

大規模開発事業基本事項届出書

24年10月24日

(あて先) 鎌倉市長



事業者

住所 鎌倉市大船六丁目1番3号
 学校法人 鎌倉女子大学
 氏名 理事長 福井一光
 電話 0467(31)2111

代理人

住所 鎌倉市津890番1
 株式会社 ホーコー技研
 氏名 代表取締役 松尾建治
 電話 0467(31)1325

〔法人その他の主体にあつては、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 (学校 (大学))

地名地番 鎌倉市岩瀬982番3ほか13筆 面積 24,472.00 m²

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	準工業地域 (200/60)
	保全対象緑地	<input type="checkbox"/> 区域内 () <input checked="" type="checkbox"/> 区域外
	その他	岩瀬地区計画

土地利用の方針 総合グラウンド内の一部東側にスタンド等を計画 (下部に部室、倉庫、便所等設置)

公共公益施設の整備の方針 敷地内緑化20%以上、接道緑化60%以上、雨水調整池、防火水槽、排水施設の整備を行う。

環境及び景観の保全の方針 幹線道路沿い、及び工業地との境界にある既存樹木を保全し、環境及び景観に配慮する。

土地利用		宅地	雑種地 農地	学校用地 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 ²	1302.56	1020	20.496						
	%	5.71	4.47	89.82						
計画	m ²	24,472.00 (実測)								
	%	100.0								

事業目的概要	住宅 (戸建て)	区画数		区画面積 平均				m ²
	上記以外	建築面積	延床面積	棟数	階数	高さ	戸数	
		838.22 m ²	658.44 m ²	1	1	4.5 m		

切土 0.0 m³ 盛土 0.0 m³ 都市計画施設 岩瀬地区地区計画、都市計画道路

開発計画概要書

開発計画の名称		(仮称)鎌倉女子大学岩瀬キャンパス 総合グラウンドスタンド等計画
事業区域の地名地番		鎌倉市 岩瀬982番3ほか13筆
事業区域の土地に対する権原取得等の状況		自己所有地 一部借地
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	スタンド等施設 建築面積 838.32㎡ 延床面積 658.44㎡ 建物の高さ 4.50m RC造 一階
	造成工事	切土: 0.0 m ³ 、盛土: 0.0 m ³ 、搬出入土: 0.0 m ³ 、 処理方法:
	給排水等の施設	給水: 既設引込管へ接続 汚水排水: 既設最終汚水樹を経て、公共下水道φ200へ 雨水排水: 雨水調整地を経て、既設公共下水道φ400へ
	道路その他の施設	主要地方道 横浜鎌倉線 幅 12.30m " 原宿六浦線 幅 16.20m
安全・防災対策の概要 (工事施行中の対策を含む)		工事中の機材運搬車両の事故防止等に万全を期す。
開発行為等の着手及び完了の予定年月日		着手 平成 25 年 11 月 10 日 完了 平成 26 年 5 月 10 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		幹線道路沿い及び工業地との境界にある既存樹木を保全、敷地内緑化、排水施設、防火水槽の整備により生活環境に配慮する。
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		スタンド等(下部に部室、倉庫、便所等を設置)の建設により、教育環境の充実、拡充を図る。
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、標識設置、住民説明会を実施する。
その他参考事項		岩瀬地区地区計画に基づき整備を行う。

土地利用の方針書

（第一面）

開発計画の名称		(仮称) 鎌倉女子大学岩瀬キャンパス 総合グラウンドスタンド等計画
事業区域の地名地番		鎌倉市 岩瀬982番3ほか13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	<ul style="list-style-type: none"> ・事業区域内の幹線道路沿い及び工業地との境界にある既存樹木を景観、緑地機能に留意して保全する。 ・敷地内の20%以上の緑化、接道の60%以上の緑化などにより緑の積極的な創造を図る。
	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	<ul style="list-style-type: none"> ・当該事業区域は主要な都市整備構想の区域に入っていない。
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	<ul style="list-style-type: none"> ・工業区域との調和を図りながら、教育環境の充実を図る。 ・都市計画道路の整備計画を導守した土地利用計画とする。
	自然環境の保全・回復の方針に対処している事項	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地内の幹線道路沿い及び工業地との境界にある既存樹木を保全する。 ・敷地内20%以上の緑化を図る。
	都市景観形成の方針に対処している事項	<ul style="list-style-type: none"> ・幹線道路沿いの既存樹木を保全しつつ、建物の意匠、色など周辺環境に調和した計画とする。
	循環型のまちづくりの方針に対処している事項	<ul style="list-style-type: none"> ・グラウンド内でのゴミ発生抑止を行い、ゴミが発生した場合はゴミの分別化を行い、できるだけ廃棄物の資源化を図る。 ・雨水調整地の整備により、放流先の下水道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	・都市計画道路である主要地方道横浜鎌倉線、六浦原宿線(高速横浜環状南線)の計画方針に従い土地利用を図る。
	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	・幹線道路沿い及び工業地との境界にある既存樹木を保全。
	福祉のまちづくりの方針に対処している事項	・事業区域周辺の主要地方道は歩道整備済である。
	産業環境整備の方針に対処している事項	・工業地との境界にある既存樹木を保全。
	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	
	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入っていない。
		地域名
	地域別方針に対処している事項	・安全で快適な生活環境の整備を進める。

