

開 会

会長

それでは議事に入ります。

市長より「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への適合について」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

新潟運輸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
- ※ 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、加藤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は、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

それでは、事業者の説明を求めることとします。

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

(事業者自己紹介)

本件の計画概要について説明します。本件は、新潟運輸株式会社による建

建築物の新設となります。

以下について詳細を説明。

- ・ 建築行為の概要（行為場所・面積等）

- ・ 建築物の計画コンセプトの説明

街並みとの植栽計画

落ち着いた色彩の建物と外観

設備機器の配置と配色

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。

なお、審議については、事業者退室後に行います。

委員A

植栽計画についてですが、図面を見ただけでは、配置のイメージがわからないのでどんな形、どんな配置なのかを教えてくださいたいです。

それと西側はなぜ中木なのでしょうか。学校があるので高木を植えてもいいのではないのでしょうか。

また、高木のシラカシが成長するまで、10年はかかります。それまで、ちゃんと育てられるのでしょうか。イメージとしてどのようになるのでしょうか。

会長

植栽計画のイメージについて詳しい説明をお願いします。

また、私から一点確認をしたいのですが、県道側等へシンボルツリーとなる桜の植栽について、見解をお願いします。

事業者

まず、低木の配置に関しましては、数種類ある低木を混在させて、これから具体的な提案を行う予定です。図面化が難しく、現場内で話し合いながら混在させて植えていく予定です。

県道沿いは、中木で考えています。大型車両が出入りする施設ですので、高木でなく中木にすることで視界を遮らないように計画をしています。

中木は主にレッドロビンで計画しています。県道沿いは、車の交通量が多

いので市街地を演出する目的で多種多様な樹種を使用し、色合いがある計画としています。

北側は、大型車の駐車場となっているため、なるべく車両を見えにくくするよう、高木と中木を混合させた計画としています。

南側は通学路となっているため、有馬高校の生徒の目に建物がすぐ入らないよう中木で演出をしました。また、学校の隣に倉庫を建設するため、色合いがある樹種を計画しました。

高木となるシラカシは、植栽時に約3mの木を植えます。成長して高木になるシラカシの苗木を植える予定です。

次に、学校側の道路沿いの件ですが、事前に開催している近隣説明会の中で、道路や水路に葉っぱが落ちないようにするよう要望がありました。また、なるべく枝張りの小さい木を植えるよう要望もあり、中木を生垣状に配置して視界を遮れるように計画しています。

桜の件ですが、海老名市との事前協議で確認はしており、事業主との協議経過として、区域北東の端部に桜を最低でも一本、若しくは数本を植えたいと考えております。

植栽計画の説明は以上になります。

会長

ただいま、植栽計画についてのご説明がありました。何かご意見はありますか。

委員A

植栽計画がどういう形なのか、景観上実用性があるのでしょうか。

例えば、学校側に関しては桜を並べるとか、中木であればイヌマキを配置するとか景観の審議となるので、もう一度検討をお願いします。

委員B

北側と南側のフェンス沿いですが、外側に中木のレッドロビン、中木の内側に低木が配置されていますが、低木は花が咲き、季節感を演出できるものだと思います。低木が中木に囲まれて見えないと思います。

2列に配置するのであれば、フェンス側に低木を植えて、学校の生徒や農

業従事者が季節感を感じられるようにしたら良いと思います。

また、外周フェンスは 1200 mmが基準になっていますが、北西側の一部は 1800 mmになっています。何か意図があるのでしょうか。

事業者

北西に設置するフェンスは、目隠しフェンスになっています。区域内の北西箇所には洗車場を設置する計画となっているため、汚れたトラックを洗い流すところを見せたくないという観点、また、水しぶき等が風で飛ぶ可能性があるため、その予防として高いフェンスで計画しています。

植栽配置については、検討させていただきます。

委員C

植栽の件ですが、基準では高木が 28 本必要と記載があります。今回は振り替えて本数を減らしていると思います。

確かにあまり高木が多すぎても、農地への日照等の関係上、難しいと前回の審議会で意見があったので理解は出来るのですが、今回の植栽計画では季節感のある樹種が少なく感じます。レッドロビンには赤い芽は出ますが、愛でるようなものではないと思います。今回の土地は元々田んぼなので、水が入り、緑に育ち、稲刈りまで季節感を感じられる場所であったと思います。ぜひ季節感のある樹種を入れていただきたいと思います。

