

平成 28 年度第 3 回 海老名市景観審議会 議事録

開催日時等	平成 29 年 2 月 6 日 (月) 13:15~15:00 於 市役所 3 階 政策審議室		
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) 相鉄不動産株式会社による建築物の新築</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>遠藤 新 酒井 道子</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>理事 (都市・経済担当) (兼) 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政策担当課長 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 3 名 (相鉄不動産株式会社、鹿島建設株式会社)		
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) 相鉄不動産株式会社による建築物の新築</p> <p>(海老名市扇町 14 番 4 ほか 2 筆)</p> <p>結論：平成 29 年 2 月 6 日付け海都計発第 65 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ます。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 壁面のグレー部分について、より良い色彩バランスとするため、マンセル値を N3.5 から N4.0 に変更することを検討されたい。 2 公共空間に面する植樹について、より四季を感じられる樹種選定に努められたい。 3 立体駐車場の目隠しについて、目隠しルーバー等の設置を検討されたい。 		

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

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、建築物に関する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

相鉄不動産株式会社による建築物の届出について、概要を説明させていただきます。

今回は建築物の階数が15階を超えるため、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
- ・ 建築場所及び地区指定の確認
- ・ 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。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

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。今回の建築物は海老名駅西口での建築となります。以下、コンセプトシートに沿って内容を説明します。

- ・ 外壁色、手摺色
- ・ 緑化計画（中庭、風のシミュレーション）
- ・ メインアプローチデザイン

- ・機械式駐車場の配置、目隠し配慮
- ・生垣と塀の設置

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 緑化計画図で黄緑色に塗られている所は全て芝生になりますか。

事業者 はい、芝生になります。植えるだけでなく、その後の維持もできるように配管等も作り込みます。

事務局 風のシミュレーションを行われたとのことですが、立体駐車場周辺の風の強さはどうでしょうか。

事業者 立体駐車場の周辺は強くありません。風が強くなるのは2棟の間の部分と西棟駐輪場になります。この部分には高木を植栽することで風の影響に配慮しています。エントランスは風の強いところから離れた位置にしています。

委員B コンセプトで温もりのある素材を使用するとの説明がありましたが、このような高い建物で、足元以外でそのような配慮はされていますか。

事業者 建物のデザインについて説明します。変化に富んだデザインとするため、乳半、グレー、乳白の3種類のガラス手摺を使用します。乳半とグレーのガラスは透過性があるため、眺望が良いところに設置します。乳白のガラスは透過性がないため、建物同士が近いところと敷地南のホテル側に設置しています。

本建物は、横浜から海老名に移動して来た時に、最初に見える建物群です。白とグレーの配色を工夫して、先端性、垂直性を表現できるようにしています。

委員B 乳白系の色で温もりがあるということですが、木の素材等を使用するようなことはできないのでしょうか。また、ホテルの外観との色の調和は図

られていますか。

事業者

素材はコストを考慮して、基本的にコンクリートとしています。木については使用したいですが、腐食が懸念されるため見送りました。なお、1階のエントランス部は木目調としており、ラウンジは木質系の材料を設えていますので、中庭からガラスを通して木質を感じ取ることはできます。

ホテルとの色の調和については、建物の規模としてららぽーと海老名やリコーの方が大きいため、これらの色調に合わせました。

委員C

外壁の色について、黒っぽくしたいか、グレーにしたいか、どちらでしょうか。

事業者

黒にはしたくないと考えています。白とグレーの対比を重視して、色を選択しています。

委員C

ファサードのデザインは努力されており、白とグレーで美しくしたいのは分かりますが、グレーの部分はN3.5よりN4.0の方が馴染むと思います。景観の視点では高い部分の方が重要で、グレーとして見せるのであればN4.0が良いと思います。

事業者

これまでの経験上N3.0くらいとN9.0くらいの対比で使うことが多く、これでうまくいっています。今回、日の当たるところで色見本を見比べながら検討し、N3.5としました。乳白のガラスの部分、上げ裏部分も含めて白が多くなるため、これで黒っぽくはならないと考えました。また頂部3層をグレーにしていますが、当初5層だったものを少し抑えて3層に変更しました。

委員C

経緯については分かりました。この場で見本を見せていただければより分かりやすかったと思います。

委員A

手摺のガラスは反射しますか。反射が強いと近隣の家の人にとって眩しいものにならないでしょうか。

事業者

サンプルで確認した限りでは問題ないと考えています。オフィスビル等

で使用される熱線反射ガラスの場合は反射が強くなりますが、本物件では大丈夫と考えています。

委員C 室外機は外から見えない配置にされるということによろしいでしょうか。また、パッドマウント（変圧器）はどこに設置されますか。

事業者 室外機は生垣等で外からは気にならないと考えます。パッドマウントは高さ 1200mm ですが、周辺に低木は配置するため、目立たないと考えています。

委員C フェンスと植栽の配置関係はどうなりますか。

事業者 フェンスの手前に植栽を配置することになります。

委員C 立体駐車場は何段でしょうか。また修景はどのように考えていますか。

事業者 立体駐車場は4段です。高木で修景しますが、西側の立体駐車場は、生垣とシマトネリコ1本のみですが、道路を挟んで向かい側も立体駐車場であるため、問題にならないと考えています。東側は住宅が近いため、高木を複数植えて目隠しします。

