

「(仮称) 姫路市二階町計画 新築工事」に係る協議内容

1. 申出の内容

|                |  |   |
|----------------|--|---|
| 計画の名称          | (仮称) 姫路市二階町計画 新築工事   |   |
| 行為の場所          | 姫路市二階町 50 番 他  |   |
| 申 出 者          | 住所   | 大阪府大阪市天王寺区上本町六丁目 5 番 13 号   |
|                | 氏名   | 近鉄不動産株式会社<br>取締役社長 倉橋 孝壽  |
|                | 住所   | 大阪府大阪市中央区本町 1 丁目 8 番 1 2 号  |
|                | 氏名   | 大林新星和不動産株式会社 大阪支店<br>代表取締役 大阪支店長 矢野 忠賢  |
| 代 理 者          | 住所   | 大阪府大阪市中央区平野町一丁目 5 番 7 号   |
|                | 氏名   | 株式会社長谷工コーポレーション 大阪エンジニアリング事業部<br>一級建築士事務所 玉木 克也   |
| 設 計 者          | 住所   | 大阪府大阪市中央区平野町一丁目 5 番 7 号   |
|                | 氏名   | 株式会社長谷工コーポレーション 大阪エンジニアリング事業部<br>一級建築士事務所 玉木 克也   |
| 都市計画の<br>地域地区等 | (用途地域) 商業地域 (その他) 防火地域、第三種・第四種高度地区<br>(基準容積率) 600% (基準建ぺい率) 80%  |   |
| 景観計画の<br>区域区分  | 大手前通り地区  |   |
| 行為の期間          | (着手予定日)  | 令和 5 年 7 月 28 日   |
|                | (完了予定日)  | 令和 8 年 2 月 28 日   |
| 行為の概要          | 種 類  | 建築物   |
|                | 用 途  | 共同住宅+店舗、タワーパーキング  |
|                | 行 為 区 分  | 新築  |
|                | 敷 地 面 積  | 3,027.32 m <sup>2</sup>   |
|                | 建 築 面 積  | 2,129.04 m <sup>2</sup>   |
|                | 延 べ 面 積  | 22,682.21 m <sup>2</sup>  |
|                | 階 数  | 地上 16 階 (共同住宅+店舗)、地上 2 階 (タワーパーキング)   |
|                | 構 造  | RC 造一部鉄骨造 (共同住宅+店舗)、鉄骨造 (タワーパーキング)  |
|                | 高 さ  | 49.945m (共同住宅+店舗)、47.545m (タワーパーキング)  |
|                | 仕 上 材 料  | (外壁等) ①50 二丁タイル一部吹付タイル (共同住宅+店舗)<br>②ガルバリウム鋼板 (タワーパーキング)<br>(屋 根) ③アスファルト防水 (共同住宅+店舗)<br>④特殊塗装鋼板 (タワーパーキング) |
| 色 彩            | (外壁等) 色相 5.7Y 明度 7.5 彩度 1.0 ( ① )<br>色相 5.0Y 明度 6.5 彩度 1.0 ( ① )<br>色相 1.0YR 明度 2.8 彩度 0.4 ( ② )<br>色相 6.6GY 明度 7.5 彩度 0.6 ( ② )<br>(屋 根) 色相 N 明度 5.5 彩度 - ( ③・④ ) |   |

|  |       |  |
|--|-------|--|
|  | 屋外広告物 | 現状設置予定なし<br>(基壇部の店舗部分に入る事業者が決定後設置の可能性あり) |
|--|-------|--|

(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5年3月7日
- (2) 景観・広告物審議会デザイン部会の開催年月日  
令和5年5月19日
- (3) 市の意見書の送達年月日及び内容  
令和5年5月26日

### [市の意見]

#### ① 低層部について

・店舗及び共同住宅となっている建物の1階部分だけでなく、小規模な店舗用ゴミ置場や電気室などの低層部分や、みゆき通り商店街側のアーケードとの取り合い部分について、複合施設の意匠とのバランスや各通りを歩く歩行者から見える沿道景観との調和に配慮してください。

#### ② 植栽について

・計画地内の植栽について、限られた空間であるが、計画建物の設えと調和した樹種を選択や配置などを検討し、大手前通りを含む各通りの美しい周辺景観の演出に努めてください。

#### ③ 色彩について

・手すりや屋外階段などの、主たる部分に比べ比率の少ない部分における色彩について、建物全体と調和するよう配慮してください。

#### ④ 1階店舗部分について

・1階部分の店舗について、大手前通りやみゆき通り商店街の賑わい創出に寄与しつつ、店舗の設えや屋外広告物によって、計画建物の景観への配慮を阻害することがないように基準などを設け、周知に努めてください。

#### ⑤ 利用方法について

・建築後において、店舗や居住者が、店先やバルコニーに景観を阻害するようなものを置いたりしないように管理規約等で明記するなど、景観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5年6月21日

[意見書に記載された事項に対する回答]

① 低層部について

- ・店舗用ゴミ置場については、RC屋根付きの建物とし、基壇部の濃灰色合わせの仕上とする事で街並みに対して連続性のある設えとなるよう配慮します。また、扉を設置することで、ごみが沿道から見えないよう配慮します。
- ・北側電気室の壁面については、住棟基壇部、駐輪置場出入口の壁と同じ仕上げとする事で、北側アーケードに対し統一感のある風景となるよう配慮します。

② 植栽について

- ・北東の小広場に広い花壇を設置し、アーケードに囲まれた西国街道、みゆき商店街の街角に緑の潤いを印象付けます。
- ・シンボルツリーに姫路市の木であるシラカシを採用し、姫路城の石垣をモチーフとした建物基壇部と調和するようにイロハモミジを添えます。
- ・花壇形状とすることで高低差を作り、緑量感じる空間作りに努めております。
- ・西国街道沿いには白い花を咲かせる常緑ヤマボウシやアセビ、コクチナシ等の落ち着いた植栽で街並みを彩ります。

③ 色彩について

- ・屋外階段の中央壁や側面手摺色を濃灰色とする事で、階段ボリュームの存在が目立たないよう配慮します。

④ 1階店舗部分について

- ・看板が景観の阻害要因とならないよう基準を設けテナントへの伝達に努めます。

⑤ 利用方法について

- ・テナントや入居者に対し、管理規約等で店先やバルコニーの景観を阻害しないよう伝達いたします。

(5) 協議の終了年月日及び協議結果通知書の内容

令和5年6月26日

[協議結果]

① 低層部について

・デザイン事前協議対象建築物だけでなく、小規模建築物等についても複合施設や歩行者から見える沿道景観との調和に配慮することが示された。

② 植栽について

・限られた空間であるが、計画建物の設えと調和した樹種を選択や配置などを検討し、大手前通りを含む各通りの美しい周辺景観の演出に努めることが示された。

③ 色彩について

・屋外階段の中央壁や側面手摺について、階段部分のボリュームが目立たないよう配慮することが示された。

④ 1階店舗部分について

・看板等が景観の阻害要因にならないよう基準を定めテナントへの伝達に努めることが示された。

⑤ 利用方法について

・テナントや入居者に対し、管理規約等で店先やバルコニーの景観を阻害しないよう伝達することが示された。