

平成 26 年度第 3 回 海老名市景観審議会 議事録

開催日時等	平成 27 年 1 月 15 日 (木) 9 : 30 ~ 11 : 50 於 6 階 議員全員協議会室		
議案	<p>議事</p> <p>(1) 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</p> <p>① 月島倉庫株式会社による開発行為 (諮問)</p> <p>② 古河電工パワーシステムズ株式会社による開発行為 (諮問)</p> <p>(2) 海老名市景観推進計画の変更について (諮問)</p> <p>(3) 報告事項</p>		
出席委員 ◎会長 ○副会長	<p>◎飯塚 孝 加藤 仁美 遠藤 新 酒井道子</p> <p>青木 賢一 窪田 勝廣</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>都市経済担当理事 澁谷浩一</p> <p>まちづくり部 部長 濱田 望</p> <p>まちづくり部 次長 平本和彦</p> <p>参事兼都市計画課長 志村裕之</p> <p>都市政策係 係長 山崎 淳</p> <p>主事 古谷 梢</p>		
その他 関係者	<p>月島倉庫関連</p> <p>戸田建設株式会社 横浜支店 建築設計室 主管 A</p> <p>株式会社 県央開発 代表取締役 B</p> <hr/> <p>古河電工パワーシステムズ株式会社関連</p> <p>古河電工パワーシステムズ株式会 顧問 C</p> <p>日本国土株式会社 設計部 副部長 D</p> <p>日本国土株式会社 営業部 課長 E</p> <p>株式会社 スタイレックス 企画室 F</p>		

議事経過

(1) 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

① 月島倉庫株式会社による開発行為（諮問）

（海老名市上河内字河内町 18 番の一部及び 19 番）

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、周辺環境に応じた緑地の配置計画や樹種の選定等について、更なる配慮をされたい。

② 古河電工パワーシステムズ株式会社による開発行為（諮問）

（海老名市杉久保南 3 丁目 2286-1 外 3 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。

なお、よりよい景観づくりのため、緑地の配置計画や植樹する樹種、伐採する既存樹木の代替樹及び既存万年塀の取り扱いについて工夫されたい。

(2) 海老名市景観推進計画の変更について（諮問）

（海老名市上郷 622 番 1 ほか（海老名駅西口土地区画整理事業区域内））

結論：景観まちづくり地区の指定について、指定後も地元と連携しながら、よりよい景観づくりができるよう期待します。

海老名市景観推進計画の変更は景観まちづくり地区の指定に伴うものであり、変更に関する手続きを進めてもらいたい。

報告事項

(1) 三井不動産株式会社による建築物の新築に伴う行為の変更について

(2) 日本郵便株式会社及び日本郵便輸送株式会社による開発行為に関する答申内容

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、月島倉庫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

会長

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各自己紹介）

事業者

本件は、昭和40年代から月島倉庫株式会社が本計画地で事業を営まれています。既存施設の老朽化と機能の拡充に伴い既存施設を撤去して建替える計画です。

既存施設は雑然と8棟建っており、これらを取り壊して1棟に集約します。

計画建物は鉄骨造で3階建延床面積は9,300㎡。高さは建築基準法上の高さで16.4mとなります。外装につきましてはカラー金属サイディングブルー鋼板を使用し、建物の内部につきましては、倉庫部分と事務所機能が入っています。

外構関係は駐車場を敷地の西側に配置し、トラックバースとして西側に15台、北側に8台を配置しています。敷地への出入り口につきましては、南側の市道522号線から入る。

全体のスケジュールに関しては、既存施設の解体後、新棟の着手を3月半ばに予定しており、竣工につきましては2016年1月を予定しています。

・景観チェックシートに基づき項目ごとに説明

眺望については、東名高速道路の防音壁の高さと予定建物の高さが、ほぼ同時となっており、眺望を阻害することはありません。また、従前の建物が敷地いっぱい建っていることに対して、道路からセットバックした位置に建てることから圧迫感を与えない。

景観の基盤となる周辺の農地への配慮として、敷地の南側にずらして建て、北側にトラックバースなどのることで日影を与えない配慮を行いました。

会長 説明が終わりました。事実確認について質問がありましらよろしく願
いいたします。

委員A 開発行為の面積が 10,000 m²を下回っているが、従前の月島倉庫の敷地面
積は。

事業者 従前の敷地面積は 11,200 m²程度でした。

委員A 開発行為で 10,000 m²を超える場合の基準はあるか。

事業者 神奈川県基準において緑化面積が 30%になります。そうなると建築エリ
アが少なくなり、現在の建物が建てられなくなるので、敷地面積を今回の
面積にしました。

