

大和地所レジデンス浜見平地区(J・K街区)土地利用計画について
R6年度第3回茅ヶ崎市景観まちづくり審議会における議論

No.	ご意見	対応方針・考え方
1	フットパスの利用に関するルールや防犯等はどう考えているか。	第三者が立入ることを重説に記載して販売致します。防犯に関しては、予算にもよりますが、シャッターや防犯窓などを予定しております。フットパスに地役権設定をして規制していく方針です。
2	フットパス等を管理会社を入れて、管理していく考えはありますか。	その予定はありません。
3	植栽関係を維持管理していく上で、管理組合まで作るのではなく、何かイベント等を絡めて維持管理につなげられないか。	植栽管理のイベントとして、剪定や施肥等を学べる会の開催を検討しております。
4	並木道はどこに計画予定ですか。	区画道路6号線沿いの宅地内の樹木等で並木道を表現する予定です。歩道は茅ヶ崎市に帰属するため、樹木等の設置はできません。
5	まち全体のキャッチフレーズの言葉が必要。商業的なキャッチフレーズではなく、空間デザインに基づくキャッチフレーズがあった方がいい。	承知致しました。検討致します。
6	四季の変化でゾーニングするのではなく、全体的な美しさをベースにして植栽関係を計画した方がよいのではないか。	秋、冬にも色づく樹木、植栽があるので四季の変化をベースにしたゾーニングで計画させていただきます。
7	持続可能な住宅地にするために色んな属性、多世代の人が住むことが理想である。	135戸すべて異なる建物プランで計画を予定していますので、その中で多世代の入居を促すプランを検討致します。
8	フットパスや緑道が整備されることで緑の連続性が生まれてくるが、まちづくり条例の中で推奨している樹種は検討しているか。	推奨している樹種のリストをもとに選定していますが、リストに載っているものがすべてではないと伺っておりますので、今後協議させていただきます。

No.	ご意見	対応方針・考え方
9	・松尾川雨水幹線はインターロッキングの歩道になるので(歩道化工事中)、その歩道に交差する開発区域内の新設歩道及び通路部分の舗装はデザインを配慮すべき。	承知致しました。検討させていただきます。
10	・緑道の宅地側の境界には擁壁が計画されているため圧迫感が出てくる。緑道部分を擁壁に向かってマウントさせて圧迫感を軽減すべき。	緑道部分をマウントして、擁壁の圧迫感を軽減する計画としております。
11	ブランチ2の駐車場の出入口が、宅地134、135に隣接しているので注意すべきだと思います。南側の緑道を歩かせるために緑道側に出入り口を設けてもいいのではないかな。	宅地の出入口について、入札時の計画条件で既存道路及び緑道に対して基本的に出入口の設置はできない旨記載がありますので、設置しかねます。販売時に注意喚起致します。
12	建物の戸建住宅としての価値は重要ですが、本物件は団地建替えの一部にあたるので、その視点からも評価するようお願いします。	承知致しました。
13	立面イメージを見てみると、ペントハウス付きの建物がスカイラインに沿ってないように見受けられるが、どのように配置計画しているのか。	ランダムに配置するのではなく、スカイラインを意識して計画的に配置する予定です。
14	多様性の観点から、2宅地分(ex宅地16, 17)を1宅地にして広い敷地での企画は可能か。	可能ですが、販売戦略的に需要があるか調査が必要のため現時点では判断しかねます。
15	防犯灯の設置と開発道路の舗装について、通常の宅地開発とは異なり、特別景観まちづくり地区に指定されているので、景観的な観点から配慮した内容の協議をお願いします。	茅ヶ崎市と協議中です。

