公共下水道として整備し既存公共下水道へ接続する。									
環境及び景観の保全の方針	事業地周辺の山林は、歴史的風土保存区域を特別地区への変更を鎌倉市が進めていることから、市街地の背景緑地として保全と共生を図るものとする。									
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	㎡	2037.37	362	358	623					130
	%	69.1	12.3	12.1	2.1					4.4
計画	㎡	2,547.7	0	0	396.1	0	0	0	5.8	
	%	86.3	0	0	13.5	0	0	0	0.2	
事業目的概要	住宅(戸建て)	区画数 12		区画面積 平均 212.31㎡						
	上記以外	建築面積	延床面積	棟数	階数	高さ	戸数			
		㎡	㎡			m				
切土	296.00 ㎡	盛土	2,014.01 ㎡	都市計画施設 なし						

開発計画概要書

開発計画の名称		(仮称) 鎌倉ハイランド北地区
事業区域の地名地番		鎌倉市十二所字積善973-4他 12筆
事業区域の土地に対する権原取得等の状況		所有権
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	戸建住宅敷地 12区画 最大286.7㎡ 最小172.7㎡ 落石防護柵 H=2m
	造成工事	切土：296.0㎡、盛土：2,014.0㎡、搬入土：1,718㎡、 搬入土については、良質土を搬入する。
	給排水等の施設	給水： 既存南側道路より取出し及び本管を引き込む 汚水排水： 本管及び宅地柵等の整備を行い既存公共下水道へ接続する 雨水排水： //
	道路その他の施設	区域内に幅員5mの道路を整備し、市に移管する。行き止まり形状であるため転回広場を中間と終端部に設ける。既存鎌倉市道路幅員1.8mを区域に含むため、計画道路との接続を図る。
安全・防災対策の概要 (工事施行中の対策を含む)		施工にあたり、市の指導により土砂流出等の防止処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21年11月 1日（但し、法令による許可後） 完了 平成22年 5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		事業区域は既に案内所や寮として土地利用されている土地を再開発する計画です。既存樹については伐採しますが、宅地内に25%以上の緑化を図ります。
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		本住宅地開発は、高齢化が進む中鎌倉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る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、住民説明会を実施していく。また、その他にも住民要望に応じ適宜説明会等を実施する。
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) 鎌倉ハイランド北地区
事 業 区 域 の 地 名 地 番		鎌倉市十二所字積善973-4他12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	宅地内緑化25%以上の緑化など積極的な緑の創造を図る。 住宅地については、自然石又はこれに類似させる加工をした擁壁 で整備する。 隣接斜面地からの安全対策として、隣接部に落石防護柵等を整備 し災害の防止に努める。
	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	良好な住環境の維持を図りつつ、災害に強い住宅地形成を図る。
	自然環境の保全・回復 の方針に対処してい る事項	宅地内緑化を25%以上確保する。
	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平均212㎡の区画面積を持つ戸建 て住宅地を整備する。
	循環型のまちづくり の方針に対処してい る事項	雨水浸透柵を設置し、放流先の河川への負荷軽減を図る。

(第二面)

鎌倉市都市マスタープランとの整合	交通システム整備の方針に対処している事項	幹線市道の交通環境を守るため、幹線市道への接続を避け、歩行者の安全確保を図っていく。
	住宅・住環境整備の方針に対処している事項	自然環境と調和する戸建て専用住宅を整備する。平均面積212㎡とし、宅地内は25%以上の緑化を確保する。
	都市防災の方針に対処している事項	計画地中央部に防火水槽を配置した災害対策を図る。
	福祉のまちづくりの方針に対処している事項	計画地内の道路はほぼ平らな計画とし、かつ、戸建宅地との高低差を極力設けないように配慮し、高齢者・障害者等も含め住みよい街づくりを進める。
	産業環境整備の方針に対処している事項	
	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	隣接する認定道路へ歩行者道路を接続することにより、自然とのふれあいを図れるようにする。
	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ない。
	地域名	鎌倉東地域
	地域別方針に対処している事項	環境に配慮しつつ、若い人から高齢者までが住みやすい住宅地の整備を進めていく。

(第三面)

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	宅地内緑化25%以上の緑化など積極的な創造を図る。 自然石又はこれに類似させる加工をした擁壁により周辺環境との調和を図る。	
	生き物を育む緑の配置等の方針に対処している事項	周辺の樹林地保全を補助すべく宅内緑化25%以上を図ります。	
	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	隣接する認定道路へ歩行者道路を接続することにより、自然とのふれあいを図れるようにする。	
	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	宅地内緑化率を25%以上確保し、緑の連続性を高める。	
	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	宅地内緑化率25%以上を確保し、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	宅地内緑化率25%以上確保し、周辺の緑のネットワーク補助を図る。	
	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	本計画では、開発区域が狭小であるとともに、既に土地利用が行われている区域であるため、永続的に保全を担保する緑地は計画していない。
		緑の質の充実	緑地環境に配慮して地域の自然植生種を取り入れ緑の連続性を高める。
		緑のネットワークの形成	緑地環境に配慮して地域の自然植生種を取り入れ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	当該地は第2種風致地区内の第1種低層住居専用地域であり、低層戸建て住宅地として整備するため建物の高さも8m以下とし、宅内緑化25%以上を確保することにより周辺の緑地との調和を図っている。	

環境及び景観の保全方針書

(第一面)

