

平成 25 年度第 3 回 海老名市景観審議会 議事録

開催日時等	平成 26 年 1 月 23 日 (木) 14:00~15:15		
	於 7 階 702 会議室		
議案	<p>議 事</p> <ul style="list-style-type: none"> ・会長・副会長の選出について ・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>トナミ首都圏物流株式会社による開発行為、建築物の新築</p> <p>その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ・これまでの審議会案件の完了報告等について 		
出席委員 ◎会長 ○副会長	◎飯塚 孝 青木賢一	○清水好夫 酒井道子	加藤仁美 椎名 洋 委員 7 名中 7 名出席
公開の可否	公 開	傍聴者数	0 人
事務局	<p>まちづくり部 部 長 松井俊治</p> <p>まちづくり部 次 長 御守 伸</p> <p>住宅公園課 課 長 渋谷明美</p> <p>住宅政策係 係 長 諏訪光宏</p> <p>主 事 古谷 梢</p>		
その他 関係者	事業者 3 名 (トナミ首都圏物流株式会社、株式会社フジタ、株式会社藤和設計)		
議事経過	<p>議 事</p> <ul style="list-style-type: none"> ・会長・副会長の選出について <p>飯塚孝会長、清水好夫副会長を選任</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) <p>トナミ首都圏物流株式会社による開発行為、建築物の新築 (海老名市本郷字五反田 1675 ほか 8 筆)</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>その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ・審議会案件の完了報告等 <p>雪印メグミルク株式会社による工場増築 (途中経過報告)</p> <p>株式会社ニラクによる開発行為 (完了報告)</p> <p>株式会社エヌ・ティ・ティ・ドコモによる鉄塔の建築 (完了報告)</p> <p>社会福祉法人ケアネットによる開発行為 (変更届出受理報告)</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>それでは議事の2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、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をお願いします。</p>
事務局	<ul style="list-style-type: none">・ 諮問内容の確認 （諮問書の読み上げ）・ 諮問に至る経過 <p>トナミ首都圏物流株式会社から、平成26年1月9日付けで、物流施設建設のため、景観法・景観条例に基づき、開発行為と建築物新築の届出が提出されました。</p> <p>景観審議会への諮問事項として行為ごとに基準が設けられており、今回は開発行為で「開発面積が5,000㎡を超えるもの」、建築物の方では「建築面積が3,000㎡を超えるもの」となりましたので、対象となりました。</p> <ul style="list-style-type: none">・ 景観の届出の流れ確認・ 景観形成基準の確認・ 届出地点の状況等を写真等で確認 <p>事務局からの説明は以上です。</p> <p>本日は事業者をお呼びしています。</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>事業者を入室させてよろしいでしょうか。</p>
会 長	<p>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>（事業者 各自自己紹介）</p> <p>計画地は、神奈川県海老名市本郷字五反田1675番地ほか8筆です。東名高速の厚木インターから約3km、県道22号線から1ブロック入っ</p>

たところで、西側が物流倉庫、北東が商業施設、北側が駐車場、東側が水田、南側が工場となっている敷地です。

土地利用計画については、開発区域の面積は6,799.40㎡、計画建物は鉄骨造2階建て、建物最高の高さは16.75mです。2層の物流倉庫で、延べ面積6,400㎡程度になります。敷地の北側と南側の道路をセットバックし、幅員8mに拡幅する計画となっております。運用上は敷地西側の市道8号沿い中央を入り口、南西側を出口として使用する計画です。

造成計画については、現況の地盤が周囲より高くなっているため、大部分が切り土となっております。環境に配慮し、切り土を極力減らすために周囲の道路面より50cmほど高いレベルで地盤の設定をしています。出入り口部周辺は道路とフラットですりついでいますが、入り口より北側の道路に面する境界は、既存の擁壁を生かすことで廃棄物の発生を極力抑える形で進めていきたいと考えています。

建物の外壁はガルバリウム鋼板素地とし、シルバーのマットな色調で周囲になじむように計画しております。西立面には、広告物としてトナミの外壁サインを基準の範囲内にて設置する予定です。また、同じ西立面において、エントランスの幕板に赤のアクセントカラーを局部的に使用する予定となっております。

