

# 令和2年度第4回海老名市景観審議会 会議録

開催日時：令和3年2月3日（水）14：00～16：00

## 開会

会長

それでは議事の（1）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

アートバンライン株式会社による、開発行為・建築物の新築の届出がございました。

- ・建築物、開発行為の概要の説明
- ・当審議会に諮る要件の確認
  - ※開発行為について、開発面積が 5,000 m<sup>2</sup>を超え、建築物の新築について、建築面積が 3,000 m<sup>2</sup>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
  - ※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
- ・市と事業者の事前協議の概要説明
  - ※屋外設備の配置について
  - ※植栽計画について
  - ※フェンスの色彩、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。

（事業者各自己紹介）

事業者

お手元の資料でご説明させていただきます。  
以下について詳細を説明

- ・建築行為、開発行為の概要（建築場所等）
- ・デザインコンセプトの説明
  - 周囲の建物とつながりを感じられるデザイン
  - グレーを基調とした外壁の色調計画
  - 周辺環境と調和した緑化計画

会長

ありがとうございました。事実確認、事業内容等についての、ご質問や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。

A委員 対象地の隣接地に既存の物流倉庫があります。  
実際に現地を見に行きましたが、敷地周りにサツキが植わっていますが、それ以外の樹木はほぼ枯れてしまっています。また、植栽間隔が広いと、降雨が原因だと思いますが土がのり面を流れてしまって側溝に土が溜ってしまっており、維持管理ができていない状況となっていました。  
今回は、図面で見るときれいな植栽計画となっていますが、高木・中木・低木の間が空いているように見え、雨が降ると直接土に雨水が当たってしまい、土が流れ出てしまうことが懸念されます。  
木もあまり大きなものを植えていないので、何年も経たないと図面のとおり綺麗にならないと思っており、植栽の間隔を詰めてみてはどうでしょうか。  
また、敷地はかなり広いと思いますが、ソメイヨシノの植栽間隔は何mくらいでしょうか。

事業者 ソメイヨシノの植栽間隔は約8mになります。

A委員 相当間隔が広いと感じますがいかがでしょうか。

事務局 植栽配置の基準について、事務局から説明させていただきます。  
今回は開発許可を受けての計画となっており、海老名市住みよいまちづくり条例による市との関係各課協議が必要となります。緑化に関しても緑化計画書を提出する際に所管課と協議をしております。その中で、低木・中木・高木の本数や緑化面積等を確認しています。高木等の判断は、条例上の高さ基準があり、植栽時点の樹高や生育後の樹高で定めており、緑化面積の算出は、都市緑地法で定まっております。  
委員のおっしゃるとおり、当初は小ぶりの植栽となりますが、生育後の葉張り等も検討して事業者は計画し、基準もクリアしているという考え方になります。植栽間隔を密にすると、枝などが伸びて枝同士が重なってしまい、生育の妨げになってしまいます。  
関係課との協議でも確認し、今回このような緑化計画となっています。

A委員 既存の大和ハウス工業は、築何年ですか。

事務局 検査完了から約2～3年だと思います。

A委員 図面でみると綺麗な植栽配置ですが、3年も経っているのに根腐れし、枯れてしまったら成長しないのではないのでしょうか。  
実際に現地を見ると、植栽の仕上げ方法やメンテナンスなど甘かったのかなと思います。  
市の基準に適合しているから良いというわけではなく、今後のメンテナンスのことも考えていただければと思います。

会長 ありがとうございます。  
貴重な意見ですので、ぜひ今後の参考にしていただければと思います。

B委員 パースで確認ができなかったのですが、屋外に設置する設備関係でキュービクルと駐輪場を作られるようですが、仕上がりはどのようになるのでしょうか。

事業者 キュービクルの設置場所としましては、建物西側の地上に置きます。  
目隠しフェンス等は考えておりませんが、公共空間から見えにくくするため、道路境界沿いの樹木で隠す計画にしております。  
駐輪場については、よく見かける一般的な屋根付きのものになります。

B委員 分かりました。  
土留めの部分について、隣に水路があるため難しいとは思いますが、例えば、P15の①-①断面図の左側部分を土留めで高さを上げてみるのはどうでしょうか。

