

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)
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。		
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。		
<p>(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。</p>	<p>綱島街道に面する商業棟の一階は、透明ガラスが水平に連続し大きな開口部を設け、通りの人からも建物内のにぎわいを眺められるようにした。又、アクセス導線には床仕上げにアクセントをつけ誘導を意識した設えとした。商業棟の壁面は住宅棟とは異なる落ち着いた暖色系の色彩を用いると共に、綱島街道側の広場には歩道からアクセスしやすく、動線が交わるように設けたことで、人々の交流が生まれ活動を誘引する設えとした。</p> <p>住宅棟は、低層部の柱に明るい暖色系のマリオンを施し、中高層部との意匠の切り替えを図ると共に通りのシークエンスを意識したデザインとした。中央広場に面する住戸の1階は、教室や習い事等地域に開かれた活動が展開できる設えとすると共に、活動や賑いが望める形態意匠とするため、広場に面して開放性の高い門扉や専用庭を配置した。また、門扉の種類、植栽、床仕上げ、パーゴラ等により空間の多様性を創出した。</p>	適合
<p>(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。</p>	<p>バルコニー側の中高層部の柱は3～4スパン毎に吹付けタイルと磁器質タイルを切り替え、色味にコントラストを付け、一部雁行させることで、色・素材・形状ともにボリューム感を増大させることを避けるような外観となるようにした。また、開放廊下側はマリオンを施し分節することで、長大感を軽減し、両立面共にリズム感のあるファサードとした。</p> <p>中層部ではガラス、格子・横ルーバーの手摺及びコンクリートの手摺、高層部はガラスとコンクリート手摺によるシンプルな素材構成とし、中層部と高層部の分節を図ると共に、建築物のボリュームを感じにくい意匠とした。これらの意匠的操作により棟毎に異なる山型の稜線を描き、周辺市街地に圧迫感や長大感を軽減を図った。</p>	適合

<p>(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。</p>	<p>圧迫感の低減手法として、全体を低層部・中層部・高層部の構成とし、高層部は中明度のグレートーンとし目を引かない意匠とすることで明確なラインとして分節した。低層部から高層部にかけて、バルコニーは透過性のあるガラス手摺や横ルーバー手摺の比率を高くすることで、高層部に向かうほど空につながるような軽やかな印象となるようにした。また、一部柱を住戸側にセットバックすることで外部から見た時の柱の存在感を軽減し、鼻先を淡いグレートーンの色味に抑えることで、周辺への圧迫感を軽減した。</p>	<p>適合</p>
<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>中層部の外壁ベースカラーはサンドホワイト(マンセル値N8.7)、高層部の外壁はグレイッシュブラウン(マンセル値5YR6.5/0.5)を基調として計画した。バルコニーはガラス手摺をクリアとグレー、格子手摺はアースカラー(マンセル値5YR7.5/0.5)とし、全体の外観の基調色と調和する色味とした。 また見上げた時の視線を意識し、高層階の軒裏は後退色のグレイッシュブラウン(マンセル値5YR6.5/0.5)とすることで存在感を軽減した意匠とした。</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、落ち着いた印象のある形態意匠とすること。</p>	<p>綱島街道から望見される商業棟側は、グレートーンの吹付タイルを基調に、ガラスや格子・横ルーバーの手摺などを用い、過剰な装飾を避けた落ち着いた印象のある形態意匠とした。屋外階段は淡いグレーのマリオンによる目隠しを行い、綱島街道の景観を損なわない配慮とした。 中央広場から望見されている外壁はグレートーン、サンドホワイトの吹付け、バルコニーのガラス色にクリアとグレーを用いる事で落ち着いた印象のある景観とした。</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>機械式駐車場は商業棟と住棟の間に計画し、通行人から見えにくい位置に計画した。商業棟の平面駐車場は綱島街道側の広場から見えにくい北東に配置し、更にその周囲を植栽(低木・高木)で囲うことで、周囲との調和に努め乱雑にならない景観とした。 また、住棟の駐輪場はA工区との隣地境界線付近にまとめて配置し、遊歩道との間に植栽帯を設けることで、通行人から目立たないように配慮した。</p>	<p>適合</p>
<p>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。</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>日吉駅から計画地に向かい綱島街道に面する空地・遊歩道の緑地帯には生活利便施設等の表示板を設置する。商業施設のサインは綱島街道側、北側道路側の建物壁面に設ける。高さは20m以下に設け、詳細決定後申請を行う。 屋上に広告物は設置せず、テナントごとの屋内又は建物内に広告を設置するものとしネオンや点滅する過剰な照明の設置は行わないものとする。</p>	<p>適合</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>		