

令和5年度第2回海老名市景観審議会 会議録

開催日時：令和5年10月6日（金）10：00～12：00

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にかかる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

タナベコーポレーション株式会社及び田辺商事株式会社より、建築物の新築及び開発行為の届出がございました。

- ・建築物の新築の概要説明
- ・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 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
- ・眺望点からの眺望確認
- ・市と事業者の事前協議の概要説明
 - ※植栽計画について
 - ※屋外設備について
- ・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

- ・物流総合効率化法の適用による市街化調整区域への物流施設の建築であること
- ・周辺の農業従事者に配慮した計画としたこと
- ・緑化計画については、1ha を超える面積のため神奈川県土地利用調整条例も対象となり、県土地水資源対策課とも調整したこと
- ・景観と環境を主管している県自然環境保全課から、地域にあった植栽計画とし、水田に影響を与えないよう、もともと植生としてあった樹種等を植えるよう指示をいただいたこと

以上の条件等を踏まえ、建築計画を立案しました。

- ・建築行為の概要（建築場所等）
- ・景観配慮の説明
 - ※周辺環境との調和に配慮した色彩計画
 - ※計画区域内外周部を法面にすることで周辺への圧迫感を軽減

会長	<p>ありがとうございます。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。</p> <p>なお、審議については、事業者退室後に行います。</p>
A委員	<p>植栽計画では区域の北側と東側の間隔が空いていますが何か意図があるのでしょうか。特段、意図がないようであれば、高木を集中して植える計画となっているので、分散させても良いのではないのでしょうか。</p> <p>もう一点、キュービクル設置予定箇所の南側法面に植栽が計画されていますが、道路側からキュービクルが見えてしまうのではないかと考えられますので、目隠しの植栽を考えると可能でしょうか。</p>
事業者	<p>植栽計画の北側と東側の区域について、高木の間隔を空けている理由は、見た目の変化をつけるためと集中して植えることであまり大きく育たないようにするためです。植樹の本数については規定がないため、本数を増やして均等に配置することも可能です。ただし、増やした高木が大きく育つと、スズメやムクドリの住み家となってしまいますので近隣農地への影響を鑑み、高木を集中させた配置としています。</p> <p>キュービクルについては、ある程度の高さまでは法面にあるレッドロビンで隠すことができますが、ご指摘の通りキュービクル上部は見えてしまう計画です。こちらについては樹木の配置を入れ替える等を検討します。敷地内側への高木の配置は、広がった枝が道路上に達しないように意図したものです。</p>
B委員	<p>区域東側の高木について、東側には優良農地が広がっているため東側には高木を植えないで欲しいというのが、農業サイドからのお願いです。先ほど言われたとおり、スズメの害がありますので、できれば高木は西側に配置をお願いします。</p>
事業者	<p>西側への高木配置のお話をいただきましたが、西側には桜を設ける予定としています。また、土地利用計画図のとおり、西側には雨水貯留施設の設置を計画しています。そのため、先ほどいただいたご指摘への対応と合わせ、区域東側に計画している高木は、区域北側に配置するよう計画を修正します。</p>
B委員	<p>区域北側に高木を配置すると北側の農地に日影が落ちてしまいます。</p>
事業者	<p>おっしゃるとおりです。そのため、区域北側の高木の配置は間隔を空けていました。区域東側の高木は区域南側へ配置するよう再検討します。</p>
C委員	<p>事業者の方には海老名市の景観形成基準を順守していただき、また事務局からも何点か指導していただいた本計画を評価します。ご協力いただきありがとうございました。</p> <p>先ほどの質問に関連しますが、雨水貯留施設の配置については、耐荷重の関係もあると思いますが、駐車場にかかっている位置をもう少し車路側に寄せて、空いたスペースに高木を配置するということが可能でしょうか。</p> <p>もう一点、植栽についての意見です。県道側にオオシマザクラが計画されていますが、既に立地している周辺の物流施設では、これまでの景観審議会でもシンボルツリーとしてソメイヨシノを植えていただくよう、お願いしてきた経過があります。県道の統一した植栽の景観形成に寄与すると思いますので、ソメイヨシノの植栽の検討をお願いします。</p>
事業者	<p>一点目の雨水貯留施設について、計算上、耐荷重は問題ありませんが、過去に壊れた事例もあることから、事業車両が通行する部分には配置したくないということがあります。形状を変えることも可能ですが、事業費の兼ね合いもあるため検討させていただきます。</p> <p>オオシマザクラを計画した理由は、近くに水路があるため、桜の花びらが落ちるなどの水路に影響を与えないようにするためです。ソメイヨシノの植栽について、ご要望をいただきましたが、オオシマザクラに比べ大きく育つといったこともあるため、植栽については検討させていただきます。</p>

