

## 第3章 景観まちづくりの基本目標と方針

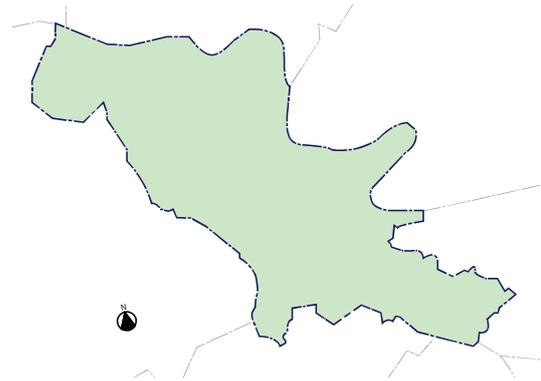
### 1. 景観計画区域（景観法第8条第2項第1号）

北区の景観は、区内のさまざまな要素が重なって形成される一体的なものです。したがって、景観法に定める北区景観づくり計画の対象となる景観計画区域を、北区全域とします。

#### ■景観計画区域の考え方

##### 景観計画区域：北区全域

北区全域を景観計画区域とします。  
北区全域における景観まちづくりの基本目標と方針を定めます。



北区全域に係る基本目標のもとに、骨格となる景観に関する方針（ほねぐみ・ふちどり）と身近な景観に関する方針（かいわい・まちすじ）を定め、一般地区（7地域別）の景観に関する方針や景観形成基準\*と、特定地区の景観まちづくりの目標及び良好な景観づくりに関する方針や景観形成基準に反映することとします。

#### <7つの地域区分>



#### 一般地区

北区を7つの地域に区分し、地域の特性に応じた方針（7地域別の方針と各かいわいの方針）と景観形成基準（地区全体）を設定し、景観づくりを進めていく地区とします。

#### <一般地区と特定地区の区域>



#### 特定地区

一般地区の中でも良好な景観づくりに重要であり、地区独自の目標へ向けた景観づくりを進めていく必要がある地区とします。  
特定地区では、景観形成重点地区と景観形成方針地区を指定します。

※ 特定地区の詳細は、P.106「(1) 特定地区の指定」を参照

## 2. 景観まちづくりの基本目標

区民とともに **まもり つくり そだてる** 北区らしい景観をめざして

北区ならではの地形や自然、歴史や資源を活かし、区民、事業者及び北区を含め北区に暮らす人々が力を合わせて、区民等が愛着を持ち、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」という視点で、かけがえのない北区らしい景観まちづくりをめざします。



### まもり

北区には、これまでの区民の営みや、自然・歴史の積み重ねの中で作りあげられてきた多様な景観資源があります。これらの景観資源を区民共有の資産としてまもっていきます。



### つくり

社会背景やまちの様子は日々変化します。景観まちづくりの目標を共有して、より良い景観をつくっていきます。



### そだてる

これまでにつくられてきた景観をまもり、新たな景観をつくりだすとともに、これらのすぐれた景観を日々の生活の中でそだてていきます。

### 3. 良好な景観づくりに関する方針（景観法第8条第3項）

#### （1）骨格となる景観に関する方針

北区の骨格となる「ふちどり」や「ほねぐみ」を活かし、北区を代表する景観資源として、その周辺と一体となった景観づくりを図ります。

#### ①ふちどり



西ヶ原付近の崖線



旧岩淵水門



飛鳥山公園

- 石神井川沿いの桜並木や旧岩淵水門、岩淵水門など、水辺の景観資源をまもります。
- 隅田川や石神井川をはじめ、区民がより水辺に親しむことができるように、河川の水辺空間の整備に努めます。
- 河川沿いから見たまちの景観に配慮し、河川にも顔を向けた沿川の景観づくりを進めます。
- 飛鳥山公園や中央公園、赤羽緑道公園など、既に形成されているみどりの景観資源をまもり、そだてます。
- 広場やポケットパーク\*など、小規模でもみどりのうるおいを感じられる身近な空間の創出を図ります。
- 崖線を意識し、既存のみどりを活かしながら連続性のある緑地帯に配慮しつつ、保全に努めます。
- 崖線の周囲のまちなみを整え、崖線の魅力を際立たせる景観づくりを進めます。

## ②ほねぐみ



北本通り



都電



車両センター

- 主要幹線道路などでは、植栽を整備するほか、無電柱化\*に努めるなど修景整備を図ります。
- 今後整備が予定されている都市計画道路など、景観資源と近接して整備される道路については、景観資源への調和に配慮します。
- 幹線道路の沿道では、建築物の高さやデザイン、色彩などを誘導し、周辺との調和やスカイライン\*の形成に配慮した景観づくりを図ります。
- 鉄道沿いでは、電車の中からの景観、電車を眺める景観、高架や高架下の景観に配慮します。
- 王子駅から眺める飛鳥山など、プラットフォームからの景観に配慮します。
- 田端駅付近の車両センターや環状7号線の平和橋と同じように鉄道資源を活かした景観づくりを進めます。

## (2) 身近な景観に関する方針

区民の日々の生活がかたちづくる「かわいい」や「まちすじ」の景観は、庶民的で下町らしさやあたたかさを感じさせる、北区の魅力となっています。生活に密着した「かわいい」や「まちすじ」を活かし、身近なコミュニティを大切にしながら景観づくりを進めていきます。

### ①かわいい



東十条銀座かわいい



赤羽台団地かわいい



田端新町かわいい

- 区内では用途の混在が多く見られますが、「かわいい」単位を目安にまとまりと調和のある景観づくりを図ります。
- 区民や事業者、北区などが協働して、身近な生活空間をより良くする景観づくりを進めます。

## ②まちすじ



石神井川と遊歩道



浮間コミュニティ道路



霜降銀座商店街

- 「かわい」をつないだり、まとめたりする「まちすじ」は、コミュニティを形成する役割があります。
- 「まちすじ」は、みどりでうるおいを演出し、歩行者に心地よい通りをつくるなど、身近で親しみ深く、回遊を促す景観づくりに努めます。
- 駅と公共施設等を結ぶ経路などは、重点的に歩行者に優しい道づくりに努めます。
- 道路との境界部分は、生垣にするなどみどりを確保し、歩いていてやすらぎを感じる身近な「まちすじ」をつくります。
- 歴史的な道の沿道では、残された塚、塔、寺社などの景観資源を活かし、歴史的な深みを持った景観づくりを進めます。

### (3) 地域ごとの景観に関する方針

景観特性で示した浮間地域・赤羽東地域・赤羽西地域・王子東地域・王子西地域・滝野川東地域・滝野川西地域の7つの地域別に良好な景観づくりに関する方針と、地域ごとの各かいわいの方針を設定し、それぞれの特性を活かした景観づくりを進めます。

#### ①浮間地域

##### 1) 地域全体の良好な景観づくりに関する方針

荒川、新河岸川、都立浮間公園等の水辺、住宅地に点在する寺社、桜並木などの景観資源をまもり、そだてていきます。住工混在した地域では、それぞれが調和した景観づくりを進めます。



都立浮間公園

##### 2) 各かいわいの良好な景観づくりに関する方針



---

### さくら草かいわい



集合住宅の立地が進んでおり、工場・事業所との共存が見られます。  
うきまがはらさくらそうほじょう  
浮間ヶ原桜草園場 や荒川の河川敷、浮間コミュニティ道路などの景観資源をまもり、そだて、荒川から見える景観に配慮しつつ、みどりとうるおいのある景観づくりを進めます。

---

### 浮間ヶ池かいわい



都立浮間公園、浮間中学校、浮間子どもスポーツ広場、浮間水再生センターなどが位置し、広々とした空間にみどり豊かな景観づくりを進めます。浮間舟渡駅の周辺では、かいわいの特性に配慮した景観づくりを進めます。

---

### 浮間中央かいわい



住商併用住宅や戸建住宅が多く見られます。観音寺や、区内に数少ない生産緑地が位置しています。建替えとあわせて緑化の推進を図るなど、落ちつきのある景観づくりを進めます。

---

### 新河岸大橋かいわい



工場や倉庫が多く立地しています。浮間五丁目の桜並木や浮間つり堀公園などの景観資源を活かし、新河岸川の遊歩道からの景観に配慮した、うるおいのある景観づくりを進めます。

---

### 浮間橋かいわい



新河岸川沿いには、公営住宅を含む集合住宅が多く見られます。河川沿いの修景や緑化の推進を図り、みどりとうるおいの感じられる景観づくりを進めます。

---

## ②赤羽東地域

### 1) 地域全体の良好な景観づくりに関する方針

駅周辺のにぎわい、荒川周辺のうるおい、志茂旧道周辺の歴史的資源をまもり、そだてていきます。これらの多様な景観と住宅地が調和した景観づくりを進めます。



LaLa ガーデン

### 2) 各かかわいの良好な景観づくりに関する方針



---

### 新河岸緑地かいわい



並行して流れる荒川と新河岸川や、荒川赤羽桜堤緑地などが景観資源となっています。これらの景観資源を活かして、みどりとうるおいのある景観づくりを進めます。

---

### 東本通りかいわい



LaLa ガーデンや赤羽一番街をはじめ、北区を代表する商業集積が見られます。特色のある商店街や赤羽カトリック教会など、赤羽らしさに配慮しながら、にぎわいの拠点にふさわしい景観づくりを進めます。

---

### 京浜通りかいわい



京浜通り商店街は、北区ではじめての景観形成地区として、地区住民の皆様とともに景観づくりを進め、道路や街路樹の整備に取り組んできました。これらの景観資源を活かし、駅前の商店街としてふさわしい景観づくりを進めます。

---

### 岩淵橋かいわい



木造住宅が密集しています。建替えに際しては、住宅地内に点在する八雲神社や正光寺をはじめとする寺社などの景観資源を活かし、落ち着いた雰囲気を守り、活かす景観づくりを進めます。

---

### 水門かいわい



木造住宅が密集していますが、新河岸川・荒川沿いの旧岩淵水門や岩淵水門、周辺の河川緑地等の景観資源が一体的に、みどりとうるおいあふれる景観をつくっています。建替えに際しては、水門等の景観資源に配慮しながら景観づくりを進めます。

---

### 志茂中央かいわい



北本通りの街路空間や北清掃工場などがランドマーク\*となっています。木造住宅の建替えや集合住宅などの建設とあわせて、緑化の推進を図り、うるおいのある景観づくりを進めます。

---

---

### 熊野神社かいわい



工場や町工場と住宅が共存しており、木造住宅の密集も見られます。建替えに際して、地区内に点在する熊野神社や西蓮寺をはじめとする寺社などの景観資源を活かし、住工が調和した景観づくりを進めます。

---

### 小<sup>こ</sup> 椰<sup>な</sup> 木<sup>ぎ</sup> かいわい



隅田川沿いを中心に大規模な工場が立地し、住工の共存が見られます。隅田川を活かし、みどりを創出するなど住工が調和した景観づくりを進めます。

---

### 北運動公園かいわい



集合住宅が北運動公園を取り囲むように立地しており、周囲には低層住宅も見られます。北運動公園をはじめみどりを活かし、まちなみと調和した住宅地の景観づくりを進めます。

---

### 宮堀かいわい



大規模な工場、店舗、赤羽警察署などの公共建築物が立地しています。親水整備された隅田川を活かし、みどりとうるおい、ゆとりのある景観づくりを進めます。

---

### 柏木通りかいわい



戸建住宅、住商併用住宅、集合住宅などが共存する中に神谷小学校をはじめとした教育施設が立地し、柏木神社などの景観資源が点在しています。これらの資源を活かし、緑化の推進を図るなど、住宅地の良好な景観づくりを進めます。

---

### ③赤羽西地域

#### 1) 地域全体の良好な景観づくりに関する方針

崖線沿いの緑地資源など既存の景観資源との調和に配慮しながら、大規模集合住宅の建替えにあわせた景観づくりを進めます。西が丘をはじめ、良好な住宅地の景観をまもり、つくり、そだてていきます。



赤羽台団地

#### 2) 各かかわいの良好な景観づくりに関する方針



---

### 水神の宮 かいわい



大規模な集合住宅が立地する中で、水神の宮が地域の個性を伝える景観資源となっています。新河岸川や水神の宮を活かし、うるおいのある景観づくりを進めます。

---

### 中の橋 かいわい



整った区画の中に戸建住宅や集合住宅と工場が共存しています。新河岸川などの景観資源を活かし、うるおいが感じられる住工が調和した景観づくりを進めます。

---

### 諏訪神社 かいわい



諏訪神社や袋町公園の他、坂や崖線などの地形的な景観資源が見られます。大規模住宅団地と、木造住宅密集地が隣り合っています。建替えに際しては、植栽や空地等に配慮するなど、みどりあふれる景観づくりを進めます。

---

### 師団坂 かいわい



赤羽八幡神社の鳥居が象徴的な師団坂をはじめ、東京北医療センター一前の桜並木、坂道や並木が景観資源となっています。これらの景観資源を活かし、戸建住宅と東京北医療センターなどの公益施設、教育施設などが調和した景観づくりを進めます。

---

### 桐ヶ丘団地北 かいわい



都立桐ヶ丘高校などの教育施設や、建替えが進む大規模住宅団地の中で、まとまったみどりを持った桐ヶ丘中央公園が景観資源となっています。建替えや公園の改修とあわせて、みどりをまもり、つくり、みどり豊かでゆとりのある景観づくりを進めます。

---

### 桐ヶ丘団地南 かいわい



桐ヶ丘郷小学校や、建替えが進む大規模住宅団地の中で、まとまったみどりを持った桐ヶ丘中央公園が景観資源となっています。建替えや公園の改修とあわせて、みどりをまもり、つくり、みどり豊かでゆとりのある景観づくりを進めます。

---

### 赤羽緑道公園かいわい



谷の地形を活かした赤羽緑道公園が赤羽台公園や桐ヶ丘中央公園、赤羽自然観察公園をつなぎ、みどり豊かな景観をつくりだしています。これらのみどりをまもり、活かすとともに、周辺の住宅でも緑化の推進を図り、一体的にみどり豊かな景観づくりを進めます。

---

### 赤羽台団地かいわい



建替えが進む大規模住宅団地の中に、赤羽台団地外周道路の八重桜、団地内の梅林など、地形と一体となった景観資源が見られます。これらの景観資源や眺望をまもり、活かすとともに、建替えや大規模な土地利用転換にあわせて植栽に配慮するなど、みどり豊かでゆとりのある景観づくりを進めます。

---

### 弁天通りかいわい



赤羽駅に近く住商併用の建物が多く見られます。亀ヶ池弁財天などが景観資源となっています。台地部のみどりとの連続性に配慮しつつ、赤羽駅西口前のにぎわいの拠点としてふさわしい景観づくりを進めます。

---

### 島下公園かいわい



低中層の住宅や工場が共存する中に、島下公園や善徳寺などの寺社・公園が見られます。周囲のまちなみに調和し、住工が調和した景観づくりを進めます。

---

### 平和坂かいわい



赤羽自然観察公園と赤羽スポーツの森公園に隣接する補助86号線の整備が予定されています。本路線の整備にあわせて植栽に配慮するなど、みどりとゆとりのある景観資源との調和を図った景観づくりを進めます。

---

### 西が丘競技場かいわい



国立スポーツ科学センターやナショナルトレーニングセンターなど、国のスポーツ振興の中心となる施設が集積しています。稲付西山公園や桜並木などの景観資源を活かし、周辺のまちなみと調和した景観づくりを進めます。

---

---

### 西が丘桜並木かいわい



区内でも住宅基盤が良好な住宅地であり、ゆとりのある空間や住宅地内の桜並木が景観資源となっています。景観形成重点地区として指定し、地区住民の皆様と協働しながら区内の住宅地のモデルとなるような景観づくりを進めます。

---

### 稲付城跡かいわい



木造住宅が密集しています。建替えに際しては、まちなみとの調和や、台地に位置する静勝寺(稲付城跡)をはじめとした寺社などの景観資源に配慮した景観づくりを進めます。

---

### 赤羽西口本通りかいわい



補助73号線沿道に商業施設などが、その後背に住宅地が見られます。補助73号線の整備にあわせて、沿道の商業施設やこれまでに形成されてきた住宅地などが調和する景観づくりを進めます。

---

### 清水坂公園かいわい



水車の坂など由来のある坂道の多い住宅地の中に清水坂公園などの景観資源が見られます。これらの景観資源を活かし、周辺の落ち着いた雰囲気と調和した景観づくりを進めます。

