別添資料１

素案

足立区

第二次
足立区景観計画

令和２～１２年度

令和２年9月

足立区都市建設部都市計画課

区長挨拶文

目次

はじめに　～足立らしい景観をめざして～ 1

１　足立区が目指す景観とは
２　景観形成の基本理念
３　景観形成の基本方針

第１章　第二次足立区景観計画とは 5

１　改定の背景
２　計画の目指すところ
３　計画の位置づけ
４　計画の期間
５　計画の対象区域
６　計画の進行管理

第２章　足立区の景観の現況 12

１　足立区の５つの景観特性
２　足立区の景観を特徴づける都市構造

第３章　景観の骨格と景観ゾーンの景観形成方針 20

１　景観の骨格（軸・拠点）の景観形成方針
２　景観ゾーンの景観形成方針

第４章　景観構成要素の景観形成方針 40

１　建築物等の景観形成方針
２　屋外広告物の景観形成方針
３　大規模開発事業の景観形成方針
４　公共施設の景観形成方針
５　景観資源の景観形成方針

第５章　新たな施策の展開に向けて 47

１　景観形成の施策群の体系
２　景観形成の施策の構成
３　景観形成の施策の指標

第６章　【保全・活用】による景観形成の施策 51

施策１－１　公共施設の活用と景観資源の保全・活用による景観形成を推進する
施策１－２　魅力ある景観資源を保全・活用する

第７章　【特定地区】の景観形成の施策＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿61
施策２－１　景観形成地区と特別景観形成地区の景観形成を推進する
施策２－２　地域の個性を活かしたまち並みをつくる
第８章　【規制・誘導】による景観形成の施策＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿72
施策３－１　建築物等や屋外広告物の規制・誘導による景観誘導を推進する
施策３－２　建築計画等で景観の質を高める景観誘導を行う
第９章　【協働・協創】による景観形成の推進＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿79
１　様々な主体の責務
２　協働・協創による景観形成の推進

基準編

基準編－１　区全域における景観形成のための基準＿＿＿＿＿＿＿84
１　一般建築物の誘導指針
２　景観形成基準
３　景観形成誘導基準
４　屋外広告物の表示等の制限
基準編－２　特別景観形成地区における景観形成のための基準＿＿＿＿99
１　隅田川沿川地区
２　日暮里・舎人ライナー沿線地区
３　坂川沿川地区
４　見沼代親水公園周辺地区
５　西新井大師地区
基準編－３　建築物等の色彩基準＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿133
用語解説＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿137

本文中の用語解説について

・「〇〇*」で表示されている用語（主に法令に関わる内容）は、ページ下部に説明を記載しています。

・「〇〇※」で表示されている用語は、巻末の用語解説（137～140 ページ）を参照してください。ただし、同一の用語がページ内に複数回記載されている場合は、最初に記載された場所にしるしをつけています。

計画の構成

はじめに　～足立らしい景観をめざして～

第１章　第二次足立区景観計画とは

改定の背景や計画の目指すところ、計画の進行管理などを示します。

第２章　足立区の景観の現況

足立区の景観特性を把握し、景観を特徴づける都市構造（景観の骨格と景観ゾーン）に区分します。

景観形成のための方針

第３章　景観の骨格と景観ゾーンの景観形成方針

景観の骨格（軸・拠点）及び景観ゾーンそれぞれの景観形成方針を示します。

第４章　景観構成要素の景観形成方針

建築物等や屋外広告物など、景観を構成する要素それぞれの景観形成方針を示します。

第５章　新たな施策の展開に向けて

今後の良好な景観形成を推進するための、景観形成の施策群の体系及び施策の構成を示します。

景観形成のための施策

第６章　【保全・活用】による景観形成の施策
第７章　【特定地区】の景観形成の施策
第８章　【規制・誘導】による景観形成の施策

景観形成方針に基づき、景観形成を推進するための施策を示します。

第９章　協働・協創による景観形成の推進

本計画の実現に向けて、区民、事業者、区それぞれの景観形成のための役割及び協働・協創による景観形成の推進について示します。

景観形成のための基準

基準編－１　区全域における景観形成のための基準
基準編－２　特別景観形成地区における景観形成のための基準
基準編－３　建築物等の色彩基準

区全域及び特別景観形成地区について、景観形成のための基準と色彩基準を示します。

用語解説

はじめに　～足立らしい景観をめざして～

1　足立区が目指す景観とは

景観という概念は審美的な観念で捉えられることが多く、かつて国の取り組みなども、既に良好な景観が形成されている地区、文化財等のある特別な地区などが中心でした。

しかし、量的なものの拡大を目指した時代から、生活の質の向上を目標とする時代へと変化する中で、景観の概念は深化、拡大し、必ずしも美しいというだけでなく、身近な生活環境や風土を構成する要素のひとつであると認識されるようになりました。

景観は、一般に、建物や樹木、河川などの要素で構成される空間＝「景」、を私たちが見ること＝「観」として捉えられます。

足立区は、四方を河川に囲まれた平坦な地形に、約 69 万人が活き活きと暮らす「くらし」のまちです。駅周辺や幹線道路沿いのにぎわい、豊かな自然と歴史的資源による景観はもちろんのこと、人々が日常生活を営むその姿が、足立の景観を創り出しています。

私たちは、このようなまちの姿や表情を、日々の生活や社会活動を通じてイメージし、感じているのです。

これらを踏まえ、足立区における景観を次のように定義します。

> ■　**足立区における景観**
>
> **足立区の自然や歴史、社会活動の積み重ねによる、にぎわいや親しみが感じられる「まちの姿・表情」であり、「生活環境の総合的な表現」である**

「くらし」のまち足立の景観を創るのは、区民、事業者、区等の多様な主体の中の一人ひとりです。区民、事業者、区等の協働・協創により、足立らしい景観をともに創っていきましょう。

２　景観形成の基本理念

本計画では、景観法の基本理念を踏まえ、第一次足立区景観計画（平成 21 年５月策定）において定めた足立区の景観形成の基本理念を引き継ぎます。

基本理念１　良好な景観は、区民共通の資産である。

- 良好な景観は、魅力と個性のある区の形成と潤いのある豊かな生活環境の創造に不可欠なものです。
- 良好な景観は、区民共通の資産として、現在及び将来の区民がその恵沢を享受できるよう、その形成が図られなければなりません。

基本理念２　良好な景観は、適正な制限の下に形成される。

- 良好な景観は、区の自然、歴史及び文化と区民の生活、経済活動等との調和により形成されるものです。
- 良好な景観は、適正な制限の下に、調和した土地利用がなされること等を通じて、その形成が図られなければなりません。

基本理念３　良好な景観は、区の個性及び特色を活かし形成される。

- 良好な景観は、区の個性及び特色を活かし、多様な形成が図られなければなりません。

基本理念４　良好な景観は、区、区民等及び事業者による一体的な取組みにより形成される。

- 良好な景観は、観光その他の区内外の交流促進に大きな役割を担うものです。
- 良好な景観は、区の活性化に資するよう、区、区民等及び事業者により、その形成に向けて一体的な取組みがなされなければなりません。

基本理念５　良好な景観は、財産権等の権利を尊重し形成される。

- 良好な景観は、公益との調整を図り、区民等及び事業者の財産権その他の権利を尊重し、形成されなければなりません。

３　景観形成の基本方針

第一次足立区景観計画では、景観法に基づく「良好な景観の形成に関する方針*1」のうち、区全域における基本的な景観形成の方針として次の３つを定めました。本計画においてもこの方針を引き継ぎます。

（１）景観の軸*2や拠点*2を活かした魅力的な景観形成

・　**親水性の高い水辺空間の景観形成を図ります**

区内には、荒川や隅田川、垳川などの大小の河川があり、レクリエーションや散策の場としても多くの区民に親しまれています。これらを、都市における貴重な水辺空間として位置づけ、親水性の向上などにより、明るく開放的な景観の形成を図ります。

・　**にぎわいや個性が感じられる軸や拠点の景観形成を図ります**

区内外の多くの人々が行き交い利用する、鉄道主要駅の周辺や道路の沿道は、区や地域の顔として、にぎわいや個性の感じられる景観形成に取り組みます。

・　**公共施設の景観の向上を図ります**

河川や道路、公園などの公共・公益施設は、良質な社会資本のストックとなり、地域の景観を先導する役割を担っています。このため、これら施設の整備にあたっては、地域の成り立ちや特性を十分に考慮し、周辺景観との調和に配慮します。

（２）身近な自然や歴史の景観を活かした潤い豊かな景観形成

・　**緑豊かな潤いあふれる良好な景観形成を図ります**

心豊かなくらしを営む上で、緑は欠かせない存在です。公園や道路の街路樹など、身近な自然が豊かなまち並みの形成を進めます。また、屋上や壁面の緑化、屋敷林の保全などを推進するとともに、都市施設等と民地及び民地同士の緑やオープンスペース※の連続性を誘導し、潤いあふれる景観形成を図ります。

・　**農地や身近な水路等の保全と活用に取り組みます**

区内に点在する農地や水路は、かつての足立区の原風景を思い起こさせる貴重な資源です。農地の適切な活用や水路の保全などにより、足立区らしい景観として、多くの人々に認識されるよう、保全・活用に努めます。

＊１　景観法第８条第３項の景観計画区域における良好な景観の形成に関する方針とする。
＊２　第２章「足立区の景観の現況」参照

・ **歴史的な資源の保全と活用に取り組みます**

区内には、千住宿や寺町のまち並み、長い歴史を持つ社寺や、その敷地内の大樹など、地域のシンボルとなる歴史的な資源が多くあります。これらは、長い時間の中で地域の人々に愛され、その地域を特徴付けています。これらの資源を適切に保全・活用し、地域の景観の質の向上を図るとともに、来訪者の心に残るような景観形成を図ります。

（３）地域のまち並みと調和した景観形成

・ **景観のまとまりを活かし、調和のとれたまち並みの形成を図ります**

それぞれの地域には、まちの成り立ち、自然や歴史的な資源の集積等による景観の特性があります。これらの特性や景観的なまとまりに配慮し、景観をかたちづくる個々の建築物等を規制誘導することにより、調和のとれたまち並みを形成します。

・ **大規模な開発等が行われる地区における景観を誘導します**

近年、足立区ではエリアデザイン※の取り組みによる新しいまちづくりや、大規模公共住宅の建替えが行われています。開発地区としての景観的なまとまりを目指すだけではなく、周辺景観との調和を図り、緑やオープンスペース※を積極的に創出し、地域の景観を牽引するような景観の形成に努めます。

第１章　第二次足立区景観計画とは

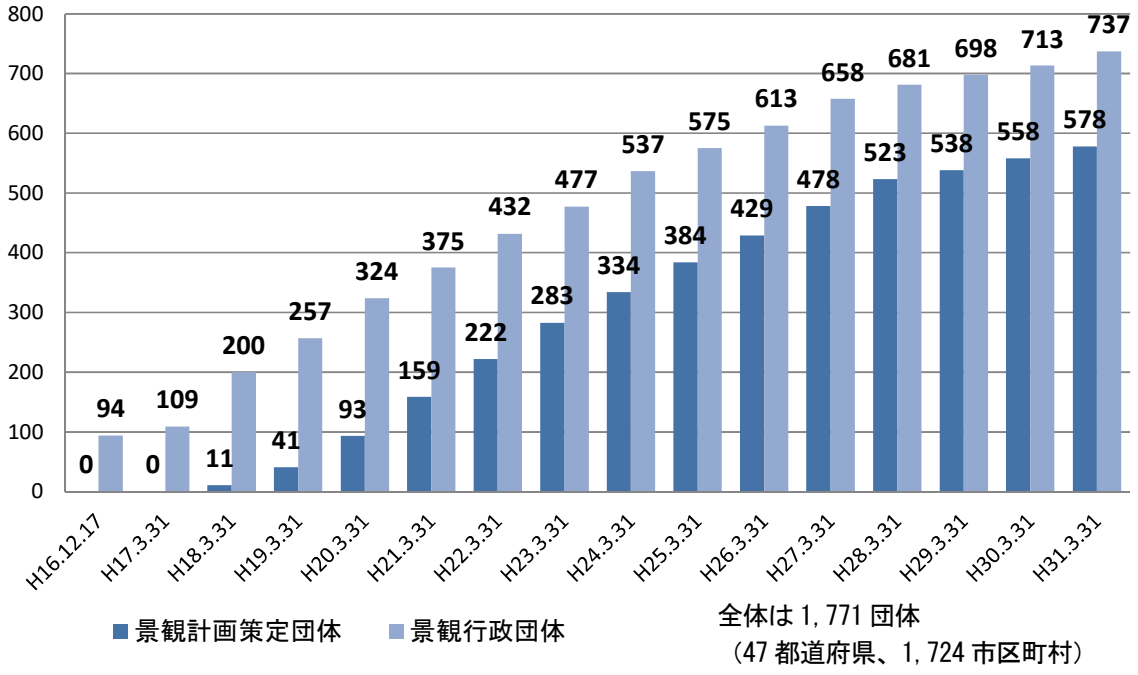
足立区は、平成２１年４月に景観行政団体※となり、同年５月に「第一次足立区景観計画」を策定し、これまで良好な景観形成に取り組んできました。この間に生じた、景観に対する社会情勢の変化や新たな行政ニーズ等に対応し、計画の進行管理を行いながら実効性のある施策を推進するため、第二次足立区景観計画を策定します。

１　改定の背景

（１）　景観に対する社会情勢の変化

景観法の制定後概ね 15 年が経過し、この間、景観法に基づき景観計画を策定した景観行政団体の数は 578（558 市区町村、20 都道府県）で、全国の地方公共団体の数 1,771（1,724 市区町村、47 都道府県）の約３割（32.6%）を上回るまでになりました。

図 1-1　景観行政に取り組む団体数の推移（平成 31 年 3 月 31 日時点）



近年、我が国における観光立国の推進や地方創生の実現に向けた取組の中で、国の景観施策も多方面に拡充されており、我が国の美しい景観と、それを守り支える様々な人々による景観まちづくりが全国各地に見られます。その効果として、観光・交流の促進や生活環境の魅力向上、地域産業の振興などがもたらされています。

また、身近なくらしの中で感じる心の豊かさや、生活空間における質的向上を求める人々の意識変化により、景観に対する社会的関心の広がりがみられます。

（２） 足立区の景観の変化

第一次足立区景観計画策定以降、区内では、つくばエクスプレス及び日暮里・舎人ライナーの開業に伴う沿線での宅地化の進行、エリアデザイン※の取組による、大規模創出用地への大学等新たな都市機能の誘致、更新時期を迎えた公共住宅団地の建替え、竹ノ塚駅付近の鉄道高架化事業、補助 138 号線をはじめとする都市計画道路事業と沿道の建替えなど、まちの景観に影響を与えるプロジェクトが推進されてきました。

また、これらの大規模プロジェクトのみならず、一般的な市街地での開発や、新築、建替えに伴う農地や樹林地の減少、歴史的価値のある建造物の取り壊しなど、まちの景観は時間と共に変化してきています。

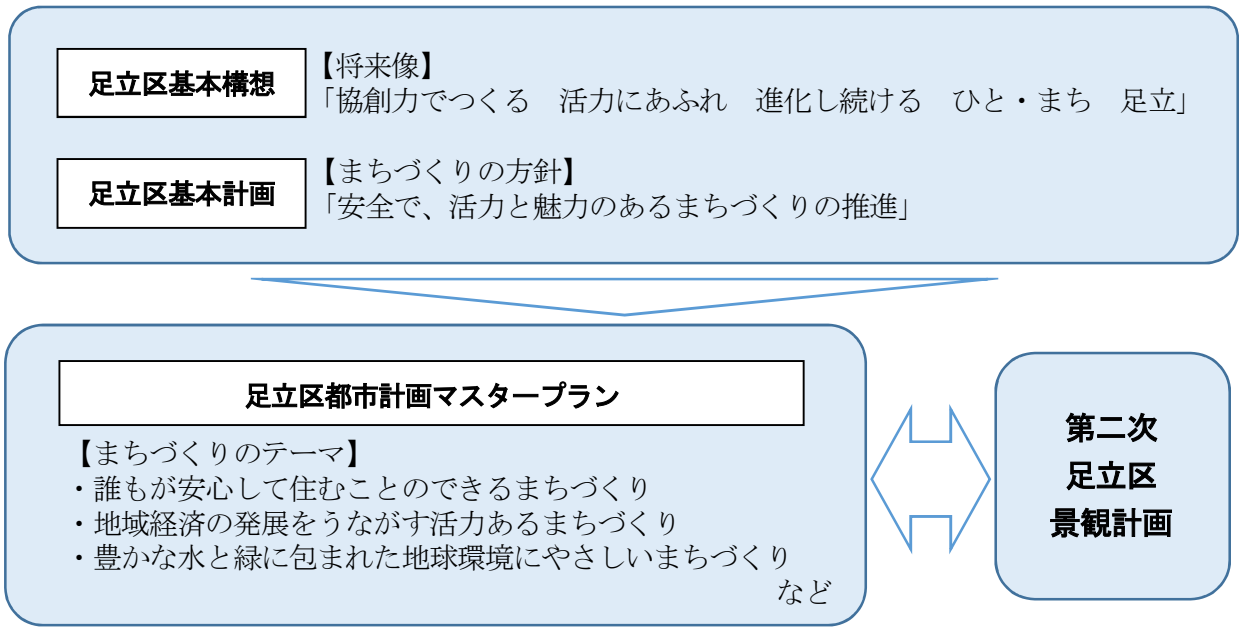
（３）上位計画との整合

「足立区基本構想」「足立区基本計画」が平成 28 年度に改定されたことを踏まえ、「足立区都市計画マスタープラン」が平成 29 年 10 月に改定されました。

足立区都市計画マスタープランでは、まちづくりのテーマとして「誰もが安心して住むことのできるまちづくり」「地域経済の発展をうながす活力あるまちづくり」「豊かな水と緑に包まれた地球環境にやさしいまちづくり」などを掲げています。

さらに、これらの上位計画には、これまでの「協働」を更に進化させた「協創」というキーワードが新たに位置付けられました。今回の計画改定に協創の理念を反映させ、第二次足立区景観計画として取りまとめます。

図 1-2　上位計画との関係



（４）新たな行政ニーズ

治水事業における護岸整備や旧耐震建築物への耐震補強など、防災・減災対策と景観は相対する場合もあります。一方、無電柱化※の推進は、道路交通空間の確保や防災性の向上のほか、景観の面でもプラスになります。災害対策における景観の視点は、今後のまちづくりの重要なテーマの一つです。

また、高度経済成長期に建設された学校や公共住宅団地などの多くの公共施設が建替え時期を迎え、道路や公園などのインフラも老朽化に伴う更新が必要となります。更新整備にあたっての、グリーンインフラ※の視点も今後のテーマとなります。

さらに身近な環境においても、老朽家屋や空き家の増加、技術革新に伴う屋外広告物※への対応など、新たな景観上の課題も発生してきています。

良好な景観がもたらす効果は多岐にわたり、区民が愛着を持てるまちづくりにおける景観行政の果たす役割も重要度を増し、他の施策との連携がますます必要になってきています。

隅田川沿いに整備された緩傾斜型堤防

（千住桜木一丁目）

無電柱化された道路（舎人公園通り）

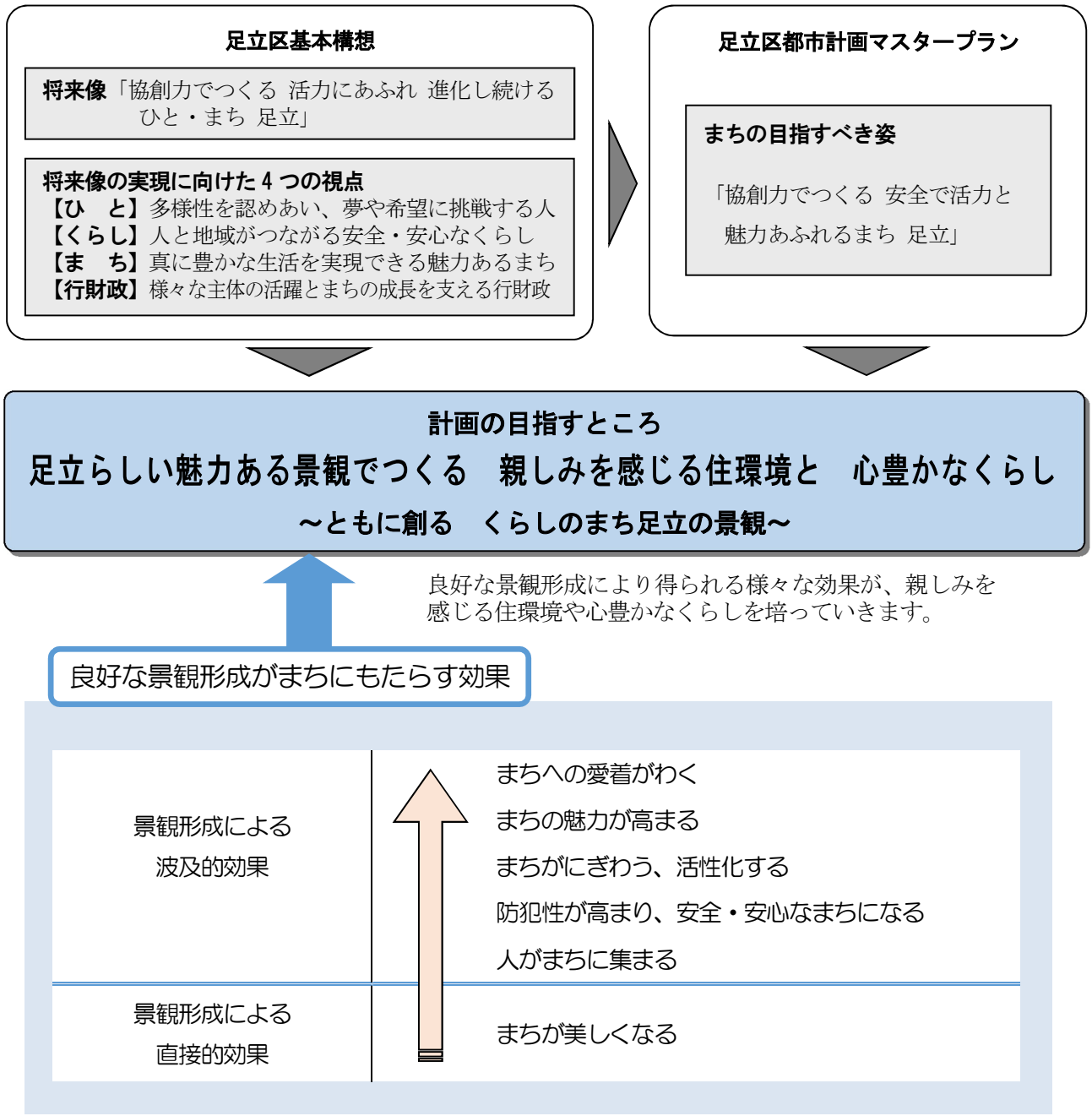
２　計画の目指すところ

足立区基本構想は、次の図に示す将来像と、将来像の実現に向けた４つの視点を掲げています。また、足立区都市計画マスタープランでは、「協創力でつくる　安全で活力と魅力あふれるまち　足立」をまちの目指すべき姿としています。

第一次足立区景観計画では、景観形成の目標を「潤いや親しみがあり、生き生きとした暮らしができる、魅力と個性ある景観」としていました。

第二次足立区景観計画では、良好な景観形成の先にある人々のくらしの質的豊かさの醸成を見据え、上位計画の将来像実現に資するため、計画の目指すところを**「足立らしい魅力ある景観でつくる　親しみを感じる住環境と　心豊かなくらし　～ともに創るくらしのまち足立の景観～」**と改めます。

図 1-3　計画の目指すところ

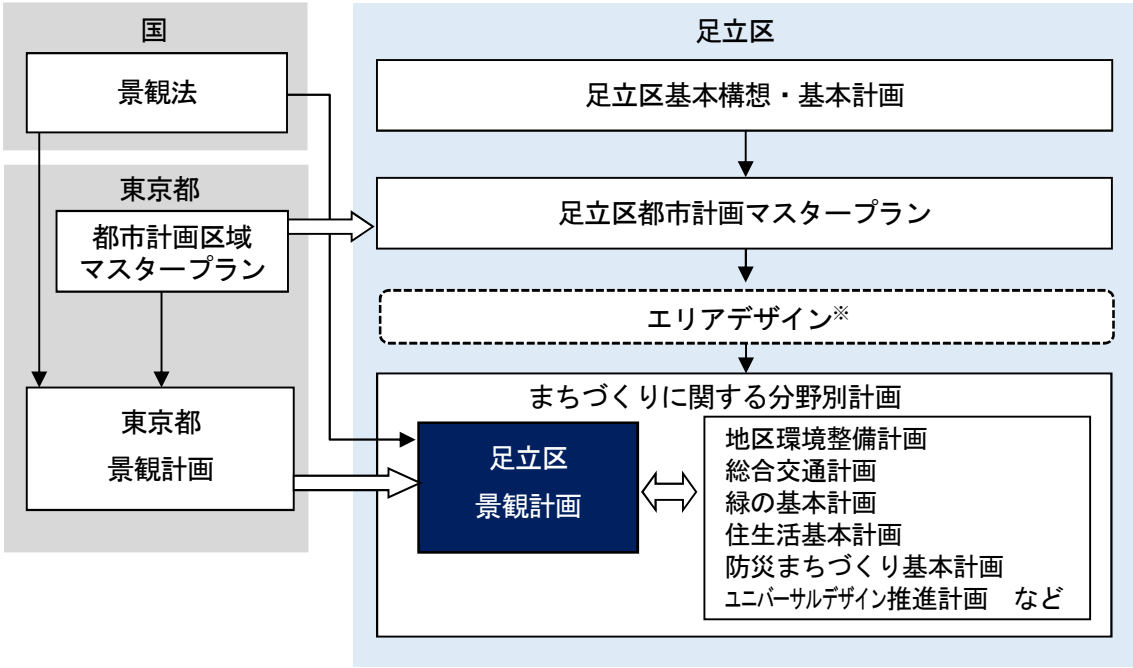


計画の目指すところの実現に向けて、本計画ではまず、区の景観特性を把握し、区の景観を形づくる都市構造（景観の骨格とゾーン）及び景観構成要素である建築物等の景観形成方針を示します。その上で、今後の良好な景観形成を推進していくための具体的施策を示します。併せて、すべての施策に関わる景観形成のための基準を、基準編に示します。

３　計画の位置づけ

- 景観法第８条第１項に基づく法定計画として位置づけられます。
- 東京都景観計画の足立区に関する事項を引き継いでいます。
- 足立区基本構想・基本計画および足立区都市計画マスタープランに基づく、まちづくりに関する分野別計画の一つに位置づけます。

図 1-4　計画の位置づけ



４　計画の期間

本計画は、計画期間を令和３年度から概ね 10 年間とします。ただし、５年目の令和７年度には中間検証を行い、必要に応じて計画の見直しを行います。

５　計画の対象区域

足立区は、四方を河川に囲まれ、平坦で起伏が少ない地形にあり、住居系の市街地を主体とした１つの大きな景観的領域であるといえます。

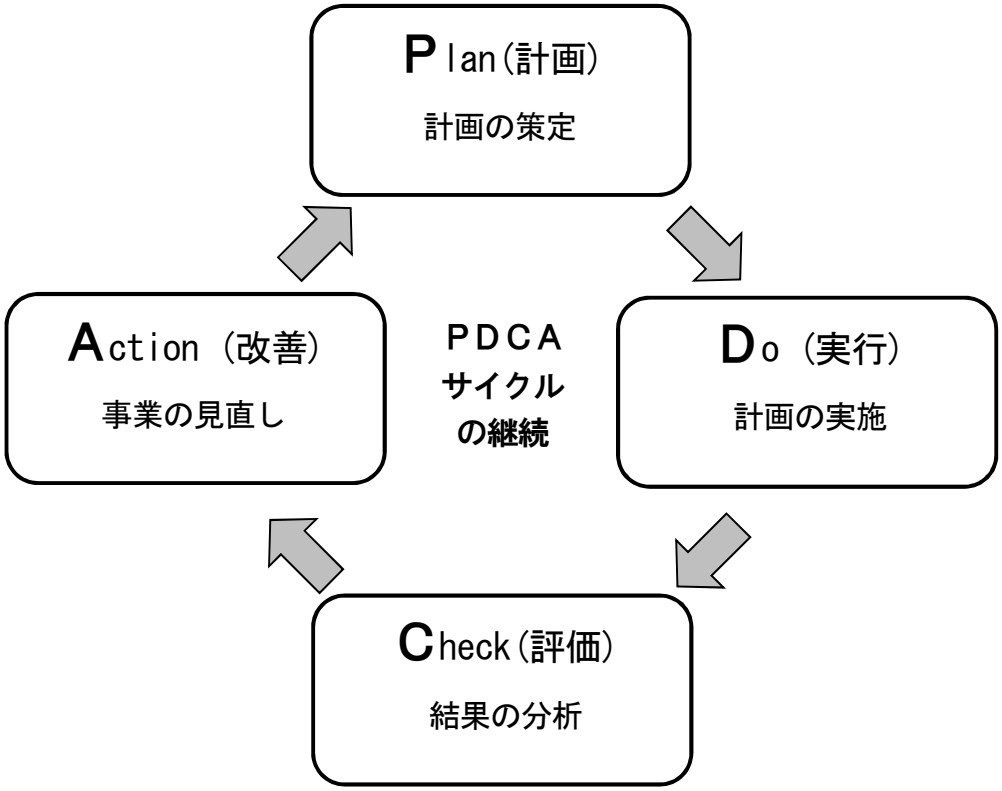
また、全域が市街化されており、建築、開発行為等が活発であること、自然や歴史、にぎわいなどの景観資源※が全区的に点在していることなどにより、足立区全域にわたり景観施策を展開していく必要があるため、足立区全域を景観法第８条第２項第１号に規定する景観計画区域とします。

６　計画の進行管理

（１）ＰＤＣＡサイクル※

景観を取巻く状況変化は日頃から起こり得るため、５年目、10 年目に至る景観計画の実施期間中は、継続的なＰＤＣＡサイクルによる計画の進行管理を適切に行うことが重要です。

図 1-5　進行管理のイメージ図



・　Ｐｌａｎ（計画）

足立区景観計画を策定します。

・　Ｄｏ（実行）

本計画に定めた目標を達成するために設定した施策を、区民や事業者等と協働・協創しながら推進します。

・　Ｃｈｅｃｋ（評価）

足立区景観審議会※及び景観計画推進部会※、景観形成調整部会※に、各年度の取組の進捗状況を報告し、必要に応じ審議を行い意見を求めます。また、計画期間の中間時及び最終年度に、目標、指標の達成状況を報告し、評価を求めます。

・　Ａｃｔｉｏｎ（改善）

評価の結果を踏まえ、取組の見直し、改善を行います。

（２）毎年の評価

年度ごとに足立区景観審議会及び景観計画推進部会、景観形成調整部会において施策の進捗を評価します。

（３）中間検証

各施策を的確に推進するために、計画期間の中間時点である令和７年度には、ＰＤＣＡサイクル※の考え方に基づいて、評価・検証を行います。そして、達成の度合いに応じて適正な見直し・改善を図り、その後の５年間、本計画が着実に推進するよう努めることとします。

第２章　足立区の景観の現況

本章では、足立区の景観特性を把握し、景観の骨格と景観ゾーンに区分します。

１　足立区の５つの景観特性

足立区は、標高の高低差が５ｍ以内の起伏の少ない地形であり、低層を基調とした住居系の市街地が大半を占めています。しかしながら、詳しく見るとその景観は単一ではなく、自然、歴史、人々の生活や産業の積み重ねにより、場所ごとの景観特性を有しています。

そこで、地域別の景観に着目し、さらに自然、歴史、にぎわい、新しいまちという５つの観点から景観特性を整理し、それをもとに区の景観を特徴づける都市構造としての、景観の骨格（軸・拠点）と景観ゾーンを定めます。

（１）地域別の景観

① 区南部は総じて基盤未整備の地域が多く、路地や緩やかに変化する道路に沿った、比較的密度の高い住宅地の景観が形成されています。公園や街路樹はあまり多くはありませんが、古道沿いの寺社の緑などが、まちに歴史的な趣や潤いのある景観をもたらしています。

② 北千住駅など地域の拠点となる駅周辺の商業地には、にぎわいの景観が形成され、隅田川や荒川沿いでは、中小の工場と低層の住宅が混在した密度の高い工業地の景観が形成されています。

③ 区中央部から北部の地域は、大部分が農地でしたが、昭和 30 年代以降に急速に都市化が進み、土地区画整理事業により整然とした住宅地が整備されました。基盤整備済みの地域は、大規模な公園や幅員が広く街路樹の豊かな道路が計画的に配置され、ゆとりや潤いのある景観が形成されています。

緩やかに変化する道路沿いの住宅地

緑豊かな公共住宅団地
（写真提供：UR 都市機構）

図 2-1　地域別の景観

（２）自然景観

① 区は、四方を隅田川、荒川、中川等の河川に囲まれ、見沼代親水公園や葛西用水親水水路など、かつて農業用水路であった親水公園が随所に見られ、多様な水辺の景観に恵まれています。

② 舎人公園、東綾瀬公園等の大規模な公園（総合公園）を始め、元渕江公園（近隣公園）や都市農業公園（地区公園）、街区公園などの緑が、周辺のまち並みに潤いのある景観を与えています。

③ 社寺や農家住宅等の大樹は、歴史や文化を感じさせる地域のシンボルともなっています。農地は、扇地区や区北西部に多く見られ、まち並みにゆとりや潤いを与えるとともに、足立区らしさを表す景観の１つとなっています。

④ 足立区の北東部は、基盤整備されたゆとりのある街区で、公園や街路樹等の身近な緑が多い潤いのある景観が形成されています。

水辺から見た景観

社寺の大きな樹木

図 2-2　自然景観

（３）歴史景観

① 区内には、旧日光街道や下妻街道、水戸街道などの重要な街道が通り、それらの分岐点であった千住宿には、歴史的な建造物や土蔵、石碑等が残り、かつての面影が感じられる景観が見られます。

② 区内で最も歴史の深い寺院である西新井大師周辺や、都内でも屈指の寺町が形成されている東伊興周辺は、それぞれ門前町としてのにぎわいや寺町の落ち着いた佇まいがあり、区内外の人々に親しまれています。

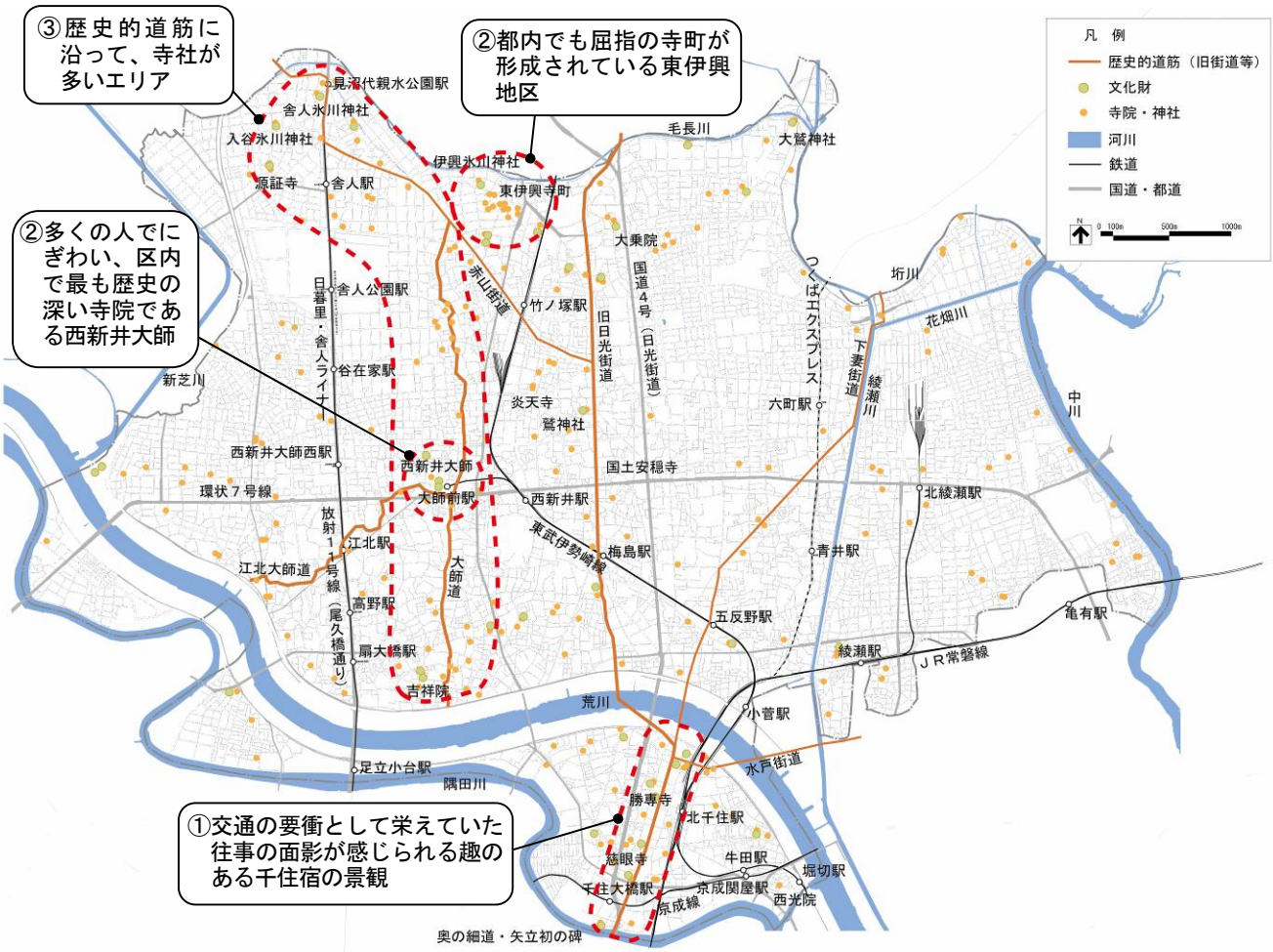
③ 西新井大師へ向かう大師道や赤山街道等の古道沿いや、比較的早くから集落が形成された区北西部には社寺や遺跡が多く見られます。

往事の面影をとどめる
歴史的建造物

多くの人に親しまれている
西新井大師

このような歴史的なまち並みや建造物は、地域の景観を特徴付ける大切な要素です。これらの歴史的な景観に配慮し、その魅力を伸長することが必要です。

図 2-3　歴史景観



（４）にぎわい景観

にぎわいのある駅周辺の商業地

車の往来が多い幹線道路

① 広域拠点である北千住駅周辺には、商業・業務施設、大学、文化施設などの都市機能が集積し、区内外から多くの人々が集まり、活気のあるにぎやかな景観が形成されています。

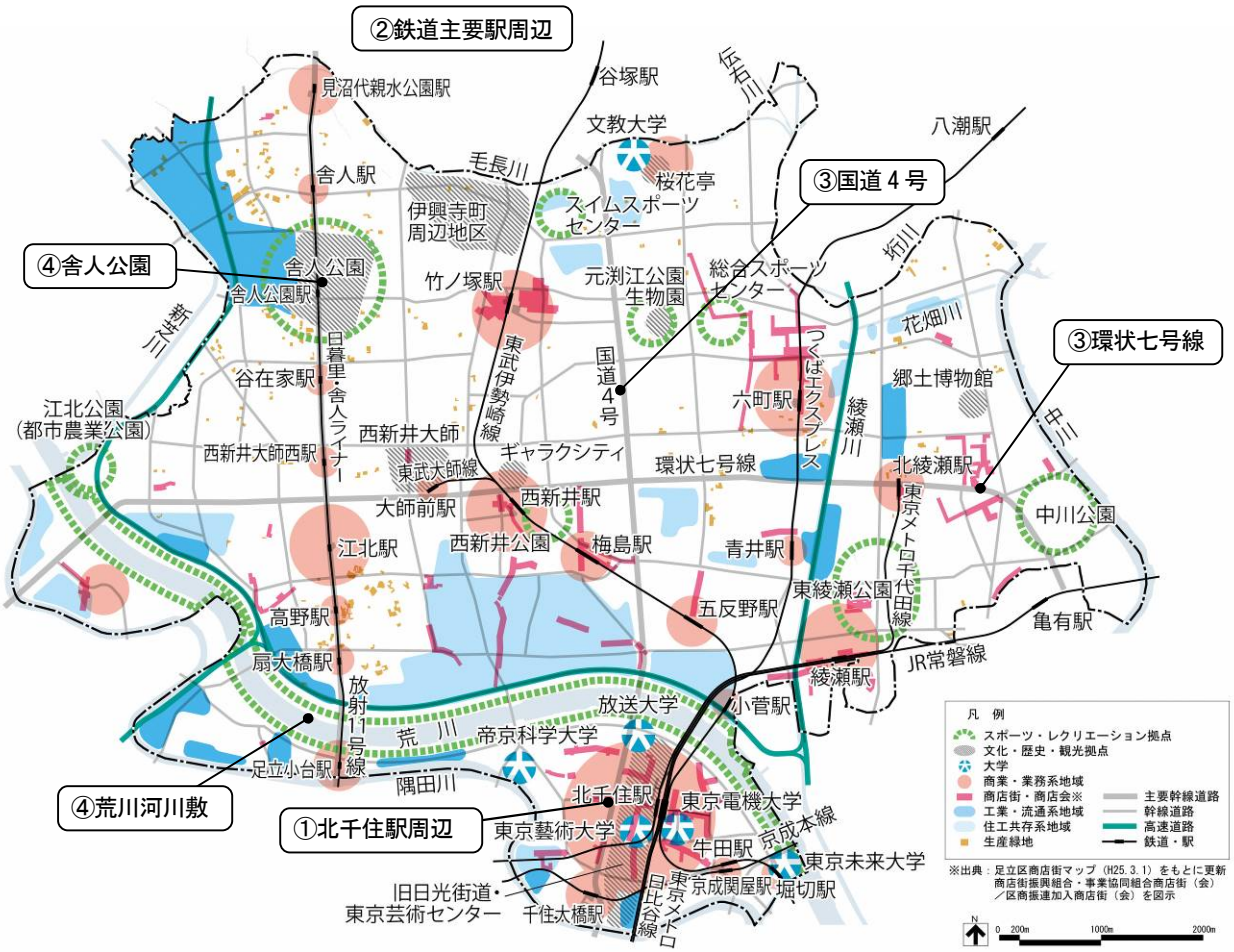
② 区内の鉄道主要駅周辺では、大小の商業施設が混在し、地域の拠点としてにぎわいのある景観が形成されています。

