

令和4年度第1回海老名市景観審議会 会議録

開催日時：令和4年8月19日（金）10：00～12：15

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

大和ハウス工業株式会社より、建築物の新築及び開発行為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
※建築面積が3,000㎡を超え、開発面積が5,000㎡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
※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）
・コンセプトの説明
※街並みとの連続性に配慮した緑化計画
※周辺環境との調和に配慮した色彩計画
※景観に配慮した屋外設備の集約配置

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

質問なのですが、A棟の西側部分に現在水路があり、その水路はボックスに入れ替えて土地利用を図られると思います。
上部はどのようになるのでしょうか。

事業者

上部はアスファルト舗装となります。

A委員 それは、境界にフェンスを設けて、その敷地側にアスファルト舗装のボックスが入った水路が設置されるということですか。

事業者 そのとおりです。
補足しますと、現況は開渠の上に蓋がされていますが、今回は海老名市からの指導でボックスにしております。
ボックスカルバートの上部に歩道があり、歩道と敷地境界にフェンスを設置します。

A委員 フェンスの位置は分かりました。
ボックス上の歩道については、公共用地として帰属するということですね。
あわせて、公園緑地というのは、市に帰属するのでしょうか。

事業者 公園緑地につきましては、帰属はしません。自主管理とします。

会長 フェンスはどのような風に周っているのでしょうか。

事業者 フェンスは、外周沿いに設置します。

会長 外部から緑地に入ることはできないということですか。

事業者 そうということになります。

事務局 皆様のお手元の資料で、「公園緑地」という記載がありますが、実際は、緑地帯ということであくまで、自主管理の緑地となります。
そのため、「公園」という字は削除していただければと思います。

事務局 本日ご欠席のB委員より、ご質問を賜っておりますので事務局から代読させていただきます。
A棟の北西角地の緑地について、サクラを3本計画されていますが、将来成長した場合には、交差点や事業所出入口の視認の妨げになってしまう可能性が考えられるため、敷地の内側に配置をしていただき、外側には低木を植えるような計画はいかがでしょうか。というご意見をいただいております。

事業者 ご意見いただいたとおり、サクラを少し内側に植樹いたします。

C委員 B棟のすぐ東側には、相模線が通っています。
また、相模線の東側には、戸建て住宅が建ち並んでいますが、そこから見た景観と相模線の乗客から見た景観についての意見です。
緑化計画書を確認すると、中木しか計画されていませんが、高木を植栽しても良いと思います。いかがでしょうか。

事業者 今回、相模線の電車内からの景観は特に考えておりませんでした。相模線の東側の戸建て住宅の方に対しては、生垣のようなものを設置し、地上からのアイレベルを考え、この計画にしました。

C委員 相模線の東側に建っている住宅は、全て2階建てで、窓はB棟を向いて設置されていますので、そこから見た場合、背が低い樹種だけでは物足りないと思います。

事業者 高木の配置も検討しましたが、中木で固め、2階から見下ろしたとき、借景とまではいきませんが、緑のエリアを作るなど、景観面を考慮し、今回このような配置とした次第でございます。

A委員

A棟B棟ともに一定間隔でサクラが植わっていますが、サクラは成長が早く、葉張りもできますので、公共緑地側及び建物側にどんどん葉が張り出してくる可能性が考えられますが、その点については、どのように考えられているのでしょうか。

私見ですが、特にA棟の東側に段ボール工場があり、トウカエデが並木上に植わっていますので、統一性と連続性を出していくために、段ボール工場との敷地境界にはトウカエデを植樹するのはいかがでしょうか。

トウカエデは、まっすぐ上に成長する樹種で、葉張りもそんなに出ない樹種ですのでご検討いただければと思います。

また、A棟の北西側や南西側の角地に少し大きめのサクラを植えて、それをシンボルツリーにさせていただけるとなお良いと思います。

事業者

最初のご意見に関しまして、先ほどの交差点のご指摘と同じくサクラを少し内側に入れてまして、道路への葉張りの影響を考慮し、配置変更をさせていただきます。

次のA棟の段ボール工場との統一性、連続性についてですが、参考にさせていただきます。

他の法律上、植栽の奥行きがとれなかったため、樹木の本数を多く計画しておりませんでした。

先ほどのトウカエデについては、上に伸び、葉張りがそんなに出ないとお話でしたので、植樹について検討させていただきます。

副会長

設備類の見え方について、確認させてください。

外構の設備機器について、バルコニーに集約をしていることは、図面上から確認できるのですが、どこに集約をするのでしょうか。

バルコニー自体、かなり透過するものですので、バルコニーに配置しても見えてしまうのではないかと思いますのですが、そのあたりの考え方についてお聞かせください。

事業者

空調室外機に関しましては、まだ空調を入れるかどうか分かりませんが、入れた場合のイメージは、パースに記載しています。

もちろん、絶対視認できないとまではいきませんが、アイレベルからは外し、空調室外機の色も外壁色と類似したもので計画しているため、そんなに目立つものではないと考えております。

