

第 123 回 鎌倉市まちづくり審議会 概要		
日 時	令和 7 年(2025 年)10 月 23 日 (木) 10 時 00 分～11 時 00 分	
場 所	鎌倉市役所本庁舎 2 階 第 2 委員会室	
出 席 者	委 員：	出石会長、加藤委員、永野委員、中原委員、元松委員 松本委員、菊池委員
	事 務 局：	服部まちづくり計画部長、村上土地利用政策課担当課長、猪口課長補佐、藤原担当係長、まちづくり政策担当職員（太田主事、秋元職員）、土地利用調整担当職員（川邊職員）
	常任幹事：	池田都市調整課長、萬澤都市調整課担当係長、若林都市景観課長、平井都市景観課担当係長
欠 席 者	委 員：	木村委員、野原委員、松行委員
議 題	大規模開発事業（由比ガ浜四丁目・宿泊施設 1 棟の増築）の助言及び指導について	

出 石 会 長	第 123 回鎌倉市まちづくり審議会を開会する。 はじめに、委員の出席状況及び注意事項等について、事務局から報告、説明をお願いする。
事 務 局 (村上課長)	（開会にあたり、事務局から審議会委員 10 名のうち 7 名の出席により過半数である定足数に達していること、鎌倉市まちづくり審議会等に関する指針に基づき、常任幹事として都市調整課、都市景観課が出席していることを報告した。） 審議に先立ち、事務局から 2 点連絡する。 1 点目は、マイクの使用についてお願いする。 2 点目は、会議の公開及び傍聴に関する件である。 会議及び会議資料については、鎌倉市まちづくり審議会の公開等に関する取扱要領に基づき公開する。また、本市ホームページ及び広報紙で傍聴者を募集したところ、3 名の傍聴希望があり入室していることを報告する。
議題 大規模開発事業（由比ガ浜四丁目・宿泊施設 1 棟の増築）の助言及び指導について	
出 石 会 長	議題について、事務局から説明をお願いする。
事 務 局 (猪口補佐)	資料を確認する。 資料は前回使用した資料 1 から 5 に加え、手続きの進捗に合わせて更新した資料 4、新規で追加した資料 6 から 8、及び参考資料 1 から 3 となる。 続いて、前回の審議会でもいただいた意見の対応について説明する。 資料 5 カラー立面図の水色着色がガラス窓を示しているのか事業者の代理人に確認したところ、そのとおりと回答をいただいた。 次に資料 5 の屋上利用に係る室外機配置規模の想定及び塔屋付近に集約することがエネルギーの観点から効率が良いのかについては、客室や共用部の室外機をグループ分けして配置し、外観に配慮の上、屋上北側の塔屋付近に増築棟の室外機を集約している。なお、室外機については高効率機器を選定する。 資料 5 の二種類あるカラー立面図は、双方の建物の立面に違いはないが、片方は住民説明会の資料として擁壁や植栽の外構を立面図に記載し、実際の見え方を表したものである。

参考資料１は、前回開催のまちづくり審議会に欠席された菊池委員からの意見について、見解・対応をまとめたものになる。

参考資料２の土地利用方針図（生垣配置図）は、参考資料１の７番においていただいた意見を反映しており、土地利用方針図上、生垣や緑化について、既存利用、新設箇所など予定配置を記載したものになる。

参考資料３のまちづくり条例に基づく報告書は、参考資料１の８番の意見を受け、修正したものである。

前回のまちづくり審議会から追加した資料について、説明する。

資料６「行政計画等所管課の意見」は、関係各課への意見照会等に対する各課からの回答をまとめたものである。

資料７「基本事項評価書」は、届出書に記載された事業者による各種行政計画に対する方針、それに対する市民の意見や市の対応方針を取りまとめたものである。

資料の説明は以上である。

続いて、市の助言及び指導（案）について説明する。

助言及び指導（案）の作成にあたり、庁内関係各課に照会を行い、資料６「行政計画等所管課の意見」及び資料７「基本事項評価書」にまとめた各課の方針、意見及び説明会での市民からの意見を踏まえて作成している。

助言指導（案）の冒頭には、まちづくり条例の趣旨及び事業者の責務について記載している。

中段から助言・指導になり、第１は、周辺の風致景観への調和に資するための配慮について記載している。

これは、都市景観課からの意見を踏まえて作成しており、景観計画の留意事項について指導する。

第２「周辺地域への防災面での配慮について」は、総合防災課、警防救急課及び都市景観課からの意見を踏まえて作成しており、増築部分は周辺住民等の避難が可能な仕様とすることを助言する中で、風致の観点から屋上を津波避難場所としようとする場合はあらかじめ協議することを指導する。