委員A 従前の敷地のどのあたりを削ったのか。

事業者 敷地東側になります。その場所とはフェンスで区切り一体利用出来ない
形態としています。

委員B フェンスを設置するのは、緑地の内側か外側か。またフェンスの高さ及
び形状は。

事業者 フェンスの位置は敷地外周になります。フェンスの高さは 1.5m で透過性

のメッシュフェンスとなります。

委員C 開発面積に含まれない従前の敷地部分はどのようになるのか。また。そこは所有地なのか。また、周辺の地権者の確認はとれているのか。

事業者 該当地は所有地になり、周辺の地権者の確認は取れています。砂利を敷いて駐車場にしていきますが、敷地内からの行き来はできないようにします。

委員A 敷地の南東のデイサービス施設があるが、何か配慮したことは。

事業者 敷地境界から 3mほど離しており、倉庫でありますので騒音等で迷惑をかけるものではありません。

委員D 公共緑地をこの場所にした理由は。

事業者 道路からの出入りができるような位置にするように指導を行っており、南側に出入り口があるという面から現在の計画位置にしています。

委員A 公共緑地の件ですが、地域貢献ということからも、デイサービス施設側への設置は難しいのか。

事業者 境界がクランクしていることから、県の指導で、なるべく成形にしていることから現在の位置となっています。

会長 質問がないようでしたら、事業者は退室願います。

(事業者退室)

会長 事務局から景観形成基準との適合について報告をお願いします。

(事務局より景観形成基準との適合について報告)

会長 ご指摘やご意見があればお願いします。

委員D 植栽の計画を見ていくと樹種が、低木や中木を選定しているようですが、住宅側については、2階の窓を開けていきなり倉庫の壁があるということではなく、そこに高木に育つ樹種を選び、緑があるような配慮をしていく

ことが景観の観点からは望ましい。

委員 A 住宅側への公共緑地の配置や樹種の選定や高木・低木の配置等を工夫していただきたい。基準に基づくことは勿論大切であるが、緑地が成形でなければいけないということであっても、こうした方が良いということがあればきちんと主張してより良い計画にしてほしい。

会長 今受けた要望等については事業者に伝えられますね。

委員 A 今回の意見を付議して伝えてください。

事務局 はい、伝えます。

会長 それでは、お諮りいたします。月島倉庫株式会社における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によろしいでしょうか。

(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、会長に一任していただきます。

会長 それでは、続きまして、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、古河電工パワーシステムズ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
古河電工パワーシステムズ株式会社による開発行為のご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 12 月 25 日付けで、景観法・景観条例に基づき、開発行為の届出が提出されました。今回は開発行為に関する審議となります。
届出書の写しは資料 2 となります。
今回の案件は開発行為ということで、都市計画法第 29 条に基づく県知事の許可を必要とすることから届出があり、届出内容が開発面積 5,000 m²を超えたことから、景観審議会に諮る案件となりました。

- ・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

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、飯塚会

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

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C・D・E・F各自己紹介)

事業者

古河電工パワーシステムズにおいては、国内の製造拠点の見直しを行っており横浜事業所、日光事業所等を海老名事業所に集約することに伴い、海老名事業所に新工場を建設し、古い工場等については解体撤去していきます。今回は開発行為に関して景観に関する審議を今回お願いしています。建築物に関しては次の機会をお願いします。

以下の開発の概要について説明。

- ・ 開発場所、面積
- ・ 地区指定
- ・ 目的
- ・ 開発面積
- ・ 緑化（公共緑地）
- ・ 防火水槽設置

景観チェックシートに基づき項目ごとに説明

- ・ 建築物の高さは9 m
- ・ 敷地境界から離して建築物を配置することで周辺環境に配慮
- ・ 開発許可基準に基づき、30%の緑地を確保している。

・植樹樹種の配慮、植樹配置への配慮

会長 説明が終わりました。事実確認について質問がありましらよろしく願
いいたします。

委員D 敷地西側の既存樹木を伐採する理由は。

事業者 既存樹木の樹高が10m以上あり、古くなっていて根が張り出して土留め
を押しきており、危険性があることからやむを得ず伐採を行う。

委員C 良く通る道であるが、擁壁が圧迫感を与えている印象を受ける。塀の前
面に植栽を配置して見えるような工夫をして欲しい。

事業者 外周部分の万年塀や土留めについては、補修は行うが現状を維持する予
定です。先ほど説明しましたように、西側の樹木は伐採しますが、敷地外
周には塀よりも高い樹木を植えていきます。

