

平成19年度 第1回 景観計画検討部会 記録

平成19年9月22日(土)午後6時00分～8時00分

議題 (1)部会の進め方について(2)エージング(耐久性)の考え方
(3)基礎情報の把握と方向性の検討(4)その他

出席者 13名 傍聴者 1名

事務局

企画調整課：金子課長補佐、秋元課長補佐、関原主任

産業振興課：竹内担当主査 海浜課：安部川担当主査 都市計画課：野崎担当主査

景観まちづくり課：桂田課長 公園みどり課：興津担当主査

環境政策課：久永課長補佐

株式会社山手総合計画研究所 長谷川

議事

会長)

本日より自然海浜公園計画部会と景観計画部会という2つの部会に分かれて議論をしていきます。中心となる内容の議論を具体的にして頂きたいと思います。また前回は会議が大幅に延長されたので、規定通りの時間内に終了するようにしたいと思います。この後は、部会の部会長を決定し、部会長により進行していきたいと思います。

事務局)

本日は送付した資料に追加資料があります。次第と2つの部会の年間スケジュール、推進協議会の方針の一覧表、その他サンプル資料として茅ヶ崎駅北口周辺景観計画のガイドブックを追加させて頂きました。

規約により、部会長を決めたいと思います。部会長の自薦他薦ある方はいますか。

委員全員)

ありません。

事務局)

では事務局より副会長を部会長に推薦させて頂きたいと思います。よろしいでしょうか。

委員全員)

はい。

事務局)

では、よろしくお願ひします。また副部会長については、議事の進行の中で必要に応じてその時に決定していきたいと思います。よろしいでしょうか。

委員全員)

はい。

事務局)

会長、副会長については両部会の連絡調整を行うために両部会に参加して頂きます。御了承下さい。では議題に入りたいと思います。

部会長)

景観計画部会を始めます。今回と次回は概の方向性を決定したいと思います。その後、もう一つの部会と整合性をはかるため推進協議会で議論したいと思います。本日は、特に「基礎情報の把握と方向性の検討」に時間をかけて話していきたいと考えています。

長谷川) = 説明(協議会及び部会進行の心得)

議題の提起は会長、副会長、または部会長が行います。また発言については部会長の指示にてお願いします。次第に記載してある事以外の議論については会議終了後をお願いします。そして決議を取る場合は会長、副会長、部会長で行います。時間について、延長する場合には出席している委員の合意のもと決めたいと思います。また委員については責任ある立場での発言をお願いします。

部会進行プログラムについて(資料P1)

長谷川) = 説明

計画の留意事項についての確認。その中で目的、調整、視点、推進を考え検討しグランドプランを実現させていきたいと思います。自然海浜公園計画・景観計画の策定から実現への流れは説明資料の通りです。

景観部会は、A地区・B地区・C地区について検討を行います。サイクリング道路については公園部会が担当ですが、必要であれば議論し、公園部会との調整をはかります。

景観計画部会の検討にあたっては景観整備を優先して検討することを提案します。また事務局から「土地利用としてのコミュニティの形成について」議事として追加しました。

部会長)

説明のあった6つの担当項目について、意見がありましたらお願いします。

委員)

地区内の夜間照明・ライトアップについて、サーチライトについては来年の6月までに規制されるが、壁面の照明については現段階では規制はされない方向である。また134号線からは目に付くので、北側の建物、壁面照明について考えなければならない。

もう一つは夜間の騒音についても、その他の場所に影響が及ぶ可能性があるのではないか。

部会長)

その事については部会の景観基準の「デザインコード」や「アクションコード」という中に含まれています。

委員)

その言葉についても理解しやすいように提示して欲しいと思う。

委員)

資料 P1 の左側の 8 つの丸について、これは一つの方向になるテーマなのか。また自然海浜公園部会では茅ヶ崎海岸に対して環境評価がされているのか。環境評価基準が見えないまま検討していく事は如何なものなのか。それ以上に景観基準評価はどうなっているのか。この今までの事を行政から参考として提示しておくべきだと思う。

