

# 第 33 回 豊 島 区 景 観 審 議 会 デ ザ イ ン 検 討 部 会

---

## 景 観 事 前 協 議 ①

# 一般地域の景観形成基準に対する措置状況説明書（建築物の建築等）

## ＜複合市街地＞

### ＜当該行為における景観に関する考え方＞ 記載欄

段々状にセットバックする緑化された低層部、山手通り側の高度利用による高層部からなるつながりの丘せんかわを計画します。また、山手通りに向けカーテンウォールやオープンスペースを設け、活動を発信する施設の顔づくりを行い都市型高層学校として地域のシンボルを目指した。外構計画は校庭周囲を植樹されたゆとりある歩道状空地を確保し、近隣住宅との緩衝帯とする。敷地の4つ角にオープンスペースを設け、みどり豊かなウォークラブルな外構空間の形成を図った。

配置	○道路などの公共空間と連続したオープンスペースの確保など、公共空間との関係に配慮する。
	記載欄 敷地は幅員が狭い一歩通行の歩道のない道路に囲まれているため、新たなる敷地周囲4辺にみどり豊かな歩道状空地を計画し、地域住民の安全及び周辺環境に配慮した。また、周辺商店街からの動線に配慮し、敷地交点にアイストップとなるオープンスペースを計画し、地域住民の豊かな生活路としてウォークラブルなまちづくりを行った。
	○幹線道路沿いや商店街では、歩行者に圧迫感や威圧感を与えないように努めるとともに、隣接する建築群との関係に配慮し、通りとしての連続性を損なわないよう計画する。
	記載欄 山手通りに面してはオープンスペースを設けながらセットバックした配置とし、通りとしての連続性を損なわない計画を行った。
	○壁面の位置の連続性や適切な隣棟間隔の確保など、周囲の街並みに配慮する。
	記載欄 敷地は幅員が狭い一歩通行の歩道のない道路に囲まれている。新たなる敷地周囲4辺にみどり豊かな歩道状空地を計画した。また、敷地交点にアイストップとなるオープンスペースを計画し、みどりがある空間を形成し、周囲の街並みに配慮した。
○敷地内に残すべき景観資源（遺構、樹木、池、湧水等）がある場合は、これを生かした計画とする。	
記載欄 歩道状空地の確保のため、周囲の既存樹木を取り除く必要があるが、新しい整備において既存以上の緑地帯をつくり緑地空間の創出を図った。地域のシンボルである既存のタイサンボクを芽接ぎし、育てた苗木を植えることで既存のタイサンボクを活用する。	

高さ・規模	○周辺からの見え方に配慮する。
	記載欄 低層部を4層とし、高層部をコンパクトなボリュームとし、室機能に必要な最低限の階高さ設置を行い、建物高さを抑えた計画とすることで圧迫感に配慮した建物計画を行った。 高層棟、プール棟・体育館棟の棟ごとに分節を行うことで、高層化による建物ボリュームを印象付ける単調で長大な壁とならないよう配慮した計画とする。
	○幹線道路沿道では、沿道建築物等によるスカイラインとの調和を図る。
	記載欄 山手通り沿いは高さ 30.0m以上の建物が多い。計画建物は建物高さを 30.0mとすることで従来のスカイラインに配慮した計画とした。
形態・意匠・色彩	○建築物の分節化や高層部の後退などにより、圧迫感の軽減に配慮する。
	記載欄 敷地北東部の建物ボリュームは室機能に必要な最低限の階高さ設置を行い、建物高さを抑えた計画とする。高層棟、プール棟、体育館棟に分け、外壁材の変化により長大な外壁とならないよう分節化を図り、周辺建物への圧迫感軽減に配慮した。
	○建築物単体だけでなく、街路樹などのみどりや周辺の建築物、景観資源等（公園・緑地、並木、モニュメント等）との調和に配慮する。
	記載欄 山手通り沿いから西部地区へみどりを呼び込む核となるよう敷地周囲4辺に植栽帯を計画し、緑化を行った。建物についても屋外テラス・屋上庭園・体育館屋根緑化し、みどりの連続性に寄与する計画とした
形態・意匠・色彩	○色彩は、「色彩基準」に適合するとともに、周囲の建物から突出せず、周辺との調和に配慮する。
	記載欄 集合住宅や戸建て住宅が多く建ち並ぶ地域のためアースカラーを基調とした落ち着いた色彩が多い。計画建物の外壁は周辺建物との調和を図るため色彩基準に基づく暖かみある色調のホワイト系をベースカラーに採用し、周辺の建物との調和に配慮した。
	○外壁は、周辺の景観との調和に配慮した素材を活用する。
	記載欄 外壁は周囲の景観との調和を図るため吹付塗装仕上げとし、分節化を図るプール、体育館棟についてはコンクリート仕上げ、彩度を抑えた色とし、緑が映える外観とした。
形態・意匠・色彩	○坂道や緑道等となっている河川沿いなど、地形の変化がある場所では、その変化を建築物等のデザインに生かすよう工夫する。
	記載欄 非該当。
	○附帯する建築設備等は、設置場所や目隠しなどの工夫により、周囲からの見え方に配慮する。 設備機器は屋上部に設置し目隠しパネルなどで周囲から見えないよう配慮した。

