

大規模開発事業基本事項変更届出書

30年4月20日

(宛先) 鎌倉市長



住所 神奈川県鎌倉市長谷3丁目1番8号
 事業者 氏名 一般財団法人 鎌倉病院 理事長 前田 彰
 電話 0467-22-5500
 住所 兵庫県三木市志染町広野1丁目38番地
 代理人 氏名 株式会社 K.設計 代表取締役 橋田 典博
 電話 0794-85-6962

〔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33条第1項及び第2項の規定により、次のとおり届け出ます。

予定建築物の用途		<input type="checkbox"/> 住宅 (戸建て)		<input type="checkbox"/> 共同住宅		<input checked="" type="checkbox"/> その他 (病院増築)			
地名	地番	鎌倉市長谷3丁目 549-1, 563-2, 580-10, 584-4 580, 581, 582, 583 合併		面積	6,557.38 m ²				
土地利用規制	区域区分	<input checked="" type="checkbox"/> 市街化区域		<input checked="" type="checkbox"/> 市街化調整区域					
	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"/> 第3種風致地区		<input type="checkbox"/> 区域外					
	用途地域	第一種住居地域 (容積率 200% / 建ぺい率 60%)							
	保全対象緑地	<input checked="" type="checkbox"/> 区域内 (歴史的風土保存区域) <input type="checkbox"/> 区域外							
	その他								
土地利用の方針	既存の病院を私用して、新設の病院の建設を行う。新設の病院の一部を既設の敷地と病院機能を移設し、段階的に新設の病院の建設と既存病院の解体を行う。解体後は駐車場として建設を行う。								
公共公益施設の整備の方針	雨水については地下ポット内に雨水貯留槽を設けることにより、雨水流出の抑制を行う。汚水、雨水と公共下水道施設を利用する。								
環境及び景観の保全の方針	市街化調整区域(歴史的風土特別保存地区)にあつては、既存樹木を全て保存することとし、景観の保全を図る。新設の病院は3階建てとし、敷地内側に設置することとし、観光商業施設が立地する前面道路周辺の景観に配慮する。								
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	m ²	2862.62		3694.76					
	%	100		100					
計画	m ²	2862.62		3694.76					
	%	100		100					
事業目的概要	住宅(戸建て)	区画数			区画面積			平均	m ²
	上記以外	建築面積	延床面積	棟数	階数	高さ	戸数		
		1,409.82 m ²	3,964.77 m ²	1	3	9.95 m			
切土	200 m ³	盛土	150 m ³	都市計画施設 都市計画道路(356長谷町線)					

事業計画概要書

事業計画の名称		(仮称) 鎌倉病院 増築工事
事業区域の地名地番		鎌倉市長谷3丁目 549-1, 563-2, 580・581・582・583合併 580-10, 584-4
事業区域の土地に対する 権原取得等の状況		自己所有地及び 権利者1名 土地賃貸借契約
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	病院 一般病棟107床
	造成工事	切土: 200 m ³ 、盛土: 150 m ³ 、搬出入土: 50 m ³ 、 処理方法: 場外に搬出し、適正に処分を行う。
	給排水等の施設	給水: 県道32号藤沢-鎌倉線水道管より引き込みます。 汚水排水: 県道32号藤沢-鎌倉線污水管に放流。 雨水排水: 鎌倉市既存雨水管に放流。
	道路その他の施設	特にありません。
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、市の指導のもと土砂流出等の防止措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 平成31年 4月 1日 完了 平成33年 5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		歴史的風土特別保存地区内において、建築物の新築・改築又は増築、木竹の伐採を一切、行わないことにより、従前の自然環境の保全に努めます。
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		高度で先進的な医療・地域に根差したリハビリテーションを効率的に行うことができる施設とするとともに、施設の耐震性を高めることにより、地域を含め、市の良好な医療環境整備に寄与します。
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や住民説明会を実施していきます。また、その他にも、住民の要望に応じて適宜説明会等を実施していきます。
その他参考事項		

土地利用の方針書
（第一面）

事業計画の名称		（仮称）鎌倉病院 増築工事
事業区域の地名地番		鎌倉市長谷3丁目 549-1, 563-2, 580・581・582・583合併 580-10, 584-4
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	市街化区域内20%以上、市街化調整区域（歴史的風土特別保存地区）40%以上、接道部60%以上の緑化により、緑の積極的な創造を図ります。 施設の整備にあたり、身近な地域でのサービス提供体制を確立させるとともに、救急医療体制の充実を図ります。
	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	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	計画建物を沿道からセットバックして、西側に配置することにより、沿道の観光産業施設との混在を避け、良好な医療環境を確保します。
	自然環境の保全・回復の方針に対処している事項	歴史的風土特別保存地区内においては、木竹の伐採を一切行わないことにより、自然環境の保全に努めます。
	都市景観形成の方針に対処している事項	建築計画において、前面道路周辺の観光商業施設と医療環境の調和に配慮するとともに、敷地内の歴史的風土特別保存地区及び隣地の自然環境にも配慮します。
	循環型のまちづくりの方針に対処している事項	雨水貯留槽の設置や、透水性舗装の実施により、良質な水環境の向上を図るとともに、放流先河川への負荷軽減を図っていきます。

