

2025年9月吉日

ご近隣の皆様へ

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

設計者：株式会社スタイレック・アーキテクト

総合企画：株式会社ティープランニング

「（仮称）鎌倉市由比ガ浜4 丁目計画」について

拝啓 ますますご隆昌のこととお喜び申し上げます。

平素は格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、（仮称）鎌倉市由比ガ浜4 丁目計画につきまして、令和7年6月19日付で由比ガ浜西自治会兵藤自治会長より、本計画に関するご質問・ご要望を記載した書面（住民説明会資料への要望）を頂戴いたしました。要望を踏まえた、回答書および資料を作成し、住民協定に関する事業者の見解や、前回説明会等に頂戴したご意見を反映した計画変更案を取りまとめましたので、ご近隣の皆様にご案内申し上げます。

なお、別添①の日影図につきましては、計画中の建物による影響をもとに作成したものであり、実際のご自宅への日影の状況には、周辺に存在する他の建物からの影響も加味されることをご理解いただけますと幸いです。

別添①の変更後(案)につきましては、今後、鎌倉市開発条例に基づき協議を進めてまいります。協議の内容によっては、さらに変更となる可能性がございますことをあらかじめご了承願います。

また、兵藤自治会長より令和7年9月28日に説明会を開催するご連絡を頂いておりましたが、当日は説明会ではなく「第2回市民主催のシンポジウム」である旨のご連絡を改めていただきました。

今回の説明資料は個別事情を含む内容であり、近隣住民の皆様との対話を前提としたものです。そのため、事業者がシンポジウム場で資料を提示・説明することは適切ではないと判断し、参加を控えさせていただく旨をご報告申し上げます。なお、当日頂戴したご意見につきましては、後日書面でご共有いただくよう兵藤自治会長にお願いしております。

今後も、ご近隣の方への説明会開催のご要望や個別のご質問等につきましては対応してまいります。

ご案内資料に関してご不明点やご質問等がございましたら、ご説明にあがりますので次ページに記載の連絡先までご連絡をください。今後とも何卒よろしくお願い申し上げます。

敬具

(事業主窓口)

東京都港区西新橋2丁目8番6号

大和地所レジデンス株式会社

担当者：開発事業部 倉田・杉木

(本計画についての連絡先)

藤沢市藤沢917-1 ハマハイツ藤沢ビル1-A

株式会社ティープランニング一級建築士事務所

担当者：塚口 恒夫

電話番号：0466-23-2255

以上

鎌倉市由比ガ浜 4 丁目計画
住民説明会資料への要望

黒字：自治会長から受領した説明要望事項

赤字：事業者側で準備した説明資料の番号

■ これまでの経緯

- ・ 説明会に参加した住民の中にはこれまでの経緯を知らない方もいましたので、最初の事業提案からの経緯を時系列に記載して頂きたい。
- ・ 特に貴社が積み重ねてこられた行政手続きの履行状況などをご説明下さい。

⇒説明資料 No.1

■ 事業コンセプト

- ・ この敷地が鎌倉においてどのような意味と価値をもつのか、明治～大正～昭和～平成という時代の流れをもって説明願います。

⇒説明資料 No.2

- ・ 近隣で埋蔵文化財の発掘が行われており、その調査結果から、この土地がかつてどのような場所あったのか深く知ることができます。

⇒説明資料 No.3

- ・ この歴史を捉えて、この地に共同住宅を計画することで、鎌倉の未来にどのような効果をもたらすか、周辺環境に良い影響を与え、悪影響を最小限に抑えるご努力を説明願います。

⇒説明資料 No.4

■ 案内図・配置図

- ・ 鎌倉市の用途地域図や風致保存地区など公的資料を使い、この敷地にどのような制約が掛けられているかをご説明ください。

⇒説明資料 No.5

■ 平面図

- ・ 1 階平面図に加えて屋根伏図をお示しください。

⇒説明資料 No.6

- ・ 断面図では地下をどの程度掘削するのか、地質の状況はどうなっているのか、また杭は打つかどうかなどについてご説明ください。

⇒説明資料 No.7

- ・ ゴミ置場の位置は重要で、周辺住民に影響がない場所に設置願います。

⇒別添①

- 提供公園がありますが、これは完成後に市に移管されるもので、近隣住民が利用できることですが、実際に使うことになる私達の要望を聞いて頂けるのでしょうか？貴社と市で勝手に決めてしまい、市から私達にこれを使ってくださいと言われるのでしょうか？ご説明ください。

⇒説明資料 No.8

■ 立面図

- 立面図では実際に検討している色彩を着彩の上、予定している材料もお示しください。
- 外観デザインは鎌倉市の景観協議で指導を受けるものと考えますが、まず、貴社がこの地に相応しいデザインとしての提案があるはずです。近隣住民としましては、窓から毎日見ることになりますので、事前に説明頂き、理解したいところです。市との協議で変更する箇所があるとしても構いません。

⇒説明資料 No.9

- 立面図だけですと素人には立体的な形が理解し辛いので、透視図やパースや模型で説明願います。

⇒説明資料 No.10

3. 今後のスケジュール

■ 今後鎌倉市とどのような協議をされるか、説明頂きたいです。

■ インフラ関係の協議と聞いていますが、項目と内容について、私達の生活に問題ないことをご説明願います。

⇒説明資料 No.11

4. その他

■ どのような方に販売される予定か方針はあるのでしょうか？

■ ご存じのように現在鎌倉はインバウンドにより外国人観光客が旧市街の駅周辺と神社仏閣を中心に町中に溢れています。

■ 住民となる方が、ここを終の棲家とされ住民票を鎌倉市に移し、ここでの生活を楽しまれる方であれば、周辺住民は暖かく迎えますが、別荘や投資目的、民泊に利用するような方が購入されると、雑多な感じになり、この地域の雰囲気が変わり、結果的に鎌倉の価値を棄損することになると危惧しております。隣接する KKR 鎌倉わかみやのようにきちんと宿泊客が管理されている宿泊施設であれば理解できます。

⇒説明資料 No.12

■追加事業者説明資料

- ・近隣住民説明会等でいただいたご意見を基にした変更図に関して

⇒別添①

- ・近隣住民説明会等でいただいた住民協定に関する見解について

⇒別添②

次ページ以降、事業者説明資料

説明資料 No.1

ご質問

- 説明会に参加した住民の中にはこれまでの経緯を知らない方もいましたので、最初の事業提案からの経緯を時系列に記載して頂きたい。
- 特に貴社が積み重ねてこられた行政手続きの履行状況などをご説明下さい。

ご回答

大規模開発事業に関する行政手続きの経緯（2022 年～2025 年）

2022 年

11 月 30 日：「公有地の拡大の推進に関する法律」に基づく土地有償譲渡届出

（事業者：大和ハウスリアルティマネジメント ※旧：大和情報サービス）

→ 地方公共団体等からの買取希望通知なし

11 月 30 日：大規模土地取引行為届出（事業者：大和ハウスリアルティマネジメント）

12 月 15 日：大規模土地取引行為届出（事業者：NTT 都市開発）

2023 年(以降現事業者による手続き)

5 月 16 日：大規模開発事業基本事項届出を鎌倉市へ提出（計画戸数：187 戸）

11 月 17 日：大規模開発事業基本事項変更届出を鎌倉市へ提出（計画戸数：158 戸）

12 月 4 日：標識設置

2024 年

2 月 4 日：大規模開発事業説明会開催

3 月 7 日：説明会開催結果報告書を鎌倉市へ提出

3 月 15 日：説明会開催結果報告書の公告

4 月 16 日：大規模開発事業意見書を鎌倉市から受領

5 月 13 日：まちづくり審議会開催（第 1 回）

6 月 3 日：大規模・中規模開発事業見解書を鎌倉市へ提出

6 月 5 日：見解書の公告

8 月 23 日：公聴会開催

説明資料 No.1

9月20日 : 開発事業公聴会報告書の公告

11月14日 : まちづくり審議会開催（第2回）

2025 年

1月16日 : まちづくり審議会開催（第3回）

2月25日 : 大規模開発事業に対する助言・指導を鎌倉市から受領

3月7日 : 助言・指導に対する方針書を鎌倉市へ提出

3月10日 : 方針書の公告

3月24日 : 大規模開発事業の手続終了通知書を受領

3月25日 : まちづくり条例終了通知書を受領

3月26日 : 事前相談申出を鎌倉市へ提出

5月9日 : 標識設置

5月13日 : 近隣住民への説明開始

6月8日 : 近隣住民説明会開催

8月22日 : 計画公開等結果報告書および近隣住民説明実施報告書の公告・縦覧

9月1日 : 公告縦覧期間完了

ご質問

- この敷地が鎌倉においてどのような意味と価値をもつのか、明治～大正～昭和～平成という時代の流れをもって説明願います。

ご回答

本計画地に関する土地の歴史

■ 明治時代

1887 年頃、結核の流行を背景に、皇族や華族、政財界の間で西洋の海水浴療法が注目されました。この思想を広める目的で、長与専斎により「鎌倉海浜院」が開院され、療養所としての利用が始まりました。