---

## ④王子東地域

### 1) 地域全体の良好な景観づくりに関する方針

水やみどりなどの景観資源を活かし、王子駅周辺では、にぎわいの拠点にふさわしい景観づくりを行います。

まちなかの地蔵などの歴史的資源をまもりながら、大規模集合住宅や戸建住宅、教育施設や業務・商業施設等の土地利用に調和した景観づくりを進めます。



北とぴあ

### 2) 各かかわいの良好な景観づくりに関する方針



---

### 東十条銀座かいわい



商店と戸建住宅や中高層の集合住宅が共存しています。これらの多様な用途が調和する景観づくりを進めます。庶民的な雰囲気がある商店街の特徴を活かした、にぎわいのある景観づくりを進めます。

---

### 神谷堀かいわい



戸建住宅と大規模集合住宅、工場などが共存しています。隅田川の船着場周辺が親水整備されています。神谷堀公園や隅田川など、みどりとうるおいを活かした景観づくりを進めます。

---

### 王子五丁目団地かいわい



大規模集合住宅が立地しており、王子五丁目旧引込線付近の桜並木や、団地内の公園緑地などが景観資源となっています。みどりとゆとりのある景観づくりを進めます。

---

### こうしんどう 庚申通りかいわい



戸建住宅と大規模集合住宅、工場などが共存しており、紀州神社などの寺社や新田橋や新豊橋から眺める隅田川が景観資源となっています。これらの景観資源を活かし、多様な用途が調和した景観づくりを進めます。

---

### 南大橋かいわい



木造住宅が密集し、集合住宅や商店の共存も見られます。建替えに際して、緑化の推進を図るとともに多様な用途が調和した景観づくりを進めます。

---

### 学園街かいわい



教育施設、公共建築物、寮などが建ち並んでいます。補助85号線沿いの歩道と一体的に整備された豊島公園が、景観資源となっています。みどりとゆとりのある景観づくりを進めます。

## 日産通りかいわい



戸建住宅と集合住宅が多く見られ、一部には、小規模な工場が共存しています。下<sup>しも</sup>道<sup>みち</sup>地<sup>じ</sup>蔵<sup>ぞう</sup>尊<sup>そん</sup>などが景観資源となっています。緑化の推進を図るなど多様な用途が調和する景観づくりを進めます。

## 豊島五丁目団地かいわい



大規模な団地と一体的に、広場や隅田川の親水歩道、東豊島公園が整備されています。また、隅田川には新豊橋などの橋があります。これらの景観資源を活かし、みどりと水のうるおいのある景観づくりを進めます。

## 北とぴあかいわい



北区の顔ともなる王子駅東口では、業務ビルや商業施設、大規模集合住宅が建ち並ぶ中で、柳田公園や王子駅前公園が貴重な緑地空間となっています。にぎわいの拠点として、まちなみの調和を図るとともに、飛鳥山公園や石神井川など周辺の景観資源と一体となった景観づくりを進めます。

## はくさんぼり 白山堀かいわい



隅田川沿いに大規模な工場や住宅、団地などが見られます。隅田川や石神井川、船方神社などの寺社や白山堀公園などの景観資源が見られます。工場の外構の整備や建築物の建替えに際して、緑化の推進を図るなど、まちなみと調和したうるおいある景観づくりを進めます。

## 梶原かいわい



木造住宅が密集しており、一部に工場も見られます。商店街などの資源を活かしながら緑化の推進を図るなど、まちなみと調和したみどり豊かな景観づくりを進めます。



---

### 十条富士かいわい



木造住宅が密集する中に、地蔵坂や荒澤不動の湧水、十条富士神社などの景観資源が見られます。補助83号線の拡幅などとあわせ、これらの景観資源を活かし、まちなみと調和する景観づくりを進めます。

---

### 家政大かいわい



東京家政大学や十条公園など、教育施設や公園が立地しています。みどりの資源を活かしながら、落ち着きとゆとりのある景観づくりを進めます。

---

### 中央公園かいわい



陸上自衛隊十条駐屯地、中央公園、教育施設、集合住宅、赤レンガ倉庫を活かした中央図書館などの大規模な施設が集積しており、みどり豊かで広々とした景観が見られます。みどりとゆとりのある景観づくりを進めます。

---

### 区役所かいわい



低中層の住宅が多く見られ、一部に木造住宅が密集していますが、区画が整理されたゆとりのある住宅地となっています。隣接する音無親水公園などみどりと水のうるおいのある景観資源を活かしながら、ゆとりのある景観づくりを進めます。

---

### 名主の滝かいわい



崖線に位置する名主の滝公園や王子稻荷神社、周囲の坂道などが景観資源となっています。これらの景観資源を活かし、みどり豊かで落ち着きのあるまちなみに調和した景観づくりを進めます。

---

### 谷津観音かいわい



石神井川沿いの遊歩道や緑地、谷津観音などが景観資源となっています。建物の建替えや音無緑地のさらなる整備とあわせて緑化の推進を図るなど、みどりと水のうるおいのある、落ち着いたまちなみに調和する景観づくりを進めます。

---

## ⑥滝野川東地域

### 1) 地域全体の良好な景観づくりに関する方針

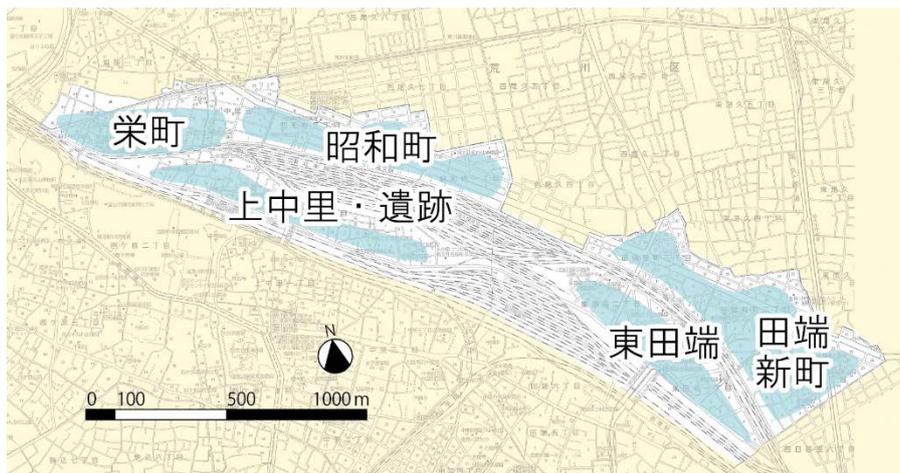
都電、尾久や田端の車両センターなどの鉄道資源を活かした景観づくりを進めます。

また、桜並木などのうるおいをまもり、そだてながら、住工が調和したみどりあふれる景観づくりを進めます。



車両センター脇桜並木

### 2) 各かかわいの良好な景観づくりに関する方針



---

### 栄町かいわい



狭い道路が多く、木造住宅が密集しています。東書文庫やまちを走る都電などの景観資源が見られます。これらの景観資源を活かすとともに、緑化の推進を図るなど、まちなみに調和したみどり豊かな景観づくりを進めます。

---

### 昭和町かいわい



尾久の車両センターなどが景観資源となっています。住宅、商業施設、工場などの多様な用途が共存しています。緑化の推進を図るなど、まちなみに調和したみどり豊かな景観づくりを進めます。

---

### 上中里・遺跡かいわい



住宅、商業施設、工場などが共存する複合市街地の中で、車両センターや、車両センター脇の桜並木などが景観資源となっています。景観資源を活かし、緑化の推進を図るなど多様な用途が、まちなみに調和したみどり豊かな景観づくりを進めます。

---

### 東田端かいわい



都市基盤が整備され、業務ビルなどが多く見られます。田端ふれあい橋などから田端の車両センターなどへの眺望が景観資源となっています。田端駅に近接したにぎわいの拠点として、にぎわいがあり、まちなみと調和した景観づくりを進めます。

---

### 田端新町かいわい



明治通り沿いには大規模集合住宅と、田端機工街などの住商工併用の建築物が共存しています。緑化の推進を図るなど多様な用途がまちなみに調和したみどり豊かな景観づくりを進めます。

---

## ⑦滝野川西地域

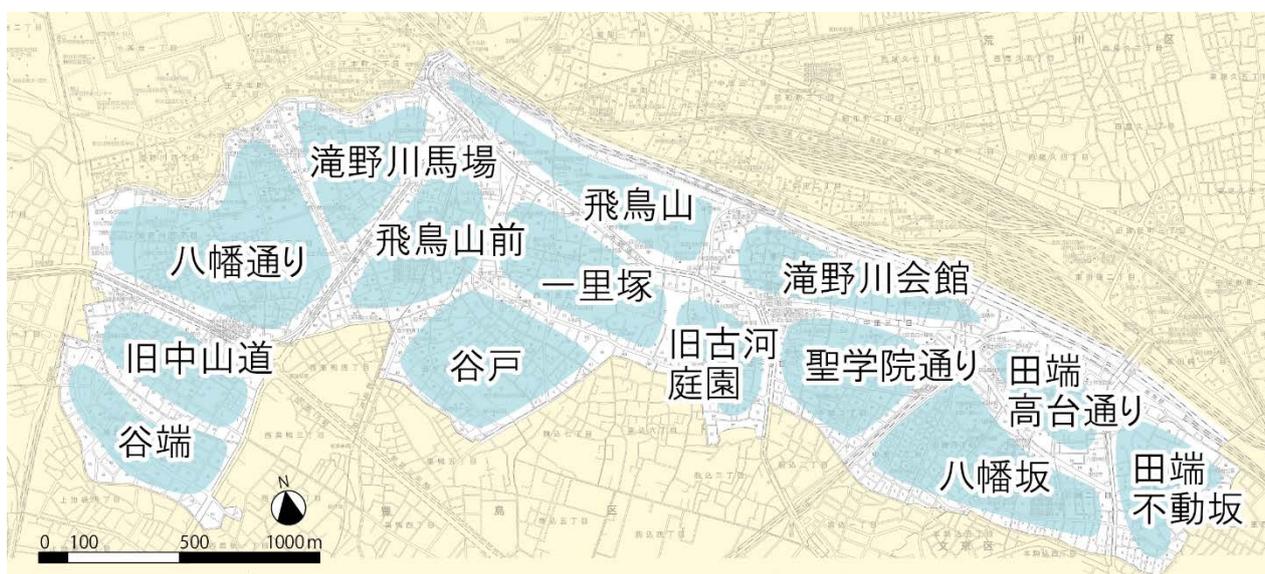
### 1) 地域全体の良好な景観づくりに関する方針

飛鳥山公園や旧古河庭園、崖線、公園などの緑地資源、数多くの寺社や西ヶ原一里塚、田端文士村などの歴史的・文化的資源、庶民的な商店街などを活かしながら、これらと周辺のまちなみが調和する景観づくりを進めていきます。



西ヶ原一里塚

### 2) 各かいはいの良好な景観づくりに関する方針



#### やばた 谷端 かいはい



土地区画整理事業が行われ、集合住宅が多く見られます。板橋駅前の桜並木や南谷端公園などが景観資源となっています。これらの景観資源を活かし、うるおいのある景観づくりを進めます。

#### 旧中山道 かいはい



木造住宅が密集しています。旧中山道の歴史性や商店街などの親しみやすさを感じさせる資源を活かしながら、まちなみと調和した景観づくりを進めます。

---

## 八幡通りかいわい



木造住宅が密集する地区と、比較的大規模な公務員宿舎などが建ち並ぶ地区が隣接しています。フランス人学校などの教育施設や石神井川沿いの緑地、滝野川八幡神社などの寺社、坂道などの景観資源を活かし、うるおいがあり、まちなみと調和する景観づくりを進めます。

---

## たきのがわばんば 滝野川馬場かいわい



低中層の住宅が多く見られます。石神井川沿いの緑地や、寺社、旧醸造試験所第一工場や醸造試験場跡地公園などの景観資源を活かし、うるおいがあり、まちなみと調和する景観づくりを進めます。

---

## 飛鳥山前かいわい



木造住宅が密集しているまちの中を、都電が走る個性的な地区です。明治通り沿いには、大規模集合住宅が建ち並んでいます。飛鳥山や都電からの景観に配慮し、まちなみと調和した景観づくりを進めます。

---

## 飛鳥山かいわい



江戸時代からの名所である飛鳥山公園の他、国立印刷局東京工場、滝野川公園など大規模な公共施設等や緑地が立地しています。飛鳥山公園からの景観に配慮し、石神井川など周辺の景観資源とも一体となった景観づくりを進めます。

---

## 一里塚かいわい



低中層の住宅が多く見られます。日光御成道の名残である西ヶ原一里塚や寺社、坂道などの景観資源を活かしながら、まちなみに調和した景観づくりを進めます。

---

## やと 谷戸かいわい



低層の住宅や地域に密着した商店街が多く見られます。土地の高低差を活用した西ヶ原みんなの公園などの景観資源を活かしながら、まちなみに調和した景観づくりを進めます。

---

---

### 旧古河庭園かいわい



低層の住宅が密集していますが、本郷通り沿いを中心に大規模集合住宅の立地が見られます。崖線の高低差を活かして作庭された旧古河庭園が景観資源となっています。旧古河庭園からの眺望に配慮し、落ち着いた雰囲気のみちなみと調和した景観づくりを進めます。

---

### 滝野川会館かいわい



低中層の集合住宅が立地していますが、本郷通り沿いを中心に大規模集合住宅の立地も見られます。上中里駅へ向かう坂道など、崖線からの眺望やみどりを活かした景観づくりを進めます。

---

### 聖学院通りかいわい



戸建住宅や集合住宅が共存する、住宅主体の土地利用が図られています。聖学院をはじめとした教育施設や寺社などの景観資源や、地域の特性を活かし、みちなみと調和した景観づくりを進めます。

---

### はちまんざか 八幡坂かいわい



低中層の住宅が多く見られます。東覚寺など寺社が多く、かつて田端文士村と呼ばれた歴史性があるかいわいとなっています。これらの景観資源を活かし、落ち着いた住宅地と調和するみどり豊かな景観づくりを進めます。

---

### 田端高台通りかいわい



田端駅前では業務施設などが多く見られます。にぎわいの拠点にふさわしい、みちなみと調和した景観づくりを進めます。低中層の住宅地では、かつて田端文士村と呼ばれた歴史性を活かし、落ち着いたみどり豊かな景観づくりを進めます。

---

### 田端不動坂かいわい



低中層の住宅が多く見られます。田端切り通しや坂道など、崖線の地形差や、かつて田端文士村と呼ばれた歴史的な景観資源などを活かし、落ち着いた雰囲気のみちなみと調和するみどり豊かな景観づくりを進めます。

---

## 第4章 事前協議と届出による景観づくり

### 1. 事前協議と届出

#### (1) 事前協議と届出に関する考え方

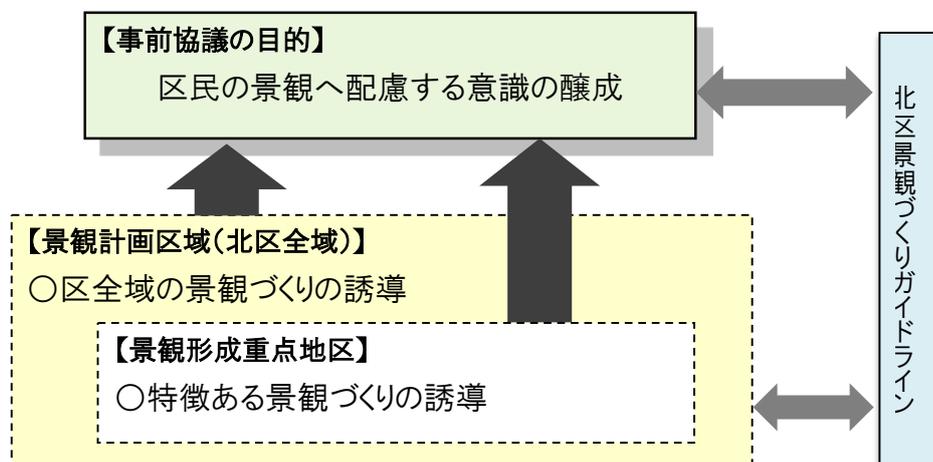
##### ①事前協議により区民・事業者の景観に配慮する意識を醸成する

(北区景観づくり条例によるもの)

事前協議は、景観法に基づく届出が必要な建築物等に対して届出前に協議を行う制度であり、良好な景観づくりと景観法に基づく届出内容の審査の円滑化を図ります。

その際、対象となる建築行為等に対して、単に良好な景観づくりのために問題となる行為を制限するのではなく、区民や事業者の景観意識の醸成を図ることを目的とします。そのため、事前協議制度を区民に周知するとともに、円滑な運用を図るための「北区景観づくりガイドライン\*」を策定し、景観づくりを誘導する具体的な手法や配慮事項を示します。

