

平成30年度 第51回奈良市景観審議会 会議録

|                        |   |  |                               |
|------------------------|---|--|-------------------------------|
| 開催日時                   | 平成30年7月9日（月）午後3時00分から午後4時30分  |  |                               |
| 開催場所                   | 奈良市役所 中央棟 6階 第1研修室  |  |                               |
| 出席者                    | 委員  | 平尾会長、東委員、伊賀委員、井原委員、北村委員、鳶川委員、松本委員、室崎委員、山本委員【計9名】（欠席3名）   |                               |
|                        | 事務局   | 岡本（都市整備部長）<br>木村（都市整備部次長）<br>荻田（景観課長）<br>佐々木（景観課長補佐）<br>立石（文化財課長）<br>徳岡（奈良町にぎわい課長）<br>田淵、小嶋（景観課）<br>山口（文化財課） |                               |
| 開催形態                   | 公開（傍聴 2人）   | 担当課  | 都市整備部 景観課<br>教育委員会 教育総務部 文化財課 |
| 議題又は案件                 | <p>【諮問案件】一定規模以上の大規模建築物等に係る事前協議について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・（仮称）JR奈良駅前店 ホテル 建築工事（再審議）</li> </ul> <p>【確認案件】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・「株式会社カイモト第4ビル新築工事」（変更）について</li> </ul> <p>【報告案件】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・「奈良ホテルチャペルクラシック改修工事」について</li> </ul> <p>【その他】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・奈良市景観審議会委員の改選及び景観審議会、専門部会の日程スケジュール等について</li> </ul> |  |                               |
| 決定又は取決め事項              | <ul style="list-style-type: none"> <li>・諮問案件については、再審議とする。</li> </ul>  |  |                               |
| 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<br>部長<br>会長<br>事務局 | <p>司会挨拶</p> <p>挨拶</p> <p>それでは事務局の方から諮問案件の説明をお願いします。</p> <p>それでは、諮問案件の「（仮称）JR奈良駅前店 ホテル建築工事」（再審議）についてご説明させていただきます。この案件につきましては、高さ25mを超えまるホテルの新</p>   |  |                               |

築であり、一定規模以上の大規模建築物の事前協議に該当し、審議会への諮問となっております。なおこの案件につきましては、今年の1月23日に審議会に諮問させていただき答申をいただいた内容について、見直された計画の再審議となります。

配布資料の1ページの左側を見ていただきますと協議書申請書になりますが、申請者はケイエル・リース&エステート株式会社、行為の場所は奈良市三条本町1098番の一部、商業地域の防火地域、40m高度地区となります。景観計画ではJR奈良駅周辺まちなか景観形成重点地区となっています。右側は前回の審議会の答申を受けて申請者に送った通知文です。

2ページは、位置図とその現況写真となります。JR奈良駅西側ロータリー南側にあるホテル、マンションの南側となります。

3ページは、前回計画の建物の配置図です。なお、後で見ていただきますが敷地形状、配置図も計画が見直されています。

4ページは、前回計画の南立面図です。

5ページは、前回計画の敷地の奥に建つ立体駐車場の立面図です。

6ページは、前回計画の南面のパースです。特にこのストライプの色使いが問題となりました。以上前回の図面を抜粋していただきました。

続きまして7ページ目からは、見直された計画図面になります。7ページは、配置図になります。建物は南側に寄せられ、北側の建物との間が広まっています。敷地形態も変わっています。左上に建物のコンセプト、右下には敷地、建築面積等が変更前後で示しています。なお敷地面積は、形状は変わりましたが面積はほとんど変わっていません。建築面積、延床面積は若干増えています。

8ページ、9ページは、計画変更された建物のパースとなります。6ページと8ページを対比していただきますとわかりますように、

- ① 建物南面の3階以上のストライプの色使いがなくなり、3階以上の外壁はALC、色はN8となっています。前回N9でしたので、明度は1落とされています。
- ② 道路側、西側の屋外階段、及びそれを囲うルーバーはなくなり屋外階段は北面西側に設置され、ルーバーで囲われています。
- ③ 1、2階の低層部のファサードのデザインは、南面、西面において広がっています。
- ④ 屋上の目隠しルーバーは、茶系色からグレー色(N7)となり、北側のホテルと同色となります。

