

## 第5回白馬村景観計画策定委員会 議事録

### 1. 開催日時等

令和3年8月12日(木) 14:00～15:15

白馬村役場2階 201・202会議室

### 2. 出席者

	氏名	役職	所属団体等	委嘱事由	出欠
1	横川 恒夫	委員	白馬村議会	白馬村景観計画策定委員会設置要綱第3条	出
2	丸山勇太郎	委員	白馬村議会	白馬村景観計画策定委員会設置要綱第3条	出
3	伊藤 房光	副委員長	白馬村文化財審議委員会	白馬村景観計画策定委員会設置要綱第3条	出
4	柏原 敏明	委員	まちづくり白馬友の会	白馬村景観計画策定委員会設置要綱第3条	出
5	武田 克明	委員長	白馬村農業委員会	白馬村景観計画策定委員会設置要綱第3条	出
6	池田 昌彦	委員	(社)長野県建築士会 大北支部	白馬村景観計画策定委員会設置要綱第3条	出
7	横田 一彦	委員	白馬村建築業組合	白馬村景観計画策定委員会設置要綱第3条	出
8	宮尾 英明	委員	白馬村建設業組合	白馬村景観計画策定委員会設置要綱第3条	出
9	橋本 旅人	委員	白馬村不動産業協議会	白馬村景観計画策定委員会設置要綱第3条	出
10	倉田 保緒	委員	白馬村索道事業者協議会	白馬村景観計画策定委員会設置要綱第3条	出
11	尾上 宏	委員	白馬五竜観光協会	白馬村景観計画策定委員会設置要綱第3条	出
12	丸山 徹也	委員	八方尾根観光協会	白馬村景観計画策定委員会設置要綱第3条	出
13	切久保 公正	委員	岩岳観光協会	白馬村景観計画策定委員会設置要綱第3条	欠
14	須賀 丈	委員	長野県環境保全研究所	白馬村景観計画策定委員会設置要綱第3条	出
15	宮崎 哲也	委員	大町建設事務所 整備・建築課	白馬村景観計画策定委員会設置要綱第3条	出
16	柳澤 英俊	委員	北アルプス地域振興局 総務管理・環境課	白馬村景観計画策定委員会設置要綱第3条	出

### <事務局>

矢口 俊樹	白馬村 建設課	課長
横山 勝典	白馬村 建設課	課長補佐兼建設係長
降籬 大輔	白馬村 建設課	土地利用・建築係長
堀米 拓実	白馬村 建設課	主査

### 3. 次第

1. 開会
2. 委員長あいさつ（環境審議会からの継続開催のため略）
3. 協議事項
  - (1) 景観形成基準について
    - ①配置に関すること（壁面後退）
    - ②規模に関すること（絶対高さ）
    - ③形態・意匠に関すること（色彩）
4. その他
5. 閉会

### 4. 配付資料（事前配布含む）

#### 次第

- 資料1 地域区分案（詳細）
- 資料2 景観形成基準案
- 資料3 写真での高さイメージ
- 資料4 道路・隣地後退距離・建築物の高さイメージ画
- 資料5 第3、4回策定委員会でのワークショップの成果
- 資料6 景観まちづくりに関する類似制度の比較表  
色彩計画抜粋

### 5. 協議事項

- |         |   |
|---------|---|
| 事務局     | 開会  |
| 事務局     | 資料5 第3、4回策定委員会でのワークショップの成果について説明<br>資料2 景観形成基準案 配置について説明<br>壁面の後退距離考え方については、建築物を真上から見た外周線と定義づけしたいと考える。この点について協議願いたい。  |
| 武田委員長   | 壁面の考え方について、皆さんの考えを出していただきたい。  |
| 橋本委員    | 基礎の部分からなのか、それともテラスなど基礎に付着する工作物からなのかによって違ってくるので説明願いたい。   |
| 武田委員長   | 事務局より、再度説明願いたい。   |
| 事務局     | 真上から建物を見下ろしたときの外周線と考えている。   |
| 丸山(勇)委員 | その考え方だと、従来より何段階も厳しくなる印象を受ける。狭小敷地での再建築が難しくなるなど考えられる。他の皆さんはいかがか。  |
| 柏原委員    | 丸山委員の意見に近いが、原則建築基準法とかで検討する場合、壁面の考え方は柱もしくは構造体があるところとなる。この考えは、後から増築したらいいのではないかという話が出てきてしまい、意味をなさなくなるのではないか。庇の規制については道路斜線がある場合に、そこに庇がある場合は基準法でも絵をかいて庇が出ていれば駄目だよとか、何センチ以内の手摺はいいよ、などかなり細かい運用基準がある。他に日影斜線の中に何時間の日影があってはいい |

