

まちづくり条例に基づく報告書

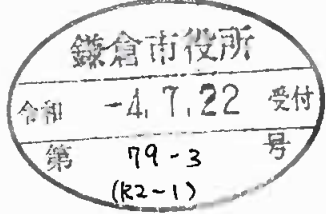
2022年 7 月 20日

(あて先) 鎌倉市長

報告者 住所 東京都千代田区大手町一丁目9番2号
 氏名 三菱地所レジデンス株式会社 代表取締役 宮島 正治
 電話 03-6281-8000
 住所 東京都港区西新橋二丁目8番6号
 氏名 大和地所レジデンス株式会社 代表取締役 下村 俊二
 電話 03-3509-1380

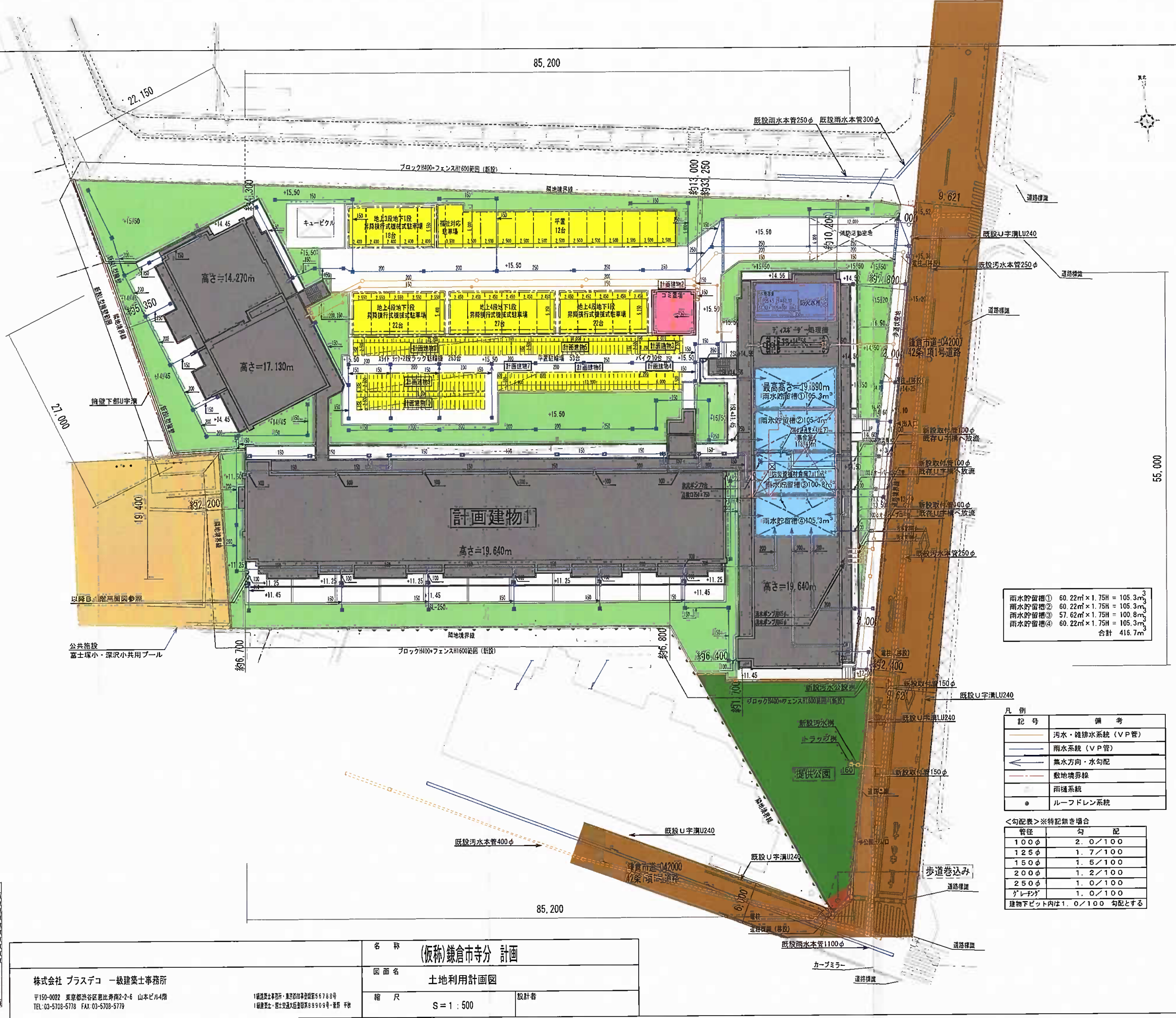
〔 法人その他の団体にあつては、その主たる事務所の
 所在地、名称及び代表者氏名を記入してください。 〕

次のとおり報告します。

該当条文	<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 ()
土地所有者	住所：東京都千代田区大手町一丁目9番2号 氏名：三菱地所レジデンス株式会社
土地の所在	鎌倉市寺分字上陣出418番1 外1筆
面積	6901.26 m ²
報告内容	別紙 

(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。

助言又は指導に対する図面変更について	
①	周辺の住環境の圧迫感を減らすためガラス面を多く採用する為一部サッシの幅を1750mm拡大しておりますが、建物アウトラインの変更はありません。
②	省エネ住宅を目指すにあたり、断熱材の厚みが30mmから50mmの変更が生じ、建物の幅が最大で180mm(20mm×9スパン)変更が想定される中、間取りの再検討を行い、東棟に関しては建物の形状を北側に150mm大きくする事でUA値0.6以下及びBEI値0.8以下を確保することが可能となりました。
③	周辺の住環境の圧迫感を減らすためガラス面を多く採用する為一部サッシ幅を2400mm拡大しておりますが、建物アウトラインの変更はありません。
④	周辺の住環境の圧迫感を減らすためガラス面を多く採用する為一部壁面の幅を6200mm拡大しておりますが、建物アウトラインの変更はありません。
⑤	プールからの見え掛りも含め、共用部(不特定多数)からの視線を遮断させる形状の変更をしておりますが、建物アウトラインの変更はありません。
⑥	周辺の住環境の圧迫感を減らすためガラス面を多く採用致しました。建物アウトラインの変更はありません。 建築面積は減少
⑦	周辺の住環境の圧迫感を減らすため隣地境界線より、建物の柱や壁面位置を従来の計画より400mm離隔をとりました。バルコニー一面の隣地からの離隔は変更しておりませんが、バルコニー奥行きは400mm大きくなっておりますが圧迫感を軽減する為、形状を凸凹を作り軽減を図りました。カラボリを含め建物のアウトラインの変更はございません。 建築面積については南棟の廊下面で27.0㎡の増加が生じますが、バルコニー一面の凹部面積が15.0㎡、東棟の建築面積は19㎡と計画建物1の建築面積の増加は見られません。
⑧	周辺の住環境の圧迫感を減らすためガラス面を多く採用致しました。建物アウトラインの変更はありません。
⑨	東側道路から離隔を取る為、建物を東側道路路面より50mm、廊下面を300mm縮小致しました。建築面積は⑦より減少しております。
⑩	良好な景観の創出の為、まとまった緑地の確保からエレベーター位置を変更致しました。エレベーターのサイズの変更はございません。 従来の位置より建物内部に移動させております。
⑪	良好な景観の創出の為、まとまった緑地の確保から階段の位置を変更しております。階段のサイズの変更はございません。
⑫	隣地への圧迫感を軽減する為、地盤レベルを1.0m～2.0m低く致しました。北側道路路面の土留めが600mmの物が無くなり、西側隣地境界線の擁壁については2.5mの物が1.0mの擁壁に変更となります。 また、緑地の確保の為、カラボリの取止めを行いました。
⑬	隣地への圧迫感を軽減する為、電気室(建築物/建物面積:37.50㎡、高さ3.01m)を設備盤(付帯設備/建築面積:10㎡程度、高さ:2.5m)として、キュービクルで計画と致しました。
⑭	機械式駐車場の数を減らし、周辺への圧迫感の軽減と、緑地の確保を行いました。
⑮	機械式駐車場の数を減らし、周辺への圧迫感の軽減と、省エネに配慮致しました。
⑯	良好な景観の創出の為、まとまった緑地の確保から駐輪場のレイアウト変更を行い、地盤レベルについても1.0m上げることで緑地の生育に配慮致しました。
⑰	切土盛土土量誤記について。上記による盛土土量の増加。 盛土:修正前:212.90→修正後:647.90→変更後:1099.05 増 切土:修正前: 70.18→修正後:261.48→変更後:190.92 減
⑱	歩道状空地からの緑地の確保を行う為、カラボリの奥行きを1.0m小さく致しました。建物アウトラインは減少しております。
⑲	隣地の圧迫感を軽減する為、盛土を取止る事により、高低差について0.55m低くなり、公園と高さが整うように致しました。
⑲	歩道状空地を設置致しました。
⑳	歩道状空地について、歩行者が安全に通行できるよう歩道の整備を行う中で、従来の共用部入口だと落差が大きい為、転倒落下の恐れのない箇所に入口を設ける変更を行いました。
㉑	たまり場の設置致しました。それに伴い公園形状を変更しております。
㉒	高さ1.8メートルほどの目隠しフェンスの設置を計画します。
㉓	ディスプレイ設置箇所を植栽確保の為、外部からピット内部へ移動による延床面積の変更