■ 大正時代～昭和時代（戦前）

「鎌倉海浜ホテル」がビーチリゾートホテルの先駆けとして営業を開始しました。政財界の名士が集い、海外文化を体験した人々によって華やかな雰囲気が醸成されました。その後、海軍省の斡旋により、ドイツ大使館や海軍武官事務所としても使用され、地域の発展に寄与しました。

■ 昭和時代(戦後)～平成時代

終戦後の 1945 年 12 月、「鎌倉海浜ホテル」は失火により焼失しました。焼失後の敷地は、スポーツ広場などとして地域住民の憩いの場として利用されました。1978 年から 2010 年にかけては、「鎌倉シーサイドテニスクラブ」のテニスコートとして使用され、地域のスポーツ文化にも貢献しました。2013 年には、当該地は鎌倉海浜ホテルから住友商事へ売却され、現在の開発計画へとつながっています。

ご質問

- ・ 近隣で埋蔵文化財の発掘が行われており、その調査結果から、この土地がかつてどのような場所であったのか深く知ることができます。

ご回答

周辺の調査実績並びに本計画地で実施しております試掘調査の内容に関してご共有致します。

【ウエリス鎌倉由比ガ浜に関する調査結果内容に関して】

■ 調査概要

- ・ 調査地：鎌倉市由比ガ浜四丁目 1136 番 25・26

■ 遺跡の位置と歴史的背景

- ・ 調査地は鎌倉市街地南端の滑川河口周辺の砂丘上に位置。
- ・ 「由比ガ浜中世集団墓地遺跡」は、13～15 世紀の埋葬・集積埋葬・人骨・獣骨などが多数発見されており、合戦や神事の場としても知られる歴史的地域。

■ 調査地から検出された遺構・遺物

- ・ 多数の方形竪穴建物、井戸、などを検出。
- ・ 遺構の形状は楕円形・隅丸方形・不整形など多様。
- ・ 出土遺物には、かわらけ、常滑焼、瀬戸焼、などが含まれ、石材・骨材などの加工職人の存在が示唆される。

⇒上記記録は報告書として、行政にも提出。

【本計画地における試掘調査内容に関して】

■ 調査概要

- ・ 調査地：鎌倉市由比ガ浜四丁目 1102 番 116 ほか
- ・ 遺構：
 - 方形竪穴建物の覆土とみられる層を複数確認。
 - 土坑や攪乱坑の可能性のある構造も検出。
- ・ 地層構成：
 - 表土層には現代ゴミ（コンクリート片・レンガ等）も多く混入。
 - 下層には貝片・炭化物・中世遺物を含む砂層が確認。

⇒なお、試掘調査の結果、今後、行政協議を実施し、埋蔵文化財の発掘調査を実施予定。

ご質問

- この歴史を捉えて、この地に共同住宅を計画することで、鎌倉の未来にどのような効果をもたらすか、周辺環境に良い影響を与え、悪影響を最小限に抑えるご努力を説明願います。

ご回答

鎌倉海浜ホテルが果たしていた「保養の場」としての役割を継承し、本計画では、鎌倉の別荘文化に根ざしたゆとりある居住空間を供給したいと考えております。敷地内には多くの植栽を配置し、周辺の自然環境や景観と調和するよう配慮することで、鎌倉らしい落ち着きと品格を備えた住環境をめざしたいと考えております。

ご質問

- 周辺環境にどんないい影響を与えるのか

ご回答

分譲マンション事業としての影響について

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貢献ができると考えています。

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。

・周辺環境への影響について

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、建物周囲に多くの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。

・地域防災への貢献について

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 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るようにし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。

ご質問

- ・ 悪影響を最小限に抑える努力

ご回答

風致地区の制限（建物高さ：10m 以内・建ぺい率：40% 以下・壁面後退距離：道路境界線から 1.5m 以上、隣地境界線から 1 m 以上）を遵守するとともに、前計画（2015 年：商業施設＋共同住宅の計画）より近隣住民への影響を減少すべく、配棟計画や緑化計画への配慮、及び平置き駐車場をメインとし機械式駐車場を減らすなどの対応をしております。なお、当初 187 戸の計画としておりましたが、まちづくり条例の中で 158 戸に減じた計画いたしました。

ご質問

- ・ 鎌倉市の用途地域図や風致保存地区など公的資料を使い、この敷地にどのような制約が掛けられているかをご説明ください。

ご回答

1. 風致地区制度について（都市計画法第9条第22項）

都市計画法第9条第22項において、風致地区は『都市の風致を維持するため定める地区』と定義されています。この制度に基づき、風致地区の対象地では以下のような行為の規制があります

- ・建築物の建築（建物の高さ10m以下、建ぺい率40%以下など）
- ・色彩の制限（色の指定など）
- ・緑化率の制限（計画敷地面積に対し、緑化率20%以上など）

2. 第二種住居地域について（都市計画法第9条第6項）

第二種住居地域は、都市計画法第9条第6項において以下のように定義されています。

「第二種住居地域は、主として住居の環境を保護するため定める地域とする。」

この地域は、住宅系用途地域の一つであり、住宅の環境保護を主目的としつつも、一定の商業施設や事務所などの立地も許容される地域です。

一般的には以下のような建築物が許可されます。

1. 住宅系

- ・専用住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿
- ・兼用住宅

2. 店舗・飲食店（例：コンビニ、スーパー、小規模レストランなど）・サービス業店舗（喫茶店、理髪店など）

3. 事務所

4. 宿泊施設(ホテル・旅館)

5. 遊戯施設(ボウリング場、スケート場、パチンコ屋、麻雀屋など)