(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	・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	・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		
	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	・幹線道路沿いの既存樹木を保全し都市景観に配慮する。	
	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	・事業区域内20%以上、接道緑化60%以上の整備を図り、低負荷型の環境を創造する。	
	安全を高める緑の配置等の方針に対処している事項	・火災の延焼防止に資する緑化として、幹線道路沿い及び工業地との境界にある既存緑地を保全し、安全な教育環境に資する。	
	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	・該当なし
		緑の質の充実	・該当なし
		緑のネットワークの形成	・該当なし
	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	・該当なし	

環境及び景観の保全方針書

（第一面）

事業計画の名称		(仮称) 鎌倉女子大学岩瀬キャンパス 総合グラウンドスタンド等計画
事業区域の地名地番		鎌倉市 岩瀬982番3ほか13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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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する。
	水質・水量保全に対処している事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 汚水は既存最終汚水柵へ接続し環境衛生に対処する。 ・ 雨水は必要な調整池を整備し、排水抑制を行い公共下水道φ400mmへ放流。
	騒音・振動の防止に対処している事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 工事中の騒音については、施工方法、機械等に配慮し騒音に関する規制基準を遵守する。
	歴史的環境保全に対処している事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 該当なし
	生態系の保持に対処している事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 該当なし

(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)	・地域制緑化の候補地ではない。
	保全配慮地区の方針に対処している事項 (地区)	・保全配慮地区ではない。
	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。p. 154 ・幹線道路沿い、工業地との境界の既存樹木を保全。 ・事業区域内20%以上、接道緑化60%以上を確保。
	緑化推進重点地区の方針に対処している事項 (地区)	・事業区域内緑化20%以上確保及び接道緑化60%以上確保することにより周辺環境との調和を図る。

(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	(都市景観) 地域		
			<ul style="list-style-type: none"> ・幹線道路沿いの既存樹木の保全、地区計画に基づく工業地域と学校の境の緑化、周辺環境と調和した建物の計画とします。 		
		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	(公共・公益施設) 区域	
			方針	・緑化を推進し、グラウンドの機能を保全する。	
			基準	・建築は耐震構造とし、外壁の素材、色彩は周辺環境に調和したものとする。	
	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	<ul style="list-style-type: none"> ・眺望点は上耕地公園。 ・上耕地公園からの眺望に配慮し、建物の高さを低層に計画する。 			

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)鎌倉女子大学岩瀬キャンパス 総合グラウンドスタンド等計画										
事業区域の位置及び区域		鎌倉市岩瀬982番3ほか13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"> ・岩瀬キャンパスの総合グラウンドとして土地利用。 ・事業区域内のグラウンドは平坦でテニスコート、部室、トイレ等がある。 								
		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"> ・切盛土工事はない。 ・スタンド等計画 <table style="margin-left: 20px; border: none;"> <tr> <td style="padding-right: 10px;">RC造1階</td> <td style="padding-right: 10px;">建築面積</td> <td>838.32㎡</td> </tr> <tr> <td></td> <td>延床面積</td> <td>658.44㎡</td> </tr> <tr> <td></td> <td>建築高さ</td> <td>4.50m</td> </tr> </table> 	RC造1階	建築面積	838.32㎡		延床面積	658.44㎡		建築高さ
	RC造1階	建築面積	838.32㎡									
		延床面積	658.44㎡									
		建築高さ	4.50m									
	大気	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"> ・資機材、土石の搬入、搬出は主要地方道六浦原宿線、横浜鎌倉線を使用する。 ・1日の運行台数は3～5台程度を想定。 								
		対応方針	<p>粉じんの飛散を防止するための措置等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・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浄施設を設け、車体やタイヤに付着した泥等の除去を行い影響が出ないように努める。 ・工事中は、必要に応じて散水を行う。 								
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"> ・工事車両の出入口は六浦原宿線。 ・工事車両出入口を設け警備員を配置、出入口の構造はアスファルト舗装とし門扇を設ける。 ・通学時間帯は安全に配慮し、運行をできるだけ避ける。 ・学生のグラウンド使用については、既存の別途出入口を使用し仮囲外のグラウンドで行う。 									
	対応方針	<p>交通安全確保のための措置等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・出入口に交通整理員を配置し、事故防止に努める。 ・工事区域はフェンス等で囲い、関係者以外の立入りを禁止し安全を確保する。 									
	残土	調査項目	<ul style="list-style-type: none"> ・残土の発生量及び処分方法 	<ul style="list-style-type: none"> ・処分方法、土質に合った適正な処分地へ場外搬出し処分を行う。 								

