

平成 26 年度第 1 回 海老名市景観審議会 議事録

開催日時等	平成 26 年 5 月 26 日 (月) 9:30~11:00 於 6 階 議会第 2 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) <ul style="list-style-type: none"> (1) 三井不動産株式会社による建築物の新築 (報告) <ul style="list-style-type: none"> (1) 神奈川県による特別支援学校の建築について (2) 景観法・景観条例に基づく行為の届出等の状況報告 その他 		
出席委員 ◎会長 ○副会長	◎飯塚 孝 ○清水好夫 遠藤 新 酒井道子 窪田勝廣 委員 7 名中 5 名出席		
公開の可否	公 開	傍聴者数	0 人
事務局	都市経済担当理事 澁谷浩一 まちづくり部 部長 濱田 望 まちづくり部 次長 平本和彦 参事兼都市計画課長 志村裕之 都市計画課 都市政策係 係長 山崎 淳、主事 古谷 梢		
その他 関係者	三井不動産株式会社 商業施設本部 リージョナル事業部 事業推進グループ A 大成建設株式会社 設計本部 建築設計第三部長 (複合・商業・宿泊担当) B 大成建設株式会社 設計本部 建築設計第三部長 (複合・商業・宿泊担当) プロジェクト・アーキテクト C		
議事経過	<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) <ul style="list-style-type: none"> (1) 三井不動産株式会社による建築物の新築 (海老名駅西口土地区画整理事業施行地区内仮換地 13 街区 1 ほか 78 画地) <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。 なお、よりよい景観づくりのため、屋外に設置する設備等の配置について工夫されたい。 ※詳細は別添のとおり</p> <p>【報告】</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) 神奈川県による特別支援学校の建築について (2) 景観法・景観条例に基づく行為の届出等の状況報告 		

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

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け出の景観形成基準への適合について」ということで、三井不動産株式会社の件について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

・ 諮問内容の確認

今回の議題は、三井不動産株式会社による（仮称）ららぽーと海老名新築工事に関する審議をお願いします。

・ 諮問に至る経過

諮問に至る経過についてご説明します。

平成 26 年 5 月 12 日付けで、三井不動産株式会社による（仮称）ららぽーと海老名の建設にあたり、景観法・景観条例に基づき、建築物の新築の届出が提出されました。

今回の案件は、三井不動産株式会社による（仮称）ららぽーと海老名新築工事が高さ 10m 以上、建築面積 300 m² 以上のものということによる届け出となります。

景観審議会への諮問事項としては、海老名市景観推進計画で、建築物に関して、15 階建て又は、建築面積が 3,000 m² を超えるもの、眺望点から見える山の稜線にかかるものが対象となっています。また、届出対象行為のうち、景観形成基準の適合について判断を必要とするものも対象となっています。

三井不動産株式会社の案件については、建築面積 29,198.39 m² となり、諮問対象となります。

- 景観の届出の流れ確認
- 届出地点の状況等を写真等で確認

事務局からの概要説明は以上となります。ここで、議長である、会長にお尋ねします。

本届出にかかる事業の詳細について、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でしょうか。

会長

それでは、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

● A、B、C 担当者自己紹介

今回の物件の経緯と概要を説明させていただきます。三井不動産では県内で言うと都筑区にある、ららぽーと横浜や共同事業ではありますが、ラゾーナ川崎という川崎駅西口にある大規模なショッピングセンターを建設しております。いずれも、もともと工場跡地であったりして、ショッピングセンターのような施設ができるイメージがなかった場所でしたが、併せて周辺には住宅の開発も起こり、現在では街のイメージを刷新する開発ができた。

今回の海老名駅西口におきましても、海老名駅西口区土地区画整理事業というので、地権者の皆様が一体となって商業だけでなく、住宅や複合用途という色々な開発がある中で、センター用地の土地をお借りして事業をさせていただくことになっております。今までの経験を生かして、街のイメージを刷新していく方向にできればと考えております。

スケジュールですが、来月から着工して、来年の2015年の秋ということで、10月を予定しておりますが、全体のまち開きにあわせて商業施設を開業していくスケジュールで進めております。

