

大規模開発事業基本事項届出書

平成29年11月7日

(宛先) 鎌倉市長



住所 東京都千代田区麹町3丁目1番1号
一般社団法人徳洲会
事業者 氏名 理事長 鈴木隆夫
電話 03-3262-3133
神奈川県横浜市港北区師岡町493-1
住所 ペガサスマンション大倉山2-3
株式会社DESIGNSHIP
代理人 氏名 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。〕

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	☐ 住宅（戸建て） ☐ 共同住宅 ☒ その他（大学）									
地名地番	鎌倉市 山崎字前田1202番1外8筆、山崎字八反田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			
土地利用規制	区域区分	☒ 市街化区域					☐ 市街化調整区域			
	宅地造成工事規制区域	☐ 区域内					☒ 区域外			
	風致地区	☐ 第 種風致地区					☒ 区域外			
	用途地域	準工業地域					(容積率 200 %／建ぺい率 60 %)			
	保全対象緑地	☐ 区域内（ ） ☒ 区域外								
	その他									
土地利用の方針	高低差のある現況を大きな造成はせずに、空地を確保し、圧迫感を抑えた建築計画とする。既存緑地は保全し、周辺環境に寄与する新たな緑地整備を行う。									
公共公益施設の整備の方針	事業区域内に新たに雨水貯留槽、防火水槽を設置する。排水施設の整備を行い、公共下水施設に接続する。また区域内に雨水排水施設は存置するものとする。									
環境及び景観の保全の方針	学校としても建築としても質の高い大学の設立を目指し、周辺環境が景観的にも豊かで、賑わいと活気のある街となることを目指す。地域に調和しながらもさらなる豊かな環境を目指す。									
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	7,244.56								
	%	100								
計画	m ²	7,244.56								
	%	100								
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			
		3,950 m ²	9,500 m ²	2	4	19.9 m	0			
切土	0 m ³	盛土	2,600 m ³	都市計画施設		なし				

事業計画概要書

事業計画の名称		湘南鎌倉医療大学（仮称）計画
事業区域の地名地番		鎌倉市山崎字前田1202番1外8筆、山崎字八反田1090番8 及び山崎字前田1330番35外7筆の各一部
事業区域の土地に対する 権原取得等の状況		医療法人沖縄徳洲会の所有である土地を、将来新たに設置する 学校法人の所有に変更予定
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	大学（1学年100名4年制の看護大学）RC造地上4階建 1棟 及び駐輪場鉄骨造平屋 1棟
	造成工事	切土： 0 m ³ 、盛土： 2600 m ³ 、搬出入土： 2600 m ³ 、 処理方法： 良質土を搬入する
	給排水等の施設	給水： 市道055-000号線水道管より引き込む 汚水排水： 市道055-000号線污水管に放流 雨水排水： 市道055-000号線雨水管に放流
	道路その他の施設	雨水貯留槽600m ³ 新設
安全・防災対策の概要 （工事施行中の対策を含む）		施工にあたり、市の指導のもと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 2018 年 10 月 1 日 完了 2020 年 2 月 29 日
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		敷地内に残る自然林を保存、新たな緑地を整備し、より豊かな 緑を提供し、良好な住環境形成に配慮した計画とする。
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		新たな都市機能のひとつである学校として環境に調和しつつ、 民間活力の拠点のひとつとなる様、また多様な人々が生活で きる環境となる様に整備する。
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 する。その他にも、住民要望に応じて適宜計画の説明を行う。
その他参考事項		

土地利用の方針書

（第一面）

事業計画の名称		湘南鎌倉医療大学（仮称）計画
事業区域の地名地番		鎌倉市山崎字前田1202番1外8筆、山崎字八反田1090番8 及び山崎字前田1330番35外7筆の各一部
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	健やかで心豊かに暮らせるまち実現のため、医療分野において市民の健康を守る役割の人材育成を担う大学として計画とする。
	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	大船周辺地域の工業・住環境整備ゾーンの中に位置する。周辺に豊かな緑を提供し、良好な住環境形成に配慮した計画とする。
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	工業系土地利用の住工混在地。今後土地利用転換も想定される中で、周辺環境と調和しつつ、新たな良好な住環境形成を担えるような計画とする。
	自然環境の保全・回復の方針に対処している事項	敷地内に残る自然林を保存または整備し、新たに豊かな緑地帯創出を行う。
	都市景観形成の方針に対処している事項	モノレール沿線の街並み形成に配慮した視点から建物計画を行う。
	循環型のまちづくりの方針に対処している事項	地球温暖化防止のため、断熱性能の高い建物とし、LED照明の積極的な採用等で二酸化炭素排出の低減に配慮する。

