

大規模開発事業基本事項届出書

24年5月 / 日

(あて先) 鎌倉市長



事業者

住所 横浜市戸塚区平戸町559-2

氏名 株式会社カサハラ企画

代表取締役 笠原 秀正

電話 045-824-1518

代理人

住所 横浜市神奈川区片倉1-30-40

氏名 有限会社恒企画相川 正人

電話 045-488-0207

〔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。〕

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 鎌倉市笛田五丁目1988番1ほか13筆 面積 9945.60 m<sup>2</sup>

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 checked="" type="checkbox"/> 区域内 <input type="checkbox"/> 区域外
	風致地区	<input checked="" type="checkbox"/> 区域内 <input type="checkbox"/> 区域外
	用途地域	第1種低層住居専用地域 (80/40)
	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 現状計画地は、三貴園跡、常盤山文庫跡地となっている。周辺土地は住宅地が隣接している為、周辺の環境に調和する戸建住宅を整備する。

公共公益施設の整備の方針 事業区内に幅員6.0mの道路と公園を整備し、鎌倉市に帰属する。排水は分流式として、汚水は鎌倉市道内のφ200mm汚水本管へ接続する。雨水については雨水調整池にて流出調整後、立石川に放流する。防火水槽を設置する。

環境及び景観の保全の方針 事業区域は、既存造成地であり、境界付近の斜面部に緑地が残されている。区域内はほぼ造成する計画の為、現況の緑地は保全出来ないが、宅地内へ25%以上の緑化を確保し、良質な住宅街にふさわしい緑化を計画し環境の保全を図る。

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 <sup>2</sup>	2609.72		3943.00	366.50			41.18	71.88	148.25
	%	(公測)		(公測)	(実測)			(実測)	(公測)	(実測)
計画	m <sup>2</sup>	6112.90	0	0	1758.60	500.00	0	41.20	381.20	1151.70
	%	61.46	0	0	17.68	5.03	0	0.41	3.83	11.58

事業目的概要	住宅 (戸建て)	区画数 29		区画面積 平均 210.78 m <sup>2</sup>			
	上記以外	建築面積	延床面積	棟数	階数	高さ	戸数
		m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>			m	

切土 44,700 m<sup>3</sup> 盛土 2,200 m<sup>3</sup> 都市計画施設 なし

開発計画概要書

開発計画の名称	(仮称) 鎌倉市笛田5丁目開発計画	
事業区域の地名地番	鎌倉市笛田5丁目1988番1の一部ほか13筆	
事業区域の土地に対する権原取得等の状況	取得済み及び、一部未取得	
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	戸建専用住宅敷地 29区画 最大358.0㎡ 最小200.0㎡ 平均210.78㎡ 間知ブロック練積擁壁、RC擁壁、調整池工事
	造成工事	切土：44,700㎡、盛土：2,200㎡、搬出入土：42,500㎡、 処理方法：
	給排水等の施設	給水：事業区域内の既設本管を新設道路内へ移設及び、既存東側道路より本管の引き込みを行います。 污水排水：本管及び宅地柵等の整備を行い既存公共下水道へ接続します。 雨水排水：本管及び宅地柵等の整備を行い、調整池を経由して立石川へ放流します。
	道路その他の施設	事業区域内東側既存道路を幅員6.0mに拡幅整備を行い、拡幅整備部分を鎌倉市に帰属します。区域内に幅員6.0mの道路を新設し、鎌倉市へ帰属します。敷地内の赤道については、帰属する道路との付け替えを行う予定です。
安全・防災対策の概要 (工事施行中の対策を含む)	施工にあたり、鎌倉市の指導により土砂搬出等の防止処置を講じるとともに、工事車両による交通事故防止に万全を期します。	
開発行為等の着手及び完了の予定年月日	着手 完了	平成25年 5月 10日 (但し、法令の許可後) 平成26年 11月 末日
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	事業区域は宅地として利用をされている土地を開発する計画です。既存樹木については、伐採いたしますが、宅地内に25%以上の緑化を図ります。	
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	本計画は、鎌倉市のファミリー層の定住施策に寄与するものと考えます。また、固定資産税等の増収による市の財政運営にも寄与するものと考えます。	
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、住民説明の開催を行ってまいります。また、その他に問い合わせ等があれば順次対応してまいります。	
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		(仮称) 鎌倉市笛田5丁目開発計画
事業区域の地名地番		鎌倉市笛田5丁目1988番1の一部ほか13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	宅地内緑化25%以上及び、接道緑化等、出来る限りの緑の創造を図ります。 住宅地については、自然石又はこれに類似されせる加工を施した擁壁で整備を行います。又、水害及び崖崩れの災害防止に努めます。
	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	本事業区域は主要な都市整備創造の区域には入っておりません。
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	良好な住環境の維持を図りつつ、災害に強い住宅地形成を図ります。
	自然環境の保全・回復の方針に対処している事項	周辺の環境に適した樹木を植栽し自然環境の回復を図ります。
	都市景観形成の方針に対処している事項	緑豊かな平均210.78㎡の区画面積を持つ戸建計画を整備します。
	循環型のまちづくりの方針に対処している事項	雨水調整池を設置し、放流先の立石川への負担軽減を図ります。

