

第12回 東京都北区景観づくり審議会 送付資料一覧

会議の進行に関する資料

- 東京都北区景観づくり審議会委員名簿

議事に関する資料

(1) 令和6年度 景観届出等の状況について

資料1

- | | |
|---------------------------|---------|
| ・ 北区景観づくり条例に基づく景観届出等の状況 | ・・・ 1－1 |
| ・ 景観形成重点地区西が丘地区における包括処理報告 | ・・・ 1－2 |
| ・ 建築物等の景観届出事例＜審査＞ | ・・・ 1－3 |

第12回 東京都北区景観づくり審議会 次第

令和7年3月26日（水）
北区役所第一庁舎第一委員会室

- | | | | |
|---|---------|---|------------|
| 1 | 開 | 会 | まちづくり部長 |
| 2 | 委員等の紹介 | | まちづくり部長 |
| 3 | 出席委員数報告 | | 都市計画課 |
| 4 | 資料の確認 | | 都市計画課 |
| 5 | 議 | 事 | 景観づくり審議会会長 |

（1）令和6年度 景観届出等の状況について

東京都北区景観づくり審議会委員名簿

(令和7年2月19日現在)

第一号委員（学識経験者）

北原 理雄	(きたはら としお)	千葉大学 名誉教授（建築）
吉村 晶子	(よしむら あきこ)	名城大学 教授（工学）
雨宮 護	(あめみや まもる)	筑波大学 准教授（システム情報系社会工学）
村井 祐二	(むらい ゆうじ)	(株) 計画設計・インテグラ 代表取締役 (北区景観アドバイザー)
丸山 吉栄	(まるやま よしひで)	(一社) 東京都建築士事務所協会 北支部長

第二号委員（区議会議員）

佐藤 かずゆき	(さとう かずゆき)	区議会議員
金田 よしあき	(かねだ よしあき)	区議会議員
永井 朋子	(ながい ともこ)	区議会議員
竹田 ひろし	(たけだ ひろし)	区議会議員
うすい 愛子	(うすい あいこ)	区議会議員
さいとう 尚哉	(さいとう なおや)	区議会議員

第三号委員（区民）

安住 孝史	(やすずみ たかし)	画家
遠藤 千代美	(えんどう ちよみ)	元美しい景観をつくる都民会議会員
宮川 淳子	(みやかわ じゅんこ)	北区教育委員会委員
矢吹 静子	(やぶき しずこ)	北区男女共同参画推進ネットワーク運営委員

第四号委員（関係行政機関）

菊田 友弥	(きくた ともや)	国土交通省関東地方整備局荒川下流河川事務所長
園尾 学	(そのお まなぶ)	東京都建設局第六建設事務所長
河田 康尚	(かわた やすたか)	警視庁赤羽警察署長

第五号委員（区職員）

藤野 浩史	(ふじの ひろし)	政策経営部長
雲出 直子	(くもで なおこ)	地域振興部長
銭場 多喜夫	(せんば たきお)	生活環境部長

議事に関する資料

(1) 令和6年度 景観届出等の状況について

- ・ 北区景観づくり条例に基づく景観届出等の状況 . . . 1－1
- ・ 景観形成重点地区西が丘地区における包括処理報告 . . . 1－2
- ・ 建築物等の景観届出事例＜審査＞ . . . 1－3

