

第 2 回小諸市景観審議会 議事録 平成 23 年 10 月 21 日

1 . 開会	事務局	<p>定刻になりましたので、ただ今から第 2 回小諸市景観審議会を開催いたします。</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。よろしく願いいたします。なお、本日の会議は概ね 3 時までを予定しております。始めに、本日ご出席いただきありがとうございます委員の皆様は 11 名おります。委員総数 13 名の可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。また、この審議会は式次第 4 番まで公開としたいと思います。写真やビデオ撮影を許可してまいりたいと思いますので、よろしいでしょうか。</p> <p>異議なしの声</p> <p>では、公開とさせていただきます。</p>
2 . 辞令交付	事務局	<p>まず始めに、新たに委員になられた方がいらっしゃいますので、辞令を交付いたします。</p>
	市長	<p>【辞令交付】</p>
3 . 市長挨拶	事務局	<p>それでは、開会にあたりまして、市長よりごあいさつ申し上げます。</p>
	市長	<p>大変お忙しいなかご出席していただきありがとうございます。ただ今、新たに 3 名の方にご依頼申し上げましたが、よろしく願い申し上げます。また、日頃から個々の立場や地域において、市政にご支援・ご協力をいただいていることに対し、御礼申し上げます。</p> <p>景観とは、景色とか美しさとか風景というような形で景観を表現していますが、今回は香り高いまちづくりを目指す中においては、風景・景色そういうものは極めて大事な、そんな思いで景観行政団体へ平成 22 年 9 月に移行し、今年の 4 月 1 日から景観条例を施行いたしまして、景観について、いろいろと努力して参ったところでございます。その間、委員の皆様にもいろいろとご指導とご支援をいただくということに対しましても感謝の気持ちを申し上げたいと思います。</p> <p>今日は、大規模特定行為の事前協議を審議していくなかで、いろいろと景観についてのご指導、ご支援あるいは、ご教授をいただければ大変ありがたいと思っています。これからはいろいろな面でご指導いただきますことをお願いいたしまして、一言、開会にあつたつての挨拶といたします。今後ともよろしく願いします。</p>

	事務局	ありがとうございました。会長よりあいさつをいただきたいと思います。
	会長	<p>今日は第2回ということではありますが、実質的には第1回目の審議会でございますので、よろしくお願いたします。</p> <p>今、市長さんからもご説明いただきましたように、平成20年から小諸の景観を良くさせるということで、景観行政団体となり景観計画を策定し、そして審議会が組織されました。審議会に割り当てられた役割は条例の中で様々ですが、結論的には、市長さんもおっしゃっていたように小諸市民の皆様のための財産、将来景観を守り、育てていくということが審議会の役目じゃないかというふうに承知しております。</p> <p>建設行為というものは市民の皆様の大切な経済行為であるというような中で審議会の視野を入れながら、小諸市の大切な景観を守っていくというような仕事をしなければいけないと思っていますのでよろしくお願したいと思います。</p> <p>委員の皆様のご協力もお願したいと思います。</p>
	事務局	ここで大変申し訳ございませんが、市長は公務がございますので、退席させていただきます。
	市長	【退席】
(自己紹介)		新たに委員になられた方もいらっしゃいますので、委員の皆様のご自己紹介をさせていただきます。お手元の審議会名簿をご覧ください。【自己紹介】
4 .景観審議会について	事務局	続きまして、お手元の次第の4番、説明「小諸市景観審議会について」移ります。事務局よりご説明いたします。
	事務局	<p>3名の方に新たに委員なられましたので、小諸市の景観行政について簡単に説明させていただきます。説明に入ります前にお手元の資料確認いたします。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・小諸市景観計画概要版 ・第2回小諸市景観審議会次第 ・一般地区のチェック表1枚 ・A3の用紙の配置図の図面 <p>新しく3名の委員になられた方には</p> <ul style="list-style-type: none"> ・小諸市景観計画 <p>今日の説明の中で景観計画を使いますが、お持ちでない方がいらっしゃいましたら、準備しておりますのでお申し付けください。事前に郵送した資料と今日配った資料を使いますのでよろしくお願いたします。</p>

小諸市景観計画についてご説明をさせていただきたいと思います。まず、お手元のグレーのファイルに綴ってあります小諸市景観計画の資料29というページをご覧くださいと思います。それでは、まず景観審議会についてご説明させていただきたいと思います。

