

令和5年度第1回海老名市景観審議会 会議録

開催日時：令和5年8月1日（火）10：00～12：00

開会

会長

それでは議事（1）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

加藤産業株式会社及び株式会社カジロジスティックスより、建築物の新築及び開発行為の届出がございました。

- ・建築物の新築の概要説明
- ・当審議会に諮る要件の確認
 - ※建築物の新築について、建築面積が3,000㎡を超え、開発面積が5,000㎡超えるため、審議会案件に該当することを確認
- ・届出地点の状況を写真等で確認
- ・眺望点からの眺望確認
- ・市と事業者の事前協議の概要説明
 - ※屋外設備の配置について
 - ※植栽計画について
 - ※フェンスの色彩、配置について
- ・これまでの経緯
- ・景観チェックシートの確認結果を報告

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

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

お手元の資料でご説明させていただきます。

以下について詳細を説明

- ・建築行為の概要（建築場所等）
- ・景観配慮の説明
 - ※街並みとの連続性に配慮した植栽計画
 - ※周辺環境との調和に配慮した色彩計画
 - ※景観に配慮した屋外設備の集約配置

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。

会長

本日欠席のA委員から質疑をいただいておりますので、代読させていただきます。

まず、住みよいまちづくり条例の趣旨をどのようにとらえ、どのように理解をしているのかお聞かせください。

また、道路際についてはシラカシとレッドロビンを配置していますが、公共緑地内はサ

ツキのみとなっています。公共緑地内も同様の植樹は出来ないのでしょうか。

事業者

道路周辺は、圧迫感を和らげることを考え、道路沿いに緑地を配置しました。
交差点部分は高木を配置すると、ドライバーからの視野に影響してしまうため、安全面と建物の圧迫感を軽減することを考えて、当計画にしました。
また、植樹については、都市施設公園課と協議しました。
交差点に近く、有馬高校の通学路となることや管理がしやすいことから、低木を選定しました。また、海老名市の花がサツキということでしたので、サツキを選定しました。

B委員

敷地が法面になっていますが、可能であれば、道路側から見て低木、中木、高木と揃えたほうが良いと思います。
外周フェンスについて、現在高さ 1.5mで計画していると思いますが、基礎ブロックの高さによっては、1.5mも必要ないのではないのでしょうか。

事業者

施主からは、県道 46 号沿い北側に車両出入口があるため、安全面を考え、建物敷地内の視野を確保したいと要望をいただきました。
そのため、道路側に植栽帯を配置しました。
基礎ブロックは、1～2段積みを計画しています。
また、フェンスの天端は揃えたいと考えています。
簡単に乗り越えられては困るなど、多少の視野を遮りたいという考えがあり、防犯上の観点から 1.5mとしました。
なお、緑地帯もありますので、メッシュフェンスとさせていただきます。

B委員

区域東側には駐車場はありませんが、どのように考えられているのでしょうか。

事業者

安全面のため建物周囲は視野を確保し、監視したいと考えています。

B委員

検討の余地はないのでしょうか。

事業者

施主に報告いたします。

B委員

高木が道路際にあると成長してきたら、枝が道路上に出てきてしまうと思います。

事業者

図面内の円で表記したものは、最も成長した時の大きさですので、道路には出ないと考えています。もし、道路に出てきてしまうようであれば、剪定するなど管理するよう施主にお伝えします。

C委員

基準は満たされていてよろしいかと思いますが、県道 46 号線は、物流施設や公共施設が建ち並んでいて、植栽帯で道路景観ができています。
ぜひ、将来一体的になるよう、樹種・樹高を統一したほうが良いと思います。
また、県道沿いにシンボルツリーとしてサクラを植えられた経緯があるため、サクラの植樹をしていただければと思います。
また、県道 46 号線沿いの植栽幅が少し狭い気がしますので、建物を東側にずらして、東側の低木類を西側に移動していただけると、東西のバランスが取れると思いますので、ご検討ください。
景観に対する配慮事項として、農地に隣接するため耕作環境に配慮することになっていますが、具体的な配慮の内容について、ご教示いただければと思います。

事業者

まず、シンボルツリーのサクラの件に関しましては、施主にお伝えしましたが、管理が大変であること、落葉で水路が詰まってしまう可能性があることから、難しいと考えました。

