

## 閑静で緑ゆたかな住宅地景観の形成

### (1) 低層住宅市街地 .....

#### 景観形成の目標

##### 【基本的な考え方】

閑静な住宅地である上大崎、東五反田、北品川、旗の台、大井などは、江戸時代からの桜の名所や大名屋敷跡、旧皇族、財閥の邸宅跡など、戦前からの文人村や昭和初期の私鉄沿線の住宅地開発によって形成され、緑豊かな住居専用地域としての景観を生み出しています。しかしながら、近年ではこうした地域にも低層共同住宅などが建築されるようになっていきます。景観資源としての大学の建築物や公園などを活かして今後もこの地区の景観を保全しつつ良好な景観形成を図っていきます。

#### 景観形成の方針（景観法第8条第2項第2号関係）

##### 低層住宅地にふさわしい緑豊かな住宅地景観の形成

- 閑静で緑豊かな良好な街並みが形成されている低層住宅市街地では、快適に歩ける環境の形成、並木のある街並みイメージの形成、季節感を感じさせる植栽、既存の樹木等の保全・活用、隣接地との空間の確保などにより、緑豊かな住宅地景観を形成する。

##### 景観資源を活かした景観の形成

- 敷地内や隣接地にある景観資源を可能な限り活かして、その景観資源に配慮した建築物の配置・形態・意匠を工夫する。

##### 地域のシンボリックな景観の活用

- 低層住宅市街地は、かつての大名屋敷跡、邸宅跡、戦前からの文人村など、住宅地形成の経緯に特徴があり、それが個性ある街並みを形成している。そこで、古くからの住宅地としての成り立ちに配慮し、地域のシンボリックな樹木や特徴的な地形などを活かした景観形成に努める。

##### 周辺からの見え方や近隣の街並みとの調和への配慮

- 樹木の緑と建築物等が調和している戸建て住宅を中心とした市街地では、周辺からの見え方に配慮した建築物の高さや外観を工夫して、近隣の街並みとの調和に配慮した景観形成に努める。

**良好な景観形成のための行為の制限に関する事項**（景観法第8条第2項第3号関係）

- 低層住宅市街地の良好な景観形成のための行為の制限に関する事項を以下のとおり定めます。
- 次に掲げる行為をしようとする者は、あらかじめ、景観法及び品川区景観条例に基づき、区長に対して届出（国の機関又は地方公共団体が行う行為については通知）を行うものとします。

**ア）建築物の建築等**

- 届出対象行為：建築物の新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更
- 届出対象規模：延べ面積 1,000 m<sup>2</sup>
- 景観形成基準：次表のとおり（景観法第8条第3項第2号の規制又は措置の基準とする）

	景観形成基準
配置	<p>道路などの公共空間と連続したオープンスペースの確保など、公共空間との関係に配慮した配置とする。</p> <p>敷地内や隣接地に景観資源がある場合には、これを活かした建築物の配置とする。</p> <p>隣地との境界部分はゆとりのある空間を設け、緑化を行う。</p> <p>駐車場や駐輪場は、目立たない場所に配置するか適切な修景を行う。</p>
高さ・規模	<p>周辺からの見え方に配慮し、周辺の街並みとの調和を図る。</p>
形態・意匠・色彩	<p>形態・意匠は建築物単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>色彩は、別表1（P88 参照）の色彩基準に適合するとともに、外壁の色彩、素材は、周辺景観との調和を図る。</p> <p>屋根・屋上・外壁に設備等がある場合は、建築物と一体的に計画するか又は適切な修景を行うなど周囲からの見え方に配慮する。</p> <p>建築物に附帯する屋外階段等は、建築物本体との調和を図るとともに、歩行者からの見え方に配慮した修景を行う。</p> <p>外壁や屋根の色彩は、奇抜な配色を避けるとともに、周辺の建築物の色彩と著しく異なるものは避ける。</p>
公開空地・外構・緑化等	<p>隣接するオープンスペースとの連続性を確保する。</p> <p>敷地内や屋上はできる限り季節の花木などによる緑化を図る。</p> <p>外構は、敷地内のデザインのみを捉えるのではなく、隣接する敷地や道路など、周辺の街並みと調和を図った色調や素材とする。</p> <p>接道部では多様な植栽による緑化を行うとともに、潤いのある歩行者空間を創出する。</p> <p>既存の樹木や斜面緑地は、できるだけ保全・活用を図る。</p>

