

## 商業・業務系市街地

### <区域>

用途地域が商業地域に指定されている区域とします。

### <景観形成の視点>

池袋副都心をはじめとして、鉄道駅を中心とした商業・業務を主とした地域で、さまざまな都市機能が集積し、大規模な建築が可能であることを踏まえ、次の視点から景観形成に取り組むことが重要です。

#### ●文化創造の舞台にふさわしく、にぎわいと活気が感じられる街並みづくり

##### 解説

- ・店舗の出入口は、近隣の店舗とのにぎわいが連続するよう配慮するとともに、外壁の色彩や夜間照明、建築物の正面デザインに工夫するなど、にぎわいと活気が感じられる街並みづくりに心がけましょう。

#### ●人々が安全で快適に歩くことができるヒューマンスケールの街並みづくり

##### 解説

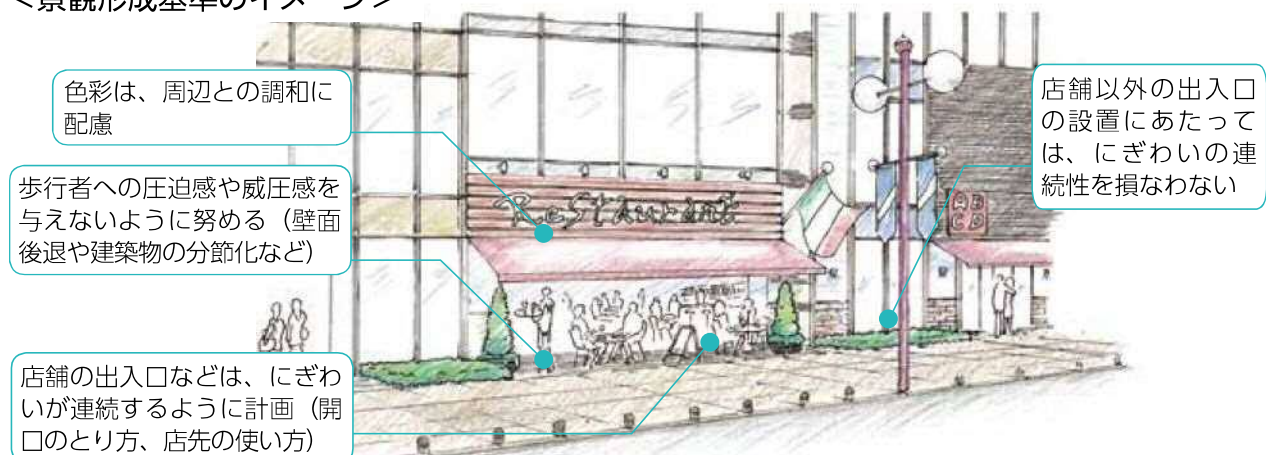
- ・沿道の歩行者への圧迫感や威圧感を与えないよう、低層部の壁面後退や建築物の分節化などの工夫をするとともに、居心地の良い店先の雰囲気づくりを行うなど、ヒューマンスケールの街並みづくりに心がけましょう。
- ・夜間照明やショーウィンドウの工夫により、夜でも安全で快適な店舗前の空間づくりを心がけましょう。

#### ●多様な主体の協働による個性ある街並みづくり

##### 解説

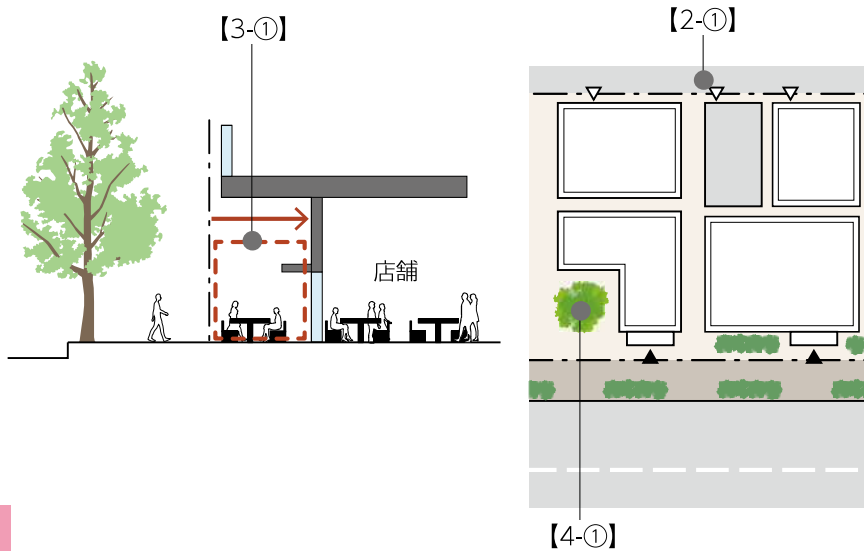
- ・建築物単体だけでなく、周辺の街路や公園の修景施設や、地域を構成するさまざまな景観資源との調和に配慮し、個性ある街並みづくりに心がけましょう。

### <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. 歩行者に圧迫感や威圧感を与えないように努める。	【1-①】 通りに面した壁面を後退させる。
2. 商店街では、住宅や駐車場など店舗以外の出入口設置等について、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。	【2-①】 住宅や駐車場など店舗以外の出入口は、商店街側に設置しない。
3. 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。	【3-①】 通りと店先をつなぐ空間に歩行者が滞留できるスペースやオープンカフェなどを設置する。
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に通りからアクセスできる広場を敷地内に確保する。



