

1 墨田区景観計画の変更（景観形成重点地区の指定）の方針

(1) 主旨

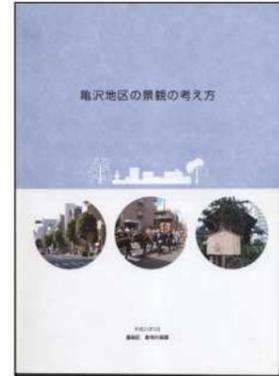
すみだ北斎美術館の開館に伴い、亀沢地区に来街者が多く見込まれることや店舗等の進出も考えられるなかで、奇抜な店舗等の出店が懸念されることから、地域にふさわしい景観誘導を行う必要がある。そのため亀沢地区の特徴や魅力を活かした景観づくりに取り組むことを目的に、景観形成重点地区を指定する。

(2) 方向性

- ア 亀沢地区の景観の特徴を活かすため、建替え等に合わせて景観誘導を図る。
- イ 緑化（緑視効果の高い緑化）を推進する。
- ウ 北斎通りを軸に地区全域をより魅力ある景観へと誘導し、賑わいに寄与する景観形成を目指す。

(3) これまでの景観の取組

- ア 冊子「亀沢地区の景観の考え方」の作成
景観ガイドライン検討会を中心に、亀沢地区の特徴を踏まえ、推奨する景観の考え方を平成25年にまとめた。
- イ 地元組織による運用
北斎通りまちづくりの会（亀沢地区建替え調整協議会）では、集合住宅条例等で定められた地元協議の際に上記「亀沢地区の景観の考え方」を活用している。



2 景観形成重点地区の主な内容

(1) 亀沢地区を景観形成重点地区に指定

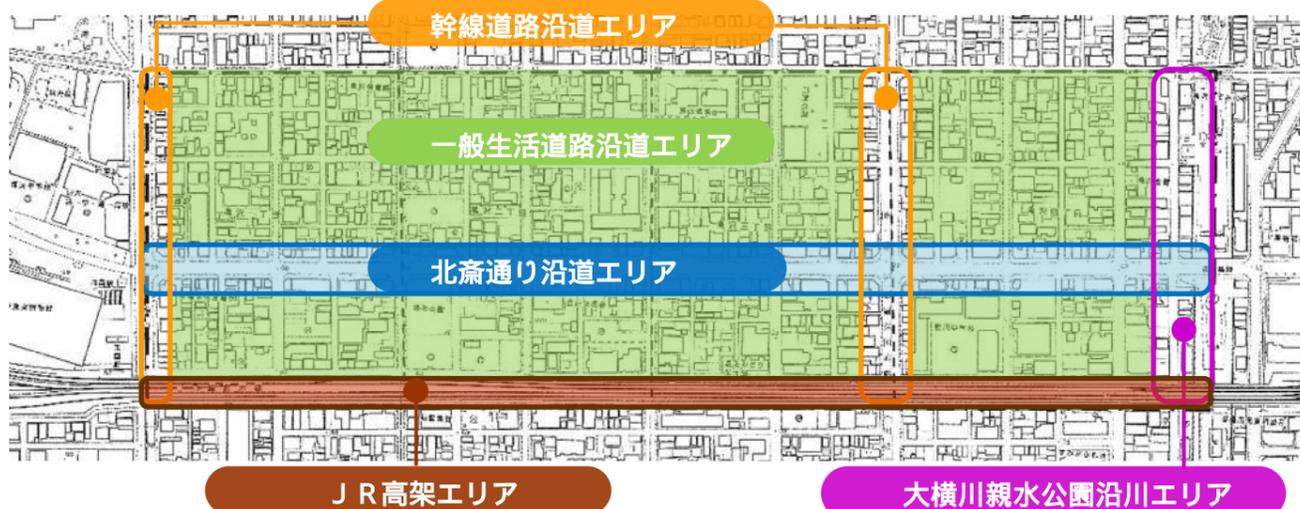
対象区域：亀沢一丁目～亀沢四丁目

(2) 亀沢地区景観形成重点地区の目標

- ア **粋なまち**
洗練されすっきりとしたデザイン性の高い良好な景観形成を目指す。
- イ **賑わいと潤いのあるまち**
北斎通りを軸とした賑わいのあるまち、緑化推進による潤いのあるまちを目指す。
- ウ **つながるまち**
地域のまちづくりと連携し、地元と区が協働して取り組むことを目指す。

