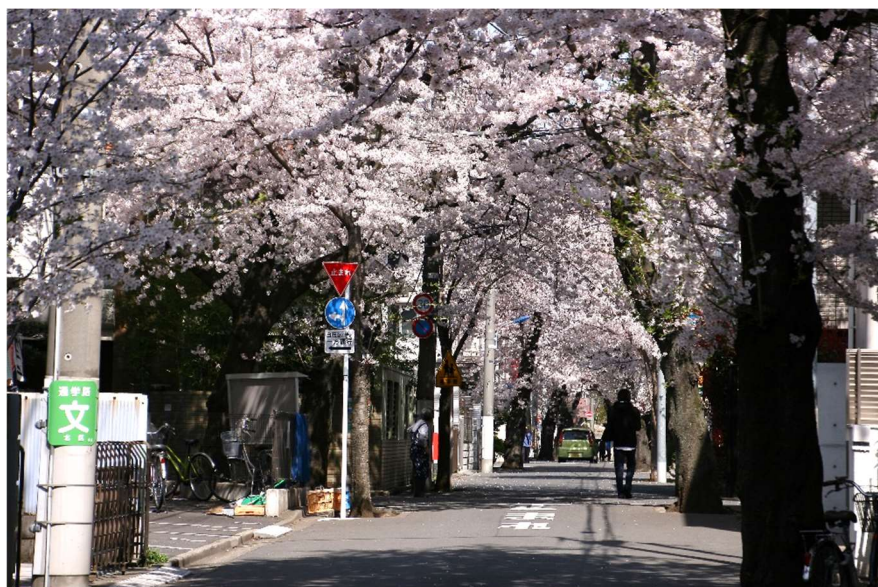


# 西が丘地区の景観づくり

景観形成重点地区 西が丘地区



東京都北区

## ● はじめに

西が丘地区は、昭和初期に土地区画整理事業が行われ、戸建住宅を中心とした住宅地として発展しました。みどりが豊かでゆとりのある景観は、区内では他に見られないものです。

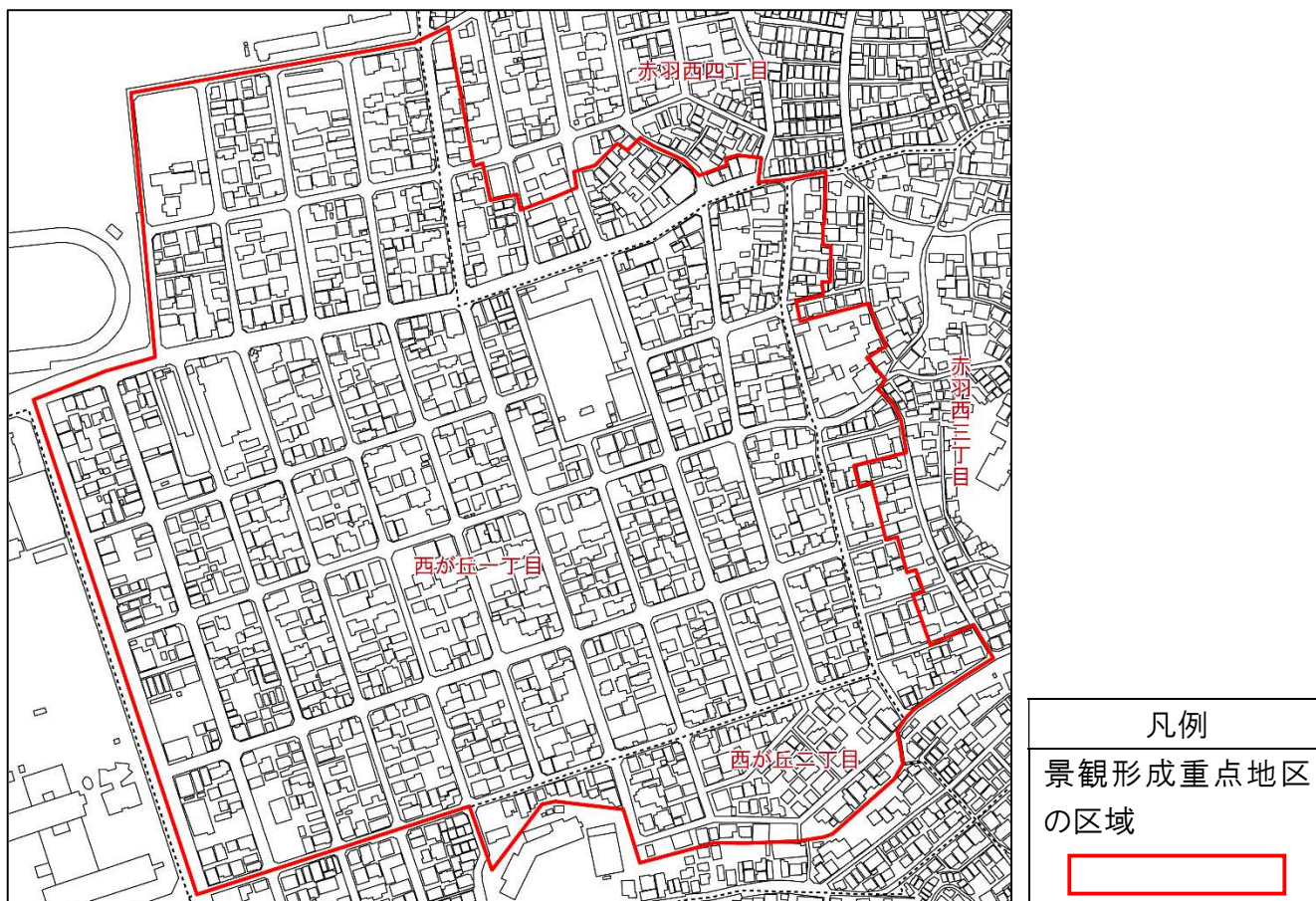
平成6年に定めた「北区都市景観づくり基本計画」では、北区を象徴し重要かつ先導的な役割を担う重点的地区の一つとして、「より一層うるおいのある閑静な街なみをつくり、モデル地区となるよう整備し、くつろぎと安らぎの場所を確保していく」と位置付けました。

