

景観配慮に関する意見書に対する回答書

令和8年 3月 3 / 日

各位



事業主 大和地所レジデンス株式会社
NTT都市開発株式会社
設計 株式会社スタイレックス・コンサルタント

次のとおり、意見書に対する回答を提出します。

行為の場所 (地名地番)	鎌倉市由比ガ浜4丁目1102番4 外2筆
意見書番号	7-27①

鎌倉市都市景観条例第10条の2第4項の規定に基づき、景観計画に定める都市景観形成のための方針及び基準との整合に係るご意見のうち、弊社が対応可能な部分について回答させていただきますので、宜しくお願いいたします。

【方針①土地利用の方向性】

本計画地は、鎌倉市のマスタープラン上は計画的に人口の維持・誘導を図る居住誘導区域に設定されています。その上で、戸数に関しては、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よる戸数制限として、本計画地の敷地面積から計算される最大戸数から考えても本計画の戸数は多くないと考えます。また、本計画における建物は、周辺エリアと同様に低層共同住宅であり、当初の計画である187戸から158戸へと既に29戸減少させ、建物の向き、配棟計画についても変更しておりますので、更なる戸数削減は考えておりません。なお、緑地に関しては、緑化率が25%以上になるように増加した計画に変更いたします。

【方針②まち並み形成の方向性】

建物規模に関しては上記回答に加え、建物の規模を判断する際には、建ぺい率や容積率が重要な指標となります。本計画の建蔽率は40%未満であり、容積率に関しては100%未満の計画になります。そのため、敷地面積が広い分、戸数は多いものの、建物のボリューム感は近隣物件と同等か、それ以下となっています。また、消防水利の設置や公園の寄付、北側道路の拡幅、津波避難ビルとしての協定を目指した計画であることから、まち並み形成の観点における防災面などの地域貢献や住環境の向上にもつながると考えます。

近代の別荘地文化の継承に配慮した点として、新しい居住者に別荘地文化の魅力を伝承するよう、専有面積を広くするタイプを計画したり、緑化を規定以上に設けるなど、豊かな生活環境を提供したいと考えております。

【基準①重点テーマ】

鎌倉市景観計画に定める眺望点からの見え方に関する資料は既に提出済みであり、全ての眺望点において、本計画地は問題ないと考えます。建築物の意匠については、鎌倉市景観計画に基づく色味（明度・彩度等）を遵守し、共用部デザイン等で従来の欧州スタイルの要素に加え、鎌倉海浜ホテルがあったとされる大正から昭和初期にかけた端正な洋館建築の要素を取り入れた計画を考えております。

また、現況の松については保存・移設は難しいので、落葉の越境にも配慮した位置に新しく植える予定で計画しております。

【基準②景観形成基準「つかむ」】

規模に関することや鎌倉市景観計画に定める眺望点からの見え方などに関しては上記までの回答の通りです。また、上記回答における緑化率の増加だけでなく、一部の屋上において屋上緑化をすることで、緑化面積をふやす計画にしております。なお、隣接等にも配慮するため、敷地全体においても、鎌倉市が定める第3種風致地区の規定を上回る形で壁面後退距離を確保した計画であり、本計画は、当初の機械式駐車場はやめ、全て平置き式駐車場に変更し、道路面から見えづらい位置に設置する計画としております。西側境界近くに平置き式駐車場を設置していることに関しては、商業施設のような不特定多数の人たちの使用する駐車場ではなく、本計画における住民に向けた駐車場であり、一般的な住宅に設置されている駐車場と同様の利用方法になり、周辺環境に多大な影響を及ぼすとは考えておりません。

また、隣接地においても、一般に不動産の購入時には、重要事項説明書等の契約書面において、「周辺の現況空地を含め、既存の建物建付地の状況にも将来建築基準法その他法令の許認可を得て建物が建築（増改築を含む）される場合があり、これに伴う日影等の環境変化が生じる場合があります」といった趣旨の説明がなされるのが、取引実務上、通常であり、住環境に変化が生じないことは保証されていないと考えます。本計画においては、こうした一般的な前提も踏まえつつ、法令上の基準を遵守することはもとより、周辺環境への影響についても配慮した計画であると考えます。

【基準②景観形成基準「なじむ（なじませる）」】

本計画においては、25%以上の緑化率に変更し、1,000㎡以上の提供公園の設置を考えた計画にします。樹種については、鎌倉市に自生する樹種等を含めて選定したうえで中高木などを配置し、駐車場の位置に関しても上記回答の通りで、道路面から見えづらい位置に設置する計画としております。

また、国道134号線と本計画地との間には海浜公園が位置されていますが、国道134号線から海浜公園のネットフェンス越しの見え方に関しては、景観に配慮し、海浜公園との境界線沿いにはメッシュフェンスを設置し、その内側に中高木が見えるような植栽計画としています。接道部分についても接道緑化基準を踏まえて緑地を計画し、メインエントランスとなるアプローチ部分にはシンボルツリーを配置し、中高木などをバランスよく配置することで、まち並みに調和したアプローチ空間の形成を目指した計画にしております。

屋上バルコニーについては、説明会において提示した計画案より変更し、道路からの見え掛かりを配慮した形で縮小し、景観やプライバシーに配慮したものに変わりますが、津波避難ビルとしての協定を目指しており、地域に貢献できるような計画にしております。

色彩については、鎌倉市景観計画に基づく色味（明度・彩度等）を遵守しております。

【基準②景観形成基準「工夫する」】

現況のクロマツの保存や緑化、国道134号から見え方については、上記までの回答の通りです。

また、建物規模等に関しても上記までの回答の通りですが、建築物の壁面に対し無機質な立面の連続とならないよう、手摺の素材・形態、外壁素材・色彩の変化等による分節化を図れるように検討した計画になっております。

なお、本計画は、民有地内の計画であり、通り抜け道の確保については、防犯上の観点などから設置することは考えておりません。

以上