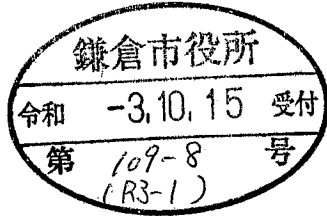


大規模開発事業説明会開催結果報告書

令和 3 年 10 月 15 日

(宛先) 鎌倉市長



事業者 住所 神奈川県横浜市神奈川区山内町 15 番地 4  
 氏名 三本珈琲株式会社 代表取締役 山本聡 印  
 電話 045-461-0111  
 住所 神奈川県横須賀市森崎 1-2-17 栄田ビル 3007  
 代理人 氏名 ACT.1 総合デザイン事務所 二重作幸人 印  
 電話 046-837-8793

〔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。

事業の目的		工場の増築 (倉庫 1 棟)	
事業区域	地名地番	鎌倉市岩瀬字下土腐 1137 番 4 外 2 筆及び 1137 番 1 外 2 筆の各一部	
	面積	7966.41	m <sup>2</sup>
説明会の開催日時		令和 3 年 10 月 3 日 午前 10 時から	
説明会の開催場所	名 称	岩瀬公会堂	
	所 在	神奈川県鎌倉市岩瀬 551-2	
説明会に参加した市民の人数		12	人
添付書類		<input checked="" type="checkbox"/> 市民への説明内容 <input checked="" type="checkbox"/> 説明に使用した資料 <input checked="" type="checkbox"/> 説明会で出された市民からの意見 <input checked="" type="checkbox"/> その他	

# 大規模開発事業説明会 議事録

議事録 作成

ACT.1総合デザイン事務所

(仮称) 三本珈琲株式会社 鎌倉総合工場 (倉庫) 増築工事

開催日時 令和3年10月3日 (日) 10:00～

開催場所 岩瀬公会堂

(各人、マスク着用 検温 消毒液にて消毒 会場入場)

## <説明会経過スケジュール>

- 事業者等紹介
- 事業者挨拶
- 事業内容説明 設計者よりプロジェクターを使用し下記の説明がおこなわれた

1

### 事業の流れ

- 下記配布資料等により鎌倉市開発事業における手続き及び基準等に関する条例（開発事業条例）の手続きが必要である事又、開発事業条例の手続きに入る前段階において市民等に開発事業があることをより早期に公開することなどによるまちづくり条例に基づく大規模開発事業の手続きが必要でありこの手続きが終了しないと開発事業条例等に基づく手続きに入ることが出来ないことの説明。
- 本日のまちづくり条例説明会の位置づけ及び今後の開発事業条例やその後の各手続き、工事着手までの概略のスケジュール等の説明。
- 本事業につき意見がある場合、市民がまちづくり条例に基づき市長に意見書を提出することが出来る等の説明。
- 鎌倉市/届け出された大規模開発事業届のインターネット上にての公開されている閲覧場所等の説明。
- 配布資料

鎌倉市まちづくり条例に基づく大規模開発事業の手引き  
(抜粋)

大規模開発事業の手続フローチャート

事業地に設置済みの標識写真

2 設計計画概要説明

- 下記配布資料等により今回増築する倉庫の計画建築物及び既存建築物の配置、各建築物の高さ  
 附帯設備（緑化基準 雨水貯留槽、防火水槽）等の説明。
- 配布資料の他に今回増築する建築物と既存建築物の  
 各高さの対比が出来る立面図を追加説明。

計画建築物と既存建築物のCGパースを使用し説明。

- 配布資料 (図面) 土地利用方針図、立面図1, 立面図2
- 説明用資料 増築建築物と既存建築物の各高さの対比立面図 1, 2  
 計画建築物と既存建築物のCGパース

■ 質疑応答

- (出席者より質疑)  
 事業地の所在場所についての確認 何処ですか？  
 (事業者からの応答)  
 詳しい場所の説明がされた。
- (出席者より質疑)  
 事業完了（今回建築物完成）後の物資等の車両の出入りに  
 増加はありますか？  
 (事業者からの応答)  
 現状と車両の出入りに変わりはありません。  
 (設計者よりの補足説明)  
 参考までに工事期間中の工事車両の出入りは建築物根伐り時  
 (基礎工事掘削土)の土の搬出時車両台数が最大とおもわれ  
 延べ車両20～30台/1日(約1週間程度)と想定している旨の説明。

■ 事業者閉会挨拶

■ 御出席者 質疑書配布 回収等

以上

# 鎌倉市まちづくり条例に基づく大規模開発事業の手続の手引き

まちづくり計画部 土地利用政策課（土地利用調整担当）

この手引きは、鎌倉市まちづくり条例（以下「まちづくり条例」）に基づく大規模開発事業に係る手続を行う上で、必要な事項の概要を説明したものです。詳しくは同条例・規則を御覧ください。

## I 手続の趣旨

開発事業を行う場合、都市計画法をはじめとする各種法令等に規定する基準等に適合していることが必要です。鎌倉市では、鎌倉市開発事業における手続及び基準等に関する条例（以下「開発事業条例」）の手続において、法令等の適合確認等を行うこととしています。

一方、まちづくり条例に基づく大規模土地取引行為の届出や大規模開発事業の手続は、早い段階で土地利用の転換を把握し、開発事業条例の手続に入る前段階において、市民等に開発事業の予定があることをより早期に公開することなどにより、周辺の土地利用との調和と計画的な土地利用の誘導を図るとともに、その後の開発事業条例に基づく手続がより円滑に進められるよう設けた制度です。

