

松戸 景観

松戸市特定建築物景観形成ガイドライン ー共同住宅編 Landscape Guidelines for Matsudo City

平成26年3月



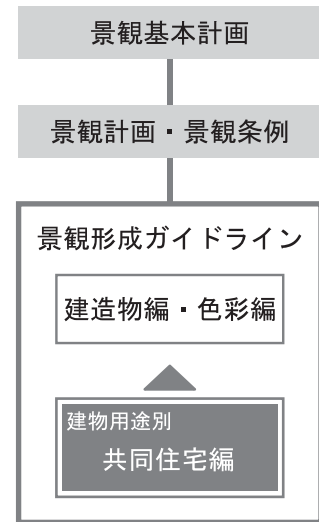
1 特定建築物景観形成ガイドライン—共同住宅編の位置づけ

本ガイドラインの構成

松戸市では、平成23年3月、景観法に基づいた「景観計画」を策定し、「景観条例」を制定しました。また、景観計画を補完するものとして、計画で示された景観形成の方向性や配慮事項をわかりやすく解説した、「景観形成ガイドライン—建造物編・色彩編」を作成しました。

この「特定建築物景観形成ガイドライン—共同住宅編」は、景観計画やガイドラインの建造物編・色彩編及び現況を踏まえ、共同住宅の建築等を行う際に、留意すべき事項等を具体的に示した手引きとなるものです。

■ 特定建築物景観形成ガイドライン—共同住宅編の位置づけ



「共同住宅」とは

主要な用途が住宅で、一棟の中に二つ以上の住宅があり、廊下・階段等を共用しているものや二つ以上の住宅を重ねて建てたもの。

(ただし、階下が商業施設や事業所等の機能を有し、2階以上に二つ以上の住宅がある場合も含む)

例：マンション、アパート等（付帯及び付属する施設を含む）

■ 特定建築物景観形成ガイドライン—共同住宅編の構成

ガイドラインの位置づけや構成と共同住宅の現況	▶	1 特定建築物景観形成ガイドライン—共同住宅編の位置づけ	02
景観要素に隣接する際に配慮すべき事項	▶	2 本市の特性を活かした景観形成	03
地区に応じた景観形成の方針	▶	3 市街地特性に応じた景観形成	03
共同住宅の建築等を行う際の留意すべき点	▶	4 共同住宅の景観形成における留意点	04
		■ 基本的留意事項	04
		■ 要素別留意事項	09
届出の流れと事前協議のポイント	▶	景観に関する手続き	12

共同住宅の現況

都心部へのアクセスが良いという立地条件から、本市には多くの共同住宅が建ち並んでいます。

商業地等の市街地では、商業機能を持たない高層の共同住宅が増加しており、全体的にデザインは落ち着きがあるものの、商業地の連続性を分断するケースも見られ、にぎわいの低下が懸念されます。

一般市街地では、低層や中高層の共同住宅等が立地し、敷地内緑化により、周囲の緑や戸建住宅や農地のある周辺景観と調和した緑豊かなまち並みとなっています。

また、工業地系市街地の一部では工場跡地等に共同住宅の立地がみられ、住工混在したまち並みとなっています。



2 本市の特性を活かした景観形成

斜面林への配慮

- 単調で長大な壁面を避け、背後に斜面林がある場合は、斜面林への見え方に配慮し、建物の形態についても工夫します。
- 屋根形状については、人工的なイメージの強い陸屋根ではなく、勾配を付ける等、自然環境との調和に配慮します。
- 色彩は、周囲の緑から突出しやすいため高彩度、高明度色を避け、自然に調和する暖色系の低彩度色を基本とします。

水辺への配慮

- 河川対岸からの広がりのある眺望に配慮し、明るく開放的な高明度かつ低彩度色を基本とします。
- ベランダの腰壁には半透明性の素材を用いる等、明るく軽快なデザインを心がけます。
- 水辺に面した部分へのオープンスペースの確保や緑化等、水辺との一体化に配慮します。

