

## 第6回景観審議会議事録

平成26年11月17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、只今から、「第6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、都市計画課長の小林と申します。よろしくお願いいたします。</p> <p>なお、本日の会議は概ね正午までを予定しています。</p> <p>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条の第2項規定によりまして、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7番の説明まで公開とし、写真やビデオ撮影も許可してまいりたいと思いますが、よろしいでしょうか。</p> <p>(委員了解)</p>
2. 委員の委嘱	事務局	平成26年10月1日付で委員の改選がございましたので、今回は改選後の初めての審議会でございます。この場で委嘱状の交付を行いたいと思います。
	市長	(委嘱状交付)
3. 市長挨拶	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。
	市長	市長あいさつ
4. 自己紹介	事務局	<p>それでは、改めまして委員の皆様のご紹介と、事務局職員の紹介をさせていただきます。</p> <p>お手元の「小諸市景観審議会名簿」をご覧ください。</p> <p>はじめに、委員の皆様より自己紹介をお願いします。</p> <p><b>【委員自己紹介】</b></p> <p><b>【事務局自己紹介】</b></p>
5. 会長・副会長の互選	事務局	<p>続きまして会長並びに副会長の選出に入らせていただきますが、何かご意見ございますでしょうか。</p> <p>ご意見無いようですので、事務局より、出澤委員を会長に推薦いたしますが、ご異議はございませんでしょうか。</p>
	委員	(異議なし)

	事務局	<p>ご異議が無いようですので、出澤委員を会長に選出することに決定いたします。</p> <p>続きまして副会長ですが、委員の皆様ご意見ございますか。</p> <p>ご意見無いようですので、副会長には黒田委員を推薦いたしますが、ご異議はございませんでしょうか。</p>
	委員	(異議なし)
		<p>ご異議が無いようですので、黒田委員を副会長に選出することに決定いたします。</p> <p>それでは、出澤委員、会長席へお移り願います。</p>
6. 会長挨拶	事務局	それでは、選出されました出澤会長からご挨拶をいただきたいと思えます。
	会長	会長あいさつ
7. 説明	事務局	<p>ありがとうございました。</p> <p>それでは、議事に入る前にまずお手元の資料のご確認をお願いいたします。</p> <p>事前配布の資料として、「式次第」、「大規模特定行為事前協議書」、「一般地区沿道チェック表」という資料を送付させていただきました。また、本日配布の資料といたしまして、「小諸市景観審議会委員名簿」、「第6回景観審議会当日配布資料」、「一般地区沿道地区チェック表」、また灰色のファイルで小諸市景観計画の以上を配布させていただきましたので、ご確認ください。</p> <p>なお今回からの新任の委員さんもいらっしゃいますので、小諸市景観審議会及び景観計画についての説明を都市計画係長の依田よりさせていただきます。</p>
	事務局	<p>(説明)</p> <p>ただ今の説明につき、ご質問等ございますでしょうか。</p>

	委員 A	小諸市景観計画にある都市地区について質問なのですが、今回審議する場所は都市地区には該当しないのですか。
	事務局	<p>今回の場所は都市地区には該当致しません。</p> <p>質問をいただいている場所につきましては、和田の工業団地の辺りになります。</p> <p>ほかに質問等ございますでしょうか。</p> <p><b>【質疑なし】</b></p> <p>それでは、議事に入りたいと思いますので、小諸市景観条例第 43 条第 1 項の規定により、議事の進行を出澤会長にお願いしたいと思います。</p>
8. 議事	会 長	<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。</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><b>【異議なし】</b></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。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>それでは今回審議していただく案件についてご説明させていただきます。</p> <p>今回審議していただく案件は、小諸市景観条例の大規模特定行為に該当し、小諸市景観条例第 22 条第 2 項の規定により景観審議会を開催し、意見を求めることができます。</p> <p>10 月 24 日付けで 3,000 m<sup>2</sup>を超える建築物、5,000 m<sup>2</sup>を超える土地の形質変更の事前協議書の提出がありましたため、審議会を開催し、委員の皆様より意見を頂戴したいと思っております。よろしくお願い致します。</p> <p>申請者は大和情報サービス株式会社、場所は小諸市大字御影新田 2578 番 1 の一部ほかで、事前に郵送させていただきました資料の 3 ページと 4 ページに位置図がありますのでご確認をお願い致します。</p> <p>今回の申請場所は、国道 18 号線より南側に位置するため小諸市景観条例一般地区に該当し、また国道 141 号線より 30m 以内のため沿道地</p>

