

平成 19 年度 第 5 回 景観計画検討部会 記録

平成 20 年 2 月 16 日 (土) 午後 6 時 00 分 ~ 9 時 00 分

本日の議題

- (1) これまでの検討
- (2) 景観計画 (素案) の提案と検討
- (3) 基準 (素案) の詳細検討
- (4) B 地区の考え方について
- (5) その他

出席 13 名

傍聴人 1 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 : 欠席 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 : 欠席 環境政策課 : 欠席

議事

事務局)

予定では景観計画部会の最終日でしたが、検討内容の関係から 2 月 28 日にもう一回開催させていただきます。

部会長)

部会の会議も佳境に入ってきているので、良い意見を出していきたいと思います。今日は送付資料の検討をしますが、その前に公募結果、景観計画のパブリックコメントの説明をして頂きたいと思います。

事務局)

委員からの問題提起の文書を頂きましたので、配布させていただきました。

景観まちづくり課)

2 月 20 日 ~ 3 月 18 日まで「景観計画のパブリックコメント」を行います。去年の 10 月に市民の方々から提案書を頂き、その後庁内調整を行い、その結果を踏まえた提案をパブリックコメントさせていただきます。

ホームページ、公民館などの施設でも閲覧が可能になっていますので、御意見があればお寄せ頂きたいと思います。お願いします。

事務局)

次に公募の結果報告をします。応募総数は 398 件でした。詳しい内容はお読みください。

- ・ 第一中学校 144 通

- ・ 西浜中学校 70 通
- ・ 東海岸小学校(3 年生) 51 通
- ・ 茅ヶ崎小学校(4 年生) 100 通
- ・ 一般 33 通

海岸づくりのテーマ内容

- ・ ゴミを無くす、環境の美化 143 件 (中学生:114 件 小学生:29 件 一般:0 件)
- その他の意見としまして、日常的利用、お祭り、イベント、スポーツ活動について、広報、社会システム活動、観光施設等などの御意見が寄せられています。

また今回の作品の展示会の予定をしています。1 回目はジャスコ茅ヶ崎店の 1 階の展示ロビーにおきまして、3 月 7 日の準備終了後から 3 月 17 日の午後 1 時まで展示会を開きます。

平日は午前 10 時～午後 7 時まで、土日は午前 9 時～午後 7 時まで展示する予定です。

その後、市役所の 2 階の市民ホールに展示をします。期間は 3 月 18 日～3 月 25 日で、時間については平日午前 8 時 30 分～午後 5 時 15 分までとなります。土日祝日はお休みとなっています。

展示会の準備作業、撤収作業、開催期間中の受付の作業に参加出来る方がいましたら、事務局の方までお願い致します。

部会長)

平成 17 年度の 1 月～2 月にかけて、国土交通省が全国 1 万人を対象に「美しくしたい海岸」のアンケート調査をやった結果があります。全国 800 の海岸を対象にしたもので、その中で全国 6 位に茅ヶ崎海岸が選ばれています。

長谷川 = 説明(資料 P1・2 は前回までのまとめ)

資料 P1 の左側は近景・中景・遠景の現状把握と特徴をまとめたものです。真ん中は景観形成のコンセプトと地区別の方針が書いてあります。そして右側のグレーで塗ってある部分につきましては現状移行という事になっています。

委員)

P1 右側の用途の所なのですが、私は再三に渡って用途の所は検討をして頂きたいと申し上げてきたのですが...なぜグレーになってしまうのですか。

長谷川)

この資料は 1 1 月 1 7 日の協議会で皆さんに合意をいただいたものです。地区計画による高さ・配置を数値化する場合に、その他の関連する基準についても考えていくという事でした。

委員)

用途も含まれるのですか。

長谷川)

含まれます。

委員)

グレーにされるのはおかしいです。

長谷川)

B地区の高さの所で、表の一番上に「必要に応じてその他の基準を再検討」という事を書かせて頂いています。

委員)

それ以外の所も関連があるのかと思いますが、少なくとも用途の所はグレーではなく白地にして頂きたいと思います。

長谷川)

前回の部会でも説明したとおり、これまでの検討の中で「高さ」については、合意が困難な状況と判断し、数値化を見送り、5つの方向性を示す事になりました。

委員)

どういう事ですか。

長谷川)

これまで協議会・部会の中で「高さ制限の数値化」を検討する段階がありました。その時に、高さを数値化するのであれば、他の関連する基準についても見直して欲しいというご意見があり、その内容を反映させたものです。(事務局注：平成19年11月17日第4回協議会資料1 P2参照)

