

令和5年度第3回海老名市景観審議会 会議録

開催日時：令和6年1月22日（月）9：15～11：00

開会

副会長

それでは、議事に入ります。
本日の議事録署名人の二人を指名したいと思います。A委員、B委員にお願いしたいと思っておりますので、よろしくお願いいたします。
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」、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

（住友商事株式会社より提出された、建築物の新築及び開発行為の届出について以下の内容を説明）
・景観審議会に諮る要件
・届出内容の概要等
・開発区域の現状
・事業者との協議経過
・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、事業者から説明します。事業者を入室させてよろしいでしょうか。

副会長

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）

副会長

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

（提出した建築物の新築及び開発行為の届出について以下の内容を説明）

- ・事業計画の概要について
- ・倉庫稼働時における、車両の動線について、
- ・緑化計画について、
- ・色彩計画について、

副会長

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。

B委員

緑地計画について、ある程度の植栽を植える計画として理解はできますが、緑地には、敷地内を目隠しする用途も当然あると思います。

植樹の密度がまばらだと、敷地内が透けて見え、通行人に圧迫感与える可能性があると思いますが、そのことを踏まえて計画され実行されるのでしょうか。

また、本計画は倉庫となり、当然大型トラックの出入りがあります。

現在の道路幅で、それらの大型トラックが出入りをするのに十分な広さがありますか。

事業者

本事業については、近隣説明等も実施しています。近隣からの要望に基づき計画している部分もあり、緑化の密度は、十分配慮しております。

また計画したものが、実行されるのかということについては、市の検査等を受けて進めていくものなので、確実に計画通り施工されるものです。

道路幅員については、現状では足りないことから、警察及び市と協議して、一部道路を拡幅し、十分な広さを確保することで、巻き込み等の事故が起きないような配慮をした計画としています。

B 委員

私は今、海老名インターの周辺に住んでいますが、そのインター脇に大きな倉庫ができました。2車線しかない道路で、右折車線を作ったりして、幅は結構ありますが大型車が倉庫から出るときに、曲がり切れないことがあります。

それにより、渋滞が起きてしまうことがあります。ただ、本事業の前面道路はあまり車通りがないので、その様なことはないと思いますが、要望としては、十分な広さを確保し、交通の遮断なく、入出庫ができるような形にしていきたい。是非その辺りの配慮をいただけたらと思いますので、検討をお願いします。

事業者

配置図に示したとおり、西側入口に至るところまで道路を拡幅しております。

出庫の際には、対面のセンターラインを超えないように、敷地内にゼブラゾーン等を設置することで、敷地内に十分な幅を持たせて、センターラインを越えないように出庫できる計画としております。

