

平成 19 年度 第 2 回 景観計画検討部会 記録

平成 19 年 10 月 13 日 (土) 午後 6 時 00 分 ~ 8 時 30 分

本日の議題

- (1) 現在の景観ルールの課題と検討すべき内容
- (2) 茅ヶ崎海岸の景観的魅力の確認
- (3) 現状色彩の分析と基準化の方向性の検討
- (4) 景観基準のうち、高さ制限に関する考え方の検討

公開 傍聴者 2 名
出席 14 名 欠席 4 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：関根課長補佐、三井主査 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

現在の景観ルールの課題と検討すべき内容
茅ヶ崎海岸の景観的魅力の確認

事務局)

当日の配布資料と次第、自然環境評価マップ該当部分のみの冊子(環境政策課の方から出ているマップからのコピー)、柏崎市地震被害状況の資料を配布しました。

今日の議題は 4 つです。時間内での協議にご協力をお願いします。

部会長)

本日の資料 1 に、現在までの流れと本日の流れとあります。説明してください。

長谷川) = 説明〔資料 1〕

前回までのあらましの説明。〔資料 1 を参照説明〕

今回の進め方の説明。〔資料 1 を参照説明〕

部会長)

今日の議論は 4 つ。景観ルールの課題と検討内容(音、光についても検討します) 地区の景観魅力とは何なのか? 色彩基準について。高さの基準の考え方。今日、決定するのは中々難しいのですが、皆さんの意見を聞いて方向性を知りたい。

長谷川) = 説明〔資料1右側：1．現在の景観ルール課題と検討すべき内容〕

C地区は都市計画公園の中にあり、A地区B地区は地区計画がかかっています。一定規模以上の建物は茅ヶ崎市景観まちづくり条例の基準がある。

課題として、都市計画公園内は3階建てまでに制限されるが、階高設定がなく高い建物も建つ。地区計画は、B地区に関しては高さ制限が無い。文章のみの基準では内容が曖昧になるため数値で表すべきか、などについて検討をお願いします。

長谷川) = 説明〔資料1 P 1〕

A・B・C地区の現在の景観ルールを全てまとめた表です。事務局としては、グレーの部分は現状ルールを踏襲したいと考えるところ、他の部分は、今回修正や追加或いは数値化を検討したいと考えている部分です。この提案について議論してください。

長谷川) = 説明〔資料1 P 2〕

下から2番目の広告物については、現在は県の広告物条例の制限があり、地区計画でも若干広告物についての言及があります。広告物については、別途検討している景観計画の中で全市的ルールをつくることになると思いますので、グランドプランでは方向性を議論してください。

部会長)

3ページもお願いします。

長谷川) = 説明〔資料1 P 3/P 4：資料を順におって説明〕

グランドプラン P 28 から。グランドプランから読み解く海岸の魅力を再確認してください。相模湾という開放的な湾は、広い眺望景観が魅力だと考えます。また砂防林の松と海浜植生の緑が自然環境として非常に大切です。地区の特性として漁港の活動、海水浴場の活動も景観として大切です。

部会長)

今の説明に対して本日の最初は皆さん一人一人に意見を伺いたいと思います。

委員)

駐車場が問題であって、あとは従っていくような事しかない…。

委員)

資料1のP1、一定規模以上の壁面後退の項目の位置という所なのですが、一定規模以上の誘導基準では配置という言い方をしているのですが、どうして位置なのか？

景観計画の検討の中で配置という項目の中に眺望という事をいれています。それは周囲の樹林や水辺などの眺望を遮らないという事と、背景という山並みに対し見え方を配慮するというものです。高さ制限ルールに関連してくるので、配置の追加をして頂きたいと思います。

部会長)

景観まちづくり条例の見直し？

委員)

景観まちづくり条例の内容を景観計画の中に盛り込んでいます。眺望に配慮する事が明記されています。高さ制限にも関係してくると思うので追加をして頂きたいです。

部会長)

眺望の関連なのか？絶対高さを含めてなのか？

委員)

眺望を遮らない配置にする。という事は、絶対高さにも関係してくると思います。

委員)

ありません。

委員)

景観問題というのは非常にしぼりにくい大きなコンセプトがあり、検討するにあたってロードマップ(事務局注:計画、指針、手引き)が見えていないと思う。色彩に関してもデータ化を図る事も必要かと…。景観に関しては、管理する主体が決まってないといけないと思う。海岸エリアを考えるとJRの南側全体なども考えないと…。

委員)

上位計画のまとめの所で、防災関係計画(津波等)の検討途中だと聞きましたが、どうなっているのか?地域でどう計画されているのか。自然環境と防災と景観は重要だと思います。

B地区については大京マンション問題の時に景観審議会がバルーンチェックをしたことに触れておく必要があると思う。高さに関しては、迎賓館があの高さでビジネスが可能だという事を示しています。あの高さを主に考えていったらどうでしょうか?

