

## 会 議 録

審議会等の会議を次のとおり開催しました。

●審議会の名称

第23回綾瀬市景観審議会

●開催日時

令和5年7月24日（月曜日）午後2時15分～5時

●開催場所

綾瀬市役所 事務棟1階 J1-1会議室

●議題

諮問第17号 綾瀬市景観計画区域における行為に係る事前協議の内容について

諮問第18号 綾瀬市景観計画区域における行為に係る事前協議の内容について

●出席者

【景観審議会委員 5名】

菅孝能委員、大橋南海子委員、吉田慎悟委員、中島操委員、林隆児委員

※欠席 加藤伸一委員

【事務局】

都市部 部長 岸 陽二郎

都市整備課 参事兼課長 保坂 敦

都市整備課 総括副主幹 池之 隆

都市整備課 主事 吉川 侑希

【諮問第17号 届出者】

T C神鋼不動産株式会社 首都圏投資・開発部

【諮問第17号 設計者】

株式会社東急設計コンサルタント 建築設計本部

【諮問第18号 届出者】

東急不動産株式会社

【諮問第18号 設計者】

大日本土木株式会社 建築本部 建築設計部 意匠設計グループ  
コンストラクションマネージメントジャパン株式会社

【傍聴人】

なし

■次第1 開会

事務局

それではただ今より、第23回綾瀬市景観審議会を開催いたします。今回御審議いただく諮問第17号及び第18号につきましては、建築する建築物の高さ、建築面積及び開発行為の面積が一定規模を超えているため、綾瀬市景観審議会規則第2条第7号に規定する、一定規模以上の届出対象行為に該当するものでございます。会議時間は、それぞれおおむね1時間を目途に進めたいと思いますので、皆様、御協力のほど、よろしくお願いいたします。

■次第2 あいさつ

事務局

それでは、会議の開催にあたり、都市部長の岸から皆様に御挨拶申し上げます。

都市部長

本日は、お忙しい中、本審議会に御出席いただきまして、誠にありがとうございます。

また、委員の皆様におかれましては、綾瀬市景観審議会委員就任をお引き受けいただきまして、お礼を申し上げます。

本日の御審議いただきます案件についてでございますが、昨今、インターネットサービスや通販事業の拡大によりまして、物流業界は市場規模をますます広げているところでございます。また本市におきましては、綾瀬スマートインターチェンジが開通したということもあり、今回の2つの案件はどちらも物流事業の建築物になります。

1つ目のTC神鋼不動産株式会社の深谷上物流施設につきましては、綾瀬工業団地の北部に計画されているものでございます。2つ目の東急不動産株式会社の綾瀬物流倉庫につきましては、組合施行により土地区画整理事業が進められている早川中央地区に計画されているものでございます。

今回御審議いただく案件につきましても、土地の利用規模が大きいため、綾瀬市の景観に与える影響が多いものであると考えますので、委員の皆様方の幅広く、専門的な御意見をいただきながら、景観行政の推進に努めて参りたいと考えておりますので、どうぞ、よろしくお願いいたします。

## 事務局

続きまして、今回、令和5年6月の委員改選後、最初の景観審議会のため、委員の紹介をさせていただきます。

菅 孝能委員でございます。

大橋 南海子委員でございます。

吉田 慎悟委員でございます。

中島 操委員でございます。

林 隆児委員でございます。

なお、本日は欠席されておりますが、加藤 伸一委員となっております。

続きまして、事務局の職員の紹介をさせていただきます。

改めまして、都市部長の岸でございます。

参事兼都市整備課長の保坂でございます。

都市整備課まちづくり担当の吉川でございます。

最後に、私、本日進行を務めさせていただきます、池之でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

## ■次第3 会長・副会長選出

### 事務局

それでは、次第3の会長・副会長選出に移ります。本日は、委員改選後、初めての審議会のため、会長・副会長がまだ選出されておられません。会長選出までの間、都市部長の岸が議事の進行をさせていただきます。

### 都市部長

会長・副会長につきましては、綾瀬市景観審議会規則第4条に「委員の互選により定める」と規定されております。皆様、御意見はございますか。

～会長・副会長決定～

### 都市部長

会長・副会長の選出が終わりましたので、私の方の議事の進行を終了させていただきます。

### 事務局

それでは、審議会委員を代表して、会長より御挨拶を頂戴したいと思います。会長、お願いします。

### 会長

本日は非常に暑い中、御出席いただきましてありがとうございます。

今回、皆様の御推挙ということで、会長として綾瀬市の景観をより良くするために、皆様と活発な議論をしてまいりたいと思っておりますので、よろしくお願いいたします。

本日の案件は先ほど部長からもございました2つの物流施設ということで、この

景観審議会ではこれまでも物流施設は複数議論してきました。物流施設といっても、実際は、中で仕分けをする人たちも働いており、単なる倉庫ではありません。周辺の環境に配慮し、働く人や近隣の住民の方とも非常に快適な関係を築くことができるように、皆様からの御意見を頂戴したいと思いますので、どうぞよろしくお願いいたします。

#### ■次第4 議案

##### 事務局

ありがとうございました。続きまして、次第4の議案に移ります。

はじめに、会議成立の報告です。綾瀬市景観審議会規則第5条で、委員の過半数が出席しなければ会議を開催できないこととなっておりますが、本日は、委員総数6名のうち、5名の出席をいただいております。よって、本会議につきましては、成立しましたことを御報告いたします。

それでは、本日の資料の確認をさせていただきます。まず、机上に配布しております資料でございますが、

- ・第23回綾瀬市景観審議会 次第
- ・委員出席者名簿
- ・諮問書の写し
- ・東急不動産株式会社差し替え資料

でございます。

それと、事前に送付させていただきました

- ・TC神鋼不動産株式会社 協議書一式
- ・東急不動産株式会社 協議書一式
- ・第23回綾瀬市景観審議会に係る意見・質問票回答資料

でございます。

本日は、諮問案件が2件となっております。それでは、これからの議事進行を会長にお願いいたします。

##### 会長

本日審議いたします議題につきましては、綾瀬市景観審議会規則第6条第1号の規定により一部非公開とすることができることとなっております。

お諮りいたします。諮問第17号及び第18号について、一部非公開とすることに御異議ありませんか。

～「異議なし」の声あり～

御異議なしと認めます。よって諮問第17号及び第18号につきましては、一部非公開とすることに決定いたしました。

本日は、傍聴の申し出はございませんでしたので報告させていただきます。審議会途中で傍聴の申し出があった場合には、議事進行を一時中断し、傍聴人を入室させますので、御承知おきください。

早速議案の方に入っていきたいと思っております。諮問第17号のTC神鋼不動産株式

会社の建築物の新築、開発行為から審議したいと思います。届出者と設計者をお呼びしておりますので、ここで入室を認めたいと思います。

～届出者及び設計者入室～

**会長**

では、はじめに自己紹介をお願いいたします。

**T C神鋼不動産株式会社**

T C神鋼不動産の〇〇と申します。よろしくをお願いいたします。

**株式会社東急設計コンサルタント**

建築の設計の方をさせていただいております東急設計コンサルタントの〇〇と申します。

同じく東急設計コンサルタントの意匠を担当しております〇〇と申します。よろしくをお願いいたします。

**会長**

本日の議事の進め方でございますが、既に委員の皆様は協議書を読み、意見・質問票を作成しておりますので、その回答を中心にしながら、当計画のコンセプトや景観計画に基づき配慮した事項、追加資料等について届出者より御説明していただきます。

