

大規模・中規模開発事業見解書

令和 8 年 4 月 16 日

(宛先) 鎌倉市長



住所 大阪府大阪市北区梅田一丁目3番1-1200号
事業者 氏名 医療法人徳洲会 理事長 東上 震一
電話 0467-46-1717
住所 横浜市磯子区広地町11番7号
代理人 氏名 株式会社カイコンサルタント
代表取締役 田中 博之
電話 045-370-8994

〔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	鎌倉市岡本字耕地 1188 番 4 の一部	
	面積	9,990.07 m ²	
意見書番号	意見の内容		意見書に対する見解
別紙の通り	別紙の通り		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。

意見書番号	意見の内容	意見書に対する見解
R7-1-1	<p>1. 騒音、プライバシー 介護施設出入口と車両出入口が民家に近く、車両の出入も一日何百台と予想されます。 深夜早朝の出入もあると思います。 車のゲートはボールの開け閉めなど音がでないものにしてほしい。 ガラス張りの建物とのことなので反射や照返し、双方のプライバシーが確保できる様考慮してほしい。</p> <p>2. 粉塵について 解体工事終了から建物施工までの間、むき出しになっている土はそのままでしょうか。 粉塵が多く洗濯物も短時間で取り込むなど気を使っています。 風の強い日などは視界も悪くなる程です。 隣の中学にも大量に飛んでいることもあり考慮してほしい。</p> <p>3. 地盤沈下 大規模工事なので地盤沈下が心配です。</p> <p>4. 早目の連絡 2025.10/10～の解体工事の連絡は、10/10 に子供が貰ってきた玉縄中学からの連絡で始めて知りました。 近隣の知人宅には 10/9 にポストイングされていたようです。 前日にポストイングも急ですね。 10/12am に家屋調査の依頼訪問。 10/14am 家屋調査。 2026.2/14 説明会も工事現場に記載のみ。 毎平日、家が壊れるかと思う程の振動、騒音、粉塵と迷惑を受けている近隣に事前説明などがなく工事が始まった事に不信感があります。 当時責任者だった[]様には説明会をして下さいと伝えましたが、その後連絡はありませんでした。</p>	<p>1. 車両のゲートの仕様に付きましては、開閉時の音でご迷惑が掛からないようにカメラで車両を認識するシステムも含め検討いたします。 また建物の反射照り返しやプライバシー確保につきましてもご迷惑が掛からないようにカーテン・ブラインド等対策を検討いたします。</p> <p>2. 粉塵につきましては現在の状況を確認し、防塵シート等対策を早急に対応いたします。</p> <p>3. 計画・工事に関しては地盤調査等を行い、法令を遵守し計画しております。 また、工事前後で家屋調査を行い工事による影響が無いことも確認するようにいたします。 施工業者が決定した際には開催予定の任意の工事説明会または個別の対話にてご心配が払拭されるようご説明させていただきます。</p> <p>4. 解体工事時にご迷惑をお掛けし大変申し訳ございませんでした。 本体工事時には、早めに周知を行うこと等でご近隣の方々にご心配をお掛けすることのないよう努めてまいります。 また、家屋調査の連絡につきましても、早めにご連絡しご不安が払拭されるよう細心の注意を払ってまいります。</p>

意見書番号	意見の内容	意見書に対する見解
R7-1-1	<p>また、2026.1/10 の午前中強風のためか工事現場のブルーシートの紐が外れて危ないと感じ、XXXXXXXXXX様にショートメールをしましたが、担当者が変わっていたのか連絡がなく、その後塀ごと歩道に倒れて通行止めになりました。</p> <p>通行人がいたら大事だったと思います。</p> <p>長期間の工事ですし、近隣に住む者が不安にならないよう今後は改めて頂きたいと思います。</p> <p>これからの家屋調査の事も事前に連絡してください。</p>	
R7-1-2	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建物撤去後、新設建物工事着工までの間、適切な防塵処理を実施していただきたい。 (現状は砂塵の飛散が酷い。例えば、鎌倉市中規模開発事業(令和7年度)事業番号 R7-101 で建物撤去後に実施されているような処置をしていただきたい。) 2. 施工業者決定後に実施予定とされている説明会実施の周知については自治会を通じての連絡とのご説明でしたが、全ての自治会員に伝わるのに時間がかかります。また、町内会に参加していない者には行き届かない恐れがあることから、鎌倉市まちづくり条例第2条第9号に定める周辺住民に対しては、説明会開催等の関係資料を個別投函により周知していただきたい。 残念ながら、本件敷地内に存する既存建物解体工事着手前に事前説明はありませんでした。この点を踏まえ、以後は周辺住民に寄り添った対応をお願いいたします。 ※先日近隣個人宅の外壁塗装工事を担当された業者様は、工事開始前及び終了後に個別投函によるご案内をいただきました。工事規模の大小に関わらず、丁寧な対応をしていただいた施工会社に感謝しております。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 粉塵につきましては現在の状況を確認し、防塵シート等対策を早急に対応いたします。 2. 施工業者が決定した際には開催予定の任意の工事説明会につきましては、各自治会に時間的余裕を持ってご連絡させていただきます。 また、鎌倉市まちづくり条例第2条(8)(令和8年4月1日付で当該条項の号数が改正されています。)に定められている周辺住民範囲、すなわち事業区域の境界線からの水平距離が50m以内及び玉縄中学校入り口から事業地までの沿線の戸建のお宅に工事説明会開催等の関連資料を個別投函するようにいたします。

