

令和6年度第2回海老名市景観審議会 会議録

開催日時：令和6年7月3日（水）9：00～11：15

- 会長
それでは、議事に入ります。
本日の議事録署名人の二人を指名したいと思います。A委員、B委員にお願いしたいと思っておりますので、よろしくお願いいたします。
それでは議事に入ります。
市長より「海老名市景観計画区域における行為の届出にかかる景観形成基準への適合について」ということで、諮問をいただいております。
議題（1）諮問事項について、事務局より説明願います。
- 事務局
（三井不動産株式会社より提出された、開発行為の届出について以下の内容を説明）
・届出内容の概要
・景観審議会に諮る要件
・開発区域の現状
・届出内容の詳細
なお、本届出にかかる事業の詳細については、事業者が説明します。事業者を入室させてよろしいでしょうか。
- 会長
それでは、事業者の説明を求めることとします。
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
（提出した開発行為の届出について内容を説明）
- 会長
ありがとうございました。事実確認、事業内容等についての、ご質問やご意見があればお願いします。
なお、審議については、事業者退室後に行います。
- D委員
配置図についてですが、中高木を植樹する計画となっておりますが、計画図に記載された規格のものを植樹するのでしょうか。例えば、3年後、5年後の剪定、伐採などメンテナンスをどう考えていますか。
- 事業者
計画図に記載された規格で植樹し、おおむね規格の範囲で維持管理する計画です。
既存店でも同様に植樹を行っておりますが、これを例にお話しさせていただきますと、3か月に1度休館日を設けましてメンテナンスを実施しております。四季の変わり目に併せて、樹木の剪定や落ち葉清掃等、維持管理に努めておりまして、本計画につきましても同様に実施する予定です。

補足しますが、例えば桜であるジンダイアケボノは、将来的には10m程度に大きくなることも想定されます。そういった樹種については、葉ばり含め剪定するなどし、維持管理を行っていきます。すべてが規格どおり維持管理するものではないということを申し添えます。
- D委員
今回N2.5 というかなり暗めの色を一部に採用していますが、こういった趣旨で今回の外壁色を決定したのか教えてください。

事業者 既存店では、すべて複合業務施設に入居する形で事業を展開してきました。海老名市で実施する本計画が、弊社初の単独店舗となっております。敷地周辺の調査・分析を経て、今回の壁面計画としたところです。

D委員 周辺との調和については検討したのでしょうか。

事業者 本計画では、グレー色を基調とした外壁の配色計画としておりまして、一番濃い色についても、海老名警察署の配色を落とした色として計画しています。その他明るめのグレーを配置した壁面計画としています。

事務局 また、西側の道路から本計画建物をみた場合には、警察署とつながったように見えるといった視覚効果も狙った配色計画としています。

事業者 立面図の外壁色とパースの外壁色が少し違うように見える。パースについては、太陽光が当たったイメージかと思う。どちらの色がより実物に近い色か教えてほしい。

A委員 パースについては、光を当てているため、少し明るめに見える状態です。なお、あくまで一部分に使用しているため、我々としては、そこまで黒が強調された建物になるとは考えておりません。大きな面でみた場合は、他のグレー色と調和し、ある程度明るいグレーが強調された配色になると考えております。

事業者 周辺道路における歩行者への配慮はどう考えていますか。

A委員 西側道路については、歩道を拡幅し、緑を配置するなど歩行者の安全性等に配慮しています。また、西側道路及び南側道路に出入口を設けますが、左折イン左折アウトとし、さらに入出庫時にランプと警報音でお知らせするなど、安全に配慮することとしています。

事業者 東側の道路については、歩行者に対して景観上の配慮はなされていますか。東側道路には、歩道がないように見えますが。

B委員 東側道路に歩道はありませんが、道路を挟んだ東側の敷地において、歩道上空地を設け、歩行空間を創出する予定です。また、本計画地の東側は敷地境界線上に緑地を設ける予定としています。

事業者 駐車場の台数はどうでしょうか。土日の夕方等がピークだと思いますが、満車で待機する車が車道に並ぶようなことはないでしょうか。また、想定している営業時間があれば教えてください。

D委員 植樹と同様に、敷地の多くを駐車場スペースとして確保しています。また、海老名駅からのシャトルバスを計画していること、既存店よりも多くの駐輪場を計画するなど、できるだけ満車となることを防止する様々な計画を検討しています。

