

議事 1 : 景観事前協議①

名 称 : 南池袋二丁目 C 地区市街地再開発事業

所在地 : 豊島区南池袋 2 丁目 (以下未定)

用 途 : 共同住宅・店舗・公共施設等

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

地区周辺の住宅市街地や東池袋地域の高層ビル群、グリーン大通りや雑司が谷公園等の公共空間等に加え、現在整備中である環状5の1号線沿道や補助81号線沿道での今後の開発が見込まれる地域の起点として、将来的な東池袋地域の街区再編と調和した景観形成を行います。

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。
	<p>記載欄</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本地区が囲われている4面の外周道路から建物をセットバックした配置とし、セットバックした部分に歩道状空地や広場状空地等のオープンスペースを確保することにより、グリーン大通りから環状5の1号線沿道に連続するゆとりある歩行者ネットワークを形成します。
	○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。
	<p>記載欄</p> <ul style="list-style-type: none"> ・環状5の1号線沿道や補助81号線沿道では通りに面して商業施設等の開口を設けることにより、商業施設等と通りが一体となった賑わいのある景観を形成します。 ・建物低層部を住宅市街地からセットバックした配置とし、建物間隔を確保するとともに、住宅地との見合いを避けた壁面の位置や植栽等による視線の配慮などを行います。 ・建物高層部分については、周囲の高層ビルとの見合いを避けた壁面の位置とすることで周囲への圧迫感を軽減させます。
	○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。
	<p>記載欄</p> <ul style="list-style-type: none"> ・環状5の1号線沿道や補助81号線沿道では、一定の壁面の位置による低層部分を設けることにより、将来的な沿道開発における壁面の連続性に繋がるよう配慮します。 ・建物低層部を住宅市街地からセットバックした配置とし、建物間隔を確保するとともに、セットバックした部分に緑化した空地等を設け、ゆとりと潤いのある街並み景観を創出します。 ・建物高層部分については、敷地の中央に寄せた配置とすることにより、周辺建物との距離を確保することにより、周囲への圧迫感を軽減させます。また、計画地内に整備する2棟の高層部分についても、十分な隣棟間隔を確保するとともに見合いを避ける配置とします。
	○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。
	<p>記載欄</p> <ul style="list-style-type: none"> ・敷地内に歴史的な遺構や残すべき自然は存在しませんが、広場等の整備によりみどり豊かで快適なオープンスペースの創出に努めます。

高さ・規模	○周辺からの見え方に配慮する。
	記載欄 <ul style="list-style-type: none"> ・建物高層部分の高さは周辺の超高層ビルから突出しない高さとし、東池袋地域の高層ビル群の高さと調和したスカイラインを形成します。 ・建物低層部分は、通り沿いの周辺建物に合わせたボリューム感とし周辺との調和をはかります。
	○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 <ul style="list-style-type: none"> ・建物高層部分の高さは周辺の超高層ビルから突出しない高さとし、東池袋地域の高層ビル群の高さと調和したスカイラインを形成します。
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 <ul style="list-style-type: none"> ・2棟の高層部が重なり長大な壁面とならないよう、雁行配置により周囲への圧迫感を軽減します。 ・建物高層部の縦方向のファサードの分節化や建物低層部にガラスのファサードを用いることにより周囲への圧迫感を軽減します。 ・壁面後退により高層部をセットバックさせ周辺建物との距離を確保するとともに、セットバックした部分に緑化した空地等を設け、周辺建物に対するボリューム感の軽減を図ります。
	○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 <ul style="list-style-type: none"> ・建物低層部はガラスのファサードや、壁面緑化や屋上緑化の下垂植栽等の壁面に対する視覚的な工夫により、周囲に対して賑わいやうるおいが感じられる景観の形成を図ります。 ・建物高層部は周辺の高層ビルと同様に水平ラインを基調としたファサードに対して、アクセントとして縦方向の分節を用いるなどにより、意匠の調和と周囲に対するボリューム感の軽減を図ります。 ・建物棟頂部は周辺の高層ビルと調和した意匠とするとともに、2棟の遠景からの調和を意識した外観とします。
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 <ul style="list-style-type: none"> ・高層部は明るめのベージュ系、グレー系を基調とした低彩度の色とし、建物が細長く見えるような色彩計画とし、周囲の見え方に対して圧迫感を軽減させる外観とします。 ・2棟の高層部が重なり長大な壁面となって見える景観に配慮し、2棟それぞれ外壁・ガラス(手すり)の色彩による分節を行い、建物の重なりによる見え方に対して単調な印象とならないよう、変化のあるファサードとします。 ・環状5の1号線側の商業施設等の外壁は高明度な色を基調とし、壁面緑化によりにぎわいを演出します。