委員)

高さは検討しないということですか。

長谷川)

今回は数値化をしませんので、5つの方向性を示す形になっています。前回の部会でのように決まりました。

委員)

5つの方向性とは何ですか。

長谷川)

資料を確認してください。

- 1．実現性への配慮
- 2．相模湾岸全体の海辺景観づくり
- 3．遠景に対する眺望景観づくり
- 4．中景に対する建築ボリュームの配慮
- 5．近景に対する圧迫感の軽減

この5つの方向性について前回の部会で、皆さんの満場一致で承認を頂きました。

委員)

現状を検討しながら移行をしていくという条件付であると思う。移行という言葉は現状維持という意味なのか、変化がある意味なのか、解釈がわからない。

長谷川)

ルールの内容です。A地区の高さなら、そのまま景観計画に移行してくるという事です。

委員)

あくまで基準としての全体の捉え方という事ですか。

長谷川)

そうです。

委員)

わかりました。景観という大きな主観の入るテーマは、解釈をする側と表現をする側の2人が出てきてやらなければいけない。ところが表現者がいなくて基準を決めると、基準に縛られて景観の創造やイメージが出来なくなってしまう。私はそこが心配です。

委員)

今まで高さについてのシミュレーションをやってきた中で、私自身も無制限で良いとは思っていません。あくまでも皆さんとの合意のもとで、高さというものを決めていければ良いなというスタンスでこの会議に臨んでいます。このような曖昧な説明は行政側だけの判断だと感じます。高さも皆さんとの合意を図れた上で、やっていきたいと思います。

当初の通り、高さに対して譲る気持ちはあります。けれども譲るからには、今までの規制がそのまま残ってしまうと商売にならなくなってしまうので、色々な形で見直して欲しいという事です。一概に「ダメですよ」と言っているわけではないです。ただ現況を理解して頂いた上で、譲る所は譲ります。その代わりに緩和措置をとって頂くなり、そのような議論の場として私はこの会議に臨んでいます。それを5つの方向性という曖昧なもので表現されたら私なんかは「何もさせませんよ」と言われているのと一緒にです。

部会長)

緩和について、保証や補助などの話がありましたがイメージなどはありますか。

委員)

私共はあそこにハコモノを造るつもりでいます。その中に「どのような商売を当てはめていこうか」という事を考えています。その時に現行の基準では物凄く制約が多すぎて、地区計画の中で高さ制限がなければ良いのですが、そうすると高さがどうしても必要になってきてしまいます。それを低く誘導するには、別の事も視野に入れていかないといけないと思っています。複合施設と考えて頂けたら良いと思います。そうすると当初決めていた地区計画に対する考えも変わっていかざるを得ないという事です。高さを市民の方々がこのように考えているのでしたら、「壁面後退はこのようにして頂きたい」、「用途はこのようにして頂きたい」という事を、高さを譲る代わりに緩和措置として考えて頂きたいという私の根底です。

委員)

この会議の総意として、高さに関する「5つの方向性」を示して、その具体的な規制を「上位計画でルール化して下さいね」という意味です。でも去年も今年もこの部分が上位

計画であるという見方もありますので、ここで決まる事が良いと思いますし、今年度決まらなければ来年度に持ち越しても良いと思います。1年かけて信頼関係も出てきた所で、次のステップとして条件を付けて、高さの数値は決めていった方が良いと思います。他に任せるには難しいと思う。

委員)

ここに出ているのは、一応のコンセンサスなのでまとめている形で捉える分には良いと思います。しかし、「どういう風に持っていこう」という表現については、もう一枚紙が必要だと思います。上位計画に順ずるプランは持っていないで、融合させて上位計画を考えていきたいという柔軟性くらい今の自治体は皆持っています。そのような事を我々は条件付にしてまとめていきたいわけで、単純に現状移行という表現はいけないと思います。

部会長)

今回の部会では、明確な答えを出す事になっていますが、「5つの方向性」で終るのではなくて、次の具体的なアクションまで持っていきなと考えています。地区計画の中で、皆さんが「ここは変えていきたい」という場所があるならばそれは議論をしていきなとは感じます。

委員)

現行景観ルールが全く概念的なもので、そういったものとは違う。上のコンセプトは決まらなと具体的な事は決まっていかなとと思う。

海岸については色々な方向から検討をしなければいけないと思う。それを全部飛ばしてきたので、これは途中経過でしかない。現状を改変・移行という形だと思ふ。

長谷川)

