

大規模開発事業基本事項変更届出書

平成29年 5月26日

(宛先) 鎌倉市長



住所 沖縄県島尻郡八重瀬町字外間 80番地
 事業者 氏名 医療法人 沖縄徳洲会 理事長 鈴木隆夫
 電話 098 (998) 3221
 住所 東京都新宿区津久戸町 2-1
 代理人 氏名 株式会社熊谷組一級建築士事務所 池田 六三郎
 電話 03 (3235) 8625

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。

鎌倉市まちづくり条例第26条第1項の規定により、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	鎌倉市岡本字外耕地1370番2 他33筆			面積	48,836.90 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	第1種住居地域、工業地域 (容積率 200%/建ぺい率 60%)								
	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	既存病院敷地に近接する水路を移設し、敷地の拡張及び増築をおこなう計画。藤沢市道側へ車の出入口を確保し、病院利用者の利便性と周囲の渋滞緩和を図る。									
公共公益施設の整備の方針	既設水路を移設することにより、周辺地域の浸水被害対策となる水路整備、雨水貯留槽の設置を行なう計画とする。									
環境及び景観の保全の方針	事業区域内の接道部及び、敷地内通路際には緑地を確保し、環境保全に努めていく。また、総合設計制度で設けた公開空地を極力保全することで、地域に調和した計画とする。									
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	47,836.90	-	-	-	-	1,000	-	-	
	%	97.9					2.2	-	-	
計画	m ²	47,586.90	-	-	-	-	1,250	-	-	
	%	97.4					2.7	-	-	
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			
		18,143.21 m ²	91,428.81 m ²	5棟	15F	56.45m				
切土 5,700m ³		盛土 3,956m ³		都市計画施設 なし						

事業計画概要書

開発計画の名称		(仮称) 湘南鎌倉総合医療センター
事業区域の地名地番		鎌倉市 岡本字外耕地1370番2 他33筆
事業区域の土地に対する 権原取得等の状況		地権者 1名 (一部自己所有地) 所有権取得予定
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	病院
	造成工事	切土：5,700m ³ 、盛土：3,956m ³ 、
	給排水等の施設	給水：北側鎌倉市道050000号の水道管より引き込む 汚水排水：北側既設污水管(φ150mm)に接続し放流 雨水排水：既設河川・新設河川に接続し放流
	道路その他の施設	既存水路の強化を図り、撤去の上新設する
安全・防災対策の概要 (工事施行中の対策を含む)		施行に当たり、市の指導により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 平成29年11月(但し、法令に基づく許可後) 完了 平成32年8月
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		敷地面積20%の緑地を確保するに当たり、樹木・地被類をバランスよく配置する。特に鎌倉市道側の接道に関しては既存の緑地と公開空地を極力保全することで、周辺環境との調和を図る。
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		外傷センター、がんセンターに特化した最先端の病院として社会に貢献する。地域住民及び他地域からの患者の受入れ態勢を整えることで、患者の健康に留まらず市への財政運営に対しても寄与するものである。
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。また、その他にも、住民要望に応じて、適宜説明会等を実施していく。
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		（仮称）湘南鎌倉総合医療センター
事業区域の地名地番		鎌倉市岡本字外耕地1370番2 他33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	・歩道の緑化、宅地内20%以上、接道部70%以上の緑化などにより緑の積極的な創造を図る。
	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	・当該事業区域は主要な都市整備構想の区域外。
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	・計画地周囲の居住環境に配慮し、増築建築物は既存との調和を図る。また、弱体化した既設水路の新設強化を施すことで雨水排水経路を確保し、地域の安全性の向上に努める。
	自然環境の保全・回復の方針に対処している事項	・事業区域の20%の緑地を保全していく。
	都市景観形成の方針に対処している事項	・周辺地域の環境向上に貢献するため、前面道路には既存の公開空地（オープンスペース）を極力保全する。
	循環型のまちづくりの方針に対処している事項	・環境負荷低減を目指し、区域内の積極的な緑化に努めるとともに、シャトルバスを配備することで自動車利用による騒音及び排気ガス発生抑制を行う。

(第二面)

