

検 討 事 項

説 明 資 料 ②

令和元年8月27日
第1回高度地区評価・景観部会

1 事業概要

P7のとおり

2 上位計画の概要

(1) 練馬区都市計画マスタープラン

P9のとおり

(2) 石神井公園駅周辺地区まちづくり全体構想

P10のとおり

(3) 石神井公園駅南地区地区計画

P11のとおり

3 練馬区景観計画の概要

P13～P22のとおり

4 景観形成基準と事業計画の対応

項目	基準	事業計画
配置	(1) 壁面の位置を揃えるなど、まちなみの連続性に配慮した配置とする。 (2) 公園の豊かな自然環境との連続した空地を確保する。	(1) 駅西口改札から商店街へと抜ける貫通通路を設けることで、駅周辺の回遊性を向上させ、駅周辺から商店街、石神井公園までの賑わいのネットワークを形成する。貫通通路については、積極的な店舗の顔出しや2層吹抜けとすることで、商店街からの街並みや賑わいの連続性を確保する計画とする。 (2) 駅から石神井公園に向かう動線上の街区の角にオープンスペースを確保する。 オープンスペースには、道路沿いの壁面後退区域とあわせ、樹木を

項目	基準	事業計画
高さ・規模	<p>(1)周辺の建築物群のまちなみとの調和を図り、著しく突出した高さの建築物は避ける。</p> <p>(2)石神井公園からの眺望の中で突出しないよう高さを抑える。</p>	<p>配置し、公園まで続くみどりのネットワークの形成に寄与する計画とする。</p> <p>(1)北街区高層棟については、石神井公園駅周辺を中心に最高高さ90～110m程度で形成される高層建築物と同程度の高さとしてスカイラインを形成することで、周辺の高層建築物との調和を図る。南街区低層棟と北街区基壇部については、商店街をはじめとする周辺環境に配慮し、周辺建物から突出しない高さとする。街並みの連続性に配慮した計画とする。</p> <p>(2)石神井公園内の石神井池や三宝寺池からの視点場では、本建物が突出しない建物高さとする。石神井池のほりから見える北街区高層部については、無彩色に近い淡色をベースとすることで、周辺景観との調和を図り空に馴染む色彩とする。</p>
形態・意匠	<p>(1)形態・意匠は建築物全体のバランスだけでなく、周辺建築物等との調和を図る。</p>	<p>(1)両街区基壇部については、商店街店舗のにぎわいの連続性を意識しながら黄赤系(暖色系)をベースとし、周辺景観と調和させながら、柱等の縦方向の要素で分節することで、ファサードにリズムを与え、歩いて楽しい街並みとなるよう配慮する。</p> <p>北街区の高層棟については、隣接する高層建築物の折衷的な色彩となる無彩色に近い淡色をベースとすることで、空に馴染み、かつ周辺建築物との調和を図る。</p>

項目	基準	事業計画
	<p>(2)外壁は、圧迫感の軽減を図るとともに、単調な印象にならないようにする。</p> <p>(3)屋根・屋上に設備等がある場合は、建築物と一体となるよう意匠や配置を工夫し、次のいずれかの基準に適合させる。</p> <p>① 通りから直接見えない位置に配置する。</p> <p>② ルーバーや緑化による修景等を行う。</p> <p>(4)駐車場や駐輪場、ごみ置き場などの附属施設、外階段は、道路や公園側に面して設置しないこととする。やむを得ない場合は、次のいずれかの基準に適合させる。</p> <p>① 建築物と一体的な意匠とするなど、目立たないよう工夫する。</p> <p>② 緑化などにより修景する。</p> <p>(5)外壁や屋根の素材は反射光の生じる光沢のあるものは避け、色彩は別表3(85頁)に定める基準に適合するとともに、周辺景観との調和を図る。</p>	<p>(2)壁面を分節したデザインとすることで、長大な壁面に感じないように配慮する。北街区高層部については、より市街地と近接する南側立面のコーナー部の意匠を工夫してスリムに見せることにより、圧迫感の軽減を図る。</p> <p>(3)北街区東側の3階レベルの設備機器置場については、目隠しフェンスや緑化等により修景を行う。また上部についても、ルーバー等の敷設により上からの視線にも配慮する。</p> <p>(4)北街区における機械式駐車場は建築物内におさめる計画とする。駐車場出入りスペースおよび荷捌きスペースについては、2階レベルのデッキで覆う事で周辺建物や高架の駅舎から見えないう配慮する。ゴミ置き場は建物内に設置し、道路側からは見えないう配慮する。外階段はルーバー等で囲うことで道路に対して露出させず、目立たないよう配慮する。</p> <p>(5)外壁や屋根の素材は反射光の生じにくいタイルの採用や緑化を施すことで、周辺環境や景観に配慮する。色彩については、両街区基壇部に</p>

項目	基準	事業計画
		<p>については黄赤系(暖色系)をベースとし、商店街の建物に調和するよう配慮する。</p> <p>北街区高層部については、無彩色に近い淡色をベースとし、周辺景観との調和を図り空に馴染む色彩とする。</p>
外構等	<p>(1)空地の確保など、歩行者の通行に資する空間の創出に努める。</p> <p>(2)周囲の環境に応じた夜間の景観を検討し、周辺の景観に応じた照明を行う。</p>	<p>(1)施設の角にまとまったオープンスペースを確保することで、近接するオープンスペースや歩行者空間との連続性・回遊性に配慮した計画とする。</p> <p>都市計画道路沿いには、建物の壁面後退により公共施設と一体となった歩道状の空地を2m以上確保し、ゆとりある歩行者空間を確保する。</p> <p>石神井公園駅の南北自由通路と連続するように配置した貫通通路および駅からの顔となる北側ファサードでは、デジタルサイネージ等を採用することで、商店街に続く歩行者動線として賑わいを演出する。</p> <p>(2)周囲の街灯の照度を踏まえて、高照度の照明は採用しない照明計画とすることで、落ち着いた石神井らしい景観を演出する。</p> <p>街区の角のオープンスペースにおいては、樹木のライトアップを行う事で樹形を浮かび上がらせ、夜間でも季節が感じられる魅力的な空間を演出する。</p>

