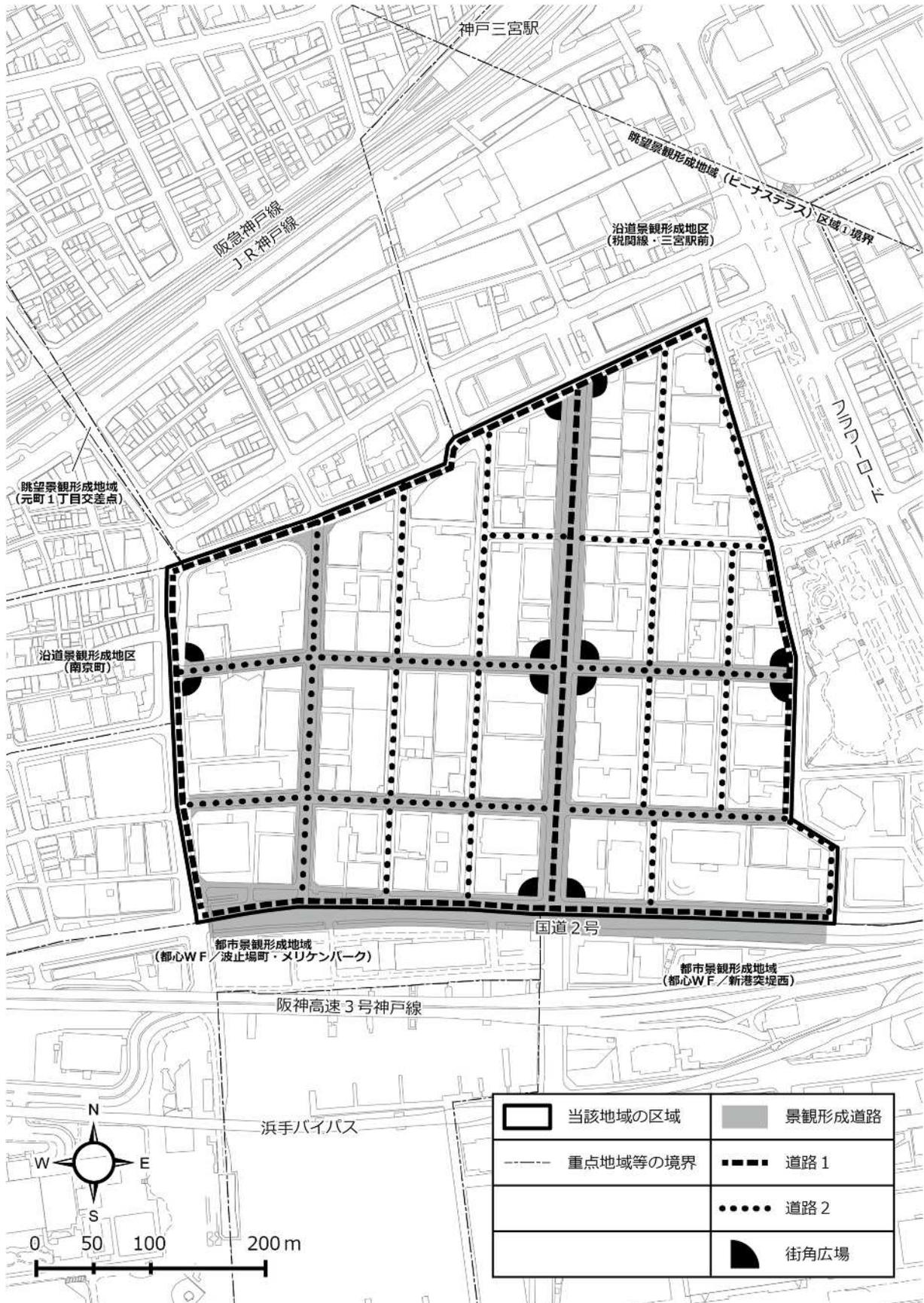


2-3-2 旧居留地

(1) 区域図



(2) 良好な景観の形成に関する方針

景観特性

明治の開港以降、外国人居留地として整備され、その後、都心の中核業務地として発展してきた地域である。街区形態（道路と区画割）は整備当時とほとんど変わらず、また、大正から昭和にかけて建てられた近代洋風建築がいくつか現存しており、それらが当地域のまちなみを個性的なものにしている。

景観形成の目標

にぎわいと風格ある中核業務地。

景観形成の基本方針

- 1 都心業務地にふさわしいにぎわいのあるまちなみの形成を図る。
- 2 歴史的環境に配慮した風格ある都市景観の形成を図る。
- 3 親しみとるおいのある地域環境の整備を図る。

