

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	7-27⑦

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「鎌倉市立地適正化計画」において、居住誘導区域に該当しております。居住誘導区域とは、「人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域」とされています。鎌倉市の掲げる「鎌倉市立地適正化計画」にも本計画は合致していると考え共同住宅としております。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

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。

また、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て台数を減少させ、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。

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。

なお、提供公園につきましては、竣工後に市へ移管され、市が管理を行うこととなっております。

そのため、公園の整備は市の条例および指導に基づいて、事業者の費用負担で実施されるものであり、個別のご要望を反映して整備するものではございません。一方で、近隣住民様から頂戴した意見については鎌倉市へ報告いたします。

【方針②まち並み形成の方向性】

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、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に拡幅した計画になっており、消防に関しては、関係各所と協議して対応いたします。

国道134号線からの景観に関しては、本計画地との間には海浜公園が位置されていますが、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①重点テーマ】

緑化や現況の松に関しては、上記までの回答の通りです。また、本計画に関しては、鎌倉市まちづくり条例において、意見書の提出や公聴会における意見陳述申出をする機会が設定されております。

なお、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）を遵守するだけでなく、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。

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」】

本計画の規模や緑化などに関しては、上記までの回答の通りであり、戸数や駐車台数を減少させ、緑化を増加し、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ります。また、上記までにおいて回答しておりますが、鎌倉市指定の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。なお、本計画建物と北側提供公園と境界沿いには、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）」】

本計画の緑化や後退距離、国道134号からの見え方などに関しては、上記までの回答の通りであり、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図などの資料を提出します。

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」】

本計画における建物の規模や現況の松などに関しては、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