

第 1 3 回 所 沢 市 景 観 審 議 会

会 議 録

令 和 5 年 8 月 4 日

会 議 録

会 議 の 名 称	第13回所沢市景観審議会
開 催 日 時	令和5年8月4日（金） 午前9時30分から午後4時00分
開 催 場 所	所沢市役所 高層棟7階 研修室
出 席 者 の 氏 名	（会議録別表1）のとおり
欠 席 者 の 氏 名	（会議録別表1）のとおり
説明者の職・氏名	
議 事	（1）産業系大規模建築物の対象について （2）三ヶ島工業団地周辺地区のゾーン区分について
会 議 資 料	<ul style="list-style-type: none"> ・ 第13回所沢市景観審議会 次第 ・ 第13回所沢市景観審議会（パワーポイント資料） ・ 第13回所沢市景観審議会補足資料 ・ 意見用紙
担 当 部 課 名	<p>（街づくり計画部） 埜澤街づくり計画部長、高野街づくり計画部次長、 塩崎街づくり計画担当参事</p> <p>（都市計画課） 増子課長、会沢主幹、大河原主査、 長谷川主任、豊田主任、北田主任、池田技師</p> <p>（事務局）街づくり計画部 都市計画課 電話 04-2998-9192</p>

(会議録別表1)

(敬称略)

所沢市景観審議会委員名簿 会長 藤村 龍至 副会長 杉山 朗子

区分	区分内訳	委員名	出欠
知識経験を有する者(5人)	所沢市景観条例及び所沢市景観計画アドバイザー	(色彩) すぎやま あきこ 杉山 朗子	出
		(建築) ふじむら りゅうじ 藤村 龍至	出
		(法律) よしざわ しゅんいち 吉澤 俊一	出
		(建築・都市計画) むねまさ ゆうき 宗政 由桐	出
		(照明デザイン) ちかだ れいこ 近田 玲子	出
関係団体の代表者(4人)	所沢市観光協会(事務局長)	ひさだ ただし 久田 雅	出
	荒幡富士保存会(代表者)	うちの みつお 内野 光男	出
	所沢市景観市民活動クラブ(代表者)	おかべ のりこ 岡部 のり子	出
	所沢商店街連合会(副会長)	たばた だいすけ 田畑 大介	欠
公募による市民(3人)	市民	なかむら まさひろ 中村 正博	出
	市民	あらい たかし 新井 隆	出
	市民	こやま てるみ 小山 てるみ	出

発 言 者	審議の内容（審議経過・決定事項等）
	<ul style="list-style-type: none"> ■ 新任及び再任の委員への委嘱状の交付 ■ 埜澤街づくり計画部長挨拶 ■ 委員紹介 ■ 配布資料等の確認 ■ 審議会成立の報告（欠席委員の報告） ■ 会長及び副会長の選出（互選により選出） 会長 藤村委員、副会長 杉山委員 ■ 会議の公開・非公開の決定（公開に決定） ■ 会議録の確定方法(会長の承認をもって確定) ■ 傍聴者の有無確認（傍聴者は無）
藤村会長	<p>それでは、ただ今より本題の議事に入りますが、事務局より議事進行の流れの説明からお願いします。</p>
事務局	<p>はい、ご審議いただく流れを説明いたします。</p> <p>議事は次第のとおり2点ございまして、説明後、現地視察を踏まえて意見交換を行い、各委員の皆様からのご意見を賜りたいと考えております。</p> <p>まず、こちらの会場において、議事の説明を行います。議事ごとに説明内容のご不明点に係る質疑応答の時間を設ける流れとなります。その後、現地視察のルート、現地視察のスケジュール等を説明させていただきます。その後休憩とさせていただきます、議事（1）及び議事（2）に係る現地調査を実施し、次第3の意見交換を行います。</p> <p>なお、現地視察の視察状況によっては、ご意見いただく十分な時間が確保できないことも考えられますので、ご意見を記入いただける用紙を準備しております。</p> <p>回収させていただきました意見は、議事録とともに整理し審議会におけるご意見としてお取り扱いさせていただきたいと考えています。よろしくお願いいたします。</p>
藤村会長	<p>ただ今説明がありましたとおり、議事の内容についての意見交換については、現地視察後にするとのことでしたので、委員の皆様、よろしくお願いいたします。</p> <p>それでは議事（1）の説明をお願いします。</p>
担当	<ul style="list-style-type: none"> ■ 議事（1）産業系大規模建築物の対象について <p>—担当説明—</p>

