

平成27年度第41回奈良市景観審議会 会議録

| | | | |
|------------------------|--|--|--|
| 開催日時 | 平成27年5月26日(木) 午前9時30分から正午まで | | |
| 開催場所 | 奈良ホテル 新館1階 金剛の間 | | |
| 出席者 | 委員 | 平尾会長、東委員、井原委員、倉橋委員、田村委員、佐野委員、室崎委員、山口委員、山本委員【計9名】(欠席2名) | |
| | 事務局 | 喜多都市整備部長 松村景観課長 荻田景観課課長補佐 立石文化財課長 徳岡奈良町にぎわい課長 景観課(田淵、佐々木) 文化財課(山口) | |
| 開催形態 | 公開 (傍聴人 4人) | 担当課 | 都市整備部 まちづくり指導室 景観課 教育委員会 教育総務部 文化財課 |
| 議題又は案件 | <ol style="list-style-type: none"> 1 奈良ホテル改修計画について(諮問) 2 奈良市景観計画の改正(案)について(審議) 3 (仮称)奈良市眺望景観保全活用条例の制定(案)について(審議) 4 奈良市屋外広告物条例施行規則の改正(案)について(審議) | | |
| 決定又は取り纏め事項 | 1 原案どおり了承 | | |
| 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 部長 事務局 | <p>司会挨拶 挨拶</p> <p>奈良ホテル改修工事の概要について説明いたします。 お手元の奈良ホテルの資料をご覧ください。 奈良ホテルは明治42年開業のホテルであり、建築基準法による既存不適格部分が存在し、既存の中宴会場を適法化することにより宴会場の機能が無くなることから、現状の機能を有するため、宴会場を既存レストラン部分に移動し今回のレストランを増築する計画となっています。</p> <p>計画の所在地及び用途・地区・地域ですが所在地は、奈良市高畑町1096 用途・地区・地域は春日山特別保存地区、春日山風致地区第一種ゾーン1、市街化調整地域、準防火地域となっています。</p> <p>古都保存法、奈良市風致地区条例による規制があり、第1種風致地区ゾーン1の規制としましては建ぺい率20% 高さ8m 道路後退3m 隣地後退1.5m 緑地率40%となっています。</p> | | |

| | |
|-----|---|
| | <p>使用部材につきましては、屋根は和型瓦、わら、桧皮、銅版、木板その他これらに類するもの。外壁は土、漆喰、木板、その他これらに類するものとなっています。</p> <p>建物の概要としましては</p> <p>敷地面積：21,460.445㎡</p> <p>既存建築面積：3,963.195㎡</p> <p>増築部分建築面積：246.549㎡</p> <p>建築面積の合計は4,209.744㎡</p> <p>建ぺい率：19.62%</p> <p>最高高さ</p> <p>既存部分：9.45m</p> <p>増築部分：8.9m</p> <p>今回増築部分は鉄骨造、屋根：和型瓦一部銅版葺き、外壁：木調羽目板張り一部リシン吹付となっています。</p> <p>今回の計画では風致条例の規制高さである8mを超えていますが、既存部分が9.45mであり、又、既存の屋根勾配及び形態を壊さない配慮の計画としたために8.9mとなりました。</p> <p>資料2ページには適法化工事を行う中宴会場及び今回増築のレストランを示しています。</p> <p>資料3ページには中宴会場が移動するレストランを示しています。</p> <p>資料4、5ページにつきましては増築部分の立面図を6、7ページにつきましては立面を拡大した図面となっています。</p> <p>資料8ページは断面図です。</p> <p>資料9・10ページは現在と増築後のパースです。</p> <p>資料11ページは現況及び完成予想合成写真の撮影場所を示しています。</p> <p>資料12、13ページは合成写真となります。</p> <p>説明後、現地をご案内いたします。</p> <p>資料14ページは敷地内の緑地部分を示した図面となり緑地率は66.83%となります。</p> <p>以上で奈良ホテル改修工事の説明を終わらせていただきます。</p> <p>ご審議よろしく申し上げます。</p> <p>それでは、現場視察行います。</p> <p>(現場視察終わり、席に戻る。)</p> |
| 会長 | それでは、先ほどの事務局の説明、現場視察を終えまして、ご質問、御意見がありましたらお願いいたします。この案件ですが了承されましたら市長へ答申することになります。 |
| 東委員 | 妻面の仕上げに関して、図面と鳥瞰図が違うようですが、木部があるのか、全部フィックスガラスなのですか。 |

