

大規模開発事業基本事項届出書

2011 年12 月 8 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

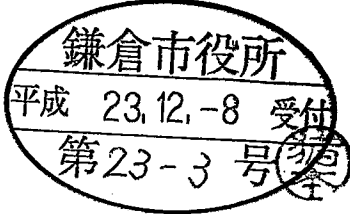
電話03-3263-8131

住所東京都品川区東五反田1-2-33

代理人 氏名(株)伊藤喜三郎建築研究所 代表取締役原勇次

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。〕



次のとおり届け出ます。

予定建築物の用途等 <input type="checkbox"/> 住宅 (戸建て) <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input checked="" type="checkbox"/> その他 (病院)									
地名地番	鎌倉市山崎1202-1 他20筆	面積	13,969.35 m ²						
土地利用規制	市街化区域	<input checked="" type="checkbox"/> 区域内 <input type="checkbox"/> 区域外							
	宅地造成工事規制区域	<input type="checkbox"/> 区域内 <input checked="" type="checkbox"/> 区域外							
	風致地区	<input type="checkbox"/> 区域内 <input checked="" type="checkbox"/> 区域外							
	用途地域	準工業地域							
	保全対象緑地	<input type="checkbox"/> 区域内 () <input checked="" type="checkbox"/> 区域外							
その他									
土地利用の方針	当該敷地は今まで病院として利用されてきた。既存病院を解体し、新たに病院を建設する計画であり、既存の土地利用を可能な限り生かした計画とする。								
公共公益施設の整備の方針	敷地内に高架線があるため離隔距離を守り整備を行う。汚水・雨水も公共下水道施設を利用する。								
環境及び景観の保全の方針	敷地を含め周辺には竹林・雑木林が生育しているため、極力保全を行いながら、再整備による植栽整備などにより周辺に緑豊かな景観を提供できる計画とする。								
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	13,969.35							
	%	100							
計画	m ²	13,969.35							
	%	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		
		4845m ²	19022m ²	1	1階/1階8	34.45	0		
切土	33000 m ³	盛土	720 m ³	都市計画施設 なし					

開発計画概要書

開発計画の名称		湘南鎌倉先端医療センター新築計画
事業区域の地名地番		鎌倉市山崎字前田1202番1他20筆
事業区域の土地に対する権原取得等の状況		すべて自己所有地
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	徳洲会の地域医療機能の充実を担い、先端医療・がん治療を行う病院機能となる。病床は約100床を予定。既存棟との機能連携も考慮した増築計画。 全体規模：計画建物19022㎡ 既存棟5726㎡ 合計24748㎡
	造成工事	切土： 33000 m ³ 、盛土： 720 m ³ 、搬出入土： 32280 m ³ 、 処理方法：場外へ搬出し、直正処分を行う。
	給排水等の施設	給水：市道055-000号線水道管より引き込む 汚水排水：市道055-000号線污水管に放流 雨水排水：市道055-000号線雨水管に放流
	道路その他の施設	敷地通路(5~6m)を整備。通常利用に加え、緊急車両や周辺歩行者の利用を想定。
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する。
開発行為等の着手及び完了の予定年月日		着手 2012 年 12 月 01 日 完了 2014 年 06 月 01 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		南西方向に広がる竹林・雑木林は周辺との延焼防止等防災的役割や周辺地域への景観保全的役割を補っている。
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		医療を高度且つ効率的に行える施設とすることで、地域を含め、市の良好な医療環境整備に寄与する。
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。その他にも、住民要望に応じて、適宜計画の説明を行う。
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		湘南鎌倉先端医療センター新築計画
事業区域の地名地番		鎌倉市山崎字前田1202番1他20筆
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	健やかで心豊かに暮らせるまち実現のため、医療分野において、市民の健康を守る役割の一端を担う施設として計画とする。
	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	該当しない。
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	病院（公益施設）として利用されていた敷地であり、敷地内に残る自然林を保存または・整備し、現況の土地利用を守った計画とする。
	自然環境の保全・回復の方針に対処している事項	敷地内に残る自然林を保存または・整備し、より豊かな緑地帯創出を行う。幹線道路（市道-大船西鎌倉線）の緑化等環境整備に努める。
	都市景観形成の方針に対処している事項	景観法を活用し、モノレール沿線の街並み形成に配慮した視点から建物計画を行う。
	循環型のまちづくりの方針に対処している事項	地球温暖化防止のため、屋上緑化や建物の断熱性能を高めることで、エネルギー削減に努める。また、水需要を低減のため、節水型設備の導入促進を図る。

