

大規模・中規模開発事業見解書

22年 7月 23日

(あて先) 鎌倉市長

住所 鎌倉市鎌倉山一丁目23番1号
 事業者 氏名 医療法人森と海 理事長 黒田
 電話 0467-32-2550
 住所 東京都中野区新井五丁目5番10-802号
 代理人 氏名 株式会社モリモトアトリエ 森本伸輝
 電話 03-6802-5041

〔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	鎌倉市鎌倉山1丁目1799番7 他5筆
	面積	4838.21 m ²
意見書番号	意見書に対する見解	
	別紙のとおり	

(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。

林間病院建替えに関する見解書

はじめに

におかれましては平素より林間病院の運営に、ご理解をいただき、心より感謝申し上げます。今回ご提出の意見書を拝見させていただき、当院といたしましても本計画に対するご心配の念を改めて感じております。これまで、数度にわたり意見の交換をさせていただいた内容と重複する部分もあるかと思いますが、本計画の概要や成り立ちを含め、ご意見に対する見解を説明させていただきます。

医療法人森と海を運営する林間病院は、昭和7年鎌倉山旭ヶ丘の一角(当地)に向山孝之が開設した結核療養施設が創始となります。その後、昭和30年に精神病院として再発足し、鎌倉市及び周辺地域の精神医療、認知症患者の診療に携わっております。

精神科病床の不足地域に位置する鎌倉地域では、近年高齢化が進行し認知症を中心とする医療・福祉施設の役割は増大する傾向にあります。これは鎌倉市唯一の精神病院である当院においても、取り組むべき課題と考えておりますが、現施設では新しい施設基準や患者の診療環境等、施設の構造設備等において対応が困難な状況にあります。また、今回建替えを予定しております病院本館は、昭和10年の建築時から既に75年以上が経過しておりますが、この間、増築、改修を繰り返しながら使用し続けている為、施設の老朽化が著しく、耐震性や安全性が現在の基準に達していないことはもちろん、診療環境の悪化、設備機器の劣化、火災時、災害時の緊急対応等、様々な問題を抱えております。この為、現在、管轄する行政機関からの改善のご指導を受け、早急な対応が求められております。以上の事情を踏まえ、昨年、医療法人化が認められたことを契機に具体的な対策に取り掛かり、地域に貢献し、安全で安心できる医療機関とし運用していけるよう、建替えの計画を進めております。

本建替え計画は、昨年より敷地条件や都市計画関連の調査、医療近代化の国庫補助制度の手続き、事業計画の検討等、具体的な作業を開始し、本年4月に医療計画の推進に係わる事業として医療近代化の国庫補助の内示を受け、「鎌倉市まちづくり条例」に基づく手続きを進めている最中でございます。

当院は、老朽化した建物を建て替えることにより、地域医療への更なる貢献、入院患者の安全確保、診療環境の改善等の諸問題を解決する為、施設の管理責任を担う身として、一刻も早く新施設での運営を望んでおりますが、今回ご提出いただいたご意見につきましては、十分検討し対応できるよう努めてまいります。何卒ご理解、ご協力を賜りますよう、お願い申し上げます。

「林間病院建替えに関する意見書」への見解

1. 安全性

①崖地の危険性について

当院敷地の北側の崖は現況では豪雨や地震による地滑り等の危険性を孕んでおり、既存病院及び敷地の安全性を含め改善を急ぎたいと考えております。その為、設計の段階で敷地内の約17箇所でもボーリングによる地質調査を行い、土質や強度等を調べ、その結果を建物の構造設計に反映し、現在の構造基準を満たす設計を行っております。そして、新設する建物に崖地となる部分の土圧(崖から受ける圧力)を負担させると共に、建物の荷重は基礎を通じて固い支持層に杭、及び直接基礎で支持させることで、敷地内の崖崩れの危

険性を改善するよう計画しております。また、[] 崖への影響を少なくするため、建替え工事に伴い、当院敷地内において、雨水が土壌へ浸透することを防ぐための舗装、及び集水設備の設置、隣地境界に設置してあるコンクリート塀の撤去及び、交換（軽量で景観に配慮したフェンス）など、別図の要領で対応することを予定しております。

