

平成30年度 第52回奈良市景観審議会 会議録

開催日時	平成30年8月28日（火）午後1時30分から午後3時00分		
開催場所	奈良市役所 中央棟 6階 第2研修室		
出席者	委員	平尾会長、東委員、井原委員、鳶川委員、清水委員、谷澤委員、松本委員、室崎委員、山口委員、山本委員【計10名】（欠席2名）	
	オブザーバー	奈良県 景観・自然環境課	
	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、辰己（景観課）	
開催形態	公開（傍聴 4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>【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> <ol style="list-style-type: none"> （仮称）JR奈良駅前店 ホテル 建築工事（再審議） （仮称）JR奈良駅西口東横INN新築工事 <p>【確認案件】</p> <ul style="list-style-type: none"> 「JWマリオットホテル奈良建設事業」（変更）について 		
決定又は取決め事項	<ul style="list-style-type: none"> 審議会委員の互選により平尾会長、井原副会長と定めた。 諮問案件1は原案どおり了承したことを答申する。また、諮問案件2については、下記の意見を附して答申する。 <p>諮問案件2の意見</p> <ul style="list-style-type: none"> 植栽樹木等については、生育環境に十分配慮すること。 設置を予定している広告塔については、周辺の環境や街並み景観の調和を鑑み、設置を見直すなどできるだけ面積、高さを抑えると共に安全性についても十分配慮すること、また、壁面広告についても、面積を抑えるなど、周辺の環境や街並み景観の調和に配慮すること。 		

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	司会挨拶
部長	挨拶
事務局	奈良市景観審議会委員の新任期での最初の審議会開催となりますので、奈良市景観審議会規則第3条の規定に基づき、会長及び副会長を委員の皆様で互選して頂きます。委員の皆様からご意見を伺います。
松本委員	前任に引き続き平尾委員を会長に井原委員を副会長でお願いしたい。
事務局	ご意見がありましたが、委員の皆様どうでしょうか。
委員全員	異議なし
事務局	異議なしとのご意見ですので、平尾会長、井原副会長とさせていただきます。平尾会長、井原副会長よろしく申し上げます。
会長	挨拶
	それでは、諮問案件1について、事務局より説明してください。
事務局	<p>諮問案件1件目の「(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、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。また、北側マンションへの日照の問題などから計画にも変更が生じております。</p> <p>前回7月の審議会では、見本等に不備がありました。申し訳ございませんでした。図面は一度ご覧いただいておりますが、見本を見ていただき、改めてご説明させていただきます。</p> <p>表紙をめくって1ページ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(高度利用地区でもある)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おります。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。通知内容については1で、南面のストライプについて、2ではホテル・駐車場の色彩について、3は屋上ルーバーのサンプルについて、4はサインについて通知しております。</p> <p>2ページ目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。また、その後南側にJAのまほろばキッチンが建てられております。</p> <p>3ページ目は当初計画の建物の配置図です。</p>

4 ページ目は当初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。

続きまして5 ページ目からは見直された計画図面になります。5 ページは配置図になります。ホテルの計画敷地と元々の更地全体の計画も含めた敷地図面になっています。J Aのまほろばキッチンが南側に建ち、その他の部分は駐車場となっています。

6 ページはホテルの敷地を抜き出しております。北側の東のピアッツアコート奈良駅前マンションとの日照などの問題があり、外壁を1.5m南側に寄せる計画に変わりました。これに伴い敷地の形状も変わっております。右下に面積表がありますが、敷地面積はほとんど変わりませんが、建築面積、延べ床面積に変更が出ております。

7 ページ、8 ページは計画変更された建物のパースとなります。4 ページと7 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ALLC、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無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 また、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アルミルーバーN8となります。

9 ページから11 ページはホテルの立面図となります。計画の見直しについては、パース図でご説明させていただいたところです。それ以外に変わった所では、9 ページの北面の下層部の東側の外壁色については2.5Y8/6でアクセント色が使われています。見本につきましては、3つのデザインがあります。1が南西の角に使われているもの、2が窓の縦ラインで使われているもの、3がその他全般に使われているものになります。そしてアルミのルーバーを横に使われるのが屋上、縦に使われるのが屋外階段部となります。そして下層部の花崗岩の見本になります。