眺望への配慮

- 広がりのある眺望を有する場所では、視点場からの良好な眺望を阻害しないよう、建物の配置や形態、色彩等に配慮します。
- 街路樹が整備された通りの沿道では、敷地内の緑化により、街路樹と一体となったボリュームのある緑の空間を創出します。
- 高台等からの眺望にも留意し、屋上の色彩や設備機器等の目隠し等にも配慮します。

歴史・文化の景観要素への配慮

- 社寺等に近接する場合は、特に敷地内の緑化等により、社寺や境内の緑との調和に配慮します。
- ベランダの手すりや玄関周りに木等の自然素材を用いることにより、地域の歴史や文化との調和が感じられるデザインとします。

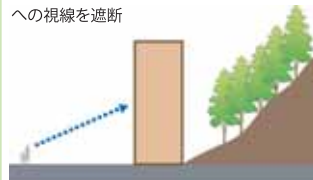
市街化調整区域に広がる農の景観要素への配慮

- 広がりのある農地とのバランスに配慮し、高彩度色や自然色との対比の強い配色を避け、暖かく落ち着いた暖色系の低彩度色を基本とします。

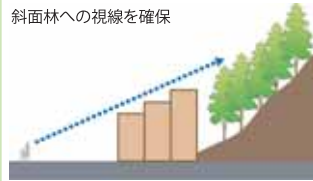
斜面林への配慮イメージ例

背面に樹林地等がある場合

突出した高さ、長大な壁面により、背面の斜面林への視線を遮断



建物を分節、階段状の形態にすることで、背面の斜面林への視線を確保



水辺への配慮イメージ例



明るく開放的な印象を与える高明度・低彩度の色彩を使用した河川沿いの集合住宅群

3 市街地特性に応じた景観形成

一般市街地における景観形成の方針

対応する用途地域 第1・2種低層住居専用地域、第1種住居地域
第1・2種中高層住居専用地域、市街化調整区域

- 低層住宅地や農地等では、突出した高さや長大な壁面を避けるとともに、屋根形状等に配慮する等、まち並みの連続性や広がりのある良好な眺望の確保に努めます。
- 落ち着きのある住宅地や緑豊かな農地等では周辺に配慮した積極的な緑化を図るとともに、暖かく穏やかな色彩を基本とします。

商業系市街地における景観形成の方針

対応する用途地域 商業地域、準住居地域
近隣商業地域、第2種住居地域

- 人通りの多い商業系市街地においては、壁面後退によるオープンスペースの確保や積極的な緑化により、回遊性を向上し、歩いて楽しい空間づくりに努めます。また、道路幅員が狭い場所においては、中高層部を後退することで、空への広がりのある空間の確保に配慮します。
- 中心市街地や沿道等商業業務施設が立地している場所では、まち並みの連続性を踏まえ、低層部のにぎわい等の感じられる形態・意匠及び色彩に配慮します。

工業系市街地における景観形成の方針

対応する用途地域 工業専用地域、準工業地域

- 規模の大きな敷地においては、圧迫感を軽減するため、余裕のある建物配置を心がけるとともに長大な壁面とならないよう形態・意匠を工夫します。また、積極的な緑化を図ることで工業系市街地へのうるおいある景観の形成に努めます。
- 隣接する工場等との調和に配慮しつつ、住宅という機能を踏まえて暖かみのある落ち着いた色彩を基本とします。

