

令和4年度第2回海老名市景観審議会 会議録

開催日時：令和4年10月14日（金）10：00～11：15

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

三井不動産株式会社より、建築物の新築及び開発行為の届出がございました。1

- ・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㎡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
- ・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
- ・これまでの経緯
- ・景観チェックシートの確認結果を報告

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

既存の緑地を活かした周辺環境との調和を図るということを計画のコンセプトにされていますが、建物上部の看板のライトアップの仕方について、どのように考えられているのでしょうか。
周りは自然豊かな緑があるので、ライトアップの仕方によっては、看板が浮いてしまうかなと思っています。
それと、フェンスについては、周りの自然環境と調和したような高さ、色で計画されて

いるのでしょうか。

この2点についてお聞かせください。

事業者

サイン計画についてですが、弊社の倉庫は、通常24時間稼働ですので、昼間は視認ができるのですが、夜間だと視認ができなくなるため、サインを光らせて、ある程度遠くからでも倉庫の存在をドライバーに視認いただけるような形で作りたいということもあり、ドライバーからの視認性と周辺との調和のバランスで内照式にさせていただく予定です。

通常、弊社の倉庫では、サインに向けた照明だけでなく、外壁面も照らす照明も設置しておりますが、この周辺は夜間真っ暗になりますので、外壁面は照らさず、内照式のサイン照明のみにし、周辺とのバランスを考えた計画としております。

周辺フェンスについては、セキュリティの観点から、敷地境界に外周フェンスを設置する予定です。

将来的にはテナントさんに倉庫全体をお貸ししていくことになります。

テナントさんのトラックドライバーの方や従業員の方が働く施設となりますので、基本的には周辺からの出入りを防ぐために、高さ1.5mのメッシュフェンスを外周に設置する予定です。

セキュリティ面や圧迫感を考慮し、この計画としております。

会長

フェンスの色は、決まっていますでしょうか。

事業者

まだ決まっていますが、ブラウン系の自然色とする予定です。

会長

ありがとうございました。

B委員

詳細の説明及び資料作成ありがとうございました。

本地域は、工業専用地域ということですので、インフラ整備上及び景観上の見る、見られるという関係では、基準を遵守されていて問題はないと認識いたしました。

また、グリーンインフラという、水と緑と自然環境の保全・活用については、既存緑地を保全していただき、屋上には、再生化エネルギーとしての太陽光発電を設置していただく計画のため、環境的に配慮した計画になっていると評価しております。

その中で、行政さんの方にも合わせて何点が質問ですけれども、まず調整池についての質問です。

現行の調整池の排水量は、如何ほどなのでしょう、

また、既存緑地を一部伐採して、改変するとなると、当初の流出係数が変わって、調整池の貯留量に変化を及ぼす可能性があるのかどうかというのが1点です。

2点目は、既存の調整池はどのような仕様なのでしょう、

長年利用してきたので、どの程度の積み重ねで植生があるのでしょうか。

今後、清掃や管理をどのようにするのか、また、継続的な機能の維持に支障がないのかどうか教えていただければと思います。

3点目は、緑化外構計画についてです。

フェンスの件は、A委員から指摘があったとおりでよくわかりましたが、既存緑地の中に、道路らしきものが通っており、この開発行為によって、付け替えを含めた改変をするのかどうか、また、合わせて既存緑地・公共緑地の整備に合わせてどのような整備及び維持管理をするのかということをお聞かせ願います。

事業者

まず、既存の調整池の構造についてです。

こちらは、練積み擁壁で作られております。

また、調査をさせていただき、継続して使用することができるかと判断したため、そのまま残させていただいております。

既存調整池には、もちろん長年の堆積土が溜まっておりまして、今回、我々が開発して雨水計算をするにあたり、その堆積土があると容量を満たしていないということも分かりましたので、その堆積土はきちんと撤去して必要容量を満たせるという構造であると確認