項目	基準	事業計画
	(3)外構計画は、隣接する敷地や道路など、周辺のまちなみと調和を図った色調や素材とする。	(3)都市計画道路の歩道や隣接するオープンスペース(提供公園)の舗装材と同系色とすることで、調和の取れた連続性のある街並みを構成する。
その他の配慮事項	<p>・建物の一部を公益施設として計画するので、「練馬区公共施設等景観形成方針」を参照しながら、積極的な緑化を行う等、地域に対し魅力的な施設計画を検討する。</p> <p>・北街区2階部分のオープンスペースの積極的な緑化、外壁面や屋上部分の緑化を行うことで、建物形状を生かして立体的に緑化を施し、地域全体の緑のネットワークの基点となるよう計画する。</p>	

5 添付資料

- | | |
|-----------------------|-----------|
| (1) 事業概要 | P 7 |
| (2) 上位計画の概要 | |
| ア 練馬区都市計画マスタープラン | P 9 |
| イ 石神井公園駅周辺地区まちづくり全体構想 | P 10 |
| ウ 石神井公園駅南地区地区計画 | P 11 |
| (3) 練馬区景観計画の概要 | P 13～P 22 |

事業概要

1 検討地区概要

- (1) 所在地 : 練馬区石神井町三丁目地内
- (2) 区域面積 : 約0.6ha



2 計画建築物概要

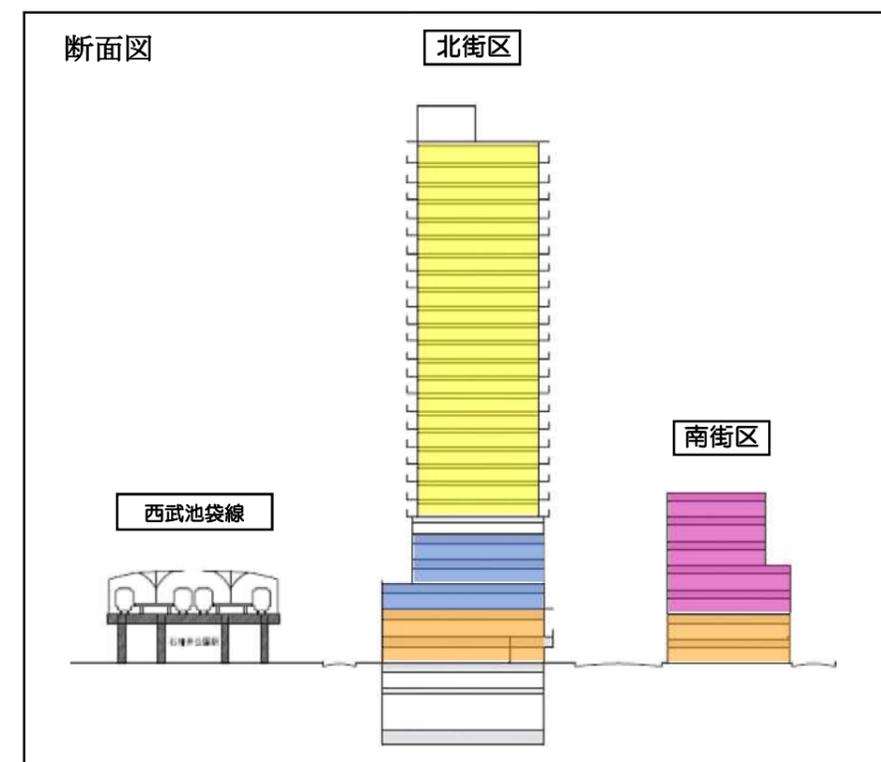
- | | |
|--|---|
| <p>(1) 北街区</p> <ul style="list-style-type: none"> ・敷地面積 : 約3,100㎡ ・建物階数 : 地上26階、地下2階 ・建物高さ : 約103m ・延床面積 : 約29,800㎡ ・施設構成 : 住宅、商業、公益施設等 | <p>(2) 南街区 (2敷地2棟の合計)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・敷地面積 : 約500㎡ ・建物階数 : 地上7階 ・建物高さ : 約35m ・延床面積 : 約2,300㎡ ・施設構成 : 商業、業務 |
|--|---|

3 これまでの経過

- | | |
|------------|------------------------------|
| 平成26年3月 | 関係権利者が再開発準備組合を設立 |
| 平成29年4月～7月 | 地域の町会、商店会へ事業計画案を説明 |
| 平成30年10月 | 区主催で、第3回検討状況報告会を開催 |
| 令和元年6月 | 大規模建築物の建築等に係る事前協議書の受理 (景観条例) |

4 都市計画手続 (予定)

令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和8年度
都市計画素案作成	都市計画原案作成 都市計画決定	事業計画認可	権利変換計画認可	事業完了



練馬区都市計画マスタープラン(H27.12)【抜粋】

○課題等

石神井公園駅南口では、交通の流れを改善し、商業活動の活性化や石神井公園へのアクセスを向上させることが課題です。

○土地利用の方針

- ・災害に強く、区民生活を豊かにするにぎわいづくり、石神井公園と一体でみどりを大切にしまちづくりを進めます。
- ・道路、駅前広場等の整備により、バス等の交通の流れを改善するとともに、歩行者に配慮したまちづくりを進め、商業を活性化して拠点としての機能を高めます。
- ・練馬区西部の地域拠点であり、「商業業務地区」として、商業・業務環境を高め、土地の高度利用を促します。



○まちづくりの指針

- ・歩行者の回遊性の向上を図り、周辺の拠点となる公園や商業施設との連携を深め、商業・業務施設の集積と活性化を促します。
- ・自然豊かな石神井公園の水辺やみどり、歴史や文化的な景観資源を活かした自然と歴史文化が調和した景観の形成を図ります。
- ・商業区域としてにぎわいの形成を図るとともに、歩いて楽しい街並みの形成を創出します。

○地区まちづくりの推進

- ・地区計画による建築物の規制・誘導や市街地再開発事業を推進し土地の高度利用を図ることにより、商業・業務環境を高めます。
- ・補助 132 号線や補助 232 号線、石神井公園通りなどの道路網整備を進め交通環境を改善するとともに、災害に強い安全なまちをめざして防災性の向上を図り、地域拠点としての機能を高めます。

練馬区景観計画の概要

第1章 練馬区の景観まちづくりの目標と基本的な考え方

【景観まちづくりの目標】

歩きたくなるまち 住みつづけたくなるまち ねりま

実現に向けて

○「歩きたくなるまち 住みつづけたくなるまち ねりま」とは

景観まちづくりに取り組むには、まちを知ることが第一歩です。そして、暮らしやすさを実感し、まちへの愛着を育むためには、『ねりま』らしさを感じる景観にふれ合い、地域の魅力や個性に気づくことが大切です。

