第39号様式（第42条）

大規模開発事業説明会開催結果報告書

令和7　年　6　月20　日

（宛先）鎌倉市長

鎌倉市役所
令和 -7.6.20 受付
第 74-3 号
(R6-6)

事業者
住所 東京都千代田区九段南一丁目1番10号
氏名 国家公務員共済組合連合会
理事長　松元　崇　印
電話 03(3222)1841

代理人
住所 東京都品川区上大崎二丁目18番1号
氏名 株式会社相和技術研究所
代表取締役　平野　尚久
(担当[redacted])　印
電話 03(5740)6716

（法人その他の団体にあっては、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。）

次のとおり報告します。

事業の目的		KKR鎌倉わかみや 宿泊施設1棟の増築工事	
事業区域	地名地番	鎌倉市由比ガ浜四丁目1136番-11の一部及び1136番-12外4筆	
	面積	11,677.61 ㎡	
説明会の開催日時		令和7　年　6　月　14　日　10:00～11:00	
説明会の開催場所		名称	KKR鎌倉わかみや
		所在	鎌倉市由比ガ浜四丁目6番13
説明会に参加した市民の人数		8人	
添付書類		■ 市民への説明内容 ■ 説明に使用した資料 ■ 説明会で出された市民からの意見 ■ その他	

議　事　録

KKR鎌倉わかみや増築その他工事　大規模開発事業説明会

会議名	KKR鎌倉わかみや増築その他工事　大規模開発事業説明会
日　時	令和　7年　6月14日（土）　10:00　～11：00
場　所	KKR鎌倉わかみや　3階「相模」
事業者	KKR鎌倉わかみや：4名（[redacted]）
設計者	株式会社相和技術研究所：4名　[redacted]
近隣様	8名：（[redacted]）

議　事　録

1．開会
開始の挨拶、開催注意事項等、出席者紹介

2．支配人挨拶

3．計画概要及び計画建物の説明

事業説明会参加者にA4サイズの資料「KKR鎌倉わかみや 大規模開発事業について」を配布。また、上記資料をA1サイズにてホワイトボードにて貼り出し、配布したA4サイズ資料とA1サイズ資料を使用し説明を行った。

4．質疑応答
・平面プランについて詳細を伺いたい。([redacted]氏)

→本説明会は「大規模開発事業」に関する説明会であり、該当する敷地や配置等についてのみ説明。建物の詳細については今後、「開発事業」に関する説明会を設け、段階を踏んで説明する。
(設計者)

・塔屋はどういった目的で設置されているか伺いたい。([redacted]氏)

→現在、KKR鎌倉わかみやの既存棟は津波災害時の「一時避難場所」と指定されているが、3階までしか上ることが出来ず、屋上までは上がれない。本計画より増築棟の屋上を整備することで、津波災害時に利用出来るよう計画しており、EVや階段のための塔屋を設けている。
(設計者)

→3階で既存棟と増築棟が接続されていても、屋上に上がるためにEVは必要か。([redacted]氏)

→既存棟3階から渡り廊下を経由し、増築棟3階に移動。さらに屋上へ避難できるよう計画している。(設計者)

→避難するためにEVを設置する必要があるという考えか。([redacted]氏)

→身体が不自由な方がいることを考慮すると必要と考える。(設計者)

→降雨の場合は屋内に避難ではないか。どういった目的の塔屋か明確にしたい。([redacted]氏)

→屋上へ避難する際に階段、EV を設置するために塔屋を設けている。また、災害時の一時避難に天気は関係ないと考える。(設計者)

→この広さが必要か。([redacted]氏)

→計画上、塔屋は最小限の面積としている。(設計者)

→塔屋がとても高いが、可能な限り下げられないのか。([redacted]氏)

→計画敷地北側に住居があり、住居からは海が見える。塔屋を建設することで、視界が遮られ海が見えなくなるのを懸念している。可能な限り塔屋の規模を縮小してほしい。([redacted]氏)

→塔屋のほかに設備機器を積載しており、設備機器の騒音を防ぐため、防音壁を設置している。(設計者)

→防音壁を設置しなくてはならないほどの設備機器を積載するのか。([redacted]氏)

→各室の空調設備の室外機を屋上に集約しており、また、昨今の温暖化にて夜間空調の稼働等を踏まえ、「騒音規制法」による規制値を守るために防音壁を計画している。(設計者)

→つまりは塔屋を無くすことが出来ないか検討いただきたい。([redacted]氏)

→持ち帰り検討する。(設計者)

→津波災害時の災害規模や避難人数等の想定を伺いたい。どういった考えで計画されているか今後説明いただきたい。([redacted]氏)

→隣設する特別養護老人ホームの避難場所として提供する約束もあり EV を設置している。宿泊者だけではなく、近隣の方の一時避難場所となるよう計画している。(設計者)

・南側駐車場は工事期間、利用出来ないか。([redacted]氏)

→ローテーションを組みながら建設工事を行う予定。増築棟を建設する時期にはコインパーキングの利用は難しい。(設計者)

→どのくらいの期間､利用出来ないか。([redacted]氏)

→増築棟建設時の工事車両の置き場等として利用する予定。(設計者)

→騒音が発生する期間や停電、断水が発生する期間はどのくらいか。([redacted]氏)

→既存棟を運営しながらの工事であり、停電や断水は最小限に抑えるよう計画している。(設計者)

→長くても1週間程度か。([redacted]氏)

→工種によるが、数日程度と考えている。(設計者)

・近隣にて大規模開発事業を行っており、その会社との工期の重複等を配慮したやり取りは行っているか。([redacted]氏)

→大規模開発事業者とのやり取りは行っていない。(設計者)

