

大規模・中規模開発事業見解書

20 年 8 月 2 / 日

(宛先) 鎌倉市長



住所 神奈川県鎌倉市長谷3丁目1番8号  
 事業者 氏名 一般財団法人 鎌倉病院  
 理事長 前田 泰  
 電話 0467-22-5500

住所 兵庫県三木市志染町広野1丁目38番地  
 代理人 氏名 株式会社 K. 設計  
 代表取締役 橋田 典博  
 電話 0794-85-6962

〔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。〕

次のとおり提出します。

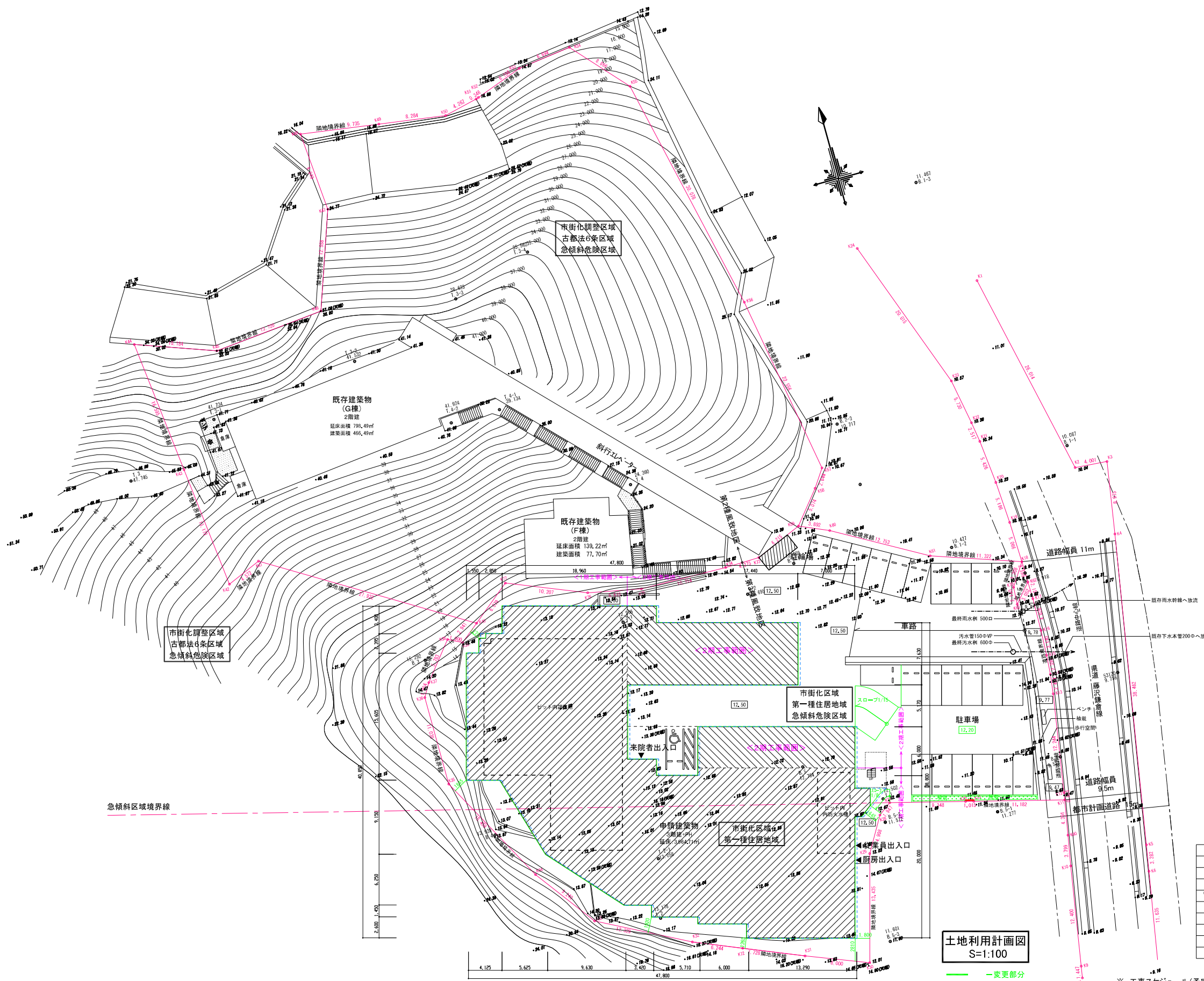
事業区域	地名地番	鎌倉市 長谷3丁目549-1、563-2、580-10、584-4 580・581・582・583合併
	面積	6,557.38 m <sup>2</sup>
意見書番号	意見書に対する見解	
1	別紙参照	

