

5/1 14:10

第 47 号様式 (第 50 条)

助言又は指導に対する方針書

平成30 年 5 月 1 日

(宛先) 鎌倉市長



事業者

住所 東京都千代田区九段南一丁目3番1号

氏名 一般社団法人徳洲会 理事長 鈴木隆三

電話 03-3262-3133

住所 神奈川県横浜市港北区師岡町493-1

ペガサスマンション大倉山2-3

代理人

氏名 株式会社DESIGNSHIP

代表取締役 奥本浩介

電話 045-531-0562

〔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 山崎字前田1202番1外8筆、山崎字八反目1090番8 及び山崎字前田1330番35外7筆の各一部
	面積	7,244.56 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	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、開放的でうる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。 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。	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。 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）

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。
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。

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します。 (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。 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。	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。 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。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。 (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。 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。
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。

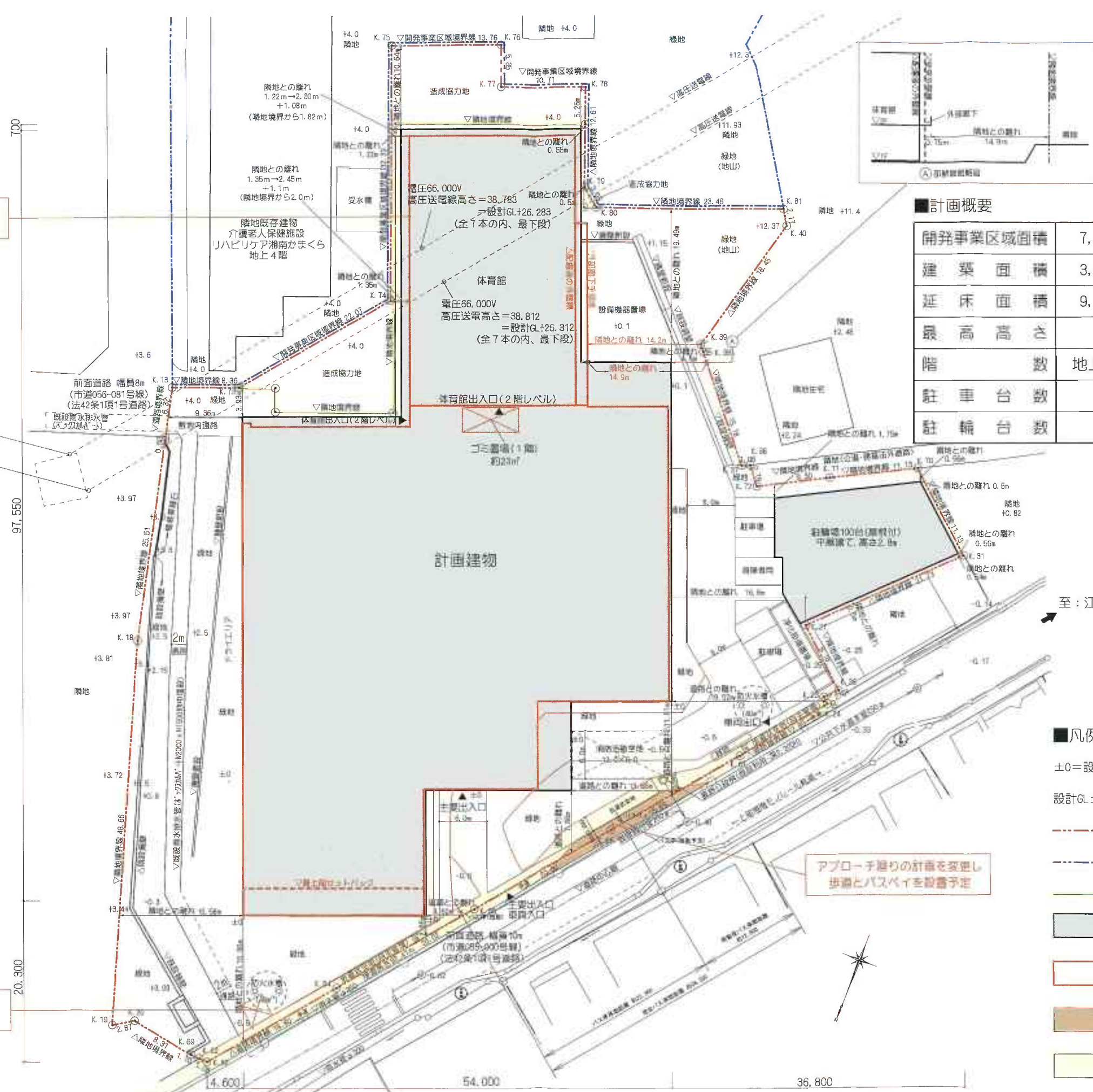
6	地域への貢献について (1) 周辺住民等から体育館、学生食堂及び集会室等の地域開放について要望が寄せられています。また、本市では、民間事業者が所有するスポーツ施設を、その事業者と連携し一般開放することで、市民のスポーツ機会を増加させ、スポーツ振興を図る組織を進めています。これらを踏まえ、施設の一般開放について協力をお願いします。 (2) 本市は、市民の健康寿命の延伸を図るため、あらゆる世代において健康増進に寄与する事業を推進していることから、乳幼児健康診査や健康づくり事業等において、施設の活用や医療に携わる職員及び学生との連携について協力をお願いします。 (3) 災害時において、妊産婦・乳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。 (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。 (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	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。 (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。 (3) 鎌倉市と連携・協力し対応できるよう、協議に応じます。 (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。 (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・
---	--	---

