



鎌 土 地 5 9 0 号  
令和8年（2026年）3月23日

由比ガ浜西自治会  
兵藤 沙羅 様

鎌倉市長 松尾 崇



「由比ガ浜四丁目開発事業に係る市長助言事項の遵守状況確認  
(チェックシートご記入) のお願い」について (回答)

このたびは、わたしの提案に御意見をいただきありがとうございます。  
標記の件につきまして、次のとおり回答いたします。

助言指導書は、鎌倉市まちづくり条例（以下「まちづくり条例」という。）に基づく大規模開発事業の手続の中で寄せられた市民の皆様からのご意見、公聴会での公述内容、まちづくり審議会での議論等を踏まえ、市としての考え方を整理し、市長から事業者に対する助言及び指導の内容をとりまとめた文書です。

その上で、まちづくり条例の手続終了後の「鎌倉市開発事業における手続及び基準等に関する条例（以下「開発事業条例」という。）」に基づく協議において、助言指導書の内容を踏まえた協議を行うこととなります。

一方で、助言指導書は、法令に基づく処分とは異なり、市が特定の様式に基づき各項目について合否判定を行う制度ではありません。

このため、ご送付いただいた「市長助言各項目の分析・評価・合否シート」については、市として当該様式に記入し回答することは差し控えさせていただきますので、御理解くださいますようお願い申し上げます。

なお、御懸念の助言指導書の遵守状況につきましては、現在、開発事業条例の手続において、助言指導書の内容を踏まえ、事業者と市が協議を行っているところです。

現時点における協議への対応は、次のとおりです。

【現時点における協議への対応】

※以下における文末表現は、次のとおり区分しています。

「～しています。」：関係各課との協議等を踏まえ、既に指導・調整を実施している事項

「～してまいります。」：今後、関係各課との協議等を踏まえ、指導・調整を実施する予定の事項

<周辺の風致景観への調和に資するための配慮について>

1 助言指導書1（1）について

建築物が見え隠れするように当該地の敷き際に多く植栽を施すことにより、圧迫感の軽減を図るよう指導しています。

2 助言指導書1（2）について

建築物の配置については、極力セットバックを求めるとともに、建物周囲の緑化を指導しています。

3 助言指導書1（3）について

協議に当たっては海浜公園、道路からの景観についてパース図等によるシミュレーションを行うよう指導しています。また、鎌倉市景観計画記載の眺望点からの景観について、当該地の見え方を眺望点現地から検討するよう指導しています。

建築物の形態意匠・素材については、具体的な計画案を見て、総合的に判断しています。

4 助言指導書1（4）について

道路からのアプローチ部分については、特に植栽や、門塀の素材感などに配慮するよう指導しています。

5 助言指導書1（5）について

外壁については、垂直方向・水平方向ともに素材や、色彩に変化をつけることにより分節化するよう指導しています。

<周辺地域への防災面での配慮について>

6 助言指導書2（1）について

開発事業条例第40条第3項に基づき、津波避難ビルの指定協力を要請したところですが、協力を得られた場合は、避難経路等について協議してまいります。

7 助言指導書2（2）について

防災資機材倉庫等の設置及び津波浸水を考慮した位置については、事業者へ必要な情報提供を行ったうえで、適切な計画となるよう事業者と協議してまいります。

<環境への配慮について>

8 助言指導書3（1）について

太陽光発電設備の設置については、津波避難ビルの指定協力を受けた場合には実施できない旨を確認しています。ZEB等の省エネルギー建築物を目指すこと、充電スタンドの設置については、引き続き事業者に要請してまいります。

9 助言指導書3（2）について

騒音を発生する施設の設置については事業者側で配慮を行うもので、開発事業条例に基づく事前の協議は行いませんが、騒音に関する法令等の規制基準は、事業所に対して適用されます。

共同住宅の場合は、共用部分のみ事業所として適用されます。このため、近隣住民から騒音の苦情があった際には、必要に応じて防音対策を講ずるよう市から事業者となる管理組合等に対して指導することになります。