高さ・規模

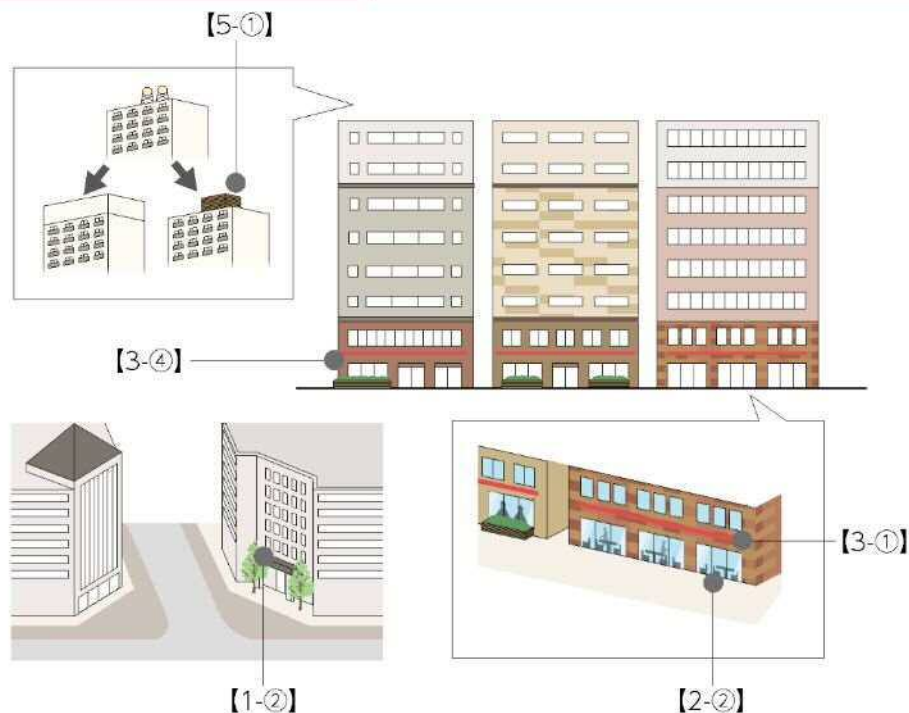
基準	ポイントと取り組み例
1. 道路や公園、広場など周辺の見通しのきく場所からの見え方に配慮する。	【1-①】 周辺からの眺望に配慮し、他の建築物との高さや規模と調和させる。
2. 住居系の建築物と隣接する場合は、建築物の分節化や高層部の後退などにより、圧迫感の軽減に配慮する。	



景観形成基準  
1 建築物の基準

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、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。	<p>【1-①】 同一の通り・界隈として認識されるように、低層部のデザインを近隣の建築物と調和させる。</p> <p>【1-②】 交差点部などの視点が集まる場所には、アイストップとなるような形態・意匠を取り入れる。</p>
2. 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。	<p>【2-①】 通りに面してオープンスペースを確保する。</p> <p>【2-②】 ショーウィンドウを配置する。</p>
3. 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。 ▶P60（第2章 4 色彩の基準（3）一般地域の色彩基準）参照	<p>【3-①】 商店街で特徴的な色彩を外壁のアクセントなどに取り入れる。</p> <p>【3-②】 単調な印象にならないように色彩に変化をつける。</p> <p>【3-③】 街路空間との色彩のバランスを図る。</p> <p>【3-④】 隣接する建築物と低層部の色彩を同系統にする。</p>
4. 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>【4-①】 近隣の建築物とのバランスを考慮し、街並みのイメージにあった素材を取り入れる。</p> <p>【4-②】 壁面のガラスは、反射しないものや彩度の低いものにする。</p>
5. 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>【5-①】 屋上の設備や屋外避難階段を、通りから見えないように配置するか、ルーバーで覆う。</p> <p>【5-②】 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>【5-③】 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>



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。	<ul style="list-style-type: none"> <li>【1-①】 歩道の舗装と一体性のあるデザインにする。</li> <li>【1-②】 歩道との段差をなくす。</li> <li>【1-③】 前面道路から連続して自由に入出りでき、にぎわいを感じる街並みとなるように植栽やストリートファニチャーを配置する。</li> <li>【1-④】 植栽や上質な舗装材で仕上げる。</li> </ul>
2. 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。	<ul style="list-style-type: none"> <li>【2-①】 高木・中木を取り混ぜ、木陰をつくる。</li> <li>【2-②】 快適な歩行空間づくりに効果的な植栽となるように、花木、落葉樹、紅葉する樹木などを取り混ぜて季節感を表現する。</li> <li>【2-③】 屋上や壁面に緑化をする。</li> </ul>
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。	<ul style="list-style-type: none"> <li>【3-①】 見通しが確保できる樹種を配置する。</li> <li>【3-②】 防犯上、暗くなりすぎないように、樹木を配置する。</li> </ul>
4. 照明は、夜間の景観や周囲の環境に配慮する。	<ul style="list-style-type: none"> <li>【4-①】 閉店後の店内やショーウィンドウを明かりで照らして夜間の雰囲気演出する。</li> <li>【4-②】 夜間の歩行を考慮して外構に照明を配置する。</li> <li>【4-③】 過度な点滅や信号機と同色の光源は避け、夜間の安全性に配慮する。</li> </ul>

