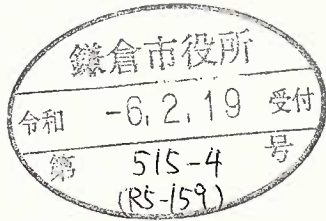


まちづくり条例に基づく報告書

令和 6 年 2 月 16 日

(あて先) 鎌倉市長



住所 東京都中央区築地 3-1-12
 報告者 株式会社 フィル・カンパニー
 氏名 代表取締役 金子 麻理 印
 電話 03-6264-1100

〔 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。

<p>該当条文</p>	<p><input type="checkbox"/> 第 2 5 条 (大規模土地取引行為) <input type="checkbox"/> 第 2 6 条 (大規模開発事業) <input checked="" type="checkbox"/> 第 3 6 条 (中規模開発事業) <input type="checkbox"/> 第 4 8 条 (適用除外) <input type="checkbox"/> その他 ()</p>
<p>土地所有者</p>	<p>住所：東京都中央区築地 3-1-12 氏名：株式会社 フィル・カンパニー 代表取締役 金子 麻理</p>
<p>土地の所在</p>	<p>鎌倉市 小町二丁目 50 番 4、50 番 7、50 番 17</p>
<p>面積</p>	<p>508.01 m²</p>
<p>報告内容</p>	<p>・都市景観課との事前相談において出た要望を踏まえ、屋上キュービクルの配置の変更を行いました。 キュービクルの配置変更の為 PH 形状及び配置を変更しました。 PH 面積が増加した為、1～5 階において面積調整を行いました。</p> <p>・北西側外部階段について基準法上の不適合な箇所があった為、配置・形状の変更を行いました。1～2 階階段を 1 段目を追加しました。 追加した階段 1 段目は既存ブロック塀やフェンスより低い位置に配置し周囲から見えにくいように配慮しています。 なお 2～R 階階段の外形は小さくしています。</p> <p>・面積算定にあたり解釈の誤認があった為修正を行いました。</p> <p>以上より建築面積及び延床面積に変更がありました。</p> <p>・建築面積 (変更前) 263.75 m² (変更後) 265.07 m² ・延床面積 (変更前) 1,212.31 m² (変更後) 1,190.99 m² (面積等詳細は別紙及び添付図による)</p>

	<p>・造成計画平面図において建物の一部に基礎を設置することになり約 2.0 m²建物基礎範囲（根切範囲）を拡大しました。</p> <p>建物基礎範囲（根切範囲）面積が増えた為、切土範囲面積および切土土量が減少しました。</p> <p>建物基礎範囲（根切範囲）面積（変更前）約 230 m²（変更後）約 232 m² 切土範囲面積（変更前） 278.01 m²（変更後） 276.01 m² 切土土量（変更前） 111.20 m³（変更後） 110.40 m³ （面積等詳細は別紙及び添付図による）</p> <p>・土地利用方針図において南側道路 南西部分に記載の道路幅員に誤記があった為誤記訂正をしました。</p> <p>（誤） 2,005 mm （正） 2,000 mm</p>
--	---

（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。

□建築面積の変更について

- ・ 変更前建築面積 263.75 m²
- ・ 変更後建築面積 265.07 m²

変更前からの増減面積

- ・ ▲0.5435m² 2～5階 床面積減部分（平面図①部参照）
 - ・ ▲0.1313m² 階段変更部分（土地利用方針図 階段部分建築面積算定図参照）
 - ・ +1.995m² 外部廊下除外部分（平面図A部参照）
- * 建築面積に算入すべきところ、除外としていた為算入

以上より、変更後建築面積

$$263.75 - 0.5435 - 0.1313 + 1.995 = 265.0702 \Rightarrow 265.07\text{m}^2$$

□延床面積について

- ・ 変更前延床面積 1,212.31 m²
- ・ 変更後延床面積 1,190.99 m²

変更前からの増減面積

- ・ +4.44m² P H面積増（変更後）15.0 -（変更前）10.56 = 4.44
（土地利用方針図・平面図参照）
 - ・ ▲2.7175m² 1～5階 床面積減部分 0.5435*5 = 2.7175（平面図①部参照）
 - ・ ▲0.464m² 1階 床面積減部分（平面図②部参照）
 - ・ ▲1.769m² 2～5階 外部廊下床面積減部分 0.44225*4 = 1.769（平面図③部参照）
 - ・ ▲20.80125m² 1階 ピロティー部分（平面図B部参照）
- * ピロティー一部を床面積除外とするべきところ算入していた為除外する