## (第二面)

鎌倉市都市マスタープランとこの整備	交通システム整備の方針に対処している事項	開発区域内は、幅員 6.0mの道路を新設し歩行者の安全を確保します。	
	住宅・住環境整備の方針に対処している事項	周辺環境と調和する戸建て専用住宅を整備します。 平均宅地面積 210.78㎡とし、宅地内は25%以上の緑化を確保します。	
	都市防災の方針に対処している事項	計画地内へ、公園の設置及び防火水槽を配置し災害対策を図ります。	
	福祉のまちづくりの方針に対処している事項	計画地内の新設道路と戸建宅地との高低差を出来る限り設けないように配慮し、高齢者・障害者も含め住みよい街づくりを進めます。主要道路の整備により緊急車両等が入れる様に整備してまいります。又、多世代が気楽に利用できる公園の整備を行います。	
	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	該当なし	
	拠点とゾーンの整備方針に対処している事項	該当なし	
	地域別方針に対処している事項	<table border="1" data-bbox="432 1541 587 1630"> <tr> <td>地域名</td> <td>深沢丘陵地域</td> </tr> </table> 環境に配慮しつつ、高齢者から若い人までが住みやすい住宅地の整備を進めていきます。	地域名
地域名	深沢丘陵地域		

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		宅地内緑化25%以上の緑化等、出来る限りの創造を図ります。
	生き物を育む緑の配置等の方針に対処している事項		宅地内緑化25%以上を確保し、周辺環境とのネットワーク形成が出来る様に配慮します。
	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		接道緑化及び、宅地内緑化25%以上確保することにより住民が安らぎを持てる様に配慮します。 また、公園を緑地付近に整備する事により一体感のある計画としております。
	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		宅地内緑化25%以上を確保し、周辺環境と調和を図ります。 緑豊かな住宅地、都市公園等の緑のネットワーク形成による市街地景観を形成します。
	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		宅地内緑化率25%以上を確保し、緑の環境を創造します。
	安全を高める緑の配置等の方針に対処している事項		造成後の法面への芝張り等の措置を講じて、崖崩れ等への安全を図ります。
	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	本計画地は、既に土地利用が行われている区域である為、永続的に保全を担保する緑地は計画していません。
		緑の質の充実	緑地環境に配慮して地域に調和した植生種を選定してまいります。また、公園を緑地付近に整備する事により一体感のある計画としております。
		緑のネットワークの形成	緑地環境に配慮して地域に調和した植生種を選定してまいります。また、公園を緑地付近に整備する事により一体感のある計画としております。
	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		本計画地は、風致地区内であり、宅地緑化25%以上を確保する事により周辺の緑地との調和を図っております。 また、公園を緑地付近に整備する事により一体感のある計画としております。

# 環境及び景観の保全方針書

(第一面)

事業計画の名称		(仮称) 鎌倉市笛田5丁目開発計画
事業区域の地名地番		鎌倉市笛田5丁目1988番1の一部ほか13筆
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	工事中の粉塵については、出来る限りの粉塵防止対策を行います。
	水質・水量の保全に対処している事項	汚水は、公共下水道管へ接続し環境保全を図ります。 雨水は、調整池を設置し放流先の立石川の負荷軽減を図ります。 工事中は、調整池の設置等により、汚濁水が直接河川に混入しない様に配慮します。
	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、施工機械等を低騒音型等の使用を図り騒音に関する対処を図ります。
	歴史的環境の保全に対処している事項	宅地内へ緑化率25%以上の確保を行い、景観形成を図ります。
	生態系の保持に対処している事項	宅地内へ緑化率25%以上の確保、既存緑地付近への公園の設置を行い、周辺の緑地との調和を図ります。

