



# 杉並区大規模建築物景観形成指針



平成22年 4 月

杉並区

## 目次

<b>1</b>	大規模建築物景観形成指針の位置づけと目的	1
<b>2</b>	大規模建築物の建築等に係る事前協議	2
<b>3</b>	景観づくりの視点	3
<b>4</b>	大規模建築物景観形成指針の構成	4
<b>5</b>	大規模建築物景観形成指針	5
<b>5-1</b>	建物の配置	5
<b>5-2</b>	建物の規模	5
<b>5-3</b>	形態・意匠・色彩	8
<b>5-4</b>	緑化	11
<b>5-5</b>	公開空地・外構等	12
<b>5-6</b>	屋外広告物	16

# 1 大規模建築物景観形成指針の位置づけと目的

杉並区は、これまで、低層の戸建住宅を中心とした住宅地が大半を占める良好なまちなみが形成されてきました。

近年のまちなみの変化の特徴として、住宅地の中では、かつて大きな屋敷林や畑地等であった敷地が共同住宅となったり、あるいは細分化により戸建住宅地となるなどの土地利用の転換があげられます。多くは、まちなみとの調和や周辺への配慮がなされた外観や敷地利用となっていますが、中には、隣地とのゆとりを確保しない建築物が建築され、まちなみの景観を損ねる要因となっています。また、商業地の中では、外壁が派手な色に塗装された建築物が見られるなど、様々な問題が生じるようになりました。

区では、このような状況を踏まえ、また、良好な景観を守り、つくり、育てるために、杉並区景観条例（以下、「景観条例」）を制定し、杉並区景観計画を策定しました。

大規模建築物景観形成指針は、景観条例第15条第1項に規定する大規模建築物<sup>※1</sup>の建築等<sup>※2</sup>に係る良好な景観づくりを推進するための指針として策定したものです。延べ面積3,000㎡以上の大規模建築物の建築等の行為をしようとする者は、杉並区景観計画<sup>※3</sup>及びこの指針に基づき、区と事前協議をしなければなりません（景観条例第16条第1項）。建築物の建築等の計画をする際には、地域の魅力の向上にもつながるよう、この指針に示した事項を取り入れてください。

- ※1 「大規模建築物」とは、建築基準法第2条第1号に規定する建築物のうち、延べ面積3,000㎡以上のもののこと。  
（景観条例第2条第2号）
- ※2 「建築等」とは、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のこと。（景観条例第2条第3号）
- ※3 「杉並区景観計画」とは、景観行政団体である杉並区が、良好な景観の形成を図るため、その区域、良好な景観の形成に関する方針、行為の制限に関する事項等を定めた計画のこと。（景観法第8条）

# 2

## 大規模建築物の建築等に係る事前協議 (景観条例第16条第1項)

### (1) 事前協議の目的

まちなみへの影響が大きい大規模建築物の建築等の行為を行う際、事業者等が、景観形成指針に基づき、自ら周辺のまちなみへ十分配慮し、良好な景観づくりに努めることを目的としています。

