



景観配慮に関する意見書に対する回答書

事業主 株式会社プロスパイラ 代表取締役 斧 純也
 設計者 大和ハウス工業株式会社 東京建築一級建築士事務所 上田 泰弘

行為の場所	鎌倉市台一丁目346番地1ほか4筆
意見書番号	第(8-3)① 173-1号

***：都市景観形成のための方針及び基準との整合に係るご意見

		意見	回答
都市景観形成のための方針(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		本計画地は工業地域に指定されているが、周辺は低層住宅が連続する地域との境界部に位置する。鎌倉市景観計画が定める「古都としての風格を基調とした景観形成」の観点から、住宅地との境界付近における大規模産業施設の立地として、周辺住環境との調和、景観計画との適合性、土壌汚染等の環境汚損の観点からも、相当な疑義を有する。	—
②まち並み形成の方向性		本計画の建築物は高さ約26mに達し、周辺2～3階建て低層住宅と著しい高低差を生み、見下ろされる周辺住宅に景観上の圧迫感と、一方的に支線に晒される恐怖心を与える。施設構成は、 <u>周辺住宅地のまち並みと外観上の連続性を断絶し、スカイラインの急変を生じさせ、工場、危険物庫といった居住の安全性まで脅かしかねない問題を孕んでいる。</u>	周辺住宅への圧迫感を軽減するよう建物をJR線側に寄せて計画しております。また住宅地際の擁壁を既存位置よりもセットバックさせ、緑地を計画することで周辺環境の改善も図っております。 北側を1層低く計画することで周辺住宅への圧迫感を軽減しております。
都市景観形成のための方針(景観法第8条第3項)との整合に係る意見			
①重点テーマ		本計画において重点的に確認すべきテーマは、 <u>①高さ約26mの建築物が住宅地近接部に与える圧迫・視覚的断絶、②危険物庫を含む複合施設の外観と周辺景観との調和、③住宅地境界側における緩衝・遮蔽措置の確保</u> の3点である。	①JR線側に建物を寄せて計画することで、圧迫感を軽減しております。 ②危険物庫は、周辺住宅から離れた位置に計画しております。外観は無彩色とし、周辺環境になじむよう計画しております。 ③一部住宅との境界に設置された万年塀を解体し、地盤レベルを住宅と合わせた緑地とすることで圧迫感を軽減した計画としております。既存と同範囲で、既存よりセットバックした位置に目隠しフェンスを計画し遮蔽措置を確保しております。
②景観形成基準	つかむ	本計画地周辺は、低層住宅が連続し、鎌倉固有の緑・低密度・静穏な居住景観が維持されている。工業地域との境界部という地域特性上、両側の景観特性を正確に把握した上で計画を評価することが必要である。現時点では、事業者から周辺住宅地の景観特性を著しく阻害する想定について、その事実を踏まえたうえでの、分析・説明・改善が十分になされておらず、工業地域としての主張を前提に終始されている。	—
	なじむ(なじませる)	高さ約26mの建築物および危険物庫が低層住宅地に隣接して建設されることは、周辺景観との調和の観点から重大な問題を含む。少なくとも以下の措置が必要である。 <u>・住宅地境界側の壁面デザイン・色彩・素材について、低層住宅地の景観と著しく異質とならないよう配慮すること</u> ・危険物庫の位置を住宅地境界から可能な限り離隔すること <u>・彩色立面図・完成予想パース(規則別表第1所定)により、周辺住宅からの視点場における景観を具体的に示すこと</u>	住宅地に隣接する部分には設備バルコニー、設備ダクト・フード等の威圧感のある意匠の露出をさせないデザインとしております。色彩は無彩色とし、開口部や外壁の色分けにより壁面の分節化を図っております。竣工後のメンテナンスの頻度を抑えて周辺住宅への影響を極力小さくするため、耐久性のある素材を採用しております。特に住宅地側は低彩度の外壁を採用しております。 周辺住宅からの視点場における景観について近隣説明会にてパースを提示し、ご説明致しました。
	工夫する	本計画においては、以下の積極的措置を講じるよう求める。 ・住宅地への日照の配慮と夜間の照明対策 <u>・住宅地境界側へのルーバー・植栽帯・緩衝緑地等の十分な措置</u> <u>・屋上設備(空調機器等)の視覚的処理</u> <u>・周辺住宅地からの視点場を想定した景観シミュレーションの提示と住民への十分な説明</u> ・景観アドバイザーの意見聴取(条例第33条第4項)および景観審議会への付議(条例第38条)の実施	・外構の照明は敷地内に向かって配置し、光害に配慮した計画としております。 ・住宅地境界側は地盤面を隣地レベルに合わせて緑化空間を確保し、擁壁を植栽の内側に設置しております。 ・屋上設備は極力南側に寄せることで見えづらくしております。なお、目隠しフェンスは近隣の日影に影響が発生するため計画していません。 ・周辺住宅地からの視点場における景観について近隣説明会にてパースを提示し、ご説明致しました。