植栽計画は、県の基準に従って緑地を開発区域の20%、約1,350㎡を確保し、同時に海老名市指導要項に基づき3%の公共緑地を、南側に長形状に確保しております。敷地の北と南には生垣状の植栽を配置し、特に南側は物流施設という特性上があるため、夜間時のトラックのライトによる光に配慮して、生垣を設置しております。公共緑地に関しては日当たりの良い南側の沿道に、面として配置しております。安全上の観点から、出入り口部、西側の市道8号線沿いには視界を遮らないよう、低木を中心に植栽を考え、中木は極力なくす計画となっております。北東の擁壁のある部分に関しては、フェンスを若干セットバックさせ、引きをとることで植栽を近くに感じられるように工夫致しております。低木や地被類は色彩豊かなものとし、公共緑地には果実が楽しめる樹木を計画しています。

なお、開発工事の計画の工期は今年の2月中旬から12月の中旬まで、約10か月を予定しております。

説明は以上になります。

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 普段、トラックは置いていないのですか。営業車の車庫というのではなく、計画している車庫は従業員用ですか。

事業者 駐車場に関しては従業員のための、普通の乗用車の駐車場になります。「トラックバース」と書いてあるところは荷さばきをする所で、基本的には車庫には使わない、使ってはいけない所です。

委員A トラックが止まる車庫というはないということですね。

事業者 現行で、中のヤードにも若干「待機」ということであればするのですが、北側にある商業施設裏側の、現在田んぼのところの農転の許可をいただいたということで、そちらを借用して置きます。

委員A 要するに、別の場所にあるということですね。

事業者 そうです。それと、計画地南西方向の角地も今500坪ほど借りているところがございます。

トラックは当然、日中は配送に出てしまうのですが、空になるので、例えばこの構内に入れたい車はその駐車場で待機する、という形になります。

会 長 24時間営業ですか。

事業者 いいえ、基本は朝8時から夕刻5時程度です。

委員B この建物の東側には、外に向けて明かりを出すような照明はありませんか。

事業者 そういったものはございません。

委員C 切土して、道路と地盤がだいたい50cmくらいになるのですか。擁壁はどれくらいの規模で、どこに、どのように出て来るのですか。

事業者 最終形としましては、西側の市道8号沿いの、入り口から北側です。市道664号線まで擁壁が残る形になります。

委員C 高さはどれくらいですか。

事業者 高さはだいたい50cm～70cmくらいです。基本的にはフラットで、道路面とすりつけます。

事務局 現在、既にネットフェンスがあり、その下にコンクリートがあって、それがそのまま残るということですね。

事業者 補修をかけて、アクリルの吹き付けタイルできれいにします。

委員C 屋外の設備に関してですが、キュービクルなどはまとめて置くのですか。

事業者 はい、そうです。

委員C ここ以外には出てこないのですか。

事業者 自家用の給油所を、南西側出口のちょうど北側に給油所を計画しています。

委員C それぞれ、大きさ、高さはどれくらいですか。

事業者 設備置場に関して、キュービクルや発電機などの高さは約2m～2m50cmくらいです。その周りを1,8mの通常のメッシュフェンスで囲う形です。

委員A 通常のメッシュフェンスだと、よく見えますね。

事業者　　そうですね。しかし、植栽を北側に生垣で設けますので、外部から見えるというようなことはないと思います。

委員C　　給油所の方はどんなものになりますか。

事業者　　給油所の高さは2 m程度です。消防法上、こちらは道路面に2 mのコンクリートの塀が建つ形になります。

委員D　　給油所というのは、専任の担当者というのが就くのですか。

事業者　　そうです。危険物の有資格者です。

委員D　　運転手が自分で入れるのではなくて、専任の管理者が入れるということですか。

事業者　　消防法でいう危険物は、有資格者が立ち会っていれば、ドライバーがそのまま入れることも可能です。

委員E　　立面図ですが、非常に穏やかなデザインでよろしいかと思うのですが、先ほどいろいろ質問がありましたとおり、キュービクルとか擁壁とかですね、いろいろなものを含めた立面というのでしょうか。道路側から、それも含めてどう見えるのかというような、そういう立面というのは作られたりするのでしょうか。参考までにお聞きしたいと思います。そういうのを含めて市民からの目線で見られますので、作るのかなという質問をよろしいでしょうか。

