

まちづくり条例に基づく報告書

平成28年 12月 7日

(あて先) 鎌倉市長



報告者

住所 東京都千代田区紀尾井町7番1号

氏名 学校法人 上智学院

理事長 高祖 敏明

電話 0467(46)7711

〔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。〕

次のとおり報告します。

<p>該当条文</p>	<p><input type="checkbox"/> 第25条 (大規模土地取引行為) <input checked="" type="checkbox"/> 第26条 (大規模開発事業) <input type="checkbox"/> 第36条 (中規模開発事業) <input type="checkbox"/> 第48条 (適用除外) <input type="checkbox"/> その他 ()</p>
<p>土地所有者</p>	<p>住所：東京都千代田区紀尾井町7番1号 氏名：学校法人 上智学院</p>
<p>土地の所在</p>	<p>鎌倉市玉縄四丁目1番1 外23筆</p>
<p>面積</p>	<p>105,990.41㎡</p>
<p>報告内容</p>	<p>平成26年9月19日に大規模開発事業手続終了通知書を受領し、平成27年1月21日に変更報告書を提出した「栄光学園70周年事業 校舎建設計画」について、施工段階にて生じた変更内容を以下に報告します。</p> <p>1. 土地使用者、事業者の名称変更： 法人統合により元の土地所有者、事業者である学校法人栄光学園は学校法人上智学院となった。(詳細は添付資料による)</p> <p>2. 敷地面積の変更：105,852.64㎡ → 105,990.41㎡ 元より敷地西側等に青地が食い込み、敷地一部が飛地だったが、建築指導課より国から青地を買い取り飛地を解消するよう指導された。確認申請ではその青地の想定面積を加算した面積を敷地面積とした。詳細測量が完了したのちにその結果に基づいて登記される。 (詳細は添付資料による)</p> <p>3. 建築面積、延べ床面積の変更：(詳細は添付図による) 建築面積、延べ床面積は前回変更報告時の算定方法を修正し、加算された部分がある。平面計画の変更に加え、外壁から木造屋根軒先までの範囲を建築面積に、中庭に面する外部階段や設備置場を延床及び建築面積に参入したことによる。仮設校舎は減じて計画した。建築面積、延べ床面積は平成26年9月19日の手続終了時、平成27年1月21日の初回変更</p>

	<p>報告時、今回報告に際して、それぞれ以下のように変更している。</p> <p>建築面積： 6,500 m² → 5,600 m² → 5,752.90 m²</p> <p>延べ床面積： 11,944 m² → 9,200 m² → 9,319.73 m²</p> <p>4. 建物高さの変更：(詳細は添付図による)</p> <p>屋根形状と勾配、納まりを検討した結果、最終的な地盤レベルからの最高建物高さが前回資料までの表示 7.6m を超えている。ただし、当初の手続き時および前回変更時には平均地盤面高さを算定しておらず、建物部分毎の地盤レベルから測った高さを記入していた。あらためて当初の計画で平均地盤面から最高高さを算定すると 9.75m であった。</p> <p>今回の変更後の最高建物高さは 9.705m でこれを超えるものではない。</p> <p>また、敷地内で最も高い既存の複合校舎が周辺道路境界に対して前面にあり、この高さは超えない。</p> <p>5. 上記の変更について、前回の変更報告時と同様に町内会等を通して近隣へ周知するべく説明を行なう所存です。</p>
--	--

(注) 必要に応じて、事業区域案内図、公図の写し、土地の全部事項証明書、土地利用方針図、予定建築物の平面図、立面図(建築物の建築以外を目的とする場合は、造成計画断面図)を添付してください。

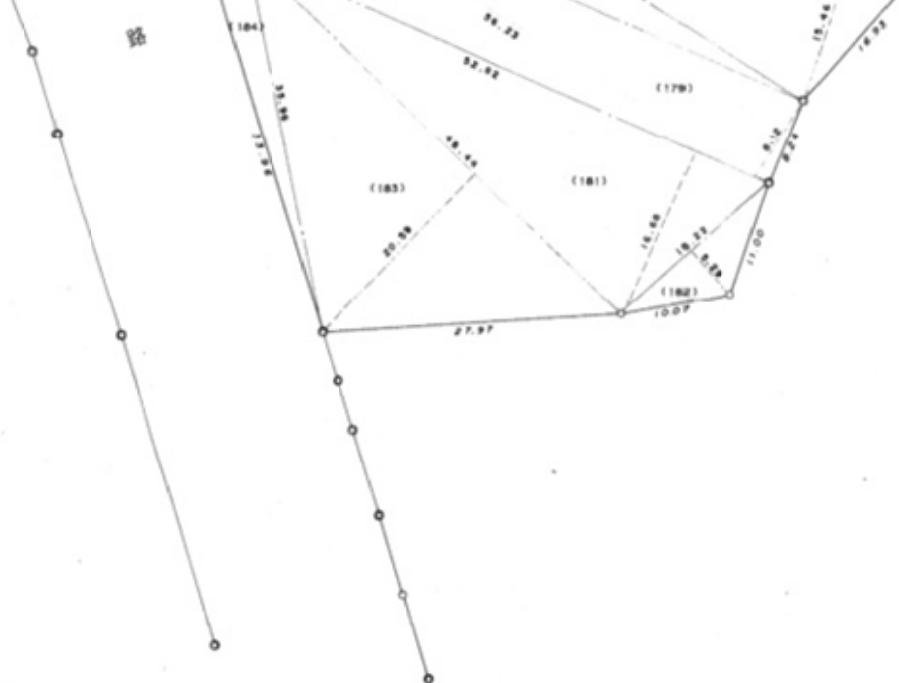
面積計算表					
区号	番号	底辺	高さ	倍面積	面積
(1)		20.40	1.63	33.2520	
(2)		15.85	2.42	38.3570	
(3)		13.35	3.96	52.8660	
(4)		20.43	7.89	161.1927	
(5)		23.43	2.44	57.1692	
(6)		26.10	2.74	71.5140	
(7)		25.71	4.95	147.0645	
(8)		55.34	10.35	345.0690	
(9)		38.98	12.39	482.7144	
(10)		41.99	8.95	375.8105	
(11)		41.99	19.29	809.9871	
(12)		41.39	18.98	785.5822	
(13)		34.01	5.15	175.1515	
(14)		34.01	8.34	300.6484	
(15)		33.54	9.71	325.6734	
(16)		32.77	4.70	154.0190	
(17)		32.13	3.29	105.7077	
(18)		29.90	3.18	95.0820	
(19)		28.59	1.56	47.1254	
(20)		25.11	6.31	173.5101	
(21)		20.03	4.59	87.9317	
(22)		15.90	5.30	93.8100	
(23)		14.62	11.59	166.5218	
(24)		15.75	2.73	42.9975	
(25)		15.75	9.22	145.2150	
(26)		12.15	4.28	52.0020	
(27)		12.15	1.79	21.7485	
計				5347.7246	2673.8623

