

第26回平塚市景観審議会

- 1 日時 令和5年8月24日(木)
午後3時00分～午後5時00分
- 2 場所 平塚市役所本館7階 720会議室
- 3 出席委員 5名
野原 卓、小沢 朝江、阿部 貴弘、町田 怜子、田嶋 豊
- 4 欠席委員 0名
- 5 平塚市出席者 まちづくり政策部長 武井 敬
まちづくり政策課
課長 平田 勲
課長代理兼都市景観担当長 瀬川 将範
主査 岩崎 亮裕
主査 角田 巧
- 6 会議の成立 平塚市景観規則第45条第2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
 - ・報告事項 紅谷町5番街区における開発事業について(公開)
 - ・その他 令和5年度の景観・屋外広告物施策について(非公開)

[審議会開会 午後3時00分]

(会長)

では、ここから議事を進行させていただきます。会議は、平塚市情報公開条例及び平塚市景観規則に基づき原則公開での審議になりますが、事務局から議題(2)のその他、「令和5年度の景観・屋外広告物施策について」については、非公開としたい旨の連絡がありました。

会議の公開については、平塚市情報公開条例第31条及び平塚市景観規則第47条の規定により、審議会の議決により会議を公開しないことができるとなっておりますので、事務局から非公開とする理由の説明を受けた後に採決をします。

それではまず、事務局から非公開とする理由について、説明をお願いします。

(事務局)

それでは、「(2)その他 令和5年度の景観・屋外広告物施策について」を非公開とする理由について説明いたします。(2)の事項は、現在、検討中のものであり、未確定な内容ではありますが、現在の進捗状況等を本日、報告をするものです。つきましては、未確定な段階で情報を公開することは、不正確な理解や誤解を招く恐れがありますことから、(2)の議題につきましては、非公開にさせていただきたいと考えております。御審議の程よろしくお願いいたします。

(会長)

ただいまの事務局から説明について、質問や意見はありますか。

よろしいでしょうか。

それでは、採決をします。非公開とすることについて、賛成する委員の皆様は挙手をお願いします。

賛成多数により「(2)その他 令和5年度の景観・屋外広告物施策について」の議案については、非公開とします。

続きまして、本日の審議会の議事録署名人を私と町田委員としたいと思しますので、よろしくをお願いします。

それでは、議事を進めてまいります。なお、先ほど事務局から御説明があったとおり、本日傍聴人はおられません。

では、「(1)報告事項 紅谷町5番街区における開発事業について」を事務局から説明をお願いします。

（事務局）

それでは、「紅谷町5番街区における開発事業について」を説明させていただきます。本事業計画は、平塚駅北口の中心商店街にあります本市の老舗の百貨店であった跡地に、民間事業者が実施する建築行為で、建築物の位置、周辺環境等の立地条件、高さ、規模、形態意匠等から、総合的に判断した結果、周辺景観に著しい影響を与えることが予測されるため、景観審議会へ報告し、御意見を伺うものです。本日は、次の項目の順番で説明いたします。「1 計画概要について」、「2 平塚市景観計画における位置づけについて」、「3 平塚市景観計画で定める景観形成基準及び平塚市景観ガイドラインに基づく配慮事項について」、「4 審議会等のスケジュールについて 予定」となります。

それでは、1の本事業計画の計画概要について説明をいたします。まず、敷地と建築物の概要です。用途地域は商業地域で、防火地域、第4種高度地区、高さの最高限度が31メートル、また、敷地の一部が景観重点区域、都市のシンボル軸となっています。建築物の現時点での概要です。主要用途は共同住宅・店舗・飲食店で、敷地面積が1,741.48平方メートル、建築面積が986.98平方メートル、建蔽率は56.67パーセント、延べ面積19,611.34平方メートルで容積率は796.44パーセントとなっています。塔屋を含む最高高さが80.67メートル、パラペットまでの高さが72.07メートル、構造はRC造、地上23階、地下1階となっています。外壁の主な仕上げは、タイルと吹付で、色彩はマンセル値N1.1からN9.3までの無彩色が中心となる計画となっています。

次に本事業計画に関する制度等について説明いたします。(1)本事業計画は、「総合設計制度」を利用し、敷地内に公開空地や誘導用途である店舗、飲食店等を設けるなど、市街地環境の向上に資する建築物として、高度地区の高さ制限のほか、容積率の緩和を受ける予定のものです。平塚市建築審査会にて同意を受けた後、特定行政庁の許可が必要となります。所管は建築指導課となります。(2)本事業計画は、「平塚市優良建築物等整備事業」制度を利用し、一定の空地確保、土地の共同化、高度化等により市街地の環境改善、良好なまちなみの形成や防災機能・安全性の向上に寄与する民間事業者等が行う優良な建築物等の整備に対し、国及び地方公共団体の要綱に基づいて事業費の一部補助を受ける予定です。所管は都市整備課となります。(3)現在、紅谷町5番街区は、平塚市まちづくり条例に基づき、地区住民による平塚市紅谷町5番街区まちづくり協議会が組織され、「地区まちづくり計画」が認定申請される予定です。平塚市都市計画審議会にて意見をうかがう必要が

あります。地区まちづくり計画についての説明です。平塚市まちづくり条例では、市民が主体となって身近な地区のまちづくり及び地域資源をいかしたまちづくりを行うための仕組みである「地区まちづくり」の制度を定めており、地区住民が策定した地区独自のルールを地区まちづくり計画として認定しています。地区まちづくり計画の区域内において開発事業を行う際には、計画の内容を尊重して開発事業を行うよう努めなければなりません。

なお、本事業者は、このまちづくり協議会の会員であり、事業者によると、緑化率、壁面後退、最低敷地面積など、地区まちづくり計画内容に沿った計画としているとのことです。

