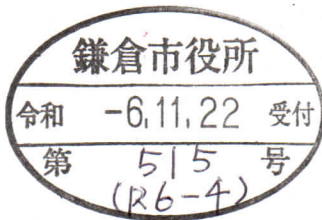


大規模開発事業基本事項届出書

2024年 11月 22日

(宛先) 鎌倉市長



住所 神奈川県鎌倉市上町屋325番地
事業者 氏名 三菱電機株式会社 鎌倉製作所
所長 若菜 健司
電話 0467-41-5017
住所 東京都千代田区丸の内二丁目5番1号
代理人 氏名 株式会社三菱地所設計
代表取締役社長 谷澤 淳一
電話 03-3287-4877

〔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	製造棟、工作棟、設計棟、特別高圧変電所、倉庫棟、車庫棟 各1棟の新築								
事業区域の地名地番	鎌倉市 上町屋字池ノ下3番2 外24筆／鎌倉市上町屋字吉目129番1 外6筆各一部								
事業区域面積	126,663.25 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	工業専用地域 (容積率 200%/建蔽率 60%)							
	保全対象緑地	□ 区域内 () ■ 区域外							
	その他	第4種高度地区							
土地利用の方針	事業区域の空地、既存建物の撤去跡地を利用する建替であり、開発行為にあたる土地の造成工事等の計画はない。製造棟、工作棟、設計棟、特別高圧変電所、倉庫棟、車庫棟を各1棟建設する。								
公共公益施設の整備の方針	防火水槽は既設に加え、新設対応は消防本部と協議して進める。								
環境及び景観の保全の方針	現状の沿道緑化の保全を図る。新築建物周辺の緑化を図る。省エネ設備の導入等により脱炭素化に取り組む。既存建物との景観面での調和を図る。								
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	126,663.25							
計画	m ²	126,663.25							
事業目的概要	区画数	1			区画面積	平均			126,663.25 m ²
	建築面積	延べ面積	棟数	階数	高さ	戸数			
	別紙参照 m ²	別紙参照 m ²	6棟		別紙参照	別紙参照 m	—		
切土	0 m ³	盛土 294 m ³		都市計画施設 なし					

(別紙)

2024 年 11 月 22 日

大規模開発事業基本事項届出書 別紙

事業目的概要

	建築面積 (㎡)	延べ面積 (㎡)	階数	高さ (m)
製造棟	3,890	17,090	地下：なし、地上：6 階、塔屋：1 階	45
工作棟	1,620	9,040	地下：なし、地上：6 階、塔屋：1 階	45
設計棟	700	3,060	地下：なし、地上：5 階、塔屋：1 階	30
特別高圧変電所	630	1,000	地下：なし、地上 2 階	15
倉庫棟	320	320	平屋建	7
車庫棟	200	200	平屋建	7

事業計画概要書

事業の目的		製造棟、工作棟、設計棟、特別高圧変電所、倉庫棟、車庫棟 各1棟の新築
事業区域の地名地番		鎌倉市上町屋字池ノ下3番2 外24筆 鎌倉市上町屋字吉目129番1 外6筆各一部
事業区域の土地に対する権原取得等の状況		一部所有地、一部借地（地権者2名）
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	①製造棟： 建築面積 3,890 m ² /延べ面積 17,090 m ² /6階建/高さ 45m ②工作棟： 建築面積 1,620 m ² /延べ面積 9,040 m ² /6階建/高さ 45m ③設計棟： 建築面積 700 m ² /延べ面積 3,060 m ² /5階建/高さ 30m ④特別高圧変電所： 建築面積 630 m ² /延べ面積 1,000 m ² /2階建/高さ 15m ⑤倉庫棟： 建築面積 320 m ² /延べ面積 320 m ² /平屋建/高さ 7m ⑥車庫棟： 建築面積 200 m ² /延べ面積 200 m ² /平屋建/高さ 7m
	造成工事	切土： 0 m ³ 、盛土： 294 m ³ 、搬出入土： 22,491 m ³ 、 処理方法：掘削土量（22,785 m ³ ）の一部は盛土（294 m ³ ）として再利用し、残り（22,491 m ³ ）は場外へ搬出する。
	給排水等の施設	給水：既設水道管へ接続 汚水排水：既設污水管に接続し放流 雨水排水：雨水貯留槽（1,299 m ³ ）を設置し、既設排水溝へ接続し放流
	道路その他の施設	通路幅員9.0m、地下式防火水槽（334 m ³ ）
安全・防災対策の概要（工事施行中の対策を含む）		施工に当たり、工事車両による交通事故防止に努めるとともに、周辺地域への安全対策、騒音、振動等の防止に万全を期する。
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		現状の沿道緑化の保全を図る。計画建物による周辺への電波障害の有無は事前に調査し、障害があれば対応する。
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		先端技術産業としての施設を充実させて高度産業地区としての機能を維持するとともに、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	まちづくり条例に基づき標識設置・住民説明会を実施する他、近隣住民からの要望には誠意を持って対応する。
そ の 他 参 考 事 項	なし