(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)	地域制緑地の候補に該当しておりません。
	保全配慮地区の方針に対処している事項 (                      地区)	保全配慮地区に該当しておりません。
	緑化地域の方針に対処している事項 (                      地区)	緑化地域の候補地に該当しておりません。
	緑化推進重点地区の方針に対処している事項 (                      地区)	緑化重点地区に該当しておりません。

(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	( 古都景観 ) 地域 宅地内緑化25%以上の確保を行います。また、公園を既存緑地付近へ設置し、良好な景観形成を図ります。		
		ベルトの基本方針に対処している事項	( ) ベルト・ <span style="border: 1px solid black;">該当なし</span>		
		拠点の基本方針に対処している事項	( ) 拠点・ <span style="border: 1px solid black;">該当なし</span>		
	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	(①谷戸の住宅区域 ②緑地景観区域) 区域	
			方針	自然と調和した美しい都市景観をつくる緑に沿った計画とします。景観面や環境面に配慮した計画とします。	
			基準	敷地の外周に生垣等の緑化を図り、自然石又はこれに類似させる加工をした擁壁を使用し周辺への環境へ配慮した計画とする。	
	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・ <span style="border: 1px solid black;">該当なし</span>	
			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	該当する眺望点はありません。		

# 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) 鎌倉市笛田5丁目開発計画	
事業区域の位置及び区域		鎌倉市笛田5丁目1988番1の一部ほか13筆	
環境に係る調査報告	共通調査項目	現況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地形、地質及び土質の状況</li> <li>・土地利用の状況</li> </ul> <p>本計画地は、宅地利用されている部分は概ね平坦でそれ以外は斜面地です。 土質は岩盤が大半を占め、一部粘土性を含めた表土が見られません。</p>
		計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地の形質の変更行為を実施する区域及び変更方法</li> <li>・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</li> </ul> <p>切盛土での造成を行い、南ひな壇の一戸建て専用住宅の宅地造成を行います。 残土は場外に搬出いたします。 計画地周辺と段差部には、自然石又はこれに類似させる加工を施した5m以下の擁壁を設置いたします。また、法面施工を行い芝張り等の措置を講じます。 道路、公園、調整池、ごみ置場、地下防火水槽等</p>
	大気	調査項目	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土石の搬入又は搬出のための自動車の運行台数</li> <li>・土石の搬入又は搬出のための経路</li> </ul> <p>搬出土は場内より大型ダンプで延べ約10,650台を搬出いたします。一日最大で約70台を予定しております。 搬出土の搬出経路は、鎌倉市道203034号線を通り、主要地方道藤沢鎌倉線を経由するルートを予定しております。</p>
		対応方針	<p>粉じんの飛散を防止するための措置等</p> <p>工事区域及び、周辺道路は適宜散水を行い、近隣への粉塵飛散防止対策を講じます。</p>
	安全	調査項目	<ul style="list-style-type: none"> <li>・交通経路の状況</li> <li>・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</li> <li>・自動車の運行の時間及び出入りの回数</li> </ul> <p>工事搬入、搬出車両は、主要地方道藤沢鎌倉線を経由し、鎌倉市道203034号線を通り工事区域内に出入りする予定です。 工事搬入、搬出車両は、延べ約23,650台で9:00~18:30の時間帯を予定しております。</p>
		対応方針	<p>交通安全確保のための措置等</p> <p>工事区域出入口付近には必要に応じて交通誘導員を配置し、一般車両及び、歩行者の安全を確保します。</p>
	残土	調査項目	<ul style="list-style-type: none"> <li>・残土の発生量及び処分方法</li> </ul> <p>残土約42,500m<sup>3</sup> 場外搬出</p>

