

まちづくり条例に基づく報告書

令和 2 年 2 月 20 日

(あて先) 鎌倉市長

住所 神奈川県鎌倉市山崎 1195 番地 3

報告者

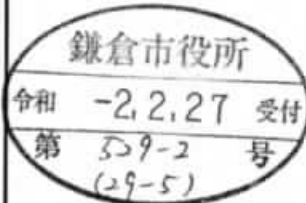
氏名

学校法人徳洲会

理事長 鈴木 隆夫

電話 0467 (46) 9980

〔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。〕



次のとおり報告します。

該当条文	☐ 第 25 条 (大規模土地取引行為) ☒ 第 26 条 (大規模開発事業) ☐ 第 36 条 (中規模開発事業) ☐ 第 48 条 (適用除外) ☐ その他 ()
土地所有者	住所: 神奈川県鎌倉市山崎 1195 番地 3 氏名: 学校法人徳洲会 理事長 鈴木 隆夫
土地の所在	鎌倉市山崎字前田 1195 番 3 外 6 筆及び 1195 番 15 外 4 筆の各一部
面積	7003.61 m ²
報告内容	別紙の通り

(注) 必要に応じて、事業区域案内図、公図の写し、土地の全部事項証明書、土地利用方針図、予定建築物の平面図、立面図 (建築物の建築以外を目的とする場合は、造成計画断面図) を添付してください。

別紙

報告内容

●報告理由

実施設計により建築計画が変更になり、事業者都合により外構計画が変更になったため。
土地所有者が一部変更になったため。

●変更内容

1. 建築計画の変更

- ・① 大底の中止
- ・② 建物外形線の変更
- ・③ 建物外形線の変更
- ・④ 中庭部の構造を外構構造物から建築構造に変更することにより、
予定建築物範囲に変更
完成状況は変更前と変更なし
- ・⑤ ゴミ置場位置・形状の変更
- ・⑥ 建築面積
変更前 3309.94 m² (大学校舎 3222.24 m² 駐輪場 87.70 m²)
変更後 3108.47 m² (大学校舎 3020.77 m² 駐輪場 87.70 m²)
- ・⑦ 延床面積
変更前 8625.57 m² (大学校舎 8537.87 m² 駐輪場 87.70 m²)
変更後 8525.26 m² (大学校舎 8437.56 m² 駐輪場 87.70 m²)

2. 外構計画の変更

- ・⑧ ウォール形状の変更
- ・⑨ 外構線形の変更

3. 造成計画の変更

建築計画変更により盛土範囲減少による変更。

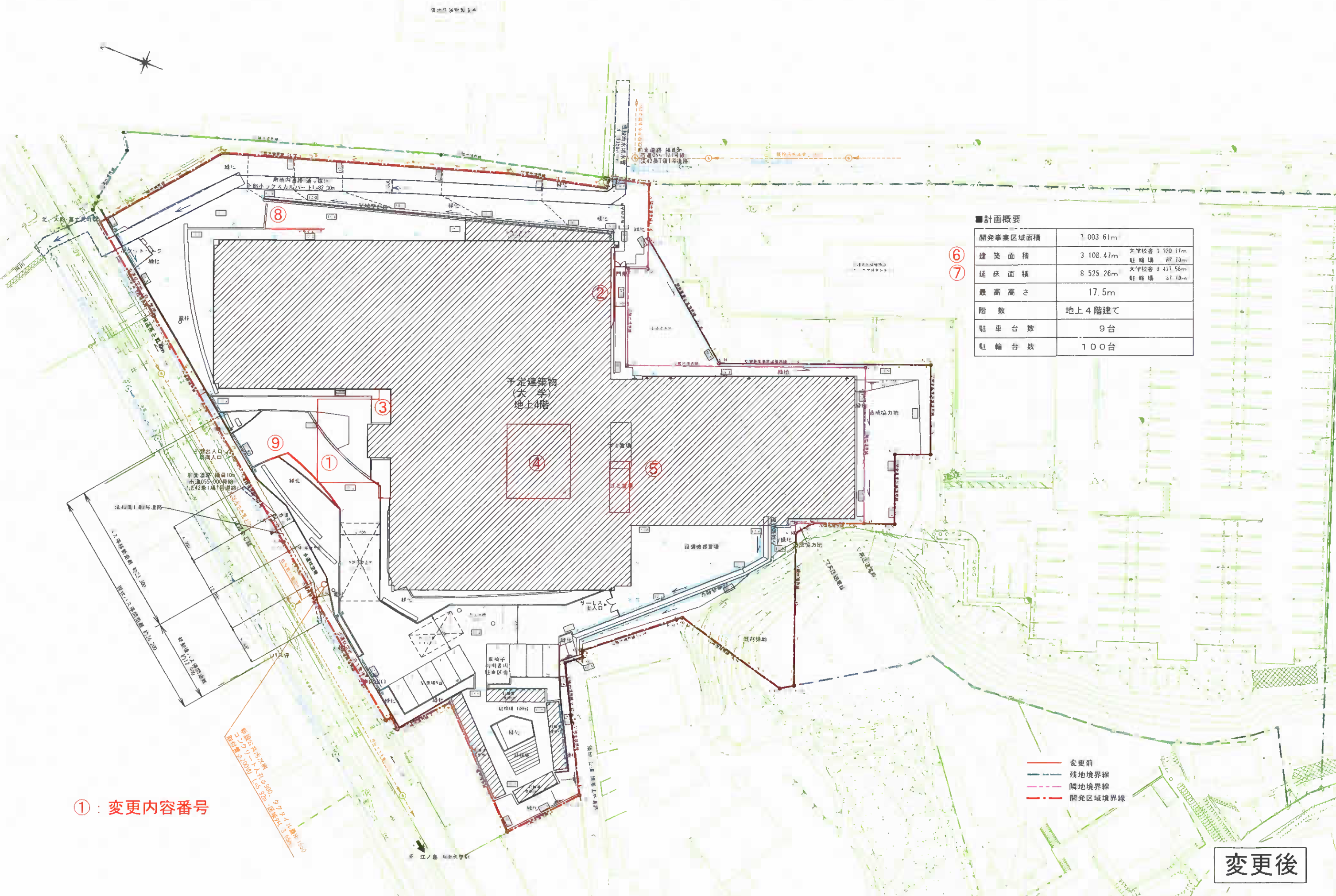
変更前 盛土量 2477.3m^3 切土量 193.0m^3

⑩変更後 盛土量 2295.4m^3 切土量 変更なし

変更後集計土量 盛土量－切土量＝盛土量 2102.4m^3

4. 土地所有者の一部変更

大学敷地全筆（6筆）の所有を一般財団法人 湘南鎌倉医療大学設置準備財団より、学校法人徳洲会に変更。



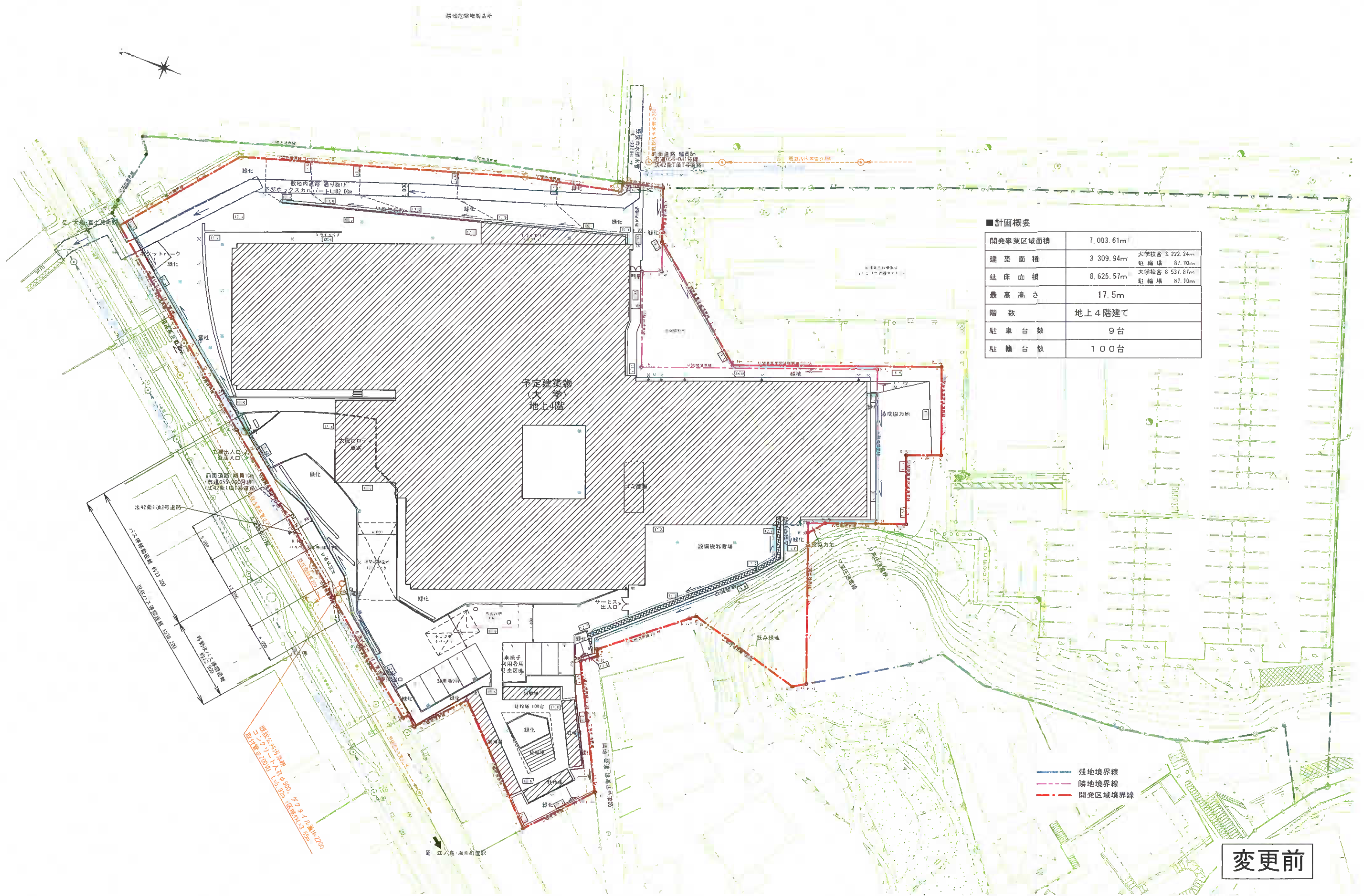
■計画概要

開発事業区域面積	1,003.61m ²
建築面積	3,108.47m ² 大学校舎 3,120.11m ² 駐輪場 87.10m ²
延床面積	8,525.26m ² 大学校舎 8,437.56m ² 駐輪場 87.10m ²
最高高さ	17.5m
階数	地上4階建て
駐車台数	9台
駐輪台数	100台

