

大規模開発事業基本事項届出書

平成24年 3月 7日

(あて先) 鎌倉市長

住所 東京都新宿区西新宿一丁目2.6番2号

事業者

氏名 野村不動産株式会社 住宅カンパニー

事業開発三部長 神保 憲之

電話 ~~03-6810-5000~~ 03-3398-9041

住所 東京都江東区新砂1丁目1番1号

代理人

氏名 株式会社竹中工務店 総建築士事務所 菅原 慎二

(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。)

03-6810-5000



次のとおり届け出ます。

予定建築物の用途等 住宅 (戸建て) 共同住宅 その他 ()

地名地番 鎌倉市岩瀬一丁目27番15, 20 面積 5,264.5㎡

土地利用規制	市街化区域	<input checked="" type="checkbox"/> 区域内 <input type="checkbox"/> 区域外
	宅地造成工事規制区域	<input type="checkbox"/> 区域内 <input checked="" type="checkbox"/> 区域外
	風致地区	<input type="checkbox"/> 区域内 <input checked="" type="checkbox"/> 区域外
	用途地域	第一種住居地域 (60/200)
	保全対象緑地	<input type="checkbox"/> 区域内 () <input checked="" type="checkbox"/> 区域外
	その他	

土地利用の方針
 ・周辺環境に調和した、良好な住環境を提供する計画である。
 ・現状建物2棟を解体し、共同住宅 (RC造地上7階、124戸) を新築する。
 ・車両等の出入は南側道路を利用する。
 ・提供公園は北側道路面の高さと同じとする。

公共公益施設の整備の方針
 ・南側道路は接道部を幅員7.5mに一方後退 (約27㎡)。北側に提供公園6% (約317㎡) を整備し、市に帰属するものとする。北側接道部分は道路状に整備し自主管理とする。
 ・雨水は、建物内雨水貯留槽 (約316t) を経て、事業区域より西側の既設雨水管 (φ600) 又は東側の既設水路 (1900x1950) まで本管を設置し放流する。
 ・汚水は、南側既設污水管へ接続する。

環境及び景観の保全の方針
 ・事業区域内緑化20%以上確保し、地域の自然植生種を取り入れて緑化を行い、緑化環境に配慮する。
 ・まちなみの平均的なスカイラインや、隣接する建築物の規模・配置等に配慮する。

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	㎡	5,264.5								
	%	100								
計画	㎡	4,920			27	317				
	%	93.5			0.5	6.0				

事業目的概要	住宅 (戸建て)	区画数			区画面積 平均			㎡
	上記以外	建築面積	延床面積	棟数	階数	高さ	戸数	
		2,300㎡	11,000㎡	1	7	19.99m	124	

切土 10,000㎡ 盛土 1,900㎡ 都市計画施設 無

開発計画概要書

開発計画の名称		プラウド鎌倉岩瀬計画
事業区域の地名地番		鎌倉市岩瀬一丁目27番15, 20
事業区域の土地に対する権原取得等の状況		地権者2名 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	共同住宅 124戸 建築面積：2,300㎡/延べ面積：11,000㎡ 最高高さ：19.99m 地上7階 機械式駐車設備
	造成工事	切土：約10,000㎡、盛土：約1,900㎡、搬出入土：約11,900㎡ 処理方法：場外搬出、適正処理
	給排水等の施設	給水：北側市道水道管又は南側市道水道管より引き込む。 汚水排水：南側既設污水管に接続する。 雨水排水：雨水貯留槽をへて西側既設雨水管又は東側既設水路まで本管を設置放流する
	道路その他の施設	<ul style="list-style-type: none"> ・南側道路：接道部を幅員7.5mに一方後退(約27㎡) ・提供公園：北側道路沿いに6%(約317㎡)を整備 ・北側接道部分：道路状整備
安全・防災対策の概要 (工事施行中の対策を含む)		市の指導により土砂流出等の防止措置を講じるとともに、工事施工中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して万全を期す。
開発行為等の着手及び完了の予定年月日		着手 2013年 1月上旬 完了 2014年 8月下旬
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、社宅敷地として利用しており、庭木が点在しているが保存樹林等の指定はなく、規定に基づき周辺環境に調和する緑化計画を行う。
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		事業区域は、「鎌倉市都市マスタープラン」の「都市型住宅地」と位置づけられており、本計画のような、良好な中層住宅の整備を図ることにより、新たな人口の受け皿となる。
関係者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する。住民からの要望に応じて適宜説明を行う。
その他参考事項		

