

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>	<p>・16153㎡という由比ヶ浜地区全体の2.5%、サッカーコート2面分以上の地域を緑化ではなく壁によって分断する閉鎖空間であり、その中に100mを超える箱形の建造物×6棟によって南北を直行する如く平行に複数列計画されており、周辺住宅や小規模集合住宅からの景観、視野、空間を障害している。</p> <p>・当該地域自治会が提案したごとく、周辺住宅地と国道134号線、海岸、海浜公園をつなげる様な道、空間は全く提案されていない。これは「住宅と鎌倉を楽しむ土地利用」とは程遠く、周辺住宅とのスケール感も無視されており、昔ながらの保養地になじんだ住宅とは乖離している。</p> <p>・緑化についても風致地区での緑化率20%+αと周辺一般個人住宅と同等で、広大な面積に相応な緑化の強化努力は見られない。周辺の100㎡前後の個人住宅と同等の緑化率では許容されない。また、23-25%と曖昧な数値を提示しており、その内容明確になっていない。高、中、低木の比率や植樹計画も一切提示されていない。駐車場、通路、壁面、境界部の緑化についても不明なままである。</p> <p>・海浜公園～由比ヶ浜地区～由比ヶ浜通りの連続性については、この計画それを分断することになり、そもそも「まち並み」の感覚には全く整合しない。</p>
<p>参考意見</p>	<p>・以上より、当事業は景観法に反している。鎌倉市は英断し、鎌倉を、由比ヶ浜を守るため、強固な指導をしなくてはならない。</p>
<p>② まち並み形成の方向性</p>	<p>・この計画は広大な土地に大規模マンションを6棟計画している如くで、その周辺を壁で囲う、閉鎖空間としている。この時点で「まち並み」にはなり得ない。事業者には「如何に周辺住民の声を聴き、周辺住宅地と違和感のない、説得力のある計画をするか」という気概がないと、周辺と一体となったまち並みは形成できず、現計画は地域スケールの継承には該当しない。計画を1棟単体で見ても周辺住宅のどれよりも大型で、地域スケールには整合していない。事業者の云うところの「ヴォリューム感の低減」とは何を基準にしているのか、明確にされていない。</p> <p>・保養地として形成された地域の歴史や文脈に配慮するためには少なくともその地域で数十年以上生活してきた周辺住民の声に傾聴することで情報を収集すべきだが、事業者は計画を押し付けている状況で、これでは「配慮」は形成されない。</p> <p>・相模トラフ地震では13m以上の津波浸水が想定されている地区だが、その閉鎖空間には路地形成はされず、運動公園や由比ヶ浜から計画地北側の高地避難拠点（御成中学校）に向かう避難経路を迂回させる構造であり、周辺住民、由比ヶ浜、運動公園からの避難防災路については考慮されていない。</p> <p>・6棟の巨大マンションを「渡り廊下」でつないで「まとめて1棟」として申請するごとく事業者は「まち並み」を意識しているとは考え難い。事業者は「6棟」とすると、6か所の出入口を計画せねばならないため「6棟」や「A～F棟」などの言い方を回避していると思われる。それは逆に自らの無理な計画（渡り廊下で繋いでまとめて1棟）を認めているが如くである。</p> <p>・事業者云うところの「落ち着いた」、「単調にならない」などの1行の不確定表現で説得、説明できるわけがない。</p> <p>・「関谷線から25m引いて」「北側道路から37m」とあるが、どちらも道路からのセットバックであり、肝心の西側、東側住宅との隣地後退がなされていない。どちらも接道側同様に30-40mの隣地後退、植樹、緑化を強化して実施し、隣接住宅へのプライバシー、隣地住宅の日照、視界を確保すべきである。</p>
<p>参考意見</p>	<p>・以上より、当事業は景観法に反している。鎌倉市は英断し、鎌倉を、由比ヶ浜を守るため、強固な指導をしなくてはならない。</p>

(裏)

