

平成 24 年度第 1 回 海老名市景観審議会 議事録

開催日時等	平成 25 年 1 月 11 日 (金) 14:00~16:40 於 7 階 701 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) 雪印メグミルク株式会社による工場増築 (2) 株式会社ニラクによる開発行為 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>青木 賢一 酒井 道子 柳田 敏幸</p> <p style="text-align: right;">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>都市担当理事 澁谷浩一</p> <p>まちづくり部長 松井俊治</p> <p>まちづくり部次長 横山丘明</p> <p>まちづくり部住宅公園課長 渋谷明美</p> <p>住宅公園課 係長 諏訪光宏</p> <p style="text-align: center;">主査 押方みはる</p>		
その他 関係者	<p>事業者 4 名 (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、株式会社ジョイ建築設計事務所、株式会社メガクリエイト)</p>		
議事経過	<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) 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：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。 (2) 株式会社ニラクによる開発行為 (海老名市本郷字本宿 2338 番 1 ほか) 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>詳細は別添のとおり</p> <ul style="list-style-type: none"> その他 景観法・景観条例に基づく行為の届出等の状況報告 		

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」ということで、雪印メグミルク株式会社、株式会社ニラクの2件について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	<ul style="list-style-type: none">・ 2件の諮問内容の確認 （諮問書の読み上げ）・ 諮問に至る経過 <p>雪印メグミルク株式会社についてですが、平成24年12月19日付けで、工場増築のため、景観法・景観条例に基づき、建築物の建築及び木竹伐採の届出が提出されました。雪印メグミルクの工場増築は昨年度一度ご審議いただきましたが、今回また新規に増築を行うものです。</p> <p>次に、株式会社ニラクについては平成24年12月27日付けでパチンコ店店舗及び立体駐車場建築の開発行為に伴い、景観法・景観条例に基づき、開発行為の届出がされました。</p> <p>株式会社ニラクは、今回は開発行為の届出になっていますが、これから建築物の建築と特定照明の届出が別に予定されています。木竹の伐採については、以前事業所の敷地だった関係で木がありましたが、そちらのほうは届出済みで既に行為の制限を解除しています。</p> <p>雪印メグミルク株式会社の案件については既存工場を操業しながらの建替え事業で、これまでに建築物の増築に伴い3回の届出が提出されています。前回の届出については新工場棟の増築であり、景観審議会での審議をいただきました。その際、全体的な緑化、植樹の計画は次回届出時に提出するというものでしたので、今回は緑化・植樹計画についてもご提出いただきました。</p> <p>次に、株式会社ニラクの案件については、パチンコ店店舗、立体駐車場の建築が予定されていますが、開発行為の届出についてが諮問の対象となっています。</p> <p>届出についての内容詳細は事業者から説明いたします。</p> <p>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、まず1件目、雪印メグミルク株式会社の入室を認めます。</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>（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 各担当者自己紹介）</p>

今回の工場建築は昨年8月に竣工した部分についての増築となります。建築の用途は工場で、生産施設の増設に伴い増築するものです。建物の高さは37.25m、地上6階建の鉄骨造です。増築部分の延床面積は約17000㎡です。

届出時点での工場の図面で、市乳棟と書かれた部分が現在解体中となっており、そちらに新設建物を建てます。

一部には将来的に予定しているPR施設を結ぶための動線のシャフトを先行して増築します。それ以外に小規模な倉庫も建築します。

緑地の配置ですが、平成22年10月時点での既存緑地は工場の緑地と駐車場の緑地でした。景観条例の内容に伴い、20%以上の緑地を確保するものですが、増築ということで、一工場敷地内で緑地面積を確保するのが難しく、敷地の隣地にある、厚木マーガリン工場の敷地、これにSI敷地と書かれている部分の土地を使って緑地の確保を行っています。また一部ですが、建物の敷地の北側にある駐車場についても駐車場緑化をして全体の面積を確保するような計画としています。植樹については樹種も計画書としてつけています。最終的に計画樹木本数は緑地整備後の本数は20㎡ごとに高木、低木とも確保するような形となっています。駐車場緑化については樹脂製のユニット材を敷き込み、それと併せて芝生を施工する構造になっています。

敷地の道路側北側にフェンスを施行します。建物の想定パースは西側道路側から見たものになります。新棟部分と既存施行済み部分も含まれます。外壁面は既存施行の断熱サンドウィッチパネルと同色同仕様です。

説明は以上です。

会長 説明が終わりましたので事実確認、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。

委員A フェンスの高さはどのくらいですか。前の道路は歩道があるのですか。

事業者 180cm程度を想定しています。歩道は来年度市で拡幅工事を予定していて、現状ではありません。

委員B 現地を見ましたが、建物の色がすばらしかったです。空になじむような色になっていて、非常に感動を覚えました。今回増築する部分も同じ色ということですね。PR棟はどのようなものになりますか。

