

大規模開発事業基本事項変更届出書

2021年 9 月 15日

(宛先) 鎌倉市長



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 03-3509-1372

事業者

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 東京都渋谷区恵比寿南二丁目 2 番 6 号山本ビル 4F

代理人 氏名 株式会社プラスデコ 菅野千秋

電話 03-5708-5778

〔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33条第1項及び第2項の規定により、次のとおり届け出ます。

事業の目的	共同住宅及び付属建築物14棟の新築										
事業区域の地名地番	鎌倉市寺分字上陣出418番1 外1筆										
事業区域面積	6901.26㎡ (■ 実測 □ 公簿)										
土地利用規制	区域区分	■ 市街化区域			□ 市街化調整区域						
	宅地造成工事規制区域	■ 区域内			□ 区域外						
	風致地区	□ 第 種風致地区			■ 区域外						
	用途地域	第一種住居地域 (容積率 200%/建蔽率 60%)									
	保全対象緑地	□ 区域内 ( ) ■ 区域外									
	その他										
土地利用の方針	事業区域は従前、企業の社宅・寮として利用されていたものの、老朽化により現在は使用していない為、既存を解体し新たな共同住宅を建築する計画。周辺環境に調和した良好な住環境を図るものとする。										
公共公益施設の整備の方針	提供公園6% (約414㎡) を整備し、市に帰属するものとする。										
環境及び景観の保全の方針	共同住宅事業区域内緑化率20%以上確保する。										
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	その他			
現況	㎡	6901.26									
計画	㎡	6487.06			414.20						

事業目的概要	区画数			区画面積			平均	m <sup>2</sup>
	建築面積	延べ面積	棟数	階数	高さ	戸数		
	2909.83m <sup>2</sup>	13359.23m <sup>2</sup>	15棟	7階	19.89m	158戸		
切土 70.18 m <sup>3</sup>	盛土 212.90 m <sup>3</sup>	都市計画施設			無し			

(注) 裏面に記載した図書を添付してください。

(添付図書)

- 1 案内図
- 2 公図の写し
- 3 登記事項証明書（土地）の写し
- 4 土地所有者等の同意書
- 5 土地利用方針図
- 6 予定建築物の立面図（2方向以上）
- 7 造成計画平面図（切土及び盛土に係る土量計算を明示）及び断面図（2方向以上）
- 8 その他市長が必要と認める図書

※ 6は予定建築物、7は造成計画がある場合に限る。

事業計画概要書

事業の目的		共同住宅及び付属建築物14棟の新築
事業区域の地名地番		鎌倉市寺分字上陣出418番1 外1筆
事業区域の土地に対する権原取得等の状況		令和3年3月29日 所有権取得
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
	造成工事	切土:70.18 <sup>m</sup> <sup>3</sup> 、盛土:212.90 <sup>m</sup> <sup>3</sup> 、搬出入土:283.08 <sup>m</sup> <sup>3</sup> 処理方法:原則切土については場外搬出適正処分とする。
	給排水等の施設	給水 : 東側道路既設の水道管より引き込む 汚水排水: 東側既設污水管に接続し放流予定。 雨水排水: 南側既設雨水管に接続し放流予定。
	道路その他の施設	・事業区域東側道路(幅員約9.5m)に接道 ・公園は区域内に1ヵ所設置予定
安全・防災対策の概要(工事施行中の対策を含む)		・現況建物解体及び新築工事施工中においては、近隣への騒音や粉塵、工事車両による交通事故防止に対して万全の配慮を行う。
開発行為等の着手及び完了の予定年月日		着手 2023年2月1日 完了 2024年7月31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		・従前は社宅・寮として利用されていたが、老朽化により封鎖され現在は使用されていない。新たに計画する共同住宅では、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戸の共同住宅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。
市民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)

事業の目的		共同住宅及び附属建築物14棟の新築
事業区域の地名地番		鎌倉市寺分字上陣出418番1 外1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>・当事業区域は、鎌倉市マスタープラン地域別方針により、中・高層住宅地に位置付けられており、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、創造を行う。</li> <li>・建築敷地内における緑の積極的な想像を図る。</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>・土地利用や建築、景観のコントロール、住環境の保全整備について地域の特徴を考慮した建築物の高さの計画として、周辺環境と調和した良好な住環境の整備に努める。</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、並びに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414㎡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>・当事業区域は深沢市街地域に該当。</li> <li>・緑化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> </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600 t/ha) 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業区域に接する道路は、十分な幅員（約9.5m）があり慢性的な交通渋滞も見られない。</li> </ul>		
	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"> <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414㎡の公園を整備していく。</li> </ul>		
	都市防災の方針に対処している事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業区域内に約 60t 以上の防火水槽を設置する。</li> <li>・避難場所となる公園（約414㎡）を設置していく。</li> </ul>		
	健康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"> <li>・高齢者、障がい者が安心して住むことができる住宅供給に努める。</li> <li>・多世代が気軽に利用できる公園の整備を進めていく。</li> </ul>		
	産業環境整備の方針に対処している事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・該当なし</li> </ul>		
	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"> <li>・該当なし</li> </ul>		
	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"> <li>・整備方針に協調できる基盤整備、景観形成に努める。</li> </ul>		
		<table border="1"> <tr> <td>地域名</td> <td>深沢市街地域</td> </tr> </table>	地域名	深沢市街地域
地域名	深沢市街地域			
地域別方針に対処している事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>			

(第三面)

