

大規模・中規模開発事業見解書

H28年4月6日

(宛先) 鎌倉市長



住所 [REDACTED]
 事業者 氏名 福島 潮
 電話 [REDACTED]
 住所 東京都新宿区早稲田町 85 4F
 代理人 氏名 株式会社&ACD 土田孝司
 電話 03-6302-1546

〔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	鎌倉市鎌倉山一丁目 1668-9,1668-3,1672-2 の一部、1673-2
	面積	1601.56 m ²
意見書番号	意見書に対する見解	
27-180-1	別紙の通り	
27-180-2	別紙の通り	
27-180-3	別紙の通り	

(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。

■見解書 27-180-1

1. 敷地境界から 30 度の勾配以深で基礎を設置することは斜面地に対する一般的な配慮となります。本計画で想定される 1 m 程度の掘削を行う基礎工事は全体部分となり、達しない箇所については当該箇所のみ 30 度の勾配以深の基礎とし、地盤および傾斜面に対してより安全な計画としています。なお、詳細については今後予定する地盤調査の結果を基に計画し、ご説明申し上げます。
2. 地盤調査の事前事後調査、建築工事の事前事後調査に関して調べたところ、調査対象は家屋であり、傾斜地表面の変動を調査する会社はありませんでした。なお、傾斜地の地質変動を調査する会社はありますが、地盤内に計測器を埋設する大掛かりなもので、変動がある場合には地質表面でも変動を観測することができ、その値を具体的に計測・調査するためのものであるとの回答をいただきました。以上から、ご依頼頂いたご意見での調査内容にあてはまる専門業者が無いものと思われ、定期的な計測および写真保存を行いたいと考えております。
3. 回答 1 と同様に対応させていただきたいと考えております。なお、調査対象範囲については調査内容の精査を以て決定したいと考えております。
4. 建築物の具体的な内容については、現状決定しておりません。以後手続きを行う「鎌倉市開発事業における手続及び基準等に関する条例」にて鎌倉市関係各課との協議を経て決定していくこととなります。当該条例にて本物件は説明会を要請することができる案件となりますので、その際、対応させていただきたいと思えます。
5. 説明会で説明させていただいた通り、木造建築物特有の柱割り寸法や壁の配置が医療施設および医療機器寸法との相性が合わず、間仕切り壁の自由度が高い計画とするため重量鉄骨造としております。また、通常木造建築物の耐久年数は 25～30 年、鉄骨造の耐久年数は 50～60 年と言われており、本計画敷地における工事頻度を抑え、開発事業の少ない住環境を提案できると考えております。
6. 本物件に関する工事対象面積は 122.47 坪となりますが、これは一部残す既存家屋含めた数字であり、仮設建築物を除く、建替え計画に伴う地盤掘削を行う面積は 67.6 坪程度となります。また、調査内容に関しても精査・検討した上で対応させていただきたいと思えます。
7. 工事中仮設建築物については十分に検討した上で計画いたします。また、以後手続きを行う「鎌倉市開発事業における手続及び基準等に関する条例」にて鎌倉市関係各課との協議を経て決定していくこととなります。当該条例にて本物件は説明会を要請することができる案件となりますので、その際、対応させていただきたいと思えます。なお、市街化調整区域内における動物病院の建築可否については鎌倉市との協議のうえ、必要な手続きを経て計画しておりますので、問題のないものと把握しております。

■見解書 27-180-2

I.

1. 工事車両の種類や大きさ等については、工事計画が具体的に決定していないためお応えしかねます。具体的な工事計画は施工業者からの提案となりますので、見積要項書への記載・見積内容の精査・工事計画の精査および検討を行い、頂いたご意見を考慮した計画といたします。
2. 上記同様。
3. 承知いたしました。
4. 工事期間については今後の鎌倉市関係各課の協議等からも変更の可能性があります。説明会で頂いたご意見の通り、仮設建築物についてもご説明を行いたいと考えております。また、説明内容についてご意見いただいた内容を参考にさせていただきます。
5. レントゲンの撮影装置は以前より使用している機器を移設し、新規設置の予定はありません。なお、現状の機器も国の定める安全性試験を全てクリアしているものであり、レントゲン室外に放射線が漏れることはありません。また、磁力線については MRI 装置等のことと推察いたしますが、これも設置の予定はありません。
建築物の具体的な内容については、以後手続きを行う「鎌倉市開発事業における手続及び基準等に関する条例」にて鎌倉市関係各課との協議を経て決定していくこととなります。当該条例にて本物件は説明会を要請することができる案件となりますので、その際、対応させていただきたいと思っております。また、その際説明する内容について、ご意見いただいた内容を参考にさせていただきます。
6. 本計画は建物の建替え工事であり、敷地形状は従来と変更致しません。そのため、敷地北東側砂利道への雨水の流人は従前と変わりません。なお、敷地北東側の砂利道は、建築基準法の基に道路後退を行います。その際には擁壁を作り変えることとなりますので、地盤調査及びその結果に基づく安全な擁壁となり、道路の保全となります。また、平成 16 年の台風での崩落事故は国有地の大木が台風により煽られ根こそぎ倒れたことにより周囲の土砂を引っ張り崩れたもので、当方の雨水との関係はありません。
7. 上記内容の通り、道路後退及び擁壁の造り替えを行うため、道路幅の確保及び安全な擁壁となるため現状より安全になると考えております。
8. ご意見の通り対応させていただきたいと思っております。