③ 国道４号、環状七号線を始めとする幹線道路沿道では、集合住宅や店舗、業務施設等の多様な用途が混在し、車の利用者によるにぎわいの景観が形成されています。

④ 荒川河川敷や舎人公園、東綾瀬公園などでは、自然豊かなゆとりある空間で人々がスポーツやレクリエーションを楽しめる憩いの場所として、にぎわいの景観が形成されています。

にぎわいの創出と共に、地域の特性に応じた秩序や配慮が感じられる景観の形成が必要です。

図 2-4　にぎわい景観



（５）新しいまちの景観

① 花畑周辺地区は、2021 年に文教大学開学が予定され、河川・公園などの周辺環境の再整備も計画されています。

② 江北駅周辺地区は、東京女子医科大学新東医療センター開設等、多くの大規模創出用地を活用した新たな拠点づくりが進められています。

③ 竹ノ塚駅は、鉄道高架化事業が進行中であり、西口駅前広場など基盤整備とともに、駅東西が一体となる回遊性の高いまちづくりを進めています。

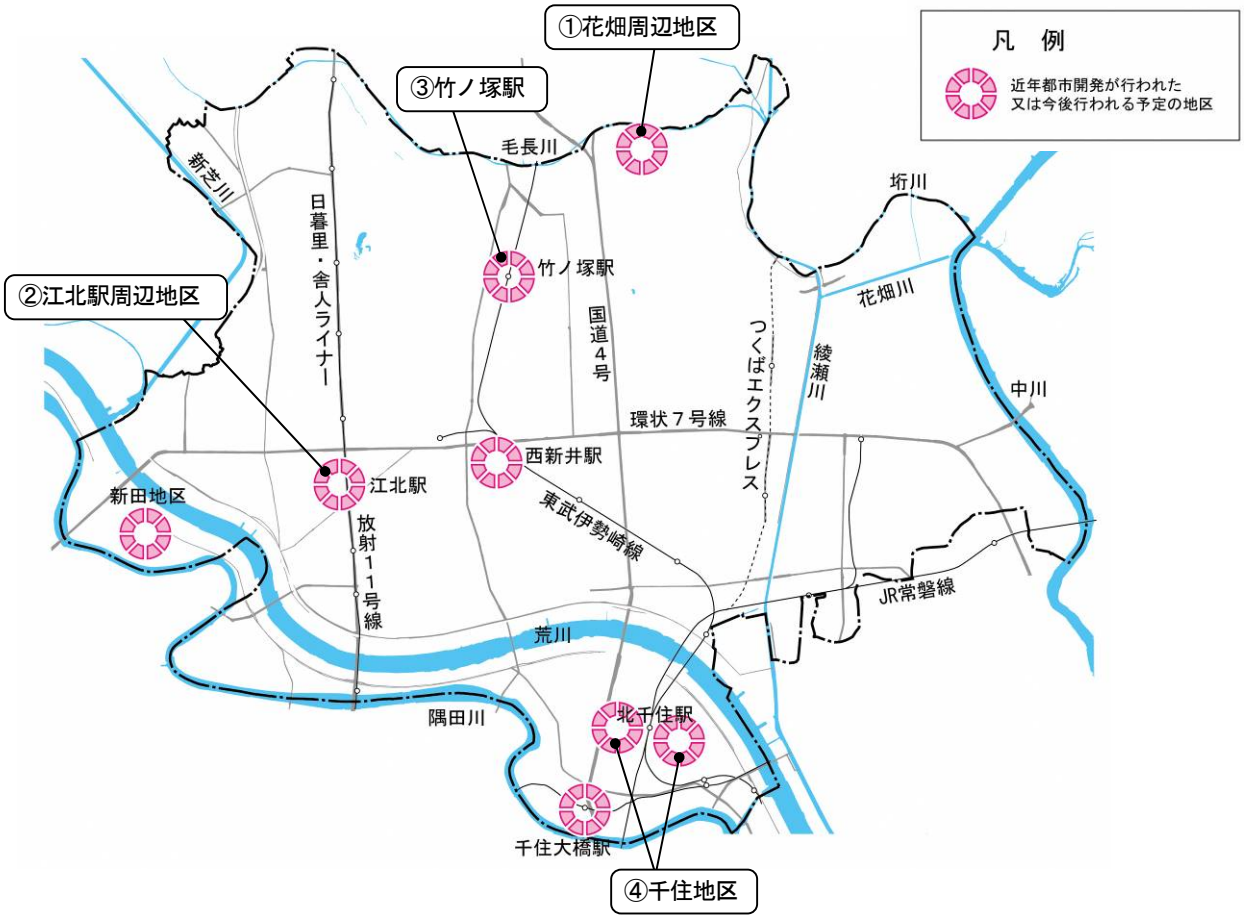
④ 千住地区は、北千住駅西口地区の市街地再開発事業や東京電機大学など５つの大学誘致等により新たなにぎわいがつくられています。

竹ノ塚駅鉄道高架化事業

北千住駅東口（電大前）

このようにまち並みに大きな変化をもたらす大規模な開発や土地利用転換を適切に誘導し、周辺地域と調和し、新しい魅力を備えた景観の形成を図ることが必要です。

図 2-5　新しいまちの景観

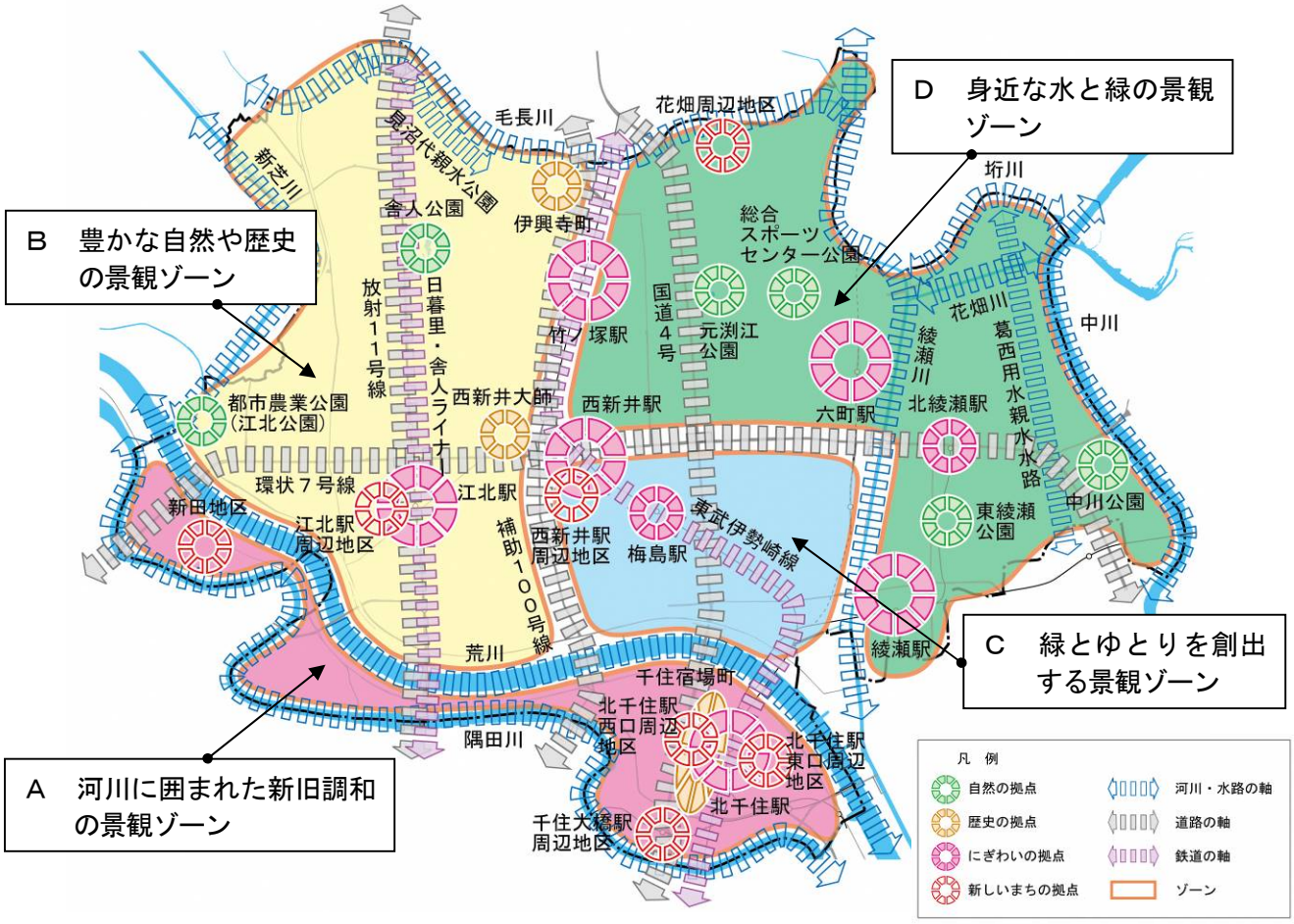


２　足立区の景観を特徴づける都市構造

足立区の景観を、先に述べた５つの景観特性をもとに「景観の骨格（軸・拠点）」と「景観ゾーン」に区分し、第３章で各々の景観形成方針を示します。

景観の骨格	景観の軸	周辺自治体とつながる広域的な道路や河川等で、その空間の大きさから景観的なまとまりを分ける、もしくは貫くなどにより、連続性のあるシンボル的な空間を形成するもの
	景観の拠点	自然や歴史、にぎわいなどの景観資源※の集積により、地域の顔となっている場所や、個性的な界隈が形成されている場所、また、都市開発が進む中、周辺の景観形成を先導する役割を担う場所
景観ゾーン		類似する景観の特性をもち、今後の景観形成の方向性が共通する市街地のまとまり

図 2-6 足立区の景観の骨格とゾーン



（１）景観の骨格

ア　景観の軸

景観の軸	対象区域
河川・水路の軸	荒川、隅田川、垳川、綾瀬川、花畑川、中川、毛長川、新芝川、見沼代親水公園、葛西用水親水水路
道路の軸	国道４号（日光街道）、環状７号線、放射 11 号線（尾久橋通り）、補助 100 号線（尾竹橋通り）
鉄道の軸	東武伊勢崎線・大師線、日暮里・舎人ライナー

イ　景観の拠点

景観の拠点	対象区域
自然の拠点	舎人公園、中川公園、東綾瀬公園、都市農業公園（江北公園）、元渕江公園、総合スポーツセンター公園
歴史の拠点	千住宿場町、西新井大師周辺、伊興寺町
にぎわいの拠点	北千住駅周辺、西新井駅周辺、梅島駅周辺、竹ノ塚駅周辺、綾瀬駅周辺、北綾瀬駅周辺、六町駅周辺、江北駅周辺
新しいまちの拠点	北千住駅西口周辺地区、北千住駅東口周辺地区　花畑周辺地区、江北駅周辺地区、西新井駅周辺地区、新田地区、千住大橋駅周辺地区

（２）景観ゾーン

景観ゾーン	景観の特徴
A　河川に囲まれた新旧調和の景観ゾーン	【荒川と隅田川に挟まれた地域】
	・身近に水辺がある ・大規模土地利用転換地区と既成市街地が混在
B　豊かな自然や歴史の景観ゾーン	【荒川以北で東武伊勢崎線、補助 100 号線以西の地域】
	・社寺、遺跡や農地等の自然資源・歴史資源が多い
C　緑とゆとりを創出する景観ゾーン	【環状７号線、綾瀬川、荒川、補助 100 号線に囲まれた地域】
	・比較的に市街地の密度が高く、緑が少ない
D　身近な水と緑の景観ゾーン	【環状７号線以北で東武伊勢崎線以東、及び綾瀬川以東の地域】
	・都市基盤整備が進み、街区にゆとりがある ・公園や親水水路、街路樹等の身近な緑が多い

第３章　景観の骨格と景観ゾーンの景観形成方針

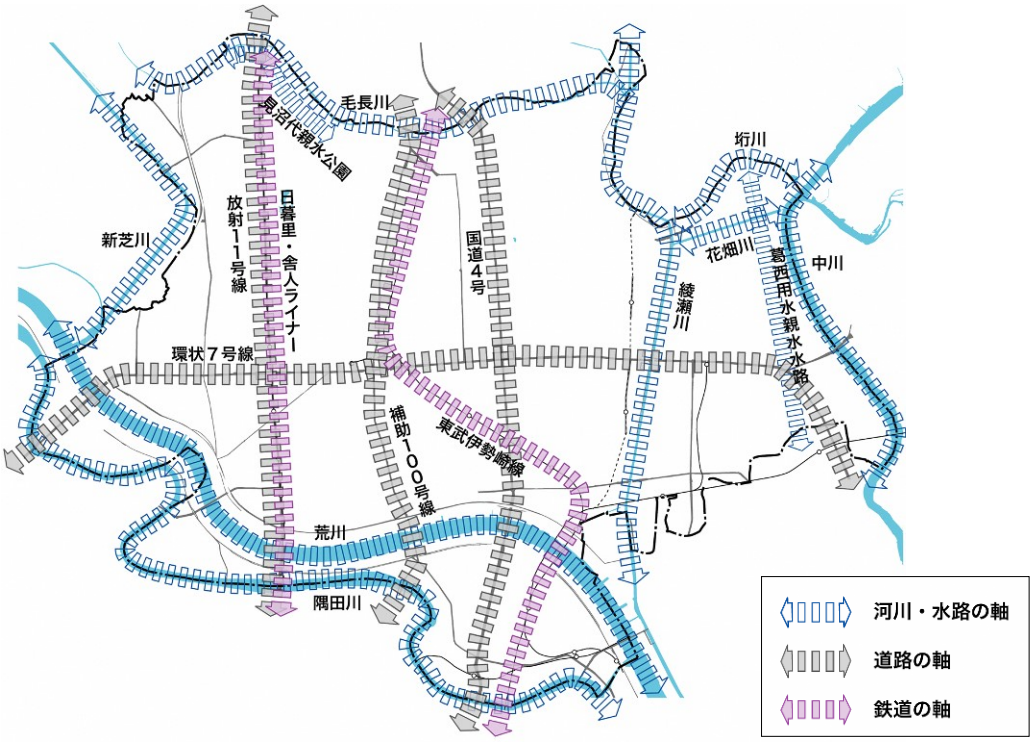
本章では、前章で定めた景観の骨格（軸・拠点）と景観ゾーンの景観形成方針を示します。この方針は、本計画冒頭の「足立らしい景観をめざして」に示した、区全域における景観形成の基本方針及び、次章の景観構成要素の景観形成方針と合わせ、景観法に基づく「良好な景観の形成に関する方針*」とします。

１　景観の骨格（軸・拠点）の景観形成方針

（１）景観の軸

第２章（P14）で定めた、河川・水路、道路、鉄道、それぞれの景観の軸ごとに景観形成方針を定めます。

図 3-1　景観の軸



＊　景観法第８条第３項の景観計画区域における良好な景観の形成に関する方針とする。

ア　河川・水路の軸

眺望や開放的な空間が楽しめる、潤い豊かな河川の景観形成を図ります。

スポーツを楽しむ人々が集う荒川

親水空間の回復が進む隅田川

		現況	景観形成方針
河川・水路の軸	荒川	河川敷等を利用しスポーツや散策を楽しむなど、区民に親しまれている、区の代表的な景観の１つです。また、国土交通省の「かわまちづくり支援制度」により、4.4km に及ぶ長大な桜づつみを整備しています。	・開放性の高い、親しみやすい景観形成を図ります。 ・「あだち五色桜の散歩みち」として、里桜を中心とした桜づつみの景観を創出し、足立区はもとより都内有数の桜の名所づくりを目指します。 ・沿川の建築物や工作物等については、主要な橋詰めや堤上などからの眺望に特に配慮し、豊かな自然と調和した景観形成を図ります。
	隅田川	河川はコンクリート護岸で整備されていますが、新田地区や千住大橋地区等の一部では、まちづくり事業と一体的にスーパー堤防が整備され、親水性が回復しつつあります。	・スーパー堤防や橋詰め広場、テラスなどの整備により、水辺への眺めの場を確保し、親水性の高い景観形成を図ります。 ・河川沿いの建築物は、河川に対して顔を向け、また長大な壁面とならないよう、開放的な空間の特性を損なわないよう配慮します。 ・千住大橋など、歴史や風格の感じられる地域のシンボルを活かした景観形成を図ります。

川沿いに緑豊かな遊歩道がある垢川

心落ち着き潤いのある見沼代親水公園

緑豊かな葛西用水親水水路

		現況	景観形成方針
河川・水路の軸	垢川	地元住民や沿川の自治体との協働により、水質改善の取り組みが積極的に進められています。堤上の遊歩道には 15mを超える高木が約２km に渡り立ち並び、遠方からも望むことができる緑のスカイライン※を形成しています。	・河川沿いの自治体との協働・協創により、潤い豊かな水辺空間の景観形成を図ります。 ・遊歩道の樹林を適切に管理するとともに、沿川の農家住宅等の既存樹木の保全に努め、整ったスカイラインとボリューム感のある緑の保全に努めます。
	綾瀬川・花畑川・中川・毛長川・新芝川	適度な川幅を有し市街地に近接しているため、身近な水辺空間として、地域の住民に親しまれています。	・沿川のまとまった樹林地や公園、公共住宅団地内の既存樹林等を活かし、緑のネットワークの形成や歩行者空間、遊歩道の整備や改善に努め、潤いのある良好な景観形成を図ります。
	見沼代親水公園	かつての農業用水路が再整備された区内第一号の親水公園で、周辺の低層住宅地のまち並みと相まって、落ち着いた潤いのある景観を形成しています。	・水路や緑地の管理を適切に行い、地域のシンボルとなる軸として良好な景観を維持します。 ・周辺の地域では、建築物の形態意匠に配慮し、緑化を推進するなどにより、水路と一体となった良好なまち並みの景観形成を図ります。
	葛西用水親水水路	区内最大規模の親水公園で、水路に沿って歩道や緑地が整備され、親水性の高い、潤いのある景観を形成しています。特に約 290 本の桜はこの親水水路の見所となっています。	・水路や緑地の管理を適切に行い、地域のシンボルとなる軸として良好な景観を維持します。

イ　道路の軸

秩序や連続性が感じられ、緑豊かな街路の景観形成を図ります。

様々な用途が複合する環状七号線

緊急輸送道路でもある放射 11 号線

街路樹の緑が引き立つ補助 100 号線

		現況	景観形成方針
道路の軸	国道４号（日光街道）・環状七号線	沿道は、集合住宅や商業施設、店舗併用住宅、公共施設などが立地し、様々な用途や形態の建築物等によりまち並みが形成されています。通りの一部では、過剰な屋外広告物※や彩度の高い外壁の建築物が見受けられますが、国道４号や環状七号線の一部では、無電柱化※により視界を阻害しない景観が形成されています。	・多様な用途の集積を活かしたにぎわいの中にも、一定の秩序や連続性が感じられる景観形成を図ります。 ・誘目性の高い意匠を控えるなど、主要幹線道路にふさわしく、風格が感じられる景観形成を図ります。 ・道路空間の緑化と合わせて、沿道の敷地内緑化を推進すると共に、オープンスペース※の確保に努め、緑豊かで潤いとゆとりのある景観形成を図ります。
	放射11.号線（尾久橋通り）	日暮里・舎人ライナー沿道は、近年、集合住宅や商業施設等が増加しており、区では、沿道の良好な景観誘導の一助となるよう、平成 28 年９月に『日暮里・舎人ライナー沿線地区　景観形成のための基準解説書※』を作成しました。	・緑が多く広々とした景観特性に配慮し、無電柱化、沿道の空地確保や敷地内緑化を進め、連続性に配慮した、ゆとりや潤いが感じられる景観形成を図ります。 ・日暮里・舎人ライナーの車窓からの眺望と地上からの視点を阻害しない景観の維持・保全を図ります。
	補助１００号線（尾竹橋通り）	沿道は、様々な用途や形態の建築物等によりまち並みが形成されています。近年は中高層建築物が多くなり、スカイライン※の変化が生じています。	・道路空間の緑化と合わせて、沿道の敷地内緑化を推進し、緑豊かで潤いのある景観形成を図ります。 ・後背の地域は概ね低層の落ち着いた住宅であるため、住宅地側のまち並みにも配慮した景観形成を図ります。

ウ　鉄道の軸

周辺環境と調和し、地域のイメージを高める鉄道沿いの景観形成を図ります。

事業中である竹ノ塚駅付近の鉄道高架化

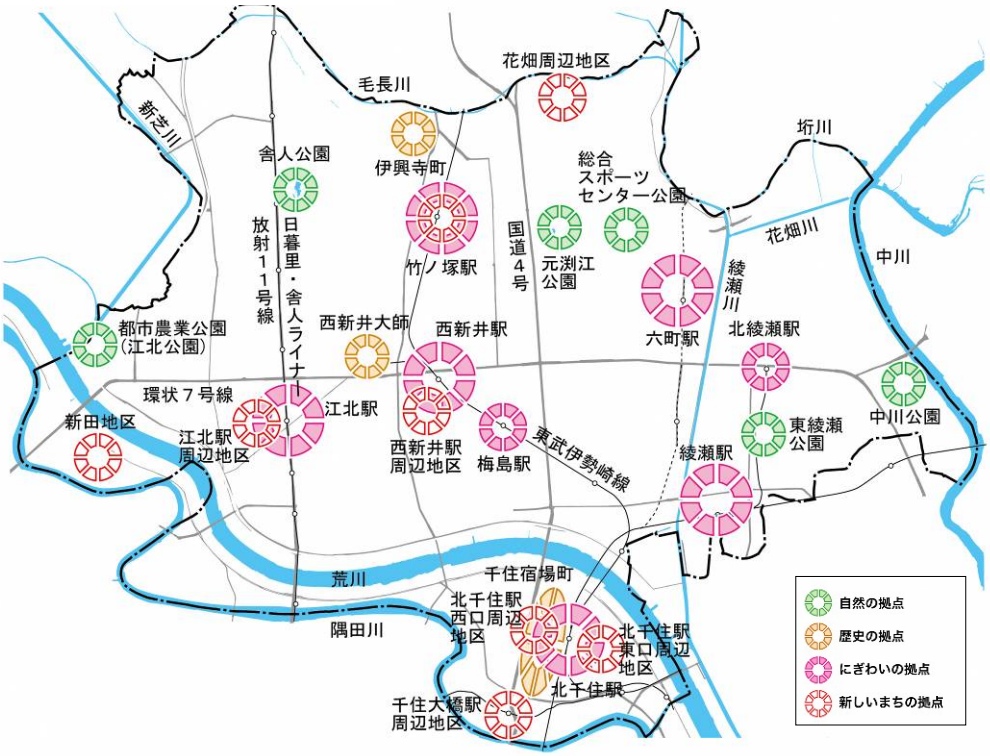
放射 11 号線と日暮里・舎人ライナー

		現況	景観形成方針
鉄道の軸	東武伊勢崎線・大師線	区の中央部を南北に縦断し、高架を走る区域と地上を走る区域があります。 竹ノ塚駅付近では、鉄道立体化事業が進められています。	・高架の駅舎では、周辺のまち並みとの一体性や調和に配慮した景観形成を図ります。 ・鉄道立体化事業が進行中の竹ノ塚駅では、駅前広場等の整備と共に区北部の地域拠点にふさわしい景観形成を図ります。
	日暮里・舎人ライナー	平成 20 年３月に開業した新交通であり、全区間が高架構造です。	・車窓からの、富士山や秩父連山等の関東周辺の山々の眺望に配慮した景観形成を図ります。 ・沿線の建築物や広告物は、緑化やデザイン面の質的向上を誘導し、広々とした眺めを活かした景観形成を図ります。

（２）景観の拠点

第２章（P14）で定めた、自然、歴史、にぎわい、新しいまち、それぞれの景観の拠点ごとに景観形成方針を定めます。

図 3-2　景観の拠点



ア　自然の拠点（公園）

まち並みに安らぎや四季の変化をもたらす緑の景観形成を図ります。

広域的な緑の拠点となる舎人公園

明るく解放感あふれる中川公園

せせらぎの美しい東綾瀬公園

自然とふれあえる都市農業公園

周辺に潤いを与えている元渕江公園

		現況	景観形成方針
自然の拠点	舎人公園	区内最大の都立公園であり、スポーツ施設、様々な広場、池、サンクチュアリなどが整備されています。区民の憩いの場として、様々なスポーツやレクリエーションが楽しめ、大規模なイベント等にも利用されています。	・広い空と多様な自然が楽しめる、緑と水に恵まれた景観形成を図ります。 ・池周りの菖蒲田などでは江戸時代までアシ原などが広がっていた地域の原風景の創出を図ります。
	中川公園	区東部にあり、下水処理場上部を利用した大規模な都立公園ですが、一部の未開園区域については、下水道局の施設を覆蓋化し、多目的運動場や野球場など運動施設の整備が計画されています。	・市街地内の貴重なオープンスペース※として、明るさと開放感が感じられる、潤いのある景観形成を図ります。 ・多くの区民や周辺住民が利用しやすいように、アクセスの改善に努め、中川緑道等を活用した緑のネットワークの形成を図るなど、周辺地域との連続性に配慮します。
	東綾瀬公園	プール、野球場、武道館などのスポーツ施設を備え、馬蹄形の平面構成により、広範囲の市街地に潤いを与える貴重な公園です。	・施設内の東綾瀬せせらぎ水路の他、中居堀親水緑道や八か村落し親水緑道との連続性に配慮し、快適な歩行者空間の景観形成を図ります。 ・公園に隣接した公的住宅やまとまった敷地では、敷地内緑化を推進し、公園の緑と一体となった潤いのある良好な景観形成を図ります。
	都市農業公園（江北公園）	主要な観光拠点の１つであり、水辺空間と一体となった、四季を感じる開放的な景観が形成されています。また、隣接する荒川土手からの富士山の眺めは、「関東の富士見百景※」に選ばれています。	・自然豊かな景観を維持し、観光拠点にふさわしい景観を形成します。 ・敷地内に移設されている茅葺屋根の古民家や古い樹木などを、適切に保全し、それらを活かした景観形成を図ります。
	元渕江公園・総合スポーツセンター公園	周辺を住宅地に囲まれ、地域のまとまった緑の拠点としての役割を担っています。	・隣接する公共施設等の緑との一体性を確保し、住宅地内の緑の拠点としての充実を図ります。 ・公園内の各施設は、周辺住宅地との調和に配慮し、区民が親しみやすい良好な景観形成を図ります。

イ　歴史の拠点

歴史の面影を伝える歴史的景観の形成を図ります。

歴史的な建物が残る千住宿場町

大師・参道を中心に
風格ある景観の西新井大師周辺

落ち着いたまち並みの伊興寺町

		現況	景観形成方針
歴史の拠点	千住宿場町	旧日光街道の宿場町として形成された、千住大橋付近から荒川土手までの商店街を中心とした地域です。	・宿場町の名残を留める町割りや歴史的建造物を活かし、建物の配置や伝統的なデザインの継承等に努め、歴史的な景観形成を図ります。 ・商店街のにぎわいとともに、路地の親しみやすい雰囲気を活かした良好な景観形成を図ります。
	西新井大師周辺	西新井大師及び参道を中心とした地域で、区外から訪れる人も多く、観光・交流の上でも重要な拠点です。	・参道や周辺地域の整備にあたっては、歴史的なデザインを取り入れるなど、地域の特性を活かした景観形成を図ります。 ・参道及び大師周辺の商店街においては、落ち着いた佇まいの中にも門前らしいにぎわいや個性が感じられる景観形成を図ります。 ・周辺の建築物や工作物については、大師の見え方及び大師からの見え方に配慮した景観形成を図ります。
	伊興寺町	通称「狭間道」*と呼ばれる狭い道沿いに寺院が集積する寺町を中心とした、歴史的資源や自然資源に恵まれた地域です。	・寺町のまち並み、氷川神社、白旗塚史跡公園や伊興遺跡公園などの歴史的資源を活かし、落ち着きと歴史が感じられる景観形成を図ります。 ・農地や保木間堀親水水路などの自然資源の保全に努め、潤いの感じられる良好な景観形成を図ります。

＊　東伊興四丁目 10 番～伊興本町二丁目 10 番先のこと。狭間道は東伊興地区景観まちづくりを考える会で使用されている通称名。

ウ　にぎわいの拠点

にぎわいと風格が感じられ、回遊性の高い商業地景観の形成を図ります。

再開発事業が実施された北千住駅

地域拠点としてにぎわう
竹ノ塚駅周辺

江北駅前交通広場

		現況	景観形成方針
にぎわいの拠点	北千住駅周辺	北千住駅は首都圏北東部の鉄道交通の結節点であり、駅周辺地区は、商業・業務、文化、都市型住宅などの施設が多く立地する中心市街地です。一方、西口東口とも路地が多く、まちに奥行きを感じさせる、魅力的な景観が形成されています。	・都市機能や歴史的な資源などの集積を活かし、足立区の顔にふさわしいにぎわいと風格が感じられる景観形成を図ります。 ・各施設の回遊性を高め、歩行者にとって、快適で楽しい景観形成を図ります。 ・駅前通りや旧道沿いの商店街では、店構えの意匠を工夫するなどにより、千住らしい活気のある、にぎわいの景観形成を図ります。
	竹ノ塚駅・西新井駅・梅島駅・綾瀬駅・北綾瀬駅周辺	各駅周辺には、商業施設や商店街等が形成されており、地域の拠点となっています。しかし、放置された自転車や広告物などは、歩行者の安全性や快適性だけでなく、まち並みの秩序も損ねています。	・地域の顔として、にぎわいやゆとりが感じられる魅力的な景観形成を図ります。 ・駅周辺にある様々な用途の建築物や多種多様の広告物等を適切に誘導することにより、まとまりや秩序の感じられる景観形成を図ります。
	江北駅・六町駅周辺	日暮里・舎人ライナーやつくばエクスプレスの主要駅周辺では、新たな地域の拠点形成が進んでいます。	・住宅や商業施設、文化施設等の適切な誘導に努め、新たな地域の拠点としてふさわしい、にぎわいのある良好な景観形成を図ります。

エ　新しいまちの拠点

周辺市街地と調和した統一感のある景観の形成を図ります。

東京藝術大学　千住キャンパス

文教大学東京あだちキャンパス
完成イメージ

おしべ通りから見た
江北駅周辺地区

		現況	景観形成方針
新しいまちの拠点	北千住駅西口・東口周辺地区	北千住駅西口においては、市街地再開発事業や東京藝術大学の移転などにより、活気あふれる商業地として発展を遂げました。駅東口は、東京電機大学が移転し、産学公協働による新たなにぎわいによる景観が形成されています。 近年では、千住一丁目地区の市街地再開発事業が着手され、昔ながらの商店街と新旧が共存し、多様なにぎわい空間を創出しています。	・足立区のシンボルとして、さらなる大学との協働・協創を進めるとともに、魅力的資源の有効活用によりエリア全体のにぎわいの創出を図ります。 ・景観重要公共施設※（千住旧日光街道）の保全に配慮するとともに、歩行者の回遊性を意識し、景観の維持向上を図ります。
	花畑周辺地区	ＵＲ花畑団地における団地再生事業（一部建替えや改修）により商業施設等が誘致され、文教大学進出が決定している地区です。現状の豊かな緑を継承しながら、一体的に調和のとれた景観を創出するよう計画されています。	・今後の維持管理等においても、地区の景観ガイドライン※に配慮し、統一感のある景観形成を図ります。 ・毛長川や花畑公園等と隣接する立地を活かし、水と緑のネットワークを連続させた自然豊かな景観形成を図ります。
	江北駅周辺地区	公共住宅団地の建替えを機に、多くの大規模用地が創出され、東京女子医科大学新東医療センター開設等、区の新たな拠点となるまちづくりが展開されている地区です。	・大学病院を核とした新たなまちの拠点にふさわしい景観を誘導します。 ・江北駅からのアクセスに配慮した歩行者空間の充実や緑の連続性の確保など、周辺地区との調和を図ります。

公共施設と一体的に整備された
ハートアイランド新田

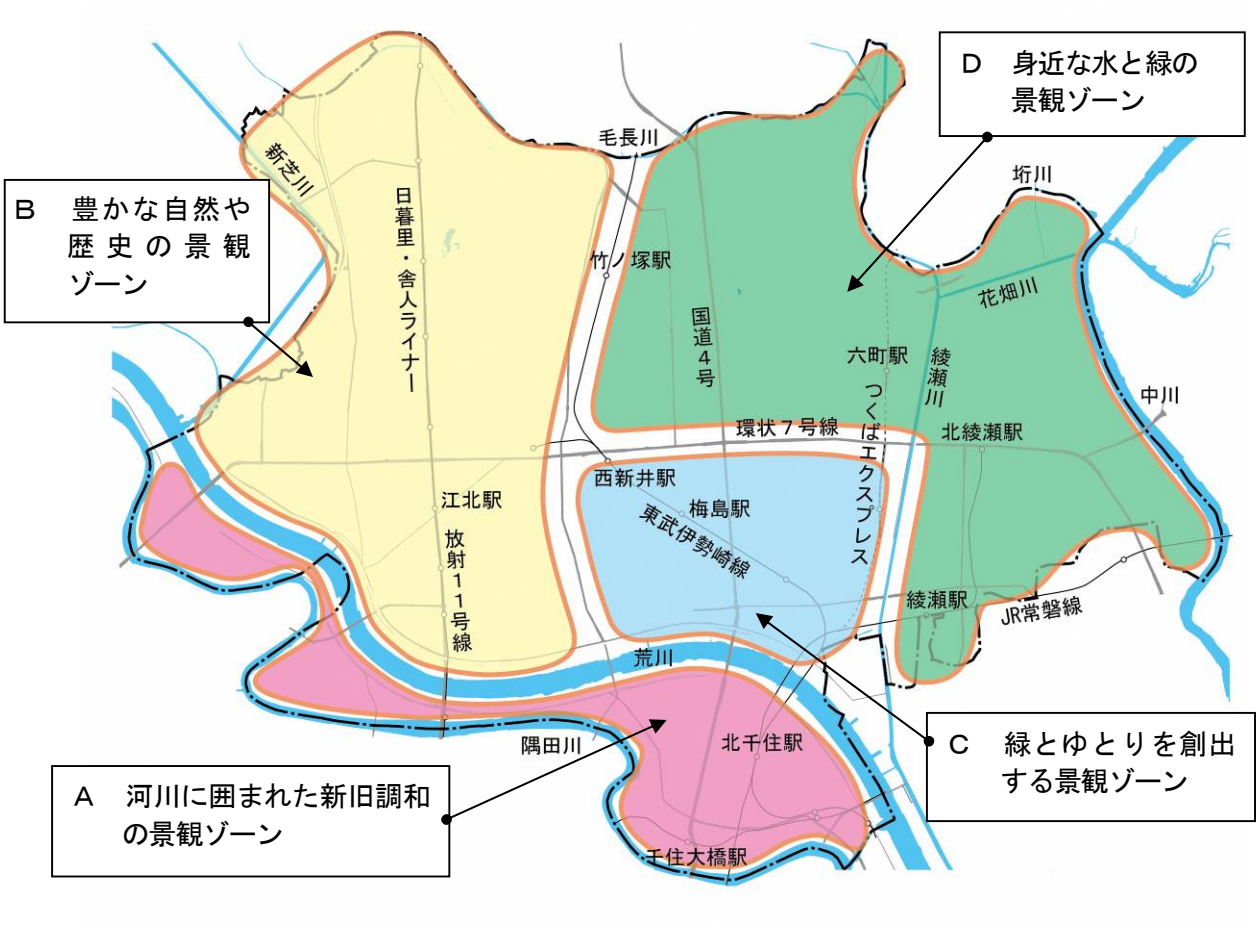
千住大橋駅前の総合型大規模店舗

		現況	景観形成方針
新しいまちの拠点	西新井駅周辺地区・新田地区	工場跡地の土地利用転換により、集合住宅の建設、道路、公園などの公共施設の整備などの大規模な開発が行われた地区です。 近年、西新井駅西口の駅前広場整備が検討されています。 新田地区では建設から年月が経ち、多様で深みのある住宅景観が醸成され、緑豊かなまち並みが形成されています。	・西新井駅周辺地区は、今後も地区内の建築物や公共施設の調和を図り、にぎわいあるまちの拠点となる一体的な景観形成を図ります。 ・新田地区は、今後の維持管理等においても地区の景観ガイドライン※に配慮し、統一感のある景観形成に努めます。
	千住大橋駅周辺地区	工場等の移転に伴い、大規模な開発が進行している地区です。	・地区の景観ガイドラインに配慮し、各施設のデザイン調整や周辺地区との調和を図り、新たなまちの拠点にふさわしい景観を誘導します。 ・河川沿いに面する区域では、スーパー堤防の整備などを進め、親水性のある水辺空間の形成を図ります。

２　景観ゾーンの景観形成方針

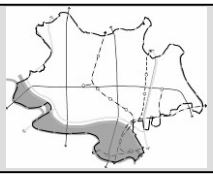
第２章（P14）で定めた４つの景観ゾーンごとの景観特性を示し、景観形成方針を定めます。

図 3-3　景観ゾーン



Ａ　河川に囲まれた新旧調和の景観ゾーン

（千住、新田）



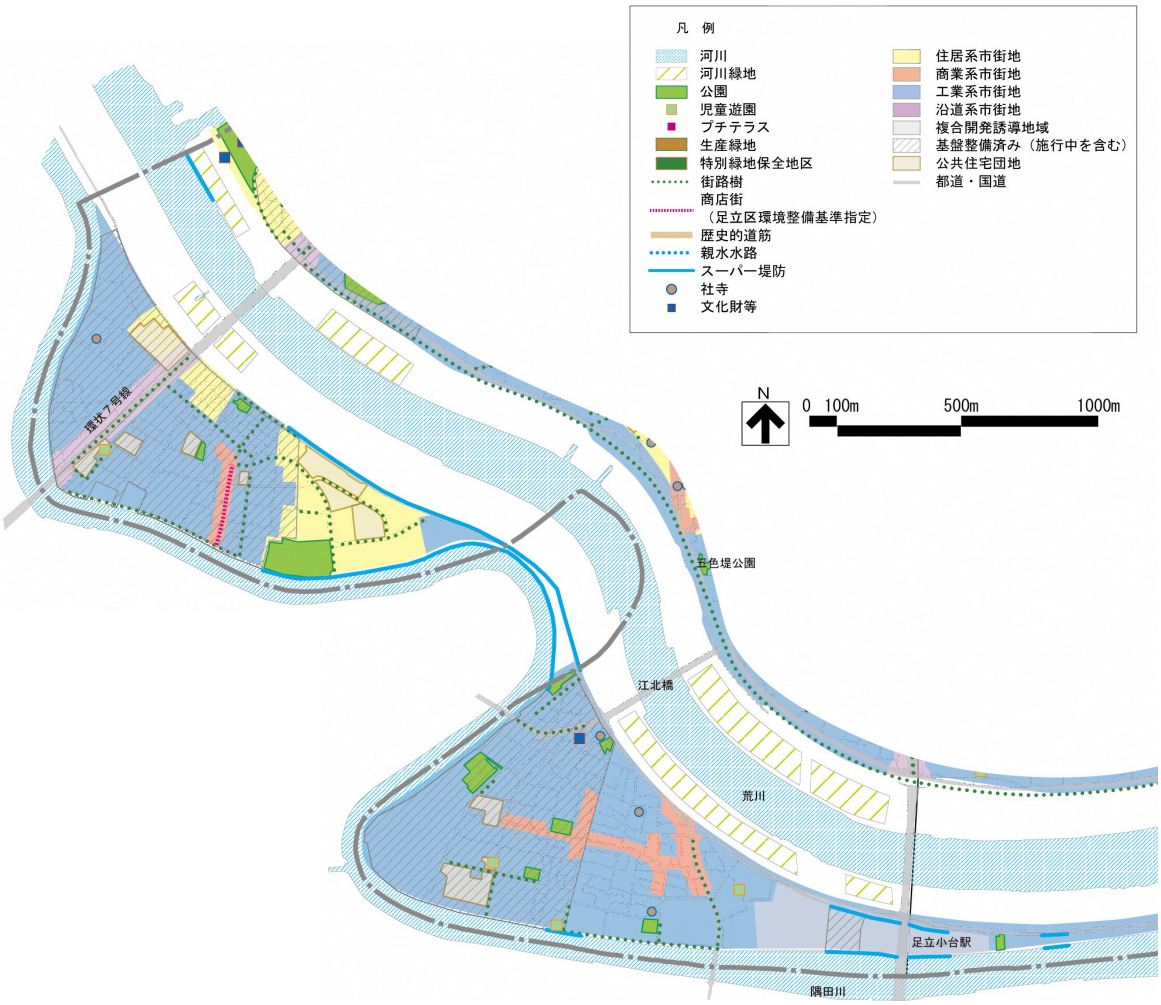
①　景観特性

本ゾーンは、荒川と隅田川に囲まれた位置にある、区内でも比較的早くから市街化した地域です。北千住駅周辺の商業地、隅田川沿いの工業地、低層あるいは中高層の住宅地などで構成される複合市街地です。

