

# 第13回 東京都北区景観づくり審議会 送付資料一覧

## 議事に関する資料

- |                            |        |
|----------------------------|--------|
| (1) 正副会長選出について             | 資料1    |
| ・東京都北区景観づくり条例（審議会部分抜粋）     | ・・・1-1 |
| ・東京都北区景観づくり条例施行規則（審議会部分抜粋） | ・・・1-2 |
| ・東京都北区景観づくり審議会委員名簿         | ・・・1-3 |
| (2) 王子駅周辺まちづくり先行実施地区について   | 資料2    |
| (3) 令和7年度 景観届出等の状況について     | 資料3    |
| ・北区景観づくり条例に基づく景観届出等の状況     | ・・・3-1 |
| ・景観形成重点地区西が丘地区における包括処理報告   | ・・・3-2 |
| ・建築物等の景観届出事例〈審査〉           | ・・・3-3 |

# 第13回 東京都北区景観づくり審議会 次第

令和8年3月26日（木）  
北区役所第一庁舎第二委員会室

- 1 開 会 まちづくり部長
- 2 委員等の紹介 まちづくり部長
- 3 出席委員数報告 都市計画課
- 4 資料の確認 都市計画課
- 5 議 事 まちづくり部長及び景観づくり審議会会長
  - (1) 正副会長の選出について
  - (2) 王子駅周辺まちづくり先行実施地区について
  - (3) 令和7年度 景観届出等の状況について

## 議事に関する資料

### (1) 第1号議案「正副会長の選出について」

- 東京都北区景観づくり条例（審議会部分抜粋） . . . 1-1
- 東京都北区景観づくり条例施行規則（審議会部分抜粋） . . . 1-2
- 東京都北区景観づくり審議会委員名簿 . . . 1-3

## 第七章 景観づくり審議会等

## （景観づくり審議会）

第二十八条 区における景観づくりに関する重要事項を調査審議するため、区長の附属機関として、北区景観づくり審議会を置く。

2 景観づくり審議会は、区長の諮問に応じ、次の各号に掲げる事項を調査し、審議する。

一 法第八条第一項の規定による景観づくり計画の策定及び法第九条第八項の規定による景観づくり計画の変更に関すること。

二 法第十六条第三項の規定による勧告に関すること。

三 法第十七条第一項及び第五項の規定による命令に関すること。

四 法第十九条第一項の規定による指定、法第二十二条第一項の規定による許可、同条第三項の規定による条件、法第二十三条第一項の規定による原状回復命令又はこれに代わる措置命令、法第二十六条の規定による措置命令又は勧告及び法第二十七条第一項又は第二項の規定による指定解除（法第十九条第三項に規定する建造物に該当するに至った場合を除く。）に関すること。

五 法第二十八条第一項の規定による指定、法第三十一条第一項の規定による許可、同条第二項において準用する法第二十二条第三項の規定による条件、法第三十二条第一項において準用する法第二十三条第一項の規定による原状回復命令又はこれに代わる措置命令、法第三十四条の規定による措置命令又は勧告及び法第三十五条第一項又は第二項の規定による指定解除（法第二十八条第三項に規定する樹木に該当するに至った場合を除く。）に関すること。

六 法第八十三条第一項及び法第九十条第二項の規定による認可に関すること。

七 第十六条第一項の規定による勧告及び同条第三項の規定による公表に関すること。

八 第二十六条第一項及び第二項の規定による表彰に関すること。

九 第二十七条第一項の規定による景観百選の認定に関すること。

十 その他景観づくりについて、区長が必要と認める事項

3 景観づくり審議会は、前項に定めるもののほか、景観づくりに関して、区長に意見を述べることができる。

## （景観づくり審議会の組織）

第二十九条 景観づくり審議会は、委員二十四人以内で組織する。

2 委員の任期は、二年とし、再任を妨げない。委員が欠けた場合における補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

3 前二項に定めるもののほか、景観づくり審議会の組織及び運営に関し必要な事項は、規則で定める。

## 東京都北区景観づくり条例施行規則（審議会部分抜粋）

平成二七年三月三十一日

規則第三一号

（景観づくり審議会の委員）

第二十九条 景観づくり審議会の委員は、次に掲げるとおりとする。

- 一 学識経験のある者 五人以内
- 二 区議会の議員 六人以内
- 三 区民 五人以内
- 四 関係行政機関の職員 四人以内
- 五 区職員 四人以内

（景観づくり審議会の会長及び副会長）

第三十条 景観づくり審議会に会長及び副会長を置く。

- 2 会長及び副会長は委員が互選する。
- 3 会長は、会務を総理し、景観づくり審議会を代表する。
- 4 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

（景観づくり審議会の会議）

第三十一条 景観づくり審議会は、会長が招集する。ただし、会長及び副会長がともに選任されていないとき若しくは事故があるとき又は欠けているときの景観づくり審議会は、区長が招集する。

- 2 景観づくり審議会は、委員の過半数が出席しなければ会議を開くことができない。
- 3 審議会の議事は、出席した会長、副会長その他の委員の過半数によりこれを決し、可否同数のときは、会長の決するところによる。
- 4 審議会の会議は、公開とする。ただし、会長は、会議の公正な運営が害されるおそれがあるときその他公益上必要があると認めるときは、これを公開しないことができる。

（委員以外の者の出席）

第三十二条 会長は、必要があると認めるときは、委員以外の者を景観づくり審議会に出席させて意見を述べさせ、又は説明させることができる。

（幹事）

第三十三条 委員の活動の補佐その他の事務を行うため、景観づくり審議会に幹事若干人を置く。

- 2 幹事は、区職員のうちから区長が任命する。

（庶務）

第三十四条 景観づくり審議会の庶務は、まちづくり部都市計画課において処理する。

東京都北区景観づくり審議会委員名簿

1 - 3

(令和7年8月18日現在)

第一号委員（学識経験者）

北原 理雄	(きたはら としお)	千葉大学 名誉教授（建築）
吉村 晶子	(よしむら あきこ)	名城大学 教授（工学）
雨宮 護	(あめみや まもる)	筑波大学 准教授（システム情報系社会工学）
村井 祐二	(むらい ゆうじ)	(株) 計画設計・インテグラ 代表取締役 (北区景観アドバイザー)
宮崎 勲	(みやざき いさお)	(一社) 東京都建築士事務所協会 北支部長

第二号委員（区議会議員）

すどう あきお	(すどう あきお)	区議会議員
平田 りさ	(ひらた りさ)	区議会議員
永井 朋子	(ながい ともこ)	区議会議員
さいとう 尚哉	(さいとう なおや)	区議会議員
大沢 たかし	(おおさわ たかし)	区議会議員
山中 りえ子	(やまなか りえこ)	区議会議員

第三号委員（区民）

遠藤 千代美	(えんどう ちよみ)	元美しい景観をつくる都民会議会員
宮川 淳子	(みやかわ じゅんこ)	北区教育委員会委員
矢吹 静子	(やぶき しずこ)	北区男女共同参画推進ネットワーク運営委員

第四号委員（関係行政機関）

菊田 友弥	(きくた ともや)	国土交通省関東地方整備局荒川下流河川事務所長
萩原 功夫	(はぎわら いさお)	東京都建設局第六建設事務所長
榎鶴 篤	(えのきづる あつし)	警視庁赤羽警察署長

第五号委員（区職員）

藤野 浩史	(ふじの ひろし)	政策経営部長
雲出 直子	(くもで なおこ)	地域振興部長
銭場 多喜夫	(せんば たきお)	生活環境部長

# 王子駅周辺まちづくりについて

- |                                    |          |
|------------------------------------|----------|
| <u>1. 駅周辺まちづくりの検討状況</u>            | …P. 1 ~  |
| <u>2. 王子駅前まちづくり整備計画実施基準（案）【抜粋】</u> | …P. 3 ~  |
| <u>3. 民間事業者の検討状況</u>               | …P. 6 ~  |
| <u>4. 新庁舎の検討状況</u>                 | …P. 11 ~ |