このため、まちづくり条例に基づく大規模開発事業の手続が終了しないと、開発事業条例等に基づく手続に入ることはできません。

## II 大規模土地取引行為の届出

### 1 大規模土地取引行為（条例第2条第2号）

5,000㎡（市街化調整区域又は保全対象緑地【※1参照】を含む場合は、2,000㎡）以上の土地に関する所有権、地上権若しくは賃借権又はこれらの権利の取得を目的とする権利（以下「土地に関する権利」）の移転又は設定（対価を得て行われるものに限る。）を行う契約（予約を含む。）をいう。

### 2 大規模土地取引行為の届出（条例第25条第1項・第2項）

土地に関する権利の移転などを行おうとする土地所有者等は、土地取引の契約を行う6カ月前（相続（相続発生日が10カ月以内のものに限る。）に起因した大規模土地取引行為については、4カ月前）までに、大規模土地取引行為届出書（第30号様式）を市長に提出してください。

### 3 市長からの助言（条例第25条第3項）

市長は、届出があったときは、市が実施する施策と照らし、必要な助言を行うことができます。

【※1】「保全対象緑地」とは、次に掲げる区域等です。（詳細については、みどり課、都市景観課でご確認ください）

古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法（昭和41年法律第1号）第4条第1項に規定する歴史的風土保存区域
首都圏近郊緑地保全法（昭和41年法律第101号）第3条第1項に規定する近郊緑地保全区域
都市緑地法（昭和48年法律第72号）第4条第2項に規定する重点的に緑地の保全に配慮を加えるべき地区
都市緑地法第5条第1項に規定する緑地保全地域
都市緑地法第12条第1項に規定する特別緑地保全地区の候補地
都市公園法（昭和31年法律第79号）第2条第1項に規定する都市公園の候補地

### Ⅲ 大規模開発事業の届出対象（条例第2条第5号）

- ① 開発事業に係る土地の面積が5,000㎡（市街化調整区域又は保全対象緑地を含む場合は、2,000㎡）以上の開発事業
- ② 開発事業に係る土地（市街化調整区域又は保全対象緑地を含む場合に限る。）の面積が300㎡以上2,000㎡未満で、土地の切土及び盛土の土量の和が2,000㎡以上の開発事業

### Ⅳ 大規模開発事業手続の主な内容

#### 1. 大規模開発事業基本事項の届出（条例第26条、第27条第1項・第2項）

#### (1) 届出書の提出

大規模開発事業基本事項届出書（第30号様式）に開発計画概要書（第31号様式）、土地利用の方針書（第32号様式）、環境及び景観の保全方針書（第33号様式）、その他市長が必要と認める図書（環境及び景観に係る調査報告書）を添付し、市長に提出してください。

