

事業計画概要書

事業の目的		共同住宅(市営住宅)の新築
事業区域の地名地番		鎌倉市笛田三丁目445番5ほか5筆
事業区域の土地に対する権原取得等の状況		自己所有地
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(市営住宅)
	給排水等の施設	給水： 鎌倉市道の給水管から引込む。 汚水排水： 公共下水道に接続し放流予定。 雨水排水： 雨水貯留施設にて流出抑制後、雨水枳、雨水管に接続し放流予定。
	道路その他の施設	・事業区域東南道路(幅員約6～6.5m)に接道。 ・防火水槽、雨水貯留施設を各1ヵ所設置予定。
安全・防災対策の概要 (工事施行中の対策を含む)		・施行中、土砂流出、近隣への粉塵や騒音、工事車両による交通事故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 令和5年 5月 1日 完了 令和6年 8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		・規定に基づき周辺環境に調和する緑化計画を行うことで自然環境に配慮する。 ・老朽化により閉鎖されていた市の所有地の活性化に貢献する。
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		・老朽化が進む市営住宅の建替を進めることで入居者の安全性を確保する。 ・効率的な施設の管理による施設の健全化と維持管理コストの低減に寄与する。
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準じて、標識の設置や住民説明を実施する。
その他参考事項		

土地利用の方針書

(第一面)

事業の目的		共同住宅(市営住宅)の新築
事業区域の地名地番		鎌倉市笛田三丁目445番5ほか5筆
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"> ・当事業区域は第3次鎌倉市総合計画において重点事業に位置づけられている。本事業では老朽化した市営住宅を集約化し、周辺の住宅地と調和した良好な環境づくりや景観デザインに取り組み、より良い市街地環境の形成に寄与する。また、災害に強く、いつまでも安心して住み続けられる住環境整備にも取り組む。
	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"> ・当事業区域は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区域に該当しない。
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	<ul style="list-style-type: none"> ・当事業区域は「一般住宅地」に位置付けられており、良好な住環境の育成を図る。 また、「公共公益施設」にも位置付けられており、地域の都市景観形成の核として、緑化の推進や建築物のデザインに対する質の向上に努める。
	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"> ・計画敷地内20%以上、並びに接道部の緑の連続性確保により、緑豊かな街並みの形成に努める。
	都市景観形成の方針に対処している事項	<ul style="list-style-type: none"> ・地域の景観を十分意識した建築デザインとしている。
	循環型のまちづくりの方針に対処している事項	<ul style="list-style-type: none"> ・太陽光発電等の環境負荷の少ないクリーンな再生可能エネルギーの導入により、エネルギーの有効活用を図る。 ・二酸化炭素の吸収源の確保、ヒートアイランド対策等の観点から、既存緑地の保全及び緑化の推進を図る。 ・ゴミの減量化のために共用型生ごみ処理機を設置し、環境負荷の低減を図る。

(第二面)

鎌倉市都市計画課	交通システム整備の方針に対処している事項	・事業区域に接する道路は、十分な幅員があり慢性的な交通渋滞も見られない。	
	住宅・住環境整備の方針に対処している事項	・高齢単身世帯の増加傾向を考慮し、入居希望の世帯構成に合わせ供給住戸の規模を変更した上で、老朽化した6つの市営住宅を集約する。	
	都市防災の方針に対処している事項	・事業区域内に約40m ³ の防火水槽を設置する。	
	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出来る市営住宅の提供に努める。	
	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	・整備方針に協調できる基盤整備、景観形成に努める。	
		地域名	深沢市街地域
	地域別方針に対処している事項	・老朽化が進む市営住宅の建替えにより、入居者の安全性を確保し、安心して住み続けることが出来る良質で低廉な住宅供給に務める。	

(第三面)

鎌倉市の緑の基本案計画の整合	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		・緑地は地域の自然植生種を取り入れる。
	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		・歩道や広場と緑地を一体的に整備することで地域住民が緑と触れ合える憩いの場を提供する。
	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		・既存の緑地を残しつつ、事業計画に合わせ緑地を整備し、緑を通じて地域交流やコミュニティ活動の場を提供する。
	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		・計画敷地内20%以上の緑地、接道部の緑の連続性確保、並びに地域の自然植生種を取り入れることで地域の個性を尊重した景観の形成に努める。
	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		・既存の緑地を残しつつ計画敷地内20%以上の緑地を整備し、並びに高木から地被までバランスよく用いることで多層な緑地の形成に努める。
	安全を高める緑の配置等の方針に対処している事項		・既存緑地を残しつつ計画敷地内20%以上、並びに接道部の緑の連続性確保のより、安全性を高める緑の配置に努める。
	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	・既存の緑地を残しつつ、計画敷地内20%以上の緑地を整備することで、緑豊かな街並みの形成に努める。
		緑の質の充実	・緑地には地域の自然植生種を取り入れ、市民、民間との連携によって緑地の適正な整備、管理を継続的に行うことで緑の質の向上に努める。
		緑のネットワークの形成	・緑地には地域の自然植生種を取り入れ、事業計画に合わせ緑地を設置し、緑を通じ地域交流コミュニティ活動の場を提供する。
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		・既存緑地を残しつつ、計画敷地内20%以上、並びに接道部の緑の連続性確保により、緑豊かな街並みの形成に努める。	