以上より、変更後延床面積

$$1,212.31 + 4.44 - 0.464 - 2.7175 - 1.769 - 20.80125 = 1,190.99825 \Rightarrow 1,190.99\text{m}^2$$

- ・ 「土地利用方針図」は、まちづくり条例 中規模開発事業土地利用方針届出 添付図
「平面図」は、開発事業条例 事前相談申出 添付図
を基に作成。

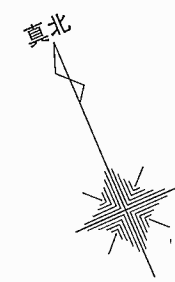
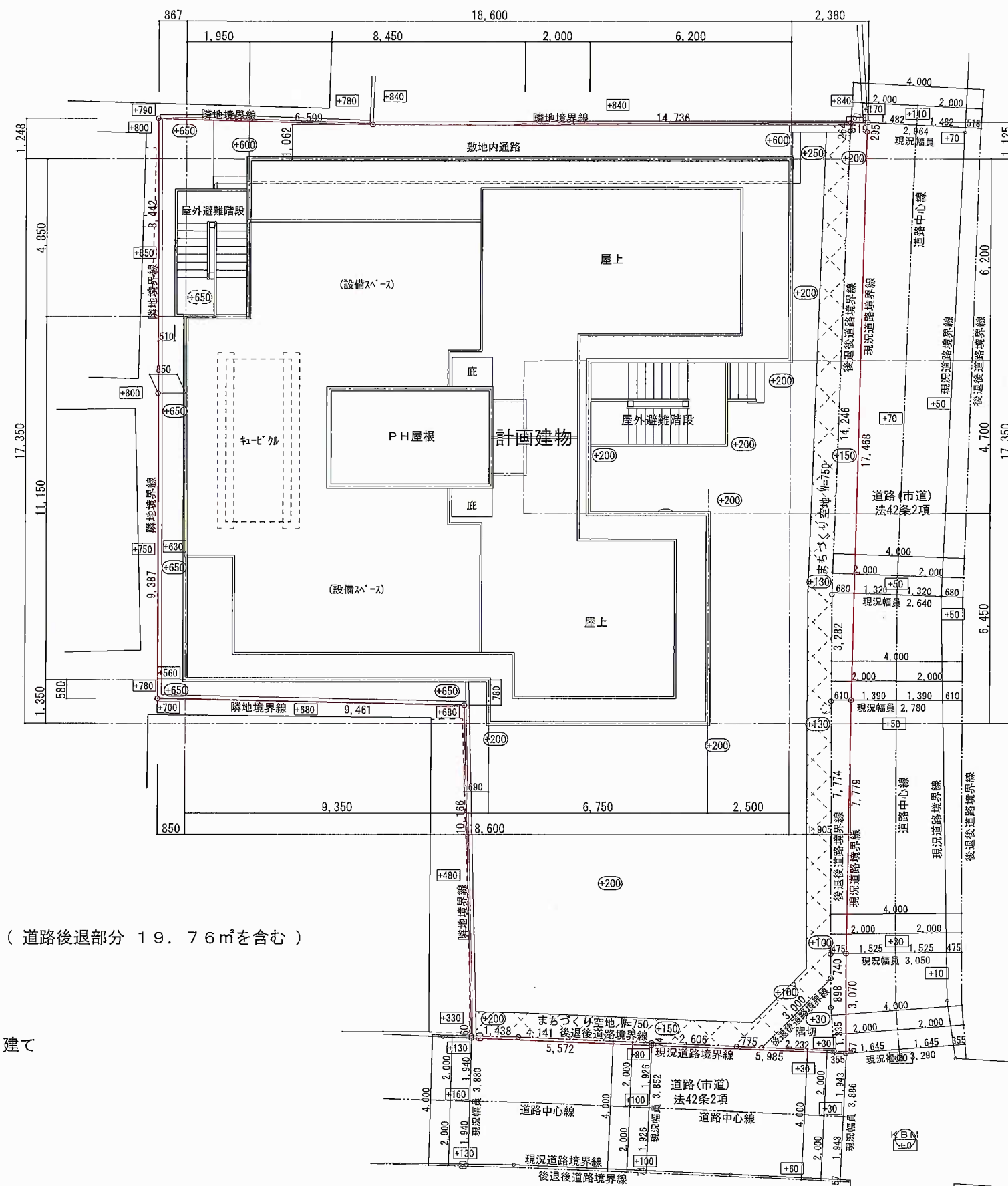
□造成計画平面図における建物基礎範囲（根切範囲）面積および切土土量の変更について

