

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」	

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。	○

1 一般基準

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。	○	視線を遮らないように、努める。 また東西方向になるべく薄いボリュームとすることで、北側隣地への日影に配慮する。
	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。	○	1棟の計画であるが、道路側のバルコニーを緑化し、外部との連続性に配慮する。
	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。	○	海側へ建物をまとめ、道路からのセットバックを十分にとり、圧迫感のない計画とした。
	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。	○	周辺に連続性のある建物なし。

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。	○	壁面装飾は特になく、周辺と調和した意匠とする。
		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。	○	ベージュを基調色とした外壁とし、周辺景観と調和した色彩とした。
		側面・背面の意匠にも配慮する。	○	側面の外壁面は1面で大きく見えないように、柱の部分でリブを出し、分割した意匠とした。
		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な特になし。
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。	○	設備機器および配管等は露出を避け、一部露出する配管等は外壁と調和した色彩とする。	
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。	○	装飾は特になく、周辺と調和を保つ計画とする。	
	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。	○	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する。	
	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。	○	塔屋は設けない計画とする。	
	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ない。	
	屋上緑化に努める。	○	屋上緑化はないが、敷地内の緑化に努める。	
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。	○	屋上設備は設置しない計画とする。	
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する。 (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する。	
駐車場	出入口には垂れ幕等の目隠しを設けない。	○	出入口に垂れ幕等の目隠しは設けない。	
	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。	○	アーチやゲートを設ける場合は、周辺の景観と違和感のないものとする。	
	出入口は必要最小限の箇所数とする。	○	出口と入口の2箇所とする。	

項 目		基 準	チェック欄	景観への配慮
意匠	駐車場	<p>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。</p> <p>(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</p> <p>(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</p>	○	<p>(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に配慮する。</p> <p>(2) 前面道路から正面出入口が直接視認できるよう遮蔽物は設けない。</p>
		<p>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。</p>	○	<p>駐車場周囲には適度な植栽を配置する。</p>
	屋外階段	<p>形態、材料、色彩によって建築物との調和を図る。</p>	○	<p>外壁と同系色の色彩とし、目立たないように配慮した。</p>
	ベランダ等	<p>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。</p>	○	<p>左記のような装飾は特になし。</p>
<p>形態、材料、色彩によって建築物との調和を図る。</p>		○	<p>シンプルな長方形とし、緑化に努め、周囲と調和する計画とする。</p>	
材料		<p>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。</p>	○	<p>露出下ネオン管、LEDによる外壁の装飾は行わない。</p>
		<p>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。</p>	○	<p>ガラス面が大きく見えないように植栽等の配置を工夫し、周辺景観との調和に配慮する。</p>
		<p>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。</p>	○	<p>特になし。</p>
		<p>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。</p>	○	<p>耐候性のある材料を使用する。</p>
色彩	外壁	<p>外壁の色彩は、げばげ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>	○	<p>外壁はベージュを基調色とし、左記の範囲内の色とする。</p>
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。	○	上記の基準を適用する。
		超高層建築物の中高層部は低彩度とするよう努める。	○	低彩度となるように努める。
	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	○	屋上は防水シート仕上げとし、周辺からは見えないが、左記の範囲の色彩とする。
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。	○	太陽光パネルは設けない。
		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。	○	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。	○	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する。
		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。	○	地域景観形成基準、淡路地域、まちの区域により届出を行う。
	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、快適な歩行者空間を創出するよう努める。	
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。	○	動植物等の形の工作物は設置しない。
		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。	○	遮蔽物を設置せず、建物の出入口の見通しを確保する。

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。	○	道路面への圧迫感のある擁壁及びび塀等を設置しない。
	屋外広告物（サイン等を含む。）	屋外広告物条例に適合するものとする。	○	特に設置なし。
		周辺の環境と調和するように努める。	○	景観に配慮したサイン計画とする。
		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。	○	照明広告物は夜間景観に配慮する。
	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。	○	点滅や回転する光源は設置しない。
		光源や照射範囲を移動させない。	○	光源や照射範囲を移動させない。
		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。	○	客室部の外壁を照らさない計画とする。
		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。	○	上方、側方への漏れ光を防止する。
	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。	○	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。	