

平成30年5月11日

豊都計審諮問第114号 資料第2号



# 豊島区



# 景観計画



LANDSCAPE PLANNING OF TOSHIMA CITY

一部改定

平成30（2018）年 月改定版 追録編



豊島区  
TOSHIMA CITY

## 豊島区景観計画について

---

豊島区は、これまでの区独自の景観条例でもあったアメニティ形成条例の取り組みを受け継ぎながら、心地よい都市空間を創出するために、景観法に基づく「豊島区景観計画」を平成28（2016）年3月に策定し、次世代が誇れる文化と魅力を備えた都市の創出を進めています。

「豊島区景観計画」は、関係法令の改正や上位計画の改定、都市づくりの進捗状況、地域での意識の高まりなど景観まちづくりを取り巻く環境の変化を踏まえ、必要な見直しを行っています。

### <今回の改定>

#### ①景観形成特別地区の指定

- ・景観形成特別地区に「雑司が谷地域」を追加しました。

#### ②事前協議及び届出の対象規模の表の整理

- ・改定に合わせ、現行の表を分かり易く整理しました。

#### ③景観重要公共施設の指定

- ・景観重要公共施設に「鬼子母神大門ケヤキ並木道」を追加しました。

#### ④景観重要公共施設の占用許可等の基準の整理

- ・改定に合わせ、他の景観重要公共施設（神田川、グリーン大通り）の「占用許可等の基準」を整理しました。

# もくじ

豊島区景観計画の改定箇所	改定内容	ページ
<b>第6章 景観形成の基準</b>		
第1 景観計画区域の区分	①景観形成特別地区の指定	1・2
第2 届出制度等の運用	②事前協議及び届出の対象規模の表の整理	3・4
	①景観形成特別地区の指定	4
第4 景観形成特別地区の景観形成基準	②事前協議及び届出の対象規模の表の整理	5～8
	①景観形成特別地区の指定	9～16
<b>第7章 屋外広告物の表示等</b>		
第3 制限等に関する事項	①景観形成特別地区の指定	17・18
<b>第8章 景観重要建造物、樹木、公共施設等</b>		
第3 景観法に基づく制度の活用	③景観重要公共施設の指定	19～21
	④景観重要公共施設の占用許可等の基準の整理	21

「景観形成特別地区の指定」に伴い、  
豊島区景観計画第6章 第1 景観計画区域の区分 を以下の内容に改定します。  
改定箇所を赤下線で示しています。

第6章 景観形成の基準

## 第1 景観計画区域の区分

第3章で掲げた景観まちづくりの目標を実現するため、景観法に基づき景観計画区域である区内全域を「一般地域」に位置づけ、必要な配慮事項を景観形成基準として定めます。

また、自然、歴史・文化、にぎわいなど地域の個性を生かして景観まちづくりを重点的に推進する地区を「景観形成特別地区」に指定し、地区特性に応じた景観形成基準を設けます。

### 1 一般地域

○一般地域は、都市構造や用途地域などを踏まえ4区分し、それぞれの特性に応じた景観形成を推進します。

図表 6-1 景観計画区域の区分



図表6-2 一般地区の区分(用途地域)

区分	用途地域
低層住居系市街地	第一種低層住居専用地域
住居系市街地	第一・二種中高層住居専用地域
複合市街地	第一・二種住居地域、近隣商業地域、準工業地域
商業・業務系市街地	商業地域

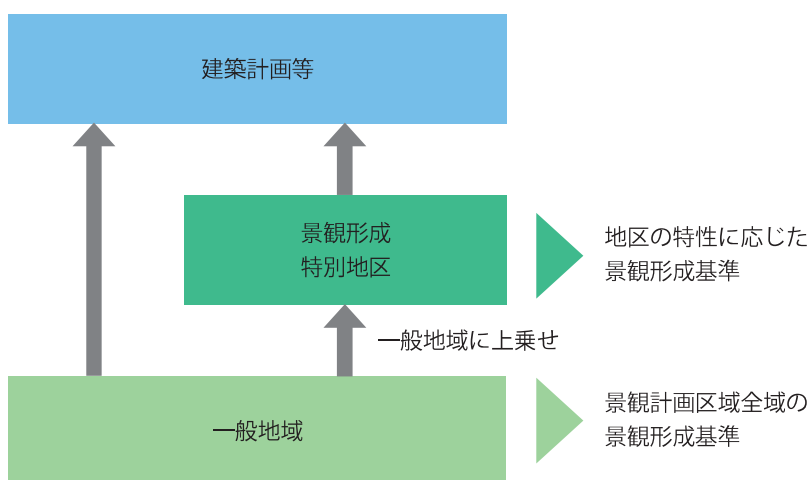
図表 6-3 景観形成特別地区

景観形成特別地区	指定理由
神田川沿川	○区内で唯一、水面を望むことができる神田川は、水辺の安らぎや川沿いのみどりを楽しめる空間となっています。 ○東京都景観計画では、東京の景観構造の主要な骨格となる景観基本軸に位置づけられています。
六義園周辺	○国の特別名勝である六義園（文京区）周辺では、庭園からの眺望を保全し、歴史的・文化的な景観を継承していきます。 ○東京都景観計画では、文化財庭園等景観形成特別地区に指定されています。
池袋駅東口駅前広場・ グリーン大通り沿道	○池袋駅東口から東池袋駅周辺を結ぶ池袋副都心軸として、新たな文化とにぎわいの舞台にふさわしい街並みを形成します。
雑司が谷地域	○国の重要文化財である鬼子母神堂を核とした歴史を感じさせる良好な住環境を有しています。 <u>高低差のある地形、雑司ヶ谷霊園等の豊富な地域資源を生かし、歴史が感じられるみどり豊かな街並みを形成します。</u>

