

令和7年度 第69回奈良市景観審議会 会議録

開催日時	令和7年8月4日（月曜日）14時00分から15時30分		
開催場所	もちいどのセンター街沿い マインズビル2階 コモンズ会議室		
出席者	委員	山本会長、麻生委員、北村委員、谷澤委員、西川委員、松本委員、山口委員【計7名】（欠席2名）	
	オブザーバー	奈良県 景観・自然環境課長	
	事務局	都市整備部：徳岡参事 都市計画課：郡課長補佐 袴田係長、川合	
	関係者	大庭早子北澤伸浩設計共同体 2名	
開催形態	公開（傍聴 0人）	担当課	都市整備部 都市計画課
議題又は案件	<p>【諮問案件】</p> <p>1. 「(仮称) 餅飯殿 NEXT+」</p> <p>【報告案件】</p> <p>1. 「奈良市景観計画及び屋外広告物規制の改正（案）【県道木津横田線（南部区間）の規制変更】に関するパブリックコメント実施結果」について</p>		
決定又は取決め事項	「(仮称) 餅飯殿 NEXT+」については、意見等を付して了承された。		
諮問に関する議事の概要及び議題又は案件に対する主な意見等			
事務局 会長 委員	<p>【諮問案件】</p> <p>「(仮称) 餅飯殿 NEXT+」について</p> <p>案件説明（略）</p> <p>只今の事務局からの説明について、ご質問、ご意見はございませんか。</p> <p>議論に入る前に、諮問案件で景観規制基準から逸脱した優れたデザインがあった場合、どう審議するのかがわからない。京都市では、但し書き規定や特例規定があり、景観形成基準の適用除外を設定し、景観審議会で審議して了承していくという手続きフローがあるとしている。</p> <p>今回は、その枠組みが無い中でどう議論するか、枠の中で整理した方がいいと思います。今後 特例を認めていくという枠組みを作るといった前提で議論した方が良く考えています。基準から外れていても優れた建築デザインであった場合、それを認める根拠の整備が必要だと思います。</p>		

<p>会長</p>	<p>特例を認める根拠として、景観形成上の周辺との調和・配慮と地域活性化や防災化など公共性が高いことの2つの視点があると考えられます。個人的には、公共性などを視野に入れると審議がややこしくなる為、参考程度に留め、景観形成上の基準に対して周辺への調和・配慮が十分に確認出来ればそれに絞って議論してもいいのではないかと。 ご提案をまとめますと3点ございます。 ①特例を認める方向で議論を進める事 ②特例を認めるためには根拠が必要 ③認める根拠として、公共性あるいは防災性はあくまでも参考とし、景観形成の面だけで十分な配慮があればいいのではないかと、ですね。</p>
<p>委員</p> <p>事務局</p>	<p>はい。 過去に全く特例がなく、基準に合うものしか認めていないため、今回の諮問案件に至りました。 事務局側としては、どの区域で何を認めるかが一番重要と考えており、もちいどの商店街の近隣にある、下御門商店街は歴史的景観形成重点地区 A 地区に入っており、過去に補助金の助成を行っている地域のため、特例を認めるのはよろしくないと思います。 今回の諮問案件対象地である もちいどの商店街は歴史的景観形成重点地区 A 地区ではなく、アーケードにより屋根の形も見えない状況もございます。今後、賑わいが必要になる中で今回のケースが出てきたため、いい機会ではないかと事務局としても思っております。</p>
<p>委員</p>	<p>事務局の考えはわかりました。ただ一方で、歴史的な地区でも適用除外が必要なケースが可能性としてあり、非常にハードルは高いと考えられるが、歴史的なエリアで現代的なチャレンジを認めるといったニーズはあると個人的に思います。 ただ、むやみに認めるわけではなく、非常に少ない、限定されたものであることが前提でお話いただいたと思うので、是非そのあり方を今後、議論していただくような場を作っていたらとありがたいです。</p>
<p>委員</p>	<p>これを機に、商店街の景観形成基準を考えていくことがありえるのか、また景観的な重要性があるのかどうかも含めて考えてもいいかもしれない。</p>
<p>委員</p>	<p>商店街が先に存在していて後から景観形成基準が出来たのですか。そのときに配慮は無かったのでしょうか。</p>
<p>事務局</p>	<p>後から規制をかけています。現状、エリア毎に分けて規制をかけている為、どうしても商店街のところだけ異なる扱いをできなかった。 主に商店街以外の住宅等についての景観形成基準となりますが、商店街は賑わいのためのデザインが必要ですので、何でもありではないですけども、やはり配慮も必要だと思っています。</p>
<p>委員</p> <p>事務局</p>	<p>規制後から基準に合わせて事業された方はいますか。 ファサードのやり替えはあったかもしれませんが、建て替えは確かではないが無かったと思います。</p>
<p>委員</p>	<p>見直し基準として、アーケードもあるかと思われます。 同じアーケードなのに、通りの右側と左側で条件が違うのは公平ではない。</p>