事業者 図面上、記載はないですが、計画地盤高から約30cm程度の高さのブロックを積み、土が水路に流れないように考えております。

B委員 盛土をされる計画ですが、盛土の面よりさらに30cmブロックを上げるということでしょうか。

事業者 そうなります。

B委員 そういった計画があれば、土の流出は軽減されると思います。

事業者 水路に土が流れないように計画しています。

B委員 よろしくをお願いします。

会長 他はいかがでしょうか。

C委員 産業道路を南下した寒川町に工業地帯があります。そちらも道路沿いに緑化されていて、当初は苗木でしたが、数十年後の現状はかなり緑豊かになっています。長い年数が経てば繁茂していい状態になると思います。  
また、農業委員のD委員にお伺いしたいことがあります。県道側の中央の緑地帯にソメイヨシノが7本あり、桜の管理上、消毒も必要になるかと思えます。消毒をすることは、周辺農地に対して問題はないのでしょうか。  
それと、用水路に落ち葉や微小の種などが落ちてしまうため、堀さらいが必要かと思いますが、堀さらいをしている方はいらっしゃるのですか。

D委員 消毒に関しては、既定の濃度で行えば問題ないと思います。  
堀さらいについては、地域の生産組合の方が年に2回ほど行っています。  
落ち葉は、冬に溜まったものが春まで残っていると、用水路が詰まってトラブルの原因になると考えられます。

C委員 分かりました。  
桜は大木となり葉張りが広いため、駐車場等の目隠しとして一列に植樹し、統一景観としてのアイデアはいいと思います。  
しかし、今回の植栽帯の幅は2m位だと思います。今後の維持管理を考慮すると敷地南北の桜を残して、真ん中に異なるシンボリックな植栽を1本植えてみるのもいいと思います。改善の余地があるかどうか、再度検討ください。

会長 桜の配置についてのご意見ですね。  
ご参考にしていただければと思います。

E委員 東側の道路から1m後退し、フェンスを設置していますが、フェンス沿いに中木があります。落葉が、周辺の田んぼに影響が出ないように管理していただきたいです。  
また、周辺の建物について、近隣の農家からそのようなお声をいただいておりますので、事業者の方にもお伝えさせていただきたいと思います。

事業者 分かりました。事業者にも伝えさせていただきます。

A委員 北側にある大和ハウス工業との間の道路の整備計画はどのような感じですか。また、東側の南北の道路は広がるのでしょうか。

事務局 周辺道路のご質問ですので、事務局からご説明いたします。  
北側の道路に関しまして、市で道路計画を持っている路線となります。優先的に整備する位置づけにはなっていませんが、開発等が行われる際にはセットバック等の協議・要望をさせていただいております。道路の拡幅整備は用地確保が重要であり、用地が確保できなければ将来的に道路を広げることはできません。今回アートバンラインさんに道路用地のご協力をいただきましたが、部分的に用地が確保できたとしても、一定程度の路線全体で用地のご協力をいただかないと整備効果は見込めないため、すぐに整備を行うことが難しいというのが現状です。  
また、区域東側の道路に関しては拡幅計画がありません。

A委員 県道側に出入口を設けていますが、産業道路ですので、車が多く通行します。そのため車両の出入りがしにくいと思います。  
北側の道路は、拡幅する計画があるのならば、こちら側に出入口を設けるのはどうでしょうか。

事業者 北側に出入口を設けることも考えましたが、警察との協議の中で北側は車両の出入りをしないで欲しいという要望がありましたので、今回の計画になっています。

会長 その他はいかがでしょうか。  
桜並木を計画していただき、景観への配慮について非常によく考えられているなと思いました。  
色々なご意見がありましたように、植栽の維持管理の関係や土留めの関係、桜の植栽関係、樹木の本数や配置の件は基準に適合していますが、適正な維持管理を行わないとせっかくの緑化計画も無駄になってしまいますので、今後の維持管理のことを考えてご検討いただきたいと思います。  
委員の皆さまは、海老名市にお住まいのため、たくさんの情報をお持ちですので、参考にさせていただければと思います。

