

第13回平塚市景観審議会会議録

第13回平塚市景観審議会

- 1 日 時 平成27年9月30日(水)
午前9時00分～午前10時15分
- 2 場 所 平塚市役所本館6階 619会議室
- 3 出席委員 4名
水沼 淑子、野原 卓、宮川 理香、橋本 聡
- 4 欠席委員 1名
服部 勉
- 5 平塚市出席者 まちづくり政策部長 難波 修三
まちづくり政策課 小野間 孝
課長
都市景観担当
課長代理 加藤 雅士
主査 西山 知宏
主任 若菜 純代
主任 椎野 健二
都市計画担当
主査 根本 健治
庁舎管理課
課長 森 直毅
庁舎建設担当
課長代理 有我 元宏
主査 小澤 和則
建築住宅課
課長 久保谷 忍
営繕第一担当
課長代理 小澤 利生
主任 川口 徹
技師 村上 文昭
- 6 会議の成立 平塚市景観規則第45条第1項により、委員の過半数の出席により会議は成立していることを報告

7 傍聴者 0名

8 あいさつ

9 議 事

(1) 報 告 市庁舎周辺の景観形成について

(2) 報 告 ツインシティ大神地区の景観形成について

(3) その他

[審議会開会 午前9時00分]

(会長)

それでは、これより第13回平塚市景観審議会を開会いたします。

先ほど事務局から定足数に達しているとの連絡がありましたので、ご報告申し上げます。

本日の会議は、平塚市情報公開条例に基づき公開での審議となりますので、よろしく願いいたします。

また、本日の審議会の議事録署名人を私と宮川委員としたいと思っておりますので、ご了承をお願いいたします。

それでは、次第に沿って進めてまいりたいと思っております。

本日、会議の傍聴を希望しておられる方はいないという先ほどのご報告でしたので、早速議事に入りたいと思っております。

報告事項1番目、「市庁舎周辺の景観形成について」を議題といたします。

では、事務局から説明をお願いいたします。

(事務局)

それでは、市庁舎周辺の景観形成についてご報告いたします。

市庁舎周辺では、天沼地区の新たなまちづくりや周辺の道路整備など、良好な景観形成の実現に向けた検討が進められております。平塚市庁舎・平塚税務署一体的整備事業については、平成21年度、22年度に当審議会よりご意見をいただいているところですが、本日の審議会では、外構植栽工事の一部変更について皆様からのご意見をいただき、よりよい計画としたいと考え、ご報告させていただきます。

まず初めに市庁舎周辺の景観形成についてご説明させていただき、その後、平塚市庁舎・平塚税務署一体的整備事業の外構植栽工事にかかわる変更内容についてご報告いたします。

それでは、スクリーンをごらんください。

まず1つ目は、市庁舎周辺の景観形成における「バラを活かした花のまちづくりについて」です。

平塚のバラは県下でも有数の生産量を誇っていることもあり、市内にはバラスポットが多く、開花時期になりますと、市内各所でさまざまな種類のバラが美しく開花します。これらのバラスポットをつなぎ、回遊性を持たせることで、平塚の観光資源としてより活用していきたいと考え、平成26年度からバラスポットを増やしています。

こちらが市庁舎周辺の地図となります。このピンクの点線がバラを活かしたまちづくりのラインとなります。

続きまして、天沼地区のまちづくりについてご説明いたします。

天沼地区は、この紫色の区域です。日産車体湘南工場第一地区跡地の都市計画変更等に係る「都市計画提案」が提出され、地区計画などの都市計画決定・変更告示

及び土地区画整理事業が着手されており、平成28年秋ごろの開業に向け大型商業施設の建設が進められています。

天沼地区は、平塚市総合公園から馬入ふれあい公園に至る緑のネットワーク上に位置することから、地区内の整備テーマに「緑の大軸線」を掲げるなど、景観に配慮した計画が進められています。

なお、天沼地区の景観形成や大型商業施設については、平成25年度から景観審議会よりご意見をいただいております、天沼地区地区計画景観ガイドラインの策定に当たっては、昨年、ご意見、ご協力をいただきました。

続きまして、平塚市庁舎・平塚税務署一体的整備事業です。

緑豊かな周辺環境に調和した「公園のような庁舎」を設計のコンセプトの一つとし、平成23年度から新庁舎の建設工事を始め、平成26年度に第1期工事が完成し、現在は平成28年度末の完成に向けて第2期工事を進めています。

続きまして、市役所前交差点景観整備についてです。

現在、新庁舎の建設工事にあわせて市役所前交差点の改良工事が進められており、この改良工事によって交差点南西部の巻き込み部に空地が発生したことから、その巻き込み部と八幡山公園の一角を利用し、ポケットパークの整備を進めたいと考えております。ポケットパークの整備については、庁舎の東側の道路がさくら通りと呼ばれていることから、桜並木を一部補完する役割と緑豊かで安らぎに満ちた憩いの空間を形成していきたいと考えています。

なお、市役所前交差点景観整備については、庁内関係課によるワーキンググループを発足し、整備方針等の検討を行っています。

以上のとおり、市庁舎及び市庁舎周辺整備並びに天沼地区大型商業施設の完成に伴い、平塚駅周辺の人や交通の流れが大きく変わることが予測されます。しかし、駅前大通り線及び駅前通り線は沿道の植栽のばらつきやバリアフリー化されていない歩道橋など、市のシンボル道路として景観的にも整備が必要な状況です。

市役所前交差点景観整備や駅前大通り線及び駅前通り線の整備を行うことで、これらの課題等を総合的に解決し、平塚の顔としてシンボル性と風格のある景観形成と、誰もが利用しやすい歩行者ネットワークの形成を図りたいと考えています。