事業者 なお、入口にはバーなどを設けず、敷地内で車両が待機できる計画とします。

事業者 営業時間ですが、現時点では、6：00 から 23：00 など一般的な公衆浴場の営業時間を想定しています。

D委員 公衆浴場ということで、機械設備が内部及び外部に設置されると思うが、騒音等の影響はありませんか。

事業者 まず、建物内については、2階の一部に機械室を設置する予定ですが、既存店でも騒音に関する苦情を頂いたことはございません。

事業者 外部に関しては、敷地西側の一部に屋外機械置場を設けますが、皆様が思うような騒音はなく、地下にてポンプで水をくみ上げる設備であり、地上に騒音の影響がでるといったことはありません。

C委員 井戸を使って水をくみ上げることだが、排水処理はどうするのか。

事務局 雨水については、国分一号幹線から永池川に排水されます。

事業者 使用された温浴施設の排水は汚水として排出しますので、公共下水道へ放流され、適切に処理することになります。

会長 屋外に設置される設備について、屋上は外壁内に納めるなどの配慮を検討していますか。また、屋外機械置場のフェンスはどういったものになりますか。

事業者 屋上につきましては、外壁を立上げて目隠しすることとしています。外部の機械設備周りについては、植樹と一般的なメッシュフェンスを設置する予定としています。

会長 屋外機械置場は西側道路からもよく視認できるため、ある程度目隠しできるフェンスを選定するなど、景観に配慮してほしい。また、中木にヤマモモを採用しているが、実をつける樹種は、鳥がくるなど、残る田んぼに影響があるのではと思いますが、その辺はいかがでしょうか。

事業者 既存店でも、同様に樹種を選定し維持管理していますが、ご意見を踏まえ改めて検討します。

会長 それでは他にご意見がないようですので、事業者の方はご退室願います。ありがとうございました。

(事業者退室)

会長 それでは、これよりまとめの審議に入ります。先ほど出ました本事業に係るご意見、要望事項について、事務局から内容の確認をお願いします。

事務局 各委員のみなさまからいただいた事業者への要望事項等について確認させていただきます。

- ・ 1点目に、屋外機械置場については、歩行者や水平方向からの見え方に配慮し、緑化や目隠しなどによる修景をすること
- ・ 2点目は、植栽については、周辺環境への影響に配慮した計画とすること

会長 こういったご意見・ご要望がございました。N2.5の外壁色はかなり黒に近い色かと思います。海老名市の基準において、問題ないでしょうか。

事務局 海老名市景観形成基準における色彩基準上は、市街化区域内での色の明るさ（明度）の制限を設けておりません。今回は、梁型や各面の角にN2.5を採用しているものであり、景観形成基準には適合したものとなっております。

会長 それでは、お諮りします。「議題(1) 三井不動産株式会社による開発行為」について、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 異議なし

会長 なお、さきほど確認しました意見を申し添えることとします。それでは、具体的な答申書の文言につきましては、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。何かご意見はありますか。

各委員 異議なし

会長 ありがとうございます。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、議題(2)に入ります。市長より「海老名市景観計画区域における行為の届出にかかる景観形成基準への適合について」ということで、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	<p>(三井不動産株式会社より提出された、建築物の新築及び開発行為の届出について以下の内容を説明)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・届出内容の概要 ・景観審議会に諮る要件 ・開発区域の現状 ・届出内容の詳細 <p>なお、本届出にかかる事業の詳細については、事業者から説明します。事業者を入室させてよろしいでしょうか。</p>
会長	<p>それでは、事業者の説明を求めることとします。 事業者の入室を認めます。</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>(提出した建築物の新築及び開発行為の届出について内容を説明)</p>
会長	<p>ありがとうございました。事実確認、事業内容等についての、ご質問やご意見があればお願いします。</p> <p>なお、審議については、事業者退室後に行います。</p>
D委員	<p>計画を見ると、1、2階が物流倉庫、3、4階が事務所といった建物かと思います。</p> <p>3、4階へ入居を計画している事業者はIT系でしょうか。または、工業系の研究施設等も想定されているのでしょうか、実験施設に対応した仕様の建物なのか、薬品を使用するといった場合に、それにも対応した建物となっているのでしょうか、さらには、耐荷重などもそれなりに対応したものとなっているのかお伺いします。</p>
事業者	<p>1、2階につきましては、物流倉庫を予定しておりますが、海老名市の地区計画において倉庫の用途に活用できる面積は、全体の1/2未満となっております。</p> <p>3、4階は、オフィスに近いものを想定しております。例えば、研究所のショールーム、研究成果を企業に発表・公表するような施設を想定しています。また、開発・研究施設、いわゆるラボといったイメージも想定しているところです。</p> <p>なお、床の耐荷重は1.5 t/m²としておりまして、通常の倉庫は、0.5 t/m²程度ですので、事務用途に対して十分な対応と考えております。</p>
A委員	<p>植栽計画について教えてください。</p> <p>敷地西側の道路沿いの植栽の考え方、また、敷地南側、公園の西側に隣接した受変電設備については、フェンス等で囲う計画かと思いますが、透視可能なフェンスを設置するのでしょうか。</p>
事業者	<p>植栽計画につきましては、敷地周囲にできるだけ植栽を配置し、景観・環境負荷の低減に努めています。</p> <p>敷地西側の道路面につきましては、歩道の設置がないことから、本計画地を2 mセットバックし、歩道状空地を設ける計画としています。「海老名市役所周辺地区まちづくり基本方針」に基づき、海老名市の都市施設公園課と調整を重ね、現在の計画としております。桜であるジンダイアケボノを4本配置するとともに、中間部分にベンチを配置し、憩いの空間を演出しております。</p> <p>なお、敷地北西側にも受変電設備を設置しますが、こちらは、パースにもあるように機械設備が視認できないような囲いを設ける予定です。</p> <p>公園西側の受変電設備周りですが、H=1500のメッシュフェンスを計画しております。機械設備の修景に関しては、当該計画地に隣接した公園は、ボール遊びもできる公園を計画しており、防球ネットが設置されることから、一般的なメッシュフェンスでも、受変電設備が視覚上気にならないものと考えております。</p>