桜についても北東だけではなく、南東や受水槽の隣等、3か所程度植えたら良いと思います。

また、各出入口ですが、門扉等に会社名のサインは入るのでしょうか

事業者

3か所つける予定です。

委員C

出入口が3か所あるようですが、事務所入口があるところにつけるのですか。

事業者

図面にも記載しておりますが、そこには社名が入ったポールサインを設置します。

門扉につける箇所は、南西の門扉の予定です。

委員C

隣が学校なので、シラカシより桜のほうが景観上良くなると考えますの

で、検討いただきたいと思います。

会長

ご意見がありましたので、ご検討をお願いします。

委員D

個人的な意見ですが、シラカシは関東では多く植樹される樹種であり、時間はかかりますが、10～20mになります。レッドロビンも適正に管理を行えば見栄えのある生垣になり、ハナヅノも季節感が出る樹種であると思います。

先程も意見として出ましたが、中木の前に低木を植える等、配置について再度検討していただければ、良好な緑化計画になるのではないのでしょうか。シラカシも間隔が空いているので、育てば中木、低木と合って良くなると思います。

そして、事前に事務局と調整していたという桜を両角に植えるとか、ゲートに植えていただくとかするとより良いと思います。

会長

質問ですが、高木の配置について、農地との調整はいかがでしょうか。

事業者

高木の設置は、海老名市住みよいまちづくり条例上の基準となっており、高木間は距離をとることで農地への配慮をしています。

会長

分かりました。他に意見はありますか。

委員A

今回は苗木ということですが、5、6年経った際にどうなっているかを考えて計画をしていただきたいと思います。

きちんと維持管理をしなくてはいけないと思います。

会長

各委員からのご意見を参考に、緑化計画の詳細な部分については、事務局でまとめていただき、交渉していただくということでもよろしいでしょうか。

また、フェンスの位置について意見をさせていただきます。敷地の少し内側にフェンスを配置し、外側に植栽という配置も出来ると思いますが、管理上難しいということも理解はできます。しかし、そういうことを少しずつでもやっていかないと、景観というのは良くなっていかないと。その辺についても、ご検討いただきたいと思います。

委員A

苗木で小さいものを植えても大きくなるまで5～10年はかかります。

当初計画から、樹高の高い木を植えていただきたいのだが、事務局としてどう考えられるか伺いたい。

事務局

緑化計画として、高木であっても小さい苗木として植栽し、きちんと育てるのが、基本的な考えです。大きなものを持ってきてしまうと、きちんと根がはらない場合もあるので、各事業者が考えて一定基準程度の大きさの苗木で植えていただくことになります。

委員A

景観は何年ぐらい先を考えているのでしょうか。

事務局

成長の仕方は、樹種や管理方法によって変わると思うのですが、今後の樹木の成長も見越して、植栽計画を提出していただきます。将来的に大きくなり、きちんと維持管理していただくということが、景観上の配慮であると考えています。

委員A

1～3年であれば理解できますが、10年も管理を続けることができるのでしょうか。

事務局で適切に管理を確認して景観が良くなるよう、指導はできるのでしょうか。

事務局

届出書の中で、「適正な維持管理を行う」というチェック項目がありますので、そこは事業者側が適正な維持管理をすることになります。

委員A

今どういう風になっているのか、見に行ってみてはどうでしょうか。

会長

事務局も貴重なご意見として受けていただきたいと思います。

委員C

建物の外壁色ですが、今まで見た建物より黄色が強いと感じます。これは事業主で色をそろえているのでしょうか。

事業者

実際の色はもう少し白く見えます。計画はアイボリー色ですが、図面上は黄色が強く出てしまっています。事業主である新潟運輸は真っ白を希望していましたが、海老名市との協議の中で当該地区では使用できないということが分かりました。事業主との協議の結果、この色に至ったという経緯があり

ます。

委員C

図面で見ている色よりももう少し白いということですか。

事業者

はい。当該地区は田園地帯であるため、なるべくアースカラーを使っているということで、黄色系のアイボリー色を採用しました。

委員C

配慮されたということですね。

それと合わせて、一緒に建てられる洗車機庫の外壁の色もそろえていただくということでよろしいですか。

事業者

洗車機庫は既製品を使う予定となっております、用途が少量危険物庫になります。既製品が鋼板を使用しており、メーカーで売っているものを購入します。

既製品のほうが、精巧度が高く少量危険物庫としては、落ちがないので既製品を使用します。

色は数種類あるので、なるべくアイボリー系の近い色を使用したいと考えています。

会長

他はよろしいでしょうか。

委員D

県道の間水路があつて、建屋のFLがGL+1150で水路側が-2230でその間に植栽が入ると思うのですが、建屋と植栽、水路の高さの取り合いについて説明をお願いします。

