

第41回熊本市景観審議会議事録（要旨）

日時 令和6年(2024年)11月18日(月)14時30分から16時00分

場所 熊本市役所 議会棟2階 予算決算委員会室

出席者

(委員) 星野会長、原田委員、朝田委員、田中(智)委員、田中(尚)委員、伊東委員、川口委員、竹内委員、東委員、藤田委員、井上委員、山下委員、益田委員

(事業者) 三菱地所レジデンス株式会社

(事務局) 都市建設局 都市政策部 高倉部長

都市デザイン課 坂本課長、高城課長補佐、坂元主査、村上行政実務研修員、水原技師、平田主事

【議題】

[諮問事項]

- ①南坪井町マンション新築計画について（高さ基準の特例承認）

[報告事項]

- ①景観調整会議の開催状況について

【概要】

[諮問事項①] 南坪井町マンション新築計画について（高さ基準の特例承認）について

事務局から、熊本城周辺地域で高さ基準を超える際の手続き、特例承認対象建築物の適合確認、第40回熊本市景観審議会での意見への回答、事業者から事業計画を説明後、審議を行った。

■景観審議会の答申は次のとおり。

南坪井町マンション新築計画については、総合的に判断して良好な景観形成に支障はないと認められる。ただし、次の点について考慮願いたい。

- ・公開空地や備蓄倉庫の運用について、マンション販売時の重要事項説明時だけでなく、住民・地域とのコミュニケーションにより適切に行われるよう努めてもらいたい。
- ・公開空地に設ける樹木の熊本らしい樹種の選定、1階店舗のシャッターを閉めても店舗内の様子が分かるような仕様、屋上塔屋の落ち着いた色彩の選定について検討いただきたい。
- ・市は、まちなか再生プロジェクトの認知度向上のために、景観審議会等で丁寧に議論を行いながら防災力向上・景観向上・賑わい創出の貢献に取り組んでいる旨を、公開空地にしっかり表示し、周知していただきたい。

■主な審議内容は次のとおり。

- (委員) 「賑わい創出」のために公開空地を整備するが、使われなければ賑わいの創出にならない。現段階で、公開空地の使い方やイベント等の運営など賑わい創出の仕掛けをどのように行うか、具体的な計画があれば教えていただきたい。

- (事業者) 地元振興組合としっかり協議をしながら検討している。公開空地でのイベント開催や備蓄倉庫設置は振興組合側の希望でもある。イベントは事業者が開催するのではなく、振興組合と連携しながらサポートしていく想定。並木坂の既存のお祭りだけでなく、上通全体のイベントに絡ませて利用するような検討もある。
- (委員) イベント時のマンション側の窓口は。
- (事業者) 管理会社に連絡していただければ、マンション管理組合に話が伝わる。
- (委員) 「防災力向上」のために備蓄倉庫を整備するが、備蓄品の更新等どのように運営するのか。
- (事業者) 住宅の管理規約の中で定める。振興組合に備蓄倉庫の鍵を渡し、有事の際には備品の運び出しをしていただく。
- (委員) 入居者側からすると、自身の居住空間の近くでイベントが度々開催されることに対して拒否的な反応を示すのではないか。そのトラブルの結果、公開空地が利用されないようになるのではないか。
- (事業者) 住宅販売の際には、重要事項説明書に「公開空地は地元賑わい創出を目的としたイベント等の開催が想定される」旨明記し、拒否反応を示す方には販売しない。
- (委員) 重要事項説明書に記載されていても、具体的なイベントの頻度や開催主体が分からない状態では、トラブルを防げないのではないか。
- (事業者) これまでの弊社同様事例の販売実績を確認する限り、トラブルになった事例はなく、今回についてもトラブルは起こりづらいと考える。
- (委員) 植栽には熊本らしい樹種を選んでほしい。また、防災の観点からハーブ等の食べられる植物を植えるのも良い。
- (事業者) 熊本らしい樹種については、弊社の植栽の制限との兼ね合いも含めて検討する。
- (委員) 現計画で選定している植栽予定の樹種の理由や樹木の植栽方法は。地植えしたら大きくなりすぎる樹種ではないのか。
- (事業者) 弊社が植えられる樹種の中でも緑量を調整できるもの。外観をあまり隠さず、常緑のため冬場でも侵入防止の効果がある。南側は固定（地植え）で西側の空地部分はイベント等利用を想定しているので、プランターに植え可動式。樹木の成長についても、類似事例で特に問題となっていない。
- (委員) 入居者側の意識が高くても、受け入れる側のコミュニティはどうなのか。同じようなマンションが建つ話になったとき、住む人ばかりが増えバランスは保たれるのか。また、「防災力向上」「景観向上」「賑わい創出」をどのように進めていくのかについて、市はどのように考えているか
- (都市デザイン課) 一点目については、地域コミュニティとの連携は、まちづくりセンターの地域担当職員が地域に根付いて取組んでいる。二点目については、中心市街地活性化基本計画等により機能性の高いまちなか居住やまちなか再生プロジェクト等で土地の高度利用を促進しつつ、景観審議会にて景観について審議いただく等、様々な方法で進めていく。

