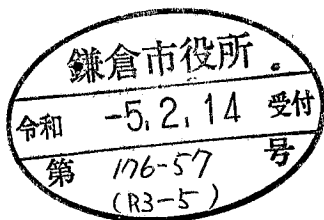


大規模・中規模開発事業見解書

(宛先) 鎌倉市長

令和 5 年 2 月 14 日



住所 相模原市南区相模大野 7-24-11

第一アオイビル 6 階

事業者 氏名 株式会社エージェント M

代表取締役 宮下 大輝

電話 042-702-9937

住所 東京都渋谷区千駄ヶ谷 1-2-6

代理人 氏名 スコーポラス株式会社

代表取締役 岸 美知雄

電話 090-6526-5547

〔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。

事業の目的	介護付き有料老人ホーム新築	
事業区域	地名地番	鎌倉市関谷字下坪 432 番 16 外 7 筆及び 432 番 1 外 7 筆の各 1 部
	面積	5322.90 m ²
意見書番号	意見の内容	意見に対する見解
R3-5-1 ~ R3-5-50	別紙の通り	別紙の通り

意見番号	意見書の内容	意見書に対する見解書
R3-5-1	説明会の案内が自治会回覧のみで住民への周知が不足している	鎌倉市のまちづくり条例に基づく説明会開催のご案内は、まちづくり条例において、開催の5日前までに標識に記載又は掲示することとされておりますが、今後の開発事業条例の説明会においては、頂いたご意見を踏まえポスティング等にて周知をさせていただきます。
	近隣にすでに老人ホームがあり必要性が不明	必要性があると考えております。今回の計画は、周辺の十分なマーケット調査を行い進めさせて頂いております。また、現在の数値での判断ではなく団塊の世代を勘案した将来的な数値での計画です。
	生活道路が1本のみで工事車両で通行への問題が生じるのでは？	工事車両通行により住民の皆様の通行に支障がでる可能性はありますが、警備員（誘導員）を配置するなどして問題が最小限になるように努めさせていただきます。何卒ご理解賜りますようお願い申し上げます。
	1本しかない生活道路が土砂災害特別警戒区域付近の斜面であり、工事区画の下にあるので法面工事をすべきでは？	市道に接する事業計画地南東側の法面については、既存で法面工事がしてあります。
R3-5-2	説明会の案内が自治会の回覧のみ、パームスコート全住民への周知はされたのか？	鎌倉市のまちづくり条例に基づく説明会開催のご案内は、まちづくり条例において、開催の5日前までに標識に記載又は掲示することとされておりますが、今後の開発事業条例の説明会においては、頂いたご意見を踏まえポスティング等にて周知をさせていただきます。
	近隣にも新築老人ホームが建設され、市内にも空きが多数ある。必要か？	必要があると考えております。今回の計画は、周辺の十分なマーケット調査を行い進めさせて頂いております。また、現在の数値での判断ではなく団塊の世代を勘案した将来的な数値での計画です。
	住宅地への生活道路が1本のみ、多数の工事車両等で通行に問題が生じないのか？	工事車両通行により住民の皆様の通行に支障がでる可能性はありますが、警備員（誘導員）を配置するなどして問題が最小限になるように努めさせていただきます。何卒ご理解賜りますようお願い申し上げます。
	別紙1枚の土地利用計画図のマーカー部の計画区域外は、なぜ法面工事をしないのか？1本しかない生活路で土砂災害特別警戒付近の斜面であり工事区画の下にあたるので、法面工事をすべきではないか？	市道に接する事業計画地南東側の法面については、既存で法面工事がしてあります。
R3-5-3	居住者が住宅購入時に考えていた居住環境を大いに変えてしまう懸念がある。子供達も豊かな自然の側で育てたいと考えていた家族も多い。この大きな変更が市政、該当事業者のイメージにマイナスに働くことは間違いないであろう。長期の工業期間中の騒音、振動、特にホコリは喘息持ちの娘の体調を害する大きく、また工事車両による交通量の増加などが引き起す安全性の低下に多大な懸念がある。以上の理由により工事計画の中止を求める。	周辺環境が変化することは事実でございます。また、工事期間中の騒音、振動、粉塵は、どうしても発生いたしますが、飛散防止ネットの設置、低騒音型・低振動型の重機を利用し、周辺の皆様に与える影響を出来るだけ抑えられるよう今後、施工会社とともに検討させていただきます。工事車両の通行には、警備員（誘導員）を配置するなどして安全の確保に努めさせていただきます。何卒ご理解賜りますようお願い申し上げます。
R3-5-4	I am opposing in building another "ROJIN HOME" surrounding to the residential area where we are living. Firstly, there are already quite a number of facility that offer the same service in the area. They are situated very close to one another and we don't think it is a good idea to add another one. The balance in the environment is not pratical. Secondly, we bought a house in the area knowing that it will be a good environment for children to grow. If the building of the facility will continue it will disrupt our daily life. We believe that the facility is unnecessary to our surrounding. We are hoping that kamakura city government could look at it and take actions and consider our reasons for not wanting another ROJIN HOME around the area.	It is true that the surrounding environment may change, but we appreciate your understanding. For this plan, we are proceeding with a thorough market survey of the surrounding area. In addition, although I cannot go into the details, we are planning to increase the occupancy rate of the fee-based nursing home with nursing care that we are planning this time by incorporating ideas such as giving it unique characteristics to differentiate it from other nursing homes. I plan to raise it.
	私は、私たちが住んでいる住宅地の周辺に別の「ROJIN HOME」を建設することに反対しています。第一に、この地域には同じサービスを提供する施設がすでにかなりあります。別のものを追加するのは良い考えだとは思わない。環境のバランスは現実的ではありません。第二に、子供たちが成長するのに良い環境になることを知って、この地域に家を購入しました。施設の建設が続けば、私たちの日常生活が混乱するでしょう。鎌倉市がこれを見て行動を起こし、この地域にROJIN HOMEをもう1つ欲しくない理由を考えてくれることを願っています。	周辺環境が変化することは事実でございますが、何卒ご理解賜りますようお願い申し上げます。今回の計画は、周辺の十分なマーケット調査を行い進めさせて頂いております。また、詳しくは申し上げられませんが、今回計画させて頂いております介護付有料老人ホームについては、独自の特色をもたせるなどの工夫を取り入れ他の老人ホームとは、差別化を図り入居率を上げる計画です。

R3-5-5	説明会の案内は回覧だけか。住民への周知は必要ないということ？	鎌倉市のまちづくり条例に基づく説明会開催のご案内は、まちづくり条例において、開催の5日前までに標識に記載又は掲示することとされておりますが、今後の開発事業条例の説明会においては、頂いたご意見を踏まえポスティング等にて周知をさせていただきます。
	老人ホームは必要か。他にも近隣にあるが足りてないのか。どのくらい？	今回の計画は、周辺の十分なマーケット調査を行い進めさせて頂いております。また、現在の数値での判断ではなく団塊の世代を勘案した将来的な数値での計画です。
	事業主および代理会社の実態が分からない。特に代理会社（スコーポラス㈱）は図面も書いているがコンサル？設計会社？会社の情報や実績もなく信用できない。	スコーポラス㈱は、開発設計会社で、設計者の経歴書はまちづくり条例手続き完了後の開発行為許可申請書に添付いたします。
	着手がR4.10.11~とあるが説明会から着手までの期間が短すぎないか。すぐに住民が納得すると思っているのであれば甘すぎる。	工事着工は、令和6年9月頃を予定しております。
	大型の重機を用いて工事をすると思うが、搬入はどうするつもりか。経路は？架空線当たらないのか。トレーラーをいれるつもりか。	工事車両の搬入、経路など施工会社が決まりましたら戸別訪問等にてご説明させていただきます。施工会社の選定は、開発事業条例第28条手続き終了時(令和6年6月)頃の予定です。
	振動や粉塵対策は具体的にどうするつもりか。	振動や粉塵は、どうしても発生いたしますが、飛散防止ネットの設置、低振動型の重機を利用し、皆様に与える影響を出来るだけ抑えられるよう施工会社とともに検討させていただきます。
	子供が多く公園もあるがそれに対する安全対策は。具体的に。	工事期間中は、警備員（誘導員）を配置し、細心の注意をはらって作業に当たります。
	発生搬出土量が18697㎥と膨大であるが、どの大きさのダンプで搬出を予定しているのか。単純に10tダンプで3000台を超える量だが何日間かけて搬出するのか。住宅街に入る道路の断面は把握しているのか。これだけの通行に耐えられるのか。ここの住宅街へは車両はここしか通れないが、通行止めにするつもりか。	土砂の搬出・経路については、施工会社が決まりましたらその施工会社とも十分検討させて頂き、戸別訪問等によりご説明させていただきます。施工会社の選定は、開発事業条例第28条手続き終了時(令和6年6月)頃の予定です。住宅街へ入る道路の断面は把握しております。パームスコート開発時に市の指導のもとに作られ市に帰属されたもので開発工事にも使用されておりますので車両の通行には耐えられると考えております。
R3-5-6	この計画にあたり、近隣の住人に対する説明の不足に不信感があります。計画の立て看板を設置していたのは少しの期間のみ。あとは立ち入り禁止の場所の端に立てかけているのみ。回覧板にて説明会の案内があった様だが、知らない住人が多い。一軒一軒ポスティングする気もないのか。	鎌倉市のまちづくり条例に基づく説明会開催のご案内は、まちづくり条例において、開催の5日前までに標識に記載又は掲示することとされておりますが、今後の開発事業条例の説明会においては、頂いたご意見を踏まえポスティング等にて周知をさせていただきます。看板については申し訳ございませんでした。現在は改善させていただきました。
	子供が多い住宅街で公園もあり、小学校もある。安全面に配慮するとはいうが、どのように配慮するつもりか。車の通り抜けが出来ない為大型車両が1日何台も行き来するのは不安でしかない。施設が稼働した後、車の出入りが増えるのも不安。	工事車両の通行に関しましては、警備員（誘導員）を配置するなどして安全の確保に努めさせていただきます。また、施設利用者には、車両通行に関しての注意喚起を図ります。
	土日よりも平日の方が子ども達は多く外に出ています。	お子様の安全には、十分な配慮させていただきます。
	老人ホームは近隣に10軒ほどあり、特に予定地近くの施設は、空きが多いそうだ。必要性が感じられない。	必要があると考えております。今回の計画は、周辺の十分なマーケット調査を行い進めさせて頂いております。詳しくは申し上げられませんが、今回計画させて頂いております介護付有料老人ホームについては、独自の特色をもたせるなどの工夫を取り入れ他の老人ホームとは、差別化を図り入居率を上げる計画です。
	計画地内に公園を設けるとあるが、通常、老人ホーム関係者以外が立ち入り、自由に遊ぶなど、トラブルの元であり現実的ではありません。普通「関係者以外立ち入り禁止」のはず。	公園については工事完了後、市に帰属する予定ですので、誰でも使用できる事になります。
	とても静かな住宅街なのに、救急車の光や音が増える事は確実	周辺環境が変化することは事実でございますが、何卒ご理解賜われますようお願い申し上げます。
	3年前に土地を購入、病院やマンション、老人ホーム等、何かしらを建てる計画を立てている間、パームスコート城廻（住宅地）は多くの方が人生に関わる住宅を購入しています。トーセイ株式会社にこの計画がある事を説明し、この住宅地に住宅を購入検討する人間へ配慮があっても良いと思う。別の土地だから。関係ないから。ではない距離感だと思う。私たちはハッキリ開発は行われない自然に囲まれた住宅地と聞いた上で購入しています。	周辺環境が変化することは事実でございますが、何卒ご理解賜われますようお願い申し上げます。
	先日工事関係者さんが土地を見に来ており、お話しさせていただく機会が個人的にありました。「初めに計画した会社さんから、違う会社さん（株式会社エージェンツM様？）に変わったり、計画が二転三転していて、こちらも分からない事が多い」と仰っていました。	今後は、事業主(株)エージェンツMが介護付有料老人ホームの計画にて進めさせていただきます。
	事業主および代理会社の実態が分からない。信用に欠ける。	事業主は開発会社で、代理人は開発設計会社です。