その後、改めて質疑応答を経て、チェックシートの項目ごとに皆さんから御意見をいただき答申に向けて整理をしたいと思います。それでは、届出者より御説明をお願いいたします。

**T C神鋼不動産株式会社**

私の方から色彩のコンセプトについて説明させていただきます。

パースで角に配置されておりますアクセントカラーの選定理由としましては、弊社の親会社で東京センチュリー株式会社と株式会社神戸製鋼所という所がございまして、どちらもコーポレートカラーに青色を採用しており、今回弊社のブランドのコーポレートカラーとして青色を採用しているという形になっております。アクセントカラーの配置につきまして、物流施設としてシンボルとなるようなところで、かつトラックの利用があるので動線で目立つような位置ということで、南西の角にアクセントカラーを配置させていただいております。併せてベースカラーの白色につきましては、先ほどの青色のコーポレートカラーを目立たせるような色ということと、周辺環境への影響も少なくするために、落ちついた色味である白色を採用させていただいております。

**株式会社東急設計コンサルタント**

続きまして、本日差し替えさせていただく資料の修正点・変更点の説明をさせていただきます。まず、協議書の裏面に書いております開発区域面積が異なりましたので修正させていただきました。次に、景観チェックシートの4ページ目です。アクセントカラーの面積及び占有率を今回変更させていただいております。次

に立面図です。当初は南面の両端に青色のアクセントを配置しておりましたが、今回右側を削除して左側に限定させていただきました。最後に緑化図になります。開発区域面積に相違があり修正させていただいた点と、緑化率が開発区域面積の15%を満たしていないのではないかという御意見をいただきまして、今回再度検討し、修正させていただきました。緑地が開発区域面積の15%、1,748.109㎡必要なところを、今の計画では、1,755.09㎡という形で15%を満たしております。修正点・変更点の説明は以上となります。

次に、いただいた意見・質問票について回答させていただきます。まず、意匠形態についてのNO1、サインについてです。今回南面に、AS—LOG Iという形で箱文字のサインを設置する予定です。これに関しては内照式のものを計画しておりまして、夜間照明がある想定で計画を進めております。

次に色彩についてのNO2、室外機については一般的なものを使用する予定です。マンセル値は、近似色になりますが2.5Y8.5と設定させていただきました。次に色彩についてのNO3、オーバードアの色彩についてです。TC神鋼不動産の実績があるオーバードアを今回選定させていただこうと思っております、それに対するマンセル値としましてはN8.7の色味のものを想定しております。

コンセプトを含め、当計画の御説明は以上となります。

#### 会長

ありがとうございました。それでは、質疑に移ります。事前に、意見・質問票に対する回答をいただいておりますので、先ほどの説明を受けて、追加で御質問や御意見があれば御発言をお願いいたします。

#### C委員

室外機の色彩について、2.5Y8.5の8.5は明度ですよね。2.5Yなら彩度があるはずですが。また、室外機は塗装ですか。

#### 株式会社東急設計コンサルタント

室外機の彩度につきましては再度調べて御連絡いたします。また、この色彩は機械自体の標準色になります。一般的に世の中にある室外機の色そのままのクリーム色のような色彩です。

#### C委員

オーバードアは白い、明るい色ですよね。

#### 株式会社東急設計コンサルタント

こちらもメーカーさんの標準色になります。

#### C委員

外壁がN9で真っ白なのに対し、オーバードアの色が少しだけ違うのが気になります。

それともう1つ、サインは内照式ということでしたが、これはサイン全体が光るのか、例えばLOG Iと書いてある黒い部分が光るのか、どちらですか。

株式会社東急設計コンサルタント

全部光る内照式になっております。

C委員

LOG Iの部分は黒いのですか。内照式で、夜になるとその黒を通す形で光るということですか。

株式会社東急設計コンサルタント

LOG Iはステンレスの箱文字加工のヘアライン仕上げです。乳半の亚克力に黒色のシートを張っております。夜は光ると白で、昼間だけ黒の文字というものになります。

C委員

昼間は黒で、夜になり光が点くと白になる、そういうシートということですか。それから、サインのASは青色が2種類ありますよね。コーポレートカラーだと言っているのはどちらですか。

TC神鋼不動産株式会社

コーポレートカラーの青色を基調とし、ブランドのロゴであるAS-LOG Iは濃淡のある青色を使用しデザインさせていただいておりますので、どちらの青色もコーポレートカラーになります。

A委員

青ければ良いということですか。

TC神鋼不動産株式会社

青ければ良いということではないですけれども、親会社でも使用しているロゴになります。

C委員

壁面のアクセントカラーの青色とサインの2色の青色は使ってる色は違うのですか。

TC神鋼不動産株式会社

サインの暗い方が壁面アクセントカラーと同じ色になります。

A委員

バルコニーの色は溶融亜鉛メッキと書いてありますけれども、手すりも全て溶融亜鉛メッキということで良いのでしょうか。

株式会社東急設計コンサルタント

はいそうです。

C委員

先ほど話に上がりました明るいクリーム色の室外機をバルコニーに設置すると思いますが、それはどのくらい設置するのですか。また、立面図に示してあるような手すりだと外から丸見えになってしまいます。

株式会社東急設計コンサルタント

まだ確定はしていません。基本的にテナントさんが空調機を設置した場合に室外機を置きますので、場合によっては全く置かない場合もあります。置く場合はバルコニーに、ドアの前を除いて置くようなイメージになります。

A委員

ウェザーカバーやバルコニーの出入口のドアは塗装となっておりますが、外壁と同じ色ですか。

株式会社東急設計コンサルタント

はい、同じ色です。

B委員

緑化図につきまして、修正部分を赤枠で囲んでいただいておりますが、その上の面積表も数字が変更になっていきますので、ここも赤枠で囲むように修正をお願いいたします。

株式会社東急設計コンサルタント

承知いたしました。

C委員

私はコーポレートカラーの青色が少し強いのではないかと書きましたけども、コーポレートカラーというのはロゴに使用することを想定しているので、コーポレートカラーだから壁面でも同じ彩度で使用するというのは、あまり好ましくないと思います。アクセントカラーは建築物のいろいろな部位を使って、広い面積が退屈に見えないように使用するものです。街並みですと低層部は人が動くので、そこに対応するような店舗のいろいろな建具等は多少色があつた方が楽しさも出てくるためアクセントカラーとして認めていますが、アクセントカラーをかなり大きく使ってしまうことが問題で、アクセントカラーを使用して良い割合を下げている自治体もあります。東京都ですと5%以内、5%と言っても20分の1だから、使い方によっては20階建てのマンションの最上階だけアクセントカラーを入れるということではできるので、景観計画を見直している所もあります。綾瀬市も景観計画を見直す時に議論すべきだと思います。コーポレートカラーだから2割まで使えますということは避け、効果的に使用してほしいと思います。彩度に関しても、サインやコーポレートカラー自体を変えてほしいわけではありませんが、そのイメージを示唆するような青色で、もう少し建築的に彩度を下げていく、又は黒やグレーを入れて、少し鮮やかさを抑えるなど、原色の最高彩度色が余り広く大きな面では出ないでほしいと思います。むしろサインの方がしっかり見え、かつ彩度が高いほど目立ちますから、そこに誘目性が高いのが1番良いです。その次に建築物の中のアクセントカラー、それから基調色という関係だと思うので、建築物の誘目性を下げてなるべ



