

# 令和3年度第2回海老名市景観審議会 会議録

開催日時：令和3年11月19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

株式会社エスラインギフより、建築物の新築の届出がございました。  
・建築物の新築の概要の説明  
・当審議会に諮る要件の確認  
※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  
・建築行為の概要（建築場所等）  
・景観配慮の説明  
※周辺建築物と同等の高さ、規模  
※敷地境界沿いへの緑化計画  
※外壁色について周辺建築物との調和  
※アースカラー系のフェンスの設置

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

緑化計画について非常によく考えられていると思いますが、南東角の駐車場の目隠しフェンスの高さが約3mと高いため圧迫感が気になります。  
周辺物流施設の駐車場の目隠しフェンスは、境界から敷地の中に設置しています。今回の計画では、敷地境界ギリギリに高いフェンスを設置されるため、かなり圧迫感が感じられますし、出入口の近くに設置されるため、視界的にも気になります。

せっかく敷地外周沿いに緑化されているのに南東角だけ緑化が途切れてしまっているのはもったいないので、可能であれば目隠しフェンスをもう少し敷地内に設置し、フェンスの外側に緑化をされたら良いと思います。

目隠しフェンスを移動することで全体の計画が変わってきってしまうということでしたら、目隠しフェンスにツタ等の壁面緑化の計画をされてもいいと思います。

事業者

今回南東角に洗車場を設けた理由ですが、近隣から出入り口を東側に設けてほしいという要望をいただきました。

当初は、敷地の西側に洗車場を設ける予定でしたが、西側の道路が有馬高校の通学路となっており、洗車をするにあたって水しぶきが飛んでしまうことがあるので、通学路に対して水しぶきをかけたくないという理由から、フェンスの高さを3mにし通学路から極力離れたところに設けました。

また、出入口の近くに洗車場を設けると業務の効率が良いので、出入口の近くに配置をさせていただきました。

先ほど、緑化のご意見をいただきましたが、こちらに関しては今後検討させていただきます。

B 委員

県道側の景観の連続性についての質問と意見です。

アクセントカラーとしてオレンジと緑のアクセントカラーを使用しています。

色彩の明度の基準には適合していますが、なぜここにアクセントカラーが必要なのでしょうか。

私的に言えば、物流倉庫であれば「エスラインギフ」という看板を強調したほうが、外からの人には分かりやすいと思います。

通常アクセントカラーというのは、商業施設のアピールしたい部分に使用することが通常です。あえて3色のアクセントカラーを選定した意義となぜここに色彩配置をしたのか聞かせていただけますでしょうか。

また、周辺の既存建物のベースカラーがグレー系で整っているので、あえてここでアクセントカラーを使わずに統一性・連続性の観点から、ベースカラーのグレー系1色にするのはどうでしょうかという意見です。

2点目は、県道側の植栽計画について、通り景観と連続性・統一性を形成するために、サクラの植樹をお願いできないでしょうか。

県道46号沿線の計画については、将来的にサクラ並木の形成を目標としているため、シンボルツリーとしてサクラの植樹を皆さんにお願いしています。ですが、今回の計画では、有馬高校側の植栽帯が厚みを持っており、県道側の植栽帯は寂しく、通り景観が作れない植栽計画となっています。

シンボルツリーとして、他の施設と同じような高さのサクラを植樹いただければ、将来的にサクラ並木が形成されて良いと思います。

それには一定の植栽幅が必要ですので、南北の駐車場を有馬高校側の植栽帯に1台分西側にずらして、その分東側に植栽帯に厚みを持たせてサクラを植えるのはどうでしょうかという意見です。

3点目は、県道側の壁面位置について、今の計画だと建物が県道側にかなり迫っているように見えます。

既存の施設は、県道沿いに駐車場等があり、壁面位置が引けていますので、統一性や圧迫感軽減の観点から、建物や消化水槽を西側にずらしてみるのはいかがでしょうか。

建物等をずらすことで、植栽帯に厚みを持たせることもできますので、ご検討ください。

会長

ありがとうございました。

3点ご意見がございました。

1点目はアクセントカラーの選定・配置の話、2点目は県道沿いのサクラ並木形成のご協力をいただけないかということ、3点目は県道側の壁面位置についてももう少しセットバックできないかというご意見でした。

