

平成30年度 第50回奈良市景観審議会 会議録

開催日時	平成30年5月14日（月）午前10時00分から午前11時30分		
開催場所	奈良市役所 北棟 6階 第22会議室		
出席者	委員	平尾会長、東委員、伊賀委員、井原委員、北村委員、倉橋委員、畷川委員、松本委員、室崎委員、山口委員【計10名】（欠席2名）	
	事務局	岡本（都市整備部長） 木村（都市整備部次長） 荻田（景観課長） 佐々木（景観課長補佐） 立石（文化財課長） 徳岡（奈良町にぎわい課長） 田淵、小嶋、福島（景観課） 山口（文化財課）	
開催形態	公開（傍聴 0人）	担当課	都市整備部 景観課 教育委員会 教育総務部 文化財課
議題又は案件	<p>【報告案件】</p> <p>1.（仮称）RA新大宮プロジェクト マンション建設事業</p> <p>【諮問案件】</p> <p>1. 「ミ・ナーラ屋上スポーツ設備設置工事」について</p> <p>2. 景観形成重点地区の「建築物の外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更における適用除外基準」について</p> <p>3. 「奈良ホテルチャペルクラシック改修工事」について</p>		
決定又は取決め事項	<p>第50回奈良市景観審議会において審議した結果、了承したことを答申します。</p> <p>なお、審議案件3につきましては、下記の意見を附して答申します。</p> <p style="text-align: center;">記</p> <p>諮問案件3. についての意見</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・屋上パラペット部のLED部分の取付方法について確認を行うこと。</li> <li>・広告幕の地色（黒色部分）の色彩については外壁の色彩（N8.7）に合うよう努めること。</li> <li>・ガラス面に施すフィルムの色彩については周辺の建築物等との調和に配慮すること。</li> </ul>		

議事の概要及び議題又は案件に対する主な意見等

<p>事務局 部長 会長 事務局</p>	<p>司会挨拶 挨拶 それでは事務局の方から報告案件の説明をお願いします。 それでは、「(仮称)R A新大宮プロジェクト マンション建設事業」について説明させていただきます。この案件につきましては、前回の審議会（1月23日）において審議して出された意見につきまして、次の内容で事業者へ通知いたしました。</p> <p>通知内容</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 西面、南面のベランダ下の軒裏の色彩については、外壁同様に景観計画(都心景観区域)の色彩基準に即したものとし、多色使いを抑えるよう努めること。また、軒裏にアクセント色を用いる場合は、各面の見付面積と軒裏面積の20分の1未満の範囲内とすること。</li> <li>2. 屋外広告物については、建物名、誘導用サイン等の看板類の設置場所と大きさ等について明記し協議すること。</li> </ol> <p>これに対して、事業者より修正計画が出されました。</p> <p>通知1. につきまして、建物西面及び南面のベランダ下の軒裏の色彩については、それぞれY系、R系で彩度を抑えた内容で計画の変更をしています。また、一部に基準外の色彩を計画しますが、各面の見付面積と軒裏面積の20分の1未満の範囲内としています。(配布資料 パースで説明)</p> <p>通知2. に対しましては、建物の上部に看板は設置しないで、玄関（入り口付近）に建物名称を表示します。</p> <p>以上で報告を終わります。</p>
<p>会長</p>	<p>質問等は、ありませんか。よろしいでしょうか。</p>
<p>事務局</p>	<p>では、次に移ります。事務局より諮問案件1の説明をお願いします。</p> <p>諮問案件1「ミ・ナーラ屋上スポーツ設備設置工事」概要説明をさせていただきます。</p> <p>申請者は「合同会社奈良平城プラザ」です。行為の場所は1ページの「事前協議書」に示しています、「奈良市二条大路南一丁目25-1番他」で本案件の建物位置は、2ページに示しておりますが、市役所西側に位置する大型複合施設「ミ・ナーラ」です。この建物は「旧イトーヨーカ堂」を全面改修したもので、4月24日にオープンしておりますが、今回の案件であります6階屋上スポーツ施設及び5階部分のボーリング場等は、7月下旬のオープン予定です。</p> <p>この6階部分に工作物に該当するネット支柱を新たに設置する計画です。</p> <p>本建物の階数は7階で、最高高さは35.70メートルです。</p>