参考意見	ガ浜を守るため、強固な指導をしなくてはならない。
------	--------------------------

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>・100mを超える箱形の巨大建造物を東西5棟を南北に直行する如く平列に計画しており、海側からは運動公園後方に建物のみが壁のごとく立ちはだかり、山並みへのスカイライン形成は全く維持されない。</p> <p>・別荘地、保養地の面影は全く得られず、人工的な「壁」が海浜に立ちはだかることになる。如何に頑張っても現計画では)人工物が視野をふさぐことになる。強力な境界緑化も無く、隣地後退も無く、運動公園に迫るが如く計画で、圧迫感強い。134号線からの連続景観は全く障害されることになる。</p> <p>・別荘地、保養地の面影を残す、周囲(特に西側)の樹林帯は季節ごとに多種の野鳥が集まり、春になるとウグイスが鳴き始める。生物多様性が高い樹林帯である。これは移植すれば良いというものではない。周辺含め環境を変えると、それは失われる。鎌倉市も神奈川県も国もこれを守らなければならない。</p>	参考意見
	参考意見	<p>・以上より、当事業は景観法に反している。鎌倉市は英断し、鎌倉を、由比ガ浜を守るため、強固な指導をしなくてはならない。</p>	
② 景観形成基準	つかむ	<p>・16153㎡を埋める集合住宅の計画はそもそも当該地どころか、市にも経験がないと云う。ついては周辺の景観特性、景観資源とスケール感を重要視しないと、周囲と「馴染む」ことはできない。この広さを「使えるだけ使う」では空間の継承はできない。</p> <p>・壁面の意匠、色彩をどんなに鑑みても、運動公園と同じ幅の建築物が横たわり、「運動公園に迫り」、「公園や西側住宅からの壁面後退をせず」「低木を間隔をとって植える」計画では海からの山並みへのスカイラインは維持されるわけではない。</p> <p>・16153㎡を「使えるだけ使う」様な、余裕のない計画では各眺望点の見え方が配慮されたボリューム感、スケール感は得られない。相当な余裕感を持った計画でなければならない。建蔽率を周辺住宅と同等としてはそれは得られない。</p> <p>・最南棟の屋上に計画されたルーフバルコニーの柵は海側からも周辺住宅環境からも「全く異質」な物であり、地域には全く馴染まない。</p> <p>・屋上緑化は6棟中比較的小型の1棟のみである。壁面緑化はない。敷地内緑化計画は全く提案されていない。</p> <p>・東西に既存住宅が隣接していることを自覚しながら、それらとのセットバックは十分ではなく、かつ、それら隣接住宅へ窓が向けてられていたり、(屋上を含む)バルコニーが計画されたりしており、プライバシーへの配慮は皆無である。「やりたいことは全部やる」ことでは、周囲との調和は得られないことは自明である。</p> <p>・事業者は当該地の景観資源を「つかむ」ための努力と考を持っていないと思われる。何故ならば、それについて、先住の地域住民に問うたことも、その考えを説明したこともない。事業者が「説明会」と称した会合では当該地が「世界遺産登録を目指すためのバッファゾーン」であることも知らなかったのである。「つかむ」努力をしている訳がないのである。</p> <p>・景観法に則り、周辺住民の意見に傾聴し、尊重した計画が実施困難ならば撤退しては如何か。</p>	参考意見
	参考意見	<p>・以上より、当事業は景観法に反している。鎌倉市は英断し、鎌倉を、由比ガ浜を守るため、強固な指導をしなくてはならない。</p>	

(裏)

	なじむ (なじませる)	<p>・周辺には木造個人住宅や小規模集合住宅が風致地区としてのルールに則って各々、壁面後退して建てられている。これほどの巨大集合住宅では、横に長く連続する各戸が壁一枚で隔てられているのみで各戸間の空間があるわけではない。従って、十二分以上の余裕感を以て建物を計画しなくてはならない。接道部、隣接住宅、運動公園 側ともに緑化計画は明確にされていない。「隣地からの離れを多く…云々…」といった表現には虚無感さえ感じる。事業者云うところの「多く」とは何mか。</p> <p>・隣接地、住宅とのセットバックは全く余裕がなく、事業者による「隣地からの離れを多く確保」との表現には乖離感がある。</p> <p>・緑化計画は提案されていない＝周辺と馴染ませる計画がないと判断する。</p> <p>・セットバックは不十分で圧迫感が強い。より低層（1～2階）で計画しては如何か。</p> <p>・「屋上部のバルコニーは設置しないこととする」これにやむを得ない理由などはない。周辺からは異質な状況である。プライバシーの観点からも許容できない。</p> <p>・当計画は「なじませる」努力も提案も感じられない。周辺環境になじませるのではなく、計画を押し付ける如くである。</p>
	工夫する	<p>参考意見 ・以上より、当事業は景観法に反している。鎌倉市は英断し、鎌倉を、由比ガ浜を守るため、強固な指導をしなくてはならない。</p> <p>・「ゆとりある空間」とは大きく乖離した「詰め込み」の計画である。事業者が云うところの「分棟による圧迫感の低減」について、周辺住宅側からの視覚的評価を提示していない状態で言及することはできない。また、「分棟」としているならば、その各棟ごとに出入口を計画（工夫を）しなくてはならない。「渡り廊下でつなげて1棟とする」などの逆方向の工夫を認めてはならない。</p> <p>参考意見</p> <p>・具体的な緑化計画は提示されていない。周辺に圧迫感を与える、調和しない計画で、「古都の海浜らしい」には合致しないし、工夫も見られない。</p> <p>・「単調な大壁面」そのものであり、海側からは敷地に横たわる壁面が見えるのみである。</p> <p>・周辺市街地、住宅から海への見通しは皆無となる。通り抜け道は全く確保されていない。景観法違反である。</p> <p>・周辺住宅との調和性を「つかむ」ことをせず、つまりは「馴染ませる」こともできない。延いては「工夫」することもできない、周辺から「学び取る」ことは拒否している。景観法は無視されている。周辺住民の意見を聞き、根本的に計画をやり直すか、それが無理なら撤退を考えては如何か。先住者を尊重できず、歴史を学べない（工夫をしない）後参者は地域には「馴染めない」</p> <p>参考意見 ・以上より、当事業は景観法に反している。鎌倉市は英断し、鎌倉を、由比ガ浜を守るため、強固な指導をしなくてはならない。</p>