10ページから12ページは、ホテルの立面図となります。

10ページ南立面図ですが、低層部(1～2階)は庇が東側へ伸びその下の外壁色につ

ては 2.5Y8/6 でアクセント色となっています。3階以上につきましては、ストライプがなくなりN8の単色となり、一部リブ付のALCが使われています。屋上のルーバーはN7となります。右上には目隠しルーバーのイメージ断面図を載せています。上にくる笠木もアルミです。

11ページは、北側立面図ですが、北側ホテルとの境界面ですが、屋外階段が北側になり、窓の位置等が変わっています。

12ページは、西側、東側立面図になります。特に西側は屋外階段、それを囲うルーバーが無くなったことから南面の壁面が連続したものとなっています。

13ページは、立体駐車場となりますが、前回計画と形態等は何も変わっていませんが、色彩がN9からN8となり明度が落とされています。

14、15ページは、平面図となりますが、3～11階は前回から客室の位置が変わっています。

16ページは、屋上平面図です。南面と西面が先ほど説明したルーバーであり、北側、東側には手すりがつくものとなります。

17ページは、断面図となります。基準法でいう建物の高さは39.9mと変わっていません。

18ページからは、景観シミュレーションとなりますが、自己評価書、チェックリスト、中景写真となりますがこれらは基本的に変わっていません。また、遠景写真(眺望)につきましては、前回大池からの眺望には影響なしとご説明させていただいたところがあります。

以上のように、冒頭で見ていただきました通知書に基づき、申請者に指導・助言を求めてきた結果、今回の計画見直しとなりました。ご審議のほど宜しく、お願いいたします。

- |     |   |
|-----|---|
| 会長  | 先に確認しますが、屋上アルミルーバーのサンプルの提出は無いのですか。                                  |
| 事務局 | 申請代理人へは、サンプルの提出を求めましたが、製品の選択が未定とのことでした。資料10ページのイメージ図で確認していただけます。    |
| 会長  | アルミルーバーの製品が決定してからサンプル提出を受けて審議すべきだと思います。                             |
| 事務局 | それからサインについては、どうですか。<br>サインにつきましては、設置する前にご説明させていただいて、審議して頂こうと考えています。 |
| 会長  | これは、大規模で、景観に与える影響が大きい案件なので、サインも含めて審議すべきだと思います。                      |

|                   |  |
|-------------------|--|
| 事務局<br>会長         | <p>事業者へ通知した内容が4点ありますが、その内の2点の資料が提出されていないのに審議することはできません。</p> <p>次回の審議会までに資料を整えまして、ご審議していただきたくお願いします。</p> <p>わかりました。</p> <p>ただし、通知内容1. 及び2. について委員から意見を伺いたいと思います。</p> <p>委員のみなさん何か意見はありませんか。</p> <p>意見が無いようなので、通知内容1. 及び2. については、問題なしとします。</p> <p>通知内容3. 及び4. は、再審議します。</p> <p>他に何か意見は、ありませんか。</p> |
| 室崎委員<br>会長        | <p>18ページの道路面に向けて緑地計画とすると表現されているが、変更後も緑地が設けられているのか確認できません。</p> <p>次回に説明して頂きましょう。</p> <p>他に何かありませんか。</p>   |
| 山本委員              | <p>撮り直し可能であれば、JAの建物が入ったものに現況写真を更新していただきたいと思います。</p>  |
| 松本委員<br>事務局<br>会長 | <p>デザインALCについて、図面とパースに相違があるように思います。</p> <p>確認します。</p> <p>他にありませんか。</p>   |
| 東委員<br>会長         | <p>景観シュミレーション自己評価書の記載にある景観に配慮して壁面ラインを隣の建物と合わせた為に緑地が減っているように思います。</p> <p>次の景観計画の改正に向けて緑地の確保と建物の配置関係を整理していきましょう。</p>   |
| 井原委員<br>会長        | <p>この辺りは、道路を挟んだ向かい側の100年会館に広いオープンスペースがあり緑地も確保されています。このことからセットバックして空地を設ける方法もありますが、隣地の既存ホテルが道路境界ギリギリに建設されているので、後から建設する建物をセットバックさせるとジグザグになってしまいますので、この場合セットバックするのはどうかと思います。</p> <p>他にありませんか。</p>  |
| 山本委員<br>事務局<br>会長 | <p>景観シュミレーションの写真と位置図の表示が間違っています。</p> <p>修正します。</p> <p>他にありませんか。</p>  |
| 事務局               | <p>無いようですので、次回の審議会に今回指摘された内容を修正、整理して対応してください。</p> <p>わかりました。</p>   |