<p>藤村会長</p>	<p>ありがとうございます。</p> <p>議事（１）では、第１２回審議会で提示されました産業系大規模建築物の対象規模について、４つの案に対する具体的な説明の上で、事務局より「高さ１０ｍを超える建築物」又は「建築面積３，０００㎡以上」という提案がありました。これは、高さからの圧迫感等と長大な壁からなる圧迫感等の周辺への影響を考慮したものということでした。</p> <p>産業系大規模建築物は工場、倉庫等さまざまな種類が想定されますが、特に大きいものは倉庫です。午後の視察で実感されると思いますが、非常に大きな建物が増えておりますので、これに対して配慮事項を求めていく内容となっています。ポイントとしては、高さ１０ｍということもありますが、延べ面積ではなく、建築面積を問題としている点があります。また、ゾーンで区分するのではなく、市内全域に対して建築の規模を対象としている点が大きなポイントとなっており、建築の対象規模をどの程度とするかが議論となります。</p> <p>工場等立地法の建築面積３，０００㎡もあったと思いますが、そのほか物流関係では、物流総合効率化法の特定流通業務施設の施設要件も３，０００㎡だったと思います。要するに倉庫や工場で平屋３，０００㎡は重要な数字になっているので、その規模要件に着目しようという話です。</p> <p>こちらの説明について、ご質問等ありますでしょうか。</p>
<p>吉澤委員</p>	<p>１点目として、高さ１０ｍあるいは建築面積３，０００㎡以上を届出対象とすることについて、景観計画区域ゾーンの区分けが３区分されていますが、３区分のいずれの区分についてもこの規制をするのでしょうか。</p> <p>２点目として、届出制によって配慮事項、色彩基準を指導すると思いますが、仮に対象者が配慮事項、色彩基準に従わなかった場合はどのような法的効果が生じるのでしょうか。</p> <p>３点目として、地区によって建築基準法等で高さの規制等があると思いますが、国の法律に更に上乗せで規制を加えると思いますが、法律あるいは条例等との整合は取れているのでしょうか。</p>
<p>事務局</p>	<p>３点いただいた質問のうち１点目については、基本的には市内全域、３ゾーンの区域の中のどの区域に計画されても、一定の規模以上の場合には対象となります。まずはベースとなるゾーンの色彩基準と配慮事項を遵守して、それに上乗せして産業系の色彩基準と配慮事項の制限をかけることとなります。</p> <p>２点目につきましては、届出の内容が景観形成基準に合わない計画を提出された場合には、まずは是正指導をさせていただきます。指導しても従わない場合には、審議会委員の皆さまにご審議、お諮りいただいた上で、景観法に基づく変更命令、勧告の手続きを進めることとなります。景観法による罰則が科される場合もあります。</p>

	<p>3点目については、景観法は立地を規制する基準ではありません。緩やかに景観誘導を行うもので、対象となった場合には基準に沿って色彩等を計画していただくもので、他法令等において問題はありません。</p>
藤村会長	<p>ありがとうございました。その他いかがでしょうか。</p> <p>—意見等なし—</p>
藤村会長	<p>概ねよろしければ議事（２）に移りたいと思います。それではご説明お願いいたします。</p> <p>■議事（２）三ヶ島工業団地周辺のゾーン区分について</p>
担当	<p>—担当説明—</p>
藤村会長	<p>ありがとうございます。議事（２）では、三ヶ島工業団地周辺地区の景観のゾーン区分について、現行３ゾーンのうち、農地・丘陵地景観ゾーンに位置付ける提案がありました。現行の取り扱いでは、市街化区域に編入されるため、住居系市街地景観ゾーンとなりますが、三ヶ島工業団地周辺地区の方針や周辺環境への配慮から農地・丘陵地景観ゾーンにすることが適切ではないかとのことでした。大きな違いとしては、基調色では彩度が最大６以下まで使用可能ですが、農地・丘陵地ゾーンの場合は３以下で範囲が狭まっている点がポイントとなっています。</p> <p>三ヶ島地域は、周りが丘陵地でみどりが深いところですので、市街化区域に編入されたとしても住居系の市街地より農地・丘陵地に属する場所であることは理解しやすいと思います。</p>
杉山副会長	<p>補足資料を見ていただくと、ブラウン系を中心とした、少し黄色みがかかった色や赤みがかかった色は、使用可能な色彩の範囲が広く、それ以外の緑や青等は少し狭くなっていることがわかると思います。</p> <p>所沢市は明度８．５に拘りをもって決めていて、白は一際目立つため、景観計画が策定される前から、緑地や自然公園等を重視している全国の自治体において、課題であるとの意見が多く挙がっていました。その中で所沢市の景観計画は、「ひと・まち・みどり」とはっきりとみどりを謳っており、みどりに配慮した色彩の数値基準が設けられています。</p>
藤村会長	<p>所沢市内では、議事（１）の産業系大規模建築物の方が、畑や農地に物流倉庫が急速に立地していることから、緊急度が高く、新しい課題となっています。これに対し、三ヶ島工業団地は計画的に基盤から造って地区計画を定め、緑地を設ける等行っていますが、既存の工場等は彩度がやや高</p>