②建設中の交通問題

工事に際しては、資材の搬出入や各工事に使用する特殊な車両の出入りなど、工事関係車両の通行は不可欠であり、沿道の方々に多大なご迷惑をおかけすることになります。できる限り交通の支障が少なく、事故等が起こらないよう細心の注意を払って工事に取り組みさせていただきますので、ご理解、ご協力のほどお願い申し上げます。工事車両の通行に関しては、説明会の際に配布した資料のように考えておりますが、ご指摘のように車両同士がすれ違いにくい箇所もございますので、その対策等を含め建設会社が確定し次第、具体的な搬出入計画を作成し、これに沿った搬出入を行うことで、可能な限り交通問題に配慮いたしたいと存じます。

2. 生活権

①窓について

計画建物の配置上どうしても窓が [] 向いてしまいます。改善対策といたしましては、以下を考えております。

・窓の大きさは建築基準法、施設整備基準により求められる採光面積、換気面積、排煙面積、その他の基準が最低限確保できる最小限のサイズといたします。

*参考：病院施設の窓は室内が明るく開放的になるよう、法定の基準を上回るサイズとすることが一般的ですが、 [] のご意見に配慮し、上記の通り対応いたします。

・病棟を地下2階と地下1階に配置することで地下2階（最下階）部分の窓はフェンス等で遮られ、 [] を見通すことはできない状況になります。また、地下1階の窓は別紙のように計画建物の外壁から約1.0mの位置に目隠しフェンスを設置した上、 [] 敷地境界の間に高さ4～5m位に成長する常緑樹を植えることで窓や外壁の圧迫感の改善に努めてまいります。（模型写真資料参照）

・隣地境界部分の窓に乳白色のフィルムを貼ること、或いは型ガラスを使用した上で、更に開口制限（約15cm）を行うことで、計画建物の内部から [] を覗き見ることができない構造になります。

・食堂の窓については、他の部分と同じく地下2階（最下階）の部分は敷地境界のフェンス等で遮られますので、 [] を見通すことはできません。また、地下1階の部分は、 [] との距離が一番近いところで約20m離れていることに加え、常緑樹を植え、改善が図れるようご提案させていただいております。

②日照について

・ [] 部分は2階建になるよう配慮して建替え計画を進めており、計画当初、3階部分に予定していたデイケア施設や職員の福利厚生部分は事前に自主的な判断において整備を断念いたしました。また、本建物の階高は通常の病院建築より40～50cm低く設定し、なお最下階の床は地中に50cm埋設する等、計画段階で圧迫感や日照条件の改善対策を図っております。（高さの目安としては一般的な2階建て住宅とほぼ同程度になります。）

3. 財産権

①外壁の離れについて

建替え建築物の配置は、計画敷地の高さ制限や医療施設としての施設基準(諸室の面積・病棟の必要面積・廊下幅・天井高さ等)を最低限満たす条件で計画いたしております。その為、これ以上位置の変更や外壁を後退することは現実的に不可能です。計画当初よりできる限りへのご迷惑が少なくなるよう、努力を払ってまいりました。前記のように植樹やフェンス等の設置により、環境の改善を図りたいと考えておりますので、ご理解いただけますようお願い申し上げます。

②崖地への建設について

林間病院としては現状の崖は豪雨や地震等による崩壊の危険性が高く、既存病院の安全性確保の観点からも一刻も早い改善が必要と考えております。その為、敷地内で行った地質調査の結果を慎重に検討し、構造設計に反映することで、建替える建物が崖崩れ防止の構造体として機能するよう計画しております。

「要望及び意見」への見解

1. 計画の検討について

本建替え計画は鎌倉市及び周辺地域の高齢化が進行する中、林間病院に求められる役割も変化しており、現況に即した新しい施設基準による整備が必要と考え進めております。また、施設の管理・運営の観点より、既存施設の老朽化に伴う耐震性・安全性の不足、患者の診療環境の悪化、火災時や災害時の緊急対応等、危険な状況を改善し、患者の生命、及び安全性を確保する為、早急な対応が必要な状況にあります。医療近代化の国庫補助は、その為に必要な資金であり、施設整備の必要性から給付していただけることになりました。