(注) 大規模開発事業基本事項届出書又は中規模開発事業土地利用方針届出書の提出時の添付図面から変更を生じる場合は、図面を添付してください。

意見書 番号	意見書の内容	意見に対する見解
29-4-1	<p>1.擁壁兼境界塀について</p> <p>私宅の西側境界線に沿って病院側で測ると高さで約1.7mのコンクリート塀があるが、これは70年以上前に築造されたもので、この塀は、私宅との土地に約1mの高低差があるので擁壁を兼ねている。</p> <p>当時は双方とも同じ地主から借地していたこともあって、塀は境界線より病院側にあるが、塀の基礎は低地の私宅の敷地内に埋められている。それは私宅を45年前に改築した際、擁壁の基礎が建設中の建物の基礎の下にかかっていることが判明していることからはっきりしている。私宅の建設工事には問題がなかったため、計画通りすすめられている。この擁壁兼塀は、老朽化が進み何ヶ所かのコンクリートが破損してさびた鉄筋が露出している。接する土地は現在は病院の駐車場であるが、計画では本館建物が建つことになり、地震の際に土圧もこれまで以上にかかることが推測される。</p> <p>そうすると、この部分の擁壁兼塀は単なる改修では納まらず、やむをえず再築造しなければならないであろう。現擁壁の基礎や新たな基礎をどうするかについて、私宅にも大いに利害関係があるので、私宅と十分に協議をし、双方にとって最良の策を探っていたきたい。</p> <p>2.盛土計画の再考について</p> <p>私宅の北側境界線に沿って、高さ1.8mの境界塀があるが、現在病院側は、公道から出入りするメイン通路で、病院の平均地盤面よりもかなり低く掘り下げている。45年以前、現在の本館が建つ前はこのメイン通路は無かったので、私宅と平坦な土地で接していた。病院との高低差は約20cmだったので、1.8mの塀で十分事足りていた。</p> <p>ところが、今回の計画では私宅の北側に接して、病院の中央部分と平坦になるように通路を埋めて盛り土して駐車場にすることになっている。その場合私宅との高低差は約1mになり、現状のコンクリート塀では耐力不足で下部に1mの擁壁が必要になる。そうすると、私宅の北側は、目隠し塀を含め2.6m～2.8mの境界塀が出来る事となり、狭い通路の圧迫感は耐え難いものになる。</p> <p>元々の病院の土地は現状より低く、敷地全体の中で高低差もあったが、45年前に病院建て替え時に約30cm盛り土をし、地盤面を高くした。今回の計画は駐車場部分の土地の高さに全体を合わせているので、道路面との高低差は大きく、現在と同様駐車場の出入りに長い斜路を造らなければならない、土地の利用効率も悪い。また、トラックでの大量の土の搬入が必要になる。駐車場の便を考えればできるだけ病院の前面部分の土地を低くおさえた方が土地の利用上効率的あることは明らかである。</p> <p>土地全体を敷地の一番高い地盤面に合わせる盛り土計画は、是非とも再検討して、私宅と接する駐車場の土地をできるだけ低くしていただきたい。</p>	<p>1.既存擁壁はご指摘のとおり老朽化が進んでいるため、耐震性に配慮し、病院新築時には新設する方向で進めています。ご心配されている既存擁壁撤去時の貴宅への影響についてですが、施工前に基礎部分の調査を行い、貴宅の安全性を十分、確保した施工計画をたて、ご説明申し上げた上で施工いたします。</p> <p>2.新病院の地盤レベルの設定は既存病院に合わせることで、全体の切土・盛土を最小限に抑えようと思図したものです。貴宅と隣地境界線をはさんで接する部分は、現在の計画では既存のスロープを地盤レベルまで盛土するため、ご指摘のとおり2.6m～2.8mの擁壁を設けることになっていますが、駐車場内にスロープ(1/15勾配)を設け、貴宅と接する駐車場の地盤レベルを300mm下げること、また擁壁上部をネットフェンスとし、近接して目隠し用の植栽を行うことにより、貴宅通路の圧迫感の解消をおこないます。</p>



意見書 番号	意見書の内容	意見に対する見解
29-4-1	<p>3.本館建物と境界線との距離について</p> <p>計画では、私宅の西側境界線と本館建物との距離は、建築基準法に則った1.5mとなっており、法的要件は満たされている。しかし境界線は前記1項の擁壁より私宅側にある。つまり1.5mの幅の中にコンクリート塀に加えて控え壁もあるので、本館建物との通路幅は狭いところで1mに満たない無理な計画である。</p> <p>私宅にとっては、これまで駐車場であって空間であったところに3階建ての大きな建物が迫り、非常に圧迫感と風通しの悪さを伴う閉塞感を強いられることになる。</p> <p>それを少しでも緩和できるように、可能な限り境界線から離して建てていただきたい。</p>	<p>3.貴宅と隣地境界線をはさんで接する部分は「鎌倉市風致地区条例」に基づく第3種風致地区にあたり、境界線から壁面後退距離が1.0m以上必要です。本計画では上記条例を遵守し、1.55m(基準値の1.5倍程度)を確保しておりますが、貴宅への圧迫感と風通しの悪さに配慮し、建物全体を西側に250mm移動させ、1.80mの壁面後退距離を確保します。これ以上の移動については、本計画建物が西側で崖に近接しているため、建物の安全性・施工性を考慮した場合、困難であると考えられます。また、外部階段の手摺を縦格子として開放性を確保すること、外部階段に隣接する医療ガス庫(三角形の部分)を一部変形する(三角形の先端部分を1.5m程度カットすること)により、さらに貴宅への圧迫感と風通しの悪さの解消に努めてまいります。</p>



