

平成 23 年度第 3 回 海老名市景観審議会 議事録

開催日時等	平成 24 年 2 月 17 日 (金) 9:30~11:30 於 6 階 第 2 委員会室		
議案	<p>議事</p> <ul style="list-style-type: none"> ・会長・副会長の選出について ・海老名市景観計画区域における行為の届け出の景観形成基準への適合について (諮問) 株式会社丸正産業による開発行為 (宅地造成) ・説明及び報告事項 		
出席委員 ◎会長 ○副会長	<p>◎飯塚 孝 ○清水 好夫 加藤 仁美 遠藤 新 青木 賢一 酒井 道子 猪熊 克行 委員 7 名中 7 名出席</p>		
公開の可否	公 開	傍聴者数	0 人
事務局	<p>まちづくり部長 小倉一夫 まちづくり部参事兼都市整備課長 清水孝之 都市整備課 主幹兼都市整備係長 栗山昌仁 主査 押方みはる 住居表示住宅係長 諏訪 光宏</p>		
議事経過	<p>議事</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 会長・副会長の選出について 飯塚孝会長、清水好夫副会長を選任 2. 海老名市景観計画区域における行為の届け出の景観形成基準への適合について (諮問) 株式会社丸正産業による開発行為 (宅地造成) (海老名市河原口字一大縄 907 番ほか) 結論：海老名市景観推進計画に基づく景観形成基準への適合を認める。 但し、より良い景観維持のための協定締結等について努力されたい。 3. 説明及び報告事項 <ol style="list-style-type: none"> (1) 大規模届出行為完了物件について 株式会社エスアイシステムによる倉庫建築 三井住友ファイナンス&リース株式会社による倉庫建築 (2) 海老名駅西口土地区画整理事業の取り組み状況について <p>詳細は別添のとおり</p>		

議事経過等詳細

海老名市景観計画区域における行為の届け出の景観形成基準への適合について（諮問）

会長

それでは議事2に入ります。

市長より「海老名市景観計画区域における行為の届け出の景観形成基準への適合について」諮問をいただいております。

諮問事項について事務局より説明願います。

事務局

（諮問書読上げ）

本日は、届出にかかる事業内容については事務局で説明をさせていただきます。まず届出地周辺の状況をご覧いただき、事業概要についてご説明します。その後適合状況について、景観チェックシートにより確認していきたいと思っております。

今回の開発行為の概要は、海老名市河原口字一大縄 907 番ほか、面積は 26378.16 m²、内容は宅地 155 区画の造成です。開発に伴い公園設置、区域内に横須賀水道道が含まれており、その整備もあわせて行うものです。用途地域は準工業地域です。

場所は地図をご参照ください。地形的には相模川の後背湿地で低地になります。標高は 19.5m 前後、区域の北側は JR 相模線、少し南の方には小田急線が通っています。南側は公共施設がまとまっており、周辺には市街化調整区域もあります。付近の建築物はマンションが多くなっています。開発地の現況は、太平洋セメント株式会社の操業中です。昭和 39 年頃からの操業と聞いていますが、今年 3 月末で事業所が閉鎖となり、その後宅地造成の工事に入るとのことです。

航空写真で見ると敷地外周の一部に緑地、植栽がありますが、あまり良好ではありません。開発区域を周辺からみた現況を写真で紹介します。

次に開発行為の内容について説明します。配置は図の通りで 155 宅地になります。南側の既存の公園を広げる形で 1 箇所公園を設け、北側に新設の公園をもう一つ作ります。横須賀水道道の車道ではない部分は緑道として整備する計画で、造成は主に盛土中心で、標高 20m 前後の地盤になります。擁壁は平地なので高いものはありませんが、土止めで隣地境界東側、南側、線路側に中心に設置されます。最高高さで隣地地盤面から 1.3m 程度です。この他に水路沿いに防護柵を設置、線路沿いの道路部分にも 1 箇所防護柵があります。