神奈川県警とも十分に協議し、本計画を進めております。

C 委員

入出庫は、基本的に左折で、右折禁止であるということですが、実際はルールを破る人がいると思います。

その様な人がいるという前提での対策というのは何か用意があるのでしょうか。

また、警備員等は配置する予定はありますか。

事業者

右折禁止等の表示等を明確にします。右折すると事故の危険性がありますので、倉庫を利用するテナントにも周知して、徹底して右折禁止といたします。

他の物件でも同様の倉庫がありますが、しっかりと守られて運用されており、その辺りの心配はないというように考えております。

警備員については、供用を開始した最初の時期から円滑に運営ができるまでは、事故防止のために配置するか否か、調整中となっています。

A 委員

私の実家の近くにできた新しい工場は、トラックが出にくいようで、出庫に必要なゼブラゾーン等を作り直しているのを見ました。

確認ですが、本計画は、出入りの幅を十分にとっているのでしょうか。

それともう一点、ランプを上るとき、北側に団地があります。

夜に車両の出入りがあると、ヘッドライトがぶつかる可能性があります。何か対策はお考えでしょうか。

また、ポケットパークについて確認ですが、これは誰でも使ってよい施設なのでしょうか。

事業者

出入りの幅については、45フィートのトレーラーまで想定し、曲がり切れることを確認して計画しています。

ヘッドライトについては、周辺住民に説明した際に北側の団地の方から指摘いただきまして、シミュレーションをしました。

実際には、手すり壁もあり、建物には当たらないことを確認して、計画しています。

ポケットパークについては、誰でも利用できます。バスを待っている方が、時間までくつろげるようにベンチ等を設けたいと考えております。

副会長

歩行者に対する配慮といえますか、歩道が敷地を一周まわっているように見えますが、実際そうなのでしょうか。

また、現況写真では、フェンスが設置されていますが、計画では植栽で区切るのでしょうか。進入防止等のセキュリティー的には問題ないのでしょうか。

事業者

歩道は敷地外周部すべてに計画しております。

今までは北側の道路には敷地に沿って歩道がありませんでしたが、2メートルの幅の歩道を新たに設け、今まで以上に安全に、敷地周辺が利用できる計画としております。

敷地は、植栽で区切るような形で考えております。

倉庫は、24時間運用しておりますので、特に防犯的に何かフェンスで囲わないといけないとは考えておりません。

副会長

横須賀水道路側の緑化を特に配慮されたという話をされていましたが、何か特別なことをしているのでしょうか。

また、植栽のボリューム感を出すという話もされていましたが、具体的に言うと図面のどの辺りにボリュームがでてくるのでしょうか。

事業者

横須賀水道路については、近くに老人ホーム等もあると伺っていますので、そういった方が散歩したり、楽しんだりできるような、植栽計画としております。

ボリューム感については、どこということではなく、道に沿って、途切れることなく、連続した植栽体を作りたいという考えで計画しております。

副会長

他に意見がなければ、これまでの事実確認、意見交換を踏まえ、事業者に対するご意見、ご要望事項がありましたら、ご発言をお願いします。

B委員

計画自体は、しっかりできていると、個人的にはお見受けしているのですが。

竣工後、地域住民の方々の疑問等に対応する受け皿になる窓口はあるのでしょうか。

事業者

住友商事様のグループ会社が運営するので、そちらが連絡先になって問題等があれば対応します。

副会長

圧迫感について、評価するのは難しいと思いますが、もう一度建物の圧迫感について、配慮されたことを伺います。

東側は、今まで建物の妻面が見えていたが面になってしまうので、圧迫感があるのではないのでしょうか。

事業者

現状としては既存の建物の高さ、既存の建物が32メートル、30メートルあるので、その辺りのレベルを超えない程度の範囲で計画しております。

計画建物では北側に向かって、セットバックしていることで、少しでも圧迫感が軽減できるというように考えております。それが、東側の圧迫感軽減となっているとは言い切れませんが、ご理解いただきたいと存じます。

C委員

地下を作って4階建てにはできないのでしょうか。

事業者

地下を作るというのは、あまり物流倉庫ではとらない方法です。地下にトラックをつけるとするのは難しいので、実際やらないと考えています。

運用面で難しいというのと、事業収支として、地下を作るというのはとてもコストが大きくなってしまいます。

また、倉庫ですので、万が一、大雨等で水が入ってくるなどの水害も想定されます。

副会長

それでは、他にご意見がなければ、事業者の方、退出をお願いします。ありがとうございました。

それでは、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。

・建築物の建築による圧迫感に配慮した植栽計画について

- ・区域周辺道路について、交通渋滞や道路利用者の安全への配慮について

副会長

ありがとうございます。

1点目に圧迫感の軽減、2点目に道路計画について、ということでまとめていただきましたが、みなさま、ただいまの内容で過不足はございませんか。

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。

それでは、お諮りします。

「住友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」については、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

副会長

それでは、答申書につきましては、副会長にご一任いただき、会長と相談の上作成したいと思いますが、何かご意見はありますか。

各委員

異議なし

副会長

ありがとうございます。

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。

副会長

それでは続いて、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

（株式会社オールホームより提出された、建築物の新築及び開発行為の届出について以下の内容を説明）

- ・景観審議会に諮る要件
- ・届出内容の概要等
- ・開発区域の現状
- ・事業者との協議経過
- ・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。

