

平成 23 年度第 2 回 海老名市景観審議会 議事録

開催日時等	平成 23 年 7 月 29 日 (金) 14:00~16:15 於 7 階 708 会議室		
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) (1) 生活協同組合コープかながわによる店舗建築に伴う開発行為 (2) 雪印メグミルク株式会社による工場増築 		
出席委員 ◎会長 ○副会長	<p>◎飯塚 孝 ○清水 好夫 加藤 仁美 遠藤 新 澤地 正典 金子 絵美 猪熊 克行 委員 7 名中 7 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 まちづくり部次長 横山丘明 まちづくり部参事兼都市整備課長 清水孝之 都市整備課 主幹兼都市整備係長 栗山昌仁 主査 押方みはる 主事 森田貞治</p>		
その他 関係者	<p>事業者 4 名 (生活協同組合コープかながわ、佐藤建築環境研究所 雪印メグミルク株式会社、株式会社オー・エヌ・オー大野設計)</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>(1) 生活協同組合コープかながわによる開発行為 (店舗建築に伴う開発行為) (海老名市上今泉三丁目 1329-1 ほか 5 筆) 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>(2) 雪印メグミルク株式会社による建築物の建築 (工場増築) (海老名市中新田五丁目 3100-1、3100-4、3193-1、3194-2) 結論: 建築物について海老名市景観推進計画に基づく景観形成基準のうち、「壁面・屋根等の外観の色彩、高さ、形態・意匠、屋外に設置する設備」については基準適合を認めるが、景観形成基準のうち「敷地への緑化・植栽」については、最終計画に基づき再度審議する。</p> <p>詳細は別添のとおり。</p>		

議事経過等詳細

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	<p>それでは議事に入ります。</p> <p>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」2件の諮問をいただいております。</p> <p>諮問事項について事務局より説明願います。</p>
事務局	<p>（資料に基づき説明）</p> <ul style="list-style-type: none">・生活協同組合コープかながわ及び、雪印メグミルク株式会社の海老名市景観計画区域における行為の届け出について、諮問内容の読上げ、確認・それぞれの届出の経過等・審議会での審議事項の確認 <p>なお、本届出にかかる事業の詳細については、それぞれ事業者から説明をいたします。順次事業者を入室させてよろしいでしょうか。</p>
会長	<p>では、順次事業者の説明を求めることとします。まず1件目の事業者の入室を認めます。</p> <p>（事業者入室）</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>
事業者	<p>（コープかながわ、佐藤建築環境研究所 各担当者自己紹介）</p> <p>行為の種別は開発行為と建築物の建築で届出を提出しました。</p> <p>該当する建築物は店舗で鉄骨造、最高高さは9.45m、区域面積は開発区域とも7032.36㎡、建築面積は2458.60㎡です。主な仕上げは外壁がALC板に塗装及び磁器質タイル、屋根はカラーガルバリウム折板です。屋外に設置する設備として屋上に室外機置場があるので、目隠し壁を設置します。この他敷地内にキュービクルと室外機スペースを計画しています。敷地外周は目隠し塀とメッシュフェンス、色はホワイトかベージュで計画しています。擁壁、ごみ集積所の計画はありません。</p> <p>計画地は上今泉三丁目、敷地東側には小田急線、西側は県道407号線が通っています。建物配置は小田急線側の敷地東側奥とし、建物と前面道路との間に駐車場を配置しています。キュービクルは建物北側、室外機置場は建物南側小田急線沿いのほうに設けています。</p> <p>建物西側立面は店舗の正面となります。計画色彩については海老名市の基準の数値以下のものを使用しています。建物メインカラーはベージュで、西側立面と東側立面については一部茶系、赤茶っぽい色を採用し</p>

ています。サイン表示についても屋外広告物条例の基準に従って許可申請の手続きをとります。

目隠しフェンスは敷地南側の西方面隣地境界に、メッシュフェンスは敷地境界東側小田急線沿い、北側隣接境界に計画しています。キュービクルは多少変更の可能性はありますが、外形寸法はこの程度、グレーで設置予定です。