(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"> ・ 出入口には交通整理員を配置し誘導を行い、周辺交通への影響を低減する。 ・ 運搬車両の洗浄を行い飛散防止を図り周辺環境へ影響を及ぼさないよう配慮する。
		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"> ・ 根切り工事、杭打工事の際騒音の発生が想定される。 ・ 使用期間は1～2ヶ月程度、使用時間は日中の8時間程度とし、日曜を除く。 ・ 土質の状況、工事進捗状況に応じて、作業日数、機械台数等の増減が想定される。
	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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 騒音を規制基準以下にする。 ・ 国土交通省推奨の低騒音形の重機を使用し、作業以外の待機時はエンジンを停止させる。
		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 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 根切り工事、杭打工事の際振動の発生が想定される。 ・ 使用期間は1～2ヶ月程度、使用時間は日中の8時間程度とし、日曜を除く。 ・ 土質の状況、工事進捗状況に応じて、作業日数、機械台数等の増減が想定される。
	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"> ・ 振動は規制基準以下にする。 ・ 国土交通省推奨の低振動形の重機を使用し、また低騒音工法の選定に配慮する。

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	・平均風速 3.9 m/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措置等	
	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	・公共下水道(雨水)φ250~400mmが鎌倉市道にあり整備済。 年間総雨量 1800mm
		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	・傾斜地はない。 ・既設雨水管の流量に著しい影響を及ぼさないよう雨水調整池を設けて雨水排水の制御を図る。
	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	
		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	
	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	

(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	・事業区域内の緑化により新たな緑の創造を図る。
	生態系	調査項目	・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	
	文化財	調査項目	・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の区域外である。
		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	・事前調査は必要ないが、文化財が確認された場合は適切に措置を講ずる。
景観に係る調査報告	調査項目	・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	・眺望点は上耕地公園。 ・計画建物 R C造1階 高さ4.5m	
	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	・建物の高さを低層とする。 ・建物の意匠、色彩は周囲の環境と調和したものになるよう配慮。	

鎌倉市 岩瀬地区

鎌倉都市計画地区計画の決定（鎌倉市決定）

都市計画岩瀬地区地区計画を次のように決定する。

名	称	岩瀬地区地区計画	
位	置	鎌倉市岩瀬字上土腐	
面	積	約2.8ha	
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は、鎌倉市の北部に位置し、都市計画道路3・5・2号原宿六ツ浦線及び都市計画道路3・4・3号横浜鎌倉線に隣接する地区で、鎌倉女子大学のグラウンドとして利用されている土地であり、周辺地域は、工場、倉庫、駐車場及び住宅等が混在する市街地を形成している。</p> <p>そこで、本地区計画により、鎌倉女子大学の合理的かつ計画的な土地利用の誘導を図り、さらに、周辺の工業的土地利用から文教環境を保全し、良好な市街地整備に寄与することを目標とする。</p>	
	土地利用の方針	<p>本地区を良好な文教環境を形成し、地域の市街地整備に寄与する地区と位置付け、周辺環境にも配慮した合理的な土地利用を誘導する。</p>	
	地区施設の整備の方針	<p>周辺の工業的土地利用から文教環境の保全を図るため、工場地に隣接する敷地境界には、適正に緑地及び公共空地を配置する。</p>	
	建築物等の整備の方針	<p>良好な文教環境を形成し、地域の市街地整備に寄与するため、建築物の用途、壁面の位置、高さ及び建築物等の意匠又は形態について規制誘導を図る。</p>	
地区	地区施設の配置及び規模	緑地	約1,880㎡
		公共空地	約 960㎡
区域整備計画	建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 学校</p> <p>(2) 公衆電話所、巡査派出所、路線バスの停留所の上屋その他これらに類する公益上必要な建築物</p> <p>(3) 前2号の建築物に附属するもの</p>	
	壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画図に示す壁面の位置を越えて建築してはならない。</p> <p>ただし、建築物の用途の制限(2)号に掲げる建築物(附属するものを含む。)及び地盤面下の部分についてはこの限りでない。</p>	

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の 高さの制限	計画図に示す壁面の位置からの水平距離が10メートルの範囲内においては、当該壁面の位置からの水平距離に1.25を乗じて得たものに、20メートルを加えたもの以下としなければならない。
		建築物等の形態 又は意匠の制限	建築物の屋根、外壁及び建築設備その他戸外から可視できる部分については、地区の美観形成に寄与するよう配慮したものとする。 また、屋外広告物（学校の名称を表示するものを除く。）等については、設置しないものとする。

「区域、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」

理由 本地区は、工業的土地利用等をされている地域及び主要幹線道路に隣接する地区であるため、周辺からの文教環境の保全と地区内における良好な文教環境の形成を図り、もって、よりよい市街地整備に寄与することをうざし、本案のように決定するものである。