

令和元年度第3回 海老名市景観審議会 議事録

開催日時等	令和元年11月22日(金) 10:00~12:25 於 市役所7階 701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) 小田急電鉄株式会社による建築物の新築</p> <p>(2) 日鉄興和不動産株式会社、JR西日本不動産開発株式会社、小田急不動産株式会社、株式会社長谷工コーポレーションによる開発行為、建築物の新築</p>		
出席委員 ◎会長 ○副会長	◎飯塚 孝	○加藤 仁美	坪井 教一
	深澤 伸治	酒井 道子	近藤 正
	委員7名中6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 太郎 都市計画課主査 小柴 賢明
その他関係者	<p>(1) 小田急電鉄株式会社、大成建設株式会社</p> <p>(2) 株式会社長谷工コーポレーション</p> <p>まちづくり指導課主幹兼係長 今野 康宏 まちづくり指導課主事 田中 俊輔</p>		
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) 小田急電鉄株式会社による建築物の新築【海老名市めぐみ町512番の4】</p> <p>結論：令和元年11月22日付け海都計発第21-1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>○ 緑化計画について、通路の柱部分への追加緑化を検討すること。</p> <p>(2) 日鉄興和不動産株式会社、JR西日本不動産開発株式会社、小田急不動産株式会社、株式会社長谷工コーポレーションによる開発行為、建築物の新築【海老名市泉二丁目953-4ほか8筆】</p> <p>結論：令和元年11月22日付け海都計発第21-2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>○ 長大な壁面が周囲に圧迫感を与える懸念がある。</p>		

以上

開 会

会長

それでは議事の（１）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

小田急電鉄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

※海老名駅周辺地域、海老名駅駅間地区内であり、高さ、規模については問題ないエリアになります。

- ・ 届出地点の状況を写真等で確認
- ・ 市と事業者の事前協議の概要説明（屋外設備の目隠し、植樹に関する確認事項）

事務局からの説明は以上となります。ここで、議長である、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）

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。本件は小田急電鉄株式会社による店舗・サービス施設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、規模等の確認）
- ・ コンセプト（段丘都市のイメージ）
- ・ デザイン構成（高層部、低層部の説明）
- ・ 植栽計画（樹種、配置等）
- ・ 照明（高層部の庇への照射）
- ・ 駅間地区全体の計画
- ・ その他今後の検討項目（壁面色変更、照明追加の可能性あり）

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

海老名駅周辺は白い建物が多く、可もなく不可もなくという印象を持っています。今回の計画は優雅でキレイな建物と感じていますが、駅間地区の他の建物と合わせてデザインを考えられているのでしょうか。

発展している海老名市の中心となる場所ですので、市民から見て最終的にどのような完成形となるのか、模型等で立体的に見せてもらえると分かりやすいです。

事業者

駅間地区は全体のデザインコンセプトを持って進めており、2025 年度末の完成を目指しております。色調はアースカラーを基調にしています。模型等につきましては、今回用意がありません。

委員B

駅間地区全体図の中で、通路と緑化の関係はどのようになりますか。通路が魅力的であれば相当良い計画になると思います。

建物のデザインについてですが、10F 付近が重たく感じますので、この部分のご説明をお願いします。

事業者

セントラルプロムナードと呼んでいます通路は、各建物を通ることになり、今回の建物にも通路を取り込んでいます。向かい側のビナガーデンズテラスも、奥のオフィス棟に抜ける通路を確保しています。反対側のタワ

一マンション側は、道路を跨いだ後に地上に降ろす計画です。その他にも2本のプロムナードがあります。

建物の高い所は重たくならないように、フラットとリブのパネルを使い分けながら、縦に分割するデザインとしており、色も白で軽やかにしています。

委員B プロムナードの部分は最終的に緑道のようになっていると良いと思います。

建物のデザインはららぽーと海老名に似ているのでしょうか。

事業者 ららぽーと海老名はパネルを色で塗り分けていますが、今回は色と、凹凸感を出して、立体的にボリュームを分割することを考えています。

コンセプトを段丘都市としており、横基調のものは低層部に持って来て、上層部はシンプル化して、視点の分節機能を持たせるようにしています。

委員B 段丘都市は小田急電鉄株式会社のコンセプトなのでしょうか。

事業者 はい、海老名の地形をイメージしています。

委員C 向かい側のビナガーデンズテラスは入口付近に植栽がありますが、当計画は緑が少ないと思います。

自由通路に繋がる部分の柱を利用して緑化を工夫することはできませんか。例えばワイヤーを吊るして、そこに蔦を這わせるようなことはできませんか。

事業者 当計画でも JR 海老名駅側は自由通路脇の地面に植栽を植えます。柱への緑化については、検討します。

隣地の計画によっては日影になる可能性がありますので、そういった影響も考えながら検討したいと思います。

委員D 建物のデザインは良いと思いますが、自由通路からの眺望が防がれてし

まうため、大山の夕日を眺めることができなくなってしまう。

大山側はテラスがありませんが、配置を検討することはできないでしょうか。

事業者 大山側はタワーマンション方向になりますので、お見合いになってしまうこと、また賑わいを考慮すると自由通路側が良いと考え、自由通路側にテラスを計画しました。

委員D 自由通路側のテラスですと、ビナガーデンズテラスやオフィス棟等しか見えないと思います。

委員B 屋上を公園にして眺望を確保するような手段もあります。これは意見です。

配置計画についてですが、空いているところはどうなるのでしょうか。

事業者 空いているところは今後計画することになります。

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B 駅間地区全体の計画が分かるように、立体的なイメージを使って説明してもらえると分かりやすかったと思います。