緑地は、先ほどの公園部分 2 箇所、北側の公園は横須賀水道道も取り込んで公園にするとともに、宅地内にも緑地を配置する計画です。面積と植樹本数の詳細は資料にあります。また横須賀水道道沿いに発生した未利用地 2 箇所も緑化して市に帰属予定で、緑地面積として換算しています。ごみ置場については当初は交差点に近いところへの配置もありましたが、収集の関係もあり、概ね目立たないところに移動されました。

基準以外の景観の配慮事項としては公園のフェンスの色を茶系かメタル色でと要望しまして、あわせて、公園から続く線路沿い防護柵も同色にあわせていただくように了解を得ています。横須賀水道の整備は事業者で整備します。建物の高さですが、今回の開発行為では宅地の造成までですが、事業者で建築条件付の販売を予定しているとのことで、どのような建物を予定しているのか確

認するために販売にあたっての特記事項の書類の提出を受けました。その中で3階建以上の建築物は建築しないこととなっています。当該地の用途地域は準工業地域のため、様々な用途として利用できることから、事業者を確認したところ、専用住宅の建築であり、できたとしても一部道路沿いに店舗併用の住宅ができるぐらいであろうとのことでした。もう一度写真でご確認ください。(公園、横須賀水道道、防護柵の状況等確認)

資料の景観チェックシートをご確認ください。(敷地への緑化・植栽、大規模造成・地形改変、擁壁、ごみ置場について基準との適合を確認)

開発行為の景観形成基準と照らし合わせたところ、以上のとおりでした。

会長

説明が終わりました。ご質問、ご意見があればお願いします。
特に不適合と思われる点や、より良い景観のために、変えたほうが良い点があればお願いします。

委員A

二つあります。まず緑化についてですが、全体の20%は開発指導要綱で決められた数値と思いますが、宅地の奥に緑地が配置されているような図になっています。景観上は道路側に木が1本でも2本でもあるほうが良いと思うのですが、その辺のご配慮がいただけなかったのかということと、少し図面が読み取れなかったのですが、一部の宅地で駐車場と宅地部分で若干高低差があるのでしょうか。断面のことも教えていただければと思います。

景観的には緑化はむしろ道路側が良いのではという意見です。それからこの景観が良いかということもありますが、維持されていくかということがあります。用途が準工業地域で建築条件付ではあるとのことですが、例えば宅地が細分化されるようなことが今後起きてくるかもしれないので、事業者で作ってもらい一人協定のようなものがあつたほうがいいのかと思いますが、その辺について教えていただければと思います。

事務局

宅地内の緑地の配置は、駐車場もありますので、駐車場と重ならないところということで事業者より図面が提出されたものです。これから建築される中で、この配置が厳密に保たれるというよりも、この敷地の中でこれだけの面積等を生み出していくという考え方です。道路側に配置されないということではないと思います。現況では建物配置が決まっていないので、今の段階ではこういう形で事業主から提出されたものです。

委員A

20%は敷地の中で20%ではなく、全体で20%ですか。

事務局

開発面積全体の20%というのが開発指導でも、景観での緑化の基準もそうなっています。

委員A

特記事項の中に、なるべく道路側に緑化を施して欲しいというようなことがあるといいのではないかなあと思いました。

事務局

前面が駐車場で道路面とフラットに駐車場を設けるような縦列駐車のような形になっています。そうすると道路側全部駐車場になってしまうので、できれば1本でも2本でも木を植えられるようにということですね。