市庁舎周辺の景観形成については以上です。

それでは、平塚市庁舎・平塚税務署一体的整備事業について、所管課であります庁舎管理課よりご説明いたします。

なお、本案件では、設計を担当しております建築住宅課も出席しております。

(庁舎管理課)

それでは、平塚市庁舎・平塚税務署一体的整備事業ということで説明させていただきます。

パワーポイントを用いまして説明させていただきます。事前配付資料をごらんいただく場合もありますので、よろしく申し上げます。

まず、この事業ですが、市の部署と税務署の入る庁舎を一体的に整備するという全国に先駆けたモデルとして事業を進めております。

経過と今後のスケジュールでございます。

平成21年3月に設計を始め、設計の段階において、景観審議会から景観的配慮について専門的な見地からご意見をいただいております。景観審議会につきましては、平成22年3月、6月、10月の計3回開催しております。工事につきましては、平成23年9月から工事に着手し、現在は2期工事建設中です。保存する予定であったクスノキは、外構計画のクスノキの一部が残せなくなるなど、変更が生じておりますので、本日の景観審議会でご意見をいただきまして、来年度下半期に予定しております外構植栽工事の計画をまとめていきたいと思っております。

建物の概要でございます。

まず、敷地面積です。中ほどにあります。1万6,411平方メートルほど、延べ面積が3万6,421平方メートルほど、それから、建築面積につきましては7,425平方メートルほどです。階数は地上8階地下2階、高さにつきましては38.68メートルとなっております。

これまでの景観審議会で、外構計画などの外回りの計画に対するご意見だけではなく、市民の利便性を考慮した低層部の計画、部署の階層配置計画、市民の方も利用できる食堂の利用の仕方など内部の計画についても、ご意見をいただきながら計画を進めてきております。

建物外観の計画につきましても、さまざまなシミュレーションを行っております。駅前大通り線、大門通り、北側の文化ゾーンなどの敷地周辺からの見え方のシミュレーションなどを行っております。

また、屋上のルーバー形状、壁面の圧迫感を低減させるために建物南北壁面の中央部分にくぼみをつけボリュームを分割させておりますが、その部分のバルコニー、テラスのおさまりの検討などを行ってきました。

このような建物の外観の計画につきましてもご意見をいただいて進めているところでございます。

続きまして、外構計画です。お手元にお配りした資料1-2の3ページ、4ページが平成22年10月の第3回景観審議会でご報告した計画になります。

それから、5ページ、6ページ、7ページ、8ページが現在の計画となっております。パワーポイントでお示ししている図面は、現在の外構計画となります。第3回の景観審議会から5年がたっており、外構計画についても周辺状況の変化により計画を一部変更しております。変更部分とあわせてご説明させていただきます。

パワーポイントをごらんください。

設計コンセプトの一つとしまして、「みどり豊かな周辺環境に調和した公園のような庁舎」としてございまして、庁舎の敷地は、南側の八幡山公園の緑と北側の文化公園の緑の間に位置しております。この計画の特徴としましては、どこからでもアプローチしやすいように敷地周囲に歩道状空地を設け、歩行空間を確保しております。

北側の駐車場部分は地下駐車場があり人工地盤となりますが、緑化ブロックや歩道沿いの生け垣など、ハイレベルでの緑地を確保する計画にしております。

東と西の低層部壁面は壁面緑化を行っております。

南側部分ですが、歩道状空地と一体となっている南側の芝生広場と建物のピロティ部分とを建物内外で一体的に利用できる空間としています。そして、既存のクスノキと共存し、既存庁舎の持つイメージに配慮するものとし、東と南西、西に残すと計画していましたが、一部変更が生じております。

東のクスノキにつきましては、駐車場の出口付近に4本残す計画でしたが、出庫車両の視距の確保の観点から、自転車や歩行者の通行が非常に多い東側通りに安全に出庫できるようにするために、1本伐採し3本を残す計画に変更しています。

南西角のクスノキ4本は計画どおり残します。

西側のクスノキは5本残す計画でしたが、車道の拡幅に伴い、すべて伐採することとなりました。既存クスノキの位置から少し離れた東側にクスノキを新植し、市民の木として旧市役所のイメージが踏襲できるようにします。既存クスノキの移植の可能性につきましては、樹木医さんにも検討していただいておりますが、木が枯れてしまうリスクが非常に高く、難しいという見解をいただいております。

続きまして、敷地西側の道路、市道浅間町4号線とクスノキ、それから敷地内の歩道状空地の関係を示した絵です。上の図面が今までの計画、下の図面が現在の計画になります。この西側の道路は、新庁舎建設に伴い、まちづくり条例で道路を9メートルにする必要があります。

上の図ですが、当初は、現状車道幅員6メートルのまま、道路の歩道を3メートルとし、歩道に既存のクスノキを残し、歩行者は敷地内の歩道状空地を歩く計画としておりました。新庁舎完成後の市庁舎利用者の増大を見込んでおりましたが、大型商業施設が開業することによる敷地周辺の交通量の増大や市役所北側にある図書館などの文化ゾーン施設駐車場の慢性的な渋滞解消に向けて、市役所駐車場と相互利用すると計画したことから、車、自転車、歩行者の交通量の増大など周辺交通の変化が生まれるため、道路部局とも協議した上で、道路の基準の本来整備すべき幅員7メートルの車道に拡幅することとしております。