した上で、使わせていただくという判断をいたしました。

当該地は、2次開発となっております。元々海老名工業団地という5.6haの開発の一部分でやらせていただいております。

流出係数を確認したところ、元々工場でしたので、さほど流出係数が増えるようなことにはなっておりませんし、目久尻川の総合治水対策のエリアにも入っておりますので、700t/ha以上の必要貯留量を確保するということが決められております。

そちらの観点からも流出係数が増えないことを確認しております。

図面上に記載されている道路のようなものですが、実際は遊歩道のような形になっています。

遊歩道の南側は弊社の事業敷地内ですが、北側は別の所有者の方がいらっしゃいます。

そのため、北側の所有者の方と相談しながら、遊歩道の取扱いについて、検討しているところです。

北側所有者の方にお話を伺ったところ、ゴミの不法投棄に非常に悩まされているとおっしゃっていました。

現状、フェンスは設置されておらず、誰でも自由に出入りが可能のため、皆さんの散歩道という効果は出ているものの、それ以上に不法投棄に悩まされているというところがありますので、敷地全体をフェンスで囲う予定です。

遊歩道についても、現状通り抜けができるようになっていますが、セキュリティの観点から、外部の方が通り抜けできないよう、フェンスで区切ります。

また、開発の協議を行わせていただいている中で、厚木土木事務所東部センターさんには、この通路の付け替えは不要とお話をいただいておりますので、このままにする予定です。

B委員

そうすると、既存緑地の改変による影響は全くないということですか。

事業者

影響はございません。

B委員

ありがとうございます。2点よくわかりました。

私の意見としては、既存の調整池について、浚渫はするにせよ、できれば下流側の水路に近いところでもありますし、既存緑地及び公共緑地の安全性も強いところでもありますので、ビオトープの空間を作っていただき、そこに水生植物、水生昆虫や場合によっては、市の鳥のカワラヒラがここで繁殖したりするなど、緑地と一体となったサンクチュアリを作っていただくと、環境をさらに謳えるのかなというアイデアです。

それと新規に植栽する樹種ですが、既存緑地の中で、原生種、既存種や外来種のシイ・タブ・カシの類がほとんどです。

新規に植える樹種の中でも、シイ・カシ類は多いのですが、その他を含めた樹種については、周りを原生種と既存種で囲い込むようなことや既存樹の伐採の時に、新規の植栽の中に簡易移植をしていただければ、全体として一つのシイとタブとカシという古来の樹種で統一して良いと思います。

足元の植栽帯については、色々な樹種を計画していただいておりますが、工業専用地域の緑化となりますので、例えば、樹種を市の花のサツキに統一するなど、色々な工夫をして地域に馴染むような植栽計画としていただくといいのかなという意見です。

事業者

法的には調整池の機能を満たす等基準がありますので、そこはしっかりと守りながらも、おっしゃるとおり、水と緑ということで、いただいたコンセプトと我々のコンセプトも合致していると思いますので、そこは目指しながら作りこんでいこうと思います。

一方で、今回我々の管理ではなく、基本テナントさんが緑地を含めた敷地全体の管理を行う予定ですので、植栽についてのご意見も重要ですが、我々が一番重視したいのは、敷地内の従業員の安全性とセキュリティ面です。

近隣の方からの話では、不法投棄や違法駐車が非常に多いと伺っております。

そこは、フェンスやサイン等を設置させていただき、セキュリティ面を考慮しつつ、既存緑地とのバランスを考えながら整備を進めてまいります。

また、既存緑地についても近隣のボランティアの方が、年に数回、掃除や巡回を行っており、近隣の方々が守って来られた緑地になっています。

その方々にお話を伺った中で、既存緑地内には希少な樹種もいくつかあると伺っておりますので、特にそういうものは、移植したり保全したりなど整備をしていきたいと思っております。

