

大規模開発事業基本事項届出書

平成29年 4月 11日

(宛先) 鎌倉市長



住所 東京都千代田区大手町 1-5-1

事業者 氏名 MCD 鎌倉山アット合同会社 代表社員 藤田 秀司

電話 03-5219-1424

住所 茅ヶ崎市茅ヶ崎 1-3-36

代理人 氏名 株式会社 PAULOS 代表取締役 逸見 真由美

電話 0467-84-0856

〔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	☐ 住宅（戸建て） ☐ 共同住宅 ☒ その他（ ）								
地名地番	鎌倉市鎌倉山三丁目660番1ほか1筆の一部				面積	7880.55 m ²			
土地利用規制	市街化区域	☒ 区域内				☐ 区域外			
	宅地造成工事規制区域	☒ 区域内				☐ 区域外			
	風致地区	☒ 区域内				☐ 区域外			
	用途地域	第一種低層住居専用地域							
	保全対象緑地	☐ 区域内（ ） ☒ 区域外							
	その他								
土地利用の方針	現況の土地利用は、中央部が建物撤去跡の平地となっており、そこに老人ホームを建築し、周辺の山林は極力残す方針とします。								
公共公益施設の整備の方針	事業区域内に防火水槽及び、雨水貯留施設を設置します。								
環境及び景観の保全の方針	事業区域内の山林を極力保全し、周辺の環境と調和が取れるよう配慮した土地利用を図ります。								
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	その他	
現況	m ²	6367.19		1513.26					
	%	80.80		19.20					
計画	m ²	7880.55							
	%	100%							
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		
		2449.45m ²	3295.85m ²	1	3	7.99 m	58		
切土	7585.0 m ³	盛土	257.40 m ³	都市計画施設 なし					

開発計画概要書

開 発 計 画 の 名 称		(仮称)チャームプレミア鎌倉山
事 業 区 域 の 地 名 地 番		鎌倉市鎌倉山三丁目660番1 ほか1筆の一部
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	有料老人ホーム
	造 成 工 事	切土：7585.0 m ³ 、盛土：257.4 m ³ 、搬出入土：7327.6 m ³ 、 処理方法：施工者が未定のため、詳細は不明です。
	給排水等の施設	給水：鎌倉市道の給水管より引き込む。 汚水排水：公共下水道に接続する。 雨水排水：調整池にて流出抑制後、雨水管に接続する。
	道路その他の施設	事業区域内に道路を設ける予定は、今のところありません。 調整池は設ける予定です。
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。
開 発 行 為 等 の 着 手 及 び 完 了 の 予 定 年 月 日		着手 2017(平成29年) 年 11 月 1 日 完了 2019(平成31年) 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		事業区域縁辺部の樹林地は延焼防止等の防火的役割や、市道からの景観的役割を担っているため、可能な限り保全していく。
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		有料老人ホームの設立を目的としており、鎌倉市内の福祉環境に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		

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)チャームプレミア鎌倉山
事業区域の位置及び区域				鎌倉市鎌倉山三丁目660-1ほか1筆の一部
環境 に 係 る 調 査 報 告	共通 調査 項目	現況	・地形、地質及び土質の状況 ・土地利用の状況	・当該地は、宅地利用されている部分は平坦でそれ以外は斜面地である。山林も含まれているが、概ね宅地となっている。
		計画	・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	・今後の協議により、決めていきます。
	大気 汚 染	調査 項目	・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	・施工者が未定のため、詳細は不明です。
		対応 方針	粉じんの飛散を防止するための措置等	・工事中は必要に応じ適宜散水を行い、周囲に影響を与えないように努めます。
	安 全	調査 項目	・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	・施工者が未定のため、詳細は不明です。
		対応 方針	交通安全確保のための措置等	・工事区域出入口付近には必要に応じて交通誘導員を配置し、一般車両、歩行者の安全を確保する。

(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	・切土：7585.0m³ 盛土：257.40m³ 搬出土：7327.6m³ - 処理方法：施工者が未定のため、詳細は不明です。
		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	・住宅街での通行の際は徐行を行い住宅環境への影響配慮を行います。また、積載時にはアイドリングストップを実施致します。
	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	・施工者が未定のため、詳細は不明です。
		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	・騒音規制法を遵守し、騒音の少ない工法の選定、騒音の少ない機種の使用、作業時間の配慮を行う。また、工事内容を近隣に周知し、理解に努める。
	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	・施工者が未定のため、詳細は不明です。
		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	・騒音規制法を遵守し、騒音の少ない工法の選定、騒音の少ない機種の使用、作業時間の配慮を行う。また、工事内容を近隣に周知し理解に努める。

(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	・宅地として土地利用がされてきたため、貴重な植物の種の生息の可能性が低くなっている。以上のことから、特段の処置は講じていない。
	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	・調査データはありません。
		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	・宅地内緑化などにより周辺環境との調和に努めます。
	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	・峯南遺跡 ・弥生時代の遺物散布地
		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	・埋蔵文化財確認調査の手続きを遵守します。
	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	・特にありません。
		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	・周辺の現況景観の特性をふまえ、十分な修景緑化を行うとともに、建物の色彩等に十分配慮して良好な景観の保全、形成を図るために市と協議を行っていく。