事業者

水路は既存のままとなります。植栽は立ち上げずに水路の際で、今の水路の天端まで土を盛り、そこに植栽帯を計画しています。

建物は設計GLをBM+300で設定しています。GL+1150というのは、床が上がっている倉庫のためです。水路の-2230については、水路の底の高さになります。

委員D

現況の地盤は低いということですね。

高さ関係を確認したのは、景観上の見え方が気になったからです。

水路の天端の高さから植栽帯があり、その延長線上にGLとなり、倉庫なので少し高くなった位置にフロア面が来るということでもよろしいですか。

事業者 はい。敷地の奥に向かって傾斜で上がっていきます。

委員D 傾斜面にレッドロビンが生垣に植わっているということですね。

事業者 はい。

会長 他はよろしいでしょうか。物流倉庫ということで、植栽計画と色彩と敷地周りの意見が多くなりますので、事業者側はご配慮していただいて、事務局と調整いただきたいと思います。

それでは、事業者の方ご退出お願いいたします。

(事業者退出)

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を報告願います。

事務局 (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 ご意見やご指摘があればお願いいたします。

委員E 一点確認をさせていただきたいのですが、航空写真を見ていただくとわかるのですが、なぜ、区画を開けて物流倉庫が出来てしまうのでしょうか。

どうして、このような開発許可をするのか疑問に感じます。

区画を空けずに連続して土地利用が行えれば周辺農地への配慮も軽減されるのではないのでしょうか。

事務局 土地所有者との交渉によると考えています。色々な土地で交渉を進める中で、まとまらないために区画が空いてしまっていると思います。

開発許可の関係は、国の物流効率化法の認定をとることになります。認定された場合、都市計画上も開発も土地利用を進めていくという国の制度の流れになっています。神奈川県が許可しないということは、国の法律で許可されているものを許可しないということになるため、難しいと考えています。

委員E 農業委員会に案件が上がってきた段階では、地権者の承諾が条件となります。案件として上がってきているので委員会の中では既に何とも言えない状

態ですが、事前に市でこのような状態にならないよう指導はできないものでしょうか。

事務局

私権や所有権があるため、制限をかけることは出来ません。市としても連続した土地利用の方が良いとは考えますが、法律で認められているため難しいと考えています。

委員D

市街化調整区域なので、市街化を抑制する区域のなかに、物流施設とはいえ市街化区域にあるような施設を作るということになります。特例的に物流効率化法で認めているのが、道路環境等を考慮して市街化調整区域内での緊急物資等となる物流施設の建築が許可されてしまうので、どのようにバランスをとるのが難しいと思います。

大局的に見れば、下今泉門沢橋線が整備され、海老名インターが開通されたことで物流の拠点になる環境が整ってきたということになります。非常に難しい問題ですが、都市計画の見直しを含めて、農業と物流拠点との成功を図るために、今後考えていかないといけないと思います。

会長

本来であれば、都市マスタープランの策定時に明確に位置付けていかなくはないかなかったと思いますが、想定外であったと感じています。景観審議会に物流倉庫ばかり上がってくることについても考えなければいけないと思います。海老名市で何か手立てを考えていただければと思います。

委員D

景観計画で、各建物の個性と全体的な統一感を含めバランスをどうとっていくのか考える必要があるのではないのでしょうか。

個々の建物は個性があると思います。統一感として、今後は桜を必ず植えてもらう等、攻めの景観計画も必要ではないかと思います。

会長

貴重なご意見ありがとうございました。

それでは、お諮りします。

「新潟運輸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	異議なし
会長	本日のご意見を反映いたしまして、答申書につきまして会長のほうにご一任いただき、副会長とご相談の上作成したいと思いますが、何かご意見はございますか。
各委員	異議なし
会長	ありがとうございます。ご異議がありませんので、そのような形で市長に答申させていただきます。
会長	続きまして、「その他」は何かありますか。
事務局	3点報告させていただきます。 (1) 前回の審議会以降に完成した審議会案件の完了報告 (2) 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報告 (3) 昨年度の景観届出件数の報告 以上3点ですが、資料配布のみとさせていただきますので、後ほどご確認をお願いします。
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。長時間にわたり、慎重なご審議をいただき、ありがとうございました。