

(5) 景観の保全に関する方針等

ア 北区景観づくり計画（平成 27 年 9 月、東京都北区）

この計画は、「景観法」に基づく景観計画であり、北区ならではの地形や自然、歴史や資源を活かし、区民、事業者及び北区を含め北区に暮らす人々が力を合わせて、区民等が愛着を持ち、訪れる人が魅力を感じる北区の景観を「まもり、つくり、そだてる」という視点で、「区民とともに まもり つくり そだてる 北区らしい景観をめざして」を基本目標に掲げている。

この計画の指針の中で、公共建築物などの地域の拠点となっている公共施設については、「ふちどり」や「ほねぐみ」としての骨格となる景観、「まちすじ」や「かいわい」としての身近な景観をつくるとされ、以下に示す配慮事項を定めている。

また、計画地は、同計画に示される「一般地区」に指定され「赤羽東地域」に区分されている。表8.9-6(1)～(3)に示す景観形成基準が示されている。

【公共建築物の景観づくりへの配慮事項】

- ・ 通りに面する外壁、垣塀柵などは、通りに対してできる限り閉鎖的な印象とならないように配慮する。
- ・ 周辺の環境や施設の目的に応じて、オープンスペースなど人々が交流できる空間の創出に努める。
- ・ 周辺に建築物やみどりなどの景観資源がある場合は、形態・意匠、色彩・素材などの工夫により、これらとの調和に配慮する。

表 8.9-6(1) 建築物及び工作物の景観形成基準

項目	一般地区	
	建築物 (その他の地域 ^注 ：高さ 20m 以上又は延べ床面積 800 ㎡以上)	工作物 (煙突：高さ 6 m を超えるもの)
配置	○建築物は、周辺への圧迫感や違和感がないように、壁面の位置の連続性や適切な隣棟間隔の確保など、まちなみとの調和に配慮する。	【配置】 ○道路などの公共空間と連続したオープンスペースの確保や、配置の工夫など、まちなみとの調和に配慮する。
高さ・規模	【高さ】 ○建築物の高さは、土地利用に応じて、まちなみのスカイラインとの調和を図る。	【規模】 ○まちなみに調和し圧迫感を感じさせないような隣棟間隔を確保し、長大な壁面の工作物とならないよう配慮する。
形態・意匠・色彩	【形態・意匠】 ○建築物の形態・意匠は、まちなみとの調和に配慮する。 ○ファサード（建物の正面）は、地域のまちなみに調和したデザイン、材質、色彩を工夫する。 ○低層部については、特に外壁の素材やデザインに配慮し、必要に応じて一部を歩行者に開放するなどまちなみ全体に配慮する。 【色彩】 ○外壁の色彩については、別途定める色彩基準に適合するようにし、景観を損ねるような過剰な色彩はできるだけ避け、周囲の景観に配慮する。 ○屋根の色彩は、周辺の景観から突出しないように明度や彩度を抑えた色彩を用いるよう配慮する。	【形態・意匠】 ○工作物の形態・意匠は、まちなみとの調和に配慮する。 ○擁壁は壁面緑化などにより、まちなみとの調和やうるおいの創出に努める。 【色彩】 ○色彩は、建築物の景観形成基準における色彩基準への適合を図り、まちなみとの調和に配慮する。強い色調は、アクセントとして用いるにとどめる。

表 8.9-6(2) 建築物及び工作物の景観形成基準

項目	一般地区	
	建築物 (その他の地域 ^注 ：高さ 20m 以上又は延べ床面積 800 m ² 以上)	工作物 (煙突：高さ 6 m を超えるもの)
公開空地・外構・緑化等	【外構】 ○外構計画は、隣接する敷地や道路など、まちなみとの調和を図った色調や素材とする。 【緑化】 ○敷地境界の生垣化、屋上や壁面の緑化など、敷地内の緑化に配慮する。また、建築物の入口部分などにスペースを確保し、緑化するなどの工夫をする。 ○公開空地を確保し、外からもみどりが見えるようにしたり、柵や塀を緑化するなど、道路から見える位置に緑化するように工夫をする。 【附帯施設】 ○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。 ○外部に露出した屋上の貯水槽や冷暖房の室外機などの設備機器類は、外部から直接見えないようにし、建物と違和感のないデザインにする。 ○住宅のガス・水道などのメーター類や郵便受けなどはデザイン上の配慮をする。 ○駐車場は、まちの景観を損ねないように配置し、地下等に駐車場を設ける場合は、駐車場への出入口について景観上配慮する。また、車路となる路面には景観を意識した舗装をしたり、駐車するスペースの周辺には目かくし効果となる緑化を施すなど、工夫する。 ○駐輪場を適切に設置し、まちなみの景観を損なわない配置やデザインとなるよう配慮する。	【緑化】 ○敷地内や壁面などを緑化することにより、まちなみとの調和やうるおいの創出に努める。

