

令和7年度第3回茅ヶ崎市景観まちづくり審議会会議録

<p>議題</p> <p>報告</p>	<p>(1) サンユウ建設浜見平地区（F街区）の土地利用について （諮問1号）</p> <p>(2) ちがさき景観資源（えぼし岩）の指定について （諮問2号）</p> <p>(3) その他</p>
<p>日時</p>	<p>令和8年1月29日（木）10時00分～12時00分</p>
<p>場所</p>	<p>茅ヶ崎市役所本庁舎4階 会議室2・3</p>
<p>出席者氏名</p>	<p>（委員）</p> <p>高橋委員、上野委員、神保委員</p> <p>（WEB会議により出席）三友委員、清水委員</p> <p>（欠席委員） 荒井委員、田邊委員</p> <p>（事務局）</p> <p>【都市部】深瀬部長</p> <p>【景観みどり課】高山課長、須賀主幹、二階堂副主査、鶴岡主事、大友主事</p> <p>【拠点整備課】沼田主幹、木下主査、松波副主査</p> <p>（事業者）</p> <p>【サンユウ株式会社】平野氏</p> <p>【株式会社Tecture】 菊池氏、中静氏</p> <p>【株式会社第一プロGRESS】 長谷川氏</p> <p>【YKKAP株式会社】長谷川氏、小山氏</p> <p>【株式会社湊測量設計】野田氏</p> <p>【UR都市機構】 三好氏</p>
<p>会議資料</p>	<p>次第</p> <p>議題（1）</p>

	資料 1 - 1 浜見平地区 (F 街区) 土地利用計画について 資料 1 - 2 浜見平地区地区計画の概要 (B - 3 地区) 議題 (2) 資料 2 - 1 ちがさき景観資源 (えぼし岩) の指定 について 資料 2 - 2 R 7 第 2 回景観まちづくり審議会質疑・対応表 資料 2 - 3 茅ヶ崎市景観計画掲載案
会議の公開・非公開	公開
非公開の理由	
傍聴者数 (公開した場合のみ)	0 名

(会議の概要)

1. 開会

事務局から、会議の開会にあたり以下のとおり報告があった。

- ・所属委員の過半数の出席を充足しているため、茅ヶ崎市景観まちづくり審議会規則第 6 条第 2 項に基づき、本会議は成立していること。
- ・本会議の内容は公開となり、会議録作成及び公表のため AI 議事録システムにより会議内容を記録していること。

2. 議題

(1) サンユ-建設浜見平地区 (F 街区) の土地利用計画について (諮問 1 号)

【事業者からの説明】

事業者から、浜見平地区 (F 街区) 土地利用計画について説明し、委員による意見及び質疑応答が行われ、本審議会です承された。

○委員 ●事業者 △事務局

【意見・質疑応答】

- 資料 1-1 の 7 ページの「茅ヶ崎らしさ」でコミュニティが他よりも作りやすい環境にあるということと、今回のプロジェクトのテーマで、年齢差のないコミュニテ

ィがある暮らしということが掲げられているのは分かった。しかしながら、どうい
うところでコミュニティがある暮らしとなるのかというところを見たときに、土間
の前に駐車スペースがあるというのが、土間の存在をわかりにくくしている。土間
のところに自転車を停めている絵があるが、土間をどういう風にコミュニティに活
用していくのかというところがわかりにくく、テーマに掲げているものの説得力を
欠く要因になっていると思われる。

- 実際土地の形状等もあるが、どうしても駐車場に車が二台停まっていると、土間と
歩道を歩いている人のコミュニティがなかなか難しいのではないかという意見に対
しては、確かにそういうふうと思うところもある。実際の外の土間の前に掃き出し
窓があって、オープンになっていて、そこで例えば自転車のメンテナンスをする、
もしくはサーフィンの板のメンテナンスをする、子供たちがそこで遊んでいるとい
う声が聞こえたりすると、やはり近隣に住んでいる方には、何やっているのかなと
いうことを誘発できると考えている。実際、車の台数よりも自転車の台数が多いイ
メージは茅ヶ崎市ではあるかなと思っているが、ずっとそこに車が停まっていると
いう想定ではない。
- 外ベンチについては、説明の中で話が弾むとか様々なシチュエーションが出てき
ているが、パースの中では電話している人の姿がどのパースにも出てくるので、
コミュニティが育まれるというテーマとしてはイメージが湧きづらいのかなと思
う。もう少しコミュニティを生む場所としてPRされるのであれば視覚的に訴える
ときも内容をきちんと考えたほうがいいのかと思う。
- ベンチに関してもCGのデータ上電話をしているCGしかないが、変更はできると思
う。子供たちがそこで会話をしているというイメージは伝えていきたい。
- 駐車場の後ろに各宅地の庭を計画していると思うが、色々なライフスタイルが表出
することを考えると、路上が結構狭い。歩道の幅を2mで取っているが、インター
ロッキングの幅を有効だけで考えると1.7mほどになるかと思う。路上でコミュニ
ケーションを取ることになると思うが、どちらかという車が停まってないような
ことを想定されるとなると、その住んでいる方のライフスタイルの表出先が庭先な
どにどんどん出てきて、それを通りから歩いている人がみて、あるいはそこで声を
かけて誰がどこにいるのかを知れるというのが重要だと思っている。そうしたとき
に、この空地の配置は何か向こうを見通せたりするとか結構良い計画をされている

