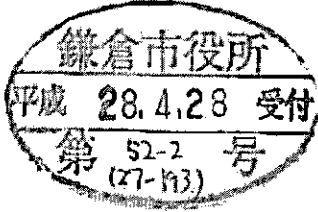


大規模・中規模開発事業見解書

平成 28 年 4 月 28 日

(宛先) 鎌倉市長



東京都渋谷区代々木2丁目1番
 住所 新宿メインスタワー24階
 事業者 氏名 代表取締役社長 小山 健

電話 03-5350-3900
 東京都渋谷区代々木2丁目1番1号
 住所 新宿メインスタワー23階
 代理人 氏名 土田 好信

電話 03-5352-3611

〔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	鎌倉市大船5丁目946番1他5筆
	面積	2953.54 m ² (実測)
意見書番号	意見書に対する見解	
27-193-1	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。

1. 1) のご意見への見解

ご近隣の皆様から様々ご指摘いただいておりますが、これまでの二度に渡る有料老人ホーム計画とは一線を画す内容の計画であると考えています。

- ・かつて検討された一般の有料老人ホームは、施設として、介護サービスの提供を主眼とするもので要介護・要支援者をメインに据えた施設、通常は世帯あたり 15 m²内外を主として各世帯には浴室や厨房の設備されていないものではなかったでしょうか。

⇒一方で、今回の私たちの計画は、高齢者向け住宅世帯では、世帯面積が約 43 m²から約 80 m²内外で各世帯に浴室・厨房・洗面・トイレ等が設備された、自立した高齢者向けの仕様になっています。(高齢者向けおよび一般賃貸ともに平均世帯面積が約 55 m² (高齢者向け 67 世帯、一般向け 12 世帯) です。

このことからして、「これまで 2 度におたる有料老人ホーム建築計画と同様、本計画は、居住者、近隣住民双方にとって極めて不適切な住環境となるもの～(中略)本計画も有料老人ホームと同様、本立地には適していないもの(後略)」と、いただいているご意見のようなものではないと考えております。

1. 2) のご意見への見解

「建築主積和グランドマスト(株)は設立から 1 年超の業務経験を積んでいると想定できるが(後略)」

外形的には、ご指摘のとおりですが、弊社の母体となっている積和不動産(株)は、2007 年から高齢者向け住宅賃貸事業の取組みを行っており、当鎌倉市台におきましても、サービス付き高齢者向け住宅制度発足 2011 年 10 月の直後、2012 年より、グランドマスト北鎌倉の運営を行っております。

「(前略)管理運営を全て外部委託業者に丸投げしており、実態を十分に把握しているとは思えません。(後略)」

管理運営を委託している、という事実はありますが、監督・責任は委託者である弊社にあり、丸投げ・実態を十分に把握していない、というご意見は一方的に過ぎる指摘、ご意見であると考えます。

1. 2) 後段

ご意見のとおりでありたいと、見解する次第です。

(1) 1のご意見への見解

「周り3方を建物で囲まれて、火災などを考えた場合、危険が高い立地である。

(後略)」

関係法令を遵守して、適切に防・耐火性能を有している建物であり配置であり、特段に危険が高い立地とは考えておりません。

「(また、敷地が狭く、周囲に庭を置くなどができる場所ではない。(後略)」

ひとつのご意見ではありましようが、弊社はそのように考えておりません。

「(中略)敷地内になくてもすぐそばに公園があるなどなら良いと思うが、そういう環境にはない。」

当地より約550m程度の徒歩圏には鎌倉芸術館もあり、散策や買物利便性、交通利便性も高い、弊社が考える高齢者向け住宅適地であると考えています。

(1) 2のご意見への見解

「(前略)居住者用の駐車場は確保していない(中略)矛盾しているのではないか？」

計画全体で20台の駐車場を計画しており、一般賃貸の方、高齢者向け賃貸の方(現状、高齢者世帯に対して2~3%程度の駐車場利用率)、来訪者、運営上利用必要駐車(食堂や清掃など)に充分に対応できていると考えております。

