

## 第4回小諸市景観審議会 議事録 平成24年9月14日

1. 開会	事務局	<p>本日はお忙しい中ご出席いただきまして、誠にありがとうございます。定刻となりましたので、ただいまから、「第4回小諸市景観審議会」を開会いたします。</p> <p>私は、本日の司会を務めます、都市計画課長の饗場と申します。よろしくお願いいたします。</p> <p>なお、本日の会議は概ね11時30分までを予定しています。初めに、本日ご出席いただいております委員の方は12名でございます。委員総数13名の半数以上ですので、小諸市景観条例第43条の規定によりまして、本審議会は成立いたしました。</p> <p>また、この審議会は式次第3番のあいさつまで公開とし、写真やビデオ撮影も許可したいと思いますのですが、よろしいでしょうか。 (委員了承)</p>
2. 委員委嘱	事務局	平成24年7月25日付で委員の変更がございましたので、この場で委嘱状の交付を行います。
	市長	(委嘱状交付)
3. あいさつ	事務局	<p>ありがとうございました。</p> <p>それでは、開会にあたり、出澤会長からご挨拶をいただきたいと思っております。</p>
	会長	(挨拶)
	事務局	ありがとうございました。つづきまして、市長よりごあいさつ申し上げます。よろしくお願いいたします。
	市長	(挨拶)
4. 議事	事務局	<p>ありがとうございました。</p> <p>ここで、大変恐縮ではございますが、市長は公務のため退席をさせていただきます。 (市長退席)</p> <p>それでは、今後の進行につきましては、小諸市景観計画条例第43条に基づきまして出澤会長にお願いしたいと思います。それでは、出澤会長よろしくお願いいたします。</p>

	事務局	<p>まず、議事に先立ちまして、会議の公開、非公開について確認いたします。本日の案件につきましては、会議は公開とさせていただきます。よろしいでしょうか。</p> <p>【異議なし】</p> <p>それでは、この会議の写真やビデオ撮影を許可したいと思います。</p> <p>それでは、事務局より説明をいただき、その後、ご意見やご質問をいただきたいと思います。事務局より説明をお願いします。</p>
	事務局	<p>大規模特定行為の説明</p> <p>資料のご確認をお願いしたいと思います。郵送あるいはお届けした冊子の資料と本日お配りしましたチェック表になります。よろしいでしょうか。</p> <p>では、説明させていただきます。</p> <p>説明の流れでございますが、まず資料のご説明を差し上げます。そのあと景観形成のチェック表のご説明を申し上げまして、皆様からご意見を賜りたいと思います。</p> <p>まず、事前にお配りした資料をご覧ください。</p> <p>【目次、ページ番号、名簿の説明】</p> <p>早速、2ページ一連の内容に入りたいと思います。</p> <p>第2回景観審議会でご審議いただきました(株)コトブキ様の案件ですが、この工事が今回変更になりまして、改めてご審議をいただきます。</p> <p>まず、対象工事の審議経過になりますけれども平成23年9月29日に前回の大規模行為の届出がございました。</p> <p>それを受けまして、平成23年10月21日に第2回景観審議会でご審議をいただきました。</p> <p>平成23年12月27日に、審議会のご意見を反映させた届出をいただき、翌年1月17日に適合通知書を交付したところでございます。</p> <p>この後、施主様のご意向により変更になり、この9月4日に設計者の方から大規模行為の事前協議が改めて届出になりました。</p> <p>そこで開催までの期間が短くて申し訳なかったのですが、第4回、本日の景観審議会を開催させていただきました。</p> <p>参考までに、第2回景観審議会では意見を、2点ほどいただいております。</p> <p>1点目は、受水槽について、直接見えないような配慮をし、</p>

素材や色についても景観に相応しいものにして下さいという点。

2点目は、植栽計画について、全体面積に対する植栽が少なめであることと、ドウダンツツジの高さが、もう少し高いものが良いのではないかという植栽関係のご意見をいただきました。

