

第4回(平成26年度第3回) 磐田市景観審議会 議事録

【日 時】 平成26年8月19日(火) 10:00~11:50

【場 所】 磐田市役所 西庁舎3階 特別会議室

【出席者】 会長 寺田 伊勢男
副会長 岡田 一朗
委員 山本 寛一 江間 豊壽 村上 浩 栗山 恵

【事務局】 建設部 都市計画課

【会議概要】 1 開 会
2 あいさつ
3 委員紹介
4 議 題「大規模建築行為等の届出要領Q & A」
5 そ の 他「屋外広告物基本計画策定の進捗状況」
6 閉 会

「大規模建築行為等の届出要領Q & A」を作成するため、景観計画の景観形成基準の解釈等について、審議会の意見を聴取した。

<意見要旨>

- ・建築物の屋根は外観の一部と考え、屋根の色彩は地域特性のただし書きの適用により彩度の目安をQ & Aに設ける。
- ・構造物の上に設置される工作物は、地盤面からの高さを考慮して、届出対象とする必要がある。
- ・単調な大壁面について要領で説明する必要がある。
- ・着手の後、外観の色彩等の施工方法に、変更が多いと考えられるため、変更届の提出についてQ & Aで説明する必要がある。

詳細は別紙のとおり

【意見等】

<事務局説明>

事務局 本日は、「大規模建築行為等の届出要領Q & A」について、皆様から、ご意見をいただきたいと考えておりますので、よろしく申し上げます。

はじめに1番の制度の趣旨から、順番に説明させていただきます。

届出の目的については、建築物等の色彩やデザインを景観に配慮したものへ誘導することや、建築物等の用途や目的に沿って必要な施設や設備を設ける中で景観への配慮をお願いするとまとめました。

個人住宅の届出については、届出対象行為に該当しないものは、届出の必要はありませんが、景観形成基準に準じて、景観への配慮に努めていただけるようお願いをしていきたいと考えています。

次に2番、用語の説明では、着手については、景観法で届出から30日の着手制限がかかりますので、建築基準法の解釈などから、着手について整理しました。着手となるものは、建造物の新築や増築等については、建造物本体の基礎コンクリート工事、外観や色彩の変更については、建物本体工事、開発行為については、造成工事となります。着手に該当しないものは、既存建築物の撤去、地盤調査の掘削、ボーリング調査、地鎮祭などと整理しました。

建築物の高さについては、届出対象の判断に必要となりますので、高さの定義を整理し、建築基準法基準法から地盤面からの高さとししました。

工作物についても、地盤面からの高さとし、建築物等の構造物の上に設置する場合はその設置面からの高さとして整理しました。

見付面積については、色彩基準で面ごとに使用できるアクセントカラーが20%以下となっていますので、見付面積の定義をしました。建築基準法から建築物等の鉛直投影面積と設定しました。

次に3番、手続の流れでは、事前協議については必須ではなく、必要に応じて相談していただくこととなります。

届出の時期については、先ほども触れましたが届出日から30日を経過しなければ行為に着手することができませんので、余裕をもった手続きをお願いするものとなります。

届出証明につきましては、民間の確認審査機関等で受理証の添付を求められる可能性がありますので、届出から1週間程度で交付できるようにしていきます。

完了後の手続きについては、完了の日から14日以内に完了届の提出をお願いします。完了届は、届出書1枚で各面のカラー写真、遠景のカラー写真の添付をお願いします。

罰則については、無届、虚偽申請等、景観法で罰則が規定されています。

次に4番、届出の要否では既存建築物等の届出については、既に建築されている建築物等の届出は不要となります。増築や外観の変更などをする場合は届出が必要となります。

届出が必要な増築等の規模については、高さ15mを超え、または延べ面積が1,000㎡以上となる建築物で、増築等が10㎡を超える場合は届出が必要で、10㎡以下で

あれば届出は不要となります。なお、外観の修繕や模様替えについては、基本的にすべて届出をお願いするものとなります。

工事中のものについては、平成 26 年 10 月 31 日までに着手しているものは、届出不要となります。景観計画の施行日が 11 月 1 日となりますので、11 月 1 日以降に着手するものについては、届出をお願いします。

届出対象とならない仮設のものについては、工事現場の現場事務所など一定期間の使用の後、撤去されるものとなります。イベントのパビリオンのように建築基準法第 85 条第 5 項の許可を受けたものも届出の必要はありません。

次に 5 番、関連申請等では、建築確認申請、開発許可、地区計画との関係については、それぞれの基準に適合する必要があるとあり、別々に審査されるものとなります。例えば、建築確認申請が認められても、景観計画の届出後 30 日間は行為の着手の制限を受けますので、余裕をもって手続きをお願いします。