	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。	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。
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。
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。 (2) 事業区域内に埋没されている既存雨水排水施設は、鎌倉市公共下水道(雨水)計画上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。	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。 (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。

体育館の位置、大きさを変更し
間隔を確保し、植栽地とする

高圧送電線高さ=36.321=設計GL+23.821
電圧66,000V (全7本の内、最下段)
高圧送電線高さ=36.326=設計GL+23.826
電圧66,000V (全7本の内、最下段)

ポケットパーク予定位置



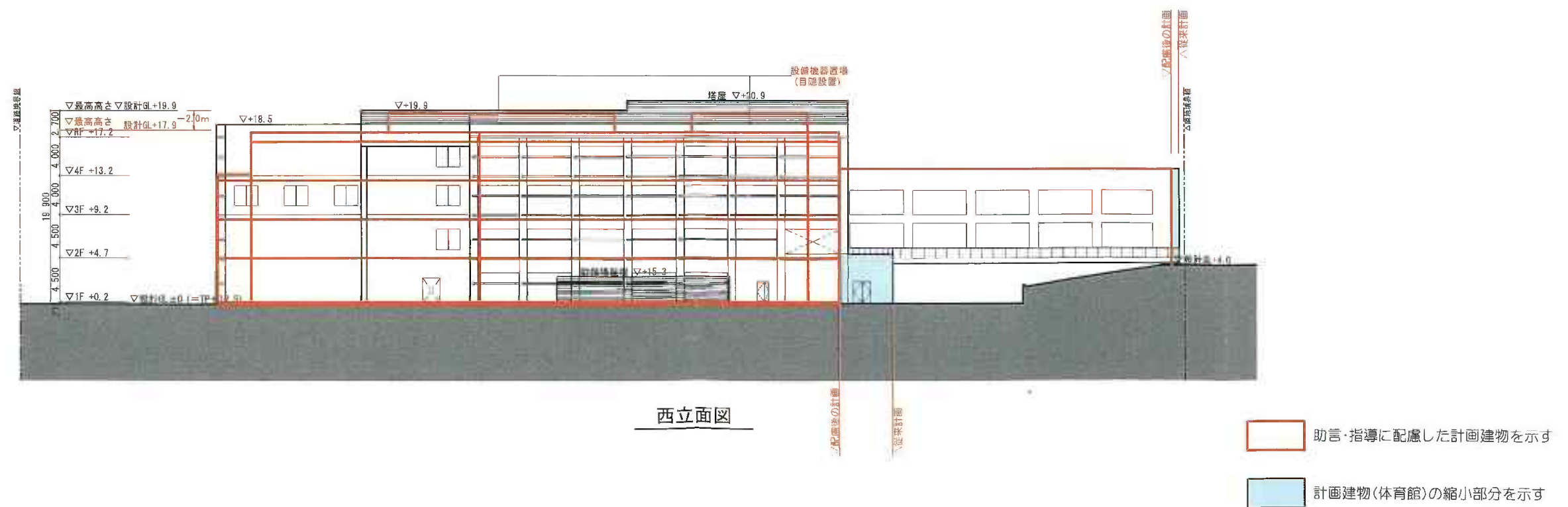
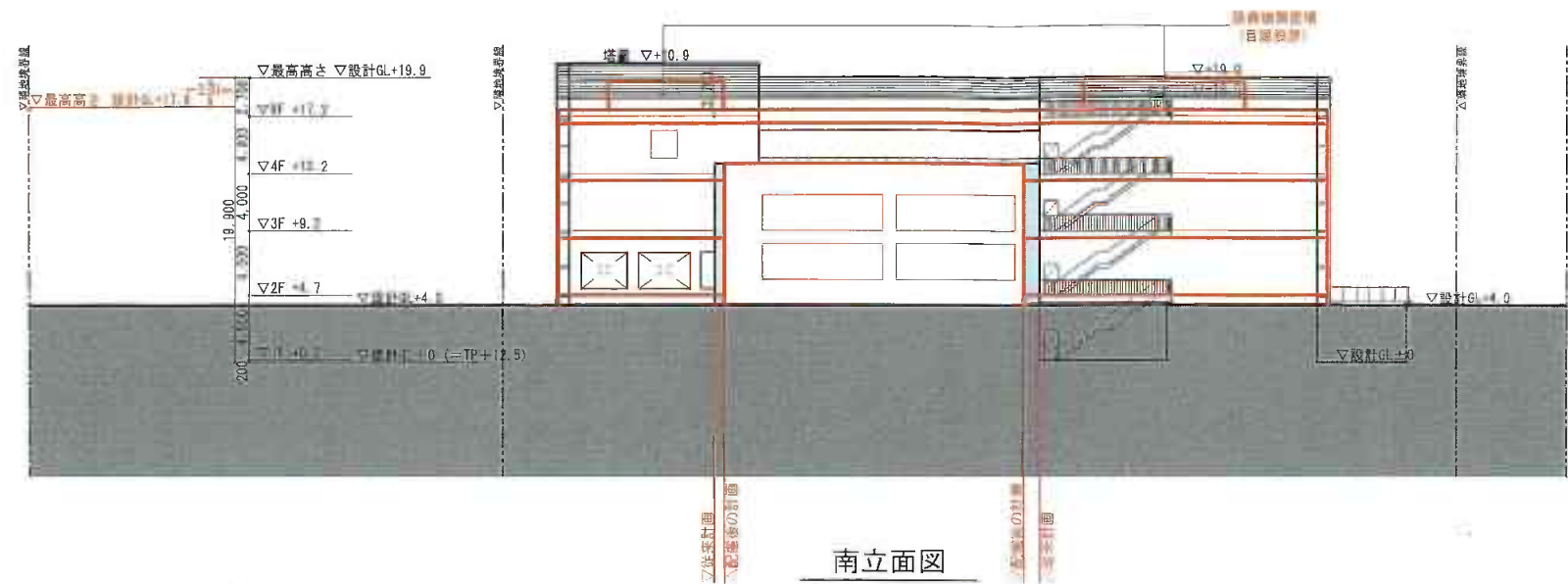
■計画概要

開発事業区域面積	7,244.56m ²
建築面積	3,950.00m ² 大学校舎:3,650m ² 駐輪場: 300m ²
延床面積	9,500.00m ² 大学校舎:9,200m ² 駐輪場: 300m ²
最高高さ	19.9m
階数	地上4階建て
駐車台数	9台
駐輪台数	100台

■凡例

- ±0=設計GLよりの高低差を示す (m)
- 設計GL±0=TP+12.5 (m)
- 開発事業区域境界線を示す
- 残地部分境界線を示す
- 計画敷地境界線を示す
- 計画建物を示す
- 助言・指導に配慮した計画建物を示す
- バスベイ(車道部分)
- 歩道・歩道状空地(幅員2m)

