

令和元年度第2回 海老名市景観審議会 議事録

開催日時等	令和元年8月23日(金) 10:00~11:15 於 市役所7階 703会議室		
議案	<p>1 海老名市景観計画区域内における行為の届出の景観形成基準への適合について(諮問)</p> <p>(1)三菱地所株式会社による建築物の新築</p>		
出席委員 ◎会長 ○副会長	◎飯塚 孝 深澤 伸治	○加藤 仁美 酒井 道子	遠藤 新 近藤 正 坪井 教一 委員7名中7名出席
公開の可否	公開	傍聴者数	0人
事務局	理事兼まちづくり部長 まちづくり部参事兼都市計画課長 都市計画課主幹兼都市政策係長 都市計画課主任主事	武石 昌明 佐藤 秀之 佐々木 良一 河合 恭平	まちづくり部次長 金指 太一郎 都市計画課主査 小柴 賢明
その他関係者	・三菱地所株式会社、株式会社鴻池組		
議事経過	<p>・海老名市景観計画区域内における行為の届出の景観形成基準への適合について(諮問)</p> <p>1 (1)三菱地所株式会社による建築物の新築【海老名市中新田五丁目2205番5ほか17筆】</p> <p>結論：令和元年8月23日付け海都計発第14号で諮問のありました標記の件について、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ます。</p> <p>なお、以下の項目を意見として申し添えます。</p> <p>① フェンスの配置について、植栽の内側への配置変更を検討すること。(敷地北東角部分、敷地北側壁面後退区域、敷地東側防火水槽周辺)</p> <p>② スロープ部分の壁面緑化について、設置を検討すること。</p> <p>③ 植樹計画について、四季を感じる樹種の選択等(中木、高木の落葉樹等)を検討すること。</p> <p style="text-align: right;">以上</p>		

開 会

会長

それでは議事に入ります。

市長から「海老名市景観計画区域における行為の届出の景観形成基準の適合について」ということで、諮問をいただいております。諮問事項について、事務局から説明願います。

事務局

三菱地所株式会社による建築物の新築の届出について、概要を説明させていただきます。

今回は、建築面積が 3000 m²を超えるため、景観審議会の審議案件に該当します。

- ・ 建築物の概要の説明
- ・ 建築の場所及び地区指定の確認
- ・ 届出地点の状況を写真等で確認（眺望点からの眺望について）
- ・ 市と事業者の事前協議の概要説明（一部樹木を低木から中木に変更し、景観に配慮）

事務局からの説明は以上となります。ここで、議長である、飯塚会長にお尋ねします。本届出にかかる事業の詳細について、事業者から説明をいたします。事業者を入室させてよろしいでしょうか。

会長

事業者の入室を認めます。

（事業者入室）

飯会長

それでは、自己紹介後、本事業にかかる景観の届出内容について説明をお願いします。

（事業者 各自己紹介）

事業者

本件の計画概要について説明します。本件は三菱地所株式会社による物流倉庫の建築物となります。

以下について詳細を説明

- ・ 建築行為の概要（位置、規模の確認、デザイン構成等）

・植栽計画（樹種、配置、壁面緑化等）

会長 説明が終わりました。事実確認、事業内容等についての、ご質問、ご意見があればお願いします。審議については、事業者退室後行います。

委員A 緑化計画についてですが、フェンスと植栽の位置関係について、フェンスの外側に植栽を配置するようにできませんか。

また、スロープが大きなものになるため、高木等で目隠しすることはできませんか。

事業者 フェンスの手前に植栽があることが望ましいことは理解していますが、ゴミが捨てられる懸念、セキュリティの懸念がありますので、フェンスを前面とする配置とせざるを得ないと考えています。

