

■ 平成 19 年度 第 3 回 景観計画検討部会 記録

■ 平成 19 年 12 月 15 日（土）午後 6 時 00 分～8 時 00 分

■ 議題

- （１）茅ヶ崎市景観計画について
- （２）相模湾岸地域における高さ制限
- （３）建物の高さと大きさの考え方
- （４）敷地条件の検討 建物高さ別の建築可能範囲
- （５）建築・景観シミュレーション
- （６）現況色彩の分析と基準化の方向性の検討

■ 出席 16 名

□傍聴人 1 名

□アドバイザー 卯月盛夫（早稲田大学教授）

□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、石井主査 公園みどり課：興津担当主査

環境政策課：久永課長補佐

（株）山手総合計画研究所 菅、長谷川

事務局）

挨拶。配布資料の確認。

部会長）

景観まちづくり課より景観計画の中間的なとりまとめを説明してください。

景観まちづくり課）＝説明〔配布資料〕

景観計画の提案書の説明を行います。

- ・景観の取り組みについての流れ。
- ・景観計画の対象となる行為について。
- ・景観計画のベルトとゾーンの方針について。
- ・景観重点地区について。

（茅ヶ崎駅北口周辺・国道 1 号・グランドプラン対象地区などを予定）

- ・景観重要公共施設について。

（道路・河川・海岸・公園・漁港などの指定を予定している。国・県と調整中）

- ・眺望景観の方針について。

（視点場と対象となる眺望を 10 箇所指定する。アンケート調査や、関東富士見 100 景などを重要な眺望として考えている）

事務局）

質問などあれば受け付けます。

部会長)

高さのルールなどは、景観地区で行うのですか。

景観まちづくり課)

景観地区指定は未定です。景観地区は都市計画法の位置づけ。北口は旧条例の制度を引き継いで景観計画の基準方針での運用を考えている。

地元の話し合いの熟度などによっては、景観地区の導入も考えられる。

部会長)

グランドプラン対象地区を景観地区に指定することも考えられるということですね。

景観重要公共施設は、えぼし岩はかかっているのか。

景観まちづくり課)

海岸保全区域にえぼし岩が入っているので、入っていると考えられる。

委員)

提案の位置づけを説明したほうがよい。検討会議が作成し、市長に提案したものだということとふたつの付帯意見がついていることの状況を説明して欲しい。

景観まちづくり課)

景観検討会議で検討し、座長である日本大学の島田先生より市長に提出されたものです。これから各審議会の諮問や行政内での手続きを踏んで計画としてゆく。高さと敷地の最低面積が特に重要であるが、時間切れで盛り込めなかったので、今後の課題とするべきであるというという付帯事項がついています。

長谷川) = 説明〔配布資料〕

・相模湾岸地域における高さ制限の説明

(高度地区や風致地区などによる高さ制限の実態について説明。概ね 15m程度の高さ制限が行われている)

・建物高さと大きさの考え方の説明(大切にすべき景観の確認)

(茅ヶ崎市の上位計画やグランドプランにおける地区の景観の考え方の説明)

(建物の高さと大きさの関係。道路からの壁面後退による圧迫感などについての説明)

・景観シミュレーションの説明

(シミュレーションはホテルをつくった場合を想定。リゾートとビジネスの中間的機能構成)

(45m、35m、25m、15mの4つの高さで検討した。15m以外は全て海が見える部屋となる)

(ヘッドランド・サイクリング道路・海水浴場側・サザン通りの4箇所からシミュレーション)

部会長)

景観部会のスケジュールは、1月と2月に各1回、3月に協議会でまとめる。景観計画へ反映したいと考えています。

各委員の皆さんからご意見をお願いします。

委員)

わかりやすい説明だが、あくまでもシミュレーションである。15mに抑えると壁ができてしまう。35mなどの高さになるとヘッドランドなどの視点場で富士山への景観が損なわれる。今の

段階で判断するのは難しい。シミュレーションが偏っている。単純に並べているだけでは判断しにくい。

部会長)

実際の状況を前提に、今後検討していきたいと思います。

委員)

迎賓館の部分もシミュレーションしていただいたが、富士山の見え方は非常に重要だと思う。富士山への見え方を基準にしてジャッジ(事務局注：判定)することになると思う。

委員)

