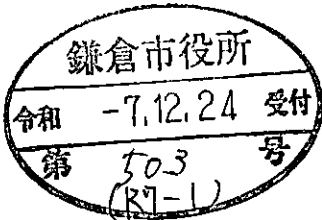


大規模開発事業基本事項届出書

令和 7 年 12 月 24 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。〕

鎌倉市まちづくり条例第26条第1項の規定により、次のとおり届け出ます。

事業の目的	介護施設兼保育園1棟の新築								
事業区域の地名地番	鎌倉市岡本字耕地1188番4の一部								
事業区域面積	9,990.07 m ² (■ 実測 □ 公簿)								
土地利用規制	区域区分	■ 市街化区域			□ 市街化調整区域				
	宅地造成工事規制区域	■ 区域内			□ 区域外				
	風致地区	□ 第 種風致地区			■ 区域外				
	用途地域	第一種住居地域 (容積率 200 % / 建蔽率 60 %)							
	保全対象緑地	□ 区域内 () ■ 区域外							
	その他								
土地利用の方針	大きな造成は行わず、空地を確保し、圧迫感を抑えた建築計画とする。 周辺環境に寄与する新たな緑化地整備を行う。								
公共公益施設の整備の方針	事業区域内に新たに雨水貯留槽・防火水槽を設置する。排水施設の整備を行い、公共下水施設に接続する。市道209-045号線を一方後退9.0mに拡張整備し市に移管する。								
環境及び景観の保全の方針	周辺の環境と調和の取れた土地利用を図り、周辺の環境に配慮する。 事業区域南西側の既存樹林地は事業区域外の残地として残し環境保全を行う。								
土地利用	宅地	農地	山林	公共公益施設					その他
				道路	公園	緑地	水路	その他	
現況	m ²	9,990.07							
計画	m ²	9,760.06			230.01				
事業目的概要	区画数			区画面積			平均		
				m ²					
	建築面積	延べ面積	棟数	階数	高さ	戸数			
	4,204 m ²	1,1847 m ²	1	4	18.7 m	0			
切土	250m ³	盛土	2,750m ³	都市計画施設		なし			

(注) 裏面に記載した図書を添付してください。

事業計画概要書

事業の目的		介護施設兼保育園1棟の新築
事業区域の地名地番		鎌倉市岡本字耕地1188番4の一部
事業区域の土地に対する 権原取得等の状況		国立大学法人横浜国立大学の所有である土地の一部に定期借地権の設定を行う予定
事業区域内において予定されている建築物その他の施設の概要	建築物等の施設	介護施設兼保育園1棟
	造成工事	切土：250m ³ 、盛土：2,750m ³ （建築基礎根切部分は含まない） 切土：8,300m ³ 、盛土：4,200m ³ 、 搬出入土：12,500m ³ 、（建築基礎根切部分の土量含む） 処理方法：一般残土として、秦野中井IC南土地区画整理事業及び中井町諏訪地区改良事業残土処分場にて処分予定。
	給排水等の施設	給水：市道209-045号線水道管より引き込む 汚水排水：市道209-045号線污水管に放流 雨水排水：雨水貯留槽を経由し市道209-045号線雨水ボックスカルバートに放流
	道路その他の施設	市道209-045号線を一方後退9.0mに拡幅整備し、市に移管予定。 市道209-048号線の一部（大船フラーセンター西側）を大船フラーセンター側に一方後退5.5mに拡幅整備し、市に移管予定。
安全・防災対策の概要 （工事施行中の対策を含む）		施工にあたり、市の指導のもと土砂流出等の防止措置を講じるとともに、工事車両による交通事故防止に万全を期する。
開発行為等の着手及び完了の予定年月日		着手 2027 年 3 月 15 日 完了 2029 年 3 月 15 日
開発行為等が自然環境又は生活環境に与える影響等に関する事項		敷地内に残る樹林を事業区域外の残地とし保存、事業地内には新たな緑化地を整備することにより、より豊かな緑を提供する。
開発行為等が社会的、経済的又は文化的状況に与える影響等に関する事項		鎌倉市の少子高齢化が進む中、鎌倉市内の福祉環境に寄与する。神奈川県が目指すME-BY0についての取り組みを行う介護複合施設を目指し 湘南鎌倉総合病院と共に医療・福祉事業について市民に対して提供する。
市民に対する周知及び意見の聴取の時期、方法等に関する事項		まちづくり条例の規定に基づき標識の設置や住民説明会を実施する。その他にも、住民要望に応じて適宜計画の説明を行う。
その他参考事項		

