

足立区景観計画について

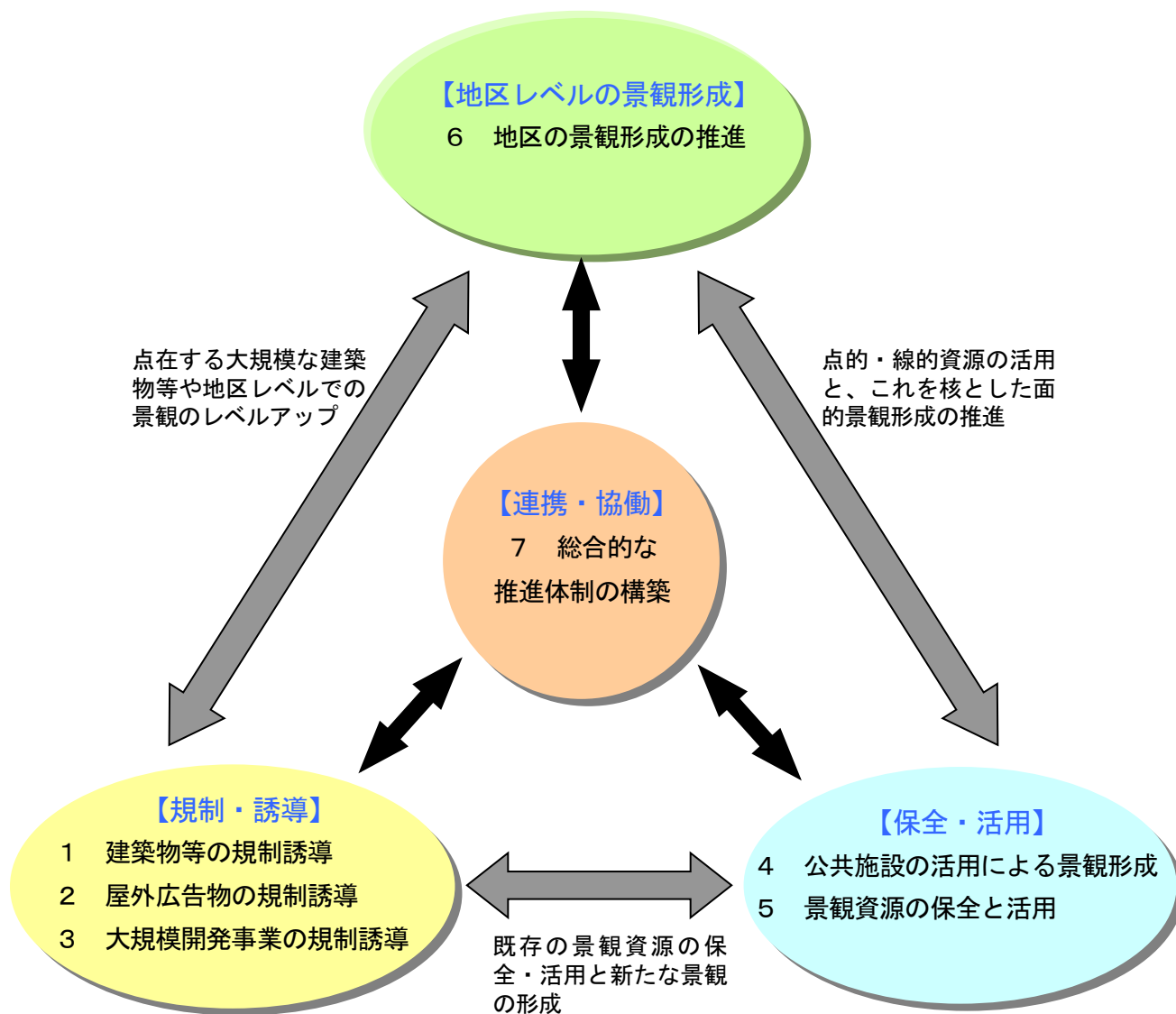
西新井大師地区の特別景観形成地区指定に伴い、現行の足立区景観計画を一部改定しました。

(表1)「足立区景観計画」 改定箇所一覧表 (修正箇所については赤で記載)

現行該当頁	改正後該当頁	改正内容
第4章		
P. 4 4 2 0、2 1行	P. 4 4 2 0、2 2行	②足立区景観条例に基づく事前協議の「大規模建築物」を「大規模建築物及び特定建築物」に変更
P. 4 5 1、2行	P. 4 5 1、2行	ア) 大規模建築物の建築等の「大規模建築物」を「大規模建築物及び特定建築物」に変更
P. 5 4 1 3行	P. 5 4 1 3行	「③本計画における指定地区」からア) 西新井大師周辺地区を削除し、3地区から2地区に修正
P. 5 5 2行	P. 5 5 1行	イ) 伊興寺町周辺地区をア) 伊興寺町周辺地区に修正
P. 5 6 1行	P. 5 6 1行	ウ) 千住旧日光街道周辺地区をイ) 千住旧日光街道周辺地区に修正
P. 5 8 2行	P. 5 8 2行	「次に掲げる4地区」を「次に掲げる5地区」に修正
P. 5 8 2 3行	P. 5 8 2 3行	「③本計画における指定地区」にオ) 西新井大師地区を追記
第6章		
P. 7 7 表、図	P. 7 8 表、図	「特別景観形成地区一覧表」、「特別景観形成地区の位置図」に西新井大師地区を追記
P. 7 8 表	P. 8 0 表	西新井大師地区の行為種類・規模と規制誘導一覧を追記
P. 1 0 1 1 1行	P. 1 0 4	5. 西新井大師地区特別景観形成地区を追記
別表		
P. 1 0 4	P. 1 1 6	別表 建築物等の色彩基準に、色彩基準—Vを追記
用語解説		
P. 1 0 5 8行	P. 1 1 7 8行	用語の解説に、「大規模建築物」と「特定建築物」の対象を追記

第4章 景観形成の方策

前章の良好な景観の形成に関する方針に基づき、景観形成を推進するため、次に掲げる方策に取り組みます。



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取り組みます。

1) 景観法に基づく届出

建築物の建築等、工作物^{※1}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。

① 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（5章）に基づき、規制誘導します。

② 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（6章）に基づき、規制誘導します。

2) 景観形成のための事前協議等

景観法に基づく届出の他に、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、景観形成のための規制誘導を行います。

① 足立区景観条例に基づく色彩基準への適合（一般建築物^{※2}）

届出対象とならない小規模な一般建築物についても色彩基準を定め、建築確認審査機関等と連携し、色彩基準に適合するよう誘導します。

② 足立区景観条例に基づく事前協議^{※3}（大規模建築物^{※4}、特定建築物^{※5}、大規模開発事業^{※6}）

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

※2、4～6 [P.117](#)、[P.118](#)【用語解説】参照

※3 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。

ア) **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、モニ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。

イ) **大規模開発事業**

大規模開発事業については、事業の全体計画段階において景観ガイドラインの作成を事業者に求め、各個別建設事業^{※1}の設計段階では、事前協議を行います(P. 47)。

③ **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^{※2}）**

「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等をもとに、景観形成に関わる内容について協議を行います。

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。

① 地区計画等による地域ルール of 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。

② 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事前協議

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事前協議において、当該建築物に設置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。

③ 日暮里・舎人ライナー沿線地区・屋外広告物デザイン指針の策定

日暮里・舎人ライナー沿線地区においては、高速で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、特に懸念されます。

このため、「日暮里・舎人ライナー沿線地区・屋外広告物デザイン指針」を別に定め、②の事前協議や屋外広告物の許可申請の際に配慮を求めます。

※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

3. 大規模開発事業の規制誘導

大規模開発事業^{※1}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。

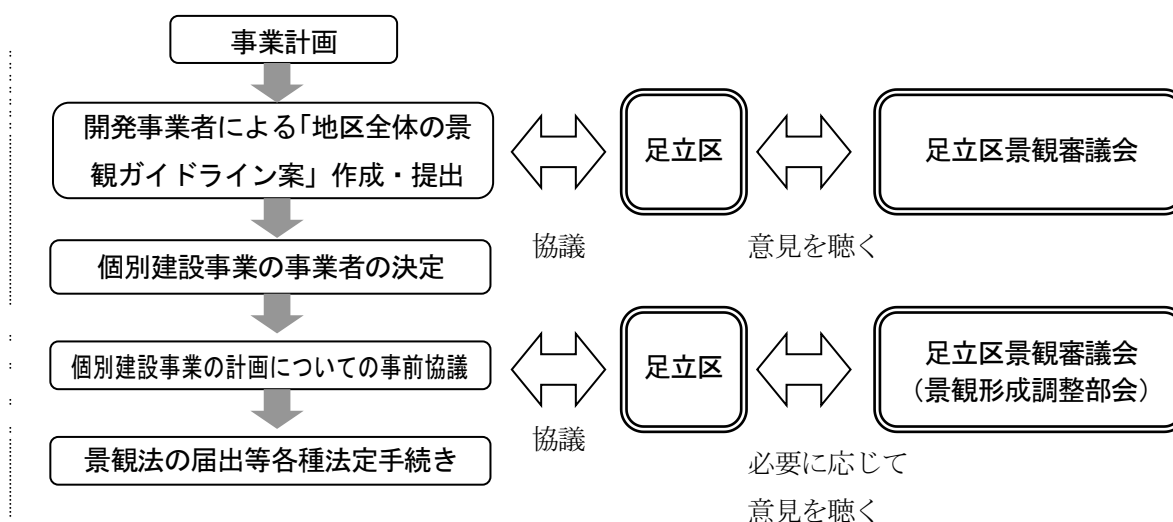
① 開発事業地区の景観ガイドラインの作成

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（P. 39）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。

② 個別建設事業^{※2}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^{※3}を行うこととします。