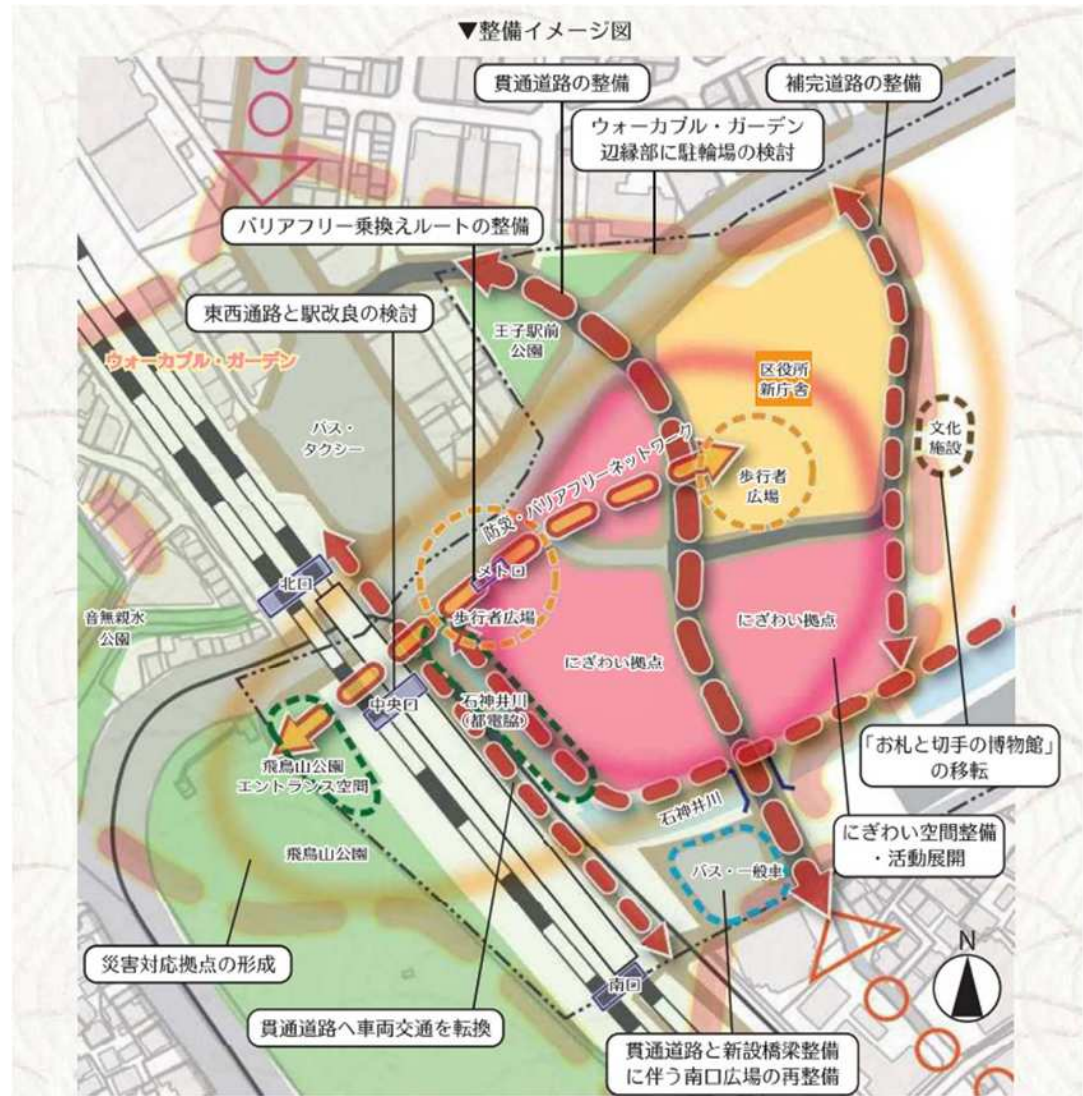
# 1. 駅周辺まちづくりの検討状況

## ➤ 王子駅前まちづくり整備計画【先行実施地区】



※取組の位置等、今後、関係者間で調整を行いながら検討を進めます。

- |                           |                             |
|---------------------------|-----------------------------|
| 1 貫通道路の整備                 | 15 飛鳥山公園の広場・エントランス空間整備      |
| 2 石神井川横断橋整備               | 16 石神井川(都電線)周辺を歩行者の空間として利活用 |
| 3 南口広場の再整備                | 17 石神井川遊歩道の再整備              |
| 4 中央口付近の広場機能確保            | 18 王子駅前公園の機能再編              |
| 5 バリアフリー乗換えルートの整備         | 19 まちなかの緑化                  |
| 6 区道65号の歩行者専用化            | 20 飛鳥山を中心とした景観形成            |
| 7 駅周辺まちづくりに伴うJR中央口の駅改良の検討 | 21 回遊と高台避難に資する東西通路整備の検討     |
| 8 補完道路の整備                 | 22 防災拠点としての新庁舎の整備           |
| 9 駐輪場の確保                  | 23 新庁舎と連携した災害対応拠点の形成        |
| 10 国立印刷局の囲障整備による見通しの改善    | 24 石神井川の水質改善                |
| 11 新庁舎低層部にぎわい空間の整備        | 25 脱炭素まちづくりの促進              |
| 12 駅前にぎわい拠点施設の誘導          |                             |
| 13 多様な交流・にぎわい活動の展開        |                             |
| 14 工場機能の再編に伴う博物館の再整備      |                             |



※本図は実際に整備される施設やその位置を明示するものではありません。



## 2. 王子駅前まちづくり整備計画実施基準（案）【抜粋】

### ➤ 3-4. 景観形成 (1) 景観形成に関する上位計画

#### 課題

- ✓ 駅前の高度利用と景観形成の両立を図る必要があります。

#### 20 飛鳥山を中心とした景観形成

関連するプロジェクト 15

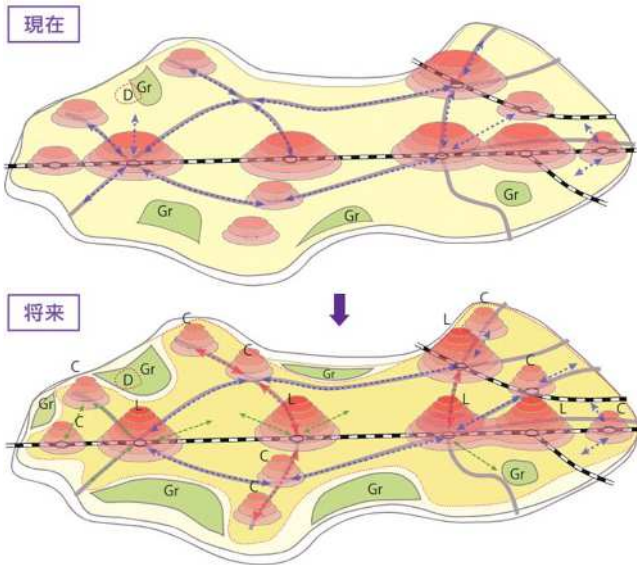
駅前の高度利用と景観形成の両立を図り、飛鳥山上空への広がりや公園内からの眺望景観の保全を行うなど、飛鳥山が引き立ち広がりのある景観づくりを行います。

王子駅周辺まちづくりガイドラインより

#### 駅前の高度利用

- 王子駅周辺まちづくりガイドラインをはじめ、上位計画において、駅周辺は機能集積と高度利用を図ることとしています。

#### ▼集約型の地域構造のイメージ



都市づくりのグランドデザイン（東京都）より

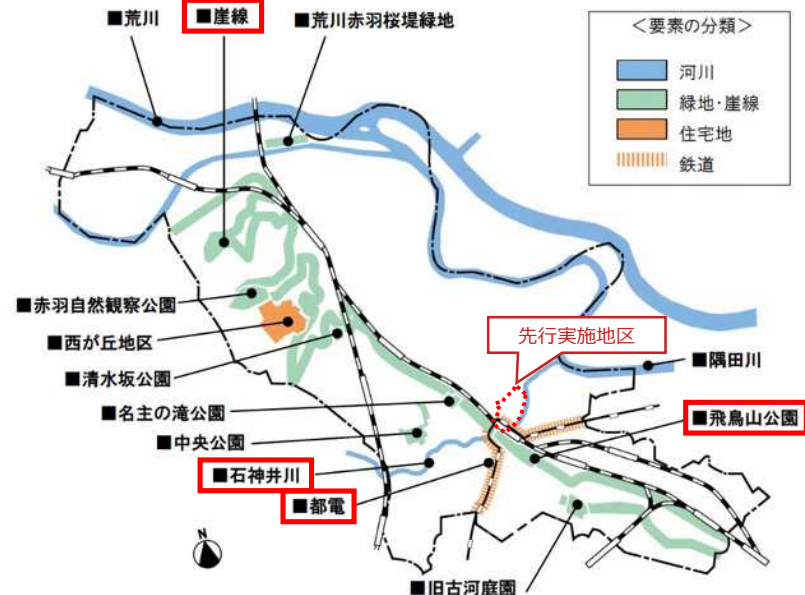
- 主要駅周辺の建物高さとの比較等を考慮した王子駅前にふさわしい適切な建物高さのあり方を検討する必要があります。