①：変更内容番号

- 変更前
- 残地境界線
- 隣地境界線
- 開発区域境界線

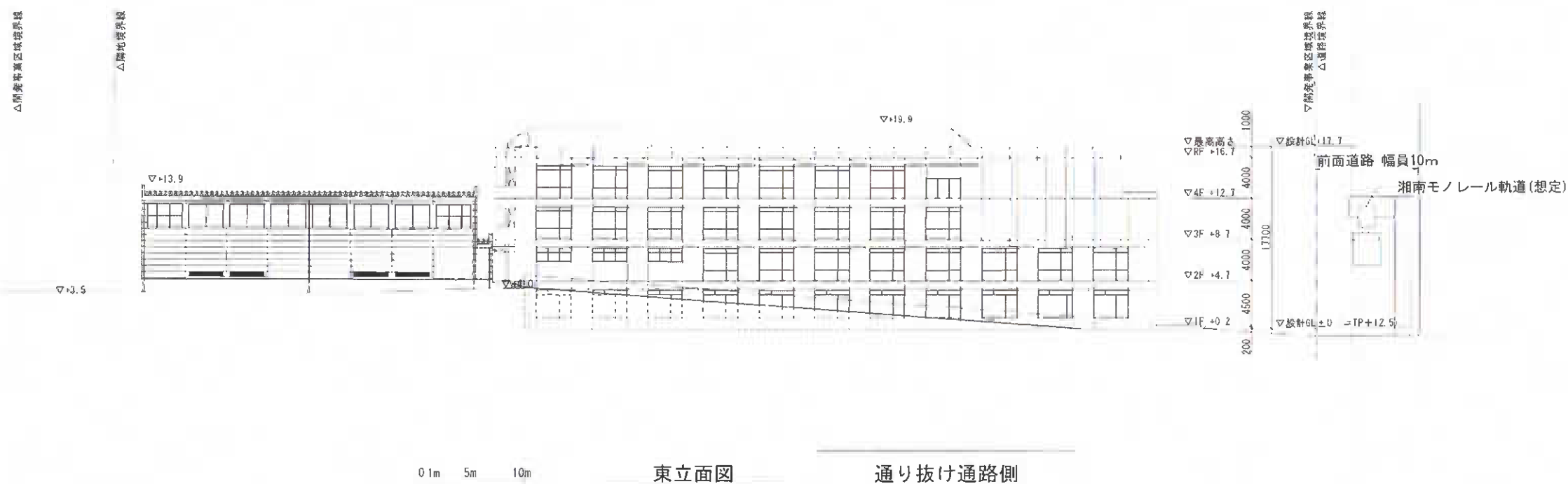
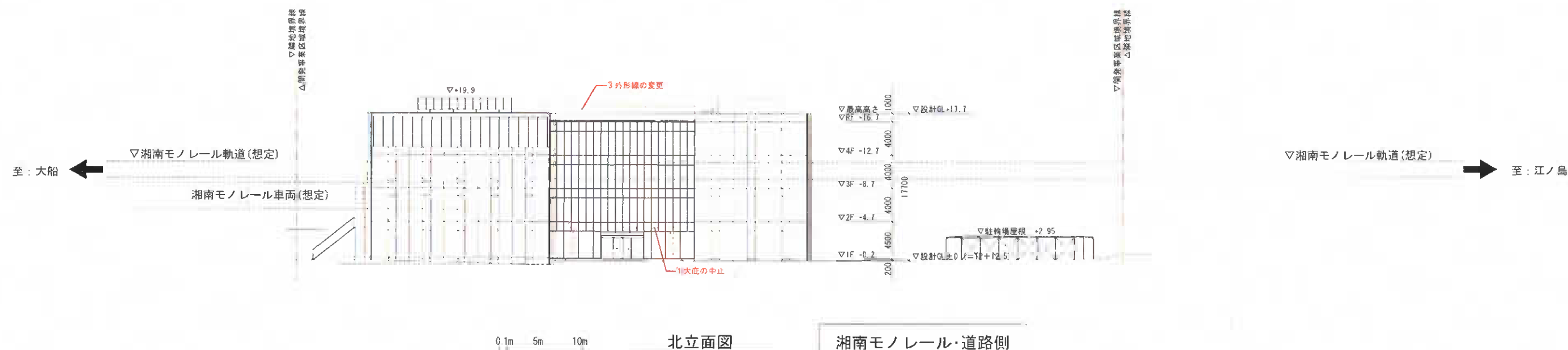
変更後



■計画概要

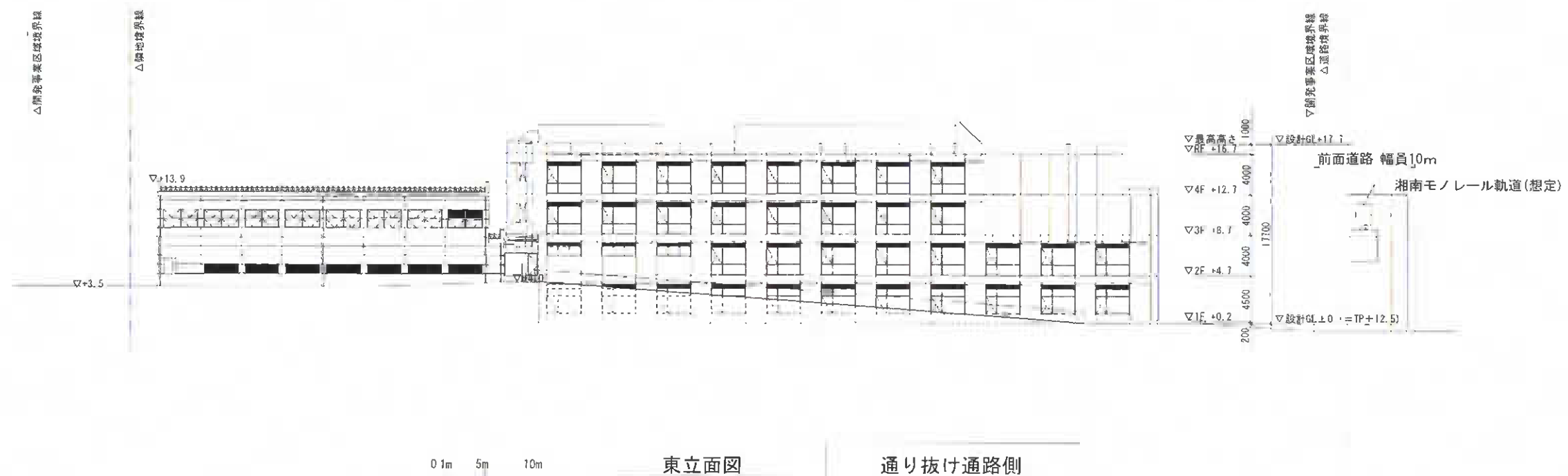
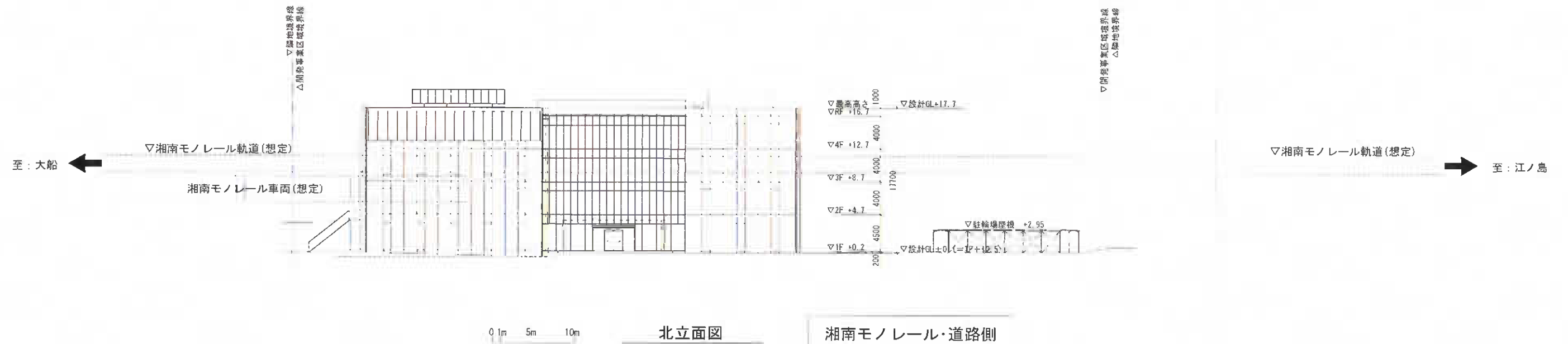
開発事業区域面積	7,003.61㎡
建築面積	3,309.94㎡
延床面積	8,625.57㎡
最高高さ	17.5m
階数	地上4階建て
駐車台数	9台
駐輪台数	100台