法的に有効な「高さ制限」には都市計画決定などの手続きが必要です。この場で議論したことは、あくまで「協議会の提案」ということになります。

事務局としては、これまでの協議会・部会での議論の流れの中で、委員の皆さんの高さに対する考え方に相当の隔たりがあり、その状況の中で一つの数値を導くことは困難だと判断しました。そのため皆さんの高さに対する共通認識として「5つの方向性」という「協議会提案」を行い、都市計画などの審議の場で数値化を決定するべきと考えています。

委員)

先送りにする話でもないと思います。B地区の場合は、これの一点でした。色彩とか緑化とかは逆らっている所はありません。一番大事な所を触れないようにしようとして割愛されているように感じられます。私は以前に、用途も含めて検討をしてくださいと再三言い続けてきました。そうすれば、こちら折れる準備はしています。

部会長)

具体的な用途の話をしたいなとと思います。1つのコンセプトに合致した物を造るならば国の一部支援援助が活用できる場面があります。

委員)

今日の資料の説明を全部聞いてから、今話し合っている部分について議論をしていった方が良いと思います。ただ、今出ている論議をしないと先へ進まないという問題もあり得ますのでその辺りも考慮しながら調整していったら良いと思います。

委員)

来年度のスケジュールをこの場で決めていけば、今日の会議にも余裕が持って議論が出来ると思います。

委員)

建物が老朽化しているのです、ある程度計画を立てないといけません。即着工という形はとれません。そうするとやはりこの場所が大事な部分になってきます。以前から建物を壊しますと言っている中で、基準を曖昧な形にされて終わってしまうと事業計画が立たなくなってしまう。悠長にはいられない状況です。

部会長)

必要に応じて再検討という事については、委員の生業に不利益を与えてはいけないという事で意見が出ています。

委員)

私は、そういう風には取れません。物凄く曖昧に出して触れたくない所にしているようにしか思えません。皆さんがあそこでホテルの商売をするならば、「この位は認めてあげなければな」という考えを示して頂いて合意を図りたいなと思っていました。ただ単に景観だけ一本でいかれると辛いです。けれども、少しでも考えて頂ければ、私だって折れる所は折れます。

長谷川)

前回の部会で、高さや配置については「5つの方向性」を部会の提案とすることを皆さんに承認して頂きました。今のご意見は、高さについてこの場で数値化して欲しいという事でしょうか。

委員)

そうです。

長谷川)

高さ制限のイメージはどのくらいなのですか。

委員)

そのような話になってないじゃないですか。全体を見直して頂く事によって譲れるわけで、最初から高さが出てくるわけがないじゃないですか。ずいぶん乱暴だと思いますよ。色んな事を検討して頂ければという提案をしたはずですよ。

長谷川)

昨年末の第3回部会で、高さのシミュレーションをしました。20mならオーシャンビューが出来るが多少いびつな形になりますという事も見て頂きました。そして何mの高さだったら山並みへの稜線にかかってこないか、という所も見て頂きました。そして最終的に

大切なのは山並みへの稜線と松林のスケール感だという話をして納得して頂いていると思います。その時にも9名の委員より望ましい高さの数値が示されており、それを踏まえた上で高さを考えると15mか20mが相応しい数値になってきます。(事務局注：平成20年1月22日第4回景観部会資料1 P1左側参照)

委員)

どうして決め付けてしまうのですか。その高さは長谷川さんが決め付けてしまっているだけだと思います。皆さんの「この位の高さは仕方がないね」という意見を聞いていません。また、何mならいびつな形にならないのかという高さが、基準だと思います。

長谷川)

シミュレーションの時に、皆さんに高さの説明はしました。

委員)

現行の地区計画に基づいて作ったもので、私が言っているのは「壁面後退などの事も見直して下さい」という事を言っています。それだけでは不十分です。民法上の壁面後退だけの所でやるなら、もっと違った建物になると思います。

長谷川)

高い建物を建てると、建築基準法などの規定で壁面後退しなければいけません。(事務局注：建築基準法の斜線制限など)

委員)

わかっています。地区計画に基づいてやっているわけでしょう。やはりそうすると現況とは違うのではないですか。

長谷川)

この部会場で高さ制限の数値を決定することについては、他の委員のご意見も聞いてみたいと思います。

委員)

地区計画での高さ規制は地権者の合意を前提にする必要があります。私が最初から言っているように、高さ規制を実現するには、規制に反対する地権者に対して、売却・買い取り・移転等も提案して行く必要があります。そのような別角度からの選択肢も提示、検討して行かないと、合意形成が難しいと思うからです。