土地利用の方針書

(第一面)

事業の目的		介護施設兼保育園1棟の新築
事業区域の地名地番		鎌倉市岡本字耕地1188番4の一部
第3次鎌倉市総合計画との整合	土地利用の基本方針に対処している事項	・事業地内20%以上、接道部60%以上の緑化などにより緑の積極的な創造を図る。 ・健やかで心豊かに暮らせるまち実現のため、福祉分野において市民の健康を守る施設として計画する。
鎌倉市都市マスタープランとの整合	土地利用の方針に対処している事項	・身近な緑の保全に向けて、事業区域内に積極的な緑化を行います。
	自然環境の保全・回復の方針に対処している事項	・事業地内20%以上、接道部60%以上の緑化を行います。 ・造成により生じる法面は、緩やかな勾配の法面とし、植栽等の緑化を行い環境の保全に努めます。 ・西側隣地側の既存樹木の多い部分は残地とし土地利用をしない計画としています。
	都市景観形成の方針に対処している事項	・建物計画において、ゆとりあるセットバックした配置で周辺からの圧迫感がない様に配慮いたします。
	循環型のまちづくりの方針に対処している事項	・貯留型雨水調整池を設置し、放流先の河川への負担軽減を図ります。
	交通システム整備の方針に対処している事項	・前面市道を9mに拡幅整備し、歩道を設置することで歩行者の安全確保や交通環境の向上に努めます。 ・車の出入口は北側のみとし、沿道と緑化地、広場とは歩車分離した計画とします。
	住宅・住環境整備の方針に対処している事項	・自然環境と調和する施設を整備するため、事業地内20%以上、接道部60%以上の緑化を図ります。 ・高齢化の進行に対応し、高齢者支援の施設の整備をいたします。

(第二面)

鎌倉市都市マスタープランとの整合	都市防災の方針に対処している事項		・建物周辺の空地率を高め、緑化を行い、周辺よりセットバックした建物配置で延焼防止に配慮する。 ・敷地内の防火水槽（40㎡2基）を設置する。
	健康福祉のまちづくりの方針に対処している事項		・高齢者の身体機能の低下や障害を補い、介護しやすい設備を設置する。併せて敷地内のバリアフリー化を進めます。
	産業環境整備の方針に対処している事項		・鎌倉市の少子高齢化が進む中、入居希望待機者の削減に努める。 ・周辺の住宅との共存・調和に配慮しながら、施設環境の整備に努めます。
	観光・文化・スポーツ・レクリエーション環境整備の方針に対処している事項		・市街地における自然とのふれあいが図られるように、敷地内緑化部分にオープンスペースを設ける。
	拠点とゾーンの整備方針に対処している事項		・大船・深沢ゾーンに位置しており、産業複合地としての住環境と産業の調和と言う整備方針に協調できる基盤整備、景観形成に努める。
		地 域 名	玉縄地域
地域別方針に対処している事項			・環境に配慮しつつ、子育て支援、高齢者支援の施設の整備を進めます。
鎌倉市立地適正化計画との関連	都市機能誘導の方針に対処している事項		・当該区域は都市機能誘導の区域には入っていません。
	居住誘導の方針に対処している事項		・事業地内20%以上、接道部60%以上の緑化などにより、緑の多い住環境の創造を図ります。 ・緑豊かでにぎわいのあるひろばを創出し、魅力ある住環境の創造を図ります。