鎌倉市の緑の基本の計画と全体の整合	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"> <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> </ul>
	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"> <li>・ 緑地は地域の自然植生種を取り入れる。</li> </ul>
	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"> <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414㎡の公園を整備していく。</li> </ul>
	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"> <li>・ 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414㎡）を区域内に整備していく。</li> </ul>
	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"> <li>・ 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。</li> </ul>
	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"> <li>・ 建築敷地内 20%以上、接道部の緑化を図り、共同住宅としてのまとまりのある緑化地の整備に努める。</li> <li>・ 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。</li> </ul>
	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"> <li>・ 接道部緑化により、火災時の延焼防止に努める。</li> </ul>
	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
緑の質の充実		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 緑地は地域の自然植生種を取り入れる。</li> </ul>
緑のネットワークの形成		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 緑地は地域の自然植生種を取り入れる。</li> </ul>
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"> <li>・ 提供公園の整備と合わせ、深沢地区まちづくり計画に基づき、緑のネットワーク軸を意識して建築敷地内の緑化に努める。</li> </ul>	

環境及び景観の保全方針書

(第一面)

事業計画の名称		(仮称) 鎌倉市寺分計画
事業区域の地名地番		鎌倉市寺分字上陣出418番1 外1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	・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。
	水質・水量 の 保 全 に 対 処 し て い る 事 項	・汚水は、公共下水道へ接続放流し環境保全を図る。 ・工事中は、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。
	騒音・振動 の 防 止 に 対 処 し て い る 事 項	・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。
	歴史的環境 の 保 全 に 対 処 し て い る 事 項	・該当なし。
	生態系 の 保 持 に 対 処 し て い る 事 項	・建築敷地内20%以上の緑化及び約414㎡の公園を整備することとする。

(第二面)

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。
	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。
	緑化推進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414㎡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	( 中高層住宅地 ) 区域			
			方 針	・通りや周辺からの見え方に配慮した景観形成。 ・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。 ・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	・湘南モノレールからの見え方に配慮した配置、色彩とし、周辺環境との調和を図る。				

# 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) 鎌倉市寺分計画		
事業区域の地名地番		鎌倉市寺分字上陣出418番1 外1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>・従前は企業の社宅・寮として利用されていたが老朽化により封鎖され現在は使用されていない。地形は平たん地が三段のひな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の造成を行う。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、ゴミ置場、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>・自動車の運行台数、搬出入ルートについては施工者が未定の為、今後計画予定。</li> </ul>
		対応方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>粉じんの飛散を防止するための措置等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・粉塵の発生と飛散については、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、必要に応じて適宜散水を行う。</li> <li>・詳細については施工者が未定の為、今後計画予定。</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>・施工者が未定の為、今後計画予定。</li> </ul>
		対応方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>交通安全確保のための措置等</li> </ul>	<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を設置するとともに、事故防止に努める。</li> <li>・工事関係車両の不法駐車防止に努める。</li> <li>・その他詳細は施工者が未定の為、今後計画予定。</li> </ul>

## (第二面)

環境に係る調査報告	残土	調査項目	<ul style="list-style-type: none"> <li>・残土の発生量及び処分の方法</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・造成における発生残土約283 m<sup>3</sup>については、原則場外搬出適正処分とする。</li> <li>・詳細については施工者未定及び施工計画が未了の為、未定</li> </ul>
		対応方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・残土の運搬にあたっては粉塵対策、安全対策に万全を期するとともに、騒音、振動の抑制に努める。</li> <li>・詳細については施工者未定及び施工計画が未了の為、未定。</li> </ul>
	騒音	調査項目	<ul style="list-style-type: none"> <li>・騒音に係る特定建設作業の実施の場所及び期間</li> <li>・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</li> <li>・騒音に係る特定建設作業騒音の特定</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・施工者未定及び施工計画が未了の為、未定</li> </ul>
		対応方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・工事中は騒音規制法を遵守し、騒音の少ない工法の選定、騒音の少ない機械を使用する。</li> <li>・詳細については施工者未定及び施工計画が未了の為、未定。</li> </ul>
	振動	調査項目	<ul style="list-style-type: none"> <li>・振動に係る特定建設作業の実施の場所及び期間</li> <li>・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</li> <li>・振動に係る特定建設作業振動の特性</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・施工者未定及び施工計画が未了の為、未定。</li> </ul>
		対応方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・工事中は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を使用する。</li> <li>・施工者未定及び施工計画が未了の為、未定。</li> </ul>

## (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	・未調査
		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	・風向き及び風速の状況について調査後、必要に応じて接道部分等に植栽を行い、風速の緩和を図る。
	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 2020年(1687.5mm)、2019年(1937.0mm) 2018年(1573.5mm)</li> <li>最大時間降雨量2020年(33.5mm)、2019年(72.0mm) 2018年(26.0mm)</li> <li>気象庁ホームページより調査(横浜气象台)</li> <li>・公共下水道(雨水)φ1,100mmが南側鎌倉市道にあり、整備済。</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うえで、雨水貯留槽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>	・貴重種または重要種の動植物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	・建築敷地内に20%以上の緑化及び約414㎡の公園を整備することにより環境の向上を図る。
	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>	・事業区域は従前、企業の社宅・寮として利用されていたが老朽化により封鎖され現在は使用されていない。既存樹木は一部存在するが、貴重種または重要種の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	・建築敷地内に20%以上の緑化及び約414㎡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	・貴重種また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	・建築敷地内に20%以上の緑化及び約414㎡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。