このテーマはすぐに決まる話ではないので、来年度の協議会のスケジュールについて検討を行い、その中にこの問題の検討も位置づけるべきだと思います。

長谷川)

地区計画で高さ制限が出来るようになるには、都市計画決定をしなくてはなりません。高さ制限がかけられるのは高度地区、景観地区、風致地区位になります。茅ヶ崎の地区計画については地権者の全員合意が前提になっています。

委員)

100%ではなかった気がします。マンション運動の時は反対者がいました。

都市計画課)

当時は反対の方が 1 名、それ以外の大多数の方が賛同して頂いたという事です。市民運動ということも行政側は加味して判断したという事です。

部会長)

原則 100%というのはあるけれども、イレギュラーとして対応したという事です。

長谷川)

地区計画には地権者の合意が必要なので、この場での提案が制限数値に反映されない場合があります。そのため事務局としては、高さについての方向性を示し別の都市計画手法に委ねるという方法を考えています。

部会長)

それは違います。この場所は大方針を決める場だと思います。

委員)

地権者 + 市民の声が一緒になる所です。

委員)

他の地権者は任せるというスタンスなのでしょう。

事務局)

出席依頼はしています。現状としては他の地権者の方は出席されていないという状況であり、100%地権者がいる状態ではありません。ある程度はグランドプランで決めて頂いて上に持っていきたいと思います。この短い期間でのハードスケジュールなので難しい部分が多々あったと思いますが、平成 18 年度のグランドプランよりも少し進んだ結果を残していければいいなと思います。

委員)

全然進んでいない。

事務局)

来年度のスケジュールを区切って決めて、必ずしも数値が決まるわけではありません。

委員)

目標を作るのは良いと思うが、景観を色々な視野で見た時に A 地区を産業の目で見るとか、生活の目で見るとか、防災の目で見るとか、色々な目で見えてきます。その時に表現をする側の意見が一つも出されていないのが全く進歩していない証拠だと思います。

委員)

普通は目標を立てて逆算して考えていくのがビジネスだと思います。ゴールが見えない状態では事業者は困るという事を言っているので、やはりゴールは決めなければいけないと思います。

部会長)

委員からの発言から、「いびつな建物は基本的にはダメである」という意味からいびつでない建物を高さに配慮してどういう形でつくれるか。これを再検討する必要はあるかもし

れないと思います。

委員)

それはそれで良いと思います。用途と壁面後退を一種住居に順ずるような形にさせて頂けませんか。

部会長)

それも一つのメニューです。

委員)

その上で、高さの御提案には色んな御相談に乗りたいと思います。

部会長)

それ以外のメニューにも想定が出来るので。

委員)

地区計画を決めた当時の事を思い出してもらいたいと思います。ホテルをやるので高さ制限はしないで壁面後退と用途制限という形で呑んだわけです。けれども高さに規制がかかってくると事業計画を変更せざるを得なくなってきてしまいます。

地区計画を定めるには、皆さんとキチンと納得をして決めたいと思います。それに規制を変えらるとなるとまた違うものになると思います。

委員)

教えて頂きたいのですが、地区計画を決めるのに法律上 3 分の 2 以上の同意が必要だったと思うのですが、茅ヶ崎市はそれに上乗せしているという事なのですか。

都市計画課)

地区計画の同意率の基準は定まっていません。提案については土地所有者の 3 分の 2 以上の同意があれば可能です。基本的にはその地区が制約を受けるので、その方達の同意を取れるように行政は努力するという事になります。

委員)

委員の条件というのは、マンションをつくれるように、地区計画以前の内容に元に戻して欲しいと言っているように思ってしまうのですが。

部会長)

私はそうは思いません。

委員)

A 地区は全部グレーになっていますが、B 地区はある程度時間を決めて検討していかなくてはいけないという事だと思います。

事務局)

海岸地区に関して、来年度もすでに予算化はしてありますが今回の推進協議会の着地点がどこまでなのか...という事によって、予算化した金額で 100%活動が出来るかどうかという事を管理出来ないのも事実です。

委員)

予算化とは調査、企画段階でしょう。

事務局)

決定したとは言えませんが大体です。ある程度の予算計画はしてあります。ですが、どのような形になるのかは決めていません。

部会長)

B 地区が高さも用途も「この提案でいこう」という合意があればこの 1 年も若干変わってくると思います。

長谷川)