6. 教育・福祉施設（学校、老人ホーム、身体障害者福祉ホームなど）

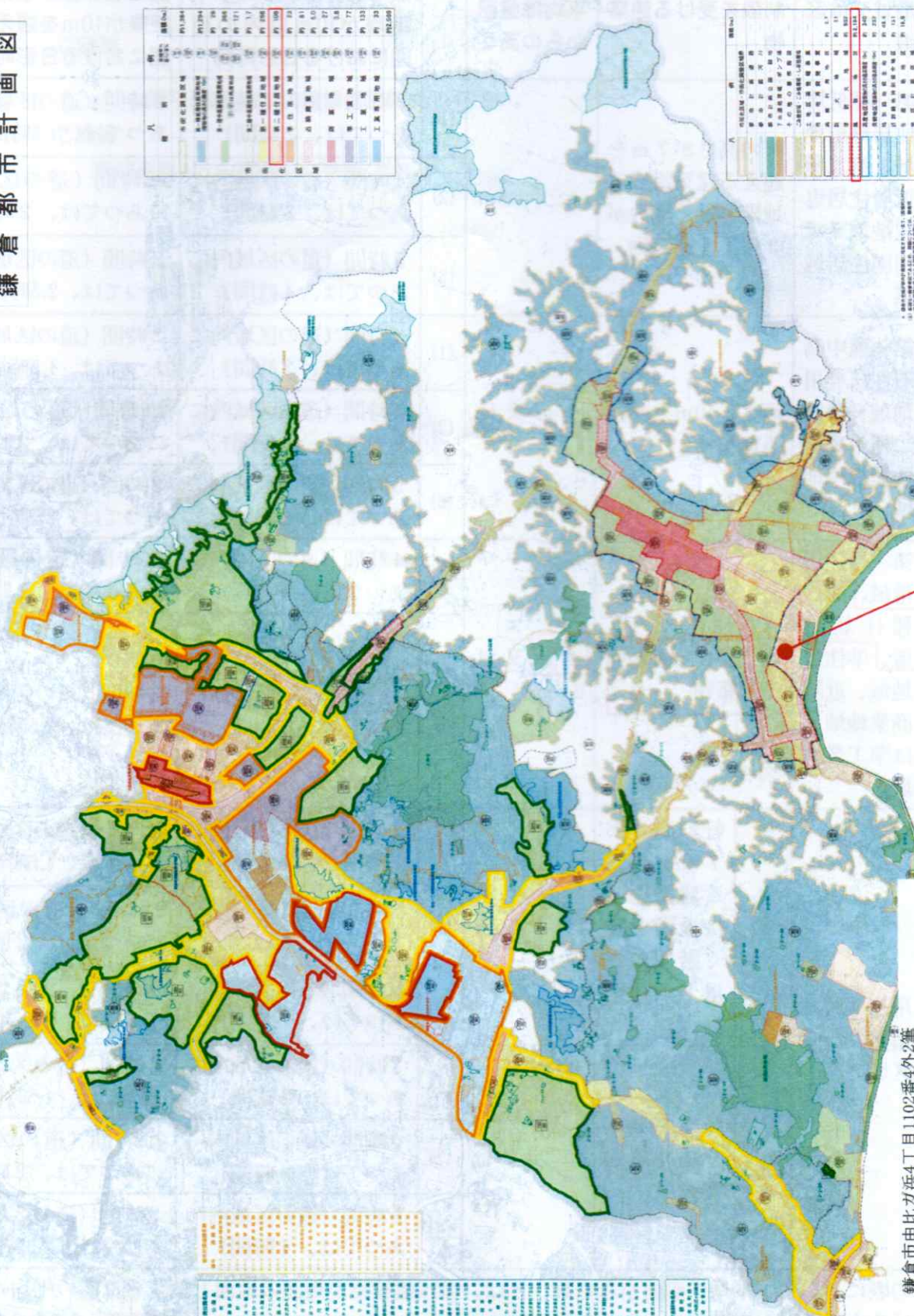
7. 医療・公共施設（病院、診療所、図書館など）

8. 倉庫・工場

3. 本計画建物の位置と日影規制について

本計画建物は、第二種住居地域に位置し、建物の最高高さが10mを超えないため、建築基準法第56条の2および別表第4に基づく日影規制の対象外となります（なお、屋上の階段室など、水平投影面積の合計が建築面積の1/8以内のものは、その部分の高さ5mまでは建築物の高さに算入されません）。

鎌倉都會市計畫圖



鎌倉市由比ガ浜4丁目1102番4外2筆

第2種住居地域

指定建ぺい率：60%
指定容積率：200%
防火指定：防火規制なし
日影規制：建物高さ10m以下の為適用外
地区計画：第3種風致地区

計畫地

[illegible]

建築基準法 別表第4

別表第4 日影による中高層の建築物の制限 (第56条、**第56条の2** 関係)

	(い)	(ろ)	(は)	(に)	
	地域又は区域	制限を受ける建築物	平均地盤面からの高さ	敷地境界線からの水平距離が10m以内の範囲における日影時間	敷地境界線からの水平距離が10mを超える範囲における日影時間
1	第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域又は田園住居地域	軒の高さが7mを超える建築物又は地階を除く階数が3以上の建築物	1.5m	(1) 3時間(道の区域内にあつては、2時間)	2時間(道の区域内にあつては、1.5時間)
				(2) 4時間(道の区域内にあつては、3時間)	2.5時間(道の区域内にあつては、2時間)
				(3) 5時間(道の区域内にあつては、4時間)	3時間(道の区域内にあつては、2.5時間)
2	第一種中高層住居専用地域又は第二種中高層住居専用地域	高さが10mを超える建築物	4m又は6.5m	(1) 3時間(道の区域内にあつては、2時間)	2時間(道の区域内にあつては、1.5時間)
				(2) 4時間(道の区域内にあつては、3時間)	2.5時間(道の区域内にあつては、2時間)
				(3) 5時間(道の区域内にあつては、4時間)	3時間(道の区域内にあつては、2.5時間)
3	第一種住居地域、 第二種住居地域 、準住居地域、近隣商業地域又は準工業地域	高さが10mを超える建築物	4m 又は6.5m	(1) 4時間(道の区域内にあつては、3時間)	2.5時間(道の区域内にあつては、2時間)
				(2) 5時間 (道の区域内にあつては、4時間)	3時間 (道の区域内にあつては、2.5時間)
4	用途地域の指定のない区域	イ 軒の高さが7mを超える建築物又は地階を除く階数が3以上の建築物	1.5m	(1) 3時間(道の区域内にあつては、2時間)	2時間(道の区域内にあつては、1.5時間)
				(2) 4時間(道の区域内にあつては、3時間)	2.5時間(道の区域内にあつては、2時間)
				(3) 5時間(道の区域内にあつては、4時間)	3時間(道の区域内にあつては、2.5時間)
		ロ 高さが10mを超える建築物	4m	(1) 3時間(道の区域内にあつては、2時間)	2時間(道の区域内にあつては、1.5時間)
				(2) 4時間(道の区域内にあつては、3時間)	2.5時間(道の区域内にあつては、2時間)
				(3) 5時間(道の区域内にあつては、4時間)	3時間(道の区域内にあつては、2.5時間)

この表において、平均地盤面からの高さとは、当該建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面からの高さをいうものとする。