## 2 景観形成特別地区

- 景観形成特別地区では、一般地域で示した景観形成基準を基本とした上で、地区の特性に応じた基準を設けます。
- 東京都景観計画の中で、神田川景観基本軸に位置づけられた神田川沿川、文化財庭園等景観形成特別地区に指定されている六義園周辺は、引き続き、景観計画においても景観形成特別地区とします。
- 池袋副都心では、池袋駅東口から東池袋駅周辺を結ぶ池袋副都心軸である「池袋駅東口駅前広場・グリーン大通り沿道」を景観形成特別地区に指定します。
- 雑司が谷地域では、鬼子母神堂や鬼子母神大門ケヤキ並木道、雑司ヶ谷霊園などの景観資源を有する雑司が谷1丁目から3丁目、南池袋3、4丁目を景観形成特別地区に指定します。

図表 6-4 景観形成特別地区の位置づけ



「景観形成特別地区の指定」及び「事前協議及び届出の対象規模の表の整理」に伴い、豊島区景観計画第6章 図表6-6 を以下の内容に改定します。改定箇所を赤下線で示しています。

第6章 景観形成の基準

図表 6-6 事前協議及び届出の対象行為一覧（概要）

区分地区		対象行為		
		建築物の建築等 (建築物の新築、増築、改築もしくは移転、外観を変更することとなる修繕もしくは模様替または色彩の変更)	工作物の建設等 <sup>(※)</sup> (工作物の新設、増築、改築もしくは移転、外観を変更することとなる修繕もしくは模様替または色彩の変更)	開発行為 (都市計画法第4条第12項に規定する開発行為)
一般地域 (景観形成特別地区を除く)	低層住居系市街地 (第一種低層住居専用地域)	○延べ面積 $\geq 1,000\text{m}^2$	○建築基準法第88条に該当する工作物等のうち、高さ $\geq 10\text{m}$ または築造面積 $\geq 1,000\text{m}^2$	○開発区域の面積 $\geq 500\text{m}^2$  ○ <u>橋梁、高架(鉄道・道路)その他これに類する工作物で河川、鉄道などを横断するもの。</u>
	住居系市街地 (第一・二種中高層住居専用地域)	○高さ $\geq 15\text{m}$ または延べ面積 $\geq 1,000\text{m}^2$	○建築基準法第88条に該当する工作物等のうち、高さ $\geq 15\text{m}$ または築造面積 $\geq 1,000\text{m}^2$	
	複合市街地 (第一・二種住居地域、近隣商業地域、準工業地域)	○高さ $\geq 20\text{m}$ または延べ面積 $\geq 2,000\text{m}^2$	○建築基準法第88条に該当する工作物等のうち、高さ $\geq 20\text{m}$ または築造面積 $\geq 2,000\text{m}^2$	
	商業・業務系市街地 (商業地域)	○高さ $\geq 31\text{m}$ または延べ面積 $\geq 3,000\text{m}^2$	○建築基準法第88条に該当する工作物等のうち、高さ $\geq 31\text{m}$ または築造面積 $\geq 3,000\text{m}^2$	
景観形成特別地区	神田川沿川	○高さ $\geq 15\text{m}$ または延べ面積 $\geq 1,000\text{m}^2$	○建築基準法第88条に該当する工作物等のうち、高さ $\geq 15\text{m}$ または築造面積 $\geq 1,000\text{m}^2$	○ <u>橋梁、高架(鉄道・道路)その他これに類する工作物で河川、鉄道などを横断するもの。</u>
	六義園周辺	○低層住居系市街地：延べ面積 $\geq 1,000\text{m}^2$ ○住居系市街地：高さ $\geq 15\text{m}$ または延べ面積 $\geq 1,000\text{m}^2$ ○複合市街地：高さ $\geq 20\text{m}$ または延べ面積 $\geq 2,000\text{m}^2$ ○商業・業務系市街地：高さ $\geq 20\text{m}$ または延べ面積 $\geq 3,000\text{m}^2$	○建築基準法第88条に該当する工作物等のうち、 ・低層住居系市街地：高さ $\geq 10\text{m}$ または築造面積 $\geq 1,000\text{m}^2$ ・住居系市街地：高さ $\geq 15\text{m}$ または築造面積 $\geq 1,000\text{m}^2$ ・複合市街地：高さ $\geq 20\text{m}$ または築造面積 $\geq 2,000\text{m}^2$ ・商業・業務系市街地：高さ $\geq 20\text{m}$ または築造面積 $\geq 3,000\text{m}^2$	