委員A

私はそう思います。駐車場は確定してしまっているということですね。

- 委員 B 同じ事業者が相模大塚で過去に同規模の宅地造成を行っていると思います。そこではやはり住む人の好みで木を植えているように見受けられます。協定とか協約作るには 120 m²ぐらいだと中々難しいとは思いますが。例えば用途地域が住居系だと建てられない、一定以上の動力機械を使用する畳屋とか町工場のようなものができると思いますが、用途地域は準工業地域のままでいいですか？
- 事務局 用途地域は変わりません。
- 委員 B そうすると準工業でできる仕事を、例えば2区画買ってやるという可能性はあるんですね。
- 事務局 事業者を確認したところ、販売する側の責任もあるので、基本的には専用住宅として売るということです。2、3宅地あわせて共同住宅のようなものができるか聞いたところ、それはしないと。お店、事業所については住宅と併用するようなものは出てしまうかもしれないが、何宅地か集めた規模で事業所を作るとはしないと聞いています。ただ2宅地合わせて広い専用住宅を作るようなことには応じていくとのことでした。共同住宅や高層のものは販売の中で断るということで確認をしています。
- また、駐車場と宅盤の高さが少し違うのではということですが、さほどのレベル差はないと思いますが、建築の中でどのような形になるかまではわかりません。
- 委員 A 例えば販売時にはそういうことであっても、10年後20年後にはわからないので、敷地規模だけではなく、用途のことも含めて協約、協定のようなものがないと厳しい気がします。是非その辺の指導もいただければいいと思います。
- 事務局 開発の協議のなかで、都市計画サイドから地区計画の話でしたが、時間的な問題、建築確認申請時に要する時間から、事業者からはどうしても遠慮したいということでした。
- 景観協定、景観まちづくり地区といった投げかけはもちろんしたのですが、難しいとのことでした。そういったことだったので、景観についての考えと、どのように行うか担保をください、と言ったところ、販売の特記事項をいただきました。ですから当初の段階ではある程度のことではあるかと思いますが、年数が経つと確かにわかりません。今後、市のほうで何らかの対応を考えるかということになるかとは思っています。
- 委員 C 後になって行政指導するより、今、先に基準を作ったほうが、事業者には嫌がられるかもしれませんが、購入者にとっては景観をキープできるという安心感があり、利益になることだと思います。そういうことは市から要請できないですか。
- 事務局 景観に関する協定、まちづくり地区に指定するとか、何とか維持担保するために協定を結ぶなどできないか、何度か説得は試みたのですが、強行に何かできるかと言えば、なかなかできない状況です。力不足とのご指摘があるかもしれませんが、なかなか説得しきれないところです。

委員D 緑地面積は20パーセントということで、宅地にも緑地の計算が入っていますが、全ての宅地が同じ形で木を植えられるのかどうか。業者が植えるのか、後から入った人が植えるのかということもあるが、この形で実際できますか。

事務局 先ほど特記事項の中で開発敷地面積の20パーセントということで、別添の植栽計画参照というのは資料についている図面です。確保してくださいということでこれを条件に販売しているのですが、将来的に全てがこのとおりにいくかということ、住む方の部分も出てくるので、そこをどう担保していくかということが難しいところで、それを担保していく上でも特記事項に入れてもらった。

宅地の中での配置、植え方について今は机上なので、現況に即して変わる事はあると思います。垣根状にすれば小さい所に沢山植えるようになるし、ゆったりとした植え方であればもう少しばらついたものになるし、庭側と玄関側に分けて植えることも当然あると思います。宅地の中でこの面積、本数を確保するという意図で、計画の段階では業者としてはこのような形で出してきたものと思います。

委員D もう一つ、この宅地の面積にかなりばらつきがあるようで、少し大きな面積のところと小さいところがあるようです。先ほどの話では全て住宅で商店とか入れないということでしたが、これだけの戸数の中で、ちょっとした商店・雑貨店などが入る可能性があるのではないのでしょうか。

事務局 事業者からは入るとしたら店舗併用の住宅はあるかもしれないと。ただ建物そのものがお店だけとか、人が住まないとか、そういうものは当初は考えていないと。10年、20年の中では変わってくる可能性はあるとは思いますが。

委員C 電車からいろいろな町が見えますが、そのときにつまらない戸建が建ち並んでいるような町になって欲しくないというのが正直な気持ちです。この辺を走るととてもきれいなので、戸建てもきれいだな、素敵だな、こういう町に住んだらいいだろうなと思われるような宅地造成をしていただけると。業者さんはその時大変かもしれないけれど、買った方もいいし、周りを通る住人もいいし、これから西口も開発されてきてもっと質を求めていかないといけないと思う。そのときにあまり景観的に良くないものが百何十戸建つと良くないと思う。

