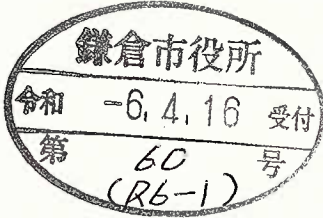


大規模開発事業基本事項届出書

令和 6年 4月 15日

(宛先) 鎌倉市長



住所 東京都杉並区阿佐谷南三丁目35番21号
事業者 氏名 株式会社長谷工ホーム 印
代表取締役 野村孝一郎
電話 03-6276-9181
住所 横浜市中区花咲町一丁目18番地
代理人 氏名 株式会社第一測量 大森正樹 印
電話 045-242-5421

〔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	一戸建ての住宅用宅地（30区画）										
事業区域の地名地番	鎌倉市 梶原字外耕地37番5及び37番6										
事業区域面積	5843.00 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	中外製薬株式会社鎌倉研究所跡地の敷地の一部において計画する、一戸建ての住宅用宅地（30区画）は、周辺環境に調和した良好な住環境の提供を図るものとする。										
公共公益施設の整備の方針	区域西側市道より幅員6mの開発道路をコの字型線形で新設整備し、また提供公園5%以上（292.25m ² ）の整備を行い、市に帰属するものとする。										
環境及び景観の保全の方針	事業区域に新設する公園をはじめ、宅地内に緑化を行い、景観の形成を図るものとする										
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	5643.11		199.89							
計画	m ²	4156.04		1154.39	292.25			ゴミ置場11.90	228.42		
事業目的概要	区画数 30			区画面積 平均 138.53 m ²							
	建築面積	延べ面積	棟数	階数	高さ	戸数					
	m ²	m ²				m					
切土	31.90 m ³	盛土	3647.40 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		一戸建ての住宅用宅地 (30区画)
事業区域の地名地番		鎌倉市梶原字外耕地37番5及び37番6
事業区域の土地に対する 権原取得等の状況		令和6年2月29日 所有権取得済み
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	・一戸建ての住宅用宅地 (30区画) ・防火水槽 (40m ³)、調整池 (210.38m ²)、ゴミ置場3ヶ所 (11.90 m ²)
	造成工事	切土: 31.90 m ³ 盛土: 3647.40m ³ 搬入土: 3615.50m ³ 処理方法: 切土にて発生した土は場内で処理する、搬入土は良 好な土を他所より搬入する。
	給排水等の施設	給水: 西側道路より延長の上引込予定 汚水排水: 新設本管を設置して西側污水管に接続し放流予定 雨水排水: 調整池を設置して西側雨水管に接道し放流予定
	道路その他の施設	①区域西側市道より幅員6mの開発道路をコの字型線形で新設 整備する ②既存道路の一部を廃止し、新設の開発道路と相互帰属する ③提供公園5%以上 (292.25m ²) を整備し、市に帰属するものと する ④通路についてはフットパスとしての目的で整備し、自主管理 とするものとする
安全・防災対策の概要 (工事施行中の対策を含む)		近隣への騒音や粉塵、工事車両による交通事故防止に対して、 防音ネットの設置や定期的な散水や交通誘導員の配置等の配慮 を行う。
開発行為等の着手及び 完了の予定年月日		着手 2025年 3月 1日 完了 2025年 12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		従前は中外製薬株式会社の研究所の敷地の一部として利用され ていたが、新たに計画する一戸建ての住宅用宅地の開発では、 鎌倉市開発事業における手続及び基準等に関する条例や鎌倉市 都市景観条例等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		良好な住宅用地の整備により、ファミリー層の定住施策に寄与 するとともに、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開催していく。
そ の 他 参 考 事 項	

土地利用の方針書

（第一面）

事業の目的		一戸建ての住宅用宅地（30区画）
事業区域の地名地番		鎌倉市梶原字外耕地37番5及び37番6
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	・当事業区域は鎌倉市都市マスタープランにより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実現します。また、生活環境向上のための提供公園・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	・土地利用や建築：景観をコントロール、住環境の保全整備について、地域の特徴を考慮し、周辺環境と調和した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	・ファミリー層の定住型住宅を誘致する区画用地の供給を行うことで、良好な住環境の形成を図ります。
	自然環境の保全・回復の方針に対処している事項	・開発事業区域内の土地利用計画について、緑化率の確保、および提供公園を整備し、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	・当事業区域は産業複合地に該当します。地域環境に調和（事業区域内の緑化や提供公園等のオープンスペースの創出）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	・宅地の緑化に努め、緑化による低炭素化に寄与する様に努めます。

(第二面)