部会長)

環境評価というのは広い意味で捉えられているので、人によって違ってしまおうと思います。

委員)

広くないと思う。

部会長)

事務局から補足コメント出来る方いますか。

事務局)

申し訳ないですが調査をしていないため次回、提示する事があれば伝えたいと思います。

委員)

このような基準についての話の部分説明が足りていないと思う。

委員)

確認なのですが、A 地区、B 地区の都市計画(地区計画 事務局注)は基礎なのか。白紙なのか。

部会長)

基礎で考えていきます。

委員)

部分的な議論内容が多く、全体の議論の流れが良く掴めません。もう少し骨組みとなるような計画を立てるべきである。この 1 年どのような対応を行政はしていたのか。また地区計画の施行された中で、高さ制限や土地利用の将来性について網羅されていない状況がある。旧フィッシュセンターや海岸線に対して行政の対応や手段を聞きたい。

部会長)

土地利用のコミュニティの形成についての解釈について、基本的にグランドプランでは「オープンスペース化」について可能な限り追求していく予定である。それが一定の目処がついた所で、都市計画の見直しなどをしたいと考えている。もちろん買い取りの話も一つのメニューとして含まれている。又非占用地についても同等の考えである。

長谷川)

その議論については A 地区の部分で同じ事を議論するので、その時にお願いします。現状としては部会の進行について議論をして頂きたいと思います。

委員)

わかりましたが、私の意見としては経過説明をオープンにしてもらいたいという事。またその説明はどのようなものなのか。説明がないと今までの流れが掴みにくい。

長谷川)

この資料については一例であり、今回の議論の中で地区計画の内容に変更が必要な場合には、説明資料の手順での手続きが必要になりますが、議論の中で変更しないと決まった場合には後の手続きは必要はありません。権利の変更についても同様です。

委員)

前回の議論した内容が市役所内や市議会に報告される中、我々の推進協議会の中で変更しないと決めた場合は何もやらないという事になってしまうのは、本当に市民のためになっているのか。

長谷川)

そのような部分が生じないように可能な限り広い視野で委員の方に議論をして頂きと考えています。

委員)

その場合には、それなりの材料が必要です。

部会長)

議論のために必要性があれば、事前に用意をさせて頂きます。

委員)

出来ればそうしてもらいたい。

委員)

上位計画との整合性について、マスタープランなどの在り方など見直しされている部分もあるので、それらと整合をするために必要な関連資料を次回にももらいたい。

部会長)

上位計画の見直しが基本であり、そういった時に何を直すべきなのか理解する上でも、整理しておく必要があると思います。

委員)

基本的な進行について他の様々な計画との関係、法律関係など色々あり整理が出来ていない。進行状態によっては議題が過去に戻ってしまう事があるので、余裕もって議論に徹したいと思う。

部会長)

可能な範囲で努めます。

委員)

お祭り広場を緑化するのか。

部会長)

現段階では、コンクリートでない方向で考えています。

委員)

現在は西側の砂浜の方でお祭りを運営していますが、駐車場をなくしてしまったらお祭りが出来なくなってしまうのではないかと。

部会長)

浜降祭が出来るように砂を使った空間にし、修復していきたいと考えています。ただし護岸は必要なものです。

委員)

護岸と駐車場と砂浜も必要になってくると思います。

部会長)

イメージが案としてあるので、深い議論をして欲しいと思います。(2)のエージングの説明に入りますがよろしいですか。

委員全員)

はい。

長谷川)

では次回より、景観基準の策定(騒音も含めて)・地区内の緑地整備等・地区内の夜間照明ライトアップのルール作りと運用について議論していただきます。

エージング(耐久性)の考え方(資料 P2)

(* エージング = 時間の経過に伴って素材が趣を深める事)

