

大規模開発事業基本事項届出書

鎌倉市役所
令和 7.3.27 受付
第 751 号
(R6-6)

事業者 氏名 住所
国家公務員共済組合連合会
理事長 松元 崇
(担当：管財・管繕部 小林 義宗)
電話 03(3222)1841 (担当：内線 322)
住所 東京都品川区上大崎二丁目18番1号
株式会社相和技術研究所
代理人 氏名 代表取締役 平野 尚久
(担当：赤沼、新井、高橋)
電話 03(5740)6716

住所 東京都千代田区九段南一丁目1番10号
印
印
印
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	KKR鎌倉わかみや 宿泊施設 1 棟の増築工事									
事業区域の地名地番	鎌倉市 由比ガ浜四丁目1136番-11の一部及び1136番-12外4筆									
事業区域面積	11,677.61 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3種風致地区			☐ 区域外					
	用途地域	第二種住居地域 (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	既存建物および既存地盤を極力活かし、宿泊施設と駐車場の増築整備を行う。									
公共公益施設の整備の方針	公共公益施設は既存のものを利用し、新たな整備はない。									
環境及び景観の保全の方針	環境および景観については現況を損ねず、より良い整備を行う。									
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	11,677.61								
計画	m ²	11,677.61								
事業目的概要	区画数	1			区画面積	平均			11,677.61	m ²
	建築面積	延べ面積	棟数	階数	高さ	戸数				
	3,323.92 m ²	6,815.46 m ²	1		3(既) 3(増)	9.93 m				
切土	711.41 m ³	盛土	2,134.55 m ³	都市計画施設						

(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		[KKR鎌倉わかみや 宿泊施設1棟の増築工事]	
事業区域の地名地番		鎌倉市[由比ガ浜四丁目1136番-11の一部及び1136番-12外4筆]	
事業区域の土地に対する 権原取得等の状況		[全て自己所有地]	
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	[宿泊施設 1 棟]	
	造成工事	切土： 699.44m ³ 、盛土：2,019.99m ³ 、搬出土：1,266.41m ³ 処理方法：[産業廃棄物として処分場へ排出 (搬出土には建築物の基礎掘削2,586.96m ³ の土量を含む)]	
	給排水等の施設	給水：[市道008-000号線からの既存引込みを利用し、受水槽新設] 汚水排水：[既存汚水桝に宅内接続し、市道008-000号線の汚水本管へ放流] 雨水排水：[既存建物側は市道009-000号線、増築建物側は市道008-000号線の雨水本管へ放流]	
	道路その他の施設	[歩道切り下げの新設・復旧]	
安全・防災対策の概要 (工事施行中の対策を含む)		[仮囲い等により工事エリアを明確にし、工事車両による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 8 年 1 月 10 日] 完了 [令和 10 年 11 月 30 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		[「鎌倉市開発事業における手続及び基準等に関する条例」基準を満たす緑化を計画]	
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		[客室数の拡充により、観光都市鎌倉の一端を担う]	
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		[鎌倉市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]	
その他参考事項		[]	

土地利用の方針書

（第一面）

事業の目的		K K R 鎌倉わかみや 宿泊施設 1 棟の増築工事
事業区域の地名地番		鎌倉市 由比ガ浜四丁目1136番-11の一部及び1136番-12外 4 筆
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	極力現況の地形を活かし、緑の維持・保全に努め整備を行う。
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	緑の維持・保全に努め整備を行う。
	自然環境の保全・回復 の方針に対処している 事項	造成により一部を盛土し、自然な雰囲気の木立に囲まれるように 増築建物周囲に植栽を配置していく。
	都市景観形成の方針 に対処している事項	風致地区条例に則って建物高さを抑え、海浜エリアの景観維持に 努める。
	循環型のまちづくり の方針に対処してい る事項	節水型設備の導入促進を図る。 工事によって発生する土砂に対し、盛土箇所を多く計画することで 搬出土量削減に努める。
	交通システム整備の 方針に対処している 事項	敷地の 3 面は道路に面しているが、住宅地内の交通環境を守るた め、主要な出入口は市道009-000号線のみを設置。 利用者増加に伴い事業区域内に駐車場台数を増設。
	住宅・住環境整備の 方針に対処している 事項	火災・地震発生時、テニスコート等（空きスペース）を避難場所と して利用している。 特に、津波発生時は一時避難場所となる屋上を計画する。

(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		施設利用者及び津波避難困難者の津波一時避難場所となる屋上を設ける。
	健康福祉のまちづくりの方針に対処している事項		プールやテニスコートを備え、地域住民の健康推進の場となっており、子育て世代向けの整備を行っている。
	産業環境整備の方針に対処している事項		観光客の宿泊施設として整備を行っている。
	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		レストランや茶室、大会議室等を備え、観光客のみならず地域住民のニーズに合わせて幅広く活用できる場とし整備している。
	拠点とゾーンの整備方針に対処している事項		津波避難困難地域における一時避難場所となる屋上を設置。
		地 域 名	鎌倉南地域
鎌倉市立地適正化計画との関連	地域別方針に対処している事項		海岸・海浜公園と住商地域の境に位置し、緩衝材的な施設として事業区域内にコインパーキングを整備し地域の良好な環境形成に努める。
	都市機能誘導の方針に対処している事項		本開発は都市機能誘導区域外であり、事業区域内で行われる開発行為や建築等行為に誘導施設は含まれていない。
	居住誘導の方針に対処している事項		本開発は、鎌倉市立地適正化計画より、居住誘導区域内だが住宅開発等に該当しない。

