

1. 前回の部会での委員の皆さんの意見のまとめ

2. 委員の皆さんの意見を卯月アドバイザーが総括しました

委員意見	15m	25m	35m	45m	大事にすべき要素
富士山への見え方は重要だと思う。この視点で高さを検討することが妥当か。					山並み稜線
35m程度になるとヘッドランドの視点場から景観が損なわれる			×	×	山並み稜線
箱根丹沢山系の稜線をさえぎらないように15m程度がよい。	○				山並み稜線
景観として大切なのは箱根・富士山の山並みだと思う。					山並み稜線
山並みに収まる15mが妥当だと思う。	○				山並み稜線
高さについては15mがよいと思う。山の稜線について。	○				山並み稜線
箱根駅伝の帰りに富士山の写真を撮るとマンションが入り残念と思う。					山並み稜線
15mでは課題があることを認識した。	△				建物の幅と高さのバランス
低い場合も高い場合も課題がある。					建物の幅と高さのバランス
15mの高さだと幅が出てくる見栄えが悪い。	△				建物の幅と高さのバランス
15mの高さ制限だけでは、よい景観はつukれない。	△				建物の幅と高さのバランス
たとえば江ノ島水族館などが参考になると思う。					建物の幅と高さのバランス
高さをお問われれば、A地区の12mは高すぎる。					地区内の高さのバランス
これを基準に考えると、商業的利用のあるB地区が15mは妥当なのか？					地区内の高さのバランス
海水浴場からの視点もほしい。近くからの圧迫感を考えたい。					圧迫感の軽減
平塚・藤沢と足並みをそろえたルールが必要。					相模湾岸全体の高さ調和
そのほかの自然環境要素も考えて決めるべきだと思う。					自然環境との調和
あくまでもシミュレーションである。もう少し詳細な検討が必要である。					
25m以上をなぜシミュレーションしたのか？この高さはありえない。		×	×	×	
道路の反対にあるマンションも高い。					
どこを大事にするべきか考えるべき。					
法的に可能であることは実際起こりえる。このシミュレーションには意味がある。					
美としてこの地区にふさわしいものは何か？考える必要がある。					
高さ制限の既存不適格の緩和措置などについて調べてほしい。					
景観は表層的な話であるが、表層的なことは内面から出てくる。					
景観の裏側の環境に意味がある。					
地域のコミュニティ・つながりがどうなっているか？が大切。					
平塚の海側にも8階12階のマンションがある。					
今回の地区も同じような理由で高さ指定がかけられないのだと想像する。					
新聞などで見ていると地域に住む人と周辺の人と行政が協働するのが大切。					
市民の考え方を集約して担保性のあるルールをつくっている例もある。					
地権者は少しでも高いものが建てたい。周辺の人はい低い方がよいと思う。					
お年寄りが車で海を見に来ることを良く見かけるやはり景観がよいと思う。					
子供のころ海岸の松を植林した。道路も低かったと記憶している。					
当時とくらべるとサイクリング道路など地盤も高くなったと思う。					
景観重要公共施設の指定と景観地区の指定はどのようにかんがえたらよいのか？					
景観重要公共施設は国道より海側を全て。(民有地のぞく)					
景観的に重要なものだけでなく全市的に景観をPRしてゆくべき。					
横須賀では7つの仕組みでまちづくりを進めている。					
高さは15mがよいと思う。	○				
他の課題も解決してゆく必要があるとおもう。					
事業を行い収益を得ている。早期に建替えを行いたいと思う。					
15mは海が見えない。25mはいびつな建築になるのでコスト面で不利になる。	×	×			
第一種住居地域であるのに、地区計画で住宅が建築できないのはなぜか？					
地区計画の内容は用途地域になじまない。					
現在の用途地域や土地利用の矛盾が課題を生んでいる。					
解決の一つの方向として地区計画を定めているところがある。					

■卯月アドバイザーの総括

■相模湾岸全体の海辺の景観づくり 高さに関して協調の方向性を考える必要がある。

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、という資料がだされたことは意義のあることだと思います。

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らない。

■バランスのよい建物の大きさ 高さ、幅、奥行きと総合的に考える必要がある。

詳細な高さのシミュレーションができました。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、45m35m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。

■自然環境がつくる景観とのバランス 松林と建物をどのように調和させるかを考える必要がある。

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まとめたものですが、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、建築が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が、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、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。

■建物の用途について

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是非考えて欲しい。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いたいたいではありません。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、ということをお皆で考えるよい機会だと思っています。