

大規模開発事業基本事項変更届出書

平成 27 年 8 月 7 日

(宛先) 鎌倉市長



事業者 住所 北海道札幌市北区新琴似七条一丁目2番
 氏名 株式会社ニトリ 代表取締役 似鳥 隆
 電話 03-6741-1220
 代理人 住所 北海道札幌市東区北23条東5丁目4-5
 氏名 株式会社T&N北海道設計事務所 小笠原 隆
 電話 03-6666-7636

鎌倉市まちづくり条例第33条第1項及び第2項の規定により、次のとおり届け出ます。

予定建築物の用途	<input type="checkbox"/> 住宅 (戸建て) <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input checked="" type="checkbox"/> その他 (物品販売店舗)							
地名地番	鎌倉市岩瀬字下土腐1131番7 ほか21筆				面積	13642.05 m ²		
土地利用規制	区域区分	<input checked="" type="checkbox"/> 市街化区域			<input type="checkbox"/> 市街化調整区域			
	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"/> 第 種風致地区			<input checked="" type="checkbox"/> 区域外			
	用途地域	工業地域 (容積率200%/建ぺい率60%)						
	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	家具・インテリア用品の物品販売店舗の新設計画							
公共公益施設の整備の方針	敷地内緑化20%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	周辺環境と景観面で調和を図り、幹線道路沿いと境界にある既存樹木を保全する事など緑化の向上に努め近隣の環境及び景観に配慮する。							
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	
現況	m ²	12506.47	472					
	%	96.4	3.6	(登記)				
計画	m ²	12978.47						
	%	100	(登記)					
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
			475/43	225.76m ²	1	2 階	11.600m	1/152 (1/152)
切土	m ³	盛土	m ³	都市計画施設				

事業計画概要書

事業計画の名称		(仮称) ニトリ大船店 新築工事
事業区域の地名地番		鎌倉市岩瀬字下土腐1131番7 ほか21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	物品販売店舗 建築面積：4,951.43m ² 延床面積：9,225.96m ² 2階建 建物の高さ：11.600 m 14.15 _m (PH高)
	造成工事	切土： m ³ 、盛土： m ³ 、搬出入土： m ³ 、 処理方法：
	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：公共下水道へ接続します 雨水排水：雨水調整池を設置し水路へ接続します
	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)		工事期間中の工事車両及び機材運搬車両の事故防止を徹底し、周辺地域への安全対策、騒音、振動等の防止に努めます
開発行為等の着手及び 完了の予定年月日		着手 平成28年 7月 10日 完了 平成29年 2月 28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		事業計画区域内の緑化の向上に努め、周辺的生活環境に配慮します。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		家具・インテリア用品の企画・販売を通して本当の住まいの豊かさを心から楽しめる社会を実現できるように環境の充実を図る
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、住民説明会を実施します。
その他参考事項		

土地利用の方針書
(第一面)

事業計画の名称		(仮称) ニトリ大船店 新築工事
事業区域の地名地番		鎌倉市岩瀬字下土腐1131番7 ほか21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"> ・ 商業・サービス業を育成・発展させる土地利用を図ります。 ・ 敷地内の20%以上の緑化及び事業区域内の幹線道路沿いにある既存樹木を保全し、景観緑地機能に留意します。
	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	該当ありません。
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	工業地域での住工が混在周辺環境との調和に努めた土地利用計画に努めます。
	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、幹線道路沿いの既存樹木を保全するなど、自然環境の改善に努めます。
	都市景観形成の方針に対処している事項	市街地の緑の確保（事業区域緑化、接道緑化）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	<p>環境に配慮し、省エネルギー設備の導入を検討します。</p> <p>事業区域内の廃棄物の分別・資源化を徹底します。</p> <p>雨水調整池の設置に伴い、良好な水環境の向上に努めます。</p>

(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	行政との協議及び周辺の整備計画により、安全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	該当ありません。
	都市防災の方針に対処している事項	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	バリアフリーの街づくりに配慮した施設整備に努めます。
	産業環境整備の方針に対処している事項	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	該当ありません。
	拠点とゾーンの整備方針に対処している事項	該当ありません。
		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ます。

(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		隣接地が歴史文化資源を結ぶ緑の保全地域である事から、敷地の20%以上の緑化や接道部の緑化により、つながりのある緑の保全を行います。
	生き物を育む緑の配置等の方針に対処している事項		接道部に植栽帯を確保し、緑の量と質の充実を行い、緑化の向上に努めます。
	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		該当ありません。
	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		事業区域に緑地又は広場を設け、ふれあいが楽しめる場を整備します。
	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		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%以上の緑化と、設置する緑の質と量の充実 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		緑化等により火災時の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	該当ありません。
		緑の質の充実	接道部に植栽帯を確保し、緑の量と質の充実を行い、緑化の向上に努めます。
		緑のネットワークの形成	該当ありません。
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		(仮称) ニトリ大船店 新築工事
事業区域の地名地番		鎌倉市岩瀬字下土腐1131番7 ほか21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・水量の保全 に 対処している 事項	雨水は雨水調整池を設置して河川への急な水量増大を防止します。 汚水は公共下水道施設に接続し環境衛生に対処します。
	騒音・振動の防止 に 対処している 事項	工事中の騒音・振動については、施工方法、使用する機械等に配慮し、規制基準を遵守します。 搬入トラック等の営業活動による騒音対策としてアイドリングストップ、作業時間の厳守等を徹底します。
	歴史的環境の保全 に 対処している 事項	該当ありません。
	生態系の保持に 対処している 事項	接道部に植栽帯を確保し、緑の量と質の充実を行い緑化の向上に努めます。