(1) 3のご意見への見解

「建物そのものもさることながら、これから10年、20年と(中略)そこに住まれた方が安心して過ごせない施設は結果的にまわりの住民にも悪影響を及ぼすと考える。」

住まれた方が安心してすごすことのできる住まいであるよう、運営してまいります。

(1) 4のご意見への見解

「管理会社の積和に(中略)気概が感じられない。(後略)」
一方的なご意見ではないでしょうか。

「積和の経営陣に高齢者介護の専門家はいるのか。(中略)サ高住の経営会社として介護についての見識を持つべきではないか。(後略)」
介護についての見識もある、必要にして十分な経営陣構成になっております。

(1) 5のご意見への見解

「介護度があがりADLが低下した状態でも(中略)暮らしたいと要望すれば法律上、退去を求めることはできないのではないのか？」

ご指摘のとおりです。

「実際に一人でサ高住の暮らしが難しくなっても(中略)次の施設の紹介など、どう考えているのか。(中略)介護などの面などでよりよい施設を紹介できるのか。」

常時の介護が必要となり入居者の方が住み替えをご検討される場合には、提携会社が、介護付き有料老人ホームなど、適切な住み替え先をご紹介します。

「(前略)実際はその生活相談員の方である。(後略)無責任すぎないか。」
住み替えに関しての対応は、生活相談員個人ではなく、上述の提携会社(法人)をもって対応しているところです。これからも法人にて対応してまいります。無責任ということではない、と考えております。

(2) 6のご意見への見解

「現状では(中略)“それぞれ勝手”というには無責任ではないか。」
適切な委託契約のもと、適切に状況把握をおこない、管理監督を行っております。それぞれ勝手、ということも無責任である、ということもないと考えております。

(2) 7のご意見への見解

「生活相談員についても（中略）一番軽い資格というのはどういうことか。（後略）」

法令に定められた資格基準を遵守して、適切に運営を行っています。この点におきまして資格に軽重があるとは考えておりません。

(2) 8のご意見への見解

「現時点では（中略）10年後も（中略）住み替えがスムーズにできる（中略）という根拠はなにか。」

全国どこでも住み替えがスムーズにできる、とは考えていません。当該地周辺を含む都市部においては、住み替えに必要な一定の介護や医療資源などの多様な選択肢が維持されるものと考えております。

(3) 上段

基本的に(1) 1に同じ

(3) 上2段落目ご意見への見解

「運営会社：積和グランドマストから運用計画が明確に説明されていない。（後略）」

弊社の説明の至らぬところもあり、明確に説明されていない、というご意見をいただいた、と認識しております。今後とも、よりご理解をいただくために、いただいたご質問には可能な限り明確にお答えしてまいります。

(3) 中段

「提供するサービスは外部委託を行う」(中略) 委託に対しての監督責任はあり、積和グランドマストは適切な監督を行い、行政の指導監督に対処できるか。(後略)」

あくまでもサービス付き高齢者向け住宅事業を行う者は、積和グランドマスト株式会社です。高齢者の居住の安定確保に関する法律をはじめとする関係法令を遵守して、適切に運営してまいります。行政の指導監督に関しましても適切に対応してまいります。

(3) 中段下

料金に相応する、適切なサービスの提供を行ってまいります。

(3) 下段

適切にサービスが提供されるよう、バックアップ体制を含め、関係諸法令、行政指導にしたがって、適切に運営・対応してまいります。(担当者の体調不良などのバックアップ対応は、すでに展開しているサービス付き高齢者向け住宅でも対応を行っております。) 夜間対応は、原則は建物内からの有人管理を原則として、バックアップとして警備会社による駆けつけも検討してまいります。

(4) 上段

「(前略) 家族や支援者がサ高住内に、宿泊/待機できるようなスペースは確保する (後略)」

特段、そのような用途のためのスペースは考えていません。待機という意味では、食堂やラウンジなどの共有スペース、緊急時対応であれば、交流スペースの活用を検討するなど考えてまいります。