会長	A委員のご質問と重なりますが、H=1500のメッシュフェンスでは、南側の道路からは大々的に受変電設備が視認できると思います。修景上は何らかの対策について検討していただきたい。
A委員	先ほどの質問に追加してですが、敷地西側に歩道状空地を設け、ベンチを設置する案は非常によろしいと思います。 ベンチの数を増やすことはできないのでしょうか。
事業者 事務局	海老名市と調整して、本計画としているところではありますが、検討します。 歩道状空地のベンチの数についてです。先ほど事業者からお話しあったかと思いますが、「海老名市役所周辺地区まちづくり基本方針」において、本市と調整し、現在の計画とした経緯がございます。海老名市役所周辺地区全体のまちづくりの中で、総合的に判断し、現状のベンチ数となっておりますので、ご理解いただければ幸いです。
A委員	わかりました。
会長	屋上に設置する太陽光発電設備ですが、傾斜がついた設備なのでしょうか。例えば、地上から視認できるような形状となるのでしょうか。
事業者	ほぼフラットの形状ですので、地上から視認できないと考えております。
D委員	外壁についてですが、アースカラーをランダムに配置ということですが、こういった考え方で配色しているのでしょうか。
事業者	外壁のデザインにつきましては、海外のデザイナーと弊社で調整して、今回のカラーを提案させていただいております。ランダム配色につきましては、最終的には手作業も加えながら、デザインを構築したものです。
D委員	南側の公園についてですが、提供公園と広場となっておりますが、こちらはこういった形状になるのでしょうか。公園と広場が別々に整備されるのでしょうか。
事務局	事務局からかご説明いたします。 提供公園と記載されているものは、今回の開発行為によって、海老名市へ帰属する公園です。また、広場と記載されているものは、三井不動産株式会社が自社で管理する広場です。 この提供公園と広場は、一体としてボール遊びが可能な公園として整備していただく計画です。提供公園と広場がフェンスで区切られるようなことはありません。
会長	それでは他にご意見がないようですので、事業者の方はご退室願います。 ありがとうございました。 (事業者退室)
会長	それでは、これよりまとめの審議に入ります。 先ほど出ました本事業に係るご意見、要望事項について、事務局から内容の確認をお願いいたします。
事務局	各委員のみなさまからいただいた事業者への要望事項等について確認させていただきます。 ・敷地南側提供公園及び広場に隣接した受変電設備については、歩行者、公園利用者や水平方向からの見え方に配慮し、緑化や目隠しなどによる修景をすること とのご意見・ご要望がございました。
会長	それでは、お諮りします。 「議題(2) 三井不動産株式会社による建築物の新築及び開発行為」については、景観形成基準に適合しているということでご異議ございませんか。
各委員	異議なし