区に該当致します。

なお、今回の申請場所は大規模となるため沿道地区と田園集落地区の両方にかかっていますが、小諸市景観計画により沿道地区と田園集落地区に重複した場合には沿道地区に該当とすることになっておりますので、今回は小諸市景観条例一般地区沿道地区となります。

ここからは当日配布資料として本日配布させていただいた資料に沿って説明をさせていただき、その後チェック表に基づいて説明させていただきたいと思っております。

1 ページをご覧ください。

上から順に説明の都合上建物A、建物B、建物Cとさせていただきます。

建物Aが延床面積 4,632 m<sup>2</sup>、建物Bが延床面積 1,856 m<sup>2</sup>、建物Cが延床面積 305 m<sup>2</sup>です。

今回の場合については、大規模特定行為にあたる延床面積 3,000 m<sup>2</sup>を超えるものは建物Aの1件のみですが、同じ敷地内での建設となり、周囲の景観との配慮が必要なため3件提出していただきました。

続いて2ページは配置図になっております。右側から建物A、建物B、建物Cの配置となっております。また緑色で着色してある部分が植栽計画になっております。

3-1 ページから 3-3 ページまでは各店舗の概要書となっております。

続きまして4ページをご覧ください。建物Aの立面図となっております。詳細につきましては、後ほどチェック表に基づいて説明させていただきます。

5-1 ページは建物Bを建物Aの立面図の縮尺にあわせたものとなっておりますが、少々小さくて見づらいため5-2 ページ、5-3 ページが拡大した立面図となっております。

5-4 ページ、5-5 ページにつきましては、建物Bの自立式看板の立面図でございます。看板は小諸市景観条例の特定外観意匠に該当致します。特定外観意匠とは、看板等の屋外広告物をはじめとした建築物又は工作物の外観における公衆の関心をひくための形態又は色彩その他の意匠のことです。詳細につきましてはチェック表に基づく説明時にさせていただきます。

6-1 ページは建物Cを建物Aの立面図の縮尺にあわせたものとなっておりますが、こちら小さく見づらいため6-2ページ、6-3ページが拡大した立面図となっております。

6-4ページにつきましてはイメージ図となっております。また、建物Cにつきましては小諸市景観条例一般地区の届出基準よりも延床面積が小さいため、参考という形で提出していただいたため、色彩等は近似値となっております。

7ページが視点場の位置と今回の建設予定地の位置図になっております。小諸市景観計画では、飯綱山公園と御影新田の2か所を視点場としております。視点場がピンク色で塗られている部分になります。今回の建設予定地が黄色で塗られている場所になります。今回の場所は視点場よりも南側に位置するため視点場より浅間山を見た時今回の行為は見えません。

続いて現況写真ですが、10枚ほど撮影致しました。

それでは、ここからチェック表に基づき説明させていただきます。

本日配布した資料の8-1ページから8-4ページまでがチェック表になります。

今回は店舗ごとに建物の高さや色彩が異なるため、店舗ごとにチェックを行わせていただきます。全体でチェック表1枚、店舗ごと1枚ずつとなるため全部で4枚になります。

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、横棒の入っているものは、今回の行為とは関係のないものになります。

まず8-1全体のチェック表をご覧ください。

先ほども説明させていただきましたが、視点場より浅間山を見た時今回の行為は見えないため、浅間山の眺望、景観の保全にチェックが入りません。

つづきまして配置ですが、本日お配りした資料の2ページをご覧ください。道路後退については、国道141号線沿道になるため国道141号線からの道路後退になります。道路から建物Bが約8m後退しており、建物Cについても約8m、建物Aが約28m後退しているため5m以上の後退となっております。また、隣地後退ですが、小諸市は外壁後退の

基準はありませんが、隣地境界から 20mほどの距離があり十分な距離がとられております。

また敷地内配置につきましては、計画地の現状が畑となっており良好な樹木や河川、水辺がないことから適正と判断させていただきました。

規模・高さにつきましては、店舗ごとに異なるため詳細につきましては、店舗ごとに説明させていただきます。

形態・意匠については、周辺景観との調和については国道141号線沿道の周辺は、様々な店舗があり、賑わいのある通りとなっております。また建物の凹凸などで陰影等への処理や、周辺景観への配慮を行っていただいております。また付帯設備等につきましても、道路から見えない北側に配置されております。勾配屋根等の原則はなく、色彩等で景観に配慮していただいております。

