

大規模開発事業基本事項届出書

2012 年 9 月 28 日

(宛先) 鎌倉市長



住所 鎌倉市岩瀬 961 番地

事業者 氏名(株)鎌倉ハル富岡商会代表取締役社長森下和彦

電話 0467-44-2186

住所 大阪市北区梅田 3-3-5

代理人 氏名大和ハウス工業(株)課長辻井光憲

電話 06-6342-1228

〔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	<input type="checkbox"/> 住宅 (戸建て) <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input checked="" type="checkbox"/> その他 ( 食品工場 )										
地名地番	鎌倉市岩瀬字上土腐961番1ほか2筆				面積	6,118.97				m <sup>2</sup>	
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 type="checkbox"/> 区域内			<input checked="" 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	工業地域									
	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	既存工場が老朽化したので一部排水処理施設を残して全面工場 (高さ19.17m) の建替えを行います。土地の造成工事等の計画は、ありません。										
公共公益施設の整備の方針	新に敷地内に行政と相談し雨水貯留槽約367m <sup>3</sup> と消防本部と協議して防火水槽を計画致します。										
環境及び景観の保全の方針	付近と景観面で調和を図り、行政と協議をして緑化の向上に努め近隣の環境、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	m <sup>2</sup>	6,118.9									
	%	100									
計画	m <sup>2</sup>	6,118.9									
	%	100									
事業目的概要	住宅 (戸建て)		区画数			区画面積			平均		m <sup>2</sup>
	上記以外		建築面積	延床面積	棟数	階数	高さ	戸数			
			3,568.20m <sup>2</sup>	8,642.20m <sup>2</sup>	2棟	3F	19.17m				
切土	0	m <sup>3</sup>	盛土	0	m <sup>3</sup>	都市計画施設 無し					

## 開発計画概要書

開発計画の名称		株式会社鎌倉ハム富岡商会工場建替工事
事業区域の地名地番		鎌倉市岩瀬字上土腐961番1ほか2筆
事業区域の土地に対する権原取得等の状況		自社所有地
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	食品工場 建築面積：3,365㎡ 延床面積：8,439㎡ 3階建 最高高さ：19.17m
	造成工事	切土：0㎡、盛土：0㎡、搬出量：約6,000㎡(建築根切り) 搬入量：約1,200㎡(基礎埋戻し)、処理方法：構外へ搬出。一部は、産廃として許可施設へ運搬する。
	給排水等の施設	給水：事業区域内の既設水道管と接続します 汚水排水：工場排水は、既設処理施設経由で公共下水道へ接続します 雨水排水：一時貯留槽を設置し公共下水道へ接続します
	道路その他の施設	なし
安全・防災対策の概要 (工事施行中の対策を含む)		工事中は、工事車両と工場車両の区域を明確に分け安全対策を図る。周辺地域への安全対策、騒音、振動等の防止に万全を図ります。
開発行為等の着手及び完了の予定年月日		着手 2013年 9 月 1 日 完了 2014年 8 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		事業区域の緑化の向上に努め、接道部には植栽帯を確保し生活環境の改善に貢献します。電波障害の有無は、事前に調査し、障害があれば対応します。
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		創業以来、地域に根付いた企業として、今後もより一層地域に貢献出来るように施設の更新を図るものです。
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		まちづくり条例に基づき標識設置、住民説明会を実施し、近隣住民からの要望には、誠意を持って対応します。
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		株式会社鎌倉ハム富岡商会工場建替工事
事業区域の地名地番		鎌倉市岩瀬字上土腐961番1ほか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	商業・工業系土地として、現状の工場としての土地利用を維持します。
	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	該当なし。
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	産業複合地・住工混在地の環境整備として、周辺環境との調和に努めます。
	自然環境の保全・回復の方針に対処している事項	事業区域の緑化の向上に努め、接道部には、植栽帯を確保し、生活環境の改善に貢献します。
	都市景観形成の方針に対処している事項	都市景観地域の周辺環境の保全、市街地の緑の確保（事業区域緑化、接道部緑化）に努めます。
	循環型のまちづくりの方針に対処している事項	CO2排出低減のため省エネルギー設備の導入を検討します。 良好な水環境の向上に努めます。 事業区域内の廃棄物、ゴミの分別化、資源化の徹底をします。