北区景観づくり条例に基づく景観届出等の状況

＜建築物等の景観届出件数＞

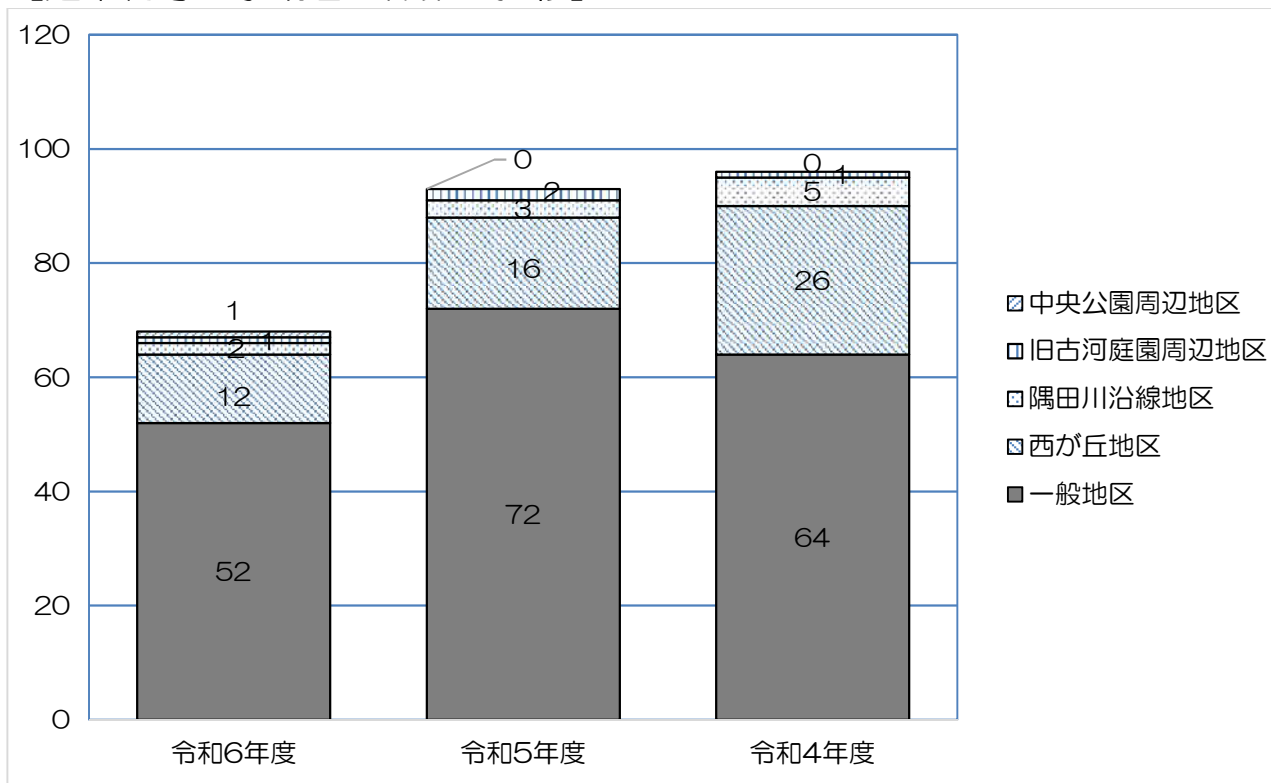
地区区分		行為	令和6年度※1	令和5年度	令和4年度
一般地区		建築行為	41 件	67 件	58 件
		工作物	11 件	4 件	4 件
		開発行為	0 件	1 件	2 件
景観形成重点地区	西が丘地区	建築行為	12 件	16 件	26 件
		工作物	0 件	0 件	0 件
		開発行為	0 件	0 件	0 件
	隅田川沿川地区	建築行為	2 件	3 件	5 件
		工作物	0 件	0 件	0 件
		開発行為	0 件	0 件	0 件
	旧古河庭園周辺地区	建築行為	1 件	2 件	1 件
		工作物	0 件	0 件	0 件
		開発行為	0 件	0 件	0 件
	中央公園周辺地区	建築行為	1 件	0 件	0 件
		工作物	0 件	0 件	0 件
		開発行為	0 件	0 件	0 件
	合計	建築行為	57 件	88 件	90 件
		工作物	11 件	4 件	4 件
		開発行為	0 件	1 件	2 件
		届出合計	68 件	93 件	96 件