植栽は建物の外周、隣地境界との緩衝帯として多少広めにしています。樹木は、中木は大きく3種、ハナミズキ、レッドロビン、キンモクセイで極端な手入れの必要がなく、常緑樹でも季節性のあるものを選定しています。低木はクサツゲ、ハクチョウゲ、ツツジです。前面道路に接するところは低木を密集させて一定間隔で中木を配置します。車の出入りが多いので視認性確保のため低木中心としています。緑地面積確保のため駐車場の一部をタマリユウで緑化する計画です。通常の芝貼りのものと比較し、車が乗っても植栽の根に影響がないものを選定しています。

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。審議は後で行います。

(特になし)

会長 特に質問がなければ、事業者は退室をお願いします。ありがとうございました。

(事業者退室)

会長 引続いて2件目の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 (雪印メグミルク株式会社、株式会社オー・エヌ・オー大野設計担当者自己紹介)

雪印メグミルクは本年4月1日からの企業となりますが、もとは雪印乳業で、平成15年には日本ミルクコミュニティに会社が変わり、その後再び雪印乳業と統合し、現在の雪印メグミルクとなっております。海老名工場については昭和42年に今の場所に工場を作り、約45年間牛乳、発酵乳、ヨーグルトを製造しています。今回は建物の老朽化が著しいためリニューアルとなりました。

届出場所は海老名市中新田五丁目で、工場を操業しながら、既存建物の一部を取り壊し、新たに工場棟を建てる計画です。今回の届出では新工場棟、発酵棟増築部分、新発酵棟が景観条例の色彩基準の対象となり、

それ以外に廃棄物の一時保管施設があります。

新工場棟は建築面積 7719.15 m²で、既存の冷蔵倉庫に増築するものです。延床面積 24356.30 m²、高さ 34.52m、S造6階を予定しています。

発酵棟は既存建物が 4000 m²ほどあり、そこに2階建 200 m²ほどの建物を増築します。高さ 14.7m、S造です。新発酵棟は建築面積約 1200 m²の独立した建物です。主な用途は新工場棟、新発酵棟は工場の生産施設、発酵棟は設備機器を置くスペースを増築するものです。既存配置図の中で新規建物と重なる部分は現在解体工事を進めています。

建物の外壁面は、新工場棟、新発酵棟とも同じ断熱パネルを貼る予定です。金属製サンドウィッチパネルです。

建物の敷地自体は市街化区域ですが、敷地東側が市街化調整区域に接するため、市街化調整区域の基準に該当するマンセル値内の色番号で選定しています。具体的な色彩は色相 1.6B彩度 0.3、明度 7.3、色合いはシルバーで、色相はメーカーで出しているものです。サンプルを持参しました。パースにもイメージとして示しています。

パースは新工場棟建物の南西側からのもので、敷地の前に前面道路があり、相模川側から見たものです。前面は事務室用途が多く、建物としてアピールする側であるため、カーテンウォールを採用しています。パース、立面図の表現としてはガラス面を青にしていますが、熱線反射ガラスを採用しており、外壁面との相性もありますがグレーかブロンズのようなやや色味のあるものを使用します。実際は風景が映りこむような形になると思います。

委員A 質問してよろしいですか。現在ある大きい真っ赤な壁面看板はなくなるのですか。

事業者 壁に大きく横文字で書かれているのは立体倉庫で、現在解体中でなくなります。もう一つ、市乳棟の上の四角いロゴマーク看板については、今回の工事では解体しませんが、新工場が出来て稼動した後に解体するのでその段階でなくなります。

委員B パースで2階部分に通路のようなものがありますが、これはどこにあたりますか。

事業者 今計画の中では未定の箇所です。生産工場なので将来的にはPR施設を作りたいと思っていますが、まだ具体化しておらず、未確定なため今回の届出には含まれていません。この場所にある事務棟はまだ使用中で、新しい建物ができ、執務室を移動した後に事務棟を取り壊し、空き地になる予定です。将来的に周辺の皆さんに還元できるものがないかと考えています。