「(中略) そうでない高齢者に対してどのような対処を考えているか。」

そうでない高齢者とは、要介護認定を受けていない自立した高齢者だということであれば、日常生活を支障なく営むことができるように相談に応じて、必要な助言を行うサービスを提供してまいります。

(4) 中段

「入浴は各戸で実施（中略）」「支援を受けての定期的な入浴ができるような浴室を共同設備としても設置する。」

浴室内に緊急コールボタンを設置する予定です。共同設備としての浴室の予定はありません。入浴介助を受けての自室での入浴や、デイサービスなどの利用による外部での入浴を想定しています。

また、万一の事故等に備えて、在室前提で12時間給水が行われない（トイレが使われない、水を飲む等の行為が行われない。）場合、水量センサーが異常発報を行い、安否確認を行う仕組みを予定しております。24時間常時の監視を前提としたものではありませんが、入居者にとっての安心に寄与するものと考えています。

(4) 下段

「（前略）現在の賃貸料・サービス対価の設定で、持続可能な計画になっているのか疑問。ニーズの調査は適切になされているのか。（中略）見通しを得ているのか。」

費用対効果は重要であり、十分なニーズ調査のうえ設定しており、サービス付き高齢者向け住宅として適切かつ継続的に運用していく見通しをもっています。

2. 建物高さ

「(前略) 本立地での5階以上の建物（特に必然的に介護を想定すべきサ高住）は不適切であると判断しています。」

→5階建て以上のサ高住が、介護を想定すべき建物として不適切と判断しておりません。事業計画上、階数変更を考えておりません。ご理解ください。

3. 日照について

「(前略) 日照については保証を要求するものです。」

→保証の内容が不明であり要求について回答出来かねます。

4. 土壌汚染

「(前略) 事業主が土壌汚染調査を行いその結果を住民に報告することはもちろん、鎌倉市立会のもとで、土壌の実態視察を目的とした住民の本立地への立ち入りと土壌の説明を求めます。」

→土地所有者により、平成23年6月17日付けで神奈川県知事あてに「神奈川県生活環境の保全に関する条例」により指定事業所廃止に係る土壌汚染調査報告書を提出、收受されております。事業主として今後、土壌汚染調査を実施し、報告させていただきます。土壌の実態視察は、鎌倉市とも協議の上検討したいと思っております。

意見書番号

27-193-1

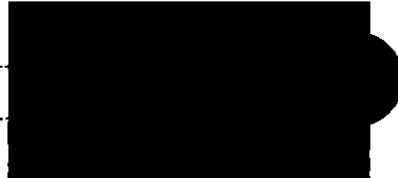
平成28年4月15日

(宛先) 鎌倉市長



提出者

住所
氏名
電話



〔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	大船五丁目 946 番 1 外 5 筆
事業者氏名	積和グランドマスト株式会社 代表取締役社長 小山 健

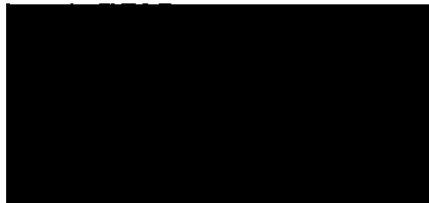
○意見の内容 (大規模開発事業の基本事項又は中規模開発事業の土地利用方針についての意見を記入してください。)

別紙添付の通り。

1. 建物の用途とその運営
2. 建物の高さ
3. 日照について
4. 土壌汚染

添付：本件に対する住民の意見や疑問

連絡先：



平成28年4月15日

鎌倉市長殿

鎌倉市大船5丁目946番1他5筆に於ける
(仮称)積和グランドマスト計画新築工事に対する意見書

鎌倉市大船5丁目946番1他5筆(以下、「本立地」という)に建築予定の
(仮称積和グランドマスト計画新築工事(以下、「本計画」という)に対し、
本計画書面及び3月6日と同13日に行われた近隣周辺住民に対する説明では、
居住施設としての建築物の用途とその運営、建築物の高さ等に関し、本立地に
適したものは全く、理解できません。