録 倉 市 都 市 マ ス タ ー ブ ラ ン と の 整 合	交通システム整備の方針に対処している事項	<ul style="list-style-type: none"> ・2面道路から事業区域へのアクセスを可能とするとともに、事業区域内には駐車場を増設することで交通渋滞の抑制に努める。 ・大船駅から事業区域内の各病棟へのシャトルバスを整備することで、交通計画の向上を図る。 	
	住宅・住環境整備の方針に対処している事項	<ul style="list-style-type: none"> ・区域内20%の緑地を確保し、住環境の向上に努める。 	
	都市防災の方針に対処している事項	<ul style="list-style-type: none"> ・既設水路の水災害の防止のため、水路の強化・新設を行う。 ・接道緑化を行い、延焼防止機能をもつ緑地軸を創造していく。 	
	福祉のまちづくりの方針に対処している事項	<ul style="list-style-type: none"> ・事業区域内は歩車分離に努める。また、区域内に構内道路を計画することで、各棟への身障者の車両乗降・アクセスを容易化する。 	
	産業環境整備の方針に対処している事項	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺に馴染む建物景観を意識する。また、適切な区域内緑化を施すとともに、接道の緑地を開放することで、地域との調和に配慮する。 	
	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	<ul style="list-style-type: none"> ・観光・文化・スポーツ・レクリエーション環境整備の区域外。 	
	拠点とゾーンの整備方針に対処している事項	<ul style="list-style-type: none"> ・当該区域は拠点及びゾーンの区域外。 	
	地域別方針に対処している事項	<table border="1"> <tr> <td>地域名</td> <td>玉縄地域</td> </tr> </table> <ul style="list-style-type: none"> ・地域住民に対して開放したスペースを確保し、既存緑地の保全に努めることで、周辺に調和した環境を保持する。 ・大船駅からのシャトルバスを配備することで交通環境充実の一旦を担う。 	地域名
地域名	玉縄地域		

(第三面)

鎌倉市の緑の基本計画の整合	歴史文化を守る緑の配置等の方針に対処している事項		・事業区域内に20%の緑地を確保し、地球温暖化の防止及び環境保全の面から、鎌倉市の歴史的風土の機能を保護する。
	生き物を育む緑の配置等の方針に対処している事項		・事業区域内はバランスの良い植栽計画とすることで生物多様性を高める。
	暮らしを支え豊かにする緑の配置等の方針に対処している事項		・事業区域内の公開空地に施した緑地、接道緑化が区域外の公園緑地とともに緑のネットワークを構成するように土地利用を計画する。
	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		・主要道路、構内道路の緑化を行い、楽しく歩ける道のネットワーク化を図る。
	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		・健康促進、病の治癒を目的とする拠点として事業区域内及び施設内に緑地を取り入れることで、利用者の安心を得るとともに潤いのある都市景観の一部となるように配慮する。
	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		・道路緑化も行って市街地内の緑の軸を創造していく。 ・既存緑地を極力保全し、新設の緑地を設けることで周辺環境との連続性を確保する。 ・宅地内20%以上、接道部70%以上の緑化を図り、低負荷型の地域環境を創造していく。
	安全を高める緑の配置等の方針に対処している事項		・事業区域の接道部及び構内道路は緑化を図り、火災による延焼を防止する。
	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	・事業区域内の接道緑化70%を確保し、地域住民の環境を豊かにする。
		緑の質の充実	・郷土の自然植生構成種を中心にして緑化を行い、地球温暖化防止及び生物多様性の保全に寄与する。
		緑のネットワークの形成	・事業区域内の既存緑化を極力保全するとともに全体で20%の緑地を確保し、周辺公園等との連続性を高めることで緑のネットワークを形成する。
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		・事業区域内の既存公開空地に整備された緑地と区域外の公園等がともに緑のネットワークを構成するように土地利用を計画する。 ・事業区域内の緑化は郷土の自然植生構成種を中心にして行い、生物多様性を高める。	

環境及び景観の保全方針書
（第一面）

事業計画の名称		(仮称) 湘南鎌倉総合医療センター
事業区域の地名地番		鎌倉市 岡本字外耕地1370番2 他33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	・ 工事中における粉じんについては、粉じん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	・ 雨水は放流先の河川を新設・強化することでへの負荷軽減を図る。 ・ 工事中は、調整池（水溜）の設置等により汚濁水が直接河川に混入しないように配慮していく。
	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	・ 該当無し
	生態系の保持に 対処している 事項	・ 市内に生息する野生動植物の保護及び生育に努め、区域内の緑地を郷土の自然植生にて構成することで動植物にとって安定したビオトープを確保する。

鎌倉市の緑の基盤計画と関連	地域制緑地の候補地の方針に対処している事項 (地区)	・地域制緑地の候補地外。
	保全配慮地区の方針に対処している事項 (地区)	・保全配慮地区の候補地外。
	緑化地域の方針に対処している事項 (玉縄 地区)	・地域住民の生活環境の向上及び都市の環境負荷低減を意識し、区域内には20%の緑地を確保するとともに、接道部には70%の緑化を施す。
	緑化重点地区の方針に対処している事項 (地区)	・緑化重点地区外。

(第三面)