土地利用の方針書

(第一面)

開発計画の名称		プラウド鎌倉岩瀬計画
事業区域の地名地番		鎌倉市岩瀬一丁目27番15, 20
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	<p>「利用区分：住宅系土地」</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ファミリー層の定住型住宅の供給を行うことで、良好な住環境の保全・創造をしていく。 ・事業区域内 20%以上、接道部 60%以上の緑化により緑の積極的な創造を図る。 ・災害に強く、いつまでも安心して住み続けられる住宅の創造。
	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整備構想の区域には入っていない。
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	<p>「都市型住宅地区域」</p> <ul style="list-style-type: none"> ・大船駅周辺地区に属し、ファミリー層向けの都市型中層住宅を整備することで、良好な住環境の維持を図る。
	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"> ・事業区域内緑化 20%以上確保し、都市の活力を高める緑の整備、充実を図る。
	都市景観形成の方針に対処している事項	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺の建築物の規模・配置に配慮し、地域の個性を尊重した景観を創出する。 ・事業区域内緑化 20%以上確保すると同時に、提供公園の整備によるオープンスペースの創造を図る。 ・地域の自然植生種を取り入れ、緑の連続性を高める。
	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"> ・省エネ効果を高めた住宅を供給することで、健やかで快適な都市の形成を図る。 ・ディスプレイの採用により、ごみ排出量の削減を図る。 ・事業区域内に雨水貯留槽(約 316t)を設置し、放流先の河川(砂押川)への負担軽減を図る。

(第二面)

鎌倉市都市マスタープランとこの整合	交通システム整備の方針に対処している事項	・事業区域北側道路は、幅員約 1.5mの道路状整備を行い通過車両の安全を確保する。
	住宅・住環境整備の方針に対処している事項	・124 戸の多様な世代が住み続けられるファミリータイプの住宅を供給することで、人口確保を図る。
	都市防災の方針に対処している事項	・事業区域内に計 80 t の防火水槽を設置すると共に、耐火建築物とすることにより不燃化を図る。
	福祉のまちづくりの方針に対処している事項	・高齢者、障害者が安心して生活できる住宅とする。
	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	・該当なし。
	拠点とゾーンの整備方針に対処している事項	「都市型住宅ゾーン」・・・大船駅周辺地区都市づくり基本計画（案） ・公園緑地の整備、建物の不燃化、耐震化などにより、住環境の整備と防災性の向上を実現し、安全で快適な生活のための住宅地の整備を行う。
		地域名 大船市街地域
	地域別方針に対処している事項	「都市型住宅地の形成」 ・事業区域内緑化、公園緑地の整備、建物の不燃化、耐震化により、住環境の整備と防災性の向上を実現し、安全で快適な生活のための住宅地の整備を行う。

(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	・該当なし	
	生き物を育む緑の配置等の方針に対処している事項	・地域の自然植生種を取り入れて、更なる緑の創造を図る。	
	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	・オープンスペースや提供公園、接道部緑化 60%以上確保により、周辺環境に配慮した緑の創造を図る。	
	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	・事業区域内緑化 20%以上確保及び接道部緑化 60%以上確保などにより、周辺環境との調和を図る。	
	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	・事業区域内緑化 20%以上確保などにより、積極的に緑の創造を図る。	
	安全を高める緑の配置等の方針に対処している事項	・接道部緑化により、延焼防止を図る。	
	リーディング・プロジェクトの趣旨に対処している事項	緑地の確保	・事業区域は、既に社宅として土地利用が行われている為、永続的に保全する緑地は存在しない。
		緑の質の充実	・地域の自然植生種を取り入れ、緑の質を高める。
		緑のネットワークの形成	・地域の自然植生種を取り入れ、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	・従前に比べ、多くの緑化面積を確保し、また、地域の自然植生種を取り入れることで、緑の質及び連続性を高めている。		