2-1 改築について

→改築とは用途、規模、構造の著しく異ならない建築物を建てることとされており、これに準じて設計しております。

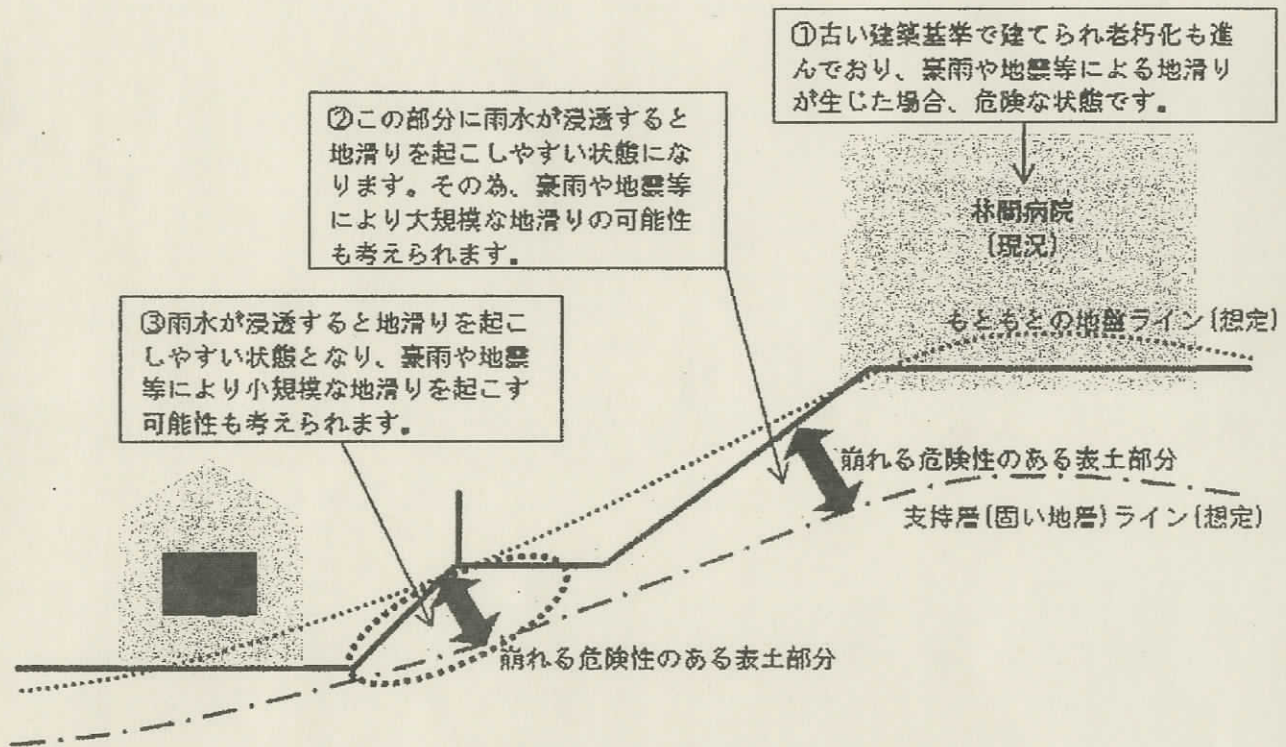
2-2 南側に建設が可能になるのではないか

→建物の配置計画は、敷地条件や医療近代化の国庫補助等の手続きを進めていた時点において、公道部分への建設が見込めませんでした。その為、事業計画を進める中、診療基準や施設の構造設備を定め事業内容を確定していく段階において、不確実な公道部分への建設は避け、確実に施設の建替えが行えるよう現在の配置、規模を確定いたしました。また、既存病院の南側での計画は、既存の外来・事務棟の解体や仮設運営等が必要となり、事業的に困難です。仮に事業計画の大幅な見直しを行うとした場合、前述のとおりの問題を解決できないこと、国庫補助の給付に支障を来す可能性があることなどから、当院としては現行の計画を基本として進めて参りたいと考えております。