(3) 亀沢地区景観形成重点地区のエリア

亀沢地区の景観の特徴を踏まえ、5つのエリアに分けて景観まちづくりを推進する。



(4) 各エリアの景観形成方針と景観形成基準

| 景観形成方針（主な内容） | 景観形成基準 |
|--|--|
| <p>北斎通り沿道エリア 北斎通り沿いには、洗練されすっきりとしたデザイン性の高い建築物を誘導し、粋と品格とを備えた街並みを目指す。亀沢地区およびその近郊の特色ある近代建築物等が魅力的な回遊ルートで結びつくような景観形成を目指す。</p> | <p>エリアごとに建築物・工作物・開発行為の景観形成基準を定める</p> <p>建築物： 配置 高さ・規模 形態・意匠 色彩・素材 公開空地・外構 緑化 照明</p> <p>工作物： 高さ・規模 形態・意匠 色彩・素材</p> <p>開発行為： 土地利用、造成等</p> |
| <p>大横川親水公園沿川エリア 東京スカイツリーへの回遊性が高まるよう、東京スカイツリーへの眺望や大横川親水公園の潤いに配慮した景観形成を目指す。</p> | |
| <p>幹線道路沿道エリア 街並み景観にリズムを与え、地域住民のシンボルとなる空間づくりを目指す。清澄通りと北斎通りが交差する場所は、亀沢地区の玄関口にふさわしい魅力ある景観形成を図る。</p> | |
| <p>一般生活道路沿道エリア 門扉のない下町の住宅、落ち着いた雰囲気のマンション、生業の場としての町工場や店舗等、多様な市街地の特性にあわせた景観形成を図る。</p> | |
| <p>JR高架エリア 当地区の南端に位置し東西に長いJR高架は、魅力的なランドマークとなるよう景観形成を目指す。高架下は様々な用途に活用されているが、色彩の統一や屋外広告物の適正な誘導を図り、賑わいのある魅力的な景観形成を目指す。</p> | |

景観形成基準の例（一部抜粋）

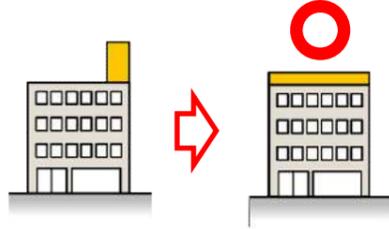
| | |
|--|---|
| <p>北斎通り沿道エリア 【緑化】 敷地内は出来るだけ中木・高木を中心とした緑化を図り、周辺の緑と連続させることで、緑の厚みと広がりを持たせる。また、屋上や壁面の緑化を積極的に推進する。</p>  | <p>一般生活道路沿道エリア 【形態・意匠】 マンションの場合、エントランスやロビーは出来るだけ屋内外の連続性が感じられるよう配慮する。</p>  |
| <p>大横川親水公園沿川エリア 【形態・意匠】 建物の用途が店舗・事務所等の場合、屋内の活動やディスプレイが屋外から見えるよう工夫し、屋内外の一体性や連続性が感じられるよう配慮する。</p>  | <p>JR高架エリア 【緑化】 壁面後退部分には緑視効果の高い緑化を行い、潤いのある空間形成を図る。</p>  |
| <p>幹線道路沿道エリア 【形態・意匠】 建物の用途が店舗・事務所等の場合、屋内の活動やディスプレイが屋外から見えるよう工夫し、屋内外の一体性や連続性が感じられるよう配慮する。</p>  | |