(第二面)

鎌倉市都市計画	交通システム整備の方針に対処している事項	県道32号 藤沢-鎌倉線に沿って、敷地内に駐車場（約30台程度）を確保して、周辺道路の混雑低減を行います。 また、前面道路に沿って歩行空間を整備し、ベンチを設置することにより、観光スポット（大仏）へむかう観光客の混雑低減を行うとともに憩いの場を提供します。
	住宅・住環境整備の方針に対処している事項	計画建物が自然環境と調和するよう、市街化地域においては20%以上、市街化調整区域（歴史的風土特別保存地区）においては40%以上、接道部分の60%以上の緑化をは図ります。
	都市防災の方針に対処している事項	既存建物の建替えにより、災害時の医療拠点として機能する施設整備を行います。
	福祉のまちづくりの方針に対処している事項	高齢者・障害者が円滑に利用できるよう、バリアフリー新法・神奈川県みんなのバリアフリー条例に基づいて施設整備を行います。
	産業環境整備の方針に対処している事項	該当ありません。
	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	該当ありません。
	拠点とゾーンの整備方針に対処している事項	該当ありません。
との整合	地域名	鎌倉南地域
	地域別方針に対処している事項	周辺の商店街と調和した整備を行います。

(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	歴史的風土特別保存地区においては、全ての既存樹木の伐採を行いません。	
	生き物を育む緑の配置等の方針に対処している事項	歴史的風土特別保存地区の全ての既存樹木を保存することにより、そこにある生態系の破壊を防ぐ計画とします。	
	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	接道部分の60%以上を生垣として緑化することで、沿道の観光商業施設と医療環境との分節を図ります。	
	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	接道部分の60%以上を緑化することにより、周辺の観光商業施設との間にふれあいの場を創出します。	
	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	敷地内の歴史的風土特別地区及び隣地の山林の緑と調和の取れた緑化を行います。	
	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	歴史的風土特別保存地区の全ての既存樹木を保存し、さらに接道部分の60%以上を緑化することにより、環境への負荷を和らげます。	
	安全を高める緑の配置等の方針に対処している事項	急傾斜崩壊危険地区内の斜面樹林を保全することにより土砂災害発生危険性に配慮します。	
	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	市街化調整区域（歴史的風土特別保存地区）の既存樹木を保存するとともに市街化区域内においても既存樹木との連続性に配慮した緑化を行います。
		緑の質の充実	周辺の景観に配慮し、現況の樹種・植生の保全を優先します。植樹する樹種は周辺に自生するものを中心に選定します。
		緑のネットワークの形成	市街化地域の緑化は歴史的風土特別保存地区内の郷土の自然植生種を中心に行い、緑の連続性を高めます。
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	すべての緑化を、グリーンマゼットの考え方に沿って、多角的視点に立った適性管理を継続的に行うことにより質を高め、価値ある緑を創造していきます。		

環境及び景観の保全方針書

(第一面)

事業計画の名称		(仮称) 鎌倉病院 増築工事
事業区域の地名地番		鎌倉市長谷3丁目 549-1, 563-2, 580・581・582・583合併 580-10, 584-4
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	工事中における粉塵については、敷地内のこまめな清掃・散水により、土の飛散を防止します。また、タイヤを洗浄し土を敷地外に出さないように配慮します。また、粉塵に関する規制基準を遵守します。
	水質・水量の保全に対処している事項	雨水は地下貯留槽の設置や透水性舗装の実施により、放流先の河川への負荷軽減を図ります。汚水は既存污水配管に接続します。
	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・施工機械等を吟味して、騒音に関する規制基準を遵守します。
	歴史的環境の保全に対処している事項	歴史的風土特別保存地区内の全ての既存樹木を保存することにより、歴史的環境の保全に努めます。
	生態系の保持に対処している事項	新たな植栽については、歴史的風土特別保存地区の自然植生態を中心に行うことで、生態系の保持に配慮する。

鎌倉市の緑の基本計画の関連	地域制緑地の候補地の方針に対処している事項 (地区)	地域制緑地の候補地に該当する土地は含まれていません。
	施設緑地の候補地の方針に対処している事項 (地区)	施設緑地の候補地に該当する土地は含まれていません。
	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する土地は含まれていません。
	緑化地域の方針に対処している事項 (地区)	緑化地域に該当する土地は含まれていません。
	緑化推進重点地区の方針に対処している事項 (地区)	緑化推進重点地区に該当する土地は含まれていません。