会長  
事務局

それでは、次に移ります。事務局より確認案件の説明をお願いします。

それでは、確認案件「株式会社カイモト第4ビル新築工事」についてご説明させていただきます。この案件につきましても、高さ25mを超える店舗事務所付きマンションの新築であり、一定規模以上の大規模建築物の事前協議に該当し、平成29年10月3日の第48回奈良市景観審議会においてご審議いただき、「原案どおり答申」されました。今回はその内容に一部変更が出ましたので審議会の方へ確認させていただきます。

それでは資料をめくっていただき02ページですが、左側は協議書になりますが、申請者は株式会社カイモトビル、行為の場所は奈良市大宮町6丁目5-1、商業地域の防火地域、31m高度地区となります。景観計画では都心景観区域に該当します。右側は前回の審議会の答申を受けて申請者に送った通知文です。通知内容について原案どおり答申しましたので、「計画の内容どおり実施し、変更がある場合は協議すること。」としております。

03ページ左は位置図、「市役所東側の近鉄線路沿いの南側の敷地です。」右側は今回の変更内容です。

なお建物の概要につきましては、敷地面積は259.84㎡、建築面積は187.39㎡、延床面積は1,269.40㎡、最高の高さ26.98m、建蔽率72.12%、容積率357.38%になっております。1階に1店舗、2階に1事務所、3～8階が住戸で18戸となります。

04ページは北東側からのパースの変更前後となります。05、06ページは変更後の立面図です。07ページは配置図兼一階平面図です。08ページは各階平面図です。09ページは各階平面図と断面図になります。10ページはチェックリストと自己評価書になります。

では変更内容について、03ページ変更内容リスト表に基づき、04ページの外観パースの変更を中心に説明させていただきます。

まず1番は、6～8階東面バルコニー設置です。南側バルコニーが東側に回っています。2番は、8階の滑り出し窓が引違窓に変更になっています。3番は、3～7階東面；滑り出し窓が北側に移動しています。4番は、バルコニーと庇延長、施工床面積変更とサッシの変更です。5番は、2階バルコニーのガラス手すり（木目）に変更です。6番は、2階北側マリオン削除、3階モールが延長されます。7番は、屋上アルミ製の縦格子手すりからアルミ製ガラス手すりに変更されます。これによって建物の高さが25.83mから26.98mに変わります。8番は、2階北側壁面の仕上げ一部が吹付タイルから45二丁タイルに変更されます。9番は、06ページ右南立面図、屋上直通階段の手すりがRCから横格子手すり（木目）に変更されます。10番は、06ページ右南立面図、2階南壁面図吹付タイルを45丁タイルに変更しています。11番は、

