

助言又は指導に対する方針書

26 年 2 月 10 日

(宛先) 鎌倉市長



住所 横須賀市長井 5-25-1

事業者 氏名 (仮称) 社会福祉法人 桜栄福祉会 設立代表者 後藤 雄一

電話 046 (827) 6047

住所 横浜市中区弥生町 2 丁目 15 番

代理人 氏名 日栄土木設計株式会社 代表取締役 佐々木

電話 045 (261) 1901

〔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 山崎字富士塚 794 番他 16 筆
	面積	7,001.58 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
	別紙参照	別紙参照

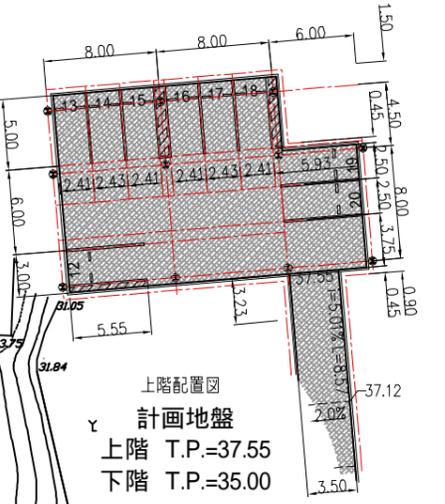
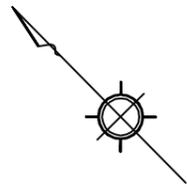
(注) 大規模開発事業届出書の提出時の添付図面から変更を生じる場合は、図面を添付してください。

項 目	助 言 又 は 指 導 の 内 容	助 言 又 は 指 導 に 対 す る 方 針
<p>1 良好な景観の創出について</p>	<p>(1) 北西モノレール側市道からの景観について</p> <p>ア 事業区域内への敷地内通路が接する北西モノレール側市道（以下「北西市道」という。）部分は、沿道の貴重なまとまりのある樹木が残る箇所であることから、敷地内通路の位置や形状（トンネルを含む。）を考慮し、既存樹木を可能な限り保存する造成計画としてください。</p> <p>イ 敷地内通路を設けることにより、北西市道部分の貴重な樹木が無くなることから、「鎌倉市開発事業における手続及び基準等に関する条例」（以下「開発事業条例」という。）に規定される接道緑化等の基準以上の植栽を行い、隣接する土地の緑と一体的な緑化により、現状の景観維持に努めること。</p> <p>ウ 敷地内通路の擁壁は、北西市道からの景観を考慮し、圧迫感を感じさせないように、可能な限り高さを抑え、仕上げは自然石又はこれに類するものとし、擁壁の前面の効果的な位置に中高木を配置してください。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 施設の規模条件、立地する敷地の状況、コスト等を踏まえて、数案の検討を行った結果、上記条件、且つ既存樹木を可能な限り保存する造成計画として、添付した計画案に変更致します。 ・ 北西市道部分の緑化については、市道に面している緑地として奥行き 3m を確保し、中低木を植栽することによって現状の景観維持に努めます。 ・ 敷地内通路の擁壁については圧迫感のない宅地造成等規制法に準じた構造（間知積コンクリート擁壁）と致します。 擁壁の高さとしては、宅地造成等規制法に準じた高さ（5m）以下の構造と致します。 擁壁の表面処理としては、間知ブロックの意匠を自然石に近い意匠の製品を使用し、壁面が冷たいコンクリートの意匠にならないように努めます。 また、敷地内通路の擁壁に沿って、効果的な位置に中高木を配することによって、現状の景観維持に努めるよう配慮致します。