事業計画の名称		(仮称) 鎌倉ハイランド北地区
事業区域の地名地番		鎌倉市十二所字積善973-4他12筆
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	工事中の粉塵については、粉塵に関する規制規準を遵守する。
	水質・水量の保全に対処している事項	汚水は、公共下水道へ接続し環境保全を図る。 雨水は、浸透枡を設置し放流先河川への負荷軽減を図る。 工事中は、仮設沈砂枡等の設置により汚濁水が直接河川へ混入しないよう配慮していく。
	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、施工機械等を低騒音型等の使用を図り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	宅内緑化率を25%以上とし全体の景観形成に配慮する。
	生態系の保持に対処している事項	宅内緑化率を25%以上とし、周辺の緑地との調和を図る。

(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 (朝比奈地区)	当該地は第2種風致地区内の第1種低層住居専用地域であり、低層戸建て住宅地として整備するため建物の高さも8m以下である。
	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しない。
	緑化地域の方針に対処している事項 (地区)	緑化地域に該当しない。
	緑化推進重点地区の方針に対処している事項 (地区)	緑化推進重点地区には該当しない。

(第三面)

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	((古都丘陵景観) 地域 宅地内緑化率25%以上を確保し緑豊かな街並みを形成し自然環境との調和を図る。		
		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	(緑地景観) 区域	
			方針	自然と調和した美しい都市景観をつくる緑に沿った計画とします。景観面や環境面に配慮した安全対策に沿った計画とします。	
			基準	敷地の外周に生垣等の緑化を図り、自然石又はこれに類似させる加工をした擁壁を使用し周辺への環境へ配慮した計画とする。	
	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	眺望点は、十二所果樹園であるが当該地は尾根の影になり眺望点からは見えず影響を与えない。		

環境及び景観に係る調査報告書①

事業の名称		(仮称)鎌倉ハイランド北地区		
事業区域の位置及び区域		鎌倉市十二所字積善973-4他 12筆		
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 	<ul style="list-style-type: none"> ・当該地は、昭和40年代以降造成されほぼ平坦な地形である。 ・過去に事務所や宿舍用地として利用され、現在は分譲地の案内所等の用に供されている。
		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 	<ul style="list-style-type: none"> ・ほぼ現況地盤を基準に計画をする。 ・不足土は場外より良質な土砂を搬入する。 ・計画地周辺と段差部分には、自然石又はこれに類似させる加工をした擁壁を設置する。 高さ 0～5m ・背面の斜面地との境に落石防護柵を設置する。 ・道路、ごみ置き場、地下防火水槽等
	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 	<ul style="list-style-type: none"> ・搬入土は場外より大型ダンプで延べ約320台を搬入し、一日最大で約40台を予定している。 ・搬入土の搬入経路は、県道金沢鎌倉線を経由するルートを予定している。
		対応方針	<ul style="list-style-type: none"> ・粉塵の飛散を防止するための処置 	<ul style="list-style-type: none"> ・工事区域及び周辺道路は適宜散水し、近隣への砂塵飛散を防止する。
	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 	<ul style="list-style-type: none"> ・工所用資機材の搬入出経路となる県道金沢鎌倉線はこの地域の主要幹線道路で、平成17年度道路交通センサスによれば12時間交通量が11,100台と多い。 ・工事関係車両は、南側市道から敷き鉄板養生で工事区域内に出入りする予定である。 ・土砂搬入及び資機材搬入出は延べ約1,000台で、8:00～18:00の時間帯を予定している。
		対応方針	<ul style="list-style-type: none"> ・交通安全確保のための処置等 	<ul style="list-style-type: none"> ・工事区域出入口付近には必要に応じて交通誘導員を配置し、一般車両、歩行者の安全を確保する。

環境及び景観に係る調査報告書②

環境に係る調査報告	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 	
		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処置等	<ul style="list-style-type: none"> ・特定建設作業は、規制基準値、作業日、作業時間を厳守する。 ・土工事、擁壁工事、排水工事等に使用するバックホウ(定格出力80kw以上)は、低騒音型の機種を使用する。 ・その他の作業についても、全工期を通して作業時間を厳守する。
	振動	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 	
		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処置等	<ul style="list-style-type: none"> ・低騒音、低振動型機器、低排ガス車両を採用する。