副会長

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）

副会長

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

（提出した建築物の新築及び開発行為の届出について以下の内容を説明）

- ・事業計画の概要について
- ・土地利用計画について
- ・造成計画・擁壁について

A 委員	<p>本計画では、擁壁だらけになってしまいます。 コンクリートの圧迫感や緑化についてはどのように考えていますか。 また、擁壁には、水抜きパイプを設けるとと思いますが、垂れ流しになってしまうのでしょうか。</p>
事業者	<p>擁壁だらけというよりも土地の形状を生かして、段々の形状にしていくために、最低限の擁壁は作らざるをえないという状況です。 その擁壁に関しては、コンクリート打ち放しで、塗装等は考えておりません。 緑化については、今回公園を設けることで、緑化に代わるような形で市と協議しております。本事業は、戸建住宅なので、植栽を何本植えるという海老名市の決まりがないものですから、建築時に、なるべく植栽をそれぞれの所有者にお願いして、作るような形になります。 道路の幅員も6m程度とっておりますし、なるべく圧迫感はないような形で計画はしております。 水抜き穴について、敷地外周面に関しては、道路境界線から離して、擁壁をつくりまして、擁壁の下に砂利敷きを設けて、浸透させる形をとっています。 敷地内に関しては、敷地境界に擁壁を設置しています。 擁壁は排水機能を踏まえた構造になっておりますので、ご理解いただきたいです。外周に関しては一応私どもで考えて、配慮した計画としております。</p>
C 委員	<p>公園の位置について、伊勢山自然公園側に配置しているのはどういった理由なのでしょう つか。</p>
事業者	<p>当初、敷地北側の道路に面して計画していたのですが、公園の協議先である都市施設公園課から、伊勢山自然公園に隣接したところに設置して欲しいと要望がありました。 開発行為で配置する公園から伊勢山自然公園に出入りできるような階段を作るなど、検討してもらえないかということでこの場所になりました。</p>
B 委員	<p>公園についてですが、今回整備した公園は、市の管理になるということですか。</p>
事業者	<p>公園は、開発工事が完了した時点で市に帰属しますので、維持管理はすべて市が行います。公園内の鉄棒、ブランコ等の施設については、協議中です。</p>
副会長	<p>それでは、これまでの事実確認、意見交換を踏まえて、事業者に対するご意見ご要望事項がありましたらご発言をお願いします。</p>
副会長	<p>切土を積極的にやるのは、各宅地に対するアクセスを良くしていくという考え方でしょうか。 また、計画宅地に階段で登る宅地があります。昔は階段で登るような宅地が多かったと思いますが、バリアフリーの観点とかからやっぱりできるだけ階段なしでいけるのが理想的だと思いたいますがいかがでしょうか。</p>
事業者	<p>なるべく擁壁の高さを抑えるためにも、段々な地形にすることが一番経済的でありまして、周辺に影響は少ないと考え、このような計画としております。 敷地周辺でも階段で登って家まで行く家が多いです。高低差があるので道路から多少上がったところに建物が建っております。 できる限りフラットのほうが、販売上も有利なので、なるべくフラットにしたいのですがどうしても数件はそのような形となってしまいます。</p>
副会長	<p>伊勢山自然公園との境の擁壁については緑化等、配慮ができそうですが、何かありますか。</p>

事業者
この擁壁については、将来的に市の管理する擁壁になります。
擁壁の水抜き穴から出る排水については、その擁壁の下にU字溝を設けます。
最終的には西側の道路の方に流すという配慮は行っております。
緑化に関しては、公園内には、低木を周辺に植えます。
既存樹木については、擁壁の上のあたりはかなり密集して木は生えていると思っております。市の担当者と立ち会いし、協議しながら選別して決めていこうかという話もしております。

副会長
それでは、他にご意見がなければ、事業者の方、退出をお願いします。ありがとうございました。
それでは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。
・緑化への配慮について
・雨水対策について

副会長
ありがとうございます。
1点目に緑化への配慮について、2点目に雨水対策について、ということでまとめていただきましたが、みなさま、ただいまの内容で過不足はございませんか。
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。

それでは、お諮りします。
「株式会社オールホームによる建築物の新築及び開発行為について」については、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

副会長
それでは、答申書につきましては、副会長にご一任いただき、会長と相談の上作成したいと思いますが、何かご意見はありますか。

各委員
異議なし

副会長
ありがとうございます。
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。

続きまして、次第8「その他」ですが、何かございますか。

事務局
特にございませぬ。

副会長
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。