II.

- ① 開発事業の目的は建物の老朽化における建替えとなります。現状建物は動物病院併用住宅であり、住宅部分は既存建物保存とし、建物種別としては従前と同じく動物病院併用住宅となります。面積の拡大はしておりますが、条例における用語の定義から「建替え」としてしております。また、建築物の具体的な内容については、以後手続きを行う「鎌倉市開発事業における手続及び基準等に関する条例」にて鎌倉市関係各課との協議を経て決定していくこととなります。当該条例にて本物件は説明会を要請することができる案件となりますので、その際、対応させていただきたいと思っております。

なお、市街化調整区域における建築計画の法的根拠については、鎌倉市関係各課との協議のうえ確認しており、問題のないものと考えております。

住環境への配慮としましては、計画建物は従前建築物に比べ、気密性の確保及び建材選定から防音・臭気対策を確実にいたしますので、良好な環境が得られるものと考えております。

敷地北東側の砂利道の道路後退については、中規模開発の市の認可条件ではなく、国の定める建築基準法第 42 条 2 項によるものです。なお、本計画の内容および規模に関係なく適用される内容です。

- ② 敷地境界から 30 度の勾配以深で基礎を設置することは斜面地に対する一般的な配慮となります。本計画で想定される 1 m 程度の掘削を行う基礎工事は全体部分となり、達しない箇所については当該箇所のみ 30 度の勾配以深の基礎とし、地盤および傾斜面に対してより安全な計画としています。なお、詳細については今後予定する地盤調査の結果を基に計画し、ご説明申し上げます。調査会社につきましては、保険法人が運営に関与する地盤保証制度、または推奨する地盤保証制度の登録地盤業者を選定する予定としております。また、事業損失補償を行う調査会社に問い合わせをしたところ、家屋調査に対することは可能であるが、土地に関する内容は難しく、特に傾斜地である場合は観測が不可であると回答いただきました。そのため、崖に対する事業損失補償については、対応しかねることをご理解頂けたらと思っております。

■見解書 27-180-3

1. 仮設診療所の計画については未決定のため、回答することができません。以後手続きを行う「鎌倉市開発事業における手続及び基準等に関する条例」にて鎌倉市関係各課との協議を経て決定していくこととなります。当該条例にて本物件は説明会を要請することができる案件となりますので、その際、対応させていただきたいと思います。また、頂いた説明内容については参考にさせていただきます。

2. 請負会社は以後決定のため、回答することができません。説明会等で頂いた内容については選定時の参考にさせていただきます。
なお、今回の説明会の趣旨としては説明会でお話しした通り、計画の概要についての近隣周知が目的となります。具体的な内容および工事計画については以後手続きを行う「鎌倉市開発事業における手続及び基準等に関する条例」にて鎌倉市関係各課との協議を経て決定していくこととなります。ご理解を頂けたらと思います。
 - A. 承知いたしました。説明会で申し上げた通り、業者選定時における見積要項への記載および見積要項書の開示を行います。

 - B. 承知いたしました。説明会で申し上げた通り、業者選定時における見積要項への記載および見積要項書の開示を行います。

 - C. 事業損失補償を行う調査会社に問い合わせをしたところ、家屋調査に対することは可能であるが、土地に関する内容は難しく、特に傾斜地である場合は観測が不可であると回答いただきました。そのため、崖に対する事業損失補償については、対応しかねることをご理解頂けたらと思います。定期的な測量・写真撮影にて対応させていただきたいと思います。