<p>2 緑化の推進について</p>	<p>(2) 建築物と周辺景観について</p> <p>ア 建築物は、事業区域周辺に与える影響が大きい高台に位置することから、地形や周辺からの見え方を考慮した配置、形態意匠及び色彩としてください。</p> <p>特にバルコニー及び避難スロープについては、周辺からの見え方を考慮した形状としてください。</p> <p>イ 特に、北西市道からの見え方として、建築物の西側の角が強く目に入ることから、建築物が緑の奥にあるような配置としてください。</p> <p>(1) 緑の質と量について</p> <p>新たな植栽に当たっては、在来種を中心とした樹木を植栽し、緑の質と量の充実を図り、緑豊かな施設としてください。</p> <p>特に北側斜面の植栽については、樹種、植物の生育基盤等に十分配慮してください。</p> <p>(2) 効果的な植栽について</p> <p>植栽に当たっては、事業区域周辺からの建築物が緑の奥に見えるよう、効果的な位置に中高木を配置してください。</p> <p>なお、事業区域南側については、隣接する民家への建築物の圧迫感を考慮した植栽としてください。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築物の外装について、周囲から見え易い北・西面は特に、単一でのっぺりとした立面形状とならないよう配慮致します。また、色彩については、奇抜な色彩や原色系の色使いを避け、落ち着いた雰囲気のある色彩とします。また、バルコニーの形状等意匠に関しては周辺からの見え方を考慮した形状と致します。 ・ 建築物周辺の植栽計画については、建築物が緑の奥に見えるよう進入路の石積擁壁に沿った中高木の配置や、擁壁の小段に配した擁壁天端に構造に支障がない程度に成木する中低木、擁壁の壁面を覆うような蔦類を配する計画と致します。 ・ 植栽計画における樹種としては、鎌倉山から天神山にかけての緑を可能な限り踏襲していきます。 <p>全体としては、スタジィーコナラ群落（天神山近郊）に準じ、連担性を確保し、生物多様性の高い樹林地となるよう、緑化整備を致します。</p> <p>なお、北側斜面の敷地内通路に面した植栽については、枯れにくい樹種を選定致します。</p> <p>また、シンボルツリーとして、敷地内通路を登り切った位置に桜の木を植栽致します。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 植栽計画における配植としては、成木時に周辺から施設を見通した時に建築物が緑の奥に見えるよう、効果的な位置に中高木を配置致します。 <p>なお、事業区域南側の隣接敷地に面した箇所については、近隣への眺望、且つ施設との目隠しの目的で成木時中木程度となる樹種を植栽致します。</p>
--------------------	---	---

<p>3 安全な交通環境の整備について</p>	<p>北西市道は交通量が多いことから、出入口部分については歩行者及び車両の通行が道路交通の妨げにならないよう、歩行者及び車両の動線に配慮し、安全が十分に確保された整備としてください。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 北西市道側の整備については、安全性を踏まえ、今後市関係各課と道路整備、擁壁整備、植栽整備について協議し、自費整備致します。
<p>4 交流の場について</p>	<p>(1) 開発事業条例の基準とは別に、建築物の屋上部分に緑化や庭園を設け、入居者が外部で日光浴や緑に触れ、入居者同士が安らぎの場として交流し過ごせるよう検討してください</p> <p>(2) 高齢者が地域社会の中で暮らしやすい施設として、地域住民との交流スペースを設けるとともに、より地域住民が施設を安全に訪れやすくなるよう、また、防災上の観点からも事業区域東南に位置する市道部分に出入口の設置を検討してください。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 開発事業条例の基準とは別に、予定建築物の屋上部分を緑化致します。 屋上緑化は休憩所の一環となりうるよう、また、入居者が外部で日光浴や緑に触れ、入居者同士が安らぎの場として交流し過ごせるよう配置計画致します。 建物エントランス部分に地域交流スペースを設け、定期的な催事、ボランティア活動の拠点、又、災害時の避難所等、巾広く利用できるよう計画致します。 事業区域東南側の市道部分については、施設の防犯を考慮した上で近隣からの避難経路を設置致します。
<p>5 環境負荷の低減について</p>	<p>環境負荷の低減について配慮した施設としてください。特に、ごみの発生抑制と減量・資源化に努めるとともに、施設内に大型生ごみ処理機の設置等により、生ごみの資源化と廃棄物の搬出による車両の通行を低減してください。</p>	<ul style="list-style-type: none"> LED 照明や、蓄熱装置等、省エネ化を図る設備機器を積極的に取り入れて環境負荷の低減に努めます。 ごみ処理については、日常のごみ発生抑制と共に資源の分別に努めます。 大型生ごみ処理機の設置については、コスト等を踏まえ厳しい状況ではありますが、今後の検討課題と致します。