事務局 ご意見を整理させていただきます。

・緑化計画について、通路の柱部分への追加緑化を検討すること。

大山への眺望については、2期計画の中で検討することもできると思いますので、事業者に要望します。

会長 それでは、お諮りします。

「小田急電鉄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、議事の（２）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

日鉄興和不動産株式会社ほか３社による開発行為及び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、開発面積が 5000 m²、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。

- ・ 開発行為、建築物の概要の説明
- ・ 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
- ・ 市と事業者の事前協議の概要説明（受水槽の見え方、大きな建物を建てることに伴う周辺への配慮）

事務局からの説明は以上となります。ここで、議長である、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）

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。本件は日鉄興和不動産株式会社ほか3社による共同住宅の建築物となります。

以下について詳細を説明

- ・ 開発行為、建築物の概要（位置、規模等の確認）
- ・ コンセプト（“つなぐ”をコンセプトとする）
- ・ 配棟計画（A棟、B棟の構成）
- ・ 屋外設備（受水槽、機械式駐車場、室外機等の配慮）
- ・ 外構計画（沿道緑化、公園等）

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B コンセプトは素晴らしいのですが、計画に反映されていないのではないのでしょうか。

長大な壁面にならないように配慮との記載がありますが、この計画では長大な壁面になっています。

また、南側の住居への配慮はなされているのでしょうか。人をつなぐというコンセプトですが、約1000戸のマンションで、交流は生まれるのでしょうか。内部は入居者の為に色々工夫されているかもしれませんが、外部に対しては景観上の配慮が欠けているのではないのでしょうか。

駐車場内のセンターストリートについては、本来住棟間で設置するものではないのでしょうか。

また、このような計画ではマンションが老朽化した場合、価値が落ちていくのではないのでしょうか。

事業者 長大な壁面については、建物の長さ、高さから、当然そういったご意

見は受けるものと思いますが、それを少しでも軽減できるように棟間を分けたり、雁行させたりしています。

また、デザインでも分節化を行っています。配棟計画については事業性、採算性、コストとの兼ね合いもあります。

南側住居は直接日影が落ちるものではありませんが、北側への日影を考えて南側に寄せながら距離を確保しており、近隣協議も行いながら配置を行っています。

マンションの資産価値については担当として答えかねますが、共用部分や中庭をA棟B棟で共用できるようにしており、居住者間の「つながり」が生まれるソフトサービスを提供していきたいと考えています。提供公園を設置しますので、できれば地域住民ともつながるようなイベント等もできると良いと考えています。

委員B 南側住居への圧迫感はどのように考えていますか。

事業者 圧迫感については、感じ方は個人差もあると思います。日影の条件とのせめぎ合い、近隣協議等から調整を行っています。

事務局 南側住居との距離は、海老名市まちづくり条例の説明会で協議を行っており、当初より1 m下がった経緯があります。

委員B 採算性を重視するあまり、周辺環境に配慮していない計画になっていると感じます。これは意見です。

委員C 周辺に小学校があり、東側は通学路になりますが、駐車場出入口の両脇に高木があり、出入りの障害にならないでしょうか。また、未利用地や空いている部分（隣地）の土地はどうなるのでしょうか。