建物密度が高く、特に木造住宅が密集する等の防災面の課題がみられる地区もありますが、柳原千草園などの公園や北千住駅東口の桜並木などが、まち並みに潤いを与える貴重な資源となっています。

隅田川、荒川沿いでは、スーパー堤防やオープンスペース※の整備が進められており、水辺に親しむことができる、河川の景観が形成されつつあります。

図 3-4　景観資源等の状況



大規模な土地利用転換による開発地と、周辺の既成市街地との調和に配慮した景観の形成が課題です。特に千住地域は、北千住駅周辺の再開発や５つの大学誘致、千住大橋地区のまちづくりの進行によりまちの魅力が向上し、新たな人の流れがうまれ、にぎわいを見せています。

②　景観形成の方針

- **緑豊かな市街地の景観形成を図ります。**

　既存の公園やコミュニティ道路の緑を守るとともに、宅地内の緑化を推進し、荒川のオープンスペース※や緑地との緑のネットワークの形成に努めるなど、緑豊かな景観形成を図ります。

- **水辺へのアクセス改善と親水性の向上による潤いのある良好な景観形成を図ります。**

　荒川や隅田川沿いでは、スーパー堤防整備などと併せ、水辺へのアクセスの改善に努め、親水性の高い空間形成を進めます。また、開放的な河川景観形成のため、沿川の建築物の配置や形態などにおいて特に配慮を求めていきます。

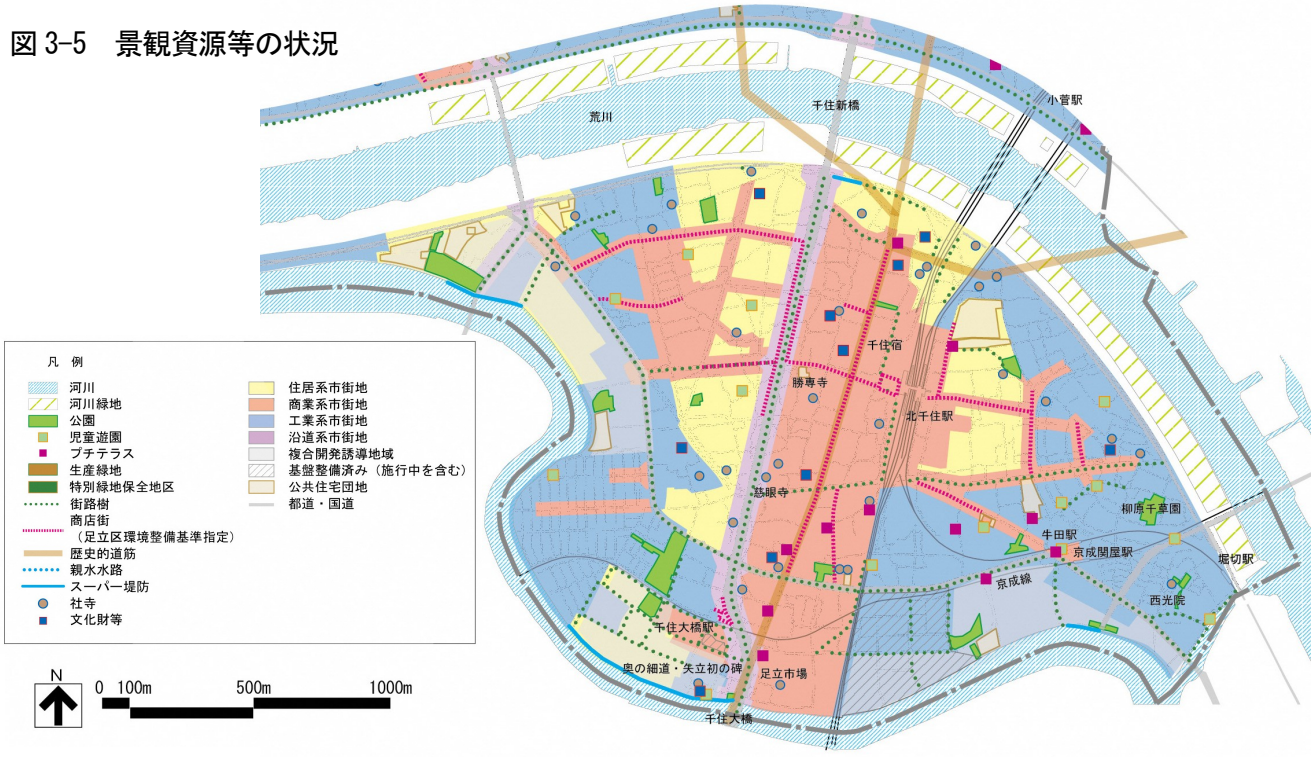
- **新旧の市街地が調和した、まとまりのある景観形成を図ります。**

　大規模な開発が見込まれる地区では、公共施設と建築物が調和したまとまりある景観を創造するとともに、周辺市街地への圧迫感の軽減や調和を図ります。

- **回遊性のある景観形成を図ります。**

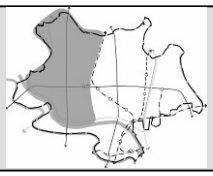
　千住地域には５大学、シアター1010、東京芸術センター、学びピアなどの文化・芸術の拠点施設が点在します。サイン整備の充実等により、これらの施設の回遊性の向上を図り、歩きやすく活気のある景観形成を図ります。

図 3-5　景観資源等の状況



Ｂ　豊かな自然や歴史の景観ゾーン

（江北、興野・本木、伊興・西新井、鹿浜、舎人）



①　景観特性

本ゾーンは、低層が主体の落ち着きのある住宅系市街地内に、西新井大師や伊興寺町の社寺などの歴史的資源、公園や農地といった自然資源が豊富にある歴史と自然のまちです。

自然資源は、舎人公園、江北公園等の大規模な公園を始め、街区公園や農地、親水水路・緑道等、地域のシンボルとなる社寺の緑など、多種多様であり、潤いのある個性的な景観が形成されています。

江北駅周辺など日暮里・舎人ライナーの各駅周辺および沿線地域での開発の進捗に伴い、まちの姿が大きく変化してきている中、農地や樹林地等の貴重な資源の保全が課題です。

環状７号線や放射 11 号線の沿道では、商業系や業務系施設により市街地が形成されていますが、概ね、敷地内緑化が少なく、まち並みから突出した彩度の高い色彩の建築物や広告物が見られるなど、まとまりに欠ける沿道景観となっています。

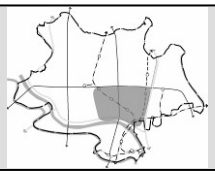
②　景観形成の方針

- **歴史的建造物等の保全・活用による景観形成を図ります。**
  社寺等の歴史的な建造物は、地域のシンボルとして親しまれ、区内外から多くの人々が訪れる景観資源※です。適切に保全し、また、周辺の建築物の配置や色彩及び緑化などを工夫することにより、景観資源が引き立つように配慮します。
- **緑のネットワークの形成による景観形成を図ります。**
  ゾーン内に多い公園や公共住宅団地内の緑地、プチテラス※や社寺境内の緑といった様々な緑の資源を活用し、その周辺の重点的な緑化等により、緑のネットワークの形成を図ります。
- **農地の保全・活用による景観形成を図ります。**
  ゾーンの北部や扇地区を中心に農地が多く残っていますが、まち並みに潤いを与え、区の景観の特徴を示す貴重な資源として、適切に保全・活用します。
- **隣接する建築物等の調和による連続性のある景観形成を図ります。**
  幹線道路沿道では、隣接する建築物の調和により、にぎわいの中にも一定の秩序が感じられ、連続性のある景観形成を図ります。

図 3-6　景観資源等の状況

Ｃ　緑とゆとりを創出する景観ゾーン

（梅田、中央本町）



①　景観特性

本ゾーンは、荒川、補助 100 号線、環状７号線、綾瀬川に囲まれており、区内では比較的早期に市街化されたため、基盤未整備となっている地域です。

東武伊勢崎線各駅の周辺や国道４号や環状７号線の沿道では商業・業務施設等が立地しています。その他は低層で中高密な住宅地と、中層の公共住宅が混在しています。低層の戸建て住宅地は、総じて密度が高いため、敷地内のゆとりや緑が少ないまち並みとなっています。

東武伊勢崎線各駅周辺や旧日光街道沿道、関原地区等では、生活に密着したヒューマンスケールの商店街が形成されています。

国道４号や環状７号線の沿道の一部には、周辺のまち並みから突出した彩度の高い建築物や過剰な屋外広告物※が見られます。

都市計画道路の整備や防災まちづくり等に伴い、まち並みが変化することが見込まれます。

②　景観形成の方針

- **潤いのある良好な市街地の景観形成を図ります。**

  社寺、公園、プチテラス※、公共住宅団地等の緑やオープンスペース※を守り、庭先や敷地内緑化に努め、潤いのある良好な景観形成を図ります。

- **生活に身近なにぎわいのある景観形成を図ります。**

  商店街では、低層部に開放感や個性のある意匠を取り入れることにより、にぎわいの景観を形成します。また、安全で快適な歩行者空間の形成やヒューマンスケールのまち並みを維持することなどにより、親しみやすい身近な商業地の景観形成を図ります。

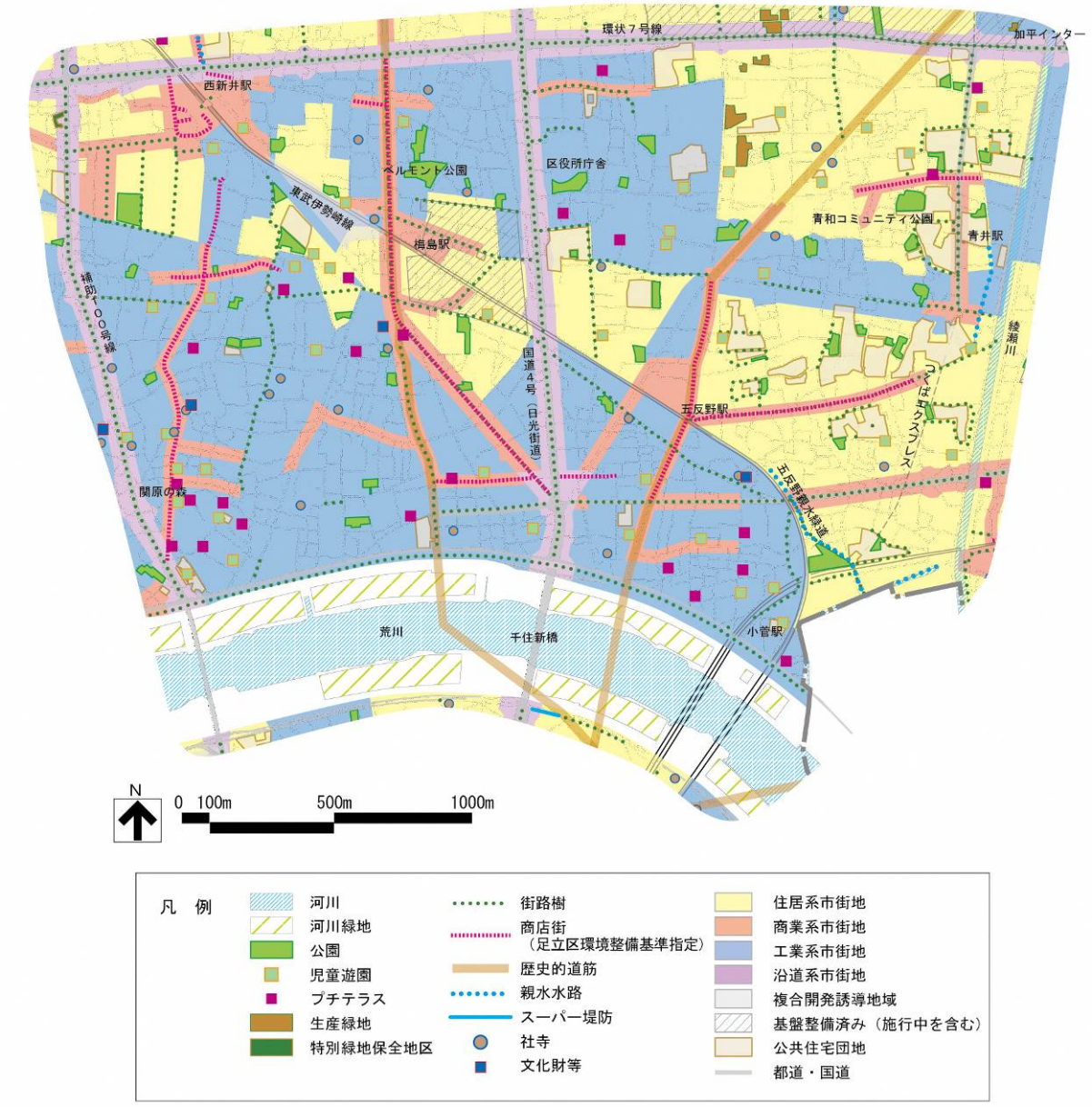
- **連続性の感じられる幹線道路沿道の景観形成を図ります。**

  国道４号や環状７号線の沿道では、隣接地と調和のとれた形態や意匠、色彩等により、連続性が感じられる景観形成を図ります。

- **周辺市街地と調和した景観形成を図ります。**

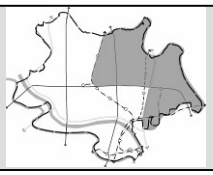
  土地利用転換が見込まれる敷地では、周辺市街地に接する場所において緑地やオープンスペースの確保に努め、周辺への圧迫感の軽減と調和に配慮した景観を図ります。

図 3-7　景観資源※等の状況



Ｄ　身近な水と緑の景観ゾーン

（綾瀬、佐野、保塚町・六町、花畑・保木間、竹の塚）



①　景観特性

本ゾーンの大部分は土地区画整理事業によって基盤整備が行われており、充実した道路空間や整然とした街区によって、ゆとりのあるまち並みが形成されています。

東綾瀬公園、中川公園、総合スポーツセンター公園、元渕江公園など、大規模で個性的な公園が数多くある一方で、街区公園や街路樹も多く、緑豊かなまち並みが形成されています。

区内でも比較的新しく市街化された地域ですが、大鷲神社や国土安穏寺などの歴史的建造物やかつての農業用水路を活用した親水水路など、歴史的な資源も多く残っており、地域の個性を演出しています。

更新時期を迎える大規模な公共住宅団地が多くあり、今後、建替えにより、まち並みが大きく変化することが見込まれます。

②　景観形成の方針

- **ゆとりのあるまち並みの維持を図ります。**

  敷地規模や高さなどにおける、地域の持つスケールに配慮し、ゆとりのあるまち並みを維持します。

- **潤いのある住宅地景観の維持・向上を図ります。**

  街路樹や身近な公園、親水水路等の自然資源は適切に保全・活用するとともに、周辺では、これらの資源との調和や緑の連続性に配慮するなど、現在の潤いのある住宅地景観の維持・向上を図ります。

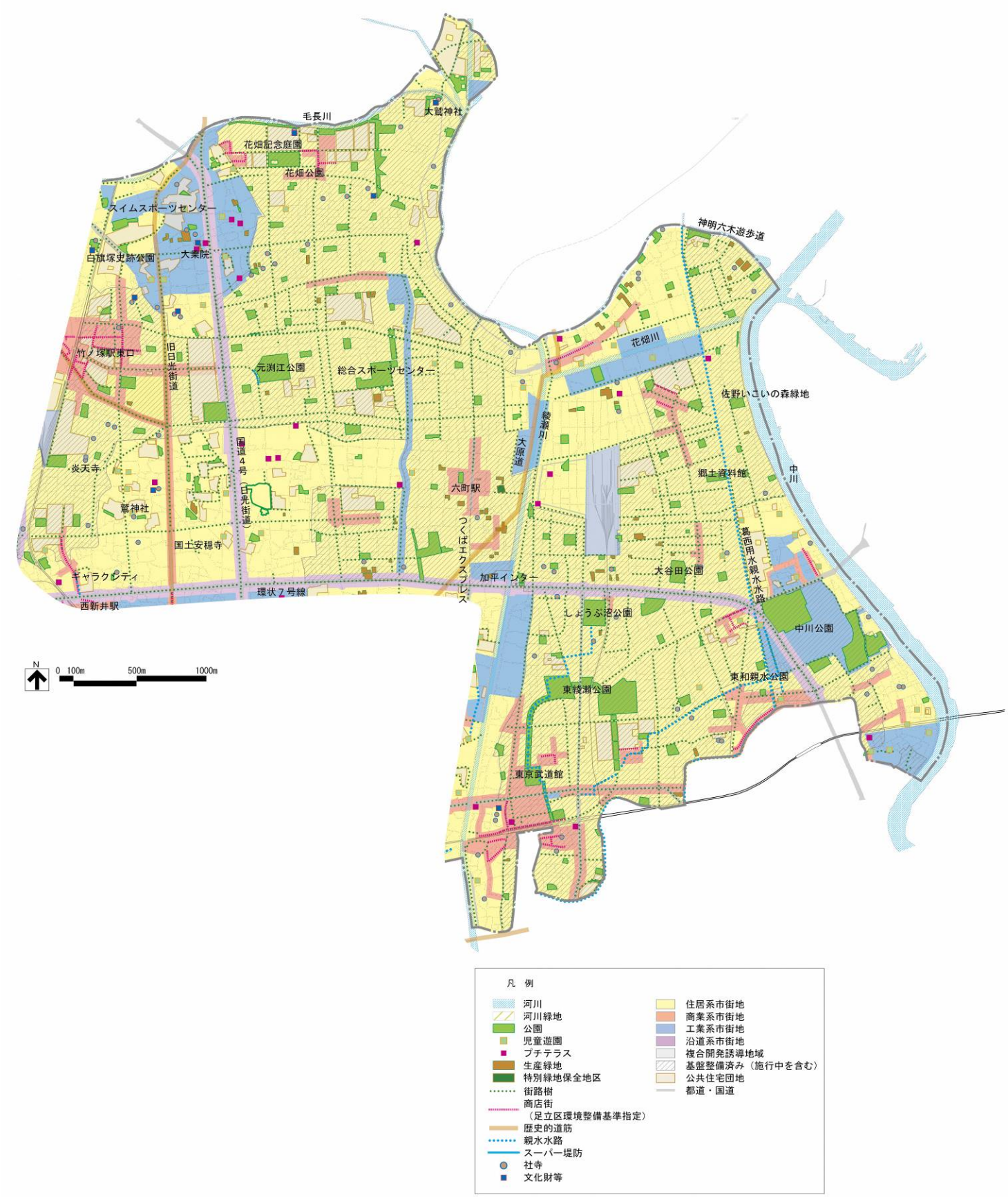
- **歴史的建造物等の維持・活用を図ります。**

  農家住宅やその門構え、屋敷林などは、地域の歴史を示す貴重な資源なので、適切に維持・保全を図ります。また、これら景観資源※の周辺では、建築物の配置や色彩及び緑化などを工夫し、景観資源が引き立つように配慮します。

- **まち並みと調和した公共住宅団地の建替えの誘導を図ります。**

  公共住宅団地の建替えの際は、周辺との調和に配慮するとともに、団地内の成熟した緑を守るなど、まち並みにゆとりを与えるオープンスペース※等を創出できるよう適切に誘導していきます。

図 3-8　景観資源※等の状況



第４章　景観構成要素の景観形成方針

景観を構成する要素には「建築物等」「屋外広告物※」「大規模開発事業※」「公共施設」「景観資源※」などがあり、周辺のまち並みと一体的に認識され、相互に関係しあいながら、まちの景観を創り出しています。本章では、これらの要素についての景観形成方針を定めます。

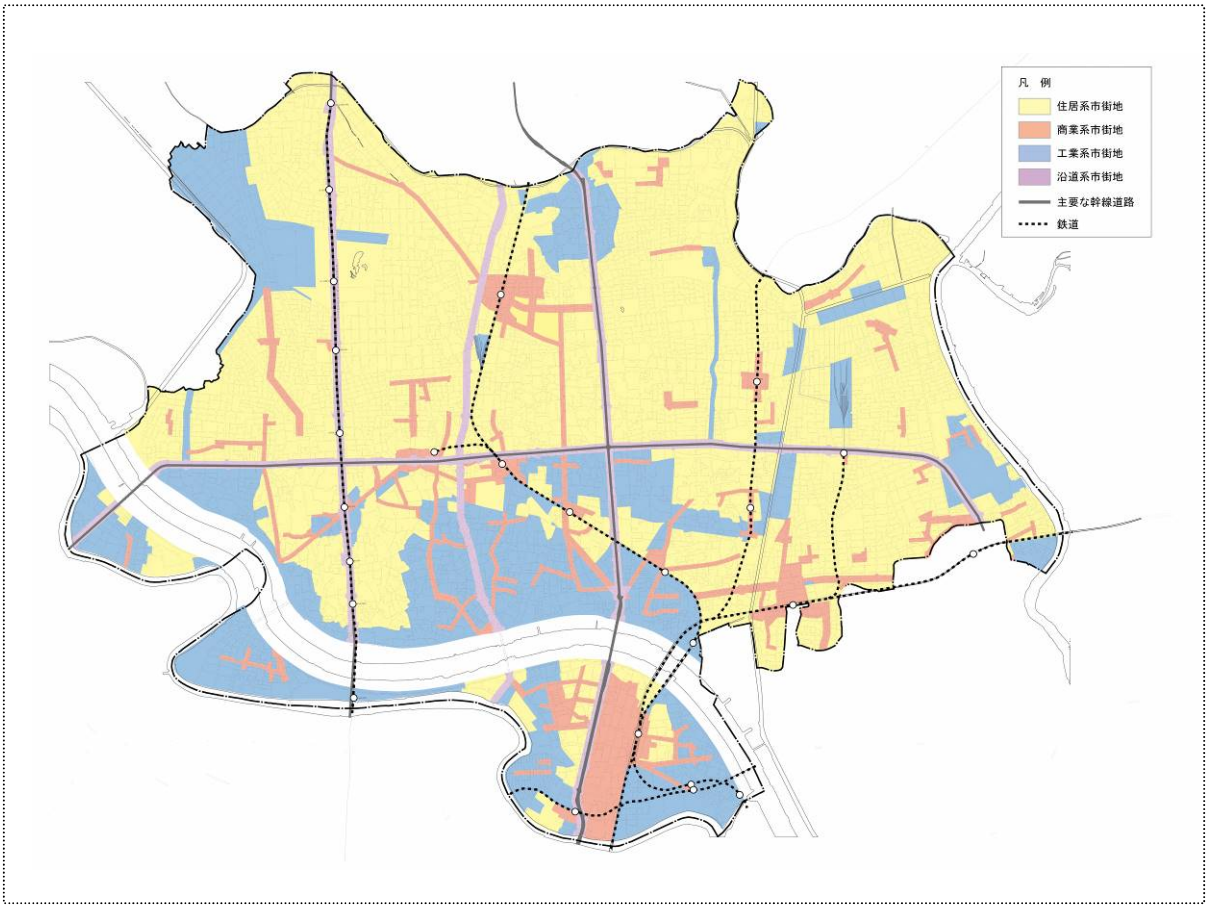
１　建築物等の景観形成方針

建築物等が、その形態意匠、色彩等の質を高め、周辺とのつながりやまとまりに配慮して計画されるよう、区全域共通の景観形成方針及び土地利用類型により分類した４つの市街地特性別の景観形成方針を定めます。

<table>
<tr><th colspan="2"></th><th>景観形成方針</th></tr>
<tr><td colspan="2">区全域共通の方針</td><td>・周辺景観との調和に配慮した色彩、形態意匠とします。また、規模に応じたゆとりのある配置とします。
・付帯設備、広告物、植栽などは、１つの施設として、まとまりが感じられるようなデザイン、配置とします。
・地域の成り立ち、景観特性、まち並みのスケール感などの地域性に配慮し、計画します。
・施設周辺に、水辺や公園などがある場合は、緑の連続性などに配慮し、潤いや安らぎのあるまち並みの形成に努めます。
・施設周辺に、地域のシンボルとされている建造物や樹木などの景観資源がある場合は、これらの景観を損なわないよう、またそれらを引き立たせるよう配慮します。</td></tr>
<tr><td rowspan="2">市街地特性別の方針</td><td rowspan="2">住居系市街地</td><td>該当する地域は第一種低層住居専用地域、第一、二種中高層住居専用地域、第一、二種住居地域、準住居地域。ただし、沿道系市街地の区域を除く。</td></tr>
<tr><td>・周辺との協調により、落ち着きとまとまりのある住宅地の景観を形成します。
・緑豊かでうるおいのあるまち並みを形成します。
・主要な生活道路の沿道では、落ち着きのある住宅地環境と調和したまち並みを形成します。
・暖かく落ち着いた色彩景観を形成します。
・まち並みの一体感がある色彩景観を形成します。
・植物の緑が映える色彩景観を形成します。</td></tr>
</table>

		景観形成方針
市街地特性別の方針	商業系市街地	該当する地域は近隣商業地域、商業地域。ただし、沿道系市街地の区域を除く。
		・壁面や建築物前面の形態意匠などを、隣接する建築物と協調させ、まち並みの連続性を確保します。 ・安全で快適に歩けるゆとりのあるまち並み景観を形成します。 ・店先やまちなかのちょっとしたスペース、まちかど等を活用し、にぎわいのあるまち並みの演出に努めます。 ・連続性のある色彩景観を形成します。 ・まち並みの一体感がある色彩景観を形成します。 ・しゃれた雰囲気のある色彩景観を形成します。
	工業系市街地	該当する地域は準工業地域、工業地域、工業専用地域。ただし、沿道系市街地の区域を除く。
		・大規模な施設では隣接地への圧迫感等の軽減を図ります。 ・周辺との調和や敷地内の施設相互の調和により、工業地としてのまとまりある景観を形成します。 ・住工混在の地域では、住宅地との共存に配慮した景観を形成します。 ・接道部や敷地内において緑化を推進し、緑の連続性に配慮した潤いのあるまち並みを形成します。 ・周囲になじむ色彩景観を形成します。 ・親しみやすい色彩景観を形成します。 ・清潔感のある色彩景観を形成します。
	沿道系市街地	該当する地域は国道４号、環状７号線、放射 11 号線、補助 100 号線から概ね 30mの区域。
		・隣接地との協調により、落ち着きや秩序が感じられる沿道景観を形成します。 ・オープンスペース※の創出によるゆとりや、連続性のある緑の創出による潤いが感じられる沿道景観を形成します。 ・連続性や地域性が感じられる色彩景観を形成します。 ・沿道の安全性に配慮した色彩景観を形成します。 ・秩序ある色彩景観を形成します。

図 4-1　土地利用類型による区分



２　屋外広告物※の景観形成方針

屋外広告物は、都市の景観に大きな影響を与える要素の一つです。しかし、建築物の壁面あるいは屋上に数多くの広告が無秩序に設置され、良好な景観形成の阻害要因として扱われる例も多くあります。

また、近年、ＬＥＤをはじめとした照明技術の進歩に加え、プロジェクションマッピングなどの演出方法の多様化も進んでいます。これらは、季節感やにぎわいを演出する効果がある一方で、使い方によっては広域に及ぶ光害の発生や更なるエネルギーの浪費をもたらす恐れもあります。

建築物との調和やまち並みとしての統一感を意図した、優れたデザインの屋外広告物の表示による良好な景観を形成していくため、次に掲げる屋外広告物の景観形成方針を定めます。

- **地域特性を活かした屋外広告物の景観形成を進めます。**

  地域の活性化は、大規模で過剰な広告物の掲出ではなく、美しく落ち着きのある景観の形成を始めとする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ていきます。

  そして、地域特性を踏まえた統一感のある広告物は、まち並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*を活用した景観形成を積極的に進めていきます。

- **自然や歴史の景観資源※に配慮し、屋外広告物の景観形成を進めます。**

  自然や歴史の景観資源の周辺に屋外広告物を設置する場合は、それらの景観資源の持つ魅力や個性に配慮し、屋外広告物を表示します。

- **市街地特性や周辺のまち並みを踏まえ、屋外広告物の景観形成を進めます。**

  土地利用等により分類した市街地特性別の景観形成方針（P40～41）を踏まえ、屋外広告物を表示します。

  特に、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ルールを定めるなど、秩序ある沿道の景観形成を進めていきます。

＊　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。

３　大規模開発事業※の景観形成方針

近年、足立区では、公共住宅団地の建替えやそれに伴う土地利用転換等による大規模な開発・拠点整備が進行し、今後も同種の動向が見込まれています。

これらの大規模開発事業は、開発区域が広大であり、都市施設や交通拠点などの整備を伴うため、周辺の景観や生活環境への調和はもとより、地域の景観の向上に寄与する景観形成が求められます。このため、以下に示す事項に特に配慮し、良好な景観形成を図ることとします。

- **既成市街地のまち並みと調和した景観の形成を図ります。**

  新たな開発による圧迫感を軽減し、周辺のまち並みとの調和を図るため、事業地内のオープンスペース※と周辺地域のオープンスペースが連続的なものとなるように計画するなど、周辺地域の土地利用と関連付けた土地利用計画とします。また、周辺の市街地に接するエリアでは、建築物の外壁をセットバック※させるなどの工夫を行い、連続性に配慮した景観形成を図ります。特に境界部では、緩やかな際の処理に努めます。

- **景観資源※等を活かした景観の形成を図ります。**

  当該地区内又は周辺に歴史的な遺構や残すべき自然などの景観資源がある場合は、その場所を公園等のオープンスペースに取り込んだ計画とするなど、当該資源が一層際立つよう工夫します。また、地区内に残されていた樹木や建築物等の外観に使用されていた素材やデザイン、工作物等で区民に親しまれているものは、積極的に活用を検討します。

- **魅力的で新しい景観の形成を図ります。**

  公共施設との一体的な整備により地区としてのまとまりがあり、地域のシンボルとなるような魅力的な景観の創出を図ります。特に、区画割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により、地域の良好な景観の形成を図ります。

  また、電線類は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などの工夫をします。

- **環境と共生する景観の形成を図ります。**

  大規模開発としてオープンスペースが豊かである利点を活かし、「足立区緑の基本計画」に定められている長期目標*を踏まえた積極的な緑化を進めます。

  また、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。擁壁や法面が生じる場合には、壁面緑化等を行うことにより、圧迫感を軽減します。

＊　「足立区緑の基本計画」に定められている長期目標：樹木被覆率（12.5%）、緑被率※（25.0%）、みどり率（32.9%）等

４　公共施設の景観形成方針

道路、公園、河川、水路などの公共施設は地域の基盤であり、その地域の景観形成において先導的な役割を果たすことが求められます。また、公共施設は機能性、安全性、経済性などの面も十分に考慮され、長く区民に親しまれるものでなくてはなりません。

公共施設の整備にあたっては、公共施設の目的・性質や施設ごとに定められている整備方針等を踏まえた上で、以下の方針に配慮した良好な景観形成を進めていくこととします。

- **地域特性、周辺景観に配慮した景観形成を図ります。**

  周辺環境やその地域の歴史や文化を活かし、形態や色彩、意匠などの検討を十分に行い、地域特性を活かした施設整備を目指します。

地域で親しまれている
彫刻の道（竹の塚）

- **自然環境に配慮した景観形成を図ります。**

  地域の自然環境と調和した公共施設を整備するためには、自然の地形や植生、生態系への影響を最小限にとどめるなどの工夫や適切な修景措置を講じることが重要です。また、緑の保全や緑化の推進等により、地球温暖化等の環境問題への対策に配慮することも重要です。

まち並みに潤いをもたらす
元渕江公園

- **連続性、統一性に配慮した景観形成を図ります。**

  公共施設の整備においては、官民の敷地境界や所管する事業区域など目には見えない境界線が存在しています。しかし、良好な景観形成とは、これらの境界線で分断されることなく連続し、一体的となることで形成されます。このため、所管や立場の違いを超えた一体的な取組みや境界における見え方の工夫に努めます。

- **経年変化に配慮した景観形成を図ります。**

  公共施設は多くの人が使うとともに、耐用年数も長い施設です。経年変化に配慮し、長期使用を想定した素材の選定など、景観形成上の工夫が施されることにより、時間の経過とともに周囲の景観に馴染む施設となります。また、樹木の成長を踏まえた樹種の選定、育成環境の整備及び維持管理に努めることにより、地域の人々にいっそう親しまれ、愛着が感じられる施設となります。

５　景観資源※の景観形成方針

景観資源とは、建築物や工作物、樹木、広場、緑道など、地域の景観形成に役立つ要素や、それらの複合により生まれるものです。区内には、寺社や農家住宅の屋敷林、歴史に彩られた建造物、旧街道等の歴史を示す道すじ、まち並みに潤いをもたらす親水水路など、地域の景観形成を推進していく上で核となる景観資源が多くあります。

これらの資源を、適切に保全・活用するための方針を定めます。

- **景観資源として認識し、適切に維持・保全します（景観資源を守る）。**

  区民、事業者、区で、地域の景観形成を図る上で重要な資源であるという認識を共有するため、周知・広報を図ります。また、必要に応じて適切な保全のための支援策を検討します。

特徴的な外観を持つ昭和初期の建築物

- **景観資源を引き立てます（景観資源の周辺環境を整える）。**

  景観資源と周辺のまち並みが一体となって地域の景観を形成することから、景観資源を活かすよう周辺環境を整え、引き立てることが重要です。従って、資源周辺の建築物や工作物、屋外広告物※が、これら資源との調和し計画されるよう誘導します。

潤いが感じられる親水水路

第５章　新たな施策の展開に向けて

今後の足立区の良好な景観形成を推進するため、施策群の体系及び施策の構成を示します。

１　景観形成の施策群の体系

良好な景観は、継続的な取組によって保全され、創出されるものです。そのため、今後も第一次景観計画における景観形成の方策の体系（図 5-1）を継承し、景観形成を推進します。

その上で本計画においては、これまで取り組みが不足していた【保全・活用】を施策群１とし、「地区レベルの景観形成」を施策群２【特定地区】と改め、施策群３【規制・誘導】の順序に再構築します（図 5-2）。これに加え、重点的に実施する施策を追加し、景観形成施策を展開します。

重点的な景観形成の施策の構成については、次頁に、また、各施策の詳細は、第６章から第９章に示します。

図 5-1　第一次足立区景観計画における景観形成の方策の体系

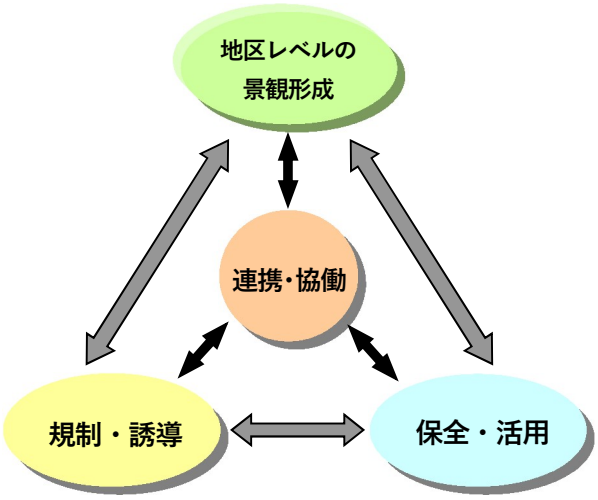
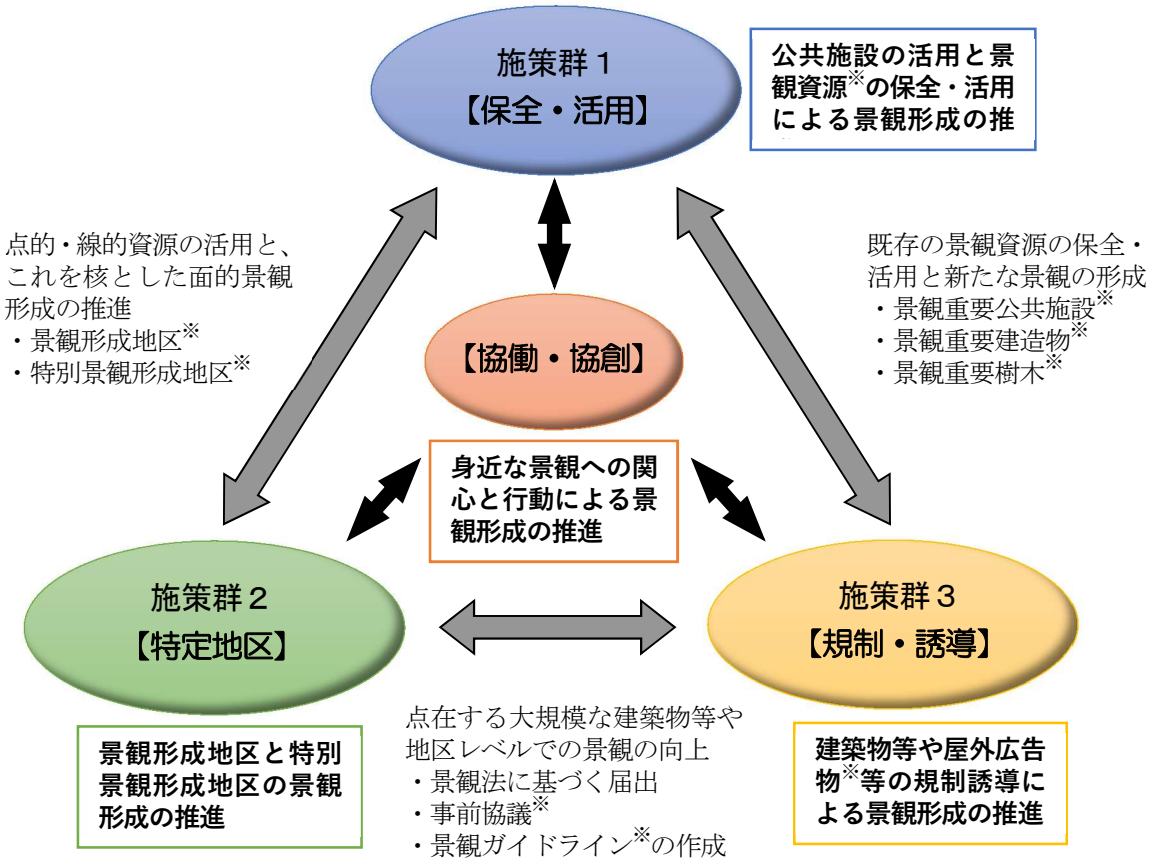


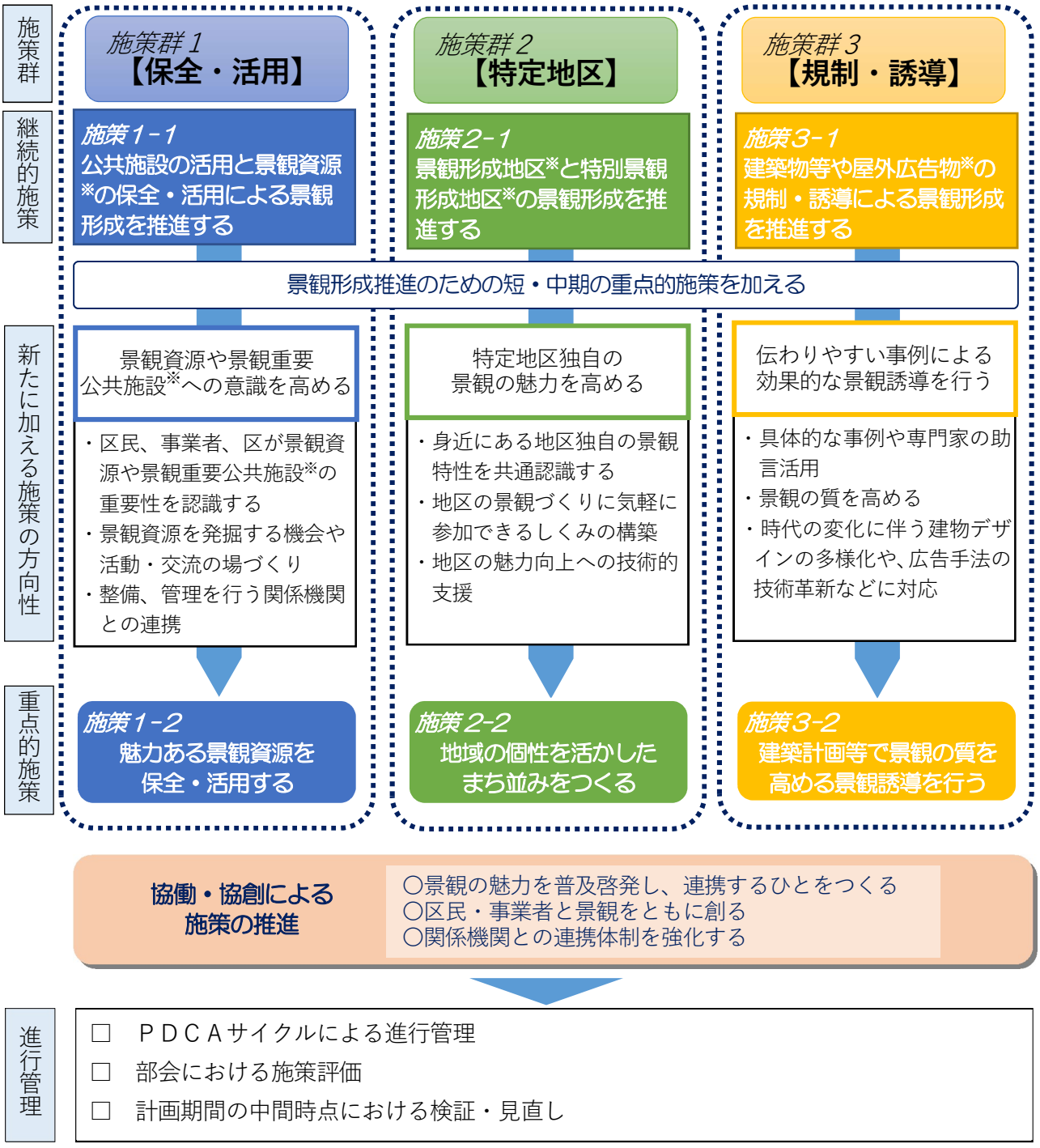
図 5-2　第二次足立区景観計画における景観形成の施策群の体系



２　景観形成の施策の構成

■これまで進めてきた景観形成の体系を、新たに【保全・活用】【特定地区】【規制・誘導】の３つの施策群に再構築し、継続して取り組みます。
■合わせて、効果的な景観形成を推進するため、短・中期的に実施する重点的な施策を追加し、協働・協創により取り組みます。
■指標を作成し、ＰＤＣＡサイクル※による進行管理を行いながら、良好な景観形成に取り組みます。