こちらは付近見取り図です。赤色が本事業計画地で、赤い点線の範囲が、認定申請予定の「地区まちづくり計画」の区域です。本市の玄関口であります平塚駅の北口駅前広場に近く、市の代表的なショッピングモールの1つである紅谷パールロードに面した立地となっています。なお、薄いオレンジ色の範囲は景観重点区域、都市のシンボル軸を示しています。青色で示す建物は、今回計画されている建物と同規模の既存の建物で、計画地の北側にございますのが高さ約76メートルで、西側にございますのが高さ約70メートルとなっており、今回計画されています建物のパラペット部の高さは、72.07メートルとなっておりますので、既存の2棟と、ほぼ同程度の高さとなる計画です。

次に、計画地の既存建物は現在解体中ですが、こちらは解体工事前の写真です。まず、北側の紅谷パールロードからの写真です。左側の写真は北西方向から、右側の写真は北東方向からの写真となります。続きまして、計画地の南東方向からと南西方向からの写真です。右上の写真は東側の道路状況の写真です。下の写真は南側道路の状況です。どちらも現在は歩道がございません。

次に設計者による本事業計画の景観配慮事項を説明いたします。「1 位置・配置について」、平塚市の中心市街地にふさわしい高度な都市機能と多世代に対応した都市型居住機能を、コンパクトにまとめ、計画建物を道路境界よりセットバックさせ本敷地周囲に歩道状空気を配置することで、周辺の交通安全に寄与し、本分譲マンションの居住者だけでなく、周辺住民や来街者にも安全に利用しやすいまちづくりを形成しています。「2 高さ・規模について」、地域商業の活性化や利便性強化のため、将来においても周辺住民や来街者にとっても利便性の高い優良な店舗誘致に向けた環境を作るうえで、設計上必要と想定される階高を確保しています。また、集合住宅内部の住環境を構成するうえで、必要最低限の階高を確保しつつ事業性を担保するべく共用廊下を極力減らし、機能的な高さ設定とするとともに、本

事業計画は平塚駅北口から紅谷パールロードを通るゲートゾーンに計画されることから、高いランドマーク性とシンボル性を伴わせ、都市景観の形成に寄与する外観形成を実施しています。「3 外構・緑化について」、紅谷パールロード沿道には、歩道状空地だけでなく広場を設け、滞留性や回遊性に富んだ都市環境を創生するとともに、可能な限り植栽を計画し店舗及び住環境を向上するよう考慮しています。「4 形態意匠について」、本建物は高層建築であることから、紅谷パールロードを通る周辺住民や来街者に圧迫感等を与えないために、マリオン等で均一な立面構成ではなく景観への配慮を勘案しています。また、上階の住居は下層からの視線を遮断し、快適な住環境を整備するため、バルコニーには透過性の無い不透明なガラス手摺の計画としています。

続きまして、事業者から提供されました図面、御手元の参考資料1の中から主だった図面を基にスライドで説明いたしますので、そちらも御確認いただきながら御聞きください。設計者の設計趣旨も含め御説明いたします。こちらは、参考資料1の4ページの1階平面図と土地利用計画図です。敷地は、北側・幅員約15メートル、東側・幅員約6メートル、南側・幅員約6メートルの道路に接しており、それぞれ幅2メートルの歩道状空地を設け、さらに紅谷パールロードに接しています北側にオープンスペースを確保して、店舗出入口があります。また、住戸及び住戸用駐車場・駐輪場、ゴミ収集用の出入口を南側に設け、ショッピングモールの来街者からの視線、動線に配慮しています。住戸構成は、ファミリーを対象とした3LDK、2LDKを中心に165戸となっており、店舗数は1階に2店舗、2階に4店舗の計6店舗が計画されています。駐車場は住戸用として、タワーパーキング58台、南側の外部に身障者用1台となっています。なお、この商店街ではイベントも多く行われるため、イベントを鑑賞しながらリラックスできる開放的な空間としてオープンカフェが計画されています。また、新しいものが導入されるという印象がまちの魅力につながると考え、店舗入り口にデジタルサイネージの設置を計画しています。また、老若男女問わず様々な方が利用することを踏まえ、バリアフリーに関しても配慮しています。

次に地下1階と2階平面図です。住戸用に地下にバイク置場16台、駐輪場249台があります。なお、来店者用の駐輪場は、駅近という特性から放置自転車を避けるため、隔地利用として76台分を想定していますが、場所は現在のところ確定していません。2階は4店舗とタワーパーキングとなっています。

次に4階と11～18階平面図です。3階はトレンチピットとなっており、5～10階も住戸とタワーパーキングがありまして、11～18階とほぼ同じ間取りと

なっています。タワーパーキングは23階のうち18階までとなります。

次に19～22階と屋上階の平面図です。屋上の塔屋は建物のほぼ中央にございます。

こちらは東と南立面図です。参考資料1の13ページになります。1,2階の沿道に面している部分はガラスを使用し、屋外と屋内のつながりを持たせ、内外の一体感ある空間を計画しています。色彩に関しては周辺環境がグレートーンでまとめられていましたので目立つ突出色は使用せず、中明度程度のものを使用し壁面に変化をつけています。

こちらは西と北立面図です。参考資料1の14ページになります。北側の紅谷パールロード側の店舗部分は特にガラス面が多く採用されています。

次に16ページの緑地計画図です。北側のパールロード側のオープンスペースに、シンボルツリーとしてアラカシを植栽し、テラスエリア際にヤマボウシと低木混植を植栽します。アーケードと建物の間から日差しや緑を取り込み、緑が入ることによって単調な景観を避けるよう配慮しています。これまで殺風景だった南側も、住戸へのエントランスとして、ふさわしい植栽計画としています。

続きまして、「2 平塚市景観計画における位置づけについて」です。本事業計画地は、周辺環境や計画内容から、平塚市景観計画において、本市の多様な景観特性をいかした景観づくりを進めていくために分類・整理した景観類型のうち、「商業地景観」に該当し、基本方針として「地域の個性をいかした、にぎわいとるおいのある商業地景観を創出します。」と設定された地域となっております。