委員)

台風9号で、茅ヶ崎海水浴場から東側の方は、侵食されて崖になった。その下で子供達が遊んでいるのはとても危険です。砂浜なんかは景観として良いという状況ではないと思います。景観を取り上げる前にあの海岸をどうするのか?という事が重要だと思います。

部会長)

その点は明日の部会での論点でもありますから申し伝えます。

委員)

やはり数値化できる所はわかりやすく数値にした方がいいと思う。

委員)

迎賓館の高さでビジネスが成立しているという発言がありました。確かにその言葉だけとってみたらそうなのかもしれません。ですが、大京さんが、持っている土地を第三者に売却しているんです。その住民の方の要望を聞ける人が購入したということなので、誰しもの出来るような事とは違うんですよ。ビジネスが成功したから、さも、ようするに他の方達もそういう風に「やりなさいよ」というような、そういうような表現をするのは非常に無責任な話だなと…。大京さんが、自分達で土地の所有権を持ったまま同じような行動をとったなら、それはそれで確かに委員のおっしゃっている事も射ているなと私は思いますが、そうじゃないんですよ。第三者に売却しているんですよ。そんな議論全然成り立たないと私は思います。それから、まずですね、A・B・C地区というようにありますが、住宅地系と商業地系というように分かれていますけども、住宅地と商業地という事で分けるとするならば、同じような議論は出来ないんですよ。考え方とかようするにその土地に対するものも、全部まるっきり違いますから。それで同じような議論をしていく事自体に無理があるなと思います。

委員)

地区計画はかなりの時間をかけて作りました。B地区については市の土地利用の方針に「ふれあいを生む交流拠点として商業施設、宿泊施設等の立地を誘導する市街地形成をはかる」と載

っています。他の地区の人からも宿泊施設とか飲食施設とか利用できる物をつくって欲しいという話があったのでB地区については高さ制限をしないと話を聞いています。市が地区計画を作った方向とランドプランで方向が変わるのであればそれなりの議論がないと方向がずれてしまうと思います。

眺望について134号から北は全く手付かずで、海岸側のみ眺望が見えなくなるから低くするというのは話が違うのでは？やるのであればあの一帯全部をやらないと…。

委員)

基本的には前のふたりの意見に賛成です。A・B・C地区全部同じ網をかけて同じレベルでいくのは乱暴だと思う。この件については、一部の方には多数決をすると非常に不利な状態で、そういう事は避けるべきだと思います。

委員)

茅ヶ崎市の6キロある海岸線の中で、なぜここだけ議論をしなければいけないのか理解に苦しみます。辻堂の方からくと、経産省の土地があり学校を建てたいなど色々あります。そういう所の基本的な事を考えた上で、B地区についてどうすべきか議論をすべきであると思います。松の緑の所など、まちづくりの考え方を明確に行政の方でもやっておかないといけないと思います。フィッシュセンターの買い上げについても真実がどの辺なのかわからない。

部会長)

海岸の崩壊している事について、4mの崖が出来ているという事もリアルに迫っているわけですが…。基本的に134号線から海側は新規の居住の抑制が一つ、また現に生活環境がある中で可能な範囲でオープンスペース化という事を目指して行きましょう。という点が示されていると感じているのですが…。特に用途・敷地に関しては現在のルール活用と、A地区のコミュニティ問題を関連づけて考えると、このままでいいのか？と思います。

また次に色彩・高さ等の説明をしてもらって、皆さんの意見を聞きたいと思います。

長谷川)

地区内にお住まいの方で、地区計画の数値化についてどう思いますか？

委員)

曖昧の方がいいかと思います。家が建たなくなってしまうので、これ以上制限されたら住めなくなってしまう。

長谷川)

今の地区計画の基準は文章表現のみで分かりにくい部分があると思います、例えば、建物の位置の項目では「建物の隙間のつくり方」が文章表現されています。基準の表現を数値化することで、隙間をつくるためにどれだけ壁面後退すればよいか、分かりやすくなると思いますが。

委員)

払い下げを受けるので、土地の区画化が始まっているのです。また制限をかけると規制がかかってしまいますよね？

長谷川)

地区計画の範囲内で建築行為をする時には、地区計画のルールに従って設計しなければなりません。文章による抽象的なルールよりも、数値化されていれば設計にあたっては分かりやすいと思いますが。

委員)

建物の位置の項目は「後背地からの眺望を遮らないよう配慮」と書いてあるので隙間として捉えるのではないと思います。

委員)

見方が色々違ってしまっているが、基本的にいうと公権と私権のぶつかり合いが分っていないといけない。また隙間ではなくゾーンとか面で考えている訳であって、具体的に解決する事については地区全体の中で見ないといけないと思う。また多くの犠牲に対しその分見返りもないと解決しないと思う。

委員)

