

平成 30 年度第 3 回 海老名市景観審議会 議事録

開催日時等	平成 30 年 11 月 14 日（水） 10：00～11：30 於 市役所 3 階 政策審議室		
議案	<p>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）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住友商事株式会社による開発行為、建築物の新築 <p>2 その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ・大和物流株式会社による開発行為、建築物の新築に対する完了検査の報告 		
出席委員 ◎会長 ○副会長	◎飯塚 孝 加藤 仁美 坪井 教一 青木 莊一		委員 7 名中 4 名出席
公開の可否	公 開	傍聴者数	1 人
事務局	理事兼まちづくり部長 武石 昌明 まちづくり部次長 渋谷 明美 都市計画課長 江下 裕隆 都市計画課主幹 濱田 望 都市計画課都市政策係長 佐々木 良一 都市計画課主査 見富 基裕 都市計画課主査 小柴 賢明		
その他 関係者	<ul style="list-style-type: none"> ・住友商事株式会社 ・浅井謙建築研究所株式会社 		
議事経過	<p>・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）</p> <p>1 住友商事株式会社による開発行為、建築物の新築【海老名市中新田五丁目 1413 番ほか 68 筆（海老名運動公園周辺地区土地区画整理事業仮換地 7 街区 1 画地 1 ほか 3 画地）】</p> <p>結論：平成 30 年 11 月 14 日付け海都計発第 30 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。 なお、以下の項目を意見として申し添えます。</p> <p>(1) 植栽の管理（落ち葉処理、剪定等）について継続的に維持すること。 (2) 建築物の景観上の分節化について、壁面色、意匠、壁面緑化等により検討すること。 (3) ポケットパークについて、歩道側に対してオープンスペースとなるようにフェンス配置を見直すこと。</p> <p>以上</p>		

開 会

会長	<p>はじめに、本審議会は公開としています。お諮りいたします。本日は、本審議会を傍聴したい旨の申し出が1名の方よりありました。これを許可することにご異議ありませんか。</p>
各委員	<p>異議無し</p>
会長	<p>異議無しと認めます。よって傍聴を許可することといたします。傍聴人を入場させますのでお待ちください。</p> <p>(傍聴人入室)</p>
会長	<p>それでは議事に入ります。</p> <p>市長から「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の適合について」ということで、開発行為と建築物の新築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。</p>
事務局	<p>住友商事株式会社による開発行為及び建築物の新築の届出について、概要を説明させていただきます。</p> <p>今回は開発面積が5,000㎡を超え、建築面積が3000㎡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">・ 建築物の概要の説明・ 建築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（眺望点からの眺望について）・ 市と事業者の事前協議の概要説明 <p>事務局からの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。</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</p>

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。本件は住友商事株式会社による物流倉庫 SOSILA ブランドの建築物となります。

以下について詳細を説明

- ・ブランドコンセプト、環境配慮等の説明
- ・建築物の概要（面積、規模、構成等）
- ・トラック、乗用車の動線説明
- ・植栽計画（周辺への配慮、季節をテーマとした樹種選定）
- ・ポケットパーク（建築物西側の開放緑地）
- ・屋外設備の配置（ランプ中央部に配置することで配慮）
- ・トラック出入口の安全への配慮

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、ご質問、ご意見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

説明資料に建築物の面積として、容積対象面積、延床面積、施行床面積の3種類の記載がありますが、違いを教えてください。

事業者

延床面積は建築基準法上の面積ですが、容積対象面積は延床面積から容積率不算入の面積を抜いたものになります（ランプウェイ、中央車路部分）。施行面積は屋根のついていないバルコニー等、建築基準法上延床面積に含まれない部分も入れた面積となります。

委員A

ポケットパークが川沿いにありますが、地域配慮や川向かいの公園等を考慮されて配置されたものでしょうか。

事業者

基本的には従業員の休憩スペースですが、一般の方にも使ってもらえるように位置付けているものです。施設内の催し物等にも使用できます。川向かいの公園と直接的な関係はありませんが、川側の見晴らしの良い場所を選択しています。

事務局 川沿いは自転車、歩行者専用道路となるため、散策している方が利用できる形になります。

委員A 建築物の高さについてですが、当該地は眺望点からの眺望範囲に含まれますが、どのように考えておられるでしょうか。

事業者 地図等で確認しながら、周辺の建築物と比較して高いものではないため、問題ないと考えています。眺望点からの見え方についてのシミュレーションまでは行っておりません。

委員B 屋上緑化は緑化面積に含まれているのでしょうか。

事業者 地上の緑化面積のみでは基準（緑化率 20%）を満たすことが難しいため、屋上緑化も含めております。

委員B 敷地周りのフェンス高さが 1.8m と高いですが、フェンス色は樹木に配慮されていますか。

事業者 ブラウン系の色で樹木に馴染むようにしています。

委員C 高木本数が多いですが、落葉樹も含まれているのでしょうか。落葉樹は落ち葉で地域住民の迷惑になる可能性がありますので、常緑樹を増やすようにしてもらえませんか。

事業者 常緑樹をメインで配置していますが、一部ポイントとなる所は落葉樹としています。落ち葉等に対するメンテナンスは、メンテナンス会社で問題が起きないように運用していきます。