(B)

カトリックイェズ会



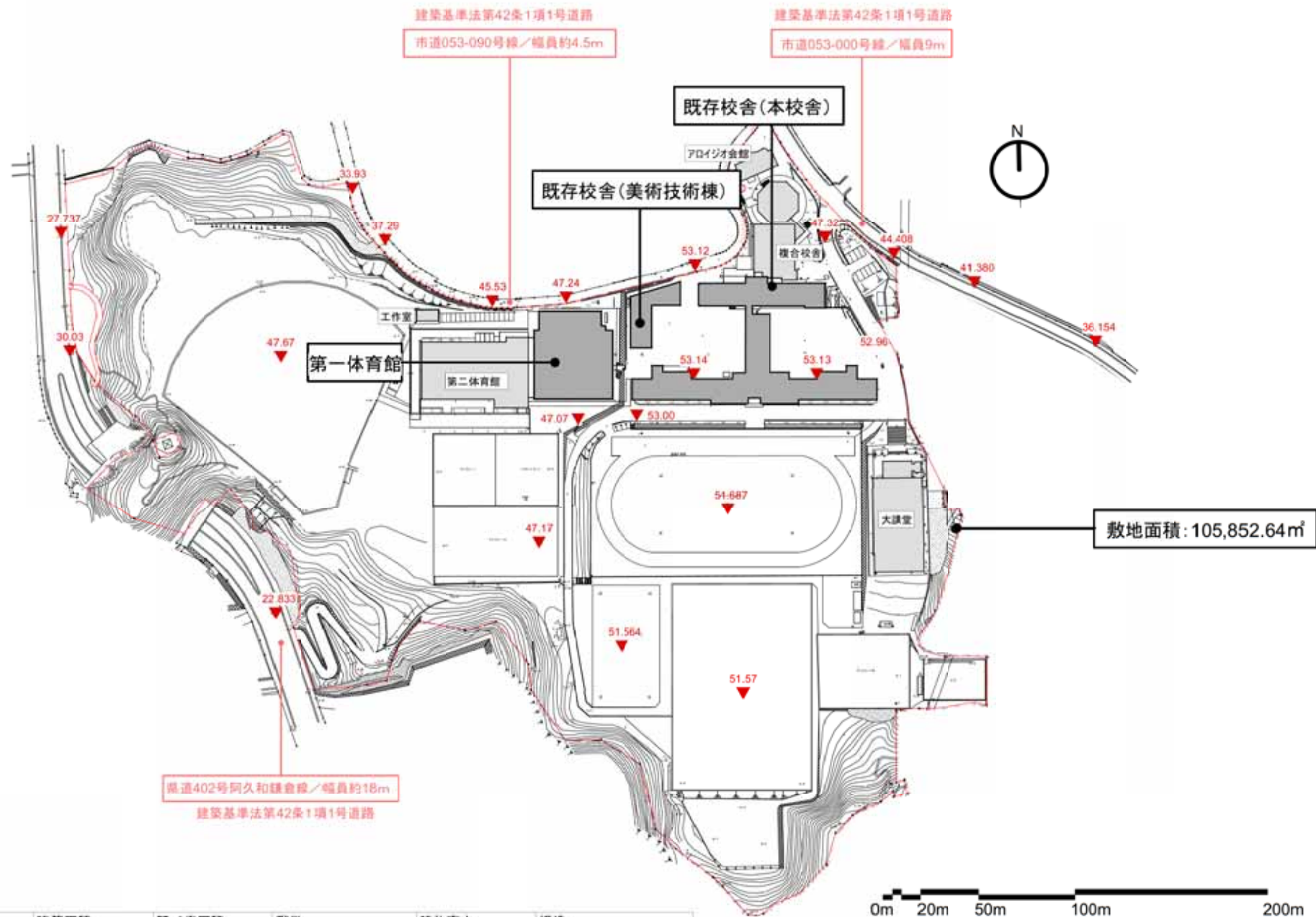
部



計画地面積算定表	
221298.9054 - (イ+ロ+ハ)	=211,980.8204m ²
	× 1/2=105,990.4102m ²
除く150-3所有者 大蔵省(青地)の内	137.77m²
差引面積	105,852.6402m²
事業区域面積	105,852.6402m²