会長 それでは、事業者の方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。

C委員 農業委員のD委員に伺いたいののですが、既存の物流倉庫についての周辺住民からの苦情とかはないですか。

D委員 今のところはないです。

A委員 この周辺は、次から次へと倉庫が建っていますが、実際に農業をされる方は、倉庫地帯の裏のビニールハウスで行っている方が多いと思います。  
そのため、すぐに直接影響が出る場所は少ないのかなと思いました。

D委員 そうですね。  
そのうち、木が成長してスズメが来るようになったら、被害は出てしまうかと思います。

会長	<p>それでは、他に意見がなければ、これまでといたします。</p> <p>今回の審議会で非常に感激したのが、事業者が過去の審議会の議事録をお読みになって、当初から桜並木を計画していただくなど景観への配慮をされた計画となっていることが、非常に感激しました。</p> <p>ありがとうございました。</p> <p>それでは、お諮りします。</p> <p>「アートバンライン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。</p>
各委員	異議なし
会長	<p>それでは、異議なしと認めます。</p> <p>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が、何かご意見はございますか。</p>
各委員	異議なし
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	<p>それでは、続きまして議事の（２）に入ります。</p> <p>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。</p> <p>諮問事項について、事務局から説明願います。</p>
事務局	<p>株式会社エイヴイによる、開発行為及び建築物の新築の届出がございました。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築場所及び地区指定の確認</li> <li>・ 建築物、開発行為の概要説明</li> <li>・ 当審議会に諮る要件の確認</li> </ul> <p>※開発行為について、開発面背が 5,000 m<sup>2</sup>を超え、建築物の新築について、建築面積が 3,000 m<sup>2</sup>を超えるため、審議会案件に該当することを確認</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 届出地点の状況を写真等で確認</li> <li>・ 眺望点からの立地関係を確認</li> </ul> <p>※瓢箪塚古墳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</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 市と事業者の事前協議の概要説明</li> </ul> <p>※屋外設備の配置について</p> <p>※植栽計画について</p> <p>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します。事業者を入室させてよろしいでしょうか。</p>
会長	<p>それでは、事業者の説明を求めることとします。</p> <p>事業者の入室を認めます。</p> <p>(事業者入室)</p>
会長	<p>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。</p> <p>(事業者各自己紹介)</p>
事業者	<p>お手元の資料でご説明いたします。</p> <p>以下について詳細を説明</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築行為、開発行為の概要（建築場所等）</li> <li>・ マーケティングコンセプトの説明</li> </ul>

圧倒的な品揃えで低価格商品の提供  
・事業計画の説明  
車両出入口の安全性の確保  
周囲に対して四季が感じられるよう配慮した植栽計画  
周辺地域の防災拠点となる広い駐車場

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、ご質問やご意見があればお願いいたします。  
なお、審議については、事業者退室後に行います。

B委員 現地の歩道は駅に向かってベビーカーを押している方がとても多いため、歩行者と自転車の動線が同じだと危ないと思います。

事業者 既存歩道は拡幅し、敷地内通路も幅3m以上を取るよう考えています。開発区域内については、半分の1.5mは歩行者専用にし、もう半分は自転車専用にするため、色分けをする方向で考えております。

A委員 人気店のため、車の出入りが多いと思います。車両の出入口が混雑すると前面道路も渋滞が発生するのではないのでしょうか。もう少し、出入口を分散させたらどうでしょうか。

D委員 出入口の意見に関連して、該当地の北側に今泉小学校・今泉中学校があるため、通学路になると思います。

北側の出口にある高木に視界が遮られて、車から小学生が見えにくく、事故が起きてしまう危険性があると思います。

事業者 ご意見についてご説明いたします。  
一点目の交通渋滞についてです。

入口は、一時停止標識や料金所関係のゲートを設けずに、1階と2階の駐車場に分散させ、効率良く入庫していただくという考えでございます。また、駐車場に関して、大規模小売店舗立地法で算出しているピーク時の入庫車両数は、270台と予想しております。本計画は、立地法上の必要駐車台数の1.5倍以上の449台を確保しておりますので、積極的に入庫していただき、場内で車両を滞留していただくことが目的でございます。