(第三面)

鎌倉市の緑の基 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		沿岸地域の歴史の印象を強く残す松の保存及び植樹をしている。
	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		緑化地を適切に植樹管理して防災機能を高めることに努める。
	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		「鎌倉市開発事業における手続及び基準等に関する条例」を遵守し、緑化による環境負荷の低減を担う。
	生き物を育む緑の配置等の方針に対処している事項		生物多様性を保全するため、可能な限り既存樹木を保全し「開発事業における手続き及び基準等に関する条例」を遵守する。
	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		一般の利用が可能なロビーやレストランに面し庭を設け、憩いとなるよう整備。
	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		事業区域内の緑化率を20%以上とし、沿岸地域の自然な雰囲気合った樹種選定・配置に努める。
	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		周辺地域の借景となり、相互の快適性を高める緑化地の配置を行う。
	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	周辺環境に適し、鎌倉を特色つける海岸線の緑化地の保全に努め、景観が豊かになるよう植栽を配置する。 施設管理者にて剪定等の管理を行う。
		緑のネットワークの形成	歴史を感じる松により、周辺との連携を図る。
		多様な連携と資源の利活用	鎌倉を特色つける海岸線の緑化地の保全・育成をする。
	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		風致地区条例に則った計画とする。

環境及び景観の保全方針書

（第一面）

事業計画の名称		KKR鎌倉わかみや増築その他工事
事業区域の地名地番		鎌倉市 由比ガ浜四丁目1136番-11の一部及び1136番-12外4筆
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	・高断熱な建物となるよう高効率機器の選定や建材の選定・採用に努めている。
	大気の保全に対処している事項	・建設工事における大気汚染や悪臭の防止のため低公害型の機械使用に努め、工事中の粉塵については「粉塵に関する規制基準」を遵守する。
	水質・水量の保全に対処している事項	・雨水貯留槽949.26m ³ を設置する事により、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	・工事中の騒音・振動に関しては使用機械を検討し、「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	・文化財保護法に基づく埋蔵文化財の発掘調査に協力。
	生態系の保持に対処している事項	・可能な限り既存樹木を保全し、水辺の保全のために適正な排水を行う。
	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	・高断熱な建物となるよう高効率機器の選定や建材の選定・採用に努めている。

(第二面)

鎌倉市の緑の基本計画と関連	地域制緑地の候補地の方針に対処している事項 (地区)	・ 本開発地は既に地域制緑地の為、候補地ではないが、第3種風致地区内に規定される「都市緑地法に基づく鎌倉市緑の基本計画」「景観法に基づく鎌倉市景観計画」に則り、緑化率20%以上とした計画とする。
	都市公園等の候補地の方針に対処している事項 (地区)	・ 都市公園等の候補地に該当していない。
	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する土地が含まれていない。
	緑化重点地区の方針に対処している事項	・ 「都市緑地法に基づく鎌倉市緑の基本計画」「景観法に基づく鎌倉市景観計画」に則った計画を基に更なる緑化の向上に努める。

(第三面)

鎌倉市景観計画と関連	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	
			・建物の高さを抑え、周辺環境に配慮した緑化により、景観に配慮した計画とする。	
		景観ベルトの基本方針に対処している事項	(海浜) ベルト・該当なし	
			・海辺の自然と歴史が融合した原風景を継承し、松の植樹等海浜風致景観の保全を図る。	
		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>	
	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	(海浜住商複合地) 区域
			方 針	・良好な生垣等の保全に努め、建築物が緑の中に見え隠れする、緑豊かな景観を図る。
			基 準	・別荘地・保養地の面影が醸し出す鎌倉の海浜らしい落ち着いた感じられる建築デザインや、色彩・緑化に努める。
	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	
			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	・別荘地・保養地の面影が醸し出す鎌倉の海浜らしい落ち着いた感じられる建築デザインや、色彩・緑化に努める。	

環境及び景観に係る調査報告書

(第一面)