前回の届出と今回の届出の主な変更点を下の表にまとめました。

まず、延床面積ですが、前回と比べて建物の延床は、約1,876㎡少なくなっています。

建築面積についても約1,641㎡少なくなっております。

建物の構造が、鉄骨造の2階建から3階建になりました。

図面等をご覧いただければ、分かりますが、以前の高さが約10.23m、今回の高さが13.94mです。

屋根については、前回が三州陶器瓦ということでしたが、今回は、ガルバリウム鋼板に変更になりました。

また、駐車場の台数が52台から86台に、36台ほど増えております。

植栽計画ですが、前回の植栽計画に比べるとだいぶ芝張りの面積が増加しております。

主な変更点は以上のとおりです。

3ページをご覧ください。

図面に施工箇所が、赤く塗られております。昔の図面になりますのでオリエクスさんの名前が書いてありますが、この敷地が今回の施行箇所になります。

小諸市の視点場については、用紙の右上の方にあります視点場という所になります。

浅間山の方向は、用紙からみると右上の方になるということで、視点場からの視野には入らない位置になります。

4ページをご覧ください。

ここからは、今回の届出の書類となります。

左側のページは、前回の申請と同じものになります。

右側の計画概要につきましては、構造・規模が、鉄骨造の地上3階建ということです。施設の主な利用目的としましては、デイサービス、養護老人ホームです。

施設概要になります。

配置計画については、駐車台数86台。

床面積は約4,056㎡、坪に直しますと約1,227坪です。

建築面積は1,700㎡で、約514坪です。

敷地面積は、7,517㎡で約2,274坪です。

つづきまして、5-1ページにまいります。

建物の立面図になります。色が、図面の色と実際の色と異なります。プリンタの関係で実際の色とは合いませんので、色見本を皆様のお手元にお回します。

色見本に、屋根や外壁と書いた付箋をつけてありますので、ご確認をいただければと思います。

この図面については、一階の外壁のところに濃い目の色で書いてあるところがありますが、ここの外壁の色は、実際には、ほかと変わりはありません。

ただ凹んでいるということで、影の部分を書いてあるということです。色は、外壁はみな同じということでご理解ください。

部材の外壁仕上げ表になりますが、屋根については先程申し上げましたガルバリウム鋼板ということで、マンセル値は、N-3。ルーフデッキは、N-6。

外壁については、窯業系のサイディングで、色が2.5Y、色相8/2ということで、2が彩度になります。彩度2ということで、基準内となります。

サッシにつきましては、アルミ樹脂の複合サッシということで、色はN-9.5、フロント用サッシも同様でございます。

あと屋外階段ということで、鉄骨製のFP、防火塗装ということで、色が10R3/2。彩度2ということで適合色になります。

基礎については、コンクリートの打放しで、N-6になります。

5-2ページと6ページです。これについては、色が付いておりませんが、それぞれ、北と西、6ページは、南と東からの立面図になります。

7ページに移りたいと思います。こちらは、植栽計画になります。図面の上の方に四角の表記があります。こちらが、受水槽になります。前回の審議会のご意見を反映させていただいて、受水槽の周りに植栽を施していただいたのと、受水槽の素材が外見のキラキラしたものではなく、ベージュ系に変えたということで、確認をしております。色は2.5Y2ということで、適合しております。

既存樹木が、大きな丸印で記載されております。これは、サクラです。小さい丸については、新しく植栽を施すドウダンツツジになります。前回高さの件があったのですが、設計士さんに確認したところ、成長後には、3m程度のドウダンツ

ツジになるということでした。

大きく変わりましたのが、申請建築物で前は中庭が2つあるような形だったのが、今回は、中庭が1つということで、その敷地内の右下にあります大きな芝張りを施すということです。

図面の下側になりますが、細い緑地帯のようなものがありますが、これは花壇ということで、より利用者の方に対して、植栽との接点を増やしていただいた内容になります。

8ページになります。

現地の写真を用意しました。この件につきましては、写真が小さくて見にくい点もございますので、スクリーンに写し出しまして説明をしていきたいと思っております。

つづきまして、10ページをご覧ください。

イメージ写真ということで、先程の8ページ写真の撮影位置の20番から、見たイメージだと思っていただければと思います。

その中に設計者の方に今回の建物の形等、赤ペンで記入いただき、このような感じで建つというイメージ図を作っていました。

最後に11ページから14ページまで、前回の景観審議会でご覧いただいたもので、今回との比較ということで、参考にさせていただければと思います。

それでは、先ほど資料の中で飛ばした写真についての説明をしたいと思います。

スクリーンをご覧ください。

写真の説明をいたします。

#### 【写真1】

1番の写真は、御影新田の借宿小諸線という県道から撮影したのになります。少し分かりにくいのですが、一段高い所が池の前団地になり、樹木がありまして、実際には今回の敷地は、見えない状況になっております。

#### 【写真2】

こちらは、借宿小諸線を東移動し、敷地の北側を撮影したのになります。だいたい建物はこの辺に出来る予定であります。敷地の手前になるのですが、電柱が建っていますが、これの高さが12.4mになります。

