

「(仮称)サーパス埋橋一丁目 新築工事」に係る協議内容

1 申出の内容

計画の名称	(仮称)サーパス埋橋一丁目 新築工事						
行為の場所	長野県松本市埋橋一丁目937-4、937-6、937-8、938-4、940-1、940-5、944-7、944-9、945-11						
申出者	住所	長野県長野市西後町1597-1長野朝日八十二ビル1F					
	氏名	株式会社穴吹工務店 信越支社 支店長 吉田真二					
設計者	住所	東京都渋谷区千駄ヶ谷4-24-13					
	氏名	株式会社穴吹工務店東京一級建築士事務所 菱崎 嘉昭					
施行者	住所	長野県長野市西後町1597-1長野朝日八十二ビル1F					
	氏名	株式会社穴吹工務店 信越支社 支店長 吉田真二					
都市計画の地域地区等	用途地域	準工業地域	その他	準防火地域			
景観計画の区域区分 (類型地区)	中心都市景観区域(中央東地区)						
行為の期間	着手予定日	令和3年9月21日	完了予定日	令和5年1月31日			
行為の種類	建築物			新築			
主要用途	共同住宅						
敷地面積	5130.85㎡						
設計又は 施行方法	規模		届出部分	既存部分	合計	構造	
		建築(築造)面積	1,582.49㎡	㎡	1,582.49㎡	鉄筋コンクリート造	
		延床面積	6,646.01㎡	㎡	6,646.01㎡	地上	6階
	高さ	19.19m	m		地下	0階	
	屋上に設置する 建築設備の種類 及び高さ	高架水槽	受電設備		屋上広告物	その他()	
		無	無		無	無	
	外壁等の色彩	屋根	N4 N7			仕上材 アスファルト露出防水 ウレタン塗膜防水	
		外壁基調色 (ベースカラー)	2.0Y6.9/0.9 5.0Y6.5/1.0			仕上材 タイル貼り 吹付塗装	
		外壁補助色 (アソートカラー)	9.6Y4.9/0.8、10YR4.0/1.0 10YR5.0/2.0、N2.5、N1.5、N2			仕上材 タイル貼り 吹付塗装等	
		外壁アクセント部分	無		-	-	
敷地内の 植栽の 概要	植 樹	高 木		低 木		その他(地被植物)	
		シラカシ、ソヨゴ、コナラ、コ ブシ他		ユキヤナギ、レンゲツツジ、 アセビ、ヒラドツツジ他		コグマザサ、ノシランピッター タス、キチジョウソウ他	
	樹高(植栽時)	2.0～2.5m		0.4～1.0m			
	本 数	17本					
	面 積	地被植物に含む		地被植物に含む		276.62㎡	
	空地面積	2,133.66㎡					
	合計緑地面積	276.62㎡					
緑化の割合	12.96%						

現況写真・完成予想シミュレーション図



現況



イメージ
パース

完成予想図
(協議終了後)

現況写真・完成予想シミュレーション図



現況



イメージ
パース

この完成予想図は、協議の参考とするため事前協議申出書に添付されたイメージパースであり、確定した図面ではありません。

2 協議の経過

令和3年3月 2日 景観事前協議の申出年月日
 令和3年3月18日 松本市景観評価会 第1回意見聴取
 令和3年3月24日 事前協議対象行為に関する要請書の発送年月日
 令和3年4月 6日 事業者からの回答書の收受年月日
 令和3年4月20日 松本市景観評価会 第2回意見聴取
 令和3年4月23日 事前協議対象行為に関する要請書の発送年月日
 令和3年5月 6日 事業者からの回答書の收受年月日
 令和3年5月18日 松本市景観評価会 第3回意見聴取
 令和3年5月21日 事前協議対象行為に関する要請書の発送年月日
 令和3年5月25日 事業者からの回答書の收受年月日
 令和3年5月28日 協議終了年月日・景観評価会へ結果報告

3 内容

第1回要請内容及び回答

要請内容	回 答
<p>1 建築物の配置について</p> <p>景観形成基準の「配置」に「駐車場、駐輪場はできる限り通りから見えない位置に配置する。やむを得ない場合は緑化等により修景する。」とあることから、建築物の周りの緑化、駐車場、駐輪場等の修景を確認するため、植栽や塀等の工作物を反映した立面図の提出を願います。</p>	<p>A棟北側立面図に植栽や塀等の工作物を反映したものを提出します。</p>
<p>2 建物本体と植栽の計画について</p> <p>北側道路に面した植栽が確認できる完成予想シミュレーション図の提出を願います。</p>	<p>接道距離が長く全体を入れると、端の駐車場入り口が図の過半を占めてしまうため、市の担当者との相談の結果、主出入口付近の植栽を確認できる中央に寄ったアングルの完成予想シミュレーション図を提出します。</p>
<p>3 敷地周囲のフェンス塀について</p> <p>景観形成基準の工作物の「形態意匠」に「ブロック塀はなるべく設けず設置の場合は極力低くする。また金網フェンス等の場合は、ツル性植物等によって緑化を図る。」とあることから、フェンス塀の仕様を確認するため断面、材質、仕上げが確認できる図面の提出を願います。</p>	<p>フェンスの参考写真と断面、仕上げが確認できる図面を添付し提出します。</p>
<p>4 1階専用庭の目隠し壁について</p> <p>景観形成基準の建築物の「付帯設備/付帯施設」に「付帯設備は極力目立たないようにし、建築物本体との調和を図る。」とあることから、壁の高さ、材質、仕上げが確認できる図面の提出を願います。</p>	<p>立面図に目隠し塀の見掛りの図と、寸法、仕上げを追記します。</p>
<p>5 外壁の色彩について</p> <p>色彩を確認するため外壁材B - 1、B - 2、C - 2のカットサンプルの提出を願います。</p>	<p>外装材のサンプルを提出します。</p>