練馬区は、地域によって魅力や個性が異なり、この魅力や個性に出会うには、まちを歩き、ゆっくりと眺め、そのまちの生活にふれることで発見できます。

そして、住んでいて心地よいまちに、住んでみたい素敵なまちにしよう、という想いが住みつづけたい、住んでみたいと思えるまちの魅力につながります。そんな地域の暮らしの中から景観を考えることが、『ねりま』の景観づくりの特色といえます。

そのため、安らぎ、にぎわいが共存する魅力にあふれた「ねりまのまち」を目指して、だれもが「歩いていて心地よい」、「歩いてみたくなる」と感じられ、「住みつづけたい」と思えるまちづくりに取り組んでいきます。

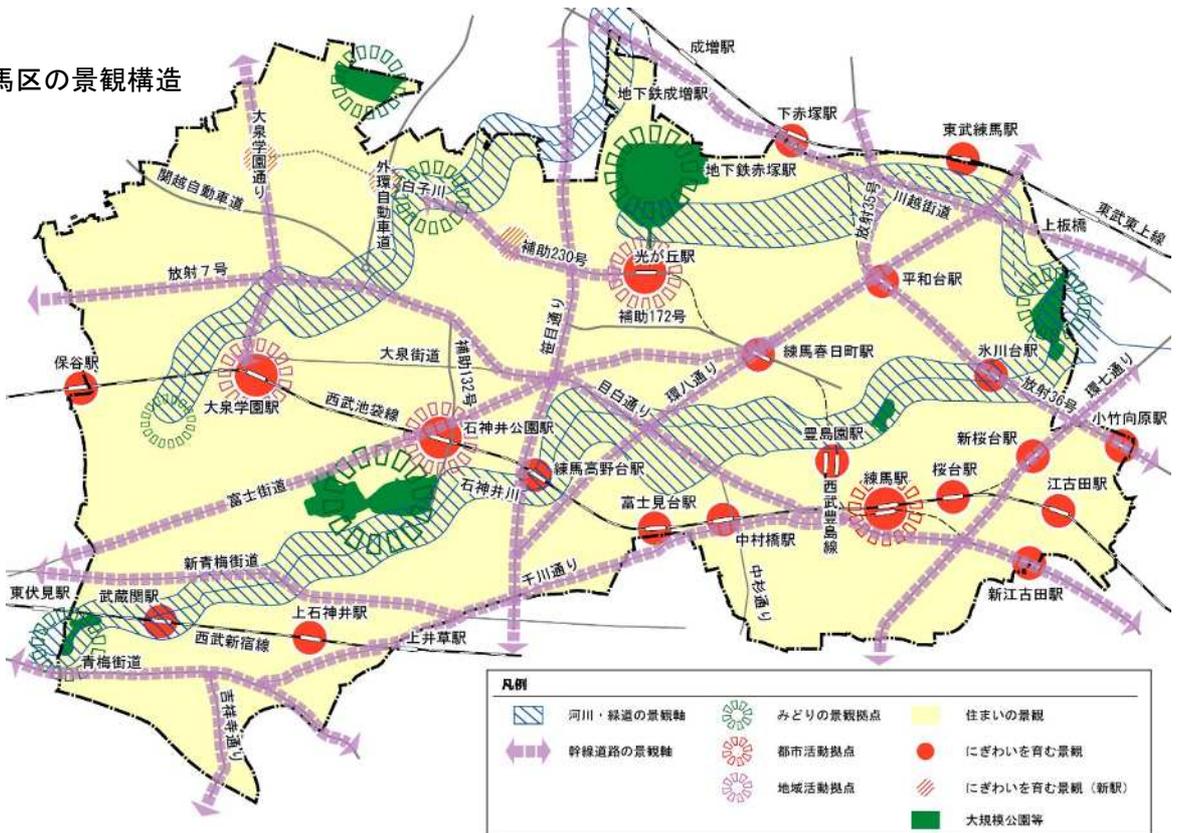
【景観づくりの基本的考え方】

- (1) ねりまの『みどり』を活かした景観づくり
- (2) 都市をイメージするための景観づくり
- (3) 心地よい暮らしとまちを彩る景観づくり
- (4) みんなで取り組む景観まちづくり

第2章 景観まちづくりの方針

景観まちづくりの目標と基本的考え方を受けて、区の景観まちづくりを実現するための区全域における6つの方針を次ページ以降に示します。また、練馬区の景観の構造を以下のように捉えます。

図 練馬区の景観構造



方針1：みどりが映える景観づくり

- みどりを活かした都市の景観づくり
- みどり豊かなまちなみの景観づくり
- 農と共生するまちなみづくり
- 緑と水への眺めを大切にした景観の形成
- みどりを基調とした建築物等による景観の形成
- みどりの存在感を際立たせる色彩景観の形成



住宅地と屋敷林

・樹木や建物の配置などは、みどりが連続し、映えるよう工夫をする



方針2：都市の骨格を際立たせる景観づくり

①景観の軸

ア) 河川・緑道の景観軸

- 自然豊かな憩いとやすらぎのある心地よい景観の形成
- 都市と自然、様々な地域をつなぐ潤い豊かな景観の形成

イ) 幹線道路の景観軸

- みどり豊かで心地よさの感じられる道路景観の形成
- まちの統一感に配慮した風格ある沿道景観の形成
- 周辺環境と調和した沿道景観の形成



石神井川

【取り組みのイメージ】
・河川空間の景観づくり

②景観の拠点

ア) みどりの景観拠点（大規模な公園等）

- 自然環境を活かした潤い豊かな心地よい景観の形成
- 自然と調和した心地よいまちなみの形成

イ) 都市景観拠点

- 風格と活力のある中心拠点の形成
- 拠点にふさわしい魅力づくり

ウ) 地域景観拠点

- 快適でにぎわいのある景観の形成



隣地における緑化などにより潤いのある景観を拡げる

・店舗などの連続性と統一感の確保

軒をそろえる
看板の位置をそろえる
共通するデザイン など



方針3：心地よい住まいの景観づくり

- みどり豊かなゆとりと落ち着きのある低層住宅地の景観の形成
- 子どもたちが楽しく遊び、高齢者などが心地よく散歩できる生活景観の形成
- 歩行者の視点に配慮した潤いのある中高層住宅地の景観の形成
- まちなみと調和した住宅団地の建て替えの誘導
- 地域固有の景観資源を活かした魅力づくり
- 色彩や夜間照明による暮らしやすい景観づくり



