

「足立区景観条例」に基づく

景観ガイドライン作成要領

目 次

第1章. 景観ガイドラインについて

1. 景観ガイドライン作成の目的 1
2. 景観ガイドライン作成対象事業 1
3. 足立区景観計画について 2
 - (1) 足立区景観計画の位置づけ 2
 - (2) 大規模開発事業の景観形成方針 3

第2章. 景観ガイドラインの作成にあたって

1. 景観ガイドラインの構成 5
2. 景観ガイドライン（基本編）に定めるべき必須事項 5
 - (1) 開発地区の区域 5
 - (2) 開発地区及び周辺の景観の調査報告 6
 - (3) 良好な景観形成を推進するための方針 7
 - (4) スケジュール 7
 - (5) 区と協議のうえ、決定する事項 7
3. 景観ガイドライン（追加編）に定めるべき必須事項 8
 - (1) 地区の見え方について 8
 - (2) 将来管理者へ引き継ぐこととなる公共施設について 9
 - (3) 景観の軸及び広場について 10
 - (4) 緑による景観形成 10
 - (5) 足立区景観計画をふまえた地区内の基準 10
 - (6) ユニバーサルデザインについて 11
 - (7) 開発地区により必要となる事項 11
4. 景観ガイドライン（追加編）の注意事項 11

第3章. 景観ガイドラインの運用

1. 景観ガイドラインの作成と運用 13
 - (1) 景観ガイドライン（基本編）策定フロー
及びタイムスケジュール 14
 - (2) 景観ガイドライン（追加編）策定フロー
及びタイムスケジュール 15
 - (3) ガイドラインの運用についてのフロー
及びタイムスケジュール 16

2. 各事業者等への周知について	17
3. 個別建設事業の事前協議について	17
4. 作成した景観ガイドラインの区側の利用について	17

(参考資料)

様式1・2	18
-----------------	----

第1章 景観ガイドラインについて

1. 景観ガイドライン作成の目的

近年、工場跡地の土地利用転換や公共住宅団地の建替え等による大規模な開発・拠点整備が進行している。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ている。

また、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、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る必要がある。このようなことから、区は平成21年に策定した足立区景観計画及び足立区景観条例（以下「条例」という。）にガイドラインの作成を位置づけ、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により、地区内の良好な環境の形成のみならず、周辺地域の景観の向上を図ることとした。

2. 景観ガイドライン作成対象事業

条例第22条により、大規模開発事業※1を行おうとする者は、景観ガイドラインを作成することとしている。

この大規模開発事業の対象については、足立区景観条例施行規則（以下「施行規則」という。）第5条により

「(1) から (5) までの掲げるものの都市計画の決定、変更若しくは廃止又は (6) に掲げるものの許可を伴う事業のうち、面積が3ヘクタール以上のもの又はこれに類する規模の事業で区長が特に認めるもの。

- (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

としている。

※1 大規模開発事業・・・条例第2条第1項第9号にて、「都市計画法第4条第1項に規定する都市計画の決定等を伴う一体的かつ面的な整備を行う事業のうち、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規則で定めるものをいう」と定義。