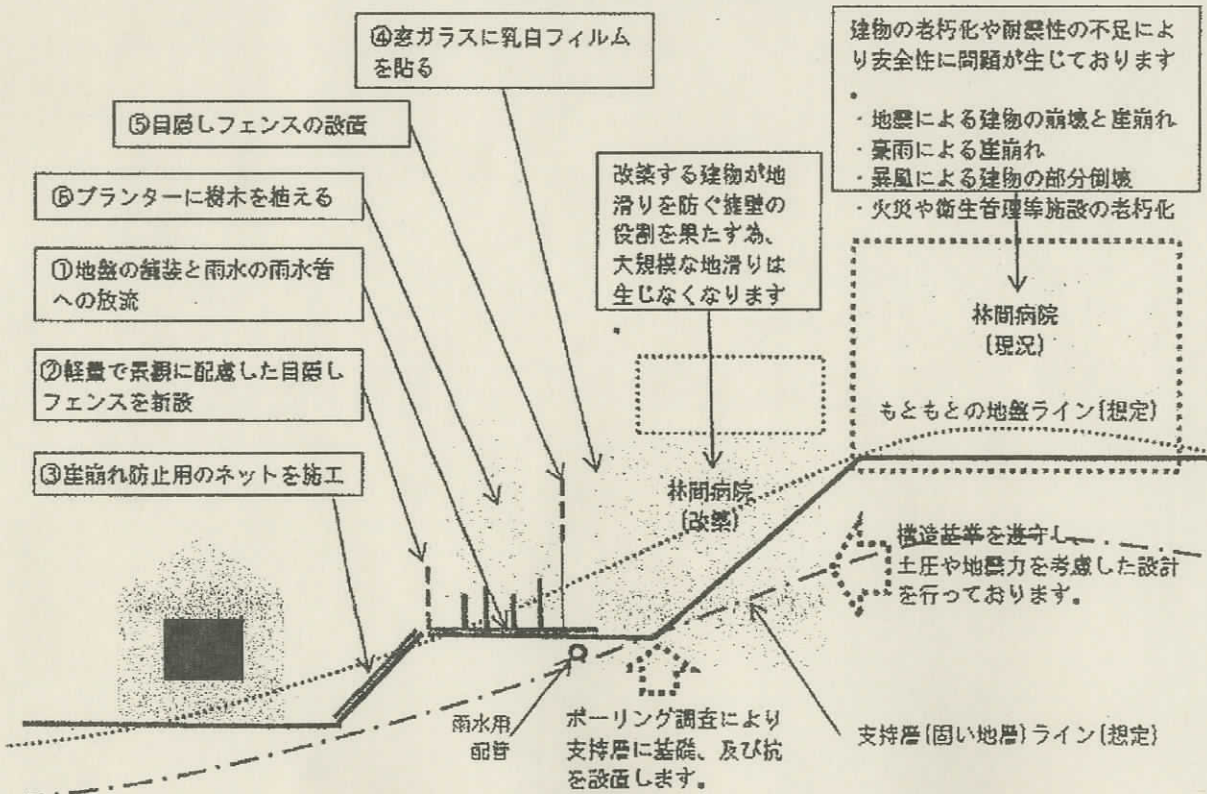
3. 計画の進行について

病院の建て替えは患者の安全確保や施設の充実、崖地の安全性を高める上で必要な工事です。工事中の安全対策にも細心の注意を払い事故等が起こらないよう努めてまいります。今後もお話し合いの機会を持ちながら、進めてまいりますので、ご理解、ご協力いただけますよう宜しくお願い申し上げます。

別図(参考資料)

