

大規模開発事業基本事項変更届出書

2023年 3月 16日

(宛先) 鎌倉市長



住所 東京都大田区蒲田五丁目37番1号
 事業者 氏名 高砂香料工業(株)代表取締役社長 榊村 聡 印
 電話 03-5744-0511
 住所 神奈川県平塚市西八幡一丁目4番11号
 代理人 氏名 高砂香料工業(株)研究開発本部長 谷中 史弘 印
 電話 0463-25-2000

〔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	研究施設3棟及び付属建築物12棟の新築										
事業区域の地名地番	鎌倉市 梶原宇古川232番1他1筆										
事業区域面積	35,359.02 m ² (■ 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	工業地域 (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	周囲からの離隔、敷地外周への緑地の配置に考慮し、自社の研究拠点となる施設を建設する。										
公共公益施設の整備の方針	事業区域内に新たに雨水貯留槽、防火水槽を設置する。 敷地北西部を道路用地として、敷地東側を公共公益施設用地として供出する。										
環境及び景観の保全の方針	周辺と景観面で調和を図り、緑化の向上に努め近隣の環境、景観に配慮する。										
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	m ²	35,359.02									
計画	m ²	32,983.02			608.05				1,767.95		
事業目的概要	区画数			区画面積 平均 m ²							
	建築面積	延べ面積	棟数	階数	高さ	戸数					
	15,030 m ²	49,140 m ²	15	5	28.5m	0					
切土	1,275 m ³	盛土	44,925 m ³	都市計画施設 なし							

(注) 裏面に記載した図書を添付してください。

事業計画概要書

事業の目的	研究施設3棟及び付属建築物12棟の新築		
事業区域の地名地番	鎌倉市 梶原字古川232番1他1筆		
事業区域の土地に対する権原取得等の状況	中外製薬株式会社の所有である土地を取得予定		
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	地下1階地上5階建て研究施設 2棟 地上3階建て研究施設 1棟 地上2階建て付属施設 1棟 地下1階地上1階建て付属施設 1棟 平屋建て付属施設 10棟	
	造成工事	切土：1,275m ³ 、盛土：44,925m ³ 、搬出入土：46,200m ³ 、 処理方法：場外へ搬出。一部は産廃として許可施設へ運搬する。	
	給排水等の施設	給水：北側道路既設水道管より引込む 汚水排水：北側道路既設公共下水道に放流 雨水排水：雨水貯留槽にて調整後、新川に放流	
	道路その他の施設	西側県道腰越大船線 北側市道044-000号線に接道 緑化20%（接道緑化分含む） 接道緑化60%以上 防火水槽40t×7基 雨水貯留槽2850m ³ を整備 公共公益施設は敷地内に1ヵ所設置	
安全・防災対策の概要（工事施行中の対策を含む）	工事車両による交通事故防止に万全を期する 具体的な対策は施工者決定後に計画する。		
開発行為等の着手及び完了の予定年月日	着手	2025年	7月1日
	完了	2027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	事業区域の緑化に努め、接道部には植栽帯を確保し、周辺的生活環境改善に貢献する。		
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	都市計画マスタープランで定められている産業地としての機能を維持し、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。近隣住民からの要望には誠意をもって対応する。		
その他参考事項			

土地利用の方針書

(第一面)

事業の目的		研究施設3棟及び附属建築物12棟の新築
事業区域の地名地番		鎌倉市 梶原字古川232番1他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	事業区域内20%以上、接道部60%以上の緑化などにより、緑豊かな事業区域の保全・創造に努める。
	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	既存の産業地としての機能を維持する。
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	既存の産業地として、産業系土地利用の維持を図る。
	自然環境の保全・回復の方針に対処している事項	既存樹木を可能な限り保全し、事業区域内の新たな緑地確保により緑化の拡充に努める。
	都市景観形成の方針に対処している事項	建物計画において、敷地にゆとりある配置を心がけ、周辺環境に配慮した計画を行う。
	循環型のまちづくりの方針に対処している事項	雨水貯留槽の設置などにより、良好な水環境の向上を図るとともに、放流先河川への負荷軽減に努める。

(第二面)