一度持ち帰り再度お伝えはします。

周辺農地との関係については、道路に圧迫感を与えないように、建物をバランス配置しました。

また、西側にはトラックバースがありますので、施主と協議して建物の位置を決めました。

なかなか建物の位置を変えるのは難しいため、ご理解いただければと存じます。

周辺との調和の配慮については、今までの景観を壊さないようにすることや日影による影響を防ぐことを考え、北隣の物流施設と同じような配置としました。

C委員 低木のサツキを植えても、一斉に花が咲いて一斉に落ちます。水路への影響は変わらないと思います。

ぜひ、県道沿いの景観計画を施主にお伝えしていただければと思います。

D委員 用排水についてですが、県道 46 号側が排水になっているのでしょうか。

事業者 県道 46 号側が排水です。

D委員 用排水がしっかりしていないと作物に影響が出てしまいますので、蓋掛けすることは可能でしょうか。

事業者 全て市道内の水路のため、事業者側で水路の付け替えをしたり蓋掛けをすることはできません。必要最低限のことは対応しますが、原則現状のまま維持させていただきます。

D委員 落葉が特に水路を塞ぐ原因となりますので、きちんと管理をしていただければと思います。

また、東側には農地が広がっていて、高木を植えられてしまうと、スズメのお宿になりやすいので、特に考慮していただければと思います。

E委員 通学者への配慮についてお聞かせください。

事業者 南側が通学路と聞いておりますので、安全性確保の面から、南側には出入口を設けていません。また、トラックは県道しか通りませんので、通学路に支障はないと考えています。

E委員 かなり長い距離を歩くと思いますので、子供たちに貢献する景観というのがあっても良いと思いました。

事業者 緑地を設けていますので、建物の圧迫感の緩和に配慮しています。

C委員 県道 46 号沿いは公共施設と物流倉庫が多くあり、交通量が多くなってきました。東名高速道路の下や社家小学校の前など、路上駐車しているトラックが多くいます。調整時間をなくしていただくことや場内に待機場を設けていただくなど、路上駐車をなくしていただきたいと思います。

会長 警察との協議でご配慮いただければと存じます。

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	<p>それでは、これよりまとめの審議に入ります。</p> <p>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。</p>
事務局	<p>各委員の皆さまからいただいた事業者への要望事項について確認させていただきます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ B委員から、東側の植栽景觀について。 ・ C委員から、西側の植栽幅とシンボルツリーについて。 ・ D委員から、高木の位置関係について。 <p>植栽計画のご意見をいただいておりますので、再考いただけるよう要望いたします。</p> <p>シンボルツリーについては、敷地南西部に植樹するイメージだと思いますので、合わせて要望させていただきます。</p> <p>また、周辺水路への影響についても最小限にとどめるよう要望いたします。</p> <p>内容については、以上まとめさせていただきました。</p> <p>なお、路上駐車の際は、別途お伝えします。</p>
会長	<p>ありがとうございます。</p> <p>それでは、要望事項等については、事務局から事業者にお伝えください。</p>
会長	<p>それでは、お諮りします。</p> <p>「加藤産業株式会社及び株式会社カジロジスティックスによる建築物の新築及び開発行為」について、景觀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。</p>
各委員	<p>異議なし</p>
会長	<p>それでは、異議なしと認めます。</p> <p>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、作成させていただきます。</p>
会長	<p>続いて、議事（2）に入ります。</p> <p>市長より「海老名市景觀計画区域における行為の届出にかかる景觀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>日鉄興和不動産株式会社ほか6者より、建築物の新築及び開発行為の届出がございました。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 建築物の新築、開発行為の概要説明 ・ 当審議会に諮る要件の確認 <ul style="list-style-type: none"> ※建築面積が 3,000 m²を超え、開発面積が 5,000 m²を超えるため、審議会案件に該当することを確認 ・ 届出地点の状況を写真等で確認 ・ 眺望点からの立地関係を確認 <ul style="list-style-type: none"> ※眺望点にかかっていない立地であることを確認 ・ 市と事業者の事前協議の概要説明 <ul style="list-style-type: none"> ※屋外設備の配置について ※植栽計画について ※フェンスの色彩、配置について <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>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>

