

第 124 回 鎌倉市まちづくり審議会 概要	
日 時	令和 8 年(2026 年) 3 月 2 日 (月) 14 時 45 分から 16 時 30 分まで
場 所	旧大船駅周辺整備事務所 (オンライン併用)
出 席 者	委 員： 出石会長、加藤委員、菊池委員、永野委員、中原委員、元松委員 松本委員、松行委員 (オンライン)
	事 務 局： 服部まちづくり計画部長、井上まちづくり計画部次長、村上土地利用政策課担当課長、猪口課長補佐、藤原担当係長、まちづくり政策担当職員 (太田主事、秋元職員)、土地利用調整担当職員 (川邊職員)
	常任幹事： 池田都市調整課長、萬澤都市調整課担当係長
欠 席 者	委 員： 野原委員、木村委員
議 題	大規模開発事業 (岡本字耕地・介護施設兼保育園 1 棟の新築) の助言及び指導について

出 石 会 長	第 124 回鎌倉市まちづくり審議会を開会する。 はじめに、委員の出席状況及び注意事項等について、事務局から報告、説明をお願いする。
事 務 局 (村上課長)	(開会にあたり、事務局から審議会委員 10 名のうち 8 名の出席の予定であるが、委員の都合により 1 名のオンライン会議参加が遅れていること、委員の出席が過半数である定足数に達していること、鎌倉市まちづくり審議会等に関する指針に基づき、常任幹事として都市調整課が出席していることを報告した。) 審議に先立ち、事務局から 2 点連絡する。 1 点目は、マイクの使用についてお願いする。 2 点目は、会議の公開及び傍聴に関する件である。 会議及び会議資料については、鎌倉市まちづくり審議会の公開等に関する取扱要領に基づき公開する。また、本市ホームページ及び広報紙で傍聴者を募集したところ、6 名の傍聴希望があり入室していることを報告する。
議 題	大規模開発事業 (岡本字耕地・介護施設兼保育園 1 棟の新築) の助言及び指導について
出 石 会 長	議題について、事務局から説明をお願いする。
事 務 局 (猪口補佐)	土地利用政策課の猪口です。 着席して説明させていただきます。 先ほど現地視察をして頂きました開発事業について、届出内容及び現在の 手続状況についての説明を行います。 はじめに、資料の確認です。 お手元資料の「事業番号 R7-1」をご覧ください。 資料は、資料 1 から資料 5 までとなります。 本日机上配付しました、3 点のうち、「資料内容の表紙」、「資料 4 の手続き フロー」は差替えをお願いいたします。また、「資料 5 の説明会開催結果報告 書」は追加をさせていただきました。 お手元にお揃いでしょうか。 では、資料 1 をご覧ください。 この大規模開発事業基本事項届出書は、令和 7 年 12 月 24 日に、事業者「医 療法人 徳洲会」より提出されました。

開発事業の目的は、介護施設兼保育園 1 棟の新築になります。

事業区域の地名地番は、「岡本字耕地 1188 番 4 の一部」で、事業区域の面積は、約 9,990 平方メートルになります。

続いて、資料 2-1 案内図をご覧ください。

当該地は、本市の北西部、JR 大船駅から南西側約 1.3 km、県立大船フラワーセンターから南西側約 300m の箇所に位置しています。

続いて、当該地の状況について説明しますので、資料 3-1 の航空写真及び資料 3-2 の現地状況をご覧ください。

当該地は、横浜国立大学の宿舎 4 棟が建っていた土地で、現在は解体され、更地となっています。また、当該地北東側は鎌倉市立玉縄中学校が存しています。

続いて、当該地の土地利用規制については、資料 3-3 の用途地域図をご覧ください。

当該地は市街化区域に存し、用途地域は第一種住居地域、建ぺい率は 60%、容積率は 200% となっています。また、第 2 種高度地区となっています。

次に、計画建物の概要について説明いたしますので、資料 2-2 土地利用方針図及び資料 2-5 立面図をご覧ください。

計画建物の建築面積は約 4,200 平方メートル、延べ面積が約 11,800 平方メートルで、最高高さが 18.70 メートルの 4 階建てとなっています。

次に、造成計画の概要について説明いたしますので、資料 2-3 造成計画平面図及び資料 2-4 造成計画断面図をご覧ください。

当該地の地形はほぼ平坦で、造成については事業地内整地程度の工事が想定されています。盛土量は約 2,750 立方メートルで、切土量は約 250 立方メートルとなります。

