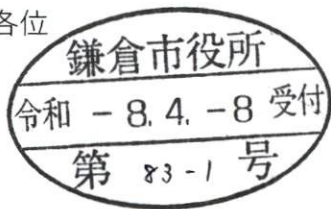


景観配慮に関する意見書に対する回答書

令和8年 3月 31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	7-27②

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。

その土地によって形や面積、道路付けが違いますし、土地の面積が同じくらいでも用途地域や容積率、その他各種法令による制限が違う場合もありますので、単純に比較することは難しいと考えますが、本計画においては、建築基準法等の接道条件も満たした計画になっております。

【方針②まち並み形成の方向性】

本計画においては、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。

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、25%以上の緑化率を変更し、1,000㎡以上の提供公園の設置を考えた計画にしますので、植栽が乏しい計画とは考えておりません。

【基準①重点テーマ】

建物規模に関しては上記までの回答の通りですが、本計画は分譲タイプの共同住宅を計画しており、他の分譲マンションと同様に、管理組合を結成し、管理規約を基にルールを守るような形態になります。

【基準②景観形成基準「つかむ」】

緑化に関しては上記までの回答の通りですが、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、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ております。また、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ております。

【基準②景観形成基準「なじむ（なじませる）」】

建築デザインに関しては、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ております。また、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になっております。

【基準②景観形成基準「工夫する」】

鎌倉市においては、法令に定める必要最低台数がありますが、機械式駐車場はやめ、全て平置き式駐車場に変更することで、既に駐車台数を減少させ、道路面から見えづらい位置に駐車場を設置する計画としております。

なお、商業施設等のような不特定多数の車両が出入りする建物とは異なり、マンションの駐車台数の多さが要因で、周辺の交通渋滞などに多大な影響を及ぼすとは考えておりません。

緑化については、鎌倉市が定める第3種風致地区の規定を上回る緑化率になるように計画変更いたします。

以上