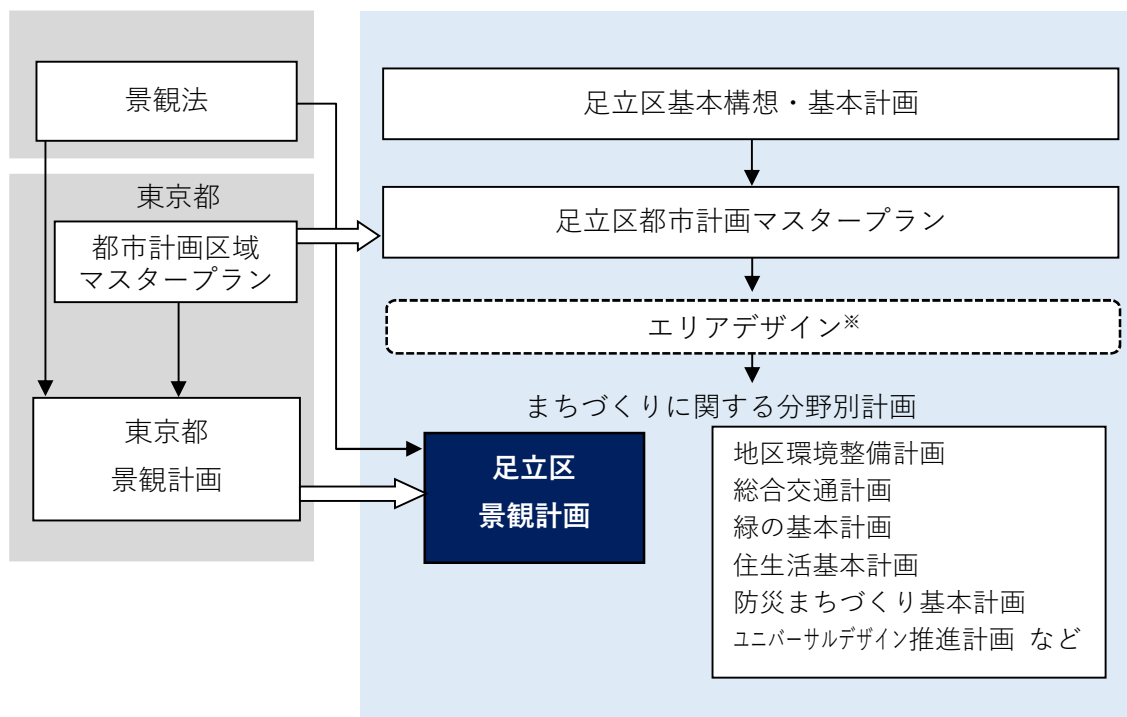
3. 足立区景観計画について

区では景観法に基づき、平成21年5月に「足立区景観計画」、令和3年1月に「第二次足立区景観計画」（以下「足立区景観計画」という。）を策定している。景観ガイドラインを作成する上で「足立区景観計画」は、最も重要な上位計画となるため、内容について十分に理解し、遵守すること。

以下は、その中でも作成に際して、特に重要な箇所についての抜粋となる。

（1）足立区景観計画の位置づけ（景観計画P. 9）

- ・ 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。



(2) 大規模開発事業の景観形成方針（景観計画P. 44）

① 既存市街地のまち並みと調和した景観の形成

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。

② 景観資源等を活かした景観の形成

対象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。

③ 魅力的で新しい景観の形成

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、地域の良い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。

④ 環境と共生する景観の形成

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、「第三次足立区緑の基本計画」に定められている指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。

第2章 景観ガイドラインの作成にあたって

景観ガイドラインについては、以下の事項を基本に作成すること。なお作成にあたっては、知的所有権の侵害をしないように留意すること。

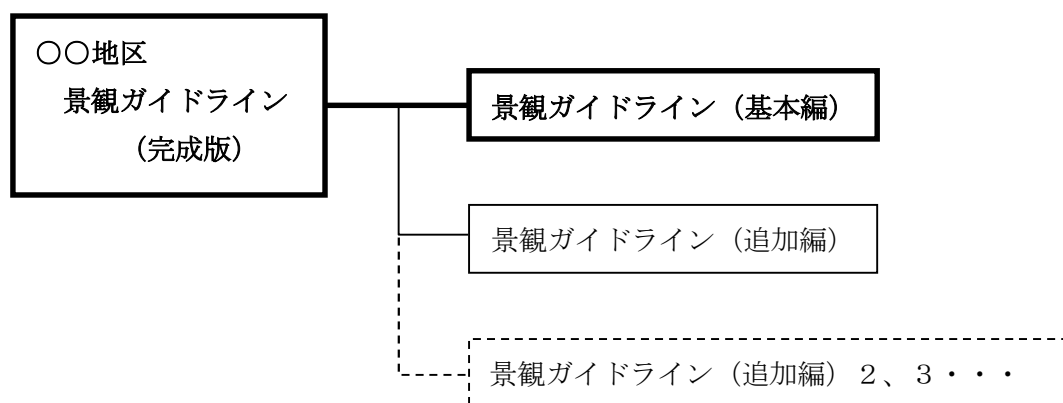
1. 景観ガイドラインの構成

景観ガイドラインの作成は、「当該開発事業の関係する都市計画の決定等及び都市計画法第4条第12項の開発行為の許可に係る手続を開始する前までに完了しなければならない。」（施行規則第18条第3項）とあるが（この開発行為の許可に係る手続とは、都市計画法第29条を指す）、作成時点では土地利用計画等が確定されていない可能性があり、決めきれない箇所がでてくる。また、大規模な開発となるため、事業期間が長くなり、事業進捗に伴い変更の要素が多くなってくる。

