

平成 19 年度 第 4 回 景観計画検討部会 記録

平成 20 年 1 月 22 日 (火) 午後 7 時 00 分 ~ 9 時 10 分

本日の議題

- (1) 建物の高さ大きさの考え方
- (2) A 地区の景観と環境の検討
- (3) その他

出席 14 名

傍聴人 2 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：石井主査 公園みどり課：興津担当主査

環境政策課：欠席

議事

事務局)

第 4 回景観計画検討部会を始めます。

資料の郵送が遅れてしまって申し訳ありませんでした。御了承下さい。公募については、まだ若干名しか応募が集まっていないので、皆様の団体の方にお声かけをお願いしたいと思います。では本日の資料の説明ですが、次第と海水浴場組合さんとの意見交換会の報告、それから郵送した資料になります。

長谷川) = 説明 (資料 P1)

資料は地区内の建物の高さ大きさについてまとめたものです。

今回は B 地区を中心とした地区内の高さ建物のボリュームについての方向性と、A 地区の景観・環境について御意見を伺いたいと思います。

資料の左側は前回意見のまとめです。右側は卯月先生の講評をまとめてあります。

卯月先生からの主なアドバイス

- ・ 相模湾側全体の視点で、海辺の景観を周辺行政と協調してつくる必要がある。
- ・ バランスの良い建物景観が必要。高さだけではなく幅や奥行きも考えていく。
- ・ 自然環境がつくる景観 (松林を意識した) をつくる必要がある。
- ・ 非常に公共性の高い場所であるため建物の用途についても意識する必要がある。

長谷川) = 説明 (資料 P2・P3・P4)

資料左側には前回の議論と上位計画、平成 18 年度のグランドプランの計画方針を総合として考えたものが載っています。そして事務局より方向性として提案が 5 つあります。

1. 実現性への配慮

広い視野をもって柔軟な対応が必要です。市民と行政の協力が必要であり、規制だけをつくるのではなく、事業などを含めて、幅広く景観を考えていかななくてはなりません。134 号線から海側に民有地があるという特殊性の中で、高い公共性を持つ必要性があり、そ

の中で最良の景観を考えて行く必要があります。

2. 相模湾全体の海辺の景観

近隣市町村と協調した海辺づくり、高さの調和を図って考えていきたいと思います。

3. 遠景・眺望景観の配慮

遠くから見られる景観の保全です。重要な眺望景観のポイントを決めていきたいと思ます。海山空の自然景観が調和した美しいシルエットと、山並みの稜線を建物で遮らないような景観づくりが大切です。

4. 中景について

建築のボリュームを考えなければいけません。湘南海岸の景観的特長である松林は、この場所で分断されています。松林に考慮した建物の高さ、さらに建物の分節化（敷地に空地をつくり、松で緑化して景観をやわらげていく必要があります）。

5. 近景について

開放感を、建物の形態やデザインなどで考える必要があります。地区計画において 1～2 m の壁面後退がありますが、高層建築が建つと圧迫感が出てしまいます。圧迫感を軽減する必要があります。

部会長)

実現性への配慮について、今後どんな空間にするのか。地権者である市の方からの具体的に提案するのは難しいと思う。部会に出席していない方々の想いも大切にしていきたいと思ます。4社の土地をどうしていくのかという議論について、本当に検討をしていいのか聞きたい。

委員)

発言のよく内容がわからないのですが。

部会長)

B地区の3つの土地について、どのような将来的あり方があるのかという検討についてです。

委員)

その件につきましては、以前に一度議論をしまして、流れた話なので、今更それを話しても意味がないと思ます。

部会長)

地権者の方々はまだ興味が無いということですか。

委員)

地権者の皆さんの思惑に違いがあるので、1つにするのは難しいのではないかとと思ます。

部会長)

他の意見はありますか。

委員)

遠景については市内ばかりでなく、例えば江の島からなどの眺望も必要かと思ます。表面的な規制について議論しても混乱して決まらないのであり、環境について考慮していった方がよいと思ます。

景観という言葉をよくの人に問い掛けると、人工構造物が稜線を侵すと不快であることは皆さんで一致していますが、なぜ不快なのかというと、自分が今どこに居るのかを知りたいという防御本能があるからだそうです。つまり、人間の生物的本能で不安を感じる、ですので、良い景観とは何かを調べた研究では、「草原」とか「疎らな林」になるそうです。これは、50m～100mくらいが見通せるので、敵からヒトが逃げられる距離と関係していると考えられていて、それでヒトは安らぎを感じるらしいそうです。よく都市計画で60パーセント以上の緑被率が好ましいと言われるのもこの研究結果からです。大体皆さんは「大草原」だとか、「木々

