

「(仮称)ポレスター松本市大手1丁目」に係る協議内容

1 申出の内容

|                     |                            |                                  |                |                            |           |                             |     |  |
|---------------------|----------------------------|----------------------------------|----------------|----------------------------|-----------|-----------------------------|-----|--|
| 計画の名称               | (仮称)ポレスター松本市大手1丁目          |                                  |                |                            |           |                             |     |  |
| 行為の場所               | 松本市大手1丁目114-3 他17筆         |                                  |                |                            |           |                             |     |  |
| 申出者                 | 住所                         | 広島県広島市西区庚午北1丁目17-23              |                |                            |           |                             |     |  |
|                     | 氏名                         | 株式会社マリモ 代表取締役 深川 真               |                |                            |           |                             |     |  |
| 設計者                 | 住所                         | 広島県広島市西区庚午北1丁目17-23              |                |                            |           |                             |     |  |
|                     | 氏名                         | 株式会社マリモ 国広 俊雄                    |                |                            |           |                             |     |  |
| 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<br>(類型地区) | 中心都市景観区域(北松本地区)            |                                  |                |                            |           |                             |     |  |
| 行為の期間               | 着手予定日                      | 令和3年4月20日                        | 完了予定日          | 令和4年8月15日                  |           |                             |     |  |
| 行為の種類               | 建築物                        |                                  |                | 新築                         |           |                             |     |  |
| 主要用途                | 共同住宅、事務所                   |                                  |                |                            |           |                             |     |  |
| 敷地面積                | 2,892.66㎡                  |                                  |                |                            |           |                             |     |  |
| 設計又は<br>施行方法        | 規模                         |                                  | 届出部分           | 既存部分                       | 合計        | 構造                          |     |  |
|                     |                            | 建築(築造)面積                         | 896.72㎡        | ㎡                          | 896.72㎡   | 鉄筋コンクリート造                   |     |  |
|                     |                            | 延床面積                             | 6,458.48㎡      | ㎡                          | 6,458.48㎡ | 地上                          | 10階 |  |
|                     |                            | 高さ                               | 29.39m         | m                          | —         | 地下                          | -   |  |
|                     | 屋上に設置する<br>建築設備の種類<br>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                               | N7.5           |                            |           | 仕上材<br>露出アスファルト防水           |     |  |
|                     |                            | 外壁基調色<br>(ベースカラー)                | 2.5Y7.5/1      |                            |           | 仕上材<br>磁器質45二丁タイル           |     |  |
|                     |                            | 外壁補助色<br>(アソートカラー)               | 5YR4/1~5/1の中間色 |                            |           | 仕上材<br>磁器質45二丁タイル           |     |  |
|                     |                            | 外壁アクセント部分                        | 有              | 5YR4/2                     |           | 仕上材<br>装飾仕上塗材吹付             |     |  |
| 敷地内の<br>植栽の<br>概要   | 植 樹                        | 高 木                              |                | 低 木                        |           | その他(地被植物)                   |     |  |
|                     |                            | シラカシ、モチノキ、アオダモ<br>ヤマモミジ、ヒメユズリハなど |                | カルミヤ、アオキ、アジサイ<br>ドウダンツツジなど |           | ファイアイビー、ニチニチソウ<br>ハツユキカズラなど |     |  |
|                     | 樹高(植栽時)                    | 2.0~3.0m                         |                | 0.3~0.6m                   |           |                             |     |  |
|                     | 本 数                        | 32本                              |                | 330本                       |           |                             |     |  |
|                     | 面 積                        | 17.3㎡                            |                | 39.5㎡                      |           | 109.64㎡                     |     |  |
|                     | 空地面積                       | 1,088.55㎡                        |                |                            |           |                             |     |  |
|                     | 合計緑地面積                     | 166.44㎡                          |                |                            |           |                             |     |  |
| 緑化の割合               | 15.29%                     |                                  |                |                            |           |                             |     |  |

