

(裏)

都市景観形形成のための方針（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	本計画の大規模共同住宅は、規模・形態の面で周辺景観や地域環境への悪影響が大きい。本地域は別荘文化の日本遺産認定地域として保養地の景観が形成されてきたが、本計画はその歴史的背景や自然環境との調和を欠くものであり、従来の環境形成理念との整合性も十分とは言い難い。よって、緑地の拡充および戸数削減を含め、地域特性に配慮した計画への見直しが必要である。
② まち並み形成の方向性	本計画地は、明治期以降の歴史を有する国道134号沿道・由比ガ浜地域に位置し、保養地・別荘地としての文化的価値を有している。しかし、本計画の建築規模や意匠は地域景観との調和に十分配慮されているとは言い難く、まち並み形成の観点から再検討が必要である。また、事業者の見解書は具体的根拠に乏しく、自己評価の妥当性についても客観的かつ専門的な説明が求められる。

都市景観形形成のための基準（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	<p>◇「後背の山並みと調和した、中層以下を基調としたスカイラインの維持」については、本テーマに関する具体的資料が示されておらず、近隣住民に対して適切な意見を述べる機会が与えられていない。詳細資料の提出を求める。</p> <p>◇「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きを感じさせる建築デザインの誘導」については、本計画は図形的・人工的な印象が強く、由比ガ浜の自然との調和を欠いており、本テーマへの配慮がなされていない。</p> <p>◇「海浜風致にふさわしく、海辺や斜面緑地等の自然資源や歴史的資源と調和した色彩・緑化の誘導」については、建築物の色彩が周辺環境と調和せず、境界線からのセットバックもなく高木も認められない。歴史的に知られる『白砂青松』の情景を形成してきた松の保存も図られておらず、本テーマと整合しない計画である。</p>
② 景観形成基準	<p>つかむ</p> <p>◇「計画地域の景観的特性および景観資源を十分に活かした計画」については、本計画は大規模建築物であり、当該地区のスケール感とは明らかに整合していない。「海辺への開放感の広がり」や「空間構成の継承」に十分配慮した計画であるとは到底評価できない。これらの観点に適切に配慮したことを裏付ける具体的かつ客観的資料の提出を求める。</p> <p>◇「周辺からの望見性や景観資源との隣接等を意識した計画」については、眺望点からの見え方に配慮したボリューム、配置、色彩等に関する検討資料は示されておらず、景観配慮の実質的検証がなされた形跡は認められない。「十分に配慮した」とする事業者の自己評価の根拠および評価基準について、具体的かつ明確な説明を求める。</p> <p>◇「景観資源を引き立たせるための隣接部分の緑化セットバック」については、本計画は当該配慮を実質的に欠いている。とりわけ、隣地との境界に緑地を設けず、境界線付近まで駐車場および車両通路を計画している点は、周辺居住環境に重大な影響を及ぼし、西側景観を著しく損なうものである。したがって、建築物・駐車場・車両通路を少なくとも10m以上確実にセットバックし、隣地との間に高木を主体とする十分な幅員のグリーンベルトを設置することを求める。</p>

	<p>なじむ (なじませる)</p>	<p>◇「国道 134 号からのシークエンスに配慮し、特に接道部を緑化する。国道 134 号に面していない住宅地においても、極力接道部の緑化に努める。」については、国道 134 号から視認される本計画の建築物は大規模なコンクリート主体の外観となっており、周辺の海浜景観や道路景観との連続性（シークエンス）を阻害している。国道 134 号からの景観への配慮が具体的にどのようなになされたのかを客観的に評価できる資料が提出されていない。また、「接道部を緑化する」「緑化に努める」との基準が掲げられているものの、実際の計画内容からは十分な緑化措置が講じられているとは認め難い。現状の計画では緑量が著しく不足しており、方針との整合性に疑問が残る。従って、基準に合致しているかについて評価できる資料の提出を求める。</p> <p>◇「建築物・工作物の素材・色彩が海浜景観を引き立てるものとする。」については、計画建築物の外壁色として示されているアイボリー・グレーが、周辺の海浜環境や街並みと調和し、景観を引き立てるものであるとは直ちに評価できない。「周辺環境と調和する」と判断した具体的な根拠（景観シミュレーション、色彩計画の比較検討資料、専門家意見等）を明示し、その妥当性の説明を求める。</p> <p>◇「建築物の屋上部にはペントハウスや設備物を設置しないこと」については、本計画において屋上にルーフバルコニーを設置することは、屋上部の構造物を抑制する趣旨の景観形成基準に実質的に反する。さらに、当該バルコニーから近隣住宅への視線が生じることで、居住者のプライバシーを侵害するおそれがある。以上を踏まえ、屋上へのバルコニー設置は認めるべきでない。</p>
	<p>工夫する</p>	<p>◇「ゆとりのある空間に地域の歴史や文化を感じさせる意匠」については、「地域の歴史や文化を感じさせる意匠」とは具体的に何を指すのかが不明確であり、その評価に足る客観的資料も示されていない。抽象的、形式的な提示にとどまらず、どのような歴史的・文化的文脈を踏まえ、いかなる設計的工夫を施したのかについて、事業者としての明確な見解および裏付け資料の提出を求める。</p> <p>◇「クロマツ等、湘南の海浜風致になじむ樹種による敷地緑化」については、湘南の海浜景観を象徴するクロマツは、地域の風致形成において重要な役割を担っている。にもかかわらず、現存するクロマツを伐採することは、当該基準の趣旨と明らかに矛盾する。既存樹木の保全を最優先とし、特にクロマツについては伐採を禁止し、保存を前提とした計画へ修正すべきである。</p> <p>◇「国道 134 号、海浜部からの魅力的なシークエンスの創出」については、海浜部特有の穏やかな景観に調和したスカイラインを形成するための具体的工夫が、本計画からは読み取れない。特に、勾配屋根の採用など、圧迫感を軽減し落ち着いた景観を創出する設計的配慮が見られない点は問題である。「魅力的なシークエンスの創出」との基準に照らせば、現行計画はその趣旨を十分に反映しているとは言えない。</p> <p>◇「後背市街地からの海への見通しや通り抜け道の確保」については、本計画における大規模なコンクリート主体の建築物は、後背市街地から海への視線の抜けを遮断しており、海への開放感を著しく損なっている。景観形成の観点からは、建物配置やボリュームを見直し、周囲の景観と調和する、よりゆとりあるレイアウトへと修正させるべきである。</p>