吉澤委員	<p>めで、もう少し景観のルールが加わることによって馴染んでくると良いと思っています。</p> <p>何かご質問やご不明な点等ありましたらお願いいたします。</p> <p>市街化調整区域から市街化区域になることにより、建築行為の増加が見込まれます。所沢は非常に自然を大事にするところと聞いておりますが、市街化によってこの辺りの自然が失われる危険性はより大きいのでしょうか。ゾーンの方向性を変える、あるいは維持することによって自然保護がどうなるのかをお聞かせ願いたいと思います。</p>
事務局	<p>三ヶ島工業団地周辺については、市街化区域に編入し、地区計画も定めていくこととなります。主な用途としては工場・倉庫が計画される土地に変わります。この地域の土地利用については、地区計画により緩衝緑地帯等の規定を設け、みどりの確保や周辺のみどりの保全を進めていきたいと考えております。</p> <p>そのような中で景観計画は、建物等を建てる際により周辺のみどりや建築物等に調和するような色彩を選んでいただくものです。方針2の農地・丘陵地景観ゾーンは、よりみどりに調和したものを造る方針であることから、限りなく白に近い色の使用を制限します。住居系市街地景観ゾーンになると、色の範囲が変わり、住居系の内容の配慮事項が適用されることとなります。事務局としては、周辺の農地・丘陵地の環境や三ヶ島工業団地の計画を今後進めていく中で、みどりを維持していきたいとの観点から方針2の農地・丘陵地景観ゾーンに位置付けする方が良いのではないかと提案させていただいているところです。</p> <p>環境保全の話も出ていたかと思いますが、あくまでも景観計画は、建築物の建築等の行為を行う際に、周辺のみどりへの配慮やみどりを植栽する計画を促す内容になっておりますので、環境保全という話になりますと、環境部局と連携しながら検討を進める必要が出てくるものかと思っています。</p>
吉澤委員	<p>住居系市街地景観ゾーンに移行する場合は、市街化調整区域から市街化区域になるのでしょうか。</p>
事務局	<p>景観計画のゾーン区分に限らず、この地域は市街化区域に編入します。その上でどのように景観誘導をしていきたいかということになります。</p>
藤村会長	<p>三ヶ島工業団地は、環境事業団の集団設置建物建設譲渡事業により、宅地造成、基盤を整備したところでありますが、目的としては無秩序に工場が立地するのではなく、しっかりと基盤を整えて搬出入の道路や下水道の秩序ある整備をしようとするものです。都市計画の根本だと思っておりますが、都市の健全な発展と秩序ある整備を目的に、理念として適正な制限のもと</p>

	<p>に土地の合理的利用を図るため、インフラ整備を長い時間をかけて行っていくとしたところです。市街化区域に編入するという中で、景観のルールをどうやって合わせるかといった段階かと思えます。</p> <p>このように計画的に、段階的にしっかり秩序ある整備をしているところに関しては落ち着いて見られるかと思えます。一方で、視察の最後の方に行く農地の中での産業系大規模建築物は、所沢では新しい課題なので今後の所沢らしい自然との在り方について、皆様にはいろいろとご意見を伺えたらと思っています。</p>
杉山副会長	<p>三ヶ島工業団地の計画として、都市計画マスタープランの三ヶ島地区の方針が掲載され、その中に三ヶ島工業団地の拡張により活力とにぎわいの創出を図るとありますが、このにぎわいとは何でしょうか。工業団地において、そこににぎわいがあるとするのは無理があるように思えます。色彩を考えると、このようなワードが大変重要になります。どういう意味で書かれているのか、教えていただきたいです。</p>
藤村会長	<p>ありがとうございます。土地利用の方向性や想定についてお伝えいただければと思います。</p>
事務局	<p>三ヶ島工業団地を拡充して、新たに産業系の施設が立ち並ぶエリアとすることで、以前よりも人が働ける場所として産業を誘致して人が日中等に活動できる場が新たに広がって増えるという意味から活力・にぎわいの創出という言葉を使っています。</p>
杉山副会長	<p>例えば、快適で活力のある、など広々としていて働く人も気持ちのよい空間づくりを目指す方が良いのではないのでしょうか。にぎわいは商業地域やコミュニティ広場等のデザインの話ではないかと思えます。変更は難しいと思えますが、今後皆様のご意見を賜りながら、ご検討いただけたらよいと思えます。</p>
事務局	<p>都市計画マスタープランは、具体的な計画ではなく、街づくりの大きな方向性を示すものです。にぎわいの表現については確かに違和感があるかもしれませんが、にぎわいの範囲を広く取っているため、このような表現となっていることをご理解いただければと思います。</p> <p>認識と乖離しているとのお話については、ご意見として賜りたいと思っております。</p>
藤村会長	<p>少し補足いただければと思いますが、現在の三ヶ島工業団地周辺の用途地域は何でしょうか。</p>