まず、景観審議会につきましては、小諸市景観条例に規定されています。その資料29ページの下の方に第6章景観審議会ということで小諸市景観審議会についての規定が記されております。先ほど会長さんの方からおっしゃっていただきましたが、小諸市景観審議会の設置目的ということで、景観形成に関して必要な事項を調査、審議していただくというために設置していきます、という内容になっています。

組織につきましては第40条のところに記載がありまして、15名以内で組織をしましょうということで、識見を有する方または団体の代表者の方、市民の皆さんということで委員13名ということで設置がされています。

次のページの資料の30になりますけど、こちらについて第41条に委員さんの任期を定めております。これから2年間ということでございます。ただし再任を妨げないこと。途中、例えば団体の代表で代わられた場合は、在任期間ということをお願いします。

審議会には会長、副会長をおき、委員の互選によりこれを定める。

会議につきましては、43条に定めておりまして、会長が会議の議長になるということです。議事については出澤会長さんをお願いしたいと思います。あと、委員の過半数の出席がなければ開催することができないですとか、そういったことが景観条例の中の第6章景観審議会のところにあります。

続きまして、小諸市は昨年、平成22年9月に景観行政団体へ移行しました。長野県で10番目の景観行政団体ということでございます。昨日調べたところ、全国の市町村の中で景観行政団体になっている自治体が511団体あります。全国の市町村数が現在1,727団体ございますので、約29.6%が景観行政団体に移行しており、全国の市町村のうち約3割が景観行政団体になっているというような統計がございました。

また長野県内で小諸市が10番目になった後、安曇野市が

増えましたので、県内では、現時点で11団体が景観行政団体になられています。これについても長野県内現在77市町村でございますので、割合からいきますと14.3%ということになります。長野県では約14%の市町村が景観行政団体になっているということでございます。

昨年9月に景観行政団体になりまして、景観条例がこのとき一部施行となりました。この一部施行というのは景観審議会の部分と景観計画を策定していきましょう、という部分について一部施行をしたということになります。

そして、今年平成23年4月1日になりますが、小諸市の景観条例を全面施行ということと、市の景観計画を発行いたしました。景観計画につきましても昨日調べましたら、この景観計画については景観行政団体が策定できるということができる規定になっておりまして、先ほど全国に511団体になっていますと申し上げましたが、その511団体のうちの306団体がこの景観計画を策定しているというような状況になります。ですから、景観行政団体のうち約6割が景観計画を作っているということです。

続きまして、お手元にお配りしてあります景観計画の内容をご説明させていただきたいと思いますが、お手元の概要版という冊子をご覧ください。それでは、1ページから説明をしていきます。駆け足で飛ばしながらになりますので、ご了承くださいただければと思います。

まず、小諸市の景観ですが、小諸市の特徴を大きく分けまして3つに位置づけております。1つ目が眺望景観、2つ目が自然景観、3つ目が歴史的景観ということで小諸市の計画その3つの大きな特徴があります。

2ページ目にあります景観計画の位置づけにつきましては、目的、役割ですが、小諸市景観計画は従来の取り組みを充実そして強化しながらも小諸市独自の形成・保全・後世に残していくことを目的として策定をするというふうに定めております。

続きまして3ページになりますけども、景観計画の区域でございます。小諸市のうちどこが景観区域なのかといいますと、小諸市全体が景観区域だということでございます。そして、景観区域の地区分けということで小諸市を5つに分けてまして景観形成の地区を分けております。