環境及び景観に係る調査報告書③

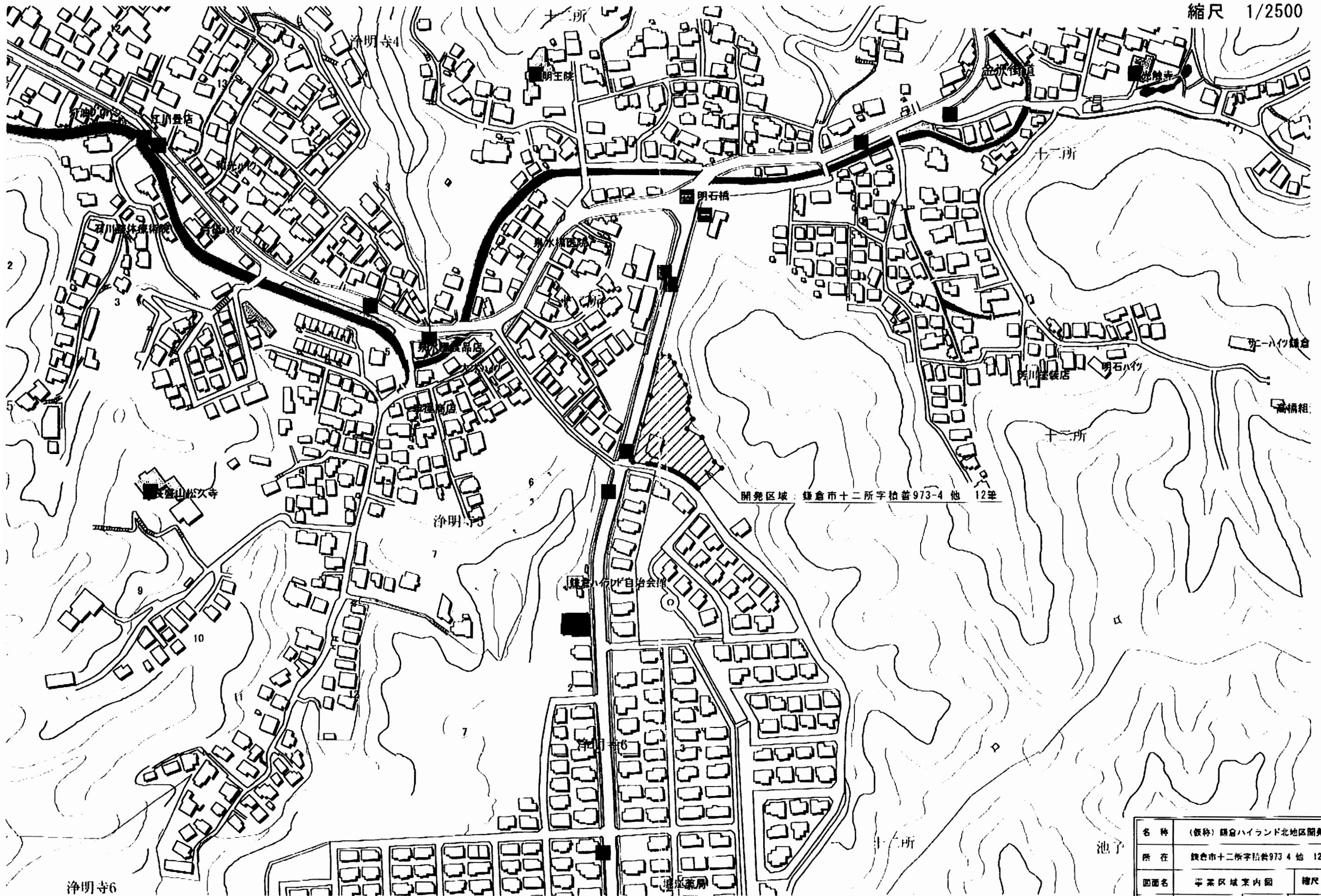
環境 に 係 る 調 査 報 告	気 象	調査 項目	風向き及び風速の 状況	・周りを山に囲まれ風は穏やかである。
		対 応 方 針	風向きの変化等により居住環境に著しい影響を及ぼさないための処置等	・ほぼ現状地盤を利用した住宅地開発であり、大規模な切土盛土を行わないため、日照や風向及び風速に与える影響は少ないと思われる。 ・また、建設される建築物が戸建て住宅のため、建築物による影響も少ないと思われる。
	水 象 ・ 地 象	調査 項目	・降雨量の状況 ・河川の流量及び流速並びに流域水収支の状況 ・植物の生育状況 ・排水路の位置、規模の構造	・神奈川県雨量統計によれば、開発地周辺の三浦・藤沢における降雨量は年間1,400mmから1,500mm台、月降雨量は40mmから230mm台である。 ・計画地は鎌倉市の既存雨水管へ接続する。河川とは隣接していない。
		対 応 方 針	傾斜地の崩壊を防止するための処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処置	・造成に伴う崖面には、コンクリート擁壁を設置する。 ・区域は既に宅地化されており、宅内緑化率25%以上を確保するとともに、雨水浸透柵を設置し、河川への負荷軽減を図る。
	動 物	調査 項目	・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	・計画地に水域は存在しない。 ・動物に関しては調査時点において当該敷地内で哺乳類等の固体を確認することはできなかった。 ・既に改変され、案内所等として土地利用されている状況から、市街地型の育成環境と思われる。
		対 応 方 針	動物の育成に著しい影響を及ぼさないための処置	・計画地に、水域は存在しなくほぼ全域土地利用がされてきたため、動物の生息、貴重種及び注目すべき種の生息の可能性が低くなっている。以上のことから、特段の処置は講じていない。 ・宅内緑化や生垣等により周辺環境との調和を図る。
	植 物	調査 項目	・現況植生 ・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 当該敷地は既造成地で天然林等は見らず高木のほとんどが植栽されたものがある。現地を確認された主な植生は以下の通りである アラカシ ベニカナメモチ カイズカイブキ ヒマラヤスギ クロガネモチ キンモクセイ サザンカ サワラ ヒノキ等 実生樹木 カヤ ネズミモチ モチノキ クワ ウツギ アオキ ヤダケ等 ・潜在自然植生 隣接の丘陵部にはコナラ・クリ林に分類される主としてコナラ、クリ、ヤマザクラ、イヌシデ、アカシデなどの落葉広葉樹林の二次林により構成される。一部には常緑樹のシラカシ、ヒサカキなどの混生も見られ、コナラ・クリ常緑広葉樹林への遷移途中であることがうかがえる。 潜在的な植生としてシラカシ群集に属する。 ・貴重な植物の種、群落及び植生の状況 当該敷地における希少種、貴重群落等は確認されなかった。