よって、まず「景観ガイドライン（基本編）」を作成する。これは、後述の【2.「景観ガイドライン（基本編）に定めるべき必須事項」の内容の全て】及び【3.「景観ガイドライン（追加編）に定めるべき必須事項」で景観ガイドライン（基本編）作成時に作成できる事項】についてとりまとめたもので構成すること。

その後、事業の進捗状況に応じて、より詳細な景観の考え方について記載した「景観ガイドライン（追加編）」を作成する。

なお様式は、A4縦（A3折り込み可）またはA3横の冊子形式で作成すること。



2. 景観ガイドライン（基本編）に定めるべき必須事項

以下の項目については、当該開発事業の関係する都市計画の決定等及び都市計画法第4条第12項の開発行為の許可に係る手続を開始する前までに定める項目となる。

（1）開発地区の区域

対象区域、区内での位置及び面積。

(2) 開発地区及び周辺の景観の調査報告

調査を行うべき範囲は、それぞれの地区を考慮し、「足立区地区環境整備計画」の区域どりをふまえて決定すること。

その決定した範囲において綿密な現地調査を行う際は、地区内の景観資源について、景観的な価値の高低に関わらず把握すること。

調査については、以下の項目について行うこと。

① 地区及び周辺状況

1) 関連上位計画の整理

国、都及び区の計画で、当該地区について定められている関連上位計画について整理を行う。「足立区景観計画」、「足立区都市計画マスタープラン」、「足立区地区環境整備計画」及び「その地区に定められている地区計画」については、特に重要となるので、開発地区内に該当する内容について、詳細にまとめること。

2) 建築物の用途、土地利用の状況

3) 交通、動線について

i. 自転車、歩行者等の動線の確認のため、以下の事項について整理すること。

- ・ 道路、公園、学校等の公共施設
- ・ 鉄道、バス等の交通機関
- ・ 大型店舗

ii. 自動車の動線の確認のため、以下の事項について整理すること。

- ・ 都市計画道路、生活道路

4) 地区内外の街路樹、使用舗装材等

② 景観資源の抽出

1) 周辺のランドマーク、シンボル

2) あだち60景

3) 景観重要公共施設（令和3年度末現在、10施設指定）

4) 「足立・まちの風景資産」、景観重要建造物、景観重要樹木 （令和3年度末現在、指定無し）

5) 著名な史跡、旧跡、歴史風土

6) 周辺公共施設からの視点

7) イベントや祭等の行事

8) 地区の変遷

9) 河川、水門、水路等

10) その他地区内の景観資源

（著名でなくとも、地区内の特徴を表す自然的な要素や、歴史文化条件は全て特

徴として挙げること。)

- ③ ①及び②などから導き出される地区の景観の特徴を整理し、課題等についてまとめること。

(3) 良好な景観形成を推進するための方針

足立区景観計画「はじめに－３－(3)」のとおり、既成市街地のまち並みとの調和については、景観形成の上で非常に重要な要素となる。よって、地区及び周辺の景観調査をふまえ、既成市街地に配慮しながら、以下の項目についての検討を行っていくこと。

① 開発地区における景観形成の目標および方針

「足立区景観計画」、「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」等の上位計画の内容をふまえた上で、(2)に定める調査の結果をもとに、開発地区内の良好な景観形成を行う上で、基本的な考え方及び方針等を定めること。

② 開発地区内における景観の軸や広場、ゾーニングによる景観の骨格づくり

開発地区内外におけるアクティビティを考慮し、景観の軸や広場の設定及びゾーニング等を設定し、景観の骨格づくりを行うこと。軸の交差部については、積極的に広場として設定すること。

