

大規模開発事業基本事項届出書

平成 22 年 4 月 30 日

(あて先) 鎌倉市長

住所 鎌倉市鎌倉山一丁目23番1号

事業者 氏名 医療法人森と海 理事長 黒田 俊

電話 0467-32-2550

住所 東京都中野区新井五丁目5番10-802号

代理人 氏名 株式会社モリモトアトリエ 森本 伸輝

電話 03-6802-5041

〔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 (病院)

地名地番 鎌倉市鎌倉山一丁目1799番7 他 面積 4838.21 m²

土地利用規制	市街化区域	<input type="checkbox"/> 区域内 <input checked="" 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	指定なし
	保全対象緑地	<input checked="" type="checkbox"/> 区域内 (保全配慮地区) <input type="checkbox"/> 区域外
	その他	土砂災害警戒地域

土地利用の方針 既存病院の老朽化による改築のため、病院の運営を継続しながらの建替えとなる。敷地北側の傾斜地に新病院を建設し運営開始後、既存施設の除去を行う。

公共公益施設の整備の方針 汚水、雨水はそれぞれの既設配管に放流する。

環境及び景観の保全の方針 既存建物の高さより低い位置に建設し、建築物の山並みからの突出を少なくすると共に、既存施設除去部分の緑化、及び新施設周囲の植樹に努める。

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	4838.21								
	%	100								
計画	m ²	4838.21								
	%	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
		1148.39 m ²	2775.97 m ²	3	3	7.97m	

切土 無し m³ 盛土 無し m³ 都市計画施設 無し

開発計画概要書

開発計画の名称		林間病院改築工事
事業区域の地名地番		鎌倉市鎌倉山一丁目1799番7 他5筆
事業区域の土地に対する権原取得等の状況		権利者1名 事業者が所有者から権限を取得する予定
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
	造成工事	切土：無し m ³ 、盛土：無し m ³ 、搬出入土： m ³ 、 処理方法：
	給排水等の施設	給水：既存給水設備利用 汚水排水：既存排水管に放流 雨水排水：既存雨水排水管に放流
	道路その他の施設	特になし
安全・防災対策の概要 (工事施行中の対策を含む)		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 平成 22年 7月 1日 (許可手続終了後) 完了 平成 23年 3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		除去建築物の跡地は、病院の運営に必要な最小の駐車場施設のみ整備し、その他の部分は人的な植樹、植栽を少なく抑え、極力自然の植生が回復する状態を保つことに努める。
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		今まで通り病院として社会に貢献します。
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く。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く。
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		林間病院改築工事
事業区域の地名地番		鎌倉市鎌倉山一丁目23番1号
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	事業区域内の既存を含め20%以上の緑化を行います。除去建築物の部分は最小限の車路、駐車場として整備を行い、その他の部分はできるだけ自然の生態系が回復するよう整地いたします。また、当該事業は敷地造成等を生じないように計画しております。
	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	敷地周囲の山林と調和するよう、整備部分の積極的な緑化を行います。
	自然環境の保全・回復の方針に対処している事項	整備を行う部分以外は、景観整備の為に植樹以外、できるだけ現況の樹木、草地を保全いたします。
	都市景観形成の方針に対処している事項	敷地にゆとりのある配置計画とし、周辺の自然環境に配慮します。
	循環型のまちづくりの方針に対処している事項	浸透性舗装の使用等により、良質な水環境の向上を図ると共に、放流先河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の整合	交通システム整備の方針に対処している事項	突き当たり道路の為、旋回可能な空地を整備します。	
	住宅・住環境整備の方針に対処している事項	自然環境と調和する病院の建替えとするために、敷地内は20%以上の緑化を図ります。	
	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ハートビル法に基づいた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"><tr><td>地域名</td><td>深沢丘陵地域</td></tr></table> 周辺の自然環境と調和した整備を行います。	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	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	植樹にあたり鳥類の好む樹種の選定を行います。	
	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	外来患者の使用する車路、駐車場の周囲の緑化に努めます。	
	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	建物の周囲には中高木を植樹し、遠方から景観に対し建物の存在を和らげます。	
	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	事業区域内の20%以上を緑化し、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	該当なし	
	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	改築部分以外の敷地内緑地の大部分を保全します。
		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。植樹する樹種は周囲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	建物の周囲には中高木を植樹し、周辺景観との調和を図ります。
	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	風致地区の規制を遵守し、緑の基本計画の方針に基づき整備を行う。	

環境及び景観の保全方針書

(第一面)

事業計画の名称		林間病院改築工事
事業区域の地名地番		鎌倉市鎌倉山一丁目23番1号
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	工事中における粉じんについては、粉じん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	雨水は、浸透性舗装等の実施により、放流先の河川への負荷軽減を図る。 汚水は既存污水配管に接続する。
	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する。
	歴史的環境の保全に対処している事項	該当なし
	生態系の保持に対処している事項	周辺の樹木に影響が出ないように、緑化の樹種選定を行います。

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)	該当なし
	保全配慮地区の方針に対処している事項 (地区)	鎌倉山地区 周囲の樹林地との調和に配慮した緑化を実施し、周辺の景観との調和を図る。
	緑化地域の方針に対処している事項 (地区)	該当なし
	緑化推進重点地区の方針に対処している事項 (地区)	該当なし

