

第8回 茅ヶ崎海岸グランドプラン推進会議の概要

1 日時	平成 18 年 7 月 22 日（土） 18:00～21:00
2 場所	茅ヶ崎市役所分庁舎 E 会議室
3 出席委員	岩本えり子、折原清、片岡弘、亀山計次、新谷雅之、大坊裕、高橋一紀、益永律子、水沼淑子、山口洋一郎、山本泰然
4 傍聴人数	8 名
5 市出席者	市企画調整課長、課長補佐、担当者、コンサルタント
6 議 題	1) マンション事業者との会談の結果について 2) 中間報告書について 3) A 地区事業推進チーム会議について 4) 次回推進会議の内容及び9月のスケジュールの設定
7 会議の概要	<p>1. マンション事業者との会談の結果について</p> <p>（事務局）13日に行われたマンション事業者の会談について報告 マンション事業者の意向として推進会議で確認された事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ◎マンション事業者としては新しい土地利用を模索している。 ◎マンション事業者には買い取り、代替地の意向はない。 ◎マンションに業者としては一定の結論を出さなければならない時期に来ている。 ◎今後1、2年もかけて議論することは出来かねる。 ◎マンション事業者としては、ある程度決まった形（事業案）を示す。 <p>（意見）</p> <ul style="list-style-type: none"> ○これまで推進会議では3階と言ってきたが、いつ5階15mになったのか。 ⇒5階か3階は用途によって階層は異なるというのは推進会議の中であった。商業施設では15m位になるということはある。 ⇒15mという話はこれまで出ている。これはマンション事業者の受け取り方。 ○主旨として、推進会議を待っているということはもう考えられないと理解した。プランを出してそのうち提案しますよということだと思う。 ○1、2年待つことは否定されている。市への譲渡もない。代替地の話もないということ。 ○茅ヶ崎市の鑑定評価額（㎡単価24万円～25万円）は正しいのか。 ⇒地区計画の後では、この程度になる。 ⇒交換でも、市ではこの額での評価しかしない。しかし、マンション事業者はその倍ぐらいとみている。 ○マンション事業者の提案は、B地区全体を網羅した提案になる可能性はほとんどないのか。

- ⇒B 地区推進会議で地権者が共同での検討をやるというメニューは出た。地権者だけの会議の結果は聞いていない。
- ⇒それぞれの地権者の意向があるので、全地権者がそろっての事業はむずかしいのかなと思う。個々にやっている部分はあるかもしれない。
- これは、B 地区のマンション事業者の話になっている。推進会議では、B 地区の4 地権者含めた考え方を提案している。これがマンション事業者だけの話になっている。

2. 中間報告書について

- 景観計画や緑の基本計画など見直し等のある計画についてはその旨を記述する。
- 各種関連計画の体系について分かるようにする。
- 防災という観点の課題が抜けている。
⇒防災上の課題的なものを整理する。
- 推進会議のスケジュールが間違っているので修正する。
- 皆が出し合ったものが入っていない。例えば、海岸の解釈。サイクリング道路以南を海岸とみなす人と 134 号線以南が海岸とみなす人がいる。2 つに分かれている。GP 推進会議の提案とあるが、まるで全員が一致した提案の様にみえるが、公園のプランも出されているので少なくとも出ているものはちゃんと出して欲しい
⇒共同とした場合の建物のイメージが出ているがその前提に公園としてどうなんだという提案も出ているのでその辺も含めて整理する。
⇒前回の資料には 134 号から以南は自然環境とし、景観に配慮した海岸としての自然空間の確保を目指すとされている。
- 20 年後の将来像が理解できない。15mの案を提案して、どういうことなのか、20 年後には自然な海浜が戻っている。その中間の移り代わりを説明してもらいたい。例えば 10 年後に建物が壊われて、自然を取り戻すための 10 年があるとか。急に 20 年後に素敵な海になっているようにみえる。
⇒基本的には、前回議論があったように、最終的にできるだけ何もない海岸の空間にするために 134 号の南側をその目的に向かって段階的に何が出来るか。土地の買取とか公園の事業としてオープンスペースとして整備していくのが最終的な目標。それを他地区についてできるところからやっていく。しかし、B 地区については、マンション事業者のように事業化をしなくてはならないというところについてはできるだけボリュームを落とした案で永久的ではない建物を建てて、20 年後償却できるような、事業としての見通しがたつような段階で交渉にはいって行く。その時には、134 号北側のエリアを含めた土地の誘導を議論していかなければならない。そのようなつくりになってい

る。マンション事業者の部分については事業化を進めたい意向がでて
いるので、その部分についてはできるだけ永久的でないボリュームの
ないものをお願いするというのが推進会議の姿勢と考える。A 地区や
B 地区のその他の地権者に対しては土地の買取や誘導等を短期的な段
階から頭だしでやっていく。

- 20 年後を想定してプラン立てるには GP 推進会議からプランを出し、そ
れに地権者が従うということがない限り無理。今回のようにもうマンシ
ョン事業者は待てないと言っている。マンション事業者の建てたものが
20 年後に壊れるということはまったくない。この GP 推進会議から具
体的なプランが出ない限り 20 年後のプランはないと認識している。
- 中間報告書の修正については 8 月 4 日までに各委員から出してもらうこ
ととする。

3. A 地区事業推進チーム会議について

- A 地区の事業推進会議に提示する資料について。
⇒中間報告書の 5、6 章を考えている。
- どんな議論ができるかわからない。
- 払い下げについてどう思っているか知りたい。
- 地域をどうしたいという大前提があつて話を聞きに行く。
- GP 推進会議からの出席は折原代表、益永副代表、岩本委員、片岡委員
でいく。
- 傍聴の可否は確認する。