- ・変更前建物基礎範囲(根切範囲)面積 $230.41\text{m}^2 \Rightarrow \text{約}230\text{m}^2$ (CAD図測面積)
- ・追加建物基礎範囲(根切範囲)面積 $0.58 \times 2.84 = 1.64\text{m}^2$
- ・変更後建物基礎範囲(根切範囲)面積 $230.41+1.64 = 232.05\text{m}^2 \Rightarrow \text{約}232\text{m}^2$
- ・変更後切土土量

$$\begin{aligned}\text{切土土量} &= (\text{開発区域面積} - \text{建物基礎範囲 (根切範囲) 面積}) \times \text{切土高さ} \\ &= (508.01\text{m}^2 - 232\text{m}^2) \times 0.4\text{m (最大値)} \\ &= 110.4\text{m}^3\end{aligned}$$

- ・「造成計画平面図」は、まちづくり条例 中規模開発事業土地利用方針届出 添付図を基に作成。

変更後



□ 事業区域面積： 508.01㎡ (道路後退部分 19.76㎡を含む)

□ 計画建物概要

- ・構造：鉄骨造
- ・階数：地上5階 塔屋1階 建て
- ・最高高さ：14.98m
- ・建築面積：265.07㎡
- ・延床面積：1,190.99㎡

凡例

- *** 現況地盤高 (KBM=±0からの高さ) を示す
- *** 造成後地盤高 (KBM=±0からの高さ) を示す

記事

Phil Construction, Inc.
 株式会社 フィル・コンストラクション
 TEL 03-6264-1100 FAX 03-6264-1130
 一級建築士事務所 東京都知事登録第59495号 一級建築士大臣登録第274368号 大林 光政

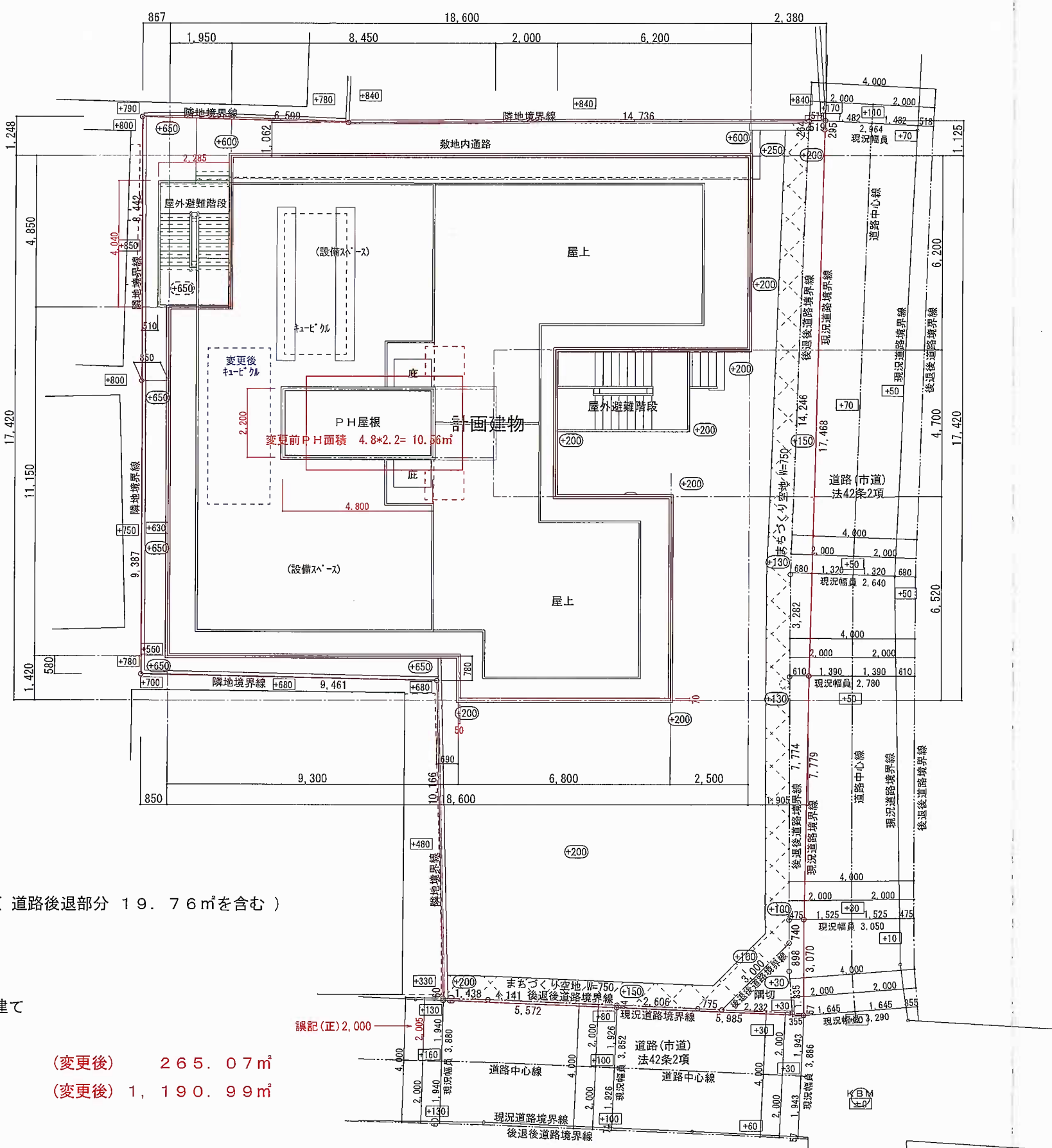
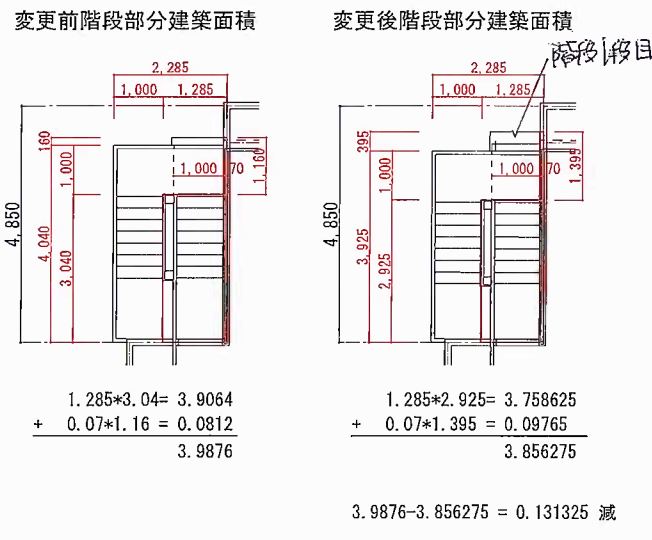
工事名称 (仮称) フィル・パーク鎌倉プロジェクト新築工事

