

平成 29 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 11 月 28 日（火） 10：00～11：50 於 市役所 7 階 705 会議室		
議案	(1) 海老名市景観計画区域内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） ・大和物流株式会社 代表取締役 緒方 勇による建築物の新築、開発行為 (2) 海老名市景観計画区域内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） ・相模鉄道株式会社 代表取締役社長 滝澤 秀之による開発行為 (3) 海老名市景観推進計画の一部変更について（諮問）		
出席委員 ◎会長 ○副会長	◎飯塚 孝                      ○清水 好夫                      遠藤 新 加藤 仁美                      酒井 道子		委員 7 名中 5 名出席
公開の可否	公 開	傍聴者数	0 人
事務局	まちづくり部 部長 武石 昌明                      参事（都市・経済担当） 濱田 望 都市計画課長                      江下 裕隆                      都市計画課 都市政策係長 今井 康生 都市政策係 主任主事 小柴 賢明                      都市政策係 主任主事 宮川 直樹		
その他 関係者	大和物流株式会社関連 事業者 2 名（大和ハウス工業株式会社、株式会社ベガサーベイング） 相模鉄道株式会社関連 事業者 2 名（相模鉄道株式会社、株式会社トーニチコンサルタント） まちづくり部 駅周辺対策課 係長 佐藤 広明		
議事経過	・海老名市景観計画区域内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） (1) 大和物流株式会社による建築物の新築、開発行為 （海老名市社家字嵯峨野 4 4 0 番 1 ほか 1 8 筆） 結論：平成 29 年 11 月 24 日付け海都計発第 24 号で諮問のありました標記の件について、条件を付して、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。 1 屋外に設置する設備について、色彩の工夫等により景観を損なわないよう配慮すること。 2 植栽において、樹高や樹種のレパートリーを増やした計画とすること。 (2) 相模鉄道株式会社による開発行為（諮問） （海老名市めぐみ町 1113-4 ほか 17 筆） 結論：平成 29 年 11 月 24 日付け海都計発第 25 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。		

(3) 海老名市景観推進計画の一部変更について（諮問）

結論：平成 29 年 11 月 24 日付け海都計発第 26 号で諮問のありました標記の件について、異議なしとする。

海老名市景観計画区域内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内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、建築物の新築、開発行為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から説明願います。

事務局

大和物流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。

今回は建築面積が 3,000 m<sup>2</sup>を超えます。また、開発面積が 5,000 m<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。

- ・ 開発行為の概要の説明
- ・ 建築物の概要の説明
- ・ 開発行為の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。

(景観配慮計画書、土地利用計画図に沿って以下について説明)

- ・ 開発行為の概要の説明
- ・ 建築物の概要の説明

・植栽計画の説明

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 植栽の計画について、樹種はクサツゲとレッドロビンの2種類のみということですか。

事業者 はい。車両の運転手に対して死角を作らない配慮もあります。北側と南側には高木を植えますが西側には低木のみ計画です。

委員B キュービクルの色について確認したいです。建築物の壁面と近い色を選ぶことは可能でしょうか。近くからは見えにくいですが、離れると見えると思います。

事業者 標準品のアイボリーにする予定です。壁面と合わせる場合には、キュービクルが特注品になってしまう為、現状では建築物の壁面と合わせることは考えておりません。

委員B 敷地周辺にフェンス等の設置予定はありますか。

事業者 車両の出入口を除き、メッシュフェンスで囲む予定です。車両の出入り口にはアルミ製のゲートを設置予定です。

委員C 周囲のU字溝は残す予定ですか。また、U字溝に流れているのは農業用水でしょうか。

事業者 今回の開発で、周囲のU字溝には手を加えません。流れているのは、道路の排水であると思います。雨水も汚水も、周囲のU字溝には放水しません。

事務局 隣接する地権者に説明は行いましたか。また、説明を行った際に、水路へ葉が落ちることへの配慮について、意見はありましたか。

事業者 地元自治会長等に対して、説明を実施しましたが、葉が落ちることについての意見は出ませんでした。

事務局 高さ14mの建物で、北側を除いて建物がない土地であるため、風等の影

響で、稲作に影響が出てしまう恐れがあります。運用開始後にそういった問題も出てくる可能性があることを事業者の方に伝えて欲しいです。また、1日の車両の数や、大きさ、営業時間等について確認をしたいです。

事業者

1日あたり60～150台程度です。年度末等の住宅産業のピーク時には1日あたりの台数が多くなる想定です。車両の種類は10t、4t、2tとなりますが、4tと2tが主となります。時間帯については7時から20時までが基本となりますが、繁忙期等は22時まで営業することも想定されます。

会長

計画地周辺には、路上駐車が多いという印象ですが、配慮している事項はありますか。

事業者

敷地内の東側に待機スペースを用意しています。路上駐車せず、待機スペースを利用するよう、県警から指導もありました。

委員D

計画地の選定理由を確認したいです。また、植栽について高木ではなく、中木としている理由はありますか。

事業者

物効法を活用した計画です。住宅施工現場納品地区である三多摩エリア、神奈川県、静岡県への配送において最も効率的である海老名IC周辺を選定しました。植栽については、中木ではありますが、成長して大きくなるので、目隠しになるという認識です。