イ) 工作物の建設等

- 届出対象行為：工作物の新設、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更
- 工作物の種類と届出規模：次表のとおり

工作物の種類	届出規模
煙突、鉄柱、装飾塔、記念塔、物見塔その他これらに類するもの	高さ 20m
昇降機、ウォーターシュート、コースターその他これらの類するもの（回転運動をする遊戯施設を含む）	高さ 20m又は 築造面積 2,000 m <sup>2</sup>
製造施設、貯蔵施設、遊戯施設、自動車車庫（建築物である物を除く）その他これらに類するもの	

架空電線路用並びに電気事業法第2条第1項第10号に規定する電気事業者及び同項第12条に規定する卸供給事業者の保安通信設備用のもの（擁壁を含む）並びに電気通信事業法第2条第5項に規定する電気通信事業者の電気通信用のものを除く。

- 景観形成基準：次表のとおり

	景観形成基準
配置	斜面緑地などへの設置を避ける。 計画地や周辺に景観資源がある場合は、周辺の道路や公園からこれらの景観資源への眺望を確保する配置を行う。
規模	周辺の公園、道路、河川などから見たときに、圧迫感を感じさせないような隣棟間隔を確保し、長大な壁面の工作物は避ける。
形態・意匠・色彩	色彩は、別表1（P88 参照）の色彩基準に適合するとともに、周辺景観との調和を図る。（ただし、コースターなどの遊戯施設で、壁面と認識できる部分をもたない工作物を除く。） 周辺の公園、道路、河川、などの主要な眺望点から見たときに、周辺の景観と調和した形態・意匠とする。

## ウ) 開発行為

- 届出対象行為：都市計画法第4条第12項に規定する開発行為（主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更）
- 届出対象規模：開発区域の面積 3,000 m<sup>2</sup>
- 景観形成基準：次表のとおり

景観形成基準	
土地利用	<p>事業地内のオープンスペースと周辺地域のオープンスペースが連続的なものとなるように計画するなど、周辺地域の土地利用と関連付けた土地利用計画とする。</p> <p>事業地内に、景観資源がある場合は、その場所を公園等のオープンスペースに取り込んだ計画とする。</p> <p>区画割によって不整形な土地が生じる場合には、緑地や小広場として活用するなど、地域の良好な景観の形成を図る。</p>
造成等	<p>大幅な地形の改変を避け、長大な擁壁や法面などが生じないようにする。</p> <p>擁壁や法面では、壁面緑化等を行うことにより、圧迫感を軽減する。</p>
ただし、開発区域の面積 40ha の場合は、上記の景観形成基準に下記の景観形成基準を加えるものとする。	
土地利用	<p>事業地内の将来的なまちづくりのイメージを意識し、地区ごとにまとまりのある計画とする。</p> <p>電線類は道路を整備する際に地中化したり、目立たない場所に設置するなどの工夫をする。</p>

別表1：色彩の基準

表1 - : 届出対象建築物等

対象区域	建築物	工作物	基準
	届出対象規模	届出対象規模	
内陸部市街地 (低層住宅市街地、住宅等市街地、住工共存市街地、工業市街地)	高さ 60 m 以上又は延べ面積 30,000 m <sup>2</sup> 以上	高さ 60 m 以上又は築造面積 30,000 m <sup>2</sup> 以上	表ア欄
	低層住宅市街地で、延べ面積 1,000 m <sup>2</sup> 以上	高さ 20m 以上 60m 未満又は築造面積 2,000 m <sup>2</sup> 以上 30,000 m <sup>2</sup> 未満	表イ欄
	低層住宅市街地以外で、高さ 20m 以上 60m 未満又は延べ面積 2,000 m <sup>2</sup> 以上 30,000 m <sup>2</sup> 未満		
内陸部市街地 (商業市街地、幹線道路沿道市街地)	高さ 60 m 以上又は延べ面積 30,000 m <sup>2</sup> 以上	高さ 60 m 以上又は築造面積 30,000 m <sup>2</sup> 以上	表ア欄
	商業市街地は高さ 30m 以上 60m 未満又は延べ面積 2,000 m <sup>2</sup> 以上 30,000 m <sup>2</sup> 未満、幹線道路沿道市街地は高さ 20m 以上 60m 未満又は延べ面積 2,000 m <sup>2</sup> 以上 30,000 m <sup>2</sup> 未満	商業市街地は高さ 30m 以上 60m 未満又は築造面積 2,000 m <sup>2</sup> 以上 30,000 m <sup>2</sup> 未満、幹線道路沿道市街地は高さ 20m 以上 60m 未満又は築造面積 2,000 m <sup>2</sup> 以上 30,000 m <sup>2</sup> 未満	表イ欄
臨海部市街地	高さ 15 m 以上又は延べ面積 2,000 m <sup>2</sup> 以上	高さ 15 m 以上又は築造面積 2,000 m <sup>2</sup> 以上	表ウ欄
水辺景観形成特別地区	高さ 15 m 以上又は延べ面積 2,000 m <sup>2</sup> 以上	高さ 15 m 以上又は築造面積 2,000 m <sup>2</sup> 以上	表工欄
重点地区： 品川宿地区	高さ 60 m 以上又は延べ面積 30,000 m <sup>2</sup> 以上	高さ 60 m 以上又は築造面積 30,000 m <sup>2</sup> 以上	表才欄
	A地区 高さ 15m以上 60m 未満又は延べ面積 2,000 m <sup>2</sup> 以上 30,000 m <sup>2</sup> 未満	高さ 15m以上 60m 未満又は築造面積 2,000 m <sup>2</sup> 以上 30,000 m <sup>2</sup> 未満	表力欄
	B地区 すべての建築物		
C地区 高さ 7 m 以上 60m 未満又は延べ面積 300 m <sup>2</sup> 以上 30,000 m <sup>2</sup> 未満			