4 共同住宅の景観形成における留意点

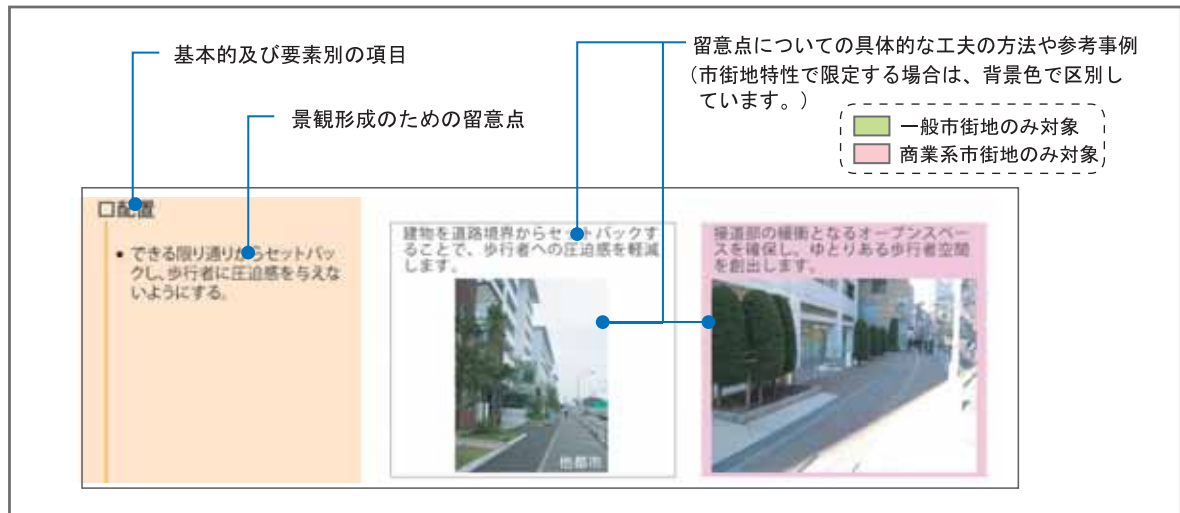
留意事項の使い方

共同住宅の建築等の際、景観形成のために留意すべき点を、配置や形態、意匠等の基本的事項と、部位や施設等の要素別事項にまとめました。共同住宅の建築等の計画を行う際は、十分留意してください。

留意事項は、原則、市全域が対象ですが、一部の事例は市街地特性ごとに限定しています。

基本的留意事項	要素別留意事項
配置	エントランス・アプローチ
形態・意匠	バルコニー
色彩	屋上・屋根
緑化	ごみ置場・屋外設備
素材	敷地境界
広告物	駐車場・駐輪場

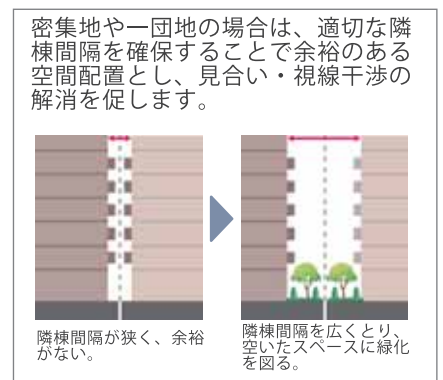
■留意事項の構成と使い方



基本的留意事項

□配置

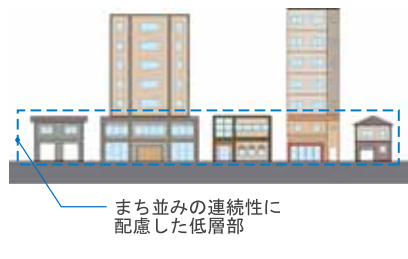
- できるだけ道路境界からセットバックし、歩行者に圧迫感を与えないようにする。
- オープンスペースが確保できない場合は、境界部に積極的に緑化を図ることで、うるおいを演出する。