委員A この地域は用途地域が準工業地域なので、準工業なのだから、絶対建築協定がないとだめ、というぐらいの感じで市としては言うべきだと思う。買うほうも良く見れば準工業地域だと驚くと思うが、その中で質は担保されていれば安心して購入できると思う。是非もう一頑張りしていただきたい。

委員C 業者は大変だからやりたくないと言う気持ちもわかりますが、やはり長く住む人が買われるので、そういうことを言うのが行政にしていきたいことではないかと思います。

委員F 私も協定は是非、業者としては後で住人が協定を結んでくれればいいやぐらいに考えているかもしれないですが、やっておくことに越したことはない、そのほうが正解だとは思いますが。あと、住宅だけではなく、パン屋さんの一つぐらいはできるとか、そう言う風景が出てくると考えた時に、どこまで言えるのかということもありますが、横須賀水道道のデザインが良くないといえます

か、宅地によっては緑道側からアクセスできるようになってもいいかと思うんです。角地で公園に面しているところなどは、カフェみたいな店が立地したいと思うかもしれないし。ここに横須賀水道道があったから、とりあえずカラー舗装して緑道にしたというのではなく、水道道自体がこの住宅地の資産になるような作り方をしないともったいないと思います。緑道から宅地に入っていくとか、ここに住む人がこの緑のネットワークを通して、次の所に行けるとか、もう少し積極的に横須賀水道道とこの宅地との関係を作ったほうが良いのではないかと思います。それは要請をしていくんですかね、こういう考え方があるとか、もったいないと思う。

委員B 横須賀水道道は市で整備していますね。その延長でいくと水道橋までいくわけじゃないですか。連続して使えるようにしていくということだと思う。緑地の面積との関係もあるとややこしいが、20 パーセントの緑地はかなりきつとは思う。

事務局 水道道と公園は計画図面がついていますが、今後管理者との協議により細かいところは決めて行くと思いますので、ご意見を伝えて協議を重ねていきたいと思ひます。

委員D 以前、都市マスタープランか、その前の長期の都市整備の計画があった時に、東側にある道路の両側の開発が、田園都市というか、一区画 100 坪ぐらいの都市に将来はしたいなというものを見たことがあります。絵を見ただけですが、こういう計画が出てきたときに少しでもそういうものに近づけるとか、そういう気持ちはあったのですか。

事務局 都市マスタープランは平成 10 年の策定ですが、当時、海老名市はさがみ縦貫道や相模川の河川改修で約 400 戸の移転が求められていました。そういう方々を市内に受入れるということにのっとっていたのです。過去に市内では東柏ヶ谷や下今泉でも、やはり大規模な工場が移転して今回の業者が手がけた宅地造成がありますが、私たちとしてはこういった大規模な住宅開発の時には良好な住環境を保った計画にということで、指導をしてきたつもりです。

今回のこの敷地についても、当初は高層マンション計画を開発業者が持ってきたのですが、色々な調整の中で戸建てということで、住宅開発の中で低層程度の環境に配慮したものという指導をしてきまして、地区計画や建築協定というご意見が出ていましたが、そういった努力は一応してきたつもりです。

先の東柏ヶ谷、下今泉二つの既存の大規模宅地開発地区では、多少奇抜な住宅も見えなくはないですが、住人や周辺の方からの大きなクレームもなく、自治会構成の中でも仲良くやってもらっているのかなとは思っています。ご指摘のとおり、建築協定若しくは地区計画に取り組むということであれば、今やったほうが地権者数は一人でございますので、達成しやすいということはありません。

委員B 宅地の中の緑地は 10 パーセントとか 20 パーセントとか義務付けてしまいかそういう指導をしてしまいか、大きい面積だから、基準だと 20 パーセントなので、計算してそれに合うように確保してくださいよというように。