鎌倉市都市マスタープランと地域の整備合	交通システム整備の方針に対処している事項		・事業区域内に6mの開発道路を新設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		・開発事業区域内の土地利用計画について、基準の緑化率以上並びに接道緑化の確保などにより緑の創出を図ります。
	都市防災の方針に対処している事項		・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		・高齢者・障害者が安心して住むことができる様に階段には手すりを設置する等、バリアフリー化に努めます。
	産業環境整備の方針に対処している事項		・該当なし
	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		・魅力あふれる提供公園の整備により住民同士のコミュニティー創出に寄与します。
	拠点とゾーンの整備方針に対処している事項		・深沢地域国鉄跡地周辺地区、深沢腰越ゾーンに該当するため、提供公園を整備する事で誰もが共に憩い愉しめる計画とします。資源を大切にし、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。
		地 域 名	・深沢市街地域
地域別方針に対処している事項			・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。 ・雨水調整池を整備することで、雨水流出を抑制し、地域の洪水対策に努めます。

(第三面)

鎌倉市の緑の基本の計画と今後の整合	歴史文化を守る緑の配置等の方針に対処している事項		・事業区域内に基準の緑化率以上の緑化をして、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		・事業区域内に基準の緑化率以上の緑化をして、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		・事業区域内に基準の緑化率以上の緑化をして、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、市街地景観を創出に努めます。
	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		・事業区域内に基準の緑化率以上の緑化をし、一団の戸建用宅地としてまとまりのある緑化の整備に努めます。
	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。
	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	・事業区域の従前は研究所用地として利用していたので、永続的に保全する緑地は存在しません。緑化率以上の緑化をして、緑の創造を図ります。
		緑の質の充実	・開発区域内においては、高木、中木、低木をバランス良く配置する事で、質の良い緑化となるように努めます。
		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、開発道路沿いは特に緑化が目立つ様にいたします。

	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。
--	-----------------------------------	--

環境及び景観の保全方針書

（第一面）

事業計画の名称		（仮称）鎌倉市梶原計画（東）
事業区域の地名地番		鎌倉市梶原字外耕地37番5及び37番6
鎌倉市環境基本計画との関連	大気保全に 対処する 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します。
	水質・水量の保全 に 対処している 事項	・汚水は新設本管を設置して西側污水管に接続し放流します。污水管を整備する事により、生活排水が河川等に流出する事を抑制します。 ・雨水は計画地内に調整池を設置し放流抑制を図り、放流先への負荷軽減を図ります。
	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、施工基準等を吟味し、低騒音・低振動の機械や重機を使用する事で、騒音振動に関する規制基準を遵守します。
	歴史的環境の保全 に 対処している 事項	・該当しません。
	生態系の保持に 対処している 事項	・事業区域の従前は研究所用地として利用していたので、永続的に保全する緑地は存在しません。緑地の確保、汚水の公共下水道への接続による水質保全により生態系を保全するよう努めます。

(第二面)

鎌倉市の緑の基 本計 画 と の 関 連	地域制緑地の候補地の方針に対処している事項 (地区)	地域制緑地の候補地ではありません。
	施設緑地の候補地の方針に対処している事項 (地区)	施設緑地の候補地ではありません。
	保全配慮地区の方針に対処している事項 (地区)	保全配慮地区ではありません。
	緑化地域の方針に対処している事項 (地区)	該当しません。
	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、鎌倉市で定める緑化率以上の緑化をして、地区の緑の創造を図ります。

(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	
			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。	
		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	(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計画の創造を誘導します。計画地域の修景・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。
	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	該当なし	

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 (東)
事業区域の地名地番				梶原字外耕地37番5及び37番6
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	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。
		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	・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。 ・設置される工作物は別添図面による道路、公園、調整池、ゴミ置場、地下防火水槽等 ・土壤汚染の調査を行います。
	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	・盛土材、搬入のため、ダンプは1日最大で100台程度を予定しています。搬入ルートは敷地西側市道の利用を想定し、着工から約3ヶ月を想定しております。
		対応方針	粉じんの飛散を防止するための措置等	・当該工事の工種は杭工事・土工・道路工事・コンクリート工事・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。 ・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	・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	・主たる工事出入口は敷地西側市道で幅員6m程度1ヶ所とします。工事作業中は必要に応じて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100台を、その他は車両30台を想定しております。

		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、交通整理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 の防止をはじめ、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、搬入土を3615.50m ³ を想定していますが、搬出土はありません。
		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	・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：2025年3月～2025年12月予定 特定建設作業の種類：解体・山留・根伐り・杭頭処理・盛土整地 使用時間：8時～18時（予定） 使用する機械：バックホー・ブレーカー・ブルドーザー ・バックホー・ブルドーザーに関しては、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（9時～16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（9時～16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：2025年3月～2025年8月予定 特定建設作業の種類：解体・山留・根伐り・杭頭処理 使用時間：9時～17時（予定） 使用する機械：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時～16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～16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（横浜気象台）
		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（横浜気象台） ・ 計画区域内の雨水排水施設として、調整池を設置します。 一時的雨水を貯水しながら西側雨水管に放流予定です。
		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。 ・ 市の基準に基づいて計画雨水量を計画したうえで、調整池を事業区域内に設置し、放流先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、事業区域においての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	・事業区域内に基準の緑化率以上の緑化をして、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	・事業区域内に基準の緑化率以上の緑化をし、新たな緑の創造を図ります。 ・提供公園（292.25㎡）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