

東高島駅北地区地区計画の策定について（報告）

東高島駅北地区地区計画における景観形成の規定については、令和2年2月に開催された第57回都市美対策審議会景観部会にて承認をいただきました。

F地区については、公園及び広場であるため、施設の設置は視野に入れていませんでしたが、今回、台場保全広場において、神奈川台場の歴史を伝えつつ、交流広場としての賑わいづくりのため、広場と合わせて施設の整備も可能とする内容を地区計画に規定します。

これらを含め、当地区の歴史的資源の活用計画については、引き続き検討を行い、ご報告させていただくとともに、エリアマネジメントや広場のランドスケープデザイン等についても検討を進めていきます。

【地区計画で定めるF地区（台場保全広場）に関する規定】

- ・F地区は、神奈川台場遺構を保全・活用するとともに、地区全体の交流機会を増進する広場、公園の整備や施設の設置を図る
- ・施設の用途は、神奈川台場遺構の歴史の継承と交流広場の活用に資する展示場、集会所、店舗等とする
- ・建築可能範囲は、広場の効用を妨げないよう、広場面積の1/10程度（約300㎡、2層以下程度）とする

地区の概要

地区の区分	A地区	B地区	C地区	D-1地区	D-2地区	E地区	F地区	G地区
面積	約 0.9ha	約 0.7ha	約 3.3ha	約 0.5ha	約 0.4ha	約 0.8ha	約 0.6ha	約 3.1ha
主な土地利用	健康・医療・福祉		商業・住居	商業・業務	下水道施設	業務	公園・広場	健康増進等
容積率の最高限度	300%	400%	600%	200%	440%	200%	20%	200%

