

# 9 都市型住宅地

- ◇位置及び区域 ・大船駅周辺
- ◇地区の特性・課題
  - ・低中層の住宅のなかに商業・業務施設が立地する地域です。
  - ・道路幅員は比較的確保されていますが、一部幅員の狭い場所や道路線形が複雑な場所が存在しており、防災面や歩行者の安全面などの環境改善を図る必要があります。
  - ・主要道路には、街路樹が植樹されていますが、それ以外の場所では緑が少ない印象を受けます。
  - ・また、建築物の規模や用途が混在しているため、やや雑多な景観が形成されています。

## ■ 都市景観形成のための方針（景観法第8条第3項）

### 土地利用の方向性

- ◇良好な低中層の都市型住宅からなる住宅地として整備を図ります。
- ◇また、人口の流出防止や呼び戻し、新たな人口の受け入れのため、ポテンシャルの高い地区や変化の予想される地区において、基盤整備とあわせて土地利用密度を高め、住宅供給を促進します。
- ◇さらに大船駅周辺拠点の整備との連携を考慮しながら、住宅と商業施設が調和する土地利用へ誘導します。

### まち並み形成の方向性

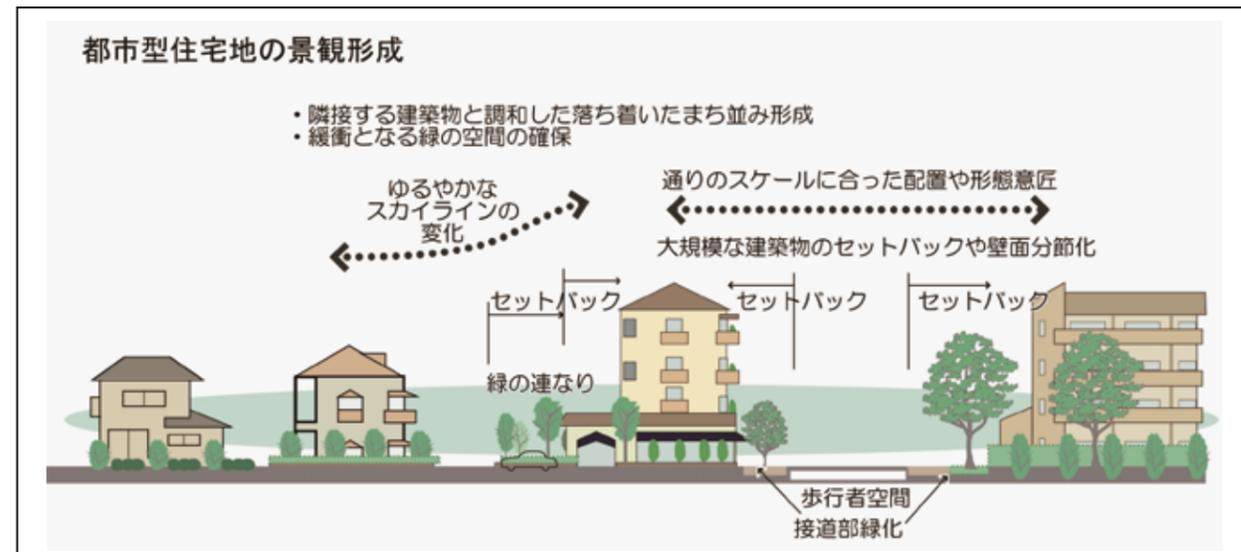
- ◇市街地を取り囲む丘陵の緑へのピスタに配慮したまち並み形成をすすめます。
- ◇セットバックやオープンスペースの創出により開放的な住宅地環境の形成を図ります。
- ◇特に中高層の住宅や一定規模以上の商業施設等については、公開された空地の確保や沿道緑化などにより、開放的な空間創出に努めます。
- ◇また、接道部への緑化などにより、うるおいのある空間演出に努めます。

地域の景観構造	山、丘陵	・まち並みの背景となっている山並み
	河川	・桜並木があり地域住民の散策路となっている砂押川等
境界や道の固有性	住宅街	・共同住宅の沿道緑化
その他個別景観資源		・地域住民の散策路となっている砂押川プロムナードやゆとりある空間 ・優れた眺望景観
まち並みに見られる作法・流儀		・落ち着いた色彩の共同住宅 ・ゆとりが乏しい中での小スペース緑化 ・塀の外側に設けられた植栽帯

## ■ 都市景観形成のための基準（景観法第8条第2項第2号）

### 重点テーマ

- ◇まち並みにゆるやかな秩序が感じられる建築デザインの誘導
- ◇まち並みにゆとりやうるおいの連続性を持たせるための空地や緑化の推進



### 景観形成基準（建築物の建築等、工作物の建設等）

右の3つのステップで構成し、個々の建築物などのデザインだけでなく、遠景から近景・周辺との調和・周辺景観の質向上といった視点から都市景観形成のための基準を定めています。

