

大規模開発事業基本事項届出書

(仮称) 鎌倉由比ガ浜4丁目計画

A工区：商業施設計画

B工区：共同住宅計画

※参考図書

- ・第3次鎌倉市総合計画 第2期基本計画
- ・鎌倉市都市マスタープラン
- ・鎌倉市都市マスタープラン増補版
- ・鎌倉市緑の基本計画
- ・鎌倉市景観計画
- ・鎌倉市環境基本計画

平成27年 11月 日

A工区 住所：東京都台東区上野7丁目14番4号

氏名：大和情報サービス株式会社

B工区 住所：東京都千代田区外神田4丁目14番1号

氏名：エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社

事業計画概要書

開発計画の名称		(仮称)鎌倉由比ガ浜4丁目計画〔A工区〕
事業区域の地名地番		鎌倉市由比ガ浜4丁目1102番166
事業区域の土地に対する 権原取得等の状況		事業用定期借地
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	商業施設(物販、サービス、飲食) 1棟、地上2階建、最高高さ9.99m、 建築面積3,300㎡ 延床面積5,808㎡、 駐車場159台(平置77台、屋上82台) 雨水調整池755㎡、防火水槽60㎡
	造成工事 (建築工事含む)	切土：3,500㎡、盛土：6,500㎡、搬入土：3000㎡
	給排水等の施設	給水：北側市道の神奈川県営水道管φ200mmから分岐。 汚水排水：東側鎌倉市公共下水道φ200mmに接続し放流。 雨水排水：雨水調整池(約755㎡)を設置し流量調整を行いながら、東側鎌倉市雨水カバート(900mm×800mm)に接続し放流。
	道路その他の施設	東側市道由比ガ浜関谷線に接続して、区域内に都市計画法による道路W=11.0mを築造し接続、北側市道を幅員6mに拡巾し帰属。北側提供公園472.36㎡を設置し帰属。
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する。また仮囲いの設置、交通誘導員の配置を行う。
開発行為等の着手及び 完了の予定年月日		着手 平成29年5月1日 完了 平成31年4月30日(但し、法令に基づく許可後)
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		事業計画地のうち約20%以上の緑化により、面積で約1,680㎡の樹林地が確保でき緑化が図れる。適切な交通計画により134号線を来店導線とし、周辺道路交通、施設の利用に影響ないよう計画、運営していく。
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		食料品や生活必需品等を中心とした利便施設と、サービス店舗を設置し、周辺住民が憩えるような施設を計画。また固定資産税等の増収、事業税の増収、地元雇用が増え、所得税等の増収により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。
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)鎌倉由比ガ浜4丁目計画〔A工区〕
事業区域の地名地番		鎌倉市由比ガ浜4丁目1102番166
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"> ・商業施設の特性を活かし住民へのサービスの提供を行うとともに、近隣住宅地との調和をはかり適切な土地利用を図ります。 ・事業建築敷地の20%以上(約1,680㎡)を緑化するとともに、接道部や周辺住宅部に積極的な緑化などにより、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"> ・当事業区域は主要な都市整備構想には入っていない。 ・安全安心まちづくりにおける、防災上の観点において、北側に公園を整備し災害時には一時避難の防災拠点となるよう整備する。 ・埋蔵文化財包蔵地に含まれることから、建築物が影響を及ぼす部分については調査保存を行う。
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"> ・海辺という立地条件を活かし、観光、商業施設と住宅地が調和する土地利用とする。 ・事業建築敷地面積の20%以上(約1,680㎡)の豊かな緑地を確保することにより、周辺住宅とのバランスを図る。
	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"> ・当該地は保全対象緑地には指定されていないが、鎌倉海浜公園に近接する土地であることから、豊かな緑地の形成に努める。 ・区域内に植樹を配し、鎌倉の海辺の風景を回復する。
	都市景観形成の方針に対処している事項	<ul style="list-style-type: none"> ・緑地の確保と建物の形態、意匠に配慮する。又既存樹木を残せるものは保存する。 ・海辺という立地条件に溶け込む建物の形態に配慮し、外観については景観条例の基準を遵守し建物周辺の緑化などにより、自然環境と歴史的遺産が融和した都市景観を目指します。
	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"> ・雨水調整池(約755㎡)を設置し、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く。 ・周辺住環境を考慮し、防音壁を設けるなどの対策を講じ、駐車場でのアイドリングストップなどを徹底し騒音に配慮します。 ・ごみ排出量について廃棄物の抑制をはかり分別しリサイクルをしやすい排出に努める。又エコキャップ運動を実施する。

