

第2章 建築物を計画するときには



1 沿線の特徴を活かす

(1) 沿線の建築物等の現況

日暮里・舎人ライナー沿線である放射11号線から30mの区域は、容積率400%、最低限高度地区7mが指定され、防災まちづくりの観点から延焼遮断帯の役割を果たす建物を誘導しています。

現状では、沿線に中高層マンションや外食産業等の路線型商業施設が多く見受けられるとともに、農地や団地の緑なども数多く残っています。

(2) 2つの視点を意識した計画づくり

① 車窓 からの視点

車窓からの眺望景観を可能な限り維持する

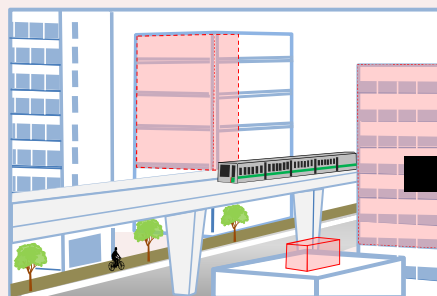


このマークが印された基準は特に車窓からの視点を意識すべき基準であることを示します。

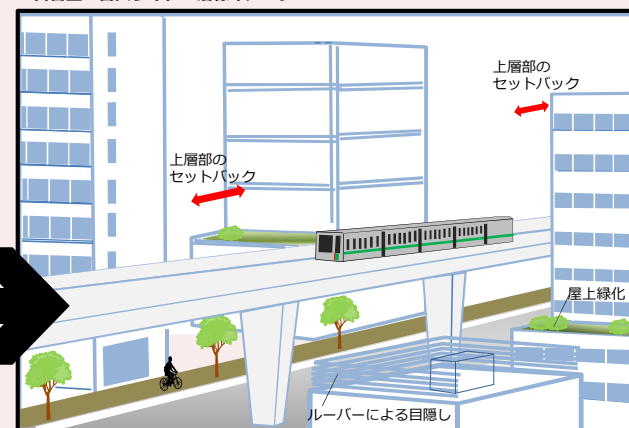


車窓からの眺望を維持するために

- ・建物の一部をセットバックする
- ・景観の妨げになる設備を隠す
- ・既存樹を活かしながら緑化をする



日暮里・舎人ライナー沿線イメージ



② 地上 からの視点

沿線の特徴を活かし、ゆとりある歩行者空間を創出する



このマークが印された基準は特に地上からの視点を意識すべき基準であることを示します。

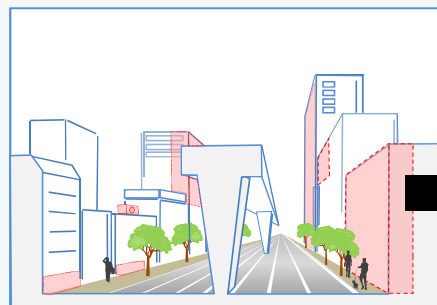