変更前

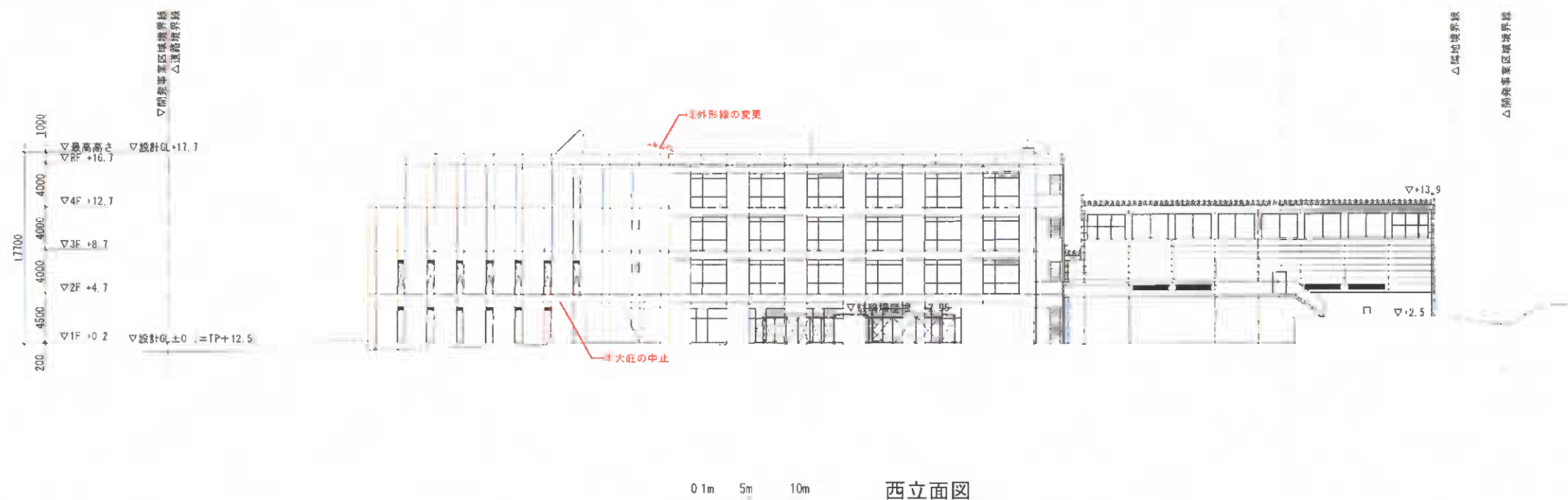
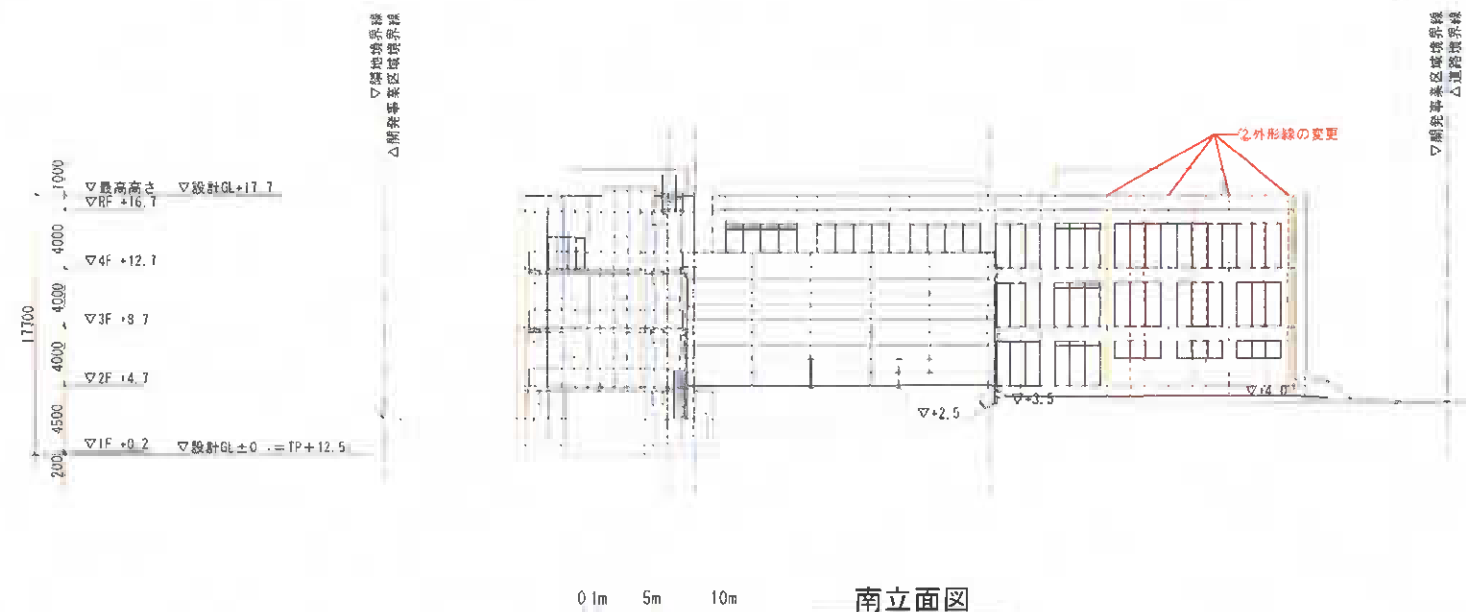


