

第 10 回小諸市景観審議会議事録

1. 開会	都市計画課長	<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 10 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、都市計画課長の柳沢と申します。よろしくお願いいたします。</p> <p>なお、本日の会議は概ね 1 時間ほどを予定しています。</p> <p>初めに、本日ご出席いただいております委員の方は 11 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>なお、赤尾委員と山口委員については欠席のご連絡をいただいております。</p> <p>(委員了解)</p>
2. 委員の委嘱	都市計画課長	<p>平成 28 年 10 月 1 日付で委員の改選がございましたが、当面、景観審議会の開催がなく、今回が改選後初めての審議会となります。また、先日、委員の皆さまには任期の案内の通知をさせていただいたところでございます。</p> <p>なお、本日は失礼ながら、委員の皆さまの机の上に委嘱書を置かせていただいておりますので、ご承知おきください。</p>
3. 会長・副会長の選出	都市計画課長	<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。</p> <p>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)
	都市計画課長	<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、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)
	都市計画課長	<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>出澤委員、会長席へお移り願います。</p>
4. あいさつ	都市計画課長	<p>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います。</p>
	会長	(会長あいさつ)
5. 議事	都市計画課長	<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>
	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>(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、ご意見ご質問をいただきたいと思えますまず、事務局より説明をお願いします。</p>
事務局		<p>まず、資料について確認致します。説明に際しまして使用する資料は3種類になります。</p> <p>第10回景観審議会資料と書かれている資料1冊、一般地区田園集落地区のチェックシート1枚、小諸市景観計画となります。</p> <p>それでは、資料とチェックシートに沿って説明致しますので、2つを合わせてご覧いただきながら説明を聞いていただければと思います。</p> <p>まず、今回審議していただく案件についてご説明致します。今回審議していただく案件は、ブルーマリンスポーツクラブ株式会社の新築計画についてです。景観計画概要版7ページを開いていただくと、届出対象行為について記載があります。今回は建築物で延床面積3,000㎡を超えるものとなるので7ページ下の大規模特定行為に該当します。行為の届出フローが右上になります。</p> <p>つきましては、着手60日前に事前行為協議書の提出がありましたため、条例第22条により審議会を開催し、委員の皆様より意見を頂戴することが出来ます。また、今回の審議対象としましては、建築物を審議の対象とさせていただきます。</p> <p>資料1ページの計画概要をご覧ください。</p> <p>届出者はブルーマリンスポーツクラブ株式会社、行為の場所は小諸市大字御影新田2705番1ほか8筆。</p> <p>用途地域の指定がなく、容積率200%、建蔽率が60%の指定がございます。</p> <p>景観計画概要版8ページをご覧くださいと小諸市の地図があるかと思いますが、国道18号を境に北側が景観形成重点地区、南側が一般地区となっております。今回の計画場所は国道18号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>行為の内容としますと、敷地面積が13,361.77㎡、延床面積4,216.01㎡、高さ14.25mの建築計画となります。着手は来年の2月5日の予定です。</p> <p>続きまして、お配りしましたチェックが入ったチェックシートをご覧ください。このチェックシートに照らし合わせて今回の説明をさせていただきます。チェックシートの見方は、チェックが入っているものについては適合と判断されているもの、横棒の入っているものについては今回の行為には該当しないものになります。</p> <p>今回は一般地区のうち、用途地域の指定がなく、主要道路にも面していませんので、一般地区・田園集落地区の基準にあっているかどうかをチェックしていくことになります。基準の詳細につ</p>

いては、景観計画概要版の9ページ及び10ページに記載されていますので参考にしていただければと思います。

まず全行為共通の浅間山の眺望景観の保全についてですが、資料の2ページをご覧ください。小諸市では飯綱山公園と御影新田の2カ所を浅間山の眺望を保全するための視点場と指定しておりまして、地図上の緑色で示しているところになります。今回の行為場所については、両視点場よりも南側になりますので、浅間山を見たときに視認できず、配置等からも浅間山の景観を阻害しないと判断させていただきました。

配置につきましては、資料3ページをご覧ください。

今回の計画建物の配置は前面の北側道路から80mほどの距離がありまして、西側の道路市道3288号線からは約28mの距離がありまして敷地境界から十分な空間があります。また、隣地後退については、土地が隣接している民家はなく、小諸市は外壁後退の基準はありませんが、民法上の0.5m以上ということも考慮すると、十分な距離がとれています。また、入口に緑地があり、建物の配置が奥まっていることから、周辺への配慮をしていただいております。

続いて規模についてです。資料4ページ及び5ページの立面図をご覧ください。あわせて7ページのパース図もご覧いただくとイメージが湧きやすいかと思います。

高さは、14.25m、今回の申請場所につきましては、周辺を見ましても店舗や工場があり、周辺の建築物と比較しましても目立つ高さではありません。また、小諸市では高さ制限はございません。

続いて形態・意匠になります。

前面の北側市道0238号線から80mほどの距離があり、建物の高さの3倍以上の距離42.75m以上あり、建物の圧迫感が軽減される配置になっております。

屋上や屋外階段等の設備はございません。キュービクル等は南側に設置となっております正面から見えないよう工夫いただいております。

また4ページの南側立面図の右側をご覧くださいと、赤い線で反射の度合いが示してありますが、屋根及び外壁も勾配角度3%をつけることにより、日射の反射を弱める設計になっております。

