

「(仮称) 姫路市元塩町計画新築工事」に係る協議内容

1. 申出の内容

計画の名称	(仮称) 姫路市元塩町計画新築工事	
行為の場所	姫路市元塩町 101 番	
申出者	住所	兵庫県神戸市中央区栄町通 4 丁目 2 番 13 号
	氏名	和田興産株式会社 代表取締役 高島 武郎
代理者	住所	兵庫県神戸市中央区磯辺通 4 丁目 1 番 38 号
	氏名	株式会社OKI設計 代表取締役 中村 昌智
設計者	住所	兵庫県神戸市中央区磯辺通 4 丁目 1 番 38 号
	氏名	株式会社OKI設計 代表取締役 中村 昌智
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 (基準容積率) 400% (基準建ぺい率) 80%	
景観計画の区域区分	都市景観形成地区 (中濠通り地区)	
行為の期間	(着手予定日) 令和 3 年 6 月 1 日 (完了予定日) 令和 4 年 7 月 31 日	
行為の概要	種類	建築物
	用途	共同住宅
	行為区分	新築
	敷地面積	2,038.17 m <sup>2</sup>
	建築面積	1,155.00 m <sup>2</sup>
	延べ面積	8,109.75 m <sup>2</sup>
	階数	地上 8 階
	構造	鉄筋コンクリート造
	高さ	24.57m
	仕上材料	(外壁等) ①タイル貼 (屋根) ②アスファルト露出防水
	色彩	(外壁等) 色相 2.5Y 明度 8.5 彩度 1 (①) (屋根) 色相 N 明度 6.0 彩度 - (②)
屋外広告物	壁面広告物 0.6×0.6=0.36 m <sup>2</sup> 1.2×0.25=0.3 m <sup>2</sup>	

(昼間)



完成予想図

(夜間)



※この完成予想図は、協議の参考とするためデザイン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. 協議の経過及び内容

- (1) デザイン事前協議の申出年月日  
令和2年9月11日
- (2) 景観・広告物審議会デザイン部会の開催年月日  
令和2年11月2日
- (3) 市の意見書の送達年月日及び内容  
令和2年11月16日

### 〔市の意見〕

#### ① 配置について

計画建物の配置について、北側外壁ラインを道路に正対するように配置する等、通り景観における建築物の連続感を高めるよう配慮してください。

#### ② 壁面広告物について

北面上層部の壁面広告物については、掲出を控えることも含め、設置位置や大きさの変更を検討するとともに、周辺景観との調和に配慮してください。

#### ③ 植栽について

植栽については、機械式駐車場を隠すためのルーバー部分の壁面緑化等、建物全体との調和に配慮し、樹種・配置等について検討するとともに、潤いのある沿道景観の演出に努めてください。

#### ④ 外構について

西側及び南側の目隠しフェンスについて、長さや扉を設置する等、中濠通り及び東側姫路市道からの視認性について配慮してください。

#### ⑤ 外壁について

タイル貼りの外壁については、基壇部と上層部のコントラスト（明度差）が大きくなるようにする等、周辺景観や建物全体との調和に配慮してください。

(4) 事業者からの回答書の提出年月日及び内容

令和2年12月1日

[意見書に記載された事項に対する回答]

① 配置について

東棟、西棟を北側道路境界に沿うように配置すると、建物自体を水平・垂直に配置するよりも無駄なスペースが多くなる事により、マンション計画に必要な駐車場や駐輪場などの設置台数が減ることや、消防はしご車進入の4m通路の確保、避難経路の確保が難しい為、建物自体の配置は現状のままとさせていただきます。

しかし、通り景観における建築物の連続性を高める為に、東棟も西棟もどちらも極力道路側へ寄せた配置とし、機械式駐車場の前にはルーバーフェンスを設けること、西棟の西側にも塀を設けることにより、壁面ラインを形成します。また、それぞれ道路に面するように植栽帯を設ける事で沿道景観にも配慮します。

② 壁面広告物について

館銘板は和田興産分譲マンション事業としまして、どの物件におきましても建物最上部に取り付ける様式で行なっていますので設置させていただきます。

ただし、塔屋を設けて付けたり建物から飛び出したりはさせず、名盤そのものについても枠を設けずに文字だけのスタイリッシュな形状とします。また、目立つような色味はやめて、SUS製ステンカラーとし、雨だれ等で壁面を汚さない用に取付足を設け、壁面から少しだけ浮かせて設置します。

③ 植栽について

壁面緑化は当初検討しましたが、費用の面と、高所作業車によるメンテナンスの面、また、機械に植物が絡まる等のメーカーによる見解等があるため、非設置としました。

樹種の見直しを行い、駐車場前の高木をソヨゴからカツラに変更します。また、アオキを取り入れ、立体感を出します。

④ 外構について

西側の隣地境界線の目隠しフェンスは塀のところで止める事とし、塀の前の植栽帯を映えさせるようにします。

南側の隣地については、現状、駐車場ですが、立地条件と敷地の形状から今後住宅が建設される可能性が高い為、両方のプライバシーと防犯性の観点から道路境界線までのフェンス設置とします。

⑤ 外壁について

周辺景観と建物全体の調和に配慮し、上層部の外壁タイル(2.5Y8.5/1)を(2.5Y8.0/1)に変更して、基壇部との明度差を縮めます。

(5) 協議の終了年月日及び協議結果通知書の内容

令和2年12月25日

〔協議結果〕

① 配置について

配置については、正対させることはできず、当初の計画通りであるが東棟及び西棟を極力道路側に寄せて配置し、機械式駐車場前にルーバーフェンスを設置することで、一定の通り景観における建築物の連続感に配慮されていると考える。

② 壁面広告物について

北面上層部の壁面広告物については、当初の計画通りであるが、文字のみの表示とし、SUS製のステンカラーとすることで、一定の周辺景観との調和に配慮されていると考える。

③ 植栽について

植栽については、壁面緑化は非設置となるが、高さ、樹種の再検討を行い、潤いのある沿道景観の演出に努めることが示された。

④ 外構について

外構については、配置等が再検討され視認性について配慮することが示された。

⑤ 外壁について

外壁については、基壇部と上層部の明度差を縮めることで、周辺景観と建物全体の調和に配慮することが示された。