下は現計画の図になります。車道を7メートルにして歩道を2メートル。約3メートルの歩道状公開空地の間に新植のクスノキを植える計画としております。

こちらは、南西側から見たパースです。左手青い車が走っているところが、車道を7メートルに拡幅した市道浅間町4号線です。この道路沿いの木が新植するクスノキです。この絵の中央部分の木は保存する南西角のクスノキです。

これは、先ほどのパースを拡大したものです。ゆったりとした歩行空間が確保される計画でございます。歩道状空地庭にバラを植えることとなっております。

クスノキが一部保存できなくなってしまうことは残念ではありますが、公園のような庁舎として、より周辺環境との調和や連続性を図ることができるものとし、来庁者や周辺を訪れる方々が安全に通行できる空間整備をしていきます。

市役所から北の歩行空間整備としましては、市役所北側になります国の合同庁舎敷地の一部、西側を買収して歩道整備を行っているところです。

また、先ほどの景観形成の中でお話が出ましたが、市道の西側の道路、市道4号線は、バラを生かした花のまちづくりの花回廊の一部として位置しております。また、東側道路の駅前通り線につきましては、さくら通りと呼ばれております。

このほかの外構計画につきましては、駅前通り線に面する東面に、市内で生産が盛んなバラを使ったバラの丘ローズゲートをつくります。そのほかに、計画では、敷地内のバラスポットを増やし、1階のデッキ部と西側の歩道状空地庭にもバラを植え、敷地内と庁舎内に対する回遊性を持たせる空間にしていきます。

また、市民参加による緑化活動として、敷地内もしくは屋上庭園で活動できるものを設けたいと考えております。

第3回景観審議会でもいただいたご意見についても検討を行っております。

1つは、南東角の交差点改良部分の残地との連続性についてです。敷地南東角は、市庁舎の顔と言うべき部分であり、さくら通りに面することから、桜を植えるなど、庁内で検討しているポケットパーク整備と連続した緑豊かな憩いの空間となるように検討していきます。

もう一つが、南側歩道からパッセージへ1本の軸となるエントランスとし、高木が何本かあるエントランスがよいのではとのご意見に対しまして、南側から入れる形態とし、高木を1本植えた計画としております。

2階部分です。

北側ですが、地上の障害者用駐車場の屋根となる部分に屋上緑化を行っております。東のローズゲートから階段で屋上へ上がりまして、屋上にもバラを植える計画としております。

2階の南東部分のデッキスペースも、景観審議会より、市民のための開放的な空間づくりができないかというご意見をいただいておりますので、この部分につきましては、デッキスペースを拡張し、オープンカフェなどに利用できるように眺望のよいパブリックな空間として計画しております。

最後に、南東からの鳥瞰図です。

左手に八幡山公園ポケットパークがあり、交差点を挟んで東側のところのクスノキ、その奥にローズゲートがあり、屋上広場へとつながります。このようなイメージで整備をしていきたいと考えております。

説明は以上でございます。

(事務局)

最後に、市庁舎周辺の景観形成に対する基本的な考え方ですが、1つ目、バラを活かした花のまちづくりに基づき、庁舎の東側だけではなく、西側もバラスポットを新設し、平塚駅から総合公園までの回遊性の印象を強く与える。

2つ目、駅前大通り線等を景観整備に記載されているバラと桜の景観とする。

3つ目、歩道や市庁舎敷地内の公開空地を設けることで、緑豊かで安全な歩行者空間とする。

最後に、市役所前交差点のポケットパークと一体的な空間形成を進めるため、バラの丘や東側のアプローチ部にバラを植栽することで、バラを活かした空間整備を進めていきたいと思えます。

以上、ご説明させていただきました内容について、本日、委員の皆様よりご意見をいただきまして、今後、所管課及び設計者と検討を重ね、良好な景観形成を進めていきます。

また、今後の景観審議会において、ご意見に対する反映状況等についてご報告させていただきます予定です。

以上で市庁舎周辺の景観形成についての報告を終わります。

(会長)

議題について報告がございました。

ただいまの説明について、ご質問またはご意見がございましたらお願いいたします。

では、まず私から。西側の壁面ですが、壁面緑化ということですが、どのような壁面緑化を考えているのか教えていただければと思います。例えばバラというコンセプトがあるのであれば、つるバラのようなものをその壁面に使うという事例もあるので、検討された結果として、何かあれば教えていただきたいと思えます。

(庁舎管理課)

壁面緑化につきましては、今、西側に建物の2層分、それから東面に建物の1層分ということで計画しております。種類につきましては、つる系のものを今検討しておりますが、今のバラのまちづくりとあわせまして、庁舎の敷地の中でもバラを活かしたというところを少し掘り下げて、今後検討してまいりたいと思えます。

(会長)

ありがとうございました。

ほかに何かございますか。

(委員)

この景観整備図を拝見しますと、メインになっているのが駅前大通りと、当然、天沼地区のところがネットワークとして非常に重要だということ書かれています。新庁舎の南側の入り口の部分の道も非常に重要な道ではないかと思えます。

私は、先に行くとなぜ一方通行になるのか、その理由は存じ上げないのですが、ここのバラの道も含めて考えると、この部分が非常に重要なネットワークの一つで

あろうかと思えますし、特に中のプランを見ると、真ん中のパッセージということで、抜けられる道もあるということで、比較的多様な形で入り込むネットワークが計画の中でも意図されていると思うので、市庁舎の南側は非常に重要な道であるという前提の中で、道路と沿道と建物全部をなるべく一体的に考えられるあり方を検討していただきたいと思えます。

南側の街路樹についてはクスノキがあって、その中で、総合的に公園のようにこの庁舎周辺地区をつくられていくということで考えた場合に、南と北の一体性がうまく出るといいかと思いました。