変更前を示す

変更後

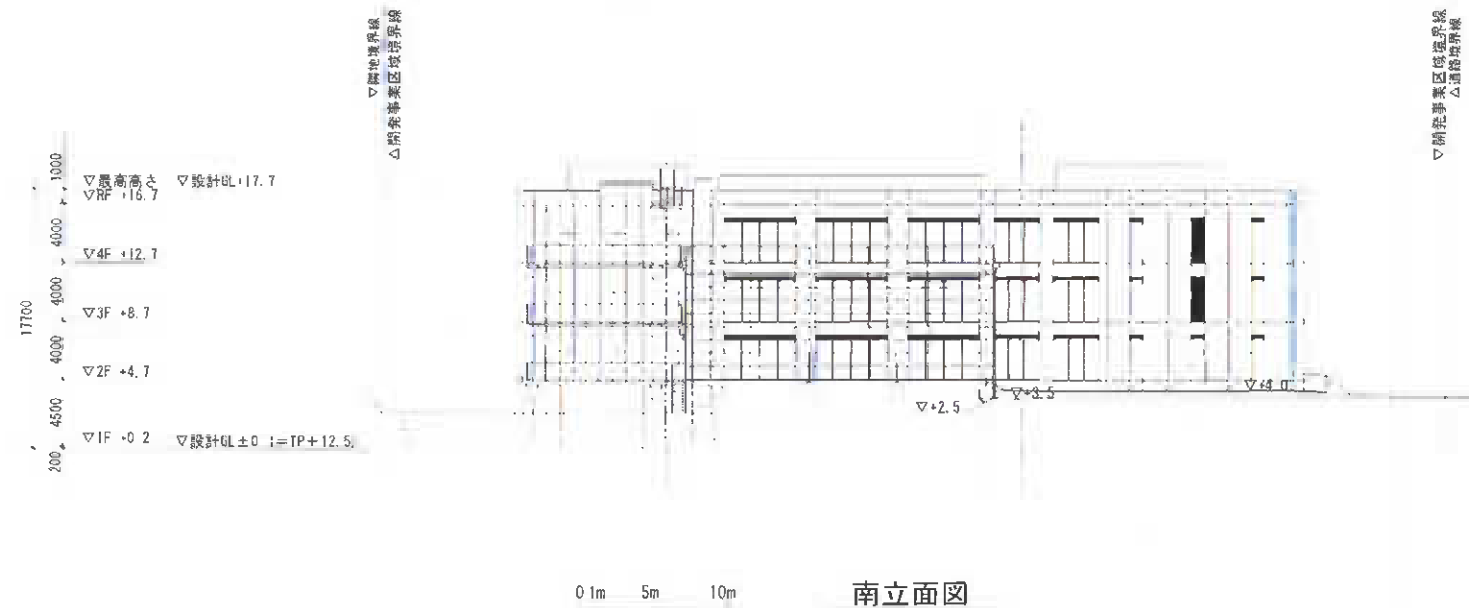


変更前

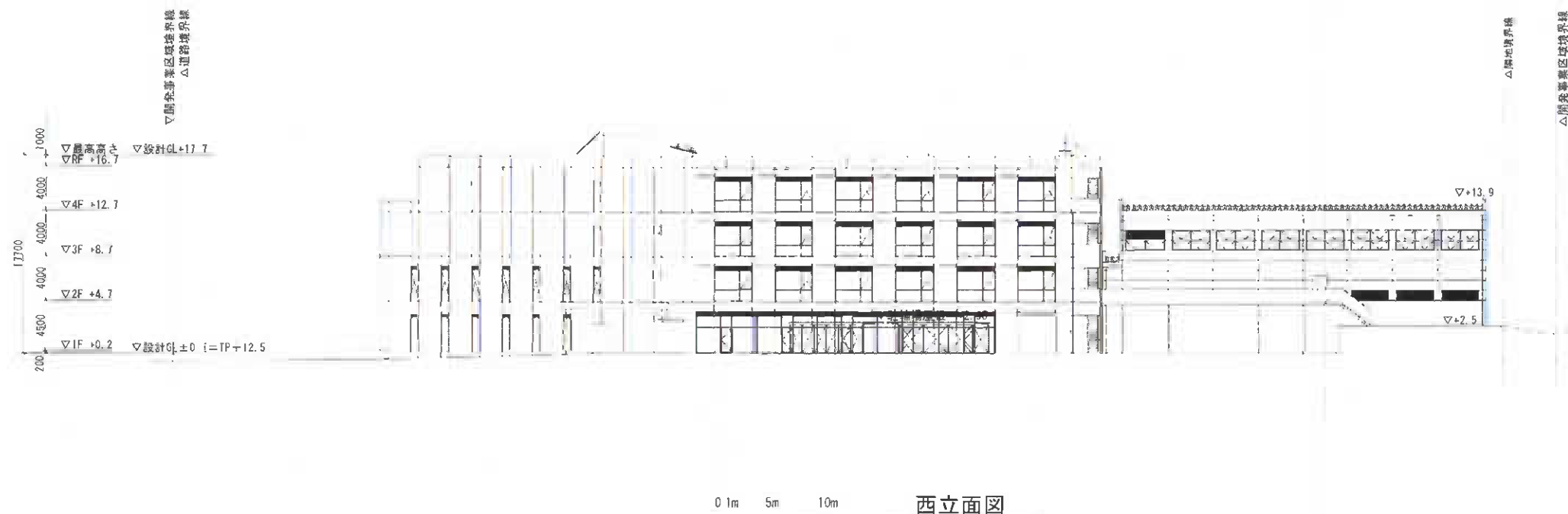


変更前を示す

変更後

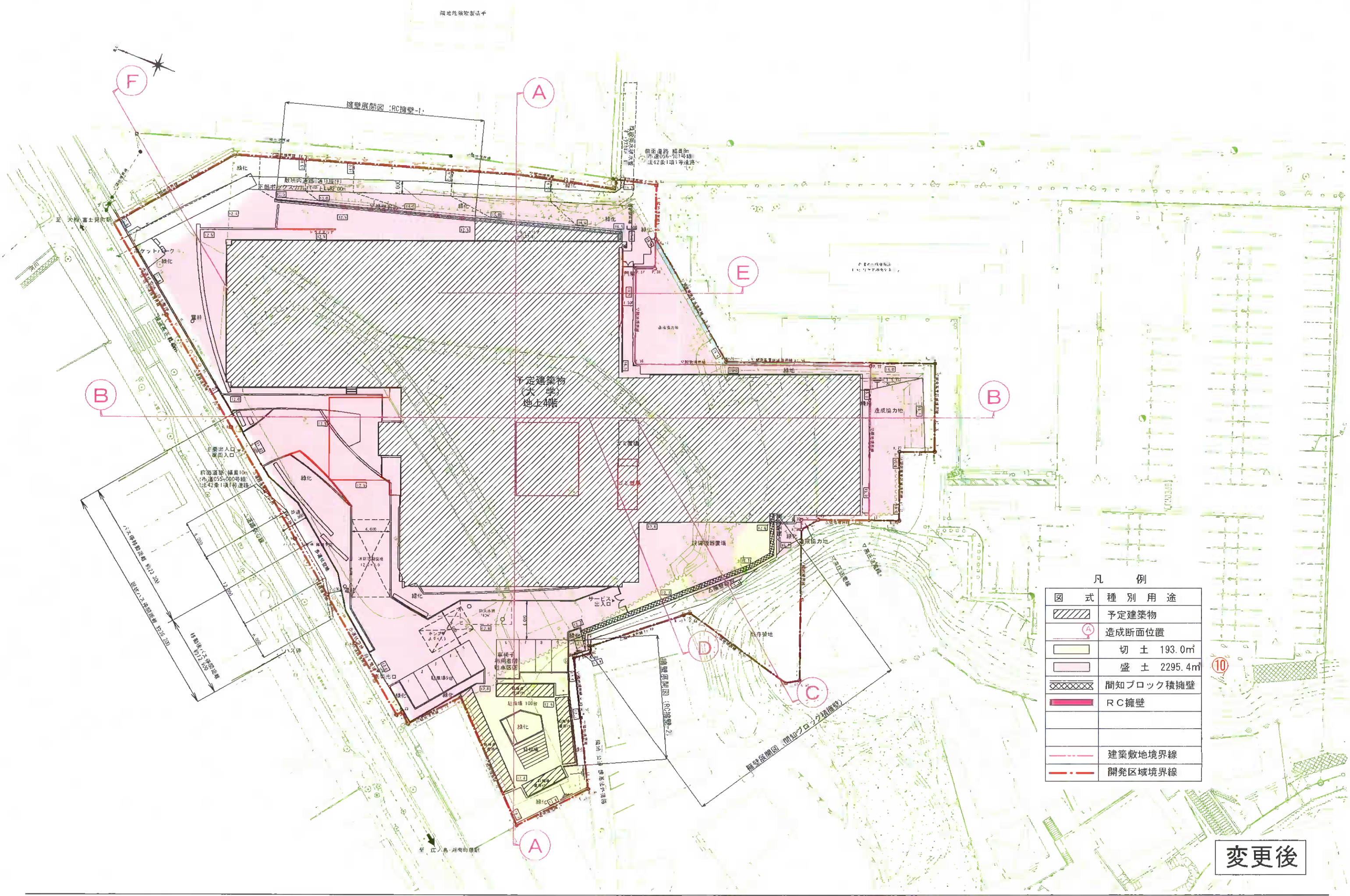


南立面图



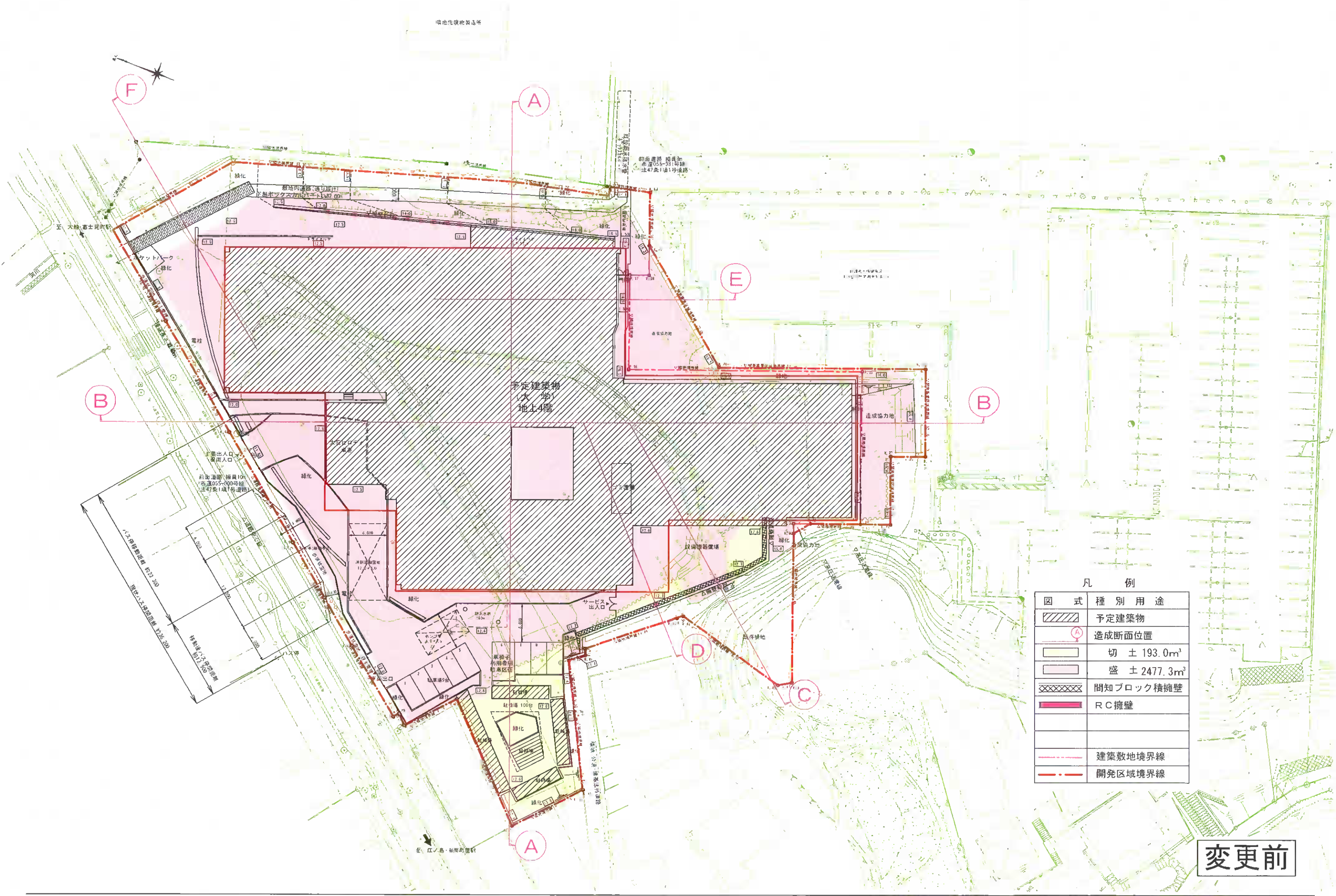
西立面图

变更前



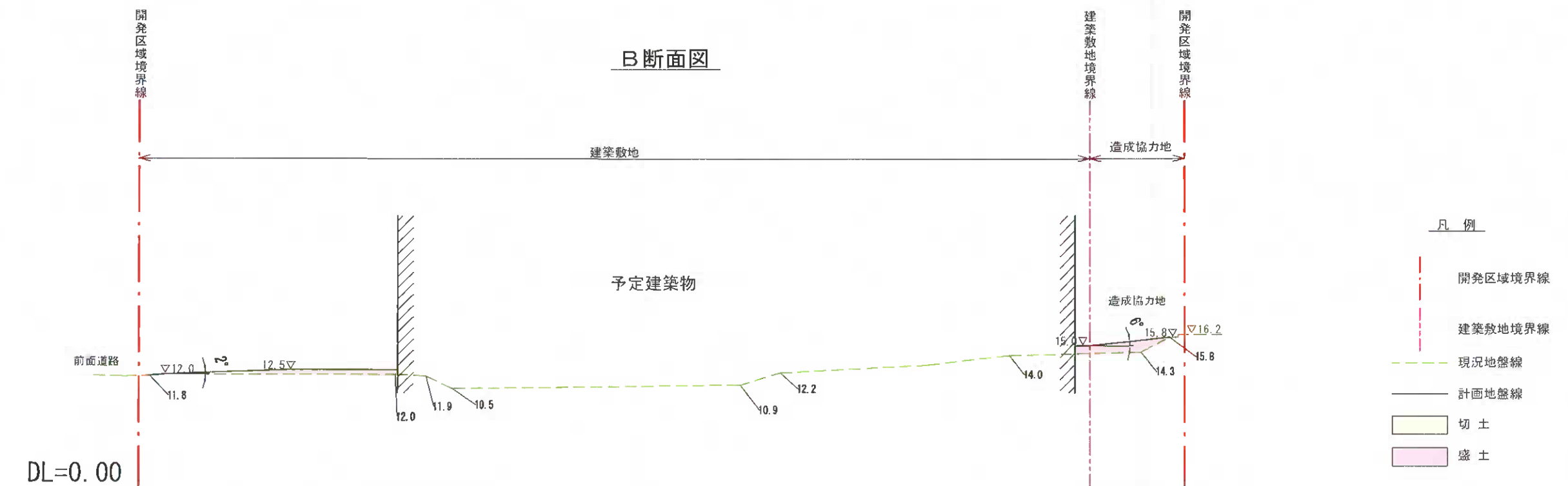
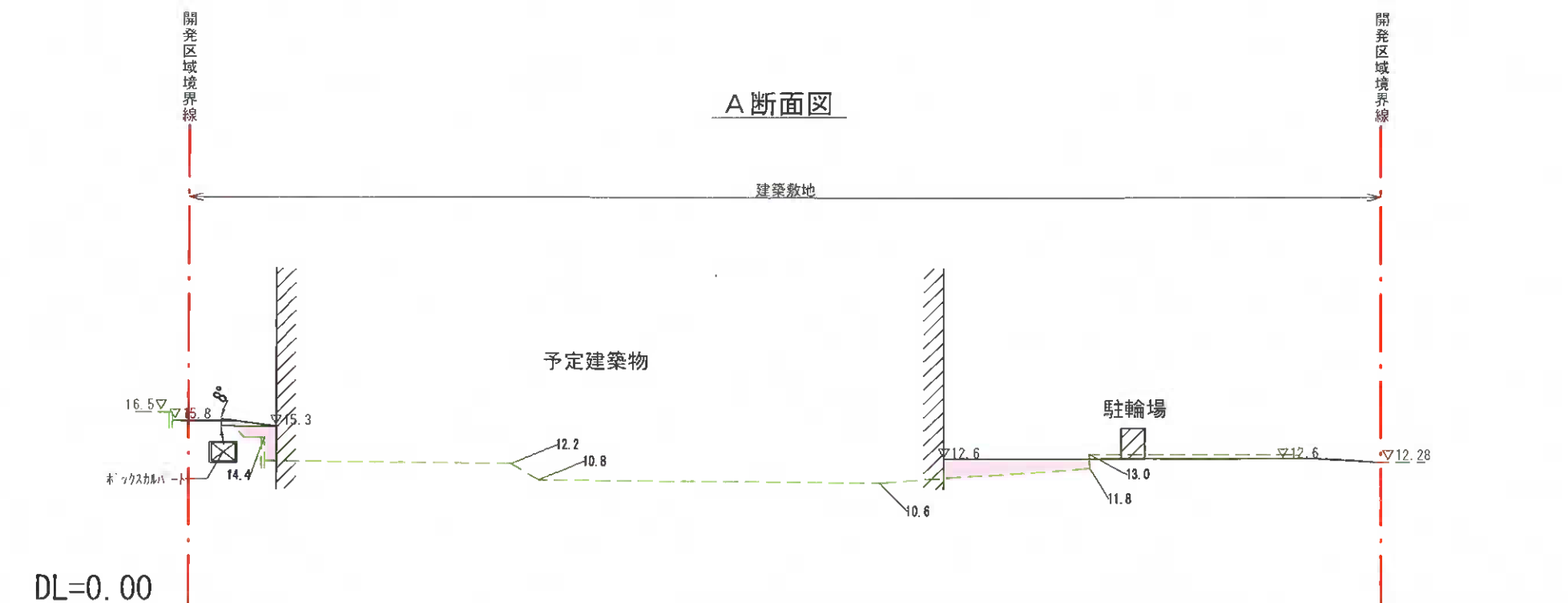
凡 例		
図 式	種 別	用 途
	予定建築物	
	造成断面位置	
	切 土	193.0㎡
	盛 土	2295.4㎡
	間知ブロック積擁壁	
	R C擁壁	
	建築敷地境界線	
	開発区域境界線	