| | |
|------------|--|
| 事務局 東委員 | 見えているのは内部の柱であり、外壁面についてはガラスになります。下部は腰板です。光沢のあるものになるので、そのあたりはどうでしょうか。外壁の仕上げはどのようにしているのですか。 |
| 事務局 東委員 | 腰板から少し入ってガラス面の計画になっています。(資料7P) |
| 事務局 東委員 | 全部がガラスというわけではないのですね。軒が既存施設と比べると浅くなりますか。 |
| 事務局 | 図面に有ります様に、浅くなります。 |
| 室崎委員 | P6ですが、光がかかるとき妻面の屋根とその下の壁面部分の非対称になるのは、バランスはどうかと思います。状況によるのでしょうか。 |
| 会長 | そうですね。あわせて、御意見はありますか。 |
| 山口委員 | 既存の新館がありますが、この時にどのような議論がされたのか。なぜ地下に持っていたのか、高さの関係について、もし分かるようでしたら教えてください。 |
| 事務局 | 奈良県の時の議論になりますが、当初から地下で計画されていた。ポリューム的にこれだけ大きいので地下になったのでは、また、植栽を植えるなどの計画がなされている。周りにも植栽し、屋上にも植栽する事としたらしいです。 |
| 井原委員 | 新館建設時にどのような議論があったのか非常に気になります。植栽の計画があった中で建物を隠しなさいというのはどこまでですか。 |
| 事務局 | そこまで詳しくは決まっていらないようです。 |
| 井原委員 | 先程のバランスの悪さの件に関係しますが、夜になると結構目立つのかなと思います。P13の写真にあります様に、近くでは問題ないようですが離れると見えてくるのでは。それをどの位でよしとするのかは難しいですね。離れて不自然に見えるのであればその部分の植栽の仕立てを変えたりとかも一つでは。 |
| 会長 | 具体的な対応方法で植物的な対応もありますね。ただ引いた時が心配であれば、一度CG写真で確認するのもいいのでは。 |
| 事務局 | ガラス面を細工して、ブロンズガラスにする等します。反射しにくいものへ検討します。 |
| 田村 | 全体の景観を損ねるものではないと思いますので、私は問題ないという意見です。 |
| 倉橋 | 奈良をガイドする時に、奈良ホテルを昼間紹介することはありますが、夜、奈良ホテルを示すことはありませんので、心配すればきりがありませんので、今の計画で問題を感じないです。 |
| 山本 | それほど、道から目立つポイントではないと思います。照明も和食であれば落とすでしょうから目立たないかと思います。 |
| 佐野 | 夜もオールナイトでやるわけではないので、影響はないと考えます。 |
| 会長 | 屋根の形状については問題ないという感じですが、夜になったら光るといのは心配は残るが、3人(東委員、室崎委員、会長)においてCG写真をメール上で確認をして問題なければ了承し、答申したいと思います。 |
| 事務局 | それでは、奈良市景観計画の改正(案)についてご説明させていただきます。 送付させていただきました「奈良市景観計画(改正案)」と別冊である「(仮称)奈良市景観影響評価の手引き(案)」、「(仮称)奈良市色彩ガイドライン(案)」については、今までの |

ご意見を纏めさせていただいたものになっております。

本日はその中で、前回ご質問をいただいた件につきまして、A3の資料でご説明させていただきます。

奈良市景観形成重点地区と景観構造(景観地域・景観区域)についてですが、奈良市景観計画の改正(案)P8に奈良市の景観はその構造から山地景観地域、田園景観地域、市街地景観地域の3つの景観地域と、それらの景観地域と重なる形で位置する歴史景観地域に区分でき、さらにこれらは景観特性に基づき、合計9つの景観区域に区分できます。とあり、P9にはその奈良市景観構造を図で表しています。P10には区域設定の考え方を示しており、P49には重点地区と景観構造の関係が書かれております。