＜屋外広告物の事前相談件数＞

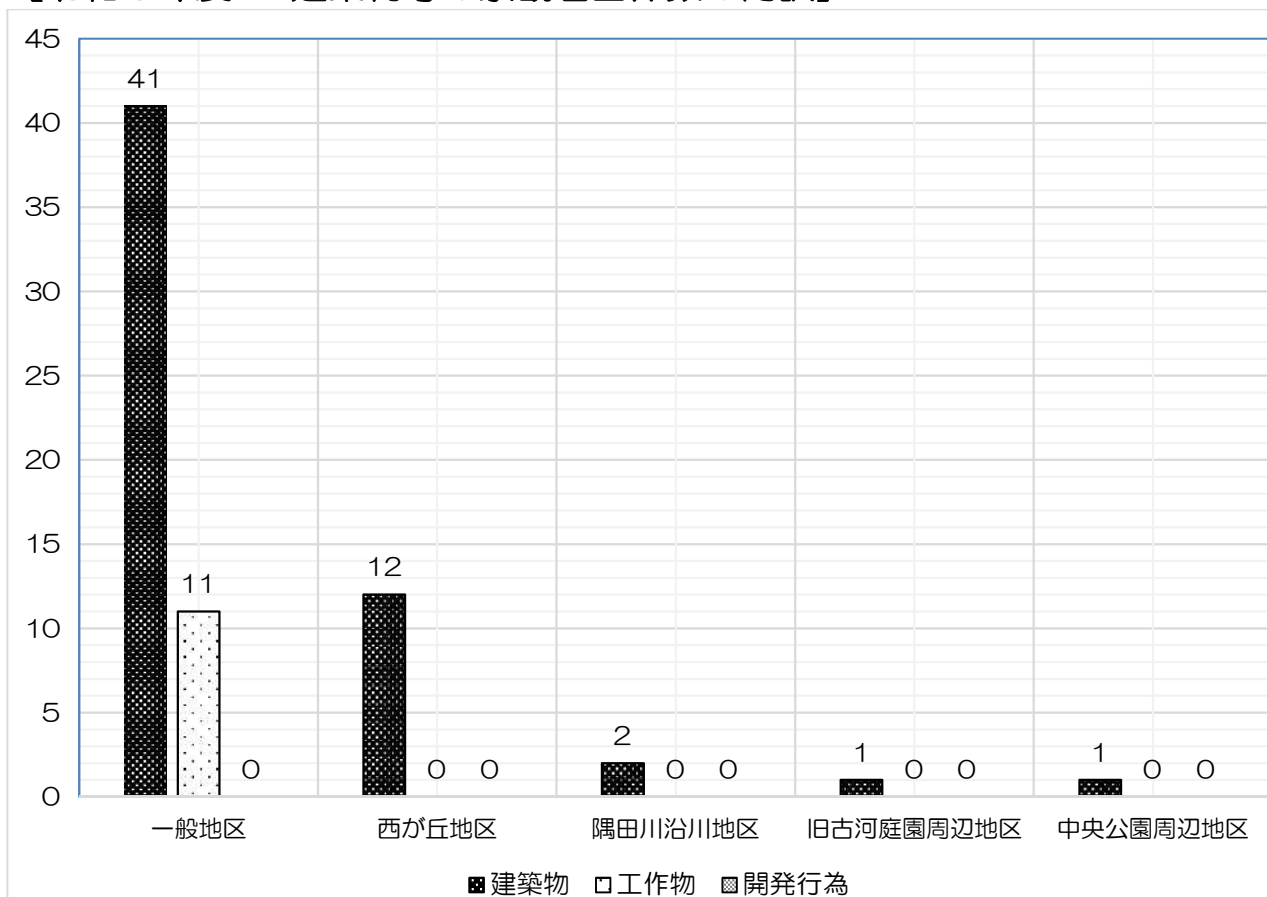
地区区分		行為	令和6年度※1	令和5年度	令和4年度
一般地区		表示掲出	3 件	2 件	5 件
景観形成重点地区	西が丘地区	表示掲出	0 件	0 件	0 件
	隅田川沿川地区	表示掲出	0 件	1 件	0 件
	旧古河庭園周辺地区	表示掲出	0 件	0 件	0 件
	中央公園周辺地区	表示掲出	0 件	0 件	0 件
合計			3 件	3 件	5 件

※1 令和6年4月1日～令和7年1月31日まで

【建築物等の景観届出件数の推移】



【令和6年度※1 建築物等の景観届出件数の内訳】



※1 令和6年4月1日～令和7年1月31日まで

景観形成重点地区西が丘地区における包括処理報告

景観形成重点地区西が丘地区においては、建築物の景観形成基準のうち、建築物のゆとりある配置や敷地面積のゆとりある敷地規模を保つための数値基準（以下「配置基準」、「規模基準」という。）を定めていますが、北区景観づくり審議会が認めた場合については、適用しないことができるとしています。

この手続きの迅速化、簡素化を図るため、北区景観づくり審議会の承認のもとに定めた「景観形成重点地区西が丘地区における景観形成基準に関する北区景観づくり審議会包括処理基準」（以下、「包括処理基準」という。）を平成27年10月1日から運用しています。

包括処理基準に基づき、配置基準、規模基準を下回っている案件について、以下のとおり報告いたします。

（１）配置基準

建築物の壁面の道路及び隣地境界からの後退距離：0.5m以上

＜令和6年度※¹の包括処理基準（配置基準）による案件＞

包括処理基準	件数	備考
適用除外		
ア：道路に面して店舗がある場合の上階	0	
特例措置		
ア：近隣商業地域や広幅員の道路に面する土地	0	
イ：道路と一体的な空間整備を行う土地	0	