(第二面)

鎌倉市都市計画マスタ プラン 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	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺住宅の交通環境をまもるため、国道134号から都市計画道路由比ガ浜、関谷線を主導線とする。左折IN右折OUTを実施し周辺北側市道へ流入させないよう交通計画をおこなう。
	住宅・住環境整備の方針に対処している事項	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地北側に提供公園を整備し、敷地境界沿いに豊かな緑地を配することで、周辺住宅にあたえる圧迫感を極力軽減するよう計画する。 ・身近な商業施設の整備は、住環境における生活必需品の供給元として有益な施設と考えている。
	都市防災の方針に対処している事項	<ul style="list-style-type: none"> ・事業区域内に60㎡の防火水槽を設置する。 ・地域の防災拠点になれるような施設、設備の配慮（食料、飲料水の確保）。一次避難施設として機能できるよう計画する
	福祉のまちづくりの方針に対処している事項	<ul style="list-style-type: none"> ・幼児、高齢者、障害者等も含め、利用者が安心して利用できる歩道幅3mを確保する開発道路を設ける。駐車場内の歩行者への配慮はバリアフリー法に準拠した施設とし、駐車場内車路に歩行者通行帯等を設ける。 ・利用者や住民が気軽に利用できる通路を計画する。
	産業環境整備の方針に対処している事項	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺の住宅地との共存、調和に配慮しながら、魅力的な店舗、個性的な店舗を設置し、安心して買い物ができる空間を提供する。
	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	<ul style="list-style-type: none"> ・騒音、ゴミの拡散等が無いよう運営する。 ・海岸、公園に、遊びや観光に来た人も利用できる店舗を計画し気軽に利用できるよう計画する。
	拠点とゾーンの整備方針に対処している事項	<ul style="list-style-type: none"> ・海岸ゾーンの区域として、歴史的遺産に配慮した事業計画とし、鎌倉らしい海浜環境となるよう建物デザイン、運営に努める。
	地域名	鎌倉南地域
	地域別方針に対処している事項	<ul style="list-style-type: none"> ・環境に配慮しつつ、若い人から高齢者までが、安心して利用できる品揃え、サービスの提供の利便施設の整備を進めて行く。 ・海沿いの住宅地と観光施設と調和をとれた計画とする。 ・鎌倉らしいデザイン、色使いをして落ちついた海岸の景観づくりを進める。 ・利用しやすい商業施設と緑化等により住環境と調和を図る。 ・一時避難場所として機能する公園を整備する。

(第三面)

鎌倉市の緑の基本の計画と整合	歴史文化を守る緑の配置等の方針に対処している事項		<ul style="list-style-type: none"> 海浜公園が歴史文化資源を結ぶ緑の保全地域であることから、敷地の20%以上緑化や、接道部の緑化等により、つながりのある緑化を目指す。
	生き物を育む緑の配置等の方針に対処している事項		<ul style="list-style-type: none"> 針葉樹や広葉樹、落葉樹や常緑樹、多種にわたる植栽計画とすることで生物生育環境を妨げることなく環境を保存する。 海岸線の自然環境の保全のため、ゴミの散乱防止につとめる。
	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		<ul style="list-style-type: none"> 緑化の推進、まちなみの緑の連続性の確保との観点から、連続性のある緑地の形成に努め、生垣やプランターによる緑化を進め、豊かな緑を提供します。
	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		<ul style="list-style-type: none"> 都市計画法による提供公園を北側に配置し、市民の交流とふれあいを促進するような緑化計画とする。
	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		<ul style="list-style-type: none"> 敷地境界沿いを重点的に緑化することにより、近隣建物からの眺望に配慮する。事業計画地内の北側公園を意識し植栽をバランス良く配置し、通路の修景に努め良好な環境を図る。
	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		<ul style="list-style-type: none"> 敷地内20%以上の緑化を図り、敷地境界沿いに緑地を配することで、低負荷型の居住環境を創造していく。 駐車場区画を芝生や人工芝の採用で、ヒートアイランド化の防止策を図る。 植栽の散水等に雨水を溜めての利用等を考える。
	安全を高める緑の配置等の方針に対処している事項		<ul style="list-style-type: none"> 敷地境界沿いには可能な限り植栽をし、火災時の延焼防止に努める。 道路境界部分には自動車の出入りの安全のため低木を配置し永続的な管理に努める。
	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	<ul style="list-style-type: none"> 風致地区にふさわしい緑を、敷地内に20%以上植栽し、適正に維持管理を行っていく。
		緑の質の充実	<ul style="list-style-type: none"> 海浜地区にふさわしい樹種(松等塩害につよ)の選定を行い、価値ある緑の創造を行う。
		緑のネットワークの形成	<ul style="list-style-type: none"> 隣接する提供公園との連続性のある緑地の形成に努め、交流とふれあいを広げる緑を創造します。
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		<ul style="list-style-type: none"> 風致地区において、海浜地区にふさわしい樹種(松等)の選定をし、価値ある緑の創造を行い、提供公園と緑のネットワークを構成するよう土地利用の計画をする。 	

