

住宅ゾーン指針

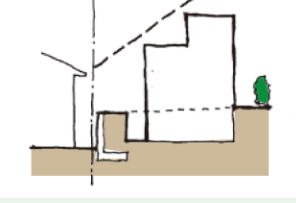
- 低層住居専用地域では「低層住宅地」の指針を適用します。
- 自由通り、学園通り、すずかけ通り・グリーンロードといった主要な道路沿いでは、「主要道ぞい」の指針を適用します。

あなたの計画での対応状況をチェック欄に✓を記入してください。

	項 目			指 針		対 象 外	は い	い え	配慮・工夫の例／補足	
建築物	配置	道路との境界 壁面後退 半公共空間		B1	道路際に緑が連続するゆとりある落ち着いた街並みを維持するために、建物は敷地境界から後退させて配置します。		☐	☐	☐	
			低層住宅地	B2	宅地を分割して建てる場合には、前庭の取り方や駐車スペースを協調して配置します。		☐	☐	☐	
				B3	からぼりを設ける場合は隣地や道路との間に余裕をもたせます。		☐	☐	☐	
		主要道ぞい	B4	歩行環境を改善するため、1階では壁面を後退して連続して歩けるように努めます。		☐	☐	☐		
	高さ	範囲 最高高さ 軒線	低層住宅地	B5	落ち着いた住宅地の街並みを維持するため、建築物はなるべく低い階数に抑えます。		☐	☐	☐	● 既存の宅地の高さを変えたり、からぼりを設ける場合には特に配慮が必要です。
				B6	周囲の宅地や道路と高低差の大きな地盤の宅地では、隣接地や周囲への圧迫感を感じさせない、高さや隣棟間隔に配慮します。		☐	☐	☐	
		主要道ぞい	B7	建築物は、住宅地とバランスのとれたスケール感を維持するため、道路や近隣への圧迫感を感じさせないものにします。		☐	☐	☐		
	形態意匠	意匠		B8	戸建住宅の形態は、緑豊かで坂のある落ち着いた環境に調和するよう、屋根形状や壁面意匠に配慮します。		☐	☐	☐	● 周囲の建物の軒、庇との連なりを考慮し、斜線制限そのままの形態が現れない工夫ができるとよいです。
			B9	集合住宅の形態は、緑や坂のある景観に調和し、近隣の住宅に馴染むよう、屋根形状や形態意匠に配慮します。		☐	☐	☐		
			主要道ぞい	B10	通りに対して顔を向けた建て方にし、1階は通りに対して閉鎖的にせず、建物内部のようすを見通せるように努めます。		☐	☐	☐	
		材料・材質		B11	低層部では緑と調和する、素材感のある親しみやすい材質のものをを用いるよう努めます。		☐	☐	☐	
		B12	ソーラーパネルは色彩の調和や反射光に配慮します。		☐	☐	☐			
		色彩		B13	落ち着いた色づかいとします。奇抜なパターンでの色の塗り分けを避けます。		☐	☐	☐	● 原則として目黒区景観計画の色彩基準に則します。
屋外階段、バルコニー、ゴミ置き場		B14	建築物と一体化したデザインとします。		☐	☐	☐	● 屋上や塔屋を設ける際には、近隣に配慮した利用、形態にしましょう。		
B15	外部に設けるゴミ置き場は格納式にし、見え方に配慮します。		☐	☐	☐					
屋外付帯設備		B16	屋上設備、室外機、給湯器等は通りから見えにくい配置にするか、目かくしを工夫します。		☐	☐	☐			
用途	用途の制限		B17	用途は、近隣の生活環境に配慮し閑静な街並み・住宅環境を維持するものとします。		☐	☐	☐	● 併用住宅は近隣への配慮が必要です。 ● 路地状敷地の路地部分はゴミ置き場、自転車置き場、植栽などをのぞいて有効幅員を確保するようにしましょう。	
		B18	路地状敷地、袋地先の敷地での長屋建ては、安全や相隣環境に配慮します。		☐	☐	☐			
		主要道ぞい	B19	通り沿いは、低層部ににぎわいや親しみやすい表情が連続するように努めます。		☐	☐	☐		
通り（沿道空間）	敷地の境界部、エントランス部			B20	コンクリート・モルタルのみの床仕上げを避け、周囲の景観との調和に配慮します。		☐	☐	☐	
				B21	暖かみと安心感のある灯りで道路際を照らします。		☐	☐	☐	
		主要道ぞい	B22	店先空間のしつらは、多様な来店者の安全に配慮し、バリアフリー化を図ります。		☐	☐	☐		
	駐車場	配置	B23	歩道の分断を避けるため、沿道型駐車場など、通り沿いに出入り口が連続するような配置はしないようにします。		☐	☐	☐		