委員B 植樹していく、ツゲとサツキに季節感を感じないが植樹樹種は決定して
いるのか。

事業者 植樹樹種は計画通り行いたい。本数をかなり多くしていますので、現在
蜜植の傾向にあるものを配置について考えていきます。

委員A 敷地西側の伐採後の植樹は現状回復するイメージで良いか。

事業者 伐採後に植樹する樹種は神奈川県基準という中木、育った段階で5m
になるものを植樹する。既存樹木は10mを超えるものがあるが、そこま
ではならないが、本数を多く植えて補っていく。

委員A 万年塀でなければならないのか。もう少し透視性が確保できないか。

事業者 敷地が3方向で道路に接しており、東側は県道であるが交通量も多く、
見通しが悪い。塀について工夫はしていくが、大幅に変えるというところ
までは至らない。

会長 景観上配慮してください。

委員D 3%の公共緑地はどこに配置してあるのか。

事業者 植樹計画図の左下部分が該当します。市及び県との協議を経ているので

自主管理ということになります。境界は杭で表示するだけとなるので一体的に利用していきます。

委員D 万年堀の件の話もあったが、公共緑地の位置をずらす検討は行ったのか。
事業者 行っていません。南側には農地があり、一体的に利用するうえでも現在の位置で協議して自主管理となりました。

委員A 万年堀の外側に植栽を配置するだけでも、イメージが変わるので工夫できないものか。

事業者 既存の万年堀については、補修は行うが大幅な工事は行わない方向です。

委員B 東側の県道面については検討する理解で良いか。

事業者 基本的には変えない方針です。交差点部分に関しては、警察から改良を求められているが、出来ない旨回答をしている経過もある。

委員E 業務上、有害物質を扱う場合の基準はクリアーできているか。

事業者 水質汚濁防止法が改正され基準が厳しくなった。工場の新築にあたっては、その規制に対応できる設備の導入を考えています。メッキについても排水処理設備を導入し、有害物質を除いて下水道に流します。

事務局 工場の敷地外周における万年堀の話の中で、警察からの指導で県道と市道の交差点において視距が悪いという点で伺いますが、既存の工場で隅切りの部分の工場は取り壊すのか。

事業者 北東の工場（資料2 現況写真①）は取り壊します。

事務局 隅切りとしてはもう少し必要とする。既存建物を取り壊す際に、市の道路部局と相談して万年堀のところを大きく隅切りを行い、万年堀を後退させ視距が取れるような形態にするなどを行うとイメージが変わるので検討いただきたい。

会長 質問がないようでしたら、事業者は退室願います。

（事業者退室）

会長 事務局から景観形成基準との適合について報告をお願いします。

(事務局より景観形成基準との適合について報告)

会長

ご指摘やご意見があればお願いします。

委員A

チェックシートには景観上配慮したという掲載があるが、説明を聞くと万年堀の内側における緑化であったり、緑化と工作物との関係を整理して景観上好ましく、地域の貢献できる緑化のスタイルを作って欲しいと思います。

委員C

会社敷地内に緑化しても、「景観」という面からは、外から見えなければ意味が無いようにも思えるが。

事務局

まちづくり部では公園も所管している。昨今の公園の樹木管理から、近隣の住民から寄せられる声として、樹木が成長することによる日影の問題や常緑樹であっても発生する落ち葉の問題が非常に多くあります。

企業においても同様の問題があり、事業を営む側と外から見る側では見解が違い、企業が地域と上手にやっていくには植栽の配置に関しても配慮が必要となる。

開発指導要綱に基づいて指導は行っていますが、基準以上のことを求めるのは難しい面もあります。

ただ、樹種については検討の余地があるので、季節感のある樹木を植える必要はあると感じている。

事務局

答申の中で、樹種の関係の要望は出していけます。万年堀については答申内容を会長、副会長と相談させていただいて、要望の出し方を調整していきたいと思います。

委員D

万年堀の修正について、事業費の問題であるのであれば、先ほどの交差点の件のように行政との折り合いによって工夫できる面を見出していくのも一つの手法である。景観として要望するところはしていけばよいと思います。