（２）規模基準

建築物の敷地面積：100㎡（約30坪）以上

＜令和6年度※¹の包括処理基準（規模基準）による案件＞

包括処理基準	件数	備考
適用除外		
ア：既存不適格の敷地・土地	1	
イ：公共公益上の施設	0	
ウ：公共公益施設整備に供する土地	0	
エ：2項道路後退の土地	0	
特例措置		
ア：遺産相続等による分割	0	
イ：借地権解消による分割	0	
ウ：建築基準法などの違法性解消	0	

※1：令和6年4月1日～令和7年1月31日まで

建築物等の景観届出事例＜審査＞

＜一般地区＞

「仮称 北区児童相談所等複合施設」

【建築概要】

所在地：赤羽台一丁目3番1（住居表示：赤羽台一丁目1番13号）
敷地面積：5,013.06㎡
構造・規模：鉄筋コンクリート造一部鉄骨造 地上4階建て 高さ20.68m
延床面積 6,985.43㎡ 児童福祉施設等・学校
敷地の状況：計画地は、JR赤羽駅西口から北西400m程に位置する。また、道路を隔てて東洋大学赤羽台キャンパスの東に位置する。
接道状況：計画地は、南西（幅員約8m）及び北西側（幅員約12m）で区道と接している。
周辺状況：計画地の周辺は、西側に東洋大学があり、南側には赤羽台周辺地区における赤羽台ゲートウェイ計画（分譲住宅550戸、生活利便施設）が計画されている。

