

事務局	<p>まだ、景観の届出は、出てきておりませんが、景観審議会の意見を十分に配慮して進めていきたいということでしたので、ご報告をいたします。以上です。</p> <p>ただ今の報告につきましてご意見等はございますでしょうか。よろしいでしょうか、それでは、この後の進行につきましては、小諸市景観計画条例第43条に基づきまして、会長にお願いしたいと思っております。それでは会長さんよろしくお願いたします。</p>
会長 事務局	<p>それでは、事務局から説明をお願いいたします。</p> <p>本日は大規模特定行為の事前協議について、お手元にあります資料を使ってご説明させていただきます。今日お配りしました資料の確認をさせていただきますが、A4の大規模特定行為事前協議というものと、視点場位置図、一般地区（田園集落地区チェック表）の3点お配りしております。</p> <p>今回審議していただきます案件は、長野県パトロール株式会社さんが建築を予定されています、会社・事務所棟になります。延べ床面積が3000㎡を超える建築物であるため、景観審議会の意見を求めることができます。まず1ページをご覧ください。こちらは大規模特定行為事前協議書になります。届出者は長野県パトロール株式会社。行為の場所は、御影新田一ツ谷区になります。用途地域は無指定で、建蔽率が60、容積率が200になります。御影新田は国道18号線より南側にありますので、景観計画の重点地区ではなく、一般地区に該当します。</p> <p>続きまして2ページをご覧ください。建設予定地は申請地と記載されている場所です。図面の上、北側が浅間山方向になります。左側には国道141号線が走っております。平原大橋から佐久方面に向かって走りますと、ちょうど左手にその場所が今回の申請地となります。</p> <p>今日お配りしました資料の視点場位置図をご覧ください。図面の右上の方向が浅間山になります。視点場より浅間山を見たとき、今回の行為は見えません。</p> <p>続きまして今日お配りしたチェック表をご覧ください。このチェック表を使って照らし合わせて今回の説明をさせていただきます。このチェック表で一般地区、田園・集落地区の景観の基準のチェックをしていきます。チェックされている欄は、景観形成に適合していると判断されるもので、また、横棒の入ったのは、今回の行為と関係のないものになります。チェック欄のことですが、浅間山の眺望景観の保全ですが、今回の場合、視点場から見たとき浅間山は見えないので、こちらチェックが入ります。</p> <p>続きまして3ページにうつります。建築物の配置図になります。ページの右側が北方向になります。黄色く塗られた部分が今回建築される場所です。建築の合計面積は、1,724.56㎡、延べ床面積が3,198.04㎡です。北側の西側に市道が走っています。市道ですが、現状で4m未満の道路は、</p>

中心から 2 m ずつ外壁を後退することが必要です。図面の下側になりますが、4 m 未満の道路が通っていますが、中心から 2 m 以上後退しておりますので、景観に適合しております。図面の右と上に走っている道路は幅員が 4 m 以上ありますので、外壁後退の必要はありません。チェック欄の上の方の道路後退ですが、こちらのチェック欄にチェックが入ります。

そして、隣地後退ですが、小諸市は外壁後退の基準がありません。今回は最低でも 3 m 以上の外壁後退がありますので、こちらをチェック欄にチェックが入ります。

続きまして 4 ページですが、緑で塗られた部分に芝生が植えられる予定です。白丸が既存樹木です。濃い緑色が新規に植えられる予定の樹木になります。

チェック表にうつりますが、敷地内配置では、既存樹木を生かせる配置となっておりますので、こちらのチェックも入ります。

チェック表の裏側になりますが、敷地の緑化というところですが、建物や駐車場の周りには多くの植栽計画がありますので、こちらにもチェックが入ります。

続きまして 5 ページにうつります。事務所棟の立面図になります。建築面積 775 m²、延べ床面積が 2,002 m²、3 階建て、最高の高さが 11.9m になります。外壁の色のマンセル値が 5Y9/0.5 N8 N6.5 になります。材質ですが、屋根はガルバリウム鋼板。外壁は ALC 板です。

6 ページにうつります。こちらはデータ棟になります。建築面積が 406.9 m²、延べ床面積 657.08 m²、3 階建て最高の高さが 11.7m になります。外壁の色も事務所棟と同じく 5Y9/0.5 N8 N6.5 になります。材質も事務所と同様です。