長谷川) = 以下説明の概略

海岸地域は潮や風の影響により非常に厳しい状況にあります。その中で、どのような素材の使い方が適切なのか考えていただきたいと思います。

そのような厳しい環境にあって、砂浜の維持や緑化を行っていくためには、人工的な補助構造物が必要になってきます。コストの面もあるが、海岸の景観を主に考えた場合には、もともとその場所に存在する素材を選んでゆくことが、長い目でみた場合にメンテナンスコストも含めて有利になると思います。木材については耐久性から素材選びが非常に難しい。これらの事を知識として持っておいて頂きたいと思います。

部会長)

景観の要素として考えていって欲しいかと思えます。では(3)基礎情報の把握と方向性の検討について議論を進めたいと思います。

基礎情報の把握と方向性の検討について(資料 P4)

長谷川) = 説明

A 地区の払い下げ後の民有地について、転売の可能性があります。外部企業などの参入により既存コミュニティが崩れないように方策を考える必要があると思います。また景観基準のルールについてもお願いします。道路の修景についても考えて頂きたいと思います。

B 地区については建物の高さ制限を中心とした、景観基準のルールについて考えて頂きたい

と思います。市有地については利便施設の設置が提案されておりどのような場所とすべきか、新たな道路がつくられたことによる交通動線の整理についてなど検討してください。C地区についても都市計画公園の中にありますが、B地区と同様の景観基準のルールを検討したいと思います。

部会長)

B地区は、商業系施設の最大の床の規模は3000㎡なので、これを念頭において建物高さの具体的なイメージを考えていくとわかりやすいと思います。ではA地区について議論を始めたいと思います。

委員)

7戸以下が可能なのか。それとも以上なのか。

事務局)

7戸までです。

委員)

未利用地の取得と管理が今年度来年度のテーマになると思うのだが、現在の未利用地はどのように扱われているが、現段階では未利用なのか占有なのかどちらなのか。実体はどうなっているのか。

事務局)

北側の未占用地は囲いがしてあります。134号の改良に伴って、従前の道路が使えなくなった家があるため道路の付け替えを行ないました。未占用地については昔からの形態で、車が駐車している状況があります。

委員)

A地区の地図の中に書いてある「P」とは何ですか。

事務局)

駐車場という意味ではなく未占用地に駐車しているという意味です。

委員)

その駐車している車は、外部の方のですか。

事務局)

そうです。しかし、Pとかいてある中でも料金を払って頂いて利用してもらっている駐車場もあります。また松の植わっている細長い土地部分については未占有ではありません。

委員)

払い下げについては、まとまった段階ではないと財務省の方では引き受けないと言っている状況なので、誰かが払い下げを受けなければいけない。また実体はどうなっているのか、正確に地図で表した方が良いと思う。

部会長)

そうですね。

委員)

土地利用計画は最終的に資料 P5 の結論に達したのか。その出来あがっているプランの提示をお願いしたい。それを基に議論すべきである。

部会長)

これについては重要な事なので、用意をお願いします。現段階での非占用地について、何 m²位ありますか。

事務局)

1000 m²あります。

部会長)

非占用地は市が取得して、オープンスペース化していく事もあり得ると考えています。国とのやり取りもあると思うのですが、その辺りはどうなのですか。

事務局)

現段階での未利用地については、取得の方法などについて国と話し合いで詰めていかなければならない所である。払い下げがあるのであれば、市に相談があるので、その時には何とかしたいと考えています。今後、整備計画が進行していく中で行政の中でも政策について議論し決定していきたいと考えています。

部会長)

国とのやり取りの中で、買い取りと借地方式などの考えの議論はありますか。

事務局)

現時点では2年間借地で、その後買い取りという方向、国と調整しています。

部会長)

では10年借地という考えはないのか。

事務局)

具体的にはまだ財務省と話し合っていない。

部会長)

現在占用されている土地を払い下げした場合、資金調達の問題はどのようになるのか。外部の人間が入ってきた時のコミュニティーの悪化状態を避けたいために、借地という措置を考えてきた。

委員)

B地区は概に決まってきたと思うが、A地区に関しては法規上の問題が非常に曖昧である。住民の実際の生活に配慮がなされているのか。まだ何も無いのではないか。

委員)