|             |   |
|-------------|---|
|             | <p>06ページ右南立面図、2階バルコニーをRC手すりを横格子手すり(木目)に変更します。12番は、05ページ右下凡例ですが、②の壁が45三丁タイルから全て45二丁タイルに変更にしています。</p> <p>色彩については、壁面、ガラス、扉に変更があります。低層部(1, 2階)基本壁面はよりグレー色となり白色のボーダーラインがなくなっています。</p> <p>以上で変更内容の報告を終わります。</p> |
| <p>会長</p>   | <p>今回は、変更された部分のチェックですね。</p>   |
| <p>室崎委員</p> | <p>何かご意見はありませんか。</p>  |
| <p>事務局</p>  | <p>ガラス手すりについて、どんな色ですか。</p>  |
| <p>会長</p>   | <p>ガラスの見本がありますので、ご覧ください。</p>  |
| <p>事務局</p>  | <p>他に何かありませんか。</p>  |
| <p>事務局</p>  | <p>よろしいでしょうか。</p>   |
| <p>事務局</p>  | <p>最後に報告案件について、事務局より説明してください。</p>   |
| <p>事務局</p>  | <p>第50回奈良市景観審議会においてご審議いただきました、「一定規模以上の大規模建築物等に係る事前協議」対象の諮問案件として「奈良 ホテルチャペルクラシック改修工事」の審議結果に関して3点の協議事項がありましたので、申請者との協議結果について報告いたします。</p>  |
| <p>事務局</p>  | <p>計画建物の位置関係を改めて説明いたします。資料2ページの付近見取図ですが、JR奈良駅の南側に位置し、「奈良市三条本町7-21」で用途地域は「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」に位置しております。</p>  |
| <p>事務局</p>  | <p>それでは、協議結果について報告します。</p>  |
| <p>事務局</p>  | <p>① 屋上パラペット部分の「LED」の取り付け方の確認ですが、当初は、外壁面に対して「垂平」に取り付する形でしたが3ページに示しております様に、右側の図面に示してある様に、パラペットの先端部分に「65°の曲げ加工を施したアルミ金物」を取付けて外壁面を「上から下に向けて」照らす形状であることを確認しました。「LED」の色ですが、白色と確認しております。</p>                    |
| <p>事務局</p>  | <p>② 次に4ページの左側に示しています様に、西側の懸垂幕2枚の内1枚ではありますが、地色の色彩を懸垂幕の取付位置の外壁マンセル値と同様にN8.7に変更し、切り文字風に見えるようにいたしました。</p>  |
| <p>事務局</p>  | <p>③ 最後に窓ガラス面の紫色の色彩(5P3/8)について協議結果を報告します。窓ガラスの色彩について現在の景観計画デザインガイドラインでは基準を設けていないことから、景観審議会からの「意見」として「口答」により申請者に対し「指導」を行いました。最終的に申請者から5P3/8から5P4/6へ彩度を下げる見</p>   |

|      |   |
|------|---|
|      | <p>直しがされ、お手元の「日塗工色彩基準」P79の色彩となりました。</p> <p>この窓ガラス面の色彩については、事務局としても次回の「景観計画改正」の重要なポイントの一つであると認識しております。このことから、「ガラス面」の色彩についても「基準」を設ける改正を行いたいと考えております。</p> <p>以上で説明を終わります。</p>  |
| 会長   | <p>懸垂幕について、景観計画改正の段階の議論で意思統一した方が良いですね。</p> <p>次に照明についてですが、壁面照明はできないですが、どこまでが壁面照明であるかの基準を設ける必要があります。</p> <p>ご意見ありませんか。</p>   |
| 松本委員 | <p>LEDの間接照明についてですが、今のLEDの照射は広角で180°以上広がるので、先端部分を20mmぐらい曲げてLEDを直接見えないようにしてはどうか。</p>  |
| 事務局  | <p>事業者にご意見を伝えます。</p>  |
| 会長   | <p>それでは、景観審議会委員の改選と審議会及び専門部会の日程について事務局から説明願います。</p>   |
| 事務局  | <p>それではまず、奈良市景観審議会の委員の改選についてご連絡させていただきます。委員の任期につきましては平成30年8月2日となっており、再任につきましては先日ご確認をさせていただいたところでございます。本日は机の上に依頼文と承諾書関係の書類を置かせていただいております。改めて宜しく、お願い申し上げます。</p> <p>なお書類の方は返信封筒を入れておりますので、それでお送りいただきますようお願い申し上げます。</p> <p>また、同時に平成30年度の下半期の景観審議会の日程調整を既に行わせていただいております。これにつきましてもまだの方がおられれば、メールにて返信していただきますようお願い申し上げます。調整させていただき、日程が決まり次第お知らせさせていただきます。改めて、スケジュール表をご覧ください。平成30年度の奈良市景観審議会は、52回を8月又は9月、53回を10月、54回を1月に予定し、先ほど言いましたように、現在委員の皆さまの日程調整をさせていただきます。</p> <p>また、奈良市景観計画改正、平成33年4月1日の施行に向け、審議会のご意見をいただいておりますが、審議をより重ねるためにも「奈良市景観計画策定部会」の制定を行う予定でおります。（この審議委員の中から半分位の人数で構成する予定です。）なおこの部会で審議した事を、本審議会で諮り、最後にまとめて答申をいただく予定でおります。</p> <p>スケジュール表の部会の日程はあくまで予定ですが入れさせていただきます。</p> <p>以上です。</p> |

|     |                        |
|-----|------------------------|
| 会長  | ご質問、ご意見ございませんか。        |
|     | 皆様ご苦労様でした。             |
| 事務局 | これで第51回奈良市景観審議会を終わります。 |