

中規模開発事業説明会開催結果報告書

令和 6 年 10 月 24 日

(宛先) 鎌倉市長



事業者 住所 神奈川県横浜市磯子区磯子 2-20-45 .....  
氏名 医療法人光陽会 理事長 篠崎仁史 ..... 印  
電話 0457-52-1212 .....  
住所 東京都新宿区市谷木村町 2-23 .....  
代理人 氏名 株式会社メドックス ..... 印  
代表取締役 中田利夫 .....  
電話 03-5225-1521 .....

〔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。〕

次のとおり報告します。

|                      |      |                                                                  |
|----------------------|------|------------------------------------------------------------------|
| 事業の目的                |      | 病院 1 棟及びプレハブ 4 棟の新築                                              |
| 事業区域                 | 地名地番 | 鎌倉市材木座一丁目 908 番 1 外 3 筆                                          |
|                      | 面積   | 2168.28 m <sup>2</sup>                                           |
| 説明会要望の有無             |      | <input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 |
| 説明会の開催日時             |      | 令和 6 年 10 月 13 日 16 時 00 分から                                     |
| 説明会の開催場所             |      | 名称 鎌倉ヒロ病院 1 階待合室                                                 |
|                      |      | 所在 鎌倉市材木座一丁目 7 番 22 号                                            |
| 説明会に参加した<br>周辺住民等の人数 |      | 33 人 (名簿記入者) 及び名簿未記入者多数 (※名簿未記入者<br>に関しては正確な人数は把握できませんでした)       |

|         |                                                                                                                                   |
|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 添 付 書 類 | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 周辺住民等への説明内容</li> <li>■ 説明に使用した資料</li> <li>■ 説明会で出された周辺住民等からの意見</li> <li>■ その他</li> </ul> |
|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