大規模・中規模開発事業意見書

意見書番号

27-180-1

28年2月2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	鎌倉山一丁目 1672 番 2 の一部外 3 筆
事業者氏名	福島 潮

○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。)

[Redacted] と協議して、別紙意見書とすとの [Redacted] を提出したほか、参考として、新井松の朝亜会社をHPからコピーした。中規模開発事業に対する意見

用紙 [Redacted] からコピーした
 I. 「説明会」(2月21日開催)の内容についての見解

事業者が説明会出席者に送付してきた報告書に基づき意見を述べる。
 (別添資料：事業者サイドの作成の「説明会で周辺住民からの意見」のペーパー1枚)

II. 重量鉄骨工事について見解

上記の二点について、別添の意見書(4ページ)により中規模開発事業に対する意見を述べる。……以下、別紙へ。

福島動物病院増築工事 中規模開発事業について

土地利用調整課提出の意見書に関して

鎌倉市長殿

20160303

090-1034-6310

2/21、18時からの説明会に出席して、議事録が㈱イトレス&ACD から、
を通じて配布されました。今回の開発事業は二つの町内会を跨った物件です。
のご意見も、今回の説明の内容からご懸念されるのはもっともと理解しております。意見書として、
に関しては、の協議により、
が代表して提出させて戴きます。

1. との敷地境界は直線で 6.4m 程度、斜面の底地標高から 30 度切って、そこに基礎を置く、1m 程度掘削と説明。標高が不明ですが、ややの敷地に近く、斜面岩盤に影響されるのではと懸念しています。
2. 事前と事後の調査と言っても、定量的な(訴訟になる証拠)設定は難しいと思いますのでこのような調査に長けた専門業者に工事前・事後調査を施主に依頼するよう意見書に付記されたらどうでしょうか。大手の資料を添付します。大船工場の再開発で JR 東日本(施主)、請負者との協議で請負者が専門業者に発注して、近隣建物の現状調査をしています。
3. の斜面から直線距離で約 12m 程度あります。斜面の底の標高が不明ですがやはり 30 度で切ると基礎は深くなると予想されます。斜面は管理されていませんので弱いかと思います。敷地全体に外側 50m の範囲の事前・事後調査を提案が良いかと思っております。裏側の玉石上留め撤去工事も関係して参ります。
4. 重量鉄骨造、間口のスパンの関係と説明されましたが、大きな機械が搬入されると考えますと、MRI とか CT とか入るのかもしれませんが。以前、携帯アンテナの件で電波障害と福島さんの奥様から反対というご意見がだされた記憶がありますが、大型機械が搬入されるのなら、その説明も伺わねばと思います。
5. 木造にすれば、軽くなり皆様近隣の影響も少なくなると思いますが、重量鉄骨造にする理由が明確ではありません。
6. いずれにしろ、建築工事中は、には影響はありましよう。122.47 坪の工事です。基礎掘削など建設機械が搬入され、施工いたしますので掘削時はかなりの振動が発生するでしょう。近隣家屋の狂いや斜面形状のゆるみなどの変化があると想定されます。
7. 工事中の仮設営業も 30 坪と伺いましたが、現在の敷地では駐車場や工事関連の仮設物等のスペースが無くなり、道路をふさぐことになるでしょう。何か未検討の部分が多い

説明会だったと印象を持っています。市街化調整区域に動物病院、今度は入院施設も充実と説明されましたが、緊急の患者さんの車がもうスピードで団地の中を走られていることを良く散見いたします。既得権とは言え、あの場所に動物病院を増設される計画そのもの、不適切ではと考えております。どこか、広い市街化区域での移転をお勧めして戴くことを要望いたします。従来スペースで行う営利行為には既得権ですので反対は出来ません。



事前・事後調査会社例



HOME

お問い合わせ

会社概要

会社概要

事業案内

- ※事業損失補償
 - ▶ CADAP(公害予測システム)
 - ▶ 損害事例
- ※用地取得補償
- ※環境アセスメント
- ※地質・土質調査
- ※構造物診断

インテグレーター

それは、人気のような存在です。

地上と宇宙空間の間に存在する大気は地球上の全ての生命活動にとってかけがえのないものです。

空気を確保し、紫外線を防ぎ、地上の温度を適温に保ち続け、時には美しい虹を天空に描き出す、地球システムの調整役であり、目には見えない統合者と言えるでしょう。

私達中央建鉄も、人と人の間、人と都市の間、人と自然の間に立ち、バランス良く発展する社会の調整役＝インテグレーターでありたいと考えています。

都市開発において開発者の皆様と、周辺住民の方々との間に立ち、開発における人的被害と自然環境への影響を最小限にとどめ、双方に理解と利益をもたらすことが中央建鉄の社会的使命です。