また、警防救急課からは、火災等発生時に消防隊員が安易に活動できる方法を協議することについて指導する。

第３「環境への配慮について」は、環境政策課、環境保全課からの意見を踏まえて作成しており、省エネルギー化、再生可能エネルギーの導入や電気自動車の普及について、また、室外機等の防音対策について助言する。

第４「ゴミ収集施設及びゴミ収集作業について」は、ゴミ減量対策課からの意見を踏まえて作成しており、事業所等が排出するゴミを自己処理する場合や、施設内に厨房を有する場合等においては、生ゴミ処理機の設置に努めることについて助言及び指導する。

第５「交通環境への配慮について」は、学務課、道水路管理課及び都市計画課からの意見を踏まえて作成しており、工事車両等の通行に際して、児童生徒の通学への配慮、地域住民及び緊急車両等の通行に支障がない道路通行計画策定の検討について助言する。また、駐車場の出入庫の安全面への配慮について助言する。

第６「埋蔵文化財の発掘調査に対する協力について」は、文化財課からの意見を踏まえて作成しており、重要な遺構等が発見された場合や、出土品等に係る公開活用をする場合の支援への協力について助言及び指導する。

第７「今後の手続きについて」は、今後もまちづくり条例に基づき開催した説明会での住民意見の内容について引き続き説明に努めること、また、今後開発事業条例の手続きにおいて、関係各課と十分な協議を行うことについて助言及び指導する。

	以上の内容が市の助言及び指導する内容となる。 最後に、今後の手続きの進め方について、説明する。 本日、市の助言及び指導（案）について議論してもらい。その後、当審議会から答申を受け、事務局にて内容を確認し、事業者に助言及び指導書を送付する。 事業者は事務局からの助言及び指導に対する方針書を提出することになり、市はそれを受け、内容の報告及び14日間の縦覧を行う。 縦覧期間の終了後、市は事業者に対し終了通知を交付する予定としている。 以上が今後の手続きの進め方である。 事務局からの説明は以上となる。
出 石 会 長	事務局の説明について、質疑等を行う。 始めに、参考資料1、菊池委員意見一覧について、菊池委員のから質問等はあるか。
菊 池 委 員	確認したが、質問はない。
加 藤 委 員	資料8、助言及び指導(案)で、1(3)に屋上利用を控え、とある。一方2(3)に、屋上を津波避難場所としようとする場合はあらかじめ協議をすることとある。屋上利用に関して整理した方がよい。
出 石 会 長	1(3)の屋上利用を抑えることに対し、2(3)で、避難場所とする場合に協議することとなっている。また、2(1)では、津波避難が可能な仕様としてくださいと書いてある。増築分にあっても津波避難建築物の指定に対応することを求めながら、屋上利用を抑えるというのは矛盾しているのではないか、ということではないか。
加 藤 委 員	結構である。
事 務 局 (村上課長)	ご指摘のとおり、わかりづらい表現になっている。市の意図としては、命を守るため、避難に資する仕様とすることが最優先にあり、その後に、景観についても配慮する。 担当課と協議の上、事業者に市の意図が明確に伝わるよう修正したい。
都市景観課 (若林課長)	鎌倉市風致地区条例を受け、原則、周辺の土地の区域における風致と著しく不調和でないこと、という規定がある。運用の解釈と基準では、周辺環境に対する工夫をするならば、陸屋根が全ていけないということではない。まずスタートとして原則論を伝えるため、このように記載した。
出 石 会 長	先ほどの事務局からの説明とは逆で、原理原則論と例外の話をされたが、防災は二の次ということか。 現在の助言及び指導（案）の記載内容では、どちらを優先すればいいのかわからず、一番困るのは事業者であり、最終的に市民へ影響が出てしまう。 助言及び指導（案）を見る限り、風致等の原則論が「こと」と記載されているため、指導であると解釈できる。それに対し、助言として、津波避難可能な仕様にしてくださいと書いてある。この辺りの整理が大事なため、もう一度考え方を聞きたい。
都市景観課 (若林課長)	津波避難ビルという大きな目的がある中で、また風致の概念もある。2(3)では予め協議することとし、周辺の風致景観に負担がかからないよう配慮した内容であれば津波避難ビルとして屋上利用は認めることはできる。そのための協議を行っていく、という趣旨である。
元 松 委 員	事業主に対して伝えるというところに主眼があって良いと思う。2を優先するのであれば、1(3)で原則論を書く必要はなく、「陸屋根」についてだけ残せばよい。逆に「屋上利用を抑え」というところは「平常時の屋上利用を抑え」など、簡潔にした方が事業主としてはわかりやすい。