R3-5-6	説明会に参加出来た方から聞きましたが、関谷川を「汚い川は埋める」などと言ったそうですね。埋める事自体反対ですが、発言1つにしてもこの地域や環境を大切にしている人間に対する配慮がないのだと感じました。	説明不足で不快な思いをさせてしまいまして申し訳ございませんでした。以後、気をつけさせていただきます。
R3-5-7	この現場の住宅環境は、新生児含め50人以上の子供たちが暮らしている。数年にわたり工事をされると、騒音による健康被害、土埃による生活被害が出て育児をしている母や住民に相当の負担がかかると思う。騒音対策、土埃対策は、具体的に何をしてくれるのか。	騒音や土埃は、どうしても発生いたしますが、飛散防止ネットの設置、低騒音型の重機を利用し、皆様に与える影響を出来るだけ抑えられるよう施工会社とともに検討させていただきます。
	搬入経路の道路は、生活の為に車両が朝から夕方まで頻繁に通る。2台すれ違うのも難しい状態で、公園に行く子供たちもたくさんいる。本当にこんな場所で土砂を運搬するのか。	工事車両の通行に関しては、警備員（誘導員）を配置するなどして安全の確保に努めさせていただきます。
	狭い道の土砂運搬で救急車などの緊急車両が通れなくなる可能性、少しの時間でも妨害する可能性は全くないといえるのか。	緊急車両の通行の妨げにならないように十分注意を払います。
	4階建て99床は大きすぎる。近隣の老人ホームも埋まらず事業者が変更になっている。再検討していただきたい。	今回の計画は、周辺の十分なマーケット調査を行い進めさせていただいております。詳しくは申し上げられませんが、今回計画させて頂いております介護付有料老人ホームについては、独自の特色をもたせるなどの工夫を取り入れ他の老人ホームとは、差別化を図り入居率を上げる計画です。
	建物の高層階から、住宅がのぞけないようにしていただきたい。	目隠しフェンスの設置等プライバシーに十分配慮した計画を検討させていただきます。
	住宅に埃がかからないようにしていただきたい。具体策は？	出来る限り住宅に埃がかからないよう飛散防止ネットの設置などを今後、施工会社とともに検討させていただきます。
	車、洗濯物に土埃がかからないようにしていただきたい。具体策は？	前述の回答に準じさせていただきます。
R3-5-8	この地盤は、砂地で木を倒すと崩れやすいといわれている。地盤調査はしているのか？	現段階では、地盤調査にまでは至っておりません。今後計画を進めさせて頂く過程で地盤調査を行ってまいります。
	関谷川の方に道路をかけるというのは可能なのか？その際、さらに多くの住民の理解が必要になると思う。こちらも許可の届出を同時にする必要があるのではないのか？	関谷川の方に道路をかけて土砂の搬出するという考えは、施工方法の中の一つの考え（案）で決定事項ではございません。施工会社が決まりましたらその施工会社とも十分検討させて頂き、戸別訪問等によりご説明させていただきます。施工会社の選定は、開発事業条例第28条手続き終了時（令和6年6月）頃の予定です。
	説明会の案内が看板だけ。住民の理解を得ていると言っているが、周辺住民全員に説明会をする日程・場所・時間をしっかり伝えてほしい。どのように伝えるか具体的に（町内会は任意の為、町内会に入っていない人は今回立て看板のみ）説明会の資料がわかりづらい。工程表も何もない。	鎌倉市のまちづくり条例に基づく説明会開催のご案内は、まちづくり条例において、開催の5日前までに標識に記載又は掲示することとされておりますが、今後の開発事業条例の説明会においては、頂いたご意見を踏まえポスティング等にて周知をさせていただきます。また、工程表などわかりやすい資料の作成に努めさせていただきます。
	建物の高さが高すぎる。景観も損なわれる。再検討していただきたい。	建物の高さの大きな変更はしかねますが、景観を損ねないよう外壁の色などを検討をさせていただきます。
	子供が多い地域で工事車両が通る際の警備体制は1日に何人置くのか。	工事車両が通る際の警備体制など施工会社が決まりましたら戸別訪問等にてご説明させていただきます。施工会社の選定は、開発事業条例第28条手続き終了時（令和6年6月）頃の予定です。
	どれくらいの大きさの車両が一日何往復する予定か。道路の強度は大丈夫か。車2台ギリギリ通れる場所である事を理解しているか。路駐もないか。	道路の幅員は、把握しております。現段階では、車両の大きさ、一日の往復数は未定です。道路の強度については、パームコート開発時に市の指導のもとに作られ市に帰属されたもので開発工事にも使用されておりますので車両の通行には耐えられると考えております。工事関係車両の路駐は、注意喚起を図ります。
	振動・騒音・土埃で家・車などに被害があった際の対応はどう対策をとる予定か。	工事に起因する損害に対する補償については、事業主及び施工会社にて責任ある対応をさせていただきます。
R3-5-8	小学校の近くを大型車両が通ると聞いたが安全への対策はどうするのか。	工事車両の通行に関しては、警備員（誘導員）を配置するなどして安全の確保に努めさせていただきます。
	関谷川に橋をかけると聞いたが環境汚染になるのでは。	関谷川に橋を架け土砂の搬出するという考えは、施工方法の中の一つの考え（案）で決定事項ではございません。施工会社が決まりましたらその施工会社とも十分検討させて頂き、戸別訪問等によりご説明させていただきます。施工会社の選定は、開発事業条例第28条手続き終了時（令和6年6月）頃の予定です。
	ただでさえ山を切り開いて作った場所をさらに山を切り開き地盤の安全性は確実であることを示してほしい。	現段階では、地盤調査にまでは至っておりません。今後計画を進めさせて頂く過程で地盤調査を行ってまいります。調査終了後に戸別訪問等にてご説明させていただきます。
	山から道路にした場合、大雨の日は全て下の関谷川に流れ氾濫する可能性が高くなるのではないのか。	雨水については、計画地内に雨水調整池を設ける予定です。

R3-5-9	開発区域は、住宅地に隣接していることから近隣住民へ開発方法に関する十分な説明と理解が必要です。	近隣住民の皆様に対しては、今後も戸別訪問等にて説明をさせていただきます。
	同様に工事に関する騒音や振動など、居住者の生活を考慮した開発方法が必要です。	騒音や振動は、どうしても発生いたしますが、低騒音型、低振動型の重機を利用し、皆様に与える影響を出来るだけ抑えられるよう施工会社とともに検討させていただきます。
	開発区域に通ずる公道は、パームスコート住宅地の唯一の生活道路となります。工事車両の通行に関する安全配慮が必要です。	工事車両の通行に関しては、警備員（誘導員）を配置するなどして安全の確保に努めさせていただきます。
	上記を踏まえ開発工事にあたり、工事時間や工事車両の通行に関して、近隣住民との協定の締結とその遵守を求めます。	開発工事にあたり、工事時間や工事車両の通行に関して、近隣住民との協定の締結を検討させていただきます。
	近隣地域には、開発行為が途中で中止となった造成地が数多く見られます。そのようなことが無いよう、十分な事業性及び資金計画のうえ、開発を開始及び進行することを求めます。	十分な事業性及び資金計画のうえ、開発を開始及び進行してまいります。
R3-5-10	当時パームスコートを購入した際に住民以外には入らないという話がありまして、今回老人ホームを建てると、出入口が今の設計図のようにパームスコートの内部にあれば迷惑です。出入口を外側などにしてほしいです。	計画地の接道状況を考えますと出入口の変更は難しいと考えます。何卒ご理解賜わりますようお願い申し上げます。
	パームスコートの内部道路が狭くて、交通量が増加すると、自宅の車の出入りが難しくなると考えられます。自宅の周りに壁があって、視野が狭いため、段差もあるし、事故になる可能性も高いです。	工事車両の通行に関しては、警備員（誘導員）を配置するなどして安全の確保に努めさせていただきます。また、施設利用者には、車両通行に関しての注意喚起を図ります。
	工事により、山の土とかも散らしまくると思いますので、自宅の外壁の清掃もできないところがあり、やめてほしいです。	土埃は、どうしても発生いたしますが、皆様に与える影響を出来るだけ抑えられるよう飛散防止ネットの設置などを今後、施工会社とともに検討させていただきます。
	結論で言うと、老人ホームの出入口を別側にしてください。外側の道路側に新しい道を追加建設してください。	計画地の接道状況を考えますと出入口の変更は難しいと考えます。何卒ご理解賜わりますようお願い申し上げます。

意見番号	意見書の内容	意見書に対する見解書
R3-5-11	近所の住民に何の説明もなく急に森を壊します、ホームを建てますってどこおかしくないですか？	鎌倉市のまちづくり条例に基づき標識の設置、ご近隣住民様等への説明をいたしております。
	そもそも家を買うときに森があり、、、と、自然をウリにしてたのに、それを何の許可もなくつぶすって頭おかしいですよね？	販売会社のキャッチフレーズで当事業計画とは、関係ございません。
	あと、地盤の歪みなどは大丈夫なんですか？まずは説明をちゃんとしろよ。	現段階では、地盤調査にまでは至っておりません。今後計画を進めさせて頂く過程で地盤調査を行ってまいります。
	工事するにあたり、公道へ無断駐車しまわってますよね？心からジャマです。次から警察へ言います。これはすぐになんとかして下さい。	現時点では、計画段階で工事に着手しておりません。私共以外の車両と思います。
R3-5-12	住民への周知について：町内会経由で資料を回覧いただいているが、町内会に未加入の方も多くいらっしゃるの、そのようなお宅はポスティングするなど、丁寧に対応いただきたい。看板だけでは十分な周知とは言えず、現状は事業について知らない住民が多い。	鎌倉市のまちづくり条例に基づく説明会開催のご案内は、まちづくり条例において、開催の5日前までに標識に記載又は掲示することとされておりますが、今後の開発事業条例の説明会においては、頂いたご意見を踏まえポスティング等にて周知をさせていただきます。
	事業に関する周知の看板について：設置されている看板について、当初住民が見える位置に設置されていたが今は私有地内に設置され近隣住民が見える状態にない。改善いただきたい。	了承いたしました。現地確認後、速やかに対応させていただきます。
	説明会の開催について：①専門的な知識を有するものにしか理解ができない図面では説明会として不十分である。専門的な用語は控える、素人でもわかる資料（航空図や立体模型など）で説明いただきたい。	開発事業条例の説明会においては、わかりやすい資料を提示させていただけるよう努力いたします。
	②全体的な工期や鎌倉市への意見書提出スケジュールなど、スケジュールが不明瞭。まずは、概要でもよいのでスケジュールや各マイルストーンなどを提示いただきたい。	スケジュールや各マイルストーンを提示できるよう検討させていただきます。
	③初回の説明会では、資料を配布し、その資料の該当箇所を説明いただいたが、人数も多くどの部分を説明されているのかが不明であった。説明箇所をスクリーンに投影するなど住民と議論ができるように工夫いただきたい。	開発事業条例の説明会においては、説明箇所のスクリーン投影などを工夫させていただきます。
	④説明会の時間について、開始時刻は定められているが、終了時刻がなく、無制限に実施される印象があった。説明会の開催に向けては、アジェンダ・タイムスケジュールなど準備したうえで、実施いただきたい。	開発事業条例の説明会においては、アジェンダ・タイムスケジュールなどを準備させていただきます。
	⑤今回の第一回説明会では、概要・スケジュール等不明瞭な点が多いため、改めて第二回説明会を開催いただき、これらを丁寧に説明いただきたい。	開発事業条例の説明会においては、丁寧に説明させていただけるよう努力いたします。
	市へ開示している大規模開発事業基本事項届出書と説明いただいた内容に異なる事項が多くあり、事業主側の回答としては「資料が古かった」、「現在は見直し中である」というような発言が多々見られた。住民側へ説明する際は、最新の資料を事前に配布いただきたい。また、当該資料についてはポスティング等を行い、一部の住民しか知らないというようなことが無いように丁寧に対応いただきたい。	今後は、最新の資料を事前に配布させていただきます。当該資料についてはポスティング等を行い、一部の住民しか知らないというようなことが無いよう対応させていただきます。
	事業主の施工実績等を開示いただきたい。HPを拝見したが、一部が「テストです」といったような表示がされており、信頼性に欠ける。	事業主は開発会社で、代理人は開発設計会社です。直近では、八王子市山田町にて宅地開発を行いました。また、足柄上郡中井町でも開発事業を進めております。詳細については、お問い合わせください。
	パームスコートの入り口道路の交通量に関する説明について：説明の中で、交通量は多くないとの発言があったが、4階建て老人ホームで100戸入居予定の場合、老人ホームへ出入りする業者・従業員・親族など交通量は大幅に増加することが懸念される。現時点の交通量に対して、約何パーセント増加するなど、具体的な予測値を開示いただきたい。	施設が稼働すると交通量が増える事は事実ですが、現段階で施設の運営会社は未定ですので予想値などは、運営会社の選定後に戸別訪問等にて回答させていただきます。運営会社の選定は、着工時頃の予定です。
	老人ホームまでの道路について：道路はパームスコート内の道路を使用予定とのことだが、一方工事車両は別途道路を作成すると説明いただいた。老人ホームまでの道路についてもパームスコート内の道路を使用するのでなく、工事車両用に作成した道路を使用するよう検討いただきたい。	当該道路（案）は、工事期間中のみの賃貸の予定です。計画地の接道状況を考えますと出入口の変更は難しいと考えます。何卒ご理解賜わりますようお願い申し上げます。
	4階建て老人ホームの必要性について：1年以内に、近隣には新たに3つ老人ホームが建設されたものの入居率が低く、これらに加えて新たに老人ホームを建設する必要性がわからない。説明会では、入居率は高くなるとの発言があったが、これに対する根拠を説明いただきたい。居住地から山側に4階建てのビルが建つということは、景観を著しく損なうため、住民が納得する理由を説明いただきたい。	詳しくは申し上げられませんが、今回計画させて頂いております介護付有料老人ホームについては、独自の特色をもたせるなどの工夫を取り入れ他の老人ホームとは、差別化を図り入居率を上げる計画です。