＜景観形成基準＞

一般地区（建築物）

☒ 配置	☒ 形態・意匠	☒ 外構	☒ 附帯施設
☒ 高さ	☒ 色彩	☐ 垣塀柵	☐ 照明
☐ 規模	☒ 緑化	☐ ベランダ・バルコニー	

＜主な景観に対する配慮＞

○敷地形状に合わせた建築物をおおむね敷地中央に配置する計画であり、道路境界線および隣地境界線から十分な離隔距離が確保され、周辺への圧迫感を抑えている。

○北西側の既存樹木を利活用する外構計画とすることで、景観計画で定めているみどり豊かでゆとりのある景観づくりに寄与している。

○立体的な変化をもたせた外壁仕上げとなっており、単調とならないよう配慮している。色彩は彩度を抑えた基準値内の色彩とし、赤羽台団地の街並みとの調和に配慮している。

○植栽帯に面した範囲を連続したガラススクリーンとしており、施設内外に対し開放的な印象を持たせている。

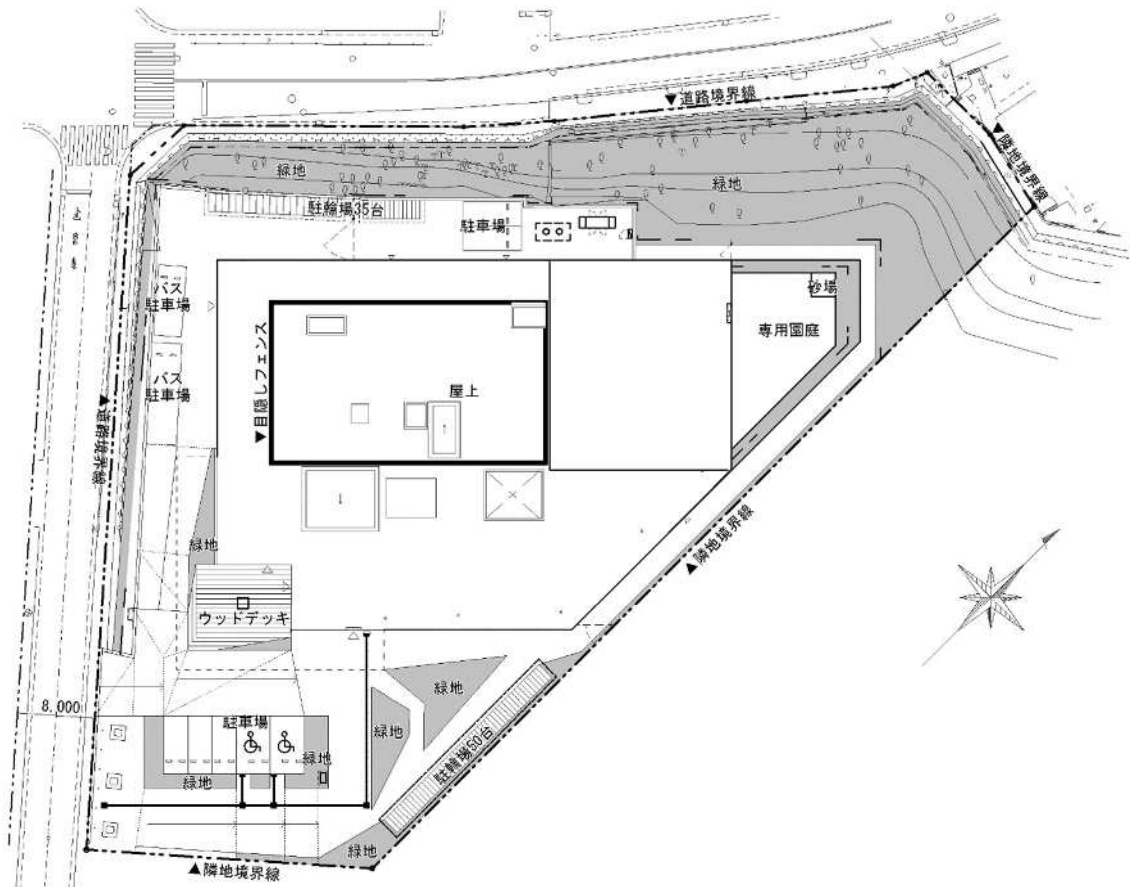
＜計画の評価＞

高台の敷地に、周辺へ十分な離れを確保し、高さを抑えた建築計画であり、大きな空間的余地により周囲への圧迫感を和らげている。

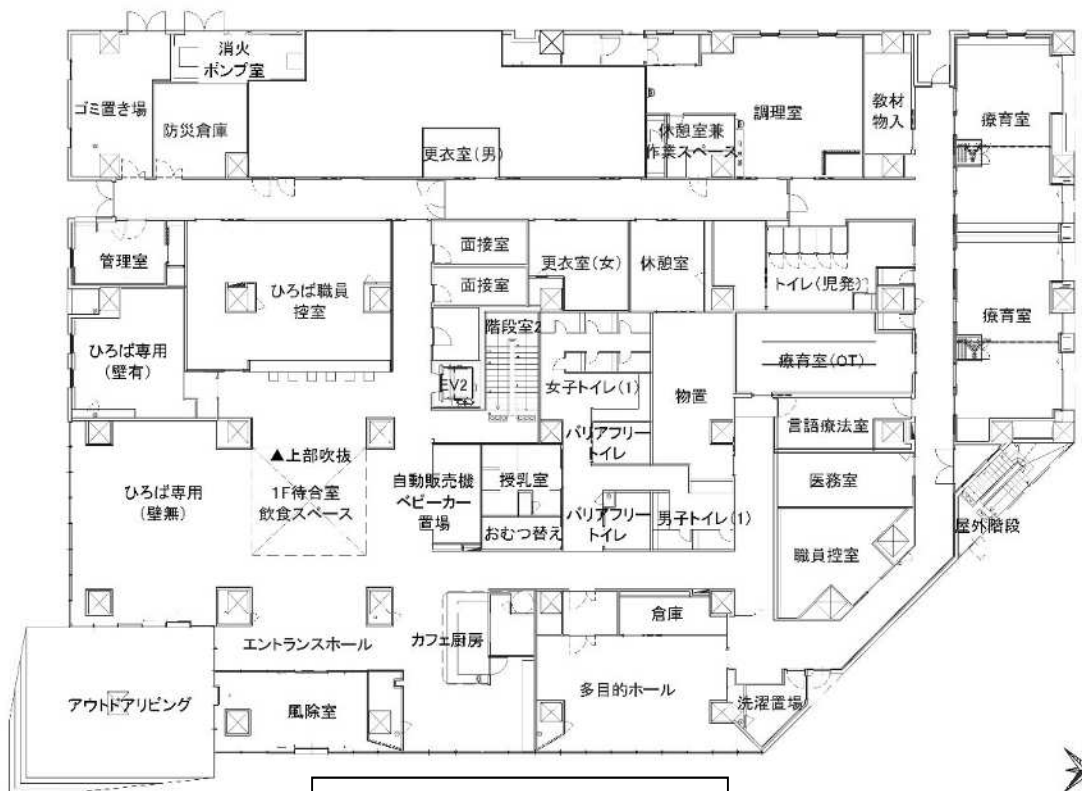
周辺の大学施設と呼応する立面計画であるとともに、彩度を抑えた色彩や立体的な変化を持たせるなど、周辺の街並みとの調和に配慮している。