スロープにつきましては、奥まった部分に配置しており、住宅はあるものの、周辺は工業用地となっております。高さがあるため、多少の高木で隠すことは難しいと考えます。

委員A セキュリティの懸念とはどういうものでしょうか。

事業者 敷地内に人が入って来てしまうことです。

委員B フェンスの配置については、敷地北側の部分だけでもご対応できないでしょうか。ゴミ捨ての懸念につきましては、場所的に歩行者があまり多くないため、大きな心配は無いと考えます。

委員C 地区計画で壁面後退の制限がありますので、フェンスは壁面後退の位置まで下げた方が、地区計画の考え方と整合するのではないのでしょうか。

事業者 景観的にはその方が良いと考えます。敷地北側だけでも対応できないか、検討します。

事務局 敷地東側の2か所の防火水槽周辺についても緑地があるため、フェンス位置を後退させられないのでしょうか。

委員D 敷地東側は通路がありますが、この部分をもっと緑化できないでしょうか。

事務局 貫抜川の管理用通路を兼ねていますので、全てを緑化することはできません。歩行者、自転車がメインの利用となり、管理用の車両も通行することになります。

委員D 現状、当該地周辺は緑が多い状況ですが、それに対して本計画は図面から判断すると、緑が少ないと感じます。

事業者 海老名市住みよいまちづくり条例に基づき、緑化率は 20%以上としており、多い方だと思います。人のアイレベルでは緑が多いと感じる計画としております。建物が大きいため、図面では木が小さく見えるかもしれませんが、実際は緑が目に入って来る形になると思います。

委員D 大きい建物ですので、ケヤキやイチョウのような大きな木を植える必要があるのではないのでしょうか。周辺の状況を考えると、ここだけ緑が少なくなってしまうように感じます。

事務局 海老名市住みよいまちづくり条例の緑化基準は満たしており、事前の協議で一部の低木を中木に変更する等の対応も行っていたいております。森のようにはならないですが、適切な量の緑地は確保できるようにしておりますので、その点をご理解いただきたいと思います。

委員E スロープで一部の壁面緑化が隠れてしまうと思いますが、スロープ部分への壁面緑化は検討できないのでしょうか。

また、先程の防火水槽周辺のフェンス配置について、位置を下げる検討をお願いします。

事業者 防火水槽周辺につきましては、公開緑地のようにしてしまうと、セキュリティ面、管理の懸念があります。子どもが木を折ってしまうような可能性もあります。検討はしますが、ハードルは高いと考えます。敷地北側のフェンス位置につきましては、前向きに検討できると思います。

スロープ部分の壁面緑化につきましては、取り付けが難しいと考えています。足元は植栽基盤が少ないですし、上から取り付けるには風で飛ばさ

れる等の問題があります。

委員 B

当該地は元々田畑であったと思いますが、雨水等の排水対策は大丈夫でしょうか。

事業者

緑地は設けていますし、舗装も透水性のものを一部採用しています。土地地区画整理事業で調整池を設けていますので、オーバーフローしたものはそちらに流れます。

委員 A

海老名市内で倉庫が増えている中で、緑化については基準の最低限ではなく、積極的に増やしていただきたいと思います。スロープ部分の壁面緑化につきましては、ネットを取り付ける等でご対応をお願いしたいと思います。これは意見です。

会長

他の模範となるような計画に是非してください。スロープの壁面緑化は工夫をしていただければと思います。

委員 B

今の計画でも十分周辺と調和が取られていて、素敵な倉庫になると思います。建てた後に海老名市の景観の一つとして馴染んでいくような倉庫にしていいただければと思います。

事務局

壁面緑化について、見栄えを良くするノウハウは持たれていますか。また、一部を低木から中木に変更されていますが、パースにそれは反映されていますか。

事業者

壁面緑化は事例がありまして、植え方を工夫し、水やりを欠かさないようにして維持します。また、地面に植栽帯がある所に壁面緑化を設置するようにしています。

パースに中高木の植栽は入っていますが、変更した内容につきましては、反映できていません。

委員 D

シラカシ、マテバシイを植樹予定ですが、建物が大きいので、もっと高く育つ木を並べて欲しいと思います。緑化基準を満たしていたとしても、完成した時に良いものにならないような気がしますし、憩いの場にならな