#### 事前協議のイメージ

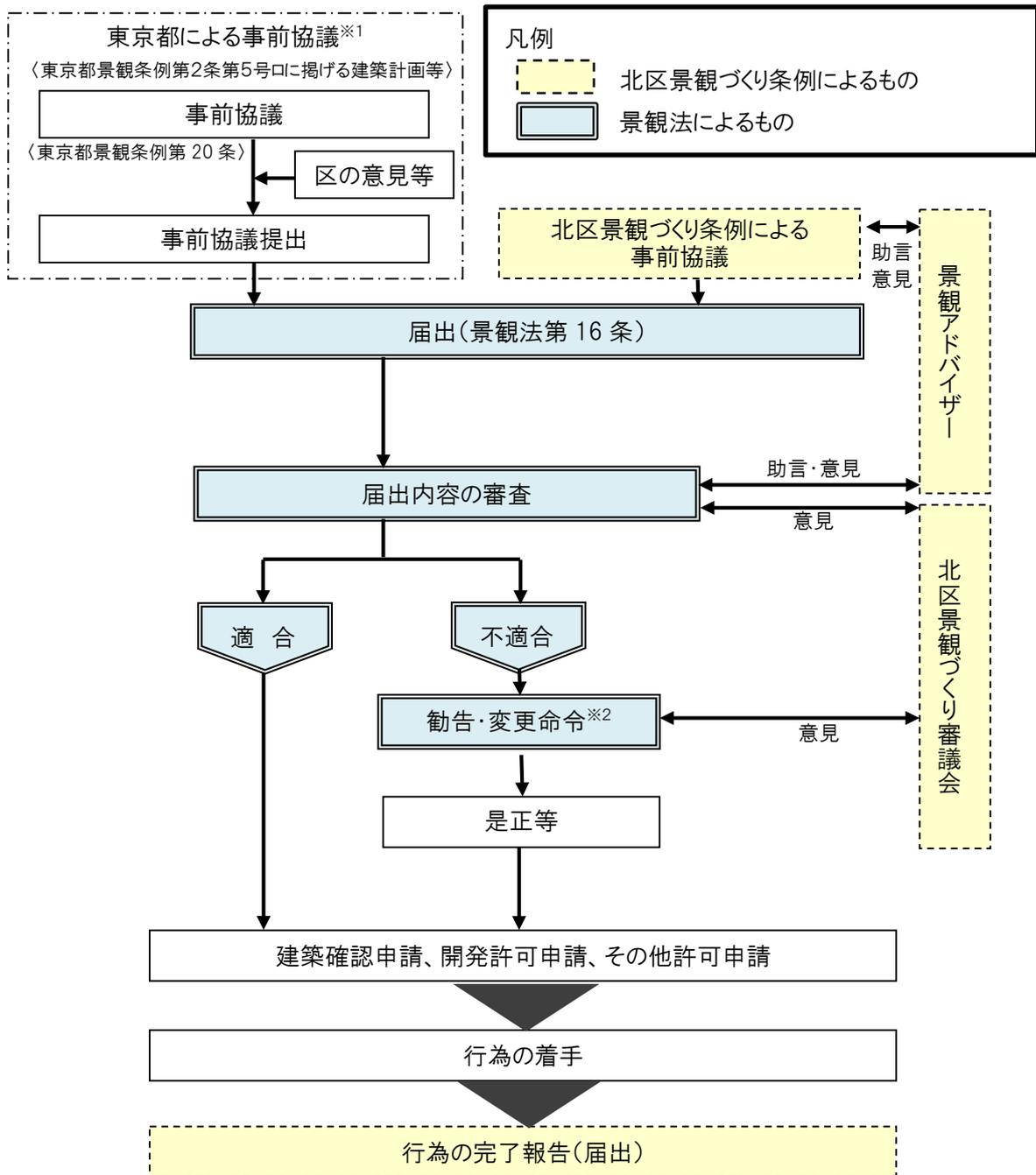


##### ②届出により、良好な景観づくりを誘導する（景観法によるもの）

景観法により、一定規模以上の建築行為等について、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ます。

## (2) 事前協議と届出の流れ

届出対象となる行為については事前協議を行います。以下の流れに従って事前協議や景観法に基づく届出を運用し、良好な景観づくりを誘導します。



※1 都市開発諸制度を活用する建築計画等については東京都景観条例により東京都との事前協議が必要となります。

※2 条例に基づく勧告、公表を行う場合もあります。

## ①北区による事前協議の対象

事前協議の対象は、景観法に基づく届出対象となる全ての行為とします。

## ②東京都による事前協議の対象

都市開発諸制度を活用する建築計画等について、次に掲げる制度を活用して建築又は計画される建築物等は、東京都による事前協議が必要となります。

### 東京都による事前協議の対象（東京都景観計画(平成 23 年 4 月)より)

- 都市計画法第 8 条第 1 項第 3 号の高度利用地区
- 都市計画法第 8 条第 1 項第 4 号の特定街区
- 都市計画法第 8 条第 1 項第 4 号の 2 の都市再生特別地区
- 都市計画法第 12 条第 1 項第 4 号の市街地再開発事業
- 都市計画法第 12 条の 5 第 3 項の再開発等促進区を定める地区計画\*（再開発等促進区）
- 建築基準法第 59 条の 2 の総合設計<sup>※1</sup>（東京都が許可する建築物に限る。ただし、区市等が所管する建築物についても、当該区市と協議の上、東京都の景観計画との整合が図られるように努める。）
- 都市計画法第 8 条第 1 項第 2 号の 3 の特例容積率適用地区
- 知事が必要と認める事業（PFI 法<sup>※2</sup>に基づく事業及び PFI 的手法に基づく事業<sup>※3</sup> や鉄道駅構内等開発計画<sup>※4</sup> など）

※1 対象となる総合設計：建築基準法第59条の2第1項に規定する敷地内に広い空地を有する建築物の容積率等の特例、同法第86条第3項及び第4項に規定する一の敷地とみなすこと等による制限の緩和又は同法第86条の2第2項及び第3項に規定する公告認定対象区域内における一敷地内認定建築物以外の建築物の位置及び構造の認定等。

※2 PFI 法：「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」のこと。

※3 PFI 的手法に基づく事業：PFI 法による手続に基づかないが、PFI 方式（公共施設の整備にあたって、設計・建設・運営までを一括して民間部門にあずけることによって、民間の知恵を活かした効率的な施設整備と質の高い公共サービスの提供を図ろうとする手法のこと。）によって整備する事業のこと。

※4 鉄道駅構内等開発計画：鉄道駅構内等開発計画に関する指導基準（平成2年4月東京都都市計画局決定）に基づく、鉄道駅構内等における開発のこと。

## 2. 届出対象の考え方

### (1) 届出対象地区に関する考え方

---

届出対象地区を、一般地区と特定地区とします。

一般地区は、特定地区を除く北区全域とし、一般地区内を区分した7地域ごとの方針と建築物・工作物などを対象とした共通の景観形成基準を定め、景観づくりを誘導します。

特定地区は、良好な景観づくりのために特に重要な区域とし、景観形成重点地区と景観形成方針地区を定めます。景観形成重点地区は、区域、景観まちづくりの目標・方針と景観形成基準を、景観形成方針地区は景観まちづくりの目標・方針のみを定めて、重点的な景観づくりを誘導します。

なお、景観形成方針地区の景観形成基準については一般地区の景観形成基準又は景観形成重点地区の景観形成基準に準じるものとし、地域における景観まちづくりの熟度に応じて地域独自の景観形成基準を設定することを検討します。

※ 一般地区と特定地区の詳細は、P.65「1. 景観計画区域（景観法第8条第2項第1号）」を参照

## ■一般地区

	対象区域	方針	基準
1. 一般地区			
浮間地域	特定地区を除く、浮間地域全域	○	○
赤羽東地域	特定地区を除く、赤羽東地域全域	○	
赤羽西地域	特定地区を除く、赤羽西地域全域	○	
王子東地域	特定地区を除く、王子東地域全域	○	
王子西地域	特定地区を除く、王子西地域全域	○	
滝野川東地域	特定地区を除く、滝野川東地域全域	○	
滝野川西地域	特定地区を除く、滝野川西地域全域	○	

## ■特定地区

	対象区域	方針	基準
2. 景観形成重点地区			
西が丘地区	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	○	○
隅田川沿川地区	隅田川の区域及び隅田川の両側からそれぞれ50mの陸上の区域	○	○
旧古河庭園周辺地区	旧古河庭園の外周線からおおむね200mの区域	○	○
3. 景観形成方針地区			
飛鳥山公園周辺地区	—	○	※
石神井川沿川地区	—	○	
崖線沿線地区	—	○	
都電沿線地区	—	○	
荒川沿川地区	—	○	
中央公園周辺地区	—	○	

※ 景観形成方針地区の届出対象規模及び景観形成基準は、一般地区又は景観形成重点地区と同様の基準を適用します。

## (2) 届出対象

届出対象地区・届出対象行為・届出対象規模を以下のとおりとします。これらの行為に関する届出を行う場合は、北区景観づくり条例に基づき、事前協議を行うこととします。

### 一般地区の届出対象地区・届出対象行為・届出対象規模

届出対象地区	届出対象行為・届出対象規模																										
1. 一般地区 ・ 特定地区を除く 全域	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2" data-bbox="478 804 1388 846">建築物</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2" data-bbox="478 846 1388 1041">           &lt;届出行為&gt;            ・ 大規模な建築物の新築、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)         </td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="478 1041 1388 1131">           &lt;届出規模&gt;            ・ 次表のとおりとします。         </td> </tr> <tr> <td data-bbox="497 1131 742 1182">商業地域</td> <td data-bbox="742 1131 1369 1182">高さ 30m以上又は延べ面積が 1,200 m<sup>2</sup>以上</td> </tr> <tr> <td data-bbox="497 1182 742 1234">近隣商業地域</td> <td data-bbox="742 1182 1369 1234">高さ 20m以上又は延べ面積が 1,000 m<sup>2</sup>以上</td> </tr> <tr> <td data-bbox="497 1234 742 1285">その他の地域</td> <td data-bbox="742 1234 1369 1285">高さ 20m以上又は延べ面積が 800 m<sup>2</sup>以上</td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="478 1285 1388 1323">           ※ 上記の地域の名称は都市計画法による用途地域*とします。         </td> </tr> <tr> <th colspan="2" data-bbox="478 1323 1388 1361">工作物</th> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="478 1361 1388 1556">           &lt;届出行為&gt;            ・ 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)         </td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="478 1556 1388 1675">           &lt;届出規模&gt;            ・ 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(P.103 参照)         </td> </tr> <tr> <th colspan="2" data-bbox="478 1675 1388 1713">開発行為</th> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="478 1713 1388 1792">           &lt;届出行為&gt;            ・ 都市計画法第 4 条第 12 項に規定する開発行為         </td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="478 1792 1388 1870">           &lt;届出規模&gt;            ・ 開発区域面積が 500 m<sup>2</sup>以上         </td> </tr> </tbody> </table>	建築物		<届出行為> ・ 大規模な建築物の新築、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)		<届出規模> ・ 次表のとおりとします。		商業地域	高さ 30m以上又は延べ面積が 1,200 m <sup>2</sup> 以上	近隣商業地域	高さ 20m以上又は延べ面積が 1,000 m <sup>2</sup> 以上	その他の地域	高さ 20m以上又は延べ面積が 800 m <sup>2</sup> 以上	※ 上記の地域の名称は都市計画法による用途地域*とします。		工作物		<届出行為> ・ 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)		<届出規模> ・ 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(P.103 参照)		開発行為		<届出行為> ・ 都市計画法第 4 条第 12 項に規定する開発行為		<届出規模> ・ 開発区域面積が 500 m <sup>2</sup> 以上	
建築物																											
<届出行為> ・ 大規模な建築物の新築、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)																											
<届出規模> ・ 次表のとおりとします。																											
商業地域	高さ 30m以上又は延べ面積が 1,200 m <sup>2</sup> 以上																										
近隣商業地域	高さ 20m以上又は延べ面積が 1,000 m <sup>2</sup> 以上																										
その他の地域	高さ 20m以上又は延べ面積が 800 m <sup>2</sup> 以上																										
※ 上記の地域の名称は都市計画法による用途地域*とします。																											
工作物																											
<届出行為> ・ 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)																											
<届出規模> ・ 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(P.103 参照)																											
開発行為																											
<届出行為> ・ 都市計画法第 4 条第 12 項に規定する開発行為																											
<届出規模> ・ 開発区域面積が 500 m <sup>2</sup> 以上																											

特定地区の届出対象地区・届出対象行為・届出対象規模

届出対象地区	届出対象行為・届出対象規模						
2. 景観形成重点地区							
<p>・西が丘地区 (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)</p>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td data-bbox="469 566 1388 607" style="background-color: #e1f5fe;">建築物</td> </tr> <tr> <td data-bbox="469 607 1388 896"> <p>&lt;届出行為&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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)</li> </ul> <p>&lt;届出規模&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 全ての建築物</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="469 896 1388 936" style="background-color: #e1f5fe;">工作物</td> </tr> <tr> <td data-bbox="469 936 1388 1249"> <p>&lt;届出行為&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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)</li> </ul> <p>&lt;届出規模&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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(P.103 参照)</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="469 1249 1388 1290" style="background-color: #e1f5fe;">開発行為</td> </tr> <tr> <td data-bbox="469 1290 1388 1473"> <p>&lt;届出行為&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 都市計画法第 4 条第 12 項に規定する開発行為</li> </ul> <p>&lt;届出規模&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 開発区域面積が 500 m<sup>2</sup>以上</li> </ul> </td> </tr> </table>	建築物	<p>&lt;届出行為&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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)</li> </ul> <p>&lt;届出規模&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 全ての建築物</li> </ul>	工作物	<p>&lt;届出行為&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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)</li> </ul> <p>&lt;届出規模&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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(P.103 参照)</li> </ul>	開発行為	<p>&lt;届出行為&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 都市計画法第 4 条第 12 項に規定する開発行為</li> </ul> <p>&lt;届出規模&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 開発区域面積が 500 m<sup>2</sup>以上</li> </ul>
建築物							
<p>&lt;届出行為&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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)</li> </ul> <p>&lt;届出規模&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 全ての建築物</li> </ul>							
工作物							
<p>&lt;届出行為&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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)</li> </ul> <p>&lt;届出規模&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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(P.103 参照)</li> </ul>							
開発行為							
<p>&lt;届出行為&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 都市計画法第 4 条第 12 項に規定する開発行為</li> </ul> <p>&lt;届出規模&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 開発区域面積が 500 m<sup>2</sup>以上</li> </ul>							
<p>・隅田川沿川地区 (隅田川の区域及び隅田川の両側からそれぞれ 50mの陸上の区域)</p>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td data-bbox="469 1556 1388 1597" style="background-color: #e1f5fe;">建築物</td> </tr> <tr> <td data-bbox="469 1597 1388 1888"> <p>&lt;届出行為&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 大規模な建築物の新築、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)</li> </ul> <p>&lt;届出規模&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築物の高さが 15m以上又は延べ面積が 800 m<sup>2</sup>以上</li> </ul> </td> </tr> </table>	建築物	<p>&lt;届出行為&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 大規模な建築物の新築、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)</li> </ul> <p>&lt;届出規模&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築物の高さが 15m以上又は延べ面積が 800 m<sup>2</sup>以上</li> </ul>				
建築物							
<p>&lt;届出行為&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 大規模な建築物の新築、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)</li> </ul> <p>&lt;届出規模&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築物の高さが 15m以上又は延べ面積が 800 m<sup>2</sup>以上</li> </ul>							