会長

今受けた要望等については事業者に伝えられますね。

事務局

はい、伝えます。

会長

それでは、お諮りいたします。古河電工パワーシステムズ株式会社における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によろしいでしょうか。

(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、会長に一任していただきたいと思います。

会長

それでは、引き続き、「海老名市景観計画の変更について事務局より説明願います。

事務局

資料3及び参考資料1、参考資料2に基づき説明。

- ・景観まちづくり地区の指定の趣旨、経過の説明
- ・景観まちづくり地区の提案区域、各地区の面積の説明
- ・各用地における景観形成方針の説明
- ・届出を要する行為の説明
- ・行為についての制限の説明
- ・景観法に基づく同意状況の説明
- ・景観推進計画の改正についての説明
- ・今後のスケジュールの説明

事務局からの報告は以上です。

会長

説明が終わりました。事業内容についてご質問がありましたらよろしくお願いたします。

委員B

前回の審議会でプロムナードの説明がありましたが、プロムナードは横断しやすい方が良いと思いますがいかがでしょうか。

事務局

駅前1号線については、横断防止柵を設置してあります。駅前1号線は幅員が広いため、渡りきるのに時間もかかる。また、乱横断は事故が多発

しやすいので、決められた場所での横断をお願いしたい。

委員A 内容について異論は無いが、景観審議会の位置づけは。また、地区景観協議会をつくり運営していった方が良いと感じるが。

事務局 地区景観協議会は現在、まちを作っているところなので構成員は少ないが存在しております。地区景観協議会が出来てこの提案が提出されました。

委員D 地区景観協議会は今後の景観のマネージメントをしていくうえで、意見を言ったりする役割はあるのか。

事務局 市の景観基準に対する議論は考えられるが、常に意見をいただくという形ではない。

委員A 基準が出来てからは市が審査を行い、今回初めてのことなので、景観協議会と地区景観協議会…とそれぞれの役割についてわからない面がある。

事務局 西口についても組織が出来る。個別の案件はその組織に相談した結果、市に上がってくる形を考えていきたい。

委員D 基準の内容について、形態意匠の項目でセンター用地とプロムナード沿いの話はあるが、その他の用地に関しての記載が無いが全体との整合性を図った方が良いと思うのが1点。

色彩で概ね良いが、「N系」の面で明度基準がなく、彩度基準もないので、真っ白な建物や、真っ黒な建物も考えられる。

緑化植栽で高木・中木・低木の配置など植栽の構成に関して記述があっても良いのではないか。

事務局 新たに設ける基準については、地元のルールとして、海老名駅西口地区まちづくりガイドラインが作られ運用してきました。その内容を基に法的担保を持たせるため、景観まちづくり地区の指定に至りました。形態意匠については、このガイドラインの段階でその項目しかありませんでした。

色彩の件ですが、同じくガイドラインにおいて、彩度の設定が無い状態です。

緑化の構成については、公共空間から見える位置に植栽を植え、住宅用地においては樹種の選択枝を設けます。本数等については組合と緑化の所管課で協議しており、開発基準と同等の基準が適応されています。

事務局

樹木に関して、プロムナードは並木をイメージした樹種で選択していく。
住宅用地についてもシンボルツリーを植えて、良好なまち並み景観を作っていく。

住宅に関しても基準を適応していくことは大きな一歩である。

委員A

今後の手続きに関するフロー図などをつくり、整理していった方が良いと思う。

会長

それでは、お諮りいたします。海老名市景観推進計画の変更については、景観まちづくり地区を指定し、海老名市景観推進計画を変更することでご異議ございませんか。

(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、会長に一任していただきたいと思います。

報告事項

会長

続きまして、報告事項について事務局からお願いします。

事務局

それでは2件の報告事項について説明させていただきます。

(以下の報告事項について資料、映像投影により報告)

- ・ららぽーと海老名の行為変更
- ・日本郵便株式会社及び日本郵便輸送株式会社による開発行為の諮問に対する答申内容

報告は以上です。

会長

事務局からの説明が終わりました。

何かご意見がありましたらお願いします。

(意見なし)

それでは、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。

閉 会

事務局

長時間にわたりご審議いただきありがとうございました。

それでは、本日の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。