図面名称 土地利用方針図

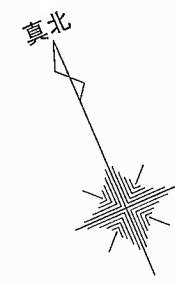
作図 日付

縮尺 1:150

図番



— 変更後の建物形状（壁芯）を示す
- - - 変更後の階段形状を示す



□ 事業区域面積：508.01㎡（道路後退部分 19.76㎡を含む）

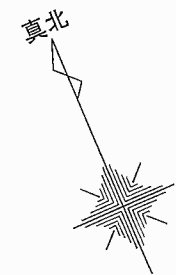
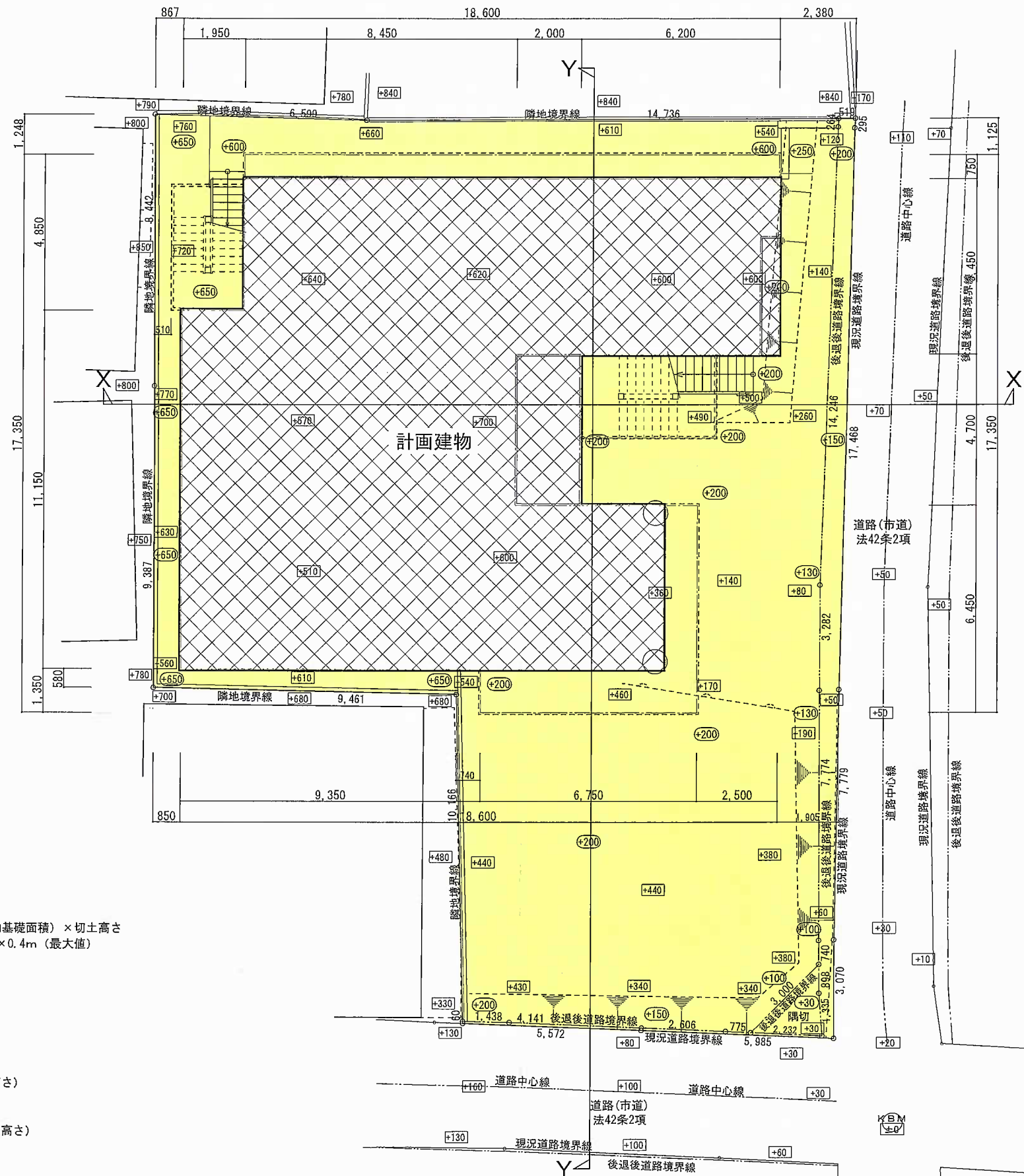
□ 計画建物概要

- ・構造：鉄骨造
- ・階数：地上5階 塔屋1階 建て
- ・最高高さ：14.98m
- ・建築面積：263.75㎡ (変更後) 265.07㎡
- ・延床面積：1,212.31㎡ (変更後) 1,190.99㎡

凡例
*** 現況地盤高（KBM=±0からの高さ）を示す
*** 造成後地盤高（KBM=±0からの高さ）を示す

記 事	Phil Construction, Inc. 株式会社 フィル・コンストラクション TEL 03-6264-1100 FAX 03-6264-1130 一級建築士事務所 東京都知事登録第59495号 一級建築士大臣登録第274368号 大林 光政	工事名称 (仮称) フィル・パーク鎌倉プロジェクト新築工事	作図	日付
		図面名称 土地利用方針図	縮尺 1:150	図番

変更後



凡例



切土範囲を示す
切土高=0~400程度

切土土量計算

$$\begin{aligned} \text{切土土量} &= (\text{開発区域面積} - \text{建物基礎面積}) \times \text{切土高さ} \\ &= (508.01\text{m}^2 - 232\text{m}^2) \times 0.4\text{m} (\text{最大値}) \\ &= 110.40\text{m}^3 \end{aligned}$$



建物基礎範囲(根切範囲)を示す
面積 約232m²



現況地盤高 (KBM=±0からの高さ)



造成後地盤高 (KBM=±0からの高さ)

記事

Phil Construction, Inc.