眺望景観に関する方針が景観計画の中でも重要だと思う。箱根丹沢山系の稜線をさえぎらないようにできればよい。

委員)

景観として富士山箱根の山並みでしょうね。大切だと思います。

委員)

山並みに収まる 15m がよいと思います。建蔽率容積率の指定はしてありますか。

長谷川)

建蔽率は 60%、容積率は 200% です。このシミュレーションは、容積率を最大に使った場合のシミュレーションとなっています。建蔽率は 60% は超えていない。

委員)

35～45m のシミュレーションをなぜやる必要があったのか。以前の問題でこの高さはありえないとなったはず。東側から富士山をみるという立場で風景としてのシミュレーションをしているが、海水浴場に来ている人にとっての圧迫感などについて、海水浴場に来ている人が、建物から見られているという被害者意識的なものを景観の中でとりあげないといけない。実際に高さを決める段階になると思うが、これまでグランドプランをやってきた人たちの中には妥当な高さは見えてきていると思う。

長谷川)

シミュレーションの高さ設定は第二回の部会で決まったことです。高層建築の景観への影響をきちんと把握する目的だったと思います。

委員)

その経緯はよく分かるが、相模湾岸は全て低く高さを抑えている中で、なぜ今高い建物が建てられる場所が残っているのか。疑問です。

委員)

道路の北側のマンションが高い。そこから考えると、低くて平らなものがよいか。高くて海に見えるものがよいか。わからない。15m の高さができれば北側からは見栄えが悪くなる。高いと北側からは海岸も見やすいし。どこを大切にすべきかで評価も変わると思う。

委員)

フィッシュセンターの問題を考えると、極端な例示ではあるが、法的にどこまでの建物をつくる事が出来るかを我々が知っておくことは大切だと思う。法的に可能でも絶対にそんなものはつくられないだろうと考え安心していただけですが、結局そのようなありえないことが行われそうになった。15m のシミュレーションで見たように、高さだけを議論しても海岸にふさわし

い景観ができるわけではないということが分かったと思います。

この場所の「美」とはなんだという定義をする必要がある。高さやボリュームだけではなく、この地区にあう風情、建物のあり方は何かを言葉で定義する必要があると思う。

新江の島水族館は 134 号の北側から南側に移転して、平べったい建物ですが、景観的にどうだろうか、ということも考えるべきだと思います。相模湾全体の高さ規制について調べてもらいましたが、既存不適格になっている建物の扱いだとか、高さ規制を導入した場合の地権者の不利益のケースの有無など、その際の行政の対応などについて、調べて欲しい。

部会長)

既存不適格の例について、大磯プリンスホテルは 30m くらいの高さだが、高度地区は 15m となっている。

委員)

その辺のいきさつを調べて次回報告して欲しい。

委員)

景観というものは構造的に上っ面の話です。人間でいえば容姿とかそういうことになる。容姿は内面から出てくるもの。その人の知性だとか人生だとか。

景観の内面にあたる環境とか近隣への配慮とかそういうものが向上されることによって景観が美しくなっていく。たとえばこの地区で言えば、人と人とのつながりとかそういったものが、どこまで活性されているか、ということに繋がっていくと思う。

高さで言えば 15m が適当だと思う。眺望の景観として高麗山の稜線にかからないということ意味というか根拠があるので良いと思う。さらに防災や風の音や植生なども考えて初めて美しい景観ができると思う。

茅ヶ崎市の中で、黒い部分（事務局注：高さ制限がない部分）があるということは、隣同士の関係性をつくってゆくことが景観だとすれば、藤沢や平塚との情報交換を深めて、高さに関する足並みを揃えることが必要だと思います。

部会長)

品格のある海岸づくりの中で高さだけではない、と思いました。

委員)

平塚の海岸にも 8 階 12 階くらいのマンションがある。黒い部分（事務局注：高さ制限がない部分）はそこかなと思って見ていた。既存不適格だからあえて指定をかけていないのかと思っている。フィッシュの跡地も含めて同様の状態なのかと感じている。地域に住む人、周辺に住む人の意思を集約して指定をかけることによって、地区計画など規制をかける必要があると思う。そうすることによって担保性が高まり、おかしな業者が入ってきても対応できる。