環境及び景観の保全方針書
(第一面)

事業計画の名称		(仮称)鎌倉由比ガ浜4丁目計画〔A工区〕
事業区域の地名地番		鎌倉市由比ガ浜4丁目1102番166
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"> ・ 工事中における粉塵については、粉塵に関する規制基準を遵守する。 ・ 工事中は低公害型重機の建設自動車を使用し、大気汚染や悪臭の防止に努めます。
	水質・水量の保全 に 対処している 事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 汚水及び食品雑排水はグリーストラップ等処理し、公共下水道に接続する。 ・ 雨水排水は調整池の設置や浸透性舗装の適切な実施により、適正な地下浸透の促進を図るとともに放流先の河川等への軽減を図る。
	騒音・振動の防止 に 対処している 事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 駐車場の騒音については、アイドリングストップ等の措置を講じる。 ・ 敷地外周側に緑地を可能な限り計画し、騒音の軽減を図る。 ・ 屋上にあがる車路については防音壁等を設け騒音の軽減を図る。 ・ 工事中の騒音については、施工方法、施工機械等を検討して、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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 第3種風致地区内の形態基準を守り、色デザインを配慮する。 ・ 埋蔵文化財は建築物が影響を及ぼす部分について調査後は、文化財課の指示に従い適切に保存する。
	生態系の保持に 対処している 事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 敷地北側には提供公園を整備し、敷地内にはまとまった緑地スペースを確保することで、野鳥等が飛来できるようにする。 ・ ごみの散乱や利用客の餌付けを防止し、タイワンリスや鳶、カラスなどの繁殖を抑える。 ・ 適切なゴミ処理、汚水の浸透流出を防止し、生態系に影響が無いよう計画する。

(第二面)

鎌倉市の緑の基本計画と関連	<p>地域制緑地の候補地の方針に対処している事項 (地区)</p> <p>保全配慮地区の方針に対処している事項 (地区)</p> <p>緑化地域の方針に対処している事項 (地区)</p> <p>緑化重点地区の方針に対処している事項 (地区)</p>	<p>・地域制緑地の候補地ではない。</p> <p>・保全配慮地区ではない。</p> <p>・緑化地域の候補地ではない。</p> <p>・緑化重点地区ではない。</p>
---------------	--	--

(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	(古都景観) 地域		
		ベルトの基本方針に対処している事項	(海浜) ベルト・該当なし	・観光、商業施設と住宅が調和する土地利用とし、緑地を20%以上確保し周辺住宅とのバランスをとる。高さ10m以下とし古都鎌倉にふさわしい景観にし、海辺、斜面緑地などの自然景観との調和を図る。	
		拠点の基本方針に対処している事項	() 拠点・該当なし	海沿いにふさわしい景観及び環境に配慮する。	
	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	(海浜住商複合地) 区域	
			方 針		・低中層の住宅が主体で、別荘地や保養所の面影を残す良好な住宅地として、広がりをもせている土地柄ですが、商業施設及び防災拠点として、地域に貢献できる事業を目指す。
			基 準		・観光、商業施設と住宅が調和する土地利用とし、緑地を20%以上確保し周辺住宅とのバランスをとる。高さ10m以下とし海辺、斜面緑地などの自然景観との調和を図る。
	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・該当なし	
			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"> ・都市景観として、山並みの稜線への眺望を確保するため建築物の高さを10m以下とする。 ・古都景観として、高台から海水面への眺望を考慮し、建物や、屋上駐車場の配色を、自然要素になじむものになるよう配慮する。 		

