

議事 1 : 景観事前協議①

名 称 : (仮称)南大塚 1 丁目計画

所在地 : 豊島区南大塚 1 丁目 48 番 (以下未定)

用 途 : 共同住宅

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

西側の都道に面する側は中高層、東側は低層の住宅が混在している為、北・東道路に面して歩道状空地を計画し、道路に面した部分に極力緑地を配置する事で安全で潤いのある歩行者空間を整備すると共に、建物は西側都道側の商業地域に計画する事で低層住宅街への圧迫感を解消する計画とした。

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 北・東の2項道路側には歩道状空地を設ける事で、安全でゆとりのある歩行者空間を計画しました。
	○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しました。
	記載欄 西側都道の歩道に面した位置に緑地帯及び樹木を配置し、潤いのある歩行者空間を演出することと通りとしての連続性を損なわないような計画をしました。
	○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 東側の住居系地域には、駐輪場や緑地帯及び歩道状空地を計画し、建物は西側道路側に計画することで極力圧迫感を排除し、周辺の街並みに配慮しました。
	○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。
高さ・規模	記載欄 敷地内には残すべき景観資源はありません。
	○周辺からの見え方に配慮する。
	記載欄 大塚駅から繋がる都道は当該地に向かって登り勾配となっており、道路から見上げる見え方に配慮したデザインとした。
	○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 大塚駅から延びる幹線道路との角地という立地条件を意識し、沿道建築物のシンボルを意識したデザインを心掛けました。
	○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。
高さ・規模	記載欄 高層建物は、都道側の商業地域部分にまとめ、住居系地域には駐輪場・駐車場など構想にならない物を配置し圧迫感を与えないよう配慮しました。

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 周辺には特別な景観資源棟はない為、道路からの見え方に配慮するとともに、計画建物が目立ちすぎる事が無いように周辺の建築物との調和に配慮した計画としました。
	○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 建物の色彩は、色彩基準に適合すべく極力強調色をさけて、基本的には標準色（白・グレー・ライトブラウン等）を使い、周辺との調和に配慮した計画としました。
	○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 西及び北側の道路に面する外壁低層部には、グレーの還元焼成調の落ち着いた風合いのタイルを使い、中層から高層にかけては白色のタイル、軒裏・隔て等は明るいライトブラウンを使用しました。
	○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 計画地は、大塚駅からの坂道に面した立地の為、下から見上げた時の色彩とデザインを考慮した計画としました。
	○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 屋上の設備等については、道路から見上げた時に見えにくさを考慮し、設置位置に考慮した計画を考えました。また、1F 駐車場には目隠しも考えた防音パネルを設置しました。
	○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 計画地は都電沿いではありません。
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 歩道状空地と緑地帯（一部壁面緑化）を配置する事で、周辺の街並みとの調和に配慮した計画としました。
	○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 三方の道路に面する部分には可能な限り緑を配置すると共に、東側 2 項道路の歩道状空地に面した駐輪施設の壁に壁面緑化を施すことで、歩行者の視線部分の緑に配慮しました。
	○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 北側道路に面し当該地に挟まれた隣地に隣接する部分には落葉樹を避け、常緑樹を配置するなど近隣にも配慮した樹種選定をすると共に継続的に維持管理ができるよう計画しました。

○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

東側の2項道路に面した部分の駐輪場の目隠し塀を壁面緑化を施し、緑により道路からの見え方に配慮しました。

○照明は、夜間の景観や周囲の環境に配慮する。

記載欄

植栽部分に照明を設置して過度な明るさの照明を避け、接道部に暗がりがないように配慮しました。

＜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

西側の都道に面する側は中高層、東側は低層の住宅が混在している為、北・東道路に面して歩道状空地を計画し、道路に面した部分に極力緑地を配置する事で安全で潤いのある歩行者空間を整備すると共に、建物は西側都道側の商業地域に計画する事で低層住宅街への圧迫感を解消する計画とした。

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 西側都道の歩道に面して緑地帯や樹木及びルーバー目隠し塀を配置し、建物の威圧感を低減させる配慮を行い、北・東の2項道路側には歩道状空地を設ける事で、安全でゆとりのある歩行者空間を計画しました。
	○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 周辺環境としては、賑わいのある商店街ではありません。
	○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 西側道路（都道）の歩道を歩く歩行者の視線を考慮し、歩道に沿って緑地帯及び樹木を配置し、潤いのある接道空間を計画した。
	○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。
高さ・規模	記載欄 敷地内には残すべき景観資源はありません。
	○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 大塚駅から繋がる都道は当該地に向かって登り勾配となっており、道路から見上げる見え方に配慮したデザインとした。
	○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。
形態・意匠・色彩	記載欄 高層建物は、都道側の商業地域部分にまとめ、住居系地域には駐輪場・駐車場など構想にならない物を配置し圧迫感を与えないよう配慮しました。
	○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。
形態・意匠・色彩	記載欄 周辺には特別な景観資源棟はない為、道路からの見え方に配慮するとともに、計画建物が目立ちすぎる事が無いように周辺の建築物との調和に配慮した計画としました。

	○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 隣接地はまとまった商店街ではない為、特別に際立たせないファサードデザインを心掛け計画しました。
	○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 建物の色彩は、色彩基準に適合すべく極力強調色を使わず、基本的には標準色を使った計画とし、周辺との調和に配慮した計画としました。
	○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 西及び北側の道路に面する外壁低層部には、グレーの還元焼成調の落ち着いた風合いのタイルを使い、中層から高層にかけては白色のタイル、軒裏・隔て等は明るいライトブラウンを使用しました。
	○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。
公開 空地・ 外構・ 緑化等	記載欄 屋上の設備等については、道路から見上げた時に見えにくさを考慮し、設置位置に考慮した計画を考えました。また、1F 駐車場には目隠しも考えた防音パネルを設置しました。
	○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 歩道状空地と緑地帯（一部壁面緑化）を配置する事で、周辺の街並みとの調和に配慮した計画としました。
	○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 三方の道路に面する部分には可能な限り緑を配置すると共に、東側 2 項道路の歩道状空地に面した駐輪施設の壁に壁面緑化を施すことで、歩行者の視線部分の緑に配慮しました。
	○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 北側道路に面し当該地に挟まれた隣地に隣接する部分には落葉樹を避け、常緑樹を配置するなど近隣にも配慮した樹種選定をすると共に継続的に維持管理ができるよう計画しました。
	○照明は、夜間の景観や周囲の環境に配慮する。
	記載欄 植栽部分に照明を設置して過度な明るさの照明を避け、接道部に暗がりがないように配慮しました。

＜上記以外で特に景観に配慮した事項＞記載欄