1つ目が都市地区、皆さんご覧の赤い部分、これが都市地

		<p>区になります。これは都市計画法上の用途地域の部分でございます。</p> <p>2番目に沿道地区ということで、これにつきましては、例えば高速道路ですとか、一般国道、主要地方道、しなの鉄道、小海線こういったものを道路や線路の両側30m以内を沿道地区ということで位置づけております。</p> <p>3つ目につきましては田園・集落地区ということで、ご覧の地図の黄色い部分になります。</p> <p>4番目が千曲川沿川地区ということで、千曲川のところグレーないしは青っぽくなっているところが、この千曲川沿川地区ということです。</p> <p>最後に5番目が山地高原地区ということで小諸市の一番上にあります緑色の部分、ここが山地高原地区ということで、このように5つに地区を分けまして考えていきたいと思います。</p> <p>その下になりますけれども景観計画の基本理念につきましては、浅間山麓の豊かな自然と歴史文化が醸し出す小諸の景観を未来に、ということで理念が設定されております。</p> <p>続きまして4ページですが、役割につきましては、それぞれ、今の目的・目標を達成するための役割について、市民の方・NPO・ボランティアの皆さん・事業者の方・行政の役割、そういったものを記載しております。</p> <p>あと3番の地区ごとの景観形成方針ですが、これは先ほど申し上げました5つの地区それぞれに計画形成の方針を定めてございます。</p> <p>4番になりますけれども、視点場からの計画形成方針ということで、今申し上げました5つの地区の計画形成方針とは別に、この浅間山を眺望、小諸にとって大切な浅間山の眺望を守っていまいしょうということで、2つの写真がございしますが、飯綱山高原から見た浅間山の眺望、あともうひとつは御影新田から見た浅間山からの眺望。この2点の眺望を将来にわたって引き継いでいこうということで、視点場を定めたものでございます。</p> <p>続きまして6ページになりますけど、これにつきましては景観形成重点地区ということでございます。小諸市については重点地区と一般地区というふうに分かれておりますが、これは小諸市の景観条例ができる前に長野県条例の方で定められていました浅間山麓の景観重点地区ということで、この</p>
--	--	---

		<p>まま引き継いでいきたいと思いますということで、小諸市の18号線の北側及び、南側30m、ここまでを重点地区とし、その下の薄いところは一般地区というふうに分けています。</p> <p>続きまして7ページになりますが、景観の届出の対象行為はどのようなものになるかということですが、今回につきましては、皆さんからこの後ご意見をいただきます大規模特定行為になりますけど、これについて景観について届出の必要があるということになりますけど、下の表のところでも例にしてみますと、例えば、新しく家を新築しようという場合には、先ほどの一般地区と重点地区に分かれて基準が違ってあります。例えば建築物の新築、そして一般地区ですと延べ床面積が500㎡を超えるものについては届出をお願いします、重点地区については厳しくなりました延べ床面積が20㎡を超えるものについては届け出をしてください、という届出の基準がございます。そして、今回審議会を開かせていただきました大規模特定行為につきましては、建築物については延べ床面積で3000㎡を超えるもの、または高さ18mを超えるものということで、今回ご審議いただくのがこの延べ床面積で3000㎡を超える物件になります。</p> <p>次の8ページになりますけど景観形成基準ということでここも重点地区と一般地区ということがございます。</p> <p>9ページ、10ページにつきましては一般地区の景観形成基準ということで、それぞれ基準がございます。</p> <p>11ページ、12ページにつきましては、景観形成の重点地区18号より上、18号下30mその重点地区の基準でございます。</p> <p>続きまして13ページになりますけど、今回の景観計画のなかでもポイントになるところですけど、色の基準を決めさせていただきました。色が印刷で実際の色とは違うのですが、例えばY R、橙色のところなんですけどY Rの色の種類でしたら、彩度は、例えばこのグラフでいいますと、右の方、水平方向の方のグラフのポイントになるのですが、Y Rの6までに抑えましょう。あとYとかR、Yが黄色、Rがレッドですけど、これについては4まで、そのほかの色については緑、青といったものについては3までに色の彩度を抑えましょう、というような色の基準を新たに設けてございます。続きまして13ページの下になりますけど、景観の中で重要なポイントになります眺望景観・自然景観・歴史景観と申し上</p>
--	--	---