どのくらいの高さがよいのかとなれば、地権者は少しでも高いほうがよいと言う、ところが周りの住民にしてみれば、低いほうがよい。が、3 階 5 階 7 階とそれぞれイメージが違うと思う。いつまでも放置しておけることではない。高さについてどうかと問われれば、A 地区の 12m 指定は高すぎたと思う。B 地区を 15m で抑える個人住宅などは 12m まで良くて、商業がそれより 3m しか高くない。高さについての考え方に矛盾があると思う。高さはできるだけ低いほうがよい。正月にヘッドランドから写真をとるが、建物が写真に入るとがっかりする。

委員)

年配の人が夫婦でよく海を見に来る。駐車場も必要だと思う。そういう人は入れてあげましようとかガードマンに言っている。景観がよいから人が見に来るのだと思う。

漁港ができたから海岸が侵食されたという話を聞く。昭和27年ごろ砂防林を植林した、当時は国道134号も低かった。海岸の勾配がきつくなって波が砂を削りやすくなる。

台風のときにサーファーが流され、船で救助するということがある。台風の際は海に入らないよう呼びかけたい。

委員)

景観重要公共施設の指定と、景観地区の指定の関係について教えてください。

部会長)

別のものです。景観重要公共施設の指定は国道134号より南側の民地を除いた部分を考えているようです。

委員)

景観法を含めて、景観が国民的な視点、茅ヶ崎市全域を景観計画の区域に指定しているわけで、重要な景観地域とされる部分がいくつかあるわけですが、全市的なものとしてもっとPRしていくことが重要だと思います。

茅ヶ崎の場合は関連する計画として、緑の計画などいろいろなものがありますが、計画はあるが実効性がないということが、いろいろな場面で市民から指摘されている。今回も実効性について、どのように考えているのかが非常に気にかかる。

そういう点で地方分権の流れの中で横須賀ではまちづくり関連の条例が7つありこれを使ってまちづくりを実現している。このようなことも参考にしながら実現を進めて欲しい。そのためにも全市的なPRをきちっとして欲しい。

高さについては基本的には15mがよいと思うが、あわせて建物のつくり方がこの地区に調和するようにすべきだと思う。

委員)

皆さんのお話を聞かせていただいて、まず長谷川さんに伺います。右から二番目の35mの絵の中で、大京のマンションが入っていますが、あの高さはどのくらいですか。

長谷川)

9階建てなのでおよそ30mです。

委員)

調べてつくっている訳ではないのですか。

長谷川)

調べてつくっています。

委員)

調べてつくっているのに「およそ」とはどのようなわけですか。

部会長)

今、(正確な数字が)頭に入っていないということですね。

長谷川)

シミュレーションの画像での大京マンションは現況写真なので実際の高さです。

委員)

結局、高さの比較というところですよ。たとえば立体的につくったものを、こちらが 30m として、子どもは何mでつくっています。子どもの現状の高さは。

長谷川)

6 階なのでおよそ 20mと考えています。地盤の高さが違うので。一概に高さの比較はできないと思います。

委員)

子どもの方が地盤が高くなる。

長谷川)

高いですね。

委員)

まず私は皆さん方とはちょっと話している次元が、考えているところのスタンスが違うのですが、まず 15mのところからいきますと、私はあその場所で事業を行っている。そこで収益を上げて生計をたてているわけです。今現状がおおよそ 20m ぐらいの建物を建ててやっているわけですよ。

ただだいが老朽化してきたので、もう話し合いがつけば、早急に着手したいと思っているんですけど、その中で以前からお話しているように 15mだときちんとした部屋の区画ができないんですね。それから例えば 25m左から二番目の右上の写真を見ていただいても分かると思うのですが、25mにしてもああいう歪な形の建物を建築せざるを得ない。そういったところがあって、なかなかこの数字では難しいなと思っております。実際のところ。