関 地盤面=令2条2項◆176

説明資料 No.6

ご質問

- 1 階平面図に加えて屋根伏図をお示ください。

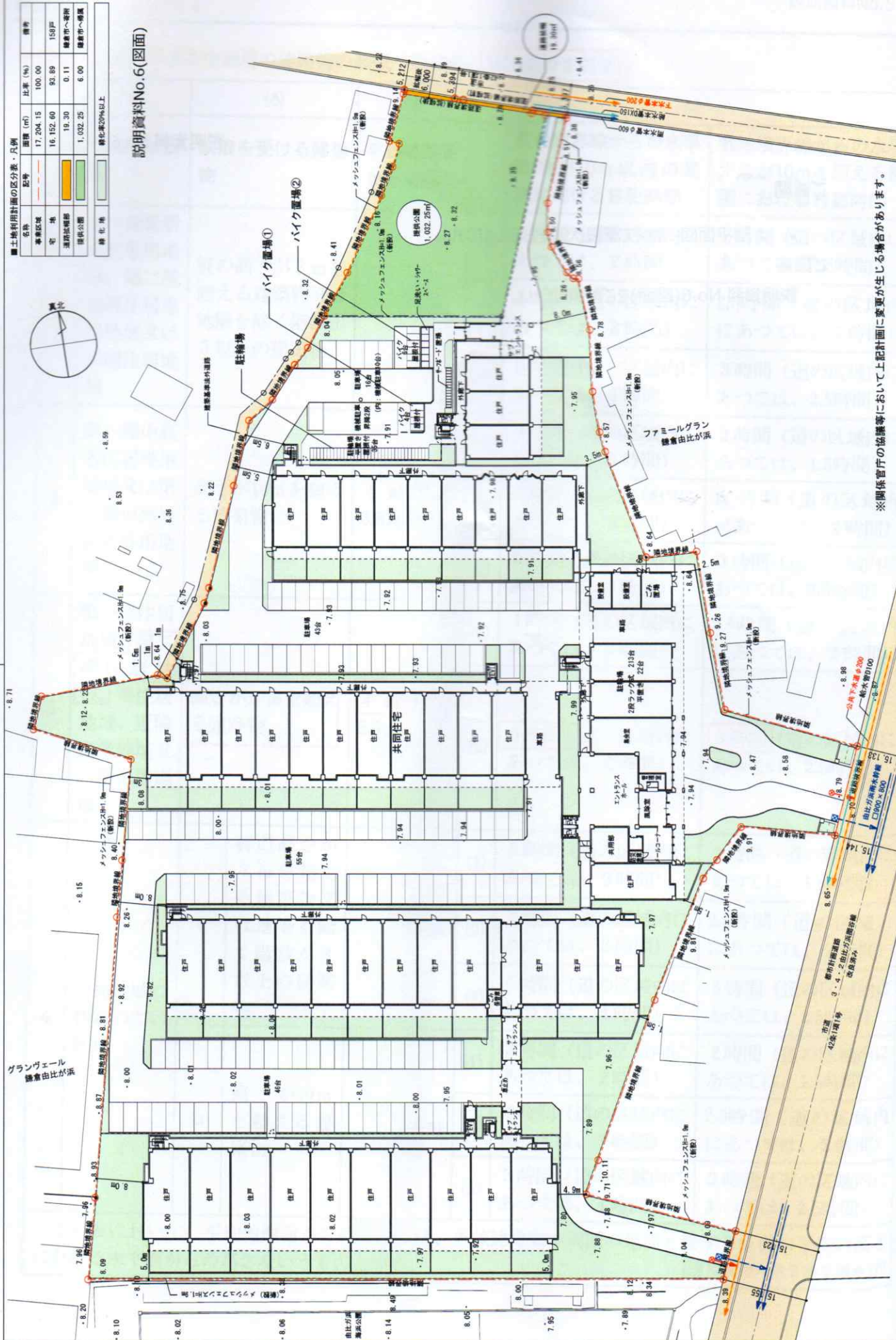
ご回答

説明資料 No.6(図面)をご参照ください。

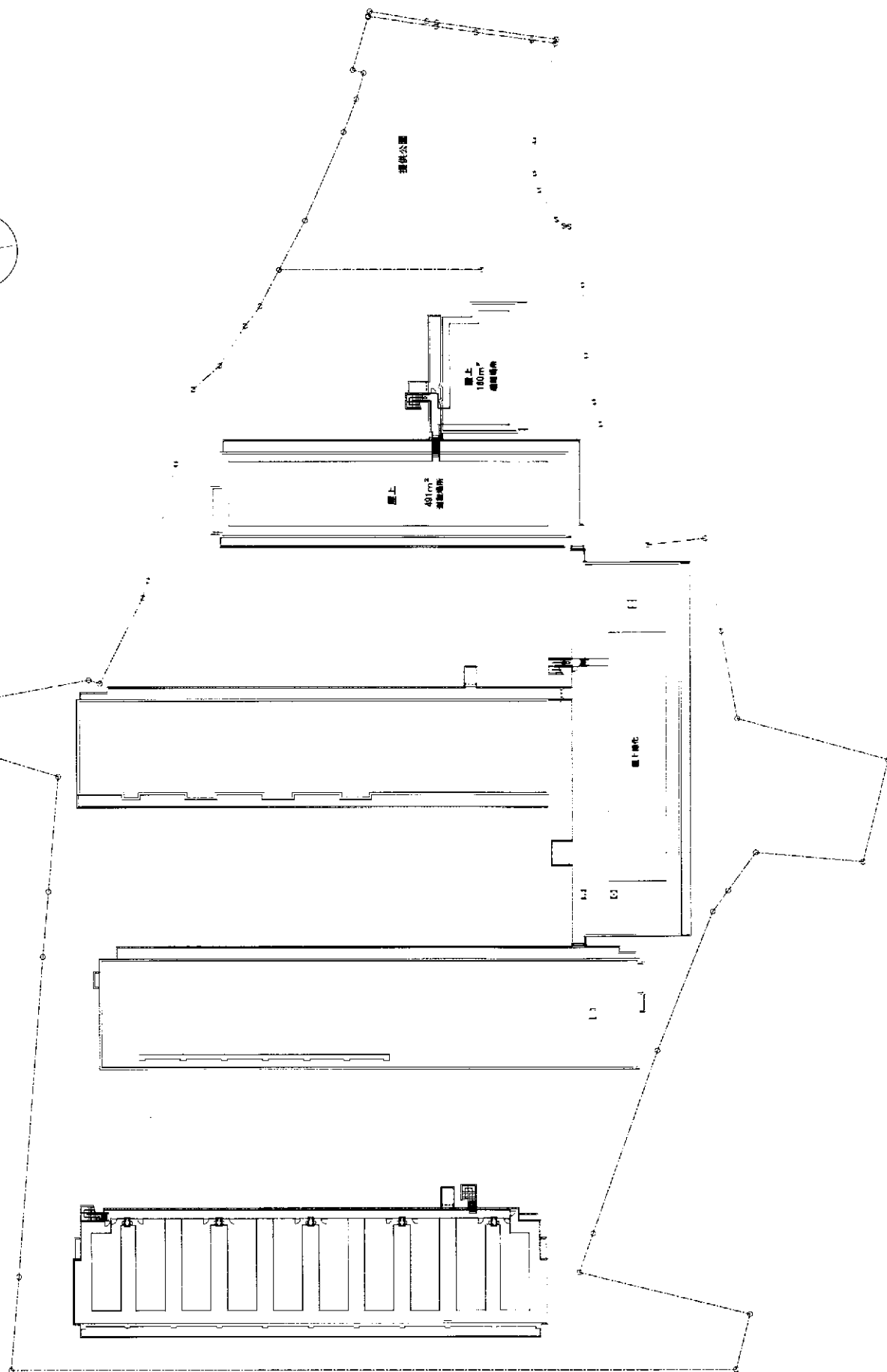
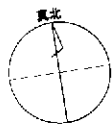
■土地利用計画の区分表・凡例

名称	区分	面積 (㎡)	比率 (%)	備考
事業区域	—	17,204.15	100.00	
宅地	—	16,152.60	93.89	150㎡
道路広域部	—	19.30	0.11	鎌倉市へ寄附
緑地公園	—	1,032.25	6.00	鎌倉市へ寄附
緑化率	—			緑化率20%以上

説明資料No.6(図面)



※関係官庁の協議等において上記計画に変更が生じる場合があります。



※関係官庁の協議において上記計画に変更が生じる場合があります。

STYLEX Architect	株式会社スタイルックス・アーキテクト 〒171-0033 東京都豊島区高田5-30-5	建築士事務所 東京都豊島区高田5-30-5 大田 豊雄 建築士事務所 東京都豊島区高田5-30-5 大田 豊雄 建築士事務所	Project 030278 Title (仮称) 鎌倉市由比が浜4丁目計画 R 階平面図 Scale 1/500 Date 2024.04.01(本案)
-------------------------	--	--	---

ご質問

- 断面図では地下をどの程度掘削するのか、地質の状況はどうなっているのか、また杭は打つかどうかなどについてご説明ください。

ご回答

断面計画図につきましては、現在ご提示している図面以上にご提供できる資料はございません。

地質の状況につきましては、これまでの調査結果から、主に細砂や埋戻し土が分布していることが確認されています。

基礎の形状につきましては、今後の鎌倉市との協議並びに、構造計算や地盤調査の結果に基づき、直接基礎とするか杭基礎とするかを、安全性を十分に考慮した上で決定する予定です。

ご質問

- 提供公園がありますが、これは完成後に市に移管されるもので、近隣住民が利用できるということですが、実際に使うことになる私達の要望を聞いて頂けるのでしょうか？貴社と市で勝手に決めてしまい、市から私達にこれを使ってくださいと言われるのでしょうか？ご説明ください。

ご回答

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ありません。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致します。あらかじめご了承くださいますようお願い申し上げます。

ご質問

- 立面図では実際に検討している色彩を着彩の上、予定している材料もお示ください。
- 外観デザインは鎌倉市の景観協議で指導を受けるものと考えますが、まず、貴社がこの地に相応しいデザインとしての提案があるはずです。近隣住民としましては、窓から毎日見ることとなりますので、事前に説明頂き、理解したいところです。市との協議で変更する箇所があるとしても構いません。

ご回答

鎌倉には、名建築と呼ばれる洋館建築が数多く現存しています。これらの建物は、漆喰や木材による様式的な装飾、天然石や彫刻をふんだんに使用した重厚感のある空間が特徴です。歴史と文化を感じさせるその佇まいは、鎌倉の豊かな自然と調和し、訪れる人々に心地よさと品格を与えております。

本計画では、こうした洋館建築に見られる様式美を継承し、同様の心地よさを感じられる空間づくりをめざしています。外観・内装ともに、鎌倉らしい落ち着きと品格を備えたデザインを追求し、地域の景観に調和する建物を計画しています。

デザイン資料の提出については、現在、カラー立面図等の準備を進めており、今後、鎌倉市景観配慮協議に基づき、正式に提出する予定です。提出された資料は、鎌倉市の公式ホームページに掲載されることとなり、地域の皆様にもご覧いただけるようになります。

ご質問

- 立面図だけですと素人には立体的な形が理解し辛いので、透視図やパースや模型で説明願います。

ご回答

説明資料 No.10 (パース)をご参照ください。



※このパースは住宅地図を基に作成しており、現況と異なる場合があります。
※実施設計並びに関係官庁の協議等において、計画に変更が生じる場合があります。



※このパースは住宅地図を基に作成しており、現況と異なる場合があります。
※実施設計並びに関係官庁の協議等において、計画に変更が生じる場合があります。

ご質問

- 今後鎌倉市とどのような協議をされるか、説明頂きたいです。
- インフラ関係の協議と聞いていますが、項目と内容について、私達の生活に問題ないことをご説明願います。

ご回答

・今後の鎌倉市との協議及びインフラ整備に関して

本計画においては、鎌倉市「開発事業における手続及び基準等に関する条例（以下、開発条例）」に基づき、今後、鎌倉市の各課と協議を行い、インフラ整備等を含めた建築計画の内容を決定してまいります。

インフラ整備については、上下水道や、北側道路の拡幅や公園の整備、防火水槽や雨水貯留槽の設置、そして緊急時の一時避難場所となる津波避難ビルについて、行政と協議を行う予定です。

これらの取り組みは、地域の安全性や利便性の向上に資するものであり、地域貢献の一環と位置づけています。なお、電気・ガスに関しては東京電力・東京ガスとも協議予定です。

・インフラ工事完了後の管理体制

インフラ工事完了後は、行政機関やインフラ会社などにより適切に管理される予定です。これにより、近隣住民の皆様の生活に支障をきたすことはないものと考えております。

ご質問

- どのような方に販売される予定か方針はあるのでしょうか？
- ご存じのように現在鎌倉はインバウンドにより外国人観光客が旧市街の駅周辺と神社仏閣を中心に町中に溢れています。
- 住民となる方が、ここを終の棲家とされ住民票を鎌倉市に移し、ここでの生活を楽しまれる方であれば、周辺住民は暖かく迎えますが、別荘や投資目的、民泊に利用するような方が購入されると、雑多な感じになり、この地域の雰囲気が変わり、結果的に鎌倉の価値を棄損することになると危惧しております。隣接する KKR 鎌倉わかみやのようにきちんと宿泊客が管理されている宿泊施設であれば理解できます。