土地利用の方針書

(第一面)

事業の目的		製造棟、工作棟、設計棟、特別高圧変電所、倉庫棟、車庫棟 各1棟の新築
事業区域の地名地番		鎌倉市上町屋字池ノ下3番2 外24筆／鎌倉市上町屋字吉目129番1 外6筆各一部
第3次鎌倉市総合計画との整合	土地利用の基本方針 に 対 処 し て い る 事 項	現状の沿道緑化の保全を図る。新築建物周辺の緑化を図る。
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	先端情報技術産業としての開発施設を充実させ、産業地の高度化を図る。
	自然環境の保全・回復 の方針に 対 処 し て い る 事 項	現状の沿道緑化の保全を図る。新築建物周辺の緑化を図る。
	都市景観形成の方針 に 対 処 し て い る 事 項	新築建物は事業区域内の既存建物との調和を考慮し、白色を基調としたデザインとする。また新築建物は山並みを超えない範囲で既存建物のスケール感に近い高さ設定としている。
	循環型のまちづくり の方針に 対 処 し て い る 事 項	事業区域内から排出される廃棄物の分別・資源化の徹底を図る。 省エネ設備（最新空調設備、高効率変圧器、LED照明、高効率コンプレッサー等）の導入を進める。
	交通システム整備 の方針に 対 処 し て い る 事 項	対処している事項はない。
	住宅・住環境整備 の方針に 対 処 し て い る 事 項	事業区域外であるが、鎌倉製作所敷地内の既存の社有施設（体育館・運動場・テニスコート）を継続して開放し、福祉施策との連携を図ることで居住コミュニティの創出を目指す。

(第二面)

鎌倉市都市マスタープランとの整合	都市防災の方針に対処している事項		安全対策として事業区域内の街灯等を継続して設置し、必要に応じて新設を検討する。また地震防災上重要となる建築物の耐震性向上に努める。
	健康福祉のまちづくりの方針に対処している事項		事業区域外であるが、鎌倉製作所敷地内の既存の社育施設(体育館・運動場・テニスコート)を継続して開放し、福祉施策との連携を図ることで社会参加の促進を図る。
	産業環境整備の方針に対処している事項		先端技術産業としての施設を充実させて高度な産業機能の育成を図る。
	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		事業区域外であるが、鎌倉製作所敷地内の既存の社育施設(体育館・運動場・テニスコート)を開放し、市民活動の活性化を図る。
	拠点とゾーンの整備方針に対処している事項		深沢地区において、先端技術産業としての開発施設を充実させ、高度な産業機能の育成を図る。
		地 域 名	深沢市街地域
鎌倉市立地適正化計画との関連	都市機能誘導の方針に対処している事項		工場機能の維持・拡大と周辺環境との調和を図りながらの計画を進める。 先端技術産業としての施設を充実させて高度な産業機能の育成を図る。
	居住誘導の方針に対処している事項		居住誘導区域に該当しないため、対処している事項はない。

(第三面)

鎌倉市緑の基 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		対処している事項はない。
	安全安心をもたらす緑の配置等の方針に対処している事項		現状の沿道緑化の保全を図る。
	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		事業区域周辺（沿道）の緑化を保全し、柏尾川周辺地域の緑の景観軸の維持を図る。新築建物周辺の緑化を図る。
	生き物を育む緑の配置等の方針に対処している事項		現状の沿道緑化の保全を図る。新築建物周辺の緑化を図る。
	交流と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		現状の沿道緑化の保全を図る。
	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		事業区域周辺（沿道）の緑化を保全し、柏尾川周辺地域の緑の景観軸の維持を図る。新築建物周辺の緑化を図る。
	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		現状の沿道緑化の保全を図る。
	リーディング・プロジェクトの趣旨に対処している事項	緑の質の向上	樹木の伐採や除草などの維持管理作業を実施し、保全を図る。
		緑のネットワークの形成	事業区域周辺（沿道）の緑化を保全し、柏尾川周辺地域の緑の景観軸の維持や拡大を図る。
		多様な連携と資源の利活用	生物多様性に関する社内研修に参加し、緑地維持管理の担い手の育成に努めている。富士塚小学校への環境出張教育を年1回実施している。生物多様性や絶滅危惧種の植物保護活動等を子供たちへ紹介し、環境の大切さを伝えている。
	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、事業区域内の既存建物とのバランスを考慮しながら緑化を図る。