今回設置予定の6階未満までの高さは22.05メートルであり、設置予定のネット支柱の高さが9メートルであることから、「25メートル」を超える「事前協議」の対象案件となりました。3ページは配置図、4ページは1階平面図、5ページが5階平面図です。6ページが今回の支柱ネット等の設置図面となりますので設置位置などの説明をさせていただきます。

設置予定の6階部分には既に「フットサル」用のネット支柱（青色部分）があり、この部分は「バッティングセンター等」の施設として使用します。

今回設置するネット支柱位置については、外壁ラインから10メートル以上内側に設置し、既存の建屋及び既存の支柱（灰色部分）に囲まれる様な設置計画となっており、（黄色部分）がこの新設ネット部分となっています。また、7ページ・8ページの立面図に示していますが、新たに設置する支柱の高さについては、既存の「ネット支柱」及び既存「建屋」の高さ以下で計画されております。

なお、立面図においては、薄茶色の着色で示している部分が見える部分で点線で示している部分が既存「建屋」等により、隠れる部分を示しております。なお、支柱の色彩は、N4、ネットの色彩はN1.5で計画されております。

この配置計画及び計画高さから、8ページの東側立面図の着色部分が設置予定の支柱及び既存支柱が眺望的に建物4面の中では影響が出る面であると思われれます。

9ページ10ページがネット支柱の伏図とネット支柱の立面図で11ページが建物断面図で、12ページが景観シュミレーション「自己評価書」です。最後の13ページが景観シュミレーションです。

重要眺望地点である、「平城宮跡（大極殿）」からの眺望については、シュミレーションで14ページの写真①のように、景観上の影響は無いと考えます。また、中景に関しては、写真②大宮通り西方面からと写真③大宮通り東方面からの写真ですが、周辺の建物に囲まれて見えない状況にあり、15ページから17ページの近景からの写真についても建屋に囲まれる部分が多いため、中景・近景についても景観上の影響はないものと考えます。最後の18ページが6階部分の支柱等のシュミレーションです。

以上で説明を終わります。

会長 既存の建物の屋上に鉄骨フレームと網を設置して、鳥かごのようなものを設置する計画です。いつオープンですか。

事務局 7月下旬の予定です。

会長 ご質問ございますか。

山口委員 既存の屋上ネットは、着色しますか。

事務局 既存のままで使用します。新たに塗装等の改修はしません。

会長	外から見える部分を教えてください。
事務局	資料No.1 6 の近景写真に少し見えるぐらいです。
会長	<p>ありがとうございました。諮問案件1については特に意見はないですね。</p> <p>それでは、諮問案件2と3については、関連したものですので同時に説明をお願いします。</p>
事務局	<p>諮問案件2「景観形成重点地区内の〔建築物の外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は 色彩の変更〕における適用除外基準について（案）」概要説明をいたします。</p> <p>この案件については、「事務局提案」とさせていただきます。</p> <p>これにつきましては、「25mの高さを超える建築物・工作物」の「事前協議」における審議会の審議の際に基準となる「デザインガイドライン」で景観計画の65・66ページに記載しています。新築物件等で有れば、「デザインガイドライン」を遵守した、建物や工作物等の設計を行う様に指導を行っています。</p> <p>しかしながら、「建築物の外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更」については、既存の建築物や工作物の改修であることから、「デザインガイドライン」に沿った改修計画を行う様に指導することが難しい項目があることから、今回「適用除外基準（案）」として「事務局提案」させていただきます。</p> <p>「デザインガイドライン」の「配置・規模」と「形態・意匠」に係る項目中から「適用除外基準（案）」として「配布資料」の「グレー」で示している項目を「提案」させていただきました。</p> <p>つづきまして、諮問案件3「奈良 ホテルチャペルクラシック改修工事」の概要説明をいたします。</p> <p>申請者は「株式会社ジーニアス・ファクトリー」です。</p> <p>計画建物の位置は2ページ左側に示しております、JR奈良駅の南側に位置する「奈良市三条本町7-21」です。用途地域は「商業地域」・景観計画においては、「ならまち歴史的景観形成重点地区」に指定されております。</p> <p>次に敷地面積「1,033.45㎡」・建築面積「775.65㎡」・延床面積「4,575.25㎡」・階数は「8階」・建物の最高高さ「24.9m」ですが、「ペントハウス」を含めると、「25m」を超える高さとなることから、「事前協議」の対象案件となります。なお、客室数は「54室」となっております。</p> <p>今回の改修工事の内容ですが、「北面・南面・西面」の外壁の塗替えが主な改修で、客室内部の改修はありませんが、「エントランス及びフロント」の一部の</p>