建物概要

住所(地番)	鎌倉市寺分字上藤出418番1	外1番
用途地域	第一種住居地域	
建ぺい/容積率	30%/200%	
構造/積層	鉄筋コンクリート造/15階	
建築面積	6801.26㎡	
延床面積	2909.83㎡	
床面積	13455.70㎡	
階数	地上7階 地下1階	
高さ	19.89m	
建物用途	共同住宅	
戸数	ファミリータイプ159戸	
駐車場	102台(敷地内55台)	
駐輪場	316台	
バイク置場	10台	
除化	1384.69㎡	
防火水槽	101.37m ³	
雨水貯留槽	416.70m ³	
ごみ集積施設	32.64㎡	
防災公園	414.28㎡	
歩道巻込み	5.87㎡	

凡例

緑化	緑化
緑地公園	緑地公園
公共施設	公共施設
道路	道路
歩道巻込み	歩道巻込み
駐車場・駐輪場・バイク置場	駐車場・駐輪場・バイク置場
ごみ集積施設	ごみ集積施設
防火水槽	防火水槽
雨水排水施設	雨水排水施設
雨水貯留施設	雨水貯留施設
計画建物	計画建物
●	地盤高(基準点標高基準)
—	勾配箇所

土地利用面積

用途	面積	割合	備考
宅地	6481.11㎡	93.91%	共同住宅159戸
公園	414.28㎡	6.00%	防災公園
道路	5.87㎡	0.09%	鎌倉市へ帰属
計	6901.26㎡	100.00%	

公共施設管理費

施設名	面積・容量	管理者
防火水槽	101.37m ³	土地所有者
雨水貯留槽	416.70m ³	土地所有者
ごみ集積施設	32.64㎡	土地所有者

別表

用途	面積	割合	備考
宅地	6481.11㎡	100.00%	
緑化	1384.69㎡	21.36%	

用途	面積	延床面積	階数	高さ	棟数
1. 共同住宅	2457.26㎡	13053.31㎡	7階	19.89m	1棟
2. ごみ集積場	35.99㎡	35.99㎡	1階	3.15m	1棟
3. バイク置場	15.00㎡	15.00㎡	1階	2.30m	1棟
4. バイク置場	15.00㎡	15.00㎡	1階	2.30m	1棟
5. 駐輪場	45.00㎡	45.00㎡	1階	2.30m	1棟
6. 駐輪場	34.50㎡	34.50㎡	1階	2.30m	1棟
7. 駐輪場	15.00㎡	27.00㎡	1階	2.90m	1棟
8. 駐輪場	55.50㎡	55.50㎡	1階	2.90m	1棟
9. 駐輪場	45.00㎡	75.00㎡	1階	2.90m	1棟
10. 駐輪場	45.00㎡	75.00㎡	1階	2.90m	1棟
合計	2773.25㎡	13455.70㎡			10棟

雨水貯留槽

雨水貯留槽①	60.22m ² × 1.75H = 105.3m ³
雨水貯留槽②	60.22m ² × 1.75H = 105.3m ³
雨水貯留槽③	57.62m ² × 1.75H = 100.8m ³
雨水貯留槽④	60.22m ² × 1.75H = 105.3m ³
合計	416.7m ³

凡例

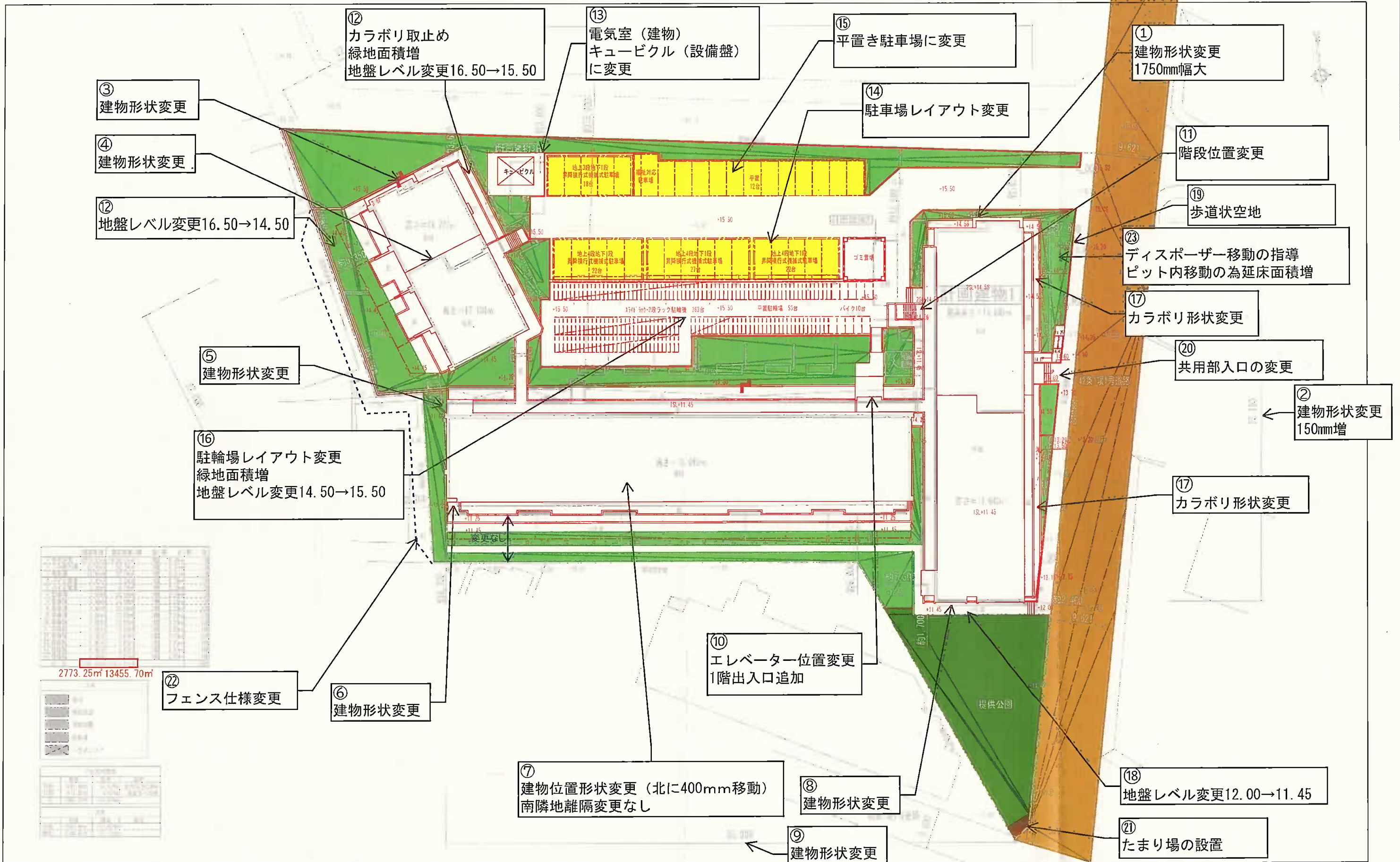
記号	備考
—	汚水・雑排水系統 (VP管)
—	雨水系統 (VP管)
—	集水方向・水勾配
—	敷地境界線
—	雨樋系統
●	ルーフドレン系統

<勾配表> ※特記無き場合

管径	勾配
100φ	2.0/100
125φ	1.7/100
150φ	1.5/100
200φ	1.2/100
250φ	1.0/100
グレーダ	1.0/100