アプローチ廻りの計画を変更し
歩道とバスベイを設置予定



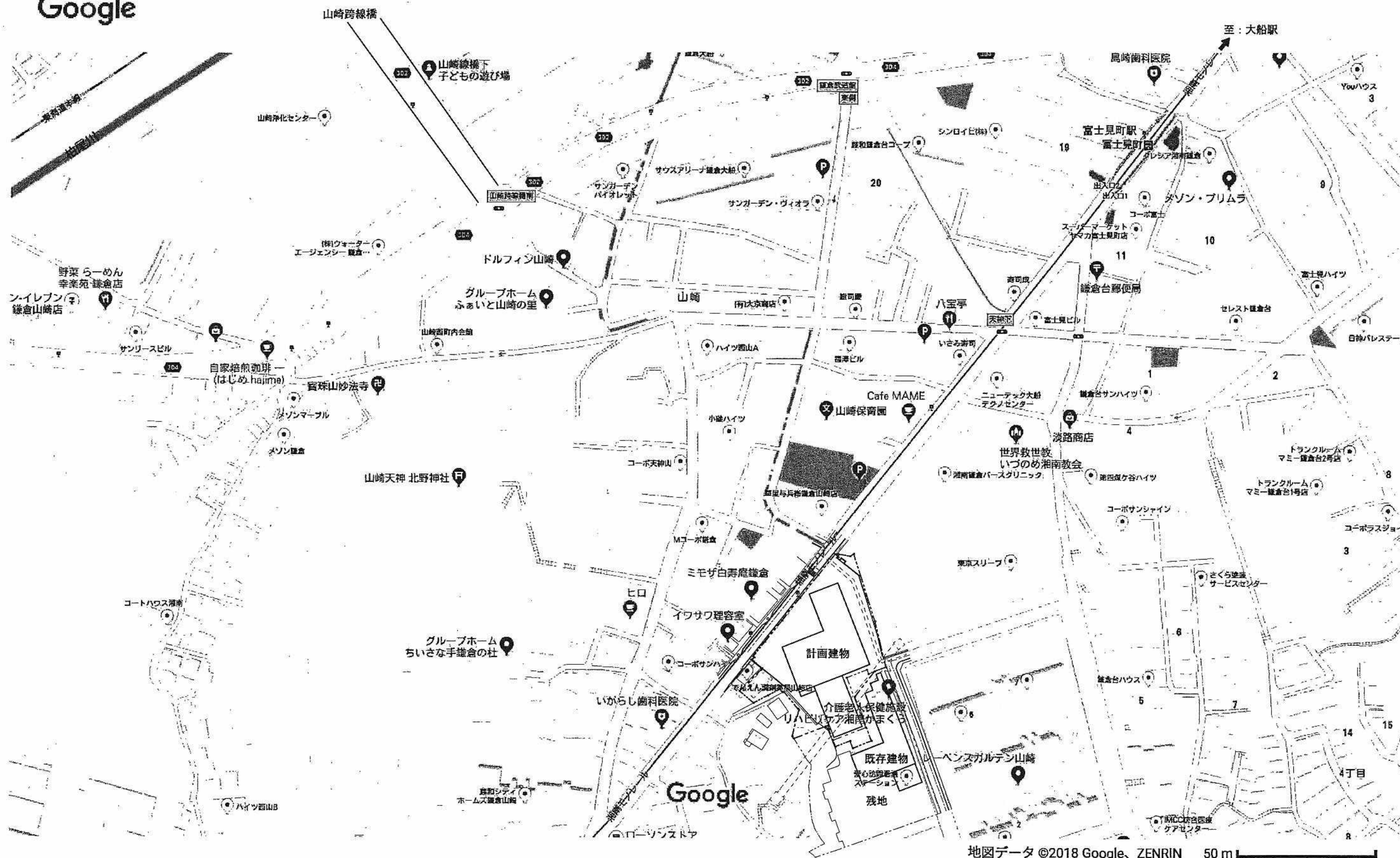


山崎跨線橋からの眺望写真①



山崎跨線橋からの眺望写真②

Google



地図データ ©2018 Google、ZENRIN 50 m

2018年4月18日 Google マップよりDL転写