表1 - : 色彩の基準

欄	外壁の基本色(外壁各面の4/5はこの範囲から選択)			強調色(外壁各面の1/5で使用可能)			屋根色(勾配屋根)		
	色相	明度	彩度	色相	明度	彩度	色相	明度	彩度
ア欄	0 Y R ~ 5.0 Y	4以上 8.5未満の場合	3以下	0 R ~ 4.9 Y R	全域	4以下	外壁に準じる。		
		8.5以上の場合	1.5以下	5.0 Y R ~ 5.0 Y		6以下			
	その他	4以上	1以下	その他		2以下			
イ欄	0 R ~ 4.9 Y R	3以上 8.5未満の場合	4以下	定量基準による制限は行わない			0 R ~ 5.0 Y	7以下	4以下
		8.5以上の場合	1.5以下						
	5.0 Y R ~ 5.0 Y	3以上 8.5未満の場合	6以下				その他		2以下
ウ欄	0 R ~ 4.9 Y R	6以上 8.5未満の場合	4以下	定量基準による制限は行わない			0 R ~ 4.9 Y R	全域	2以下
		8.5以上の場合	1.5以下						
	5.0 Y R ~ 5.0 Y	6以上 8.5未満の場合	4以下				5.0 Y R ~ 5.0 Y		4以下
エ欄	0 R ~ 4.9 Y R	6以上 8.5未満の場合	4以下	0 R ~ 4.9 Y R	全域	4以下	0 R ~ 4.9 Y R	2以下	
		8.5以上の場合	1.5以下	5.0 Y R ~ 5.0 Y					6以下
	5.0 Y R ~ 5.0 Y	6以上 8.5未満の場合	4以下	その他		2以下	その他		2以下
オ欄	0 R ~ 4.9 Y R	使用不可		0 R ~ 4.9 Y R	全域	4以下	外壁に準じる		
		4以上 8.5未満の場合	3以下	5.0 Y R ~ 5.0 Y					
	5.0 Y R ~ 5.0 Y	8.5以上	1.5以下	5.0 Y R ~ 5.0 Y		2以下			
カ欄	0 R ~ 9.9 R	使用不可		定量基準による制限は行わない			0 R ~ 5.0 Y	7以下	4以下
		8.5未満	6以下						
	5.0 Y R ~ 5.0 Y	8.5以上	2以下				その他		2以下

注1) 工作物の色彩については、建築物の外壁基本色の基準と同様とする。ただし、他の法令で使用する色彩が定められているもの、トラス構造物などで壁面と認識できる部分を持たないものについてはこの限りではない。また、市民となじみが深い地域のイメージの核となるもの、地域のランドマークの役割を果たしているもの、その他良好な景観の形成に貢献するなど、本計画の実現に資する色彩計画については、景観審議会等の意見を聴取したうえで、この基準によらないことができる。

注2) 外壁等にガラスを用いる場合は、周辺と調和した色彩を用いるとともに、過度の反射を避け、景観に違和感なく溶け込む外観とする。