(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・古都丘陵景観地域) 地域		
		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	(谷戸の住宅地・緑地) 区域	
			方 針	接道部の生垣化により、周辺の山並みとの連続性を高めます。 歴史的風土特別保存地区内においては、全ての既存樹木を保全します。	
			基 準	周辺景観になじむ形態意匠とします。 緑地景観に融け込む形態意匠とします。	
	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	周辺街並みとの連続性に配慮します。 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) 鎌倉病院 増築工事	
事業区域の地名地番		鎌倉市長谷3丁目 549-1, 563-2, 580・581・582・583合併 580-10, 584-4	
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 敷地は山林（市街化調整区域、歴史的特別保存地区）と平地（市街化区域）からなり、現在の病院は両区域またがる計5棟からなります。
		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 前面道路から施設入口に到る通路と駐車場の造成を行います。 敷地と前面道路の間に高さ3mのコンクリート擁壁を設置します。
	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 前面道路周辺は、観光スポット（大仏）へ到る沿道であり、観光商業施設が立地している為、制限速度を20km以下に抑え、小型車での搬出入となります。
		対応方針	粉じんの飛散を防止するための措置等 粉塵の飛散防止は、工事施工区域内に必要なと考えられる部分に防塵壁を設置すると共に、適宜散水等の措置を講じます。
	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、構造及び使用方法 ・自動車の運行の時間及び出入りの回数 前面道路周辺は、観光スポット（大仏）へ到る沿道であり、観光商業施設が立地している為、観光客に迷惑がかからないよう、工事車両を誘導します。 工事作業中は、ガードマンを置き、夜間は施錠し、防災・防犯に努めます。 運行時間は原則午前8:00～18:00とします。
		対応方針	交通安全確保のための措置等 工事中の安全対策については、事前に関係機関等と協議を行うものとし、交通安全上必要な施設（防護柵、立ち入り防止柵、カーブミラー、標識、点滅灯等）を設置するとともに、交通整理員の配置により事故防止に努めます。

(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	処分方法、土質に合った適正な処分地へ場外搬出し処理します。
		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	夜間休日は搬出運搬を避けます。
	騒音	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定 	<p>削岩機（土工事期間に一部、堅い地層がある場合） バックホー（土工事全般、掘削範囲すべて）に関しては騒音の少ない工法や機械を選定することにより騒音低減に配慮します。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います。</p>
		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、騒音の少ない工法を選定します。騒音の少ない機械を使用し、作業時間の配慮をします。また、工事内容を近隣に周知し、理解に努めます。
	振動	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 	<p>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います。 工事中の振動は振動規制法を遵守し振動値、作業時間等の配慮を行います。</p>
		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・機械を選定するとともに、作業時間についても配慮します。また、工事内容を近隣に周知し、理解に努めます。

(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	平均風速は3.8m/s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	風致地区条例により建築物の高さは、10m以下に抑えられる為、周辺への影響は少ないと思われます。
	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 	<p>年間平均総雨量 1,509mm</p> <p>敷地内の排水は前面県道の既存側溝に接続されています。</p> <p>北側の歴史的風土特別保存地区に竹林が植生している。</p>
		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	敷地内に降った雨水は直接区域外に放流せず、一旦雨水貯留に貯留し、流量調整後、鎌倉市の既存雨水管へ放流します。
	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 	貴重種及び重要種の動物は観察されません。
		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	貴重種及び注目すべき種の生息の可能性は低いので特段の措置は講じません。
	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 	貴重な植物の観察されません。

(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	歴史的風土特別保存地区内の全ての既存樹木を保存することにより、植生生育に影響の少ない計画とします。
	生態系	調査項目	<ul style="list-style-type: none"> 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 	事業区域での調査データはありません。
		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	歴史的風土特別保存地区内の全ての既存樹木を保存することにより、生態系維持に努める。
	文化財	調査項目	<ul style="list-style-type: none"> 文化財の分布の状況 文化財の保存の状況 	事業区域は文化財包蔵地に含まれます。
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	市の指示に基づいた調査を行い、文化財が確認された時は適切に対処する。	
景観に係る調査報告	調査項目	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<p>主要な眺望点はありません。</p> <p>観光スポット（大仏）へ到る沿道沿いに観光商業施設が立ち並び、景観が形成されている。</p> <p>沿道からセットバックして西側に配置することにより、観光産業施設との混在を避け、良好な医療環境を確保します。</p> <p>建物の色彩や形状は、鎌倉市景観計画を基準として、決定します。</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	風致地区条例により建築物の高さは、10m以下に抑えられる為、景観に著しい影響は少ないと思われます。