鎌倉市都市マスタープランの整合	交通システム整備の方針に対処している事項	敷地北西部分を供出し、円滑な道路交通の確保に貢献する計画とする。	
	住宅・住環境整備の方針に対処している事項	敷地の一部を公共公益施設用地として供出し、周辺の良好な住環境確保に貢献する計画とする。	
	都市防災の方針に対処している事項	危険物施設の耐震性の確保など、安全対策に努める。	
	健康福祉のまちづくりの方針に対処している事項	敷地の一部を公共公益施設用地として供出し、安心して快適に過ごせるまちに役立つスペースとしていただくことで、健康増進に貢献する計画とする。	
	産業環境整備の方針に対処している事項	工業市街地として、既存の土地利用を維持し、産業機能の活性化に努める。	
	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	具体的該当項目なし。	
	拠点とゾーンの整備方針に対処している事項	大船・深沢ゾーン／深沢地域国鉄跡地周辺地区 周辺住環境との調和に配慮し、敷地の一部を公共公益施設として供出すとともに、事業区域内の緑化に努める。	
		地域名	深沢市街地域
	地域別方針に対処している事項	事業区域内20%以上、接道部60%以上の緑化をし、住工混在の土地利用の相互調整を図ることで、良好な市街地環境の形成に努める。	

(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		可能な限り既存樹木を保全し、建物周辺の適切な緑化に努める。
	生き物を育む緑の配置等の方針に対処している事項		可能な限り既存樹木を保全、建物周辺の適切な緑化により、生物多様性の向上、生態系ネットワークの形成に努める。
	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		接道部60%以上を緑化し、周辺住宅地との緩衝や労務環境の快適性向上に努める。
	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		敷地の一部を公共公益施設用地として供出する。
	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とれた緑化に努める。
	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		事業区域内20%以上、接道部60%以上の緑化を図り、都市の環境負荷低減に努める。
	安全を高める緑の配置等の方針に対処している事項		接道部緑化により、火災時の延焼防止に努める。
	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	既存の樹木を可能な限り保全し、新たな植栽と共に良好な緑地を確保する計画とする。
緑の質の充実		敷地周辺の樹木等と調和し、景観の形成に貢献する植栽を行う計画とする。	
緑のネットワークの形成		新川沿いの既存の樹木を保全し、敷地外へと連続する緑のネットワークを維持・形成に貢献する計画とする。	
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	緑の基本計画に基づき、事業区域内の研究施設と緑地とのバランスを考慮した計画とする。		

環境及び景観の保全方針書

(第 一 面)

事業計画の名称		高砂香料工業株式会社 新研究棟建設計画
事業区域の地名地番		鎌倉市 梶原字古川232番1他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	工事中の粉じんについては、粉じんに関する規制基準を遵守する。施設からの排気については条例等の基準を遵守する計画を行う。
	水質・水量の保全 に 対 処 し て い る 事 項	汚水は公共下水道に放流する。敷地内の雨水は適切な位置に樹、側溝を設け、直接敷地外に流出しないように配慮する。また雨水貯留槽を設置することで放流先河川の負担軽減に努める。研究・実験排水の公共下水道への放流にあたっては下水道法や下水道条例に定められる水質基準を順守する計画とする。
	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・振動に関する規制基準を遵守する。竣工後の騒音について、施設に設置する設備等については、騒音・振動に関する条例等の基準を遵守する計画を行う。
	歴史的環境の保全 に 対 処 し て い る 事 項	特になし。
	生態系の保持に 対 処 し て い る 事 項	既存樹木を可能な限り保全し、敷地内に新たな植栽を行うことで緑の質と量の充実に努める。

(第二面)

鎌倉市	地域制緑地の候補地の方針に対処している事項 (地区)	該当なし。
緑の	施設緑地の候補地の方針に対処している事項 (地区)	該当なし。
基本	保全配慮地区の方針に対処している事項 (地区)	該当なし。
計画	緑化地域の方針に対処している事項 (地区)	該当なし。
と		
の		
関	緑化推進重点地区の方針に対処している事項 (深沢地域国鉄跡地周辺 地区)	事業区域の一部が緑化重点地区に含まれるため、深沢地域の新しいまちづくり基本計画に沿って、事業区域内の緑化、接道部の緑化に努める。
連		

(第三面)

