

特定建築物等自己評価書（ホテル、旅館の場合）【商業・業務地景観ゾーン】

景観ゾーン	該当区域	チェック欄
商業・業務地 景観ゾーン	都市計画法第8条第1項第1号に規定する用途地域のうち、近隣商業地域、商業地域及び準工業地域の区域	○

1 一般基準

基準	チェック欄
(1) 建築物等は個々に建築されるものであるが、完成後は周辺建築物等と一体的な景観として総体的に認識されるものであり、相互間で調整され、関連づけられていることが望ましい。そのため、敷地内の位置、規模、意匠、材料及び色彩については、各景観ゾーンの特性に配慮し、周囲の景観に与える違和感や雑然さを軽減するよう努め、全体として調和のとれたものとする。 特に、特定建築物等は、景観に及ぼす影響が著しく大きいものであるため、地域固有の自然環境や都市環境との調和に特に配慮し、周辺環境を含めた良好な景観づくりに努める。	○
(2) うるおいのあるまちづくりには、緑の存在は欠かすことのできないものである。そのため、敷地の緑化や建築物緑化に努め、快適な生活空間を創出し、緑豊かな景観の形成を図るものとする。	○
(3) 特定建築物等だけでなく、敷地内のその他の建築物や工作物、植栽等を含めた敷地全体としての景観のまとまりや質の向上に努めるものとする。	○
(4) 良好な景観を形成している集落の入り口や街角などの視線を集める場所に建つ場合は、立地する場所に応じた位置、規模、意匠、材料及び色彩等に特に配慮するものとする。	○
(5) 他の景観ゾーンとの境界付近では、連続する景観ゾーンからの見え方や一連の景観としてのまとまりに配慮するものとする。	○

2. 項目別基準

項目	基準	チェック欄	景観への配慮
位置・規模	人々に親しまれている山・海・谷筋などを眺める視線を遮らないよう努める。	○	高層建築物となるため山側及び駅側を建物の短辺方向が面するように配置した。
	分棟や雁行配置等により、周辺のまち並み景観との調和や連続性に配慮した位置・規模とする。	○	分棟、雁行配置とはしていないが、低層部を異なる仕上材で分節し、バルコニー等で壁面の凹凸を設けることでスケール感を抑えている。
	周辺の土地利用やスケール感に応じて、周辺への圧迫感の軽減に努める。特に通りに面する部分は、壁面の後退や高さを抑えるなど通りに圧迫感を与えないよう努める。	○	4面道路の為、建築物を中央配置とし、圧迫感を抑えた計画とした。
	建物の高さや壁面位置がそろった通り沿いでは、その連続性の維持に配慮する。	○	周辺隣地に連続性のある建物がありません。
意匠 外壁	動植物、人形、機械など物の形をモチーフとした装飾等、過度な壁面装飾はせず、周辺の景観と調和した意匠とする。	○	壁面装飾は特に無く、周辺との調和を保ちます。
	分節や雁行形とするなど、周辺のまち並み景観との調和や連続性に配慮した意匠とするよう努める。	○	建物正面を駅前ロータリーに面し、駅構内からは側面に面するよう配置し周辺景観に調和するよう努めます。
	側面・背面の意匠にも配慮する。	○	四面をまんべんなく意匠的に配慮します。