実際、公園の北側は、それほど受け入れる側の道ではなく、西側のところにしかアクセスポイントがないので、ここに集中していると思うのですが、例えば公園北側道路をやるときも、舗装の連動や、道路とこちらの外構の部分をうまく一体的に考えられると、非常に魅力的な、まさに公園のようなエリアとなっていくと思えました。

西側のクスノキも、新植されるのであれば、場合によっては歩道状空地と道路の歩道を合わせたほうがいいのかどうかという検討もあったのかどうか。あまり建物側に寄せてしまうと、お日様の関係を含めて難しいなど、いろいろあると思うので、歩道を2メートル、歩道状空地も3メートルとって、分かれて両側になるのがいいのか、逆側にまとめて寄せたほうがいいのかどうかというところで、既に考えられた結果としてこうなっているのであれば、ご説明いただきたいと思えます。

(会長)

何点かご指摘がありましたので、事務局、お願いいたします。

(事務局)

まず、1つ目にお話がありました市庁舎の南側周辺の道路の関係ですが、市庁舎、市役所前交差点の景観整備のポケットパーク整備のワーキンググループや、駅前大通り・駅前通り線の話の中で、どう一体化して進めていくのかという話が出ております。その中で、庁舎の周りの歩道の関係も、新庁舎とあわせて検討していかなければならないこととしておりますので、今後、ポケットパーク整備関連のご報告とあわせて、検討内容もお話しできるかとは思っています。

(庁舎管理課)

新庁舎の外構につきましては、道路関係課、それからまちづくり関連課と、できるだけ調整しながらやっていきたいと考えております。

それから、今ご意見をいただいた西側の道路の部分の話でございますが、お配りしている6ページの資料をごらんになっていただきますと、新植のクスノキを植えているところが帯状に植栽帯のようになってございます。この辺りにつきましても、今ここで確定しているというところではなく、なるべく一体的な歩行空間を確保で

きるように配慮した結果、今後詰めていくというところでご理解いただければと思います。

それと、この部分の黄色いものは、雨水の浸透施設に必要なものですが、この位置の検討など、そういったことも含めまして、一体的な歩行空間として有効に機能するように今後詰めてまいりたいと考えます。

以上でございます。

(委員)

実際、浸透ますの位置もわからないと、今私が言ったようなことはできないと思うのですが、その辺りも一体的に考えていただく中で、いい形になっていけばと思います。

(会長)

私からもう1点。現状のこの八幡山公園の北側、段差があるところにアジサイが植栽されていますが、この辺りはあわせて多少の整備が予定されているのか教えていただきたいと思います。その連続性という点で、ここの演出の仕方がすごく大事かと思しますので、現状だと多少拒否されている感じがすると先ほど委員からのご指摘があったのですが、いかがですか。

(事務局)

区域などは決まっていますが、ワーキンググループでの検討の中で、白く塗られている部分の段差をなくすことを考えています。現状では、庁舎が急に覚えてしまうことや、段差があることで閉鎖されている空間となってしまうので、そういった点について検討しているところです。

庁舎の北側に都市再生機構（UR）の住宅があるのですが、その部分にも同じような桜の空間がございますので、そういったところとの連動も含めて、庁舎と近隣の施設の沿道を含めて検討していきたいと考えております。

以上です。

(会長)

この市道28号線沿いの高さの関係というのもあまり変わらない。ちょうど庁舎の正面のところの高さというのは、1メートルぐらい高くなっていますね。その整備は、植栽のこともあると思いますが、今は検討の中には入っているのかどうか教えてください。

(事務局)

28号線沿いの擁壁の石積みについては高低差がありますので、どのぐらい高低差を吸収できるのかということについて検討しているところです。現状としては、

交差点部分のところに出入り口をつくることで一部だけでも解消できればという形で検討している最中でございます。

(会長)

ありがとうございました。

ほかに何かございますか。

この審議会の当初から、この件に関しては随分議論をし、まず庁舎の高さが問題になって、いろいろ意見交換した記憶がございます。幸いなことに、緑がさらに育ったこともあって、ほとんど高さについて気にならなくなっておりますが、今後とも市民に愛される市庁舎となるように、いろいろ工夫いただければと思います。

では、他にご意見がないようですので、委員からいただいた意見をもとに検討を重ねていただければと思います。

では、続きまして報告事項の2番目、「ツインシティ大神地区の景観形成について」を議題といたします。

事務局から説明をお願いいたします。

(事務局)

それでは、ツインシティ大神地区の景観形成についてのご報告をいたします。

ツインシティ大神地区は、平成27年8月27日付で市街化区域へ編入を行う区域区分の変更などの都市計画の決定及び変更の告示をいたしました。今後、本地区は地区計画の特徴を生かしたまちづくりが行われることとなることから、地区計画の景観形成に関する事項について、整備方針等を具体的に定めた本地区独自のガイドラインを策定し、対応していきたいと考えております。

なお、当該報告は、平成25年度に行われました平塚市景観審議会第8回及び第9回の「ツインシティ大神地区の景観形成について」で報告を行い、ご意見をいただいております。本日は、都市計画の決定、変更されました内容の報告と、ガイドラインを策定する上で幾つか課題となっている点についてご報告いたします。

それでは、スクリーンをごらんください。

本日の報告事項は4点となります。まず1点目が、ツインシティ大神地区に係る都市計画の決定・変更の概要について、2点目が、ツインシティ大神地区の地区計画について、3点目が、ツインシティ大神地区に係る都市計画手続及び平塚市景観審議会の報告について、4点目が、ツインシティ大神地区地区計画の景観形成に係る課題です。