環境及び景観の保全方針書

(第一面)

事業計画の名称		プラウド鎌倉岩瀬計画
事業区域の地名地番		鎌倉市岩瀬一丁目27番15,20
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	・工事中の粉塵・悪臭については、粉塵・悪臭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	・汚水は、公共下水道へ接続し環境保全を図る。 ・雨水は、雨水貯留槽を設け、放流先の河川への負担軽減を図る。 ・緑化を推進することにより、雨水の地下浸透を進める。 ・節水機器を積極的に採用する。
	騒音・振動の防止に対処している事項	・工事中の騒音・振動に関しては、施工方法・施工機械等を吟味して、騒音・振動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	該当なし
	生態系の保持に対処している事項	・事業区域は、昭和47年より社宅(既存建物)として土地利用が行われている為、永続的に保全する生態系は存在しない。

(第二面)

鎌倉市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)	・該当なし
	保全配慮地区の方針に対処している事項 (地区)	・該当なし
	緑化地域の方針に対処している事項 (地区)	「緑化地域指定候補地」 ・事業区域内緑化 20%以上確保及び接道部緑化 60%以上確保することにより、周辺環境との調和を図る。
	緑化推進重点地区の方針に対処している事項 (大船駅周辺地区)	・事業区域内緑化 20%以上確保及び接道部緑化 60%以上確保することにより、周辺環境との調和を図る。

(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		・防災面の向上や住環境の改善に合わせて、隣接する建築物のボリュームを越えない計画とし、事業区域内緑化や提供公園の整備により、ゆとりやうるおいが感じられる計画とする。	
		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	(都市型住宅地) 区域		
			方針	<ul style="list-style-type: none"> ・良好な中層の都市住宅の整備。 ・隣接する建築物の規模・配置、眺望点からの見え方に配慮した景観形成 ・セットバックや提供公園の設置による、オープンスペースの創出。 		
			基準	<ul style="list-style-type: none"> ・まちなみの平均的なスカイラインや、隣接する建築物の規模・配置等との協調。 ・北側隣接地に対する、セットバックや提供公園によるゆとりある空間の創出。 		
	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	眺望点…22：六国見山入口 隣接する建築物の規模・配置に調和することで、眺望点からの景観や後背地の稜線等に配慮した計画とする。			

環境及び景観に係る調査報告書

(第一面)

事業計画の名称		プラウド鎌倉岩瀬計画	
事業区域の位置及び区域		岩瀬一丁目27番15, 20	
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 <ul style="list-style-type: none"> ・株式会社竹中工務店大船家族寮が2棟建っており、事業区域内には庭木が点在しているが保存樹林などの指定はない。 ・事業区域内は、周囲に比べて若干窪んでいる。
		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 <ul style="list-style-type: none"> ・事業区域北側に提供公園を設置することに伴い盛土を行う。
	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 <ul style="list-style-type: none"> ・現場発生土搬出のため、ダンプは1日最大100台程度(土工事時：約2ヶ月間)を想定。搬出入ルートは敷地南面の市道(205-026)から小袋谷笠間線を想定している。
		対応方針	<ul style="list-style-type: none"> 粉じんの飛散を防止するための措置等 <ul style="list-style-type: none"> ・粉塵の発生と飛散については、事業区域出入口にて工事車両のタイヤ洗浄を行うと共に、工事車両への飛散防止カバーの設置等の措置を講じ、影響が出ないように努める。また、建物においてはシートによる養生をおこない、粉塵の飛散防止を図る。
	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 <ul style="list-style-type: none"> ・主たる工事出入口は市道(205-026)で、幅員6m程度とする。 ・工事作業中は、ガードマンを配し、夜間は施錠し、防災・防犯に努める。 ・運行時間は原則午前8時～午後6時とする。 ・ピーク時は車両約100台を想定。 ・その他は約30台程度を想定。
		対応方針	<ul style="list-style-type: none"> 交通安全確保のための措置等 <ul style="list-style-type: none"> ・工事時は、駐車場は近辺の月極め、及び時間貸しを使用し、市道に対する不法駐車防止に努め、ガードマンによる適正な誘導に努める。
		残土	調査項目

