



鎌 土 地 第 13 号 8
令和 5 年 (2023 年) 9 月 6 日

株式会社エージェンツM
代表取締役 宮下 大輝 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、令和 3 年 12 月 8 日付けで貴社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「介護付有料老人ホーム新築」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。

助言及び指導の 1 については、鎌倉市景観計画及び鎌倉市緑の基本計画の趣旨を踏まえたうえで各号に掲げる事項について、2 から 8 については、各号に掲げる事項について留意してください。

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。
- (2) 敷地の外周には、十分な緑化をすること。
- (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。
- (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。

- (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。
- (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。
- (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。

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。
- (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措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。

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。
- (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。

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。
- (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。
- (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。

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。

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

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。

(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。

(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。

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。

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。

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。

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。

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