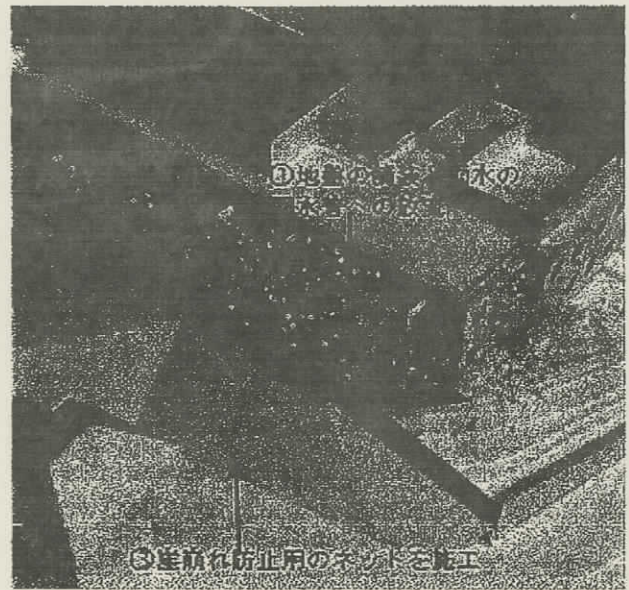
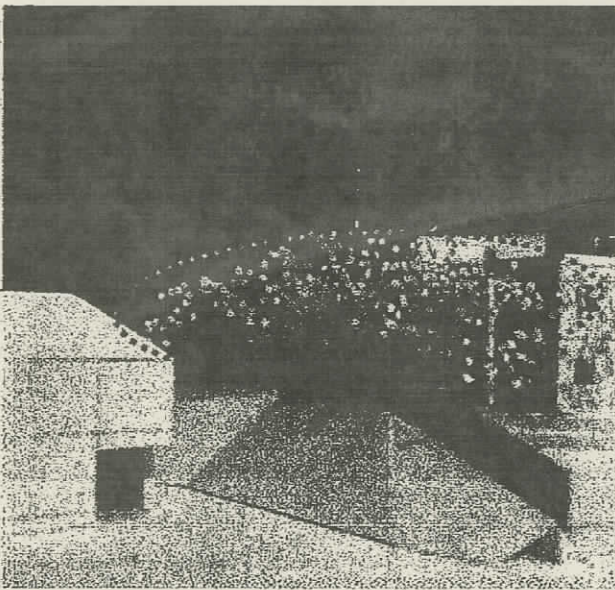
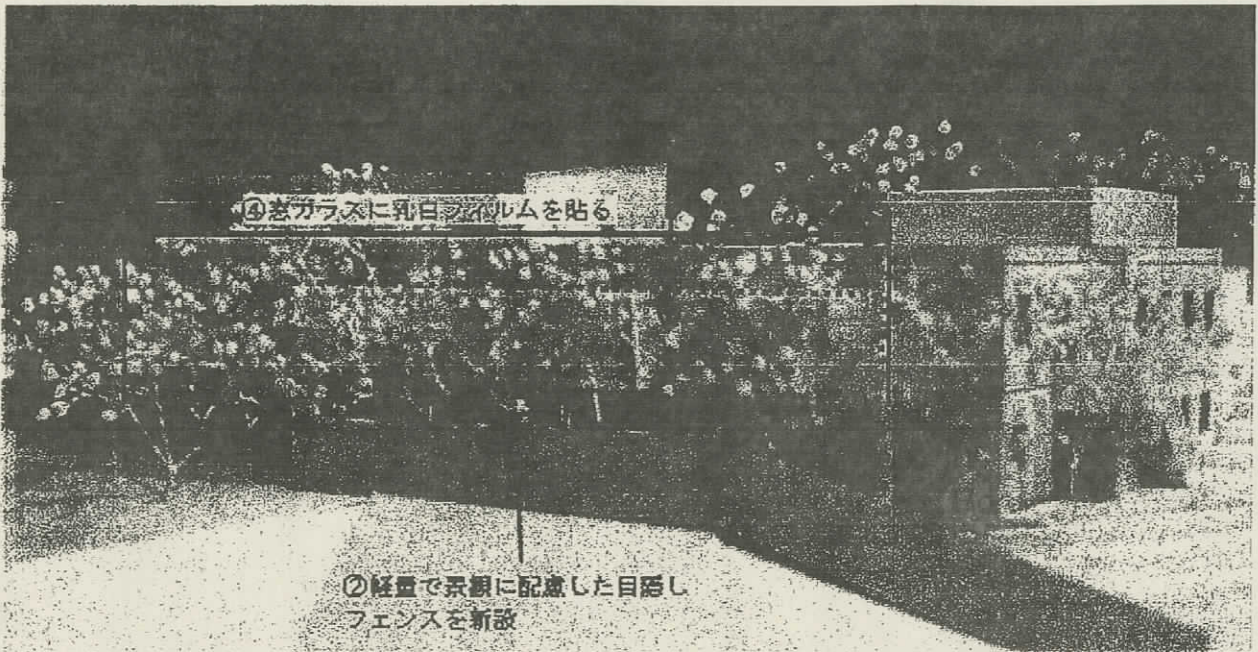