委員C 西側はルーバーの設置は検討されましたか。植栽は経年劣化してしまう可能性があります。

事業者 検討はしましたが、コスト等を考慮すると本対応とさせていただきたいと思います。

委員A 東の歩道側については、以前はアジサイ等が植えられていました。周辺住民から見ると配慮が不足しているように見えます。

事業者 説明が抜けていましたが、東の歩道側には芝生だけではなく、生垣としてヒイラギモクセイを並べることで配慮しています。

委員C 西側の生垣はシマトネリコばかりで単調になりませんか。

事業者 北側にはコブシも配置しています。落葉樹をたくさん植えたいという考えもありますが、今回はメリハリ等も考慮してこのような配置としました。また、樹木だけでなく塀を置くなどして単調にならないようにしてい

ます。メインアプローチ部分にも高木を配置しており、できる限りのことをやっています。

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します。

(事務局から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 高木の高さの定義はどうなっていますか。

事務局 1.5m以上が高木となります。

委員C 外壁の色ですが、N3.5は黒すぎると思います。N9.0は真白に近い色であり、色見本で問題なかったとしても最終的に面で見ると、黒の圧迫感が出るのではないかと思います。東京都でもこのような事例は多く見られます。

事務局 色については、審議会の意見として事業者にお伝えすることができます。

委員E 手摺の乳白色は効果があるのではないのでしょうか。

委員C N3.5の部分は上げ裏も黒っぽくなるため、黒が強くなると考えます。

委員E 海老名のシンボルとなるものなので、これから建設される他のマンションともバランスが取れることが望ましいと思います。

委員A 白とグレーと緑でカッコ良いイメージにしているのは分かりますが、もう少し公共空間に面する部分に季節感を出して欲しいと思います。シマトネリコだと変化が少ないので、イチョウ、サクラ、ケヤキ等も検討できないのでしょうか。

委員E 維持管理が大変になる懸念はあると思います。

委員B 立体駐車場は4段あるとインパクトが大きいいため、ルーバーは欲しいと思います。

委員C ルーバーがあれば、車を守る効果もあるため、検討していただきたい。
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。

「相鉄不動産株式会社による建築物の新築」については 景観形成基準に適合しているということで御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。

続いて、次第の6「その他」ですが、何かありますか。

事務局 はい、事務局から1点ございます。

机に配付させていただいた「参考資料1」を御覧ください。

この場を借りて「(仮称)海老名市住みよいまちづくり条例(以下「まちづくり条例」といいます。)の制定に伴う海老名市景観推進計画(以下「推進計画」といいます。)の変更」について、情報提供をさせていただきます。

現在、市ではまちづくり条例の制定に向けて手続を進めているところですが、この条例の制定に合わせて、緑化の基準を新たに定めることを検討しています。

現在の緑化に関する基準は、「海老名市開発指導要綱」で定める緑化面積と、「海老名市環境保全条例」で定める植樹本数の2つがあります。また、先ほど審議いただいたように景観形成基準の1つとして推進計画にも記載をしているところです。

そのため、これらの緑化に関する基準をまちづくり条例で定める新基準に一本化するため、今後、まちづくり条例の制定に合わせて推進計画の変更に係る諮問をさせていただく予定です。

諮問の時期については、まちづくり条例の制定に係る手続に合わせて行う予定です。

なお、まちづくり条例の制定について、平成29年2月1日から同月28日までパブリック・コメントを実施しています。

配付した「参考資料1-2」はパブリック・コメントの資料となりますので、御覧いただければと思います。

また、まちづくり条例の制定に係る説明会を平成29年2月5日に開催し、同じ内容の説明会を同月6日にも開催します。

以上です。

会長

事務局から情報提供がありましたが、御質問等がありますか。

委員C

新しい緑化の基準は、現在の基準より増えますか、それとも減りますか。

事務局

一概には言えません。新しい基準は、緑化面積については「商業地域」「その他の市街化区域」「市街化調整区域」の3つに分けること、植樹本数については必要な緑化面積に対して本数を定めること、また、「低木」「中木」「高木」の3つに分けて緑化面積の何㎡に当たるかを定めることといったことから、行為を行う場所や区域の面積によって、現行基準からの増減は変わります。

委員C

上から見たら緑化で覆われていても、足元は土が丸出しになってしまうという懸念があるため、合わせて、地被類に関する基準があってもいいと

思います。

会長

では、本件は情報提供であるため、以上とします。

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。