変更後

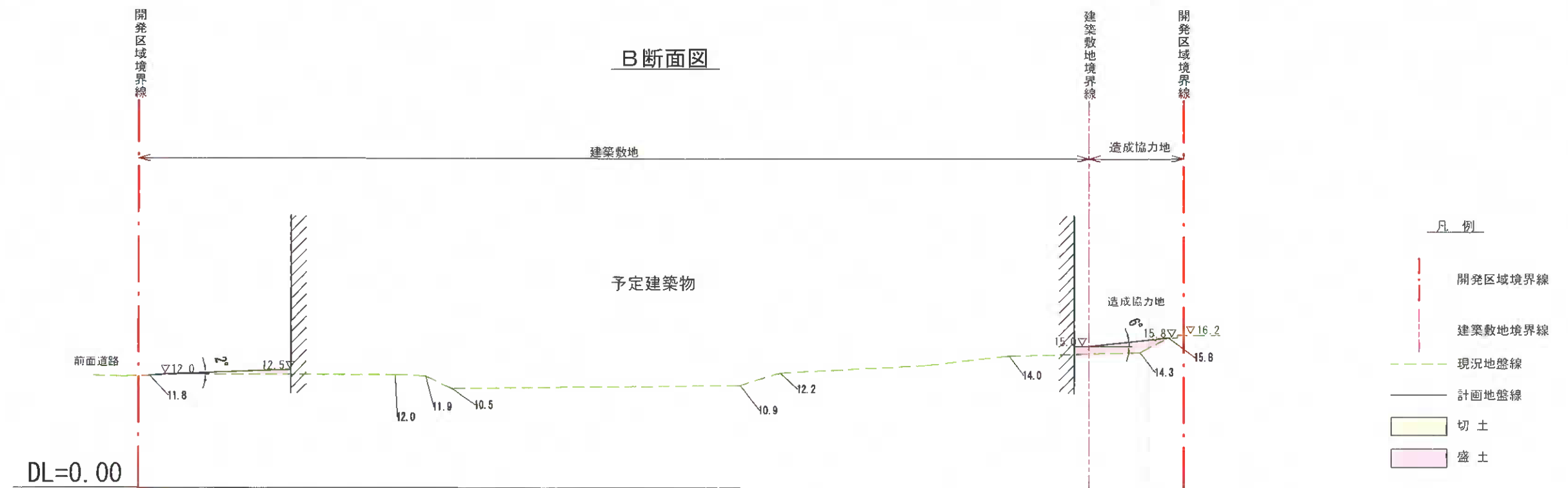
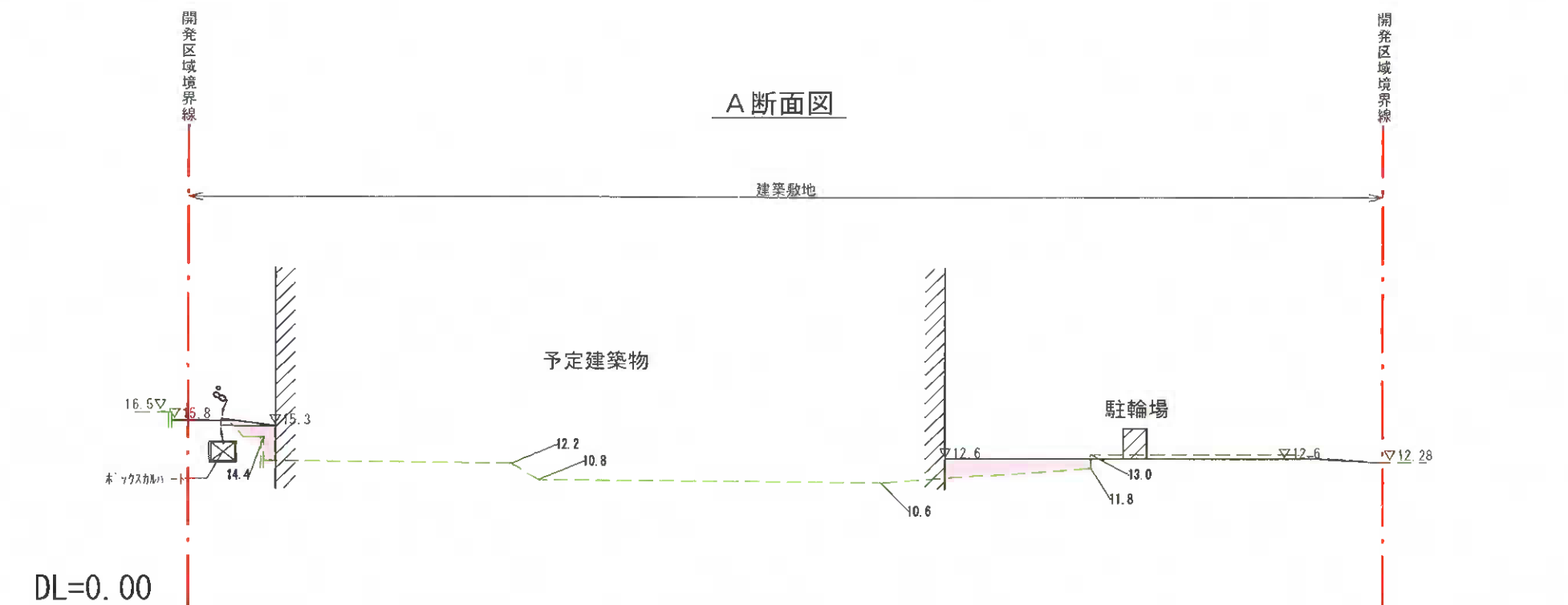


凡 例		
図 式	種 別	用 途
	予定建築物	
	造成断面位置	
	切	± 193.0m ³
	盛	± 2477.3m ³
	間知ブロック積擁壁	
	R C擁壁	
	建築敷地境界線	
	開発区域境界線	