③ 基本整備方針について

設定した各ゾーンについて、基本整備方針を定めること。

このゾーン毎の基本整備方針を受けて、建築物、道路、公園、緑、色彩、サイン及び照明等の景観構成要素ごとに基本整備方針を定めること。また、イメージスケッチを作成すること。

景観の軸及び広場については、開発地区内の重要要素となるので、各基本整備方針を受けて、イメージスケッチを作成して共通認識が持てるようにすること。

(4) スケジュール

地区の全体スケジュールを作成した上で、景観ガイドライン（基本編）で定めることができなかった事項について列挙し、景観ガイドライン（追加編）を作成するスケジュールを作成し、併せて記入すること。

(5) 区と協議のうえ、決定する事項

① 事前協議対象となる施設の選定について

条例に位置づけている個別建設事業は、基本的には一定規模以上の建築物及び工作物が対象となっている。しかし、景観を形成する上で道路及び公園等は重要なファク

ターとなるので、大規模開発等により道路及び公園等を整備する場合は、その内容について事前協議を行ったほうがよい。これらは、条例上では、「区長が特に協議を要すると認めるもの」として取扱うこととなるので、区と協議を行い、事前協議を行うべき道路及び公園等を決定すること。

特に景観の軸及び広場については、積極的に対象とするように取扱うこと。

② 開発地区により必要となる事項

その他、地域の特性等を考え別途定めるべき事項がある場合は、設定すること。

3. 景観ガイドライン（追加編）に定めるべき必須事項

以下の項目については、開発地区内のネットワーク及びゾーニングの考え方や、建築物、道路、緑、色彩、サイン等の景観形成の考え方について、より詳細に検討するものである。

なお可能であれば、景観ガイドライン（基本編）作成時に検討を行うこと。

（1）地区の見え方について

①～③について各項目について、数値化を行うことのできる項目については、積極的に行うこと。

（例：地区内の緑被率 ○○% 等）

① 遠景の景観形成

開発地区全体を俯瞰できる位置からの見え方について、以下の事項などに注意すること。

- 1) スカイライン
- 2) 形態意匠による連続性
- 3) 隣棟間隔
- 4) 地区施設の周辺との調和
- 5) 色彩
- 6) 敷地内施設、設備及び植栽等の調和 等

② 中景の景観形成

大規模建築物の場合は、建物単体と隣接地の見え方、戸建等の場合は、一街区の見え方について、以下の事項に特に注意すること。

- 1) 建物全体の意匠、低層部・中層部・高層の整理
- 2) 隣接街区との調和
- 3) 隅切り部の視認性
- 4) 色彩 等

③ 近景の景観形成

歩行者や隣接居住者からの見え方について、以下の事項に特に注意すること。

- 1) 低層部のつくり方
- 2) 色彩及びその使用素材
- 3) ファサードや側壁の意匠
- 4) 壁面緑化、屋上緑化及び生垣
- 5) 公共施設、隣接地との調和
- 6) 街路や公園と接する駐車場や駐輪場の配置
- 7) 各屋外設備の配置
- 8) 隣接する街路や敷地内の各施設等との舗装や植栽等、空間の一体的な調和
- 9) フェンス及び塀等（単調な作りとならないこと、連続性 等）
- 10) 植栽の樹種や配置について
- 11) 街路灯や敷地内灯りのバランス
- 12) サイン、ストリートファニチャー 等

④ 配置・ボリューム

大規模開発事業地区内で行われる個別建設事業は、基盤整備とともに実施されるため、周辺地域のスケールに対して大きくなる傾向がある。よって、開発地区の既成市街地境界側に空地を確保したり、適度な隣棟間隔をとることにより周辺環境に配慮した景観形成を行う。

また、大規模開発事業は周辺地区への影響が多大となるので、足立区景観計画の内容を十分に踏まえた整備計画を検討すること。可能であれば、地区全体の空間構成を明確にし、全体のイメージをつかむために、ガイドラインの内容をふまえた理想の地区の将来像として計画平面図（マスタープラン図）を作成すること。さらに可能であれば、イメージパースも作成すること。