いかがでしょうか。

事業者

アクセントカラーにつきまして、なぜこのような配置にしたかといいますと、緑のほうの駐車場は大型トラックが荷捌きする場所としており、オレンジの駐車場は中型・小型トラックの荷捌き所としております。

近隣の方に向けたものというよりもドライバーに対して分かりやすくするため、目印の役割となるようこのような色彩配置としております。

なお、アクセントカラーについては、可能な限り小さい範囲になるよう検討いたします。

2点目は、サクラの配置についてです。

今回、敷地と県道の境界に深さ2mの水路があります。こちらについては、近隣で農業をしている方の農水路となっており、サクラ等の落葉樹を配置してしまうと、落ち葉で水路が詰まってしまいます。

深さ2mもあるため清掃するにも危険だと考えておりますので、県道沿いにはなるべく落葉しない常緑樹を選定させていただきました。

また、過去の景観審議会の議事録を拝見させていただき、県道沿いへのサクラの植樹の検討というお話も出ていたため、こちらとしましても検討はしましたが清掃・メンテナンスの関係上難しいため、今回の配置となっております。

今回、西側にサクラを配置した理由は、有馬高校の通学路となっていることや有馬高校の北東側がテニスコートのため植栽帯がないということもあり、高校からの景観にも配慮し、西側の植栽計画は考えさせていただきました。

3点目の建物位置に関して、今回既存施設のほうも現地を確認し、セットバックしていることは私たちも認識しております。

今回、県道側に寄せた理由は、隣にある倉庫が20mを超える高い建物となっており、当施設の東側の高さは、約10mと低層ですので、南側から県道を走ってきますと当施設が見えにくくなってしまうため、極力東側のほうに建物を寄せたかったという経緯があり、この配置で計画いたしました。

西側に建物を寄せることができるようでしたら、今後検討したいと思います。

C委員

先ほど、B委員のほうからサクラを県道沿いにという意見があり、その回答として水路が深くて清掃が危険というお話がありました。

その水路は、排水路だと思います。ここは西側から用水が入って各田んぼに振り分けられます。そのため、西側にサクラを植樹してしまうと、西側の水路は小さい水路のため、サクラの葉で詰まってしまう可能性があります。

その辺を踏まえて、サクラの植樹位置については再度考えていただければと思います。

事業者

西側の水路に関しては、非常に浅い水路となっております。また、開渠のため清掃がしやすいと考えています。

東側の水路だと深く危ないため清掃しやすいのは、どちらかといえば西側のため、配慮いたしました。

C委員

基本的に水路の清掃は、各地域の生産組合という団体が4、5月に清掃します。

生産組合員の負担が上がってしまいますので、こまめに清掃していただくか蓋していただくなど考えていただけたらと思います。

事業者

事業主に対しては、定期的に清掃やメンテナンスをお願いさせていただきます。

生産組合長と相談した結果、開渠とした経緯がありますが、今後地元の方からご要望等

ありましたら、事業主のほうで対応していただくよう私共から再度お願いをさせていただきます。

D 委員

他の方もおっしゃっていましたが、洗車場の位置についてです。

角に高いフェンスがあると、危ないと思います。水しぶきがどうこうではなく、安全上の問題があるので、見通しが確保できるように検討していただきたいです。

県道沿いを通る有馬高校の生徒たちの多くは、自転車に乗っています。

トラックがいるかどうかは見れば分かると思いますが、高校生の運転は、多少危ない面もありますので、トラックがきているか分かるようにしていただきたいです。

また、水しぶきがかかることは大した問題ではないと思いますので、角の安全を確保したうえ、例えば消防活動用空地の横にフェンスを設置し洗車のスペースを取っていただく等、位置をずらすことで南東の箇所を緑地にする等配慮できると思います。