7 ページにうつります。こちらは会議室棟になります。建築面積 326 m²、延べ床面積 322 m² になります。1 階建て最高の高さは 4.9m。建築面積が延べ床面積よりも大きいのは、庇のどっぴり部分の 4 m² 分大きいからです。外壁の色は同じく 5Y9/0.5 N8 N6.5 になります。材質も同様です。

8 ページは倉庫棟の 1、9 ページは倉庫棟の 2 になります。どちらも建築面積、延べ床面積 108.48 m² で、高さは 4.2m です。外壁のマンセル値は 5Y9/0.5 N-8 N-6.5 です。材質は屋根が、外壁は窯業系サイディングになります。

続きましてチェック表にうつります。規模・高さについて、建物の最大の高さは 11.9m で、景観の届出基準 13m を下回っていますのでチェックが入ります。

続きまして、材料・素材はガルバリウム鋼板・ALC 板が使用されていますので、チェックが入ります。地域の優れた景観を特徴づける素材を活用するという点については、特別な素材を使用していませんので三角とさ

	<p>せていただきました。</p> <p>続きまして色彩ですが、外壁で使われている色のマンセル値の最大の彩度が0.5ですので、小諸市の景観計画に適合しておりますのでチェックが入ります。</p> <p>続きまして10ページをご覧ください。発電機になります。高さは4.4m、色は5Y9/1.5とN-6.5です。音は285デシベルで非常時のみに使用する予定です。</p> <p>11ページをご覧ください。外灯の設置箇所はピンクで塗られている場所になります。チェック表の一番下の照明・光源については、通常の外灯の明るさと同じですのでチェックが入ります。</p> <p>続きまして12ページですが、13ページから16ページにあります現況写真の撮影方法を表したものになります。全部で10方向から撮影いたしました。南方向から建築場所を見ると浅間山を望むことができます。また、建築予定地の周りには田畑・住宅などが広がっています。チェック表に移り、調和について、今回大規模な建築物ではありますが、道路後退・隣地後退・植栽計画など、周囲との調和が図られており、また圧迫感・威圧感も軽減されておりますので、チェックをつけさせていただきました。</p> <p>以上、足早に見てまいりましたが、事務局としましては小諸市景観計画に適合しているといいたしました。以上で説明を終わりにします。</p>
会長	<p>ありがとうございました。今の資料の説明がありました。視点場の資料はお配りしてありますのでご確認をお願いいたします。</p>
委員	<p>チェック表の中に敷地内配置と次のページの色彩等についての質問ですが、敷地内配置の「敷地内に大径木や良好な樹林・樹木や河川、水辺がある場合・・・」とあるが、今回はあるのか？</p>
事務局	<p>今回の場合は、ここに書いてありますような大きな木や樹林、水路といったものは、今回の場合はございません。ですので、こういうチェックという印ではなくて、横棒で今回該当はありませんということで記載をさせていただきました。先ほどの説明の時にチェックをしているという言葉を使ってご説明を差し上げましたが、チェックをするというのは適合しているという意味になります。</p>
委員	<p>該当しなければ、あえて使う必要はないのではないかと？</p>
事務局	<p>この項目については、小諸市内全体の景観計画形成基準になりますので、既存の資源がある場合には、それを生かしていきましょう、という項目になりますので、なければそれはいいと、ある場合にはそれを生かすように配慮した計画を作ってくださいという景観形成の基準になります。</p>
委員	<p>この現場だけに限らず、このような報告が必要だということですか？</p>
事務局	<p>景観の届出に対して全てに審査基準があるということです。この基準は市全体の項目になります。今回の届出は該当しないということになります。</p>