…… 大規模開発事業及び個別建設事業の事前協議



※1～2 P. 118【用語解説】参照

※3 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。

4. 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。

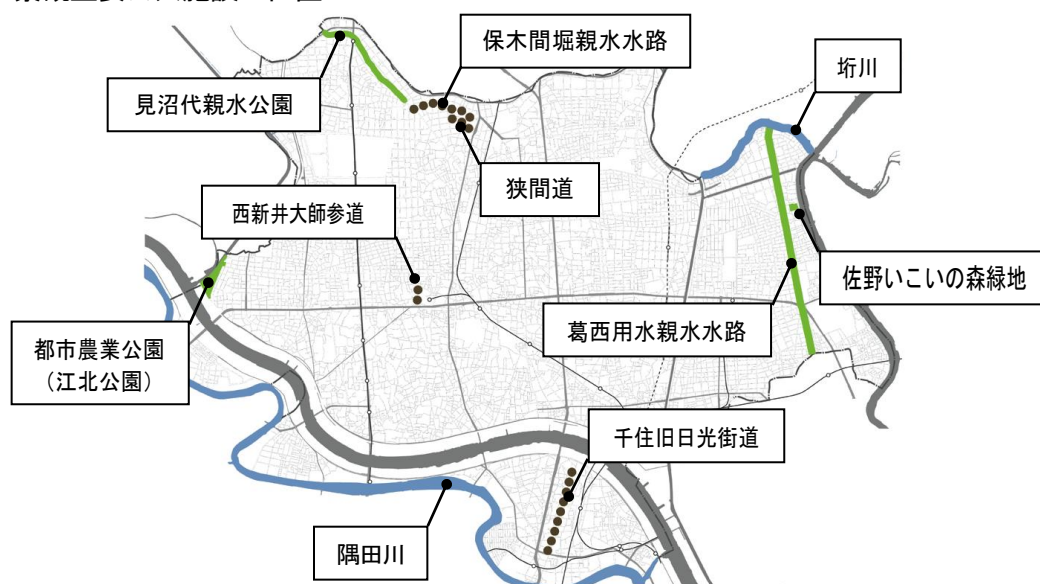
1) 景観重要公共施設の指定

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。まず、区が管理する施設から順次指定し、都や国等の施設については、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。

本計画においては、次の10施設を景観重要公共施設に指定します。

- 景観重要河川（2施設）
 - ・ 圀川
 - ・ 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）

図 景観重要公共施設の位置



※ 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。

2) 整備に関する事項及び占用許可等の基準

① 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。

○ 垢川

- ・ 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。



○ 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、それら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、華やかな意匠・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。遠くからも樹林のスカイラインを望むことができ、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。



○ 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のある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いた景観を形成します。
- ・ 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番先
（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、華やかな工作物等を設置しないこととします。
- ・ 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。



② 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）

○ 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等、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。

5. 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。

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、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、区で共有することから取り組みます。

1) 「足立・まちの風景資産」の指定

① 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。

ア) 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

イ) 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

② 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。

③ 「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に理解してもらい、保全・活用に繋がります。

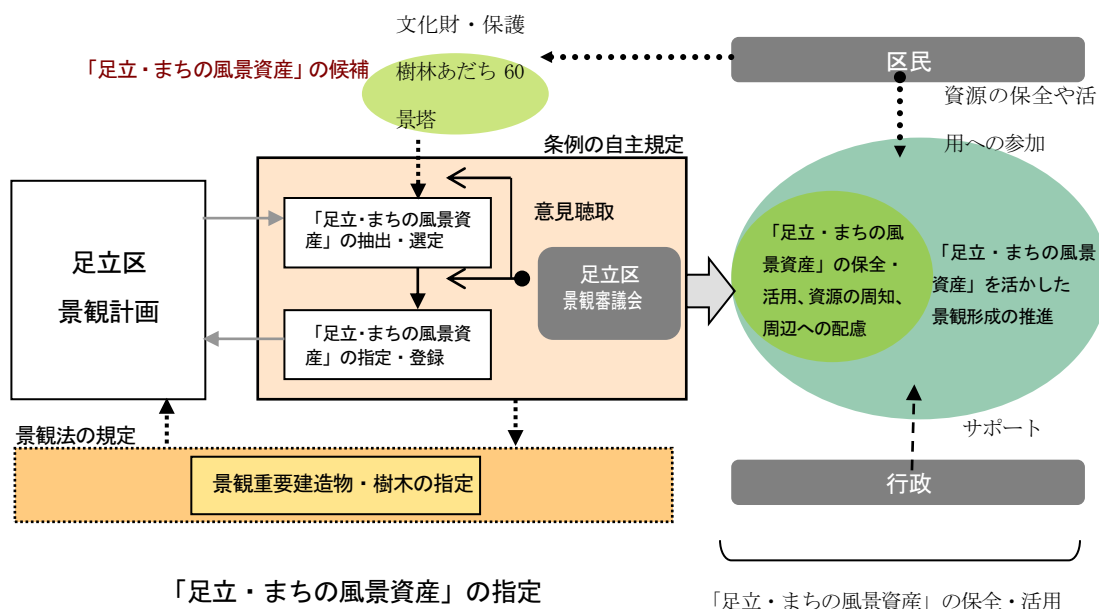
また、周辺での建築行為等については、届出や事前協議の中で資源に対する配慮を求め、必要に応じて資源周辺の整備や住民による自主的な保全・管理等の活動の促進を図ります。

2) 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 景観資源の保全・活用フロー



6. 地区の景観形成の推進

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）を定めます。

1) 景観形成地区

① 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。

② 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、住民と区が協働で検討を進めていきます。

③ 本計画における指定地区

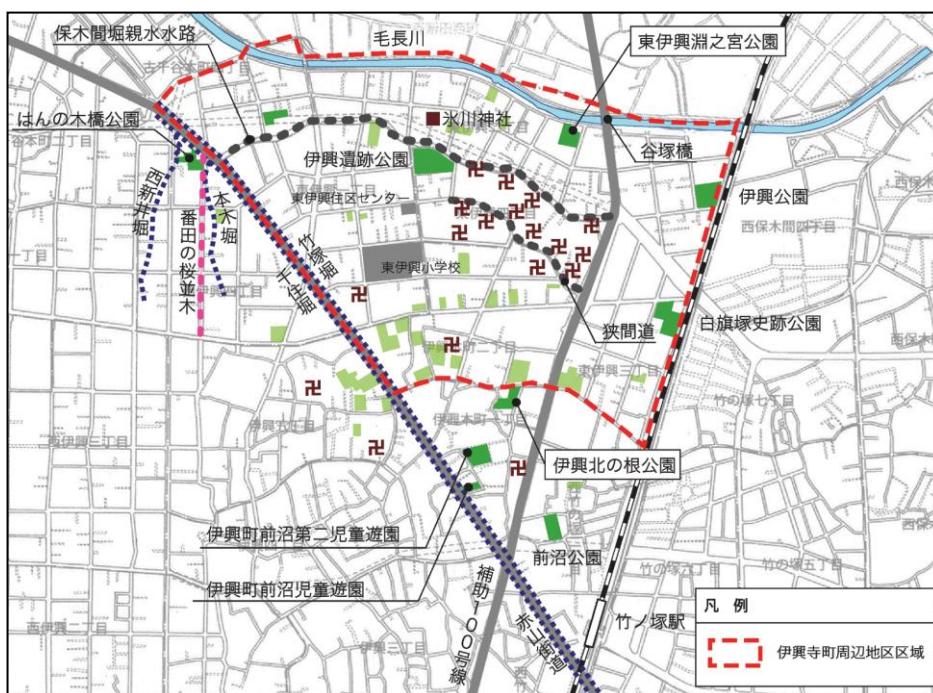
本計画においては、次に掲げる 2地区 を景観形成地区に指定します。

ア) 伊興寺町周辺地区

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いたきのある地区です。区は、平成元年にこの地区を景観形成のモデル地区（景観重点地区）に指定し、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、都内でも有数の寺町として歴史・文化を尊重した景観づくりを進めてきました。

今後は、景観形成地区として、「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）をもとにした景観形成のあり方や、景観のルールづくりなどについて、地元住民と検討を重ねていきます。

図 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

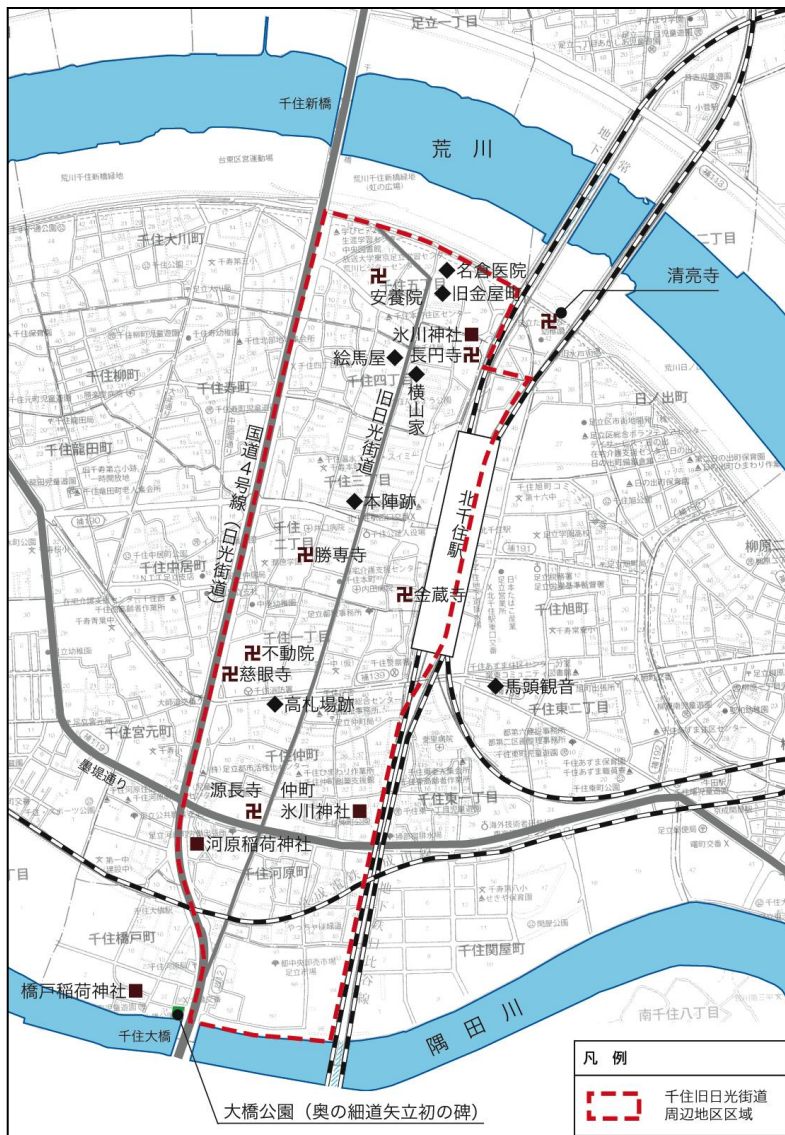
1) 千住旧日光街道周辺地区

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、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。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にぎわいのある景観が形成されています。