届出対象地区	届出対象行為・届出対象規模						
	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="469 376 1375 414"><b>工作物</b></td> </tr> <tr> <td data-bbox="469 414 1375 728"> <p>&lt;届出行為&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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)</li> </ul> <p>&lt;届出規模&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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(P.103 参照)</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="469 728 1375 766"><b>開発行為</b></td> </tr> <tr> <td data-bbox="469 766 1375 963"> <p>&lt;届出行為&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 都市計画法第 4 条第 12 項に規定する開発行為</li> </ul> <p>&lt;届出規模&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 開発区域面積が 500 m<sup>2</sup>以上</li> </ul> </td> </tr> </table>	<b>工作物</b>	<p>&lt;届出行為&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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)</li> </ul> <p>&lt;届出規模&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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(P.103 参照)</li> </ul>	<b>開発行為</b>	<p>&lt;届出行為&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 都市計画法第 4 条第 12 項に規定する開発行為</li> </ul> <p>&lt;届出規模&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 開発区域面積が 500 m<sup>2</sup>以上</li> </ul>		
	<b>工作物</b>						
<p>&lt;届出行為&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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)</li> </ul> <p>&lt;届出規模&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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(P.103 参照)</li> </ul>							
<b>開発行為</b>							
<p>&lt;届出行為&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 都市計画法第 4 条第 12 項に規定する開発行為</li> </ul> <p>&lt;届出規模&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 開発区域面積が 500 m<sup>2</sup>以上</li> </ul>							
<p>・ 旧古河庭園周辺地区 (旧古河庭園の外周線からおおむね 200m の範囲)</p>	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="469 1048 1375 1086"><b>建築物</b></td> </tr> <tr> <td data-bbox="469 1086 1375 1377"> <p>&lt;届出行為&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 大規模な建築物の新築、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)</li> </ul> <p>&lt;届出規模&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築物の高さが 20m以上又は延べ面積が 800 m<sup>2</sup>以上</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="469 1377 1375 1415"><b>工作物</b></td> </tr> <tr> <td data-bbox="469 1415 1375 1729"> <p>&lt;届出行為&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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)</li> </ul> <p>&lt;届出規模&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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(P.103 参照)</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="469 1729 1375 1767"><b>開発行為</b></td> </tr> <tr> <td data-bbox="469 1767 1375 1964"> <p>&lt;届出行為&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 都市計画法第 4 条第 12 項に規定する開発行為</li> </ul> <p>&lt;届出規模&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 開発区域面積が 500 m<sup>2</sup>以上</li> </ul> </td> </tr> </table>	<b>建築物</b>	<p>&lt;届出行為&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 大規模な建築物の新築、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)</li> </ul> <p>&lt;届出規模&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築物の高さが 20m以上又は延べ面積が 800 m<sup>2</sup>以上</li> </ul>	<b>工作物</b>	<p>&lt;届出行為&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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)</li> </ul> <p>&lt;届出規模&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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(P.103 参照)</li> </ul>	<b>開発行為</b>	<p>&lt;届出行為&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 都市計画法第 4 条第 12 項に規定する開発行為</li> </ul> <p>&lt;届出規模&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 開発区域面積が 500 m<sup>2</sup>以上</li> </ul>
<b>建築物</b>							
<p>&lt;届出行為&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 大規模な建築物の新築、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)</li> </ul> <p>&lt;届出規模&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築物の高さが 20m以上又は延べ面積が 800 m<sup>2</sup>以上</li> </ul>							
<b>工作物</b>							
<p>&lt;届出行為&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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)</li> </ul> <p>&lt;届出規模&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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(P.103 参照)</li> </ul>							
<b>開発行為</b>							
<p>&lt;届出行為&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 都市計画法第 4 条第 12 項に規定する開発行為</li> </ul> <p>&lt;届出規模&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 開発区域面積が 500 m<sup>2</sup>以上</li> </ul>							

届出対象地区	届出対象行為・届出対象規模
3. 景観形成方針地区 ・飛鳥山公園周辺地区 ・石神井川沿川地区 ・崖線沿線地区 ・都電沿線地区 ・荒川沿川地区 ・中央公園周辺地区	一般地区又は景観形成重点地区の 届出対象行為・届出対象規模を適用します。

## 第5章 良好な景観づくりのための行為の制限に関する事項

### 1. 一般地区の景観づくり

#### (1) 一般地区の景観形成基準（景観法第8条第2項第2号）

景観計画区域の行為の制限にあたっては、景観まちづくりの基本目標や方針に基づき、良好な景観づくりの実現に向けた景観形成基準を設定します。

#### 建築物

##### <届出行為>

- ・大規模な建築物の新築、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）

##### <届出規模>

- ・次表のとおりとします。

商業地域	高さ 30m以上又は延べ面積が 1,200 m <sup>2</sup> 以上
近隣商業地域	高さ 20m以上又は延べ面積が 1,000 m <sup>2</sup> 以上
その他の地域	高さ 20m以上又は延べ面積が 800 m <sup>2</sup> 以上

※ 上記の地域の名称は都市計画法による用途地域とします。

##### <景観形成基準>

次表のとおりとします。

項目	景観形成基準
配置	○建築物は、周辺への圧迫感や違和感がないように、壁面の位置の連続性や適切な隣棟間隔の確保など、まちなみとの調和に配慮します。
高さ ・ 規模	【高さ】 ○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。
形態 ・ 意匠* ・ 色彩	【形態・意匠】 ○建築物の形態・意匠は、まちなみとの調和に配慮します。 ○ファサード*（建物の正面）は、地域のまちなみに調和したデザイン、材質、色彩を工夫します。 ○低層部については、特に外壁の素材やデザインに配慮し、必要に応じて一部を歩行者に開放するなどまちなみ全体に配慮します。 【色彩】 ○外壁の色彩については、別途定める色彩基準に適合するようにし、景観を損ねるような過剰な色彩はできるだけ避け、周囲の景観に配慮します。

項目	景観形成基準
	○屋根の色彩は、周辺の景観から突出しないように明度*や彩度*を抑えた色彩を用いるよう配慮します。
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>【緑化】</p> <p>○敷地境界の生垣化、屋上や壁面の緑化など、敷地内の緑化に配慮します。また、建築物の入口部分などにスペースを確保し、緑化するなどの工夫をします。</p> <p>○公開空地を確保し、外からもみどりが見えるようにしたり、柵や塀を緑化するなど、道路から見える位置に緑化するように工夫をします。</p> <p>【附帯施設】</p> <p>○建築物に附帯する構造物や設備等は、建築物本体との調和を図ります。</p> <p>○外部に露出した屋上の貯水槽や冷暖房の室外機などの設備機器類は、外部から直接見えないようにし、建物と違和感のないデザインにします。</p> <p>○住宅のガス・水道などのメーター類や郵便受けなどはデザイン上の配慮をします。</p> <p>○駐車場は、まちの景観を損ねないように配置し、地下等に駐車場を設ける場合は、駐車場への出入口について景観上配慮します。また、車路となる路面には景観を意識した舗装をしたり、駐車するスペースの周辺には目かくし効果となる緑化を施すなど、工夫します。</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>

色彩基準は、次表に定めるとおりとします。

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)		—	

※1 外壁基本色：外壁各面の 4/5 以上で使用可能

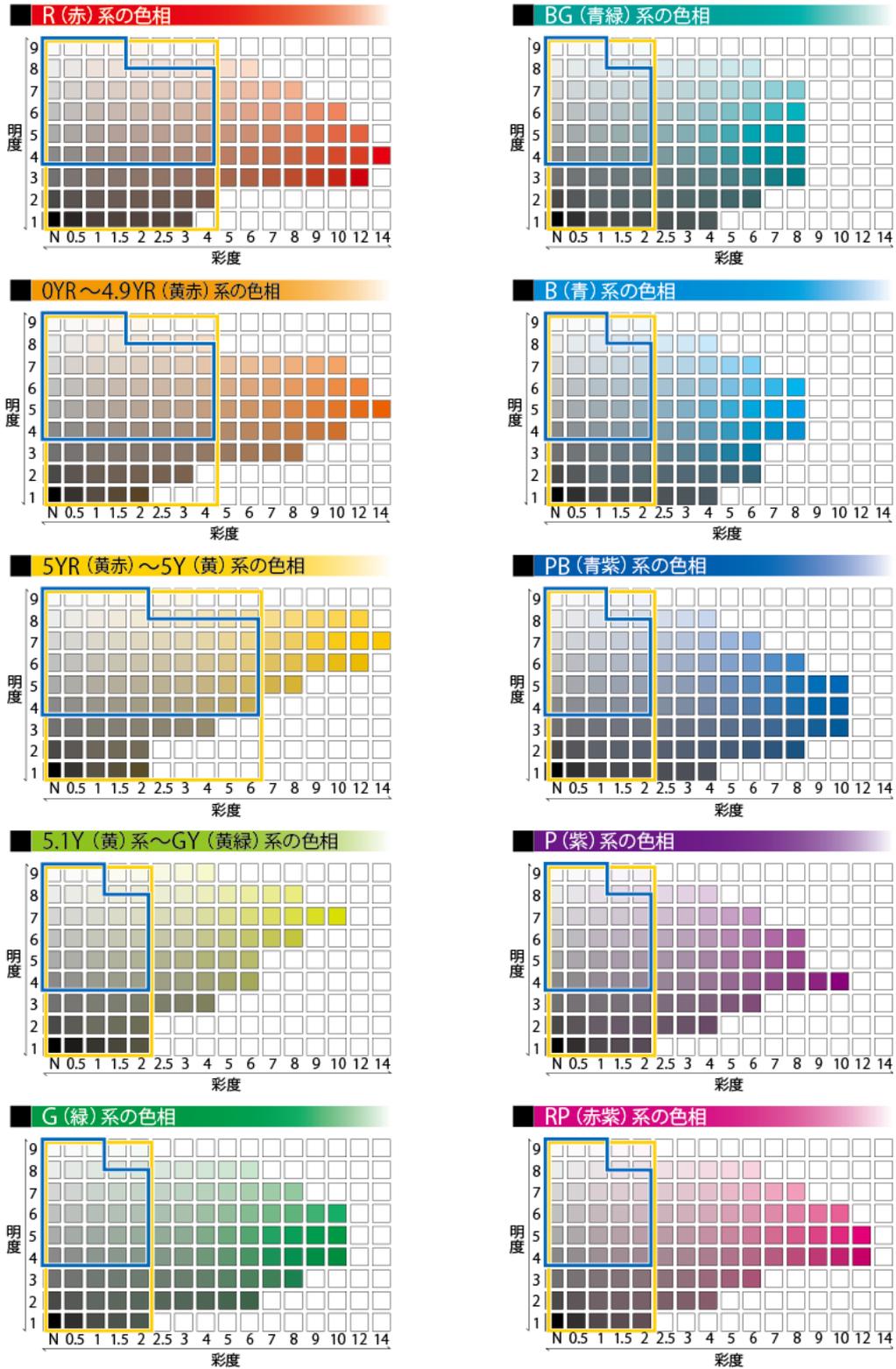
強 調 色：外壁各面の 1/5 以下で使用可能

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。

※2 高さ 60m 又は延べ面積 30,000 m<sup>2</sup> 以上の場合には、屋根面の立ち上が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、北区景観づくり審議会（以下、「景観づくり審議会」という。）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。



図：株式会社カラープランニングセンター作成

- ※ 印刷物による発色と実際のマンセル値\*は色彩が異なります。
- ※ 上図は、前ページの表の一部を参考に示したものです。

## 工作物

### <届出行為>

- 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）

### <届出規模>

- 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

工作物の種類	届出規模
<b>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)</b>	
煙突(支枠及び支線がある場合においてはこれらを含み、ストーブの煙突を除く。)	高さ 6m を超えるもの
鉄筋コンクリート造の柱、鉄柱、木柱その他これらに類するもの(旗ざおを除く。)*	高さ 15m を超えるもの
広告塔、広告板、装飾塔、記念塔その他これらに類するもの	高さ 4m を超えるもの
高架水槽、サイロ、物見塔その他これらに類するもの	高さ 8m を超えるもの
擁壁	高さ 2m を超えるもの
昇降機、ウォーターシュート、飛行塔その他これに類する工作物	政令により指定するもの
製造施設、貯蔵施設、遊戯施設等の工作物	政令により指定するもの
<b>条例規則で定める工作物</b>	
受水槽、冷却塔その他これらに類するもの	高さ 6m 以上
石油、ガスその他これらに類するものを貯蔵する施設	高さ 6m 以上
立体駐車場	高さ 6m 以上
アンテナ	高さ 6m 以上
護岸、橋梁、高架(鉄道、道路)その他これらに類するもの	全て

※ 架空電線路用並びに電気事業法第 2 条第 1 項第 10 号に規定する電気事業者及び同項第 12 号に規定する卸供給事業者の保安通信設備用のもの（擁壁を含む）並びに電気通信事業法第 2 条第 5 項に規定する電気通信事業者の電気通信用のものを除く。

<景観形成基準>

次表のとおりとします。

項目	景観形成基準
配置	<b>【配置】</b> ○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	<b>【規模】</b> ○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	<b>【形態・意匠】</b> ○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。 <b>【色彩】</b> ○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	<b>【緑化】</b> ○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てできることとします。

## 開発行為

### <届出行為>

- ・都市計画法第4条第12項に規定する開発行為

### <届出規模>

- ・開発区域面積が500㎡以上

### <景観形成基準>

次表のとおりとします。

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。

## 2. 特定地区の景観づくり

### (1) 特定地区の指定

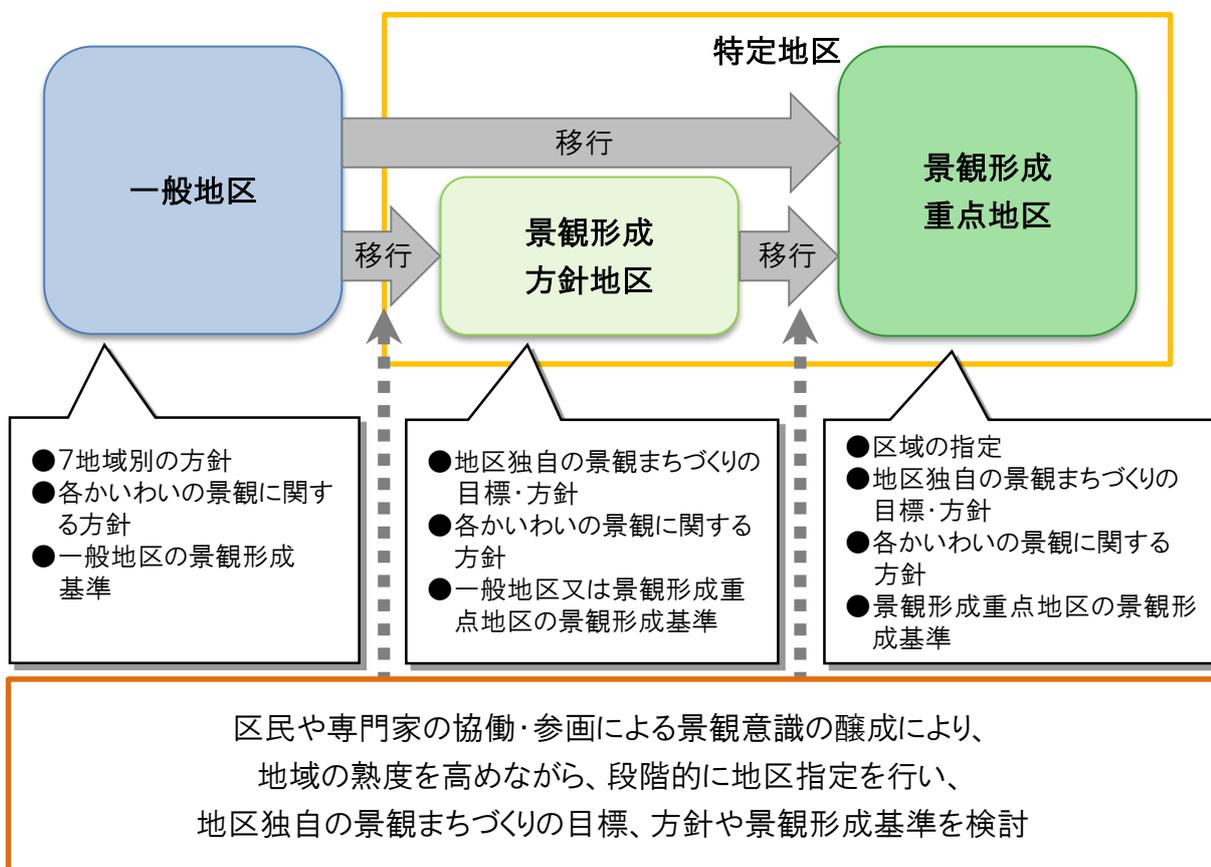
#### ① 特定地区の指定の考え方

河川、崖線や公園、緑地など、地域のふちどりとして特色ある景観資源を有している骨格となる景観や、かいわいとして独自の景観が創出されている身近な景観などは、良好な景観づくりに重要であり、地区独自の目標へ向けた景観づくりを進めていく必要がある地区を特定地区とします。

特定地区のうち「景観形成重点地区」は、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ます。また「景観形成方針地区」は、地区固有の景観資源や景観特性を活かし、積極的な景観づくりを推進するとともに、景観形成重点地区への移行を目指す地区とします。