（２）将来管理者へ引き継ぐこととなる公共施設について

開発地区内で築造する施設のうち、道路及び公園等について、将来管理者である区へ引き継ぐものがある場合、将来管理者との協議内容を盛り込んだ上で、以下の内容に注意しつつ、景観ガイドライン（基本編）で定めた基本整備方針をもとに、道路及び公園等の詳細整備方針を作成すること。なお、製品や樹種の指定等を行う必要はない。

① 道路について

道路を構成する要素として、舗装、街きょ（L型含む）、街路灯、境石、横断防止柵及び植栽等があり、その他として規制標識、案内標識、ベンチ等がある。景観上の位置づけにもよるが、周辺建築物等との調和に配慮した整備を検討すること。

なお、交通車両等による経年劣化により将来美観を損ねる可能性のあるものは、極

力使用を避けること。(例：I L B、平板 等)

② 公園について

公園等の整備計画を定めた「あだち公園★いきいきプラン」に基づく配置検討及び整備を行うこと。トイレや各遊具等工作物の色彩について、設定した色彩計画との調和について注意すること。

(3) 景観の軸及び広場について

景観の軸及び広場について設定を行った場合、軸については道路と隣接敷地との一体性、歩道状空地や壁面後退部の利用方針、視覚の広がり等について特に考慮して、イメージスケッチや各詳細整備方針をふまえた軸に対する整備方針を作成すること。また、軸同士の交差部については上位軸の設定について注意すること。

拠点についてはその他に、憩いの場となるようなベンチやシンボルツリーの配置等も考慮して、拠点に対する整備方針を作成すること。

(4) 緑による景観形成

緑の基本計画の内容を理解し、道路植栽及び公園植栽の調和に配慮すること。

敷地内で、植樹できる箇所は積極的に行うよう検討すること。なお、地区内での調和に配慮し、全体的に単一な印象とならないように注意すること。

道路については、南北路線は常緑樹、東西路線は落葉樹の採用に努めること。

また、地区内に保存樹がある場合は、保全に努めること。

(5) 足立区景観計画をふまえた地区内の基準

① 色彩計画及び景観形成基準等

景観計画に定められる基準及び(1)～(4)の内容を踏まえ、地区の特性を活かしたより詳細な基準を定めること。特別景観形成地区が近接するなどの場合には、それらの基準を参考とすること。

② 屋外広告物について

「東京都屋外広告物条例」を遵守することはもとより、開発地区における表示・掲出のルールについて検討すること。

- (例)
- ・建築物等に設定した色彩基準と極力同じ基準を設定し、建築物との調和を図る。
 - ・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揃えるなど、全体的なバランスを意識したデザインとする。 等

③ 開発地区の既成市街地との境界について

地区内外の連続性（オープンスペース、幹線道路 等）についての方針や、圧迫感の低減について検討すること。

(6) ユニバーサルデザインについて

ここまで検討してきた内容について、ユニバーサルデザインに対応しているかあらためて確認を行うこと。

(7) 開発地区により必要となる事項

その他、地区の特性等を考え別途定めるべき事項がある場合は、設定すること。

4. 景観ガイドライン（追加編）の注意事項

景観ガイドラインとしての本来の形は、景観ガイドライン（基本編）にて、2及び3の項目が網羅されているものとなる。しかし、1で述べたとおり事業期間等の関係で決めきれない箇所がでてくるので、景観ガイドライン（追加編）という形を採用している。よって、この景観ガイドライン（追加編）は、あくまでも上位計画等の変更や未確定に伴い作成されるものであるので、景観ガイドライン（基本編）の抜本的な変更とはとらえないこと。

