

助言又は指導に対する方針書

2/ 年 3 月 7 日

(宛先) 鎌倉市長



事業者 住所 神奈川県鎌倉市長谷 3 丁目 1 番 8 号
 氏名 一般財団法人 鎌倉病院 理事長 前田 章
 電話 0467-22-5500

代理人 住所 兵庫県三木市志染町広野 1 丁目 38 番地
 氏名 株式会社 K 設計 代表取締役 樋田 典博
 電話 0794-85-6962

〔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、助言又は指導に対する方針書を提出します。

事業区域	地名地番	鎌倉市 長谷 3 丁目 549-1、563-2、580-10、584-4 580・581・582・583 合併	
	面積	6,557.38 m ²	
項目	助言又は指導の内容	助言又は指導に対する方針	
	別紙の通り	別紙の通り	

(注) 大規模開発事業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。

項目	助言又は指導の内容	助言又は指導に対する方針
1 (1)	<p>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。</p> <p>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、周辺住民から施工方法及び工事車両、病院の運営に対する意見や質疑があったため、計画内容等の資料をもって丁寧な説明を行うことにより、周辺住民の理解を得るよう努めること。また、工事にあたっては、周辺住民及び周辺道路への影響や安全確保に配慮して行うこと。</p>	<p>新病院は、整形外科を中心に、手術後のリハビリや慢性化した内科疾患にもしっかりと対応できる病院を目指すとともに、増床した病床の約半分を地域包括ケアに対応したリハビリ病棟とする方針です。より具体的な運営内容については、資料を作製し、開設前に詳細な説明を行います。</p> <p>また、工事中の騒音・振動・粉塵対策について、計画地が観光地に隣接していることから、規制法（騒音規制法・振動規制法・大気汚染防止法）の数値を遵守した上で、さらに配慮をすること、工事車両の安全確保については、現状のスロープが狭小であることから、前面の法面を掘削するなど、十分な進入路を確保することを、工事に先立ち、説明会を開催し、詳細に説明します。</p> <p>なお、工事中の交通安全対策については、事前に関係機関等と協議を行い、交通安全上必要な施設（防護柵、立ち入り防止柵、カーブミラー、標識、点滅灯等）を設置するとともに、交通整理員を配置することを上記説明会にて併せて説明します。</p>
(2)	<p>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、関係機関と十分な協議をすること。</p>	<p>今後、関係機関と十分な協議を行いながら、「鎌倉市開発事業における手続及び基準等に関する条例」等の手続を進めます。</p>
2 (1)	<p>周辺の風致景観への配慮等について 計画地周辺は、付近に歴史的、文化的資源が点在しており、特に長谷通りについては、多くの観光客が訪れる市内有数の観光スポットであり、そのまち並みは古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法により守られ、国民の財産である古都における歴史的風土の主体を構成する山並みの緑を背景としています。また、谷戸は鎌倉の特徴的な地形であり、社寺、武家屋敷、別荘など古くから土地利用が行われてきた場所でもあります。</p> <p>そのため、計画地に予定される建築物の意匠形態については、これまで形成されてきたまち並みである景観と自然的環境である周辺の風致に調和したものとなるよう以下の事項を遵守し、周辺の風致景観に調和する計画とする必要があります。</p> <p>計画建築物については、分節化等の措置がされないことにより、周辺から見て際立って大規模かつ無表情な壁面の連続とならないよう、壁面意匠に変化をつけるとともに、複数ある施設の部位、部材ごとの形態意匠や色彩等を系統化すること。</p>	<p>建築物の外観については、前面道路より来院者入口に至る東面、及び住宅や店舗と隣接する南面を色彩や素材をもちいて、変化のある分節した意匠とします。また、意匠形態や色彩を系統化し、建物としてのまとまりを形成することで、周辺の建物や背景の樹木との調和に配慮します。</p>
(2)	<p>新たに設ける擁壁は敷地境界からセットバックし、高さは極力抑え、仕上げには自然石又は、これに類似したものを使用し、前面及び上部の緑化、壁面緑化等の修景を行うこと。また、接道部は生垣化とともに中高木の植栽により周辺の山並みと連続性を高め、駐車場及び駐輪場は可能な限り通りから見えない位置に配置することとし、やむを得ず通りから望見できる位置に配置する場合、緑化等により修景すること。</p>	<p>新たに設ける駐車場の擁壁は「鎌倉市開発事業における手続及び基準等に関する条例」に基づき、表面の傾斜の角度を75度以下とし、高さは3.0m程度に抑え、仕上げには、自然石調仕上げ塗材に加え、既存擁壁に使われていた「鎌倉石」を一部、再利用します。また、擁壁上部を緑化することで、駐車場の目隠し・排気ガス対策とするとともに、修景を行います。接道部前面は生垣化するとともに、一部中高木を植栽することで、周辺の山並みとの連続性を演出します。</p>