く周りの木が目立つ形にしてほしいと思います。もっと言うと、その自然の緑の彩度を超えなければ緑の方が見え方としては勝つので、その方が景観としては良いのではないかと思います。アクセントカラーの彩度を下げるか、より細くして小さな面積で使うか、又はオーバードアに青色が出てくるというのも、緑の向こうに見え隠れするので効果的だと思います。

#### B委員

アクセントカラーに2, 3本ベースカラーのスリットを入れれば、ほとんど今の計画のままで、かつ委員の意見を反映した形になるのではないかと思います。

#### A委員

C委員にお聞きしたいのですが、この青色の退色についてはどうなのでしょうか。

#### C委員

この辺の青色は調色がしにくい色で、同時に退色も問題になります。昔の普通のペンキだと5年くらい経つと色褪せてきますが、最近のものはフッ素が使われていて強いので、かなり良くなっています。

#### A委員

全部塗るのではなくて、青色と白色の段だら模様にするくらいが良いと思います。

#### B委員

スリットの幅も、左の方は大きめで右に行くにつれて段々細くしていくと、かなり中間的な案になるのかなと思います。

#### A委員

言い方悪いですが、少し単細胞という感じがします。

#### B委員

でも他の工場施設や物流施設に比べたら、とてもシンプルで良い面もあると思いますよ。

#### TC神鋼不動産株式会社

1番目立つシンボルの角部分にアクセントカラーを用いるというブランドの外観のイメージみたいなどころがありまして、基本的にはどの物件もこのような形で角にアクセントカラーを配置しておりますので、御意見をどこまで反映できるかは検討してみないと分かりません。

#### C委員

工業団地ですので、ブランドとして目立たせるというやり方もありますが、例えばマンションでしたらそのようなやり方はもうかなり減っています。青系統のクールなイメージを生かしながらも、その地域の周辺との関係によって変えていくとい

うやり方もあるのではないかと思います。

**B委員**

昔、マクドナルドの赤と黄色のサインが何度も問題になりましたが、それはやはり企業としてのシンボルカラーでシンボルの形なので、設計の中で優先度が高い部分になると思います。なので、なるべくその色を生かしたような形で、少し圧迫感、積極性を大人しくするというデザインの方が良いのではないかと思います。

**C委員**

オーバードアと外壁の色についてですが、同色の方が良いのではないかと思います。

**株式会社東急設計コンサルタント**

そうしたい気持ちは山々ですが、外壁とオーバードアの白色はどちらもメーカーさんが出している標準の色になります。外壁の青色は特注で作っていただいているのですが、最近の工事費の高騰等いろいろな事情がありまして、同色にするのは厳しい状況です。

**C委員**

N9はかなり白いので、少し眩しさを感じるくらいの反射率だと思います。

**A委員**

外壁は角波サイディングですよ。パースで見ると平坦に見えますが、実際にはかなり違ってくると思われます。凹凸の深さとピッチはどのくらいですか。パネルの目地が目立つようなデザインなのか、それとも消えてしまうようなデザインなのか、それによって建築物全体の印象が大きく変わってきます。

**B委員**

グレーの線が入るような感じだと思います。

**株式会社東急設計コンサルタント**

今その情報を持ち合わせていないので、改めて共有させていただくようにいたします。おっしゃるとおりで平坦ではなく、角波なので凹凸があります。

**A委員**

パネルの溝と角波の溝は同じ寸法なのではないでしょうか。パースで見ると目地が一切分かりません。パネルの溝の方が大きければそこだけ影が多くなり、一方で溝が同じであれば、1枚の板のような印象になります。

**株式会社東急設計コンサルタント**

今具体的には言えませんが、こちらの意思としては1枚の板に見えるように仕上げるつもりです。

**A委員**

そのようなイメージで仕上げるということですね、分かりました。

会長

他に何かございますか。

～「なし」の声あり～

特に質問がないようですので、質疑を終了いたします。これより審議に入りますので、届出者及び設計者の方は退室をお願いします。どうもありがとうございました。

T C 神鋼不動産株式会社

株式会社東急設計コンサルタント

ありがとうございました。

～届出者及び設計者退室～

会長

それでは、審議に入っていきたいと思います。各項目ごとに、審議会の意見を整理したいと思います。

まず最初に、形態・意匠についてです。何かありますか。

C 委員

やはりアクセントカラーの使い方ですね。コーポレートカラーよりも誘目性が低めで、使用する面積を小さくするか彩度を下げるかした方が良いと思います。

E 委員

アクセントカラーは、面積が小さいからアクセントになるのであって、1壁面の20%も占めているとアクセントに見えないような気がしますね。

B 委員

アクセントカラーは各壁面の2割未満なので、基準に違反しているわけではないです。景観計画に沿って設計していて、企業カラーを大切にしたいということで今回このようなデザインを提出しているわけです。

C 委員

周辺との関係もありますし、2割未満なら何でも良いとも言っていないけどね。

B 委員

審議会としては、もう少し面積を減らしたり、スリットを入れて分割したり、そのような工夫をお願いしますということには言えますが、色を変えなさいとまでは言えないと思います。企業カラーを優先したいということなので、彩度を下げること

を条件にしない方が良いと思います。

**C委員**

コーポレートカラーはシンボルマークに使用するものなので、建築物に使用してコーポレートカラーだからこれで良いというのは違うと思います。

**B委員**

アクセントカラーにコーポレートカラーを使用したいというのが届出者側の意見です。彩度を下げるということはコーポレートカラーを使用しないでくださいというように聞こえるので、そこまで言う必要はないのではないかとというのが私の意見です。スリットを入れるなど、面積を減らす工夫について御検討くださいくらいしか言えないと思います。

**C委員**

壁面のアクセントカラーにコーポレートカラーは基本的には使用しないのですよ。

**B委員**

建築物の外壁にコーポレートカラーを使用してはいけないという要領はないです。今回のデザインコンセプトとして、使用したいというのが届出者側の意向なので、それに対して彩度を下げてくださいというのは違うと思います。

**C委員**

周辺との関係や慣用色との関係も考えて、そういうことも検討してほしいということです。

**B委員**

カラーの設計趣旨と異なる意見を押し付けているような感じがします。

**A委員**

面積を減らすか彩度を下げるかを検討していただきたいということで、こうなさいと言っているわけではないです。この意見を踏まえ、届出者が面積を減らす方向で再検討しますということであれば、コーポレートカラーではなくなるということは避けられます。

**B委員**

周辺との関係と言いますが、事業計画地は工業団地ですよ。

**A委員**

工業団地内だからといって、どんな色でも良いというわけではないです。このアクセントカラーは派手すぎるので好ましくありません。

**B委員**

面積を減らすことで、アクセントカラーの積極性を抑えられるのかなと思います。

す。

**A委員**

もちろんそうです。この色彩を使用するのであれば面積を減らす、面積を確保したいなら彩度を下げるということです。

**B委員**

分かりました。彩度のことも審議会意見として出して、届出者の選択に任せましょう。

**会長**

では、提案のアクセントカラーを使用するのであれば面積を減らす、そのままの面積で計画するのであれば彩度を下げる検討をしていただきたいということでしょうか。

～「異議なし」の声あり～

形態・意匠について他に何かありますか。

**E委員**

南立面において、左右両側にあったアクセントカラーを左側のみにしたということですが、左側のアクセントカラーの面積を半分くらいにして両側に配置すれば目立たなくなるような気がします。

**B委員**

分散させるだとか、そのようなことは届出者側が判断することです。

**A委員**

大和市へ行く街道から見えるようにアクセントカラーを配置していて、今回左側のみにしたのは、おそらく右側はあまり効果がないと判断したのだと思います。敷地単位ではなくもっと広い範囲で見て、遠くから展望できるような場所にアクセントカラーを配置したいということだと思われます。