材質につきましては、外壁は南側を除く全ての面がヨドカラーGLと記載がありますが、これはガルバリウム鋼板で、南側がサイディング、下部分についてはアスロックとなっております。屋根につきましては外壁同様のガルバリウム鋼板、サッシはアルミサッシで、どの素材も耐久性に優れており、一般的に使用されているものになります。基礎部分はコンクリート造となっております。

反射につきましては、勾配角度をつけ考慮していただいていると判断しております。

色彩につきましては、初めての委員さんもいらっしゃいますの

で、マンセル値のお話を少しします。景観計画概要版の13ページをご覧ください。色彩は明るさの明度とあざやかさの彩度の2つで数値化することができ、その値のことをマンセル値と呼びます。小諸市ではそのマンセル値のあざやかさの彩度にのみ基準を設けています。青色の四角で囲ってある部分が小諸市の景観形成基準となり、その範囲内の色彩を使用していただくこととなります。

具体的な数値につきましては、Y Rが彩度6以下、Y及びRが彩度4以下、そのほかについては彩度3以下の基準になっています。

今回は、南側を除く全ての外壁がマンセル値で3.9P6.5/0.7で彩度0.7、南側の外壁がマンセル値でN 7彩度0、アスロック部分がマンセル値5Y6/1彩度1、サッシ部分が7.0G Y8.9/0.1彩度0.1、基礎部分のコンクリートがN5.5彩度0。

全て基準内になります。

照明・光源についてですが、資料6ページをご覧ください。赤の点線で丸く囲んであるところが駐車場の照明配置図であり、11か所の予定となっております。建物の周りにENDOERS3773Sと記載されている赤い四角がありますが、アウトドアスポットを配置する予定となっております。建物を照らす照明となります。全て建物に向けての配置となっております。周辺に光はいかない計画となっております。資料7ページのパース図をご覧ください。イメージが湧きやすいかと思えます。

植栽計画につきましては、資料8ページをご覧ください。

敷地内の入り口部分と西側部分の3か所に緑地を設ける計画となっております。入口部分の緑地には芝及びさつきを植栽する計画となっております。西側部分については芝のみの計画となっております。

また、道路及び隣地との敷地境界での緑地計画であり、周辺へ考慮していただいております。また、小諸市景観計画では緑地の面積の割合の規定はありませんが、今回の案件については、都市計画法の開発行為に該当しており、敷地面積6%以上緑地を確保するという規定を満たしており、十分な緑地が確保されているため適合とさせていただきます。

資料の9ページ及び10ページをご覧ください。看板の計画になります。小諸市景観条例では広告物は特定外観意匠に該当し、今回の場所では25㎡を超えるものが届出の対象となります。今回の計画では25㎡を超えるものはありませんので、あくまでも参考というかたちで提出していただきました。

まず、立て看板についてですが、入口部分に1つ設置予定、地色はホワイトとなりますので彩度0で基準内、動きのある照明はなく内照式のものとなります。続いて壁面広告物についてですが、こちら地色はホワイトで彩度0、シルバーで彩度0で基準内、動きのある照明はございません。

最後に土地の形質変更についてですが、今回は都市計画法の開

		<p>発行為の許可を受けての行為となります。資料11ページ及び12ページをご覧くださいと思います。南側及び東側に土留めのために擁壁の設置となり、一番高いところで1.83mとなります。建築物の工作物にも該当しない高さであることから、大規模なものではないと判断しています。また、法面につきましても緑地部分となっていて、周辺の景観との調和を図っております。</p> <p>資料の最後13ページをご覧くださいと、高さのイメージがわかるかと思いますが。</p> <p>撮影位置につきましては、資料3ページの配置図に4ヶ所記載がありますので、ご確認くださいと思います。</p> <p>以上で説明を終わります。</p>
会長		ご意見、ご質問等ございますでしょうか。
委員		低木の考え方は分かるが、もう少し背の高い木を使ってほしい。
会長		事務局答弁をお願いします。
事務局		南側に緑地が無いので、事業者へご意見を伝えます。
会長		建物裏の屋外機械設備の景観への配慮はあるか、また色はどうか。事務局答弁をお願いします。
事務局		ルーバーで隠す予定となっておりますが、ヒートポンプを使用するので目は粗くなります。色はこげ茶色です。
委員		建物東側で階高があるが、ここまで必要なのか。
会長		事務局答弁をお願いします。
事務局		1、2階は階高を抑えてありますが、3階はスポーツで飛び跳ねたりするので高くなっております。
委員		施設として水をたくさん使用すると思うが、地下水か。
会長		事務局答弁をお願いします。
事務局		上水を使用しておりますが、今はろ過機能が良く、プールの入れ替えは年に1度で済みます。
会長		<p>ほかにご意見、御質問等はございますでしょうか。</p> <p>審議会としまして「意見なし」を協議結果として意見を付し、その他の意見として建物南側の緑地の設置、高木の設置の検討、屋外機械設備への景観への配慮をお願いしたいと思います。</p>
会長		<p>ほかになにかございますでしょうか。</p> <p>ないようでしたら、以上で全ての議事が終了となります。</p> <p>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>
6. その他	都市計画課長	<p>ありがとうございました。</p> <p>それでは、その他としまして何かありますか。</p>
7. 閉会	都市計画課長	<p>よろしいでしょうか。</p> <p>以上で第10回小諸市景観審議会を閉会します。本日はお忙しい中ありがとうございました。</p>