まず初めに、ツインシティ大神地区に係る都市計画決定・変更の概要についてご説明いたします。資料は、お手元の資料2-2の「ツインシティ大神地区に係る都市計画決定・変更（概要版）」に記載しております。

本地区では、都市計画決定・変更を10件行っております。種類としましては、区域区分の変更、都市施設としまして都市計画道路等の変更、地域地区としまして

用途地域等の変更、市街地開発事業としまして土地区画整理事業の決定等、地区計画としましてツインシティ大神地区地区計画の決定がございます。

これから、都市計画決定・変更の概要のうち、主に富士山等への眺望に関する都市計画道路の変更についてご説明いたします。

それでは、都市計画道路の変更についてご説明いたします。資料は、資料2-2、③都市施設となっております。

本地区内には都市計画道路が3本あります。まず、平塚市と寒川町の行政界までとなる3・4・9号倉見大神線です。代表幅員は18.5メートルです。

次に、3・4・10号ツインシティ大神線、代表幅員は18メートルであり、バスの乗降場所や一般車両の回転場所となる交通広場としてトランジットセンターが配置されます。

次に、3・3・3号八王子平塚停車場線、代表幅員は22メートルから27メートルであり、道路利用者のためのトイレなどの休憩施設及び駐車場としての役割を持つ交流型情報ステーションが配置されます。

次に、ツインシティ大神地区の地区計画についてご説明いたします。資料は、資料2-2、⑤地区計画等に記載しております。

ツインシティ大神地区は、本市の北の核として、環境との共生を理念とし、産業、商業、居住機能などの都市機能をバランスよく配置し、多くの市民や情報が交流し、吸引力のある環境共生のまちづくりの実現を目標として決定しております。

地区計画の地区の区分では、大きく「産業系ゾーン」、「複合系ゾーン」、「住宅系ゾーン」の3つとなります。

また、地区施設では、倉見大神線を補完する役割や富士山の眺望を確保する目的として区画道路1号、ツインシティ大神線を補完する役割や富士山の眺望を確保する目的として区画道路2号を地区施設として位置づけております。

産業系ゾーンの各外周部には、緩衝緑地などの役割として植栽帯を地区施設として位置づけております。

複合地区の外周部については、植栽と歩行者の共存ができる公共空間の整備により、緑豊かな空間の確保や、にぎわいの創出を目指し、緑道を地区施設として位置づけております。

続きまして、地区計画の建築物の高さの最高限度についての説明となります。

建築物の高さについては、本日も報告いたします課題と関係しておりますので、少し詳しくご説明いたします。

まず、産業系ゾーンでは、産業地区1が31メートル、産業地区2が20メートル、産業地区3が15メートル、産業地区4が20メートル、産業地区5が15メートルとなっております。

複合系ゾーンでは、複合地区1が20メートル、複合地区2が20メートルです。

住宅系ゾーンでは、住宅地区1が15メートル、住宅地区2が12メートル、教育地区が15メートルです。

本地区では、壁面の位置の制限のほか、植栽帯や緑道の地区施設による位置づけにより、道路に面してオープンスペースを確保することや建物の配置、規模及びデザインについて配慮し、調和のとれたまちなみを形成することにより、一部の区域において建築物の高さの最高限度を20メートルとしております。

さらに、敷地面積が1万平方メートル以上の建築物については、細分化された土地利用と比較して、道路や隣地に面してまとまったオープンスペースとなる土地が確保されることから、一部の区域において建築物の高さの最高限度を31メートルとしております。

ただし、産業系ゾーンと接して農地があるため、建築物の日影による農作物への影響をできるだけ少なくするため、最高限度の制限とあわせ、斜線制限を設けております。斜線制限等については、産業地区1を東西方向に横断したA-A'の断面イメージ図と産業地区2を南北方向に縦断したB-B'の断面イメージ図で説明いたします。

まず、産業地区1のA-A'断面のイメージ図です。

産業地区1では、建築物の最高限度は31メートルとなっており、西側では地区計画の西側斜線制限を1対0.9とし、壁面の位置の制限を10メートル以上としております。また、当該位置には地区施設として、植栽帯10メートルを位置づけております。東側では、壁面の制限を5メートル以上としており、地区施設として植栽帯5メートルを位置づけております。以上が建築可能な範囲となっており、建築物は31メートルまで建てられることとなります。

続きまして、産業地区2のB-B'断面のイメージ図です。

産業地区2では、建築物の最高限度は20メートルとなっております。ただし、敷地面積が1万平方メートル以上の場合にあつては、31メートルとなっており、北側では、地区計画による北側斜線制限を1対0.5とし、壁面の制限を10メートル以上としております。北側も植栽帯10メートルを位置づけております。南側では壁面の制限を5メートルに、地区施設となる植栽帯5メートルを位置づけております。本地区独自のこうした制限を除いた部分が建築可能範囲となり、建築物が計画されます。

次に、建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限についてご説明いたします。資料は、資料2-2に記載しております。

建築物、工作物及び敷地等は、平塚市景観計画に定める景観形成基準に従うこと、河川や広大な田園等の周辺環境との調和、富士山等の山並みへの眺望に配慮した配置、規模及びデザイン、ゆとりのある安らぎの空間を創出としております。また、屋外広告物は、富士山等の山並みへの眺望の配慮から、屋上広告物を規制する内容としております。

次に、ツインシティ大神地区に係る都市計画手続き及び平塚市景観審議会の報告の状況はごらんのとおりです。資料は、資料2-1の3、ツインシティ大神地区における都市計画手続きに記載しております。