沿線の特徴を活かすために

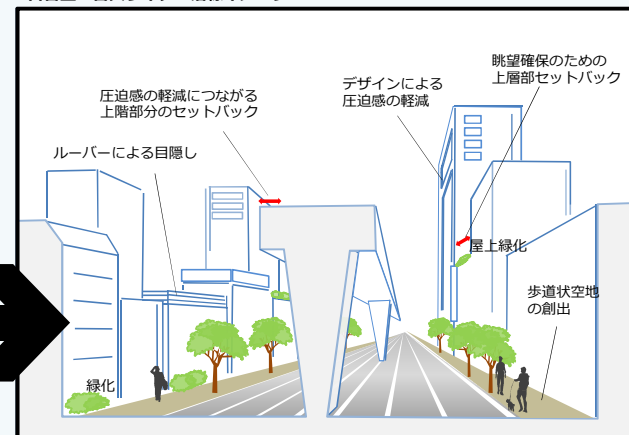
- ・街路樹との緑の連続性を考える
- ・農地などの景観資源と調和する

快適な歩行者空間を創出するために

- ・歩道状空地进行を創出する
- ・圧迫感を軽減する工夫をする



日暮里・舎人ライナー沿線イメージ



2 建築物に関する基準の解説と事例

(1) 配置に関する基準

- ◇1-1 敷地が放射11号線に接する場合は、放射11号線側に空地を確保するなど、圧迫感を軽減するような配置とする。



放射11号線側に十分な空地を確保している

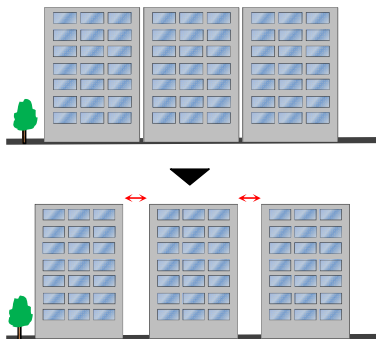


1階部分をセットバックすることで空間を確保している

- ◇1-2 壁面の位置の連続性や適切な隣棟間隔の確保など、日暮里・舎人ライナー沿いのまち並みに配慮した配置とする。



正面から見たイメージ

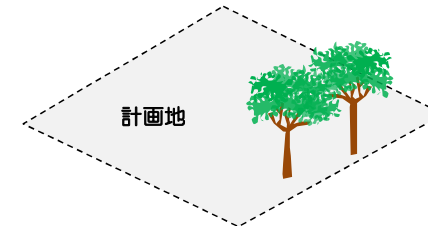


隣棟との適切な距離を取ることで、日差しや風通しの確保など居住環境の向上にもつながります。

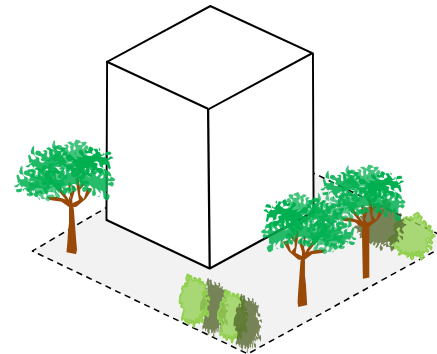
- ◇1-3 敷地内やその周辺に歴史的な遺構や残すべき自然などがある場合は、これを活かした建築物の配置とする。