**会長**

形態・意匠について他に御意見はありますか。

～「なし」の声あり～

次に、高さについてです。何かありますか。  
問題なしということでしょうか。

～「異議なし」の声あり～

次に、壁面の位置についてですが、いかがでしょうか。建蔽率ギリギリのライン

で計画されています。

問題なしということでもよろしいでしょうか。

～「異議なし」の声あり～

次に、色彩についてですが、これについては形態・意匠の意見参照ということでもよろしいですか。

～「異議なし」の声あり～

次に、擁壁についてですが、今回擁壁はないですね。

次に、屋外設備についてです。全て既製品を使用するということでしたが、いかがでしょうか。

**C委員**

メーカーによっても色が違いますし、テナントが入ってくると室外機の色もばらばらになってしまう可能性がありますよね。

**A委員**

微妙に違う可能性はありますね。

**C委員**

外から見えないような形で設置してほしいですね。

**会長**

審議会意見としては問題なしということでもよろしいでしょうか。

～「異議なし」の声あり～

次に、塀・垣・柵についてです。門扉、外周メッシュフェンスは極力高さを低くし、閉鎖的にならないようにするとあります。

**A委員**

無彩色系等、色について意見を出しておきますか。

**C委員**

低彩度、中・低明度を基本としてほしいですね。

**A委員**

植栽の色が映えるような形で色彩を選定していただきたいです。

**会長**

植栽の色が映えるような低彩度、中・低明度の色彩を基本としていただきたいということでもよろしいでしょうか。

～「異議なし」の声あり～

次に、緑化についてです。何かありますか。

**B委員**

パースと図面を見比べると、パースは植栽が少ないですね。パースはポイントだけ描いてあるようです。

**A委員**

工業団地内の他の場所の植栽とも相まって、将来は緑の多い工業団地になりそうですね。

**C委員**

周りにレッドロビンを植えるのですね。レッドロビンの赤と壁面の青がコントラストになっています。

**会長**

問題なしということによろしいでしょうか。

～「異議なし」の声あり～

次に、駐車場についてです。

**C委員**

駐車場は外側から見えてしまうのですか。特に南側の駐車場は外側に植栽がないように見えます。

**事務局**

レッドロビンの生垣は敷地を一周囲っています。

**会長**

生垣で囲われているということであれば、問題なしということによろしいでしょうか。

～「異議なし」の声あり～

次に、照明・夜景についてです。

**A委員**

出入口部に照明を設けたとありますが、どこに配置しているのか分からないですね。夜間の敷地内通路の安全性を考慮して、街灯を適切に配置した平面図を提出していただきたいです。

**B委員**

夜間照明はないと困るので計画されていると思いますが、示されていないですね。

**C委員**

どこにどのような照明が付いているのか示してほしいですね。

**A委員**

稼働しているときはシャッターが開いてトラックが出入りしているので何とかありませんが、従業員が帰れば真っ暗になってしまいます。

**会長**

街灯を適切に配置した平面図を提出することということでよろしいでしょうか。

～「異議なし」の声あり～

次に、開発行為についてです。問題なしということよろしいですか。

～「異議なし」の声あり～

次の屋外における土石の堆積等には該当しないので問題ないですね。  
それでは、諮問第17号については審議終了ということよろしいでしょうか。

～「異議なし」の声あり～

次に、諮問第18号の審議を始めます。届出者と設計者をお呼びしておりますので、ここで入室を認めたいと思います。

～届出者及び設計者入室～

では、はじめに自己紹介をお願いいたします。

**東急不動産株式会社**

事業主であります、東急不動産の〇〇と申します。よろしく願いいたします。

**大日本土木株式会社**

大日本土木の〇〇と申します。よろしく願いいたします。

**コンストラクションマネージメントジャパン株式会社**

設計を担当させていただきます、コンストラクションマネージメントジャパンの〇〇と申します。よろしく願いいたします。

同じく設計の方を担当させていただきます、〇〇と申します。よろしく願いいたします。

**会長**



議事の進め方を御説明いたします。既に委員の皆様は協議書を読み、意見・質問票を作成しておりますので、その回答を中心にしながら、当計画のコンセプトや景観計画に基づき配慮した事項、追加資料等について届出者より御説明していただき、その後改めて質疑応答をいたします。それでは、届出者より御説明をお願いいたします。

#### コンストラクションマネージメントジャパン株式会社

では、いただきました意見・質問票に沿って御説明させていただきます。まず意匠・形態についてのNO1、「北面・東面上部の施設看板の詳細図と、併せて夜間照明の仕方を提出すること」ということで御意見をいただきまして、壁面の東面と北面に設置いたします。両方とも内照式のサインで大きさは同じになります。唯一違う部分は、盤面の文字表示を東面は白文字、北面は黒文字にしております。その理由としましては、東面は壁面の色彩がN4.5の灰色なので白文字、北面のグレーに見えている部分は鉄の銀色ですので黒文字にしております。内照式で東面の白色は照明点灯時も白色、北面の黒文字は照明点灯しない時は黒文字、照明点灯時は反転して白文字になるというフィルムを張っております。続きましてNO2、「このような巨大建築物の場合、どうしても近所の住民、通行人に対する構造物からの圧迫感が大きいので、その点を十分に配慮していただきたいと思います」という御意見をいただいております。こちらは地区計画の方で、南側道路に対して10mの緩衝緑地帯と、さらに20mの有効壁面後退を指定されておりますので、それを避けた形での計画となっております。ランプウェイの所で約21m程度の距離を確保し、建築物本体で22m弱程度の距離を確保した位置に配置しております。色彩は建築物全体として極力分節化した配色とし、大きな面があるという印象を軽減するような計画をしております。

続きまして色彩についての御意見です。こちらは、おおよそ同じようなことを書いていただいております。NO1、「他の色との彩度差・明度差が大きすぎるので、色彩計画：アクセントカラー5GY5/8、東側ベースカラーN3.5を再考すること」、NO2、「5GY5/8はこの大きな面積の壁面に対して、結構目立つ彩度となっている。彩度8をもう少し下げて、突出した見え方を抑えた方が良いのではないか」、NO3、「今回の倉庫はかなり大きな壁面を持つ建築物となっております。威圧感がある外壁となる恐れがある。そのため、色彩デザインで分節して見せることは良いと思うが、あまり細やかな配色となると騒がしくも感じる。配色デザインをもう少し整理して、シンプルに見えるような配慮が必要ではないか」、NO4、「色彩は10YR、N、5GYが使われているが、この配色も少し整理をして、地的な性格を持つ色彩と図的な性格を持つ色彩を分けて、落ちついて見えるような配色とそれぞれの色彩の面積を検討してほしい。具体的には5GYを使うのであれば、10YRの赤味がある色彩よりも、赤みを抜いてより5GYの色相に近づけた2.5Yや5Yの色相の方が、5GYの色彩との調和感がある」、NO5、「立面では色彩の平面構成を行ったような見え方であるが、実際には外階段があり、さらにバルコニーもあって、それらが単調になりがちな大きな形に変化を与えている。色彩計画でもこのような建築上の形態をもう少し活かした方が陰影も手伝って、平面ではなく空間的な配色となるのではないか」という御意見を頂戴しております。まず、東急不動産のLOGI'Qというシリーズを造る上で、東急不動産としてのルールを作っております。建設地に合わせて、田園森林エリア、港湾工業エ

