

b

特定建築物等自己評価書（ホテル、旅館の場合）【市街地・集落景観ゾーン】

景観ゾーン	該当区域	チェック欄
市街地・集落 景観ゾーン	都市計画法施行条例第4条第1項に規定する指定区域並びに第7条第2号及び第3号に規定する特別指定区域	○
	緑豊かな地域環境の形成に関する条例（以下「緑条例」という。）第9条第1項第4号に規定する区域（都市計画法第8条第1項第1号に規定する用途地域が指定されている区域を除く。）	
	緑条例第9条第2項に規定する区域のうち、次の区域 （都市計画法第8条第1項第1号に規定する用途地域が指定されている区域を除く。） ・西播磨地域における「伝統的なまちの区域」・北但馬地域における「歴史と賑わいの区域」 ・南但馬地域における「歴史的景観区域」・丹波地域における「歴史的な町の区域」	

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、立地する場所に合った位置、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。	○	既存は2階建て、増築部分は平屋建てで計画しているため、周辺の工場や3階建ての建物より低く、視線を遮らないように配慮している。
	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及び地域の自然景観との調和に配慮した位置・規模とする。	○	既存も増築も建物の形状がL字型で、既存と増築部分を雁行配置にしているため連続性がある。また、周辺の景観に調和した位置と規模である。
	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。	○	道路から見て、敷地奥に建物があり、周囲の建物と同様のスケール感になっているため、圧迫感を感じにくいようにしている。
	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。	○	周辺の小規模建物は1~3階建てが多く、本計画は2階建ての高さで連続性に配慮した。

項 目		基 準	チェック欄	景 観 へ の 配 慮
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。	○	周辺は工場、ビル、店舗など様々な建物が混在する景観であり、既存と増築部分はともに和風建築の意匠で周辺の景観に調和するように計画した。
		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。	○	既存も増築部分も建物の形状がL字型であり、また既存と増築部分を雁行配置にしているため、この連続性が周辺の景観の連続性に寄与する。
		側面・背面の意匠にも配慮する。	○	どの方面から見ても、同等の意匠にしている。
		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。	○	通りに面する意匠に統一性のある地域ではないが、調和しやすい意匠としている。
	壁面設備	給水管、ダクト等は、外壁面に露出させないよう設置する。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。	○	既存建物は外壁面に露出しているが、壁面と同色になっている。増築部分に関しては、給水管やダクト等は、接道道路からできるだけ見えにくいように設置し、壁面と同色にする計画である。
	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。	○	過度な装飾なし。
		周辺のまち並み景観との調和や連続性及び地域の自然景観との調和に配慮した屋根・屋上とするよう努める。	○	既存旅館は瓦屋根、増築部分は既存に近い色味で、横葺きのシンプルな屋根としており、自然景観との調和を図っている。
		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。	○	塔屋なし。
		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。	○	既存は入母屋、増築は寄棟としている。
		屋上緑化に努める。	○	屋上なし。
	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。	○	屋上設備なし。
	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	○	建物の出入口は道路から見通しやすい位置及び構造になっている。駐車場を通り抜け出入りする位置になっているが、敷地形状や建物の位置、接道の仕方から考えると駐車場をつくれる場所は、この位置以外にはないとする。
	駐車場	出入口には垂れ幕等の目隠しを設けない。	○	設置なし。
		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。	○	アーチやゲートの設置なし。
		出入口は必要最小限の箇所数とする。	○	出入口は1箇所のみ。

項 目		基 準	チェック欄	景 観 へ の 配 慮
意匠	駐車場	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)、(2)ともに該当していないが、敷地形状や建物の位置、接道の仕方から考えると駐車場をつくれる場所は、この位置以外にはないと考える。 車の出入口以外は、道路沿いに高さ約 1.5mの植栽が並んでおり、また道路と敷地の高低差もあるため、一部分では駐車場が見えにくい構造になっている。
		屋外駐車場にあつては、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。	○	車の出入口以外は、道路沿いに高さ約 1.5mの植栽が並んでおり、駐車場が見えにくいように配置されている。
	屋外階段	形態、材料、色彩によって建築物との調和を図る。	○	既存建物にはシンプルな形状のグレーの屋外階段があり、既に既存建物に調和している。
	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。	○	ベランダなし。
		形態、材料、色彩によって建築物との調和を図る。	○	ベランダなし。
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。	○	露出したネオン管や LED による建築物の装飾なし。
		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。	○	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ない。
		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。	○	地場材料は特にない。
		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。	○	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している。
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) Y R（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。	○	真壁の柱：5YR2/4 漆喰風塗装：N9.3 焼杉板張り：5YR2/4

項 目		基 準	チェック欄	景 観 へ の 配 慮
色 彩	外壁	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。	○	該当なし。
		超高層建築物の中高層部は低彩度とするよう努める。	○	該当なし。
	屋根	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。 (1) Y R（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4以下 (3) その他の色相を使用する場合は、彩度2以下	○	既存の屋根：瓦屋根（自然系素材） 増築の屋根：1.6PB 2.8/0.7
そ の 他	太陽光発電パネル	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。	○	設置なし。
		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。	○	設置なし。
	植栽	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。	○	高さ約1.5mの植栽が東側の道路沿いと北側の敷地境界線に沿って並んでおり、当該敷地は2方向から植栽に囲まれている。周辺からの建物の見え方や道路から駐車場が丸見えにならないように配慮している。また、建物の南側にも植栽があり、周辺の植栽との連続性の維持に努めている。
		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。	○	該当なし。
		道路際に有効に植栽し、快適な歩行者空間を創出する。	○	道路際に有効に植栽し、快適な歩行空間の創出に配慮している。
	接道部	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。	○	設置なし。
		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。	○	設置なし。

項 目		基 準	チェック欄	景 観 へ の 配 慮
そ の 他	接道部	道路から見て圧迫感のある擁壁は設置しない。	○	設置なし。
	屋外広告物 (ネオン等を含む。)	屋外広告物条例に適合するものとする。	○	設置なし。
		周辺の環境と調和するように努める。	○	設置なし。
		照明広告は夜間景観に配慮したけばけばしくないものとし、商業地域に存するものを除き点滅しないものとする。	○	設置なし。
	照明（サーチ ライト・レーザー 光線等を含む。）	点滅又は回転する光源を設置しない。	○	設置なし。
		光源や照射範囲を移動させない。	○	該当なし。
		サーチライト、レーザー光線は使用しない。	○	使用なし。
		商業地域に存するものを除き、客室部の外壁を照らさない。	○	該当なし。
		商業地域に存するものを除き、上方及び側方への漏れ光を防止する。	○	該当なし。
		商業地域に存するものを除き、白色光、淡色黄色光以外の着色光による壁面の照明は行わない。	○	該当なし。