No.	ご意見	対応方針・考え方
1	屋根の色を街区全体でグレー系に統一するのは良いと思うが、太陽光パネルは屋根への収まりを十分に考えないと色彩を統一した意味が希薄になる。また、設置位置等に関して、高層住宅への反射など、周辺への影響にも配慮していただきたい。	太陽光パネルは、塩害による発電効率の低さ等の理由から設置しない方針で進めさせていただきます。 ※また変更する可能性があります。
2	北側の歩道を見ると、色の対比が強い白とダークグレーと赤の3色貼りになっている。歩道に対比の強い組み合わせの色を使うというのは考え方としてはあまり好ましくない。ガードパイプでは、焦げ茶色の一番目立たない景観対応色を選びながら、舗装の方は目立つ色を使っているため、考え方の不統一さもある。舗装の色は街区内との繋がりも出ている箇所であるため、慎重に選んだ方が失敗のない計画になると思う。	市道2374号線及び市道2376号線から開発道路に至るまでの歩道は、市道それぞれの歩道の色の系統に合わせたグラデーションとし、その他の歩道についてはグレーをベースにまとめます。
3	紳士協定と呼んでしまうと、基本的には守らなくていい協定のように見える。ここに住む人に協定の名前を知らせるときに、まちづくり協定や町並み協定など、目的性がはっきりするような名前になっていくといい。できれば景観法や市の景観計画の景観条例上の制度を活用した、担保性がある協定にした方がいい。	紳士協定で進めさせていただきますが、名前等、担保性がとれる工夫を検討いたします。
4	ポジティブな活動でまちをつくることも考えるといい。松戸の事例があるが、コミュニティができて間もない1年目の人がコミュニティづくりのために、バーベキューをやるとお肉とか野菜を事業者が1回分出してくれるなどの事例がある。かなり好評なのでアイデアとして参考にしたい。	参考にさせていただきます。

No.	ご意見	対応方針・考え方
5	コートダジュールを取り上げて「コートダジュールではこんな町並みがあるので、このようなカラーパレットを使っている」という説明が非常に多くあるが、それを茅ヶ崎市でやるという理由の説明が少ない。『茅ヶ崎らしい』という言葉が、1つも出てこないのが気になっていて「茅ヶ崎のこういったところがあるから、このような空間を作ります」という説明があっていいと思う。そのようなことを今回どのように考えているのか伺いたい。	現状、弊社のブランドコンセプトからまちづくりコンセプトに落とし込んでいるので、「茅ヶ崎らしい」が希薄となっているのは承知しております。建物の間取りやデザイン、中と外の繋がりなどの中間領域（フットパス等）で茅ヶ崎市のライフスタイルを計画に落とし込んでいきたいと考えております。
6	「茅ヶ崎に創るんだ」ということはもっと意識してほしい。茅ヶ崎のまちづくりとしては、事業者のブランド、スタイルがまちの多様性につながっていくので、それを歓迎しつつも、茅ヶ崎と事業者の両方のブランディングを重ねるのが景観計画であり、クリエイティブの見せどころとなる。そこにはプロが説明できるだけでなく、見た人、住んでいる人から「茅ヶ崎のこういうところを表現しています」というような説明、言葉が生まれるよう奥深さを出してほしい。	5と同じ。
7	G区間のソメイヨシノは茅ヶ崎市の生物の多様性を考えると、様々な種類があったほうがいいのかと思う。その種類で決定なのか、他に選択の余地があるのか教えてほしい。	変更の余地はあるかと存じますが、弊社の予算等調整しながら、帰属できる植栽計画を現在検討しております。

No.	ご意見	対応方針・考え方
8	四季でゾーンに分けられている検討になっているが、四季ではっきり分けるのではなくて、ベースで植物のトーンを決めて、その中に色付けが出るような形で植えるとよい。トーンで生物多様性というよりは、今住みたいという生活のライフスタイルに合わせた形で植栽をしようという意図があるように思うが、そこに生態系とか生物多様性に対して工夫をいただきたい。そこに果実的なものを固めてしまうと結構そこだけは鳥が来る。一部のところに鳥がいっぱい来てしまうってことも考えられるのでベースをちゃんと決めつつ果実になるものは分散するなど工夫をされた方がいい。	この問題は分譲の計画を行っているとは様々な場所で問題になる。ただし、どんな木を植えても落葉樹に実がなる中で、どうしても鳥が来る。これを排除できる方法がサボテンを植えるという極論になってしまう。固めて同じような種類、鳥が好きそうな種類を集めるのではなく、少し量を減らしてバランスをとるよう考えて計画に反映いたします。
9	維持管理が非常に重要で、性善説の難しさもあり、特にみんなで管理するフットパスは時間が経過すると、劣化する可能性がある。どのように管理体制を担保していくのかが重要になるので維持管理のあり方は、意識づけや個々の選択肢等、もっと詰めていただきたい。	植物の管理に関連するイベントを入居後4年間を行うよう考えている。維持管理の方法も伝え、イベント化しながら住民を巻き込んで、約4年間行う予定。また本物件販売の際に、現地にプレハブのインフォメーションセンターを設置し、当社の販売営業社員が常駐できるような状態にすることで、販売しながら維持管理の助言・指導の実施を考えています。
10	市施工の6m道路と事業者施工の2m緑道の街灯等の工作物のデザイン、意匠で摺り合わせを行っているか。施工者が違っても開発は一体なので、ちぐはぐにならないような工夫が必要となる。	街灯の形状は異なりますが、色合いを茶系統で統一する予定です。打合せはこれからになります。