なお、景観形成方針地区は、区民や専門家の協働・参画による景観意識の醸成や地域の景観に対する熟度を高めながら、段階的に景観形成重点地区へ移行します。

#### 一般地区から特定地区への段階的指定



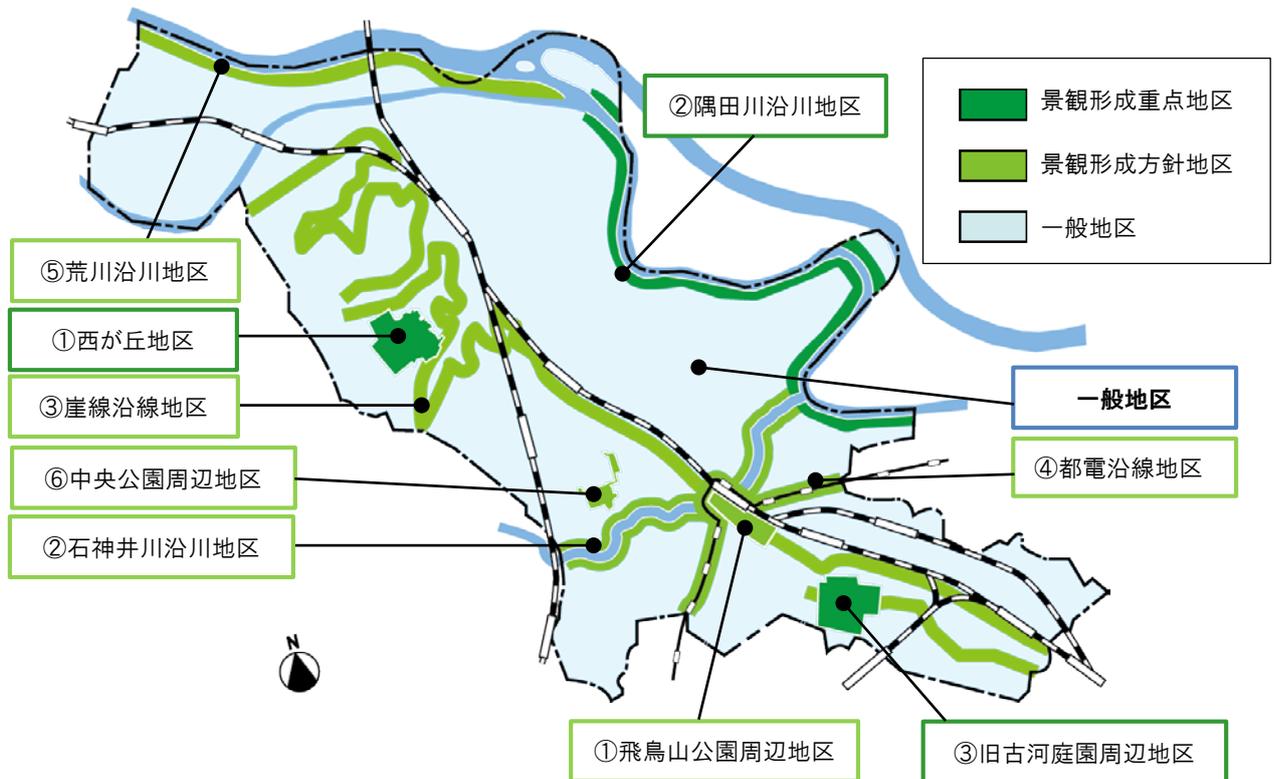
## 特定地区に定める内容

地区	定める内容
景観形成重点地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 区域</li> <li>・ 景観まちづくりの目標</li> <li>・ 良好な景観づくりに関する方針(景観法第8条第3項)</li> <li>・ 景観形成基準(景観法第8条第2項第2号)</li> </ul> 上記を定め、重点的に景観づくりを行っていく地区
景観形成方針地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 景観まちづくりの目標</li> <li>・ 良好な景観づくりに関する方針(景観法第8条第3項)</li> </ul> 上記を定め、景観形成重点地区の候補地として、積極的に景観づくりを行っていく地区

## ②特定地区の指定

特定地区の指定の考え方にに基づき、西が丘地区、隅田川沿川地区、旧古河庭園周辺地区の3地区を景観形成重点地区に、飛鳥山公園周辺地区、石神井川沿川地区、崖線沿線地区、都電沿線地区、荒川沿川地区、中央公園周辺地区の6地区を景観形成方針地区に指定します。

### 景観形成重点地区及び景観形成方針地区の指定



## (2) 景観形成重点地区

### ①西が丘地区

#### 1) 地区の概要

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。

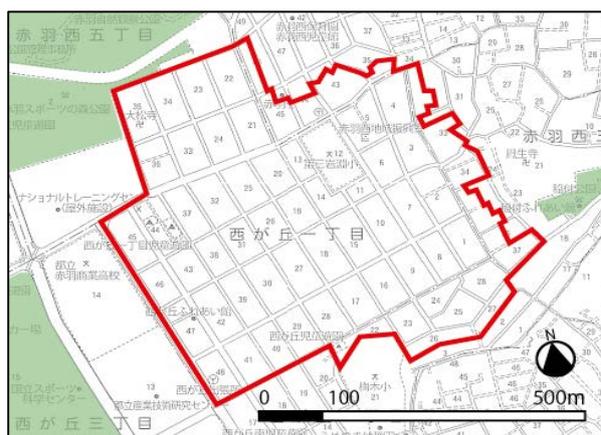
平成6年に定めた「北区都市景観づくり基本計画」では、北区を象徴し重要かつ先導的な役割を担う重点的地区の一つとして、「より一層うるおいのある閑静な街なみをつくり、モデル地区となるよう整備し、くつろぎと安らぎの場所を確保していく」と位置付けました。

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。

西が丘地区の区域



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

## 2) 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れます。

### 3) 良好な景観づくりに関する方針（景観法第8条第3項）

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おこさないように、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。

#### 4) 景観形成基準（景観法第8条第2項第2号）

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、事前協議や届出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。

※ 屋外広告物の基準は「第6章 屋外広告物」を参照

### 建築物

#### <届出行為>

- ・ 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）

#### <届出規模>

- ・ 全ての建築物

#### <景観形成基準>

次表のとおりとします。

項目	景観形成基準
配置	○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。
高さ ・ 規模	【高さ】 ○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。 【規模】 ○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。
形態 ・ 意匠 ・ 色彩	【形態・意匠】 ○建築物の形態・意匠は、まちなみとの調和に配慮します。 【色彩】 ○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。 ○屋根の色彩は、外壁の基調となる色彩にあわせて、落ち着いたきのある雰囲気となるよう、まちなみとの調和に配慮します。 【ベランダ・バルコニー】 ○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て落ち着いたきのある雰囲気となるよう配慮します。

項目	景観形成基準
	<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>
<p>公開空地 ・ 外構 ・ 緑化 等</p>	<p><b>【外構】</b> ○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><b>【垣塀柵】</b> ○垣塀柵について道路に面して設けるものは、生垣とするなどうるお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。</p> <p><b>【緑化】</b> ○窓先や庭先には草木を飾るなど、うるおいを創出するとともに、落ち着いた空間を演出します。 ○既存の樹木をできるだけ保存するよう配慮します。 ○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><b>【附帯施設】</b> ○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。 ○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。 ○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。 ○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>

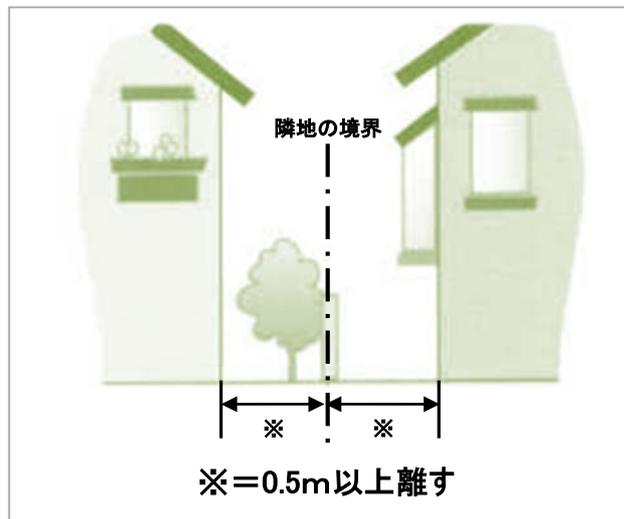
「建築物の壁面の道路及び隣地境界からの後退距離」及び「建築物の敷地面積」の基準は、次表のとおりとします。

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。

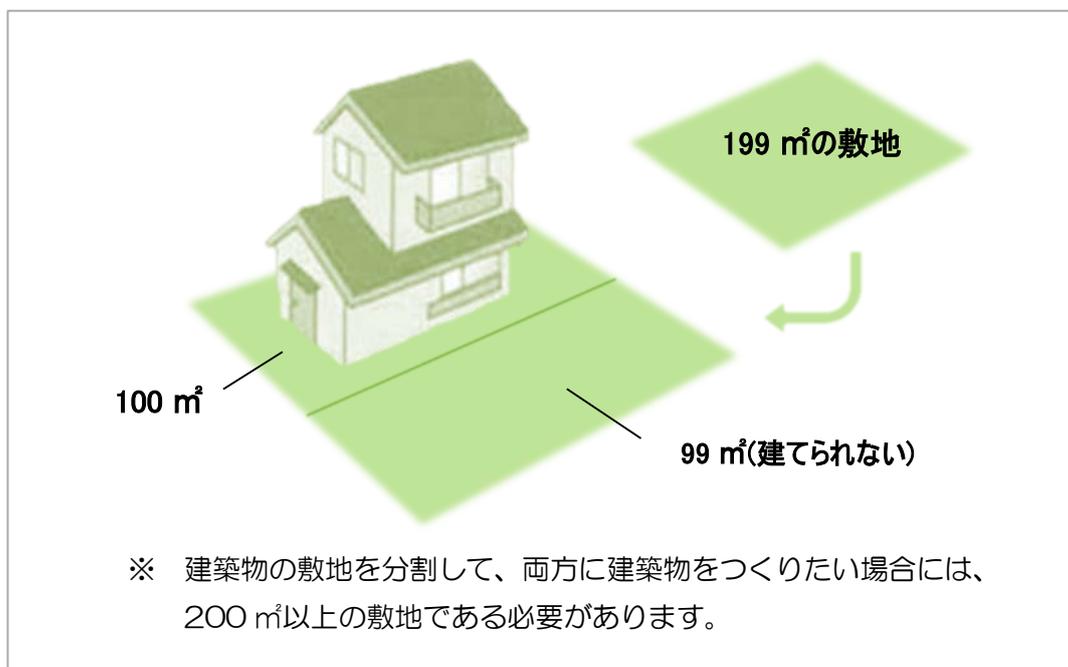
## <解説>

◎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。



◎建築物の敷地を100㎡（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㎡（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㎡以上の敷地である必要があります。

色彩基準は、次表に定めるとおりとします。

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)		—	

※1 外壁基本色：外壁各面の 4/5 以上で使用可能

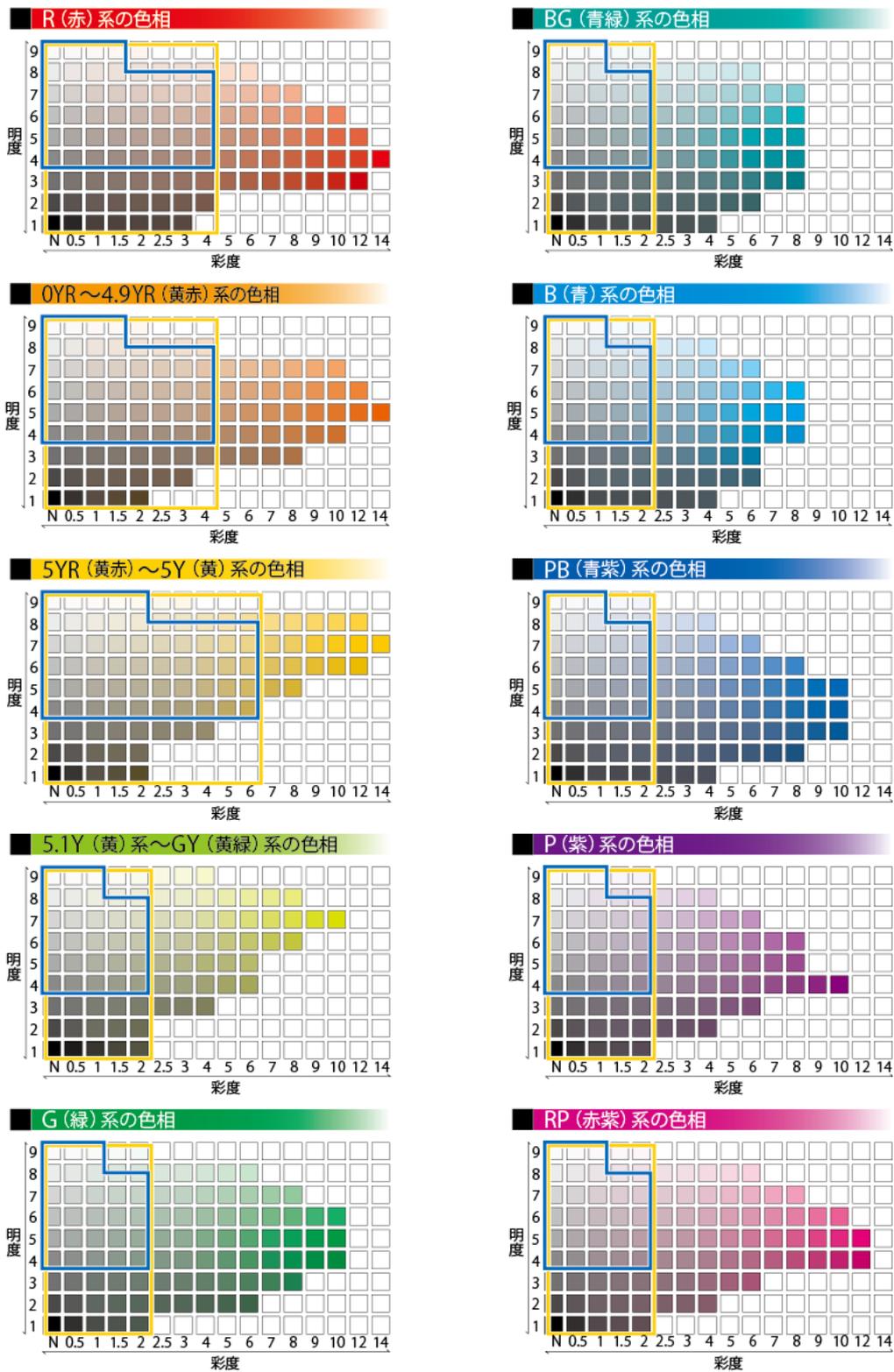
強調色：外壁各面の 1/5 以下で使用可能

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。

※2 高さ 60m 又は延べ面積 30,000 m<sup>2</sup> 以上の場合には、屋根面の立ち上が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。



**凡例**

外壁基本色の使用可能範囲  
(外壁の4/5はこの範囲から選択)

外壁強調色の使用可能範囲  
(外壁の1/5以下で使用可能)

図：株式会社カラープランニングセンター作成

※ 印刷物による発色と実際のマンセル値は色彩が異なります。

※ 上図は、前ページの表の一部を参考に示したものです。

## 工作物

### <届出行為>

- ・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）

### <届出規模>

- ・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（P.103 参照）

### <景観形成基準>

次表のとおりとします。

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

### <届出行為>

- ・都市計画法第4条第12項に規定する開発行為

### <届出規模>

- ・開発区域面積が500㎡以上

### <景観形成基準>

次表のとおりとします。

項目	景観形成基準
土地利用	<ul style="list-style-type: none"><li>○まちなみとの調和に配慮した土地利用計画とします。</li><li>○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、地域の良い景観づくりに配慮します。</li><li>○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。</li></ul>
造成等	<ul style="list-style-type: none"><li>○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。</li><li>○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。</li></ul>

## ②隅田川沿川地区

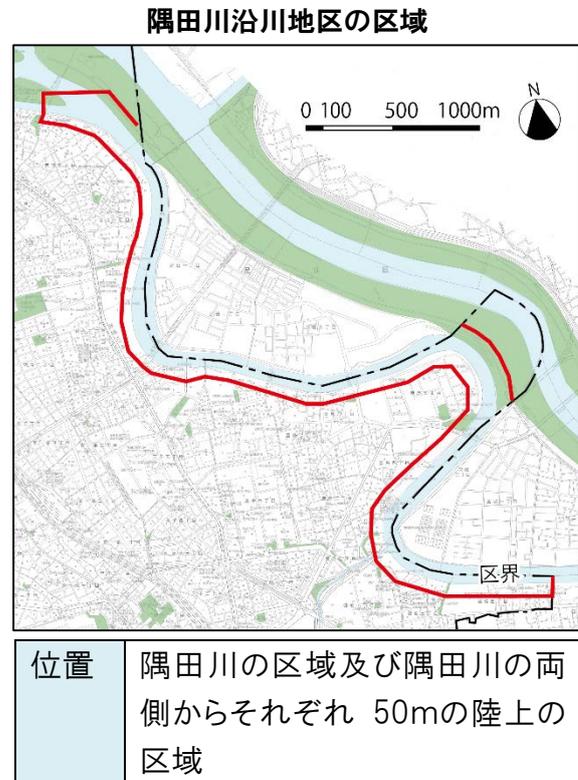
### 1) 地区の概要

隅田川沿川は、これまでも東京都景観計画で景観基本軸に位置づけられ、良好な景観づくりが図られてきました。

引き続き良好な景観づくりを図り、上空への広がりや流域の連続性を持った景観づくりを進めます。

### 2) 景観まちづくりの目標

隅田川沿川地区の景観特性を踏まえ、以下のとおり景観まちづくりの目標を設定し、地区住民の皆様と協働しながら、良好な景観づくりをめざします。



#### 1 水辺の開放感を確保し、歴史を感じさせるまちなみをつくる

住宅などが広がる都市空間の中で、隅田川は蛇行しながら上空への連続的な広がりを持った貴重で特徴的な空間をつくり出しています。橋梁や遊歩道、隅田川からの眺望を活かし、開放感を感じさせる景観づくりを図ります。

