

令和6年度第1回海老名市景観審議会 会議録

開催日時：令和6年4月17日（水）10：00～12：00

- 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。B委員、C委員にお願いしたいと思っておりますので、よろしくお願ひいたします。
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」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、事務局より説明願ひます。
- 事務局
(小田急不動産株式会社及び小田急電鉄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)
・届出内容の概要
・景観審議会に諮る要件
・開発区域の現状
・届出内容の詳細
・事業者からの説明及び意見交換
なお、本届出にかかる事業の詳細については、事業者が説明します。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
(提出した建築物の新築及び開発行為の届出について内容を説明)
- 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。
- D委員
資機材等の搬入について、既存棟の建設時は、周りに建物がなかったため敷地を広く利用できたと思います。100m程度の建築物となると多くの資機材のスペースが必要になりますが、どのように作業を行うのでしょうか。周辺に圧迫感を与えないように工事を進められるのでしょうか。
- 事業者
資機材の搬入につきましては、すべて事業区域北側道路からの搬入となります。基本的には事業区域内に資材の搬入をしてその中で建てていくということになりますので、敷地内で完結いたします。
ただ今回の計画に関しまして、既存の2棟と異なる点としては、すでに住んでいらっしゃる方が非常に大勢おり、なおかつ児童も非常に多くいるので、工事車両の動線等に配慮し、必要に応じて警備員を配置するなど、教育委員会とも調整しながら安全に配慮した計画を立て進めていきます。

E 委員	<p>文化会館の辺りは緑が多く、夏場はセミが煩く、干からびたミミズも多い状況が見受けられます。緑が多いことは良いと思いますが、虫が増えることで、住環境が悪くなる側面もあります。緑地については、どのように考え計画しているのでしょうか。</p>
事業者	<p>緑化に関しては、条例や地区計画で、植栽の本数や緑地の面積について、定められています。</p> <p>それらを遵守するとともに、より良い緑化計画とするため、既存の2棟と連続した植栽となるよう検討を進めているところです。</p> <p>景観に配慮した植栽のボリューム感という観点で計画しており、虫に関しては深く検討していませんでした。今後、専門の植栽業者にヒアリングをして、必要に応じ虫が発生しない樹種への交換等の対応を今後考えていきたいと思っています。</p>
副会長	<p>デザインコンセプトにある段丘都市について、詳しく説明をお願いします。</p>
事業者	<p>海老名駅駅間地区全体の計画で段丘都市というデザインコンセプトを掲げております。海老名は相模川の河岸段丘があることからそれを敷地の形態に生かすことによって、人々に段丘のイメージを想起させるということをこの計画のコンセプトとして掲げています。</p> <p>マンション単体で段丘が示されているということではなく、低層部のスラブラインやエントランスの軒等が重なり合い、それらと緑が連動していくことによって、段丘が示されるということを敷地全体で表現しています。</p>
事務局	<p>確認ですが、コンセプトの段丘都市とは、事業区域の東側にある九里の土手とイメージを重ね合わせ、新たに駅間地区の建築物で同じようなラインを作り、周辺から見たら今回の駅間の段丘都市とさらにその背景の九里の土手が重なるようなイメージですか。</p>
事業者	<p>そのとおりです。</p>
副会長	<p>駐車場の緑化に関してどのように検討されたのか教えてください。</p>
事業者	<p>駐車場における壁面緑化に関しましては、デザインの統一性を図るため、既存棟と同じボリューム感の配置としております。</p> <p>また、既存棟と同様に屋上庭園を設けております。屋上庭園のデザインに関しては、既存棟から一新して、現在の用途に合わせたような形態でデザインを計画しています。</p> <p>具体的に申し上げますと、芝生が敷かれている部分に、ウッドデッキ等を計画し、自然の風景となじむような緑化を考えています。</p>
D 委員	<p>300戸以上の高層マンションで、敷地内に自走式駐車場を設けるというのはよくあることだと思いますが、計画されている戸数の半分ぐらいしか駐車場台数を設けていない理由を教えてください。</p>
事業者	<p>今回の駐車場の計画台数としましては、既存棟の車の保有状況を参考にしています。既存棟建築当時に計画していた駐車場の台数と我々が確認できている敷地外に駐車場を借りている台数の合わせた数をもとに算出しております。</p> <p>駅からも近いマンションになりますので、全世帯が車を所有している訳ではないという認識です。</p>

