

I 建築物等に係る基準

7. まちなかゾーン

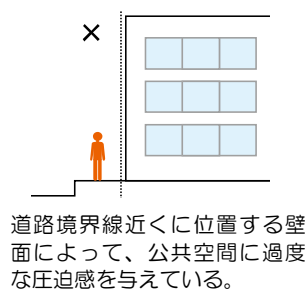
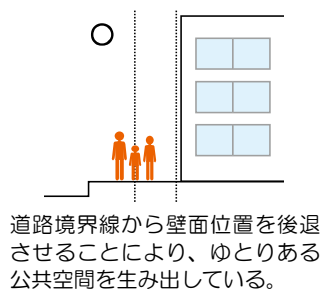
(1) 位置

景観形成基準

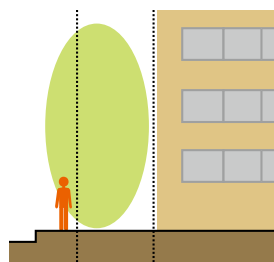
- ①大規模建築物については、原則として、周辺に与える威圧感を軽減し、かつ、修景緑化を図るための空地を確保するため、敷地境界線からできるだけ多く後退すること。また、敷地内の建築物および工作物の規模を勘案して、釣合よく配置すること。
- ②道路境界からできるだけ多く後退し、広がりのある景観の確保に努めること。
- ③大規模建築物については、道路境界から後退した部分について、歩道と一体的な整備を図ること。

○ 大規模建築物については、敷地境界線からできるだけ多く後退する。

- ・ゆとりのある景観や周辺の風景との調和を図るため、特に大規模建築物の場合は建築物等の周囲にできるだけ多くの空地を確保するような配置にしましょう。



○ 大規模建築物については、道路境界から後退した部分について、歩道と一体的な整備を図る。



壁面を後退させて、前面道路と一体的な利用を図ることにより、ゆとりのある歩行者空間を生み出します。

(2) 形態

景観形成基準

- ①周辺景観との調和に配慮し、全体的にまとまりのある形態とすること。
- ②大規模建築物について、周辺の建築物の多くが入母屋や切妻等の形態の屋根をもった地区にあっては、これらの屋根の形態との調和を図るため、原則として、勾配のある屋根を設けること。
- ③屋上に設ける設備は、できるだけ目立たない位置に設置するとともに、建築物本体および周辺景観との調和に配慮したものとする。これにより難しい場合は、目隠し措置等の修景措置を講じること。
- ④屋上工作物は、建築物本体の形態と調和を図るとともに、スカイラインに与える影響を軽減させるよう、できるだけすっきりとした形態とすること。
- ⑤太陽光発電設備を勾配屋根に別途設置する場合は、太陽光パネルの最上部が当該建築物の棟を超えないものとし、屋根に密着させること。
- ⑥太陽光発電設備を壁面に別途設置する場合は、当該壁面の外縁部より外側に太陽光パネルがはみ出ないようにすること。
- ⑦太陽光発電設備を陸屋根に別途設置する場合は、太陽光パネルの最上部をパラペットの高さ以下にし、端部からできるだけ後退したものとする。ただし、これにより難しい場合は、ルーバー等の目隠し措置を講じ、建築物本体および周辺景観との調和に配慮したものとする。

「周辺の建築物の多く」とは、建築物の敷地境界線から30メートル以内にある主要な建築物の7割以上を指す。

7. まちなかゾーン

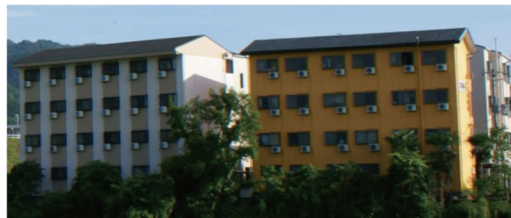
○ 全体的にまとまりのある形態とする。

- ・ 一体性のある良好なまちなみ景観を形成するため、周辺の自然景観や既存の建築物等の形態のまとまりに配慮しましょう。
- ・ 一方で建築物が、あまりにも規格化されすぎると、まちなみに味わいがなくなるおそれがあるため、周辺景観との調和に配慮しつつ、ある程度の変化をもたせながら、既存建築物との連続性や統一感が感じられるようにしましょう。



