

2025 年 7 月 吉日

由比ガ浜西自治会 会長

兵藤 沙羅 様

事業者 大和地所レジデンス株式会社(幹事)
NTT 都市開発株式会社

鎌倉市由比ガ浜 4 丁目計画における

2025 年 6 月 8 日近隣住民説明会時に書面で回答するとした内容のご回答について

拝啓

時下ますますご健勝のこととお慶び申し上げます。平素は格別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。

今般は、過日(2025 年 6 月 8 日)実施の近隣住民説明会にて事業者が「書面で回答する」とした内容についてご回答させていただきます。

本事業は大和地所レジデンス株式会社と NTT 都市開発株式会社の共同事業であるため、共同でご回答を申し上げます。

皆様方におかれましては、ご意見もお在りかとは存じますが、何卒、ご理解賜りますようお願い申し上げます。

敬具

■本計画における開発理念に関して

共同住宅とした本計画の開発理念は以下の通りです。

・分譲マンション事業に関して

分譲マンションを供給することで、地域経済の活性化や地域コミュニティの醸成に貢献したいと考えております。

鎌倉市の課題の一つに人口減少問題があると考えています。国勢調査によると、鎌倉市は 1985 年に人口のピークを迎えましたが、その後、1990 年代には人口が減少し、2000 年代は微増に転じましたが、2010 年以降は再び減少傾向になっています。また、国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、今後鎌倉市では、人口の急速な減少が見込まれており、減少率は全国的な見込みと比較して差異がない状況です。

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ると考えています。

また、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いたしました。

更に、購入者の定住化を図り地域コミュニティの醸成につなげたいと考えました。上述した居住誘導区域の基本的な考え方にも、「コミュニティの持続的確保」という内容が含まれており、分譲マンションを供給することで地域コミュニティの醸成に寄与できると考えています。

・地域防災への貢献について

地域防災にも貢献したいと考えております。計画地周辺は鎌倉市津波ハザードマップにおいて 0.5m 以上 3m 未満の津波予想がなされているエリアです。一方で、由比ガ浜一丁目から四丁目までの区域で津波避難ビルは 10 箇所ありますが、津波避難ビルに本建物も登録されることで地域防災に貢献できると考えました。3 階建ての建物を計画することにより、地域住民の方々が津波来襲時に避難ができ地域防災に貢献したいと考えております。

また、敷地内に防火水槽を設置することで、周辺に火災があった場合においても、消火活動の一助となり地域防災に貢献いたします。

・環境への配慮について

昨今の地球温暖化の影響を鑑みて、環境へ配慮した分譲マンションとしたいと考えております。ZEH-M Oriented の認定取得や、Low-E 複層ガラス・人感センサー付照明などの環境に配慮した設備の採用を予定しており、省エネ効果の高い住宅を供給したいと考えております。また、電気自動車の普及を促す EV 充電設備等の設置を予定しております。

また、事業区域内には、約 3,250 m²の緑地を計画し、約 1,000 m²の提供公園の設置を考えており、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、建物周囲に可能な限り中高木を配置することで、周辺環境と溶け込む計画にしたいと考えております。

歴史的環境にも配慮し、この地の歴史的背景の記憶を後世に伝えたいと考えております。具体的には、計画地が鎌倉海浜ホテルの跡地であったことを受け、鎌倉海浜ホテルの歴史意義を語った記念碑を公的施設としての提供公園予定地内への設置を考えております。

■個別説明時の訪問件数に関して

2025 年 5 月 13 日～2025 年 5 月 20 日の間に、事業者及び総合企画であるティープランニングにて合計 138 件の近隣住民の皆様にご訪問し、そのうち 47 件の皆様と対話させていただいております。一対面に対話できなかった方に関しては、ご不在のご連絡票と資料を投函させていただいております。一部マンション様については代表住民の方からのご要望に従い対応させていただきました。また、登記簿謄本上の住所が鎌倉市外にある方に関しては郵送にて資料を送付させていただきました。

■事業者側の社内情報共有の状況について

「近隣住民からの意見や変更要望について社内上層部へ共有されるのか」といったご質問をいただきましたが、各社担当者のみならず経営層含め社としての判断を行い、ご意見に回答させていただいております。

以上