※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を除く。

景観形成特別地区	池袋駅東口駅前広場 ・グリーン大通り沿道	<ul style="list-style-type: none"> <li>○<u>明治通り・駅前広場及びグリーン大通りに面する敷地：すべて</u></li> <li>※<u>上記の敷地以外は、商業・業務系市街地の届出規模が適用される。</u></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○<u>明治通り・駅前広場及びグリーン大通りに面する敷地：建築基準法第88条に該当する工作物等</u></li> <li>※<u>上記の敷地以外は、商業・業務系市街地の届出規模が適用される。</u></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○<u>橋梁、高架（鉄道・道路）その他これに類する工作物で河川、鉄道などを横断するもの。</u></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○<u>開発区域の面積<math>\geq 500\text{m}^2</math></u></li> </ul>
	雑司が谷地域	<ul style="list-style-type: none"> <li>○<u>鬼子母神堂周辺・大門ケヤキ並木道沿道：すべて</u></li> <li>○<u>雑司が谷地域住宅地エリア：高さ<math>\geq 10\text{m}</math>または延べ面積<math>\geq 300\text{m}^2</math></u></li> <li>○<u>環状5の1・補助81号線沿道エリア：高さ<math>\geq 15\text{m}</math>または延べ面積<math>\geq 1,000\text{m}^2</math></u></li> <li>○<u>幹線道路・東通り沿道エリア：高さ<math>\geq 15\text{m}</math>または延べ面積<math>\geq 1,000\text{m}^2</math></u></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○<u>鬼子母神堂周辺・大門ケヤキ並木道沿道：建築基準法第88条に該当する工作物等</u></li> <li>○<u>雑司が谷地域住宅地エリア：建築基準法第88条に該当する工作物等のうち、高さ<math>\geq 10\text{m}</math>または築造面積<math>\geq 300\text{m}^2</math></u></li> <li>○<u>環状5の1・補助81号線沿道エリア：建築基準法第88条に該当する工作物等のうち、高さ<math>\geq 15\text{m}</math>または築造面積<math>\geq 1,000\text{m}^2</math></u></li> <li>○<u>幹線道路・東通り沿道エリア：建築基準法第88条に該当する工作物等のうち、高さ<math>\geq 15\text{m}</math>または築造面積<math>\geq 1,000\text{m}^2</math></u></li> </ul>		

※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を除く。

「事前協議及び届出の対象規模の表の整理」に伴い、豊島区景観計画第6章第4景観形成特別地区の景観形成基準(1)神田川沿川景観形成特別地区④景観形成基準2)工作物の建設等を以下の内容に改定します。改定箇所を赤下線で示しています。

第6章 景観形成の基準

④景観形成基準（景観法第8条第2項第2号関係）

2) 工作物の建設等<sup>(※)</sup>

届出対象行為		○工作物の新設、増築、改築もしくは移転、外観を変更することとなる修繕もしくは模様替または色彩の変更。	
届出規模		○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 または 築造面積 $\geq$ 1,000 $\text{m}^2$
		○製造施設、貯蔵施設、遊戯施設、自動車庫庫(建築物であるものを除く。)その他これらに類するもの。	
		○橋梁、高架(鉄道・道路)その他これに類する工作物で河川、 <u>鉄道</u> などを横断するもの。	○すべて
景観形成基準	規模	○神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、長大な壁面の工作物は避ける。	
	形態・意匠・色彩	○色彩は、「⑤色彩基準(神田川沿川景観形成特別地区)」に適合するとともに、周辺景観と調和を図る。(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。) ○神田川の水面上、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。	

※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を除く。



「事前協議及び届出の対象規模の表の整理」に伴い、豊島区景観計画第6章 第4 景観形成特別地区の景観形成基準 (2)六義園周辺景観形成特別地区 ④景観形成基準 2) 工作物の建設等 を以下の内容に改定します。改定箇所を赤下線で示しています。

2) 工作物の建設等 <sup>(※)</sup>

届出対象行為		○工作物の新設、増築、改築もしくは移転、外観を変更することとなる修繕もしくは模様替または色彩の変更。
届出規模		○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。 ○ <u>低層住居系市街地：高さ<math>\geq</math>10m</u> ○ <u>住居系市街地：高さ<math>\geq</math>15m</u> ○ <u>複合市街地：高さ<math>\geq</math>20m</u> ○ <u>商業・業務系市街地：高さ<math>\geq</math>20m</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>低層住居系市街地：高さ<math>\geq</math>10mまたは築造面積<math>\geq</math>1,000<math>m^2</math></u> ○ <u>住居系市街地：高さ<math>\geq</math>15mまたは築造面積<math>\geq</math>1,000<math>m^2</math></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>複合市街地：高さ<math>\geq</math>20mまたは築造面積<math>\geq</math>2,000<math>m^2</math></u> ○ <u>商業・業務系市街地：高さ<math>\geq</math>20mまたは築造面積<math>\geq</math>3,000<math>m^2</math></u>
		○橋梁、高架(鉄道・道路)その他これに類する工作物で河川、鉄道などを横断するもの。 ○ <u>すべて</u>
景観形成基準	高さ・規模	○庭園内部の主要な眺望点からの見え方をシミュレーションし、庭園からの眺望を阻害する高さや規模とならないよう検討する。
	形態・意匠・色彩	○色彩は「⑤ 色彩基準(六義園周辺景観形成特別地区)」に適合するとともに、周辺景観と調和を図る。(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。) ○庭園景観に調和した落ち着いたものとし、突出した形態・意匠を避ける。 ○壁面を分節化するなどの工夫をし、庭園から眺望できる部分が長大な面積とならないようにする。