- けないよ、という日影規制がある。建築の中ではこのようなものがある。
- 橋本委員 道路後退3や5メートルとあるが、例えば観光地域の和田野地区などには細長い土地が非常に多い。軒先から考える両サイド3メートルの後退は難しいのではないか。ただし、屋根雪が落ちることを考えると基準を軒先としないと1、2メートルしかなくなってしまう。屋根雪が落ちないようにすることで緩和措置を設けるなど制限を和らげるのはいかがか。
- 武田委員長 難しい問題が多いが、ここで結論を出すわけではないので皆さん意見を出していただきたい。既存の住宅について建て直しする場合も出てくるので、そういう点も考慮していただきながらご検討願いたい。
- 事務局 まず村の考え方を示させていただいた。厳しいとのご意見もあるが、確定した内容ではないので色々なご意見をいただきたい。屋根雪について、極端な話10メートル取っても土地の形状や屋根の大きさによっては隣に落ちてしまうことも想定される。ここでの隣地後退の考え方は、景観上圧迫感を与えない、景観そごにならないものということである。緑地帯や駐車場を確保することによって雪の問題もクリアするという捉え方をされると、事業者側からすると距離充分取ってある、屋根雪が落ちる落ちないと言い訳にされてしまう場合がある。あまり雪を理由にした隣地後退の取り方にはしない。それらを含めて意見をいただきたい。
- 武田委員長 特例を設けるなど方法はある。意見があれば次回お願いしたい。
- 事務局 資料2 景観形成基準案 規模（高さ）について説明  
資料4 道路・隣地後退距離・建築物の高さイメージ画を参照
- 武田委員長 今の説明について意見があればお願いしたい。
- 丸山(勇)委員 3、4回策定委員会での2班に分けてのグループ討議、ステージ側のグループの中では、少なくとも眺望道路について「あまりに厳しいのではないか」という話になっていた。資料5を見ると県道やオリンピック道路などについて、もっと賑やかになる地域とした。そこをそんなに厳しくするのはいかがか。そもそも今までの討議の中で数字が出てきたのは高さだけだった。隣地後退などは数字として出てきたのは今日から。私が見る限り相当厳しい数字である。もっともんでいく必要がある。五竜などの開発をあまりにも意識しているが、これを全体にかけていくとなると厳しい。営業物件と住宅物件など大きく分ける必要があるのではないか。壁面をそろえることだが、駅前など今まである建物とこれからの建物が凸凹しているのはいいのか。1回、2回の討議では難しい。
- 武田委員長 建築関連から、何か意見はあるか。
- 池田委員 橋本委員がおっしゃったように別荘地は12メートルが多い。名鉄は田園地域になっているので両サイドに4メートル取ると家にならない。緩和措置がいるのではないか。小さい区画いっぱい建っている場合などの問題もある。住宅、商業の区分など含めて考えていただきたい。
- 橋本委員 事務局から西から徐々に緩くしていくというコンセプトの説明があったが、白馬に商業的なものを呼び込むには、スキー場の目の前は絶対条件である。その場所が12メートルには腰抜かした。ワークショップで3階建てという意見もあ

ったと思う。しかし、岩岳も八方もそうだがリフトの目の前、紫の部分は、会社の存亡をかけた投資を呼び込む時に、これが足かせになって地元の会社が潰れてしまう可能性がある。それくらい重要な部分である。また、観光地域に5階建てという文言があった。現行は18メートルまで軒下プラス5メートルで機械室となっている。したがって23メートル以下でかつ5階建てまでと文言を変えていただきたい。23メートルまでいらないのであれば22メートルとかでも良い。18メートルで切ってしまうと5階建てができない。5階建てまで良いといっても天井高を充分に取った5階建てだと22～23メートルになる。中心市街地についてワークショップで示された案では5階建てとなっているが、高さ制限が15メートルというなら4階建てを想定しているのかな、と思った。しかし4階建ては難しいのではないかな。

事務局 高さについては後ほど説明したい。基準については緩和規定、但し書き適用を付けていくつもりである。景観の考え方はすべての人・区域にかけなければならないので、なるべく広く浅く規制をかけながら、必要に応じてその地域の住民の方に意思があるならば厳しい規制をかけていくのが基本的な考えにある。また、提案した基準について、皆さんのイメージが厳しいというご意見はありがたい。

武田委員長 新しく建てる建物、建て替えの場合などもある。いろんなケースが考えられるので、その点も考慮しながら皆さんでご検討していただきたい。

事務局 資料2 景観形成基準案 規模（絶対高さ）について説明

資料3 写真での高さイメージ

資料4 道路・隣地後退距離・建築物の高さイメージ画

橋本委員の質問について、現在の基準と同様に勾配屋根に限っては、居室とならない屋根裏部分を緩和してプラス何メートルという緩和措置を設けることは、県からも指導があり運用可能と考えている。

倉田委員 スキー場エリアと観光エリアは隣接している。決まっているわけではないが外部資本からの引き合いもあり、今までとは違った形態が出てくるのが十分に考えられる。スキー場の麓はかなり様変わりする可能性があり、我々もそれを望んでいるところもある。せんえつながら村の基幹産業でもあることから、なんとか立ち直らせなければと取り組んでいるので、その点は考慮していただきたい。