	<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</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建物の仕上げ素材や色彩は、周辺建物の素材や色彩を踏まえ、商業業務地が広がる東池袋地域に繋がる北街区には、自然の樹木を連想させるカラーガラスや都市的なメリハリのある配色を用い、雑司ヶ谷霊園や住宅市街地に隣接する南街区には、落ち着いた色彩の外壁や、暖色系の石調タイルを用いる等により、周辺の街並みとの調和を図ります。 <p>○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> <p>記載欄</p> <ul style="list-style-type: none"> ・敷地内に特筆する地形の変化はありませんが、広場等の整備によりみどり豊かで快適なオープンスペースの創出に努めます。 <p>○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。</p> <p>記載欄</p> <ul style="list-style-type: none"> ・屋根、屋上部に設置する設備については、建築物と一体的な意匠の目隠しルーバー等による修景を行います。 ・駐車場や設備機器等は地下及び建物内等の周囲から見えにくい箇所に設け、まとまりのある外観とします。 <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</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都電荒川線沿いには、施設の開口部を設けることで賑わい空間を創出し、車窓からの視線に配慮した計画とします。 ・建物をセットバックし、建物間隔を確保するとともに、セットバックした部分に季節感のあるまとまったみどりを設けることで車窓からの視線に配慮します。
<p>公開 空地・ 外構・ 緑化等</p>	<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</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建物の仕上げ素材や色彩は、周辺建物の素材や色彩を踏まえ、周辺の街並みとの調和を図ります。 ・商業業務地が広がる東池袋地域に繋がる地区北側には、賑わいを連続させるため、商業施設の大きな開口部と一体となった地区の顔となる広場空間を創出します。 ・雑司ヶ谷霊園や住宅市街地に隣接する地区南側には、地区内外の住民や霊園の利用者等が憩える潤いのある広場空間を創出します。 ・地区内の空地及び建物上（屋上や壁面等）を積極的に緑化し、まとまったみどりを確保することにより、グリーン大通りから雑司ヶ谷霊園へ続くみどりのネットワークの形成に寄与します。 <p>○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。</p> <p>記載欄</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地区内の空地及び建物上（屋上や壁面等）を積極的に緑化し、まとまったみどりを確保することにより、グリーン大通りから雑司ヶ谷霊園へ続くみどりのネットワークの形成に寄与します。

○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

- ・植栽の選定は、樹木特性と設置場所の条件を十分考慮したうえで適材適所の計画とします。(日照、採光、排水性等)
- ・樹木の寿命や生育環境(建物に挟まれ日陰である)を考慮し、オオシマザクラにより桜並木を創出します。
- ・グリーン大通りから連続する高木(クスノキ等)の並木を整備し、周辺と調和したみどり空間とするとともに、明るさや見通しを確保します。
- ・病害虫被害の報告の多い樹種は採用しない計画とします。
- ・剪定管理の多い樹種を少なめに計画し、自然樹形でも楽しめる樹種を多く採用します。
- ・灌水の頻度を考慮し、日照のあるエリアは耐乾燥、耐風のある樹種で構成します。
- ・象徴的な並木や緑陰を確保したい場所以外の落葉樹は緑地帯の中に植栽するように配慮します。
- ・植栽箇所については植物が将来にわたり健全に生育できるよう、植栽基盤を十分に整備する設計とします。また、低木地被植物密度により雑草の生育を抑える計画とし、土壌が露出する場合にはマルチング等で対処することにより、樹木の継続的な維持管理が可能となるよう配慮した計画とします。

○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

- ・駐車場・駐輪場は地下及び建物内等の周囲から見えにくい箇所に設け、車路の周りに積極的に緑化を行うなど、まとまりのある外観とします。

○照明は、夜間の景観や周囲の環境に配慮する。

記載欄

- ・建物出入口には適切な照度を確保できる照明を設置し、店舗、業務、住宅それぞれの建物用途に応じた照明計画とします。
- ・敷地外周部の歩道状空地や地区広場等には庭園灯などを適宜設置し、落ち着いた雰囲気にするとともに、夜間も安心感のある照明計画とします。