平成7年に千住地区一帯が景観形成のモデル地区（景観重点地区）に指定されましたが、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。

今後は、旧日光街道沿いの地区を景観形成地区に指定することにより、歴史的建造物の保全や旧日光街道の整備等を通じて、地区の景観形成のあり方を住民と検討する体制づくりを進めます。

図 千住旧日光街道周辺地区の区域



2) 特別景観形成地区

① 地区の指定方針

次に掲げる地区を「特別景観形成地区」に指定します。

- 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

② 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、景観計画の届出、景観地区、地区計画などがあります。

○ 景観計画の届出

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を定め、届出により規制することができます。

○ 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。

○ 地区計画

地区計画では、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。建築物の形態意匠の制限を条例に定めた場合は、認定制度により規制することができます。また、東京都屋外広告物条例の地域ルール制度を活用することにより、地区計画の区域において独自の屋外広告物のルールを定めることもできます。

今後新たに策定する地区計画や見直しする地区計画において、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。

③ 本計画における指定地区

本計画においては、次に掲げる 5 地区 を特別景観形成地区に指定します。

ア) 隅田川沿川地区 (P. 81)

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、その沿川の景観は大きく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」に指定します。

イ) 日暮里・舎人ライナー沿線地区 (P. 87)

日暮里・舎人ライナーの沿線では、新交通の開通により、今後急激に建築活動や開発行為が多くなると予想されます。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」に指定します。

ウ) 圀川沿川地区 (P. 94)

圀川沿川地区は、圀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。近年は、つくばエクスプレスの新駅の開設により、開発動向が活発になりつつあります。圀川沿いの貴重な樹林と良好な住環境の保全を図るため、圀川から 20m までの区域を「特別景観形成地区」に指定します。

エ) 見沼代親水公園周辺地区 (P. 99)

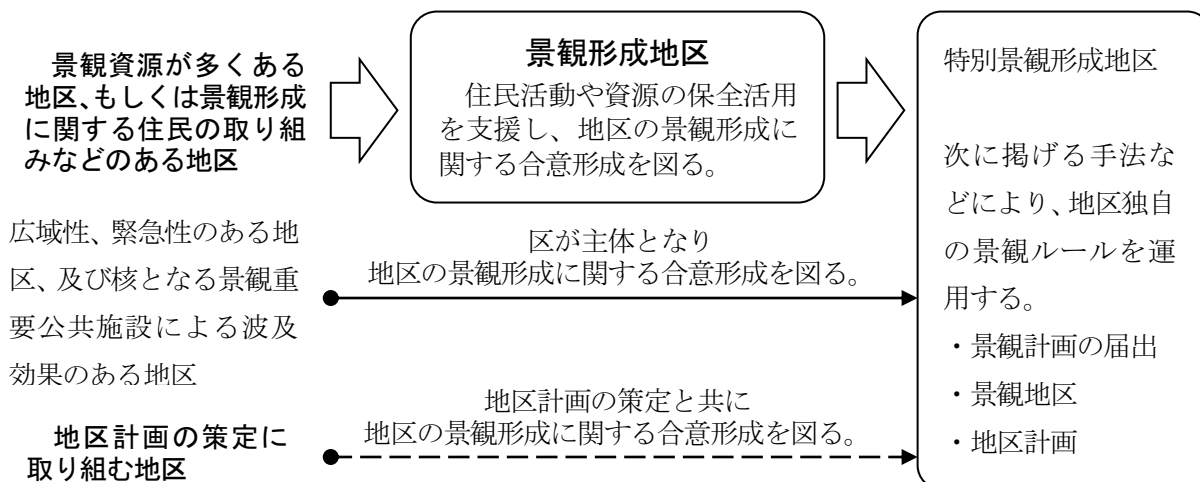
見沼代親水公園周辺地区は、親水公園の水と緑を主軸とした自然豊かな落ち着いた低中層の住宅地です。近年は、日暮里・舎人ライナーの新駅の開設により、開発動向が活発になりつつあります。当該地区の潤い豊かな景観を保全し、快適で魅力のあるまちの形成を図るため、見沼代親水公園から 20m までの区域を「特別景観形成地区」に指定します。

オ) 西新井大師地区 (P. 104)

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。最近では、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・舎人ライナーの開業や補助 253 号線の整備に伴う開発なども予想されています。

和風の意匠を意識した落ち着いた雰囲気のみ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、西新井一丁目の全域及び西新井六丁目の一部の約 27 ヘクタールの区域を「特別景観形成地区」に指定します。

◇地区の景観形成の推進フロー



7. 総合的な推進体制の構築

本計画の実現に向け、景観形成に不可欠な、区と区民や事業者との協働、行政間の連携や調整の仕組みづくり、様々な機会での専門家等の関与など、総合的な推進体制の構築に取り組みます。

① 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

- 景観形成について、以下の媒体等により、周知・広報します。
 - ・ パンフレット、広報紙
 - ・ ホームページ
- 景観計画等について以下の頒布物等の作成・頒布により、周知・広報します。
 - ・ 景観計画の概要版
 - ・ 景観形成のための基準のパンフレット
- 景観形成に関するイベントの開催
 - ・ 観光交流協会等との連携による、写真コンクールの開催
- まちづくりフォーラム等における啓発活動
- 専門家を活用した景観に関する研修会等の開催

イ) 「足立・まちの風景資産」の活用

「足立・まちの風景資産」をパンフレットやホームページ等で紹介します。また、その指定の過程においては、アンケートを行うなど継続的に広く意見を取り入れます。

ウ) 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。

エ) 情報の共有化

景観に関する意識調査（アンケート等）を定期的に行います。また、実態調査や定点観測などを定期的に行い、まち並みの状況を把握し、この計画の進行管理を行い、今後の施策に活かします。これらの調査を積み重ね、区民とともに良好な景観形成を考える客観的根拠とし、継続して長期的に景観形成に取り組みます。

② 区民との協働による景観形成

ア) 景観形成地区等への支援

区は、景観形成地区の活動支援や景観形成方針等の提案等のための技術的支援、経費の一部助成を行います。

イ) 地区まちづくり計画の作成による協働

区は、地区のまちづくりを推進するため、足立区都市計画マスタープラン及び足立区地区環境整備計画に基づき、地区のまちづくりの方針及び当該方針の実現に向けて必要な具体的事項を定める計画（「地区まちづくり計画」）を策定してきました。

今後も、地区の住民と検討を重ねながら、新たな地区における地区まちづくり計画の策定及び既存の計画の見直しを行っていく予定です。このようなまちづくりの機会を捉え、地区の景観のあり方についての検討も深めていきます。

ウ) 景観協定の締結

景観法に基づく景観協定は、住民が自らの手で地域のより良い景観の維持・増進を図るために自主的な規制を行うことができる制度です。区はこの制度の普及・啓発に取り組み、住民合意によるきめ細やかな景観のルールづくりを働きかけていきます。

エ) まちづくり推進委員との協働

協働によるまちづくりを進めるため、足立区まちづくり推進委員会が組織されています。これに、区民の代表として参画している委員がまちづくり推進委員です。

今後、良好な景観形成を推進するためにも、地域と区のパイプ役としての役割を担っているまちづくり推進委員と積極的に協働・連携します。

オ) 足立区景観審議会における委員の公募

足立区景観審議会の委員を在住・在勤者から公募し、景観形成の基本的な方針や推進に関する事項の審議について、幅広い見地から意見を求めます。

カ) 景観整備機構の指定

区には、歴史的建造物の保存・活用に取り組んでいるNPOや市民団体があります。これらの団体を景観整備機構に指定することを検討します。

景観整備機構に指定されると、良好な景観形成に関する住民の取り組みを支援することや、所有者と協定を結んで景観重要建造物や景観重要樹木の管理などを行うことが可能になります。

③ 事業者との協働による景観形成

ア) 「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

区では、「足立区景観条例」により、大規模開発事業及び大規模建築物の計画について、景観に関する事前協議を要請しています。

また、「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「公共施設等整備基準」「環境整備基準」により、建築計画等についてまちづくり全般に関する事前協議を要請しています。このような事前協議を通じて事業者に景観形成への配慮を求めます。

イ) 確認審査機関との連携

本計画では、全ての建築物を想定し、色彩の基準を定めています。届出の対象としない小規模な建築物については、確認審査機関等への周知・広報に努め、連携して誘導を図ります。

ウ) まちづくりカウンセラーとの協働

協働によるまちづくりを進めるため、足立区まちづくり推進委員会が組織されています。これに、都市計画及び建築等に関する知識並びに実務経験を有する者として参画している委員が、まちづくりカウンセラーです。

今後、良好な景観形成を推進するためにも、事業者と区のパイプ役としての役割を担っているまちづくりカウンセラーと積極的に協働・連携します。

エ) 足立区景観審議会における委員の団体推薦

足立区景観審議会の委員の推薦を区内関係団体に要請し、景観形成の基本的な方針や推進に関する事項の審議について、幅広い見地から意見を求めます。

オ) 事業者・業界団体等への周知・広報

本計画の策定に伴い一部改変や新設を行う、規制誘導などの手続きについて、事業者や建築業界団体等への周知・広報を積極的に行います。

④ 行政機関等との連携

ア) 庁内関係部署との連携

都市計画、開発指導、文化財や保存樹の指定、緑化指導、屋外広告物の指導など、庁内の多くの部署が景観に関連する施策を担っています。これらの関係部署との連携体制を整えます。

