

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。	✓	建物高さを10階に抑えることで、親しまれた景観を阻害しないよう配慮した。
	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。	✓	本竜野駅からの望む的場山の景観を阻害しないように建物の長辺方向を東西方向に向けて計画した。
	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。	✓	建蔽率を20%程度に抑え、空地を確保すると共に、前面道路から壁面まで十分な離隔距離を確保することで、周囲に圧迫感を与えないよう配慮した。
	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。	✓	駅前通りに平行に建物を計画することで、周囲の建物との調和や通りからの景観に配慮した。
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。	✓	周辺の景観と調和のとれた意匠となるよう過度な壁面装飾は用いず計画した。
	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。	✓	駅前のロータリーから見た際に圧迫感を与えないよう、南側の住宅より後退させて建物を配置した。
	側面・背面の意匠にも配慮する。	✓	過度な装飾のないシンプルなデザインで計画。

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。	✓	統一性のある地域ではないが、周囲と調和のとれた過度な装飾がないよう配慮した。
	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。	✓	設備機器が見えないようバルコニー内に室外機を設置すると共に、地上の設備置場には腰壁を設け、通りからの見え方に配慮した。
	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。	✓	該当なし。
		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。	✓	周囲の建物と調和のとれた計画とするため、フラット形状の屋上とした。
		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。	✓	塔屋の設置なし。
		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。	✓	該当なし
		屋上緑化に努める。	✓	管理上、難しいため、屋上緑化無し。
	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。	✓	通りから見えにくい位置になるよう、できる限り高さのある設備は屋上中央に寄せて配置すると共に、壁面の立ち上げを高く計画した。
	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	✓	(1) 建築物の正面出入口は、敷地の形状により、前面道路から見通しが良いとは言えないため、車寄せ庇を設けることで位置を認識しやすいよう考慮した。 (2) 敷地の形状によりやむを得ず、車路を横切る計画となるが、歩行者を視認しやすく安全を確保するため、駐車場にはゆとりのあるスペースを設けた。
		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。	✓	1階に連窓サッシを設けることで、内部の様子を視認でき、賑わいを感じ取れるよう配慮した。
	駐車場	出入口には垂れ幕等の目隠しを設けない。	✓	該当なし
		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。	✓	該当なし
		出入口は必要最小限の箇所数とする。	✓	駐車に使用する出入口は前面道路に1カ所
		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) 敷地の形状及び接道条件により、道路から自動車が視認できてしまう。 (2) 建築物の正面出入口は、敷地の形状により、前面道路から駐車車両越しに視認可能となる。

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。	✓	管理上、難しいため、樹木等配置無し。
	屋外階段	形態、材料、色彩によって建築物との調和を図る。	✓	地上から屋上まで続く一般的な形態。材料はRC造とし、色彩は調和を意識し、外壁と同系色。
	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。	✓	該当なし。
		形態、材料、色彩によって建築物との調和を図る。	✓	形態は調和のとれた横格子とし、色彩及び材料はグレーのアルミ製とする。
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。	✓	商業地域内
		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。	✓	1階の連窓サッシは、周囲の住宅に配慮して駐車場側に向けて計画した。
		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。	✓	地場材料該当なし。
		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。	✓	外装は吹付塗装やタイル貼りにすることで、経年変化が生じにくいよう配慮した。
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。	✓	2階以上をN6.0やN8.5の吹付タイルをベースに計画し、1階部分は2.5Y6.5/0.5のタイルをメインに、自然系素材のレンガや石も取り入れ周辺の景観と調和した外観とした。
		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。	✓	パラペット部は外壁と同様の色彩とし、マンセル色相系の規定値内で計画し、周囲の景観に配慮した。
		超高層建築物の中高層部は低彩度とするよう努める。	✓	本物件は超高層建築物に該当しない。

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>	✓	陸屋根のため、見えない
	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、違和感を軽減を図り、通りからの見え方に配慮する。</p>	✓	該当なし。
		<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>	✓	該当なし。
	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>	✓	管理上、難しいため、植栽等配置無し。
		<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>	✓	該当なし。
		<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>	✓	管理上、難しいため、植栽等配置無し。
		<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>	✓	該当なし。
	接道部	<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>	✓	該当なし。
		<p>道路から見て圧迫感のある擁壁は設置しない。</p>	✓	該当なし。
		<p>屋外広告物 (ネサイン等を含む。)</p> <p>屋外広告物条例に適合するものとする。</p>	✓	広告物許可地域のため、条例に適合するように計画した。
		<p>周辺の環境と調和するように努める。</p>	✓	名称のみの広告物とし、周囲の照明と差異がない光色でライトアップするよう配慮した。

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。)	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。	✓	単一色によるライトアップとし、周囲の景観を阻害しないよう配慮した。商業地域内であるが、点滅しないものとした。
	照明（サーチ ライト・レーザー 光線等を含 む。）	点滅又は回転する光源を設置しない。	✓	該当なし。
		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。	✓	該当なし。
		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。	✓	商業地域内。
		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。	✓	商業地域内。
		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。	✓	商業地域内。