閑静なまちなみ

緑化により、まちなみの
一体感を保つ

【取り組みのイメージ】

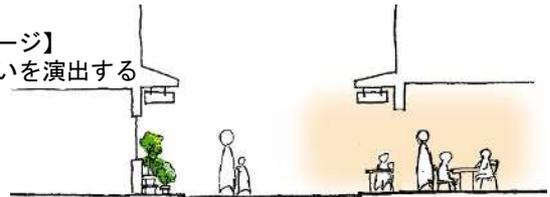
- ・建物の高さや規模、配置など、住宅地の調和に配慮
- ・道路に面した部分は特に配慮する



方針4：にぎわいを育む景観づくり

- にぎわいと活力のある景観の形成
- 生活に身近なにぎわいのある景観の形成
- 地域性を活かした個性豊かな景観の形成
- 親しみの感じられる色彩景観の形成
- にぎわいを演出する夜間景観の形成

【取り組みのイメージ】
・ 商店街のにぎわいを演出する



植栽などによるまちなみの演出
広告物を調和させる
開放的なデザインとしてにぎわいをつなぐ

方針5：身近な景観資源を活かした景観づくり

- 地域の成り立ちに根ざした景観の形成
- 農地のある郷土景観の保全活用
- 景観資源を結ぶネットワークづくり
- 文化や風情の感じられる景観の形成

・ 歴史文化資源やにぎわいのある場所などをつなぎ、快適な歩行者空間を創出する

通りの建物の形態や色彩を調和させる
沿道を緑化する



身近な資源となっているサクラの並木

・ 郷土の景観の保全と周辺での配慮

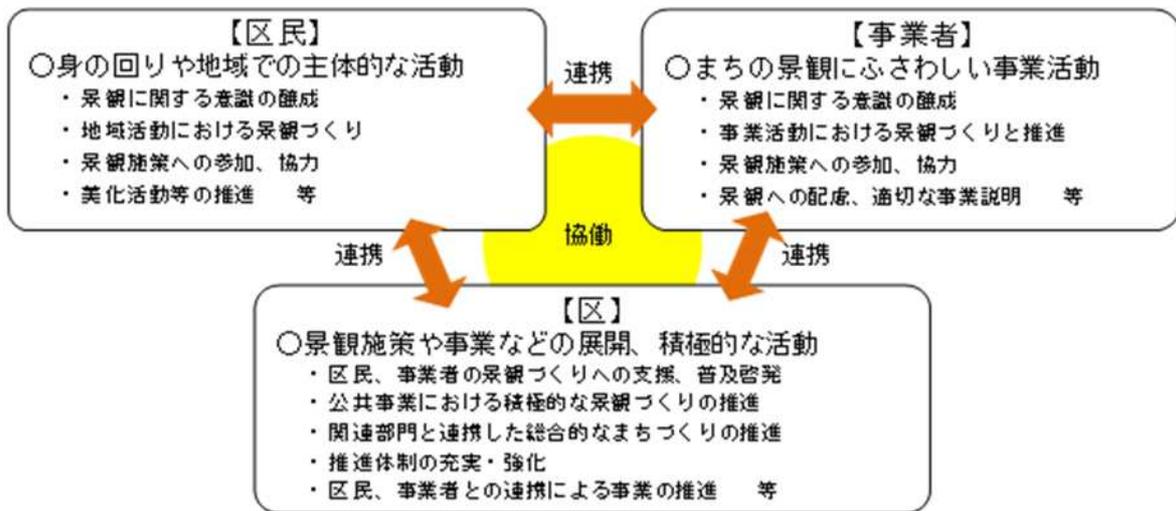


農地や雑木林、屋敷林が一体となって残る風景を、保全する隣接する場所での緑化など調和を図る

方針6：協働、連携による景観まちづくり

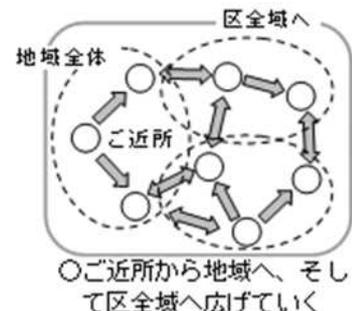
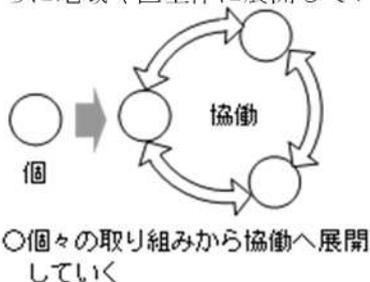
○ 区民、事業者、区の協働体制による推進

区民、事業者、区が景観づくりの主体であることから、みんながそれぞれの役割を担い、互いに連携し協働で進めていきます。



○ 拡大発展する景観まちづくり

景観まちづくりは、一人ひとりの小さな取り組みからはじめられ、まず身の回りや近隣での取り組み、さらに地域や区全体に展開していくことが重要です。



第3章 建築物等の規制誘導（建築物等の景観形成への配慮）

一定規模以上の建築物の建築等は、周辺の景観に与える影響が大きいことから、事前に届け出、景観形成基準に適合させることにより、良好な景観形成を進めます。

●届出対象行為（景観法第16条第1項に基づく届出対象行為）

- 建築物：次のいずれかに該当するもの
 - ・高さ10m以上または延べ面積500㎡以上
 - ・敷地面積500㎡以上
- 工作物：高さ10m以上または築造面積500㎡以上
- 開発行為：開発区域面積1,000㎡以上

- 当該行為が許可、認定、建築確認等を要する場合は、その申請を行う日の30日前までに景観法に基づく届出が必要です。

●大規模建築物の事前協議

- 高さ15m以上かつ延べ面積3,000㎡以上の大規模な建築物は、練馬区景観条例（平成23年3月練馬区条例第10号。）に基づき、景観法の届出に先立ち事前の協議を義務づけます。
- 事前協議は、まちづくり条例の開発調整手続き等と連携して行います。