隙間って行政上の手続きの中で物凄く大事な所だったと思います。先程も言いましたが住宅と商業地は違います。考え方が違いますと言いました。でも「市民の方達は眺望を・・・」っていう事を言います。そしたら、例えば建物と建物との間の敷地から「これだけセットバックしましょうよ」っていう所で、それなりの眺望を確保出来る。高さについてあまり言ってもしょうがないのではないかと・・・商業系だと。そういう所で壁面後退の発想が出てきたわけですから。それを要するに「そんな事関係ないですよ」というそんな議論ではないんですよ。物凄く大事な要素ですから。その分この壁面後退をする事によって、ある意味では「高さ無制限ですよ」と安易に告知をしているようなものなのですからこれは。それだけの事です。その代わり、ようするに建ぺい率 80%とかいう所ではなくて、物凄く建物の隙間と隙間がある事によって、そこからキチンとした「海の眺望が確保出来ますよ」という発想をしている訳ですから、しょうがない議論ではないです。大事な要素です。

部会長)

配られた資料の一番後に図面が出ているじゃないですか。この図面などを見ながら、国道 134 号からの眺望がどうゆうルートなのか？問われている。非占有地の場所をどう担保していくのか。これを含めてキチンとオープンスペースになった時、どのようなデザインをしていくのか。その辺りに、今の隙間の話が、セットバックのみで良いのか、プラスアルファをするのか。その段階の話に入っていくと思います。

委員)

位置に関しては視点場の規定が無いから、それを確認するものではないのですか？今オープンな場所は今後大事にしようと、宅地になる場合の事を考慮して細かく定めようとしている議論なのではないですか。

部会長)

今の話で視点場対応が、どういう風な景観デザインをしていくか。
次回の部会で話合いながら固めていく事をやっていきましょう。

委員)

確認なのですが、ここで言う高さとは A 地区に関しては最高 12 m 以下となっていますので、単純に高さに関して 12 m 以下なんですよ？で、長谷川さんがおっしゃったのは位置の事だから隙間という言葉を使ったわけであり、その位置の中で隙間を明確にするために数値化をする。というのが提案ですよ？

長谷川)

そうです。

委員)

わかりました。

委員)

後背地はどこから遮るのか。といった事が明確でなければ設定が出来ないではないですか。この地区計画をかける時に後背地はどのような設定だったのですか？

部会長)

都市計画課さんお願いします。

都市計画課)

地区計画を定めるに際しては当然国道 134 号から望める海岸景観という事を意識しています。A 地区に関しては一層低い地盤になっているので、そこである程度視界が確保されているという認識のもとで決めました。

部会長)

具体的なイメージは？

都市計画課)

車とか、そうした所からの視点です。

部会長)

車に乗っている人なのか、歩いている人なのか、それによって違うではないですか。

委員)

一年半前これをつくった時は松林があったのだが、現在道路が広がりたまたま松林がなくなったので海岸が見えるようになった。松林があった時は道路の開きの部分から海岸が見えていたが、それ以外の時は全く見えませんでした。松林があった時に見えなかったものを、状況が変わったから見えるようにするのは困難な事であると思います。

高さ制限と後背地の問題、どちらが優先なのですか？

長谷川)

両方です。

委員)

見えないから家を建てられない。という話ではなかった。聞いていない。12m や用途の問題などもあったが建築するときに「考慮して下さい」という事で聞いていた。後背地が優先という事になると家が建たない。

部会長)

家は建ちます。全く別です。

委員)

両方だと、我々住んでいるものは出来なくなってしまう。

家が建たなくなってしまうという事です。

長谷川)

それはないです。

委員)

そうでないのならばこのままで結構です。

委員)

位置で、例えば隣地境界から 1m ずつ後退することは建物の間が 2m 空くという事ですよ？

長谷川)

そうです。

委員)

国道 134 号のドライバーから「海が見えない」という苦情はないのですか？

部会長)

ないようです。

委員)

国道 134 号は関係ないのか？

長谷川)

歩いている人が「見たい」という事はあるかもしれません。

委員)

自分の敷地内に建築許可がとれればそれでいいのでは？高さ 12m 未満で。

長谷川)

今までの議論でもお分りのように、文章表現では人によってルールの捉え方が異なる場合があります。基準を数値化した方がトラブルが少なくなると思います。

委員)

私の感覚ですけど、A 地区や C 地区は数値化しない方が良いと思います。そんなに広大な敷地じゃないですから、あまりがんじがらめに壁面後退をすると本当に住み良い住宅が出来なくなると思います。

委員)

防砂林の話が出て資料 1 の P3 の景観形成方針の中の国道沿道の植樹とありますが A 地区と緑の計画と関連が強いですよね？今後、これは決めるのですか？もうないのですか？

部会長)

もうないです。A 地区の国道側に植林する話はないと思います。

委員)

ここの緑地計画は具体的にあるのですか、ないのですか？緑の線が書いてあるので…現実はどうなのかな？

委員)