		<p>げましたが、それ以外にも例えば建物ですとか、樹木こういったものも景観にとって、とても大切な要素のひとつになるということで景観重要建造物ですとか景観重要樹木、こういったものも指定することができます。</p> <p>続きまして14ページになりますが、良好な景観形成に必要な事項ということで建物、眺望だけでなく、例えば、お店などの屋外広告物や看板などの屋外広告物についても考えていかなければならないですし、あとは公共工事の中でも景観に配慮をしたり、あとは耕作放棄地増えている中で、こういったところも景観に関係してくる、そういったことも考えていきたいと思いますということで景観計画が作られています。</p> <p>私の方からの小諸市の景観行政についての説明は以上でございます。</p>
	事務局	只今のご説明に関しまして何かご質問・ご意見ございますでしょうか。よろしいでしょうか。
	委員	異議なし。
	事務局	ありがとうございます。
	事務局	それでは、このあとの進行につきましては、小諸市景観条例第43条に基づきまして会長にお願いしたいと思います。それでは会長よろしくお願いします。
5. 議事	会長	<p>まず、議事に先立ちまして、さきほどお話しがありました会議の公開、非公開について確認いたします。</p> <p>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>異議なしの声</p> <p>それでは、引き続きそのような形でお願いします。</p> <p>それでは、事務局より説明をお願いします。</p>
議案第1号	事務局	<p>では、大規模特定行為の事前協議についてご説明させていただきます。まず始めに資料の訂正がございます。2ページ目の行為の場所ですが、表の1番上の部分、景観形成重点地区となっておりますが、これは間違いで、その他の一般地区に該当しますので、訂正をお願いいたします。</p> <p>今回審議していただく建築物は、株式会社コトブキ様が建設する建物です。老人ホームやデイサービスで使用される予定です。</p> <p>まず2ページをご覧ください。延べ床面積5,931㎡の新築であり、3,000㎡を超える大規模特定工事であるため、審議</p>

会の意見を求めることができます。また、行為の場所は御影新田になります。先ほども申しましたとおり、浅間山麓景観形成重点地域とされていますが、国道18号線より南側の予定ですので、景観の重点地区ではなく、一般地区に該当いたします。そして、工事の工期ですが、平成24年4月1日から平成25年4月30日となっております。

続きまして、3ページの行為の位置図をご覧ください。建設予定地は斜め線で書かれた部分、矢印で申請地と書かれている場所です。旧南保育園の辺りで、その付近には池の前団地などがあり、住宅や田畑が広がっております。

続きまして4ページですが、建築物の配置図になります。ページの左側が北方向となります。敷地面積は7,517㎡です。建築面積は3,340㎡になります。また、1階の床面積は3,173㎡、2階が2,758㎡で合計5,931㎡となります。AからF棟がホーム棟、H棟が事務所やデイサービスを行う場所となるようです。

建物の周りですけれども、大きな丸で書かれている部分に桜の木が既存樹木としてあります。小さい丸の部分に新しくドウダンツツジが植えられる予定です。

続きまして5ページをご覧ください。内側から見た立面図になります。左側からF棟です。真ん中にB棟、下の図はC棟となります。

色ですが屋根の色がマンセル値で言いますとNの4になります。彩度が0ですので、景観計画の基準内であることが分かります。また、外壁のマンセル値ですが、5 Y R 7の2で小諸市の景観計画の基準ですとY Rの彩度が6までですので基準の範囲内におさまっております。

続きまして7ページですけれども、現況写真の撮影方向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。写真の6番ですけれども、南西から建築行為の場所を見ますと浅間山を見ることができます。また、建築予定地の周りには田畑・住宅などが広がっております。

続きまして8ページのチェック表にうつります。このチェック表で一般地区、田園・集落地区の景観の基準に適合しているかチェックしていきます。建設予定地が御影新田ですので一般地区で、区域は田園・集落地区となります。お手元のチェック表をご覧くださいただければと思います。今日お配りしたチェック表ですけれども、チェックされている欄は景観形成

