

特定建築物等自己評価書（ホテル、旅館の場合）【住宅地景観ゾーン】

景観ゾーン	該当区域	チェック欄
住宅地 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、第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域、第2種住居地域及び準住居地域の区域	✓

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。	✓	有馬川から建物まで離隔をとり、近景・中景から見た際の山並みとスカイラインを合わせるようにした。
	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。	✓	有馬川から建物まで離隔をとり、また川沿いに植栽帯を設けることで、景観を阻害しないようにした。
	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。	✓	山側への配置とすることで周囲への圧迫感を軽減できるようにした。
	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。		
意匠	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。	✓	装飾はなるべく控えたシンプルな壁面構成とした。
	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。	✓	基本の壁面より一部の低層階の範囲と EV シャフトを前面に出し、分節を試みた。 側面の階段については、壁やルーバーで囲い、景観へ配慮した。

		側面・背面の意匠にも配慮する。		
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。		
	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。	✓	背面(山側)に一部雨水排水管を計画しており、壁面と同色とし見え方に配慮した。
	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。	✓	装飾は行わず、シンプルで見栄えに配慮した勾配屋根とした。
		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。	✓	アイレベルに近いエントランス付近の屋根を勾配屋根とした。
		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。	✓	一体的な意匠とした。
		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。	✓	左記の屋根や塔屋は設置しない。
		屋上緑化に努める。	✓	屋上緑化は行わないが、外構計画において十分に設置する。
	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。	✓	通りからなるべく見えにくい位置とし、周囲に目隠しルーバーを設けた。
	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	✓	エントランスを2階に設け、川側から見通せる位置とした。前面の道路からはアプローチが分かりやすいように計画した。通り抜けはない計画とした。
	駐車場	出入口には垂れ幕等の目隠しを設けない。	✓	設けない。
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。		✓	設置しない。	
出入口は必要最小限の箇所数とする。		✓	宿泊者・従業員の利用上、最低限とした。	
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		✓	道路沿いに植栽帯を設けることで、周囲からは視認しにくいよう計画した。2階にエントランスを計画しており、アプローチから出入口までをわかりやすくするよう計画した。	

		当該正面出入口への見通しを遮らない位置及び構造		
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。	✓	周囲に樹木を設けた。
	屋外階段	形態、材料、色彩によって建築物との調和を図る。	✓	同材の壁材とルーバーを用いて本体との連続性を確保した。
	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。	✓	背面(山側)にのみバルコニーを設置しており、装飾は行わない。
		形態、材料、色彩によって建築物との調和を図る。	✓	鼻先の色を壁と合わせ、調和を図った。
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。	✓	左記の装飾は行わない。
		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。	✓	住宅地側のルーバーを木調とし、ガラス面は最小限とした。
		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。	✓	地場材料は使用しないが、周辺になじむように色彩に配慮した。
		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。	✓	外壁材として一般的な製品を選択した。
色彩	外壁	<p>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。</p> <p>(1) Y R（橙）系の色相を使用する場合は、彩度 4 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 3 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> <p>(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。</p>	✓	基準の通りとした。

		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。	✓	連続する外壁と同じ、基準に合った材料を使用した。
		超高層建築物の中高層部は低彩度とするよう努める。		
項 目	基 準	チェック欄	景 観 へ の 配 慮	
色 彩	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	✓	基準の通りとした。
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。	✓	太陽光パネルは設置しない。
		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。	✓	太陽光パネルは設置しない。
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。	✓	通り側沿いには可能な限り植栽帯を設け、適切に樹木配置を行い、道路並木との連続性に配慮した。
		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。		
		道路際に有効に植栽し、快適な歩行者空間を創出する。	✓	通り沿いには可能な限り植栽帯を設けた。
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。	✓	設置しない。
		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。	✓	塀は最低限とし、植栽による分節を目指した。

		道路から見て圧迫感のある擁壁は設置しない。	✓	設置しない。
	屋外広告物 (ネサイン等 を含む。)	屋外広告物条例に適合するものとする。	✓	適合するものとする。
		周辺の環境と調和するように努める。	✓	調和するよう努める。
項 目		基 準	チェック欄	景 観 へ の 配 慮
そ の 他	屋外広告物 (ネサイン等 を含む。)	照明広告物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。	✓	最低限の設置とし、落ち着いた印象のものとする。
	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。	✓	設置しない。
		光源や照射範囲を移動させない。	✓	設置しない。
		サーチライト、レーザー光線は使用しない。	✓	使用しない。
		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。	✓	背面(山側)に一部設置しているが、周囲からの見え方に配慮した。
		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。	✓	設置しない。
		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。	✓	設置しない。