	<p>改修を行う予定となっております。</p> <p>改修のイメージですが、3ページが「現在の南西面から建物」で、4ページが「南西側から改修後」のイメージパースとなっております。続いて5ページが配置図と植栽計画、6ページが1階平面図、7ページが2階平面図、8ページが3～8階の平面図、9ページが屋上伏図です。10ページ・11ページが立面図になりますので、改修内容を説明します。建物のベース色は凡例番号「A2」の「2.5Y6.9/0.5」となっています。大きく変わる部分としては、南面の格子部分と5階から7階の突出した部分及びペントハウスマンセル値は凡例番号「A1」の「N2.5」となっております。なお、2色共に「歴史景観地域」の色彩基準の範囲内です。再度、3ページ、4ページを見比べていただくと、改修内容がわかります。</p> <p>次に景観シュミレーションですが、13ページに示しておりますのは、中景・近景のシュミレーションとなります。当該地の用途地域が「商業地域」でもあり、写真からも当該建物の周辺も高層の建物やJRの陸橋に近接している状態ですので眺望の観点からは、景観上の影響は少ないと考えています。</p> <p>以上で説明を終わります。ご審議よろしくお願ひします。</p>
<p>会長</p>	<p>まず、このホテルは、奈良町の景観重点地区に入っている。</p> <p>特に影響が大きいのは、屋根はこう配屋根、3階以上の外壁面は90cm以上後退、1階2階は底を付けるなどがあります。</p> <p>既存建築物の改修について、この基準を適用していくのかそれとも既存案件の基本的な取り扱いの考え方（適用除外基準）を事務局提案として出されている。この考え方を整理していくのかということです。</p> <p>諮問案件3のような案件は、これからも出てくることが考えられる。</p> <p>諮問案件3については、西側に懸垂幕、南側にインクジェット貼り。</p> <p>それから全部切り文字ですね。</p>
<p>事務局 会長</p>	<p>屋外広告物については、ガイドラインに沿った箱文字での計画です。</p> <p>窓ガラスにパープルのシートを貼るんですね。</p> <p>現行のガイドラインでは、ルールが無いんですね。これについても今後どうするかご意見を伺いたいです。</p>
<p>事務局 山口委員 事務局</p>	<p>次の景観計画改正の中で検討してまいります。</p> <p>諮問案件2について、どの程度が修繕とみなしますか。</p> <p>修繕の明確な定義は、ありません。</p> <p>ただ、主要構造部は、そのままで外観のみの改修を考えます。</p>

山口委員	例えば、歴史的なエリアで補助金を使って修繕する場合はどうですか。
事務局	主要構造部に触れない改修については、適用除外の基準を基に指導しますが、適用除外基準をすべて当てはめるのではなく、できる限り基準に沿った計画にしてもらうよう対応していきます。
東委員	適用除外基準の拡大解釈をしないほうが良いです。また、努力規定部分は、除外しない方が良いと思います。どうしても無理な部分と努力可能な部分を慎重に検討した方が良い。
会長	特に配置規模の項目ですね。曖昧な精神規定も含まれています。この部分は、適用除外しない方が良いという意見ですね。
井原委員	諮問案件2についてですが、配置規模や形態意匠の項目の適用除外項目の絞り込みを慎重にするべきです。それと修繕の程度や補助金の有無により微妙に適用除外の差ができるのであれば、明確にしておいた方が良いと思います。
会長	「長大で無窓など、単調な壁面を作らないこと」の項目についてどう考えていますか。
事務局	今回の建物では西立面になりますが、既存建物の改修でガイドラインの対応ができないです。今後も同様の案件が出ることが予想されます。
東委員	審議会で今回、適用除外を認めたことが前例になって、無秩序な改修が行われてしまわないか懸念します。
会長	事務局側で、実際25m以下の場合どう対応するかですね。
事務局	25m以下の届出は事務局対応ですが、適用除外基準の対応になります。ただし、慎重に対応することになります。
会長	今後の景観計画の改正に向けて、ご意見ありませんか。
山口委員	諮問案件3の資料P4の外観パースについて、気になるのがファサードの色彩の対比です。対比がきついです。今後検討が必要だと思います。
北村委員	コントラストの規制は、難しいです。対比の計算でルールは作れるが、運用するのが可能かどうか難しいと思います。
山口委員	京都市には、対比基準があります。参考になると思います。
会長	次の改正に考慮したいですね。 他に思うことがあれば、ご意見どうぞ。
鳶川委員	これからは、修繕案件が出れば、審議会で審議すればどうですか。
会長	25mを超えない（審議会で諮らない）物件で、修繕はどのくらいあるのですか。
事務局	結構多いです。

