

大規模・中規模開発事業見解書

25年8月8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1

代理人 氏名 日栄土木設計株式会社 代表取締役 佐々木 博康

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 <sup>2</sup>
意見書番号	意見書に対する見解	
25-1-1	別紙のとおり	

(注) 大規模開発事業基本事項届出書又は中規模開発事業土地利用方針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。

意見書番号	意見書の内容	意見書に対する見解
25-1-1	<p>○ 意見内容</p> <p>1 総論</p> <p>今回の開発地は、原状は里山で地域住民の災害の時の防災区域であり、耕作地として管理されていたため災害防止や環境保全の役割を果たしてきた。</p> <p>今回の開発については、事業者が地元の業者ではないこと及び私企業であることから、地域への配慮や環境保護、災害防止の観点をどのように理解し配慮しているかについて疑問があり、本開発によって、環境破壊が生じることを危惧している。</p> <p>しかし、老人ホームを建設するための開発であること及び環境、地域、安全への3つの配慮を建設コンセプトとしている点を鑑み、それを実現するように希望するとともに、上記のコンセプトに加え、公益への配慮、利用者の人権に対する配慮、危機管理への配慮は欠けているので、この点についても、真剣に検討され建設計画の一部を変更、修正されるか、将来、補正できるようにされたい。</p> <p>2 道路に関し</p> <p>(1) 道路入口部分は交通量が多いことに加え、見通しが悪く、夜間は暗いので、交通事故の危険が高い。</p> <p>入口部分を広げる。信号の設置、外灯の設置などの検討（安全性の観点）</p> <p>(2) 新規開設道路は行き止まりとなっている。これでは、陸の孤島となる。</p> <p>マイクロバス、ゴミ収集車、救急車など大型車両がUターンできるようにすること及び従来の既存の道路と接続することで、住民が複数の道路から出入りで</p>	<p>本事業計画に関しましては、キーコンセプトとして以前から説明会で提言させて頂いた『環境に配慮した地域への同化と安心できる居住環境の創造』をめざし、実現させるために、3つの配慮（環境への配慮、地域への配慮、安全への配慮）を現在計画しております立地条件の中で、建築計画、外構計画、施設運営計画に関し最大限配慮し、努力致したいと考えております。</p> <p>また、公益への配慮と致しましては、公共性の高い施設計画を整備するに当たり、「鎌倉市開発事業における手続き及び基準等に関する条例」等を遵守してまいります。</p> <p>利用者への配慮、危機管理への配慮に関しましても、神奈川県、鎌倉市の関係部局と協議を重ねて地域の方々、利用者の方々にとってより良い施設計画、施設運営を図っていきたいと考えております。</p> <p>鎌倉市関係部局と協議の上、市道大船西鎌倉線側の道路入口部分に関しては鎌倉市の敷地を事業主が自費で整備・改修することで間口が広がり、見通しの改善を図ります。</p> <p>車両の転回については、敷地内で可能な計画としております。</p> <p>複数からの進入路については、意見書からの提案を以って、南側に関し、歩行者用通路として既存の道路敷へ通れる階段及び門扉</p>

<p>25-1-1</p>	<p>きるようにすること及び駐車場の増設などの検討（地域への配慮、危機管理の配慮、利用者の人権配慮）</p> <p>（理由）住民が自由に入出入りできることで、地域の協力が得られ、危機の時に複数の救助、逃げ場ができる。また住民の目が行き届くことで利用者への虐待防止になる。</p> <p>(3) 中心道路については、歩道部分（車椅子通行可能）の設置を検討 （利用者及び地域への配慮）</p> <p>3 敷地に関し</p> <p>(1) 緑地部分を25%以上確保することはもちろんであるが、道路上への流水防止及び崖崩れ防止という観点から、緑地部分の配置及び立体的緑地を検討 （環境及び災害防止の観点）</p> <p>（理由）傾斜地であり、現に近くで崖崩れが発生している。芝生による緑地は避けるか少なくし、保水力のある植林による緑化部分を多くする。</p> <p>(2) 敷地内においては、階段はできるだけ設けず、スロープ化を検討 （利用者への配慮）</p> <p>（理由）利用者を施設内に閉じこめておくの</p>	<p>の設置を検討致しましたが、通路を設置することで不特定多数の市民が通り抜けられることとなり、往来することにより施設管理上目が行き届かなくなる恐れがあることは、施設利用者に対しての防犯上望ましくないため、進入路は設置致しません。</p> <p>南側道路に関し、従来の道路敷を使用可能とする幅まで拡幅することについては、該当する道路敷より富士塚公園側まで拡幅する必要があり、現実性に乏しいため考えておりません。</p> <p>中心道路に関しては、道路幅員の制約、緊急時に進入する車輛寸法の制約のある関係で、歩道形態にすることは難しいため、ラインペイント等で歩車道の区域を分け、安全確保に努めます。</p> <p>緑化計画については、鎌倉市関係部局と協議の上、樹種を含め配置等について検討して参ります。</p> <p>計画地の外構計画としては、計画敷地形状及び高低差を考慮すると、施設内を一巡する経路を設けることは困難です。又、宅地として利用できる平地部分の広さを考慮します</p>
---------------	--	--