図 5-3　景観形成の施策の構成



■景 観 形 成 の 施 策

施策群	継続的施策		重点的施策		取 組
保全・活用	**１―１ 公共施設の活用と景観資源※の保全・活用による景観形成を推進する**	（１） 公共施設の活用による景観形成 （２） 景観資源の保全と活用	**１－２ 魅力ある景観資源を保全・活用する**	１－２－１ 景観資源や景観重要公共施設※の重要性を認識する	① 魅力ある景観に気付くきっかけをつくる
					② 自らが景観づくりの主体であるという意識を持つための機会を提供する
					③ 足立らしい景観への愛着を育み、保全の意識を高める
				１－２－２ 公共施設を活かした周辺景観を誘導する	① 公共施設の整備における景観誘導を推進する
					② 新たに景観重要公共施設を指定する
					③ 公共施設と一体となった周辺のまち並みを形成する
				１－２－３ 景観資源を保全・活用するしくみをつくる	① 重要な景観資源について「足立・まちの風景資産」指定に向けた検討を行う
					② 「足立・まちの風景資産」を指定し、景観重要建造物※、景観重要樹木※の指定へつなげる
特定地区	**２－１ 景観形成地区※と特別景観形成地区※の景観形成を推進する**	（１） 景観形成地区 （２） 特別景観形成地区	**２－２ 地域の個性を活かしたまち並みをつくる**	２－２－１ 景観形成地区の景観を誘導し、まち並みを創る	① 景観形成地区のＰＲを行う
					② 景観形成地区における区民による景観づくりの支援を行う
				２－２－２ 特別景観形成地区のまち並みを保全するしくみをつくる	① 特別景観形成地区のＰＲを行う
					② 特別景観形成地区の景観形成基準※に基づき、建築計画を誘導する
					③ 景観まちづくりの行動を後押しする支援体制をつくる
				２－２－３ 新しいまちづくりの景観を誘導する	① 地区の統一的な景観誘導を図るため、関係機関と連携した景観誘導を行う
					② 足立区景観条例※に基づく事前協議※により景観誘導を行う
規制・誘導	**３－１ 建築物等や屋外広告物※の規制・誘導による景観形成を推進する**	（１） 建築物等の規制誘導 （２） 屋外広告物の規制誘導	**３－２ 建築計画等で景観の質を高める景観誘導を行う**	３－２－１ 規制誘導の体制を強化する	① 届出や事前協議の実績検証により効果的な規制誘導を行う
					② 庁内関係所管との連携により規制誘導を行う
				３－２－２ 建築物等の規制誘導を強化する	① 景観法に基づく届出により規制誘導する
					② 足立区景観条例に基づく事前協議により規制誘導する
					③ 届出対象外の建築物の景観誘導を行う
				３－２－３ 屋外広告物の規制誘導を強化する	① 景観法に基づく届出を通じて規制誘導する
					② 広告手法の技術革新に対応した景観誘導を行う

３　景観形成の施策の指標

（１）世論調査による評価

指　　標	現状値 （令和２年度）	中間値 （令和７年度）	目標値 （令和 12 年度）
「景観・まち並みが良好である」と思う区民の割合 （足立区政に関する世論調査）	44.7%	50%	55%

（２）専門家や意識調査による評価

ア　専門家による施策評価

年度ごとの足立区景観審議会※及び景観計画推進部会※、景観形成調整部会※による施策評価にあわせ、必要に応じて景観審議会区民委員 OB・OG 等による施策評価を行う「(仮称) 景観計画評価部会」の設置を検討します。

イ　事業者等の意識調査

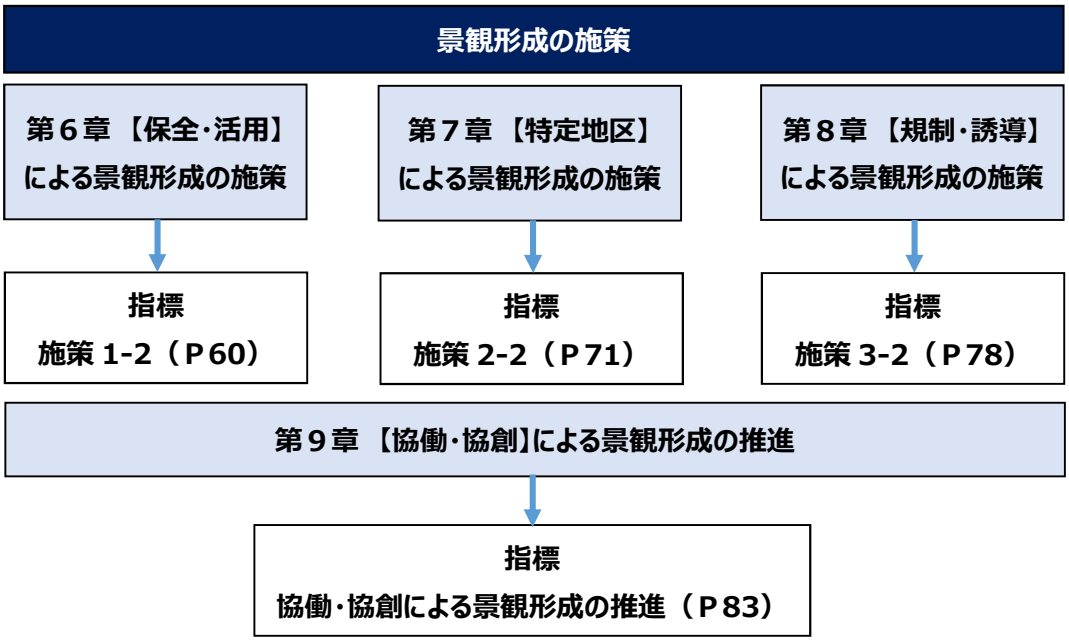
景観法に基づく届出等の手続きを行う事業者や建築主へのアンケート等により、自らの計画が良好な景観形成に貢献していると思う割合等を調査します。

ウ　区職員の意識調査

区職員へのアンケート等により、自らが足立区の良好な景観形成に意識を持っている割合等を調査します。

（３）個別施策の指標による評価

第６章から第９章に示す施策において、それぞれの重点的施策について活動指標を定めています。



第６章　【保全・活用】による景観形成の施策

景観形成の基本方針及び景観形成方針（第３章・第４章）に基づき景観形成を推進するため、【保全・活用】による景観形成の施策に取り組みます。

施策１－１
公共施設の活用と景観資源※の保全・活用による景観形成を推進する

（１）公共施設の活用による景観形成

公共施設の活用により良好な景観形成を推進するため、区の景観形成を図る上で、特に重要な公共施設を景観法に基づく景観重要公共施設※に指定します。

景観重要公共施設の管理や整備とともに、施設を活かした周辺の景観形成を誘導します。

ア　景観重要公共施設の指定

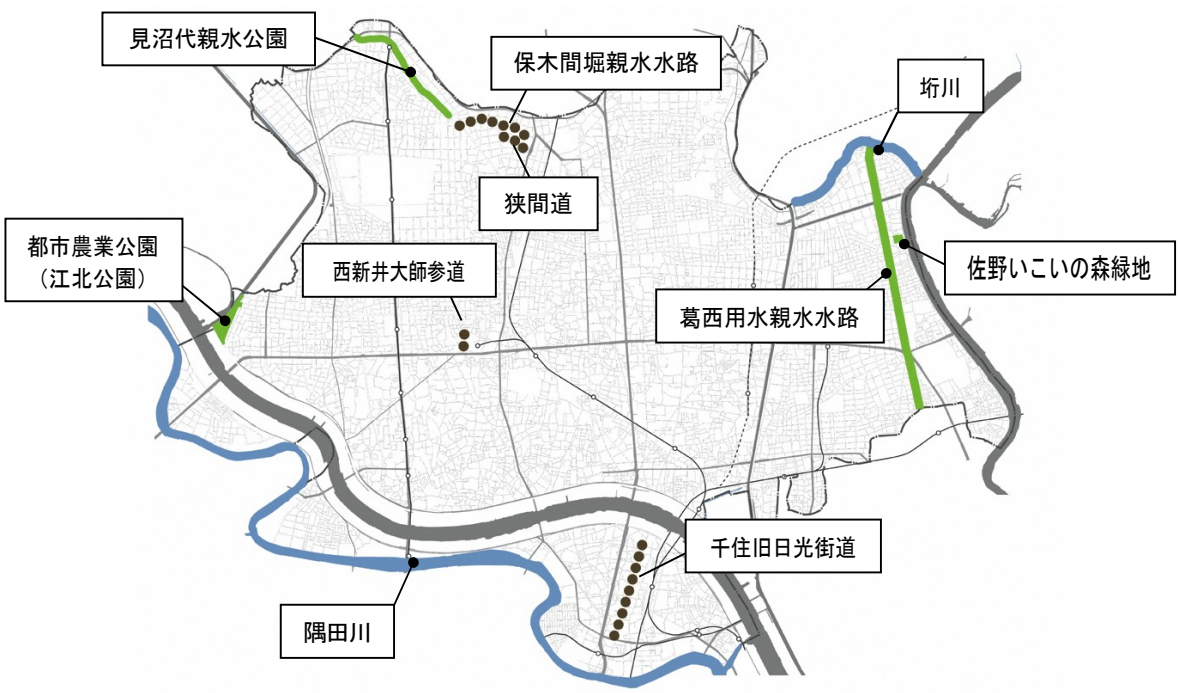
区の景観の骨格（軸や拠点）を構成する公共施設や、地域の特性や風土を象徴する公共施設などを景観重要公共施設に指定します。また、区が管理する施設だけでなく都や国等の施設についても、広域的な景観形成を図るため、管理者の理解と協力を得て指定についての協議を進めます。

第一次足立区景観計画で、次の 10 施設を景観重要公共施設に指定しており、本計画でも引き続き指定します。

景観重要河川（２施設）
・　垳川 ・　隅田川
景観重要都市公園（４施設）
・　見沼代親水公園 ・　葛西用水親水水路 ・　都市農業公園（江北公園） ・　佐野いこいの森緑地
景観重要道路（４施設）
・　区道：西新井一丁目 9 番～西新井一丁目 6 番先（西新井大師参道） ・　区道：東伊興一丁目 16 番～東伊興二丁目 1 番先（保木間堀親水水路） ・　区道：東伊興四丁目 10 番～伊興本町二丁目 10 番先（狭間道*） ・　区道：千住五丁目 21 番～千住河原町 23 番先（千住旧日光街道）

＊　東伊興地区景観まちづくりを考える会で使用されていた通称名。

図 6-1　景観重要公共施設の位置



イ　整備に関する事項及び占用許可等の基準

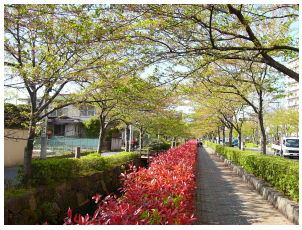
（ア）景観重要公共施設※の整備に関する事項（景観法第８条第２項第４号ロ）

景観重要公共施設の整備は、公共施設としての機能性、安全性、経済性等を十分に考慮した上で、次に掲げる事項に基づき行うこととします。

【景観重要河川】

施設名称	整備に関する事項
垳川 	・　河川沿いの大樹列（樹高 10m 超、延長約２km）は、量感のあるスカイライン※を形成しています。樹木の剪定や樹根保護など、大樹の成長に最適な管理を行います。 ・　河川の水質浄化及び水量確保に努めます。 ・　量感のある水と緑の一体的な景観を眺望できる整備を図ります。
隅田川 	・　「隅田川流域河川整備計画」に基づき、河川沿いの開発などに合わせて、親水護岸、テラス及びプロムナードを連続させて親水性を高め、河川を軸とした開放感とともに、美しく、庶民性の中にも品格のある景観を形成します。

【景観重要都市公園】

施設名称	整備に関する事項
見沼代親水公園 	・親水公園の豊かな緑量を活かし、四季折々の風情が楽しめる水と緑の景観を形成します。 ・生き物に親しむことのできる、自然的な景観を保全します。
葛西用水親水水路 	・農業用水路の面影を残す、現･親水水路空間の良好な景観を維持します。 ・桜並木と調和した水辺の景観を形成します。
都市農業公園（江北公園） 	・敷地内に移設されている茅葺屋根の民家や樹木などを適切に保全し、公園の景観を損なわないよう配慮し整備します。 ・公園内の建築物等は、公園の緑が映えるよう、華美な意匠・色彩を避け整備します。
佐野いこいの森緑地 	・区内に残る最大規模の屋敷林です。樹林のスカイライン※も美しく、地域の歴史や風土を象徴する緑地です。 ・現存する江戸時代の巨木を中心とした樹林を適切に維持管理します。 ・遊歩道やあずまやなどの施設は、屋敷林の趣に配慮し、安全で快適に整備します。

【景観重要道路】

施設名称	整備に関する事項
区道：西新井一丁目９番～西新井一丁目６番先 （西新井大師参道） 	・歴史的な趣やにぎわい及び和風の意匠を意識し、まち並みに調和した整備を行います。 ・利用者の安全性や快適性を重視した構造、仕上げとします。 ・電線類の地中化を図ります。
区道：東伊興一丁目 16 番～東伊興二丁目 1 番先 （保木間堀親水水路） 	・隣接する寺町の趣や屋敷林の緑と調和した落ち着きのある景観を形成します。 ・利用者の安全性や快適性を重視した構造、仕上げとします。
区道：東伊興四丁目 10 番～伊興本町二丁目 10 先 （狭間道） 	・落ち着いたまち並みに調和した舗装とします。 ・歴史的な趣に配慮し、華美な工作物等の設置は避けます。 ・電線類の地中化を図ります。
区道：千住五丁目 21 番～千住河原町 23 番先 （千住旧日光街道） 	・石碑や町割など歴史の面影を残す景観の保全に努めます。 ・沿道の歴史的建造物の前面に、工作物等を設置しないこととします。やむを得ず設置する場合は、歴史的な景観を損ねないよう意匠・色彩を工夫します。 ・利用者の安全性や快適性を重視した構造、仕上げとします。 ・電線類の地中化を図ります。

（イ）景観重要公共施設※の占用許可等の基準（景観法第８条第２項第４号ハ）

景観重要公共施設の占用許可等は、次に掲げる内容を基準とします。

施設名称	占用許可等の基準
区道：千住五丁目 21 番～千住河原町 23 番先（千住旧日光街道）	・ 看板、日除け庇等は歴史的な趣のある景観に配慮した意匠や形状とします。 ・ 沿道の歴史的建造物の前面では、工作物等（交通規則標識や交通安全施設法令で定めのあるものや安全上やむを得ないものを除く）の設置を避けます。

（２）景観資源※の保全と活用

景観資源を保全・活用する方策として、景観法に、景観重要建造物※と景観重要樹木※の指定制度が設けられています。しかし、これらは指定に伴い様々な制約があるので、所有者等との時間をかけた協議が必要です。第一次足立区景観計画の期間内においても、指定に至っていません。

そこで、現状変更などに関する制限を伴わない制度として、足立区独自に重要な景観資源を「足立・まちの風景資産」に指定します。そして、その資源の重要性についての認識を区民、事業者、足立区で共有するための普及啓発に取り組みます。

ア　「足立・まちの風景資産」の指定

（ア）指定対象

道路等の公共空間から見ることができ、区民に親しまれている景観資源のうち、次に掲げるものを指定します。

① 地域の風土、歴史、文化を感じさせるもの
- 遺跡や様々な時代を表す歴史的な資源や生活文化を表す資源
- 古来、生活の中心にあった文化を彷彿させ、生活の潤いを高める資源

② 地域のシンボルやランドマークとなるもの
- まち並みの中で際立つ大樹
- まちかどやアイストップ※等の地域を印象づける場所にある樹木
- 優れたデザインをもつ建造物　など

（イ）指定方法

足立区景観審議会※や区民の意見等を踏まえてリストアップ（選定）し、所有者や管理者の同意が得られたものから順次指定します。

（ウ）「足立・まちの風景資産」を活かした景観形成の推進

「足立・まちの風景資産」に指定された景観資源についての積極的な周知・広報活動を展開し、その景観的な重要性を所有者及び区民の理解を得て、保全・活用に繋げます。

また、周辺での建築行為等については、届出や事前協議※の中で資源に対する配慮を求め、必要に応じて資源周辺の整備や住民による自主的な保全・管理等の活動を推進します。

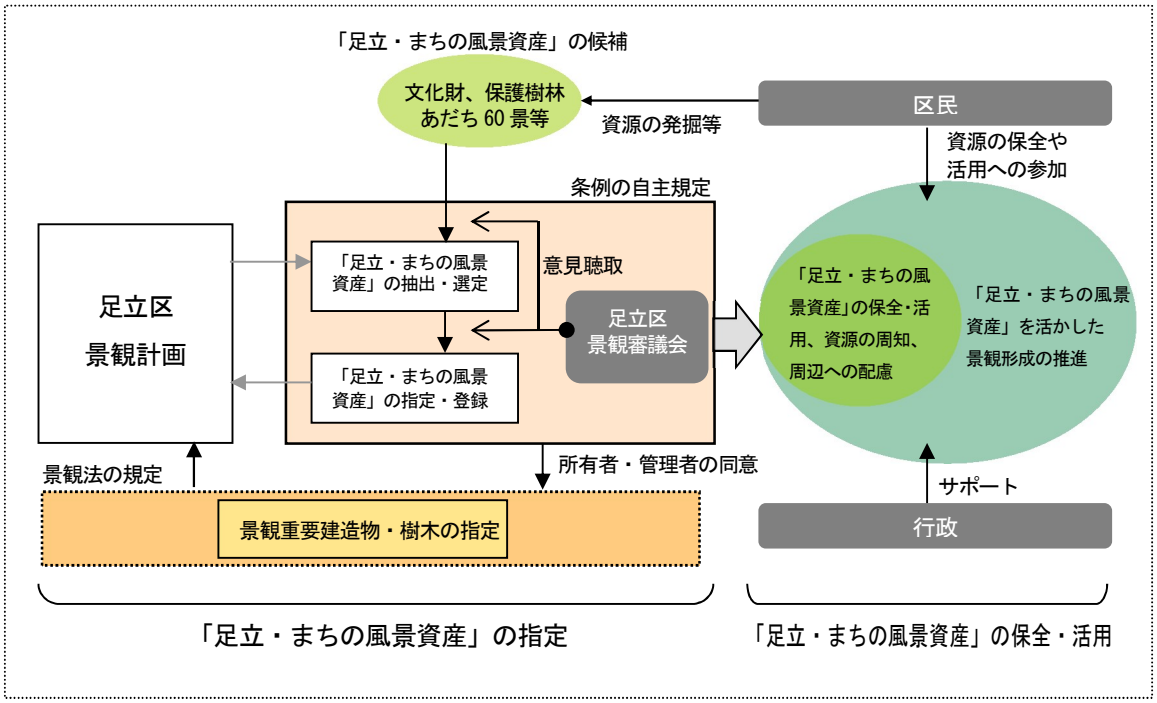
イ　景観重要建造物※、景観重要樹木※の指定方針

「足立・まちの風景資産」のうち、所有者の同意等が得られた建造物や樹木は、景観法第 19 条第 1 項又は第 28 条第 1 項の規定に基づく景観重要建造物や景観重要樹木として指定し、資源の維持・保全を図ります。

景観法では、景観重要建造物・樹木の要件として以下の事項が定められています。

- 地域の自然、歴史、文化等から見て、建造物の外観、又は樹容が景観上の特長を有し、景観計画区域内の良好な景観の形成に重要なものであること。
- 道路その他の公共の場所から公衆によって容易に望見されるものであること。

図 6-2　景観資源※の保全・活用の流れ



施策１−2
魅力ある景観資源※を保全・活用する

【保全・活用】による景観形成に関する短・中期の重点的施策を示します。

施策１－２－１　景観資源や景観重要公共施設※の重要性を認識する
区民・事業者・足立区それぞれの立場から景観資源や景観重要公共施設の重要性に気付き、良好な景観を認識するための情報発信や意識啓発などを継続的に実施します。

取組①　魅力ある景観に気付くきっかけをつくる

- ＳＮＳを活用した、身近な景観資源及び景観重要公共施設に関する情報発信を行う
- 景観まちづくりニュース等、意識啓発のためのパンフレットやチラシ等を発行する
- 景観パネル展示等を開催する

取組②　自らが景観づくりの主体であるという意識を持つための機会を提供する

- 良好な景観の事例（建築物・外構デザイン等）の情報発信を行う
- 専門家による講演会等を開催する

取組③　足立らしい景観への愛着を育み、保全の意識を高める

- 写真コンテスト等により区民から身近な景観資源の情報を募る
- 庁内関係部署と連携した普及啓発を行う
  （シティプロモーション課・観光交流協会）

施策１－２－２　公共施設を活かした周辺景観を誘導する

公共施設が周辺の良好なまち並み景観を先導するよう、景観重要公共施設※をはじめとした公共施設の整備や維持管理において、庁内及び国や都を含めた関係機関との協働・協創を強化し、関連施策と一体となった地域の景観形成を誘導します。

取組①　公共施設の整備における景観誘導を推進する

- 公共施設等整備基準における事前協議※を行う
- 景観法に基づく届出により景観誘導する

取組②　新たに景観重要公共施設を指定する

- 景観の軸・拠点や、地域の特性・風土を象徴する公共施設などを中心に、新たに景観重要公共施設を指定する

取組③　公共施設と一体となった周辺のまち並みを形成する

- 公共建築物や公共工作物について足立区景観条例※に基づく事前協議対象（規模・区域等）を検討する
- 景観重要公共施設を活かした特別景観形成地区※の景観誘導を行う
- 景観重要公共施設周辺のまち並みを定点観測する

施策１－２－３　景観資源※を保全・活用するしくみをつくる

身近にある景観資源に対する認識を高めるため「足立・まちの風景資産」を指定します。積極的な周知広報を行うことで、歴史的・文化的価値のあるものについては景観重要建造物※等の指定につなげます。

取組①　重要な景観資源について「足立・まちの風景資産」指定に向けた検討を行う

- まち歩き、ワークショップ等による、魅力ある景観資源を探す機会を提供する
- 景観審議会※、景観計画推進部会※における専門家からの意見聴取により、風景資産候補を検討する

取組②　「足立・まちの風景資産」を指定し、景観重要建造物、景観重要樹木※の指定へつなげる

- 「足立・まちの風景資産」を指定する
- 「足立・まちの風景資産」を周知広報する
- 「足立・まちの風景資産」の中から、景観重要建造物、景観重要樹木の指定を検討し、管理者等との協議を踏まえ指定につなげる

■　指標と目標値

指　　標	現状値 （令和２年度）	中間値 （令和７年度）	目標値 （令和 12 年度）
施策１－２　魅力ある景観資源※を保全・活用する			
施策１－２－１　景観資源や景観重要公共施設※の重要性を認識する			
SNS による情報発信回数	累計 79 回	累計 140 回	累計 200 回
啓発パンフレット等の発行回数	累計３回	累計７回	累計 14 回
啓発イベントの開催回数（パネル展示・講演会・写真コンテスト等）	累計２回	累計５回	累計 10 回
施策１－２－２　公共施設を活かした周辺景観を誘導する			
公共施設等整備基準の事前協議※件数	８件／年	８件／年	８件／年
景観重要公共施設の数	10 施設	11 施設	12 施設
景観形成共有化のための庁内研修等の実施数	－	累計４回	累計９回
施策１－２－３　景観資源を保全・活用するしくみをつくる			
まち歩き、ワークショップ等の開催回数	－	累計５回	累計 10 回
「足立・まちの風景資産」の指定に向けた部会開催回数	累計３回	累計 10 回	累計 15 回
「足立・まちの風景資産」の指定	－	延べ 30 件	延べ 50 件
景観重要建造物※、景観重要樹木※の指定	－	累計１件	累計２件

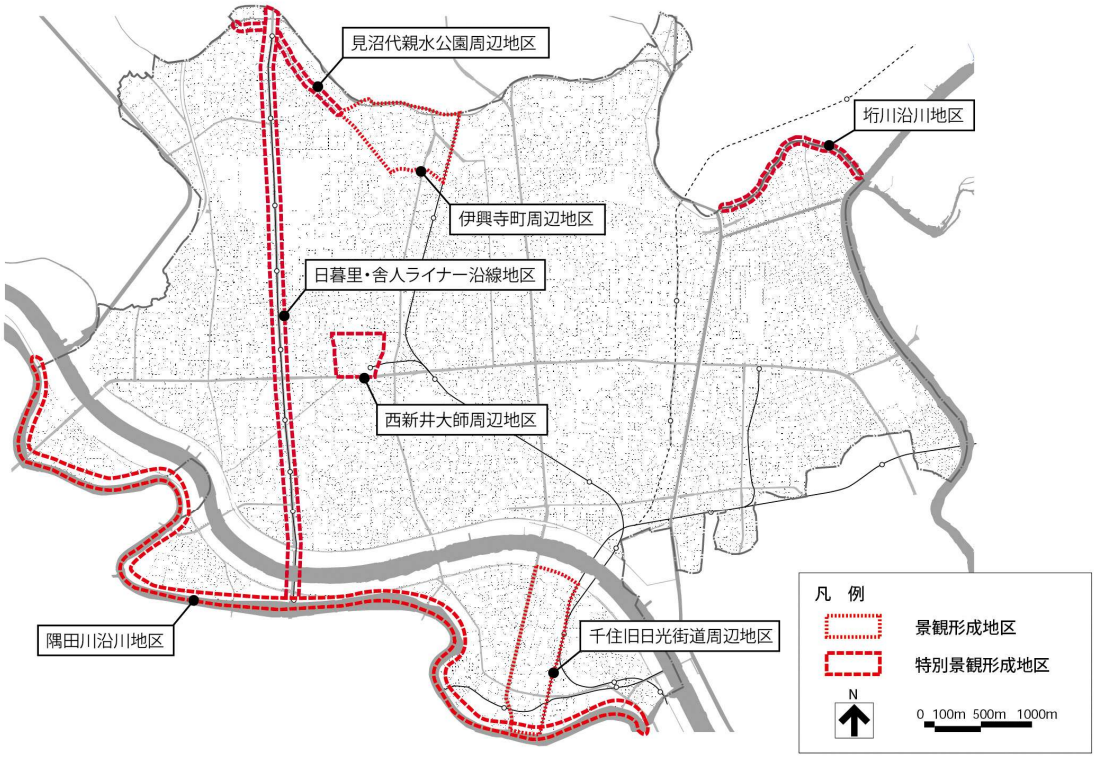
第７章　【特定地区】の景観形成の施策

景観形成の基本方針及び景観形成方針（第３章・第４章）に基づき景観形成を推進するため、【特定地区】の景観形成の施策に取り組みます。

施策２-1
景観形成地区※と特別景観形成地区※の景観形成を推進する

地区特性を活かした景観形成を図るため、住民の景観形成への取り組みを推進する地区（景観形成地区）、及び地区独自の景観形成基準※を定め重点的に規制誘導していく地区（特別景観形成地区）を定めています。

図 7-1　景観形成地区及び特別景観形成地区の位置



（１）景観形成地区※

ア　地区の指定方針

景観資源※が集積する地区や、住民が地区の景観のあり方について検討に取り組む地区などを「景観形成地区」に指定します。

イ　地区における取り組み

景観形成地区では、地域住民の景観への関心を高めつつ、地区の景観のあり方やルールづくりについて、地区住民と足立区が検討を進めていきます。

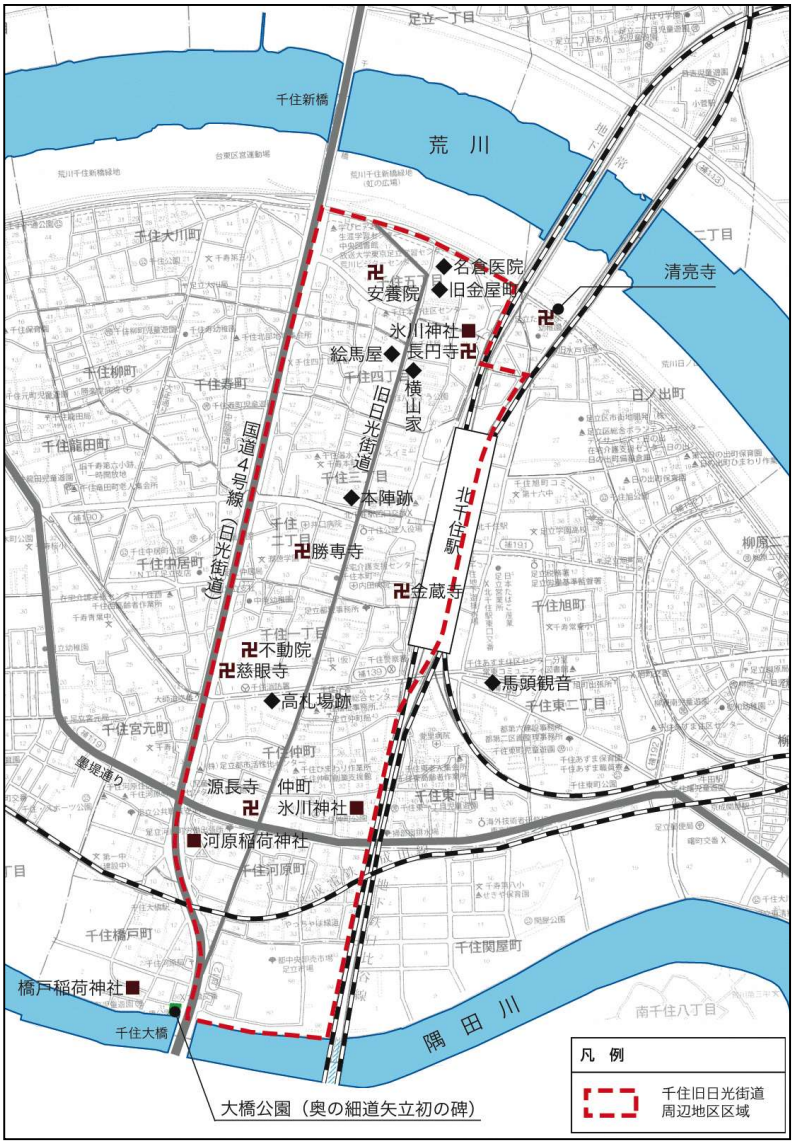
ウ　指定地区

第一次足立区景観計画で、千住旧日光街道周辺地区、伊興寺町周辺地区を指定しており、本計画でも引き続き指定します。今後、地区内における地元協議会組織等、住民による景観まちづくりを行うしくみづくりを検討します。また、新たな地区の指定についても調整していきます。

（ア） 千住旧日光街道周辺地区

現況	・ 千住旧日光街道周辺地区は、江戸時代の千住宿を起源とする長い歴史の中で、独自の文化や伝統を培ってきた地区です。 ・ 旧日光街道沿いには往時の趣が感じられる蔵や町家など、歴史、文化的な価値の高いものが多くありますが、近年、建替え等も見られます。 ・ 現在では、旧日光街道に連なる６つの商店街により、地域の人々の生活軸として新たな建物と古くからの建物の混在や回遊性の高まりにより、にぎわいのある景観が形成されています。 ・ 千住地域では、多くのまちづくり団体が地区の特色を活かした活動を行っていますが、地区の景観形成のあり方について、住民と具体的な検討を行うなどの取り組みは、十分には行われてきませんでした。
今後の方針	・ 歴史的建造物の保全や旧日光街道の整備等、地区の景観形成のあり方を地元住民やまちづくり活動団体等と検討するしくみづくりを進めます。

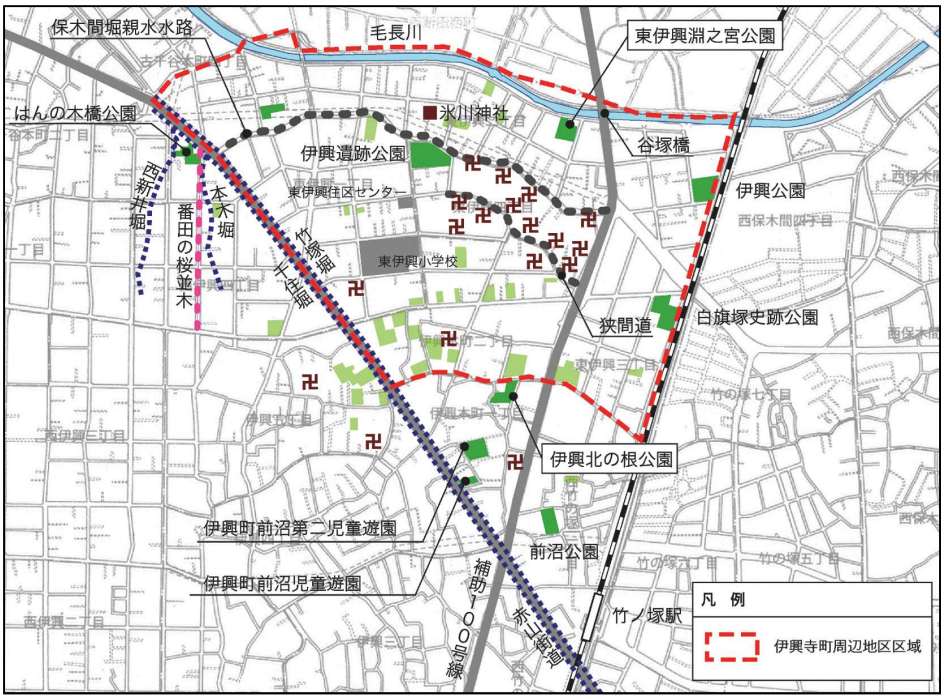
図 7-2　千住旧日光街道周辺地区の区域



（イ）伊興寺町周辺地区

現況	・ 伊興寺町周辺（東伊興）地区は、社寺や農地、伊興遺跡公園などの自然・歴史資源と低層の住宅が共存した緑豊かな落ち着きのある地区です。 ・ 都内でも有数の寺町としての歴史・文化を尊重した「潤いと歴史ある風景づくり宣言」（平成 14 年、東伊興地区景観まちづくりを考える会）をもとにした景観づくりを、地区の住民で組織する「東伊興地区景観まちづくりを考える会」と共に進めてきましたが、現在、休会となっています。
今後の方針	・ 狭間道や保木間堀親水水路沿い等の地区の景観資源※の保全のあり方や、景観のルールづくりなどについて、地元住民と検討するしくみづくりを進めます。

図 7-3　伊興寺町周辺地区の区域



図中の四角内にある公園は住民の計画によりつくられた公園

（２）特別景観形成地区※

ア　地区の指定方針

次のいずれかに合致する地区を「特別景観形成地区」に指定します。

地区の指定方針	景観形成地区※において、住民の合意の下に、独自の景観形成の目標、方針、基準が定められた地区
	次に掲げる地区のうち、区における良好な景観形成を推進する上で、特に重点的に規制に取り組む必要がある地区 ・　広域にわたり特徴的な景観が連続する地区 ・　景観重要公共施設※を核とした特徴的な景観を有し、その周辺への良好な景観形成の波及効果が見込まれる地区 ・　周辺の環境に著しい変化をもたらす土地利用転換が進行するなど、良好な景観形成への取り組みに緊急性を要する地区

イ　地区における景観ルールの運用手法

特別景観形成地区では、地区ごとに独自の景観ルールを定めます。これらを運用するための法制度としては、景観法に基づく届出、都市計画法に基づく景観地区※や地区計画等があります。

（ア）景観法に基づく届出

景観計画では地区特性に応じて、地区ごとに異なる景観形成基準※（基準編参照）を定め、届出により規制することができます。

（イ）景観地区※

景観地区を都市計画に定めることにより、建築物や工作物の形態・色彩その他の意匠など定性的な事項を認定制度により規制することができます。

（ウ）地区計画

地区計画では、地区計画区域内において、建物用途、高さ、容積率、緑化率などを、地区の特性に応じてきめ細やかに定めることができます。景観法により、地区計画区域内における建築物等の形態意匠の制限への適合義務を条例に定めた場合、認定制度により規制することが可能になりました。

今後、地区計画の新規策定や改定の際には、建物と緑、景観、屋外広告物※を一体的にコントロールする地区計画の策定に積極的に取り組んでいきます。

ウ　指定地区

次に掲げる５地区を特別景観形成地区※に指定しています。

（ア）隅田川沿川地区【景観形成のための基準：Ｐ100 参照】

隅田川沿いでは、工場跡地等の土地利用転換により、大規模開発事業※及びスーパー堤防事業が進められ、その沿川の景観は変わりつつあります。

このため、隅田川から 50mまでの区域を「特別景観形成地区」に指定しています（平成 21 年５月）。

（イ）日暮里・舎人ライナー沿線地区【景観形成のための基準：Ｐ106 参照】

日暮里・舎人ライナーの沿線では、今後引き続き建築活動や開発行為が多くなることが予想され、農地の宅地化やマンション建設等に伴い、緑地の減少等が危惧されます。

このため、放射 11 号線から 30mまでの区域を「特別景観形成地区」に指定しています（平成 21 年５月）。

（ウ）垣川沿川地区【景観形成のための基準：Ｐ113 参照】

垣川沿川地区は、垣川とその沿川の神明六木遊歩道の樹林、周辺の農家住宅の屋敷林などによる、水と緑豊かな景観を有する低層の住宅地です。近年では、大規模敷地の宅地開発による敷地の細分化等も見られます。

垣川沿いの貴重な樹林と良好な住環境の保全を図るため、垣川から 20mまでの区域を「特別景観形成地区」に指定しています（平成 21 年５月）。

（エ）見沼代親水公園周辺地区【景観形成のための基準：Ｐ118 参照】

見沼代親水公園周辺地区は、親水公園の水と緑を主軸とした自然豊かな落ち着いた低中層の住宅地です。日暮里・舎人ライナー開通による交通利便性の向上により、近年開発動向が活発化しています。

当該地区の潤い豊かな景観を保全し、快適で魅力のあるまちの形成を図るため、見沼代親水公園から 20mまでの区域を「特別景観形成地区」に指定しています（平成 21 年５月）。