R3-5-13	①具体的な開発事業計画の手続きに入る前段階においてのおおまかな説明会にしても周辺住民が十分に理解できるものになっていない。（造成計画の工程詳細、図面の不備による全体理解度不足）	今後は、わかりやすい資料を提示するよう努力いたします。
	②切土はスカイハイツ側（関谷小学校側）の山中を借り受け、仮置きし関谷川の上を通りスカイハイツ東側の道路を15mに拡幅して搬出する予定となっている。実際にできるのか。（これを行うのであれば、図面を作成し全体計画として説明すべき）	関谷川の上を通り切土の搬出するという考えは、施工方法の中の一つの考え（案）で決定事項ではございません。施工会社が決まりましたらその施工会社とも十分検討させて頂き、戸別訪問等によりご説明させていただきます。施工会社の選定は、開発事業条例第28条手続き終了時(令和6年6月)頃の予定です。
	③②項を実施するためには、今回の開発範囲外の地権者許可、あるいは土地購入が必要となるが、どうなっているのか説明してほしい。	②の回答に準じさせていただきます。
	④また河川に橋を架けたり、道路を広げたりすることは担当部署の許可が必要となると思われるがどうなっているのか。（関谷川沿いの道路拡張は不可能と思われる。）また、スカイハイツ東側の道路拡張工事についても、幅員を15mに広げる予定としているが、現状では10mでも無理があると思われる。どう考えているのか。	②の回答に準じさせていただきます。
	⑤造成計画予定地一帯は、海底が隆起した土地であり、表面に近い深度は、全て砂岩で覆われていて崩れやすい。（栄光坂は何回も崩れている）・・・擁壁の設置、雨水の処理をどうするのが極めて重要。ハザードマップ上では土砂災害危険地域に指定されている。具体的方策の説明が必要。	計画地内の土砂災害警戒区域の対策工事も同時に行う予定です。雨水については、計画地内に雨水調整池を設ける予定です。
	⑥工事用道路と生活道路の分離が安全上必要と思われる。どのように考えているのか。（パームスコート側、スカイハイツ側ともに必要である。）	工事車両の通行に関しては、警備員（誘導員）を配置するなどして安全の確保に努めさせていただきます。関谷川の方に道路をかけ土砂の搬出するという考えは、施工方法の中の一つの考え（案）で決定事項ではございません。施工会社が決まりましたらその施工会社とも十分検討させて頂き、戸別訪問等によりご説明させていただきます。施工会社の選定は、開発事業条例第28条手続き終了時(令和6年6月)頃の予定です。
	⑦審査進捗状況の報告⇒関係自治体へ（定期的に）	進捗状況につきまして定期的に報告させていただけるよう努めます。
	⑧周辺（特に関谷川沿い）は通学路となっているので安全確保が重要（追記）スカイハイツ前の関谷川沿いの道路は、鎌倉養護学校の送迎バスの通り道、また、関谷小学校の通学路になっている。子供達は、川に生息するカニ、ドジョウ、ザリガニ、魚（ヨシノボリ）また、山にはカワセミ、セキレイ、うぐいす、などの鳥などを観察しながら登下校している。木々の季節による移り変わりも同様である。子供達には、このような自然から情操教育が必要である。もちろん周辺住民も同じである、人間、動物が生きてゆくうえには、山、森など自然環境は必要なことは周知の事実である。自然は一度破壊すると、元にはもどらない、土地開発に当たっての基本的な考え方をお聞かせ下さい。	安全第一を最優先に作業を進めさせていただきます。
R3-5-14	工期や工事実施に対する対策について：1年を過える工事車両の行き来や子供が行きかう時間帯の車両移動を伴う対応は住民として看過できない。安全面の対策が警備員の配置のみだとすると実施してほしくない	工事車両の通行に関しては、警備員（誘導員）を配置するなどして安全の確保に努めさせていただきます。
	老人ホーム設置について：近隣に老人ホームがあるにも関わらずなぜ新たに設置するのか？近隣は新興住宅街でありまた坂道の多い傾斜であることから老人の外出散歩に向いている場所であるとは思えない。このような場所への設置が本当に適切であると考えなのか？鎌倉市として適切な建設とその後の利用を真剣に考えていただきたい。	詳しくは申し上げられませんが、今回計画させて頂いております介護付有料老人ホームについては、独自の特色をもたせるなどの工夫を取り入れ他の老人ホームとは、差別化を図り入居率を上げる計画です。
	老人ホームの運用について：車両での配送が行きかうことになると思うが、どのような時間帯にどれくらいの頻度となるか？また配送ルートはどこを通るか？その際安全面についてはどのように担保するか教えてほしい。	施設が稼働すると交通量が増える事は事実ですが、現段階で施設の運営会社は未定ですので時間帯・頻度・配送ルートなどは、運営会社の選定後に戸別訪問等にて回答させていただきます。運営会社の選定は、着工時頃の予定です。

R3-5-15	道路の使用について：現在パームスコートに居住していますが、開発が行われるとは知らず、住宅地内の道路が別の施設のための通り道になるとは思ってもみませんでした。3年前にすでに買取が行われていたのであれば、その旨どこかに情報が開示されていたのでしょうか。住宅の購入時の検討材料になったはずです。また、住宅購入時、住宅地内の一方は階段のみの通行となっており抜け道として使われることがないため、子供にとって安心だと聞いていました。老人ホームができて関係車両・工事車両が多く通行すれば子供の安全が脅かされます。	情報の開示はしていません。工事車両の通行に関しては、警備員（誘導員）を配置するなどして安全の確保に努めさせていただきます。また、施設利用者には、車両通行に関しての注意喚起を図ります。
R3-5-16	家を購入時（2021.4）住人や来客のみしか入ってこない。大規模分譲住宅という点が魅力で購入に致った。子供達の登園、通学に安心、遊ぶのも安心。なぜ入口をわざわざ、住宅地内に作るのか。	計画地の接道状況を考えますと出入口の変更は難しいと考えます。何卒ご理解賜わりますようお願い申し上げます。
	狭くて、ミニバンのすれ違いも怖いのに、工事車両、デイクアや送りのバン、お見舞いの車、職員の車、配達や食材（お弁当？）の車など、閑静な住宅地に迷惑である。小さい子が沢山いるのに安心して公園も行かせられない。夜間の緊急車両も増えると予想。例えば災害時に一斉に非難しなければならない時、住人だけなのと、老人ホームの入居者、スタッフが加わると大渋滞が起き、命の危険が懸念される。	工事車両の通行に関しては、警備員（誘導員）を配置するなどして安全の確保に努めさせていただきます。また、施設利用者には、車両通行に関しての注意喚起を図ります。現段階で施設の運営会社は未定です。頂きましたご意見につきましては、運営会社の選定後に戸別訪問等にて回答させていただきます。運営会社の選定は、着工時頃の予定です。
	業者や来客者の路上駐車も起きかねない。	業者や来客者に対して、路上駐車禁止について敷地内掲示物等を通じて周知徹底を図ります。
	山を削る事で振動や騒音で住宅への影響。地盤への影響。	工事に起因する損害に対する補償については、事業主及び施工会社にて責任ある対応をさせていただきます。
R3-5-17	今回の説明は、工法についての説明が全く不十分で、これで説明会が完了とされ、次のステージに進むことに納得ができません。今回の工事は、山を大幅に削り、土砂を搬出することが重要な工程になります、それに対して、施工業者が決まっていない事を理由に、明確な回答がなく、これで説明会を行ったとは思えません。事前に工程について十分検討を行って頂いてから、納得のできる説明を行うべきだと思います。今回の説明会での説明内容は、一般的な工事方法の概要と受け取り、正式な説明は受けていない認識であります。今後、正式な説明会を行って頂いた所から、改めて議論が始まると考えています。また、その後の機材等搬入方法についても同じと考えております。	施工会社が決まりましたらその施工会社とも十分検討させて頂き、戸別訪問等によりご説明させていただきます。施工会社の選定は、開発事業条例第28条手続き終了時（令和6年6月）頃の予定です。
R3-5-18	（1）事業計画の説明：本事業は自然環境の破壊、交通量増加による交通事故のおそれ、近隣の住環境の悪化を伴うものであり、本事業の必要性・将来性について事業計画に基づいた説明を求める。また近隣には同種の介護付有料老人ホームが近年2つ開業しているがそれらの稼働率は低いのではないかと。周辺地域の介護施設の稼働実態を踏まえて説明して欲しい。	詳しくは申し上げられませんが、今回計画させて頂いております介護付有料老人ホームについては、独自の特色をもたせるなどの工夫を取り入れ他の老人ホームとは、差別化を図り入居率を上げる計画です。
	（2）工事による地盤への影響の説明：本事業は地盤工事を伴うことから、周辺の地盤に与える影響の有無および影響がある場合はその具体的な内容について、第三者の地盤調査会社、専門家から説明して欲しい。	現段階では、地盤調査にまでは至っておりません。今後計画を進めさせて頂く過程で地盤調査を行ってまいります。調査終了後に戸別訪問等にてご説明させていただきます。
	（3）工事中の事故防止に向けた対策の説明：近隣には小さい子供が多く、事故や騒音の防止には徹底した対策が必要であり、その具体的な内容を説明して欲しい。	工事車両の通行に関しては、警備員（誘導員）を配置するなどして安全の確保に努めさせていただきます。騒音に関しては、低騒音の重機を利用し、皆様に与える影響を出来るだけ抑えられるよう施工会社とともに検討させていただきます。
R3-5-19	60db~80dbの騒音が数年単位で続くのはテレワーク中心になった現状からすると不快でしかない。効果のある対策を示してほしい	騒音はどうしても発生いたしますが、低騒音型の重機を利用し、皆様に与える影響を出来るだけ抑えられるよう施工会社とともに検討させていただきます。
	搬入に利用するとされている経路はパームスコート住民の国道への出入口です。6メートル程度の幅を大型トラックとすれ違うのは事故発生が想定されます。道路を規制されるのも困るので明確に2トン車のみ可といったようなサイズ制限をつけてほしい。	2トン車のみ可といったようなサイズを制限できるか施工会社と検討させていただきます。
	工事着工後、住宅にたいしてのヒビ等の不具合がでたばあいは工事を中断して原因調査をすることを約束してほしい。	工事着工後、住宅に対しての不具合が出た場合、事業主及び施工会社にて責任ある対応をさせていただきます。
	3年前に住宅を購入する際に本工事の話はありませんでした。販売元の（株）トーセイにも確認をとりましたがトーセイに対しての説明もなかったとのこと。反対されるのがわかっていたからあえて伏せていたように見えます。このような対応をする工事業者のいうことは信頼できない。反対です。	トーセイとの本件工事に関するやり取りはありません。