		境界・舗装	B24	道路に面する部分では、生け垣による目隠しの設置、路面や外装に落ち着いたデザインを施す等します。		☐	☐	☐		
		B25	機械式駐車装置や料金機の外装は、無彩色ないし淡色を原則とします。		☐	☐	☐			
	駐輪場			B26	集合住宅（長屋建てを含む）では戸数分以上の駐輪スペースを確保し見え方に配慮します。		☐	☐	☐	
緑	緑の量			B27	道路に面する部分をはじめとする戸建て住宅の庭や集合住宅の空地部分は、緑化スペースとして活かし、緑豊かな住宅地を創出します。		☐	☐	☐	● 200㎡以上の敷地では区の緑化基準によるものを最低限とし、さらに質的な工夫を期待します。 楽しさや季節感のある緑化を工夫ください。 ● 「目黒区みどりの景観ガイドブック」も参照ください。 ● 中庭形式の建物などで道路沿いが塀や壁になる場合には、その前面に植栽を進めてください。 ● まちで養蜂を進めており、蜜源となる花木、草花の植栽を期待します。
				B28	200㎡未満の敷地は、次のいずれかを目安とします。 ①接道部で長さの1/3以上を生け垣、中低木で緑化する。 ②駐車スペースの周囲の長さの1/2以上を中木以上で緑化する。 ③道路から見える玄関周りまたは街角に高木を植樹する。 ④敷地面積の10%以上を緑化する。		☐	☐	☐	
			B29	屋敷林や地区のシンボルとなる樹木等は、地区の資産として保全すると共に、既存の緑を活かした街並みを創出します。		☐	☐	☐		
	B30	緑やオープンスペースは近隣との連続を確保し、樹種は土地に適したものを育成します。		☐	☐	☐				
	道路に面する部分	塀・柵生け垣 壁面ベランダ・バルコニー	B31	道路に面する擁壁は、圧迫感を抑え、周囲の街並みと調和を保つため、自然石や化粧型枠仕上げ、ツタ等の植栽などによる表面仕上げとします。また垂直擁壁とせず勾配をつけるか、または道路境界から後退し、後退部分に植栽を施すなどの処理をします。		☐	☐	☐	● 門やシャッターはできる限り道路から後退して、周囲に緑を配置するなど工夫しましょう。	
			B32	道路際の緑の連続性の確保に努め、木柵・生け垣を優先します。やむをえずフェンス等を設置する場合は、前面に植栽を施す、プランターを設置する等します。		☐	☐	☐		
		B33	隣接する緑の分断距離を抑えるため、門やシャッターの幅と高さに配慮します。		☐	☐	☐			
		主要道ぞい	B34	店先空間や玄関前スペースにできる限り中高木を配置していきます。		☐	☐	☐		
広告物	屋上広告			B35	屋上広告は設置しません。		☐	☐	☐	
	壁面・窓面広告、懸垂幕、 独立看板・袖看板			B36	広告物は2階以下の部分に限定し、中高層部には設けません。		☐	☐	☐	● 都屋外広告物条例に基づくルールと手続きによります。 ● 条例により住居専用地域は自家用以外の広告物は禁止です。
				B37	道路側以外への広告物の掲示は控えます。		☐	☐	☐	
				B38	輝度の高い電飾や点滅を繰り返すもの、動きのある電光掲示等は避けるようにします。		☐	☐	☐	
		B39	低層部に設置する広告物については、通りのイメージ形成に配慮した色彩、デザインとします。		☐	☐	☐			
	置き看板			B40	置き看板は敷地内に置くこととし、周囲の街並みとの調和に配慮し、必要最低限の数、大きさとしします。		☐	☐	☐	



B2 宅地分割の際に協調した配置例



B6 高低差のある敷地での高さの配慮の例



B8 街並みに調和する屋根形状や道路側壁面の工夫例



B8 街並みに調和する屋根形状や道路側壁面の工夫例



オープンな駐車スペース周りに植栽することで、街並みに溶け込ませています
B27 B28 駐車スペース周りの緑化



B27 B28 駐車スペース周りの緑化



B31 擁壁と道路際の緑の連続



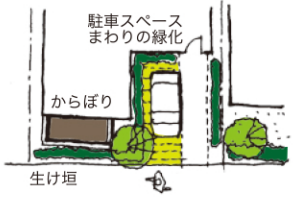
B32 フェンス前面の緑化



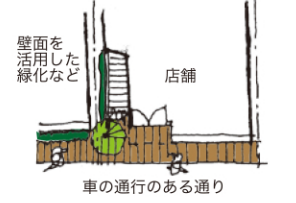
B31 擁壁と道路際の緑の連続



B32 フェンス前面の緑化



B33 玄関周りの緑化



B34 店先の後退と緑化