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)鎌倉由比ガ浜4丁目計画【A工区】		
事業区域の位置及び区域		鎌倉市由比ガ浜4丁目1102番166		
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"> ・地形は平坦であり、地質及び土質は砂地である。 ・以前営業していたテニスクラブの施設は解体され、現在は黒松とそれ付随する土手が残るのみである。
		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"> ・全体を整地するため切、盛土を行う。 ・外周に工作物の擁壁等を設置する。 ・設置される工作物は、別添図面による。 ・主に商業施設の建屋、道路、雨水調整池、ごみ置場、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"> ・切盛土は敷地内整地のために行い、残土は場内処理とする。 ・搬出入ルートは134号線を想定している。
		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"> ・工事現場の車両出入口にて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車両への飛散防止カバーの取付等の措置を講じ、影響が出ないように努める。 ・工事中は、必要に応じ適宜散水を行う。
	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 ・自動車の運行の時間及び出入りの回数 	<ul style="list-style-type: none"> ・工事搬入車両は国道134号を経由し、東側市道由比ガ浜、関谷線から、事業区域東側より出入りする。 ・所轄警察署と協議・調整を行う。 ・通学路等の保全是関係者と協議・調整を行う。 ・工事搬入、搬出車両は、1日最大100台、8時から18時の時間帯を想定しています。
		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"> ・工事作業中は工事車両出入口に交通整理員を配置し事故防止に努める。 ・作業車両の東側市道への不法駐車を行わないよう指導を徹底する。

(第二面)

環 境 に 係 る 調 査 報 告	残 土	調査 項目	<ul style="list-style-type: none">・残土の発生量及び処分の方法	<ul style="list-style-type: none">・切盛土は敷地内整地のためにおこない、残土は場外処理とする。
		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	切盛土は敷地内整地のためにおこない、残土は場外処理とする。整地作業において以下の内容を守る。 <ul style="list-style-type: none">・騒音、振動の抑制に努める。・工事に際して要望のある場合、近隣住民と協議する。
	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">・実施する場所：事業計画地内・実施する期間：平成30年3月～平成31年8月（予定）・特定建設作業の種類：掘削、土砂搬出、コンクリート打設、パイプロハンマー等・使用する機械の種類：掘削機、ブレーカー、バックホー、ブルドーザー等・使用時間：8時から18時（予定）・特定建設作業前に環境保全課に届出を行う。
		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">・工事中の騒音は騒音規制法を遵守し、騒音の少ない工法の選定や騒音の少ない機械を使用する。・工事内容を近隣に周知し、作業時間の配慮を行う。
	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	<ul style="list-style-type: none">・実施する場所：事業計画地内・実施する期間：平成30年3月～平成31年8月（予定）・特定建設作業の種類：掘削、土砂搬出、コンクリート打設、パイプロハンマー等・使用する機械の種類：掘削機、ブレーカー、バックホー、ブルドーザー等・使用時間：8時から18時（予定）・特定建設作業前に環境保全課に届出を行う。
		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">・工事中の振動は、振動規制法を遵守し、振動の少ない工法を選定し、振動の少ない機械を使用する。・工事内容を近隣に周知し、作業時間の配慮を行う。

(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"> ・ 風向きは、冬は北北東、夏は南向きが多い。 ・ 平均風速3.6 (m/s) 平成21年 ・ 基本的には北北東
		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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建物の配置を南側配置することで北側住宅地への風の影響は少なくなると思われる。 ・ 平坦地の開発であるが、計画建物を開発地の南側配置とすることにより、南からくる海風を受け止め、日照や風向き及び風速に与える影響は少ないと思われる。 ・ 南側で受け止めた南風が、東西に逃げた場合に周辺住居等への影響を少なくなるよう植栽等の配置を多くするなど配慮する。
	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、規模及び構造 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 年間降水量 約1,700mm (平成21年) ・ 1ヶ月の降水量は約70mm～270mm程度 (平成21年) ・ 東側市道に由比ガ浜雨水幹線カルバート(900mm×800mm) 処理能力0.89 (m³/s) が存在する。 ・ 敷地内には高、中木が点在している。
		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"> ・ 雨水の流出係数の変化をおさえるため、車両通行する以外の舗装を浸透性舗装の実施にすることにより、適正な地下浸透の促進を図るとともに放流先の河川等への軽減を図るため、市の基準に基づいて計画雨水量を計算した上で、雨水調整池(約755 m³) の設置により流出先への低減を図る。
	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"> ・ 事前調査では特になし。 ・ 調査時点で事業区域内に市の指標に記載されている貴重種の生息は確認できていない。
		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	<ul style="list-style-type: none"> ・ ごみの散乱や利用客の餌付を防止し、タイワンリスや鳶、カラスなどの繁殖を抑る。
	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 	<ul style="list-style-type: none"> ・ カイツカイブキ、松等植物が多数植樹されている。 ・ 調査時点での事業区域内に市の指標に記載されている貴重種は確認されていない。

