

「(仮称)松本PJ (深志一丁目) 新築工事」に係る協議内容

1 申出の内容

計画の名称	(仮称)松本PJ (深志一丁目) 新築工事						
行為の場所	松本市深志一丁目764番地						
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 信越支店 支店長 西原英雄					
	住所	東京都新宿区西新宿1丁目26番2号 新宿野村ビル45階					
設計者	住所	東京都千代田区外神田四丁目14番1号					
	氏名	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社 常務取締役 住宅事業本部長 小泉 浩					
	住所	東京都渋谷区千駄ヶ谷4-24-13					
施行者	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					
都市計画の地域地区等	用途地域	商業地域	その他	準防火地域			
景観計画の区域区分(類型地)	中心都市景観区域(中央西地区)						
行為の期間	着手予定日	令和6年10月1日	完了予定日	令和9年5月3日			
行為の種類	建築物			新築			
主要用途	共同住宅						
敷地面積	4,327.84㎡						
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	2,460.05㎡	㎡	2,460.05㎡	鉄筋コンクリート造	
		延床面積	26,294.58㎡	㎡	26,294.58㎡	地上	15階
		高さ	44.92m	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シート防水
		外壁基調色(ベースカラー)	9.6YR4.9/0.8 10YR4.0/1.0			仕上材	タイル貼り 吹付塗装
		外壁補助色(アソートカラー)	天然石、10R4.0/0.9、N4.5、 9.6YR4.9/0.8、10R4/0.9、10YR4/1、N3、 N8、2.5Y5.5/1、5Y8/1、N1.5			仕上材	タイル貼り 御影石 吹付塗装 アルミパネル等
		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、ウラジロカシ、ヤマグルマ、セイヨウシヤクナゲ、ナンテン、カクレミノ、オオヤマザクラ、クヌギ、コナラ、エゴノキ、カツラ、アオダモ、マヤツツジ、ナナカマド、ミツバツツジ、マユミ、サンシュユ、シナノキ、混植生垣	アオキ、ヤツデ、ユキヤナギ、ニシキギ、アホニアコンヒューサ、レンギョウの低木と地被類の混植		コグマザサ		
	樹高(植栽時)	2.0~7.0m	0.1~0.8m		0.1~0.12m		
	本数	150本	5~8本/㎡				
	面積	低木に含む	395.91㎡		32.59㎡		
	空地面積	1,617.95㎡					
	合計緑地面積	428.50㎡					
	緑化の割合	26.48%					

<p>完成予想図 (協議終了後)</p>	<p>現況写真・完成予想シミュレーション図①</p>  <p>対象建物</p>	<p>現況</p> <p>イメージパース</p>
	<p>現況写真・完成予想シミュレーション図②</p>  <p>対象建物</p>	<p>現況</p> <p>イメージパース</p>

※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

- (1) 令和5年10月 1日 景観事前協議の申出日
- (2) 令和5年10月26日 松本市景観評価会 第1回意見聴取
- (3) 令和5年11月 1日 事前協議対象行為に関する要請書の通知日
- (4) 令和5年11月13日 事業者からの回答書の收受日
- (5) 令和5年11月22日 松本市景観評価会 第2回意見聴取
- (6) 令和5年11月24日 事前協議対象行為に関する要請書の通知日
- (7) 令和5年12月 8日 事業者からの回答書の收受日
- (8) 令和5年12月21日 松本市景観評価会 第3回意見聴取
- (9) 令和6年 1月15日 事前協議結果の通知日
- (10) 令和6年 1月15日 建築物の高さ制限の緩和を認める通知日