民間企業の事業なので当然利益を上げる必要があることは理解しますが、鎌倉の価値を、私達が守ってきたこの地域の価値を下げるような計画は控えて頂きたいお願い申し上げます。

ご回答

1. 想定される居住者層

本計画では、専有面積を 60 m²台～120 m²台を予定しています。そのため、ファミリー層やデINKス（共働き夫婦）を中心とした居住者を想定しています。加えて、鎌倉という街に愛着を持ち、鎌倉に魅力を感じてくださる方々に向けて、心地よく暮らせる住まいを提供することをめざしています。

民泊については、事業者が作成する管理規約において禁止事項として明記いたします。

2. 居住ニーズの背景

鎌倉の由緒ある土地という高い注目度に加え、コロナ禍以降はリモートワークの定着により、海に近い生活へのニーズが高まっています。

そのため、地元住民のみならず、都内など広域からの住み替え需要も見込まれます。

3. セカンドハウスとしての利用

上記背景もあり、立地特性上、完全な別荘利用は少ないと考えられますが、二拠点居住をされる方のセカンドハウスとしての利用も一定数想定されます。

ご質問

- ゴミ置場の位置は重要で、周辺住民に影響がない場所に設置願います。

ご回答

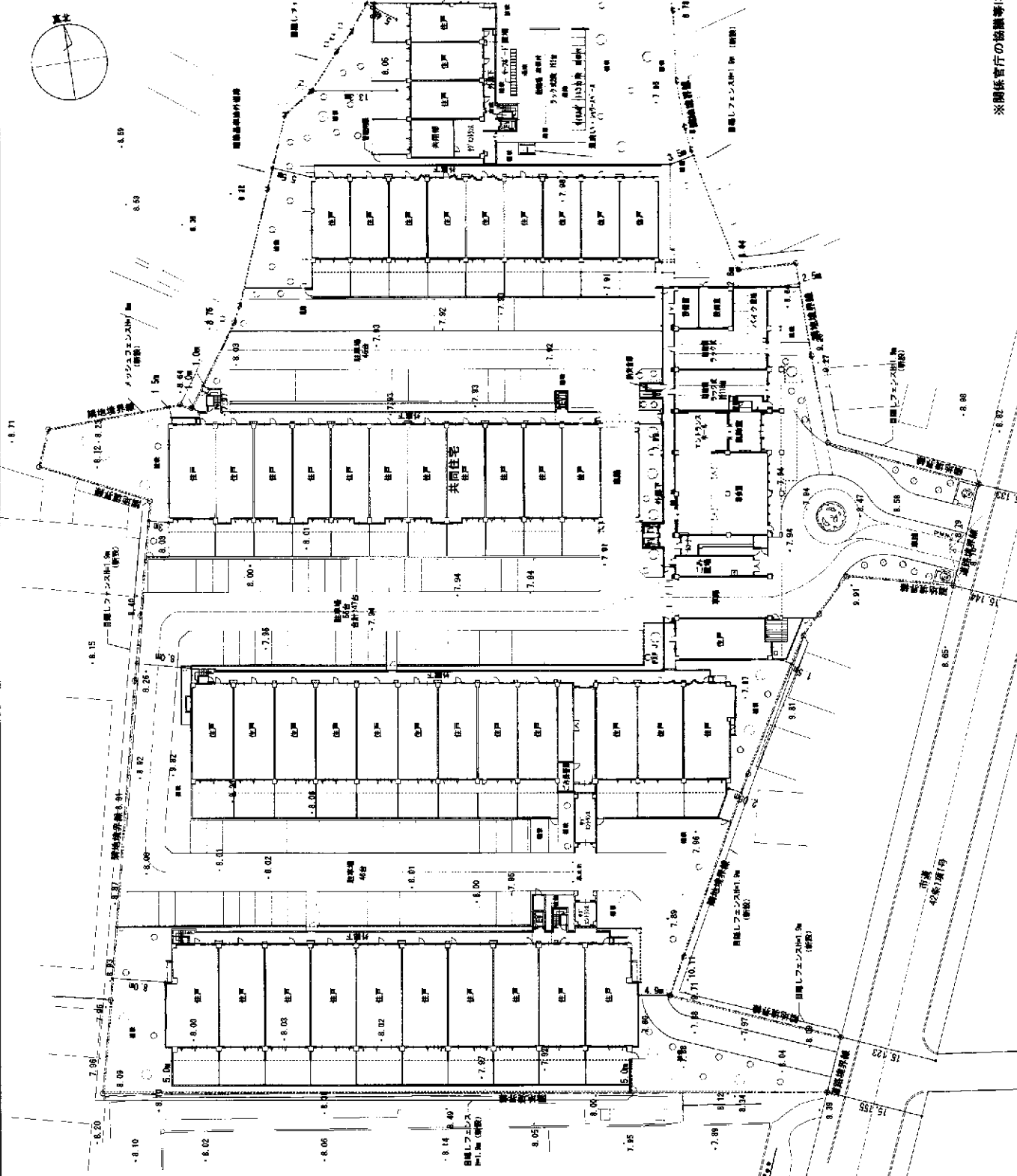
- 近隣住民説明会等でいただいたご意見を基にした変更図を作成いたしました。変更後の計画につきましても、今後、鎌倉市開発条例に基づき協議を進めてまいります。協議の内容によっては変更の可能性がございますことをあらかじめご了承ください。詳細については、次ページ以降、別添①(図面等)をご参照ください。

国土利用計画の区分表・凡例

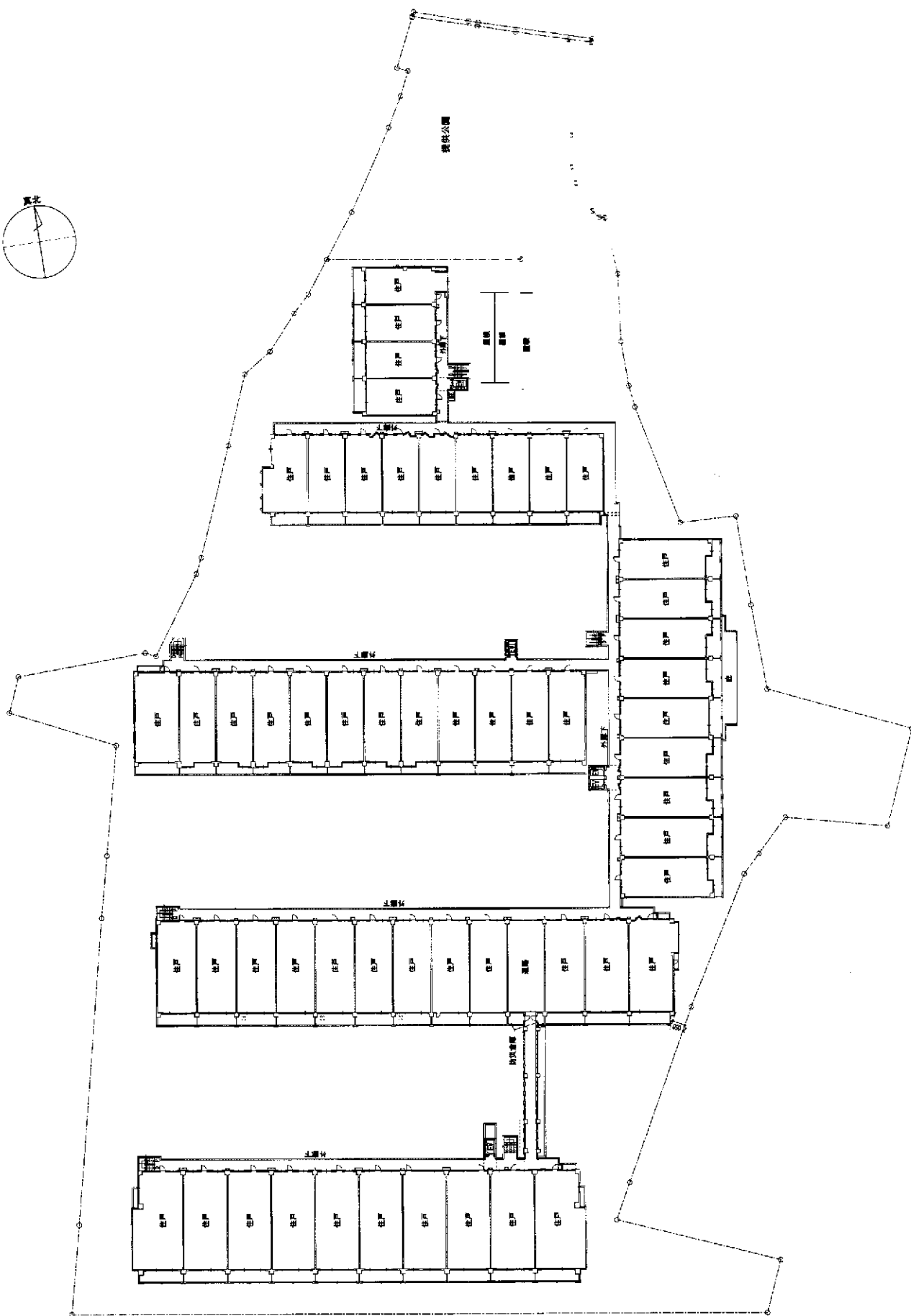
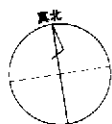
区分	面積 (㎡)	比率 (%)	備考
第一種中高層住居専用地域	17,204.15	100.00	153戸
第二種中高層住居専用地域	18,162.80	93.89	
第三種中高層住居専用地域	19.20	0.11	商業街へ移行
第四種中高層住居専用地域	1,032.25	8.90	

