

2024年4月19日

松江市長 上定 昭仁 殿

セントラル総合開発株式会社中国支店
専務執行役員支店長 下前 龍一



回 答 書

令和6年4月10日付の貴市よりの申入れ書について、下記の通りご回答申し上げます。

記

1. 措置検討依頼事項についてのご回答

(1) 地上階について

(措置検討依頼事項)

屋外駐車場について、生活者の安全の確保、ならびに南側に面する松江市の代表的な川辺の景観に配慮した配置・デザインとなるよう再考いただきたい。

(ご回答)

屋外駐車場については、敷地形状や計画建物の配置に基づき計画されたものであり、駐車場台数が減少となるような配置変更はお受けいたしかねます。

しかしながら、南側機械式駐車場については、機械装置のフレーム色に一般的なシルバー色ではなく濃灰系塗料を用いて塗装することにより、川辺の景観に配慮します。また、機械装置正面上部にはフレクサラム（横ルーバー格子）を設置し、川辺に対し機械や車両の露出を極力抑えられるように変更します。

生活者の安全の確保については、隣地境界に設置する目隠しフェンスを道路境界から1m程度セットバックし、人や車両の出入りの際に見通しが確保出来るようにします。

(措置検討依頼事項)

植栽について、川辺のまちなみに調和するよう配慮いただきたい。

(ご回答)

植栽については、設置可能な場所に限りがありますが、出来る限り植栽の種類を増やし川辺との調和に努めます。

(2) 形態意匠等について

(措置検討依頼事項)

傾斜屋根を用いるなど、松江市が形成してきたまちなみと調和を図るよう配慮いた

だきたい。

(ご回答)

傾斜屋根等への変更については、事業計画や採算面、スケジュールに影響を及ぼすため形状変更はお受けいたしかねます。

(措置検討依頼事項)

建物を正面から見た際の外観について、川辺のまちなみと調和し、生活感が出ないよう配慮いただきたい。

(ご回答)

色彩デザインについては、周辺建物との調和を考慮しブラウンをメインカラーとしました。

また、バルコニー立上りのガラス手摺には、目線の届きやすい7階までは松江城や武家屋敷をイメージした黒・グレーのガラスを採用し、マリオンや手摺の足元には白いアクセントラインを施し地域との調和を図りました。8階からは乳白色のガラス(一部除く。)を採用し、周囲への圧迫感に配慮しました。

なお、バルコニーのガラス手摺については、生活感が出ないよう不透明なガラスを採用し、バルコニー内が川辺から見通せないようにします。

さらに、バルコニーの立上りに布団を干すことやバルコニーの手摺より上に洗濯物等を干すことを禁止する内容の原始管理規約を作成し、引渡時に説明いたします。

(3) 建物の高さについて

(措置検討依頼事項)

隣接する「大橋館」の高さを目安に、松江市が形成してきたまちなみと調和を図るよう配慮いただきたい。

(ご回答)

建物の高さ変更については、法規制やルールに則り企業活動として事業を計画しておりますので、事業計画や採算面、スケジュールに影響を及ぼすため変更はお受けいたしかねます。

2. その他の変更について

・夜間の屋上部 LED ライン照明や柱を照らすスポット照明など、設置を予定していたイルミネーション照明については、周囲への配慮として中止とします。

・川沿いに面した屋内駐車場部分にリングシャッターを設置予定でしたが、素材がステンレス製で表面が反射するため、川辺の景観に配慮し中止とします。

- ・鉄筋コンクリート造という強固な構造を持つマンション特性を活かし、災害時の一時避難場所として共用部の一部提供などを検討しており、今後貴市との協議を進めてまいります。
- ・地域活性化のため、マンション購入者に町内会への加入を促す内容を重要事項説明書に明記し積極的に案内するよう努めます。
- ・ZEH-M Oriented の取得を予定しており、従来よりも住まいの断熱性や省エネ性能を上げることで環境に配慮したマンションとします。
- ・低炭素建築物の認定を予定しており、太陽光発電パネルを設置するなど二酸化炭素の排出抑制に役立つ環境に配慮したマンションとします。

以 上

