

令和元年度第4回 海老名市景観審議会 議事録

開催日時等	令和2年2月5日(水) 10:00~12:00 於 市役所3階 政策審議室		
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) 大和物流株式会社による開発行為及び建築物の新築</p> <p>(2) 南関東特定目的会社による建築物の新築</p>		
出席委員 ◎会長 ○副会長	<p>◎加藤 仁美 坪井 教一 深澤 伸治</p> <p>酒井 道子 樋口 修司 近藤 正 委員7名中6名出席</p>		
公開の可否	公開	傍聴者数	0人
事務局	<p>理事兼まちづくり部長 武石 昌明 まちづくり部次長 金指 太一郎</p> <p>まちづくり部参事兼都市計画課長 佐藤 秀之</p> <p>都市計画課主幹兼都市政策係長 佐々木 良一 都市計画課主査 小柴 賢明</p> <p>都市計画課主任主事 河合 恭平</p>		
その他関係者	<p>(1) 大和ハウス工業株式会社</p> <p>(2) 株式会社プロロジス、東亜建設工業株式会社</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) 大和物流株式会社による開発行為及び建築物の新築【海老名市社家字嵯峨野274番1ほか19筆】</p> <p>結論：令和2年2月5日付け海都計発第28-1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> <ul style="list-style-type: none"> ・東側に植樹予定の高木について、北側への分散配置に変更検討すること。 ・北側の植樹計画について、樹種多様化を検討すること。 ・西側県道沿いに桜の木の植樹を検討すること。 ・植樹計画について、周辺農作物に影響の無い樹種を選択すること。 ・新設フェンスの色について、自然系の色(ブラウン系等)を検討すること。 <p>(2) 南関東特定目的会社による建築物の新築【海老名市下今泉三丁目250番1ほか1筆】</p> <p>結論：令和2年2月5日付け海都計発第28-2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> <ul style="list-style-type: none"> ・南側の新設フェンスを低くすること。 ・新設フェンス及び防音壁の色について、自然系の色(ブラウン系等)を検討すること。 ・東側道路沿いの植栽及び防音壁の位置について、近隣住民との協議内容を重視しつつ、再考すること。 ・西側鳩川沿いのフェンス位置について検討すること。 		

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

大和物流株式会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をそれぞれ超えるため、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

- ・ 建築の場所及び地区指定の確認

- ※ 貴日土神社眺望点からの眺望を阻害する高さ、規模ではないことを確認

- ・ 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（大庇上の設備について、植栽計画について）

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。本件は物流倉庫であり、トラック等が荷物の積み下ろし等を行い、出荷していく施設となります。

以下について詳細を説明

- ・ 開発行為、建築行為の概要（位置、規模等の確認）
- ・ 植栽計画（樹種、配置等）
- ・ 建築物のデザイン（色彩の説明）
- ・ 大庇上に設置する設備機器の配慮

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 大庇上に設置する設備ですが、キュービクルのみでしょうか。

事業者 キュービクル1台と室外機が7～8台の予定です。大庇の西側約半分に設置し、東側には設置しません。

委員B 植栽計画についてですが、周辺は非常に良好な農地が広がっている状況ですので、高木があるとスズメのお宿になってしまいます。敷地東側角地に高木がありますが、対応を検討していただけますか。

緑は必要ですのでバランスが難しいとは思いますが。

事業者 高木につきましては、海老名市住みよいまちづくり条例に本数の規定があり、最低限適合するようにしておりますので、減らすのは難しいかもしれません。

委員B 市の条例で、農地が周りにある場合の配慮はできませんか。

事務局 高木については、条例上、必要本数を定めておりますので、減らすのは難しいです。その点についてはご理解いただきたいと思います。

会長 それでは樹種で配慮することはできますか。

事業者 樹種としては一般的な高木を予定しております。

会長 樹種について市からの指導はありますか。

事務局 条例では樹種に関する制限等はありません。計画個別で検討することになります。

会長 では、樹種は検討していただきたいと思います。

委員C

スズメ等の鳥の被害もあると思いますが、樹種によっては農作物に影響を与えるものもありますので、周辺の作付け内容と、植樹予定樹種との適合を、チェックをしていただきたいと思います。代表的な例では、梨であれば、カイヅカイブキの影響で育たなくなることや、胞子が畑や田んぼに飛んで問題になる場合もあります。

