

「(仮称)本庄一丁目地区優良建築物等整備事業 施設建築物新築工事」に係る協議内容

1 申出の内容

計画の名称		(仮称)本庄一丁目地区優良建築物等整備事業 施設建築物新築工事					
行為の場所		松本市本庄一丁目990-1、991-1、992-1、993-1、994、1101-2					
申 出 者	住 所	東京都千代田区丸の内1丁目8番2号鉄鋼ビルディング16階					
	氏 名	株式会社タカラレーベン 代表取締役 島田 和一					
設 計 者	住 所	長野県松本市本庄2-8-1					
	氏 名	株式会社カミムラ建築研究室 唐沢 幸治					
施 行 者	住 所						
	氏 名	未定					
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 (類型地区)	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4年1月1日	完了予定日	令和6年2月29日			
行為の種類	建築物			新築			
主 要 用 途	共同住宅、保育所						
敷 地 面 積	3,095.72㎡						
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	1,090.65㎡	㎡	1,090.65㎡	鉄筋コンクリート造/鉄骨造	
		延床面積	12,059.71㎡	㎡	12,059.71㎡	地 上	15階
		高 さ	44.99m	m	—	地 下	2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	N3 2.5Y7/1			仕上材 アスファルト防水 ルーフデッキ	
		外壁基調色 (ベースカラー)	N3 2.5Y7/1			仕上材 磁器質45二丁タイル サイディングボード	
		外壁補助色 (アソートカラー)	N3 2.5Y7/1			仕上材 吹付タイル サイディングボード	
		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)	
		アオダモ、ヒメシャラ、シメトネ リコ、シラカシ、ソヨゴなど		カツラ、ハイノキ、ショウジョウ ノムラ、モチノキなど		タマリユウ、チゴサザサ、ヤブ ラン、フッキソウなど	
	樹高(植栽時)	3.0m		1.8m			
	本 数	16本		371本			
	面 積	地被植物に含む		地被植物に含む		364.00㎡	
	空地面積	1,515.03㎡					
	合計緑地面積	364.00㎡					
	緑化の割合	24.02%					

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2年10月 9日 景観事前協議の申出年月日
令和2年10月20日 松本市景観評価会 第1回意見聴取
令和2年10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2年11月 4日 事業者からの回答書の收受年月日
令和2年11月17日 松本市景観評価会 第2回意見聴取
令和2年11月19日 事前協議対象行為に関する要請書の発送年月日
令和2年12月 8日 事業者からの回答書の收受年月日
令和2年12月22日 松本市景観評価会 第3回意見聴取
令和2年12月25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4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14日 協議終了年月日
令和3年 5月18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
1 建物本体の色彩について 景観形成基準の「色彩」に「通りや街区の性格に調和する色彩とする。」とあることから、周辺の中高層の共同住宅との調和に配慮しつつ、黒色を基調色とすることで生まれる暗然さを軽減するよう検討を願います。また、周辺の共同住宅等からの見え方に配慮した色彩とするよう検討を願います。	黒色は一部残し、過半以上がマンセル値5.2Y5.2/0.9の高明度・低彩度に変更致します。外廊下内壁をはじめ、濃色を極力減らし、周辺の共同住宅等からの見え方に配慮した色彩と致します。
2 タワーパーキングの色彩とデザインについて 景観形成基準の「形態意匠」に「付属施設は建築物本体と一体的なデザインとする。」とあることから、建築物本体との調和に配慮し、通りの統一感を確保するデザインとするよう検討を願います。	タワーパーキングは建築物本体で使用している2色で構成し、一体的なデザインとします。基壇部を南棟の妻側色に合わせる検討をしましたが、タワーパーキング前のオープンスペースの緑が映える様、淡色2色で構成致します。
3 建物本体の計画について	