委員D

公共緑地の位置について、この場所に決まった理由を確認したいです。

事業者

道路に接する必要があることと、日影規制の関係から南側への配置となりました。

事務局

先ほど説明のあった、敷地周辺に設置するフェンスはどのような色で考えていますか。

事業者

白かブラウンで考えています。

事務局

レッドロビンを植える場所は法面になると思いますが、最終的な見付けの高さはどの程度での管理になりますか。フェンスから水路側に植樹する

と、水路へ葉が落ちてしまうこともあるので、植栽の位置について考慮して欲しいです。

事業者 道路から見た場合、当初は1.6m程度ですが、成長すると2.0m程度になるのではないかと思います。植栽の位置については、検討します。

委員A 敷地の北側に季節感を感じることができる樹種を一部加えるなど、対応はできないでしょうか。紫陽花等、葉が落ちにくいものもあるので検討して欲しいです。また、周辺に学校がありますが、通学路になっていますか。

事業者 手入れの都合もありますので、葉が落ちるようなものは避けたいと考えています。レッドロビンも決してみすぼらしいものではないと考えております。また、通学路にはなっていないという認識です。

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B キュービクルは標準品で対応するとの話がありましたが、景観チェックシートの項目に「建築物の屋上等に設置する設備が露見する場合は、突出感をなくし、建築物の外観と同じ色彩、素材及び仕上げ材の使用等により工夫する。」という項目もあるので、配慮する必要があると思います。隣に設置する予定の室外機も色を合わせることができれば望ましいと思います。

また、植栽に関して敷地の北側と南側は車両の出入りにも影響が少ないと思われるので、もう少し高さのあるものを植樹した方が良いと思われます。レッドロビンとクサツゲのみでなく、複数の樹種を取り入れた植栽計画とすることが望ましいと思います。

委員C 取り入れやすい樹種を植栽するだけでなく、配置等についても工夫をして欲しい。要望として出してみてもいいでしょうか。

委員B 隣の老人ホームでも植樹はされているはずですよ。

委員A 老人ホームからの見え方についても、配慮が必要だと思います。

会長 それでは、お諮りします。

屋外に設置する設備についての景観への配慮と、植栽計画について樹高や樹種を増やすことを条件として、「大和物流株式会社による建築物の新築および開発行為」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。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。

それでは、議事の2に入ります。「海老名市景観計画区域内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、開発行為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から説明願います。

事務局 相模鉄道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。

今回は開発区域面積が 5,000 m<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。

- ・ 開発行為の概要の説明
- ・ 開発行為の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

以下について説明

- ・計画概要
- ・今後のスケジュール（建物の色やデザインについては未定であるため、あらためて届出書を提出予定）

会長

事業者からの説明が終わりました。ただいまの報告の内容等について、質問がありましたら、お願いします。

委員B

切土を実施する理由を確認したい。

事業者

配付した図面に表現されていませんが、駅舎から続く階段を設置するために、切土を行うものです。

委員A

北口ほどの辺りにできますか。

事業者

細かい場所は未定ですが、改札口は駅舎の中の2階部分にできる予定です。

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B

今後、駅前広場ができることになるとは思いますが、小田急の駐輪スペー



スも計画する予定ですか。

事務局

計画中で詳細は未定ですが、東口では渋滞の問題もあるので、規模等について検討していく必要があります。

事務局

改札口が2階になるので、エスカレーター等の昇降機を設置する予定です。

委員A

海老名駅から並木橋の方面に向かっても、自転車と歩行者の導線を分けるなど対応が必要になるのではないのでしょうか。

事務局

並木橋については、車と分離した歩道を整備する計画です。

委員B

人の流れが変わり、表の場所になります。従来の駐輪場よりも見た目が良い駐輪場を整備する等、この場所を将来どういった形で整備していきたいかという考えを、鉄道事業者と共有した方が良いと思います。

事務局

海老名市と鉄道事業者、バス事業者で組織される地域公共交通協議会の場を活用しながら、共有していきたいと思います。

会長

それでは、お諮りします。

「相模鉄道株式会社による開発行為」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。

## 海老名市景観推進計画の一部変更について(諮問)

会長

それでは、議事の3に入ります。「海老名市景観推進計画の一部変更について」ということで、諮問をいただいております。

	<p>諮問事項について事務局から説明願います。</p>
事務局	<p>以下について説明</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・海老名市景観推進計画の概要</li> <li>・変更の趣旨</li> <li>・変更内容について</li> <li>・今後のスケジュールについて</li> </ul>
会長	<p>事務局からの説明が終わりました。ただいまの説明の内容等について、御質問があればお願いします。</p>
委員C	<p>植栽について、継続して管理されているか把握するため、例えば年1回植栽の状況についての報告を義務とするような検討が必要ではないでしょうか。</p>
事務局	<p>景観チェックシートに、「景観への配慮は、行為完了後も維持、管理していく。」という設問を追加したので、まずはこの対応で確認していきたいと思います。</p>
事務局	<p>報告を義務とするのか、もしくは市が検査に行くようにするのか、運用面での検討が必要です。また、報告等の対象とする案件の整理も必要になってくると思います。</p>
事務局	<p>今後事務局で検討し、次回の審議会等で考え方を示していきたいと思えます。</p>
委員B	<p>チェックシートの植栽に関する記述に、樹高という文言を入れることは可能でしょうか。</p>
事務局	<p>現状は、環境保全条例の方で高さの基準を定めており、そちらで確認することになっています。文言については検討します。</p>
委員B	<p>審議会の進め方として、質疑や事実の確認だけでなく、意見交換をするような形になると齟齬がなくなると思います。どこまで質問して良いか迷うことがありますが、審議会としての考えを伝えやすいようにした方が良</p>

いと思います。今後、検討して欲しいです。

事務局

意見交換の場は必要であると思います。ただし、審議委員の方の意見が分かれてしまう場合もあると思いますので、それは課題となると考えます。

会長

それでは、お諮りします。

「海老名市景観推進計画の一部変更」について、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。

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

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、慎重なご審議をいただき、ありがとうございました。