

## ■ 前回のあらまし

### 1. 景観部会の進め方 について(前回資料1 P1)

- ・部会長の決定など  
折原副会長を景観部会長とする。協議会の会長副会長は、両部会の連絡調整のため両方の出席する。
- ・景観部会の担当範囲の決定など  
サイクリング道路と国道134号の間とする。サイクリング道路は公園部会の担当とする。(必要であれば議論はできる)
- ・担当項目と検討の優先順位の決定など  
下記の1)～4)について検討を行う。検討の順番は1)から順に優先して検討を行う。  
1) 景観基準の策定+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づくりと運用 について  
2) 公園利用者利便施設・管理施設の整備 について  
3) サイクリング拠点の整備 について  
4) 景観基準関連事項の推進(地利用としてのコミュニティの形成)について

### 2. エージング(耐久性)の考え方 について(前回資料1 P2)

- ・事務局より説明を行う

### 3. 基礎情報の把握と方向性の検討(前回資料1 P4)

- ・各場所ごとに下記の状況を説明し、グランドプランを実行するにあたっての課題を説明  
平成18年度グランドプランにおける方針及び方向性、土地所有・占用・管理者、既存施設概要、既存計画・事業予定など
- ・以下議事録より議論を抜粋

#### A地区について

- ・現在の未利用地の扱いについて  
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。  
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。
- ・非占用地のオープンスペース化について  
未利用利については、国と話し合いで詰めていく。払い下げがあれば、市に相談があるので、その時には何とかしたい。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。
- ・払い下げについて  
実体がどうなっているのか、土地利用計画の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。  
平成21年度の払い下げは、変える事が出来ない事項。早ければ来年度から説明会などを開きたいと考えています。
- ・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。

#### B地区について

- ・B地区の高層マンション問題の時の経過  
高層マンション問題の時の経過から高層化は市民は望んでいないことは明らか。  
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。
- ・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中。可能な限り高く15階位はほしい。高さ制限するなら損失補償の基準を明確にして欲しい。高さ制限をかけられた場合ホテル事業は成り立たないので別の事業を考えます。確認申請はすぐにはないが、状況による。協議会としては、この高さを認めることは不可能に近い。
- ・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。
- ・特別用途地区・高度地区の導入時の経緯について  
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した。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。  
建物と建物との間に空地を設け、海岸側の景観を確保したいという考え。
- ・B地区の高さについての具体的な検討について  
個別に現在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るが、  
(計画内容の変更を伴うような議論により)揉まれなければ良いですが、揉まれると少し困りますが…

#### C地区について

- ・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、自然問題はあまり深刻ではなく良好な環境にある。騒音は考えていきたい。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。

## ■ 今回の進め方

### 1. 現在の景観ルールの課題 と 検討すべき内容

※高さ12m以上又は地階を除く階数が4以上の建築物  
延べ面積が1,000㎡以上の建築物  
高さが10m以上の工作物

#### 1) 課題の整理

現在の景観ルールには「制限が無い」「制限があいまい」などの課題があります。

- ・都市計画における景観ルール。(用途地域・地区計画・都市計画公園内)
- ・茅ヶ崎市景観まちづくり条例における景観ルール。(一定規模以上※の建築物等に対する制限)

#### 2) 検討内容

この課題を解決するために、景観ルールを補っていきます。

基本的には以下のような検討内容が考えられます。

| 現在の課題 | 都市計画公園内   | 地区計画          | 景観まちづくり条例  |
|-------|---|---------------|--|
|       | 絶対的な高さ制限が無い。<br>高さが階数でしか制限されていないため。                           | B地区には高さ制限が無い。 | 制限内容があいまいな項目があり、有効に効力が発揮できない場合がある。   |
| 検討内容  | 必要と思われる制限項目を新たに追加して、制限内容を明確化する。<br><br>利用する制度＝<br>地区計画・高度地区等。 |               | あいまいで効力が発揮できない項目の、制限内容を定量的(数字等)な表現に変更する。<br><br>利用する制度＝<br>景観法の景観計画制度、地区計画等。 |

### 2. 茅ヶ崎海岸の景観的魅力の確認

この場所で大切にすべき景観とは何かを確認する。

平成18年度グランドプランから読み解く。上位計画から抜粋する。

(例えば、松林・砂浜・海・相模湾・富士・箱根伊豆・丹沢など。)

### 3. 現況色彩の分析と基準化の方向性の検討

実現性からの切り口＝ 現況建築物の色彩を分析し、色彩の傾向を把握する。

理想像からの切り口＝ 環境色彩から大切にすべき色を見出す。

大切にすべき色を保全するために、使ってはいけない色の範囲を考える。

### 4. 景観基準のうち、高さ制限に関する考え方の検討

高さ制限の必要性について検討。