(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

お手元の資料でご説明させていただきます。

以下について詳細を説明

・ 建築行為、開発行為の概要 (建築場所等)

・ コンセプトの説明

※ 圧迫感に配慮した配棟計画

※ 街並みを意識した色彩計画

※ 景観に配慮した屋外設備の集約配置

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。

会長

本日欠席のA委員から5点質疑とご意見をいただいておりますので、代読させていただきます。

1点目は、チェックシートP5の①建築物の建築等の3形態意匠の具体的な説明欄に「屋上設置設備は極力建物の中央付近に配置する」とあるが、P14屋上平面図やその他断面図、立面図に、その具体的な位置や設備規模が明記されていないため、中央に配置することの意図が分かりません。それなりの規模の設備が配置されると考えられるため、ご説明をお願いします。

2点目は、バルコニー手摺下部のパネルが透明の場合、床置室外機が下から見えちゃうと思います。バルコニー手摺下部のパネルは数パターンあると思いますが、各パターン別の見え方・状況をご説明ください。

3点目は、グランドラインの設備が明記されていないため、修景する意図が分かりません。受水槽の高さ、植栽の高さや修景との関係性をお示しください。

4点目は、ガス給湯器が立面図に表記されていないため、判断ができません。外部に見える場所に設置される場合は、外壁と調和した同色を採用していただければと思います。

5点目は、フェンスについての意見です。隣地境界のフェンスは、植栽が見えてくるようメッシュフェンスを選定いただいた方が良いと思います。

事業者

1点目の附属設備についてですが、一番大きいものは南向きの中央部分に消防用の補給水槽が出てきます。南側隣接建物と同規模であるため、本計画が特段影響してくることは思っておりません。また、その他設備も突出して大きく出るものではありません。

並行して設計を進めておりますので、図面等提出させていただきたいと考えています。

2点目のバルコニー下部パネル関係ですが、全て不透明のパネルですので、地上部から見えることはございません。

3点目のグランドライン設備についてですが、受水槽は敷地中央部分、建物に囲まれ見えない位置に配置するよう配慮しています。キュービクルは建物隣地際、長手方向の上、植栽帯に囲まれた部分に配置しています。高さなど明記した図面は必要に応じて作成します。

4点目のガス給湯器や雨どいは標準色の中で、最も外壁に近い色を選定し、全体的に統一感のあるものとする予定です。

5点目のフェンスについては、隣地から植栽帯が見えるようメッシュフェンスを採用する考えですが、隣接地との協議により、目隠しフェンスとする場合がございますので、ご理解いただければと思います。

C委員 バルコニーの手摺については、東側にあるスーパーとの間で見ると見られるという関係性が発生する可能性があることから、特段の配慮は必要か否か、検討はしましたでしょうか。

事業者 隣接スーパーからの見え方については、図面で確認しました。離隔幅により圧迫感がないよう、検討しました。
また、スーパーの建物による日影や本件建物からの影響も検討しました。
手摺については、不透明なものを採用しています。

C委員 図面 P16 の横ルーバーは違うということでしょうか。ガラス手摺ということでしょうか。

事業者 手摺につきましては、ガラス手摺です。不透明で前面が見えないものを使用しています。

C委員 2点意見があります。
1点目は、資料2の設計概要の配棟計画②の部分（取り付け道路）ですが、限られた接道幅ではありますが、隅切りが取れていません。1mくらいの腰壁と2mくらい繁茂している生垣が直交しているため、有効な視距が取れなく、歩道の通行に対して支障が出るのではないかと懸念があります。一定の安全確保が取れるような配慮をしていただければと思います。
2点目は、取り付け道路が長く、途中植栽帯で速度制限をしようという意図は感じますが、ランプをつけるなど通行環境の確保を徹底していただければと思います。
この出入口を含め、出入口が5～6箇所あります。スーパーでは左折イン左折アウトでの計画でしたが、今回もそのような計画なのでしょうか。そうであれば、道路上に出入りの表示をした方が良いと思います。

会長 私も出入りは気になっています。
隅切りのお話や取り付け道路のお話、道路上の出入りの表示についてのご意見をいただきましたが、どのようなお考えでしょうか。

事業者 1点目については、隣地との折衝による部分ですので、持ち帰って検討させていただきます。
2点目についてですが、まっすぐな道路だとスピードが出てしまいますので、植栽帯で車路の幅員を狭めたり、ランプを設置したり、何重にも仕掛けをして安全面に配慮していきたいと考えています。
また、出庫については、出庫灯を付け、歩行者の安全性を確保することや左折出庫を基本とし、管理組合に引き継ぐとともに、販売時の重要事項説明にも入れたいと思います。