続いて、事業区域に接する道路について説明いたしますので、再び資料 2-2 土地利用方針図をご覧ください。

当該地の接道状況は、北東側の前面にある鎌倉市道で建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号に接しています。

公共施設整備については、既存道路幅員約 6.5m の前面道路に沿って、約 2.5m 拡幅をし、歩道を整備します。また、防火水槽 40 立方メートルを 2 基、建物地下に貯留量 600 立方メートル以上の雨水貯留施設を整備する計画となっています。

続いて、まちづくり条例の手続きの状況を説明しますので、資料 4、手順フローをご覧ください。

まず、左上から、開発事業者から令和 7 年 12 月 24 日に届出が提出され、令和 8 年 1 月 14 日に現地に標識が設置されました。これを受け、同年 1 月 21 日に、市では公告を行いました。

2 月 14 日に住民説明会が開催され、2 月 18 日に説明会開催結果報告書の提出があったため、こちらも市では公告を行いました。

また、意見書の提出期限は 3 月 20 日までであり、意見書の提出があった場合は、開発事業者は意見書に対する見解書を提出することになります。

続いて、当日配布させていただいた資料 5 説明会開催結果報告書をご覧ください。

2 月 14 日に開催された説明会には 27 名の参加がありました。

説明会での質疑応答の内容は、議事録に記載のとおりです。

主な質問内容は、車両通行の歩行者に対する安全性や周辺道路への影響について、また、今後の工事説明会の実施についてなどがありました。

最後に今後のスケジュールについて説明します。

	<p>本件開発事業に対する指導内容等の庁内調整を行った後、事務局で「助言及び指導」の原案を作成する予定です。</p> <p>次回の審議会において、「助言及び指導案」についてのご審議をお願いしたいと考えております。</p> <p>以上で、本計画についての説明を終わります。</p>
出石 会長	事務局の説明について、質疑等あるか。
加藤 委員	資料2-2、土地利用方針図を見ると、隣が中学校の体育館になっている。道路に関して聞きたい。この玉縄中学校体育館の前の道も、今回の開発によってできる歩道と同じようにスペースを作ってもらっているのか。
事務局 (猪口 補佐)	現地にガードレールが設置してあり、そこが車道と歩道の境になる。図面で見ると、歩道の境界ラインがある。事業区域側を歩道の形状、構造についてはこれからの協議になるかと思うが、例えばセミフラットなのかマウンドアップなのかは今後の協議によって決まってくる。歩車分離した形の構造にはなる。
加藤 委員	その隣の事業区域外である玉縄中学校の部分についても、指導、検討をお願いするようなことを市として行ったのかを伺いたい。
事務局 (村上 課長)	今のご質問は図面上の開発区域外の話になるかと思うが、その話はこれから協議をすることになる。資料のオレンジ色で示す道路拡幅部分を玉縄中学校体育館東側の横断歩道まで伸ばしていくと、そこに桜の木があり、それに影響を与えてしまうという課題がある。ただ児童の安全性を確保する必要があり、その辺りも含め、これから協議をしていくと聞いている。
加藤 委員	これから協議とのこと、承知した。
出石 会長	関連して、フラワーセンター側の拡幅の検討についても説明して欲しい。
事務局 (猪口 補佐)	資料5、説明会で使った案内図によると、玉縄中学校入口信号から事業区域に入るようになっており、道路幅員 5.5m と記載がある。フラワーセンター前は現在 5.5m に足りていないので民地の方から一方後退をして 5.5m に拡幅する計画になっている。
出石 会長	それはこの開発に必須ということではいか。
事務局 (猪口 補佐)	いわゆる至る道路であるが、この開発規模になると、5.5m 以上幅員が必要である。現在はその部分に関して 5.5m を欠けてしまっている状況なので、今回事業者に聞いたところ、神奈川県と交渉した結果、フラワーセンター側に 5.5m 拡幅する協議をする予定とのことである。
松本 委員	県道から入ってくるアクセスが気になる。その議論の前提として、その介護施設の内容、どのぐらい交通量が発生するものなのか、その時間帯なども含め、利用者の施設の使い方を教えて欲しい。
事務局 (猪口 補佐)	実際に運営する時間の情報は入っていないが、想定する交通量に関して自動車は 1 日 105 台、バイクは 1 日 8 台、自転車は 33 台の出入りがあると事業者は想定している旨、聞き取りができています。
松本 委員	内訳としては保育園と介護施設合わせて 100 台程度が出入りするということか。
事務局 (村上 課長)	介護施設は基本的に宿泊を想定しており通所ではないので、車両の往来は多くないと聞いている。 ただし介護施設入所者の家族による送迎、施設職員の利用、保育園園児の保護者の往来があり、路上駐車をさせない対応から 94 台と多めの台数を確保していることを確認している。