(第二面)

鎌倉市都市計画と の 整 合	交通システム整備の方針に対処している事項		敷地内に駐車場を確保し、搬入車等は敷地内に駐車し周辺に迷惑をかけない様努める。
	住宅・住環境整備の方針に対処している事項		大学施設として新たな環境の整備をすることが、周辺に配慮した住みよい住環境形成になるよう貢献する。
	都市防災の方針に対処している事項		延焼防止に効果のある既存植栽帯を可能な限り保全する計画とする。
	福祉のまちづくりの方針に対処している事項		バリアフリーやユニバーサルデザインに配慮した施設計画とする。
	産業環境整備の方針に対処している事項		医療従事者の人材育成に貢献する。
	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		医療従事者の育成・輩出を通して市民の健康管理の面で貢献する。
	拠点とゾーンの整備方針に対処している事項		該当なし
		地 域 名	深沢市街地域
地域別方針に対処している事項		市街地を取り囲む斜面緑地である既存自然環境の緑地を保全する。 学校施設として、住宅や工場などのさまざまな都市機能に調和する様に努め、住みやすい市街地としての環境に配慮する。 新たな民間活力の拠点のひとつとなる様、多様な人々が生活できる環境となる様に整備する。	

(第三面)

鎌倉市の緑の基 本計 画 と 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		環境保全の為に、既存緑地を保全し、新規植栽は外来種を控え、地域性を考慮した在来種を採用すること等で鎌倉の歴史的風土を守る緑の配置計画とする。
	生き物を育む緑の配置等の方針に対処している事項		既存緑地の保全と、バランスの良い新規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		どこからも緑を望み、感じられるよう、緑が連続した適切な植栽計画に努める。隣地に連なる緑地は保全する。
	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		接道部分は積極的に緑化し、一部を周辺住民とのふれあいに貢献できるような、開放されたスペースとして計画する。
	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		周辺の緑地との調和に努め、緑地保全と新規植栽により緑が連続してゆき、地域として魅力が創出できるような緑の配置とする。
	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		緑地保全と新規植栽により、周辺環境との連続性を確保する。敷地内20%接道部60%以上となるように緑化を図り、低負荷型の地域環境を創出していく。
	安全を高める緑の配置等の方針に対処している事項		延焼防止効果のある東側隣地との境にある樹木は保全する。根の張った大木は保全することで土砂災害の防止に努める。
	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	既存樹木を保全し、新たな植栽を行い、良好な緑地を確保する。
		緑の質の充実	既存樹木を保全し、新たな植栽を行い、良好な緑地を確保する。
		緑のネットワークの形成	敷地南側の敷地外に連続している既存樹木の、周辺との連続性を確保する。沿道緑化を効果的に行い周辺環境と連続する緑のネットワークを形成してゆく。
	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		周辺の緑地との調和に努め、緑地保全と新規植栽により緑が連続してゆき、地域として魅力が創出できるような緑の配置とする。

環境及び景観の保全方針書

（第一面）

事業計画の名称		湘南鎌倉医療大学（仮称）計画
事業区域の地名地番		鎌倉市山崎字前田1202番1外8筆、山崎字八反田1090番8 山崎字前田1330番35外7筆の各一部
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	工事中における粉塵について、粉塵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	汚水は下水道に放流する。また、敷地内の雨水については適切な位置に枡、側溝を設け、直接敷地外に流出しないよう配慮する。また調整池を設置することで放流先の河川の負担軽減を図る。
	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・振動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	既存樹木を可能な限り保全する。
	生態系の保持に 対処して いる事項	敷地外へ連続する既存樹木を保全することで、生態系の確保を図る。

(第二面)