それから先ほど 15m、一種住居（事務局注：第一種住居地域）の都市計画上一種住居地域では 15mというお話だったんですけども、一種住居でありながら住宅はダメよ、という地区計画が定められている訳ですよ。それで子どもにいろんな説明をされている中では、このB地区は商業系の地域という認識をもっています。商業系というのは皆さんここで事業をしてください、例えばそこでご自分で商売されるのも結構ですし賃貸されるのも結構ですが、但し住宅はダメよ、というところ。その一種住居という中で、住宅はダメよという中で、15mの線引きを、他の市町村がそういうことだっている中で 15mというのはいかにも馴染まないように思います。要するに、高さしかり、その場所における用途しかり、壁面後退しかり、全ての要素がきちっと理解されないと、なかなか、委員ということよりも、地権者でここに呼ばれていると私自身認識しておりますので、そういうことにならざるを得ないじゃないのかなと。で、そのことによって、例えば先ほど、大磯プリンスホテルがおおよそ 30mの建物で、15mですと、既存不適格建築物を放置せざるを得ないというような状況がでてきちゃんうんじゃないかなと、このように思います。

部会長)

生業として行われている立場としてはそうかもしれませんが、この場所の地区指定は海岸保全区域、漁港区域など多々あり、そのようなほかの用途も含めて、指定の考え方と重複していったとき、商業系の内容について矛盾が生じる。これがこの場所の議論の背景の一つです。その矛盾をいかに解いていくか、そのときいろんな工夫をしながら一種住居という中で、いままでの歴史の中で、ここは他とは違ったウルトラCを使わないと、謎解きは難しいため、いろんなアプローチをしてきたと、その中の一つの方向として地区計画の設定ということで、新しいア

プローチを開いてゆくという認識に基づいてこの議論をしていると私は思います。
高さの話は終えて、次回にまとめたいと思います。次は色彩の説明をしてください。

長谷川) = 説明〔配布資料〕

・色彩の基礎的な説明

平成18年のグランドプランや上位計画より、この場所で大事にする色彩を導いたとき、空への広がり、海、砂防林の松の緑、砂草の色などがあり、それらの色分布を分析します。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、概ね現状の色を使えば緑や空への景観は守られます。現在少し突出している色彩を改善したいと思います。

委員)

この資料は全てサンプリングをしたのですか。

長谷川)

グランドプラン対象地区の全ての建物の色彩分析をしました。

委員)

白は非常に目立つ色、色彩を決めるときに注意が必要。

長谷川)

色彩の提案について説明。彩度(事務局注:色の鮮やかさ=数字が大きいとより鮮やかになる)1~2、彩度4~6、彩度8以上の3つの色彩について資料を説明し、事務局としては彩度1~2を基本として考えたいことを提案する。

部会長)

景観計画の中で彩度6を超えないようにという記述があるが、シミュレーションをしてありますか。

景観まちづくり課)

彩度6というのはまだ検討段階です。これから数字を詰めていきますが、柵だとかボードウォークだとか、海岸にはあまり鮮やかな色彩は使うべきではないと考えています。

部会長)

となると、景観計画でも彩度3を超えないなどの表現になるのでしょうか。

景観まちづくり課)

そうですね。

部会長)

彩度が5や6だと、本日資料の真ん中くらいだと相当鮮やかだと思ったので確認しました。

委員)

そのあたりについては、もう少し議論したい。今日の資料を見て、一番上の彩度1~2というより、真ん中の彩度4~6あたりの方が、個人的にはよいと感じた。

一番大事なものは空気中の湿度がつくる彩度みたいなものが、年間を通してどのようにみえるかが大事だと思う。地中海などの海岸沿いにはもっと強い彩度をつかっている事例もある。おとなしく全体の調和を考える色彩とどちらがよいか、大議論してもよいと思う。

(事務局注：日本は湿度が高いため、近くで見るより遠くから見る方が色の鮮やかさが弱まる。)

部会長)

では、卯月先生にコメントをいただきたいと思います。

卯月アドバイザー)

今日は景観部会の中心的テーマである高さについての議論をしました。

今日の議論の中で一番良かったと思うことは、相模湾沿岸の13自治体がどのような都市計画の高さに関する景観の規制をもっているか、という資料が出されたことだと思います。

1つ目は、この資料で確認をしたのは、茅ヶ崎は相模湾岸のほぼ中央にあり、他の自治体がこれまで進めてきた高さの規制に対して協調していかなければいけないことだと思います。資料の黒塗りのところに、全く違った考え方を導入するのは、相模湾岸の海岸景観が茅ヶ崎だけのものではなく、相当多くの国民的な課題、国民的な景観であることを考えると、どのように協調するかということを含めて、よく確認しておかなければなりません。