<ごみ集積施設及びごみ収集作業について>

10 助言指導書4（1）について

敷地予定高さとは建築予定床高さの高低差をなるべくないように指導してまいります。

11 助言指導書4（2）について

ごみ出し時間は8時半までとなっているため、それに合わせた開錠を行うよう指導してまいります。

12 助言指導書4（3）について

乗用車に比べ収集車の重量が倍以上あるため、地耐力を確認するものであり、今後の事業者との協議において、地耐力を確認してまいります。

13 助言指導書4（4）について  
収集車と建物庇が接触しない高さとするよう指導してまいります。

14 助言指導書4（5）について  
ごみは屋内保管と確認しており、臭気対策や防音措置がされているか指導してまいります。

<交通環境等への配慮について>

15 助言指導書5（1）について  
駐車場の出入口における安全面への配慮及び出入口の配置、停止線や「止まれ」の表示、視野の確保について事業者に指導してまいります。

16 助言指導書5（2）について  
当該区域は、第一小学校、第一中学及び近接する由比ガ浜中学校の通学路となっていることから、学校への工事工程の説明や交通誘導員の配置等を行い、児童生徒の安全確保に努めるよう説明しています。

17 助言指導書5（3）について  
地域住民、緊急車両等の通行に支障が生じないように、工事車両等の通行時間や安全運転に配慮するよう説明しています。

<貴重な市民の憩いの場の確保について>

18 助言指導書6について  
隣接する鎌倉海浜公園由比ガ浜地区は日常的にボール遊びが盛んに行われている公園であるため、現在の状態が維持できるように、共同住宅の入居者に理解を促すよう事業者の説明しています。

<埋蔵文化財の発掘調査に対する協力について>

19 助言指導書7（1）について  
現状の当該事業計画では、地下に残る遺跡に影響を及ぼす見込みであることから、その範囲について適切な調査を実施するよう、事業者には指導しています。発掘調査を実施する場合は、事業者からの委託を受けた民間の発掘調査組織が実施することとなりますが、適切な調査を実施するよう、調査組織に対して、当教育委員会が指導と監理を行ってまいります。

20 助言指導書7（2）について  
事業者及び調査組織に対し、調査の進捗に応じた遺跡見学会の実施、調査終了後の調査成果の公開を適切に行うよう求めてまいります。

21 助言指導書7（3）について  
調査の状況に応じ、鎌倉市文化財専門委員などの学識経験者や国・県等の関係機関で視察を実施し、保存を要すべき重要な発見があった場合には、現地での保存を含めた保存手法について、事業者と協議を行ってまいります。

<子育て環境等への配慮について>

22 助言指導書8について  
本開発事業による保育需要の増加が懸念されたことから、事業者と協議を行い、本開発事業の居住形態や入居世帯の想定等について事業者から説明を受け、保育需要への影響は軽度であることの確認を行ったところです。また、今後の計画変更等により見込みに変動が生じる場合には、すみやかに保育課と協議を行うよう指示しています。

<隣接敷地に対する住環境・空間確保への配慮について>

23 助言指導書 9 (1) について

隣接する住環境への配慮については、ごみ置場の位置やプライバシーの保護等について事業者に配慮するよう指導しています。

また、工事中の騒音・振動等の影響については、工事施工者が決定した後、工事着手前に具体的な施工計画について、住民へ説明するよう指導してまいります。

24 助言指導書 9 (2) について

開発事業による建築物と隣接する公園との離隔距離についての基準は定められておりませんが、事業者にはできる限り公園から建物を離すことや、計画地における防球対策等により、快適な公園利用が維持できるよう、引き続き協議してまいります。

<今後の手続について>

25 助言指導書 10 について

住民意見等に対する計画への反映については、ごみ置場の位置やプライバシーの保護等について事業者に配慮するよう指導しています。

関係各課との十分な協議については、令和 7 年 (2025 年) 11 月 10 日付けで事業者から開発事業条例第 23 条の 2 に基づく開発事業協議申出書が提出されたため、同年 11 月 21 日に関係各課に各課協議を依頼し、現在、各課協議中です。

住民協定については、当該助言は、事業者に対し、当該土地が「由比ガ浜西自治会住民協定」の区域内であることを踏まえ、住民との協議に努めるよう求めたものです。

市としては、住民と事業者との間で円滑で建設的な協議が行われるよう、必要に応じて調整を行うこととしています。

以上が、現時点における協議への対応となります。

今後とも、助言指導書の趣旨を踏まえ、適切に手続を進めてまいりますので、御理解を賜りますようお願い申し上げます。

【添付資料】

助言及び指導書 (写)

〈事務担当〉

土地利用政策課 土地利用調整担当

電話番号 0467-23-3000

(内線 2826・2827)

管理番号：7-412

