

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

アイランドエクセル株式会社による開発行為の届出について、概要を説明させていただきます。

今回は開発区域の面積が 5000m² を超えるため、景観審議会の審議案件に該当します。

- ・ 開発行為の概要の説明
- ・ 眺望景観の確認
- ・ 届出地点の状況を写真等で確認

事務局からの概要説明は以上となります。

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。今回の宅地開発は急傾斜地となりますので擁壁の設置がポイントとなります。安全性を高めるために擁壁を階段状に設置しています。ただし、擁壁が並ぶとコンクリートの冷たさを感じさせてしまうため、擁壁の上に植栽を並べ、高木低木を交互に配置することで景観に配慮しております。樹種についても、季節毎に花が咲くような選定をしております。

・緑化計画図

・立面図

について詳細を説明

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、御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A

擁壁の上に植栽するとのことですが、擁壁上に植栽面積を取るのでしょうか。

事業者

擁壁のコンクリート上ではなく、擁壁のすぐ後ろの宅地部分に植えることとなります。

事務局

植栽は開発行為の中で事業者が行うのでしょうか。

事業者

開発の中で植栽すると、建築時に抜かれてしまったりするため、建築業者に申し送りして植栽してもらうこととなります。

事務局

建築事業者の植栽についてどう担保するのでしょうか。重要事項説明に内容が盛り込まれるのでしょうか。

事業者

植樹誓約書を市に提出するので、その内容を建築業者に申し送ることになります。重要事項説明については、相手がまだ確定していないので未定です。

委員A

開発完了後の道路の扱いはどうなるのでしょうか。また、街路樹は植えられないのでしょうか。

事業者

道路は市に提供することになります。6mの道路なので街路樹を植えるのは難しいと考えています。道路をこれ以上上げると宅地が確保できなくなってくるので、それも難しいです。駐車場が道路に面しているため、視野を確保したい狙いもあります。

街路樹を植えなくても、緑は見える形で確保できていると考えています。

委員B 公園は道路から出入りできるのでしょうか。開発区域西側のマンションの隣に公園がありますが、その近くに公園を配置することはできないでしょうか。近所で交流が生まれる可能性があると考えています。

事業者 公園は道路に接しており、出入りは可能です。マンション隣の公園に近づける案については、道路を挟んで公園が配置されることになり、道路横断等の安全面でリスクがあると考えます。公園を開発区域の真ん中に配置することで、年配の方が散歩の途中で立ち寄られることも想定しています。

委員C 宅地外には植栽はされるのでしょうか。

事業者 公園には植栽しないため、全て宅地内での植栽になります。植樹誓約書により建築時に植栽することになります。

委員D 個人宅の木は枯れてしまう可能性もあります。審議会としては、そこを担保できる策を考えていきたいのですが、誓約書で担保できるものなのでしょうか。

事業者 地区景観協議会等の制度について市から紹介を受けており、現在検討しているところです。

委員D この場所をもう少し遠くから見るとどのようになるのでしょうか。感覚的に確認しておきたいのですが。

事業者 開発区域西側のマンションが6階建てであり、マンションより西側から見ると本開発場所はほとんど見えないと思われます。

事務局 個人の宅地部分については個人に全て任せるのでしょうか。それとも何らかの統一感を持たせるようにするのでしょうか。

事業者 地区景観協議会を設立すれば統一感を持たせられると考えていますが、現時点では検討中です。

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 御指摘や御意見があればお願いします。

委員D 九里の土手への配慮という意味では適合していると言えるのでしょうか。

事務局 植樹が計画通りに実施され、維持されていかないと適合していると言えないと考えます。話題に挙がっている地区景観協議会について、どのような制度なのか説明します。
－地区景観協議会について説明－

委員B 個人宅で植樹するのは費用的に厳しいところもあるのではないのでしょうか。

事務局 当初の植樹については、誓約書どおりに建築業者に行っていただき、その後の維持管理を協議会で行っていただくという流れになると考えます。

委員A 植栽基準を開発業者が満たさなければならないのは厳しいのではないのでしょうか。市ではそのようなルールがあるのでしょうか。

事務局 開発指導要綱で規定されており、開発業者でも植樹計画書を提出していただくこととなります。宅地開発の場合は誓約書による対応が可能となります。

委員D 景観審議会としては、植樹が担保されるのが前提であって、そこから緑の質や量を議論していくのが本来であると考えます。これが担保されないのであれば議論が成り立たなくなってしまいます。

会長 植樹の担保につきましては、答申に条項として盛り込みたいと思えます。事前に内容を各委員に御確認いただいた上で答申したいと思えますがよろしいでしょうか。

各委員 異議無し

報告事項

会長	<p>続きまして、議事の（２）報告事項に入ります。</p> <p>事務局より説明願います。</p>
事務局	<ul style="list-style-type: none">・海老名駅駅間開発の完了検査の実施・景観法・海老名市景観条例に基づく行為の届出等の状況 <p>について説明</p>
会長	<p>本件につきましては報告でありますので、これまでといたします。</p> <p>続いて、次第の５「その他」ですが、何かありますか。</p>
事務局	<p>情報の提供ということで、現在検討中の（仮称）住みよいまちづくり条例について紹介します。ポイントとしては次の４つとなります。</p> <ul style="list-style-type: none">・市と市民が協働してまちづくりを行う・住んでいる人からまちづくりの提案ができるようにする・開発指導要綱を条例化することで指導基準を明確化する・海老名市にふさわしい土地利用をできるようにする <p>なお、平成 28 年 6 月 23 日に都市計画審議会で諮問する予定です。</p>
委員D	<p>土地利用の制限についても検討されるということで、どのように設定していくのかは、何を根拠にされていくのでしょうか。また、景観の規制に対してうまくリンクしていくことはできないでしょうか。</p>
事務局	<p>まず海老名市総合計画があり、その下に都市マスタープランがあり、それをベースとしてまちづくり条例を検討していきます。海老名市かがやき持続総合戦略ともリンクさせていきます。</p> <p>土地利用の制限については遊技場等の規制要望が挙がっているため、これから検討していきたいと考えています。</p>
委員D	<p>景観の対応について、基準と協議がありますが、海老名市では協議を重視しており、基準が弱いと感じています。このあたり、まちづくり条例と連動して強化していけると良いのではないかと思います。</p>

事務局

これまでも事業者の計画が固まってしまった後の審議となり、御意見を頂いても改善が中々できないような例がありました。市に対してももう少し前の時点で確認・改善ができないかという御意見も頂きましたので、まちづくり条例での対応を考えているところです。ただし、条例を作っても何でも制限できる訳では無いとも考えております。土地利用につきましては、例えば迷惑施設等を規制していく等の議論をしていきたいと考えています。

会長

ほかに御意見がなければ、以上で終了いたします。

審議会の円滑な進行に、ご協力をいただきまして、ありがとうございます。進行を事務局にお返しします。

閉 会

事務局

それでは、これもちまして、本日の景観審議会を閉会とさせていただきます。

長時間に渡り、慎重なご審議をいただき、ありがとうございました。