□形態・意匠

- 壁面は単調とならないよう、表情に変化をつける工夫を行う。

沿道等では、周辺建物と基壇部（低層部）の高さをあわせる等、連続したまち並み景観の形成に配慮します。



壁面にフレーム（枠）を活用することで、変化のある壁面を演出します。



共有部等で形状を変化させることで、変化のある壁面を演出します。



バルコニーをせり出す等、壁面に凹凸感を持たせる工夫を施し、立体感のある演出をします。



出窓やフレーム等で動きをつける等、単調になりがちな側面部のデザインに配慮します。



- 高層建築物による圧迫感を軽減するよう努める。

低層部に対して、上部に軽い素材を使用することで、バランスのとれた建物デザインとなるよう配慮します。



幹線道路沿道等では、中高層部を後退させることで、空への広がり確保し、圧迫感を軽減します。

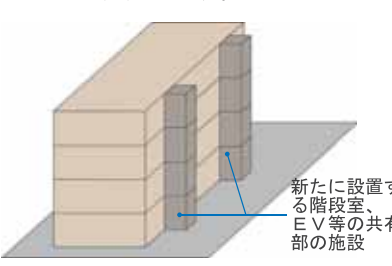


- 屋根や付帯施設等は周辺景観に配慮しつつ、建物と調和したデザインとなるよう工夫する。

屋根に勾配をつけることで、周囲の緑との連続性に配慮するとともに、空への広がり確保します。



改修等により建物外側にEV等を設置する際は、建物と一体となったデザインや色彩とすることで、建物全体のバランスに配慮します。



□色彩

- 住宅という機能を考慮し、外壁の色は暖かみの感じられる色彩を基調とする。

住宅という機能を踏まえ、基調となる壁面には、暖色系色相の低彩度色を使用することで、暖かみのある色彩景観を創出します。



商業施設を併設する場合は、オーニングテントや透過性のあるガラス等を用いることで、低層部の連続性やにぎわいのあるまち並みを演出します。



- 周辺の景観資源やまち並みに配慮した色彩とする。

旧街道沿い等では明度を抑えた暖色系の色彩とすることで、歴史・文化的な景観特性に配慮します。



周囲の建物と色調をあわせた暖色系の色彩を使用することで、まち並みの連続性に配慮します。



- 形態による分節化が難しい場合は、色彩により表情の変化を付ける。

明度差をつけたボーダーラインによる建物の分節化で、変化のある壁面を演出します。



高層建物において、低層部は落ち着いた色彩とし、上部は明度を上げることで、安定感を創出します。



- 「全体」と「部分」の適度な色彩の対比により、表情にメリハリを付ける。

アクセントとなる色は、低層部に小面積で効果的に用いることで、にぎわいのある壁面を演出します。



壁面と手すり壁や外階段等を、適切な明度差をつけた同系色とすることで、まとまりの中にもメリハリのある表情を創出します。



共同住宅の外壁及び屋根の基本とする色彩の範囲と例

色彩計画についての協議は、具体的にマンセル値を示して行っています。

※商業系市街地及び工業系市街地においても、一般市街地の基本とする色彩を使用して下さい。

外壁・外装の基本とする色彩の範囲

色相	明度	彩度	備考
R系	8.0 以上	1.0 以下	※
	3.0 以上 8.0 未満	2.0 以下	
5.0YR~5.0Y	8.0 以上	2.0 以下	※
	3.0 以上 8.0 未満	4.0 以下	
0.0YR~4.9YR 5.1Y~9.9Y	8.0 以上	2.0 以下	※
	3.0 以上 8.0 未満	3.0 以下	

※樹林地等の近接地では避ける。

外壁・外装の基本とする色彩の例

5.0YR8.5/0.5 [15-85A]	10YR8.5/0.5 [19-85A]	10YR8.5/1.0 [19-85B]	10YR8.5/1.5 [19-85C]	2.5Y8.5/1.0 [22-85B]	5.0Y8.5/0.5 [25-85A]
5.0YR8.0/1.0 [15-80B]	7.5YR8.0/2.0 [17-80D]	10YR8.0/2.0 [19-80D]	10YR7.5/2.0 [19-75D]	2.5Y7.5/1.0 [22-75B]	5.0Y7.5/1.0 [25-75B]
5.0YR7.0/2.0 [15-70D]	7.5YR7.0/2.0 [17-70D]	10YR7.0/2.0 [19-70D]	10YR6.5/2.0 [19-65D]	10YR7.0/3.0 [19-70F]	2.5Y7.0/2.0 [22-70D]
5.0YR6.0/3.0 [15-60F]	7.5YR6.0/2.0 [17-60D]	10YR5.0/2.0 [19-50D]	10YR6.0/2.0 [19-60D]	10YR6.0/3.0 [19-60F]	2.5Y5.0/2.0 [22-50D]
5.0YR4.0/2.0 [15-40D]	7.5YR5.0/3.0 [17-50F]	7.5YR4.0/4.0 [17-40H]	10YR4.0/2.0 [19-40D]	10YR4.0/3.0 [19-40F]	2.5Y4.0/2.0 [22-40D]