事業者 ありがとうございます。PR棟は位置としてはイメージしているのですが、詳細には決まっていないので、今回の資料には具体的に位置は掲載していません。今後、近隣みなさんに工場見学ということで外部の方をお迎えするにあたってエントランスの部分を作る計画です。工場棟がどうしても高層になっておりますので、工場に入るエレベーターと避難階段については今回の計画で作るということです。

エレベーターで昇って3階から製造棟に入ってください、上から製造ライン

をご覧いただけるようにしたいと思っています。

委員B そうすると高さはある程度あるのですか。デザインとしてはパースの中にはないのですね。素材は同じですか。

事業者 エレベーターで上がる部分は 20m位です。PR棟自体は完成パースにはないのですが、エレベーターと階段は載せています。デザインに関しては同じような材料を計画していますが、高さは平屋建てで、エントランスホールだけと考
えております。

委員A ロゴ、社名のようなものはつけますか。

事業者 パースには出てきていませんが、北側立面に一ヶ所を計画しています。前回
設置したものと同一、LED内照式の企業ロゴを市との協議に従ったサイズで
計画しています。赤い看板はなくなります。前回設置したロゴは資料中の写真
に実物が写っています。

会長 他にありますか。

特に質問がないようでしたら、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、引続いて2件目、株式会社ニラク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
願います。

事業者 (株式会社ジョイ建築事務所(開発手続)、株式会社メガクリエイト(設計管理)
各担当者自己紹介)

今回の計画地は県道22号に沿った位置で門沢橋駅から藤沢方面に向かった場
所になります。西側に海老名市道661号線、東側に市道674号線があり、当該
地の中央に水路敷があり、この水路の占有許可をいただき、橋をかけて敷地を
つないで利用する形となっています。水路の西側区画が店舗、用途としてはパ
チンコ店、鉄骨造平屋建てを予定しております。水路を挟んで東側の敷地には
パチンコ店利用のお客様用として鉄骨造4階建の連続継走と申しまして車が自
走して上がって駐車する建物形式の駐車場を建築します。

景観形成基準にのっとり、敷地への緑化植栽の計画も基準に従い、今回の開
発区域面積が8876.46㎡、15%以上の緑化面積を確保する計画としています。
植樹本数としては開発区域面積20㎡あたり高木、低木各1本以上植栽する計画
とし、基本的には建物と道路の間に緑地を配置することによって、周辺地域と
の調和を図る計画としております。緑化面積の合計は1348.84㎡です。

樹木本数は表にあるとおり高木、中木は各緑地に設けたものを合計すると 447 本、低木は 740 本で基準の 444 本以上を確保する計画となっています。植栽にあたっては水路敷に既存木としてソメイヨシノが 15 本あり、これを生かす形で植樹計画の中に含めております。樹種としては四季を感じるものとして、ツバキ、サツキ、マンサク等をそれぞれの緑地帯に配置しています。敷地の東側に住宅が 3 軒ほどあるため、住宅に配慮して東側の市道際には生垣を設けて、視線などに配慮しています。

大規模な造成、地形改変ですが、この敷地は以前水田だった土地を埋め立てて形成された土地で、敷地高低差はありません。現状地盤を設計地盤高として切盛土は基本的には行いません。県道 22 号から当該地は 1 m ほど低くなっているため、県道側から見た緑の連続性を確保するように県道との高低差を調整し一部盛土する計画です。また、東側市道の現道幅員が 6.6m ではありますが、9 m の幅員を求められていますので、道路の高さと調整を図るために 40~60 cm の切土を行います。擁壁は基本的には 40~60 cm の高低差の軽微なものとしています。以上が開発行為にかかる景観形成基準に照らし合わせた計画内容となります。

建築についての説明をします。建物のイメージパースですが、県道から店舗棟を見た図となっています。色はダークブラウンと白を基調とし、周囲と調和するように計画しています。立体駐車場のパースも県道から見たものとなっていますが、こちらもダークブラウンとエレベーター棟部分は白と、同じような連続した建物として見えるように周囲とあわせて計画しています。壁面に緑化パネルと言いまして人工植栽のパネルの設置を計画しています。

夜間景観のパースについては、既存木のサクラと調和するように照明によってピンクの色を出しておりますが、他の色にも変わりますので、季節によって合う色に変わるように、計画しております。