・隣敷地も合わせて全体が同じ遺跡「由比が浜南遺跡」であることを踏まえ、全体を俯瞰した埋蔵文化財発掘調査というのを鎌倉市の考古学者が言及している。本計画において、上述についてどういった考えか。([redacted]氏)

→発掘調査の範囲は増築棟が建設されている範囲のみで敷地に比べて小さい調査範囲で考えている。また鎌倉市より隣敷地との関連等については指導が無いため、現在は一体での調査等は考えていない。(設計者)

・大規模開発事業者は由比が浜にとって少なからず影響が出る。隣敷地の説明会等に参加し、内容を把握、共有されるとよろしい。([redacted]氏)

→近隣の大規模開発事業説明会は事業者が出席している。(設計者)

○補足
・外観は既存棟と違う奇抜なデザインにするのではなく、既存棟と同様の形状、外観としている。
鎌倉市の風致地区や景観条例の基準に倣い、少しでも景観が良くなるよう一部瓦屋根を設け、
南国風の雰囲気のある建物としている。(設計者)

KKR鎌倉わかみや増築その他工事　大規模開発事業説明会

開催日時

令和 7 年 6 月 14 日（土）　午前 10 時～

会場

KKR 鎌倉わかみや大会議室（相模）

次第

受付【9:30】

1　開　会【10:00】

〇開始の挨拶、開催注意事項等

〇出席者紹介（自己紹介）

2　支配人挨拶【10:10】

3　計画概要および計画建物の説明【10:15】

〇計画建物の概要

〇図面の説明（配置図、敷地の造成、立面図）

4　質疑応答

〇質問受付【10:30】

5　閉　会【11:00】

※　ご記帳いただきました個人情報は、当説明会に於ける鎌倉市への報告書に使用いたします。個人情報保護法に基づき、個人情報の管理には万全を期し、漏洩防止に努めます。

KKR 鎌倉わかみや 大規模開発事業について

ご挨拶

この度はご多用の中、私どもの新棟建設にあたっての説明会にお越しいただき、誠にありがとうございます。

当館は昭和 29 年 8 月に国家公務員の海辺の小さな保養所として、歴史ある鎌倉・由比ヶ浜の地に誕生いたしました。その後、平成 5 年 12 月には現在の 3 階建ての建物へとリニューアルし、今日に至っております。

当施設は国家公務員の保養所としての役割を担いながらも、一般のお客様にも広くご利用いただいており、宿泊施設としての営業に加え、宴会場や個室会場での各種ご会食・ご宴席などもご好評いただいております。特に、お宮参りや七五三など、お子様の大切なお祝いの場としてもご活用いただいてまいりました。

また、子育て世代のご家族が気軽に安心してご旅行を楽しめるよう、館内にはキッズスペースを設けるなど、安全で快適な環境づくりに努めております。おかげさまで、近年はお子様連れのお客様のご利用がさらに増え、たくさんのお子様に楽しんでいただいております。

一方で、ご利用いただいたお客様からのアンケート等でご指摘いただくことの多い「共同風呂の狭さ」や「客室数の不足」といった課題もあり、ご不便をお掛けしている状況がございます。こうしたお声にお応えすべく、今回の新棟建設を計画する運びとなりました。

これまでも地域の皆様には、ご会食やプール・テニスコートのご利用などを通じて当館をご愛顧いただき、心より感謝申し上げます。今後も職員一同、地域に寄り添い、皆様と共に歩んでいける施設を目指して参ります。

引き続きのご理解とご支援を賜りますよう、何卒よろしくお願い申し上げます。

令和 7 年 6 月 14 日
鎌倉保養所
[redacted]

＜計画概要＞

工事件名	ＫＫＲ鎌倉わかみや増築その他工事	
地名地番	由比ガ浜四丁目1136番-11の一部及び1136番-12外４筆	
住居表示	由比ガ浜四丁目６番１３	
事業者	住　所	：東京都千代田区九段南一丁目1番10号
	氏　名	：国家公務員共済組合連合会
設計者	住　所	：東京都品川区上大崎二丁目18番１号
	氏　名	：株式会社相和技術研究所
工事施工者	未　定	
建物用途	宿泊施設　（既存棟　２９部屋、増築棟　２８部屋）	
構造規模	鉄筋コンクリート造　地上３階建て（最高高さ９．９３ｍ）	
敷地面積	１１,６７７.６１ ㎡	
建築面積	３,３２３.９２ ㎡	（既存棟　２,４６２．９５㎡ 増築棟　８６０．９７㎡）
延べ面積	６,８１５.４６ ㎡	（既存棟　４,５８９．８０㎡ 増築棟　２,２２５．６６㎡）
わかみや駐車場	４８台	
配置及び立面図	別紙による	
工期	令和８年５月～令和１０年８月	
地域・地区	用途地域	：第二種住居地域
	防火区域	：指定なし
	高度地区	：指定なし
	都市計画区域	：都市計画区域内
	その他	：第三種風致地区、海浜住商複合地域、 由比ガ浜･御成町地区一時避難場所

下記についてあらかじめご了承ください。
※上記事項は関係諸官庁との協議等により若干の変更が生じる可能性がございます。
※埋蔵文化財発掘調査を工事前に行うため、状況により工期に変更が生じる可能性がございます。
※図面等は、印刷の都合上実際の縮尺とは異なる可能性がございます。