<上記以外で特に景観に配慮した事項> 記載欄

地区内に設ける3つの広場において、グリーン大通りに反しにぎわいの顔となる広場1、2街区の中央に位置し、人々の憩いとなる広場2、雑司ヶ谷空間に続く静けさを演出する広場3を計画することで、地域の性格に沿った広場空間を創出します。

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

地区周辺の住宅市街地や東池袋地域の高層ビル群、グリーン大通りや雑司が谷公園等の公共空間等に加え、現在整備中である環状5の1号線沿道や補助81号線沿道での今後の開発が見込まれる地域の起点として、将来的な東池袋地域の街区再編と調和した景観形成を行います。

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 <ul style="list-style-type: none"> ・通り沿いに歩道状空地（幅員 4m）を設け、歩道と一体となったゆとりのある歩行者空間を確保します。 ・東西へ横断可能な歩行者通路（幅員6m）を整備し、地区内外の回遊性を高めることや、人々の集える広場を隣接させることにより、人々の往来による賑わいや憩いの空間を創出します。 ・建物低層部はセットバックし積極的に緑化を行うことや建物の庇等による水平ラインを強調した外観により歩行者に圧迫感を与えない計画とします。
	○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 <ul style="list-style-type: none"> ・駐車場出入口付近では歩行者の安全や周辺市街地への安全に考慮し、見通しを確保するとともに、車路周辺に積極的に緑化を行うことでにぎわいを損なわないよう計画します。 ・建物低層部をセットバックした配置とし、セットバックした部分に緑化した空地等を設け、住宅の出入口前にゆとりと潤いを持たせることで、人々が集いにぎわいのある空間を創出します。
	○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 <ul style="list-style-type: none"> ・当地区が囲われている4面の外周道路から建物をセットバックした配置とし、セットバックした部分に歩道状空地や広場状空地等のオープンスペースを確保することにより、グリーン大通りから環状5の1号線沿道に連続するゆとりある歩行者ネットワークを形成します。
	○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 <ul style="list-style-type: none"> ・敷地内に歴史的な遺構や残すべき自然は存在しませんが、広場等の整備によりみどり豊かで快適なオープンスペースの創出に努めます。 	
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 <ul style="list-style-type: none"> ・環状5の1号線沿道や補助81号線沿道では通りに面して商業施設等の開口を設けることにより、商業施設等と通りが一体となった賑わいのある景観を創出します。 ・建物低層部はガラスのファサードや、壁面緑化や屋上緑化などの壁面に対する視覚的な工夫により、周囲に対して賑わいやうるおいが感じられる景観の形成を図ります。 ・都電荒川線沿いには、季節感のあるまとまったみどりを設けることで、車窓からの視線に配慮します。

	<p>○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。</p> <p>記載欄</p> <ul style="list-style-type: none"> ・2棟の高層部が重なり長大な壁面とならないよう、雁行配置とすることにより周囲への圧迫感を軽減します。 ・建物高層部の縦方向のファサードの分節化や建物低層部の水平ラインを強調した外観を用いることにより、周囲への圧迫感を軽減します。 ・壁面後退により高層部をセットバックさせ周辺建物との距離を確保するとともに、セットバックした部分に緑化した空地等を設け、周辺建物に対するボリューム感の軽減を図ります。
<p>形態・ 意匠・ 色彩</p>	<p>○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> <p>記載欄</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建物低層部はガラスのファサードや、壁面緑化や屋上緑化の下垂植栽等の壁面に対する視覚的な工夫により、周囲に対して賑わいやうるおいが感じられる景観の形成を図ります。 ・建物高層部は周辺の高層ビルと同様に水平ラインを基調としたファサードに対して、アクセントとして縦方向の分節を用いるなどにより、意匠の調和と周囲に対するボリューム感の軽減を図ります。 ・建物棟頂部は周辺の高層ビルと調和した意匠とするとともに、空に溶け込むような工夫を行い、周囲からの見え方に配慮します。 <p>○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> <p>記載欄</p> <ul style="list-style-type: none"> ・商業業務地が広がる東池袋地域に繋がる地区北側には、賑わいを連続させるため、大庇を設けて街区全体の玄関口となる広場空間を創出します。 <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</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高層部は明るめの白系、グレー系を基調とした低彩度の色とし、建物が細長く見えるような色彩計画とし、周囲の見え方に対して圧迫感を軽減させる外観とします。 ・2棟の高層部が重なり長大な壁面となって見える景観に配慮し、2棟それぞれ外壁・ガラス(手すり)の色彩による分節を行い、建物の重なりによる見え方に対して単調な印象とならないよう、変化のあるファサードとします。 ・環状5の1号線側の商業施設等の外壁は高明度な色を基調とし、壁面緑化によりにぎわいを演出します。 <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</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建物の仕上げ素材や色彩は、周辺建物の素材や色彩を踏まえ、商業業務地が広がる東池袋地域に繋がる北街区には、自然の樹木を連想させるカラーガラスや都市的なメリハリのある配色を用い、雑司ヶ谷霊園や住宅市街地に隣接する南街区には、落ち着いた色彩の外壁や、暖色系の石調タイルを用いる等により、周辺の街並みとの調和を図ります。