また、地区内の桜並木は、景観資源として区内で広く認識されています。平成10年に選定した「北区景観百選」にも選ばれ、北区を代表する景観となっています。

平成18年には、「北区都市景観づくり条例」に基づき重点的に景観づくりを行うべき「景観形成地区」に指定し、独自の景観形成基準により、届出制度を活用した良好な住宅地景観づくりに取り組んできました。

引き続き景観法（平成16年制定）に基づく「北区景観づくり計画」の策定にあたり、景観形成地区への指定以後の、時代の潮流や地域ニーズの変化を踏まえて、地区住民の皆様とともに景観づくりに関する検討を進め、「景観形成重点地区」に指定し、北区の住宅地のモデルとなる重点的な景観づくりをめざすこととしました。

## ● 景観形成重点地区 西が丘地区



施行年月日	平成27年10月1日
名称	景観形成重点地区 西が丘地区
位置	西が丘一丁目、西が丘二丁目、赤羽西三丁目及び赤羽西四丁目各地内
面積	約 25.7ha

## ● 景観まちづくりの目標

西が丘地区の景観特性や居住動向などを踏まえ、西が丘地区らしい住みよい住環境をまもりながら、世代を超えて住み続けられるまちづくりを進めるため、地区住民の皆様と協働しながら、以下のとおり景観まちづくりの目標を設定し、住む人にも訪れる人にも優しい良好な景観づくりをめざします。

### 1 良好な住環境の保全とさらなる魅力の向上を図る

区内でも貴重な、閑静でゆとりのある住宅地であるため、うるおいのあるまちなみを維持することで、北区を代表する景観として保全するとともに、今後も重点的な景観づくりにより、さらに魅力を向上していきます。



### 2 快適な道路空間の形成を図る

土地区画整理事業で整備された道路網などを活かし、歩行者の安全や景観に配慮した道路空間を確保するため、地区住民と行政が協働し、地区全体の快適性を向上していきます。



### 3 花とみどりが似合うまちなみをつくる

地区の景観資源となっている桜並木や宅地内の豊かなみどりを適切に保全するとともに、道路沿いをはじめとした身近な空間に花やみどりをそだて、うるおいが感じられるまちなみをつくります。



## ● 良好な景観づくりに関する方針

景観まちづくりの目標を実現するための方針として、以下のとおり良好な景観づくりに関する方針を定めます。

### 1 ゆとりのある住環境の保全・形成に努める

- ・ 現在の住環境を保全し、ゆとりのある格調高いまちの実現をめざします。
- ・ うるおいのあるまちなみを維持するとともに、敷地の過度な細分化を防止することで、防災面にも考慮した良好な住宅地の景観づくりに努めます。
- ・ 地区内の土地、建築物、建築物の附帯施設、工作物、広告物、植栽などの所有者及び管理者は、常に適正な維持管理に努めるとともに、ごみ集積所の維持管理やごみのポイ捨て防止などのマナー向上を図ります。