急傾斜区域境界線

- 凡例 —
- \*\*\* — 造成高
  - \*\*\* — 現況高
  - 変更部分
  - 変更前建物

建築面積	1,446.64㎡
延床面積	3,962.89㎡
最高の高さ	9.95m
緑化面積	1,647.48㎡(概算)
(市街化調整区域)(古都法6条区域)	必要緑化面積=市街化調整区域×0.4
緑化面積	995.32㎡(概算)
(市街化区域)	必要緑化面積=市街化区域×0.3(市街化調整区域内で確保)
駐車台数	32台(内2軽台・車いす使用者用駐車区画1台)
駐車台数	15台(駐輪ラック)

※ 古都法6条区域は既存のままとする。

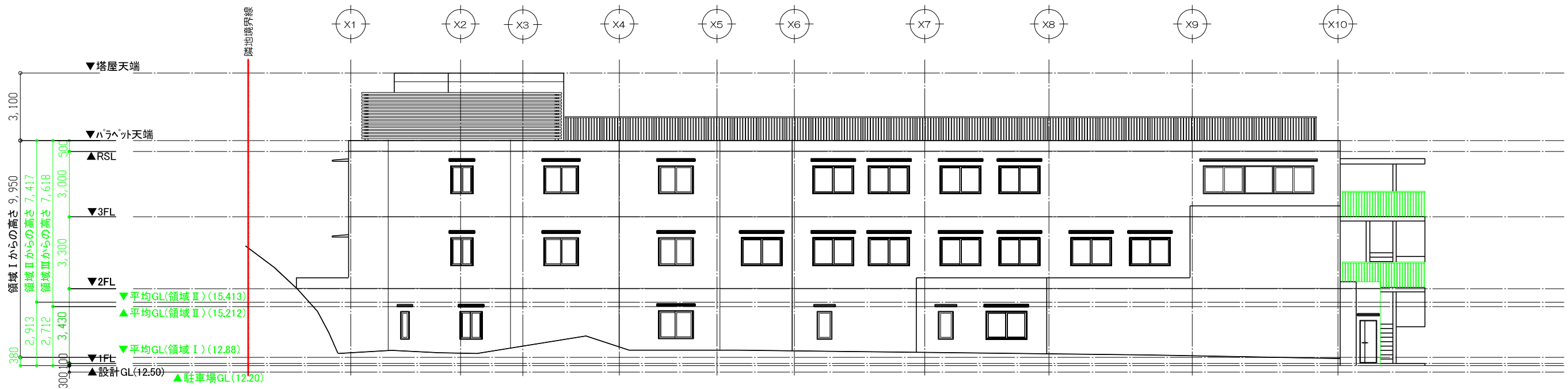
土地利用計画図  
S=1:100

※ 工事スケジュール(予定)

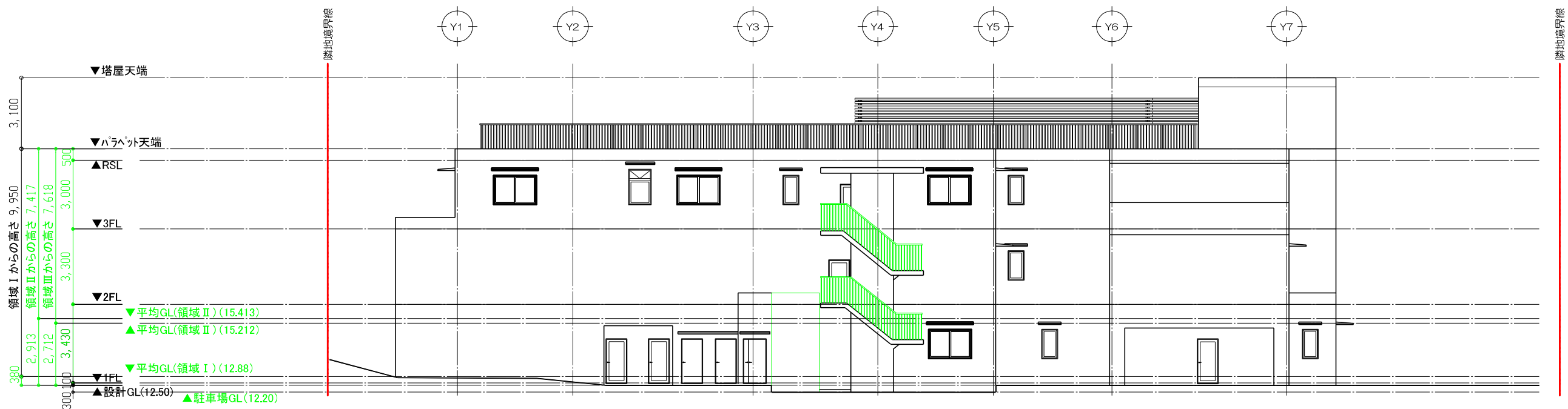
既存建築物(西棟)解体 + 申請建築物第一期工事	平成31年 8月 ~ 平成32年 3月(予定)
既存建築物(H棟)解体	平成32年 4月 ~ 平成32年 6月(予定)
申請建築物第二期工事	平成32年 7月 ~ 平成32年 11月(予定)
申請建築物(D棟)解体	平成32年 12月 ~ 平成33年 2月(予定)
申請建築物第三期工事(外構)	平成33年 3月 ~ 平成33年 5月(予定)

土地利用計画図(変更後)