※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を除く。

「事前協議及び届出の対象規模の表の整理」に伴い、  
 豊島区景観計画第6章 第4 景観形成特別地区の景観形成基準 (3)池袋駅東口駅前広場・グリーン大通り  
 沿道景観形成特別地区 ④景観形成基準 2) 建築物の建築等 3) 工作物の建設等 4) 開発行為 を以下の  
 内容に改定します。  
 改定箇所を赤下線で示しています。

第6章 景観形成の基準

2) 建築物の建築等

		駅前広場エリア	中央エリア	東エリア
届出対象行為		○建築物の新築、増築、改築もしくは移転、外観を変更することとなる修繕もしくは模様替または色彩の変更。		
届出規模		○明治通り・駅前広場及びグリーン大通りに面する敷地：すべて ※上記の敷地以外は、商業・業務系市街地の届出規模と景観形成基準が適用される。		
配置		○歩行者に圧迫感や威圧感を与えないように努める。 ○駐車場など店舗以外の出入口設置などについて、隣接する建築群やオープンスペースとの連続性を確保し、にぎわいを損なわないよう計画する。 ○敷地内に残すべき景観資源（遺構、樹木、池、湧水等）がある場合には、これを生かした計画とする。		○休日・夜間においても閉鎖的で閑散とした印象を与えないよう、低層部の利用を考慮する。
		○壁面の位置などの工夫により、敷地内に店舗等のあふれ出しの空間を確保するよう努める。		
高さ・規模		○駅前広場あるいはグリーン大通りに建築物の顔が向くよう計画する。	○グリーン大通りに建築物の顔が向くよう計画する。	○建築物の分節化や高層部の後退などにより、圧迫感の軽減に配慮する。
		○駅前広場に面して歩道と一体となったオープンスペースの確保に努める。	○グリーン大通りに面して歩道と一体となったオープンスペースの確保に努める。	
形態・意匠・色彩		○駅前広場、五差路交差点からの見え方に配慮する。 ○高さは、建築物など相互のスカイラインの調和に配慮する。		
		○建築物の分節化や高層部の後退などにより、圧迫感の軽減に配慮する。		
形態・意匠・色彩		○低層部は歩行者空間を意識して、ヒューマンスケールのデザインとなるよう配慮する。 ○閉店時や夜間においても閉鎖的な印象を与えないよう配慮する。 ○壁面のガラスは、反射するものや高彩度となるものを控えるなど、街並みとの調和や周囲の環境への影響に十分配慮する。 ○建築物に付属するテント状の庇、装飾物等の工作物は、周辺に調和した色彩とするほか、形態・意匠は、周辺の街並みと調和し、歩行者の通行にも配慮する。 ○附帯する建築設備等は、建築物と一体的な意匠計画や、目隠しによる修景など、周囲からの見え方に配慮する。		
		○建築物単体だけでなく、駅前広場の修景施設や、隣接する建築物との調和に配慮する。	○建築物単体だけでなく、並木ならびに街路の修景施設や、隣接する建築物や南池袋公園など周辺の景観資源等（公園・緑地、並木、モニュメント等）との調和に配慮する。	○建築物単体だけでなく、並木ならびに街路の修景施設や、隣接する建築物や豊島区本庁舎など周辺の景観資源等（公園・緑地、並木、モニュメント等）との調和に配慮する。

3) 工作物の建設等<sup>(※)</sup>【3エリア共通】

届出対象行為		○工作物の新設、増築、改築もしくは移転、外観を変更することとなる修繕もしくは模様替または色彩の変更。	
届出規模		○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。	○明治通り・駅前広場及びグリーン大通りに面する敷地：建築基準法第88条に該当する工作物等 ※上記の敷地以外は、商業・業務系市街地の届出規模と景観形成基準が適用される。
		○昇降機、ウォーターシャフト、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。)	
		○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。	
		○橋梁、高架(鉄道・道路)その他これに類する工作物で河川、鉄道などを横断するもの。	○すべて
景観形成基準	配置	○歩行者に圧迫感や威圧感を与えないように努める。	
	高さ・規模	○周辺からの見え方に配慮する。	
	形態・意匠・色彩	○色彩は、「⑤ 色彩基準(池袋駅東口駅前広場・グリーン大通り沿道景観形成特別地区)」に適合する(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持たない工作物及び橋梁、高架等を除くが、周辺との調和に配慮する。)とともに、周辺との調和を図る。	
	外構・緑化等	○並木など周辺のみどりとの連続性を考慮し、敷地や工作物を緑化する。	

※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を除く。

4) 開発行為【3エリア共通】

届出対象行為		○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また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。)	
届出規模		○明治通り、駅前広場及びグリーン大通りに面する敷地の開発区域の面積≧500㎡ ※上記の敷地以外は、商業・業務系市街地の届出規模と景観形成基準が適用される。	
景観形成基準	土地利用	○周辺地域の土地利用との関係に配慮し、調和した計画とする。 ○事業地内のオープンスペースと周辺区域のオープンスペースとの連続性に配慮する。	
	造成	○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工夫する。 ○擁壁や法面は、緑化などにより圧迫感を軽減する。	

