

複合市街地

<区域>

用途地域が第一種住居地域、第二種住居地域、近隣商業地域、準工業地域に指定されている区域とします。

<景観形成の視点>

幹線道路や鉄道沿い、日常生活に密着した商店街、工場などが残る地域であることを考慮し、次の視点から景観形成に取り組むことが重要です。

● 幹線道路沿道での複合的な機能が調和した街並みづくり

解説

- ・隣接する建築物と壁面位置や軒高、建築物の高さ、壁面の色彩などが連続するように配慮するとともに、低層部の土地利用についても近隣との連続性を損なわないよう心がけましょう。

● 沿道建築物と後背地の住宅が調和した街並みづくり

解説

- ・幹線道路沿道の敷地では、後背部に広がる住居系市街地の街並みに配慮し、建物の配置や高さ、植栽など、後背の住宅地と調和した街並みづくりに心がけましょう。

● 日常生活のにぎわいを育む街並みづくり

解説

- ・道路に面したオープンスペースの確保や夜間照明により、低層階の雰囲気づくりを行うなど、人々が活発に交流し、にぎわう街にふさわしい街並みづくりに心がけましょう。

● 安全で快適な街並みづくり

解説

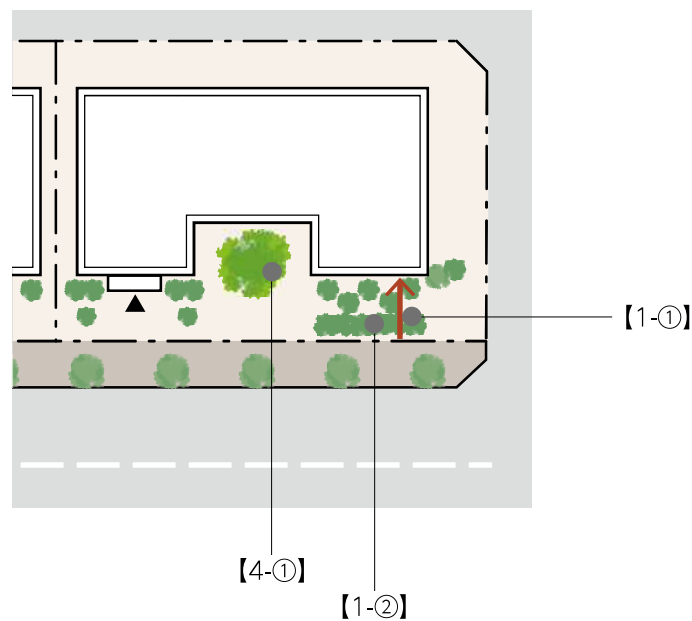
- ・幹線道路沿道では、歩行者に圧迫感を与えず、ゆとりある歩行空間を形成できるよう、壁面後退を行うなど、安全で快適な街並みづくりに心がけましょう。