また、出入口を分散させると危険が増えることとなります。車両の出入口に関しては、警察との協議により決定しておりますので、ご理解いただきたいと考えております。

二点目の出庫の安全性についてです。

出庫の際には、道路に出る前に一時停止標識を設けます。場内にいる車両を停止させるということです。前面道路の交通渋滞の負担を防ぐために、場内に全て導入させるという考えでございます。

また、出入口の植栽についてですが、基本的に前面から5m以上は、樹高30~50cmほどの低木でございます。視距をとることが一番大切だと考えておりますので、前面は低木を配置しています。

当初の計画では、ネットフェンス等の安全策も考えましたが、視界が悪くなるため、全て廃止し植栽帯にいたしました。

会長 安全面の見通しを考えて植栽配置されたということですね。

C委員 市道307号線から入庫の際の右左折入場の交通規制はどのようにされますか。

事業者 左折入庫、左折出庫になります。  
座間方面からお越しの方は、回っていただき左折入庫していただくよう誘導いたします。

C委員 どういった誘導をされるのですか。

座間方面から来られる方は、右折入庫をしたくなると思います。左折入庫を徹底しておかないと、後々クレームに繋がってしまうことも考えられます。

B委員

座間方面から来られる方が、左折入庫をするために遠回りすると、その他周辺道路の渋滞の原因にもなると思います。

事業者

「左折入庫」などの案内板を掲出する予定です。  
立地法の説明会の際に、全ての交差点の交通量調査を行った結果このルートで入庫していただくことになりました。

C委員

立地法上の基準は満たしているかと思いますが、実際問題としてどう誘導されるのですか。

事業者

案内板の設置や説明会の際に事前に周知するなどします。

B委員

二点意見がございます。  
一点目は、駐車場の面積が広い分、アスファルトの面積が広いと思います。駐車場の底面を芝生にさせていただくなどご検討いただければと思います。  
二点目は、他店舗のエイヴイに行ったことがあるのですが、店舗デザインが何種類もあります。今計画されている店舗デザインよりも、海老名駅西口に似合いそうなシャープなデザインの店舗もあると思いますので、ご検討いただければと思います。

C委員

道路を拡幅するときに誰が見ても歩行者優先と分かるようにしていただきたいです。透水性舗装されたものやグリーンの路側帯など案としてあります。  
もう一点、植栽の密度についてですが、入口部分を低木にされていることは良いと思いますが、ドウダンツツジとヒラドツツジは、1㎡あたり何本くらい植える予定ですか。

事業者

5本以上です。

C委員

ドウダンツツジは、上に伸びやすい樹種です。密植されていれば良いですが、植栽間の間隔が広いとポツポツになってしまい、寂しい気がします。  
アイデアですが、ヒラドツツジはより密になるので、外側にヒラドツツジ、真ん中をドウダンツツジというように今の緑化計画と逆にしたらどうでしょうか。

事業者

ドウダンツツジを外側にした理由は、ドウダンツツジは四季で色が変わるので、車道のライン上に色が出るようにしたかったためです。  
ヒラドツツジは、赤やピンクなど様々な色があります。真ん中に植えて色々な色を混ぜ、四季を感じていただけるような計画といたしました。  
今のご意見は参考にさせていただきます。

C委員

ドウダンツツジとヒラドツツジの樹高差はそんなにないと思いますが、小さいお子さんも多く通行するため、どちらかというとも樹高が低いヒラドツツジを外側に植樹したほうがいいかなと思います。  
もう一点オカメサクラを植樹される計画ですが、ソメイヨシノにされなかった理由がありますか。