	<p>○都電沿いでは、開口部や建築設備等の位置、デザインなど、車窓からの見え方に配慮する。</p> <p>記載欄 非該当。</p>
公開 空地・ 外構・ 緑化等	<p>○外構計画は、隣接する敷地や道路など周囲の街並みとの調和に配慮する。</p> <p>記載欄 敷地は幅員が狭い一歩通行の歩道のない道路に囲まれているため、新たなる敷地周囲4辺にみどり豊かな歩道状空気を計画し、地域住民の安全及び周辺環境に配慮した。また、周辺商店街からの動線に配慮し、敷地交点にアイストップとなるオープンスペースを計画し、地域住民の豊かな生活路としてウォークアブルなまちづくりを行った。</p> <p>○幹線道路の街路樹など周囲のみどりとの連続性を考慮し、敷地や建築物を緑化する。</p> <p>記載欄 山手通り沿いから西部地区へみどりを呼び込む核となるよう敷地周囲4辺に植栽帯を計画し、緑化を行った。建物についても屋外テラス・屋上庭園・体育館屋根緑化し、みどりの連続性に寄与する計画とした。</p> <p>○緑化にあたり、樹種の選定や樹木の配置等は継続的な維持管理が可能な計画とする。</p> <p>記載欄 日当たりや維持管理を考慮した植栽選定を行った。樹木配置においても樹種を考慮した計画とした。</p> <p>○駐車場・駐輪場を設置する場合は、緑化の工夫により、道路や隣地からの見え方に配慮する。</p> <p>記載欄 駐輪場は道路から直接見えないよう外壁及び目隠しパネルで囲い、周辺景観に配慮した。 駐車場は建物主玄関から見えない北側ピロティ下にまとめて配置し、駐車場周辺に植栽を計画した。</p> <p>○照明は、夜間の景観や周囲の環境に配慮する。</p> <p>記載欄 学校用途のため夜間の利用が少ないが、防犯の目的で校庭への屋外照明を計画し、照度や照らす向きに配慮し、演出照明等の照明の使用を避け華美にならない様に配慮した。一部南東側のオープンスペースについては内部照明が周囲床面を明るく照らす計画とし、安全性に配慮した。</p>

<上記以外で特に景観に配慮した事項> 記載欄

# 一般地域の景観形成基準に対する措置状況説明書（建築物の建築等）

## 〈商業・業務系市街地〉

＜当該行為における景観に関する考え方＞ 記載欄

段々状にセットバックする緑化された低層部、山手通り側の高度利用による高層部からなるつながりの丘せんかわを計画します。また、山手通りに向けカーテンウォールやオープンスペースを設け、活動を発信する施設の顔づくりを行い都市型高層学校として地域のシンボルを目指した。

外構計画は校庭周囲を植樹されたゆとりある歩道状空地を確保し、近隣住宅との緩衝帯とする。敷地の4つ角にオープンスペースを設け、みどり豊かなウォークアブルな外構空間の形成を図った。

