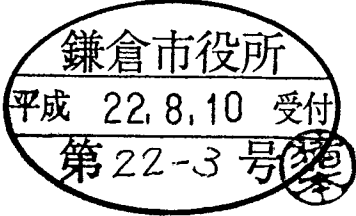


大規模開発事業基本事項届出書

22年 8月/0日

(あて先) 鎌倉市長



事業者 住所 東京都中央区八重洲二丁目3番13号
 氏名 藤和不動産株式会社
 代表取締役 八木橋 孝男(03-3272-7794)
 住所 横浜市中区蓬莱町二丁目4番1号
 代理人 氏名 藍総合設計株式会社 平山 滋也
 電話 045-260-5661

〔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 ()

地名地番 鎌倉市腰越五丁目686番1 ほか 20筆 面積 8,197.34㎡

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 type="checkbox"/> 区域内 <input checked="" type="checkbox"/> 区域外
	その他	

土地利用の方針 現状計画地は、一戸建ての住宅として利用されている。周辺土地は学校施設や住宅地が隣接している為、周辺の景観に調和する戸建住宅地を整備する。

公共公益施設の整備の方針 区域北側の開発区域に接する道路は5.5mに拡幅整備を行い、拡幅部分を鎌倉市に帰属する。区域内に幅員6mの道路を新設し、鎌倉市へ帰属する。区域西側の建築基準法42条二項道路は中心後退2mで拡幅整備を行い、拡幅部分を鎌倉市に帰属する。
 ・雨水は公共下水道として整備し鎌倉市道にU型側溝を新設して接続する。・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。1ha当たり調整池を整備し鎌倉市に帰属する。・開発区域面積の5%以上の公園用地を整備し鎌倉市に帰属する。

環境及び景観の保全の方針 宅地内緑化25%以上確保し、地域の自然植生種を取り入れ緑化を行うことにより緑地環境に配慮する。

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	㎡	2,868.92		4873						
	%	(公簿)		(公簿)						
計画	㎡	5,961.39	0	0	1,455.74	410.03	0	0	361.48	8.70
	%	72.72	0	0	17.76	5.00	0	0	4.41	0.11

事業目的概要	住宅 (戸建て)	区画数	29		区画面積	平均		205.56 ㎡	
	上記以外	建築面積	延床面積	棟数	階数	高さ	戸数		
		㎡	㎡			m			