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	<ul style="list-style-type: none"> ・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ない。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ない。以上のことから特段の措置は講じていない。 ・松林木などの植樹により、新たな緑化措置を行う。
	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 ・食物連鎖 	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地内にタイワンリスが生息している。 ・カイヅカイブキ、松等植物が多数植樹されている。 ・調査時点等での事業区域内に貴重な植物は確認出来ていません。
		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	<ul style="list-style-type: none"> ・建築計画上、既存樹木は伐採予定であるが、事業計画地に現状よりも多い20%以上の緑地を設け、適正に中高木等を配置する事により環境の向上を図る。
	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 	<ul style="list-style-type: none"> ・神奈川県埋蔵文化財遺跡地図により、No. 372由比ガ浜中世集団墓地遺跡内である。 ・地下埋没が推測される。
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	<ul style="list-style-type: none"> ・建築部分は調査保存を行い、その他の部分は極力影響ないように計画し、現状保存とする。 ・開発前に試掘を行い、試掘後は、文化財課の指示に従い適切に処置する。 	
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、色彩及び供用の方法 	<ul style="list-style-type: none"> ・眺望点⑧長谷寺 眺望点からの範囲内にはいるが約800mと距離があり、計画建物は近隣と同じ10m以下であるため、屋上のみ視認できると思われる。 ・眺望点⑩海浜公園（坂ノ下付近） 眺望点からの距離約800mである。眺望点のレベルが計画地と同じであり、間に建物存在してるためほとんど視認できないと思われる。 	
		対応方針	<ul style="list-style-type: none"> ・眺望点⑧長谷寺 ・鎌倉市の基準にのっとり屋上の色の彩度、照明の色を抑える。 ・眺望点⑩海浜公園（坂ノ下付近） ・影響がないと考えられる。 	

事業計画概要書

事業計画の名称		(仮称) 鎌倉由比ガ浜4丁目計画 [B工区]
事業区域の地名地番		鎌倉市由比ガ浜4丁目1102番4、167
事業区域の土地に対する権原取得等の状況		自己所有地
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	共同住宅 1棟 88戸 地上3階建 最高高さ: 9.99m 建築面積: 2919 m ² 延床面積: 7900 m ² 駐車場93台 (機械式72台、平置21台) 防火水槽60m ³ 雨水調整池 (約622m ³)
	造成工事 (建築工事含む)	切土: 約12600m ³ 、盛土: 約4000m ³ 、搬出入土: 約8600m ³ 処理方法: 場外搬出
	給排水等の施設	給水: 東側市道の神奈川県営水道管200mmを延伸して接続。 汚水排水: 東側鎌倉市公共下水道200mmに接続し放流。 雨水排水: 雨水調整池 (約622m ³) を設置し流量調整を行いながら東側鎌倉市雨水カルバート (900×800mm) に接続し放流。
	道路その他の施設	北側提供公園457.47m ² を設置し帰属。 北側市道を幅員6mに拡張し帰属。
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、工事車両による事故防止に万全を期する。また仮囲いの設置、交通整理員の配置を行う。また、鉄筋コンクリート造の耐火建築物とすることにより火災や地震、津波に対して堅牢な地域防災に寄与する建物とする。
開発行為等の着手及び完了の予定年月日		着手 平成29年 5月 1日 完了 平成31年 8月 31日 (但し法令に基づく許可後)
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		事業計画地に20% (約1460m ²) 以上の緑地を設け周辺的生活環境に配慮する。事前に電波障害調査を行い障害が発生した場合は速やかに対応する。
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		ファミリー型共同住宅を整備することにより鎌倉市の多様な人口増加に貢献し、固定資産税等の増加により市の財政に寄与する。
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する。
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) 鎌倉由比ガ浜4丁目計画〔B工区〕
事業区域の地名地番		鎌倉市由比ガ浜4丁目1102番4、167
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	<p>利用区分：住宅系土地</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ファミリー層の定住型住宅を建設することにより住宅都市としての鎌倉の特性を継承し、良好な住環境の創造をしている。 ・災害に強くいつまでも長く住み続けられる住宅を創造する。
	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	<ul style="list-style-type: none"> ・事業区域内は主要な都市整備構想には入っていない。 ・安全安心まちづくりにおける、防災上の観点において、津波来襲時緊急避難空地に指定されていることから、災害時には、一次避難の防災拠点となるような施設を目指す。 ・埋蔵文化財の包蔵地に含まれることから、建築物が影響を及ぼす部分については調査保存を行う。
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"> ・良好な住環境の保全のため事業区域内に20% (約1460㎡) 以上の緑地を特に敷地境界沿いに配置する。 ・海浜住商複合地区域として海沿いの観光施設等と調和する外観デザインとする。
	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"> ・当該地は鎌倉海浜公園に近接する土地であることから、海浜公園の緑を補完すべく南側の境界線沿いに植栽を施し、豊かな緑の形成に努める。
	都市景観形成の方針に対処している事項	<ul style="list-style-type: none"> ・計画地南側の海浜公園の境界線沿いに連続した緑化を施し、国道134号線からの視線に配慮した景観形成に努める。 ・夏の海浜景観の演出のため、建物外観は景観条例の基準を遵守しつつ魅力的なデザインとなるよう努める。
	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"> ・省エネ効果の高い住宅とすることにより環境への負荷の軽減を図る。 ・ディスプレイを採用することによりゴミの排出量を削減する。 ・事業区域内に雨水調整池約622㎡を設置し放流先河川の軽減を図る。