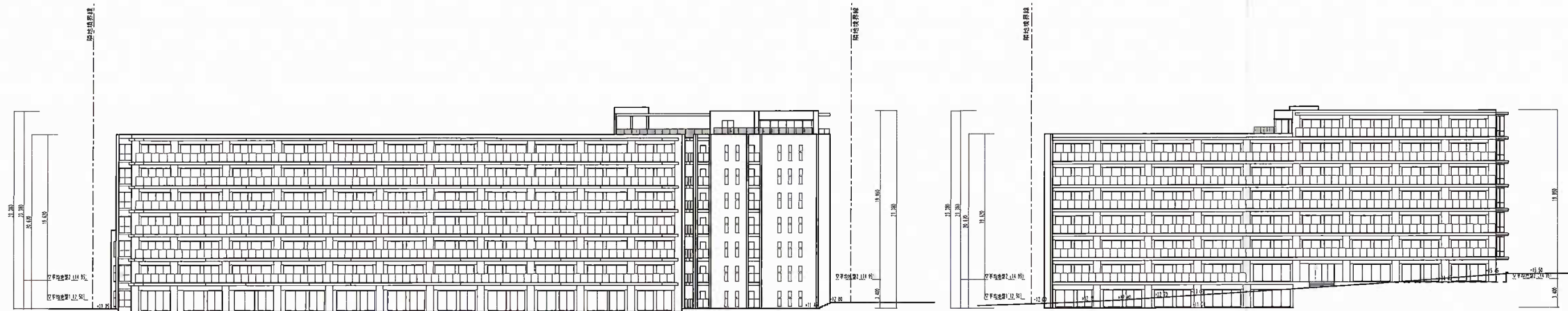
建物下ピット内は1.0/100 勾配とする

名称 (仮称)鎌倉市寺分 計画
 図面名 土地利用計画図
 縮尺 S=1:500
 設計者
 株式会社 プラスデコ 一級建築士事務所
 〒150-0022 東京都渋谷区恵比寿南2-2-6 山本ビル4階
 TEL:03-5708-5778 FAX:03-5708-5779
 一級建築士事務所 東京都建設局登録第56788号
 一級建築士 国土交通大臣登録第999099号 藤野 千枝



				株式会社 プラスデコ 一級建築士事務所		名称 (仮称) 鎌倉市寺分 計画	
				〒150-0022 東京都渋谷区恵比寿南2-2-6 山本ビル4階		図面名 土地利用方針図	
				TEL: 03-5708-5178 FAX: 03-5708-5179		縮尺 S=1:500	
				1級建築士事務所・東京都建設局登録第56746号		設計者	
				1級建築士・国土交通大臣登録第58309号・資格 子規			

計画建物1

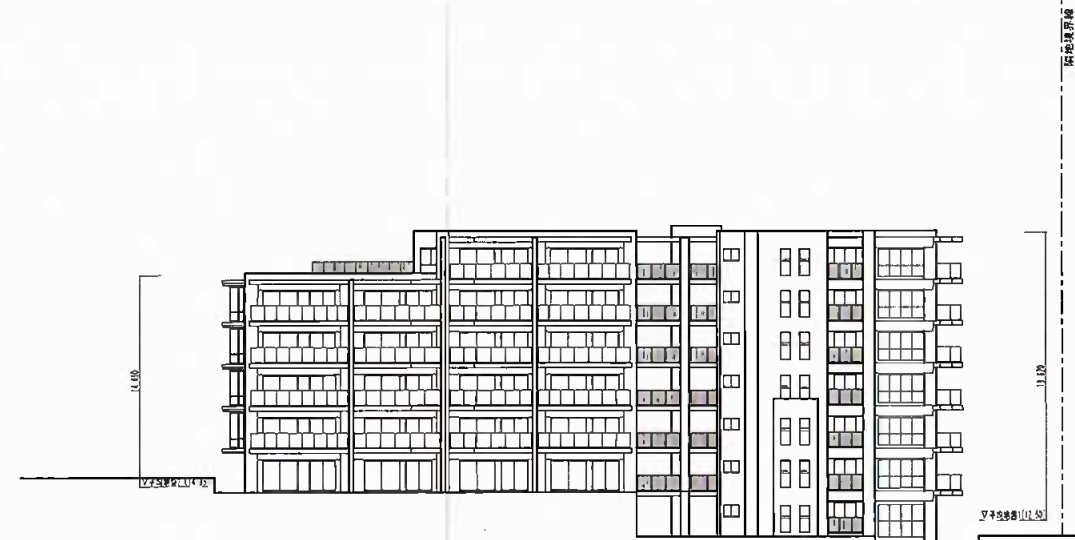


南側立面図

東側立面図

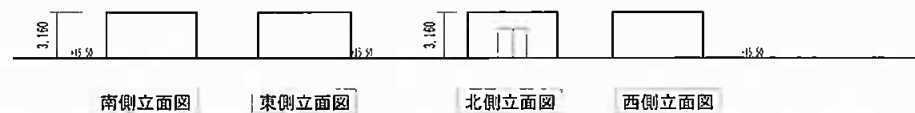


北側立面図



西側立面図

計画建物2



南側立面図

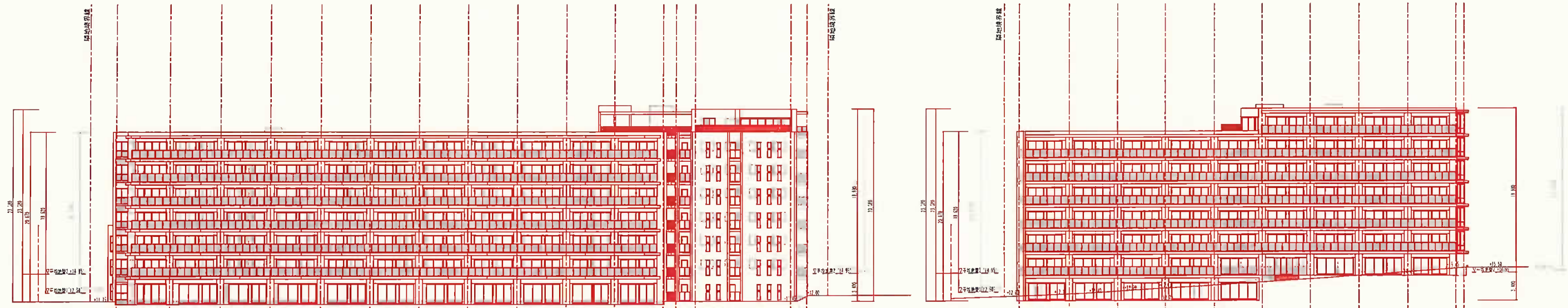
東側立面図

北側立面図

西側立面図

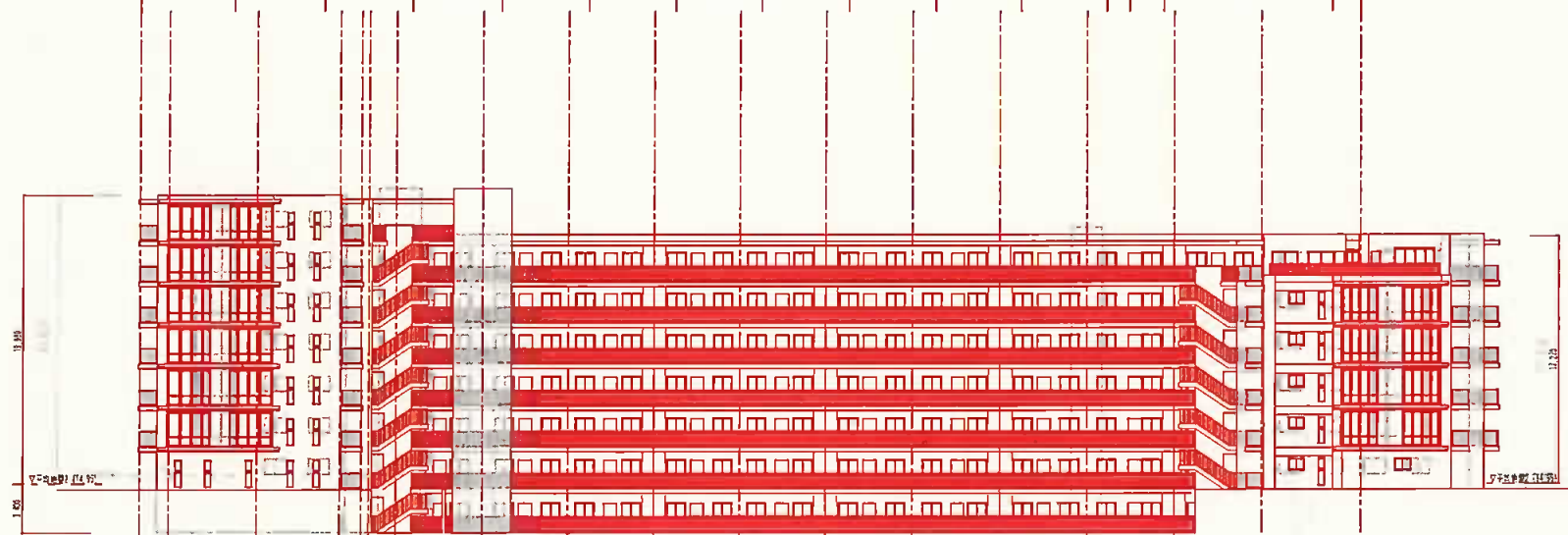
				名称 (仮称)鎌倉市寺分 計画	
				四面名 立面図	
				縮尺 S = 1 : 500	設計者
株式会社 プラスデコ 一級建築士事務所 〒150-0022 東京都渋谷区恵比寿南2-2-6 山本ビル4階 TEL: 03-5708-5778 FAX: 03-5708-5719				1級建築士事務所 東京都建設局第5678号 1級建築士 国土交通大臣登録第98909号・新野 千枝	