25-1-1	<p>ではなく、施設敷地内を車椅子で一巡できるようにする。利用者と家族、住民との接触の場を敷地内に設けることは有益である。</p>	<p>と敷地段差部分をスロープ化するには面積が足りず階段にて計画しております。</p> <p>従って建築計画において、屋内のエレベーターを使用することによって車椅子利用者も施設内を行き来できるように致します。</p>
	<p>4 ゴミ置き場、排水処理に関し</p> <p>(1) 施設内のどこにゴミ置き場を設置するのか明らかにされたい。</p> <p>(2) ゴミの量を減らすための具体的な検討をされたい。 (自然保護への配慮) 例えば検討案 生ゴミ、木材などを堆肥とする(堆肥場確保)など</p> <p>(3) 水タンク、排水タンクの設置を検討(危機管理、住民への配慮) (理由) 高所であり、断水に備え、水道タンクを設ける必要が高く、できるだけ危機管理の観点からも大型のものが望まれる。 また、雨水の貯水場があれば、流水被害、環境対策にもなる。</p>	<p>一般ゴミ置場は1階建物内部に設置します。厨房から発生する生ゴミについてはそれとは別に外部に専用BOXを設置します。又、ゴミ回収は事業系廃棄物収集業者へ外部委託を予定しております。</p> <p>現計画では現地においての廃棄物再生利用の為の設備は計画しておりませんが、運営面において生ゴミと資源物との分別を徹底して行い、ゴミ削減の努力は行って参ります。</p> <p>給水に関する基準に従い、必要量の給水タンクを設置します。</p> <p>雨水排水に関しては、開発基準に従い雨水調整池を設置し排水量の調整を行います。</p>
	<p>5 建物に関し</p> <p>(1) 地域住民が出入りしやすいように、1階部分に多目的空間場所を設けること、この場所は、ボランティアの活動の場所や、災害の時の避難所、公益利用、備蓄場などに流用できるよう配慮を検討(地域及び公益、危機管理への配慮)</p>	<p>エントランスに近接して、地域交流スペースを設けます。ご意見の通りこのスペースはボランティア活動場所や災害時避難所としての利用も考慮しております。</p>

<p>25-1-1</p>	<p>(2) 高圧線があり、それとの兼ね合いで配慮事項を検討されたい。          具体面には雪対策、電波対策などある。</p> <p>6 その他</p> <p>敷地提供者は農家の人が中心である。今後は、鎌倉で栽培する野菜をできるだけ多く使うこと。</p> <p>職員採用に当たっては、緊急時に対応でき、地元との架け橋に有益であるので、地元の人を多く採用すること。</p> <p>近隣の住民の意見をよく聴いて施設運営に当たること。</p> <p>社会福祉法人の認可を受けた場合は、運営協議会のメンバーは、地元の有識者を複数とすること。</p>	<p>送電線下落雪注意喚起表示を設置します。          電波対策については送電線による影響の有無を含め電力会社の判断によるものと考えます。</p> <p>運営面において努力して参ります。</p> <p>運営スタッフについては地元中心に募集を行う予定です。</p> <p>ご意見の通り、地域の皆様の声を伺い施設運営に当たります。</p>
---------------	--	---