(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	・調査データはありません。
		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	・現在宅地利用されている敷地を主とする計画であるため、日照や風向及び風速に与える影響は少ないと思われる。また、建築される建築物が低層の為、建築物による影響も少ないと思われる。
	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	・神奈川県雨量統計によれば、開発地周辺の三浦・藤沢における降雨量は年間1,400mmから1,500mm台、月降雨量は40mmから230mm台である。 ・計画地の雨水は公共下水道（雨水管）へ放流。河川とは隣接していない。
		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	・敷地内緑化率25%以上を確保するとともに、貯留型調整池を設置し、放流先河川への負荷軽減を図る。
	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	・調査段階では貴重種、重要種の動物の生息は確認できていません。
		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	・計画地に水域は存在しなく、宅地として土地利用がされてきたため、動物の生息、貴重種及び注目すべき種の生息の可能性が低くなっている。以上のことから、特段の処置は講じていない。
	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	・調査段階では貴重な植物は確認できていません。

環境及び景観の保全方針書

(第一面)

事業計画の名称		(仮称)チャームプレミア鎌倉山
事業区域の地名地番		鎌倉市鎌倉山三丁目660-1ほか1筆の一部
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	・ 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	・ 汚水は良質な排水水質を確保する。 ・ 雨水は調整池を設置することにより、放流先の河川への負担軽減を図る。 ・ 工事中は調整池の設置等により、汚濁水が直接河川に混入しないように配慮していく。
	騒 音 ・ 振 動 の 防 止 に 対 処 し て い る 事 項	・ 工事中の騒音については、施工方法、施工機械等を吟味して、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	・ 計画敷地内の緑化率を25%以上とし、全体の景観形成に配慮する。
	生 態 系 の 保 持 に 対 処 し て い る 事 項	・ 計画敷地内の緑化率を25%以上とし、周辺の緑地との調和を図る。

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)	・ 地域性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)	・ 保全配慮地区に該当していない。
	緑化地域の方針に対処している事項 (地区)	・ 緑化地域に該当していない。
	緑化推進重点地区の方針に対処している事項 (地区)	・ 緑化推進重点地区に該当していない。

(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		敷地内緑化25%以上を確保し、周辺環境との調和を図る。
	生き物を育む緑の配置等の方針に対処している事項		敷地内緑化25%以上を確保し、周辺環境とのネットワーク形成が出来るように配慮する。
	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		事業区域内の緑地が事業区域外の公園・緑地とともに緑のネットワークを構成するように土地利用を計画していく。
	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		接道緑化及び敷地内緑化25%以上を確保することにより、住民が安らげるように配慮する。
	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		周辺の緑地と調和の取れた緑化に努める。
	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		緑辺部に位置する丘陵の樹林地を可能な限り保全していき、敷地内緑化25%以上を確保していく。
	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、敷地内通路沿線の緑化を行い、延焼防止機能をもつ緑地軸を形成していく。
	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	事業区域の山林は防災・景観・緑地機能に留意しつつ、可能な限り保全する。
		緑の質の充実	緑地環境に配慮して地域の自然植生種を取り入れ緑の連続性を高める。
		緑のネットワークの形成	事業区域内の緑地が事業区域外の公園・緑地とともに緑のネットワークを構成するように土地利用を計画し緑化していく。
	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		緑辺部に位置する丘陵の樹林地を可能な限り保全していき、敷地内緑化25%以上を確保していく。

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	() 地域		・宅地内緑化率25%以上を確保し、緑豊かな都市景観の形成をすすめる、周辺の緑地と調和したまち並みの形成を図ります。	
		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	(6.林間住宅地、19.緑地景観) 区域	
	方 針			・緑豊かな周辺景観や当該敷地の形状に沿った計画とします。周辺景観になじむ形態意匠とします。		
	基 準			・接道緑化を図り、建築物の形態・意匠は、緑地景観に溶け込んだものとなるよう計画します。		
	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		
			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	・眺望点は「笛田公園グランド西」であるが、当該地は尾根の影になり眺望点からは見えず影響を与えない。				

土地利用の方針書
（第一面）

開 発 計 画 の 名 称		(仮称)チャームプレミア鎌倉山
事 業 区 域 の 地 名 地 番		鎌倉市 鎌倉山三丁目660番1ほか1筆の一部
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	事業区域の山林は防災・景観・緑地機能に留意しつつ、可能な限り保全していく。
	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	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。
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	良好な住環境の維持をめざして、自然的土地利用を生かした計画をしていく。
	自然環境の保全・回復の方針に対処している事項	敷地内緑化を25%以上確保する。
	都市景観形成の方針に対処している事項	緑豊かな自然環境に囲まれた、福祉施設をめざして計画をしていく。
	循環型のまちづくりの方針に対処している事項	調整池を設置し、放流先の河川への負荷軽減を図る。

(第二面)

鎌倉市都市計画と の 整 合	交通システム整備の方針に対処している事項		鎌倉市道に接続することとする。
	住宅・住環境整備の方針に対処している事項		自然環境と調和する福祉施設を整備するために、樹林地を可能な限り保全し、敷地内は25%以上の緑化を図る。
	都市防災の方針に対処している事項		接道部、敷地内通路沿線の緑化を行い、延焼防止機能を持つ緑地軸を創造していく。
	福祉のまちづくりの方針に対処している事項		敷地内通路は利用者が安心して行き来できるような幅員の確保を図る。
	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		該当なし。
		地 域 名	
地域別方針に対処している事項			