

まちづくり条例に基づく報告書

2024 年 12 月 26 日

(あて先) 鎌倉市長



報告者

住所 東京都大田区蒲田五丁目 37 番 1 号

氏名 高砂香料工業 (株)
代表取締役社長 榎村 聡

電話 03 (5744) 0511

(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。)

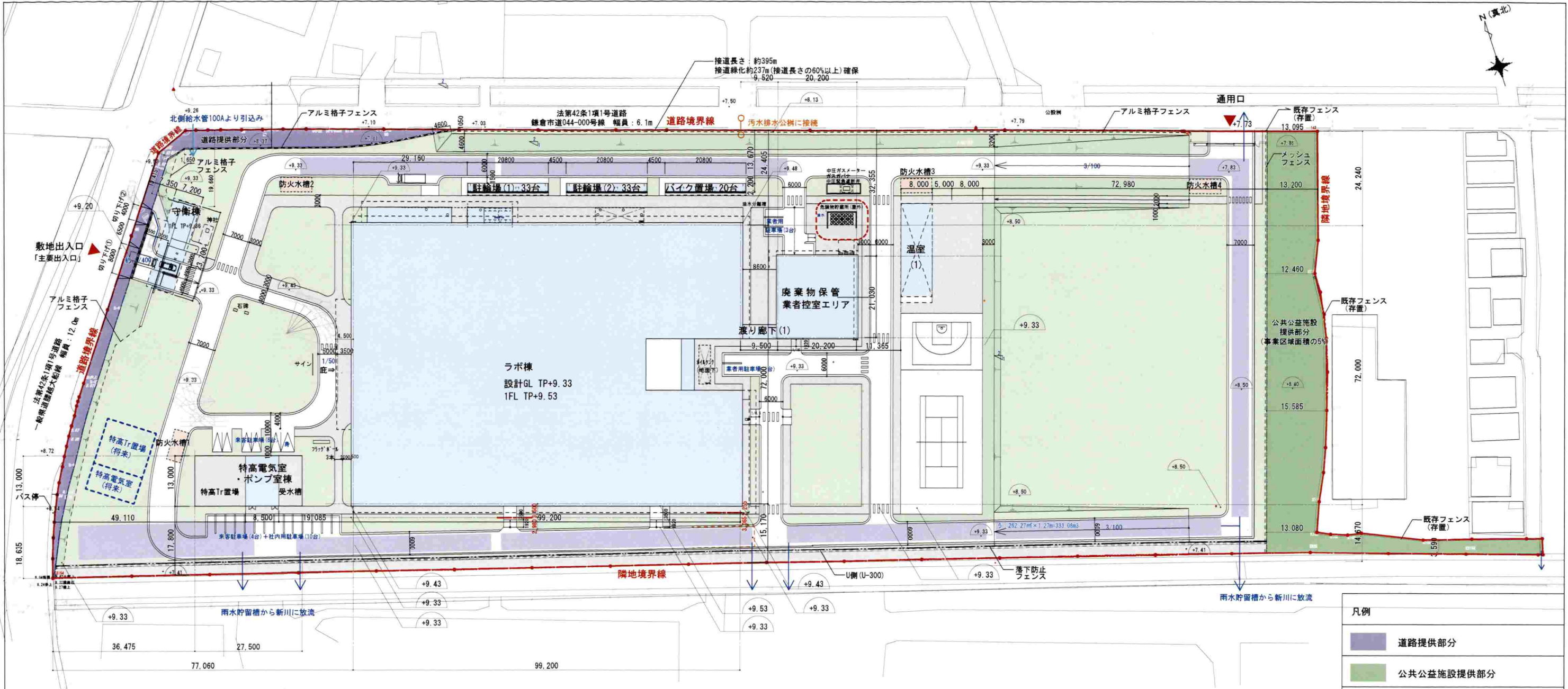
次のとおり報告します。

該当条文	☐ 第 25 条 (大規模土地取引行為) ☒ 第 26 条 (大規模開発事業) ☐ 第 36 条 (中規模開発事業) ☐ 第 48 条 (適用除外) ☐ その他 ()
土地所有者	住所：東京都大田区蒲田五丁目 37 番 1 号 氏名：高砂香料工業(株)代表取締役社長 榎村 聡
土地の所在	鎌倉市梶原字古川 232 番 1 他 1 筆
面積	35,362.39 m ²
報告内容	・代理人の追加 住所：東京都大田区蒲田 5-38-3 蒲田朝日ビル 氏名：株式会社 類設計室 東京事務所 取締役東京設計室長 岩井 裕介 電話：03 (5713) 1011 ・その他別紙による