大規模・中規模開発事業意見書

意見番号

25-1-1

平成25年6月28日

鎌倉市長 殿

提出者 住所

氏名

電話番号

次のとおり提出します。

事業区域の地名地番

鎌倉市山崎字富士塚794ほか

事業者氏名

仮称 社会福祉法人 桜栄福祉会

○ 意見内容

1 総論

今回の開発地は、原状は里山で地域住民の災害の時の防災区域であり、耕作地として管理されていたため災害防止や環境保全の役割を果たしてきた。

今回の開発については、事業者が地元の業者ではないこと及び私企業であることから、地域への配慮や環境保護、災害防止の観点をどのように理解し、配慮しているかについて疑問があり、本開発によって、環境破壊が生じることを危惧している。

しかし、老人ホームを建設するための開発であること及び環境、地域、安全への3つの配慮を建設コンセプトとしている点を鑑み、それを実現するように希望するとともに、上記のコンセプトに加え、公益への配慮、利用者の人権に対する配慮、危機管理への配慮は欠けているので、この点についても、真剣に検討され建設計画の一部を変更、修正されるか、将来、補正できるようにされたい。

2 道路に関し

(1) 道路入口部分は交通量が多いことに加え、見通しが悪く、夜間は暗いので、交通事故の危険が高い。

入口部分を広げる。信号の設置、外灯の設置などの検討（安全性の観点）

(2) 新規開設道路は行き止まりとなっている。これでは、陸の孤島となる。

マイクロバス、ゴミ収集車、救急車など大型車両がUターンできるようにすること及び従来の既存の道路と接続することで、住民が複数の道路から出入りできるようにすること及び駐車場の増設などの検討（地域への配慮、危機管理の配慮、利用者の人権配慮）

（理由） 住民が自由に出入りできることで、地域の協力が得られ、危機の時に複数の救助、逃げ場ができる。また住民の目が行き届くことで利用者への虐待防止になる。

(3) 中心道路については、歩道部分（車椅子通行可能）の設置を検討（利用者及び地域への配慮）

### 3 敷地に関し

- (1) 緑地部分を25%以上確保することはもちろんであるが、道路上への流水防止及び崖崩れ防止という観点から、緑地部分の配置及び立体的緑地を検討（環境及び災害防止の観点）

（理由）傾斜地であり、現に近くで崖崩れが発生している。芝生による緑地は避けるか少なくし、保水力のある植林による緑化部分を多くする。

- (2) 敷地内においては、階段はできるだけ設けず、スロープ化を検討（利用者への配慮）

（理由）利用者を施設内に閉じこめておくのではなく、施設敷地内を車椅子で一巡できるようにする。利用者と家族、住民との接触の場を敷地内に設けることは有益である。

### 4 ゴミ置き場、排水処理に関し

- (1) 施設内のどこにゴミ置き場を設置するのか明らかにされたい。
- (2) ゴミの量を減らすための具体案な検討をされたい。（自然保護への配慮）  
例えば検討案 生ゴミ、木材などを堆肥とする（堆肥場確保）など
- (3) 水タンク、排水タンクの設置を検討（危機管理、住民への配慮）

（理由）高所であり、断水に備え、水道タンクを設ける必要が高く、できるだけ危機管理の観点からも大型のものが望まれる。

また、雨水の貯水場があれば、流水被害、環境対策にもなる。

### 5 建物に関し

- (1) 地域住民が出入りしやすいように、1階部分に多目的空間場所を設けること、この場所は、ボランティアの活動の場や、災害の時の避難所、公益利用、備蓄場などに流用できるよう配慮を検討（地域及び公益、危機管理への配慮）
- (2) 高圧線があり、それとの兼ね合いで配慮事項を検討されたい。

具体的には雷対策、電波対策などある。

### 6 その他

敷地提供者は農家の人を中心である。今後は、鎌倉で栽培する野菜をできるだけ多く使うこと

職員採用に当たっては、緊急時に対応でき、地元との架け橋に有益であるので、地元の人を多く採用すること。

近隣の住民の意見をよく聴いて施設運営に当たること、社会福祉法人の認可を受けた場合は、運営協議会のメンバーは、地元の有識者を複数とすること。