(第三面)

鎌倉市緑の基 本計画 の 画 と の 整 合	歴史文化を守る緑の配置等の方針に対処している事項		・当該区域は歴史的風土保全区域には入っていません。
	安全安心をもたらす緑の配置等の方針に対処している事項		・緑化地を適切に植樹維持管理して防災機能を高めることに努めます。 ・車の出入口は北側のみとし、沿道と緑化地、広場とは歩車分離した計画とします。
	環境負荷を和らげる緑の配置等の方針に対処している事項		・事業地内20%以上、接道部60%以上の緑化を図り、低負荷型の居住環境を創造していきます。
	生き物を育む緑の配置等の方針に対処している事項		・事業地内の緑化を図り、生物の生息地となる緑をはじめとした生態系のネットワークの形成に努めます。
	交流とふれあいを広げる緑の配置等の方針に対処している事項		・前面道路に歩道を整備し、歩道沿いを緑化することで楽しく歩ける道のネットワーク化を図ります。
	美しい景観をつくる緑の配置等の方針に対処している事項		・事業地内20%以上、接道部60%以上の緑化を図り、沿道地域の自然な雰囲気合った樹種選定・配置に努めます。
	暮らしを支え豊かにする緑の配置等の方針に対処している事項		・周辺地域の借景となり、相互の快適性を高める緑化地の配置を行います。
	リーディング・プロジェクトの趣旨に対処している事項	緑の質の向上	・周辺環境に適し、景観が豊かになるよう植栽を配置する。 ・施設管理者にて剪定等の管理を行います。
		緑のネットワークの形成	・沿道緑化を効果的に行い、周辺環境と連続する緑のネットワークを形成していくようにします。 ・既存緑化地を残地として保全いたします。
		多様な連携と資源の利活用	・緑の将来都市像を地域住民の方と共有し、緑とオープンスペース等活用を計画に取り入れるよう努めます。
	緑の基本計画の実現のための施策方針に対処している事項		・緑の基本計画に基づき、事業地内の新築建物とのバランスを考慮しながら緑化を図ります。

環境及び景観の保全方針書

（第一面）

事業計画の名称		（仮称）医療法人徳洲会大船植木地区介護施設等新築工事
事業区域の地名地番		鎌倉市 岡本字耕地1188番4の一部
鎌倉市環境基本計画との関連	脱炭素まちづくりの推進に対処している事項	・新設緑化地の維持管理を推進し、温室効果ガスの吸収効率の向上に取り組みます。 ・電気自動車用充電設備の設置を検討します。
	大気 of 保全に対処している事項	・工事中における粉塵について、粉塵に関する規制基準を遵守します。 ・建設工事における悪臭の防止に努めます。 ・工事中及び事業開始後は車両のアイドリングストップに努めます。
	水質・水量の保全に対処している事項	・汚水は既設污水管に接続放流し、排水水質を確保します。 ・雨水は貯留型雨水調整池を設置し、放流先の河川への負担軽減を図ります。
	騒音・振動の防止に対処している事項	・工事中の騒音については、施工方法の検討、建設機械等の選定により騒音に関する規制基準を遵守します。
	歴史的環境の保全に対処している事項	・周知の埋蔵文化財には該当しない。
	生態系の保持に対処している事項	・事業地内の緑化を図り、生物の生息地となる緑をはじめとした生態系ネットワークの形成に努めます。 ・西側事業区域外の残地敷地内に存在する既存樹木を保全することで、生態系維持に努めます。
	省エネルギーや新エネルギーの導入に対処している事項	・高断熱な建物となるよう高効率機器の選定や建材の選定・採用を検討する方針です。

(第二面)

