

第6回景観部会ではB地区の高さ制限の数値を検討します。

この資料について

■B地区の高さ制限については、第4回の部会において、協議会・部会の結論として「5つの方向性」を示し、上位計画への反映を経て、審議会などによる数値化を行うことで、一旦了承されました。

■第五回の部会で「高さ制限の数値化」を検討し決定すべきとの委員発意があり、出席委員の意向を確認したところ、過半数の賛成（出席委員11名のうち賛成6名、反対2名、その他3名）をもって、第6回の部会で高さ制限の数値化を検討することになりました。

■この資料は協議会・部会でB地区の高さについてこれまで配布した資料をまとめたものです。次回部会でB地区の高さについて検討を行うにあたり参考にしてください。

部会の意思決定の方法について

■これまで協議会・部会では、少数意見についても尊重していくということから、多数決による決定方法について極力避けてきました。

今回についても協議による「高さ制限の数値の決定」を考えていますが、時間的に限られた中で数値化を行う必要があります。協議により決定に至らなかった場合の方法についても、前回の部会において委員の皆さんに方法を選定していただき、出席委員（会長・副会長・部会長含む）全員により、多数決での採決により部会の総意とすることにいたします。尚、この場合には多数決でもれた提案については参考意見として添付することにいたしました。

高さ制限に関連する他の基準の検討について

■第2回景観部会で議論されたように、高さ制限の数値化を行った場合には、関連する他の基準についても内容を再検討することが決まっております。（第2回景観部会議事録9～12ページ参照）

このため、高さ制限に関連して内容を再検討する基準についても、次回の部会で検討します。上記同様の意思決定の方法で、部会の総意とすることにいたします。

この資料は
協議会・部会で
B地区の高さについて
これまで配布した
資料をまとめた
ものです

■B地区に関する取り組みを整理し「高さ制限前提」の方向性を再確認する。第四回協議会資料より

●平成15年 4月 総合計画第二次実施計画

特別用途地区及び高度地区による高さ制限の指定事業を位置づけている。平成15年度中実施。

●平成16年～17年7月 特別用途地区・高度地区の導入作業

説明会を開催したが、地権者等から特別用途地区（市案）における、建築用途の規制と緩和規定について、合意形成に至らなかった。また、高度地区についても、シミュレーションを行い砂防林との融合と調和から高さ制限15mの「高度地区（市案）」を検討していた。

●平成17年 3月 総合計画第三次実施計画

特別用途地区の指定事業を位置づけている。平成18年度中実施。

高度地区については、実施困難と判断する。

●平成17年 8月 所有権移転がされる。

9月26日 新所有者に、茅ヶ崎市助役及び都市部職員が赴き「茅ヶ崎漁港地区の建築計画について」の要請を行うと共に、併せて特別用途地区（案）等の説明を行う。

●平成17年 9月 都市計画の手法を地区計画に変更

特別用途地区を地域に適した都市計画の手法である「地区計画」に変更。建築物の用途・敷地の最低限度・形態・意匠などの制限を検討する。

●平成18年 1月 茅ヶ崎市景観まちづくり審議会

1月19日 茅ヶ崎市景観まちづくり審議会が開催され、バルーン実験による景観的検証の実施が決まる。

●超高層マンションの景観的影響を検証するバルーン実験の実施

1月25日 バルーン実験による、景観的検証が実施される。

●漁港地区内のマンション建設用地買取請願 総務常任委員会

1月31日 茅ヶ崎の自然景観を守り、観光及び漁業の拠点として土地の有効利用を図る目的で買取請願が提出され、「茅ヶ崎市議会総務常任委員会」にて、請願が採択される。

●平成18年 2月 茅ヶ崎市景観まちづくり審議会より、市長に答申

2月9日 茅ヶ崎市景観まちづくり審議会より、市長に答申あり。

（1）茅ヶ崎市は、事業者に対し、本計画で予定される建築物の高さについては是正する勧告を行うこと。

（2）本計画は、高さ以外の景観配慮項目についても十分とは言えず、本計画が景観に及ぼす影響が大きいことに鑑み、引き続き茅ヶ崎市は本審議会と協働し、事業者に対して適切な助言・指導を行うこと。

（3）茅ヶ崎市は、茅ヶ崎市、相模湾沿岸の景観保全のため、今後とも最前を尽くしていくことを切に要望する。

●平成18年 2月 茅ヶ崎市都市計画審議会より、市長に答申

2月27日 茅ヶ崎市都市計画審議会より、「茅ヶ崎漁港地区地区計画」の決定について、市長に答申がされる。

●平成18年 3月 漁港地区地区計画告示（平成18年3月8日 茅ヶ崎市告示第47号）

説明会及び意見書において、地権者等から1. 土地利用について、2. 指定区域について、3. 財産権の侵害等についての意見が提出される。

B地区には、高さについての数値基準は設けずに、壁面位置の指定により土地利用規制をしている。

●平成18年 4月 茅ヶ崎海岸グランドプラン推進会議発足

B地区には、高さについての基準の設定の必要性が議論される。

●平成19年 3月 茅ヶ崎海岸グランドプラン策定

理念・将来像に建築物等のボリューム及び高さの制限が位置づけられる。

●平成19年 7月 茅ヶ崎海岸づくり推進協議会発足

（委員） 高さ制限が制度化されるまでの間に高層建築をつくらせないように市は保障すべきだ。

（市長） グランドプラン策定に至るまでの間、地権者及び関係団体の皆さんも、グランドプランの実現に向けて検討中であることは理解いただいていると思っています。

（卯月アドバイザー） バルーンの景観影響を確認した方法は評価されており、その延長線に今回の協議会がある。茅ヶ崎市には都市計画審議会と景観まちづくり審議会があり、行政計画はこの場で議論される。審議会に上げないと、危機的な状況は無くならない。計画をつくるには時間がかかるが、ここで議論したことを常に審議会に情報提供することにより、ここでの提案が、その都度、公式に近づいてゆく。