本地区は、現在、土地区画整理事業が認可され、今後おおむね12年間の工期で事業が進むこととなります。

続きまして、資料2-1、4 ツインシティ大神地区地区計画の景観形成にかかわる課題についてご説明いたします。

現在、ガイドラインを策定する上で、緑道や植栽帯の地区施設や富士山等への眺望の配慮といった建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限など、本地区独自の特徴をどのように活かすかが課題となっております。

課題についてのご説明の前に、参考として土地区画整理事業の計画内容と現地の状況についてご説明いたします。

まず、土地区画整理事業についてです。資料は、資料2-4 ツインシティ大神地区土地区画整理事業の設計図となります。

まずは、事業の施行エリアです。続きまして都市計画道路、区画道路、小学校用地、公園といった整備計画となっております。

続きまして、現地の状況写真です。撮影位置は、交流型情報ステーションからです。

まずは西面です。大山の山並みと富士山が見えます。続きまして南面、東面、北面となっており、周辺は田園で平坦な地形となっております。

それでは、課題についてご説明いたします。

(1) 地区施設についてと(2) 公共施設については、視点場の確保に関する考え方となりますので、あわせてご説明いたします。

視点場の確保に関する考え方ですが、第8回、第9回でもご意見をいただいているとおり、今回策定するガイドラインでも、富士山等への眺望を確保していきたいと考えております。

1点目は、区画道路1号の軸となります。区画道路1号を介して大山の山並みが見える地区となります。

2点目は、区画道路2号の軸となります。区画道路2号を介して富士山と大山の山並みが見える軸となります。実際に富士山が見えるのは、冬の時期など空気が澄んだときとなります。撮影場所は異なりますが、冬の時期に富士山が見えた場合のイメージです。

3点目は、交流型情報ステーションや公園からとなります。

以上、視点場としまして3点を考えております。

続きまして、公園等からの眺望と関連しまして、(2) 公共施設についてご説明いたします、

本地区の公共施設は、トランジットモール、公園、交流型情報ステーション、小学校と東西に折り重なる位置となり、こうした公共施設の位置は、先ほどの視点場の観点から、本地区の重要な区域になると考えます。しかし、こうした視点場に対し、緑道や植栽帯が配置されるほか、一部大規模な建築物が予定されており、眺望の確保が難しくなることが予想されます。

次に、現在の大神公園からのイメージで説明いたします。

公園からの眺望をイメージすると、植栽帯や建築物が建てられることとなり、眺望が確保できない可能性があり、いかに眺望の確保ができるかが課題となっております。今後、こうした視点場に対して配慮された緑道や植栽帯のあり方について検討していきたいと考えております。

さらに、まちづくりのイメージを立体化したものでご説明いたしますと、都市計画道路、産業系ゾーン、複合系ゾーン、住宅系ゾーンとなっております、ここが視点場の軸となるイメージとなっております。

次に、緑道のイメージです。

緑道は複合地区を囲うように設けられ、幅員は5メートルとなっております。こちらは、天沼地区の緑道のイメージとなります。天沼地区は、開放的な空間、緑の連続性、ゆとりの空間などのイメージを想定しておりますが、本地区では、さらに区画道路とつながる眺望に配慮した樹種などを考慮した緑道にしていきたいと考えております。

次に、植栽帯のイメージです。

本地区の西面及び北面の外周に農地との緩衝緑地として幅員10メートルの植栽帯を位置づけております。また、その他産業地区の外周には、緩衝緑地として5メートルの植栽帯が位置づけられております。天沼地区の植栽帯の整備方針については、イメージ平面図のとおり、道路から低木、中木、高木とし、視線を遮るなどの緩衝緑地としての役割を持たせることとしておりました。しかし、本地区では、こうした整備方針だけでは視点場の確保と矛盾することとなることから、いかに緩衝緑地として機能し、眺望等に配慮した植栽帯とすることができるかが今後の課題となっております。

さらに、北側の植栽帯では、樹木に対しては斜線制限がかかりませんが、北側斜線を考慮すると、一番確保できる位置で11メートルとなり、高木など樹木の高さや位置等についても斜線内におさめるなど考慮する必要があると考えております。

次に、(3) 公共建築についてご説明いたします。

地区外にある相模小学校が地元からの要望などにより本地区の教育地区に移転されることとなります。相模小学校は、すでに移転基本計画が策定されており、今後、基本設計、実施設計が行われる予定です。この基本計画では、環境共生モデル都市にある学校としてエコスクールを目指しております。内容としましては、太陽光発電などの自然を取り込む気持ちのいい校舎や緑のカーテンなどの緑豊かな校舎、水田などを生かした田園風景の記憶を継承する校舎、再資源の活用、省エネルギー校舎などとなっております。相模小学校は、環境共生モデル都市にある学校として、また、本地区の良好な景観形成を誘導する上で重要な公共施設となることから、今後、本地区の先導的な景観づくりが誘導できるガイドラインが策定できるかが課題となります。

最後に、(4) その他といたしまして、周辺の田園風景に配慮した色彩と地区ご

との色彩についてのご説明をいたします。

景観計画や天沼地区などを参考にすると、まず、産業地区は工業系に類似しており、外観の色調はライトグレー系などの明るい低彩度色をベースカラーとし、親しみやすい色彩が考えられます。複合地区は商業系に類似しており、外観の色調はベージュ系やアイボリー系などの落ちついた低彩度色をベースカラーとし、親しみやすい色彩が考えられます。住宅地区は、外観の色彩は低彩度、中明度のベージュ系やアイボリー系などの住み心地のよい、温かみと落ちつきを創出する色使いが考えられます。