<景観形成基準のイメージ>



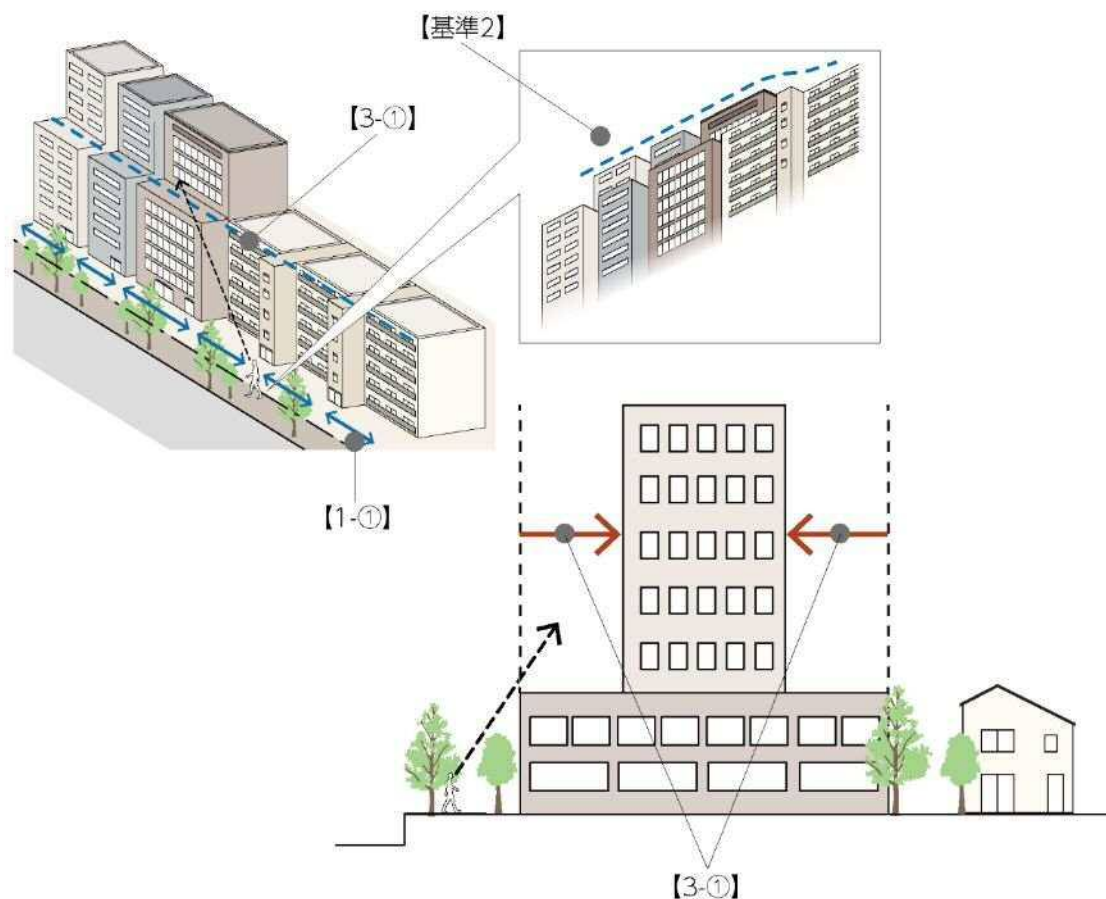
配置

基準	ポイントと取り組み例
1. 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。	【1-①】 道路に面した壁面を後退させ、歩道と一体となった空気を確保する。 【1-②】 壁面後退部分にみどりを配置する。
2. 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。	【2-①】 通りに面しては、高層棟や長大な壁面を設けず、ヒューマンスケールを意識する。 【2-②】 駐車場・駐輪場や、変電設備などの附帯設備は、通りから見えない位置に配置する。
3. 壁面の位置の連続性や適切な隣棟間隔の確保など、周辺の街並みに配慮する。	【3-①】 低層部、中高層部それぞれの壁面位置や軒高を周辺と調和させる。
4. 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。	【4-①】 景観資源としての樹木などが通りから見えるように、建築物を配置する。