備考 1. 敷地面積 20%以上

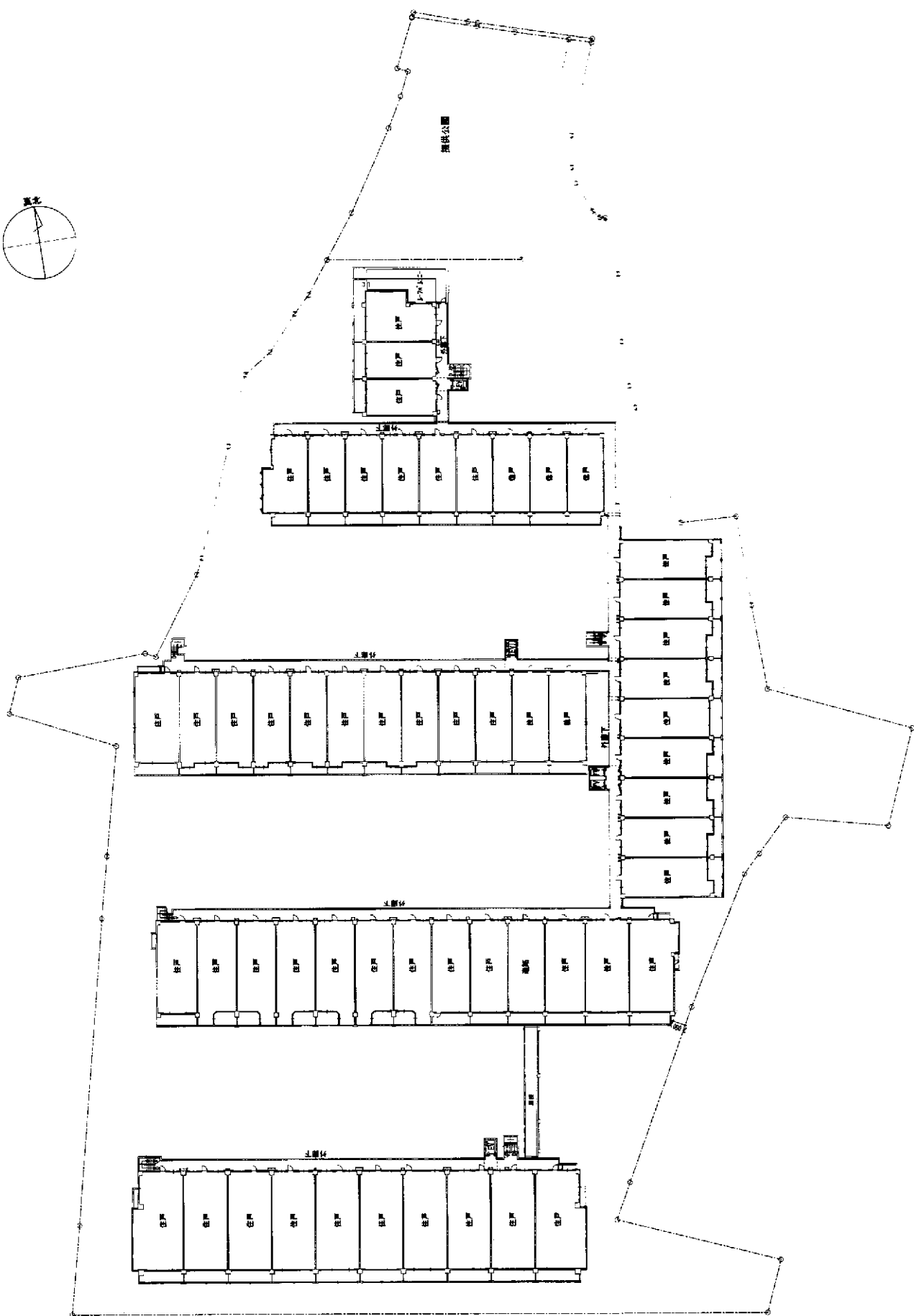
別添④(図面等)



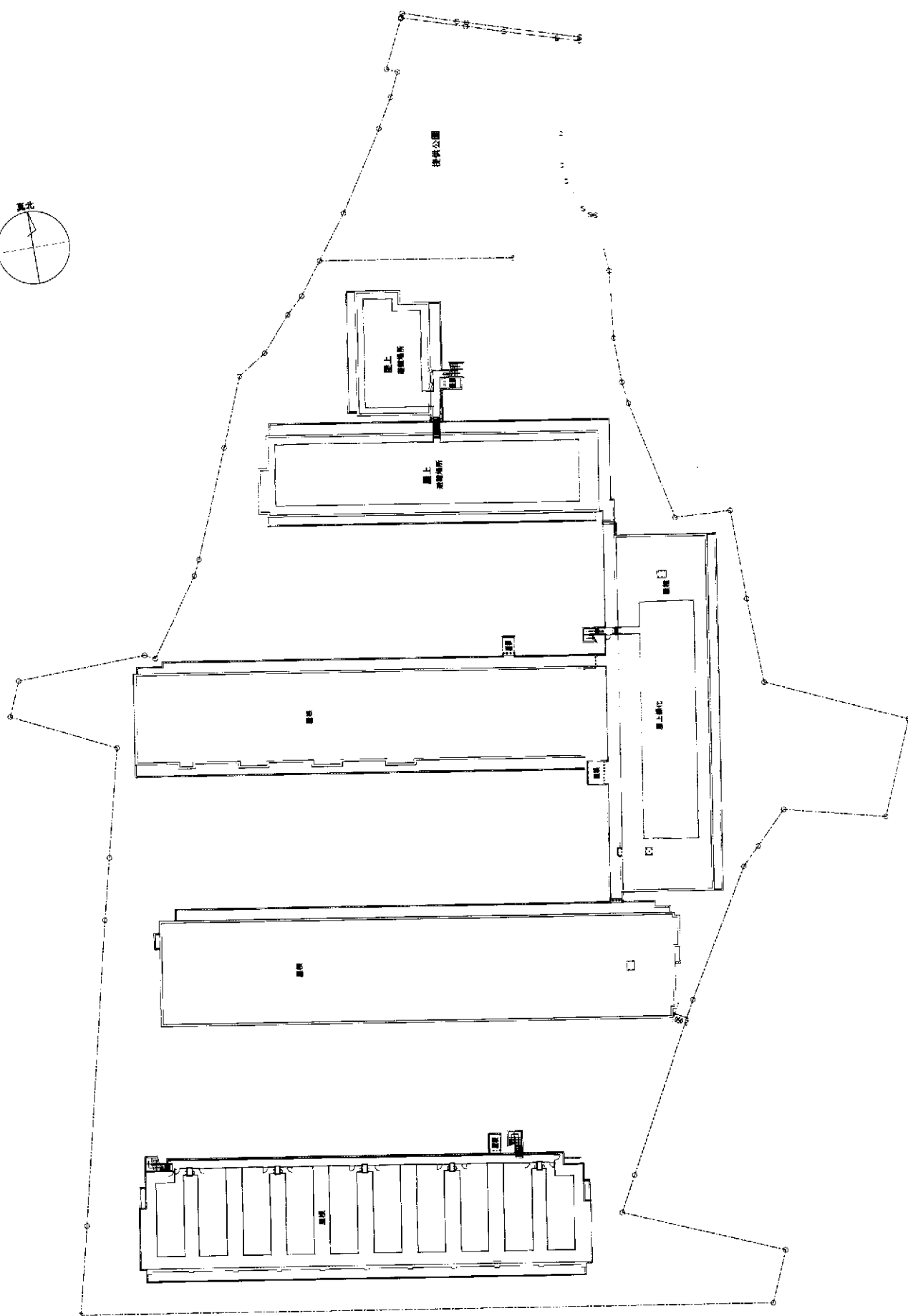
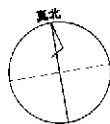
※関係官庁の協議等において上記計画に変更が生じる場合があります。