今回の計画の中では、このオオシマザクラの植樹計画は当初計画から追加させていただいたものとなっております。余剰分の植樹計画となりますのでオオシマザクラの植樹を廃したとしても緑化率への影響はございません。

副会長 事実確認ですが、キュービクルの高さはどれくらいでしょうか。また、道路面からだとどれくらいの高さでしょうか。

事業者 既製品としましては、一般的なものでも2.3m程度です。基礎は500mm程度上げる予定です。現在の計画ではGLから1m程度の高さです。道路上からは、3.8m程度の高さになります。

D委員 周辺の物流施設との色彩と形状の調和を考慮したデザインとありますが、既に建っている建築物を見て、調和を考えたのか。それとも、業界の中で統一された倉庫の色彩・形状というものがあるのでしょうか。

事業者 海老名市で決められているマンセル値の範囲内で選定しています。また、周辺に建っている建物とお客様のご意見を伺ったうえで決定しております。

副会長 先ほど、緑化率の話がありましたが、条例で定められた量以上を計画されているということでしたが、計画上まだ緑化面積を増やすことは可能でしょうか。

事業者 緑化計画図の薄緑で示した部分には低木を予定しています。木の本数を増やすことは可能ですが、周辺が水田のため、中木・高木が増えますと鳥や虫による害が懸念されます。そういったことを踏まえ、現状の計画以上に中高木を増やすことは考えておりません。なお、敷地全域の利用計画もあり、緑地面積を増やすこともできません。

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願います。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。

- ・屋外設備の目隠しを含めた区域南側への中木・高木の植栽による修景計画の再検討について
- ・農地へ影響を与える高木を区域南側へ配置するなどの再検討について
- ・雨水貯留施設の配置変更も考慮に入れたシンボルツリーとしてのソメイヨシノの植樹の検討について

C委員 雨水貯留施設の配置の変更については、区域北側及び東側に計画されている高木の配置変更場所を生み出せるのではないかという意図です。

ソメイヨシノの植樹については、雨水貯留施設の配置の変更とは別にお願いしたい事項です。

副会長 先ほどの事業者とのやり取り全般について、回答が全て検討するとしていました。検討するとは、どのような状態になれば良いということでしょうか。こちら側からお願いをすることは、検討をお願いするのではなく、お願いをすることで問題はないかと思えます。何をどこまで求めるのかは明確にした方が良いでしょう。

キュービクルの高さについて、地上からは 3,000mm から 4,000mm の高さになり、相当な大きさのものになると思います。立地としては南側の道路を挟んで老人ホームの敷地があります。これまで、この老人ホームの北側の部屋からは美しい水田風景だったと思います。それが、全部工場に置き換わってしまうことは相当な変化だと思います。そのような点からもできる限りの修景というものは、しっかりとやっていただく必要があると思いました。

キュービクルに関しては、レッドロビンが並んでいるところにある程度の植栽をすることで、隠すことは可能だと思います。高木・中木を植えると農地へ悪影響を与える恐れがあると説明がありましたが、1本増やしたからといって劇的に環境が変わるとは考えられず、感覚的な話をしていると思われました。