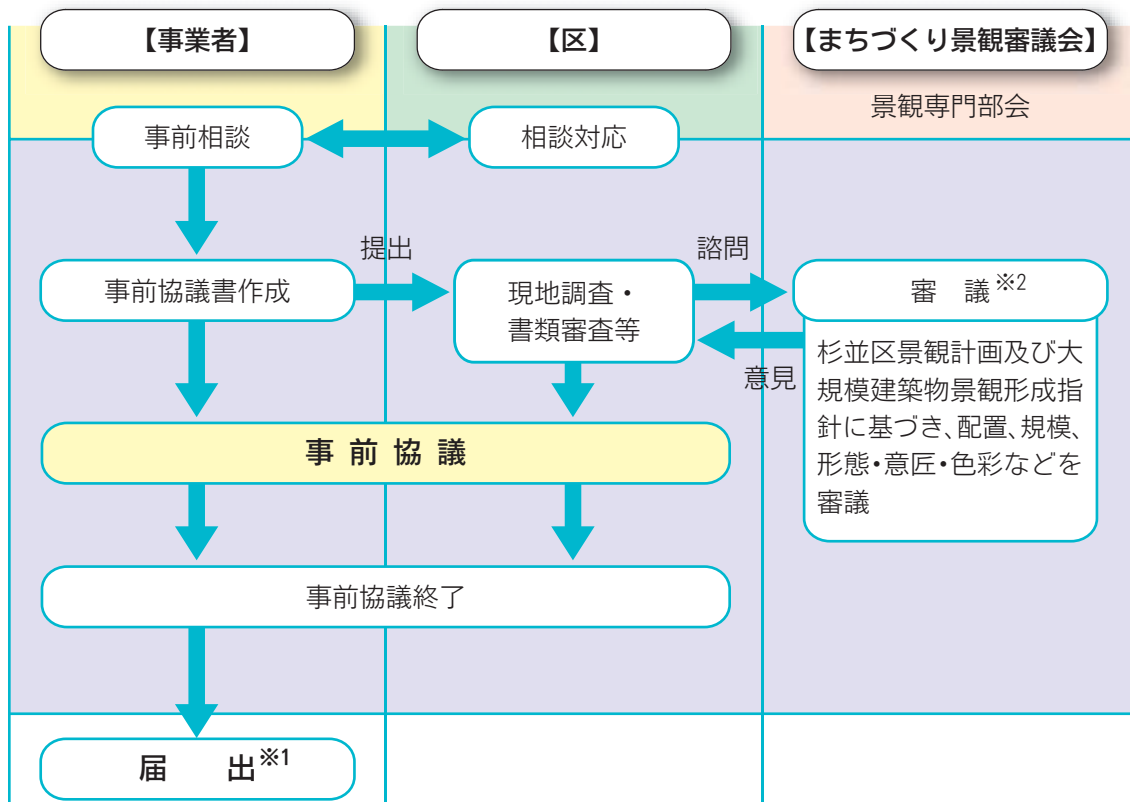
### (2) 事前協議の対象

- 規模：延べ面積3,000㎡以上の建築物
- 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

### (3) 事前協議の時期

事前協議は、大規模建築物の建築等の計画が容易に変更できる時期に行ってください。事前協議終了後、景観法に基づく届出<sup>※1</sup>を行ってください。

### (4) 事前協議の流れ



※1 「届出」とは、景観法に基づく景観計画の区域内における行為の届出のこと(景観法第16条第1項)。届出の時期は、建築物の場合、確認申請の30日以上前(景観条例施行規則第8条別表第1)、基準は杉並区景観計画に示す景観形成基準(景観法第8条第2項第4号)による。

※2 区長は、協議があったときは、協議に関する事項について、審議会の意見を聴くことができる。(景観条例第17条第2項)

# 3

## 景観づくりの視点

建築等の計画は、全体のコンセプトの検討段階から、景観への配慮を盛り込んで、設計を進めてください。

### (1) 地域の特性を盛り込む

杉並区のまちなみには、みどり豊かな住宅地をはじめ、賑わいのある商店街、青梅街道や環状7号線・8号線などの幹線道路、自然豊かな善福寺川、神田川、妙正寺川などの河川や玉川上水など様々な特徴があります。

大規模建築物の建築等に際しては、これらの特徴はもとより、建物を取り巻く身近な地域の特性を見出すため、周辺の景観資源を把握し、また、少し離れたところから、「どのように見えるのか」などを考慮した設計をすることが必要です。

### (2) 広い視野をもつ

景観は、視覚的なものだけを対象とするのではなく、私たちを取りまく環境との関係も視野に入れなくてはなりません。例えば、「みどり」であれば、ただ覆い隠す「道具」としてだけではなく、「生態系」を構成する大切な役割もあること、また、「道路」であれば、「外観」や「利便性」だけではなく、人にやさしい「ユニバーサルデザイン」を取り入れるなど、総合的な広い視野が必要です。

### (3) 景観の保全に努める

区民・事業者・区は、共に豊かな自然環境の残る河川の景観、古い建物の残るまちなみの景観など、区内に現存する様々な景観資源を「貴重な共有財産」として守り続けていくことが必要です。良好な景観の残る地域やその周辺での大規模建築物の建築等に際しては、景観資源との調和に努めてください。