#### 【写真3】

借宿小諸線更に東の方に行きまして、建物は、この辺の奥になります。敷地の北の方に樹木がありまして、見えないよ

うになっております。

【写真4】

こちらは、すぐ東側の生活道路から撮影したものになります。この木のすぐ後側が、敷地になりまして、この木が植栽図に載っている既存樹木のサクラになります。この木の高さが、7.4mになります。

【写真5】

5番の写真になります。東側の生活道路を少し南側に進んで撮影したものになります。建物、敷地は、この先になります。この電柱は、敷地とこの住宅の間ぐらいにある電柱で、高さが12.8mになります。

【写真6】

こちらは、南側に御影新田から141号線が通じる道がありまして、そこから撮影したのですが、ほぼ南から撮影したのものになります。この木が、この住宅の裏側にある木で、実際この木があることによって、この後側に既存樹木のサクラの木があるはずなのですが、見えない状況になっています。

【写真7】

こちらは、南側の道を更に西の方に進んだところになります。建物は、こちら側になりまして、これが既存樹木になります。この木の高さが、約6.8mになります。

【写真8】

こちらは、国道141号線のツルヤさんの入口の側から浅間山の方向が、バックになるような形で撮影したものになりますが、既存の建物等あり、敷地を見ることができません。

【写真9】

141号線の御影区入口という交差点から撮影したものになりますが、敷地の手前はかなり大きな樹木の林がありまして、敷地を見ることができません。

【写真10】

同じく141号線の池の前団地入口の交差点から撮影したものになります。池の前団地の後側が敷地の方面になりますが、一段高い所に池の前の県営住宅がありまして、141号線から敷地を見ることができません。

【写真11】

敷地のすぐ南西側にある通路から撮影したものになります。この視点の先が、敷地になります。こちらが、御影集會場の建物ですが高さが6.3m、手前にある電柱の高さが7.8mになります。

**【写真12】**

敷地に通じる北西の道路から撮影したものです。この一段上が敷地となります。

**【写真13】**

敷地内の西側から撮影したものです。こちらが、6.3mの先ほど説明させていただいた御影の集会場となります。

**【写真14】**

南東から撮影したものです。こちらが、先ほど説明させていただいた6.3mの御影の集会場となります。こちらが敷地の外にあるのですが、12.8mの電柱となります。こちらの方にサクラの木が写っているのですが、10.4mとなります。

**【写真15】**

東側から撮影したものです。10.4mのサクラがこちらになります。この後にあるのが、12.8mの高さの電柱となります。

**【写真16】**

南西から撮影したものになります。こちらにサクラが、敷地内にあります一番高い樹木になり、高さが11.2mです。

**【写真17】**

西側から撮影したものです。こちらが、先ほど説明させていただきました11.2mのサクラの木となります。この一連のサクラですが、樹高が大体、10mから11mの間となります。

**【写真18】**

北西の方向から撮影したものです。少し隠れてしまっていますが、こちらが先ほど説明させていただきました11.2mのサクラとなります。

**【写真19】**

北側から撮影したものです。これが、先ほど説明させていただきました7.8mの電柱となります。

**【写真20】**

北東から撮影したものです。こちらに浅間山が少し見えています。こちらの電柱は敷地の外になりますが、7.3mとなります。以上で写真の説明を終わらせていただきます。

つづきまして、お手元のチェック表をご覧ください。

今までご説明をしましたことを踏まえて、チェック表をご確認ください。

両面印刷になっておりまして、表、裏とございます。

景観区域ですが、重点地区ではなく、一般地区に該当します。田園・集落地区ということで、そちらのチェック表をご用意させていただきました。

まず共通事項になります。視点場からの眺望については、一般地区の眺望となりますが、眺望外になります。

配置の部分で、道路後退については、駐車場ですとか、緑地を設け、7.420mとありますが、6.420mにご訂正をいただきたいと思います。取付道路の道路後退から更に6.420m後退していくということです。

隣地後退になりますが、隣の敷地の境界から、この土地について小諸市の規定はありませんが、境界から6.188m後退をしてあります。

眺望の確保については、地域のランドマーク、地域のシンボリックなものですとか、スカイラインとの眺望を極力阻害しないようにということです。先ほども申し上げましたが、建物の高さが13.96mということでございます。5-1ページを見ていただくと建物の立面図になります。屋根の三角の部分が出ていますが、屋根の一番上の部分で13.96mということになります。