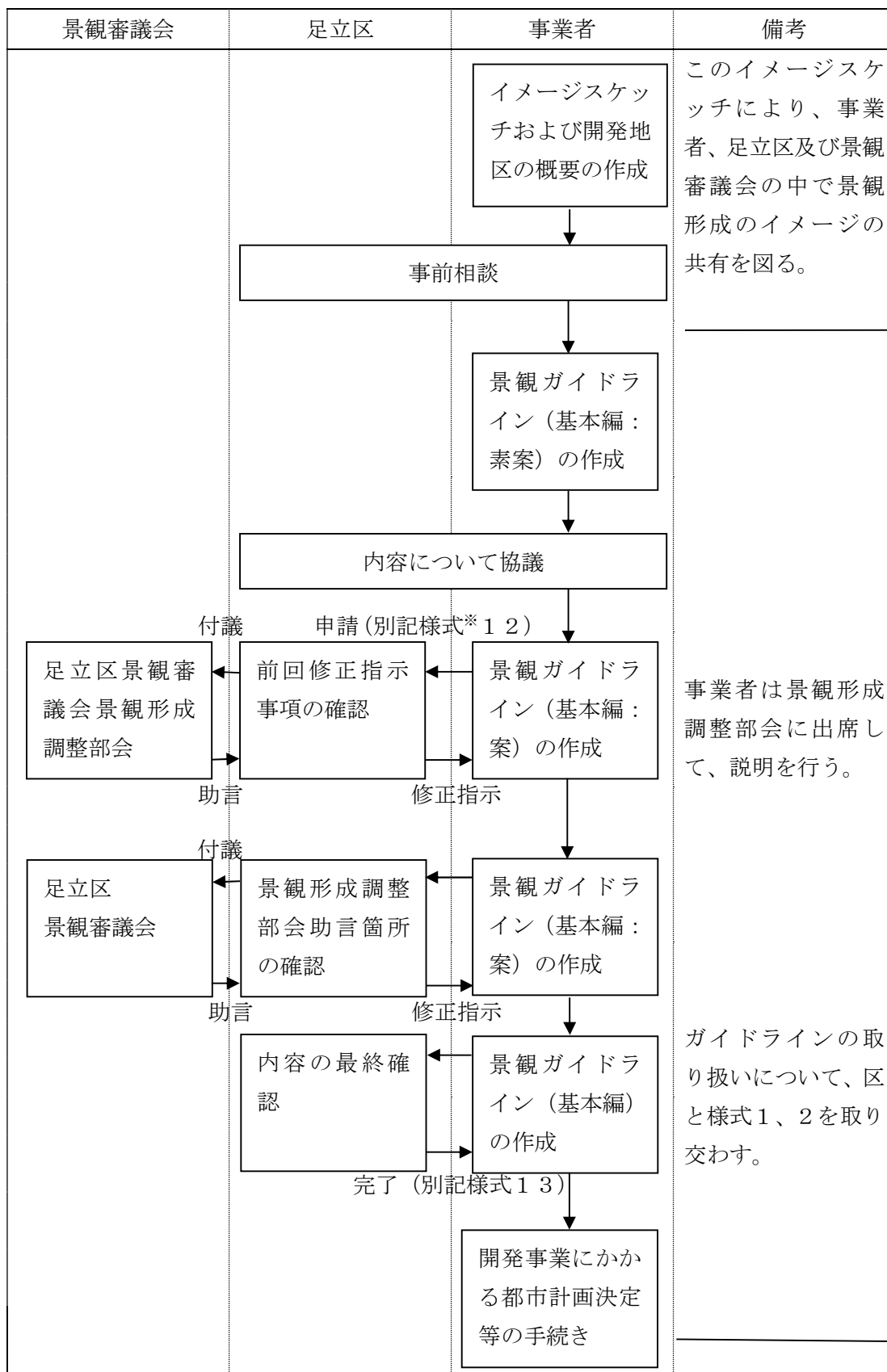
景観ガイドライン（追加編）は、基本編に記入を行い、一冊で内容が把握できるようにすること（2回目以降の景観ガイドライン（追加編）については、前回作成分に記入を行うようにすること）。