A 委員	<p>建築物四隅のガラス部分は、居住空間なのでしょうか。</p> <p>高層マンションでは、居住者がガラスに紙を張るなどして暑さ対策をしていることが見受けられますが、何か対策はしてあるのでしょうか。</p>
事業者	<p>建物内で少しでも快適に過ごせるように、Low-E ガラスを選定しております。</p> <p>ただ、選定したガラスは、直射日光を遮るようなガラスではないので、直射日光が当たり暑いと感じられる方が中にはおり、その対策として、紙を張られている方がいることは認識しています。</p>
副会長	<p>マンションなので、一般に開かれている部分と、閉じている部分があると思いますが、敷地の中でどのようになっているか、公共空間を提供しているなど、周辺への配慮があれば教えてください。</p>
事業者	<p>今回セキュリティに関しては、敷地の境界線沿いにフェンスを設置する計画ではないので、第三者の方が建物のエントランスのオートドアの手前までは立ち入れる計画としております。</p> <p>既存棟の計画時には駅側から文化会館まで至るセントラルプロムナードという、第三者が立ち入れる通路を設けていたのですが、今回の計画に関してはそのような通路は設けておりませんので、基本的には居住者のみが、立ち入る敷地ということで考えております。</p> <p>設備スペースなど、立ち入ると危険な部分に関しましては、フェンスで囲って施錠しておりますが、それ以外の部分は、フェンス等で区切っていないので、基本的にはどなたでも立ち入れる計画です。</p> <p>また、事業区域、南西側の緑地については、南側のセントラルプロムナードから立ち入ることは可能です。</p>
会長	<p>敷地南西側の緑地については、公園のようなものとして公開されているということですか。</p>
事業者	<p>セントラルプロムナードは積極的に第三者の方が立ち入れる通路としておりますが、当該緑地については、公園というよりは居住者が使う広場となっております。</p> <p>フェンスで区切っておらず、立ち入りを禁止するわけではないですが、場合によっては第三者の方が広場内のベンチを利用することを禁止することもあります。</p>
会長	<p>管理面では、居住者以外が広場に立ち入ることに、特別な対応をするということは想定されていなくて、一般市民として歩くことは、この広場の中で起きても普通であるという認識でよろしいですか。どの程度、外部に開かれていて魅力的な空間になっているのか教えてください。</p>
事業者	<p>居住者の費用で管理をする場所になっておりますので、どこまで禁止するかや誰もが自由に利用できる空間になるかについては、まだ検討中です。</p>
会長	<p>開かれた空間であると、居住者にとって気持ちの良い空間になるし、周りを歩いている人にとっても気持ちのよい空間であると感じられると思います。現在のデザインを生かした管理方法とすることが良いと思います。</p> <p>また、既存棟と合わせた植栽計画になっていると思います。既存棟の樹木で虫等の問題があった樹種はありますか。</p>