イ) 関係行政機関との連携

隅田川や荒川などの広域的な施設の景観形成や眺望景観の保全などでは、周辺自治体や東京都、国等と十分に協議・検討を行い、連携を図っていきます。

ウ) 「公益信託あだちまちづくりトラスト」との連携

「公益信託あだちまちづくりトラスト」は、行政とは異なる立場から、まちづくりや景観整備等に関する調査・研究や活動に対して資金を援助することを目的に設立されました。

今後も、まちづくりに取り組む団体・個人等と連携・協働し、民間公益活動による、良好な景観形成を推進します。

⑤専門家の活用

ア) 足立区景観審議会の活用

本計画を推進していくにあたり、足立区景観審議会及びその部会を積極的に活用し、専門家や区民等の第三者の客観的な立場からの意見や助言等を求めています。

○ 足立区景観審議会

- ・ 区の景観施策に関する提言
- ・ 景観計画の推進に関する調査・審議
- ・ 届出行為に対する変更命令等の必要な措置をとる際の意見・助言
- ・ 大規模開発事業の景観ガイドラインの調査・審議

○ 景観計画推進部会

- ・ 景観計画の推進に関する専門的な調査・審議
- ・ 景観形成基準やサイン・デザインマニュアルの策定等に関する調査・審議

○ 景観形成調整部会

- ・ 届出行為に対する勧告等の必要な措置をとる際の意見・助言
- ・ 大規模開発地区の個別建設事業や大規模建築物等の景観形成の事前協議における意見・助言

イ) 専門家の活用

景観形成調整部会に専門委員を配し、専門的な見地からの意見・助言を求めます。

第6章 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（圀川沿川地区のみ）に係る景観形成のための基準を定めます。景観法の届出に際し適合を確認する「景観形成基準」と、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「景観形成誘導基準」があります。

○ **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）**

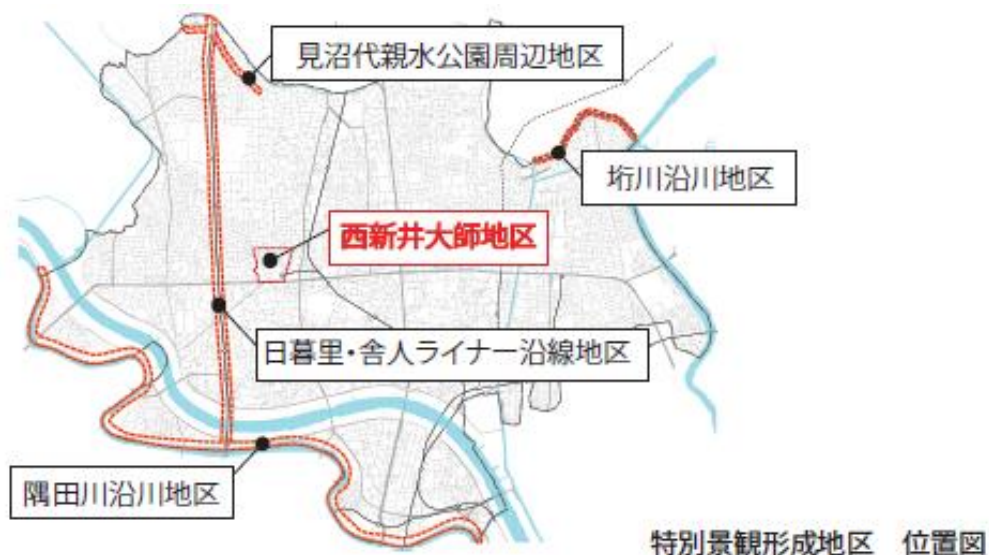
まち並みの景観的な調和を損ねないために守るべき基準です。

○ **景観形成誘導基準**

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です。建築行為については、区全域の景観形成誘導基準（第5章P.69～76）に準じ、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
圀川沿川地区	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 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)	○ 一般建築物の色彩基準（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 m ² 以上の建築物 ・足立区環境整備基準対象建築物等 ^{※1}	○ 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 ^{※2} ）
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 m ² 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 m ² 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 m ² 以上）	○ 景観形成基準（景観法・届出）

【圀川沿川地区】【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 m ² 以上の建築物 ・足立区環境整備基準対象建築物等 ^{※1}	○ 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 ^{※2} ）
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 m ² 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 m ² 以上）	○ 景観形成基準（景観法・届出）
⑥ 木竹の伐採 (圀川沿川地区のみ：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）

※1 足立区環境整備基準対象建築物等：P.117【用語解説】参照

※2 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。

【西新井大師地区】

行為の種類・規模	規制・誘導
<p>① 一般建築物の建築等 (②～③を除く建築物)</p>	<p>○ 一般建築物の色彩基準 (足立区景観条例・適合努力義務) (幹線道路沿道、大師北側道路沿道、一般エリア) および ○ 景観形成基準 (景観法・届出) (大師境内、門前、門前入口、大師前、北参道エリア)</p>
<p>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、一般エリアでは、次のいずれかの建築物 (③を除く))</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 高さ 15m 以上または延べ面積 1,000 m²以上の建築物 ・ 足立区環境整備基準対象建築物等^{※1}) 	<p>○ 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^{※2})</p>
<p>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、一般エリアでは、高さ 28m 以上または延べ面積 15,000 m²以上の建築物) (大師境内、門前、門前入口エリアでは、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)</p>	<p>○ 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)</p>
<p>④ 工作物の建設等 (大師境内、門前、門前入口、大師前、北参道エリアでは、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、一般エリアでは、高さ 15m 以上または築造面積 1,000 m²以上の工作物)</p>	<p>○ 景観形成基準 (景観法・届出)</p>
<p>⑤ 開発行為 (開発区域の面積 3,000 m²以上)</p>	<p>○ 景観形成基準 (景観法・届出)</p>

※1 足立区環境整備基準対象建築物等：P117[用語解説]参照

※2 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. 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 隅田川沿川地区の範囲

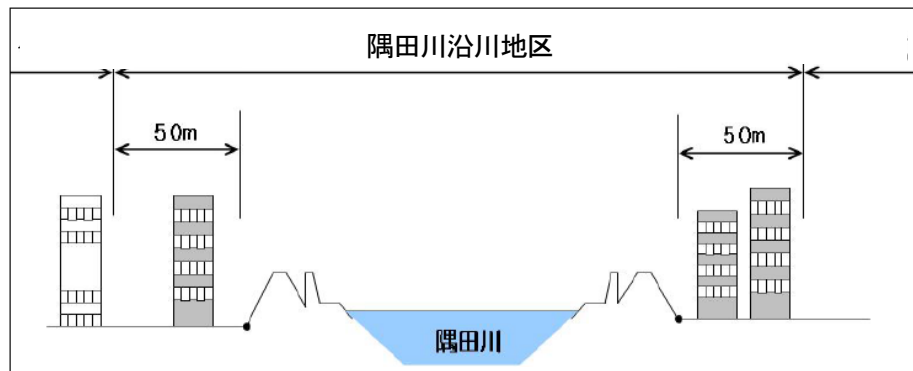
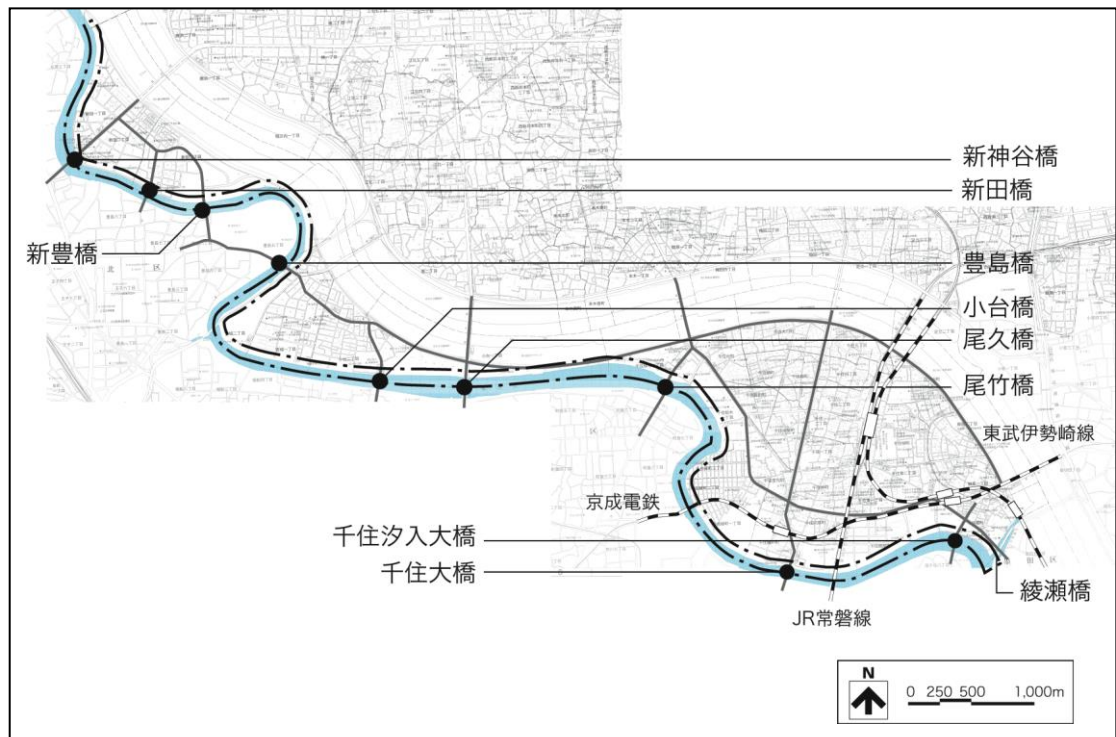


図 隅田川沿川地区の位置、区域



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^{※1}

○ 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、川面から兩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。