この部会場で高さ制限の数値を決定することについて、委員皆様のご意見を聞いたうえで判断していきたいと思います。

事務局としては、これまでの協議会・部会において議論を集約したものがこの「5つの方向性」にまとまっていると考えています。その中で大事な事は、この場所は非常に公共性が高い場所であり、眺望景観は非常に大切であるという事です。これは共通認識をされていると思います。

しかし、具体的な高さ制限の数値を決めるとなると、委員の皆さんで相当の隔たりがあり、1つの高さ制限の数値を決定することは困難なことであると考えています。それを踏まえて、一人ずつ御意見を聞かせて頂きたいと思います。

委員)

数値化をすることで成果や基準が得られると思われる役所の発想が私自身はおかしいと判断します。基本的に多くの方がこの海岸を海岸としてのイメージを持っていると認識しています。B 地区についてはこのような話はしますが A 地区については全くしません。実は定性の話が一番主観の入るものだから上位計画にかけにくいのだと思います。しかし、そこに我々チームはお金をかけてビジョンビジュアルの主張をすべきだと思います。

高さについては文章表現にすべき

委員)

現状移行という言葉ではなくて、もっと具体的な言葉を示されたらいいのかと思います。

その他の意見

委員)

平成 18 年度のグランドプランと違う事は、高さの数値を具体化して決めなければ話にはならないという事だと思います。強調したいのはここが最上位計画だと思います。高さ規制はアウトプットですが、これを決めるにあたっては色々な条件議論をしていかななくてはいけないという事です。A 地区に関してはどのように自己規制していくかだと思います。A 地区も B 地区も先のスケジュールを決めてキチンと決めていかなければいけません。

高さに関する数値化検討賛成

委員)

11月の協議会でグレーの部分を検討しないことは可決されており、白地についての検討を行う形になったと受け止めています。A地区は12mと高さの規制がかかっていて同じ第一種住居地域に高さ規制がかかっていないなどの不釣合いな決め方が用途の中にはあったのではないかと。134号線の通りで一番高くて目に付く所で、尚且つ茅ヶ崎の「売り」の部分である場所なので出来れば低層でやってもらいたいです。

長谷川)

数値化をすべきということですか。

委員)

数値化をすべきだと思います。A地区とB地区で12mと15mと一階分しか変わらないけれども、それも検討していかなければいけないと思います。

高さに関する数値化検討賛成

部会長)

委員が言っているのは、数値化は良いけども海への眺望や壁などの遮りについてもまとめて考えて欲しいという事をおっしゃっているのだと思うのですが。

委員)

20年、30年で見れば、景観問題について長期スパンで考えた時の利害関係は一切ないと思います。その時には皆さんも利害関係を持つ人になっていると思います。景観は皆で考えていくべきものだと思うので、理想の景観があればそれに私達が合わせて生活していくしかないと思います。そういう意味で高さ制限は先に決めてしまっているのではないかと思います。

高さに関する数値化検討賛成

委員)

数値化に賛成します。文章にすると主観がある程度入ってきてしまうと思うので、やはりある程度規制されても仕方がないのかなと思います。

高さに関する数値化検討賛成

委員)

相模湾の丁度中心にあって、大変重要な地域であると思っています。5つの方向性を担保するにも、高さは数値化した方が良くと思います。しかし、権利を持っている方々への不利益が生じることは考えていかななくてはいけなくて、方向性を具体化して検討していきたいと思っています。

高さに関する数値化検討賛成

委員)

委員のビジョンを見せて欲しいと思います。その提案について整合性を図りながら数値を決めていかないといけないと思います。そこで合意が図れなければ、いくらやってもなかなか決める事が難しいかと思っています。もう一つは、B地区の反対側への規制までは手が回

っていないので、それを含めて話していかなくてはいけないと思います。

その他の意見

委員)

気持ちはわかりますが、広告物、看板、ライトについて協力をして欲しいなと思います。

その他の意見

委員)

数値化について、この会議で採決する方法はありませんので、事実上ここで決めるのは難しいと思います。気持ちとしては決めたいですが、実際上では難しいと思います。ですので行政の体制と姿勢を改めて考え直して欲しいと思います。

高さについては文章表現にすべき

委員)

是非、数値を決めていきたいと思います。とにかくキチンと数値を決めるに当たって、当初の部分が馴染まなければそこを是正して頂いて、数値を決めて頂きたいと思います。

高さに関する数値化検討賛成

事務局)

この議論に関しては今日で決まるとは思えないので今後の議論が必要だと思います。また今日出席していない方もいらっしゃいますので、それを無視して決めることは難しいと思います。利害関係もあるので今後は地権者の中に入って一緒に検討を重ねていきたいと考えています。