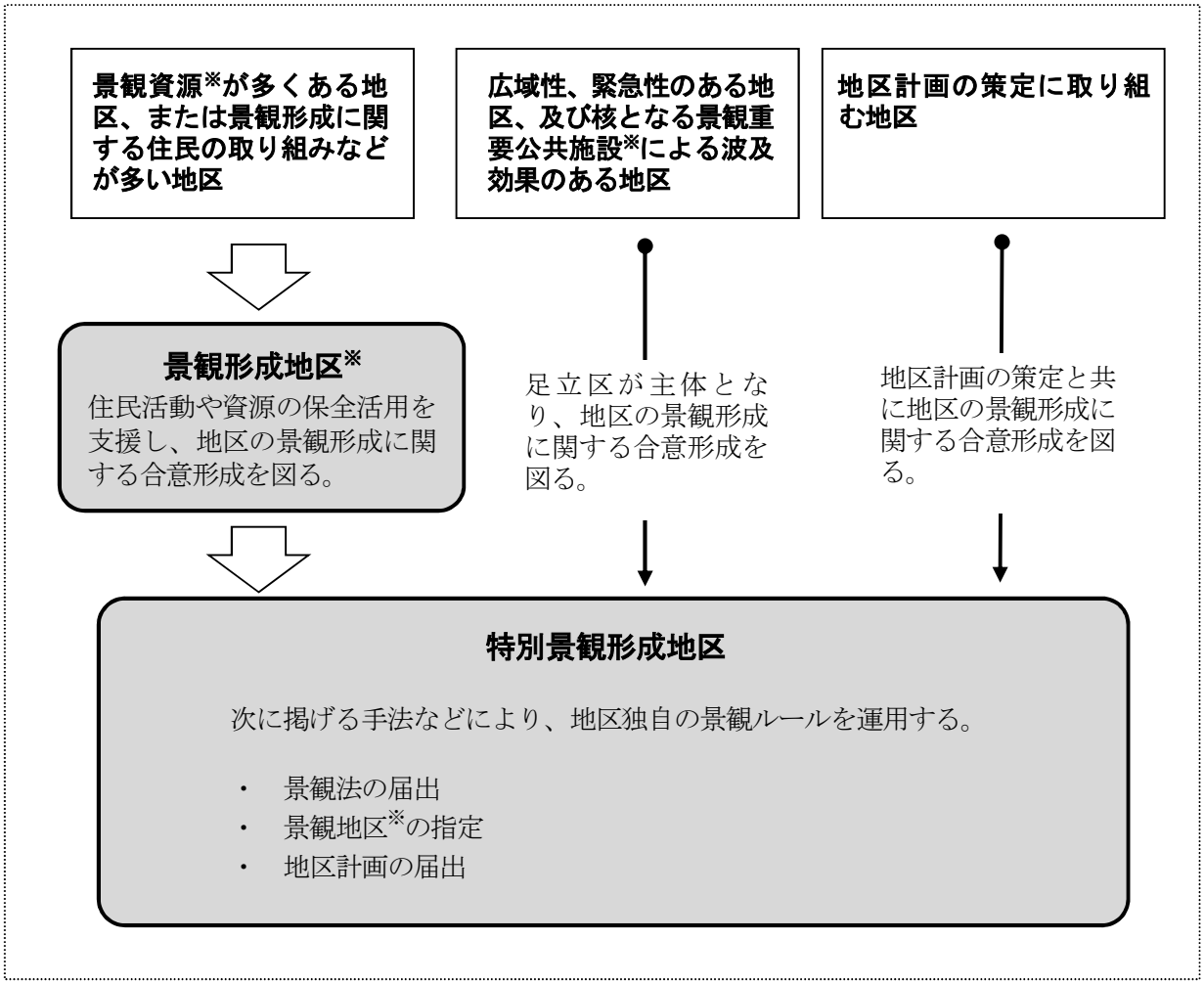
（オ）西新井大師地区【景観形成のための基準：Ｐ123 参照】

西新井大師地区は、門前町として、また住宅地として発展してきた歴史のある地区です。区は、景観重点地区に指定し、「西新井大師周辺地区まちづくり協議会」等と共に、歴史・文化を尊重した景観づくりを進めてきました。

近年、高層マンションの建設により西新井大師の眺望が失われることへの危惧があり、また日暮里・舎人ライナー開業後の開発行為なども見られます。

和風の意匠を意識した落ち着いた雰囲気のまち並みづくりを図り、地区全体として西新井大師の歴史と文化が感じられる景観の形成を図るため、地区まちづくり協議会からの申請を受け、西新井一丁目の全域及び西新井六丁目の一部の区域を「特別景観形成地区※」に指定しています（平成 31 年 4 月）。

図 7-4　地区の景観形成推進の流れ



施策２-２
地域の個性を活かしたまち並みをつくる

【特定地区】の景観形成に関する短・中期の重点的施策を示します。

施策２－２－１　景観形成地区※の景観を誘導し、まち並みを創る
地区住民のまちづくりに関する機運の醸成を図り、景観形成地区の取組みや、まち並み保全を支援します。

取組①　景観形成地区のＰＲを行う

- ＳＮＳを活用した景観形成地区に関する情報発信を行う
- 景観形成地区のまち並みを定点観測する

取組②　景観形成地区における区民による景観づくりの支援を行う

- まち歩き、ワークショップ等の開催により、地区の魅力となる景観資源※の発掘を行う
- イベント参加者等から景観まちづくりの担い手となる人材を育成し、地区住民の景観形成の機運を高めることで特別景観形成地区※への指定につなげる
- 地元協議会等の活動に、指導、助言のための専門家を派遣する

施策２－２－２　特別景観形成地区※のまち並みを保全するしくみをつくる
特別景観形成地区の良好な景観を周知広報することで、区民・事業者の意欲の高揚を図ります。また、地域の特色を活かした景観形成の具体的な配慮方法や事例を普及啓発し、特別景観形成地区のまち並み保全を推進します。

取組①　特別景観形成地区のＰＲを行う

- ＳＮＳを活用した特別景観形成地区に関する情報発信を行う
- 普及啓発のためのパンフレット等を作成する
- 特別景観形成地区のまち並みを定点観測する

取組②　特別景観形成地区の景観形成基準※に基づき、建築計画を誘導する

- デザインガイド等の配慮事例集活用による定性的基準の誘導を行う
  （日暮里舎ライナー沿線地区／西新井大師地区）
- 事前協議※において、景観形成調整部会委員の意見聴取を行い建築計画へ反映する
- 景観法に基づく届出による景観誘導を行う

取組③　景観まちづくりの行動を後押しする支援体制をつくる

- まち歩き、ワークショップ等の開催時に専門家やまちづくりの担い手にも参加してもらい、地区の魅力を活かした景観まちづくりを相談できる場を設ける。
- 届出や事前協議で良好な景観形成が実現された事例の表彰を行う
- 地元協議会等の活動に、指導、助言のための専門家を派遣する

施策２－２－３　新しいまちづくりの景観を誘導する
大規模開発やエリアデザイン※計画及び公共住宅の建替え等に際し、庁内外の関係機関と協働・協創し、その地区にふさわしい景観形成について共通認識を図っていきます。また、事業者による景観ガイドライン※作成等、事前協議※制度の活用により、地区内の統一感ある景観形成を誘導します。

取組①　地区の統一的な景観誘導を図るため、関係機関と連携した景観誘導を行う

- 区の政策や建築関連手続きと連携し景観誘導する
  （政策経営課・みどり推進課・開発指導課・建築調整課・住宅課等）
- 公共事業主体となる国、都及び公共的団体と連携し景観誘導する
  （任意の景観ガイドライン作成を含む）

取組②　足立区景観条例※に基づく事前協議により景観誘導を行う

- 大規模開発地区の景観ガイドラインの作成について事業者と事前協議を行い、景観審議会及び景観形成調整部会で専門家から意見聴取する
- 大規模建築物※及び個別建設事業※について事業者と事前協議を行い、景観形成調整部会で専門家から意見聴取する
- 公共建築物や公共工作物について足立区景観条例に基づく事前協議対象（規模・区域等）を検討する

■　指標と目標値

指　　標	現状値 （令和２年度）	中間値 （令和７年度）	目標値 （令和 12 年度）
施策２－２　地域の個性を活かしたまち並みをつくる			
施策２－２－１　景観形成地区※の景観を誘導し、まち並みを創る			
SNS による情報発信回数 再掲　1-2-1	累計 79 回	累計 140 回	累計 200 回
まち歩き、ワークショップ等の開催回数　再掲　1-2-3	－	累計５回	累計 10 回
施策２－２－２　特別景観形成地区※のまち並みを保全するしくみをつくる			
地区の啓発パンフレットや景観デザインガイド等の作成地区	延べ２地区	延べ３地区	延べ４地区
地区内の事前協議※件数	１件／年	２件／年	２件／年
地区内の届出件数	15 件／年	15 件／年	15 件／年
景観まちづくりを相談できる場を設ける	－	累計２回	累計４回
施策２－２－３　新しいまちづくりの景観を誘導する			
景観ガイドライン※の作成地区数（任意含む）	累計 11 地区	累計 14 地区	累計 17 地区
地区内個別建設事業※の事前協議件数	累計 39 件	累計 45 件	累計 50 件

第８章　【規制・誘導】による景観形成の施策

景観形成の基本方針及び景観形成方針（第３章・第４章）に基づき景観形成を推進するため、【規制・誘導】による景観形成の施策に取り組みます。

施策３-1
建築物等や屋外広告物※の規制・誘導による景観形成を推進する

（１）建築物等の規制誘導

個々の建築物の形態意匠、色彩等の質を高め、周辺とのつながりやまとまりに配慮することにより良好な景観の形成を図るため、次に掲げる建築物等の規制誘導に継続して取り組みます。景観法に基づく届出及び足立区景観条例※に基づく事前協議※では、伝わりやすい事例の提示等により、効果的に規制・誘導していきます。

ア　景観法に基づく届出

建築物の建築等、工作物*の建設等、開発行為等を行おうとする者は、景観法に基づく届出を行うこととします。

（ア）区全域

特別景観形成地区※を除く区全域においては、行為の種類（建築物、工作物、開発行為）や規模（一定規模※以上、大規模）に応じて定められた、区全域の景観形成基準※（基準編−１）に基づき、規制・誘導します。

（イ）特別景観形成地区

特に景観形成に努めていかなければならない地区を特別景観形成地区に指定し、各地区独自の景観形成基準（基準編－２）に基づき、規制・誘導します。

＊　建築基準法第 88 条に規定する工作物のうち、架空電線路用並びに電気事業法第２条第１項第 17　号に規定する電気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、及び屋外広告物の表示又は屋外広告物を掲出する物件を除く。

イ　景観形成のための事前協議※等

景観法に基づく届出に先立ち、足立区景観条例※や足立区ユニバーサルデザインのまちづくり条例に基づき、景観形成のための事前協議を行います。

（ア）足立区景観条例に基づく事前協議*（大規模建築物※、特定建築物※、大規模開発事業※、個別建設事業※）

大規模建築物及び特定建築物の建築等並びに大規模開発事業は、足立区景観条例に基づき事前協議を行います。この事前協議にあたって、区は必要に応じて足立区景観審議会※の意見を聴くこととします。

① 大規模建築物及び特定建築物の建築等

大規模建築物及び特定建築物については、周辺に与える影響の大きさを考慮し、現地調査による周辺環境の読み取り、シミュレーション、モンタージュ等の作成を事業者に求め、当該計画による景観形成について、事前協議を行います。

② 大規模開発事業

大規模開発事業は、公共施設の整備等と一体的に行われる総合的なまちづくり事業であることから、その計画にあたっては周辺の環境に及ぼす影響への配慮と、新しい景観の創出についての創意工夫が求められます。このため、開発事業の全体計画及び個別建設事業の計画のそれぞれの段階において、事業者と区があらかじめ協議することにより、良好な景観形成を図ります。

○大規模開発事業の事前協議

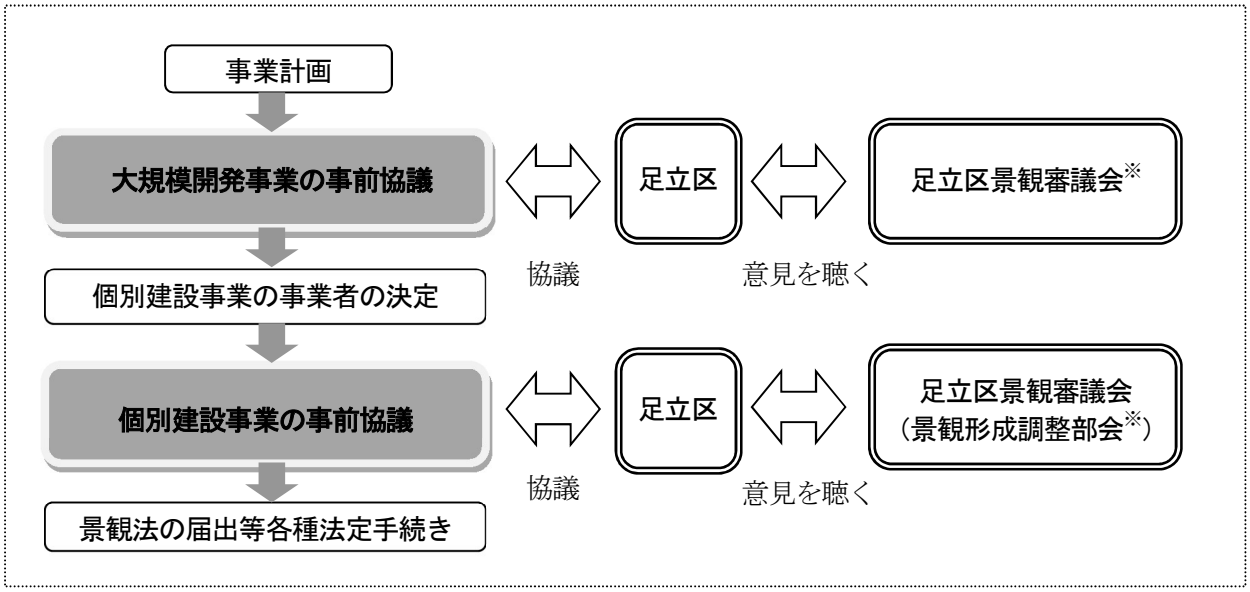
大規模開発事業の事業者は、大規模開発事業の景観形成方針（Ｐ44）等を踏まえて、開発地区全体の景観ガイドライン※を作成し、景観形成の目標や方針等を明確にした上で事業を進めることとします。

○個別建設事業の事前協議

景観ガイドラインが定められている区域内で行われる個別の建設事業については、法に基づく届出等に先立って、当該地区の景観ガイドラインへの適合について、区と事前協議※を行うこととします。

＊　東京都景観条例（平成 18 年東京都条例 136 号）第 20 条に規定する事前協議を行う場合、都への事前協議書の提出をもって、個別建設事業に係る事前協議書の提出があったものとみなす。

図 8-1　大規模開発事業※及び個別建設事業※の事前協議※の流れ



（イ）足立区ユニバーサルデザインのまちづくり条例に基づく事前協議（環境整備基準対象建築物等※）

「足立区ユニバーサルデザインのまちづくり条例」に基づき提出された環境整備基準事前協議申請書や公共施設等整備基準事前協議申請書をもとに、景観形成に関わる内容について協議を行います。

（ウ）足立区景観条例※に基づく誘導指針への適合（一般建築物※）

届出対象とならない小規模な一般建築物についても誘導指針を定め、指針に適合するよう誘導します。

（２）屋外広告物※の規制誘導

屋外広告物の表示等については、次に掲げる方策に取り組むことにより、景観面についても一定の配慮を求めます。

ア　景観法に基づく届出

景観法に基づく届出において、当該建築物に掲出または表示される屋外広告物についても「屋外広告物の景観形成誘導基準※」（基準編－１、２）に基づき、景観形成への配慮を求めます。

イ　景観形成のための事前協議※等

足立区景観条例※及び足立区ユニバーサルデザインのまちづくり条例に基づく事前協議において、当該建築物に掲出または表示される屋外広告物についても景観形成への配慮を求めます。

ウ　日暮里・舎人ライナー沿線地区における誘導

日暮里・舎人ライナー沿線地区においては、高架を走る車窓からの視認性を優先させた大規模で目立つ広告の乱立が特に懸念されるため、地区独自の景観形成誘導基準を定めています（P112）。また「日暮里・舎人ライナー沿線地区景観形成のための基準解説書※」を用いて、上記イの事前協議や屋外広告物条例に基づく許可申請の際に配慮を求めています。

エ　西新井大師地区における誘導

西新井大師地区においては、和風の景観の創出に配慮するため、地区内の沿道部分について地区独自の景観形成誘導基準を定めています（P130）。また「西新井大師地区景観デザインガイド※」を用いて、上記イの事前協議の際に配慮を求めています。

オ　地区計画等による地域ルールの検討・策定

地域の特性に応じた屋外広告物による景観形成を進める方法として、次に掲げる制度が東京都屋外広告物条例に定められています。

- 地区計画に広告物に関するルールを定めた場合、そのルールを条例の許可基準に反映させることができます*1。
- 景観計画に地区を指定し、屋外広告物に関する当該地区独自の基準を定めた場合、その基準を条例の許可基準に反映させることができます*2。

これらの制度を活用し、地区計画等によるまちづくりの機会を捉えて、住民と共に地域の実情に応じたルールの検討・策定に取り組み、実効性のある規制・誘導に繋げていきます。

また、近年の技術革新により広告物の種類が多様化しています。時代が求めるにぎわい空間の創出や地域の魅力向上に資する広告物等については、事前協議等を通じて基準の柔軟な運用により景観誘導していきます。

＊１　東京都屋外広告物条例第９条
＊２　東京都屋外広告物条例第 21 条

施策３-２
建築計画等で景観の質を高める景観誘導を行う

【規制・誘導】による景観形成に関する短・中期の重点的施策を示します。

施策３－２－１　規制誘導の体制を強化する
規制誘導データの検証と活用により、建築計画等に反映される効果的な景観誘導を行います。また、建築関連手続における関係所管との協働・協創により規制誘導の体制を強化します。

取組①　届出や事前協議※の実績検証により効果的な規制誘導を行う

- 年度毎の届出データ検証により、建築計画等における景観誘導の成果と課題を抽出し、景観形成調整部会委員からの評価、助言を得る
- 届出における特殊事例の運用マニュアルを作成し、景観誘導に活かす
- 事前協議において景観形成調整部会委員から意見聴取した配慮事項を蓄積し、まち並み形成における景観誘導に活かす

取組②　庁内関係所管との連携により規制誘導を行う

- 建築手続き書類の関係課供覧により早期に届出物件を確認し、景観誘導する
  （都市計画課・建築調整課・開発指導課・建築審査課等）
- 届出業務のほか、大規模建築物※、大規模開発事業※及び個別建設事業※の事前協議において関係所管から意見聴取し、景観誘導に反映する
  （まちづくり課・みどり推進課・建築調整課・開発指導課・住宅課等）

施策３－２－２　建築物等の規制誘導を強化する

届出や事前協議※の対象規模に満たない建築物等の景観誘導や、多様化する景観デザインへの対応のため、専門家による景観アドバイザー制度※の導入等を検討し、質の高い景観誘導を進めます。

取組①　景観法に基づく届出により規制誘導する

- 電話及び窓口等の事前相談において景観誘導する
- 届出により規制誘導する
- 多様なデザインに対応するため、景観アドバイザー制度の活用を検討する

取組②　足立区景観条例※に基づく事前協議により規制誘導する

- 大規模建築物※の事前協議により景観誘導する
- 大規模開発事業※、個別建設事業※の事前協議により景観誘導する
- 景観形成調整部会※を開催し、専門家から意見聴取する

取組③　届出対象外の建築物の景観誘導を行う

- 届出対象外の建築物に関する景観形成を普及啓発する
- 一般建築物※の誘導指針に適合するよう、電話や窓口で景観誘導する

施策３－２－３　屋外広告物※の規制誘導を強化する

屋外広告物に関する景観形成誘導基準※の具体的事例などの提示により、実効力のある誘導を進めます。また、技術革新等による新たな広告手法に対し、専門家の意見を取り入れ適切な対応を行います。

取組①　景観法に基づく届出により規制誘導する

- 届出において景観形成誘導基準に基づき誘導する［区全域］
- 解説書及び自己診断シートを用いて具体的に誘導する［日・舎ライナー沿線地区］
- デザインガイドを用いて具体的に誘導する［西新井大師地区］
- 屋外広告物許可担当所管（道路管理課）との連携により誘導する［日・舎ライナー沿線地区］

取組②　広告手法の技術革新に対応した景観誘導を行う

- 専門家の意見を取り入れた柔軟な景観誘導を行う
- 屋外広告物ガイドライン等の検討を行う
- 新たな広告手法が、観光振興や地域の魅力発信につながるよう誘導する

■　指標と目標値

指　　標	現状値 （令和２年度）	中間値 （令和７年度）	目標値 （令和 12 年度）
施策３－２　建築計画等で景観の質を高める景観誘導を行う			
施策３－２－１　規制誘導の体制を強化する			
部会委員からの評価、助言を得る回数	－	１回／年	１回／年
特殊事例運用マニュアル作成	作成済み	適宜追加	適宜追加
事前協議※配慮事項集の作成	作成済み	毎年更新	毎年更新
建築手続き書類の供覧件数	400 件／年	400 件／年	400 件／年
施策３－２－２　建築物等の規制誘導を強化する			
届出件数	150 件／年	150 件／年	150 件／年
大規模建築物※の事前協議件数	累計 27 件	累計 35 件	累計 40 件
啓発パンフレット等の発行回数　再掲　1-2-1	累計３回	累計７回	累計 14 回
誘導指針（努力義務）を新設	検討中	新設済	改善検討
施策３－２－３　屋外広告物※の規制誘導を強化する			
届出件数　再掲　3-2-2	150 件／年	150 件／年	150 件／年
屋外広告物担当所管との情報共有	適宜	２回／年	２回／年
広告物の規制誘導で専門家の助言を得た件数	－	累計５回	累計 10 回

第９章　【協働・協創】による景観形成の推進

本計画の実現に向けては、区民、事業者、区それぞれが、景観づくりのための役割を果たす必要があります。さらに、行政間の協働と、区民、事業者、区等の協創により施策を推進していきます。

１　様々な主体の責務

（１）区民等の役割

- 身近な景観の価値や魅力に気付き、一人ひとりが良好な景観を共有の資産として認識することが大切です。
- 景観形成の担い手として景観まちづくりへの理解を深め、積極的に景観づくりの活動に取組みます。建築行為等を行う際には、景観形成基準※を遵守し、良好なまち並み形成に配慮します。
- 足立区が実施する良好な景観の形成に関する施策に協力します。

（２）事業者の役割

- 地域に貢献する景観まちづくりへの理解を深め、良好な景観形成に取組みます。
- 事業活動において、届出や事前協議※により良好なまち並み形成に配慮し、景観形成基準を遵守します。
- 足立区が実施する良好な景観の形成に関する施策に協力します。

（３）区の役割

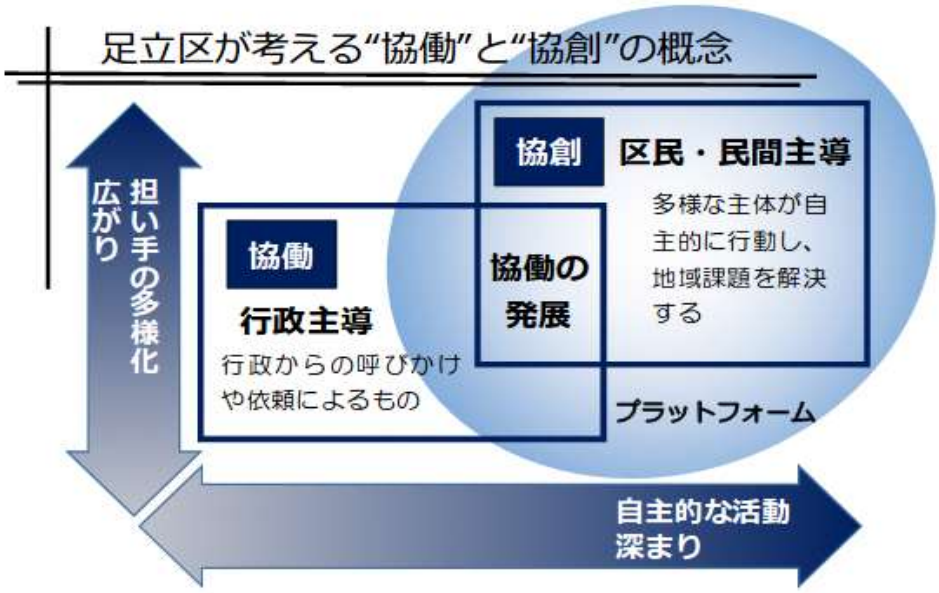
- 良好な景観の形成を推進するための総合的な施策を策定し、実現に向けて取り組みます。
- 公共施設の整備にあたっては、良好な景観の形成に関し、先導的な役割を果たすよう努めます。
- 建築行為等に対しては、届出や事前協議等により、良好な景観形成を誘導します。
- 景観づくりに関する情報提供を積極的に行い、区民等及び事業者の意識啓発を行います。
- 良好な景観の形成に関する区民等及び事業者の取組みに対し、支援を行います。

２　協働・協創による景観形成の推進

これまで行政が主導的な役割を担ってきた協働による景観形成から、今後は区民・事業者・足立区等様々な主体の協創による景観形成を展開していきます。

協創は「互いの個性や価値観を認め合い、ゆるやかにつながり支えあえば、より一層力を発揮できる仕組み」として定義されています。景観行政における様々な課題に対応するためにも、区民・事業者・区それぞれが地域の景観を創り、守るという意識を高め、協創による景観形成を進めます。

図 9-1　協働と協創の概念図



「協働」の特徴
- 地域課題の解決に向けて、主に行政が目的や手段を設定している
- 行政からの呼びかけや依頼に応じた、参加・活動を継続している

「協創」の特徴
- 「協働」ではたどり着けなかった地域課題の解決や、新たな魅力の創出に取り組んでいる
- 多様な主体が自主的に行動し、ゆるやかにつながっている

「プラットフォーム」とは
- 多様な主体がつながり、活躍できる場や機会
- 協創に必要不可欠な、担い手の多様性の「広がり」・自主的活動の「深まり」を支える土台となる

図 9-2　協働と協創のイメージ

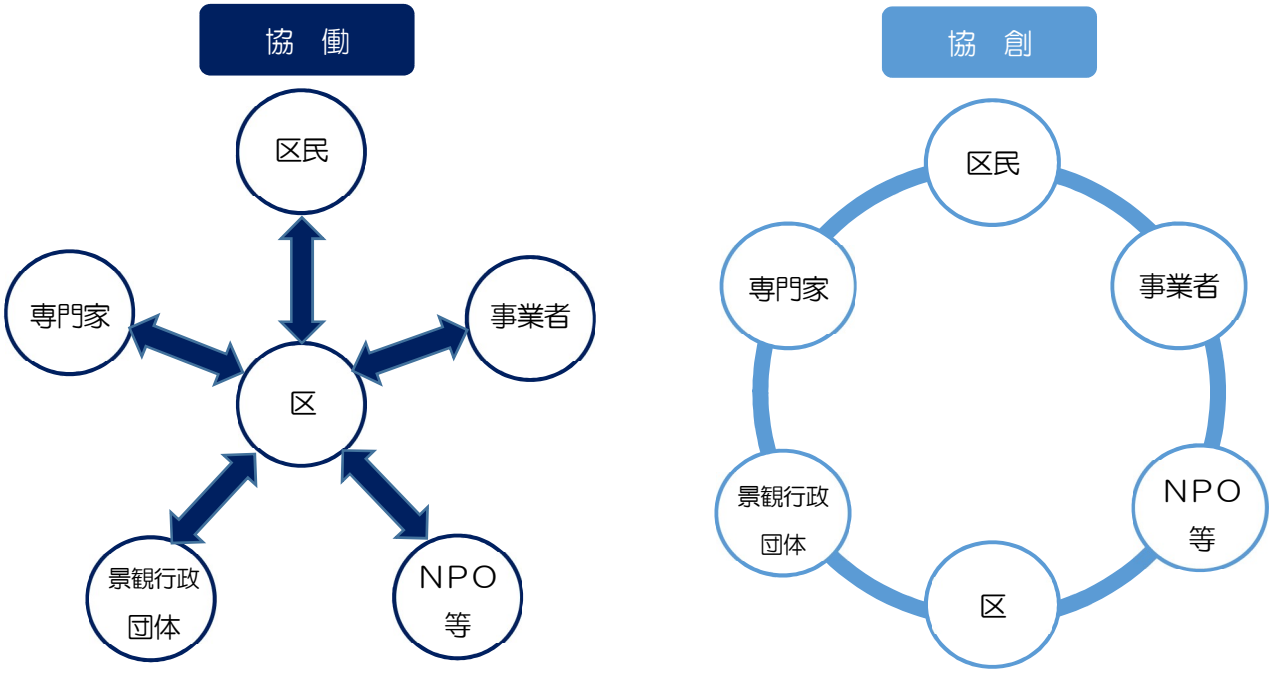
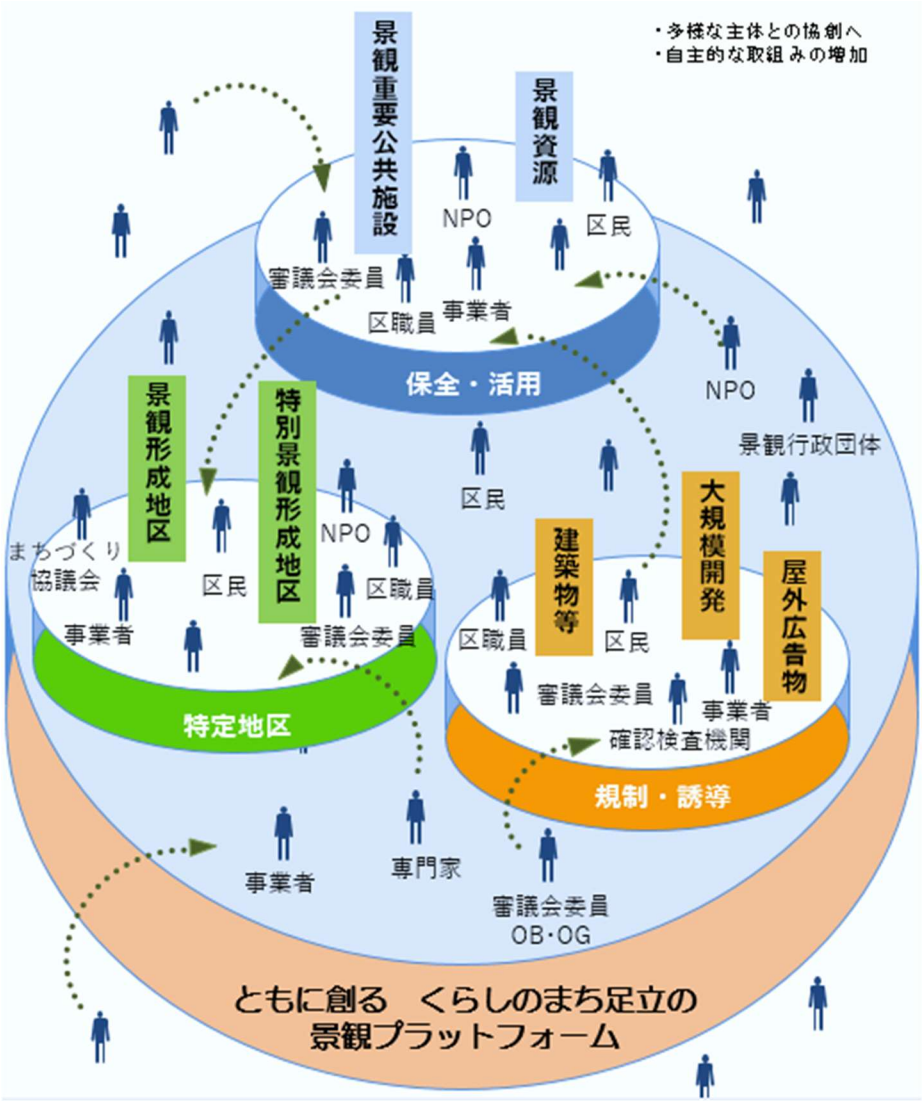


図 9-3 協創プラットフォームのイメージ



（１）協働・協創の担い手

協働・協創の担い手	活動内容
区民	・区民一人ひとり ・グループサークル ・町会、自治会 ・足立区景観審議会※における公募委員及びＯＢ、ＯＧ ・まちづくり推進委員
まちづくり組織	・景観形成地区※等におけるまちづくり協議会※ ・地区まちづくり計画における検討組織 ・景観協定※の締結
事業者	・「足立区景観条例※」及び「足立区ユニバーサルデザインのまちづくり条例」に基づく事前協議※ ・まちづくりカウンセラー※ ・足立区景観審議会における団体推薦委員
専門家	・足立区景観審議会委員 ・足立区景観計画推進部会※及び足立区景観形成調整部会※専門員 ・足立区景観審議会委員ＯＢ、ＯＧ
ＮＰＯ等	・景観整備機構※の指定 ・確認審査機関

（２）普及啓発

区民や事業者の景観形成についての意識向上や参加意欲を醸成するため、普及・啓発を推進します。

ア　周知・広報活動

景観に関する冊子やパンフレット等の作成・配布、講演会や講座などのイベントの開催を定期的に行います。また、景観形成に関する情報発信を積極的に行います。

イ　表彰制度の検討

区民や事業者の意識や関心を深める契機の１つとなるよう、地域の景観形成に寄与する建築物、工作物、広告物や住民等による活動などを表彰する制度について検討します。

ウ　情報の共有化

実態調査や定点観測などを定期的に行うことでまち並みの状況を把握し、今後の施策に活かします。また、これらの結果の蓄積により良好な景観形成の客観的根拠とし、長期的な景観形成に取り組みます。

（３）協働・協創による景観形成の指標

指　　標	現状値 （令和２年度）	中間値 （令和７年度）	目標値 （令和 12 年度）
協働・協創による景観形成の推進			
景観審議会の開催回数	２回／年	継続	継続
景観計画推進部会の開催回数	４回／年	継続	継続
景観形成調整部会の開催回数	６回／年	継続	継続
区民公募委員の人数	延べ 20 人 （第 1～7 期）	延べ 26 人	延べ 29 人
景観審議会委員 OB･OG の景観形成の場における活動人数	－	延べ５人	延べ 10 人

◆あなたがつくる　足立の景観◆

○景観はあなたのくらしの中にあります

足立の景観は、歴史的建造物や風光明媚な自然だけでつくるものではありません。区民一人ひとりの生活の姿が積み重なることでつくられています。

身のまわりの小さな配慮から

・自宅敷地内の緑　・塀のデザイン　・駐輪の仕方　・ごみの出し方　など

～隣地や道路など周囲からの見え方を工夫する～

○身近に見つけた「魅力的な景観」を発信・共有しましょう

一人ひとりが見つけた「良い景観」を持ち寄り、皆が共有できる場に参加しましょう。

周囲に目を向け、参加する

・ＳＮＳ発信　・パネル展示　・写真コンテスト　・まち歩き　など

～身近な景観に気付き、発見する～

○まちの景観を、あなたの力で魅力あるものにしていきましょう

活動の仲間を集めて、区や専門家と協力して景観づくりの輪を広げましょう。

まち全体の景観を考え、行動する

・景観審議会の区民公募委員　・まちづくり推進委員　・グループサークルなど

～身近なまちの景観づくりについて学び、広める～

基準編－１　区全域における景観形成のための基準

本章では、特別景観形成地区※を除く区全域の、建築物の建築等、工作物の建設等および開発行為に係る景観形成のための基準を定めます。

- **景観形成基準※（景観法第８条第４項第２号に規定される基準）**
  景観法の届出に際し適合を確認する、まち並みの景観的な調和を損ねないために守るべき基準です。
- **景観形成誘導基準※**
  足立区景観条例※または足立区ユニバーサルデザインのまちづくり条例に基づき、区と区民や事業者等との協議において、より良い景観形成を誘導するための基準です。
- **一般建築物※の誘導指針**
  届出や事前協議※などの手続きを伴わない小規模な建築物について、適合させるよう努めなければならない基準です。

行為の種類・規模	規制・誘導
①　一般建築物の建築等 （②～③を除く建築物）	・　一般建築物の誘導指針 （足立区景観条例・適合努力義務）
②　一定規模以上の建築物※の建築等 （次のいずれかの建築物（③を除く） ・高さ 15m以上または 延べ面積 1,000 ㎡以上の建築物 ・足立区環境整備基準対象建築物等※）	・　景観形成基準（景観法・届出） および ・　景観形成誘導基準（足立区ユニバーサルデザインのまちづくり条例・協議*）
③　大規模建築物※の建築等 （高さ 45m以上または 延べ面積 15,000 ㎡以上の建築物）	・　景観形成基準（景観法・届出） および ・　景観形成誘導基準（足立区景観条例・協議）
④　工作物の建設等 （高さ 15m以上または 築造面積 1,000 ㎡以上の工作物）	・　景観形成基準（景観法・届出）
⑤　開発行為 （開発区域の面積 3,000 ㎡以上）	・　景観形成基準（景観法・届出）

＊　足立区ユニバーサルデザインのまちづくり条例に基づく協議は、足立区環境整備基準対象建築物等を対象とする。

１　一般建築物※の誘導指針

建築物の意匠、色彩等は、基本的には設置者の創意工夫により自由に選択されるものですが、不特定多数を対象として公共空間に向かって表現されるため、まちを構成する大切な要素として、一定の公共性と社会的な役割が求められます。

小規模な建築物であっても、周辺景観と調和した意匠、色彩等を採用するよう、次に掲げる誘導指針に適合するよう努めることとします。なお、景観法及び足立区景観条例※に基づく届出や事前協議※などの手続きは行いません。

（１）対象行為と規模

一定規模以上の建築物※及び大規模建築物※に該当しない小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え又は色彩の変更。

（２）一般建築物の誘導指針

一般建築物の誘導指針	
意匠 色彩	□　色彩や素材は、次の事項に適合するとともに、見る人に与える心象に配慮し、周辺景観との調和を図る。 ・　外観の色彩は、基準編－３に定める色彩基準Ｉのとおりとする。 ・　地域で親しまれている色彩や素材がある場合は、これらの活用に努める。 ・　外壁の素材は、美観が損なわれにくく、極端に光沢があるものは避ける。 □　建築物に附帯する構造物や設備等は、次の方法などにより、周囲からの見え方に配慮する。 ・　建築物と一体的に計画するなど、目立たない工夫を施す。 ・　通りから直接見えない位置に配置する。やむをえない場合は、目隠しルーバーや緑化などにより修景する。
緑化 外構等	□　敷地内はできる限り緑化を図り、周辺の緑と連続させる。 □　敷地内に既存樹木がある場合は、既存樹木を活かした緑化に努める。

２　景観形成基準＊

まち並みの景観的な調和を損ねないために、景観的に目立つ規模の行為を特定し、次の（１）から（４）に掲げる事項を、良好な景観形成のための行為の制限に関する事項（景観法第８条第２項第２号関係）として定めます。

（１）一定規模以上の建築物※

ア　届出対象行為と規模

次に掲げるいずれかの建築物に該当し、かつ大規模建築物※に該当しない建築物の新築、増築、改築若しくは移転又は外観を変更することとなる修繕等（修繕、模様替若しくは色彩の変更）でその修繕等に係る面積が従前の外観の面積の２分の１を超えるもの

- 高さ 15m以上又は延べ面積 1,000 ㎡以上の建築物
- 足立区環境整備基準対象建築物等※

イ　景観形成基準（景観法第８条第４項第２号関係）

一定規模以上の建築物の景観形成基準	
配置	□ 道路や公園などの公共空間及び隣接地と連続したオープンスペース※の確保など、周辺との関係に配慮した配置とする。 □ 敷地周辺への圧迫感を低減するため、十分な壁面後退を行うよう努める。
高さ 規模	□ 建築物の高さや規模は、群周辺建築物群としてのリズムやのスカイライン※との調和を図る。
形態 意匠 色彩	□ 形態・意匠は建築物全体のバランスだけでなく周辺建築物等との調和を図る。 □ 色彩や素材は、次の事項に適合するとともに、見る人に与える心象に配慮し、周辺景観との調和を図る。 ・ 外観の色彩は、基準編－３に定める色彩基準Ⅱのとおりとする。 ・ 地域で親しまれている色彩や素材がある場合は、これらの活用に努める。 ・ 外壁の素材は、美観が損なわれにくく、極端に光沢があるものは避ける。 □ 外壁は、次の方法などにより圧迫感の軽減に努める。 ・ 部材や色彩・素材などにより分節化を行うなどにより、長大な壁面を避ける。 ・ 前面道路に面して十分な空地を確保する。 ・ 隣接地に対して、外壁をセットバック※させる。 □ 建築物に附帯する構造物や設備等は、次の方法などにより、周囲からの見え方に配慮する。 ・ 建築物と一体的に計画するなど、目立たない工夫を施す。

＊　景観法第８条第４項第２号に規定される基準。まち並みの景観的な調和を損ねないために守るべき基準。

	・　通りから直接見えない位置に配置する。やむをえない場合は、目隠しルーバーや緑化などにより修景する。 ・　屋根・屋上に設備等がある場合は、高層建築物等からの見え方に配慮する。
緑化 外構等	□　敷地内はできる限り緑化を図り、周辺の緑と連続させる。また、屋上や壁面の緑化に積極的に取り組む。 □　敷地内に既存樹木がある場合は、既存樹木を活かした緑化に努める。 □　緑化にあたっては、地域の在来種に適合した樹種の選定に配慮し、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、植栽地盤を工夫する。 □　照明は、次の事項に配慮するとともに、周辺環境と調和するよう努める。 ・　夜間における安全性・安心性を確保した照明環境の整備に努める。 ・　過度な明るさや暗がりを排除し、暖かみのある質の高い光により落ち着きを感じることのできる、快適な夜間景観の形成に努める。

（２）大規模建築物※

ア　届出対象行為と規模

高さ 45m以上又は延べ面積 15,000 ㎡以上の建築物の新築、増築、改築若しくは移転又は外観を変更することとなる修繕等（修繕、模様替若しくは色彩の変更）でその修繕等に係る面積が従前の外観の面積の２分の１を超えるもの