※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。

○ 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

■ 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*

■ 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	<ul style="list-style-type: none"> □ 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	<ul style="list-style-type: none"> □ 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	<ul style="list-style-type: none"> □ 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、周辺景観との調和を図る。 <ul style="list-style-type: none"> ・ 外観の色彩は、別表に定める色彩基準Ⅳ（P.115）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、これらの活用を努める。 ・ 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	<ul style="list-style-type: none"> □ 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。 □ 緑化にあたっては、川辺の環境に適した樹種を選定し、周辺の景観との調和を図るとともに、植物の良好な生育が可能となるよう、植栽地盤を工夫する。 □ 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。 □ 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。

* 足立区環境整備基準対象建築物等：P.117【用語解説】参照

イ) 工作物の建設等

■ 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 \geq 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 \geq 15m 又は築造面積 \geq 1,000 m ²
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 \geq 15m 又は築造面積 \geq 1,000 m ²
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

■ 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	<input type="checkbox"/> 隅田川の水面上や遊歩道から見たときに、圧迫感を感じさせないように、長大な壁面の工作物は避ける。
形態 意匠 色彩	<input type="checkbox"/> 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。） <ul style="list-style-type: none"> ・ 外壁や柱の色彩は、別表に定める色彩基準IV (P.115) 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。 <input type="checkbox"/> 隅田川の水面上、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。 <input type="checkbox"/> 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10号に規定する電気事業者及び同項第12号に規定する卸供給事業者の保安通信設備用のもの（擁壁を含む）並びに電気通信事業法第2条第5項に規定する電気通信事業者の電気通信用のもの、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

■ 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 m²以上のもの

■ 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	<input type="checkbox"/> 敷地内に、樹高が10m以上で幹周り1.2m以上（足立区保存樹対象基準）又は樹高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	<input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 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。

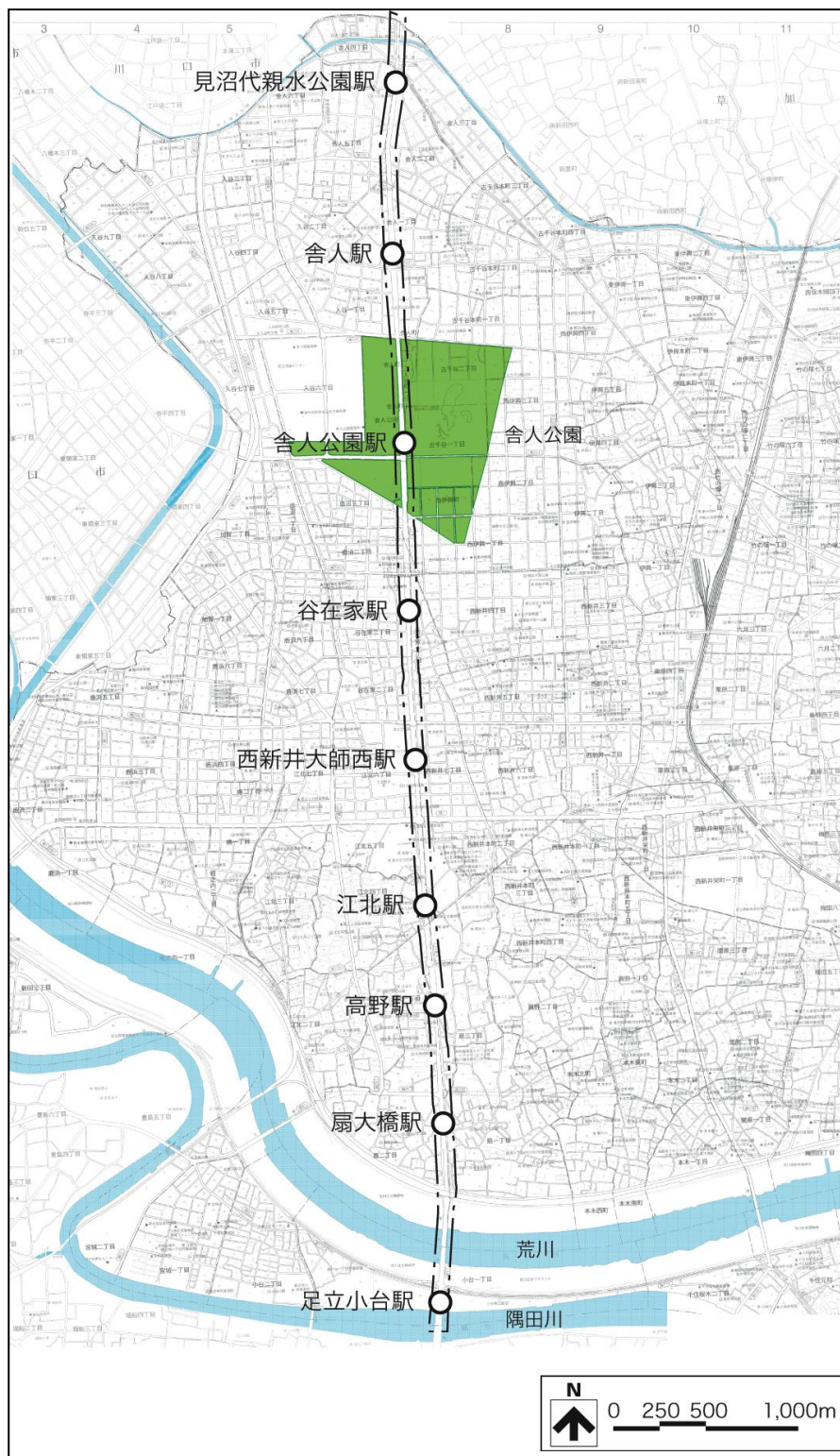
※ 景観形成誘導基準：景観法第8条第4項第2号の制限に係る基準ではないものとする。

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 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^{※1}

○ 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。

○ 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 眺望点の位置



※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。

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

■ 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*

■ 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	<input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 外壁は長大な壁面を避けるなど、圧迫感の軽減を図る。 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 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。 <ul style="list-style-type: none"> ・ 外観の色彩は、別表に定める色彩基準IV (P.115) 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。 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 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。

* 足立区環境整備基準対象建築物等：P.117【用語解説】参照

<p>公開空地 外構 緑化等</p>	<ul style="list-style-type: none"> □ 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。 □ 緑化にあたっては、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。 □ 周囲の環境に応じた夜間の景観を検討し、周辺の景観に応じた照明を行う。 □ 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

■ 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 \geq 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 \geq 15m 又は築造面積 \geq 1,000 m ²
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 \geq 15m 又は築造面積 \geq 1,000 m ²

■ 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	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 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。 <ul style="list-style-type: none"> ・ 部材、色彩・素材などにより分節化を行う。 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 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。） <ul style="list-style-type: none"> ・ 色彩は、別表に定める色彩基準IV (P.115) 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。 <input type="checkbox"/> 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10号に規定する電気事業者及び同項第12号に規定する卸供給事業者の保安通信設備用のもの（擁壁を含む）並びに電気通信事業法第2条第5項に規定する電気通信事業者の電気通信用のもの、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

■ 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

■ 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	<input type="checkbox"/> 敷地内に、樹高が10m以上で幹周り1.2m以上（足立区保存樹対象基準）又は樹高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、車窓からの景観に配慮し、地盤面から10m以上の部分においては、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。

<日暮里・舎人ライナー沿線地区> 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	<input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 窓面を利用して広告物を掲示することを極力避ける。 <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 点滅する光源やけばけばしい電飾の使用を避ける。 <input type="checkbox"/> 建物デザインに応じた必要最小限の大きさとする。 <input type="checkbox"/> シンプルな形状とする。 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 多色使いとしない。 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 屋上広告は、架台、支柱、裏面が見えないように工夫する。

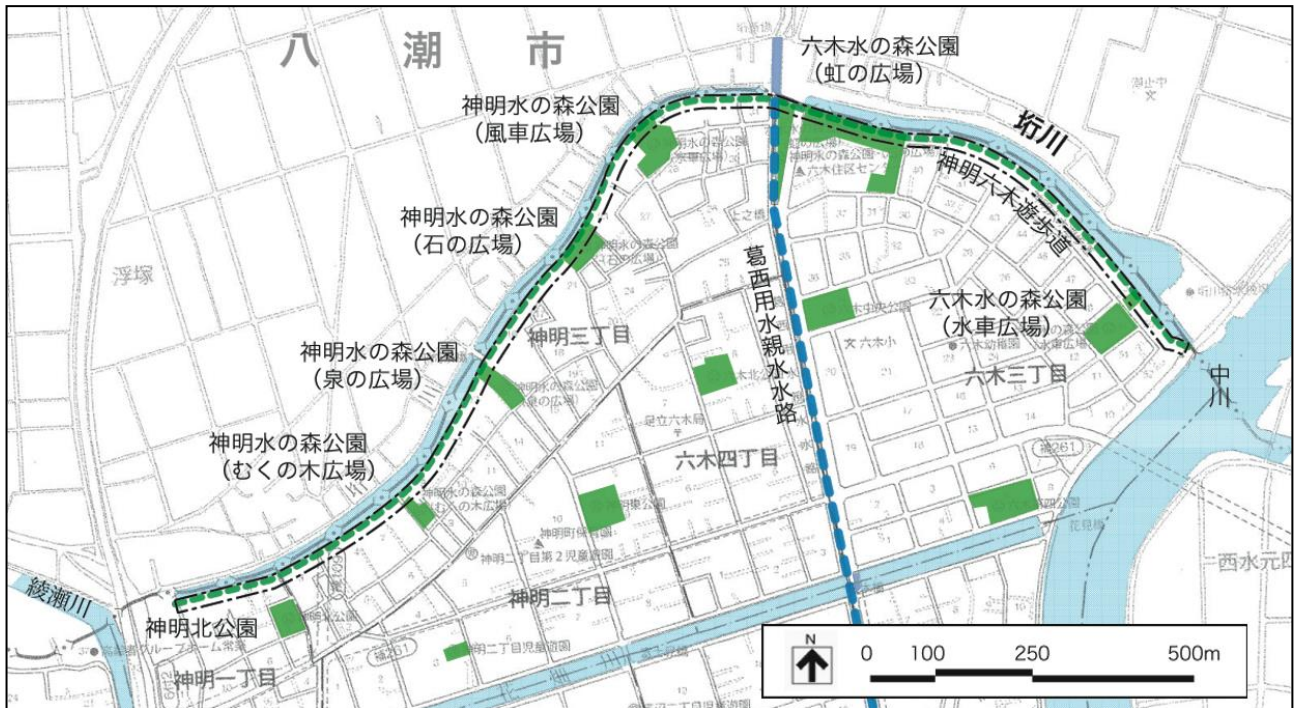
* 景観形成誘導基準：景観法第8条第4項第2号の制限に係る基準ではないものとする。