ように思うが、プランとの関係でいうと、あまりそのような使い方が想定されているように見えない。土間がついているプラン2-5とかは玄関が非常に奥まっいて土間に入って部屋に入っていき前庭としてこの庭があると思うが、そのほかのプランは例えばプラン2-3はその辺はどのように有効に使われているのか説明をいただきたい。

- 土間を道路側のすぐ横に配置してしまうと逆に室内が見られてしまうという話が計画段階で出てきた。コミュニティは作りたいが、道路面にどんと大きい窓はつけて、土間の配置としてはリビングと一体化しているので土間が見えるイコールリビングまで丸見えになってしまうという話があった。そう考えると、駐車場の後ろ、もしくは駐車場の横などに配置し、歩道側にあまり面してないようには計画している。住んでいる方がカーテンはするとは思いますが、閉鎖的に使うしか使い道がない状態になってしまうことを懸念して、ファサード的に駐車場の後ろなどにして、かつ庭側の方に連結できるように考えている。
- 庭と土間の関係は、どのように考えているのか。大体庭の前に土間があると考えているのか。一部プラン2-9や2-3、2-10は南側に面しているのでどうしてもリビングの空間の前に庭がある状態にならざるを得ないと思うが、そこへの見通しや、その部分が積極的に使われるような考えやアイデアを今後もうちょっと発展させてもらえればと思う。
- 最初にコミュニティや茅ヶ崎らしさの説明があり、そこにコミュニティづくりや仕掛けをという話があったと思う。それは土間などがそのアイデアの土台になると思うが、他に何かイメージしていることがあるのか。
- コミュニティについては全棟ではないがキッチンガーデンなどももちろん基本的には宅内で家族が食べたりすると思うが、そういった生活シーンが外から見えるといった部分や、育てるものに対してお客さんや近隣の方との接点になるというようなところを考えている。
- 資料のなかの茅ヶ崎らしさについては、一般的に言われていることとしては、そうなのだろうなと思ったが、計画する際に、そうしたことを裏付けるような客観的に説明できるような資料があったのか。参考までに伺いたい。

- これまで茅ヶ崎に足を運んで、会う方々皆さんすごくラフな格好をされて、ちょっとシャイな部分はあるが、話し出すと積極的に話してくれる。建物にも組み込んでいるが、例えばその植木に関しても電気に関しても、土間だけではなく通りかかる人が興味を持つようなものを所々に配置しながら、またその住む方々の暮らしが茅ヶ崎らしさを前面に出しているとは私と考えている。
- 一般的に言われていることを客観的に見て取れるものがあれば伺いたかった。実際お話があったようなことだろうなと思ってはいる。土間もひとつの工夫かなと思うが、何かのきっかけで自然と顔がつながって、計画地区内外の多様な人々の交流が生まれることがあると思う。身の丈に合った、無理のない形で、何かしら生活の豊かさのようなことを感じられる空間としていく、そういうことなのだろうと思う。
- 資料のパスを拝見する限り、ダークブラウンの電柱が目立つので、可能であればもう少し景観に馴染む色の方が良いように思う。
- 歩道のインターロッキングの白色は茅ヶ崎らしいと思うが、汚れがかなり目立つのではないかと心配である。商業施設等では清掃やメンテナンスが頻繁にされて白色がある程度は維持できると思うが、今回の計画での見解や対応をお教えいただきたい。例えば、極力汚れ難いものを選定するのか。または、住宅街のために住民以外が多数通るわけではないため、多少の汚れを許容しているのか。
- 汚れづらいインターロッキングのような商品があるかどうか私は知らないが、今回は通常のインターロッキングを予定している。歩道はおそらく人が歩いたら多少なり汚れてしまうが、多分車の出入りのタイヤ痕が一番汚れの目立つものだと思う。今回これに関しても茅ヶ崎市との協議の中で、車庫のある敷地に関しては、縁石は切り下げて車の出入りができるものにする予定である。それ以外の部分に関しては車が入れないように縁石が高いものになるか、もしくは車止めのポールを設置し車が入れないようにする、そのような指導になると思っているため、歩道上には車が乗り入れることができる構造ではない。生活している人達の足跡だけであれば、表の通り沿いの箇所でもないので、汚れづらいと想定している。
- 戸建ての家の工夫、まちの家の工夫についてメッセージ性が高い印象を受けた。引き続きクオリティの向上を期待している。