また、隅田川と荒川の分岐点となる旧岩淵水門や岩淵水門があり、これらの歴史的建造物と調和したまちなみをつくります。

#### 2 豊かな都市文化と調和した隅田川らしい景観づくりを図る

隅田川は江戸の昔から人々の生活を支え、生活の中で親しまれてきた重要な河川であり、古くから生活文化が培われてきました。長年、培われてきた隅田川の文化と、その周辺も含めた現在の都市文化を調和させ、隅田川らしい景観づくりを図ります。

### 3) 良好な景観づくりに関する方針（景観法第8条第3項）

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 隅田川と調和したまちなみとなるよう配慮する

- ・ 隅田川沿川のまちなみが、ゆとりとうるおいのある隅田川の景観と調和したものとなるように、建築物の高さや外壁や素材、色彩に工夫します。
- ・ まちなみが隅田川への圧迫感を感じさせないように、建物の配置などに配慮します。
- ・ 隅田川からの眺望に配慮したまちなみとなるよう工夫します。

#### 2 広がりと連続性のある景観づくりに努める

- ・ 隅田川沿川の建築物等の計画の際には隅田川に向けてオープンスペースを確保するなどして、上空への広がりを一層引き立てるよう工夫します。
- ・ 親水護岸や緑地を計画的につなげるなど連続性のある景観づくりに努めます。

#### 3 歴史的・文化的景観資源を活かした景観づくりを図る

- ・ 旧岩淵水門や岩淵水門など、歴史的・文化的な価値のある景観資源の周辺では、建築物等の計画の際に景観資源を活かすための配慮を行います。

#### 4 隅田川に顔を向けたまちなみとなるよう配慮する

- ・ 隅田川とまちなみが一体的なものとなるように、隅田川に顔を向けることを意識した建築物の計画に配慮します。
- ・ 沿川の建築物などは、隅田川からの眺望に配慮して、屋上の設備やベランダなどの見せ方に工夫します。

#### 5 人と水辺が接する環境の整備に努める

- ・ 隅田川沿いの遊歩道や緑地はゆとりとうるおいを感じさせる区民の憩いの場となっています。さらなる親水整備や緑化に努めます。
- ・ 隅田川周辺のまちづくりにおいても、隅田川らしい環境がつくられるように植栽などに工夫します。

#### 4) 景観形成基準（景観法第8条第2項第2号）

隅田川沿川地区の良好な景観づくりを図るため、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、事前協議や届出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

#### <届出行為>

- ・大規模な建築物の新築、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）

#### <届出規模>

- ・建築物の高さが15m以上又は延べ面積が800㎡以上

#### <景観形成基準>

次表のとおりとします。

項目	景観形成基準
配置	<ul style="list-style-type: none"> <li>○敷地が水域に接する場合は、水域側にオープンスペースを設け、圧迫感を軽減するような配置とします。</li> <li>○建築物の壁面の位置の連続性や適切な隣棟間隔の確保など、隅田川沿いのまちなみに配慮した配置とします。</li> <li>○隅田川に建築物の顔を向けた配置とします。</li> <li>○敷地内やその周辺に歴史的な資源や残すべき自然などがある場合は、これらを活かした配置とします。</li> </ul>
高さ ・ 規模	<p>【高さ】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○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、著しく突出した高さの建築物は避けます。</li> <li>○隅田川の水面上、対岸、橋梁などの主要な眺望点*（道路・河川・公園など）からの見え方に配慮します。</li> </ul>
形態 ・ 意匠 ・ 色彩	<p>【形態・意匠】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○建築物の形態・意匠は、建築物自体のバランスだけでなく、隅田川沿いの周辺のまちなみとの調和を図ります。</li> <li>○建築物の外壁は、隅田川に面して長大な壁面を避けるなど、圧迫感の軽減を図ります。</li> <li>○建築物の屋根・屋上に設備等がある場合は、建築物と一体的に計画するなど、周囲からの見え方に配慮します。</li> </ul>

項目	景観形成基準
	<p><b>【色彩】</b> ○建築物の外壁や屋根の色彩は、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周辺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><b>【ベランダ・バルコニー】</b> ○ベランダ・バルコニーや設備などは、建築物本体との調和を図り、形やデザインに配慮します。</p>
<p>公開 空地 ・ 外構 ・ 緑化 等</p>	<p><b>【外構】</b> ○外構計画は、隣接する敷地や道路など、周辺のまちなみとの調和を図った色調や素材とします。 ○隅田川沿いにオープンスペースを確保し、隣接するオープンスペースとの連続性に配慮して一体的な空間とします。</p> <p><b>【垣塀柵】</b> ○敷地と水域の境界部に設置する塀や柵は、できる限り開放性のあるものにします。</p> <p><b>【緑化】</b> ○敷地内はできる限り緑化を図り、隅田川沿いのみどりと連続させます。また、屋上や壁面の緑化を積極的に検討します。 ○緑化にあたっては、川辺の環境に適した樹種を選定し、周辺の景観との調和を図るとともに、植物の良好な生育が可能となるよう、植栽地盤を工夫します。</p> <p><b>【附帯施設】</b> ○建築物に附帯する構造物や設備等は、建築物本体との調和を図ります。</p>
<p>その他</p>	<p><b>【照明】</b> ○夜間の景観を落ち着きあるものにするため、過度な照明を隅田川に向けないようにします。</p>

※ 旧岩淵水門は、東京都景観条例第 22 条にて「都選定歴史的建造物」に指定されており、周辺 100m の範囲内で建築行為等を行う場合には、東京都が別途定める「歴史的景観形成の指針」に適合するよう努めるものとします。

色彩基準は、次表に定めるとおりとします。

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	4 以下
		8.5 以上の場合	2 以下
その他	4 以上	1 以下	
強調色 <sup>※1</sup>	—	—	—
アクセント色 <sup>※1</sup>	—	—	—
屋根色 (勾配屋根)	5.0YR～5.0Y	6 以下	4 以下
	その他		2 以下

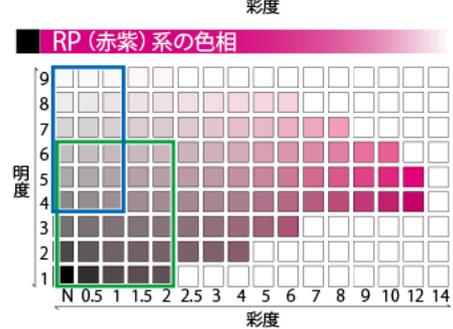
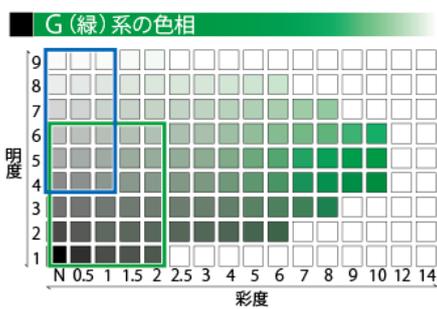
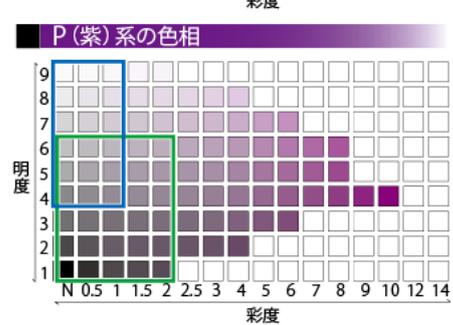
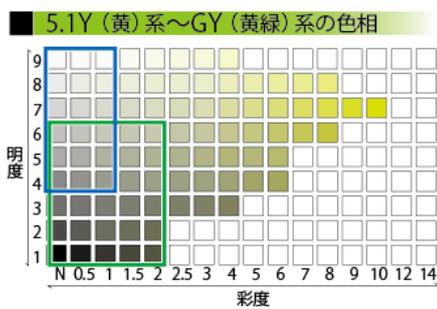
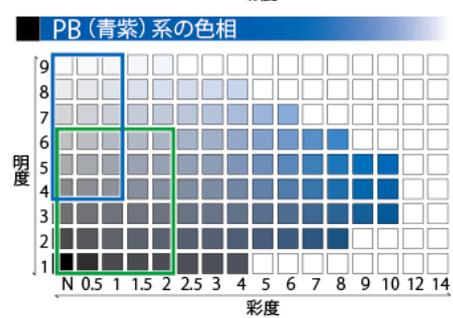
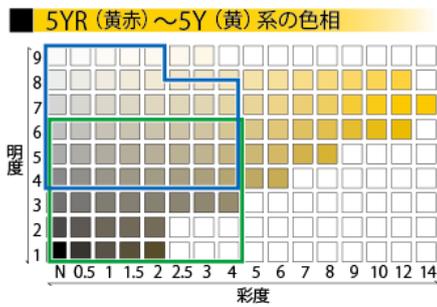
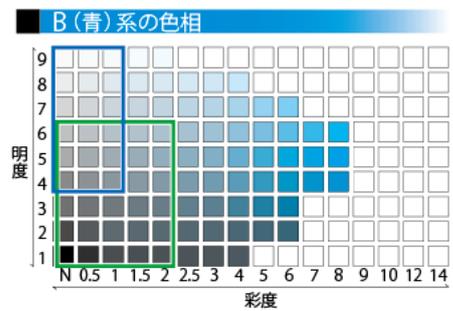
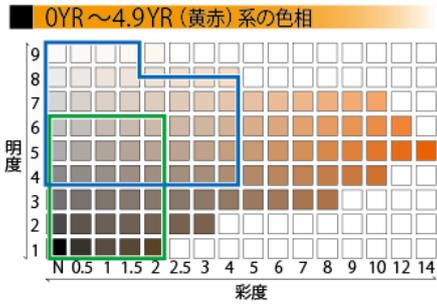
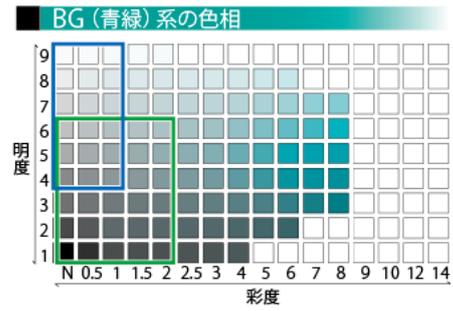
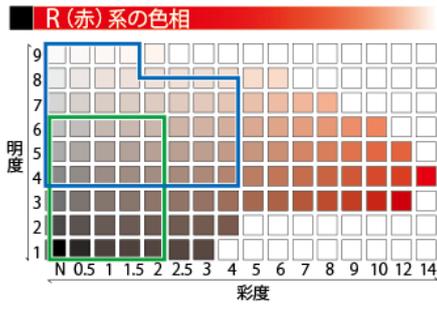
※1 外壁基本色：外壁各面の 4/5 以上で使用可能

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。

※ 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。



凡例



外壁基本色の使用可能範囲  
(外壁の4/5はこの範囲から選択)



屋根色の使用可能範囲

図：株式会社カラープランニングセンター作成

- ※ 印刷物による発色と実際のマンセル値は色彩が異なります。
- ※ 上図は、前ページの表の一部を参考に示したものです。

## 工作物

### <届出行為>

- 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）

### <届出規模>

- 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（P.103 参照）

### <景観形成基準>

次表のとおりとします。

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ます。 ○水上や遊歩道から見たときに圧迫感を感じる、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】 ○工作物の色彩は、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まっているものは、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てできることとします。

## 開発行為

### <届出行為>

- ・都市計画法第4条第12項に規定する開発行為

### <届出規模>

- ・開発区域面積が500㎡以上

### <景観形成基準>

次表のとおりとします。

項目	景観形成基準
土地利用	<ul style="list-style-type: none"><li>○まちなみとの調和に配慮した土地利用計画とします。</li><li>○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、地域の良い景観づくりに配慮します。</li><li>○区画は、オープンスペースや緑地が隅田川沿いのオープンスペースと連続的なものとなるように配慮します。</li><li>○区画は、建築物等の配置が隅田川に顔を向けやすいものとします。</li><li>○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。</li><li>○隅田川への歩行者の動線を確保するよう努めます。</li></ul>
造成等	<ul style="list-style-type: none"><li>○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。</li><li>○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。</li></ul>

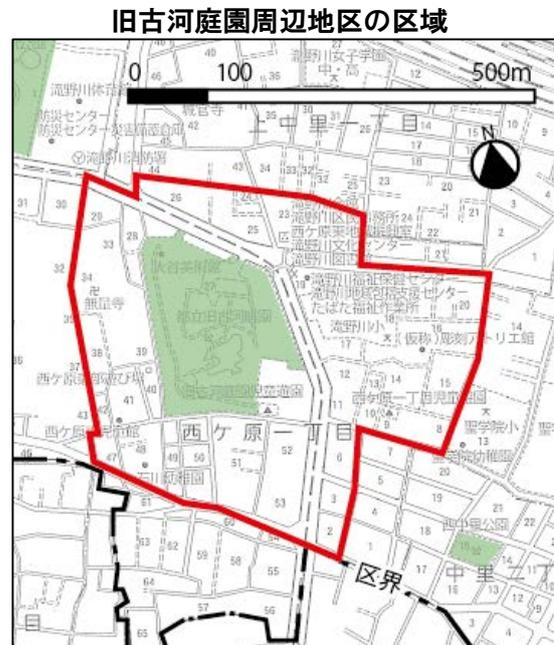
### ③旧古河庭園周辺地区

#### 1) 地区の概要

国の名勝として、日本を代表する庭園である旧古河庭園を含む一帯は、東京都景観計画で文化財庭園等景観形成特別地区に位置づけられ、旧古河庭園周辺の景観づくりが図られてきました。

また、周辺に高度地区による高さ制限を設けるなど、良好な景観づくりを誘導してきました。

引き続き、旧古河庭園との調和に配慮した、庭園からの眺望を阻害しない景観づくりを誘導していきます。



位置	旧古河庭園の外周線からおおむね 200m の範囲
----	--------------------------

#### 2) 景観まちづくりの目標

旧古河庭園周辺地区の景観特性を踏まえ、以下のとおり景観まちづくりの目標を設定し、地区住民の皆様と協働しながら、良好な景観づくりをめざします。

##### 1 庭園からの眺望景観\*を保全する

旧古河庭園は、武蔵野台地東端の崖線という特徴的な地形に、英国人ジョサイア・コンドル博士の設計による洋館と洋風庭園、京都の庭師である小川治兵衛の作庭による日本庭園が調和した大正期の名園で、良好な眺望景観が得られます。園内に数か所存在する地形の高低差を活かした眺望点から、洋館や日本庭園を望む、良好な眺望の保全に努めます。

##### 2 歴史的・文化的景観を次世代に継承する

外国の建築技術や日本の作庭技術が相まって作りあげられた旧古河庭園は、歴史的・文化的な価値が高い景観資源です。次世代と共有する財産として継承を図ります。

### 3) 良好な景観づくりに関する方針（景観法第8条第3項）

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 庭園内からの眺望を阻害しない周辺の景観を誘導する

- ・ 庭園内には、地形の高低差を活かし洋館や日本庭園を望む良好な眺望点が存在しています。周辺に建築物などを計画する際には、庭園内からの眺望を阻害しないように、高さや色彩など庭園からの見え方に配慮します。

#### 2 屋外広告物の規制により景観を保全する

- ・ 庭園の周辺で、庭園の内部から見える箇所に屋外広告物を表示することを規制し、庭園の持つ歴史的・文化的景観を保全・継承します。

#### 3 庭園外周の白壁や木々と調和する落ち着いた景観づくりを進める

- ・ 庭園を取り囲む白壁の塀や生い茂る木々が、庭園の周囲に歴史や文化を感じさせる落ち着いた雰囲気醸し出しています。周辺に建築物などを計画する際には、庭園外周の白壁や木々と調和した景観づくりを進めます。

#### 4) 景観形成基準（景観法第8条第2項第2号）

旧古河庭園周辺地区の良好な景観づくりを図るため、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、事前協議や届出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。

