

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 1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	7-27⑥

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、建物の向き、配棟計画についても変更しております。また、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。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し、高・中・低木などに関しては、行政からの指導を踏まえた緑化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、本計画のような配棟は、他のエリアでも採用されており、建築基準法等の諸法規を遵守しております。本計画は、災害時の一時避難場所になる津波避難ビルとしての協定締結を目指しており、地域に貢献できる建物になると考えております。

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、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、日影やプライバシーに関しても法令上問題ない計画になっていると考えます。

なお、この地の記憶を後世に伝えるという意味で、鎌倉海浜院・鎌倉海浜ホテルについての歴史を語ったモニュメント的な設置を考えております。

【基準①重点テーマ】

建物規模や緑化、後退距離などに関しては上記までの回答の通りですが、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。また、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、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た計画としております。

なお、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であり、樹林帯にはなっておらず、近郊緑地保全区域ではありません。

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、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。

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。

【基準②景観形成基準「つかむ」】

建物規模や後退距離、緑化などに関しては上記までの回答の通りですが、現在鎌倉市内でも、本計画より戸数が多いマンション計画があると把握しています。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。

計画地の用途地域は第2種住居地域で、更に第3種風致地区が設定されており、高さは10mの制限がございますので、本計画建物はその高さの範囲で計画しており、周辺建物と同等程度になりますので、海からの山並みへのスカイラインに関しては問題ないと考えます。

なお、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。

【基準②景観形成基準「なじむ（なじませる）」】

建物規模や後退距離、緑化などに関しては上記までの回答の通りです。

【基準②景観形成基準「工夫する」】

建物の後退距離や緑化などに関しては上記までの回答の通りであり、都市計画法や建築基準法などの法令を遵守した計画になっております。なお、本計画は、分譲住宅用途の計画であり、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