	<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</p> <ul style="list-style-type: none"> ・屋根、屋上部に設置する設備については、建築物と一体的な意匠の目隠しルーバー等による修景を行います。 ・駐車場や設備機器等は地下及び建物内等の周囲から見えにくい箇所に設け、まとまりのある外観とします。
<p>公開 空地・ 外構・ 緑化等</p>	<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</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建物の仕上げ素材や色彩は、周辺建物の素材や色彩を踏まえ、周辺の街並みとの調和を図ります。 ・商業業務地が広がる東池袋地域に繋がる地区北側には、賑わいを連続させるため、大庇を設けて街区全体の玄関口となる広場空間を創出します。 ・雑司が谷霊園や住宅市街地に隣接する地区南側には、地区内外の住民や霊園の利用者等が憩える潤いのある広場空間を創出します。 ・地区内の空地及び建物上（屋上や壁面等）を積極的に緑化し、まとまったみどりを確保することにより、グリーン大通りから雑司が谷霊園へ続くみどりのネットワークの形成に寄与します。 <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</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地区内の空地及び建物上（屋上や壁面等）を積極的に緑化し、まとまったみどりを確保することにより、グリーン大通りから雑司が谷霊園へ続くみどりのネットワークの形成に寄与します。 <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</p> <ul style="list-style-type: none"> ・植栽の選定は、樹木特性と設置場所の条件を十分考慮したうえで適材適所の計画とします。（日照、採光、排水性等） ・樹木の寿命や生育環境（建物に挟まれ日陰である）を考慮し、オオシマザクラにより桜並木を創出します。 ・グリーン大通りから連続する高木（クスノキ等）の並木を整備し、周辺と調和したみどり空間とするとともに、明るさや見通しを確保します。 ・病害虫被害の報告の多い樹種は採用しない計画とします。 ・剪定管理の多い樹種を少なめに計画し、自然樹形でも楽しめる樹種を多く採用します。 ・灌水の頻度を考慮し、日照のあるエリアは耐乾燥、耐風のある樹種で構成します。 ・象徴的な並木や緑陰を確保したい場所以外の落葉樹は緑地帯の中に植栽するように配慮します。 ・植栽箇所については植物が将来にわたり健全に生育できるよう、植栽基盤を十分に整備する設計とします。また、低木地被植物密度により雑草の生育を抑える計画とし、土壌が露出する場合にはマルチング等で対処することにより、樹木の継続的な維持管理が可能となるよう配慮した計画とします。 <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</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建物出入口には適切な照度を確保できる照明を設置し、店舗、業務、住宅それぞれの建物用途に応じた照明計画とします。 ・敷地外周部の歩道状空地や地区広場等には庭園灯などを適宜設置し、落ち着いた雰囲気にとともに、夜間も安心感のある照明計画とします。

<上記以外で特に景観に配慮した事項> 記載欄

地区内に設ける3つの広場において、グリーン大通りに反しにぎわいの顔となる広場1、2街区の中央に位置し、人々の憩いとなる広場2、雑司ヶ谷空間に続く静けさを演出する広場3を計画することで、地域の性格に沿った広場空間を創出します。