### ～飛鳥山をまちなかにつなぐ～

まちなかで飛鳥山が感じられる景観を形成します。

#### 景観形成

#### ▼重点景観要素分布図



#### ▼景観方針地区（飛鳥山周辺）の概要

景観まちづくりの目標	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 区民に親しまれる花やみどりのうるおいがある景観づくりを進める</li> <li>2 公園からの眺望を保全する</li> <li>3 周辺の景観資源や王子駅との調和を図る</li> <li>4 歴史的・文化的景観を次世代に継承する</li> </ol>
良好な景観づくりに関する方針	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 花やみどりを保全し、活用しながら景観づくりを進める</li> <li>2 飛鳥山公園が引き立つ広がりがある景観づくりを図り、眺望を保全する</li> <li>3 周辺の景観資源、王子駅周辺のまちなみとのつながりや一体感を演出する</li> <li>4 歴史的・文化的景観を保全、活用した景観づくりを進める</li> </ol>

北区景観づくり計画より

- 王子駅周辺には、飛鳥山公園をはじめ、崖線、都電、石神井川など重要景観要素が集積しており、それらの特徴を活かした景観づくりが求められます。
- 特に飛鳥山公園からの眺望や一体感など飛鳥山が引き立ち広がりのある景観づくりが必要です。

駅前の高度利用と景観形成の両立

## 2. 王子駅前まちづくり整備計画実施基準（案）【抜粋】

### ➤ 3-4. 景観形成（2）景観形成の考え方

➤ 飛鳥山公園をはじめ、崖線、都電、石神井川などの重要景観要素を活かした景観づくりを目指します。

#### ① 飛鳥山公園との一体感

- 飛鳥山の台地や崖線等をイメージした屋外空間を整備します。
- 人々が花やみどりを楽しめるよう、植栽の種類や歩行者空間との関係性に配慮します。
- 地上部のほか、見上げた先に目に見えるみどりを効果的に植栽します。
- 飛鳥山公園が見える視点場の創出を検討します。

#### ② 飛鳥山公園からの眺望

- 先行実施地区の景観づくりのための眺望点を設定し、上空への広がりへの影響を考慮します。
- 眺望点①、③の園路からは緑との調和に配慮します。
- 眺望点②の広場からは、飛鳥山公園の景観特性である上空への広がりを感じられる空間をまもるため、高層部は以下の点に配慮します。
  - 視線が抜ける棟間隔
  - 空に溶け込むデザイン
  - 圧迫感を感じさせない工夫
  - 眺望点から美しく見えるデザイン
  - 長大な壁面という印象を抑える工夫

#### 【眺望点の設定（飛鳥山公園案内図）】



飛鳥山花見 勝川春潮画



出典：北区飛鳥山博物館HP

飛鳥山公園（多目的広場）からの現在の眺望



古今東京名所 飛鳥山公園地王子製紙会社



中判横 歌川広重（三代） 明治16年（1883）

出典：北区飛鳥山博物館HP

## 2. 王子駅前まちづくり整備計画実施基準（案）【抜粋】

### ➤ 3-4. 景観形成（2）景観形成の考え方

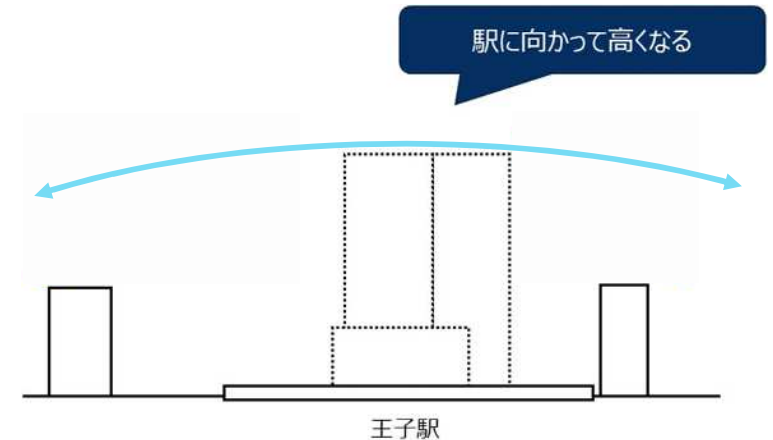
#### ③ 中心拠点にふさわしい景観の形成

- 東京の北の交流拠点として、活力を感じられるまちなみを形成します。
- 王子のシンボルとして区民に親しまれてきた「北とぴあ」よりも駅直近にあたる先行実施地区では、新たな王子のランドマークとなるよう駅に向かって高くなるスカイラインを形成します。
- 来街者にも強く印象に残るまちのイメージを発信するとともに、シビックプライドの醸成に寄与する景観を形成します。

【北とぴあ】



【南北方向断面イメージ】



#### ④ 駅前の解放感

- 駅に降り立った人が開放感を感じられる駅前景観を形成します。
- 駅前にはゆとりのある歩行者空間を配置し、建築物は圧迫感を軽減する形態、デザインとします。

#### ⑤ 建築物等の統一感

- 各建築物は調和が生まれるよう配慮し、歩行者デッキと連続性のあるデザインとします。
- 外壁は緑が映える落ち着いた色彩とするなど、周辺との調和を図ります。
- 低層部の詳細や屋外の工作物、サイン、舗装等は統一感のあるデザインとし、ヒューマンスケールな街並みを形成します。

#### ⑥ まちの記憶の継承

- 江戸時代からにぎわい・交流の場であった飛鳥山の歴史に連なる新たなにぎわいと交流を生み出します。
- 王子七滝を思わせる水景や洋紙発祥の地であった歴史など、次世代にまちの記憶を継承します。

#### ⑦ 他の景観資源との連携

- 都電沿いの空間を緑化することでみどりに包まれた都電という唯一無二の景観を作り出します。
- 石神井川のうるおいが感じられる親水空間を創出します。

#### ⑧ 夜間景観の形成

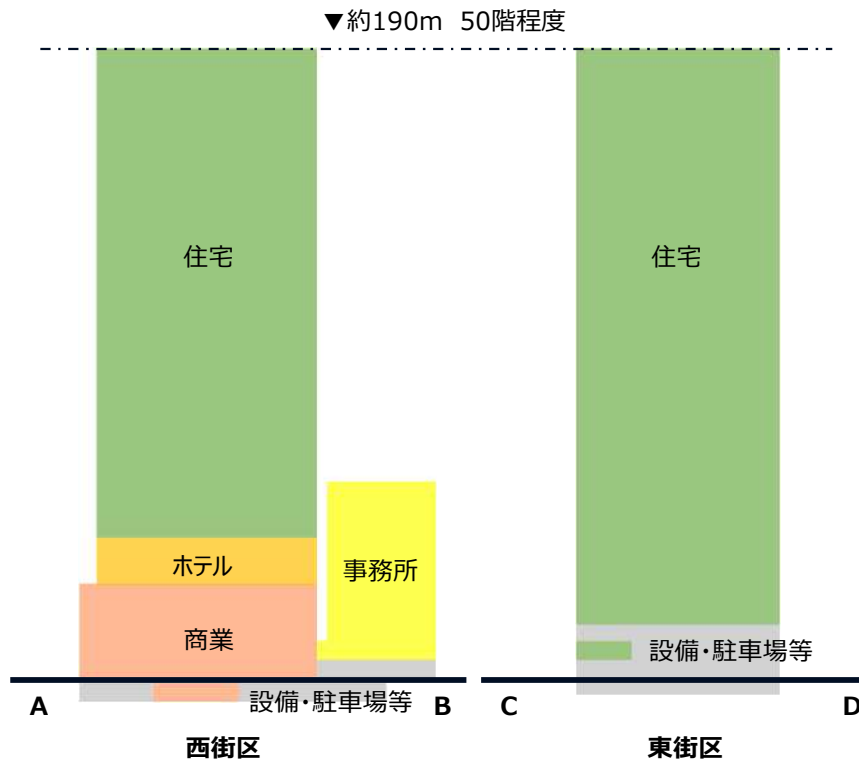
- 地区としての一体性に配慮するとともに、不快な光を抑制し、駅前空間として相応しいライトアップを計画します。
- 水とみどりが際立つ景観を演出します。