○ 大規模建築物について、周辺の建築物の多くが入母屋や切妻等の形態の屋根をもった地区にあっては勾配のある屋根を設ける。

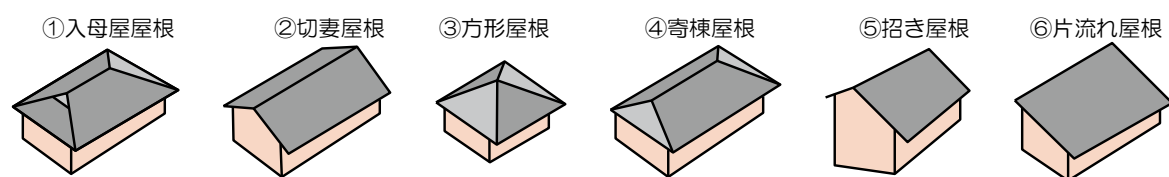
- ・ 特に大規模建築物については、周辺の景観に与える影響が大きいことから、周辺に勾配屋根をもつ建築物が多い地区では、勾配屋根を設ける等の工夫をしましょう。



勾配屋根をもつ大規模建築物。

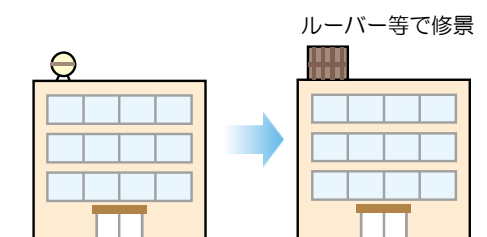
- ・ 勾配のある屋根の設置が必要のない地区についても、勾配のある屋根の設置や勾配のある屋根を模したパラペットの設置に努めましょう。
- ・ 勾配のある屋根には入母屋、切妻等の形態の屋根がありますが、片流れ屋根は入母屋、切妻等の設置の必要がある地区にふさわしくないため、招き屋根にする等の工夫が必要です。

勾配のある屋根の種類



○ 屋上に設ける設備を、建築物本体および周辺景観との調和に配慮したものとすることが難しい場合は、目隠し措置等の修景措置を講じる。

- ・ 屋上に給水塔や室外機等の設備を設ける場合は、できるだけ周辺に調和したものにし、目隠し等の措置を講じて、無機質なイメージを抑えるようにしましょう。



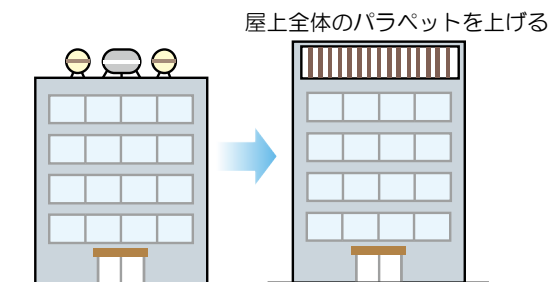
屋上工作物の目隠し措置。

I 建築物等に係る基準

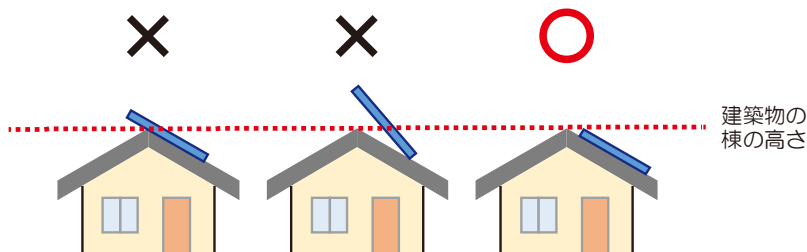
7. まちなかゾーン

○ 屋上工作物は、できるだけすっきりとした形態とする。

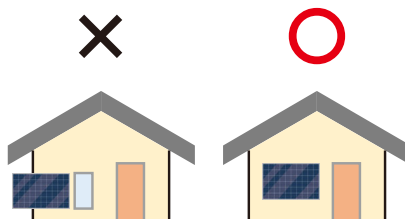
- ・ 屋上工作物は、スカイラインに与える影響が大きくなる可能性があり、建物と一体化する等の工夫をしましょう。