【継承すべき景観要素】 近代建築物によって形づくられたまちの雰囲気

- | | |
|--------------------|-----------------|
| 1 街区形態（道路と区画割） | 2 道路空間における囲まれ感 |
| 3 ゆるやかに統一されたスカイライン | 4 建築物の風格ある意匠・材質 |

【まちなみづくりのキーワード】

にぎわい	<ul style="list-style-type: none">・旧居留地にふさわしい交流機能を導入する。（建築物の用途）・街角を特徴づける広場を確保する。
伝統	<ul style="list-style-type: none">・近代建築物を保全・活用する。・旧居留地時代の敷地割に基づくボリューム感をまもる。（建築物の規模）・囲まれ型まちなみを継承するために、壁面線と中層階のスカイラインを揃える。（建築物の形態）
風格	<ul style="list-style-type: none">・街区に内包される広場空間を形づくる。・風格あるまちなみを盛り立てる建築物の材質・意匠とする。・風格あるまちなみを乱す要素をつくらない。・夜間の景観にも配慮し、演出する。・日よけテントや広告物等もまちなみの演出要素として十分配慮する。・空地や屋外駐車場は、道路を特色づける要素として修景する。
もてなし	<ul style="list-style-type: none">・道行く人に親しまれる1階の表情をつくる。・駐車場への通路は、歩行者空間の動線と修景を阻害しない位置に設置する。・緑と花でまちを飾る。

景観形成基準の基本的な考え方

- 1 建築物・工作物の意匠を当地域の特色ある景観にふさわしい質の高い風格のあるものに誘導する。
- 2 都心業務地にふさわしい建築物の規模を確保する。
- 3 敷地内に空地を確保するよう誘導し、道路や建築物と一体となったゆとりとるおいのある道路軸景観を形成する。

(3) 規制又は措置の基準として必要な制限

景観形成基準

形態又は色彩その他の意匠の制限	基本事項	○形態・意匠は、地域の景観との調和に配慮した質の高いものとする。			
	まちなみの連続性・にぎわいの形成	○形態・意匠は、地域のにぎわいに配慮されたものとし、1階・地階部分での商業施設の配置や、文化的機能の導入に努める。 ○駐車場の出入口は、景観形成道路に面して設置しない。ただし、敷地が景観形成道路以外の道路に接しない場合又は交通安全上もしくは用途上やむを得ない場合はこの限りでない。			
	敷地・緑化	○空地には良好な環境を形成するため植栽等を行う。 ○街角広場及び地域の都市景観の形成に有効な空地（道路境界線からの壁面の位置の制限により生じる空地を含む。以下、「有効空地」という）は地域の景観に配慮された修景を施すとともに歩道に面する部分については、歩道と調和のとれたものとする。			
	塀 建築設備等	○道路に面して塀は設けない ○見えない位置に設ける、建築物の中に取り込む、覆いをするなど周囲の景観に配慮する。			
壁面の位置の制限	○まちなみの連続性を図るため、道路境界線から外壁等の面までの距離は次表のとおりとし、壁面線を整える。 <table border="1" data-bbox="534 918 1308 1003"> <tr> <td>道路1 沿い</td> <td>高さ31m以下の部分において、おおむね1m</td> </tr> <tr> <td>道路2 沿い</td> <td>高さ20m以下の部分において、おおむね1m</td> </tr> </table> ○主要な出入口等については、歩行者の通行の支障とならないよう、ゆとりあるものとする。	道路1 沿い	高さ31m以下の部分において、おおむね1m	道路2 沿い	高さ20m以下の部分において、おおむね1m
道路1 沿い	高さ31m以下の部分において、おおむね1m				
道路2 沿い	高さ20m以下の部分において、おおむね1m				
壁面後退部分	○道路境界線からの壁面の位置の制限により生じる空地には、工作物は設置しない。ただし、空地の機能を阻害しないと認める場合はこの限りでない。				
建築面積	○500㎡以上とする。ただし、次のいずれかに該当する建築物はこの限りでない。 (1) 仮設建築物、駐車場を管理するための建築物その他これらに類する建築物 (2) 敷地の規模形状によりやむを得ない場合で、建築面積の敷地面積に対する割合が10分の8以上の建築物				
有効空地の面積	○100分の5以上（敷地が角地の場合は100分の7以上）確保する。ただし、有効空地を角地に確保するなど地域の都市景観の形成に配慮されている場合はこの限りでない。また、上部が開放されていない空地であっても、地域の都市景観の形成に配慮されている場合は有効空地とみなす。				