また、景観計画では、本市の景観づくりの取組みを進める際によりどころとして、景観を特徴づける要素、景観要素としてまとめており、当該行為に関連するものはこちらの表に抜粋したものととなります。「No.16 富士山への眺望、地域に愛されている富士山への視点場を周知・保全します」、「No.17 大山・丹沢の山並みへの眺望、市内のどこからでも見渡せる山並みへの眺望を大切に維持します」、「No.20 大門通りと平塚八幡宮、八幡宮に向かう参道の歴史をいかした商店街のにぎやかさを創出します」、「No.33 平塚駅周辺中心商業地、市民が誇れるひらつかの顔として、シンボル性のあるにぎやかな商業空間を創出します」、「No.34 ショッピングモール、まちの魅力を高める、親しみとにぎわいのある綺麗な道筋景観を創出します」、「No.35 北口駅前広場、市民や来訪者にうるおいとやすらぎを与える本市の顔とし、市民が誇れる玄関口としての景観を形成します」。したがって、計画地は、本市を代表するショッピングモールの1つである紅谷パールロードに面したゲートゾーンに位置し、本市の玄関口

である北口駅前広場や、平塚八幡宮の参道である大門通りにも近く、また、敷地の一部が本市の先導的な景観づくりを進める区域である「景観重点区域、都市のシンボル軸」となっており、この地域の景観に与える影響が大きいものであります。特に、当該行為は、高層な建築物となるため、遠方や周辺からの良好な眺望景観の保全と、うるおいとにぎわいのある「商業地景観」の創出に配慮する必要があると考えられます。

それでは、まず、眺望景観への影響について、説明いたします。こちらの図は、まず、計画地の比較的遠方から見た写真の撮影場所を示しています。撮影場所は、景観重点区域の歴史軸、海へのシンボル軸と、景観要素のうち、本事業計画により影響を受けるとされる「富士山への眺望」及び「大山・丹沢の山並みへの眺望」の景観計画におけるそれぞれの視点場と「平塚八幡宮」、「大門通り」から選定しています。なお、青色及び緑色の矢印は各視点場から見える富士山及び大山・丹沢の山並みの方向を示しています。それでは、まず、の景観重点区域、歴史軸の崇善公民館前から見た写真となります。赤い三角印は計画地を示しています。計画地の西側にある同規模の建物が、手前の建物に遮られ見えない状況から、今回計画の建物も同様に見えないものと思われる。詳細につきましては、写真とともに次のスライドで説明いたしますが、の「富士山への眺望」の視点場1は、国道1号の相模川に架かる馬入橋です。は、湘南大橋ですが、こちらは「富士山への眺望」の視点場2は、海に近い湘南海岸公園付近となっておりますが、角度的に直接「富士山への眺望」には影響がありませんでしたので、延長線上にあります国道134号の湘南大橋から見た写真としました。は景観重点区域、海へのシンボル軸のなぎさプロムナードからとなります。の南側にございます海岸付近の「大山・丹沢の山並みへの眺望」の視点場につきましても角度的に影響がないものと考えます。

は平塚八幡宮前の歩道から、は大門通りからの写真となります。

こちらの左上のは馬入橋から見た写真です。赤い三角印が計画地を示しています。青い三角は富士山、緑色は大山、丹沢の位置を示しています。写真のとおり、こちら、計画地の周辺にある同規模の建物が、手前の建物に遮られ見えない状況から、今回計画の建物も同様に見えないものと思われる。次に右上の湘南大橋からの写真です。こちらは周辺の市街地や手前の建物から突出しないものと思われる。次に下の海へのシンボル軸からの写真です。こちら、計画地の周辺の同規模の建物が、手前のまちなみに遮られ見えない状況となっておりますので、今回の計画建物も同様に見えないものと思われる。

次に、左の平塚八幡宮の鳥居前の歩道からと右の大門通りからの写真です。

それぞれ、下の写真は現況で、上が完成後のイメージ写真です。赤丸の中に今回計画地の建物がございます。

続きまして、計画地の周辺から見た写真の撮影場所を示しています。景観要素のうち、「北口駅前広場」、「ショッピングモール」、「大門通り」の位置図です。撮影場所は、「北口駅前広場」と「紅谷パールロードの西側」、⑩「浜大門通り」、「計画地の北東」からの写真となります。

左が北口駅前広場からの写真で、右側が紅谷パールロード西側からの写真です。それぞれ、上が完成イメージ写真で、下が現況写真です。

続きまして、左が浜大門通りから、右側が計画地の北東からの写真です。同様に上が完成イメージ写真で、下が現況写真です。

続きまして、「3 平塚市景観計画で定める景観形成基準及び平塚市景観ガイドラインに基づく配慮事項について」を説明します。こちらは、本事業計画に関連すると思われる配慮すべき事項について、景観形成基準と平塚市景観ガイドラインの「共通」、「住宅系用途」、「商業系用途」、「景観重点区域、都市のシンボル軸」から抜粋し取りまとめたものです。

「(1) 建築物の配置・形態意匠等」です。「建物は、都市の顔となるシンボル性に配慮するとともに、周辺に圧迫感を与えないよう、道路等の公共空間から距離をとった配置とし、人々を引き込み、滞留させる、ゆとりの空間を確保するよう考慮する。」、「建物の規模は、周辺との調和に配慮し、圧迫感を与えないように留意する。」、「建物は、壁面に凹凸をつけて分節化したり、色彩などによって壁面に変化をつけることで単調な連続を避け、ボリューム感の軽減に努める。」、「建物の低層部のデザインは、通りからの見え方に配慮し、地域の個性をいかしたにぎわいとうるおいのある商業地景観を創出するため、質の高い魅力的なファサードを演出するよう努める。特に1階部分は、店内が伺える開放的なファサードとし、ショーウィンドー化に努める。」。以上の配慮事項に対し、本事業計画では、道路から距離を取った配置とし、オープンスペースにより、ゆとりの空間が確保されています。壁面のデザインは、ある程度の凹凸がつけられており、色彩でも主に無彩色が採用されていますが、明度により変化がつけられ、ボリューム感の軽減に努められています。なお、建物の規模は、周辺にございます2棟の既存の再開発事業の建物と、ほぼ同等のものとなっております。また、1, 2階はガラスを使用し開放的なファサードとなっております。

