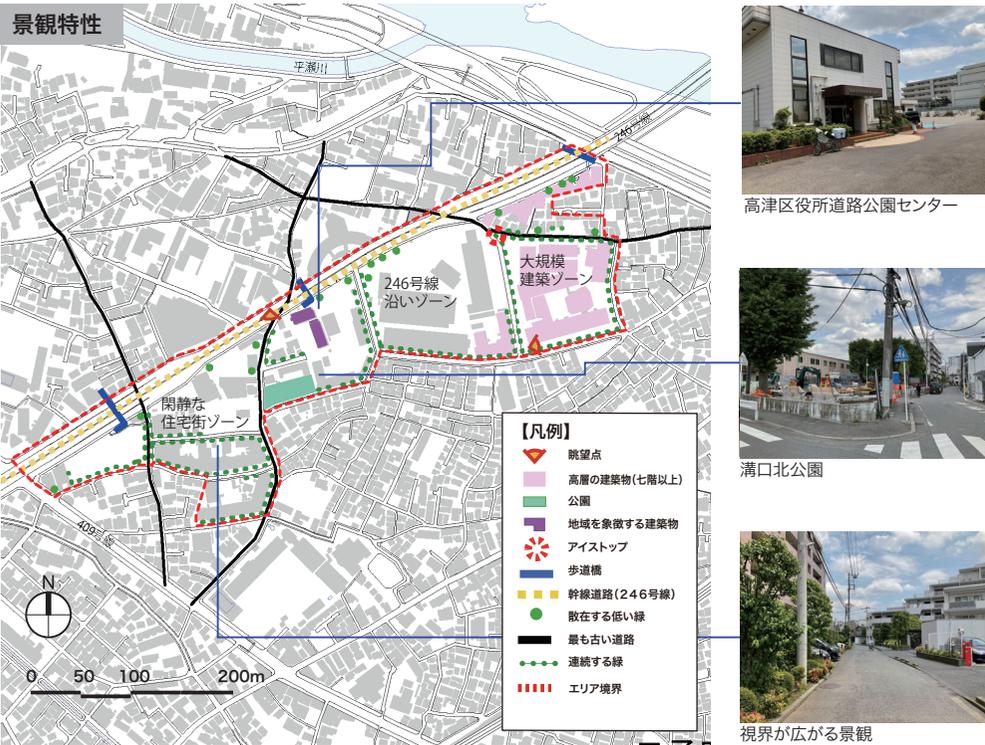


# 3-3 二子新地246号線沿いエリア

このエリアは近隣商業地域、準工業地域、準住居地域、第一種住居専用地域にまたがっています。農地だった土地が宅地に転用された後、246号線が開通し土地を造成することで、現在の区画となったエリアです。そのため246号線は現在の景観形成において重要な道路と言えます。エリア内は北側の大規模建築ゾーン南側の古びた閑静な住宅街ゾーン、その間にはさまれた場所にある246号線沿いゾーンの三つの特徴に分類でき、これらがエリアの特徴を形成しています。



## 1. 古くからある湾曲した細い道



図上の最も古い道路は、平瀬川から国道409号線をつなぐ道として1890年代から存在していました。しかし、246号線が出来たことにより、古くからあった農道が分断されました。この道が今日まで残されており、区画整理された直線の道路とは対照的に湾曲した道があることで現在のような新旧が混ざったエリア独自の景観が形成されました。

## 2. 整備の行き届いた緑の連続性



幹線道路の内側の土地は、基本的に低層の一戸建てが多い一方で、マンションやアパートといった中層の建物も点在しています。これらの建物は、整備された緑地に囲まれているため、緑地を囲んでいたりするため、それらを軸として、整備された緑の街並みが形成されています。

## 3. 246号線開通による大規模建築



1890年代の頃から宅地として活用されていた北側エリアは246号線が開通するにあたって、土地が分断されて他のエリアよりも土地の大きさが小さくなってしまいました。そのため、土地を有効活用するために建蔽率と容積率の高い建物が建設されており、エリア内で高い建物と低い建物とがはっきりと分かれたメリハリのある景観となりました。

## 景観形成の目標

# 歴史的な道路を活かした緑のある景観を形成

本エリアは、緑のある統一された景観を活用し、高層住居・低層住居が共存する街並みを創出する。

## 景観形成の方針

### 1. 旧道(曲線)と新道(直線)を活かした街並みの形成

#### 景観形成の考え方

旧道の湾曲した道と新しい直線の道が交差するエリアの歴史的資源を活用し、時代の新旧を感じる景観を形成する。

#### 具体的な方策

- 整備された直線の道沿いに建つ建築物にはセットバックを促し、道幅の確保と交通利便の向上を図る。
- 旧道を保全し、旧道沿いの建物にセットバックを設けないことで土地の有効活用を促す。
- 旧道と新道の交差点においては旧道沿いの建物にもセットバックを促すことで視界や安全性の確保し、容積率を緩和する。



旧道と新道が交差する道

### 2. 特性の違う街並みの中で統一された緑を推進する

#### 景観形成の考え方

道の新旧・建物の高低が混在する街並みの中で、整備された緑によって統一感を持たせる。

#### 具体的な方策

- 交通上不便とならないような植栽・街路樹(以下緑と記載)の設置・マネジメント・管理を行う。
- マンションやアパートなどエリア内で大規模かつ影響力のある建築物を持つ所有者は街の緑の連続性を生み出す自覚を持ち、それを実行する。
- 低く点在した緑を持つ低層住居に周りの緑と強調した緑の設置を促す。
- 二項道路を除き、道路に面する区画においてファザードの緑の設置を促す。



連続した緑のある街並み

### 3. 建物の高低差による景観のメリハリを維持する

#### 景観形成の考え方

北側エリアの大規模住居と南側エリアの低層住居のメリハリをつけることで、景観の強弱・視線の開きをはっきりとさせる。

#### 具体的な方策

- 現在の用途地域を維持し、高層エリアと低層エリアのメリハリのある景観を維持する。
- 電柱を地中化することによって視線の開きを実現する。
- 高層建築は明度の明るい外壁を使用することで、景観において圧迫感のない洗練された印象を持たせる。
- 低層住居は明度の低い外壁を使用することで、高層建築とのメリハリを作る。



建物の高低差による視線の開き