主要な公共施設

アソビ広場

東高島駅北地区地区計画案 F地区に関する方針と建築物等の形態意匠の制限について

F地区に係る土地利用に関する基本方針		神奈川台場遺構を保全・活用するとともに、地区全体の交流機会を増進する広場の整備や空間の形成を図る。								
台場保全広場に係る公共施設等の整備の方針		神奈川台場遺構の歴史を継承するとともに、地区全体の交流機会を増進に資するため、広場3及び台場保全広場を整備する。								
建築物等の形態意匠の制限		A地区	B地区	C地区	D-1地区	D-2地区	E-1地区	E-2地区	F地区	
(統一感のあるまちなみの形成)	(外壁の色調)	建築物の外壁の色彩は、マンセル表色系で次に掲げるものを基調とすること。 ア 有彩色のうち色相が赤(R)系、黄赤(YR)系又は黄(Y)系(1R~5Y)で明度4以上かつ彩度6以下のもの。 イ 有彩色のうち色相が赤紫(RP)系(1RP~10RP)で明度4以上かつ彩度3以下のもの。 ウ 有彩色のうち色相が黄(Y)系又は黄緑(GY)系(6Y~5GY)で明度4以上かつ彩度3以下のもの。								
	(屋外設備)	屋外に設ける建築設備等(太陽光発電設備又は太陽熱利用設備を除く。)は、道路及び地区施設から望見されないように配置し、又はパラベット若しくは目隠し壁等、目隠しとなるものを当該設備の周囲に設置すること。								
	(工作物)	壁面の位置の制限に係る部分に工作物(庭園灯・サイン・ベンチなど)を設置する場合は、建築物との色彩の統一を図るなど、地区全体の景観に配慮したものとすること。								
	(屋外広告物)	屋外広告物は、地区の景観及び地区外からの景観を阻害しないよう次に掲げる事項に適合するものとすること。 ア 屋外広告物(自己の名称、自己の事業若しくは営業の内容で独立文字・マーク等の組合せのもの又は管理上必要な事項を表示するものを除く。)は、建築物の高さ20mを超える部分には設けないこと。 イ 屋上に広告物の設置は行わないこと。ただし、建築物の高さ20m以下としたものはこの限りではない。 ウ 屋外広告物の照明は、内照式やバックライト式を主体とし、光源が露出したもの又は点滅するものは避けること								
	(台場保全広場における建物の形態意匠)	-	-	-	-	-	-	-	-	神奈川台場遺構の保全・活用を資する建築物の形態及び意匠は、台場保全広場との調和を図ること。
	(建物の圧迫感の軽減)	-	圧迫感に対する配慮及び通風の確保を図るため、高さ31mを超える建築物の部分は、当該部分の鉛直面に投影した水平方向の長さを70m以下とすること。ただし、用途上、機能上やむを得ないと市長が認めた場合はこの限りでない。			-	-	-	-	-
(高層部の統一感)	-	-	-	高さ60mを超える建築物について統一感のある建物群景観を形成するため、建築物のうち高さ20mを超える部分の外壁や頭頂部は、素材や形態、色彩を揃えるなどとした形態及び意匠とすること。また、ボリューム感や圧迫感を低減するため、外壁の色彩は下から上へ明度を徐々に高めるとともに、頭頂部や外壁のコーナー部は、透過性のある素材を採用するなど、建築物による圧迫感の軽減を図る素材や形態、色彩とすること。	-	-	-	-	-	
(周辺市街地への圧迫感の軽減)	周辺市街地に面する敷地の建築物は、北側配慮斜線制限などによって周辺市街地への圧迫感に配慮した形態及び意匠とすること。	-	-	-	-	-	-	-	周辺市街地に面する敷地の建築物は、北側配慮斜線制限などによって周辺市街地への圧迫感に配慮した形態及び意匠とすること。	
(水辺のまちなみ形成)	(まち海軸の賑わいの創出)	建築物の遊歩道1に面した1階部分は、屋内の賑わいが外部におよぶ設えとすること。水辺に向けて開口部やテラスを設け、遊歩道1から建築物内部の活動や賑わいが望めるような形態及び意匠とすること。	建築物の遊歩道1及びデッキ広場に面した1階及び2階部分は、屋内の賑わいが外部におよぶ設えとすること。水辺に向けて開口部やテラスを設け、遊歩道1やデッキ広場から建築物内部の活動や賑わいが望めるような形態及び意匠とすること。	-	-	-	-	-	-	
	(壁面の分節)	建築物の壁面による長大感を軽減するため、柱等のデザインや色彩等によって壁面を分節する形態及び意匠とする。			-	-	-	-	-	
	(周辺市街地との調和)	遊歩道1に面した低層部は、周辺市街地とのボリューム差を感じないよう配慮した形態及び意匠とすること。			-	-	-	-	-	
	(デッキ広場の設え)	-	デッキ広場の運河に面する手摺の構造は、水辺の眺望を確保するため、歩行者の安全性に配慮しながら、手摺子の間隔を広げ、又は透過性のある素材とすること。また、遊歩道1とデッキ広場の賑わいの連続性を確保するため、遊歩道1からの視認性に配慮した位置に階段を設けることで、積極的な歩行者の誘引を図ること。	-	-	-	-	-		
	(賑わい・交流のまちなみ形成)	(広場1・2に面する部分の設え)	-	-	建築物の広場1又は広場2に面する1階及び2階の外壁は、屋内の賑わいが外部におよぶ設えとすること。ただし、住宅、駐車場又は駐輪場の用に供する部分を除く。	-	-	-	-	
	(広場1・2等への見通し)	-	-	地区内の視認性を高めるため、広場4の西側端部から、広場1、広場2や、広場1又は広場2に面するC地区1階及び2階の開口部への見通しを確保するとともに、地区内の回遊性を高めるため、広場4の西側端部から津波避難デッキにつながる階段を整備すること。	-	-	-	-	-	
(広場4に面する部分の設え)	-	建築物の広場4に面し道路境界線から水平距離が16m以内存する1階部分は、遊歩道1の賑わい景観の連続性を確保するため、広場4に向けて開口部やテラスを設けるなど広場4から建築物内部の活動や賑わいが望めるような形態及び意匠とすること。			-	-	-	-		
(広場4の見通し)	-	-	-	建築物等は、遊歩道1から広場4を通して、広場1及び広場2への動線を確保するとともに、歩行者の見通しを阻害しないこと。ただし、用途上、機能上やむを得ないと市長が認める場合は、この限りでない。	-	-	-	-	-	
(区画道路3からの見通し)	-	-	-	建築物等は、地区内の回遊性を高めるため、区画道路3の主要な道路に接する部分から広場4の西側端部への見通しを阻害しない配置とすること。	-	-	-	-	-	

※今後、都市計画変更の協議の中で表現等が変更となる可能性があります。