(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。

変更部分報告書

番号	変更内容	変更理由	変更前	変更後
①	事業目的の変更 (予定建築物の用途を変更する場合を含む。)	建築基準法における用途の変更	研究所、事務所	研究所
②	建築面積の変更	工事費縮減による面積の変更	15,030㎡	9,381㎡
③	延べ面積の変更	工事費縮減による面積の変更	49,140㎡	31,761㎡
④	階数又は高さの変更	工事費縮減による面積の変更	地上5階/地下1階 28.5m	地上4階 27.3m
⑤	棟数の変更 詳細は下記による	工事費縮減による棟数の変更	15	7
⑤-1	A棟 ラボ棟へ名称変更	同上	A棟	ラボ棟
⑤-2	B棟 ラボ棟へ統合	同上	B棟	-
⑤-3	C棟 中止	同上	C棟	-
⑤-4	温室(1) 位置の変更	同上	温室(1)	温室(1)
⑤-5	温室(2) 中止	同上	温室(2)	-
⑤-6	温室(3) 中止	同上	温室(3)	-
⑤-7	温室(4) 中止	同上	温室(4)	-
⑤-8	温室(5) 中止	同上	温室(5)	-
⑤-9	廃棄物保管庫 ラボ棟へ統合	同上	廃棄物保管庫	-
⑤-10	危険物倉庫 ラボ棟へ統合	同上	危険物倉庫	-
⑤-11	守衛所棟 守衛棟と特高電気室・ポンプ室棟に分割	同上 同上	守衛所棟	守衛棟 特高電気室・ポンプ室棟
⑤-12	業者控室棟 ラボ棟へ統合	同上	業者控室棟	-
⑤-13	文化部備蓄倉庫 ラボ棟へ統合	同上	文化部備蓄倉庫	-
⑤-14	喫煙所 ラボ棟へ統合	同上	喫煙所	-
⑤-15	駐輪場 駐輪場(1)/駐輪場(2)/バイク置き場に分割	同上	駐輪場	駐輪場(1) 駐輪場(2) バイク置き場
⑥	配置の変更	工事費縮減による配置位置の変更 ※道路境界・敷地境界から遠ざかる位置変更 (敷地内側への位置変更) ※特高電気室・ポンプ室棟は、隣地開発業者に説明を行い、本計画変更については、特段の影響がないとの回答をいただいた。	図示による	図示による
⑦	造成の変更 盛土量又は切土量	工事費縮減による盛土量又は切土量の変更	盛土量：44,925㎡ 切土量：1,275㎡	盛土量：41,078.05㎡ 切土量：398.27㎡
⑧	造成の変更 盛土範囲又は切土範囲	工事費縮減による変更 ※敷地西側部分：東京電力と協議した結果。特高変電所の将来特高建て替え用地の確保するよう求められたため、盛土範囲を変更を行った。 ※南側新川沿いは下水道河川課との協議の結果、管理用スペースの確保が求められたため、切土班の変更を行った。	盛土範囲：28,700㎡ 切土範囲：850㎡	盛土範囲：31,674.47㎡ 切土範囲：926.21㎡
⑨	事業区域面積の変更	敷地測量の誤差による変更	35,359.02㎡	35,362.39㎡
⑩	公共公益施設提供面積の変更	⑨の変更による変更	1,767.95㎡	1,768.12㎡
⑪	敷地面積の変更	⑨の変更による変更	32,983.02㎡	32,986.22㎡
⑫	必要緑化面積の変更	⑨の変更による変更	6,596.61㎡	6,597.24㎡
⑬	雨水貯留槽必要㎡数の変更	⑨の変更による変更	2,850.00㎡	2,829.00㎡