令和6年10月13日

(仮称) 鎌倉ヒロ病院新築工事・(仮称) あっとほーむ鎌倉新築工事

■ 工事概要

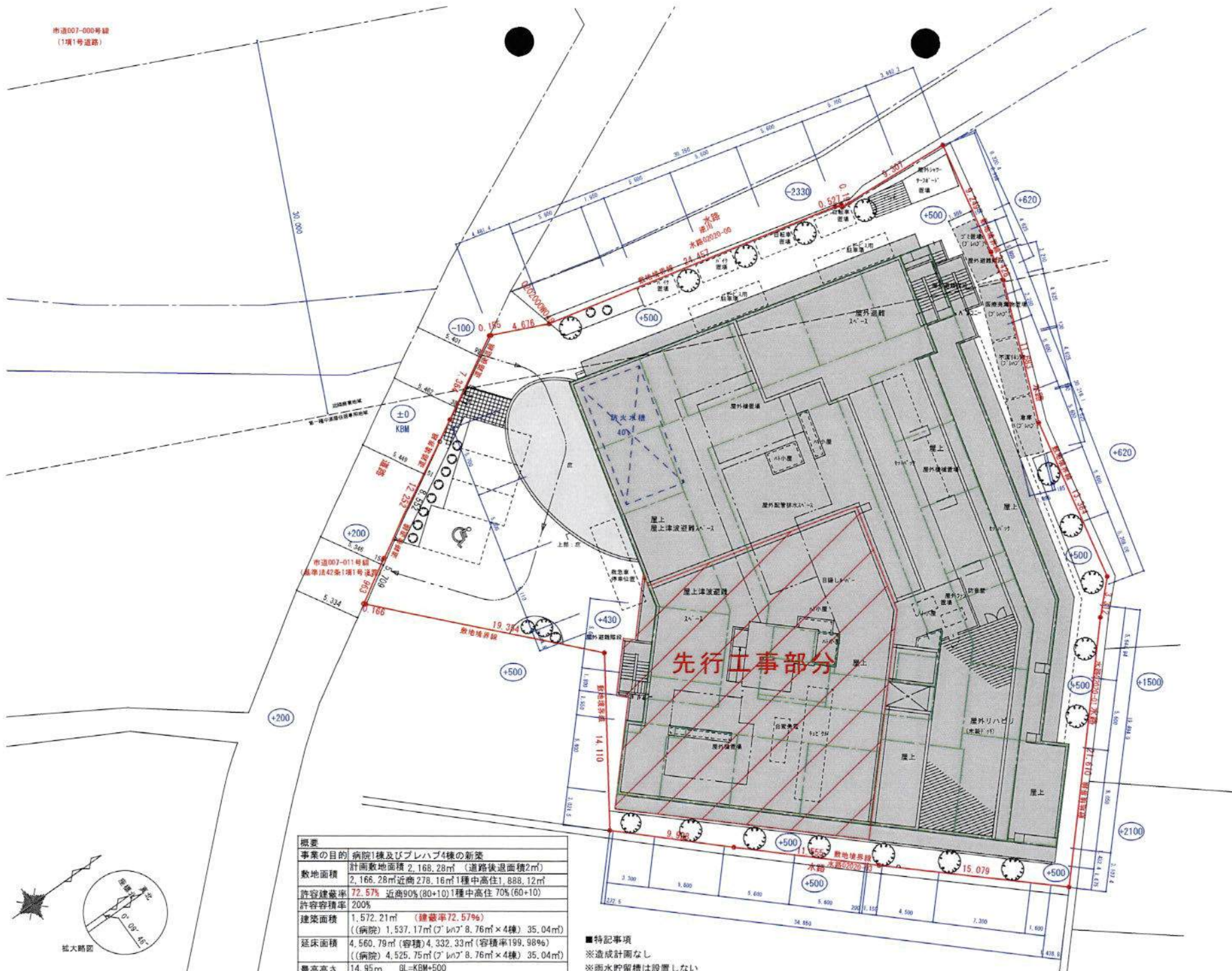
- ・ 事業者 医療法人 光陽会 理事長 篠崎 仁史
- ・ 代理人(連絡先) 株式会社メドックス 代表取締役 中田利夫  
担当 [REDACTED] TEL 03-5225-1521
- ・ 工事予定 令和7年4月～令和11年4月

□ (仮称) 鎌倉ヒロ病院新築工事

- ・ 住所 住居表示 鎌倉市材木座一丁目7番22号
- ・ 地番 鎌倉市材木座一丁目908番1外3筆
- ・ 用途 病院
- ・ 敷地面積 2168.28 m<sup>2</sup> (道路後退部分含む) (変更前 2167.76 m<sup>2</sup> (+0.52 m<sup>2</sup>))  
道路後退部分 2 m<sup>2</sup> (追加事項)
- ・ 建築面積 1572.21 m<sup>2</sup>
- ・ 延床面積 4560.79 m<sup>2</sup>
- ・ 最高高さ 14.95m
- ・ 構造 鉄筋コンクリート構造 4階建て

□ (仮称) あっとほーむ鎌倉新築工事

- ・ 住所 住居表示 鎌倉市材木座一丁目5番4号
- ・ 地番 鎌倉市材木座一丁目5番1外1筆
- ・ 用途 病院 兼 有料老人ホーム
- ・ 敷地面積 720.32 m<sup>2</sup> (道路後退部分・隅切部分含む) (変更前 714.43 m<sup>2</sup> (+5.8 m<sup>2</sup>))  
道路後退部分 17.47 m<sup>2</sup> (変更前 17.13 m<sup>2</sup> (+0.34 m<sup>2</sup>))  
隅切部分 1.91 m<sup>2</sup> (追加事項)
- ・ 建築面積 524.85 m<sup>2</sup>
- ・ 延床面積 1464.03 m<sup>2</sup>
- ・ 最高高さ 12.15m
- ・ 構造 耐火木造 3階建て