リア、住宅都市部エリアという3つのエリアに分け、建設地に合わせた計画を想定しておりまして、今回は田園森林エリアの配色にしております。大地の緑のパッチワークというところで、田畑のいろいろな色がパッチワーク状に混ざり合ったものをイメージしております。その配色の仕方も、大きな壁面に対して圧迫感を与えないように横ボーダーと縦ボーダーを足すということを、東急不動産のLOG I' Qとしてルールがなされております。委員の皆様よりいただいた御意見について東急不動産の中でも御議論をいただきましたが、やはりLOG I' Qとしてのアイデンティティは残しておきたいということで、今回のような配色にしております。当初の提出図面から変更した点につきましては、西面に緑色の縦ボーダーが2本あった所を1本に、南面に4本あった所を3本にしたという点でございます。また、東面の出っ張っている部分の色彩をN3.5からN4.5、1段階明るい色に変更しております。ここは事務所部分で、建築物の形状として凸になっておりますので、あまり凸が強調されないように無彩色で仕上げたということでございます。

続きまして屋外設備についての御意見です。NO1、「南面のバルコニーに空調室外機等設備機器を設置しないこと。必要であれば北面に。音の出るもの、光の出るものは設置しないこと。室外機等以外で設置せざるを得ない機器類は外壁と同色のカバーで目隠しすること」ということで御意見をいただいております。東面のL字型になった所、西面、南面にバルコニーを設置しておりまして、東急不動産の範疇の工事の中では、事務所部分については空調を実装しますので、空調室外機は東面と西側に設置する予定です。南面については、現時点では設置する計画にはなっておりませんが、入居するテナントが空調を実装したいということであれば、こちらの南面のバルコニーに室外機を設置することになります。これを北面に設置できないわけではないのですが、北面はランプウェイがありトラックバースがありその奥に倉庫という建築物の構成上、どうしても冷媒管を持って来ることが難しいです。北面に設置した室外機からの冷媒管は、外壁を回って来ないと建築物内に入ることができないので、横に配管が走ってしまい景観が悪くなるという点、また配管距離が長くなるので冷房の機械の能力を上げなければならず消費電力が増え、二酸化炭素の排出量が増えてしまうという点から、南面に設置ということで考えております。バルコニーの目隠しについては、今回この建設地が工業地域ですが南側の道路向かいは住居系の地域で、騒音の規制が厳しいので、その騒音規制に対してもし超えるようなことがあれば防音目隠しを設置してくださいということは、東急不動産からテナントに対しての要望として申し送り事項でございます。

#### **大日本土木株式会社**

続きまして、緑化についての御意見です。NO1、「南側道路（3・6・1上原清水線）沿い及び公園北側の法面緑化を再考すること。※別図参照」ということで、計画を再考させていただきました。NO2、「今回の計画地は広い戸建て住宅地と接している。そして今回計画している物流倉庫は周辺の住宅に対してかなり大きな建築物となるので、威圧感を抑えるために景観上の多くの配慮が必要となるだろう。大きな建築物は圧迫感を与えやすいので、周囲からの見え方を和らげるために緑化は重要である。建築物を隠すだけでなく、四季の変化も感じられるような、変化がある質の高い、周辺の住民たちが楽しめるような植栽計画としてほしい」ということで御意見をいただいております。NO1について、「南側沿道緑化の考え方ということで、住宅地の環境（圧迫感）の悪化をできるだけ、心理的にも解消す

るように」という御意見をいただいております。「道路に近い側に、ソメイヨシノ、イロハモミジといった季節感を出す落葉樹種で夏の木陰、冬の明るさを」ということで、そのように修正させていただいております。「歩道際には低木の混植を、幅1m程度」ということで、いろいろな樹種を挙げていただいております、元々見込んでおりました樹種でございます。「沿道が長いのでいろいろな樹種で変化を。フェンスは、低木混植の内側に」ということで、フェンスは道路境界側の方に設けておりました、低木混植の幅が約1mでございますので、おおよそ道路境界から1.5mの所まで下げてフェンスを設け、その外側に低木の植栽をさせていただいております。「その奥に紅い実のなるナナミノキ、さらに上部にヤマモモ、マテバシイ、クロガネモチ等常緑高木」ということですが、緩衝緑地帯は10mの幅を見込んでおります。これをいただいた図のとおり植えるとなると、植栽同士が近過ぎて緩衝してしまいますので、少しずつずらすような形で配置させていただきました。「最上段にメタセコイアの高木（落葉・黄葉）を列植、植栽時には5～6m以上のものを植える」ということで御意見をいただいております。メタセコイアは落葉高木でございます。大きなものは、高さ50m、直径が2.5m程度、年間1.5mほど伸びるものでございます。松かさのような実を付けるのですが、これが非常に脆く、落下した後に崩れやすいということがございます。さらに風で折れやすく、建材としては不向きである材料ということですが、倒木の危険性について考えなければならないと思っております。落葉に関しては、秋に全部落とすというような形になり、その際に風で舞うことも考慮させていただいて、今回は別の樹種、シラカシを選定させていただきます。樹高は20m程度、枝張りに関してはメタセコイアに比べると少ないですが、狭い場所にも植えることができます。また、高木の落葉樹は葉の量が多いので常緑樹に変更をさせていただいております。木の間隔としては街路樹の間隔の8mを基準に植えさせていただいており、メタセコイアに比べて成長が遅いのですが、ある程度成長をするものであります。NO2について、四季の変化が感じられるようにということで、重複しますが落葉樹としてソメイヨシノやイロハモミジを南側の道路際に等間隔で植えさせていただいております。高木と重なってしまうと、葉と葉が当たって育たないということがありますので、ある程度の間隔をあけて植えさせていただいております。緑化については以上となります。

#### コンストラクションマネージメントジャパン株式会社

続きまして、照明についての御意見です。「南面の非常用進入口上部のブラケット照明の照度は最低限とし、光源をむき出しにしないよう器具を選定するか、カバーをかけること」ということで御意見をいただいております。これは非常用進入口として三角表示と赤色灯の設置をしなければならないものになっておりました、非常時に消防隊が入る場所を一目で認識しなければなりませんので、隠すことはできかねるという回答になってしまいます。

その他の御意見のNO1、スケールが間違っているという御指摘をいただきまして、図面の差し替えをさせていただいております。NO2、「日影図を提出すること」ということで、確認申請用に作成した図面を提出させていただいております。敷地の周りの土地は、用途が第一種低層住居専用地域、準住居地域、第一種中高層住居専用地域でして、それぞれ第一種低層住居専用地域は1.5mの高さで2時間・3時間の範囲、準住居地域は、4mの高さで5時間・3時間の範囲、第一種中高層

住居専用地域は4 mの高さで4時間2.5時間の範囲ということで、いずれも日影規制はクリアをしております。また参考資料として、近隣住民配布資料として作成しました日陰の検討図を提出しております。NO3、「南東面パースをA3サイズで提出すること」ということで、3面に対してA3で提出をしております。配色は御意見をいただいたものに変更し、南東からの眺め、南西からの鳥瞰、北東からの鳥瞰について検討させていただいております。

当計画の御説明は以上となります。

#### 会長

ありがとうございました。それでは、質疑に移ります。事前に、意見・質問票に対する回答をいただいておりますので、先ほどの説明を受けて、追加で御質問や御意見があれば御発言をお願いいたします。