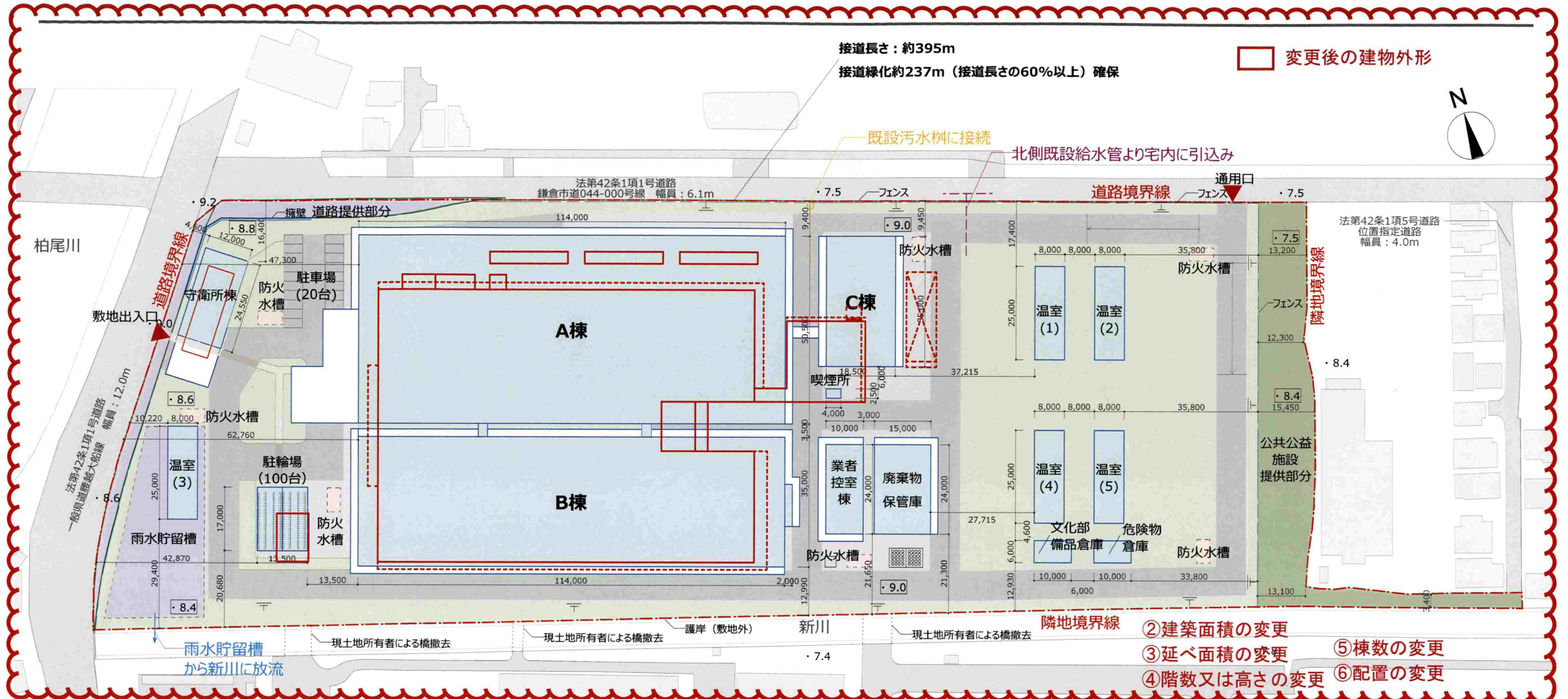


- 凡例
- 道路提供部分
 - 公共公益施設提供部分
 - 緑化範囲
 - 計画建物
 - 雨水貯留槽(地下下)
 - 防火水槽(地下下)
 - 雨水排水経路
 - 給水経路
 - 汚水排水経路
 - 標高(地理院地図を参照)
 - 計画高

■建築物一覧 ※計画規模については、今後変更の可能性があります。

	用途	建築面積(㎡)	延べ面積(㎡)	階数	最高高さ(m)	構造	
ラボ棟	研究所	8,790.02	31,282.42	地上4階	27.3	S造	
守衛棟	守衛所	151.2	38.8	地上1階	5.4	RC造	
特高電気室・ポンプ室棟	電気室	110.5	110.5	地上1階	4.7	S造	
駐輪場(1)	-	45.76	45.76	地上1階	2.7	アルミ造	
駐輪場(2)	-	45.76	45.76	地上1階	2.7	アルミ造	
バイク置場	-	45.76	45.76	地上1階	2.7	アルミ造	+9.33 標高(地理院地図を参照)
温室(1)	研究用植物育成	192	192	地上1階	7.0	アルミ造	+9.33 計画高
						※別途工事	
	合計	9,381.00 ㎡	31,761.00 ㎡				

事業区域面積(全体)	35,362.39㎡	
公共公益施設提供面積(事業区域面積の5%以上)	1,768.12㎡	
道路提供面積	608.05㎡	
敷地面積(道路及び公共公益施設供出後面積)	32,986.22㎡	
必要緑化面積(敷地面積の20%以上)	6,597.24㎡	
雨水貯留槽	2,829.00m3	事業区域面積1ha当たり800㎡以上 35,362.39÷10,000×800
防火水槽(※容量の設定根拠は『防火水槽容量見当表』による)	60t×4基	60+[(35,362.39-6,000)÷3,000×20]=255.74 255.74÷40=6.39 40t×6基 ⇒60t×4基(240t)
来客駐車場(合計:10台)	駐輪場(合計:66台)	
社内用駐車場(合計:10台)	バイク置場(合計:20台)	
業者用駐車場(合計:5台)		