物件の特徴としましては駅直結ということで、現在海老名市が整備している駅間のデッキが伸びてきて、西口のJRのところから2階部分でデッキが繋がる予定になっております。また、まちづくりの一環としてプロムナードという駅前1号線の道路に向かってにぎわいを出すということで外向きの店舗もいくつか用意しております。あと災害時の対応としまして運用的にどうするかを含めて、今後詳細の協議をさせていただきながら決めていくこととなります。本日はよろしく願いいたします。それでは、設計者から詳細をご説明申し上げます。

続きまして、建物の概要をご説明申し上げます。敷地は海老名駅西口の土地区画整理事業区域内で約33,000㎡の広さがございます。当該敷地は、海老名駅西口まちづくり協議会が定める「まちづくりガイドライン」

及び「都市計画による海老名駅西口地区地区計画」の適応を受けて計画を進めております。計画建物は鉄骨造で規模としましては、地上 6 階建て延床面積で言いますと約 120,000 m²でございます。高さは建築基準法上、約 24m になっており、外装材は主に A L C を使っております。建物は大きく分けて、店舗棟と駐車場棟から構成されています。駐車台数は 1,700 台を計画しております。駐車場棟は模型をご覧くださいとわかつて思います。(以降、会場に設置した「模型」を使って説明。)が、店舗棟に対して、こちらが駐車場棟というかたちとなっております。駐車場計画につきましては、大規模小売店立地法(大店立地法)に基づく交通計画の検討を行っており、出入り口を駅とは反対側の北側や東側に設けるという計画になっています。工事は 2014 年 6 月に着工し、2015 年 8 月末の竣工予定で計画しております。着工後当面は杭及び基礎工事となりまして、地上部の景観に関連する部分の工事は 8 月頃の着手となっております。

続きまして、建物デザインについて説明申し上げます。駅近くの開発事業としまして、若者から年配の方まで多くの方に受け入れられるような良質で落ち着いたデザインを基本としております。建物の顔となる駅からのデッキ側に向けては、イメージパース図のように大きなガラスの開口部や大きな庇や外部のテラス席を設けるなどして、にぎわいを駅側に向かって感じさせるような特徴のあるデザインを計画しております。なお、デッキから見える大庇につきましては、特定照明に該当するライトアップも今後行っていく予定です。ただし内容としましては、建物形態の強調や施設の顔づくりが目的ですので、過剰な演出を行うものではありません。また、新たに海老名市側で整備するプロムナード側、敷地で言うと東側になりますが、ピロティを設けたりプロムナード側にお店のにぎわいを出していく計画です。

続きまして、色彩計画ですが、色彩につきましては、提出させていただいた資料の 4 色を N 9 の白をベースとして、そのほかの色についても、海老名市の景観基準を満たした色を採用していく予定です。

非常に大きなボリュームの建物ですので、各部には素材の凹凸感、オレンジやブルーといったポイントカラーを使っていくことで、単純な建物にならない工夫をしていきます。特にプロムナード側の壁面に関しましては、立面図にあるようにアール型の形状を持っておりますので、歩行者の方が歩いていて楽しんで見ていただけるような配慮をしていき

いと考えております。なお、実際の色につきましては、計画はさせていただいておりますが、工事着手後に現地にて実際の日光のもとで確認を行い適切な色を使用するというので、今後若干の微調整を行う可能性があります。その場合には然るべき報告をさせていただき、景観にそぐわないということが無いように十分に配慮していきます。

緑化計画ですが、土地区画整理組合との協議にもとづきまして、必要な面積を確保した計画をしております。配置としましては主に駐車場側に配置し周囲の環境にも配慮しています。一部では屋上緑化も計画しています。樹種につきましてはハナミツキ、ツツジ、レッドロビンなど季節を感じさせる、彩のある樹種で編成していきます。

そのほか、チェックシートにある項目としまして、今回の計画は都市計画法に定める開発行為には該当しない計画となっております。土地区画整理事業で造成した地盤を調整して、それに合わせた建物を計画しています。従って大きな擁壁は発生しませんし、既存樹木の伐採行為もありません。また、現段階では景観の支障になる工作物も予定していません。最後になりますが、本計画は海老名駅西口開発の顔となる施設となると感じております。海老名駅のにぎわいが市域全体へと広がるような街に開かれた商業施設づくりを進めてまいりますので、何卒ご指導のほどよろしくお願いいたします。以上で説明を終わります。