R3-5-20	運営会社が決まっていないのに建設を進めるのはなぜ？	運営会社の候補は、複数社あります。今後、選定させていただく予定です。運営会社により建物の形状を変更することはありません。
	テレワーク率が上がり、家で仕事をする機会が多くなりました。毎日9~17時まで騒音下でwebミーティングはできません。具体的な騒音に対する対策案を提示して下さい。	騒音はどうしても発生いたしますが、低騒音型の重機を利用し、周辺皆様に与える影響を出来るだけ抑えられるよう施工会社とともに検討させていただきます。
	パームコートは子育て世帯が多く住んでいます。子供たちの安全面に対する計画を具体的に提示してください。	工事期間中は、警備員（誘導員）を配置するなどして安全の確保に努めさせていただきます。
	経路の幅員は8m以上とはどこからどこを指すのか？1日100台通るのであれば5分に1回は通る計算になるが近隣住民も利用している道のため通れなく恐れがある。具体的な対応策を提示して下さい	計画地への出入口が幅員 8 mとなる予定です。工事車両の通行に関しては、警備員（誘導員）を配置するなどして交通の確保に努めさせていただきます。
	調布で起きた陥没事故のように工事が原因で事故が起きかねない。振動による事故の予防策を具体的に提示して下さい。基本的には建設に反対です。	振動はどうしても発生いたしますが、低振動型の重機を利用し、皆様に与える影響を出来るだけ抑えられるよう施工会社とともに検討させていただきます。振動による事故の予防策については、施工会社選定後に戸別訪問等にてご説明させていただきます。施工会社の選定は、開発事業条例第28条手続き終了時（令和6年6月）頃の予定です。

意見番号	意見書の内容	意見書に対する見解書
R3-5-21	今回の開発について、本当に必要であるのか。確固たる建設コンセプトが、どの程度なのか。環境や地域住民への安全に対して考慮しているのかが疑問である。県道402号阿久和鎌倉線に、朝からトラックが往復する事により、沿線の住民には高齢者もおりましたテレワークしている者もあり、車の騒音にどのような対策をしていくのか、提示していただきたい。そして通学路でもあるので、1番に子どもたちの安全に、具体的な対応処置を講じていただきたい。	詳しくは申し上げられませんが、今回計画させて頂いております介護付有料老人ホームについては、独自の特色をもたせるなどの工夫を取り入れ他の老人ホームとは、差別化を図り入居率を上げる計画です。工事車両の通行に関しては、警備員（誘導員）を配置するなどして安全の確保に努めさせていただきます。また、車の騒音を出来るだけ抑えるよう運転手に注意喚起を図ります。
R3-5-22	運営会社が決まっていないと聞いているが、なぜ建設を進めるのか？	運営会社の候補は、複数社あります。今後、選定させていただく予定です。運営会社により建物の形状を変更することはありません。
	テレワーク率が向上し、家で仕事をする機会が増加した。Webミーティングが騒音でできない可能性がありそうだが、具体的な騒音に対する方策を提示いただきたい。	騒音はどうしても発生いたしますが、低騒音型の重機を利用し、周辺の皆様に与える影響を出来るだけ抑えられるよう施工会社とともに検討させていただきます。
	子どもたちの通学で県道阿久和鎌倉線の歩道を使っているが、安全面に対する具体的な方策を提示いただきたい。	工事車両の通行に関しては、警備員（誘導員）を配置するなどして安全の確保に努めさせていただきます。
R3-5-23	今回の開発予定地は緑に囲まれた閑静な住宅街（パームスコート鎌倉城廻）の中にあるが、本大規模開発によって山を削ることなど相当な騒音が長期間に亘って発生することが予想される。本開発における「大規模開発事業基本事項届出書」（以下、届出書）には「騒音は80デシベルを超えない、作業時間は午前8時から午後5時まで。作業日は日曜日及び休日を除く土曜日も含めた週6日間」と記載されているが、80デシベルを超えないとの記載は裏を返せば80デシベルまでの騒音が上記日程内で常時発生する可能性があると読み取れる。一般的に80デシベルは救急車のサイレン、電車の車内、パチンコの店内程度の音量と定義されており、人が「うるさい」と感じる水準になる。また上述の住宅街は86区画の新しい分譲住宅地でもあり、乳幼児を含む多くの子供が在住している為、日常生活において乳幼児の昼時の睡眠時間や受験生を含む子供の勉強の時間が日中に必要になるが上記の騒音レベルを考慮するとそれらに大きな影響が出るものと思われる。中には長時間に亘って継続して発生する騒音に健康被害を及ぼす方がでることも危惧している。上限の騒音レベルの大幅な見直し・作業日の短縮（平日3日程度）・作業時間（1日4-5時間程度）の短縮を要望する。	騒音はどうしても発生いたしますが、低騒音型の重機を利用し、周辺の皆様に与える影響を出来るだけ抑えられるよう施工会社とともに検討させていただきます。騒音レベルの見直し・作業日の短縮・作業時間の短縮の大きな変更は難しいと考えます。何卒ご理解賜われますようお願い申し上げます。
	敷地内の公園（下坪公園）は近くの幼稚園の園児や敷地内の子供を含む近隣地域の子供達（主に未就学児・小学生）が毎日利用しており、多くの子供達にとっての貴重な憩いの場になっている。その行き来の際に通る道路を1日100台の工事用車両（中には大型の重機）が往来すると届出書に記載されているが安全性にきわめて疑問が残る。同エリアの道幅は大型車両の往来を想定した道幅ではなく、特に主要道路から公園に上がっていく道路に関しては、歩道にはガードレールもなく少しの段差がある程度なので、大型の工事用車両が通行する際に少しハンドルを切っただけでも、歩道に乗り上げ、子どもを巻き込む事故の発生リスクが極めて高くなり、周辺の子供たちを危険に晒すことになることを大変憂慮している。	工事車両の通行に関しては、警備員（誘導員）を配置するなどして安全の確保に努めさせていただきます。
	この地域には近隣に新しく老人ホームが2件建設されているが、300mしか離れていない「福寿かまくら城廻」及び、もう一方の「サニーライフ鎌倉玉縄」もまだ空きがあるとのこと。更に福寿かまくら城廻の前身は日昇グループの「はなごころ」であったが、入居者が集まらなくて手放したとのこと。近隣の老人ホームがこのような状況にも関わらず新たに同様な施設を作る理由が不透明であり、納得のいくご説明をお聞かせ願いたい。届出書には待機希望者の軽減とあるが具体的に同地域に何人の待機希望者がいるか。仮に入居者が集まらなく「はなごころ」のように手放すことになった際に引受先がなく、建物がそのままの状態で廃墟化すれば治安の悪化が懸念されるが、このようなリスクをどのように考えているのか。そもそもなぜ同地に老人ホームが必要なのかご説明いただきたい。また今回の老人ホームの建設にあたり相応の補助金が出ると思われるが金額についても税金なのでしっかりと開示してほしい。	詳しくは申し上げられませんが、今回計画させて頂いております介護付有料老人ホームについては、独自の特色をもたせるなどの工夫を取り入れ他の老人ホームとは、差別化を図り入居率を上げる計画です。補助金の申請については、検討段階ですので現段階では未定です。今後、補助金の申請（応募）をし選定結果が出た場合は、戸別訪問等により回答させていただきます。

R3-5-23	老人ホーム建設予定地がある「パームスコート鎌倉城廻」の建設の際には、事業主宛ての鎌倉市からの助言または指導の内容として「同地はまとまった規模の緑地の一部であり、貴重な緑地空間であることから、現状の地形を活かし、極力地形を改変しないよう十分配慮すべき」「事業計画の策定にあたっては、緑の鎌倉住宅地に相応しい計画となるようにすべき」「緑豊かな住宅地とするために、極力現存する樹木の位置に配慮し、在来樹種や既存樹木を活かした宅地内及び適正な歩道空間を確保したうえで街路樹の植栽を行ってください」等、「緑の保全」を条件にして鎌倉市より建設許可を出し、当時住民の方と約束されていますが今回、山（緑）を切り崩すことについては約束を反故にすることになると考えられないのでしょうか。切り崩す山からは春はウグイスやリスの鳴き声が聞こえ、住民に癒しを与えているが、その自然環境が破壊されることについてはもっと議論されるべきと思われる。場合によっては貴重な生物の消滅に繋がる可能性があることも含めて、山を切り崩すことについては再検討頂きたい。本来、鎌倉は歴史のある土地でもあり、山を切り崩すにしても事前に丁寧な史跡調査を行い大切な史跡があれば保全すべきと考える。	鎌倉市との「緑の保全」については、聞いておりません。当事業主は、関知しておりません。史跡については、文化財保護法に基づき調査を行い、史跡が確認された場合は、文化財保護法に沿って対処させていただきます。
	また建物については高さ13.60mとなっており4階建て相当の高さと思われるが、こちらは整備された所（地上から3-4mに位置する山の中腹）からの高さであり、道路や住宅街の地面からは実質的に5～6階建ての高さになると思われる。また建設予定地は住宅街から見て南に位置しており、日照権の確保の他、住宅街の多くは南側に大きな窓があるリビングルームを設置しているケースが多い為、5～6階の高さの建物から各住宅の中が見下ろされる形になりプライバシーの侵害につながることも想定される。仮に建設する場合でも建物の高さは半分程度（2階建て相当）及び北側・東側の窓の設置は無くして欲しい。更に緑の山からコンクリートの巨大な建物に置き換わることについて、日常生活を送るうえで相当な圧迫感を受けることになり、日常的に目に触れる中で特に小さい子供の心身に影響がでないか憂慮している。	プライバシーの影響に関しましては、目隠しフェンスの設置などを検討させていただきます。建物の高さの大きな変更はしかねますが、ご意見を参考に検討させていただきます。
	最後に事業主についてだが、今回近隣の住民向けに義務付けられている看板の設置に関して、本来住民の目に留まる箇所に設置すべき必要があると思われるが、パームスコート城廻内の看板は7月4日から住民が立ち入りできない奥まった道路際の壁に長期間に亘って立てかけられており、多くの近隣住民が看板の存在に気付かなかったと思われる。尚、このことを事業者直接向し入れてても改善してもらえず結果的に8月24日までそのような状況であった。また、説明会の中において議事録の内容を近隣の住民全てに周知されることを約束頂いたが一部の人に郵便で送られたのみで全く約束通りに対応されていない。また残土の取り扱いに関しても別の場所を確保している旨の説明をしていたが、市役所に確認した所、決定事項ではないとのこと。以上を踏まえ事業主には不信感しかなく、今後本事業が進められるにしても相互の信頼関係が必要な中において大きな不安を抱かざるを得ない。	看板については申し訳ございませんでした。現在は改善させていただきました。議事録については、住所を記入いただきました出席者の方々へ郵送をし、また回覧もしていただいたと思います。残土の置場は確保しておりますが、鎌倉市との協議はまだしておりません。
R3-5-24	近隣に老人ホームがたくさんあり、入居率も高くない。高齢化とはいえ介護士不足の中成り立つのか？この点は説明会でも質問したが返答なし。	詳しくは申し上げられませんが、今回計画させて頂いております介護付有料老人ホームについては、独自の特色をもたせるなどの工夫を取り入れ他の老人ホームとは、差別化を図り入居率を上げる計画です。
	砂岩の地盤に大規模の建物を建てて、パームスコートや近隣に影響が無いと100%いえるか？	周辺の環境が変化することは事実でございますが、土砂災害の対策工事を行うことにより土砂災害のリスクは減少すると思います。
	そもそもパームスコートの住民のために作られた道路を毎日一定の時間通行止めをして大量のトラックを出入りさせるつもりか？住民の車のすれ違いでギリギリの道路を長期間トラックの出入りで止められるのは住民として許可できない。開発するとしても県道からの別ルートを確保すべき。土地を一部買い、住宅用のせまい道路を経路とするのは乱暴な計画。	工事車両通行への問題については、施工会社が決まりましたらその施工会社とも十分検討させて頂き、戸別訪問等によりご説明させていただきます。施工会社の選定は、開発事業条例第28条手続き終了時（令和6年6月）頃の予定です。
	いかなる理由があろうと開発を知らせる看板を2ヵ月近くも倒した状態にしておく業者は信用できない。立てるよう再三お願いしたにもかかわらず全く対応せず、計画が無くなったと勘違いした住民もいる。説明会出席者への議事録の郵送のやり方、説明会での対応・態度を見る限り、近隣住民の理解を得ようとしているとは思えない。議事録もすべての質問・意見・発言が書かれていない。	看板については申し訳ございませんでした。現在は改善させていただきました。誠実に肅々とご近隣住民の皆様に説明を行ってまいります。