＜お問い合わせ＞

・建築制度に対しご意見ございましたら、下記まで意見書をご提出ください。

鎌倉市役所　まちづくり計画部　土地利用政策課
電話　０４６７（２３）３０００
ＦＡＸ　０４６７（２３）８７００

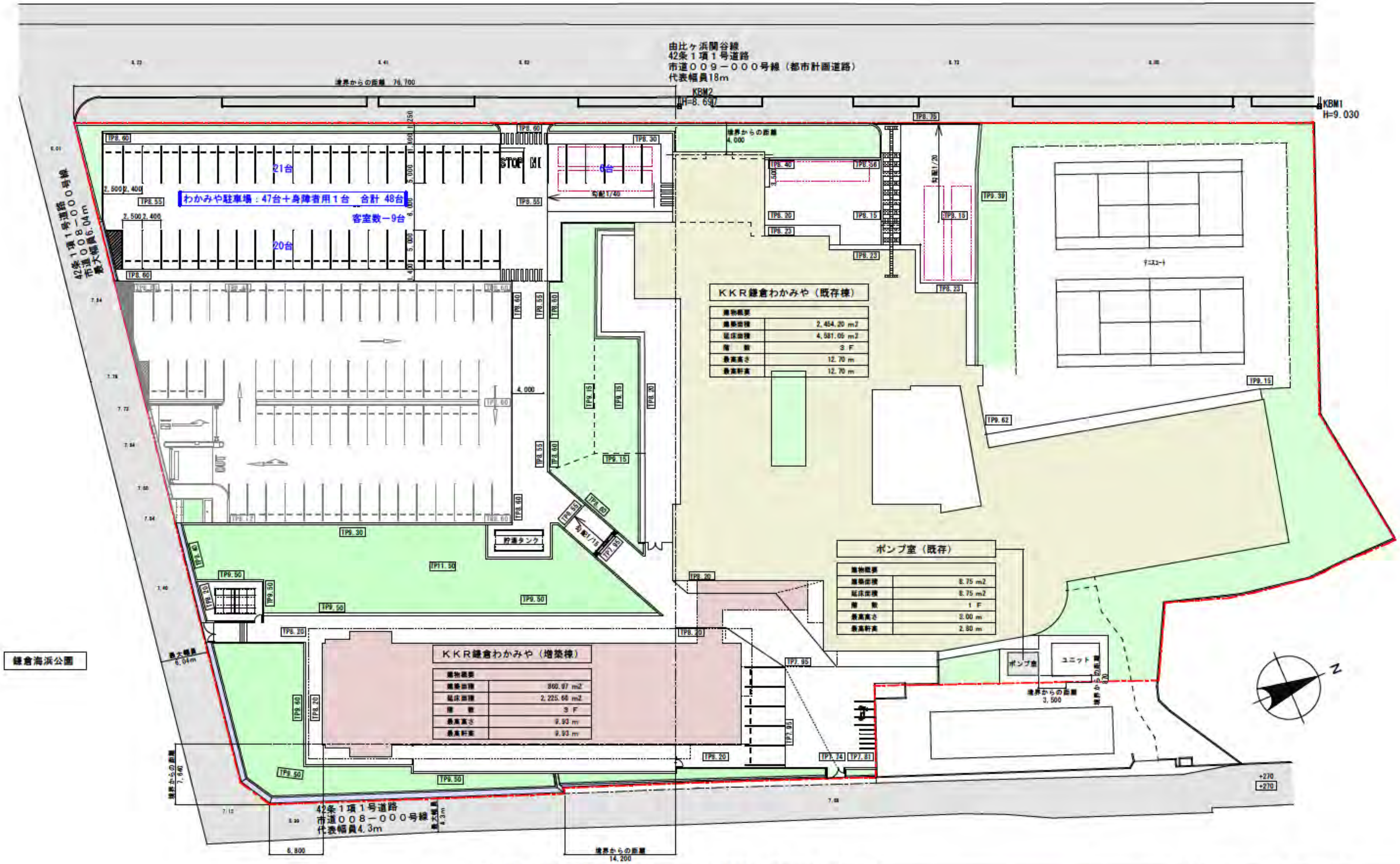
・施設運営にご質問ございましたら、下記までご連絡ください。

ＫＫＲ鎌倉わかみや
電話　０４６７（２５）４３２１
ＦＡＸ　０４６７（２４）９２０９

・計画建物にご質問ございましたら、下記までご連絡ください。

株式会社相和技術研究所
担当者　[redacted]
電話　０３（５７４０）６７１６
ＦＡＸ　０３（５７４０）６６８６

A1:1/250
A3:1/500



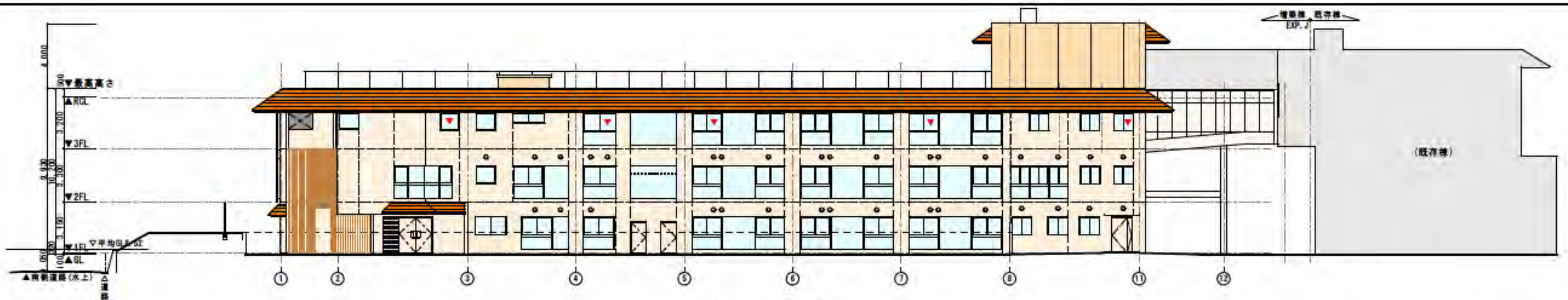
※防火水槽（100ｔ）はプール水（約280ｔ）による水量緩和のため設置免除、消防協議済み。