### 2 桜並木の維持・充実を図る

- ・ 地区の代表的な景観である桜並木は、地区住民と北区が協働して、一定のルールのもとに、植え替えと維持管理を図ります。

### 3 道路の快適性の向上を図る

- ・ 誰もが安心・快適に歩ける道として親しみのある道路をめざして、自動車、オートバイ、自転車、植木、看板などはみ出しがないように、歩行空間の確保を図ります。
- ・ 住宅地内の通過車両の安全対策として、注意を促すとともに、掲示板、街灯、ガードレール、電柱・電線など景観に配慮した整備を一体的に進めます。

### 4 道路と宅地の境界にうるおいを演出する

- ・ 塀などをつくる場合は、可能な限り生垣化することを原則とし、窓辺や庭先に花を植えるなど、花とみどりがあふれるうるおい豊かなまちをめざします。
- ・ 商店の看板などは、地域にふさわしいものとするよう心がけ、シャッターなどが住宅地の雰囲気をごわさないように、質の良い材料や色彩を使うように配慮します。
- ・ 車庫は、できるだけ目立たない場所に設けるなどの配慮を行います。

### 5 地区にふさわしい建築物を計画する

- ・ 住宅一つひとつから受ける印象は、その屋根や外壁に使う材質や色彩などによって大きく左右されます。そのため、建築物の外観は、これまでのまちなみと調和したデザインを意識し、地域の雰囲気にあった材料や色彩、形態とするよう努めます。  
物置やエアコンの室外機など建築物の附帯施設についても、まちなみとの調和に配慮したデザインや色彩、配置とするよう努めます。

### 6 公共施設等の整備にあたり、景観に配慮する

- ・ 公共施設等の整備にあたっては、地区の良好な景観を損なわないように配慮し、地区の景観づくりに努めます。

## ● 景観形成基準

西が丘地区らしい住みよい住環境の形成を図るため、景観まちづくりの目標や方針を踏まえて、以下のとおり、景観形成基準を定め、景観法に基づく届出（以下、「景観届出」という。）や事前協議をとおして助言や指導を行うことにより、良好な景観づくりを誘導します。

### 建築物

項目	景観形成基準
配置	<p>【配置】</p> <p>○建築物の壁面の道路及び隣地境界からの後退距離は、別途定める基準によるものとし、圧迫感をやわらげます。ただし、道路に面して店舗がある場合は、1階部分のみを後退させ、歩行者や来店者が好感を持てるような、ゆとりのある配置となるよう配慮します。</p>
高さ ・ 規模	<p>【高さ】</p> <p>○建築物の高さは、土地利用に応じて、まちなみのスカイラインとの調和を図ります。</p> <p>【規模】</p> <p>○建築物の敷地面積は、別途定める基準によるものとし、ゆとりのある敷地規模を保つよう配慮します。</p>
形態 ・ 意匠 ・ 色彩	<p>【形態・意匠】</p> <p>○建築物の形態・意匠は、まちなみとの調和に配慮します。</p> <p>【色彩】</p> <p>○外壁の色彩は、別途定める色彩基準に適合するようにし、低・中彩度の範囲内を原則としてまちなみとの調和に配慮します。強い色調は、アクセントとして用いるにとどめます。</p> <p>○屋根の色彩は、外壁の基調となる色彩にあわせて、落ち着いたある雰囲気となるよう、まちなみとの調和に配慮します。</p> <p>【ベランダ・バルコニー】</p> <p>○ベランダ・バルコニーや外階段、外廊下、窓台については、建築物の形態にあわせ落ち着いたある雰囲気となるよう配慮します。</p> <p>○ベランダ・バルコニーなどは、形態の工夫により、洗濯物などについて、道行く人々に対する景観に配慮します。</p>
公開 空地 ・ 外構 ・ 緑化 等	<p>【外構】</p> <p>○外構計画は、隣接する敷地や道路など、まちなみとの調和を図った色調や素材とします。</p> <p>【垣塀柵】</p> <p>○垣塀柵について道路に面して設けるものは、生垣とするなどうまいのある空間への寄与に配慮します。</p> <p>○垣塀柵は適度に敷地の内部が確かめられるような仕様にする事で、地域の景観や防犯に配慮します。</p> <p>○垣塀柵の色彩は、建築物の基調色と同様の基準とし、まちなみに配慮します。</p> <p>○垣塀柵の高さは、人の視線を妨げない高さとなるよう配慮します。やむを得ずこれを超える場合は、色彩、素材を工夫し圧迫感のないものとします。</p> <p>【緑化】</p> <p>○窓先や庭先には草木を飾るなど、うまいを創出するとともに、落ち着いた空間を演出します。</p> <p>○既存の樹木をできるだけ保存するよう配慮します。</p> <p>○敷地内は、敷地面積に対する緑化の割合が、北区みどりの条例における緑化面積の基準による数値を満たすように配慮します。</p> <p>【附帯施設】</p> <p>○駐車場や物置などは、まちなみの景観を損なわないよう配慮します。</p> <p>○エアコンの室外機は、安全性の面から排気の吹き出し方向に注意するなど、歩行者の安全や景観に配慮した配置とします。</p> <p>○日除けテントは、建築物との一体性やまちなみとの調和など、違和感のないデザインとするとともに、歩行者の通行の妨げとならないように配慮します。</p> <p>○ごみ集積所は、配置やごみの出し方に工夫して、景観を損ねないよう配慮します。</p> <p>○駐輪場を適切に設置し、まちなみの景観を損なわない配置やデザインとなるよう配慮します。</p>