計画建物1

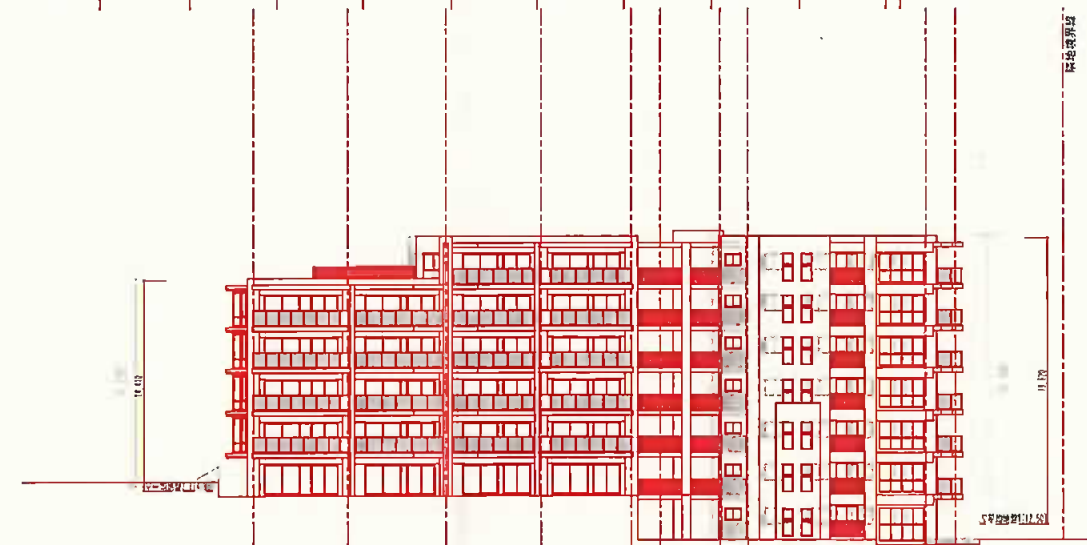


南側立面図

東側立面図

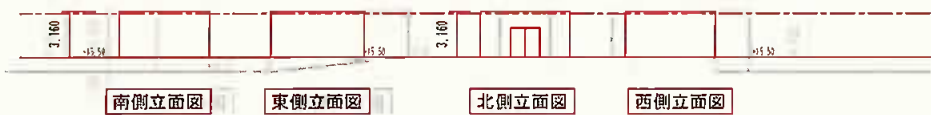


北側立面図



西側立面図

計画建物2



南側立面図

東側立面図

北側立面図

西側立面図

計画建物3



南側立面図

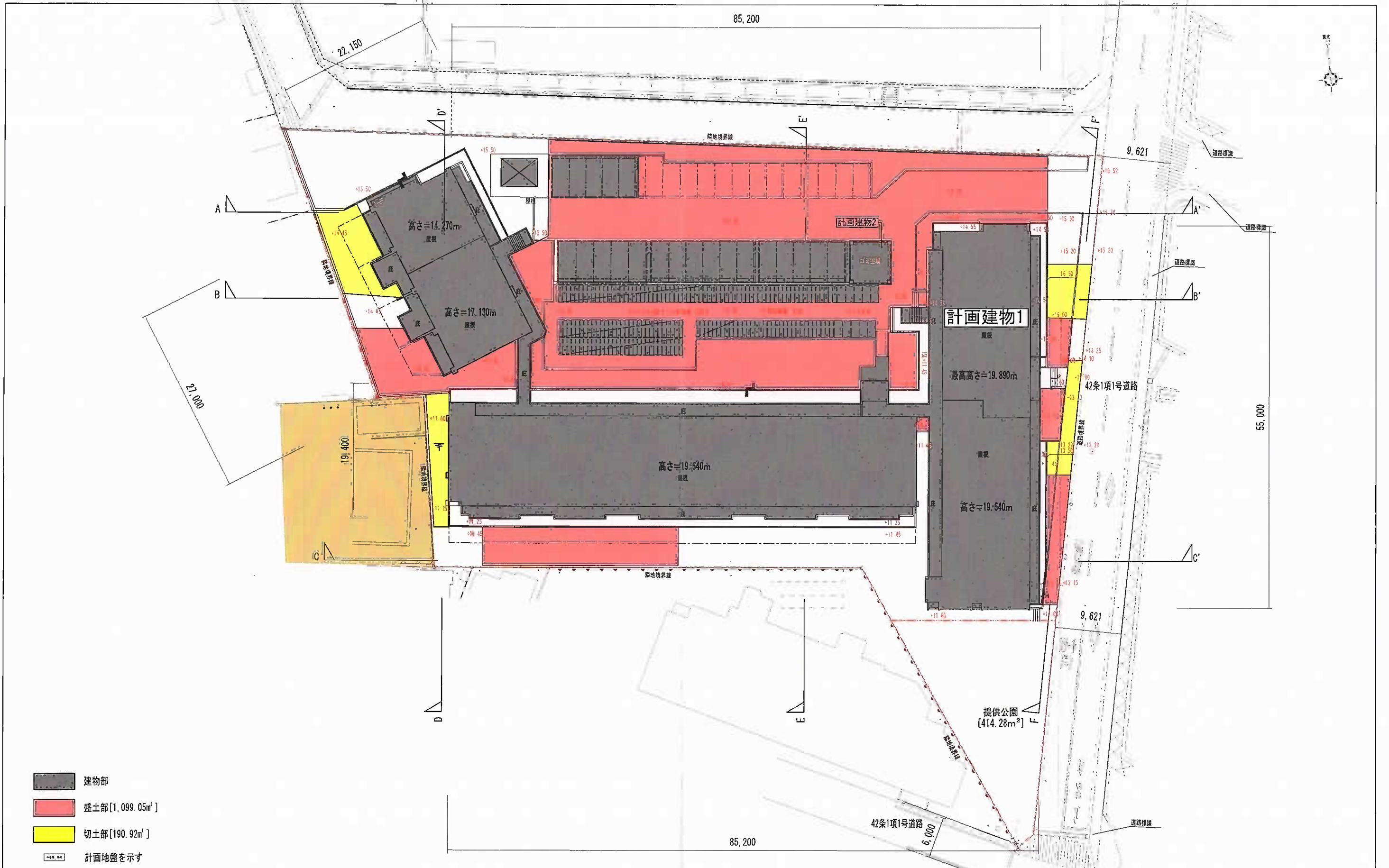
東側立面図

北側立面図

西側立面図

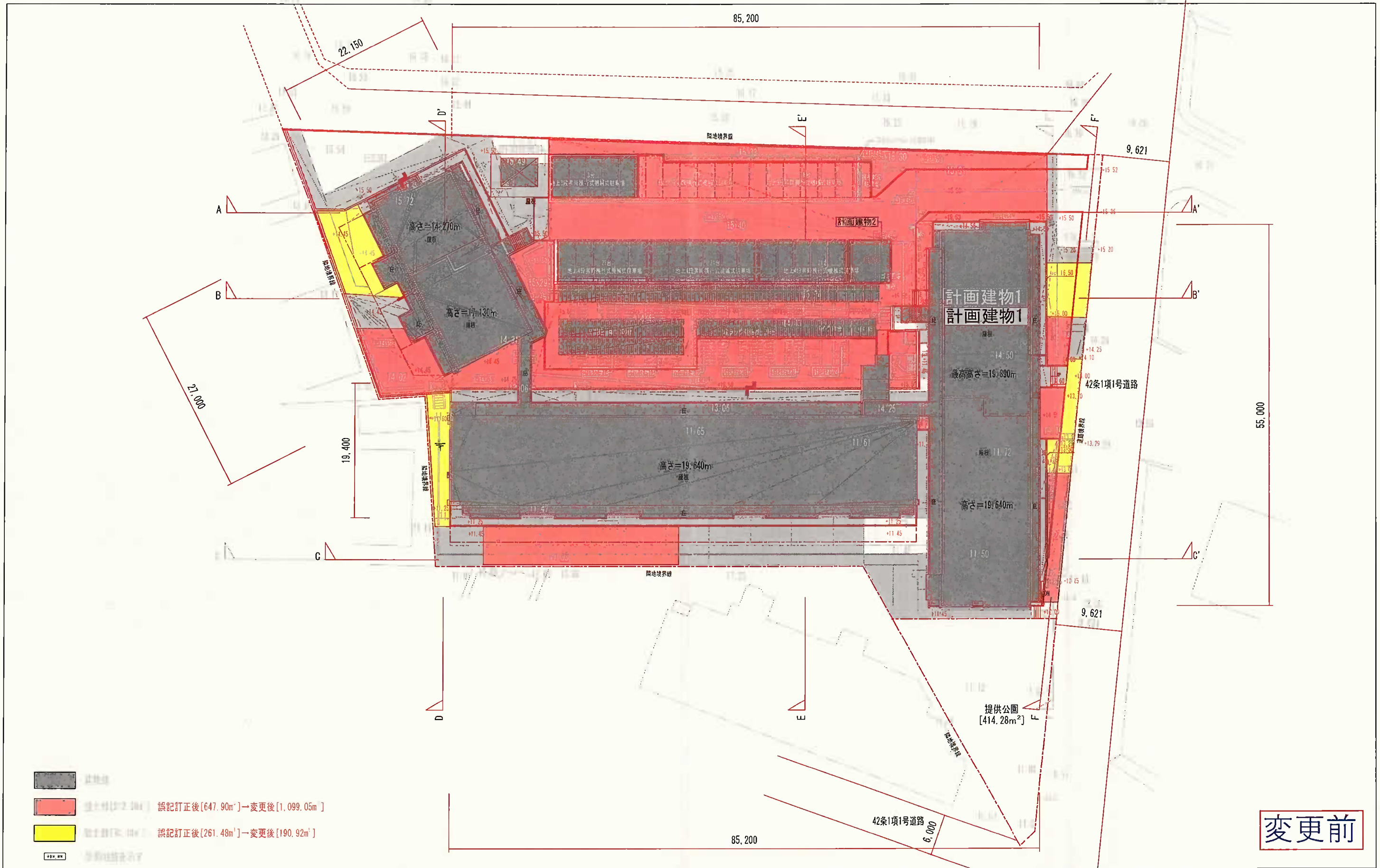
変更前

				名称 (仮称)鎌倉市寺分 計画 図面名 立面図 縮尺 S=1:500 設計者	
株式会社 プラスデコ 一級建築士事務所 〒150-0022 東京都渋谷区恵比寿南2-2-6 山本ビル4階 TEL: 03-5708-5773 FAX: 03-5708-5779				1級建築士事務所 東京都建設局登録第55788号 1級建築士 国土交通大臣登録第33933号 野村 千枝	