現況写真・完成予想シミュレーション図①



現況

対象建物



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②



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

- (1) 令和2年 7月14日 景観事前協議の申出年月日
- (2) 令和2年 7月28日 松本市景観評価会 第1回意見聴取
- (3) 令和2年 7月31日 事前協議対象行為に関する要請書の発送年月日
- (4) 令和2年 8月 7日 事業者からの回答書の收受年月日
- (5) 令和2年 8月25日 松本市景観評価会 第2回意見聴取
- (6) 令和2年 8月27日 事前協議対象行為に関する要請書の発送年月日
- (7) 令和2年 9月16日 事業者からの回答書の收受年月日
- (8) 令和2年 9月29日 松本市景観評価会 第3回意見聴取
- (9) 令和2年10月 5日 事前協議対象行為に関する要請書の発送年月日
- (10) 令和2年10月13日 事業者からの回答書の收受年月日
- (11) 令和2年10月20日 松本市景観評価会へ報告
- (12) 令和2年10月22日 協議終了年月日

## 3 内容

### (1) 第1回要請内容及び回答

| 要請内容  | 回 答  |
|---|--|
| <p>1 駐車場の配置と植栽について</p> <p>景観形成基準の「敷地内配置」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。」とあるとともに、周辺交通の安全を確保する観点より、駐車マスから前面道路へ直接出入り出来る構造(ハーモニカ型構造)の駐車場とならないよう、配置について検討を願います。また、駐車場の道路に面する部分に植栽を設け、緑化の工夫により駐車場出入りを誘導するよう検討を願います。</p> | <p>南側道路に面する駐車場は奥行きが5.43mと浅く、道路への出入り口を集約する配置は効率が悪く、駐車台数が3台減る上に、出入庫の難しい区画が生じ、安全性の確保には寄与しません。分譲マンションにとって駐車場は不可欠なもので、駐車台数の不足は住民に不便を強いる上に、不法駐車も招く恐れがあります。そこで、譲歩案にはなりますが、現状の駐車方法で駐車台数を1台減らして、駐車区画の幅を2.5mから2.95mに拡幅し、隣地側の境界フェンスを一部メッシュにするなど駐車区画からの視認性を良くして出入庫時の安全性を高める配置に変更します。北側道路と西側道路の駐車場出入り口は、駐車区画を移動させて、道路面に向けて北側が2か所、西側に1か所の植栽を設けます。</p>              |
| <p>2 外壁の色彩について</p> <p>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、もう少し基調色を明るくすることで、低明度・低彩度の中高層の共同住宅が集中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、アクセントカラーについて、高層部を引き締め、軽快感を醸し出すアクセント色の検討を願います。</p>                              | <p>外壁基調色は周辺の中高層の共同住宅に近い色合いで弊社のボレスターマンションシリーズで使用できる外壁タイルの中から選定した色です。採用予定の外壁タイルサンプル写真を添付していますが、着色立面図や完成予想シミュレーション図で見るとは明るく見えるタイルです。外観の色彩イメージは基調色のタイルだけで決まるものではなく、ガラス手摺やスラブボーダーの色などが組み合わされて決まりますので、暗い印象を与えないように色幅を調整します。アクセントカラーのD2(5YR4/2)についてはベージュ系の基調色やホワイト系のボーダーラインから生まれる全体の軽快さの中に高層部に濃厚のフレームを組み込むことで分譲マンションで求められる存在感のあるファサードとするようにバランスを取っています。</p> |
| <p>3 共用廊下及び屋外階段の照明について</p> <p>景観形成基準の「夜間景観演出」に「主に、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、お城側からの見え方に配慮して、暖色系の色で色温度の低い照明にするよう検討を願います。</p>  | <p>基準階屋外照明計画図と照明器具姿図を添付しています。屋外階段の照明は平面図のプロット符号B1で下向き配光のブラケット照明です。色温度は2800Kです。解放廊下照明はプロット符号A1で下向き配光の天井直付け照明器具です。色温度は2700Kです。その他の外部照明も色温度は2700K～3000Kの範囲を予定しています。</p>   |

|   |  |
|---|--|
| <p>4 室外機等の付帯設備について</p> <p>景観形成基準の「付帯設備」に「屋外階段、配管類等の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、室外機等の付帯設備の露出がないよう配慮を願います。</p> | <p>マンション共用部、住戸部分についても給湯機はメーターボックス内、空調室外機は手摺の内側に収めて外部に露出しないようにしています。また、堅樋もバルコニーと解放廊下の手摺内側を通してあるので、外部に露出する配管類はありません。</p> |
|---|--|

