

大規模開発事業基本事項届出書

平成28年7月25日

(宛先) 鎌倉市長

事業者 住所 東京都新宿区西新宿一丁目26番2号  
 氏名 野村不動産株式会社  
 代表取締役 宮嶋 誠一  
 電話 03 (3348) 8065

住所 兵庫県神戸市中央区脇浜海岸通二丁目2番4号

氏名 神鋼不動産株式会社  
 代表取締役 花岡 正浩  
 電話 078 (261) 2130 (03 (3437) 9203)

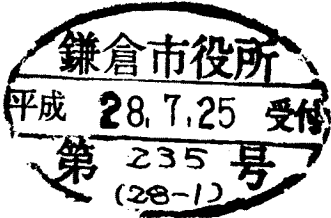
住所 東京都港区芝二丁目32番1号

氏名 株式会社長谷工コーポレーション  
 狩野 祐司

電話 03 (5765) 1141

代理人

〔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。

予定建築物の用途等	<input type="checkbox"/> 住宅 (戸建て) <input checked="" type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> その他 ( )							
地名地番	鎌倉市 手広5丁目727番3外11筆			面積	10,112.21 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 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1種住居地域 (200/60) 第1種中高層住居専用地域 (150/60)						
	保全対象緑地	<input type="checkbox"/> 区域内 ( )		<input checked="" type="checkbox"/> 区域外				
土地利用の方針	・従前は寮、社宅用地及び店舗付併用住宅として利用されていた。現在は寮、社宅用地は解体され更地となり、店舗付併用住宅は残存している状況である。 ・共同住宅 (RC造地上7階、158戸) を新築する。 ・周辺環境に調和した、良好な住環境を提供する計画とする。							
公共公益施設の整備の方針	事業区域内に8.5mの道路と約606m <sup>2</sup> の公園を整備し、市に帰属するものとする。汚水は、東側既設污水管 (φ250mm) に接続し、雨水は、東側既設雨水管 (φ600mm) に接続し放流する。							
環境及び景観の保全の方針	建築敷地は緑化率20%以上確保し、地域の自然植生種を取り入れ緑化を行い、緑化環境に配慮する。							
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 <sup>2</sup>	9680.90		22.31			1.71	
	%	99.75		0.23			0.02	
計画	m <sup>2</sup>	8968.12		537.12	606.97			
	%	88.69		5.31	6.00			
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	
		3196m <sup>2</sup>	14,266m <sup>2</sup>	1	7	19.99m	158	
切土	4000 m <sup>3</sup>	盛土	3000 m <sup>3</sup>	都市計画施設				都市計画道路が隣接

大規模開発事業基本事項届出書

(仮称) 鎌倉市手広5丁目計画

平成28年7月25日

住所：東京都新宿区西新宿一丁目26番2号

氏名：野村不動産株式会社

代表取締役 宮嶋 誠一

住所：兵庫県神戸市中央区脇浜海岸通二丁目2番4号

氏名：神鋼不動産株式会社

代表取締役 花岡 正浩

## 開発計画概要書

開発計画の名称		(仮称) 鎌倉市手広5丁目計画
事業区域の地名地番		鎌倉市手広5丁目727番3外11筆
事業区域の土地に対する権原取得等の状況		手広5丁目727番1、740番3以外の土地の所有権は取得済み。 (未取得土地は所有権取得を予定している。)
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 158戸 RC造地上7階建
	造成工事	切土：4000m <sup>3</sup> 、盛土：3000m <sup>3</sup> 、搬出土 12,500m <sup>3</sup>
	給排水等の施設	給水：南側県道腰越大船線の水道管より引き込む 汚水排水：東側既設汚水管（φ250mm）に接続し放流 雨水排水：東側既設雨水管（φ600mm）に接続し放流
	道路その他の施設	県道腰越大船線に接続して、区域内に8.5mの道路を拡幅整備し市に移管する予定。公園は区域内に1カ所設置予定。
安全・防災対策の概要（工事施行中の対策を含む）		施行に当たり、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。
開発行為等の着手及び完了の予定年月日		着手 平成29年8月中旬（但し、法令に基づく許可後） 完了 平成31年5月下旬
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		従前は寮（98室）、社宅用地（72戸）及び店舗付併用住宅（4戸）として利用されていた。現在は寮、社宅用地は解体され更地となり、店舗付併用住宅は残存している状況である。規定に基づき周辺環境に調和する緑化計画を行うことで環境に配慮する。
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		少子高齢化が進む中で、158戸の住宅開発は市のファミリー層の定住施策に寄与するとともに、固定資産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) 鎌倉市手広5丁目計画
事業区域の地名地番		鎌倉市手広5丁目727番3外11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"> <li>・ファミリー層の定住型住宅の供給を行うことで、良好な住環境の保全・創造をしていく。</li> <li>・建築敷地内20%以上、接道部の緑化などにより緑の積極的な創造を図る。</li> <li>・敷地の高低差は擁壁等で整備し、水害、崖崩れなどの災害防止に努める。</li> </ul>
	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"> <li>・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ない。</li> </ul>
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"> <li>・ファミリー層の定住型住宅の供給を行うことで、良好な住環境の維持を図る。</li> </ul>
	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"> <li>・建築敷地内20%以上、接道部の緑化などにより緑の積極的な創造を図る。</li> <li>・約606㎡の公園を整備していく。</li> </ul>
	都市景観形成の方針に対処している事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・緑地の確保と建物の形態、意匠に配慮する。</li> <li>・公園の整備によりオープンスペースを確保する。</li> <li>・緑地は地域の自然植生種を取り入れる。</li> </ul>
	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"> <li>・雨水貯留槽（約809 t）の設置により、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く。</li> </ul>