がまばらにある広場」などを想像します。1平方キロメートルあたり2500人を超えるとヒトは自然を求める行動にでます。同様に敷地面積が100平米を下回ると環境が悪化していると感じるそうです。

近景では松林、空が広々としていた方が良いと思います。建物の高さについてもLCA（事務局注：ライフサイクルアセスメント＝製品の一生における環境負荷を評価する手法。製造、輸送、販売、使用、廃棄、再利用すべての段階での環境負荷を総合して評価する。）などを考えた方が良いと思います。天然素材を使って建物を考えていくことになり、高層化は困難になるという考え方です。

部会長)

高い公共性がある場所であるということですね。

委員)

国道134号の茅ヶ崎は「松林のトンネル」というイメージなのですが、唯一今、スコーンと抜けて景色が見えていて、市営プールの上から海が見える印象があります。

茅ヶ崎は全国的に有名なスポットです。開放的な視点、海が見える所は茅ヶ崎の魅力ポイントなのではないでしょうか。

国道134号から海への開放的な視点を考えていった方がもっと茅ヶ崎の魅力が高まると思います。卯月先生からのお話の軽井沢の例で「横長の建物が多く建ってしまった」という例も含めて、高さだけではなく精神的なものも考えていかなくてはいけないと思います。今の地権者だけに押し付けて解決に結びつけるのはよくないです。

委員)

オーシャンビューの話聞いて、色々な方向があるなと思いました。その中で、鳥瞰視点で景観を考えることも大切だと思います。グーグルアース（事務局注：インターネット配信されている人工衛星画像のこと。真上から鳥瞰までさまざまな視点で地球を見ることができる）というのは、自由に空の衛星の高さから地面の高さまで好きな視点から見られる。

県はこの長いビーチラインをどんなビジョンで見ているのか、我々はまだそれを見せて頂いてない。もう一つは地区のビジョンは自然に戻すという事です。

ここは全体の中でどうなるかという事と、もう一つは茅ヶ崎の都市計画の中でビーチアイデンティティ（事務局注：identity 差別化、個性）を強く押し出す必要があると思います。

その姿勢を確立しないと方法論としては解決しません。それは「ここに住んでいる人の目と、外から来る人の目と、伝統的な歴史的遺産」の重さから方向性を見出すことです。

もう一つは流行であって、景観を考えると特に建築的な事を踏まえていかなければならないと思います。市が将来像を広くもっていく事が、茅ヶ崎のビーチアイデンティティに繋がると思っています。

部会長)

卯月先生からのアドバイスで、市有地を有効利用するとのアドバイスを受けたのですが、グラウンドプランの理念の実現を考えた上だとなかなか難しいのかなと思います。

また県有地について、海水浴場組合さんとの意見交換内容としては「今後も継続的に議論する」ということでした。それから、現在の海の家を止めて、通年型の施設をつくり、その一部を海の家として使っていくなどの方向例などアイデアを出しました。

これから検討していきますが、そうすると県有地と市有地を一つの軸として扱うことになると思います。この辺りが公共性の高いイメージであると思います。

委員)

それぞれの利益を考える人が出てくると思っています。その人達を無視していくのはよくないと

思います。また景観を無視するようなことはいけないと思う。

今回の検討箇所は、国道134号線沿いの最重要ポイントですが、134号線沿いには建築が計画されている場所がいくつか有るようである。

現に野球場近くでは取り壊しが始まっている所もあって、いずれ高層のものが建つのではと私は思っております。従って景観部会では、134号線の北側地区も真剣に考えていくべきだと思います。そして検討の結果で、景観面から不利益が出るならば併せて対応策をも講じる必要があります。

しかし南側、北側を含めての議論では多くの時間を要することも想定されるので、当面南側を先行して審議する事でやむを得ないと考えております。

部会長)

国道134号の南側ばかり重点を置きすぎであるとおっしゃいましたが、この会議で南側の景観に対する検討がきちんとなされない限り北側の話はできないと思います。

委員)

高さ制限だけを考えるのではなくて B 地区の地権者と市を含めて調整しないと話が先に進まないという事です。

私なりに、「道の駅」的な発想で施設をつくり、この施設を中心に周辺環境整備を進展させたいと思っています。具体的には市と権利者が中心になって法人化を図り、環境にやさしい街づくりの視点で事業化を目指していく事を望みたい。

計画的にはグランドプランや本協議会での各種意見や提案を尊重する中から、ゆとりある計画案づくりが可能になると思うので、これらを念頭に考えて行って欲しいです。

委員)

方向性としては事業化の実現性とか事業をどうするのか、という事に絞って議論していると思うのですが、市有地、県有地を含めた考えとして、あの段差を活用して考えていけば、国道134号の視線をさえぎらないで、オーシャンビューが可能になるプランが検討できると思います。

