

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 | 由比ヶ浜地区は、昔ながらの保養地として、クロ松が多く存在する静かな環境を有する場所である。この地域に渡り廊下でつながった、隣接地にギリギリまで接近した、密度の高い158戸の巨大マンション建設は、鎌倉にふさわしい周辺住宅と調和した環境にはならない。昔ながらの保養地としての環境になじんだ住宅地にもならず、都市景観形成のための方針に反している。 マンション戸数を減らし、渡り廊下は無くして、隣接地の間にスペースを十分にとり、緑を増やし、建物が見え隠れする閑静な住宅街になるような土地利用をするべきである。 |
| ② まち並み形成の方向性 | 自然歴史が融和した風景があり、海浜風景と一体になった魅力ある由比ヶ浜地区において、巨大な四角いコンクリートのマンションは、閑静な周辺のまち並みを壊し周辺に威圧感を与え、全く違った空間を由比ヶ浜地区につくり出すものである。さらに、古都鎌倉のまち並みのイメージダウンになる。 マンション東西の戸数を減らし、建物を大きくセットバックして海浜公園との間に緑豊かな高木が連なるスペースをつくり、建物が見え隠れするまち並みにするべきである。 |

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、海浜公園境界から距離をあけずに3階建てマンションが建ち、国道134号線からは、後退させたルーフバルコニーが見えるのは、連続景観への配慮、スカイラインの維持に反する。 改善点として、南側A棟はセットバックをして、ルーフバルコニーは中止して、傾斜屋根の2階建てにするべきである。</p> <p>◇別荘地、保養地の面影が醸し出す鎌倉らしい落ち着いた感じられる建築デザインについては、長方形の建物が巨大団地のように並び渡り廊下でつながっており、団地建築デザインであり、鎌倉の海浜らしさは感じられない。 改善点として、マンションの戸数を減らしゆとりある落ち着いた感じられるデザインにするべきである。また、屋根は陸屋根であり風致地区に調和していないため、道路からよく見えるA棟、E棟は、傾斜屋根にするべきである。</p> <p>◇海浜風致にふさわしく、海浜や斜面緑地等の自然資源や歴史的資源と調和した色彩、緑化誘導については、由比ヶ浜海浜地区はクロ松が多くあり、別荘地、保養地としての面影を感じられる地域である。しかし、この計画ではクロ松は4本しか植えられていないため、海浜風致とは違った景観である。 改善点として、戸数を減らし、規定数以上の緑化を施し、敷地全体にクロ松を多く植えることで、自然資源、歴史的資源と調和に努めるべきである 特に、A棟をセットバックして、国道134号線と向き合う南側、および、由比ヶ浜関谷線と向き合う東側には、クロ松を多く植え、マンションが見え隠れする景観にするべきである。</p> |
|---------|--|

(裏)

| | | |
|-----------------|------------------------|---|
| <p>② 景観形成基準</p> | <p>つかむ</p> | <p>□低層低密の海浜保養地、地区ごとのスケール感や空間構成の継承については、この由比ヶ浜地区は、戸建住宅、小規模の集合住宅がゆとりをもって存在している地区である。この計画では、大規模マンションが隣接境界線ギリギリまでせまる設計になっており、規定以上にゆとりを持たせ、地域に合ったスケール、壁面位置に、設計を見直すべきである。</p> <p>□通りや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、国道134号線からの見え方の資料がないが、8メートル以上の高木による緑化もなく、セットバックもないため、人工的なマンションが丸見えである。</p> <p>改善点として、建物を北側にセットバックして、南側にはクロ松の高木を植えて、東西の戸数を減らし、緑化すべきである。</p> <p>由比ヶ浜関谷線からの東側正面出入口の見え方については、建物を隠す高木が少なく、渡り廊下でつながった巨大なマンションが丸見えであり、通り景観を損なう。</p> <p>改善点として、渡り廊下をやめ、E棟左右の戸数を減らし、緑化を行い、傾斜屋根にするなど景観資源を引き立たせるための配慮が必要である。</p> <p>また、由比ヶ浜関谷線から見た南側出入口については、A棟アプローチの見え方の図によると、アプローチの左右に高木の葉が生い茂っているが、この場所で図のように葉が生い茂ることは、周囲を見てもあまりなく、潮風の影響で、クロ松以外の高木は、枯れてしまうか、育たないことが多い。見え方図とは異なり、通りより建物が丸見えになり、さらに屋上ルーフバルコニーも丸見えになり、通りや周辺からの望見性や景観資源を損なう。</p> <p>改善点として、A棟東側の戸数を減らし、人工的な印象を和らげるために緑化スペースを増やし、クロ松などの緑化に努めるべきである。</p> |
| | <p>なじむ (なじませる)</p> | <p>□国道134号線からのシークエンスに配慮し、特に接道部を緑化するについては、計画では、マンションが見え隠れするような緑化が少ないため四角いコンクリートの大型マンションが134号線から丸見えで、自然景観と調和していない。また、縮小したルーフバルコニーも国道134号線から見えると思われ、国道134号線からの景観には、配慮が足りない。</p> <p>改善点として、A棟をセットバックして、南側スペースにクロ松など高木を植えるべきである。また、ルーフバルコニーは、設置中止にするべきである。</p> <p>□海への見通しや開放感ある地域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、緑化を行うについては、巨大な建築物が東西南北敷地いっぱい、特に東側は基準数字だけを考慮して建築物が隣接地境界ギリギリに配置され、威圧感、閉塞感があり、東側景観を著しく損なうものである。これは、建築物の十分なセットバックがされておらず、海への見通しもなくなり、開放感ある地域スケール感の維持に反している。</p> <p>改善点として、東西南北、戸数を減らし、開放感ある地域スケール感に合わせ十分なセットバックを行うべきである。</p> <p>□建築物の外壁の基調色は、明度3以上とし、極力高明度を使用するものとするについては、計画は、ベージュとダークグレーのツートンカラーであるが、ダークグレーは、周囲景観に暗い印象を与えるためベージュ一色にするべきである。</p> <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については、計画にあるA棟屋上のルーフバルコニーは、北側に縮小されているが、国道134号線からは一番目立つ存在であり、周囲景観になじまない。さらに、ルーフバルコニーは周囲</p> |

(裏)

| | | |
|------|--|---|
| | | <p>住民のプライバシーを侵害するものであり、設置はやめるべきである。</p> |
| 工夫する | | <p>□ゆとり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、計画では、敷地が建築物と駐車場で占められており、ゆとりある空間は感じられない。別荘地、保養地として醸し出す歴史や文化も感じられない。</p> <p>改善点として、マンション戸数を減らし、地下駐車場にすることで、ゆとりある空間を作り出すべきである。</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内緑化については、緑化計画図をみるとクロ松は4本しか予定されていない</p> <p>改善点として、海浜風景のシンボリッククロ松を数多く植える等、規定数以上の緑化を施し、建物が見え隠れする景観をつり出すべきである。</p> <p>□勾配屋根の設置やパラペットのデザイン等により、落ち着きが感じられるスカイラインについては、国道134号線、海浜部よりは、巨大な四角いコンクリートの建築物が遮るものなく丸見えになり、勾配屋根の設置もなく威圧感が感じられる。この計画は、魅力的なシークエンスの創出に全く配慮していない。</p> <p>改善点として、A棟は、2階建てにして勾配屋根の設置をし、落ち着きや開放感、明るさが感じられるスカイラインの維持に努めるべきである。</p> |