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)	該当ありません。
緑の	施設緑地の候補地の方針に対処している事項 (地区)	該当ありません。
基	保全配慮地区の方針に対処している事項 (地区)	該当ありません。
本		
計		
画	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、事業区域内に20%以上の緑地を確保します。
と		
の		
関	緑化推進重点地区の方針に対処している事項 (地区)	該当ありません。
連		

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		
		ベルトの基本方針に対処している事項	() ベルト・該当なし		
			該当ありません。		
	拠点の基本方針に対処している事項	() 拠点・該当なし			
		該当ありません。			
	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	(産業複合地域) 区域	
			方 針	周辺地域との調和を考慮した計画とする。	
			基 準	建築物は耐震構造とし、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	該当ありません。	
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：上耕地公園 岩瀬上耕地公園からの眺望に配慮し、岩瀬地区の景観保全に努めます。			

環境及び景観に係る調査報告書

(第一面)

事業計画の名称		(仮称) ニトリ大船店 新築工事	
事業区域の地名地番		鎌倉市岩瀬字下土腐1131番7 ほか21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 計画地は主要地方道原宿六浦線に面しており、工業地域である。従前は工場用地として利用がされていました。
		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 建築物の設置に伴う掘削等の工事はあるが、大きな土地の形質変更はない。 物品販売店舗 建築面積：4,951.43m ² 延床面積：9,225.96m ² 2階建 建物の高さ：11.600m 14.150(7K ²)
	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 工事車両（資機材等）の搬入・搬出は主要地方道原宿六浦線を使用する事を想定しています。
		対応方針	工事中における粉塵の発生と飛散防止については、工事区域出入口付近に工事車両のタイヤ洗浄施設を設置し、車体やタイヤに付着した土砂の除去を行います。 また、必要に応じて散水を行います。
	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、構造及び使用方法 ・自動車の運行の時間及び出入りの回数 工事車両（資機材等）の搬入・搬出は主要地方道原宿六浦線を使用する事を想定しています。 工事車両出入口には、交通誘導員を配置し事故防止及び交通安全の徹底に努めます。 通学・通勤時間帯は十分な安全配慮を行います。
		対応方針	工事車両出入口には、交通誘導員を配置し事故防止及び交通安全の徹底に努めます。

(第二面)

環境に係る調査報告	残土	調査項目	・残土の発生量及び処分の方法	処分方法:土質にあった適正処分地へ場外搬出し処分します。
		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、工事車両出入口には、交通誘導員を配置し周辺交通への影響を軽減します。
	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定 	<p>実施する場所：事業計画地内</p> <p>実施する期間：平成28年7月～平成29年2月(予定)</p> <p>特定建設作業の種類：掘削・杭打ち工事・コンクリート工事</p> <p>使用する機械：バックホー・ハンドブレイカー・ダンプ車等</p> <p>使用時間：8:00～18:00 (予定)</p> <p>工事の進捗状況に応じて、作業日数及び時間、機械種類・台数は増減が予想される。</p>
		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>機械は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。</p> <p>作業時間外及び待機時は機械のエンジンを停止します。</p> <p>現場責任者が対策を工事関係者に周知徹底します。</p>
	振動	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 	<p>実施する場所：事業計画地内</p> <p>実施する期間：平成28年7月～平成29年2月(予定)</p> <p>特定建設作業の種類：掘削・杭打ち工事・コンクリート工事</p> <p>使用する機械：バックホー・ハンドブレイカー・ダンプ車等</p> <p>使用時間：8:00～18:00 (予定)</p> <p>工事の進捗状況に応じて、作業日数及び時間、機械種類・台数は増減が予想される。</p>
		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>機械は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。</p> <p>作業時間外及び待機時は機械のエンジンを停止します。</p> <p>現場責任者が対策を工事関係者に周知徹底します。</p>

(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	春から夏は南風、秋から冬は北風が多い。 風速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	計画地の西側に住宅があるものの、計画の建物は従前の工場建物の配置と大きな差は無い為、周辺環境への変化の影響はほぼないと判断しています。
	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、規模及び構造 	雨水放流先の河川の流域流量は1.941m ³ /SEC、断面サイズはU1500×1200 通水可能流量は4.175m ³ /SECである。 本計画では雨水調整池を設置し、雨水排水の抑制を図ります。
		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	本計画では雨水調整池を設置し、雨水排水の抑制を図ります。
	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 	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	現状の保全に努めます。
	植物	調査項目	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	事業区域内には、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	現状の保全に努める事や、計画において緑地を配置します。
	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	事業区域内には、特に配慮を要する動物及び植物は確認されていない。
		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	現状の保全に努めます。
	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	該当ありません。
		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	該当ありません。
	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	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	建物の意匠（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ように努めます。	