今回はP9の図面は分かりにくいですので、通常窓口で使用している地図に基づき見させていただきます。

資料のP1ですが、奈良市全域を載せています。左下の凡例にあります様に、7つの景観区域に色がベタ塗に分けてあり、そこに重なるように歴史景観地域の歴史拠点景観区域(紫色)と歴史的な風土景観区域(青色)があります。凡例の右側は、改正前の現在の9つの重点地区です。図面上では小さいので分かりにくいので、

P2ですが改正後の奈良町歴史的景観形成重点地区と奈良きたまち歴史的景観形成重点地区のエリアを入れ図面を拡大して載せております。奈良町歴史的景観形成重点地区(茶色の線)は大和青垣景観区域、都心景観区域、市街地景観区域と歴史的な風土景観区域、歴史的拠点景観区域が含まれていることがわかります。

また、奈良きたまち歴史的景観形成重点地区(赤色)にも大和青垣景観区域、都心景観区域、市街地景観区域と歴史的な風土景観区域が含まれていることがわかります。

同じように、P3は西ノ京歴史的景観形成重点地区と改正後の薬師寺周辺歴史的景観形成重点地区のエリア図を入れ図面を拡大して載せております。薬師寺周辺歴史的景観形成重点地区(紫線)は、平地の里景観区域、市街地景観区域と歴史拠点景観区域であることがわかります。

なおこれらの区域の基準上の取り扱いにつきましては、

P34の大規模行為のデザインガイドラインにおいて、山地、田園、市街地景観区域のどれかであったとしても、歴史景観地域が重なっていれば、歴史景観地域の基準が優先するものです。色彩のガイドラインについても同様です。

また、P38の景観形成重点地区のデザインガイドラインにつきましては、それぞれの重点地区の基準となりますが、色彩基準については、P69の別表3に有ります様に歴史的景観形成重点地区であれば、歴史景観地域の色彩基準によるものとなります。まちなか景観形成重点地区においては市街地景観形成地域の色彩基準によるものとなり、沿道景観形成重点地区においては、各地域の景観地域の色彩基準によるものとなります。

続きまして、色彩基準につきましては、前回、市街地景観地域の明度を現在の基準に戻しましたが、歴史景観地域において市街地より緩和されている所があると指摘がありましたので、これにつきましては、色彩基準の中で数値の書き換えを行ない整理いたしま

| | |
|-----|---|
| | <p>した。本日はお休みですが、北村委員に確認していただいております。</p> <p>続きまして、P66の重点地区のガイドラインの緑化の下から2つ目ですが、郷土種から「既存の植生に配慮した樹種を用いるなど」としております。なおその指針につきましては、資料の4ページに井原委員に作成頂きました「奈良市植栽樹木リスト」を添付しております。また、これにつきましては、奈良市風致地区条例による許可の審査指針17の(2)庭木に適する樹木についての指針でもあります。井原委員にはのちほどご説明願います。</p> <p>以上で説明を終わらせていただきます。</p> |
| 会長 | <p>一番目は、景観エリアを地図上で具体的に説明されたという事で、2番目の色彩の基準ですが、マンセル表示されている一覧表は非常に分かりやすいですので、奈良市色彩ガイドラインの方に載せられてはどうか。3番目の植栽については、井原委員からご説明頂けるということによろしいですか。</p> |
| 井原 | <p>奈良市緑化をするにあたりどんな緑化を選べばいいのかという質問が市役所にくるという事から、選ぶのであったら簡単なリストがいいという事で作成しました。その木を選ぶというプロセスを大事にする事が大切と考え作成しました。今回全部で98種類選んでいます。これが全てという分けではなく、ある程度考え方で絞りこんだらこうなったという事です。</p> <p>【別紙；奈良市植栽樹木リストの作成基準に基づき概略を説明される。】</p> |
| 会長 | <p>何か質問はありますか。それと、大変な作業をご苦労様でした。作成基準に基づいて98種を選んでいただいたという事です。ありがとうございます。98種がガイドラインで禁止の樹木を強く縛っているものではない。</p> |
| 井原 | <p>選定の基準をしっかりと伝えていただければいいと思います。地肥植物についても、この基準において選んでいます。</p> |
| 山本 | <p>P66 既存の植生という言葉はどうなのかと思います。</p> |
| 井原 | <p>在来種という言葉が使われる方がよい。</p> |
| 事務局 | <p>在来種に変えさせていただきます。</p> |
| 会長 | <p>これで国都審にかけることになりましたが、他に何か確認すべき事はありますか。足りない部分は5年後にということによろしいでしょうか。御意見が出てくれば、次の8月25日の景観審議会ですべていただければいいと思います。それでは、以上にさせていただきます。</p> |
| 事務局 | <p>続きまして、(仮称)奈良市眺望景観保全活用条例の制定(案)についてご説明させていただきます。別冊ですが、前回、(仮称)奈良市眺望条例骨子(案)を見ていただきましたが、それに基づき、今回(仮称)奈良市眺望景観保全活用条例(案)を作成しております。1条から7条で構成されています。現在法制部局にチェックを受けております。</p> <p>以上でございます。</p> |