#### (2) 添付図書等

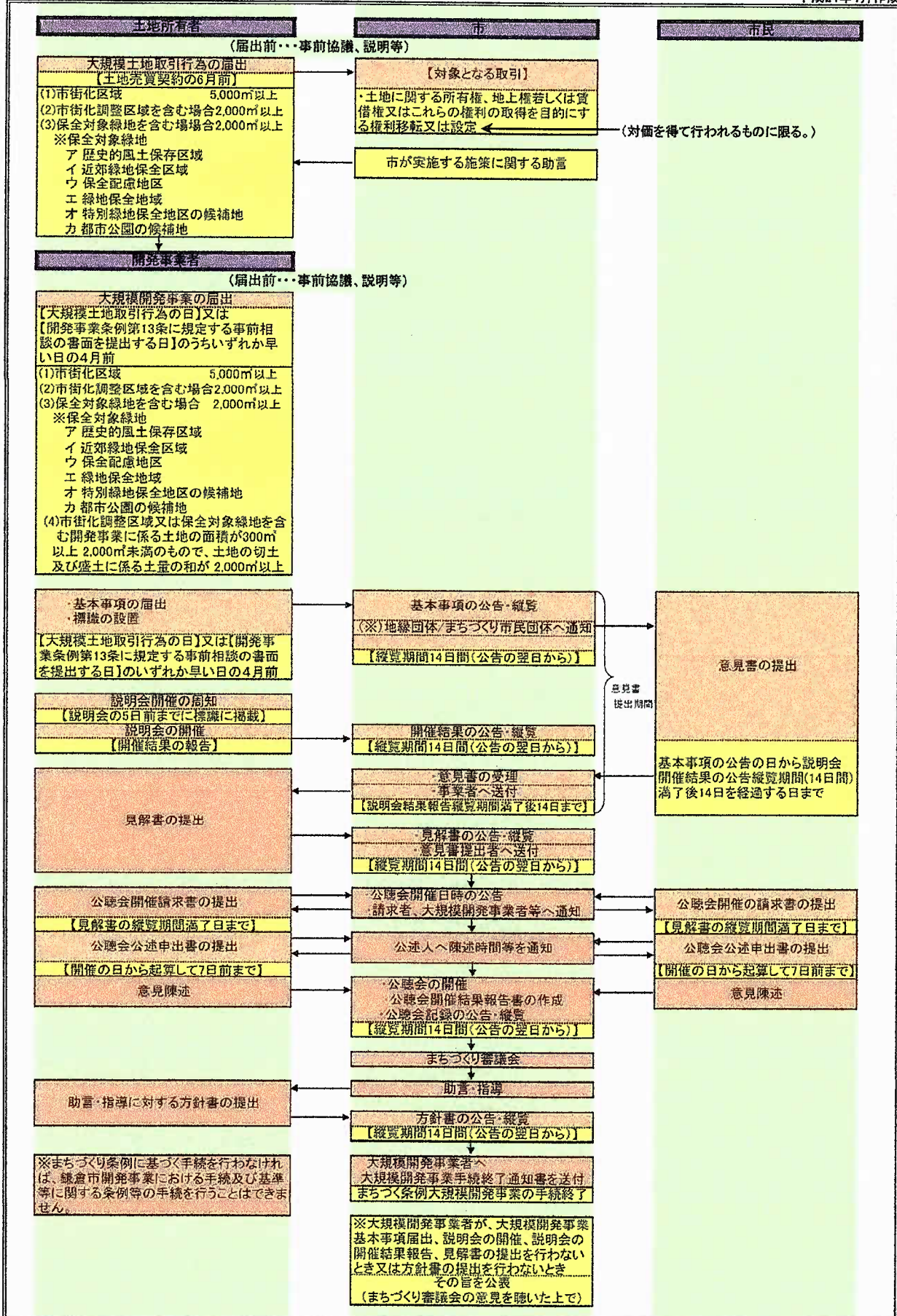
	添付図書の名称	縮 尺	明示すべき事項
①	事業区域案内図	2,500分の1 程度	<ul style="list-style-type: none"> <li>・個人名、地図社名の表記のないものを使用</li> <li>・事業区域を赤枠で明示</li> <li>・主な道路及び目標物を明示</li> <li>・A4サイズ又はA3サイズ</li> </ul>
②	公図写し	600分の1 程度	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業区域を赤枠で明示</li> <li>・届出日から3カ月以内のもの</li> <li>・転写場所、転写年月日、転写人の住所・氏名を明示</li> <li>・事業区域及びその筆に隣接する筆の地名、地番、地目、地積、所有者の住所及び氏名を明示</li> </ul>
③	登記事項証明書（土地）の写し		<ul style="list-style-type: none"> <li>・届出日から3カ月以内のもの</li> </ul>
④	土地所有者等の同意書		<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業者が土地所有者でない場合、添付してください。（市ホームページに見本あり「開発事業の手続に係る同意書」）</li> </ul>
⑤	土地利用方針図	500分の1 程度	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業区域を赤枠で明示</li> <li>・建築物等の位置（境界からの距離）、建築面積、延床面積、階数、最高高さ等を記載</li> <li>・道路等の位置、種別、幅員を記載</li> <li>・周囲との高低差（事業区域内、道路、隣地）を記載</li> <li>・公共施設・公益施設（道路、公園、緑地、広場、河川、水路、排水施設等）の位置及び形状並びに各比率を記載</li> <li>・その他の施設等は計画の熟度に応じて記載</li> <li>・A3サイズ</li> </ul>
⑥	予定建築物の立面図 ※予定建築物がある場合	300分の1 程度	<ul style="list-style-type: none"> <li>・予定建築物の位置、形状、高さ、隣地の地形、平均地盤面（可能な範囲）</li> <li>・2方向以上（形状に応じて方向を増やす）</li> <li>・A3サイズ</li> </ul>
⑦	造成計画平面図及び断面図 ※造成計画がある場合	300分の1 程度	<ul style="list-style-type: none"> <li>・切土及び盛土の範囲</li> <li>※切土（黄）盛土（赤）で着色して明示</li> <li>・隣地の地形</li> <li>・2方向以上（形状に応じて方向を増やす）</li> <li>・切土及び盛土に係る土量計算</li> <li>・A3サイズ</li> </ul>
⑧	その他市長が必要と認める図面		<ul style="list-style-type: none"> <li>・必要に応じて指示</li> </ul>

※代理人がいる場合は、委任状（様式は任意、見本あり）を添付してください。

※事業区域面積の算定根拠となる求積図等を添付してください。

# 大規模開発事業の手続フローチャート

平成24年4月作成



(※)地縁団体/まちづくり市民団体  
 ・事業区域を包含する地方自治法(昭和22年法律第67号)第260号の2第1項に規定する地縁による団体及び鎌倉市まちづくり条例(平成7年6月条例第4号)第28号第1項に規定するまちづくり市民団体