敷地の西側県道沿いの水路には 2 枚の縦格子のフェンスが続いており、強い視認性がありますので、そのフェンスに負けないような高木の連続性を確保した方が良いと思います。東側の高木を西側に移動させることはできませんか。

事業者

西側の出入口付近は警察協議で、見通しを確保することになっていますので高木は避けたいと思っています。また、法面の部分も避けて、その他の空いている所で調整したいと思います。

委員B

高木を固めるとスズメが来てしまいますので、東側の高木を、北側に分散させて配置してはどうでしょうか。

委員D

東側の道路は抜け道になっており、車通りが多いため、高木があると見通しが悪くなります。そういったことから高木の配置は考えた方が良いでしょう。

会長

北側に高木を配置するとなると、本数を増やすことは可能でしょうか。

事業者

中木か高木でコストも変わってきます。現在の植栽計画は最低限の本数で、景観に配慮したものにしていますが、北側へなるべく分散で配置を考えていきたいと思っています。

委員A

北側に高木を分散させると大庇の上の設備類も目立ちにくくなるかもしれません。

事務局

当該地の県道挟んで向かい側付近の開発事業では、県道沿いに桜を植える計画になっています。合わせて植えることはできませんか。

会長

大和物流さんとしてもこの付近で2棟目となりますので、是非幹線道路

の街並みを整えていただけるとありがたいと思います。

事業者

コスト面で厳しいところがあります。

委員A

桜は3本でもあれば効果があると思います。

事業者

事業主と話をしてみたいと思います。

会長

建築物の色についてですが、周辺が田園ですので、色に緑を入れることはできませんか。グレーがかった緑というイメージです。

事業者

今回のグレーが落ち着いた色合いで、周りの植栽帯と合わせて、決して不自然ではない、調和した街並みになるのではないかと考えております。

会長

フェンスの色についてはどうでしょうか。

事務局

ブラウン系はいかがでしょうか。

事業者

西側の県道沿いのフェンスはそのままの予定ですので、それに合わせて新設する北、東、南のフェンスも白を予定しています。

会長

色については意見が出ましたので、ご検討いただければと思います。

委員C

フェンスの高さはどの程度でしょうか。

事業者

1200mm程度となります。

委員A

先程の北側に高木を植えることについては、ご検討いただけるというお話でしたが、もしできなかった場合でも、現状北側が一面レッドロビンになっていますので、樹種を少し多様化することはできないでしょうか。

事業者

検討は行いたいと思います。

会長

それでは、他に質問が無ければ、事業者は退室をお願いします。ありがとうございました。

(事業者退室)

会長

それでは、これより審議に入ります。

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。

これまで出たご意見は、以下のとおりです。

- ・ 東側の高木を見直して見通しを確保すること
- ・ 北側に高木を移動し、分散配置できないか
- ・ 県道沿いに桜の木を少しでも植えられないか
- ・ レッドロビンのみの部分について、樹種を多様化すること
- ・ 周辺農作物に影響の無い樹種選択をすること
- ・ 新設フェンスの色について、ブラウン系を検討すること

委員A

北側に高木を配置すると、北側に隣接する農地に影響は出ないでしょうか。

委員B

どのくらいの高木で、どういう樹種かにもよりますが、間隔等を考慮していただければ大丈夫かと思います。

委員D

道路の幅もありますので、そんなに影響は出ないのではないのでしょうか。

委員E

シラカシであれば幅は広がりますが、そんなに大きくはならないと思います。一般的で安上がりな木ではありますが、ドングリや葉っぱの管理が大変で、見た目も良い感じはしません。コストの話もありましたが、基準を満たすだけでなく、美観的に良い樹種を植えて欲しいと思います。