R3-5-24	残土搬出ルートとして関谷小側を使うと話が出ていたが、それならそちらの住民への説明も同時期に必要ではないか？	残土搬出ルートとして関谷小側を使うという考えは、施工方法の中の一つの考え（案）で決定事項ではございません。施工会社が決まりましたらその施工会社とも十分検討させて頂き、戸別訪問等によりご説明させていただきます。施工会社の選定は、開発事業条例第28条手続き終了時（令和6年6月）頃の予定です。
R3-5-25	現在、計画されている介護付有料老人ホーム建設に対して反対意見を申し立てます。第一条、工事車両等の出入りにより、事故のリスクが高まり、通行への支障が出る事。第二条、工事による騒音、振動が発生する事。第三条木々を切り倒す事により、自然豊かな景観が損なわれ、地盤の緩みにも繋がる事。第四条老人ホームから自宅内が見える恐れがあり、プライバシーの侵害に繋がる事。以上の理由を持って反対致します。ご配慮賜わりますようお願い申し上げます。	工事車両の通行に関しましては、警備員（誘導員）を配置するなどして安全の確保に努めさせていただきます。振動や騒音は、どうしても発生いたしますが、低振動型・低騒音型の重機を利用し、皆様に与える影響を出来るだけ抑えられるよう施工会社とともに検討させていただきます。地盤は土丹という堅い土の上に薄く砂や土が乗っており、大雨が降ると災害が起きる可能性が有ります。本事業を行うことにより災害防止にもつながります。プライバシーの影響に関しましては、目隠しフェンスの設置などを検討させていただきます。何卒ご理解賜わりますようお願い申し上げます。
R3-5-26	今回の大規模開発に反対します。理由は以下の通りです。第一、膨大な土地や森林をなくすことによって、自然破壊になること。そして、その事から自然災害になりうる可能性があること。	周辺環境が変化することは事実でございますが、ご意見を参考にさせて頂き計画を進めさせていただきます。何卒ご理解賜わりますようお願い申し上げます。
	第二、工事による騒音が数年も続くこと。	騒音は、どうしても発生いたしますが、低騒音型の重機を利用し、皆様に与える影響を出来るだけ抑えられるよう施工会社とともに検討させていただきます。
	第三、近隣に公園や学校があり、小さい子供が沢山歩いている住宅街をメイン通路にしようとしているところ。	計画地の接道状況を考えますと出入口の変更は難しいと考えます。何卒ご理解賜わりますようお願い申し上げます。
	第四、高い山に4階建てが建つことによる圧迫感。そして、向きが住宅側であり、家の中が見えてしまうことへのストレス。以上の理由から反対します。	建物の高さの大きな変更はしかねますが、ご意見を参考に検討させていただきます。プライバシーの影響に関しましては、目隠しフェンスの設置などを検討させていただきます。
R3-5-27	老人ホーム新築という事業には反対します。7月に行われた説明会議事録に沿って意見を申し上げます。1.近辺の老人ホームについて：すでに2件ホームがあり稼働率の良さ悪さでなく、必要性を感じません。3件も必要ですか？	必要性があると考えております。今回の計画は、周辺の十分なマーケット調査を行い進めさせて頂いております。また、現在の数値での判断ではなく団塊の世代を勘案した将来的な数値での計画です。
	2.パームスコートは402号線からのアクセス（車両）しかなく、住民以外の人間が立ち入ることが少ない住宅街です。施設が稼働した場合には、そのメリットが消えます。交通量も住民でない方の出入りが多くなるといふ点も安心して暮らす生活が崩れてしまうと思います。何か施設（ホームでなく別の計画となったとしても）を計画するのであれば、出入りは住宅街を避けた形で考えていただけないでしょうか。閑静な住宅を奪わないでいただきたいです。	計画地の接道状況を考えますと出入口の変更は難しいと考えます。周辺環境が変化することは事実でございますが、何卒ご理解賜わりますようお願い申し上げます。
	3.住宅近くに土砂を置かれるとのこと。天候により流れ込む可能性は十分高いと思われます。配慮したところで防げるものなのでしょうか。	土砂の置場は確保しておりますが、鎌倉市との協議はまだです。できる限りの対策を講じさせていただきます。
	住民を無視しないでください。	今後も、話し合いの場を設けるなど努めさせていただきます。
R3-5-28	今回の事業に関しては全面的に反対です。とても許容できません。1.近隣に2件も老人ホームがあり、これ以上建てる必要性を感じません。	必要性があると考えております。今回の計画は、周辺の十分なマーケット調査を行い進めさせて頂いております。また、現在の数値での判断ではなく団塊の世代を勘案した将来的な数値での計画です。
	2.閑静な周辺環境が気に入り苦労してやっと居を構えたのに、長期間にわたる工事その後の施設稼働による環境激変には耐え難いです。いかにそちらが配慮するといったところで必ず影響は出るのでやめてほしいです。こちらの生活環境を奪う権利はそちらにはないのではないのでしょうか。	周辺環境が変化することは事実でございますが、何卒ご理解賜わりますようお願い申し上げます。
R3-5-29	当開発事業地につきまして、センターラインのない市道であるため、交通量が増加した場合は、住民、下坪公園利用者等に対して危険な状況が想定されるため開発事業に反対します。開発事業地前の道路は、私有地につき進入禁止の看板が設置されています。現状から鑑みて、進入入り口は狭い。私道のどこまでが進入できるのか。車両の通行に関する不安、危険が考えられます。事業に関して工事車両の通行が心配である。歩道にまで車両が進入する危険が伴う。車両の通行について現状においても住民の車両のすれちがいについては、カーブが多く、カーブミラーが設置されてはいるが大変配慮を要している状況である。利用者に対しても注意かんきを要します。＊事故が起きてからでは遅いです。幼児、小中学生の多い住宅地であり、他地域からの散歩の高齢者も多く見うけられます。	工事車両の通行に関しては、警備員（誘導員）を配置するなどして安全の確保に努めさせていただきます。また、施設利用者には、車両通行に関しての注意喚起を図ります。

R3-5-30	工事車両の通行について、パームスコート一帯で唯一の南東側道路を使用されると自家用車とのすれ違い、保育園や幼稚園の送迎バスとの交差に支障があるので使用しないでいただきたい。支障とは通行の妨げや安全性。	工事車両の通行に関しては、警備員（誘導員）を配置するなどして安全の確保及び通行に支障がでないように努めさせていただきます。
	南東側道路は小、中学校の通学路となっている。北側から土等の搬出を計画しているとのことだが具体的な情報がなく信憑性、計画の具体性に欠ける。仮に北側の搬入出の協力が得られず使用できない場合の具体策が不明である。仮に、北側の代替策として唯一の南東側の道路を使用する場合の計画、安全性の担保が明確化されていない。万が一の事故を防止する策を提示していただかない限り認められない。	北側から土等の搬出するという考えは、施工方法の中の一つの考え（案）で決定事項ではございません。また、現段階で施工会社・施工方法は、未定です。施工会社が決まりましたらその施工会社とも十分検討させていただき戸別訪問等によりご説明させていただきます。施工会社の選定は、開発事業条例第28条手続き終了時（令和6年6月）頃の予定です。
	通学の時間帯である朝の時間（7：30～8：30）は使用しないとのことだが、通学の時間は朝だけでなく帰りの時間帯もある。朝、使用しないから安全であることが担保されたことにはならない。是正していただきたい。	帰りの時間帯は、学年等によって異なってくると思われますので、安全対策を徹底するよう努めます。
	南東側の道路にはガードレールが設置されていない区画がある。安全性は担保できるのか。	工事車両の通行に関しては、警備員（誘導員）を配置するなどして安全の確保に努めさせていただきます。
	阿久和鎌倉線に南東側道路を通行するための工事車両の渋滞や路上駐車が発生することが予想される（現に他工事車両の阿久和鎌倉線上にて路上駐車がある）。取り締まり等の対策を行う必要がある。	工事車両の路上駐車をさせないよう注意喚起を図ります。
	南東側道路は工事車両特に重機や建築資材などの搬入出ができる道路設計、道路構造上の対策が取られていないと認識している。基準を超過する車両が認可された場合、地域住民への説明や許諾は必要との認識であるがその運用フローは実施されるのか。	現段階で施工会社は未定です。工事車両通行への問題については、施工会社が決まりましたらその施工会社とも十分検討させていただき戸別訪問等にてご説明させていただきます。施工会社の選定は、開発事業条例第28条手続き終了時（令和6年6月）頃の予定です。
	南東側道路の老人ホーム入口となる箇所について建設当初はスペース確保の為に工事車両の回転スペース確保等で南北に伸びている道路を工事関係者の車両の通行が発生すると子ども飛び出し等を考慮した安全性が確保されるのでしょうか。交通事故が発生するのではないかと不安です。このエリアはパームスコート住民及びそれに付随する関係車両のみが交通する区画とのトーセイ社からの説明を受け、住宅を購入しています。南東側道路の使用含めて疑義を提起したいと考えています。	工事車両の通行に関しては、警備員（誘導員）を配置するなどして安全の確保に努めさせていただきます。
	新たに建設するにあたり、パームスコート内の地盤確認はされているのか。	現段階では、地盤調査にまでは至っておりません。今後計画を進めさせて頂く過程で地盤調査を行ってまいります。
	大規模開発事業基本事項届出書 R3年12月提出 調査当時と交通量や周辺環境が現在と大きく変わってきており、再調査を承諾されたことが議事録に記述なし。再調査されているかも不明。最新の実態を把握したうえで市としても判断する必要があるのではないか。事業計画概要について受理されているが誤字がある。市としての問題はないのか、内容の確認は行っているのか疑問。	再調査はしておりません。必要性に応じて再調査させていただきます。
	北側へ土搬出を含めて全体の計画ではないか。その情報が開示されていないのは本計画の全体像が見えない点及び近隣住民の意見を問う状態にない点から問題とはならないのか。	北側から土砂の搬出するという考えは、施工方法の中の一つの考え（案）で決定事項ではございません。施工会社が決まりましたらその施工会社とも十分検討させて頂き、戸別訪問等によりご説明させていただきます。施工会社の選定は、開発事業条例第28条手続き終了時（令和6年6月）頃の予定です。