例えば、計画地内に既存樹木がある場合・・・



- ・既存樹木を切らずに残す
- ・既存樹木を移植して活かす
- ・敷地内に外の緑をつなげる工夫・配置とする



計画地周辺の公園・農地・樹木なども活かすべき景観の資源となります。計画を立てる前に敷地周辺を調査し、資源を活かす配置としてください。

日暮里・舎人ライナー沿線に見られる歴史的な遺構や残すべき自然などの例



蓮田



農地

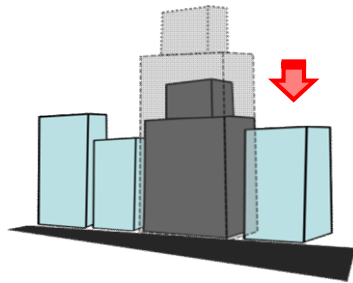


神社

(2) 高さ・規模に関する基準

◇2-1

沿線の主要な眺望点（道路、河川、公園など）からの見え方を検討し、高さは、周辺建築物群のスカイラインとの調和を図る。



周辺建築物の高さと調和させる



環状7号線上では、見通しの良い景観となっている（車窓から撮影）



荒川上では、見通しの良い景観となっている（車窓から撮影）



舎人公園近くでは、見通しの良い景観となっている（車窓から撮影）

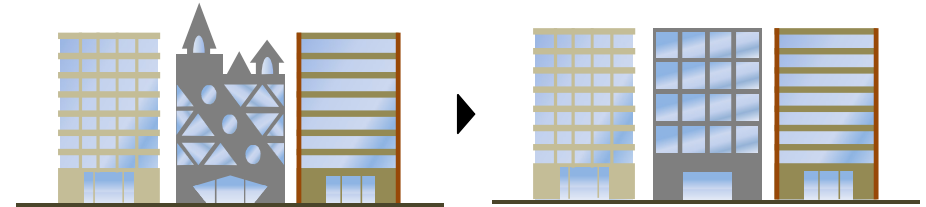


西新井大師西駅付近では、車窓から西新井大師を望むことができます。
この付近での建築行為等を行う場合には、特に高さや規模に配慮した計画としてください。

(3) 形態・意匠・色彩に関する基準

◇3-1

形態・意匠は、建築物自体のバランスだけでなく、日暮里・舎人ライナー沿いの周辺のまち並みとの調和を図る。



周辺の建物の外観も意識して、まち並みとの調和を図る

◇3-2 外壁は長大な壁面を避けるなど、圧迫感の軽減を図る。



壁面の凹凸、外壁色等で分節化して、圧迫感を軽減



ガラス手摺の色を変化させることで圧迫感を軽減

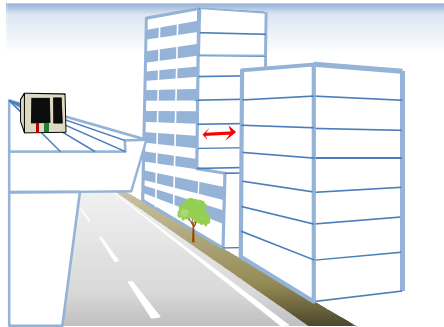


上階へ行くにつれて外壁色の明度を上げることで圧迫感を軽減

- ・圧迫感を軽減し眺望や日当たりを確保するためにも、長大な壁面は避ける
- ・やむを得ず壁面が長大になってしまう場合は、外壁色に変化をつけたり、壁面に凹凸をつけるなど、圧迫感を感じさせない工夫をする

