

助言又は指導に対する方針書

令和 5 年 11 月 1 日

(宛先) 鎌倉市長



住所 相模原市南区相模大野 7-24-11
第一アオイビル 6 階

事業者 氏名 株式会社エージェント M
代表取締役 宮下 大輝

電話 042-702-9937

住所 東京都渋谷区千駄ヶ谷 1-2-6

代理人 氏名 スコーポラス株式会社
代表取締役 岸 美知雄

電話 090-6526-5547

〔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。

事業の目的		介護付き有料老人ホーム新築	
事業区域	地名地番	鎌倉市関谷字下坪 432 番 16 外 7 筆及び 432 番 1 外 7 筆の各一部	
	面積	5322.90 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		別紙の通り

項 目	助言又は指導の内容	助言又は指導に対する方針
1都市景観の形成 について	鎌倉市景観計画では、当該地周辺を、残された緑地や農地景観を保全していくとともに、教育施設や住宅地を中心に、地域の歴史性にも配慮しながら、文教的環境にふさわしい都市景観の形成が求められる地域としています。また、鎌倉市緑の基本計画では、当該地を含む一帯を重点的に緑地の保全に配慮を加えるべき地区(保全配慮地区)に設定しています。これらを踏まえ、本事業については、次の事項について留意してください。	
	(1) 既存樹木の保全とともに既存植生の復元などにより、自然環境の保護をすること。やむを得ず伐採する場合は、代替植栽をすること。	(1) 残すべき緑地として敷地の約12%を保全し自然環境の保護を図ります。また、公園内等にも植栽を計画させていただきます。
	(2) 敷地の外周には、十分な緑化をすること。	(2) 敷地の外周においては、外周に対して20%以上の緑化を計画をさせていただきます。(接道緑化率40%以上)
	(3) 接道部は生垣や植栽帯とし、困難な場合も緑化されたフェンスや塀等、植栽空間と感ぜさせる外観とすること。	(3) 接道部分は、つつじなどの植栽帯とする計画をさせていただきます。今後、神奈川県と協議する土砂災害警戒区域の対策工事等で植栽が難しいとされる箇所が出た場合は、緑化されたフェンスや塀等を設置し、植栽空間と感ぜさせる外観を計画させていただきます。
	(4) 建築物のスケール感を軽減させるために効果的な位置に中高木を配植すること。	(4) 中高木を適切な位置に植栽し、建築物の圧迫感を軽減させる計画をさせていただきます。
	(5) 施設として大きな構造体として視認されないよう、見付け階数を極力減らすとともに、壁面意匠に変化をつけて分節化すること。	(5) 外壁の素材・色彩に変化をつけるなどし分節化を図り、大きな構造体として視認されないようにするとともに、周辺環境と調和する計画をさせていただきます。
	(6) 道路からの見え方及び周辺建物との調和について、シミュレーションを行うよう努めること。	(6) 道路からの見え方及び周辺建物との調和について、シミュレーションを行い違和感のない計画をさせていただきます。
	(7) 当該地において残される既存の緑地については、周辺の緑地等と緑のネットワークを形成し生物多様性の確保にも寄与する市民の身近な自然環境として保全するよう努めること。	(7) 緑の量の充実を図るとともに残される既存の緑地については、周辺の緑地等と緑のネットワークを形成し生物多様性の確保にも寄与する市民の身近な自然環境として保全するよう努めさせて頂くとともに所有者・管理者が変更となる場合でも、本件を継承いたします。

項 目	助言又は指導の内容	助言又は指導に対する方針
2 地域への配慮 について	(1) 工事における重機や車両における騒音、振動、周辺の交通安全対策、日照、住民とのコミュニケーション等、大規模開発事業説明会、意見書、公聴会で意見のあった案件について、これまで貴社においては見解を示しているところですが、鎌倉市開発事業における手続及び基準等に関する条例(以下「開発事業条例」という。)の手続においても、継続して近隣住民等と良好な対話と合意形成を図り、計画に反映するよう努めること。	(1) 今後の鎌倉市開発事業における手続及び基準等に関する条例(以下「開発事業条例」という。)の手続においても、引き続き近隣住民等と良好な対話と協議を行いながら、計画に反映するよう努めさせていただきます。
	(2) 工事着手前には、施工にあたって騒音、振動、粉じんその他生活環境に及ぼす影響の軽減対策を講じることなどについて説明会等により丁寧な説明を行い、さらに、工事協定(交通誘導員の配置、1日当たりの工事車両の往来台数計画、工事作業員等の通勤車両の駐車スペースの確保等の安全保安処置や場内の衛生管理など)を締結するよう近隣住民等と協議するなどして、良好な関係を築くように努めること。	(2) 近隣住民等には、工事着手前に、施工にあたって騒音、振動、粉じんその他生活環境に及ぼす影響及びその軽減対策を講じることなどについて開発事業条例の説明会で丁寧な説明を行います。また、工事協定(交通誘導員の配置、1日当たりの工事車両の往来台数計画、工事作業員等の通勤車両の駐車スペースの確保等の安全保安処置や場内の衛生管理など)を締結するよう近隣住民等と協議するなどして、良好な関係を築くように努めさせていただきます。
3 工事に係る周辺環境への影響 について	(1) 騒音、振動、粉じん、悪臭その他の生活環境に及ぼす影響の軽減に努め、開発事業等に起因する公害が発生したときは、速やかに適切な措置を講ずること。	(1) 低騒音・低振動型重機の使用、飛散防止ネットを設置するなどして騒音、振動、粉じん、悪臭その他の生活環境に及ぼす影響の軽減に努めます。万一、開発事業等に起因する公害が発生したときは、速やかに適切な措置を講じます。
	(2) 法規制の対象外の作業であっても、騒音・振動の低減に努め、周辺住民への丁寧な事業内容の説明、作業時間帯にも十分配慮すること。	(2) すべての工事作業において、低騒音・低振動型重機を使用し騒音・振動の低減に努め、周辺住民への丁寧な事業内容の説明を行い、作業時間帯にも十分配慮させていただきます。
4 交通への配慮 について	(1) 地域住民及び緊急車両等の通行に支障がないように安全性を考慮した工事車両等の道路通行計画とするよう努めること。	(1) 地域住民及び緊急車両等の通行に支障がないように安全性を考慮した工事車両等の道路通行計画を道路管理者と相談しながら作成いたします。
	(2) 工事現場付近は児童生徒の通学路となっているため、工事車両等については、通行に十分配慮するよう努めること。	(2) 通学時間帯は、警備員(誘導員)を配置するするなどし、児童及び生徒の安全に配慮し工事車両等の通行をできる限り抑えるよう努めさせていただきます。
	(3) 児童及び生徒が歩道を迂回しなければならない工事を実施する場合は、開発事業条例に基づく各課協議までに市学務課まで連絡すること。	(3) 児童及び生徒が歩道を迂回しなければならない工事を実施する場合は、開発事業条例に基づく各課協議までに市学務課まで連絡させていただきます。