#### A委員

南東面パースについて、敷地境界の歩道沿いにグレーの擁壁のようなものがありますが、これはフェンスですかね。

#### コンストラクションマネージメントジャパン株式会社

メッシュフェンスになります。

#### A委員

フェンスの位置は、敷地境界からセットバックして設置し、前面は低木植栽を植えるということですか。

#### コンストラクションマネージメントジャパン株式会社

そうです。

#### A委員

シラカシのピッチは16 m程度ありますよね。他の境界沿いの低木はおっしゃっていたように6～8 mくらいの街路樹と同じようなピッチで、シラカシは随分と間隔が空いていると思うのですが。

#### 大日本土木株式会社

選定した樹種の中でシラカシが一番大きな木になりますので、間隔を空けております。何か御意見等ありましたらいただきたいと思っております。

#### A委員

建築物の印象を一番和らげるのは一番高い所にある高木だと思います。メタセコイアは成長が早くかなり高くなるので、遮蔽効果は大変大きいわけです。藤沢市の南口の商店街には立派なメタセコイアの並木がありますが、例えばそのような形で、建築物を隠すには非常に良い樹種だと思います。シラカシだとその効果が薄くなり、また16 m程度のピッチだと、結局隙間から建築物が丸見えになってしまいます。

大日本土木株式会社

間にはヤマモモやマテバシイの高木を植えております。

A委員

それは下の方でしょう。1番上の部分の話をしているのですよ。

大日本土木株式会社

図面では小さい円で書いてございますが、育ったときは木と木の間がちょうど良くなるような間隔で配置したつもりではございます。

A委員

樹木が若いときは密植して、できるだけ建築物を見せないようにして、大きくなったら間引いて上の方まで隠していくなど、いろいろなやり方がありますよね。そのような方法は取れないのですか。

大日本土木株式会社

検討させていただきますが、育ってから間引くとなると、大木になってから切るということでしょうか。

A委員

大木までいかななくても良いです。例えば横浜国立大学のキャンパスはそのような方法で植栽を管理しています。

大日本土木株式会社

緩衝緑地帯10mで高木を植えさせていただこうと思っている中で、余り密になり過ぎないということも配慮させていただいたつもりではあります。

東急不動産株式会社

斜面地で、なおかつ住宅地がありますので、放置してしまうとクレームに繋がります。きちんと管理をしていきたいと思っております。造園さんと調整し、適切に管理がとれる密具合を提案させていただいております。

A委員

例えば綾瀬スマートインターチェンジ北側のGLP綾瀬も、住宅地の間にかなり密植した林を造っていますね。

B委員

A委員が言っている地区は4, 50mの緑地帯を設けており、隣接の住宅に対する緩衝帯の役割を十分に果たしていただいている地区なのです。4, 50mくらいあると、密な緑地帯の後ろに建築物があるので、近隣住民もかなり納得してくださるのかなと思えました。今回の計画の緑地帯は幅が狭いので、よほど密にしないと近隣住民に対する圧迫感、影響を隠すことができないのではないかと御意見だと思います。メタセコイアはかなり高さが取れるので、シラカシより良いと感じます。

#### 大日本土木株式会社

メタセコイアは平地に生える木でして、どちらかというとな斜面に根付きにくいという特徴があります。また、先ほども言いました50mの巨木で脆いという点があり、安全性の面や近隣住民へ御迷惑をおかけしないという面で、シラカシに変えさせていただきます。木の密度に関しては変更が必要だと感じております。

#### B委員

シラカシは成長まで時間がかかるので、建築物が丸見えになる期間がかなり長くなってしまいます。

#### 大日本土木株式会社

メタセコイアは枝を切ってもすぐに元に戻り、前より大きくなってしまいます。そうすると、車路にはみ出して安全性が脅かされる部分があると思います。確かにメタセコイアの並木道は綺麗ではありますが、当計画には不向きと感じ、シラカシを提案させていただいた次第です。

#### B委員

先ほども話があったように、密に植えておいて間引きをしたり、植樹を変更するなど工夫していただいて、なるべく密に植え、10mの緑地帯を4、50mあるような雰囲気にしていただけるとありがたいという意見です。よろしく願いいたします。

#### 大日本土木株式会社

分かりました。ありがとうございます。

#### 会長

色彩についてはいかがですか。

#### C委員

色彩について少し意見を書きました。N3.5をN4.5にしたのは良いのですが、あとは変わっていないように思います。田園森林エリアということですが、これは森林だから緑色、海辺に行くと青色というグラフィックのイメージカラーで、自然の緑色や青色はこのような塗った色とは違ってきます。特に青色は危なくて、海の青色は光の壊れ方で青色のように見える現象です。同じように自然の緑色は木々が重なって見えているので、緑色を見たから樹木をすぐに感じるかということ、そのような爽やかさは感じないのではないかと思います。緑地の方が主役でそこに目が引かれ、後ろの建築物は目立たない方が良くと思います。特にアクセントカラーの緑色は彩度8で、新緑の時は一時的にこの色もありますけど、山であれば葉が重なってかなり暗くなるので、もっと穏やかな色なのです。敷地北側は工業系で、コーポレートカラーが大事ということもあるけれども、住宅地側はなるべく緑地を立たせて、それが四季折々変化し、建築物の目立たせ方を少なくした方が良くと思います。具体的にはアクセントカラーの緑色の彩度8をもっと下げるといことと、場合によっては明度も下げるなど、色を変えることができれば良いと思いま

す。また、ベースカラーも全体的に色が白いですが、明度7くらいで十分明るく感じます。木が相当古びた時にグレーのようになってきて、自然材が少し馴染んできたというような色なので、ちょうど良いと思います。あとは色彩調和というのがありまして、ベースカラーはY R系で黄色と赤の間、それに対してアクセントカラーは緑色です。一つの色相でまとめることが基本ですが、今回どうしても緑色を使用するのであれば、Y Rではなく2.5 Yや5 Yの方が綺麗になると思います。コーポレートカラーである緑色は変えないというのはあるかと思いますが、いつもブランドカラーで、広告のようにこの色を見ればどこからでも分かるというのは、特に今回のような住宅地に対しては適していないと思います。今までは何もなくて自然に草木や空が見えていたわけですから、もう少し穏やかにしてほしいです。分節をしているのは良いことですが、壁面のグラフィックカラー要素だけで分節するのではなく、バルコニーや屋外階段等の陰影の差をうまく合わせながら、分節感を出していけると良いです。建築物の存在感が少なく、前面の緑地の変化の方が大きい、さらにその変化を壊さないことがとても大事だと思います。アクセントカラーを少し減らしただけでは、この壁面の大きな面積ではあまり意味がないと感じます。

#### 東急不動産株式会社

御意見ありがとうございます。一方で今おっしゃっていただいたとおり、どこから見てもこれは東急不動産の倉庫LOG I' Qであることをアピールするため、規定のカラーにしております。一旦そのお話は会社に持ち帰らせていただきますが、御意見を反映できるかは分かりません。

#### C委員

昔はよく電気屋が壁面を黄色に塗ることをやっていましたが、それは良くないということで、もう少し地域に合わせるように基準が決まっています。外壁をブランドの発信に使い過ぎると問題がありますので、サインに誘目性が高いのが1番良いです。

#### 東急不動産株式会社

倉庫という性質上、面が大きいので陰影が出しづらいものになっております。自然のような色は出にくいとは思いますが、その中で我々も可能な限り、周りに溶け込むような意図で計画をしていることは御理解いただきたいと思っております。