12 ページは立体駐車場ですが、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N7となり明度が落とされています。見本は立体駐車場の角波カラー鉄板となります。

13～14 ページは平面図となります。3～12階は北側のマンションの位置には客室を設けない計画としており、よって10ページの北側面の東側、マンション

	<p>が面するところには窓を設けない計画となっております。</p> <p>16ページは屋上平面図となります。</p> <p>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。</p> <p>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。前回の訂正を行い提出させていただいております。</p> <p>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であります。</p> <p>以上説明を終わります。ご審議のほど宜しく、お願いいたします。</p>
会長	委員のみなさん今の説明について、何かご質問等、意見はありませんか。
清水委員	配置図が変更前と比べると敷地の形状が変わっていますが、どういう理由ですか。
事務局	隣接マンションの日照に配慮した設計に変更しています。
山本委員	景観シミュレーションの写真と地図の位置がずれているように思います。
会長	矢印の表示に統一したルールを設けると良いでしょう。
事務局	これからは、誤解されないような表示にしてください。
会長	わかりました。
	委員の皆さん、他に確認したいところはありませんか。
	委員の皆さんの前に外壁、屋上ルーバーなどサンプルが用意されていますので、ガイドラインとの整合性をご確認いただいて、ご意見を伺います。
山口委員	赤御影のサンプルですが、表面がツルツとした光が反射するような仕上がりです。実際にこのような仕上がりですか。
事務局	そうです。
室崎委員	ホテルの建物と駐車場の間にある舗装は、どのような仕上げですか。
事務局	インターロッキング仕上げです。
会長	他にありませんか。意見が無いようですね。
	この審議は、前回からの案件で、以前に審議会から答申した内容について、今回サンプルなどで確認しましたので問題なしとします。
	それでは、次に移ります。事務局より諮問案件2の説明をお願いします。
事務局	それでは、諮問案件2「(仮称)JR奈良駅西口東横INN新築工事」の概要説明をさせていただきます。
	申請者は「株式会社東横INN」です。
	行為の場所は「事前協議書」に示しています、「奈良市三条宮前町283の1他2筆」で本案件の建物位置は、2ページに示しております、「なら100年会館」

西側に位置しております。次に「建物概要」ですが、3ページに示しております。

用途地域等は「商業地域」・「25m高度地区」で「防火地域」内です。

景観計画における景観区域は「都心景観区域」に位置付けされております。

次に「敷地面積」は1,716.30㎡「建築面積」は1,196.65㎡容積率算定における「延床面積」は6,860.31㎡で「建ぺい率」69.72%で「容積率」は399.71%で、ホテルの客室は386室で計画されております。次に9ページの立面図に示しておりますが、「建築基準法上の最高高さ」は23.40mとなっておりますが、エレベーター塔屋を含めると27mで25mを超えることから「一定規模以上の大規模建築物等に係る事前協議」対象物件に該当し、今回の諮問案件となっております。

5ページですが、南東側からのパースです。6ページは配置図及び1階平面図です。

配置計画は、西側・東側の道路からはセットバックさせ、その部分に植栽を極力設ける配置計画となっております。植栽の施工事例を25ページに示しております。

7ページは2～7階の平面図で8ページが屋上平面図です。エレベーター塔屋をはじめ、屋上設置の建築設備については目隠しフェンスを設置し眺望景観に配慮した計画となっております。施工事例として23ページに示しております。次に9ページ10ページは着色立面図です。外壁色彩については、奈良の寺社仏閣の木造建築の色彩をイメージしブラウン系を基調色に計画されております。施工事例として23ページに示しております。11ページは断面図となっております、12・13ページはシミュレーションの自己評価書で、14・15ページはデザインガイドラインのチェックリストです。16ページは西の京大池からの遠景となっており、右下の遠景拡大写真に示していますが、計画建物については、視点場対岸の池の堤あたりに位置しており、遠景に与える影響はないと考えております。17ページは中景近景の景観シミュレーションの視点場位置図です。

