

由比ガ浜西自治会
会長 兵藤 沙羅 様

鎌倉市長 松尾 崇
(公印省略)

抗議・要請書(令和7年11月20日付)(回答)

日頃より本市行政に御理解、御協力を賜り誠に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。

1 近隣住民等への説明について
令和7年 鎌都調第796号 回答文のとおりです。

2 周辺住民等への説明について
令和7年 鎌都調第796号 回答文のとおりです。

3 以上を踏まえた市の対応等について
(1)・(2)は、令和7年 鎌都調第796号 回答文のとおりです。

(3) 開発事業の協議申出について
鎌倉市開発事業における手続き及び基準等に関する条例(以下「開発事業条例」といいます。)は、開発事業に関する手続きと技術基準を定めて審査をしており、令和7年鎌都調第796号回答文のとおり内容を確認したため、現在、手続きを留保する予定はありません。

4 以下に関する市の見解等を求めることについて
(1) 各課協議申出は提出されているか

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。

(2) 住民協定の遵守について

住民協定は合意した当事者間での取り決めであり、事業者等に対して、その内容の遵守を指導する法的権限はありません。また、住民協定に記載されている「三者協議会」の設置についても、市が関与することを事前に了承したものではなく、当該協議会の設置や運営について市が責任を負うものではありません。令和7年(2025年)2月25日付け「鎌倉市まちづくり条例に基づく大規模開発事業に対する助言及び指導について」(以下「助言指導書」といいます。)における「住民と協議するよう努めること」との記載は、協定内容を市が担保し履行を求める

趣旨ではなく、事業者が地域と対話を図ることを促したものです。市としては、法令に基づき、公平かつ中立の立場で開発事業の審査を行うとともに、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、必要に応じて調整に努めてまいります。なお、鎌倉市まちづくり条例第14条に規定する「自主まちづくり協定」は、同条例に基づき、市長とまちづくり市民団体が締結する協定であり、市が一定の指導権限を有するものです。一方で、住民協定は、条例に基づく制度ではなく法的性質が全く異なることから、同条第4項に基づく市の指導義務は住民協定には適用されません。

(3) 鎌倉市まちづくり条例の助言指導書について

緑化を施し、うるおいのある空間を創出すること及び鎌倉海浜公園に係る住環境・空間確保につきましては、各課協議や適合確認審査等を通して具体案を確認し、協議、指導致します。なお、住民協定に係る内容は前述4(2)のとおりです。

(4) 周辺交通に対する影響について

大規模小売店舗を新設、又は開店後に施設や運営方法を変更する場合には、大規模小売店舗立地法に基づき、交通渋滞についての配慮が求められていることから、本市として意見を述べる機会がありますが、開発事業条例に基づく手続きにおいては、交通渋滞に係る基準はなく、交通政策の立場から事業者に対して周辺交通に係るシミュレーションを求める考えはありません。

(5) 周辺交通に対する影響について

本市では、滑川交差点の飽和交通量率の算定は実施しておらず、公に公開されている数値もないため飽和交通量率は把握していませんが、令和元年に実施した滑川交差点の渋滞長調査の結果を見ると、県道21号(横浜鎌倉)は休日に若干の渋滞長が発生していますが、国道134号については平日、休日ともに渋滞長は発生しておりません。なお、現在の計画においては、自動車利用は原則として居住者に限られ、不特定多数の方が来訪する計画ではないことから、海浜公園前交差点への右折レーンの設置について求める考えはありません。

(6) 周辺交通に対する影響について

現在の計画においては、自動車利用は原則として居住者に限られ、不特定多数の方が来訪する計画ではないことから、通過交通や居住者以外の目的交通が著しく増加する状況は考えづらく、周辺交通に対して著しい悪影響を与えるとは考えていません。なお、歩行者尊重道路は、地域住民の自動車利用を制限するものではなく、地域の方々につきましても自動車を運転する際には歩行者を尊重した運転を心がけるようお願い致します。

(7) 信号の設置、公共交通機関の利用促進のための空地の確保について

信号の設置等につきましてはご意見として受け止め、交通環境等への配慮に関する協議を行います。なお、開発事業条例第8条に基づく、公共交通機関の利用促進のための空地の確保は、建築物の延べ面積が5,000平方メートルを超える店舗等を対象にしており、本開発事業の規定には該当しておりません。

(8) 防火水槽、消火栓、防火倉庫等の基準について

防火水槽は60立方メートルが2箇所、防災資機材倉庫は3箇所に合計約7平方メートルの計画で、消火栓はありません。なお、計画内容につきましては関係課と各課協議中です。

(9) 防災措置等について

開発事業条例第40条の防災措置に関する規定は、開発事業区域に係る地形、地質、地盤特性等の把握を事業者を求めるもので、地盤調査や必要な情報を収集して計画を立案していることを確認しています。また、同条例第48条の規定においては、公共下水道に汚水排水が接続され、雨水は雨水貯留槽が計画されていることから、関係課で技術的な協議を行っています。

(10) 開発事業条例第10条 鎌倉海浜公園への圧迫感等への配慮

緑化を施し、うるおいのある空間を創出すること及び鎌倉海浜公園に係る住環境・空間確保への配慮につきましては、各課協議や適合確認審査等を通して具体案を確認し、協議、指導致します。