鎌倉市緑の基 本計 画 と の 関 連	地域制緑地の候補地の方針に対処している事項 (地区)	・当該区域は地域制緑地の候補地には入っていません。
	都市公園等の候補地の方針に対処している事項 (地区)	・当該区域は都市公園等の候補地には入っていません。
	保全配慮地区の方針に対処している事項 (地区)	・当該区域は保全配慮地区には入っていません。
	緑化重点地区の方針に対処している事項	・新築建物周辺の緑化を行い、オープンスペースの創出を図ります。

(第三面)

録 倉 市 景 観 計 画 と の 関 連	構造別 景観形成	景観地域の基本方針に対処している事項	(都市景観) 地域		・周辺環境に配慮した緑化により、都市的な環境と身近な自然が暮らしを彩る都市景観の形成をすすめます。	
		景観ベルトの基本方針に対処している事項	(柏尾川) (ベルト) 該当なし		・道路を拡幅整備することにより、環境の改善を行います。 ・沿道の緑化を図り周辺地域のうるおいのある都市景観の形成をすすめます。	
		景観拠点の基本方針に対処している事項	() 拠点 (該当なし)			
	類型別 景観形成	土地利用類型別の景観形成の方針及び基準に対処している事項	区 域	(中高層住宅地) 区域		
			方 針	・建物の高さを抑え、周辺環境に配慮した建築デザインとし、接道している既存道路は拡幅し歩道を整備する。また、道路沿い緑化地はゆとりあるオープンスペースとして、景観に配慮した計画とします。		
			基 準	・隣接する建築物と調和した高質な建築デザインの誘導。 ・ゆとりやうるおいを創出する緩衝空間の確保と、接道部の歩行者空地の有機的な配置。		
	特定地区	特定地区における景観形成の方針及び基準に対処している事項	区 域	() 地区 (該当なし)		
			方 針			
			基 準			
	眺望景観	眺望景観の保全、創出の方針に対処している事項	・該当する眺望点（歴史的眺望景観の保全・創出方針図による）は大船駅モノレールデッキ前と山崎跨線橋（岡本方向）の2点。 ・大船駅モノレールデッキ前は距離があるため、景観に与える影響は少ないと考えられます。また山崎跨線橋（岡本方向）は手前に6階建てのマンション、玉縄中学校体育館、校舎4階建てがあり、景観に与える影響は少ないと考えられます。			

環境及び景観に係る調査報告書

(第一面)

事業計画の名称			(仮称) 医療法人徳洲会大船植木地区介護施設等新築工事	
事業区域の地名地番			鎌倉市岡本字耕地1188番4の一部	
環境に係る調査報告	共通調査項目	現況	・地形、地質及び土質の状況 ・土地利用の状況	・宅地利用されているため平坦地です。 ・土地利用は、現在は使用されていませんが横浜国立大学の職員宿舎が建っており、現在、解体中です。
		計画	・土地の形質の変更行為を実施する区域及び変更方法 ・事業の実施に伴い設置される工作物の位置、規模及び構造	・土地の形質の変更は近隣に影響の無い程度の盛土を行い、水害など災害防止に努めます。 ・擁壁等の工作物は設置しない予定です。
	大気汚染	調査項目	・土石の搬入又は搬出のための自動車の運行台数 ・土石の搬入又は搬出のための経路	土石の搬出は10 t ダンプにて100台の往復を予定している。 前面道路市道209-045号線→市道209-048号線→ 県道302号線（小袋谷・藤沢線）を経路とする。
		対応方針	粉じんの飛散を防止するための措置等	・工事車両の走行速度の低減厳守や、工事区域出入口にてタイヤ洗浄を行います。 ・工事中は必要に応じて適宜散水を行い周囲に影響を与えないように努めます。
	安全	調査項目	・交通経路の状況 ・事業の実施区域に係る出入路の位置、構造及び使用の方法路 ・自動車の運行の時間及び出入りの回数	・前面道路市道209-045号線→市道209-048号線→ 県道302号線（小袋谷・藤沢線）を経路とする。 ・工事作業中は交通誘導員を配置し、夜間は施錠し防災、防犯に努めます。 ・月～土：想定運行時間7:15～18:00 出入の回数150～200回/日（通勤車両含む） - 日曜・祭日：緊急時（災害時等）以外は休日とします。
		対応方針	交通安全確保のための措置等	・市道209-045号線玉縄中学校前と、市道209-045号線・209-048号線交差点に7:00～18:00の時間帯で交通誘導員を配置し、一般車両、歩行者、生徒の安全を確保し事故防止に努めます。