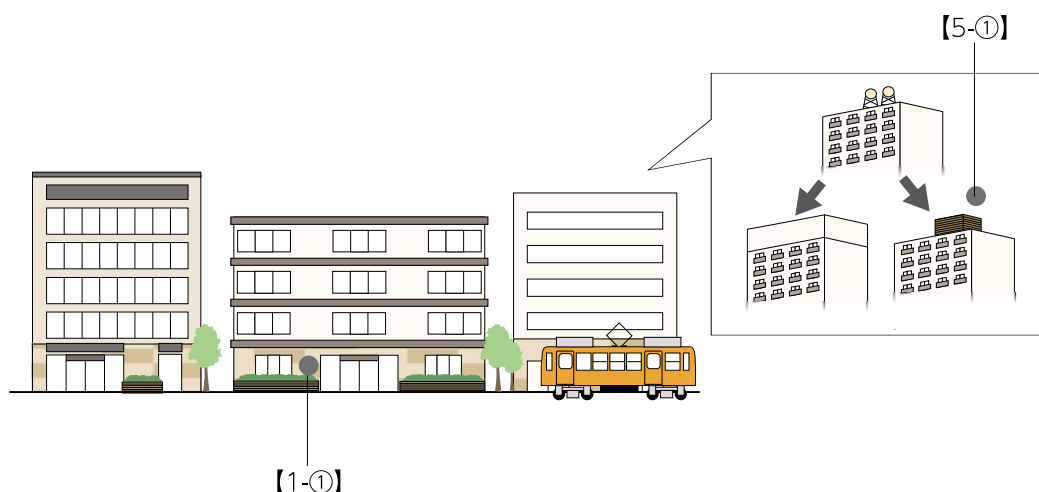
高さ・規模

基準	ポイントと取り組み例
1. 周辺からの見え方に配慮する。	【1-①】 隣接する建築物と高さや規模が調和するように分節する。
2. 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。	
3. 建築物の分節化や高層部の後退などにより、圧迫感を軽減に配慮する。	【3-①】 高層部の壁面後退により、低層部の軒高を周囲と調和させる。



形態・意匠・色彩

基準	ポイントと取り組み例
1. 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。	<p>【1-①】 低層部のデザインを、隣接する建築物に調和させる。</p> <p>【1-②】 交差点部などの視線が集まる場所には、アイストップとなる形態・意匠を採り入れる。</p>
2. 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。 →P60（第2章 4 色彩の基準（3）一般地域の色彩基準）参照	<p>【2-①】 街路樹のみどりが映える色合いにする。</p> <p>【2-②】 周辺の住宅地と外壁色の色相やトーン（明度、彩度）を同系統のものにする。黒色の使用面積を抑える。</p>
3. 外壁は、周辺の景観との調和に配慮した素材を活用する。	
4. 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。	<p>【4-①】 道路の曲線部などの視線が集まる場所には、アイストップとなる形態や意匠を採り入れる。</p> <p>【4-②】 道路の傾斜に沿って壁面を分割する。</p>
5. 付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。	<p>【5-①】 屋上の設備や屋外の避難階段を、通りから見えないようにルーバーで覆う。</p> <p>【5-②】 ごみ置場や駐輪施設を建築物内に設置する。</p> <p>【5-③】 室外機は床に置き、給湯器は周辺から見えない位置に設置するか、目立たない工夫をする。</p> <p>【5-④】 バルコニーの手すりは、格子の間隔を狭くするか、乳白色のガラス等不透明な素材を使用し、周囲から中が見えにくくする。</p>
6. 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>【6-①】 建築設備は、都電沿線から見えないように配置するか、ルーバーで覆う。</p> <p>【6-②】 開口部は都電に向けて設置する。</p>



公開空地・外構・緑化等

基準	ポイントと取り組み例
1. 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。	【1-①】 歩道の舗装に調和した、素材、色調にする。 【1-②】 歩道との段差をなくす。
2. 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。	【2-①】 植栽は、高木・中木・低木を取り混ぜ、視覚的なリズムをつくる。 【2-②】 バルコニーなどを利用して、幹線道路の見通しに考慮した緑化を行う。
3. 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。	【3-①】 視界の妨げにならないように、枝の張り方に注意して樹種を選定する。 【3-②】 防犯上、暗くなりすぎないように、樹木を配置する。
4. 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。	【4-①】 駐車場・駐輪場を道路に面して計画する場合は、生け垣などを用いて道路から見えないようにする。
5. 照明は、夜間の景観や周囲の環境に配慮する。	【5-①】 照明の光は、過度に明るすぎず、上空へ光が拡散しないようにする。 【5-②】 エントランス周りや植栽帯などの陰になる部分に照明を配置する。