項 目	助言又は指導の内容	助言又は指導に対する方針
5 防災への配慮について	建築物の用途が老人ホームであることから、車いすが通行可能なバルコニー幅員の確保、屋外階段及び屋外すべり台を設置するよう努めること。	出来る限りバリアフリー化を図り、開放的な造りとなる様に計画いたします。、バルコニー幅員は、1.2mとする予定です。また屋外階段及び屋外すべり台の設置を検討させていただきます。
6 環境への配慮について	(1)本事業については、脱炭素社会の実現に向け、エネルギーの消費を減らすための建築物の高断熱化に加え、太陽光発電設備などの発電設備や蓄電設備の活用等により、ZEB等の省エネルギー建築物を目指すとともに、電気自動車用の充電用供給スタンドの設置の検討に努めること。	(1)エネルギーの消費を減らすため、LED照明の採用、建物の高断熱化、太陽光発電設備などの再生可能エネルギー利用設備を設置し、ZEB等の省エネルギー建築物を目指します。また電気自動車用の充電用供給スタンドの設置等も検討させていただきます。
	(2)本事業におけるごみ集積所(保管所)の配置及び規模は、事業内容に応じたものとなりますが、利用実態は共同住宅に類する内容となることから共同住宅における算定基準を参考とすること。	(2)最終的な部屋数が決まり次第、ごみ集積所(保管所)の配置及び規模を決定させていただきます。規模については、共同住宅における算定基準を参考にさせていただきます。また、事業系ごみの削減と分別に努めさせていただきます。
	(3)事業区域の周辺には住宅が存しており、騒音等による近隣住民への影響が懸念されることから、次のとおり、対応するよう努めること。 ア 駐車場において、近隣住民への苦情とならないように看板等により、利用する者にアイドリング・ストップの周知に努めること。	ア 駐車場において、近隣住民よりの苦情とならないように施設内掲示板へ記載するとともに駐車場利用者に看板により、アイドリング・ストップの周知を図ります。
	イ 事業所においては、室外機、送風機等による騒音苦情が度々見受けられることから、本事業においても騒音が発生する場合は、防音対策や近隣住民への配慮に努めること。	イ 室外機、送風機等による騒音問題が発生しないように室外機に防振ゴムを設置するとともに設置場所も考慮し、できる限り既存住宅側に音が出ない様に防音対策や近隣住民への配慮に努めさせていただきます。
	ウ 屋上のアスファルト防水などの臭気が発生する作業を行う場合は、近隣住民への周知に努めること。	ウ 工事において環境への細心の注意を図りますが、屋上のアスファルト防水などの臭気が発生する作業を行う際は、事前に近隣住民(境界より15m位の範囲の方)へポスティングにより周知させていただきます。

項 目	助言又は指導の内容	助言又は指導に対する方針
7 今後の手続等について	今後、手続が必要となる開発事業条例等においては、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すること。	今後、手続が必要となる開発事業条例等においては、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させていただきます。
8 その他	介護保険制度の介護付有料老人ホームは、市の公募で選定され、その後、県から指定を受けなければなりません。事業目的に介護付有料老人ホームと記載しているが、貴社は選定及び指定を受けていないことから、住民等に説明する際は、特定施設入居者生活介護の施設ではないこと等を説明し、誤解を与えないよう十分注意すること。	事業目的に介護付有料老人ホームと記載させていただいておりますが、弊社は市の選定及び県の指定を受けておりませんので、今後住民等に説明する際は、特定施設入居者生活介護の施設ではないこと等を説明し、誤解を与えないよう十分注意いたします。