

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	7-27④

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、配棟計画において分棟にしたことで圧迫感を低減し、当初の計画から建物の向き、バルコニー形状などの配棟計画についても変更しており、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しております。

本計画地における以前の土地利用はテニスコートやクラブハウスなどがあり、樹林帯にはなっておらず、近郊緑地保全区域でもありません。また、鎌倉市の世界遺産登録担当部署に確認したところ、鎌倉市の世界遺産登録に向けた取り組みの中において、本計画に関するご意見やご要望は特段ありませんでした。

【方針②まち並み形成の方向性】

本計画における規模や配棟に関しては上記までの回答の通りですが、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。

【基準①重点テーマ】

本計画における規模や配棟は上記までの回答の通りですが、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。なお、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。

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。また、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。

【基準②景観形成基準「つかむ」】

隣接からの後退距離や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が、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する計画としております。また、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しております。

【基準②景観形成基準「なじむ（なじませる）」】

道路からの見え方に関しては、本計画は隣地だけでなく、道路からの壁面後退に関しても、鎌倉市が定める第3種風致地区の規定を上回る形で確保した計画にしております。また、周辺の交通環境改善を目的に、北側道路の幅員を約5.4m から6.0mに拡幅し、安全性と利便性の向上を図る計画になっていると考えます。

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。

鎌倉市景観計画に基づく色味（明度・彩度等）を遵守し、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。

【基準②景観形成基準「工夫する」】

本計画における規模や緑化などに関しては上記までの回答の通りです。

また、色彩などについても上記までの回答の通りですが、素材については商品として長年問題がないように、塩害対策に関しても考慮しております。

以上