(第二面)

鎌倉市都市マスタープランとこの整合	交通システム整備の方針に対処している事項	市道 055-000 号線に沿って敷地内に車待機スペース及び地下に駐車場（約 70 台程度）を確保して、周辺道路の混雑低減を行う	
	住宅・住環境整備の方針に対処している事項	該当しない。	
	都市防災の方針に対処している事項	延焼防止に効果のある既存植栽帯を可能な限り保全する計画とする。	
	福祉のまちづくりの方針に対処している事項	バリアフリーやユニバーサルデザインに配慮した施設計画とする。	
	産業環境整備の方針に対処している事項	医療従事者への職場提供と、関連産業の需要に貢献する。	
	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	すべての市民が気軽にスポーツ・レクリエーションに参加できるよう、健康管理の面で貢献する。	
	拠点とゾーンの整備方針に対処している事項	該当しない。	
	地域別方針に対処している事項	<table border="1" data-bbox="406 1512 1436 1612"> <tr> <td>地域名</td> <td>深沢市街地域</td> </tr> </table> 周辺環境に配慮した計画とするとともに、医療分野において都市機能の強化及び高度な産業機能の育成を図る。	地域名
地域名	深沢市街地域		

(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	該当しない。	
	生き物を育む緑の配置等の方針に対処している事項	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する。	
	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	敷地内の植栽帯の一部は来院者及び周辺に開放し、地域に豊かな緑を提供する。	
	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	既存樹木を保存、整備し、緑豊かな緑の景観を形成する。	
	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	屋上に緑化を行い建物の熱負荷を低減する。	
	安全を高める緑の配置等の方針に対処している事項	南側住宅地との境にある樹木は延焼防止効果もあるので、保全する。	
	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	既存樹木を保全・整備し良好な緑地帯を確保する。
		緑の質の充実	既存樹木を保存・活用した緑地は豊かな緑を形成する。
		緑のネットワークの形成	敷地南側の既存樹木は細長く敷地外に連続している。その連続性を確保する。
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	敷地内になる豊かな既存樹木帯を生かして、周辺地域とも連続する豊かな緑を整備する。		

環境及び景観の保全方針書

(第一面)

事業計画の名称		湘南鎌倉先端医療センター新築計画
事業区域の地名地番		鎌倉市山崎字前田1202番1他20筆
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、敷地内のこまめな清掃・散水により土の飛散を防止。また、タイヤを洗浄し土を敷地外に出さないよう配慮する。また、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	汚水は下水道に放流する。また、敷地内の雨水については、適切な位置にます、側溝を設け、直接敷地外に流出しないよう配慮する。
	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	該当しない。
	生態系の保持に 対処している 事項	敷地外へと連続する既存樹木を保全し、生態系の確保を図る。

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)	該当しない。
	保全配慮地区の方針に対処している事項 (地区)	該当しない。
	緑化地域の方針に対処している事項 (地区)	該当しない
	緑化推進重点地区の方針に対処している事項 (地区)	該当しない。

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	(都市景観地域) 地域 モノレール沿線であり、モノレールからの都市景観に配慮した計画とする。	
		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
	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
			方針	既存樹木を保存し、緑豊かな住宅地区域の景観を形成するとともに、敷地前面にオープンな庭を設ける。
			基準	特になし
	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	該当なし
	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する。 眺望点(山崎跨線橋)からの景観や後背地の稜線等に配慮した計画とする。	

環境及び景観に係る調査報告書

(第一面)

事業計画の名称		湘南鎌倉先端医療センター新築計画		
事業区域の位置及び区域		鎌倉市山崎字前田1202番1他20筆		
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 	前面道路から奥に行くにつれて、緩やかな傾斜になっている。また、現在まで病院として利用されていた。
		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 	土地の形質の変更は行わない。(今後の市の担当部署との協議によっては開発行為に該当する可能性がある)
	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 	現場発生土の搬出のためのダンプは1日200台程度を想定。搬出入ルートは敷地前面の市道(055-000)から藤沢(江の島)方面、大船駅方面へ向かうルートが想定される。
		対応方針	粉じんの飛散を防止するための措置等	粉じんの発生と飛散については、工事区域出入口にて工事車両の洗車をおこなうとともに、工事車両への飛散防止カバーの設置等の措置を講じ、影響が出ないよう努める。また、建物においてはシートによる養生をおこない、粉じんの飛散防止をはかる。
	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 	<ul style="list-style-type: none"> ・主たる工事出入口は市道055-000線で、幅員9.6m程度とする。 ・工事作業中は、ガードマンを置き、夜間は施錠し、防災・防犯に努める。 ・運行時間は原則午前8:00~18:00とする。 ・ピーク時は車両200台/日を想定。(土工事時約3.0か月) ・その他は約50台程度を想定。
		対応方針	交通安全確保のための措置等	<ul style="list-style-type: none"> ・既存病院には利用・関係者車両がピーク時には約200~250台/日程度あったため、市道に対して著しい影響はないと考える。 ・工事中はガードマンによる適正な誘導に努める。
		残土	調査項目	<ul style="list-style-type: none"> ・残土の発生量及び処分方法