もう1点は、隣の倉庫が大きいから視認性がということをおっしゃっていましたが、そういう風に考えていくと、みなさんがだんだん県道側に寄ってきてしまうと思うので、圧迫感を与えないためにも、建物位置について再度ご検討いただければと思います。

もともと広い場所に何棟も倉庫が建ってきているので、もう少し開放感を大事にして開発してほしいです。

事業者

先ほど意見をいただいたとおり、目隠しフェンスの位置について、確かに南東の交差点の視認性が悪くなってしまうため、今後検討させていただき、視認性が良くなるよう計画させていただきます。

建物位置に関しては、再度事業主と調整し、建物を西側に寄せられるよう検討させていただきます。

E 委員

県道 46 号沿線に倉庫が集中しており、建設中の倉庫も何軒かあります。このまま全部の倉庫が竣工し運用を始めたら、交通渋滞等混乱が起きてしまう可能性があります。

県道 46 号線は寒川町と海老名市を結ぶ道のため、車通りが多いのですが、県道に停車しているトラックが多く見受けられます。

倉庫群のために公共の道路を阻害されることを懸念しています。

なぜ、出入口は県道沿いに2か所設ける計画なのでしょう。

県道沿いに出入口を設けると、県道に混乱が起きてしまうと思います。

事業者

出入口を2か所にさせていただいた理由は、当初1か所で検討しましたが、そうしてしまうと、朝と夕方のラッシュ時に出入りのトラックで混雑してしまい、県道に並んでしまう恐れがあるため、なるべく施設内にトラックを入れてしまおうということで、考えた結果、2か所にしました。

近隣の方や県道を利用される方にご迷惑をおかけしないよう、検討した結果になります。

E 委員

他の倉庫はそういうことを考えながら、なるべく県道から離れた場所に出入口を設けていると私は感じますが、エスライニングだけは、県道に出入口を設けています。

南北側に出入口を設けたほうが良いのではないのでしょうか。

事業者

出入口の位置に関しては、先ほど説明させていただきましたが、自治会長さん等のご意見を伺ったところ、出入りは県道側だけにして、北西南側の市道からの出入りはやめていただきたいという要望がありました。

出入口に関しても通常の幅員は12mですが、今回大型トラックが多く出入りするため、警察との協議で16mの幅員をとることとなりました。また、敷地内西側の植栽と建物の間もトラックが通れる幅を確保していますので、県道に滞留しないように検討させていただきました。

D 委員

大型トラックの出入口の地面には「とまれ」が描いてあるのですが、中型・小型トラックの出入口には描かれないのでしょうか。

事業者 車両の流れに関しまして、北側から入庫し南側から出庫するという一方通行が基本的な流れになります。

先ほど出入りについて、緑とオレンジで説明させていただきましたが、大型トラックは、オレンジのほうから入庫し、緑の停車場に回っていただき、緑のほうから出庫していただきます。