次に材料・素材につきましてはですが、建物Aが屋根がガルバリウム鋼板、外壁がアルミ複合板、建物Bがセメント板、建物Cが屋根がガルバリウム鋼板、外壁が窯業系サイディングとなっております、一般的に使用されているもので耐久性に優れているものでございます。反射光のある素材は使用されておられません。

色彩等については、小諸市はマンセル値で基準を設けさせていただいております。全て基準内に収まっております。

敷地の緑化については、お配りした資料の2ページをご覧ください。緑色に塗られた部分が植栽計画でございます。緑化については芝生の計画です。緑化面積は1378㎡であり、開発行為上の6%以上の基準より多く緑地の面積を確保していただいております。

また、周辺の状況を見ましても適正であると判断させていただきました。

続きまして店舗ごとにチェック表に基づいて説明させていただきます。大きく異なる点としまして、規模・色彩と特定外観意匠について詳細を説明させていただきます。

まず建物Aについて説明させていただきます。チェック表は8-2ページになります。

本日お配りした資料の4ページをご覧ください。

建物Aの立面図になります。

規模・高さについてですが、延床面積が4632.68㎡、地上から看板までの高さが23m、建物の高さが9.53m、広告物の高さが12.6mとなっております。

小諸市は高さ制限がありません。また建物の高さですと、9.53mとなり一般住宅2階建でおよそ8mですので周辺との釣り合いもとれているとの判断とさせていただきます。

色彩につきましては、小諸市はマンセル値で彩度の基準を設けさせていただきます。YRが彩度6以下、Y及びRが彩度4以下、その他が彩度3以下という基準を設けております。

壁面の色は、DEP0ブラウンがR彩度3.65、スポーツデポボーダー色がR彩度0.46、スポーツデポ壁面の色がY彩度3.9、ゴルフ5ボーダー色がその他彩度0.26、壁面が白色ということで近似値N9.5彩度0ですので、基準内に収まっております。

照明につきましても動きのあるものは使用しておりませんので、適合しているとの判断とさせていただきます。

続きまして看板について説明させていただきます。

小諸市景観条例では看板は、特定外観意匠に該当し、チェック表は8-2ページの裏面になります。

今回の場所は小諸市景観条例一般地区沿道地区となりますので、看板につきましては地色の彩度は6以下という基準がございます。ここで言う地色というのは、使用する色で1番面積が多い部分ということになります。

本日お配りした資料4ページの立面図をご覧ください。右上にあるサイン色というのが看板の色彩になっております。建物Aにつきましては、地色は彩度2.99と彩度5.6の2色になります。どちらの色も地色の彩度6以下となるため、基準内に収まっておりますので適合しているとの判断させていただきます。

続きまして建物Bについて説明させていただきます。チェック表は8-3ページになります。

本日お配りした資料の5-2ページをご覧ください。

建物Bの立面図となっております。

延床面積1,856㎡と3,000㎡以下のため大規模特定行為にはあたりませんが、今回同じ敷地内ということで提出していただいております。高さは8.52mで、一般住宅の2階建の建物とほぼ同じ高さとなります。

外壁の色は白で近似値がマンセル値でN9.5彩度が0となり、基準に適合しております。また、こちらも動きのある照明は使用しておりません。

看板について説明させていただきます。

建物Bの看板につきましては、壁面広告と自立式広告の2つが予定さ

れております。なお全ての店舗の集合看板につきましては、現在検討中とのことですが、25㎡を超える場合につきましては、小諸市景観条例に基づいて着工30日前に届出が提出されます。

まず壁面広告について説明させていただきます。資料4ページにある立面図のロゴの部分が壁面広告となります。ロゴ部分の赤色がマンセル値で彩度16、地色が白でマンセル値N9.5彩度0となっております。赤色の面積が42.3%、48.4%となり、白色の面積が57.7%、51.6%となっております。地色は1番多く使われている色ということになりますので、今回の場合は2色の使用のため50%以上使われているものが地色となるため、地色は白となります。白はマンセル値でN9.5彩度0となるため基準に適合しております。