店舗棟の立面図でも分かるかと思いますが、ほぼ白と茶色、高さは最高で 9.78 m、仕上げはアスロックの上にフッ素樹脂塗装、一部タイル貼り、アクリル焼き付け塗装仕上げです。立体駐車場は最高高さ 16.883m、車が自走しながら登っていき、その途中で駐車していくような形式になっています。色としては茶色、白、人口緑化の 3 色です。

敷地の大きさは 8,000 m²程とかなり広いので、地域の拠点となるような施設を目指して、いざというときに地域の方々に炊き出しなどを提供できるように、かまどベンチを設けます。かまどベンチとは、通常は公園にあるようなベンチですが、椅子の部分を外すと中がかまどになり、炭を入れてその上に鍋を置いて炊き出しができるような設備です。

外部の照明計画ですが、基本的に外に光がもれるような照明は設けておりませんが、間接照明として庇の上にスポットライトを設け、壁面を照らします。パースにもありましたが、大屋根の下部分にライトを設置して、様々な色を出

せるLEDで演出となっています。建物の説明は以上です。

会長 説明が終わりましたので事実確認、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。

委員A かまどベンチはどこに設置されますか。

事業者 水路の東側、立体駐車場の敷地のほうに7基設置します。

委員B 駐車場4階建てということですが、地下にすることは考えられなかったか、例えば1層だけ地下にするとか、ご検討いただけなかったのでしょうか。

また、高木の配置について、景観的には人工の緑化も考えていただいているようですが、本物の緑が多いほうが隠れて良いかと思うのですが、そのあたりのご検討はいかがでしょうか。

事業者 高木については、マテバシイを生垣の背面に配置して、極力建物を隠すような計画としています。ヤマボウシも高木で、道路からの見え方に配慮して配置しています。

立体駐車場の地下化の検討ですが、敷地の地盤が悪く、地下水位が高いことから、地下に設けると地下に水が入ってきてしまうことと、費用の問題もあり4階建ての計画としました。

委員B 店舗棟の入口部分のデザインをいろいろ検討されているようですが、図面上白で表現してあるところの色彩は白ですか。白にした理由はありますか。

事業者 基本的にホワイトです。周辺の方々から、目立った建物にはならないようにということで、地域と調和するようにホワイトとダークブラウンとしたことと、施主の希望でパチンコ店っぽくはない建物にしたいということありましたので、このようなデザインにしました。

委員B ほかに立地している店舗もこのような感じのデザインですか。

事業者 それぞれ違うと思います。

委員B それぞれ周辺に合わせて考えていらっしゃるのですか

事業者 もしくはパチンコ店によっては目立ったほうが良いということで、キラキラさせたようなデザインの店舗もございますが、今回はそれとはかけ離れたもので、落ち着いた見た目としています。

委員C 東側は歩道を切り下げて、入口は階段になっていますか。

事業者 階段ではなく、スロープです。車も出入りします。

委員D 原川の堤防というか土手が1mほどあって、相当草が生えると思うが、その

管理はどうされるのか。

会長 現実に草が茂っているので、管理を心配しています。

事業者 それは店側が管理すると思いますが、川の中ということですか。

委員E フェンスやガードレールと水路との間の部分です。そこに草が生えてしまうのでその管理を言っています。

事業者 はっきりとしたことは言えませんが、景観にもかかわってきますし、お客さんの動線にもなりますので、おそらく店側のほうで管理すると思います。

委員D 水路のすぐ脇にかまどベンチがあるわけだけど、川側にフェンスをつけるのかな。確か1 m50 cmぐらいの堤防があると思うが、通路だから自由に人が歩けるし、店の出入り口にもなる。その場所だけはパチンコ店のほうで管理するということですね。

原川というのは、その辺の田んぼの排水が流れるので、あまり草がひどくなると農家は困るので、その辺が少し心配で聞いた。

事業者 ガードレールより中に関しては全体植栽の管理もあるので、店側として管理していくと思います。かまどベンチもありますので、草だらけになったら何の利用価値もありませんので、やると思います。

会長 店側でやってもらいたいということです。

事業者 お客さんありきの商売ですので、その辺のご要望があれば対応します。

委員A 周辺の店は駐車場からの出庫は左折としており、右折したい車は裏から回って出るようにしているが、こちらはどうか。

事業者 左折での出入りとし、案内標識も立てます。

委員E ぱちんこ店は開店等で大々的に宣伝するから、駐車場の壁面等にも、広告幕等を出したりすると思うが、屋外広告物については神奈川県条例があるので基準面積内でやってほしい。

事業者 かなり厳しくなっていますので、その範囲内でやるしかございません。

委員E ぜひ守っていただくということをお願いしたい。

委員B 駐車場の台数というのはパチンコ店の延床面積と関係あるのですか。

事業者 機械台数と関係があります。機械台数で収容人数が決まっていくので、それに対しての収容台数になります。だいたい機械台に対し8割以上ですが、今回に対しては9割前後となっています。駐車台数は607台です。