立体的な緑地を設け、生垣を取り入れる等、みどり豊かなゆとりのある空間を創出している。





配置図 S≒1/800



1 階平面図 S≒1/400



建築物及びその周辺の状況-南側前面道路より

パース

＜一般地区＞

「(仮称) 北区赤羽台 1 丁目計画」

【建築概要】

所在地：赤羽台一丁目 1 番 36 他（住居表示：赤羽台一丁目 1 番）

敷地面積：13,759.54 m²

構造・規模：鉄筋コンクリート造 一部鉄骨造

地上 29 階・地下 2 階建て 高さ 102.00m（塔屋含む）

延床面積 60,540.52 m² 共同住宅（550 戸）・店舗・公共駐輪場

敷地の状況：計画地は、JR 赤羽駅西口から北西 250m 程に位置する。道路を隔てて JR 高架線路の西、東洋大学赤羽台キャンパスの東に位置する。

接道状況：南西（幅員約 8m）、南側（幅員 4m）および東側（幅員約 21.5m）で何れも区道に接している。

周辺状況：計画地の周辺は、西側に東洋大学があり、北西側には児童相談所等複合施設が計画されている。駅周辺には低層から中層の建築物が建ち並んでいる。

＜景観形成基準＞

一般地区（建築物）

- | | | | |
|--|---|--|--|
| ☒ 配置 | ☒ 形態・意匠 | ☒ 外構 | ☒ 附帯施設 |
| ☒ 高さ | ☒ 色彩 | ☐ 垣塀柵 | ☐ 照明 |
| ☐ 規模 | ☒ 緑化 | ☐ ベランダ・バルコニー | |

＜主な景観に対する配慮＞

○不整形な敷地形状に合わせて、北側に板状棟（約 103m×40m）、西側に店舗棟（約 13m×33m）、南側に高層棟（約 55m×37m）を配置し、道路及び隣地境界線ともに十分な離隔距離を確保しており、圧迫感の低減を図っている。

○建物構成は、板状棟（約 19m、6 階建）、店舗棟（約 12m、2 階建）及び高層棟（約 102m、29 階建）となっており、高層棟は、商業地域側に計画し、近隣への影響に配慮している。