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	(古都丘陵景観) 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		
			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			
		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	(林間住宅地) 区域	
			方針	敷地内の樹木や地形の保全に配慮した計画とする	
			基準	周囲の樹林地との調和に配慮した緑化、及び改築後の建築物を覆うように植樹を行い、周辺景観との調和を図る。	
	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・該当なし	
			方針	該当なし	
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	建物の周囲には中高木を植樹し、遠望景観の保全と周辺景観との調和を図ります。			

環境及び景観に係る調査報告書

(第一面)

事業計画の名称		林間病院改築工事	
事業区域の位置及び区域		鎌倉市鎌倉山一丁目23番1号	
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 既存病院として使用されています。
		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 土地の形質の変更や事業の実施に伴い設置される工作物はありません。
	大気	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 接続道路幅員が狭いため、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、工事施工区域内の必要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 接続道路幅員が狭いため、制限速度を20km以下に抑え、小型車での搬出入とし、近隣に迷惑がかからないよう、住民の車や工事車両を誘導する。
		対応方針	交通安全確保のための措置等 工事中の安全対策として、搬出入が集中する場合はバス通りと事業区域の間の道に誘導員を配置し、交通安全に努める。
	残土	調査項目	<ul style="list-style-type: none"> ・残土の発生量及び処分方法 処分方法、土質に合った適正な処分地へ場外搬出し処理する。

(第二面)

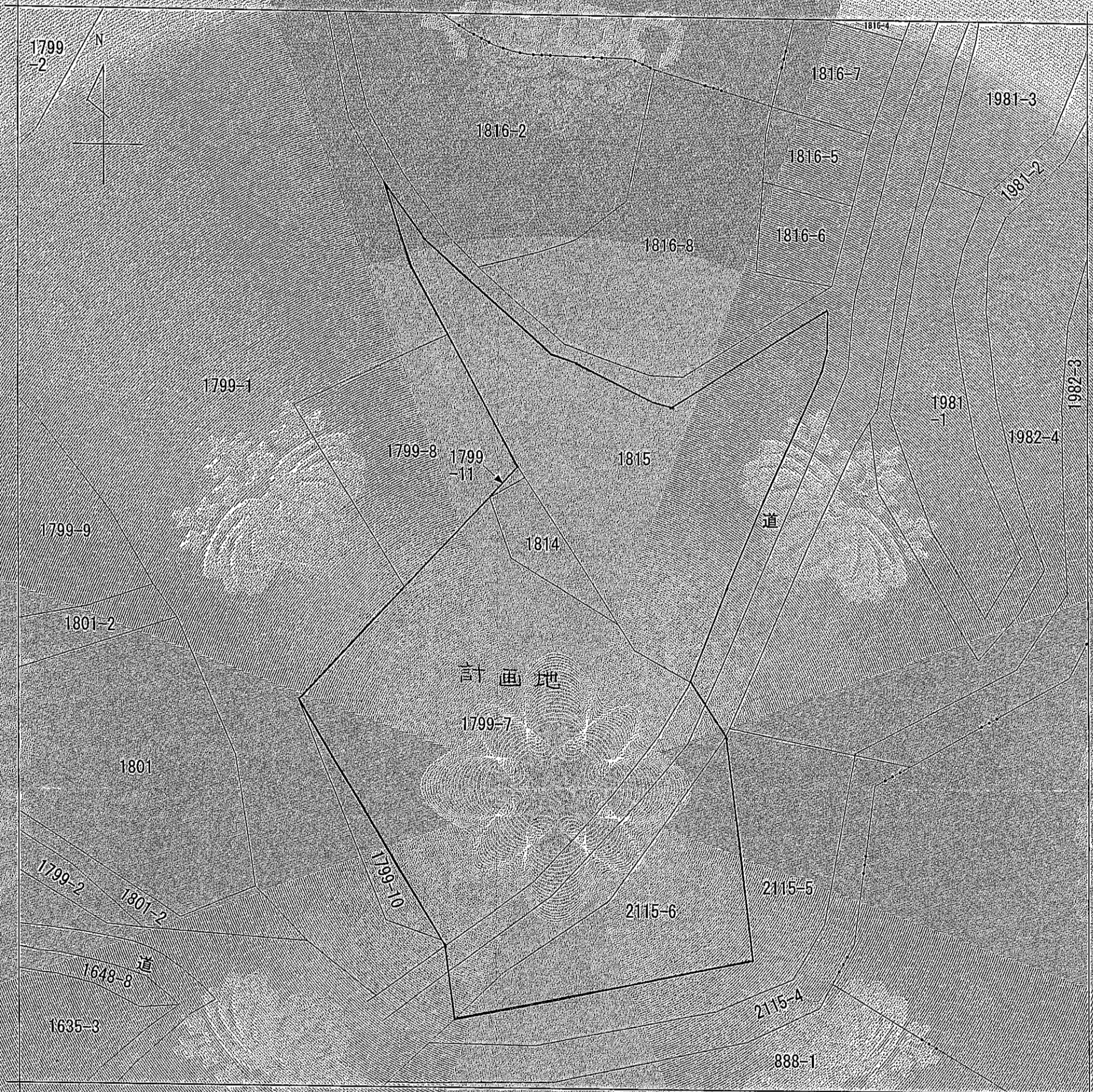
環境に係る調査報告	残土	対応方針	残土の運搬及び処分が生活環境に著しい影響を及ぼさないための措置等	夜間休日は搬出運搬を避ける。
	騒音	調査項目	<ul style="list-style-type: none">・騒音に係る特定建設作業の実施の場所及び期間・騒音に係る特定建設作業の種類並びに使用する機械の種類、規模、能力構造、用途、配置及び使用時間・騒音に係る特定建設作業騒音の特性	土工事の期間は工事開始より1カ月程度と想定され、バックホーを主体とする掘削機を用いて日中約8時間使用する。土壌の状態や工事進捗状況に応じて使用する台数の増減が生じる。
		対応方針	騒音によって生活環境に著しい影響を及ぼさないための措置等	騒音が規制基準以下となる機器を使用する。 作業時間以外は重機等の運転を停止する。 工事に際して振動の少ない工法を選択する。
	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	土工事の期間は工事開始より1カ月程度と想定され、バックホーを主体とする掘削機を用いて日中約8時間使用する。土壌の状態や工事進捗状況に応じて使用する台数の増減が生じる。
		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	振動が規制基準以下となる機器を使用する。 作業時間以外は重機等の運転を停止する。 工事に際して振動の少ない工法を選択する。