(3)	計画建築物等の意匠・形態について、眺望点からの見え方を検証し、眺望景観に著しく影響を及ぼすことのないよう配慮すること。	計画建築物等の意匠・形態の決定に際して、眺望点(鎌倉海浜公園)からの見え方を十分に検証し、眺望景観を損なうことのないように努めます。
(4)	計画地は、古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法に基づく歴史的風土特別保存地区内を含む敷地であり、当該地の態様の保存に対し特段の配慮を行うこと。また、同地区内の樹林地についても引き続き良好な維持管理を行うこと。	計画地内の歴史的風土特別保存地区については、建築物の新築・改築又は増築、木竹の伐採を一切、行わないことにより、歴史的風土の主体を構成する山並みの緑を保全するとともに、保存地区外の樹林地も含め、林床の下刈り・落葉刈りや危険木・枯木の伐採・剪定により良好な維持管理を行います。
3 (1)	適切な動線の確保について 計画地周辺は旧市街地に位置することから、観光旅行者及び観光車両が多く、交通環境が優れているとは言えない状況にあり、当該計画において、来院者、来院車両の動線や駐車スペース等が狭小な状況にあることを踏まえ、以下の事項を遵守し、関係課と協議を行うこと。 施設内外において、地域住民、観光旅行者、緊急車両等の通行に支障がないように、安全で適切に通行できるよう検討するとともに、周辺の交通状況に大きな負荷を生じさせないよう、ソフト面も含めた運用を講じること。	地域住民、観光旅行者の交通の安全の確保及び来院車両・緊急車両の円滑な進入のために、事前に関係機関と協議を行い、スロープ入口付近にはミラー・回転灯・スピーカーを設置するとともに、状況に応じて、交通誘導員の配置を検討します。 また、施設内においては、事前に関係機関と協議を行い、車両同士の接触事故を防ぐためにミラーの設置や反射シートの使用を行うとともに、明確な歩車分離を行うために、歩行者通路のカラー舗装を行います。
(2)	来院車両の進入方法について、計画建築物へ至る通路の幅員、ゲートなどの設置の有無を確認し、緊急車両(消防車・救急車)が容易に建物に寄り付ける状況を確保すること。また、自動火災報知設備等(消防法により設置)を設置する建築物の場合、受信盤へ至るまでの各建築物出入口の施錠解除を指導し、火災等発生時に消防隊員が容易に活動できる方法を協議すること。	緊急車両(消防車・救急車)の計画建築物へ至る通路については、消防車通行可能道路(有効巾4.0m以上)を確保するとともに、ゲートを設置しないことにより、緊急時の建物への寄り付きに配慮します。 非常出入口の非常時開放システムについては、事前に鎌倉市消防本部と協議を行い、消防隊員の容易な活動に配慮し、積極的に採用を検討していきます。
(3)	救急車等の動線について、今回、病院施設であることから、救急搬送時の救急車の敷地内動線等及び救急隊員の病院内動線を協議すること。	救急車の敷地内動線については、事前に鎌倉市消防本部と協議を行い、一般車両とは別に進入路を確保し、容易に急患室入口に至ることができるようにするとともに、方向転換せずスムーズな退車が可能な動線計画とします。 救急隊員の病院内動線については、事前に鎌倉市消防本部と協議を行い、救急車より急患室へ直接、搬送し、さらに隣接する診察室へ搬送する動線計画として、搬送患者の移動の負担に配慮します。
(4)	火災発生時の避難について、入院患者の避難経路及び避難方法等を確認すること。	建築基準法の規定により、適切な位置に避難階に通じる直通階段を2箇所、設置します。また消防法の規定により、避難階段をさらに1箇所、設置します。 避難経路については、院内の目立つ場所に避難経路図を設置し、入院患者や病院職員に周知させていただきます。
4	災害発生時の安全対策について 「鎌倉市地域防災計画」において避難対策として災害発生後、火災延焼や家屋倒壊等により避難を余儀なくされた市民に対し、安全に避難できる避難場所等の整備を図ることとしており、その中で津波一時避難施設について「津波を伴う地震が発生した	計画地の一部は津波浸水想定区域にあたりますが、浸水想定が比較的浅く、計画地中央付近でほとんど影響を受けません。(神奈川県e-かなマップ参照)したがって、一時避難施設(緊急避難建築物・緊急避難空地)の指定対象ではありませんが、事前