組合としては、未占用地には漁師を繋ぐ人間に住んで欲しいと考えている。心配している事は転売される事である。この辺りを行政に明確にしてもらわないと、私達は不安である。

委員)

外部の方が入る事で漁業との間に臭いや騒音についてのトラブルが起きやすいのではないのか。また新しい住民については災害についての安全性、トラブルも発生する可能性がある

と思う。これらのリスクについて市はどう考えているのか。

委員)

払い下げを受けるために地区計画をかけて、規制の掛かった中でやって行こうと決めた。現段階で、その後の話をすると、今まで進めてきた地区計画に意味がなくなってしまうので理解してもらいたい。

部会長)

規制強化ではなく、論点は別の2つにある。一つは占有地の問題、二つ目はA地区のコミュニティが形成されている中で、新しい居住者が入る事により、コミュニティが荒廃した場合についての論点だと思う。

委員)

住民の事をもう少し配慮して欲しい。

事務局)

実際に21年度の払い下げは、変える事が出来ない事項です。早ければ来年度から説明会などがあるときいています。個人は直接払い下げの交渉がなされると思うが、漁業協同組合については、借りている場合には関東財務局と話す事が可能だと考えています。

委員)

退去の問題の議論ではなく、国と個人との払い下げについて、なぜ自治体はその間に入れないのか。主体性に掛けていると思う。何か良い解決策は必ずあると思う。

委員)

行政だって漁業協同組合だって今の住民を退去させることは不可能である。

委員)

未占用地の払い下げ後の行方が重要だと思う。昨年から色々話されていると思うので、報告をしてもらいたい。土地利用の基本的な問題について、個人的な考えとしては長期的な展望で見据えいく事でいいのではないだろうか。しかし、現時点ではどうなっているのか知っておく必要があると思う。

部会長)

A地区については、この部会・協議会の中で検討していく事になっているのでそこで決議したいと思う。また占有地について、地域のルールを重要視していく事に尽きると考えています。

委員)

未占用地を今後、1つにまとめオープンスペースを作る場合や、それ以外にもあと2つ案が出ている。また未占有地をまとめる場合には居住者の移転も伴うと思うが…。

長谷川)

その事については区画道路・未占有地の図面を用意してもらおう事で良いのではないのでしょうか。コミュニティの悪化についての対策も必要だと考えられます。災害のリスクにつ

いては特に地元の方々に議論して頂きたいと思います。

地区計画については、細かい数値規準などの内容が記されていないので、事務局から提案させていただきます。

未占用地について今回地区計画を見直すのであれば、地区施設の緑地にしてしまう方法もあります。

委員)

早期の転売については厳くしといてもらいたい。

部会長)

では次に B 地区について議論をしたいと思います。委員から配布資料がありますので、そちらの説明をお願いします。

委員) = 配布資料説明

ホテル事業を営む上で高さ制限について、他の方達が低層を求める中の対応・対策を考えていきたい。また考えて頂きたいと思う。そして地権者の損失補償の基準を明確にし、推進協議会への検討へと繋いでいきたいと考えている。

部会長)

何か質問はありますか。

委員)

この提案に対して、現行法では市の方で拒否出来るのか。

事務局)

出来ません。

委員)

資料 P4、住宅がいけないのは A 地区か。

事務局)

住宅禁止は B 地区です。

委員)

この提案は、現行法の中で自営業を営んでいきたいという事であり、もし高さ制限をかける場合は損失補償の基準を明確にして欲しいと主張している。しかし、市の方では公共空間の確保という姿勢が見られる。これらを合わせれば両者の意向があり、何か出来るのではないか。

委員)

平成 15 年から 17 年の間、特別用途地区・高度地区として 15m の高さ制限をかけようとしたが不調に終わった。その後転売されてしまったという過去がある。これら失敗のあった事を皆で共有し考えていかなければいけないと思う。特別用途地区・高度地区の導入時の経緯について教えて欲しい。

部会長)

都市計画課、お願いします。

都市計画課)

