

大規模開発事業基本事項届出書

2023年 7月 20日

(宛先) 鎌倉市長

事業者 住所 東京都港区芝二丁目 31 番 19 号 福岡市博多区博多駅前三丁目 5 番 7 号 東京都港区芝五丁目 34 番 6 号 東京都港区虎ノ門二丁目 10 番 4 号

氏名 総合地所株式会社 西日本鉄道株式会社 JR 西日本プロパティーズ株式会社 積水化学工業株式会社
代表取締役 梅津 英司 代表取締役 林田 浩一 代表取締役 森 克明 代表取締役社長 加藤 敬太

電話 03-6632-2900 0570-00-1010 03-6686-9380 03-6748-6460

住所 平塚市八重咲町 6 番 18 号 東京都千代田区有楽町一丁目 5 番 2 号 東京都港区芝二丁目 32 番 1 号 代理人 東京都港区芝二丁目 32 番 1 号

氏名 神奈川中央交通株式会社 三菱商事都市開発株式会社 株式会社長谷工コーポレーション 株式会社長谷工コーポレーション
代表取締役 今井 雅之 代表取締役社長 田村 将仁 代表取締役社長 池上 一夫 開発推進 4 部 横田 定剛

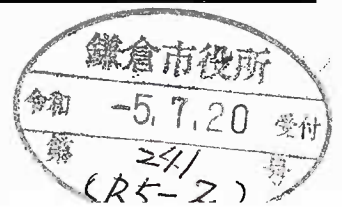
電話 0463-22-8800 03-3500-5510 03-3456-5451 03-5765-0572

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。

Table with 10 rows and multiple columns detailing project objectives, land area, zoning regulations, and project summary.

(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	区画の分割(商業施設及び共同住宅(665戸)各1棟並びに付属建築物14棟の新築)	
事業区域の地名地番	鎌倉市梶原字古川240番3外2筆及び梶原字外耕地115番3の一部	
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研究所移転後に所有権取得予定	
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	<ul style="list-style-type: none"> ・共同住宅 665戸 RC造地上7階建 保育施設、集会室、ゴミ置場、電気室、防災倉庫、駐輪場、バイク置場 ・商業施設 1棟 S造地上3階建 駐輪場、バイク置場
	造成工事	<ul style="list-style-type: none"> ・共同住宅敷地 切土：1,000㎡、盛土：4,700㎡、搬出入土：54,000㎡ ・商業敷地 切土：2,121㎡、盛土：1,955㎡、搬出入土：17,000㎡ 処理方法：横浜市市内にて船畜し、千葉県内にて処理を予定
	給排水等の施設	給水：既存管を南側法43条但し書き通路内に延長し引込予定 汚水排水：共同住宅：汚水槽設置の上、南側污水管へ接続し放流予定 商業施設：西側・南側污水管へ接続し放流予定 雨水排水：共同住宅：雨水貯留槽設置し既存管を南側道路内に延長し下水管へ接続し放流予定 商業施設：既存管を南側道路内に延長し下水管へ接続し放流予定
	道路その他の施設	西側県道の幅員を14mに拡幅予定、提供公園6%以上を整備し、市に帰属を検討するものとする。
安全・防災対策の概要(工事施行中の対策を含む)	既存建物解体及び新築工事施工中においては、近隣への騒音や粉塵、工事車両による交通事故防止に対する配慮を行う。	
開発行為等の着手及び完了の予定年月日	共同住宅：着手 2025年 12月 1日予定 1期完了 2028年 6月 30日予定 2期完了 2029年 6月 29日予定 商業施設：着手 2025年 2月 3日予定 完了 2026年 2月 27日予定	
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	従前は中外製薬株式会社の研究所として利用されていたが、新たに計画する共同住宅・商業施設においては、条例に基づき周辺環境に調和する緑化計画を行うことで環境に配慮する。	
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	商業施設を設置し周辺住民が憩えるような施設を計画。また、良好な住宅の整備により、ファミリー層の定住施策に寄与するとともに、商業施設の整備により、生活利便性の向上を図り、生活サービスやコミュニティが持続的な確保に資するよう努め、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していく。	
その他参考事項		

土地利用の方針書

(第一面)