副会長

図面上に明確に表記をしていただく必要があると思います。

バルコニー上に置かれる室外機について、想定しているものとして、どれくらいの大きさになるのかということもかなり景観上影響すると思いますので、あまり見えないから良いというあいまいな話ではないような気がします。

これまで、室外機に関して、色々なケースで見え方に配慮ができてきているか、どこまで努力をしているかなどを審議会でシビアに議論してきたと思います。

まずは、図面上でどこにどのように配置されるのかというところを確認できないと話が進められないと思いますので、しっかりと明記をしていただければと思います。

あわせて、キュービクルは、相模線のほうからしっかりと見えてしまうのではないかと思います。大きさもかなり大きいので、それに対してどんな風に景観の配慮をしていくのか、お考えをお聞かせください。

事業者

まずA棟のキュービクルの位置については、南東側に配置し、人通りがない行き止まり道路に面して設置する予定です。

B棟につきましても、A棟と同じく人通りがない行き止まり道路に設置します。

室外機に関しましては、立面図上に明確に表記させていただきます。

A委員

B棟について、南西側に車両出入口がありますが、「とまれ」の交差点表示から5m離れたところに設置されていて、道路管理者・交通管理者上の問題はないと思うのですが、この西側の道路は、かなりの交通量がある道路でして、かつ、敷地西側には戸建て住宅が建

ち並んでいて大型車が多く出入りすることを考えると危険だと思います。

これは要望ですが、車両出入口を行き止まり道路側に設けるのはどうでしょうか。

それに伴い、北西側の角地にスペースができると思いますので、シンボルツリーのサクラを植えていただければ、南北の角がシンボリックで締まって良いと思います。

道路景観への配慮と安全対策上と周辺住民への配慮として、ご検討をいただければと思います。

事業者

警察から交差点での右左折の回数をなるべく少なくするよう指導されました。

右左折の回数が多いと、かえって危険になってしまうとのことで控えるようお願いいただきましたので、今回やむなくこの場所で計画しました。

そのため、この計画で進めさせていただければと思います。

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

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。

副会長

相模線側の植栽計画についてです。

B棟の区域東側にしっかりとした緑地帯があるにも関わらず、植栽計画の考え方や大規模な倉庫に対しての、相模線東側の住宅地や乗客への配慮が伝わってきません。

ただ簡単に選定した樹種を機械的に並べているようにしか見えません。

電車から見える緑の風景は、季節ごとに印象に残る気がしますので、せっかくこんなに大きいスペースがあるのであれば、高木やいろんな種類の中木を植えても良いと思います。

緑の景観をどういう風に作りたいのかという考え方の上で、植栽計画をすべきだと思います。これは意見です。

会長

ご意見ありがとうございます。

A委員

今のご意見に関連しての意見です。

しっかりとしたコンセプトが必要だと思いますが、相模線は鉄道事業者ですので、JRと詳細に協議を行い、管理上の話と合わせて樹種選定をしていくべきだと思います。

また、毎回話題に出ますが、植栽とフェンスの関係についての意見です。

公共緑地として帰属するのであれば別ですが、自主管理緑地ということであれば、フェンスを植栽の外側に設けようが、内側に設けようが良いと思います。

倉庫緑化のほとんどは、フェンスの内側に植栽帯を設けていますが、景観上の周辺環境への配慮ということで、フェンスを植栽帯の内側に入れたほうが良いと思います。

先ほどの角地の植栽計画についてもそうですが、フェンスを植栽帯の内側に入れることで、海老名市ならではの景観形成ができるのではと思っています。

この案件を含めて、ぜひ行政の指導の中で、強く要望いただければ幸いです。

副会長

あまり議論に出てこなかった、色彩についてです。

外壁の基本色のN8は、かなり白に近いイメージです。

色見本で見る分には面積が小さいのでまだ目立ちませんが、これだけの大面積で、かつ、周辺から少し突出してN8の塊が出てくるのは、結構目立つと思います。

大面積ならば、N系ではなく、YR系にするなり、N7.5等明度を下げるなど色々なや

り方はあると思います。

住宅地側から白い塊として見えてくることを懸念しているので、大面積であることも踏まえた上での色の再確認をしてもらったほうが良いと思います。

あわせて、フェンスを白系にするというお話がありましたが、白にしてしまうと植栽の中で相当目立ってしまう気がするので、景観色に近く、調和を図れるような色彩について、全体的な再確認が必要だと思いました。