21世紀は共生と調和の時代。人や都市、それぞれのエゴがまかり通る時代は過去のものとなりました。

人、都市、自然の間、まさに中央にいる私達。

人と環境のインテグレーターとして、よりよい環境づくりに寄与していきたいと考えます。

概要

商号	中央建鉄株式会社										
設立年月	1976年(昭和51年)5月										
本社所在地	東京都新宿区高田馬場2-2-13										
資本金	1億円										
社員数	80名										
資格者	技術士、一級建築士、補償業務管理士、環境計量士、測量士、一級土木施工管理技士 他										
役員構成	<table border="0"> <tr> <td>代表取締役社長</td> <td>平石 雅也</td> </tr> <tr> <td>取締役</td> <td>川島 孝志</td> </tr> <tr> <td>取締役</td> <td>谷 春樹</td> </tr> <tr> <td>取締役</td> <td>岩淵 伸一</td> </tr> <tr> <td>監査役</td> <td>山本 利</td> </tr> </table>	代表取締役社長	平石 雅也	取締役	川島 孝志	取締役	谷 春樹	取締役	岩淵 伸一	監査役	山本 利
代表取締役社長	平石 雅也										
取締役	川島 孝志										
取締役	谷 春樹										
取締役	岩淵 伸一										
監査役	山本 利										
主要取引先	国土交通省地方整備局、 農林水産省農政局、 都道府県及び主要市町村、 都市再生機構、水資源機構、鉄道・運輸機構、 日本高速道路(株)、首都高速道路(株)、 西武鉄道(株)、首都圏新都市鉄道(株)、 大成建設(株)、清水建設(株)、鹿島建設(株)、 (株)大林組、(株)安藤・潤、西松建設(株)、 前田建設工業(株)、(株)真村組、戸田建設(株)、 飛鳥建設(株)、(株)熊谷組、(株)鴻池組、 佐藤工業(株)、鉄建建設(株)、三井住友建設(株)										
主要取引銀行	三菱東京UFJ銀行 池袋支店 三井住友銀行 五反田支店 みずほ銀行 高田馬場支店 商工組合中央金庫 池袋支店 東京三協信用金庫 本店 東横信用金庫 早稲田支店 西武信用金庫 北新宿支店										

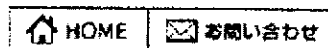
事業拠点

■本社	〒169-0076 [MAP] 東京都新宿区高田馬場2-2-13(COK新宿ビル3F) TEL: (03)3232-5131
■札幌支店	

- 〒001-0023 [MAP]
北海道札幌市北区北23条西5-2-33(フラワービル4F)
TEL: (011) 737-8181
- 仙台支店 〒983-0047 [MAP]
宮城県仙台市宮城野区緩谷町20-29
TEL: (022) 282-6911
- 北関東支店 〒330-0805
埼玉県さいたま市大宮区寿能町1-11-1
TEL: (048) 640-3150
- 東京支店 〒169-0075 [MAP]
東京都新宿区高田馬場2-2-13(COK新宿ビル1F)
TEL: (03) 3232-7181
- 文京営業所 〒112-0013
東京都文京区音羽2-11-12
TEL: (03) 5940-6421
- 横浜支店 〒240-0002 [MAP]
神奈川県横浜市保土ヶ谷区宮田町1-3-1
(石原ダイヤモンドビル3F)
TEL: (045) 340-2171
- 名古屋支店 〒464-0850 [MAP]
愛知県名古屋市千種区今池4-15-3(浅井ビル6F)
TEL: (052) 735-8114
- 岡山支店 〒703-8207
岡山県岡山市中区祇園63-1
TEL: (086) 207-8151
- 広島支店 〒733-0812 [MAP]
広島県広島市西区己斐本町2-6-19(サンケイビル4F)
TEL: (082) 507-1082
- 技術研究所 〒169-0075 [MAP]
東京都新宿区高田馬場2-2-13(COK新宿ビル1F)
TEL: (03) 3232-5010

このページの先頭へ ↑

Copyright (c) 2002 Chuo Kentetsu Co., Ltd. All Rights Reserved.