会長

他にご意見がなければ、これまでとします。

今、出ました要望は事業者に伝えることはできますね。

事務局

はい、お伝えします。

会長

それでは、お諮りします。

「大和物流株式会社による開発行為及び建築物の新築行為」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 南関東特定目的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
- ・ 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（防音壁と植栽について、屋外設備の目隠しについて）

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。本件はプロロジスによる賃貸の物流施設となります。

以下について詳細を説明

- ・ 建築物の色、形状
- ・ 環境への配慮（太陽光パネル）
- ・ 植栽計画
- ・ 屋外設備（配置、目隠しの設置等）
- ・ 近隣配慮（防音壁、スロープ、窓の配置）

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D 敷地南側のメッシュフェンスですが、1800mm は高すぎるのではないのでしょうか。植栽が隠れてしまいますので、目線の高さくらいに抑えられませんか。

事業者 セキュリティを考慮して 1800mm としていますが、南側については検討します。それ以外の部分については 1800mm のままとさせていただきます。

会長 セキュリティとはどのような内容でしょうか。

事業者 部外者の侵入対策です。

委員D メッシュフェンスですと、よじ登られるのではないのでしょうか。

事業者 足が掛からないような大きさのメッシュサイズにする予定です。

委員A 植栽計画は季節感があり樹種も多いと思います。現状は草が生えているような空き地ですが、このように開発されることにより、付加価値が生まれるのは良いことだと思います。

委員C 鳩川沿いは、地元の方は通られるのでしょうか。

委員A なかなか通りません。このように整備されれば通るようになるのではないのでしょうか。

委員C 将来的に鳩川沿いが、三川公園まで含めて、河川沿いのプロムナードの

ように整備が進んで行けば、街並み景観として非常にプラスに機能すると思います。それを理想とすると、今回の計画の中では、西側のフェンスを駐車場の外側に設置し、その外側の鳩川通路沿いに植栽配置を変更することで、将来のプロムナード作りのキッカケになるのではないのでしょうか。

委員A 自転車で通行できるようになれば良いと思います。

会長 鳩川沿いにプロムナード的な空間を作るために、ご尽力いただけないかということですが、いかがでしょうか。

事業者 現状、目隠しフェンスになっているものがメッシュフェンスになりますので、視線が通り、光も通りますので、通行しやすく雰囲気を変えられると考えております。内側が駐車場ですので、朝晩の通勤時等に人目もほどよく届きます。フェンスの位置につきましては、植栽の内側にすると、過去の事例で、管理の手間が内側と外側の二重になってしまうというご意見をテナントからいただいていますので、できればこのまま進めたいと考えております。

会長 敷地北西端の植栽スペースについては、せっかく広場のようになっておりますので、フェンス位置を考慮できないのでしょうか。

事業者 その場所は従業員の専用施設とする予定となっておりますので、ここを外部の方に開放する考えはございません。見た目がキレイに整備されますので、見ていただければありがたいと思います。

委員A 倉庫の稼働時間は24時間でしょうか。

事業者 24時間となる可能性もあると聞いています。車の出入りも同様です。

委員C 鳩川沿いのオープン化についてですが、行政側からお願い事項となった場合、考慮をしていただく余地はありますか。

事業者 本計画は、敷地の中で極力この土地を生かして、テナント入居されるお客様が気持ちよく使っていただくことと、近隣住民の方への良い環境の提供の両面から計画を進めてきております。フェンスの位置や植栽の種類、

外構の作り方等も工夫を行っています。土地のスペースを地域に開放するのはハードルが高く難しいと考えています。フェンスの位置につきましても、管理上難しいです。南側のフェンスの高さにつきましては、見える所であり、顔となる部分ですので、検討させていただきます。