(第二面)

環境に係る調査報告	残土	調査項目	・残土の発生量及び処分の方法	発生残土は8,300m ³ です。(建築基礎根切部分を含む) 一般残土として、秦野中井IC南土地区画整理事業及び中井町諏訪地区改良事業残土処分場にて処分予定。
		対応方針	残土の運搬及び処分が生活環境に著しい影響を及ぼさないための措置等	残土の搬出に当たっては、ゲート前にてタイヤ洗いを 行い粉塵対策を行う。交通誘導員を配置し安全対策を 行うと共に、騒音、振動の抑制に努める。 残土搬出想定時間8:45～16:30
	騒音	調査項目	・騒音に係る特定建設作業の実施の場所及び期間 ・騒音に係る特定建設作業の種類並びに使用する機械の種類、規模、能力構造、用途、配置及び使用時間 ・騒音に係る特定建設作業騒音の特性	実施する場所：開発区域内 実施する期間：2027年3月15日～2029年3月15日 特定建設作業の種類：整地・山留・根切・杭打ち コンクリート打ち 使用時間：8時～18時（予定） 使用する機械：バックホー・杭打ち機・ブレーカー コンクリートバイブレーター・ダンプ・ミキサー車 建設機械に関しては低騒音型機種を選定し、工法に 関しても騒音低減に配慮する。 また工事中の騒音は騒音規制法を順守し、作業時間に配慮する。
		対応方針	騒音によって生活環境に著しい影響を及ぼさないための措置等	・騒音規制法を順守し、騒音の少ない工法の選定、騒音の少ない機種の使用、作業時間の配慮を行う。また、工事内容を近隣に周知し、理解に努めます。
	振動	調査項目	・振動に係る特定建設作業の実施の場所及び期間 ・振動に係る特定建設作業の種類並びに使用する機械の種類、規模、能力構造、用途、配置及び使用時間 ・振動に係る特定建設作業振動の特性	実施する場所：開発区域内 実施する期間：2027年3月15日～2029年3月15日 特定建設作業の種類：整地・根切・山留・杭頭処理・杭打ち コンクリート打ち 使用時間：8時～17時 使用する機械：バックホウ・ブルドーザー・杭打ち機 ダンプ・ミキサー車・ブレーカー 工事中の振動は規制を順守し、作業時間に配慮する。
		対応方針	振動によって生活環境に著しい影響を及ぼさないための措置等	・振動規制法を順守し、振動の少ない工法の選定、振動の少ない機種の使用、作業時間の配慮を行う。また、工事内容を近隣に周知し、理解に努めます。

(第三面)