## (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	・事業区域東側の道路は幅員8.5mに拡幅整備し、幅員約2mの歩道を設置することにより安全を確保する。
	住宅・住環境整備の方針に対処している事項	・建築敷地内20%以上、接道部の緑化などにより緑の積極的な創造を図る。 ・約606㎡の公園を整備していく。
	都市防災の方針に対処している事項	・事業区域内に100t以上の防火水槽を設置する。 ・避難場所となる公園（約606㎡）を設置していく。
	福祉のまちづくりの方針に対処している事項	・東側道路は高齢者、障害者等も含め住民が安心して通行できるような歩道幅員約2mの歩行空間の確保を図っていく。 ・多世代が気軽に利用できる公園の整備を進めていく。
	産業環境整備の方針に対処している事項	・該当なし
	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	・該当なし
	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ない。
	地域名	深沢市街地域
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住みやすい住宅地の整備を進めていく。	

## (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		・建築敷地内20%以上、接道部の緑化などにより緑の積極的な創造を図る。	
	生き物を育む緑の配置等の方針に対処している事項		・緑地は地域の自然植生種を取り入れる。	
	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		・建築敷地内20%以上、接道部の緑化などにより緑の積極的な創造を図る。 ・約606㎡の公園を整備していく。	
	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		・住宅計画にあわせて、地区住民の幅広い利用に対応できる都市公園（約606㎡）を区域内に整備していく。	
	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		・建築敷地内20%以上、接道部の緑化などにより周辺環境との調和を図る。	
	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		・建築敷地内20%以上、接道部の緑化を図り、低負荷型の居住環境を創造していく。 ・ディスポーザーを設置することにより、公共下水道への影響の軽減を図る。	
	安全を高める緑の配置等の方針に対処している事項		・接道部緑化により、火災時の延焼防止に努める。	
	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		・事業区域は従前、寮（98室）、社宅用地（72戸）及び店舗付併用住宅（4戸）として利用されていた。現在は寮、社宅用地は解体され更地となり、店舗付併用住宅は残存している状況より、永続的に保全する緑地は存在しない。
		緑の質の充実		・緑地は地域の自然植生種を取り入れる。
		緑のネットワークの形成		・緑地は地域の自然植生種を取り入れる。
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		・敷地内の緑化は地域の自然植生種を中心に行い、緑の質を高める。		

環境及び景観の保全方針書  
(第一面)

事業計画の名称		(仮称) 鎌倉市手広5丁目計画	
事業区域の地名地番		鎌倉市手広5丁目727番3外11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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 工事中における粉塵・悪臭については、粉塵・悪臭に関する規制基準を遵守する。</li> </ul>	
	水質・水量 の 保 全 に 対 処 し て い る 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 汚水は、公共下水道へ接続し環境保全を図る。</li> <li>・ 雨水は雨水貯留槽(約809 t)の設置により放流先の河川への負荷軽減を図る。</li> <li>・ 工事中は、仮調整池(沈砂池)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く。</li> </ul>	
	騒音・振動 の 防 止 に 対 処 し て い る 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 工事中の騒音・振動については、施工方法、施工機械等を吟味して、騒音・振動に関する規制基準を遵守する。</li> </ul>	
	歴史的環境 の 保 全 に 対 処 し て い る 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 該当なし</li> </ul>	
	生態系 の 保 持 に 対 処 し て い る 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築敷地内20%以上の緑化及び約606㎡の公園を整備することとする。</li> </ul>	

鎌倉市の緑の基本計画と関連	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」 ・建築敷地内20%以上、接道部の緑化などにより周辺環境との調和を図る。
	緑化重点地区の方針に対処している事項 ( 地区)	・緑化重点地区ではない。



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	(都市景観 ) 地域	・建築敷地内20%以上、接道部の緑化及び約606㎡の公園を整備することにより周辺景観との調和を図る。	
		ベルトの基本方針に対処している事項	( ) ベルト・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		
	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	( 住商複合地、一般住宅地 ) 区域	
			方 針		・通りや周辺からの見え方に配慮した景観形成 ・区域内 8.5mの道路拡幅整備や公園の設置によるオープンスペースの創出。
			基 準		・通りや周辺からの見え方に配慮した配置、色彩。 ・道路整備や公園の設置によるゆとりある空間の創出。
	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	・該当する眺望点がない。		

