

# 令和2年度第3回海老名市景観審議会 会議録

開催日時：令和2年11月20日（金）10：00～11：30

## 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

三井不動産株式会社による開発行為・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。

今回の行為の種別は、景観条例上の届出対象行為として4行為届出がございました。開発行為、建築物の新築、工作物として鉄塔、特定照明として、建物壁面の一部への照明設置でございます。届出としては、4行為ですが、審議会に諮る要件に該当する行為の種別は、開発行為及び建築物の新築となっております。

- ・ 建築の場所及び地区指定の確認
- ・ 開発行為、建築物の概要の説明
- ・ 当審議会に諮る要件の確認

※工作物となる鉄塔の高さが40mを超えないため、審議会案件に該当しないことを確認

※特定照明について、商業系地域以外でネオン管を使用せず、点滅や動きのある光源も使用しない計画であり、外壁の一部に照明を当てる計画となっていることから、審議会案件に該当しないことを確認

※開発行為について、開発面積が5,000㎡を超え、建築物の新築について、建築面積が3,000㎡を超えるため、審議会案件に該当することを確認

- ・ 届出地点の状況を写真等で確認

- ・眺望点からの立地関係を確認

※瓢箪塚古墳眺望点、大谷近隣公園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

- ・市と事業者の事前協議の概要説明

※敷地境界沿いの擁壁の高さ、設置位置について

※植栽計画について

※屋外設備の配置について

なお、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だきます。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、三井不動産株式会社による開発行為及び建築物の新築となります。

以下について詳細を説明。

- ・開発行為、建築行為の概要（行為場所等）

- ・建物全体のデザインコンセプトの説明

自然と調和する機能的なデザイン

- ・建物外装デザインコンセプトの説明

外壁面に凹凸による変化をつけ、圧迫感を軽減

- ・ランドスケープデザインコンセプトの説明

海老名運動公園や公共空間に配慮した植栽計画

建物や擁壁の圧迫感の軽減

## 四季を感じられる樹種の選定

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。

会長

計画としては非常によく考えられていると思います。

今回は、大規模な盛土をされる計画ということで、擁壁については境界線からセットバックして植栽等で有効に活用されていますが、原動付自転車駐車場の部分だけは、道路境界沿いに擁壁を設置する計画となっています。こっだけ擁壁をセットバックできなかった理由はあるのでしょうか。

事業者

少し説明が長くなりますが、様々な理由があります。

今回の計画では、鉄塔を建設するため特別高圧線との離隔等の関係で東京電力からの指導があり、安全面に考慮した建物配置となっています。

また、出入口については、交通管理者（警察）との協議により、出入口を話すよう指導されており、敷地南側に配置する計画となりました。

各種協議により、建物配置に制限がかかってしまいましたが、事業主との契約上、容積率 200%も確保しなくてはならないため、どうしても市道ぎりぎりまで建物を寄せることとなり、かつ大型車両が通れる動線も確保しなければならない計画となりました。

もちろん景観上の配慮に関しても検討を重ねましたが、原動付自転車駐車場の擁壁をセットバックすることはできませんでした。

会長

分かりました。ありがとうございます。

委員A

北東の角地の擁壁が上がっているところに高木が計画されていると思います。

落ち葉の管理はどうするのでしょうか。

海老名 IC 交差点は、海老名市の入口であり交通量が多く、広い歩道もあります。道路境界から、低木・中木・高木という配置にしたほうが良いと思

います。

事業者

検討させていただきます。

交差点側から見て立体的に見えるように、手前から地被類・低木という配置にしておりますので、今ご指導いただいたようにその後ろに中木・高木を配置し、落ち葉が敷地外に出ないように検討いたします。

委員B

一市民としての希望を含め意見があります。

一点目は、植栽計画についてです。

海老名 IC に隣接しており、海老名市の玄関口となることから、区域北西側及び区域北東側の植栽帯にシンボルツリーとなる樹種を配置してみるのはいかがでしょうか。

二点目は、海老名運動公園が隣接していると思います。

本施設に徒歩で来られる方は、厚木駅又は海老名駅から市道を通って来られるので、施設側の入口部分に歩行者の安全を確保できるような工夫をしてほしいです。

三点目は、運動公園と同じように低い土留めと緑があれば、運動公園と緑の連続性のほかに、景観的なつながりが強くなると思います。

四点目は、一市民としては、海老名市のものを多く使ってほしいです。

例えば、地元の造園屋さんのものなどを使っていただけると、地域としてはありがたいです。

そして、雨水調整池が計画されていると思うのですが、周りが植栽で囲われているので水と緑が一体となるようグリーンインフラを活用し、調整池の使用を検討していただければと思います。