会長	<p>なお、さきほど確認しました意見を申し添えることとします。</p> <p>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。</p>
各委員	異議なし
会長	<p>ありがとうございます。</p> <p>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。</p> <p>続いて、議題（3）に入ります。</p> <p>市長より「海老名市景観計画区域における行為の届出にかかる景観形成基準への適合について」ということで、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>(一建設株式会社より提出された、開発行為の届出について以下の内容を説明)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・届出内容の概要 ・景観審議会に諮る要件 ・開発区域の現状 ・届出内容の詳細 <p>なお、本届出にかかる事業の詳細については、事業者から説明します。事業者を入室させてよろしいでしょうか。</p>
会長	<p>それでは、事業者の説明を求めることとします。</p> <p>事業者の入室を認めます。</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	(提出した開発行為の届出について内容を説明)
会長	<p>ありがとうございました。事実確認、事業内容等についての、ご質問やご意見があればお願いします。</p> <p>なお、審議については、事業者退室後に行います。</p>
会長	敷地内への電気の引込みルートを教えてください。
事業者	敷地北西側の出入り口付近に電柱2本を設置し、引き込む予定としております。その後、敷地内は地下を配線し、敷地中央付近の電気室へ引き込み、その後各住戸へと供給する計画です。
A委員	平面図を確認しますと、敷地南側の植栽帯の中に、黒の四角い図示があると思いますが、こちらは何でしょうか。また、南側の歩道に沿って、配置されているものはベンチという理解でよろしいでしょうか。
事業者	平面図上黒い四角は「景石」です。手すり程度の高さ約1.2m程度で計画しております。また、歩道に沿って配置されているものはベンチです。
A委員	景石は、何か機能的なものがあるのでしょうか。
事業者	機能的な観点で配置しているものではなく、観賞用の庭石という意味合いが強いものになります。また、高さや大きさについても現在検討しているところです。
D委員	<p>先ほどのご説明で、バルコニー側は、乳白色のフィルムを貼ることを計画されており、一部カラーフィルムを貼るとお聞きしました。</p> <p>例えば、太陽光を反射するといった機能を有したものでしょうか。</p>

事業者 太陽光を反射するといった機能を備えたフィルムは、反射断熱フィルム等かと思いますが、そういった機能があるものではなく、あくまでカラーフィルムです。

B委員 目的としては、共同住宅であり長大な壁面となることから、圧迫感を軽減するよう、分節化を図るため、その変化を与えるために、カラーフィルムを貼ることとしています。

事業者 最近の共同住宅では、住戸面積 70 m²程度がトレンドだと認識していますが、こちらは意図的に少し小さくしているのでしょうか。

事業者 近年の建設物価の高騰等から、弊社では、最近ですと 60 m²後半の住戸面積が多くなっております。3LDKでの面積となります。なお、エレベータが配置される区画等は、2LDKを配置する計画となっております。

会長 植栽の種類について、西側道路沿いを見ると生垣が単調に配置されているように思えるが、例えば中高木を配置する等、変化に富んだ植栽計画は検討しなかったのでしょうか。

事業者 植栽計画についてです。
ご指摘の件ですが、施主や社内でも再検討項目となっております。生垣のみでは単調な景観になってしまうのではないかとといった議論をしているところです。
敷地西側でいえば、生垣だけでなく、中間に中高木、落葉樹、常緑樹を配置するなど、変化に富んだ植栽計画を再考しているところです。

会長 わかりました。
生垣についても、例えば、樹種を複数採用することで修景を施すなど工夫した計画としていただくよう要望いたします。

会長 それでは他にご意見がないようですので、事業者の方はご退室願います。
ありがとうございました。
(事業者退室)

会長 それでは、これよりまとめの審議に入ります。
先ほど出ました本事業に係るご意見、要望事項について、事務局から内容の確認をお願いします。

事務局 各委員のみなさまからいただいた事業者への要望事項等について確認させていただきます。
・植栽については、周辺環境への影響に配慮するとともに、樹種を多様化するなど変化に富んだ計画とすること
とのご意見・ご要望がございました。

会長 それでは、お諮りします。
「議題(3) 一建設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ご異議ございませんか。

各委員 異議なし

会長 なお、さきほど確認しました意見を申し添えることとします。
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。
続きまして、次第6「その他」ですが、何かございますか

事務局 特になし

会長 それでは、以上で終了といたします。
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した。進行を事務局にお返しします。

事務局 会長、ありがとうございました。
最後に次回の第3回景観審議会の開催予定をご連絡します。
次回は、令和6年秋頃を予定しております。

今後、事務局から日程調整のご連絡をさせていただきますので、よろしくお願いいたします
ます。

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。