次に、「(2) 建築物の色彩について」です。景観形成基準では「マンセル表色系」で、Y Rから5 Yまでの色相は彩度6以下、そのほかの色相は彩度2以下とす

ることとなっています。なお、それぞれの見付面積の5分の1以下であれば、それ以外の色彩も使用できることになっていますが、本基準では「マンセル表色系」による基準の他、「外壁や屋根などの色彩は、原則として、原色や突出色を使用しないこと。」としています。本事業計画では、主に無彩色が採用されており、マンセル表色系においては、基準内のものとなっています。

次に、平塚市景観ガイドラインの「建物等用途別の色彩指針」を要約したものです。「商業系用途の低層部分は、にぎわいと活気の創出が求められます。このため周辺のまちなみとのバランスを考慮して、全体的に落ち着いた色彩をベースカラーとして用い、にぎわいや華やかさを演出する色を、アクセントに用いるなど、色使いを工夫する。」、「住宅系用途の中高層部分は、低彩度で明度も低い色彩は、視覚的に重く、硬い印象を与えるため、閉鎖的なイメージをもたらすことがあるので、十分検討する。外壁の色彩を塗り分ける場合は、建物の形状や周辺との調和に配慮しながら、面積の大きい順にベースカラーに低彩度で明るい色を選ぶと他の色との調和が取りやすく、アソートカラーに低彩度でやや明るい色を選ぶと、ベースの色との差の付け方で変化が出てきます。ただし、色を使いすぎると、まとまりの欠ける印象になりますので、バランスを考えて複雑にならないように考慮する。」。以上の色彩指針に対し、本事業計画では、1, 2階の低層部は、建物自体にアクセント色は用いられていませんが、ガラスが多く採用され、店内の様子や商品が見通しできることより、にぎわいと活気の創出に配慮されています。中高層部は、全体的に、やや明度が低い無彩色が多く採用されているため、多少暗い印象を受けます。

次に「(3) 外構計画・緑化計画等」についての配慮事項です。「周囲の道路沿いは、地域の付加価値を高めるような緑のある歩行者空間やオープンスペースを積極的に配置し、ゆとりと憩いの空間を提供するよう配慮する。」、「地域の特性をいかした、まちの魅力を高める、ゆとりとにぎわいのあるショッピングモール景観の創出に努める。」、「通り沿いは、歩道状の空地を設け、歩道と一体的に利用できる形態とするよう配慮する。」、「オープンスペースは、ベンチや地域の植生と周辺の緑と調和した樹種によるシンボルツリー、プランターなど、様々なスケールの緑や花を活用するなど、通りにあった演出で、まちなみの魅力を創出するよう配慮する。」、「駐車場や駐輪場は、可能な限り建物内部に取り込むか、なるべく目立たない配置とし、通りやオープンスペースから見えないよう考慮する。」。以上の配慮事項に対し、本事業計画では、敷地の三方向に歩道状空地が設けられ、オープンスペースにテラスエリアやシンボルツリー、植栽が計画されており、ゆとりと

憩いの空間が提供され、まちなみの魅力を創出するよう配慮されています。また、駐車場や駐輪場は、建物内に取り込まれています。

次に、「(4) 広告物、窓の内側から屋外の公衆に向けて表示する広告物も含む」については、配置やデザイン、色彩について、周辺環境や建築物との調和を持った統一感と秩序あるものとなるよう配慮することとなっています。

また、「(5) 演出」としまして、ライトアップなどによる魅力的な夜景づくりや、イベントやオープンカフェなど、にぎわいのある景観づくりに努めるとありますが、本事業計画では、広告物や屋外照明等は、現時点では未定のため、指導助言事項として合わせて事業者側へ伝えたいと存じます。

最後に、「4 審議会等のスケジュールについて 予定」を説明します。令和5年7月4日の都市計画審議会におきまして、平塚市紅谷町5番街区まちづくり協議会の設立について報告しています。次に、7月18日の建築審査会におきまして、本事業計画の総合設計制度について報告しています。本日、景観審議会において、紅谷町5番街区における開発事業について報告させていただき、11月以降、都市計画審議会において、地区まちづくり計画の認定、建築審査会で総合設計制度の同意について議論された後、最終的には、景観審議会において結果報告させていただきたいと思っております。

なお、現在のところ事業者は、来年4月に着工を予定しています。以上で、「紅谷町5番街区における開発事業について」の説明を終わります。

(会長)

私が審議会委員になってからは、民間の開発案件はありませんでした。初めてだと思います。そういう意味では、今までにない形で御報告いただいています。景観重点区域に掛かっているということもあり、非常に重要な位置でもあると思いますので、議題に挙げていただいたということだと思います。今の御説明に対して、御意見や御質問等ありましたらお願いします。

(委員)

この地区まちづくり計画の内容というのは、今、お示しいただけるものはありませんか。整合しているのかという部分も含めてですが。

(事務局)

まだ協議会から計画が出てきていません。最初、たたき台の段階で昨年11月頃

に案が出てきましたが、それはまだ未確定なものでありまして。そのたたき台の段階では、私共が確認していますし、事業者側の話も聞くと、概ね整合していると認識しています。

（事務局）

地区まちづくり計画は、街区全体で計画を作るということで聞いています。今回は開発が先行していますが、経過としては資料の赤い点線で示した街区全体で作成しているということです。平塚市の地区まちづくり計画は、袖ヶ浜の住宅地で一箇所、計画を策定しているところがありますが、それ一件の実例しかありませんので、市としてどのような形でというのは、事業者と相談をしていきながら、ということもあります。まずは事業者が考えているものを出していただいたので、中身についてはこれから詰めていきたいといった状況です。

（委員）

今回の事業者も協議会のメンバーということですので、特に困ったことにはなっていない、ということよろしいでしょうか。

（事務局）

地区まちづくり協議会には、事業者と街区の地権者が入っています。

（委員）

特に揉めたりはしていませんか。

（事務局）

特にそういった話は聞いていません。

（委員）

景観の窓口でのやり取りというのは、事業者とこれまで何度か行われているのでしょうか。

（事務局）

景観の窓口で相談に来られたのは今年の4月頃です。その時点から景観計画やガイドラインの説明はさせていただいていますので、これらに沿う形での計画になる

ように配慮して欲しいと伝えていますが、手続きとしては現在、平塚市景観条例に基づく事前協議書の提出がなされています。

(委員)