|        |                                          |
|--------|------------------------------------------|
| 概要     |                                          |
| 事業の目的  | 病院1棟及びプレハブ4棟の新築                          |
| 計画敷地面積 | 2,168.28㎡ (道路後退面積2㎡)                     |
| 敷地面積   | 2,166.28㎡近前278.16㎡1種中高住1,888.12㎡         |
| 許容建築率  | 72.57% 近前90%(80+10)1種中高住70%(60+10)       |
| 許容容積率  | 200%                                     |
| 建築面積   | 1,572.21㎡ (建築率72.57%)                    |
|        | ((病院) 1,537.17㎡(7'w/7' 8.76m×4棟) 35.04㎡) |
| 延床面積   | 4,560.79㎡(容積)4,332.33㎡(容積率199.98%)       |
|        | ((病院) 4,525.75㎡(7'w/7' 8.76m×4棟) 35.04㎡) |
| 最高高さ   | 14.95m GL=KBM+500                        |
| 構造     | 鉄筋コンクリート構造 (一部鉄骨造)                       |
| 階数     | 地上4階建                                    |

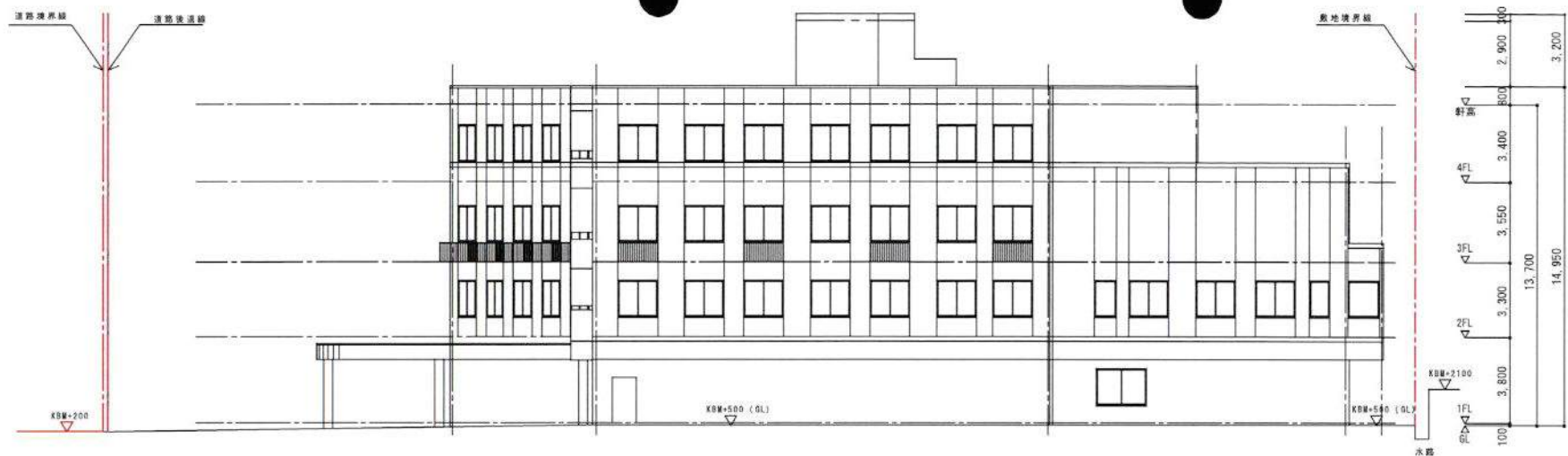
■特記事項  
※造成計画なし  
※雨水貯留槽は設置しない  
※まちづくり空地は今後の協議による