しかし、周辺の田園風景から、産業系ゾーン、複合系ゾーン、住居系ゾーンと急激に変わる地区などに対し、単に地区の色彩を決めるだけでは、調和のとれた一体的なまちづくりにならないことが予想されます。また、本地区は、平塚市の北の核として位置づけられていることから、重要な役割を果たす地区として配慮された色彩としてのガイドラインで誘導できるかが課題となっております。

以上が都市計画決定変更の概要の報告とガイドラインを策定する上で課題となっている事項についての説明でございます。

今後、本日いただきますご意見をもとに検討を行い、よりよいまちづくりの誘導ができるガイドラインが策定できるよう対応していきたいと考えております。

また、今後開催する景観審議会で、ご意見に対する反映状況等をご報告申し上げる予定です。

(会長)

事務局より報告がございました。ただいまの説明について、ご意見またはご質問があればお願いいたします。

では、まず私から。視点場の確保ということが大きなテーマとしてあったと思います。この産業地区の1と情報ステーションの関係という点で、情報ステーションのちょうど西側が、うまく抜けると視点場として、いろいろな点でメリットがあると理解したのですが、今の時点では、例えばここに大きな10階建ての建物を建ててしまうことも可能なわけですね。それをあらかじめ規制する施策というものは考えられないのでしょうか。例えば道路や公園など、何かをそこに置くということもあるのかと思うのですが、いかがでしょうか。

(事務局)

ご意見いただきましたのでお答えします。

現段階では、産業地区1、大街区の土地利用になっております。およそ11ヘクタールある規模ですが、そこは一体的な利用ということで、都市計画道路等を現段階で入れている状況ではございません。ただし、この土地区画整理事業の実施に向けては、そこは保留地という位置づけになっております。あらかじめ組合設立準備会で事業が今後スムーズに進むように企業選定をしており、この富士山の眺望とい

うことを地元も非常に重要視しております。提案の中でも、交流型情報ステーションと富士山の眺望というところを重要視して、その空間を空ける提案になっておりまして、実際には広い空間がその間にできるもので、都市計画上の担保としては、現段階で縛りを入れていないという状況ですが、今後、建物の配置や規模等について、景観ガイドラインの中で指導といったことができるようにしたいと考えています。

(委員)

都市計画の地区施設で何か位置づけるのは厳しいのか。

(事務局)

当初この11ヘクタールほどの産業地区1が、我々が都市計画でいろいろ検討した中で、スーパーブロックで使えることはそれほど想定していなかったもので、準備会側がいろいろ企業選定する中で、どうしてもそこを全部保留地として買いたいという業者が手を上げていただけたということです。それは、逆に土地区画整理事業を円滑に進める上では大変有効的な企業進出になりますので、それを地元が受け入れているという状況で、やむを得ず、何らかの方法で対応したいということです。

進出企業も配慮した形で、建物を2つに分けて、真ん中をくぼませた形で今のところ、計画はしていただいています。それを景観ガイドラインの方でもいかに誘導し、担保がとれるのかというところを今後、検討していきたいと考えております。

(会長)

なるべく善意に頼った計画ということで担保される方向でいろいろ検討をしていただけないかということが私の希望です。一番大事なところに位置づけられていると思いますので。

(事務局)

その辺りの担保の仕方をどのように書き込んでいくかという部分について、当事者はこういう形で、当然想定した中でいいイメージでできるかもしれませんが、未来永劫それが担保できるかといったら、課題も残りますし、それをどのようにしていくかを含めて、今後いろいろご意見をいただきたいと考えています。

(会長)

ありがとうございます。

ほかにいかがですか。

(委員)

まず1点目は、産業地区1というのは、動線、自動車交通的には国道側からアク

セスすることが想定されているのですか。産業地区2は、手前に産業地区3があるので、裏の区画道路からアクセスせざるを得ない形になっていると思うのですが、産業地区1は、基本的には国道側からいろいろな流通系も入ってくるのがイメージされているのですか。

(事務局)

動線もある程度想定はしております。ただ、具体的には今後の計画になるので、あくまでも左折イン、左折アウトという誘導計画を守った上で、産業地区1につきましては主に国道129号から左折で入ることを基本になると考えております。

(委員)

やはり新規の開発のあり方を考えると、最後、景観だけで解決するのはなかなか難しいと思っています。全体のまちづくりのあり方というものと、最後に出てくる見え方や街並みがすごくリンクしてくるので、先にある程度決まってしまうとできることも限られると思っていますが、これからの時代で産業系を誘致していくとなると、今までのいわゆる工場的なものだけではなくて、若干研究開発に近いところなども含め、その辺りがどうなっているかというのもお伺いしながらお話しできると思っていますが、東側が複合で住宅もあるわけなので、単なる工場というだけではなくて、例えば、従業員さんでお昼ごはんを食べたいと思う人たちが出てくることも考えられ、このまちづくりを考えていくと、必ずしも植栽帯だけで工場を隠してつくる街並みだけではなくて、多分同じ工場の中でも、産業系でなかなか入れない部分と、少し表に出してもいい部分と、中でもいろいろなことが考えられる気がします。

そのときに、ここは国道で幅員も広いので何とも言えないですが、いわゆる単なるロードサイド的にならないように交流センターみたいなものをつくっていくとき、歩行者などの人たちにもうまく感じられる場所になっていけると、今までのような工場が並んでいく形ではなくて、生活や就労という部分がより近づいていけるまちになるといいと思うのです。例えばこの国道部分が、よりこの東側の部分と連動していけるまちとしてつくられていくといいと思います。