細かな話になりますが、アーケードは撤去しないのでしょうか。

(事務局)

工事に伴い一度撤去し、完成後に戻すとのことでした。

(委員)

そうすると、アーケードから店舗出入口までのアプローチはないのでしょうか。

(事務局)

一部、1階の店舗の部分に庇がつきます。参考資料1の5ページを御覧ください。道路境界線から少し距離があるので、雨の時は濡れるかもしれませんが、一応、そのように計画されています。

(委員)

アーケードを取らないのであれば、少し工夫の余地があってもいいかと思えます。

あと、屋上はルーバーなどの目隠しをしないのでしょうか。した方がいいと思いますが、何か問題があるのでしょうか。

(事務局)

遠方からですと、塔屋が見える可能性があります。塔屋が建物の中央部分にありますので、少しくらい離れたところからは見えないと思われます。

(委員)

湘南平からは見えませんか。

(事務局)

湘南平からですとかなり距離がありますので、遠方の建物として、市街地と溶け込む状態になると思います。

（委員）

あまり想定できないかもしれませんが、今後、こういったものが多く建ってくると、そこに住む人が見上げたりしたときに見える、ということも考えられます。見えなければいいという考え方もあるかもしれませんが、屋上施設の目隠しルーバーなどについて、何か基準はないのでしょうか。

（事務局）

一般的には、屋上に設備を設けるときは目隠しをしてくださいということですが、今回の場合は、塔屋を隠すようにルーバー等を配置しますと、パラペットのライン、スカイラインが上がってしまうと思われます。

（委員）

七夕が行なわれるのは、一本北側の道でしょうか。

（事務局）

一本北側の道、スターモールになります。

（委員）

外壁が暗く、平塚らしくないのではないのでしょうか。率直な感想になりますが、暗い印象を受けます。

（会長）

今の議論に関連して、資料に北口駅前からのパースがありますが、こちらと立面図の色合いが全然違う気がしますが、どちらが正しいのでしょうか。

（事務局）

色は事業者にも確認しまして、立面図にマンセル値が載っていますが、こちらの方が正しいと思われます。パースは少し白っぽくなってしまっていて、実際は少し暗いのではと思います。

（会長）

資料としては、ほぼ近い形にしていただかないと不十分で、判断が出来ません。できれば近い形にしていきたいと思います。そうすると、ガイドラインでは「明るく

してください」となっていますが、それに対して状況が「暗い」ということであると、そこに配慮が必要なのではと思います。それと、スライド21ページ目の写真は、場所しか示していません。これではここから見たときに、塔屋の部分がどのくらい見えるのかといったことが判断できません。ここだとそこまで離れていないと思いますので、存在はわかると思います。その際、上の塔屋の部分がどうなっているのか、視認できる程度の距離なのではという気がします。それらも含め、資料としては十分ではないと感じます。そのあたりも、制度上、計画上問題ないことを確認して進めていただきたいと思います。もちろん設備機器をルーバー等で隠すという話もありますが、離れたときに上の部分が一番目立つ部分になるので、そこがどう見えるのかというのを確認しながら進めていくことが、周りに配慮した計画になるのかと思います。要素の1つが室外機などを隠すという話だと思うのですが、それだけではなくて、上のスカイラインがどうなっているかというのも重要だと思いますので、そのあたりを配慮していただきながら進めていただきたいと思います。

まちづくり条例上の地区まちづくり計画では、規定的には具体的にどのようなことを定めるようになっていますか。内容はまだ具体的に決まっていないのでお話できないということでしたが、そもそも何を定めるようになっているのか教えてください。

(事務局)

基本的には、条例上の想定としては、地区まちづくり計画の一步先に地区計画を想定しています。地区計画を想定した各項目、細かい数字までは定めないまでも、各項目の方針や目標、定められるものは数字を定めていく形になります。地区の特性にもよりますが、建築物の高さや壁面の後退、最低敷地面積などを定めることになります。

(会長)

そうなると、景観計画での議論と、地区まちづくり計画の内容がどうなるのかということ、相互に確認しあって判断するプロセスが必要になると思います。地区計画を目指している地区まちづくり計画ですから、本来は意匠形態など、絡んでくる話はたくさんありますが、今の話では、それぞれ別になってしまっていて、整合させる機会がないので、そのあたりを横にきちんと繋いでいただきながら、景観としても地区まちづくり計画がどうなっているか、整合しているか、それらを見ながらでないかと答えられない部分があると思いますので、連携しながら情報の確認をして

いただきたいです。確認していただいている部分もあると思いますが、本来は景観審議会でも、その部分は確認させていただきたいです。スケジュールも含め、調整していただきたいです。

（事務局）

本来であれば地区まちづくり計画が先にあると、それに基づいた各事業計画があると思います。それについては、私たちも順番が気になるころではありますが、事業者側のスケジュールを行政としてコントロールできる部分、できない部分がある中で、市の景観計画、その他の計画等も含め、事業者に伝え、今持っている情報を基に協議しながら進めている状況です。

（会長）

建築、開発系全体にかかる大きな課題だと思います。地区まちづくり計画が条例に基づいているということなので、総合設計は建築審査会などそれぞれ個別には動くと思うのですが、その後地区まちづくり計画ができてしまうと、その話とどう連動させていくのかということになってしまうので、今後の課題だと思います。いつまでに地区まちづくり計画を作って進めていくか、もしくは途中の段階でも連携するなど、何らかの形で整合性を図るプロセスデザインが必要かだと思います。いずれにしても、景観にも関係する項目があると思いますので、それが明確になってきた時点で確認していただいて、チェックいただきたいと思います。

