

平成 27 年度第 2 回 海老名市景観審議会 議事録

開催日時等	平成 28 年 2 月 4 日 (木) 9 : 45 ~ 11 : 45 於 市役所 7 階 705 会議室		
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 style="padding-left: 20px;">・株式会社サンケイビル、名鉄不動産株式会社及び株式会社長谷工コーポレーションによる開発行為及び建築物の新築 (諮問)</p> <p>(2) 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 style="padding-left: 20px;">・高座清掃施設組合による建築物の新築 (通知)</p>		
出席委員 ◎会長 ○副会長	◎飯塚 孝      ○清水 好夫      加藤 仁美      遠藤 新  青木 賢一      酒井 道子      萩原 博  <div style="text-align: right;">委員 7 名中 7 名出席</div>		
公開の可否	公開	傍聴者数	0 人
事務局	都市・経済担当理事 畑 めぐみ まちづくり部 部長 濱田 望 次長 平本 和彦 参事兼都市計画課長 平井 泰存 主幹兼都市政策係長 山崎 淳 都市政策係主任主事 小柴 賢明 主 事 古谷 梢		
その他関係者	<p>長谷工マンション関連</p> <p>(株)長谷工コーポレーション</p> <p style="padding-left: 40px;">エンジニアリング事業部 第 3 設計室 1 チーム . . . . . A</p> <p style="padding-left: 40px;">エンジニアリング事業部 第 3 設計室 2 チーム . . . . . B</p> <p style="padding-left: 80px;">開発推進部門 開発推進 5 部 1 チーム . . . . . C</p> <p>株式会社 県央開発 代表取締役 . . . . . D</p> <hr style="border-top: 1px dashed black;"/> <p>高座清掃施設組合関連</p> <p style="padding-left: 20px;">高座清掃施設組合 参事兼建設推進室長 . . . . . A</p> <p style="padding-left: 20px;">高座清掃施設組合 総務課 建設推進室 主任主事 . . . . . B</p> <p style="padding-left: 20px;">三菱重工環境・化学エンジニアリング(株) 営業統括部 課長代理 . . . . . C</p> <p style="padding-left: 20px;">株式会社 フジタ 設計エンジニアリングセンター 担当課長 . . . . . D</p> <p style="padding-left: 20px;">株式会社 フジタ 設計エンジニアリングセンター 担当 . . . . . E</p>		

議事経過	<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 ㈱サンケイビル、名鉄不動産㈱及び㈱長谷工コーポレーションによる開発行為及び建築物の新築（諮問）</p> <p>(海老名市上今泉字蛭沼 2046 の 1 の一部ほか 2 筆の各一部)</p> <p>結論：平成 28 年 2 月 4 日付け海都計発第 527 号で諮問のありました標記の件について、継続審議といたして、下記のとおり再度の説明を求める。</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1 ファサードの分節化及び今泉小学校への日影について</li><li>2 緑地広場の配置変更について</li><li>3 バイク置き場、受水槽の道路からの見え方の修景について</li><li>4 図面の追加修正について</li></ol> <p>(1) 小学校建物に対する季節ごとの日影図の追加作成</p> <p>(2) 室外機等の外からの見え方について断面図の追加作成</p> <p>(3) フェンス図面の間違い修正</p> <p>報告事項</p> <p>(1) 高座清掃施設組合による建築物の新築（通知）</p> <p>(2) これまでの審議会案件の完了報告等について</p> <p>※詳細は別添のとおり</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）

会長

それでは審議に入ります。

「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、市長より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

株式会社サンケイビル、名鉄不動産株式会社及び株式会社長谷工コーポレーションによる開発行為、建築物の新築の届出について、概要を説明させていただきます。

今回は建築物として建築面積 3000m<sup>2</sup> を超え、開発区域の面積も 5000m<sup>2</sup> を超えるため、景観審議会の審議案件に該当します。

- ・ 建築物の概要の説明
- ・ 眺望景観の確認
- ・ 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 各自己紹介）

事業者

本件の計画概要について説明します。場所は海老名駅西口から北側のビアメカニクス株式会社、株式会社リコーの隣地となりまして、共同住宅の開発となります。

以下の建築物の概要について説明。

- ・ 建築用途、面積
- ・ 高さ
- ・ 緑化（公共緑地）
- ・ 共同住宅戸数
- ・ 建築物の色彩
- ・ 屋外に設置する設備（駐車場、駐輪場、受水槽、消防用水槽等）
- ・ フェンスの設置

会長

説明が終わりました。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。審議については、事業者退室後行います。

委員C

今泉小学校側の歩道は整備で広がるのか。現状狭いと感じている。

事業者

現状は 1.4mだが、1.5mとする予定である。鉄塔の北側の交差点付近は 2.0mとする。

委員C

当該地のフェンスはどうなるのか。

事業者

フェンスは撤去し、低木を植えるのみなので、空中にはスペースを確保できる見込みである。

委員D

先程の説明で景観に対する配慮の説明が無かったように思われる。分節化のされていない圧迫感のある建築物であるため、周辺への配慮をどうされているのか、説明をお願いしたい。