注) その他の地域は、「都市計画法」による用途地域のうち商業地域及び近隣商業地域以外の地域である。

表 8.9-6(3) 建築物及び工作物の景観形成基準に定める色彩基準

基準の適用部位	一般地区（建築物）		
	色相	明度	彩度
外壁基本色 ^{※1}	0R～4.9YR	4 以上 8.5 未満の場合	4 以下
		8.5 以上の場合	1.5 以下
	5.0YR～5.0Y	4 以上 8.5 未満の場合	6 以下
		8.5 以上の場合	2 以下
	その他	4 以上 8.5 未満の場合	2 以下
		8.5 以上の場合	1 以下
強調色 ^{※1}	0R～4.9YR	—	4 以下
	5.0YR～5.0Y		6 以下
	その他		2 以下
アクセント色 ^{※1}	—	—	—
屋根色 ^{※2} （勾配屋根）	—		

※1 外壁基本色：外壁各面の 4/5 以上で使用可能

強調色：外壁各面の 1/5 以下で使用可能

アクセント色：外壁各面の 1/20 以下で使用可能

強調色とアクセント色の総量は外壁各面の 1/5 以内とする。

※2 高さ 60m 又は延べ面積 30,000m² 以上の場合には、屋根面の立ち上りを外壁に含めて面積割合を計算する。

注1) その他、良好な景観の形成に貢献するなど、本計画の実現に資する色彩計画については、北区景観づくり審議会（以下、「景観づくり審議会」という。）の意見を聴取した上で、この基準によらないことができる。

注2) 工作物の色彩については、建築物の外壁基本色の基準と同様とする。ただし、他の法令等で使用する色彩が決められているものは、この限りではない。また、橋梁等で区民になじみが深く、地域のイメージの核となっており、地域のランドマークの役割を果たしているもの、その他、良好な景観の形成に貢献するなど、本計画の実現に資する色彩計画については、景観づくり審議会の意見を聴取した上で、この基準によらないものにできる。

イ 北区緑の基本計画 2020（令和 2 年 3 月、東京都北区）

この計画は、「北区基本計画」及び「北区環境基本計画」などを上位計画として、「都市緑地法」及び「北区みどりの条例」に基づき策定され、緑の視点を踏まえたまちづくりの指針としている。

緑を創出する施策として、「公共公益施設の緑化」を掲げており、本事業に関するものとして「公共公益施設は、多くの人が集まり、区民の緑づくりの規範となる場のため、屋上や壁面緑化、生垣造成などを率先して行います。」「区内にある国や東京都の施設に関しては、関連機関・団体と協議しつつ、緑化を進めていきます。」及び「植栽した緑について、景観の悪化を防ぐため維持管理に努めると同時に、植え替えや適切な頻度での剪定を行い、自然樹形が保てるような管理を行うように努めます。」としている。

ウ 東京都景観計画（平成 19 年 4 月 平成 30 年 8 月改定、東京都）

東京都では、「景観法」を活用した届出制度や景観重要公共施設の指定などに加え、都独自の取組として、大規模建築物等の事前協議制度など、良好な景観形成を図るための具体的な施策を「東京都景観計画」として定めている。

エ 東京都環境基本計画（平成 28 年 3 月、東京都）

この計画は、景観の保全に関する指針として東京の各ゾーンに示す「地域別配慮の指針」、事業の種類別に示す「事業別配慮の指針」をそれぞれ定めており、計画地周辺のゾーン区分は、「都市環境再生ゾーン」に属している。

オ 公共事業景観形成指針（平成 19 年 4 月、東京都）

この指針は、公共事業に関わる景観づくりのために、事業者に対して指針への適合努力を促すもので、調査・構想段階、計画・設計段階、工事・管理段階の 3 つのステップを設けてチェックを行い、計画・設計段階では要素別及び空間別の 2 つの切り口からチェックを行えるものとなっている。なお、旧景観条例で定められた「公共事業の景観づくり指針」は条例の改定後において「公共事業景観形成指針」とみなす。

(6) 法令による基準等

ア 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）

この法律に基づく計画地周辺における用途地域の指定状況は、計画地は準工業地域に指定されており、その周辺は第一種中高層住居専用地域、第一種住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域、準工業地域（特別工業地区）及び工業地域となっている。なお計画地内には、「都市計画法」に基づく風致地区の指定はない。

イ 景観法（平成 16 年法律第 110 号）

この法律は、我が国の都市、農山漁村等における良好な景観の形成を促進するため、景観計画の策定その他の施策を総合的に講ずることにより、美しく風格のある国土の形成、潤いのある豊かな生活環境の創造及び個性的で活力ある地域社会の実現を図ることを目的としている。事業者の責務としては、基本理念にのっとり、土地の利用等の事業

活動に関し、良好な景観の形成に自ら努めるとともに、国又は地方公共団体が実施する良好な景観の形成に関する施策に協力しなければならないとしている。

また、景観計画に係る景観計画区域内においては、「建築物又は工作物の形態意匠の制限」、「建築物又は工作物の高さの最高限度又は最低限度」、「壁面の位置の制限又は建築物の敷地面積の最低限度」等が定められている。

