

平成23年度第1回 海老名市景観審議会 議事録

開催日時等	平成23年5月19日(木) 14:00~15:30 於 第3委員会室		
議案	<p>議事</p> <ul style="list-style-type: none"> ・海老名市景観計画区域における行為の届け出の景観形成基準への適合について(諮問) ・その他 		
出席委員 ◎会長 ○副会長	<p>◎飯塚 孝 ○清水 好夫 加藤 仁美 遠藤 新</p> <p>澤地 正典 金子 絵美</p> <p style="text-align: right;">委員7名中6名出席</p>		
公開の可否	公開	傍聴者数	0人
事務局	<p>まちづくり部長 小倉一夫</p> <p>まちづくり部次長 横山丘明</p> <p>まちづくり部参事兼都市整備課長 清水孝之</p> <p>都市整備課 主幹兼都市整備係長 栗山昌仁</p> <p style="padding-left: 40px;">主査 押方みはる</p> <p style="padding-left: 40px;">主事 森田貞治</p>		
その他関係者	<p>事業者3名(大和ハウス工業株式会社横浜支社、有限会社アースプランニング)</p>		
議事経過	<p>・海老名市景観計画区域における行為の届け出の景観形成基準への適合について(諮問)</p> <p style="padding-left: 40px;">三井住友ファイナンス&リース株式会社による倉庫建築 (海老名市下今泉二丁目993番1ほか)</p> <p>結論:海老名市景観推進計画に基づく景観形成基準への適合を認める。</p> <p>詳細は別添のとおり</p> <p>・その他</p> <p style="padding-left: 40px;">景観法・景観条例に基づく行為の届出等の状況報告</p>		

議事経過詳細

海老名市景観計画区域における行為の届け出の景観形成基準への適合について（諮問）

会長 市長より「海老名市景観計画区域における行為の届け出の景観形成基準への適合について」、海老名市下今泉二丁目における建築物の建築についての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 (資料に基づき説明)

- ・ 諮問内容の確認
- ・ 届出の経過
- ・ 届出に対する措置の考え方

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か。

会長 事業者の入室を認めます。

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 大和ハウス工業株式会社横浜支社、有限会社アースプランニングです。事業概要を説明します。

場所は下今泉二丁目 993 番 1 ほか、地主は三菱マテリアル建材株式会社、事業主が三井住友ファイナンス&リース株式会社、実際運営する会社が東部ネットワーク株式会社という物流の会社です。大和ハウス工業株式会社は事業主からの請負でやっています。三井住友ファイナンス&リース株式会社が三菱マテリアル建材株式会社に地代を払い、東部ネットワーク株式会社が家賃を三井住友ファイナンス&リース株式会社に払うと言う事業定借という形になっています。中身はコカコーラジャパンの物流施設になります。

用途は物流倉庫、構造は重量鉄骨、2 階建て、高さ 14.8m、建築面積 18,674.07 m²、仕上げ材は全て金属系、屋根はつや消しのグレー、壁は低層が濃い青、上層はシルバー。シルバー色については遮熱ということを考えれば、反射するほうがよいのですが、周囲にまぶしくないようにトーンを落としてつや消しとし、光の反射がないよう配慮しています。材料はカラーガルバリウム。

庇の上にキュービクルを設置、室外機も庇部分のあまり外に出ない所としています。緑化計画は 20%を確保しています。キュービクルは灰色、駐車場は緑化ブロックを使用、緑化面積に含めています。外周はブロック 2、3 段でメッシュフェンス。緑地が良く見えるように、黒っぽい、濃い目の色を選択しています。

西側はトラックの荷捌き場、それ以外の外周は車路で、一方通行となって

います。左下が一部事務所ですが、あとは倉庫で、ラックを積むようになっています。

緑化については参考資料の植栽計画が最終案で、このとおりに植える予定です。北側の前面道路をメインに中低木を配置し、庭園風に体裁を整えた植栽計画としています。外周は手入れをあまりできないので、中高木を多めに配置し車路側には少し低木を配置しています。近隣からの要望で落ち葉を防いでほしいということで、北側以外はできるだけ常緑樹を予定しています。概要としては以上です。