<p>6 工事の実施について</p>	<p>工事の施工に当たっては、工事説明会を開催するとともに、騒音、振動、粉じんによる影響の低減に努め、土砂や資機材等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、周辺町内会や沿道の住民と十分協議を行い、工事協定を締結するなどして円滑に工事を施工してください。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 工事における粉じんの発生と飛散防止については、工事出入口に工事用車両の洗浄施設を設け、車輻やタイヤに付着した泥等の除去を行い、周辺に影響がでないように努めます。 また、必要に応じて散水を行います。 ・ 騒音、振動の低減については、規制基準以下に抑え、低騒音型及び低振動型の重機を使用し、また、工法選定に配慮することで、出来る限り騒音、振動の低減に努めます。 ・ 工事中における、工事車両の出入口は北西市道部分を予定しております。 資機材搬出入時の安全対策については、出入口にガードマンを配置し、事故防止に努め、出入口に門扉を設け、関係者以外の出入りを禁止致します。 ・ 通学時間帯は児童等の安全に十分配慮し、工事車両の通行を出来る限り避けるようにします。 ・ 工事区域に関してはフェンス等で囲い、関係者以外の出入りを禁止し、安全対策を行います。 ・ 町内会、沿道住民への工事周知及び御理解を得るため、工事着手前に町内会及び沿道住民へ工事の内容、方法、安全対策などを説明し、御理解、御協力が得られるように努めます。
<p>7 その他</p>	<p>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書」）は、具体的な公共施設の整備に係る技術審査等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>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 鎌倉市まちづくり条例の手続き終了後、「鎌倉市開発事業における手続及び基準等に関する条例」等の手続に着手致しますが、公共施設の整備については、関係各課と十分協議を行い、計画を進めてまいります。



上階配置図
 計画地盤
 上階 T.P.=37.55
 下階 T.P.=35.00

凡例

△	36.277	多角点及び標高点
○	男	汚水マンホール
○	雨	雨水マンホール
○	W	水道マンホール
□	F	消化槽
■	■	周知石積
■	■	コンクリート擁壁
■	■	建物(無壁舎)
■	■	クタクキ
■	■	階段
■	■	L型削溝及び削
■	■	崩土
■	■	露石
■	■	法面
■	■	等高線及標高点
○	EP	電気柱
○	BT	外灯
○	21	独立標高点
As	As	アスファルト舗装
Y	Y	竹林
山	山	荒地
▲	▲	孤立樹
●	●	市道路抗
●	●	民旗
■	■	民コンクリート抗
■	■	民プラスチック抗
●	●	計算点

凡例

記号	名称	備考
■	予定建築物	
■	構内通路	W=6.5m L=12.0%
■	構内通路	L 2.0%
■	造成緑地	平地(建築外構)
■	造成緑地	法面(30°以下)
■	既存緑地	既存 生産緑地地区
■	既存樹林地	既存 樹林地
■	地下雨水調整池	
■	防火水槽	60L
■	事業区域境界	

140130		
名称	面積	備考
緑地面積		
造成緑地 平地	2,097.68 m ²	■
造成緑地 法面	206.53 m ²	勾配30°以下
既存緑地	0 m ²	
既存樹林地	510.70 m ²	
事業区域面積	7,001.58 m ²	
区域内	6,346.98 m ²	
造成協力地	654.60 m ²	
緑化率	29.96 %	

※建築物側駐車場 30°前進駐車(小型):6台
 ※建築物側駐車場 90°後退駐車(小型):0台(消防活動空地)
 ※鉄塔東側駐車場 90°後退駐車(小型):20台(2層)
 ※鉄塔西側駐車場 30°前進駐車(小型):5台
 ※本図境界点は、未確定

既存木 残置可能平面積
 510.70m²

工事名	鎌倉市富士塚計画		
図面名称	土地利用計画平面図	第 数	第 1 号
縮尺	S=1:500	主任技師	■
作成年月日	平成25年5月17日	実 務 者	■
事業主	■		
作成者	日栄土木設計株式会社 鎌倉市中区若生町2丁目15番地1 045(261)1901(代)		

間知変更案② 140130