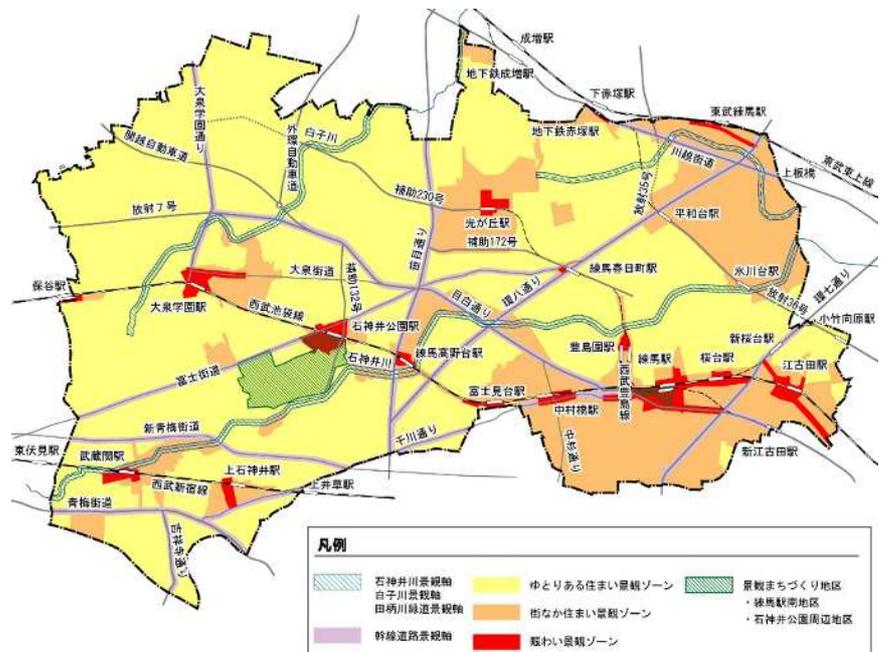
●景観まちづくりの方針と基準

- 区域別景観まちづくりの方針
軸やゾーンで区域を区分し、区域ごとの方針を定めます。第2章の景観まちづくりの方針を踏まえて、より良い景観形成を誘導するための方針です。（景観法第8条第3項に規定される方針）
- 行為別の景観形成基準
建築物の建築等や工作物の建設等の行為別に、規模や形態意匠などの項目（※）ごとに示す具体的な基準です。（景観法第8条第2項第2号に規定される基準）
※項目：配置、高さ・規模、形態・意匠（色彩を含む）、公開空地、外構等

○区域区分（7区分）

区全域における景観まちづくりの方針を踏まえ、7つの区域区分を設定します。

- 石神井川景観軸…石神井川沿い
- 白子川景観軸…白子川沿い
- 田柄川緑道景観軸…田柄川緑道沿い
- 幹線道路の景観軸…笹目通り、目白通り、千川通り、川越街道、環七通り、環八通り等の幹線道路沿い
- ゆとりある住まい景観ゾーン…低層住宅地を主とした区域
- 街なか住まい景観ゾーン…中高層住宅を主とした区域
- にぎわい景観ゾーン…商業施設等が集積する商業地域を主とした区域



●屋外広告物の規制誘導

屋外広告物は、良好な景観形成を進める上で重要な要素です。落ち着いた市街地景観の形成や、都市のにぎわいの演出、自然景観との調和などを図るため、屋外広告物の表示や掲出方法等については、景観面からの一定の配慮を求めます。

第4章 地区固有の景観まちづくり

●景観まちづくり地区の考え方

区のシンボルとなる地区や地域住民の発意、まちづくりの動向にあわせて景観まちづくりに取り組む地区について、景観まちづくり地区として指定し、地区固有の景観づくりを進めます。なお、地区の規模は、おおむね、3,000㎡以上とします。

【地区指定の考え方】

- 公共性の高い場所や、都市の構造上重要な地区
- 特徴的、あるいは地域固有の景観特性を有する地区
- 今後、まちづくり事業等を展開する地区

●景観まちづくり地区で定める内容

景観まちづくり地区では次の内容を定めます。

- (1) 景観まちづくり地区の名称、
- (2) 景観まちづくり地区の区域、
- (3) 良好な景観形成に関する方針（屋外広告物に関する内容を含む）、
- (4) 景観形成基準、
- (5) 景観重要建造物および樹木に関する方針、
- (6) 景観重要公共施設に関する方針、
- (7) 上記以外、良好な景観形成に必要な事項

●景観まちづくり地区の候補地区

区が重点的に取り組むべき地区を候補地区とし、積極的に景観まちづくりに取り組みます。ここでは、公共性の高い地区の中から候補とする地区の考え方を示します。

例えば、駅周辺地区、大規模公園周辺地区、河川の周辺地区、沿道地区等といった地区が景観まちづくり地区の候補となります。

●景観まちづくり地区の指定

景観まちづくりを推進するため、公共性が高く多くの人々がその景観を享受するシンボリックな地区として、まず、つぎの2地区を指定します。

<p>練馬駅 南地区</p>	<p>【景観形成の方針】</p> <ul style="list-style-type: none">○練馬区のシンボルロード（千川通り）として、にぎわいとやすらぎのある沿道まちなみ景観の形成○にぎわいと楽しさのあるまちなみ景観の形成	
<p>石神井公園 周辺地区</p>	<p>【景観形成の方針】</p> <ul style="list-style-type: none">○みどり豊かな自然が際立つ風致の景観形成○自然と歴史文化に調和した落ち着いた景観形成○にぎわいや歩いていて楽しい街路の景観形成	

第5章 公共施設の景観整備

●公共施設等の整備の考え方

景観まちづくりを推進していくにふさわしい形態やデザインとなることを目指し、河川沿い、道路、緑道、公園、学校等の公共施設等について、景観に考慮すべき事項を定めます。