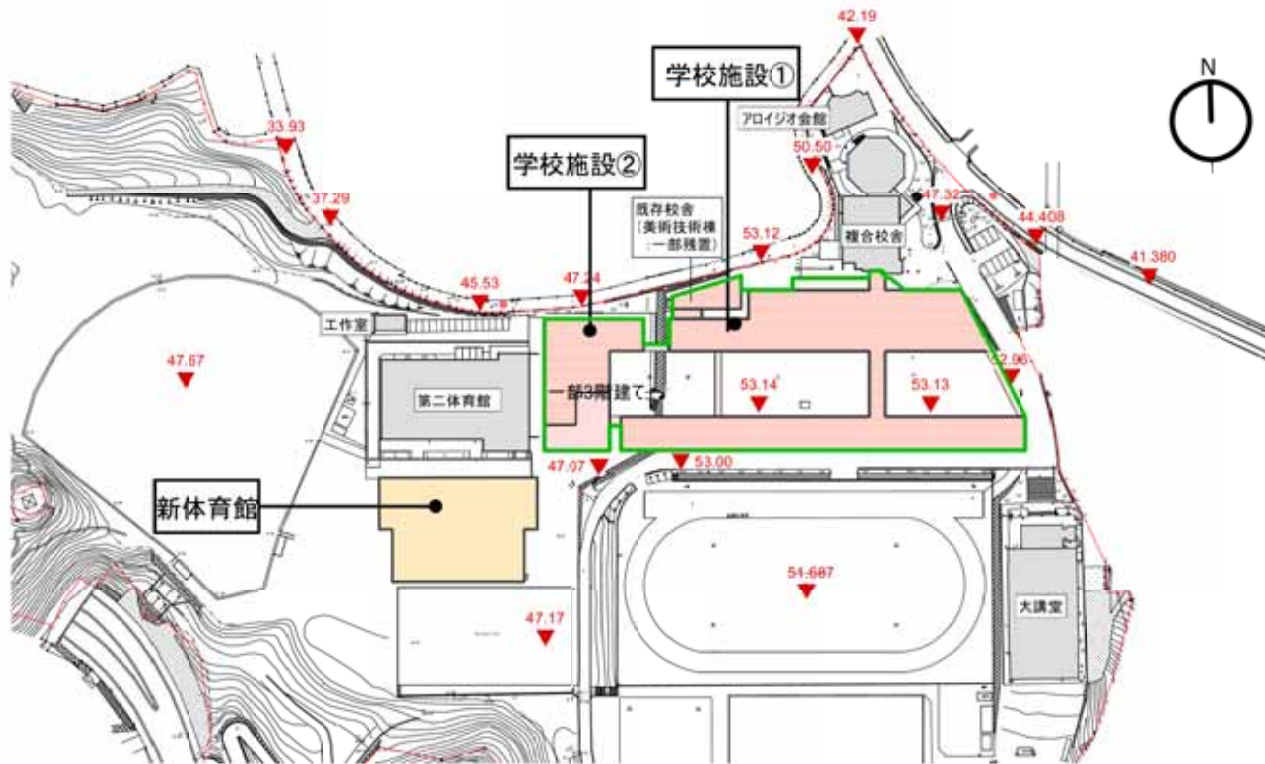
… 敷地面積：105,990.41m²

※前願の確認申請から本申請までの間に青地の払い下げを行ったため、敷地面積が変更となっている。



建築概要	建築面積	延べ床面積	階数	建物高さ	構造
既存校舎(本校舎)	2,714㎡	8,477㎡	地上3階 地下1階	14m	鉄筋コンクリート造
既存校舎(美術技術棟)	464㎡	423㎡	地上1階	6.3m	鉄骨造
第一体育館	1,707㎡	2,113㎡	地上2階	10.4m	鉄筋コンクリート造