特定土地利用区分別面積（m2）	
宅地	10,229.78
コインパーキング(造成協力地)	1,447.83
合計	11,677.61

面積表	建築面積(m2)	延べ面積(m2)
増築棟［新築］	860.97	2,225.66
既存棟［既存］	2,454.20	4,581.05
ポンプ室[既存]	8.75	8.75
合計	3,323.92	6,815.46

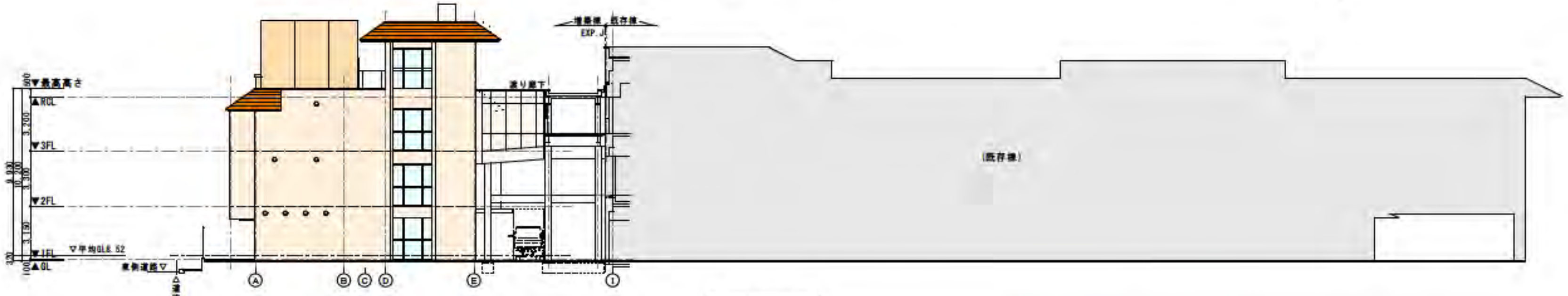
凡例			
TP〜	造成後のレベルを示す		擁壁(75° 以下/化粧仕上)
0.00	既存のレベルを示す		緑化
	計画建物		U字溝
	既存建物		雨水貯留槽 (地下ピット利用 966.45m3)

設計名称	KKR鎌倉わかみや 増築その他工事
図面名称	土地利用方針図
縮尺	A1:1/250 A3:1/500
年月日	R7.2
設計番号	
図面番号	5
一級建築士事務所	

