

助言又は指導に対する方針書

2012 年 9 月 3 日

(あて先) 鎌倉市長



住所 東京都千代田区麹町4-6-8
 事業者 氏名 特定医療法人沖繩徳洲会 理事長 徳田虎雄
 電話 03-3263-8131
 住所 東京都港区東五反田1-2-33
 代理人 氏名 (株)伊藤喜三郎建築研究所代表取締役社長 原真次
 電話 03-5798-8181

〔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、助言又は指導に対する方針書を提出します。

事業区域	地名地番	鎌倉市山崎字前田 1202 番 1 他 20 筆
	面積	13,969.35 m ²
項目	助言又は指導の内容	助言又は指導に対する方針
1	<p>歩行者空間の確保、周辺交通環境の整備について</p> <p>(1) 西側道路の歩道については必要な有効幅員を確保しつつ、歩道に接する部分は、歩道と一体性を持たせ適切な緑化を行うことでうるおいのあるオープンな外構とし、十分な歩行者空間が創出されるよう整備するとともに、市の指導に従い、官民境界の整備をしてください。</p> <p>(2) 西側道路は交通量が多く、バスベイなどの整備が必要であることから、市の指導に従い、必要な整備をしてください。</p>	<p>歩行者空間の確保、周辺交通環境の整備について</p> <p>(1) 西側道路の歩道に隣接する部分約 1m の範囲においては、現状通り歩道状に整備予定です。また、境界に関しては、敷地面積の減少は建築可能な床面積の減少となり、事業に影響の出る恐れがあるため、あくまでも道路に接する幅約 1m の部分は病院敷地として歩道状に整備します。</p> <p>(2) 西側については病院のエントランス空間として重要なスペースと考えており、建物入口までの十分な距離を確保するとともに、送迎のための駐車スペースさらにはタクシーの待機スペース、病院で運用する送迎バスの駐車スペースと様々なスペー</p>

スが必要であり、なおかつ、病院の顔としてそれにふさわしいしつらえも必要になってきています。そのため、バスベイの設置のためのスペースの確保は難しい状況です。しかしながら、今回の計画で正面に池を含んだ緑化スペースを設ける計画としていますので、その一部にバス待ちの人も使えるようなベンチの設置等の配慮を行います。

(3) 計画建物を利用する車両および歩行者の通行が、道路交通の妨げとならないよう、車両及び歩行者の動線に配慮し、安全が十分に確保された計画としてください。また、敷地内の既存施設の利用者の利便性にも配慮した計画としてください。

(3) 車両動線については建物入口までに十分な距離を設け、送迎の駐車スペースも十分に確保し、前面道路の交通の妨げにならないよう配慮します。また、車両と歩行者のアプローチ動線を分離し、安全が確保される計画とします。さらに、敷地内部に通路を設け、計画建物、既存施設との利便性に配慮します。

(4) 事業区域北側の現敷地内道路は、地元町内会との協議を経て、市、住宅・都市整備公団（現・独立行政法人都市再生機構）、湘南鎌倉総合病院の三者が平成7年に取り交わした「鎌倉市山崎地区における土地利用に関する確認書（以下「確認書」といいます。）」に基づき整備された経過があります。

(4) 本敷地内通路は、左記「確認書」にうたわれている通り、約20年間周辺住民のための歩行者、自転車通行、および救急等緊急車両の通路として有効に機能してきたと考えています。今後も今まで同様の利便性を確保した計画を考えています。また、「協議書」に関しての市及び関係機関との協議を行い、計画を進めていきます。

この「確認書」に基づき、敷地内道路の歩行者、自転車及び緊急車両の通行の確保についての協議が行われ、あわせて当該道路の公道化等の協議が行われたこともあり、「確認書」の今後の取扱いについて、市及び関係機関と協議してください。

