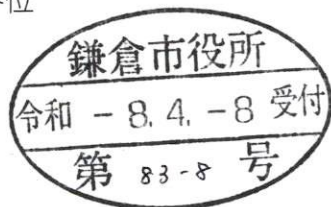


景観配慮に関する意見書に対する回答書

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 株式会社スタイルックス・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	7-27⑨

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。

なお、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、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】

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。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。

【基準①重点テーマ】

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た計画としております。

消防水利の設置や津波避難ビルとしての協定を目指しており、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ておりますが、消防に関しては、関係各所と協議して対応いたします。

【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すが、戸数だけでなく、駐車場に関しても当初の機械式駐車場はやめ、全て平置き式駐車場に変更することで駐車台数を減少させ、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。

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、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。

【基準②景観形成基準「なじむ（なじませる）」】

本計画における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すが、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。

なお、緊急車両用通路については、緊急車両の通行や樹冠の広がり、根張りを考慮すると、高木の植栽ができない場所もあります。

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。

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、景観に配慮するために、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ます。

渡り廊下から隣地までは約25m程度の離隔を確保していることから、視認性は高くないと考えており、渡り廊下は開放廊下のため、窓は無く手摺のみ設置された計画になります。

【基準②景観形成基準「工夫する」】

本計画の緑化などに関しては、上記までの回答の通りですが、汚水貯留槽については、関係各所と協議して対応いたします。

以上