(5) 屋外広告物等に関する景観形成ガイドラインの新設

屋外広告物等の「形状」や「内容」に関する景観形成基準を設けて景観誘導を行う。また、地区計画において一部ルールとして定める。以下に主な例を示す。

【形状】屋上広告物

スカイラインを意識し、建物と一体的なデザインとする。



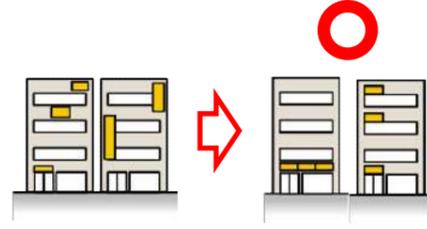
【内容】情報

表示内容は自家用広告物とし、最小限の表現にする。



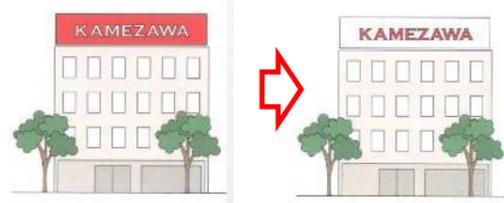
【形状】壁面広告物

壁面の一部としてデザインする。設置場所はそろえて配置する。



【内容】色彩

白抜きのデザインの場合、地色と表示色を反転させる。



(6) 色彩基準について

色彩基準の区分

以下のように規模別に定めます

| 基準 | 高さや規模 |
|------|------------------------|
| 色彩基準 | 高さ 15m未満かつ延べ面積 500㎡未満 |
| 色彩基準 | 高さ 15m以上または延べ面積 500㎡以上 |
| 色彩基準 | 東京都による事前協議対象 |

色彩基準における面積比の考え方

<基本色>

外壁各面の4/5以上は、基本色の基準に適合した色彩を用いる。

<強調色>

外壁に表情をつける場合などは、外壁各面の1/5以下までは、強調色の基準に適合した色彩を用いることができる。

<アクセント色>

強調色の他に外壁にアクセントをつける場合は、外壁各面の1/20以下に限って、アクセント色の基準に適合した色彩を用いることができる。ただし、強調色とアクセント色の総量は、外壁各面の1/5以下とする。

<屋根色>

勾配屋根の色彩は、屋根色の基準に適合した色彩を用いる。(陸屋根の屋根面には適用しない)

色彩基準の例

| 色彩基準 | 色相 | 明度 | 彩度 |
|--------|--------------|--------------|-------|
| 基本色 | 0R~4.9YR | 2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 | 2以上 8.5未満の場合 | 6以下 |
| その他 | 2以上 8.5未満の場合 | 8.5以上の場合 | 2以下 |
| | | 8.5以上の場合 | 1以下 |
| 強調色 | 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 | — | — | — |
| 屋根色 | 5.0YR~5.0Y | 6以下 | 4以下 |
| | その他 | | 2以下 |

| 色彩基準 | 色相 | 明度 | 彩度 |
|--------|--------------|--------------|-------|
| 基本色 | 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 |
| その他 | 4以上 8.5未満の場合 | 8.5以上の場合 | 2以下 |
| | | 8.5以上の場合 | 1以下 |
| 強調色 | 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 | — | — | — |
| 屋根色 | 5.0YR~5.0Y | 6以下 | 4以下 |
| | その他 | | 2以下 |

3 景観形成重点地区の事前協議及び届出

亀沢地区の建築物、工作物及び開発行為について、事前協議と届出の対象行為を以下のように位置づけます。

事前協議 対象行為・規模 (東京都による事前協議対象 1 は除く)

| | 対象行為 | 対象規模 |
|-------|---|-----------------------------|
| 建築物 | 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 外観のうち各立面の面積の5%を超えて変更することとなる修繕、模様替え若しくは色彩の変更 | 建築物の高さ 15m以上かつ延べ面積 3,000㎡以上 |
| 工作物 2 | 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 外観のうち各立面の面積の5%を超えて変更することとなる修繕、模様替え若しくは色彩の変更 | 地盤面からの高さ 15m以上 |
| 開発行為 | 都市計画法第4条第12項に規定する開発行為 | 開発面積 500㎡以上 |

- 1 東京都の事前協議の対象 (市街地再開発事業、総合設計など)
- 2 工作物：建築基準法施行令第138条に規定する工作物およびJR高架構造物

届出 対象行為・規模

| | 対象行為 | 対象規模 |
|-------|--|-------------|
| 建築物 | 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 外観のうち各立面の面積の5%を超えて変更することとなる修繕、模様替え若しくは色彩の変更 ただし、以下の全てに該当する場合は届出対象外とする 1. 建築物の高さ 15m未満かつ延べ面積 500㎡未満の規模 2. 外観又は色彩の変更を基本色のみで行う 3. 北斎通り沿道エリア以外のエリア | 全ての建築物 |
| 工作物 3 | 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 外観のうち各立面の面積の5%を超えて変更することとなる修繕、模様替え若しくは色彩の変更 | 全ての工作物 |
| 開発行為 | 都市計画法第4条第12項に規定する開発行為 | 開発面積 500㎡以上 |

- 3 工作物：建築基準法施行令第138条に規定する工作物(高さは地盤面からの高さとする)およびJR高架構造物