第3章 景観ガイドラインの運用

1. 景観ガイドラインの作成と運用

次頁の流れに従い、景観ガイドラインの作成と運用を行うこと。なお、景観ガイドライン内にも同様のフローを作成すること。

(1) 景観ガイドライン（基本編）策定フロー及びタイムスケジュール



※ 別記様式：足立区景観条例施行規則 別記様式

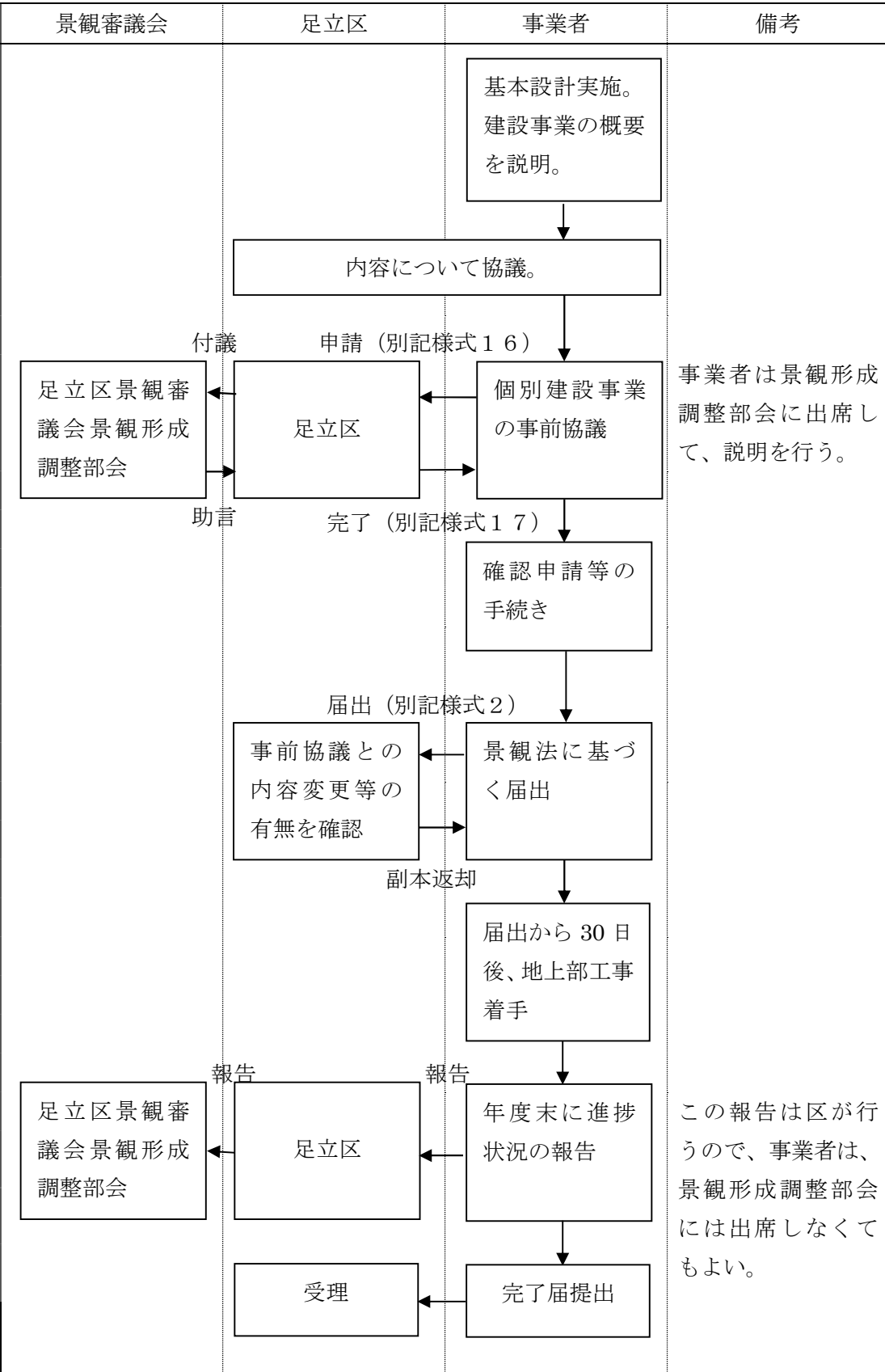
- 区との協議時間 → 事業者の作業ペースによる。景観形成調整部会までに、少なくとも3回以上の協議を要する（1回目：イメージの共有、2回目：景観ガイドライン（基本編：素案）について、3回目：修正した内容について再確認）。
- 景観形成調整部会 → 2ヶ月に一度のペースで開催。開催日の遅くとも2週間前までに区との協議を完了させ、景観ガイドライン（基本編：素案）を提出すること。内容によっては、2度行う可能性もある。その場合は2ヶ月先の調整部会にて審議を行う。
- 景観審議会 → 年に2回程度開催。景観形成調整部会にて、審議が完了した後に景観審議会の審議案件として取扱う。開催日の遅くとも3週間前までに、修正した景観ガイドライン（基本編：案）を提出すること。

