

大規模開発事業基本事項届出書

(宛先) 鎌倉市長

令和3年12月8日

相模原市南区相模大野 7-24-11

第一アオビル6階

住所 株式会社 エージェント M

事業者 氏名 代表取締役 宮下 大輝

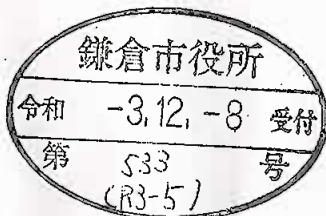
電話 042-702-9937

住所 東京都渋谷区千駄ヶ谷 1-2-6

代理人 氏名 スコーパス株式会社

代表取締役 岸 美知雄

電話 090-6526-5547



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26条第1項の規定により、次のとおり届け出ます。

事業の目的	介護付有料老人ホーム新築									
事業区域の地名地番	鎌倉市関谷字下坪 432 番 16 外 7 筆及び 432 番 1 外 7 筆の各一部									
事業区域面積	5322.90 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	第一種中高層住居専用地域・建蔽率 60% 容積率 150%								
	保全対象緑地	☒ 区域内 (保全配慮地区) ☐ 区域外								
	その他	第一種高度地区 林間住宅地域								
土地利用の方針	事業区域の多くは丘陵地で高低差が約 20m あり、一部は土砂災害特別警戒区域に指定されている、丘陵上部を切土し、土砂災害特別警戒区域の解除を済ませ、有料老人ホームを建築する。									
公共公益施設の整備の方針	汚水は、東側市道に埋設された公共污水管に接続し、雨水は雨水貯留槽からフロートした水を同じく東側市道に埋設された公共雨水管に接続する。									
環境及び景観の保全の方針	事業区域は保全配慮地区（関谷地区）に指定されている、残すべき緑地 638.75 m ² の他に、建築敷地内に 680.81 m ² の緑化を施し、緑化率 20% 以上を確保する。									
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	m ²	1.24		5321.66						
計画	m ²	3404.08		638.75		268.76				1011.31
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				
	1029.00 m ²	3515.20 m ²	1 棟	4 階	13.60m	100 戸				
切土	20236.47 m ³		盛土	1538.72 m ³		都市計画施設		公園 268.76 m ²		

(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		介護付有料老人ホーム新築
事業区域の地名地番		鎌倉市関谷字下坪432番16外7筆及び432番1外7筆の各一部
事業区域の土地に対する 権原取得等の状況		地権者7名(一部申請者所有権保有)、所有権取得予定
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	介護付有料老人ホーム 雨水貯留槽 250t
	造成工事	切土: 20236.47 m ³ 盛土: 1538.72 m ³ 発生搬出土量: 18697.75 m ³ 処理方法: 搬出業者と協議のうえ、神奈川県条例に従い 処理計画書を提出し、許可を得て処理を行う。
	給排水等の施設	給水: 北側: 市道から引込 汚水排水: 東側市道既設污水管φ200に接続 雨水排水: 雨水貯留槽を経て東側市道に埋設された雨水管に接続
	道路その他の施設	鎌倉市道に接続
安全・防災対策の概要 (工事施行中の対策を含む)		市の指導に沿って土砂流出防止に努め、工事車両の交通安全及び騒音 防止に従事する。
開発行為等の着手及び 完了の予定年月日		着工: 令和4年10月11日 完了: 令和6年3月11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		残すべき緑地の確保
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、介護付有料老人ホーム入居希望待機者の軽減 が見込める。
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 していく、又その他にも住民の要望に応じて適切に説明会を実施 していく。
その他参考事項		計画敷地内に土砂災害特別警戒区域が存在しているが、神奈川県に特定開発行為 申請を提出し、県の許可を得て工事完了時に土砂災害特別警戒区域を解除する。