※ 屋外広告物の基準は「第6章 屋外広告物」を参照

### 建築物

#### <届出行為>

- ・大規模な建築物の新築、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）

#### <届出規模>

- ・建築物の高さが20m以上又は延べ面積が800㎡以上

#### <景観形成基準>

次表のとおりとします。

項目	景観形成基準
配置	○隣地間隔や隣棟間隔を十分確保し、庭園からの眺望の開放感を阻害しないようにします。また、周辺のまちなみに配慮した配置とします。 ○敷地内に庭園の築造と関係のある歴史的に重要な遺構や、残すべき自然などがある場合は、これらを活かした建築物の配置とします。
高さ ・ 規模	【高さ】 ○建築物の高さは、庭園内部の主要な眺望点からの見え方をシミュレーションし、庭園からの眺望を阻害する高さや規模とならないように配慮します。 ○庭園外周部と隣接している敷地においては、庭園外周部の樹木の高さを著しく超えることのないよう計画します。
形態 ・ 意匠 ・ 色彩	【形態・意匠】 ○建築物全体及び隣接する建築物等との形態のバランスを検討し、特に庭園景観の背景としてふさわしい落ち着いた意匠とします。 ○建築物の外壁は、長大な壁面を生じさせないようにし、壁面を分割するなど、庭園からの眺望に対して、圧迫感を感じさせないようにします。 ○建築物の外装材は、反射素材などの庭園からの眺望を阻害する素材の使用は避けるようにします。屋根、屋上に設備がある場合、庭園側に露出させないようにします。 ○建築物の屋根・屋上は、突出した形状を避け、庭園外周部の樹木のスカイラインと調和したものとします。

項目	景観形成基準
	<p><b>【色彩】</b>  ○建築物の外壁や屋根の色彩は、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周辺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><b>【ベランダ・バルコニー】</b>  ○ベランダ・バルコニーや設備などは、建築物本体との調和を図り、形やデザインに配慮します。</p>
<p>公開 空地 ・ 外構 ・ 緑化 等</p>	<p><b>【外構】</b>  ○外構計画は、隣接する敷地や道路など、周辺のまちなみとの調和を図った色調や素材とします。</p> <p><b>【緑化】</b>  ○敷地内はできる限り緑化を図り、庭園のみどりとの連続性を確保し、うるおいのある空間を創出します。  ○緑化にあたっては、庭園樹種と同一性のある樹種を選定します。  ○対象行為により、庭園内の重要な樹木及び湧水等に悪影響を及ぼさないようにします。  ○屋上緑化や壁面緑化を行い、都市におけるみどりの創出に積極的に寄与します。</p> <p><b>【附帯施設】</b>  ○建築物に附帯する構造物や設備等は、建築物本体と調和を図り、庭園からの眺望を阻害しないものとします。  ○窓面の内側から広告物等を庭園に向けて表示しないようにします。</p>
<p>その他</p>	<p><b>【照明】</b>  ○夜間の景観を検討し、過度な照明を庭園側に向けないようにします。</p>

色彩基準は、次表に定めるとおりとします。

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 (勾配屋根)	5.0YR～5.0Y	6 以下	4 以下
	その他		2 以下

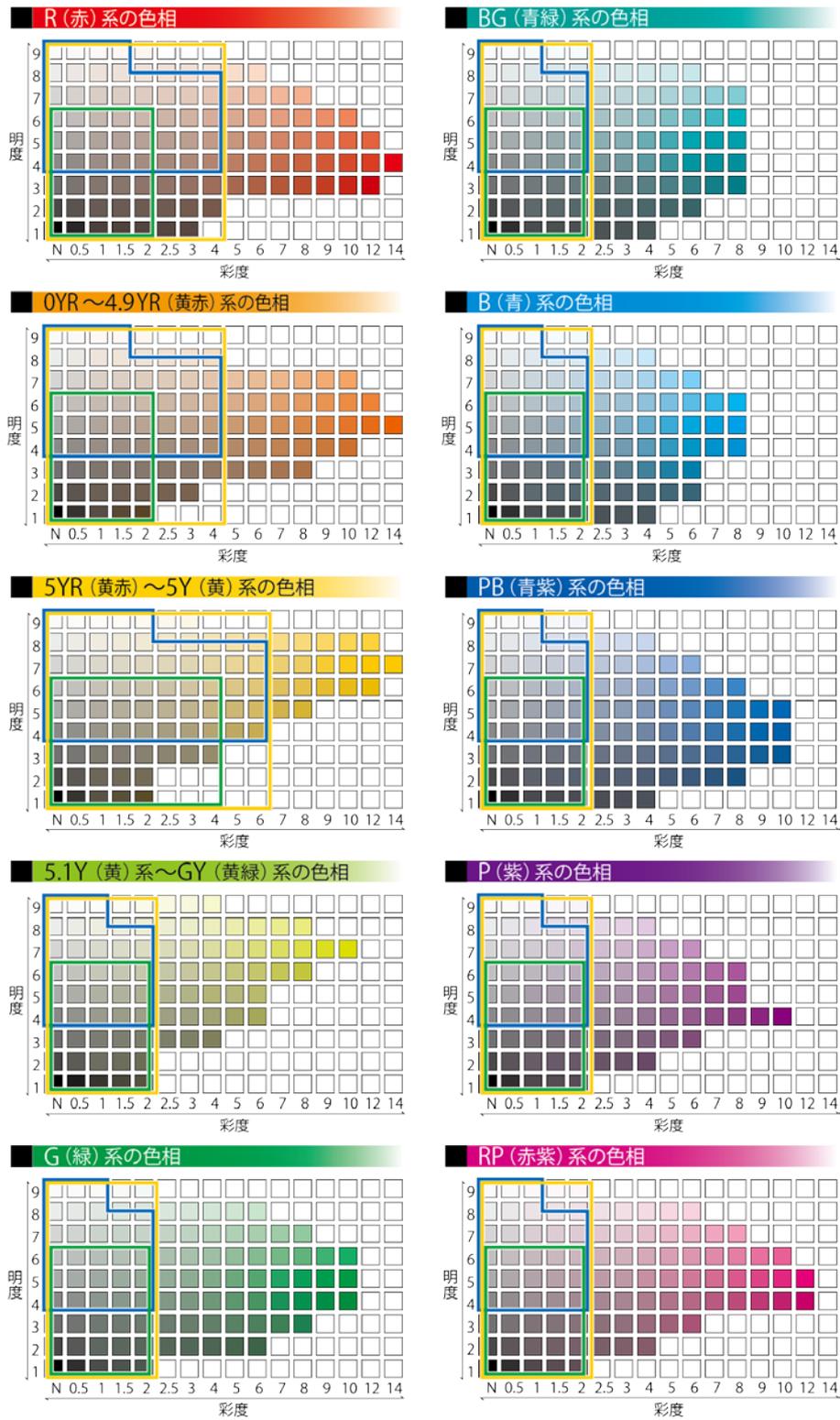
※1 外壁基本色：外壁各面の 4/5 以上で使用可能

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。

※ 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。



**凡例**

	外壁基本色の使用可能範囲 (外壁の4/5はこの範囲から選択)		外壁強調色の使用可能範囲 (外壁の1/5以下で使用可能)		屋根色の使用可能範囲
--	-----------------------------------	--	---------------------------------	--	------------

図：株式会社カラープランニングセンター作成

- ※ 印刷物による発色と実際のマンセル値は色彩が異なります。
- ※ 上図は、前ページの表の一部を参考に示したものです。

## 工作物

### <届出行為>

- ・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）

### <届出規模>

- ・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（P.103 参照）

### <景観形成基準>

次表のとおりとします。

項目	景観形成基準
配置	<b>【配置】</b> ○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	<b>【高さ・規模】</b> ○工作物の高さは、庭園内部の主要な眺望点からの見え方をシミュレーションし、庭園からの眺望を阻害する高さや規模とならないように配慮します。 ○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	<b>【形態・意匠】</b> ○工作物の形態・意匠は、庭園景観に調和した落ち着きのあるものとなるよう配慮します。 ○壁面を分節化するなどの工夫をし、庭園から眺望できる部分が長大な面積とならないように配慮します。 ○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。 <b>【色彩】</b> ○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	<b>【緑化】</b> ○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てできることとします。

## 開発行為

### <届出行為>

- ・都市計画法第4条第12項に規定する開発行為

### <届出規模>

- ・開発区域面積が500㎡以上

### <景観形成基準>

次表のとおりとします。

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、地域の良い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。

## (3) 景観形成方針地区

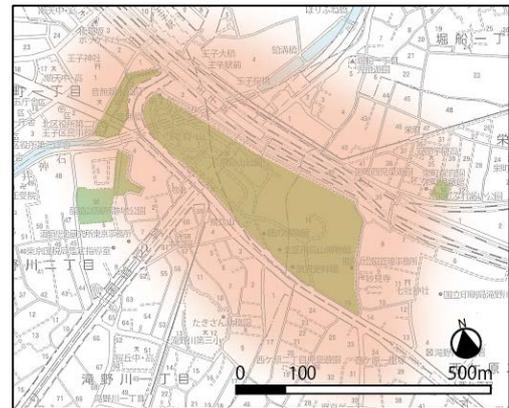
### ① 飛鳥山公園周辺地区

#### 1) 地区の概要

飛鳥山公園周辺では、高度地区による高さ制限を設けるなど景観を誘導してきました。

飛鳥山公園の景観を保全し周辺の景観資源との一体感がある景観づくりを図るため、景観形成方針地区に定め、特性に応じた景観づくりを進めることが望ましい地区です。

飛鳥山公園周辺地区



#### 2) 景観まちづくりの目標

飛鳥山公園周辺地区の景観特性を踏まえ、以下のとおり景観まちづくりの目標を設定し、地区住民の皆様と協働しながら、良好な景観づくりをめざします。

##### 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

飛鳥山公園は、花やみどりがあふれる憩いの場として多くの人々に親しまれており、春には桜を、初夏にはアジサイを楽しむ方々にぎわいます。この景観を活かし、花やみどりが豊かで、うるおいややすらぎを感じさせる景観づくりを進めます。

##### 2 公園からの眺望を保全する

飛鳥山公園は、丘陵状の地形であるため、上空への広がりを感じられる空間となっています。ゆとりの感じられる上空への広がりや、公園内からの眺望景観の保全を進めます。

##### 3 周辺の景観資源や王子駅との調和を図る

飛鳥山公園は、崖線緑地を持つ名主の滝公園や王子神社、音無親水公園が整備された石神井川など多くの景観資源と近接して立地しています。また、にぎわいの拠点である王子駅に隣接しています。周辺の景観資源や王子駅との調和や連続性を感じさせる景観づくりを図ります。

##### 4 歴史的・文化的景観を次世代に継承する

飛鳥山公園は、江戸時代に行楽地として整備されて以来、多数の錦絵や浮世絵に登場するなど多くの人々に親しまれており、歴史的・文化的な価値が高い景観資源です。次世代と共有する財産として継承を図ります。

### 3) 良好な景観づくりに関する方針（景観法第8条第3項）

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 花やみどりを保全し、活用しながら景観づくりを進める

- ・ 飛鳥山公園の花とみどりは、地区の景観づくりのための重要な資源であり、地区住民とともに保全し、地区の景観づくりの骨格として活用します。

#### 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

- ・ 飛鳥山公園の景観の特性である、上空への広がりを感じられる空間をまもるため、公園内から周辺を眺望することができる眺望点の確保に努めます。
- ・ 周辺で大規模集合住宅の立地や開発計画が進んでいますが、飛鳥山公園からの眺望に配慮し、ゆとりの感じられる良好な眺望景観の保全に努めます。

#### 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

- ・ 飛鳥山公園の周辺には、音無親水公園や都電、王子神社など景観資源が多く存在しています。これらの景観資源とのつながりを意識し、一体的な魅力の向上を図ります。
- ・ 飛鳥山公園に隣接する王子駅周辺の建築物等の立地にあたっては、景観への配慮と飛鳥山公園との一体感を演出し、調和を感じさせる景観づくりを図ります。
- ・ 地区内から、飛鳥山公園のみどりを眺めることができるよう、住宅や街路の遠景に飛鳥山公園のみどりを取り入れた景観づくりを進めます。
- ・ 飛鳥山公園や周辺の景観資源とのつながりを意識した、みどり豊かな景観づくりを行います。

#### 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

- ・ 飛鳥山公園の歴史的・文化的な価値が高い景観資源を保全し、区民が歴史と文化を感じることができる景観づくりに配慮し、景観まちづくりへの活用を進めます。

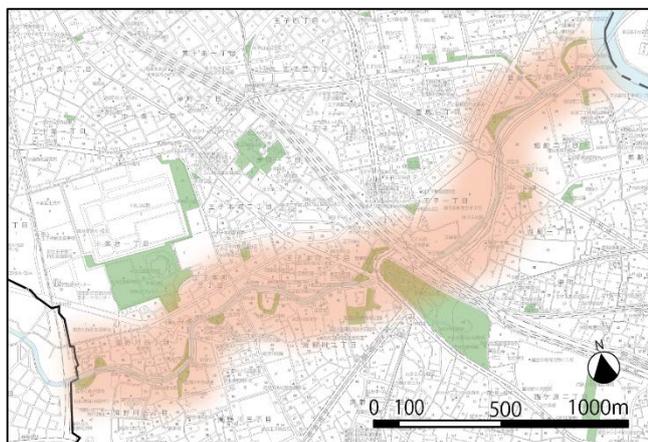
## ②石神井川沿川地区

### 1) 地区の概要

石神井川沿川ではこれまで、親水緑道の整備や公園の整備を進めてきました。

石神井川のみどりとうるおいあふれる景観を保全し、魅力を活かした景観づくりを図るため、景観形成方針地区に定め、特性に応じた景観づくりを進めることが望ましい地区です。

石神井川沿川地区



### 2) 景観まちづくりの目標

石神井川沿川地区の景観特性を踏まえ、以下のとおり景観まちづくりの目標を設定し、地区住民の皆様と協働しながら、良好な景観づくりをめざします。

#### 1 連続する花やみどりが魅力的な景観づくりに努める

石神井川沿川に連続的に整備された桜並木や緑地、緑道が、うるおいがあり魅力的な景観をつくり出しています。これらの花やみどりを保全し、魅力的な景観づくりに努めます。

#### 2 うるおいを感じられる身近な景観づくりを進める

石神井川の水辺空間を活用し、水とみどりが調和した景観づくりを進めます。また、周辺の住宅地と一体となって、日常生活の中で水辺のうるおいを感じられる景観づくりを進めます。

#### 3 石神井川と調和した良好な景観づくりを図る

周辺の住宅地においては、石神井川沿川の花やみどり、水を意識したまちなみを形成し、良好な景観づくりを図ります。

### 3) 良好な景観づくりに関する方針（景観法第8条第3項）

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 石神井川沿川の緑地、緑道や桜並木の保全、充実を図る

- ・ 石神井川沿川の景観資源である桜並木や緑地、緑道の自然環境を保全し、水、みどり、桜並木などが一体となった景観づくりを進めます。また、周辺も沿川にあわせて緑化に努めることで、花やみどりの一層の充実を図ります。

#### 2 より区民が石神井川に親しむことができる水辺空間の景観づくりに努める

- ・ 区民が日常から石神井川の水辺にふれあい、親しむことができるための歩行者空間と水辺空間の整備に配慮するとともに、水辺景観の阻害とならないように、周辺の景観づくりを努めます。

#### 3 周辺のまちなみやみどりが石神井川の景観と一体的になるように配慮する

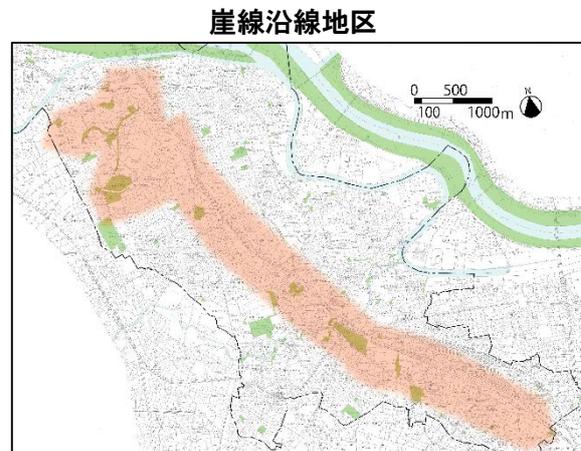
- ・ 石神井川沿川において、建築物等の立地にあたっては、石神井川からの景観への配慮と周辺の花やみどりとの一体感を演出し、自然と調和した景観づくりに配慮します。