環境及び景観に係る調査報告書④

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処置等	現地調査の結果、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、実生にて出現する植物の中についても神奈川県レッドデータブックに示される植物及び植物群落は現地調査により確認されなかった。以上のことから特別な措置は講じていない。
	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 植物連鎖 	<ul style="list-style-type: none"> 敷地内のほとんどの植物が造成後植栽されたもので、現況の植生は生態系の一部として成り立った植生ではない。 動物に関しては調査時点において当該敷地内で哺乳類等の固体は確認できない。
		対応方針	植物に係る生態系を適切に維持するための処置等	敷地内には潜在的に存在する植物群落 コナラークリ林に分類される植生は見られない。また、造成後の植栽地であるため、周辺樹林地と同じような自然生態系を形成していない。以上のことから生態系に関し、特段の措置は講じる必要はないと考えられる。
	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 	当該地は昭和40年代以降の宅地造成により改変されている。周知の埋蔵文化財包蔵地に該当する。
対応方針		文化財に著しい影響を及ぼさないための処置等	・事前に試掘を行う予定です。	
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、色彩及び共用の方法 	<p>特にありません。 (該当する眺望点は、十二所果樹園であるが、眺望点からは尾根に遮られており、影響を与えない。)</p> <p>戸建て住宅 12区画 コンクリート擁壁 高さ 0m～5m 道路 幅員 5m 面積 396㎡ ごみ置き場 1箇所</p>	
	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処置	直接眺望点から計画地は視野に入らないが、宅内緑化25%以上を確保し緑化に努め周辺環境との調和を図る。	

事業区域案内図

縮尺 1/2500

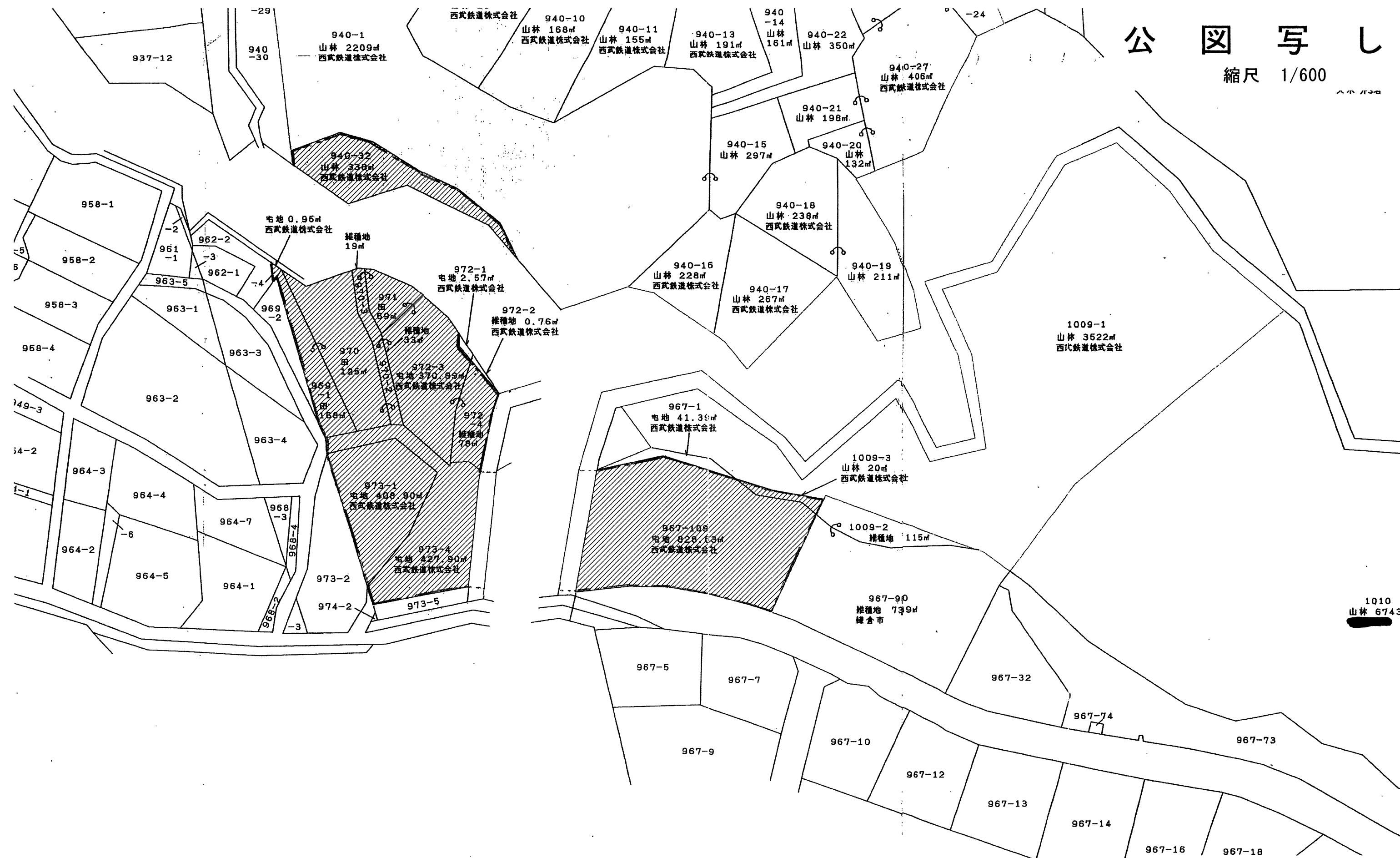


開発区域：鎌倉市十二所字柏普973-4 他 12筆

名称	(仮称) 鎌倉ハイランド北地区開発計画		
所在	鎌倉市十二所字柏普973-4 他 12筆		
図面名	事業区域案内図	縮尺	1:2500
作成年月日	09.03.23	PLOT	H 21 4 1
西武鉄道株式会社			