	<p>なんでも OK にすると、なし崩しになってしまう為、付帯条件を厳しくキッチリ決めるべきです。</p>
事務局	<p>「一方は良くて反対側はダメ」ということないように、きちっとルール作りをした上でデザインのあり方を お示しさせていただいた中で議論していただければと思います。</p>
委員	<p>今回の建築予定場所は、この商店街のちょうど真ん中に位置しているため、いきなりアルミの建物がドーンと存在していると、驚く人もいるのではないのでしょうか。また、両サイドにある店舗の外観が山小屋風で揃っているなら、今回の建築物の外観も合わせる必要があると思う人もいるかもしれないです。</p> <p>広告デザインの観点から言えば、各店舗の外観が揃っていなくても、広告（垂れ幕など）のデザインで「もちいどの商店街」と目安になるように力を入れた方が、どこまでがアーケードなのか判断がついて良いと思う。そのデザインが格好よければ、自然と人が集まって賑わうだろう。</p>
委員	<p>色彩についてですが、屋根も外壁も既定の色から外れているということですか？</p>
事務局	<p>外壁は規定内です。</p>
委員	<p>屋根だけですか。屋根は色も素材も規定外ですか？</p>
事務局	<p>色だけです。このエリアの色彩基準は瓦屋根を想定した色で、素材に対しては規定をかけていません。</p>
委員	<p>現在の規定が「無彩色ならOK」というわけではなく「グレーから黒」となっているのなら、どういう理由で、今回の建築物の屋根色を白でOKにするかは、ちょっとストーリーがいます。</p>
事務局	<p>公益性の高いアーケードと同じような使い方をさせていただくというところで、認めていただけないかなと思っております。屋根材は光を通し、停電時でも 24 時間程度なら電気がなくても採光できるものとして選んでいます。本来の景観計画では、黒色であるべきですが、黒だと採光ができない。アーケードの延長の一部であるとして、アーケードの屋根が採光目的で黒色ではないという理由ではどうかと思います。</p>
委員	<p>つまり、今のアーケードの色彩が景観計画から外れているということですか？</p>
事務局	<p>はい。ただ、既存のアーケードに関しては、景観規制がかかる以前から在るためOKとしています。例えば、アーケードをやり変えたとしたら、おそらく審議がかかることになると思います。当然、光を取り入れなければアーケードとしての役割を果たさない上、それと同じような使い方と運営すると管理側からおっしゃっていただいていますので、改めて公共性いわゆるアーケードの一部という考え方でいきたいです。</p>
委員	<p>基準を思うようにするなら、「無彩色かつ透光性のある素材であること」ですね。</p>
事務局	<p>例えば、今回の建築物の通路が 24 時間開かずに営業時間内であれば、アーケードとは見做されないでしょう。しかし、今回は 24 時間開放しており通過できるため、アーケードの一部であるとしたいです。</p>
委員	<p>その考えは難しいでしょう。その考えですと、通路側は透明屋根で、店舗側は黒屋根にすべきでは？</p>
委員	<p>もう少し、公共性というよりはデザイン上の理由から説明できないでしょうか。</p>