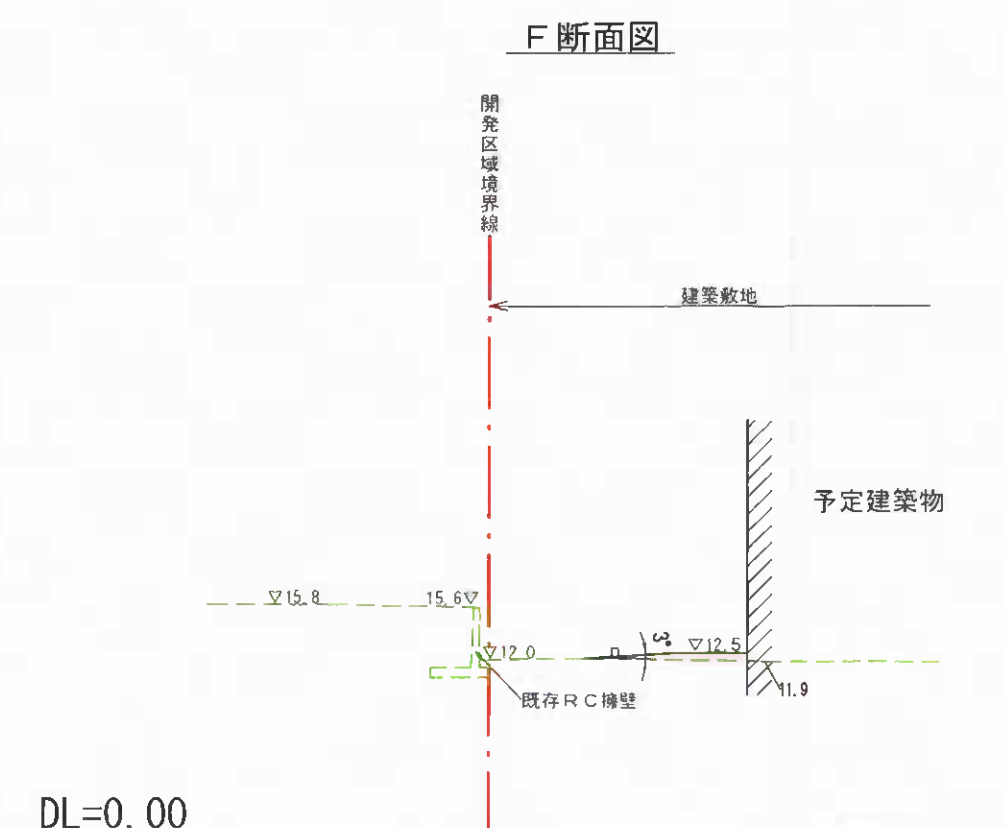
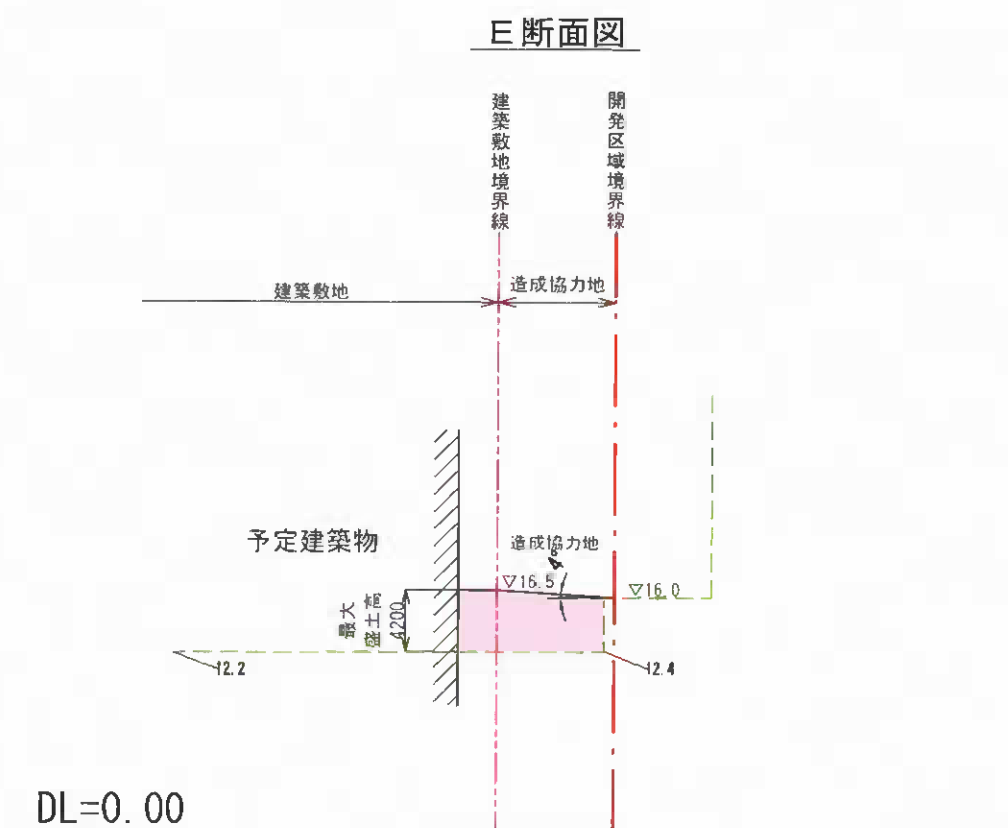
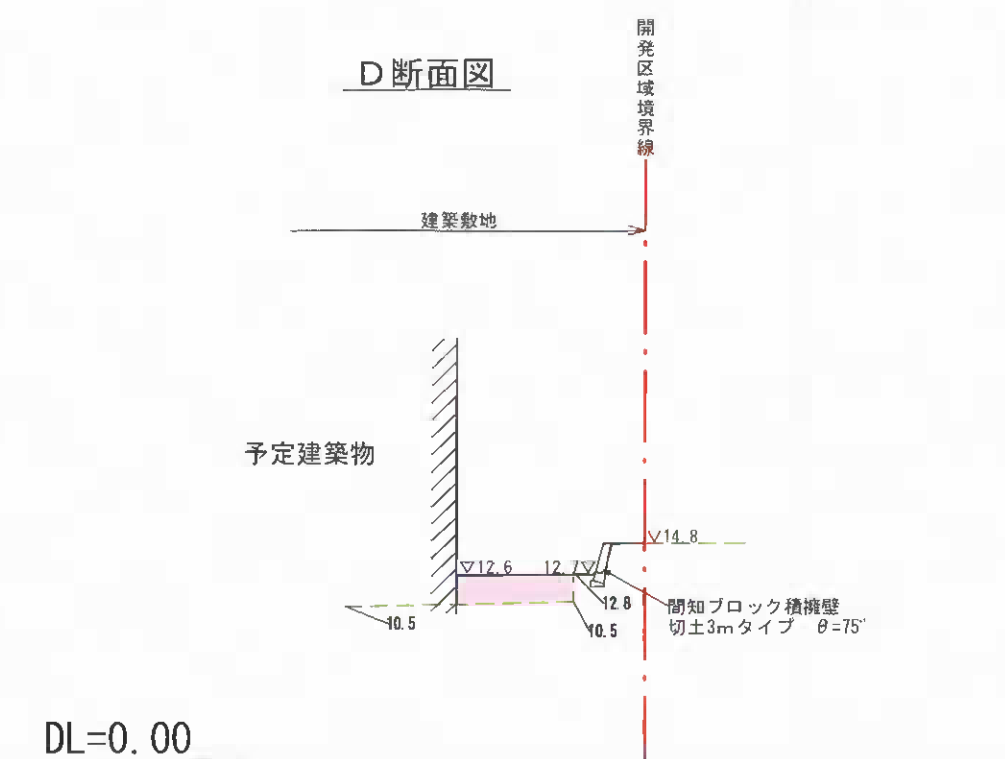
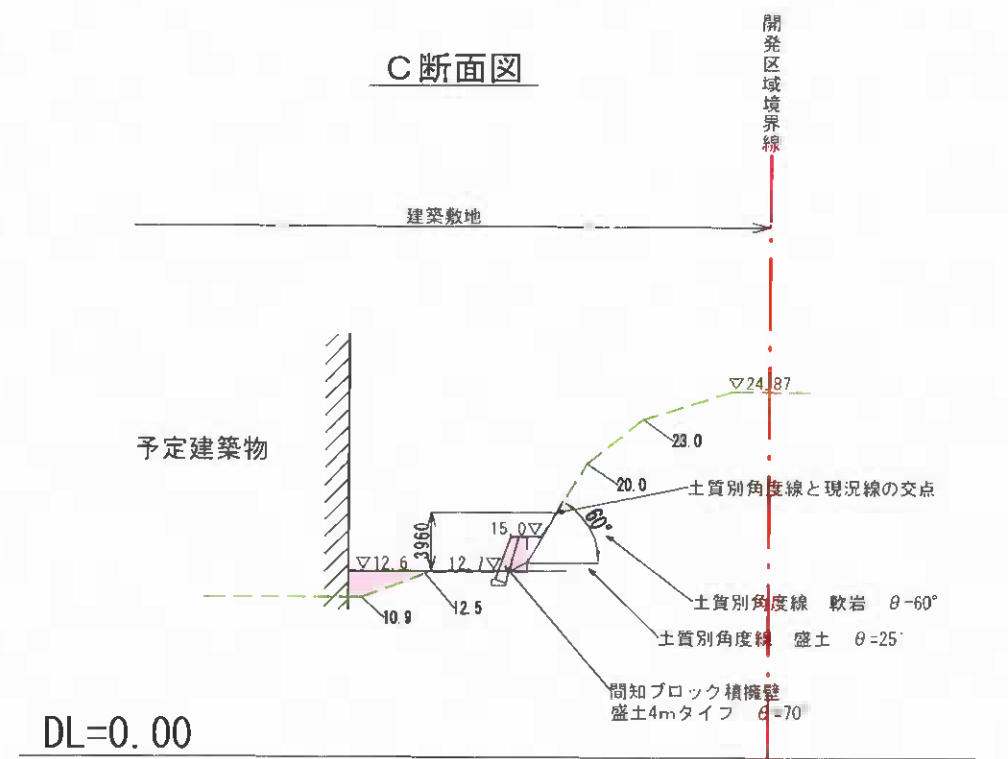
変更前



