

平成 29 年度第 2 回 海老名市景観審議会 議事録

開催日時等	平成 29 年 8 月 25 日（金） 14：00～15：20 於 市役所 7 階 704 会議室		
議案	<p>議事</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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） タイセーハウジング株式会社による開発行為</li> <li>・海老名市景観推進計画の一部変更について</li> <li>・報告事項</li> </ul>		
出席委員 ◎会長 ○副会長	◎飯塚 孝      ○清水 好夫      加藤 仁美 加藤 晃      古郡 宗正		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	<p>まちづくり部 部長      武石 昌明      まちづくり部次長      平本 和彦 参事（都市・経済担当）濱田 望      都市計画課長      江下 裕隆 都市政策係長      今井 康生      都市計画課主任主事      小柴 賢明 都市計画課主任主事      宮川 直樹</p>		
その他 関係者	<p>事業者 2 名 （タイセーハウジング株式会社、アースプランニング有限会社）</p>		
議事経過	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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） タイセーハウジング株式会社による開発行為 （海老名市杉久保南一丁目 994 番地） 結論：平成 29 年 8 月 25 日付け海都計発第 16 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。</li> <li>・海老名市景観推進計画の一部変更について</li> <li>・報告事項 <ul style="list-style-type: none"> <li>① 完了検査の実施報告</li> <li>② 平成28年度の届け出及び通知について</li> </ul> </li> </ul>		

## 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	<p>それでは審議に入ります。</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」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。</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>タイセーハウジング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。</p> <p>今回は開発面積が 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。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・ 開発行為の概要の説明</li><li>・ 開発行為の場所及び地区指定の確認</li><li>・ 届出地点の状況を写真等で確認</li></ul> <p>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、飯塚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お願いします。</p> <p>(事業者 各自己紹介)</p>
事業者	<p>本件の計画概要について説明します。約 6,100 m<sup>2</sup>の敷地に 27 区画の宅地を計画しております。</p> <p>(景観配慮計画書に沿って以下について説明)</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・ 計画概要</li><li>・ 開発道路</li><li>・ 緑化計画</li></ul>

・擁壁への配慮

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、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。

事務局

広大な緑地部分の維持管理への配慮はどうなっているか。

事業者

維持管理しやすいように、法面ではなく平らな部分への植栽を考えています。また、法面については芝貼りとし、維持管理に手がかからないようにする計画です。

委員A

がけ崩れの対策は行われるのか。

事業者

埋め戻し土に関して、良質な土を選定するが、表面に土が固くなる薬剤を混ぜることを考えています。

委員A

斜面を切り崩した場合、新たに搬入した土が既存の土と馴染まず、雨が降った場合に流出することがあるが、そのことに対する対策はあるか。

事業者

既存の斜面にそのまま土を盛るのではなく、既存の斜面を段切りにしたあとで盛土する計画です。県からも確実に指導される内容であり、あらかじめ対策をします。

委員B

この開発は、大部分が盛土になるが、盛土の最高の高さはどの程度になるか。

事業者

最高は約8mになります。

委員B

盛土した上に2階建ての住宅が建築されることで、近隣住民への影響はないか。

事業者

現状は竹林となっており、竹の葉が雨どいに詰まってしまうことがあるようなので、伐採については喜んでもらっています。また、最大で8m盛土するが、近隣の住宅と比較すると、同じ高さか低くなる計画である。傾斜がある場所であるため、近隣から見ると、開発区域は全体的に見下ろすようになるため、影響はありません。

委員C

緑化面積の担保はどうなっているのか。

事業者 開発区域全体に対して 26.97%の規模で行う緑化は、敷地西側の一体の緑地で担保され、開発の完了時には完成している計画です。住宅地の中の緑地については、開発の完了時には完成しません。

委員C 住宅地の面積の担保のために、建築協定は検討しているか。また、一体の緑地の部分は誰が維持管理するのか。

事業者 住宅地の緑地については、住宅を建築する際に植えるということで、完了検査の際に念書を提出することを考えています。また、重要事項説明にも記載します。

一体の緑地については、現在の地権者が開発区域の西側にも土地を所有しており、まとめて管理していくことになっています。

委員C 今回の開発区域の周辺に、すでに開発されているような土地があるが、地権者の土地が今後も開発されていく可能性はあるか。

事業者 可能性はあると思います。

委員D 現状の地目はどうなっているか。

事業者 大半が山林です。現状アパートの駐車場になっている部分は宅地です。

委員C 各区画の駐車場への入り方と、周辺道路との位置関係について確認したい。

事業者 (土地利用計画図をもとに説明)

委員C 計画図よりも道路を多くとると、駐車場に入りやすくなると感じた。

事業者 幅員が 6m あり、道路の面積で 1,000 m<sup>2</sup>程度あります。開発区域面積を考えると十分であると考えています。また、周辺の接続道路の幅員が 4m という状況もあります。

委員D 土の搬入量はどの程度か。

事業者 2 万立方メートル程度であると想定しています。

委員C 地盤は問題ないか。

事業者 現在地盤調査中です。正直期待していませんが、最大で 8m の盛土を实

施するので、地盤改良しながら対応します。また、擁壁について、厚木土木事務所東部センターと話をしており、杭を入れていく予定です。

委員A 斜面の部分は河岸段丘か。

事業者 相模川により形成された河岸段丘で、硬い地盤の箇所があります。

委員A 開発区域の東側の辺りは地盤が良いという認識でいる。

事業者 杉久保第一公園の辺りは、地盤が良いという認識でいます。

委員C 各宅地の緑地について重要事項に入れるとの説明であったが、具体的な本数については、どの程度の想定か。

事業者 海老名市の植栽基準では 20 m<sup>2</sup>あたり 1 本となっているので、この基準に合うような植樹を考えています。

委員A 開発区域内に公園は無いのか。

事業者 半径 250m の範囲に杉久保第一公園があり、公園の設置は都市計画法上免除となるため、開発区域内への公園設置は考えておりません。

事務局 開発区域の周辺に生産緑地がある。先ほど、地権者の土地が今後開発される可能性についての話があったが、緑地として確保される担保はあるのか。

事業者 環境みどり課に念書を出すことになっています。今後開発が行われることになり、緑地となる部分を潰して開発する場合には、現在緑地となっている部分と相応の緑地を用意することとしています。

事務局 開発としての担保はされても、管理されなくなってしまう恐れがある。管理しやすいように芝貼りをするという説明があったが、芝も伸びていくものである。擁壁もあり防犯上の対策もあるので、管理も含めて担保していく必要があると考えている。

事業者 市からも指導いただいているので、しっかり説明していきます。地権者からは、法面に管理用の階段を作るよう求められているので、対応していく予定です。

委員B	緑地の最終的な所有者は誰になるのか。
事業者	現在の地権者である。
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。 (事務局より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A	街灯は設置されるのか。
事務局	防犯灯の規定があり、25mあたり1基ずつ設置される。
会長	それでは、お諮りします。 「株式会社タイセーハウジングによる開発行為」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

### 海老名市景観推進計画の一部変更について

会長	続きまして、海老名市景観推進計画の一部変更について、事務局より説明願います。
事務局	<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> について説明
会長	御意見がなければ、これまでといたします。

### 報告事項

会長	続きまして、報告事項に入ります。 事務局より説明願います。
----	----------------------------------

事務局

- ・ 完了検査の実施
  - ・ 景観法・海老名市景観条例に基づく行為の届出等の状況
- について報告

会長

本件につきましては報告でありますので、これまでといたします。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

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。