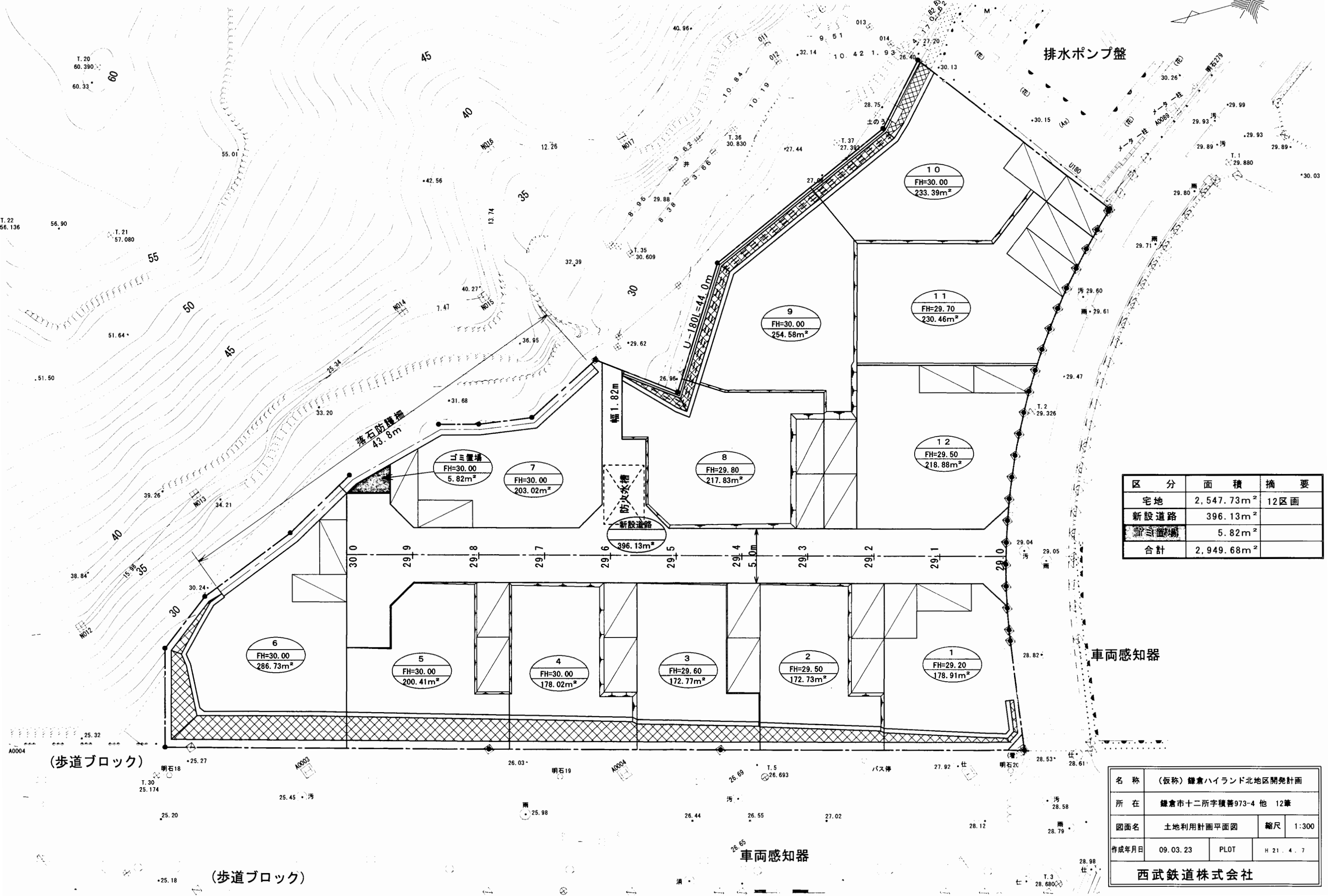
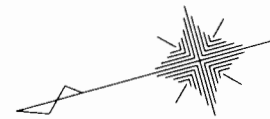
公園写し

縮尺 1/600



名称	(仮称) 鎌倉ハイランド北地区開発計画		
所在	鎌倉市十二所字横善973-4 他 12筆		
図面名	公園写し	縮尺	1:600
作成年月日	09.04.01	PLOT	H 21 4 7
西武鉄道株式会社			

