

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	7-27⑤

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、宜しく願いたします。

【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。

【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。

中景、遠景については、道路からの見え掛かりを配慮した形で屋上手摺の位置を変更しますが、鎌倉市景観計画に定める眺望点からの見え方からも問題ないと考えます。

【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せん。

【基準②景観形成基準「つかむ」】

本計画における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が、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おり、本計画建物と北側提供公園と境界沿いには、提供公園内に中高木などの植栽を計画しております。

【基準②景観形成基準「なじむ（なじませる）」】

本計画における緑化や国道134号線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しており、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。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变更しますが、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」】

本計画における建築物の意匠や現況のクロマツなどに関しては、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、商品として長年問題がないように、素材等に関して塩害対策の考慮もしております。

なお、本計画は分譲住宅用途の計画であり、南北方向・東西方向にも通り抜け道路をつくることは、防犯上の観点などを踏まえて設置することは考えておりません。

以上