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	(都市景観) 地域 住工が混在する区域における施設として、接道部の緑化など周辺地域に配慮した計画の推進と景観形成に努める。			
		ベルトの基本方針に対処している事項	(柏尾川) <u>ベルト</u> ・該当なし 幹線道路沿いの緑地帯の保全			
		拠点の基本方針に対処している事項	(深沢地域国鉄跡地周辺) <u>拠点</u> 該当なし 接道部の緑化に努める。			
		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	(産業地) 区域	
				方 針	住工が混在する区域における施設として、接道部の緑化など周辺地域に配慮した計画の推進と景観形成に努める。	
				基 準	豊かな緑化空間の創出に努める。	
	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 <u>該当なし</u>		
			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景観に配慮した計画とする。			

環境及び景観に係る調査報告書

(第一面)

事業計画の名称		高砂香料工業株式会社 新研究棟建設計画	
事業区域の地名地番		鎌倉市梶原字古川232番1他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"> ・地形、地質及び土質の状況 ・土地利用の状況 <p>事業区域全般は柏尾川に沿う沖積低地に位置している。現在は研究所用地として利用されている。</p>
		計画	<ul style="list-style-type: none"> ・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 <p>敷地北西部の既存盛土部部分を周辺のレベルに合わせてすきとり、整地する。敷地内部は盛土による浸水対策を行う。主に設置する工作物は駐輪場、防火水槽、雨水貯留槽等である。</p>
	大気汚染	調査項目	<ul style="list-style-type: none"> ・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 <p>自動車運行台数は施工者決定後に計画する。掘削、残土の搬出等に伴う工事車両の出入りは県道腰越・大船線を想定している。</p>
		対応方針	<p>粉じんの飛散を防止するための措置等</p> <p>土工事等に伴う粉じんの発生と飛散防止については、工事区域出入口近辺に工事用車両の洗車施設を設置し、車体やタイヤに付着した泥等の除去を行う。工事中は必要に応じて適宜散水を行う。</p>
	安全	調査項目	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・自動車の運行の時間及び出入りの回数 <p>工事用車両及び工事関係者の出入りは西側の県道腰越・大船線からの出入りを想定している。自動車の運行についての計画は施工者決定後に行う。</p>
		対応方針	<p>交通安全確保のための措置等</p> <p>工事関係者用の駐車場は敷地内および近隣に駐車場を確保し、近辺公道への不法駐車防止に努める。出入口には交通誘導員を配置し、交通安全に努める。</p>

(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	残土の発生量1,275m ³ の処分方法については土質に合った適正処分地へ場外搬出して処理を行う。
		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	残土の運搬に当たっては、粉じん対策（散水等）、安全対策（交通誘導員の配置等）に万全を期し、騒音・振動の抑制に努める。 夜間、休日の搬出運搬を避ける。
	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定	施工者未定のため施工者決定後に計画する。
		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、騒音の少ない工法を選定、騒音の少ない機械の使用、作業時間の配慮を行う。具体的な対応は施工者決定後に計画する。
	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	施工者未定のため施工者決定後に計画する。
		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	振動規制法を遵守し、振動の少ない工法を選定、振動の少ない機械の使用、作業時間の配慮を行う。具体的な対応は施工者決定後に計画する。

(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	最大風向：南南西 最大風速：16.5m/s (気象庁HP 2022年 辻堂の値を記入)
		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	接道部分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"> ・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 	年間降水量：1422.0mm 日最大降水量：82.0mm (気象庁HP 2022年 辻堂の値を記入)
		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	市の基準により雨水貯留槽（2850m ³ ）の設置により、放流先河川への負荷軽減に努める。
	動物	調査項目	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	事業区域内には特に配慮を要する動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	既存樹木を可能な限り保全し、敷地内に新たな植栽を行うことで緑の質と量の充実に努める。
	植物	調査項目	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	現存植生：サクラ等 貴重な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	既存の既存樹木を可能な限り保全し、敷地内に新たな植栽を行うことで緑の質と量の充実に努める。
	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	事業区域内に特に配慮を要する動物、植物は見当たらない。
		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	可能な限り既存樹木の保全に努める。
	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	該当なし。
		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	該当なし。
	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	湘南モノレールからの景観に配慮した建築・外構計画に努める。
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に配慮して、良好な景観の保全、形成に努める。	