- 委員A 協定に書き込めますよね。
- 事務局 開発道路が多いと、20 パーセントの確保はかなり難しいということはありません。業者もかなり苦勞はされています。公共施設の部分も含めてなので。
- 委員A 理想をいえば、海老名スタイルの戸建て住宅のようなものがあるといいのですけれども。先ほど 100 坪の話がありましたけれども、まわりに水田があって、ちょっとゆったりした田園的な、ね。ここでいうのはちょっとあれかもしれませんけど。
- 事務局 開発指導でも 30 坪 100 m²以上を基準として狭小宅地を作らないように指導しています。これは 120 m²前後というところですが、実は海老名市はいいところと悪いところが相反していて、地価が高くなっています。近隣に比べて下落が少ないのでそれが販売の単価に跳ね返ってくるということで、例えば調整区域でも坪 20 数万、市街化区域に接しているところでは 30 万といったところです。こういったことから 100 m²程度のものであればリーズナブルな価格になるかもしれませんが、それを努力していただいて 40 坪近くにはしていると。海老名駅前の高層マンションは 2500 万から 3 千数百万で販売されたのですが、ほかのマンションが下落する中、当時の価格で売れるという状況です。海老名市内の住宅事情がありますが、でもいいものを作らないと人は入ってきませんから。
- 委員C 良くないマンションが駅のそばや近くのエリアにぎっしり建ってしまうと、海老名の良さがなくなってしまうと思うんです。是非いいところになって欲しい。
- 委員E 単価が高くなることを逆にとって、よくいえば高級住宅街という方向でここは高いというのも一つの方法かなと。指導という方法ですが、協定書という意見もありましたが、強制力がどこまであるかということ 100 パーセント担保はされないと思います。例えば今日の新聞で茅ヶ崎市では最低敷地面積を 100 m²とか 150 m²と用途地区によって違うとは思いますが、そういうことを条例で決めて拘束するという方向性の話が出ていました。それは茅ヶ崎ばかりでなく、他の市でもあるようなことが書いてありましたが、海老名市も協定書ではできないようなことを条例で発案して、今回のこれに間に合うかは別として、将来的にやっていくというのも一つの考え方かなと、例えば東京でいうなら田園調布のようなそういう構想で海老名を高級化するというようなことも一つの考え方ではないかと思います。
- 委員C 一度建つと 40 年ぐらいいは建っていると思います。40 年たつと人口も減ってきて、そのときにこの狭い土地じゃどうかな、と思われるようになってくる。だからこそ 30 年 40 年後もあの地区はきれいで住みやすくて良いと充分選ばれるような宅地にしていただきたい。一戸あたりの面積 150 m²にすると強制力のある規制も必要になってくるのではないかと思います。
- 会長 それでは、いろいろなご意見ありがとうございました。準工業地域でもあるということで、事務局としても中々ご苦勞されているのがよくわかりました。本件は相対的には景観計画の基準としては適合しているということで答申はし

たいと思うんですよ。その中で、基準には合致しているけれども、今後維持して行くための住民協定等については今一度努力されたいというような意見をふまえていただき答申したいと思いますがいかがでしょうか。

各委員

(異議なし)

会長

では答申書につきましては、会長にご一任いただき、副会長と相談の上作成したいと思いますが、よろしいでしょうか。

各委員

(異議なし)

会長

ありがとうございました。そのような形で市長に答申させていただきます。

その他 (1) 大規模届出行為完了物件について

会長

それでは、「その他」の一つ目について事務局から報告をお願いします。

事務局

その他の(1)大規模届出行為完了物件について報告します。景観審議会で審議した案件について完成した建物がありますので、振り返り、確認していただければと思います。

(株式会社エスアイシステムによる倉庫建築、三井住友ファイナンス&リース株式会社による倉庫建築について写真映写により報告)

会長

事務局より説明が終わりましたので、何かご質問はございますか。

各委員

(特になし)

その他 (2) 海老名駅西口土地区画整理事業の取組み状況について

会長

それでは、「その他」の二つ目について事務局から報告をお願いします。

事務局

海老名駅西口土地区画整理事業の取組状況について、ご説明します。

海老名駅西口周辺の現況を航空写真で見ると、小田急線・相鉄線の海老名駅があり、相模川は左側のほうになります。道路は県道40号横浜厚木が海老名駅の南側を通っています。河原口交差点から県道51号町田厚木が国道246号に繋がります。JR相模線海老名駅の北側が、西口土地区画整理事業区域です。