現況の崖の状況と問題点



崖崩れの危険性・外壁の圧迫感についての対策

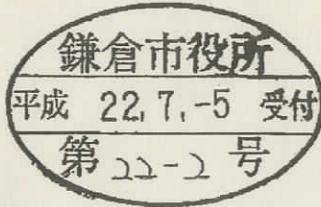
参考模型写真



外壁と窓の存在感軽減対策

22年7月5日

(あて先) 鎌倉市長



住所

[Redacted address]

提出者

氏名

[Redacted name]

電話

[Redacted phone number]

(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 鎌倉山1丁目1799番地5等

事業者氏名

医療法人 森之海 理事長 黒田俊

意見の内容 (※事業者に対して述べる意見の内容を記入してください。)

別添の通り

林間病院建替えに関する意見書

はじめに

平成22年6月1日に行われた林間病院建替え工事の住民説明会において、またその後も何度か個人的に事業主側から数々の説明、提案があったが、XXXXXXXXXX住民としては未だに決して納得できるものではない。

私共の願いはただひとつ、安全で静かな現在の生活維持が出来ることである。

現存する病院の建物がかなり老朽化していて危険なため、事業主が建替えを余儀なくされているという現実は十分に理解しており、私共としても、できる限りの協力はする、と当初から事業主に申し上げてはいるが現在提示されている計画案はとて同意できるものではない。今回の計画は、私共にとってはなんの利益にもならず、むしろ色々な意味で不利益や迷惑を被るだけのものである。両者にとって利益が平等にあるのならば、多少のことは妥協することもありうるが、今のままでは我が家にとっては、百害あって一利なしであるということ、よくご理解いただきたい。

問題点

1. 安全性

崖地に建設する危険性と不適格性

現在の林間病院本館はXXXXXXXXXX距離にして30mほど上の平地に建っているが、その間は高さが約10mもある崖地である。今回その崖地にXXXXXXXXXXからわずか5mと接近したところに90床もの新病棟が計画されている。

事業主側は崖崩れをしないよう設計、施工すると主張しているが、近年、地震や集中豪雨など異常気象が毎年度々発生している中、予想を超える事態が絶対に起こらないとは言えず、100%安全を保障されるものではないと考える。特に鎌倉山の表土は関東ローム層のため非常に脆く、今までに何か所も崖崩れによる被害が出ている。実際既に、XXXXXXXXXXとの境界に以前病院がコンクリート塀を設置したことにより、雨の度にXXXXXXXXXXの土手の土砂が流れてきており、今では非常に危険な状態になっている。病院が建設を始めることにより新たにどのような事態が発生するのか、たいへんに危惧するところである。

万が一、計画通りに崖地に建設された場合、災害等緊急事態発生時の患者の安全確保

は、非常に困難となることは想像に難くない。ましてや精神病院という特別な患者を収容しているということから考えると、より綿密な計画が練られるべきであろう。大切な患者の命を預かるという病院の立場からしてみても、わざわざ危険な崖地に病棟を建てる意味があるのか甚だ疑問である。

建設工事中の交通問題も深刻である。今現在でも元八千代酒店からの道路は、度々、町内会でも問題になっているようだが、見通しの悪い狭い山道であるにも拘わらず、交通量が増えたため、すれ違うことすら困難な箇所がいくつもある。