環境に係る調査報告	気象	調査項目	風向き及び風速の状況	・平均風速は2.4m/s、最大風速は25.9m/s、最多風向は南南西です。(令和6年(2024年)版「鎌倉の統計」令和5年(2023年)調査結果による)
		対応方針	風向きの変化等により居住環境に著しい影響を及ぼさないための措置等	・周辺には玉縄中学校、高層マンション、鎌倉大船ショッピングモールもあり、計画建物が周辺建物から突出することは無く、風向きや風速に与える影響は少ないと思われる。
	水象・地象	調査項目	・降雨量の状況 ・河川の流量及び流速並びに流域水収支の状況 ・植物の生育状況 ・排水路の位置、規模及び構造	・年間総降雨量は1045.0mm 1ヶ月の降雨量は10mmから245mm程度である。 (令和6年(2024年)版「鎌倉の統計」令和5年(2023年)調査結果による) ・西側事業区域外の残地敷地内に既存樹木(トウネズミモチ、ゲッケイジュ、スダジイ等)が存在し、保全します。 ・雨水は市道209-045号線内ボックスカルバート□2600mm×1500mm(岡本第一雨水幹線)を經由し柏尾川へ放流。
		対応方針	傾斜地の崩壊を防止するための措置及び河川流量等の変化が居住環境に著しい影響を及ぼさないための措置等	・市の基準に基づいて計画雨水量を計算した上で、貯留型雨水地下調整池(600㎡以上)を設置。既設雨水ボックスカルバートを經由し放流先の河川への負担軽減を図ります。
	動物	調査項目	・動物の生育の状況 ・貴重種又は重要種の動物の繁殖の状況及び生育環境の特性	・宅地として土地利用がされてきたため、貴重種又は重要種の動物の生息は確認されていない。
		対応方針	動物の生育に著しい影響を及ぼさないための措置等	・西側事業区域外の残地敷地内に存在する既存樹木は保全することで現生育環境の維持に努め、そこに生息する生態系が破壊されることを防ぎます。
	植物	調査項目	・現存植生 ・潜在自然植生 ・貴重な植物の種、群落及び植生の状況	・西側事業区域外の残地敷地内に既存樹木(トウネズミモチ、ゲッケイジュ、スダジイ等)が存在します。 ・貴重な植物の種、群落及び植生は確認されていない。

(第四面)

環境に係る調査報告	植物	対応方針	植物の生育に著しい影響を及ぼさないための措置等	・宅地として土地利用がされてきたため、貴重な植物の種の生息は確認されていない。 以上のことから特段の措置は講じていない。
	生態系	調査項目	・植物に係る生態系を構成する植物、動物その他の要素の状況 ・食物連鎖	・西側事業区域外の残地敷地内に既存樹木（トウネズミモチ、ゲッケイジュ、スダジイ等）が存在します。
		対応方針	植物に係る生態系を適切に維持するための措置等	・西側事業区域外の残地敷地内に存在する既存樹木は保全することで生態系維持に努めます。
	文化財	調査項目	・文化財の分布の状況 ・文化財の保存の状況	・当該区域は周知の埋蔵文化財包蔵地区域には入っていません。
		対応方針	文化財に著しい影響を及ぼさないための措置等	・工事中埋蔵文化財が発見された場合は文化財保護法に基づき、適切に処置を行います。
	景観に係る調査報告	調査項目	・眺望点の位置及び利用の状況 ・景観を構成する要素の状況 ・主要な眺望点からの眺望の範囲 ・主要な景観資源の位置、数、特徴、保存及び活用状況 ・事業の実施に伴い設置される建築物及び工作物の位置、規模、形態、色彩及び供用の方法	・該当する眺望点（歴史的眺望景観の保全・創出方針図による）は大船駅モノレールデッキ前と山崎跨線橋（岡本方向）の2点。 ・大船駅モノレールデッキ前は距離があるため、景観に与える影響は少ないと考えられます。また山崎跨線橋（岡本方向）は手前に6階建てのマンション、玉縄中学校体育館、校舎4階建てがあり、景観に与える影響は少ないと考えられます。 ・主要な景観資源は特にありません。 ・事業の実施に伴い設置される建築物の位置は、市道側にオープンスペースが確保できる位置とし、高さは17.0mとしております。色彩は周辺環境になじむ色彩とし市と協議を行ってまいります。
		対応方針	主要な眺望点からの景観に著しい影響を及ぼさないための措置等	・周辺の現況景観の特性をふまえ、十分な修景緑化を行うとともに、建物の色彩等に十分配慮して良好な景観の保全、形成を図るために市と協議を行ってまいります。