### 3. 民間事業者の検討状況

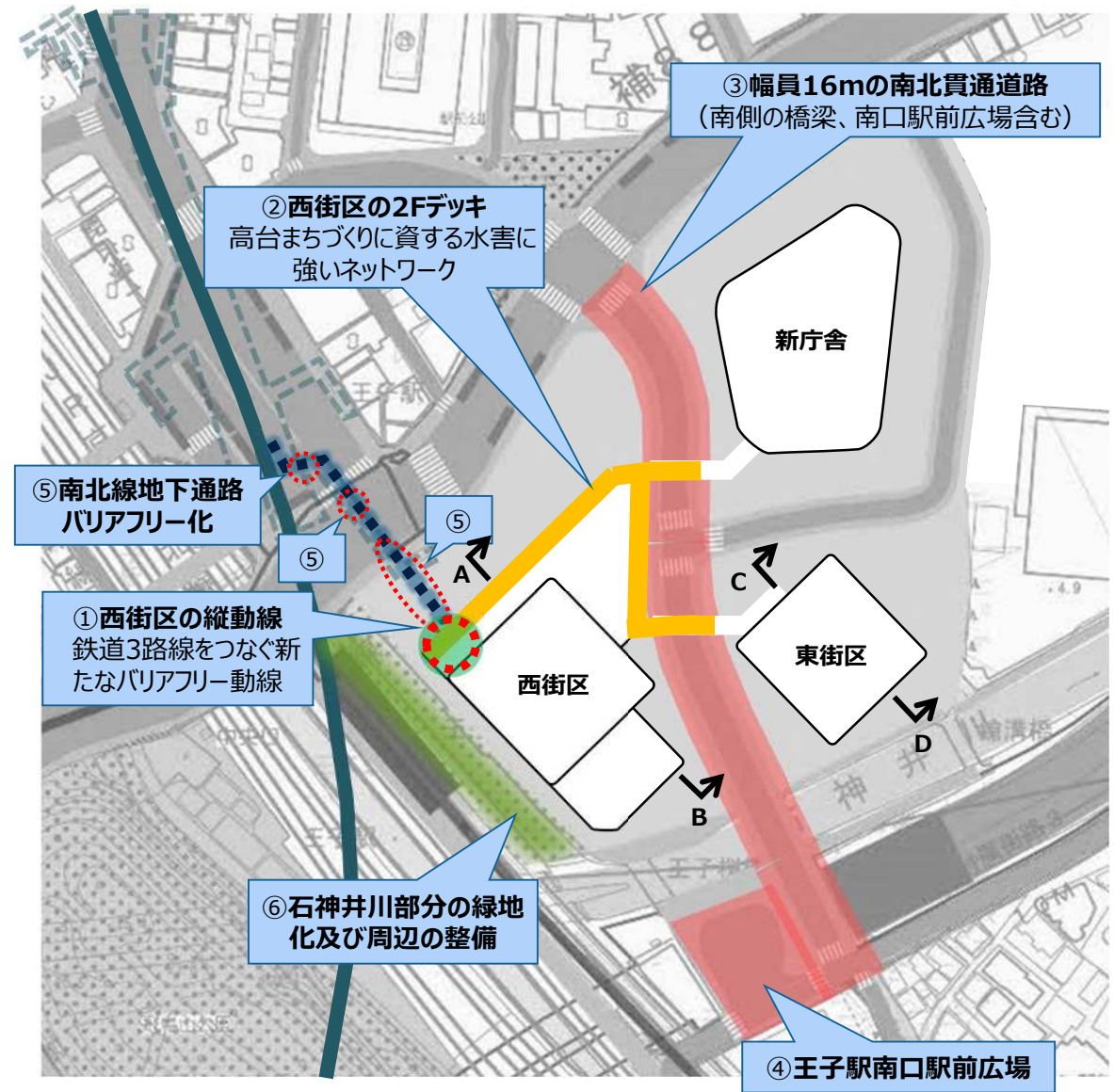
#### ■ 計画諸元

住所	東京都北区王子1丁目
敷地面積	約18,000㎡
延床面積	約270,000㎡
適用制度	再開発等促進区を定める地区計画
用途地域	商業地域、準工業地域
用途	住宅、商業、ホテル、事務所等
建物高さ	約190m
容積率	概ね1000%