大規模開発事業計画概要

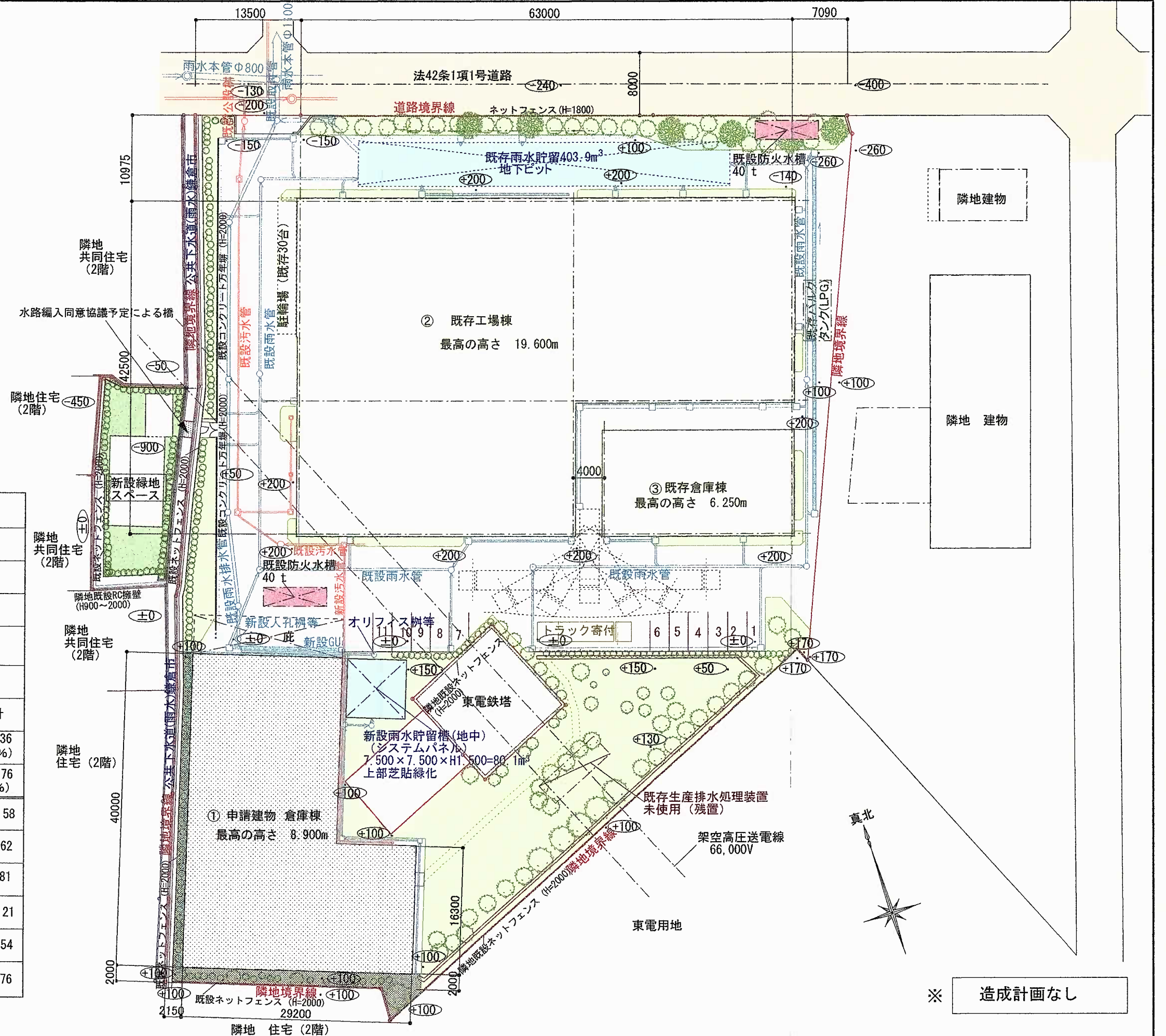
事業区域の地名略号	神奈川県鎌倉市岩瀬字土敷117番1号及び117番1外2番の各一割
事業区域面積	7960.11㎡
事業者住所(氏名)	住所 神奈川県鎌倉市岩瀬(山内町15番地)
	出資 三本漁業株式会社 代表取締役 山内 昭
	電話番号 045-461-0111
事業の目的	工場を増築(倉庫1棟)
土地利用の方針	既設の土地利用は平坦な地にコーポビル工場及び倉庫が既存建物として構築されており、現状倉庫が狭く製品保管が容易にまをるため、既存倉庫を廃棄しながら一部部分に倉庫を増築するものである。
公共施設及び公共的施設の整備の方針	雨水は敷地内既存汚水管に接続し、雨水は新設雨水貯留槽(地下埋設)を増設し、敷地内既存雨水管に接続する。
環境及び景観の保全及び配慮の方針	敷地内緑地は権力保全し、近隣住宅等外部からの景観も損なわないよう新規緑地の設置にも配慮するものとする。
申請の設置	令和3年5月11日
連絡先	住所 神奈川県鎌倉市岩瀬1-2-17(岩瀬)R3907
	氏名 ACT1総合デザイン事務所 担当(二重作 専任)
	電話番号 046-837-8793
説明会の開催日時	令和3年10月3日 10時00分から
説明会の開催場所	名称 岩瀬公民堂
	所在 神奈川県鎌倉市岩瀬551-2
意見書の提出期間	令和3年5月17日から 年 月 日まで
<p>この議案は、鎌倉市まちづくり条例第27条第3項の規定に基づき設置したもので、市民は、上記の意見書の提出期間中、市民に対し、当該基本事項についての意見を提出することができます。</p> <p>意見書の提出先 鎌倉市役所まちづくり課副課長 土浦利用政策課 電話:0467(23)0000 FAX:0467(23)8700</p>	

凡例

記号	名称	規格、寸法	備考
	開発事業区域		
	既存道路		
①	増築予定建築物	S造2階建	
②	既存建築物工場棟	S造2階建	
③	既存建築物倉庫棟	S造1階建	
	新設雨水貯留槽	(地中) 80.1m <sup>3</sup>	
	既存雨水貯留槽	(地下ピット) 403.9m <sup>3</sup>	
	既設防火水槽	40 t×2	
	新設緑地		120.0m <sup>2</sup>
	既存緑地		1505.0m <sup>2</sup>
	既存緑地	植樹替え	116.3m <sup>2</sup>
		緑地合計	1741.3m <sup>2</sup>