(第二面)

鎌倉市都市防災マスタースタンドardsの総合	交通システム整備の方針に対処している事項	<ul style="list-style-type: none"> ・東側道路への入居者の違法駐車を防止するため事業区域内または周辺駐車場に住戸数分の駐車場を確保する。 	
	住宅・住環境整備の方針に対処している事項	<ul style="list-style-type: none"> ・古くからの保養地、別荘地のイメージを継承するような外観デザイン、緑化計画とする。 ・88戸のファミリータイプの住宅を供給することで多様な年代層の定住促進を図る。 	
	都市防災の方針に対処している事項	<ul style="list-style-type: none"> ・事業区域内に60㎡の防火水槽を設置する。 ・鉄筋コンクリート構造の耐火建築物とすることで都市の不燃化に寄与するとともに地震や津波に強い安全性の高い都市空間の形成を図る。 	
	福祉のまちづくりの方針に対処している事項	<ul style="list-style-type: none"> ・バリアフリー法や鎌倉市福祉のまちづくり条例の基準を遵守し高齢者、障害者が安心して生活できる住宅とする。 ・棟内に集会室を設け入居者のコミュニティの促進を図る。 	
	産業環境整備の方針に対処している事項	<ul style="list-style-type: none"> ・該当無し 	
	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	<ul style="list-style-type: none"> ・地域のレクリエーション等に対応する空間となるよう事業区域北側に提供公園を整備する。 	
	拠点とゾーンの整備方針に対処している事項	<p>「海岸ゾーン」</p> <ul style="list-style-type: none"> ・土地利用の規制誘導に対して合致する3階建中層住宅である。 ・海浜景観と一体となった魅力的なデザインとなるよう努める。 	
		地域名	鎌倉南地域
	地域別方針に対処している事項	<p>「海沿いの住宅地と観光施設の調和」</p> <ul style="list-style-type: none"> ・周辺観光施設との調和を図るため、住宅然とした凡庸な外観とならぬよう特に南側の外観に配慮しデザインをするよう努める。 ・一時避難として機能する提供公園を設ける。 	

(第三面)

鎌倉市の緑の基本の計画の整合	歴史文化を守る緑の配置等の方針に対処している事項	<ul style="list-style-type: none"> 鎌倉海浜ホテル跡地の計画にふさわしい伝統的な樹種も考慮にいった緑化計画とする。 	
	生き物を育む緑の配置等の方針に対処している事項	<ul style="list-style-type: none"> 針葉樹や広葉樹、落葉樹や常緑樹等、多種にわたる植栽計画とすることで生物生育環境を妨げることなく環境を保全する。 	
	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	<ul style="list-style-type: none"> 都市公園である海浜公園に面した緑化の配置により市民の快適な公園空間の創出を図る。 	
	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	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画法による提供公園を事業区域北側に設置し、市民の交流とふれあいの促進を図るような緑化計画をとする。 	
	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	<ul style="list-style-type: none"> 敷地境界周囲を重点的に緑化をすることにより近隣建物からの眺望に配慮する。市民からの視認性の高い海浜公園側については連続した緑の配置とし良好な景観を図る。 	
	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	<ul style="list-style-type: none"> 事業敷地内に20%以上の緑化により樹木の二酸化炭素の吸収にて環境負荷を和らげる。 	
	安全を高める緑の配置等の方針に対処している事項	<ul style="list-style-type: none"> 敷地境界周囲には可能な限り植栽をし、火災時の延焼防止に努める。 道路境界部分には自動車の出入の安全の確保のため低木を配置し永続的な管理に努める。 	
	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	<ul style="list-style-type: none"> 風致地区にふさわしく事業計画地内の20%以上の緑化をし適性に維持管理を行うよう努める。
		緑の質の充実	<ul style="list-style-type: none"> 海浜地区であることから塩害に強い樹種を選定し適正な管理により永続的な緑の創造を図る。
		緑のネットワークの形成	<ul style="list-style-type: none"> 海浜公園からつながる緑のネットワークを構成するよう南側境界沿いに積極的な緑化を行う。
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	<ul style="list-style-type: none"> 緑の基本計画に基づき事業計画地内に20%以上の緑化をバランスよく適正に配置し永続的な緑の創造を図る。 		