会長	<p>す。</p> <p>このチェック表は、小諸市景観計画に掲載されたものと同じ項目になりますので、ご確認をお願いします。他にありますか？</p>
委員	<p>1 2 番の配置図と 3 番の配置図と若干違っているみたいですが、3 番の方が最終的な形ということによろしいでしょうか。</p>
事務局	<p>12 ページのものについては写真撮影用の方向を示しただけの図面になりますので、3 ページの配置図が最終的な図面ということでご理解いただければと思います。</p>
委員	<p>発電機について、景観条例では直接は関係ないのですが、騒音が 85 デシベルと書いてありますが、騒音の規制は何かありますでしょうか？</p>
事務局	<p>この場所については、用途地域の指定がありません。特に騒音の基準ってというのはございません。生活環境課で確認したところ、努力義務にはなりますが、環境基準について、敷地境界において 55 デシベルが基準になっているということになります。</p> <p>今回の発電機については、あくまでも非常用時にバックアップの電源を確保するものですので、通常は動かないことになります。</p> <p>3 ページの図面をご覧いただくと分かると思いますが、通常ですと南側が建物の顔になりますが、建物の北側に民家があるため、で民家に配慮していただいたということになります。</p> <p>また、今回の行為については、開発行為の許可が行われている場所になりますが、開発行為の許可の前に 32 条の事前協議があり、その中で生活環境課として騒音についての話し合いが行われていることになります。</p>
委員	<p>番号 1 から 8 までございますが、写真に浅間山が写っていないのでわかりづらいと思います。建物の高さなどについてのシミュレーションはできませんでしょうか？</p>
事務局	<p>今回の審議会で視点場の位置図をお配りいたしました。今回の行為については、視点場から確認できません。資料の 17 ページにパース図がありますが、このようなイメージになります。</p> <p>今回の建築について、当初は 4 階建の計画でしたが、浅間山への眺望を配慮していただき、3 階建にいただいた経過があります。</p> <p>また、緑化につきましても、開発行為では 6% の緑を確保する規定がありますが、任意の緑地をかなり大きく確保していただきましたので、ご説明をさせていただきました。</p>
委員	<p>できるだけ緑は確保していただき、周囲の建物も少ないことから、この点についても配慮をいただきたいと思います。</p>
委員	<p>チェック表の屋根について、原則として勾配屋根とありますが、今回は勾配屋根ではない。原則として、の判断基準はありますでしょうか？</p>
事務局	<p>今回の建物は、会社の事務所棟とデータ棟と倉庫となっています。この</p>

	<p>ような建築物になりますと、陸屋根が一般的になります。一般の専用住宅とは違い、陸屋根の方が構造上等でも良いのではないかと判断をさせていただきました。</p>
<p>委員 委員</p>	<p>参考までに県の基準がありましたら教えてください。</p>
	<p>軽井沢の地区では勾配屋根を原則としており、浅間山の眺望も稜線の角度を意識するようにお願いをしているところもあると思います。小諸市において全戸を勾配屋根にすることはなかなか難しいと思いますが、その中で敷地の規模や位置などにより、ある程度幅を持たせて指導していくことでいいと思います。</p>
<p>会長</p>	<p>この件につきましては原則という文章が入っておりますので、なかなか判断が難しいと思いますが、今後、様々な案件が出てくるとは思います。場所ごとによって解釈をしていけばいいと思いますのでよろしくお願い致します。</p>
<p>委員 事務局</p>	<p>色彩については、主にどのようなカラーリングになりますか？</p>
	<p>17 ページをご覧ください。南側から北側を見て撮影、書いたものになります。四方から見ても同様の形態になります。カラーリングについては、大きく分けて2つになります。一番多い部分は、白っぽい部分、あとその下にグレー、アクセントカラーとしてオレンジ、その3種類になります。実は色彩のカラー、色見本を回していますので、ご確認ください。</p>
<p>委員</p>	<p>この17ページの写真ですが、南から正面で見ると思うんですけども、どうしても隠れている山が気になるんですけど、13m満たないので問題ないようですけど、正面から見てもったいないと思います。</p>
<p>事務局</p>	<p>この図の視点の高さは人の目線だと思います。視点の位置が建物に近づくとも山が見えなくなってしまうし、建物から遠ざかれば山が見えてくるということもあります。今回の行為については、最初は4階建てを計画されていましたが、高さに配慮していただき、3階建てになっています。また、敷地内からのイメージですので、もう少し離れると山のイメージも違ってくるとは思います。</p>
<p>委員</p>	<p>最近、家の近くに2階建ての建物が建ったことで、山が見えなくなってしまうのですが、それからみると3階建てってというのは、相当高いなと思います。</p>
<p>事務局</p>	<p>今回の敷地は、かなり大きな面積になります。一番高い会社棟が敷地の中央に建てられています。その点でいいと思いますと隣地後退という規定がありまして、隣の敷地の際まで建物を建設してしまうと様々な問題が出てきますので、今回の場合、隣の土地からできるだけ離れて建築する予定であることをご理解いただければと思います。</p>
<p>委員</p>	<p>先ほど視点場のところで出たと思いますが、審査するとき、届出をする時にも気を付けてもらった方がいいのではないかなと思うのですが、確かに</p>