変更後

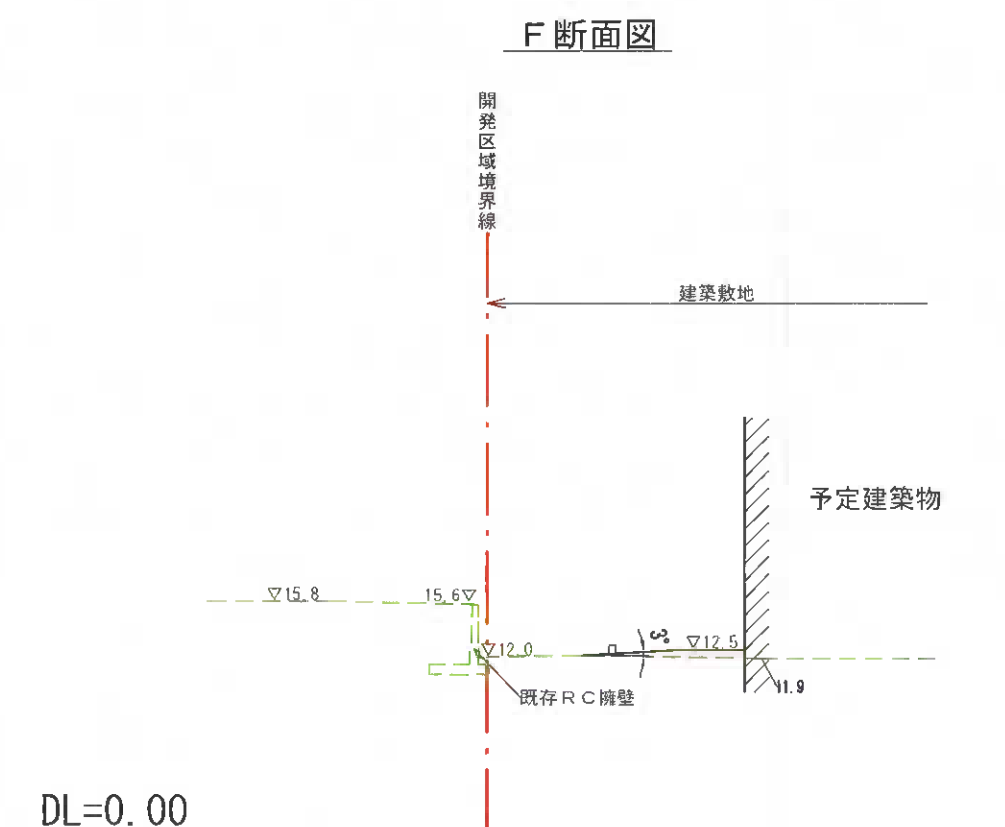
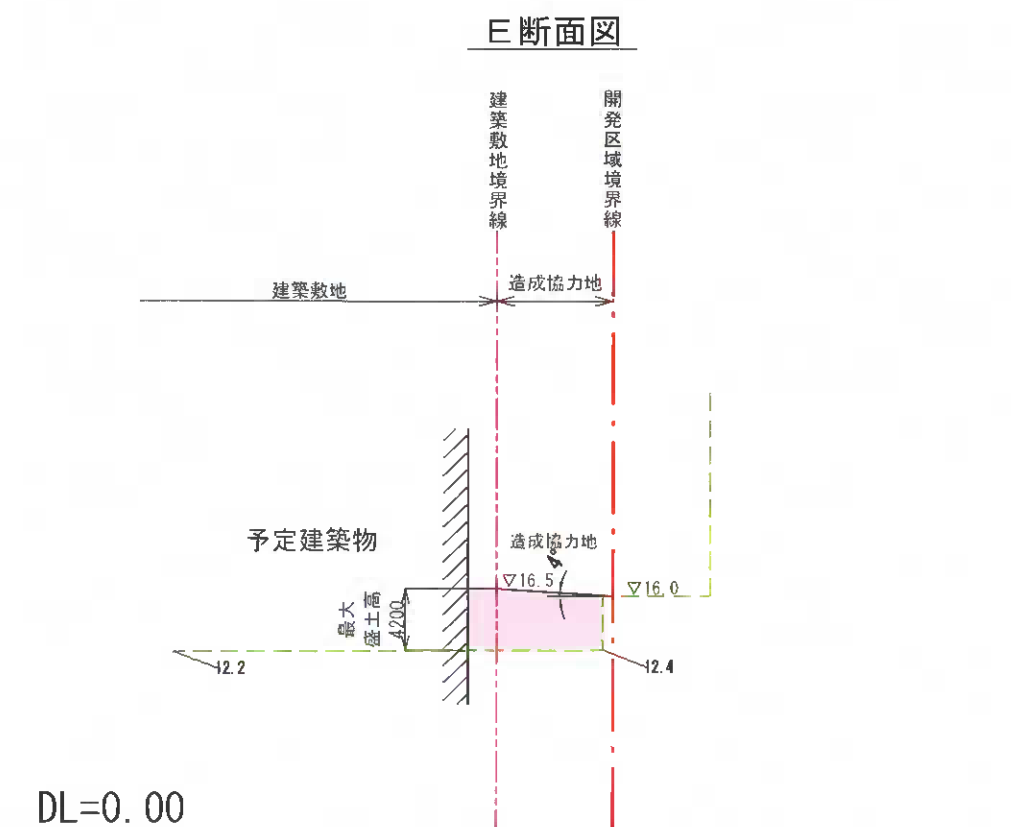
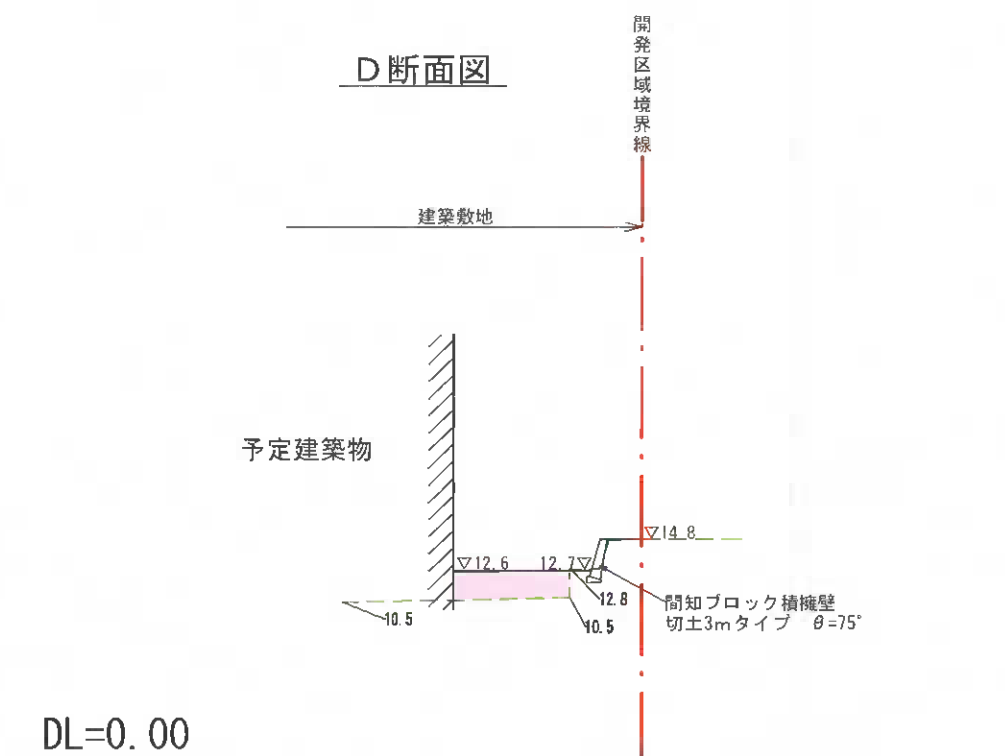
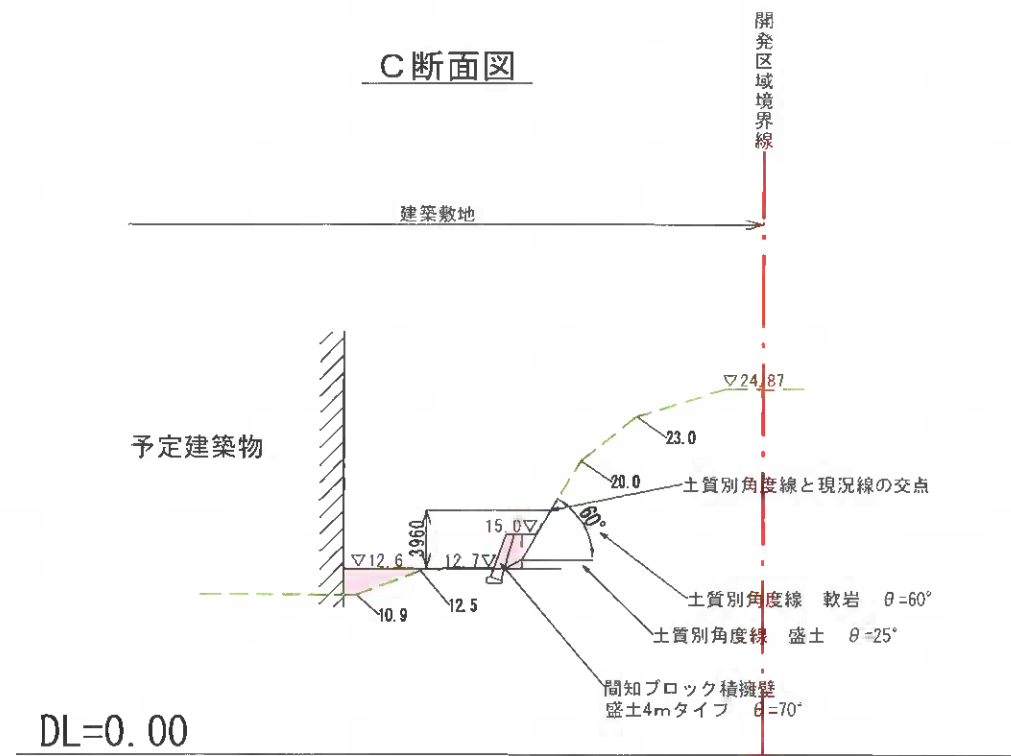


変更前



- 凡例
- 開発区域境界線
 - 建築敷地境界線
 - 現況地盤線
 - 計画地盤線
 - 切土
 - 盛土

変更後



- 凡 例
- 開発区域境界線
 - 建築敷地境界線
 - 現況地盤線
 - 計画地盤線
 - 切土
 - 盛土

変更前

項目	助言又は指導の内容	助言又は指導に対する方針	助言又は指導に対する方針の結果
1	公共公益施設としての先導的な都市景観形成について 事業区域内及び接道部分に量、質ともに十分な緑化を行い、公共公益施設として緑豊かな空間を創出する計画とし、特に北西側沿道部分については、歩行者に開放されたオープンスペースや施設内利用者の憩いの場の確保等により、開放的でうおいのある空間を創出するとともに、東南側の隣接地と接する部分については、中高木を配慮する等により既存建物に対し配慮すること。	公共公益施設としての先導的な都市景観形成について 公共公益施設として都市景観を先導し、周辺環境に貢献できる様な開放的で潤いのある建築・造園植栽計画とし、北西側沿道には、周辺住民の方も利用可能なポケットパーク的なスペースを確保します。(添付図①) 既存建物に対しての配慮として、東南側の隣接地と接する部分について、離隔をとり、(添付図①、②-2)緩衝帯として中高木の植栽地とし、造成協力地も土地所有者の了承を得た上で、自主的に植栽をします。また体育館の窓は防音性能のあるものとします。	方針通りの建築・造園を心掛け、予定通りの位置にポケットパークを設置しました。 離隔を確保し、植栽地としました。造成協力地には了承を得て植栽を施しました。 体育館窓は防音性のあるサッシ(遮音性能T2)としました
	また、計画建物の形態や意匠について、眺望点(山崎跨線橋)からの見え方について検証し、眺望景観に著しい影響を与えないように配慮するとともに、湘南モノレールの車窓からの見え方に配慮した計画とすること。	山崎跨線橋からは戸建住宅の合間の南東高層マンション(レーベンスガルテン山崎)の足元に見えるため(添付図③-1)周囲の建物から突出せず、背景の樹木とも調和する様な素材、色彩とします。道路、モノレールに面して圧迫感のある大きな連続壁面にならない様、雁行配置とし、道路側空地は高木主体の奥行き感のある植栽地とします。道路近接面は最上階をセットバックし、軽快なガラス面にすることでスカイラインの見え方に配慮します。(添付図②-1)また周囲のスケールにあわせて壁面が単調にならないよう変化のある分節した意匠とします。 主な設備機器は南西の建物裏の既存の山の足元で周囲より見えにくい場所に設置し(添付図①)屋上設置は極力減らします。また屋上設置設備機器置場は、目隠しを設置します。(添付図②)	方針通りの意匠といたしました。 設備機器置場は方針通りの位置に設置、屋上の設備機器置場には目隠しを設置しました。