土地利用の方針書

（第一面）

事業の目的		介護付有料老人ホーム新築
事業区域の地名地番		鎌倉市関谷字下坪432番16外7筆及び432番1外7筆の各一部
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	○事業区域に現存する山林は防災、景観緑地に留意しつつ、区域内植林地（残すべき緑地12%）を保全していく。 ○建築敷地内に20%以上の緑の創造をはかる。
	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	○当該事業区域は主要な都市計画整備構想に入っていない。
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	○周囲の山林は、住居環境の整備を目指して、自然な土地利用（残すべき緑地12%）と都市的土地利用（建築敷地内に20%以上の緑の創造をはかる）のバランスに配慮し、保全していく。
	自然環境の保全・回復の方針に対処している事項	○事業区域の植林地の638.75㎡（残すべき緑地12%）を保全配慮緑地として残す。
	都市景観形成の方針に対処している事項	○土砂災害特別警戒区域の急傾斜部分を安全な構造物で防災工事を施し、既存の緑地を保全する。
	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（250t）の設置により、良好な水環境を図るとともに、河川への負荷軽減を考慮する。

(第二面)

鎌倉市都市マスタープランと全体の整合	交通システム整備の方針に対処している事項		東側市道に接している。
	住宅・住環境整備の方針に対処している事項		高齢化の進行に対応し、100床の介護付有料老人ホームを整備する。
	都市防災の方針に対処している事項		土砂災害特別警戒区域の急傾斜部分を安全な構造物で築造し、既存の緑地を保全する。
	健康福祉のまちづくりの方針に対処している事項		高齢者の身体機能低下や障害を補い、介護しやすい設備を整備する、又バリアフリー化を図る。
	産業環境整備の方針に対処している事項		少子高齢化の進む中で、入居希望待機者の削減に努める。
	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		市街地における自然とのふれあいが図れる様に、樹林地を保全する。
	拠点とゾーンの整備方針に対処している事項		当該区域は拠点及びゾーンの区域に入っていない。
		地 域 名	(玉縄区域)
地域別方針に対処している事項			環境に配慮しつつ、整備を進めていく。

(第三面)

録 倉 市 緑 の 基 本 計 画 と 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		当該区域は、歴史的風土保全区域には指定されていないが、植生に応じた適正な保全を行っていく。
	生き物を育む緑の配置等の方針に対処している事項		敷地内の緑化を図り、生物の生息地となる緑の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		敷地内に高木、中木、低木の樹木を移植する。
	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		敷地内の緑に囲まれたスペースを設ける。 主要通路の緑化を行う。
	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		敷地内の緑化を図り、景観の保全に努める。
	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		緑辺部に位置する丘陵の緑地を保全を図るとともに、建築敷地内に高木、中木、低木等の樹木を植栽する。
	安全を高める緑の配置等の方針に対処している事項		災害時に居住者や来訪者の安全かつ効果的な避難に向けた、緑とオープンスペースのネットワークを形成する。
	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	敷地北西部側に残すべき緑地の保全を図る。
		緑の質の充実	敷地内の緑地は高木、中木、低木とバランスを取りながら良好な環境を図る。
		緑のネットワークの形成	残すべき緑地は樹木の管理を適切に行い、樹木の保全を図る。 敷地内の緑化は郷土の自然植生構成種を中心に行い、緑の連続性を高める。
	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		○ 事業区域 12.00%を保存緑地として残す。 ○ 建築敷地内に 20%以上の緑の創造をはかる。

環境及び景観の保全方針書

（第一面）

事業計画の名称		介護付有料老人ホーム新築
事業区域の地名地番		鎌倉市関谷字下坪432番16外7筆及び432番1外7筆の各一部
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	・雨水は調整槽を設置し放流先の河川への負荷軽減を図る。 ・工事中は、調整池（水溜）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	・工事中の騒音については、施工方法、施工機械等を吟味して、騒音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	当該区域は（歴史的風土保全区域）に指定されていないが、植生に応じた適正な保全を行っていく。
	生態系の保持に対処している事項	敷地内の緑化を図り、生物の生息地となる緑のネットワークの形成に努める。

(第二面)