申請場所	神奈川県鎌倉市岩瀬山下土腐1137番4外2筆及び1137番1外2筆の各一部		
用途地域	工業地域	基準建ぺい率 基準容積率	60% 200%
防火地域	指定無し		
その他の区域	指定無し		

	敷地面積	7963.28m <sup>2</sup> (建築敷地面積) 7966.41m <sup>2</sup> (事業区域面積)		
	① 申請建物 倉庫棟	② 既存 工場棟	③ 既存 倉庫棟	合計
建築面積 (下段建ぺい率)	1002.26	2521.21	350.89	3874.36 (48.66%)
延床面積 (下段容積率)	1008.60	3813.77	338.39	5160.76 (64.81%)
PH 階		47.58		47.58
2 階	82.34	1200.28		1282.62
1 階	926.26	2251.16	338.39	3515.81
架台床 (ホッパー)		15.21		15.21
架台床 (サイロ)		299.54		299.54
計	1008.60	3813.77	338.39	5160.76



アクト・ワン  
ACT・1総合デザイン事務所  
一級建築士 大臣登録 第191814号

二重作 幸人

縮尺 1:500  
設計年月日

工事名称 (仮称) 三本珈琲株式会社 様  
鎌倉総合工場 増築工事設計図

図面名称 土地利用方針図  
公共施設 公益施設方針図

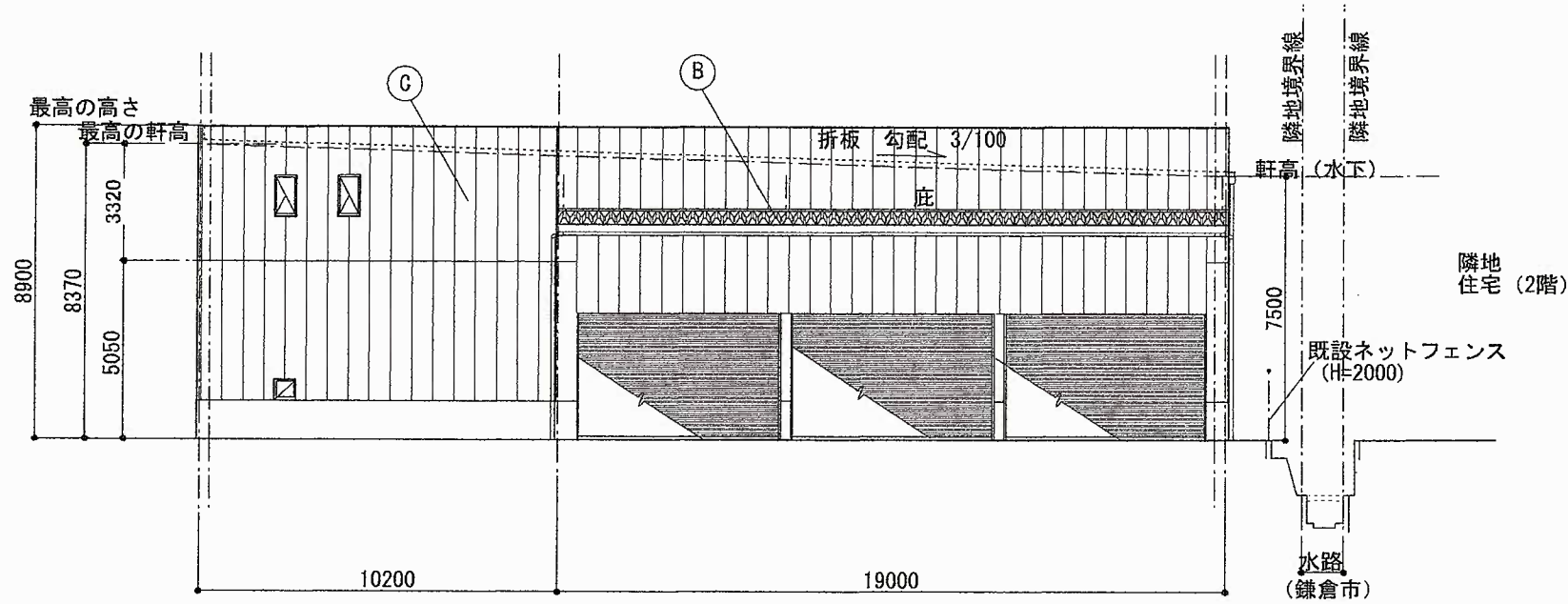
No.



