

国家公務員共済組合連合会
理事長 松元 崇

鎌倉市長 松 尾 崇



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

鎌倉市まちづくり条例（以下「条例」という。）では、基本理念として「本市のまちづくりは、市民、事業者及び市の相互の信頼、理解及び協力の下に、市民の参画によって行わなければならない。」と定め、市民、事業者及び市の責務を明らかにしており、事業者の責務として、「事業者が開発事業を行うにあたっては、良好な環境が確保されるよう必要な措置を講ずるとともに、市が実施する施策に協力しなければならない。」旨を定めています。

上記に基づき、令和 7 年 3 月 27 日付けで貴社から大規模開発事業基本事項届出書の提出がありました「宿泊施設 1 棟の増築工事」については、条例の趣旨に沿った事業計画となるよう、次の助言及び指導に則するよう努めてください。

1 周辺地域への防災面での配慮について

- (1) 現在の建築物は、津波来襲時緊急避難建築物に指定しています。増築分にあっても、津波避難が可能な仕様とすること。

また、当該地が風致地区であるため、建築物の屋上を津波来襲時緊急避難場所としようとする場合は、市都市景観課と予め協議すること。

- (2) 増築する建築物への進入方法、自動火災報知設備等（消防法により設置）を設置する建物の場合、受信盤へ至るまでの各建物進入口の施錠解除を指導し、火災等発生時に消防隊員が容易に活動できる方法を市警防救急課と協議すること。

2 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) 海辺の解放感や広がり、後背に広がる低層低密の海浜保養地・別荘地のスケール感や空間構成を継承すること。
- (2) 海への眺めに配慮した配置とし、背景となる山並みと調和し、周辺のまち並みが形成しているスカイラインや隣接する建築物の壁面の位置・意匠・色彩などと協調すること。
- (3) 建築物の屋根形状を陸屋根とする場合は、平常時の屋上利用を控えるとともに、壁面後退距離を大きく取ること、建築物の高さを抑えること、建築物を隠すように高木を配置すること、緑化の質を高めることなどにより、周辺の土地の風致に配慮してください。

3 環境への配慮について

- (1) 「鎌倉市気候非常事態宣言」では、「2050 年までに温室効果ガス排出を実質ゼロにすること」のほかに、「気候危機の現状について市民や事業者と情報を共有し、協働して全力で気候変動対策に取り組むこと」も目標として定めています。

事業を行う際には、気候危機の現状を理解し、将来を見据えた事業展開として、建築物の高断熱化による省エネルギー化、太陽光発電設備などの再生可能エネルギーの導入や蓄電

設備の活用により、ZEB等の省エネルギー建築物を目指し、採用する機器や建材にあつては、高効率、高断熱素材を選定してください。

その他、充電スタンドの設置による電気自動車の普及に資する取組等に努めてください。

- (2) 事業所の室外機や送風機等による騒音苦情が度々見受けられます。騒音が発生する施設を設置される場合は、防音対策や近隣住民に配慮して設置するよう努めてください。

4 ごみ収集施設及びごみ収集作業について

- (1) ごみを排出する店舗・事業所等の事業者が自己処理をする場合は、回収ルート・回収業者について、市ごみ減量対策課に確認すること。
- (2) 増築施設及び既存施設に厨房を有する場合は、生ごみ処理機を設置するよう努めてください。

5 交通環境等への配慮について

- (1) 当該地付近は児童生徒の通学路となっているため、工事車両等については、通行に十分配慮し、歩行者に対しての交通誘導員を配置等すること。
さらに、児童及び生徒が歩道を迂回しなければならない工事を実施する場合は、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基づく各課協議までに市学務課まで連絡すること。
- (2) 地域住民及び緊急車両等の通行に支障がないように安全性を考慮した工事車両等の道路通行計画を検討してください。
- (3) 由比ガ浜関谷線に接する駐車場への出入にあたっては、左折 IN、左折 OUT とするなど、出入庫時の安全面への配慮に努めること。また、自動車の出入口は、前面道路に対し直角となるよう配置し、出口道路境界から垂直に2メートル離れた位置に停止線を設置し、「止まれ」等の表示をするとともに、停止線から左右60度ずつの視野を確保するよう努めること。

6 埋蔵文化財の発掘調査について

発掘調査の結果、重要な遺構等が発見された場合は、その保存及び公開活用について市文化財課と協議すること。

7 今後の手続について

塔屋の設置による海への視界が遮られることについて、引き続き近隣住民に対して丁寧に説明を行い、良好な関係が築けるよう努めてください。

また、今後、手続が必要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等において、具体的な公共施設の整備に係る技術審査等については、関係各課と十分な協議をすること。

以上

事務担当は、鎌倉市まちづくり計画部
土地利用政策課
土地利用調整担当