#### ■ 断面用途構成



#### ■ 民間街区による公共貢献イメージ



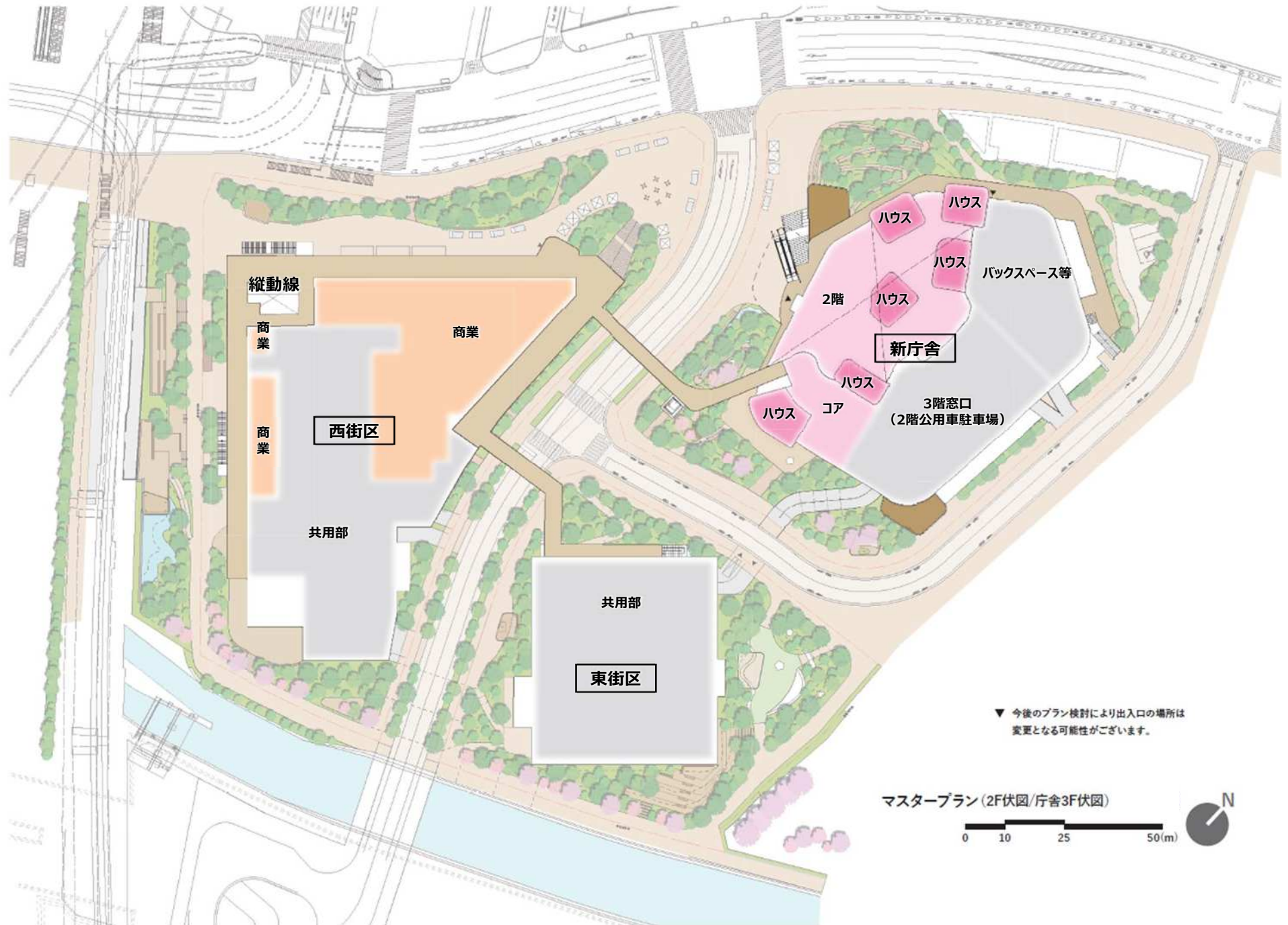


### 3. 民間事業者の検討状況

※民間事業者作成資料

➤ 民間街区から新庁舎への一体的なつながり（交流機能）イメージ

※計画は変更となる可能性があります。



※計画は変更となる可能性があります。

#### ■ パース



飛鳥山から計画地を臨む

建物ファサードの分節化による圧迫感の軽減や、建物のデザインの工夫により、公園からの眺望に配慮している。



計画地北側の北区立王子駅前公園付近より臨む

※新庁舎のイメージは開発事業者において過去のプロポーザルの内容をもとに再現したものであり、実際の整備イメージとは異なります

### 3. 民間事業者の検討状況

### ※民間事業者作成資料

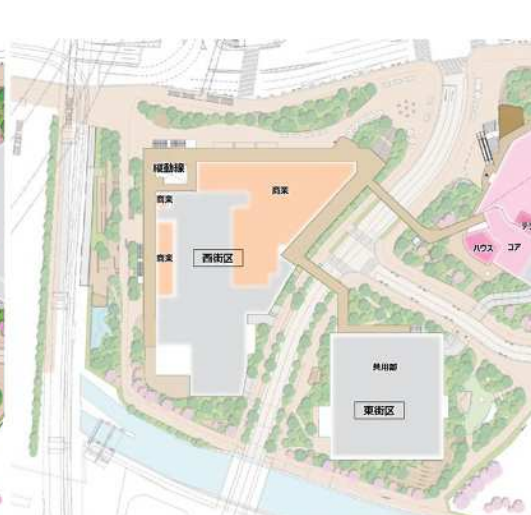
#### ➤ 民間街区内の様子

※計画は変更となる可能性があります。  
※パースはイベント時の想定です。



地点A：明治通り北側からまちの広場付近を見る

地点B：JR中央口付近から西街区を見る



地点C：まちの広場から西街区を見る

1F平面

2F平面

## 4. 新庁舎の検討状況

- 民間街区から新庁舎への一体的なつながり（交流機能）イメージ



明治通り・貫通道路側の鳥瞰イメージ

## 4. 新庁舎の検討状況

### ➤ 民間街区から新庁舎への一体的なつながり（交流機能）イメージ



## 4. 新庁舎の検討状況

- 民間街区から新庁舎への一体的なつながり（交流機能）イメージ



## 4. 新庁舎の検討状況

- 民間街区から新庁舎への一体的なつながり（交流機能）イメージ



## 議事に関する資料

### (1) 令和7年度 景観届出等の状況について

- 北区景観づくり条例に基づく景観届出等の状況 . . . 3-1
- 景観形成重点地区西が丘地区における包括処理報告 . . . 3-2
- 建築物等の景観届出事例〈審査〉 . . . 3-3

## 北区景観づくり条例に基づく景観届出等の状況

## ＜建築物等の景観届出件数＞

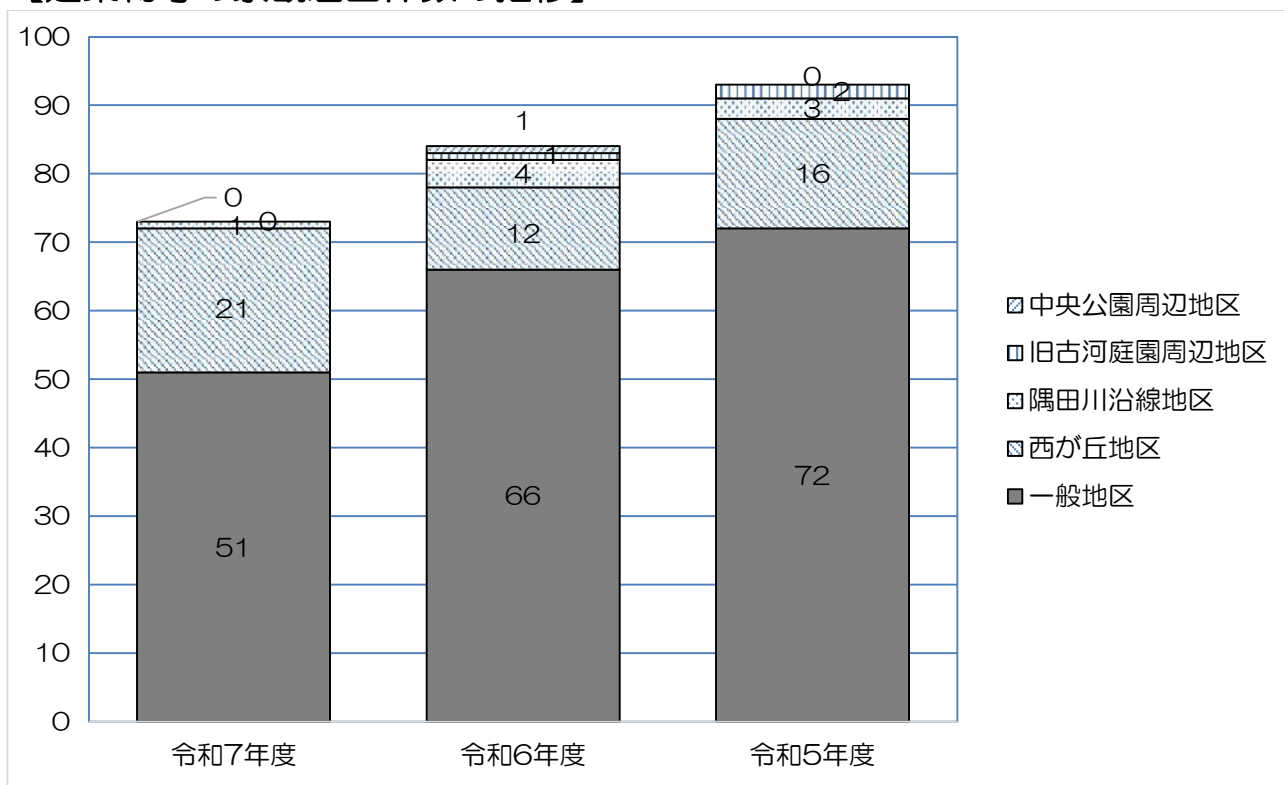
地区区分		行為	令和7年度※1	令和6年度	令和5年度
一般地区		建築行為	47件	55件	67件
		工作物	3件	11件	4件
		開発行為	1件	0件	1件
景観形成重点地区	西が丘地区	建築行為	21件	12件	16件
		工作物	0件	0件	0件
		開発行為	0件	0件	0件
	隅田川沿川地区	建築行為	1件	4件	3件
		工作物	0件	0件	0件
		開発行為	0件	0件	0件
	旧古河庭園周辺地区	建築行為	0件	1件	2件
		工作物	0件	0件	0件
		開発行為	0件	0件	0件
	中央公園周辺地区	建築行為	0件	1件	0件
		工作物	0件	0件	0件
		開発行為	0件	0件	0件
合計		建築行為	69件	73件	88件
		工作物	3件	11件	4件
		開発行為	1件	0件	1件
		届出合計	73件	84件	93件