鎌倉市の緑の基本計画と関連の	地域制緑地の候補地の方針に対処している事項 (地区)	該当しない。
	施設緑地の候補地の方針に対処している事項 (地区)	該当しない。
	保全配慮地区の方針に対処している事項 (関谷地区)	市街地の背景の緑地として、残すべき緑地 638.75 m ² を保存する。
	緑化地域の方針に対処している事項 (地区)	該当しない。
	緑化推進重点地区の方針に対処している事項 (地区)	該当しない。

(第三面)

鎌倉市景観計画と関連	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	(玉縄丘陵景観) 地域 ・地域緑辺部の植林地の保全を図ることにより、丘陵地の特色を生かした緑豊かな景観づくりに努めていく。 ・介護付有料老人ホーム内の通路には街路樹（桜、ハナミズキ等）を配置し、潤いのある高質な景観形成に努める。	
		ベルトの基本方針に対処している事項	() 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	(緑地) 区域
			方 針	「土地利用の方向性」、「まち並みの形成の方向性」、「まち並み形成上尊重すべき固有の景観資源や作法・流儀」
			基 準	良好な生活環境となるよう、道路、公園等を配慮する。通りや周辺から望見等を意識した計画とする。敷き際のしつらえや造成等は、周辺の景観と調和したものとなるようにする。
	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・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	・該当する眺望点がない。	

環境及び景観に係る調査報告書

(第一面)

事業計画の名称				介護付有料老人ホーム新築
事業区域の地名地番				鎌倉市関谷字下坪432番16外7筆及び432番1外7筆の各一部
環境に係る調査報告	共通調査項目	現況	・地形、地質及び土質の状況 ・土地利用の状況	土丹で形成された丘陵状の地形上に、薄い関東ロームが覆っている。 土地は里山の風情があり、コナラ、スギ、等の雑木が植生している。
		計画	・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	基本的には事業区域は全て土地の形質の変更を行う。 掘削機械で切土して、法面はコンクリート擁壁等の防災工事を施す。 別添提出の土地利用計画図の通り。
	大気汚染	調査項目	・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	1日につき概ね100台 別紙提出の工事車両通行路図のとおり。
		対応方針	・粉じんの飛散を防止するための措置等	粉塵の発生と飛散については、工事区域出入口に工事用車両の洗車施設を設け、車体やタイヤに付着した泥等の除去を行うとともに、工事用車両への飛散防止カバーの設置等を講じる。
	安全	調査項目	・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路 ・自動車の運行の時間及び出入りの回数	経路の幅員は8m以上有り、通行車両の台数は平日、休日ともに少ない。 別紙提出の工事車両通行路図のとおり。 日曜日及び休日以外の日の午前9時より午後5時迄、概ね1日100回
		対応方針	交通安全確保のための措置等	・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（防護柵、立ち入り防止柵、カーブミラー、標識、点滅灯等）をするとともに、交通整理員の配置により事故防止につとめる。

(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	○残土発生量 18697.75 m ³ 残土搬出業者と協議のうえ、神奈川県条例に従い処理計算書を提出し、許可を得て処理を行う。
		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	○ダンプトラック運転手への土砂運搬経路の周知 ○ダンプトラックの過積載の防止。 ○土砂運搬経路の運行状況の把握。 ○一般道への汚れ防止。 ○採石場と土砂仮置場への誘導員の配置。
	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	○鎌倉市関谷字下坪 432 番 16 外 7 筆及び 432 番 1 外 7 筆の各一部、事業区域面積 5322.90 m ² の内、残すべき緑地 638.75 m ² を除いた全ての場所。 ○期間：開発事業工事着工から工事完了まで。 ○杭打機、鉋打機、削岩機、空気圧縮機、バックホウ、ショベルカー、ブルドーザー等 ○騒音は 80dB を超えない、作業時間は御前 8 時～午後 5 時迄、1 日の作業時間は 10 時間を超えない、作業期間は連続 6 日を超えない、作業禁止日は日曜日及び休日。
		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	○建設機械の中で特定建設作業として指定されている機械は、バイプロハンマーである。 ○騒音の規定基準は 80dB 以下であるため、80dB の対策型バイプロハンマーを使用する。
	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	○鎌倉市関谷字下坪 432 番 16 外 7 筆及び 432 番 1 外 7 筆の各一部、事業区域面積 5322.90 m ² の内、残すべき緑地 638.75 m ² を除いた全ての場所。 ○杭打機を使用し、75dB 以下に抑える、作業時間は午前 8 時～午後 5 時迄で、1 日の作業時間は 10 時間を超えない、作業禁止日は日曜日及び休日。
		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	○建設機械の中で特定建設作業として指定されている機械は、バイプロハンマーである、振動の規定基準 75dB 以下のものを使用する。既存の文献資料に基づいて当該地における地質等を勘案して予測計算を行った処、事業区域で 71dB であった、従って規定基準を下回っている。