## 《別途定める基準》

「建築物の壁面の道路及び隣地境界からの後退距離」及び「建築物の敷地面積」の基準は、次表のとおりとします。

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
建築物の敷地面積	100㎡(約30坪)以上

※ 上記基準について、景観づくり審議会が認める場合には、この限りではありません。

\*これらの基準については、7ページで解説しています。

## 工作物

項目	景観形成基準
配置	【配置】 ○道路などの公共空間と連続したオープンスペースの確保や、配置の工夫など、まちなみとの調和に配慮します。
高さ ・ 規模	【規模】 ○まちなみに調和し圧迫感を感じさせないような隣棟間隔を確保し、長大な壁面の工作物とならないよう配慮します。
形態 ・ 意匠 ・ 色彩	【形態・意匠】 ○工作物の形態・意匠は、まちなみとの調和に配慮します。 ○擁壁は壁面緑化などにより、まちなみとの調和やうるおいの創出に努めます。 【色彩】 ○色彩は、建築物の景観形成基準における色彩基準への適合を図り、まちなみとの調和に配慮します。強い色調は、アクセントとして用いるにとどめます。
緑化	【緑化】 ○敷地内や壁面などを緑化することにより、まちなみとの調和やうるおいの創出に努めます。

※ 工作物の色彩については、建築物の外壁基本色の基準と同様とします。ただし、他の法令等で使用する色彩が決められているものは、この限りではありません。また、橋梁等で区民になじみが深く、地域のイメージの核となっており、地域のランドマークの役割を果たしているもの、その他、良好な景観の形成に貢献するなど、本計画の実現に資する色彩計画については、景観づくり審議会の意見を聴取した上で、この基準によらないものにできることとします。

## 開発行為

項目	景観形成基準
土地利用	○まちなみとの調和に配慮した土地利用計画とします。 ○区画割りによって不整形な土地が生じる場合には、緑地や小広場として活用するなど、地域の良好な景観づくりに配慮します。 ○電線類は、できるかぎり道路を整備する際に地中化したり、目立たない場所に設置する等の工夫をします。
造成等	○大幅な地形の改変を避け、長大な擁壁や法面などが生じないようにします。 ○擁壁や法面では、壁面緑化等を行うことにより圧迫感を軽減します。

## 屋外広告物

基準	○回転灯や点滅灯の使用を控えるなど、まちなみとの調和に配慮します。
----	-----------------------------------

## 《色彩基準》

建築物や工作物の色彩は、地域の景観を構成する重要な要素となっています。地区の良好な景観を実現するために、次表のとおり定めるマンセル値による色彩とし、周辺の景観との調和を図っていく必要があります。

マンセル値とは、色の三属性である色相、明度、彩度をもとに、それぞれ番号や記号で分類された色票を使い、物体の色と色票とを見比べて色を表現したものです。

基準の適用部位	色相	明度	彩度
外壁基本色※ <sup>1</sup>	0R～4.9YR	4 以上 8.5 未満の場合	4 以下
		8.5 以上の場合	1.5 以下
	5.0YR～5.0Y	4 以上 8.5 未満の場合	6 以下
		8.5 以上の場合	2 以下
	その他	4 以上 8.5 未満の場合	2 以下
		8.5 以上の場合	1 以下
強調色※ <sup>1</sup>	0R～4.9YR	—	4 以下
	5.0YR～5.0Y		6 以下
	その他		2 以下
アクセント色※ <sup>1</sup>	—	—	—
屋根色※ <sup>2</sup> (勾配屋根)		—	

※<sup>1</sup> 外壁基本色：外壁各面の 4/5 以上で使用可能  
 強調色：外壁各面の 1/5 以下で使用可能  
 アクセント色：外壁各面の 1/20 以下で使用可能  
 強調色とアクセント色の総量は外壁各面の 1/5 以内とします。