株式会社 フィル・コンストラクション

TEL 03-6264-1100 FAX 03-6264-1130

一級建築士事務所 東京都知事登録第59495号 一級建築士大臣登録第274368号 大林 光政

工事名称

(仮称) フィル・パーク 鎌倉プロジェクト新築工事

図面名称

造成計画平面図

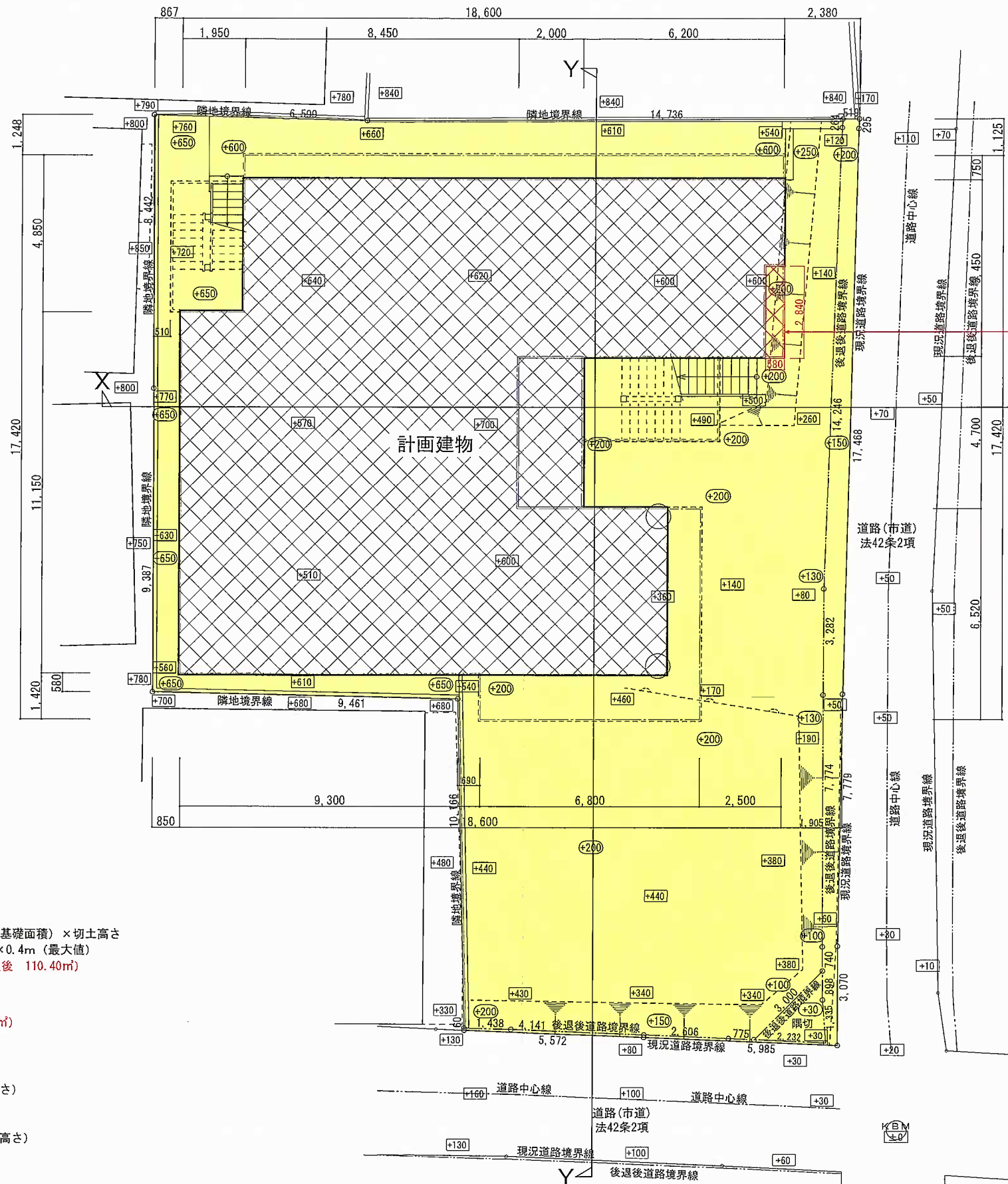
作図

日付

縮尺

1:150

図番



基礎を設置することとなり根切り面積に算入
 根切り面積 $230.41 + (0.58 * 2.84) = 232.05 \Rightarrow \text{約}232\text{m}^2$

凡例



切土範囲を示す
 切土高 = 0 ~ 400程度

切土土量計算

$$\begin{aligned} \text{切土土量} &= (\text{開発区域面積} - \text{建物基礎面積}) \times \text{切土高さ} \\ &= (508.01\text{m}^2 - 230\text{m}^2) \times 0.4\text{m (最大値)} \\ &= 111.20\text{m}^3 \quad (\text{変更後 } 110.40\text{m}^3) \end{aligned}$$



建物基礎範囲 (根切範囲) を示す
 面積 約230m² (変更後 232m²)



現況地盤高 (KBM=±0からの高さ)



造成後地盤高 (KBM=±0からの高さ)

記事

Phil Construction, Inc.