(2) 第2回要請内容及び回答

| 要請内容   | 回 答  |
|--|--|
| <p>1 駐車場の配置について</p> <p>景観形成基準の「敷地内配置」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、必要な駐車台数は立体駐車場の導入やB棟1階に駐車場を整備するなどして確保し、南側道路に面する駐車マスが前面道路へ直接出入り出来る構造（ハーモニカ構造）の駐車場とならないよう検討を願います。</p> <p>北側駐車場の44番は、周辺交通の安全を確保する観点より、植栽帯への変更や、43番との一体利用により歩道上から直接入庫しない駐車マスとするなどの検討を願います。</p> | <p>本物件は住戸数72戸＋事務所1戸に対して73台分の駐車場を敷地内に全戸分を平面駐車で計画していました。南側道路に面する駐車場の配置を変更すると駐車台数の減少を伴い、それを補うためには機械式駐車場が考えられますが、降雪地域の松本市では雪による機械のトラブルも多く、居住者から敬遠されること、建築費の増加も伴うため応じることができません。南側道路に面した駐車場を小型自動車専用とする案についても、すでに11台分が小型車専用駐車場として台数を確保しているため、これ以上の小型化も応じることができません。そこで、南側駐車場は駐車台数を9台から8台に減らして、駐車区画の幅を2.5mから2.95mに拡幅することで出入りを容易にして安全性を高めるほかに、2重の区画ラインの後部の余ったスペースにコニファーを植えて緑化により修景する対応を取らせていただきます。</p> <p>北側駐車場の44番については、北側道路の歩道からの直接乗り入れは改め、敷地内車路からの縦列式駐車方法に変更します。駐車マスの道路境界部分には縁石を立ち上げ、直接乗り入れができないようにします。</p> |
| <p>2 駐車場の植栽について</p> <p>駐車場出入口の間口以外は、植栽を設けるよう検討を願います。</p> <p>コンクリートブロック塀は地震等により倒壊の恐れがあるため、全市的に生垣等への変更をお願いしているところであることから、西側道路に面する駐車場の道路境界はコンクリートブロック塀を用いず、植栽等により修景するよう検討を願います。</p>   | <p>西側道路の出入り口部分を見通し良くするために、駐車区画48番を小型に変更して道路側の余ったスペースに植栽を設けます。</p> <p>西側道路に面する駐車場は道路側をコンクリートブロック塀としていますが、車の後部を隠す目的で、倒壊の恐れがない高さH=700に抑えています。</p>   |
| <p>3 外壁の色彩について</p> <p>中高層建築物における景観配慮として、中高層部の色彩は高明度・低彩度とすることを求めていることから、高層部に唐突に表れるアクセントカラー（5YR4/2）について高明度・低彩度の色彩となるよう検討いただき、まとまりのあるデザインとするよう配慮を願います。</p>  | <p>アクセントカラーのD2（5YR4/2）についてはベージュ系の基調色やホワイト系のボーダーラインから生まれる全体の軽快さの中に高層部にマリオンと同じ色相で1段階濃色のフレームを組み込むことで分譲マンションに求められる威厳と存在感のあるファサードとするように色のバランスを取って決めています。高明度・低彩度の色彩ではその狙いとは逆の効果を生み出すことになり、受け入れ難い内容です。</p> <p>アクセントカラー等の色彩については施工段階で材質を確認の上、色幅調整を行いながら決定するものですので、要請を考慮に入れて明度を上げるように努めます。</p> <p>完成予想シミュレーション図では実際の色よりも濃い目に表現してしまいましたので、明度を少し上げて実際の色に近づけるよう修正しました。</p>   |

(3) 第3回要請内容及び回答

| 要請内容  | 回 答   |
|---|---|
| 1 駐車場の配置について<br>景観形成基準の「敷地内配置」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、北側駐車場の44番の駐車マスと歩道の上に植栽を設け、緑化により修景を行うよう願います。 | 北側駐車場の44番改め43番については、駐車マスの後部に緑地と緑化フェンスを設けてつる性植物のテイカズラを緑化フェンスに絡ませ、駐車場が直接通りから見えないように変更します。 |
| 2 外壁の色彩について<br>計画されている色彩の色見本を提出願います。  | メインの外壁タイルA・Bとアクセントカラーのバルコニーマリオンの装飾仕上塗材D1・D2のサンプルを提出します。                                 |

(4) 協議結果通知書の内容

| 協議結果  |
|---|
| 1 北側駐車場の修景について<br>緑化により修景する計画が示された。                 |
| 2 外壁の色彩について<br>外壁のサンプルが提出され、立面図・パースの色彩と相違ないことが示された。 |