鎌倉市緑地の基本計画と関連	地域制緑地の候補地の方針に対処している事項 (地区)	該当しない。
	施設緑地の候補地の方針に対処している事項 (地区)	該当しない。
	保全配慮地区の方針に対処している事項 (地区)	該当しない。
	緑化地域の方針に対処している事項 (地区)	該当しない。
	緑化推進重点地区の方針に対処している事項 (地区)	該当しない。

(第三面)

鎌倉市景観計画との関連	倉市景観形成	景観地域の基本方針に対処している事項	(都市景観地域) 地域	
			モノレール沿線であり、モノレールからの都市景観に配慮した計画とする。	
		ベルトの基本方針に対処している事項	() ベルト・該当なし	
			該当無し。	
		拠点の基本方針に対処している事項	() 拠点・該当なし	
			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	(公共公益施設地) 区域
			方 針	周辺の住宅等になじむ様な、緑豊かな住宅環境の形成につとめる。接道部分は積極的に緑化し、一部、開放されたスペースを確保する。
			基 準	特になし。
	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	該当無し。
			基 準	該当なし。
	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	周辺街並みとの連続性に配慮する。 眺望点（山崎跨線橋）からの景観や後背地の稜線等に配慮した計画とする。	

環境及び景観に係る調査報告書

(第一面)

事業計画の名称				湘南鎌倉医療大学（仮称）計画
事業区域の地名地番				鎌倉市山崎字前田1202番1外8筆、山崎字八反田1090番8 山崎字前田1330番35外7筆の各一部
環境 に 係 る 調 査 報 告	共通 調 査 項 目	現 況	・地形、地質及び土質の状況 ・土地利用の状況	前面道路から奥に行くにつれて、緩やかな傾斜になっている。また、以前あった病院が解体され、そのままとなっている状況である。
		計 画	・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	南側既存建物のある土地を分筆し、北側の土地に別敷地として新たに計画する区画の変更。盛土により平坦となる様に造成する等の形質の変更。
	大気 汚 染	調 査 項 目	・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	未定
		対 応 方 針	粉じんの飛散を防止するための措置等	・粉塵発生の主な工種は、残土移動の搬出、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。 ・車両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こと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	・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	・前面道路は片側1車線の鎌倉市道55号で江ノ島と大船を結ぶ幹線的道路で車両通行台数は多い。 ・車両の出入口を分けることで交通渋滞を緩和し、見通しを良くすることで事故防止に努める。 ・付近に横断歩道があるので、極力離れた位置へ出入り口の設置を考慮する。
		対 応 方 針	交通安全確保のための措置等	出入り口のは交通誘導員を配置し、交通安全に努める。

(第二面)

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	残土が発生し、場外処理となる場合は、横須賀市もしくは 千葉県にて処理予定
		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	残土の運搬の際は、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。
	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 設作業騒音の特定	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	法を遵守し、騒音の少ない工法の選定。騒音の少ない機械 の使用。作業時間の配慮を行う。
	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	法を遵守し、振動の少ない工法の選定。振動の少ない機械 の使用。作業時間の配慮を行う。

(第三面)

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	平均風速は約 3 m 程度である。
		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	周辺には高層マンションもあり、計画建物が周辺建物から突出することは無く、著しい風向の変化はないものとする。また低層住宅との境界の既存樹木が防風林の役割を担うと想定される。
	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	一ヶ月の降水量は50mm.から200mm.程度。敷地の排水は公共雨水に接続される。
		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	盛土により、極力平坦に造成する。
	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	既存樹木を保全し、そこに生息する生態系が破壊されることを防ぐ。
	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

(第四面)

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	既存樹木を可能な限り保全する。
	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	既存樹木を可能な限り保全する。
	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	周知の埋蔵文化財包蔵地の区域外である。
		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	事前調査は行わないが、文化財が確認された時は適切に処置する。
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	・計画地が含まれる眺望点は、東正院橋、山崎跨線橋（天神山方向）、笛田公園テニスコート脇の3つがあるが、その内、東正院、笛田公園は距離があるため、景観に与える影響は少ないと考えられる。 ・主要な景観資源は特に無い。 ・景観を損ねるような仮設の建築物等は造らない。	
	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。	