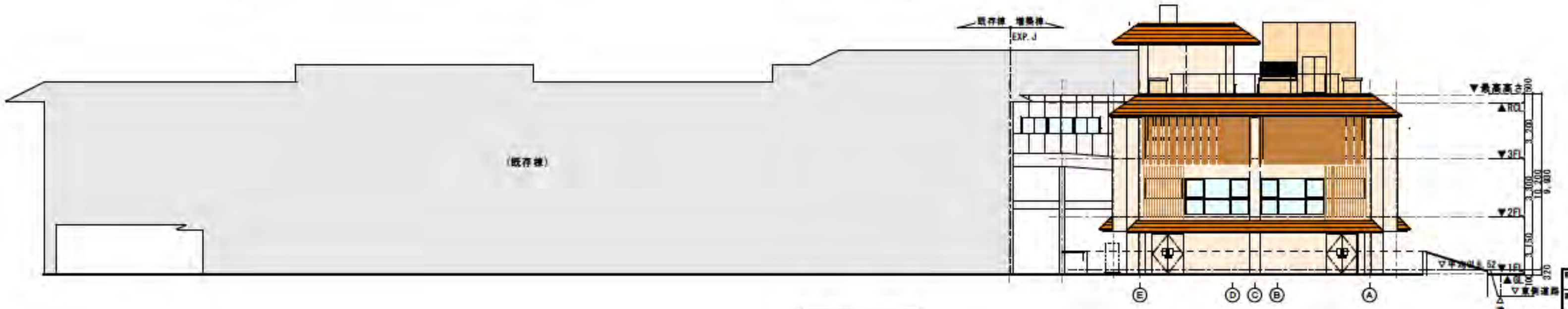


東側立面図

西側立面図

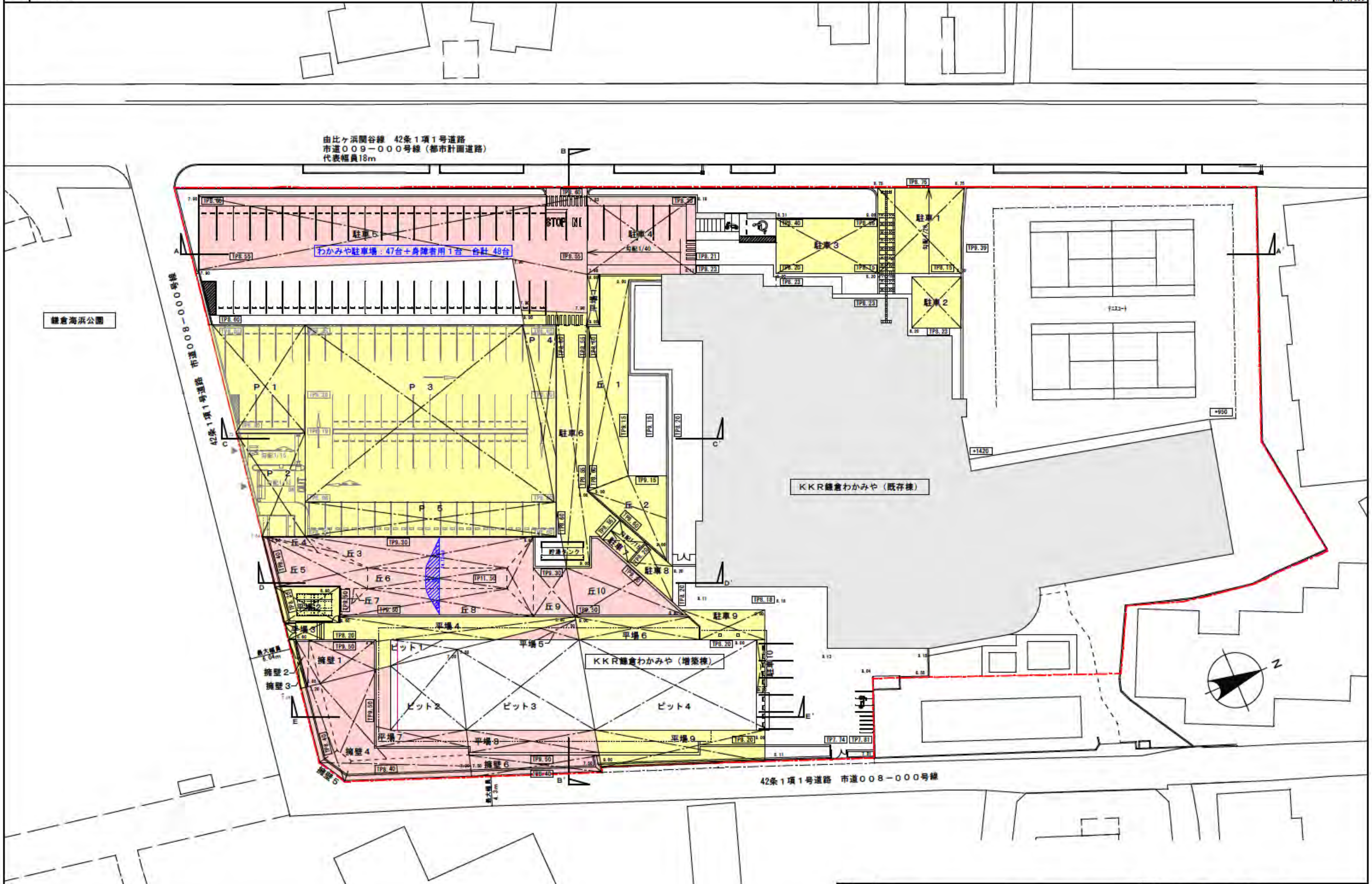


北側立面図



南側立面図

設計名称	KKR鎌倉わかみや　増築その他工事
図面名称	立面図
縮尺	A1:1/150 A3:1/300
年月	R7.2
図面番号	0

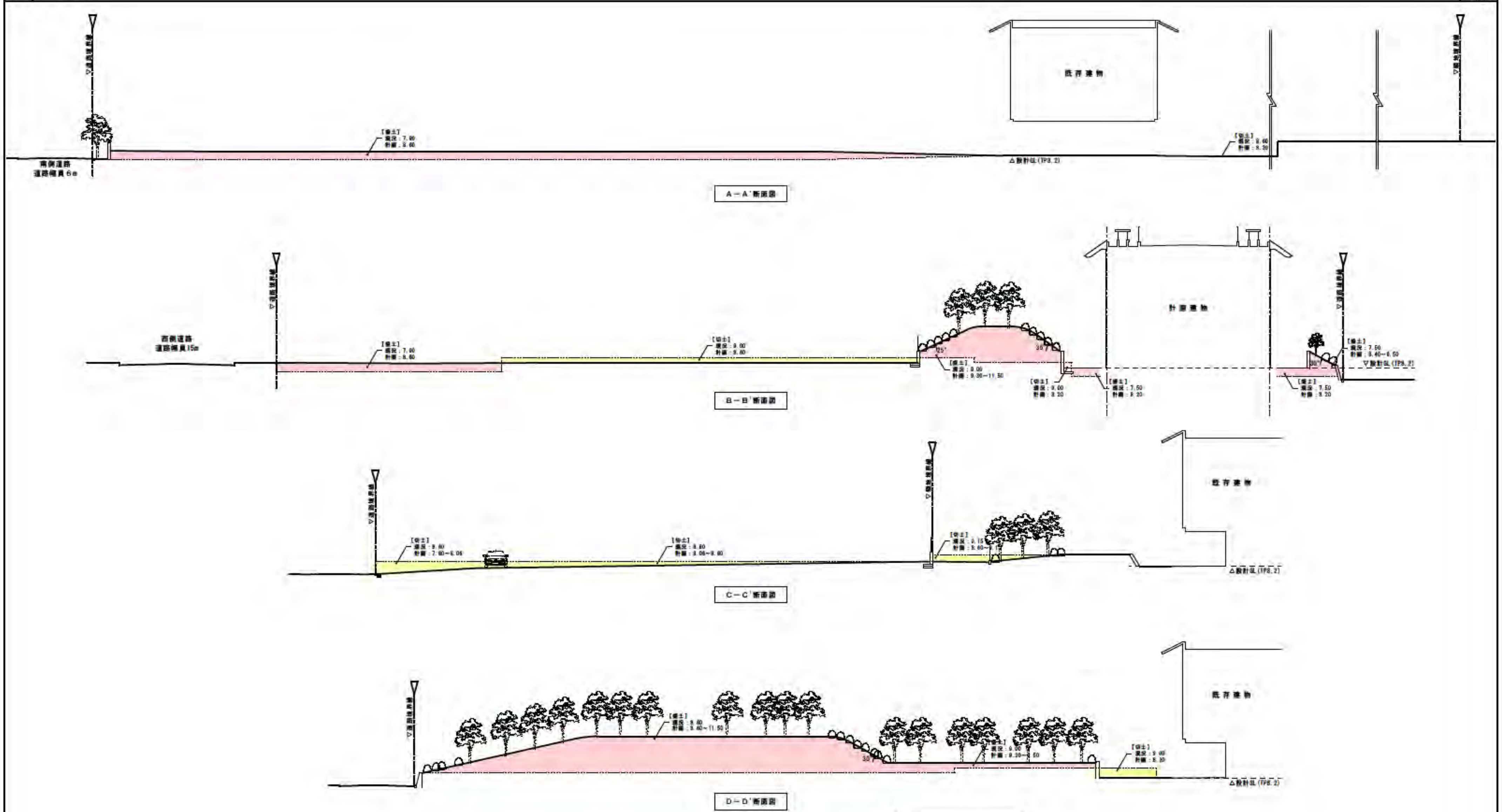