鎌倉ハイランド北地区開発計画



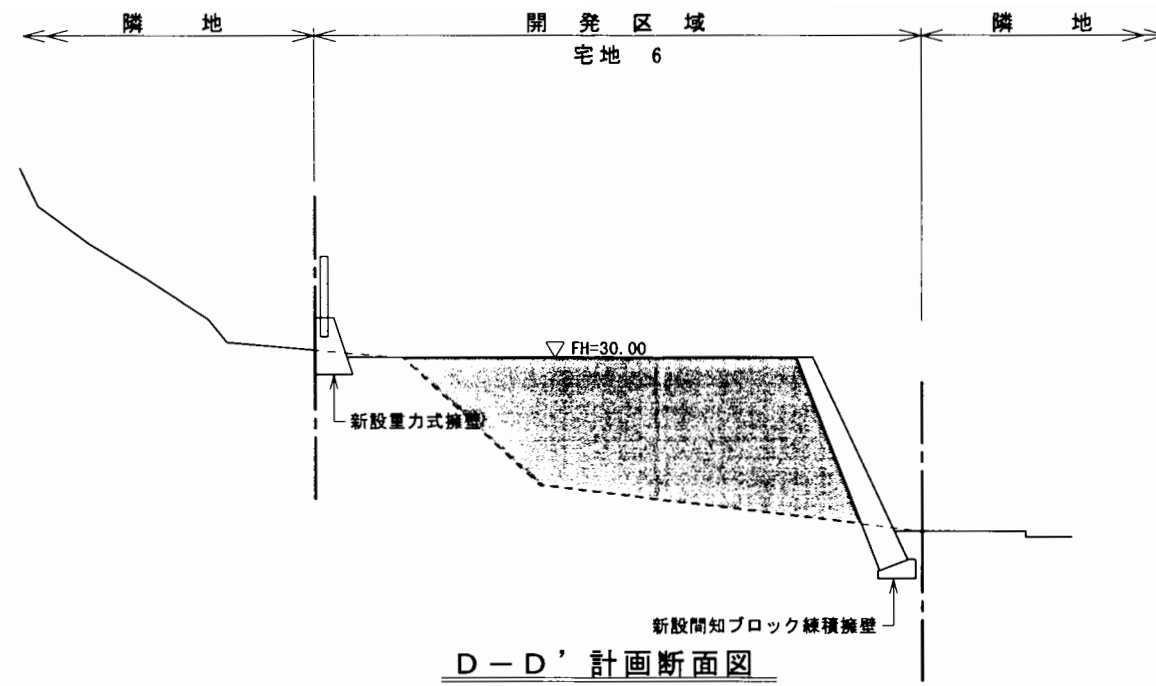
区分	面積	摘要
宅地	2,547.73m ²	12区画
新設道路	396.13m ²	
ゴミ置場	5.82m ²	
合計	2,949.68m ²	

車両感知器

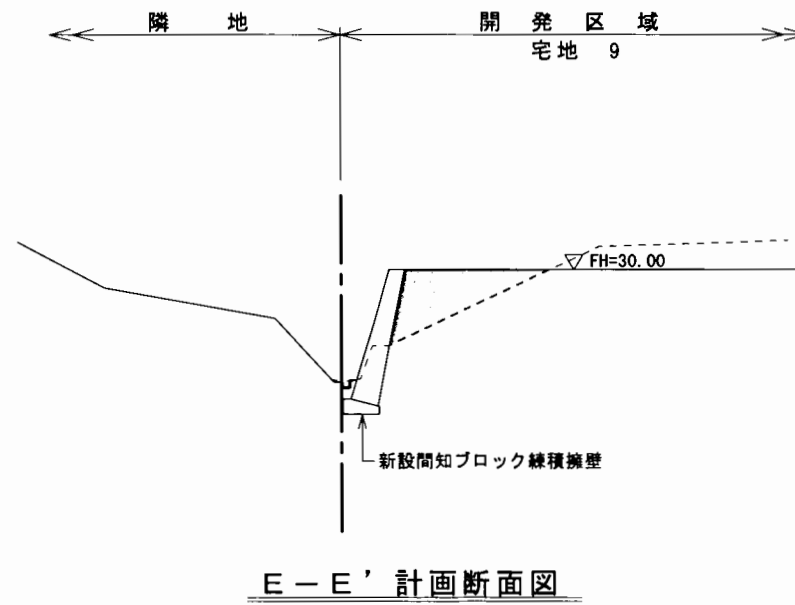
車両感知器

名称	(仮称) 鎌倉ハイランド北地区開発計画		
所在	鎌倉市十二所字積善973-4 他 12筆		
図面名	土地利用計画平面図	縮尺	1:300
作成年月日	09.03.23	PLOT	H 21.4.7
西武鉄道株式会社			