## ＜屋外広告物の事前相談件数＞

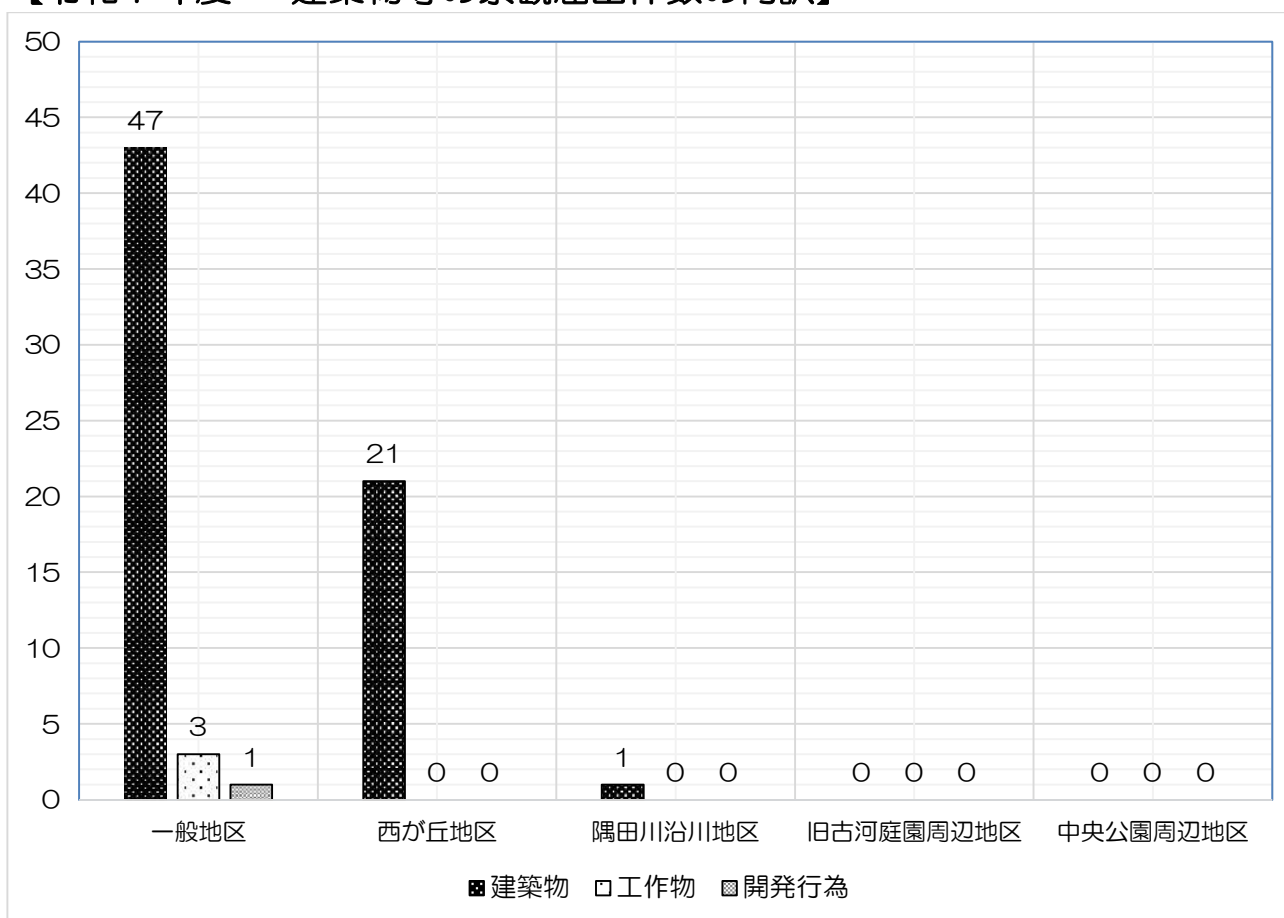
地区区分		行為	令和7年度※1	令和6年度	令和5年度
一般地区		表示掲出	4件	4件	2件
景観形成重点地区	西が丘地区	表示掲出	0件	0件	0件
	隅田川沿川地区	表示掲出	0件	0件	1件
	旧古河庭園周辺地区	表示掲出	0件	0件	0件
	中央公園周辺地区	表示掲出	0件	0件	0件
合計			4件	4件	3件

※1 令和7年4月1日～令和8年1月31日まで

### 【建築物等の景観届出件数の推移】



### 【令和7年度※1 建築物等の景観届出件数の内訳】



※1 令和7年4月1日～令和8年1月31日まで

## 景観形成重点地区西が丘地区における包括処理報告

景観形成重点地区西が丘地区においては、建築物の景観形成基準のうち、建築物のゆとりある配置や敷地面積のゆとりある敷地規模を保つための数値基準（以下「配置基準」、「規模基準」という。）を定めていますが、北区景観づくり審議会が認めた場合については、適用しないことができるとしています。

この手続きの迅速化、簡素化を図るため、北区景観づくり審議会の承認のもとに定めた「景観形成重点地区西が丘地区における景観形成基準に関する北区景観づくり審議会包括処理基準」（以下、「包括処理基準」という。）を平成27年10月1日から運用しています。

包括処理基準に基づき、配置基準、規模基準を下回っている案件について、以下のとおり報告いたします。

### （１）配置基準

建築物の壁面の道路及び隣地境界からの後退距離：0.5m以上

#### <令和7年度<sup>※1</sup>の包括処理基準（配置基準）による案件>

包括処理基準	件数	備考
適用除外		
ア：道路に面して店舗がある場合の上階	0	
特例措置		
ア：近隣商業地域や広幅員の道路に面する土地	0	
イ：道路と一体的な空間整備を行う土地	0	

### （２）規模基準

建築物の敷地面積：100㎡（約30坪）以上

#### <令和7年度<sup>※1</sup>の包括処理基準（規模基準）による案件>

包括処理基準	件数	備考
適用除外		
ア：既存不適格の敷地・土地	5	案件01～05
イ：公共公益上の施設	0	
ウ：公共公益施設整備に供する土地	0	
エ：2項道路後退の土地	0	
特例措置		
ア：遺産相続等による分割	0	
イ：借地権解消による分割	0	
ウ：建築基準法などの違法性解消	0	

※1：令和7年4月1日～令和8年1月31日まで

## 【案件の概要】

### (1) 適用除外規定（既存不適格の敷地・土地）に関するもの

案件 01 <適用除外 ア：既存不適格の敷地・土地>
<input type="checkbox"/> 計画概要
専用住宅、木造 2 階建て（建築面積：43.88 m <sup>2</sup> 、延べ面積：86.73 m <sup>2</sup> ）
<input type="checkbox"/> 景観形成基準（規模基準）に対する適否
建築敷地 91.20 m <sup>2</sup> < 100 m <sup>2</sup> 【不適合】
<input type="checkbox"/> 適用除外に対する確認
建築敷地は規模基準を下回っているが、建築計画概要書等で昭和 56 年時点から現敷地面積であることが確認できたので、包括処理基準 4-(2)-ア（既存不適格敷地の敷地・土地）の規定により適用除外とした。

案件 02 <適用除外 ア：既存不適格の敷地・土地>
<input type="checkbox"/> 計画概要
専用住宅、木造 3 階建て（建築面積：42.12 m <sup>2</sup> 、延べ面積：96.11 m <sup>2</sup> ）
<input type="checkbox"/> 景観形成基準（規模基準）に対する適否
建築敷地 66.09 m <sup>2</sup> < 100 m <sup>2</sup> 【不適合】
<input type="checkbox"/> 適用除外に対する確認
建築敷地は規模基準を下回っているが、登記簿等で昭和 53 年時点から現敷地面積であることが確認できたので、包括処理基準 4-(2)-ア（既存不適格敷地の敷地・土地）の規定により適用除外とした。

案件 03 <適用除外 ア：既存不適格の敷地・土地>
<input type="checkbox"/> 計画概要
専用住宅、木造 2 階建て（建築面積：37.35 m <sup>2</sup> 、延べ面積：73.46 m <sup>2</sup> ）
<input type="checkbox"/> 景観形成基準（規模基準）に対する適否
建築敷地 58.31 m <sup>2</sup> < 100 m <sup>2</sup> 【不適合】
<input type="checkbox"/> 適用除外に対する確認
建築敷地は規模基準を下回っているが、登記簿等で昭和 37 年時点から現敷地面積であることが確認できたので、包括処理基準 4-(2)-ア（既存不適格敷地の敷地・土地）の規定により適用除外とした。

<b>案件 04</b> <適用除外 ア：既存不適格の敷地・土地>
<input type="checkbox"/> <b>計画概要</b>
専用住宅、木造 3 階建て（建築面積：38.86 m <sup>2</sup> 、延べ面積：104.73 m <sup>2</sup> ）
<input type="checkbox"/> <b>景観形成基準（規模基準）に対する適否</b>
建築敷地 <u>67.98 m<sup>2</sup></u> < 100 m <sup>2</sup> 【不適合】
<input type="checkbox"/> <b>適用除外に対する確認</b>
建築敷地は規模基準を下回っているが、登記簿等で昭和 47 年時点から現敷地面積であることが確認できたので、包括処理基準 4-(2)-ア（既存不適格敷地の敷地・土地）の規定により適用除外とした。

<b>案件 05</b> <適用除外 ア：既存不適格の敷地・土地>
<input type="checkbox"/> <b>計画概要</b>
専用住宅、木造 2 階建て（建築面積：42.74 m <sup>2</sup> 、延べ面積：85.28 m <sup>2</sup> ）
<input type="checkbox"/> <b>景観形成基準（規模基準）に対する適否</b>
建築敷地 <u>65.82 m<sup>2</sup></u> < 100 m <sup>2</sup> 【不適合】
<input type="checkbox"/> <b>適用除外に対する確認</b>
建築敷地は規模基準を下回っているが、登記簿等で昭和 46 年時点から現敷地面積であることが確認できたので、包括処理基準 4-(2)-ア（既存不適格敷地の敷地・土地）の規定により適用除外とした。

