



## 海老名市景観計画区域における行為の届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

小田急不動産株式会社と三菱地所レジデンス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駅間でのマンション建築となります。段丘都市をコンセプトに駅前にふさわしい景観を創造し、海老名駅の価値をさらに高めていきたいと考えています。付近に文化会館、図書館があり、人々の往来が多い場所であるため、アイレベルでの景観を創造していきたいと考えています。

以下について詳細を説明。

- ・ 計画概要
- ・ コンセプト(段丘都市、都市デザインイメージ)
- ・ 高層部、低層部のデザイン
- ・ 壁面の色彩
- ・ 植栽計画
- ・ 駐車場、駐輪場
- ・ 塀、柵
- ・ 屋外設備の景観配慮

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 発電機はどのような設備に使われますか。

事業者 非常用のものであり、消防用設備やエレベーター等の電気設備に使用します。防災用として72時間使用できるように計画しています。

委員B 質問が4つあります。

1. 段丘都市をコンセプトにされるとのことですが、このエリアでそのような地形があるのか、海老名市の特徴を考えられてのことか、どちらでしょうか。

2. デザイン構成に関して、眺望の御説明がありましたが、内容が居住者のためのものであったと思います。周辺の眺望に与える影響の観点からはいかがでしょうか。

3. 緑化計画について、配置計画の御説明をお願いします。

4. 都心部では、タワーマンションは外国人の投資対象となっているケースがあり、管理費が支払われない等の問題があります。管理が行き届かないと景観上も悪影響があると考えられますので、マンション管理についてどう考えられているのか教えてください。

事業者

1. 海老名市全体の地形を考慮したものであり、市を象徴するコンセプトとしています。また、駅間区域内でも自由通路デッキとの段差をコンセプトに含めています。

2. 周辺からの眺望につきましては、建物のコーナーをガラスにすることで景色に馴染むデザインとしています。

3. 植栽配置につきましては、歩道側はシラカシ等の常緑樹、イロハモミジ等の落葉樹を織り交ぜており、常に緑がある状態と、四季を感じることができるようしております。また、屋外設備を隠すための樹木や、コンビニ側の樹木については常緑樹として、景観に配慮しています。

4. 都心部ではマンション投資の問題がある事は認識しておりますが、主にワンルームが対象と考えております。今回の計画では1LDK以上の構成としていますので、一部地元の方等の投資目的購入はあるかもしれませんが、主には住んでいただくことを目的としています。また、管理は関連会社に委託する予定であり、しっかり管理していきたいと考えています。

委員C

ガーデンテラスは28Fのみになるのでしょうか。

事業者

共用部にしか作れないことから、1フロアのみとなります。その他には北西面の2F～15Fに壁面緑化を施す予定です。

委員C

このような高層マンションでは洗濯物はバルコニーに干すのでしょうか。高層階から落下すると危険ではないでしょうか。

事業者

規約上はバルコニー内に干すのは問題ありません。ただし、手摺に布団等を干すのは禁止となります。洗濯物の落下につきましては、これまでの実績で特に問題は聞いておりません。

委員D

マンション北側のセントラルプロムナードを整備すると車の動線は変わりますか。

事業者

プロムナードは歩行者用となりますので、車の動線は変わりません。

委員B 駅間の開発計画全体を御説明いただけませんか。なぜ一気に開発するのではなく、段階的な計画なのでしょうか。

事業者 ボリュームが大きいので、段階的な開発計画となっております。

現在、自由通路の東側に接続する商業施設を着工しています。さらに東側のオフィス棟につきましてはまだ検討段階です。自由通路西側のサービス施設につきましてもマスタープランの中で検討段階です。

住宅側につきましては、今回のA棟の1年後にB棟を計画しており、C棟については市場を見ながら決めていくこととなります。一気に全てを進めるのはリスクがあるため、順次段階的に進めていき、2025年を目途に完了する予定です。

委員B 全体の面積はどれくらいですか。

事業者 道路や公園等を除いて35,000㎡くらいです。

委員C プロムナードは誰でも通行可能でしょうか。

事業者 歩行者は通れるようにする予定です。

事務局 事業者の計画はこのとおりですが、海老名市としては、プロムナードはまだ検討中です。ちなみに駅間全体としての開発許可は既に下りて、完了している状況です。

委員B 歩道沿いの樹木はフェンスの内側か外側かどちらに植えますか。

事業者 南側の歩道沿いは内外両側に植えます。屋外設備の目隠しとして植える場所はフェンスの外側に植えます。プロムナード側にも植樹し、最終的にはオープンな空間にする予定です。

委員B 段階的に開発されるというお話がありましたが、風害については検討されていますか。

事業者 風のシミュレーションを行っております。段階的に開発していきますが、最終的に問題にならないように対策を行っております。

委員C 駐車場はA棟とB棟共用のものになりますか。

事業者 別々になります。車道への出入り口も別になります。

委員B 日影規制はあるのでしょうか。

事業者 当該地は商業地域ですのでありませんが、北側の規制対象のところには掛からないようにしています。

会長 それでは、他に質問がなければ、事業者は退室をお願いします。ありがとうございました。

(事業者退室)

会長 それでは、これから審議に入ります。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 ただいまの報告の内容について質問はありますか。

委員C 植栽計画について、大人には良い広場や遊歩道になると思いますが、子供が遊べる広場が付近にありません。マンションの住人にも一定の割合で子供はいると思いますので、市でボール遊びができる公園や、遊具がある公園を整備できませんか。

事務局 一部自治会からも同様の要望は出ています。ボール遊びにつきましては、場所によっては注意喚起をしておりますが、特に規制はしておりません。ただし、海老名駅の近くに遊具のある公園が少ないのは間違いない状況です。駅近くに遊具を設置するといたずら等の目的外使用をされる問題もあり、管理が難しい事情もあります。

委員C 例えば扇町の公園はボール遊びをすると、すぐに外に出てしまいます。ボールが出ないようなフェンスを作れないでしょうか。

事務局 利用者と周辺に住まわれている方で要望が異なるので難しい部分があります。フェンスで囲むと閉鎖的になってしまったり、目隠しがあると防犯上の問題が発生したりします。扇町の公園は木を植えて間もなく、最初なので、ものも少なくしている状況です。

事務局	フェンスを設けると、ボールをぶつけることによる騒音の苦情が来る可能性もあります。
委員C	フェンスがある公園は少なく、設置されている公園に、わざわざ遠くに住んでいる子供達が野球をしに来ていると話を聞いたことがありますので、お伝えしておきます。
委員B	駅前の子育て世帯が多いので公園は重要だと思います。 ちなみに駅間の地区計画は、地区整備計画はあるのでしょうか。
事務局	地区整備計画を定めており、形態制限もありますが、当該建築物は問題ないと判断しております。
委員B	チェックシートで「空と遠方の山並みや丘陵地等への眺望の配慮」は対象外との説明がありましたが、周辺からの眺望の観点で対象外とするのは適切なのでしょうか。
事務局	景観推進計画で海老名駅周辺地域を対象外と定めておりますので、チェックシートも対象外となります。周辺からの眺望につきましては、「周辺との調和への配慮」の中に「中高層の建築物であるため、当該建築物の高層部の色彩及び形状について、空との調和に配慮している」の項目がありますので、今回はその観点でチェックさせていただきました。
会長	他に御意見がなければ、これまでとします。 それでは、お諮りします。 「小田急不動産株式会社、三菱地所レジデンス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	異議なし
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	異議なし

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5「その他」ですが、何かありますか。

ないようですので、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。