| | |
|------------|--|
| <p>会長</p> | <p>この眺望景観の保全・活用に係る条例を制定し、理念の共有化や意識啓発に努めるものです。現在ある「なら・まほろば景観まちづくり条例」とは違い、規制をかけるものではなく、あくまでも理念条例であり、奈良市の景観を考える上でベースとなるものであり、今後の都市計画等にもその考えが反映されるものであります。</p> <p>条例案ということですが何か御意見ございますか。これについても次回の景観審において最終の諮問をされるということです。これについてもパブコメをやっているのですか。</p> |
| <p>事務局</p> | <p>これについてもパブコメしています。</p> |
| <p>事務局</p> | <p>それでは本日最後の案件の奈良市屋外広告物条例施行規則の改正についてですが、その前に、奈良市景観計画改正案の、重点地区の屋外広告物について説明させていただきます。P68ですが、下から3つ目ですが、まちなか景観形成重点地区、大宮通、三条通景観形成重点地区については、「建物の西面、東面へは、ビルの名称等管理上のもの以外は掲出しないように努めること。」としておりましたが、「建物の西面、東面へは、ビルの名称等管理上のもの以外は掲出しないようにすること。ただし自己用は除く。」とさせていただきますがいかがでしょうか。これは、このエリアの屋上広告物に対して、西面東面に規制をかけていますので、壁面については案内看板は設置できませんが、自己用の設置は認めていこうとするものです。</p> |
| <p>事務局</p> | <p>引続き、奈良市屋外広告物条例施行規則の改正について 説明いたします。</p> <p>奈良市屋外広告物条例第5条第7号に景観形成重点地区のうち、市長が指定する区域及び場所となっており、奈良町及び西ノ京歴史的景観形成重点地区は平成22年4月1日に指定されていますので現在、禁止地域となっています。</p> <p>資料5ページ、6ページをご覧ください。</p> <p>現在の規制では奈良町及び西ノ京の歴史的景観形成重点地区は、お手元の資料5ページ、表の3に該当し、店舗ごとに敷地全体で10㎡、1つの広告物の最大面積は6㎡となっています。</p> <p>今回の景観計画改正により奈良町歴史的景観形成重点地区の拡大部分及び奈良きたまち歴史的景観形成重点地区は商業地域が存在し現在の基準では厳しいことから今回の改正案では資料6ページ(2)の表の1に上記2地区は該当し、1つの広告物の最大面積を10㎡以下としています。</p> <p>これは許可地域の基準である、1つの広告物の最大面積20㎡以下の半分になります。又、禁止地域になりますと案内広告の掲出ができなくなり、壁面に対しての掲出面積の上限が1/3から1/5に引下げられ、屋上広告物の掲出もできなくなります。</p> <p>その他の歴史的景観形成重点地区につきましては表の2に該当し、現在の規制の通りとなります。</p> <p>又、禁止地域全体について動画を表示しないこと及びイルミネーション、ネオンサインについての制限を追加いたしました。</p> <p>現在の奈良町歴史的景観形成重点地区は都市景観形成地区に指定されていますので、改</p> |

