

【受付番号：J_R06003】

計画概要			
協議者	池上町地区優良建築物等整備事業組合 理事長 丸井物産株式会社 代表取締役 采東 論智子		
設計者	株式会社渡辺有規建築企画事務所		
行為地	宇都宮市池上町 2-4, -5, -6, -7, -8, -9, -17, -18, -19		
景観計画区域区分	中央地区／都心景観ゾーン	敷地面積	1,518.78 m ²
景観形成重点地区等	景観形成重点地区（大通り地区）	建築面積	875.86 m ²
行為の種別	建築物の新築	高さ	47.6 m
主要用途	ホテル		

完成予想図



※計画概要及び完成予想図は事前協議申出書の提出時点の情報となります。

※完成予想図の著作権はそれぞれ原作者が有しています。著作権法に特段の定めがある場合を除き、無断複製・転用等を禁じます。

事前協議結果

	要請内容	回答内容
1	・建築物1階のファサードについて、柱についても大谷石を使用することで低層階の統一感がより高まりますので、大谷石の使用について検討してください。	・建築費を鑑み、大谷石面積が増やせるよう検討します。
2	・柱への使用が難しい場合、1階サッシ下の仕上げなど、大谷石の効果的な使用について検討してください。	・同上
3	・立体駐車場壁面の色彩について、N6を採用しておりますが、立体駐車場の高さが43.93mと高層になることから周辺への圧迫感の軽減やホテルとの統一感のあるデザインとなるよう、素材や色彩（Y系：ホテルと同じ色相）の工夫について検討してください。	・N6（ギングロ）を採用予定でしたが、より明るいN7（ライトグレー）に変更し、圧迫感を軽減するように配慮します。
4	・立体駐車場の壁面の色彩について、低層階と上層階でボリュームが変わる箇所があるため、低層階をホテルに合わせてダーク系、上層階を明るめな色彩とするなど、街区全体での統一感が高まるような工夫についても併せて検討してください。	・採用予定の立体駐車場メーカーの仕様上、色彩を使い分けることが難しいです。