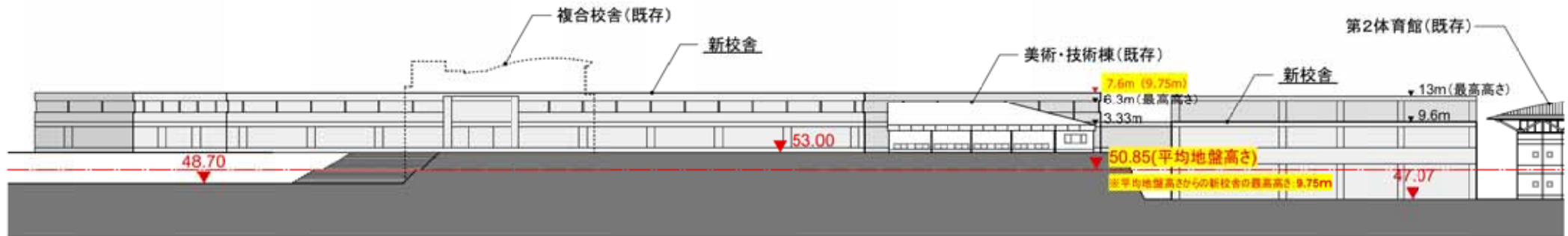
■平均地盤高さと最高高さの算定



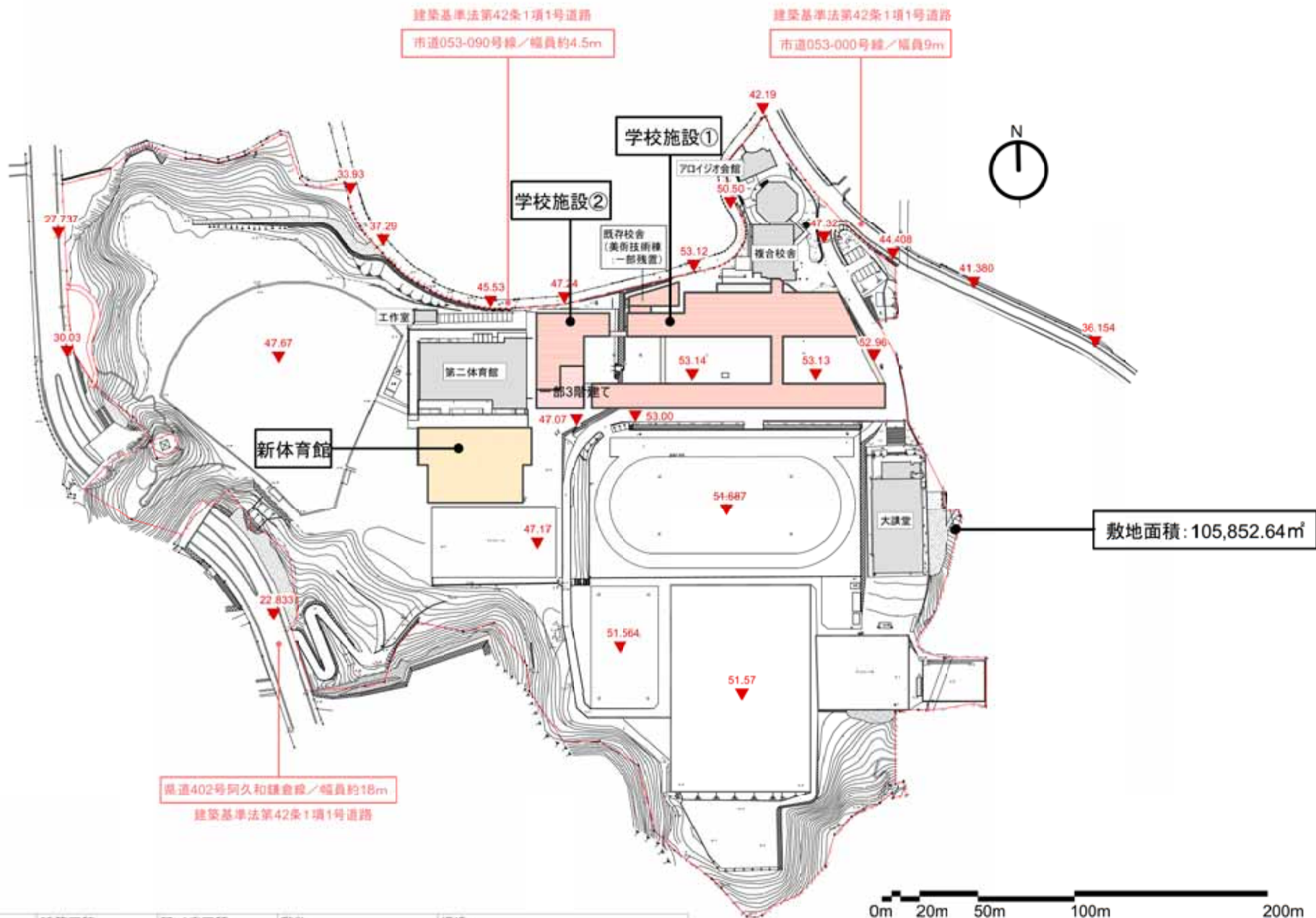
配置図

辺	長さ	高さ起点	高さ終点	面積
1	26	47.07	47.07	1223.82
2	9.23	47.07	47.07	434.456
3	4.66	47.07	47.07	219.346
4	3.46	47.07	53	173.121
5	1.31	53	53	69.43
6	9.37	53	53	496.61
7	1.05	53	53	55.65
8	8.25	53	53	437.25
9	26.78	53	53	1419.34
10	5.29	53	53	280.37
11	19.58	53	53	1037.74
12	4.49	53	53	237.97
13	28.5	53	53	1510.5
14	2.27	53	53	120.31
15	4.8	53	53	254.4
16	1.01	53	53	53.53
17	1.2	53	53	63.6
18	1.71	48.7	48.7	83.277
19	1.98	48.7	48.7	96.426
20	7.13	48.7	48.7	347.231
21	21.06	48.7	48.7	1025.622
22	25.5	48.7	53	1296.675
23	27.2	53	53	1441.6
24	12.54	53	53	664.62
25	137.02	53	53	7262.06
26	5.89	53	47.07	294.706
27	8.71	47.07	47.07	409.98
28	9.16	47.07	47.07	431.161
29	4.17	47.07	47.07	196.282
30	9.33	47.07	47.07	439.163
31	24.5	47.07	47.07	1153.215
32	49.05	47.07	47.07	2308.784
合計	502.2			25538.245
平均地盤高さ (m)		50.85		