（委員）

計画の内容についての意見は、後ほど述べたいと思いますが、前提条件として確認しておきたい事項があります。このエリアは、平塚市の今後10年、20年を考えると、駅前の景観を左右する場所だと感じています。この敷地の西側、南側、東側も含めて、近い将来、建て替えが予想されそうな街区だと感じています。特に東側の建物はブリッジで繋がっているようですが、一体の建物となっているのでしょうか。そういった関係で、こちらは同じ事業者、地権者なのでしょうか。それと、今回の地区まちづくり計画の敷地が西側のエリアと一緒に設定されているので、本来であれば西側全体の将来像も考えていかなければならないのではと感じました。そのあたりのわかる範囲で今後の動向を教えてくださいたいのと、スライド6ページで示された青い建物について、建設当時に景観審議会や景観の届出の際、どのような指導等を行ったのか、記録が残っていれば教えてくださいたいです。

（事務局）

2つ目の御質問の、青く示された建物ですが、完成が平成15年度と17年度となっていて、平塚市の景観計画等ができたのが平成20年となっております。ですので、条例上の事前協議などは行われていない時代です。要綱で指導等は行っていると思いますが、現在の枠組みの事前協議や届出は行われていない時代です。

（事務局）

東側の建物は、当時は同じ百貨店として営業してしまして、現在、駅前館はテナントビルとしての営業になっています。今回の該当事業地は既に解体工事が始まっております。そのブリッジの部分を含めて解体する予定となっております。駅前館は引き続きテナントビルとして営業する予定と聞いています。所有権につきましては、該当事業地は新たな事業者にも所有権が移っていると聞いています。

西側エリア全体の将来像ですが、地区まちづくり計画が西側エリアも含めて街区として定めて進められています。既に該当事業地の西側エリアの地権者の方々も含め、まちづくり協議会が設立されています。

（委員）

その西側エリアというのは、資料の赤い点線部分以外も含めてということでしょうか。

（事務局）

点線の中、5番街区の中ということです。

（委員）

航空写真で見ると、例えば5番街区の南側なども、将来そういった動向がありそうにも見受けられますが、民間の動向なので掴めないところもあると思います。とりあえず先行して5番街区の動きが始まっているという形でしょうか。

（事務局）

そのあたりにつきましては、事業者に対して、市としても初めて民間施設を景観審議会にかけるということから、今回の開発は重要な位置づけになると伝えていきます。街区として何か考えていかないといけないと考えていまして、今回の地区ま

ちづくり計画も、こちらから話をさせていただいたところもあります。もちろんこちらからの投げかけだけで事業者が動いてくれるわけではないので、事業者側の都合もあったと思いますが、そういう意味ではお互いの思いが合致したところがあり、地区まちづくり計画の策定が進められている状況です。事業者のスケジュールの都合もあり、事業が地区まちづくり計画よりも先行してしまうのですが、街区として将来を見据えた形での計画を作っていただいています。それ以外の周辺の街区について、市としては、将来的に狭小の敷地を、今回のように共同化して開発事業を進めていきたいという考えはありますが、具体的な動きというのは見えてきていません。

（委員）

恐らくこれまでは駅前ということで小型の商業系建物が多かった場所だと思いますが、時代が変わって、住居系に用途転換されていくことが想定されます。住居系の建物と商業系の建物は、外観的印象がだいぶ異なってきますので、将来的に住居系の建物が増えてくることを考えると、今回の案件は非常に重要な事業であり、慎重な議論が必要なのではと感じました。

では、具体的な話をさせていただきますが、駅側から見た色について、とても気になります。過去の高い建物の2案件については、事前協議等はされていなかったということですが、景観的な点から言いますと、高層の建物では基盤があって、中層があって、高層がありますが、この2棟はその色分けなどの色彩計画がされているように見受けられます。今回の建物は基盤、中層、高層の色使いやデザインがされておらず、これまで駅周辺にはなかったデザインなのかなと思います。事業者から見ると、それが目新しいデザインなのかもしれませんが、駅前全体の景観を考えると、慎重に考える必要があるかと思います。パースも実際には平面図の方が色味は近いとのことでしたが、実際に完成すると、パースの方が近いのではと思います。かなりコントラストが強く感じます。平面図でホワイトと記載されている部分が細いラインで入っていますが、そこ地の色とのコントラストが非常に強く感じるのと、縦方向の色使いをしているので、駅のロータリー側から見た時に圧迫感を感じるのではないかという印象を感じます。

それと地面の話ですが、今回歩道状空地ということで、とりあえず2メートルセットバックしていますが、その空間が単にセットバックしただけという感じがして、あまり豊かではありません。2メートルの中で何かできるのかという話もあると思いますが、駅前のウォークアブルな視点で考えると、重要な部分だと思います。

歩道の素材の部分に植栽を絡めるのか、車止めのデザインをどうするのか、ベンチなどを置くのかなど。この敷地だけの話ではないと思いますが、将来を見据えると、今、レジデンス側のエントランスが駅側に設けられていて、建物の南側の方を住人たちは通っていくようになると思います。現在、駅の西側はどちらかというと路地っぽい感じになっていますが、今後、雰囲気がいぶ変わってくるのではと思います。その際、今回の空地のデザインが1つの基準になってくるのではと感じますので、事業者と調整する必要があるのではと思いました。

（委員）

この計画の説明をしているのは協議会の中だけなのでしょうか。それとも周りの方々にも説明会や情報周知などはしているのでしょうか。

（事務局）

これだけの規模のもので、平塚市まちづくり条例に基づいて、事業地から一定範囲内の方々に説明を行う必要があります。今回の計画についても、事業概要については、その範囲内の方々には説明が行われています。

（委員）

その中で、反対の声などは無かったのでしょうか。

（事務局）

特にそういった声は聞いてはいません。

（委員）

パースで示している視点場を見ていると、やはりかなり高い建物ができる印象があり、平塚の駅前から綺麗な緑の軸が通っていて、そこも大事な景観の軸になっているなかで、大きなものができるという印象があります。ですので、建物ができることによる可視領域を調べていただいて、影響を確認してもらってもいいかと思いました。