海老名駅西口地区は、特定保留区域として約16.0ヘクタールが位置付けられています。南側は平成21年に市街化編入された海老名駅駅間地区で、民間事業者が開発を予定している区域になります。西口地区は、市総合計画や都市マスタープランにおいて、土地区画整理事業等による都市基盤整備を促進し、商業・業務・居住機能を備えた新市街地の形成を図ると位置づけており、東口の既成市街地、駅間地区、西口地区が一体となった本市の中心的な拠点形成を目指し、当地区の市街化区域編入に向けた取り組みを進めております。

西口地区は、昭和59年の第2回線引き見直しから、市街化区域の候補地として保留区域に位置づけられてきました。その後も、継続的に平成21年9月に保留区域に位置づけられ、土地区画整理事業の実現に向け取り組みを進めております。

平成21年5月に土地区画整理準備組合が設立され、具体的な土地利用計画な

どを検討してまいりました。現在は、この土地利用計画をもとに神奈川県などと調整を行っており、早期の市街化区域編入を目指しています。

次に、土地区画整理事業の概要を説明します。特定保留区域は約16ヘクタールですが、事業区域は、鉄道関連施設を除外した約14.1ヘクタールになります。事業主体は、土地区画整理組合による施行を予定しており、地権者数は89名になっています。土地区画整理事業は、敷地の造成、道路などの必要な公共施設の整備を行います。本計画では、地区の骨格となる道路や、各街区内の道路を整備します。また、地区の交通を支えるための地区外の道路も整備する予定です。307号バイパスも整備予定です。広域的な幹線道路である下今泉門沢橋線も県道横浜厚木などに接続する計画となっています。

駅前には西口中心広場を設置します。中心広場は、一般車の乗降者のためのスペース、バス乗降場、タクシー乗降場の3つのブロックに分かれています。駅前1号線の両側にはプロムナードを配置する計画です。駅前1号線も含めた横断面をみると、中心に駅前1号線、道路の幅員16mで、その両側に10mのプロムナードを配置し、歩道と一体となった、まちの顔となるシンボル空間を形成し、歩行者の休憩や散策が出来る空間づくりを目指しています。

次に、それぞれの街区で想定している土地利用計画について説明します。まず、赤く着色している箇所がセンター用地です。こちらは本地区の核となる場所であり、大規模商業施設の建築が計画されています。その東側のピンクの箇所が高次機能複合用地です。こちらは店舗、教育文化施設、高層の共同住宅をイメージしています。東側の青く着色している箇所が多目的用地です。バス・タクシープールなどの利用を想定しています。プロムナード沿いの黄色い箇所が住商複合用地です。こちらは共同住宅や店舗などの土地利用を想定しており、特にプロムナード沿いはまちの賑わいの創出が図れるような空間形成をイメージしています。最後に緑色に着色しているのが住宅用地です。こちらは低層住宅を想定しています。以上が土地利用のイメージになります。

次に土地区画整理事業完了までのイメージを説明します。

まず、準備組合と市で土地利用計画案を調整し、その案を基に国や県との協議を進めます。今はこの段階です。この調整が完了しますと、都市計画手続きを行うため、神奈川県に都市計画変更に係る市案の申出と土地区画整理事業の認可に係る事前協議書を提出します。そして都市計画手続きを経て、市街化区域への編入と組合設立認可となります。

市街化区域に編入しますと、造成工事や基盤施設の整備を進めることとなります。また、建物についても仮換地指定後、本格的な建築工事が始まります。最終的に保留地処分後、組合解散となります。