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) 鎌倉市手広5丁目計画		
事業区域の位置及び区域		鎌倉市手広5丁目727番3外11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>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現在は寮、社宅用地は解体され更地となり、店舗付併用住宅は残存している状況である。地形は平たん地が三段の雛壇で形成されている。</li> </ul>
		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>・全体を整地するため切、盛土を行う。また地盤の高低差が生じるところは擁壁等を設置する。</li> <li>・主に設置する工作物は共同住宅の建屋、機械式駐車場、駐輪場、バイク置場、ごみ置場、雨水貯留槽、防火水槽、擁壁等である。</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>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現場発生残土搬出及び埋戻し土搬入のため、大型トラックは1日最大100台程度（土工時：約六か月間）を想定。搬出入ルートは交通状況に応じて開発区域東側県道腰越大船線を二方向（手広方向、腰越方向）使用することを想定している。</li> </ul>
		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"> <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スペースを設け、車体やタイヤに付着した泥等の除去を行い、飛散防止に努める。</li> <li>・工事中は、必要に応じ適宜散水を行う。</li> </ul>
	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路</li> <li>・自動車の運行の時間及び出入りの回数</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・工事車両は区域東側の県道腰越大船線より出入りを行う。</li> <li>・運行時間は原則午前8時から午後6時とする。</li> <li>・ピーク時は大型トラック1日最大100台を想定している。</li> </ul>
		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"> <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る。</li> <li>・工事関係車両が不法駐車防止に努める。</li> </ul>

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	発生残土約12,500m <sup>3</sup> については、原則場外搬出適正処分とする。
		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	・残土の運搬に当たっては、粉塵対策（散水等）、安全対策（交通誘導員の配置等）に万全を期するとともに、騒音、振動の抑制に努める。
	騒 音	調査 項目	・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	・実施する場所：建築区域内 ・実施する期間：平成29年8月～平成31年6月（予定） ・特定建設作業の種類：整地、山留、根切り ・使用する機械の種類：バックホー、ブルドーザー ・使用時間：8時～18時（予定） ・バックホー（土工事期間）に関しては騒音の少ない工法や機械の選定により騒音低減に配慮する。工事中の騒音は騒音規制法を遵守し、騒音値、作業時間等の配慮を行う。
		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	・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	・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	・実施する場所：建築区域内 ・実施する期間：平成29年8月～平成31年6月（予定） ・特定建設作業の種類：山留 ・使用する機械の種類：ブレイカー ・使用時間：8時～18時（予定） ・工事中の騒音は騒音規制法を遵守し騒音値、作業時間の配慮を行う。工事中の振動は振動規制法を遵守し、振動値、作業時間の配慮を行う。
		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	・振動規制法を遵守し、振動の少ない工法の選定、振動の少ない機械の使用、作業時間の配慮を行う。また工事内容を近隣に周知する。

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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・春～夏 南風、 秋～冬 北風が多い。</li> <li>・風は比較的穏やかである。</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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・接道部分に植栽を行い風速の緩和を図る。</li> </ul>
	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>・年間降雨量は 約1,700mm</li> <li>・1ヶ月の降雨量は 約55mm～約235mm程度である。</li> <li>・事業区域内は寮・社宅用地は解体され更地となり、店舗付併用住宅は残存している状況であり既存樹木は存在しない。</li> <li>・東側既設雨水管（φ600mm）が県道腰越大船線に存在する。</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>・地形に合わせた雛壇状の開発であり、造成に伴う崖面については、RC擁壁等を設置している。</li> <li>・市の基準に基づいて計画雨水量を計算した上で、雨水貯留槽（約809 t）の設置により放流先の河川への負荷軽減を図っている。</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>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・貴重種又は重要種の動植物は確認されていない。</li> </ul>
		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"> <li>・建築敷地内20%以上の緑化及び約606㎡の公園を整備することにより環境の向上を図る。</li> </ul>
	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>・事業区域は従前、寮（98室）、社宅用地（72戸）及び店舗付併用住宅（4戸）として利用されていた。現在は寮、社宅用地は解体され更地となり、店舗付併用住宅は残存している状況より、既存樹木は存在しない。</li> <li>・貴重種又は重要種の動植物は確認されていない。</li> </ul>

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	・建築敷地内20%以上の緑化及び約606㎡の公園を整備することにより環境の向上を図る。
	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	・事業区域は従前、寮(98室)、社宅用地(72戸)及び店舗付併用住宅(4戸)として利用されていた。現在は寮、社宅用地は解体され更地となり、店舗付併用住宅は残存している状況より、既存樹木は存在しない。 ・事前調査では貴重種又は重要種の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	・建築敷地内20%以上の緑化及び約606㎡の公園を整備すること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	・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	・事前調査は行わないが、文化財が確認された場合は、適切な措置を取る。	
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	・該当する眺望点がない。	
	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	・該当する眺望点がない。	