事業の目的		区画の分割(商業施設及び共同住宅 (665戸) 各1棟並びに付属建築物14棟の新築)
事業区域の地名地番		鎌倉市梶原字古川240番3外2筆及び梶原字外耕地115番3の一部
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	<ul style="list-style-type: none"> ・当事業区域は鎌倉市都市マスタープランにより産業地・産業複合地に位置づけされており、土地利用転換への取り組みとして産業施設と住宅が調和した良好な環境を目指します。住宅は生活環境向上のための施設や都市型住宅の導入し、地域の利便性向上となる商業施設の整備、また、提供公園・道路の一体整備を進め、良好な市街地環境の形成に寄与します。
	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	<ul style="list-style-type: none"> ・安全安心なまちづくりにおける防災上の観点において、東側に公園を整備し、災害時には一時避難の防災拠点になるよう整備します。 ・誰もが安心して子育てができる良好な住環境の整備に努めます。
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	<ul style="list-style-type: none"> ・商業施設とファミリー層の定住型住宅を計画し、住宅と工場、店舗など様々な都市機能が調和する住みやすい市街地形成を図ります。
	自然環境の保全・回復の方針に対処している事項	<ul style="list-style-type: none"> ・開発事業区域内の土地利用計画について、北側新川沿いの緑化など環境の保全と整備を図ります。提供公園を整備し、身近に自然とふれあえる場の創出に努めます。
	都市景観形成の方針に対処している事項	<ul style="list-style-type: none"> ・当事業区域は産業地に該当します。地域環境に調和（事業区域内の緑化や提供公園等の創出）し、新しい都市空間に調和したデザイン形成に努めます。
	循環型のまちづくりの方針に対処している事項	<ul style="list-style-type: none"> ・雨水貯留槽の設置や節水型設備を導入することにより良好な水環境の向上を図ります。

(第二面)

鎌倉市都市マスタープラン2018	交通システム整備の方針に対処している事項	<ul style="list-style-type: none"> ・事業区域に接する道路である西側県道の幅員を14mに拡幅(予定)し、交通環境の向上に努めます。 	
	住宅・住環境整備の方針に対処している事項	<ul style="list-style-type: none"> ・若年ファミリー層の定着を図るため、子育て支援施設などを整備し、良好な住環境の整備を図ります。 ・高齢者や障害者が住み続けられるよう、バリアフリー化に努めた環境の整備を図ります。 	
	都市防災の方針に対処している事項	<ul style="list-style-type: none"> ・提供公園によるオープンスペースを創出し、災害時、市街地における一時避難場所としての役割を果たします。 	
	健康福祉のまちづくりの方針に対処している事項	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢者・障害者が安心して住むことができる住宅供給に努めます。子供と子育てにやさしいまちづくりのため、子育て支援施設を整備します。 	
	産業環境整備の方針に対処している事項	<ul style="list-style-type: none"> ・西側県道を整備し、生活の利便性を高める沿道の商業の充実を図ります。 	
	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	<ul style="list-style-type: none"> ・提供公園の整備により魅力あふれる広場整備に努めます。 	
	拠点とゾーンの整備方針に対処している事項	<ul style="list-style-type: none"> ・深沢地域国鉄跡地周辺地区：深沢・腰越ゾーン ・提供公園を整備することで、多様な人が集まり賑わいが生まれる計画とします。 また、省エネルギー・再生可能エネルギーの活用等、環境に配慮した計画とします。 	
	と	地域名	<ul style="list-style-type: none"> ・深沢市街地域
	の	地域別方針に対処している事項	<ul style="list-style-type: none"> ・様々な土地利用の相互調整による良好な市街地環境を形成し、緑豊かな住宅地を整備します。 ・地域の防災性の向上を図るため、災害に強い安心安全な都市型住宅により、快適な生活のための環境整備を進めます。
	整		
合			

(第三面)