(11) 埋蔵文化財に関する調査について

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、事業者に指導してまいります。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います。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。

(12) 開発事業条例の緑化（第31条）、公園緑地（第47条）の整備及び風致条例について

①施設周辺の緑化

今後、事業者から提示のあった計画により、各課協議の手続において具体の協議を行うこととなります。協議にあたっては、まちづくり審議会の答申に基づく市長の指導助言書の内容を基に周辺の風致と調和するよう指導してまいります。

②風致地区条例の緑化率

各課協議において、開発事業条例第31条（緑化）の基準に基づき協議を行いますが、緑化率はその中で確認することになります。

③緑化の態様

緑化の態様については、風致地区条例の規定に基づき、将来において高木、中木、低木、地被植物等が一体となって良好な環境を形成するよう指導してまいります。

④松の木の伐採許可

風致地区条例では、建築物の新築のために行う必要最小限の木竹の伐採を認めています。事業者からの計画の提示を受け、木竹の伐採については、同条例第10条第1項第12号の基準に従い、協議を行ってまいります。なお、同基準の運用として、既存樹木については、できる限り敷地内に残せるよう協議してまいります。

(13) 景観配慮協議について

① 景観配慮協議申出書の提出

12月22日現在、景観配慮協議申出書は提出されていませんが、通例、提出後1週間程度で公表し、周辺住民は鎌倉市景観計画の観点から意見を提出することができます。

② 景観配慮協議の指導等

現在、景観配慮協議の申出がなされていないため、具体的なことは申し上げられませんが緑化を増やすよう指導するほか、各眺望点からのシミュレーションの検討を求めることなどを考えています。景観配慮協議は、鎌倉市都市景観条例に基づく独自手続であります。助言指導書の内容を踏まえた協議を行いたいと考えています。

③ 周辺の風致景観との調和

眺望点は、鎌倉市景観計画において「本市の地形的特性を視認できる場所」として設定しているものであり、それぞれの眺望点において留意事項を定めているため、その留意事項に配慮されているかを確認いたします。協議に当たってはCGモニタージュをはじめとした何らかの方法で、眺望点や海浜公園、道路からの景観についてシミュレーションの検討を求める予定です。

④ 多くの緑の配置

建築物周囲の植栽を確認し、場合によって植栽を増やすよう検討を求めることも考えられます。なお、既存樹木の保存の考え方については(12)③をご参照ください。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、総合的に判断します。景観配慮協議の申出がなされていない現段階では、建築物の色彩について把握していませんが、景観計画の基準の遵守を求めてまいります。

⑤ 景観条例第10条（景観法第16条第1項第4号の条例で定める行為）の適用

鎌倉市都市景観条例第10条は、景観法に基づき定める「特定地区」内での規制を定めるものであり、現在、特定地区は、由比ガ浜通り、由比ガ浜中央、鎌倉芸術館周辺の3地区であるため、当該地では同条の適用はありません。

5（抗議・要請書 記載番号14）建築物の高さ等について

当該地区は、鎌倉市風致地区条例で建築物の高さ10m以下（第3種風致地区）と規定されており、同条例による高さについては、建築基準法の算定方法に基づき算定しています。立面図に記載の屋上部分の高さ92cmの構造物については、市が受理した図面（断面図）では「アルミ立格子手摺」と記載されています。本市において、開放性の大きな手すり、建築基準法施行令第2条第1項第6号ハの「屋上突出物」に該当し、建築物の高さには算入しない取扱いとしています。このため、現時点の図面で把握可能な範囲では、「建築物の高さ」としては、10mを超えるものではありません。当該内容は、今後、事業者から同条例に基づく許可申請が提出された際に審査が行われることとなります。

なお、鎌倉市風致地区条例では、建築物の形態の基準で、建築物の屋根形状を原則、勾配屋根であることとしています。ただし、壁面後退距離を大きく取るなど、周辺の土地の風致に配慮された場合は、陸屋根等を認めています。陸屋根部分の屋上利用については、条例の運用として、周辺と著しく不調和とならない場合に限り、眺望を楽しむこと等を目的とした必要最小限の屋上の設置を認めています。

また、鎌倉市景観計画に定める景観形成基準では、屋上には原則としてペントハウスや設備類

を設置しないこととし、やむを得ない場合は、目立たない位置に配置し、周囲に遮蔽・修景を行うことを定めています。

6 (抗議・要請書 記載番号 15) 1つの建築物としてみることについて

建築物が建築基準法施行令第1条第1号の「一の建築物」に該当するか否かの判断は、外観上、構造上及び機能上の各面から総合的に判断し、一体性があると認められる場合には「一の建築物」として取り扱い、上階のみが共用廊下で接続されている場合であっても、その接続状況、構造、避難経路及び設備の一体性等から「一の建築物」と判断するケースがあります。現時点の図面で把握可能な範囲では、一体性があると認められますが、当該内容は、今後、事業者から建築基準法に基づく確認申請が提出された際に、申請先の指定確認検査機関又は本市が行う審査によって判断する事項となります。

〈事務担当〉

都市景観部都市調整課

都市調整担当

0467(61)3546