

令和6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11月25日（月）9：00～10：40

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、D委員にお願いしたいと思いますので、よろしく願いいたします。

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」ということで、諮問をいただいております。

議題（1）諮問事項について、事務局より説明願います。

事務局

（日本エスコン株式会社より提出された、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

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。

E委員

植栽の関係ですが、敷地周辺について様々な植樹がなされています。また、共同住宅に囲まれた中央部分にも植栽スペースが設けられていますが、こちらは一般の方も利用可能でしょうか。

事業者

こちらは、共同住宅への入居者等専用になります。

E委員

色彩計画について配慮することのだが、少し黒っぽい、グレー系の壁面が建築物高さ40mで建設された場合、非常に圧迫感を感じる。分割して建てることで、圧迫感を軽減しているということのだが、やはり、色彩を少し検討してもいいのではないかと思います。

外壁の手すりやファサードの色彩に変化を与えることは非常にいいアイデアだと思う。様々な工夫により、建築物の圧迫感を軽減してほしい。

工事中には、敷地の周囲に万能合板など仮囲いをすると思うが、どのような仮囲いになるのか。

事業者

現在、工事計画についても検討を進めていますが、具体的にどのような形状の仮囲いを採用するかは検討中です。なお、工事中は、必ず仮囲いを行います。

なお、圧迫感の軽減については、委員がおっしゃられたように圧迫感等の感じ方は、個人差がありますが、様々な工夫を施し低減できるよう検討していきます。

当該計画地については、令和6年3月に市街化区域に編入された場所であり、ある程度都市化を進めていく地域となっています。そのため、色味ですとか、形状を検討し、現計画となった経過があります。

事務局 色味の関係ですが、今回、日本エスコンさんが施主となり共同住宅を建築していますが、日本エスコンさんと言えば、北海道にエスコンフィールド、野球場を建設されたと思います。こちらも、ダークグレー系の色彩を採用しておりますが、こういった方向性・色調を採用するといった社内的な考え方があるのでしょうか。

事業者 エスコンフィールドは、かなり黒に近い色を採用しています。今回の共同住宅は、野球場よりも明るめのグレーを採用し、設計しています。

事務局 質問の趣旨ですが、最近の景観審議会の案件では、非常にダークグレー系の色調を採用する建築物が多い印象を受けます。海老名総合病院や海老名警察署の東側に計画されている公衆浴場もグレー系の色彩を採用していました。グレー系を採用するのは、最近のトレンドなのでしょうか。

事業者 設計上は、流行で色彩計画を決定しているわけではありませんが、直近の事例等を研究する上で、同系の色彩を採用しているといったことはあるかと思えます。

事務局 敷地西側は、散策路のような形状で計画されていると思います。ベンチなどを配置する計画はありますか。

事業者 敷地西側は、居住者等を含めた市民の皆様が憩えるような空間を創出したいと考えております。その中で、既成品のベンチではなく、デザインしたベンチを置くなど、新たな市街地に相応しい散策路を計画したいと考えています。

F委員 色彩の話が続いて申し訳ないが、変わったデザインを採用されていていいなと思うが、最初に見た印象は少し暗いなと思いました。最近の商業施設やマンションは、こういう色が多いと感じています。汚れが目立たないといった効果・理由があるのかと思うが、もう少しナチュラルな自然色、明るい色を採用されるといいかなと思いました。これは意見です。

会長 色彩計画についてです。立面に多く採用されている2色は、明度が低いため、少し暗めの印象を与えたいと思います。特に、茶系で少し明度を調整・あげていただけると、印象が変わると思う。この辺りは、まだ調整が可能かどうか伺いたい。

バルコニー面の白いフレームは、かなり明るい印象を与えると思うが、その奥の部分は暗い印象を受けるので、こういった検討をしたのか伺いたい。

最後に、バルコニーのガラス手すりですが、乳白とグレーを採用されているが、どの程度明るくなっていくのかは検討していただきたい。また、室外機の視認性についても教えてほしい。様々な工夫はされていると思うが、いま一度ご意見を伺いたい。

外壁の色味関係ですが、特に妻面がタイル仕様としていますが、同じタイルを張るわけではなく、柄といいますか、焼き物になりますので、一定の凹凸等があり、立面上も変化に富んだ仕上げになろうかと思えます。また、色味ですが、パースの色そのものになるわけではなく、太陽光があたれば、パースほど暗くはならないと思えます。

事業者 暗すぎるといった意見がございますので、全体イメージを変えない範囲で検討していきたいと考えています。

バルコニーは、乳白ガラスのみとするわけではなく、手すりもルーバー上のもので入れたり、色々な表情が生まれるよう工夫したりしていきたいと考えています。室外機もできるだけ見えない仕様を検討していきます。

E委員 タイルの仕上げは、面が荒れているものを使用するということでしょうか。

事業者 そのとおりです。

E委員 そうなると、太陽光があたると光の加減で、かなり明るくなる印象だがどうでしょうか。

事業者 おっしゃる通りで、パースより全体的に明るいイメージになるかと思えます。

B委員 縦樋、手すり等は、どのような色味でしょうか。反射するような素材を採用しますか。

事業者 一般的なステンカラーを採用する予定です。

会長 敷地東側に水路の管理用通路があると思いますが、ここは通行が可能な部分でしょうか。

事業者 通行は可能ですが、基本的には水路の管理用のため、歩行者が通行するものではないと思います。

会長 東側の目隠しフェンスはどのような仕様ですか。東側部分すべてが目隠しフェンスで覆われるのでしょうか。敷地がすべて目隠しフェンスで囲われるのであれば、みどりが映えるような仕様を検討できないでしょうか。