計画建物の東側はJR奈良駅区画整理の区域に近接しており、高層の建物が建築されておりますが、位置番号①～③は計画地直近のシミュレーションとなっていることから、計画建物周辺は区画整理事業の区域ではなかった為、25m高度地区内ですが、低層の建物が存在している状況ではありますが少し離れた位置番号④・⑤になれば、周辺の中高層建物により、景観への影響はないと考えております。また、⑥～⑧の中景についても周辺の中高層建物により、景観に与える影響はないと考えております。次に20ページ・21ページは壁面広告物の取付詳細図となっております。20ページの広告物については壁面4面共に設置予定となっており、21ページの広告物については東側のホテルの入口部分の壁面に設置予定となっております。5ペー

	<p>ジのパー스에示されています様に敷地の南東の角に独立型の広告塔を設置する計画となっております、高さは13.5mの計画です。</p> <p>最後にこの建物のコンセプトですが、古都奈良の街並みにある伝統的な木造建築物である寺社仏閣の色彩をイメージし、低層部から中層部にかけては落ち着いたブラウン系を基調とし、上層部は空に溶け込むような色合いの淡いカラーとして、色彩に配慮した計画とされております。</p> <p>また各種サンプルをご用意していますので、ご確認ください。</p> <p>以上で説明を終わります。</p>
会長	玄関側にある広告塔は、4面表示ですか。
事務局	3面です。
松本委員	広告塔について、道路境界ギリギリに配置する計画ですが、基礎を考えると設置できますか。
事務局	事業主に確認します。
会長	何か質問は、ありませんか。
山本委員	資料で駐車場27台と表示していますが、図面と相違があるようです。
事務局	事業主に確認します。
室崎委員	<p>東側道路の前面に植栽帯が設けてありコデマリを計画していますが、パー스ではコデマリの植栽に重ねて緑地を設けるように表現していますが、実際はどうなるのですか。</p> <p>駐車場の区切り部分にタマリユウを植える計画ですが、これは問題なく生育できますか。</p>
事務局	<p>コデマリの植栽部分の群植については、不明です。</p> <p>タマリユウの生育状況までは確認していませんが、できるだけ緑地部分を設けるように考えています。</p>
東委員	景観とは直接関係ないですが、敷地西側のアプローチ部分で格子のある芝生部分ですが女性の方が歩行するには危険ではないかと思いました。
事務局	ご意見を事業者へ伝えます。
鳶川委員	広告塔ですがこの大きさがこの場所に必要でしょうか。
事務局	屋外広告物の規制の範囲内で計画しています。協議当初から高さについてはできるだけ低く計画するよう要請しています。
会長	大規模のガイドラインで、広告物の内容が記載されていますね。
事務局	独立型屋外広告物については、周辺の環境や町並み景観に調和するようできるだけ面積を小さくし、高さを低く抑えることをガイドラインで示されています。
会長	他にご意見ありませんか。