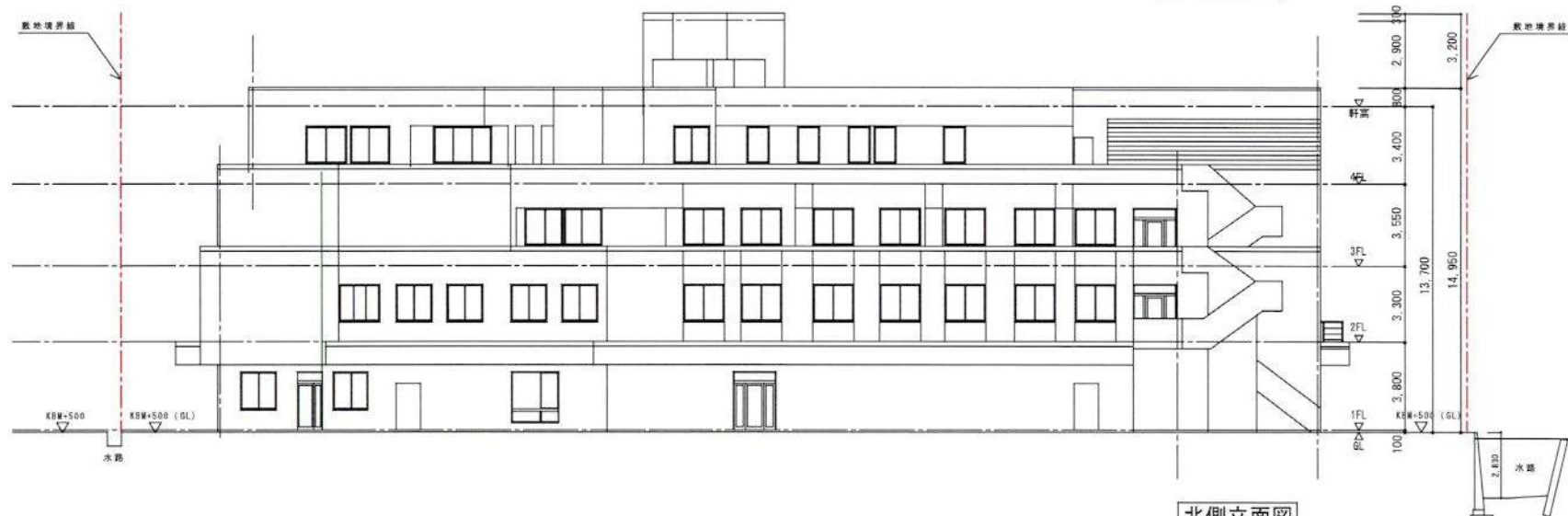
南側立面图



西側立面图

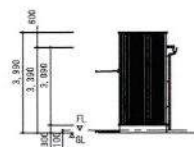


東側立面図

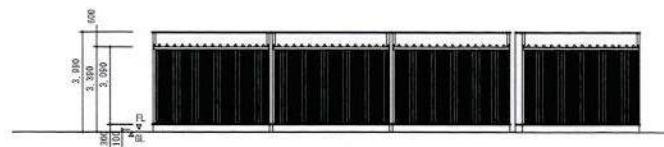


北側立面図

病院 立面図ー 2 S=1/300



東側立面図



北側立面図

プレハブ 立面図 S=1/300



(仮称) 鎌倉ヒロ病院 増改築工事

|        |      |                            |     |                   |           |             |      |
|--------|------|----------------------------|-----|-------------------|-----------|-------------|------|
| □      | レジュメ | ■                          | 議事録 | 会議名               | 第一回近隣説明会  | 記録者         | ■■■■ |
| 日 時    |      | 2024年10月13日(日) 16:00-17:00 |     |                   | 場所:       | 鎌倉ヒロ病院1階待合室 |      |
| 出 席 者  |      | (敬称略)                      |     |                   |           |             |      |
| 事業主    |      | 医療法人 光陽会<br>鎌倉ヒロ病院         | K   | ■■■■院長<br>■■■■事務長 | ■■■■事務長補佐 |             |      |
|        |      |                            |     |                   |           |             |      |
|        |      |                            |     |                   |           |             |      |
| 設計者    |      | (株)メドックス                   | MD  | ■中田               | ■■■■      |             |      |
| 御近隣参加者 |      |                            | G   |                   |           |             |      |
| 配布物    |      | 建物概要、土地利用方針図、立面図 透視図       |     |                   |           |             |      |