建築上では 50cm 離せばいいと思うのですが、街並みの話と実際に海が見える、見えないという話が混ざってしまっている。「国道 134 号から海が見えるか。見えないか」と言われると、A 地区はきれいに区画されている場所ではないので、「街並みとして隣地とのゆとりを持ちましょうね」という話ではないかと思います。

部会長)

現実的には海を直接眺望できる軸は不可能だと思う。

委員)

防災は県なのか？

部会長)

県です。

委員)

ここは茅ヶ崎市が管理している地域だけど、それがどうなのか、調べておいてほしい。

部会長)

わかりました。

長谷川)

A 地区にですか？

委員)

防砂林の計画です。

委員)

良き方向があれば法律は変えていける。だから県は関係がないと思う。そういう所の理論で前向きな形の答えが出れば良いと思います。法律は後ですよ。

部会長)

サイクリング道路云々という所は、公園部会でやっていこうと思います。今言ったのは国道 134 号から見てどうなのか。県の所管ではないかという話をしただけです。

委員)

でも基本的に、防砂林と災害の問題と景観の問題がもろにぶつかっているわけですよ。色々危機が迫っている状況の中で景観という問題は後になると思うのですが・・・そこにどのような配慮をしていかなければいけないのか。

部会長)

数値化の話はちょっと控えて、先に色彩の方を話してもらいます。

委員)

論議の進め方なのですが、いくつか違った角度からの意見が出ていますよね。それを深めるという事は、時間的にも取ることがなく出来ないでいる。その分をどうするのか？

部会長)

例えば高さの話、いくつか具体的な意見があるが、事業の話とリンクするとか、「3 階建てで 15m、事業なんて出来るのか」などという意見が出ているけども全体の方からも意見があり、事例を紹介するとか、それで「こういう人とパートナーを組むと検討する可能性が少しあるかもしれないな」などを出来る範囲で検討していきたい。

委員)

国道 134 号の北側についても眺望という事になると一定の方向性を検討すべきではないか。

部会長)

国道 134 号の北は、ここで勝手にモーション(事務局注：提案)をかけられないので・・・。

委員)

色んな角度から出ている論議を整理しとかなければまずいのではないかと？

長谷川)

数値化についてはそれぞれの項目を議論する中で、考えたいと思います。ですから資料の P1

と P2 に表中白い部分に関しては議論をしていくので、その中で「数値がいいのか?」「文章がいいのか?」結論を導いていく方が良いと思うのですが。

グレーの部分について、やはり議論をすべきだという意見があるならば頂きます。そして、その後、最初に色彩の提案をしていきたいと思うのですが宜しいですか?

委員)

賛否を取った方がいいのでは?

長谷川)

では、反対の方いらっしゃったら挙手をお願いします。

委員)

数値化と言っていますが、どこら辺の数値を望んでいるのですか?

長谷川)

P1 の表中の白地の項目です。

委員)

ただ、例えば仮に 20 階建て位でいいのであれば私は良いのですが…そうではなくてある程度の高さの制限が加えられた時に、壁面後退の所とか当初の目的から外れちゃう訳じゃないですか。そうすると、従前の地区計画の壁面後退 1m,2m とか言った所を残して、尚且つというと、ただ単に制限を強化しているだけの話になっちゃう訳ですよ。そこらへんを見直す事になったら、全体全部をいじらなくてはいけなくなると私は思います。

長谷川)

わかりました。それで、事務局の提案はどうでしょうか?

項目毎に議論をしていく中で数値化が必要であれば数値化し、必要がなければ文章を見直していくという進め方ではどうでしょうか?

委員)

良いと思います。

委員)

いや、私は違うと思いますね。

委員)

意見があればその時に言えば良いのではないですか?

長谷川)

検討の方法に関して、違うとおっしゃるのは、高さに関してでしょうか?

委員)

全部あります。

長谷川)

全部のルールが現状のままで良いというご意見ですか?

委員)

私もこの場に出てきて、皆さんの意見を聞いて、それだけで「この地区計画を一切いじってはダメですよ」と言うつもりはないです。ですが、何かしらの制約を加える事によって、それに伴って変更していかざるを得ない所がいくつも出てきますよ、という事を言っているわけで

す。

長谷川)

高さの基準を検討するなら、それに関連する部分も再検討するということですね。

委員)

それを、大前提の議論をする前に、「この数値をどうこうしましょう」というような判断をすること自体がおかしい。変更されていくと思います。現在の地区計画は白紙になってしまうと思いますよ。

長谷川)

地区計画を変更することになれば、都市計画も変更が必要になります。

委員)

ですから、その内容自体が制限内容によっては諸々変わってっちゃいますよね・・・。

長谷川)

内容が変わるか変わらないかは、皆さんの議論の中で判断されると思います。

委員)

当然、一つの項目が入りましたら、私はそれに対して物凄く意見がありますよ。

長谷川)

意見を言っていただく事がこの会議の主たる目的ですので、各項目の議論の中で活発なご意見をお願いしたいと思います。

部会長)