4. 次回推進会議の内容及び 9 月のスケジュールの設定

- 次回の GP 推進会議の議題は「交通ネットワークの方針」について議論
する。
- 9 月の GP 推進会議は、10 日（日）、24 日（日）に行う。

5. その他意見等

1) 払い下げの問題

- 払い下げの決定について。
⇒払い下げの決定は市ではない。今ここで議論すべき部分は、払い下げ
られた土地について今後、地権者とどのように話をしていくのかとい
う点と、占有者のいない未占有地の扱い。国は競売する可能性がある。
⇒市は関係ないと言ったが、漁港管理者は市長。払い下げしてもいいで
す、したいです、というのは市が決める。国と個人ではない。市が申
請する。今、払い下げのための整備もしている。国の問題ですとは言
わないで欲しい。
⇒払い下げを止めさせるということは可能なのか。出来ないという話を

以前私は聞いたことがある。現にB地区の県有地払い下げになった。あれだって市は関与できなかった。後で知らされた。

○「払い下げ後の転売を市が促進している」。これは事実なのか。

⇒事実。そのように言われた人に聞いている。

⇒当時は、推進会議からの意向もでていなかった。今、こういう方向性があるから。そういう事実は受け入れていく。

○ホテル建設を市自ら要請しているとあるが。

⇒助役が要請している。マンション事業者の議事録に書いてある。

◎土地利用、ゾーニングの考え方等、確かに市街化区域であり海岸保全区域であり漁港区域である。その中で払い下げの問題がでてきてその場の対応でやってきたことは事実。ただ、そこで方向性をしっかり決めてその方向性にのっとなって行政も施策としてやっていく必要はある。というなかでGPがスタートした。土地利用の基本的な考え方は、推進会議のなかで示された。おおかたの一致した意見。協議会等、A地区協議会でこの部分が認識されるのであれば、この方向性に向かって、中間報告書にも書いてあるように都市計画自体の法的規制も最終的に見直しも踏まえつつ段階的に土地の買収や市がオープンスペースを整備するなどの方策は今後出せるかなと考えている。今まで、統一した基本的な計画、方針がなかったのは事実。その場その場で対応してきた部分があるので、その辺を踏まえつつここではっきりした方針を定めて、その考え方に向けて方策を検討していきたい。A地区については28日に会議がある。本当に住まいを続けていくことに対しての考え方や将来的に転居の考えはあるのかその場合何を求めるのか等を話す。

2) マンション事業者への対応

○マンション事業者に対し、茅ヶ崎市はこうしたいんだというものを出すべき。議論の前の心構えから入ってもらいたい。

⇒我々は14階建てを阻止して、どういう土地利用をしたら良いのかというところを我々は議論してここまできている。それで我々の心構えが軟弱だとかそんな話ではない。

○推進会議としては、全体でやれる計画をイメージして欲しいと言うことは強く言った方がよい。個々でやられると非常にまずい話。その辺は推進会議の心構えとして持たなければならない。なくすと言う話・・単独でこういくという答えが出てきたら非常にまずい。

○マンション事業者は、考え方を出したいとある。検討していることは事実。B地区全体での構想を前提に独自のものか。我々の方から基本的な考え方をだしたほうがよい。

⇒そういう意味では、B地区全体の空間イメージ、ソフトの部分はここでは議論されていない。提案するものがない。この間のイメージとゾ

ーニングしかない。景観や建物のしつらえについて議論していく必要がある。

3) 代替地について

○代替地の候補をあげるということであったが。

⇒前回、代替地の案については、市として厳しいとして、いくつかの理由を話した。それについては、文書で要望を出された方にも回答を出している。

⇒行政財産の廃止や交換については市民や関係団体の合意形成が必要であるため一定の時間を要してしまう。現在、体育館等を含めた公共施設のこれからのあり方について、18、19年度で全体的な計画を作っているところ。仮に交換するとしても適正な鑑定評価で交換をするしかない。

○代替地、建替えなくではいけない公共施設もあるが、だめですとか時間がかかるということはここですぐ企画調整課が答えられることなのか。

⇒時間がかかるとするのは、公共施設の再整備計画を18、19年に作成するから。マンション事業者の代替地を見つけろということか。

⇒マンション事業者は、代替地を含めて検討する余地はないと明言している。

○代替地を見せてもいない。取り替えましようと言っているだけ。旧体育館の話もあったはずだが。

⇒マンション事業者は、既に代替地の件はないと言っている。市への譲渡も代替地の考えもないと言っている。

⇒譲渡や交換については正式にどうですかという話はしている。例えば、その場所を見せてくださいということになれば場所の交渉になる。他の地権者に対して市の代替地を検討していくことは考えられる。

○買い上げはどうか。

⇒事業化をしたいと言っている。

○代替地の案件を出してもよいのでは。

⇒代替地としてリストを出せるのかという問題がある。それなりに決定がないとできない。遊休地や未利用地はあるが、それがすぐ代替地として出せるわけではない。

4) 開発許可について

○開発許可自体がもしかしたら違法かもしれない。

⇒過去とは言わないが、現在の話としてどうするのか。問題を明確にするのか。

⇒どういう点で疑いがあるのか。法律の運用。疑念があれば。違法であるかどうかはここでの議論ではない。

⇒違法性を議論することは意味がない。マンション事業者も14階を建

てようとは言っていない。文書の中でも 15m。建てた時に問題が発生したときに訴訟を起せばよい。法律論で言えば、15mは違法なのかと言う議論をしなければならない。
⇒海岸法にのっって審査してくれば問題はない。

以 上