委員A 照明の配置についてですが、北側が少ないのではないのでしょうか。

事業者 スロープ下にも照明が付きますので、そんなに暗くなることはありません。

委員C 車両の出入口の位置についてですが、南向かいの事業者とバッティングしていないのでしょうか。問題無いか確認されていますか。

事業者 出入口の位置は一部重なっている所もありますが、考慮はしております。警察協議は現在行っているところです。

事務局 東側の防音壁と植栽の配置についてですが、防音壁の外側に植栽を植えるように変更できないのでしょうか。

事業者 近隣説明会の中で、夜間東側が暗くなるので、明るくして欲しいとの要望がありました。通常は光を漏らさないようにするのですが、今回は光を漏らすように対応します。その話の中で、一段高くなっている道路から敷地側にゴミを捨てられることがあるということを知りましたので、その対策として、防音壁を外側にしました。

桜は防音壁の上から見えるような形となりますが、桜並木の連続性は確保されるのではないのでしょうか。

事務局 消防活動空地についてですが、消防車は南東側の出入り口から回って入る形になるのでしょうか。

事業者 南西の出入口から入り、建物1階部分が車路になっていますので、ここを通ります。消防協議で問題無いことを確認しています。高さについても問題ありません。

事務局 防音壁の色はどうなりますか。また、落書きされる可能性もあると思

うのですが、いかがでしょうか。

事業者 色は、標準色はシルバーですが、今後検討します。落書き対策は特にありませんが、外灯を漏らすことより明るくなりますので、それが対策になるかもしれません。

事務局 防音壁の外に植栽を配置して、その外にフェンスを設置する等、考慮しないと、落書きされてしまい、景観を損なう可能性もありますので、慎重に考えていただければと思います。

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 それでは、これより審議に入ります。

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。

事務局 フェンスと防音壁についてですが、鳩川フェンスがブラウン系ですので、それに合わせるようにするのが良いのではないのでしょうか。

会長 そのとおりですね。そのように協議をお願いいたします。

委員C 東側の住宅との間の道路は市道でしょうか。

事務局 はい、市道です。

委員C その市道沿いに、北側に行くと山林になっています。本計画の敷地の外れにも高木がありますが、木の所有者は誰になるのでしょうか。

事務局 この部分は旧鳩川の堤防になります。木の所有者までは分かりません。

委員C 樹種は分かりませんが、雑木でもこれだけの木があるのであれば、間隔を作りながら南側まで並木が連なると良いと思いますので、できれば防音壁を引いて、そこに植栽帯があれば良いのではないのでしょうか。

委員A 倉庫が新しく建てばゴミを捨てる人は減ると思います。落書きされているような状況だからこそ、捨てられるのかもしれませんが。

防音壁の外側に植栽が望ましいですが、近隣協議でまともまっているのであれば、変更しにくいかもしれません。

事務局 近隣協議でまともまっている内容を変更してしまうと、民意に沿っていないということになりかねません。

住みよいまちづくり条例で住民説明会を作った成果であるとも言えます。

委員C 敷地周辺の部分も緑が広がっています。フェンス等は朽ち果てていっ
ていしまいますが、水と緑はグリーンインフラですので、育っていくも
のです。育っていく景観を作ることが重要だと思います。本日の案件に
限らず、景観行政上でうまく機能していくと良いと思います。

会長 他にご意見がなければ、これまでとします。

それでは、お諮りします。

「南関東特定目的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 ありがとうございます。景観協議はどうしても守っていくような姿勢
になってしまいますが、本日は育てていく景観のお話が出ましたので、
その方向で事業者と協議を行っていただければと思います。

これまで出たご意見は、以下のとおりです。

- ・南側のフェンス高さを低くすること
- ・フェンス、防音壁の色をブラウンにすること
- ・鳩川沿いについて、プロムナードの整備に繋がるようなフェンス配置
を検討すること
- ・防音壁の位置については近隣協議の内容も配慮して検討すること

会長	<p>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。</p>
各委員	<p>異議無し</p>
会長	<p>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。</p> <p>続いて、「その他」は何かありますか。</p>
事務局	<p>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。</p> <p>(事務局から資料を用いて報告)</p> <p>また、前回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。</p> <p>(事務局から資料を用いて報告)</p>
会長	<p>それでは、以上で終了いたします。</p> <p>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。</p>
閉会	
事務局	<p>会長、ありがとうございました。</p> <p>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。</p>