具体的に述べますと、B地区に地区計画をかけたのが1年半前。バルーンを上げたほぼ同時期だった。そこまでシビアな議論はある意味なかったかもしれない。この1年半は物凄く早かったのですよ。15mが絶対高さだとは私は思っていませんが、それが一つの目安として市民の方がイメージとして持ちつつあるというのも事実かな・・・と。で、あるならばバルーンを上げた45m、大京が計画したあの高さを皆やっているという極論ですが事実。地区計画の数値が変わった中でどういう風なソフトランディング(事務局注:様々な意見を検討した上で出す結論)をするのか?このまま放置しといたらまた同じ事になるという怖さがあると見ている方もいると思います。それは如何なものなのか?という人もいる中で、どうするのか?

委員)

去年決めたのに、また変えたら、去年の高さについての議論の意味が薄くなってしまうと思う。

部会長)

逆に考えたら、15階建ての建築計画があって、確認申請を出されたら行政は許可の判子を押さざるを得ないという事です。

委員)

それは、このまえ市の方がおっしゃってましたよね。

部会長)

ではどうするのか?

委員)

それを最大限に努力していくのが我々の今の努力なのだと思います。去年つくって、「もう今

年かえましょう」っていうのは。

部会長)

ありえるでしょう。

委員)

ありえるとは思いますが、あまりにもちょっと唐突すぎる。

委員)

かつて特別用途や高度地区(事務局注:高さ制限の手法)規制も検討しており、その流れの中に今回の検討がある。今回の高さ制限は突然の話ではありません。「もうそれを忘れてしまったのか」と思いますが…。それと景観審議会でのバルーンをあげるなどの事を踏まえて今があり、共通の認識を持った上で議論をやってほしいと思います。

委員)

そんな事を言いましても、行政と地権者を含めてキチンと決めた内容です。そんなに軽はずみな事ではないと思います。それによって制約を受ける人は沢山います。こういう事をやって、やったから変えられるという事もおかしいと思います。変更してはいけないと言いますが、当たり前だと思ふ事はおかしいと思います。

委員)

さわやかプラン(事務局注:茅ヶ崎市新総合計画後期基本計画)ですか、茅ヶ崎市の最上位計画のさわやかプランの実施計画を…と載っていますが、何らかの市の中で規制されて、最上位計画の基本計画は自主計画で決めていくわけだから、その議論も踏まえて欲しいという事です。

部会長)

高さの議論は安易なのではなく、バルーンをやった事から高さに対する警戒感というのが市民の一つの共有として固まりつつある。これを未然にどう防ぐかという話だと思ふ。その中でのルールをどのように担保していくか。という意味合いで言っている。

委員)

微妙な言い回しが含まれているわけで、「とりあえず作ったという感覚ではないんです」と言う感覚をもって欲しいと思います。変更ありきな発想をされるのは如何なものか?

委員)

変更前の高さ制限は何 m だったのか?

委員)

変えて頂きたくありませんよ。

委員)

今は無制限だから…

委員)

捉え方が違うだけで、それを大京の前例があり「武者は経験に学び、賢者は歴史に学ぶ」という大きな歴史の中で我々はコンセンサスを得たわけでしょう。そこが一番のグランドビジョンだと思います。

部会長)

バルーンに対する市民の危機意識がある程度顕在化しているのも事実ではないですか。その中

で、「高さをどう抑制していくのか？」が問われていると思うのですが。

委員)

先程出た議論の進め方の話については、私は少し難しいと思う所があります。だから一つずつ出てきた項目の中でご意見があればという、やり方が良いと思います。

今の議論を続けてもいつまでも結論は出ない。地権者の方がこの場においてになっているという事は、闇雲に反対しているわけではないんです。どうしても反対であれば、この場においてはなられていないと思います。地権者の方が懸念している事は確かにその通りだと思います。「地権者の方は意見を十分言って下さい」という事、「でないとなんか進めませんからね」という事なので是非納得して頂かないと、それこそ前へ進みません。そしてそういう事を整理していかないと、どうなってしまうのか…。

長谷川)

話を戻して、私が先程問い掛けた質問は資料 P1 と P2 の所で、グレーに塗られている部分です。P1 を具体的に言いますと、用途・敷地・A 地区の高さ・B 地区の位置これについては、この会議では議論致しませんという提案ですがいかがですか。

委員)

それではダメだと言っているのです。他もいじらなければいけないから、「現行のまま取り扱うという事はダメですよ」という事を言っているのです。

長谷川)

その意見はわかりました。

進行上(1)「景観ルールで検討すべき内容」を議論していただくうちに、(4)「高さ制限の考え方」の議論に移行してしまいました。(1)の議論について他の委員の意見もお聞きしたいので、他の方にも問い掛けてさせていただきます。

資料 P1 の用途・敷地・A 地区の高さ・B 地区の位置これについて、資料 P2 の素材・屋根・階段・設備・擁壁・駐車場については現行ルールをそのまま活用していきたいと思います。