最後に、SDGs の取組みとして、本計画の中でどのようなことを目指しているのかを参考までにお聞かせください。

会長

交差点周辺にシンボリックなものがあったらどうか、運動公園との景観的なつながりを施せないか、という意見でした。

事業者

お答えできる範囲でお願いいたします。

一点目の、海老名 IC を降りてきた正面にシンボリックなものを植えたらどうかというお話についてですが、まだ確定はしていませんが、案としては「海老名の森」みたいにしようという話もあります。その際には、ご意見を参考に樹種選定をさせていただきたいと思います。

北東側の高木も周囲の街路樹と協調するようなサルスベリとしていますが、他の樹種に変更することは可能だと思いますので、積極的に取組みたいと思います。

二点目の、運動公園を利用される方の安全面についてですが、出口にパトライトを設置いたします。合わせて、「車両専用出口」というサインも掲出いたします。また、海老名市の道路管理者から、歩道に車両が侵入することを防ぐためにポールを設置するよう要望を受けており、こちらについても設置する計画としています。

三点目の、運動公園との緑の連続性についてですが、植栽の専門家に海老名運動公園の植栽生育状況の調査依頼をしております。当該地は、地下水が高いことから、健全な生育ができるよう地表面を 30 cm 上げて植栽を配置するため、低い土留めは設置予定です。

委員 B

体育館が隣接しているため、日陰になってしまい生育が悪いことが予想されます。なるべく道路景観と歩行者景観を連続して統一してほしいです。

事業者

ご意見を参考とさせていただき、検討いたします。

四点目の、海老名市のものを使用してほしいとのご意見ですが、既にご指導いただいておりますので、極力使用したいと考えております。

そして、グリーンインフラについては、今後検討予定となっております。

SDGs の取組みについては、建物内において多種多様な対応を行う計画であると事業主から伺っています。

委員 B

SDGs について、具体的にどんな対応をされるのかを教えていただければ

と思います。

事業者 建物内の詳細はまだ決まっておりませんので、これから検討いたします。

会長 細かいところまでご回答ありがとうございました。

委員C 海老名 IC から降りてきたところの交差点の擁壁と歩道の距離はどのくらいですか。

事業者 10mになります。

委員C 分かりました。

街灯についてです。夜になると、運動公園が薄暗くなるので、運動公園側や前面の歩道はもう少し明るさがあるといいと思います。

事業者 前面の市道は、道路照明灯が設置されています。また、海老名市地域づくり課との調整で、防犯灯は不要と確認させていただきました。

委員C 分かりました。

会長 それでは、よろしいでしょうか。

細かい点までご回答いただきましてありがとうございました。

海老名 IC 付近の植栽計画において、シンボリックなものを取り入れていただきたいという意見がございました。

また、植栽計画は検討できる部分があるということであるため、再度検討していただくという意見と、道路側の安全面についても意見として出ましたので、ご配慮いただければと思います。

会長 それでは、事業者の方にはご退室をお願いいたします。

ありがとうございました。

(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 (事務局から景観形成基準との適合について報告)

会長 ただいまの報告につきまして、ご質問等がありますでしょうか。

会長 それでは、他に意見がなければ、これまでといたします。

審議会で出ました意見は、業者のほうに伝えていただくということによろしいでしょうか。

ここは、ランドマーク的な場所ですので、ぜひ頑張っていたきたいと思っています。

それでは、お諮りします。

「三井不動産株式会社による開発行為及び建築物の新築」について、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 それでは、異議なしと認めます。

答申書につきましては、会長にご一任いただき、副会長と相談の上、作成したいと思います。

会長 それでは、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。

会長 続きまして「その他」ですが、何かございますでしょうか。

事務局 事務局のほうから、報告事項として2点報告させていただきます。

- 1 前回審議会後のフィードバック
- 2 完了検査の実施報告（3件）  
（事務局から資料を用いて報告）

会長 ありがとうございました。

景観審議会が始まってから、少しずつ効果が出てきたと感じました。

それでは、終了といたします。

ご協力ありがとうございました。進行を事務局にお返しいたします。

## 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。