意見番号	意見書の内容	意見書に対する見解書
R3-5-31	私の家は冬季になると夕方が建設予定地の山陰に入り、14時台より日陰になる。冬季の日照は日常生活ではとても貴重である。計画の4階建て高さ13.60mの構造物を建築されると確実に山陰になり冬季の日照時間が減るので、現状の山の高さ（木の高さ含む）よりも確実に低い構造物してほしい。	現状の山の高さ（木の高さ含む）よりも低くなる予定です。周辺環境が変化することは事実でございますが、何卒ご理解賜われますようお願い申し上げます。
	建設工事時、建設後も含め車両の交通量増加による日常生活への支障や交通事故発生危険性の増加が心配なので、工事車両及び完成後の施設への出入り交通とパームスコート住民交通との分離をはかる為、老人ホームへのアクセスはパームスコートへの道路とは別途、県道402号線から、もしくは山の北側にある川側、関谷小学校側から直接老人ホームへの専用道路設置されたい。	工事車両の通行に関しては、警備員（誘導員）を配置するなどして安全の確保に努めさせていただきます。また、施設利用者には、車両通行に関しての注意喚起を図ります。計画地の接道状況を考えますと出入口の変更は難しいと考えます。何卒ご理解賜われますようお願い申し上げます。
	工事は平日昼間のみとのことだが、私自身は夜勤を含む不規則勤務の為、平日の昼間に就寝している。工事車両通行や杭打ち等の工事による騒音、振動は昼間時の安眠に支障をきたし体調不良に繋がる恐れがある。	騒音や振動は、どうしても発生いたしますが、低騒音型・低振動型の重機を利用し、皆様に与える影響を出来るだけ抑えられるよう施工会社とともに検討させていただきます。
R3-5-32	工事時の安全対策については警備員の配置等対策されていますが、稼働時の安全対策はあるのでしょうか。施設職員の出退勤や利用者・関係者の出入りで交通量が増えると、子どもの送迎や通勤との重なりや公園付近で遊ぶ子どもたち等の危険性が増えるため、不安が大きいです。	施設が稼働すると交通量が増える事は事実ですが、施設利用者には、車両通行に関しての注意喚起を図り安全確保に努めさせていただきます。
R3-5-33	7月9日実施の説明会の場で、住民への説明会を2回目、3回目と重ねて開催するという説明があったが、次回以降の開催にあたり、以下の①～⑤を徹底していただきたい。①開催予定の日時・場所の告知を、余裕をもって実施すること	開催予定の日時・場所の告知を、余裕をもって行います。
	②各回、説明会開催後はすみやかに議事録を作成し、公開すること	すみやかに議事録を作成し、出席者にポスティングなどで公開いたします。
	③議事録の公開後、市民からの意見があれば受理し、回答内容を公開すること（7月9日実施の説明会と同様のやり取りができるようにすること）	市民からの意見があれば受理し、回答内容を出席者にポスティングなどで公開いたします。
	④上記①～③について、都度、鎌倉市へ報告すること（条例等における報告義務がなくとも、3者の認識を共通のものとするために報告すること）	鎌倉市に報告させていただきます。
	⑤最終回目の説明会に対する④が済むまで、次の手続きに移行しないこと（公聴会開催請求の期限については市との調整を要求する）	鎌倉市のまちづくり条例及び開発事業条例に基づき進めさせていただきます。
	2回目以降の説明会では、「まちづくり条例の手引き」に記載されているとおり、「コンピュータグラフィックス等を利用し、立体的な視点から土地利用計画について説明」していただきたい。また、図面の範囲は事業区域のみではなく、議事録の12に記載された内容等、想定している工事車両等の通行経路も含めた図面を要望する。	今後の開発事業条例の説明会においては、わかりやすい資料を提示するよう努力いたします。
	介護付有料老人ホームの整備により入居希望待機者を削減することを方針に掲げているが、この地域に入居希望待機者がどの程度いるのか。空室を抱える同様の施設が複数ある中、待機者数や削減見込み数など、この地域に整備する意義、根拠を数値で提示いただきたい。	今回の計画は、周辺の十分なマーケット調査を行い進めさせて頂いております。また、現在の数値での判断ではなく団塊の世代を勘案した将来的な数値での計画です。
	「環境及び景観に係る調査報告書」に記載されている内容に誤りや不明点が多い。以下の懸念事項や疑問に対する回答をいただきたい。安全について、工事用車両通行路とする経路（南東側の道路）は幅員が8m以上と記載されているが、実際には縁石で区切られた歩道を含んでおり、8mすべてを車両経路に使用することはできない。事業者が提出した図面によれば歩道は2.5mあり、車両が通れる道幅は5.5m未満である。南東側の道路は、隣接する分譲住宅パームスコートの住人にとって唯一の、生活に欠かせない道路であり、自家用車だけでなく、幼稚園バスや宅配業者など様々な車両が頻繁に通行している。日常的にも非常時においても、この道路の通行に支障が生じる可能性のある事は到底受け入れられるものではない。また、南東側の道路は曲がり角の多い坂道で、見通しも悪く、防護柵やガードマン等の対策を講じたとしても、工事用車両とのすれ違いは困難かつ非常に危険。	工事車両の通行に関しては、警備員（誘導員）を配置するなどして安全の確保に努めさせていただきます。
	「通行車両の台数は平日・休日ともに少ない」という調査結果が記載されているが、いつ計測された情報をもとにしているのか。現状での再調査と計測データの開示を求める。	令和4年3月です。再調査の予定はございません。データの開示はいたしません。

R3-5-33	仮に老人ホームが建設された場合、入居者や施設関係者、業者等の出入りにも上記の経路が永続的に使用される計画となっているが、そうなった場合の交通量の増加は現状と比較してどの程度のものか。予測値の開示を求める。	現段階で施設の運営会社は未定です。頂きましたご意見につきましては、運営会社の選定後に戸別訪問等にて回答させていただきます。運営会社の選定は、着工時頃の予定です。
	事業区域の西側から、事業者の鎌倉事務所（城廻66-1）を通して県道につながる道を造り、工事用車両および老人ホーム建設後の関係者はその道を使って出入りするよう検討いただきたい。これにより、土砂災害特別警戒区域の軽減範囲も広がると考えられる。	計画地の接道状況を考えますと出入口の変更は難しいと考えます。何卒ご理解賜わりますようお願い申し上げます。
	大気汚染について、工事区域出入口に工事用車両の洗車施設を設けるとあるが出入口は具体的にどこになるのか。洗車施設とはどのようなものか。洗車によって除去された泥等はどこに流すのか。	洗車施設についての詳細については決まっておりません。除去された泥等は、計画地内に一時保管し搬出します。施工会社が決まりましたら、詳細を打ち合わせ戸別訪問等にて回答させていただきます。施工会社の選定は、開発事業条例第28条手続きの終了時（令和6年6月）頃の予定です。
	騒音および振動について、在宅ワークも増加している時世において、既存の規制基準を対処の方針とするのでは配慮が不足している。高速道路の建設や複線工事による騒音や振動がある中、さらにこの事業に係る工事が重なれば、近隣の住民、小学校、養護学校等への影響が増幅し、生活に支障がでる。	騒音や振動は、どうしても発生いたしますが、低騒音型・低振動型の重機を利用し、皆様に与える影響を出来るだけ抑えられるよう施工会社とともに検討させていただきます。
	気象について、「風速概ね穏やか」という調査結果であるが、いつ計測したのか。計測データの開示を求める。「丘陵および谷筋等の地形が風況に影響を及ぼしていると考えられる」と記載しているにも関わらず、丘陵地を15m以上切土する計画で「風向きに与える影響は少ない」と考えるのは矛盾している。	令和3年12月に現地に入り体感した結果です。計測データはありません。
	動物、植物、生態系について、現状、建設予定地となっている緑地を飛び交う野鳥もいるが、開発とともに緑化を図ったとしてもこれらの野鳥は戻らず、カラスばかりが増えると懸念される。また、隣接住宅パームスコートの販売元の資料では、事業区域の緑地を「野鳥の森」と説明していた。本件の事業者はパームスコートの開発にも関わっていたと7月9日に自己紹介し、パームスコート開発時の見解書には「周囲の緑を残す」と回答があるにもかかわらず、その緑地に大きな影響を及ぼす計画となっている点で信頼性に欠けている。	パームスコート販売元の説明に関しましては、見解を述べる立場ではございませんので意見を控えさせていただきます。
	景観に係る調査において、眺望点が東正院橋だけでは不適當と考える。例えばパームスコート内の主要道路や、早雲台、玉縄台、新風台の方面からの眺望も調査し、景観への影響を調査結果として開示していただきたい。	ご意見を参考に検討させていただきます。
	敷地北西部側を「残すべき緑地」としているが、なぜその場所なのか。7月9日の説明会では「鎌倉市からの指示で」という説明だったが、その範囲が指定された理由を鎌倉市に問い合わせた上で、その回答内容を提示いただきたい。	鎌倉市の指導で土砂災害警戒区域内には「残すべき緑地」を設けることが出来ない為、また建物建設計画地を除いた結果です。
R3-5-34	敷地内に作られる予定の公園や樹林地は、老人ホーム関係者でなければ利用し難く、自然とのふれあいが図れるような計画とはなっていないため、「鎌倉市都市マスタープラン」との整合性が取れていないのではないか。	公園については工事完了後、市に帰属する予定ですので、誰でも使用できる事になります。鎌倉市都市マスタープランとの整合性が取れる計画として進めさせていただきます。
	<老人ホームの建設に反対です。>1.近隣にすでに類似施設が何軒もあり、空室も多いため、乱立すれば、廃墟となりかねず、その後の治安が悪化しかねない。	詳しくは申し上げられませんが、今回計画させて頂いております介護付有料老人ホームについては、独自の特色をもたせるなどの工夫を取り入れ他の老人ホームとは、差別化を図り入居率を上げる計画です。
	2.施設へのアプローチに利用予定の「パームスコート鎌倉城廻」内の公道は、通り抜け出来ない形であり、基本的には居住者しか入って来ないという事で戸建を購入しました。入居後2年で、人によっては入居直後に聞いていた話がくつがえるのは詐欺に等しい。	周辺環境が変化することは事実でございますが、何卒ご理解賜わりますようお願い申し上げます。
	3.当該公道は、多くの車両が行きかうことを想定していないため、そもそも道幅が狭く、入口も一つしかない。住民車両と工事に伴う大型車両とのすれ違い通行が安全にできるものなのか疑問である。待避スペースは勿論ない。	工事車両の通行に関しては、警備員（誘導員）を配置するなどして安全の確保に努めさせていただきます。
	4.動きの予想がつかないような幼い子どもが多い場所でもあるため、工事関係者全ての人にモラルやマナーをはじめ、建設に係る事故防止の指導の徹底は可能でしょうか。住民トラブルや車両等による事故、人の行き来が増加することによって起こりうる事件など悲しい出来事が起こってから悔いても無意味なので、以上をご検証ください。	事業者として、工事関係者全ての人にモラルやマナーをはじめ、建設に係る事故防止の指導をまいります。