環境及び景観の保全方針書

(第一面)

事業計画の名称		三菱電機株式会社 鎌倉製作所 新棟建設計画
事業区域の地名地番		鎌倉市 上町屋字池ノ下3番2 外24筆 鎌倉市上町屋字吉目129番1 外6筆各一部
鎌倉市環境基本計画との関連	脱炭素まちづくりの推進に対処している事項	既存・新設緑化地の維持管理を推進し、温室効果ガスの吸収効率の向上に取り組む。新築建物、既存建物それぞれに省エネ設備（最新空調設備、高効率変圧器、LED照明、高効率コンプレッサー等）の導入を進める。
	大気 of 保全に対処している事項	工事期間中における粉じんについては、粉じんに関する規制基準を遵守する。工場としても各種法令・条例を満足した上で、自主基準を設け、より厳しい基準で対処している。
	水質・水量の保全に対処している事項	雨水貯留槽を設置して河川への急激な水量流入を防止する。工場としても各種法令・条例を満足した上で、自主基準を設け、より厳しい基準で対処している。
	騒音・振動の防止に対処している事項	工事期間中の騒音については、施工方法の検討、建設機械等の選定により騒音に関する規制基準を遵守する。工場としても各種法令・条例を満足した上で、自主基準を設け、より厳しい基準で対処している。また原則深夜の騒音が出る作業は避け、作業が必要な場合は事前通知をする。
	歴史的環境の保全に対処している事項	対処している事項はない。
	生態系の保持に対処している事項	現状の沿道緑化の保全を図る。新築建物周辺の緑化を図る。
	省エネルギーや新エネルギーの導入に対処している事項	新築建物、既存建物それぞれに省エネ設備（最新空調設備、高効率変圧器、LED照明、高効率コンプレッサー等）の導入を進める。

(第二面)

鎌倉市緑地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)	対処している事項はない。
	都市公園等の候補地の方針に対処している事項 (地区)	対処している事項はない。
	保全配慮地区の方針に対処している事項 (地区)	対処している事項はない。
	緑化重点地区の方針に対処している事項	事業区域内の緑化の保全を図る。 新築建物周辺の緑化を図る。

(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	
			新築建物は事業区域内の既存建物を考慮し、白を基調としたデザインとする。また新築建物は山並みを超えない範囲で既存建物のスケール感に近い高さ設定としている。	
		景観ベルトの基本方針に対処している事項	(柏尾川) ベルト・該当なし	
			事業区域内及び新築建物周辺の緑化を図る。 既存の建築物相互の色合いの調和を図り、まとまりとしての都市景観の魅力を高めていく。	
		景観拠点の基本方針に対処している事項	() 拠点・ <u>該当なし</u>	
			対処している事項はない。	
	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	既存の建築物相互の色合いの調和を図り、まとまりとしての都市景観の魅力を高めていく。
			基 準	新築建物は事業区域内の既存建物を考慮し、白を基調としたデザインとする。また新築建物は山並みを超えない範囲で既存建物のスケール感に近い高さ設定としている。
	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	対処している事項はない。
			基 準	対処している事項はない。
	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	新築建物は事業区域内の既存建物と調和する白を基調としたデザインとする。また新築建物は既存建物のスケール感に近い高さ設定とし、山並みを超えない範囲で水平方向の連続性を持たせるスカイラインを形成することで、まとまりとしての都市景観の魅力を高めていく。	

環境及び景観に係る調査報告書

(第一面)

事業計画の名称				三菱電機株式会社 鎌倉製作所 新棟建設工事
事業区域の地名地番				鎌倉市上町屋字池ノ下3番2 外24筆／鎌倉市上町屋字吉目129番1 外6筆各一部
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	事業区域全般は柏尾川に沿って発達する沖積平地上に位置しており、東南側には天神山が隣接している。東側は第一種住居地域となっている。 従前より工場用地としての利用を継続している。
		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	新築工事に伴う掘削等の工事はあるが、土地の形質変更行為はない。
	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	・自動車の運行台数：約100台/日 ・掘削、残土の搬出等に伴う工事用車両の経路：県道腰越・大船線を想定している。
		対応方針	粉じんの飛散を防止するための措置等	土工事等は、発生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。内外装工事等は、切断作業の場所等を限定するとともに養生シート等により飛散の防止に努める。工事中は必要に応じて適宜散水を行う。
	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	・工事車両が通過する既存道路の幅員は12.0mである。 ・工事車両の渋滞を考慮して、車両運行の時間分散に努める。 ・工事用車両及び工事関係者の出入路：西側の県道腰越・大船線を想定している。工事関係者用の車両の一部は南側出入口も使用する。 ・工事用自動車運行時間：原則7:00-20:00 ・工場用自動車運行時間：原則8:00-18:00 ・工事用自動車出入り回数：約150回/日（2025年7月-2027年7月） ・工場用自動車出入り回数：約50回/日（平均）
		対応方針	交通安全確保のための措置等	工事関係者用の駐車場は周辺の社内施設（空地）を活用し、周辺公道への不法駐車防止に努める。また富士塚小学校の登・下校時間帯の通行は交通災害の発生のないように徹底を図る。