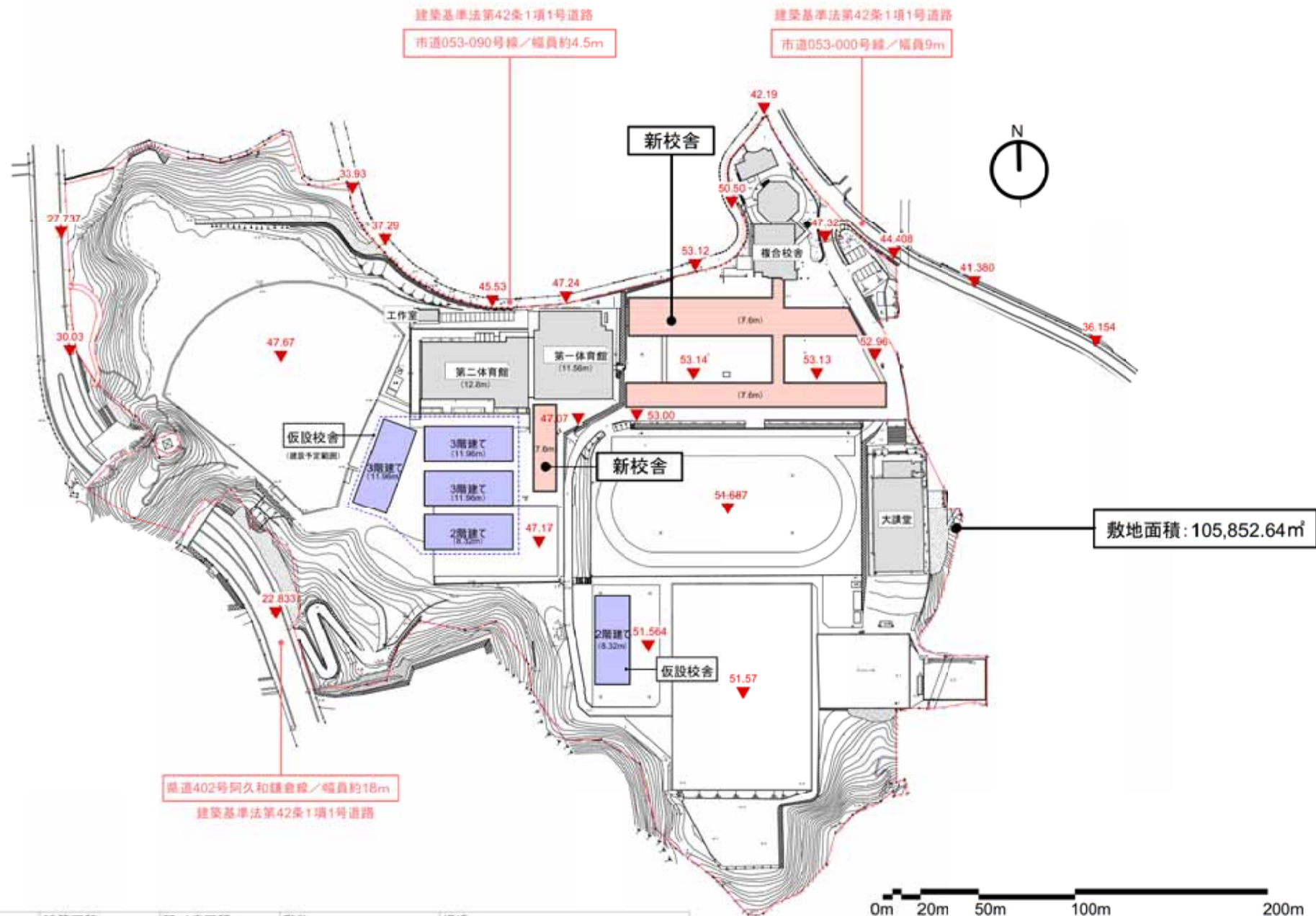
算定表



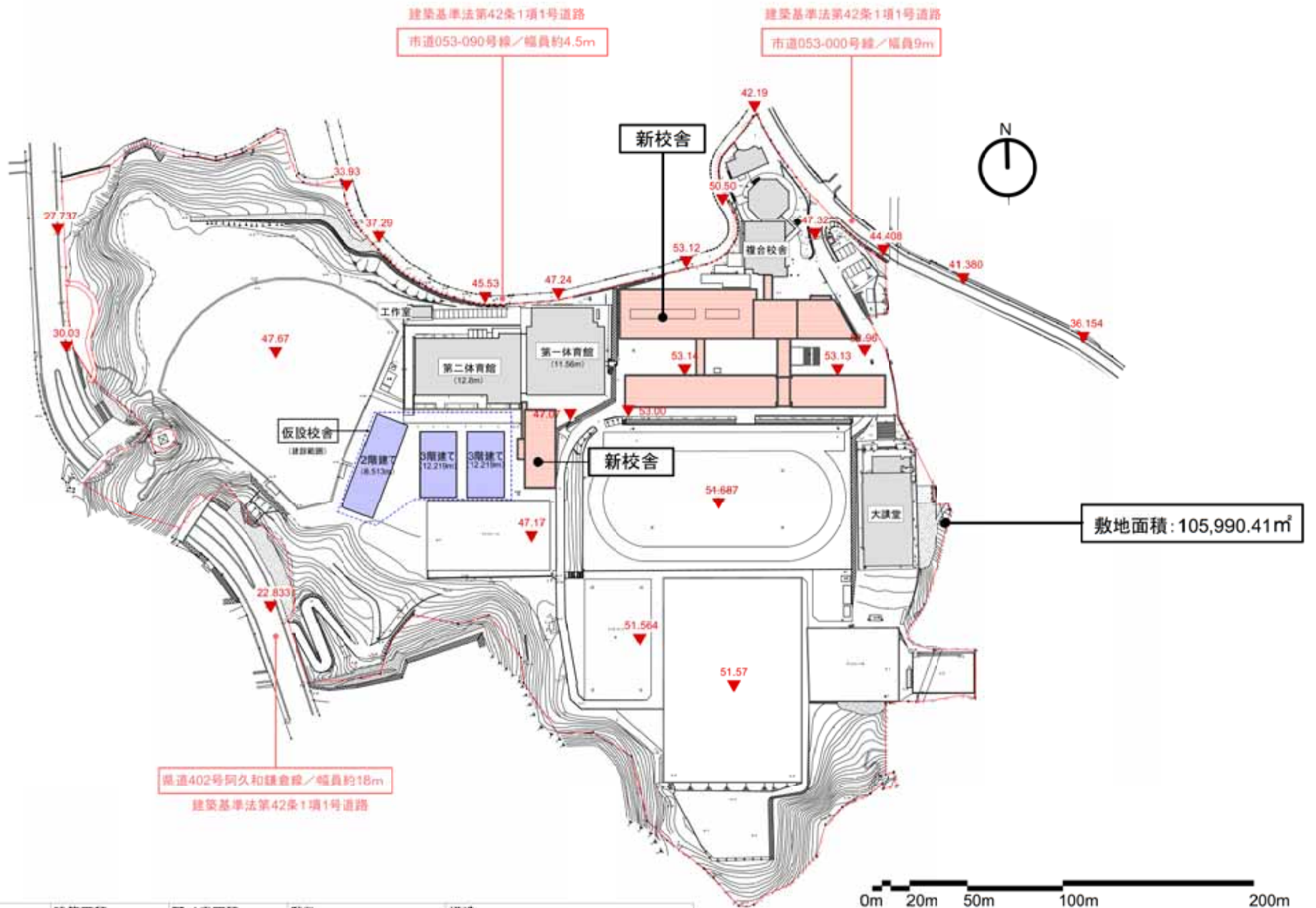
立面図



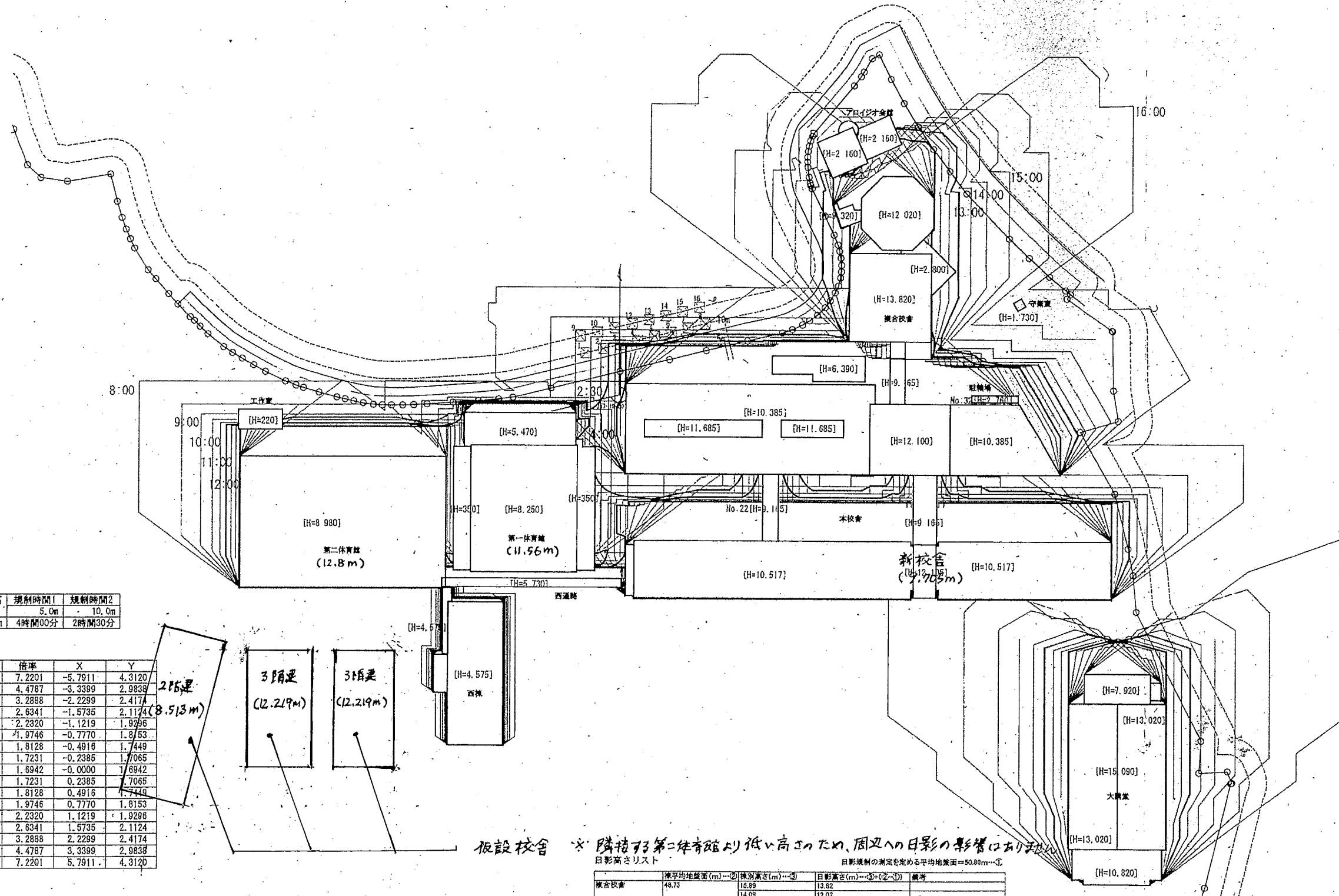
建築概要	建築面積	延べ床面積	階数	構造
新校舍 (学校施設①、②)	6,500㎡	11,944㎡	主として2階(一部3階)	1階 鉄筋コンクリート造/2階 木造
新体育館	2,100㎡	1,955㎡	1階	鉄骨造(プレハブ)



建築概要	建築面積	延べ床面積	階数	構造
新校舎	5,600㎡	9,200㎡	2階	木造・一部鉄筋コンクリート造
仮設校舎	3,300㎡	9,200㎡	3階・一部2階	鉄骨造(プレハブ)