- 委員C 出入り口の位置はどうなりますか。
- 事業者 現在も構内に正門、裏門2箇所があり、配置図右側の出入り口については場所を変える予定です。セキュリティの観点等から出入り口は一つに絞ろうと考えていますが、まだ決定には至っていません。
生産能力や工場の運営に関しては、今の事業と同じで、改めて増えるわけではなく、周辺に与える影響はないと考えています。
- 委員D 生産能力は増えないのですか。
- 事業者 現段階の計画だと同じです。今まで平面的にあった工場を上積み上げたような形です。既存の生産能力を落とさずに建物を建てていくもので、敷地がないところでのリニューアルとなります。本工場は関東の基幹工場のため止めるわけにはいかないのです。
- 委員E 景観チェックシートの配慮事項に空と遠方の山並みや丘陵地等への眺望の配慮とあり、「はい」となっていますが、どのように配慮したのか図面から読み取れません。配慮の考え方を教えてください。
- 事業者 色について、白を使いたいという意向もありましたが、目立つ色ではなく、周辺に影響を及ぼさないようにグレーとし、既存と馴染むように計画しました。
- 委員E 既存の建物との関係を考えてということでしょうか。北側道路の向こうに住宅がありますが、敷地からかなり遠いものと判断されたのですか。
- 事業者 周辺にはあまり何もなく、圏央道と相模川ぐらいです。敷地もかなり広いので。
- 委員A 線路と道路で区画されているので敷地ははっきりしていて、そういう意味ではあまり気にしないで良いかとは思いますが。
- 委員C 北側は海老名インターチェンジを出て、すぐに見えるところで、今後海老名のランドマーク的な位置となり、目立つところだと思います。階段を隠すなどもっときれいにはならないですか。
- 事業者 北側は将来、中長期的な計画の一環としては生産増強するような増築スペースと考えています。これだけの建物を建てるにあたって、生産を維持しながら新工場を作るため、必要最低限となり、避難階段等は一部露出しました。これを建屋に入れると生産設備がはみ出てしまいます。なおかつ将来的には手前に何か作るイメージですので、この形で行きたいと思います。
- 委員D 北側に10mぐらいの木がだいぶあったと思いますが。

事業者 現状で既に伐採しています。前の届出で、その敷地に倉庫を建てており、その件については今回念書を付けているところで、計画の最終段階において、緑地等についてはもともとあったものを補植します。

委員B 樹木を同じようなものをどこかに植えるのですか。その計画図はありますか。

事業者 既存樹木の植え替えではないので、幼木になることもあると思いますが、基本的に伐採した本数と同数を植えることを目指しています。ただし、将来の建築物の絵姿がまだ出せない状態なので、今回図は付けていません。

委員B 緑地の取り方で考え方はありますか。

事業者 原則的には工場立地法により構内の周囲に緑地を配置することを計画しています。ただしこちらの工場は工場立地法ができる前からある工場です。準則計算が適用になります。そうすると緑地帯が少ないように見えてしまいますが、原則としては構内周囲に緑地を配し、近隣に迷惑をかけないというところです。

事務局 今回まだ建替えの途上で、これからもう一度届け出が出されるということから、今回は次回届出時に緑地の計画をつけていただくという念書を付けていただいています。

委員F 今回の計画で、シルバー系と青系を基調とした方向性になるということだろうと思いますが、赤い看板はどうするのでしょうか。

事業者 平成15年からは企業カラーで赤を使用していましたが、今年4月からは青系を基調としています。写真は少し前のもので、今は青い看板に付替えています。

委員D 工場棟建物前面がガラス張りになっていますが、まわりに道路があります。反射は大丈夫ですか。

事業者 ガラス面に向かって対向車はないので大丈夫だと思います。

会長 他にありますか。それでは他に質問がないようですので、事業者は退室をお願いします。ありがとうございました。

(事業者退室)

会長 では、これより審議に入ります。
まず、1件目の「生活協同組合コープかながわによる店舗建築に伴う開発行為」の景観について、審議を行います。
まず、事務局から景観形成基準との適合について事前の確認状況を報告願います。

