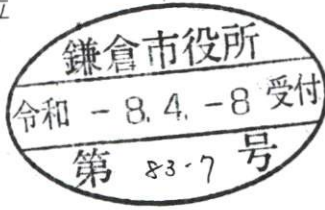


景観配慮に関する意見書に対する回答書

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	7-27⑧

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。

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。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。

【方針②まち並み形成の方向性】

本計画における規模などは上記の回答の通りですが、本計画地においては、2013年より敷地全体を商業施設、2015年からは建物規模を縮小させた商業施設及び共同住宅として事業を推進しておりましたが、いずれも近隣住民の皆様からの交通渋滞に関する反対運動等があり、事業が中止となっております。

本計画においては、敷地全体を共同住宅とし、上記にて回答の通り、当初は187戸の分譲マンション計画としてスタートいたしました。計画内容を見直し、158戸へと戸数を縮小いたしました。また、計画変更後も、配棟計画の見直しや、ごみ置き場の配置変更、緑地面積の増加など更なる対応を行っております。上記にて回答しておりますが、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。ファミリータイプの共同住宅を計画することにより、鎌倉市への人口流入を促し、生産年齢人口の増加に寄与することで地域経済の活性化への地域貢献に繋がり、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ています。

【基準①重点テーマ】

本計画における規模などに関しては上記までの回答の通りですが、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。

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。

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す。

【基準②景観形成基準「つかむ」】

本建物における規模や後退距離、現況の松、屋上バルコニー、色味などに関しては、上記までの回答のとおりですが、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、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「なじむ（なじませる）」】

本建物における規模や後退距離、国道134号線からの見え方などに関しては、上記までの回答のとおりですが、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ます。

【基準②景観形成基準「工夫する」】

本計画における規模などに関しては、上記までの回答の通りですが、駐車場に関して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。

以上