- ⑨事業区域面積の変更
- ⑩公共公益施設提供面積の変更
- ⑪敷地面積の変更
- ⑫必要緑化面積の変更
- ⑬雨水貯留槽の必要㎡数の変更

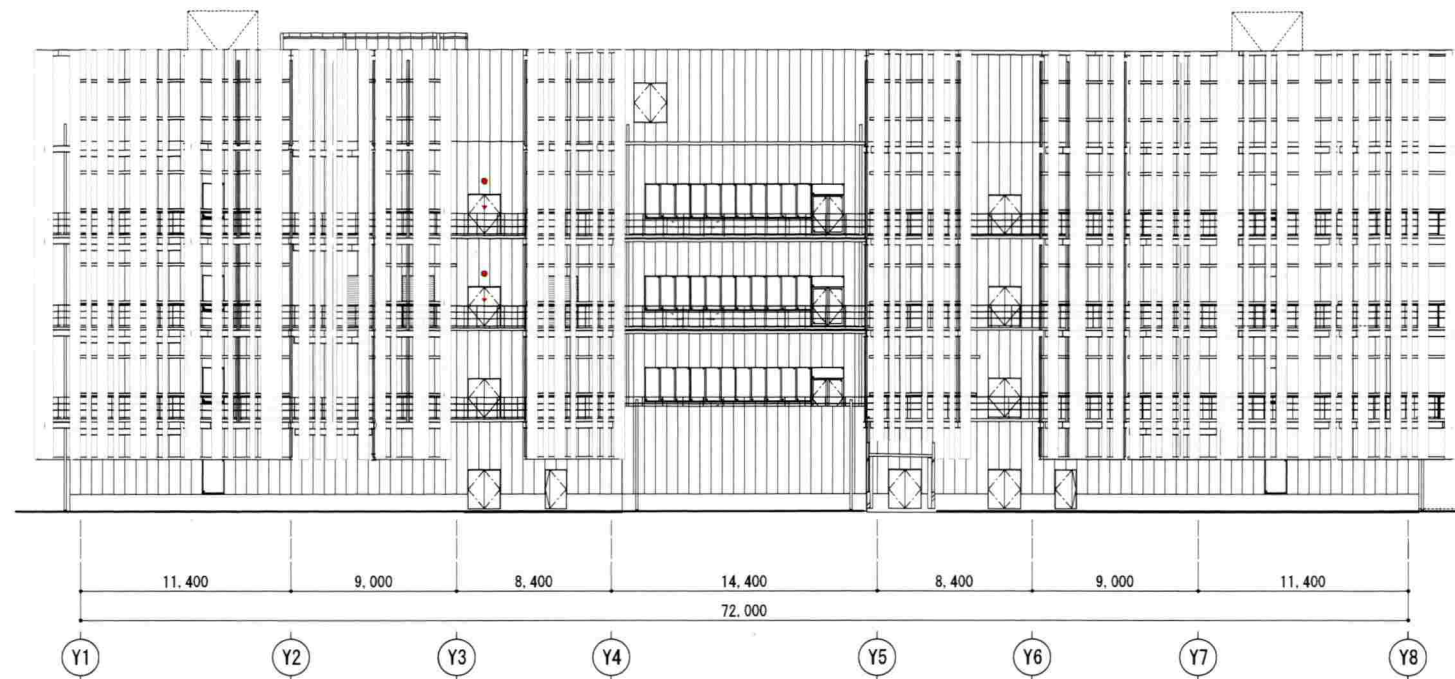
事業区域面積（全体）	35,359.02 ㎡	35,362.39㎡
公共公益施設提供面積 （事業区域面積の5%以上）	1,767.95 ㎡	1,768.12㎡
道路提供面積	608.05 ㎡	
敷地面積 （道路及び公共公益施設供出後面積）	32,983.02 ㎡	32,986.22㎡
必要緑化面積（敷地面積の20%以上）	6,596.61 ㎡	6,597.24㎡
雨水貯留槽	2,850.00 ㎡	1ha当たり800㎡以上
防火水槽	2,829.00㎡	35,359.02÷10,000×800
	40t×7基	60 (35,359.02÷6,000)÷5,000×20
		273.33÷40=6.83

	用途	建築面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	階数	最高高さ (m)	構造
A棟	研究所、事務所	6,700	24,300	地上5階/ 地下1階	28.5	S造 一部RC造
B棟	研究所	4,900	20,700	地上5階/ 地下1階	28.5	S造 一部RC造
C棟	研究所	800	1,400	3階	14.0	S造
温室（1）～（5）	研究用植物育成	1,000	1,000	1階	7.0	S造
廃棄物保管庫	倉庫	450	360	1階	6.0	S造
危険物倉庫	倉庫	60	60	1階	6.0	S造
守衛所棟	守衛所、電気室	450	600	2階	10.0	RC造
業者控室棟	事務所	350	400	地上1階/ 地下1階	5.0	RC造
文化部備品倉庫	倉庫	60	60	1階	4.0	S造
喫煙所	喫煙所	10	10	1階	4.0	S造
駐輪場		250	250	1階	4.0	S造
合計		15,030	49,140			

凡例

- 道路提供部分
- 公共公益施設提供部分
- 計画建物
- 緑化範囲
- 雨水貯留槽
- 防火水槽
- 給水経路
- 汚水排水経路
- 雨水排水経路
- ・ 7.5 標高（地理院地図を参照）
- ・ 9.0 計画高

▽建築物の最高高さ(ラボ棟)
▽目隠し天端
▽パラペット天端
▽RSL(水下)
△軒の高さ
▽4FL
▽3FL
▽2FL
▽1FL (T.P.+9.53)
△GL (T.P.+9.33)



東側立面図(1)

▽建築物の最高高さ(ラボ棟)
▽目隠し天端
▽パラペット天端
▽RSL(水下)
△軒の高さ
▽4FL
▽3FL
▽2FL
▽1FL (T.P.+9.53)
△GL (T.P.+9.33)