建築概要	建築面積	延べ床面積	階数	構造
新校舎	5,752.90m ²	9,319.73m ²	2階	木造・一部鉄筋コンクリート造
仮設校舎	2,232.87m ²	5,777.32m ²	3階・一部2階	鉄骨造(プレハブ)



日影規制条件

領域番号	測定高さ	規制時間1	規制時間2
第1領域	4.000m	4時間00分	2時間30分

基準倍率表

時刻	方位角[度]	倍率	X	Y
8:00	-53.3294	7.2201	-5.7911	4.3120
8:30	-48.2236	4.4787	-3.3399	2.9839
9:00	-42.6898	3.2888	-2.2299	2.4174
9:30	-36.6820	2.6341	-1.5735	2.1174
10:00	-30.1744	2.2320	-1.1219	1.9296
10:30	-23.1743	1.9746	-0.7770	1.8153
11:00	-15.7339	1.8128	-0.4916	1.7449
11:30	-7.9682	1.7231	-0.2385	1.7065
12:00	0.0000	1.6942	-0.0000	1.6942
12:30	7.9682	1.7231	0.2385	1.7065
13:00	15.7339	1.8128	0.4916	1.7449
13:30	23.1743	1.9746	0.7770	1.8153
14:00	30.1744	2.2320	1.1219	1.9296
14:30	36.6820	2.6341	1.5735	2.1174
15:00	42.6898	3.2888	2.2299	2.4174
15:30	48.2236	4.4787	3.3399	2.9839
16:00	53.3294	7.2201	5.7911	4.3120

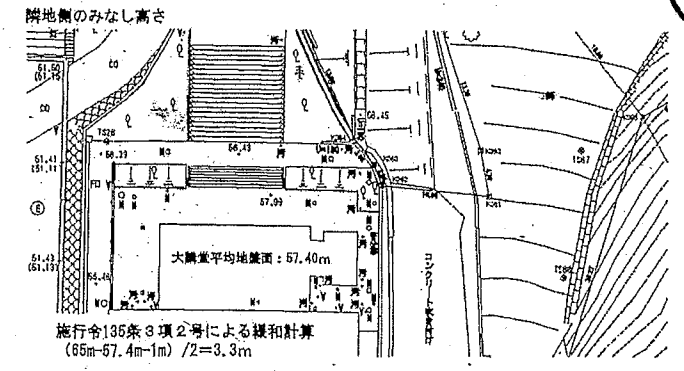
日影特定ポイントリスト

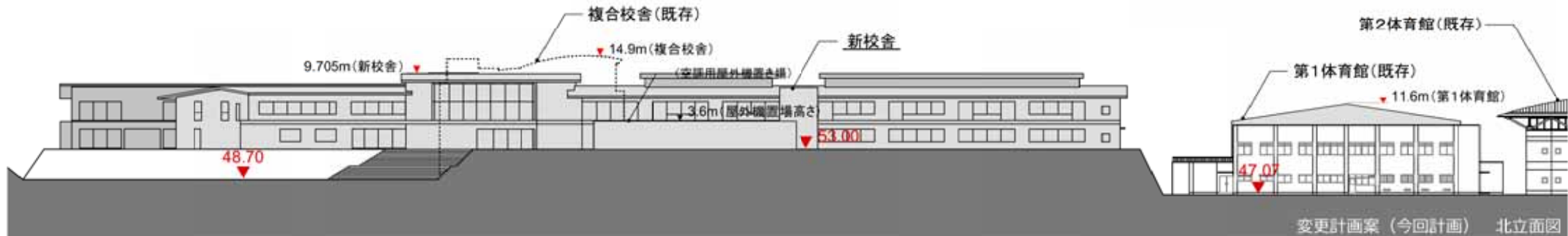
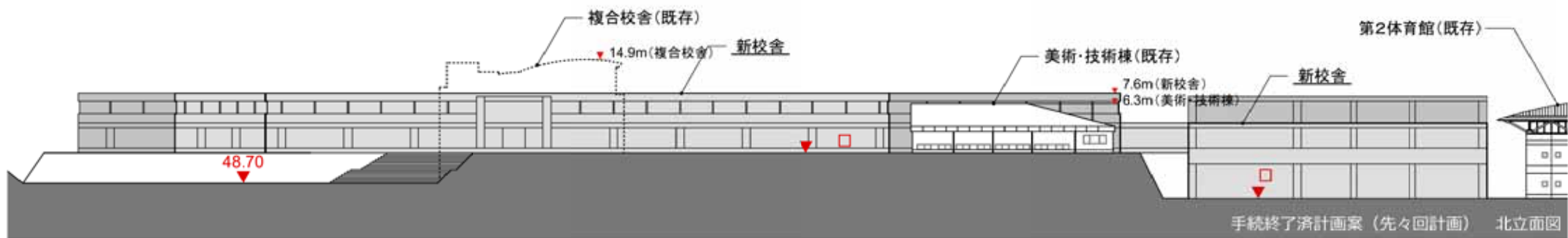
No	X座標[m]	Y座標[m]	測定高さ[m]	節気/日付	赤緯	日影時間	備考
1	378.007	371.494	4.000	冬至12月22日頃	-23度27分00秒	1:19:31.17	8:00:00.00
2	382.862	372.687	4.000	冬至12月22日頃	-23度27分00秒	2:08:53.08	8:00:00.00
3	387.718	373.880	4.000	冬至12月22日頃	-23度27分00秒	2:51:32.79	8:00:00.00
4	392.573	375.074	4.000	冬至12月22日頃	-23度27分00秒	1:56:14.80	8:00:00.00
5	397.429	376.267	4.000	冬至12月22日頃	-23度27分00秒	1:27:09.10	8:00:00.00
6	402.285	377.460	4.000	冬至12月22日頃	-23度27分00秒	1:07:44.81	8:00:00.00
7	407.140	378.654	4.000	冬至12月22日頃	-23度27分00秒	1:16:10.63	8:00:00.00
8	411.996	379.847	4.000	冬至12月22日頃	-23度27分00秒	1:22:09.88	8:00:00.00
9	376.353	376.236	4.000	冬至12月22日頃	-23度27分00秒	1:07:46.53	8:00:00.00
10	381.209	377.429	4.000	冬至12月22日頃	-23度27分00秒	1:08:11.74	8:00:00.00
11	386.065	378.622	4.000	冬至12月22日頃	-23度27分00秒	0:53:56.06	8:00:00.00
12	390.921	379.815	4.000	冬至12月22日頃	-23度27分00秒	0:42:58.63	8:00:00.00
13	395.777	381.008	4.000	冬至12月22日頃	-23度27分00秒	0:34:15.21	8:00:00.00
14	400.632	382.196	4.000	冬至12月22日頃	-23度27分00秒	0:27:07.43	8:00:00.00
15	405.488	383.388	4.000	冬至12月22日頃	-23度27分00秒	0:21:10.66	8:00:00.00
16	410.344	384.579	4.000	冬至12月22日頃	-23度27分00秒	0:16:08.22	8:00:00.00