残った部分について集中的に議論をしていきたいという提案です。

先程、地権者の方からは「B 地区の高さについて、制限を検討するのであればそれに関連して他も全て議論すべきだ」という意見をいただきました。

この提案についていかがでしょうか？

委員)

今の地権者の方のご意見を尊重して、高さについて議論をした結果、他に可能性が出ればそれについても議論をしていけば宜しいのではないかと思います。

部会長)

どういう所に影響が及ぶか議論をしなければわかりませんからね。

委員)

ふれあいの事についても、論議していく過程で意見が出ている場合もありますので、その場合の意見も含めるという事で、賛成です。

委員)

図のグレーの部分で、ほとんどこのままで現行のままで、皆さんがよければそれはそれで宜しいという事で。C 地区については何も書いてないのでその辺はどうしますか。

部会長)

前回もあまり深い議論が出来なかったのですが、都市計画公園内の住宅をどうするのか？それはまた行政の課題の一つであると思っている。

委員)

一般市民の声を聞こうと私は期待していたのだが、公募のアイデアは潰されましたよね？

部会長)

延期となりましたね。

委員)

公募を行うことで、一般市民が「どうゆう高さや場所」を求めているかという声が聞けたと思います。なんでこんな事になってしまったのかは、僕は全くわからない。この短い会議では決められない。公募案として市民の声を取るべきだと思います。

地権者の方が言う高さについては反対だけをしているわけではなくて、茅ヶ崎市に足りないものは三つのHで、一つはホスピタル、二つ目はホールで、三番目はホテルだと思う。ホテルが不足していると思います。観光として茅ヶ崎が蘇るためにはホテルに対する新しい理解をしていかなければいけないと思って考えています。それをどのようにするのか？「高さ」だけの解決ではないと思う。

部会長)

高さも重要な要素である事は間違いないと思います。他の方で高さは「関係ない」とお考えの方はいますか？

委員)

ようするに客観的な問題です。バルーンテストがそれを語っているんですよ。

委員)

地権者の方の意見は「高さがないと部屋数が足りないから、高さを制限されてしまうと困る」という事だと勝手に解釈しているのですが。

部会長)

その話は前回しています。

委員)

それを言われてしまうから、地権者の方としても危機感を感じてしまっているのかな・・・と思うのですが。

委員)

苦節22年ですよ。絶対に譲れない所なんですよ。あの場所で海側の部屋に泊まった方は本当に喜んで帰ってもらっています。しかし海の見えない部屋側だと評判は良くないですよ。

長谷川)

逆に言うと、低くても全室から海が見えれば良いということですか？

委員)

ただ、競争が厳しくなってくるんです。位置別階層別効用比率があって、確かに建築費は掛かりますが、その分他との差別化がはかれるんです。例えば、海側の部屋は割りと強気な商売をしますが、海が見えなかったら非常に弱気な商売をします。海側の面積を伸ばすとどこへ伸ばせます？

長谷川)

全室オーシャンビューであれば高さには拘らないという事ですか？

委員)

拘りますよ。付加価値が違う。

長谷川)

全室オーシャンビューで尚且つ高層でないと困るという事ですね。

委員)

困りますね。

委員)

B地区の他の地権者の方に、高さについて聞いてみるのは如何でしょうか？

部会長)

去年B地区の方と会合した「高さは抑えるべきだ」という意見を他の方々は持っています。

委員)

商売的なオーバーラップをさせないというのが、大前提なんです。私がホテルをやったら他の人はホテルをやりませんよ、という発想なんです。迎賓館さんが低いのはその人のやり方だと思います。私は同じ物を作るかといったらやりませんよ。という事です。ようするに「相乗効果をもって商業地としてやっていけるようにしましょうね」という所で、他の方たちは別の事を考えてしまうんです。私は高さで、オーシャンビューでという発想をするわけで、壁面後退だって難しい話であります。私はハッキリ言って、道路に面している所に1mセットバックしなくてもいいと思っています。でもやはり都市計画の方で、眺望をとっているのだから「そこは呑みましよう」と、ただ私共の道路の面が広いわけではないんですよ。合計3m、建物の敷地が減るんですよ。

長谷川)

減ったわけではなくて、建物を建てる位置の指定をされたということです。都市計画で建ペイ率が60%なので、敷地の4割はもともと空地を設ける必要があります。

委員)

建ペイ率だって難しいでしょう。

部会長)

もう一方で用途地域対応3000㎡の案も限界があるんじゃないですか？例えばイメージを共有して欲しいのですが、3000㎡いっぱいの全室オーシャンビューをイメージすると15階建てとこのを前提で考えると、建築面積200㎡ですよ。1フロアで部屋数3つ位のイメージなんですか？

ちょっとした一部屋40㎡位、3部屋のイメージのホテルをお考えなんですか？

委員)

