

助言又は指導に対する方針書

令和 8 年 8 月 31 日

（宛先）鎌倉市長



住所 大阪府大阪市北区梅田一丁目 3 番 1-1200 号
事業者 氏名 医療法人徳洲会 理事長 東上 震一
電話 0467-46-1717
住所 横浜市磯子区広地町 11 番 7 号
代理人 氏名 株式会社カイコンサルタント
代表取締役 田中 博之
電話 045-370-8994

〔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		介護施設兼保育園 1 棟の新築
事業区域	地名地番	鎌倉市岡本字耕地 1188 番 4 の一部
	面積	9,990.07 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
I 市街地の環境に合わせた良好な都市 景観の創出について	(1) 既に形成されているまち並みにおけるスカイラインや隣接する建築物の規模・配置等と協調すること。	(1) 鎌倉の価値を生み出している自然、歴史、文化などの優れた環境を守り、高め、暮らしに生かし、まちの魅力を高めるよう、この地域の特性を生かした、安全を守るまちづくりに貢献します。 最上階屋根、保育所屋根、エントランス庇は軽快な勾配屋根とし街並みに調和するスカイラインを形成します。建物は周辺道路、隣地よりセットバックした敷地中央に配置し、建物規模は周辺への圧迫感の少ない敷地に建築可能な延べ面積の 60%程度に規模を抑えた計画としています。
	(2) 柏尾川の水辺の落ち着いた表情づくりを意識した建築デザイン等とすること。	(2) 環境を大切に扱い、新しい緑の創造と拡大に貢献します。緑に囲まれたしっとりとした街並み、水辺の表情にふさわしい、鎌倉を誇りに思えるような古都の香りの品格のある街並みと高質な建築デザインを創出します。 主たる素材は落ち着いた表情となる様な光沢をおさえたものとし、アイレベルでは明るく柔らかなイメージとなる水と緑になじむ色彩とします。
	(3) 眺望点からの見え方に配慮したボリューム、配置、色彩等とすること。	(3) 眺望点（大船駅モノレールデッキ前、山崎跨線橋（岡本方面））からは建物完成後も当建築物は手前の障害物等でほぼ確認できない状況ですが、ボリューム、配置、色彩等に配慮します。
	(4) 周囲のまち並みのスケールに合わせ、適度に分節化を図ること。	(4) 緑化地・広場が主役となるよう、建物は極力シンプルで落ち着いたデザインとし、水平基調の 3 層のうえにセットバックした最上階をのせる構成で、バルコニー、屋根、庇の陰影で分節された奥行き感のあるファサードをつくります。

項目	助言又は指導の内容	助言又は指導に対する方針
2 交通安全への配慮 について	当該開発事業の工事实施及び当該施設の運営に当たって、周辺道路状況を考慮した交通安全の対策等について、次の事項に十分に留意すること。	
	(1) 当該計画地に至る道路は、周辺住民の生活道路及び通学路として使用されていることから、当該施設開業後の至る道路の使用について、施設従業員及び利用者等に対して、交通安全に十分留意するよう注意喚起を行うこと。	(1) 当該計画地に至る道路が周辺住民の皆様の生活道路および通学路であることを深く認識し、施設開業後の交通安全対策を徹底いたします。 施設従業員に対しては、当該道路での徐行や歩行者優先の徹底を指導します。 施設利用者に対しては、利用開始前に、周辺道路が周辺住民の皆様の生活道路および通学路である旨の注意喚起を行い、安全運転への協力をお願いします。
	(2) 近隣住民説明会等において、当該計画地北西側の生活道路について、一方通行の指定や車両の進入抑制を求める意見が見受けられます。当該施設開業後の生活道路について、一方通行等、新たな交通規制の指定は、利害関係者からの要望に基づき交通管理者となる警察で実施するものとなるため、地元町内会や利害関係者の合意形成に努め、所轄警察署に相談すること。	(2) 一方通行等の新たな交通規制について、地元町内会や関係住民の皆様との丁寧な合意形成を図り、必要に応じて要望等をヒアリングした上で、所轄警察署へ相談・協議を行います。

項目	助言又は指導の内容	助言又は指導に対する方針
	(3) 当該開発事業により歩道が整備される計画となっていますが、現状では、整備される歩道から校門前の横断歩道までの間、生徒が車道を通行せざるを得ない状況のため、当該開発事業の工事実施中、生徒の安全確保対策に努めてください。	(3) 整備される歩道から校門前の横断歩道までの区間の危険性を考慮し、工事期間中は特に通学時間帯を中心に交通誘導員を確実に配置いたします。 あわせて工事車両の徐行運転や安全通路の見通し確保を徹底し、生徒の皆様の安全確保に努めます。 また開業後も生徒の安全確保対策について玉縄中学校等と協議いたします。
	(4) 当該計画地周辺は児童生徒の通学路となっているため、当該開発事業の工事実施中、工事車両等については、通行に十分配慮し、歩行者に対しての交通誘導員を配置してください。また、児童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、事前に市学務課へ連絡すること。	(4) 工事実施中の工事車両等の通行については、歩行者等の通行に十分配慮し交通誘導員を配置します。 また、児童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、事前に市学務課へ連絡し確認後、実施するようにします。
	(5) 通学路利用者等への配慮として、日差しの暑さを避ける日陰の確保について、歩道沿いに高木を植栽するなどの対策を図ること。	(5) 歩道沿いの植栽計画等について高木植栽等、日差しの暑さを避ける日陰の確保の対策を検討します。
3 環境への配慮について	(1) 開発事業区域内で整備する緑化地については、利用者の安全安心に配慮した維持管理に努めること。	(1) 緑化地の整備にあたっては、利用者の安全安心に配慮し、定期的な点検や剪定・除草を実施し、適切な維持管理を行います。
	(2) 隣接地（残地）の既存植栽については、良好な状態を保てるよう適切な維持管理に努めること。	(2) 隣接地（残地）の既存植栽については、当事業者が適切な維持管理を行います。