3. 圀川沿川地区

① 位置、区域

本地区は、圀川の境界から 20mの範囲とします。

図 圀川沿川地区の位置、区域



② 景観特性

- ・ 圀川は、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。
- ・ 圀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 2 km 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、水車の広場、石の広場、泉の広場、むくの木広場が配され、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

圀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^{※1}

○ 豊かな樹林を活かした景観の形成

圀川沿いの樹林が有する緑豊かな景観を保全するため、圀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

圀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。

○ 圀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、後背の圀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、圀川の樹林に続く緑豊かな住宅地の景観形成を図ります。

※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。

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

■ 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

■ 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	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 適切な隣棟間隔を確保し、圻川沿いのゆとりあるまち並みに配慮した配置とする。 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 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。 								
高さ 規模	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 高さは、周辺建築物群及び圻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。 								
形態 意匠 色彩	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 形態・意匠は、建築物自体のバランスだけでなく、圻川沿いの周辺のまち並みとの調和を図る。 <input type="checkbox"/> 外壁は、長大な壁面を避けるなど、圧迫感の軽減を図る。 <input type="checkbox"/> 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。 <ul style="list-style-type: none"> ・ 外観の色彩は、別表に定める色彩基準のとおりとする。 <table border="1" style="margin-left: 40px; margin-bottom: 10px;"> <thead> <tr> <th>建築物の規模 (P.117)</th> <th>適用色彩基準 (P.113・114)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>一般建築物</td> <td>・圻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> </tbody> </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。 <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 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。 	建築物の規模 (P.117)	適用色彩基準 (P.113・114)	一般建築物	・圻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	一定規模以上の建築物	色彩基準Ⅱ	大規模建築物	色彩基準Ⅲ
建築物の規模 (P.117)	適用色彩基準 (P.113・114)								
一般建築物	・圻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								
一定規模以上の建築物	色彩基準Ⅱ								
大規模建築物	色彩基準Ⅲ								
公開空地 外構 緑化等	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 圻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。 <input type="checkbox"/> 敷地内はできる限り緑化を図り、圻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。 <input type="checkbox"/> 緑化にあたっては、川辺の環境に適した樹種を選定し、周辺の景観との調和を図るとともに、植物の良好な生育が可能となるよう、植栽地盤を工夫する。 <input type="checkbox"/> 周囲の環境に応じた夜間の景観を検討し、周辺の景観に応じた照明を行う。 <input type="checkbox"/> 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

■ 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^{※1}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

■ 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	<input type="checkbox"/> 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。 <ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 <input type="checkbox"/> 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。） <ul style="list-style-type: none"> ・ 前面道路や遊歩道に面する外壁や柱の色彩は、別表に定める色彩基準Ⅲ（P.114）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。 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 設備等は、工作物と一体化するか緑化等により修景する。

ウ) 開発行為

■ 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

■ 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	<input type="checkbox"/> 樹高が10m以上で幹周り1.2m以上（足立区保存樹対象基準）又は樹高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 ^{※2}	
緑化空間の確保	<input type="checkbox"/> 堀川沿いの樹木の生育や堀川への見通しに配慮し、十分な緑地帯の確保に努める。

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

※2 景観形成誘導基準：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。

エ) 木竹の伐採

■ 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

■ 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

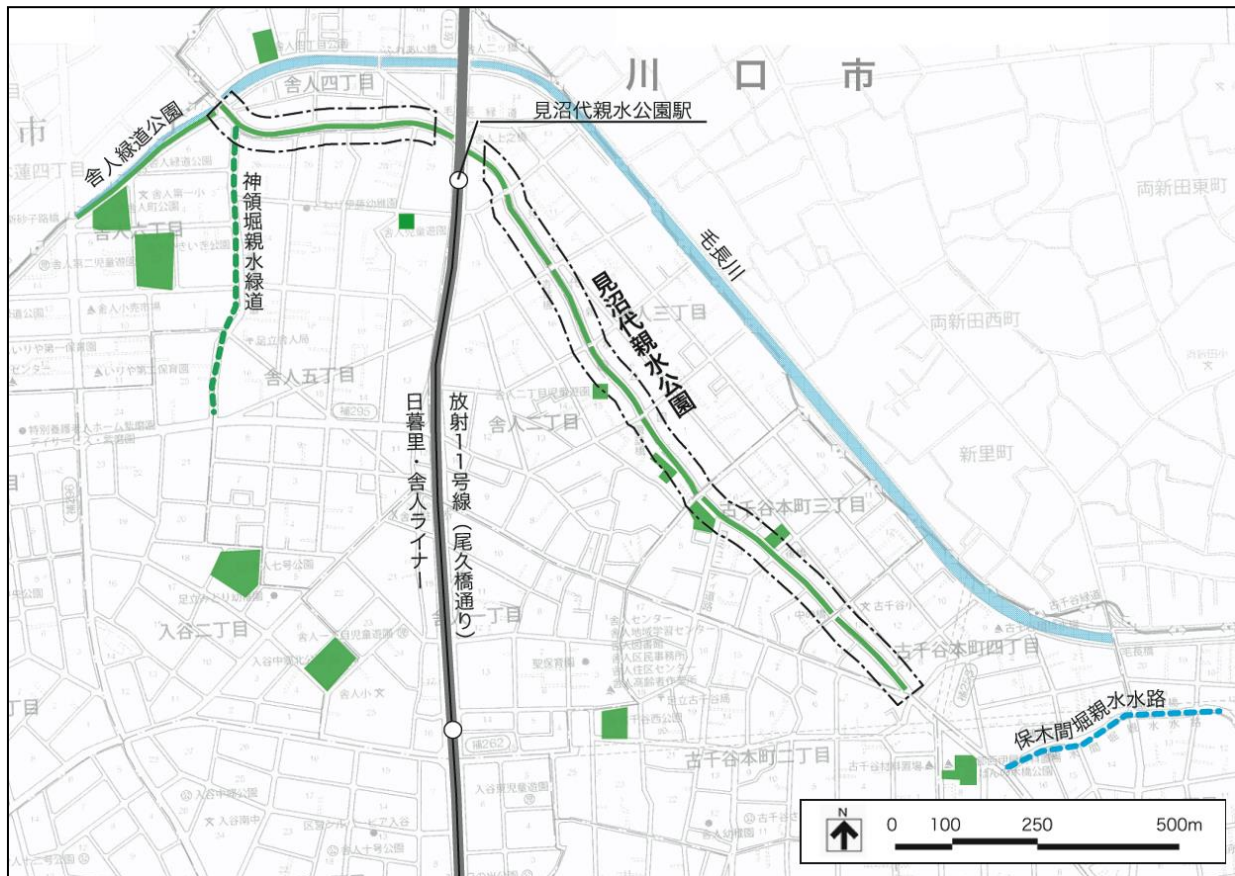
- 伐採は必要最小限にとどめ、木竹はできるだけ保存に努める。
- 公共の場所から望見できる樹勢が優れた樹木は伐採せず、その周辺に移植するように努める。移植後は十分な管理を行い、樹勢の回復に努める。
- 現存する高木の剪定を行う場合は、景観及び生態的な連続性を途切れさせないように配慮する。
- 伐採を行った場合は、その周辺環境を良好に維持できるよう、低・中木の植栽等、必要な代替措置を講じる。

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 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70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^{※1}

○ 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。

※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。

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

■ 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

■ 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	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 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。 								
高さ規模	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 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。 								
形態意匠色彩	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 外壁は、長大な壁面を避けるなど、圧迫感の軽減を図る。 <input type="checkbox"/> 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。 <ul style="list-style-type: none"> ・ 外観の色彩は、別表に定める色彩基準のとおりとする。 <table border="1" style="margin-left: 40px; margin-bottom: 10px;"> <thead> <tr> <th>建築物の規模 (P.117)</th> <th>適用色彩基準 (P.113・114)</th> </tr> </thead> <tbody> <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> </tbody> </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。 <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 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。 	建築物の規模 (P.117)	適用色彩基準 (P.113・114)	一般建築物	・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	一定規模以上の建築物	色彩基準Ⅱ	大規模建築物	色彩基準Ⅲ
建築物の規模 (P.117)	適用色彩基準 (P.113・114)								
一般建築物	・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								
一定規模以上の建築物	色彩基準Ⅱ								
大規模建築物	色彩基準Ⅲ								
公開空地外構緑化等	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 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。 								

	<input type="checkbox"/> 緑化にあたっては、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。 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 周囲の環境に応じた夜間の景観を検討し、周辺の景観に応じた照明を行う。 <input type="checkbox"/> 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

■ 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

■ 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	<input type="checkbox"/> 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。 <ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 <input type="checkbox"/> 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。） <ul style="list-style-type: none"> ・ 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、別表に定める色彩基準Ⅲ（P.114）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。 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 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 10 号に規定する電気事業者及び同項第 12 号に規定する卸供給事業者の保安通信設備用のもの（擁壁を含む）並びに電気通信事業法第 2 条第 5 項に規定する電気通信事業者の電気通信用のもの、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