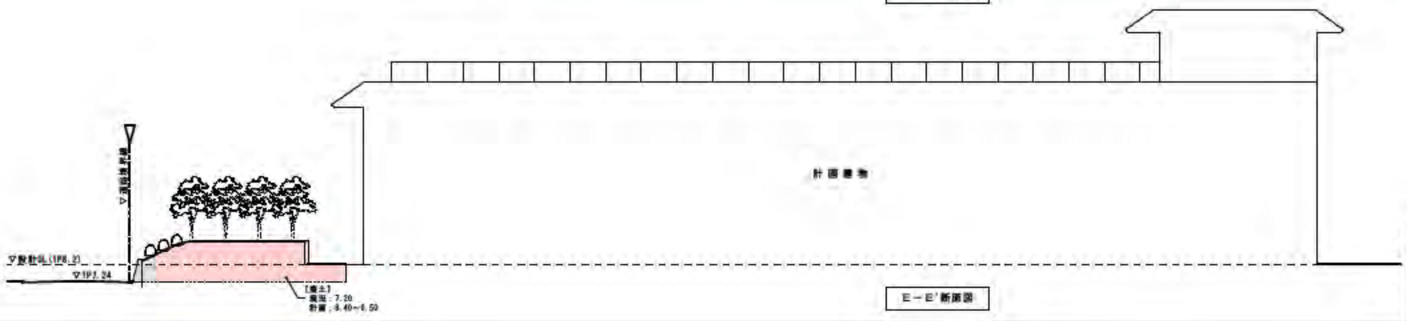
凡　例			
TP～	造成後のレベルを示す	しろ	既存のまま（造成なし）
0.00	既存のレベルを示す		1階アウトライン
きいろ	切土　計・・・・・・　711.41 m3		屋根ライン
ピンク	盛土　計・・・・・・2,134.55 m3		

設計名称	KKR鎌倉わかみや　増築その他工事
図面名称	造成計画平面図
縮尺	A1:1/250 A3:1/500
年月日	R7.2
設計番号	
図面番号	7
一級建築士事務所	昭和設計研究所