会長 それでは質問はこの辺にしまして、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

それでは、これより審議に入ります。

まず、1件目の「雪印メグミルク株式会社による建築物の建築行為」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

景観形成基準との適合状況を報告

委員E

緑地の考え方ですが、今回同じ系列かもしれないけれど、隣の工場の緑地面積と、道を挟んだ向こう側の駐車場の緑地も面積に入れて20%を確保しているということですね、その辺の考え方は。

事務局

今回の建築区域だけではどうしても基準を満たす緑地を生み出せないということで、事業者が一体なのでこのようにしたいということで、やむを得ないと考えています。

大分ご苦労はされて、前回の審議会でも緑地をきちんと確保してくださいというご意見をいただきましたので、こういった計画を立ててきたということです。

委員D

市道53号線について、運動公園側は広いバイパスを作ると聞いているが、雪印側も広げますか。

事務局

通称53号線バイパスという幅約16mの道路ができます。あわせてメグミルクの西側道路も両側歩道に改良予定です。マーガリン工場の南側が工事ヤードとなっていて、先ほどの説明は、その部分については工事が終わってからでないと緑化できないという話です。

バイパスは下今泉門沢橋線からえのき橋を通過して総合体育館側に抜けるルートになります。

会長

それでは、他にご意見がなければこれまでとします。

では「雪印メグミルク株式会社の建築」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

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、副会長と相談の上作成し、答申させていただきます。

では、続いて2件目の「株式会社ニラクによる開発行為」の景観の届出について、審議を行います。

事務局から景観形成基準との適合状況等について事前の確認状況を報告願います。

事務局

景観形成基準との適合状況を報告

会長	それでは諮問事項については開発行為についての景観の届出ですが、予定されている建築物についてもご意見、指摘事項などがありましたらお願いいたします。
委員D	周辺では説明会はやっていますか。
事務局	事業者のほうで、本郷全体、直近町内会等で事前の説明会を行っており、その辺の状況を見極めながら開発等の手続きを進めています。現状大きな問題は出ていないということです。
会長	立体駐車場の後ろに今できている建物の高さはどれぐらいですか。
事務局	南側に建築中の建物は約24mで、立体駐車場は16～17mということですので、駐車場のほうが低くなります。
委員B	立体駐車場の東側の住宅からは少し威圧感がありますね。立体駐車場は、生垣と壁面に人工緑化があるということですが、できるだけ威圧感が出ないように工夫していただきたいとは思いますが。
会長	東側は、生垣を設けて、道路後退もあるようですね。
事務局	それも考慮して、東面には空地が設けてあります。道路拡幅は自主管理で歩道にするとのこと。南側の工場のところは後退していないので、この部分だけになります。
委員E	図面上の緑地で、濃い緑と薄い緑のところがあり、緑地と緑化で使い分けされているようですが、その差は何ですか。
事務局	濃い緑色の部分は敷地に対して3%の面積で、都市計画法で決められた緑地面積になります。それ以外は市の開発指導要綱や、景観の基準に基づく緑化面積になります。濃い緑の緑地については、工事完了後、市と緑化協定を10年間締結してもらいます。
委員A	緑地部分にある広告塔というのはどのようなものですか。
事務局	広告塔については、これから協議し、県の屋外広告物条例に基づいて許可していく予定です。パースの中で手前に低い壁があり、文字がついているものだと思います。 広告物に関してはまだ詳細な図面がでてきていませんので、屋外広告物の許可基準にあっているかどうか現段階ではわかりませんが、別途基準に従って指導していきます。
会長	では、おはかりします。本件について、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

ご異議なしと認めます。

建築物については、これから届出が提出されるとのことですので、本日の意見を、事業者に事務局から伝達してください。

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。

それではありがとうございます。そのような形で市長に答申させていただきます。

その他

会長

それではその他について事務局から報告をお願いします。

事務局

景観法・景観条例に基づく行為の届出等の状況報告
(平成 23 年度の届出、通知の内容、状況について写真で報告)

会長

事務局より説明が終わりましたので、何かご質問等がございますか。

委員 B

案件の 1 の雪印メグミルク株式会社の緑化の 20%の取り方の件ですけれども、隣の工場も含めて計算しているということで、こういったことや、緑化の時期が少し遅れるということ等は、きちんと記録に残しておいていただければと思います。

事務局

届出のほうにも隣地と合わせた形の算出表をつけております。記録として、今回の審議会の内容としても残しておきます。

会長

他にありませんか。では本件につきまし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。