項 目		基 準	チェック欄	景 観 へ の 配 慮
意匠	外壁	通りに面する意匠に統一性のある地域では、その連続性に配慮する。	○	周辺地域に連続性のある建物はありません。
	壁面設備	給水管、ダクト等は、外壁面に露出させないように設置する。やむを得ず外部に露出する場合は、覆いを設けたり、壁面と同色の仕上げを施すなど、通りからの見え方に配慮する。	○	設備機器及び配管等は露出を避け、周囲から目視できない配置とします。一部の雨水たて樋は外壁面と調和した色（N6.0）とします。
	屋根・屋上	動植物、人形、機械など物の形をモチーフとした装飾等、過度な装飾は行わない。	○	装飾は特に無く、周辺と調和を保ちます。
		周辺のまち並み景観との調和や連続性に配慮した屋根・屋上とするよう努める。	○	周辺のまち並みの景観との調和を乱さないシンプルな形状としました。
		塔屋を設ける場合は、建築物と一体的な意匠とするなど、建築物全体のまとまりに配慮する。	○	塔屋は設けていますが周辺から見えないように目隠しパネルを設置しています。
		周辺の景観と違和感のある尖塔やドーム等装飾的な屋根や塔屋は控える。	○	装飾的な屋根や塔屋を設置しません。
		屋上緑化に努める。	○	屋上の緑化はしませんが、敷地内の緑化に努めます。
	屋上設備	屋上設備を設ける場合は、壁面の立ち上げやルーバー等により適当な覆い措置を講ずる。やむを得ず覆い措置ができない場合は、通りから見えにくい位置に設置する。	○	屋上設備は、目隠しパネルを設け、通りから見えにくいよう配慮します。
	低層部	建築物の正面出入口は、次の各号のいずれにも該当するものとする。ただし、旅館等で前庭に修景上の配慮を行うために特に必要な場合や、接道条件・敷地の形状等によりやむを得ない場合はこの限りでない。 (1) 道路から見通しやすい位置及び構造 (2) 駐車場、駐車場出入口及び車路を通り抜けずに出入りできる位置及び構造	○	(1) 道路面から見通しやすい位置に設置しています。  (2) 進入路を広く設置し、車路と歩行路が交差しない位置関係としています。
		商業地域では、歩行者に配慮し、賑わいを演出した意匠とするよう努める。	○	近隣商業地域であるため該当しない。
	駐車場	出入口には垂れ幕等の目隠しを設けない。	○	駐車出入口には、目隠し等を設けず開放させるよう配慮しています。
		出入口には周辺の景観と違和感のあるアーチやゲートは設置しない。	○	アーチやゲートを設置しません。
		出入口は必要最小限の箇所数とする。	○	出入口は西側2箇所と最小限の箇所数としています。
		駐車場は、次の各号のいずれにも該当するものとする。ただし、車寄せと駐車場との位置関係等敷地の形状や接道条件等によりやむを得ないと認められる場合はこの限りでない。 (1) 道路から駐車している自動車が直接的に視認できない位置及び構造 (2) 建築物の正面出入口が面する道路から当該正面出入口への見通しを遮らない位置及び構造	○	(1) 道路と駐車場の間に樹木を設け、道路から直接自動車が視認できないよう配慮しています。  (2) 前面道路から正面出入口が直接視認できるよう遮へい物は設けません。

項 目		基 準	チェック欄	景 観 へ の 配 慮
意匠	駐車場	屋外駐車場にあっては、周辺の景観との調和に配慮して適切な箇所に樹木等を配置する。	○	駐車場周囲には適度な植栽の配置を計画しています。
	屋外階段	形態、材料、色彩によって建築物との調和を図る。	○	景観に配慮し、屋外階段の設置はしておりません。
	ベランダ等	動植物、人形、機械など物の形をモチーフとした装飾等、過度な装飾は行わない。	○	装飾はありません。
		形態、材料、色彩によって建築物との調和を図る。	○	建物外壁2階上部と同系色(黒:N6.0)とします。
材料		商業地域に存するものを除き、露出したネオン管やLEDによる建築物の装飾は行わない。	○	露出したネオン管、LEDによる外壁の装飾は行いません。
		住宅地、集落又はその周辺で、金属やガラスなどの光沢性のある材料を大きな面積で用いる場合には、周辺景観との調和に配慮する。	○	大きな面積のガラスや金属等の設置はなく、周囲に配慮しています。
		特徴的な地場材料がある場合は、地場材料やそれに類した素材を活用するなど、地域性に配慮する。	○	特になし。
		経年変化により見苦しくならない材料を選択するよう配慮する。	○	耐候性のある材料を使用しています。
色彩	外壁	外壁の色彩は、けばけばしくならないよう、その範囲は、マンセル色票系において次のとおりとする。ただし、各面の屋根を含む見付面積(鉛直投影面積)の20分の1以下の範囲に使用する場合並びに着色されていない自然系素材(木材、石材、レンガ、土壁材等)及びこれらに類する材料(レンガタイル等)を使用し周辺の景観と調和している場合についてはこの限りでない。 (1) YR(橙)系の色相を使用する場合は、彩度4以下 (2) R(赤)又はY(黄)系の色相を使用する場合は、彩度3以下 (3) その他の色相を使用する場合は、彩度2以下 (4) 明度については全ての色相(無彩色を含む)において6以上とする。	○	色相、明度、彩度いずれにおいても左記指標の範囲内で計画しています。  1階: 3.7Y 6.5/0.5 8.7YR6.1/1.0 の混合色  2階~10階壁面: (黒:N6.0、白:N9.0)  その他、アクセントカラーは1/20以下とした。
		外壁と一体となったパラペットや屋上設備機器等の目隠しパネル等は外壁と見なして上記の基準を適用する。	○	パラペット: (黒:N6.0) 目隠しパネル: (4.0Y6.5/0.1)
		超高層建築物の中高層部は低彩度とするよう努める。	○	超高層建築物ではありません。