1. 建築物の用途とその運営

- 1) 本立地は一般住宅に隣接し囲まれており、これまで2度にわたる有料
老人ホーム建築計画と同様、本計画は、居住者、近隣住民双方にとって
極めて不適切な住環境となるものと想定されます。

平成27年7月21日付にて鎌倉市長宛て住民は近隣周辺90世帯の署名
をもって「有料老人ホーム建築反対」の意思を表明しました。本計画も
有料老人ホームと同様、本立地には適していないと考えます。

- 2) 建築主積和グランドマスト(株)は設立から1年超の業務経験を積んで
いると想定できるが、サービス付き高齢者向け住宅(以下、「サ高住」
という)の管理運営を全て外部委託業者に丸投げしており、実態を充分
に把握しているとは思えません。「Sアミーユ川崎幸町」(管理運用会社
積和サポートシステム)のような不幸な事態は防がなくてはならないと
思慮します。

- 3) 本件においては、不動産賃貸業者として単に建物を作ればよいとする
ものではなく、サ高住の本旨に沿った、居住者保護・安全とともに徘徊
や災害時等、高齢者居住者と近隣住民の理解と協力という視点に立った
責任ある運用方針や具体的な運用管理計画が始めにありきと考えます。
建物はその器であり、始めに建物有りきではない。

(本件の用途やその運営に対する住民の意見や疑問点は多く寄せられているので
別紙に添付しています(4頁))。


2. 建物の高さ

本立地に対し、2015年7月、(株)ニチケアパレスが計画した介護付き有料老人ホーム計画は当初5階建てであったが、高齢者いきいき課の指摘で4階建てに計画を変更している。本立地での5階以上の建物(特に必然的に介護を想定すべきサ高住)は不適切であると判断しています。

3. 日照について

特に本件西側にある住宅においては、本件建物と隣接家屋の日影を合算すると、終日、日が当たらない住宅が発生すると思われる。日照については保証を要求するものです。

4. 土壌汚染

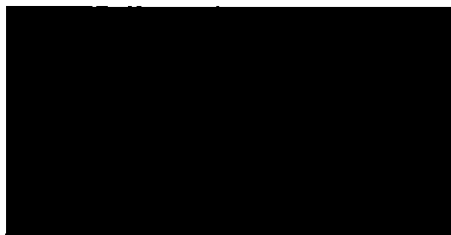
草木が生えない現象について、土地の所有者  氏の説明では「プラスチック工場の解体時に重機を運搬するため石膏で固めたので2~3年生えないことがある」とのことであったが、土壌の現象とは相いれないと思える。事業主が土壌調査を行いその結果を住民に報告することはもちろん、鎌倉市立ち合いのもとで、土壌の実態視察を目的とした住民の本立地への立ち入りと土壌の説明を求めます。

以上

<本件連絡先>

近隣住民世話人代表

同 事務方



平成28年4月15日

1、周り3方を建物で囲まれて、火災などを考えた場合、危険が高い立地である。また、敷地が狭く、周囲に庭を置くなどができる場所ではない。歩行機能が弱った方でも、気分転換やリハビリを兼ねて、散歩できるような環境が望ましいのではないか。敷地内になくてもすぐそばに公園があるなどなら良いと思うが、そういう環境にはない。

2、いままでの施設に比してアクティビティが高い方を受け入れるという説明であったが、居住者の駐車場は確保していない、いままでの経験でそれほどニーズがないからという説明であった。矛盾しているのではないか？

3、建物そのものもさることながら、これから10年、20年と長い間、どのような施設であるのかが問題となっている。我々はサ高住の社会的意義は当然認識している。むしろ管理会社(積和)が単なる賃貸住宅としか認識していないように感じる。サ高住はバリアフリーなどの建物のことではないはず。そこに住まれた方が安心して過ごせない施設は結果的にまわりの住民にも悪影響を及ぼすと考える。