- 建物部
- 盛土部 [1,099.05m²]
- 切土部 [190.92m²]
- 計画地盤を示す

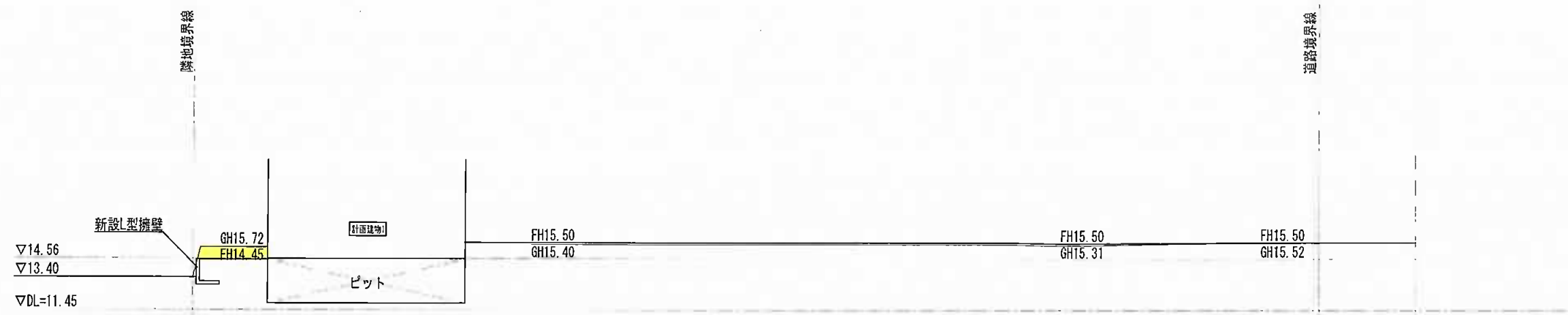
					株式会社 プラスデコ 一級建築士事務所 〒150-0022 東京都渋谷区恵比寿南2-2-6 山本ビル4階 TEL: 03-5708-5776 FAX: 03-5708-5779	1級建築士事務所・東京都建設局登録第56788号 1級建築士・国土交通大臣登録第88909号・豊野 千秋	名称 (仮称) 鎌倉市分 計画 図面名 造成計画平面図 縮尺 S=1:500 設計者
--	--	--	--	--	--	---	---



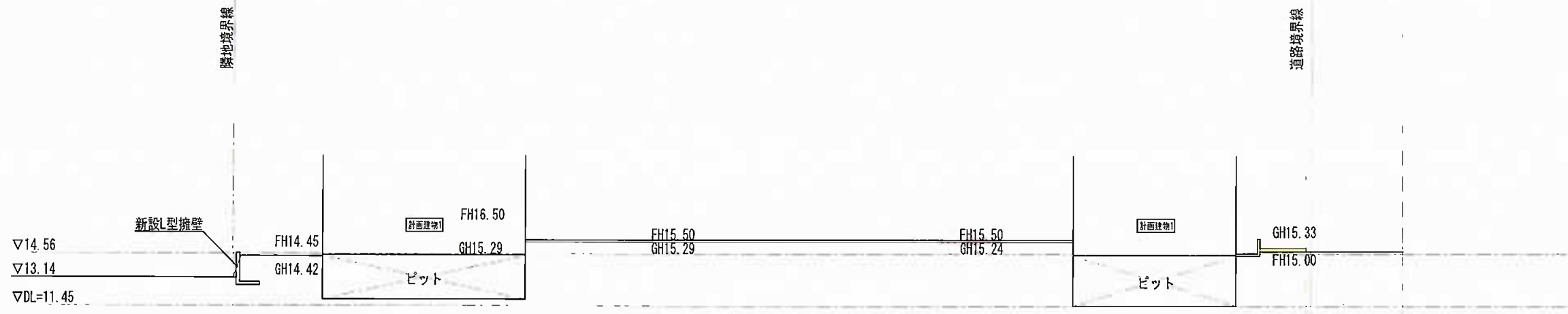
- 法面
- 法面付(2.30m) 誤記訂正後[647.90m²]-変更後[1,099.05m²]
- 法面付(2.10m) 誤記訂正後[261.48m²]-変更後[190.92m²]
- 法面付(2.00m)