また、スライド番号26にあるように、「建物の低層部のデザインは、通りからの見え方に配慮し、地域の個性をいかしたにぎわいとうるおいのある商業地景観を創出する」となっていますが、この緑地の計画が平塚らしさを考えているかという疑問です。私自身、平塚市と一緒に里山の活動などを行っていますが、そこから

考えると、もう少し平塚らしい植栽を考えたり、ベンチを置いたりしてコミュニティスペースとなるデザインを考えていただきたいです。かなり圧迫感があるので、1階の低層部だけでも、もう少し緑があってもいいと思います。

(委員)

総合設計制度を使うということで、容積率600パーセントが796パーセントまでになっています。その場合、公開空地と用途で緩和が行なわれていると思いますが、公開空地はどこをとっているのでしょうか。歩道状の空地部分と、北側のテラスエリアは公開空地になると思いますが、それだけだところまでにはならないと思うのですが。

(会長)

参考資料1の緑地計画で、どこが公開空地か分からなかったのですが。歩道状空地のみでしょうか。

(事務局)

歩道状空地と前面のテラスエリアも入っています。

(会長)

どこまで入っていますでしょうか。

(事務局)

そこは手元に資料が無いので、申し訳ありませんが、今お答えできません。容積率は、共用廊下等について建築基準法の規定で除かれる部分がありますので、そのあたりも含めた形の容積率となっています。

(会長)

それは認識していますが、それでも200パーセントほど増えています。

(事務局)

そのあたりは建築審査会でも審議していますので、担当課に確認した上で、提供できるものであれば、提供させていただきます。

(委員)

今後、このような計画が続いていくときに、公開空地をどのように考え、どのように取っていくのかが、まちなみを作るポイントになってきます。ただ空けただけで割り増しを受けて、23階建てが建てられてしまうという実例ができてしまうのが宜しくないと思います。また、公開空地以外の誘導用途も含めて、こういった形で緩和に至ったのかについても確認が重要です。駅前に近いエリアでもありますから、公開空地の部分に関しては、「この地区だからこういう考え方をする」ということが、少し具体的に知りたいと感じました。

また、先ほど聞いてなるほどと思いましたが、地区まちづくり計画を策定してはどうかということは、平塚市の方からお勧めしたということなのでしょうか。それとも向こうから言ってきたのでしょうか。

(事務局)

地区まちづくり計画については、事業者側も当初から考えていた部分もあります。

(委員)

範囲として5番街区を指定したのは事業者側でしょうか。

(事務局)

細かなやり取りまでは分かりかねますが、事業者から地区まちづくり計画というお話をいただいた際、市としては街区という考え方を示させていただいたという形ではあります。

(委員)

住宅地で地区まちづくり協議会をつくり、地区まちづくり計画を策定するというと、それがどのように活きるのかとても想定し易いです。ある程度規模感や用途も揃っていますので、地区計画を睨んで、建物の高さやボリューム、壁面後退など形態に関するルールを決めることで、将来的にこのように活かされていくだろうということが掴みやすいのですが、この街区で地区まちづくり計画を作ると、事業者や街区の方の方にこういったメリットがあるのでしょうか。私は例えば西側の街区も一体の計画で、同じボリュームのマンションができると想定しているなら分かるのですが。

（事務局）

本来的にはもっと広い範囲でという思いはありますが、連続性や、街としてのコンセプトについては、ある一定の範囲では統一なものにしていきたいという思いがあります。今回の開発も単独ではなく、せめて街区で統一の考え方をもっていきたいとの思いがありましたので、事業者には、少なくとも街区としてまちづくりの考え方をもって、事業を進めてもらえないかという話をさせていただきました。本来的には街区ではなく、もっと広い範囲、パールロードや商店街一帯で考えるのが大前提ではありますが、事業者の事業行為に対して、どこまで市ができるかという中で、今回は街区という考え方で地区まちづくり計画を進めていただけることになりました。そこは1つの成果だと思えます。

（会長）

例えばパールロードのあり方などを、地区計画に持ち込むという話であればいいですが、街区1つだとどの程度効果があるのか疑問に思うところもあります。事業をマネジメントしていくにあたって、計画策定して、それに従って進めてもらうという話はあると思うのですが、今回の事業は順番が逆なのであまり効いてこないなということになります。後回しにして、きちんと地区まちづくり計画をつくれないうらさうかという気持ちもありますが、そのあたりの連動は、景観には結構効いてくる話ではありますので、今後の課題として、どういう形で地区まちづくり計画と連動して景観政策を進めていくかということを考えていく必要があるかと思えます。景観の面から考えると、パールロードの北側との関係はどうなるのかなど、そのあたりも含めて少し分かりにくい気もします。今回はこの形で進んでしまっていますが、今後も他の街区で出てくる可能性があると思えますので、あり方に関しては横と連動して考えていただければと思います。

それに関連しますが、駅周辺の将来構想との整合についても、調整ややり取りをしてもらいたいと思えます。その中で気になっているのが、それぞれのストリートごとのあり方、通りがそれぞれどのような通りを目指していくのかという話です。計画づくりのあり方に非常に大きな影響があって、それがどう誘導していくかに直接絡んでしまうと思えます。例えばですが、今、北側に空地を取っていますが、確かに景観計画のガイドラインではオープンスペース作りましようとなっているので、そのとおりになるのですが、この辺りの通りは戦後にまとめてできて、ストリート型でできているので、セットバックしていない、殆どまちなみに合わせてでき

あがっています。それに対して、全く違う概念を導入することになるので、「地域の個性をいかした」という中で、「地域の個性」とは何だろうという話も含めて考えたときに、まちなみ型でいくのか、それとも街の中にポケットパークなどが必要になってくるので、全体の位置づけの中で必要だから設けると言っているのかというのを、全体の方向できちんと考えながらやらないと、そもそもどういう方向にもっていったらいいのか、分からなくなってしまうと思います。この地区まちづくり計画がどうなるのかは分かりませんが、では隣の建物も含めて考えると今、隣ギリギリまで建っていると思いますが、パールロードと正対していなくて、直角ではなく、斜めに壁面ができています。今回の建物は引いてしまうので、当初、予想していなかった隣の建物の側面が見えてしまう上、そこが一番目立つ場所になります。今後建て替えたとき、今回の建物に合わせたラインで引くのかということ、どんどん道から広がって行ってしまうので、そうはならないと思います。そのあたりを考えると、この先、どのようなまちなみになるのか想像できるレイアウトになっていません。それで地区まちづくり計画を、どう作るのかという疑問があります。このパールロード沿いの低層部をどういうかたちに行っているという考え方がないと誘導もできません。それも含めて検討いただきたいです。アーケードも残して、セットバックして、その場所をどのように位置づけるのか。歩道状空地に庇はつけても構わないのでしょうか。