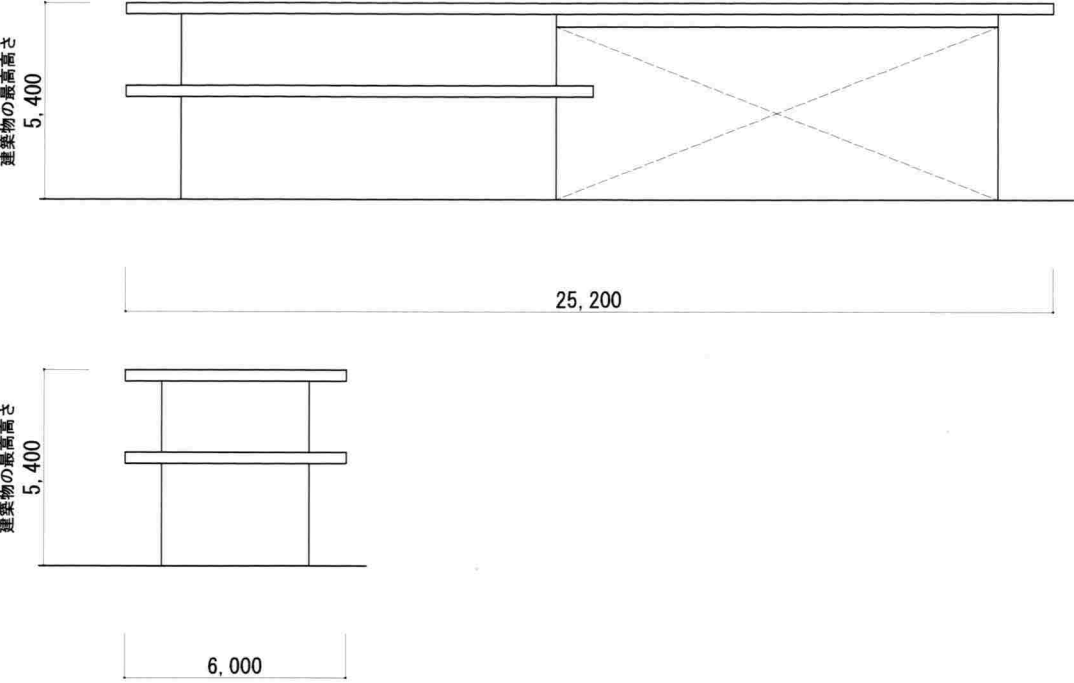


南側立面図(1)

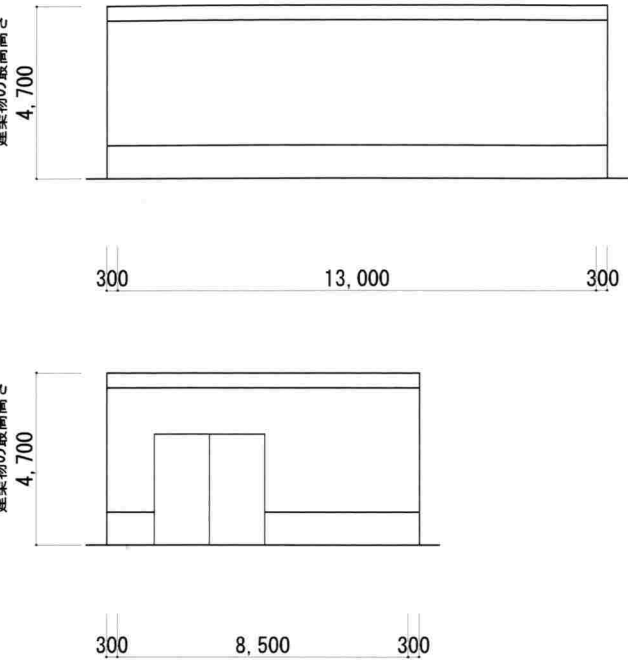
変更後

第 1 図	作成年月日	備 考	 株式会社 大林組 株式会社 類設計室 一級建築士事務所	担当	工事名称	高砂香料工業株式会社 新研究棟建設計画	図面NO. A-14
第 2 図					図面名称	立面図 (1)	
第 3 図					縮尺	A1 : 1/200 A3 : 1/400	
第 4 図							