R3-5-34	<老人ホームの建設が決定した場合>施設周辺の道路事情に暗い人が、「パームスコート鎌倉城廻」内の公道に迷い込むことを防止するため、案内標識や看板の設置を求めます。例)「通り抜け出来ません」「静かにお願いします」等。	今後計画を進めさせていただく中で、道路管理者と案内標識や看板の設置について協議させていただきます。また、計画地内にも案内板の設置を検討させていただきます。
	2.工事中、大がかりな施工や、かなりの騒音、大型車両の行き来が増加する期間・時間など周辺住民への周知の徹底を求めます。工期日程等を示していただく事で、自家用車での行き来を避けられるかもしれない。	工事が始まる時期になりましたら、工期日程表等の掲示をさせて頂き周辺住民の皆様への周知を図らせて頂きます。
	3.当該公道を工事車両が行き来するのであれば、丁寧な交通整理を求めます。待避スペースがないため、必須です。	工事車両の通行に関しては、警備員（誘導員）を配置するなどして安全の確保に努めさせていただきます。
	4.当該公道は現在、通り抜け出来ない形となっているが、そのまま現状維持でお願いしたい。	現状維持になると思います。今回の計画では、通り抜けの計画はしておりません。
	鎌倉市が市民の生活を不自由にするような許可を下さない事を信じています。その後の生活がより良くなるような指導や、サービスの拡充を期待しています。最後になりますが、住民としては、ただただ不便を強いられる事だけは、絶対にして欲しくありません。宜しくお願いします。	市へのご意見かと思われますので、回答は控えさせていただきます。
R3-5-35	有料老人ホームの建設に反対致します。老人ホームが近所にできるという事は昼夜に関わらず、救急車などの緊急車両や関係車両等の出入りが多くなります。近くには子供たちの集う公園もあり、とても不安です。また、静かな住環境を求めてこの地に引っ越してきたのに救急車のサイレン等の騒音は何か対策等は考えてくれるのでしょうか。	施設が稼働すると交通量・騒音が増える事は事実ですが、現段階で施設の運営会社は未定です。運営会社の選定後にその運営会社とも検討させて頂き戸別訪問等にて回答させていただきます。運営会社の選定は、着工時頃の予定です。
R3-5-36	前回説明会において、「日照については調査済で、現在よりもよくなる」旨の説明があった認識。調査した際のエビデンスを提示いただきたい。	建物の建築図面が確定した段階で日影図を提示させていただきます。
	事業者の説明では工事により土砂災害を防止できる旨の説明があったが、どのような工事によりこういった根拠で防止できるのか詳細をご教示いただきたい。（「杭を打ったほうが地盤が弱くなる」という話を聞いたことがあるが、実際どうなのか）	山を切りますので崖高が低くなります。また、計画地南側及び南西側の法面に防災工事を行います。
	老人ホームができたはいいが、経営が立ちいかず廃墟となるリスクについてどう考えているか。当施設の運営会社は決まっていないと説明があったが、入居率の見込みやその根拠について示していただきたい。	詳しくは申し上げられませんが、今回計画させて頂いております介護付有料老人ホームについては、独自の特色をもたせるなどの工夫を取り入れ他の老人ホームとは、差別化を図り入居率を上げる計画です。
	通園・通学時間について、下校時刻は学年や家庭によってばらける。具体的にどのように安全確保するのかを示していただきたい。＊関谷小学校近辺は歩道がない部分があり、そこが工事車両の導線となっている認識。議事録記載の「安全確保に努めます」では回答として不十分。納得できないため、具体策を提示してほしい。	工事車両の通行に関しては、警備員（誘導員）を配置するなどして安全の確保に努めさせていただきます。
	工事に際して、関谷小学校との協議・連携についての考えを提示いただきたい。	計画が進む中で、関谷小学校からのご意見を伺いまして工事にあたらさせていただきます。
	「計画地内に公園を設けるなど環境に配慮する」とあるが、公園を設けることで何に対してどう配慮しているのか。	通常時は、ご近隣の皆様の憩いの場となるよう考えております。また災害時は一時避難所となるよう考えております。
	工事車両が南東側を使用する期間を明示してほしい。＊パームスコートの住民にとって唯一の生活道路（車）であり、長きにわたって警備員の指示のもと通行しなければならないのか。生活利便性に大きな影響があり、耐え難い。	工事車両通行への問題については、施工会社が決まりましたらその施工会社とも十分検討させていただき戸別訪問等によりご説明させていただきます。施工会社の選定は、開発事業条例第28条手続き終了時（令和6年6月）頃の予定です。
	工事に際して、パームスコート内道路を一部でも侵食する可能性はあるのか。	パームスコート内道路を侵食する事は、無いと思いますが、施工会社が決まりましたらその施工会社とも十分検討させていただき戸別訪問等によりご説明させていただきます。施工会社の選定は、開発事業条例第28条手続き終了時（令和6年6月）頃の予定です。
	セブンイレブン裏側の急斜面は事業予定地に含まれていないが、それでセブンイレブン側の土砂災害を防止できるのか。＊議事録内で「特に危険な計画地南（セブンイレブン）側の土砂災害を防止することができる」とあるが、工事をする事で事業予定地に含まれない箇所への影響はないのか。根拠を示していただきたい。	議事録の記載ミスでございます。セブンイレブン裏の崖地の安全については、担保されません。
	土砂の搬出経路について、わかりやすい図を示してほしい。	土砂の搬出・経路については、施工会社が決まりましたらその施工会社とも十分検討させて頂き、図を作成し戸別訪問等によりご説明させていただきます。施工会社の選定は、開発事業条例第28条手続き終了時（令和6年6月）頃の予定です。

R3-5-36	土砂搬出することにより、土砂災害を招く可能性はないのか。	山を切りますので崖高が低くなります。また、計画地南側及び南西側の法面に防災工事を行いますので土砂災害の可能性は、低くなると考えております。
	専門知識がない素人でもわかるような資料・図を示してほしい。	今後の開発事業条例の説明会では、わかりやすい資料を提示するよう努力いたします。
R3-5-37	介護付有料老人ホームの建設に反対します。先日の説明会で話を聞きましたが、近隣で老人ホームが乱立しており、入居率も悪いのに、更に99床もの大規模な建物を建設し、経営も成り立つのかと質問しましたが、明確な説明はありませんでした。経営が破たんし、廃墟になったり、別の施設が入った後の治安も不安です。	詳しくは申し上げられませんが、今回計画させて頂いております介護付有料老人ホームについては、独自の特色をもたせるなどの工夫を取り入れ他の老人ホームとは、差別化を図り入居率を上げる計画です。
	建設の際、残土を関谷川方面の土地に捨て、関谷川ものちのち道の下に通すと聞きました。関谷小に通学する小学生が皆通る道で、今は道幅も広くない為、交通量も少ないが、この開発で道幅が広くなると普段田谷～関谷インター間が渋滞している道のぬけ道になり、とても危険。全国で、歩行中の子供に車がつっこむ事故がこれだけ頻繁に起こっているのかかわらず、あえて危険にさらすような開発は絶対にやめてもらいたい。	関谷川方面より土砂の搬出するという考えは、施工方法の中の一つの考え（案）で決定事項ではございません。施工会社が決まりましたらその施工会社とも十分検討させて頂き、戸別訪問等によりご説明させていただきます。施工会社の選定は、開発事業条例第28条手続き終了時（令和6年6月）頃の予定です。
	こちらの土壌は砂岩だと聞いています。危険区域だけでなく、これだけ大規模に削ることで、近隣の住宅に影響が出る可能性もある。その場合、業者、鎌倉市は、責任を取ってくれるのか。	工事に起因する損害に対する補償については、事業主及び施工会社にて責任ある対応をさせていただきます。
	今現在、住宅街は住人しか通行していない、今後、ホームと関谷川の開発で車の出入りが多くなるととても不安、また関谷川は鳥、魚、緑も多く、関谷小の子供の学びの場となっている。それをすべて開発によってなくすとはどういうことか。鎌倉市は緑の保全を条例にもしていて大切にしているのではないのか。	関谷川方面より土砂の搬出するという考えは、施工方法の中の一つの考え（案）で決定事項ではございません。施工会社が決まりましたらその施工会社とも十分検討させて頂き、戸別訪問等によりご説明させていただきます。施工会社の選定は、開発事業条例第28条手続き終了時（令和6年6月）頃の予定です。
	建設の際、山を削った残土を運び出すための道路を関谷川方面に作り、川沿いの道を広げるとの話を事業者から聞きましたがそこまで大規模に開発するのであれば、関谷小、養護学校にも大きく関係するので、関係者全員に説明する機会を設けてほしい。関谷小へ通学するほぼ全員に近い人数が通る道なので確実にこの開発で交通量が増える。このような計画を実現することが本当に可能なのか、もう一度考え直してもらいたい。事故が起こってからでは遅い。抜け道になることは容易に想像できる。周辺環境に配慮しますとは具体的にどう行うことなのか、きちんと説明してほしい。	関谷川方面より土砂の搬出するという考えは、施工方法の中の一つの考え（案）で決定事項ではございません。施工会社が決まりましたらその施工会社とも十分検討させて頂き、戸別訪問等によりご説明させていただきます。施工会社の選定は、開発事業条例第28条手続き終了時（令和6年6月）頃の予定です。
R3-5-38	住宅購入時、通り抜けが出来ないつくりなので交通量が少なく、子育て世帯にも安心という話があり、それも利点の1つと感じていましたので、購入後すぐに施設が建設され交通量が増えるのは少し残念に感じます。	周辺環境が変化することは事実でございますが、何卒ご理解賜われますようお願い申し上げます。
	今現在も入口付近ではすれ違いづらい箇所がありますので、これ以上交通量が増えたり、建設の為に車両が停車したりすると、救急車が通れなくなる等リスクがあるように思います。	工事車両の通行に関しては、警備員（誘導員）を配置するなどして安全及び通行の確保に努めさせていただきます。
R3-5-39	仮に工事が始まった場合①現状の森や土を撤去する作業時、粉じん等が舞って洗濯物を干したり、ベランダや窓が汚れた場合は何か対策はありますか？	工事期間中は、できる限り粉じんが舞わないよう飛散防止ネットの設置などを検討させていただきます。
	アンカー等打ちつける時の地面からの振動でカベや庭等にヒビ割れや傾きが起きた場合の対策及び保障	工事に起因する損害に対する補償については、事業主及び施工会社にて責任ある対応をさせていただきます。
	県外から鎌倉に引越してきたばかりでこのような建設が行われるとは思いませんでした。購入してすぐにこのような状況はちょっとありえませんか、知っていれば購入をしなかった選択もありましたので建設はしないでほしい。	周辺環境が変化することは事実でございますが、何卒ご理解賜われますようお願い申し上げます。
R3-5-40	狭い道路に車の出入りするのが毎日のこととなると小さい子供もいる為飛び出しなど危険におよぶ心配がある為、反対致します。	工事車両の通行に関しては、警備員（誘導員）を配置するなどして安全の確保に努めさせていただきます。

意見番号	意見書の内容	意見書に対する見解書
R3-5-41	大規模老人ホーム開業による交通状況の悪化が懸念される 当該老人ホームは99床（予定）という大規模施設であるが、出入口のある道路は大通りから脇に入った完全な一本道であり、住宅地の中にある。施設関係者の立ち入りで交通量が増える事は確実だが、一本道のため迂回も不可能である。現在の閑静な住宅街の環境は、頻繁な車の往来により確実に悪化する。これほどの大規模な老人ホームを建設するのであれば、入口は大通り沿いに新たに作るなど、配慮が望まれる。安全面についてガードマンを配置する、というような回答があったかと記憶しているが、危険箇所は、施設出入口口だけではない。どこに、何人、常時配置するのか、回答を求める。	施設が稼働すると交通量が増える事は事実ですが、現段階で施設の運営会社は未定ですので、運営会社の選定後に戸別訪問等にて回答させていただきます。運営会社の選定は、着工時頃の予定です。計画地の接道状況を考えますと出入口の変更は難しいと考えます。何卒ご理解賜りますようお願い申し上げます。ガードマンの人数・配置については、施工会社選定後に戸別訪問等にて説明させていただきます。施工会社の選定は、開発事業条例第28条手続き終了時（令和6年6月）頃の予定です。
	公園の造成により、近隣住民宅のプライバシーが侵害される。計画に示された公園の位置は近隣住宅（住所：387-75, 387-74など）の至近である上、それらの家屋より約3m登った擁壁の上である。この位置からは、上記の周辺住宅の2階ベランダ（洗濯物干し）、庭、掃き出し窓からリビングなど、住民の生活空間が丸見えになる。公園は不特定多数の人が出入りする場所であるため、この位置に公園ができることで、周辺住民のプライバシーが侵害され、精神的苦痛を味わうことになる予想される。公園ではなく植栽のみのゾーンにする、もしくは公園の住宅側に目隠しフェンスを建てたうえで背の高い密度の濃い垣根を作り視線を完全に遮ることで、周辺住民のプライバシー保護を強く求める。「プライバシーに配慮する」といった通り一辺倒の回答ではなく、具体的な解決策の提示を求める。	プライバシーの影響に関しましては、ご意見を参考にさせて頂き、目隠しフェンスの設置などを検討させていただきます。
	開発段階においても近隣住民宅のプライバシーが侵害される。開発段階においては、工事関係者が擁壁上で作業することが必至であるが、開発地至近の住宅（特に現行擁壁の隣、住所：387-75, 387-74など）は、それら関係者からの視線を遮るものがなく、プライバシーが侵害される。開発中は開発地の住宅側を完全に覆いで隠すことを要求する。またその際、耐風・耐震等の対策は万全を望む。	工事期間中は、飛散防止ネットの設置などを検討させていただきます。
	長期に及ぶ開発による、周辺環境の悪化。：開発は数年に及ぶと予想されるが、その際の騒音、粉塵、草木などの飛来物などによる環境悪化が強く懸念される。当該地は住宅街の中にあり、特に右記の住所（住所：387-75, 387-74など）は、工事現場の至近にある。大規模工事による騒音、粉塵の発生により、周辺住民の健康を害する可能性が高い。周辺には、乳児、幼児、妊婦など、小さな子供も多い環境である。粉塵で空気が汚染され、換気や洗濯物干しなどもままならない状況には絶対にしないでいただきたい。また工事車両によって道路が汚れると予想されるため、定期的な清掃を求める。騒音に関しても、発達段階にある乳児や幼児が日中ずっと大きな騒音に囲まれることにより、健康・発達への悪影響が懸念される。窓を開けて換気しながら生活していても問題のない程度の騒音に抑える対策を徹底することを強く要望する。また、工事時間を限定してそれを遵守する、やむを得ず騒音が発生することが事前にわかっている作業は、工事内容・期間を告知し、集中して行うなど短期間で終わるよう求める。	騒音や粉塵は、どうしても発生いたしますが、飛散防止ネット、低騒音型の重機を利用し、皆様に与える影響を出来るだけ抑えられるよう施工会社とともに検討させていただきます。また、道路の定期的な清掃についても同様とさせていただきます。
	開発中の交通状況の悪化：開発中の工事車両の往来による交通環境悪化も懸念される。前述したとおり、当該地域は子供が多く住んでおり、また近隣の下坪公園には他地域からも多くの子供が毎日集まっている。また当該地の出入り口の道は、片側に歩道はあるものの、住宅は両側にあるため、歩行者の横断が比較的多い道路である。その中を工事車両が一日中往来するのは危険極まりない。工事車両の進入路を新たに造成したうえで工事を開始することを強く要望する。今後、開発地で工事が始まった際には、開発地前の道路、開発地至近のゴミ捨て場前など、住宅地内に車両が駐停車すると、車の往来がしにくく、大変迷惑である。住宅地道路上には駐車しない、車内待機はしない、アイドリングはしない等、住民との間でルールを決め、厳守を求める。	工事車両の通行に関しては、警備員（誘導員）を配置するなどして安全の確保に努めさせていただきます。また住宅地道路上に駐車・車内待機・アイドリングをさせないよう注意喚起を図るとともに住民の方々とのルールについて検討させていただきます。