4、管理会社の積和に高齢者の生活をサポートしていくという気概が感じられない。積和の経営陣に高齢者介護の専門家はいるのか。実務を外部委託するにしても、サ高住の経営会社として介護についての見識を持つべきではないか。作ろうとしている施設の説明を積水ハウスの方が説明し肝心の管理経営会社の説明でないのはどうしてなのか。

5、介護度があがりADLが低下した状態でも、本人が居住し外部サービスを使って暮らしたいと要望すれば法律上、退去を求めることはできないのではないのか？ 実際に一人でサ高住での暮らしが難しくなっても、その後の施設が決まらなければ退去できないのではないのか？ 保証人の子供を呼び出しても、引き取りを含め、次の居場所がすぐに探せるわけではない。次の施設の紹介など、どう考えているのか？ サ高住側は「とにかく、ここでは介護できないので退去を」と言っても、本人や子供(保証人)に今より良くなる環境が見つけられなければ、ここにいるほうがまし、ということになる。そういう場合どうするのか。介護などの面でよりよい施設を紹介できるのか。

現在の施設で一人暮らしができなくなった方に住み替えをしてもらっているし、その経験があるというが、そのノウハウを持っているのは実際にはその生活相談員の方である。しかも生活相談業務をすべて外部へ丸投げという状態で、会社として経験があると説明するのはおかしいのではないか。生活相談員をどうサポートするか、そういう力量をもった相談員をどう確保できるのか(生活相談員の処遇も含め)、外部委託をしているので知りませんというは無責任すぎないか。

6、現状ではいったいどういう業者に生活相談を委託しているのか？委託業務が正しく行われていることをどのように把握し、管理監督しているのか。入居者に積和として（大企業である積水ハウスの100%子会社としてその信用を利用して）生活相談を含めた契約をして、内容は委託業者の“それぞれ勝手”というのは無責任ではないか。

7、生活相談員についても、積和の管理するすべての住宅で介護職員初任者研修修了者という一番軽い資格とういのはどういうことか。相談員として社会福祉士や介護支援専門員（ケアマネージャー）の資格を持っているような方のほうがより望ましいのではないのか。二人体制でひとりが初任者研修終了者とか、今後それ以上の資格に進んでいきたい方などなら理解できるが、全施設で二人体制で初任者研修終了者のみというのはいかがか。管理会社側は（給与面で安くつくであろう）初任者研修修了者でいいと考えているのか。実際、どのような生活相談があり、如何対処しているのか。

生活相談員；ケアの専門家（社会福祉法人・医療法人・指定居宅サービス事業所等の職員、医師、看護師、介護福祉士、社会福祉士、介護支援専門員、介護職員初任者研修課程修了者）が少なくとも日中常駐し、安否確認サービスと生活相談サービスを、すべての入居者に対して提供する。

8、現時点ではサ高住の数に比して老人ホーム等の数が多く、サ高住からの住み替えも可能かもしれないが、今後団塊世代の高齢化でホーム自体も数が足りなくなるうえ、同様な条件のサ高住が急速に増えている。10年後も今と同じように（サ高住では介護度的に難しくなった方の、より適切な施設への）住み替えがスムーズにできるという説明の根拠はなにか。

・建築物としてその使用目的を考えたときに、まわり3方を建物で囲まれ、火災などを考えた場合、危険が高い立地である。これは、以前の計画でも同じく高層階（H23年度の計画では6階建て、H27年度の計画では5階建て）であり、入居者が高齢者であることを考えた場合、消防車両のアクセスに対して制約があることは、適切と感じられない。

また、現状計画では避難設備について特別な配慮がなされているとの説明もない。

・運営会社：積和グランドマストから運用計画が明確に説明されていない。

サ高住は単なる賃貸住宅でなく、サービスの提供がうたわれており、その運用計画に関しても明確な説明が必要と考える。また、ハードウェアである建築物に関しても、その目的/サービスを実現するための設計がなされているはずであり、そのような説明が必要である。