永野委員	同じ医療法人が柏尾川沿いになかよし保育園を持っているが認可保育園なのか。
事務局 (猪口補佐)	無認可と聞いている。周辺に事業者徳洲会の施設が多く、なかよし保育園は従業員の子供の利用が主であり、待機児童の対応をしていく話がある中、今回の施設にも保育園を配置する計画になった。新たに作る保育園について無認可で運営していくと聞き取っている。
永野委員	認可外保育園ということか。
事務局 (猪口補佐)	そのとおりである。
永野委員	資料の図面を対比して拝見したが建物のイメージができない。 予定の建物は1階建てで途中から医療介護施設の4階建てになるのか、それとも4階建ての1階部分を保育園として使用するのか、建屋の外観が把握できない。
事務局 (村上課長)	資料2-5の立面図の西立面図参照いただくと予定建築物の4階建て部分が介護施設で、その隣に接続する一階建ての平屋部分が保育園である。
永野委員	承知した。 従来の医療法人で認可外保育園を予定しているということか。
事務局 (猪口補佐)	そのように聞き取りしている。
永野委員	認可か認可外かによって建築基準法の規定や消防法が違ってくるが、前もってわかるならばはっきりした方が良い。個別に医療介護施設と認可外保育所であると説明するべきである。現段階では認可外保育所と考えてよいか。
事務局 (猪口補佐)	ご指摘の通り。
菊池委員	断面図を確認したい。資料2-4の断面図には既存建物とのことで高さのみの記載だがよいか。資料2-3に対応して資料2-4の断面図があるが、この断面図には既存建物と予定建築物の位置しかなく、資料2-5の説明の立面図とは対応していないという理解でよろしいか。
事務局 (猪口補佐)	ご指摘の通りで解体された建物の位置を表示している。高さに関しては立面図に新たな建物を記載している。
菊池委員	No1断面と現地が合っているわけではなく、現況を横から見ているだけという理解でよいか。
事務局 (猪口補佐)	資料2-4に関しては切り盛り土の位置を示しており、建物の高さを示すことを目的としたものではないとご理解していただきたい。
菊池委員	平面図では周辺に建物があり、中学校と面している道路側はセットバックして歩道を広げるという話だが、敷地との境界に設置する塀やフェンスはどのようなものを想定しているのか。
事務局 (猪口補佐)	既存樹林帯事業区域の境界沿いにフェンスを設置すると聞いており、道路沿いには低木と地表を覆う植物を配置する計画となっている。
菊池委員	フェンスや樹木の高さはわからないのか。現場を見た際に道路から若干立ち上がっている感じがしたが、その部分は切土にして歩道として広げるのか。この資料2-3のピンクと黄色の境がどうなっているのか知りたい。
事務局 (猪口補佐)	断面図を見ると緩やかなのり面という表現になる。

菊池委員	この図面の建物の断面図では既存の建物との関係と高さや位置しかわからないので、既存の建物や緑がある状況で緑化地と重なる部分がどのように周りから見えるのか知りたかった。
事務局 (猪口補佐)	これから開発事業条例に基づく協議に入り具体的な樹種の配置などが決まるため、これに関してはこの辺りを緑化するというイメージとして捉えていただきたい。
菊池委員	承知した。
松行委員	交通についてアクセス道路はこの市道だと思うが、ここにアクセスした人たちが西側に出たいときに住宅街を通過してしまわないか懸念があるがどのような見込みなのか。 また、地図を見ると現在は提供公園があるところがなくなると思われるが、なくなっても十分な量の公園がこの地区にあるのか教えていただきたい。
事務局 (猪口補佐)	交通アクセスに関して、事業者徳洲会としては住宅地に入る狭い道路を通行させる想定はしておらず、フラワーセンター側の幅員 5.5m以上の道路を利用する想定と聞いている。 公園に関して今回廃止すると聞いている。この件に関して都市計画法施行令 25 条の 6 号があるがその但し書きについて公園部門と協議し、公園を造らない理由が合理的であれば整備しないことになるが、この地区に十分な公園が配置されているかについて今は把握しておらずお答えできない。
松行委員	住宅地を通らないようにする誘導や利用者への周知をする予定はあるか。
事務局 (村上課長)	資料 5 の説明会結果報告書にも記載してあるとおり、近隣の方から同様のご意見もいただいている。助言指導書に入れていくことや事業者が対策を講ずるなど今後の協議の中で考えていくことになると思われる。
松行委員	承知した。
菊池委員	土地利用現況計画にかかれている「公園」とは、先程の提供公園のことならば、面積の記載がされていないが問題はないのか。
事務局 (村上課長)	土地利用現況計画に記載するのは都市計画公園など位置づけを持った公園であり、既存の提供公園は国家公務員の宿舎法に基づいた公園のため、記載対象外である。
菊池委員	本計画では、定期借地の設定を行う予定とあるがすでに設定されているのか。設定されたのであればどの程度の期間か教えていただきたい。
事務局 (猪口補佐)	横浜国大と事業者徳洲会の契約事項なので詳細を把握しておらずお答えできない。
菊池委員	事業敷地内 20%以上、接道部 60%以上の緑化など書いてあるが、緑に関して数値的なものが特段出ていないがいかがか。
事務局 (猪口補佐)	面積的なものが出ていないという質問という意味でよいか。
菊池委員	市が緑化の基準を示しているが、今回緑地に関して量的な数値が出ていないので判断ができない。
事務局 (猪口補佐)	開発事業条例で事業区域の 20%、接道部の 60%を緑化するという基準があり、接道部の植栽をするという規定では、接している面に対して 60%の長さで植栽をする、長さの基準であるのご理解いただきたい。
菊池委員	数字の読み方は理解したが、今日審議している敷地の中で緑化に関する数値の記載がないのはなぜか。