計画地北東及び南東からの完成予想シミュレーション図の提出をお願いします。	北東及び南東からの完成予想シミュレーション図を添付します。
4 計画の説明又は意見聴取について 松本市景観審議会規則第6条第7項に基づき、次回景観評価会に関係者の出席を求め、計画の説明又は意見聴取を行うことを要請します。	関係者で出席させていただきます。

第2回要請内容及び回答

要請内容	回 答
1 高さの緩和について 引き続き協議を継続し景観に配慮した建物デザインとなるよう検討することにより、高さの緩和を認めるものとします。	景観評価会で上がった意見を参考に、景観に配慮した建物デザインを検討します。
2 建物本体の色彩について 景観形成基準の「色彩」に「彩度が低く、落ち着いた色彩を基調とし、周辺との調和に配慮する。」とあることから、落ち着いた色彩とするために使用色の明度差が小さくなるよう検討をお願いします。また、北棟北面の濃色部の印象が強いので周辺共同住宅に与える影響に配慮するよう検討をお願いします。	バルコニー内壁で採用していた2.5Y7/1を2.5Y6/1と明度を下げ、隣り合う5.2Y5.2/0.9に近づけ、明度差を小さくしました。また、北棟北面及び南棟西面の出部屋をN5から2.5Y7.5/1のグレーページュに変更し、明度を上げ、周辺共同住宅に与える影響に配慮しました。
3 外壁の素材について	

構成要素が多く景観に与える影響が大きいので、素材の工夫や検討により周囲に与える印象を和らげるよう検討をお願いします。	南棟南面及び北棟西面で構成要素を一つ減らし、かつ反射率の高いガラスを低く抑えたものに変更し、周辺に与える影響を和らげるようにします。
--	--

4 タワーパーキングのデザインについて 景観形成基準の「形態意匠」に「広大な壁面では、分節等意匠上の工夫や植栽を施し、圧迫感を避ける。」とあることから、東側からのアイストップとなる広大な壁面をライトグレーの色彩を用いて分節するよう検討をお願いします。	広大な壁面をライトグレーの色彩を用いて分節するようにします。
5 駐車スペースについて 景観形成基準の「敷地内配置」に「駐車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、道路沿いにうるおいを与えるためにタワーパーキング横の駐車スペースの位置を変更するよう検討をお願いします。また、保育園送迎用駐車場を緑化し保育園園庭を兼ねるスペースとして活用できるよう検討をお願いします。	タワーパーキング横の駐車スペースは、安全上の敷地内通路を確保し且つ住戸数の台数を確保するためには位置の変更はできませんでした。しかし道路沿いにうるおいを与えるために出来る範囲での緑化に努めました。保育園送迎用駐輪場は車止め後方と車輪の乗らない部分を緑化ブロック等で緑地とします。園庭との兼用は管理安全上、好ましくないため管理運営者の判断となります。今後は歩道部分の植栽も費用面を含め検討していきます。

第3回要請内容及び回答

要請内容	回 答
1 夜間景観について 景観形成基準の「夜間景観創出」に「優れた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の提出を要請します。	道路沿いは、園庭灯の演出は控え、樹木のライトアップを基本とします。建物本体は、照明器具を見せない工夫と、ガラススクリーンや階段ルーバーを照らし、建築物が照明器具に見える様な配慮をします。照明の色温度は、電球色を主体とし、温かみのある夜間景観を演出します。
2 屋上に設置する太陽光パネルについて	

周辺景観の状況に配慮して計画をする必要があることから、周辺建物から太陽光パネルがどのように見えるか検証を願います。	夏至、冬至、秋分の日、の太陽方向及び太陽高度を基に、太陽光パネルの設置高さ45m以上の周辺建物（ブエナビスタ）への反射影響を検証しましたが、反射光の影響はありません。
--	--

協議結果通知書の内容

協議結果
1 夜間景観について 周辺への影響に配慮された計画が示された。
2 駐輪場について 緑化により修景する計画が示された。