平成 14 年から、特別用途地区・高度制限について海岸線と砂防林の高度の整合性を根拠に検討を重ねてきました。広い目的が持てる特別用途地区について、漁業の方達の事を考慮した上での商業振興をしていきたいと考えています。しかし住民との間の意見結果により、断念せざるを得ない判断になりました。

委員)

高度制限に関する条件について、話し合いはなかったのか。

事務局)

そこまではいきませんでした。B 地区の地区計画検討にあたって、高さ制限は拒否されたため壁面後退を行うことにしました。

委員)

現実には無制限に高く建てるのが可能ということか。

委員)

建物と建物との間に空地を設け、そこから海岸側の景観を確保したいという考えではないのか。上に対しては感知していない。

委員)

(延床面積) 3000 m²という数字についてはどうなのか。

委員)

1500 m²以下の土地であれば問題はない。

長谷川)

この B 地区に関しては 5 m セットバックする事は、非常に厳しい現状である事を知って頂きたいと思います。しかし、これを実現していく事で道路幅が拡張し、視界の開けた空間が出来ます。

しかし、B 地区の高層マンション問題の時の経過からみて、高層化については市民は望んでいないことは明らかだと思います。委員はどの位の高度を考えていますか。

委員)

可能な限りです。15 階位はほしい。

委員)

これからの事について、モデルが何かで表現してほしい。

委員)

ギャップを感じている事は知っている。そのために皆さんと損失補償を考えていかなければならないと思う。

長谷川)

高さ制限に関して都市計画で損失補償はありません。しかし、地区計画は地権者の方々の意見を重視しているので、地権者が反対すれば地区計画での高さ制限は不可能になります。

多くの市民が低層を望む中、地権者がどのように調和していかなければいけないのか、短い間ではあるが考えて頂きたいと思います。

委員)

空中権の売買はないのか。

長谷川)

それは非常に特別な例である。

委員)

選択肢が狭いと現状の中では限られた選択しか残されていない。

部会長)

委員の言う不利益とは何か。

委員)

現況の中での不動産の鑑定評価です。

部会長)

それはまだわかりません。

長谷川)

予定時刻を越えましたが、延長して議論しますか。

委員全員)

はい。

委員)

何か高さに関する担保を考えなくてはならない。また、茅ヶ崎の顔となる特別な場所だけに。アイデアを提示してほしい。

長谷川)

地区計画で定めた内容について損失補償する制度はありません。

部会長)

区画整理など別の制度ではありますが、今回の場合についてはないです。

委員)

何かアイデアはあると思いますけども・・・

委員)

地区計画の案に沿った、何か方法は見つからないのか。

部会長)

金銭的な問題での解決策、もう一つは付加価値を高めていく策もあると思う。

委員)

不動産賃貸業としては、延べ床面積が重要である。付加価値については誰しものが可能に出来る事ではない。

委員)

B地区は茅ヶ崎の顔となる部分であり、そのために今まで議論を重ねてきた。延べ床面積よ

りももっと重要な議論をしたい。

部会長)

134号線の南は景観重要公共物にする事を考えています。

委員)

もちろんです。

委員)

事業を続けていく上では、譲れる部分とそうでない部分があるという事をわかってほしい。

長谷川)

高さ制限は重要な問題なので、優先的に議論をしてもよろしいですか。

委員)

損失が担保されるのであれば交渉の余地はあります。

長谷川)

ホテルの共有スペースや客室数などを考慮した上での、15階建てという希望なのですか。

委員)

皆さんのコンセンサスが取れ、納得の条件であれば良いと考えています。

委員)

これこそ、事業コンペをすべきである。

委員)

現行法上、両者にとって適正な判断が下れば良いと思います。

部会長)

茅ヶ崎市の市民は海沿いでのステータスを強く望んでいる。また宿泊ニーズを持っている。

これに対して景観の問題を持って考えていかななくてはならない。

委員)

15mという高さに関して、その高さの差の損失補償があれば良いのですか。

委員)

高さ制限をかけられた場合、ホテル事業は成り立ちませんので、別の事業を考えます。

委員)

では別の事業をやる方向性というのもあるのですね。

委員)