「景観形成特別地区の指定」に伴い、  
豊島区景観計画第6章 第4 景観形成特別地区の景観形成基準 に以下の内容を追加します。

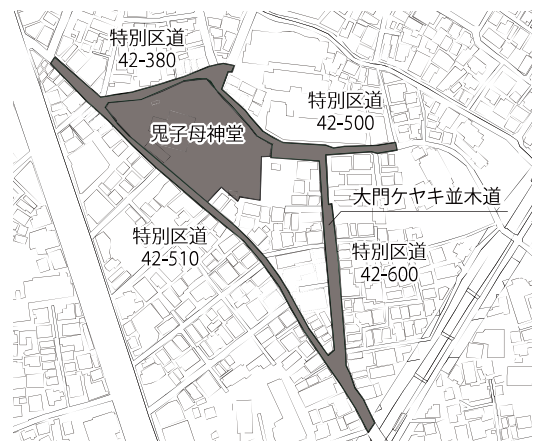
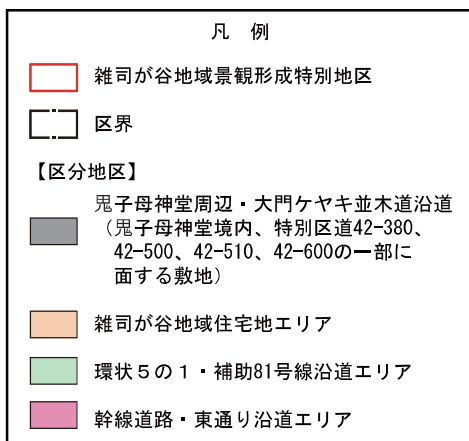
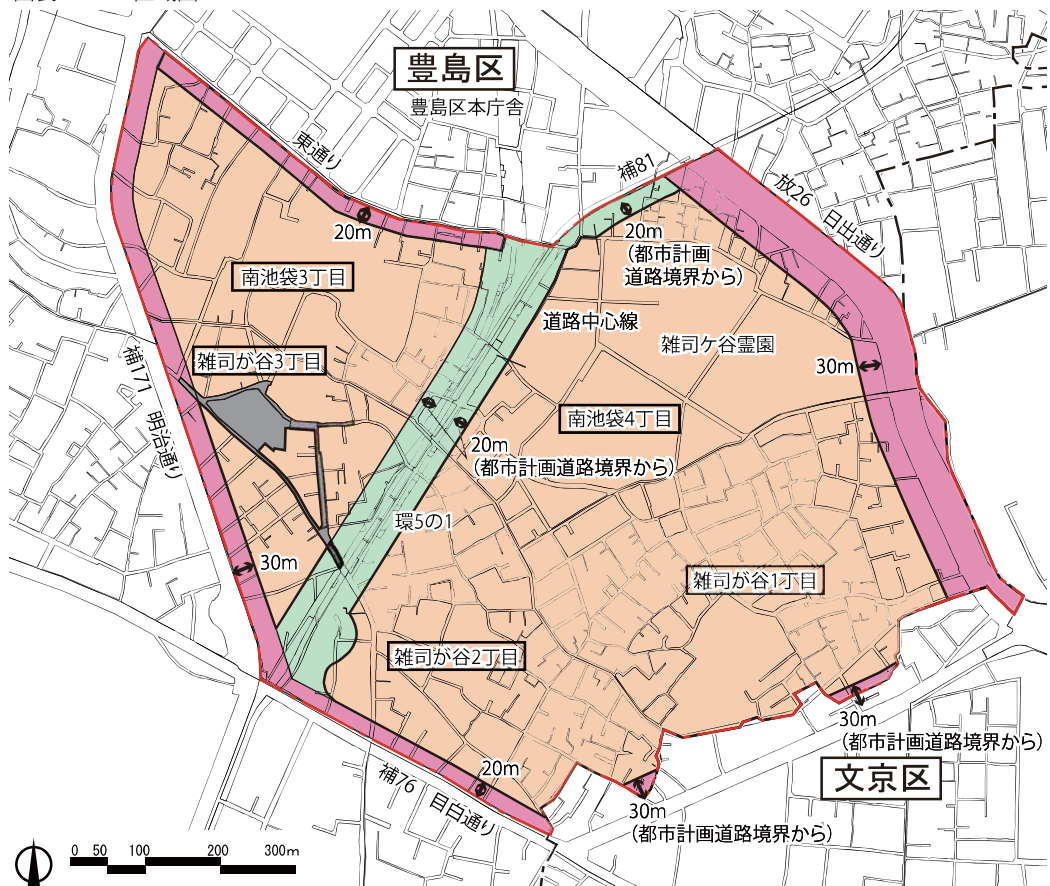
第6章 景観形成の基準

(4) 雑司が谷地域景観形成特別地区

① 区域

- 雑司が谷地域景観形成特別地区は、雑司が谷1丁目から3丁目、南池袋3、4丁目を区域とします。
- 届出規模と景観形成基準は、下記の区分地区ごとに適用します。ただし、鬼子母神堂周辺・大門ケヤキ並木道沿道の届出規模と景観形成基準は、鬼子母神堂境内及び特別区道42-380、42-500、42-510、42-600の一部に面する敷地に適用します。