## 建築物等の景観届出事例<完了>

(審査時から一部変更あり)

### <一般地区> 届出: R5 年度

「(仮称) 北区神谷 3 丁目 (北敷地) 計画」

【建築概要】(※部分: R5 年度審議会での報告時から変更)

所在地: 神谷三丁目 14 番 3, 他 (住居表示: 神谷三丁目 15 番)

敷地面積: 14,882.54 m<sup>2</sup>

構造・規模: 鉄筋コンクリート造 地上 10 階建て 高さ 29.40m

延床面積 (※34,890.01→) 34,700.63 m<sup>2</sup> 共同住宅 (474 戸) ・店舗

敷地の状: 計画地は、JR 赤羽駅から南東へ 900m 程に位置する。また、道路を隔てて北運動公園の南東に位置する。

接道状況: 計画地は、東側が幅員約 6m、北側が幅員約 11m、西側が幅員約 11m の区道に、南側が幅約 4m の通路 (区管理) に接している。

周辺状況: 北側に大規模商業施設があるが、周辺は都営住宅を含め中高層の集合が多く建ち並んでいる。また、南側は低層の住宅が多く建ち並んでいる。

### <景観形成基準>

一般地区 (建築物)

- |  |   |  |  |
|--|---|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> 配置 | <input checked="" type="checkbox"/> 形態・意匠 | <input checked="" type="checkbox"/> 外構 | <input checked="" type="checkbox"/> 附属施設 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 高さ | <input checked="" type="checkbox"/> 色彩    | <input type="checkbox"/> 垣塀柵           | <input type="checkbox"/> 照明              |
| <input type="checkbox"/> 規模            | <input checked="" type="checkbox"/> 緑化    | <input type="checkbox"/> ベランダ・バルコニー    |  |

### <主な景観に対する配慮>

○平屋建ての店舗を北側に、住棟を南側に配し、周囲からの離れも住棟、店舗共に約 4m 以上確保し、周辺への圧迫感を抑えている。また、スカイラインも整え、中高層の建物に囲まれた周辺の中で調和するようしている。

○住棟は長大な壁面が単調とならないよう大きく 2 つに分割し、またスラブラインや 4 種類の手摺のランダムな配置で、ファサードの分節化を図っている。

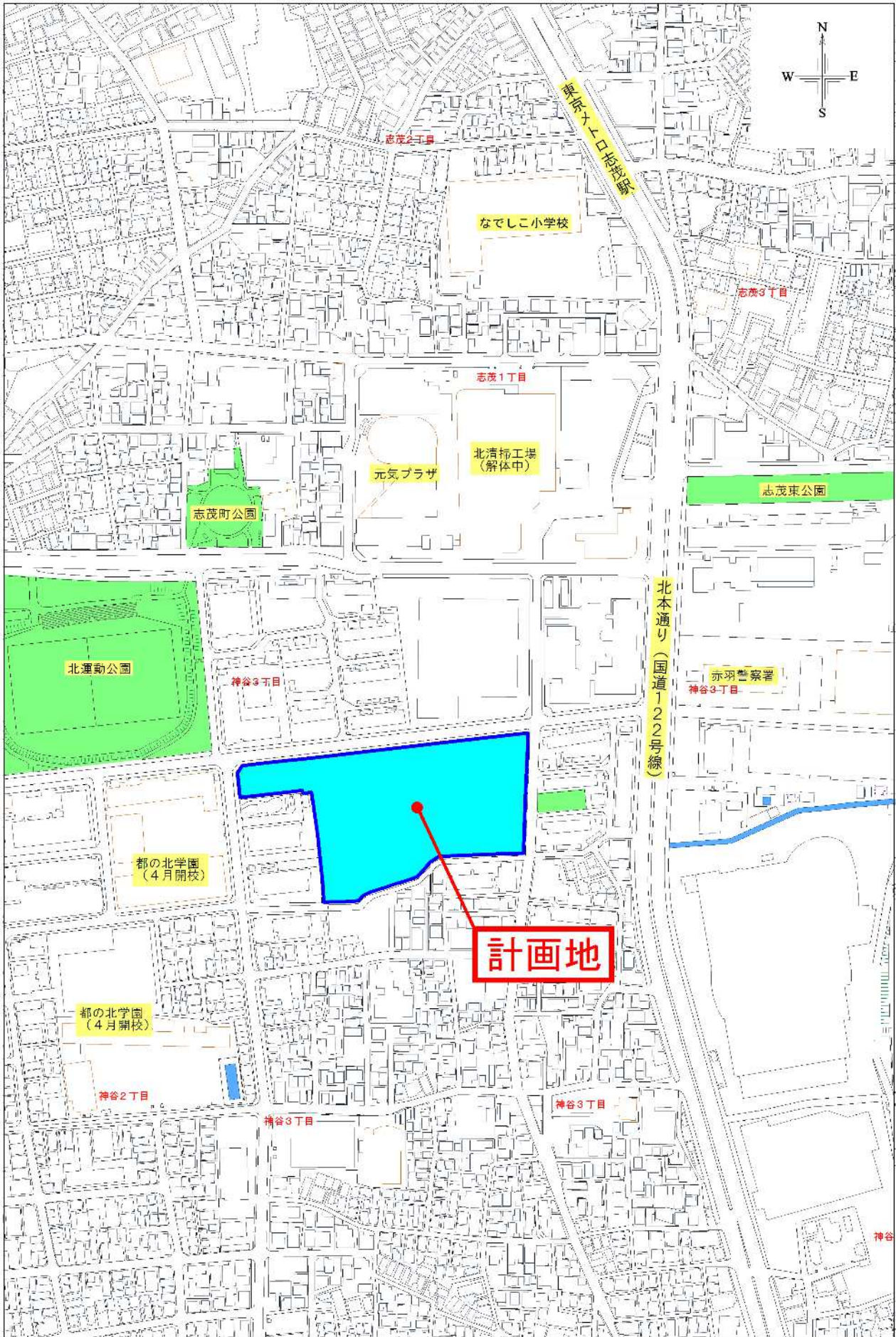
○落ち着いた街並みを目指しモノトーンを基調色とし、デザインも上層部と低層部を切替えることで圧迫感の低減を図り、街並みに調和するようしている。