南立面図 1:200



東立面図 1:200

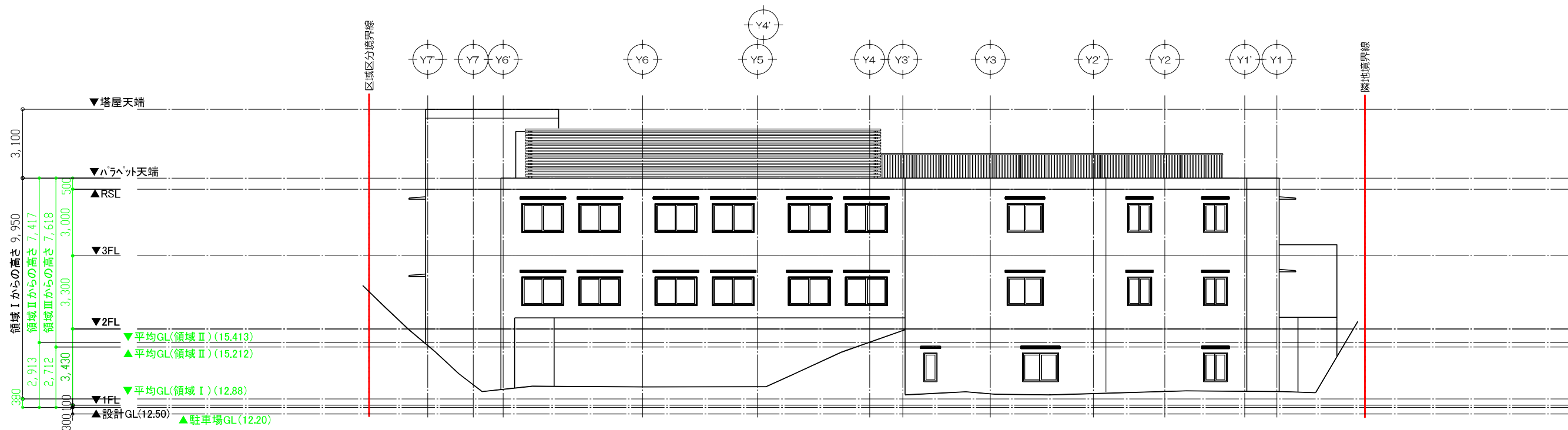
— 変更部分

立面図(1)(変更後)





