

平成24年 2月,0日

(あて先) 鎌倉市長

事業者 住所 沖縄県島尻郡八重瀬町字外間80番地

氏名 医療法人 沖縄徳洲会 理事長 徳田虎雄

電話 連絡先 0467(41)1616

代理人 住所 鎌倉市山崎1202番地1

氏名 医療法人 沖縄徳洲会

介護老人保健施設リハビリケア湘南かまくら内

開設準備室(担当) 櫻井 健一

電話 0467(41)1616



次のとおり、届け出ます。

開発事業の目的		<input type="checkbox"/> 住宅(戸建て)		<input type="checkbox"/> 共同住宅		<input checked="" type="checkbox"/> その他(介護老人保健施設)				
事業区域状況	地名地番	鎌倉市 城廻字中村 655番1 外2筆				面積	5,702.17㎡			
	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 type="checkbox"/> 区域内		<input checked="" type="checkbox"/> 区域外					
		用途地域	第一種中高層住居専用地域(150/60)							
		保全対象緑地	<input type="checkbox"/> 区域内(近郊緑地保全区域)		<input checked="" type="checkbox"/> 区域外					
		その他	高度指定:建築物の高さの最高限度15.0m							
基本事項	土地利用の方針	現況の土地利用は、中央部は緩い傾斜地でそれを取り囲む山林により構成されています。山林部分を極力保全しながら老人保健施設を建設します。								
	公共公益施設の整備の方針	事業区域前面の道路7.68mを9.68mに拡幅して歩道を整備し市に帰属します。前面の道路沿いに提供公園を整備し市に帰属します。防火水槽及び雨水調整池を設置します。								
	環境及び景観の保全の方針	周辺の環境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	㎡			5,648.12	54.05					
	%			99.05	0.95					
計画	㎡	5,293.0			124.06	285.11				
	%	92.82			2.18	5.00				
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		
			1,451.85㎡	6,731.66㎡	1	B1・F5	14.95m			
切土	20,400	㎡	盛土	250	㎡	都市計画施設		なし		

開 発 計 画 の 名 称		(仮称) 鎌倉城廻老健計画
事業区域の位置及び区域		鎌倉市 城廻字中村 655番1 外2筆
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	介護老人保健施設 予定床数150
	造成工事	切土：約 20,400m <sup>3</sup> 、盛土：約 250m <sup>3</sup> 、搬出土：約 20,150m <sup>3</sup> 、 処理方法：県内にて処理する予定
	給排水等の施設	給水：神奈川県営水道より受水 汚水排水：汚水本管へ放流 雨水排水：関谷川第一雨水幹線支線へ放流
	道路その他の施設	市道051-000号線を約2.0m拡幅し、幅員9.68mにします。
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25年 2月 1日 (但し、法令に基づく許可後) 完了 平成26年12月25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		事業区域縁辺部の山林は地域の緑の景観を保つとともに延焼防止等の防災的役割を担っています。事業区域内に20%以上の緑化をし、できる限り植栽に努めます。
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		鎌倉市の少子高齢化が進む中で、4人に1人が高齢者です。 市の高齢福祉計画に本施設は役に立つ施設で、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。住民要望に応じて、適宜説明会は開催いたします。
そ の 他 参 考 事 項		

土地利用の方針書

(第一面)

第4号様式 (第6条)

開発計画の名称		(仮称) 鎌倉城廻老健計画
事業区域の位置及び区域		鎌倉市 城廻字中村 655番1 外2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	身近な緑の保全に向け、歩道の緑化、宅地内20%以上、接道部60%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、崖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	身近な緑の保全に向けて、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	緑の保全・緑化推進に努めます。 調整池(約350t)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、放流先の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の整合	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	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	緑樹帯を造り延焼防止に努めます。 公園を1ヵ所設置します。 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	前面道路は高齢者、障害者等も含め住民が安心して外出できるように歩道幅員2mの歩行空間の確保を図っていきます。 多世代が気軽に利用できる公園の整備を進めていきます。
	産業環境整備の方針に対処している事項	周辺の住宅地や緑地と調和する街並みになるように努めます。
	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	公園用地を整備し、市に帰属します。
	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。
		地域名
	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親しみやすい施設の整備を進めます。

(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	事業区域は該当していません。	
	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	前面道路に歩道及び公園を整備し、緑化を行い、楽しく歩ける歩道と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60%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て緑化を行い、災害時の避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地はわずかですが、これらを中心に周辺の樹林地と連続性のある緑化を行います。
		緑の質の充実	住宅地の中にある施設として、緑地環境に配慮して、郷土の自然植生構成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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市に帰属する公園、区域内の緑化が緑のネットワークを構成するように土地利用を行います。</li> <li>・事業区域内の緑化は郷土の自然植生構成種を中心にして行い、緑の連続性を高めます。</li> </ul>
	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	全ての緑を、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)

第5号様式 (第6条)

事業計画の名称		(仮称) 鎌倉城廻老健計画
事業区域の位置及び区域		鎌倉市 城廻字中村 655番1 外2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します。
	水質・水量の保全に対処している事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・雨水は調整池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。</li> <li>・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きます。</li> </ul>
	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	特に位置づけられていません。
	生態系の保持に対処している事項	周辺の緑に影響を与えないように、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が含まれていません。
	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が含まれていません。
	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が含まれていません。

