

「仮称 Live Max 安田 3 丁目新築工事」に係る協議内容

1. 申出の内容

計画の名称	仮称 Live Max 安田 3 丁目新築工事	
行為の場所	姫路市安田三丁目 5	
申出者	住所	姫路市宮上町二丁目 52
	氏名	株式会社マルシン 代表取締役 水島 進
代理者	住所	大阪市中央区玉造 1 丁目 2-36
	氏名	有限会社デルフィー級建築士事務所 上土制昭
設計者	住所	大阪市中央区玉造 1 丁目 2-36
	氏名	有限会社デルフィー級建築士事務所 上土制昭
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、駐車場整備地区 (基準容積率) 400% (基準建ぺい率) 90%
景観計画の 区域区分	都市景観形成地区 (駅南大路地区)	
行為の期間	(着手予定日) 平成 28 年 11 月 30 日 (完了予定日) 平成 29 年 9 月 30 日	
行為の概要	種類	建築物
	用途	ホテル (ビジネス)
	行為区分	新築
	敷地面積	334.71 m <sup>2</sup>
	建築面積	267.39 m <sup>2</sup>
	延べ面積	1,500.37 m <sup>2</sup>
	階数	地上 8 階
	構造	鉄筋コンクリート造
	高さ	26.065m
	仕上材料	(外壁等) ①コンクリート打放+吹付タイル ②45 角タイル ③目隠しルーバー ④アルミサッシ ⑤カラー化粧鋼板 ⑥目隠しフェンス (屋根) ⑦露出防水仕上げ ⑧鋼板屋根葺き
	色彩	(外壁等) 色相 N 明度 9.0 彩度 - ( ① ) 色相 N 明度 8.0 彩度 - ( ⑤, ⑥ ) 色相 N 明度 6.0 彩度 - ( ①, ②, ③, ④ ) 色相 N 明度 4.0 彩度 - ( ② ) (屋根) 色相 N 明度 7.0 彩度 - ( ⑦, ⑧ )
屋外広告物	東側壁面広告物 : 内照式箱文字 2 箇所 東側突出広告物 : 内照式 2 箇所	

(昼間)



(夜間)



完成予想図

※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  
平成28年7月20日
- (2) 景観・広告物審議会デザイン部会の開催年月日  
平成28年8月4日
- (3) 市の意見書の送達年月日及び内容  
平成28年9月16日

### 〔市の意見〕

#### ① 外壁のLED照明について

外壁のLED照明については、けばけばしい色、急激な動き及び急速な点滅は控えるとともに、まぶしくならないよう、夜間における周辺景観との調和に配慮して下さい。

#### ② 設備機器について

室外機や換気フード等の設備等については、目立たないよう、位置、大きさ及び色彩について建物の外壁との調和に配慮して下さい。

#### ③ 突出広告物について

東側壁面の2つの内照式突出広告物については、同壁面の南北に近接して設置することから、北側の1つの掲出を控えることも含めて、位置、大きさ及び明るさ等について周辺景観に配慮してください。

#### ④ 駐輪対策について

親しみとうるおいのある歩行者空間の形成を図るため、不法駐輪等により歩行者の安全や周辺の景観を阻害することのないよう、必要に応じて駐輪対策を検討してください。

#### ⑤ 北側敷地境界のフェンス等について

隣地との敷地境界のフェンス等の設置については、連続性のある沿道景観の形成を図るため、位置、高さ及び色彩等において連続感を遮断しないよう努めて下さい。

#### ⑥ 植栽について

樹種の選定にあたっては、建物や街路樹との調和及び管理のしやすさに留意するとともに、植栽の維持管理を適切に行ってください。

- (4) 事業者からの回答書の提出年月日及び内容  
平成28年10月25日

### 〔意見書に記載された事項に対する回答〕

#### ① 外壁のLED照明について

LED照明は白色で、動きや点滅のないものにするとともに、眩しくならない様、夜間における周辺景観との調和に配慮します。

#### ② 設備機器について

室外機や換気フード等の設備等は目立たないよう、駅南大路から見えない建物の西側に必要最小限の大きさで外壁面と同系色のものを設置し、建物の外壁との調和に配慮し

ます。

③ 突出広告物について

突出広告物は、東側壁面の両袖に設置しますが、外側のみの片面表示とし、光源の点滅は行わず、高い位置や道路上での掲出は控えるとともに、大きさや明るさ等についても周辺景観に配慮します。

④ 駐輪対策について

ホテル利用者や関係者が不法駐輪等により歩行者の安全や景観を阻害することの無いようにホテルスタッフが監視し、必要に応じ自主撤去を行うなどの対策を検討します。

⑤ 北側敷地境界のフェンス等について

建物外壁端から道路境界線までの部分は、フェンスを設けず、建物と同系色の高さ 20cm 程度の基礎ブロックのみとし、沿道景観の連続感を遮断しないよう配慮します。

⑥ 植栽について

樹種の選定にあたっては、建物や街路樹との調和及び管理のしやすさに留意するとともに、ホテルスタッフにて適切に植栽の維持管理を行います。

(5) 協議の終了年月日及び協議結果通知書の内容

平成 28 年 1 月 9 日

〔協議結果〕

① 外壁の LED 照明について

外壁の LED 照明について、白色とし、動きや点滅のないものにするなど、眩しくならないよう夜間における周辺景観との調和に配慮が示された。

② 設備機器について

室外機や換気フード等の設備等について、駅南大路から見えない建物の西面へ必要最小限の大きさで外壁面と同系色のものを設置するなど、建物の外壁との調和に配慮が示された。

③ 突出広告物について

外側のみの片面表示とし、光源の点滅は行わず、高い位置や道路上での掲出は控えるとともに、大きさや明るさ等についても周辺景観に配慮することが示された。

④ 駐輪対策について

歩行者の安全や景観を阻害することのないようにホテルスタッフが監視し、必要に応じ自主撤去を行うなどの対策を検討することが示された。

⑤ 北側敷地境界のフェンス等について

建物外壁端から道路境界線までの部分はフェンスを設けず、建物と同系色の高さ 20cm 程度の基礎ブロックのみとするなど、沿道景観の連続感を遮断しない配慮が示された。

⑥ 植栽について

樹種の選定にあたっては、建物や街路樹との調和や管理のしやすさに留意するとともに、ホテルスタッフにて適切に植栽の維持管理を行うことが示された。