事務局 (猪口補佐)	これは開発事業条例の各課協議の中で詳細な配置等が決まるため土地利用方針図には記載されていない。
出石会長	審議会の位置づけは緑化の割合に対してではなく、敷地の何処にどう植栽したらよいかなどを指導助言として意見を述べるということである。
菊池委員	土地利用方針図に広場や築山と記載があるがこのデザインは、確定ということか。
事務局 (猪口補佐)	大まかなコンセプトはおそらく変わらないと思うが、今後詳細を協議して決めていくと思われる。
出石会長	審議会の意義に反するので市側が変わらないと断言してはいけない。変更の余地がどの程度あるかがこの条例のポイントであり、審議会側が改善点の意見を述べ助言指導や議論した上で、それを受けて各課協議、開発事業条例の手続きに進むのだから、この段階で変更がないと言い切ることは無いように願いたい。
事務局 (村上課長)	土地利用方針図は、あくまでも方針図であり、今後の協議の中で、変わることは十分あり得る制度である。
出石会長	我々は意見を出し、次回、市から助言指導の原案が提示されれば、よりよいもの作るためにまた意見を重ねるものである。 今は意見を出してほしい。いかがか。
永野委員	説明会で2人の方が保育所について質問している。地域住民として、非常に関心があると思う。私も関心がある。 鎌倉は待機児童が多いと認識しているが、この新たに作られる保育所が認可外であれば、地域枠は全くなくても良いということになる。認可保育園であれば地域枠が義務になる。 認可外では、地元への貢献がない。であれば助言指導の中で認可外であっても、地域の子どもたちをこの保育園が場合によっては受け入れて欲しい、という内容を入れてほしいと思う。
事務局 (村上課長)	事業者である徳洲会に勤務する職員のお子様の保育園が別の場所に元々あるが、それでは足りないということと、コロナ禍を境に、隔離保育といったところにも大変苦労したと聞いている。職員のお子様の量的な部分、隔離の部分 considering、病院の職員さん向けとして作られているということなので、現時点では認可外保育園とされている。
出石会長	その場合については地域に貢献しないかというと思う。この認可外保育園がない場合、事業者徳洲会に勤める親の子どもの保育またそれも同じことで結局どこかに探さなくてはならない。そうなると、さらに鎌倉市の待機児童が増えることになり、自分のところで働く職員の子供を引き受ける施設を作るのは無意味ではないはずである。その上でそれでもやはり地域枠を設けるべきだという意見であれば、今後さらに議論を深めていくということである。
永野委員	従前の横浜国大の職員寮があったときの雨水排水はどうしていたのか。
事務局 (猪口補佐)	ガードレールの下、今回は歩道になる場所の下に水路が流れている。その水路に雨水を流していたと理解している。
永野委員	承知した。
出石会長	他、いかがか。
中原委員	資料1の第33号様式の環境および景観の保全方針書の第3面、鎌倉市景観計画との関連の一番下の眺望景観の欄。一番最後の3行、「手前に6階建てのマンション、玉縄中学校体育館、校舎4階建てがあり、景観に与える影響は少

