

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。	○	周辺からの山・海・谷筋などを眺める視線を遮ることはない。
	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。	○	計画高さを抑え、威圧感を軽減することで周辺景観に違和感を与えないよう考慮した。
	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。	○	計画高さを抑え、威圧感を軽減することで周辺景観に違和感を与えないよう考慮した。
	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。		
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。	○	過度な壁面装飾はせず、グレー系吹き付けにより周辺景観と違和感がない意匠とした。
	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。	○	シンプルな形状により、周辺の景観と違和感が無い意匠としている。
	側面・背面の意匠にも配慮する。	○	側面・背面も正面と調和した意匠とした。

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。	○	大通りでは統一性はなく、無彩色のグレー系にて計画した。
	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。	○	外壁に露出する配管は、壁面と同色にて見えにくいよう考慮する。
	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。	○	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。
		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。	○	陸屋根とし、パラペットを上げる事により屋根は外部から見えにくいようにし、周辺の景観と違和感がない。
		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。		
		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。	○	尖塔やドーム等装飾的な屋根や塔屋は設けない。
		屋上緑化に努める。	—	通常屋上へ上がる階段が無い為、困難。
	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、パラペットを立ち上げにより見えにくくなるよう考慮した。
	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	○	正面出入口は、道路から見通しやすい位置に設け、駐車場、駐車場出入口及び車路を通り抜けずに出来るよう考慮した。
	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。	○	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。
		出入口は必要最小限の箇所数とする。	○	駐車場出入口は、2か所とし小限とした。
		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当該正面出入口への見通しを遮らない位置及び構造	○	(1) 3面接道の特性上、塀を設置する角部では視界を遮り交通安全に支障を生じる恐れがある。このため、塀の代わりに境界明示景観及び安全性を確保する。 (2) 正面出入口への見通しを遮らない位置とし、平置き駐車場としている。

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。	○	駐車場内に緑化を行う。
	屋外階段	形態、材料、色彩によって建築物との調和を図る。	○	外壁色と類似する色としている。
	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。	○	動植物、人形、機械など物の形をモチーフとした装飾等、過度な装飾を行わない。
		形態、材料、色彩によって建築物との調和を図る。	○	過度な色彩は使用せず建物との調和を図る。
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。	○	露出したネオン管や LED による建築物の装飾は行わない。
		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。	○	金属やガラスなどの光沢性のある材料を大きな面積で使用しない。
		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。	○	特徴的な建築資材はないと思われる。
		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。	○	外壁は耐久性に優れたタイル・ALC吹付塗装・ガラス材とする。
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。	○	<ul style="list-style-type: none"> ・ALC吹付タイル 1階から7階 N6 ・ALCタイル張り 1階風除室7セント N1 風除室庇7セント N1 階段 N6 <p>※N1は面の20分の1以下</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。		
		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	<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>	○	陸屋根とする。
	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>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>		
その他	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> <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> <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>	○	道路3面に面している為、車が出入りする時、視野を妨げない為、地被植物とした。
	接道部	<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> <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> <p>道路から見て圧迫感のある擁壁は設置しない。</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。
	屋外広告物(ネオン等を含む。)	<p>屋外広告物条例に適合するものとする。</p> <p>周辺の環境と調和するように努める。</p>	○	屋外広告物条例に適合するものとする。
			○	調和するように努める。

項 目	基 準	チェック欄	景 観 へ の 配 慮	
そ の 他	屋外広告物 (ネオン等 を含む。)	照明広告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。	○	点滅しないものとする。
	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。	○	点滅又は回転する光源を設置しない。
		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。	○	夜間景観演出の為、電球色光とする。
		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。	○	上向きのライトを設置していますが、上方や側面への漏れはなく、周囲に光が漏れない計画としている。
		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。	○	着色光による壁面の照明は行わない。