屋外広告物許可申請との関係については、壁面を利用する壁面広告物は、景観計画の基準ではなく、屋外広告物法に基づく条例の規定で審査することになります。

次に 6 番、景観形成基準では、景観形成基準については、良好な景観形成を誘導するための基準で設計変更の勧告や命令の基準と説明しました。

配置や高さの基準が明確でないことにつきましては、建築物の用途や、地域特性、敷地条件等によって配慮すべき項目は異なりますので、色彩の基準のように数値的な基準を設定していません。基準に適合しているかの判断は、基準適合確認書（別紙 2）のチェック項目、添付書類のカラー立面図、周辺状況の写真、外観パース等から審査したいと考えています。

配置の基準の中の「修景や植栽等のための空間」については、建築物等の壁面や柱の位置は、道路境界等からできるだけ後退させ、壁面後退部分には植込みや花壇などの修景緑地、ポケットパークなどの広場、歩道としても利用できる通路等を設けて、ゆとりやうるおいを創出すると設定しました。

高さの基準の中の「景観を阻害しない高さ」については、周辺の視点場から、稜線やスカイラインを阻害しない高さ、特に住宅地では周辺の建築物等から著しく突出しない高さとして設定しました。

形態の基準の中の「まち並み景観との調和」については、中遠景から見て、周辺の景観の基調に対して、著しく目立つ景観とならないように、周辺の基調と馴染ませる配慮等と設定しました。

色彩の基準の中の「住宅地においては彩度を抑える等の配慮」については、第 1 種、第 2 種低層住居専用地域では、使用する色彩の彩度は 3.0 以下を目安に抑え、敷地境界の緑化等に努めていただけるように設定しました。

色彩の基準の中の「屋根は外観に含まれるか」については、屋根勾配が 3 寸を超えるものについては、外観の一部として考え、色彩の制限に含めるものと設定しました。

次に 7 番、届出書類では、提出部数は 1 部としました。

提出書類や添付書類については、届出書の下段にまとめてありまして、届出書、概要書、基準適合確認書に、カラー立面図や、写真、外観パースなどの添付をお願い

いします。

立面図の着色については、原則、マンセルでお願いし、厳密に同色でなくてもかまいませんが全体のイメージが分かるようにお願いします。

添付写真は、敷地の状況を確認するための近景写真と周辺の状況を確認するための遠景写真をお願いします。

条例で添付が規定されている外部仕上表は、別紙 1 として行為の概要書を作成しています。

マンセル値で外部仕上表に記載できない場合は、近似値のマンセル値の記載をお願いします。

条例で添付が規定されている基準適合を確認する書類は、別紙 2 として基準適合確認書を作成しています。

開発行為の届出には、必ず開発許可申請が伴いますので、行為の概要書は土地利用指導要綱に基づいて作成した事業計画書の提出をお願いします。

開発行為の土地利用平面図についても、開発許可申請に添付する図面の提出を設定したものととなります。

その他参考図書については、周辺の状況がわかる外観パース等の提出をお願いします。

簡単ですが、説明は以上です。よろしくをお願いします。

<委員意見>

事務局 屋根素材のサンプルを用意したのでご覧いただきたいと思います。マンセルの値で基準に適合するかを確認したところ、基準に適合しないものが多くありました。現在の基準をそのまま屋根の色に適用した場合、公共施設でよく使われている緑系の緑青のような屋根の材料が使えなくなってしまいます。このため、使用できる幅を広げるため、色彩のアクセントカラーが 1/5 までに設定していることから、屋根勾配が 3 寸までは制限を受けない案を設定したものととなります。

委員 平地や広い街路で考えた場合、どのくらいの距離で目立つものとなりますか？

事務局 4 車線の道路では反対側からは見えますが、2 車線の道路ではそれほど目立つものにはならないと思います。

委員 工場等の平屋の場合で、片流れのものは見えるものになります。

事務局 工場等は、敷地が広いことが想定されますので、緑化等の配慮を加えて対応していただければと考えています。種類がそれほど多くない屋根材は選択の幅を広く設定したいと考えます。

委員 磐田駅など、緑青を思わせる屋根の色は多いです。

委員 JA の支店や出荷場もこのような緑系の屋根となっています。制限を厳しくすると色が限定されてしまうため、3 寸以下のものについては、選択の幅を広げるという考え方ですが、このことを審議会として勧めるか勧めないか、オープンにしていけるかを考えたいと思います。

委員 高い位置から見た場合、屋根は景観的に重要なものとなります。清水港の周辺は、日本平から見てミカンとお茶の色で統一する動きがありました。伊東市でも屋根の

色を統一しようとする動きがありました。磐田市でも磐田原台地などの高い位置から見下ろす景観があると思います。このような場所は、重点地区を設定することで対応すると考えられます。