第2回要請内容及び回答

要請内容	回 答
<p>1 駐輪場付近の塀について</p> <p>景観形成基準の「緑化」に「敷地外周部には、適切な緑化を行い、周辺環境との緩衝帯とする。」とあることから、道路沿いにうるおいを与えるために塀の配置変更と緑化について検討を願います。</p>	<p>当該塀は天然石貼りの意匠を施すため、スロープ部分との間に一定のクリアランスが必要です。その分のクリアランスを確保しつつ、当該塀を極力建物側へ移動させます。</p>
<p>2 北側道路沿いの擁壁について</p> <p>景観形成基準の「形態意匠」に「長く続く塀等は歩行者に圧迫感を与えぬよう極力低くし必要以上に設けない。」とあることから、擁壁の高さを極力低くするよう検討を願います。</p>	<p>当該塀は前面道路から敷地内の駐車場を見えにくくし、景観に寄与する目的で設置しています。 敷地側の仕上げ面から見た高さをセダンや軽自動車までは隠せる1.5m程度とし、左記の通り極力低く設定しております。 また、東側の擁壁については駐車場と道路側の植栽帯に高低差があることから、安全手すりとしての役割を持たせた設定高さでもあります。 擁壁の外側には道路境界に沿って配した植栽帯があることから、東側は1.5～2m程度、西側は1m程度セットバックしており、歩行者に圧迫感を与えるものではないと考えます。</p>
<p>3 北側道路沿いの擁壁について</p> <p>サンプルの提出を願います。</p>	<p>仕上げ材のサンプルを提出します。</p>
<p>4 駐輪場の擁壁について</p> <p>景観形成基準の「形態意匠」に「長く続く塀等は歩行者に圧迫感を与えぬよう極力低くし必要以上に設けない。」とあることから、計画高さや擁壁を低くする等の検討を願います。</p>	<p>前面道路から駐輪場とそのサイクルハウス(屋根)を見えにくくする配慮を目的として、当該擁壁を設置しております。 前面道路からの見つけ長さについても、歩行者の目線から見た時に駐輪場とそのサイクルハウスを目立たなくする最小限の長さとしています。 当該敷地は東西で高低差が非常にある道路に接しています。駐輪場の床面は主出入口に向かうスロープの踊り場で且つ西側駐車場の中ほどの高さと同様に調整していることから、設置高さも変えることは困難ですが、道路境界に沿って配した植栽帯とスロープによって道路境界から擁壁までは3mほどセットバックしており、歩行者に圧迫感を与えるものではないと考えます。</p>

<p>5 夜間景観について</p> <p>景観形成基準の「夜間景観創出」に「主に、安全で快適な夜間景観を創出するゾーンとして、それにふさわしい夜間景観を創出する。」とあることから、地域の夜間景観として好ましい計画とするよう、照明計画図(建物本体、外構)の提出を要請します。</p>	<p>建物使用者及び前面道路の歩行者にとって必要な明るさを確保して安全に配慮しております。 建物本体については開放廊下及び階段の照明プロットを、外構については前面道路から見える部分の照明プロットを提出します。また併せて、予定している照明器具のメーカー資料を提出します。</p>
<p>6 電気自動車の充電設備について</p> <p>景観形成基準の「配置」に「電気供給・電気通信その他これらに類する工作物は、出来る限り公共の空間から目立たない位置に設置する。」とあることから、設置場所の計画図を要請します。</p>	<p>前面道路に沿って擁壁を設置することで前面道路から駐車場を見えにくくする配慮をしており、かつ、電気自動車の充電装置を奥まった位置としています。外構図に位置を示します。</p>

第3回要請内容及び回答

要請内容	回 答
<p>1 北側道路沿いの擁壁について</p> <p>景観形成基準の「形態意匠」に「長く続く塀等は歩行者に圧迫感を与えぬよう極力低くし必要以上に設けない。」とあることから、擁壁の高さについて安全上必要な最低限の高さ(敷地内駐車場の床面から1.1m程度)となるよう再度検討を願います。</p>	<p>当該擁壁については駐車場の仕上げ床面の水上側で安全上必要な高さ1.1m確保させて頂き、東側で約15センチ、西側では約35センチ下げた高さに変更します。</p>

協議結果通知書の内容

協議結果
<p>1 北側道路沿いの擁壁について 周辺への影響に配慮された計画が示された。</p>