(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	風向出現頻度は、南南西と南西諸が卓越している。 風速概ね穏やかで、丘陵及び谷筋等の地形が風況に影響を及ぼしていると考えられる。
		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	・山間部を含む開発であるが、山の稜線を残した谷戸の地形に合わせた宅地開発であり、日照や風向き及び風速に与える影響は少ないと思われる。
	水象	調査項目	・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	降雨量は冬季少なく、夏季が多い。 当該地には河川は存在しない。 植物の生育は概ね良好である。 雨水は自然勾配に沿って流れ、北側は関谷川へ、南側は市道の側溝に繋ぐ。
		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	・区域の一部は土砂災害特別警戒区域に指定されているが、指定されている法面は切土等の防災工事を行い、指定の解除を予定している。 ・市の基準に基づいて計画雨水量を計算した上で、雨水雨水貯留槽 250t の設置や浸透トレンチの設置により放流先の河川への負荷軽減を図っている。
	動物	調査項目	・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	蛇、蜥蜴等の爬虫類やタイワンリス、野ネズミ等の哺乳類が生息が確認される、両生類は生息しそうな水域が存在しないため、極めて生息の可能性は低い。 以上のことから、特段の措置は講じていない。
		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	生息、生育環境の保存を図るために、排ガス、騒音、ゴミ等の対策を考慮した事業計画を立案した。
	植物	調査項目	・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	コナラ、スギ、ヒノキ等の植林地となっている。 貴重な種、群落及び植生は特別に見当たらない。
		対応方針		

(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	・植物種及び群生の中には法律で定められた貴重なもの含まれていない、神奈川県環境評価技術マニュアルや環境庁が定める貴重種に該当するものは含まれていない、以上のことから特段の措置は講じていない。
	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	良好な樹木の植生があり、その部分を保存緑地として残す形の土地利用を図っている。 草の葉をバッタが食べ、バッタを蟻螂が食べ、蟻螂を小鳥が食べるといった、食物連鎖は見受けられる。
		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	・植物群落ではコナラ、スギ、ヒノキ植林地となっている。造成部分 は、スギ、ヒノキ植林地を主とし、コナラが植生する部分を保存緑地としている。
	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	鎌倉市植木、城廻、関谷地区周知の埋蔵文化財包蔵地 文化財包蔵地外
		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	・神奈川県文化財目録及びその位置図、埋蔵文化財遺跡地図により分布状況を調査した。 ・鎌倉市の史跡等は、市街地中心部に多く見られるが、当該事業区域やその周辺には存在しない。
	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	東正院橋、利用状況は不明 都市景域の北西部に広がる緑豊かな丘陵地であり、穏やかな起伏の中の住宅や教育施設が、まち並を形成している。 パームスコート、大和小田急建設分譲地、清泉学院、栄光学園等の住宅や教育施設 建築物及び工作物の位置、規模等については、別紙土地利用計画図参照。
		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	本事業においては、景観に著しい影響を及ぼさないとと思われるので、特段の措置は講じていない。