会長 ただいま、説明が終わりました。事実確認となる質問がありましたら、お願いいたします。

委員A 今の話を伺いまして、良いまちになっていくのかなと私なりのイメージをしています。

 プロムナードがポイントになると思われるのではないかと感じています。これから西側にも住宅系のものが増えてくる中で、プロムナードの植栽計画は誰がどのように決めていくものなのか。また現状のららぽーと西側の計画は摺り合わせをして決めていくものかをお尋ねしたい。

事務局 プロムナードは公共施設という位置づけになるので、土地区画整理組

合と協同しながら市の事業主体で行っている。

先ほど話がありましたように、まちづくり協議会も設けている中で色々と協議し、三井不動産とも協調しながら意見交換を行いながら進めている。

植栽につきましては、樹種の選定を含めて協議会で選定しています。プロムナードが幅広い公園的要素もあるので、将来的な維持管理を考慮しながらプロムナードの設計を進めています。

委員 B 緑地面積が少ない気がするが、これはどのような考え方によるものか。

事務局 土地区画整理事業全体の中で整理をしまして、その中でカバーしていくところです。この建築行為の中では、その部分とうまく調整しながら合わせています。

委員 C プロムナードの植栽計画で木々（街路樹）等の計画は。

事務局 プロムナードは両側 10m ずつ配置され歩道も車道も広い計画となっており、連続した空間となる。そのプロムナードに街路樹の計画的な配置が予定される。

委員 C テーマカラーで、ららぽーとのイメージかもしれませんが、ブルーとシルバーではファミリーを含むショッピングセンターとしては少し冷たいイメージを受けますが、そのあたりの考えを聞かせていただきたい。

事業者 会社のカラーとして使っていることではありません。横浜のららぽーとではアースカラーを使用している。今回の計画用にデザインしたものとなります。

なぜ今回このようなカラーにしたかという、海老名駅東口との棲み

分けを考えました。東口のイメージとは違い、都会的な大人の感じを出していくものです。ファミリーターゲットではあるものの、駅直結で車を持たないシニア層あるいは学生さんなどにも喜ばれる洗練されたテナントも入ることが想定される。

会長 横浜の店舗と海老名の店舗とでは、面積的にどちらが大きいのか。

事業者 ららぽーと横浜に関しては、イトーヨーカドーを含めると海老名の1.5倍から1.6倍になる。海老名に予定される店舗は横浜に比べると3分の2程度の規模となる。

委員B キーテナントは決まっているか。

事業者 テナントに関しては、まだ契約している店舗は1社も無い状態。

委員A 東立面図を見るとボーリングのピンのようなものがあるが、予定しているものがあるのか。

事業者 テナントは具体的に決まっていはいないが、ボーリング施設がくるかもしれないということで示した。

委員A 看板とは違うものを出す可能性があるということか。

事業者 広告物に該当してくるが、検討している。

委員A 屋上に室外機などの設置は無いのか。また、設置する場合修景は行うか。

事業者 規模が大きいので、屋上に設置する室外機などの設備はある。基本的に歩行者からの目線からは見えないような配慮はしていくが、遠い所ま

たは近くの高い所から見えてしまう可能性はある。

委員A

周りの歩行者からは見えない配慮は分かるが低層でボリュームがある建物なので、周りから目につくことが状況によってはあるかと思う。それを修景するということは景観上のポイントとなる。駐車場利用者のことも配慮していくことも論点のひとつかと思う。

会長

それでは、質問がなければ事業者は退室をお願いします。ご苦労様でした。

(事業者退室)

会長

これより審議に入ります。

事務局から、景観形成基準の適合状況について確認状況の報告をお願いします。

事務局

景観形成基準の適合状況を報告。(基準に合致しない点は無し。)

会長

それでは、ご意見、ご指摘などありましたらお願いいたします。

委員A

プロムナード側の植栽は印象として結果的に少ないのではないかと感じる。それは、行政で整備して維持管理をしていく面を考えると、メンテナンスしやすい高木になることを聞いている。プロムナードは200mもあるので、歩いていて快適に感じるかどうかは、人間のスケールでの植栽が大事になる。一番目に入る低木などが季節感を感じるものになる。今回の諮問事項とは関係は無いが、プロムナードの将来を考えるうえでは大切なことだと感じている。