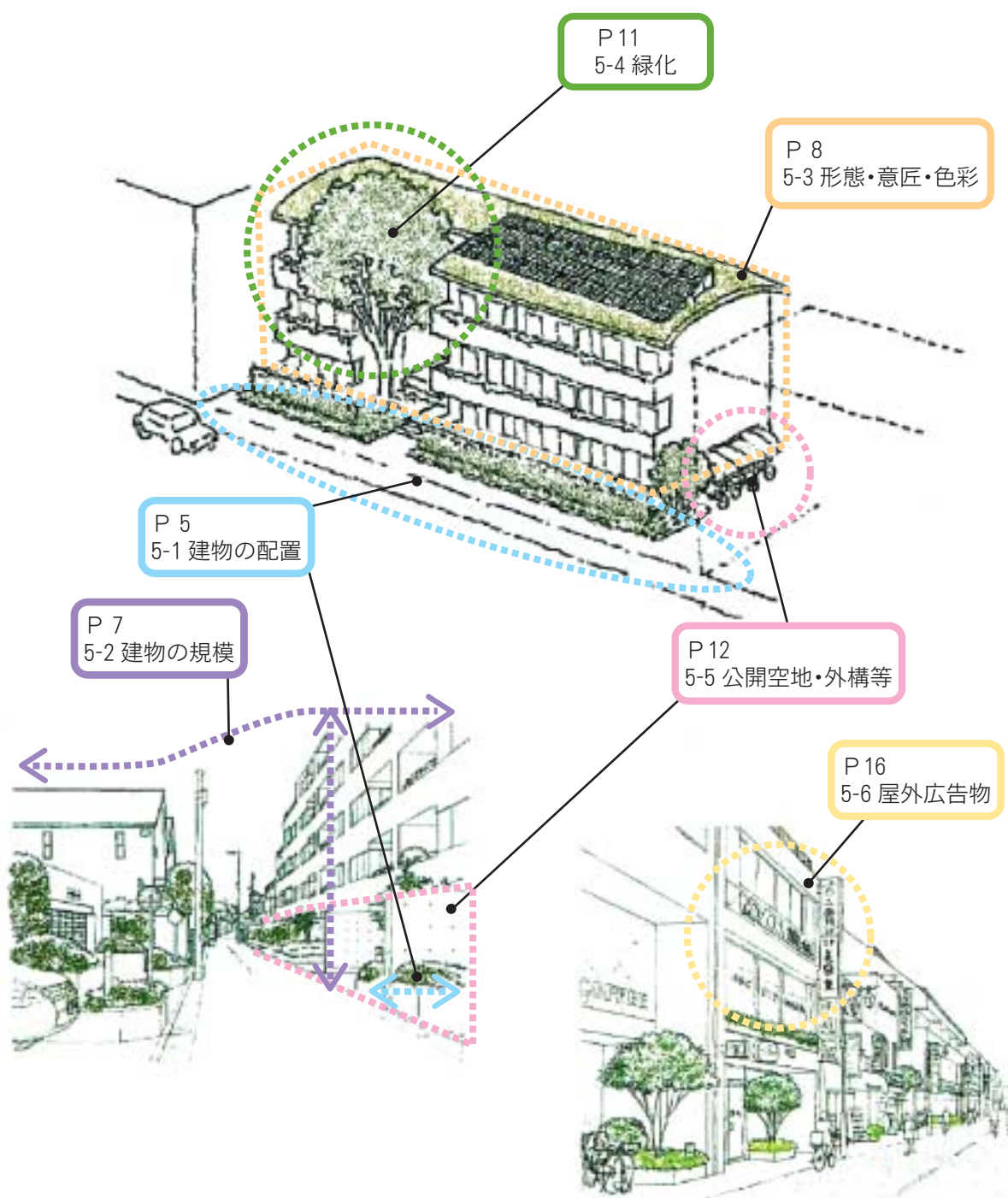
### (4) みどりを充実する

区では、民有地のみどりが、区内のみどりの約半数を占める貴重なものとなっています。また、みどりは、まちなみの景観の構成に欠かせない大切な要素です。大規模建築物の建築等に際しては、計画地内の既存のみどりを可能な限り残し、活かすとともに、周辺とのみどりの連続性を保つよう、質と量を兼ね備えた緑化をし、民有地のみどりを更に充実するよう努めてください。

# 4

## 大規模建築物景観形成指針の構成

一つひとつの建築物は、まちなみの景観を支える大切な要素です。さらに、建築物に附属する外構、緑化、設備等も、まちなみの景観を構成する大切な要素です。そこで、この指針では、これらの要素をもとに、景観形成指針を「建物の配置」「建物の規模」「形態・意匠・色彩」「緑化」「公開空地・外構等」「屋外広告物」の6項目に区分しています。良好な景観づくりを進めるために、各々の項目について、どのような役割があり、どのように景観上配慮することができるのかを示し、その事例を絵や写真で説明しています。