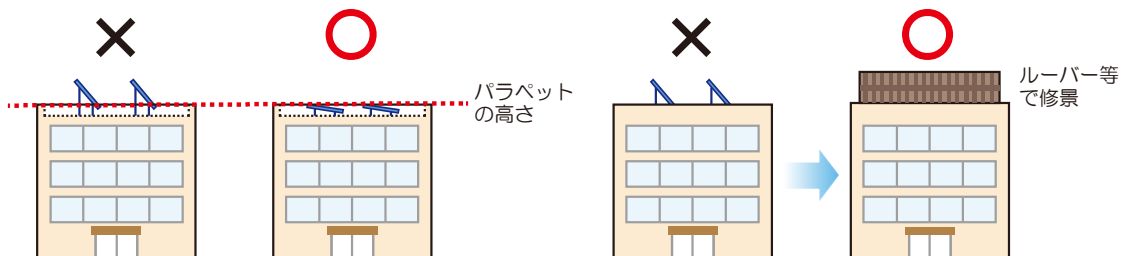
○ 太陽光発電設備を勾配屋根に別途設置する場合は、太陽光パネルの最上部が当該建築物の棟を超えないものとし、屋根に密着させる。



○ 太陽光発電設備を壁面に別途設置する場合は、当該壁面の外縁部より外側に太陽光パネルがはみ出ないようにする。



○ 太陽光発電設備を陸屋根に別途設置する場合は、太陽光パネルの最上部をパラペットの高さ以下にし、端部からできるだけ後退したものとする。ただし、これにより難しい場合は、ルーバー等で修景



※太陽光発電設備の設置については、(3)意匠にも基準があります。

7. まちなかゾーン

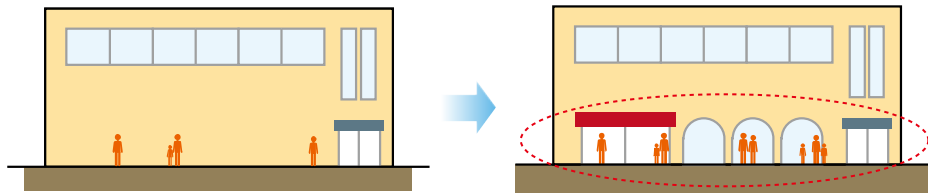
(3) 意匠

景観形成基準

- ①屋根、壁面、開口部等の意匠に配慮し、威圧感および圧迫感を軽減するよう努めること。
- ②外見できる壁面等の意匠の釣合いに配慮し、建築物全体としてまとまりのある意匠とすること。
- ③太陽光発電設備を設置する場合においては、太陽光パネルが公共空間から望見しにくい形での設置に努めること。
- ④太陽光発電設備を屋根材または外壁材として一体で設置する場合は、その他の屋根材または外壁材の意匠について、周辺景観を含めて太陽光発電設備との調和を考慮すること。