	【議事録より】周辺環境の悪化に対して、「公園を設けるなど環境に配慮する」との回答があったが、公園を設けることで周辺環境の悪化を防げるとは思えない。現在の環境からの悪化を防ぐ目的であれば、公園ではなく住宅地側に森林・植栽ゾーンを設けることで、閑静な環境を維持することを要求する。	公園内に植栽ゾーンを設けるなどのを検討させていただきます。
R3-5-42	うちには2才になる子供がいます。老人ホームが建設されることにより、老人ホームを訪ねる方達の車で今までよりも、車の交通量は間違いなく増える事になります。パームスコートの敷地内は反対側に車が抜けられないようになっていますが、間違っただけで抜けようとする車も増え、敷地内の子供達は今までよりも危険にさらされます。うちの子供も家の前で走りながら楽しそうに遊んでいます。車が増えればそれももちろん危なくてできなくなります。閑静な住宅街が全然違う環境になってしまう事になります。そうなればこの家選んだ意味はありませんので引越も考えます。断固建設に反対します。	車の交通量が増えることになるかと思いますが、施設利用者には、車両通行に関しての注意喚起を図ります。何卒ご理解賜われますようお願い申し上げます。
R3-5-43	率直に申し上げると建設には反対です。車通りが住人（パームスコート内）のみだから安心して家を購入しました。毎日2才の子どもを公園まで歩いて散歩させていましたが、老人ホームが建設され訪問の車や人が増えてしまうと歩かせるのも怖くなります。また、毎日朝・夕と車を2往復させるのですが（保育園の送迎）車輛のすれ違いに時間を要するので今以上に不便になると引越しを考えます。	車の交通量が増えることになるかと思いますが、施設利用者には、車両通行に関しての注意喚起を図ります。何卒ご理解賜われますようお願い申し上げます。
R3-5-44	高台に建つことになるため近隣住民の心情に考慮し二階建てとしてほしい。	建物の高さの大きな変更はしかねますが、何卒ご理解賜われますようお願い申し上げます。
	景観に考慮した外観塗装にしてほしい。	鎌倉市景観計画に定められた景観形成方針・基準に沿った外観塗装の計画にさせていただきます。
	下坪公園を経由する道路を使用して施設に侵入する計画となっているが、公園近くは幼児の通行も多く交通の危険が予測される。建設予定地北側の道路から侵入するよう入口の位置を見直してほしい。	計画地の接道状況を考えますと出入口の変更は難しいと考えます。何卒ご理解賜われますようお願い申し上げます。
	今後の説明会では資料を少なくとも3日前に参加者に配布又はweb上に公開してほしい	今後の開発事業条例の説明会においては、資料を事前に配布できるよう努力いたします。
R3-5-45	上記事業者の大規模開発事業の実績（本件事業相当の規模）の開示をお願いいたします。過去実績がないのであれば、本件事業には反対いたします。	直近では、八王子市山田町にて宅地開発を行いました。また、足柄上郡中井町でも開発事業を進めております。詳細については、お問い合わせください。
R3-5-46	上記「事業区域の地名地番」における開発（特に老人ホーム建設）に「反対」いたしたく、以下に理由を述べます。1) 計画中の「介護付有料老人ホーム」の建設異議があいまいである。老人ホームの必要性があって建設されるならまだしも、7月9日に行われた事業説明会議事録からは、そのような意義が見受けられません。該当地は当初病院建設の予定であり、その後シルバーマンション建設へと計画が変わり、今は老人ホームとなっています。二転三転する計画に、事業者への不信感を覚えます。	今回の計画は、周辺の十分なマーケット調査を行い進めさせていただいております。
	2) 該当地域における老人ホームの必要性が見当たらない。該当地域周辺は老人ホームがすでに複数ありますが稼働率が低いようです。開業から1年で運営会社が変わったところもあります。そのような地域にさらに老人ホームを作る必要はあるのでしょうか。	詳しくは申し上げられませんが、今回計画させて頂いております介護付有料老人ホームについては、独自の特色をもたせるなどの工夫を取り入れ他の老人ホームとは、差別化を図り入居率を上げる計画です。
	3) 建設に伴う交通や騒音の問題がある。工事に伴い、隣接する住宅街（通称：パームスコート鎌倉城廻）などへの悪影響が考えられます。特にパームスコートは子育て世代が集中し、幼児・児童も大変多いエリアです。大量の土砂や機材資材を運び続けることになる大型工事車両による人身事故が起こらないか心配です。人命に関わる事故があった場合、取り返しがつきません。また、すでにパームスコートの住民は、入居時期にもよりますが5年近く、同住宅街の戸建て建設による騒音や工事車両の通行に我慢を強いられてきました。100軒近い戸建ての長期的建設が2022年秋ようやく終わりを迎える予定で、静かで交通事故の心配の低いエリアでの生活をやっと過ごせるようになるところです。その時期にさらなる長期工事がまた開始されるのは大変な苦痛となります。以上の点を主な理由とし、私は該当地域の開発に反対いたします。同開発についてご精査を願いたく何卒どうぞよろしくお願い申し上げます。	工事車両の通行については、施工会社が決まりましたらその施工会社とも十分検討させて頂き、戸別訪問等によりご説明させていただきます。施工会社の選定は、開発事業条例第28条手続き終了時（令和6年6月）頃の予定です。

R3-5-47	今回のプロジェクトの資金計画はどうなっているのか知りたい。おおよその総事業費がいくらぐらいで、その財源をどのように確保しているのか知りたい。工事が途中で投げ出されるようなことになるのが一番怖い。	鎌倉市まちづくり条例の大規模開発事業の手続き終了後の開発行為許可申請において、鎌倉市に資金計画書を提出し確認を受けることになっております。
	パームスコートの住戸購入者は、外部からやや独立した閑静な居住環境を求めてきた人も多いと思うので、工事含め今後外部からの往来が頻繁に発生することは想定外だった。トーセイとの本件工事に関するやり取りはいつごろからあったのか？近隣住民との関係を考えるのであれば、もっと早く情報を出せなかったのか。分譲地が完売になった途端に出てきた印象があり、違和感が強い。	トーセイとの本件工事に関するやり取りはありません。地権者様のご意見も踏まえ本計画を立案させていただきました。
R3-5-48	パームスコート内の道路を使用する件について。山の北側（関谷川方面）への道路をなぜ作らないのか？作れない理由は？	計画地の接道状況を考えますと出入口の変更は難しいと考えます。何卒ご理解賜わりますようお願い申し上げます。
	あれほど大規模開発なのにパームスコートの道をなぜ使うのか？土石搬出の自動車運行台数は1日に100台→往復で200回運行8時～17時までの工事だとおおよそ3分に1台以上の車両の通行があると考えられる。・402号線へ出る道には信号もなく、朝夕の渋滞は起きるだろう。これは工事現場の中に住んでいるも同じこと。そこまで住民に不便を強いるのか？・交通量の増加によるものだから、ガードマンを立たせた所で解決する問題ではない。・住民にとっての唯一、車で通行できる道路を占領されてしまうのか？	工事車両通行への問題については、施工会社が決まりましたらその施工会社とも十分検討させて頂き、戸別訪問等によりご説明させていただきます。施工会社の選定は、開発事業条例第28条手続き終了時（令和6年6月）頃の予定です。
	切り出した土について（18697.75㎡）どの場所に、どの様にして処理するのか？熱海の土砂災害のようにならない為に、明確に知りたい。	土砂の置場は確保しておりますが、鎌倉市との協議はまだです。施工会社が決まりましたらその施工会社とも十分検討させて頂き、戸別訪問等によりご説明させていただきます。
	土砂災害特別警戒区域について・計画区域外（？）というのがある。（南東の道路沿い）・これは何ですか？特別警戒区域として残るのか？・一部残ることで、そこだけ崩れてくる、崩れやすくなるのではないのか？	工事完了後には、計画区域内の土砂災害特別警戒区域は、解除される予定です。計画区域外の土砂災害特別警戒区域は、現状のままです。
	土地を取得した経緯について・なぜこの場所？・山全体でなく奥まった一部をなぜ開発しようと思ったのか？・関谷川沿いの方が利便性が高いのではないのか？	この場所の地権者様のご意見も踏まえ本計画を立案させていただきました。
	交通整理員（ガードマン）の配置について（7人）・どれほどの期間、何時から何時まで配置されるのか？・休憩場所やトイレの確保をしっかりとしてほしい。・下坪公園はベンチが少なく毎日のように占領されてしまったら、遊ばない。・日中の人がいらない時間帯ほど、知らない人がいたら、警戒して遊ばなくなる。なので下坪公園は使わないでほしい。	交通整理員（ガードマン）の配置・時間などにつきましては、施工会社が決まりましたらその施工会社とも十分検討させて頂き、戸別訪問等によりご説明させていただきます。施工会社の選定は、開発事業条例第28条手続き終了時（令和6年6月）頃の予定です。工事関係者に下坪公園を使わないよう注意喚起を図ります。
R3-5-49	工事車両通行に伴う安全確保。工事車両・老人ホーム関係車両の道路をパームスコートとは別に確保。以上お願い致します。	工事車両の通行に関しては、警備員（誘導員）を配置するなどして安全の確保に努めさせていただきます。計画地の接道状況を考えますと出入口の変更は難しいと考えます。何卒ご理解賜わりますようお願い申し上げます。
R3-5-50	老人ホーム建設後、周辺地域の交通量の増加を懸念しています。表通りから奥まった場所なので、路上駐車増加とそれにとまなう不審者の増加も不安です。上記は建設中も同じで、工事中、安全は保証されるのでしょうか？対策はとられるのでしょうか？	老人ホーム建設後は、車の交通量が増えることになるかと思います。路上駐車や不審者の問題については、今後計画を進める中で、警察などの関係機関に相談させていただきます。
	また4階だてということで、隣の家の中がのぞけてしまうのではないかと懸念しています。	プライバシーの影響に関しましては、目隠しフェンスの設置などを検討させていただきます。
	土地を削るとのことですが、残土を周辺の土地にまくとの説明があったと思います。危険だと思いますが、実際どのように対応する予定でしょうか。	土砂の置場は確保しておりますが、鎌倉市との協議はまだです。できる限りの対策を講じさせていただきます。