◇3-3

3階を超える部分は、放射11号線に垂直方向の隣地境界から外壁を後退させるなど、車窓からの眺望の確保に配慮する。

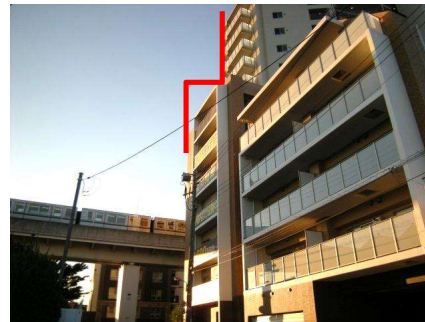


車窓からのスリット状の眺望を確保する工夫をする



車窓から撮影した写真

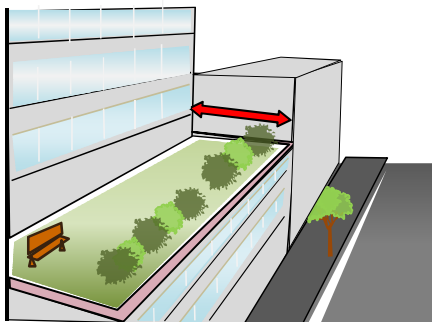
隣棟との距離をとることによって、すき間からの眺望が確保され、圧迫感も軽減される



上層階の外壁後退によって上空の視界が確保される

◇3-4

3階を超える部分は、放射11号線の道路境界から外壁を後退させるなど、圧迫感の軽減に努める。また、低層部の屋上に緑化するなど潤いのある景観の創出に努める。



3階を超える部分はセットバックさせる低層部の屋上に緑化を施す



上層階に行くにつれて外壁を後退させている低層部の屋上に緑化を行い潤いを創出している

◇3-5

建築物に附帯する構造物や設備等は、建築物本体との調和を図る。



色と格子方向を変えたルーバーを、建物デザインに取り入れて調和を図る



屋上設備周りにルーバーを施し、調和を図る



駐車場の内部を見えにくくする工夫



目隠しを建物デザインに取り入れて、調和を図る



室外機が直接見えないように



大師周辺であることを意識し、瓦屋根を用いた駐輪場



駐輪場を隠す造りとなっている建築物



別角度から見ると駐輪場があることが分からない

◇3-6 日暮里・舎人ライナーの駅周辺では、オープンスペースの確保や低層部の開口部を広く取るなどにより、にぎわいの創出に努める。



快適な歩行者空間に寄与



エントランス部分と外部との広がりを持たせる造り



十分なオープンスペースの確保



歩道状空地を設けてスツールを設置することによる賑わいと安らぎの創出



一休みできるような木陰とベンチのある空間



思わず通りたくなるデザインされた通路

色彩や素材は、次の事項に適合するとともに、周辺景観との調和を図る。

◇3-7

- ・外観の色彩は、色彩基準Ⅳのとおりとする。
- ・地域で親しまれている色彩や素材がある場合は、これらの活用にも努める。
- ・外壁の素材は、美観が損なわれにくく、極端に光沢があるものは避ける。

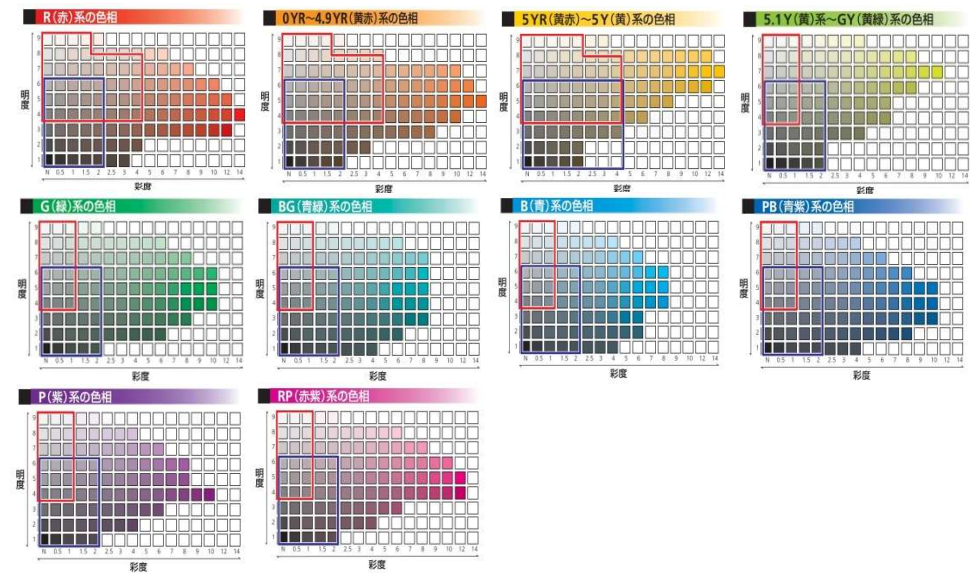


色彩基準Ⅳ

基準の適用部位・面積	色相	明度	彩度
外壁基調色	0R～4.9YR	4.0以上8.5未満の場合	4.0以下
		8.5以上の場合	1.5以下
	5.0YR～5.0Y	4.0以上8.5未満の場合	4.0以下
		8.5以上の場合	2.0以下
屋根色	5.0YR～5.0Y	6.0以下	4.0以下
	その他		2.0以下

色彩基準Ⅳ

壁面色の使用可能範囲 屋根色の使用可能範囲



- ・着色をしていない木材、土壁、ガラス、金属、瓦等の材料によって仕上げられる部分については、色彩基準を適用しません。ただし、塗装などを行った場合は除く。
- ・高さ15mを超える部分の色彩については、外壁基調色及び屋根色の色彩基準範囲外の色彩の使用を極力避けることとします。