図表 6-26 区域図



## ②景観形成の目標

○地域に残る歴史や文化資源、行事などを大切に受け継ぎながら、歴史が感じられる空間の中で、親しみのもてるみどり豊かな街並みを形成します。

## ③景観形成の方針（景観法第8条第3項関係）

### 1) みどりの潤いとやすさが広がり、歴史を感じられる静謐な景観の形成

○多くの文化人や芸術家が眠る雑司ヶ谷霊園や鬼子母神の大イチョウ、鬼子母神大門ケヤキ並木道などのみどりや歴史が感じられる景観を形成します。

### 2) 坂などの地形の表情を生かした景観の形成

○御嶽坂などの坂や、かつて雑司ヶ谷村を流れていた弦巻川などの地形の変化を生かした景観の形成を目指します。

### 3) 貴重な建築物の維持・保全による景観まちづくりへの活用

○鬼子母神堂や雑司ヶ谷旧宣教師館などの歴史ある建築物を維持・保全し景観まちづくりに活用します。

### 4) 地域の歴史・文化の継承や緑化などの取り組みと連携した景観まちづくりの推進

○鬼子母神の御会式や大鳥神社の酉の市など、地域の歴史・文化を受け継ぐ人々の姿を大切な風景として育てていきます。

○プロジェクト未来遺産に登録された地域活動や緑化の取り組みなどと連携し、江戸の文化とみどり豊かな景観まちづくりに取り組みます。

## ④景観形成基準（景観法第8条第2項第2号関係）

### 1) 街並みの趣

#### 【鬼子母神堂周辺・大門ケヤキ並木道沿道】

○鬼子母神堂と鬼子母神大門ケヤキ並木道の荘厳な雰囲気にもまれ、江戸時代から引き継いだ異次元的な空間が漂う、地域の核となる街並み

#### 【雑司ヶ谷地域住宅地エリア】

○地域の歴史に思いを馳せ、人々の生活、営みを身近に感じる、親しみのある落ち着いた街並み

#### 【環状5の1・補助81号線沿道エリア】

○池袋副都心を望む開放的な眺望と都電を軸とする、地域の風情とみどりを繋げる潤いある街並み

#### 【幹線道路・東通り沿道エリア】

○人々が心地よく歩行でき、商業的なにぎわいと背後の良好な住環境との連続性のある街並み

2) 建築物の建築等

		鬼子母神堂周辺・ 大門ケヤキ並木道沿道	雑司が谷地域住宅地 エリア	環状5の1・補助81号線 沿道エリア	幹線道路・東通り 沿道エリア
届出対象行為		○建築物の新築、増築、改築もしくは移転、外観を変更することとなる修繕もしくは模様替または色彩の変更。			
届出規模		○すべて	○建築物の高さ $\geq$ 10m または 延べ面積 $\geq$ 300 $\text{m}^2$	○建築物の高さ $\geq$ 15m または 延べ面積 $\geq$ 1,000 $\text{m}^2$	○建築物の高さ $\geq$ 15m または 延べ面積 $\geq$ 1,000 $\text{m}^2$
景観形成基準	配置	○敷地内に残すべき景観資源（遺構、樹木、池、湧水等）がある場合には、これを生かした計画とする。			
		○壁面の位置の連続性や適切な隣棟間隔の確保など、周辺の街並みに配慮する。			
		○坂道沿いなど、地形の変化がある場所では、既存の地形を生かした配置に努める。 ○幹線道路沿いや商店街では、歩行者に圧迫感や威圧感を与えないように努めるとともに、隣接する建築群との関係に配慮し、通りとしての連続性を損なわないよう計画する。			
		○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する。特に鬼子母神大門ケヤキ並木道沿道（以下「大門ケヤキ並木道」という。）では、人が溜まれる空間を設けるよう努める。 ○通りからの鬼子母神堂や大門ケヤキ並木道の見え方に配慮した配置とする。 ○大門ケヤキ並木道に面して住宅や駐車場などの出入口を設置する場合は、ケヤキの保全に配慮した計画とする。 ○鬼子母神堂や大門ケヤキ並木道などの道路に面して建築物の顔が向くように計画する。	○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する。特に商店街では、人が溜まれる空間を設けるよう努める。 ○重要な景観資源（雑司が谷旧宣教師館（以下「旧宣教師館」という。）、雑司が谷霊園（以下「霊園」という。）等）周辺では、通りからの景観資源の見え方に配慮した配置とする。	○環状5の1号線や補助81号線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する。 ○環状5の1号線や補助81号線に面して、建築物の顔が向くように計画する。	○商店街では、壁面の位置を後退し、敷地内に店舗等のあるふれ出し空間を確保するように努める。 ○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する。特に東通り沿道では、ゆとりある歩行空間の確保に努める。 ○後背地の住宅地や重要な景観資源（鬼子母神堂、大門ケヤキ並木道等）との回遊性を損なわないように計画する。