■ 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

■ 景観形成基準（景観法第8条第4項第2号関係）

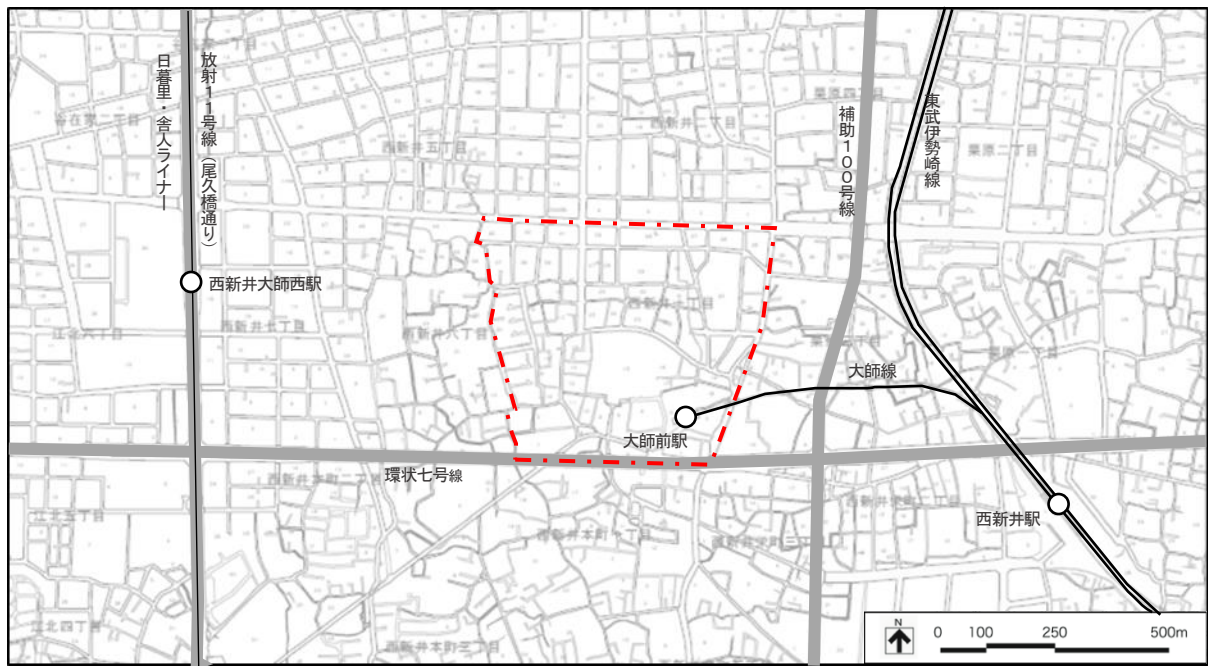
開発行為の景観形成基準	
木竹の保全 または適切な植栽	□ 敷地内に、樹高が10m以上で幹周り1.2m以上（足立区保存樹対象基準）又は樹高15m以上の樹木や地域のシンボルとなる樹木がある場合は、それらの保全に適切な植栽土地面積の確保に努める。

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 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



賑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、商店街通りでは賑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み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。

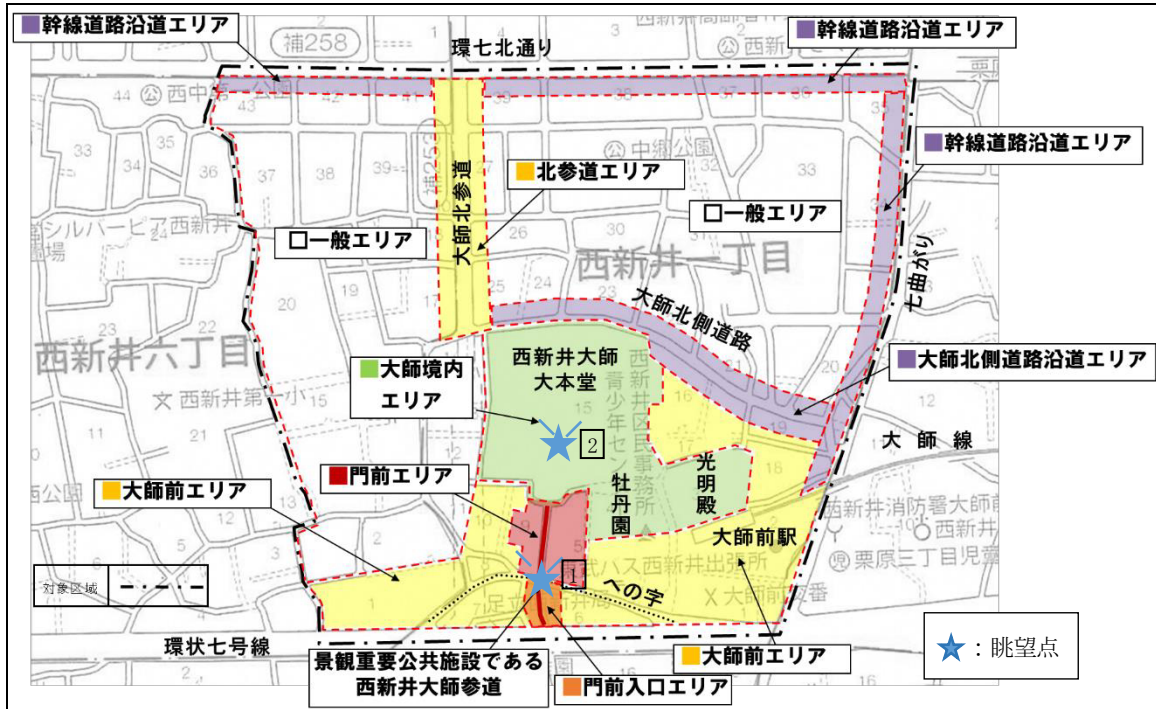
○ 賑わいが感じられ歩きたくなる沿道の景観づくり

上記の道路沿道では、低層部の間口、門扉などの外構、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。

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 エリア区分



■ 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

■ 届出対象行為と規模

エリア区分（「図 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*

■ 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	<p><u>□ 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。</u></p> <p><u>□ 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。</u></p> <p><u>□ 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。</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ <u>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。</u> ・ <u>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。</u> ・ <u>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。</u> ・ <u>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。</u>
高さ 規模	<p><u>□ 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。</u></p> <p><u>□ 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。</u></p>

※ 足立区環境整備基準対象建築物等：P.117【用語解説】参照

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階軒先には底を極力設け、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。
- 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（表1）に定める色彩基準（Ⅰ～Ⅴ）のとおりとする。

（表1）

<u>建築物の規模</u> <u>（P. 117）</u>	<u>エリアごとの適用色彩基準（P. 113～P. 116）</u>		
	<u>一般エリア</u>	<u>大師前・北参道・幹線道路沿道・大師北側道路沿道エリア</u>	<u>門前・門前入口・大師境内エリア</u>
<u>一般建築物</u>	<u>Ⅰ</u>	<u>Ⅳ</u>	<u>Ⅴ</u>
<u>一定規模以上の建築物等</u>	<u>Ⅱ</u>		
<u>大規模建築物</u>	<u>Ⅲ</u>		

- ・ 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。

<p><u>公開空地</u> <u>外構</u> <u>緑化等</u></p>	<p><u>□敷地内はできる限り緑化を図り、周辺の緑と連続させる。</u> <u>また、屋上や壁面の緑化を積極的に行う。</u> <u>□緑化にあたっては、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。</u> <u>□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。</u></p>
---	---

イ) 工作物の建設等

■ 届出対象行為と規模

エリア区分（「図 エリア区分」参照）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
<u>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※</u>	<u>高さ\geq15m</u>
<u>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）</u>	<u>高さ\geq15m</u> <u>又は築造面積\geq1,000 m²</u>
<u>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</u>	<u>高さ\geq15m</u> <u>又は築造面積\geq1,000 m²</u>

※ 架空電線路用並びに電気事業法第2条第1項第10号に規定する電気事業者及び同項第12号に規定する卸供給事業者の保安通信設備用のもの（擁壁を含む）並びに電気通信事業法第2条第5項に規定する電気通信事業者の電気通信用のもの、及び屋外広告物の表示又は屋外広告物を提出する物件を除く。

■ 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	<p><u>□ 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。</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ <u>前面道路に面して十分な空地を確保し、前面を緑化する。</u> ・ <u>部材、色彩・素材などにより分節化を行う。</u> <p><u>□ 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。）</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ <u>色彩基準は、(表2)に定めるとおりとする。また、角地においては側面の色彩についても配慮する。</u> ・ <u>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。</u>

(表2)			
工作物の規模	エリアごとの適用色彩基準 (P. 114~P. 116)		
	一般エリア・幹線 道路沿道・大師北 側道路沿道	大師前・北参道エ リア	大師境内・門前エ リア・門前入口エ リア
建築基準法第88条に 規定する工作物等	Ⅱ		
高さ 15m 以上又は築 造面積 1,000 m ² 以上 の工作物等	Ⅲ	Ⅳ	Ⅴ
<input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 設備等は、工作物と一体化するか緑化等により修景する。			

ウ) 開発行為

■ 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 m²以上のもの。

■ 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	<input type="checkbox"/> 敷地内に、樹高が10m以上で幹回り1.2m以上(足立区保存樹対象基準)又は樹高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。

<u>〈西新井大師地区〉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</u>	
<u>位置</u>	<u>□建物に付属する看板などは、敷地内に設ける。</u>
<u>形態</u>	<u>□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。</u>
<u>意匠</u>	<u>□著しい高輝度な照明や点滅する照明は使用しない。</u>
<u>色彩</u>	