(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	行政との協議により、安全・良好な交通環境の維持と歩行者の安全確保に努めます。
	住宅・住環境整備の方針に対処している事項	該当なし。
	都市防災の方針に対処している事項	危険物施設の耐震性の確保など、安全対策に努めます。
	福祉のまちづくりの方針に対処している事項	該当なし。
	産業環境整備の方針に対処している事項	建替により工場の近代化を推進します。 周辺との調和と街並に配慮した緑化の向上に努めます。
	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	該当なし。
	拠点とゾーンの整備方針に対処している事項	該当なし。
	地域別方針に対処している事項	地域名

(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	該当なし。	
	生き物を育む緑の配置等の方針に対処している事項	緑化の向上。接道部に植栽帯を確保し、緑の量と質の充実に努めます。	
	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	該当なし。	
	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	具体的該当事項なし。	
	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	該当なし。	
	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	緑化の向上。接道部に植栽帯を確保し、緑の量と質の充実に努めます。	
	安全を高める緑の配置等の方針に対処している事項	接道の緑化を確保し、延焼防止機能の維持や拡大を図ります。	
	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	該当なし。
		緑の質の充実	緑化の向上。接道部に植栽帯を確保し、緑の量と質の充実に努めます。
		緑のネットワークの形成	緑化の向上。接道部に植栽帯を確保し、緑の量と質の充実に努めます。
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	緑化地域の指定候補地として緑化の向上に努めます。		

環境及び景観の保全方針書

(第一面)

事業計画の名称		株式会社鎌倉ハム富岡商会工場建替工事
事業区域の地名地番		鎌倉市岩瀬字上土腐961番1ほか2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	ボイラー管理に努めます。 工場排気の適正管理、悪臭防止を徹底します。 工事中の粉塵については、粉塵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	雨水については、一時貯留槽を設置して河川への急な水量増大を防止します。 工場排水は、敷地内の排水処理施設で浄化し、公共下水道施設に接続します。
	騒音・振動の防止 に 対処している 事項	工場の騒音の防止に努めます。 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致します。
	歴史的環境の保全 に 対処している 事項	該当なし。
	生態系の保持に 対処している 事項	緑化の向上、接道部に植栽帯を確保し、緑の質と量の充実に努めます。

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)	該当なし。
緑の	保全配慮地区の方針に対処している事項 ( 地区)	該当なし。
基	緑化地域の方針に対処している事項 ( 地区)	緑化地域候補地として、緑化の向上に努め、接道部に植栽帯確保します。
本	計	と
の	緑化推進重点地区の方針に対処している事項 ( 地区)	該当なし。
関	連	

(第三面)

鎌倉市景観計画の関連	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	( 都市景観 ) 地域	
			住工が混在する区域における工場として周辺地域に配慮した計画の推進と景観形成に努めます。	
		ベルトの基本方針に対処している事項	( ) ベルト・該当なし	
			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	
			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	( 産業複合地 ) 区域
			方 針	工場としての土地利用を維持します。 周辺地域との調和を考慮した計画とする。
			基 準	建築物の素材・色彩は、周辺地域との調和を考慮した計画とします。 豊かな緑化空間の創出に努めます。
	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・該当なし
			方 針	該当なし。
			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 25；上耕地公園 岩瀬上耕地公園の階段からの岩瀬区域の緑化のパノラマ保全に努めます。		



# 環境及び景観に係る調査報告書

(第一面)