# 5

## 大規模建築物景観形成指針（景観条例第15条第1項）

大規模建築物の建築等をする場合は、次に掲げる指針を考慮し、計画・設計を進めてください。

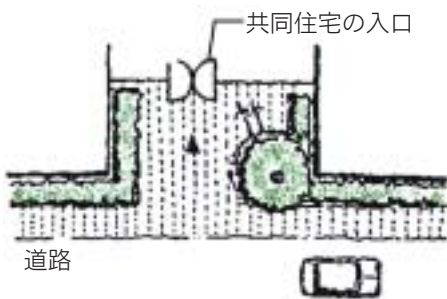
### 5-1 建物の配置※

大規模建築物の建築等をする場合は、次に掲げる指針を考慮し、計画・設計を進めてください。  
低層の住宅地が大半を占める杉並区では、大規模建築物を建築等する場合、オープンスペースのとり方が周囲の住環境に大きな影響を与えます。ゆとりを感じることでできる建物配置としてください。

#### ① 公共空間との関係

道路、公園、河川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。

- 壁面は公共空間から後退し、敷地と公共空間を植栽でつなげる。
- 敷地が河川などの水域や公園などに接する場合は、ゆとりの空間を確保する。



共同住宅入口前のゆとりの空間



道路沿いにオープンスペースを確保

#### ② 周辺からの見え方

建築物の正面以外の部分や遠方からの見え方に配慮した配置とする。

#### ③ 住宅地での配慮

周辺が住宅地の場合、隣地に圧迫感を与えることの無いような配置とする。

- 隣地境界から壁面を後退する。
- 適切な隣棟間隔を確保する。



隣接する戸建住宅から余裕のある建物配置

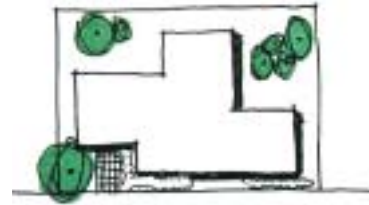
※集合住宅等を建築する場合、住環境への配慮等に関して、届出又は事前協議が必要な場合があります。  
(⇒詳細は、都市計画課調整担当へ)

# 5

## ④ 景観資源の活用

敷地内や周辺に地域の景観資源となるような樹木などがある場合には、これを活かした建物配置とする。

- 既存の樹木や樹林を残す。
- 景観資源の眺望を遮らない。



既存の大樹や樹木の塊を残した建物配置

## ⑤ 歩行者空間の確保

人通りや交通量の多い通りに面する場合は、建築物の前面に歩行者空間を確保して、ゆとりある景観をつくる。



建物前面に道路空間と一体となった小広場を確保し、ゆとりある歩行者空間



接道部にタイル張りの歩道状空地と植栽帯を確保して、歩いて楽しい空間

## ⑥ 商店街や幹線道路沿道での配慮

商店街や幹線道路沿道では、連続性に配慮し、壁面の位置を工夫する。

- 周辺の建物と壁面の位置をそろえる。



セットバックして建つ建物の植栽スペースの前に連続するゲートを設置



## 5-2 建物の規模

建物の正面以外の部分や主要な眺望点（道路、河川、公園など）からの見え方を検討し、高さは、周辺の建築物群のスカイラインとの調和を図ってください。

### ① 周辺からの見え方

建築物の正面以外の部分からの見え方に配慮する。

- まちなみの連続性や住宅地からの遠景などにも配慮する。



橋梁からの眺望や対岸の住宅地との連続性に配慮



低層の住宅地のまちなみに配慮

### ② 高さの考え方

近隣の建物の高さに配慮する。

- 周辺とのバランスに配慮した高さにする。
- 低層住宅地に近接する地区では、急激なスカイラインの変化は避け、なだらかなスカイラインを形成するよう努める。



なだらかなスカイライン

# 5

## 5-3 形態・意匠・色彩

建物の形態・意匠・色彩は、杉並区の閑静な住宅都市のイメージを保つために、全体として落ち着いた外観とし、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ってください。