事務局	<p>現在は用途地域の指定はありませんが、これから変更予定があり、変更を行った場合は工業地域になります。</p>
藤村会長	<p>つまり、基本は工場・倉庫が想定されているエリアですが、今後の土地利用の方向性によっては店舗が立地する可能性があります。店舗が立地するとなると、色彩の話も出てくるため、店舗に関しても厳しく色彩の基準を与えていこうというものになります。</p> <p>あとはよろしいでしょうか。</p>
中村委員	<p>2点質問があり、1点目に産業系大規模建築物として工場・倉庫等とありますが、土地区画整理事業区域の中に店舗や住宅が新たに立地あるいは既に存在する場合、対象となるのでしょうか。</p> <p>2点目に、事務局からの説明に建物等を建てる際に届出の対象となるという説明がありましたが、すでにある建物についても対象とし、既存不適格の取り扱いがあつて、外壁修繕等を行う際には届出の対象となるのでしょうか。</p>
事務局	<p>まず1点目の用途に関するご質問について、産業系大規模建築物とは、工場・倉庫が主になり、店舗、住宅は対象外と考えています。対象用途は今後整理していきたいと思っておりますが、倉庫にも倉庫業を営む倉庫等いろいろな種類があるため、「等」という言葉を使用していますが、基本的には工場・倉庫と考えていただいて構いません。</p> <p>2点目といたしましては、新築、増築等の建築計画だけでなく、既存の建物の外観を変更する、塗り替え等を行う場合も届出の対象となります。既存不適格の場合、直ちに変更をお願いするものではありませんが、新たに改修等を行う際、建物はそのまま外観だけ塗り直す場合にもこちらが適用されることとなります。</p>
藤村会長	<p>ありがとうございます。工場・倉庫、特に倉庫は定義が揺れ動いており、例えば、単なる倉庫だけではなく、そこで研究開発もできるような場合もあり、建築基準法でも扱いについて議論されているところですので、少しずつ定めていくところだと思います。</p> <p>にぎわいの解釈という面においても、人が働きに来ることや、小売りの注文が直接倉庫に届くことから商品の開発を倉庫で行う場合もあり、働きに来る場というイメージも最近は出てきて、単に車がいるところというイメージよりは、人が集まる場所というイメージもあります。</p> <p>他にご質問等ありますでしょうか。</p> <p>—質疑等なし—</p>

藤村会長	<p>よろしいでしょうか。それでは本日の視察についてご説明をお願いいたします。</p> <p>—担当説明—</p>
藤村会長	<p>ありがとうございます。建築のポイントを説明していきますと、①三ヶ島工業団地（1）は工場の中でも手前側はオフィスが入っていて、奥は工場になっています。同じ工場でも窓やガラスがあることで壁面の圧迫感が変わってくるかと思えます。ただ、三ヶ島工業団地に関しては先程の説明のとおり、基盤が都市計画でしっかりと整備され、かつ地区計画でみどりを植えることとしており、穏やかに見えるところが多いのではないかと思います。</p> <p>次に①三ヶ島工業団地（2）は開放的なフェンスが設けられ、フェンスに沿ってみどりが植えられています。ブルーのアクセントカラーがあり、角から見ると連続して見えることが現地を見ていただくとわかるかと思えます。</p> <p>次に②A工場について、昔の工場はこのような塀で、フェンスを設け、みどりを植えるという今の考え方に基づき計画されている倉庫とは大きく異なることが見ていただくとわかるかと思えます。</p> <p>次に③B工場については良い例だと思います。開放的フェンスに沿って木が植えられていて、軒のところを丸くすることで圧迫感を下げて空を大きく見せようとしています。折板金属はそれほど高価な材料ではないと思いますが、曲げる工夫をするだけで見え方が全く変わってくるが見てわかるかと思えます。</p> <p>続きまして、④多聞院通り付近について、この辺りが今一番新しい課題で大きな物流倉庫が道沿いに数多く立地している例として取り上げられていると思いますが、所沢に限らず、圏央道周辺は埼玉県として、倉庫を立地する流れになっています。しかし、以前のように倉庫が点在するのではなく、なるべく集約化して、トラック等の排気ガスが多く排出されないようにする国の方針もあり、物流総合効率化法で大きく倉庫をまとめていこうとする流れの中で、立地している部分があります。所沢市内では関越自動車道沿い等で見ることができ、これに対して新しくルールを定めていこうとするのが今回の景観審議会の議題（1）のポイントとなっています。</p> <p>最後が、比較的古い時期の倉庫で建築面積3,000㎡未満、高さ10m以下で対象案から外れるものです。最近の倉庫に比べると大分小さく、比較で見ていただくと良いと思います。</p> <p>このようなポイントで本日の視察は組まれているかと思えますので、視察の中で皆様ご確認いただければと思います。</p>
事務局	<p>では、これより休憩となります。</p>