○道路沿いに歩道状空地や公開空地を、通路沿いを中心に豊かな緑地空間を設け、周辺との調和を図り、潤いのあるまちづくりに寄与する計画としている。

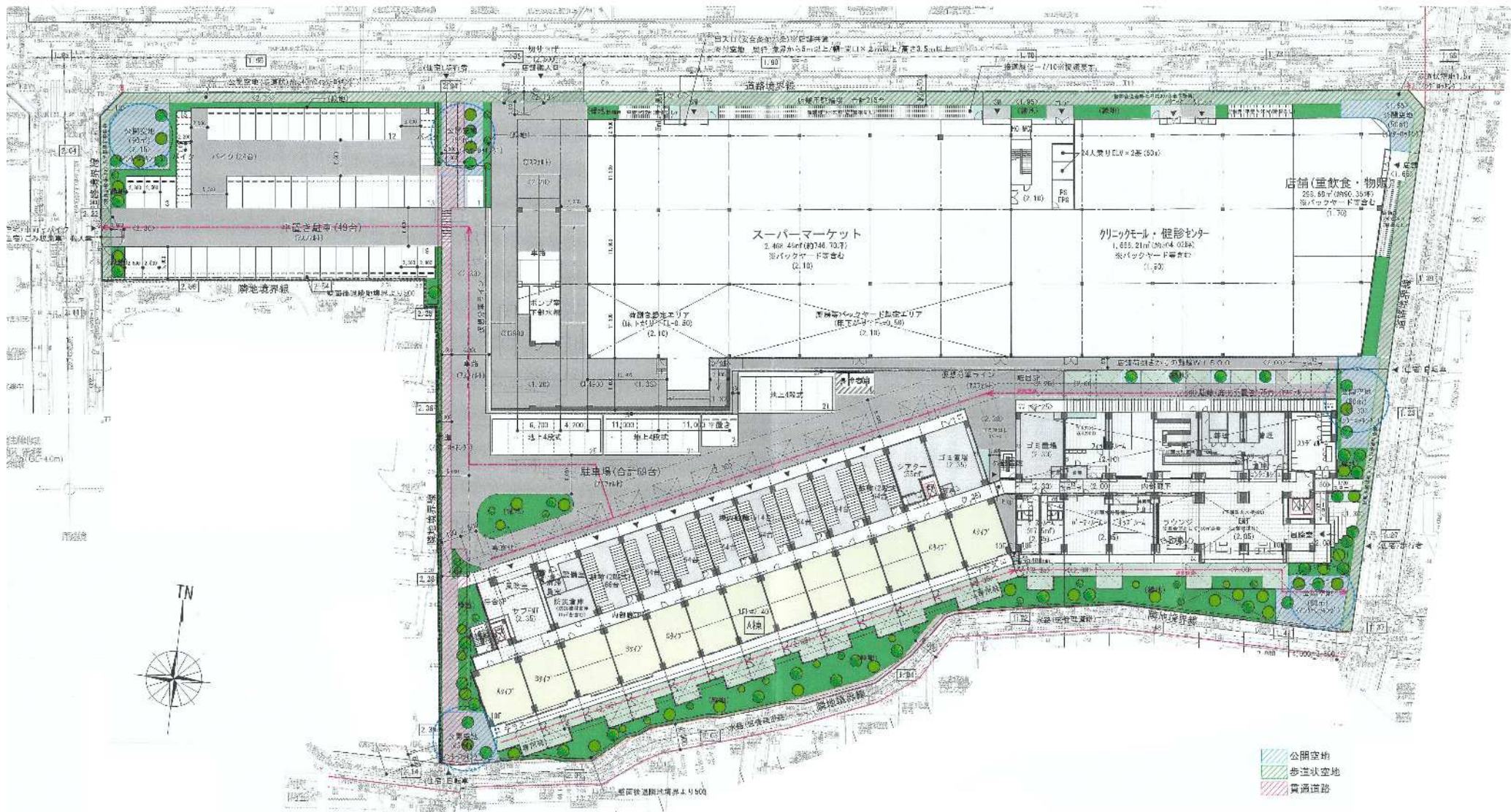
### <計画の評価>

約 1.5ha と広大な敷地に周辺への離れや日照を留意して南側に住棟を、北側に平屋建ての店舗を配し、大きな空間的余地を設け、周辺への圧迫感を和らげている。また、道路沿いに歩行空間、店舗前を除く道路沿いや通路沿いに中高木を交えた立体的な緑地を設け、ゆとりと潤いのある空間を創出している。

住棟は長大な壁面とならないよう 2 つに分け、住棟のズレや色彩や手摺に変化を持たせるなど、周辺の街並みとの調和に配慮している。店舗も、長い壁面を仕上げ材の切り替えで分節し、単調にならないよう配慮している。



位置図 S≒1 : 4000



配置図 S≒1:600  
 ※審査時の図面



北西側から



南西側から

## <一般地区> 届出: R4年度

「(仮称) R J R東十条」

【建築概要】(※部分: R4 年度審議会での報告時から変更)

所在地: 東十条三丁目3番6, 他(住居表示: 東十条三丁目3番)

敷地面積: 4,755.66 m<sup>2</sup>

構造・規模: 鉄筋コンクリート造 地上14階建て 高さ(※44.50→)43.80m  
延床面積 (※16,521.15→)16,070.40 m<sup>2</sup> 共同住宅(277戸)・店舗

敷地の状  
況: 計画地は、JR東十条駅から東へ約300mに位置する。なお、西側には都市計画道路の計画があり、計画地内に約8.5m入り込んでいる。

接道状況: 計画地は、西側が幅員約11.6m、東側が幅員約12.2m、南側が幅員約7m、北側が幅員約6mの区道に接している。

周辺状況: 西側区道沿いには駅に近い商業地らしく中高層の建物が建ち並んでいるが、東側区道沿いには2,3階の建物が多く建ち並んでいる。なお、北側道路向かいには、東十条小学校がある。

### <景観形成基準>

一般地区(建築物)

<input checked="" type="checkbox"/> 配置	<input checked="" type="checkbox"/> 形態・意匠	<input checked="" type="checkbox"/> 外構	<input checked="" type="checkbox"/> 附帯施設
<input checked="" type="checkbox"/> 高さ	<input checked="" type="checkbox"/> 色彩	<input type="checkbox"/> 垣塀柵	<input type="checkbox"/> 照明
<input type="checkbox"/> 規模	<input checked="" type="checkbox"/> 緑化	<input type="checkbox"/> ベランダ・バルコニー	

### <主な景観に対する配慮>

○住棟の道路からの離れは南側と東側の一部を除き10m以上確保し、周辺への圧迫感を抑えている。また、スカイラインも住棟の北側端部を階段状に緩やかに変化(低く)させ、周辺への圧迫感を抑えている。

○住棟が長大な壁面とならないようスラブラインで分節し、またスラブラインに角度を持たせ変化を付けることで、柔らかな印象を与えるファサードとしている。

○道路沿いに歩道状空地、遊歩道や豊かな緑地空間を設け、周辺環境との調和を図り、潤いのあるまちづくりに寄与する計画としている。

○落ち着いた街並みを目指しグレーを基調色とし、低層部には木調のルーバーや自然の風合いに近い仕上げ材とし、周辺の街並みへの景観に配慮している。

### <計画の評価>

概ね台形状の敷地に周辺への離れや日照を留意して住棟を配し、周囲への圧迫感を和らげている。また、道路に沿って歩行空間や中高木を交えた立体的な緑地を設けてゆとりと潤いのある空間を創出している。

外観は単調にならないようスラブラインに変化を持たせ、また彩度を抑えた色彩を用い、低層部については自然の風合いに近い仕上げ材にするなど、周辺の街並みとの調和に配慮している。



位置図 S ≒ 1 : 4000





南東側から

## 建築物等の景観届出事例<審査>

### <一般地区>

「(仮称) トキハソース株式会社様北区滝野川7丁目計画新築工事」

#### 【建築概要】

所在地： 滝野川七丁目 39 番 1 (住居表示：滝野川七丁目 39 番 8)

敷地面積： 936.01 m<sup>2</sup>

構造・規模： 鉄筋コンクリート造 地上 9 階建て 高さ 27.684m  
延床面積 1,998.89 m<sup>2</sup> 共同住宅 (25 戸)・店舗

敷地の状況： 計画地は、都営地下鉄西巣鴨駅から南西約 800mに位置する角敷地である。

接道状況： 計画地は、敷地の西側で幅員約 8mの区道 (北区)、南側で幅員約 9mの区道 (豊島区) に接している。

周辺状況： 計画地の周辺は、戸建て住宅や事務所などの低・中層建築物が多く立地しているが、敷地北側では9階建ての共同住宅が隣接する。

#### <景観形成基準>

一般地区 (建築物)

- |  |   |  |  |
|--|---|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> 配置 | <input checked="" type="checkbox"/> 形態・意匠 | <input checked="" type="checkbox"/> 外構 | <input checked="" type="checkbox"/> 附属施設 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 高さ | <input checked="" type="checkbox"/> 色彩    | <input type="checkbox"/> 垣塀柵           | <input type="checkbox"/> 照明              |
| <input type="checkbox"/> 規模            | <input checked="" type="checkbox"/> 緑化    | <input type="checkbox"/> ベランダ・バルコニー    |  |

#### <主な景観に対する配慮>

○敷地東側の隣地境界からは 1.5m、北側の隣地境界からは 9m以上の離隔を確保し、また、西側沿道部分では 3 階以上の部分がセットバックされており、周辺への配慮がなされている。

○壁面線の過度な文節を避け、概ね連続したものとなるよう配慮されている。高さについても、近隣の中高層マンションと高さを揃え、スカイラインの突出を避けるよう配慮されている。

○敷地西側と南側の沿道部分に緑化を計画し、沿道緑化に寄与する計画となっている。

○彩度の低い色彩でまとめ、落ち着いた配色とし街並みに配慮がされている。

#### <計画の評価>

周辺の建物の高さや隣地との離隔を考慮し、周囲への圧迫感を和らげている。また、周辺環境は現状緑が少ない地域であるため、道路に沿って設けられた立体的な緑地は、潤いのある空間を創出している。

外装では、色彩の配慮に加え、RC 壁面に塗装や杉板型枠による木目を施すなど、比較的新しい周辺の建物との街並みの調和を図っている。