事業者

建築物の配置計画としては、高圧線の都合もあり、小学校から離れた位置としている。建物の形態としては 15 階建てということでボリュームがあるが、デザイン面での分節化を意識しながら壁面の作り込みを行った。

緑地については必要な面積の確保とアプローチ部分の作り込みを行った。緑地広場は道路に面した場所に設定した。小学校側の道路側についても接道緑化を施している。

委員D

工業地域なので日影規制は無いと思うが、小学校への日影をどのように検討されたのか。また、デザイン上で分節化されたということであるが、大きな建物なので風の吹き抜け等も大切なポイントとなる。これだけ大きな敷地がありながら、何故その点が考慮されていないのか疑問である。

事業者

分節化については、高圧線からの離隔が必要であったり、分棟した場合に小学校側に建物が寄ってしまうことも考えられるため、全体の効率性が良くなるようにしている。日影については午後2時頃から小学校側に落ちるということで影響は少ないと考えている。

委員D

効率良く配置されたということであるが、分棟の仕方等もっと色んな工夫ができるはずである。何故この形状になったのか、信じられない。

周辺が田園風景という中で、どういう景観配慮をされたのか、はっきり説明してください。

事業者

景観については考慮させていただいているが、事業性についても考慮しなければならないのも事実である。その中で、景観としては敷地南側に寄せることでの空間の確保や、小学校側の接道緑地の設置、デザイン面での分節化を考慮した。日影についても完全ではないが、配慮させていただいている。御意見はあると思うので、協議はさせていただきたいと思う。

委員C

小学校に午後になると校舎に日影が掛かるということであるが、日影になる部分は教室であるので影響が大きい。植物等を育てたりしている。

生徒数が増えると空き教室も使われていく可能性もあり、懸念がある。

事業者

小学校建物の日影については正確な測定の必要があるので検討させていただきたい。

委員E

景観配慮として空地を取っているというお話があったが、これはどのよ

うな効果があるのか。また緑地広場は景観として配慮されているのか、出入口についてはどうなのか。

もう1点、小学校側にバイク置き場が広く取られていたり、受水槽が置かれていたりするが、これに対する配慮はどのようにされているのか。

事業者

空地を確保することにより、駐車場が平置きのみとなり、構造物を置く必要が無くなった。これは利用者と景観の両方のメリットと考えている。

バイク置き場と受水槽については見えてしまうのは間違いないが、鉄塔付近に配置することで見え方に配慮した。緑地広場の出入口は東の道路側に2カ所設けている。全面芝張りとなる予定である。

委員E

バイク置き場、受水槽は鉄塔側に寄せただけでは十分ではないと感じる。植栽で修景するなどもう少し工夫できるのではないか。

事業者

受水槽についてはルーバー設置も検討したが、コスト的に厳しい。

委員E

コストについては掛けないやり方もあると思うので検討していただきたい。あとは屋上設置物やバルコニーの室外機等について配慮されていることはあるか。

事業者

バルコニー等の室外機については全て床置きであるため、外からは見えない見込みである。給湯器についてはメーターボックスの中に入れる予定である。屋上の消防水槽については、シミュレーションを行っており、ほとんど見えない見込みである。

委員E

断面図、立面図等にて具体的に確認できるようにしていただけると分かりやすい。

委員C

緑地広場について、小学校側に配置して高木、低木等を配置することはできないのか。

事業者

小学校側は雨水管の権利関係により、緑地広場として提供することはできなくなっている。また、接道面に高木は植えないように警察から指導されている。フェンスを取り除き、低木を植えることで配慮はしている。

委員B	雨水管の通っている敷地の所有権は誰のものになるのか。
事業者	事業者のものになる。
会長	事業者の方から委員の意見に対して何かありますか。
事業者	設備の見えに関する断面図や日影の図面については追加で提出は可能である。緑地広場については権利関係や市との調整もありますので、時間が必要と考える。
委員C	駐車場内を緑化するようなことはできないか。
事業者	共同住宅で駐車場内に常に車が停まっている事が想定されるため、枯れてしまい難しい。空いたスペース数カ所の植樹計画のみとなっている。
委員E	緑地広場について、市との協議もあると思うが、芝張りだけでなく魅力的な広場になるように工夫をお願いしたい。
事業者	承知した。
事務局	緑地広場の市との協議については、本敷地には高圧線が通っており、高圧線下は緑地広場としては適当では無いと考え、位置の見直しを求めたが、そのまま現状に至っている。市としては、高圧線下は通常の公園の形態として適切ではないため、植樹はせずに芝張りのみで対応することで協議させていただいている。
委員D	景観チェックシートで周辺への圧迫感への配慮、ファサードの分節化について記載があるが、どのような配慮をされているのか、今一度御説明願いたい。
事業者	あくまでデザイン上での分節化ということである。階段部分に飾り壁を付けたり、飾り柱を入れたりもしている。圧迫感については、日影規制が無い地域ながら15階建てとしたことで考慮している。
委員D	容積率はどうなっているのか。
事業者	199.9%程度でほぼ制限いっぱいとなっている。
会長	他に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。