	<p>午後も引き続き、よろしく申し上げます。</p> <p>—現地視察—</p>
藤村会長	<p>では、議事を再開したいと思います。</p> <p>次第3の意見交換についてですが、産業系大規模建築物の対象規模について、案4つの視点での現地視察を行ったところですが、事務局の提案の「高さ10mを超える」又は「建築面積3,000㎡以上」について、委員の皆様よりご意見、質疑等ありましたらお願いします。</p>
内野委員	<p>現地視察をして説明を聞き、高さが10mを超える建築物はやはり圧迫感があり、植栽をしても上に突き出るので、周りに与える影響は大きいと思いました。高さ10mのみを対象規模とする場合、A工場のように高さは低くても、各工場の壁面が連続して長大な壁面が生じると景観に影響が出てくるため、建築面積3,000㎡以上又は高さ10mを超える案で良いと感じました。</p>
藤村会長	<p>ありがとうございます。</p> <p>工場・倉庫等の外観で建築面積が大きい平屋建てになると長大な壁面が出てきて、建築面積の大きさと外観の大きさが相関していることが理解していただけたかと思います。</p> <p>少し状況を確認させていただきますと、こういった建物が増えてきたということですが、今後も増えていく傾向にあるのでしょうか、もしくは減少していく傾向なののでしょうか。</p>
事務局	<p>皆様には現地視察で市街化調整区域の大規模倉庫が建ち並んでいるところを見ていただきましたが、都市計画マスタープランでは所沢インターチェンジ周辺の国道463号沿いに建築を誘導する方針としています。その場所での建築が困難な場合に限り、所沢インターチェンジから5km圏内にもそのような倉庫が建築される可能性があります。先程の中富の倉庫の周辺はその5km圏内にあったということです。</p> <p>民間の事業計画にもよりますが、そのエリアでは今後倉庫等の計画は少ないのではないかと印象があります。</p>
藤村会長	<p>承知いたしました。</p> <p>今後は大規模な建物がどんどん増加するというよりは、立地に関しては可能性があるところは、一通り埋まってきたという認識でよろしいでしょうか。</p>
事務局	<p>はい。都市計画課としてはそのように捉えております。</p>

藤村会長	<p>こういった建物が建っていいのかを考えるタイミングとしては少し遅かったと思うところはありますが、いずれ再投資されてリニューアルする時や壁面を塗り替える時に、景観において配慮していただきたい内容を今後足していこうということになります。</p> <p>もう一点確認なのですが、今後このような建物を立地で規制する可能性はあるのでしょうか。考えがありましたらお聞かせいただけたらと思います。</p>
事務局	<p>立地の可能性としましては、市では先程申し上げた物流総合効率化法の関係で、所沢インターチェンジから5km圏内の取り扱いをしておりますが、取り扱いについては課題があるものと認識しています。市内のそれ以外の土地に関しても、なるべく立地を抑えていく方向で考えているところです。その中でも三ヶ島工業団地については、市の政策として行っており、倉庫というよりは工場の立地を誘致していく方向です。</p>
藤村会長	<p>所沢インターチェンジから半径5km以内のところは、ちょうど世界農業遺産に登録されて注目が高まっている中で、景観をどうしていくかを考えていく必要があるのではないかと思います。配慮事項は次の段階の議論になるかと思いますが、もともと森林景観であったところが大規模建築物に置き換わってきた中で、他の地区より少し大きな樹木の植樹等を配慮事項により誘導することで、もう一度景観を元に戻していくようなことが考えられると思います。そのあたりいかがでしょうか。</p>
事務局	<p>おっしゃる通りだと思います。配慮事項で敷地回りへの植樹や建物を隠すように樹木が周りに立ち並ぶような計画まで誘導できたらよいと考えており、今後検討していく内容となります。</p>
藤村会長	<p>農業、都市計画、産業の課題が絡む複合的なエリアに立地しているので、景観の領域ではないと思いますが、今後立地の規制をどうしていくかという課題を市で検討していただければと思います。景観の方では、配慮事項の中でどのような景観としてもう一度捉え直していくかということは議論ができればよいと思います。</p> <p>ほかにご質問等ありますでしょうか。</p>
吉澤委員	<p>三ヶ島工業団地では、セットバックしてみどりを植え、土地所有者等が管理し、それによりみどりの景観を保持するという事を伺いました。理念としては素晴らしいですが、はたして現実的にそれでみどりの景観を維持できるのか、非常に困難があると考えています。企業にとっては当然予算や経営者の経営方針等があると思います。みどりの景観保持は理念として</p>

藤村会長	<p>は素晴らしいですが、様々な施策を複合的に実施していかなければ、実現は難しいのではないかと懸念がございます。</p> <p>もう1点目は色彩の関係です。企業には企業イメージや経営者の色彩感覚があると思います。人によって色に対する感覚が違うなかで齟齬があった場合はどのようにクリアしていくつもりなのでしょうか。</p> <p>1つ目は緑化のインセンティブの話と、2つ目は色彩の企業イメージと公共性の考え方についてどのように整理していくか、という質疑ですが、事務局のお考えはいかがでしょうか。</p>
事務局	<p>1つ目のみどりの植栽帯の維持管理のご質問について、環境部局や都市計画課で補助や支援等ができるのかについて検討する必要があると思いますので、今後の課題とさせていただきます。</p> <p>2つ目の企業のイメージカラーのご質問について、市としてはまち全体を捉えて景観の形成を考え、色彩計画を定めておりますので、まち全体として見たときに適している色彩の範囲としてご意見いただき、基準を定めていきたいと考えております。また、屋外広告物の色彩については景観計画で制限しているものではございません。</p>
吉澤委員	<p>問題が生じた際は市の考えと企業のイメージ等の中でどのような調整をしているのでしょうか。行政もこのような問題が起きることを想定しておく必要があるのではないかと思います。</p> <p>また、みどりの管理の問題は今後生じるため、規制を行うことは良いですが、規制した後、いかに現実性、具体性をもたせ、適正に保てるかということの方が重要であると思います。そのようなことを十分に検討なさった上で規制をした方がよいのではないのでしょうか、という意見になります。</p>
事務局	<p>ご意見ありがとうございます。</p> <p>これまでも届出等の際に、色についてのご要望は実際ございます。今回の景観計画の改定では既存の3ゾーンの色彩の見直しについては、流行の色や周辺環境との調和という事を検討したうえで、次回の審議会ではご提示させていただければと思います。</p>
藤村会長	<p>三ヶ島工業団地でもありましたが、植栽帯で雑草が生えてくることを防ぐために除草マットを敷設したとなると、それを緑地といえるか、というような懸念も考えられるかと思います。今後の検討事項として、特に世界農業遺産のような歴史的景観における取り組みができないのかを考えていく必要があるかと思います。川越の蔵造りの街並みは、商売で成功した結果、再投資して景観の修景ができたが、倉庫等のオーナーがそのように再投資して植樹や植栽の管理をしていく機運を作っていくことを誘導して</p>