あくまで15階建てと設定しているわけではなくて、きちんとした図面があれば説得のあるものになると思いますけども、まだわからない所で原則、順を踏んでいけば当然その位の高さにはなるでしょう。駐車場もそうですよね。五分の一は面積に算入されないと話があるじゃないですか。そこらへんを含めて設計していかないと・・・ようは皆さんが議論している高さじゃ全然ないんですよ。

長谷川)

この部会としては正式に高さの議論には入っていないと思いますが。

委員)

ある方がこの位の高さが望ましいとおっしゃるじゃないですか。それでそれが全てその通りになるはずがない。だれどもされている方もいるわけですよ。

長谷川)

それを部会の中でキチンと議論した方がよいのではありませんか。

委員)

どうゆう手法で議論するんですか？

長谷川)

手法の1つ目は、一般的な事例を見て妥当な高さ制限を考えることです。相模湾岸の第一種住居地域内で、他の行政ではどの位の高さ制限されているか。

委員)

大前提でそれに対しては用途がある程度限定されていてだとか、諸条件がかみ合わなければ意味がない。

長谷川)

第一種住居地域は商業系 3000 m²と頭打ちがありますから、どこでも一緒です。

委員)

キチンと 3000 m²が使えるわけではない。敷地が 1500 m²以下なんですから。

長谷川)

手法の2つ目は、具体的にシミュレーションをやってみて、景観的にどういう影響があるのかということを見たいと思います。

委員)

影響とは？

長谷川)

眺望景観に対する影響です。

委員)

何を基準として、どういう眺望？

長谷川)

例えば国道 134 号線から見た時に、45mの場合と 15mの場合では、先ほど説明させていただいた「地区にとって大事な景観」をどれだけ遮ってしまうのか。

委員)

その手法でいったら高さは皆ダメですよ。と、言っているだけではないですか。なるべく低く誘導する発想しかないではないですか。

長谷川)

手法の3つ目は、実際にホテルの建築計画のシミュレーションをさせて頂くということ。リゾートホテルをお考えであれば、高さが 20 m程度あれば実際には全室オーシャンビューは出来ると思います。

委員)

本当ですか？ 1階3m位の高さで6階建てですよ。出来るんですか？

長谷川)

建て方や面積配分にもよりますが、当方でシミュレーションを行ったところ可能です。

委員)

根拠なく話してほしくないんですよ。誤解が生じますので・・・

長谷川)

根拠とは？

委員)

キチッと細かい内容を提示して下さい。

長谷川)

では細かい内容提示で議論したいと思います。

一般的な高さ制限の実情として近隣行政の高さ制限の実態。 景観シミュレーション。 概略の建築計画シミュレーション。この3つで、皆さんに議論して頂きたいと思います。

他の委員の皆さんは高さの検討についてどのようにお考えでしょうか。

委員)

グランドプランで考えてきた中で、1番は海岸を自然に戻す事、2番は高い建物はやめようというコンセンサス(事務局注：合意)をとった。もし高い物が建ったら前例となるわけで、軒並みに同じものが建つ事もないとは限らない。

部会長)

事務局から提案があったのですが、同じようなロケーション(事務局注：立地条件)を持った所の高さ制限の事例の紹介、仮説としての設定条件をインプットした時の景観や建築計画のシミュレーションなどの作業をしてこの場で議論するというのはどうでしょうか。

委員)

そこまでやるならA・B・Cの全体的なスケッチを出してもらえたら良いと思います。

部会長)

わかりました。次回の協議会で報告をして全体で意見交換したいと思います。

長谷川)

色彩の話をしたいので8時30分まで延長をしても宜しいですか。

委員)

異議なし。

現状色彩の分析と基準化の方向性の説明(資料P5/P6/P7)

長谷川) = 説明

きつい色の建物や、大きく派手な看板はいつの間にか増えてきます。例えば鳥井戸橋の所などです。あそこは左富士で非常に有名な所なのですが、サラ金の看板だらけになっています。特に国道134号の沿道は人目に付き易いので。出来れば色については決めておいた方が良いと思います。

資料のP5・P6に、地区内の色彩を調査させていただいた結果をまとめています。

- 色彩の基礎的な説明を行う -

この場所で大事にする色彩は何かを考えた時、空への広がり、海、砂防林の松の緑、砂草の色などがあり、このような色の分布になります。緑や海への景色を大事にするのであれば建物の色をそれよりも抑える必要があると思います。

調査の結果として、現状の9割の部分にある色を使えば緑や空への景観は守られます。あとの1割の色彩をコントロールしたい。そのような提案です。色の議論は次回にやります。今回の提案の範囲内で色彩を決めると相当良い色彩環境になると思います。

部会長)

漁組の事務所の隣にあるピンク色のサーフショップ、あれはどこ辺なのか？

長谷川)

この色です。薄ピンク色。あと8分程時間がありますので質問ご意見お願いします。

委員)