高木を植樹する意図は、植樹の高さ基準があることと、歩道等からの近景で圧迫感を緩和する狙いがあります。

委員C 高木は 2～3 年経つと、メンテナンスできなくなってしまうような例があります。高木の手入れは難しいため、数年後のことも考慮していただきたい。

事業者 管理会社は住友商事のグループ会社が入る予定ですので、メンテナンス等は問題無いと考えています。高木は一番高いもので 10m であり、成長

はしますが、根鉢の大きさも限られていますので、どんどん高くなっていくものではありません。必要に応じて剪定で高さ調整を行います。

委員A 建築物の長手方向が 170m 程度と非常に大きな建物ですので、分節化の検討はできないでしょうか。建築物中央に車路がありますが、車路の上を抜くとかなり印象が軽減されるのではないのでしょうか。

事業者 車路は 3 階まで通っており、4 階部分も倉庫が入っていますので、車路の上を抜くと倉庫の利用面積が減ってしまい事業性を考慮すると難しい状況です。

委員A 市内で縦に高い建物はよくありますが、横に長いものはそんなにありませんので、何か軽減策を考えられないのでしょうか。

委員B 壁面緑化でも印象は変わるのではないのでしょうか。

事業者 壁面緑化は、建築物の面積が広いので難しく、成長にも時間が掛かります。また、高さも 30m 近くありますので、ハードルが高く、メンテナンスも難しいと考えます。

外壁の色の塗り分け、意匠等での工夫について検討します。

委員A スロープ部分での壁面緑化の検討もお願いします。

事業者 外壁につきましては、届出前の元案ではアクセントカラーを壁面上部に使用していた経緯がありますが、アクセントカラーの高さ規程を満たさなため、色彩変更を行って基準を満たすように対応しています。対応後は低層部にアクセントカラーを持ってきており、低層部と高層部の色による分節は行っています。

委員B トラックの出入口付近にシンボルツリーを配置していますが、歩道もあるため、歩行者への視界の妨げにならないのでしょうか。

事業者 配置の配慮はしており、視界の妨げにはならないと考えています。また、樹木の剪定等を行うことで、視界を確保していきます。

事務局 テナント数は 12 とのことでしたが、24 時間稼働になるのでしょうか。

事業者 はい。テナントによっては営業時間が異なるかもしれませんが、施設としては24時間となります。

事務局 照明設備の配置はどのように考えられていますか。歩道周辺で暗くなる所はありませんか。

事業者 トラックの通路沿いには高さ6m程度のポール照明を設置しますが、歩道の明るさ確保までは考慮していません。敷地南側も植栽帯の中に低い照明を設置しますので、一部は歩道に漏れます。

事務局 建築物を照らすような照明設置はありませんか。

事業者 壁面サインや自立看板には照明を付けますが、建物全体を照らすような照明は設置しません。

事務局 ポケットパーク周辺のフェンスについて敷地内側に変更してもらえないでしょうか。

事業者 現状案ではポケットパークはフェンスで囲われており、門を開けて入る形になっていますが、フェンスの配置については今後検討したいと考えています。

会長 フル稼働した際に、敷地内で車の処理は全てできるのでしょうか。現在でも周辺に時間調整のための待機自動車がいたりしますが、それが増えるようなことはないでしょうか。

事業者 テナント毎にトラックバースを設けています。そこが一杯の場合、10トン車12台、45フィート車12台分の待機場所があります。待機自動車は各テナントで発生しないように周知してもらおうしかありませんが、全く発生しないとは言い切れません。

会長 日本郵便の物流施設（神奈川西郵便局）周辺では待機自動車は発生していませんので、そうなるようにしていただきたい。

事務局 普通車の駐車場台数が多いですが、この施設の雇用者数に合わせたのでしょうか。

事業者 雇用者数はテナント次第ですので、一概には言えませんが、面積に応じて駐車場台数は設定しています。

事務局 トラックドライバーが普通車で通勤し、トラックに乗り換えることもありますか？

事業者 そのようなケースもあるかもしれませんが、基本はトラックで入り荷物の搬出入を行うこととなります。通勤は地理的にバスや電車でも可能と考えています。

事務局 テナント数は必ずしも 12 とは限らないでしょうか。

事業者 はい、最大 12 ということであり、1 社のみで全てということもあり得ます。

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。

(事務局から景観チェックシートを用いて、景観形成基準との適合について報告)

会長 ご指摘やご意見があればお願いします。

委員 B 敷地南側の道路は整備されているのでしょうか。

事務局 土地区画整理事業で現在整備中です。現道は 4m で約 13m に拡幅されます。

委員 A 事業者と質疑で出た項目は、市から伝えていただけますでしょうか。

事務局 はい。ご意見を整理すると次のようになります。

- ・植栽の管理（落ち葉処理、剪定等）について継続的に維持すること。
- ・建築物の景観上の分節化について、壁面色、意匠、壁面緑化等により検討すること。
- ・ポケットパークについて、歩道側に対してオープンスペースとなるよ

うにフェンス配置を見直すこと。

これらについて事業者と協議を行います。

会長

それでは、お諮りします。

「住友商事株式会社による開発行為及び建築物の新築」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、会長にご一任いただき、副会長と相談の上、作成したいと思いますが、何かご意見はありますか。

各委員

異議無し

会長

ありがとうございます。ご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、「その他」は何かありますか。

事務局

平成 29 年 11 月 28 日の景観審議会でご審議いただきました、「大和物流株式会社による開発行為及び建築物の新築」について、平成 30 年 10 月 12 日に完了検査を実施しましたので報告いたします。審議会後に植栽の樹種を増やす等の景観配慮をしていただきました。

会長

それでは、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

会長、ありがとうございました。

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。