事業計画の名称				KKR鎌倉わかみや増築その他工事
事業区域の地名地番				由比ガ浜四丁目1136番-11の一部及び1136番-12外4筆
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	・由比ヶ浜海岸から内陸に入り、ほぼ平坦に近い緩やかな丘陵へ続く地形。土質は8m程度まで粗砂であり、粒子は不均一。
		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	・敷地内の高低差を軽減させるため、既存駐車場に盛土を行う。また、事業の実施に伴い設置される工作物は増築建物周囲及び道路との高低差部分にRC造の擁壁を設置する。既存に合せ表面を石積状の仕上とする。
	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	・土石搬出は10 t ダンプにて127台を予定している。前面道路より、海岸沿いの国道134号線を経路とする。
		対応方針	・粉じんの飛散を防止するための措置等	・工事中の粉じん対策として、必要に応じ適宜散水を行う。
	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	・国道134号線から由比ガ浜関谷線、市道008-000号線（事業区域南側道路）を経由して工事区域内へ出入りする予定である。（付近にグリーンベルトや一方通行はない。） ・土砂搬出及び資機材の搬出入は、延べ約327台で、8：30～18：30の時間帯を予定している。
		対応方針	・交通安全確保のための措置等	・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、歩行者の安全を確保する。

(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方法	残土量：1,266.41m ³ 処分方法：産業廃棄物として処分場へ搬出
		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る。また、積載時にはアイドリングストップを実施する。
	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	・場所：開発事業区域内 ・期間：埋蔵文化財発掘調査期間及び建設期間14カ月間 ・特定建設作業の種類：山留・根切・整地 ・機械の種類：バックホウ、ブルドーザー、ブレイカー ・使用時間：8：00～18：00（予定） ・特定建設作業前に環境保全課に届出を行う。 ・詳細は施工会社及び施工計画書未定のため未定
		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	・工事中は「騒音・振動に関する規制基準」を遵守し、低騒音型の機械の使用を検討する。 ・特定建設作業は、規制基準値、作業日、作業時間を厳守 ・その他の作業についても、全工期を通し作業時間を厳守
	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	・場所：開発事業区域内 ・期間：埋蔵文化財発掘調査期間及び建設期間14カ月間 ・特定建設作業の種類：山留・根切・整地 ・機械の種類：バックホウ、ブルドーザー、ブレイカー ・使用時間：8：00～18：00（予定） ・特定建設作業前に環境保全課に届出を行う。 ・詳細は施工会社及び施工計画書未定のため未定
		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	・工事中は「騒音・振動に関する規制基準」を遵守し、低振動型の機械の使用を検討する。 ・特定建設作業は、規制基準値、作業日、作業時間を厳守 ・その他の作業についても、全工期を通し作業時間を厳守

(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	・山の冷めたい空気により陸の気温が下がり、早朝や夕方、遅い時間は陸から海への風が発生しやすい。 ・風向：4～9月南南西、10～3月北北東 ・風速：平均3.1(m/s)（気象庁HPより2023.辻堂参考）
		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	・海岸に近いほど、平坦に近い地形での開発であり、日照や風向き及び風速に与える影響は少ないと思われる。また、建設される建築物も既存と同じ3階建てのため、建築物による影響も少ないと思われる。
	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	・降雨量は3月～10月にかけて多く、中でも6月が最も多い。近年では集中的に降るゲリラ豪雨も増加している。 ・年間降雨量：1,285.5 mm ・1日の最大降雨量：122.5mm（2023.6.2）（気象庁HPより2023.辻堂参考）
		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	・造成に伴う崖面については、擁壁を設置している。 ・雨水の流出時係数の変化を抑えるため、造成法面については積極的に緑化を行う。併せて、市の基準に基づいて計算した上で、949.26m³の貯水槽を設け、放流先の河川への負担軽減を図っている。
	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	・現時点での事業区域に貴重種及び重要種動物の生息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	・既存宅地として利用されていたこともあり、動物の生息、貴重種及び注目すべき種の生息の可能性は低いと考えられる。以上のことから特段の処置は講じない。 ・宅地内緑化などにより周辺環境との調和に努める。
	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	・調査段階では貴重な植物は確認できていない。 既存植生：キョウチクトウ、ソテツ、マツ

(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	・現地調査で明らかにした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ない。また、神奈川環境影響評価技術マニュアルによる貴重な植物群落及び貴重な植物の種、環境庁と照合した結果、現地調査により確認された植物の中にはこれらに該当するものは含まれていない。以上のことから特段の措置は講じていない。
	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	・現地調査では、植物に係る生態系を構成する植物、動物その他の要素として、特殊なものは確認されていない。
		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	・植物に係る生態系に影響を及ぼさないよう庭木を植樹する。
	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	・既存建物建設時の調査報告書より増築建物下も調査範囲であることが判明している。
		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	・文化財保護法に基づく埋蔵文化財の発掘調査を行う。
	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	・「鎌倉市景観計画に掲載されている眺望点」(以下該当番号) (1)－④：遠景に見えるが視界を妨げるものではない。 (2)－②：〃 (2)－④：エリアに該当するが直接は見えない。 (2)－⑦：山並みの視認性確保と海浜部の街並調和に努めた。 ・既存建物は、ページェ色のタイルにオレンジのスパニッシュ瓦葺きで海岸沿いのリゾートをイメージさせつつも、低層で落ち着いた印象を受ける。 ・事業に実施に伴い設置される建築物は、上記の既存建物と基本的な仕上を合わせ、一体感のある計画とする。

	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	・本計画では、既存建物の増築となるため、一体感を持たせた素材や色調とする。
--	------	--------------------------------------	--