鎌倉市の緑の基本の計画	歴史文化を守る緑の配置等の方針に対処している事項		・事業区域内の緑化率を20%以上とし、緑の創造を図ります。
	生き物を育む緑の配置等の方針に対処している事項		・緑化地には地域の自然植生種を取り入れます。
	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		・事業区域内の緑化率を20%以上とし、緑の創造を図ります。
	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		・事業区域内の緑化率を20%以上とし、緑の創造を図ります。提供公園等のオープンスペースを緑豊かなものにし、市街地景観を創出に努めます。
	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		・提供公園等のオープンスペースを緑豊かなものにし、市街地景観の創出に努めます。
	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		・事業区域内の20%以上を確保、共同住宅としてのまとまりのある緑化地の整備に努めます。
	安全を高める緑の配置等の方針に対処している事項		・延焼防止機能を併せ持つ緑化整備に努めます。
	画と整の合	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
緑の質の充実			・開発区域内においては緑のネットワークを意識して事業区域内の緑化に努めます。
緑のネットワークの形成		緑のネットワークの形成	・開発区域内においては緑のネットワークを意識して事業区域内の緑化に努めます。
		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	・提供公園の整備と併せて、「深沢地域の新しいまちづくり基本計画」に基づき、緑のネットワークを意識して事業区域内の緑化に努めます。

鎌倉市	地域制緑地の候補地の方針に対処している事項 (<input type="text"/> 地区)	地域制緑地の候補地ではありません。
緑の	施設緑地の候補地の方針に対処している事項 (<input type="text"/> 地区)	施設緑地の候補地ではありません。
基	保全配慮地区の方針に対処している事項 (<input type="text"/> 地区)	保全配慮地区ではありません。
本	緑化地域の方針に対処している事項 (<input type="text"/> 地区)	緑化地域の方針はありません。
計	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)	緑化重点地区にあたるため、計画地内部だけでなく接道部にも十分な緑地計画をし、緑豊かで良好な市街地環境の形成に努めます。
画		
と		
の		
関		
連		

(第三面)

鎌倉市景観計画と関連	景観地域の基本方針に対処している事項	(都市景観) 地域		
		建築物の形態・意匠の工夫や緑化等によって先導的に魅力ある都市形成を図ります。また、防災の向上や住環境の改善に合わせて、ゆとりやうるおいが感じられる景観の形成も図ります。		
	構造別景観形成	() ベルト (該当なし)		
		ベルトの基本方針に対処している事項		
	景観計画	(-) 拠点 (該当なし)		
		拠点の基本方針に対処している事項		
	観	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	事業区域内の緑化や提供公園等の創出とともに、魅力ある新しい都市空間の創造を誘導します。計画地内の修景・緑化をすすめ良好な地域環境の創造に努めます。
			基 準	デザイン的な視点からも検討を加え、道路整備や公園設置によるゆとりある空間の創造に努めます。
	と	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				
の	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		
連				

環境及び景観に係る調査報告書

(第一面)

事業計画の名称		(仮称) 鎌倉市梶原計画	
事業区域の地名地番		鎌倉市梶原字古川240番3外2筆及び梶原字外耕地115番3の一部	
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>現況は研究所が残存した状態です。 開発事業区域に関わる部分は概ね平坦な地形を形成しています。 また、今後行う予定の地盤調査結果等を参考に、本計画地の地質・土質を考慮した設計・施工を行います。</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>・全体を整地するために盛土を行います。 ・地盤の高低差が生じるところは擁壁を設置します。 ・設置する工作物は別添図面による (主に共同住宅の建屋、機械式駐車場、雨水貯留槽、防火水槽、商業施設の看板など)</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>・現場発生土搬出の為、ダンプは1日最大で共同住宅敷地は150台程度、商業施設敷地は50台程度を予定しています。搬出入ルートは敷地西側県道の利用を想定し、共同住宅工事は着工から基礎工事期間の約14ヶ月、商業施設工事は着工から基礎工事期間の約8カ月を想定しております。</p>
		対応方針	<ul style="list-style-type: none"> ・当該工事の工種は杭工事・土工・コンクリート工事・鉄骨工事・外構工事が主な工程です。粉塵の発生工種は、掘削工事と残土の搬出、資材、コンクリート等の搬入に使用するトラック、ダンプトラック及びコンクリートミキサー車等の通行によるものを予定しています。また、施工箇所と近隣状況により必要に応じて防塵シートを採用。 ・粉じんの発生と飛散については、工事区域出入口に工事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い、影響が出ないように努めます。 ・工事中は、必要に応じ適宜散水を行います。
	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路 ・自動車の運行の時間及び出入りの回数 <p>・主たる工事出入口は敷地西側県道で幅員12M程度で、商業施設工事と共同住宅工事で1ヶ所づつとします。工事作業中は交通誘導員を配置し、夜間は施錠し、防犯防災に努めます。運行時間は原則午前7時～午後6時(但し通勤車両は午後7時)とします。ピーク時は車両150台を、その他は車両50台を想定しております。</p>
		対応方針	<ul style="list-style-type: none"> ・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、立入り防止柵、カーブミラー、標識等)を設置するとともに、交通誘導員の配置により事故防止に努めます。 ・工事時の駐車場は敷地内とします。公道に対しては、不法駐車防止をはじめ、交通誘導員による適正な指導に努めます。