2	周辺交通環境の整備について 北西側道路（市道055-000号線）に接する歩道状空地について、有効な幅員を確保する形で、引き続き適切な維持管理を続けるとともに、歩行者及び自転車利用者の安全を確保すること。 また、開校後には、バス利用者の増加や、歩道の混雑等により、周辺の交通環境に影響を及ぼすことが懸念されるため、有効な歩道幅員を確保した上で、バスペイを設置すること。	周辺交通環境の整備について 現状の歩道に加え、学校敷地の一部を歩道状とし、2 mの幅員を確保し歩行者及び自転車利用者の安全を確保します。 併せて車両の出入り口を分け、交通安全に配慮します。 周辺の交通渋滞を抑制する方策として、道路用地の提供は無いことを前提とし、バスペイ設置の検討、提案をいたします。（添付図①） 協議を具体的かつ迅速に進めるため、事前に鎌倉市よりバス運行会社及び警察等に対し、バスペイ設置は市の要望でもある旨を話して頂く等のご協力をお願いします。また、バスペイ部分の管理は鎌倉市にてお願いします。	幅員 2 mの歩道を設置しました。 車両の出入り口を分けて設置しました。 関連機関とも協議をし、バスペイを設置しました 管理に関する協定書締結に向け協議中です。
3	土地利用に関する確認書の締結について 事業区域東側の敷地内通路は、町内会等との協議を経て、平成7年に本市、住宅・都市整備公団（現、独立行政法人都市再生機構）及び湘南鎌倉総合病院の三者間で締結された「鎌倉市山崎地区における土地利用に関する確認書」に基づき整備された経過があり、また、周辺住民からは、引き続き通行可能な状態を維持して欲しいとの要望が出ているため、これらの経過や要望を踏まえ、敷地内通路の将来にわたる円滑な通行を確保するために、確認書の再締結に向けた協議を行うこと。	土地利用に関する確認書の締結について 事業区域東側の敷地内通路は、将来にわたり周辺住民のために歩行者、自転車が通行可能な通路として維持します。既設雨水排水管（ボックスカルバート）の位置の上部に築造し、周辺の緑地も合わせて環境整備します。また夜間の安全に配慮し、街灯か庭園灯を設置します。 学校法人設立以降に、鎌倉市と学校法人の間で確認書を再締結できるよう協議します。	敷地内通路を方針通りに整備、設置しました。 安全配慮のための庭園灯を設置しました。 鎌倉市と学校法人、二者間で確認書再締結に向け協議中で2月中には締結予定です。

4	環境負荷の低減について (1) 第3期鎌倉市環境基本計画の目標や、鎌倉市エネルギー基本計画に掲げている施策の基本方針に基づき、計画建物に関して、エネルギー消費量の抑制に加え、太陽光発電設備等の再生可能エネルギーの導入や、蓄電設備の活用等によるエネルギーの創出についても検討するようお願いいたします。	環境負荷の低減について (1) エネルギー消費抑制のため、断熱性能の高い建物とし、自然採光や日射遮蔽に配慮した計画とします。 併せてソーラー街路灯（太陽電池パネル・蓄電池付き）を設置予定です。 またLED照明の積極採用等、省エネに配慮して設備機器類の選定をします。	方針にそって省エネに配慮した断熱性能の高い自然採光主体、日射配慮をした建物としました。 ソーラー街路灯1基を駐輪場に設置しました。 LED照明を主とし、省エネ配慮の設備機器としました。
	(2) ごみの分別排出及び資源の確保が可能な集積場所を確保し、ごみの発生抑制、再使用、再生利用、適性処理を行うこと。特に、教材等により感染性廃棄物や危険有害ごみが発生する場合は、適切な保管と処理に、特段の注意を図ること。	(2) ごみの分別及び資源の確保が可能な集積場を建物内に設置し（添付図①）処理は業者に委託します。教材等で感染性廃棄物や危険有害ごみが発生することはありません。ごみの発生抑制、再使用利用、適正処理に配慮します。ごみの発生抑制、再使用利用、適正処理に配慮します。	左記、方針通りです。
	また、厨房等を設置する場合、調理で発生する生ごみの減量を図るため、本市の補助制度を活用する等により、大型生ごみ処理機を設置すること。	厨房を設置する計画となっておりますため、市の補助制度を活用し、大型生ゴミ処理機を設置予定です。	担当課と協議の上、設置を中止し、変更届を提出しました。 将来想定定員に到達以降、生ごみ発生状況を勘案し設置を前提に再度検討いたします。
5	土壌汚染対策について 事業区域の土壌汚染対策については、引き続き観測井による、地下水の適切な測定調査（流向・深さ等）を行い、汚染物質の流出がないように努めること。 なお、地下水の測定調査において、土地土壌汚染対策法に基づく特定有害物質が検出された場合には、神奈川県からの指示を受けるとともに、本市へ情報提供すること。また、周辺住民等に対して、モニタリング結果を公表し、十分な情報提供を行うこと。	土地土壌汚染対策について 現状に引き続き地下水の適切な測定調査を行います。特定有害物質が出た場合は、法の手続きと同時に鎌倉市と周辺住民へいち早く情報提供します。	測定調査を実施し、異常はありませんでした。 神奈川県に対して異常がなかった旨の報告を行い、土壌汚染対策法による区域の指定は令和元年9月6日をもって解除されました。（神奈川県公報 定期第36号 掲載）

6	地域への貢献について (1) 周辺住民等から体育館、学生食堂及び集会室等の地域開放について要望が寄せられています。また、本市では、民間事業者が所有するスポーツ施設を、その事業者と連携し一般開放することで、市民のスポーツ機会を増加させ、スポーツ振興を図る組織を進めています。これらを踏まえ、施設の一般開放について協力をお願いします。	地域への貢献について (1) 学園祭や公開医療講座開始時は、一部施設を開放します。学生食堂・教室は本館に位置するため開放は困難な状況にありますが、体育館に関しましては、日曜、祭日、休校日に限り、備品の損傷や使用中の事故、問い合わせ窓口、運営方法等を含めた管理を鎌倉市の責任のもと、利用者団体等に管理委託可能か鎌倉市と協議します。	学生の利用予約のない日曜日に体育館を開放するよう検討中で、早急に方針を決定のうえスポーツ課と協議致します。
	(2) 本市は、市民の健康寿命の延伸を図るため、あらゆる世代において健康増進に寄与する事業を推進していることから、乳幼児健康診査や健康づくり事業等において、施設の活用や医療に携わる職員及び学生との連携について協力をお願いします。	(2) 将来的に健康推進に寄与する事業を提案できるよう鎌倉市と連携・協力します。	開学後、鎌倉市と連携・協力いたします。
	(3) 災害時において、妊産婦・乳児同伴者が安心した環境で避難生活が送れるよう、医療大学であることを踏まえ、本市と連携・協力して対応できるようお願いします。	(3) 鎌倉市と連携・協力し対応できるよう、協議に応じます。	バースクリニックを含め、災害時における福祉避難所とする方向で鎌倉市防災安全部と協議調整中です。
	(4) 第3次鎌倉市住宅マスタープランに掲げる目標の一つである「ライフステージに応じた住生活の実現」を目指し、年齢構成のバランスのとれた人口構成を実現するためには若年層を中心とした転入・定住を促進することが重要となることから、職員及び学生の市内居住への支援等について協力をお願いします。	(4) 通学・通勤が困難な学生に対して、生活サポートの一環として大学において鎌倉市内の住居紹介を行います。	大学近隣のアパート情報を不動産会社を通じて紹介しています。（大学説明会の際には不動産会社チラシ配布、入学手続要項には不動産会社情報を記載しています。）
	(5) 本市は、市民の多様で高度な学習ニーズに応えるため、大学や高等教育機関と連携し、専門的な教育機能を活用した公開講座を開設していることから、医療に関する専門知識等、大学の高度な教育機能の活用について協力をお願いします。	(5) 主な実習施設となる湘南鎌倉総合病院や市内にある徳洲会グループの介護・福祉施設と連携・協力しながら大学施設内にて積極的に公開医療講座を開催し、市民の皆様の医療・福祉に対する豊かな学習環境づくりに貢献します。	大学内講堂を使用し公開医療講座等を計画中で、5月以降開催する予定です。

7	工事にかかる周辺環境への影響について 今後実施される本計画による工事について、騒音、振動、粉じん、悪臭及び排水等については、法令を遵守するとともに、周辺の生活環境に与える影響を軽減するための対策や工事車両の通行に対する歩行者の安全確保に努めること。併せて、通学路の安全確保について、付近の学校との連携調整を行うこと。また、まちづくり条例に基づき開催した説明会及び提出された意見書による要望を踏まえ、施工会社決定後に説明会を開催する等、工事が周辺環境へ与える影響について、周辺住民等から理解を得るよう努めること。	工事にかかる周辺環境への影響について 施工会社が決まり次第、周辺住民及び自治会等へ工事説明会を行うとともに、近隣の学校にも連絡調整を行います。工事については、低振動、低騒音の建設機械を使用し、必要に応じた養生を行う等、周辺に与える影響をできる限り少なくするよう配慮します。工事車両等の出入口には交通誘導員を配置し、歩行者の安全確保に努めます。	工事説明会を行い、近隣学校にも連絡調整を行いました。また周辺に配慮した施工を行いました。
8	今後の手続きについて (1) 今後、手続きが必要となる「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」等においては、具体的な公共施設の整備に係る技術審査について、関係各課と十分な協議を行うこと。	今後の手続きについて (1) 今後の計画は関係各課と十分に協議を行い進めていきます。	関係各課と協議を行いました。
	(2) 事業区域内に埋設されている既存雨水排水施設は、鎌倉市公共下水道（雨水）計画に必要な施設であることから、存置することとし、関係各課と協議の上、土地使用賃借契約の締結をお願いします。	(2) 既設雨水排水管は存置し、土地使用賃借契約の締結に向け、関係各課と協議をします。	土地使用契約書の締結を学校法人といたします。