中型・小型は、オレンジから入庫しオレンジのほうの停車場で荷捌きし、緑のほうに回って出庫していただくという流れになります。

北側の入口のほうに「とまれ」と描いてしまうと、こちらからも出庫できると思わせてしまうため、南側の出口だけに「とまれ」を描きます。

D 委員 大型・中型・小型トラック全て北側入庫、南側出庫ということですね。

事業者 そういうことになります。

B 委員 歩行者と自転車の安全性の関係で、出入口には出庫灯等設置されるのでしょうか。

事業者 出口にセンサーとパトライトを設置する予定です。

F 委員 先ほど出ているお話も含めて4点ほどお伺いしたいです。

1点目は、南東角の駐車場のフェンスについてです。高さ3mあるため、県道側から見てかなり圧迫感があります。

駐車場が出入口に近いほうが作業上好ましいと伺いましたが、例えば駐車場の配置を西側駐車場スペース2台分移動させるのはどうでしょうか。

作業上の影響も少ないと思いますし、その分植栽帯が県道側に顔を出せるような配置になるので、圧迫感の軽減という点も含めて計画がしやすいと思います。

そういった移動は、可能でしょうか。

事業者 事業主と相談しこの配置とさせていただきましたが、ご意見があった旨お伝えさせていただきます、前向きに検討いたします。

F 委員 ありがとうございます。ぜひご検討ください。

2点目は植栽関係についてです。

現在の計画では、中木と高木が並んでいるのですが、低木のようなものは計画されていないのでしょうか。

事業者 現在、低木の配置計画はございません。

理由としましては、24時間開放している施設ですので、防犯上のこともあり、施設内の視認性を良くしたいと考えております。

また、事業主の他施設で低木を植えた際にメンテナンスが難しいという経緯がありましたので、メンテナンスのしやすさや防犯上のことを考え、今回は中木と高木のみの計画としました。

F 委員 管理上のご苦労があるということでしたが、例えば、県道側のユズリハが並んでいるところは、外壁になっていますし、低木自体は膝くらいの高さですので、そんなに視認性という点では影響がないと思います。

場所によって視認性に影響するというのであれば、地被のようなものでも足元の景観という点では、工夫ができ、なおかつ歩いている人や近隣から見ても目に付くと思います。

可能性があるのでしたら、低木の計画をしていただけると、より景観が良くなると思います。

事業者 事業主にお話させていただき、検討いたします。

F 委員 緑に関連して、北側と南側にソヨゴが一行で並んでいます。  
統一感というお話がありましたが、海老名全体で見て色々な樹種や色々な花が咲くといった多様性があることが、本来ある自然・生態系の姿だと思います。  
この敷地だけでの統一感というわけではなく、海老名全体で考えていただきたいです。  
花が咲くようなものや色付くもの等、これまで検討はしましたか。

事業者 花が咲くもの、実がなるもの等季節を感じられる樹種の検討はしたのですが、実がならない時期、花が咲かない時期も一つ、季節を感じられるのではという思いがありましたので、樹種を多くしていません。  
ただ、一行に一種類しかないので、ご意見として参考にさせていただき、樹種を増やす検討をいたします。

F 委員 よろしく願いいたします。  
ソヨゴとユズリハは中木とのことですが、植える段階での高さはどのくらいを想定されていますか。

事業者 約 1.5m です。

F 委員 分かりました。  
最後に 1 点、細かい話になりますが伺いたい点があります。  
なぜ西側敷地境界と植栽帯に若干の隙間があるのですか。

事業者 市道路整備課との協議で拡幅計画があるという話があり、セットバックして道路用地を確保してほしいという要望がありました。  
赤い線が現在の事業区域ですが、約 60 cm セットバックするため、竣工後は、緑地側の青い計画線が敷地境界線になります。

会長 それでは、他にご意見がないようですので、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 先ほど委員の皆様から様々なご意見をいただきました。  
洗車場の目隠しフェンスの高さ・位置・圧迫感の問題、県道側と周辺の植栽計画の話、樹種等のバランスの話、建物の配置計画についての話、トラックの流れの関係や出入口の関係等色々なご意見をいただきありがとうございました。  
ただいまの報告につきまして、ご質問等はありませんでしょうか。

F 委員 県道側へのサクラ並木の形成というのは、これまでを通して、海老名市として目指してきた大事な景観だと思います。  
この場でできることは意見を言うことしかできないのですが、もう少し事業者には景観形成の工夫をしていただければと思います。

例えば南東のところは、みなさんが意見を出されたとおり、緑地のスペースを設けることができます。

また、建物をもう少し西側に移動できれば、植栽帯を少し水路から離してサクラを植えることも可能だと思います。

県道から2、3m引いた位置であってもサクラが植わっていれば、サクラ並木ということが分かると思います。

県道沿いのサクラの植樹については、よく検討していただきたいです。

北東角に駐車スペースとして使っていないスペースが2mほどあります。そのスペースと隣の駐車場数台分のスペースを合わせると、植栽スペースができ、道路から視認できるサクラを植えられると思います。