切土 17,300 ㎡ 盛土 3,400 ㎡ 都市計画施設 なし

開発計画概要書

開発計画の名称		(仮称) 腰越5丁目PJ
事業区域の地名地番		鎌倉市腰越五丁目686番1ほか 20筆
事業区域の土地に対する権原取得等の状況		所有権未取得
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 29区画 最大265.43㎡ 最小200.01㎡ 平均205.56㎡
	造成工事	切土：17,300㎡、盛土：3,400㎡、 間知ブロック練積擁壁、RC擁壁、調整池工事
	給排水等の施設	給水：既存東側道路より取出し及び本管を引き込む。 汚水排水：本管及び宅地樹等の整備を行い既存公共下水道へ接続する。 雨水排水：本管及び宅地樹、雨水浸透樹等の整備を行い調整池を經由して鎌倉市道にU型側溝を新設して接続する。
	道路その他の施設	区域北側の開発区域に接する道路は5.5mに拡幅整備を行い、拡幅部分を鎌倉市に帰属する。区域内に幅員6mの道路を新設し、鎌倉市へ帰属する。区域西側の建築基準法42条二項道路は中心後退2mで拡幅整備を行い、拡幅部分を鎌倉市に帰属する。 開発区域面積の5%以上の公園用地を整備し鎌倉市に帰属する。
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23年4月1日（但し、法令による許可後） 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		事業区域は既に宅地として土地利用されている土地を開発する計画です。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) 腰越5丁目PJ
事業区域の地名地番		鎌倉市 腰越五丁目686番1 ほか20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。
	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	緑豊かな平均205㎡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	雨水浸透枳及び調整池を設置し、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の整合	交通システム整備の方針に対処している事項	開発区域内は幅員 6mの道路を新設し歩行者の安全を確保する。
	住宅・住環境整備の方針に対処している事項	周辺環境と調和する戸建て専用住宅を整備する。平均面積 205㎡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	計画地南側新設道路内に防火水槽を配置し災害対策を図る。
	福祉のまちづくりの方針に対処している事項	計画地内の道路と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。 主要道路の整備により緊急車両等が入れるよう整備していく。
	産業環境整備の方針に対処している事項	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	該当なし
	拠点とゾーンの整備方針に対処している事項	腰越は生活と環境の拠点としての位置づけから、環境に配慮しうるおいと活力ある街づくりをします。
	地域名	腰越地域
	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	宅地内緑化25%以上確保し周辺環境とのネットワーク形成が出来るように配慮する。	
	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	接道部緑化及び宅地内緑化25%以上確保することにより住民が安らげるように配慮する。	
	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、周辺環境と調和を図る。	
	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	接道部の緑化を行い延焼防止機能をもつように計画した。	
	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、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、宅地内緑化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) 腰越5丁目PJ
事業区域の地名地番		鎌倉市 腰越五丁目686番1 ほか20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	工事中の粉塵については、粉塵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、公共下水道へ接続し環境保全を図る。 雨水は、調整池及び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	宅地内緑化率を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	宅地内緑化率を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 (地区)	地域制緑地の候補地に該当しない。
	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	((都市丘陵景観) 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・ <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	(旧市街地の住宅地 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・ <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	眺望点は、西鎌倉山南公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		腰越5丁目PJ		
事業区域の位置及び区域		鎌倉市腰越五丁目686番1 ほか 20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、宅地利用されている部分は平坦でそれ以外は斜面地である。 ・土質は概ね粘性土だが岩盤の露出が見られる場所もある。
		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"> ・切土及盛土を行い南ひな壇の一戸建ての宅地を造成する。 ・残土は場外に搬出する。 ・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 ・道路、公園、調整池、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"> ・搬出土は場内より大型ダンプで延べ約3,300台を搬出し、一日最大で約80台を予定している。 ・搬出土の搬出経路は、鎌倉市道019039号線を通りモノレール下道路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路 ・自動車の運行の時間及び出入りの回数 	<ul style="list-style-type: none"> ・工事関係車両は、モノレール下道路を経由し鎌倉市道019039号線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。 ・土砂搬出及び資機材搬入出は延べ約4,500台で、8:00～18:30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 	<ul style="list-style-type: none"> ・実施の場所 開発事業区域内 ・実施期間 平成23年4月から平成24年3月(予定) ・特定建設作業の種類 掘削、土砂運搬、コンクリート打ち等 ・使用する機械の種類 削岩機、ブレーカー、バックホウ、ブルドーザー等を使用する ・機械の使用時間 8:00～18:30(予定)
		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 	<ul style="list-style-type: none"> ・実施の場所 開発事業区域内 ・実施期間 平成23年4月から平成24年3月(予定) ・特定建設作業の種類 掘削、土砂運搬、コンクリート打ち等 ・使用する機械の種類 削岩機、ブレーカー、バックホウ、ブルドーザー等を使用する ・機械の使用時間 8:00～18:30(予定)
		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	<ul style="list-style-type: none"> ・風向きは年間を通じて南西、南南西の風が多い。 ・風速は平均風速1.5m/s
		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	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<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、規模の構造 	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・計画地の雨水は鎌倉市道にU型側溝を新設して接続する。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	<ul style="list-style-type: none"> ・造成に伴う崖面には、コンクリート擁壁を設置する。 ・宅地内緑化率25%以上を確保するとともに、雨水浸透枳を設置し、河川への負荷軽減を図る。
	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 	<ul style="list-style-type: none"> ・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、宅地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	<ul style="list-style-type: none"> ・計画地に、水域は存在しなく宅地として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	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・現存植生 当該敷地は既存宅地ではあるが庭木は大多数が天然林である。現地を確認された主な植生は以下の通りである クスノキ シラカシ マツ ツバキ サンゴジュ カイズカイブキ ヒマラヤスギ等 ・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。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"> 区域内には多数の樹木の生育が見られるが、既存の独立した戸建住宅敷地内の樹木であり自然生態系を構成する山林緑地との連担はなく、調査時点においては、現況の植生等に応じた生態系の形成のほかには、哺乳類の個体は確認できない。
		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	<ul style="list-style-type: none"> 区域内には多数の樹木の生育が見られるが、既存の独立した戸建住宅敷地内の樹木であり自然生態系を構成する山林緑地との連担はなく、生態系に関して特段の措置を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 	周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。
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	<ul style="list-style-type: none"> 工事中に埋蔵文化財を発見した場合適切に処置する。 	
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、西鎌倉山南公園であるが、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 29区画 コンクリート擁壁 高さ 0m～5m 道 路 幅員 6m 5.5m 中心後退2m 面積 1484.12㎡ ごみ置き場 3箇所 公園 1箇所 防火水槽 1基 調整池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、宅地内緑化25%以上を確保し緑化に努め周辺環境との調和を図る。	