イ　景観形成基準※（景観法第８条第４項第２号関係）

大規模建築物の景観形成基準	
配置	□　道路や公園などの公共空間及び隣接地と連続したオープンスペース※の確保など、周辺との関係に配慮した配置とする。 □　壁面の位置の連続性や適切な隣棟間隔の確保など、周辺のまち並みに配慮した配置とする。 □　敷地内に歴史的な資源や残すべき自然などがある場合は、これを活かした建築物の配置とする。 □　隣接する建築物の壁面の位置等を考慮する。
高さ 規模	□　周辺の主要な眺望点（道路、河川、公園など）からの見え方を検討し、高さは、周辺建築物群のスカイライン※との調和を図る。
形態 意匠 色彩	□　形態・意匠は建築物全体のバランスだけでなく周辺建築物等との調和を図る。 □　外壁は長大な壁面を避けるとともに、建築物の形態や部材・色彩・素材などにより分節化を図るなど圧迫感の軽減を図る。 □　色彩や素材は、次の事項に適合するとともに、見る人に与える心象に配慮し、周辺景観との調和を図る。 ・　外観の色彩は、基準編－３に定める色彩基準Ⅲのとおりとする。 ・　地域で親しまれている色彩や素材がある場合は、これらの活用に努める。 ・　外壁の素材は、美観が損なわれにくく、極端に光沢があるものは避ける。 □　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する。 □　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る。
公開空地 外構 緑化等	□　隣接するオープンスペースとの連続性を確保する。 □　敷地内の床面の舗装の仕上げは、道路や周辺建築物との連続性に配慮する。 □　公開空地には、ベンチ等を配置し、憩いの空間の創出に努める。 □　敷地内はできる限り緑化を図り、周辺の緑と連続させる。また、屋上や壁面の緑化を積極的に行う。 □　敷地内に既存樹木がある場合は、既存樹木を活かした緑化に努める。 □　緑化にあたっては、地域の在来種に適合した樹種の選定に配慮し、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

	を工夫する。 □　照明は、次の事項に配慮するとともに、周辺環境と調和するよう努める。 ・　夜間における安全性・安心性を確保した照明環境の整備に努める。 ・　過度な明るさや暗がりを排除し、暖かみのある質の高い光により落ち着きを感じることのできる快適な夜間景観の形成に努める。 □　外構計画は、敷地内のデザインのみを捉えるのではなく、隣接する敷地や道路など、周辺のまち並みと調和を図った色調や素材とする。

（３）工作物

ア　届出対象行為と規模

次に掲げる工作物の新設、増築、改築若しくは移転又は外観を変更することとなる修繕等（修繕、模様替若しくは色彩の変更）でその修繕等に係る面積が従前の外観の面積の２分の１を超えるもの

工作物の種類	届出規模
煙突、鉄柱、装飾塔、記念塔、物見塔その他これらに類するもの*	高さ≧15m
昇降機、ウォーターシュート、コースターその他これらに類するもの（回転運動をする遊戯施設を含む）	高さ≧15m又は築造面積≧1,000 ㎡
製造施設、貯蔵施設、遊戯施設、自動車車庫（建築物である物を除く）その他これらに類するもの	

イ　景観形成基準※（景観法第８条第４項第２号関係）

工作物の景観形成基準	
規模	□　周囲の公園、道路、河川などから見たときに、圧迫感を感じさせないような離隔間隔を確保し、長大な壁面の工作物は避ける。
形態 意匠 色彩	□　色彩や素材は、次の事項に適合するとともに、周辺景観との調和を図る。（ただし、コースターなどの遊戯施設で、壁面と認識できる部分をもたない工作物を除く。） ・　外壁や柱の色彩は、基準編－３に定める色彩基準Ⅲのとおりとする。 ・　外壁や柱の素材は、美観が損なわれにくく、極端に光沢があるものは避ける。 □　周囲の公園、道路、河川などの主要な眺望点から見たときに、周辺の景観と調和した形態・意匠とする。 □　設備等は、工作物と一体化するか緑化等により修景するなど周囲からの見え方に配慮する。

＊　架空電線路用並びに電気事業法第２条第１項第 17 号に規定する電気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、及び屋外広告物の表示又は屋外広告物を掲出する物件を除く。

（４）開発行為

ア　届出対象行為と規模

都市計画法第４条第 12 項に規定する開発行為（主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更）で、開発区域の面積が 3,000 ㎡以上のもの。

イ　景観形成基準※（景観法第８条第４項第２号関係）

開発行為等の景観形成基準	
木竹の保全または適切な植栽	□　敷地内に、樹高が 10m以上かつ幹周り 1.2m以上、または樹高 15m以上の樹木や地域のシンボルとなる樹木がある場合は、それらの保全に適切な植栽土地面積の確保に努める。

３　景観形成誘導基準＊

より良い景観形成を図るため誘導する事項として、区全域共通の基準と市街地特性別の基準を定めます。

（１）区全域共通の景観形成誘導基準

区全域共通の景観形成誘導基準
①　敷地全体でのまとまりを大切にする □　建築物や外構、緑化、広告物、工作物などを一体的にデザインし、敷地全体のまとまりに配慮した施設計画、外観とする。
②　水辺や公園との一体的な空間の創出を図る □　荒川等の水辺や大規模な公園等からの見え方に配慮した配置、外観とする。 □　公園や街路樹、公共施設の緑とのネットワークに配慮した敷地内緑化、建物緑化を行う。 □　水辺や親水水路に面する場合は、水辺への見通しの確保、オープンスペース※の確保、自然素材の活用、四季を感じさせる緑化、落ち着きのある色彩を使用する等の配慮を行う。
③　地域の景観特性に配慮した施設計画とする □　地域の歴史や成り立ち、周辺のまち並みの特性を把握し、次の事項などに着目して施設計画に反映させる。 ・　地域の歴史等が醸し出す佇まいや趣き ・　建物の規模や形態で構成される空間的なスケール感やスカイライン※ ・　鉄道からの見え方に配慮した屋根の形状や屋上の修景 □　ゾーン別の景観形成の方針（P.27～35）に配慮した施設計画とする。 ＜河川に囲まれた新旧調和の景観ゾーン＞（千住、新田） ・　荒川や隅田川の主な眺望点からの見え方に配慮した、配置、形態・意匠とする。 ・　外壁位置や色彩などは、隣接地等と協調し、まとまりのあるまち並みの形成に配慮する。 ＜豊かな自然や歴史の景観ゾーン＞（江北、興野・本木、伊興・西新井、鹿浜、舎人） ・　公園、緑道、農地等による緑のネットワークの形成を考慮し、積極的に敷地内緑化に努める。 ・　農地に面する外壁や広告物は、低彩度色とするなど落ち着いた形態・意匠とする。 ＜緑とゆとりを創出する景観ゾーン＞（梅田、中央本町） ・　外壁位置や色彩などは、周辺環境に配慮し、まとまりのあるまち並みの形成に努める。 ・　庭先や敷地内の緑化の確保に努める。 ＜身近な水と緑の景観ゾーン＞（綾瀬、佐野、保塚町・六町、花畑・保木間、竹の塚） ・　公園、緑道、水路等による緑のネットワークの形成を考慮し、積極的に敷地内緑化に努める。 ・　住宅地に面する外壁や広告物は、低彩度色とするなど落ち着いた形態・意匠とする。

＊　足立区と区民や事業者等との協議により、より良い景観形成を誘導するための基準。

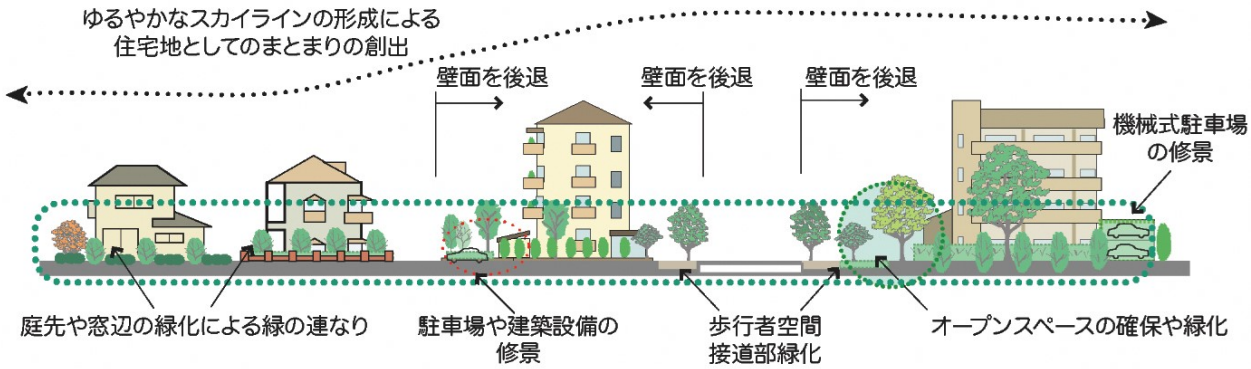
④　地域の景観資源※を活かした施設計画とする □　「足立・まちの風景資産」に位置づけられた景観資源等に隣接する場合は、次に掲げる配慮を行い、当該資源を引き立てる。 ・　緑化による修景を行う。 ・　景観資源に対して、建築設備や付属施設、屋外広告物※等を隣接させない。 ・　屋根や庇、外構の設え、外壁の色彩を協調させるなど、呼応するデザインを取り入れる。 □　地域のシンボルとなっている樹木を保全・活用する。 ・　保存樹などの地域のシンボルとなっている樹木は保全に努め、周辺に空地などを確保する。
⑤　景観形成上、大切な場所で新たな地域の魅力を創出する □　主要な道路の交差点や突き当りに位置する敷地、橋詰め等では、誘目性の高い意匠にならないよう配慮する。 □　地区の特性や敷地の形状等に応じ、次のような工夫によりまちかどの演出に努める。 ・　シンボルとなる樹木等を植栽する。 ・　オープンスペース※や広場を確保する。 ・　前面道路の形状に沿った意匠とする。
⑥　計画の規模に応じた景観形成を図る（大規模建築物※等） □　建築物の外観は、遠景や中景から見てバランスの取れた形態とし、周辺のまち並みの持つスケール感との調和に努める。 □　屋上緑化や壁面緑化を行うなど、豊かな緑化空間の整備に努める。 □　前面道路や周辺のまち並みの特性に応じて、地域に開かれた空地の確保に努める。

（２）市街地特性別の景観形成誘導基準※

ア　住居系市街地

項目	景観形成誘導基準
形態意匠	□　建築物の規模や形態、壁面の位置や屋根の形状等を周辺と調和させるなど、周辺の市街地と調和した形態とする。 □　中高層建築物は、低層部と中高層部で壁面に変化をつけるなど、まち並みの連続性に配慮した意匠とする。 □　主要生活道路の沿道では、穏やかな外観や施設計画とするなど、後背の落ち着きのある住宅地へ配慮する。 □　近隣型商店街では、そのスケール感の継承や低層部の壁面の位置等を協調するなど、まち並みの連続性に配慮する。 □　エントランスはまち並みに対して豊かな表情となるよう工夫を図る。 □　立体駐車場は、建築物と一体となったデザインとしたり、前面や壁面を緑化するなど、周辺に対して圧迫感を軽減するように工夫する。 □　接道部は生け垣などの緑化を行うとともに、四季を感じる中高木を配植するなど、潤いのある歩行者空間を創出する。 □　街区公園等のまとまった緑の周辺では、緑の連続性に配慮し、積極的に外周部の緑化を行う。
色彩	□　現況の暖色系の低彩度色を継承し、住宅地にふさわしい暖かさや落ち着きが感じられ、美観が損なわれにくい色彩とする。 □　周囲の住宅や外構の緑、囲障等と協調させるなど、まち並みとしての一体感に配慮した色彩とする。

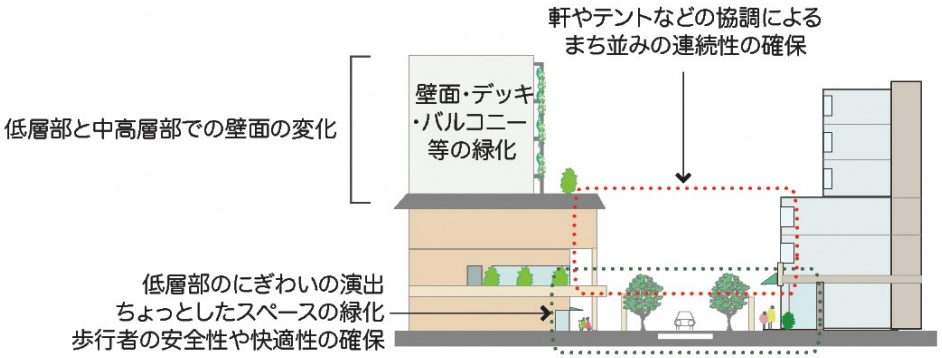
図①-1　住居系市街地のまち並みイメージ



イ　商業系市街地

項目	景観形成誘導基準※
形態意匠	□　隣接する建築物との壁面や接道面の高さ、軒や日除けテントなどを協調させるなど、まち並みの連続性に配慮した形態意匠とする。 □　高層建築物は、高層部を通りから後退させたり、低層部と中高層部で壁面に変化をつけるなど、まち並みの連続性に配慮した形態意匠とする。 □　前面道路側に空地やオープンスペース※を確保するなど、ゆとりのあるまち並みの形成を図る。 □　空地やオープンスペースは、歩道との段差をなくし、素材や仕上げは公共空間と協調するなど、歩行者の利便性や快適性に配慮する。 □　低層部に商業・業務施設を配置する場合は、ショーウィンドウの設置や開放的で演出された店先とするなど、明るくにぎわいが感じられる空間を形成する。 □　プランターの設置やシンボル的な樹木を植えるなど、潤いのある商業地景観の創出を図る。 □　まちかど（交差点に面する部分）では、オープンスペースを配置したり、コーナー性を意識した建築物の意匠とするなど、まちかどの演出を図る。
色彩	□　隣接する建築物等と色相や明度、彩度を協調したり、商店街に共通するテーマカラーを使用するなど、商業地としての連続性が感じられる色彩とする。 □　低層部を中心ににぎわいを感じさせる色彩を採り入れながらも、基調となる部分については中・低彩度色を基本とした色彩とする。 □　建築物のアクセントとなる庇や広告物などは、過剰な色彩表現を避け、中間色を活かしたり、建築物本体と色相をあわせるなど、けばけばしさのないしゃれた雰囲気の色彩とする。

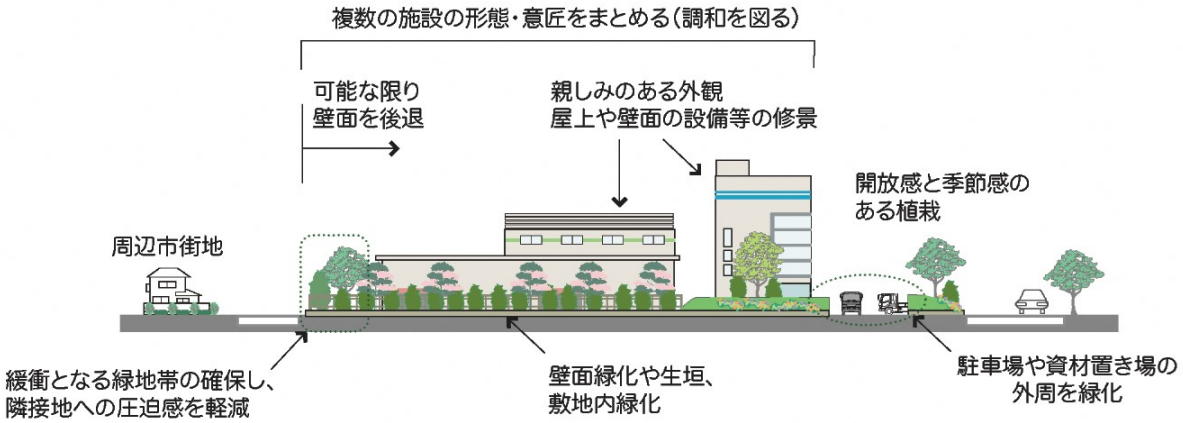
図①-2　商業系市街地のまち並みイメージ



ウ　工業系市街地

項目	景観形成誘導基準※
形態意匠	□　周辺の建築物の規模や色調を協調させる等、工業地としてのまとまりに配慮した形態意匠とする。 □　住工混在の地域では、住居系市街地の景観形成誘導基準についても配慮する。 □　敷地内に複数の施設がある場合は、各施設相互の形態や意匠を調和させ、施設全体の統一感に配慮した計画とする。 □　敷地外周の接道部や駐車場、資材置場の周囲は、ブロック塀などの機質な素材は避け、生け垣や緑地帯を設けるなど、まち並みの潤いの創出を図る。 □　工業施設の外観は、規模に応じて分節化するなど、親しみやすさに配慮した外観とする。 □　大規模な施設等は、オープンスペース※や緩衝緑地帯の確保、壁面の後退や分節化等により、圧迫感を軽減させる。
色彩	□　住宅地や商業地と近接した場所では、現況の明るい低彩度色を活かし、周辺の市街地に調和した色彩とする。 □　形態や素材の分節とあわせて色彩も使い分け、大規模な建築物の威圧感を軽減するなど、親しみやすい色彩とする。

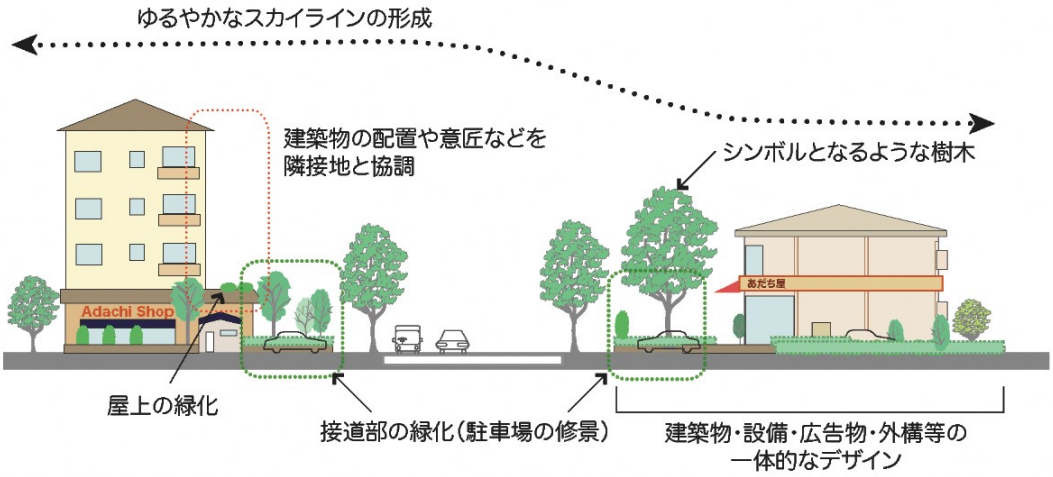
図①-3　工業系市街地のまち並みイメージ



エ　沿道系市街地

項目	景観形成誘導基準※
形態意匠	□　隣接地と規模や高さ、配置、壁面の位置を協調させるなど、沿道のまち並みに調和した形態意匠とする。 □　幹線道路に面した敷地境界線では、低木や生け垣などの配置やシンボルとなる樹木を植栽するなど、まち並みの潤いの創出を図る。 □　駐車場は出入口を集約化させるなど、歩行者の安全性に配慮する。 □　建築設備や付属工作物等は、建築物と一体となった意匠とする。 □　主要な交差点付近では、誘目性の高い意匠は避け、オープンスペース※を確保したりアイストップ※となるような樹木を植栽するなど、まちかどの演出を図る。
色彩	□　落ち着いた中・低彩度色を基本とするとともに、アクセント色等についても過剰な色彩表現を避け、まち並みの秩序に配慮した色彩とする。 □　交差点や交通標識の周辺では、信号や標識と誤認するような色彩を避け、安全で快適な沿道の色彩とする。 □　隣接する建築物や広告物と色調をそろえるなど、連続性が感じられる色彩とする。 □　コーポレートカラー等の取り決めがある場合でも、周辺の景観に鑑み、彩度を下げたより穏やかな表現としたり、使用する面積を減らすなど、地域性に配慮した色彩とする。

図①-4　沿道系市街地のまち並みイメージ



４　屋外広告物※の表示等の制限

屋外広告物の表示及び掲出する物件の設置に関する行為の制限に関する事項を定めます。また、足立区景観条例※または足立区ユニバーサルデザインのまちづくり条例に基づく協議において誘導を図る事項として、屋外広告物の景観形成誘導基準※を定めます。なお、日暮里・舎人ライナー沿線地区および西新井大師地区については、さらに地区独自の景観形成誘導基準を定めています。

（１）屋外広告物の行為の制限に関する事項（景観法第８条第２項第４号イ）

- 屋外広告物は、屋外広告物条例に基づく許可が必要なものはもとより、自家用及び公共広告物などを含め、規模、位置、色彩等のデザインなどが、地域特性を踏まえた良好な景観の形成に寄与するような表示・掲出とします。

- 特別景観形成地区※や大規模な公園・緑地等の周辺では、緑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十分配慮し、屋外広告物を表示・掲出します。

- 歴史的な景観資源※の周辺では、歴史的・文化的な面影や雰囲気を残すまち並みなどに配慮して、屋外広告物を表示・掲出します。

- 大規模な建築物や高層の建築物における屋外広告物は、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。

（２）屋外広告物の掲出または表示に関する景観形成誘導基準

ア　区内全域の景観形成誘導基準

景観形成誘導基準	
区内全域共通	□　道路の交差点付近では、誘目性の高い意匠の掲出は控える。 □　同一敷地内に複数の屋外広告物を掲出する場合は、大きさの統一や色彩のトーンをそろえるなど、個々の広告物の形態意匠の協調性に配慮するとともに、全体的なバランスを意識した配置とする。 □　広告物に表示する情報はできるだけ集約し、文字数や使用する色数を少なくするなど、コンパクトに掲出する。 □　住宅地と接する敷地では、住宅地側への過度な屋外広告物の掲出は控える。 □　ＬＥＤビジョン、プロジェクションマッピング等の光源を使用する場合は、周辺環境及び安全性に配慮する。

イ　市街地特性別の景観形成誘導基準※

市街地特性	景観形成誘導基準
住居系市街地	□　原則として、自家用の広告物とし、屋上広告物や独立広告物は設置を控えるとともに、周辺のまち並みから突出する大きさやデザインのものは避ける。 □　地色は、派手な色の使用を避けるとともに、原則として光りを発する広告物の掲出は控える。
商業系市街地	□　隣接する広告物と規模や色彩を協調させるなど、商業地としての連続性に配慮した規模や意匠とする。 □　地色には、派手な色の使用を控えるとともに、光源を使用する場合は、過度に点滅するものや必要以上に明るいものは避けるなど、周辺景観に配慮する。
工業系市街地	□　原則として、自家用の広告物とし、周辺のまち並みから突出する大きさやデザインのものは避ける。 □　壁面広告物や屋上広告物は、建築物の壁面と同じ色調とするなど、施設全体のまとまりに配慮する。 □　地色は、派手な色の使用を避けるとともに、原則として光りを発する広告物の掲出は控える。
沿道系市街地	□　突出する大きさやデザイン、過剰な電飾設備のものは避け、沿道のまち並みとの連続性に配慮する。 □　地色には、派手な色の使用を控えるとともに、光源を使用する場合は、過度に点滅するものや必要以上に明るいものは避けるなど、周辺景観に配慮する。

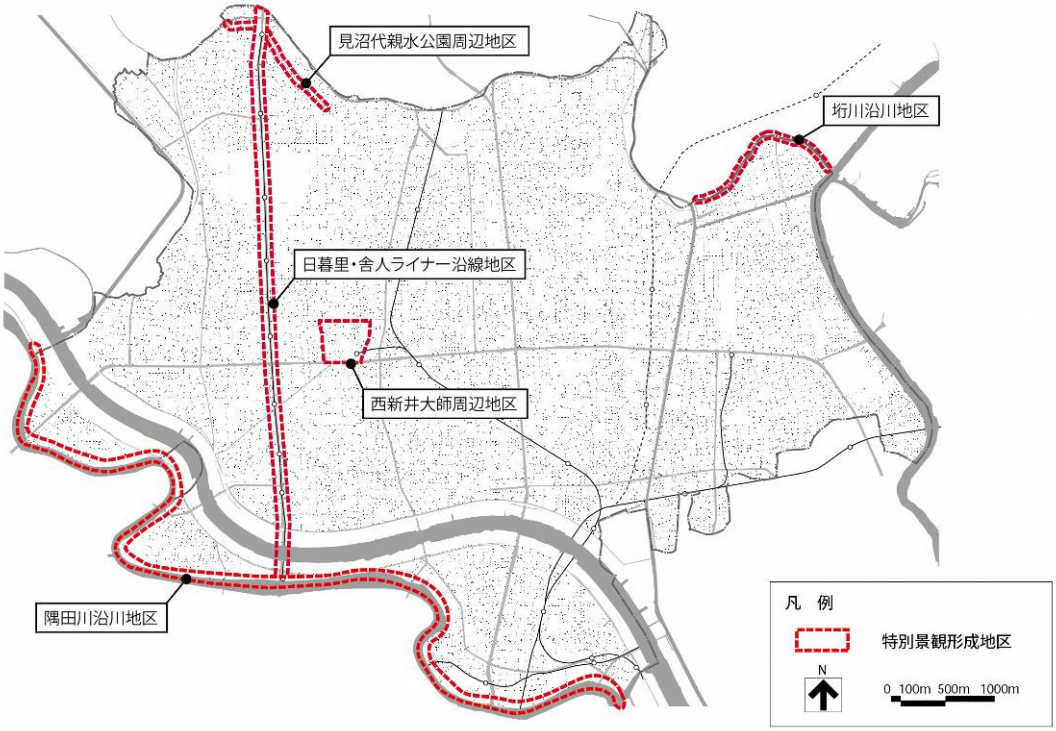
基準編－２ 特別景観形成地区※における景観形成のための基準

本章では、特別景観形成地区の、建築物の建築等、工作物の建設等、開発行為および木竹の伐採（垳川沿川地区のみ）に係る景観形成のための基準を定めます。

- **景観形成基準※（景観法第８条第４項第２号に規定される基準）**
  景観法の届出に際し適合を確認する、まち並みの景観的な調和を損ねないために守るべき基準です。
- **景観形成誘導基準※**
  足立区景観条例※または足立区ユニバーサルデザインのまちづくり条例に基づき、区と区民や事業者等との協議において、より良い景観形成を誘導するための基準です。
  建築行為については、区全域の景観形成誘導基準（P. 89）に準じます。
  一部の地区の開発行為と屋外広告物※の表示または掲出については、地区の特性に応じた基準を本章に定めています。

特別景観形成地区	景観形成の目標
隅田川沿川地区	水辺の開放感を確保した景観の形成
日暮里・舎人ライナー沿線地区	車窓からの眺めに配慮した緑豊かな景観の形成
垳川沿川地区	水面と自然林が一体となった潤い豊かな景観の形成
見沼代親水公園周辺地区	親水公園の水と緑を活かした景観の形成
西新井大師地区	西新井大師の歴史と文化が感じられる景観の形成

図②-1　特別景観形成地区の位置



【隅田川沿川地区】【日暮里・舎人ライナー沿線地区】

行為の種類・規模	規制・誘導
① 一般建築物※の建築等 （②～③を除く建築物）	・ 一般建築物の誘導指針 （足立区景観条例※・適合努力義務）
② 一定規模以上の建築物※の建築等 （次のいずれかの建築物（③を除く） ・ 高さ 15m以上または延べ面積 1,000 ㎡以上の建築物 ・ 足立区環境整備基準対象建築物等※）	・ 景観形成基準※（景観法・届出） および ・ 景観形成誘導基準※（足立区ユニバーサルデザインのまちづくり条例・協議*）
③ 大規模建築物※の建築等 （高さ 45m以上 または延べ面積 15,000 ㎡以上の建築物）	・ 景観形成基準（景観法・届出） および ・ 景観形成誘導基準（足立区景観条例・協議）
④ 工作物の建設等 （高さ 15m以上 または築造面積 1,000 ㎡以上の工作物）	・ 景観形成基準（景観法・届出）
⑤ 開発行為（開発区域の面積 3,000 ㎡以上）	・ 景観形成基準（景観法・届出）

【垳川沿川地区】【見沼代親水公園周辺地区】

行為の種類・規模	規制・誘導
① 一般建築物の建築等 （②～③を除く建築物）	・ 景観形成基準（景観法・届出）
② 一定規模以上の建築物※の建築等 （次のいずれかの建築物（③を除く） ・ 高さ 15m以上または延べ面積 1,000 ㎡以上の建築物 ・ 足立区環境整備基準対象建築物等※）	・ 景観形成基準（景観法・届出） および ・ 景観形成誘導基準（足立区ユニバーサルデザインのまちづくり条例・協議*）
③ 大規模建築物※の建築等 （高さ 45m以上 または延べ面積 15,000 ㎡以上の建築物）	・ 景観形成基準（景観法・届出） および ・ 景観形成誘導基準（足立区景観条例・協議）
④ 工作物の建設等 （建築基準法第 88 条に規定する工作物）	・ 景観形成基準（景観法・届出）
⑤ 開発行為（開発区域の面積 500 ㎡以上）	・ 景観形成基準（景観法・届出）
⑥ 木竹の伐採 （垳川沿川地区のみ：高さ 10m以上かつ 幹周り 1.2m以上、または高さ 15m以上）	・ 景観形成基準（景観法・届出）

＊ 足立区ユニバーサルデザインのまちづくり条例に基づく協議は、足立区環境整備基準対象建築物等※を対象

【西新井大師地区】

行為の種類・規模	規制・誘導
① 一般建築物※の建築等 （②～③を除く建築物）	・ 大師境内、門前、門前入口、大師前、北参道エリアは景観形成基準※（景観法・届出） ・ 上記以外は一般建築物の誘導指針（足立区景観条例※・適合努力義務）
② 一定規模以上の建築物※の建築等（幹線道路沿道、大師北側道路沿道、一般エリア） （次のいずれかの建築物（③を除く） ・ 高さ 15m以上または延べ面積 1,000 ㎡以上の建築物 ・ 足立区環境整備基準対象建築物等※）	・ 景観形成基準（景観法・届出） および ・ 景観形成誘導基準※（足立区ユニバーサルデザインのまちづくり条例・協議*）
③ 大規模建築物※及び特定建築物※の建築等 （大師前、北参道、幹線道路沿道、大師北側道路沿道、一般エリア：高さ 28m以上または延べ面積 15,000 ㎡以上の建築物） （大師境内、門前、門前入口エリア：建築基準法第６条第１項第１号から第４号に規定する建築物及び建築基準法第 18 条に規定する建築物）	・ 景観形成基準（景観法・届出） および ・ 景観形成誘導基準（足立区景観条例・協議）
④ 工作物の建設等 （大師境内、門前、門前入口、大師前、北参道エリア：建築基準法第 88 条に規定する工作物） （幹線道路沿道、大師北側道路沿道、一般エリア：高さ 15m以上または築造面積 1,000 ㎡以上の工作物）	・ 景観形成基準（景観法・届出）
⑤ 開発行為（開発区域の面積 3,000 ㎡以上）	・ 景観形成基準（景観法・届出）

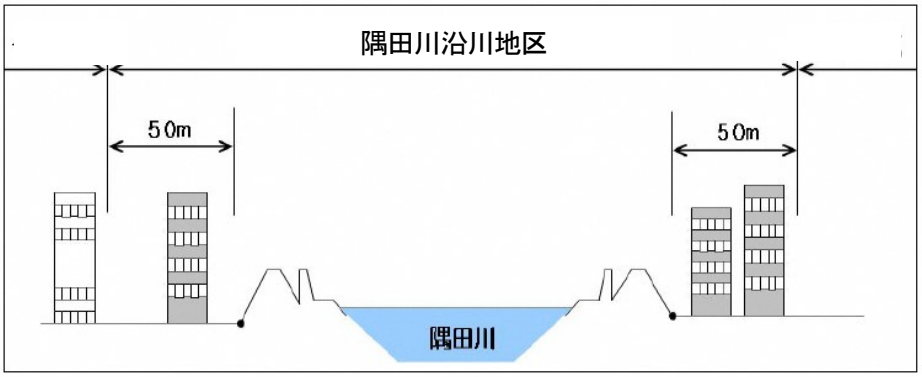
＊ 足立区ユニバーサルデザインのまちづくり条例に基づく協議は、足立区環境整備基準対象建築物等※を対象

１　隅田川沿川地区

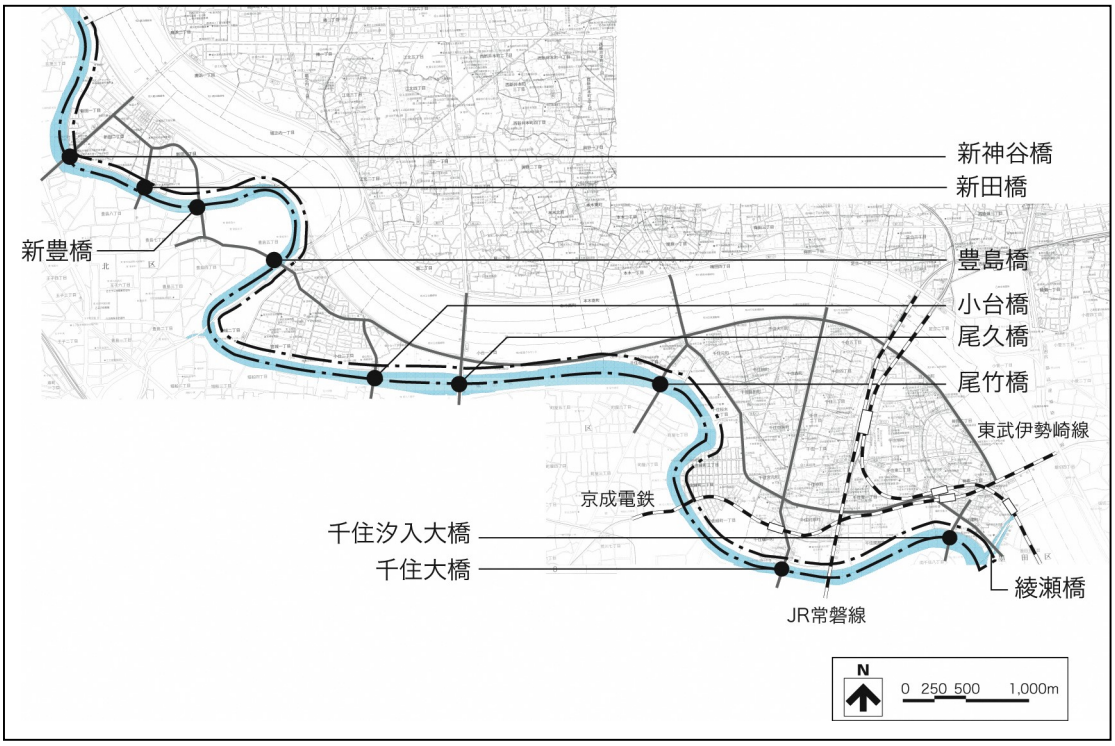
（１）位置、区域

本地区は、隅田川の河川区域及び河川区域から 50mの陸上の区域を合わせた部分とします。

図②-2　隅田川沿川地区の範囲



図②-3　隅田川沿川地区の位置、区域



（２）景観特性

ゆるやかに蛇行する川筋は、変化に富んだ景観が連続して展開し、市街地に潤いや開放感を与えてくれます。

千住地域を中心に歴史的、文化的資源が点在し、隅田川に架かる千住大橋や小台橋などの橋梁は、区民のみならず多くの都民に親しまれているランドマークとして認識されています。

土地利用転換に伴い、大規模な高層建築物が立地するとともに、親水護岸の整備が進められ、明るく親しみのある景観に変化しつつあります。

開放感のある河川沿いの景観

大規模土地利用転換に伴い整備された親水護岸

（３）景観形成の目標

隅田川やその周辺の地域は、古くからのにぎわいある文化や歴史的建造物や史跡などの建造物が存在します。これらの文化や建造物を活かしながら、都市再生を進めていくと同時に、水辺の開放感の確保や歴史を感じさせるまち並みの創出を図り、豊かな都市文化と調和した隅田川らしい景観の形成を図ります。

（４）景観形成の方針*

・ 隅田川と調和したまち並み景観の形成

隅田川の景観の良さは、河口へと蛇行しながら流れる川の連続する水面の眺望と、川面から両岸の上空へと広がる開放的な空間の存在です。これらの特性を活かすため、建築物等は、外壁の色や素材を隅田川と調和させ、隣棟間隔を十分確保するなど、川の景観に違和感なく納まるように計画し、連続する川の水面の眺望と開放感ある隅田川の景観が活きるまち並み景観の形成を図ります。

・ 広がりと連続性のある景観の形成

隅田川の水面と川沿いの緑地は、重要なオープンスペース※であり、人々が自然に触れ合うことのできる貴重な場となっています。水際に散在する公園などの緑地やスーパー堤防・テラスなどの緑地、さらには隅田川に接する敷地の緑地を計画的につなげるように誘導し、広がりと連続性のある景観の形成を図ります。

＊ 景観法第８条第３項の景観計画区域における良好な景観の形成に関する方針とする。

・ **歴史的・文化的景観資源※を活かした景観の形成**

隅田川沿いの地区には、中世や近世の歴史的・文化的遺産が存在しており、これらの遺産は景観上重要な資源です。

また、隅田川にかかる千住大橋などの著名な橋梁群も美しいまち並み景観を形成する上では欠かせない重要な景観資源です。これらの歴史的・文化的景観資源を街のランドマークとして活かすなど、品格のある隅田川らしい景観の形成を図ります。

・ **隅田川に顔を向けたまち並み景観の形成**

かつて、隅田川に接した敷地では、建築物等の顔を川側に向けることにより、川を中心に水辺と密接した潤いのある生活が営まれていました。このような隅田川と周辺地域が一体となったまち並みを形成するため、人々が容易に川に接することができるような護岸整備を図り、その周辺に建つ建築物等の顔は川側に向けるよう誘導します。

・ **人と水辺が接する環境の整備**

スーパー堤防・テラスの修景整備や隅田川の景観を眺望できるような視点場を、橋上や橋詰などに設け、人々が水辺を楽しめるような環境整備を推進し、人々と隅田川のかかわりを深めるように努めます。

（５）良好な景観形成のための行為の制限に関する事項（景観法第８条第２項第２号）

ア　建築物の建築等

（ア）届出対象行為と規模

次に掲げる建築物の新築、増築、改築若しくは移転又は外観を変更することとなる修繕等（修繕、模様替若しくは色彩の変更）で、その修繕等に係る面積が従前の外観の面積の２分の１を超えるもの

- 高さ 15m以上又は延べ面積 1,000 ㎡以上の建築物
- 足立区環境整備基準対象建築物等※

（イ）景観形成基準※（景観法第８条第４項第２号関係）

建築物の景観形成基準	
配置	□ 敷地が水域に接する場合は、水域側にオープンスペース※を設けるなど、圧迫感を軽減するような配置とする。 □ 壁面の位置の連続性や適切な隣棟間隔の確保など、隅田川沿いのまち並みに配慮した配置とする。 □ 隅田川にも建築物の顔を向けた配置とする。 □ 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する。
高さ 規模	□ 高さは、周辺建築物群のスカイライン※との調和を図り、著しく突出した高さの建築物は避ける。 □ 隅田川の水上、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する。
形態 意匠 色彩	□ 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並みとの調和を図る。 □ 外壁は、隅田川に面して長大な壁面を避けるなど、圧迫感の軽減を図る。 □ 色彩や素材は、次の事項に適合するとともに、見る人に与える心象に配慮し、周辺景観との調和を図る。 ・ 外観の色彩は、基準編－３に定める色彩基準Ⅳのとおりとする。 ・ 地域で親しまれている色彩や素材がある場合は、これらの活用に努める。 ・ 外壁の素材は、美観が損なわれにくく、極端に光沢があるものは避ける。 □ 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する。 □ 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る。
公開空地 外構 緑化等	□ 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する。 □ 敷地内はできる限り緑化を図り、隅田川沿いの緑と連続させる。また、屋上や壁面の緑化を積極的に検討する。 □ 敷地内に既存樹木がある場合は、既存樹木を活かした緑化に努める。 □ 緑化にあたっては、川辺の環境に適し、かつ地域の在来種に適合した樹種を選定し、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、植栽地盤を工夫する。 □ 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する。

	□ 照明は、次の事項に配慮するとともに、周辺環境と調和するよう努める。 ・ 夜間における安全性・安心性を確保した照明環境の整備に努める。 ・ 過度な明るさや暗がりを排除し、暖かみのある質の高い光により落ち着きを感じることのできる、快適な夜間景観の形成に努める。 □ 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する。 □ 外構計画は、敷地内のデザインのみを捉えるのではなく、隣接する敷地や道路など、周辺のまち並みとの調和を図った色調や素材とする。

イ　工作物の建設等

（ア）届出対象行為と規模

次に掲げる工作物の新設、増築、改築若しくは移転又は外観を変更することとなる修繕等（修繕、模様替若しくは色彩の変更）で、その修繕等に係る面積が従前の外観の面積の２分の１を超えるもの

工作物の種類	対象規模
煙突、鉄柱、装飾塔、記念塔、物見塔その他これらに類するもの*	高さ≧15m
昇降機、ウォーターシュート、コースターその他これらに類するもの（回転運動をする遊戯施設を含む）	高さ≧15m 又は築造面積≧1,000 ㎡
製造施設、貯蔵施設、遊戯施設、自動車車庫（建築物であるものを除く）その他これらに類するもの	高さ≧15m 又は築造面積≧1,000 ㎡
橋梁その他これに類する工作物で河川を横断するもの	すべて

