３．グランドプラン対象地区における高さを中心とした建物景観の考え方（案）

■高さを中心とした建物景観づくりの考え方
（上位計画・平成18年度グランドプラン・これまでの議論の内容より事務局が作成しました）

・この地区は広く長い湘南海岸にあって、国道１３４号線の南に位置しており、浜辺と松林に突出した数少ない特殊な場所となっています。このためその立地条件は、非常に魅力の高い場所であるといえ、さまざまな事業展開や高い収益の可能性を持っています。
・しかし、同時に美しい浜辺・松林・眺望などの魅力を破壊することも可能な場所であることを、私たちは十分に認識する必要があります。
・このため、建築物や土地利用に関しては、広域的な視点からの高い公共性が求められると考えます。

■５つの方向性

上位計画
総合計画
都市マスタープラン
環境基本計画
景観計画提案書
等

平成18年度グランドプラン
理念・将来像
土地利用の方針
緑自然環境保全の方針
景観形成の方針
等

これまでの議論
推進協議会
部会

① 実現性への配慮
よりよい景観づくりを行うため、実現性を考慮した広く柔軟な施策が必要です。
厳しい制限だけを行うことは、地権者の方の協力が得られにくく、実現性が低くなる恐れがあります。
市民・地権者・行政の協力による、さまざまな施策（規制・事業・誘致など）を行って、高い公共性を保ちながら、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を、幅広く柔軟に考えていく必要があります。

② 相模湾岸全体の海辺景観づくり
近隣市町村と協調した海辺の景観づくりが必要です。
相模湾岸の海岸景観は、茅ヶ崎市民だけのものではなく、広く県民・国民レベルの財産となっています。
相模湾沿岸の１３自治体で既に実施されている、都市計画の高さに関する景観規制との協調が必要です。

③ 遠景に対する眺望景観づくり
富士箱根伊豆や高麗山の稜線の景観的保全が必要です。
湘南海岸の眺望景観の魅力は、海・空・山などの自然景観が組み合わさった美しさにあります。（関東の富士見100景）
眺望景観の魅力を保つために、富士・箱根・伊豆・高麗山がつくる山並み稜線の保全が必要です。

④ 中景に対する建築ボリュームの配慮
松林と調和した高さ、幅、奥行きを総合的に考えることが必要です。
湘南海岸の特徴的な景観は、海と砂浜と調和した立派な松林にあります。（白砂青松100選）
松林の景観を保全するために、松林と調和した建物の高さ、幅、奥行きを総合的にバランスさせることが必要です。

⑤ 近景に対する圧迫感の軽減
広々とした浜辺に対して圧迫感を与えない形態・意匠を考えることが必要です。
開放的な相模湾に面する茅ヶ崎海岸は、大海原への広々とした景観をもっています。
海岸に隣接し、海岸への入り口にあたる場所では、来訪者に対して圧迫感を与えない形態や意匠を持つことが大切です。

■ ５つの方向性　① 実現性への配慮

よりよい景観づくりを行うため、実現性を考慮した広く柔軟な施策が必要です。
厳しい制限だけを行うことは、地権者の方の協力が得られにくく、実現性が低くなる恐れがあります。
市民・地権者・行政の協力による、さまざまな施策（規制・事業・誘致など）を行って、高い公共性を保ちながら、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を、幅広く柔軟に考えていく必要があります。

■ 例えば、このようなことを考えていく必要があると思います。

●相模湾岸の海浜景観づくりに対して、他地区との調和した建物高さのルールをつくる必要がある。
●土地利用や敷地形状に関すること。
・建物用途などに応じて、適切な区画割の変更などを検討したい。
・高度利用を行わなくても採算性のある土地利用を考える。
・Ｂ地区内の市有地は、高度利用しない利用方法を考える。
●位置や意匠や緑化などに関すること。
・遠景に対しては、重要な眺望点（視点場）を設定して、眺望景観を妨げない建物位置を考えたい。
・松林と調和した建物景観をつくるため、緩やかに建物高さが変化してゆくような誘導を行いたい。
・松林の連続性に配慮するため、建物の分割や壁面後退により敷地内空地を増やして松の緑化を推進したい。
・地区を訪れる人に圧迫感を与えないような建物位置や規模を考えたい。

■ メモ　この方向性について、ご意見やアイデアを記入してください。（次回部会でご発言ください）