続きまして資料5-5ページをご覧ください。

高さが15m、面積が両面あわせて50㎡となっております。

赤色の面積が49.3%、白色の部分が50.7%となるため、地色は白となり彩度は0となるため基準に収まっております。

資料5-6ページは看板の文字の白色部分の割合となっております。

続きまして建物Cについて説明させていただきます。チェック表は8-3になります。

建物Cは延床面積305㎡とこちらも3,000㎡以下のため大規模特定行為にはあたりませんが、同一敷地内ということで提出していただいております。

資料6-2ページをご覧ください。地上から一番上までの高さが10.065m、建物の高さが6.365m、広告物の高さが3.4mとなっております。こちらも一般住宅2階建てで高さがおおよそ8mから10m前後となり、ほぼ同じ高さとなります。

資料6-3ページをご覧ください。色彩につきましては参考値として近似値となっております。外壁の色はグレーでマンセル値が近似値でN8、彩度が0となっております、基準内になります。照明は外照式のものとなっており、外から光を当てる形になり、動きがあるものは使用されておられません。

看板につきましては、地色の色が白ということになりますので、彩度は0となります。地色の彩度6以下の基準に適合しております。

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の基準に適合していると致しました。以上で説明を終わります。よろし



	くご審議をお願い致します。
会 長	事務局の説明につきまして、ご意見、ご質問等ございますでしょうか。
委 員	開発行為に該当するため、土地の形質変更5,000㎡を超えている。 土地の形質変更についてのチェック表の説明をお願いします。
会 長	事務局答弁願います。
事務局	土地の形質変更につきましては、配布しました資料チェックシートの裏面をご覧ください。 今回の場合については、大規模な擁壁や法面等は生じていないため、適合との判断とさせていただきました。
会 長	ほかにご意見、ご質問等ございますでしょうか。 事務局から色彩について過程等の説明をお願いします。
事務局	色彩につきましては、業者と協議を重ねた上で、基準通りの色彩になっております。 ロゴの部分を小さくし、彩度の低い地色部分を増やす等の、景観への配慮を行っていただきました。
委 員	今回のような大規模な建築物を建設する場合は、近隣の方々への説明はあるのでしょうか。
事務局	近隣の土地所有者には説明を行います。 大規模小売店舗立地法で説明の義務があるため、担当は商工観光課になりますが説明を行う予定です。 今回の場所は、農地転用の手続きで隣接所有者の同意はいただいております。また、農業委員の皆さまにも説明済みです。
会 長	ほかにご意見、質問等ございますでしょうか。
委 員	視点場について。視点場から建設地は見えるのかどうか。建設地からは、浅間山がどう見えるのか。
会 長	事務局答弁願います。
事務局	さきほどのチェック表でもご説明させていただきましたが、今回の建設地は、視点場より南側のため、視点場からは見えません。 次回から視点場より南側の場合についても、浅間山が入る写真の資料の提出をしたいと思います。
会 長	ほかにご意見、ご質問等ございますでしょうか。

	委員	景観計画についてですが、隣地後退の基準ができるだけ後退する等、曖昧な基準になっていると思います。どのように判断しているのですか。
	会長	事務局答弁願います。
	事務局	通常の届出についてご説明させていただきます。通常の届出が提出された場合については、現段階では民法の50cm後退や建築基準法の基準にのっとり判断しています。今後基準を設ける必要があれば、検討したいと思います。
	会長	ほかにご意見、ご質問等ございますでしょうか。
	委員	工事のスケジュールについてはどうなのか教えてほしい。
	会長	事務局答弁願います。
	事務局	今回の案件につきましては、都市計画法の開発行為に該当していません。開発行為の許可が、まだおりていないため、現段階では予定であり、明確なスケジュールについては未定です。
	会長	植栽計画についてはいかがでしょうか。 審議会の協議結果としましては、植栽計画を計画どおり実施し、適切な維持管理を行ってもらうということを意見を付したいと思います。
	会長	ほかになにかございますでしょうか。 ないようでしたら、以上で全ての議事が終了となります。 ここで議長をおりさせていただきます。ご協力ありがとうございました。
9.その他	事務局	ありがとうございました。 それではその他としまして、何かありますでしょうか。
10.閉会	事務局	よろしいでしょうか。 以上で第6回小諸市景観審議会を閉会します。 なお、本日配布させていただきました当日配布資料につきましては、申請者側から計画が決定するまで内密にとの依頼がありましたため回収させていただきます。 本日はお忙しい中、ありがとうございました。