三階の屋根を除きますと三階の部分で、10mほどになります。二階建ての一般住宅で、だいたい7mから10mということで目安になるかと思えます。これについても確認ということで、印をつけました。

敷地内の配置ですが、敷地内に良好な樹林ですとか、樹木がある場合には、活かしていくという項目です。既存で道路境にサクラがあります。これについては、今回伐採しないで、このまま活かしていくことになります。

規模について高さは13.96mということで、先ほど申し上げましたとおり、3階のレベルで見ますと、約10mということです。

先ほどの説明の、周囲の樹木ですとか、電柱とほぼ同じぐらいの高さになると思えます。

電波塔については、今回該当しません。

形態意匠に移ります。これについては、設計士さんにお話を伺ったところ、屋根の形状として勾配をつける、軒出をつけるということで、山並みと合わせた形に改良したと伺っております。

壁面は、かなり大きな建物になりますので、平坦としてみよう様なところがありますが、そういった大規模な平滑面が生じないように 陰影等の工夫として、先程の1階部分の凹凸部分の引っ込みのところの造り方、窓の部分で採光を多くしたということを聞いております。



	<p>鉄道や道路、公共性の高い部分への配慮は、これについては、南側道路から離して広場、または芝を張ることによって空間を演出するという事です。</p> <p>屋上設備は、今回ございません。非常階段、設備の配管も特に煩雑な複雑な印象をあたえるものではないと考えております。</p> <p>意匠ですが、先ほども申し上げましたが、屋根の勾配が10分の4位あります。軒出についても、0.75mあります。</p> <p>つぎの部分については、伝統的な様式が周囲には、ありませんので該当なしということ事です。</p> <p>材料、素材になります。屋根については瓦葺からガルバリウム鋼板に変更、外壁については、窯業系サイディングで一般的な材料ということ事です。</p> <p>鉄骨造になります。近隣にかなり大型店もございませうが、この位の規模の建物を造るうえでは、一般的なものではないかと考えております。</p> <p>反射光のある素材は、ございません。</p> <p>色にいては、例えば屋根はN-3というようにありますが、これはマンセル記号を略してあります。彩度の3のみを記したのものになります。この基準については、小諸市の景観計画のなかで、YRは彩度6以下ということが決まっております。YとRは彩度4以下。その他の色については彩度3以下ということで、基準がありますが、全ての色について、基準を満たしております。</p> <p>色数ですが、いろいろな色が組み合わさらないようにということで、ご覧いただいたとおり、複雑な、何色も使った派手な色にはなってはけません。</p> <p>照明・光源については、該当はありません。</p> <p>敷地の緑化については、資料7ページになります。前回の緑化計画に比べますと緑、花の部分を中心に増やしてあります。そういったところについて、ご審議いただければと思います。</p> <p>その下の特定外観意匠、土地の形質変更以下については、今回該当はございませんので、確認欄にハイフンを入れさせていただきます。</p> <p>事務局からの説明は、以上になります。ご審議をよろしく願います。</p>
会 長	ご意見、ご質問等は、ございますか。

A委員	<p>前回の計画の2階建てから今回の3階建てというのは、かなり大幅な変更ですが、その理由をもう少し、詳しくご説明いただきたい。イメージも相当変わってきます。昨年10月に審議を行ってその後、何がどう変更になったのか、理由等を聞けたらお話いただきたい。</p>
会長	<p>事務局答弁願います。</p>
事務局	<p>今回の計画変更につきましては、施主様のご意向があり、変更になったわけですが、変更理由は景観審議会事務局で把握する事柄ではございません。推測になりますが、建物の面積が大幅に小さくなっています。その分駐車場が少し増えているという事を鑑みると、利用者の方の利便性、植栽計画をみますと植栽との接点をだいぶ増やしてありますので、デイサービスに来ていただいた方が、心を休められるようにというような配慮がなされたのではないかと推測が出来ます。あくまでも施主様のご意向になりますので、事務局では把握していないのが実状です。</p>
A委員	<p>景観の関係で問題が出て変更になったのか。景観とは関係無しに事業そのものの理由によって変更になったという判断でよろしいでしょうか。</p>
事務局	<p>そのとおりです。</p>
会長	<p>2点ほど質問があります。</p> <p>一点は チェックリストの調和の一番下「非常階段等については、あまり特別な印象を与えないようなことを考えて欲しい」というチェック内容なのですが、カラー見本を見ると階段が非常に濃い茶色なっています。外壁はベージュです。非常階段なので、ある意味目立たせたい意思があるのかもしれないし、その辺は分かりませんが、この階段が非常に目立つ、また入口正面に立っていることもあり、審議していただく必要があるかと思えます。</p> <p>もう一点、植栽計画でドウダンツツジを大変沢山植えていただくようになっているのですが、3mのドウダンツツジと言うのは普通でしょうか。B委員いかがですか。</p>
B委員	<p>普通ではありません。</p>
会長	<p>植栽計画を提出すれば良いということでは意味がないので、改めて確認して欲しい。</p>