2. 生活権

新病棟が現計画通りに建設されることにより、私共の現在の緑豊かで静かな生活環境は全て奪われることになり、今の生活の質を維持する事はかなり難しくなる。

特にプライバシーを守ることはほぼ不可能な状況となることは必至である。

今回計画されている建物は南側が斜面のため、窓は全て北向き、即ち、 にむけてつけられることになっている。特に食堂は採光のため全面ガラス張りとなっており、そこからは を見渡すことができる。病院という不特定多数の人が利用するという点からも、これはプライバシーのみならず、防犯上も大問題である。事業主側は目隠しのスクリーンを設置し、植樹をし、窓にフィルムを貼って中から見る事ができないようにする（但し、食堂にはフィルムは貼らないとのこと）等提案してきているが、実際に目視できる、できないだけの問題ではなく、大きな3階建ての建物がすぐ目の前に隣接することによる圧迫感に加え、日夜多数の視線を感じることで私共が受けるであろう精神的プレッシャーは計り知れないということの方がより重大である。その辺のことは事業主は精神科の病院であるのだから、専門分野として、よくご存じのはずである。

更に、 を完全に塞ぐ位置に建てられる為、日照はかなりの影響を受けるものと考えられる。特に目隠しを目的に植樹をすれば更に日照は遮られることにもなり兼ねない。

3. 財産権

病院の持っている広い敷地面積からみても、わざわざ に5mと異常に接近して、崖地に建てること自体が不自然であり甚だ遺憾である。このことによって の価値が著しく下がった場合、事業主は の財産を一方的に剥奪したことになる。

要望及び意見

1. 事業主は医療施設近代化事業の補助金の許可がおりたので、なんとか来年3月までに、建設の目処をたてたいと計画を急いでいるようだが、大規模の病院を建てる以上、誰もが納得できるような安全で快適なものになるよう、計画段階である今のうちに十分再検討したほうが、長い目で見れば得策となろう。
2. 鎌倉山は市街化調整区域、風致地区という土地柄、かつては建替えの際には同じ場所に、同じ規模でないといけないと聞いていたが、現在はどのようになっているのか？
まず私共の第一希望としては、既存の場所での建替えをお願いしたい。そうなるならば、全ては今まで通りということで、工事中の騒音等諸々の問題には目をつむり、できるだけの協力をするものである。

事業主としては、入院患者を動かさずに病院を今まで通り運営しながら新病棟の建設を行いたいということのようだが、その際でも飽くまでも、私共としては北側の崖地ではなく、景観もよく、安全な南側での建設を強く要望したい。元々事業主も南側の平地での建設を希望していたとのことであるが、敷地内を通っている公道が問題となり、止む無く北側の崖地に計画するしか選択肢がなかったと聞く。

しかしながら、鎌倉市との間でこの公道に関する問題は既に解決し、近々等価交換の調印が行われるとのことなので、もし、この契約が実現するのならば、現公道となっている土地は事業主のものとなるわけで、南側での建設が可能になるのではないかと。

事業主は南側だけでは建設面積が十分ではないというが、東側とあわせる、或いは病床を取りあえず縮小し、新病棟が建ちあがってから旧病棟を解体しそこに新たに建設する等、再検討する余地は十分にあるものと思う。安全、景観、採光、風通し等南側に建設することによるメリットは非常に大きいのではないかと。

目先のことだけを考えて急いで中途半端なものを作るのではなく、これから先何十年というロングビジョンをもって計画を練ってほしい。

3. 万が一、我々の要望が聞き入れてもらえず現計画通りに建設され、そのことが原因で[]の価値が著しく下がった場合、事業主はどのように補償してくれるのか？当方としてはなんの落ち度もない以上、賠償の責任を事業主にとってもらうことも考えざるをえなくなる。
また、建設により、土砂崩れ等、[]が損害を被った場合も同じく賠償を請求す

るものとする。これらに関しては、建設を始める前に、念書にて確約していただくことになる。

尚、知人である弁護士に相談をしたところ、損害を被った場合の賠償請求についてはもちろんのことだが、そうならないうちに、着工を差止める法的な手段がある旨の意見が書面によって示されたので、参考までに、この意見書を本書に添付する。

数多くの難問が山積しておりますが両者が納得のできるものにするために、鎌倉市には積極的なご指導とご協力をいただきたくよろしくお願い申し上げます。

平成 22 年 7 月 2 日

殿

弁護士

電話

FAX

意 見 書

「林間病院改築工事」について

平成 22 年 6 月 1 日に開催された近隣説明会において開示された標記工事の計画(以下「現行計画」といいます)に関する法的対抗手段等につき、次のとおり、当職の意見を申し上げます。