しかし最終的な目的としては砂浜に戻す事が優先であり、その事が地域の活性化に繋がると思います。迎賓館以外はナショナルトラスト的(事務局注:歴史的建築物の保護を目的として英国で設立されたボランティア団体。本組織による保護活動が著明となったことから、同様の趣旨を持って活動する運動、あるいは理念そのものを「ナショナル・トラスト」と称することもある。)もの考えることも必要だと思います。

全国に発信できるような方向性を出してほしい。その上で、地権者が不利にならない話である事が重要だと思います。この2つの両方を追求して考えて行って欲しいです。

部会長)

一体的な4社の土地を上手く使って、建物づくりの検討を以前にした事は事実で、この事について考えると委員の「道の駅」などのアイデアは非常に良いなと思いました。

国の支援制度はそこまで活用できるのかなと思います。高い公共性として理論を通して良い空間をつくっていくメニューがあるかもしれないです。

提案として、地形の整形を含めて B 地区全体として連携をもって考えていく必要があると思います。次回、事務局で検討のたたきを作ってもらって考えていきたいなと思います。市のほうも一地主者として考えて欲しいと思います。

委員)

A 地区も昔は松林だったが、134号の拡張のために松林がなくなってしまった。そういうものがあつた事を考えると一つ一つ見方や考え方が変わってくる。資料に「建物用途で適切な区画

の検討をしたい」と書いてあるが、どのような時の事をいっているのかわからない。具体的なものが人それぞれの見方があるってよく理解できていない。どういう風な方向性をまとめないと理解出来ない。そうしないと高さ制限だけを話しても話が進まない。

部会長)

高さオンリーではなくて、具体的な方向と公共性を踏まえて事業手法と、皆が共有出来るような空間づくりを具体的につくっていきたいなと考えています。

委員)

5つの方向があって1番が非常に難しいという事なのですが、景観の公共的位置づけとして景観法が定められた事実があり、従来より景観的な制限が一般化しているという流れがある。

その中で巨大マンションなどの宣伝を見ていると眺望景観を「売り」にしていますが、その建物自体が周辺の環境をダメにしている中で、茅ヶ崎としても全国的な景観保全を重要視する流れに従っていく必要があると思います。

それには地権者も含めて考えていかないといけないと思います。アイデアは出せますが事業化については地権者の方々の意欲と目標が持てるものがが必要です。その役割として市の役割は非常に大きいと思います。長期の展望を見据えた考えが必要だと思います。

部会長)

以前に補償の話がありましたが、補助はできるということなので、どの制度を使ってどういう補助をしていくのかを決めていきたいなと思います。

委員)

基本的にこのエリアを開発していくのか。保全するのか。一番大きな問題は法的に大きな権限を与えられていないという事です。その結果、景観や環境については、必ず皆が我慢をするネガティブな方向にいきます。何か大きなものをつくる場合には皆で我慢して作り上げていくもので、それには法規が非常に大切である。そして民間事業が結束して市が執行して監視していくような方法がないと成り立たない。きちんとした判断基準がないと話がまとまらない。

委員)

そういう意味で海岸の問題も、茅ヶ崎の景観計画を決めるということですが、全市的にその景観を守るという意味で見たいと思います。

部会長)

具体的には絵やイメージ図を持たないとみられないですが、5つの基本的な考え方はこれよろしいでしょうか。

全員)了承。

長谷川) = 説明(資料P5・P6)(P7は図説明)

委員からどこを話しているのか、分からないという事なのですが敷地の区画の変更についてはA地区の事に関しては考えておりません。もしも高層化の問題が出た時に考えていくという事です。

A地区に関しては居住環境についてどう変わっていくかという所を認識して頂きたいと思います。容積率が200%で、建ぺい率は60%という中でどのくらい大きな建物が建てられるのか。容積率200%というのは密度が非常に高いという事をポイントにして考えて御意見を頂きたいと思います。

A地区の容積率が48%で建ぺい率が平均で34%ですが、容積率200%を使い切ると、ほとんどの敷地が4階建てになります。

但し、敷地の前面道路が小さいと容積率も減ります。概ね160%程度まで減ることがあります。

A 地区には 7 戸のアパート、マンションが建てる事が出来ます。

委員)

そういうような事をしないように話してきたのに、4 階建てを想定して話すのはおかしい。

長谷川)

今のルール上ではこれは可能なのです。一応の説明です。

委員)

そういう事は「一応説明します」と言ってから、説明して下さい。

長谷川)

P6 は日影のシミュレーションについてです。国道 134 号とサイクリング道路の高さに違いがあるので実際の影は、もう少し短くなると思います。

委員)

実際の流れが分かるように、コマ送りで影の動きが見えた方が分かりやすいと思う。

長谷川)