環境及び景観の保全方針書

(第一面)

事業計画の名称		(仮称) 鎌倉由比ヶ浜4丁目計画 [B工区]
事業区域の地名地番		鎌倉市由比ガ浜4丁目1102番4、167
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"> ・工事中における粉塵については、粉塵に関する規制基準を遵守する。 ・工事中は低公害型重機の建設自動車を使用し、大気汚染や悪臭の防止に努める。
	水質・水量の保全 に 対処している 事項	<ul style="list-style-type: none"> ・住戸キッチンにはディスポーザーを設置する予定である為、排水は浄化槽にて処理し公共下水道に放流する。 ・機械式駐車場ピットの雨水排水についてはガソリントラップにて処理し公共下水道に放流する。 ・雨水排水は雨水貯留槽の設置により放流先の河川等への影響の軽減を図る。
	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、振動に関しては施工方法や施工機械等を検討し騒音・振動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	<ul style="list-style-type: none"> ・第3種風致地区内の基準を守り、色やデザインを配慮する。 ・埋蔵文化財は建築物が影響を及ぼす部分について発掘調査を行ない、文化財課の指示に従い適切に保存する。
	生態系の保持に 対処している 事項	<ul style="list-style-type: none"> ・提供公園を設置することで、まとまった緑地スペースを確保し、野鳥等が飛来できるようにする。 ・屋根と壁のある囲われたゴミ置場を設置しゴミの散乱を防止する事によりタイワンリスや鳶、カラス等の繁殖を抑える。

(第二面)

鎌倉市 緑地の 基本 計画 面と 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)	・地域性緑地の候補地ではない。
	施設緑地の候補地の 方針に対処している 事項 (地区)	・施設緑地の候補地ではない。
	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)	・緑化地域ではない。
	緑化推進重点地区の 方針に対処している 事項 (地区)	・緑化推進重点地区ではない。

(第三面)

鎌倉市景観計画画との関連	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	(古都景観) 地域		
		ベルトの基本方針に対処している事項	(海浜) ベルト・該当なし		
			・国道134号線からの景観への配慮から、敷地南側に位置する海浜公園の緑化を補完すべく南側の境界線沿いには連続した緑化を施す。		
	類型別景観形成	拠点の基本方針に対処している事項	() 拠点・該当なし		
			区域	(海浜住商複合地) 区域	
	特定地区	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	方針	・商業施設と住宅が調和する土地利用とし、昔ながらの保養地としての地域の歴史や文脈に配慮し、環境になじんだ景観を図る。	
			基準	・駐車場、駐輪場は海浜公園や道路から見えない位置に配置する。彩度の高い物や反射性のあるものなど周囲から突出するような素材の使用を避ける。	
			区域	() 地区・該当なし	
	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	方針		
			基準		
区域					

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) 鎌倉由比ガ浜4丁目計画〔B工区〕		
事業区域の地名地番		鎌倉市由比ガ浜4丁目1102番4、167		
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"> ・地形は平坦であり、地質及び土質は砂地である。 ・以前営業していたテニスクラブの施設は解体され、現在は黒松とそれに付随する土手が残るのみである。
		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"> ・全体を整地するため切、盛土を行う。 ・設置される工作物は別添図面による。 主に共同住宅の建屋、機械式駐車場、駐輪場、バイク置場、ゴミ置場、雨水調整池、地下防火水槽等である。
	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"> ・建物基礎部分、ピット駐車場、雨水貯留槽、地下防火水槽の根切りのため10tトラック一日最大90台程度 (土工事時：約2ヶ月間) ・搬出ルートは国道134号を想定している。
		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"> ・工事現場の車両出入口にて車体やタイヤに付着した泥等の除去を行なうとともに、工事車両への飛散防止カバーの取付等の措置を講じ影響が出ないよう努める。 ・工事中は必要に応じ適宜散水を行う。
	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"> ・工事車両は国道134号を經由し東側市道由比ガ浜、関谷線から、事業区域東側より出入りする。 ・所轄警察署と協議・調整を行う。 ・通学路等の保全是関係者と協議・調整を行う。 ・工事搬入搬出車両は10tトラック一日最大90台8時から18時の時間帯を想定している。
		対応方針	交通安全確保のための措置等	<ul style="list-style-type: none"> ・工事作業中は工事車両出入口に交通整理員を設置し事故防止に努める。 ・作業員車両の東側市道への不法駐車を行なわないよう指導を徹底する。

