

鎌土地第 255 号 (25-1)  
平成 26 年 2 月 6 日

(仮称) 社会福祉法人 桜栄福祉会  
設立代表者 後 藤 雄 一 様

鎌倉市長 松 尾 崇



### 大規模開発事業に対する助言及び指導について

平成 25 年 5 月 24 日に基本事項の届出のあった「(仮称) 特別養護老人ホーム「オーシャン鎌倉」計画」について、鎌倉市まちづくり条例第 31 条第 1 項の規定に基づき、次のとおり、助言及び指導を行います。

この条例において、本市のまちづくりは、市、市民及び事業者の相互の信頼、理解及び協力の下に、市民の参画によって行われなければならないとの基本理念を定め、市、市民及び事業者の責務を明らかにしています。

事業者の責務として、開発事業を行うに当たっては、良好な環境が確保されるよう必要な措置を講ずるとともに、市が実施する施策に協力しなければならない旨を定めています。

条例の趣旨を御理解いただき、事業計画に反映するようお願いいたします。

#### 1 良好な景観の創出について

##### (1) 北西モノレール側市道からの景観について

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。

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。

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。

##### (2) 建築物と周辺景観について

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。

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。

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。

## 2 緑化の推進について

### (1) 緑の質と量について

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。

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。

### (2) 効果的な植栽について

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。

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。

## 3 安全な交通環境の整備について

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。

## 4 交流の場について

(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

(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。

## 5 環境負荷の低減について

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。

## 6 工事の実施について

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。

## 7 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。