

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>本計画はどこにでもあるような一般的低層共同住宅であり、鎌倉の由比ガ浜というこの土地における都市景観形成のための基準を満たすこと、つまりこの土地を利用するために必要な「つかむ、なじむ、工夫する」ことが著しく軽視されている。</p> <p>3階建てのビルを複数棟有する大規模共同住宅および数多くの平置き駐車場を設置するという本計画は、土地利用の方向性に示されている、「良好な海辺の地域となるように、緑を増やし、鎌倉にふさわしい住宅と調和した静かな環境」形成にはそぐわないものである。</p> <p>この土地の歴史的背景や、自然環境保持という点からも本計画はそれらを尊重しているとは到底思えず、わずかに残されている松の木の保全さえも行わないというものである。</p> <p>したがって緑地の拡充、戸数および駐車場削減を含め、地域特性に配慮した周辺環境との調和がとれる計画への見直しが必要である。</p> <p>また提供公園に関しては地域住民が利用できるものになるが、その土地の利用方法を住民と協議し、ふさわしいものにしていく意思があるのかも疑問である。</p>
<p>② まち並み形成の方向性</p>	<p>申出書には「周辺に合わせた共同住宅」とあるが、まち並み形成の観点から再検討が必要である。</p> <p>このようないくつものビルが敷地に立ち並ぶ住宅の計画を見る限り、「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を形成。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る。」という観点にはそぐわないものと考ええる。</p> <p>また、「道路幅員が狭く、住宅が密集している場所」でもあるため、渡り廊下が設置されているため、消防車が置くまでは入れないなど、防災面の観点からも懸念事項があげられる。</p>

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

<p>① 重点テーマ</p>	<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」： 緑地を含む自然環境との調和が求められているが、海側から見る限りは全面的に建物が見えることが予想され、それに配慮しているとは考えづらい。大規模な建築物が占めるこの土地活用に関し、背景環境との関係性を示したものなど、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ため、早急に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いた着きを感じさせる建築デザインの誘導」： 建物は巨大で、四角い人工的などどこにでもあるようなマンションである印象が強く、落ち着いた素材や色彩を採用するだけでは、「鎌倉らしい景観形成」に充分配慮がされているとは思えない。形態的、意匠上の工夫をこらすべきである。</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」： 建築物を配置して残った部分を緑化しているようにしか見えないこの計画では、自然環境と調和した水準には達していないと考える。また歴史的資源である松の木はすでに本数が減っているように見受けられるが、今残っている松の木だけでも伐採せずにするような計画の見直しが必要。</p> <p>南側の1階には専用庭が設けられているが、海浜公園との境はメッシュフェンスとなっており、その素材や色なども明示されていないが、景観に配慮して考慮された最良のものとは考えにくい。よりセットバックして専用庭とフェンスの間に高い木を配置するなどの配慮がない限り、共同住宅の住民も、公園を利用する市民もプライバシーの観点からも問題であり、海浜風致にふさわしい環境であるとは到底思えない。</p> <p>つまり、現状の樹木を最大限に維持することを前提とし、加えて植栽を行うことで、全体的な緑地面積を確保。建築物や駐車場の規模や配置、デザインを根本的に見直し、周辺環境と調和した土地利用を行う必要がある。</p>
② 景観形成基準	<p>つかむ</p> <p>◇周辺の景観の特徴をつかむ</p> <p>本計画は大規模建築物であり、分棟したとはいえ、各棟の長さは周辺建物と比較しても十分に長いこと、隣接住戸1階から見た計画建物の高さは10mあることから、圧迫感やボリューム感が抑えられているとは全く言えない。また長い建物が景観を遮る形になるため、海浜の開放感や広がりはなく、当該地区のスケール感や空間構成の継承がなされているとは到底思えない。</p> <p>景観資源のひとつである松の木や緑地をつぶしてコンクリートの建物や駐車場に置き換えてしまうという考え自体が周辺景観を無視した計画であるように思う。また、東側の正面入り口部分も緑地が少なく、人工的な建物が丸見えで修景されていないほか、北側の提供公園からもセットバックがなく樹木も低木であることから景観配慮に欠けている。</p> <p>眺望点からの見え方に配慮したボリューム感、配置、色彩について具体的に示した詳細資料を求める。色彩に関しては落ち着いた単調にならないとは具体的にどのようなものなのか？ 事業者の見解書にある建築設備に関してはZEH-M仕様とは省エネ基準のことであり、ここには建築設備が外観として見える場合、景観的にどのように配慮しているかが示されていない。鎌倉らしい景観形成はどのように表現していくつもりなのかを具体的な説明を求める。</p>
	<p>なじむ (なじませる)</p> <p>◇周辺景観になじむ形態意匠とする</p> <p>「海への見通しや開放感のある地域のスケール感を維持するため、建築物は極力セットバックし、緑化を行う。」： 国道134号から見た場合でも、山側から見た場合でも本計画の建築物は敷地を最大限に使った横長のものであり、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、開放感は無いに等しい。</p> <p>海浜公園との境もメッシュフェンスのすぐ内側に専用庭が配置されているため高い樹木の配置がされるとは思えず、極力緑化に努めたとは認めがたい。建物をセットバックして樹木によってコンクリートの建物が極力見えない工夫をするなどの配慮が必要。現在の計画では到底十分な緑化措置が講じられたとは認めがたく、周辺景観になじむものにはなっていない。</p>

(裏)

		<p>事業者の見解書にある外構緑化には緑化率が示されているだけで、具体的にどのような樹種や伐採、移植などをすることで景観形成をするつもりなのかが不明。それを示した資料を求め基準に沿っているのかを確認する必要がある。</p> <p>パースは計画建物だけを作図しているが、近隣建物と合わせた見え方を提示してもらわないと、周辺建物との街並みとしての連続性が理解できない。</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」： [REDACTED]</p> <p>ましてやその一部を緑化するとあるが、屋上部の構造物を抑制、つまり人の立ち入り自体を制御するという景観形成基準に反する。さらに、当該ルーフ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大いに懸念される。よって屋上のルーフバルコニー設置は一切容認できない。</p>
工夫する		<p>◇周辺景観の向上に役立つよう要素のデザインを工夫する</p> <p>「単調な大壁面を避け、適度な分節化によるリズム感のあるファサード」「落ち着きを感じられるスカイライン」：本計画においては大規模な建物がいくつも並行配置されており、海側からも山側からも単調な大壁面に見えることから、リズム感のあるファサードにも、落ち着きを感じられるスカイライン形成にもなっていない上に、「周辺環境の向上に役立つデザイン」にはなっていない。建築物の規模、高さや屋根の形状などを再検討し、周辺景観に調和したプランに変更すべきである。</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」：湘南の海浜景観を象徴する松の木は、風致形成において重要な役割を担っている。繰り返しになるが、現存する松の木などを伐採することは、当該基準の趣旨と明らかに矛盾する。松の木を含む既存樹木の伐採を中止し、保全を最優先とした計画に変更するべく、最大限の工夫を凝らすべきである。</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」：</p> <p>ゆとりのない密集したレイアウトであるため、後背市街地から海への見通しは一切なくなってしまうだけでなく、南北方向、東西方向にも通り抜け道が確保されていない。この問題を解消するためには、ゆとりのあるレイアウトに変更し、周囲の景観と調和するための工夫が必要である。</p>