(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	事業区域周辺での調査データはありません。
		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	既存建物より高さが低く抑えられる為、周辺への影響は少ないと思われる。
	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 	計画地は鎌倉市の既存雨水管へ接続する。また、河川とは隣接していない。
		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	事業区域内の造成を行わないため、環境への影響は少ないと考えられる。
	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 	事業区域周辺で貴重種を含む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	
	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 	事業区域内では、椎類、桜等の庭木等が植樹されている。周辺では杉、椎類の樹木を確認した。

(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	改修部分以外の敷地内緑地の大部分を保全します。
	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	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	改修部分以外の敷地内緑地の大部分を保全します。
	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	該当なし
		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	該当なし
	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	主要な眺望点はありません。 建物の色彩や形状は既存建物を基準として、決定する。
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	既存建物より高さが低く抑えられる為、現況より改善されると思われる。	



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確とした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

請求部分	所在		鎌倉市鎌倉山一丁目		地番	1814番	
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日			備付年月日(原図)			補記事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

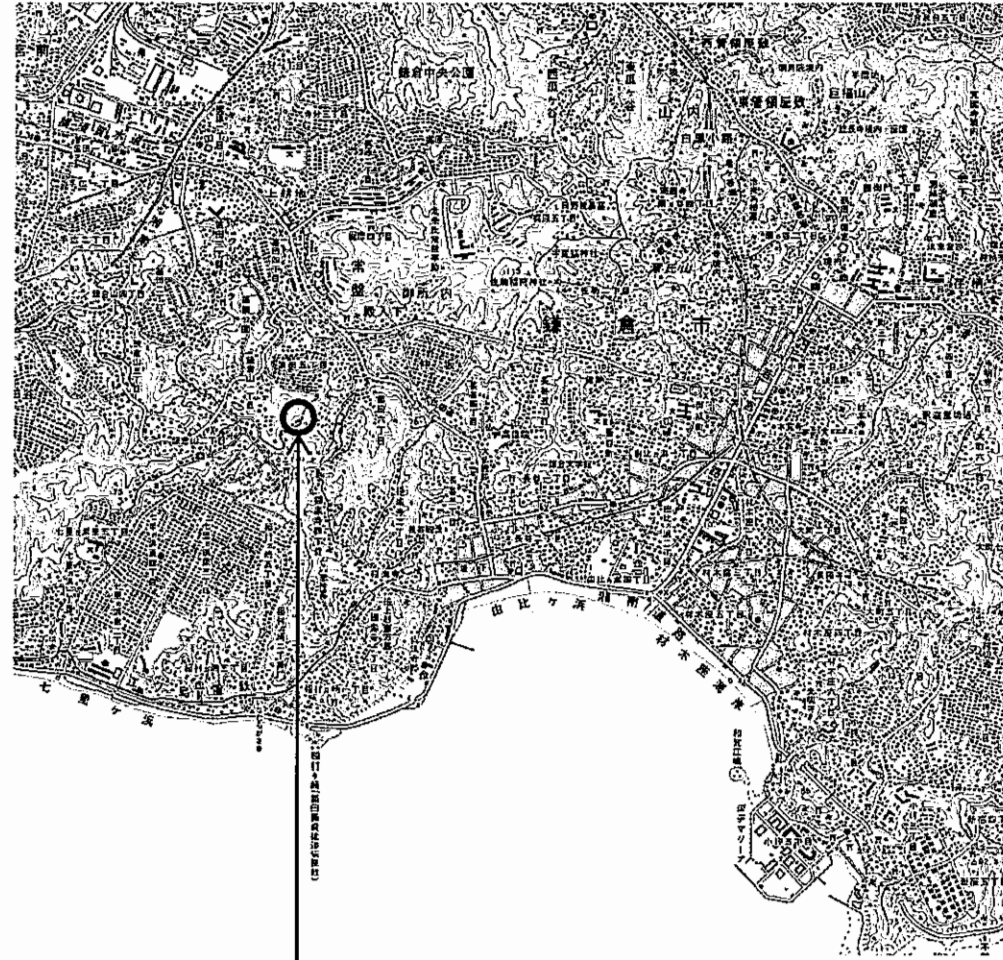
平成22年3月30日
横浜地方法務局湘南支局

申請番号：7-30
(1/1)