委員)

観光課、公園課、財政関連について海岸をどのようにしていきたいのか、市のビジョンがあると思います。それをもっと見せて頂きたいと思います。我々を信頼してもらっているからなのだと思うのですが、なかなか我々には市のスタンダードなビジョンが見えて来ないのですよ。私はそれを知りたくて仕方がない。

事務局)

グランドプランが策定されて、それを行政で議論した上で行政計画を決めたので予算などの制約もありますが決定すれば行政も市長もやっていく方向で考えています。この部会である程度決めて頂いて方向を決めていきたいと思っています。

部会長)

今日の議事録を早めに作って頂いて、欠席されている方々に見せて説明をして最後の協議会には出席をして頂きたいと思います。

委員)

他の方に議事録提出はいいのですけれども、高さの事については自分のところだけ、というのは事務局がおっしゃっているように、そんなに難しい話ではないかと思います。この景観の主題は本当に高さがありきであって、後は自主規制が大きいと思います。数値化についてはやはり「高さ」に落ち着くと思います。

長谷川)

皆さんの御意見として

- ・ 「数値化をすべきだ」という方... 6名
- ・ 「文章のみ」という方... 2名
- ・ 「その他」という方... 3名

次回、少ない時間ですが高さ制限数値化を検討していきたいと思います。

決定の方法ですが、極力合意を図っていきたくと思いますが、合意に至らなかった場合には、多数決などの方法を選択せざるを得ないと思います。決定の方法についてご意見をいただきたいと思います。

委員)

高さを何 m と言っている時点で違うと思うのですよ。私は壁面後退したり用途変更したり、それと高さを含めた 3 点セットだと考えているので、高さを決め付けて話をする事は違うと思います。

長谷川)

高さと用途と壁面後退について議論をして頂いて、最終的に一本化できたら良いと思いますが、もし一本化にまとまらなかった場合については、この 5 つの方向性に戻るという事も出来ます。その辺りはいかがですか。

委員)

多数決で決定せざるを得ないと思いますが、協議の内容について少数意見も付加しておく必要があると思います。

長谷川)

合意事項は多数決で決めて、さらにプラスして議論の経過を書いていくという事ですね。

委員)

何らかの高さ規制が必要なのは皆さん承知していると思います。一番は地権者の方が納得出来る条件を決められるかが一番重要だと思います。その中には買い取り等の問題も含めて検討して欲しいと思います。

長谷川)

買い取りは早急には決まりません。

委員)

選択肢として入れて欲しい、条件の一つとして。

事務局)

整備手法として買い取り、区画の変更だとかを実現性のあるなしで考えないで、意見をアウトプットで出して欲しいと考えています。

委員)

条件の中にこのようなものを含めて考えて欲しいです。それ以外にもあると思います。

そのような議論をして合意形成を図って決めていくという事が合意に至る道で、用途だけだったらそれで終わってしまうと思います。広い意味で捉えて欲しいという事です。

事務局)

納得のいく手法というのを出して頂いて、それに沿った整備手法を行政の方で進めていけるようであれば問題はないと思います。ただ今回の部会のアウトプットと離れてしまうようであれば、また皆さんの意見が必要になってくると考えています。

委員)

時間はかかったのかと思いますが、その随所には良い場面がいくつかあったかと思っています。例えば、シミュレーションの段階を経て今日のこの日があるのだろうなと思っています。

一長一短に簡単に決まるとは思っていません。ただ、今日初めて私は「譲る」と言ったわけで、それは全部出てきた上で、皆さんと共有認識が出来た上で議論しないと高さの話は出来ません。やっと今日ここで皆さんと同じ土俵で高さの議論が出来るのかなと思いました。

委員)

最近感じているのは、グーグルアースで見る景観の時代が来たという事です。世界中の人々の様子が家にいて見る事が出来るという事は、これから茅ヶ崎海岸をつくるにあたっては非常に重要な目線の一つになっているということです。議論をしている間にどんどん先端が進んでいる事を認識しつつ、議論をしていかななくてはいけない事を忘れてはいけません。

部会長)

時刻を過ぎてしまっているのですが、30分延長してもいいでしょうか。

全委員)

はい。

長谷川)

説明 = 資料 P3

現在の景観部会の検討は、景観計画への反映を前提に考えています。但し、高さや用途などを有効に制限するためには都市計画決定が必要な手法で担保が必要になります。景観計画で基準ができると、建物の新築・改築・増築・移転・外観の変更などを行うときに基準の制限対象となります。基準ができても直ぐに直す必要はありません。

