

第9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8月12日(土) 18:00~21:00
2 場所	茅ヶ崎市役所分庁舎 D 会議室
3 出席委員	荒井三七雄、片岡弘、折原清、亀山計次、新谷雅之、大坊裕、高橋一紀、水沼淑子、山口洋一郎、
4 傍聴人数	7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) A地区会議の結果について 2) B地区地権者会議の結果について 3) 中間報告書(案)についての修正意見及び中間報告の決定について 4) 交通ネットワークの方針について
7 会議の概要	<p><u>1. A地区会議の結果について</u></p> <p>7月28日に行われたA地区地権者との会議について事務局より説明を行った。(資料1)</p> <p>(出席委員の意見・感想)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○今あるコミュニティが地域文化である。新たな人が入ってくることによって現在のコミュニティが崩壊してしまう危惧がある。という話をした。 ○今後、目標をどのように達成するか議論が必要。 ○一枚岩でない感触を受けた。温度差がある。次回はテーマを絞って議論すべき。 ○地区計画を自分たちで協議しながら規制をかけてきた。これ以上規制されるのは非常に我慢できないというような感じを受けた。 ○土地利用ゾーニングの方針の話をした。A地区の環境共生生活ゾーン的位置づけの部分については了承を得られた。ゾーンの方向性は問題ない。駐車場の問題、土地利用の転売の問題。個々の方策になった時はかなりシビアな議論をしていく。 <p><u>2. B地区地権者会議の結果について</u></p> <p>8月4日に行われたB地区地権者会議の報告</p> <ul style="list-style-type: none"> ○2つの理由によって全体の共同化は困難 <ul style="list-style-type: none"> ・ 時間的な制約の問題。マンション事業者は早急に利活用したいが他の地権者はそうでもない。焦っていない。時間的な折り合いが合わない。 ・ 採算性の問題。マンション事業者は、土地を購入して事業化する。他の地権者はもともと土地を所有している。投下した資本の部分が、マンション事業者等は土地を購入したところから事業化であるた

- め、その部分で全体が共同化した時に採算性の折り合いが難しい。
- しかし、例えばマンション事業者が事業をやる時に隣接の地権者と協調して何かやるということはこれから出てくる可能性はある。また、一部土地を借りるとか貸すとか。場合によっては隣同士の地権者による共同化はありえるのではないか。4者でやるには事業スキームは薄い。
 - 4者ひとつで建物を共同でというのは無理だが、それが出来ない中では、B地区全体が一つのコンセプトでGPの基本方針を踏まえながらきめ細かいルール化が必要。
 - 今後は、自分たちがどういう土地利用をこれからやっていきたいか、デザイン的なものやルール化を自分たちで検討していく予定。
 - 高さの問題については、地権者で考えがまちまち。特にホテル事業者は、高さの制限をかけられたら厳しいと主張していた。他の地権者からは特になかった。
 - 土地利用ゾーニング、考え方までのご理解いただいた。

◆マンション事業者の感触は？

⇒現在のグランドプランで示されている土地利用の考え方の枠内で事業化を考える。時間的にタイムリミット。早急に事業化を検討して行きたい。次の3ヶ月を待って意見を聞くというスピードではない。今の段階で事業化を検討していきたい。グランドプランの基本的な考え方に則したもので考える。具体的な案は示されていない。

◆会議の目的は

⇒4者が共同で一つの建物を建てるような事業が現実的にあるかの結論を出してもらおう。
 ⇒結論として、「統一的な地区全体のルール化をしていきたい」ということは地権者全員が言っている。それについては、推進会議で提案していかなければならない。

3. 中間報告書（案）についての修正意見及び中間報告の決定について

中間報告書（案）に対する事務局（案）の説明（資料2）

⇒中間報告書（案）への意見の対応については、事務局が記述した内容で概ね了解を得た。

◆GP推進会議での議論にゆだねた部分について

- 当該地区の歴史的経緯の説明
⇒歴史的経緯については分かる範囲で記述する。
- これまでの推進会議で各委員からの提案事項
⇒推進会議における検討経緯の項目の中で、各委員の提案事項を追加する。
- 目標年次（20年）について

⇒上位関連計画と GP の関わり。関連計画へどうフィードバックしていくのか。役割分担等を考えると 20 年が妥当とする。

(意見)

→都市的な発想での目標年次か自然的な発想の目標年次かで期間が違ってくるのでは。

→次世代へ受け渡す。という視点に立てば 20 年はいいい期間だと思う。

→20 年は長いのでは。20 年後ここにいる人たちがそのまま責任を持っているわけではない。

→最終的に事業化の方策をつくる。実現するために短期、中期、長期で何をやっていくか。概ね 5 年、10 年。その時にどういう母体を作っていくか、市の関わりをどうするか。それをやる時に 20 年のなかで短期、中期、長期の具体的なものは示していかなければならない。

○将来像の合意について

⇒時間を戻さないために、議事録を確認していただく。認識されたと理解している。

(意見)

→言葉だけなのでイメージに誤解がある。

→文言も徹底的に議論されていない。非常に安易に作られている。

○将来像のイメージ化

⇒これまでの議論、茅ヶ崎の特徴を踏まえ、将来像に対するイメージを図あるいは写真等で示す。

(意見)

→イメージを理解するというのは、75%が視覚。例えば「市民の庭」、「空と海のミュージアム」というのはどう違うのか。全然見えない。

→絵に見えるようにして最終的なイメージの共有を図る必要がある。

→人によっては言葉だけが踊っている感じがする。

○中間報告書(案)の扱い

⇒多少の見直し等はあるとしても早急に中間報告書(案)として取りまとめ、次のステップへ行くことで了解を得た。

⇒上記の意見を踏まえ、早急の一つの方向を示す中間報告書(案)とパブリックコメント用の報告書を作成する。

○中間報告書(案)に対する傍聴者からの意見の取り扱い

⇒茅ヶ崎エコワークとの意見交換会を実施する。(8月27日14:00～)

⇒パブリックコメントで対応。

4. 交通ネットワークの方針(案)について

○具体については次回議論することとする。今回は、(案)の説明、意見をうかがう。

→B地区の海側の道路はどういう役割のものか。必要ないと思う。

- 上記道路は県が整備し、市に移管したもの。今後、国道134号南側は道路の機能を見直してコンセプトにあう道路の機能に再変換していく。
- B地区背後については方針では歩行者優先。方針は国道134号より南側にできるだけ不必要な車は入れない。歩行者と自転車の空間とする。134号北側の民地、西浜駐車場をこの地区の駐車場として活用していく手立てをする。
- サザン通りのプロムナード化は結構なことであるが、都市計画道路ではない。プロムナード化するには大変な費用がかかる。
- サザン通りのプロムナード化については、機能として大切な道路。ソフトの部分で魅力的になって欲しい。部分拡幅、交差点改良等、もっと事業性を含めて考える。
- 北側駐車場の確保のための県、民有地の借り上げは一つのメニュー。
- バスのメニュー（地引網、観光バス）や自転車の駐輪状況の確認が必要。
- サザン通り、南湖通りの交通量の確認が必要。

5. 今後のスケジュール

- 概ね以下のスケジュールで今後の検討等を行う。
- 8月27日（日）16:00～ 第10回GP推進会議
 - 9月1日より、パブリックコメント。
 - 9月10日（日）18:00～ 第11回GP推進会議
→交通ネットワーク、景観方針の検討
 - 9月24日（日）18:00～ 第12階GP推進会議
→防災の方針、パブリックコメントでの意見対応検討
 - 9月下旬～10月上旬 フォーラム開催

以 上