	ないと考えられます。」と書いてある。既存が国大の宿舎で、4棟ほど分棟配置されていたが、今度新しく建つ建物はボリュームが大きく、影響が少ないというのは違和感がある。その辺りはシミュレーションをしているのか。
事務局 (猪口補佐)	隣接の建物との比較になるが、今回計画する介護施設兼保育園は18.7m、コーナン鎌倉大船モールに関しては20.9mで2.2m高い。また向かい側の玉縄中学校に関しても、23.5mで当該施設より4.8m高く、体育館に関しては、19.1mで、当該施設より0.4m高い。ラシェール鎌倉岡本ハイライズというマンションは、37.8m、鎌倉ロジューマンD棟は39.5mとなっている。 平面的には大きいですが、建物の高さが突出しているとは考えていない。
中原委員	高さのことだけではなく、ボリューム的に大きくなるので気になった。
出石会長	他、意見等いかがか。
菊池委員	同じ資料1、環境および景観に係る調査報告書の第3面の一番下に植物という項目がある。既存樹種としてトウネズミモチ、ゲッケイジュ、スダジイ等と、現場視察の際に、調査済ということでピンクのリボンが付いているのを見た。トウネズミモチは既存樹であるが、外来種ではないか。これに関してどのように管理していくのか、次の第4面のところにも、特段書かれていない。生態系保護の観点から、トウネズミモチを残しておくことは問題があるので、単に既存樹だからという理由ではなく、やはり鎌倉市の生態系にあった植栽になるよう、区域外とは思いますが、どこまで適正な管理をしてもらえるか話を聞きたい。
事務局 (猪口補佐)	今後、事業者徳洲会と横浜国大で話していくことになる。菊池委員から意見のあった外来種の見直しという観点については、助言指導に入れていくようなことを踏まえ、例えばその樹種の代わりに新たな在来種に変えるなど、検討の余地はある。
菊池委員	承知した。 同じその第4面に、「生態系維持に努めます。」と書いてあるので、これをきちんとやろうとすると、現状の植生調査、鎌倉市が目指すべき植生や生態系に合わせ、できる限りの協力をしてもらうような体制をとってほしい。適切な管理がなされなければ、駐車場側からも大規模店舗からもゴミが投棄されて汚なくなってしまう心配があるので声がけをしてほしい。
出石会長	他にいかがか。 今日出てきた意見は道路の幅員等、事業区域以外の玉縄中学校の体育館部分、あるいは至る道路に当たる部分のことも含めた道路の件、保育園の件、発生交通量の件などが論点となった。公園がどの程度近隣にあるのかも調べた方がよい。 それから最後にあった樹種、外来種については生態系維持の観点から、我々としても指摘しておくべきと思うので、現段階で伝えられることであれば事業者に伝えてもらってもよいと思う。 では私から、現地でも聞いたが、玉縄中学校の正門はどこに存在し、通学する生徒はどこの門から入り、今回の前面道路にどのぐらい通るのか。今回幅員を広げる部分は、当然、道路の反対側であるが、通学に対しての影響がどの程度なのかは考えられているのか。
事務局 (村上課長)	まず正門は図面上部にある「玉縄中学校校舎」南側にある。 資料2-2の道路の部分上方に横断歩道がある。事業区域側のオレンジ着色部分が歩道になり、下方から通り、体育館の前にある横断歩道ゼブラの絵で示されているところを生徒が通り、正門に入っていき流れになる。その体育館の

	<p>ところについては先ほど加藤委員がおっしゃったような状況になっているということである。</p>
出石会長	<p>承知した。そうするとその事業外部分の拡幅は、相当重要になると考える。その点も含めて以上が今日の出された意見ということでは、以上の意見等を踏まえ、次回第125回でさらに答申に向けて進めていく。</p> <p>それでは本日の議題は以上となります。その他事務局から事務連絡等あるか。</p>
事務局 (藤原係長)	<p>事務局から、連絡事項が2点ある。</p> <p>1点目は、本日の議事概要について、鎌倉市まちづくり審議会の公開等に関する取扱要領では、「原則として、次回審議会における承認をもって確定」としているが、事務局にて案を作成後、委員の皆様とメールなどによる確認をもって、速やかに確定の手続を進めたい。</p> <p>2点目は、配付資料の取扱いについて、各委員で資料の管理をお願いする。</p>
出石会長	<p>事務局の提案のとおりと考えるが、いかがか。そのように取扱うこととする。それでは、本日の議題等は以上となる。</p>