(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（掘削土）の発生量：約22,785m³ 処分方法：294m³は盛土に再利用し、残り22,491m³は場外へ搬出する。
		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）に万全を期するとともに、騒音、振動の抑制に努める。原則夜間19時以降、休日は搬出運搬を避ける。
	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性	・実施する場所：事業区域内（予定建物周辺） ・実施する期間：2025年7月～2027年7月（予定） ・特定建設作業の種類：掘削、杭打ち工事、コンクリート打ち ・使用する機械の種類：バイブロハンマー、バックホー（1.2m³・0.7m³・0.4m³等）、コンクリートミキサー車、ダンプ車10t、ポンプ車10t ・使用時間：7:00-19:00 ・低騒音タイプを使用し特定建設作業については、規制基準を遵守する。
		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	騒音は規制値以下となる機器を使用する。作業時間以外の重機等の運用は停止する。工事に際しては騒音の少ない工法を選択する。現場責任者が重機運転者ダンプトラック等の使用者に指示をする。
		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：事業区域内（予定建物周辺） ・実施する期間：2025年7月～2027年7月（予定） ・特定建設作業の種類：掘削、杭打ち工事、コンクリート打ち ・使用する機械の種類：バイブロハンマー、バックホー（1.2m³・0.7m³・0.4m³等）、コンクリートミキサー車、ダンプ車10t、ポンプ車10t ・使用時間：7:00-19:00 ・低騒音タイプを使用し特定建設作業については、規制基準を遵守する。
		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	低振動型機械の仕様や低振動工法を導入する。作業時間以外の重機等の運用は停止する。整備を実施し、機械を適正な状態に保つ。工事に際しては、振動の少ない工法を選択する。現場責任者が重機運転者・ダンプトラック等の運転者に指示をする。

(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	風向き：春～夏は南風、秋～冬は北風が多い。 風速：風は比較的穏やかである（平均3.8m/s） ※鎌倉市エネルギー基本計画・実施計画参照（平成29（2017）年3月改訂）
		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	既存建物も高層であるが、過去の新築工事の実績から周辺への直接の影響は無いと考えられる。
	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	・降雨量：年間約1,400mm ※鎌倉市エネルギー基本計画・実施計画参照（平成29（2017）年3月改訂） ・河川：既存の町屋川雨水幹線へ放流。雨水は建物地下躯体内の雨水貯留槽に雨水貯留することで放流量を抑制する。 ・事業区域内にキンラン、クゲヌマランが確認されている。 ・排水路：既設排水溝から町屋川雨水幹線を経由し、柏尾川に放流されている。
		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	計画建物の地下には、合計1,299m ³ の雨水貯留槽を設置する。
	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	植物の選定や適切な水やりを行っており、動物が健全に生育されている。 事業区域内には貴重種・重要種の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	現状の保全に努める。 既存の緑を伐採する場合は、新築工事後に可能な限り植樹を図る。
	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	柏尾川沿いの道路にはスタジイ、ヤマモモ、モミジバフ、シャリンバイ等の常緑高木、落葉樹、低木が配置されている。 事業区域内にキンラン、クゲヌマランが確認されている。植生エリアを立入禁止にして保全している。原生林、貴重な植物は確認されていない。
		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	現状の保全に努める。 既存の緑を伐採する場合は、新築工事後に可能な限り植樹を図る。
	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	野鳥などが実を採食するシラカシやタブノキ等の既存樹木が植栽されている。
		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	現状の保全に努める。 既存の緑を伐採する場合は、新築工事後に可能な限り植樹を図る。
	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	・眺望点：山崎跨線橋、笛田公園テニスコート脇 ・計画建物：S造 高さ45m ・眺望の範囲：周辺の住宅街 ・事業区域内の沿道緑化の保全に努め、新築建物は事業区域内の既存建物と調和した白を基調としたデザインとする。
		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	対象となる緑地の展望を阻害する要因はなし。遠景として新築建物の上部が対象になるが、新築建物は事業区域内の既存建物と調和した白を基調としたデザインとする。