		鬼子母神堂周辺・ 大門ケヤキ並木道沿道	雑司が谷地域住宅地 エリア	環状5の1・補助81号線 沿道エリア	幹線道路・東通り 沿道エリア	
高さ・規模		○建築物の分節化や高層部の後退などにより、圧迫感の軽減に配慮する。				
		○鬼子母神堂からの見え方に配慮し、これを損なわない高さ・規模とする。 ○大門ケヤキ並木道沿道では、通りからのケヤキ並木の見え方に配慮し、これを損なわない高さ・規模とする。 ○大門ケヤキ並木道に面した建築物は、建物の間口の長さを周辺の建物と揃えるなど、周辺の街並みの連続性に配慮する。		○重要な景観資源（旧宣教師館、霊園等）周辺では、通りからの景観資源の見え方に配慮し、これを損なわない高さ・規模とする。	○千登世橋や環状5の1号線と補助81号線の交差点など、主要な眺望点や道路、公園、広場などの見通しのきく場所からの見え方に配慮する。	○幹線道路沿道では、沿道建築物等によるスカイラインとの調和を図る。 ○周辺の重要な景観資源（鬼子母神堂、大門ケヤキ並木道等）や道路、公園、広場などの見通しのきく場所からの見え方に配慮する。 ○住居系の建築物と隣接する場合は、建築物の分節化や高層部の後退などにより、圧迫感の軽減に配慮する。
形態・意匠・色彩		○商店では、ショーウィンドウなどの工夫により、風情のある街並みと調和した空間を計画する。 ○道路の突き当たり部分や折れ曲がる部分では、視線が集まることを考慮したデザインとする。 ○附帯する建築設備等は、設置場所や目隠しなどの工夫により周囲からの見え方に配慮する。		○外壁は、周辺の景観との調和に配慮した素材を活用する。 ○建築物単体だけでなく、街路樹などのみどりや周辺の建築物、景観資源等（公園、並木、モニュメント等）との調和に配慮する。 ○低層部は歩行者空間を意識して、ヒューマンスケールのデザインとなるよう配慮する。 ○色彩は「⑤色彩基準（雑司が谷地域景観形成特別地区）」に適合するとともに、周囲の建物から突出せず、周辺との調和に配慮する。 ○附帯する建築設備等は、建築物と一体的な意匠計画とするなど、重要な景観資源（鬼子母神堂、大門ケヤキ並木道等）からの見え方に配慮する。		
		○坂道沿いなど、地形の変化がある場所では、その変化を建築物等のデザインに生かすように工夫する。		○外壁は、地域の歴史や文化が感じられる街並みとの調和に配慮した素材を活用する。 ○建築物単体だけでなく、周辺のみどりや建築物、景観資源等（公園、並木、モニュメント等）との調和に配慮する。	○都電沿いでは、開口部や建築設備等の位置、デザインなど、車窓からの見え方に配慮する。	○商店街では、店舗開口部の位置や形態など、隣接する建築群との関係に配慮し、にぎわいが連続するよう計画する。特に東通り沿道では、個性的な店舗が並ぶ雰囲気を生かすよう配慮する。

		鬼子母神堂周辺・ 大門ケヤキ並木道沿道	雑司が谷地域住宅地 エリア	環状5の1・補助81号線 沿道エリア	幹線道路・東通り 沿道エリア
景観形成基準	形態・意匠・色彩	○色彩は「⑤色彩基準（雑司が谷地域景観形成特別地区）」に適合するとともに、周囲の建物から突出せず、地域の歴史や文化を尊重し、鬼子母神堂や大門ケヤキ並木道との調和に配慮する。	○色彩は「⑤色彩基準（雑司が谷地域景観形成特別地区）」に適合するとともに、周囲の建物から突出せず、地域の歴史や文化を尊重し、落ち着きのある地区にふさわしい色彩を基調とする。		
	公開空地・外構 ・緑化等	<ul style="list-style-type: none"> <li>○緑化にあたり、樹種の選定や樹木の配置等は継続的な維持管理が可能な計画とする。</li> <li>○駐車場・駐輪場を設置する場合は、緑化の工夫により、道路や隣地からの見え方に配慮する。</li> <li>○道路に面して緑化スペースを確保するなど、地域のみどりの特徴を踏まえ、周辺のみどりとの連続性に配慮する。</li> <li>○道路の突き当たり部分では、緑化スペースを設けるなど、視線が集まることを考慮した外構とする。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○外構計画は、隣接する敷地や周囲の街並みとの調和に配慮する。</li> <li>○照明は、夜間の景観や周囲の環境に配慮する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○外構計画は、舗装に石材等の自然素材を用いるなど、地域の歴史や文化が感じられる街並みとの調和に配慮する。</li> <li>○大門ケヤキ並木道沿道では、道路に面して植栽やベンチ等を配置するなど、人が溜まれる空間を設けるよう努める。</li> <li>○鬼子母神堂や大門ケヤキ並木道のみどりとの連続性を考慮し、敷地や建築物を緑化する。</li> <li>○鬼子母神堂や大門ケヤキ並木道などの道路に面して垣・柵を設ける場合は、生垣とするなど、閉鎖的にならないように配慮する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○外構計画は、自然素材を用いるなど、地域の歴史や文化が感じられる街並みとの調和に配慮する。</li> <li>○商店街では、にぎわいを連続させるため、道路に面して植栽やベンチ等を配置するなど、人が溜まれる空間を設けるよう努める。</li> <li>○重要な景観資源（旧宣教師館、霊園等）のみどりとの連続性を考慮し、敷地や建築物を緑化する。</li> <li>○道路や広場などに面して垣・柵を設ける場合は、生垣とするなど、閉鎖的にならないように配慮する。</li> </ul>