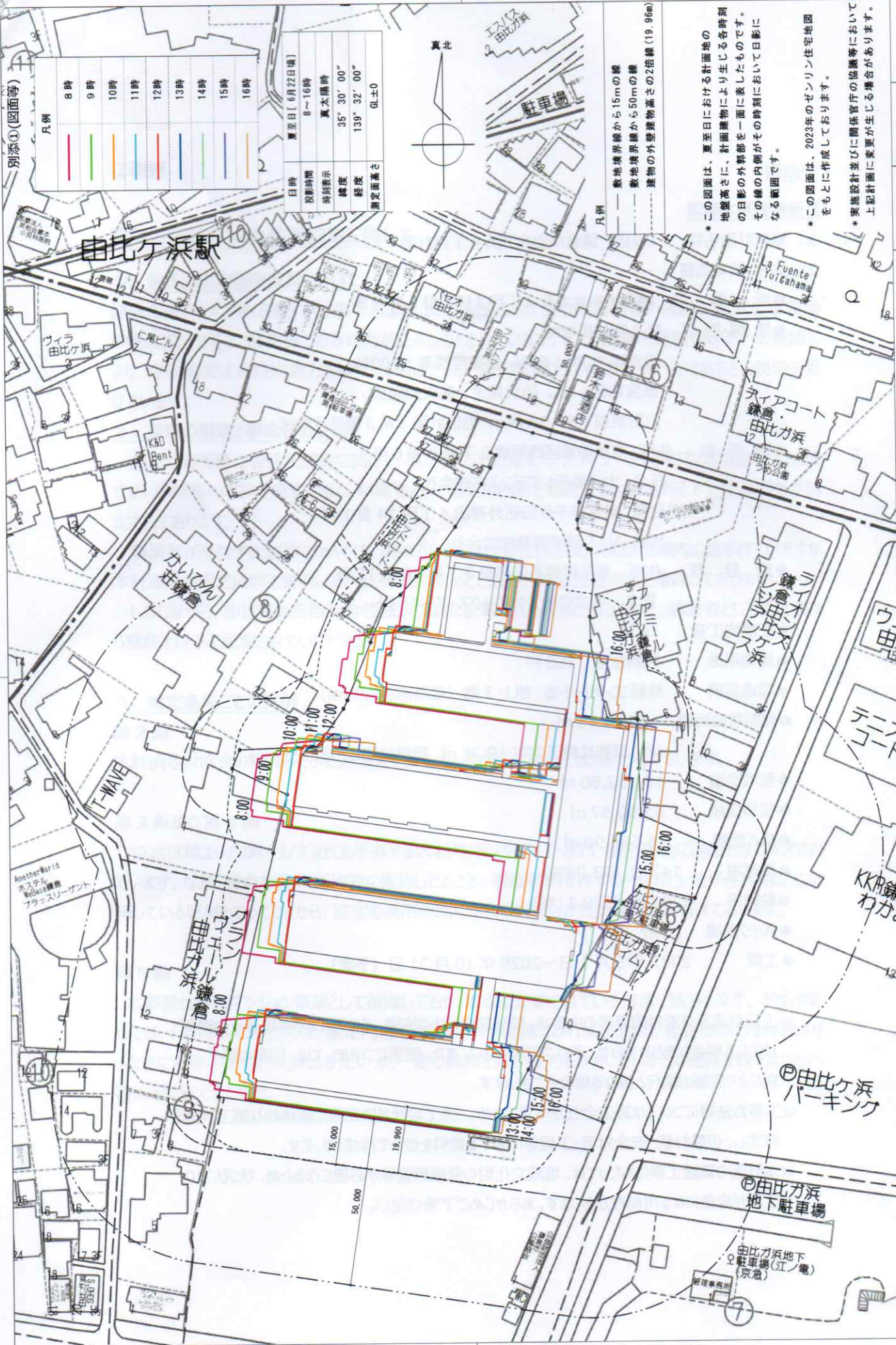
※関係資料の協議等において上記計画に変更が生じる場合があります。



※関係官庁の協議等において上記計画に変更が生じる場合があります。



※関係官庁の協議等において上記計画に変更が生じる場合があります。



計画概要基本事項

1. 事業計画名称 (仮称) 鎌倉市由比ガ浜 4 丁目計画

2. 建物・敷地概要

- 所在地 鎌倉市由比ガ浜 4 丁目 1102 番 4 外 2 筆
- 地域・地区 第 2 種住居地域
指定建ぺい率：60% 指定容積率：200%
高度地区：なし 防火指定：防火規制なし
日影規制：5-3h/4m 地区計画：第 3 種風致地区
- 事業者 住所 東京都港区西新橋 2 丁目 8 番 6 号
氏名 大和地所レジデンス株式会社
住所 東京都千代田区外神田 4 丁目 14 番 1 号
氏名 NTT 都市開発株式会社
- 設計者 住所 東京都豊島区高田 3 丁目 30 番 15 号
氏名 株式会社スタイルックス・アーキテクト
- 工事施工者 未定
- 建物用途 共同住宅 158 戸
- 構造規模 鉄筋コンクリート造 地上 3 階（最高高さ 9.98m）
- 開発敷地面積 17,204.15 m²
(内、道路拡幅予定地 19.30 m²、提供公園 1,032.25 m²)
- 敷地面積 16,152.60 m²
- 建築面積 6,450.57 m²
- 延べ面積 16,654.90 m²
- 駐車場 147 台 (93.03%)
- 駐輪場 283 台 (179.11%)
- バイク置場 10 台
- 工期 2027 年 5 月 1 日～2029 年 10 月 31 日 (予定)

※上記数値及び添付図面等の内容は、関係諸官庁との協議、その他により今後若干の変更が生じる場合がありますので、予めご了承下さい。また、図面につきましては、印刷の関係により実際の縮尺と異なる場合もございます。

※工事方法等については施工会社が未定のため、施工会社が決定後に具体的な施工計画を策定し、仮設計画・安全対策・工程等に関する資料を改めて作成致します。

※本計画の建設工事にあたっては、埋蔵文化財の発掘調査等が必要になるため、状況により工期が変更になる可能性があります。あらかじめご了承ください。

由比が浜西自治会住民協定に関して

1. 住民協定の法的性質について

鎌倉市発行の「かまくらまちづくり読本」によれば、住民協定は「土地所有者等の合意に基づく当事者間の約束ごと」であり、合意者にのみ効力が及ぶものとされています。また、鎌倉市建築指導課への確認により、住民協定は法的拘束力を持たないものであり、賛同者間で共有されるルールであるとの説明を受けています。

2. 協定の制定と事業者の立場

由比が浜西自治会住民協定に関して、協定書には 2024 年 3 月 27 日に制定と記載されておりますが、事業者への事前連絡はなく、事業者として協定の内容を確認していない状況下で住民協定が制定されております。

事業者が所有する土地については、由比が浜西自治会住民協定の協定区域内に含まれていますが、本計画地が協定内容に賛同している区域ではないことを鎌倉市建築指導課に確認しております。

しかしながら、由比が浜西自治会住民協定書に記載された内容につきまして、事業者としての立場から見解を以下に記載させていただきます。

3. 協定条項ごとの見解

第 2 条

本計画地は協定の賛同している区域外であり、協定の適用対象ではないと考えています。

第 3 条及び第 4 条

協定区域エリアの約 1/3 近くを所有する大和地所レジデンス・NTT 都市開発に連絡もなく制定されています。なお、鎌倉市建築指導課に確認したところ、事業者が所有する一部の土地が住民協定に賛同している区域となっており、協定の適用範囲に関して不整合が見受けられると考えております。

第 5 条

本事業は分譲マンション事業として推進しており、本条に記載されている譲渡に該当します。本条の定めでは、「譲渡等にあたっては、協定内容を説明して理解を得なければならない、協定の効力を存続させるために合意を得るように努める」といった一定の義務を課しておりますが、そのような義務を課するような内容には同意できません。

第6条

- (1) 計画地は、都市計画法に基づき「第二種住居地域」に指定されており、容積率 200%、建蔽率 60%の範囲内での建築が可能です。

また、鎌倉市の条例に基づく用途地域等の制限により、本計画地では1ヘクタールあたり240戸以下の戸数制限が定められております。計画地の敷地面積は約17,200㎡であり、条例による戸数制限を考慮すると、380戸以上の共同住宅の建設が可能です。

今回の計画では158戸の共同住宅を予定しており、敷地面積が約17,200㎡であることを踏まえると、住戸数としては大規模なものではありません。条例に基づく制限内での計画となっております。

なお、当初は大規模開発事業基本事項届出にて187戸の計画案を基に鎌倉市と協議を進めておりましたが、過去の経緯や周辺環境の特性を踏まえ、計画戸数を158戸に縮小いたしました。

また、本計画地は第3種風致地区に指定されており、風致地区の制限（建物高さ：10m以内・建ぺい率：40%以下・壁面後退距離：道路境界線から1.5m以上、隣地境界線から1m以上など）を遵守した内容となっております。