### ① 外壁

(ア) 街並みの連続性に配慮しつつ、一枚の長大な面となって周囲に圧迫感を与えないように外壁の形態を工夫する。

- 分割する。(ずらす。凹凸をつける。)
- 色彩で変化をつける。
- 上階部分を後退する。
- 商業スペースの低層階は、セットバックする。



色彩で変化をつけた建物

低層住宅地に面する境界部は空地又は低層階

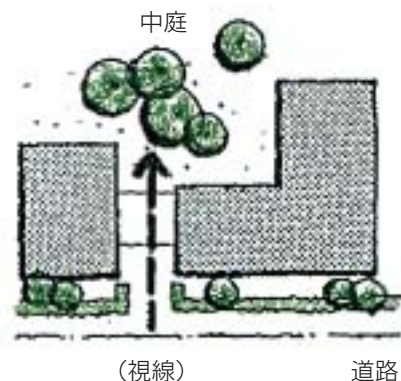


(イ) 圧迫感を軽減するため、視線の抜ける工夫を検討する。

- 建物の棟を分割する。
- 開口部を設ける。



道路から見える共同住宅の中庭



## ② 景観資源の活用

屋根形状は、単体の建築物として魅力あるデザインにするとともに、周辺のまちなみとの調和に配慮する。

## ③ 屋根形状

バルコニーは外壁面の魅力あるファサード<sup>※</sup>をつくるため、デザインに配慮する。

- 連続性をもたせたり、アクセントをつけて建物に表情を加える。
- 空調機の室外機や洗濯物などが外部から直接見えにくい構造、デザインとする。

## ④ 素材

耐久性・耐候性に優れた素材や時間の経過に伴って味わいが出る素材を使用する。



コンクリートとガラスを組合せた外壁



安心感のあるレンガタイル貼の外壁

※「ファサード」とは、建築物の正面のこと。

# 5

## ⑤ 色 彩

色彩は、まちなみに調和したものとし、杉並区景観計画に示す景観形成基準※の色彩基準に適合させる。

- 大きな面積を占める外壁の色彩は、周辺のまちなみに合わせた色合いとする。
- 特に、景観資源の周辺では、景観資源を引き立たせる色彩を工夫する。
- アクセントとなる色彩は、面積を抑え効果的に使う。
- 維持管理を考えて色彩を選択する。



みどりと調和した外壁の色彩



彩度を抑えたアクセント色



外壁の色彩のバランスがとれたまちなみ

※「景観形成基準」とは、景観法第8条第2項第3号に規定する良好な景観形成のための行為の制限に関する事項のこと。

## 5-4

## 緑化\*

緑化は建物本体や周辺とのバランスを考え、一定の量を確保してください。また、外周や居住者から見ても潤いを感じられる効果的な場所に、質の良い緑化をしてください。

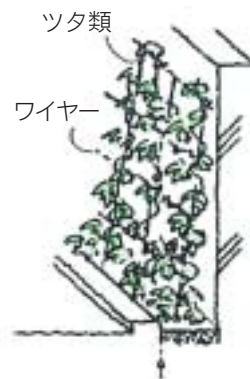
### ① 緑化できる場所

敷地内は可能な限り緑化し、周辺のみどりと連続させる。

- 可能な限りみどりの空間を確保する。
- 接道部は生垣や植樹帯にする。
- 壁面や屋上を緑化する。



奥行きある植栽によるエントランス



ワイヤーにツタ類をからませた壁面緑化



低木と高木の組み合わせが、歩道の植栽と一体となって、緑化の効果を高めた植栽

### ② 植栽条件の検討

樹種の選定に配慮し、周辺との調和を図るとともに、植物の良好な生育が可能となるよう、植栽地盤を工夫する。

- 低・中・高木をバランスよく配植する。
- 環境に適した樹種を選定する。
- 維持管理を考慮する。
- 樹種に適した地盤改良をする。

※杉並区では、建築物等を建築する場合、緑化計画書の届出義務があります。また、緑化助成制度として、接道部緑化助成（道路沿いに生垣など（長さ2メートル以上）をつくるとき、既存ブロック塀などの撤去も含め、緑化費用を助成）と屋上・壁面緑化助成（屋上・壁面緑化をする際、費用の一部を助成）があります。（⇒詳細は、みどり公園課へ）

# 5

## 5-5 公開空地・外構等

外構計画は、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、周辺のまちなみと調和を図った色調や素材としてください。