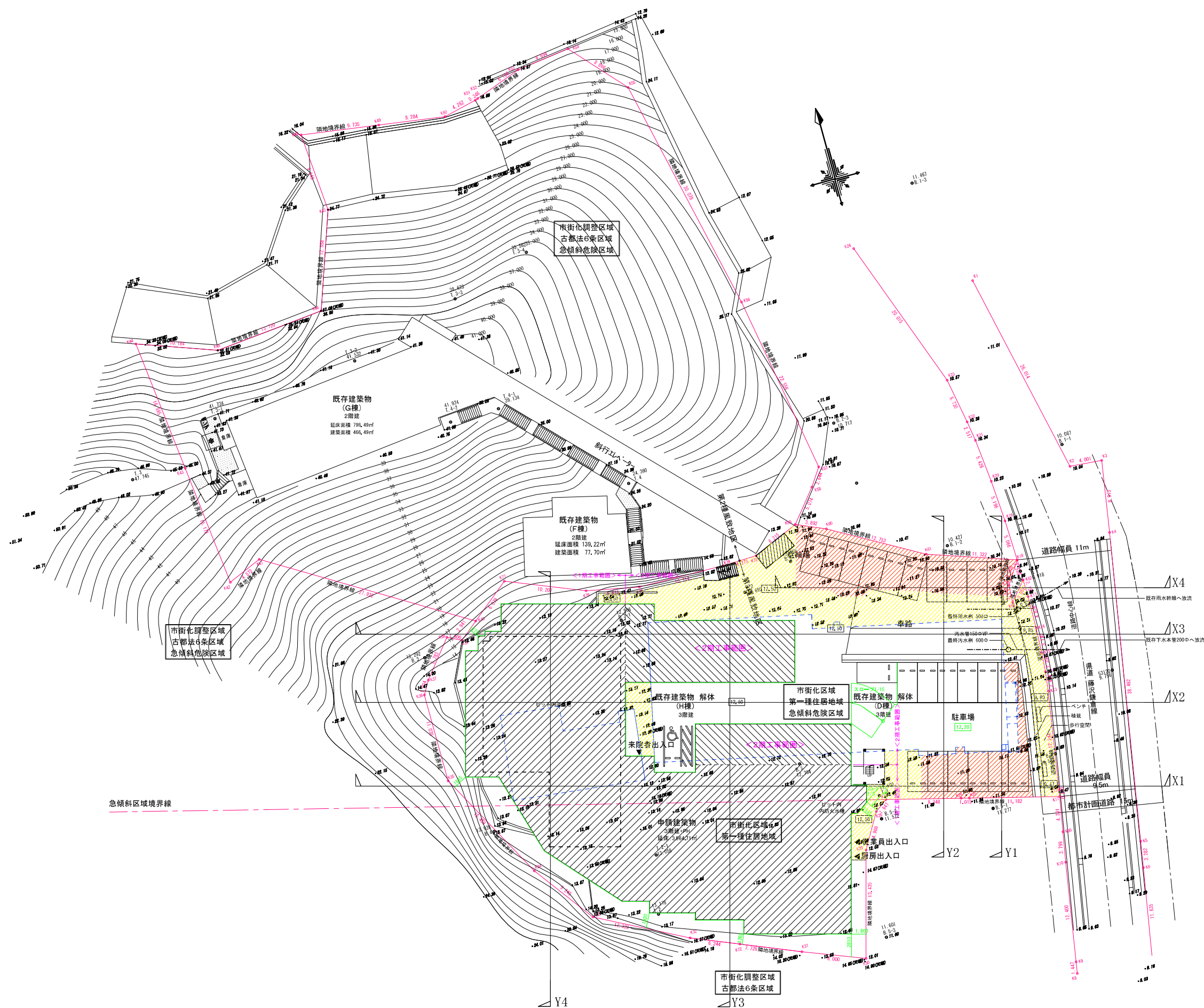
北立面図 1:200



西立面図 1:200

— 変更部分

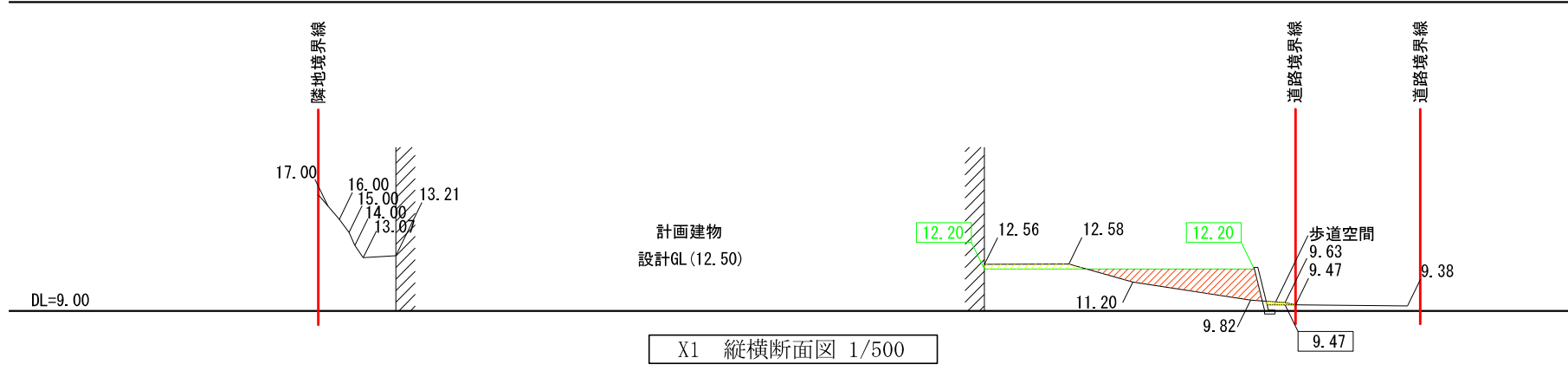