事業案内

- ▶ 会社概要
- ▶ 事業案内
 - ※ 事業損失補償
 - ・ CADAP(被害予測システム)
 - ・ 調査事例
 - ※ 用地取得補償
 - ※ 環境アセスメント
 - ※ 地質・土質調査
 - ※ 構造物診断



- 建物補償調査
- 地下水調査
- 日照障害調査
- 騒音・振動測定調査
- 電波障害調査
- 地盤変動調査・測量

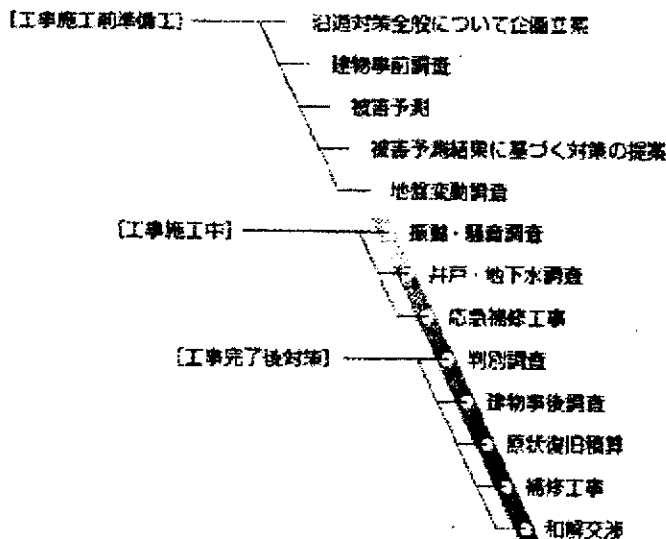
様々な工事により起こる周辺環境へのトラブル防止や、事前の正確な対応はスムーズな工事の進捗にとって必要不可欠なものです。

工事着工前の調査範囲の設定から補償金額の算定に至るまでの細部にわたり、正確な判断が求められるこの業務においては、豊富な経験と科学的な視点が業務遂行の重要な資質となります。

当社は、事業損失補償業務のパイオニアとして過去、100万件にものぼる事例を手掛け、豊富な経験とデータの蓄積を携え、今後も様々な事業損失問題の解決に取り組んでまいります。

[建物補償調査]


工事の振動により建物に影響を及ぼす「振動破壊」と地盤沈下による「沈下被害」、これに「付加的要素」を分析し、建物補償額が算出されます。当社はこれまで不可能に近いといわれた建物に対する振動被害内容の予測・沈下被害内容の予測・付加要素の予測の定型化・定量化に成功。わが国で初めてコンピュータによる工事前の建物への影響予測を可能にしています。



建設工事の未来も、過去も、自在にシミュレーション

CADAP (キャダップ) [キャダップ]

着工前の被害予測、
着工後の被害原因の究明ができるシステム。



▶ 詳細はこちら

調査事例

- CADAPシステムを使った調査事例
- 事前調査から補償額の算定まですべての業務を行う調査事例

[このページの先頭へ ↑](#)

Copyright (c) 2012 Chuo Kentetsu Co., Ltd. All Rights Reserved.

平成28年3月2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	鎌倉山一丁目1672番2の一部外3筆
事業者氏名	福島 潮

○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。)

中規模開発事業に対する意見

I. 「説明会」(2月21日開催)の内容に対する意見

事業者が説明会出席者に送付してきた報告書に基づき意見を述べる。
(別添資料:事業者サイドの作成の「説明会で周辺住民からの意見」のペーパー1枚)

II. 中規模開発事業に対する意見

上記の二点について、別添の意見書(4ページ)により本中規模
開発事業に対する意見を述べる。・・・・・・以下、別紙へ。

中規模開発事業意見書

I. 「説明会」(2月21日開催)の内容に対する意見

まず、事業者側から説明会参加者に対して2月23日付けで提出された「説明会で周辺住民等からの意見」(別添資料ご参照)の内容に沿って、意見を述べる。

資料の1. 及び2. のテーマは、「分譲地内の工事用車両等の駐車と車両のユーターン問題等と工事中の病院運営」についてである。質疑が進む中で、工事車両の種類や大きさ、重量や、開発敷地内へ入るための車両切り回しの難易度等が住民側から質問されたが、事業者サイドは車の種類等は未定の一邊倒で何の説明もしないので議論はかみ合わず、全く具体性の無い内容になっている。重量鉄骨工事でありクレーン車は当然で、その他の重量工事用車両も投入されることとなる筈だが、事業者サイドが説明を拒む以上、事業者が「入札条件にする」・「見積要項書に記載する」と口頭で言っても住民側の不安は解消されないままである。病院運営については、突然に「仮設建物(30坪の建坪を想定)」建設の話が出てきて、工事期間中も病院は「仮設建物」で営業し、休業は全く想定していないことも判明。通院してくる車が駐車場に入っていれば、工事関係車両は路上駐車せざるを得ず、「しのお塚」の辺りの路上は工事車で占拠される懸念が極めて高く、周辺住民の蒙るストレスは多大なものになることは必定であり、工事に反対せざるを得ない。