### ① 公開空地

隣接するオープンスペースとの連続性を確保する。

### ② 屋外階段

屋外階段は建物本体との一体感や調和に配慮したデザインとし、周囲に与える違和感や突出感をなくす工夫をする。

- 建物との調和を考えたデザインや配色とする。
- 目立たない工夫をする。

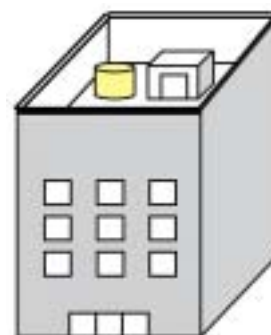


外階段、外廊下、バルコニーを一体的に見せるデザイン

### ③ 屋上設備

屋上に設備等がある場合は、建物と一体となったデザインとするなど周囲の見え方に配慮する。

- 外壁面を立ち上げる。
- 目立たないよう周囲を囲う。



屋上設備を隠す外壁面の立ち上げ

#### ④ 駐車場<sup>※1※3</sup>

平面駐車場は、まちなみの中で目立たない配置とし、周囲の植栽や路面の緑化による修景に努める。立体駐車場の場合は、建物と一体感のあるデザインとし、周囲のまちなみに溶け込ませる。

- 接道部に直接設置しない。
- 車両本体が周辺から見えにくい場所に設置する。
- 周囲を植栽などで囲う。
- 建物と一体的なデザインにする。



外壁の色彩に配慮した立体駐車場

#### ⑤ 自転車駐車場<sup>※2※3</sup>

自転車駐車場は植栽等で隠すか建物内に駐車スペースを確保するように努める。

- 接道部に直接設置しない。
- 車両本体が周辺から見えにくい場所に設置する。
- 周囲を植栽などで囲う。
- 自転車駐車場以外の場所に駐車しないよう十分なスペースを確保する。



外構の一部としてデザインされた道路際の駐車スペースの囲い



植栽で囲った段式駐車装置

※1 東京都駐車場条例に規定する区域で、建築物を新築等する際には、駐車施設の設置義務があります。  
(⇒詳細は、建築課へ)

※2 杉並区自転車の放置防止及び駐車場整備に関する条例に規定する区域で、施設を新築等する際には、自転車駐車場の設置義務があります。(⇒詳細は、交通対策課へ)

※3 集合住宅等を建築する場合、住環境への配慮等に関して、届出又は事前協議が必要な場合があります。  
(⇒詳細は、都市計画課調整担当へ)