出 石 会 長	他の委員で意見はあるか。
菊 池 委 員	緑化率を高めるという表現はここに入れるべきではないため、見直していただきたい。量の話ではなく、緑の質の話を入れていただきたい。
中 原 委 員	1(3)は助言、2(1)を指導にしたほうがよい。 また、「予め協議する」ならば、担当課を書いた方が、事業主にとってわかりやすい。
出 石 会 長	一連の意見を踏まえ、市がどのように対応できるか、回答いただけるか。
事 務 局 (村上課長)	いただいた意見のとおり助言指導書を修正する。
出 石 会 長	承知した。 それでは3以下について、意見はあるか。
永 野 委 員	前回配布された資料では建屋の立面図が示されていたが、平面図は含まれておらず、一部の委員から具体性が欠けていると指摘があった。今回の資料には平面図が含まれており、新たに 1,000 立米の雨水貯水槽の地下設置が示されている。 貯水槽の水はどのように河川や海へ排水されるのか。地下の構造を含めた立面図の詳細が示されないと正確な理解ができない。掘削の深さ等、事業者が持つデータを反映すべきである。
事 務 局 (猪口補佐)	土地利用方針図に関して、前回の資料2-2に増築する建物の下に整備する凡例が記載されている。今回の参考資料2は、菊池委員からの質問に対して生垣等の配置関係の説明を目的としており、前回の土地利用方針図に雨水貯留槽が示されている。 また、立面図は建物の高さや軒高を把握するために求めたもので、地下ピットに貯留槽を設ける話は建物断面の話になる。貯留槽の詳細な構造や位置は、次の開発事業条例のステップで決まるため、現時点では地下に貯留槽が設けられる予定であることを承知していただきたい。
永 野 委 員	承知したが、この平面図は正確に、前回も今回も建物の立面図が添付されるべきではないか。
事 務 局 (猪口補佐)	まちづくり条例においては、当該地での宿泊施設の増築に関する周知が目的であり、詳細を知らせるものではなく、新たに図面を添付することは考えていない。
出 石 会 長	市側の見解はやむを得ない。まちづくり条例と開発事業条例には役割分担があり、詳細をすべて開示することは難しい。計画が確定してからでないと市民の意見を反映できないため、まちづくり条例はある程度の段階で事業者に助言・指導を行うことが主な役割である。具体的な図面を求める理由は理解するが、開発事業条例において技術的な詳細をチェックする部分は開発側に任せる必要がある。この点について、永野委員のご理解をお願いします。
永 野 委 員	承知した。 6「発掘調査に対する協力について」という項目だが、これは埋蔵文化財の発掘に関連し、地下に関わる問題であるため、文書のタイトルが「発掘調査に対する協力について」となっているのは、市が調査を行うために事業者に協力を求めているように見受けられる。実際は、文化財保護法に基づき、業者選定や試掘費用および本調査費用も事業者負担になる。この場所は県の埋蔵文化財台帳に記載された周知の遺跡である。これは景観の問題ではなく、土地の素性に関する重要な話と考える。したがって、文書は「埋蔵文化財の発掘調査について」とするべきであり、「協力」ではなく、事業者に対する指示として明

	確にすべきである。また、「協力について」に影響を受けた文書も、事業者向けに修正する必要がある、その方が指導書として適切である。
事務局 (猪口補佐)	この内容については、文化財課からの回答なので、永野委員のご指摘の通り、事業者が主体としたかたちとして盛り込むかどうかを調整する。
事務局 (村上課長)	この協力についての文言は、特に「また」以降における出土品の公開活用について、市からの協力依頼に応じていただく内容である。発掘調査自体は文化財保護法に基づくものであるが、出土品の公開については市からの要請に協力をお願いしている。法律を超えた範囲での協力を求めるニュアンスを含んでおり、文化財課に確認の上、市からの協力依頼となる部分はそのままの表記とし、法律で定められた義務については、永野委員のご意見のとおり、事業者を主体とする表現への修正を行う。
出石会長	「協力」の表現について、本文中で2回使用されているが、後段は市の取り組みであるため「協力」という言葉を残し、一方、前段は事業者が主体となる表現に変更するということによいか。 また、表題についてはこれらすべてを含め、「発掘調査について」という表現に改めることによいか。
事務局 (村上課長)	前段についても確認し、それが必須事項か、市からの協力依頼かにより、文言が変わる可能性がある。
出石会長	法に基づく表記の部分と、市の独自の取り組みに対しての協力の部分の書き方を整理して、ここを修文するということによいか。 永野委員、よろしいか。
永野委員	承知した。
出石会長	本文に関して、1 ページ目の表側の文末部分について、「次の助言および指導に即するよう努めてください」という表現について、「即する」ではなく「則る」が適切かと思われる。「即ち」ではなく、「則る」、つまり規則の「則」である。この件について事務局の考えを聞かせてほしい。
事務局 (猪口補佐)	「助言指導」における「即」は、目の前の行動に対応する際に使用されると記載されており、一方、「則る」は、形式的に決められた基準等を守る意味で使用される。そのため、「則る」を使った表現に改める。
永野委員	助言書7、今後の手続きについて、今回、新たに屋上設定について「住民に丁寧に引き続き説明を行う」とある。これは事業者にも再度の説明会を義務付けるのか、それとも説明会がなくても問題ないということか。
事務局 (猪口補佐)	今後の事業者の対応次第となる。再度の説明会について、説明会の出席者から言及があったかは不明であるが、個別に説明を行うのか、あるいは今後の開発事業の条例手続き機会などで、改めて説明をするかなど、説明の仕方については事業者の判断による。しかし、説明が全く行われないということはないと思われる。 説明会において事業者は、塔屋の規模や大きさについて検討すると発言しており、それを無視することはないと考えられる。住民と良好な関係を築くためにも丁寧な説明が望まれ、その趣旨を踏まえ、7に記載した。
永野委員	フローチャートでは一度実行すると、事業説明会が完了したと見なされる。しかし、最初に提出された案件の図面が変更された場合において、地元への説明会をどのように位置付けるかについて、ある程度の方向性を示すことが望ましい。
出石会長	変更の場合には手続きは求められるか。

