

(裏)

都市景観形成のための方針（景観法第8条第3項）との整合に係る意見

① 土地利用の方向性	
② まち並み形成の方向性	<p>本建築物は、第三種風致地区の高さ制限10mを大幅に(図面から推測するに約30%)超える高さの大型の付帯物を屋上に、しかも広範囲に設置する計画であるが、まち並み形成の方向性で定める「国道134号沿道では近景だけでなく、中景・遠景に配慮し、スカイラインの統一や背景となる歴史的風土との調和に努めます。」と齟齬をきたしている。風致地区のまち並み維持と周辺住宅の健全な住環境の維持のために定められている「高さ制限」を形骸化するような大型付帯物の屋上設置は、周辺のまち並みを著しく損なうものと思われる。</p>

都市景観形成のための基準（景観法第8条第2項第2号）との整合に係る意見

① 重点テーマ		<ul style="list-style-type: none"> ● 「後背の山並みと調和したスカイラインの維持」に対し、当該地区の高さ制限を30%も超える大型付帯物は、そのサイズからして明らかに周辺景観の調和を乱すものである。 ● 「別荘地・保養地の面影が醸し出す鎌倉の海浜らしい落ち着いた感じられる建築デザインの誘導」に対し、付帯物は構造物ではないため、そもそもデザインの配慮がなされないものであり、その意味でも周辺の静かな住宅地のまち並み・景観を著しく乱すものである。 ● 当該地区は、都市景観形成のための基準に定められるまでもなく、海に近いことから、住民は家々から海を臨む眺望・景観をとりわけ大切に暮らしているという地域特性を有する。また、近隣住民の多くはマリンスポーツ愛好者であり、材木座海岸でマリンスポーツを楽しむときに海上からまち並みを眺める機会も多い。その中であって、高さ制限を大幅に超える付帯物の屋上設置は、地区の景観・魅力を損ない、住民感情を逆なでするものである。
② 景観形成基準	つかむ	<p>「海への眺めに配慮した配置」に違反。 「眺望点からの見え方に配慮したボリューム、配置」への違反。</p>
	なじむ (なじませる)	<p>「建築物の屋上部にはペントハウスや設備類を設置しないこととする」という基準に違反している。基準にいう「やむを得ない場合」には明らかに該当しないほどの設備類(付帯物)のボリュームである。</p>
	工夫する	<p>景観的配慮から、付帯物を高さ制限内に設置するよう工夫していただきたい。</p>

頂いたご意見に対する見解書

明産株式会社

代表取締役社長 島村元治

【意見書番号：鎌都景第1652号4】

都市景観形成のための方針（景観法第8条第3項）との整合に関わる見解

② まち並み形成の方向性について

- ・設備機器の配置については、特定施設の認定要件上の必要最低限の床面積での計画、周辺に対する騒音規制の遵守及び公平な圧迫感の軽減の配慮を目的とするため、敷地中央かつ屋上に配置しています。ただしご意見を受け、現状案（標識内容）を見直し、機器仕様を変更の上、背の高い設備機器を地上へ、背の低い設備機器を屋上に分散配置にすることで、国道134号線沿道の近景、中景、遠景に対する影響を低減し、街並みの維持に配慮します。
- ・下記②-3で述べる通り、屋上の設備機器の配置及び高さ低減の工夫により、近隣の眺望の影響に対し配慮します。

都市景観形成のための基準（景観法第8条第2項第2号）との整合に関わる見解

① 重点テーマについて

- ・ご意見の通り、上記②で述べたように背の低い設備機器のみ屋上に配置し、設備機器の高さによる景観の影響を低減します。
- ・機械式の見た目の印象を軽減する凹凸の少ない意匠とし、色合いは海浜らしい落ち着いたある高明度低彩度とすることで、空に馴染む意匠とします。
- ・海への眺望・景観を大切にする地域特性を十分理解し、②-3で述べる工夫を行い近隣に配慮します。

②-1 景観形成基準：つかむ

- ・ご意見を受け、海への眺めに影響する範囲を縮小するため、②-3で述べる工夫を行い、設備機器の配置を工夫します。
- ・鎌倉市が設定している眺望点からの本施設の見え方を確認し、海岸線や山並みの連なりを阻害しない建物形状および設備機器配置となるよう計画します。

②-2 景観形成基準：なじむ（なじませる）

- ・やむを得ない場合の配置について、周辺や空に馴染む色合いの設備機器とし、背の高い屋上室外機は地上に配置します。屋上に配置する背の低い設備機器は消音器を設け、凹凸の少ない意匠とし、修景に配慮します。

②-3 景観形成基準：工夫する

【設備機器の配置及び高さの低減の工夫】

- ①設備機器の仕様を変更し、背の低い設備機器を分散配置することで、周辺の眺望に配慮します。
- ②背の高い設備機器を地上へ配置することで、海への眺望と景観に配慮します。
- ③設備機器の壁面の配色は周辺住宅や空に馴染む色を選定し、景観に配慮します。