

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。	○	裏山の稜線を可能な限り遮らない様に務めた。
	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。	○	建物をL型に配置を行い周辺景観との調和及び連続性に配慮した。
	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。	○	建蔽率を低く抑え周辺への圧迫感を軽減した。川筋通りに面する部分は城崎温泉の街並みに合わせて3階建てとしている。
	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。	○	南柳通りの並びに建設を行うため、通りの連続性を維持した建物配置とファサードを意識して配慮している。
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。	○	周辺の景観に調和した意匠とした。
	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。	○	周辺街並み景観に調和した配置、意匠に務めた。
	側面・背面の意匠にも配慮する。	○	側面も通りと同様の意匠とし、背面については、装飾は行わないが清潔感のある意匠とし、周辺と

				調和した形としている。
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。	○	地域（川筋通り）と連続性のあるファサードとし周辺に配慮を行う。
	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。	○	通りから見通せる部分に配管及びダクトは設置しない。通りに面しない部分については目立たないように覆いを設けたり等で配慮を行う。
	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。	○	モチーフ類の装飾の設置は行わない。
		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。	○	城崎の街並みに合わせた屋根形状としている。
		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。	○	目立つ塔屋は設けない。
		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。	○	塔及びドーム状の装飾は設けない。
		屋上緑化に努める。	○	一部2階の客室前に設置を行い緑化に努める。
	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。	○	外部より見えない様に配置している。
	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	○	道路より見通しのある位置に設置している。
		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。	○	敷地内は歩車分離を行い、和風旅館らしいデザインとしている。
	駐車場	出入口には垂れ幕等の目隠しを設けない。	○	駐車場の出入口に垂れ幕は設けない。
		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。	○	建物のデザインに合わせた和風の塀、及び門扉を設置を行う。
		出入口は必要最小限の箇所数とする。	○	2ヶ所設置としている。(必要最小限)

		<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>	○	屋内駐車場は設置しない。
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。	○	駐車場周囲に植栽を行い周辺の景観に調和するように配慮する。
	屋外階段	形態、材料、色彩によって建築物との調和を図る。	○	屋内階段としている。
	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。	○	モチーフ類の装飾は設置しない。花台を設けて城崎の街並みと調和した街づくりに寄与する。
形態、材料、色彩によって建築物との調和を図る。		○	城崎の街並みの色彩に合うように配慮。	
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。	○	ネオン管及び LED 装飾は設置しない。	
	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。	○	光沢性のある材料は使用しない。	
	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。	○	地場の材料を庭に使用（旧旅館のものを再利用して日本庭園を造園する。）	
	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する。	○	耐久性のある材料を選定し経年変化が少ないように配慮する。	

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>	○	<p>基準値以下のマンセル値で計画。</p> <p>アクセントカラーは基準値以下の5%以下としている。</p>
		<p>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。</p>	○	<p>設けていない。</p>
		<p>超高層建築物の中高層部は低彩度とするよう努める。</p>	○	<p>中層建物である。</p>
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>	○	<p>日本瓦を使用。</p> <p>一部金属屋根を使用する部分のマンセル値は基準値以下としている。</p>
その他	太陽光発電パネル	<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、違和感の軽減を図り、通りからの見え方に配慮する。</p>	○	<p>設置しない。</p>
		<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>	○	<p>設置しない。</p>

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。	○	日本庭園を造園する。城崎の旅館に見合う和風な植栽計画とする。通りからは植栽が見えないが敷地内には日本庭園を造園し、駐車場周りには植栽を行い、周辺との調和に努める。	
	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。	—	=	
	道路際に有効に植栽し、快適な歩行者空間を創出する。	○	道路より見える部分に植栽を行う。	
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。	○	モチーフとした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。	○	街並みの連続性に配慮した和風の塀を設置。	
	道路から見て圧迫感のある擁壁は設置しない。	○	擁壁の設置は行わない。	
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。	○	最小限しか設けない。 ※条例に適合するものとします。 また、外壁の色彩基準に適合するものとする。 ※旅館名のサイン、門扉の暖簾程度。 ※暖簾は旅館名をモチーフにしたマーク	
	周辺の環境と調和するように努める。	○	最小限しか設けない。 ※条例に適合するものとします。 また、外壁の色彩基準に適合するものとする。 ※旅館名のサイン、門扉の暖簾程度。	
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。	○	和風旅館らしい照明デザインとし、けばけばしくは設置しない。
	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。	○	設けない。
		光源や照射範囲を移動させない。	○	設けない。
		サーチライト、レーザー光線は使用しない。	○	設けない。
		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。	○	設けない。
		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。	○	設けない。

		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。	○	設けない。
--	--	---	---	-------