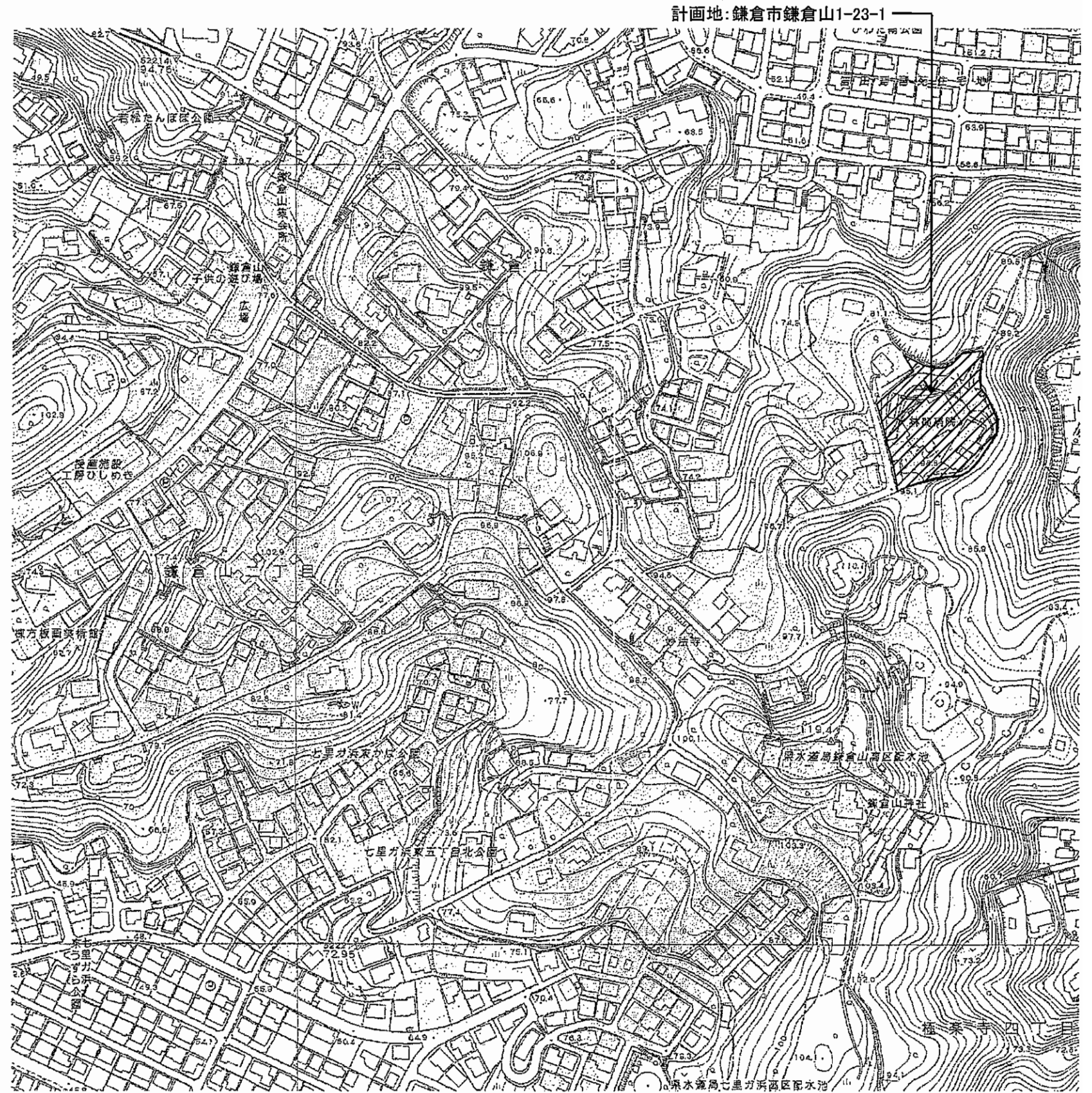
登記官

山崎久





計画地: 鎌倉市鎌倉山1-23-1



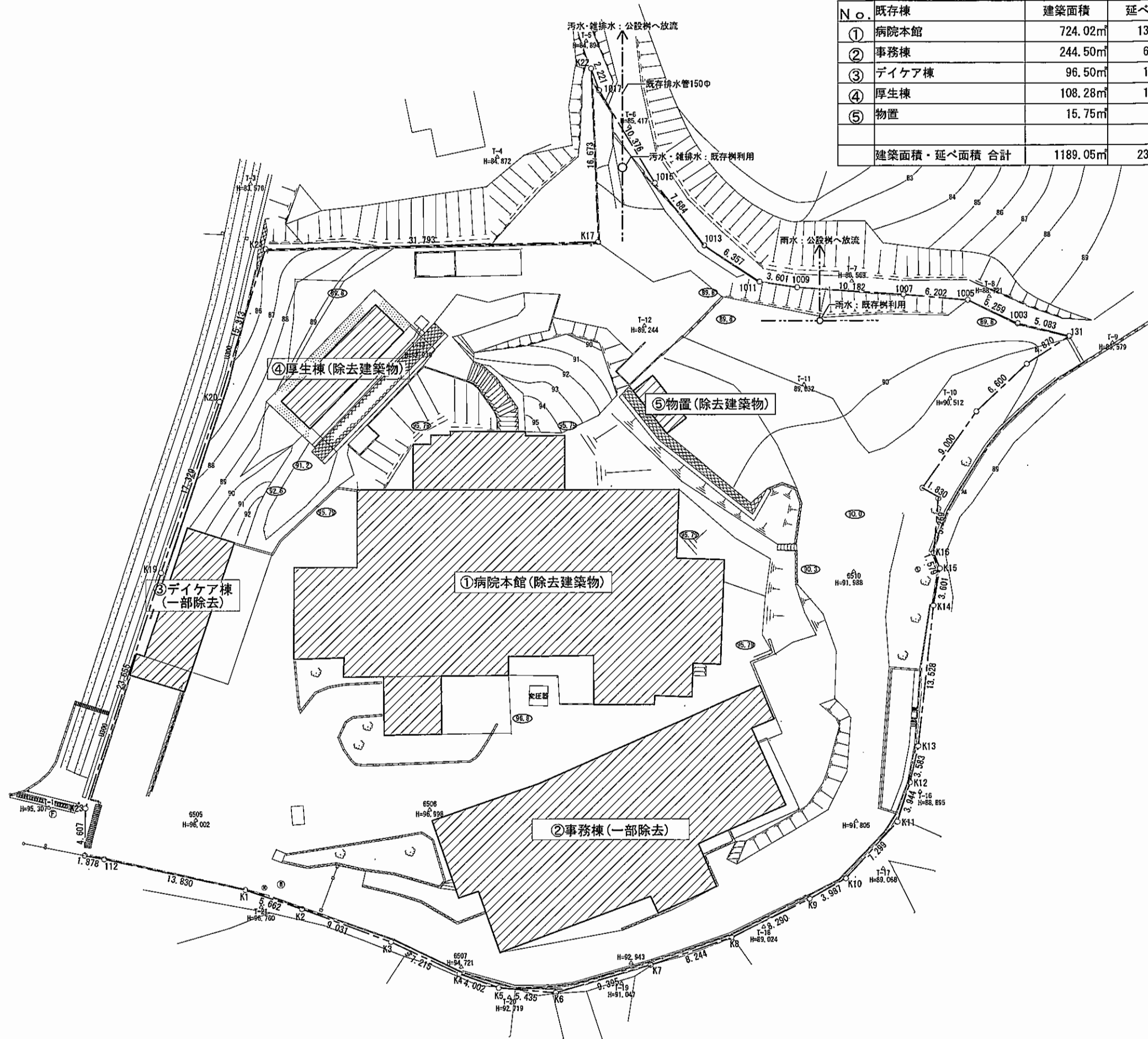
計画地: 鎌倉市鎌倉山1-23-1

案内図

林間病院改築工事

株式会社 モリモトアトリエ 一級建築士事務所
 一級建築士 第272638号 森本伸輝

No.	既存棟	建築面積	延べ面積	建築年月	確認番号	構造	階数
①	病院本館	724.02㎡	1310.60㎡	不明		S造	2F
②	事務棟	244.50㎡	665.90㎡	不明	48.2879	木造	2F
③	デイケア棟	96.50㎡	155.00㎡	不明	46.2208/56.1413	RC造	2F
④	厚生棟	108.28㎡	167.56㎡	昭和58年	不明	木造	2F
⑤	物置	15.75㎡	15.75㎡	不明	不明	木造	1F
建築面積・延べ面積 合計		1189.05㎡	2314.81㎡				