○高層棟、低層棟共に端正な印象となっており、高層棟のスカイラインは上階でセットバックしているが、特に違和感はなく、空を感じられるように配慮している。

○公開空地は、エスカレーターの設置、バリアフリー動線の確保をしており、誰もが訪れやすい空間づくりに配慮し、賑わいの創出に努めている。

○法面を含め丁寧な外構の修景、緑化が計画され、歩行者に潤いを与える沿道緑化に寄与する計画としている。

＜計画の評価＞

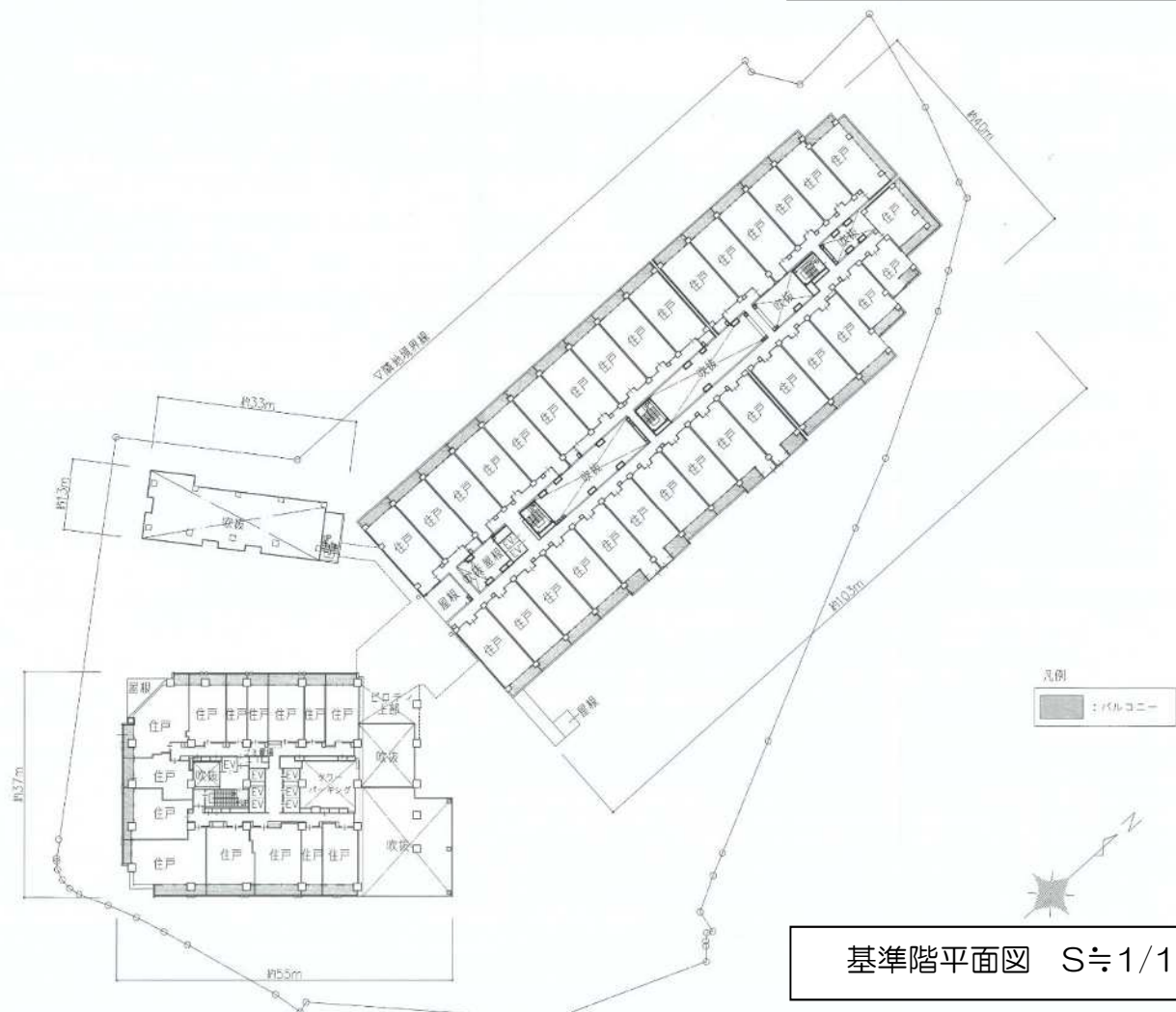
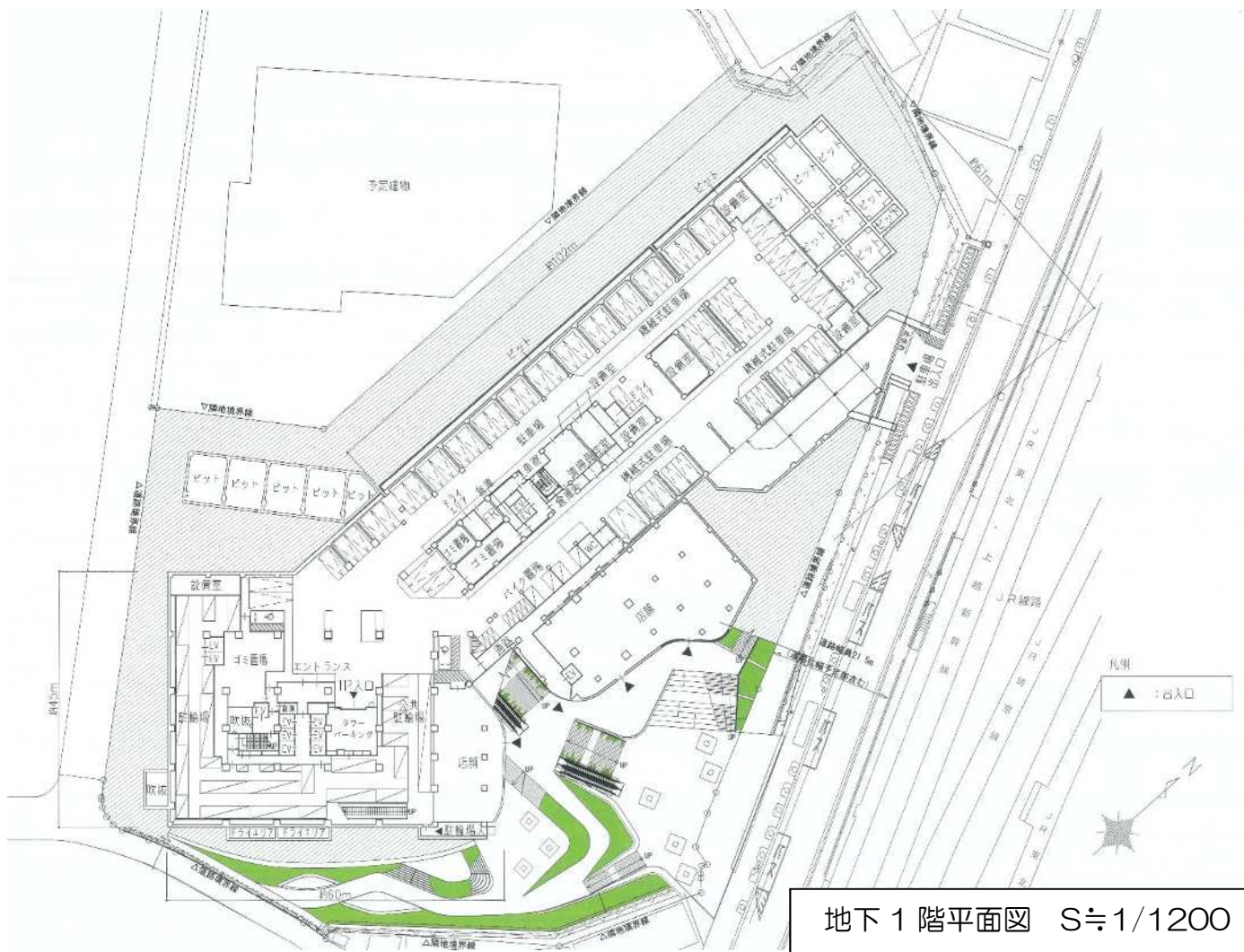
道路及び隣地境界線ともに十分な離隔距離が取られており、周囲への圧迫感を和らげている。高層棟周囲を中心に公開空地およびバリアフリー動線が確保され、賑わいの創出に寄与している。