## Step I つかむ

### 周辺の景観の特徴をつかむ

- 行為計画地や立地する場所の景観的特性、景観資源をよく調べ、これらを十分に活かした計画とする。特に次の各点に留意する。
  - ・地域の歴史・文化・文脈の意識・継承
  - ・既に形成されているまち並みにおけるスカイラインや隣接する建築物の規模・配置等との協調
  - ・砂押川の水辺の落ち着いた表情づくりを意識した建築デザイン等
- 通りや周辺からの望見性や景観資源との隣接等を意識し、特に次の各点に留意した計画とする。
  - ・眺望点からの見え方に配慮したボリューム、配置、色彩等
  - ・通り景観を損なう恐れのある意匠や要素（設備類、誘目性の高い意匠等）の修景等
  - ・建築物や工作物の人工的な印象を和らげ、うるおいを創出する施設と一体的に計画された敷地内緑化、壁面緑化、屋上緑化等
  - ・景観資源を引き立たせるための隣接する部分の緑化やセットバック、同時に視認される場合の意匠の調和や設備類の修景等



地域の歴史・文化を感じさせる砂押川プロムナード

## Step II なじむ

### 周辺景観になじむ形態意匠とする

- 敷地利用及び敷き際のしつらえは、周辺のまち並みに圧迫感を与えないよう以下に適合したものとす。
  - ・敷き際に塀・柵等を設ける場合は可能な限り高さを抑えとともに、透過性のあるものを使用し、生垣や壁面緑化との組み合わせなどの工夫をする。
  - ・駐車場・駐輪場は可能な限り通りから見えない位置に配置する。やむを得ず通りから望見できる位置に配置する場合、平面駐車場・駐輪場は、緑化等（周囲や舗装面）により修景する。立体駐車場（機械式を含む）は、周辺の建築物と調和した意匠とするか、周囲の緑化等により修景する。
  - ・擁壁（地下車庫前面上部を含む）やコンクリートブロック（ごみ置場を含む）の仕上げは、自然石若しくはこれに類するものとし、高さは極力抑える。
  - ・擁壁は敷地境界からセットバックし、前面には緑化を行う。
  - ・スケールの異なるまち並みに隣接する場合は、セットバックなどによりゆとりある空間を確保するとともに、緑豊かな公園・広場や歩行者空間等を有機的に配置する。
- 建築物は、周辺のまち並みに調和するよう、以下のように意匠に変化をつける。
  - ・周辺のまち並みとバランスのとれたスカイラインを形成するよう、既に形成されたスカイラインを超える部分は、建築物を段階的にセットバックする。やむを得ずセットバックできない場合は、周辺のスカイラインに合わせ、低層部とその上部で色彩や素材、仕上げ等により変化をつける。
  - ・周辺のまち並みのスケールに合わせ、適度に分節化を図る。
- 建築物・工作物の素材・色彩は、周辺の緑やまち並みと調和したものとす、かつ以下に適合したものとす。ただし、素材色などで、まち並みに違和感を与えないと認められるものはこの限りではない。
  - ・素材は美しい経年変化やメンテナンスを考慮し、また光沢のある素材、反射性のある素材の使用など、周囲から突出するような素材の使用を避ける。
  - ・基調色は、色相がR、YR、Yの場合は彩度6以下、その他の色相は彩度3以下とする。
  - ・建築物の屋根の基調色は明度6以下とする。
  - ・一定規模以上の建築物の外壁の基調色は明度3～8の範囲とする。
  - ・中層部以上は、背景となる空との調和に配慮し、低層部よりも明度の低い色彩を用いない。また、小面積であっても基調色の彩度の基準を超える色彩を用いない。
  - ・工作物は、設置する位置に応じて、建築物と調和した色彩とする。
  - ・隣接する建築物等と対比感が強い色彩の使用は避ける。
- ベントハウスや屋外階段、建築設備、その他工作物等は、周辺景観との調和を図るため、以下に適合したものとす。
  - ・建築物の屋上部にはベントハウスや設備類を設置しないこととするが、やむを得ない場合は、目立たない位置に配置し、周囲に遮蔽・修景を行う。
  - ・屋外階段、建築設備、その他工作物等は、通りから目立たない配置、建築物と一体的な意匠、又は緑化による修景等を行う。



外構の緑と落ち着いた色彩の共同住宅



セットバックや緑化などによるゆとりある空間

## Step III 工夫する

### 周辺景観の向上に役立つよう要素のデザインを工夫する

- 良好なまち並みを維持・形成するため、建築物の意匠は、以下の点に配慮する。
  - ・極力シンプルなデザインとする。
  - ・低層部は、通りの賑わいに配慮したきめ細やかな仕上げとする。
- 建築物の低層部や敷き際などは、親しみや賑わいを感じられるよう、自然素材の使用や緑化に努める。
- 通りに面した公園・広場や歩行者空間は、歩道と一体的な空間となるよう、仕上げの高低差や素材、色彩の調和に努める。



親しみを感じられる敷き際の緑化（第2回景観づくり賞より）