| 議事       | 内容                                                                                    | 発言      | 対応 |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------|----|
| 確認・協議事項  |                                                                                       |         |    |
| 1) 式次第案内 | ・ 挨拶、議事録作成の為、録音することに承諾頂く                                                              | MD      |    |
| 2) 院長挨拶  | ・ 建物老朽化に伴い建物を新築する                                                                     | K       |    |
| 3) 建物概要  | ・ 鎌倉市まちづくり条例に伴う説明会であり事業者と事業規模の説明が主体となる                                                | MD      |    |
| 4) 質疑応答  | ・ 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おいて市各部署との調整を経てより詳細な説明の機会をいただく。来年の1月頃を予定                    | MD      |    |
|          | ・ 道路境界における区域の変更説明                                                                     | MD      |    |
|          | ・ 土地利用方針、立面図の説明                                                                       | MD      |    |
|          | ・ 工事中の騒音、振動、粉塵に関する対応はどうか<br>→次回説明会で提示する                                               | G<br>MD |    |
|          | ・ 拡張した敷地の住宅解体作業の振動がひどかった 病院で行ったのか<br>→更地にて買収したので前の土地所有者による解体工事                        | G<br>K  |    |
|          | ・ この敷地は特定作業における1号区域か2号区域か(騒音規制法)<br>→確認して次回説明会にて説明する                                  | G<br>MD |    |
|          | ・ 静かな環境で昼間も在宅率が高いため工事の騒音等に配慮願いたい<br>→配慮して行う                                           | G<br>MD |    |
|          | ・ 通学路であり特に小学生の通学時の安全に配慮願いたい<br>→小学校教頭と話して通学時間は8:30までと聞いているので配慮する                      | G<br>MD |    |
|          | ・ 一期工事と二期工事で建物は一体になるのか<br>→最終的につながって一体となる                                             | G<br>MD |    |
|          | ・ 建設中は病院の機能はするのか<br>→継続する。面積は80%程度、制限内で対応したいと思っている                                    | G<br>K  |    |
|          | ・ 工事中 現在の駐車場の利用方法について 資材置き場になるのか<br>→駐車場は病院の駐車場として使用するが、一時的に部分的に使用する<br>かは施工業者決定後検討する | G<br>MD |    |

(仮称) 鎌倉ヒロ病院 増改築工事

|  |                                                        |    |  |
|--|--------------------------------------------------------|----|--|
|  | ・ 現在の病院は型ガラスだが今回はどうか<br>→プライバシー確保に関しては配慮が必要なのでシート等検討する | G  |  |
|  |                                                        | MD |  |
|  | ・ 地下室はあるか 深さはどうか                                       | G  |  |
|  | →地下室はないが受水槽と防火水槽はピット内にある。最大深さ 4.5m<br>予定している           | MD |  |
|  | ・ 日影、プライバシーについては個別で相違するので個別にきちんと対応<br>してほしい            | G  |  |
|  | →わかりやすい資料作成の上説明する                                      | MD |  |
|  | ・ 病院側の河川擁壁が老朽化しており改修してほしい                              | G  |  |
|  | →現時点では有料老人ホーム側のみ市は改修する予定                               | MD |  |
|  | ・ 当方住宅は隣接しており工事の振動に配慮してほしい                             | G  |  |
|  | →配慮して行う                                                | MD |  |
|  | ・ 近接してマンション工事も始まるので連携してほしい                             | G  |  |
|  | →重複するので先方と協議し進める                                       | MD |  |
|  | ・ 建物のイメージが分かりにくい、立体的にわかるように工夫してほしい                     | G  |  |
|  | →配布したクリアーファイルの完成予定パースを参照願いたい                           | MD |  |
|  | ・ 東側境界線からどのくらい離れているか、                                  | G  |  |
|  | →最も狭いところで 700 程度ある                                     | MD |  |
|  | ・ 次回説明会の時は平面図も提示し近隣が承認後進めてほしい                          | G  |  |
|  | →病院機能もあるので臭い・騒音対策などは考慮の上、計画する                          | MD |  |
|  | ・ バルコニーについては隣地からの離れについて何センチか？                          | G  |  |
|  | →1.67Mある                                               | MD |  |
|  | ・ バルコニーは必要か？                                           | G  |  |
|  | →消防と協議し条例上必要、ご理解いただきたい                                 | MD |  |