この影は冬至の日の日影です。本日は A 地区が高密度高度利用された場合のイメージを説明しました。

景観や環境について、将来イメージ、考えられる問題、解決のアイデアに対するご意見を頂きたいと思います。

委員)

南側に建物が建つのはないことである。

部会長)

このルールをなくすために地域のあり方を考えるのがこのプランだと思う。

委員)

高度化が可能なのはどこの部分ですか。

長谷川)

補足します。3 階建てはどこに建てても日影制限がありません。しかし 4 階建てを建てると、どうしても日陰制限が出てきてしまうので、日影制限が足される場合があります。

委員)

A 地区には景観とコミュニティの 2 つの問題であると思います。

ありえないと思っけていても法的に可能なことは、実際に起きるということを私たちはフィッシュセンターで学びましたので、このようなシミュレーションを行うのは良い事だと思いました。将来ここにはどの位の人口になりますか。

長谷川)

最大で約 500 人位が考えられます。

委員)

その位の新しい人が入ってきた事を想定すると、漁業についての臭いや騒音という問題を解決する事は可能なのか。

委員)

景観とコミュニティの問題ではなく、コミュニティという社会環境と自然との関わり合い方の二つが景観となって現れるのだと思います。ですから、高さとか表面的なことでは解決できないのだと思います。

委員)

A・B・C の中で個性的なアイデンティティが出せると思う。漁業に関係があった人がいて、それが原点であり、それが茅ヶ崎のアイデンティティに繋がると思う。条件を何か入れてアド

バイスを入れて考えていかないとダメだと思います。

委員)

まずはA地区の方の意見をお聞きしたいと思います。

部会長)

わかりました。委員どうですか。

委員)

皆さんA地区の事をよく考えて下っている事が良く分かりました。

部会長)

仮想のもとで話し合っていますが、怖さなどはありませんか。

委員)

将来を見るとあると思います。

会長)

グランドプランは開発を求めたものではなくて、昔に戻すための再生を求めたものであると考えています。

委員)

一次・二次・三次産業をミックスしたものが必ずあると思う。

委員)

一般の住民の方と商業者との、比較をどうつけて頂けるのかが気になります。

長谷川)

今日のシミュレーションを見て頂いた感想はどうですか。

委員)

この場所が死んじゃっていますよね。

委員)

現代的な店舗が出来る可能性があるのではないか。

長谷川)

今日の説明は現在の法規で可能な状況を考えてものです。

委員)

法規で考えて4階建ては建つのですか。

長谷川)

建ちます。

委員)

住んでいる人の将来が無いのはいけないと思うので、払い下げに関しても、生活に関しても、住んでいる人の事を一番に考えて貰わないと納得出来ないと思います。

部会長)

転売がおこると新しい地主は事業採算だけを考えて、今日の説明のような建物を建てることになります。どうしても転売が必要になったときに、1番最初に行政に相談をもってくるのはどうか。ということなのですよ。

委員)

住んでいる人の事を考えてほしい。

部会長)

あるべき姿を基本にしていった方がいいという事。問題がある場合はアパート経営に関してはやるべきではないと思う。

委員)

住んでいる人にメリットがあって、産業を興していった方が良い。

委員)

新しい居住者は駄目と言う決まりはありますか。

長谷川)

それはないです。ただ土地の売却については先ほどのような問題があるので、その一番の相手に行政を選んだらどうかという話をしています。

委員)

土地売却の話はあり得ることです。しかし行政いきなり持って行くのもどうかと思う。そこに住み、地区の方々と協力してきた訳ですから、まずは地区内で話し合いされるのが良いと思う。

その場合相談窓口が必要なので、地区内に「地区連絡会」とか「親睦会」とかを設置して無理のない対応が出来ればと考えます。

部会長)

そのような役割もこの景観部会の役割であると思う。

委員)

4階建てが建つのはちょっと気がかりである。

委員)

現在の地区計画が出来る前に特別用途指定というのを市がやろうとしました。そのときは共同住宅は駄目でした。けれどマンション問題を機に地区計画が必要となり、A・Bとに分けた高さ制限が必要だという事に至ったわけです。

この地域は平成21年に払い下げを受けるわけですが、払い下げを受けるにあたって、今日の議論のような意思統一が非常に大切です。

部会長)

平成21年の払い下げまでに意思統一を図ればよいと考えています。

長谷川)

A地区の方で発言されていない方はいますか。

委員)

出来るだけ早く、手を打つ方法を考えていかなければならないと思います。

事務局)

次回の部会については2月16日(土)の午後6時から行います。海水浴場組合の方々とヒアリングについて、用紙で配布しました。

委員)

公募の方はどうなっているのか。

事務局)

神奈川新聞とタウンニュース、広報誌の方に載せさせて頂いています。また小学校の方にも声かけをしています。

終会