○ 屋根、壁面、開口部等の意匠に配慮する。

- ・大規模建築物が周囲に与える威圧感や圧迫感を軽減するために、屋根の形態や壁面の意匠、開口部の取り方等の配慮をしましょう。



単調な壁面により、歩行者等に圧迫感を与えている。

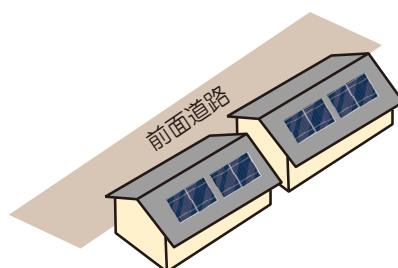
開口部を設けると、圧迫感が軽減される。

○ 外見できる壁面等の意匠の釣合いに配慮し、建築物全体としてまとまりのある意匠とする。

- ・大規模建築物の意匠は、人目につきやすい道路に面する正面部分のみに工夫をこらし、側面や背面は防風や防雨等の機能性のみを重視しデザインに対する配慮がかけられるものがみられます。
- ・大規模建築物はどの方向からもよく目立つことから、その側面や背面の意匠についても正面とバランスのとれた意匠となるよう、建築物全体としてのまとまりをもたせるようにしましょう。



- 太陽光発電設備を設置する場合においては、太陽光パネルが公共空間から望見しにくい形での設置に努めること。
- 太陽光発電設備を屋根材または外壁材として一体で設置する場合は、その他の屋根材または外壁材の意匠について、周辺景観を含めて太陽光発電設備との調和を考慮すること。



7. まちなかゾーン

(4) 素材

景観形成基準

- ①周辺景観になじみ、かつ、長期間にわたって良好な景観が維持できるよう、耐久性および耐候性に優れた素材を使用すること。
- ②伝統的な様式の建築物で形成された地区にあっては、周辺の建築物と同様の素材とすること。ただし、これにより難しい場合はこれを模した素材とすること。

○ 周辺景観になじみ、かつ、耐久性および耐候性に優れた素材を使用する。

- ・ 石材等落ち着いた感じさせる素材で、高質感のある空間を創出することができます。
- ・ 良好な景観を長期間にわたって維持していくためには、外装材は風雨や日照等の影響により腐食や退色等を起こさないものを用いましょう。



随所に石材等を用いた建築物。

○ 伝統的な様式の建築物で形成された地区にあっては、周辺の建築物と同様の素材とする。

- ・ 一般的に、土壁や板壁、日本瓦や土、木といった柔らかさや暖かさを持つ素材が使用されており、このなかに、アルミやステンレス、ガラスといった反射光や冷たさを感じさせる素材を大量に使用すると、周辺の落ち着いた雰囲気から際立った印象をあたえることにもなります。
- ・ 周辺の自然地や集落地の落ち着いた景観印象を失わないよう、大部分にわたってこれら素材を使用することは避けましょう。



周辺の建築物に配慮し、自然素材を用いている建築物の例。



周辺の景観に配慮し、木材以外の素材を用いて格子を模した建築物。

7. まちなかゾーン

(5) 敷地の緑化措置

景観形成基準

- ①原則として、建築物が周辺景観と融和し、良好な景観の形成および周辺環境との調和が図れるよう、樹種の構成および樹木の配置を考慮した植栽を行うこと。
- ②大規模建築物については、原則として、建築物が周辺に与える威圧感、圧迫感および突出感を和らげるよう、その高さを勘案した樹種および樹木を選び、その植栽位置を考慮すること。
- ③大規模建築物については、緑豊かな景観とするため、原則として、敷地面積が0.3ha以上の場合には敷地面積の10%以上の敷地を緑化すること。敷地面積が0.3ha未満の場合は道路側に高木等による緑化スペースを確保する等の緑化措置を講じること。ただし、都市計画法第8条に規定する用途地域内にあってはこの限りではない。
- ④大規模建築物の植栽に当たっては、自然植生を考慮するとともに、周辺環境との調和が得られる樹種とすること。
- ⑤敷地のうち、道路に面する部分については、緑化に努めること。

