

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

<p>① 土地利用の方向性</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 本計画は、周辺が主として低層住宅を中心とした落ち着いた住環境により形成されている地域において、長大かつ一体的なボリュームを有する共同住宅を計画するものである。このような大規模で機械的形状の建築物は、当該地域の土地利用の方向性として示されている「昔ながらの保養地としての環境に馴染んだ住宅地」としての環境形成および周辺との調和という観点と整合しておらず、反している。</li><li>・ 特に、建物が一体的な塊として計画されている点は、圧迫感の軽減や周辺環境との調和の観点から問題があり、建物配置の分節化や規模の抑制等により、別荘・戸建住宅等周辺住宅とのスケールの連続性を確保する計画とすべきである。</li><li>・ 計画地周辺には大量の樹林帯が存在し、鳥の営巣があり、鶯も季節になると飛来する。万が一これらの樹木を大量伐採すると、生態系の破壊につながり、他の自治体よりも鎌倉市が進んで行っている緑地保全の形骸化につながる。</li><li>・ また、これらの樹林帯は世界遺産登録の際のバッファゾーンともなっている。樹木の大量伐採は世界遺産再チャレンジの道を塞ぐ可能性も極めて高く、伐採を軽々に認めることは、上記緑地保全に加えて、市が表明している世界遺産登録への再チャレンジにも矛盾する。</li><li>・ 上記の2点について事業者はどのように考えるのか。また、市はこれらを踏まえて保存対象を真摯に検討すべきではないか。</li><li>・ 当該地に現存する樹林は、地域景観の骨格を形成する重要な自然資源であり、その保全は景観行政における基本的責務に位置付けられるべき事項である。にもかかわらず、当該樹林の全面的な伐採を伴う計画が万が一容認されるとすれば、鎌倉らしい景観形成を掲げる行政方針との整合性が問われる重大な問題となり得る。</li><li>・ 既存樹林は不可逆的な環境資産であり、一度失われれば将来世代に回復不能な影響を及ぼすものであることから、市として保存を前提とした計画への見直しを明確に求めるべきである。</li><li>・ 景観配慮協議の申請にあたっては、外構図で樹種や伐採、移植などを明記した植栽計画の提出が必要だが、それらが見つけられず、手続きが不備であり、意見を述べられる段階ではない状況である。再度、提出時に改めて住民から意見を募るべきではないか。</li></ul>
<p>② まち並み形成の方向性</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 申出書では本計画は、周辺と一体となったまちなみ形成を図るべく“周辺共同住宅、住宅に合わせた共同住宅計画とする”と記載されているが、建物高さ、100mメートルを超える長大な壁面、配置計画等から見て、周辺の住宅地景観との連続性や歴史的に形成されてきた景観文脈との調和が図られているとは</li></ul>

(裏)

	<p>認められない。また、評価できるだけの資料が足りない。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>鎌倉らしい都市景観形成の理念は、単に用途が住宅であることや使用する色調等をもって調和とするものではなく、スケール感、空間構成、街並みのリズムを含めた総合的な調和を求めるものであることから、本計画は当該方向性と整合していない。</li><li>周辺の住宅や街並みを含めた俯瞰図、各地点から見た図がないため、評価できず、これらの資料の提出を求める。</li><li>また、「国道134号の后背の住宅地として保養地のまちとして形成されてきた地域の歴史や文脈に配慮」されているとも、「地域スケールの継承に配慮したまち並み形成」がされているとは到底思えない。変更の上、「自然と歴史が融和した原風景を継承し、海浜風致と一体となった魅力あるまち並み」に変更すべきである</li></ul>
--	---

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	<p><u>1) 周辺自然環境・背景景観との調和</u></p> <p>鎌倉の景観形成においては、周辺の緑地環境や背景となる自然景観との調和が重要視されているが、本計画では建築物の規模が大きく、背景環境との関係性を十分に検討した資料が不足しており、スカイラインや遠景への影響が不明である。</p>
	<p>参考意見</p> <p>意図的に未提出である疑義も生じていることから、速やかに遠景・中景を含めた視点場からの詳細な検証資料を提出させるべきである。</p>
	<p><u>2) 落ち着いた感じられる住宅地景観の形成</u></p> <p>建築物は規模が大きく人工的な印象が強く、周辺住宅地に見られる落ち着いた景観との調和を図るための形態的工夫(分棟化、高さ変化、勾配屋根的要素等)が十分とは認められない。</p> <p>単に色彩を落ち着いたものとするだけでは鎌倉らしい景観形成とは言えず、建築ボリュームそのものの調整が必要である。</p>
	<p><u>3) 緑・自然環境への配慮</u></p> <p>計画では植栽を設けることが示されているが、「自然資源や歴史的資源と調和した緑化の誘導」を検討した場合、この規模では23-25%では十分とは考えられない。</p> <p>建築物の占有割合が大きい現計画では、緑化が建築周囲の付加的要素にとどまり、周辺自然環境との調和を図る水準に達していないと考えられる。</p> <p>したがって、外構的な植栽の追加による対応ではなく、建築規模および配置計画を含めて見直し、緑地面積の拡充、既存樹木の保全、周辺環境と連続したまとまりのある緑地空間の確保を図るべき</p>

