

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)
網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) 建築物の網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、網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>網島街道に面する商業棟の1階部分には透明ガラスの大きな開口部を設け、地域交流施設が賑わいを創出し、通りからも内部の賑わいを眺められるようにする。テナントに対しては運用ルールを定め、閉鎖的な什器レイアウトやフィルム貼に関して制限をする。また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、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。</p> <p>中央広場は網島街道側の歩道からアクセスしやすくなる様、緑地計画を工夫し、床仕上げに変化をつけ、人の溜り空間と動線とをゆるやかに意識した設えとした。また動線が交わるようにすることで、人々の交流が生まれる様な計画とした。</p> <p>住宅棟は、低層部の柱に木立をイメージした色彩のマリオンを配置し、歩行者通路まで導くデザインとした。</p> <p>中央広場に面する住宅棟の共用部は、イベント時は中央広場と一体的に利用できる設えとするとともに、広場に対して開放性の高いガラス張りとし、内部の活動や賑わいが望める様な形態意匠とした。</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>建築物南側のバルコニー側の壁面は、水平長さ30m以下ごとに2.6mずらす雁行とし、圧迫感の低減に努めた。またバルコニー側の中高層部の柱は3スパン内ごとに吹付けタイルと磁器質タイルを切替え、色味にコントラストを付けることで、形状、色、素材ともにボリューム感を軽減する様配慮した。開放廊下側の壁面は外樋を配置し分節することで、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>また中層部はガラス、横ルーバーの手摺及びタイル貼の手摺、高層部はガラスとタイル貼の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、周辺市街地への圧迫感や長大感の軽減を図った。</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>全体を低層部、中層部、高層部の水平方向に分節した構成とし、高層部は壁面、軒裏、手摺りに淡い色彩の素材を使用することで、高さ方向における圧迫感の低減を図った。対照的に中層部は壁面、軒裏、手摺りに濃い色彩の素材を使用することで山型の稜線を描き、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した。 またバルコニー側の一部柱を住戸側にセットバックすることで、外部に対するフレームの存在感を軽減し、周辺への圧迫感に配慮した。</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グレー(マンセル値N7)、高層部の外壁は白(マンセル値5Y8/1)を基調として計画した。バルコニーはガラス手摺を乳白と黒、タイル貼の手摺はシンプルな配色(マンセル値10YR9/0.5、5YR5/1)を使用し、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、高層階の軒裏は白(マンセル値 2.5Y9/1)とすることで存在感を軽減する意匠とした。</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、落ち着き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住棟の開放廊下は、壁面は白の吹付タイルを基調とし、ガラスや横ルーバーの手摺などを用い、過剰な装飾を避けたシンプルな形態意匠とした。中央広場から望見されている外壁はモトーンを基調とし、洗練されて落ち着きある景観とした。 歩行者通路側外壁、手摺壁は、中層をグレー、茶系(マンセル値 N7、N5、5YR5/1)、高層を白系(マンセル値 Y8/1、10YR9/0.5)とすることで、落ち着きのある形態意匠とした。</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、住棟駐輪場、商業施設用駐車場は、通行人から見えにくい様、住棟に囲まれた配置とし、植栽帯を配置した。また機械式駐車場は、綱島街道からの外観に配慮し、遮蔽物を設置する。商業施設用駐輪場は専用通路を設け、綱島街道から奥まった配置とした。</p>	<p>適合</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>(1) 建築物の高さ20mを超える部分には設けないこと。</p>	<p>綱島街道に面する空地・遊歩道の緑地帯には主要な公共施設等の表示板を設置する。地域交流施設のサインは綱島街道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、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。 また環境学習の一環として、一般的有効空地、歩行者用通路には環境サインを設け、詳細決定後申請を行う。</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>		