株式会社 フィル・コンストラクション

TEL 03-6264-1100 FAX 03-6264-1130

一級建築士事務所 東京都知事登録第59495号 一級建築士大臣登録第274368号 大林 光政

工事名称

(仮称) フィル・パーク鎌倉プロジェクト新築工事

図面名称

造成計画平面図

作図

日付

縮尺

1:150

図番

変更後

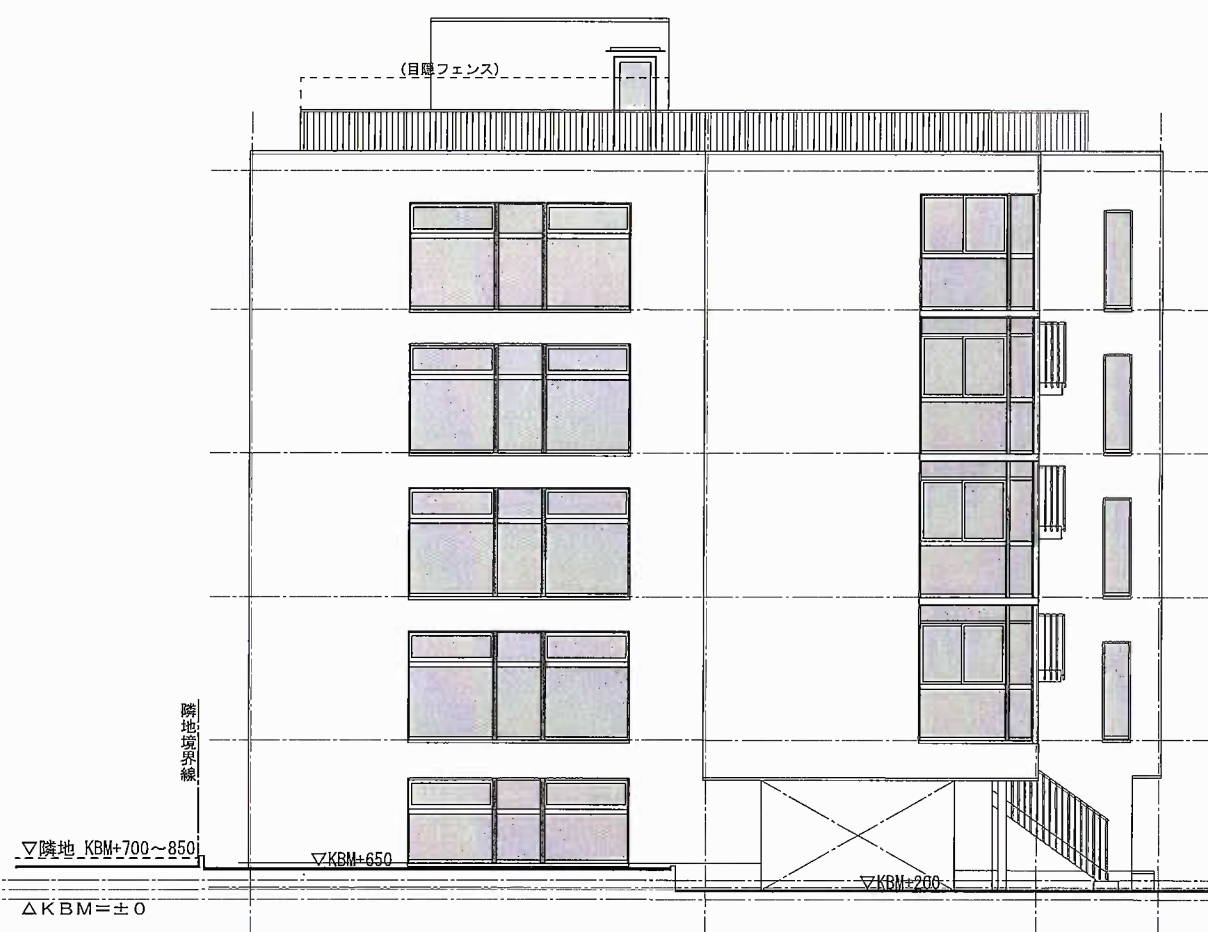


南側立面図

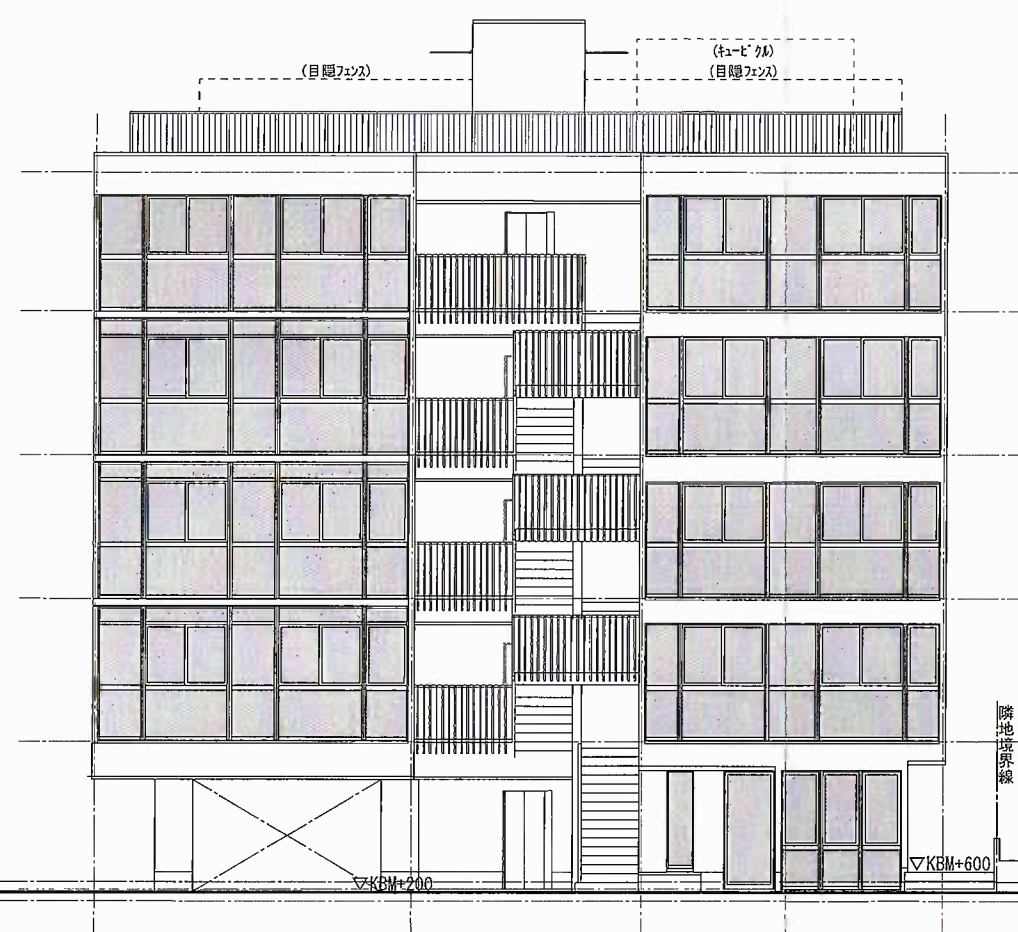
東側立面図

記事	<p>Phil Construction, Inc. 株式会社 フィル・コンストラクション TEL 03-6264-1100 FAX 03-6264-1130 <small>一級建築士事務所 東京都知事登録第59495号 