上段はマンセル値、下段[]は日本塗料工業標準色見本帳番号を表している。

※印刷による色再現のため、実際のマンセル値とは異なる場合があります。

屋根の基本とする色彩の範囲

色相	明度	彩度
R系	6.0 以下	2.0 以下
YR系	6.0 以下	3.0 以下
Y系	6.0 以下	3.0 以下
その他	6.0 以下	1.0 以下

屋根の基本とする色彩の例

N4.0 [N-40]	5.0YR3.0/1.0 [15-30B]	2.5Y4.0/1.0 [22-40B]
N3.5 [N-35]	10YR3.0/0.5 [19-30A]	5.0Y3.0/1.0 [25-30B]
N3.0 [N-30]	10YR3.0/2.0 [19-30D]	5.0Y4.0/1.0 [25-40B]
N2.0 [N-20]	10YR3.0/1.0 [19-30B]	5.0GY3.0/1.0 [35-30B]
10R2.0/1.0 [09-30D]	2.5Y3.0/1.0 [22-30B]	5.0G3.0/1.0 [45-30B]

色彩計画へのアドバイス

◎ バルコニー等の形態・意匠を活かし、同色相で明度差をつけたまとまりのある配色 (主要な色は2~3色程度)



◎ 低層部に落ち着いた色、上部に明度を上げた同色相の色を組み合わせたまとまりのある配色 (主要な色は2~3色程度)



✕ 重たい印象を与えるやや明度が低い色彩を、上部や基調となる色彩に使用した配色



✕ 明度差を意識しているが、多色を使用したパッチワークのような配色



✕ 対比が強く、周囲から浮いた印象となる白と黒による配色



✕ 冷たい印象を与える寒色系の色彩を使用した配色



色彩計画のポイント

- 落ち着いた印象を与える暖色系の色彩の使用を基本とする。
- 単調になりやすい単色の外観を避ける。(材質による変化等の工夫をする。)
- 同色相で、適切な明度差を活かしたまとまりのある配色を意識する。
〔色彩相互の明度差が与える影響〕
明度差1.0以下 : あいまいな対比
◎ 明度差1.5~2.0 : やわらかな対比
明度差2.5~4.5 : やや強い対比
明度差5.0以上 : 強い対比
※明度の他に彩度でも差をつけられます。
- 機能や部位、低層や上部等の建物デザインや形態を活かした配色を意識する。
〔面積や部位による明度差〕
明度 ↑ 高い色 : 面積大 / 上部 / 壁面 等
↓ 低い色 : 面積小 / 下部 / 部位 等
- 多色の使用は控える
- 高彩度や高明度、パステルカラー、白や黒等の極端な色彩の使用は避ける
- アクセントカラー等は、低層部に小面積で使用する。

✕ 周辺景観と調和しないパステルカラーを使用した配色



□色彩

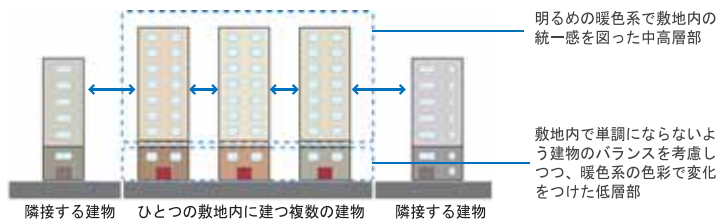
- 団地等の敷地内での調和とともに、周辺との色彩景観の調和に配慮します。

- 改修等により色彩を変更する際は、単調な外観等になることを避けるとともに、周辺との色彩景観の調和に配慮します。

□緑化

- 限られたスペースの中で効果的に緑化を施し、うるおいのある居住空間を形成する。

ひとつの敷地で複数棟が建つ場合、上層階を明るい暖色系の色彩でそろえ、低層部でアクセントをつけることで、単調な団地景観に変化を与え、周辺とのまち並み景観の調和に配慮します。