(事務局)

ある一定の高さがあれば、問題なかったと思います。

(会長)

分かりました。

話を戻しますが、まちなみ景観として、どう考えているのかが分かりませんでしたので、そのあたりは少し考えないといけませんし、今後も似た案件が出てきたときに、ストリートをきちんと作るために、壁面は道に寄せてもらうのか、それとも道から離れて行ってしまいが、必要に応じて空地を取ってもらうのか、そのあたりの考え方をしっかりしておかないと、次に何かあった時に誘導ができなくなってしまいます。バックするにしても、パールロードに対して並行にするのかということもありますし、必ずしもそうでなくても構わないのですが、そうでないならデコボコしてくるので、そのあたりをどう考えるのか。端っこの奥が吹き溜まりというか、行き場がなくなってしまうたりもするので、そういった場所もよく考えていただき

たいです。

また、その場所が使われる場所になっていくためには、例えば沿道の1階の建物との関係や、出入口の位置が大きく影響してくると思います。単に空いていればいいという訳では無くて、ガラスのファサードで綺麗になっていたとしても、出入りできないとしたら、かつ飲食店店舗でもないとしたら、あまりそこが使われる場所にならなくなってしまいます。駐輪はコントロールすると思いますが、駐輪要注意の場所になってしまい、それで禁止の看板などを置いたりすると、本末転倒になってしまいます。また、公開空地とされている部分の一部が、駐車場出入口だったり、荷捌きスペースだったり、歩道状空地としては良い環境とは言えないにもかかわらず指定されている部分があるようにも見受けられます。そこが使われる場所になるためには、建物の整備と一体で考えていかなければなりません。なかなかそういったマネジメントは難しいのですが、そういったことも考えていかないと、せっかくとった空間なのに実際には使われない場所になってしまうというのもよくあることですので、わざわざ場所をとるので、豊かに使われる場所なるように考えていくことが大事なのかなと思います。ですので、通りとしてどう使うのかというのは、よく考えていただければと思います。

遠景に関しましても、南側から少し見えると思いますので、屋上の議論もありましたが、どう見えるのかというのはチェックしていただければと思います。大きく変わる1つの風景のモデルとなりますので、このあり方が、次の開発のあり方を創っていく可能性があります。市民に誇れる風景を作るために、ぜひ検討をお願いできればと思います。

(事務局)

繰り返しになりますが、今回の事業は、事前に駅周辺地区将来構想や地区まちづくり計画が策定された上で進めるのが望ましいのですが、ずっと中心街の活性化ということについて、なかなか動かずにきてしまっていました。その一番の原因として考えられるのが、狭小敷地がなかなか纏まらないところがありまして、その中で何年かぶりの、これだけの大きな民間事業ですので、それはその形で進めていく必要があるだろうと考えています。その中で、今進めている諸々の計画というのは、今の事業の進捗に合わせて進めるということはなかなか難しいので、そこは事業者と情報共有しながらできる限りのことをしたいと考えています。

空地につきまして、確かに南側と東側がどうなっていくのかというのは私どもも見えない部分があります。地区まちづくり計画の策定を進めていますが、恐らく街

区の西側エリアについては、具体的にこうするといった内容にはならないのではと思います。地権者に同意は得ていますが、具体的な計画のイメージはできていないのではと思われます。そのあたりは、私たちの想定にはなりますが、今回の事業地と西側エリアを分ける形で、地区まちづくり計画の内容は度合いの差が出てくるのではと思います。現状を考えると、そうならざるを得ないのかなと考えています。そこはこの事業計画が進んでいますので、西側もそれを踏まえた上で考えていただくという形で、話を進めていきたいと考えています。パールロード側の空地につきましても、商店街の方々が集まり、イベントを行っています。先週も「夕暮れ夏まつり」というイベントを行っていきまして、パールロード自体が車両侵入を規制していますので、そこに人工芝を敷いて子どもが寝転んだり、椅子やテーブルを置いたりしてイベントを行っていました。北側の空地についても、事業者が何かするということよりも、そういったイベント時に寄与するといった使い方を考えていると聞いています。

（会長）

順番が前後してしまうのは仕方ないと思っておりますが、だからこそ、これがスタートになってしまうので、モデルになってこのプロジェクトが周りに広がっていくとどうなるのかということを意識して検討していただかないと。この後に行く構想や計画に影響を与えますので、周りにも良い効果を与えられるように御留意いただければと思います。

広場の使い方に関しては、そうであれば、だからこそ街中全体でどういう使い方をするのか、あり方みたいなものがあって、それに沿って作られているのであれば、そういう使われ方になっていくのですが、そうしないと、実際にはそう使われにくい場所になっていく可能性があるのでは、そうならないようにしていただきたいです。

あと、パールロードもあるのですが、東側の通りもどうするのかという問題があります。ここは荷捌き場があってダクトスペースがあるので、まちなみにはなっていない感じがします。もし今後、東側の通りのまちなみもきちんと作っていかうとするならば、そういうところも意識をしていただければと思います。

では1つ目の報告事項は以上とさせていただきます。続きまして、ここからは非公開となりますが、2つ目、その他「令和5年度の景観・屋外広告物施策について」の御説明を事務局からお願いします。

【非公開議事】

(会長)

では、よろしいでしょうか。報告事項は以上ということにさせていただきたいと思います。以上をもちまして、本日の議事は全て終了となります。

[審議会閉会 午後5時00分]