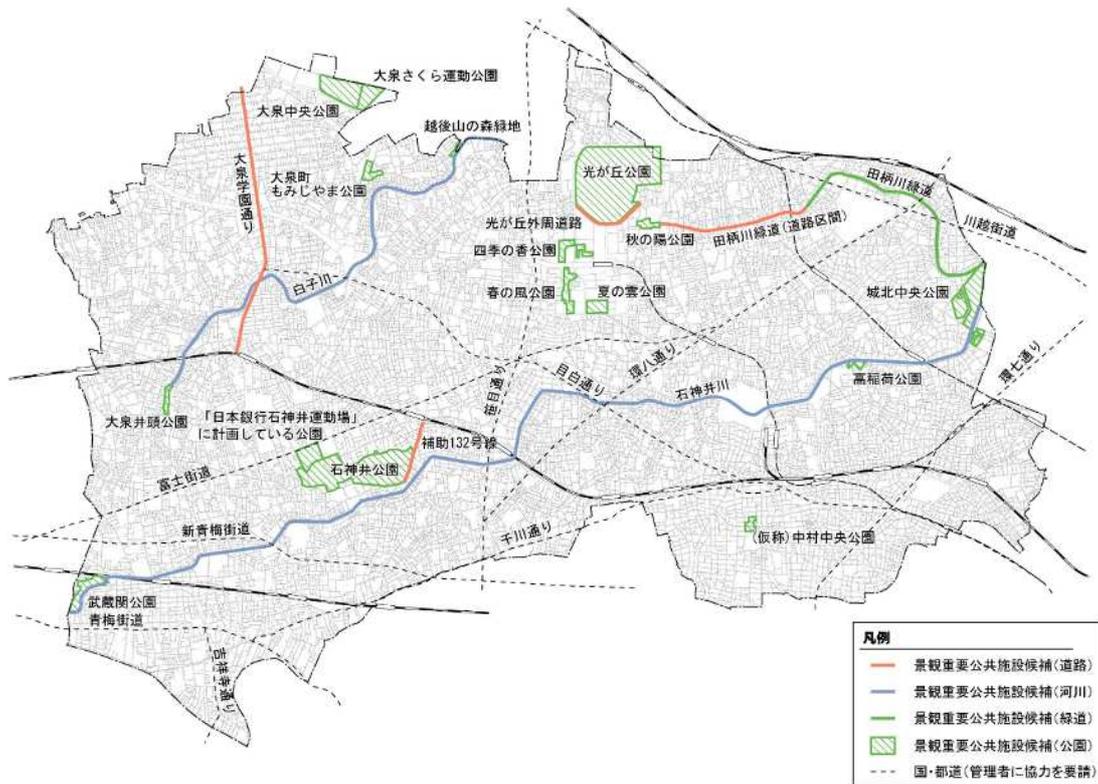
また、区が整備する公共施設等の整備に係る景観形成の方針の基本的考え方や方向性を記載します。

●景観重要公共施設の整備等に関する方針

景観法に定める景観重要公共施設（河川、公園、道路）の指定および整備に関する基本的考え方を示し、以下に示すものを景観重要公共施設（景観法第8条）として定め、景観重要公共施設の整備に関する事項を定めます。

【景観重要公共施設および指定候補】

- ・河川：石神井川、白子川
- ・道路：大泉学園通り、田柄川緑道（道路区間）、補助132号（指定候補）、光が丘外周道路
- ・公園：石神井公園、城北中央公園、光が丘公園、大泉中央公園、武蔵関公園、大泉井頭公園、高稲荷公園、越後山の森緑地、光が丘内公園（区立公園区域）、大泉さくら運動公園、田柄川緑道（緑道区間）、大泉町もみじやま公園（指定候補）、（仮称）中村中央公園（指定候補）、「日本銀行石神井運動場」に計画している公園（指定候補）



第6章 景観資源の保全活用

●景観資源の保全活用に関する方針

区内に広く点在する樹林地や農地、歴史や文化など地域を特徴づける固有の景観資源を積極的に保全・活用します。なお、「素敵な風景100選」(※)などの多くの景観資源が身近な地域に多く存在しています。

- 区民との協働によって資源を発掘し、景観資源への認識を高め共有化していきます。
- 景観法に基づく景観重要建造物（景観法第19条）または景観重要樹木（景観法第28条）の指定や、登録文化財制度の適用、樹木や樹林地等、景観上重要なみどりについては、保護樹木制度などみどりの保全施策や既往の諸制度を活用し、対象物件に応じて適切な保全活用方策を検討します。また、区独自の「地域景観資源登録制度」(※)を創設します。
- 地域住民による資源の維持管理や周辺地区の取り組みについて支援していきます。

第7章 景観まちづくりの推進方策

●総合的かつ戦略的に進める景観まちづくり

これまでのまちづくりの取り組み状況などを踏まえ、各種施策との連携や地域の景観特性や活動の状況等に基づき、総合的にかつ戦略的に取り組みます。

- 既往の施策と連携した景観まちづくりの推進
- 地域の個性や固有の景観資源を活かした景観まちづくりの推進

●関連施策との連携による景観まちづくりの推進

- まちづくり条例と連携し、相互に調整、補完しながら効果的な景観まちづくりを進めます。
(住民主体による景観まちづくりの取り組みや開発等の協議)
- 高度地区絶対高さ制限の特例措置に関連して、景観形成に関わる内容について協議を行い、実効性の高い景観まちづくりを進めます。
- 緑化計画の基準や手続き、生垣、屋上緑化、壁面緑化助成、加えて、環境、産業、観光、教育文化等と連携し、景観まちづくりを進めます。