事業者

事業主の意見です。  
ソメイヨシノだと派手すぎてしまうとのことでしたので、オカメサクラのようなこじんまりしたものを選定しました。

A委員

出口の場内の車路を直線にしていないのはどうしてでしょうか。

事業者 出庫の際、速度を落としていただくため、あえて出口付近で曲線にしています。

A委員 出口をもっと既存のマンション側に寄せて、広く出口を取るほうが良いと思いましたが、理由は分かりました。

E委員 市道 307 号線のカーブしているところに出口があることで視距の安全性については問題無いのでしょうか。

事業者 渋滞対策や車両出入りの安全性を考慮して計画し、警察からもご指導をいただいております。さらなる安全対策については今後も検討したいと考えております。

A委員 実際に運営してみないと、どうなるか想像がつかないですね。

会長 それでは、他に意見がないようですので、事業者は退室をお願いいたします。

(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を報告願います。

事務局 (景観形成基準との適合状況を報告)

会長 ただいまの報告の内容について、ご質問等はありませんでしょうか。

C委員 事業者の説明の中で地域の防災拠点という話がありました。  
また、地盤を 1 m 上げるとのことですが、ハザードマップ上の浸水区域の色分けは変わるのでしょいか。

事務局 現状のハザードマップ上、今回の対象地も含めて市内の半分以上が 1～3 m の浸水区域内に入っています。それが実際に地盤を 1 m 上げた段階ですぐに色分けが変わるということはないと思います。  
今回の計画上、屋上駐車場は浸水深より高い位置になるため、周辺の戸建て住宅等にお住いの方が避難施設として利用できるであろうと事業者が提案をしている段階だと思いません。

C委員 浸水区域の避難場所に指定はしていないのですか。

事務局 現状では指定はしていません。  
しかし、今後市の危機管理部門と協定等を結ぶ可能性はあると思います。

C委員 余談ですが、東日本大震災の視察で被災地のイオンに行った際、イオンの屋上駐車場は浸水区域から外れているため、皆さんそこに避難されていました。

会長 ここを防災上どう位置付けるのかを海老名市としても考えていただければと思います。

D委員 景観とは異なる質問になりますが、今回大きな開発を計画しています。雨水は全部中央排水路に流れ込むのでしょうか。遊水池的なものは考えていないのですか。

事務局 敷地に対して、雨水の流出を抑制する雨水浸透槽を整備する計画となっています。浸透しきれない分は流出してしましますが、浸透させることで抑制し急激に雨水が出てしまうのを防ぐように計画しています。

D委員 最終的には中央排水路に流れ込むということですか。

事務局 そういうことになります。  
浸透しない分は外へ流れていくということです。

D委員 下が田んぼで排水が悪いため、ほとんどオーバーフローになってしまうと思います。

C委員 計画されている雨水浸透槽の容量は50mmくらいだと思いますが、最近ではゲリラ豪雨で1時間100mmは普通に降ってしまいますので、容量自体が溢れてしまう可能性もありますね。

D委員 海老名市は相模線がダム役割をしていますが。  
海老名市で相模川の上流から下流へ流れるような水路をもう少し考えて作っていただきたいです。

C委員 確認しておいたほうが良いと思う点ですが、屋上緑化について、散水システムの管理を徹底しておかないと、一年もたずに枯れてしまいます。  
桜と同じように、屋上緑化の管理をしっかりしていただきたいので事業者にご指導願います。

事務局 お伝えいたします。

会長 様々なご意見が出ました。  
小中学校の通学路になっているため出入口や車の流れなどの交通の話、それに関連して、見通しに配慮した低木・中木の配置の話、外壁デザインの話、駐車場のアスファルト部分を芝生にしてみたらどうかという話、屋上緑化のメンテナンスの話、自動車専用・歩行者専用ルートの再確認の話や防災についての話を事業者の方もされていたので、ぜひ市としても防災の位置付けをしていただければと思います。  
たくさんの方が利用される施設になると思いますので、市としても良い施設になるようご指導いただければと思います。

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。  
それでは、お諮りします。  
「株式会社エイヴイ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。

各委員 異議なし

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、次第の5「その他」ですが、何かございますでしょうか。

事務局 報告事項として1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  
(事務局から資料を用いて報告)

会長 様々なご意見ありがとうございました。

事務局

地元の方のご意見は非常に貴重だと思いました。  
それでは、進行を事務局にお返しいたします。

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  
長時間にわたり、慎重なご審議いただき、ありがとうございました。