4	<p>場合、津波から一時的に避難するための施設であり、津波来襲時の緊急避難建築物(津波避難ビル)や津波来襲時の緊急避難空地を指定します」としていることから、関係課と連携・協議を行うようお願いいたします。また、土砂災害警戒区域(急傾斜地の崩壊)が一部含まれることから、近年多発している豪雨等に対する安全対策については、関係機関と十分な協議を行うこと。</p>	<p>に關係機関と協議を行い、津波来襲時には地域住民の避難施設として、新病院屋上や展望病棟(G棟)の開放を想定しています。</p> <p>また、土砂災害警戒区域(一部が急傾斜崩壊危険区域)の現在の状態は、岩盤の上に20センチ程度の表土が被っている状態にあります。岩盤の安全性については鎌倉市建築指導課・神奈川県藤沢土木事務所 許認可指導課と協議を行い、土質が軟岩であること、勾配が60度以下であることから、擁壁の必要がないこと、また、流出表土による被害については、蓄積想定範囲の1F外壁をRC造とすることで、安全性を確保することを確認しています。</p>
5 (1)	<p>環境負荷の低減について 予定する建築物については、地球温暖化防止のため、断熱性能の高いものとし、LED照明の積極的な採用等で二酸化炭素排出を低減するとともに、これらに加え、太陽光発電設備などの再生可能エネルギーや蓄電設備の活用等により、年間の一次エネルギー消費量が正味ゼロとなるZEBを目指し計画すること。</p>	<p>エネルギー消費抑制の為、断熱性能の高い建築物とし、自然採光や日射遮蔽に配慮した計画とします。また、LED照明の積極採用等、省エネに配慮して設備機器類を選定することにより、年間の一次エネルギー消費量が正味ゼロとなるZEBを目指した計画とします。</p> <p>なお、太陽光発電設備や蓄電設備の設置については、設置場所、設置効果、コスト等の検討が必要であり、今後、検討を進めます。</p>
(2)	<p>ごみの発生抑制、再使用、再生利用、適正処理が行えるよう、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した上で、特に医療廃棄物の適正な保管と処理について配慮すること。</p> <p>併せて、厨房等から発生する生ごみ減量を図るため、市の補助制度を活用する等により、施設内に大型生ごみ処理機を設置すること。</p>	<p>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ます。</p> <p>医療廃棄物については、個別に集積場を設置することで明確に分離して保管した上で、専門業者に委託し適正な処分を行います。</p> <p>なお、大型生ごみ処理機の設置については、設置場所・コスト等の検討が必要であり、今後、検討を進めます。</p>