公開空地周りには中高木を交えた立体的な緑地を設け、みどり豊かでゆとりのある景観を創出している。

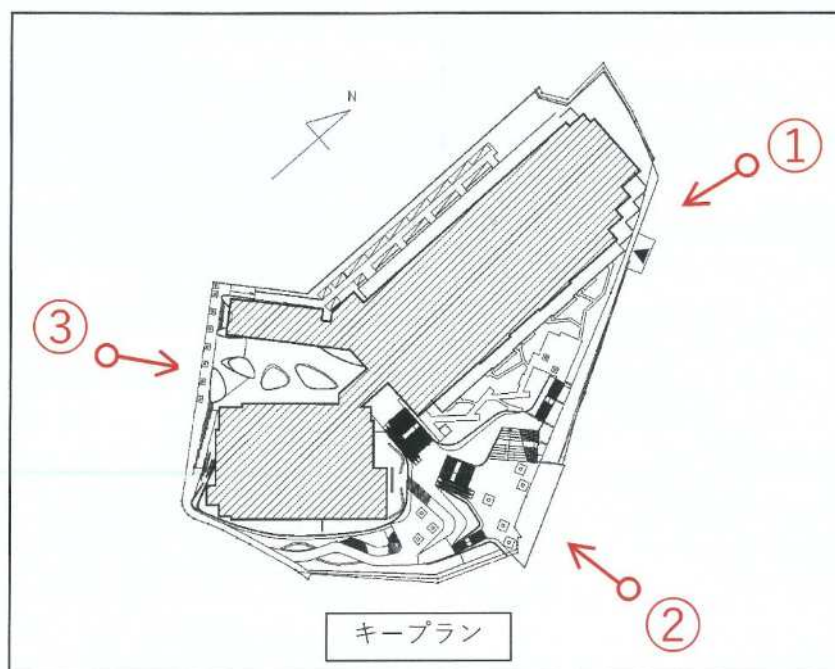




配置図 S÷1/1200



パース



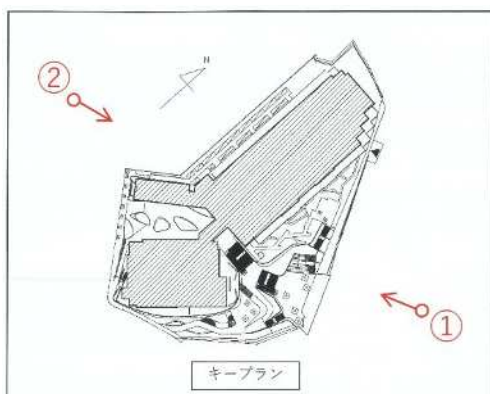
道路アイレベルパース①



道路アイレベルパース②



道路アイレベルパース③



俯瞰パース①



俯瞰パース②