## (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	住宅街での通行の際は、徐行を行い住宅環境への影響配慮を講じます。また、積載時には、アイドリングストップを実施いたします。
	騒 音	調査 項目	<ul style="list-style-type: none"> <li>・騒音に係る特定建設作業の実施の場所及び期間</li> <li>・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</li> <li>・騒音に係る特定建設作業騒音の特性</li> </ul>	実施場所 開発事業区域内 実施期間 平成25年5月10日～平成26年11月末日 (但し、法令の許可後) 特定建設作業の種類 掘削、土砂搬出、コンクリート打設等 使用する機械の種類 掘削機、ブレーカー、バックホー、ブルドーザー等 機械の使用時間 8:00～18:30 (予定)
		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	特定建設作業は、規制基準値、作業日、作業時間を遵守します。土工事、擁壁工事、排水工事等に使用するバックホウ(定格出力80kw以上)は、低騒音型の機種を使用します。その他の作業についても、全工期を通して作業時間を遵守します。
	振 動	調査 項目	<ul style="list-style-type: none"> <li>・振動に係る特定建設作業の実施の場所及び期間</li> <li>・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</li> <li>・振動に係る特定建設作業振動の特性</li> </ul>	実施場所 開発事業区域内 実施期間 平成25年5月10日～平成26年11月末日 (但し、法令の許可後) 特定建設作業の種類 掘削、土砂搬出、コンクリート打設等 使用する機械の種類 掘削機、ブレーカー、バックホー、ブルドーザー等 機械の使用時間 8:00～18:30 (予定)
		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	低騒音、低振動型機器を採用します。

## (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	風向きは、冬は北北東、夏は南南西 平均風速 3.9 (m/s) (平成 21 年) 基本的には 1 年を通して穏やかです。
		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	一部山林部を含んだ計画ではありますが、地形に合せた開発計画と考えており、風向き等に与える影響は少ないと思われます。 一戸建て専用住宅の建築を目的としており、建築物による影響も少ないと思われます。
	水 象 ・ 地 象	調査 項目	<ul style="list-style-type: none"> <li>・降雨量の状況</li> <li>・河川の流量及び流速並びに流域水収支の状況</li> <li>・植物の生育状況</li> <li>・排水路の位置、規模及び構造</li> </ul>	年間降水量 約 1700 mm (平成 21 年) 1 日最多 約 125 mm (平成 21 年)
		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	造成する崖面には、擁壁等を設置いたします。 宅地内緑化を 25% 以上確保するとともに、調整池を事業区域内に設置し、放流先の立石川への負荷軽減を図ります。
	動 物	調査 項目	<ul style="list-style-type: none"> <li>・動物の生育の状況</li> <li>・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</li> </ul>	調査時点等での事業区域内に重要動物の生息は確認出来ていません。
		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	既存宅地として利用されていたこともあり、貴重種の生息及び、重要種の生息の可能性は低いと考えられる。以上から特段の措置は講じる予定はありません。 宅地内緑化、既存緑地付近への公園設置を行い、周辺環境等の調和に努めます。
	植 物	調査 項目	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現存植生</li> <li>・潜在自然植生</li> <li>・貴重な植物の種、群落及び植生の状況</li> </ul>	現存する樹木は、スジタイ、コブシ、シラカシ、クスノキ等が確認出来ています。調査段階では貴重な植物は確認出来ていません。

## (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	現地調査の結果、植物種及び群落の中には、法律等で定めた貴重なものは含まれていません。以上のことから特別な措置は講じていません。
	生態系	調査項目	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・食物連鎖</li> </ul>	<p>区域内には多数の樹木の育成が見られます。</p> <p>哺乳類は、調査時点においてタイワンリスが確認されています。</p>
		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	宅地内緑化、既存緑地付近への公園設置を行い、生態系維持の計画を講じます。
	文化財	調査項目	<ul style="list-style-type: none"> <li>・文化財の分布の状況</li> <li>・文化財の保存の状況</li> </ul>	計画地内に常盤山下やぐら群、常盤山下やぐら群が分布 周知の埋蔵文化財包蔵地に該当します。
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	事前に試掘調査を行う予定です。	
景観に係る調査報告	調査項目	<ul style="list-style-type: none"> <li>・眺望点の位置及び利用の状況</li> <li>・景観を構成する要素の状況</li> <li>・主要な眺望点からの眺望の範囲</li> <li>・主要な景観資源の位置、数、特徴、保存及び活用状況</li> <li>・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</li> </ul>	<p>特にありません。</p> <p>戸建て住宅 29区画</p> <p>RCの直擁壁は設置せず石積擁壁</p> <p>高さ 5.0m以下とします。</p> <p>道路 幅員6.0m</p> <p>面積 9945.60㎡</p> <p>ごみ置場 1箇所 公園 1箇所 防火水槽 2基</p> <p>調整池 1箇所</p>	
	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	直接眺望点から計画地は視野に入らないが、宅地内緑化、既存緑地付近への公園設置を行い、周辺環境との調和に努めます。	