- (委員) それらの取組が地元の方々に十分に知られていないのではないかと。地域住民の方々と対話を増やして欲しい。
- (委員) 逆に入居者の意識や思いがないと、トラブルになったり物事が中断することもある。市も商店街も建築主も、もう少し細かいことに目を向けて少しずつ進めて欲しい。
- (会長) 建てて終わりではないし、任せて終わりではない。事後も含めて入居者と近隣住民のコミュニケーションを積み重ねて欲しいということ。
- (事業者) 販売活動の中で、地域と連携したマンションであることを伝えていく。
- (委員) 賑わいは、居住者が増えることや、観光客が増えることで創出される。どこをターゲットに、どのように賑わいを創出するのか。また、景観計画の景観形成方針に「誰もが歩いて楽しめる…」とあるが、駐車場のあるマンションが建てば、「歩いて楽しめる」ということが阻害される可能性がある。今回の計画でも、狭い道がある中で新たに交通量が増える可能性があることはこの方針と矛盾しないか。
- (都市デザイン課) 一点目については、居住者が増える賑わいというよりは、店舗やオフィスができることによる賑わい創出を想定している。二点目について、今回の計画においては公開空地を設けることで「歩いて楽しめる」に対応している。
- (会長) 全体の基準、地域を限定しない基準では大まかになりがち。今回の並木坂の賑わいでいえば、観光客というよりは、住民等がどのように居心地よく暮らせるかということが求められる。
- (委員) 今回のマンションに住む方はどのような年代や世帯構成か。
- (事業者) どちらかといえば、2人暮らしや子育てが終わった世帯がターゲット。面積の大きいプランも用意しているので、ファミリー向けの部屋もある。
- (委員) 今の店舗は夕方にシャッターが閉まり、付近も暗くなる。夜間景観も非常に重要だが、今回の2店舗のシャッターはどうなるか。
- (事業者) 店舗1は既存木製建具を再利用する予定であり、雨風対策のため現状に近いシャッターを下ろす予定。店舗2はシャッターを設置しない。夜間景観に対しては、欄間を照らして光らせたり、植栽を照らす等の配慮をする。
- (委員) シャッターについては、部分的にでも中の雰囲気は漏れ出すような工夫をしてほしい。
- (事業者) 耐久性を優先することにはなるが、意見を踏まえてしっかり検討する。
- (委員) まちなか再生プロジェクトの認知度がまだ低い。市は、景観審議会等で丁寧に議論を行いながら防災力向上・景観向上・賑わい創出の貢献に取り組んでいる旨を、公開空地にしっかり表示する義務を設けるなど工夫し、近隣に伝えるようにしてほしい。
- (都市デザイン課) まちなか再生プロジェクトによる公開空地の表示については、既に表示している事例もあるし、今回も表示していただく。今後も、事業を認知していただけるような方法を検討していく。

- (委員) 駐車場については、減らせるものは減らして、公共交通に準拠した入居者を呼び込む方が良いと思う。今後、高層マンションの計画が出てきたときに、思い切って駐車場を設けないことも考えなければならない。
- (会長) 現計画の34台の根拠は、熊本の人々の感覚からすると少ないのではないかな。
- (事業者) ターゲット層的に車を持たない入居者もいるという想定。
- (委員) 南側の路地や並木坂は自転車や歩行者が多く危険だと感じる。駐車場から車が出てくる点について安全を考慮してほしい。
- (事業者) 南側路地については、現状非常に危険であることを認識している。今回の計画で新たに2m分の歩道状空地ができ、歩車分離できることで、現状よりは配慮された計画になると考えている。
- (委員) 非常用エレベーターの塔屋部分の色は、横の設備配管スペースのグレーと同じような色の方がボリューム感を抑えられていいのではないかな。
- (事業者) 色味を落として比較検討する。

[報告事項①] 景観調整会議の開催状況について

景観審議会専門部会景観調整会議等の開催状況について部会長から報告を行い、特段意見はなかった。