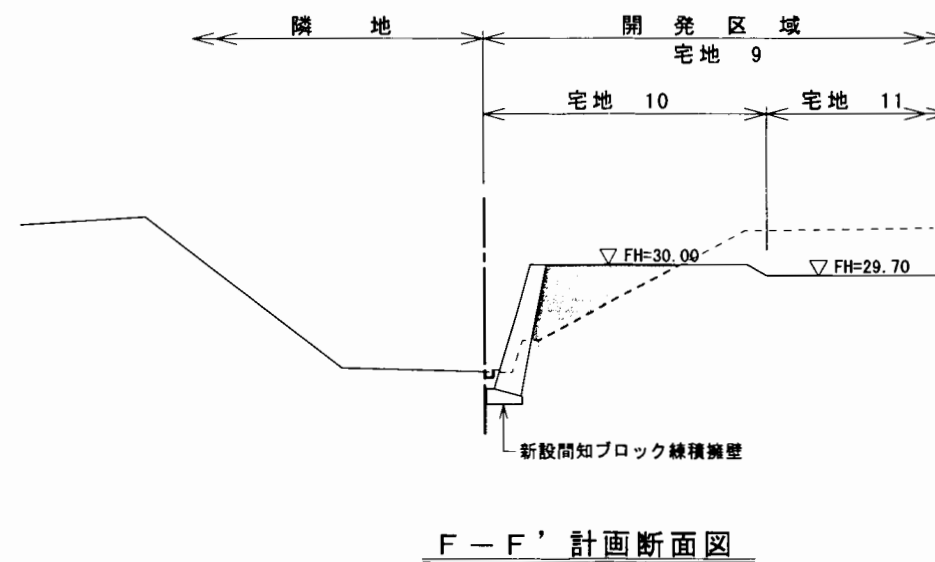
DL = 25.00



DL = 25.00



DL = 25.00

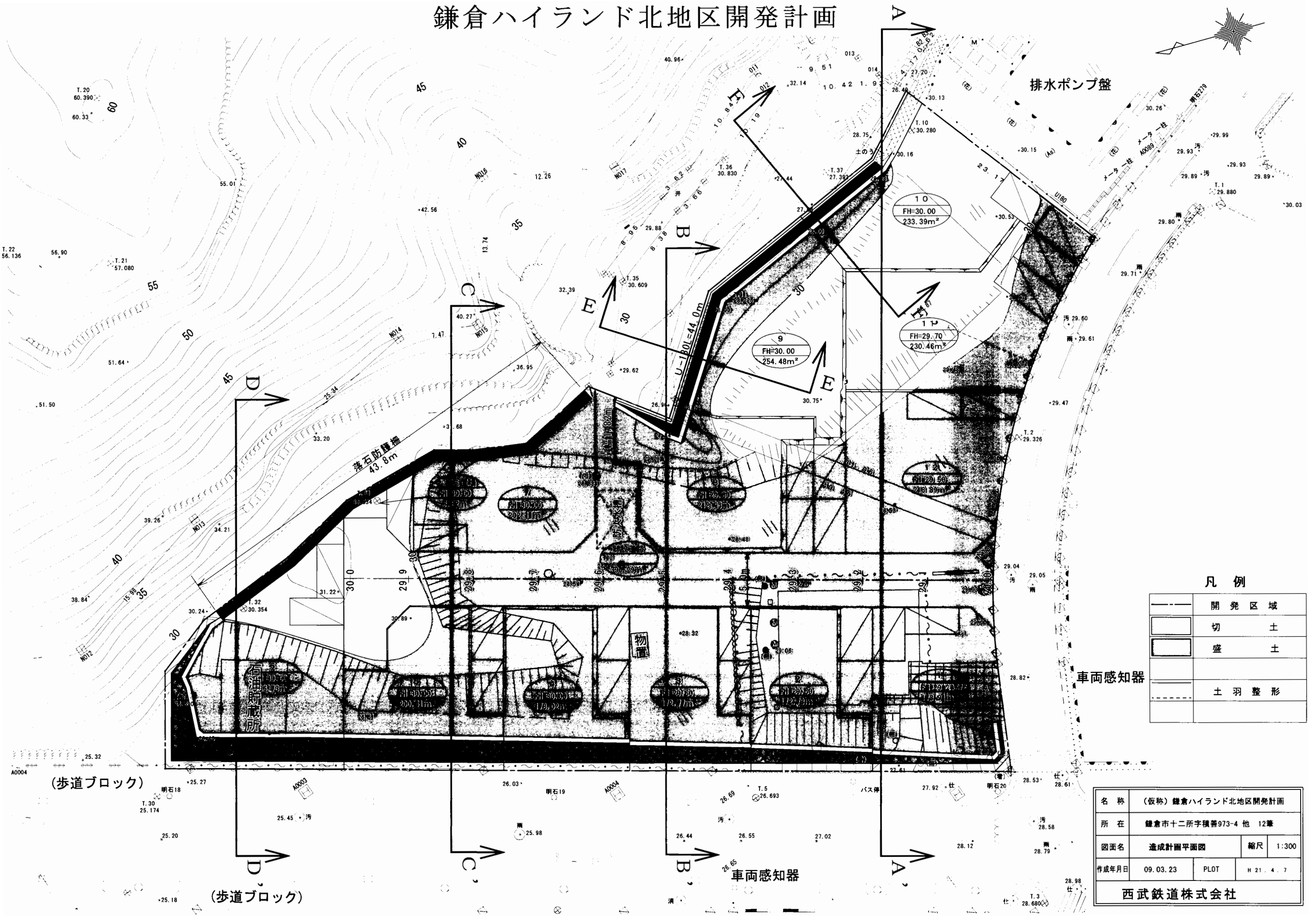


凡例

	開発区域
	切土
	盛土

名称	(仮称) 鎌倉ハイランド北地区開発計画		
所在	鎌倉市十二所字積善973-4 他 12筆		
図面名	造成計画断面図No. 2	縮尺	1:300
作成年月日	09.03.23	PLOT	H 21. 4. 7
西武鉄道株式会社			