林間病院改築工事

現況図

1/400

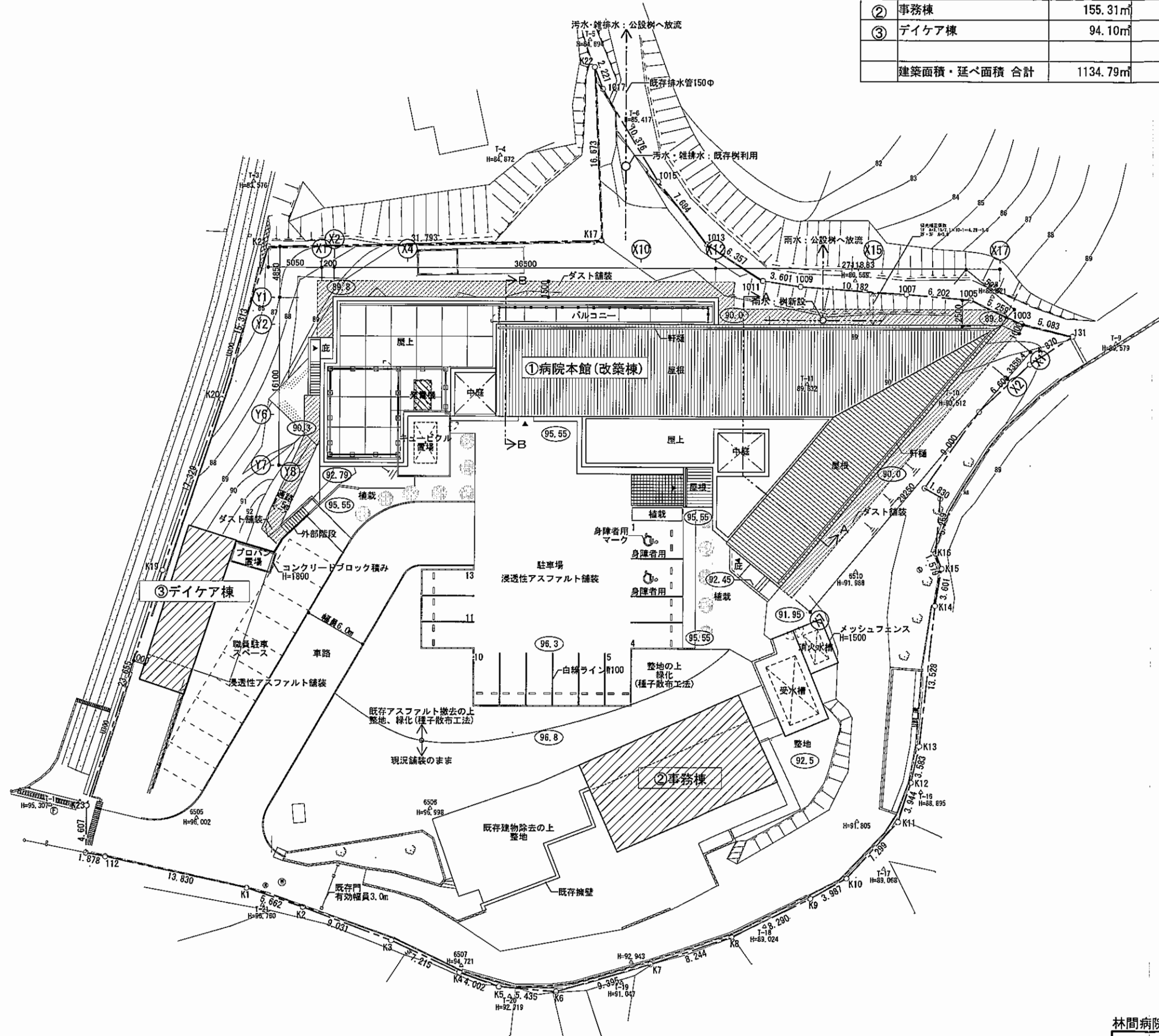
100409

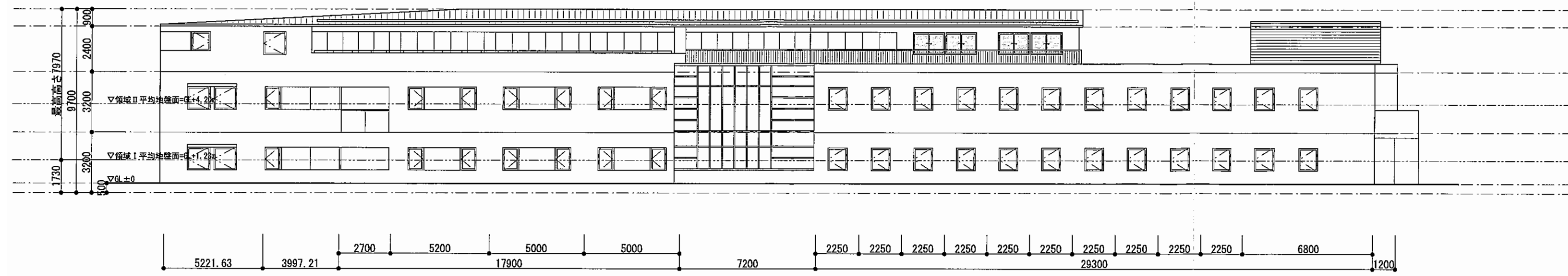
A-3

株式会社 モリモトアトリエ 一級建築士事務所

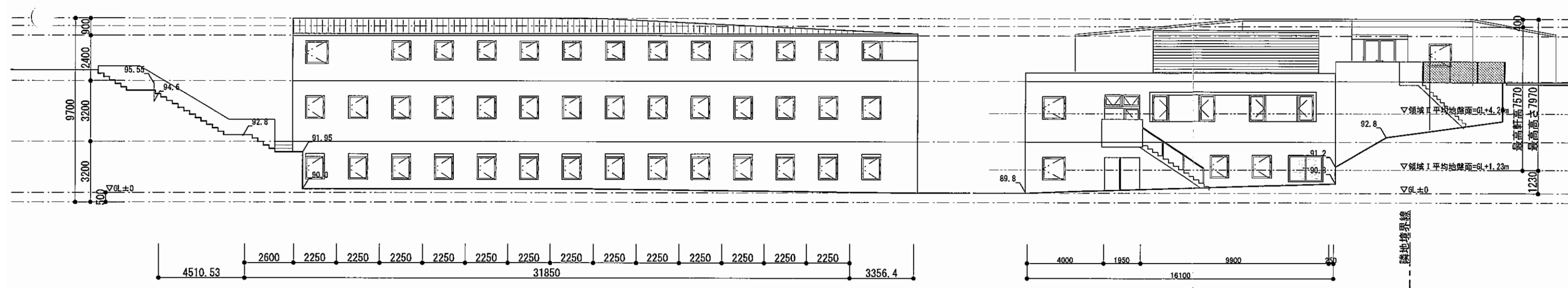
一級建築士 第272638号 森本伸輝

No.	施設名	建築面積	延べ面積	建築年月	確認番号	構造	階数
①	病院本館(改築棟)	885.38㎡	2360.54㎡			RC造	B2F/1F
②	事務棟	155.31㎡	263.27㎡	不明	48.2879	木造	2F
③	デイケア棟	94.10㎡	152.60㎡	不明	46.2208/56.1413	RC造	2F
建築面積・延べ面積 合計		1134.79㎡	2776.41㎡				