いのではないのでしょうか。

事務局

シラカシ、マテバシイは、植樹時は 3.5m ですが、かなり大きく育つ樹木となります。

委員D

瓢塚古墳の近くの公園では、シイやエノキが生えていますが、公園が小さいのでそんなに大きくは見えません。何 m といった大きさだけでは分からない、目を見た感じがどうなるのかを考えないと、緑でキレイに見せるということにはならないと思います。

会長

ご意見として承りたいと思います。

委員C

緑化については質の改善ということだと思います。景観基準に四季を感じる樹種を選定するとありますが、管理上の問題もあると思いますが、中高木は常緑のものばかりとなっています。落葉樹を植栽帯の厚みのある所にシンボリックに入れる等の考え方はあるのではないのでしょうか。また、高木の種類が2種類と少ないため、ヤマボウシや、落葉樹ではモミジ等があっても良いと思います。樹種を増やすことによって質を高めていくことも検討の余地があるのではないかと思います。これは意見です。

会長

他に質問が無いようでしたら、事業者は退室願います。

(事業者退室)

会長

事務局から景観形成基準との適合について事前の確認状況の報告をお願いします。

事務局

(事務局から景観チェックシートを用いて、景観形成基準との適合について報告)

会長

ご指摘やご意見があればお願いします。

委員C

建物の色彩についてですが、N9.0 は真っ白ですので、グレーで調和を取ることを考えるのであれば、周辺の建物も確認した上で、N8.5 程度に抑えるのも良いと思います。

委員B

海老名運動公園周辺地区で、他の建築計画の状況を教えてください。

事務局 当該地南側は、公園と倉庫を計画中です。駐車場として利用されている土地もあります。

委員B 駐車場利用は恒久的なものでしょうか。

事務局 駐車場利用は一時的という認識です。時期は分かりませんが、今後土地利用されていくと思われます。

委員A 当該地北側の土地利用はどのような状況でしょうか。

事務局 既存で工業系土地利用されている部分、空地となっている部分、土地区画整理事業で住宅となる部分等があります。

委員B 緑地のフェンス配置についてですが、やはり敷地北東の角の部分はフェンスを下げられると良いと思います。

委員A 先程、シンボルツリーのご意見がありました。良いアイデアだと思います。

委員C この北東の角であれば、落葉樹を植えても管理上問題無いと思います。

委員D 川べりを緑地で続けるような形にできると良いと思います。

事務局 ご意見を整理させていただきます。

- ・フェンスの配置について、植栽の内側への配置変更を検討すること。
(敷地北東角部分、敷地北側壁面後退区域、敷地東側防火水槽周辺)
- ・スロープ部分の壁面緑化について、設置を検討すること。
- ・植樹計画について、四季を感じる樹種の選択等(中木、高木の落葉樹等)を検討すること。

これらについて事業者と協議を行います。

委員C スロープで隠れる壁面緑化は景観上意味がありませんので、これを止めて高木に置き換える等もできれば良いと思います。

会長 それでは、お諮りします。

「三菱地所株式会社による建築物の新築」については、景観形成基準に適合しているということでご異議ございませんか。

各委員

異議無し

会長

それでは答申書につきましては、会長にご一任いただき、作成したいと思いますが、何かご意見はありますか。

各委員

異議無し

会長

ありがとうございます。ご異議ありませんので、そのような形で市長に答申させていただきます。

続いて、「その他」は何かありますか。

事務局

特にありません。

会長

それでは、以上で終了いたします。

審議会の円滑な進行に、ご協力をいただきまして、ありがとうございました。進行を事務局にお返しします。

閉会

事務局

会長、ありがとうございました。

それでは、これもちまして、本日の景観審議会を閉会とさせていただきます。長時間に渡り、慎重なご審議をいただき、ありがとうございました。