<p>近田委員</p>	<p>いくようなことは検討の余地があるのではないかと思います。 その他いかがでしょうか。</p> <p>今回議題は2つありましたが、1つは色の話があったかと思います。住居系市街地ゾーンと農地・丘陵地景観ゾーンがあり、三ヶ島工業団地周辺地区については農地・丘陵地景観ゾーンにしてはどうか、というご提案でした。私は倉庫というものはそもそも蔵だと思っています。日本の蔵は歴史的に白い漆喰の色であり、白い色そのものが問題になっているのだとは思いますが、漆喰の色であればぜひ使用して欲しいと思っています。今回、白い色を外しているというのはいかがかと思います。現地視察の途中で、墓地があったかと思っています。そこの白い建物は綺麗に清潔に見えて非常に上手だと思いました。一概に白といいますが様々な白がありますので、あのような色であれば良いかと思っています。</p> <p>また、三ヶ島工業団地ですが、倉庫だけではなく人も出入りし、仕事をしに来る人がいるとすると、やはりどんよりとした色の中に仕事をしに行くよりも、生き生きとした色もあって、自分の仕事場として尊敬や誇りをもっていただけるのが良いかと思っています。</p> <p>三ヶ島工業団地周辺地区はみどりの多い地区ではありましたが、建物が建っていけば、昔のようなイメージは無くなってしまいます。樹木を足したとしても、それは人工的に足した樹木であり、それよりは工業団地としての活気や誇りを持てるような街並みにすべきかと思っています。</p>
<p>藤村会長</p>	<p>ありがとうございます。</p> <p>白の色についてと工業団地の目指すべき景観のあり方、色彩の在り方について、もし補足されることがありましたら事務局よりご回答お願い致します。</p>
<p>事務局</p>	<p>大変貴重なご意見ありがとうございます。</p> <p>三ヶ島工業団地周辺地区については市街化区域になりますが、背景には樹林地が残っており、また周辺は市街化調整区域で、畑も残っている状況の中で周辺環境との調和を図るべきであることから、農地・丘陵地景観ゾーンの目標が適していると考え、ご提案させていただきました。</p> <p>今後、周辺の状況を加味する必要があるのかということも併せて検討が必要になってくるかと思っています。白等の色彩についても、専門家に調査検討を委託しておりますので、色彩の専門家と相談をしながら、活力につながり、調和する背景のみどりの範囲についても検討したいと思っています。</p>
<p>藤村会長</p>	<p>近田委員が例として挙げておられた所沢聖地霊園という建築物は池原義郎氏の建築で、色彩もさることながら全体のディティールも雰囲気を作っているから、あのような例を見ると、悪くないのではないかと</p>

	<p>いうご意見です。</p> <p>また、全体的に街並みの流行というのが多少はあるかと思えます。例えば椿峰ニュータウンの開発当初は白色とオレンジのようなリゾートのようなイメージが流行していました。今は色彩の彩度を落として真っ黒な家を建てる人が増えてくるなど、時代によって消費者側、建築主の選ばれる色の流行というのはあると思えます。全体的には日本の景観行政の考え方でいうと京都などが典型ですが、自然由来の基調色などY R系の落ち着いた色を使用するようになっていると思えます。</p> <p>レインボーブリッジは実はN 8. 5になります。そういった意味ではN 8. 5は一般的には白に思われます。建物は大きくなればなるほど、明度が高く見えます。N 8. 5は東京における白ということで一般化したと私自身は思っております。</p> <p>また、漆喰は表面の素材がマットなところがございます。光沢があると9. 5が作りやすいです。8. 5は白とさせていただける色であり、YやY Rで少しくすませると柔らかい印象になります。大規模な建築物において8. 5の明度はおかしくない数値であると思っております。それを取り入れている歴史的建築物がある昔ながらの街並みの地区や住宅中心の地区についてもN 8. 5を目安として使用している自治体が多くなっていると思えます。</p> <p>また、活気とにぎわいについては、建物のマークだけ赤にするなど、デザインとして工夫していただくという場合もあります。時代の方向性や周辺とのかかわりの中で、ロードサイドにおいても色やデザインを考えるとという方向性は前よりは強くなってきたかと思えます。先ほどの所沢聖地霊園もかなり白でしたが、ほとんどが周辺を生垣で囲われていて、そそり立っている白では無く、屋根も緑だったと思われます。色の分量や形状も含め、様々な視点場からの見え方をご検討いただければ、色々な使い方は可能であると思っております。</p>
杉山副会長	
事務局	<p>所沢聖地霊園の建物ですが、新築時に景観法の届出がされております。農地・丘陵地景観ゾーンになりますので、明度は8. 5以下の色彩基準となります。つまり所沢聖地霊園ほど白く見えても明度は8. 5になりますので、もう少し明るい白を除外するのが住居系市街地景観ゾーンと農地・丘陵地景観ゾーンの境になります。</p>
藤村会長	<p>ありがとうございます。その他何かございますでしょうか。</p>
杉山副会長	<p>みどりについて、維持管理以前に、植えてもらうのならば苗木提供はできないのでしょうか。樹種についても所沢らしい在来種ですとか、自治体によってはガイドラインなど作成しているところもございます。そのよう</p>