「提供するサービスは外部委託を行う」「生活相談サービスには、介護職人初任者研修課程修了者を充てる予定である」との説明があったが、サ高住の登録基準の契約の項にある「高齢者の居住の安定が図られた」という趣旨に関して、適切とは考えられない。

また、外部委託であっても、委託に対しての監督責任はあり、積和グランドマストは適切な監督を行い、行政の指導監督に対して対処できるのか。設立2年目である会社であり、内部でそのような人材を育成しているのか。あるいは、内部にすでに存在しているのか。サ高住が急増している状況で、人員の質・量の両面で適切な運用を実現する人員が確保できるかの見込みについても不明確。

数年後に事業が立ち行かなくなり、建物と動けなくなった入居者が残され、地域としても目標としている「まちづくり」に対して大きな課題となって残るのでは、入居者も地域住民にも、鎌倉市行政にも、不幸な事態である。適切/良質な事業計画とそれを反映した適切/良質な建築計画が必要である。現状では、それらが存在することを示す説明がなされたとは考えられない。

「サービスの対価として3万円を想定している」との説明があったが、3万に見合うサービスがどのように提供されるのか。仲介料を取って、委託が数段階に行われるような計画で、最終的に実際にサービスに従事する人員に支払われる賃金が適切でないような事態が生じれば、良質なサービスは提供されない事態が予想される。この点について適切な事業計画がなされているのか。（高速バスでの事故、マンションの杭施工など、下請け/委託にとまう類似の事例を思い浮かべることは容易とおもわれる。）

・サービス課題一例：生活相談員は一人で昼間のみの勤務としても、その人が勤務できない状況が生じたら（たとえば体調不良）どのように代替勤務者が確保されるのか。安否確認は生活相談員が実施するのか。夜間に支援が必要な事態が生じた場合どうするのか。あ

るいは勤務中に、支援が必要な事態が発生しても、生活相談員は、サービス先へ連絡するだけか。対処できるようなケアの専門家が常駐する/すぐに対応がとれる体制（近隣の積和グランドマストが運用するサ高住/介護施設からの緊急派遣など）をつくるようなことは考えているか。

・サービス課題一例：高齢者が体調を崩し、一時的に、通常では必要とならないような介護/支援を必要とした場合を想定して、家族や、支援者がサ高住内に、宿泊/待機できるようなスペースは確保するというようなことは考えられているのか。

入居者が介護保険制度を利用して、要支援・要介護の認定を受けていれば、地域包括支援センタなどのケアマネージャがその高齢者に対し存在し、適切な対応を依頼することも可能となっているかもしれないが、そうでない高齢者に対してどのような対処を考えているか。

・サービス課題一例：入浴は各戸で実施する想定となっているが、転倒によるけが、浴槽内に倒れこんで溺れるなどがありえる。このようなことへの対処として、「24時間の見守りの体制/方法を確立する。」あるいは、「支援を受けての定期的な入浴ができるような浴室を共同設備としても設置する。」というようなことはかんがえられているのか。独居者の入浴中にこのような事故で死者が出ることは実際にあるのであり、そのような事案が発生した場合は、運用に大きな影響が出ると思われる。（死者が出た物件に入居したい人が多くいるとは思えないが、防止のためにどのような方策を考えているのか）

・本当に、最低限の生活相談（介護職初任者研修課程修了者が、一人日勤で対応+管理人住み込み？）・安否確認だけとした場合に、現在の賃貸料・サービス対価の設定で、持続可能な計画になっているのか疑問。ニーズの調査は適切になされているのか。

「高齢者が安心して住居できる住まい」であるサ高住は、入居して安定して生活を営むことができることが重要なのであり、補助金を受けて建物を作ったところまでは良いが、そのあとは「安心して住める住居ではない」ことになってしまい、サ高住として適切に運用できず将来の禍根を残すことがないように、見通しを得ているのか。