委員	この素材は着色可能ですか？
設計者	不可能です。
会長	基本的には、デザイン性が高いことが何らかのプロセスにより担保されていれば認める方向で進むべきだと思います。問題は、それが通じない場所でなんらかの理由があるという理解でよろしいですか。
委員	コスト的なものも含めてデザイン性で最適解が出れば、一番シンプルで認めやすい。デザインがきちっとしていて、防災なども含めた景観形成上のトータルの配慮がされている、かつ、景観審議会で認められれば、会長のおっしゃった認める理由になると考えられます。
事務局	設計のコンセプトも含めて、なぜ屋根がこれであるかの説明を設計事務所のほうからお願いします。
設計者	<p>まずはこの「もちいどの商店街」の体系が、近隣の商店街とだいぶ違う。</p> <p>もちいどの商店街は、4メートルと通りが狭く、個別商店が密集していて閉じられた空間が連続した中をずっと歩いていくような体系です。最近では、そのような中に「夢キューブ」のような開かれた空間が増えたと思います。</p> <p>しかし、開けた空間であるため冬は寒く、多面的に使えず孤立していると感じたため、そうじゃない場所を作りたいと思いました。</p> <p>観光客や地域の人にとって、そこに行けば何かわかる環境として、孤立していない開けた空間をつくり出すことが、それが店舗だろうがなんであれ、この商店街にとって一番の価値になるのではないかと。</p> <p>そこに入るテナントにとっても、ストリートに面していなくても商店街や地域の人との交流が生まれるというメリットがあります。</p> <p>より良い、新しいアーケード体系を生み出す明るい場所・環境を作ることは人の体系において重要であると思い、コンセプトのとおり、人が集う、にぎわいのための光を入れ明るい環境を作る膜屋根とし、外壁を簡素でシンプルにしました。</p>
会長	<p>ありがとうございます。</p> <p>まとめさせていただくと、今ある商店街の広場が完全外部空間なので、冬するときにも使えるように実現したいと。</p> <p>その場合は、白い膜だと入ってくる光が自然光に近いので一番自然なシンプルな形ではないかとご提案いただいた。ということでよろしいですか。</p>
設計者	はい。色をつけるとすぐに透光率が大幅に下がるため、白が唯一になります。
会長	膜屋根の色彩に関しては、ご説明いただいたコンセプトやデザイン性の観点から建築意匠として表裏一体である、と諮問したいと思います。よろしいでしょうか。
委員一同	はい。
会長	では、問題ないということで。
事務局	ありがとうございます。
会長	他になにかありますか？
委員	資料にあるイメージ図内に自転車があるが、駐輪場もあるんですか？

設計者	<p>ないです。</p> <p>コンペ時のデザインです。すみません。設けてはないです。</p>
委員	<p>図では、ファサードが全部ガラスのように見える。有事の際の避難場所というには心配かなと思いますが、その辺りの安全性への配慮はありますか？</p>
設計者	<p>耐震性に関しては 吹付けのいわゆるカーテンウォールを採用しています。</p> <p>網入りのもので、一般的な複層サッシを並べています。</p> <p>ガラスの中にメッシュ状に網が入っている網入りガラス＝防火性のある強化ガラスを防火設備として使っており、これらを、なるべくすっきり並べていく形をとっています。</p>
委員	<p>わかりました。</p>
委員	<p>照明は 24 時間つけっ放しですか？</p>
事務局	<p>商店街の管理者と連携し、アーケードの方と連動させる方針です。</p> <p>20 時から徐々に照度を下げていき、22 時で暗くなり、その後は常夜灯になります。</p>
会長・委員	<p>アーケードと連携ですね。</p>
事務局	<p>議論していただいてありがとうございます。</p> <p>これから、特例的に審議する枠組みも含めまして、事務局で検討していきたいと思っております。また各委員さんにご指導を仰ぐときもあるかとは思いますが、その節はどうぞよろしくお願いいたします。</p>
委員	<p>先程、基準を見直すって話もありましたが、私個人の意見は、基準は厳しくし、(基準に沿わないが)良いデザインを特例で認めていき、どんどん商店街に増やしていくという考え方です。規制緩和してしまうと、質の低い開発が入ってしまう可能性が出てくると予想されます。良いデザイナーさんと商店街で面白くできれば、地域の再生が進むと思うので、今後は制度を充実させていき、しっかりデザイン性を確保・担保したら、「もっともっとチャレンジしてください！地域活性化していきましょう！」ということを発信しながら、そのインセンティブをしっかりと出していく。ということが大事だなと思います。</p>
事務局	<p>はい。ありがとうございます。</p> <p>【報告案件】</p> <p>1. 「奈良市景観計画及び屋外広告物規制の改正（案）【県道木津横田線（南部区間）の規制変更】に関するパブリックコメント実施結果」について</p>
事務局	<p>案件説明（略）</p>
会長	<p>今のご説明について、何か意見等はあるでしょうか。</p>
委員	<p>パブリックコメントへの返答についてですが、No.3 の「市全体を対象に～」と始めからいうのは厳しいかもしれません。「個人の所有権の制限に繋がることもあり、」と枕詞を入れた書き方がいいのではないのでしょうか。</p>
事務局	<p>わかりました。</p>
会長	<p>その他にご意見ありますでしょうか。</p> <p>特にないようですね。</p>

事務局	委員の皆様方には長時間にわたり、ご熱心にご討議をいただき、ありがとうございました。これをもちまして、第 69 回、奈良市景観審議会を終了いたします。 【 以 上 】
-----	---