(第二面)

環境に係る調査報告	残土	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	・事業区域への出入口においてはガードマンによる誘導を行い周辺交通への影響を低減する。また、運搬車両においては、こまめな洗浄と飛散防止を行い、周辺環境への影響を抑える。
		調査項目	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	・削岩機、バックホー（土工事期間）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する。想定される騒音値は敷地境界において約65dB（8:00-20:00）である。工事中の騒音は騒音規制法を遵守し、騒音値、作業時間等の配慮を行う。
	音	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、作業時間の配慮を行う。また、工事内容を近隣に周知し理解が得られるよう努める。
		調査項目	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	・ブレイカー（杭頭処理等）は敷地境界において約55dB程度が考えられる。工事中の騒音は騒音規制法を遵守し騒音値、作業時間の配慮を行う。工事中の振動は振動規制法を遵守し、騒音値、作業時間の配慮を行う。
	動	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	・騒音規制法を遵守し、振動の少ない工法の選定、振動の少ない機械の使用、作業時間の配慮を行う。また、工事内容を近隣に周知する。

(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	・平均風速は約3.6m程度、最多風向は北北東（平成21年）である。
		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	・現状、事業区域の東、南、西側には7階建のマンションがあり、計画建物が周辺建物から突出することはないため、著しい風環境の変化は無いものとする。
	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	・年間降水量は 約1,700mm（平成21年） ・1ヶ月の降水量は 約70mm～約270mm程度である。 ・敷地内の排水は隣地内雨水管を用い、東側水路に放流されている。 ・敷地内には、庭木が点在している。（樹種：ケヤキ、ヒマラヤスギ等）
		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	・事業区域は平坦であるため、傾斜地の崩壊は無いと考える。
	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	・事業区域は、既に社宅として土地利用されており、市街地に生息する昆虫類が見受けられる程度で、貴重種・重要種植物などは確認できなかった。
		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	・周辺環境は既に都市型住宅地として開発が進んでおり、事業区域は動物の生息する林などと連単する状況にはない。計画では、市条例による緑化面積を確保することで、現生育環境の維持が可能であると考えられる。
	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	・事業区域は既に社宅として土地利用されており、庭木が点在する程度である。

(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	・事業区域内緑化20%以上確保により、新たな緑の創造を図る。
	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	・事業区域は既に社宅として土地利用されており、庭木が点在する程度である。 ・周辺部も市街地化されており、植物・動物の食物連鎖等で評価する点は少ない。
		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	・事業区域内緑化20%以上確保により、新たな緑の創造を図る。
	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	・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	・事前調査は必要ないが、文化財が確認された場合は、適切に措置を講ずる。
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	眺望点・・・22：六国見山入口 眺望点からの眺望の範囲内に事業区域は入るが、南・西側にそれぞれ共同住宅（7階建）が存在し、事業区域が見えないことを確認した。 眺望点・・・23：高野 ・眺望点からの眺望の範囲内に事業区域は入らないことを確認した。	
	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	眺望点・・・22：六国見山入口 事業区域は周辺敷地に比較して窪んでいるため、隣接する建築物の規模・配置に調和することで、眺望点からの景観や後背地の稜線等に配慮した（見えない）計画とする。	