※<sup>2</sup> 高さ 60m 又は延べ面積 30,000 m<sup>2</sup> 以上の場合には、屋根面の立ち上りを外壁に含めて面積割合を計算します。

※ その他、良好な景観の形成に貢献するなど、本計画の実現に資する色彩計画については、景観づくり審議会の意見を聴取した上で、この基準によらないことができる。

上記の表の一部をカラーチャート（色見本）で示したものが、「北区景観づくり計画」又は「みんなでつくる 北区景観づくり ガイドライン」（以下、「ガイドライン」という。）に示しています。是非、ご参考ください。

## ● 景観形成基準の解説

景観づくりを実現するための考え方や、区民・事業者が良好な景観づくりを進めるための手引きとして「みんなでつくる 北区景観づくり ガイドライン」や「みんなでつくる 北区の景観てびき」があります。

西が丘地区の主な景観形成基準の解説については、次ページ以降に記載しています。

詳細については、ガイドライン、てびきをご覧ください。

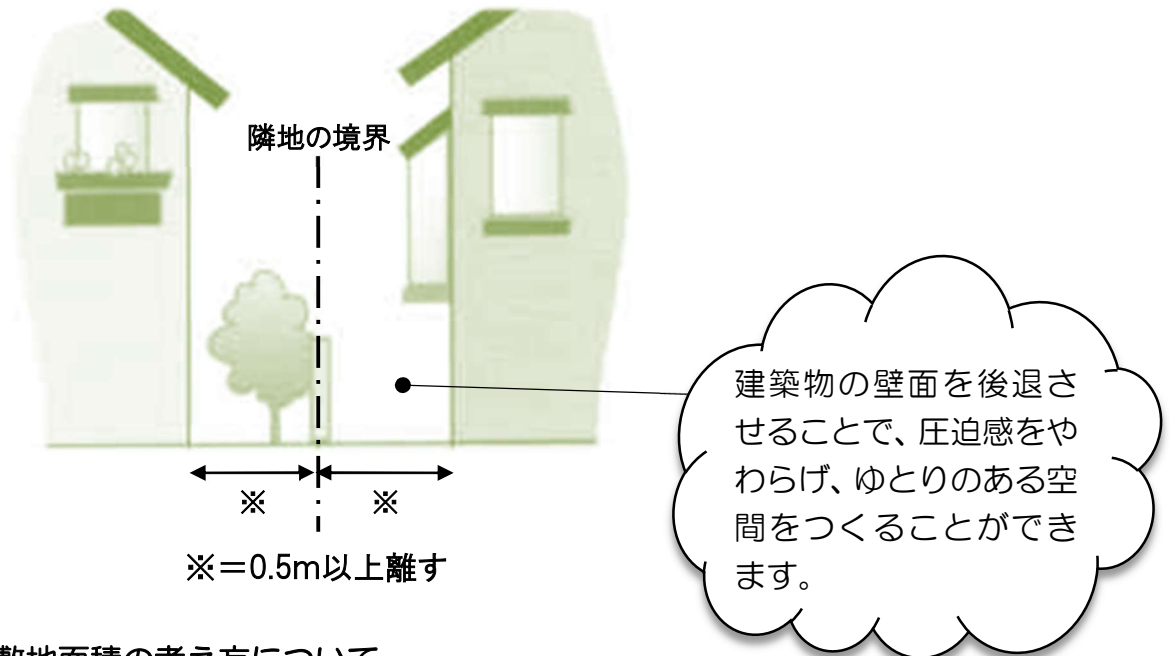
※ ガイドライン、てびきは、都市計画課の窓口にて配布しています。



## ● 景観形成基準の解説（北区景観づくり計画参照）

### ◆ 建築物の壁面の道路及び隣地境界からの後退距離の考え方について

◎ 建築物の壁面は、道路や隣地の境界から 0.5m 以上離す必要があります。

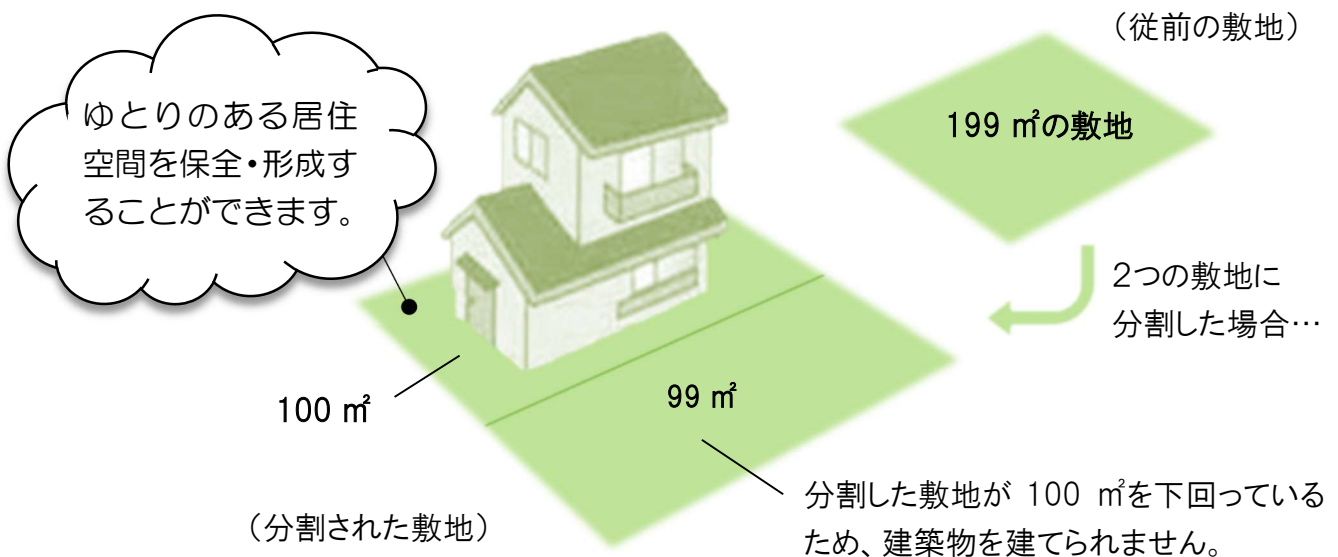


### ◆ 建築物の敷地面積の考え方について

◎ 建築物の敷地面積は、100 m<sup>2</sup>（約 30 坪）以上とします。

◎ 建築物の敷地を 100 m<sup>2</sup>（約 30 坪）未満に分割して建築することはできません。

◎ 景観形成重点地区指定の際に、既に 100 m<sup>2</sup>（約 30 坪）未満となっている建築物の敷地は、そのままの敷地面積であれば、建築することができます。