事業計画の名称		株式会社鎌倉ハム富岡商会工場建替工事	
事業区域の位置及び区域		鎌倉市岩瀬字上土腐961番1ほか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> 計画地は、鎌倉街道より1本西の道路に面しており、工業地域である。従前より工場用地としての利用を継続しています。
		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> 建築物の設置に伴う掘削等の工事はあるが、土地の形質の変更行為（土地の造成工事）はない。
	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> 掘削、残土の搬出等に伴う工事車両の出入は鎌倉街道から計画地北面の道路を想定しています。
		対応方針	粉じんの飛散を防止するための措置等 土工事等に伴う粉塵の発生と飛散防止については、工事区域出入口近辺に工事車両のタイヤ洗い場を設置し、タイヤに付着した泥等の除去を行います。内外装工事等で発生する粉塵については、切断作業の場所等を限定するとともに養生シート等により飛散防止に努める。工事中は、必要に応じて適宜散水を行います。
	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</li> <li>・自動車の運行の時間及び出入りの回数</li> </ul> 工事車両及び工事関係者の出入は、鎌倉街道経由の計画地の北側からの出入を想定しています。工事車両の一部は西側出入口も使用します。
		対応方針	交通安全確保のための措置等 工事関係者用の駐車場は、敷地内及び近隣の駐車場を確保し、近辺公道への不法駐車防止に努めます。また、交通災害の発生のないように徹底を図ります。
		残土	<ul style="list-style-type: none"> <li>・残土の発生量及び処分方法</li> </ul> 処分方法: 土質にあった適正処分地へ場外搬出して処理を行います。

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	早朝、夜間は搬出運搬を避けます。
	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>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・実施する場所：計画地内</li> <li>・実施する期間：2013年9月から2014年8月（予定）</li> <li>・特定建設作業の種類：解体工事、掘削、杭打ち工事、コンクリート打ち、</li> <li>・使用する機械の種類：アイオン、ハンドブレーカー、バックホー、ダンプ車10t、ポンプ車10t</li> <li>・使用時間：8：00～17：00</li> <li>・低騒音タイプ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	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	<p>騒音は規制値以下となる機器を使用する。 作業時間以外の重機等の運用は停止する。 工事に際しては騒音の少ない工法を選択する。 現場責任者が重機運転者・ダンプトラック等の使用者に指示をし、生活環境に極力影響を及ぼさないよう努めます。</p>
	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：計画地内</li> <li>・実施する期間：2013年9月から2014年8月（予定）</li> <li>・特定建設作業の種類：解体工事、掘削、杭打ち工事、コンクリート打ち、</li> <li>・使用する機械の種類：アイオン、ハンドブレーカー、バックホー、ダンプ車10t、ポンプ車10t</li> <li>・使用時間：8：00～17：00</li> <li>・低振動タイプ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	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	<p>低振動型機械の使用や低振動工法の導入。 作業時間以外の重機等の運用は停止する。 整備を行い機械を適正な状態に保つ。 工事に際しては振動の少ない工法を選択する。 現場責任者が重機運転者・ダンプトラック等の使用者に指示をします。</p>

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	春から夏は南風、秋から冬は、北風が多い。 風は比較的穏やかである。
		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措置等	計画地近隣には、住宅が少ないが、計画建物は、従前の建物の配置とほぼ同じとし周辺への環境の変化の直接の影響はないと判断しています。
	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、規模及び構造	雨水は、従前は直接公共下水道に放流していましたが、今回は計画地内で一時貯留施設を設けて接続します。
		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	計画建物の地下には市の基準に合わせて所定の一時貯留槽を設置します。
	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	事業区域内には特に配慮を要する動物は確認されていない。
		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	影響を及ぼすような動物は見当たらないので、現状の保全に努め、特段の措置は考えていません。
	植物	調査項目	・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	貴重な植物は確認されていない。

## (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	貴重な植物は確認されていないので特段の措置は考えていません。ただ、既存が緑地がありませんが、計画では、西側沿道等に緑化を計画しています。
	生態系	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>	事業区域内には、特に配慮を要する動物、植物は、見当らない。
		対応方針	植物に係る生態系を適切に維持するための措置等	貴重な植物は確認されていないので特段の措置は考えていません。ただ、既存が緑地がありませんが、計画では、西側沿道等に緑化を計画しています。
	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>	該当なし。
		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	該当なし。
	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>	鎌倉市景観計画における眺望点25;上耕地公園 事業区域は、眺望点からの眺望範囲に含まれます。
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	色彩・意匠（形態）について眺望への影響を付近に調和したものとし、付近の景観に影響を及ぼさない様に努めます。	