

# 第27回豊島区景観審議会デザイン検討部会

---

事前協議案件3

# 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  
敷地は人通りの多い山手通りに面し、また道路反対側からの見通しも良いことから、高層建築物の圧迫感・威圧感を抑え、周辺建築物及び道路のみどりとの調和を重視した。

配置	○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 山手通り側の壁面を後退させ、歩道との間に十分な空間を設けることにより圧迫感、威圧感を抑えるよう配慮した。併せ、高木多数を含む沿道緑化、景観づくりに努めた。
	○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 該当しない
	○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 山手通り側に駐車場の出入口は設けず、道路際は極力緑地スペースを確保するよう努めた。グリーンベルトを意図する山手通りの計画に呼応する計画とした。
	○敷地内に残すべき景観資源（遺構、樹木、池、湧水等）がある場合には、これを生かした計画とする。
記載欄 該当する景観資源なし	
高さ・規模	○道路や公園、広場など周辺の見通しのきく場所からの見え方に配慮する。
	記載欄 道路側からのバルコニーの雑物を見せない工夫に加え、多様な表現とする方法を実施した。山手通りに面するバルコニーは15階以下に内部が見通せない乳白ガラス（遮蔽率の高い乳白ドットパターンを含む・詳細図参照）を使用し、周辺からのバルコニー雑物の見通し防止に配慮した。見上げにおいて、空の反射を考慮した計画である。
	○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 隣接建築物よりセットバックさせ、前面空地に植栽を設けることにより高層の規模感を抑える計画とした。	
形態・意匠・色彩	○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）との調和に配慮する。
	記載欄 グリーンベルトを意図する山手通りの計画に呼応して、前面空地を十分に設け、高木を含む緑化に努めた。
	○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 該当しない	

	<p>○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。</p> <p>記載欄 全体（基準階）はYR系明色を基調とし、バルコニー奥（第二構面）を許容内のYR計暗色とし、”メリハリ”ある表現とした。基壇部（2階まで）を自然色、質感のタイルで仕上げた。（別途資料参照）</p>
	<p>○外壁は、周辺の景観との調和に配慮した素材を活用する。</p> <p>記載欄 歩行者の目に入る基壇部（2階まで）を自然色、質感のタイルで仕上げた。（別途資料参照）みどりの景観や沿道に多い茶系色の建物と調和を図った。</p>
	<p>○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。</p> <p>記載欄 中木生垣により囲い、見せない計画とした。</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 グリーンベルトを意図する山手通りの計画に呼応して、前面空地を十分に設け、高木を含む緑化に努めた。</p>
	<p>○周辺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 1mの沿道緑地帯に生垣と低木・草花、4m奥行き前面空地に十分な高木を含む庭園などを設けた。</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 高木は1m以上道路境界から距離を取り、根などが道路を傷めないことに留意した。当該マンションは今後維持管理計画を作成予定。</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 歩道沿いの照明は庭園灯、低木内から高木を照らすアップライトなど低い位置に統一、光源が歩行者に悪い影響を与えないように配慮した。エントランスとコーナーラウンジの光が街に温かい色彩を加える。</p>

<上記以外で特に景観に配慮した事項>記載欄

殺風景になりがちな幹線道路沿いに人々の温かい生活感が生まれるように、街並み景観づくりに努めた。

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  
 周辺の閑静な住宅街に馴染むよう、建築物は商業地域側の敷地に配置、住居地域側敷地は平置き駐車場にして視界を開き、高層の威圧感・圧迫感を感じさせない計画とした。また、区道から見通せる部分の緑化を工夫して周辺住宅のみどりとの連続性に配慮した。

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 南側区道境界より2mを歩道状空地とした。敷地内側には高い塀を設けず、駐車場内に配置したみどりを道路から望むことができる計画とした。	
	○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 該当しない	
	○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 建物は商業地域側に配置し、住居地域側は平置き駐車場とすることにより周辺に圧迫感を与えないよう配慮した。	
	○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 該当する景観資源なし	
	高さ・規模	○周辺からの見え方に配慮する。 記載欄 15階以下のバルコニーには内部が見通せない乳白ガラス（遮蔽性の高い乳白ドットパターンを含む・詳細図参照）を使用し、周辺からのバルコニー雑物の見直し防止に配慮した。 なお、住宅地側ファサードは隣家から約20m、前面区道からは約45度の角度、30m前後離れ、詳細は見えにくい状況にある。
	○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 該当しない	
○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 建物は商業地域側に配置し、住居地域側は平置き駐車場とすることにより周辺に圧迫感を与えないよう配慮した。		

形態・ 意匠・ 色彩	○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 住宅地側区道沿いは、みどりの多い地域である。計画において、緑と修景壁を主題とした沿道景観づくりに努めた。
	○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 全体（基準階）はYR系明色を基調とし、バルコニー奥（第二構面）を許容内のYR系暗色とし、“メリハリ”ある表現とした。基壇部（2階まで）を自然色、質感のタイルで仕上げた。（別途資料参照）
	○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 基壇部（2階まで）を自然色、質感のタイルで仕上げ、近隣及び当該計画地の緑化景観と調和を図った。（別途資料参照）
	○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 該当しない
	○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。
	記載欄 ゴミ置場は建築物内に設置、持ち出し場所は区道より引込んだ位置とし周囲に植栽を施し、収集日以外はゴミを置かない計画とした。
○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。	
記載欄 該当しない	
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 沿道緑地には高低木及び空中緑化・修景壁により近隣に呼応した沿道修景とした。アプローチの並木や中央緑地の高木により、広い駐車場を分節、奥に広がる景観に配慮した。
	○幹線道路の街路樹など周辺のみどりとの連続性を考慮し、敷地や建築物を緑化する。
	記載欄 該当しない

○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 区道側沿道の主木桜は、ソメイではなくジンダイアケボノ種とし、長寿命化に配慮、境界より十分奥に配置した。
○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。
記載欄 アプローチに並木、中央部に高木緑地帯を設け、緑化と分節により広さを和らげた。
○照明は、夜間の景観や周囲の環境に配慮する。
記載欄 駐車場において、境界部の照明は防犯上最小とし、中央に車路の路面を照らす 3 基の下方配光ポール照明を配置した。

<p>&lt;上記以外で特に景観に配慮した事項&gt; 記載欄</p> <p>地域評価の向上を意図し、沿道の多いみどりの地域景観との連続性、ゲートから見通す奥に広がるみどりの空間性に配慮した地計画を目指した。</p>
--