A委員

倉庫の外壁でそこまでしていただけるのか検討いただくよう、あわせて事業者さんにお伝えしてください。

副会長

これまでの案件でN8を使用している倉庫があるのかご確認いただければと思います。

会長

他にご意見がないようですので、これまでとします。

貴重なご意見ありがとうございました。

事務局につきましては、今出ましたご意見を事業者にお伝えいただければと存じます。

それでは、お諮りします。

「大和ハウス工業株式会社による建築物の新築及び開発行為」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が、よろしいでしょうか。

各委員

異議なし

会長

ありがとうございます。

では、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、議事（2）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、事務局より説明願います。

事務局

Y P アセット株式会社より、建築物の新築及び開発行為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

 - ※建築面積が 3,000 m²を超え、開発面積が 5,000 m²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

 - ※瓢箪塚古墳眺望点及び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

 - ※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）

・ コンセプトの説明

※ 周辺環境との連続性に配慮した緑化計画

※ 建物高さを低層に抑えた建築計画

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

事実確認なのですが、県道沿いの歩道について、切り下げを行う計画ですが、どういう対応を行うのでしょうか。

また、新車販売棟とU-BASE棟の仕上げの仕方、また、駐車場のアスファルト舗装関係についても確認させてください。

事業者

県道の歩道切り下げについては、約10か所ありますが、当該地については、新車棟の西側から進入し、公共緑地の東側から左折で退出させます。

神奈川県警との協議の結果、左折イン左折アウトということで調整を行いました。

また、道路管理者である、厚木土木事務所東部センターとの協議で、使わない切り下げ部分については、全て現況に復旧をします。車両は進入できません。

新車販売棟の前は、透水性のカラーコンクリートを予定しています。色については、通常のアスファルトです。

それ以外の箇所は、ベージュ系の彩度が低いアースカラーを予定しております。

歩道は、透水性の少し柔らかいサンド舗装を予定しております。

会長

ありがとうございました。

その他はいかがでしょうか。

C委員

2点質問なのですが、コンビニの周りにフェンスがあり、そことの境界がどのようになるのかというのが1点目です。

もう1点は、現在コンビニの北側に空地があります。

どういう建物が建つか分からない状態ですが、それに対してどういった対応をされる予定なのかお聞かせください。

事業者

当該地は、計画が始まった時点でお貸しいただけないということでしたので、区域から除かせていただきました。

土地所有者の方が、将来どう土地利用をするのかは私どもでは分かりかねますが、コンビニと空地を取り囲むように高さ1.8mの生垣を設置する計画としています。

会長

空地がどう土地利用をされても、生垣で囲うことで配慮されているとのことですね。

他はいかがでしょうか。

A委員

敷地内の植樹計画について、色々考えられていて大変良いなと思います。
景観というのは、単体でもしかりですが、周辺との連続性・統一性もポイントになってくると思います。
1つは、区域南側の倉庫において、交差点側にシンボルツリーとしてクスノキを植える予定ですので、当該地も交差点側にクスノキを植えてみてはどうでしょうか。
相模川との立地上の関係で生育が難しいというお話もあったと思いますが、景観上、シンメトリーになっていると良いなと思うので、こちらのシンボルツリーもクスノキにしていだければと思います。
もう1点は、区域南側の倉庫と県道の反対側の街路樹に、サルスベリを選定されているようですので、連続性・統一性の観点から、敷地内（ロードサイドガーデン部分）にサルスベリを植えていただけると通り景観が作られ良いと思います。
また、サクラについてはシンボリックなものにしたいのであれば、大きくなる種類のサクラを植えていただけると、シンボリックなものになるのではないのでしょうか。
県道側の景観と交差点側の景観を作りこんでいただけるとありがたいです。

事業者

樹種を的確に揃えるのも一つの景観形成の仕方だと思いますが、彩りのある樹種をロードサイドに列植していきたいという考えがあります。それと合わせて、華やかさ・緑のボリューム等を考慮し周辺環境を意識した計画としています。
樹種を的確に揃えるというご意見も検討させていただきます。