### ③崖線沿線地区

#### 1) 地区の概要

北区の崖線は、地形を形作る重要な要素であり、また急傾斜地などの崩壊による災害の未然防止のため、安全性の向上が求められています。

崖線のみどりや眺望を保全し、魅力を活かした景観づくりを図るため、景観形成方針地区に定め、特性に応じた景観づくりを進めることが望ましい地区です。



#### 2) 景観まちづくりの目標

崖線沿線地区の景観特性を踏まえ、以下のとおり景観まちづくりの目標を設定し、地区住民の皆様と協働しながら、良好な景観づくりをめざします。

##### 1 崖線緑地をまもり、つくることで連続性の確保に努める

崖線沿線においては、神社や緑地等のまとまりのあるみどりが残っており、地域の重要な景観資源となっています。これらの緑地を保全するとともに、つながりのあるうるおいのネットワーク\*を形成し、安全対策に配慮しつつ崖線緑地の一体的な景観づくりと連続性の確保に努めます。

##### 2 崖線沿線の良好な眺望を活かした景観づくりを図る

崖線沿線においては、起伏のある地形や斜面林が地域の特徴的な景観となっています。起伏を活かした眺望景観を確保するとともに、市街地・住宅地と崖線の緑地が調和した景観づくりを図ります。

### 3) 良好な景観づくりに関する方針（景観法第8条第3項）

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 崖線沿いのみどりを保全、創出し、連続性に配慮した景観づくりを進める

- ・ 崖線沿いにある名主の滝公園などの緑地や、寺社など、まとまりのある緑地を保全し、それらのみどりに配慮した景観づくりを進めます。
- ・ 地域を特徴づける崖線のみどりの連続性を確保するため、緑化の推進やゆとりのある住宅地の形成により、まとまりのある緑地をつなげる良好な景観づくりを進めます。

#### 2 良好な眺望が得られる崖線沿いの眺望点を保全、創出する

- ・ 起伏のある地形や坂道を活用し、崖線沿いの良好な景観が眺望できる眺望点の確保に努めます。また、崖線の眺望に配慮した景観づくりを進め、ゆとりの感じられる良好な眺望景観の保全に努めます。

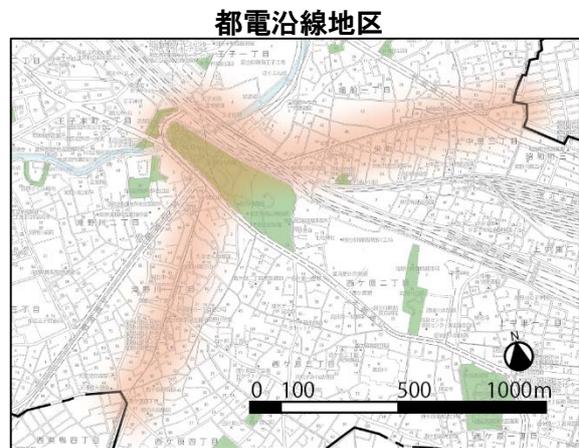
#### 3 崖線の景観に配慮した、みどりあるまちなみとなるよう努める

- ・ 崖線周辺の住宅地においては、建築物などの立地にあたり、崖線の眺望景観へ配慮するとともに、斜面林や寺社などのみどりと一体的な景観を形成し、自然と調和した景観づくりに努めます。

## ④都電沿線地区

### 1) 地区の概要

長い間区民に愛されてきた都電のある沿線は、まちなみの景観を保全し、魅力を活かした景観づくりを図るため、景観形成方針地区に定め、特性に応じた景観づくりを進めることが望ましい地区です。



### 2) 景観まちづくりの目標

都電沿線地区の景観特性を踏まえ、以下のとおり景観まちづくりの目標を設定し、地区住民の皆様と協働しながら、良好な景観づくりをめざします。

#### 1 地域に愛される都電を引き立てる、みどりのうるおいのある景観づくりを図る

区民や地域の人々に愛され、多くの人々が利用する都電沿線において、都電とみどりが調和したうるおいのある景観づくりを進めるとともに、連続的な広がりがある景観づくりを図ります。

#### 2 都電と調和した景観づくりを進める

都電は歴史を感じさせるとともに、地域の景観を特徴づける景観要素となっています。都電沿線においては、都電と周辺の建築物、道路などが調和した景観づくりを進めます。

### 3) 良好な景観づくりに関する方針（景観法第8条第3項）

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 都電の周辺の緑化を進める

- ・ 都電の車窓からの景観や都電を眺める景観に配慮し、都電沿線における緑化を進めるなど、連続性のある良好な景観づくりを進めます。

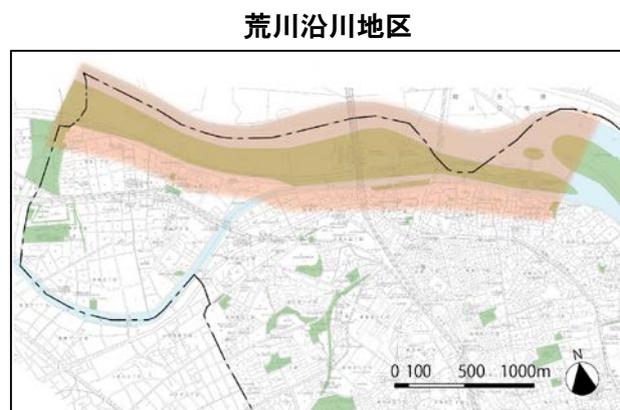
#### 2 沿線の特性にあわせて、都電と調和した周辺の景観づくりを図る

- ・ 都電沿線の住宅地においては、沿線建築物の敷地内緑化の推進や周辺建物との形態・意匠の調和に配慮し、都電と調和した景観づくりを図ります。
- ・ 都電沿線にある王子駅周辺の商業地や住宅地においては、風格のある景観づくりに努め、日常の生活に密着したにぎわいのある景観づくりを図ります。

## ⑤荒川沿川地区

### 1) 地区の概要

水辺空間の広がる荒川沿川は、開放感がある景観を保全し、魅力を活かした景観づくりを図るため、景観形成方針地区に定め、特性に応じた景観づくりを進めることが望ましい地区です。



### 2) 景観まちづくりの目標

荒川沿川地区の景観特性を踏まえ、以下のとおり景観まちづくりの目標を設定し、地区住民の皆様と協働しながら、良好な景観づくりをめざします。

#### 1 開放感のある自然豊かな水辺空間を活かした景観づくりを図る

荒川は、自然豊かで大規模な河川敷の緑地が広がる水辺空間を形成しており、多くの区民の憩いの場となっています。地域の人々に愛され、多くの人々が利用する荒川の沿川において、水辺に親しみやすく、連続的な広がりを感じられる開放感ある景観づくりを図ります。

#### 2 荒川と調和した良好な景観づくりを図る

荒川には、緑地などの自然、水門、橋、そして荒川沿川にある、氷川神社や志茂旧道の周辺の寺社をはじめ多くの歴史的な資源も点在しております。

これらの多様な景観資源と調和し、自然と歴史を感じる景観づくりを図ります。

### 3) 良好な景観づくりに関する方針（景観法第8条第3項）

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 荒川から見える景観に配慮し、雄大な荒川と調和した連続性のある景観づくりに努める

- ・ 荒川沿川については、堤防・河川敷からの眺めや、周辺建物の高さなどの調和に配慮し、連続性があり開放感の得られる良好な景観づくりに努めます。

#### 2 親しまれる水辺を演出する環境の整備に努める

- ・ 荒川沿川は、荒川の自然豊かで大規模な河川敷などの水辺空間へのつながりを意識した、環境の整備に努めます。

#### 3 沿川の景観資源を保全、活用した景観づくりに努める

- ・ 旧岩淵水門、岩淵水門、荒川沿川に点在する歴史的な資源などを保全・活用し、周辺の建築物の形態・意匠に配慮するなど、景観資源と調和した景観づくりに努めます。

#### 4 みどりとうるおいのある景観づくりに努める

- ・ 道路や川に面した空地やベランダなどの身近な空間をはじめとした沿川建築物の敷地内緑化の推進により、荒川の自然と調和し、みどりとうるおいの感じられる景観づくりに努めます。

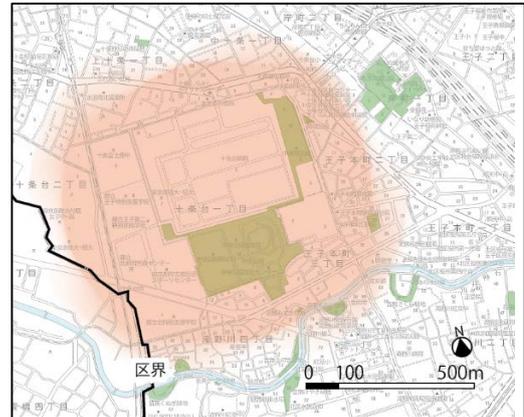
## ⑥中央公園周辺地区

### 1) 地区の概要

公園や陸上自衛隊十条駐屯地、教育施設や集合住宅など、大規模な土地利用が大半を占めるこの地区は、公共施設等を中心にゆとりのある、みどり豊かな景観が形成されています。

軍用地跡地に整備された中央公園、既存の赤レンガ倉庫を活かした中央図書館など、地区内の景観資源との調和に配慮した景観づくりを図るため、景観形成方針地区に定め、特性に応じた景観づくりを進めることが望ましい地区です。

中央公園周辺地区



### 2) 景観まちづくりの目標

中央公園周辺地区の景観特性を踏まえ、以下のとおり景観まちづくりの目標を設定し、地区住民の皆様と協働しながら、良好な景観づくりをめざします。

#### 1 みどり豊かでゆとりの感じられる景観を保全します

陸上自衛隊十条駐屯地や十条富士見中学校、東京都立北療育医療センターなどの公共施設等が立地し、大規模な土地利用が中心となっています。また、中央公園周辺を中心に並木が整備され、みどり豊かな景観が形成されています。建替えなどにあたっては、みどりを保全しゆとりの感じられる景観を維持します。

#### 2 うるおいのある景観を演出するため、緑化に努めます

公共施設等とともに、都営王子本町アパートなどの集合住宅や、閑静な住宅地も見られます。地区一帯のみどりを保全するとともに、新たなみどりの創出を図り、花とみどりがあふれるうるおい豊かな景観づくりに努めます。

#### 3 景観資源と調和したまちなみの形成を図ります

既存の赤レンガ倉庫を活かして整備された中央図書館、旧陸軍東京第一造兵廠(兵器工場)の建物を利用した中央公園文化センター、北区景観賞の東京成徳大学十条台キャンパス、既存のレンガを再利用した十条富士見中学校の外塀などの景観資源と調和するまちなみの形成を図ります。

### 3) 良好な景観づくりに関する方針（景観法第8条第3項）

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 公共施設等や大規模な建築物の整備にあたり、景観に配慮します

- ・ 公共施設等や大規模な建築物の整備にあたっては、良好な景観を損なわないように既存の樹木や建築物等の配置に配慮し、うるおいとゆとりのある地区の良好な景観の保全に努めます。

#### 2 身近な空間における緑化を進めます

- ・ 地区全体のみどりを活かしながら、道路に面した空地や庭先などの身近な空間への緑化により、花とみどりがあふれるうるおいのある景観づくりを進めます。

#### 3 地区内の景観資源と調和した、地区にふさわしい景観づくりに努めます

- ・ 地区内に点在する景観資源を活かし、周辺のまちなみと調和したデザインとなるよう配慮し、地域の雰囲気合った景観づくりに努めます。

## 第6章 屋外広告物

### 1. 屋外広告物の表示等の制限に関する事項

#### (1) 屋外広告物の表示等に関する考え方

屋外広告物は、自然の風景や都市の景観に大きな影響を与えます。商品の広告や情報の伝達を目的として設置されており、無秩序に設置された屋外広告物が良好な景観づくりの阻害要因となることが多く、周辺との調和や地域の特性に応じた景観への配慮が求められます。

北区においても、まちの顔となる駅周辺の品格を保つこと、公園や河川などの骨格となる景観資源との調和を図ることを目的として、区全域を対象として、表示や掲出方法について誘導を行います。

#### (2) 屋外広告物の表示等に関する基本方針

屋外広告物の表示等に関する基本方針は、次表のとおりとします。

- 屋外広告物は、地域特性を踏まえた良好な景観づくりに寄与するような表示・掲出と  
するため、規模、位置、色彩等のデザインに配慮します。
- 景観形成重点地区や大規模な公園・緑地等の周辺では、みどりや地形など地域の景  
観をつくる背景、建築物や並木など景観を構成する要素との調和に配慮します。
- 大規模な建築物や高層の建築物における屋外広告は、景観に対する影響が広範  
囲に及ぶ場合があることなどから、表示の位置や規模等について、十分配慮します。
- 主要な幹線道路においては、道路修景や地域のまちづくりの機会などを捉えて、屋外  
広告物の表示に関する地域ルール<sup>※</sup>を定めるなど、風格のある沿道の景観づくりを進  
めます。
- 都選定歴史的建造物など、歴史的な景観資源の周辺では、屋外広告物を表示・掲  
載する際、歴史的・文化的な面影や雰囲気を残すまちなみなどに配慮します。
- 地域特性を踏まえた、統一感のある広告は、まちなみの個性や魅力を高め、観光  
振興にも効果があることから、広告物の地域ルール<sup>※</sup>を活用した景観づくりを積極的  
に進めます。
- 地域の活性化は、大規模で過剰な広告物の掲出ではなく、地域の特性に応じて、周  
辺環境との調和と地域の魅力向上が重要であるという視点に立って、地域振興やまち  
づくりを進めます。

※ 東京都屋外広告物条例\*に基づく制度の通称で、地域の景観特性に応じた広告物に関するル  
ールを、条例の許可基準に反映させることができる制度のこと。

## 2. 屋外広告物の事前相談

### (1) 屋外広告物の事前相談に関する考え方

北区では、良好な景観の形成などを目的とした東京都屋外広告物条例に基づき、屋外広告物の表示・掲出の許可を行っています。

これに加え、屋外広告物の事前相談制度を設け、屋外広告物の表示等に関する基本方針を満たすように配慮を促すことで、北区の地域特性を踏まえた景観づくりに資する屋外広告物の表示・掲出を誘導します。

### (2) 一般地区・景観形成方針地区

北区の全域において表示・掲出する屋外広告物については、事前相談により、屋外広告物の表示等に関する基本方針を踏まえ、良好な景観づくりに資するものとなるように配慮を促します。

<事前相談の対象>

- ・東京都屋外広告物条例に基づく設置の許可を必要とするもので、表示面積が10㎡を超えるもの

### (3) 景観形成重点地区

#### ①西が丘地区

閑静でゆとりのある住宅地である西が丘地区において、屋外広告物の無秩序な設置は良好な景観づくりの阻害要因となりかねません。そのため、事前相談により、屋外広告物の表示等に関する基本方針を踏まえ、西が丘地区の特性に応じた屋外広告物の基準に適合したものとなるよう、良好な景観づくりへの配慮を促します。

<事前相談の対象>

- ・東京都屋外広告物条例に基づく設置の許可を必要とするもの

(景観形成重点地区 西が丘地区における屋外広告物の基準)

○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。

## ②隅田川沿川地区

隅田川沿川地区は隅田川上空への広がりや連続性がある特徴的な景観を持っています。そのため、事前相談により、屋外広告物の表示等に関する基本方針を踏まえ、屋外広告物が隅田川やまちなみとの調和を図ったものとなるよう、良好な景観づくりへの配慮を促します。

＜事前相談の対象＞

- ・東京都屋外広告物条例に基づく設置の許可を必要とするもの

## ③旧古河庭園周辺地区

国の名勝で、東京都の文化財である旧古河庭園周辺地区では、歴史的・文化的な価値が高い旧古河庭園を保全・継承する必要があります。そのため、事前相談により、屋外広告物の表示等に関する基本方針を踏まえ、旧古河庭園周辺地区の地域の特性に合った屋外広告物の基準に適合したものとなるよう、良好な景観づくりへの配慮を促し、庭園の内部からの眺望を保全します。

＜事前相談の対象＞

- ・東京都屋外広告物条例に基づく設置の許可を必要とするもの

（景観形成重点地区 旧古河庭園周辺地区における屋外広告物の基準）

区分	表示等の制限に関する事項		
屋上設置の広告物	○地盤面から20m以上の部分では、建物の屋上に広告物を表示し、又は設置しない。		
建物壁面の広告物	○地盤面から20m以上の部分では、広告物に光源を使用しない。		
広告物の色彩	○建物の壁面のうち、高さ20m以上の部分を利用する自家用広告物の色彩は、庭園景観と調和した低彩度を基本とし、一つの広告物の中で、その表示面積の1/3を超えて使用できる色彩の彩度は次のとおり定める。		
	【色相】	【彩度】	
	0.1R～10R	→	5以下
	0.1YR～5Y	→	6以下
	5.1Y～10G	→	4以下
	0.1BG～10B	→	3以下
	0.1PB～10RP	→	4以下
表示等の制限の例外	○建物の背後にある広告物など、庭園内から見えない広告物は、本表に定める基準にかかわらず、表示できる。		