変更前

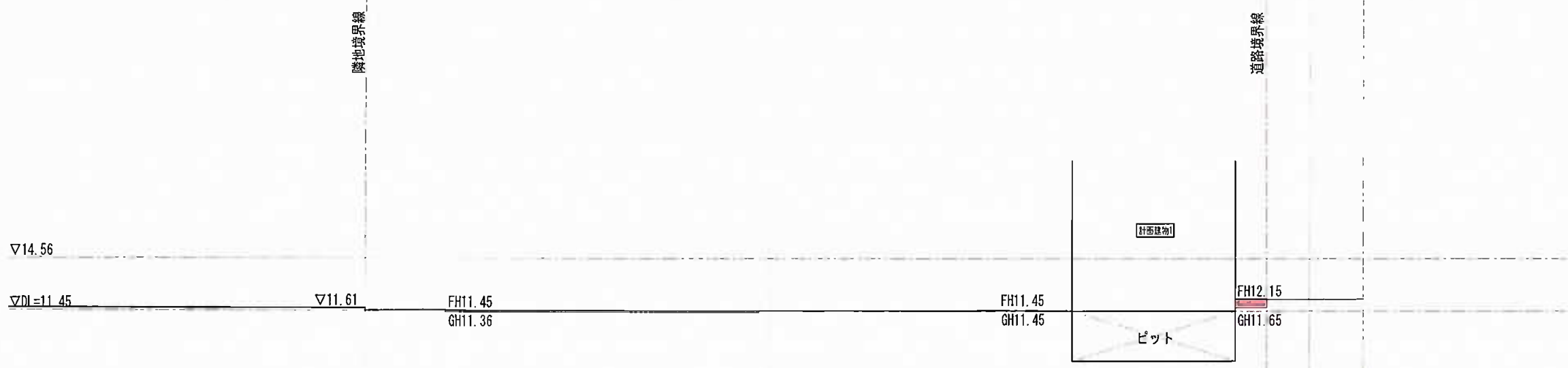
<p>株式会社 プラスデコ 一級建築士事務所</p> <p>〒150-0022 東京都渋谷区恵比寿南2-2-6 山本ビル4階</p> <p>Tel: 03-5708-5778 FAX: 03-5708-5779</p>	<p>名称 (仮称)鎌倉市寺分 計画</p> <p>図面名 造成計画平面図</p> <p>縮尺 S=1:500</p> <p>設計者</p>
---	--



A-A' 断面図

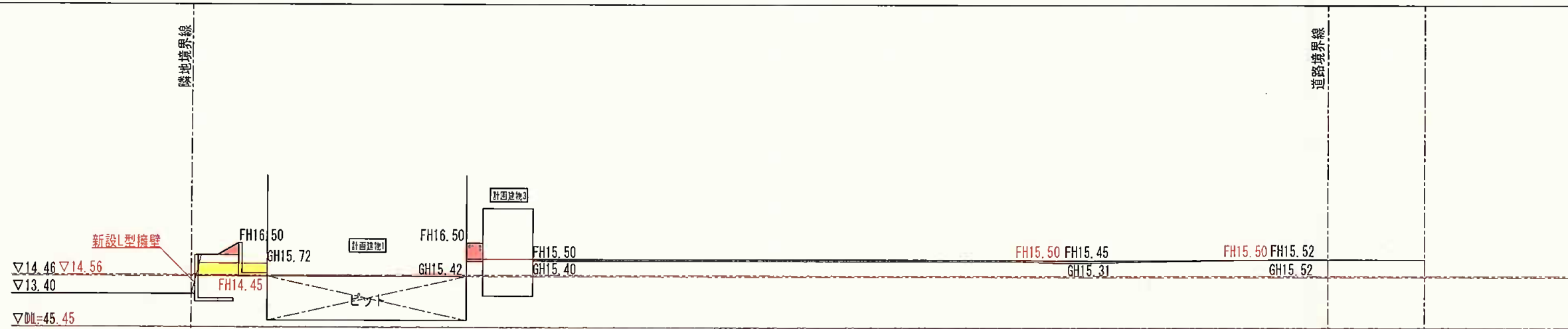


B-B' 断面図

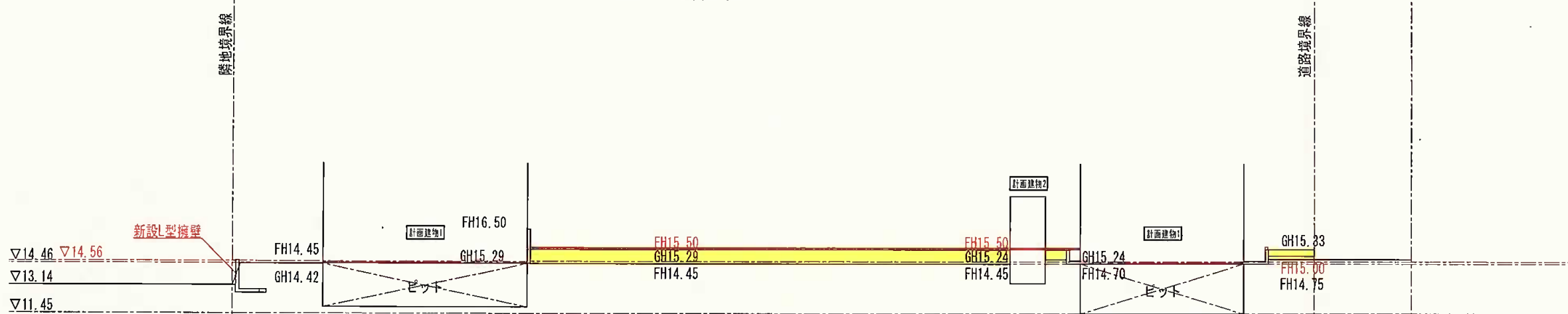


C-C' 断面図

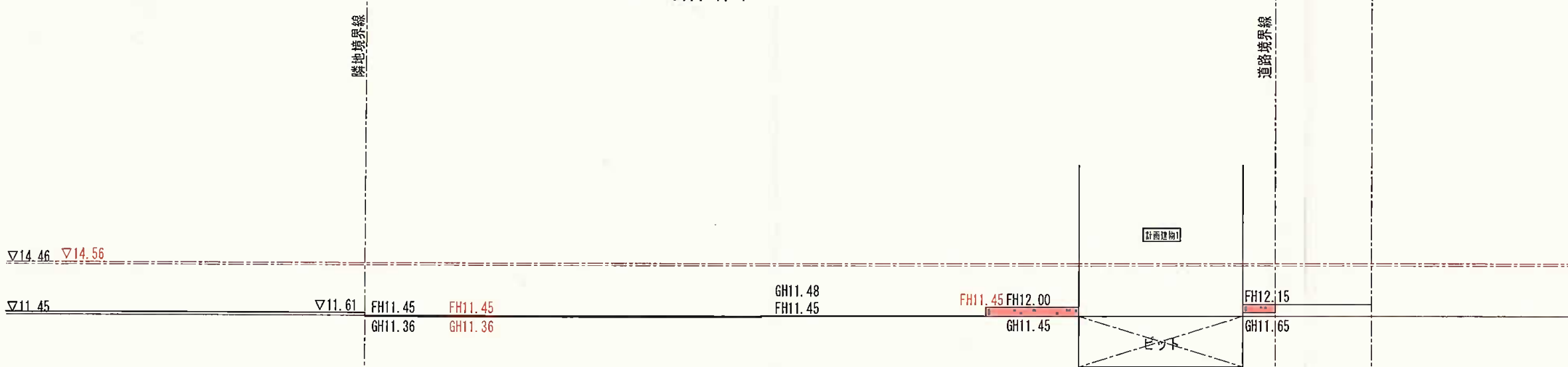
					名称	(仮称)鎌倉市寺分 計画	
					図面名	造成計画断面図	
					縮尺	S = 1 : 500	設計者
					株式会社 プラスデコ 一級建築士事務所 〒150-0022 東京都渋谷区恵比寿南2-2-6 山本ビル4階 TEL:03-5708-5778 FAX:03-5708-5779 1 建築士事務所 東京都建設局第56788号 1 建築士 国土交通大臣登録第98909号 千塚		



