

MCD 鎌倉山アセット合同会社

代表社員 藤田 秀二 様

鎌倉市長 松 尾 崇

鎌倉市まちづくり条例に基づく大規模開発事業に対する助言及び指導について

鎌倉市まちづくり条例（以下「まちづくり条例」という。）では、基本理念として「本市のまちづくりは、市民、事業者及び市の相互の信頼、理解及び協力の下に、市民の参画によって行わなければならない。」と定め、市民、事業者及び市の責務を明らかにしており、事業者の責務として、事業者が開発事業を行うにあたっては、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。

上記に基づき、平成 29 年 4 月 11 日付けで貴社から大規模開発事業基本事項届出書の提出がありました「有料老人ホーム」については、次の助言及び指導に即した計画としてください。

1 まちづくりの基本理念について

上記まちづくり条例の基本理念に基づき、以下の事項に対応すること。

- (1) まちづくり条例に基づき開催した説明会、提出された意見書において、施設の運営、工事車両に対する意見が質疑されたことから、施設の運営については計画内容等の資料をもって説明を行うことにより、理解を得るよう努めること。また、工事にあたっては、周辺の町内会や学校等と十分な協議の上、周辺道路への影響や安全確保に配慮して行うこと。
- (2) 事業区域が存する鎌倉山町内会は、自主まちづくり計画を策定していることから、事業計画の作成にあたっては、当該自主まちづくり計画と調和するよう鎌倉山町内会と十分、協議を行うこと。

2 周辺の住環境と計画建築物との調和への配慮等について

「鎌倉市緑の基本計画」及び「鎌倉市風致保全方針」における風致の保全等の方針では、鎌倉山一体の住宅地について、「残された丘陵の山林の保全や建築物の規制等により緑の中に建物が点在する趣のある風致を現在の良好な状態で維持すること」としていることから、既存の樹林地を出来る限り保全する計画とすると共に事業区域の境界や計画建築物の周辺に樹木を適切に配置すること。併せて、緑の質及び量の充実を図ることにより、緑豊かな空間を形成した上で、計画建築物は、周辺地形に対するスカイラインに配慮した配置とし、樹林の中に建築物が見え隠れする空間構成等、植栽などによって周辺の自然環境と調和したものとする。なお、保全した樹林地及び新たに植栽した樹木等については、適切な管理を行うこと。

3 適切な生活動線の確保について

有料施設の居室、スタッフルーム（介護・医療機能）、ごみ集積所等の配置や、災害時の避難経路、物品搬出・搬入経路等を十分に検討し、入居者のケアニーズ、トラブル発生に対し、安全できめ細かな対応が可能となるよう適切な生活動線の確保に努めてください。

具体的には、事故を予防するため、出来るだけ死角をつくらず、容易に施設全体が見渡せる設計とすることやスタッフが入居者への見守りと他の業務が兼任できる開放的なつくりとすること等が挙げられますが、一方で安全性や効率性に偏って、入居者にとって変化や刺激の乏しい単純移動の生活動線にしてしまうことなく、適所にフリースペース等を設置し、入居者一人ひとりの生活の質に寄り添ったものとなるよう配慮してください。

4 環境負荷の低減について

「第3期鎌倉市環境基本計画」に基づき、環境負荷の低減について配慮した施設とすると共に、ごみの発生抑制、再使用、再生利用、適正処理が行なえるよう、ごみの分別排出及び資源の保管が可能な集積場所を確保すること。併せて、市の補助制度を活用するなどして、施設内に大型生ごみ処理機の設置をご検討ください。

5 今後の手続について

今後、「鎌倉市開発事業における手続及び基準等に関する条例」等の手続において、具体的な公共施設の整備に係る技術審査については、関係各課と十分な協議を行うこと。

以上

事務担当は、まちづくり景観部土地利用調整課

内線：2826・2827