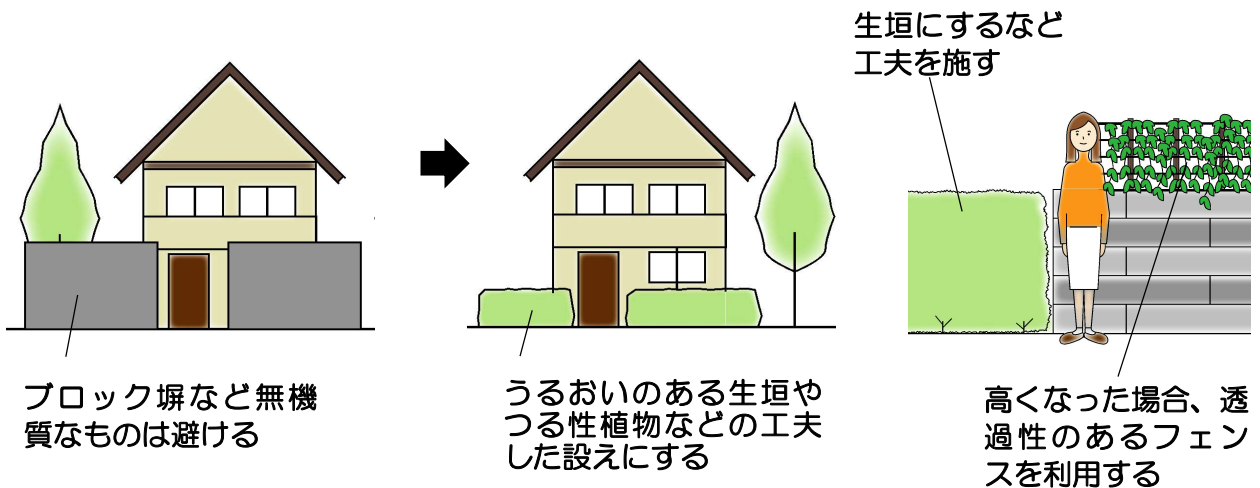


※ 建築物の敷地を分割して、両方に建築物をつくりたい場合には、200 m<sup>2</sup>以上の敷地である必要があります。

## ● 景観形成基準の解説（ガイドライン抜粋）

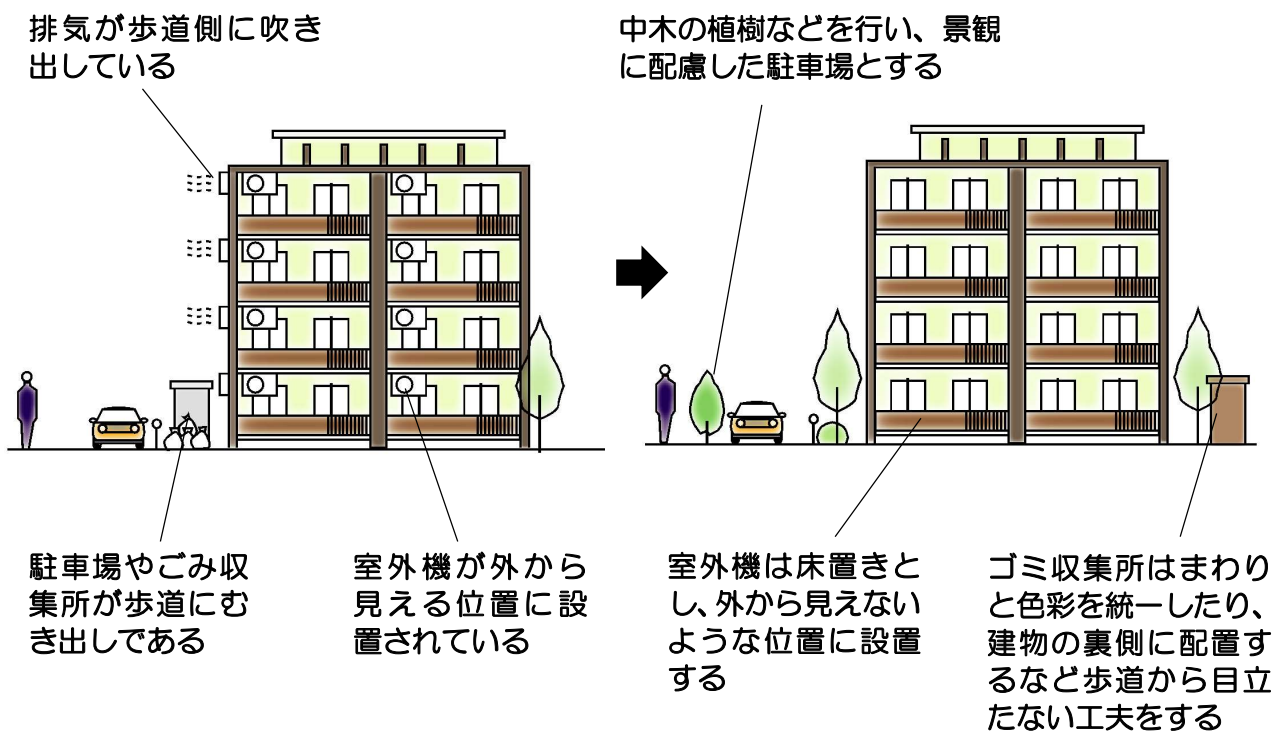
### 【垣塀柵】

- 垣塀柵について道路に面して設けるものは、生垣とするなどうまいのある空間への寄与に配慮します。
- 垣塀柵は適度に敷地の内部が確かめられるような仕様にする事で、地域の景観や防犯に配慮します。
- 垣塀柵の色彩は、建築物の基調色と同様の基準とし、まちなみに配慮します。
- 垣塀柵の高さは、人の目線を妨げない高さとなるよう配慮します。やむを得ずこれを超える場合は、色彩、素材を工夫し圧迫感のないものとします。



### 【附帯施設】

- 駐車場や物置などは、まちなみの景観を損なわないよう配慮します。
- エアコンの室外機は、安全性の面から排気の吹き出し方向に注意するなど、歩行者の安全や景観に配慮した配置とします。
- ごみ収集所は、配置やごみの出し方に工夫して、景観を損ねないよう配慮します。



## ● 事前協議と景観届出の行為の種類・規模

【行為の種類・規模】に示すような行為を行う場合に、景観届出を行うことが義務付けられています。届出の内容が、良好な景観づくりを誘導する景観形成基準に適合しているか審査し、協議することにより、景観まちづくりの目標や方針に沿った景観づくりを進めていくことができます。

事前協議は、東京都北区景観づくり条例で定めたもので景観届出が必要な建築物等に対して、届出前に協議を行う必要があります。事前協議を行うことで、良好な景観づくりと景観届出における内容審査の円滑化を図ります。