改修等で壁面の色彩を変更する際は、周辺景観との調和に配慮した暖かみのある色彩を基本に、形状等で塗り分ける等、変化のある外観を演出します。

市内での改修事例

寒色系の青紫色を基調とした外観

けやき並木に配慮し、暖色系の色彩を基調に、建物形状で塗り分け、まち並み景観が向上



連続した、低・中・高木の効果的な緑化により、うるおいのあるまち並み景観の形成に寄与します。



様々な樹種を織り交ぜた立体的な緑化により、まち並みにうるおいと変化を与えます。



庭先や窓辺への落葉樹や花木等による緑化で、季節感のある演出をします。



緑化スペースが少ない沿道等では、灌水装置等、植物の生育環境が整えられた壁面緑化により、まち並み景観の向上に寄与します。



□素材

- 反射性の高い素材の使用はできる限り控える。
- 素材による表情の変化をつける工夫をする。

金属素材等の反射性の高い素材の使用を避け、周辺のまち並みに配慮します。



ガラスを使用する際は、反射や透過性を抑える等、周囲からの見え方に配慮します。



低層部に軽快感のあるガラスや高級感のある御影石等を使用することで、低層部のまち並み景観を演出します。



色彩に配慮しつつ、バルコニーを壁面と異なる素材とすることで、変化のある壁面を創出します。



石材



レンガ



漆喰・瓦



素材のポイント

- 景観の質を損なう恐れのあるさびや汚損等を考慮し、耐久性及び耐候性に優れ、メンテナンス（洗浄や補修）が容易な素材を選択する。
- 建物のアクセントとして部位やエントランス等に、木材や石材、レンガ等の経年変化とともに、風合いを演出する素材を活用する。
- 歴史・文化的な特性がある地域では、その特性に配慮した素材等を活用する。（漆喰、瓦、木材等の和を意識したもの等）

□広告物

店舗併用共同住宅においては、広告物のデザインや掲出方法を工夫する。

建物と同系色のすっきりとしたデザインの切り文字を採用することで、建物やまち並みとの調和に配慮します。



和を意識したデザインの広告物とすることで、旧街道沿いという歴史・文化的な特性に配慮します。



要素別留意事項

□エントランス・アプローチ

- エントランスは建物の顔となる部分であり、素材に変化をつける等、人を温かく迎え入れる装飾を施す。

御影石等の高級感を感じさせる素材の使用や、緑化を図ることで、建物の顔となるエントランスを演出します。



石材やタイル等による洗練されたデザインの中に、フラワーポット等で暖かみのあるエントランスを演出します。



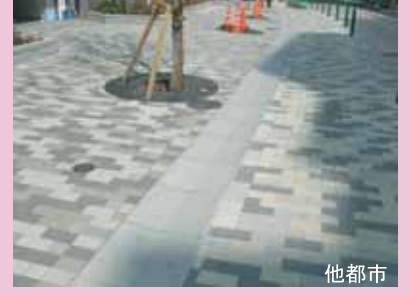
□ エントランス・アプローチ

- アプローチは建物の顔となる部分であり、素材に変化をつける等、人を温かく迎え入れる装飾を施す。

暖かみのある舗装や草花、低木植栽等により、季節感やうらおいを感じるアプローチを演出します。



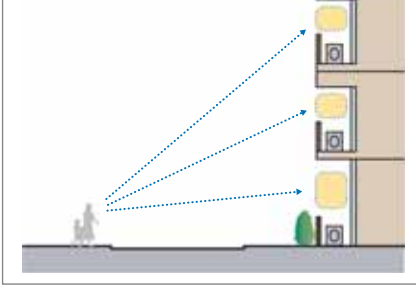
壁面後退等でアプローチ部分を設けた場合は、接道部の歩道舗装との一体感に配慮します。