(事務局よりポイントの整理と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C

当該地周辺はららぼーと海老名付近ということでこれからも開発される可能性があると思うが、現状ゆとりがある空間に海老名市としてどんどん開発を許可してってしまうのか、お伺いしたい。

事務局

当該地は工業地域ということで規制がほとんど掛からない状況であり、市としても今後何らかの規制を掛ける必要があると考えている。但し規制を掛けることで個人の財産を抑える事にもなりかねないので、検討が必要と考えている。

委員E

工業地域でも小学校に隣接しているケースであるので、規制がなくても景観として抑えていくべきであると考えている。事業者としてはコストが厳しいということになってしまうが、景観に対するコストも将来のマンションの価値を考えれば、重要な要素になるはずである。

委員D

今回は景観チェックシートについても、微妙な判定があり、今後の運用方法については考慮が必要であると感じる。

委員E

景観チェックシートには「はい」と「該当なし」しかないため、グレーゾーンが存在してしまう。そこを協議の中で整理していくことが重要と考える。

事務局

今回の審議事項につきましては、すぐに答申するのではなく、内容を一度整理した上で改善点の確認が必要と思われるため、継続審議とさせていただければと思うが、いかがだろうか。

事務局

今回の委員の方々からの意見に対して、コストを掛けないでできる部分もあるはずで、どこまで対応していただけるのか明確にした上で委員の皆さんに再度確認させていただきたいと思う。また工業地域でのマンション



開発については全国的にも問題になっていることであるため、どのように対応していくべきか、検討していく必要があると考えている。

会長           今回は、改善内容の説明を求めるため、継続審議としたいと思いますが、委員の皆様いかがでしょうか。

全委員           異議なし。

会長           それでは、本案件は継続審議とします。次の対応については、事務局を中心に調整を行い、委員の皆様にご周知してください。

(小休止)

会長           続きまして「海老名市景観計画区域における行為の通知の景観形成基準への適合について」ということで、国または地方公共団体が行う行為は「通知」となり、行為の種類、場所等を市長に通知することとなっております。

建築面積 3,000 m<sup>2</sup>を超える建築物として、通知内容について事務局より報告願います。

事務局           高座清掃施設組合による建築物の新築の通知について、概要を説明させていただきます。

今回は建築物として建築面積 3,000 m<sup>2</sup>を超えるため、景観審議会の報告案件とさせていただきます。

- ・ 建築物の概要の説明
- ・ 眺望景観の確認
- ・ 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。

本通知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、景観の通知内容について説明  
をお願いします。  
(事業者 各自己紹介)

事業者

高座清掃施設組合は海老名市、綾瀬市、座間市のし尿処理、ごみ処理施設の設置や管理運営、ごみ処理施設からの余熱を利用したプール等の運営等をしております。本件の計画概要について説明します。背景としましては、既存施設の老朽化が進んでいることから、構成市民 34 万人のごみを安全安心安定的に処理することを目的に本計画を進めております。

以下の建築物の概要について説明。

・デザイン、コンセプト

(地域とつながりごみ処理施設らしくない「地域シンボル」となるデザインについて説明)

・建築用途、面積

・高さ

・緑化（屋上緑化、壁面緑化）

・建築物の色彩

・屋外に設置する設備

景観チェックシートに基づき項目ごとに説明

会長

説明が終わりました。事実確認、事業内容等についての、ご質問があれば

ばお願いします。

委員E

パースを見ると今回の敷地外についても緑化されているが、そのような計画もあるのか。

事業者

将来の計画があるため、敷地外についてはあくまで弊社案としてパースに盛り込んでいる。

委員E

駐車場の配置や動線については、将来計画も含めて計画された方がよいのではないか。

事業者

その通りだと思うが、今回の事業としては現状の計画になっている。

委員D

機能的な部分で煙突部分等がどうしてこのような形になったか、教えていただきたい。

事業者

煙突の高さについては、景観に配慮する中で、組合で決めた高さになる。その高さを考慮した中で、展望台等を提案した。プラントの大きさについてもバランスを考慮してコンパクトなものにした。

会長

他に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

本件につきましては、通知に対する報告事項でございますので、これまでといたします。

## 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

それでは完了検査の実施報告について説明させていただきます。

(月島倉庫株式会社の完了検査について、映像投影により報告)

会長

その他、意見はございますか。

委員E

清掃施設について、駐車場と動線については考え方をマスタープランとして明確にしておいた方がよいのではないか。

事務局

現状は来客者用とごみ清掃車のルートを分けた経緯もあるが、全体のプ

ランとして考える必要もあるため、所管部署に伝えておく。

委員F

今後も増築していく可能性はあるのか。

事務局

焼却炉は機能的にかなり進化しているため、今のところその予定は無い。

会長

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。ありがとうございました。