事務局	再開発ではなく、新しいまちづくりという点では大切な意見であると感じています。組合との調整にも時間があるので反映させていきます。
委員C	プロムナードの高木の種類は何になる予定か。
事務局	高木の種類は細かく決まっていない。 海老名駅西口ガイドラインを設けてプロムナードを含めて管理していくことになっているので、樹種も検討しているところです。 海老名駅西口全体を景観まちづくり地区として指定していく際に、プロムナードの樹種等についても今後調整を行っていく。 また、景観審議会の中でもご意見をいただく機会を設けますので、よろしくお願ひしたい。
事務局	プロムナードの緑の演出については、計画するうえでも課題はありました。海老名駅西口の映像があるが、その中でも緑が少ない印象があり、少ない状態ではいけないので、設計の見直しも行っている。もう少し緑を増やすのと、高・中・低木でアクセントを付けたり、配置についても直線的ではなく、曲線的に配置したりしながら、樹種についても検討している。
委員A	官民共同での管理組織を考えているか。
事務局	エリアマネジメントの組織を立ち上げる予定です。
委員A	プロムナードは、相当な広がりがあるので単調なつくりにしたら、映えなくなってしまう。マネジメントに至る、きめ細かいデザインができるかどうかはものすごく大事なことになる。
会長	その他はどうでしょうか。

委員A 屋上の修景のところ、設備をどのように修景していくかが読み取れない部分について、フェンスで囲う対応はあると思うが駐車場利用者が室外機の風圧を直接受けることなどはやめてほしい。また、道路から見えないのは当然であるが、設備が多くなって3層から4層になると少し離れた場所から見えたり、周りにマンションが建つとマンションからよく見えたり、新しい住宅地から見えるなど可能性は広げて考えていく必要性がある。

屋上の設備に関しては、修景ルーバーなどだけでも意識されないものになる。今からでも可能なことなので意識してもらいたい。附帯意見のようにできるか。

事務局 答申の部分で意見として伝えることで確認していきます。

会長 遠藤委員の意見については、事業者に伝わるように答申の部分で確認を進めます。

その他はどうでしょうか。他に無ければ、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。

また、答申については副委員長と調整させていただき回答します。合わせてご異議ございませんか。

各委員 異議なし

会長 それでは、報告事項を事務局からお願いします。

事務局 2件の案件を事務局より報告
① 神奈川県による特別支援学校の建築
(通知の概要について写真・パース図等で報告)
● 名称：特別支援学校新築工事

- 建築場所：海老名市中新田四丁目 1251 番 1
- 敷地面積：10,370.18 m²

② 景観法・景観条例に基づく行為の届出等の状況報告
(平成 25 年度の届出、通知の内容・状況について写真で報告)

会長 報告ありがとうございました。何かご意見はありますか。

委員 C パチンコ店の建物の中で、大きなスクリーンで宣伝を行っているが、それは規制の対象にならないか。

事務局 景観の対象にはならず、広告の扱いになる。市では屋外広告物として事前に申請をいただき許可を出してからとなるが、屋外に設置されるものとなり建物の中に設置されるものに関しては対象外となる。

会長 以上で報告事項を終わります。長時間にわたり議事進行へのご協力ありがとうございました。進行につきましては、事務局へお返しします。

事務局 ありがとうございました。
事務局から 1 点、その他の報告があります。

事務局 口頭で報告させていただきます。
平成 25 年度に小田急電鉄株式会社による開発行為ということで、駅間の開発行為についてご審議いただいた案件についてです。
審議の際に、文化会館、緑道及びこれから計画される集合住宅について、「一体的な利用はできないか」という意見をいただいている。
その後、緑道について、事業者と市の所管課において協議が進められ

ており、緑道と文化会館との間を端から端までフェンスで囲う計画でありましたが、そのうち一か所を緑道と文化会館を行き来できるようなスペースを作ることを考えているとのこと。このスペースを作ることに伴い、植栽の本数が減ってしまうことで調整中とのこと。景観的にも当初の計画が蜜植に近い計画で鬱蒼としてしまう整備よりは、適度な空間を保つことも必要であると考えているところ。

今後、協議及び調整が進んだ段階で報告をさせていただきますので、よろしくお願いいたします。

事務局

今の事務局からの報告につきましては、今後内容が固まったり、大きく変更になる場合につきましては、景観審議会に報告させていただきます。本日のところは途中経過ということで案内させていただきました。

それでは、以上をもちまして景観審議会を閉会とさせていただきます。長時間にわたり、ご審議をいただきましてありがとうございました。