A-A' 断面図

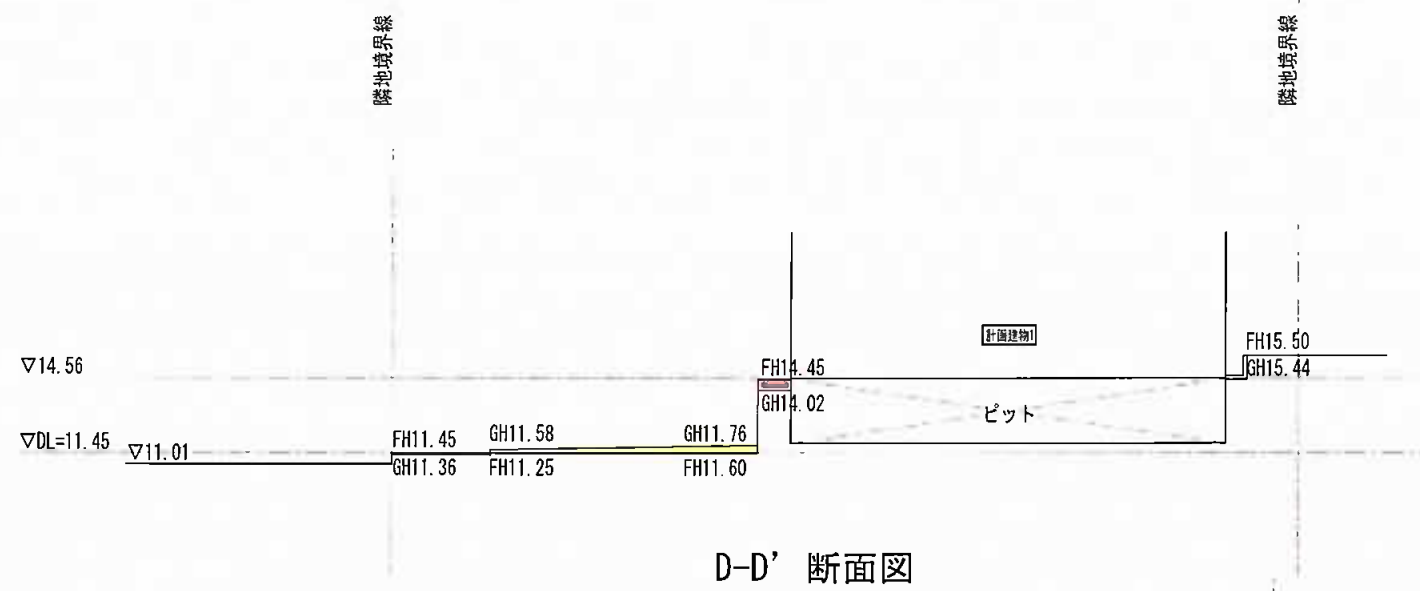


B-B' 断面図

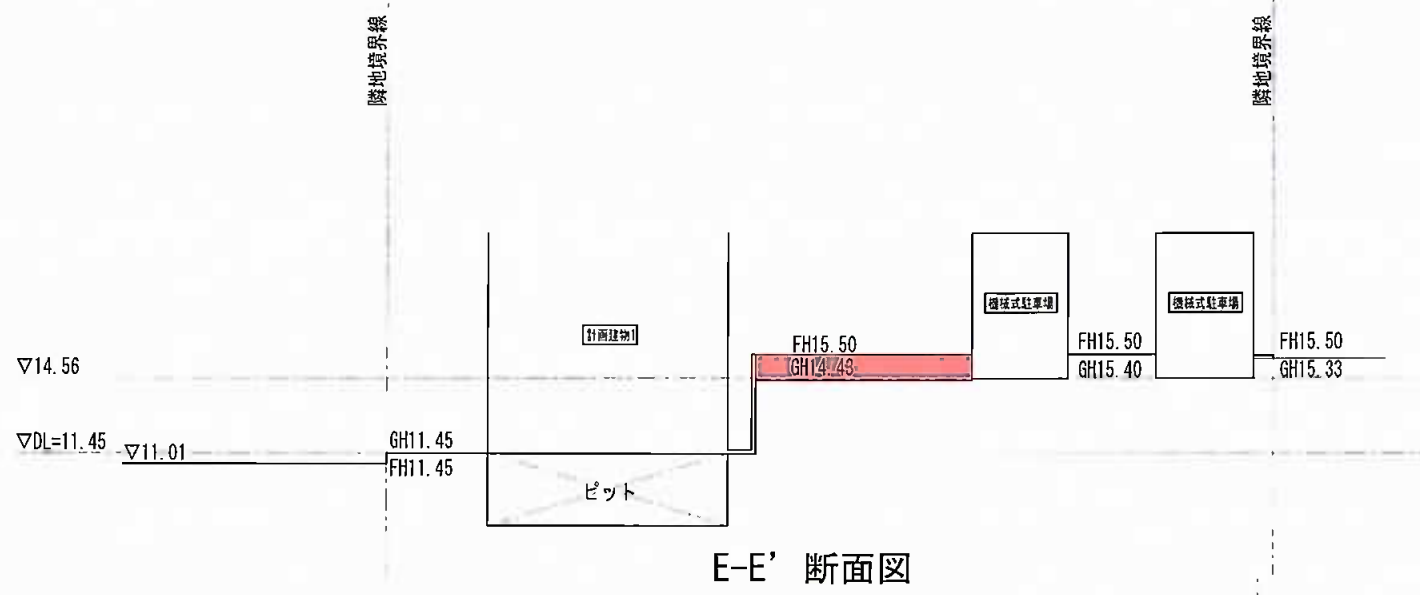


C-C' 断面図

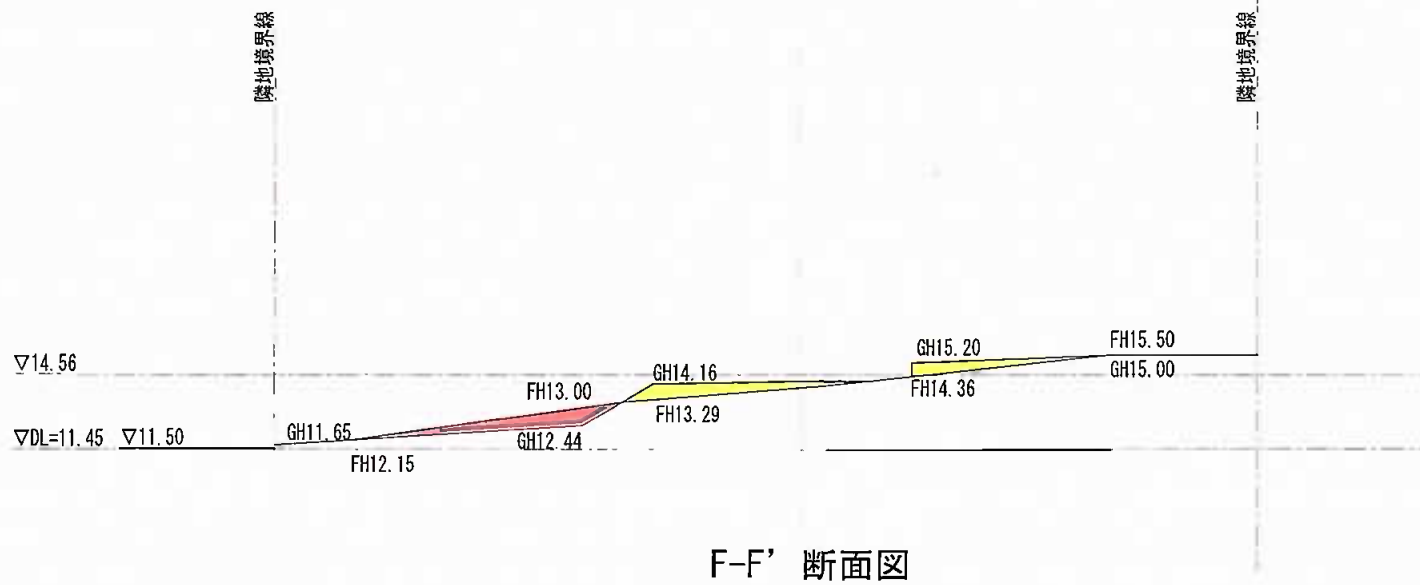
				名称 (仮称)鎌倉市寺分 計画 図面名 造成計画断面図 縮尺 S=1:500 設計者	
株式会社 プラスデコ 一級建築士事務所 〒150-0022 東京都渋谷区恵比寿南2-2-6 山本ビル4階 TEL:03-5708-5778 FAX:03-5708-5779				1級建築士事務所 東京都建築業第56788号 1級建築士 国土交通大臣登録第58909号 香野 千秋	