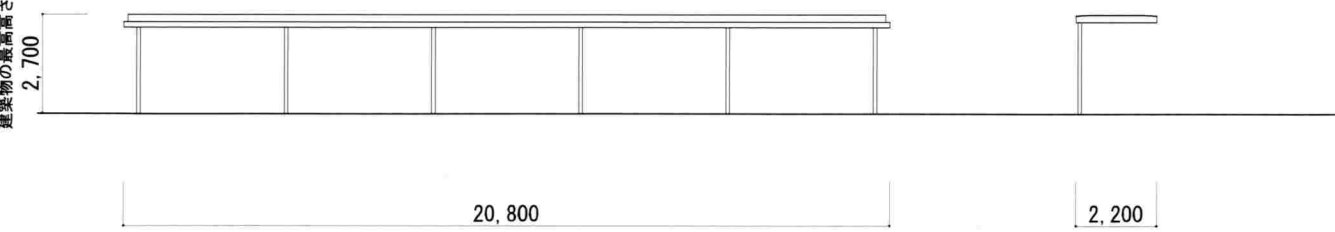
■ 守衛棟



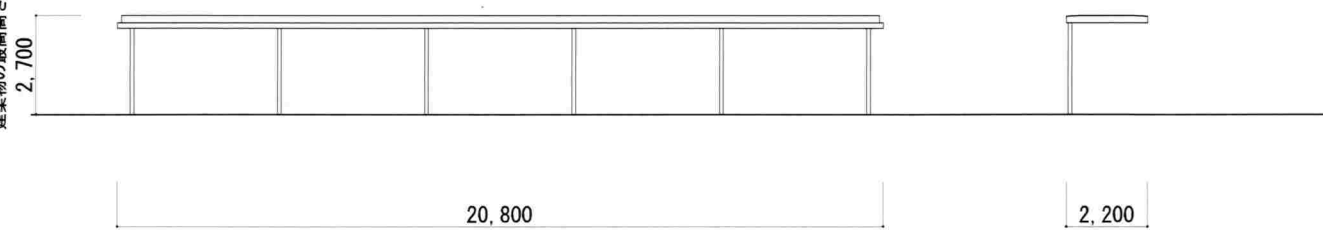
■ 特高電気室・ポンプ室棟



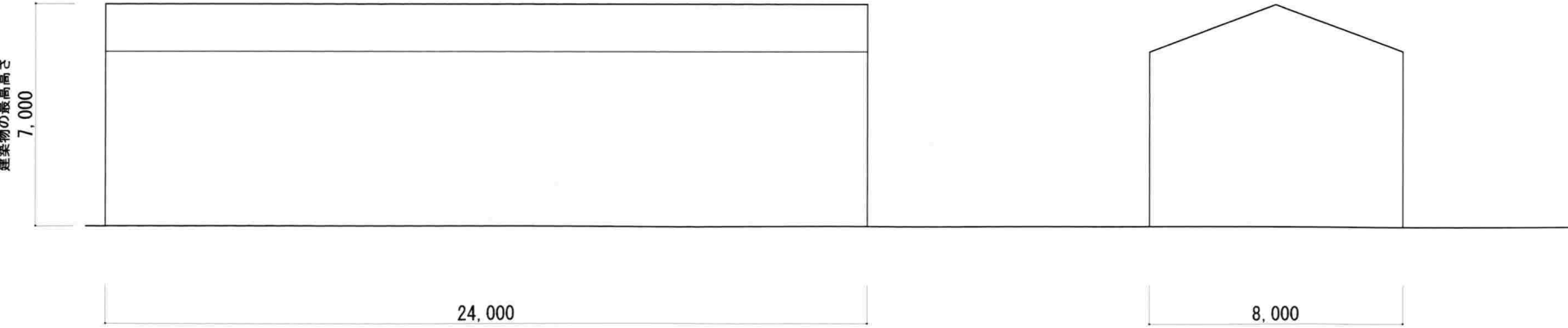
■ 駐輪場 (1) ~ (2)



■ バイク置場

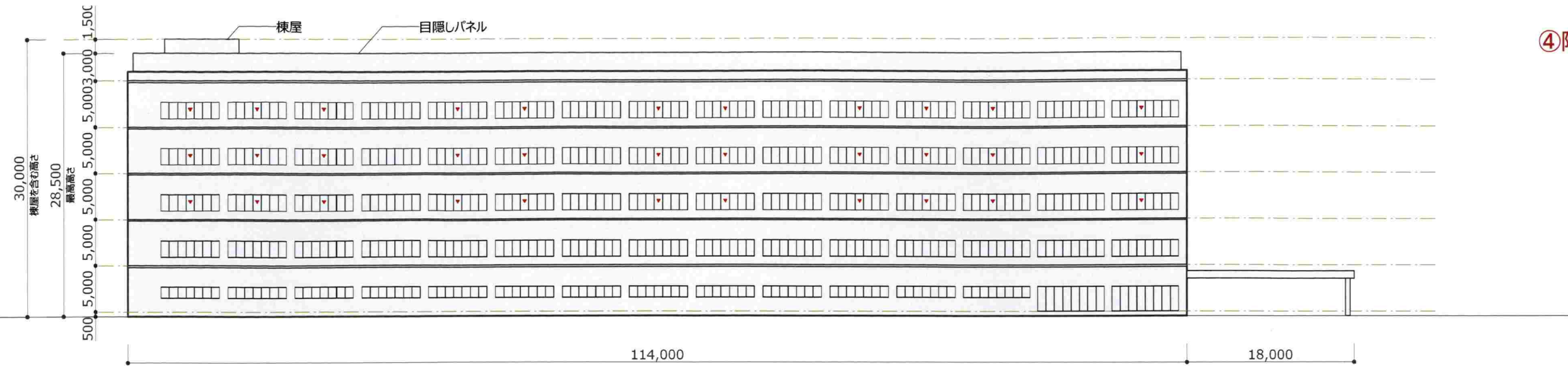


■ 温室 (1)