丸山(勇)委員 22年前に環境基本条例を作った当事者であるが、見直しする事は勿論構わない。しかし、指導基準を含めて30年近くこれで運用してきて、不都合なかったものを変える必要はないと思う。コンサルから景観は50年スパンで考えると言われたが、30年間不都合無かったからいいのではないかな。例えば高さ18メートルで不都合があったのか。私の記憶では無い。八方のゴンドラからの景色をよく眺めているが、和田野の23メートルのホテルは違和感ない。ひとつ気になるのは太陽ハイツの27～28メートル、これは景観として突出している感を受ける。他は感じない。エリア分けすることは構わないが、あまり厳しくするのはいかなものかな。

また、スキー場の縁は地番管理していかなければならないと思う。相当利害関係が複雑になってくるのではないかと思う。

事務局 厳しすぎるというご意見の確認だが、現在の基準である 18 メートルに緩和措置、それをベースに考え引き継いでいったらどうか、という理解でよろしいか。

丸山(勇)委員 良い。

事務局 壁面の凸凹についてのご意見について、街並みとして壁面が揃ったほうが良い場所と、緑地があるなど揃わなくてもよい農村地域があると思うので、それはすみ分けていきたい。また、建物の用途については、景観計画でのコントロールは出来ない。建物の用途は都市計画法や建築基準法に絡んでくるが、白馬村はオリンピック時代に土地の値段への影響などから用途地域をはれなかった経緯があり、今も用途地域は難しいと考えている。建物のコントロールは、地区計画などの手法がある。地域の皆さんの合意形成のもとで進めていきたい。

柏原委員 現実問題として、このような縛りがあると既存の施設を改築する場合に対して緩和規定というのはいない。隣地後退について、今は隣の人の承諾書をもらってくださいとなっている。しかし、建っている敷地が狭い場所もある。本当に5つに分けて規制を掛けることに無理があるのではないか。建て替えができないというのはクリアしないと。壁面後退は建築基準法に従うべきであり、県でもっと頑張っていたかかないと問題が出てくる。

武田委員長 決定事項でないので、皆さんの意見について県と相談し事務局で詰めてもらう。最終的にはひとつの方向にまとめていかなければならないので、今後も皆さんのご意見をいただく。

事務局 全体的に皆さんからのご意見をまとめると、ご提案した基準だと厳しいし現実的に難しいだろうということが伝わってきたので、修正を加えていくこととしたい。壁面の考え方などについて、大町建設事務所の建築指導からは建築基準法に準じた方が良いと言われた。しかし、村では技師がいないため建築基準法の運用が難しく判断がつかないことから、軽井沢の例と合わせ誰が見てもわかる真上からみた外周と提案した。

事務局 資料2 景観形成基準案 色彩について説明<色彩の資料を追加で配付>  
次回の委員会では、カラーチャートを用意して詳しく説明したい。

武田委員長 何か意見はあるか。

丸山(勇)委員 村で建築指導ができるように、もっとシンプルにすべきである。今の担当者でなくなった時でもわかるようにしておかなければならない。基準に地域それぞれに○が付いているが、言葉で表す部分なんて全てに○が付くべきである。「原則として」が付いたり付かなかつたりすれば良いのではないか。それくらいの差なのではないか。また、緑化の前に「可能な限り木は切らない、生えている木をできるだけ残す、残せるものは残す」と言葉として入れていただきたい。30年50年もかかって大きくなった木を皆伐して開発なんて言語道断である。色彩の件について、できてしまっている黒の建物を容認することは致し方ないだろうが、個人的には好ましくない。それにしても明度2は黒すぎる。せめて明度3にするべきではないか。

武田委員長 今日意見としてうかがい、次回に詳しく検討していただきたい。

横川委員 色彩計画のエリアについて、五竜とはどこのことなのか。

事務局 色彩計画の西・中・東エリアとはベースは行政区で分けている。しかし明確な境界は無い。今後は、スキー場の境界と同様に明確にしていきたい。

横川委員 施行する際には、一般の人でもわかるように検討していただきたい。

事務局 現在の色彩計画のように行政区でのエリア分けで運用すると、分かりづらいため、行政区での表現をやめていく。

横川委員 了解した。

武田委員長 次回もう少し詰めて検討していきたい。

事務局 次回策定委員会の日程 8月31日13時30分に決定

橋本委員 眺望道路Bの両サイド30メートルについて、グループ会議でも出ていたその地区を賑やかにしたいのならば緩和を考えていただきたい。

事務局 県からオリンピック道路の一部だけに網を張るのは駄目だと指導されている。県計画の30メートルを踏襲するか、もしくはその地域にはかけないかの判断になろうかと思う。それらを含めて次回の検討をお願いしたい。

事務局 閉会