景観についての取り組みについてです。

都市計画法の地区計画では、用途の制限、建築物の高さ、最低敷地面積、壁面位置の制限やかき・柵の構造などの制限を考えております。

西口地区は、海老名市景観推進計画で景観形成重点地域に位置付けられており、景観については地区計画とは違うレイヤーになると思いますが、取組みたいと考えています。

景観形成の方策として、駅前1号線やプロムナードは西口地区の顔となるシンボリックな空間となることから、景観重要公共施設への指定を考えていかない

といけないかと思います。また、センター用地を含む商業地や、プロムナード沿いの地区については、建築物の色彩や緑化方法などの景観形成基準等の細分化を検討する必要があると考えています。規制・誘導方法の検討、内容としましては、景観まちづくり地区や景観協定などを今後検討していかなければならない部分と考えております。

屋外広告物についても、独自規制の検討も必要になる可能性があります。今後、土地区画整理組合と協議を行い、より良い景観形成に取り組んでいきたいと考えております。

以上で海老名駅西口土地区画整理事業の取り組み状況についての説明を終わります。

会長 ありがとうございます。都市計画審議会でも手続きがいろいろな形で現れてきていますが、景観審議会でも参考意見として何かご意見がありましたら、お聞きしておきたいと思っておりますので、ご意見がありましたらどうぞ。

委員C 黄色の部分で示された中高層の計画用地は何階建ぐらいになりますか。

事務局 都市計画法の地区計画で検討していますが、西側が農用地になりますので、高さ制限については通常ですと高くなると思うのですが、ここについてはある程度抑える方向です。

農地との離隔をとるための道路を作り、こちらに影が影響を及ぼさないように検討しているところで、高さについてもある程度抑えていきたいと考えています。

委員C 駅から丹沢も見えるし、眺めがいいと思うので、全部隠れてしまうのであれば残念な計画だと思うのですが。仕事から帰ってきて、あれをみるのがいいと家族も言っているので、眺めがいいから遠回りでもそちらの道が好きで、友人と話しても、あそこは景色がきれいだよね、駅から景色がよくていいよね、パチンコ屋さんがあるのとは違うよね、と話しており、山が見えるような計画にして欲しいと思います。建ってしまったら景色は取り戻せないと思います。

会長 いいご意見、ありがとうございます。

委員A ここは重点地域に位置付けてあって、これからルールをこれから組合と協議をするということですが、これには専門家は関わっているのでしょうか。どういう形で協議をなさるのか。それから、もしかしたら事業者も入って協議をするのか、その辺を教えてください。

事務局 実は今、将来の動向性を考えるエリアマネジメントというものに取り組みはじめています。将来的な土地利用や使い勝手の中味、管理についてを検討しています。エリアマネジメントは地権者の方も当然ですし、自治会、有識者も交えて検討していこうというところです。その中で景観形成についても出てくると思います。市としては税金が上がってくれないと投資を回収できないんですけども、そのためには継続的ないいまちということで人々が集まってくれるまちづくりを目指していますので、その辺を視野に入れて検討していきたいと思っています。

委員A

是非質の高いものにしてください。

委員F

エリアマネジメントをされる集まりに是非お願いをしたいのですが。一度は
どういうまちの姿になるのか、ボリュームを立ち上げて、ちゃんと作ったほう
が良いと思う。この区画整理を進めていくと、普通な感じになるんじゃないか
と。シンボルロードはありますが、道路でいうと少なくとも3種類以上は違う
道路があり、北側の62号線などはもう少し緑をどうしていくかとか、田んぼと
の境界の道路とか、どのようにしていくかがとても大事だと思う。駅前中心広
場はセンター用地側と中心広場の関係をどうするかというのも重要で、広場と
センター用地の間に良いたまり場所がないと多分良くなれないと思う。など
など、この大きさだと、一回簡単でいいからまちの姿をボリュームで作って
みた上でそれを地区計画なり、ルールに落とす作業が必須だと思う。それを
やらずに地区計画やルールを単に数値的に中高層だったらこれぐらいかな
というふうに決めてしまうと普通の街になってしまう。手間かも知れない
けれど、一段階その作業を絶対にいれたほうが良いと思うので、それを
先ほどのエリアマネジメントの体制の中で充分にやっけていかれることを
望みます。

会長

いずれにしてもこの件については報告事項でありますので、意見を参考にし
ていただきたいと思います。

それでは、本日の予定については以上です。ご協力ありがとうございました。