事 務 局 (猪口補佐)	その変更の程度によるが、著しい変更の場合、まちづくり条例の手続きをやり直すことがある。現時点ではその必要があるか判断できない。
出 石 会 長	変更があった場合には、再度この条例手続きをやり直すことがあるのか、ということである。今後、ケースバイケースなのか、それともある程度のルールを作れるのかは、審議会が今後考えていくことだろう。 事務局からも説明があったように、本件はまちづくり条例に基づく指導助言が行われ、それに伴い内容が変化する可能性がある。方針書によって形態が変わるかもしれない、その結果は開発事業条例で対応することとなる。このプロセスにおいて、住民への説明が必要となるため、関連機関との連携を図ることが重要である。
松 本 委 員	3の環境への配慮について、先ほどの屋上設置の議論を踏まえると、現状の技術では太陽光発電の設置は難しいと感じる。そのため、省エネルギーがより重要であり、事業者からも高効率な機器の導入の重要性が示されているので、高断熱化や高効率機器の導入による省エネ化をここに加えるべきと考える。この文章が定型文のように毎回使われているため、毎回その要素も含めた方が良い。特に今回は、前回の資料1に事業者からの届書が誤った書き方になっており、高断熱化の文脈で高効率機器の導入などが混在して記載されていた。この誤りを修正するためにも、適切な表現を加えるべきだと考える。
事 務 局 (村上課長)	そのようにさせていただく。
出 石 会 長	それでは、助言及び指導（案）について、検討あるいは対応していただきたい点を確認する。 まず、1 ページ目、本文の最後の行、「即する」の漢字を「即ち」から「則り」の漢字に変えること、それから、1(3)と2の書き方について、全般的な記述の調整をする。 とりわけ、1の表記は助言とし、2は指導とする。 また、緑化率については、質の問題として記載をする。 2(3)の協議先の担当部署を入れる。 2 ページ目、3(1)、省エネルギー建築物の助言について、高断熱化、高効率化の表記を加える。 6埋蔵文化財については、事業者が主体として法対応すべきこと、市の取り組みについて協力を求めるところについては、内容を担当課と確認し、表現を修正する。法については事業主体の表記にする。 以上でよろしいか。
元 松 委 員	4(2)厨房を有する(有している)、と括弧書きがついているが、この意図は何か。
事 務 局 (猪口補佐)	(有している)は、既存宿泊施設に厨房を有している場合の表現で、既存部分に生ゴミ処理機が設置されているか確認が取れないため、敷地全体が宿泊施設であるという観点から、設置が未確認の部分についても生ゴミ処理機の設置を検討してください、という意図が込められている。
出 石 会 長	その場合は「既存部分を含めて厨房を有する場合」が良いのではないかと適切な表現にしてみたい。 それでは今の点を整理し、答申書の具体的な表現は、いただいた意見を踏まえ、会長と事務局で調整する。内容について、会長に一任を頂くことでよろしいか。 答申を市長宛に送付したら、事務局から各委員に報告をお願いする。
その他	

出 石 会 長	その他事務局から連絡事項等はあるか。
事 務 局 (藤原係長)	事務局から連絡事項が３点ある。 １点目、鎌倉市まちづくり審議会の公開等に関する取扱要領では、「原則として、次回審議会における承認をもって確定」としているが、事務局にて案を作成後、委員の皆様とメールなどによる確認をもって、速やかに確定の手続を進める。 ２点目、本日の配付資料の取り扱いについて、各委員で資料の管理をお願いしたい。 ３点目は今後の審議会の予定について、現在のところ未定であるが、新たな開発事業の届け出など、まちづくり審議会の開催を要する際は、引き続き日程調整等のご協力をお願いする。連絡事項は以上である。
出 石 会 長	以上で第 123 回まちづくり審議会を閉会する。