そうすると、場合によっては、少し裏側が貧弱かもしれない。生産側のアクセスは逆側にさせていただいたりしながら、何か道をつくっていくことや、そういうことが結果的に良好な景観にもつながっていくのではないかと思います。そういうところも、先ほどの真ん中の部分が、もしも入られる企業でうまく空けられるとなると、その広場と空間とのつながりなどもすごく重要になってくるかと思えますし、そういうところは、今後ぜひいろいろなところで検討できるといいかと思いました。

(事務局)

産業地区1とその上に産業地区2があるのですが、その間の道路は区画道路で、

道路幅員18メートルの道路があります。おそらく、メインの車両出入りはそちらで、前後してその交差部には信号ができて右折レーン等の整備で対応すると思います。

この産業地区1については保留地で処分するのですが、進出企業がある程度想定されています。情報として、今のところ物流施設になるのではないかとということで、産業地区1については大和ハウス、産業地区2については三井不動産が進出する形で物流施設が入ってくるということです。かなり大規模な物流施設になるということが想定されています。

(委員)

最近の流通系の施設は単に箱だけではなくて、中に作業場を持っていたりして、意外に就労者がいたりする場合もあるので、何かそういうところをまちに近づける部分とそうでない部分がうまく誘導できるといいと思います。

(事務局)

手前に既存で三菱倉庫という大型の倉庫もあります。ここは、ただ建物ががあるというわけではなくて、かなり環境面で配慮した先端的な物流施設で、壁面緑化をやって、周辺の緑地の整備などを積極的にやっていますので、環境面に配慮したものがこれから計画されるのではないかと考えております。

(委員)

私がかかわっている大田区ですと、クロノゲートと呼ばれるクロネコヤマトの物流施設があり、手前の体育館とカフェをあわせてスワンカフェといって、障がい者の方などを雇われてやっているところがあります。市街地との接点があるエリアなので、そういうところも踏まえてやられたりすることで、何かうまくその辺が融合できるあり方を検討してほしいと思います。

(事務局)

129号の沿道側の既存の南側の白い建物や北側の建物は、既存の沿道施設のゾーンとして、そういうものが建てられる用途配分をしていますので、勤めている方がお昼にランチに行ったり、また、道路を渡って東側は、今、複合施設のゾーンにイオンが出店を考えていますので、そちらにも行き来ができるのではないかと考えています。

(会長)

ほかにいかがでしょうか。

(委員)

色彩のところで工夫をされていると思います。産業地区1というのは、大きなボリュームのグレーの建物をイメージしてしまうのですが、その前に複合施設があるといったときに、国道129号がすごく大きい道路で、ああいう雰囲気の前でどれだけにぎわいが演出できるのかという不安を感じます。ですから、色というよりは、何か手前に別な潤いを感じさせる施設をつくる、あるいは、物流と言われると、本当に壁が一面ばあつつながりがちなので、例えば窓を設けることや、何か浮遊感を感じられる工夫などが欲しいと感じます。色の工夫をさせていただいているのは私の立場からは大変うれしいのですが、それ以上の配慮が必要になると感じます。

(会長)

ありがとうございました。

ほかにいかがでしょうか。

実際に最初の建物が建ってくるのは、平成何年ぐらいになりますか。

(事務局)

まだ組合設立をしたばかりです。現段階で、9月22日に組合の設立総会がありまして、具体的な道路や下水道の実施設設計もこれからになっております。建物で市が初めに建設したいと考えているのは相模小学校の移転ですが、そういったものも、今後、地権者さんと話し合いを積み重ねながら行っていくこととなります。工期が約12年ということで、その中で段階的に進めていくということですので、具体的な絵がいつお見せできるのは、少し先になってしまうと考えております。

(会長)

大変長いスパンの計画になると思いますので、社会状況の変化に応じて多少柔軟な対応も必要になってくるかと思いますが、大規模プロジェクトとして新しい形を目指すことができれば、それも一つの未来への大変大事な提言になると思いますので、そのあたりを目指してぜひやっていただきたいと思います。

では、特にご意見がないようですので、この報告事項の2番目については、これで終わりにしたいと思います。

3番目、その他に移ってよろしいでしょうか。では、3番目のその他として、(仮称)平塚市余熱利用施設についての経過報告があるということですので、事務局から説明をお願いいたします。

(事務局)

それでは、「(3) その他の報告事項」としまして、(仮称)平塚市余熱利用施設についてのご報告をいたします。

この余熱利用施設につきましては、第10回及び第12回の景観審議会でご意見をいただいております。本日は、第12回の景観審議会でもいただいたご意見への対

応状況についてご報告いたします。

それでは、スクリーンをごらんください。

12回では、緑化や景観に大きな影響を与えない範囲で、引き続き河川沿いを意識した施設利用、アクセス路の確保、例えば間引きではなく移植などの景観配慮について検討してくださいというご意見をいただきました。

このご意見に対しまして調整をしてみましたが、最終的に河川管理者の神奈川県から、建設予定敷地の既存樹木群は、緑化を推進する事業、さがみグリーンラインの対象地となっており、移植後の場所が確保できないことから、困難であると報告を受けております。

なお、余熱利用施設から河川へは、敷地南側からのアクセスを計画しているとのことです。

第12回景観審議会でもいただいたご意見に対する対応状況についてのご報告は以上となります。

以上で平塚市余熱利用施設の報告を終わります。

(会長)

ご意見をいただきましたが難しいということで、残念ではありますが、よろしいでしょうか。

では、以上をもちまして本日の議事はすべて終了いたしました。

[景観審議会閉会 午前10時15分]