2つ目は、今回大変詳細な高さのシミュレーションが出ました。どなたかもおっしゃったように、これは全室海向きの客室を最大限とるという極限の状態のもので、この3箇所の敷地にそのようなホテルができるかどうかは分からない。私としても分からないことは、市有地の扱いです。市有地に全室海向きのホテルができることは無いと思いますが、万が一あった場合には北側敷地の海への眺望は無くなってしまいます。そういった意味も含めてこれは正にシミュレーションであるということになります。

その上で、高さについて考えれば、45mや35mというのは考えにくいと思います。しかし15mの高さ制限をしたからといって、必ずしもよい効果がでる訳ではないということを確認したと思います。

現在私は軽井沢の景観に関わっていますが、軽井沢もとても厳しい高さ規制をしていますが、横に非常に長いリゾートマンションが沢山できてしまいました。その結果、カラ松林の中に建物が点在していた景観が突然崩れて、カラ松林が無くなってしまいました。

その後要綱を見直して、建物を意匠的に分節化するなどの工夫をしましたが、カラ松については事業者の判断に委ねられる結果となっています。

茅ヶ崎についても、一つ一つの建物のボリュームを高さ、幅、奥行きと総合的に考えていかなければならないと感じます。

先ほど景観計画提案書の説明がありましたが、この中には遠景・中景・近景に関する5つの考え方が示されております。これはグランドプランの発端となったマンション問題の時にバルーン実験をして景観まちづくり審議会でもとめたものですが、特に大切なことは中景の松林との調和ということになると思います。

なぜ松林かと言えば、建築に一番近いボリュームだからです。松林が連続しており、それが途切れているのがこの場所です。その左右に広がる松林の緑のスカイラインとのつながりを大幅に崩さずに、建物の単位が連なっているイメージが自然だからです。

松林のスカイラインは場所によっても少しずつ違いますが、松林と建物をどのように調和させると景観的に堪えられるものなのだろうか。というようなシミュレーションをしながら建物の

高さ、壁面の長さ、奥行きなどを決めていったらよいのではないかと思います。

さらに、次の問題として、今のB地区の敷地境界はこのままでよいのか、という話にも発展するかもしれません。全部民間の土地なら困難かもしれませんが、1/5は市有地となっているので、市がどれだけ市有地を利用して部分的に換えたり、あるいは市有地を分散して松林を植えるなど、市有地があるということを生かした土地利用計画あるいは、建物の高さ計画などをつくるような柔軟性を持たないと、厳しい制限だけが残って地権者の方にメリットが無いものになってしまうと思います。とても気になる部分です。

最後に確認したいことは、第一種住居地域であるが、地区計画で商業系の用途への誘導がされているというご意見がありましたが、ここは一般の商業地区では無いということです。一般の第一種住居地域でも無い。市街地のどこにでもある場所ではなく、松林と湘南の海岸が広がっている中に突出した場所であるということです。

そこに少し賑わいのある街をつくらうということは、非常に特殊な地区であるということをは非考えて欲しい。ここに土地を持っているということは、高い公共性を要求されています。だからといって不利益をこうむってよいということをお願いのではありません。他では出来ない新たな賑わいの作り方、新たな事業の担保の仕方、ということを皆で考えるよい機会だと思っています。今日出された一見矛盾するような意見をさらに検討していくと、茅ヶ崎市民の知恵が集まった計画だと思われると思います。よい方向で検討を続けて欲しいと思います。

色彩については、まだ具体的なコメントをする段階ではありませんが、新しく基準をつくる場所なので、地味にすることだけでなく、市民みんなに足を運んでもらえるような新たな考え方をもって進めてもよいと私は思います。

部会長)

ありがとうございました。次回の日程を確認して終わりにしたいと思います。

事務局)

公募ちらしの説明。PRの説明。確定ではありませんが、展示はジャスコで3月上旬、市役所ロビーはそれ以降となります。

次回の日程は、

- ・景観検討部会 1月22日(火) pm7:00～
- ・自然公園部会 1月24日(木) pm7:00～

また2月については、

- ・景観検討部会 2月16日(土) pm6:00～
- ・自然公園部会 2月17日(日) pm6:00～

最終の協議会については、

- ・ 3月8日(土) pm6:00～

です。お疲れさまでした。

— 終会 —