3. のテーマは、「工事中のゴミ問題」だが、これについては、施工者が責任を持って誠実に実行して欲しい。

4. のテーマは、「動物病院の拡大に関して」である。これについては、「仮設建物についても説明の機会を設けること。(予定として8~9月頃とする。)」としているが、工事期間のメドを施主側は年内と発言していることから、早急に住民サイドに説明する機会を設ける必要性を強調しておきたい。工事の工程表や工事期間中の敷地の利用内容等を、詳細に周辺住民に説明し了解を得る努力をすべきである。

5. のテーマは、「重量鉄骨構造の基礎工事について」であるが、 として、建築物の重量が従来2倍超になることは(説明会で土田社長が凡そ2倍程度と発言)絶対に受け入れることは出来ない。病院の駐車場の崖地(樺島家の所有地)が崩落事故を起こした経緯もあることから、南側の崖の脆さは周知の事実である。「工事前後において変化の有無を記録し報告すること」とあるが、周辺住民の意見の言外には万が一の場合の損害賠償請求について要求しているのを全く理解せず、安全性の確保・担保についての説明や配慮が一切考慮されていない。そのような施主の認識下での重量鉄骨工事には絶対に反対せざるを得ない。

また何故、重量鉄骨なのか質問したところ、外国製の医療機器を装置するのに鉄骨の寸法がピッタリなので重量鉄骨にしたとのこと。また、機器の説明は一切無く放射線や磁力線を使用する機器の可能性が高いのにも拘らず住民に説明を省く姿勢は、近隣に対する配慮など全く感じられず、極めて不誠実である。

6. のテーマは、「雨水の流下経路について」であるが、雨水の60%以上は分譲地側へ流下すると思われるが、敷地の現状を見れば反対方向の砂利道側にも相当の流下が見込まれる。雨水が流下する砂利道の保全についても心配りを要求する。現実には、福島家の砂利道に通じる階段下の砂利道の崖が、平成16年の台風で崩落し笛田公園へ通じる道を完全に塞いだ崩落事故が起こっているのは周知の事実である。

7. のテーマは、「工事車両の通行道路について」である。開発工事の関係車両の通行は、分譲地内の道路を使用せざるを得ないのは双方とも認識している。しかし突然、事業者サイドから別途の工事（砂利道に面する石垣のセットバック工事）が必要で、これに関する工事用車両が砂利道を通行するとの発言がなされたので、議事は大いに混乱した。この問題については、別途市長宛の「要望書」を送付済みなので（2月29日付け）、何れ市から回答があると思うが、周辺住民の意見としては、市が早急に砂利道の現況を見て危険性を認識し安全対策を講ずるよう、市に対し要請したい。周辺住民以外の客観的第三者が砂利道の現況を見ても危険性は一目瞭然であり、砂利道を工事車両が通行するような工事は、断固反対である。

8. のテーマは、「動物病院の拡大の影響につて（騒音・異臭）」である。これについては、最近では犬の鳴き声もあまり気にならないとの説明会参加者の見解なので、引き続き防音に努めて欲しいと要望する。なお、犬の入院受け入れはどの程度増えるのかとの質問には、「現状は16匹で、増えたとしても20匹は超えない」との回答を得た。また、「防音問題は、原状に比べて格段に向上する」との回答もあった。

以上が、説明会参加者に対して送付された施主サイドの文書：「住民等からの意見」に対する見解である。

II. 中規模開発事業に対する意見

今回の開発申請には、いくつかの疑問点があるので、鎌倉市への質問も含めて意見を述べたい。

①開発事業の目的について

まず疑問に感じるのは、「開発事業の目的」が「動物病院併用住宅（動物病院のみ建替え）」と極めて分かりづらい表現になっていることである。既存の動物病院の広さは如何程であり、新築する動物病院は如何程の広さであるのか？地元住民に詳細に説明すべきである。図面上で判断する限りでは、明らかに病院の大幅な増設工事と思われる。説明会でも事業者側は「病院の拡大」と言う言葉を多々使用しているので、納得の行く説明を要求したい。ちなみに、2月21日の説明会では、未だ設計が完了していないとの理由で、病院内部の説明も一切なされなかった。併用住宅の建替えを利用しての、実質的な病院増設の疑いがあり、市の厳正な指導をお願いしたい。福島家では、30年ほど以前に大規模な住居部分の増築を行っている筈で、居住性部分の減少は痛くも痒くもないと推察する。開発の対象敷地は「市街化調整地域」であり、動物病院の新設が法的に認められない地域なのは周知