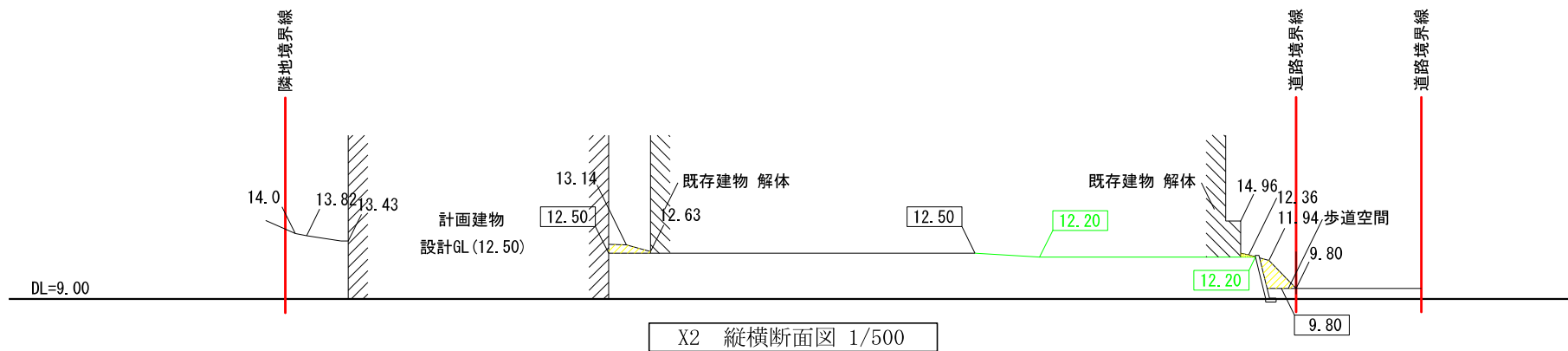
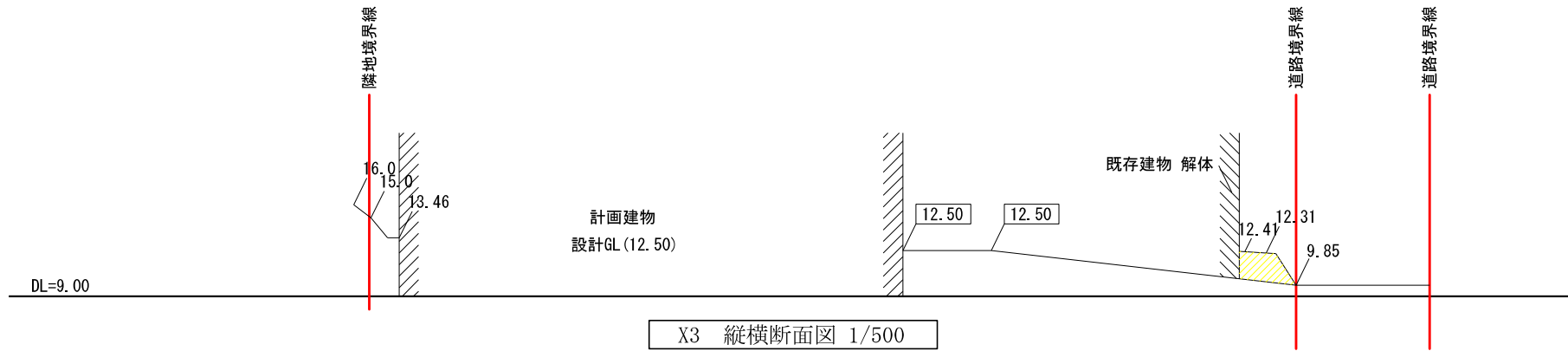
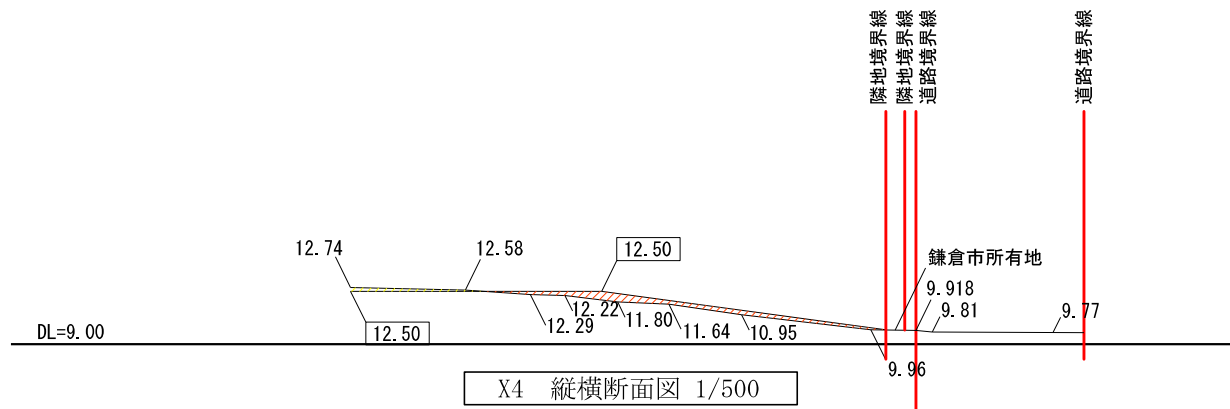
立面図(2)(変更後)