- (2)既存の建物の建て替えではございません。
- (3)大規模集客商業施設ではございません。
- (4)「平均的地盤面の高さ」の定義が不明ではございますが、本計画では現況地盤を平坦にならすような造成工事を想定しております。現状の地盤面から大きく盛土するような計画の予定はございません。鎌倉市開発事業における手続及び基準等に関する条例(以下、開発条例)に基づく排水施設等の開発基準に基づいて計画いたします。
- (5)建築物の高さは、第3種風致地区の基準によって定められた10m以下で計画しております。
- (6)建築物の大きさ、形態および色彩につきましては、鎌倉市の条例等で定められた基準の範囲内で計画を進めており、今後も市と協議のうえで決定してまいります。
- (7)建築基準法・鎌倉市風致地区条例及びその他の法令を厳守して計画しております。

第7条

- (1)本計画における建築物の形状につきましては、建築基準法をはじめとする関係法令に従い、規制の範囲内で適切に計画を進めてまいります。
- (2)プライバシーに関する懸念につきましては、敷地や住戸の条件・状況が個別に異なるため、対応も個別に行う方針です。具体的には、敷地境界線沿いにて目隠しパネルの設置や植栽の配置などを含め、必要に応じて対応いたします。

別添②

(3)ボイラーの設置はございません。また、エアコン等の設備機器につきましても、敷地境界に接する位置での設置は計画しておらず、近隣への影響を最小限に抑えるよう配慮した配置計画を行っております。

ごみ置き場については、建物内に設置する計画であり、脱臭装置の導入など、衛生面や臭気対策にも十分に配慮しております。さらに、生ゴミの削減を目的として、デスポーザーの設置も検討しております。

駐車場における騒音対策としては、一般的なマンションと同様に、入居者に対してアイドリングストップの励行を促す方針です。これらの内容は、重要事項説明書や管理規約にて入居者へ周知を行います。

第8条

条例および関係法令に基づく届出は適切に実施いたします。ただし、協定運営委員会への届出や了承を得ないと手続きを進められないような、本計画地において制限や規制等を定める内容は承諾できません。

第9条

事業区域内には、約 3200 m²の緑地と、約 1000 m²の提供公園を計画しております。樹種については、今後の開発条例における協議のなかで、鎌倉市に自生する樹種等を含めて選定し、建物周囲に中高木を配置するなど検討していきます。

第10条

(1) 津波避難対策として、屋上の一部を開放し、津波警報が発令された際に地域住民の皆様が避難できるスペースとして提供する計画を考えております。

この対応に向けて、「津波来襲時における緊急一時避難建物としての使用に関する協定書」の締結を予定しており、開発条例に基づき鎌倉市総合防災課と協議のうえ、緊急一時避難建物（津波避難ビル）としての認定を受けられるよう進めてまいります。

(2) 駐車場については、条例等で付置義務台数などが定められているため、鎌倉市との協議の中で駐車場設置台数について協議し決定します。

第11条

旧海岸通りの保全、美化については、事業者が所有、維持管理をしている道路ではありませんが、開発条例のなかで路面プレートを設置等に関して鎌倉市と協議します。

第 12 条

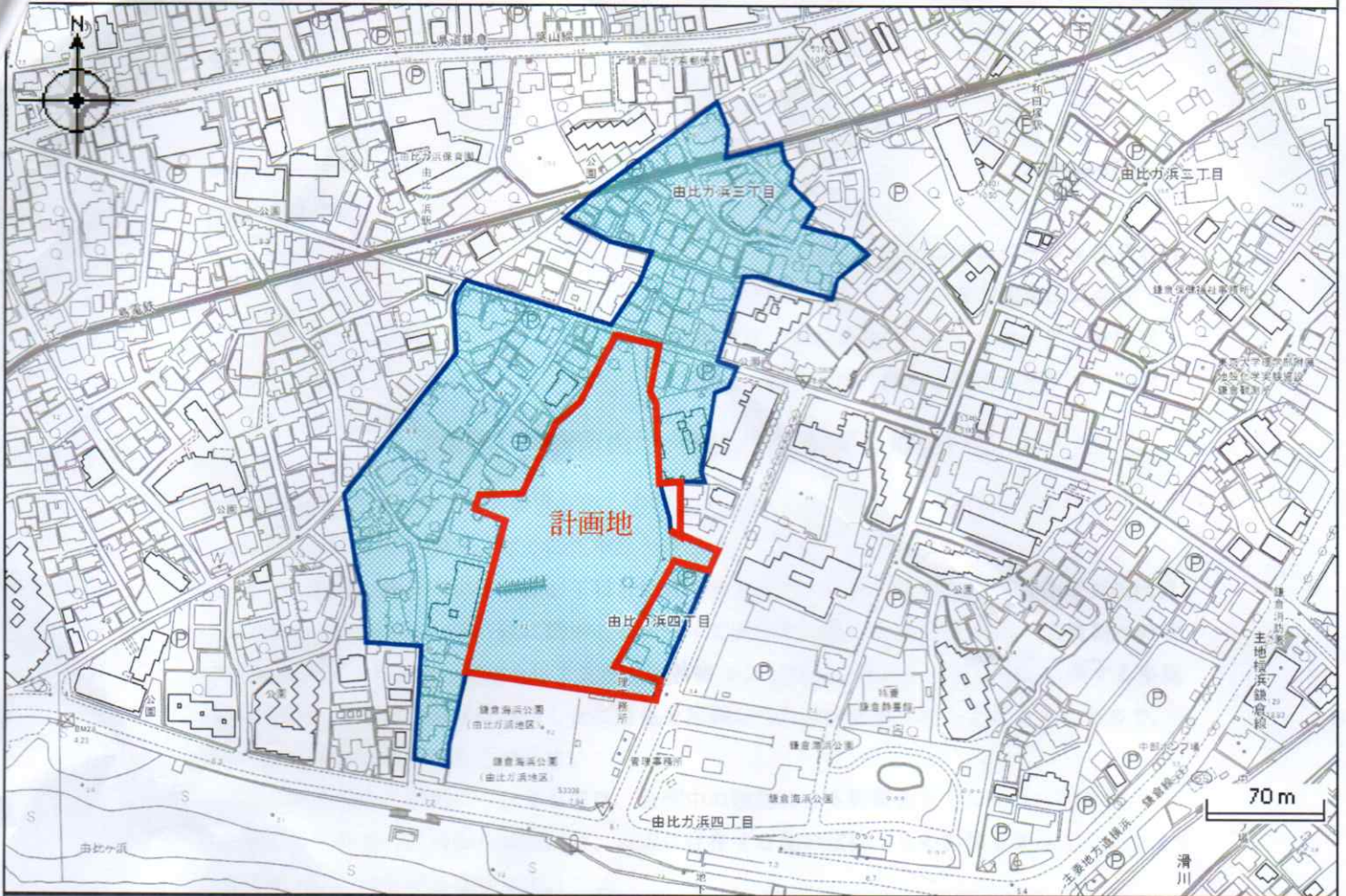
埋蔵文化財調査につきましては、鎌倉市教育委員会をはじめとする関係各所と協議のうえ、適切に対応してまいります。なお、埋蔵文化財については法令に定められている内容であることから、三者間で協議、合意形成に努める内容ではないと考えます。

4. 住民協定への賛同についての見解

繰り返しになりますが、事業者所有地が事前連絡なく協定区域に含まれていることに懸念を持っています。住民協定は法的規制や指導を伴うものではないことを鎌倉市建築指導課に確認しておりますが、住民協定に賛同すると、宅地建物取引業法に基づき、購入者への重要事項説明にその内容を明記する必要があります。これは購入判断や資産価値に影響を及ぼす可能性があるため、事業者としては住民協定への賛同はできないとの判断に至っております。

なお、住民協定に賛同すると、分譲マンションとして販売する際だけでなく、購入者が将来的に中古として売却する場合や、将来、改修工事や老朽化に伴いマンションの建て替え等が必要となった際にも、住民協定の内容を遵守する義務が生じることとなります。これにより、購入者における中古マンションの売却や将来の建て替え等の自由度が制限されるなどのリスクが発生する可能性もあるため、事業者としては住民協定への賛同は困難であると考えております。

以上



この図は鎌倉市の都市計画に関する証明ではありません。参考図としてご利用ください。

Copyright 2020. 鎌倉市

ID : 09341441

印刷日時:2025/09/24 17:27:17

※鎌倉市都市計画情報提供サービスを使用して由比ガ浜西自治会住民協定の位置及び区域を表示し、計画地を図示しましたのでご参照ください。

出典元：鎌倉市、「かまくらわがまちマップ」、(<https://www2.wagmap.jp/kamakura-hazard/Agreement?IsPost=False&MapId=231&RequestPage=%2fkamakura-hazard%2fPositionSelect%3fmid%3d231>)