## ■説明内容

- ・建物老朽化に伴い建物を新築する
- ・鎌倉市まちづくり条例に伴う説明会であり事業者と事業規模の説明が主体となる
- ・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おいて市各部署との調整を経てより詳細な説明の機会をいただく。来年の1月頃を予定
- ・道路境界における区域の変更説明
- ・土地利用方針、立面図の説明

## ■周辺住民等からの意見及び質問

### □工事中の配慮について

Q-1・工事中の騒音、振動、粉塵に関する対応はどのようなのか

A-1・次回説明会で提示する

Q-2・拡張した敷地の住宅解体作業の振動がひどかった 病院で行ったのか

A-2・更地にて買収したので前の土地所有者による解体工事

Q-3・この敷地は特定作業における1号区域か2号区域か(騒音規制法)

A-3・確認して次回説明会にて説明する

Q-4・静かな環境で昼間も在宅率が高いため工事中の騒音等に配慮願いたい

A-4・配慮して行う

Q-5・通学路であり特に小学生の通学時の安全に配慮願いたい

A-5・小学校教頭と話して通学時間は8:30までと聞いているので配慮する

Q-6・一期工事と二期工事で建物は一体になるのか

A-6・最終的につながって一体となる

Q-7・建設中は病院の機能はするのか

A-7・継続する。面積は80%程度、制限内で対応したいと思っている

Q-8・工事中 現在の駐車場の利用方法について 資材置き場になるのか

A-8・駐車場は病院の駐車場として使用するが、一時的に部分的に使用するかは施工業者決定後検討する

Q-9・当方住宅は隣接しており工事の振動に配慮してほしい

A-9・配慮して行う

Q-10・近接してマンション工事も始まるので連携してほしい

A-10・重複するので先方と協議し進める

□新築建物について

Q-11・現在の病院は型ガラスだが今回はどうか

A-11・プライバシー確保に関しては配慮が必要なのでシート等検討する

Q-12・地下室はあるか 深さはどうか

A-12・地下室はないが受水槽と防火水槽はピット内にある。最大深さ 4.5m 予定している

Q-13・日影、プライバシーについては個別で相違するので個別にきちんと対応してほしい

A-13・わかりやすい資料作成の上説明する

Q-14・建物のイメージが分かりにくい、立体的にわかるように工夫してほしい

A-14・配布したクリアーファイルの完成予定パースを参照願いたい

Q-15・東側境界線からどのくらい離れているか

A-15・最も狭いところで 700 程度ある

Q-16・次回説明会の時は平面図も提示し近隣が承認後進めてほしい

A-16・病院機能もあるので臭い・騒音対策などは考慮の上、計画する

Q-17・バルコニーについては隣地からの離れについて何センチか？

A-17・1.67Mある

Q-18・バルコニーは必要か？

A-18・消防と協議し条例上必要、ご理解いただきたい

□その他

Q-19・病院側の河川擁壁が老朽化しており改修してほしい

A-19・現時点では有料老人ホーム側のみ市は改修する予定