の事実であるが、そのことを意識しての表現になっているのではないか？（動物病院の増設は、当然動物病院の新設と同じことに通じる。動物病院の新設が許されない市街化調整区域での増設は、程度の問題もあるが果たして許されるのか？）福島家が、市街化調整区域で例外的に動物病院を経営出来るのは、昭和45年に当該地区が調整地域に指定される以前から、小規模に動物病院を営んでいたもので、既得権で営業継続を認められているものと承知している。その後、ご努力の甲斐あって現在の隆盛（病院の規模が少なく見ても2倍～3倍になっているのでは？）を見ている訳で、福島家にとっては誠に喜ばしい限りである。しかしながら、たった一軒の民家から創業した経緯を知る者としては、市街化調整区域になった後も、なお拡大し続けて行くのを不思議に思っていた次第である。病院の拡大は、周辺住民にとって住環境の悪化に繋がる。（現に江ノ電分譲地の居住者は、通院する車の増加問題に悩んでおられる。）動物病院経営の既得権益にも、周辺の閑静な住環境を保つ意味から妥当な限度あってしかるべきで、膨張し続けるのは異常と思慮する次第である。地区の住民は、自宅を増設するにも市の許可を取得するのが難しく、皆さん苦勞している状況にある。また昨今、市街化調整区域で建造物が建築できないことを承知の上で土地を取得し、不当に開発行為を行って既成事実を積み重ね、建造物を取得する輩がいると仄聞するが、本開発案件も見方を少し変えてみれば、既成事実の積み重ねの上に乗っているような気がしてならない。鎌倉市の厳正な指導をお願いする次第である。ちなみに、福島家が「中規模開発の市の認可条件が、砂利道側の石垣のセットバック」と主張しているのを、鎌倉市はどの様に説明して頂けるのだろうか？市が、事業者と取引をしていると疑われてもしょうがないのでは？

②崖地の上の重量鉄骨工事について

南側の崖下に居住する者として、崖上の建造物の重量等について無関心ではられないのは理解して頂けると思う。崖の西端の福島家の駐車場が崩落したことは既に述べたが、中野家の崖地はその東側の延長線上にあり、しかも戦中からの防空壕が二本も掘ってあって、現在は埋め戻しているものの、強度について万全とは言いがたい。そのことは、敷地の境界線を定める交渉をした際に、福島家も崖の現状を実際に見て認識しており、崖の上下で居住する者同士お互いに崖の保全・維持に十分注意し合いあうことを約束している。それにもかかわらず、今回の重量鉄骨工事を計画したのは許せないと行為と思っている。

さて、重量鉄骨工事の基礎工事についての懸念を述べたい。新設する建物の一番南端角の基礎の深度について質問すると土田社長（設計会社社長）から即座に1m程度との回答があった。その後、設計会社の松崎担当に、崖地の上での基礎工事一般について尋ねたところ、「崖の底地レベルから30度の線を引き、基礎を掘削するポイントから垂直に降ろした線が30度の線と交差する下まで基礎を掘削するのが一般」との説明があった。基礎を掘るポイントは崖から7m程の距離と思われ、崖の高さも概算で7mほどである。計算して見ていただければ、直ぐに分かることだが1mでは全く足りず3m弱の深さが必要の筈

である。崖は砂岩で振動には弱いので、基礎工事掘削の振動で亀裂等が生じる可能性が高く極めて不安である。事業者は、別途地盤調査を実施すると言明しているが、どんな調査会社に依頼するのか。事業者を信用していない住民としては、事業者が選んだ調査会社も信用できず、不安の解消に繋がらないのは当然である。そこで事業者に対して周辺住民も納得できる専門業者の活用を提案したい。「事業損失補償」を専門にした調査会社があるので、その会社に基礎工事等に関する近隣住民の不安解消のために備えて貰う。費用は当然にして、事業者側の負担となる。同様の調査を [] の北側の斜面についても勿論のこと実施して貰うことになろう。