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 周辺に広がる緑の景観を阻害しないように、建物形状、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・ <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">該当なし</span>		
		拠点の基本方針に対処している事項	( ) 拠点・ <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">該当なし</span>		
	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	都市景観の背景となる丘陵の緑は、都市景観の形成に重要な役割を果たしており、その植生系なども考慮した適切な保全に努めます。	
			基準	既存樹木は可能な限り保全し、敷地の外周には十分な緑地を配置します。	
	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・ <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">該当なし</span>	
			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	山並みの稜線への眺望を確保するため建築物の高さを15m以下とします。 景観計画における歴史的眺望景観の眺望点(東正院橋、玉縄五丁目公園)から建物は見えません。		



# 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) 鎌倉城廻老健計画		
事業区域の位置及び区域		鎌倉市 城廻字中村 655番1 外2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> 事業区域は、南西側を谷に向けた斜面地で、下部道路側には上総層群の基盤が露出しています。表層部は滑落が多く、風成火山灰層を主としてその上部には多くの二次堆積物が堆積分布しています。土地利用の状況は山林です。	
		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>・計画建物は標高約39mで建設します。計画建物まで山を切土し、外周には間知ブロック積練造擁壁、RC擁壁等で防災工事を施します。</li> <li>・工作物の位置は計画建物の周りと車路スロープ周りです。</li> <li>・工作物の構造は間知ブロック積練造擁壁0m～5m、RC擁壁は0m～6m程度です。</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>	10tトラックにて1日約50台程度、延べ日数180日程度の土石の搬出を予定しております。又、経路については、県道312号線から関谷地藏堂手前を左折し、工事区域に左折にて搬入の予定であります。又、搬出については同区域から右折し、県道312号線を左折します。県道32号線を経由国道134号線にて横須賀方面に向かう予定です。又、適時警備員の配置を行い近隣等に迷惑が掛からないように致します。
		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>・当該工事の工種は土工、石積み工、舗装工が主であります。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。</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ます。</li> <li>・工事中は、必要に応じ適宜散水を行います。</li> </ul>
	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>	交通経路となる市道の通常の交通量は少ないですが、近隣に迷惑が掛からないように、近隣住民の車を優先します。 土砂搬出及び資機材の搬出入の延べ台数は約9000台です。 原則8：00～17：00を予定しております。
		対応方針	交通安全確保のための措置等	<ul style="list-style-type: none"> <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ます。</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、施工上も地域の要望には応えます。</li> </ul>
	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>	残土発生量約 20,000 m <sup>3</sup> 神奈川県内で処理予定

(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	<ul style="list-style-type: none"> <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ます。</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、施工上も地域の要望には応えます。</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性</li> </ul>	<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>パワーショベルの使用期間は約240日程です。</p> <p>工事時間は、近隣住民に迷惑掛からないように話し合いを行います。</p>	
	騒音	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"> <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>	<p>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パイプロハンマーですが、振動に配慮した機種を使用します。</p> <p>パイプロハンマーの使用期間は約60日です。</p> <p>工事時間においても近隣住民に迷惑掛からないように話し合いで対処します。</p>	
	振動	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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、パイプロハンマーです。</li> <li>・ 振動の規制基準75dB以下のものを使用します。</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～4月までは北北東、5月～8月は南南西の風が多い。</li> <li>・風速は、平均風速 3.6m/s、最大平均風速 25m/s</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	周辺住宅地への影響がないように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"> <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>・年間総雨量は約1700mm</li> <li>・河川は関谷川（関谷川第一雨水幹線）</li> <li>・区域の殆どが雑草群落地</li> <li>・区域西側排水路（関谷川第一雨水幹線）□1500×1200</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>・造成に伴う崖面については、間知ブロック積練造擁壁、RC擁壁を設置します。</li> <li>・また、雨水の流出係数の変化をおさえるため、土地の改変面積を極力少なくし、また、造成法面については積極的に緑化を行います。合わせて、市の基準に基づいて計画雨水量を計算した上で、貯留型調整池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っています。</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>	現地を確認したが、貴重種及び重要種の動物は観察されませんでした。
		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	哺乳類、鳥類では人里周辺から都市化された地域に生息する種が確認され、両生、は虫類では、生息しそうな水域が存在しないため極めて生息の可能性が低いです。また、昆虫類では生息環境である森林が連担していないため、貴重種及び注目すべき種の生息の可能性が低いです。以上のことから、特段の措置は講じません。
	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>現存植生は、殆どが雑草群落地です。</li> <li>現地を確認したが、貴重種及び注目すべき種の生息は観察されませんでした。</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ません。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ません。以上のことから特段の措置は講じません。
	生態	調査項目	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・食物連鎖</li> </ul>	区域内の殆どが雑草群落地です。 現地を確認したが、植物、動物、その他の要素で評価できる点は少ないです。
		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	事業区域内は、殆どが雑草群落地であり、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"> <li>・文化財の分布の状況</li> <li>・文化財の保存の状況</li> </ul>	鎌倉市周知の埋蔵文化財包蔵地 63番遺跡玉縄城跡に包括されています。
		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	埋蔵文化財の確認調査を実施し、確認調査実施の要否にかかわらず、掘削等を伴う土木工事を実施する場合は、規定の手続きを行います。
	景観に係る調査報告	調査項目	<ul style="list-style-type: none"> <li>・眺望点の位置及び利用の状況</li> <li>・景観を構成する要素の状況</li> <li>・主要な眺望点からの眺望の範囲</li> <li>・主要な景観資源の位置、数、特徴、保存及び活用状況</li> <li>・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</li> </ul>	東正院橋から事業区域は眺望できません。 ただし、建築物の色彩等は周辺景観になじむ意匠にし、今後市とも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	景観計画における眺望点からは建物は見えませんが、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、形成を図っていきます。	