	<p>である。</p> <p><u>4)周辺景観との調和に関する根本的課題(建築規模・配置)</u></p> <p>本計画は、植栽や色彩配慮等の個別要素について一定の検討は見られるものの、建築物の規模・配置という根本条件自体が周辺景観との調和を欠いていることが最大の問題であり、鎌倉らしい都市景観形成の理念である「規模の抑制と文脈適合による調和」という基本思想と整合していない。</p> <p>したがって、建築規模および配置計画を含めた根本的な見直しを求める。</p>	
<p>② 景観形成基準</p>	<p>つかむ</p>	<p><u>1)隣接建築物等との関係</u></p> <p>建物の配置が隣地境界に近接し、長大な壁面が連続する計画となっていることから、周辺建物との圧迫感や威圧感の軽減が十分に図られているとは認められない。</p> <p>セットバックの拡大や建物分節化により圧迫感を低減すべきである。</p> <p><u>2)眺望点からの見え方</u></p> <p>主要視点場からの見え方に関する検討資料が十分に示されており、景観への影響評価が不十分である。</p> <p>検証のためにも近景のみならず中景・遠景を含めた詳細資料を公表すべきである。</p> <p><u>3)開放感・連続性欠如による違和感を与える要素</u></p> <p>建築物の規模および渡り廊下による分棟によって一体的な形態としか見えず、周辺の住宅地スケールとは著しく異なる独立した塊として認識され、街並みの中で連続する構成要素が失われ、周辺から独立した閉鎖的な建築として認識される印象が強い。つまり、住宅地景観において求められる開放性や連続性を損ない、威圧感を生じさせる要因となり得る。</p> <p>こうした違和感を軽減するための建築規模の分節化や配置計画上の具体的措置が十分に示されているとは認められない。</p>
	<p>なじむ (なじませる)</p>	<p><u>1)道路空間からの景観</u></p> <p>道路からの見え方において、建築物の巨大なボリュームが前面に現れる計画となっており、周辺街並みとの調和が図られているとは認められない。</p> <p>道路側の空間確保、緑化、セットバック等により歩行者視点での景観改善を図るべきである。</p> <p><u>2)色彩・素材</u></p> <p>外壁の仕上げ材として計画されている磁器質タイル、吹付タイルは一般的な集合住宅で多く見られる工業製品の素材であり、無難、</p>

(裏)

	<p>人工的、冷たく無機質な印象であり、周辺の住宅地景観が持つ自然素材感や柔らかい質感とは相反するものである。</p> <p>人工的に着色されたベージュやダークグレーは重厚感を強調し、元々大規模な建築物のボリューム感を強調し、圧迫感や威圧感を増幅させる意匠である。</p> <p>鎌倉らしい周辺に馴染む形態意匠の観点からは自然環境との親和性を感じさせる、自然感が高く、人工性が低い素材および質感の検討が必要である。</p> <p><u>3)屋上・設備計画</u></p> <p>屋上利用計画については、周辺道路等の近景からの見え方のみならず、鎌倉は周囲を山に囲まれた地形特性を有していることから、周辺の山や丘陵地からの俯瞰的視点における見え方の検討は特に重要である。</p> <p>この観点から考えると、屋上利用は到底容認できない。</p>
工夫する	<p><u>1)敷地内緑化</u></p> <p>計画緑化は示されているが、周囲から直接建造物が見える場所もあり、建築物規模に対して景観緩衝として十分とは言えず、特に周辺景観との連続性確保の観点から再検討が必要である。</p> <p><u>2)スカイライン形成</u></p> <p>建築物の高さおよび屋根形状が大規模で一体的な構成となっており、周辺の低層住宅地に形成されているスカイラインとの連続性や調和への配慮が十分ではない。</p> <p>特に建築物全体が単一の塊として認識される形態は、圧迫感や威圧感を増幅させる要因となるおそれがあり、住宅地景観に求められる落ち着きや親和性の確保の観点から問題があると考えられる。</p> <p>したがって、高さの分節化や屋根形状の変化を含め、建築ボリュームの視覚的分解を図る計画への見直しが必要である。</p> <p>また、周辺の高台から俯瞰的に見た時の眺望も配慮されるべきである。</p> <p><u>3)開放性の確保</u></p> <p>建築規模や配置により周辺から分断され、孤立した印象が強く、敷地周辺の空間的な抜けや視線の連続性が十分確保されているとは認められず、開放性確保の観点から再検討が必要である。</p> <p><u>4)素材計画</u></p> <p>建築物の外構・外壁計画において自然素材の活用が十分とは認められず、メンテナンスフリーの素材よりも経年変化を楽しめる鎌倉らしい景観形成の観点から改善が必要である。</p> <p><u>5)その他</u></p> <p>形態意匠について「オーセンティックな洋館スタイル」との説明がな</p>

(裏)

		<p>され、自己評価が「◎」とされているが、添付されているイラストからはそのような建築的特徴は十分に読み取れず、表現の妥当性には疑問がある。</p> <p>また、本来このような評価は客観的な景観的根拠や具体的デザイン要素の説明に基づくべきものであるが、それらが十分に示されているとは認められず、主観的判断に依拠した評価となっている可能性が極めて高い。</p> <p>景観形成は長期にわたり地域環境に影響を及ぼすものであることから、計画の妥当性についてはより客観的かつ専門的観点から慎重に検証されるべきであり、本計画が将来にわたり地域景観として誇り得る質を備えているかについて十分な再検討を求める。</p>
--	--	--