<b>配置</b>	○歩行者に圧迫感や威圧感を与えないように努める。
	記載欄 山手通りに面してはオープンスペースを設けながらセットバックした配置とし、通りとしての連続性を損なわない計画を行った。また、敷地は幅員が狭い歩道のない道路に囲まれているため、新たに敷地周囲4辺にみどり豊かな歩道状空地を計画し、地域住民の安全及び周辺環境に配慮した。
	○商店街では、住宅や駐車場など店舗以外の出入口の設置等について、隣接する建築群との関係に配慮し、にぎわいを損なわないよう計画する。
	記載欄 非該当。
	○道路などの公共空間と連続したオープンスペースの確保など、公共空間との関係に配慮する。
記載欄 周辺商店街からの動線に配慮し、敷地交点にアイストップとなるオープンスペースを計画し、地域住民の豊かな生活路としてウォークアブルなまちづくりを行った。	
○敷地内に残すべき景観資源（遺構、樹木、池、湧水等）がある場合には、これを生かした計画とする。	
記載欄 歩道状空地の確保のため、周囲の既存樹木を取り除く必要があるが、新しい整備において既存以上の緑地帯をつくり緑地空間の創出を図った。地域のシンボルである既存のタイサンボクを芽接ぎし、育てた苗木を植えることで既存のタイサンボクを活用する。	
<b>高さ・規模</b>	○道路や公園、広場など周囲の見通しのきく場所からの見え方に配慮する。
	記載欄 低層部を4層とし、高層部をコンパクトなボリュームとし、室機能に必要な最低限の階高さ設置を行い、建物高さを抑えた計画とすることで圧迫感に配慮した建物計画を行った。
	○住居系の建築物と隣接する場合は、建築物の分節化や高層部の後退などにより、圧迫感の軽減に配慮する。
記載欄 高層棟、プール棟・体育館棟の棟ごとに分節を行うことで、高層化による建物ボリュームを印象付ける単調で長大な壁とならないよう配慮した計画とする。	
<b>形態・</b>	○建築物単体だけでなく、周辺の建築物や景観資源等（公園・緑地、並木、モニュメント等）と

意匠・ 色彩	の調和に配慮する。
	記載欄 山手通り沿いから西部地区へみどりを呼び込む核となるよう敷地周囲4辺に植栽帯を計画し、緑化を行った。建物についても屋外テラス・屋上庭園・体育館屋根緑化し、みどりの連続性に寄与する計画とした。
	○商店街では、店舗開口部の位置や形態など、隣接する建築群との関係に配慮し、にぎわいが連続するよう計画する。
	記載欄 非該当。
	○色彩は、「色彩基準」に適合するとともに、周辺との調和に配慮する。
	記載欄 集合住宅や戸建て住宅が多く建ち並ぶ地域のためアースカラーを基調とした落ち着いた色彩が多い。計画建物の外壁は周辺建物との調和を図るため色彩基準に基づく暖かみある色調のホワイト系をベースカラーに採用し、周辺の建物との調和に配慮した。
	○外壁は、周辺の景観との調和に配慮した素材を活用する。
	記載欄 外壁は周囲の景観との調和を図るため吹付塗装仕上げとし、分節化を図るプール、体育館棟についてはコンクリート仕上げ、彩度を抑えた色とし、緑が映える外観とした。
	○附帯する建築設備等は、建築物と一体的な意匠計画とするなど、周囲からの見え方に配慮する。
	記載欄 設備機器は屋上部に設置し目隠しパネルなどで周囲から見えないよう配慮した。
公開 空地・ 外構・ 緑化等	○外構計画は、隣接する敷地や道路など周囲の街並みとの調和に配慮する。
	記載欄 敷地は幅員が狭い一歩通行の歩道のない道路に囲まれているため、新たなる敷地周囲4辺にみどり豊かな歩道状空地を計画し、地域住民の安全及び周辺環境に配慮した。また、周辺商店街からの動線に配慮し、敷地交点にアイストップとなるオープンスペースを計画し、地域住民の豊かな生活路としてウォークアブルなまちづくりを行った。
	○周辺のみどりととの連続性を考慮し、敷地や建築物を緑化する。
	記載欄 山手通り沿いから西部地区へみどりを呼び込む核となるよう敷地周囲4辺に植栽帯を計画し、緑化を行った。建物についても屋外テラス・屋上庭園・体育館屋根緑化し、みどりの連続性に寄与する計画とした。
	○緑化にあたり、樹種の選定や樹木の配置等は継続的な維持管理が可能な計画とする。
	記載欄 日当たりや維持管理を考慮した植栽選定を行った。樹木配置においても樹種を考慮した計画とした。
	○照明は、夜間の景観や周囲の環境に配慮する。
	記載欄 学校用途のため夜間の利用が少ないが、防犯の目的で校庭への屋外照明を計画し、照度や照らす向きに配慮し、演出照明等の照明の使用を避け華美にならない様に配慮した。一部南東側のオープンスペースについては内部照明が周囲床面を明るく照らす計画とし、安全性に配慮した。

<上記以外で特に景観に配慮した事項>記載欄