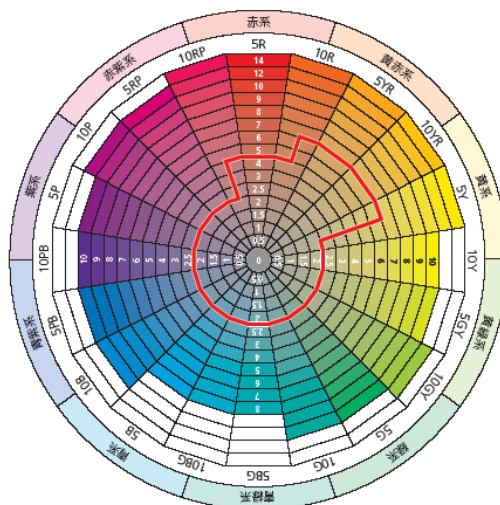
⑧ 自動販売機、独立看板、ビニールシート類などの見え方に関する景観形成誘導基準

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。

別表 建築物等の色彩基準

《色彩基準－Ⅰ》

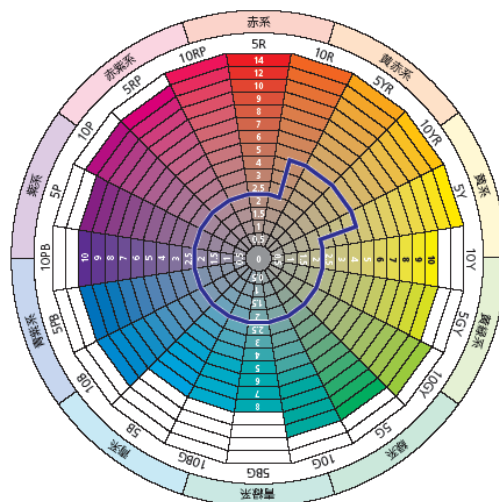
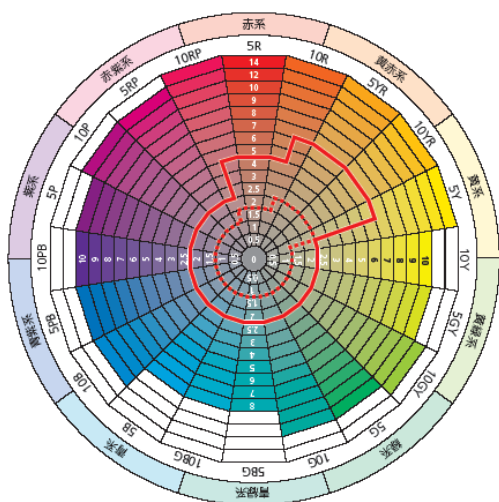
部 位	色 相	彩 度
外壁基調色	OR～9.9R	4.0 以下
	OYR～5.0Y	6.0 以下
	その他	2.0 以下



■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	OR～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
	OYR～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	OYR～5.0Y	6.0 以下	4.0 以下
	その他	6.0 以下	2.0 以下

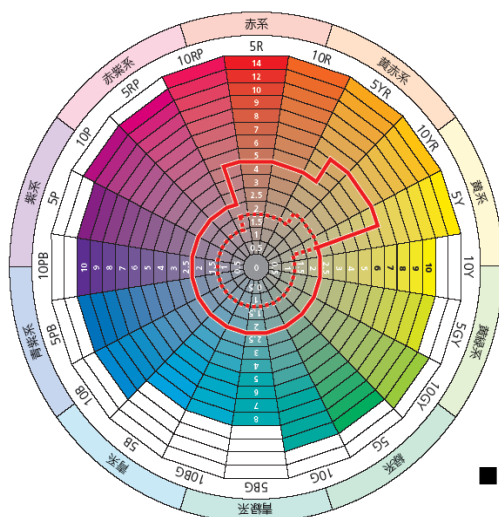


■ 一定規模以上の建築物等の外壁基調色の使用可能範囲
(実線:明度 3.0 以上 8.5 未満、点線:明度 8.5 以上)

■ 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

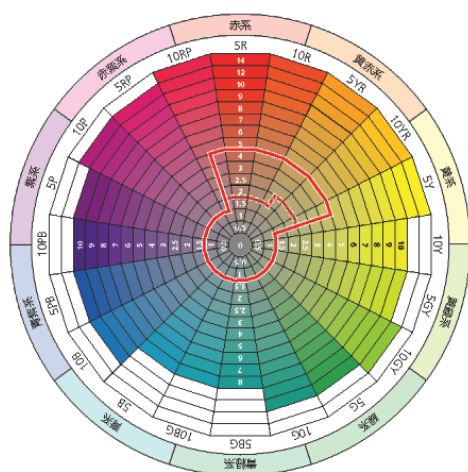


■ 大規模建築物等の外壁基調色の使用可能範囲
(実線：明度 4.0 以上 8.5 未満、点線 8.5 以上)

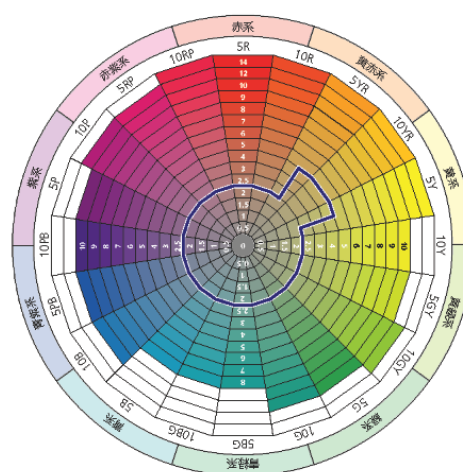
- (1) 色彩基準Ⅰ及びⅡの対象となる建築物等の外壁各面の5分の4以上は、外壁基調色の基準に適合した色彩を用いることとする。5分の1以下は、外壁基調色の基準に適合することを原則とするが、地域特性に応じてにぎわいの創出等が必要な場合などは、この基準によらないことができる。
- (2) 色彩基準Ⅲの対象となる大規模建築物等の、高さ 10m又は3階以上の外壁各面の5分の4以上は、外壁基調色の基準に適合した色彩を用いることとする。5分の1以下は、外壁基調色の基準に適合することを原則とするが、強調色の基準に適合した色彩を用いることができる。また、強調色の他に外壁にアクセントとして用いる色彩は、この基準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)

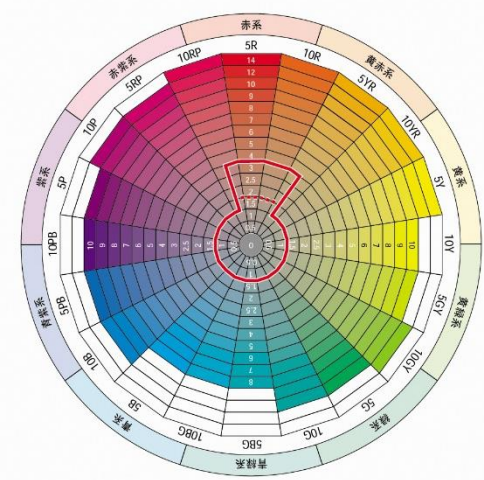


■ 屋根色の使用可能範囲 (明度 6.0 以下)

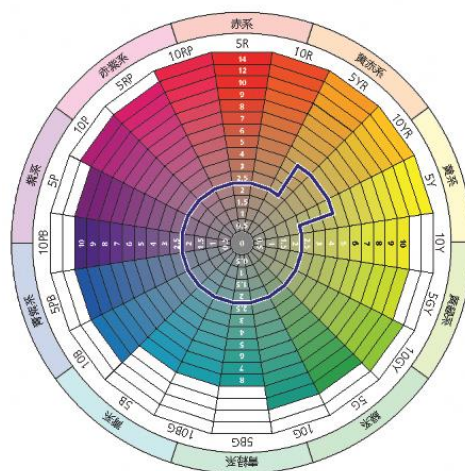
- (1) 色彩基準Ⅳの対象となる建築物等の外壁各面の5分の4以上は、外壁基調色の基準に適合した色彩を用いることとする。5分の1以下は、外壁基調色の基準に適合することを原則とするが、地域特性に応じてにぎわいの創出等が必要な場合に限り、この基準によらないことができる。ただし、日暮里・舎人ライナー沿線地区においては、3階を超える部分の色彩については、外壁基調色及び屋根色の色彩基準範囲外の色彩の使用を極力避けることとする。
- (2) 色彩基準Ⅳの対象となる建築物で、高さ45m以上または延べ面積15,000㎡以上の大規模建築物に該当するものは、上記の基準とともに色彩基準Ⅲの強調色の考え方および基準に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	OR～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
		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 m²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】

□ 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

□ 一定規模以上の建築物

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で、大規模建築物に該当しない建築物

□ 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

西新井大師地区では、全域で28m以上又は延べ面積15,000㎡以上の建築物

□ 特定建築物

西新井大師地区では、大師境内、門前、門前入口エリアに関しては建築基準法第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

□ 足立区ユニバーサルデザインのまちづくり条例

まちづくりに関する基本理念及び責務並びにまちづくりの推進のための基本的な事項を定めており、広く、総合的かつ計画的なまちづくりを図り、良好な都市の発展に寄与することを目的とした条例

□ 足立区環境整備基準

足立区ユニバーサルデザインのまちづくり条例第10条に基づき、景観、防災、バリアフリー、環境配慮などについて、建築物の建築や宅地開発事業等を行う際の基準を定めたもの。この基準を踏まえた上で、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協議を行う。

□ 足立区環境整備基準対象建築物等

次の1から7に掲げる規模の建築物。

- 1 地上階数3以上かつ住戸数15戸以上となる共同住宅、寄宿舍又は下宿
- 2 地上階数2階以上かつ住戸数10戸以上のとなる長屋
- 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地域、第一種住居地域又は第二種住居地域内で、延べ面積が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

□ 大規模開発事業

次の（１）から（５）までに掲げるものの都市計画の決定、変更若しくは廃止、（６）の許可を伴う一体的な面的整備事業のうち、当該事業に係る面積が3ha以上のもの、及び良好な景観の形成に与える影響に特に配慮すべきものとして区長が認めるもの。

- （１） 都市計画法第8条第1項第3号の高度利用地区
- （２） 都市計画法第11条第1項第8号の一団地の住宅施設
- （３） 都市計画法第12条第1項第4号の市街地再開発事業
- （４） 都市計画法第12条の4第1項各号の地区計画等
- （５） 都市計画法第12条の5第3項の再開発等促進区を定める地区計画
- （６） 都市計画法第4条第12項の開発行為

□ 個別建設事業

大規模開発事業地区内における、高さ15m以上又は延べ面積1,000㎡以上の建築物の建築等、高さ15m以上又は築造面積1,000㎡以上の工作物の建設等及び公共公益施設の建設等。