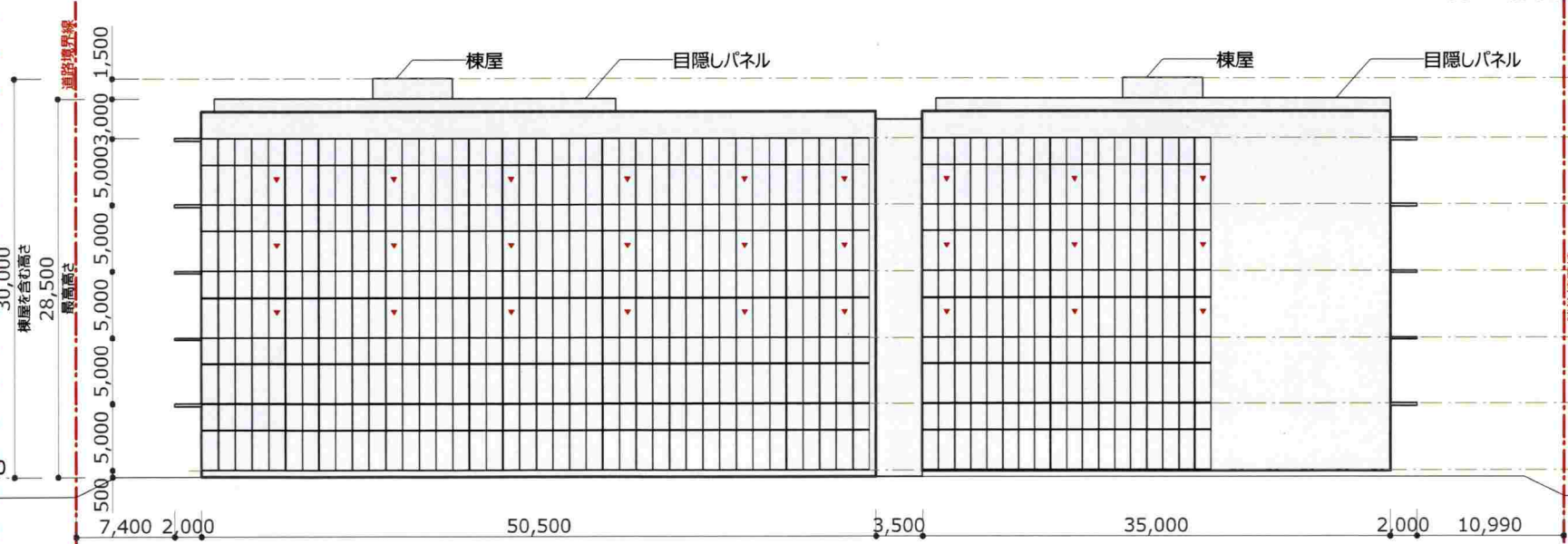


変更後

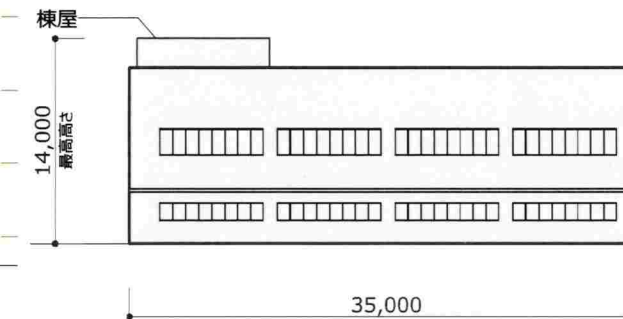
④階数又は高さの変更



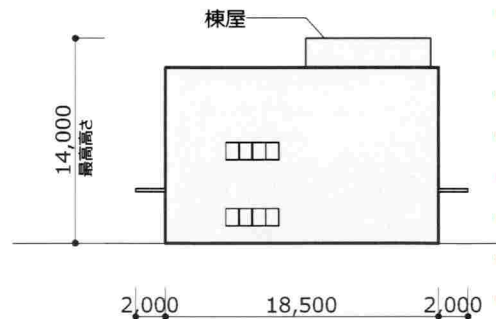
A棟 北側立面図



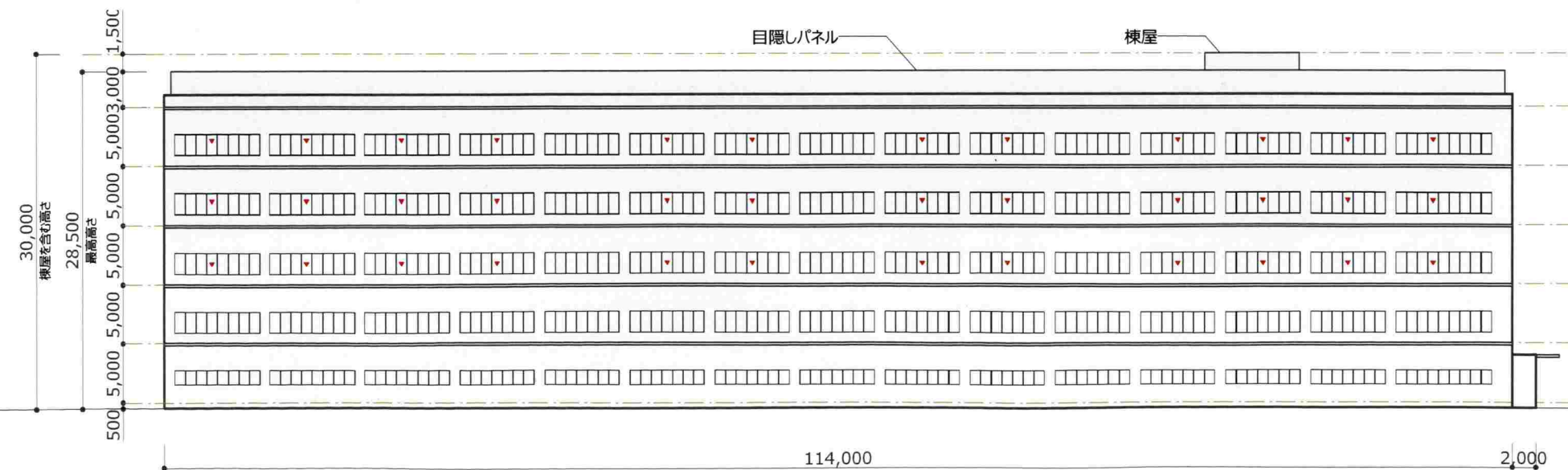
A棟・B棟 西側立面図



C棟 東側立面図



C棟 南側立面図



B棟 南側立面図

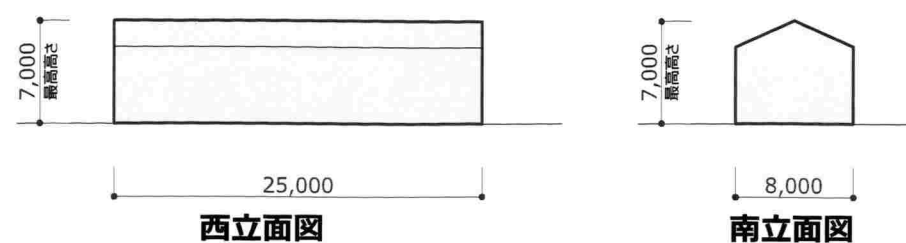
高砂香料工業株式会社 新研究棟建設計画

予定建築物の立面図 S=1/500