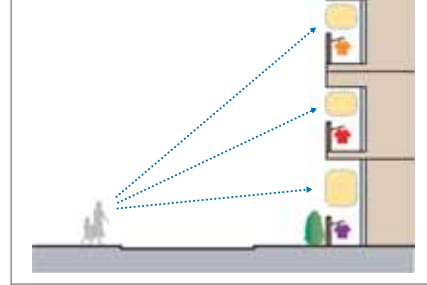
□ バルコニー

- バルコニーは外から見えやすい位置に配置されることが多いため、雑多なイメージを与えないように配慮する。

空調室外機は床置き型にする等、外から見えにくいような工夫を施します。



物干し場は腰壁より低い位置に設置する等、外から目立たないように工夫を施します。



- 建物の表情をつけるため、バルコニー部分のデザインを工夫する。

腰壁にこげ茶の細いルーバーを使用する等、重たい印象を軽減して、建物との調和に配慮します。



単調にならないよう、部分的にバルコニー面材を変化させることで、変化のある壁面を演出します。



□ 屋上・屋根

- 屋上は、他の建築物からの眺望や床面、設備機器等の色彩に配慮し、状況に応じて目隠し等を施す。

屋上部は外壁との調和に配慮した色彩を基本とし、高台や他の建築物等からの見え方に配慮します。



単純な目隠しではなく、建物との調和に配慮したデザインとすることで一体感を持たせるようにします。



□ ごみ置場・屋外設備

- ごみ置場や屋外施設を建物と別に設ける場合は、困障や植栽による目隠しを施す。

目に付きやすい場所に設置する場合は、植栽やルーバーで覆う等、外部からの見え方に配慮します。



ごみ置場等は、建物と一体的なデザインとすることで、敷地全体での統一感を図ります。



□敷地境界

- 通りや周辺のまち並みに圧迫感を与えるような塀や柵の設置を控える。

道路境界部を生垣にすることで、緑豊かなうえにおいある歩行者空間を創出します。



他都市

ブロック塀等の設置を避け、高さを抑えた透過性のある柵等により、歩行者の圧迫感を軽減します。



植栽柵等は、高さを抑え圧迫感を軽減し、暖色系の色彩にする等、暖かみのある境界部を演出します。



他都市

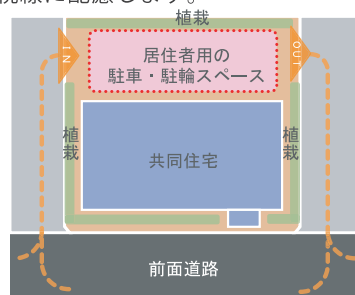
フェンス等はこげ茶やベージュ等の景観色を使用することで、建物や緑が引き立ちます。 ※白色のフェンスは、それ自体が目立ってしまいます。