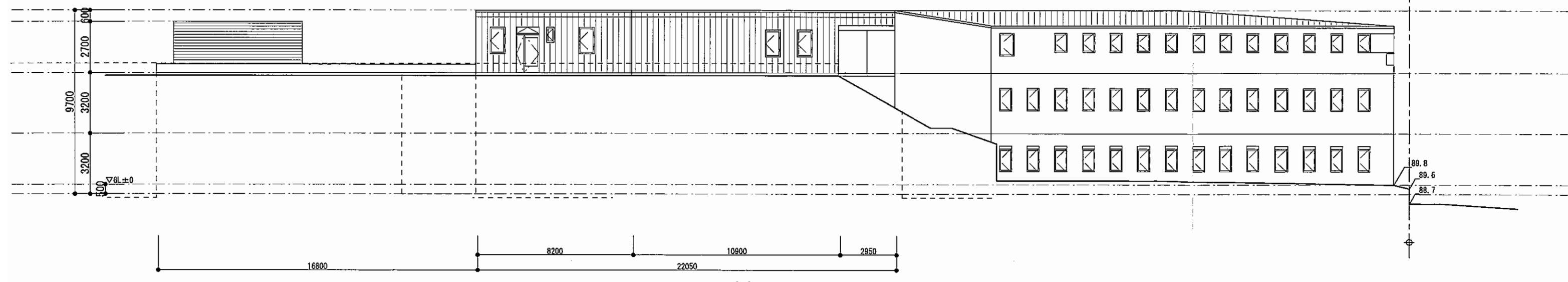


北立面図



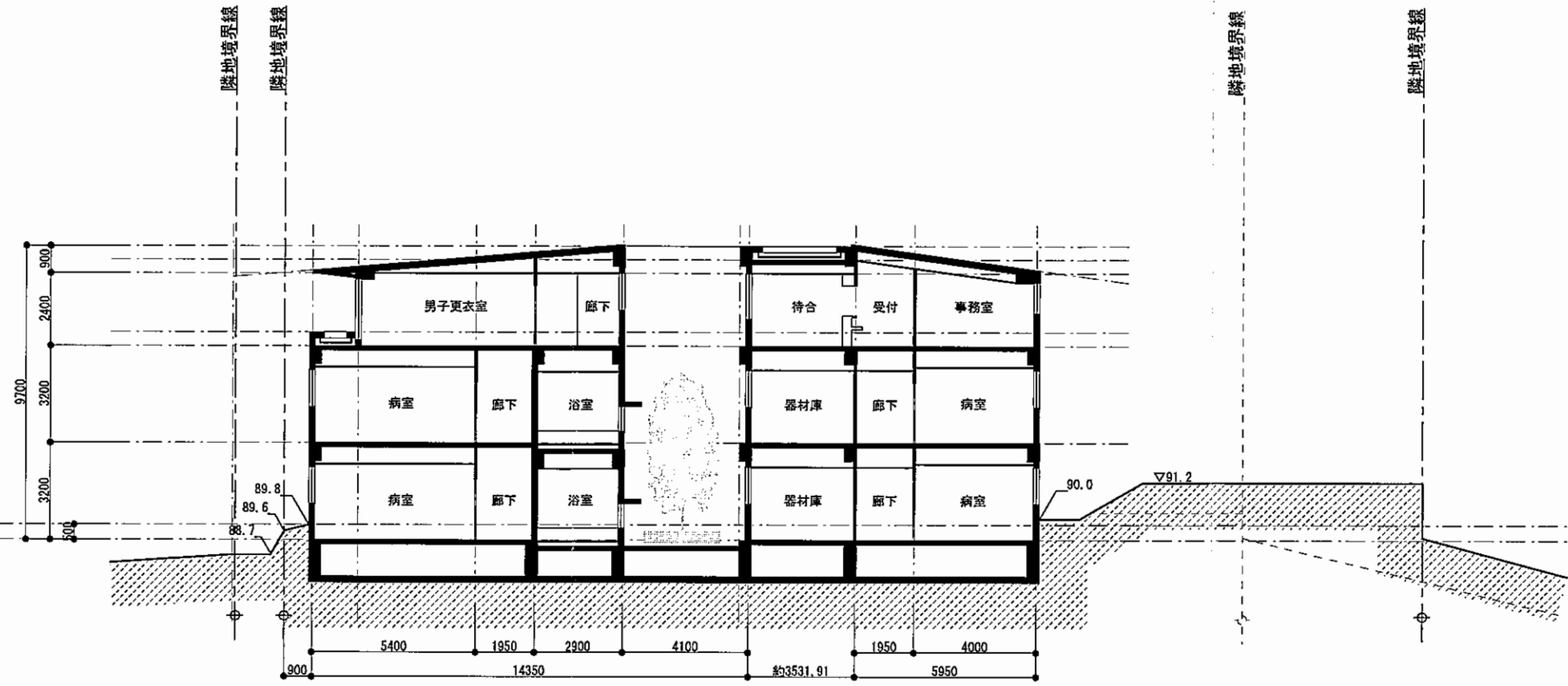
東立面図

西立面図



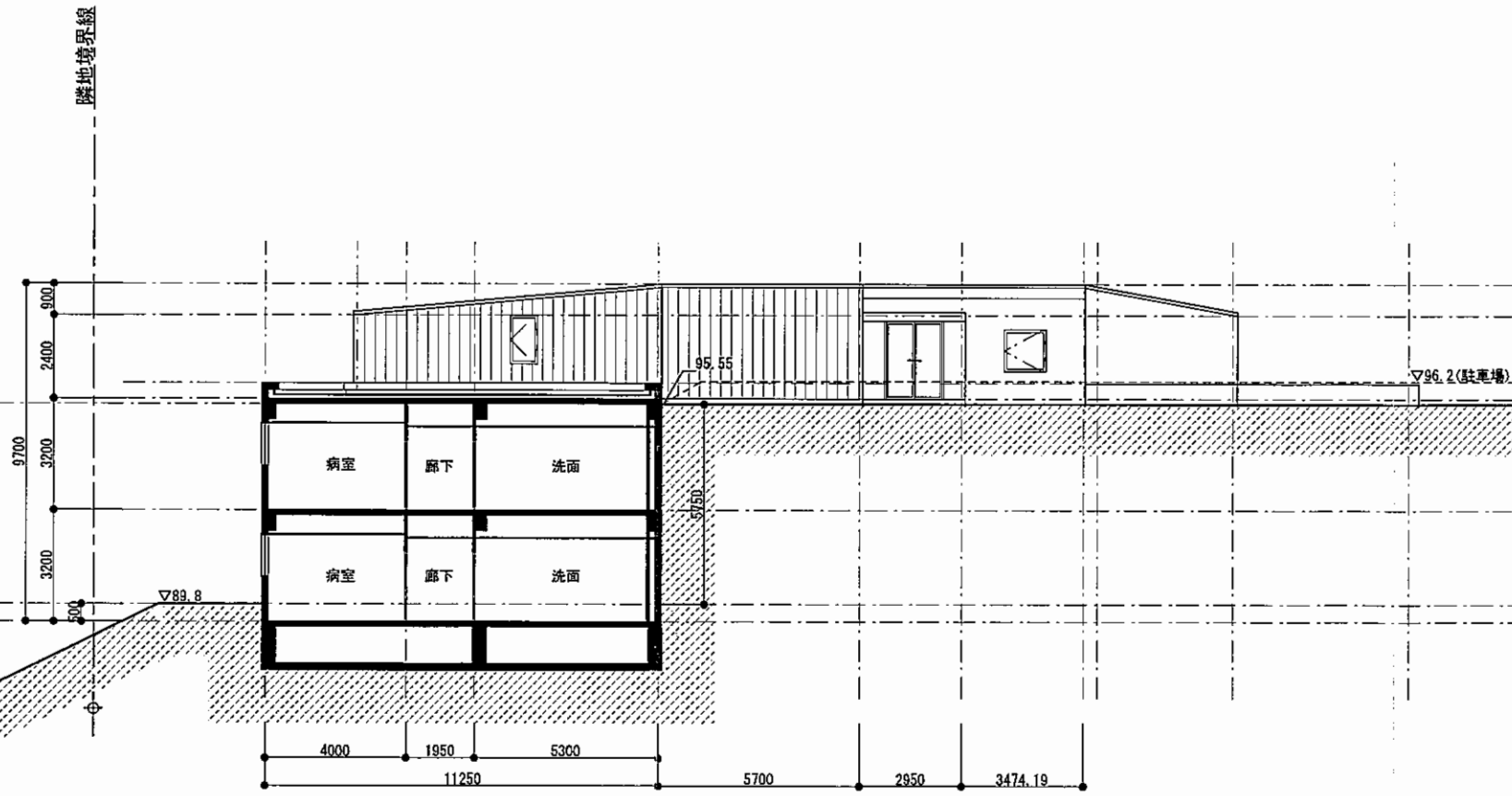
南立面図

99
98
97
96
95
94
93
92
91
90
89
88
87
86
85
84
83
82
81



A-A断面図

99
98
97
96
95
94
93
92
91
90
89
88
87
86
85
84
83
82
81



B-B断面図

林間病院改築工事

断面図	1/200	A-9
株式会社 モリモトアトリエ 一級建築士事務所		
一級建築士 第272638号 森本伸輝		

100409