説明 = 資料 P4

高さについて今回は割愛させて頂きたいと思います。文章で5つの方向性を検討していく予定でしたが、次回に数値化するという事なので本日の議題からははずさせて頂きます。

説明 = 資料 P5

建物の配置については「国道134号からの海への眺め」と「建物の圧迫感」に気を付けて検討したいと思います。

・ スクリーン説明

現在は、市営プール、サザン通り、夢庵、第二交通機動隊の所、A地区の未占用地区から海への眺望が望めます。

しかし、高密度化が進むと、民有地からは海への視線を確保していくことは難しいと思います。この図ではA地区の壁面後退を1mとして設定していますが海を見ることはできません。しかしこれ以上の壁面後退を行うと建物を建てられなくなる敷地が発生します。

B地区に関しては、敷地が大きいため視線が抜ける場所を壁面後退によりつくるというアイデアもあります。

委員)

地盤高はどうなっていますか。

長谷川)

敷地地盤高を1m毎の高さに振り分けています。

委員)

それで、134号を水平に戻してやっているという事ですか。

長谷川)

そうです。

説明 = 資料 P 6

緑化については、高木植栽、生垣植栽、潜在植栽を考えています。高木植栽については500㎡以内には黒松を1本植栽するという形ではどうだろうかと考えています。生垣は任意の努力でやっていきたいと思います。潜在植生については、駐車場や広場などについて極力舗装はしないことを考える。その中で潜在の海浜植生が成長できるような環境を作っていくという事です。

説明 = 資料 P 7

色彩については、前回説明させていただいたように、自然の色彩を際立たせる手法を考えており、その結果の基準は、現状の皆さんの建物の色彩と概ね一致しています。一部の突出した色彩について、塗りなおしの時に基準に合わせていただくことになります。

委員)

地元の画家の書いた絵なのですが、このように1つのビジュアルがあると「茅ヶ崎の色彩って貴重なのだな」という...海ばかりの絵ですが良いなと思います。心の景色なのだ、という事で参考のために今日は持ってきました。

委員)

反射するものは明度や彩度はどうなのですか。

長谷川)

例えばミラーガラスはダメとか、意見を下さい。

委員)

ミラーガラスやメタリックなど反射する素材の壁面は、この地域にそぐわないと思うので、規制に加えて頂きたいと思います。

説明 = 資料 P 8

最後に看板等なのですが、例としてお店の看板を図らせて頂きました。大体 5.5 m² ~ 6.0 m²位の大きさになります。

委員)

看板の大きさで占用料などが取られているのですよ。ネオンが付くとさらにアップになる。

長谷川)

大体他のお店も同じような面積でした。看板につきましては神奈川県が「県屋外広告物条例」で規制をしまして、これをベースに各行政が選んでいる状況であります。

委員)

看板の大きさではなくて、文字とかを合わせた面積なのですか。

長谷川)

そうです。そして、現在は「住居系許可地域」の基準なのですが、地区内の現状の看板面積をみると、それより一つ厳しい「自然系許可地域」の基準に概ね合致しています。これは、風致地区で且つ住居専用地域、第 1 種 2 種の低層住居地域、第 1 種 2 種の中層住居地域という場合にはこちらになります。壁の看板が 5 m²に小さくなります。あと、広告塔が 15 m²から 5 m²に小さくなります。

景観保全のために、看板の増加を防ぐのであれば、こちらの方の基準が良いと思います。

委員)

資料には事例が載っていませんが、広告の規制に関して「134 号線沿線」という視点はありますか。

長谷川)

あります。

委員)

前から 134 号線沿線の夜間黄色く光る看板が気になっているのですが、この場所に看板は出せるのでしたっけ。

長谷川)

出せません。野建ては無理ですが敷地があれば可能です。

委員)

134 号線の北側にも規制を導入しないと不公平だと思います。私の団体は海岸地区の景

観問題について扱っていますが、会員からの要望には、134号線沿線の看板広告についての意見がとて多いのです。この問題を議論する時間があまり残されていないと思いますが、重要なテーマなので、次年度に引き継いで欲しいと思います。

それと色の規制はありますか。

長谷川)

色の規制はありません。面積制限だけです。

委員)

色彩規制に関してはこの5年間で、非常に大きなテーマになっていると思います。南湖の通りの奥の通りからは海とエボシが道路から見えます。この風景の造形をつくる洒落っ気があった方が良くと思う。

委員)

この絵の松の高さはどの位の高さを想定していますか。

長谷川)