○ 建築物が周辺景観と融和するよう、樹種の構成および樹木の配置を考慮した植栽を行う。

- ・ 低層部に緑を配置することで、建物と歩行者の間にあるおいある空間が生まれます。



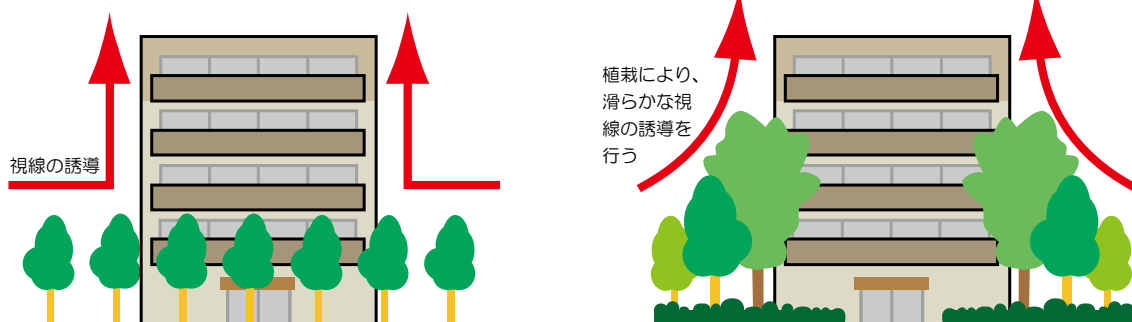
敷地内にできるだけ緑を配置し、うるおいある空間を創出している。

○ 大規模建築物については、その高さを勘案した樹種および樹木を選び、その植栽位置を考慮する。

- ・ 突出した印象をあたえる大規模建築物については、視線誘導を滑らかにするため、その高さを考慮した高木を建築物の周囲に植栽するとともに、建築物から遠ざかるに従って低い樹木を植栽するようにしましょう。



株立ちの低木や中高木等様々な樹木を配した緑豊かな植栽。



I 建築物等に係る基準

7. まちなかゾーン

- 大規模建築物については、原則として、敷地面積が0.3ha以上の場合は敷地面積の10%以上の敷地を緑化する。敷地面積が0.3ha未満の場合は道路側に高木等による緑化スペースを確保する等の緑化措置を講じる。

※緑化面積の算定基準は P102をご確認ください。

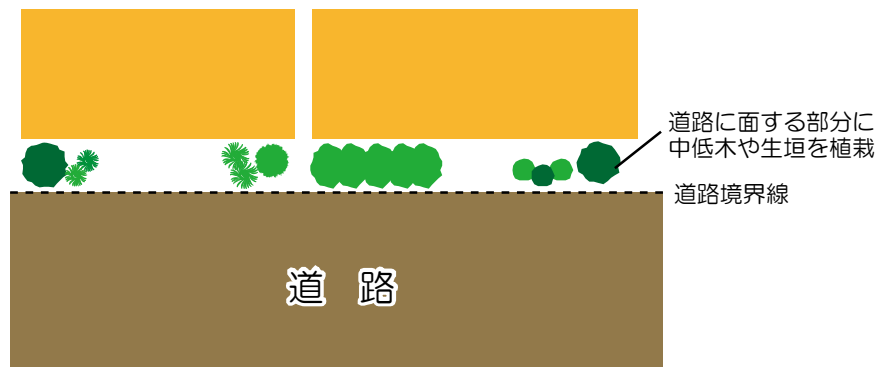
- 大規模建築物の植栽に当たっては、自然植生を考慮するとともに、周辺環境との調和が得られる樹種とする。

- ・ 樹種の選定に当たっては、その地域の自然条件に最も適した植物が一般に長年にわたり安定的に成育し、その地域の景観を特色づけているものであるため、植栽計画に当たっては、建設地の周囲を十分調査し、その地域の自然植生を目安とした樹種を採用し、外来種の採用はできるだけ避けましょう。