<p>2</p>	<p>(5)敷地内道路を利用する歩行者の動線の連続性に配慮し、安全が十分に確保された計画としてください。</p> <p>公共公益施設としての先導的な都市景観形成について 地域の都市景観形成の核となる公共公益施設として、緑化の推進や建築物のデザインに対する質の向上など、先導的な都市景観形成の役割を果たすよう計画してください。</p> <p>(1)緑化の推進等について 事業区域全体としての緑量が不足していることを踏まえて緑化に努めるとともに、壁面緑化及び屋上緑化については特に十分な管理が必要であることから、適切な維持管理が行われるよう計画してください。</p> <p>ア 既存樹木を生かした緑地帯整備について 敷地内の自然林については、既存樹木を活かし、緑地帯として保存・整備してください。</p> <p>イ 緑化空間の創出について 敷地内及び接道部分に十分な緑化を行い、公共公益施設として緑豊かな空間を創出する計画としてください。 特に西側の接道部分について、</p>	<p>(5)道路幅を約6m(現状が幅員約4,6mから6m)確保し、通行に支障のないようにします。</p> <p>(1)西側のオープンスペース、西側壁面、道路からセットバックする屋上部分には積極的な緑化を計画し、緑地が豊かにかつ適切に整備されるよう努めます。また、緑の適切な維持管理に努めます。</p> <p>ア 既存樹木は可能な限り保存します。また、敷地南側の小山についても整備を行いより豊かな緑地帯となるよう配慮します。また、その小山については一部建物が食い込むため、樹木が減少しますが、建物側の屋上に庭園を配し、植栽を行う計画とし、全体として十分な緑化を確保するよう努めます。</p> <p>イ 敷地西側は病院の顔でもあるので、オープンスペースには積極的に緑化を計画し、建物の壁面緑化と一体となる緑豊かなエントランス空間を作り出します。</p>
----------	--	--

	<p>魅力的なオープンスペースの確保や緑化の推進等により、開放的でうるおいのある空間を創出するよう計画してください。</p> <p>(2) 良好な景観の創出について ア 建築物の形態・意匠について 鎌倉市景観計画に規定する良好な景観形成のための方針及び景観形成基準への適合とともに、眺望点（山崎跨線橋）や周囲からの眺望景観及び湘南モノレールの車窓からの見え方に配慮した計画としてください。</p> <p>イ ビスタ（通景、見通し線）への配慮について 西側道路沿いのビスタの確保とともに、ビスタの魅力を高めるよう、壁面位置やデザインに配慮した計画としてください。</p> <p>3 工事の実施について 工事の施工に当たっては、騒音、振動、粉じんによる影響の低減に努め、土砂の搬出入による工事車両の安全対策等に十分配慮し、学校、町内会・自治会や沿道の住民、商店会と十分に協議を行い、工事協定を結ぶなどして円滑に工事を実施して下さい。</p> <p>4 その他 鎌倉市まちづくり条例に基づく手続（「大規模開発事業基本事項届出」）は、具体的な公共施設の</p>	<p>(2) ア 鎌倉市景観計画の内容に配慮した計画とします。特に、山崎跨線橋からの見え方に配慮し、建物のボリュームについては、既存建物と大きく変わらない大きさとし、現状との違和感のない景観とします。また建物壁面は建物前面道路からセットバックし、モノレールの車窓からの眺めにも圧迫感のない形態とします。</p> <p>イ 西側においては建物をセットバックさせビスタの確保に努めます。また、敷地前面の植栽と建物の壁面緑化・屋上緑化を行うことにより、緑と建物が一体となった、緑豊かな景観形成に努めます。</p> <p>工事の施工について 工事の施工については、低振動、低騒音の重機、機器の使用や、必要に応じた養生や水撒きを行い、工事が周辺に与える影響ができる限り少なくなるよう配慮します。また、工事に先立ち近隣住民への工事説明等を行い、必要に応じ協定を結ぶなどして周辺住民にご理解をいただきながら工事を進めていきます。</p> <p>その他 今後の計画は関係各課と十分に協議を行い進めていきます。</p>
--	--	--

	<p>整備に係る技術審査を行うものではないため、今後、公共施設の整備その他については、関係各課との協議を踏まえて計画してください。</p> <p>以上</p>	<p>以上</p>
--	---	-----------

(注) 大規模開発事業届出書の提出時の添付図面から変更を生じる場合は、図面を添付してください。