	<p>基準に適合しているものです。横の棒線が入ったものは今回の建築とは関係のない項目です。上から順に見ていきます。</p> <p>まず浅間山の眺望景観の保全ですけれども、視点場から浅間山を見たとき建築物は見えませんが、適合していると言えます。次に配置ですけれども、道路後退、隣地後退などですが、4ページの配置図でも分かるように建築物が道路や隣地から後退していると言えます。</p> <p>次に規模の高さですけれども、建物の高さが10mありますが、一般の住宅が約8mですので突出して高いとは言えません。</p> <p>続きまして、形態意匠にうつります。こちらの建築物は勾配屋根であり高さも10mですので、景観に調和していると言えます。</p> <p>続きまして材料や素材ですけれども外壁は窯業サイディング、屋根は三州瓦を使用されておりますので、耐久性には問題ないと言えます。</p> <p>続きまして色ですけれど外壁がY R 7の2、屋根がNの4ですので景観の基準に適合していると言えます。</p> <p>続きまして、次のページですけれど、敷地の緑化ですが、建物や駐車場の周辺には既存の桜がありますし、また、ドウダンも植えられる予定ですので基準に適合していると言えます。</p> <p>以上、足早にチェック表を見てきましたが、小諸市の景観計画の基準に適合していると言えます。以上です。</p> <p>1点追加でお願いします。図面の5ページ、6ページに色のついた建物の紙がありますが、色がプリンターの都合上、実際の色とは異なります。ですので、こちらに色の見本表がございますので、これで確認していただければというふうに思います。今お手元の資料の印刷の色とは異なりますのでその点をご了承いただきたいのが1点でございます。</p> <p>あと6ページですね、5ページと6ページに建物のイラスト、絵がありますが、6ページの方は、しましまになって、白と黒と外壁の色がありますが、6ページの白い部分については色を省略してあるという意味でございますので5ページのイメージが6ページにいくというふうにご理解いただければ幸いです。以上です。</p>
会長	<p>外壁の色等に表現の違いがありまして、読み取りにくいかと思いますが、ご質問等はございますか。</p>

委員	<p>眺望景観の部分で、御影新田から見た浅間山、眺望が変わってはいけないというか、この角度がちょうど御影から建物にかかるような部分かと思いますが、この付近から見えないということなのか、それともただ単に景観に問題ないということなのか。</p> <p>あとの写真撮影のときにシミュレーションとして何とかならないのか。</p>
事務局	<p>ただいまのご質問ですが、私どもの資料が足りなくて申し訳ありませんでしたが、資料の3ページをご覧くださいと思います。このところに今回の地図が描いてあります。ちょっと色塗りしておけばよかったのですが、斜線で申し訳ございませんが旧セルコさんの跡地ということになります。この視点場の位置が、その今回の申請地の上に道がありますが、この道の右側のずっと右側の方が視点場になります。</p> <p>ですから、視点場と浅間山の間には他の建物は入らず、視点場の後側の方に建物が入ることになります。高さ的にはこの場合は、高さ規制何mまでということで規定は数値的にはございません。ですので、周囲の景観と比べて突出することがないようにということ、あとはもう一つ建築基準法上の容積率がございまして、その範囲の中でというようなことになると思います。よろしくをお願いします。</p>
会長	ほかに何かご質問ありますでしょうか。
委員	色彩についてですが、外壁の色がY R 7なのではないのでしょうか。景観の基準だと青いラインに囲まれた部分のY R 6までで、色の基準が超えてしまっていると思います。
事務局	<p>はい、ただ今のご質問にお答えします。見やすいので5ページをご覧くださいませでしょうか。先ほど色彩についてご説明した時に基準がございましてということでY R 橙色は、6までと決まっております。この5ページのちょっと字が小さくて申し訳ありませんが、上の方のイラストありますが、その上に外壁の窯業系サイディングの下にマンセル値5 Y R 7 / 2という記載があります。この場合の見方は、このY R が書いてあるときY Rの隣の7はですね、これは彩度ではございません。/という斜めの棒がありますが/の右側にあります2が今回の彩度となります。今回彩度が2ということで6以下というような見方をしますので、お願いしたいと思います。以上です。</p>
会長	概要版の表を見ていただければわかりやすいかと思いま