事務局	<p>なところについても、市民の皆様がどのようにお考えかという事も含めて、難しいとは思いますが補助金や、現状で提供できるサービスなどはないでしょうか。</p> <p>みどりの担当部局はこの景観計画は部署としては関係が無いと思いますのでもう少し協力体制が組めると良いなという期待を持ちました。全国的にも関心が高まっていると思いますので、例えば、中木の剪定方法やみどりの配置計画、樹種などの情報も皆さんに教えてほしいと思います。</p> <p>ご意見ありがとうございます。</p> <p>苗木提供等やみどりの基本計画については関連計画ということでもありますのでみどりの担当部局とも連携をとり今後の課題としていきたいと思っています。</p> <p>また、樹種の指定についても景観計画でどこまで指定できるのかについて検討になるかと思っています。最終的には景観計画の改定のガイドライン等を作成したいと考えておりますので、その中でモデルの配置計画や設え、景観の形成に資する樹木や育てやすい樹木のガイドラインも作成できれば良いと考えています。</p>
藤村会長	<p>ありがとうございます。その他いかがでしょうか。</p>
中村委員	<p>やはり企業の側でみどりの維持管理は相当難しいと思います。みどりを設けても、開発行為当初で終わってしまう可能性もあります。例えば補助金を出すことが行政として難しい場合は、固定資産税の減免を使用できる、もしくは、壁面緑化をすれば緩和する、などを手段として選べるのはどうでしょうか。最近では緑視率という尺度もあり、緑地率だけでは限界が来ているのではないかという意見もあるようですので、色々な選択肢がある中で企業のニーズや経営者の考えによって選べるという弾力的な設け方もあるのではないかと思います。</p>
藤村会長	<p>ありがとうございます。</p> <p>緑視率に関しましては私もよく聞くようになりました。私も街路樹は大きいので、目の高さに植栽を増やしていこうという取り組みをしておりますが、その大規模建築物版というものができるのかどうかは検討の余地があるかと思っています。</p>
久田委員	<p>熊本県の黒川温泉というところがありますが、街並みをつくるのに木を植えて植樹をして、観光客を誘客することに成功した事例と言えます。所沢の場合は観光地ではありませんが、住民の人たちが、観光客が来ることを目的にするのか、自分たちが住みやすいまちにするのかという事で方向性が違います。観光という観点からすると、みどりを増やして、</p>

事務局	<p>隠すところは隠す事で街並みをつくっていくということで、成功事例になっていくのかと思います。</p> <p>また、質問ですが地域によってはコンビニエンスストアの色が変わっています。そういったルールは行政の方でできるのでしょうか。</p> <p>ありがとうございます。</p> <p>景観計画において「重点地区」などのエリアを限定して色彩を誘導している事例があります。</p>
久田委員	<p>たとえば所沢市も畑の付近のコンビニエンスストアも茶色にしてもらう、ということ是可以ののでしょうか。コンビニエンスストアの色は目立つので、そのようにできれば全体として統一感があると思います。そうすることによって、この市は景観に力を入れている、というように印象が変わると思います。</p>
事務局	<p>所沢市では現行3ゾーンを指定しておりますが、景観計画改定の方針の中で、景観賞をとった景観資源の周辺のエリアを景観賞に合わせた形で景観誘導ができれば良いと考えています。そのようにエリアを限定した上で、必要性の検討を要すると思いますが、対象行為の規模以上であれば制限をかけるという方法はあります。</p> <p>例えば景観賞が昔からの歴史的な建造物であり、そこに調和するように、エリアを定めたいで色彩を厳しく定めることなども考えられるかと思います。</p>
久田委員	<p>先ほど企業ロゴのカラーの話がありましたが、企業も信念をもってカラーを考えているなかで、それを変えてしまうところまで行うのは凄いなと思いました。それは地元の民間企業と行政がうまくマッチングできてそれが訪れた人に伝わるということがとても大事なことで、そういったことができればと思いました。</p>
事務局	<p>例えば、鎌倉や京都などは、景観法に基づく景観地区という指定をし、その中で建物でも工作物でも規模は関係なく誘導するといった例があります。景観地区は、土地の権利者に同意を頂いたうえでその地区を指定していく事でできるようになります。所沢市でできるかどうかについて、指定するためには理由が必要になりますので、容易ではないと思われます。</p>
藤村会長	<p>都市計画法や景観法は適正な制限のもと、合理的な運用を作る法律なので、日本の法律の中では、私権の制限なども手続きのもと行うことが可能な法律の1つだと思います。それを行うためには一定の合意形成が必要であり、地元で話がうまくまとまれば可能です。川越の一番街の街並みは、</p>