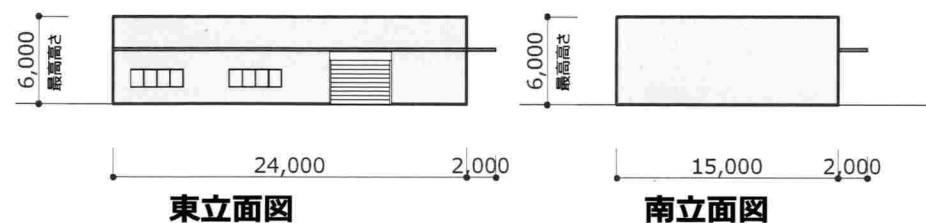
2023.03

変更前

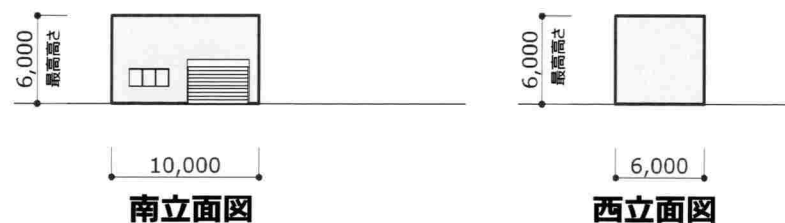
■ 温室 (1) ~ (5)



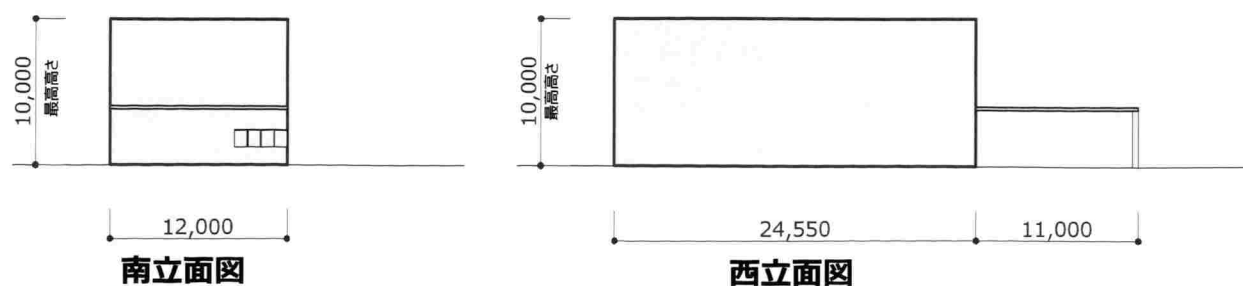
■ 廃棄物保管庫



■ 危険物倉庫

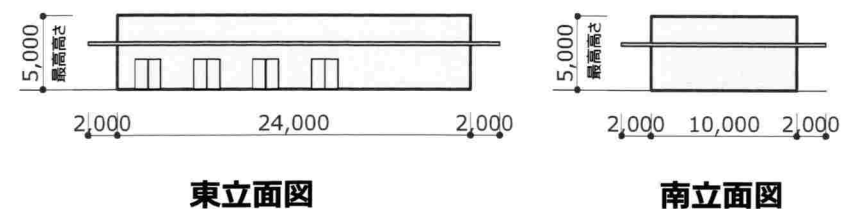


■ 守衛所棟

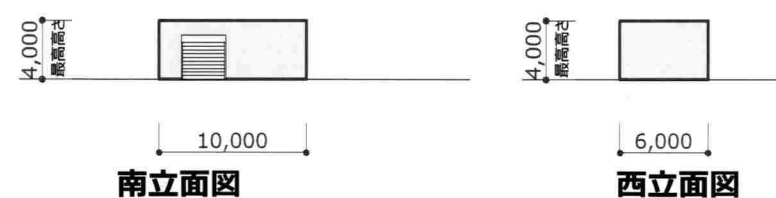


■ 業者控室棟

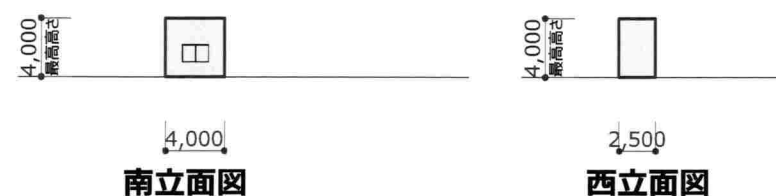
④階数又は高さの変更



■ 文化部備品倉庫



■ 喫煙所



■ 駐輪場