事業者 駐車場出入口の高木は風対策で必要となります。見通しについては、カーブミラーの設置や、高木の低い部分の剪定等で対応します。

空いている部分（隣地）は別の事業者が所有している土地となります。また、未利用地につきましては、現段階では未定です。

委員D 植栽は樹種をたくさん植えられる計画で、公園の設置も良いと思いますが、ボール遊び用に設置されている防球フェンスの空間は小さいのではないのでしょうか。

事業者 防球フェンス内の広さは20m×20m程度になります。

委員D 子どもがボール遊びをするには狭いのではないのでしょうか。西側のヤシの木を無くすとかで広げられませんか。

事業者 ヤシの木の一部は公園の外になるため、対応できません。

委員D 駐車場の真ん中にセンターストリートを設けていますが、子どもが通るには危険ではないのでしょうか。

事業者 駐車場が広いため、ショートカット動線として必要と考えています。床の仕上げを変えることで、歩行者が通ることが分かるように工夫します。

委員D もう一箇所、道路側にあっても良いかと思います。
風の計算はされていますか。

事業者 風のシミュレーションを行っており、著しく悪化しないように高木を追加で植えています。

委員D 公園のかまどベンチですが、入居者数に対して2台では少ないのではないのでしょうか。

事業者 台数については検討したいと思います。

事務局 市としても検討したいと思います。また、東側の歩道については公開空地として、もう少し広げる協議を行っています。

会長 説明会時の地元要望はどのようなものがありましたか。

事業者 風の対策で高木を植えること、南側住居の圧迫感の対応、駐車場出入口の安全対策等を行い、完全ではありませんが、地元住民の一定の理解は得られたと考えています。

委員B 何故、このような長大な壁面になるのでしょうか、分棟して平行配置

はできないでしょうか。

事業者

分棟するとコストが掛かり、顧客の購入費が上がってしまいます。

棟を分けると妻面が増え、柱の配置、離隔等で、専有面積が減ってしまい、商品性が劣ってしまうこともあります。

委員B

この長大な壁面は、景観的に問題であると考えています。

委員A

市では明るい、安心、安全なまちづくりを進めていますが、このマンション入居者は自治会に入ってもらえるでしょうか。ごみ、防災、防犯等の問題もありますので自治会加入は必要と考えています。

事務局

自治会加入率は減少していますので、マンション管理組合に市からお願いをしています。

委員A

明るい、安心、安全な生活を行えるようにすることが重要です。

事業者

自治会の加入につきましては、地域づくり課を通して、自治連、地元自治会との確認書を取り交わしています。

委員B

自治会加入が決定した訳ではないのでしょうか。

事業者

強制はできませんので、マンション販売時に積極的にご案内します。

委員D

幼稚園バスはどこに入るのでしょうか。戸数が多いため、かなりの人数が利用することになると思います。

事業者

公園前に寄り付くのが一般的だと思います。安全性を考えると敷地内の方が良いと思われませんが、バス駐車場所は幼稚園との協議になります。敷地奥の車寄せ、荷捌きスペースや、駐車場に入ってすぐの荷捌きスペースでもバスを停めることは可能です。

今後、マンション管理組合と幼稚園で協議して決めることになります。

委員A

周辺道路は朝晩かなり混雑しますが、駐車場出入りは大丈夫でしょうか。

事務局

地元説明会でも駐車場出入口の安全対策の要望がありました。事業者の説明によると、既存のマンションでは、朝晩の通勤時よりも昼間の方が、

出入りが多いとのことでした。

委員B 1000 戸の中で、地域貢献という面で、集会所やキッズスペース等を検討して欲しいと思います。

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B 周辺の街並みとの調和への配慮や、見通しを過度に遮蔽しないこと、圧迫感を与えることがないこと等のチェック項目については、「いいえ」にできないでしょうか。

事務局 チェックシートは事業者で記入しているものです。これらの項目に対して、市が満たしているかどうかを確認することになります。

ご指摘の項目は、市としても判断に迷うところです。考え方としましては、この項目を満たせていなかったとしても、他の部分で配慮がなされているかどうかということになります。

委員B この項目は満たせていないと思いますので、地域貢献等の対応の確認を持って進めるようにしていただきたいと思います。

委員E 防災に係ることについてですが、元々海老名は田が多く、調整池の役割になっていました。海老名駅周辺がこれだけまちづくりが進んだ中で、防災面（治水）はどのように考えていますか。厚木市では地下に大きい貯留槽があるそうです。

事務局 まちづくり条例の中で、一定規模以上の場合、調整池を設置しなければならないこととしています。

最近では、規模は小さいですが、ららぽーと海老名前の広場整備時に、地下に調整池を設けました。一時的に雨水を貯めて、少しずつ放出できるものです。

事務局 基本的には敷地内で降った雨を、敷地内で一旦浸透させるための機能を持たせるということになります。

委員E 浸透ができていないので、近年永池川が氾濫するという話を聞きます。

事務局 開発等により貯水槽等は設けられますが、昔の田畑よりは貯水機能は下がっていると思います。

永池川は今後改修される予定ですが、現時点で容量が足りていないのは事実だと思います。

A委員 地形的に海老名は相模川の延長みたいなところであり、浸透はしにくいのではないのでしょうか。

委員E 今回のマンションは駐車場の浸透対応等も行われていると思いますが、それ以外の対応は行われていますか。

事務局 敷地内地下に貯留槽を設けています。

委員D 今回の計画は仕方ない部分もあると思いますが、今後、ららぽーと海老名の西側の田畑も開発されていくのでしょうか。

事務局 ららぽーと海老名の西側は市街化調整区域ですので、制限があり、今のところは大規模なものとはできない状況です。

委員C マンション東側の歩道を広くするという話がありましたが、当該地北の方に行くとき非常に狭くなっています。

事務局 市の道路整備課で、西側の水路を暗渠にしなが、車道を東側に振り、既存の歩道を広げる工事を順次行っています。(小学校まで)

会長 それでは、お諮りします。

「日鉄興和不動産株式会社ほか3社による開発行為及び建築物の新築」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

過去の景観審議会でご審議いただきました案件について、完了検査を実施しましたので報告いたします。

(事務局から資料を用いて報告)

また、今年度の景観審議会でご審議いただいた案件の、答申のフィードバック結果についても報告いたします。

(事務局から資料を用いて報告)

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す。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、これをもちまして、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。