当該開発案件について絶対反対の意思に変化はないが、万が一にも市が認可してしまうケースも考慮に入れておく必要上、周辺住民が認知した専門の調査会社による開発敷地の外周20mの範囲の「事業損失補償調査」を提案しておく。繰り返すが、調査費用は当然にして事業者負担である。

以上

別添資料

説明会で周辺住民等からの意見

日付: 2018/2/21

開催場所: 鎌倉山町内会集会所

1. 工事車両の通行道路及び駐車に関して

- ・1-11-13、1-11-14、1-11-13の側面の道路について、
通行の安全配慮および駐車禁止を工事業者選定時見積要項書に記載すること。
- ・入札条件、見積要項について開示すること。

2. 工事中の病院運営に関して

- ・来院者と工事業者の車両で当院駐車場が満車になり、1-11-13、1-11-14、1-11-13の側面の道路に駐車やリターンが発生しないよう、工事工程を確認し、休診日を適宜設け対応すること。

3. 工事中のごみの始末に関して

- ・ごみの処理について、適切に対処するよう工事業者に伝え、近隣住民に配慮すること。

4. 動物病院の拡大に関して

- ・工事中の病院運営における仮設建物について、工事車両および工事計画に懸念が残るため、仮設建物についても説明の機会を設けること。(予定として8~9月頃とする。)

5. 重量鉄骨造の基礎工事について

- ・事業敷地南東部にある崖に対し、地盤調査前後・工事前後において変化の有無を記録し、報告すること。
- ・地盤調査日について、中野様に電話で事前に伝えること。

6. 雨水の流下経路について

- ・説明の通り、現状と変わらぬよう舗装道路側とし、砂利道側排水としないこと。

7. 工事車両の通行道路について

- ・砂利道については路肩が弱いため、通行には十分注意すること。

8. 動物病院拡大の影響について(騒音・臭)

- ・説明のとおり対応していただければ問題ない。

※ 中規模開発事業説明会開催結果報告書の提出を平成28年2月23日に予定しておりましたが、報告書提出にあたり、事前に説明会の内容について市民側と事業者側で相違がない事を確認するべきと判断いたしました。そのため、周知した公告日及び意見書の提出期限は延期することになりました。ご了承ください。公告日等は決まり次第、標識の追加及びご連絡をさせていただきます。

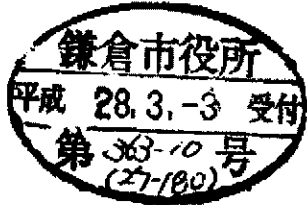
大規模・中規模開発事業意見書

意見書番号

27-180-3

2016年8月3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

鎌倉山一丁目 1672 番 2 の一部外 3 筆

事業者氏名

福島 潮

○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。)

別紙参照等

福島動物病院増築工事 中規模開発事業に関して
土地利用調整課提出の意見書

8月21日に行われた説明会に於いて近隣住民の理解を得るには至らなかった。
もし本当に近隣住民に工事に対する理解を得たいのであれば、以下の工事の内容を
クリアーにすべきと考える。

1. 仮設診療所は敷地内のどの部分に建設するのか？その際の駐車場はどのような使用状態になるのか？工事関係者の大型車両、同時に患者さん達の駐車、またそれぞれが病院敷地内駐車場でUターン出来るのかという点。
2. 請負会社が何処になるのか？この工事に携わる関係者が近隣住民の納得のいく工事内容、マナーを守ってもらえるのか等と言う確実な回答を得る為の話し合いであるべきなのに先日21日に行われた集会は単に形式として、市役所に福島獣医氏の建築申請の提出書類を整える為だけのものであり、これで近隣住民とこの件に関して会議を遂行し納得を得たという事には至っていない。
それ程建設計画内容が不明瞭であり、何一つ明確な回答が得られない内容であった。これでは近隣住民の理解納得を得ることは難しい。以上を市の担当者から福島獣医氏にご指導及びアドバイスをして頂きたい。

工事に関する [] の希望は以下の通りです。

- A. 病院改築に際してダンプを始めとする大型車両の駐車は [] はもとより、 [] の側面の駐車は止めて頂きたい。当方仕事上来客も多く、特に大型車の駐車により [] の側面には [] がありますので日光が遮られことで仕事にも日々の生活にも支障をきたします。
- B. すべての工事車両の当方自宅前の U-ターンは禁止していただきます。U-ターンは福島動物病院所有の駐車場でお願い致します。
- C. 自宅側面の [] 地盤は緩い為、地質を含め事前、事後の総合的な調査を必ず行って頂くことをお願い致します。

また [] [] の意見書に対して [] も賛同致します。