意見書番号	意見の内容	意見書に対する見解
R7-1-2	<p>3. 本件開発により、市道 209-048 号線(玉縄中学校信号から事業地までの道路)の時間帯別ピーク交通量について令和 8 年 2 月 14 日の説明会(以下、「2 月の説明会」)で明確な回答が得られませんでしたので、改めてご説明いただきたい。午前・午後で 100 台程度という曖昧な数字ではなく、建築する施設特性に応じた時間帯別交通量の増加(職員の通勤時間帯、訪問介護者のバス送迎等)を踏まえ、〇時から〇時の間に一番交通量が増加するのか、また、その変化交通量に対して実施する安全対策についてご説明いただきたい。</p> <p>4. 交差点部に車両の入り口が新設されることにより歩行者との交錯が発生します。2 月の説明会では中学校との協議についてのみ言及されておりましたが、生徒以外の歩行者も交錯する機会が発生します。歩行者に対する安全対策については、関係機関と協議後の決定事項を今後実施する説明会において報告するのではなく、説明会の出席者に対して協議し、理解を得た上で手続きを進めていただきたい。</p> <p>5. 施設の車両出入口部での乗降は市道への車両滞留につながることから、施設内に車両を引き込んだ上で乗降できる施設設計としていただきたい。</p> <p>6. 想定している送迎バスの一日あたりの本数を教えていただきたい。</p>	<p>3. 時間帯別ピーク交通量につきましては、施設利用別・利用時間帯をふまえ交通量予測を行い、交通量増加や安全対策につきましては施工業者が決定した際には開催予定の任意の工事説明会または個別の対話にてご説明させていただきます。</p> <p>4. 施設を出入する車両と歩行者との交錯に対する安全対策については、注意喚起するシステム等の検討も含め各自治会とも協議を行い、関係機関に対しても相談・協議を行いながら、法令を遵守し手続きを進めるようにいたします。</p> <p>5. 施設内で車両乗降が出来るよう広めの車寄せの設置で計画する等、市道内で車両が滞留しないよう施設設計を行います。</p> <p>6. 送迎バスの本数に関しては、施設利用別・利用時間帯予測を行った上で決定いたします。施工業者が決定した際には、開催予定の任意の工事説明会または個別の対話にてご説明させていただきます。</p>

意見書番号	意見の内容	意見書に対する見解
R7-1-2	<p>7. 施工業者の決定後、速やかに、改めて説明会を実施していただきたい。その場合には、2月の説明会のように休日の一日開催だけではなく、平日夜も含めた複数日を設定していただきたい。また、会場についても玉縄中学校体育館など、できるだけ公共施設での実施もご検討ください（2月の説明会においてはマンションの集会室での開催希望のご意見もありましたが、セキュリティの観点等から入居者以外は参加が難しいと思料されることから、公共施設での開催を希望するものです）。</p> <p>8. 駐車場入口部にゲートを設ける場合には、音がうるさいバーゲートではなく、コーナンで導入しているようなカメラでナンバーを認識するタイプにしていきたい。</p> <p>9. 敷地内に設けられる広場や芝生において、夜間、路上生活者や若者の溜まり場になる等、治安が悪化しないよう、侵入防止対策をしっかりと実施していただきたい。</p> <p>2月の説明会の最後に、司会進行者から「皆様とより良い環境を作っていければと思いますので、必要なお意見等があれば申し付けてほしい」とのご発言がありました。現時点での説明内容では上記意見のとおり、不明な点も多数あり、不安が払拭されません。「より良い環境」を作る上で、今後の説明会において、出席者へしっかりと説明し理解を得たうえで手続きを進めてください。</p>	<p>7. 施工業者が決定した際には、開催予定の任意の工事説明会に係る、説明会開催日時・会場についてはご意見に沿って開催いたします。</p> <p>8. 車両のゲートの仕様に付きましては、開閉時の音でご迷惑が掛からないようにカメラで車両を認識するシステムも含め検討いたします。</p> <p>9. 詳細は決まっておきませんのでご意見をふまえて今後運営等について、治安が悪化しないように警察等と連携を図り対策を検討いたします。</p> <p>今後の施工業者が決定した際には開催予定の任意の工事説明会または個別の対話においてご近隣等の方々のご不安が払拭されご理解を賜りますよう努力いたします。手続きに関しましては法令を遵守し手続きを進めるようにいたします。</p>