事業者	大きな樹木が枯れてしまう、虫が大量に発生する等の報告は、現状ありません。
会長	電気の引き込みなど、設備機器がどのように配置されているか、具体的な景観への配慮を教えてください。
事業者	<p>事業区域北側に道路がありますので、全てのインフラ関係はそちらから取り込む計画になっています。電気に関しましては、道路から奥まったところにパットマウント（変圧器）を配置しております。</p> <p>無機質な設備が道路に接した場所に配置されることにより、連続している樹木が分断されることがないように配慮しました。少し敷地内に配置し、かつ植栽で周りを囲うようなデザインを施して、存在感を消すように計画しております。</p>
会長	図面上に表記されている事業区域西側の防火水槽は、本計画により設置するものですか。
事業者	<p>表記がされたものは、敷地外の防火水槽です。</p> <p>本計画の敷地内にある防火水槽に関しましては、自走式駐車場の地下ピットを有効活用して計画をしておりますので、地表面に何か出てくるものはございません。</p>
会長	屋上についても、設備を並べておりますが、周辺からの見え方について教えてください。
事業者	<p>屋上には設備機器を並べておりますが、その周りにデザイン庇を設けておまして、夜間になると下から照明を当てて、見せるようなデザインとなっております。</p> <p>この庇の高さが約 2mあるので、そこがアイストップになって、設備機器が目立たなくなる計画としております。</p> <p>下から見上げると、設備機器を少し引いた中央付近に配置しているので、見えないとは思いますが、引いた場所から見ると突出しているものが見える可能性はあります。</p> <p>そのためにアイストップの意味で、この庇を設けておりますので、こちらの照明の当て方などを工夫して、計画を進めていきたいと考えております。</p>
会長	<p>感覚的にはわかりますが、本当にそうかは、図面上は理解できないところもあるので、設計を進めていく中で、しっかり確認しながら進めていただけると良いと思います。</p> <p>室外機について、バルコニーに設置されるものと思います。下層階はすりガラスなので問題ないと思いますが、高層階は透明なガラスになっており見えてしまわないのでしょうか。</p>
事業者	<p>室外機に関しましては、高層階になればなるほど見上げるため、地面からだが見切れてくると考えています。</p> <p>高層階で、乳白色の手すりだと、景色が綺麗に見えないという点も配慮しまして、透明の手すりを選定しています。</p>
会長	乳白色であれば景観上問題ないということは経験上わかりますし、景色を楽しみたいから透明にするという事は理解できますが、景観という観点から、何階までだったら室外機の見え方について問題ないかというような検討は行っていますか。
事業者	<p>2段積みの室外機だと必ず突出してくるので、それは極力避けるような計画を目指しておりますが、1段積みの室外機は、どうしても必要なもので、手すりが透明であれば見えてしまうのは事実です。</p> <p>手すりに上の部分については、設備機器が見えないように、検討をしています。</p>

会長	<p>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。</p> <p>(事業者退室)</p>
会長	<p>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。</p>
事務局	<p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・資機材搬入の計画について ・虫害に対応した、緑化計画について、 ・緑地広場の管理方法について ・屋上及びバルコニーの設備機器について ・建築物四隅のガラス部分における日射への対策について
会長	<p>セントラルプロムナードは実態として、どれぐらいの居住者以外の人が通行しているのでしょうか。このプロムナードから事業区域内の緑地に利用が広がると良いと思っております。</p>
事務局	<p>駅間地区については、全体開発として、道路や下水関係も含めて、基盤整備が1回終わっている区域になります。その中で、公園の提供も全体としては終わっております。</p> <p>セントラルプロムナードについては、事業者側が土地を出して管理しています。一般的な道路とは違う形で、駅から文化会館等の公共施設への、流れができるようにしたいという事業者側の戦略としての発想があるのではないのでしょうか。</p> <p>今回の緑地についても、居住者のみの利用にすれば、管理し易いと思いますが、それをわざわざ開かれた場所として、セントラルプロムナードと同様なことをここでやりたいということだと思います。</p>
会長	<p>この事業区域に接する緑道についても、昔は開渠の水路でした。ほとんど人が寄り付かない文化会館の裏みたいな場所でした。</p> <p>そのままでは、まちづくりとして好ましくないかため、開発に伴い綺麗に整備して、利用ができるようにしているのが今の状況です。</p> <p>セントラルプロムナードについては、昔に比べれば、人が歩いているとは思いますが、駅間地区の商業施設に来る人のにぎわいから比べたら、微々たる数だと思います。</p>
会長	<p>ありがとうございます。そうした作り方をしているのであれば、市民にとって気持ちのいい場所になると良いなと思います。</p> <p>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。</p>
事務局	<p>本審議会は、景観審議会ですので、出た意見を景観に特化した部分と、その他に区分した上で整理し、事業者に伝える形をとりたいと思います。</p>
会長	<p>それでは、お諮りします。</p> <p>「小田急不動産株式会社及び小田急電鉄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。</p>