絵の中の松の高さは12m～13m位を想定しています。しかし松を根づかせるために幼木から育てていこうかと考えています。

委員)

今の砂防林の松は何m位。

長谷川)

あれはもう15m位ですね。

委員)

どのくらいの高さの松を植えればよいのですか。

長谷川)

基準としては、当初は2～3m程度で考えています。理由は、この環境で黒松を根付かせるには幼木からでないと無理があると判断しているからです。

委員)

実際にどの住居も植栽で囲む事は難しいと思います。松を1本埋める事は可能性があると思います。

長谷川)

他の皆さんはどうですか。

委員)

壁面後退そのものは、建物同士の圧迫感をなくすために提案されていると思うのですが、それで間違えはないのでしょうか。

長谷川)

ないです。ただし、これを基準化してしまうと建物が建たなくなってしまう敷地が出てきてしまうという事で数値ではなく文章表現にしました。

委員)

植栽を植えると枯れてしまうので、鉢で育てている状態です。一部風当たりが弱い所は植えるようにはしています。やはり気候風土がある程度あるので、この環境に強い種類の黒松を指導していただかないと枯れてしまうのではないかと思います。

長谷川)

わかりました。

委員)

防砂林を新しく作り変えたのは、シャリンバイなどを入れて上手くいったわけですから、単発的に植えて育つのかという事はないと思います。何段階か段を踏んで松は育つのではないかと思います。

委員)

迎賓館が夜間やっている照明、クリスマスの時のイルミネーションのようなものは、何になりますか。広告ですか、照明ですか。

長谷川)

自然系許可地域になるとネオン看板、点滅照明などの看板は禁止になります。ただ、サーチライトは看板ではないので可能です。

委員)

サーチライトは市の条例で禁止されています。こうしたイルミネーションは地域の雰囲気と合わないと思うので、規制を検討して欲しいと思います。

長谷川)

県の条例にはあたりません。検討してみます。

委員)

今は1軒だけですが、何軒もが同時にBGMをやり始めたらどうなるのかと思います。何らかの規制を設けるべきだと思います。

長谷川)

音も規制が出来ますが、強制力については弱いです。

部会長)

今回は2月28日の午後7時から部会をやります。最後の協議会はまとめになります。

長谷川)

本日の部会では、資料提示した基準の議論をして頂く予定でした。次回の資料の送付の中にアンケート用紙を送付しますので、本日提案した基準について、記憶の新しいうちにご意見を書きとめておいて欲しいと思います。

次回の部会の内容を簡単に説明いたします。

- ・ 地区内の緑地整備に関しては、A地区の未占用有地のような場所に緑地をつくりましようという事です。
- ・ 景観重要公共施設は、景観法の中で公共施設が示す役割の更新、景観の推進などがありますので御提案させていただきます。

委員)

C地区についてディスカッションを全くされていませんが、どうなっているのですか。

部会長)

海水浴場組合との議論があり、どう変えていくか。1つの場所で県有地としての使い方を
するのか、またはB地区の市有地を借りる可能性もあり得るという考えがあります。これ
については明日の部会でやります。

委員)

現在C地区には建物の「階数」の制限しかありませんが、これを「高さ」という数値に
置き換え、より明確化してはどうかという議論が以前あったと思いますが、どうなって
いますか。

長谷川)

協議会の段階で高さ制限はいいのではないかとということでした。

事務局)

一応、木造に順ずる3階建てという形で、落ち着いています。

委員)

それ以上の物が必要かどうかは次回という事ですか。

部会長)

C地区は自然公園地域というのが1つの基本だと思っているので、そこに地区計画で高
さを指定するのはおかしいかなと思います。そもそも用途、住宅を許容しているのがおか
しいと思っています。

委員)

住宅どころか店舗がありますよね。全部3階建てだったら全部ビューポイントとしてあ
って、上乘せの議論があってもいいのではないのでしょうか。

部会長)

高さなのか、移転促進策なのか、私は後者だと思いますがね。

委員)

今言った色彩とか緑化と全部、そういったところからですよ。

委員)

それがC地区はどうなっているのかを聞いたのです。

長谷川)

今C地区は高さの数値(例えば20mなど)の規制がかかっていません。そこに規制を
かける手続きがあります。また高さ制限は都市計画決定をしていかないと効果はありませんし、地権者の合意が必要になってくるので、この場で議論してもイコールにはならない
事を承知して頂ければと思います。

委員)

もちろんです。その中で地権者の方を呼んで議論すべきだと思います。

部会長)

では今日はお疲れ様でした。

終会