#### A委員

壁面に例えば屋外階段、バルコニー、開口部、庇等いろいろなものが出てきますよね。それと色のグラフィックデザインは共鳴していくようなものにするべきだと思います。出っ張っている部分をうまく使って、それを補うために平面部分は少し色を変えていくことをしないと、別々のものがただ一つの壁面に出てきているだけになってしまうような気がします。西面はブラインドを付けなければならないでしょうし、ブラインドの色も含めて色彩計画を考えていった方が効果的だと思います。

#### C委員

バルコニーの上から光が当たってできる影であれば自然現象なので毎日見えて

も変化に感じるし、嫌ではないと思います。パネルが全部フラットではなく、リブ付きのものがバルコニーと繋がっているなど、色に頼らない、飽きずに長持ちするものを考えていただきたいです。色は退色するし、高い部分に強い色が出てくるとずっとそれを見なければならなくて飽きてしまうので、塗り替えやすい低層部の建具にコーポレートカラーを持ってきた方が良いと思います。

**東急不動産株式会社**

会社との兼ね合いもありますが、検討させていただきます。

**B委員**

私は物流を主とした施設の中では外壁がかなり変化のあるものだと思っていて、パース全体を見ても、綾瀬市の他の物件に比べると、とても工夫しているとおります。

**東急不動産株式会社**

毎日見ていたら飽きるということもあると思いますが、物流倉庫自体何をしているか分からない印象を持たれがちですので、親しみを持てるような色彩にはしております。

**B委員**

他の物流倉庫に比べると頑張っている印象を受けました。東急不動産さんの色を大切にしたいというデザインコンセプトの中での良い案だと思いました。施主側のPRしたい部分があって色については結論がなかなか出づらいため、いろいろな意見があるということ、留めておいていただければと思います。

**C委員**

緑地帯の中には照明はありますか。

**コンストラクションマネージメントジャパン株式会社**

南側の緑地帯には、60cm程度の庭園灯を設置します。反対側の住宅地には高い防犯灯が設置してありますので、柔らかい色味の庭園灯で考えております。北側道路は新しい都市計画道路になってきますので、そちらは5、6mの所から敷地内及び北側の道路も照らすように考えています。

**C委員**

庭園灯の色温度はあまり高くないのですかね。

**コンストラクションマネージメントジャパン株式会社**

色温度は電球色系になります。

**B委員**

交通量、騒音、振動について、どこで審査を受けているのでしょうか。基準値は設けられているのですか。



**コンストラクションマネージメントジャパン株式会社**

審査を受けてはいませんが、基準値は神奈川県と綾瀬市の基準があります。今の計画ではその基準に合致しており、今後テナントさんがどのような室外機を設置するかはまだ不明です。

**B委員**

新たに室外機が設置された時には騒音が大きくなりますよね。その時の判断はどうなのですか。

**コンストラクションマネージメントジャパン株式会社**

室外機を置いた時に騒音の基準値を超えるなら、機器に消音設備を付けるなど、基準を守っていただくようにテナントさんにお伝えします。

**A委員**

設計の段階で、テナントについてもある程度想定をして、基準を満たしているのかチェックしておく必要があるのではないですか。初めて物流施設を建築するわけではないから、テナントがどのくらいの割合で室外機を設置するかはお分かりになりますよね。

**コンストラクションマネージメントジャパン株式会社**

仮に全テナントさんが室外機を置きたいと言ったら、置けるだけのスペースは確保しています。しかしテナントさんによっては、人が動く場所は室外機を設置し、機械で発送するような場所は室外機を置かないこともありますので、今全面で目隠しや防音するのは厳しい状況です。

**A委員**

全面目隠ししろと言っているのではなく、室外機についてシミュレーションをしておいた方が良いということです。

**コンストラクションマネージメントジャパン株式会社**

シミュレーションはしてあります。

**A委員**

あるのですね。その資料も是非提出していただきたい。

**東急不動産株式会社**

使い方によっては、室外機を全く使わない方もいますし、実際にやってみないと分からないです。

**A委員**

やってみなければ分からないから放置するのではなく、要するに、室外機を設置するテナントがこのくらいは出そうだということは予想しておく必要があるのではないですかということです。それが騒音の基準を満たしているのか、それとも消音設備を付けなければならないのか、さらに消音設備が後から出てくるテナントに全

部押しつけられてしまうようなやり方になるのかどうかという問題もあります。

**B委員**

だから今回、テナントとの契約の中でやりますということですよ。

**A委員**

重要事項説明等を行い、テナントの責任でやるのかもしれませんが、施設の設置者として、そのくらいのことはしておく必要があるのではないですか。

**コンストラクションマネージメントジャパン株式会社**

AテナントBテナントCテナントがいたとすると、条例で、Aテナントの騒音について基準を超えてはいけない、BテナントはBテナントで基準を超えてはいけないという形になっています。これがABC全部足した時の騒音については規制がかかってこないのです。

**A委員**

住民側からすればとんでもない話ですね。

**B委員**

神奈川県のだこの部署で審査をしているのですか。

**コンストラクションマネージメントジャパン株式会社**

環境部の方になります。ヒアリングを行っている段階です。

**会長**

他に御意見等はございますか。

私から一言申し上げておきます。まだ開発許可は下りていませんよね、開発許可前に景観審議会を開催しましたが、今の段階で景観審議会として良とするということではありません。開発許可が下りて初めて、いわゆる建築の確認申請と同等の形で、景観審議会として正式な審査の結果を出すという形になりますので、その旨御了承いただきたい。騒音の問題等、いろいろと検討しなければならないことがありますので、再度審議会に諮ることもあるかも分かりません。また地元住民との協議もまだ整っていませんよね、このようなことも含め、今景観審議会として結果を出すことはできませんので、御認識ください。

**東急不動産株式会社**

承知いたしました。

**コンストラクションマネージメントジャパン株式会社**

開発許可が下りていないから良いか悪いかの判断ができないというのは、適合通知が出せないということですか。

**会長**

そうです。開発許可が下りたら、正式に文書にてお伝えします。適合通知という

形になるように、いろいろな御意見を反映していただけたらと思います。

東急不動産株式会社

またやりとりさせていただいて、適合するように継続で協議するということですか。

会長

そうです。

東急不動産株式会社

分かりました。

B委員

公園の位置の変更は可能なのでしょうか。

東急不動産株式会社

公園は綾瀬市の土地区画整理事業の中で造られる所で、工事は大日本土木で行いますが我々はそこについて意見をすることはできないです。

大日本土木株式会社

東急不動産の土地ではなく、事業区域でもないです。

B委員

承知いたしました。この公園を上手く関連付けた形で緑地帯にしていけたら良いですね。

大日本土木株式会社

おそらく公園も緑化はあると思いますし、今回の事業区域の公園側の部分も緑地を設けまして、木も植栽しておりますので、ある程度の関連付けはできると思います。

B委員

分かりました。

会長

他に御意見等はございますか。

～「なし」の声あり～

特に質問がないようですので、質疑を終了いたします。これより審議に入りますので、届出者及び設計者の方は退室をお願いします。どうもありがとうございました。

東急不動産株式会社

大日本土木株式会社

コンストラクションマネージメントジャパン株式会社

ありがとうございました。

～届出者及び設計者退室～

会長

まず、形態・意匠についてです。何かありますか。意見・質問票では看板の詳細について提出することという意見が出ております。圧迫感の問題もありますね。

看板については特に問題ないということによろしいですかね。圧迫感については緑化の部分で意見を出しますか。

B委員

地区計画の制限の問題もありますからね。

会長

後回しにしましょうか。

次に、高さについてです。いかがでしょうか。

～「問題なし」の声あり～

次に、壁面の位置についてです

B委員

今更ですが、かなりギリギリですね。

会長

問題なしということによろしいでしょうか。

～「異議なし」の声あり～

次に、色彩についてです。届出者なりに考えてはあと思っています。

B委員

無難な案ですよ。

A委員

壁面のグラフィックデザインに、後からバルコニーや屋外階段、ドア、窓を付けるのではなく、それらを連動させながら色彩を考えていくイメージで計画した方が良いと思います。