まとめますと、セキュリティ・安全性と既存緑地の保全のバランスをとって整備をしていきたいと考えております。

A委員

不法投棄のお話が出ましたが、セキュリティ面も大事だとは思いますが、これからの維持管理が非常に大事だと思います。

管理せず荒れていると、やはり皆さん荒れているところだからと構わず捨ててしまうと思っております。

注意していただき、十分に管理を行っていただきたいと思っております。

よろしく申し上げます。

事業者

現状は、何もフェンスがなく、心理的にも物理的にも投棄しやすい場所だと思います。

フェンスを設置し、しっかりと塞ぐことや看板や防犯カメラ等を設置し、管理に努めてまいります。

C委員

参考までに教えてください。

敷地の南側には新幹線が通っています。

新幹線からの見え方について検討されたのでしょうか。されたのであれば、何を検討されたのか教えてください。

事業者

速度も速く、線路と建物の距離も近いため、一瞬で通りすぎます。

そのため、肉眼ではほとんど見えないのではないかと思います。

B委員

新幹線の件に関連して、確認させてください。

新幹線が通過する際、パルス波が出ます。

今回、太陽光発電を設置されるということで、インバーターも設置されると思っております。

パルス波による、インバーターへの影響はあるのでしょうか。

事業者

現時点で分かりかねますので、安全性等含めて確認させていただきます。

事務局

緑地の中にある遊歩道的な通路の位置付けは、民地の中に自然にできている通路という認識でよろしいでしょうか。

事業者

そういうことになります。

事務局

先ほどのお話だと、北側の土地と今回の土地に既存である通路がフェンスで分断され、また、擁壁を積むことで、南側も分断されるということですが、元々は、公道から公道へ結ばれていたものであって、里山のボランティアさんや近隣の方たちへこのことは周知されたのでしょうか。

事業者

位置付けにつきましては、昭和63年に「海老名工業団地」として、弊社の区域含め一体的な開発区域を設定され、その際に緑地、民地内の通路についても一体的に整備されたと認識しております。

周知については、これまで2回近隣説明会を開催しており、ここをよく利用される工業団地で働いている方や北側の所有者の方には、当計画の説明を行いました。

皆様、先ほど申し上げた、不法投棄等セキュリティ面をご心配されているため、通路の分断はされてしまいますが、フェンスを設置させていただくという、弊社の考え方に賛同いただいております。

会長 出ました意見につきまして、まとめさせていただきます。
既存緑地の維持管理や通路の話、調整池の整備の話、太陽光発電によるデジタル関係への影響の話やフェンスの色などのご意見をいただきました。
建物については、ライトアップと周辺環境、自然環境との関係についてご意見いただきました。
大変よく現地の事を調べられていらしたので、とても驚きました。ありがとうございます。
それでは、審議につきましては、事業者退出後に行いますので、事業者の方はご退室をお願いいたします。
どうもありがとうございました。

(事業者退室)

会長 それでは、これよりまとめの審議に入ります。
先ほど出ました本事業に係るご意見、要望事項について、事務局から内容の確認をお願いします。

事務局 各委員の皆さまからいただいた事業者への要望事項等について確認させていただきます。
大きくは3点確認をさせていただいております。
まず、業者への要望ということで、A委員とB委員からいただきました、西側の緑地部分について、不法投棄等のセキュリティ面も踏まえ、既存緑地の保全及び維持管理についてしっかりと行っていただくよう、業者にはお伝えさせていただきます。
2点目につきましては、B委員からいただきました、調整池及び公共緑地含めて、ビオトープやサンクチュアリのようなものを検討いただくようお願いいたします。
3点目については、パルス波の関係ですが、こちらは確認いただくよう事業者にお伝えします。
以上です。

会長 ありがとうございます。
それでは要望事項等については事務局から事業者にお伝えください。

会長 それでは、お諮りします。
「三井不動産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をいただきまして、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、慎重なご審議をいただき、ありがとうございました。