

—
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。	○	計画地周辺は、山・海などのない場所です。
	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。	○	分棟や雁行配置とはしていませんが、低層から高層にかけての色彩の変化で、スケール感を抑えた計画としております。
	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。	○	敷地の間口が狭く、東西の境界からの後退は難しいため、前面道路からのセットバックを極力とり、周辺への圧迫感の軽減に努めております。
	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。	○	周辺隣地は連続性のある建物がある通り沿いではありません。
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。	○	過度な壁面装飾はせず、外壁はマンセル規準値内にて計画しております。
	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。	○	分棟や雁行形ではありませんが、茶系を基準とした外壁とするなど、周辺景観に調和するよう努めております。
	側面・背面の意匠にも配慮する。	○	側面、背面の意匠にも配慮しております。

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。	○	通りに面する意匠に統一性のある地域ではありません。
	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。	○	給水管、ダクト類はできる限り露出させない計画としますが、やむを得ず露出する場合は、外壁と調和とした色彩とします。
	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。	○	屋根・屋上に、動植物、人形、機械など物の形をモチーフとした装飾等は行いません。
		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ております。
		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。	○	塔屋は設けません。
		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。	○	尖塔やドーム等は設けません。
		屋上緑化に努める。	○	屋上に設備機器を設けるため、緑化は困難です。
	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。	○	屋上設備は屋上広告塔で全周囲み、道路等から見えないよう工夫しております。
	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) 道路から見通しやすい位置としております。 (2) 駐車場や車路を通り抜けず、車路と歩行路が交差ししない位置としております。
		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ません。
	駐車場	出入口には垂れ幕等の目隠しを設けない。	○	出入口には垂れ幕等の目隠しは設けません。
		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。	○	出入口にはアーチやゲートは設置しません。
		出入口は必要最小限の箇所数とする。	○	主たる出入口は、北側の1カ所としております。
		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	○	駐車場は敷地南側にあり、道路からは駐車している自動車が見えにくい位置としております。

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。	○	屋外駐車場には樹木の配置はありませんが、南西側の駐車場付近には植込を計画しております。
	屋外階段	形態、材料、色彩によって建築物との調和を図る。	○	開放性のある縦格子手摺とし、建築物との調和を図る計画としております。
	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。	○	ベランダ等に動植物、人形、機械など物の形をモチーフとした装飾等は行いません。
		形態、材料、色彩によって建築物との調和を図る。	○	開放性のある縦格子手摺とし、圧迫感の出ない計画としております。
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。	○	露出したネオン管や LED による建築物へ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。	○	外壁をアルミパネルとしておりますが、色彩等で周辺景観との調和に配慮しております。
		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。	○	特徴的な地場材料はありません。
		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。	○	外壁はアルミパネルとし、経年変化により見苦しくならない材料を選択しております。
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) 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。	○	色相・明度・彩度のいずれにおいても、左記指標の範囲内で計画しております。 1～12 階：9.8YR 6.0／2.86 13～14 階：5.0Y 8.0／1.0 その他（花崗岩）：10R 4／6
		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。	○	上記の基準を適用します。
		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	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6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	○	陸屋根としているため、周辺からは見えません。
	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。	○	太陽光パネルは設けておりません。
そ の 他		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。	○	同上
	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。	○	周辺が緑化されている街並みではありませんが、敷地北東角にまとまった植込を配置しております。
		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。	○	対象外です。
		道路際に有効に植栽し、快適な歩行者空間を創出する。	○	敷地北東角に植込を設け、歩行者空間に配慮しております。
	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。	○	接道部には動植物、人形、機械など物の形をモチーフとした工作物は設置しません。
		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。	○	建築物の出入口前はオープンな空間をとり、出入口の見通しが悪くなるような塀や壁等は設置しません。
		道路から見て圧迫感のある擁壁は設置しない。	○	同上
	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。	○	屋外広告物条例に適合するものとします。
		周辺の環境と調和するように努める。	○	左記のとおり努めます。

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。	○	照明広告物は、けばけばしくないものとし、点滅しないものとしております。
	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。	○	点滅または回転する光源は使用しません。
		光源や照射範囲を移動させない。	○	光源や照射範囲は移動しません。
		サーチライト、レーザー光線は使用しない。	○	サーチライト、レーザー光線は使用しません。
		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。	○	客室部の外壁を照らすための証明は設置しません。
		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。	○	左記のとおりに計画します。
		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。	○	左記のとおりに計画します。