	<p>地元であれだけの連続性を作ることができるほどコミュニティがまとまったという事ですが、多聞院通りのみどりの景観があれだけ空洞化しているという事は、それだけコミュニティが空洞化しているという事なので、そこでもう一度まとまりを作ってくことは難しいと思います。いくら法律でできるからといっても地元でまとまって合意形成ができないことには、いくら景観法があってもそれは使われないということになります。もう少し長期的に合意形成や世論の形成を重ねていくのが多聞院通りの周辺の景観であると思います。</p> <p>今日改めて視察して思いましたのは、所沢市はみどりの景観と謳っていて、川越の歴史的景観のように所沢のみどりの景観について、その連続性というのがいかに可能かというのは、特に多聞院通りの景観などを踏まえて、もう一度考えていく余地があると思いました。</p> <p>もう1つ、点在している資材置き場などはもう少し対象化して、あのような工作物などについて、もう少し何かできないか、と思いました。世界農業遺産に指定されて、今後、所沢市のイメージとして打ち出していこうという時にいざ訪ねてみると資材置き場が多くあるという今の状況については何か対処ができないかと改めて思いましたので、今後の議論の1つのテーマとしていけたらと思います。</p> <p>差し当たって、産業系大規模建築物の配慮事項や色彩ということについてまた集中的に議論ができたらと思っております。</p> <p>それでは事務局から何かありましたらお願い致します。</p>
事務局	<p>議事（1）では産業系大規模建築物の対象を定めさせていただいて、今後の配慮事項の検討に移っていきたいと思っております。いただいたご意見の中では建築面積3,000㎡以上または高さ10m超えについて相違があるようなご意見は無かったかと思いますが、そこについては改めて確認させていただきたいと思っております。</p>
藤村会長	<p>今日は建築面積3,000㎡以上又は高さ10m超えということに関して、特段反対のご意見等は無かったとお見受けしておりますがいかがでしょうか。</p> <p>—反対意見等なし—</p>
藤村会長	<p>今後、配慮事項の検討に関してご懸念やご意見があれば、事務局で検討いただきまして、次回の審議会でご提案いただければと思います。</p>
事務局	<p>ありがとうございます。</p> <p>議事（2）につきまして、白や明度8.5の色味について等、様々ご意見が出ているかと思いますが、事務局の提案で検討を進めてよろしいかも</p>

藤村会長	<p>う一度ご意見いただければと思います。</p> <p>宅地や周辺のみどりの状況は皆様今日ご確認いただいたところかと思いますが、それを踏まえまして適用するゾーンに関して、住居系市街地景観ゾーンというよりは農地・丘陵地景観ゾーンで考えていきたいというご提案でしたがいかがでしょうか。</p>
近田委員	<p>補足資料には明度8.5ではなく、明度8と記載がありますが、どうい うことでしょうか？明度8.5以下ならば問題ないと思いますが。</p>
事務局	<p>補足資料の表中では小数点の記載が無くわかりづらい部分があったかと思 いますが、基準としては農地・丘陵地景観ゾーンの明度は8.5以下と なります。</p>
近田委員	<p>わかりました。</p>
藤村会長	<p>その他いかがでしょうか。この場では特段の反対は頂きませんでしたの で、こちらに関してもご承認いただいたという事でよろしいでしょうか。</p> <p>—反対意見等なし—</p>
事務局	<p>最後に、次回の審議会について、ご案内申し上げます。 次回は、令和6年1月末頃を予定しております。1月の審議会では、産業 系大規模建築物の配慮事項及び色彩基準の提案と現行3ゾーンの色彩基準 の提案について、ご説明させていただきます。よろしく申し上げます。</p>
藤村会長	<p>それでは、以上をもちまして本日の議事は全て終了しました。 皆様のご協力により円滑かつ活発に議事を進行することができました。厚 く御礼申し上げます。 それでは、進行を事務局へお返しします。</p>
事務局	<p>ありがとうございました。 議事は全て終了しましたので事務局より閉会のご挨拶をさせていただきます。 本日は大変お忙しい中ご出席をいただき、また、長丁場の中、慎重にご 審議をいただき誠にありがとうございました。 以上をもちまして、第13回所沢市景観審議会を閉会いたします。</p>