# 5

## ⑥ 配管設備等

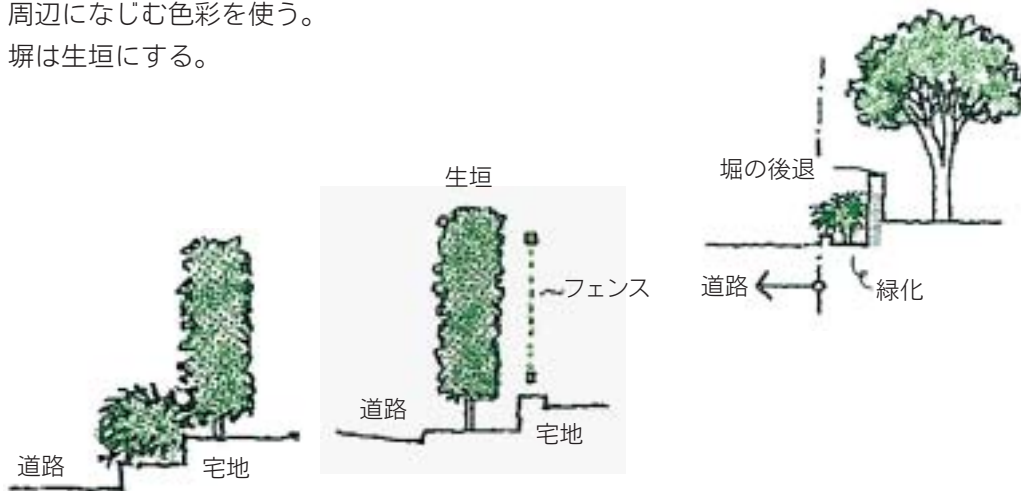
配管設備やダクト類は外壁面と一体的になるように工夫する。

- 外壁の色彩と揃えたり、露出させないなど外観のデザインと調和させる。

## ⑦ 門・塀

門や塀は周辺環境や建物本体に調和した形態・素材・色彩を使用する。

- 自然素材など柔らか味のある材料を使う。
- 周辺になじむ色彩を使う。
- 塀は生垣にする。



## ⑧ 擁壁

擁壁は、法面を緑化したり、自然素材などと組み合わせて、圧迫感をなくす。

- 石積みや緑化ブロックなど、みどりとの組み合わせがいきる素材を使用する。
- コンクリート面には化粧目地を施したり、壁面緑化をする。



高低差のある敷地境界にやわらかさを与える  
石積みと植栽



擁壁の作り方の工夫



## ⑨ ゴミ置き場※1※2

ゴミ置き場は建物の一部に組み込むか、建物と一体的なデザインにするなど、まちなみの中で目立たないように工夫する。



植栽で隠したゴミ置き場



建物外壁と同一にデザインしたゴミ置き場の建物

## ⑩ 照明

周辺の環境に応じた夜間の景観を検討し、周辺に応じた照明とする。

### (ア) 住宅地

住宅地では落ち着きを感じさせる照明とする。

- 電飾は使わない。
- 間接光を効果的に使う。
- 色彩や種類を多用しない。

### (イ) 商業地

商業地ではまちの魅力を高める要素として、夜間景観を演出できる照明とする。

- 間接光を効果的に使う。
- 色彩や種類を多用しない。



商業地の雰囲気盛り上げる  
イルミネーション

※1 一定規模以上の建築物を建築する場合には、廃棄物保管場所等の設置義務があります。  
(詳細は、清掃管理課へ)

※2 集合住宅等を建築する場合、住環境への配慮等に関して、届出又は事前協議が必要な場合があります。  
(⇒詳細は、都市計画課調整担当へ)

# 5

## ⑪ 設備類

設備類は建物内に取り込むか、まちなみの中で目立たないように工夫する。

- 周辺から見えにくい場所に設置する。
- 周囲を囲う。
- 目立たない色彩とする。



目立たない植栽帯の中のキャビネット

## 5-6 屋外広告物\*

屋外広告物は、形態、色彩共にまちなみとの調和に十分配慮し、質の高い節度あるデザインとなるよう努めてください。

### ① 見え方の配慮

河川、公園・緑地などの公共空間や歴史的な景観資源などからの見え方に配慮する。

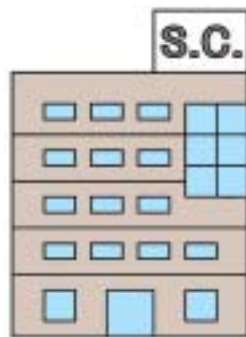
### ② 表示面積

必要最小限となるよう工夫する。

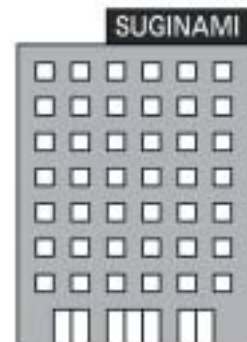
### ③ 種類別の考え方

広告物の種類や取り付け箇所に応じて工夫する。

- 屋上広告は建築物と一体的なデザインとする。



シンプルな屋上サイン



外壁の色彩と同系色を用い建物と一体化した広告

- 突出広告は列状に集約するなど建築物本体や周辺の建築物等と調和するように配慮する。

※ 東京都屋外広告物条例に規定する一定規模以上の広告物を掲示する際には、届出の義務があります。  
(⇒詳細は、土木管理課へ)

- 壁面広告は、壁面のデザインとの調和を図る。



壁面に、総合案内板をデザイン

- 独立広告は集約化をはかり建築物や外構のデザインとの調和を図る。



大型の案内板をモニュメントとしてデザイン

#### ④ 用途による考え方

周辺の環境に応じた広告を表示する。

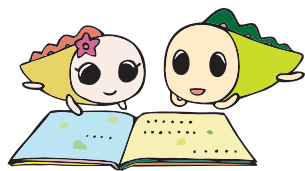
- 住宅地では落ち着いたデザインとする。
- 商業地ではまちの魅力を高める要素として、デザインを検討する。

#### ⑤ 色彩

色彩は、地域特性にふさわしい、まちなみに調和した、落ち着いたものとするよう努める。

#### ⑥ 緑化

独立広告などの基礎の周囲は、可能な限り緑化する。



歩きながら、  
元氣と文化が  
生まれる街。  
すぎなみ

杉並区大規模建築物景観形成指針  
平成 22 年度 4 月発行

登録印刷物番号
21-0121

編集・発行 杉並区都市整備部まちづくり推進課  
東京都杉並区阿佐谷南一丁目15番1号  
電話 (03) 3312-2111 (代)  
ホームページ <http://www.city.suginami.tokyo.jp>