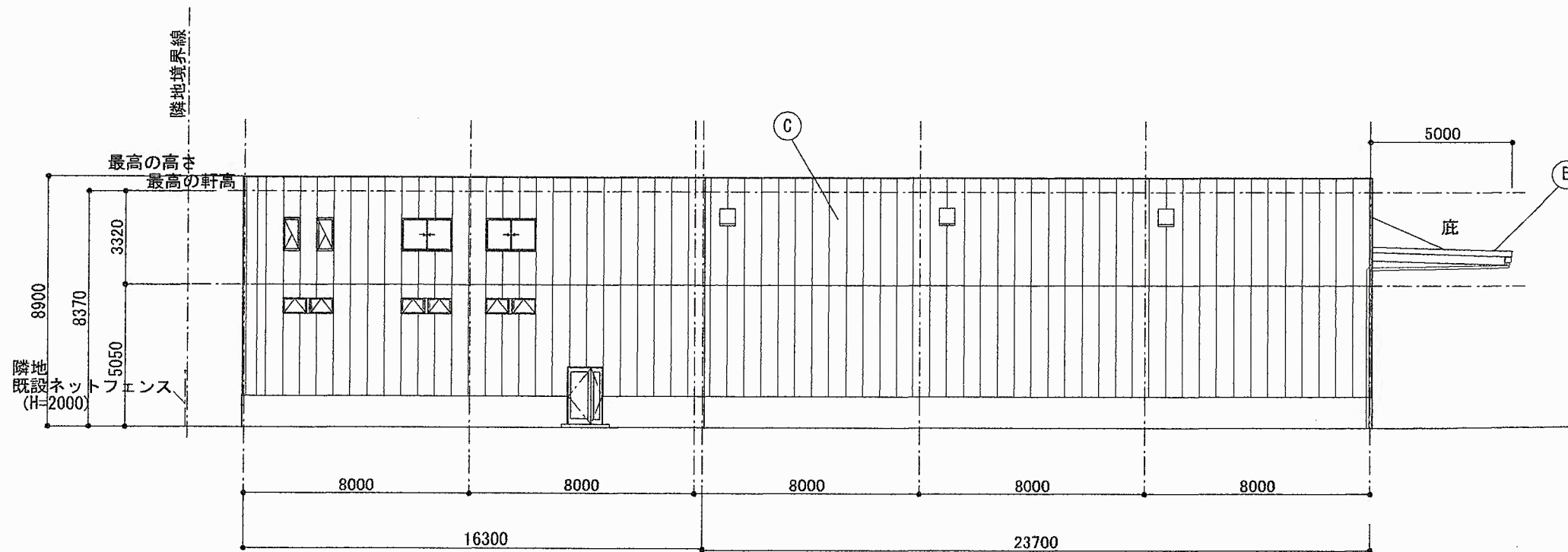
立面図-1

外部仕上げ

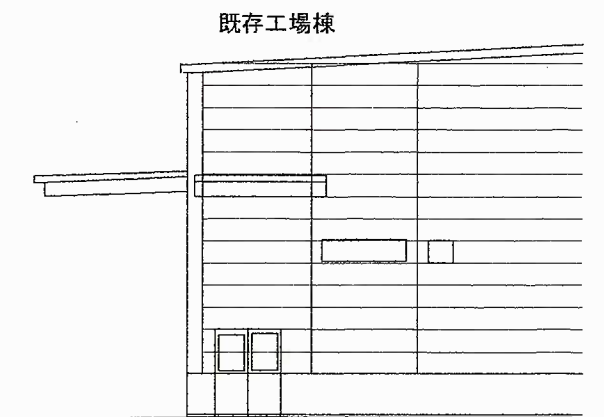
(A)	屋根：ガルバリウム鋼板折板葺き（裏断熱材）
(B)	庇：ガルバリウム鋼板折板葺き
(C)	外壁：ALC版 t100 吹き付けタイル



北立面図



東立面図



アクト・ワン  
ACT・1総合デザイン事務所  
一般建築士 大臣登録 第191814号

二重作 幸人

縮尺 1:200  
設計年月日

工事名称 (仮称)三本珈琲株式会社 様  
鎌倉総合工場 増築工事設計図

図面名称

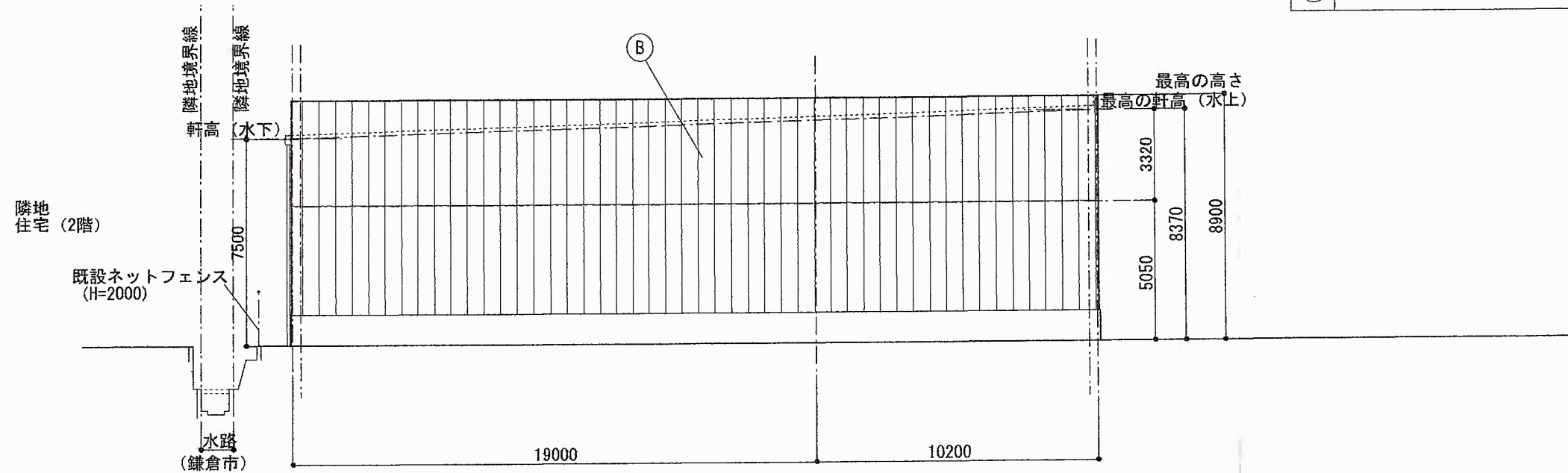
立面図-1

No.