■ 石神井公園周辺地区（景観まちづくり地区）

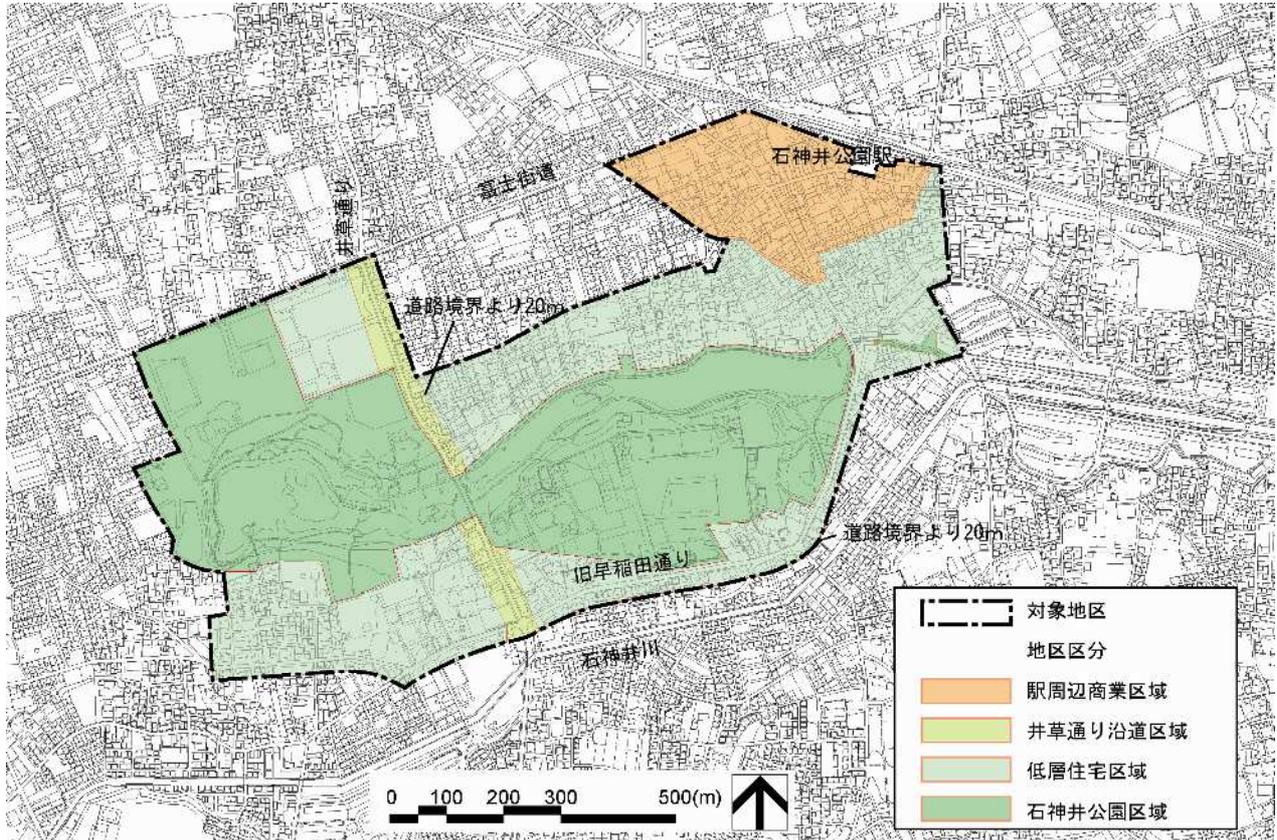
1. 地区名称

石神井公園周辺地区

2. 対象区域

石神井公園を中心とした旧早稲田通り沿道や公園周辺等、次の図に示す区域を対象とする。

図 対象区域



3. 良好な景観形成に関する方針

(1) 景観形成の方針

○みどり豊かな自然が際立つ風致の景観形成

- ・自然豊かな石神井公園の水辺や緑地を維持・管理する
- ・公園からの眺めや豊かな自然景観に配慮した、心地よさが感じられる景観を形成する
- ・公共施設のデザインを整え、風格のある景観を形成する

○自然と歴史文化に調和した落ち着いた景観形成

- ・樹林地や寺社などの景観資源を保全するとともに、これらに調和した落ち着いた潤いのある景観を形成する
- ・歴史文化的な景観資源を活かし、建築物の配置や外構のみどり、しつらえ等工夫する
- ・公園や寺社のみどりと一体となったみどりを創出する

○にぎわいや歩いて楽しい街路の景観形成

- ・公園の樹林地との連続性に配慮した緑豊かな道路景観を形成する
- ・公園周辺の散策ルート沿いにオープンスペースや緑地等を確保する
- ・建築物の低層部の壁面位置やしつらえは、周辺のまちなみとの連続性に配慮する

(2) 屋外広告物に関する方針

みどり豊かな風致の景観を維持・保全し、落ち着きと風格のある景観を形成するため、屋外広告物の表示又は掲出に際して、次のような事項に配慮します。

【掲出の位置】

- ・道路・公園などの公共空間からの見え方に配慮する。

【数・規模】

- ・複数の広告物はコンパクトに集約化する。
- ・大規模なものは避け、周辺のまちなみから突出しないようにする。

【意匠等】

- ・建築物と調和したデザインとする。
- ・できる限り色数を少なくするように努める。
- ・光源が激しく点滅するものは極力掲出しない。

4. 景観形成基準

ア) 建築物の建築等および工作物の建設等に係る景観形成基準

配置	<input type="checkbox"/> 壁面の位置を揃えるなど、まちなみの連続性に配慮した配置とする。 <input type="checkbox"/> 公園の豊かな自然環境との連続した空地を確保する。
高さ・規模	<input type="checkbox"/> 周辺の建築物群のまちなみとの調和を図り、著しく突出した高さの建築物は避ける。 <input type="checkbox"/> 石神井公園からの眺望の中で突出しないよう高さを抑える。
形態・意匠	<input type="checkbox"/> 形態・意匠は建築物全体のバランスだけでなく、周辺建築物等との調和を図る。 <input type="checkbox"/> 外壁は、圧迫感の軽減を図るとともに、単調な印象にならないようにする。 <input type="checkbox"/> 屋根・屋上に設備等がある場合は、建築物と一体となるよう意匠や配置を工夫し、次のいずれかの基準に適合させる。 <ul style="list-style-type: none"> ・通りから直接見えない位置に配置する。 ・ルーバーや緑化による修景等を行う。 <input type="checkbox"/> 駐車場や駐輪場、ごみ置き場などの付属施設、外階段は、道路や公園側に面して設置しないこととする。やむを得ない場合は、次のいずれかの基準に適合させる。 <ul style="list-style-type: none"> ・建築物と一体的な意匠とするなど、目立たないよう工夫する。 ・緑化などにより修景する。 <input type="checkbox"/> 外壁や屋根の素材は反射光の生じる光沢のあるものは避け、色彩は別表3（85頁）に定める基準に適合するとともに、周辺との調和を図る。
外構等	<input type="checkbox"/> 空地の確保など、歩行者の通行に資する空間の創出に努める。 <input type="checkbox"/> 周囲の環境に応じた夜間の景観を検討し、周辺の景観に応じた照明を行う。 <input type="checkbox"/> 外構計画は、隣接する敷地や道路など、周辺のまちなみと調和を図った色調や素材とする。

イ) 開発行為に係る景観形成基準

<p>土地利用</p>	<p><input type="checkbox"/>事業地内の将来的な景観まちづくりのイメージを意識した計画とする。 <input type="checkbox"/>事業地内に、歴史的な遺構や残すべき資源がある場合は、その周辺を公園等の空地に取り込んだ計画とする。 <input type="checkbox"/>区画割りによって不整形な土地が生じる場合には、そのままにするのではなく、緑地や小広場として活用するなど、地域の良い景観の形成を図る。</p>
<p>造成等</p>	<p><input type="checkbox"/>大幅な地形の改変を避け、長大なよう壁や法面などが生じないようにする。 <input type="checkbox"/>よう壁や法面は、圧迫感の軽減を図るため、前面に植栽を施す、または法面を緑化するなどの工夫をする。</p>
<p>緑化</p>	<p><input type="checkbox"/>造成後の事業地は、緑化を行うなどの措置を行い、事業地内外の緑が、周辺の公園、緑地等や散策路と一体となる緑のネットワークが形成できる計画とする。 <input type="checkbox"/>緑化にあたっては、周辺の環境に適した樹種等による緑化を行う。</p>

