

## 港北箕輪町二丁目地区地区計画における建築物等の形態意匠の制限と計画内容について

建築物等の形態意匠の制限	形態意匠の制限に係る計画内容	適否(市の考え方)
<b>綱島街道沿道のにぎわいを創出するとともに、本地区周辺の市街地との調和に配慮するため、次に掲げる事項に適合するものとする。</b>		
<b>1 建築物を低層部、中層部及び高層部に区分し、建築物等の形態意匠は、次に掲げる事項に適合するものとする。</b>		
(1) 建築物の綱島街道又は中央広場に面する1階部分(駐輪の用に供する部分を除く。)は、十分な大きさの開口部やアクセス動線を設けるなど、建築物内部の活動やにぎわいが望めるような形態意匠とするとともに、温かみのある色彩や素材、用途に応じた活動を誘引する設えとするなど、綱島街道沿道の市街地として連続したにぎわいのある街並みを創出すること。	中央広場に面する1階部分には、透明ガラスの大きな開口部や施設入口を設け、地域貢献施設の内部のにぎわいが感じられるような演出とし、壁や床には住宅部分とは異なる落ち着いた暖色系の磁器質タイルや石などを使用し、中央広場からの誘引を意識した設えとしました。	適合
(2) 建築物全体のボリューム感、壁面による圧迫感及び長大感を軽減するため、建築物の壁面は、水平方向の長さを70m以下ごとに、壁面と直行する方向に2.0mずらすなどの雁行、スリット、柱等のデザイン又は素材等により分節すること。また、中層部及び高層部はシンプルな形態要素による構成を基本とするとともに、同一の形態要素の反復によって地区全体の建築物のボリューム感を増大させることを避けるため、棟ごと又は壁面ごとに異なる意匠とする等の工夫をすること。	建築物の壁面は、水平長さを60m以下ごとに、壁面と直行する方向に2.5mずらす雁行により分節する計画としました。また、バルコニー・外部廊下及び外部階段にはマリオンを施し縦ラインを強調し分節することで、長大感を軽減するような形態としました。また、中層部では、ガラス手摺や格子・横ルーバー手摺およびコンクリート手摺によるシンプルな素材構成とし、さらに手摺を各階ごとに、2～3スパンごとの垂直な配列の反復による分節化を図るとともに、隔階で手摺形状を変えることで高さ方向を意識させないよう棟ごとに計画しました。	適合
(3) 高層部は周辺への圧迫感を軽減するため、透過性のある素材を使用するなど、低層部及び中層部よりも軽やかな印象となる形態意匠とすること。	圧迫感の軽減の手法として、全体を低層部・中層部・高層部の構成とし、低層部は主にアースカラー、中層部は目に留まるホワイトカラーを基調とし明確なラインとして表れるように高層部を分節し、中明度のグレートーンとし特段目をひかない意匠とすることで高層部は空につながるような軽やかな印象となるようにしました。さらに、分節の切り替わりを山形に配色することで周辺市街地と調和するよう意識しました。高層部の手摺は、透過性のある乳白ガラス手摺を使用することで圧迫感を軽減する計画としました。また、中央広場に面する西妻側は、他の形態とは異なる大型サイズの横ルーバーや高層部のバルコニー先端にカーテンウォールで軽やかに見せ、さらに壁面緑化を施すことで、象徴的な形態としました。	適合

<p>(4) 中層部及び高層部は、マンセル表色系で次に掲げるものを基調とすること。ただし、太陽光発電設備、太陽熱利用設備又はガラス面の部分を除く。 ア 有彩色のうち色相が赤(R)系、黄赤(YR)系又は黄(Y)系(10R～5Y)で明度5以上かつ彩度4以下のもの イ 無彩色で明度3以上のもの</p>	<p>中層部の外壁は暖色(マンセル値N3)、高層部の外壁は影色(マンセル値2.5Y8.5/1)を基調とし計画しました。バルコニーはガラス手摺を乳白色、格子手摺は薄目のステンカラー(マンセル値5Y7/1)とし全体の外観の基調色と色調を合わせた計画としました。また、見上げた時の視線を意識して、高層部の軒裏の色は濃グレー(マンセル値N3.5)とし、それ以外の軒裏の色は淡グレー(マンセル値N7)とすることで存在を消すような意匠としました。</p>	<p>適合</p>
<p>(5) 綱島街道、主要な公共施設又は地区施設から望見される中層部及び高層部は、過剰な装飾を避けるとともに、屋外階段の配置や設え等を工夫するなど、落ち着いたある形態意匠とすること。</p>	<p>外壁は吹付タイルや大きな開口部、ガラス手摺や格子・横ルーバー手摺などの面による構成とし過剰な装飾を避け、手摺やマリオンで大きな分節と垂直な配列で落ち着いたある形態としました。また、屋外階段は中央広場から目立たないようにエレベーター奥の配置としました。</p>	<p>適合</p>
<p>(6) 駐車場、駐輪場及び建築設備等(太陽光発電設備又は太陽熱利用設備を除く。)は、建築物と調和した遮蔽物や植栽で囲む等乱雑な外観とならないようにすること。</p>	<p>駐車場は、遊歩道の歩行者から見えないように化粧ルーバーで機械自体を隠し、さらにその周りを植栽(高木・低木)で囲うことで周囲との調和に努めました。また、住棟の駐輪場は西側隣地境界付近にまとめて配置することで遊歩道から見えないよう配慮しました。</p>	<p>適合</p>
<p><b>2 屋外広告物は、次に掲げる事項に適合し、地区内の営業若しくは事業に関するもの又は住宅等の名称を表示するものに限り設置することができる。ただし、案内標識等公共的な目的のために設置する必要があると認められるものについては、この限りでない。</b></p>		
<p>(1) 建築物の高さ20mを超える部分には設けないこと。</p>	<p>道路に面する空地・遊歩道の緑地帯には主要な公共施設等の表示板や、地域貢献施設入口には地域貢献施設表示板を配置することで、周辺地域へ開かれた計画であることを表示する予定です。表示を行う際は申請いたします。</p>	<p>-</p>
<p>(2) 屋上に設置しないこと。</p>		
<p>(3) 屋外広告物の照明は、過剰なものを避けること。</p>		