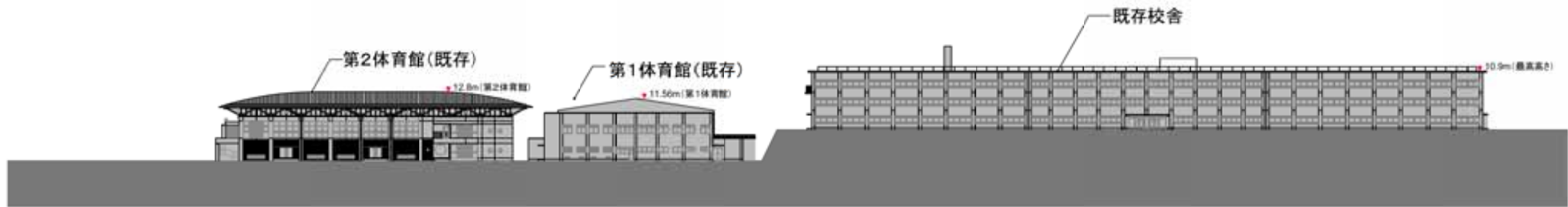
* 隣接する第二体育館より低い高さのため、周辺への日影の影響はありませぬ

日影高さリスト

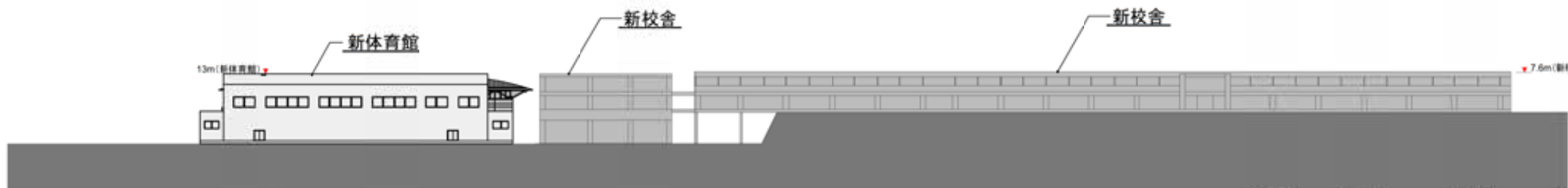
建物名	標平均地盤面(m)---②	棟別高さ(m)---④	日影高さ(m)---③(②-④)	備考
本校舎	48.73	18.89	13.82	
第二体育館	47.18	12.6	8.58	
西通廊	48.38	8.15	5.73	
第一体育館	47.15	11.9	6.25	
大講堂	57.4	11.79	18.39	隣地側のみなし高さ:15.09m
アロイオ会館	47.1	4.92	11.22	隣地側のみなし高さ:13.02m
アロイオ会館	47.25	5.86	2.18	隣地側のみなし高さ:10.82m
本校舎	53.19	3.92	0.22	隣地側のみなし高さ:7.92m
西棟	47.18	8.15	12.105	南棟屋根高さ
駐輪場	51.36	2.2	2.76	南棟屋根高さ
守衛室	49.43	3.1	1.73	北棟屋根高さ



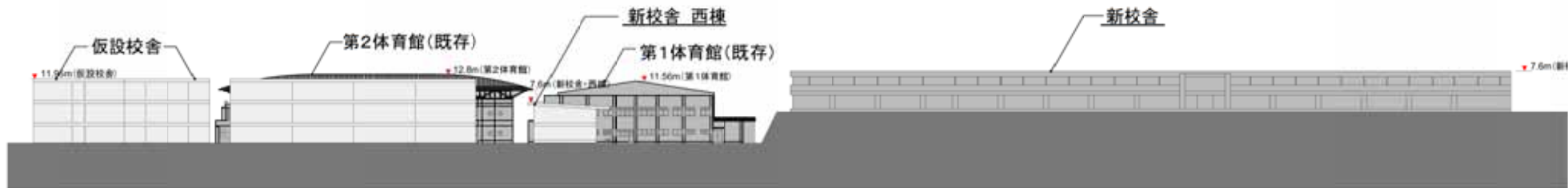




既存施設 北立面図



手続終了済計画案（先々回計画） 北立面図



変更計画案（先回計画） 北立面図



変更計画案（今回計画） 北立面図