委員 選択の幅を広げる理由は分かりますが、逆手にとって奇抜な色彩の屋根が設置される場合があると思いますので、これを規制しなければいけないと考えます。もっと違った方法も検討した方がいいと思います。

委員 以前、見付の景観について、同じような形で、屋根の色彩について議論した経過があります。そこでは、文章化して屋根の色彩の認める範囲を設定しました。マンセルの値と屋根勾配で設定することは難しいと思います。

委員 暗い色はそれほど気にならないが、赤や黄色などの暖色系の色を使用した場合は、かなりインパクトのあるものになると思います。

委員 3寸以内の勾配でも、景観にインパクトを与えるものがないことはないと思います。

委員 全市を対象とした場合、景観計画のマンセル値だけではコントロールが難しいと思いますので、Q & Aを作成して緩和策を示さないと、現実の対応ができないと思います。

委員 屋根勾配でなく、見付面積の屋根部分の割合で考える方法もあると思います。1/5以内はアクセントカラーとして認めることになっています。

事務局 平屋の工場で、片流れの屋根の場合、見付面積に占める屋根部分の割合は半分くらいになってしまいます。それがあって、3寸勾配を提案したところとであります。

委員 周辺の市はどうなっているのか？

事務局 外壁の壁面の色だけが対象となっているものが多いです。

委員 景観計画の基準は、屋根の色としては厳しいと思います。

事務局 明度3以上は、屋根の色としては少し明るいと思います。外壁の基準として、基準を作成していますので、現況調査では、屋根の色彩は調査していません。基準は外観の色彩としているため、外観に屋根を含めるかの議論も必要と思います。

委員 通常、屋根は外観に含まれます。実質的に外観は屋根を含めてのこととなります。前回の審査会の意見で、外壁としていた基準を外観に修正しています。

委員 ただし書きの地域特性を表すもので解釈できないでしょうか。

委員 地域特性で判断する場合は、人によって主観が異なるため、基準を超えるものについては、判断の基準をある程度、明確にしておく必要がある。色ごとにQ & Aの中で設定しておく方法もあります。

事務局 色の特定や、鮮やかさの設定はどのようなすばいでしょうか？

委員 彩度で考え、彩度を落とせばいいと考えます。

事務局 どの程度、落とせばいいでしょうか？

委員 色の問題は必ず出てくると思いますので、ただし書きの地域特性に基づくものとして、ある程度緩めに設定しておいた方がいいと思います。

委員 3寸勾配など基準を設けておくよりも、地域特性から考えていきたいと思います。

委員 地域特性は定義されていますか？

事務局 特に決まりはありませんので、添付書類の写真などから判断していきたいと考え

ます。多少ですが、ガイドプランの中で地域特性を記載してあります。

委員 用意していただいた屋根材のサンプルは、緑青を除けば、彩度は割と低いです。彩度を上げなければ、色相に関係なく不適當なものは少ないと思います。

事務局 屋根の色彩の基準を別に設定した方がいいでしょうか？

委員 複雑になってしまうので、Q & Aの中で目安としておけばいいと思います。

事務局 屋根は外観に含まれるが、屋根の色彩については、ただし書きの適用により、彩度の緩和的な考えを整理しておきたいと思います。カタログにある工場に使用されるようなブルー系の屋根材は、彩度5となっています。彩度が上がり過ぎても派手になってしまいますので、判断の目安をQ & Aに設定しておきたいと思います。

委員 公共事業の場合はどうなりますか？

事務局 届出でなく協議が必要となります。

委員 施行者が決まっていない場合は、どのようにすればいいですか？

事務局 建築物の色まで決めて、提出していただきます。変更が生じた場合は変更届の提出をお願いします。Q & Aに変更届についての記載を追加します。

委員 工作物については、建築物の屋上に設置した場合、設置面からの高さの理解でいいですか？例えば 14mの建築物の上に 14mの工作物を設置した場合、届出対象とならないのか？

事務局 今のところ、届出対象にならないと考えます。

委員 高さ 15mを超えるものについて、景観に配慮するために届出対象としているので、例に出した 28mのものが届出対象とならないのはおかしいと考えます。合算して 15mを超えるものについては、景観形成基準を適応してしかるべきと考えます。

事務局 届出対象行為を線引きするために、建築基準法の解釈に基づいて、考えをまとめているところとなります。

委員 視覚的に捉えて、15mを超えるものを届出対象とすべきだと思います。景観としては一体的に考えた方が素直だと思います。

事務局 15mを超えた部分が届出対象となるように、Q & Aの解説を修正します。屋上に設置する工作物が高さ 3 mを超える場合は、届出が必要となる等の解説を追加します。

委員 工作物の高さについては、事務局でQ & Aを整理して修正してください。

委員 単調な壁面について、解釈の追加をお願いします。

委員 以上で、本日の議題についての検討は終了します。