区域西側の法面に計画されているオオシマザクラの選定は、それほど大きくならないことを想定していると思われます。シラカシに限らず大きくならない樹種の選定は他にも考えられるため、全体の計画に大きく影響を与えるものではないと思います。

事務局

お願い事項にはなりますが、事業者と調整してまいります。

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。

「タナベコーポレーション株式会社及び田辺商事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

続きまして次第5「その他」ですが、何かございますか。

C委員

海老名市への要望となります。協議の中で景観形成を支配する色彩と植栽については、事業者へ指導していただいた結果、提出された計画であり、それについては評価をしています。

先ほども申したとおり、県道側に何か所か郵便局を含めて物流倉庫が建ち並んでいます。さらに今後の用途変更においても、県道側については市街化調整区域から一部見直しがされる可能性もあると考えています。今後も建築されるであろう物流総合効率化法による倉庫等の整備については、色彩基準内であることに加えて、県道側の道路景観形成に大きく寄与する地域内で統一感のある景観となるよう指導をしていただきたいと思います。

2点目は景観審議とは関係ありませんが、物流総合効率化法では、一定の防災計画を立てましょう、環境負荷の低減をしましょう、地域雇用の創出を行う事業を物流効率化事業として進めることとしておりますが、実際に、海老名市域の発展と市民にとって、どのような便益が得られているのか分かる範囲で教えて頂きたい。

3点目は、調整区域内の水田は環境負荷をほとんど出さず、温暖化という意味でも田んぼの中は涼しい、過ごしやすい、風も通るし、水も近くにあるので、たぶん地表温度としては街中の温度よりは5度から10度くらい低いのではないかと。そのような水田の効果をSDGsの持続可能な目標に置き換えて、物流拠点においても省エネ化や排出ガスの抑制を事業者に託すのではなく、行政サイドで独自に施策を考えていることがあれば市民、市域の便益、併せて目標設定についてお聞かせ願いたい。

事務局

まず、物流総合効率化法による社家地域の景観の統一化について、これまでも同法により倉庫が立てられてきましたが、景観審議会の中ではシンボルツリーとしてソメイヨシノをご提言いただいておりますので、これまでの経過を踏まえて指導をさせていただきます。

ります。

また、2点目、3点目にいただいたSDGsを含めた環境問題に対する問題は経済環境部とともに取り組んでまいります。

会長

当初、景観条例を策定した際には、物流総合効率化法による倉庫建築の届がこれほど出されることは想定していませんでしたし、これらを景観審議会で審議することには違和感がありました。ただ、今となっては県道沿いにこれだけ物流倉庫が建ち並び、そうであるからこそその本地域の統一的な景観といった指摘が上がったものと思います。市と市民にとって何がメリットなのか、また環境負荷の低減について考えていくことは行政として必要なことという話も理解できます。大きな課題ですが今後の課題として受け取ってください。

副会長

県道沿いにソメイヨシノを並べるという件について、何年か前にも同様の意見交換など出ている話かと思いますので、これまでの同地区の案件で出た審議事項をA4用紙一枚程度にまとめるのが良いと思います。シンボルツリーの話や、県道沿いの植樹の樹種、周辺の田んぼへの影響等指摘を含め、加えて環境負荷についても文言としてあっても良いと思います。そのまとめを審議会で共有し、窓口で事業者への説明に用いる等すると良いと思います。

事務局

様々なご意見をいただきましたが、景観審議会の中で扱う話とその域を超えた話をいただいたかと思います。景観形成計画の中で地区を定めるといったことについて、本審議会でご審議いただくもの1つの方法と認識しております。ただし、景観以外の事項については景観行政の立場から義務付けていくということは難しいと思います。

会長

その他、事務局から何かありますか。

事務局

事務局より、ご報告等は特にございませぬ。

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、ありがとうございました。