項目	助言又は指導の内容	助言又は指導に対する方針
	(3) 当該計画地周辺の自治会又は町内会等と協議する中で、防犯灯に関する要望等があった場合は、適宜対応すること。	(3) 地域周辺の自治会・町内会等より防犯灯に関する要望等があった場合は協議のうえ適宜対応します。
	(4) 「鎌倉市気候非常事態宣言」では、「2050 年までに温室効果ガス排出を実質ゼロにすること」のほかに、「気候危機の現状について市民や事業者と情報を共有し、協働して全力で気候変動対策に取り組むこと」も目標として定めています。 事業を行う際には、気候危機の現状を理解し、将来を見据えた事業展開として、建築物の高断熱化による省エネルギー化、太陽光発電設備などの再生可能エネルギーの導入や蓄電設備の活用により、ZEB 等の省エネルギー建築物を目指し、採用する機器や建材にあつては、高効率、高断熱素材を選定してください。 その他、充電スタンドの設置による電気自動車の普及に資する取組等に努めてください。	(4) 建物規模を敷地に建築可能な延べ面積の 60%程度に規模を抑えたことで消費エネルギーが軽減されることとなり省エネルギー化に貢献します。 また高断熱素材、高効率の建材・機器を採用し省エネルギーな建築とします。2026 年度が引き上げとなった省エネルギー法の新水準を上回るものとし、さらに ZEB oriented などの水準や評価技術項目も参考にして取り組みます。創エネルギーとなる設備導入や充電スタンドの設置などは今後の検討課題とします。
	(5) 事業所の室外機や送風機等による騒音苦情が度々見受けられます。騒音が発生する施設を設置される場合は、防音対策や近隣住民に配慮して設置するよう努めてください。	(5) 騒音が発生する可能性がある室外機等については、近隣住民に配慮した配置を検討し、防音対策を適宜実施いたします。

項目	助言又は指導の内容	助言又は指導に対する方針
4 ごみ収集施設及び ごみ収集作業につ いて	(1) ごみを排出する店舗・事業所等の事業者が自己処理をする場合は、回収ルート・回収業者について、市ごみ対策課に確認すること。	(1) ごみの回収ルート・回収業者については、ごみ対策課に確認し計画します。
	(2) 厨房の設置を予定している場合は、生ごみ処理機を設置するよう努めてください。	(2) 厨房の設置を予定しておりますので生ごみ処理機の導入を検討します。
	(3) 事業者から排出される使用済み紙おむつ（可燃性一般廃棄物）の減量化に伴い、使用済み紙おむつ処理機の設置に努めてください。	(3) 使用済み紙おむつ処理機の導入を検討します。
5 消防活動への配慮 について	建築物へ至る道路の幅員、ゲートなどの設置の有無及び緊急車両（消防車・救急車）が容易に建物に寄り付ける状況について、また、自動火災報知設備等を設置する場合（消防法による設置）、受信盤へ至るまでの各建物進入口の施錠解除について、火災等発生時に消防隊員が容易に活動できる方法を市警防救急課と協議すること。	市警防救急課の指導内容に基づき十分に協議を行います。
6 地域交流につながる 仕組みについて	(1) 市としては、当該施設の整備に当たっては、地域の実情を踏まえ、地域住民や学校関係者等との連携を図りながら、地域特性を生かして進めていただくことが重要と考えています。 貴法人におかれても、神奈川県、藤沢市、鎌倉市、湘南アイパーク及び貴法人によるこれまでの連携の趣旨も踏まえ、周辺地域との連携を十分に図りながら、地域に根差した施設整備を進めてください。	(1) 神奈川県、藤沢市、鎌倉市、および湘南アイパーク等によるこれまでの連携趣旨を深く尊重し、施設開設後においても周辺地域の地域住民や学校関係者等と声を掛け合い、話合いの場を設け、信頼関係を築いた上で連携を十分に図ります。また、地域に問題等が発生した際には地域と一体となって問題解決に取り組み、状況に応じて行政の協力・指導を仰ぎながら問題の解決に努めます。地域に根差した施設整備を進めます。

項目	助言又は指導の内容	助言又は指導に対する方針
7 今後の手続について	周辺道路の交通安全対策について、引き続き近隣住民に対して丁寧の説明を行い、良好な関係が築けるよう努めてください。 また、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、具体的な公共施設の整備に係る技術審査等については、関係各課と十分な協議をすること。	周辺道路の交通安全対策については引き続き近隣住民に対して丁寧な説明を行い、対話しながら良好な関係が築けるよう努めます。 また、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、関係各課と十分な協議を行い、手続を進めます。