事業者　　パースに関しては、CGパースを今後作る予定です。

会　長　　本来だったら、そういうのを出してもらいたいですね。

委員C　　今委員がおっしゃったのは、実際どういう風に見えるかという話で、たぶん、よく普通に作る建築パースは、どうしても建築が描かれているけれども、設備とか、余分なところは透明とかにしていますよね。そうではなくて、道路から見てどう見えるのか、設備がどう見えるのか。たぶんその辺りだと思います。通常、そこまでパースで作るのもしんどいので。立面図でその辺りは確認できるかなと思います。感想ですが。

委員F 今回、フェンスは付けないのですか。

事業者 敷地の周囲はメッシュフェンスでぐるりと囲みます。

委員F それは、道路から見て生垣の奥ですか。

事業者 道路側です。

委員F 高さはどれぐらいで、色は何色ですか。

事業者 高さは1.2mです。色はまだ実際に工事が始まっていないので未定ですが、予定としては、ブラウン、グレー、グリーンの中から選ぶ形になります。基本的には、あまり奇抜なものではなく、周囲に溶け込んだような色です。

委員D 「農地等に隣接するため、田園景観や耕作環境に影響を与えないよう配慮している。」という所が「はい」となっていますが、これは、具体的にはどういったものを意味しているのですか。

事業者 これは、主に日影のことを書いています。建物が片流れで、東側に向かって水下に低くする形になっていますので、東側に日影を落とさないような計画をしているということです。

委員A 既存のフェンスはそのまま使うのではないのですよね。

事業者 既存のフェンスは一度取りまして、その敷地側（奥側）にメッシュフェンスを取り付けます。

委員B 市道664号線の幅員に、トラックが入れるのでしょうか。大型車が十分に駐車場に入れるのですか。

事業者 まず、出入り口というところでお話ししますと、運送法上は車庫として認可が取れるのは、国道に面しているか、もしくは幅員が6m以上。もし幅員が6mないときには、車両制限令によって、管理者の許可をいただくということになっています。弊社はトレーラーというのを有しておりませんので、一番長い車でも12m弱なのですが、6mあれば車は出られるというものです。間口は12m取ってほしい、例えば路上駐車とかの車がいても、そこで出入りができるだけの間口を取ってほしいということです。

委員B 西側から入る道がちょっと狭いなど。

事業者 入り口のところは冒頭で説明したとおり、セットバックして幅員を8mに拡幅します。

会長 幅員は2mセットバックするのですよね。

事業者 そうです。

委員C 植栽に関して、樹種はいろいろな樹種があるのですが、樹種そのものについて何かこだわりはあるのですか。

事業者 デザインの好みというのがあるのですが、ベースとしては、トナミカラーの赤というのがございます。例えばベニバナトキワマンサクやオタフクナンテン。南側のモチノキやヤマモモもそうですし、赤い果実がつくようなものも考えております。あとはツツジなどの白とか紫で、色の変化を楽しめる。あとはサニーフォスターや地被類のフィリフェラ・オーレアのちょっと黄色とか小金系のもので、色鮮やかになっていくのかなということで計画させていただいております。

委員C 事実確認というところでは踏み込んだ質問になるのかもしれないのですが。具体的にはシマネトリコですが、流行りではあるけれども、先ほどの「周辺の農地への配慮」というところからすると、在来種でないものが1本とはいえあるというのがちょっと気になるなと思います。ものによっては、つくはずのないカブトムシがついたという報告もあります。企業カラーに対しての愛着やこだわりというのはご説明いただいてわかりましたが、それ以外に関して、あまりこだわりはないということですよ。

事業者 そうですね。株立ちのもので、ちょっと揺れて楽しめるシンボルツリーとして選定はさせていただいております。

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。ご苦勞様でした。

(事業者退室)