各委員	<p>異議なし</p> <p>それでは、具体的な答申書の文言につきましては、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、何かご意見はありますか。</p>
各委員	<p>異議なし</p> <p>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。</p> <p>(小田急不動産株式会社より提出された、建築物の新築の届出について以下の内容を説明)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・届出内容の概要 ・景観審議会に諮る要件 ・開発区域の現状 ・届出内容の詳細 ・事業者からの説明及び意見交換 <p>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。</p>
会長	<p>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。</p>
会長	<p>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。</p> <p>(事業者各自己紹介)</p>
事業者	<p>(提出した建築物の新築及び開発行為の届出について内容を説明)</p>
会長	<p>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。</p>
C委員	<p>横須賀水道緑道について、図面に横須賀水道路緑道機能回復とありますが、どういう意味ですか。 水道路が分断されてしまいますが、どのような経緯でなったのでしょうか。</p>
事業者	<p>機能回復については、既存の横須賀水道緑道と同等の面積を公園部分として、人がとおる抜けられる空間を整備し、横須賀水道緑道の機能を回復させるものです。</p>
事務局	<p>横須賀水道緑道については、本計画により、分断されてしまいますが、区域内に整備される提供公園と機能回復用地によって作られる大きな公園を通過して、事業区域西側にある遊歩道から横須賀水道路緑道に戻る計画となっております。</p>

B 委員	<p>横須賀水道路緑道は、一本道で遠くまで見渡せるというイメージがあります。そうした中で、提供公園の西側部分がカギ状になってしまっており、視界の妨げになってしまうので、敷地内で公園の取り方を変更し、整形にするなどできないのでしょうか。そのようにすれば、一本道に近い状態になると思います。</p>
事業者	<p>市との協議を進めていく中でこの形状にしております。</p> <p>事業区域西側の沿道緑化におけるたまりの空間を点在させたいという市の意向があり、現状こちらの計画で進めております。</p>
B 委員	<p>横須賀水道路は、真っ直ぐだというようなイメージが非常に強いと思います。</p> <p>出来れば、本来の形で残して頂きたいですが、できる限りそのイメージを残してもらうような計画をして欲しいと思います。</p>
事務局	<p>開発行為を行う場合は、事業区域の面積に応じ公園の設置が必要な場合があります。</p> <p>今回設置される公園は、約 400 m²となりますが、市としてはもう少し広い方が使い勝手が良いという考えがあります。事業者としても整形ではない横須賀水道路の土地が入ってしまうことから、土地交換することで、お互いにメリットがあり今回の計画となっております。</p> <p>公園と機能回復用地は、図面上、線は引かれておりますが、実際は一体の土地として整備し、利用されます。</p> <p>公園用地西側に計画されている住宅敷地内の緑地になりますが、ここについては、協議の中で植栽の連続性を確保する場所としております。事業区域西側水路脇の道路を歩きやすい空間とするために、途中で少し休憩スペース設けたいという考えで、ベンチ等が設置される予定となっております。</p> <p>真っ直ぐではなくなりますが、公園との連続性を持たせて、事業者と協議しております。</p> <p>公園の計画については、最終的な設えまでは決まっております。かぎ状の形状があろうがなかろうが樹木の配置やフェンスの設置方法を公園側と調整をして、一体的なものとして整備をしていけるのではないかと思います。</p> <p>実際の協議については、都市施設公園課と事業者で行っております。住宅敷地内の緑地について、フェンスの設置方法や、公園と一体に見えるような植栽の配置等につきましては、今後協議の中で調整していくものと考えます。</p>
副会長	<p>敷地境界の関係でお聞きしたいのですが、水路沿いの歩行空間について駐車場や植栽帯が並んでいますが、そこは出入りできる計画になっているのか教えてください。</p>
事業者	<p>水路側部分の駐車場がある部分は、安全性の問題があるので、透視可能なフェンスで仕切ります。</p> <p>緑地部分は、出入りを拒むものではないですが、植栽帯なので実際の出入りは難しいと思います。緑地部分の空間は、水路と一体的になるように計画しています。</p>
D 委員	<p>事業区域内には、開発道路が計画されていますが、重機等の資材を搬入する場合は、こちらを使用するのでしょうか。</p>
事業者	<p>基本的にはその開発道路ができないと敷地が接道してない状況になりますので、道路を先行して整備し、建築確認を行った後に、建築物の工事となります。資材の搬入には、開発道路を使用して行います。</p>