B委員

A委員がおっしゃっているのは形態と色彩の融合のような感じですよ。それが良いという人もいれば、そうではない人もいます。

**A委員**

一般の方は良いと思わない人もいるかもしれませんが、彼らはプロですから、バルコニー等と連動させた色彩計画を考えてくださいということです。

**B委員**

物流施設でのバルコニーや屋外階段の使われ方は、一般の住宅地とは違いますでしょう。今回はある程度面積が取れ、かつ塗り替えが簡単な所に色を配置しているのではないですかね。

**A委員**

外側から見えるものとしては物流施設も住宅も同じです。バルコニーも、色の塗り替えはやらなければならないものであって、取り付けた後、一切塗り替える必要がないなんてことはないです。それと隣に来る色との関係はどうなるかということを考えて、デザインするべきだと思います。

**C委員**

そもそもそんなに質の高いものではないと思いますけどね。

**A委員**

色彩の話は、アクセントカラーの使用を極力控えるなど、もう少し考えてくださいと意見した方が良いでしょうね。

**C委員**

色もそうですが、材質や陰影、形態の問題でももう少し質を高くしていただきたいです。これでOKを出すと、このような建築物ばかりになってしまいます。

**A委員**

既にそうになっています。

**B委員**

今、経済の状況が悪く、建設費は高騰しているのですよ。

**C委員**

高騰しているにしても、もう少しやり方はあると思います。北欧を見ていると、日本は遅れていると感じます。

**A委員**

私は、バルコニー等の付帯施設を含めた色彩計画を考えてほしいと思います。

**会長**

色彩についてはアクセントカラーの使用を極力控えられたいということと、バルコニー等の付帯施設を含めた色彩計画を再検討されたいということによろしいでしょうか。

～「異議なし」の声あり～

E委員

すいません、少し話は逸れますが、このような壁面の配色を考える場合、例えば森林や山といった自然を壁画のように描くということはしないのでしょうか。

A委員

今の現代のセンスとしては、まちの中に出てくる建築物の外壁を壁画のようにデザインすることはあまりしないです。

E委員

空、山、大地のような自然を壁面の中に落とし込むことも方法としてあるのではないかと思ったのですが、どうでしょうか。

C委員

遠くから見ると分からないけども、近くで見るとやはり本物ではない感じが出てしまいますよね。

A委員

銭湯にある富士山の絵と同じになります。それは壁面ではあまりしないですね。

今、費用を安く抑えるために、既製品を使用して壁面に貼っていき、パネルごとに色を変えて単調にならないように見せている所がほとんどです。綾瀬の他の物流施設も、そういった手法を使っています。予算の関係でやむを得ない場合もありますが、もう少し考えてほしいと思います。全て単色のパネルにしたら圧迫感はかなりのものになるので、色でそれを緩和していくのは良いですが、コーポレートカラーを配置しておけば良いというわけではないです。一枚の壁として見るのではなく、バルコニー等との関係を計算してデザインしていただきたいと思います。

D委員

住宅地と近いので、圧迫感については親身に考えてほしいです。毎日見るものであり、この高さの建築物が目前にあったらかなりの圧迫感になります。日陰やその他の面でも住民は我慢を強いられています。公園を造っていただいたり植栽を多く植えていただいたりと良い面もありますが、近隣住民にとっては切実な問題だと思うので、そこの折り合いをつけられるような計画にしてほしいと思います。

会長

次に、擁壁についてですが、擁壁はないですね。

次に、屋外設備についてです。

A委員

これは騒音についてシミュレーションしておいてほしいと思います。

B委員

どこかで行っているはずですよ。実際の現場はテナントごとに設置した屋外設備が合わさった騒音を受けるので、複数の機械から出る音、複合騒音について考えなければなりません。夜間・昼間で別なので、そのデータを出していただいた上で、室外機についても考えていただければと思います。

**会長**

複合騒音についてシミュレーションすること。また、データがあれば提出すること。（夜間・昼間）ということによろしいでしょうか。

～「異議なし」の声あり～

**B委員**

普通、出入口ごとにデータを出すものなのです。今回は南側に出入口はないとのことなので、住宅地に一番近い外壁の騒音を予測して判断するべきだと思います。

**会長**

次に、塀・垣・柵についてです。問題なしということによろしいでしょうか。

～「異議なし」の声あり～

次に、緑化についてです。何かありますか。

**B委員**

質疑応答の時にA委員がおっしゃったことで良いと思います。高木を密に配置することを意見として出しましょう。

**A委員**

それと、育成状況に応じて間引きや補植を行う計画としていただきたいですね。

今、低木植栽は植栽同士で生存競争を行わせ、人間の手をかけずに土地にあった植栽を育成させる方法を取ることが多いです。園芸種は手間ばかりかかっています。高木も同じで、生存競争の中で丈夫な木は育つし、そうではない木は負けて枯れていき、そうやって自然の樹林は出来上がっています。今回の場合は植栽帯の幅が10mほどしかありませんが、そのような考えを取り入れても良いのではないかと思います。

**D委員**

素敵な公園を、市の方にお問い合わせできればと思います。

**A委員**

住宅地に近い側はソメイヨシノやイロハモミジを植えているので、四季の変化が感じられると思います、

**B委員**

公園の整備は、市のみどり公園課で行うのですか。

**事務局**

みどり公園課も絡んではいますが、実際に行うのは土地区画整理組合です。

**B委員**

公園、調整池をうまく活用して、緩衝帯の機能を高められるようにした方が良いと思います。

**会長**

次に、駐車場についてです。問題なしということでよろしいでしょうか。

～「異議なし」の声あり～

次に、照明・夜景についてです。南側に庭園灯を設置し、他の道路側には街路灯を設置するという話でした。このことについても問題なしということでよろしいでしょうか。

～「異議なし」の声あり～

次に、開発行為についてです。

**B委員**

開発協議に伴い、建築物の形状等が変更になった場合は、再度審議をするということを明記しておいてください。

**会長**

次の屋外における土石の堆積等には該当しないので問題ないですね。

全ての配慮事項の審議は終わりました。皆様に御意見等を頂戴した内容を元に、改めて答申を作成し、後日、事務局より提出していただきたいと思いますが、よろしいでしょうか。

～「異議なし」の声あり～

ありがとうございます。以上で本日の審議案件は終了いたします。

■次第5 その他

**会長**

それでは、次第5のその他に移ります。委員の方から、何かございますか。

～「なし」の声あり～

事務局からは、何かありますか。

**事務局**



事務局から1点よろしいでしょうか。

今回の答申案を作成し次第、併せて第22回綾瀬市景観審議会の答申書の写し及び会議録をお送りいたしますので、よろしくお願いたします。

**会長**

ありがとうございました。以上で、終了いたします。それでは、事務局に進行をお返しいたします。

■次第6 閉会

**事務局**

会長、ありがとうございました。

これで、第23回綾瀬市景観審議会を閉会いたします。長時間にわたり御審議いただきありがとうございました。