※ 屋外広告物は事前協議・景観届出ではなく事前相談制度を設けております。詳細はお問い合わせください。

### 【届出行為の種類・規模】

届出行為の種類		届出規模
建築物	建築物の新築、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又は色彩の変更(景観計画の基準に適合していない塗替を含む)	全ての建築物
工作物	工作物の新設、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又は色彩の変更(景観計画の基準に適合していない塗替を含む)	建築基準法第88条に規定する工作物(確認申請が必要な工作物)及び北区条例規則で定める工作物 <sup>※</sup>
開発行為	都市計画法第4条第12項に規定する開発行為	開発区域面積が500㎡以上

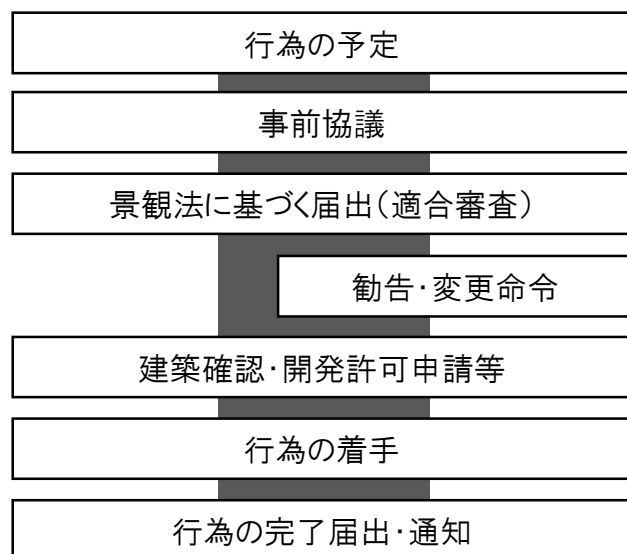
※ 建築基準法第88条に規定する工作物(確認申請が必要な工作物)及び北区条例規則で定める工作物について、北区景観づくり計画又はガイドラインをご確認ください。

## ● 届出の流れ

事前協議と景観届出を行う場合、右記の流れとなります。

事前協議と景観届出には、申請書のほかにも必要書類等(図面、措置状況報告書、現況写真等)を作成していただきます。

別途、「北区景観づくり計画 景観届出等のてびき」等をご確認ください。



### 【事前協議と景観届出の時期】

行為の種類	事前協議の時期	景観届出の時期
建築物	届出日の 30 日前まで(建築物の高さが 15m 未満又は延べ面積が 800 m <sup>2</sup> 未満の場合は 15 日前まで)	建築確認申請等の日の 30 日*前まで
工作物	届出日の 15 日前まで	建築確認申請等の日の 30 日前まで
開発行為	届出日の 15 日前まで	開発行為許可申請等の日まで

※ 環境評価法、東京都環境影響評価条例の提出等に伴う事前協議、届出の提出時期は異なりますので、お問い合わせください。

## ● 景観形成重点地区に関する Q & A

### Q1 東京都北区景観づくり条例とはどのようなものですか？

東京都北区において、だれもが愛着を持ち、訪れる人が魅力を感じる北区の景観を「まもり、つくり、そだてる」ことにより、区の景観特性を活かした良好な景観形成によるまちづくりを推進していくことを目的としています。

### Q2 景観形成重点地区とはどのようなものですか？

東京都北区景観づくり条例に基づくもので、地区固有の景観資源や景観特性を活かし、特に良好な景観づくりを重点的に推進する地区として、区長が指定するものです。

### Q3 景観法に基づく届出をしないと建築確認申請を受け付けてもらえないですか？

建築確認申請の受け付けはできます。しかし、東京都北区景観づくり条例において確認申請より前に提出していただくよう規定しています。また、景観法においては届出をしてから 30 日間を経過した後でなければ行為（工事等）の着手ができません、それに違反すると景観法に基づく罰則の対象となりますので、条例の規定のとおり提出をお願いします。

### Q4 景観法に基づく届出をしなかった場合は、何か罰則があるのですか？

景観法に基づき罰金等の対象となります。他にも虚偽の届出をした場合、届出から 30 日を経過しないで行為の着手した場合なども該当します。

### Q5 景観づくりを進める場合、区から何らかの補助はあるのですか？

現状では、個々に対する補助などはありません。しかし、みどりの助成制度など、景観形成に関係するまちづくり支援制度を活用し、助成を受けることができます。

#### — お問い合わせ先 —

○景観まちづくりに関すること

○事前協議・届出、景観形成重点地区指定等に関すること

**北区 都市計画課**

**TEL 03-3908-9152**

発行：北区 都市計画課

〒114-8508 北区王子本町1-15-22

TEL 03-3908-9152

北区役所ホームページ <http://www.city.kita.tokyo.jp/>

発行日：平成27年9月

刊行物登録番号：27-2-041