D 委員	開発道路が接続している道路は、海老名総合病院があります。病院の駐車場が当該道路沿いに点在しており、金曜日とか土曜日には、渋滞が発生しています。そうした事情も考慮して工事車両の管理をして頂きたいと思います。
E 委員	海老名総合病院に隣接しているため、入院している患者さんが見たときにほっこりするような色彩計画にして頂くと良いと思います。
事業者	建築物の外壁色は、明るいグレー系色を基準としております。差し色として、茶系色等を入れて、自然なやさしい雰囲気が出るような色彩で計画していきます。
副会長	水路沿いの植栽を可能な限り連続して配置することが良いと考えております。車路を敷地奥まで引き込んでいる関係で、設計としては余裕がないのかと思われそうですが、敷地境界は、フェンスではなく、少しでも植栽になるような工夫があればいいなと思います。
事業者	緑地については、土地利用計画も形状的にいびつであるように、敷地全体に植栽を配置することが難しいです。ある程度まとまった植栽帯を点在させるような計画で進めています。
会長	<p>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。</p> <p>(事業者退室)</p> <p>それでは、これよりまとめの審議に入ります。 各委員のみな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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 1 点目に提供公園の計画について ・ 2 点目に敷地境界の緑化計画について ・ 3 点目に建築物の色彩について <p>以上の内容をまとめさせていただいておりますがよろしいでしょうか。 その他何かお気づきの点がございましたらお願いします。</p>
B 委員	今回の計画についてはありませんが、中央排水路について、横須賀水道路から小田急線までの間は、水深がかなり深いと思います。道のレベルから水面まで約3mありまして、当該区域は市街化区域に編入され、住宅が多くできることにより児童が増えることが予想されます。つきましては、水の事故について、考えていただけたらと思います。
会長	<p>提供公園と住宅敷地内にある緑地の間はフェンスを建てる計画なのですね。 そうなのであれば、そのスペースはかぎ状になってしまいます。整形であるほうが公園の入口として気持ちがよいと思います。</p> <p>かぎ状になった緑地を市の方でちょっと管理することが難しいようであれば、この緑地を変形し公園の形状に薄く添わせる形にした方が全体としてスッキリして良いと思いますが、そのような検討はもう難しい段階にあるのでしょうか。</p>
事務局	当該事業については、今後まちづくり条例に基づいた協議のなかで調整することとなります。今回の景観審議会の意見を踏まえて協議をするなど調整ができると思いますので、計画変更ができないというわけではありません。

事務局	<p>公園協議時の考え方を申し上げますと、事業区域の中で、この水路沿道部分に緑地を配置して欲しいという要望を市からしておりました。</p> <p>協議の結果、点在するような形になりますが、水路沿道部分に緑地を配置する計画としました。</p> <p>提供公園と横須賀水道緑道機能回復用地が一体となって整備されて公園の形になる予定ですので、水路側の間口としては、ある程度の幅がありまして、間口が狭いという見方を市としてはしてないところがあり、このような調整の結果になっています。</p>
会長	<p>フェンスが増えてくると景観が乱雑になりあまりよろしくないと考えており、その辺りを踏まえ協議すると良いと思います。</p> <p>それでは、お諮りします。</p> <p>「小田急不動産㈱による開発行為」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。</p>
各委員	<p>異議なし</p>
会長	<p>それでは、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、何かご意見はありますか。</p>
各委員	<p>異議なし</p>
会長	<p>ありがとうございます。</p> <p>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。</p> <p>続きまして、次第5「その他」ですが、何かございますか</p>
事務局	<p>特になし</p>
会長	<p>それでは、以上で終了といたします。</p> <p>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。進行を事務局にお返しします。</p>
事務局	<p>会長、ありがとうございました。</p> <p>最後に次回の第2回景観審議会の開催予定をご連絡します。</p> <p>次回は、令和6年7月頃を予定しております。</p> <p>今後、事務局から日程調整のご連絡をさせていただきますので、よろしくお願いいたします。</p> <p>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ます。</p> <p>長時間に渡り、慎重なご審議をいただき、ありがとうございました。</p>