(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	<ul style="list-style-type: none"> ・10tトラック一日最大90台程度。 ・一部は盛土等場内処理とするが原則的に場外搬出処分とする。
		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"> ・夜間や休日の車両運搬を避ける。 ・騒音、振動の抑制に努める。 ・工事に際して要望のある場合、近隣住民と協議する。
	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 	<ul style="list-style-type: none"> ・実施する場所：事業計画地内 ・実施する期間：平成30年3月～平成31年8月（予定） ・特定建設作業の種類：整地、杭打ち、山留め、根切り ・使用する機械の種類：杭打機、バックホウ、トラクターショベル、ブルドーザー ・使用時間：8時から18時（予定） ・特定建設作業前に環境保全課に届出を行なう。
		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"> ・工事中の騒音は騒音規制法を遵守し、騒音の少ない工法の選定や騒音の少ない機械を使用する。 ・工事内容を近隣に周知し、作業時間の配慮を行なう。
	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 	<ul style="list-style-type: none"> ・実施する場所：事業計画地内 ・実施する期間：平成30年3月～平成31年8月（予定） ・特定建設作業の種類：杭打ち、山留め ・使用する機械の種類：杭打機、ブレーカー ・使用時間：8時から18時（予定） ・特定建設作業前に環境保全課に届出を行なう。
		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"> ・工事中の振動は振動規制法を遵守し、振動の少ない工法の選定や振動の少ない機械を使用する。 ・工事内容を近隣に周知し、作業時間の配慮を行なう。

(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"> ・風向きは、冬は北北東、夏は南向きが多い。 ・平均風速3.6 (m/s) 平成21年 ・基本的には北北東からの風が多い。
		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	<ul style="list-style-type: none"> ・3階建ての建物であるため基本的に風向きや日照の変化は少ないと考えられる。 ・風の流れが集中しやすい建物の角部分には重点的に高木や中木を配置し風速の緩和を図る。
	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、規模及び構造 	<ul style="list-style-type: none"> ・年間降雨量：約1,700mm (平成21年) ・1ヶ月の降雨量：約70mm～270mm程度 (平成21年) ・東側市道に由比ガ浜雨水幹線カルバート (900×800) 処理能力0.89 (m/s) が存在する。
		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"> ・事業計画地内に20%以上の緑地を設け適正な地下への浸透を図るとともに放流先の河川等への影響の軽減を図るため、市の基準に基づき雨水調整池 (約622m³) を設置する。
	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"> ・現況は黒松と土手以外は更地であり特に市の指定する貴重種や重要動物の生息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	<ul style="list-style-type: none"> ・建築計画上、既存樹木は伐採予定であるが、事業計画地に現状よりも多い20%以上の緑地を設け、適正に中高木等を配置する事により環境の向上を図る。
	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 	<ul style="list-style-type: none"> ・現況は一部黒松が植樹されているのみであり事業区域内には市の指定する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	・建築計画上、既存樹木は伐採予定であるが、事業計画地に現状よりも多い20%以上の緑地を設け、適正に中高木等を配置する事により新たな緑化措置を施す。
	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	・現況は一部黒松が植樹されているのみであり事業区域内には貴重な動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	・建築計画上、既存樹木は伐採予定であるが、事業計画地に現状よりも多い20%以上の緑地を設け、適正に中高木等を配置する事により環境の向上を図る。
	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	・神奈川県埋蔵文化財遺跡地図により、No372由比ヶ浜中世集団墓地遺跡内である。 ・地下埋没が予測される。
		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	・建築部分は調査保存を行い、その他の部分は極力影響の無いように計画し、現状保存とする。
	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⑧長谷寺 眺望点からの眺望の範囲内であるが、約800mと距離があり、計画建物は近隣と同じ10m以下であるため屋上のみ視認できると思われる。 眺望点⑩海浜公園（坂ノ下付近） 眺望点からの距離約800mである。 眺望点のレベルが事業計画地と同じであり、間に建物存在しているためほとんど視認できないと思われる。
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	眺望点⑧長谷寺 鎌倉市の基準にのっとり屋上の色の彩度を抑える。 眺望点⑩海浜公園（坂ノ下付近） 影響が無いと考えられる。