夜間景観形成基準

形態 又は 色彩 その他 の 意匠 の 制限	照明	基本事項	<ul style="list-style-type: none"> ○夜間景観に有効な照明を敷際の明るさの連続性に配慮して設置する。 ○周辺に対して過度の明暗が生じないよう工夫する。 ○地域の景観に配慮されたものとする。
		色温度	<ul style="list-style-type: none"> ○外部から視認できる照明は電球色を基調とする。ただし、デザイン性に優れるもの又は用途上やむを得ないものはこの限りでない。
		輝度・グレア	<ul style="list-style-type: none"> ○輝度は、周辺環境に配慮したものとする。 ○照明対象範囲外に光が照射されないよう留意する。 ○不快なまぶしさがなく、設置位置や形態等に留意する。
		変化	<ul style="list-style-type: none"> ○光が動くもの、点滅するもの、色が変わるものは原則として使用しない。ただし、良質な夜間景観を演出するもの、又は、用途上やむを得ないものはこの限りでない。
		演出	<ul style="list-style-type: none"> ○建築物や植栽をライトアップするなど、良質な夜間景観の演出に努める。 ○歴史的な建築物やシンボリックな樹木などの景観資源がある場合は、それらを効果的に演出する照明を行う。 ○演出を行う場合の光の動きや点滅、色の変化は緩やかなものとし、色相差の大きい色の組み合わせは避ける。ただし、良質な夜間景観を演出するものはこの限りでない。
	まちなみの連続性・にぎわいの形成	<ul style="list-style-type: none"> ○にぎわいと風格のある良好な夜間景観の形成に努める。 ○店舗等の閉店時も、道路側をショーウィンドー的に活用するなど、漏れ灯りによる効果や壁面の設えに配慮する。 	

(4) 屋外広告物の表示及び屋外広告物を掲出する物件の設置に関する行為の制限に関する事項

景観形成基準

すべての 広告物	基本事項	○建築物や周辺環境と調和がとれたものとする。 ○表示内容は簡素化する。						
	配置・位置	○窓、その他の開口部には、原則として掲出しない。						
	種別	○自家用広告物のみとする。						
	規模・掲出数	○できるだけ集約し、必要最小限の大きさ、個数とする。						
	映像装置	○時間帯に関わらず、夜間景観形成基準に準じ、周辺環境に配慮したものとする。						
地上 広告物	地上からの高さ	○5m以下とする。						
	配置・位置	○道路の上及び壁面の位置の制限による道路境界線からの後退部分には掲出しない。						
屋上広告物		○掲出しない。						
壁面 広告物	表示面積	○表示面積の合計は、日よけテント等を利用するものも含め、次表のとおりとする。 <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>掲出する壁面</th> <th>表示面積の合計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>道路1に面する壁面</td> <td>建築物の高さ31m以下の部分の壁面の面積の10分の1以下</td> </tr> <tr> <td>道路2に面する壁面</td> <td>建築物の高さ20m以下の部分の壁面の面積の10分の1以下</td> </tr> </tbody> </table>	掲出する壁面	表示面積の合計	道路1に面する壁面	建築物の高さ31m以下の部分の壁面の面積の10分の1以下	道路2に面する壁面	建築物の高さ20m以下の部分の壁面の面積の10分の1以下
		掲出する壁面	表示面積の合計					
		道路1に面する壁面	建築物の高さ31m以下の部分の壁面の面積の10分の1以下					
道路2に面する壁面	建築物の高さ20m以下の部分の壁面の面積の10分の1以下							
3階以上への掲出	○建築物の3階の床面高さ以上の部分に掲出する場合は、以下のとおりとする。 (1) 1道路につき1個以下とする。 (2) 建物名、店舗・事業所名、社章のみの表示とする。 (3) 箱文字、切り文字等で壁面との調和に配慮された意匠とする。ただし、店舗等の商業用途の部分は除く。							
突出広告物	○掲出しない。							
幕	○1個あたりの表示面積（両面に表示する場合はその合計）は5㎡以下とする。							

夜間景観形成基準

すべての 広告物	照明	輝度・グレア	○輝度は、周辺環境に配慮したものとする。 ○照明対象範囲外に光が照射されないよう留意する。 ○内照式は避け、できる限り外照式とする。ただし、文字のみの場合など、良質な夜間景観を演出するものはこの限りでない。
		変化	○光が動くもの、点滅するもの、色が変化するものは原則として使用しない。ただし、良質な夜間景観を演出するものはこの限りでない。
	映像装置	輝度	○時間帯や周辺環境に配慮したものとする。
		変化	○光の動き、点滅、色の変化の速度は緩やかなものとし、色相差の大きい色の組み合わせは避ける。ただし、良質な夜間景観を演出するものはこの限りでない。