(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	・本件計画において、切土は共同住宅敷地は1,000㎡商業敷地は2,121㎡、 盛土は共同住宅敷地は4,700㎡、商業施設敷地は1,955㎡想定しています。 建築工事において根伐り工事による発生残土は共同住宅敷地は54,000 ㎡、商業施設敷地は17,000㎡を想定しています。横浜市内にて船積し、 千葉県内にて処理を予定しています。
		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、粉塵対策（散水等）、安全対策（交 通誘導員の配置等）に万全を期するとともに、騒音、振動 の抑制に努めます。
	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	実施する場所：開発区域内 実施する期間： 共同住宅敷地 2025年12月～2026年11月予定 商業施設敷地 2025年2月～2026年2月予定 特定建設作業の種類：山留・杭打ち・根伐り・杭頭処理 使用時間：8時～18時（予定） 使用する機械：杭打ち機・バックホー・ブレーカー ・バックホーに関しては、騒音の少ない工法や機械の選定に より騒音低減に配慮します。工事中の騒音は騒音規制法を 遵守し、騒音・作業時間（8～18時）等に配慮します。
		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、騒音の少ない工法の選定や騒音の少 ない機械の使用、作業時間(8時～18時)の配慮を行います。 また、工事内容を近隣に周知し理解が得られるように努め ます。
	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	実施する場所：開発区域内 実施する期間： 共同住宅敷地 2025年12月～2026年11月予定 商業施設敷地 2025年2月～2026年2月予定 特定建設作業の種類：山留・杭打ち・根伐り・杭頭処理 使用時間：9時～17時（予定） 使用する機械：杭打ち機・ブレーカー ・工事中の振動は振動規制法を遵守し、作業時間（9～17時） の配慮を行います。
		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、振動の少ない工法の選定や振動の少 ない機械の使用、作業時間（9時～17時）の配慮を行いま す。また、工事内容を近隣に周知し理解が得られるように 努めます。

(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	・ 平均風速は3.4m/s程度 最多風向は南南西（2022年） 気象庁ホームページより調査（横浜气象台）
		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	・ 風向き及び風速の状況について調査後、必要に応じて接道 部分等に植栽を行い、風速の緩和を図る。
	水 象 ・ 地 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	・ 年間降雨量は1657.5mm（2022年） ・ 最大時間降雨量は40.5mm（2022年） 気象庁ホームページより調査（横浜气象台） ・ 共同住宅敷地は計画地付近の雨水排水施設として既存管を 南側道路内に延長した雨水管へ接続予定。 ・ 商業施設敷地は計画地付近の雨水排水施設として既存管を 南側道路内に延長した雨水管へ接続予定。
		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	・ 開発事業地は概ね平坦であり、傾斜地の崩壊はないと考え ます。 ・ 北側の新川の河川護岸へ影響を与えないような土地利用計 画を行います。 ・ 市の基準に基づいて計画雨水量を計画したうえで、雨水貯 留槽の設置により放流先の雨水管への負担軽減を図ってい きます。
	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	・ 貴重種または重要種の動物は確認されていません。
		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	・ 周辺環境は都市型住宅地として整備が進められており、事 業区域における開発が動物の生育に著しい影響を及ぼす ことはないと考えます。
	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	・ 事業区域内の従前は研究所用地として利用されており、既 存樹木は一部存在しますが、貴重種または重要種の植物は 確認されていません。

(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	・計画地内の緑化率20%以上の緑地を確保し、新たな緑の創造を図ります。
	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	・貴重種または重要種の動植物は確認されていません。
		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	・計画地内の緑化率20%以上の緑地を確保し、新たな緑の創造を図ります。 ・提供公園(2630.26m ²)を整備することにより環境の向上を図ります。
	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	・周知の埋蔵文化財包蔵地の区域外である。
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	・事前調査は行わないが、文化財が確認された場合は、適切な措置を取る。	
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	該当なし。	
		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	該当なし。