D-D' 断面図

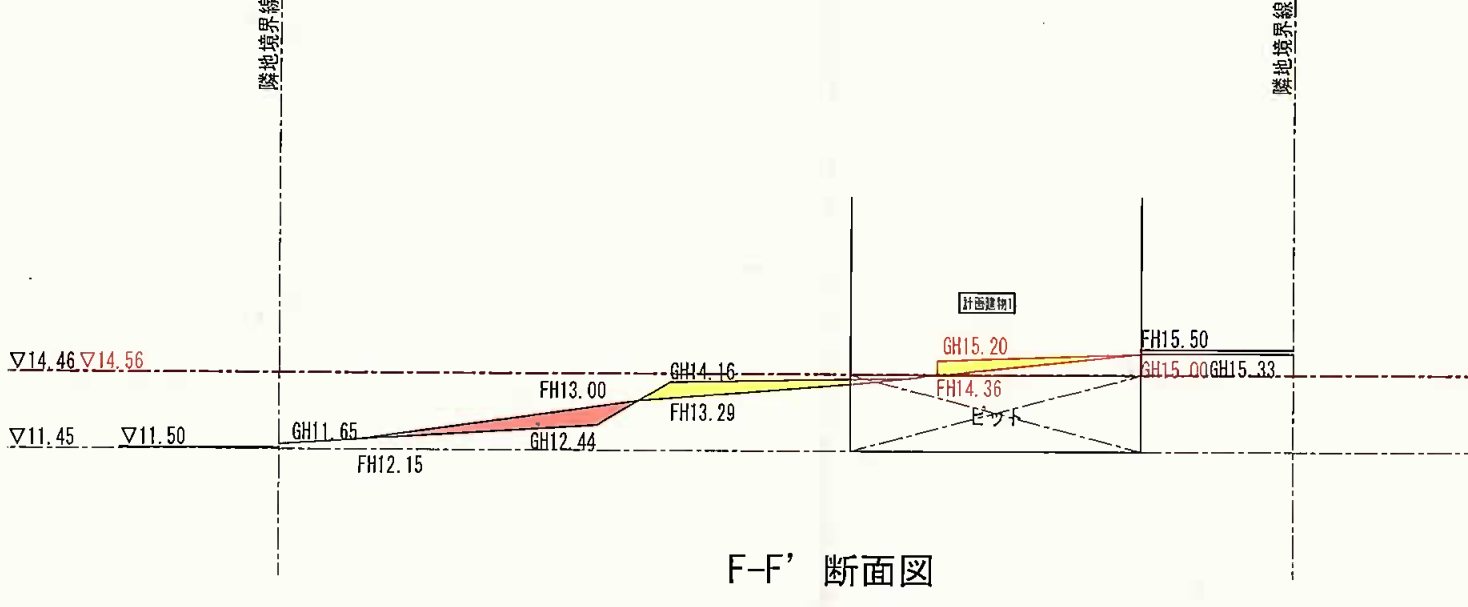
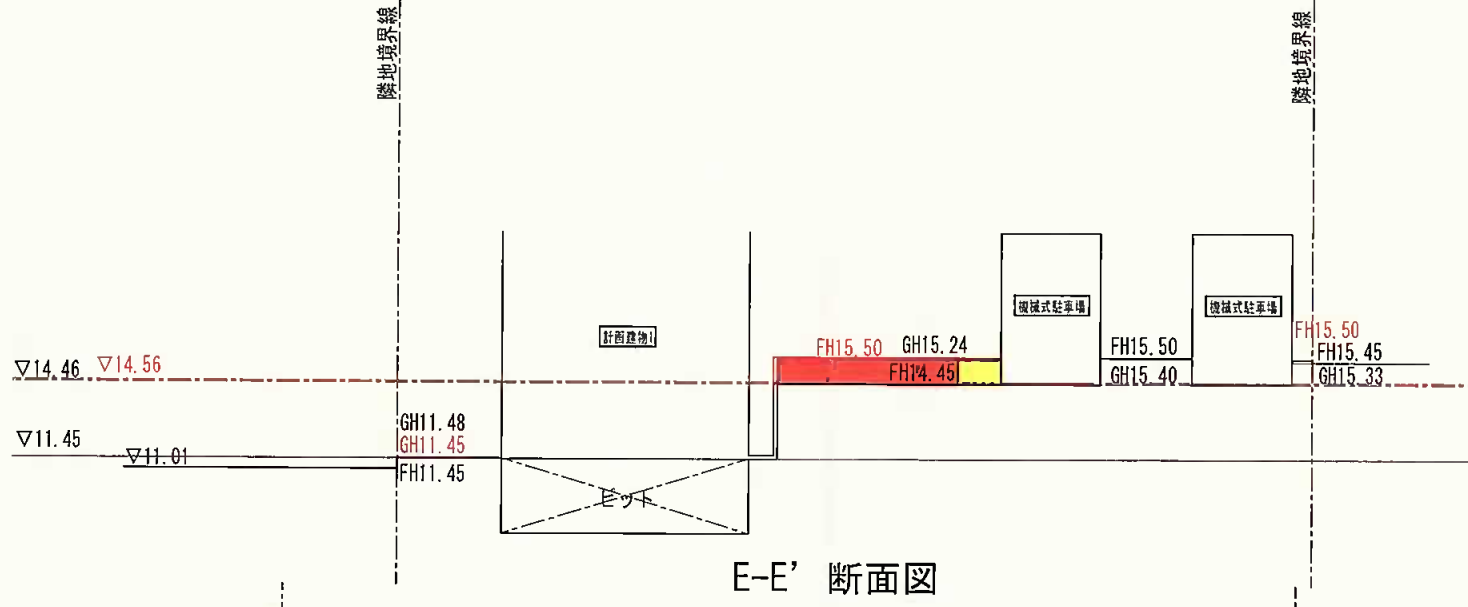
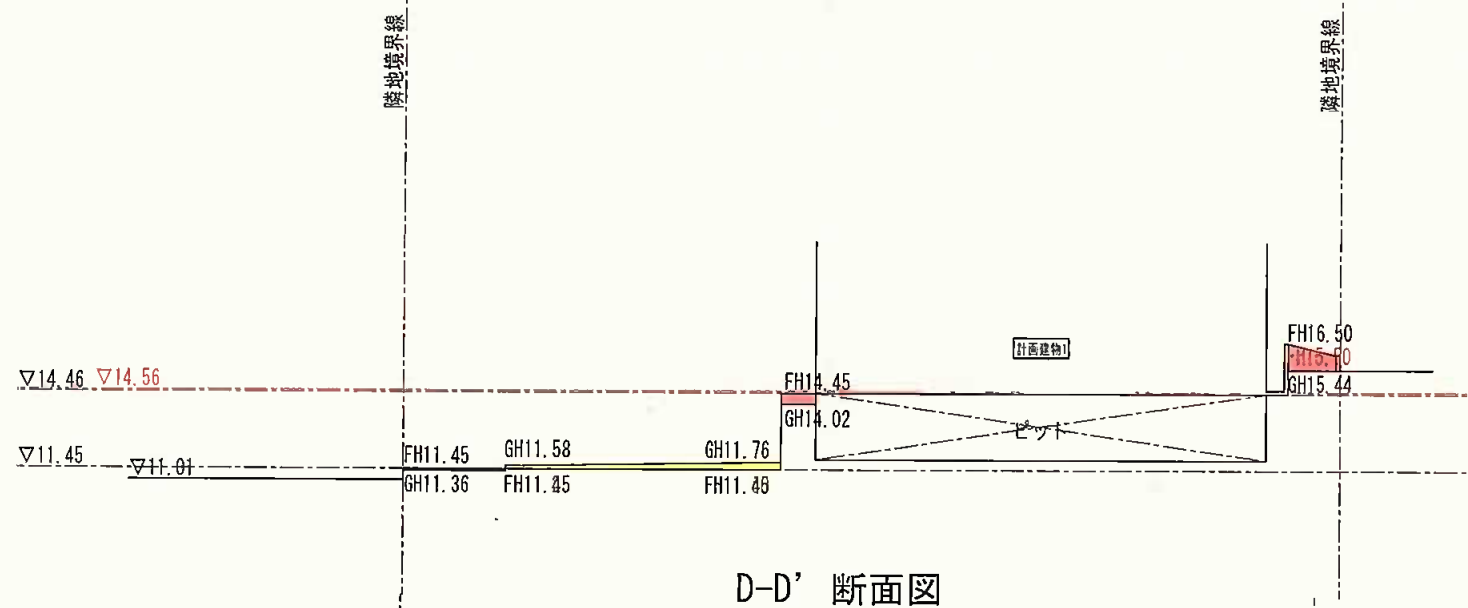


E-E' 断面図



F-F' 断面図

					名称	(仮称)鎌倉市寺分 計画	
					図面名	造成計画断面図	
					縮尺	S = 1 : 500	設計者
					株式会社 プラスデコ 一級建築士事務所		
					〒150-0022 東京都渋谷区恵比寿南2-2-6 山本ビル4階		
					TEL:03-5708-5778 FAX:03-5708-5779		
					1級建築士事務所・東京都建設局登録第56188号		
					1級建築士・国土交通大臣登録第88309号・東京都建設局登録第56188号		



				株式会社 プラスデコ 一級建築士事務所 〒150-0022 東京都渋谷区恵比寿南2-2-6 山本ビル4階 TEL: 03-5708-5718 FAX: 03-5708-5719		1級建築士事務所・東京都建設局登録第35786号 1級建築士・国土交通大臣登録第23309号・菅野 千秋		名称 (仮称) 鎌倉市寺分 計画 図面名 造成計画断面図 縮尺 S = 1 : 500 設計者
--	--	--	--	--	--	---	--	--