- 会 長 では、これより審議に入ります。
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の報告をお願いします。
- 事務局 景観形成基準との適合状況を報告（基準に合致しない点はなし）。
- 会 長 では、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B 緑化面積の話がありましたが、15%以上あればいいのですか。
- 事務局 今回の開発区域面積では、市の基準では15%以上の緑化面積の確保が必要です。しかし、今回は神奈川県と「みどりの協定」を締結する予定で計画をしているとのこと。県の基準ですと20%の緑化の確保が必要となり、市の基準よりも5%多くなっております。
- 委員B この申請地の隣にある物流施設は、相当の緑化面積になっていると思う。あれは20%以上取っているような気がします。市の基準があればしょうがないと思いますが、それと比較して緑化が少ないなと思いましたが。
- 事務局 今回、面積的には市の基準の15%よりも多い、20%で計画をしたとのこと。
- 委員C 先ほど指摘したシマトネリコに関して、こだわりのないようだったので、こだわりのないようだったら変えてもらった方がいいのではないかなと思います。周りが農地というのもあるので、せめて在来種の中で何か選んでもらった方が安全なのではないかと思ったりもします。確かに流行っていて、最近いろいろなところに出てきてはいますが、本当にそれは配慮をしているのかと言われると、やっぱり生物多様性という点では、在来種でないというところでちょっと気になります。神経質すぎるかもしれませんが。今回、シンボルツリーが亜熱帯の常緑樹で、あまり季節感もなさそうなので。
- 委員F 枝立ちが細くておしゃれな感じですね。
- 委員C 最近ショッピングセンターやマンションなどにもあります。流行りですね。こだわりのないようですから、何か言っても問題ないのではないかなという気がするのですが。

- 委員A 東側の水路の部分、閑地の部分の管理はどうなるのでしょうか。
- 会 長 ここは左岸組合で昔からやっています。
- 委員E 景観形成基準に合うかは市の方でチェックしていただいているのですが、業者から出てくる資料がやはり担保になると思います。そういう意味では、先ほども発言しましたがけれども、キュービクルの周りを高木で囲うとか、フェンスがどうなるのかという画がきちんとないと、担保できないような気がします。ですので、是非、提出していただきたいなというように思います。
- 委員C これに関しては、アウトだと思います。なぜかという、中木が1.5 m、フェンスがメッシュフェンスで、キュービクルが2 m～2.5 mですので、あきらかに緑地より高くなっています。フェンスは透き透きのフェンスで、たぶん1.5 mぐらいの中木が並んでいるところに、上の方がニョキッと4割以上見えている感じです。なので、必ず修景が必要になってくるのではないかなと。よくやるのはフェンスの高さをもう少し頑張るか、付近の植栽だけ2 mぐらいの高木に変えてもらうか、何本かそういうのを入れてもらうとか、何らかの修景がたぶん必要になるような気がします。
- 会 長 パースは、私も必要だと思います。それが出てくれば今の質問も解決できるのではないかというね。大したことないと言ったらおかしいけれども、今後の問題として、最後にきちんとしたものをというのをね。
- 委員F やはり、ないとわからないです。自動販売機を屋外に設置するというで書いてありますが、これはどこなのか、私は図面を見てもわからないので。やはりそういうのも含めて、1枚であると、理解ができます。
- 委員A 設備機器周りに2 mぐらいのフェンスがあれば、或いは木がある程度植わっていれば、見にくいとか見えなと思う。実際に工場や物を作るところなんかは、キュービクルをある程度囲うのはあるけれど、木で囲うっていうのはなかなか難しいとか、そういう形もあるじゃないですか。周りがしっかりこういう植栽で中が目隠しになっていれば、違和感はないという風に思います。

委員C	フェンスと植栽と、一応要素はありますよね。それをきちんと、キュービクルなどを修景するつもりでやってもらう必要があると思います。
会 長	今出た要望を、業者に伝えることはできるのですよね。
事務局	はい、できます。
会 長	その他はどうでしょうか。その他になればご意見を取り入れていただいて、景観形成基準に適合しているということでご異議ないでしょうか。
各委員	異議なし。
会 長	では、答申書につきましては会長に一任させていただき、副会長と相談の上作成したいと思いますが、よろしいでしょうか。
各委員	異議なし。
会 長	では、本日の議事については以上です。ご協力ありがとうございました。進行につきまして、事務局にお返しいたします。

その他：審議会案件の完了報告等

事務局	<p>では、これまで審議会案件としてお諮りいただいたものの完了報告等を、事務局の方からさせていただきます。</p> <p>(以下について、写真映写等により報告)</p> <ul style="list-style-type: none">・雪印メグミルク株式会社による工場増築（途中経過報告）・株式会社ニラクによる開発行為（完了報告）・株式会社エヌ・ティ・ティ・ドコモによる鉄塔の建築（完了報告）・社会福祉法人ケアネットによる開発行為（変更届出受理報告）
-----	--

閉会

事務局	<p>それでは、これをもちまして、本日の景観審議会を閉会とさせていただきます。</p> <p>本日は長時間にわたり、ご審議いただきましてありがとうございました。</p>
-----	--