- 茅ヶ崎市の景観計画には近接性の大切さが挙げられている。良い環境が身近にあるという観点で言うと、浜見平とこの計画地区との関係性を、簡単に言えばこの計画区域が完成することによって浜見平という町や暮らしが豊かになるというイメージを膨らませて、語ってほしい。
- 今回所在しているところのこれから建物が完成したところを想像すると、公園だとか、グラウンドの方からよく見える町並みになっているかと思う。今回そのうちの事業としてはすべて建て売りで、弊社で建物の集客を決めて建築することとなるので各々17件が別の内容の建物というわけではなくて、一体で考えられるような建物や色味になってくるとは思う。ある種公園のほうから見たときにブランチなどと一体的な街並みに見えてくるとは思う。浜見平の一部に見えてくるのではないかと考えている。
- また茅ヶ崎市の景観街づくりは、心のイメージ（心象）を軸にした共創で愛着を育むことであり、特にこういった開発においては、住民の方が育てていくという部分が大事になってくる。ご説明にあるような趣味嗜好の強い方々が住むことを想定した場合、今のプランでは作り手側がかなり作りこんでしまっており、このCGのまま5年、10年、20年と過ごしていくように感じた。せっかくターゲット層を趣味嗜好こだわりの強い人に絞っているのなら、こういう人が住んだらこういう家に10年後になりますよとか、時間を重ねる中で住民の方々の感性や行動が育っていき、将来、個性的なまちなみや生活シーンが生まれているといった成長イメージを描いてほしい。今のご説明だと、ガーデンや土間に生活がにじみ出る印象はあるが、建物自体ににじみ出て、まちの成長イメージとしての描き方ができるのかどうか、コメントをいただきたい。
- 住民がまちを育てる工夫については、これもなかなか難しいが、先ほどの話に戻ってしまうが一棟一棟好きな方が好きなものを建てる概念ではないので、同じ趣味嗜好をもった方が寄り添って各々が集ってくれることを期待している。買ってくれる方に対しての期待になってしまうが、いわずとも皆さん知見するのが得意な方が購入してもらえるような住宅になっていると思っている。
- 最後のつながりの部分について、土間とベンチと樹種が選択肢にあるが、いずれも撤去されるリスクが高いものだと思う。つながりの装置がなくならないようにするための工夫があれば教えてほしい。

- 植栽については、これもお客様に絶対育ててくださいねと当然言えないし、嫌な方は育てない方もいるかもしれないが、弊社で最低限できることとしてはお客様に引き渡した後に、2年後、5年後は定期点検があるので、その際に植栽の状況の観察に関しては、点検の引き継ぎに盛り込んでいこうとは考えている。

(2) ちがさき景観資源（えぼし岩）の指定について（諮問2号）

【事務局からの説明】

事務局から、ちがさき景観資源（えぼし岩）の指定について説明し、委員による意見及び質疑応答が行われ、本審議会です承された。

○委員 △事務局

【意見・質疑応答】

- 経過及び今後の予定において、関係者協議で同意を得たことは理解した。指定案の作成については、本審議会の資料が該当するのか。
- △ 本審議会の資料2－3「茅ヶ崎市景観計画掲載案」が指定案に該当する。
- 資料2－1の経過及び今後の予定の指定案について、2月に行われる都市計画審議会時には更に内容が付加されるのか。また、指定後の啓発活動にホームページ更新とあるが、掲載するだけでなく四季折々の写真を適宜更新するなど工夫を施してみてはどうか。
- △ 都市計画審議会の資料について、本審議会です用いたものと大きく変更する予定はない。ホームページ更新について、掲載形式等は未定だったため前向きに検討する。
- 景観みどり課のインスタグラムにて、茅ヶ崎の代表的な風景をいつも拝見しているが、景観資源の指定を発信する仕掛けや仕組みなど考えているのか。啓発活動において、全体を通じてどのような姿勢で行うのか方針等が決まっていれば聞きたい。
- △ インスタグラムにおいては、最近の投稿で取り入れている動画を、ドローン映像などの普段見ることのできない姿を、多めに使用していく予定である。加えて、チラシを作成し、茅ヶ崎市博物館で行われている企画展との連携を考えている。

- △ 周知について、景観計画の改定作業の中に「あなたの好きな茅ヶ崎市の景色」などの写真募集を設けたいと考えている。これに関連付けて景観資源、眺望点、景観ポイント等の発信を予定している。
- まちの大事な場所が増える貴重な機会・転換点であるため、景観資源指定を機にえぼし岩について語れる人やコトを増やしていく等、今よりも多角的に語れるような話題性を膨らます活動を進めてほしい。

3. その他

【事務局より今後の審議会予定の説明】

- ・次回令和8年度第1回の審議会は4月、5月頃を予定。令和7年度の年次報告書について、及び現景観計画の評価方法について報告のうえ、評価を進めていく。