市役所の方から資料を送って頂きました。それを拝見して、例えば委員が「こうゆう事を言いました。」と書かれています。議事録に関してきちんと全て表現がされていないなと私は思っています。それで提案なのですけれども、音声を録音しておいて欲しいと思います。

長谷川)

2箇所のレコーダーで録音してあります。

事務局)

議事録で問題点があった場合には、録音再現出来ます。

委員)

議事録は匿名で出ている。僕は堂々と名前を出してほしい。即ち本当にそうやった方は、透明性も出るし、発言の責任性も出る。自分の意見範囲もわかるし、そうした方が良いと思う。

事務局)

ホームページ上の他の委員会等の議事録については、委員名の実名公開は統一されていません。イニシャルで掲載している場合もあります。

部会長)

去年の推進会議は、個人名を出して精緻な議事録を作ったのですが、「それはもうやめましょう」となった。今年度は結論が分かりやすいように要点のみの議事録にしました。

委員)

僕が言っているのは読む気が起きるのか？そうでないか？という事である。例えばある特定の委員の発言の脈絡をせる必要があり、それが大事だと思う。

事務局)

皆さんがご希望なら、議事録の実名公開はできます。

長谷川)

これまでの議事録も実名入りで作っていますので、過去の議事録も実名入りに変更することは可能です。

これは決を必要としますか？

全委員)

取ることで合意。

部会長)

では、名前入りで出すべしという方、挙手をお願いします。

委員)

発言内容が短く要約されるのが気になる。

委員)

要約はいいけれどもポイントは入れて欲しい。

部会長)

チェックの時間を入れて欲しいということですか。

委員)

ほとんど、しゃべっているレベルと同じように書いてあれば実名は賛成なんですけど、要約されると嫌だなと思います。それによって読む人の取られ方が違うと嫌だなと思います。

委員)

提案ですけども、一度御自分の所でチェックして頂いて、「こういう主旨だ」という主旨を伝えたら如何ですか？

委員)

懸念している事があります。例えば、ホームページで名前が出るとなると、見る人にとっては「委員一人のエゴではないか」と取られる可能性があると思います。そうした時に実名を入れると、この地区に住まわれている方、または生業を営んでいる方達に、他地区の方から「お前ら何なんだ」と思われる事を少し懸念します。

委員)

それならイニシャルなどでも良い。何も無いのは各委員の意見の傾向が分からなくなる。

長谷川)

皆さんに配布する議事録は実名入りとして、ホームページで公開するものは名前なし、というやり方もあります。

事務局)

その方法でもコピーとって配布すれば名前はわかる。名前を公開しないのなら守秘義務を課した上での形が宜しいと思います。

コピーはホームページと同じですぐに流れてしまいますから。

委員)

その事を踏まえた上で決を取ってほしい。

委員)

イニシャルでもとにかく出ていた方が良い。

部会長)

実名で市民にオープンする。イニシャルで市民にオープンする。これまでどおり。配布は実名でホームページは名前無し。配布はイニシャルホームページは名前無し。

委員)

ちょっと質問ですが、この場で名前ありという事は自分の発言が正しく書かれているのか確かめるために、という事ですよね？

部会長)

それと皆で共有するということ。

委員)

実名入りを送付し確認するとなるとコピーで漏れる問題がある。

部会長)

だから実名での配布がよいかどうか決をとる必要があるのです。

長谷川)

要約する事情をお話します。この議事録を発言の通りに書くと膨大なページ数になります。このため要約していますが、皆さんが何処をポイントにお話されているかという事を我々なりに解釈していますが。そのポイントを正確に把握することは非常に困難です。

次回の議事録については「要約について改善して欲しい」とのご意見がありましたので発言につきましてはなるべく要約しないように作成します。

事務局)

チェックして頂いて、「ちょっと違うな」と思えば私共の方で、テープを聴き直して訂正致します。去年も1度チェックする時間を取りましたので。

部会長)

では、それを前提にこの5つの選択肢に挙手して下さい。

- ・実名でホームページに掲載する。(0人)
- ・イニシャルでホームページに掲載する。(1人)

委員)

理由を言わせて下さい。例えば M というイニシャルが出ていれば、その人がこの議題について、何を考えているのか分かると思う。その位のアイデンティティは必要だと思う。

部会長)

- ・現行通り。チェック込み。(8人)

委員)

意見があります。最初は実名が良いと思いましたが、実名にするとその後の発言によって不利益が発生したりする場合もあり、現行通りが良いと思います。

部会長)

- ・配布は実名、ホームページは名前なし。(2人)
- ・配布はイニシャル、ホームページは名前なし。(0人)

議事録の名前については現行どおり名前を入れずに途中でチェックを入れる事にします。

次回 11 月 17 日の協議会は、部会の報告と、今後の進め方、公募についてなど、ご意見をお願いしたいと思います。

事務局)

今の議事録の関係は、明日の部会でも同じ事を聞きます。

- 終会