- 凡例—
- 敷地境界線
  - 計画建物(1期工事)
  - 計画建物(2期工事)
  - \*\*\* —造成高
  - \*\*\* —現況高
  - 切土
  - 盛土
  - 変更部分

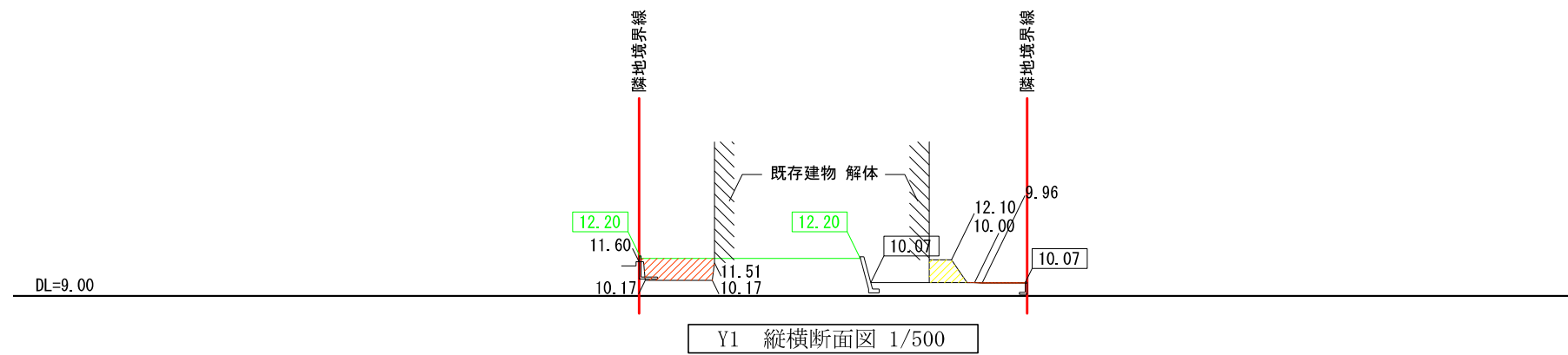
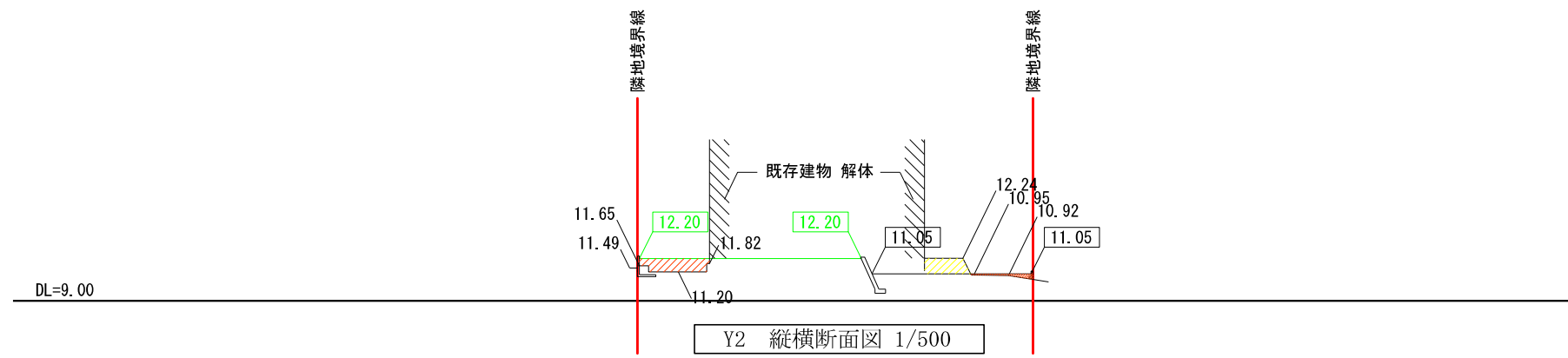
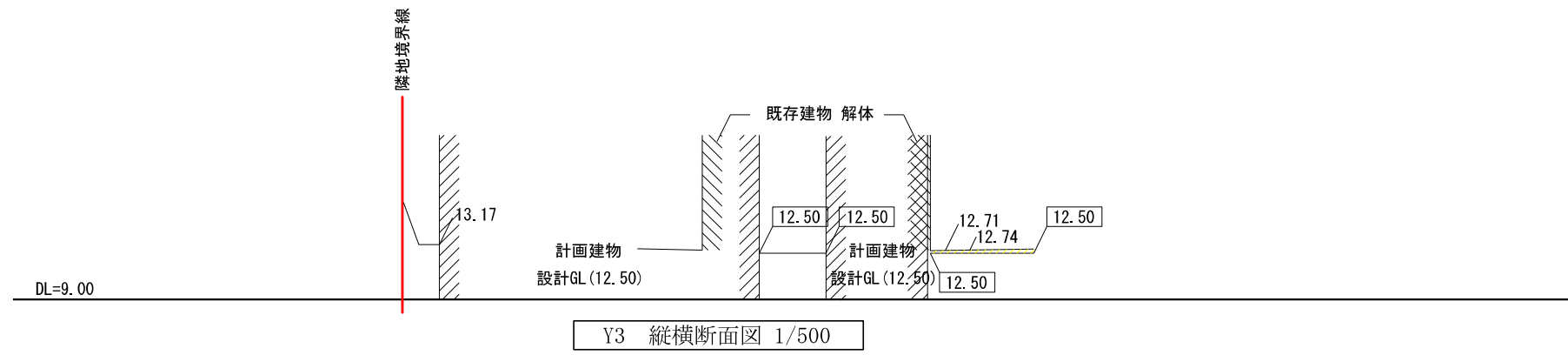
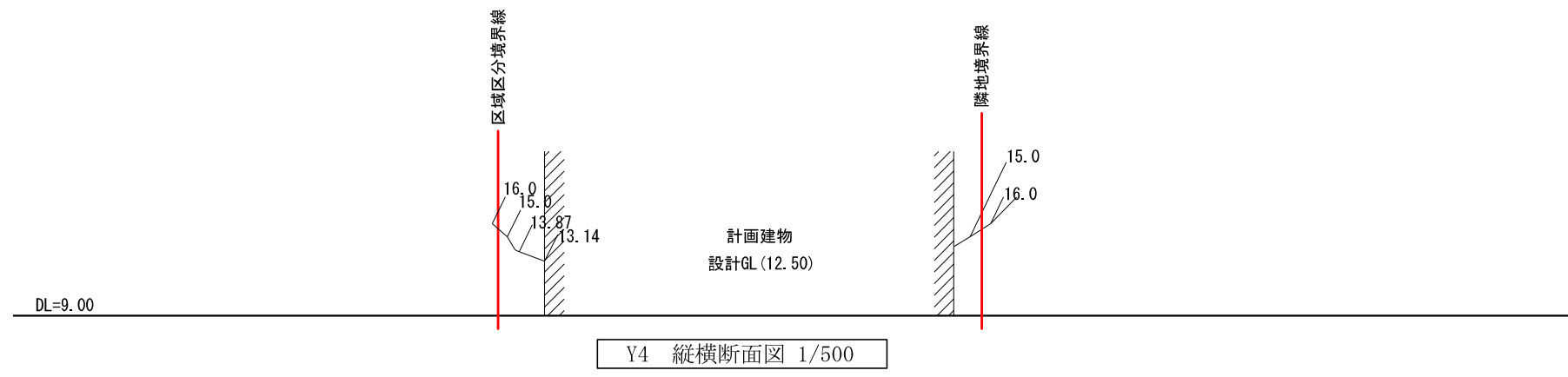
造成計画平面図(変更後)