会長 それでは、事実確認、事業内容等についての、ご質問があればお願いします。審議については、事業者退室後行います。

委員 東部ネットワークの倉庫として、今までどこかにあったものの移設ですか、新たに作るのですか。

事業者 新規です。

委員 国道側に壁面利用の看板は予定していますか。パースぐらいのものがつくのですか。

事業者 国道側、北側両方に予定しています。屋外広告物条例に照らし合わせるともう少し小さく、低くなります。

委員 南北両方とも、特別派手な看板をつけるということはないのですか。

事業者 ないです。

委員 市道 65 号線からの状況はパースでわかりますが、国道 246 号線側からみるとどうでしょうか。万年塀で樹木はあまり見えないですか。

事業者 見えません。万年塀が高く、敷地も道路から 1 m 以上下がっていて、歩行者からは見えません。バイパスを走る車から少し見えるくらいで緑地は見えません。

委員 万年塀というのは防音か何か、どんなものですか。

事業者 道路附属物で、コンクリートの板状の塀です。国土交通省が国道に設けているものです。

委員 道路境界線上には何か塀はありますか。図には既設フェンス(道路万年塀)とありますが。

事業者 道路境界は万年塀、擁壁の更に下で、少し内側の写真で赤い杭が見えるところが境界です。実質的には万年塀の所が境界のようになるので、新たには何も設置しません。既設についてフェンスの部分と万年塀両方あるところがあるのでそういう書き方になっています。新たに塀を設置はしないというこ

とです。

委員 でも境界線の手前側には外周の緑化はするのですか。

事業者 はい。

委員 外部の照明計画はどうなっていますか。市道 65 号線歩行者の夜間の防犯上の点などは。

事業者 自治会長と協議してということになるが、防犯灯はありません。外周にも特に照明はなく、近隣の迷惑にならないよう壁面に建物側で下に向けて LED のブラケット照明を配置するようにしています。トラックの荷捌きのところは庇の所に照明を付けますが、他は明るくする必要がないので、ランニングコストもあり、見栄えのする街灯はないです。防犯灯も設けてはいないです。

委員 周辺居住者からもそういった要望はなかったですか。

事業者 まぶしくないように、というだけです。

委員 市道 65 号線を通行する人や自転車などにとって、かなり長いスパンになるので、不安感がないほうが良いかとは思う。

事業者 何か検討するようにしたいと思います。

委員 鳩川と反対側のほうからみると下が暗い青、上がグレーで見えますが、そこにサインはつかないのですか。

事業者 道路側のみです。窓も視線の問題があるので、5 m ぐらい上がったところに明かり窓をつけて、視線的な配慮もしています。

委員 ほとんど工業地域で、そういった意味では問題はないと思われれます。

会長 地域の事前説明会の中で問題になったことはないですか。

事業者 先日 2 回目の説明を行い、ほこりに配慮してほしいなどの意見はありましたが、特に問題はありません。

委員 事務所スペースだけ外観意匠が異なるのはなぜですか。

事業者 材料が異なります。事務所は薄いグレーで断熱効果のある建材を使用しますが、地主が建材メーカーのため、その製品を使用して欲しいという意向もあります。

委員 下の方だけ色をそろえたりすることは。

事業者 ラインをいれるなどはするかもしれないですが、確かに少しそっけないかもしれないです。

委員 東側の児童公園への配慮は何かありますか。

事業者	特にありません。
委員	地形的にどうなっていますか。東側に旧の堤防があるようですが直接行き来ができたり、人が通れるのですか。
事業者	直接は入れないと思います。草が生えている時期はちょっと難しい。
委員	ほとんど人が通れないということですね。
委員	扱いとしては何になっていますか。
事業者	旧の堤防で建築基準法上の道路ではありません。
会長	それでは、他に質問がなければ、事業者は退室をお願いします。 では、これより審議に入りますが、事務局から景観形成基準との適合について事前の確認の状況を報告願います。
事務局	<ul style="list-style-type: none">・ 周辺の状況について写真で説明・ 景観形成基準との適合状況について報告
会長	それでは本届出について不適合と思われる点、よりよい景観のために、変えたほうが良いという点など意見がありましたらお願いします。
委員	届出については問題ないと思います。少し別のことになりますが敷地周りで、鳩川や、共同住宅との間の堤といった隙間の公共的な空間の対応策があったら良いと思いました。敷地の中だけ良くてもどうかと。国道側の万年塀は貧相でちょっとがっかりしてしまう。そういった部分も一緒にならないと街全体の景観はよくなるのではないかと感じます。難しいですが。
事務局 (まちづくり部長)	今回用地の西側に鳩川が流れています。鳩川は市道 65 号線のすぐ北側までは改修が終わっており、分水路により相模川へ放流されています。三川公園北側の馬船橋から相模川の河口までは親水整備していますが、そこに至るまでの間は荒れているところがあります。国道 246 号線の南から三川公園までは住宅地もあるので、何らかの対応は必要かとは思いますが、今回の届出の西側部分については難しい。管轄は県になりますが、連続性をもたせるにはよほどの河川改修をしないとできないと思います。 それから東側の旧堤についてですが、この北側は昔霞堤と言ったと思います。堤防道路になったりしていますが、やはり国道で途切れていたりするので連続的なものが難しい。
事務局	鳩川は下流から整備計画はありますが、相模川への放水路ができているので、この間は河川改修を急がなければならない区域ではなく、整備の優先順位としては低いと考えられます。