	<p>視点場からの眺望というのは大事なことだと思いますが、そういう大きな建物を作るときには、一般の方から見るところ、という視点からの届出が1つ大事なことだと思います。それでいきますと、141号の道路からの視点から、この敷地がどのように見えるかがわかる図があるといいと思います。</p>
<p>会長</p>	<p>事務処理上の問題で、この写真ではよくわからないので、敷地の写真を撮るのではなく、人が見る場所から全体を撮るほうがいいと思います。</p>
	<p>質問なんです、景観計画5-4ページの*印に写真の提出についての記載があります。このような写真を事前審査の段階で申請者に要求をし、審議会で示していけばいいと思います。</p>
	<p>また、発電機について、民家から離れたという説明がありましたが、141号の大通りから丸見えになってしまう。位置は動かせないと思いますので、まわりに木を植栽すればいいと思います。</p>
<p>事務局</p>	<p>計画の中でもある程度の配慮をしていただいています、今の御意見について、審議会としての意見として付すようでしたら、申請者にお話しもできると思います。</p>
<p>委員</p>	<p>この土地は市の土地なのでしょうか？</p>
<p>事務局</p>	<p>県と市の方で建物を建てる目的での地形の変更とか土地の整地を行う際、小諸市の場合は3,000㎡を超える場合に開発行為の届出をいただいています。開発行為にあたりまして、例えば工場などは敷地面積の6%については緑地を確保することになっています。しかし、検査終了後に駐車場になってしまった、というようなことがありますと問題ですので、小諸市へ帰属して緑を守っていくことを行っています。図面の斜線と四角の囲みがあると思います。その部分が今の6%にあたる面積になります。</p>
<p>委員</p>	<p>先ほど色見本を見せていただきましたが、白の部分ですがかなりの真っ白が目立つというような感じがするんですが、若干色の色合いの点も検討いただきたいと思います。</p>
<p>事務局</p>	<p>今のカラーリングの関係ですが、外壁の彩度はYの0.5になります。ほとんどナチュラルなカラーですので、ほとんど彩度はないような状況になります。真っ白ではなく少しベージュがかかった色合いになります。外壁はALC板を使用していますので、光が反射するという事はあまりないと思います。通常の住宅でよく使われている材質になりますのでまぶしいとかそういうことはないと思います。</p>
<p>会長</p>	<p>それでは、今までの意見につきましては、審議会からの意見ということでお伝えいただきたいと思います。</p> <p>事前の現地確認につきましては、全員で見ることは少し難しいと思いますので、個々に時間がありましたら見ていただくとういことをご了解いただきたいと思います。</p>

<p>事務局</p> <p>委員</p> <p>事務局</p>	<p>それでは、その他として何かありますでしょうか？では、事務局からお願いいたします。</p> <p>今回はお忙しい時期に急遽、審議会ということでお集まりいただきまして本当にありがとうございました。また、資料については、より詳細のものを用意するように心がけたいと思いますのでよろしくお願いいたします。</p> <p>さて、最後になりますが、小諸市景観講演会のチラシをお届けしました。皆さんご存知のとおり、平成 22 年 9 月に小諸市は、県下 10 番目の景観行政団体に移行し、同時に小諸市景観条例の一部施行、平成 23 年の 4 月 1 日に景観条例全面施行・景観計画の発効ということで、皆さんに本当に多大なお力をお借りして、景観行政を推進して参りました。</p> <p>昨年も景観講演会を開催させていただきましたが、今年度につきましても景観講演会を開催していくはこびになりましたので、皆さんにご紹介をしたいと思います。</p> <p>今回、講師の先生は東京大学先端科学研究センターで教授をされております西村幸夫さんという方を講師としてお招きをしまして、来年 2 月 12 日の日曜日、午後 2 時から 4 時までを予定しております。場所がこの隣になります小諸市民会館の 3 階になります。</p> <p>今後、隣組回覧ですとか、またいろんな場面で P R をさせていただきたいと思いますが、ぜひ、皆さんからも声をかけていただけましたら幸いです。</p> <p>小諸市において、市庁舎、病院の計画が具体化してきますが、このことについて、景観審議会としても、非常に重要な課題ですので、資料等については、できるだけ早めに提示していただきたいと思います。</p> <p>ただ今、ご意見いただきました庁舎・病院についても、当然この景観審議会でご審議いただくようになるとと思いますので、計画が決まり次第、早めに資料等を提示させていただきたいと思います。その他にございますでしょうか。</p> <p>それでは以上をもちまして、第 3 回小諸市景観審議会を閉会させていただきます。本日はお忙しい中、大変ありがとうございました。</p>