事務局 (周辺の状況を写真で説明、景観形成基準との適合状況を報告)

会長 それでは本事業についてご意見等がありましたらお願いいたします。

委員A 駐車場の緑地は海老名では認めているのですか。認めない自治体もあるようですが。

事務局 認めています。

委員E 緑化について、定量的な面では良いのですが、駐車場のデザインとしては中途半端かと思います。緑化しているブロックと、途中で緑化がなくなるブロックがあります。例えばキュービクルのあたりはあまり緑化の必要がなく、もう少し前面に持ってきたほうが来店者もさわやかな気分になるのではないかと思います。緑化の面積合わせのようになってしまっています。ただ定量的に問題はないかと思います。

委員F 既存店舗は壊さずに一緒に使うのですか。

事務局 新しい店舗にコープが入り、既存はどこかに貸すというイメージを持っているようですが未定の様です。

会長 それでは、他にご意見がなければこれまでとします。
「生活協同組合コープかながわの開発行為」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。
(意義なし)

会長 ご異議はないようですので、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、よろしいですか。
(意義なし)

会長 では、そのような形で市長に答申させていただきます。
では、続いて2件目の「雪印メグミルク株式会社による工場増築」の景観について、審議を行います。
事務局から景観形成基準との適合について事前の確認状況を報告願います。

事務局 (周辺の状況を写真で説明、景観形成基準との適合状況を報告)

会長 それでは、本件についてご意見などがありましたらお願いいたします。

委員A 前面の市道53号線は拡幅されるのですか。

事務局 道路部門で計画しています。基本的には土手を一部使い、両側に歩道をつけ、幅員としては16m、広いところでは片側4～5mの歩道がつくような計画になっていると思います。運動公園へのメインの歩行動線と

なるので広くとっています。工場側には現在歩道はありませんが、最低限のものは付ける計画になっています。

委員A 緑化の最終形についてはもう一度審議会を予定していますか。

事務局 緑化については本来審議していただく部分であって、そこを次回届出に送っているため、最低限報告はさせていただきたいと思います。

委員E 最終の計画ができていないこのタイミングでなぜ審議会なのですか。

事務局 今回の建物ができる段階ではまだ古い建物があるということで、完了の段階では緑化ができないという事情があります。何年かまとめて届け出ができればよいのですが、事業者側ではそれがどうしてもできないということです。建物については着手してしまい、届け出ないといけないという中で、念書という形でやらせていただきました。

委員E 念書はあまり好ましくない。審議会で行為を後追いで認知しているだけになってしまうので。将来計画については出すべきではないかと思います。その考え方に対して念書をとるというならわかりますが。将来念書があっても無くても緑化はしなくてはならないので、景観に対して何かできるかという上では意味は薄いのではないのでしょうか。約束として、というものにはなっているかもしれないですが、気になります。

事務局 おっしゃるとおりで、それは承知しているのですが、今回以降の2期、3期的な具体的な計画が決まっておらず、土地利用の最終の確定ができない。本来最終的な計画を示すべきところでしたが、どうしてもできないとのことだったので、やむを得ずのことをご理解をお願いします。いずれにしても緑化の最終形についてはきっちりとやらせていただくということで、今回に限ってはお願いしたいと思います。

委員E そこはしっかりやっていただかなくてはいけないと思います。実際景観をどうにかすると言っても何もなし。この建物はボリュームも相当なもので、ものすごく好意的にみれば良いとは言えると思いますが、基本的にはあまり景観に配慮していないというほうが、一般的な感覚に近いのではないかという気がします。緑化も含めてもっと搾り出せばあるような気がするのですが、その努力が感じられないというところに違和感があります。

事務局 本来、開発等であれば、敷地面積の20%の緑化等の基準がありますが、この工場の場合は昭和42年の時から明確な基準がないときに建築されたもので、敷地の20%を緑地にするというのがなかなか難しいところではあります。交渉をしているところではあります。