※ 自然植生とは、その地域の土地の環境の下に、古くから成立している植生のこと。

- 道路に面する敷地については、特に緑化に努める。

- ・ 建物による圧迫感を軽減するため、道路に面する敷地については、できるだけ緑を配置するようにしましょう。



7. まちなかゾーン

(6) 樹木等の保全措置

景観形成基準

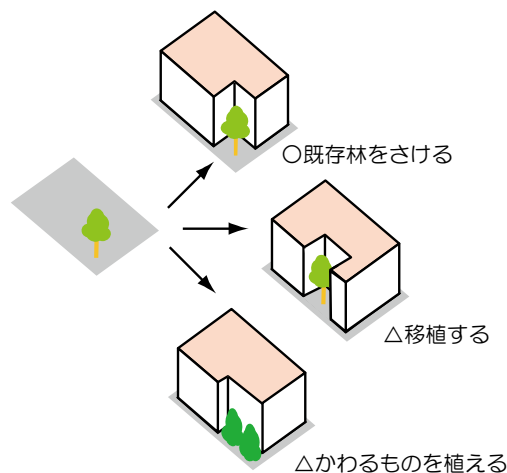
- ①大規模建築物の敷地内に生育する樹林については、できるだけ残すこと。やむを得ず樹林を伐採する必要が生じたときは、必要最小限にとどめること。
- ②大規模建築物の敷地内に樹姿または樹勢が優れた樹木がある場合は、この樹木を修景に活かせるよう配慮すること。ただし、これにより難しい場合は、移植の適否を判断し、できるだけその周辺に移植すること。移植後は十分な管理を行い、樹勢の回復に努めること。

○ 大規模建築物の敷地内に生育する樹林については、できるだけ残す。

- ・敷地内に生育する樹林等は、その地域の景観の向上に重要な役割を果たしています。やむを得ず伐採を行う場合は、周辺景観への影響に配慮し、必要最小限にとどめましょう。

○ 敷地内に樹姿または樹勢が優れた良好な樹木がある場合は、この樹木を修景に生かせるよう配慮する。

- ・敷地内における樹木の樹姿・樹勢が特に優れたものは、できるかぎり修景に生かせるよう建築物等の配置に配慮しましょう。優れた樹木の保存が難しい場合は、事前に移植の適否を調査し、できるかぎり周辺に移植し、樹勢の回復に努めましょう。



I 建築物等に係る基準

7. まちなかゾーン

(7) 垣、さく、へい、門（建築物に附属するものを含む）その他これらに類するものの新設、増築または改築

景観形成基準

- ①周辺景観および敷地内の状況に配慮し、調和の得られる形態および意匠とすること。
- ②できるだけ落ち着いた色彩で、周辺景観および敷地内の状況との調和が得られるものとする。

○ 周辺景観および敷地内の状況に配慮し、調和の得られる形態および意匠とする。

- ・無機質な素材および意匠は周囲に圧迫感を与えやすいので、自然素材を使用したり高さを抑える等の配慮をし、周辺の景観と調和するよう配慮しましょう。



建築物や周辺景観に配慮し、日本瓦や自然素材を用いている塀の例。

○ できるだけ落ち着いた色彩にする。

- ・周辺景観に調和した落ち着いた色彩を用いましょう。



落ち着いた色彩を用いた塀。

7. まちなかゾーン

(8) 擁壁の新設、増築または改築

景観形成基準

- ①道路に面して設ける場合は、できるだけ低いものとする。
- ②できるだけ石材等の自然素材を用い、これにより難しい場合はこれを模したものとする。これらの素材を用いることができない場合は、修景緑化等の措置を講じること。

○ 道路に面して設ける場合は、できるだけ低いものとする。

- ・できるだけ低い擁壁（アイライン＝1.5m以下）として、通行者への圧迫感を最小限にとどめましょう。

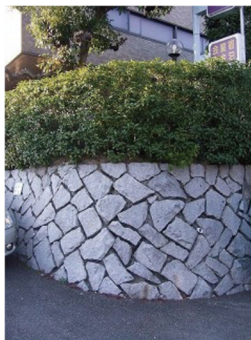


○ できるだけ石材等の自然素材を用い、これにより難しい場合はこれを模したものとする。

- ・コンクリート等の無機質な素材は避け、石材やそれを模した素材（例：擬石タイル、石積み模様入りコンクリート等）を使用しましょう。



自然素材を用いた擁壁。



コンクリートを用いて石材を模した擁壁。