		す。他に何かございますか。
	委員	<p>先ほどの視点場の話で、景観計画の概要のところも視点場の位置がちょっとはつきりしないので、ここだけどっかにいれといた方がいいのではないかなと思います。もし視点場から見える場合には視点場からのシミュレーションをいれるとか、そこから見た角度に対して建物がどんな感じに入るのかというのを簡単に入れれば、はつきりするのではないかなというふうに思います。</p> <p>今回の計画のところで、受水槽が南東の方にあるが、結構なボリュームだと思うのですが、これについてご意見とか何か経過はあったのでしょうか。</p>
	事務局	<p>まず、委員さんおっしゃっていただきました、1点目ですが、視点場についてです。視点場ですが、私どもも位置図にここが視点場、飯綱山公園の視点場ですというのと御影新田のというのを落としてしまいましたので、また皆さんの方にお届けしたいと思います。委員さんおっしゃいました視点場からの角度どんな風に入るのかっていうことが入れればより分かりやすい説明になったかと思いますが、今回、視点場の裏側といいますか後ろ側になってしまったので、今回はなかったのですが、景観から見える範囲にこういったものが入る場合には、シミュレーションの図をつけてくださいという決まりがありますので、視点場から浅間の間に建物を建てる場合については、そういった図をお示しできるかと思いますが、今回視点場の位置をきちんと明確にしなかったのは、大変申し訳ございませんでしたので、このあと皆さんの方に地図を届けさせていただきたいと思います。</p> <p>2点目の受水槽につきましては、具体的につめておりません。ただ、ここの受水槽、通常ですとステンレスという形になるとと思いますが、既存の桜の木がかなり大きいので、ちょうどその間ということと、道路に面したところの間の角、多分キューピクルと一緒に置いてあるのですが、そういった目を隠すようなイメージでこの桜と桜の間に配置をされたのではないかというふうに考えております。あと図の左側の方、4ページの左側の方が民有地の隣地との境界にあたりますので、道路側の方で木の植栽を含めて目隠しするような意味だと思います。以上です。</p>

<p>会長</p>	<p>委員さんの言っていた受水槽、結構大きくて高さも分からないのですが、けっこう大きな受水槽です。境界に接近しておりますので、事務局の説明では桜の木で隠れるだろうという説明なのですが、道路の角にありますので非常に目立つことになりかねない。</p>
<p>委員</p>	<p>まあ若干スペースを確保するような方向で駐車場の関係でなかなか譲られないということになれば、そういうところにちょっと木を植えたりとか、ステンレスで結構反射するので、例えばカラーの塗装か、鋼板製のものじゃないかと思いますが、そういうものも配慮してもらえるようにお話ししてもらい余地があるのではないかと思います。</p>
<p>会長</p>	<p>今の件についてはお伝えいただくということによろしいですかね。どうでしょうか。他に何かありますか。</p>
<p>委員</p>	<p>緑化について、チェック欄の方で、ほとんどチェックということなのですが、図面を見ると北側と西になりますかね、植栽がないのは、ちょっと建物の大きさに比べると、なにも植えていないのは、ちょっと景観がよくないのではないかなと思います。</p> <p>それから、その既存樹木を残すのは当然いいことだと思いますが、新規の植栽がドウダンツツジの樹高1m程度となっているのですが、1m程度となると腰の高さよりも低いものなので、それをこの数だけ植えて緑化と認められるかと、私はちょっともうちょっと背の高いせめて3mぐらいのものを何本か植えてもらえればと思います。</p>
<p>会長</p>	<p>緑化について質問しようかと思っていたのですが、桜の木が南側ですかね、道路境界線に桜が残っているような絵になっているのですが、道路拡張されてしまえば既存樹木がなくなってしまうと思うのですが。</p> <p>その辺の緑化計画がちょっと十分ではないように思います。それについてはお金のかかることでもありますし、なかなか事業者としては大変になることだとは思いますが、景観に配慮するというので、ご検討いただけるようお願いしたい。</p> <p>なにかこの既存の道路にある桜の木というのはなにかお話があるのですか。</p>
<p>事務局</p>	<p>建築士さんが建設課で道路の後退などについて確認されております。委員さん、そして会長さんがおっしゃっていただきましたように、道路が4m幅の建築基準法でいきま</p>