01 造成計画断面図

A1:1/250
A3:1/500

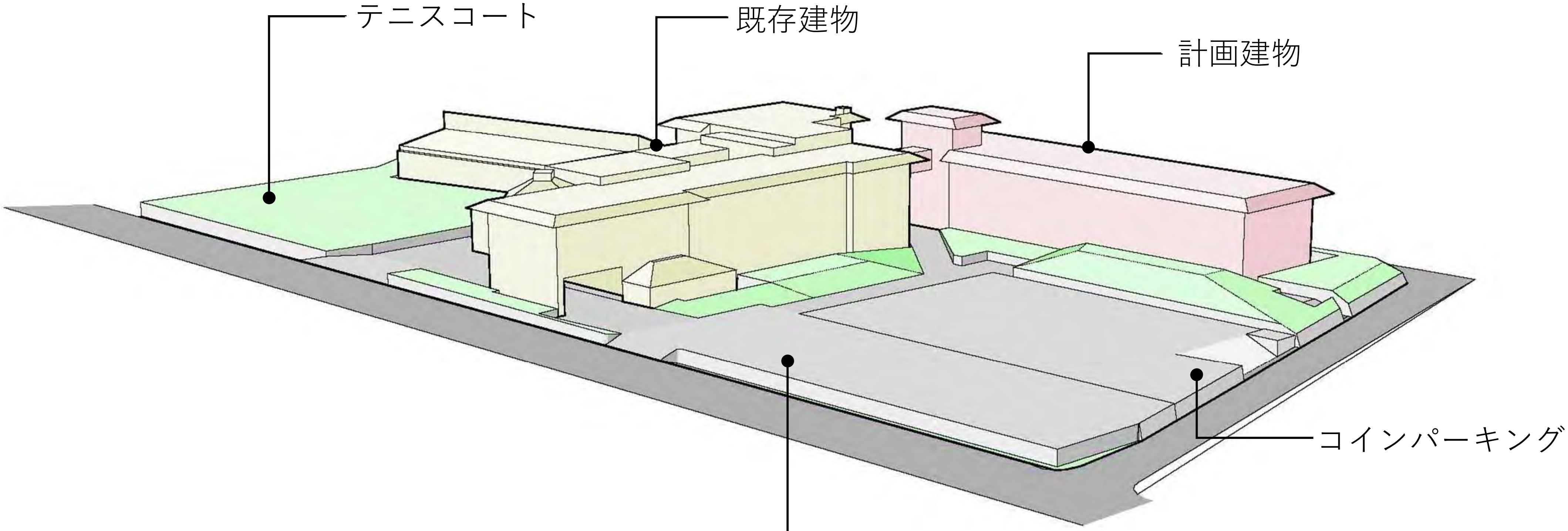




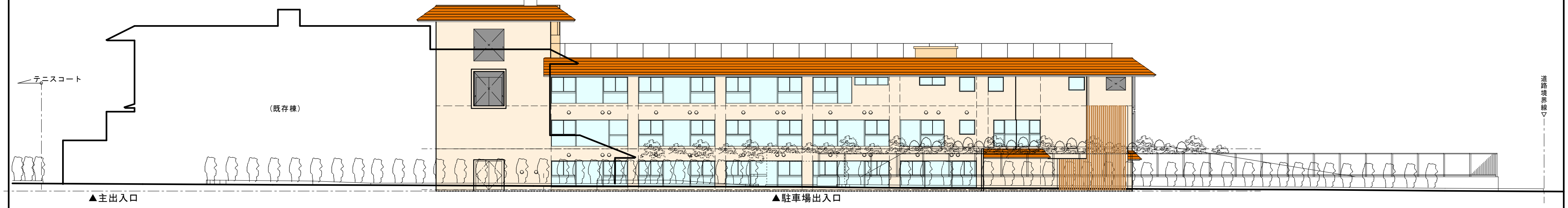
凡例		工事名称	KKR鎌倉わかみや 増築その他工事		
±0	設計GL=TP8.2からのレベルを示す	図面名称	造成計画断面図		
		縮尺	A1:1/250 A3:1/500	年月日 R7.2	図面番号 7
		一級建築士事務所 [illegible]			

6
6
6
7
7
計画建物
鎌倉海浜公園
由比ガ浜地区
芝生、遊び場、
江ノ電の車両
由比ガ浜
5
5
4
20
北

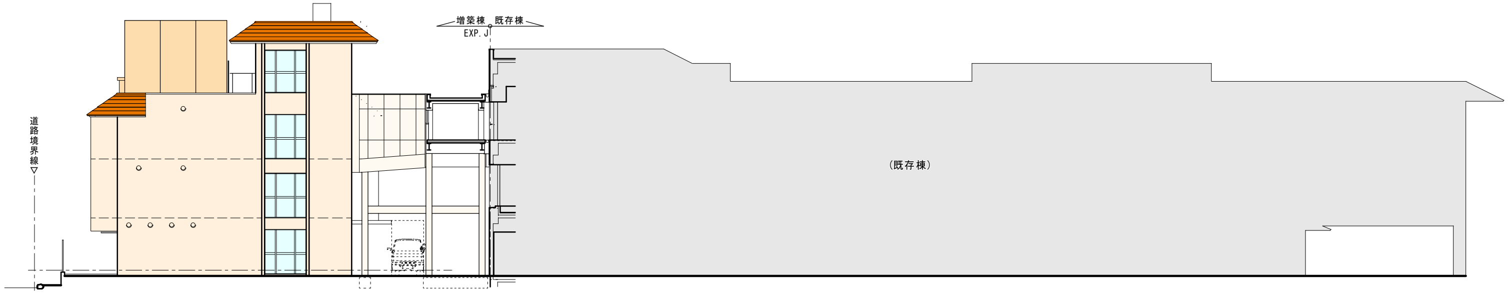
本覚寺
八雲神社
安養院
妙法寺
由比若宮(元八幡)
1丁目
3
4
5
由比ガ浜
計画建物
北