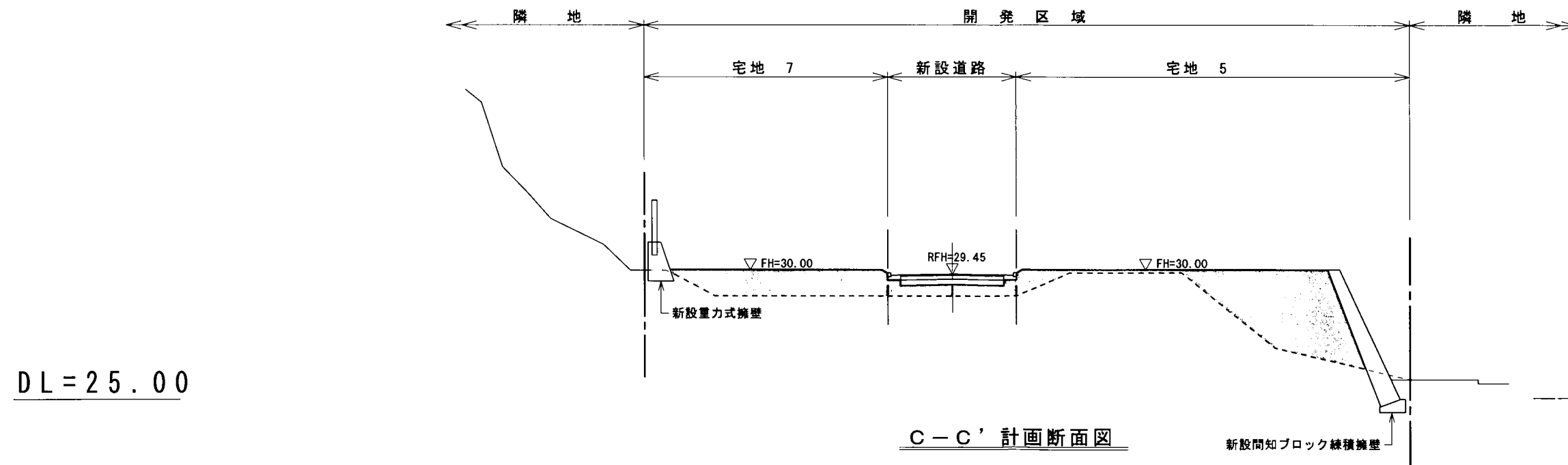
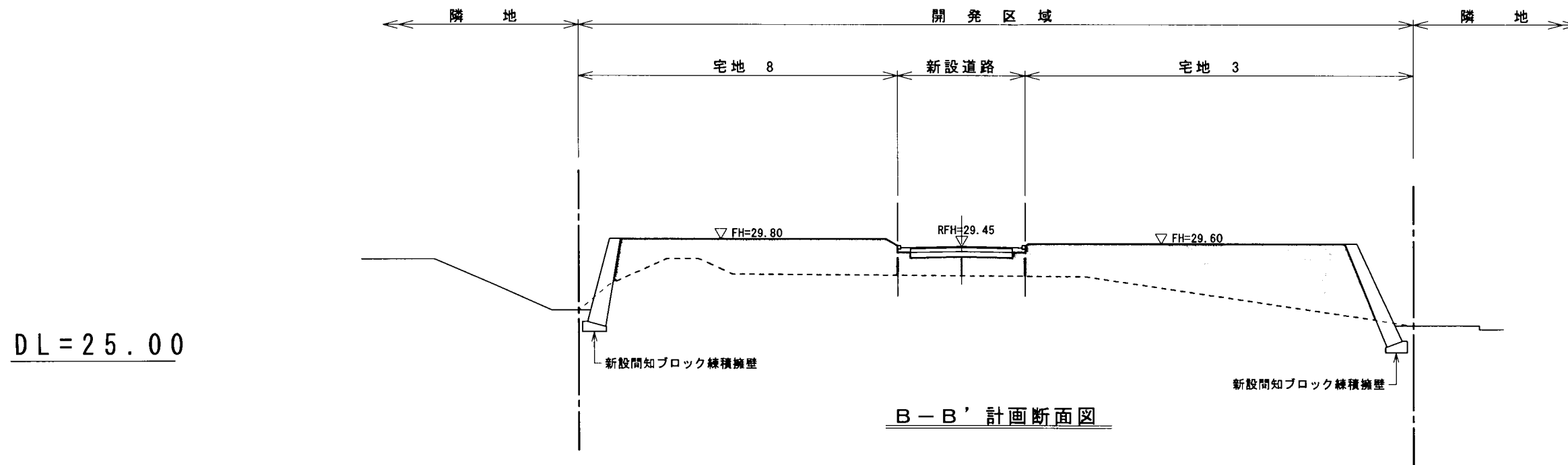
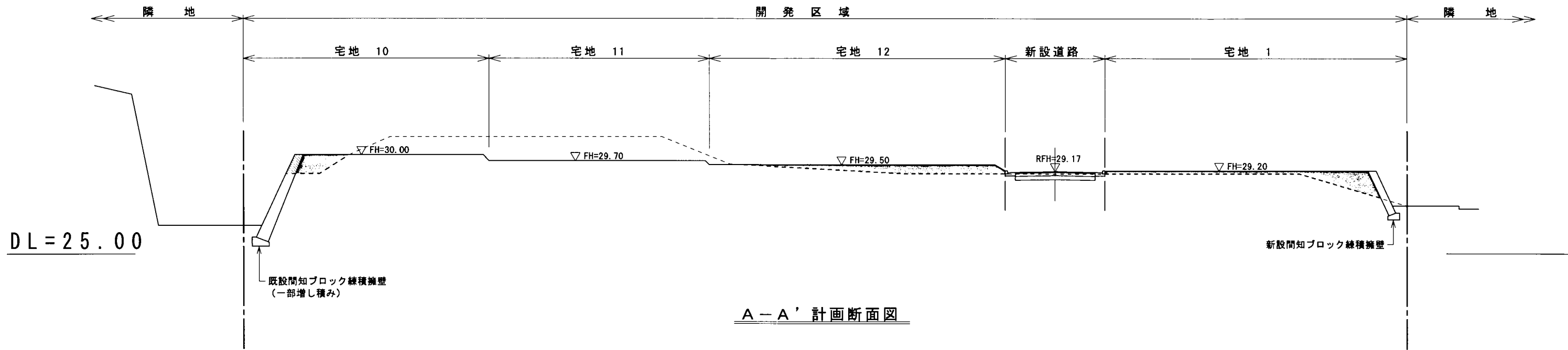
鎌倉ハイランド北地区開発計画



凡例

	開発区域
	切土
	盛土
	土羽整形

名称	(仮称) 鎌倉ハイランド北地区開発計画		
所在	鎌倉市十二所字横善973-4 他 12筆		
図面名	造成計画平面図	縮尺	1:300
作成年月日	09.03.23	PLOT	H 21.4.7
西武鉄道株式会社			



凡 例

	開発区域
	切 土
	盛 土

名 称	(仮称) 鎌倉ハイランド北地区開発計画		
所 在	鎌倉市十二所字積善973-4 他 12筆		
図面名	造成計画断面図No. 1	縮尺	1:300
作成年月日	09.03.23	PLOT	H 21. 4. 7
西武鉄道株式会社			