

平成 28 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 9 月 26 日 (月) 13 : 30 ~ 14 : 30 於 市役所 7 階 701 会議室 | | |
| 議案 | <p>議事</p> <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)</p> <p>(1) 株式会社サーティーフォーによる開発行為</p> | | |
| 出席委員 ◎会長 ○副会長 | <p>◎飯塚 孝 ○清水 好夫 加藤 仁美 加藤 晃</p> <p>酒井 道子 吉澤 博昭</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 畑 めぐみ 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 参事兼都市計画課長 平井 泰存</p> <p>都市計画課都市交通担当課長 清田 聡 主幹兼都市政策係長 山崎 淳</p> <p>都市計画課主任主事 小柴 賢明 主 事 古谷 梢</p> | | |
| その他 関係者 | 事業者 4 名 (株式会社サーティーフォー、中央測量コンサルタント株式会社) | | |
| 議事経過 | <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)</p> <p>(1) 株式会社サーティーフォーによる開発行為</p> <p>(海老名市杉久保南四丁目 2587 番 2 ほか 2 筆)</p> <p>結論 : 平成 28 年 9 月 26 日付け海都計発第 41 号で諮問のありました標記の件について、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>以下の項目を意見として申し添えます。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 植樹配置については、道路側への植栽も含め、周辺環境に応じた植樹計画となるよう配慮されたい。 2 植樹計画について、戸建ての場合でも工事後に確認検査を行う等、市の対応を工夫されたい。 | | |

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>それでは審議に入ります。</p> <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」ということで、開発行為に関する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願います。</p> |
| 事務局 | <p>株式会社サーティーフォー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。</p> <p>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。</p> <ul style="list-style-type: none">・ 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 <p>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。</p> <p>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。</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> <p>（事業者 各自己紹介）</p> |
| 事業者 | <p>本件の計画概要について説明します。今回の開発行為は市営杉久保住宅跡地に 50 区画の宅地と、集会所と公園を設置します。以下、景観配慮計画書に沿って内容を説明します。</p> <ul style="list-style-type: none">・ 開発道路・ 周辺農地への配慮 |

- ・集会所及び公園
- ・緑化計画
- ・擁壁への配慮

について詳細を説明。

植樹計画については、公園内は開発時に植栽しますが、その他は建築工事時に植栽することになります。そのため、植樹誓約書を市に提出し、植樹計画内容と地区景観協議会の設立について重要事項説明に内容を盛り込んで、建築業者に申し送りを行う予定です。

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 宅地と道路の高さの関係はどうなるのでしょうか。

また、開発区域西側の道路に隣接する既存宅地との間に法面がありますが、これは整備されるのでしょうか。

事業者 道路は、南北方向は高低差が大きくなりますが、東西方向はほぼ平らになります。南北方向の道路と宅地の間は高低差があるため、擁壁を設置します。

御質問の法面につきましては、開発区域外ですので、今回の開発行為では整備は行いません。なお、開発区域西側の道路の東側にある既存の道路側溝については整備予定です。

委員A 公園周りに転落防止柵の設置を予定されていますが、詳細を教えてください。

事業者 転落防止柵は高低差1 m以上の箇所に設けています。道路や川に使用されている柵で、縦格子で高さ1.1mです。通常のフェンス等と異なり、寄りかかっても大丈夫なものです。

委員B 公園の植栽についてですが、ハナミズキのように大きくなる木を交差点付近に設置すると見通しが悪くなってしまわないのでしょうか。

事業者 植栽の配置につきましては、住宅公園課からも管理上の問題を指摘されていまして、配置場所を変更する予定です。

委員B 公園内にカマドベンチを設置したり、遊具を増やしたり等の工夫検討はできないでしょうか。

事業者 遊具については2つ設置を検討していましたが、隣地側にフェンス設置と植樹を行う必要があるため、費用の問題等から1つに変更しました。

採算の面から、残念ながらこれ以上の工夫はできない状況です。

委員C 電柱は宅地内に設置することは決まっていたのでしょうか。

事業者 市の要望で、造成段階で宅地内に建てるようにしました。また、防犯灯を設置しますが、電柱に設置することで柱は増やさない予定です。

委員D 植栽配置についてですが、道路側への配置が少ないのではないのでしょうか。また、地区景観協議会の設立について御説明がありましたが、建築協定のように、売る前にルールを設けて適用する方が良いのではないのでしょうか。

事業者 植栽配置については、建物の配置等も考えなければならないため、難しい部分があります。また、この地域では駐車場を2台分確保する必要があり、道路前面への植栽はスペースが限られてしまいます。

委員D 事情は分かりましたが、余ったスペースに必ず植樹するようにする等、もう一工夫あると良いと思います。

委員E 周辺の大きな道路へはどのように接続されるのでしょうか。

事業者 北側に行くとバス通りがあります。南側も保育園の方から東に抜けると大きな道路があります。

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事前の確認状況の報告をお

願います。

(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願います。

委員D 植栽の配置についてですが、南北方向の道路側にも配置しないと擁壁へ景観の配慮ができていないのではないのでしょうか。

事務局 南北方向道路側への植栽の配置変更は可能と思われまますので、事業者にお伝えします。

委員D 地区景観協議会についてですが、実際のところ設立は可能なのでしょうか。個々の地権者等が設立するのであれば、難しいように感じます。

事務局 これまでの地区景観協議会の設立は、市内では海老名駅西口地区の大規模なものしかなく、今回のような宅地開発では前例がありません。平成28年度第1回景観審議会の件も同様に宅地開発でしたが、どのように設立していくのが良いか、経験を積みながら確認していくしかないと考えています。

会長 この場所が今後のお手本となる、モデル地区のようにできれば良いと考えます。

事務局 景観では届出のあった件に対して、完了後に完了検査を行っていますが、戸建て住宅の建築に係る景観の届出については届出の対象外としています。しかし、今回のようなまとまった戸建ての場合、何らかの検査を行うことも検討していきたいと思えます。

事務局 この場所は市営住宅跡地であり、まとまった面積での売却となるので、ご指摘のように付加価値をつけた形での開発について内部でも検討し、不動産業界にもヒアリングしましたが、結果として、駅近のエリアと比べて交通利便性の点で難があり、一事業者では売り切れないといった意見が多かったため、せめてもの対策として、最低敷地面積を大きくとり、道路を広く設定するなどの条件をつけたという経緯があります。今後の景観整備

については、担当から説明のあったとおり、機会をとらえて指導・助言を続けてまいりたい。

会長

他に御意見がなければ、これまでとします。

今、出ました要望は業者に伝えることはできますね。

事務局

はい、お伝えします。

会長

それでは、お諮りします。

「株式会社サーティーフォーによる開発行為」については 景観形成基準に適合しているということでご異議ございませんか。

各委員

異議無し

会長

それでは答申書につきましては、会長に御一任いただき、副会長と相談の上作成したいと思いますが、何か御意見はありますか。

各委員

異議無し

会長

ありがとうございます。

御異議ありませんので、そのような形で市長に答申させていただきます。

各委員

異議無し

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、御協力をいただきまして、ありがとうございました。進行を事務局にお返しします。

閉 会

事務局

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。

長時間に渡り、慎重な御審議をいただき、ありがとうございました。