鎌倉市景観計画と関連	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	(玉縄丘陵景観) 地域		
		ベルトの基本方針に対処している事項	() ベルト・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	(中高層住宅・公共公益施設) 区域	
			方 針	親しみやすさに配慮し、接道部の緑地を地域住民へ開放する。また、周辺からの眺望を意識し、緑豊かな施設となるようにバランスの良い植栽計画に努める。	
			基 準	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺の住宅地景観と調和した、建築物の配置・形態の誘導 ・周辺地域の環境向上に貢献するオープンスペースの創出 	
	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		
			基 準		
	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	<ul style="list-style-type: none"> ・山崎跨線橋（岡本方面）からは本計画建物は見えない 		

環境及び景観に係る調査報告書

(第一面)

事業計画の名称		(仮称) 湘南鎌倉総合医療センター		
事業区域の位置及び区域		鎌倉市 岡本字外耕地1370番2 他33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 	<ul style="list-style-type: none"> ・病院敷地、拡張分の敷地は平坦であり、それぞれの敷地間には水路が設けられている。また、既存の病院敷地内の接道部には総合設計にて計画した公開空地が確保されている。
		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 	<ul style="list-style-type: none"> ・既存の病院敷地に隣接した水路及び周辺敷地を加え、一体の事業区域としての利用を可能とする。 ・特高：区域内の藤沢市側道路の接道際 設備機械置場：区域内中央部
	大気汚染	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 	<ul style="list-style-type: none"> ・未定
		対応方針	<p>粉じんの飛散を防止するための措置等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・当該工事の工種は既存建物の一部解体・増築に伴う工事全般を行う粉塵発生の主な工種は、既存建物解体における解体粉塵、増築時における残土移動や搬出、資材、コンクリート等の搬出入に使用するトラック、ダンプ及びコンクリートミキサー車等が考えられる。 解体工事：飛散対策用足場組や散水等を講じ、近隣への飛散防止に努める 増築工事：車輛の走行速度の低減厳守や工事区域出入口にてタイヤ洗浄を行う事や、敷地内の適度な散水を行い影響が出ないように努力する
	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路 ・自動車の運行の時間及び出入りの回数 	<ul style="list-style-type: none"> ・前面道路は片側1車線の鎌倉市道050000号であり、特に交差点に面するため、一般車、シャトルバス、救急車による通行が煩雑である。 ・交差点から10m以遠に2箇所の切り下げを設け、鎌倉市道と敷地間に存在する横須賀水道路上の使用許可を取得している。 ・バス、一般車の主要運行時間は7時から20時。救急車及び一般患者の緊急時は24時間対応。
		対応方針	<p>交通安全確保のための措置等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・事業区域に係る出入りは、鎌倉市道050000号及び藤沢市側に位置する道路の2面からとすることで、現況の道路混雑を緩和する。また、鎌倉市道050000号の切下げ範囲の拡張及び車両出入口の追加を検討し、一般車・救急車の経路を明確に分けることで円滑な交通経路を確保する。 ・工事中の安全対策に関して、事前に関係機関等と協議を行うものとし、交通安全対策上必要な施設（防護さく、立ち入り防止さく、カーブミラー、標識、点滅灯等）を設置するとともに、交通整理員の配置により事故防止に努める。 ・工事施工者及び作業員は地域に迷惑等をかけないようにすると共に、施工中地域の要望には応えるものとする。

環 境 に 係 る 調 査 報 告	残 土	調査項目	・残土の発生量及び処分の方法	・発生残土は、場内処理とする予定。 場外処理が発生した場合は、横須賀市もしくは千葉県にて処理する予定
		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	・残土の運搬に当っては、粉塵対策（散水等）、安全対策（交通誘導員の配置）に万全を期するとともに、騒音・振動の抑制に努める。 ・歩行者が集中する通勤、通学路避けたルートを選択する
	騒 音	調査項目	・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	・未調査
		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	・未定
	振 動	調査項目	・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	・未調査
		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	・未定

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	・未調査
		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	・既存棟以下の建築計画によるため、日照や風向き及び風速に与える影響は少ないと考えられる。
	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	・未調査
		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	・傾斜地ではないことから、土砂対策は不要と考える。 ・河川については弱体化した既存水路の付替え工事を担い、水路の強化を施すことで水災害に対して周辺の居住環境を改善・向上させる。
	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	・未調査
		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	・未定
	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	・未調査

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	・未定
	生態系	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	・未調査
		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	・区域内の植物は極力郷土の自然植生を植栽することで動植物の生態系に影響を及ぼさないように配慮する。
	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	・文化財の分布、保存の記録なし。
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	・鎌倉市の史跡等は、市街地中心部に多く見られるが、当該事業区域やその周辺には存在しない。	
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	・未調査	
	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	・周辺の現況景観の特性をふまえ、十分な修景緑化を行うとともに、建物の色彩等に十分配慮して良好な景観の保全、形成を図るために市と協議を行っていく。	