（2）景観ガイドライン（追加編）策定フロー及びタイムスケジュール

基本的な考え方は「（1）景観ガイドライン（基本編）策定フロー及びタイムスケジュール」のAの箇所と同様になる。その策定フロー内の「景観ガイドライン（基本編）」を「景観ガイドライン（追加編）」に、「開発事業にかかる都市計画決定等の手続き」を「協議完了」に、「申請（別記様式12）」は「申請（別記様式14）」に、「完了（別記様式13）」は「完了（別記様式15）」に読み替えること。なお、景観ガイドライン（追加編）では、様式1、2の取り交わしは行わない。

景観ガイドライン（基本編）に記入するスケジュールと予定が変更となる場合は、速やかに区へ報告すること。

(3) ガイドラインの運用についてのフロー及びタイムスケジュール



- 区との協議時間 → 事業者の作業ペースによる。景観形成調整部会までに、少なくとも2回以上の協議を要する（1回目：事業内容の確認、2回目：修正した内容について再確認）。
- 景観形成調整部会 → 2ヶ月に一度のペースで開催。開催日の遅くとも2週間前までに区との協議を完了させ、個別建設事業事前協議申請書を提出すること。内容によっては、2度行う可能性もある。その場合は2ヶ月先の調整部会にて審議を行う。
景観ガイドラインとは違い、この部会の審議結果により、完了通知を区から発行する。
年度末には区より景観形成調整部会に進捗状況の報告を行うので、区担当より請求される資料の提出を行うこと。
- 景観審議会 → 景観形成調整部会での審議内容について、区が報告を行う。
事業者は、景観形成調整部会に提出した資料を区担当に請求部数を提出するのみでよい。特別な事情がない限り、景観審議会案件とはならない。

2. 各事業者等への周知について

大規模敷地を売却して計画を立てさせる場合は、公募要件等の中に景観ガイドラインの遵守を盛りこむこと。

戸建等については、景観ガイドライン策定後、景観形成の目標及び方針に沿った保全に必要であると考えられる場合は、建築協定や景観協定についても検討を行うこと。

3. 個別建設事業の事前協議について

景観ガイドラインに基づき設計を進めること。なお、事前協議の段階では景観ガイドライン内の各整備方針の詳細部分について設計を進めたものの確認を行う。

区との協議は、基本設計時と平行して行い、修正等に対応できるようにすること。

4. 作成した景観ガイドラインの区側の利用について

作成した景観ガイドラインは、区民への説明等で区側も必要となってくるので、様式1、2（P. 18、19）により協議を取り交わし、区が使用できるように取り扱いたい。

なお、使用のみであり、区は内容の変更については行わない。

(参考資料)

様式 1

第 号 年 月 日 申請者(主たる事業主) 氏 名 足立区長 景観ガイドラインの取り扱いについて（協議） 年 月 日付けで完了いたしました下記地区の景観ガイドラインについて、下記のとおり利用したいので協議いたします。なお、今後作成されます同地区の景観ガイドラインにつきましても同様の取り扱いをお願いいたします。	
1. 景観ガイドラインの名称	
2. 事業場所	足立区
3. 利用について	・ 窓口来庁事業者への閲覧 ・ 区内部への配布 ・ 公共事業者への配布 ・ 景観ガイドライン作成事業者への貸与 ※ その他必要となった場合は、別途協議いたします。
4. その他	

様式2

年 月 日 足立区長 申請者(主たる事業主) 氏 名 景観ガイドラインの取り扱いについて（回答） 年 月 日付、第 号にて協議のあった標題の件について、協議通りの 利用をしていただいても問題ないので回答いたします。	
1. 景観ガイドラインの名称	
2. 事業場所	足立区
3. その他	

景観ガイドライン作成要領

足立区 都市建設部 都市建設課 景観計画係
〒120-8510
東京都足立区中央本町一丁目 1 7 番 1 号
TEL 03-3880-5111（代表）