会長 北村委員	適用除外の対応で、事務処理できるようにするのが、事務局の意図です。 適用除外の網掛けですが、1 m以上など数字のある基準については、適用除外とし、努力や配慮規定については適用除外とはしない。というのが私の意見です。
会長	委員の方々のご意見は、適用除外にするのは以下の項目という内容でよろしいですね。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・原則として、道路境界線から1 m以上後退した配置とすること。</li> <li>・原則として屋根の形状は、勾配屋根を用いること。勾配は10分の3から10分の7とすること。</li> <li>・道路に面する1, 2階への外壁には、特定勾配（10分の3から10分の4.5）の軒ひさし（原則として軒の出は90 cm以上）を設けるよう努めること。また、3階以上の外壁面は、1階の外壁面より原則として90 cm以上後退するよう努めること。</li> <li>・屋根の形状は、勾配屋根を用いること。勾配は10分の3から10分の7とすること。</li> </ul>
山口委員	諮問案件3について、懸垂幕の地色を着色立図面に表示のI(既存アルミ格子)の色にならないか検討願います。
事務局	事業者へは意向を伝えます。
井原委員	景観について調和は大事だと思いますが、ガイドラインの中に調和の表現が少ないように思います。
会長	形態意匠の項目に「周辺景観との調和に配慮すること。」「外観に光源等の装飾を施さないこと。」で表現していますね。
室崎委員	諮問案件3について、窓の色に抵抗感があります。関連して、窓を大きくして室内の壁面を利用して広告物を表示される恐れがあります。
会長	窓ガラス面についての規制についてですね。
事務局	窓ガラス面は屋外広告物の規制はありますが、室内側の規制はありません。
会長	今回の開口部にプリントで色を付けられるのは初めてです。 デザインガイドラインにより、事業者には周辺環境との調和に配慮していただきたい。
事務局	窓ガラスの部分について、ガイドラインの「周辺環境の調和に配慮すること。」で事業者へ通知をします。
北村委員	資料 P11 の外壁の上部に LED が建物の形に沿って配置されています。
会長	この場所は、外壁に光源等の装飾を施さないとのガイドラインがあります。

	<p>事務局で、この光源について取付け方法など詳しく調べていただいてから判断します。</p> <p>それでは、これまでの審議会の意見をまとめます。</p> <p>諮問案件2については、適用除外基準を以下の部分とします。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・原則として、道路境界線から1 m以上後退した配置とすること。</li> <li>・原則として屋根の形状は、勾配屋根を用いること。勾配は10分の3から10分の7とすること。</li> <li>・道路に面する1, 2階への外壁には、特定勾配（10分の3から10分の4.5）の軒ひさし（原則として軒の出は90 cm以上）を設けるよう努めること。また、3階以上の外壁面は、1階の外壁面より原則として90 cm以上後退するよう努めること。</li> <li>・屋根の形状は、勾配屋根を用いること。勾配は10分の3から10分の7とすること。</li> </ul> <p>諮問案件3については、以下の意見とします。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・懸垂幕の下地色を幕の取付け部の既存アルミ格子と色彩を揃える</li> <li>・窓の紫色については、周辺景観と調和した計画とする</li> <li>・外部のLED照明については、取付け方法を確認する</li> </ul> <p>事務局 会長 東委員 会長 事務局 会長 事務局</p> <p>諮問案件3については、今回の審議会からの意見を事業者へ説明します。</p> <p>この審議の内容を市長へ答申します。その後の判断・対応等については、市でされるので、審議会には、報告をしてください。</p> <p>今後、他の案件で改修工事の窓口対応において、例えば瓦に改修可能な場合でも適用除外基準において、瓦の改修を無視することが無いように気を付けた運用をして欲しいです。</p> <p>先ほど景観課長より説明がありましたが、対応としては先に基準があって、どうしても難しい場合は適用除外基準を運用することですね。</p> <p>はい、その通りです。</p> <p>皆様ご苦勞様でした。</p> <p>これで第50回奈良市景観審議会を終わります。</p>
--	---