意見書番号	意見の内容	意見書に対する見解
R7-1-3	<p>既に松尾市長にもお手紙を差し上げておりますが、今回の施設への自動車による進入路については「玉縄中学校入口」交差点からの侵入に限定をお願いいたします。そのためには、渡内方面から来る自動車がライフと渡辺歯科との間の道に右折することが無いよう、当該道路は一方通行出口に指定するよう警察署とご調整をお願いいたします。</p> <p>当該道路が一方通行出口になっても近隣住民には影響はありません。</p> <p>本来は、そのすぐ先の信号（玉縄中学校入口の一つ手前）も右折禁止にさせていただきたいのですが、それは近隣住民の中に反対意見があると思いますのでそれは提案はいたしますが、調整次第でどうしても、ということではありません。</p> <p>この点につき、徳洲会様からはライフ横の道からの侵入はしないように考えている、とご説明をいただいております。</p> <p>ただ、徳洲会様が建設した岡本の「愛の郷」の建設の際に柏尾川沿いの道から同施設に入る場合は藤沢方面から左折するよう、警察の指導を受けている、同様に、愛の郷からの出庫も右折はしないようにしたい、という説明でした。しかし法的に縛りが無かったことから、今はこの努力目標は全く守られていません。従いまして、上記のように、ライフ横からの道路については侵入車は「違反」という強い措置をしていただきたいと思います。この道路今現在でも事故が多く発生していますので、是非ご検討をお願いいたします。なお、愛の郷設立にさいしての徳洲会様の発言内容につきましては既に市長、土地利用政策課にコピーをお送りしています。</p>	<p>自動車の進入路につきましては「玉縄中学校入口」交差点からの進入に限定出来るように施設関係者・利用者に周知するようにいたします。</p> <p>渡内方面（コーナン出入口側）から来る自動車について信号の無い交差点（コーナン敷地隣接道路との三叉路）や先の信号（玉縄中学校入口の一つ手前）に右折禁止・一方通行等の規制が出来るか等、警察署に相談し、施工業者が決定した際には、開催予定の任意の工事説明会または個別の対話にてご説明させていただきます。</p> <p>愛の郷の件につきましては、右折入庫・右折出庫を行わないルールを遵守することを徹底するよう施設管理者に申し入れるようにいたします。</p>

意見書番号	意見の内容	意見書に対する見解
R7-1-4	<p>隣接するラシェール鎌倉岡本ハイライズに居住しております者です。計画全容を拝見して2点意見もしくは質問です。</p> <p>1 点目は当マンションと比較してもかなり高いもの(約18m、当マンションで7階か8階くらいが今度できる建物と同じ高さくらいか?)が当マンションにかなり接近して建てられると思われました。即ち圧迫感が想定されると思えます。ただ一番気になるのは施設側から各世帯の部屋の中が覗けてしまうのではないかという心配です。当マンションの反対側にできた「あいの里(今回と同じ徳洲会)」と同じぐらいの高さと隣接具合ではないかと思う事です。あいの里建設の時は窓ガラスをぼかしたものにするとか事務室を柏尾川沿いに移すといった微調整ながらも配慮していただいたと聞いております。同じように考えていただければと思います。</p> <p>2点目は、質問ですが、竣工後、空気の流れとか騒音がどうなるかを見える何らかの形でお示しいただきたいと思えます。日常的な事は数字を含め具体的にわかるような資料をいただけたらと思えます。よろしく願い申しあげます。</p>	<p>ラシェール鎌倉岡本ハイライズと当該建物は約28m(測量により算出)離れており、また、ラシェール鎌倉岡本ハイライズと隣接する側の建物部分は1階のみの保育園部分になります。主たる介護施設部分の4階ある建物部分とは約42m離れますので、大きな圧迫感はないかと考えています。(建物は介護施設・保育園の2つの用途がある1棟の建物です。)</p> <p>施工業者が決定した際には開催予定の任意の工事説明会または個別の対話にて資料を提示しご説明させていただきます。プライバシー確保につきましてはご迷惑が掛からないようにカーテン・ブラインド等対策を検討いたします。</p> <p>元々横浜国立大学(大船植木地区)教職員宿舍が建っておりましたので、空気の流れは大きく変わることはないかと考えております。ご提示できる資料につきまして検討し、施工業者が決定した際には開催予定の任意の工事説明会または個別の対話にてご説明させていただきます。</p>