容積率200%が15mの中で使えるのか。現況の地区計画の中で疑問です。

長谷川)

容積率200%を使うには十分です。建ぺい率60%なので3階建てで使いきることは可能です。

委員)

事業変更を余儀なくされる。そうすると売却という形にしかならないと思う。

部会長)

駐車場を含め 1500 m²という事であり、述べ床面積は 3000 m²であるという事ですよね。

委員)

そういった意味ではリニューアルの時期である。

委員)

委員はこのグランドプランの検討が始まった経緯は知っていますか。

委員)

発端は知っています。

委員)

高さについては色々なやり方があると思うので、検討の余地をもっと深めるべきである。

委員)

発端はマンションであると思います。認識として。

委員)

高層が問題なのだと思う。

委員)

自らが買ったものなのに、無視されたら困る。

部会長)

このまま放置してはいけない問題だと思います。

長谷川)

B 地区については保留という形を取らせて頂き、C 地区にいきたいと思います。

また個別ではありますが、委員の建築計画を提示して頂き、調和を図りながら進行していく事も考えられますが委員如何ですか。

委員)

揉まれなければ良いですが、揉まれると少し困りますが・・・

長谷川)

高さ制限の検討方法について他の委員の方はどうですか。

委員)

まだ他にもアイデアはあると思う。違ったソリューションを考えるべきである。

長谷川)

どのようなソリューションか。

委員)

行政の一つとしてコーディネーターを雇い、進行していくという方法である。

その私有地についても色々な考え方があると思う。しかしグランドプランには、このような事も含まれていると思います。

長谷川)

委員の確認申請については、どのように考えていますか。

委員)

すぐにではないが、状況による。

委員)

もう少し全体を見るべきである。

委員)

委員である前に、会社の代表でもあるので、その事を考慮してほしい。

委員)

市民の意見としては、その他にもアイデアはあるのではないか。

委員)

それを、選択肢にするしかないのか。

部会長)

つまり、事例を集めて委員を全サポートしていきたいと思います。

長谷川)

低いホテルの事例ですか？

部会長)

工夫をしていくという事です。

委員)

では、私達の計画を追認してもらえるのですか。

部会長)

それは、不可能に近いです。

委員全員)

やはり、内容が具体化されないと議論は進まないと思う。

委員)

追認した上での高さ制限については、理解できます。しかし追認をされない場合は費用の問題があるので理解できません。

部会長)

こちらからの提案を提示して考えていきたいと思う。

委員)

それに対して責任はあるのか。

長谷川)

現状は実施設計していないのですか。

委員)

設計変更があると難しい場合がある。

委員)

ほとんどが、ビジネスホテルと発想が似ていると思う。

部会長)

今回はさらに詳しい資料を提示しながら、議論していきたいなと思います。また、C地区の

委員に意見を聞かせて頂きたいと思います。

委員)

防砂林がないため安全性面について気になる。その他の災害についても考えたが、自然問題についてはそこまで深刻ではなく良好な環境にある。ただし、騒音については考えていなくてはならない。将来は、緑地を取り入れた海浜公園の中で住民が居住できたら良いと思います。

部会長)

わかりました。次回に具体的な検討をしましょう。

委員)

オピニオンコンサートで市民の皆さんから意見を聞くことについて、専門性と一般性について方向を誘導していく際に今回の議論のような事も意見として可能性があるので対応が必要である。

部会長)

公募は保留ですか。

事務局)

現段階では保留になっています。各委員にアンケートをとっているので、その中で決めていきたいと思います。

部会長)

そのアンケートの話をお願いします。

長谷川)

公募は延期になっています。計画内容と公募実施のタイミングが合わなくなってしまうので、送付のアンケートにより公募実施の各委員の考え方をまとめたいと思います。結果は次回の部会で報告します。

事務局)

次回は10月13日(土)です。

長谷川)

次回の資料の郵送がギリギリになってしまうので御了承下さい。

部会長)

第1回目、景観計画部会を終了します。お疲れ様でした。

- 終焉 -