3 内容

(1) 第1回要請内容及び回答

要請内容	回 答
1 中高層階の外壁色のメインカラーについて景観計画ガイドラインの「色彩構成の考え方」に「商業地域では、2～3階前後の低層部は相対的に彩度を高めに設定して街並みに個性を与え、中高層部では高明度、低彩度の配色で圧迫感を軽減」とあることから、中高層階の外壁色について、高明度、低彩度の色彩となるように、配慮をお願いします。	バルコニー内側の壁に使うメインカラーを無彩色のダークグレーN30 (N3) からディグニティグレー (10Y R4/1) に変更しました。 また、最外部となるバルコニーの先端部の吹付色の過半をグレイッシュホワイトN80 (N8) とし全体が明るい印象となり、かつ明確に分節しました。合わせてガラスパネル手摺を明るい色に再選定し、中高層階全体の明度が高くなるように配慮しました。
2 建物と一体となった東側道路沿いの塀について景観形成基準に「前面道路から出来る限り後退し、道路沿いにゆとりの空間を作り出す」「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、道路後退について配慮をお願いします。また、建物東面が確認出来る、アイレベルのイメージパース作成をお願いします。	東側道路に面した1階住戸のテラス+出入口を中止しバルコニーの壁を上階と同面までセットバックしました。 また、セットバックした部分には植栽を配置し、圧迫感を軽減させるよう配慮します。 また照明を兼ねたアクセントウォールや植栽を照らす照明を配置し、周辺の照度を確保する事で夜間の安全にも配慮しました。
3 ゴミ収集車についてゴミ収集車が南側道路に路上駐車し回収作業する計画であることについて、歩行者を含む交通の妨げにならないよう、収集車が敷地内に駐車する等、ゴミ庫の位置及び収集車駐車スペースの配慮をお願いします。	収集位置は景観に配慮し、大通りに面する西側、公園に面する東側を避けた南側を選択しました。 南側の道路は幅員が6m程度あり、かつ一方通行で路上に停車しての収集も交通の妨げとなりづらいと考えております。 また西側以外は道路との段差が150mmあり、敷地内乗り込みは危険かつ、床等の維持管理上も適さないと考えており、現状位置が安全かつスムーズな収集が可能と判断しました。 合わせて建物本体内側(北側)への進入についても、住人や車(180台)との交差が発生し危険であると考えております。
4 地域代表の聞き取りから地域代表の聞き取りにあった「南側道路が歩道がなく危険」であることについて、南側敷地境界の構造は、東西に通り返けられる歩行空間の確保などの配慮をお願いします。	歩行空間を確保する事を検討しましたが、西側とは違い歩道もなく、道路との段差も150mmあり、当敷地のみ歩行空間があったとしてもその先に横断歩道もなく、難しいと考えております。 歩行空間の確保と比べ、植栽帯をしっかりと、敷地全体の連続した景観をつくる事、また地区代表からの意見でもありました、南側の夜間照度について照明を兼ねたアクセントウォールにて改善する事を重視しました。
5 植栽全体について景観形成基準に「植栽においては、維持管理に配慮した計画とするとともに地域に合った植物、樹種を用いる」とあることから、松本の気候に適した、中長期的に適切に管理できる植栽となるよう配慮をお願いします。	松本の気候や敷地の特性を踏まえた植栽の計画とし、一部樹高が高くなる樹木など管理の難しい樹種については見直ししました。

(2) 第2回要請内容及び回答

要請内容	回 答
1 アイレベルから見上げた時に視界に入る軒天の色彩について、イメージパースと外装材サンプルの色彩に相違があります。イメージパースと同様の色になるよう明度を上げるなどの配慮をお願いします。	中高層階の軒天はバルコニー先端と同等程度の明度のカームホワイト (5Y8/1) に変更し圧迫感を軽減させました。 また下層階の軒天についてもサンドグレー (10YR5/1) から明度を上げたコンテナラバーグレー (2.5Y5.5/1) に変更し、重くなりすぎないように配慮しました。合わせて街並みにも配慮し、御影石やタイルを使用した手摺に合うよう選定致しました。
2 マンションのゴミ収集時に、周囲の交通や歩行者に配慮し、ゴミ収集車が路上駐車して作業する事のないよう、再検討してください。	敷地内北側、南側にて検討致しました。 北側については、床仕上げ材の横断、住人との交差が発生し、安全かつトラブルなく収集が困難となっております。 南側については交通量も少なく、一方通行で十分な道路幅もあり、合わせて敷地内への切下げ範囲を大きく取り(維持課協議済)、パッカー車が敷地内に停車し収集作業が可能となりましたので、安全かつトラブルなく収集が可能と考えております。

(3) 協議結果通知書の内容

協議結果	
1	外壁、軒天、ガラス手摺が景観に配慮した色彩計画が示された。
2	壁面や塀が道路境界から後退し、適切な植栽計画が示された。
3	ゴミ収集車を敷地内に駐車して作業できるよう停車スペースが確保され、周囲の安全に考慮した計画が示された。