No.	ご意見	対応方針・考え方
11	街灯や室外機・屋根の形は景観に影響を与えるものになるので、特に道路から見えるものは注意して計画してほしい。	弊社は基本プランから外観重視しており建築デザインにおいて、ファサードは単なる装飾ではなく、建築全体のコンセプトや機能性を表現する重要な要素です。ですからファサードをつくる上で屋根形状等には特に気を使っておりますが、昨今の太陽光発電システム搭載により屋根型が単純かつファサードにインパクトがない南側に大きな屋根面積が取れる切妻や片流れと言った簡単な屋根形状が多く見受けられます。つまらない建物が立ち並ぶ街並みにならない様、1で回答致しました太陽光パネルの搭載の再検討と室外機等の配置等には十分に気を付けて計画を進めます。
12	屋根勾配が急であることを考えると立面的に屋根が面として目立つ。特に、南面の屋根は、太陽光パネルが見える形になるので、北側面だけでも部分的に立面が立ち上がる場所をつくるなど工夫がほしい。	1と同じ。
13	先のコメントの中で、緑の管理をするレクチャー等の話があったが、既存のコミュニティの人達と、新たな住民がどのように繋がっていくのか何か工夫なり展望があれば教えてほしい。	コミュニティ形成について、地域関係者と（大和リース㈱、浜見平自治会等）協力して4年間以上支援するという条件が付いていますので、地域関係者と様々なイベントを企画していく予定です。
14	ポケットパーク等が個々の庭の延長になってくると防犯面やセキュリティにもつながってくるので住みやすい環境が作れると思っている。フットパスがあったからより良い住環境になったと思ってもらえるように、フットパスがまちの裏側扱いとならないように、特に配慮をいただきたい。	玄関やポストをあえてフットパス側に配置することで歩行者の日常的な通行、出会いを誘導し、フットパスを介して、住民同士が自然なコミュニティを育みます。また、フットパスが歩行者のための空間と道路交通のための空間を立体的に分離することで子供たちの遊び場になったり、たわいもない会話や挨拶の場になったりと、フットパスから様々な日常のシーンを無理のない形で提供します

No.	ご意見	対応方針・考え方
15	茅ヶ崎に魅力を感じてくる人が来てみたら、海もあるし畑もあるし来てから気づく魅力もある。そのような気づきができるようなソフトの部分を工夫して進めていただきたい。また、フェンスとか物置とか、住み始めるとイメージが違ってくる点が生じてくる。イメージが崩れないように自走していく仕組みを、それにはノウハウを持った住民を絡めていく仕組みを意識してもらいたい。	海と畑という豊かな自然環境で海辺の街ならではのゆったりとした時間が流れる街。サーフィン文化に代表されるようなスローライフを体現した街の雰囲気作りで、訪れる人に独特の癒しや安らぎを提供したい。茅ヶ崎は単なる海と畑のある風光明媚な場所でなく、住民の主体性と創造性が息づく魅力的な仕組みをつくれます。また、プランニングの段階から実際の生活動線を想定して配置や近隣との関係性、視線の問題を事前にシミュレーション致します。
16	緑を維持するベースの部分に関しては事業者の皆さんが主体となるが、その緑の質を維持するとか高めていく部分はコミュニティ頼りになっている。またこのまちの中には公園がなく、お住まいになる皆さんが集まる際にはしろやま公園の方に行ってしまうため、みんなで身近な環境への愛着を育てるための取り組みや話し合いができる場が生活環境と切り離されてしまうという懸念がある。そうすると世代によっては難しい部分も出てくるかなと思う。フットパスの部分を上手に使って、そこでまちへの愛着を生み出して、緑の質、生活の質の部分をうまく高めていく。難しい所は理由を明らかにし、まちへの必要性から考えて、4年に限らず、長くても取り組むことをコミュニティに示していく。そこまで含めて景観まちづくりとして、取り組んでいただけるとありがたい。	植栽管理に関するガイドブックのようなものをお客様引渡時に配布予定です。 またフットパスに関して、「NPO法人まちづくりスポット茅ヶ崎」と連携し、管理することができないか現在協議中です。