ウ 文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）

この法律は、文化財を保存し、且つ、その活用を図り、もつて国民の文化的向上に資するとともに、世界文化の進歩に貢献することを目的としている。

また、文部科学大臣は、都道府県又は市町村の申出に基づき、当該都道府県又は市町村が定める「景観法」（平成16年法律第110号）第8条第2項第1号に規定する景観計画区域又は同法第61条第1項に規定する景観地区内にある文化的景観であつて、文部科学省令で定める基準に照らして当該都道府県又は市町村がその保存のため必要な措置を講じているもののうち特に重要なものを重要文化的景観として選定することができるとしている。

エ 東京都北区景観づくり条例（平成 27 年、北区条例第 4 号）

この条例は、「景観法」（平成16年法律第110号）の規定に基づく景観計画の策定及び行為の規制等について必要な事項を定めるとともに、東京都北区、区民等及び事業者の責務を明らかにするほか、誰もが愛着を持ち、訪れる人が魅力を感じる区の景観を「まもり、つくり、そだてる」ことにより、区の景観特性を活かした良好な景観形成によるまちづくりを推進することを目的としている。

オ 東京都景観条例（平成 18 年、東京都条例第 136 号）

この条例は、良好な景観の形成に関し、「景観法」（平成16年法律第110号）の規定に基づく景観計画の策定や行為の規制等について必要な事項を定めるとともに、東京都、都民及び事業者の責務を明らかにするほか、大規模建築物等の建築等に係る事前協議の制度を整備することなどにより、地形、自然、まち並み、歴史、文化等に配慮した都市づくりを総合的に推進し、もって美しく風格のある東京を形成し、都民が潤いのある豊かな生活を営むことができる社会の実現を図ることを目的としている。

8.9.2 予 測

8.9.2.1 予測事項

予測事項は、工事の完了後において、以下に示す項目とした。

- ・ 主要な景観構成要素の改変の程度及びその改変による地域景観の特性の変化の程度
- ・ 代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度
- ・ 圧迫感の変化の程度

8.9.2.2 予測の対象時点

計画建築物等の工事が完了した時点とした。

8.9.2.3 予測地域

現況調査の調査地域に準じた。

8.9.2.4 予測方法

(1) 主要な景観構成要素の改変の程度及びその改変による地域景観の特性の変化の程度
対象事業の種類及び規模、地域景観の特性を考慮した定性的な予測を行った。

(2) 代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度

計画建築物等による地域景観の特性の変化等を、完成予想図（フォトモンタージュ）の作成等により予測した。

(3) 圧迫感の変化の程度

現況の天空写真に計画建築物等の完成予想図を合成した天空図を作成するとともに、圧迫感の指標の一つである形態率を算定し、現況との比較を行うことにより、圧迫感の変化の程度を予測した。

8.9.2.5 予測結果

(1) 主要な景観構成要素の改変の程度及びその改変による地域景観の特性の変化の程度

計画地周辺は、低層及び中・高層建築物である住宅等が多く、公園等も数多く散在した景観特性を有している。

本事業は、既存の清掃工場を建替えるものであり、工場棟は周辺地盤からの最高高さを既存工場と同じ約31mとする計画である。また、煙突は既存煙突と同じ約120mの計画である。工事の完了後の主な計画建築物等は工場棟と煙突であることから、基本的な景観構成要素の変化はなく、地域景観の特性の変化はほとんどないと予測する。

(2) 代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度

現地調査によって選定した代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度は、写真8.9-1(2)～写真 8.9-8(2)に示すとおりである。

建替え後の工場棟及び煙突の高さは既存のものと同じであるため、基本的な景観構成要素の変化はなく、眺望に大きな変化を及ぼさないものと予測する。



清掃工場の北東側に位置する志茂三丁目小柳川公園から清掃工場を望む地点である。この地点は、公園利用者が住宅街の上に清掃工場の煙突を見ることができる。

写真 8.9-1(1) 地点① 志茂三丁目小柳川公園からの景観(現況)



建替え後の煙突は既存煙突と同じ高さとするこゝで、建替え前とほとんど変わらない。

写真 8.9-1(2) 地点① 志茂三丁目小柳川公園からの景観(将来)



清掃工場の西側に位置する北運動公園から清掃工場を望む地点である。この地点は、公園利用者が公園の正門より清掃工場の建築物及び煙突を見ることができる。

写真 8.9-2(1) 地点② 北運動公園からの景観(現況)



建替え後の工場棟は、最高高さを既存建築物と同じとして、周辺環境に調和した色合いとすることで視認性を和らげている。煙突は既存煙突と同じ高さとする事で、建替え前とほとんど変わらない。

写真 8.9-2(2) 地点② 北運動公園からの景観(将来)