一級建築士大臣登録第274368号 大林 光政</small></p>		<p>工事名称 (仮称) フィル・パーク鎌倉プロジェクト新築工事</p>	<p>作図</p>	<p>日付</p>
	<p>図面名称 立面図</p>		<p>縮尺 1:150</p>	<p>図番</p>	

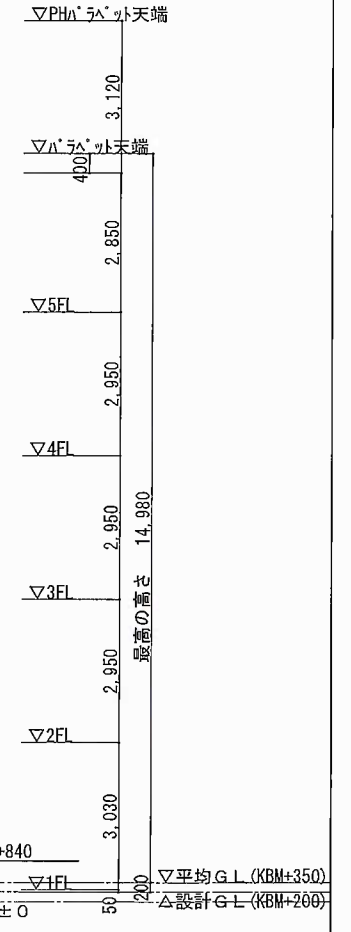
変更前



南側立面図



東側立面図



記事	

Phil Construction, Inc.
 株式会社 フィル・コンストラクション
 TEL 03-6264-1100 FAX 03-6264-1130
 一級建築士事務所 東京都知事登録第59495号 一級建築士大臣登録第274368号 大林 光政

工事名称 (仮称) フィル・パーク鎌倉プロジェクト新築工事
 図面名称 立面図

作図 日付
 縮尺 1:150 図番