井原委員	<p>緑化に努めた計画ですが、生育環境に気になる点があります。</p> <p>タマリユウは、気象条件に左右されずどんな環境にも強いですが、耐圧には弱いので乗り降りの激しい駐車場に計画するのは問題があります。</p> <p>一番気になるのが、市松模様の芝生の中にヤマボウシを景観木として配置していますが、植えマスの大きさが小さすぎます。また根元部分の飾り石は、表面温度を上昇させますので、生育に悪影響を受けます。</p>
会長	植栽の計画については、生育環境に配慮して頂きたいですね。
事務局	植栽については、生育環境に配慮するように事業者へ伝えます。
会長	広告についてご意見ありませんか。
谷澤委員	<p>全国展開のホテルですので、統一したイメージで広告のデザインを計画されているだろうが、景観に配慮したデザインにしてもらおうように言ってもいいと思う。</p>
会長	松本委員どうですか。
松本委員	<p>広告塔については、安全性及び景観に配慮する観点から道路境界ギリギリに配置するのではなく控えて配置し、大きさについてもできるだけ小さくしていただきたい。</p>
会長	<p>審議会の意見として、デザインガイドラインにより高さ、面積、場所（安全性含む）については、周辺環境にご配慮くださいと言うことでよろしいでしょうか。</p>
	他にご意見ありませんか。
	引き続き確認案件について、事務局から説明してください。
事務局	<p>「JWマリオットホテル奈良建設事業」(変更)についてご説明させていただきます。</p> <p>この案件につきましては、一定規模以上の大規模建築物の事前協議に該当し、去年(平成29年度)の2月に諮問、答申いただき、10月には変更について審議会で確認させていただいております。</p>
	今回は前回の審議会の意見を受けての見直し等と一部変更になります。
	<p>では1ページですが、建物概要と位置図になります。申請者は森トラスト株式会社、行為の場所は奈良市三条大路1丁目680番8、商業地域の防火地域、一部準防火地域、31m高度地区となります。景観計画では大宮通り沿道景観形成重点地区(都市景観区域)となっています。建築面積などは前回と変わりありません。なお客室数も変わりなしで157室となっております。右下は位置図で、市役所の真南です。なお完成予定は2020年の1月です。</p>
	<p>2ページの左は去年2月に諮問させていただいた計画でその時の通知文の内容です。右は去年10月の変更の確認の計画です。この時に右パースの下の赤い部分、これは几帳をモチーフに計画されているのですが、この色が外壁色の基準を超えておりアクセントカラー(1/20未満)として使われていることに対して、またその几帳の上の赤のボ</p>

ーダーラインも同じようにアクセントカラーが使用されていることについて、アクセントカラーは基準では認められていますが、基準の範囲内の方がいいのでは、また、全体のバランスが良ければいいのではという意見をいただいたところです。

3 ページ目は今回の確認案件です。まず①の几帳につきましては、グラフィックコンクリートで「奈良の山並み」を意図したデザイン画を施すのではなく、洗い出しのような不均等な表現で見る人のイメージに訴えるような直接的表現方法になっております。仕上がりににつきましては見本がありますのでそれでご覧ください。なお、色彩につきましては7.5YR8/1～7.5YR7/1.5です。この色は外壁の基準の範囲となります。

次に②ですが、水平ラインの赤色の彩度の改善案です。建物の低層部と中層部仕切るボーダーラインですが、春日大社に施されている「朱」で「水平ライン」を強調するようなアクセントカラーを採用しています。色については7.5R4/12を採用し前回よりは彩度を落としています。国際的なラグジュアリーホテルという施設であるといことを鑑みて、「華やかさ」や「非日常」を具現化するためにモノクロ系の中にアクセントカラーを入れています。

次に③コーナーサッシの変更ですがコーナー部分の客室からの眺望・採光を考慮して、窓の高さを統一することにより、3階～6階の外装部分を大きく分割する小庇の位置を変え、水平ラインを強調したデザインとしています。

4、5 ページにつきましては、当初からの計画のコンセプトに、今回の計画を入れ込みこの計画において改めてコンセプトの確認をしています。

6 ページは配置図兼1階平面図ですが、計画は何も変わっておりません。なお植栽計画についても何も変わっておらず、当初のまま施工されます。

7 ページから10 ページは立面図となります。7 ページは、東立面図となりますが、東面の北より上部にJWマリオオットのサインが設置されます。大きさは横6.2mの縦0.6mです。黒のステンレスプレートの内側にLEDが設置され間接的に字の周りに明かり浮き出るものとなっています。色は白です。

11 ページは断面図となっております。

12 ページにつきましては、敷地内の床の仕上げを明記させていただいております。玄関車寄せ部をピンコロ石舗装、北東面を花崗岩舗装とし、西の新しい道路側には磁器質タイルとなっております。その他にアスファルト、コンクリートとなっております。

以上で説明を終わります。

会長

これは、以前に審議した案件で、その後の変更について確認します。

ポイントは、3つあります。

資料3 ページで確認できます。

事務局

几帳部分のPC板、水平ライン、建物コーナー部分です。

ご質問、ご意見ございませんか。意見がありませんのでこれで終わります。

皆様ご苦勞様でした。

これで第52回奈良市景観審議会を終わります。