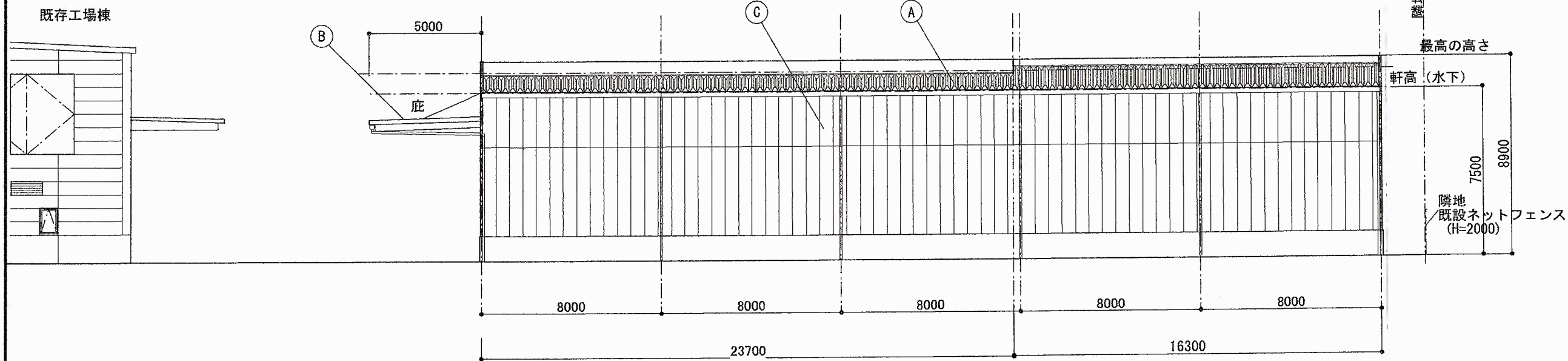
立面図-2

外部仕上げ

(A)	屋根：ガルバリウム鋼板折板葺き（裏断熱材）
(B)	庇：ガルバリウム鋼板折板葺き
(C)	外壁：ALC版 t100 吹き付けタイル



南立面図



西立面図

アクト・ワン  
ACT・1総合デザイン事務所

二重作 幸人

縮尺 1:200  
設計年月日

工事名称 (仮称) 三本珈琲株式会社 様  
鎌倉総合工場 増築工事設計図

図面名称 立面図-2

No.