事業者 水路を挟んだ東側にも共同住宅が多く立地しており、そちらとの高低差やアイライン等から目隠しフェンスを計画させていただいたところです。

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。

- ・ 建築物においては、圧迫感を軽減するため、タイル仕上げ面、手すり面等の配置を工夫するとともに、ベースカラーの明度を高く設定すること
- ・ 敷地東側については、可能な限り緑が映えるような植栽計画とすること

会長 こういったご意見・ご要望がございました。
それでは、お諮りします。
「議題(1) 日本エスコン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 なお、さきほど確認しました意見を申し添えることとします。
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。何かご意見はありますか。

各委員 異議なし

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。

続いて、議題(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 (イワタニフーズ株式会社より提出された、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

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。

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。

なお、審議については、事業者退室後に行います。

E委員 市内南部については、田んぼが多い地域です。そのため、シンボルがないという課題があると個人的には感じています。そのため、今回、イワタニフーズさんが白系の倉庫を建設することで、例えば、車で南側から登ってきたときに、海老名市に帰ってきたなと思えるシンボルになりえるのではないかと期待しています。

また、説明にあった車両予約システムについては、イワタニフーズさんでは、どこの倉庫にも設置するシステムなのでしょうか。

事業者 イワタニフーズとしては、物流を主な事業としています。

当該予約システムについては、すべての倉庫で採用しているわけではありません。車両の通行量や出入口の設置における警察協議等で、採用の可否を判断しています。当然、予約システムの必要のない場所に倉庫を設置することもございます。

C委員 社家・門沢橋の県道沿いについては、多くの物流倉庫が建設されており、建設に当たっては、県道沿いにサクラを植樹してほしい旨、各事業者に要望してきた経過があります。そういった部分で、今回の計画の中で、サクラを植樹することは可能でしょうか。継続性の観点から要望するものです。

事業者 植栽計画については、現在、県や市と協議を進めているところです。また、樹種についてもこれでなければならないといったものはございませんので、変更に係る協議や調整も可能かと思えます。ただし、サクラについては、虫がつくなどの欠点もあることから、慎重に検討させていただきたい。

事務局 さきほどの県道沿いへのサクラの植樹の詳細です。

平成26年当時「日本郵政西郵便局」の建設に当たって開催された景観審議会において、県道沿いにサクラを植樹してはどうかといった発言がなされ、これまで当該エリアに物流倉庫を建設する際は、景観審議会として県道沿いへのサクラの植樹を要望してきた経過がございます。

会長 植樹計画平面図(P16)について、一番北側部分ですが、公共緑地(都市計画法第29条開発行為において必要な緑地面積3%)と敷地内緑化が明確に分けて記載されています。実際は、明確に区分するわけではなく、一体的な緑地として整備するというところでよろしいでしょうか。

また、県道側の植栽についても、一種類を植樹する計画としていますが、例えば2種、3種と生垣の種類を増やすなど、色彩として混色となるような配置にさせていただきたい。

事業者 敷地北側の植栽については、一体的な緑地として整備します。

また、車道沿いの植栽については、トラック交通量が多いことから、あえて単一の植栽で統一したほうが良いという考え方から、単一の植栽としています。

ただし、さきほどのサクラの話もいただいておりますし、植栽はここにこれでなければならないといった明確なものはございませんので、検討の余地があらうかと思えます。

会長 屋上の機械設備の配置について、改めて説明をお願いします。

事業者 事務所棟の屋上に空調室外機を設置する予定です。

また、倉庫棟の上部ですが、将来的には、太陽光設備を設置することを検討していると

ころです。

会長 倉庫棟については、太陽光設備ということで、足が出るなど、屋上から高いところに設置されることはないということによろしいでしょうか。

事業者 そのとおりです。ほぼ屋根面に設置する予定です。

会長 事務所棟屋上の空調室外機ですが、事務所棟と倉庫棟の空調室外機が設置されるということでしょうか。

事業者 そのとおりです。

現在は、1.8～2.0m程度のメッシュフェンスを設置する予定です。

会長 空調室外機を設置する場合、直近の道路からは視認できないかもしれないが、少し引きで見た場合、大型の室外機は見えてきてしまう。やはり、目隠しフェンス等を設置していただき、建物と一体的な形になるようお願いしたい。

B委員 今のお話への補足ですが、空調室外機が想定以上に大型であり、計画していたフェンス高よりも高い室外機が設置されてしまう事例が散見されますので、よく調整をお願いします。

F委員 近くに門沢橋小学校や有馬図書館がありますので、児童等の通学に配慮した景観形成への視点、取り組みはありますか。

事業者 敷地北側の和橋と敷地前面の県道歩道が通学路となっています。

特に工事中は注意しなければならず、学校等に丁寧な説明を心がけたいと考えています。

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。

- ・屋上機械設備については、歩行者等周辺からの見え方に配慮し、目隠しフェンスなどによる修景を施すこと

- ・植栽については、県道46号線沿いにシンボルツリー（サクラ）を配置するとともに、その他の植樹については、単一的な配置とならないよう変化に富んだ計画とすること

とのご意見・ご要望がございました。

会長 それでは、お諮りします。

「議題(2) イワタニフーズ株式会社による開発行為」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。

各委員 異議なし

会長 なお、さきほど確認しました意見を申し添えることとします。

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。

各委員 異議なし

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5「その他」ですが、何かございますか。

事務局 特になし

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。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。

最後に次回の開催予定でございますが、倉庫業を営む倉庫の案件について相談がきている状況ですが、手続きに時間を要していることから、開催時期は未定となっております。

場合によっては、令和6年度中の開催もあろうかと思えます。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、よろしく願いいたします。

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。

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。