B 委員	植栽の高さについて現実的に植える高さのものを表記してもらおうほうが、良いと思う。樹高 3m 程度に将来なるとご説明でしたが、実際植えて 3m になるからという標記なのか、3m のものを植えるのかよくかわらなかったのですが、いかがでしょうか。
会 長	事務局答弁願います
事務局	確認しましたところ、最初は 1.2m 程度のものを植えまして、最終的には 3m 程度まで成長すると言う事を聞いております。
B 委員	そういうことであれば、樹高 1.2m と表記してもらわないと将来大きくなる高さを書かれてもわからない。 1.2m 樹木が 3 本、4 本で受水槽は隠れないと思いますが、どうでしょうか。
会 長	前回の審議会の意見で、受水槽が住宅地に近いので樹木で隠して欲しいということだったと思います。この事で 3m のドウダンを植えて隠そうという考え方は正しいと思いますが、現実的には受水槽は隠れない。書類だけの形になってはいけない。事務局答弁願います
事務局	植栽計画の表記は 1.2m とし、将来的には、何 m とした方が良いかと思えます。この点と、あと受水槽につきまして、FRP のベージュ系の色と素材の方も反射しないステンレスのものと配慮していただいたということと、まわりの植栽につきましても、今ご意見を頂戴しましたので、その点を審議会のご意見ということで、お決めいただければその旨を申請者にお伝えしまして、本申請に反映させていただきたいと思えます。 景観届につきまして、昨年で年間 160 件程度お届けがありましたが、全て事務局の方で現場の方に竣工後確認に行かせていただいております。当然この物件についても出来ましたら、きちんと確認をして書類だけのものにはならないような形で、対応していきたいと思っております。
会 長	今のことについて、審議会の意見として、伝えていただくということで良いでしょうか。 【委員了承】 それでは、そのようにしたいと思います。他にありますか。

	C委員	イメージ写真だけでは なかなかイメージできない。スライドを見たが、周囲の大きな樹木より高くなるということで、現地視察で確認できればと思います。 樹木より高くなるということは、非常に圧迫感があると思います。
	会 長	事務局答弁願います
	事務局	<p>貴重なご意見ありがとうございます。現地視察について、委員さんと同じことを考えております。</p> <p>次第の「5 その他」のところで、委員さんに ご提案をしようと思っておりました。百聞は一見にしかずということで、今回はかなり写真も増やしたつもりでしたが、なかなか分かり難いということもあると思います。</p> <p>必要であれば、審議会の前にお集まりいただいて、議案にはいる前に現地視察をしてから審議をしていただく。ご希望があれば、そういった対応もさせていただきたいというご提案をしようと考えておりました。</p>
	会 長	現地確認の提案について、意見ありますか。
	事務局	<p>ご希望がございますので、次回審議会そのような用意をさせていただきたいと思います。</p> <p>ただそうなりますと 場所にもよりますが移動時間、現地の視察時間、審議の時間と委員の皆様のお時間をかなり長時間いただくようになってしまうかと思えます。その点ご了承いただければと思います。</p>
	会 長	<p>全ての案件がそうなるかどうかという点もありますが、よろしくお願ひしたいと思えます。ほかに何かございますか。</p> <p>ご意見ないということで集約してよろしいでしょうか。</p> <p>植栽計画の樹木の件、非常階段の件については、事務局から申請者に指導していただくという形で、今回の案件につきましては、景観審議会として承諾したという形でよろしいでしょうか。承諾とします。</p> <p>それでは、ここで議長を降りさせていただきます。ご協力ありがとうございました。</p>
5. その他	事務局	<p>ありがとうございました。</p> <p>それでは、次第「5. その他」としまして何かありますか。</p>
	委 員	【委員なし】【事務局なし】
6. 閉会	事務局	<p>よろしいでしょうか。</p> <p>以上で、第4回小諸市景観審議会を閉会します。</p>