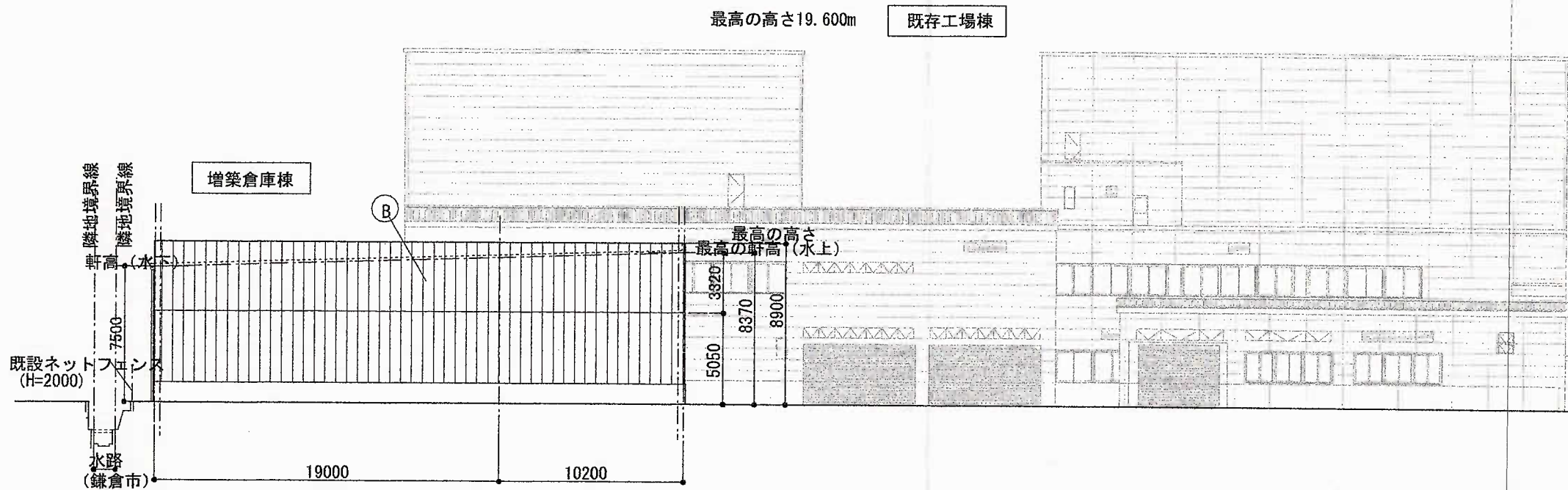
一級建築士 大臣登録 第191814号

一級建築士事務所 神奈川県知事登録 第13887号

南立面図

外部仕上げ

(A)	屋根：ガルバリウム鋼板折板葺き（裏断熱材）
(B)	庇：ガルバリウム鋼板折板葺き
(C)	外壁：ALC版 t100 吹き付けタイル



南立面図

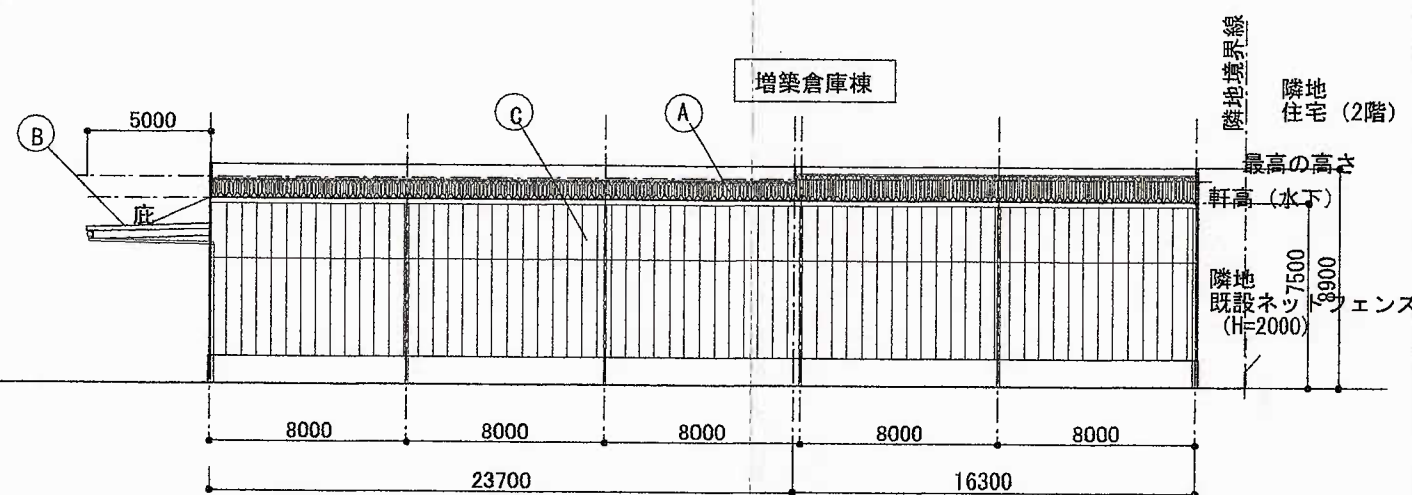
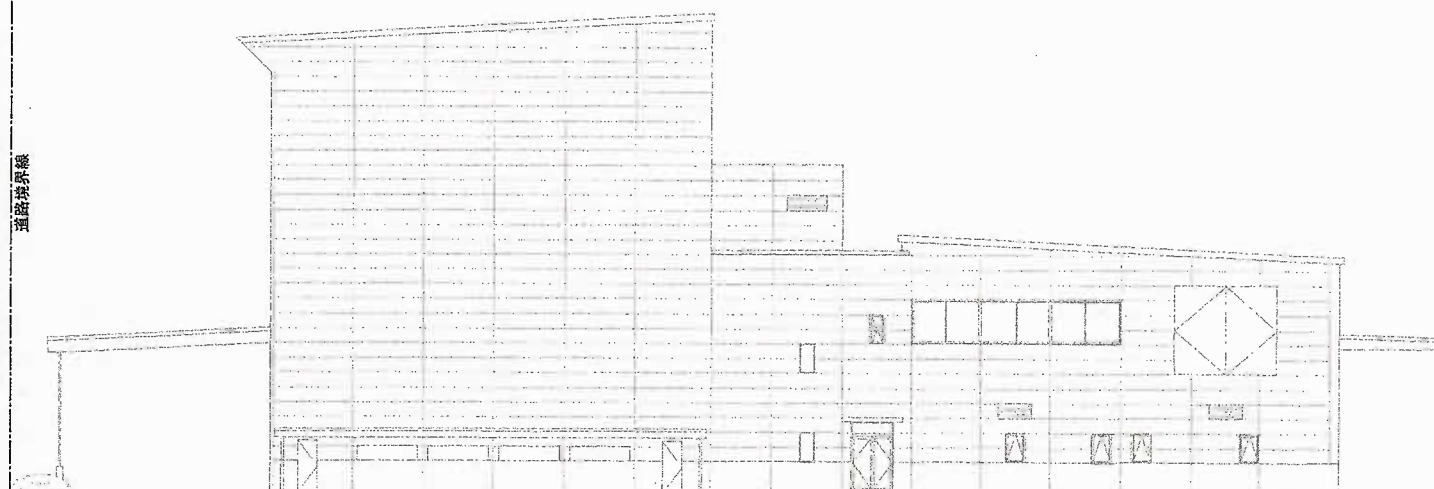
西立面図

外部仕上げ

Ⓐ	屋根：ガルバリウム鋼板折板葺き（裏断熱材）
Ⓑ	庇：ガルバリウム鋼板折板葺き
Ⓒ	外壁：ALC版 t100 吹き付けタイル

最高の高さ19.600m

既存工場棟



西立面図

アクト・ワン  
ACT・1総合デザイン事務所

二重作 幸人

縮尺 1:300

工事名称

(仮称) 三本珈琲株式会社 様  
鎌倉総合工場 増築工事設計図

図面名称

西立面図

No.

一級建築士 大臣登録 第191814号

一級建築士事務所 神奈川県知事登録 第13887号

設計年月日