（イ）景観形成基準※（景観法第８条第４項第２号関係）

工作物の景観形成基準	
規模	□ 隅田川の水上や遊歩道から見たときに、圧迫感を感じさせないよう、長大な壁面の工作物は避ける。
形態 意匠 色彩	□ 色彩や素材は、次の事項に適合するとともに、周辺景観との調和を図る。（ただし、コースターなどの遊戯施設で、壁面と認識できる部分をもたない工作物を除く。） ・ 外壁や柱の色彩は、基準編－３に定める色彩基準Ⅳのとおりとする。 ・ 外壁や柱の素材は、美観が損なわれにくく、極端に光沢があるものは避ける。 □ 隅田川の水上、対岸、橋梁などの主要な眺望点から見たときに、水辺の自然環境や周辺建築物と調和する形態・意匠とする。 □ 設備等は、工作物と一体化するか緑化等により修景する。

＊ 架空電線路用並びに電気事業法第２条第１項第 17 号に規定する電気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、及び屋外広告物の表示又は屋外広告物を掲出する物件を除く。

ウ　開発行為

（ア）届出対象行為と規模

都市計画法第４条第 12 項に規定する開発行為（主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更）で開発区域の面積が 3,000 ㎡以上のもの

（イ）景観形成基準※等

開発行為の景観形成基準（景観法第８条第４項第２号関係）	
木竹の保全または適切な植栽	□ 敷地内に、樹高が 10m以上かつ幹周り 1.2m以上、または樹高 15m以上の樹木や地域のシンボルとなる樹木がある場合は、それらの保全に適切な植栽土地面積の確保に努める。

開発行為の景観形成誘導基準※*	
緑化空間の確保	□ 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する。 □ 隅田川沿いのオープンスペースへの歩行者の動線を確保する。 □ 区画は、建築物等の配置が隅田川へ顔を向けやすいものとする。

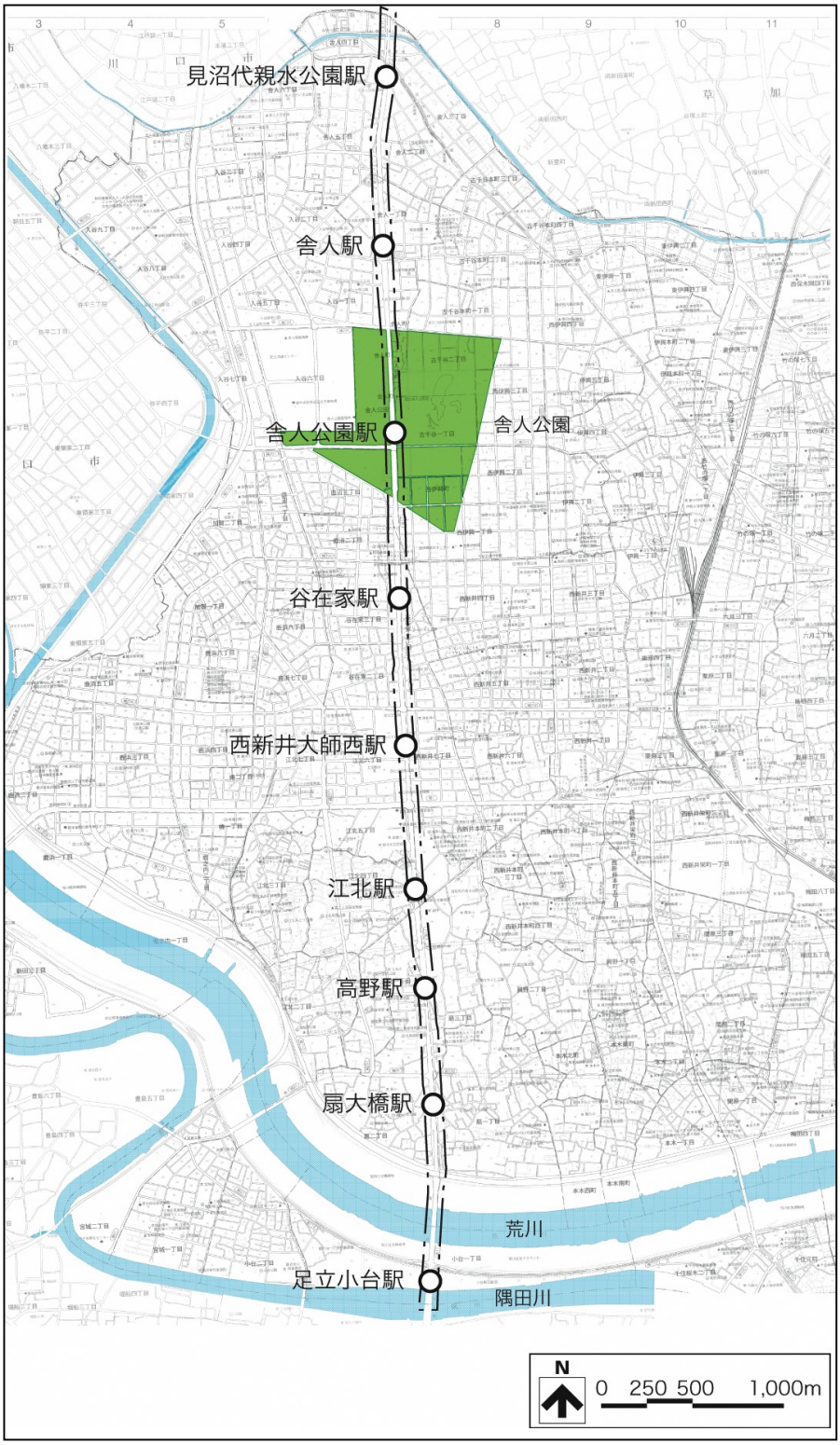
＊　景観法第８条第４項第２号の制限に係る基準ではないものとする。

２　日暮里・舎人ライナー沿線地区

（１）位置、区域

本地区は、放射 11 号線の境界から 30mの範囲とします。ただし、隅田川沿川特別景観形成地区※に指定されている区域は除きます。

図②-4　日暮里・舎人ライナー沿線地区の位置、区域



（２）景観特性

沿線地域は、比較的大規模な公園や団地の緑地、農地などが多く、自然的な資源に恵まれています。このような緑豊かなオープンスペース※が多く点在し、概ね低中層の住宅地が広がっているため、ゆとりある空間が形成されていますが、今後は、低・未利用地を中心とした土地利用転換が急激に進むと見込まれています。

新たに９つの駅が開設し、そのうちの４駅においては駅前広場が整備され、特に景観が大きく変わりつつあります。

沿線地域には、舎人公園、江北北部緑道公園、谷在家公園など桜の名所となっている公園が多くあり、西新井大師や都市農業公園なども近接しているため、区内外の多くの人々が利用し、にぎわいを増しています。

日暮里・舎人ライナーの車窓からは、遠くのまち並みまで見渡せます。これは、沿線地域だけでなく足立区のイメージを左右する重要な景観ですが、今後、車窓からの視認性を優先させた大規模で目立つ広告の掲出が懸念されます。

日暮里・舎人ライナーの車窓からは、富士山や秩父連山、筑波山などの山々の眺望も楽しむことができます。

日暮里・舎人ライナー軌道

高架の日暮里・舎人ライナーからの眺望

（３）景観形成の目標

荒川や見沼代親水公園などの水辺や舎人公園、社寺の緑、農地等の自然的景観資源※を活かし、日暮里・舎人ライナーの開業に伴う土地利用転換を適切に誘導することで、新たなにぎわいの景観を創出します。また、風景が美しく展開し、季節ごとに豊かな表情が感じられ、緑豊かで潤いのある都市景観の形成を目標とします。

（４）景観形成の方針*

- **緑豊かで潤いやゆとりが感じられる景観の形成**

  公園や社寺の緑、農地など自然的な資源が豊かであるという特性を踏まえ、これらの景観資源を良好に保全します。また、沿線地域では敷地内の緑化や建物の壁面緑化、屋上緑化を積極的に推進し、緑豊かで潤いのある景観の形成を図ります。放射 11 号線は、街路樹の整備・再生を進めることにより、緑の豊かさが感じられる街路景観の形成を図ります。

＊ 景観法第８条第３項の景観計画区域における良好な景観の形成に関する方針とする。

・ **にぎわいの感じられる景観の形成**

日暮里・舎人ライナーの駅周辺では、それぞれの地域特性に応じた、にぎわいの感じられる景観形成を図ります。中でも広域・地域拠点と位置づけられている江北駅の周辺においては、地区のまちづくりと連携して、にぎわいと個性が感じられる景観の形成を図ります。

・ **安全で快適な歩行者空間の創出**

日暮里・舎人ライナーは、通勤・通学だけではなく、周辺の観光スポットへの新たな交通手段として利用されています。このため、各駅周辺ではゆとりある歩行者空間の確保に努め、放置自転車防止の適切な対応を図るなど、安全で快適なまち並みの創出を図ります。

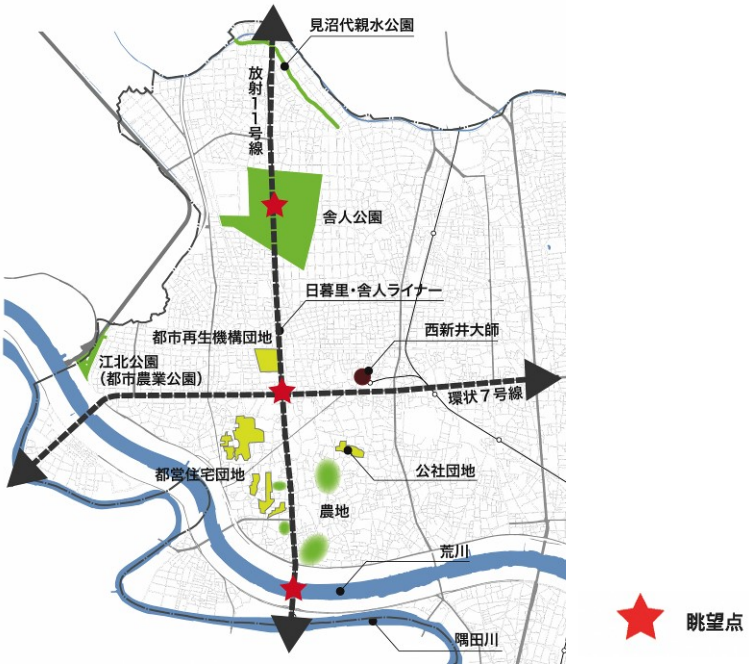
・ **車窓からの眺めに配慮した景観の形成**

日暮里・舎人ライナーの車窓からの眺めに配慮し、建築物や屋外広告物※の形態意匠、色彩を整えます。

・ **山々への眺望の保全**

沿線上に主な眺望点（下図）を設定し、関東周辺の山々への眺望の保全を図ります。

図②-5　眺望点の位置



（５）良好な景観形成のための行為の制限に関する事項（景観法第８条第２項第２号）

ア　建築物の建築等

（ア）届出対象行為と規模

次に掲げる建築物の新築、増築、改築若しくは移転又は外観を変更することとなる修繕等（修繕、模様替若しくは色彩の変更）で、その修繕等に係る面積が従前の外観の面積の２分の１を超えるもの

- 高さ 15m以上又は延べ面積 1,000 ㎡以上の建築物
- 足立区環境整備基準対象建築物等※

（イ）景観形成基準※（景観法第８条第４項第２号関係）

建築物の景観形成基準	
配置	□ 敷地が放射 11 号線に接する場合は、放射 11 号線側に空地を確保するなど、圧迫感を軽減するような配置とする。 □ 壁面の位置の連続性や適切な隣棟間隔の確保など、日暮里・舎人ライナー沿いのまち並みに配慮した配置とする。 □ 敷地内やその周辺に歴史的な遺構や残すべき自然などがある場合は、これを活かした建築物の配置とする。
高さ 規模	□ 沿線の主要な眺望点（道路、河川、公園など）からの見え方を検討し、高さは、周辺建築物群のスカイライン※との調和を図る。
形態 意匠 色彩	□ 形態・意匠は、建築物自体のバランスだけでなく、日暮里・舎人ライナー沿いの周辺のまち並みとの調和を図る。 □ 外壁は長大な壁面を避けるなど、圧迫感の軽減を図る。 □ ３階を超える部分は、放射 11 号線に垂直方向の隣地境界から外壁を後退させるなど、車窓からの眺望の確保に配慮する。 □ ３階を超える部分は、放射 11 号線の道路境界から外壁を後退させるなど、圧迫感の軽減に努める。また、低層部の屋上を緑化するなど潤いのある景観の創出に努める。 □ 色彩や素材は、次の事項に適合するとともに、見る人に与える心象に配慮し、周辺景観との調和を図る。 ・ 外観の色彩は、基準編－３に定める色彩基準Ⅳのとおりとする。 ・ 地域で親しまれている色彩や素材がある場合は、これらの活用に努める。 ・ 外壁の素材は、美観が損なわれにくく、極端に光沢があるものは避ける。 □ 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る。 □ 日暮里・舎人ライナーの駅周辺では、オープンスペース※の確保や低層部の開口部を広く取ることなどにより、にぎわいの創出に努める。

公開空地 外構 緑化等	□ 敷地内はできる限り緑化を図り、放射 11 号線沿いや民地相互の緑の連続性について配慮する。また、屋上や壁面の緑化に積極的に取り組む。 □ 敷地内に既存樹木がある場合は、既存樹木を活かした緑化に努める。 □ 緑化にあたっては、地域の在来種に適合した樹種の選定に配慮し、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、植栽地盤を工夫する。 □ 照明は、次の事項に配慮するとともに、周辺環境と調和するよう努める。 ・ 夜間における安全性・安心性を確保した照明環境の整備に努める。 ・ 過度な明るさや暗がりを排除し、暖かみのある質の高い光により落ち着きを感じることのできる、快適な夜間景観の形成に努める。 □ 外構計画は、敷地内のデザインのみを捉えるのではなく、隣接する敷地や道路など、周辺のまち並みとの調和を図った色調や素材とする。

イ　工作物の建設等

（ア）届出対象行為と規模

次に掲げる工作物の新設、増築、改築若しくは移転又は外観を変更することとなる修繕等（修繕、模様替若しくは色彩の変更）で、その修繕等に係る面積が従前の外観の面積の２分の１を超えるもの

工作物の種類	対象規模
煙突、鉄柱、装飾塔、記念塔、物見塔その他これらに類するもの*	高さ≧15m
昇降機、ウォーターシュート、コースターその他これらに類するもの（回転運動をする遊戯施設を含む）	高さ≧15m 又は築造面積≧1,000 ㎡
製造施設、貯蔵施設、遊戯施設、自動車車庫（建築物であるものを除く）その他これらに類するもの	高さ≧15m 又は築造面積≧1,000 ㎡

（イ）景観形成基準※（景観法第８条第４項第２号関係）

工作物の景観形成基準	
形態 意匠 色彩	□ 周辺のまち並みから突出する長大な壁面の工作物は避け、次の方法などにより圧迫感の軽減を図る。 ・ 部材、色彩・素材などにより分節化を行う。 □ 軌道より高い部分は、放射 11 号線に垂直方向の隣地境界から後退させるなど、車窓からの眺望の確保に配慮する。 □ 軌道より高い部分は、放射 11 号線の道路境界から後退させるなど、圧迫感の軽減に努める。 □ 色彩や素材は、次の事項に適合するとともに、周辺景観との調和を図る。（ただし、コースターなどの遊戯施設で、壁面と認識できる部分をもたない工作物を除く。） ・ 色彩は、基準編－３に定める色彩基準Ⅳのとおりとする。 ・ 外壁や柱の素材は、美観が損なわれにくく、極端に光沢があるものは避ける。 □ 設備等は、工作物と一体化するか緑化するなどにより、周辺との調和を図る。

＊ 架空電線路用並びに電気事業法第２条第１項第 17 号に規定する電気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、及び屋外広告物の表示又は屋外広告物を掲出する物件を除く。

ウ　開発行為

（ア）届出対象行為と規模

都市計画法第４条第 12 項に規定する開発行為（主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更）で、開発区域の面積が 3,000 ㎡以上のもの

（イ）景観形成基準※（景観法第８条第４項第２号関係）

開発行為の景観形成基準	
木竹の保全または適切な植栽	□ 敷地内に、樹高が 10m以上かつ幹周り 1.2m以上、または樹高 15m以上の樹木や地域のシンボルとなる樹木がある場合は、それらの保全に適切な植栽土地面積の確保に努める。

（６）屋外広告物※の掲出または表示に関する景観形成誘導基準※*

日暮里・舎人ライナー沿線地区においては、車窓及び地上からの２つの視点を意識し、下記の事項に配慮し屋外広告物の掲出または表示をすることとします。

屋外広告物の掲出または表示に関する景観形成誘導基準	
位置	□ 屋上広告は、車窓からの眺望を妨げない位置とし、自家用を原則とする。 □ 窓面を利用して広告物を掲示することを極力避ける。 □ 同一敷地内に表示する箇所は１ 箇所程度とし、コンパクトにまとめる。
形態 意匠 色彩	□ 建物デザインに応じた必要最小限の大きさとする。 □ シンプルな形状とする。 □ 文字や商標の表示を基本とし、写真やイラストは極力避ける。 □ 地色は、建築物等の色彩基準※に適合する落ち着いた色彩とする。 □ 多色使いとしない。 □ 壁面広告は、壁面に直接箱文字で表示する、あるいは地色を壁面と同色にするなど建物デザインと馴染ませる工夫をする。 □ 屋上広告は、架台、支柱、裏面が見えないように工夫する。
照明 光	□ 光源を使用する場合は、過度に点滅するものや必要以上に明るいものは避けるなど、周辺景観に配慮する。 □ 外照式の広告物の場合は、直接光源が見えないよう、照射角度や照明の配置、光源の遮蔽等に留意する。 □ ＬＥＤビジョン、プロジェクションマッピング等は、強い光を放つものや激しい点滅を伴うものを避け、安全面や住環境に影響を与えないように配慮する。

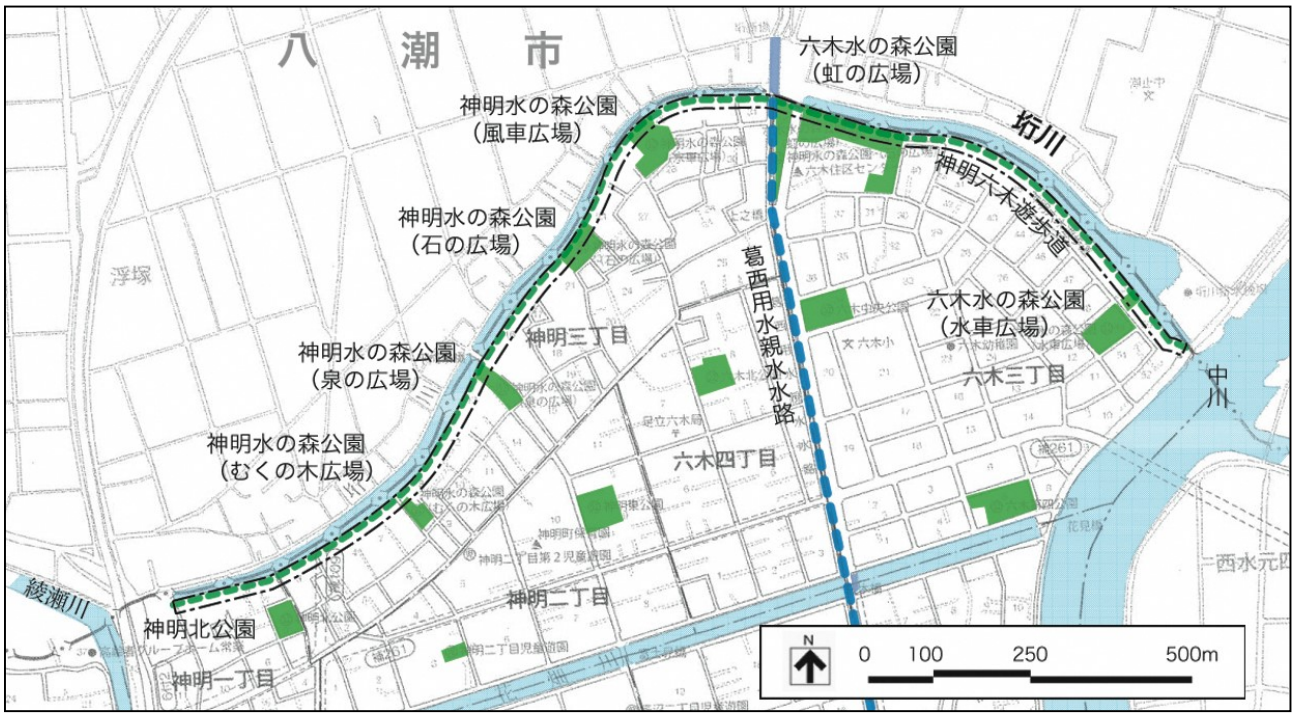
＊　景観法第８条第４項第２号の制限に係る基準ではないものとする。

３　坼川沿川地区

（１）位置、区域

本地区は、坼川の境界から 20mの範囲とします。

図②-6　坼川沿川地区の位置、区域



（２）景観特性

坼川は、足立区神明・六木地区と八潮市の境を流れる全長約 2.2km の一級河川で、地域住民と行政は協働で水質浄化に取り組んできました。

坼川に沿って整備されている土の道の神明・六木遊歩道には、ケヤキ、ムクノキ、エノキ等の落葉樹とスダジイ、シラカシ等の常緑樹が混在し、都市に少なくなっている自然性の高い貴重な樹林を構成しています。

遊歩道の樹林は、樹高 10mを越す大樹が約２km 連続しているもので、遠くからも望むことができるスカイライン※を形成しています。これは区内では他に見られない独特な景観です。

遊歩道に沿って、神明・六木水の森公園の風車広場、虹の広場、水車広場、石の広場、泉の広場、むくの木広場等が配され、それぞれのテーマに沿った整備が施されています。

遊歩道沿いのうち、昔からの農家住宅が残るエリアは特に１つ１つの敷地が大きく、屋敷林や生垣が美しく整えられるなど、民地においても緑が多く、遊歩道内の樹木と相まって緑豊かなゆとりのあるまち並みを形成しています。

つくばエクスプレスの八潮駅の開設と共に開発圧力が増大する傾向にあり、敷地の分割や集合住宅等への土地利用転換により、敷地内の大樹が伐採され、豊かな緑が失われるおそれもあります。

緑豊かな遊歩道

遊歩道沿いの農家住宅のまち並み

（３）景観形成の目標

坂川の水面や遊歩道に連続する自然林と一体感のある、うるおい豊かな景観の形成を図るとともに、沿川住宅地の落ち着いたまち並みを保全していくことを景観形成の目標とします。

（４）景観形成の方針*

- **豊かな樹林を活かした景観の形成**

坂川沿いの樹林が有する緑豊かな景観を保全するため、坂川を景観重要公共施設※に指定し、沿川の土地利用も含めた一体的な景観形成を図ります。

- **自然との一体感が連続して感じられる景観の形成**

坂川沿いの遊歩道は水と緑の潤い豊かな歩行者空間です。歩行者が自然との一体感を感じつつ快適に散策できる景観の形成を図ります。

- **坂川沿いの緑と調和した景観の形成**

農家住宅に残る屋敷林や生垣など宅地内の緑が、後背の坂川の樹林と相まって、厚みのある緑の景観を形成しています。このような緑を極力残し、また更に敷地内の緑化を進めることにより、坂川の樹林に続く緑豊かな住宅地の景観形成を図ります。

＊　景観法第８条第３項の景観計画区域における良好な景観の形成に関する方針とする。

（５）良好な景観形成のための行為の制限に関する事項（景観法第８条第２項第２号）

ア　建築物の建築等

（ア）届出対象行為と規模

建築基準法第６条第１項第１号から第４号に掲げる建築物及び第 18 条の規定の適用を受ける建築物の新築、増築、改築若しくは移転又は外観を変更することとなる修繕等（修繕、模様替若しくは色彩の変更）で、その修繕等に係る面積が従前の外観の面積の２分の１を超えるもの

（イ）景観形成基準※（景観法第８条第４項第２号関係）

<table>
<tr><th colspan="2">建築物の景観形成基準</th></tr>
<tr><td>配置</td><td>□ 敷地が水域に接する場合は、水域側に空地を設けるなど、圧迫感を軽減するような配置とする。
□ 適切な隣棟間隔を確保し、垣川沿いのゆとりあるまち並みに配慮した配置とする。
□ 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する。
□ 遊歩道や公道に面して設備類を極力設置しない。やむを得ない場合は、遊歩道や公道からの見え方に配慮する。</td></tr>
<tr><td>高さ
規模</td><td>□ 高さは、周辺建築物群及び垣川沿いの樹林のスカイライン※に配慮し、著しく突出した高さの建築物は避ける。</td></tr>
<tr><td>形態
意匠
色彩</td><td>□ 形態・意匠は、建築物自体のバランスだけでなく、垣川沿いの周辺のまち並みとの調和を図る。
□ 外壁は、長大な壁面を避けるなど、圧迫感の軽減を図る。
□ 色彩や素材は、次の事項に適合するとともに、見る人に与える心象に配慮し、周辺景観との調和を図る。
・ 外観の色彩は、基準編－３に定める色彩基準※のとおりとする。
<table>
<tr><th>建築物の規模</th><th>適用色彩基準</th></tr>
<tr><td>一般建築物※</td><td>・垣川及び公道に面する外壁面 ― 色彩基準Ⅱ
・その他の外壁面 ― 色彩基準Ⅰ</td></tr>
<tr><td>一定規模以上の建築物※</td><td>色彩基準Ⅱ</td></tr>
<tr><td>大規模建築物※</td><td>色彩基準Ⅲ</td></tr>
</table>
・ 地域で親しまれている色彩や素材がある場合は、これらの活用に努める。
・ 外壁の素材は、美観が損なわれにくく、極端に光沢があるものは避ける。
□ 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る。</td></tr>
<tr><td>公開空地
外構
緑化等</td><td>□ 垣川沿いの樹林の育成に配慮し、空地の確保に努める。また、隣接する空地との連続性に配慮して一体的な空間とする。
□ 敷地内はできる限り緑化を図り、垣川沿いの緑と連続させる。また、屋上や壁面の緑化を積極的に検討する。
□ 敷地内に既存樹木がある場合は、既存樹木を活かした緑化に努める。
□ 緑化にあたっては、川辺の環境に適し、かつ地域の在来種に適合した樹種を選定し、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、植栽地盤を工夫する。</td></tr>
</table>

	□ 照明は、次の事項に配慮するとともに、周辺環境と調和するよう努める。 ・ 夜間における安全性・安心性を確保した照明環境の整備に努める。 ・ 過度な明るさや暗がりを排除し、暖かみのある質の高い光により落ち着きを感じることのできる、快適な夜間景観の形成に努める。 □ 外構計画は敷地内のデザインのみを捉えるのではなく、隣接する敷地や道路など、周辺のまち並みとの調和を図った色調や素材とする。

イ　工作物の建設等

（ア）届出対象行為と規模

建築基準法第 88 条に規定する工作物*の新設、増築、改築若しくは移転又は外観を変更することとなる修繕等（修繕、模様替若しくは色彩の変更）で、その修繕等に係る面積が従前の外観の面積の２分の１を超えるもの

（イ）景観形成基準※（景観法第８条第４項第２号関係）

工作物の景観形成基準	
形態 意匠 色彩	□ 周辺のまち並みから突出する長大な壁面の工作物は避け、次の方法などにより圧迫感の軽減を図る。 ・ 前面道路や遊歩道に面して十分な空地を確保し、前面を緑化する。 ・ 部材、色彩・素材などにより分節化を行う。 □ 色彩や素材は、次の事項に適合するとともに、周辺景観との調和を図る。（ただし、コースターなどの遊戯施設で、壁面と認識できる部分をもたない工作物を除く。） ・ 前面道路や遊歩道に面する外壁や柱の色彩は、基準編－３に定める色彩基準Ⅲのとおりとする。また、角地においては側面の色彩についても配慮する。 ・ 外壁や柱の素材は、美観が損なわれにくく、極端に光沢があるものは避ける。 □ 水辺の自然環境や周辺建築物と調和する形態・意匠とする。 □ 設備等は、工作物と一体化するか緑化等により修景する。

＊ 架空電線路用並びに電気事業法第２条第１項第 17 号に規定する電気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、及び屋外広告物の表示又は屋外広告物を掲出する物件を除く。

ウ　開発行為

（ア）対象行為と規模

都市計画法第４条第 12 項に規定する開発行為（主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更）で開発区域の面積が 500 ㎡以上のもの

（イ）景観形成基準※等

開発行為の景観形成基準（景観法第８条第４項第２号関係）	
木竹の保全または適切な植栽	□ 樹高が 10m以上かつ幹周り 1.2m以上、または樹高 15m以上の樹木や地域のシンボルとなる樹木がある場合は、それらの保全に適切な植栽土地面積の確保に努める。

開発行為の景観形成誘導基準*※	
緑化空間の確保	□ 垣川沿いの樹林の生育や垣川への見通しに配慮し、十分な緑地帯の確保に努める。

エ　木竹の伐採

（ア）対象行為と規模

・　樹高 10m以上かつ幹周り 1.2m以上、または樹高 15m以上の樹木の伐採

（イ）景観形成基準（景観法第８条第４項第２号関係）

木竹の伐採の景観形成基準
□ 伐採は必要最小限にとどめ、木竹はできるだけ保存に努める。
□ 公共の場所から望見できる樹勢が優れた樹木は伐採せず、その周辺に移植するように努める。移植後は十分な管理を行い、樹勢の回復に努める。
□ 現存する高木の剪定を行う場合は、景観及び生態的な連続性を途切れさせないよう配慮する。
□ 伐採を行った場合は、その周辺環境を良好に維持できるよう、低・中木の植栽等、必要な代替措置を講じる。

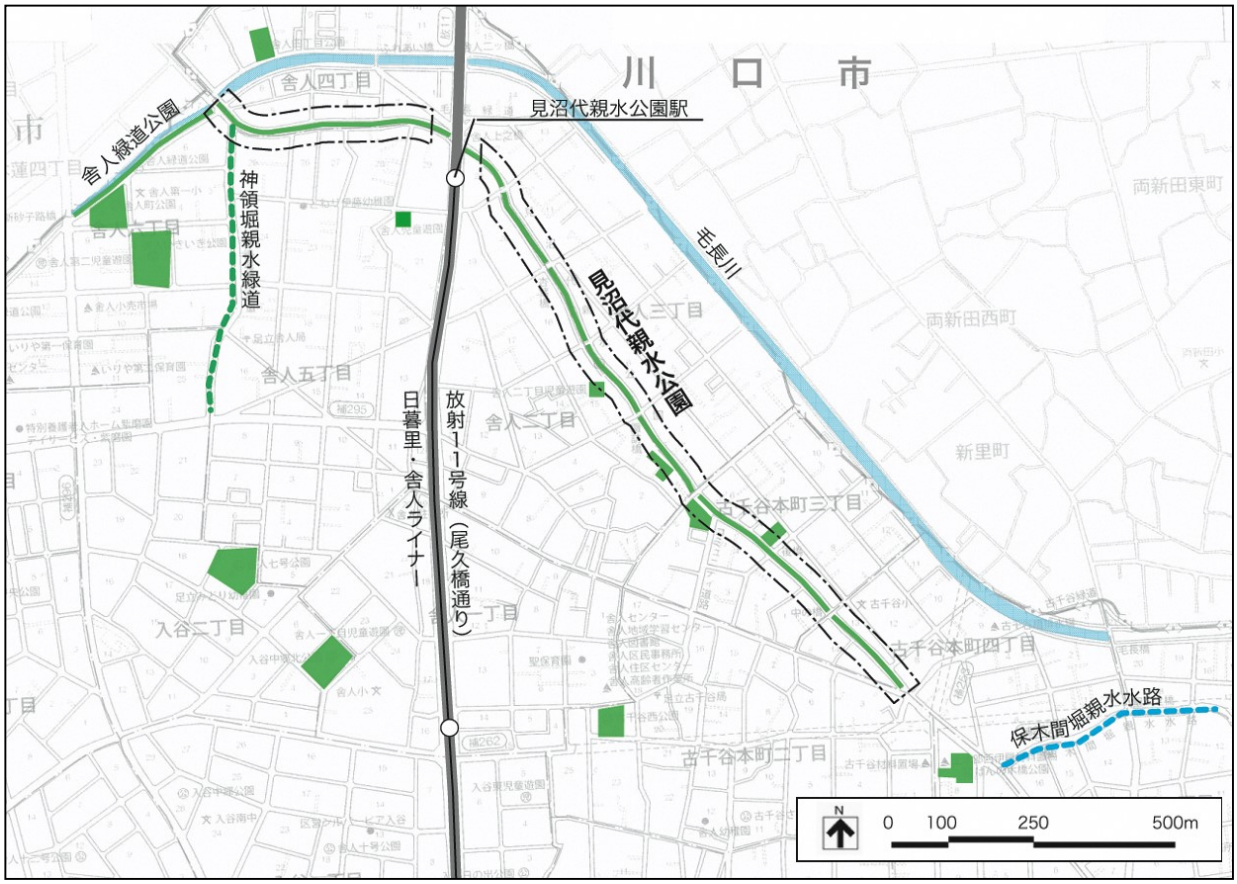
＊　景観法第８条第４項第２号の制限に係る基準ではないものとする。

４ 見沼代親水公園周辺地区

（１）位置、区域

本地区は、見沼代親水公園の境界から 20mの範囲とします。ただし、日暮里・舎人ライナー特別景観形成地区※に指定されている区域を除きます。

図②-7 見沼代親水公園周辺地区の位置、区域



（２）景観特性

見沼代親水公園は、かつての見沼代用水を区内第一号の親水公園として全長 1.7km に渡り整備したものです。当初の整備から年月を経て、公園内の樹木が成長し緑豊かな公園となっています。親水水路沿いには約 60 本の桜が植えられ、地域住民に親しまれる名所となっています。

親水公園の周辺は、概ね低層住宅地で落ち着いたまち並みを形成しています。

見沼代親水公園駅（日暮里・舎人ライナー）周辺を中心に、商業施設や中高層の建物が増えつつあります。

成長した緑豊かな親水公園

親水公園周辺のまち並み

（３）景観形成の目標

見沼代親水公園の水と緑豊かな潤いのある景観を保全・育成し、周辺の市街地の落ち着いたまち並みを保全していくことを景観形成の目標とします。

（４）景観形成の方針*

・ 見沼代親水公園からの眺望の保全

見沼代親水公園から見渡せる範囲においては、自然環境と調和した色彩を用いる等、落ち着いたまち並みを形成し、良好な眺望を保全していきます。

・ 自然豊かな景観の保全・形成

見沼代親水公園は、水や樹木、土、石などによって、自然豊かな景観を形成しています。このため、周辺の敷地においても植樹や生垣、自然素材の活用等によって、官民の空間が一体となった自然豊かな景観を形成していきます。

＊ 景観法第８条第３項の景観計画区域における良好な景観の形成に関する方針とする。

（５）良好な景観形成のための行為の制限に関する事項（景観法第８条第２項第２号）

ア　建築物の建築等

（ア）届出対象行為と規模

建築基準法第６条第１項第１号から第４号に掲げる建築物及び第 18 条の規定の適用を受ける建築物の新築、増築、改築若しくは移転又は外観を変更することとなる修繕等（修繕、模様替若しくは色彩の変更）で、その修繕等に係る面積が従前の外観の面積の２分の１を超えるもの

（イ）景観形成基準※（景観法第８条第４項第２号関係）

<table>
<tr><th colspan="2">建築物の景観形成基準</th></tr>
<tr><td>配置</td><td>□ 敷地が親水公園に接する場合は、親水公園側に十分な空間を設けるなど、圧迫感を軽減するような配置とする。
□ 壁面の位置の連続性や適切な隣棟間隔の確保など、親水公園沿いのまち並みに配慮した配置とする。
□ 敷地内に歴史的な資源や残すべき自然などがある場合は、これを活かした建築物の配置とする。
□ 親水公園側に設備類を極力設置しない。やむを得ない場合は、親水公園側からの見え方に配慮する。</td></tr>
<tr><td>高さ
規模</td><td>□ 高さは、周辺建築物群のスカイライン※との調和を図り、著しく突出した高さの建築物は避ける。</td></tr>
<tr><td>形態
意匠
色彩</td><td>□ 形態・意匠は、建築物自体のバランスだけでなく、親水公園沿いの周辺のまち並みとの調和を図る。
□ 外壁は、長大な壁面を避けるなど、圧迫感の軽減を図る。
□ 色彩や素材は、次の事項に適合するとともに、見る人に与える心象に配慮し、周辺景観との調和を図る。
・ 外観の色彩は、基準編－３に定める色彩基準※のとおりとする。
<table>
<tr><th>建築物の規模</th><th>適用色彩基準</th></tr>
<tr><td>一般建築物※</td><td>・親水公園及び親水公園に接する公道に面する外壁面 ― 色彩基準Ⅱ
・その他の外壁面 ― 色彩基準Ⅰ</td></tr>
<tr><td>一定規模以上の建築物※</td><td>色彩基準Ⅱ</td></tr>
<tr><td>大規模建築物※</td><td>色彩基準Ⅲ</td></tr>
</table>
・ 地域で親しまれている色彩や素材がある場合は、これらの活用に努める。
・ 外壁の素材は、美観が損なわれにくく、極端に光沢があるものは避ける。
□ 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る。</td></tr>
<tr><td>公開空地
外構
緑化等</td><td>□ 親水公園側の空地の確保に努め、隣接する空地との連続性に配慮して一体的な空間とする。
□ 敷地内はできる限り緑化を図り、親水公園沿いの緑と連続させる。また、屋上や壁面の緑化を積極的に検討する。</td></tr>
</table>

	□ 敷地内に既存樹木がある場合は、既存樹木を活かした緑化に努める。 □ 緑化にあたっては、地域の在来種に適合した樹種の選定に配慮し、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、植栽地盤を工夫する。 □ 親水公園および親水公園に接する道路に面する部分に設置する塀や柵は、できる限り開放性のあるものにする。 □ 照明は、次の事項に配慮するとともに、周辺環境と調和するよう努める。 ・ 夜間における安全性・安心性を確保した照明環境の整備に努める。 ・ 過度な明るさや暗がりを排除し、暖かみのある質の高い光により落ち着きを感じることのできる、快適な夜間景観の形成に努める。 □ 外構計画は、敷地内のデザインのみを捉えるのではなく、隣接する敷地や道路など、周辺のまち並みとの調和を図った色調や素材とする。

イ　工作物の建築等

（ア）届出対象行為と規模

建築基準法第 88 条に規定する工作物*の新設、増築、改築若しくは移転又は外観を変更することとなる修繕等（修繕、模様替若しくは色彩の変更）で、その修繕等に係る面積が従前の外観の面積の２分の１を超えるもの

（イ）景観形成基準※（景観法第８条第４項第２号関係）

工作物の景観形成基準	
形態 意匠 色彩	□ 周辺のまち並みから突出する長大な壁面の工作物は避け、次の方法などにより圧迫感の軽減を図る。 ・ 前面道路に面して十分な空地を確保し、前面を緑化する。 ・ 部材、色彩・素材などにより分節化を行う。 □ 色彩や素材は、次の事項に適合するとともに、周辺景観との調和を図る。（ただし、コースターなどの遊戯施設で、壁面と認識できる部分をもたない工作物を除く。） ・ 親水公園および親水公園に接する道路に面する部分の外壁や柱の色彩は、基準編－３に定める色彩基準Ⅲのとおりとする。また、角地においては側面の色彩についても配慮する。 ・ 外壁や柱の素材は、美観が損なわれにくく、極端に光沢があるものは避ける。 □ 水辺の自然環境や周辺建築物と調和する形態・意匠とする。 □ 設備等は、工作物と一体化するか緑化等により修景する。

＊ 架空電線路用並びに電気事業法第２条第１項第 17 号に規定する電気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、及び屋外広告物の表示又は屋外広告物を掲出する物件を除く。

ウ　開発行為

（ア）届出対象行為と規模

都市計画法第４条第 12 項に規定する開発行為（主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更）で開発区域の面積が 500 ㎡以上のもの