委員 霞堤の管轄も県ですか。東側の堤はどこで切れていますか。

事務局 管轄は県です。国道 246 号線の下も続いてはいます。一部北側についてはその上を借りて道路にしたりしています。

委員 あまり人が入れないと防犯上も良くないですね。

委員 三川公園は時々行きますが、とても良い。よくわからないが、県の決定については市から何も言えないのですか。管理者が違っていると整備について言えないのですか。

事務局 要望は出せます。ただ緊急のものであれば応急処置的なことはします。地元・自治会から言うということも一つの手段にはなるかと思えます。

委員 景観重要公共施設にする方法はないですか？

事務局 堤の位置付けをどうとるか、ということになります。

委員 こういう所を魅力的にすると相当まちなみが違ってくると思います。

委員 行政がというより、住んでいる人の意向がそうであると良いと思う。この部分は住民でやるからというような形がないと難しいのでは。

委員 鳩川沿いの植栽については、そもそも植栽のガイドラインのようなものがあるべき。それに対してこの敷地がどういう植栽とするか決められ、それによって児童公園やテニスコート等もみどりとして一体となり、上郷スポーツ広場まで含めて緑の空間がつながっていくと思う。いろいろな自治体で緑のネットワークとか回廊という考え方をしていますけれど、この川沿いをストーリーのある緑で作っていくという話になると、鳩川沿いでも人が歩けるような場所になって、歩いていく場所だからこそ景観上の論点が出てくると思う。今はまだそういう段階になっていないので、今回の案件については可もなく不可もなくといったところですか。より長期的なスパンで街の公共空間を考えると、調和という概念にプラスして積極的に変えて行かなければならないという所は、先手を打って市の考え方を明確に出していく必要があるのではという気がします。

委員 隣接の共同住宅は海老名で一番古いマンションになりますね。

委員 用途地域はもともと住居系ですか？

事務局 (まちづくり部次長) 工業専用地域を旧堤で区切って第一種住居地域に変わった。届出地側はもともと用途地域が工業専用地域なので、河川の整備も特に考えがないのかなと思います。

会長 それでは、他にご意見はないでしょうか。
では、本件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。

(異議なし)

会長 ご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、提出したいと思っておりますがよろしいでしょうか。

(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。

景観法・景観条例に基づく行為の届出等の状況報告

会長 それでは、次に「その他」について事務局から報告をお願いします。

事務局 (資料に基づき報告)
・平成22年度の届出等件数
・事例紹介

会長 説明が終わりました。何かご質問等がありますか。

委員 木竹の伐採の内容についてはどのような事例ですか。

事務局 自然林は以前ご報告した1件で、畑の端に生えていた木や庭木や垣根で、雑木林を切るような事例はありませんでした。工場の既存植樹は以前審議会案件になったものです。

委員 7件ほどが集中する地点がありますが、偶然か、特別何かありましたか。

事務局 土地区画整理促進区域になっているところで、区域すぐそばの企業に貸している方が多かったですのですが、その事業所が撤退することになり土地利用が急に変化してきたものです。全て宅地造成で、一宅地100～150㎡程度の造成になっています。いくつかの事業者が入り件数が多くなっています。

委員 同じようなことが別の地域でも起こり得るようなことがあれば、考えることがあるのか、課題の整理はされていますか。

事務局 (まちづくり部次長) 実際的には5000㎡程度の開発を行うのですが、道路付けが悪く、いわゆる二項道路しかなかったので、許可の関係で1回に1000㎡ずつしか開発ができませんでした。細かく開発が分かれて出てきたので届出も多くなり、集中したようになっています。実際にはまとまった区域なのですが数が集中してしまっただけで特別多いというわけではありません。許可の関係で結果的に集中したようになっています。

委員

景観の話ではないかもしれませんが、道路をつなぐ方法や地区計画のようなものをかけておくと、宅地造成もうまく行くような気がします。

事務局
(まちづくり部次長)

この区域は通称大都市法の規制がかかるので大都市法の要件でないと開発できません。開発が5000㎡以上、個人宅地は300㎡以下という要件で、300～5000㎡の間は市の基準を作ることによって開発ができるということになっています。指定されてから四半世紀以上経過し、地権者も土地利用がなかなかできないという状況がありました。中央に二項道路が1本通っていて、そこから専用通路を作って位置指定道路とし、それらをつなげていくというような方法をとられそうになったために、市でこういう条件なら開発してよいという許可基準を作りました。道路については6m道路、公園は3%という区画整理の水準でやるという条件をつけています。現状では南側の6m道路まで道路がつながったので、より大きい面積の開発が可能にはなっているという状況です。

会長

本件については報告でありますので、これまでとしたいと思います。それでは、本日の予定については以上です。ご協力ありがとうございました。