(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	工事エリアへの出入口においては交通整理員の誘導を行い周辺交通への影響を低減する。また、運搬車両においては、こまめな洗浄と飛散防止を行い、周辺環境への影響を抑える。
	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 	削岩機：(土工事期間の一部、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騒音の少ない機械の選定により騒音低減に配慮する。想定される騒音値は敷地境界において約59dB(8:00-20:00)である。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う。
		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、騒音の少ない工法の選定。騒音の少ない機械の使用。作業時間の配慮を行う。また、工事内容を近隣に周知し、理解に努める。
	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 	ブレイカー：(杭頭処理時等、杭施工箇所)、65dB程度が考えられる。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う。工事中の振動は振動規制法を遵守し騒音値、作業時間等の配慮を行う。
		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、振動の少ない工法の選定。振動の少ない機械の使用。作業時間の配慮を行う。また、工事内容を近隣に周知し、理解に努める

(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	平均風速は約 3m程度である。
		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	建替前従前建物高さは屋上広告工作物を含み 34m : 7 階建であった。今回計画建物は 34.5m : 8 階建となり規模は大きく変わっていない。 また、周辺には高層マンションがあり、計画建物が、周辺建物から突出することはない。そのため、著しい風向きの変化はないものと考えている。
	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	・年間平均総雨量 1570mm ・1カ月の降水量は 50mm から 200 mm程度である。 ・敷地内の排水は公共雨水に接続されている。 ・南西に竹林及び人工林が植生している。 樹種：孟宗竹、桜、プラタナス、ナカマト、ソコ、シラカシ、ヒマヤシ等
		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	地形にあわせた計画を前提としており、盛土による造成は行わない計画である。
	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	開発整備済エリアには市街地に生息する昆虫類が見受けられる程度。 竹林・雑木林には雀、鳥などの鳥類、ニホトガシ・昆虫類などが確認できたが、貴重種・重要種動物など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	調査により周辺環境は地域・エリアマスタープランから産業の促進・市街地化が進んでおり、林などの緑の連担状況はない。計画では、今回竹林などを極力保全することで、現生育環境の維持に努める方針・措置とする。
	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	既開発済敷地のため、敷地全般には自然度の高い植生はない。 南西に雑木林（樹種：桜、プラタナス、ナカマト、ソコ、シラカシ、ヒマヤシ等）、竹林等がある。 貴重な植物の種、群落などは確認できなかった。

(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	現、人工林・竹林を極力保全等とし、植生生育に影響が少ない計画とする。
	生態	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	既開発済敷地のため、敷地全般には自然度の高い植生はない。南西に、人工林、竹林等があるものの、周辺部の市街地化もあり植物、動物の食物連鎖等で評価する点は少ない。
		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	現、雑木林・竹林を極力保全等を行い、生態系維持に努める。
	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	周知の埋蔵文化財包蔵地の区域外である。
		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	事前調査は行わないが、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	・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	・計画地が含まれる眺望点は、東正院橋、山崎袴橋線（天神山方向）、笛田公園テニスコート脇の3つ。 ・そのうち、東正院、笛田公園は距離があるため、景観に与える影響は少ない。 ・市街地建物と点在する里山並みが連続しながらの景観が形成されている。 ・景観資源は特にないが、周辺建物特徴としては屋上に看板の掲示のある既存医療施設と都市整備公園による高層マンションがある。
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	・市の景観方針及び基準に沿った計画とし、特に山崎袴橋線からの眺望に配慮する。 ・大きさは既存建物同規模程度のため、周辺の高層マンション群が形成するスカイラインは維持する。 ・建物色彩は周辺マンション同様落ち着いた暖色系とするなど周辺調和を考慮した計画とする。	