- 凡例—
- 敷地境界線
  - 計画建物
  - 既存建物 解体
  - \*\*\* 造成高
  - \*\*\* 現況高
  - 一切土
  - 盛土
  - 変更部分

造成計画断面図(1)(変更後)



- 凡例—
- 敷地境界線
  - 計画建物
  - 既存建物 解体
  - \*\*\* 造成高
  - \*\*\* 現況高
  - 一切土
  - 盛土
  - 変更部分

造成計画断面図(2)(変更後)

大規模・中規模開発事業意見書

意見書番号 29-4-1

平成30年 6月25日

(宛先) 鎌倉市長



提出者 住所 [Redacted]  
 氏名 [Redacted]  
 電話 [Redacted]

〔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。〕

次のとおり提出します。

事業区域の地名地番	鎌倉市長谷 549-1, 563-2, 580-10, 584-4, 580, 581, 582, 583 合併
事業者氏名	一般財団法人 鎌倉病院 理事長 前田 章

○意見の内容 (大規模開発事業の基本事項又は中規模開発事業の土地利用方針についての意見を記入してください。)

内容別紙



## ○ 意見書の内容

### 1. 始めに

私宅は、鎌倉病院の土地と二方で隣接しており、しかも私宅の方が約1m低い。このためこの度の病院の改築計画に際しては、以下3点について十分な検討あるいは再考を求めるほか、工事に当たっては騒音や車の出入りなどに細心の注意を払っていただきたく希望する。

その3点とは、私宅の西側の擁壁兼境界塀の修復または改築の必要性があることとその工事方法のこと、私宅の北側隣接土地の盛り土計画の再考のこと、そして、病院本館を基準法の最低限度以上に境界線から離していただきたいということである。

### 2. 擁壁兼境界塀について

私宅の西側境界線に沿って病院側で測ると高さで約1.7mのコンクリート塀があるが、これは70年以上前に築造されたもので、この塀は、私宅との土地に約1mの高低差があるので擁壁を兼ねている。

当時は双方とも同じ地主から借地していたこともあって、塀は境界線より病院側にあるが、塀の基礎は低地の私宅の敷地内に埋められている。それは私宅を45年前に改築した際、擁壁の基礎が建設中の建物の基礎の下にかかっていることが判明していることからはっきりしている。私宅の建設工事には問題がなかったため、計画通りすすめられている。この擁壁兼塀は、老朽化が進み何ヶ所かのコンクリートが破損してさびた鉄筋が露出している。接する土地は現在は病院の駐車場であるが、計画では本館建物が建つことになり、地震の際に土圧もこれまで以上にかかることが推測される。

そうすると、この部分の擁壁兼塀は単なる改修では納まらず、やむをえず再築造しなければならないであろう。現擁壁の基礎や新たな基礎をどうするかについて、私宅にも大いに利害関係があるので、私宅と十分に協議をし、双方にとって最良の策を探っていただきたい。

### 3. 盛り土計画の再考について

私宅の北側境界線に沿って、高さ1.8mの境界塀があるが、現在病院側は、公道から出入りするメイン通路で、病院の平均地盤面よりもかなり低く掘り下げている。45年以前、現在の本館が建つ前はこのメイン通路は無かったので、私宅と平坦な土地で接していた。病院との高低差は約20cmだったので1.8mの塀で十分事足りていた。

ところが、今回の計画では私宅の北側に接して、病院の中央部分と平坦になるように通路を埋めて盛り土して駐車場にすることになっている。その場合私宅との高低差は約1mになり、現状のコンクリート塀では耐力不足で下部に1mの擁壁が必要になる。そうすると、私宅の北側は、目隠し塀を含め2.6～2.8mの境界塀が出来る事となり、狭い通路の圧迫感は耐え難いものになる。

元々の病院の土地は現状より低く、敷地全体の中で高低差もあったが、45年前に病院建て替え時に約30cm盛り土をし、地盤面を高くした。今回の計画は駐車場部分の

土地の高さに全体を合わせているので、道路面との高低差は大きく、現在と同様駐車場の出入りに長い斜路を造らなければならず、土地の利用効率も悪い。また、トラックでのへ大量の土の搬入が必要となる。駐車のを考えればできるだけ病院の前面部分の土地を低くおさえた方が土地の利用上効率的であることは明らかである。

土地全体を敷地の一番高い地盤面に合わせる盛り土計画は、是非とも再検討して、私宅と接する駐車場の土地をできるだけ低くしていただきたい。

#### 4、本館建物と境界線との距離について

計画では、私宅の西側境界線と本館建物との距離は、建築基準法に則った1.5mとなっており、法的要件は満たされている。しかし境界線は前記2項の擁壁より私宅側にある。つまり1.5mの幅の中にコンクリート塀に加えて控え壁もあるので、本館建物との通路幅は狭いところで1mに満たない無理な計画である。

私宅にとっては、これまで駐車場であって空間であったところに3階建ての大きな建物が迫り、非常な圧迫感と風通しの悪さを伴う閉塞感を強いられることになる。

それを少しでも緩和できるように、可能な限り境界線から離して建てていただきたい。