環境及び景観の保全方針書

(第一面)

事業計画の名称		鎌倉市営住宅集約化事業
事業区域の地名地番		鎌倉市笛田三丁目445番5ほか5筆
鎌倉市環境基本計画との関連	大気保全に 対処している 事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 工事中の粉塵については、規制基準を順守する。
	水質・水量の保全 に 対処している 事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 汚水は、公共下水道へ接続放流し環境保全を図る。 ・ 雨水は、雨水貯留施設の設置により、放流先の河川への負担軽減を図る。
	騒音・振動の防止 に 対処している 事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 工事中の騒音・振動については、施工方法、施工機械等を吟味して規制基準を順守する。
	歴史的環境の保全 に 対処している 事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 該当なし。
	生態系の保持に 対処している 事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 計画敷地内20%以上の緑地を整備し、地域の自然植生種を取り入れることで周辺の緑地との調和を図る。

鎌倉市	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。
緑の	施設緑地の候補地の方針に対処している事項 (地区)	・該当なし。
基	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」 ・既存高木を残しつつ、計画敷地内 20% 以上の緑地を整備し、地域の自然植生種を取り入れることで周辺の緑地との調和を図る。
本	緑化地域の方針に対処している事項 (地区)	・該当なし。
計		
画		
と		
の		
関	緑化推進重点地区の方針に対処している事項 (地区)	「緑化重点地区」 ・既存の緑地を残しつつ、事業計画に合わせ緑地を設置し、緑を通じ地域交流やコミュニティ活動の場を提供する。
連		

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	(都市丘陵景観) 地域		
			・既存の樹木を残しつつ、計画敷地内 20% 以上の緑地を整備し、周辺の緑地との調和を図りつつ全体として緑豊かな景観形成を図る。		
		ベルトの基本方針に対処している事項	() ベルト・ 該当なし		
	景観形成	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	(一般住宅地・公共公益施設地) 区域	
			方 針	・建築物デザインの質の向上、緑でまちなみにうるおいと連続性をもたせ、豊かなオープンスペースを創出する。	
			基 準	・接道緑化を図り、建築物の形態・意匠は緑地景観に溶け込んだものとなるよう計画します。	
	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	・眺望点(笛田公園テニスコート脇及び野村総合研究所跡)からの見え方に配慮したボリューム、配置、色彩とする。			

環境及び景観に係る調査報告書

(第一面)

事業計画の名称		鎌倉市営住宅集約化事業		
事業区域の地名地番		鎌倉市笛田三丁目445番5ほか5筆		
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"> ・従前は深沢クリーンセンターとして利用されていたが、老朽化により現在は使用されていない。また、平成17年に鎌倉市が取得した土地についても土地利用はされていない。地形はなだらかな傾斜地となっている。
		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"> ・今後の協議により決めていきます。
	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"> ・今後計画予定です。
		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"> ・工事中適宜散水を行い、周囲に影響を与えないように努める。
	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 ・自動車の運行の時間及び出入りの回数 	<ul style="list-style-type: none"> ・今後計画予定です。
		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"> ・事前に関係機関等と協議を行い、交通安全対策上必要な策を講じ、事故防止に努める。

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	・残土の発生予定はなし。
		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	・残土の発生予定はなし。
	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	・施工計画が未了の為、未定です。
		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	・騒音規制法を順守し、騒音の少ない工法の選定、機械を使用する。また、工事内容を近隣に周知し、理解に努める。
	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	・施工計画が未了の為、未定です。
		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	・騒音規制法を順守し、騒音の少ない工法の選定、機械を使用する。また、工事内容を近隣に周知し、理解に努める。

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	<ul style="list-style-type: none"> 平均風速 2020年：3.1m/s 2021年：2.9m/s 最大瞬間風速 2020年：21.6m/s 南 2021年：25.1m/s 南南西 (気象庁HP参照)
		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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 年間降雨量 2020年：1388mm 2021年：1946.5mm 最大1時間降雨量 2020年：21.5mm 2021年：45.0mm (気象庁HP参照)
		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	<ul style="list-style-type: none"> 地形に合わせてRC擁壁、防護フェンスを設置している。 市の基準に基づいて計画雨量を計算した上で、雨水貯留施設の設置により、河川への負荷軽減を図っている。
	動 物	調 査 項 目	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 貴重種または重要種の動植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	<ul style="list-style-type: none"> 計画敷地内に20%以上の緑地を整備することにより環境の向上を図る。
	植 物	調 査 項 目	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 既存樹木を一部残す予定。 貴重種または重要種の植物は確認されていない。

(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	・計画敷地内に 20% 以上の緑地を整備し、地域の自然植生種を取り入れることにより環境の向上を図る。
	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	・貴重種または重要種の動植物は確認されない。
		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	・計画敷地内に 20% 以上の緑化を整備することにより環境の向上を図る。
	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	・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、文化財が確認されて場合は、適切な措置をとる。
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	・該当する眺望点がない。	
		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	・該当する眺望点がない。