B委員 スーパーの出入りについてですが、平日はガードマンがおらず、右折する車もいます。運営面でしっかりやっていただければと思います。

F委員 直接景観とは関係ないとは思いますが、保育所の規模はどのくらいでしょうか。
また、外遊びができるスペースはあるのでしょうか。

事業者 保育所は約 600 m²の平屋の建物を計画しています。外での活動は一体の開発の中にあります、提供公園を利用させていただく予定です。

F委員 取り付け道路を通過して公園へ行くようになるということでしょうか。
非常に危険な感じがします。

事業者 取り付け道路につきましては、歩道と車道を植栽帯で分けておりますので、簡単に行き来は出来ません。

車道横断部分については、安全面を考えたいと思います。

会長 提供公園までの安全性は非常に気になります。
ぜひご検討ください。

C委員 児童福祉施設の詳細の内容は決まっているのでしょうか。
園庭の広さなど基準があります。

事業者 保育所ということで計画を進めています。認定をとるのであれば、基準に基づいたもの
となります。

会長 安全性が何よりですので、安全性のご検討をお願いしたいと思います。

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 各委員の皆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。

景観以外の安全確保等においても様々なご意見いただきました。今後、海老名市住みよ
いまちづくり条例に基づいて、安全性の確保についてや保育所の関係についても協議を行
っていく予定です。

保育所の関係につきましては、保育所担当部局に当審議会に出たご意見を申し伝えます。

景観に関する要望事項につきましては、周囲からの見え方の統一性、屋上機器の見え方
については、景観に配慮していただきたい旨申し伝えます。

取り付け道路の出入り口は、隣接敷地も同事業者で施工されていることから、検討いた
だきたい旨お伝えします。

また、緑化計画を用いた安全対策についても要望したいと思います。

内容については、以上まとめさせていただきましたが、よろしいでしょうか。

C委員 今の説明での意見です。
景観形成基準の中に、道路景観というものがありますので、安全・安心に配慮した道路
環境としていただければと思います。

会長 ありがとうございます。
それでは要望事項等については事務局から事業者にお伝えください。

会長 それでは、お諮りします。
「日鉄興和不動産株式会社ほか6者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 それでは、異議なしと認めます。
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、作成させていただ
きます。

会長 続きますして次第6「その他」ですが、何かございますか。

事務局 事務局より、ご報告等は特にございませぬ。

C委員 1点意見があります。
色彩計画を立てるときに、単体で基準に合っているかはもちろん、地域を支配する色というのが出てきます。トーンアンドマナーの検討が必要だと思ひます。
地域の支配色を意識して指導と審議をお願いしたいと思ひます。

事務局 地域の支配色というのは、人の感性によって変わってくると思ひますので、当審議会で議論した上で、決めていく必要があると思ひます。

C委員 既存建物の色を拾っていけば、地域の支配色が出てくると思ひます。

事務局 ご意見ありがとうございます。

B委員 緑化計画についてですが、例えば日本郵政の植栽は手入れがされていなく、周りの農家が迷惑しています。海老名市として指導等はしているのでしょうか。
また、周辺道路での路上駐車が増えてきています。市としてどう対応しているのでしょうか。

事務局 基本的に植栽は、事業者が適切に管理するものです。確かに、適切に維持管理されない事例もあります。
しかしながら、強制力を持ってやらせることはできないのが現状です。
違法な路上駐車については、事業者の責務で対応するものです。両方とも難しい課題だと考えています。

B委員 難しい課題として、放置してしまうのでしょうか。

事務局 今申し上げた、事業者側の責務ですが、例えば大きな建物に自社の看板を大きく出しているわけですから、今度は消費者側の判断になると思ひます。
路上駐車をしているトラックにも会社名が載っているわけですから、そういった会社の製品、商品を消費者側がどう判断するのかということになると思ひます。

会長 今後の課題となるかと思ひます。

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。
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、慎重なご審議をいただき、ありがとうございました。