		<p>すと4 m以上の道路に2 m以上接続するというような規定もありますし、幅員が3 mちょっとくらいで4 mに満たない道路幅という場合については、道路の2項道路という言葉を使いますが、将来的に道路を4 mまで拡幅した場合に建物の障害とならないようにということで現道の中心線から2 mずつ後退しましょうという決まりになっています。お手元に今日の追加資料をお配りしましたが、ちょっと見づらくて申し訳ないのですが、青線が現道です。赤のラインがその道路の先ほど考慮した道だということになりますので、既存の桜が、もし、このあと道路拡張がされると桜の木がなくなってしまうという意味合いになります。</p> <p>あと、もう一つ、委員さんおっしゃっていただいたとおりなのですが、今回この敷地面積が7,000 m²ございます。そうしますと通常ですと小諸市の場合3,000 m²を超えるものについては開発行為が必要になります。これは許可権者が長野県さんになりますが、大規模な建物を建てる目的で土地の形質変更をする場合には、きちんと許可を得て、というような決まりがございます。実はこの土地が旧セルコさんという前工場のあった跡地になりますので、この段階で開発行為の許可が既に許可がされています。例えば新規に土地の造成ですとか形質変更する場合にはこの開発行為の中でその中の敷地面積の住宅ですとか建売の場合は3%、その他工場系の場合には6%を敷地面積のうち緑化、緑地を用いなさいという決まりがございます。</p> <p>ですから、そういう点で見ても、今回のこの部分についてかなり足りないのかなというふうにはこちらも感じておりますので、今委員の皆様ご指摘の通りこれを意見として付して、申請者の方に出していきたいというふうに考えております。以上です。</p>
	委員	<p>私もこれをもらったときに開発許可どうなのかなと思ったのですが、オリエクスの小諸工場があったということで、その前は学校跡地でオリエクスさんのホームページをちょっと調べさせてもらったら、昭和36年の9月に工場を学校跡地につくったというようなホームページの位置図があったので、開発行為の制度化が50年であり、都市計画の許可の対象となったものよりも前から工場をやっていたかなということで、開発許可の非該当ではないかなことは調べてきたのですが、そういうことでよろしいでしょうかね。</p>

		<p>そういうことになると、今の基準でいくと道路がもう少し広くなります。緑地の基準とかそういうものもございまして、許可が不要であっても、ある程度大きな施設ということで、そこら辺の協力をお願いすることは、そんなに過大な要求をしていることにはならないのではないかなと感じます。よろしくお願ひしたいと思ひます。</p>
	会長	<p>他にご質問ございませうか。よろしいでせうか。</p> <p>審議会の役割としましては、案件について、いいとか、悪いとかを判断するのではなく、意見を付することになります。ですので、受水槽についての配慮や緑化計画について、審議会として意見を付していきたくと思ひます。</p> <p>次回の審議会では、視点場の位置を示す位置図と、建物等のシミュレーションがわかる図面を付けていただきたくと思ひます。</p> <p>他に御意見はありませうか。なければ、これで議事を終了したくと思ひます。</p>
	事務局	<p>ありがとうございました。ただ今の審議の意見については、申請者へ話をしていきたくと思ひます。</p> <p>また、次回の審議会においては、視点場の位置図、及び、建物のシミュレーションを配布させていただきたくと思ひます。</p>
6 その他	事務局	<p>それでは、その他、何かありませうか。</p>
	委員	<p>小諸市の条例や計画など、景観について、もっとPRをしてはどうか。</p>
	事務局	<p>景観行政団体への移行時期については、広報こもろで特集を組んだり、景観講演会の開催などでPRをしてきましたが、継続性のあるPRを検討していきたくと思ひます。</p> <p>9月には屋外広告物の強化月間がありませうし、11月号の広報では景観関係の記事を掲載する予定です。</p> <p>来年3月には、景観講演会を開催する予定です。</p>
	委員	<p>市庁舎や病院再構築問題についても、景観審議会で取り上げていていただきたくと思ひます。</p>
	事務局	<p>大規模行為に該当するようでしたら、景観審議会に諮っていきたくと思ひます。他にご質問ございませうか。</p>

	会長	審議会の意見がきちんと伝わっているかどうかの確認をする必要がありますので、建物が出来上がった際には、現地確認をお願いします。
	事務局	景観条例に基づく届出であり、許可ではありません。この届出件数は年間で120件程度あるが、今年は9月30日現在で90件程度の届出がされています。3割程度増えています。市からは適合通知を発行しますが、そのままでは適切ではありませんので、現時点でも現地確認を行っています。今後も実施していきます。 この建物についても完成した時点で確認をしたいと思います。
	委員	このくらい大規模になると、緑化計画は別に作成するくらい詳細のものを計画しますが、県の審議会もこの程度の資料内容になりますでしょうか。
	委員	樹高・樹種・数量を確認しています。今回の緑化計画では不足していると思います。
	事務局	開発行為ですと6%や3%という規定がありますし、隣地との緩衝帯を設ける規定等もあります。今の御意見も申請者に伝えていきたいと思います。
7 閉会	事務局	以上をもちまして、第2回小諸市景観審議会を終了いたします。