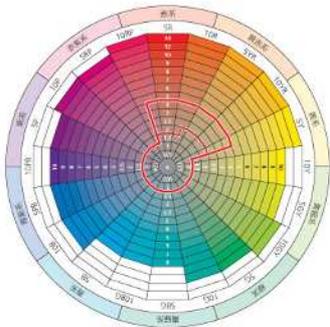
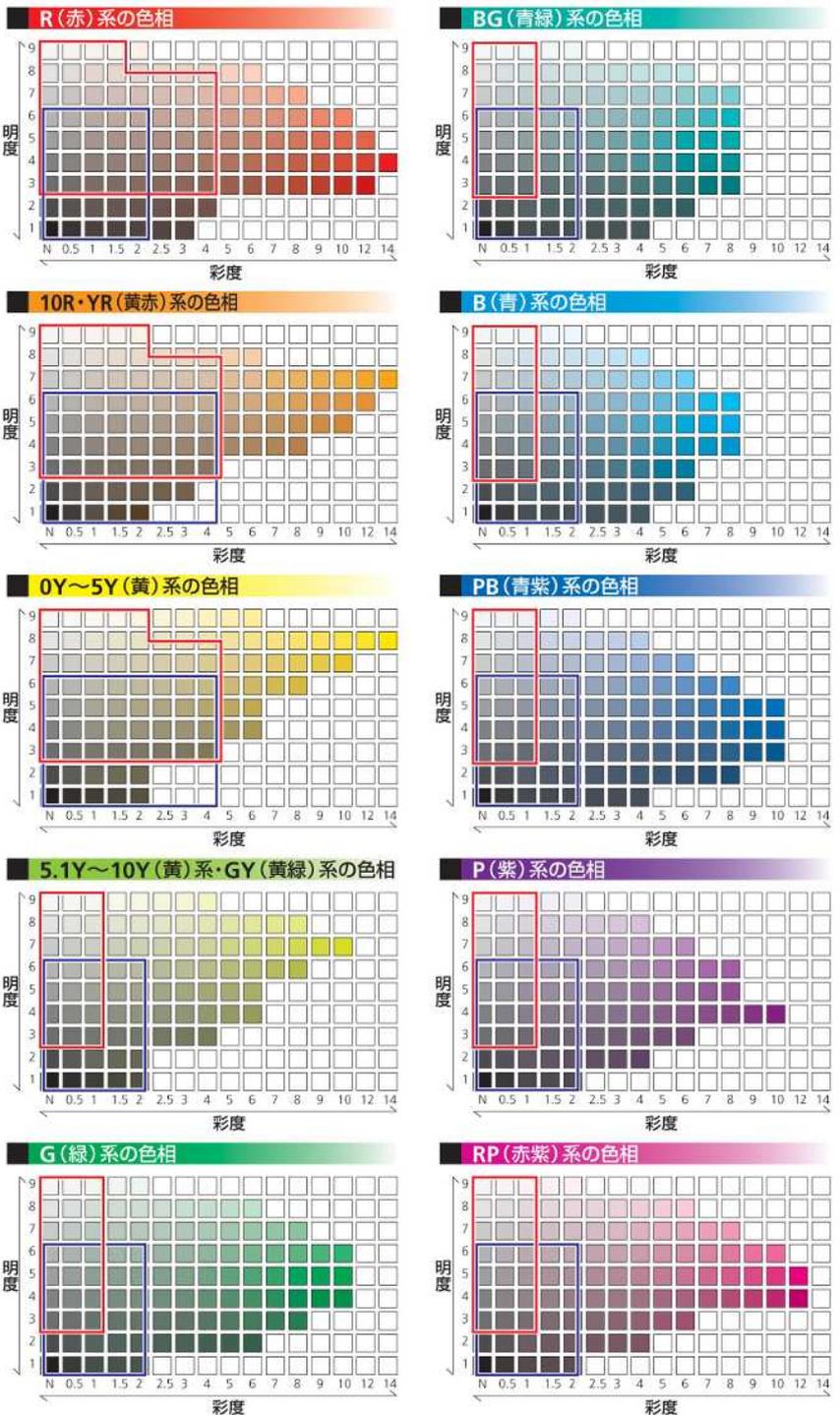
別表3 色彩基準
(石神井公園周辺地区)

凡例	
	外壁基本色の使用可能範囲 (外壁の4/5はこの範囲から選択)
	高さ60m以上または延べ面積 3万㎡以上の建築物等(注3) の外壁基本色の使用可能範囲
	屋根色の使用可能範囲

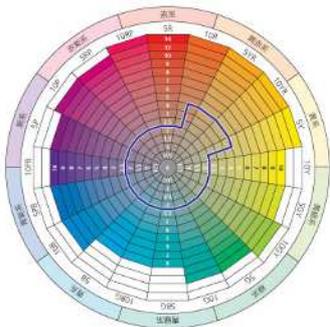
基準の適用部位・面積	色相	明度	彩度
外壁基本色	0R~9.9R	3.0以上8.5未満の場合(注3)	4.0以下
		8.5以上の場合	1.5以下
	0YR~5.0Y	3.0以上8.5未満の場合(注3)	4.0以下
		8.5以上の場合	2.0以下
その他	3.0以上8.5未満の場合(注3)	1.0以下(無彩色含む)	
	8.5以上の場合	1.0以下(無彩色含む)	
屋根色	0YR~5.0Y	6.0以下	4.0以下
	その他	6.0以下	2.0以下(無彩色含む)

【色彩基準の適用について】

- 注1 工作物の色彩基準は、建築物の外壁基本色の基準と同様とする。
- 注2 歴史的建築物等は、①建築物の屋根にあっては和瓦、銅板によるものの色彩、②建築物の外壁等および工作物にあっては着色していない木材、土壁、ガラス、レンガ等の材料により仕上げられる部分にこの基準を適用しないことができる。
- 注3 高さ60m以上または延べ面積3万㎡以上の建築物、高さ60m以上または築造面積3万㎡以上の工作物は、東京都景観計画(一般地区)の基準を踏襲し、外壁基本色の明度は4以上とする。
- 注4 チャート表の色彩は、参考であり、適用は数値基準による。



■外壁基本色(※)の使用可能範囲
(実線:明度3.0以上8.5未満、点線:明度8.5以上)



■屋根色(※)の使用可能範囲(明度6.0以下)