



社会福祉法人湖成会  
理事長 湖山 泰成 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「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30年12月10日付けで貴法人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「特別養護老人ホームの新築」については、条例の趣旨に沿った事業計画となるよう、次の助言及び指導に即するよう努めてください。

#### 1 市街化調整区域における開発事業について

当該地は、市街化を抑制する市街化調整区域であり、この区域における土地利用については、都市計画法に基づき一定の要件が整わないと認められていませんが、社会福祉施設については、その整備を計画的に促進し、施設入所待機者を解消することを目的として、「市街化調整区域における社会福祉施設(老人福祉施設)の設置に係る取扱方針」を定めていることから、本取扱方針に基づき、関係する手続を進めること。

#### 2 気候や風土に培われた農地景観の維持について

鎌倉市景観計画では、当該地周辺について、都市景域に残された貴重な農地を、市の都市環境形成上の貴重な資源として保全し、特に自然の緑や土の創り出すやわらかな農地景観を大切にしている区域として位置付けています。

そのため、当該事業については、次の事項について十分留意し、鎌倉市景観計画で定める農地の良好な都市景観形成のための方針及び景観形成基準に適合した計画とすること。

ア 駐車場は可能な限り通りから見えない配置とし、やむを得ず通りから望見できる配置とする場合は、緑化等により修景すること。

イ 周辺に対して圧迫感のある建築物等の意匠の露出を避けること。

### 3 施設整備における入居者等への配慮について

当該計画においては、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律等のバリアフリーに関する整備基準を満たすだけでなく、入居者のケアやニーズ、トラブルに対して、安全できめ細やかな対応が可能となるよう、居室、スタッフルーム、ごみ集積所等の配置や災害時の避難経路、物販搬出入経路等を十分に検討し、なるべく死角を作らず、施設全体を容易に見渡せる設計とすることや、施設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造りとし、厨房及び食堂等の飲食系動線と洗濯室及びトイレ等の動線が交わらない衛生的な配慮をした上で、介護動線の確保に努めてください。

なお、入居者の安全性や施設スタッフの業務効率性に偏って、入居者にとって変化や刺激の乏しい単純移動の動線にしてしまうことがないように、適所にフリースペースを設置する等、入居者一人ひとりの生活に寄り添ったものとなるよう配慮してください。

### 4 うるおいのある空間の創出について

当該地の緑化にあたっては、緑の質と量の充実を図ることにより、ゆとりが感じられる緑化空間を確保し、壁面やフェンスも緑化するなどにより、うるおいの感じられる空間を創出すること。なお、鎌倉在来の樹木を使用することや隣接する耕作地への影響を与えないようにするなどにより、周辺に配慮した緑化計画とすること。

また、うるおいのある空間の創出にあわせ、入居者、来訪者及び施設スタッフといった施設利用者だけでなく、安全面に留意したうえで、周辺住民にとっても憩いの場となるオープンスペースを設置してください。

### 5 地域への配慮及び貢献について

- (1) 当該計画に伴う工事概要や施設周辺の交通安全に係る措置について、地域の自治会、町内会及び付近の学校との説明や協議を行った上で、歩行者、緊急車両等の通行に支障がない安全性を考慮した道路通行計画を検討すること。
- (2) 計画する地域交流スペースを開放し、地域における各種団体の会議、研修会、学校行事、ボランティア、介護予防の行事等の活動の場として利用可能とするなど、地域に貢献する施設運営に努めてください。
- (3) 当該事業に伴い、周辺住民の要望に応え、適宜防犯灯などを設置してください。

### 6 災害時における配慮及び貢献について

- (1) 消防車及び救急車が当該施設に進入する際に、計画建物へ至る通路の幅員、ゲートなどの設置の有無を確認することにより、容易に建物へ寄り付ける状況を確保すること。  
また、自動火災報知設備の受信盤へ至るまでの建物進入口の施錠解除方法及び火災等発生時に消防隊員が容易に活動できる方法について、関係課と協議すること。
- (2) 災害発生時における要介護者等の緊急受入の協力、非常用物資の地域への開放など、福祉避難所としての機能を担うことで、地域に貢献し、周辺住民との信頼関係の構築に努めてください。

## 7 環境への配慮について

- (1) 計画建物については、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。
- (2) 事業系ごみの減量化と分別を徹底し、特に汚物ごみの保管及び分類処理について配慮すること。
- (3) 入居者及び施設スタッフの飲食を賄う厨房から発生する調理ごみ、残飯等の生ごみの減量化を図るため、設備規模に応じ、市の補助制度を活用する等により、大型生ごみ処理機の導入を検討すること。

## 8 今後の手続等について

今後、手続が必要となる「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。

## 9 その他

- (1) 所有権移転に伴い農地となっている当該地の一部を地目変更する場合や事業区域に接する農地を改変する場合には、農地法の許可が必要です。許可権者は神奈川県知事であり、手続に期間を要することもあるため、事前に関係課と十分な調整を行うこと。
- (2) 当該地は、公共下水道事業認可区域外であるが、公共下水道への接続は可能なため、接続にあたり「鎌倉市公共下水道事業認可区域外からの流入に関する取扱要領」に基づき、所定の手続を行い、また、事業区域前面に存する県道を横断するよう布設しなければならないことから、施工前に、管理者である神奈川県及び埋設管等で県道を占有している各事業者とも十分な協議を行うこと。
- (3) 当該地は、市街化調整区域及び農業振興地域に立地するため、周辺の農業環境等に親しむ活動が可能な施設運営に努めること。

以上

事務担当は、まちづくり計画部  
土地利用政策課  
内線：2826・2827



Handwritten text at the top of the page, appearing to be a header or title in Chinese characters.

Second line of handwritten text, continuing the content from the top.

Third line of handwritten text, showing a continuation of the script.

Fourth line of handwritten text, with some characters appearing to be in a different style or dialect.

Fifth line of handwritten text, showing a continuation of the script.

Sixth line of handwritten text, appearing to be a concluding sentence or signature.

Seventh line of handwritten text at the bottom of the page, possibly a date or location.