委員E 是非がんばってほしい。

- 委員D 将来的に建物について、さらに新築や増築をする可能性はありますか。
- 事務局 今回、増築棟の脇に現行建物があり、新しい建物ができたら取り壊すとのことですが、そこに何か建てるかはまだ決まっていないようです。
- 委員C その増改築は規模が小さいから、審議会にかからないという可能性がありますか。大きい面積だと審議案件になるところを例えば10回に分けて出すようなことはないでしょうか。
- 事務局 今回そのような意味合いではないのですが、その前に開発行為であるとか建築行為の事前協議にかかるかどうかということもあります。今回は開発行為にはなりません。そういったことから、審議会にかからないものが出てくる可能性はあります。
- 委員C ここは海老名のランドマーク的な意味合いがあると思います。電車なら海老名駅ですが、車ならインターを下りたところが「海老名だ」と思うので、大事なところだと思います。今回だけでなく増築の時も含めて美観が良くなるような要素を付け加えて欲しい。
- 事務局 そういった意味ではここではやはり緑化ということがあるかと思えます。最終的に調整が出来ればと思います。
- 委員F 完成予定図がかなり引いた位置からのもので、実際にここを通る人は道路上から見るのがほとんどで、実際には見えないような角度からの図という印象があります。道路から見るとかなり圧迫感があると思いますが、それを圧迫感がないと説明しているのはどうでしょうか。道路が広くなるという計画があるということであれば少しは解消されるとは思いますが、前面道路は運動公園に行く外部の人が歩くことが多い道なので重要になると思います。
- 事務局 市道53号線は市で拡幅し、両側に歩道をつける計画です。こちらの区域は工業地域ということで、工場等の立地をメインに考えた用途地域です。そういったことから工場が建つという前提で、景観にどこまで配慮できるかということだと考えます。例えば緑化であるとか、壁の色であるとか、少しでも周囲の環境、色彩等景観的な配慮を取り入れていこうということによってこういう形になったと思います。確かに道端に高いものが建つと圧迫感はあるのですが、変なものではなく、何らかの配慮した形で建物ができること自体は違法ではありません。建てる中でどこまで配慮できるかということによって指導はしています。
- 委員B 審議会のやり方について、事業者から説明してもらった形は他でも見たことがなく、とても良いと思います。ただそれが形骸化しないようにしていただきたい。周辺状況の説明を最初にいただければと思います。写

真やモニタージュ的なものを作っただけなので、まずは見てから事業者の説明を聞くと、よりいろいろなことも言えるのではないかと思います。また、事業者が持ってくる資料にも差があるように思います。状況にもよりますが、完成図も通常見えないような角度からのものではなく、リアリティのあるデータをいただきたい。そしてあらかじめいただく資料に航空写真があると、土地利用の状況が地図以外の情報もわかると思います。事業者からの説明も、この建物が建つとどうなるか、どういう配慮をしたのかということの説明してもらおうと、その後の審議もしやすいし、もしかしたら条件もつけられるかもしれません。

会長 よい意見だと思います。そのための審議会ですので参考にしてください。

事務局 まだ日の浅い審議会ですので、参考にしながらやっていきたいとと思います。ありがとうございました。

会長 今回の念書の問題については意見がありましたけれど、緑化の件については履行させるようにしていただきたい。念書だけになってしまうと困るので。その点を実行させるという前提で、その他の部分については基準に適合しているということでどうでしょうか。

また、今後の審議会については先ほどの意見を取り入れながら進行していただければと思います。

委員A 緑化の件については、何かないといけないと思います。適合としても審議会の委員が理解していないとおかしいので。どうでしょうか。

会長 では緑化の扱いについては再度審議でよろしいでしょうか。

(異議なし)

会長 ではそのようにさせていただきます。答申書については副会長と相談の上作成させていただきたいとと思います。どうぞよろしくお願いいたします。

その他

会長 他に何かありますか。

委員A 審議会には係らない案件が結構出ているとは思いますが、適合、不適合で難しい判断を迫られているものが出ていると思います。一度事務局で交通整理をして欲しい。

会長 そういう意見があったということで、事務局で検討願います。だいぶ時間も超過したので、今日はこの辺で終わりにしたいと思います。ご協力ありがとうございました。