(4) 公開空地・外構・緑化等に関する基準

◇4-1

敷地内はできる限り緑化を図り、放射11号線沿いや
民地相互の緑の連続性について配慮する。
また、屋上や壁面の緑化に積極的に取り組む。



様々な樹種による積極的な緑化



管理のいき届いた屋上緑化



手入れされた連続した緑



デザインされた歩道状空地と緑化



しっかりと管理された壁面緑化



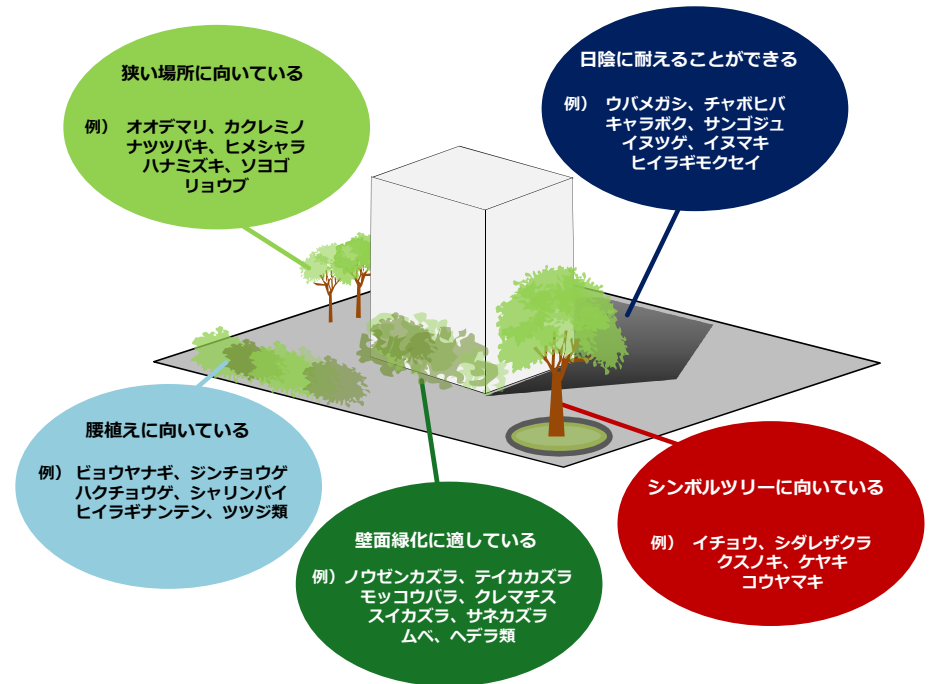
アクセントとなる壁面緑化の取り組み

◇4-2

緑化にあたっては、樹種の選定に配慮し、周辺の景観との
調和を図るとともに、植物の良好な生育が可能となるよう、
植栽地盤を工夫する。



樹木にはそれぞれ良好な生育に向けた場所があるので、
計画敷地に合った樹種を選定する。



植栽した当時だけではなく、時間の経過に伴って、樹木が成長するにしたい、
景観に深みが増すように配慮してください。



緑化ウォールの素材や色彩に考慮し、
成長しやすく、色彩調和のとれたもの
となっている



地域や敷地のシンボルツリー

◇4-3

周囲の環境に応じた夜間の景観を検討し、
周辺の景観に応じた照明を行う。



緑化と照明で夜間の景観を演出



周辺景観に応じた照明計画



間接照明による温かみのある照明計画



店舗内からのもれ明かりを計算し、
周辺との調和を図る

照明は夜間に使用するものなので、昼間の照明器具が景観に影響を与える事を忘れがちです。
昼間も建物やまち並みに溶け込むようにデザインするなど、昼景観への配慮も忘れないようにしてください。

4-4

外構計画は、敷地内のデザインのみを捉えるのではなく、
隣接する敷地や道路など、周辺のまち並みとの調和を
図った色調や素材とする。



敷地外と協調性を持たせた植栽
外壁部分にも木調を取り入れること
により温かみが増している



内部が少し見えることで、
防犯面・安全面にも配慮している