第1. 結 論

現行計画に基づく工事が着手されるおそれがある場合は、裁判所に対して建築工事禁止仮処分の申立を行うべきであり、この申立によって工事禁止命令を得られる可能性は高いものとする。

第2. 理 由

1. 建築工事禁止仮処分の申立が認容されるためには、建物が建築されることによって申立人の権利が侵害されることになるであろうこと(換言すれば「被保全権利」の存在が認められること)、建物が建築された後になってからでは上記の権利侵害を償いきれないために着工を差止めるべき緊急性があること(「保全の必要性」が認められること)、以上の2要件を要する。

2. 「被保全権利」について

次のとおりであり、貴殿における被保全権利の存在は明らかである。

- ① 現行計画に基づく建物(以下「計画建物」という)の一部は、既存の建物に比して大幅に[]に接近することになるとともに、双方の建物の地盤に高低差がある(計画建物のそれが[]のそれよりも高い)うえ、[]に窓が設置されることになるため、正に、[]が計画建物から間近に見降ろされるという状態が生じることとなるのであり、計画建物の用途、性質に照らし、[]における生活についてのプライバシー侵害の程度は重大である。
- ② 前記の状態が生じたとき、[]の財産的価値が著しく減少することになるのは明らかである。
- ③ 計画建物が、前記の地盤面の高低差の途中、すなわち斜面に建築されることにより、加えて、周辺土壌の脆さを鑑みるときは、最悪の場合は、計画建物の倒壊、そこまでは至らないとしても、工事中または竣工後の土砂崩れ等の危険性を否定できない。

3. 「保全の必要性」について

計画建物の建築後となつてからでは、前記の各被保全権利について、到底、事後的、金銭的な賠償だけで償いきれるものとは考えられないのであり、保全の必要性の存在は明らかといえる。

第3. 附 言

1. 前述した仮処分申立とは、今後、現行計画に基づく開発事業が強行されて着工に至ってしまう危険性が現実化した場合の法的手段であるが、出来ることなら、手続が現段階にあるうちに、開発事業者、および「まちづくり条例」等に基づいて開発事業者と市民の双方の利益に配慮すべき市当局に対し、現行計画の見直しを

促すべきものとする。

現行計画とは、既述のとおり貴殿の権利を著しく侵害するのみならず、次に述べるとおり、開発事業者にとって最善の計画であるとも思われないからである。

2. 開発事業者である病院にとって、病棟とは、最も重要な施設であるにも拘わらず、かつ、その敷地内に、より良い平坦なスペースがあるにも拘わらず、病棟を敢えて北斜面に建て、最良と思われる場所は駐車場用地に充てるという内容の現行計画は全く合理性を欠く。

このような現行計画が作成されるに至った経緯について仄聞したところによれば、本件の敷地内に、現況、道路として使用されてはいない(既存建物がブロックしているために通行の用に供されてはいない)ものの、記録の上での「公道」が存在しており、現行計画の策定段階において、この「公道」上の建築を認めない旨の当局からの指導があったために、前記の最良と思われる場所を病棟建築用地から外さざるを得ず、現行計画に落ち着いたとのことである。

しかるに、この道路の問題については、記録上の道路と現状の道路の所有権を交換するという、けだし当然の方法によって、既にクリアされることになったというのであるから、「公道」が存する故の規制、すなわち、この場所を病棟建築用地から外さなければならぬことの理由は既に消滅したはずである。

3. ちなみに、上記にもかかわらず、敢えて現行計画を維持すべき理由が残るとすれば、開発事業者にとっての費用負担の問題であろうか。設計のやり直しは費用の増大を伴うかもしれないし、公的補助金を受給するための期限の問題もあるやに聞いている。
4. しかしながら、一度建築されれば、少なくとも数十年間は使用される堅固な建物を建てようというのであるから、公開されている開発事業者の届出書にもあるとおり、病院として社会貢献を目指

すというのであれば、短期的な諸問題はあるかもしれないが、今回の事業によって更に良い病院を目指すことを、より長期的な視野に立って考えてしかるべきであろう。

以上のとおり意見を申し上げます。