| | |
|-----------|---|
| 会長 事務局 | <p>正後も規制の緩和は有りません。</p> <p>資料7ページは拡大部分にあたるビルの屋外広告物の写真になります。</p> <p>屋上や壁面に案内看板が掲出されています。</p> <p>資料8ページは広告物のイメージ図となり上段の8が約15㎡、真ん中の6番に当たるものが約10㎡、下段の7が約5㎡となります。</p> <p>以上です。ご審議よろしく申し上げます。</p> <p>何かわかりにくい所があればご質問いただければ。</p> <p>禁止区域になりますと、案内広告物は出来ず、また、屋上広告物については、自己用であっても全般できないとなります。(歴史的重点地区(他予定の5地域)は禁止区域に該当する。)</p> |
| 会長 | <p>資料6ページ、(2)条例第5条第7号に規定する地域又は場所に表示し、又は設置する場合の1奈良町歴史的景観形成重点地区・奈良きたまち歴史的景観形成重点地区については、各広告物の表示面積は、広告物ごとに最大10平方メートル以下であること、2以外の歴史的重点地区(西ノ京、薬師寺、柳生)については、1各広告物の表示面積の合計は、10平方メートル以下であること。2各広告物の表示面積は、広告物ごとに最大6平方メートル以下であること。とするということです。備考6に位置壁面5分の1を超えないこととなっている。</p> |
| 会長 | <p>これについても次回答申されますので、今回は質問をしていただければよいと思います。</p> |
| 山口 事務局 | <p>奈良町については、禁止区域がどのようになるということですか。</p> <p>新たに拡大される区域については、禁止区域ではありますが、基準を変えているという事です。</p> |
| 会長 | <p>条例第5条の第7号だけを抜き出し、歴史的重点地区を2つに分けているという事ですね。また、条例第5条の中で、動画を表示するものは設置しないこと。イルミネーション、ネオンサイン又はこれらに類するものにあつては、薄色の色彩のもので、かつ、点滅しないものであること。という基準を付け加えられているという事です。</p> |
| 会長 | <p>今回見えがかり上の詳細については、10平方メートル、6平方メートル等については、次回の見直しにおいて検討してもいいのかもしれませんがね。壁面1/5も適当なのか。</p> |
| 会長 事務局 | <p>今奈良町で10平方メートル以下で、壁面1/5でいけば何か問題はありますか。</p> <p>屋外広告物が出来なくなるので、その面からも規制になっている。また、電柱に案内看板が出来なることも規制となる。10平方メートルについては、今後段階的に厳しくしていく事になります。</p> |
| 会長 | <p>景観計画のP68の大宮、三条通り、JR奈良駅、近鉄奈良駅の重点地区においては、東西面には案内看板は出来ないということですね。</p> <p>禁止区域になるということでもともと屋上に広告物が出来なくなるということは大きいですね。</p> <p>これにつきましても次回の景観審議会において諮問されるということで、質問があれば今回の2、3、4番については事務局にメールしていただければ結構です。</p> |

| | |
|-----|---|
| 会長 | <p>それではこれで、今回の審議案件の1番から4番まで説明させていただいたという事になります。</p> |
| 事務局 | <p>今後の日程についてですが、審議会については27年度今回を入れて4回を組させていただいております。次回8月には先程案件を諮問させていただきます。奈良市景観計画につきましては、7月のあくまで予定ですが国都審での意見、パブコメの意見を報告させていただきます。</p> |
| 会長 | <p>11月、来年2月の審議会については、案件がなければ中止にもなるという事です。</p> |
| 事務局 | <p>それではこれもちまして、第41回奈良市景観審議会を終了いたします。本日はどうもありがとうございました。</p> |