□駐車場・駐輪場

- 敷地に余裕がある場合、駐車場や駐輪場は道路から目に付きにくい位置に配置する。

前面道路から目立たない建物の背後等に配置することで、歩行者からの視線に配慮します。



建物デザインと調和した駐車場施設とすることで、敷地全体での一体感を演出します。



- やむを得ず敷地前面に配置する場合は、小面積になるような工夫や困障、植栽による目隠しを施す。

駐車場、駐輪場の目隠しに植栽を設ける等、通りから見た雰囲気や和らげるよう工夫します。



他都市

目隠しとなる柵等を設置する場合、こげ茶やベージュ等の景観色を使用する等、周囲との調和に配慮します。



他都市

狭小の敷地では、建物内に駐車スペースを取り込んだり、駐車施設をピット式にすることにより、まち並み景観が向上します。

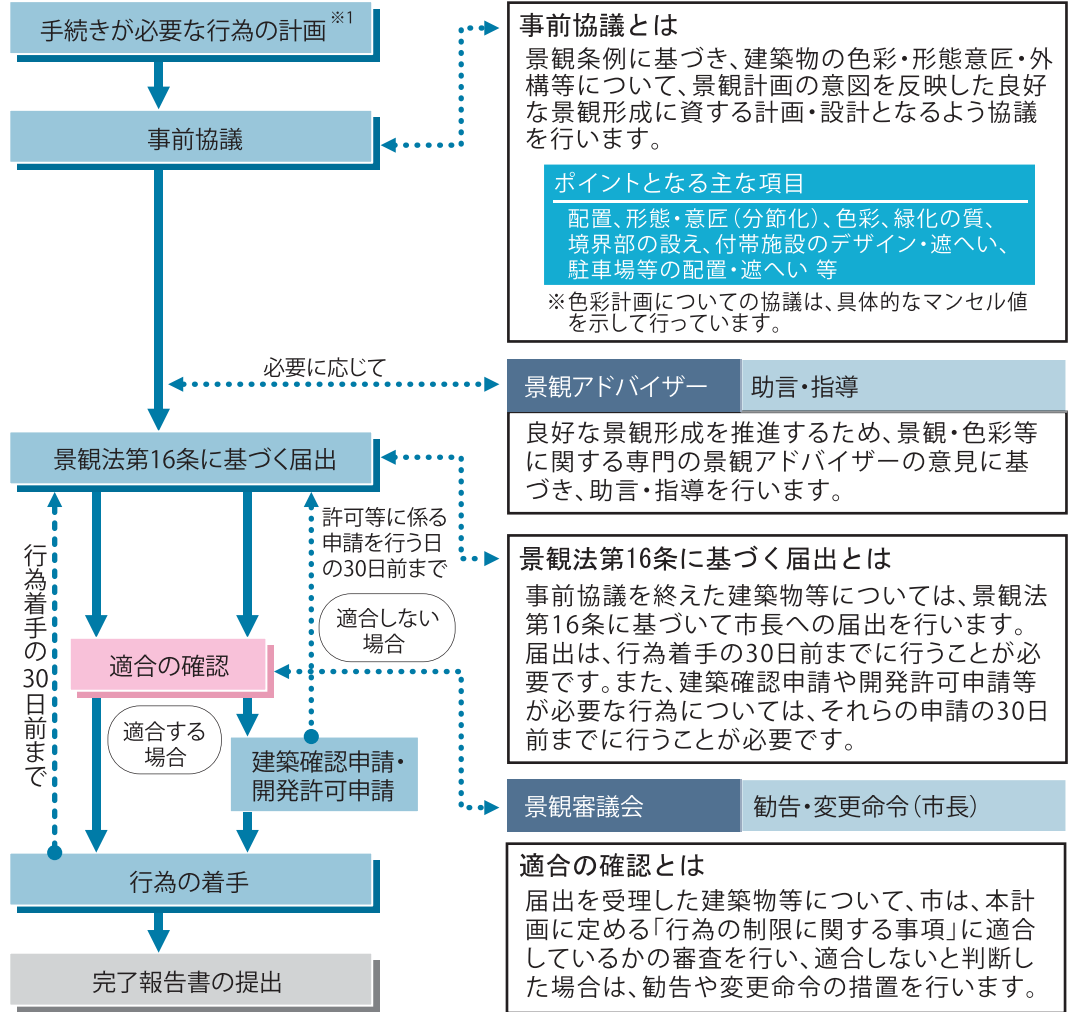


他都市

機械式駐車場の無機質で冷たいイメージを軽減するため、ルーバーによる目隠し等の工夫を施します。



景観に関する手続き（事前協議・届出） フローチャート



※1 手続きが必要な行為の計画とは

建築物等の新築、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え又は色彩の変更

<対象規模>

- 地盤面からの高さが15mを超える建築物
- 延べ面積が1,000㎡を超える建築物
- 都市計画法第4条第12項に規定する開発行為で面積が500㎡以上のもの

※既存外壁を同色へ、また、新築当時の色彩へ塗り直す場合も、「色彩の変更」として手続きが必要です。

注) 計画の見直しを行う場合は、変更する前に必ず、相談(手続き)をして下さい。