テニスコート
既存建物
計画建物
コインパーキング
わかみや駐車場

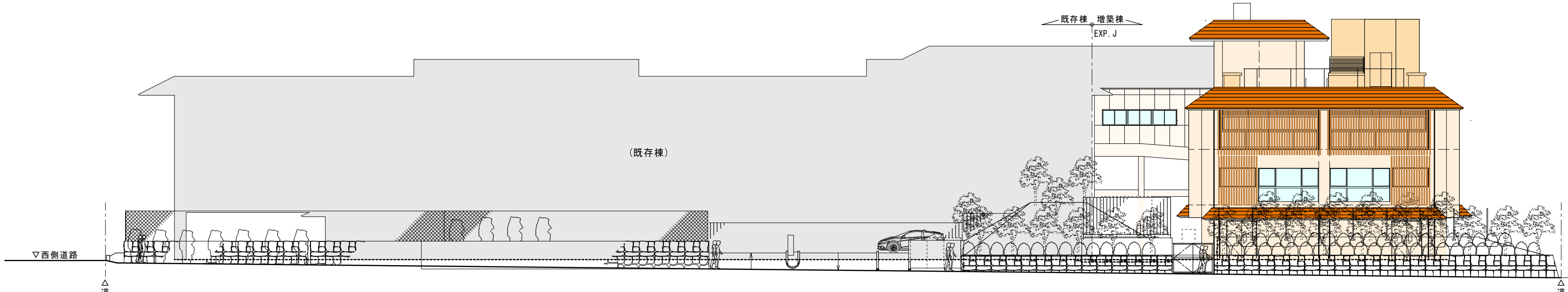
東側立面図



西側立面図



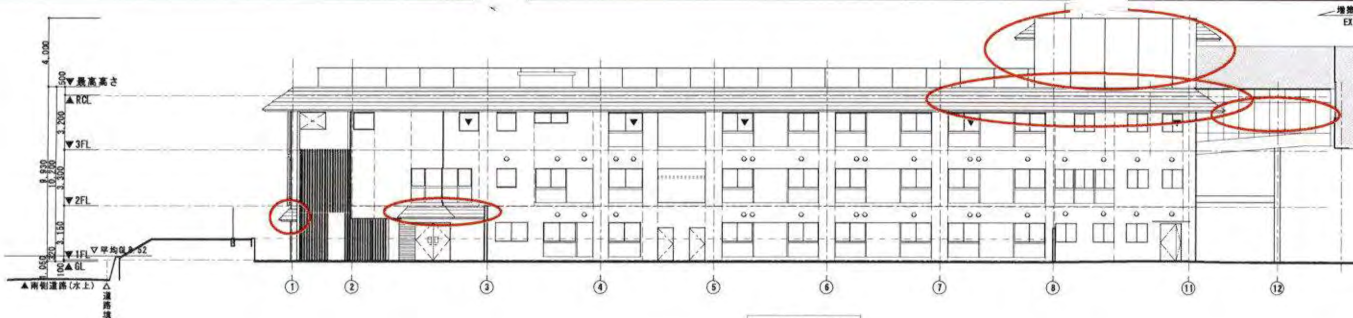
北側立面図



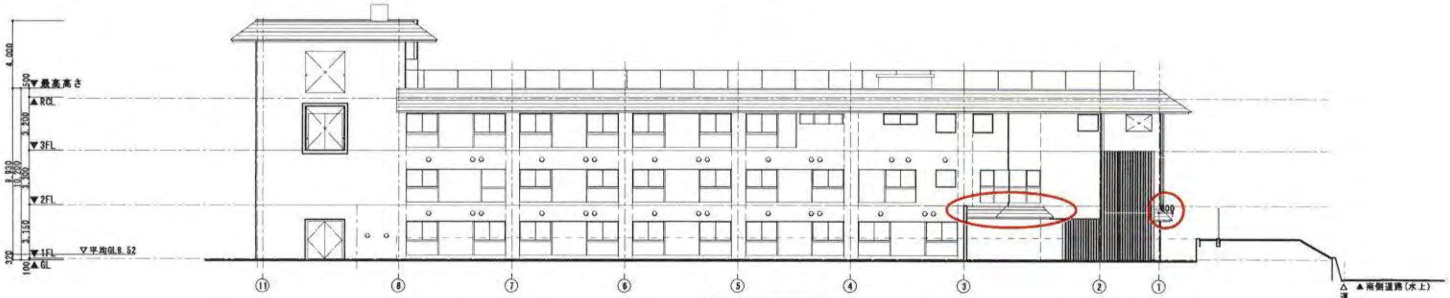
南側立面図

設計名称	ＫＫＲ鎌倉わかみや　増築その他工事		
図面名称	外構立面図		
縮尺 A1:1/150 A3:1/300	年月 R7.2	設計番号	図面番号 0
SOWA 一級建築士事務所 株式会社 相和技術研究所 東京都知事登録 第3861号	承認/ 照査/	設計者/	製図/

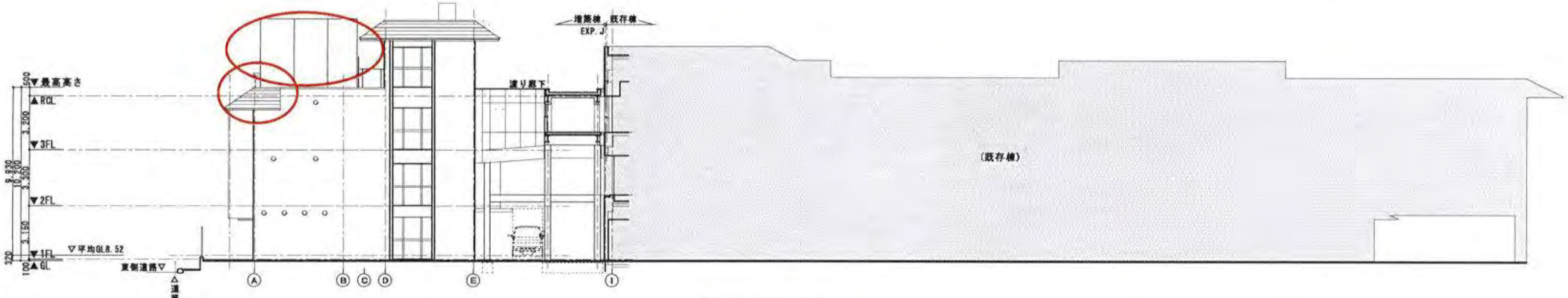
0 1	立面図	A1:1/150 A3:1/300



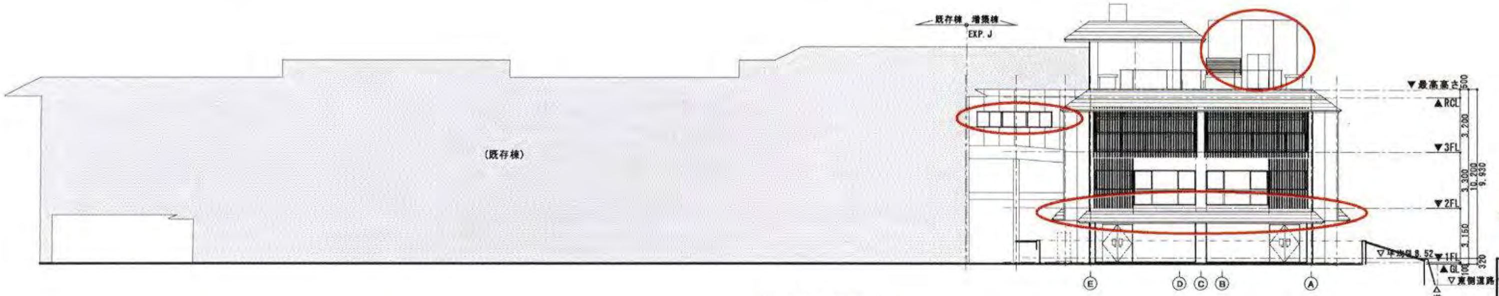
東側立面図



西側立面図



北側立面図



南側立面図

※赤丸の箇所が標識に添付してある
図面と異なります。

設計名称	KKR鎌倉わかみや 増築その他工事			
図面名称	立面図			
縮尺	A1:1/150 A3:1/300	年月 R7.2	設計番号	図面番号 0
SOWA 一級建築士事務所 株式会社 相和技術研究所 東京都知事登録 第3651号		承認/ 担当/	設計者/	製図/