事務局

本日ご欠席のC委員より、ご質問を賜っておりますので代読させていただきます。
計画地西側の料金所から南側の交差点までの緑地計画の意見です。
キャンプ場の外周ですが、現在、中木（カナメモチ）を計画をされていますが、信号待ちをしているトラックドライバーさんも多くいるため、1.5mのアイラインよりも高い位置になるのではないかと想定しています。
キャンプ場を利用している方にとって、ドライバーさんからの視線等が気になると思います。
そちらの点についてはどうお考えなのでしょうかとのご質問です。
もう一点は、立体駐車場の西面（料金所側）に壁面緑化を検討できないのでしょうかというご意見をいただいておりますので、ご回答のほどお願いいたします。

事業者

まず1点目のご意見についてです。
外周部分に生垣を回してさらに外側のほうは、比較的高木を植える計画です。
当初は、3～5m程度ですが、将来的に成長してくれば、かなり緑のボリュームが出てくると考えております。
1.5mは植えた当初、貧弱で中が見通せてしまう心配もありますが、道路からまず50cm程度法面があり、その上にフェンス、その内側に生垣、高木という構成を考えております。
ある程度の厚みをもたせるようにしておりますので、長期的に見れば、緑の形成がそれなりにされてくると考えております。
壁面緑化については、色々私どもも検討をしました。
壁面緑化をするのであれば、ワイヤー等を使ってツタを絡ませるという方法で考えておりますが、時間がかかってしまうということや維持管理が難しいという部分があります。
その辺も含めて、引き続き検討させていただきます。

副会長

広告看板の件についてお伺いしたいのですが、商業系の建築なのでもちろん掲出はされると思うのですが、掲出する看板は、パースに描かれている2つでよろしいのでしょうか。今後はこの計画より増えないのでしょうか。
また、広告看板の大きさや掲出位置等は、パース上に描かれているものでよろしかったでしょうか。
立面図や平面図に表記がないため、表記していただいたほうが、適正な評価がしやすいと思いますので、お願いいたします。

事業者 表記させていただいたのは、このパースのみでございます。
自立看板は8 m程度のものを出入口に1箇所ずつ計2箇所設ける予定です。
建築物に掲出する看板につきましては、パースのとおり新車棟についている看板1箇所とパースに表記はありませんが、U-BASE棟のほうにも景観を害さない看板を掲出する予定です。

副会長 立面図等に表記していただいたほうが、適正に評価ができて良いかなと思います。
その上で、道路側に出てくるタンク状の看板が、裏側に出てくることあるかないかところが気になりました。

事業者 タンク状の看板は、構内を誘導するためのサインとして、敷地の中に設置する予定です。
外に向けて掲出する看板は、自立看板を県道側に2箇所と壁面に1箇所のみです。

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 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。

副会長 確認させてください。
キュービクルはどこに設置予定ですか。
表記されていないようであれば、P10の土地利用計画図等に表記いただければと思います。

事務局 P11 管理棟平面図の東側にガスや発電機関係の設備スペースがありますが、すべて目隠しをする計画となっております。
また、U-BASE棟と新車棟の2階西側部分にも設備スペースがあり、基本的に視認ができない場所に設置する予定です。
申し訳ございませんが、キュービクル自体の表記が漏れておりましたので、事業者にご確認させていただきます。

A委員 景観形成基準について異論はありませんが、今後可能であれば、事業者から色彩に関する論理的な基準(コンセプト)をご提案いただければより良くなると思います。

会長 ご意見ありがとうございます。
コンセプトカラーが決まっている事業者さんもおられると思いますので、そういう部分について、プレゼンや書類等できちんとして説明いただきたいということですね。
こちらは可能でしょうか。

事務局 「基本的なコンセプトに基づいて、今回に関してはこの色を選定した」等の計画のコンセプトが分かる説明をしていただくよう事業者と調整を進めてまいります。

A委員 床・壁・天井・屋根まで全て含めて、色の考え方を説明いただけると分かりやすいです。

事務局	承知いたしました。 お伝えさせていただきます。
会長	他にご意見がないようですので、これまでとします。 事務局につきましては、今出ました貴重な意見を事業者にお伝えいただければと存じます。 それでは、お諮りします。 「YPアセット株式会社による建築物の新築及び開発行為」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が、よろしいでしょうか。
各委員	異議なし
会長	ありがとうございます。 では、そのような形で市長に答申させていただきます。
会長	それでは、以上で終了といたします。 審議会の円滑な進行にご協力いただきまして、誠にありがとうございました。 進行を事務局にお返しします。
事務局	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。