（イ）景観形成基準※（景観法第８条第４項第２号関係）

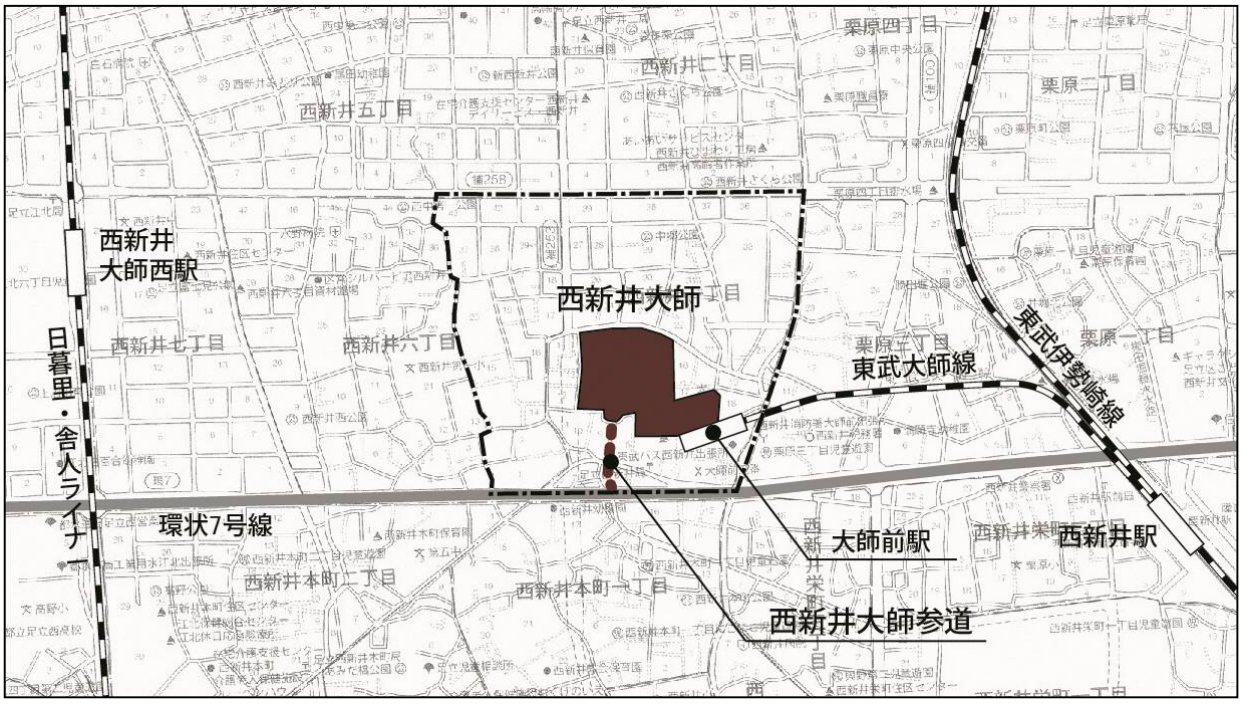
開発行為の景観形成基準	
木竹の保全または適切な植栽	□ 敷地内に、樹高が 10m以上かつ幹周り 1.2m以上、または樹高 15m以上の樹木や地域のシンボルとなる樹木がある場合は、それらの保全に適切な植栽土地面積の確保に努める。

５　西新井大師地区

（１）位置、区域

本地区は、西新井一丁目の全域（１～39）及び西新井六丁目の一部（１、２、14～20、37～43）の区域とします。

図②-8　西新井大師地区の位置、区域



（２）景観特性

足立区を代表する名所の西新井大師の境内には、区内唯一の楼門である山門（区指定文化財）、瓦葺の大屋根が特徴的な大本堂、さざえ堂（区登録文化財）、大書院、宝物殿、光明殿など数々の歴史・文化性の高い建造物群が立地し、敷地内には豊かな水や緑とともにオープンスペース※が広がり、風格ある良好な景観が形成されています。

西新井大師境内の南側には、門前町の名残が感じられる門前通り（西新井大師参道）や、駅前からへの字通りに商店街が形成され、特に門前通り（西新井大師参道）は、環七までの区間が景観重要公共施設※に位置づけられており、無電柱化※及び全面石畳舗装で、良好なまち並み景観が形成されています。

西新井大師境内の北側には、大師北参道沿道に商店街が形成されています。

地区外周部の幹線道路沿道にはロードサイド型店舗や業務系施設等が立地し、都市的な景観が形成されています。

その他の地区内は、一戸建て住宅やアパート、民間のマンション、公的住宅団地などが立地する住宅地となっています。

地区の象徴である西新井大師本堂

にぎわう商店街のまち並み

（３）景観形成の目標

西新井大師の風格ある良好な景観を保全及び継承するとともに、門前町あるいは住宅地、商業・業務地として発展してきたまちの歴史を踏まえ、商店街通りではにぎわいの創出に配慮しつつも、「和風」の意匠を意識した落ち着いた雰囲気のまち並みづくりを図り、地区全体として西新井大師の歴史と文化が感じられる景観の形成を目標とします。

（４）景観形成の方針*

・ 西新井大師の風格ある良好な景観の保全及び継承

西新井大師の既存の建造物群や、緑と水とオープンスペース※等による風格ある良好な景観を保全及び継承します。

・ 西新井大師境内から見た開放感の高い眺望の確保

西新井大師参道及び西新井大師境内から見た開放感の高い眺望を維持するため、眺望点（エリア区分図参照）を設置するとともに、境内からのまち並みの見え方を配慮し、周辺地区の建築物の高さ等への十分な配慮を求めます。

・ 西新井大師の山門への眺望の確保

まちのランドマークとなる西新井大師の山門への眺望が確保されるよう、特に門前エリアでは１階部分の外壁後退と共に、通りに面した４階以上の壁面後退を誘導します。

・ 歴史・文化性の高い景観との調和に配慮したまち並みの形成

門前、門前入口、大師前、北参道、幹線道路沿道、大師北側道路等沿道のエリアの主要な通りでは、「和風」の意匠を意識した１階軒先への庇の設置や落ち着いた色彩によるまち並みの形成を誘導します。

・ にぎわいが感じられ歩きたくなる沿道の景観づくり

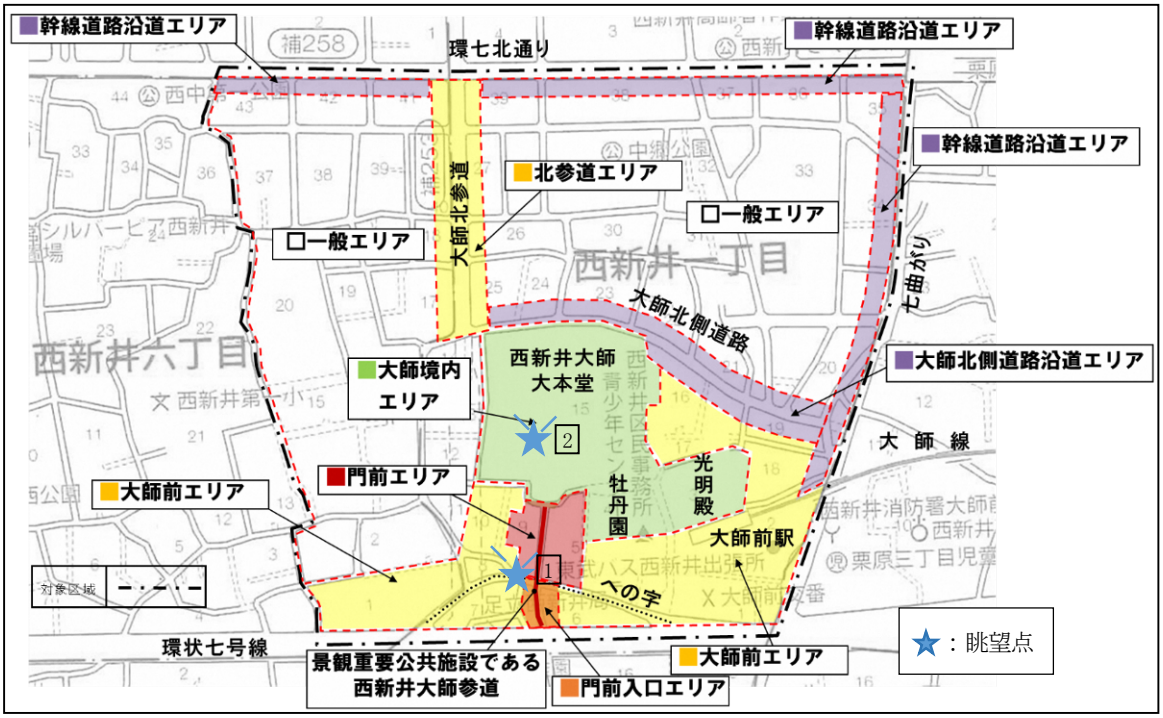
上記の道路沿道では、低層部の間口、門塀などの外構、広告看板、照明等の設置方法に配慮して、賑わいが感じられ、歩きたくなる沿道の景観を誘導します。

＊ 景観法第８条第３項の景観計画区域における良好な景観の形成に関する方針とする。

（５）エリア区分

本地区内の景観特性を踏まえ、エリア区分図のとおり、エリアを区分する。

図②-9　エリア区分



エリア名	対象範囲
■大師境内エリア	西新井大師敷地内の敷地の範囲
■門前エリア	への字（区道：西新井一丁目６番～西新井六丁目１番先）以北で西新井大師参道（区道：西新井一丁目９番～西新井一丁目６番先）に接する敷地の範囲
■門前入口エリア	への字（区道：西新井一丁目６番～西新井六丁目１番先）以南で西新井大師参道（区道：西新井一丁目９番～西新井一丁目６番先）に接する敷地の範囲
■大師前エリア	西新井一丁目１～10、15～20 番、西新井六丁目１番の範囲で、大師境内、門前、門前入口、幹線道路沿道、大師北側道路沿道エリア以外の敷地の範囲
■北参道エリア	大師北参道（区道：西新井六丁目 17 番～西新井一丁目 39 番先）に接する敷地の範囲
■幹線道路沿道エリア	環七北通り（補助 258）及び七曲がり（区道：西新井一丁目 35 番～栗原三丁目１番先）で東武線高架橋以北に接する敷地内の範囲
■大師北側道路沿道エリア	大師北側道路（西新井一丁目 25 番～西新井一丁目 19 番先）に接する敷地のうち、大師境内、大師北参道、幹線道路沿道エリア以外の敷地の範囲
□一般エリア	上記エリア以外の敷地の範囲

（６）良好な景観形成のための行為の制限に関する事項（景観法第８条第２項第２号）

ア　建築物の建築等

（ア）届出対象行為と規模

エリア区分（図②-9 エリア区分参照）ごとに、次に掲げる建築物の新築、増築、改築若しくは移転又は外観を変更することとなる修繕等（修繕、模様替若しくは色彩の変更）で、その修繕等に係る面積が従前の外観の面積の２分の１を超えるもの

- 大師境内エリア、門前エリア、門前入口エリア、大師前エリア、北参道エリアについては、建築基準法第６条第１項第１号から第４号に掲げる建築物及び第 18 条の規定の適用を受ける建築物
- 幹線道路沿道エリア、大師北側道路沿道エリア、一般エリアについては、高さ 15m以上又は延べ面積 1,000 ㎡以上の建築物及び足立区環境整備基準対象建築物等※

（イ）景観形成基準※（景観法第８条第４項第２号関係）

建築物の景観形成基準	
配置	□ 大師境内エリアでは、風格ある良好な景観の保全に配慮した建築物等の配置とする。 □ 門前エリアでは、道路境界線から 63cm 外壁後退を行い、建物１階部分の前面道路沿いに客溜り空間を設ける。また、通りに面した４階以上の壁面は、さらに後退させ、西新井大師山門への眺望と、門前らしいまち並みのスケール感や連続性、開放感に配慮する。 □ 門前入口エリア、大師前エリア、北参道エリア、幹線道路沿道エリア、大師北側道路沿道エリア、一般エリアでは、以下の点に配慮した配置とする。 ・ 道路などの公共空間と連続したオープンスペース※の確保など、公共空間との関係に配慮した配置とする。 ・ 壁面の位置の連続性や適切な隣棟間隔の確保など、西新井大師の歴史的なまち並みに配慮した配置とする。 ・ 敷地内に歴史的な資源や残すべき自然などがある場合は、これを活かした建築物の配置とする。 ・ 公道に面して設備類を極力設置しない。やむを得ない場合は、公道からの見え方に配慮する。
高さ 規模	□ 高さは、西新井大師大本堂(高さ 28m)及び周辺建築物群とのスカイライン※の調和を図り、著しく突出した高さの建築物は避ける。 □ 西新井大師参道及び、西新井大師境内からの見え方に配慮し、現状の景観を著しく阻害する高さ、規模の建築物は避ける。
形態 意匠 色彩	□ 大師境内エリアでは、風格ある良好な景観の保全及び継承に配慮した建築物等の形態、意匠、色彩とする。 □ 門前エリア、門前入口エリア、大師前エリア、北参道エリア、幹線道路沿道エリア及び大師北側道路沿道エリアでは、以下の点に配慮する。 ・ 建物の外観は、西新井大師地区にふさわしい「和風」を意識した意匠、色彩に努める。 ・ 主要な道路に面した低層部の間口を広く取ることなどにより、にぎわいの創出に努める。また、１階軒先には庇を極力設け、軒・庇の高さは、連続性と統一感のあるまち並み形成を図るため、隣接建築物などと調和のある高さとする。 □ 門前エリア、門前入口エリア、大師前エリア、北参道エリアの商店街沿いでは、統一感のある軒下灯の設置に努める。 □ 門前エリア、門前入口エリア、大師前エリア、北参道エリア、幹線道路沿道エリア、大師北側道路沿道エリア及び一般エリアでは、次の点に配慮した形態・意匠・色彩とする。 ・ 形態・意匠は、個々の建築物自体のバランスだけでなく、西新井大師地区全体のまち並みとの調和を図る。 ・ 外壁は、長大な壁面を避けるなど、圧迫感の軽減を図る。 ・ 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る。

<table>
<tr><td></td><td>
□　色彩や素材は、次の事項に適合するとともに、周辺環境との調和を図る。
・　外観の色彩は、エリア区分に応じて基準編－３に定める色彩基準（Ⅰ～Ⅴ）のとおりとする。
<table>
<tr><th rowspan="2">建築物の規模</th><th colspan="3">エリアごとの適用色彩基準※</th></tr>
<tr><th>一般エリア</th><th>大師前・北参道・幹線道路沿道・大師北側道路沿道エリア</th><th>門前・門前入口・大師境内エリア</th></tr>
<tr><td>一般建築物※</td><td>Ⅰ</td><td rowspan="3">Ⅳ</td><td rowspan="3">Ⅴ</td></tr>
<tr><td>一定規模以上の建築物※等</td><td>Ⅱ</td></tr>
<tr><td>大規模建築物※</td><td>Ⅲ</td></tr>
</table>
・　地域で親しまれている色彩や素材がある場合は、これらの活用に努める。
・　外壁の素材は、美観が損なわれにくく、極端に光沢があるものは避ける。
</td></tr>
<tr><td>公開空地
外構
緑化等</td><td>
□敷地内はできる限り緑化を図り、周辺の緑と連続させる。
また、屋上や壁面の緑化を積極的に行う。
□　敷地内に既存樹木がある場合は、既存樹木を活かした緑化に努める。
□緑化にあたっては、地域の在来種に適合した樹種の選定に配慮し、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、植栽地盤を工夫する。
□　照明は、次の事項に配慮するとともに、周辺環境と調和するよう努める。
・　夜間における安全性・安心性を確保した照明環境の整備に努める。
・　過度な明るさや暗がりを排除し、暖かみのある質の高い光により落ち着きを感じることのできる、快適な夜間景観の形成に努める。
□門・塀を含む外構計画は、敷地内のデザインのみを捉えるのではなく、隣接する敷地や道路など、周辺のまち並みとの調和を図った色調や素材とする。
</td></tr>
</table>

イ　工作物の建設等

（ア）届出対象行為と規模

エリア区分ごとに、次に掲げる工作物の新設、増築、改築若しくは移転又は外観を変更することとなる修繕等（修繕、模様替若しくは色彩の変更）で、その修繕等に係る面積が従前の外観の面積の２分の１を超えるもの

- 大師境内エリア、門前エリア、門前入口エリア、大師前エリア、北参道エリアにおいては、建築基準法第 88 条に規定する工作物
- 幹線道路沿道エリア、大師北側道路沿道エリア、一般エリアにおいては、次に掲げる工作物

工作物の種類	対象規模
煙突、鉄柱、装飾塔、記念塔、物見塔その他これらに類するもの*	高さ≧15m
昇降機、ウォーターシュート、コースターその他これらに類するもの（回転運動をする遊戯施設を含む）	高さ≧15m 又は築造面積≧1,000 ㎡
製造施設、貯蔵施設、遊戯施設、自動車車庫（建築物であるものを除く）その他これらに類するもの	高さ≧15m 又は築造面積≧1,000 ㎡

（イ）景観形成基準※（景観法第８条第４項第２号関係）

<table>
<tr><th colspan="2">工作物の景観形成基準</th></tr>
<tr><td>形態
意匠
色彩</td><td>
□ 周辺のまち並みから突出する長大な壁面の工作物は避け、次の方法などにより圧迫感の軽減を図る。
・ 前面道路に面して十分な空地を確保し、前面を緑化する。
・ 部材、色彩・素材などにより分節化を行う。
□ 色彩や素材は次の事項に適合するとともに、周辺景観との調和を図る。（コースターなどの遊戯施設で、壁面と認識できる部分をもたない工作物を除く。）
・ 色彩基準※は、エリア区分に応じて基準編－３に定める色彩基準（Ⅰ～Ⅴ）のとおりとする。また、角地においては側面の色彩についても配慮する。
・ 外壁や柱の素材は、美観が損なわれにくく、極端に光沢があるものは避ける。
<table>
<tr><th rowspan="2">工作物の規模</th><th colspan="3">エリアごとの適用色彩基準</th></tr>
<tr><th>一般エリア・幹線道路沿道・大師北側道路沿道</th><th>大師前・北参道エリア</th><th>大師境内・門前エリア・門前入口エリア</th></tr>
<tr><td>建築基準法第 88 条に規定する工作物等</td><td>―</td><td rowspan="2">Ⅳ</td><td rowspan="2">Ⅴ</td></tr>
<tr><td>高さ 15m 以上又は築造面積 1,000 ㎡以上の工作物等</td><td>Ⅲ</td></tr>
</table>
□ 西新井大師地区の歴史的なまち並みや周辺建築物と調和する形態・意匠とする。
□ 設備等は、工作物と一体化するか緑化等により修景する。
</td></tr>
</table>

＊ 架空電線路用並びに電気事業法第２条第１項第 17 号に規定する電気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、及び屋外広告物の表示又は屋外広告物を掲出する物件を除く。

ウ　開発行為

（ア）届出対象行為と規模

都市計画法第４条第 12 項に規定する開発行為（主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更）で開発区域の面積が 3,000 ㎡以上のもの。

（イ）景観形成基準※

開発行為の景観形成基準（景観法第８条第４項第２号関係）	
木竹の保全 または 適切な植栽	□　敷地内に、樹高が 10m以上かつ幹周り 1.2m以上、または樹高 15m以上の樹木や地域のシンボルとなる樹木がある場合は、それらの保全に適切な植栽土地面積の確保に努める。

（７）屋外広告物※の掲出または表示に関する景観形成誘導基準※*

門前エリア、門前入口エリア、大師前エリア、北参道エリア、幹線道路沿道エリア及び大師北側道路沿道エリアでは、西新井大師地区にふさわしい和風の景観の創出に配慮し、沿道部分においては、下記の事項に配慮し屋外広告物の掲出または表示をすることとします。

屋外広告物の掲出または表示に関する景観形成誘導基準	
位置	□　建物に付属する看板などは、敷地内に設ける。
形態 意匠 色彩	□　西新井大師地区にふさわしい和風の意匠、大きさ、形状、色彩、位置とする。
照明 光	□　光源を使用する場合は、過度に点滅するものや必要以上に明るいものは避けるなど、周辺景観に配慮する。 □　外照式の広告物の場合は、直接光源が見えないよう、照射角度や照明の配置、光源の遮蔽等に留意する。 □　ＬＥＤビジョン、プロジェクションマッピング等は、強い光を放つものや激しい点滅を伴うものを避け、安全面や住環境に影響を与えないように配慮する。

（８）自動販売機、独立看板、ビニールシート類などの見え方に関する景観形成誘導基準

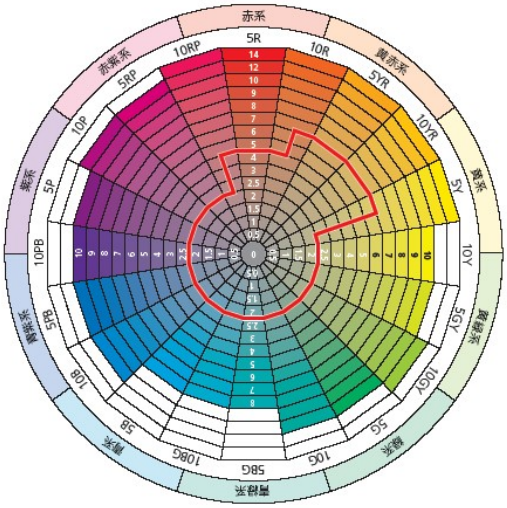
西新井大師地区においては、大師境内エリア、門前エリア、門前入口エリア、大師前エリア、北参道エリア、幹線道路沿道エリア及び大師北側道路沿道エリアにおける景観に配慮するため、自動販売機、独立看板、ビニールシート類などの見え方に配慮する。

＊　景観法第８条第４項第２号の制限に係る基準ではないものとする。

基準編－３　建築物等の色彩基準※

《色彩基準－Ⅰ》

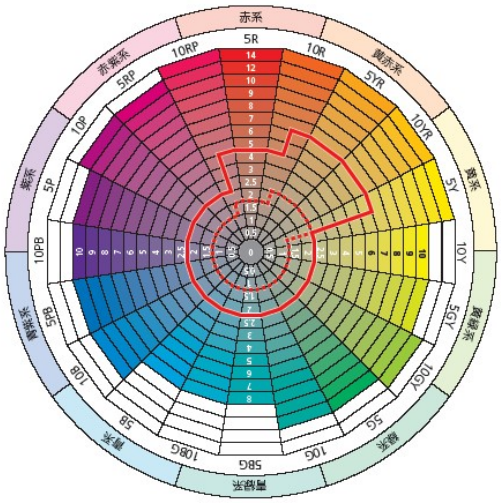
部　位	色　相	彩　度
外壁基調色	0R～9.9R	4.0 以下
	0YR～5.0Y	6.0 以下
	その他	2.0 以下



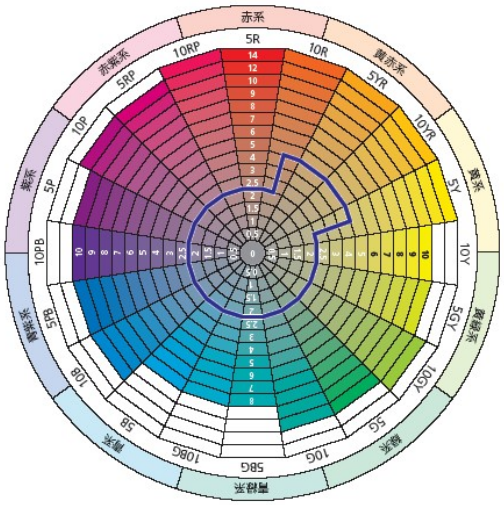
■一般建築物※等の外壁基調色の使用可能範囲

《色彩基準－Ⅱ》

部　位	色　相	明　度	彩　度
外壁基調色	0R～9.9R	3.0 以上 8.5 未満の場合	4.0 以下
		8.5 以上の場合	1.5 以下
	0YR～5.0Y	3.0 以上 8.5 未満の場合	6.0 以下
		8.5 以上の場合	2.0 以下
	その他	3.0 以上 8.5 未満の場合	2.0 以下
		8.5 以上の場合	1.0 以下
屋根色	0YR～5.0Y	6.0 以下	4.0 以下
	その他	6.0 以下	2.0 以下



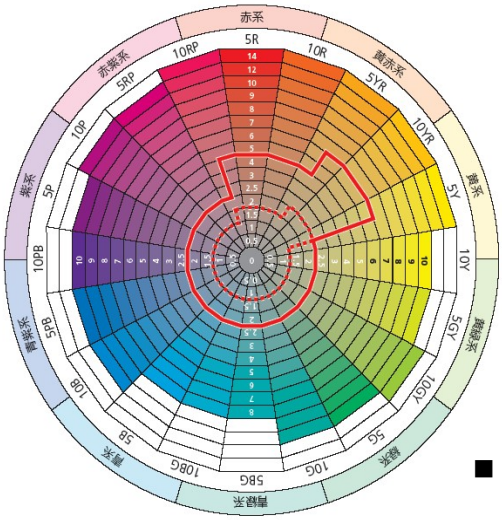
■　一定規模以上の建築物※等の外壁基調色の使用可能範囲
（実線：明度 3.0 以上 8.5 未満、点線：明度 8.5 以上）



■　一定規模以上の建築物等の屋根色の使用可能範囲
（明度 6.0 以下）

《色彩基準－Ⅲ》

部　位	色　相	明　度	彩　度
外壁基調色	0R～4.9YR	4.0 以上 8.5 未満の場合	4.0 以下
		8.5 以上の場合	1.5 以下
	5.0YR～5.0Y	4.0 以上 8.5 未満の場合	6.0 以下
		8.5 以上の場合	2.0 以下
	その他	4.0 以上 8.5 未満の場合	2.0 以下
		8.5 以上の場合	1.0 以下
強調色※	0R～4.9YR	―	4.0 以下
	5.0YR～5.0Y		6.0 以下
	その他		2.0 以下



■　大規模建築物※等の外壁基調色の使用可能範囲
（実線：明度 4.0 以上 8.5 未満、点線 8.5 以上）

（１）色彩基準Ⅰ及びⅡの対象となる建築物等の外壁各面の５分の４以上は、外壁基調色の基準に適合した色彩を用いることとする。５分の１以下は、外壁基調色の基準に適合することを原則とするが、地域特性に応じてにぎわいの創出等が必要な場合などは、この基準によらないことができる。

（２）色彩基準Ⅲの対象となる大規模建築物等の、高さ 10m又は３階以上の外壁各面の５分の４以上は、外壁基調色の基準に適合した色彩を用いることとする。５分の１以下は、外壁基調色の基準に適合することを原則とするが、強調色の基準に適合した色彩を用いることができる。また、強調色の他に外壁にアクセントとして用いる色彩は、この基準によらないで使用することができるが、その面積は高さ 10m又は３階以上の外壁各面の 20 分の１以下、かつ、強調色と合わせて５分の１以下とし、主に建物の中低層部で用いることとする。さらに、高さ 10m又は３階以下の低層部の外壁面は、地域特性に応じてにぎわいの創出等が必要な場合に限り、この基準によらないことができる。

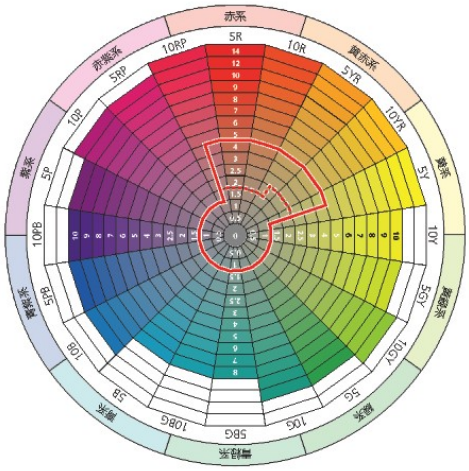
（３）着色をしていない木材、土壁、ガラス、金属、瓦等の材料によって仕上げられる部分については、上記の色彩基準※を適用しない。

（４）道路交通などの安全性の確保や、省エネルギーの実現のために必要な色彩、その他の法令等で規定されている色彩など、基準外の色彩を用いることが不可欠なものについては、この基準によらないことができる。

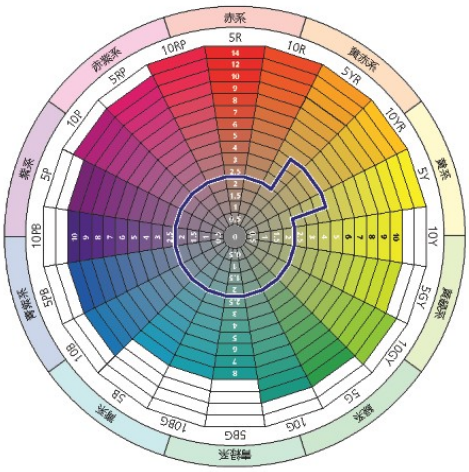
（５）区民となじみが深く、地域のイメージの核となっており、地域のランドマークの役割を果たしているもの、その他、良好な景観の形成に貢献するなど、本計画の実現に資する色彩計画については、景観審議会等の意見を聴取した上で、この基準によらないことができる。

《色彩基準－Ⅳ》

部　位	色　相	明　度	彩　度
外壁基調色	0R～4.9YR	4.0 以上 8.5 未満の場合	4.0 以下
		8.5 以上の場合	1.5 以下
	5.0YR～5.0Y	4.0 以上 8.5 未満の場合	4.0 以下
		8.5 以上の場合	2.0 以下
	その他	4.0 以上	1.0 以下
屋根色	5.0YR～5.0Y	6.0 以下	4.0 以下
	その他	6.0 以下	2.0 以下



■　外壁基調色の使用可能範囲
（実線：明度 4.0 以上 8.5 未満、点線：明度 8.5 以上）



■　屋根色の使用可能範囲（明度 6.0 以下）

（１）色彩基準Ⅳの対象となる建築物等の外壁各面の５分の４以上は、外壁基調色の基準に適合した色彩を用いることとする。５分の１以下は、外壁基調色の基準に適合することを原則とするが、地域特性に応じてにぎわいの創出等が必要な場合に限り、この基準によらないことができる。ただし、日暮里・舎人ライナー沿線地区においては、３階を超える部分の色彩については、外壁基調色及び屋根色の色彩基準※範囲外の色彩の使用を極力避けることとする。

（２）色彩基準Ⅳの対象となる建築物で、高さ 45m以上または延べ面積 15,000 ㎡以上の大規模建築物※に該当するものは、上記の基準とともに色彩基準Ⅲの強調色※の考え方および基準についても適合することとする。

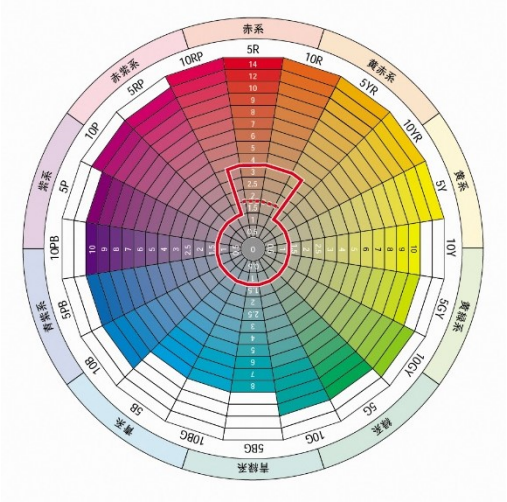
（３）着色をしていない木材、土壁、ガラス、金属、瓦等の材料によって仕上げられる部分については、上記の色彩基準※を適用しない。

（４）道路交通などの安全性の確保や、省エネルギーの実現のために必要な色彩、その他の法令等で規定されている色彩など、基準外の色彩を用いることが不可欠なものについては、この基準によらないことができる。

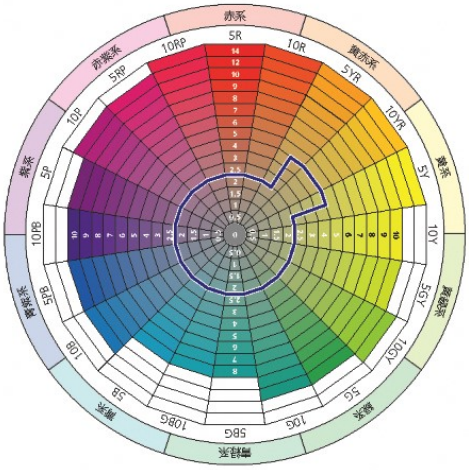
（５）区民となじみが深く、地域のイメージの核となっており、地域のランドマークの役割を果たしているもの、その他、良好な景観の形成に貢献するなど、本計画の実現に資する色彩計画については、景観審議会等の意見を聴取した上で、この基準によらないことができる。

《色彩基準－Ｖ》

部　位	色　相	明　度	彩　度
外壁基調色	0R～5.0Y	4.0 以上 8.5 未満の場合	3.0 以下
		8.5 以上の場合	1.5 以下
	その他	4.0 以上	1.0 以下
屋根色	5.0YR～5.0Y	6.0 以下	4.0 以下
	その他	6.0 以下	2.0 以下



■　外壁基調色の使用可能範囲
（実線：明度 4.0 以上 8.5 未満、点線：明度 8.5 以上）



■　屋根色の使用可能範囲（明度 6.0 以下）

（１）色彩基準Ｖの対象となる建築物等の外壁各面の５分の４以上は、外壁基調色の基準に適合した色彩を用いることとする。５分の１以下は、外壁基調色の基準に適合することを原則とするが、地域特性に応じてにぎわいの創出等が必要な場合に限り、この基準によらないことができる。

（２）色彩基準Ｖの対象となる建築物で、高さ 28m以上または延べ面積 15,000 ㎡以上の大規模建築物※に該当するものは、上記の基準とともに色彩基準Ⅲの強調色※の考え方および基準についても適合することとする。

（３）着色をしていない木材、土壁、ガラス、金属、瓦等の材料によって仕上げられる部分については、上記の色彩基準※を適用しない。

（４）道路交通などの安全性の確保や、省エネルギーの実現のために必要な色彩、その他の法令等で規定されている色彩など、基準外の色彩を用いることが不可欠なものについては、この基準によらないことができる。

（５）区民となじみが深く、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、歴史的・文化的景観として保全または及び継承すべきもの、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、景観審議会等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。

【用語解説】

（五十音順）

あ行

アイストップ
　まちかどなどにある建築物や樹木といった、人の視線を引きつける役割を果たすもの

足立区環境整備基準対象建築物等
　1　地上階数３以上かつ住戸数 15 戸以上となる共同住宅、寄宿舎又は下宿
　2　地上階数２階以上かつ住戸数 10 戸以上となる長屋
　3　店舗面積（大規模小売店舗立地法第２条に規定する店舗面積）が 500 ㎡を超える建築物
　4　敷地が足立区ユニバーサルデザインのまちづくり条例施行規則第２条第１項第４号に定める商店街に接する延べ面積 300 ㎡以上の建築物
　5　第二種中高層住居専用、第一種住居又は第二種住居地域で、延べ面積 500 ㎡以上の倉庫
　6　鉄道駅、病院、学校、幼稚園、老人ホーム、集会施設その他これらに類する建築物であって、公共性の高いもの及び国又は地方公共団体が公共の目的で整備する建築物のうち、敷地面積又は延べ面積が 500 ㎡以上のもの
　7　敷地が 1,000 ㎡以上の建築物で、次に掲げる建築物以外のもの
　（1）建築基準法第６条及び同法第６条の２に規定する確認を要しない建築物
　（2）建築基準法第６条第１項第４号に規定する建築物
　（3）専ら農業用施設である建築物

足立区景観計画推進部会
　区全域に関わる景観に関する事項について調査審議する、足立区景観審議会の下部組織

足立区景観形成調整部会
　区内の個別案件に関する事項について調査審議する、足立区景観審議会の下部組織

足立区景観条例
　景観法の規定に基づく景観計画の策定等及び行為の規制等のほか、足立区の良好な景観の形成に必要な事項を定めることで、自然、歴史及び文化並びに社会活動の積み重ねによる区の地域特性を活かした、魅力と個性のある美しい生活都市の実現を図ることを目的として定められたもの

足立区景観審議会
　良好な景観形成について優れた見識を有する者のうちから区長が委嘱する委員で組織され、条例で定められた事項、区長の諮問事項、区の良好な景観の形成に関する重要事項を調査審議する、区長の附属機関

一定規模以上の建築物
　高さ 15m以上または延べ面積 1,000 ㎡以上の建築物及び足立区環境整備基準対象建築物等及び足立区集合住宅の建築及び管理に関する条例対象建築物等で大規模建築物に該当しない建築物

一般建築物
　建築基準法第６条第１項第１号から第４号に掲げる建築物及び同法第 18 条の規定の適用を受ける建築物のうち、一定規模以上の建築物及び大規模建築物に該当しない小規模な建築物

エリアデザイン
　まちの特徴・魅力や求めるべき将来像などを、エリアデザインとして区内外に広く発信することで、足立区のイメージアップや地域の活性化を図るための新しいまちづくりの取組み

オープンスペース
広場、公園、河川などの建築物の建っていない開放された空間

屋外広告物
常時又は一定期間継続して屋外で公衆に表示されるものであって、看板、立看板、はり紙及びはり札並びに広告塔、広告板、建物その他の工作物等に掲出され、または表示されたもの並びにこれらに類するもの（屋外広告物法第２条第１項）をいう

か行

関東の富士見百景
富士山への良好な眺望を得られる地点を選定し、周辺の景観の保全や活用への支援を通じて、美しい地域づくりの推進を目的として国土交通省の主催により実施したもの（１２８景、２３３地点を選定）

強調色
色彩基準Ⅲ（大規模建築物）の基準で、外壁面積（見付面積）の１／５以下で使用できる色彩

グリーンインフラ
社会資本整備や土地利用等のハード・ソフト両面において、自然環境が有する多様な機能を活用し、持続可能で魅力ある国土・都市・地域づくりを進める取組

景観アドバイザー制度
建築物等の景観上配慮すべき事項について、事業者等との事前相談を行うために、都市景観に関する専門知識、経験を有する専門家を活用した制度

景観ガイドライン
大規模開発事業を行おうとする者が区と協議の上作成する、開発地区内の良好な景観の形成に関する事項を記載した指針

景観行政団体
景観法に基づき、景観計画の策定など地域特性に応じた様々な施策を独自に行える地方公共団体

景観協定
景観法に基づく制度の一つで、景観計画区域内のある一定の区域において、土地所有者全員の合意に基づき定められる自主協定

景観形成基準
景観法第８条第４項第２号に規定される、まち並みの景観的調和を損ねないために守るべき基準

景観形成地区
地区特性を活かした景観形成を図るため、住民の景観形成への取り組みを促進する地区

景観形成誘導基準
足立区景観条例又は足立区ユニバーサルデザインのまちづくり条例に基づき、区と区民や事業者等との協議において、より良い景観形成を誘導するための基準

景観資源
建築物や、工作物、樹木、広場、緑道など、地域の景観形成に役立つ要素やそれらの複合により生まれるもの

景観重要建造物

景観法に基づく制度の一つで、景観計画区域において、良好な景観の形成を推進する上で重要な建造物として、所有者等の同意を得て指定されたもの

景観重要公共施設
景観法に基づく制度の一つで、景観計画区域において、良好な景観の形成を推進する上で重要な道路、河川等の公共施設で、管理者の同意を得て指定されたもの

景観重要樹木
景観法に基づく制度の一つで、景観計画区域において、良好な景観の形成を推進する上で重要な樹木として、所有者等の同意を得て指定されたもの

景観整備機構
景観保全の実務や支援を行う組織として、区長（景観行政団体の長）が一般財団法人、一般社団法人や特定非営利活動法人（ＮＰＯ法人）の中から指定する団体

景観地区
より積極的に良好な景観形成を図るために、形態意匠の制限の他、建築物の最高限度、敷地面積の最低限度等について、市町村が都市計画として定める地区

個別建設事業
大規模開発事業区域内で行われる建設事業

さ行

事前協議
足立区景観条例に基づき、大規模建築物等（大規模建築物・特定建築物）の建築等、大規模開発事業、開発地区内の個別建設事業の事業者が、良好な景観形成について行う協議
または、足立区ユニバーサルデザインのまちづくり条例に基づき、環境整備基準、公共施設等整備基準等の対象事業の事業者が、良好な景観形成について行う協議

スカイライン
景色を眺める際に見える地形や街並みの輪郭線が形成する空との境界線

色彩基準
東京都景観計画の色彩基準を継承し、区内の建築物等の現状を踏まえ定めた、地区の色彩基準

セットバック
建物を道路から後退させて建築することまたは建物の上部を下部よりも後退させること

た行

大規模開発事業
都市計画の決定等を伴う一体的かつ面的な事業のうち、当該事業に係る面積が３ｈａ以上のもの

大規模建築物
高さ 45m以上又は延べ面積 15,000 ㎡以上の建築物
西新井大師特別景観形成地区内においては、高さ 28m以上又は延べ面積 15,000 ㎡以上の建築物

特定建築物
西新井大師地区内の大師境内エリア、門前エリア、門前入口エリア内にある建築基準法第６条第１項第１号から第４号までに掲げる建築物及び同法第 18 条の規定の適用を受ける建築物

特別景観形成地区

地区独自の景観形成基準を定め重点的に規制誘導していく地区で、現在、隅田川沿川地区、日暮里・舎人ライナー沿線地区、垢川沿川地区、見沼代親水公園周辺地区、西新井大師地区の５地区を指定

な行

西新井大師地区景観デザインガイド

西新井大師地区にふさわしい「和風」の意匠を意識した建築物等の配置、形態、意匠、色彩、見え方等について、基準の内容をわかりやすく解説するもの

日暮里・舎人ライナー沿線地区　景観形成のための基準解説書

日暮里・舎人ライナー沿線地区について、地上からの景観と日暮里・舎人ライナーの車窓からの景観の両方を意識した景観形成基準等の内容をわかりやすく解説するもの

は行

ＰＤＣＡサイクル

Ｐｌａｎ（計画の策定）、Ｄｏ（計画の実行）、Ｃｈｅｃｋ（計画の評価）、Ａｃｔｉｏｎ（計画の改善）の４段階を繰り返すことによって、業務を継続的に改善するもの

プチテラス

まちの緑化の推進、良好な景観形成及び安全性の向上を図り、区民の憩い及びコミュニティ醸成のため設置されたスペース

ま行

まちづくりカウンセラー

区民の立場からまちづくりに関する意見提言を行い、地域と行政のパイプ役としてまちづくり推進委員を補佐する、都市計画に関する業務経験があり、一級建築士、中小企業診断士などの資格者

まちづくり協議会

各地区の住みよいまちづくりを推進していくため、まちづくりに関する調査、研究及び地区内の住民への啓発活動を行い、区民と行政の協働によるまちづくりを進める目的で設立されるもの

無電柱化

電線類を地中に埋設、裏の道路からの配線、家の軒下を通すなどにより、道路から電柱をなくすこと

ら行

緑被率

上空から見て樹木で覆われた土地、草地、農地の面積が区域に占める割合