5	<ul style="list-style-type: none"> ・北側の植栽について、中木類を道路側に寄せることでより樹高が高い樹木を植栽することができ、まちの潤いやより身近に感じされる緑の充実に繋がるよう配置や樹種を検討してください。 	<ul style="list-style-type: none"> ・北側の植栽は出来るだけ歩道に近い位置に寄せて配置し、緑が身近に感じられるようにします。
6	<ul style="list-style-type: none"> ・大通りからの視認性を意識し、常緑樹以外の樹種を混色することで、まちなかで季節感を楽しめるような空間の創出に繋がるよう樹種を検討してください。 	<ul style="list-style-type: none"> ・メンテナンス上、常緑樹が中心になっていますが、一部でヤマモミジなど落葉樹を採用しており、可能な範囲で季節感を楽しめる空間を目指します。
7	<ul style="list-style-type: none"> ・北側の植栽のうちシマトネリコについては、将来的に管理が難しい場合も想定されますので、管理しやすい樹種にすることも併せて検討してください。 	<ul style="list-style-type: none"> ・樹種をヤマボウシに変更し、管理のしやすさに配慮します。
	<ul style="list-style-type: none"> ・北側のプランターについて、壁面の位置が後退することで両側の建築物の壁面が見えるようになりますので、当該敷地の魅力向上に繋がるよう、中木の株立が植えられるようプランターのサイズや樹種を検討してください。 	<ul style="list-style-type: none"> ・プランターは、サイズが700×1900の中木にも対応可能な大型プランターとします。 隣地建物の壁面の目隠しの意味合いもありますので、樹種は常緑のソヨゴ等を採用します。
	<ul style="list-style-type: none"> ・植栽帯2・3について、灌水設備がない場合、上部に屋根や庇がなくても隣地の建築物との間隔が狭いと、雨が当たらずに枯れてしまうことが想定されますので、身近でできるグリーンインフラとして、雨どいを開放し散水するなどの工夫を検討してください。 	<ul style="list-style-type: none"> ・全ての植栽帯で灌水設備を採用します。 雨樋の開放は運営管理上、難しいです。
	<ul style="list-style-type: none"> ・植栽帯4について、地被類が1種類となっており、条件によっては一気に枯れてしまうことが想定されますので、ビンカミノールやヤブランなどの日陰でも育つ種類を混植させるなど持続性が向上するような工夫を検討してください。 	<ul style="list-style-type: none"> ・全面フッキソウであったため、ヤブランとの混植として計画します。
	<ul style="list-style-type: none"> ・植栽帯6について、歩行者が立体駐車場から受ける圧迫感をより軽減するため、葉張りのある樹種や生垣、高木などと組み合わせるなどの工夫を検討してください。 	<ul style="list-style-type: none"> ・エリア1同様、歩道に近い位置に寄せて中低木を配置し、立体駐車場から受ける圧迫感を軽減するようにします。 低木としてクルメツツジを採用予定でしたが、中木で葉張りのある生け垣が構成できるトキワマンサクとし、立体駐車場からの圧迫感に配慮します。
	<ul style="list-style-type: none"> ・壁面広告物について、建築物の上部に自家用外の屋外広告物を掲出することで、周辺の景観に大きな影響を及ぼすことになることから、自己の館銘板以外の設置はしないようにしてください。 	<ul style="list-style-type: none"> ・自己の館銘板以外の広告物の設置予定はありません。
	<ul style="list-style-type: none"> ・袖看板について、大通り側の袖看板の設置位置を現在の計画より下げることで、隣接部の建築物への目隠しの効果も期待できることから、設置位置などの工夫を検討してください。 	<ul style="list-style-type: none"> ・1階の庇に干渉しない範囲で、出来るだけ袖看板を低く設置し、歩行者からの視線に配慮します。

<p>・室外機について、周辺の建築物と比較して高層の建築物であることから、遠景から見た際に室外機が視認されやすくなるため、室外機の色彩を外壁と同系色にするか腰壁や手摺に隠れるよう横並びに配置するなどの工夫について検討してください。</p>	<p>・室外機置場は外壁面から片持ちではなく、インナーバルコニーとし、外壁面から飛び出して目立つようなことが無いように計画しています。室外機を2段置きの計画としていましたが、消防法上、腰窓の腰部分に室外機設置可能の回答を頂いたので、バルコニー部分に平置きする形に変更します。</p> <p>・隣地ビルより上階については、目隠しの手摺を検討します。</p>
<p>・夜間照明について、大通りからの魅力的な空間の形成が図られるよう北側の大谷石や植栽①をライトアップ（アッパーライト）するなど設置について検討してください。また、西側や南側の植栽についても、夜間景観の向上や防犯性の向上につながることから、中木などへのライトアップについても併せて検討してください。</p>	<p>・エリア 1.6 は演出のため、間接照明やブラケットライトを計画します。</p>
<p>・外部空間の整備について、人中心のウォークアブルな空間となるよう大通り側の庇の下や樹高の高い樹種とした際の木陰となる空間にベンチを設置するなど、人が滞留できる空間となるような工夫について検討してください。</p>	<p>不特定多数の人が座れるベンチは運営管理上、設置が難しいです。</p> <p>植栽を中心に人が滞留できるよう、建物内のロビーとレストランには植栽を眺められる配置で什器をレイアウトする予定です。</p>
<p>・大谷石の活用について、建築物の壁面以外についても積極的の大谷石を活用することで宇都宮らしい景観の形成に繋がることから、大通りから視認できる植栽帯 1 を大谷石の縁石で囲うことや、植栽帯の中に大谷石の置石を設けるなど、外構部への大谷石の使用を検討してください。</p>	<p>エリア 1 内に大谷石の置き石の配置を検討します。</p>