項 目		基 準	チェック欄	景 観 へ の 配 慮
色 彩	屋根	<p>屋根の色彩は、けばけばしくならないよう、その範囲は、マンセル色票系において次のとおりとする。ただし、着色されていない自然系素材又はこれらに類する材料を使用し周辺の景観と調和している場合はこの限りでない。</p> <p>(1) Y R (橙) 系の色相を使用する場合は、彩度6以下</p> <p>(2) R (赤) 又はY (黄) 系の色相を使用する場合は、彩度4以下</p> <p>(3) その他の色相を使用する場合は、彩度2以下</p>	○	屋上シート防水。周辺からは見えません。(色：N7程度)
	その他	<p>設置する壁面・屋根面の色彩等との調和や建築物と一体的な意匠とするなど、建築物からの突出感、違和感の軽減を図り、通りからの見え方に配慮する。</p>	○	太陽光パネルは設けていません。
		<p>地上に設置する場合は、通りや周辺から展望できる部分において、植栽等により修景を行うなど、周辺景観に違和感を与えないよう配慮する。</p>	○	同上
	植栽	<p>通り側には、地域で親しまれている樹種等の低・中・高木を適切に配置し、植栽帯を設ける、建築物緑化を行うなど、うるおいのある植栽により、通りからの見え方への配慮や周辺の緑地・植栽等との連続性の維持に努める。</p>	○	敷地周辺には低木、中木、高木を配置し道路、歩道からの見え方に配慮しました。
		<p>ただし、工場立地法その他の法令により緑化の基準が設けられている事業所等に係るものについては適用しない。</p>	○	兵庫県緑化条例、三田市地区計画の緑化率の基準を満たしています。
		<p>道路際に有効に植栽し、快適な歩行者空間を創出する。</p>	○	道路際に有効に植栽し、快適な歩行者空間を創出するよう配慮します。
	接道部	<p>動植物、人形、機械など物の形をモチーフとした工作物を設置しない。</p>	○	動植物等の形の工作物を設置しません。
		<p>道路から建築物の出入口の見通しが悪くなる塀や壁等は設置しない。ただし、まち並みがそろっている場所でまち並みの連続性に配慮するために必要な場合等はこの限りでない。</p>	○	遮へい物等を設置せず、建物の出入り口の見通しを確保します。
		<p>道路から見て圧迫感のある擁壁は設置しない。</p>	○	道路面への圧迫感のある擁壁及び塀等を設置しません。
	屋外広告物 (ネサイン等を含む。)	<p>屋外広告物条例に適合するものとする。</p>	○	屋外広告物の申請を的確に行います。 又、屋外広告物に目隠しパネルは含めません。
		<p>周辺の環境と調和するように努める。</p>	○	遠景眺望時に山並と調和させ、景観に配慮したサインとしています。

項 目	基 準	チェック欄	景 観 へ の 配 慮
そ の 他	屋外広告物 (ネオン等 を含む。)	○	文字部の照明は、けばけばしくないものとし、点 灯しないものとした。
	照明（サーチ ライト・レーザー 光線等を含 む。）	○	点滅及び回転する光源を使用しません。
		○	光源や照射範囲を移動しません。
		○	サーチライト、レーザー光線を使用しません。
		○	客室部の外壁を照らすための照明を設置しま せん。
		○	上方及び側面への照明の照射を避け、漏れ光を防 止します。
		○	電球色を使用し、着色光の照明を使用しません。