敷地境界ぎりぎりで行うのではなく、もう少しバッファをとって植樹スペースを確保して、県道側にサクラ並木が形成できるような植栽計画にしてもらうのは十分可能だと思います。

会長

ありがとうございました。

県道側のご意見でございました。ぜひ事業者にお伝えいただければと思います。

他にございますか。

B 委員

本件と直接的な話ではないですが、県道沿いの市街化調整区域において流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律（物効法）で建物がずっと並んで建ってきています。

市民からしても、ここは倉庫通りのイメージが強いです。

線引きの見直しは再来年度にありますので、ぜひ農業従事者の後継者不足にも関係して、地権者さんの意見を聞きながら、市街化調整区域における物効法でのイレギュラーな建築ではなく、沿道利用や準工業系の利用ができるような用途変更を検討いただければ、大変将来的な話に繋がると思います。

事務局

市街化編入に向けた話についてですが、この区域につきましては、海老名市でも都市マスタープランの中で土地利用検討地ということで、将来的な土地利用を検討していこうという区域になっています。市街化区域に編入するのは、簡単にできるものではなく、条件やルールがございます。

次回の線引き見直しが、令和7年度告示を想定した案が県から示されています。そのためには令和5年度中に都市計画法手続きの案を作っていきますので、市としてもこの地域については、検討させていただければと思います。

A 委員

今後、県道沿いに倉庫の建設予定はあるのでしょうか。

道路が広いので、トラックが路上駐車しており、交通の妨げになっています。

今後さらに倉庫が増えるのでしょうか。

事務局

今後の倉庫の建設予定に関しまして、まだまだ問い合わせが来ております。

今回諮問させていただいている物件の北側や区域東側の空地も何社か相談が来ている状況です。

具体的な開発計画の話までは至ってはいませんが、需要がある区域となっていますので、今後埋まっていくと考えております。

D 委員

今回、事業者がおっしゃっていた「水路があり管理が難しい」というのは、今までサクラを植えてきてくださった事業者も同じ条件だと思いますので、毎回市のほうからお願いしているサクラの植樹について、再度事業者には考えていただければと思います。

倉庫が並ぶことは法律上の関係もあるため、認めていくしかありませんが、景観的にどういふ倉庫が並んだ通りなら許容ができるのかということを考えていただき、海老名に事業所を置いたら、海老名市民から愛されるような事業所を作っていただくようご協力いただければとお伝えください。

会長	<p>ご意見ありがとうございました。 それでは、お諮りします。 「株式会社エスラインギフによる建築物の新築」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	<p>異議なし</p>
会長	<p>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が、よろしいでしょうか。</p>
F 委員	<p>このまま「異議なし」で終了してしまいそうなのですが、具体的に「条件付き」とはならないのでしょうか。</p>
事務局	<p>景観形成基準に適合しているため、基本的には「異議なし」となりますが、本日出していただいた色々なご意見と、それについて再度検討していただく旨を答申書に記載させていただきます。 ですが、いただいた意見について必ずしも守らなければならないかということ、そこまでの拘束力がないということが現状としてありますので、どうしてもお願いレベルとなってしまいます。 ただ、サクラの植樹の話等特に重要な部分については、市としても引き続き強く要望してまいります。</p>
会長	<p>答申書については、皆さんのご意見を盛り込みまして、市都市計画課で引き続き指導をしていただきますので、それを期待するということになります。 よろしいでしょうか。 それでは、そのような形で市長に答申させていただきます。 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。</p>
事務局	<p>報告事項として1点報告させていただきます。 1 前回審議会のフィードバック (事務局から資料を用いて報告)</p>
会長	<p>円滑な進行、貴重なご意見をいただきましてありがとうございました。 それでは、進行を事務局にお返しいたします。</p>
事務局	<p>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たいと思います。 本日は長時間にわたり、ご審議いただきましてありがとうございました。</p>