3) 工作物の建設等 <sup>(※)</sup>

届出対象行為		○工作物の新設、増築、改築もしくは移転、外観を変更することとなる修繕もしくは模様替または色彩の変更。	
届出規模	鬼子母神堂周辺・大門ケヤキ並木道沿道	○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。	建築基準法第88条に該当する工作物等
		○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。)	
		○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。	
		○橋梁、高架(鉄道・道路)その他これに類する工作物で河川、鉄道などを横断するもの。	すべて
	雑司が谷地域住宅地エリア	○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≥10m
		○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≥10m または 築造面積≥300㎡
		○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。	
		○橋梁、高架(鉄道・道路)その他これに類する工作物で河川、鉄道などを横断するもの。	すべて
	環状5の1・補助81号線沿道エリア	○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≥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≥15m または 築造面積≥1,000㎡
		○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。	
		○橋梁、高架(鉄道・道路)その他これに類する工作物で河川、鉄道などを横断するもの。	すべて
幹線道路・束通り沿道エリア	○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≥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≥15m または 築造面積≥1,000㎡	
	○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。		
	○橋梁、高架(鉄道・道路)その他これに類する工作物で河川、鉄道などを横断するもの。	すべて	

		鬼子母神堂周辺・大門ケヤキ並木道沿道	雑司が谷地域住宅地エリア	環状5の1・補助81号線沿道エリア	幹線道路・東通り沿道エリア
景観形成基準	配置	○大門ケヤキ並木道の保全に配慮した配置とする。	○周辺環境に配慮した配置とする。		
	高さ・規模	○道路や隣地への圧迫感の軽減に配慮する。			○歩行者に圧迫感や威圧感を与えないように努める。
		○鬼子母神堂からの見え方に配慮し、これを損なわない高さ・規模とする。 ○大門ケヤキ並木道沿道では、通りからのケヤキ並木の見え方に配慮し、これを損なわない高さ・規模とする。		○周辺からの見え方に配慮する。	
	形態・意匠・色彩	○色彩は、「⑤色彩基準（雑司が谷地域景観形成特別地区）」に適合する（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持たない工作物及び橋梁、高架等を除くが、周辺との調和に配慮する。）とともに、周囲との調和に配慮する。			○坂道沿いなど、地形の変化がある場所では、その変化を生かすよう工夫する。
○反射材や彩度の高い素材の使用は控え、鬼子母神堂や大門ケヤキ並木道との調和に配慮する。					
外構・緑化等	○外構計画は、隣接する敷地や道路など周辺との調和に配慮する。		○重要な景観資源（旧宣教師館、霊園等）のみどりとの連続性を考慮し、敷地や工作物を緑化する。	○霊園や街路樹など周辺のみどりとの連続性を考慮し、敷地や工作物を緑化する。	○幹線道路の街路樹など周辺のみどりとの連続性を考慮し、敷地や工作物を緑化する。

※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を除く。

#### 4) 開発行為【4エリア共通】

届出対象行為	○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また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。）	
届出規模	○開発区域の面積≥500㎡	
景観形成基準	土地利用	○周辺地域の土地利用との関係に配慮し、調和した計画とする。 ○事業地内のオープンスペースと周辺区域のオープンスペースとの連続性に配慮する。 ○事業地内に景観資源がある場合には、これを生かした計画とする。
	造成	○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工夫する。 ○擁壁や法面は、緑化などにより圧迫感を軽減する。

⑤色彩基準

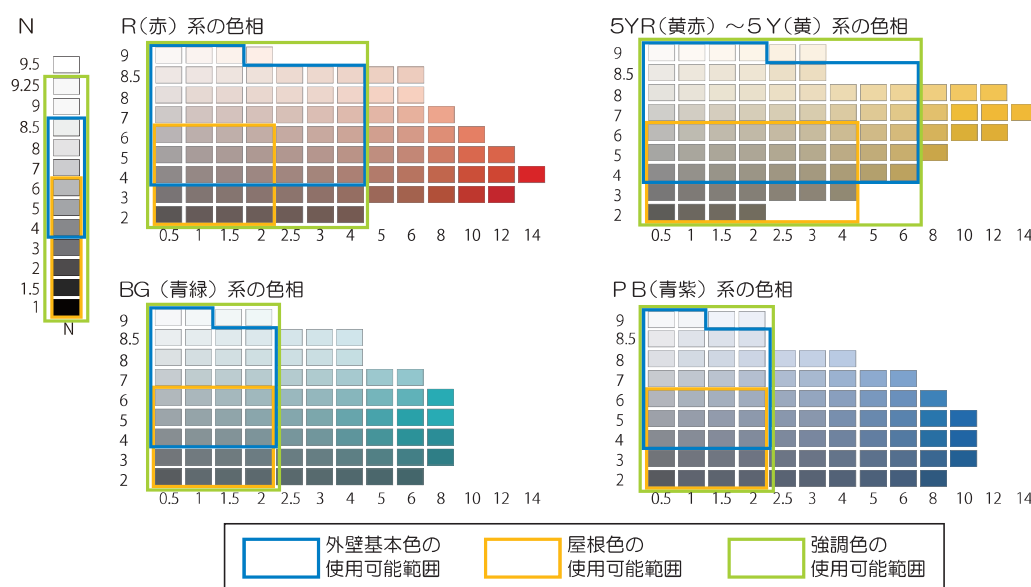
1) 色彩景観形成の考え方

- 歴史や文化が感じられる街並みに調和し、地域の豊かなみどりを生かした景観の形成を図るため、落ち着いた色を基本とします。
- 強調色は、低層部に用いることを基本とし、風情やにぎわいを引き立てる色遣いを許容することとします。
- 勾配屋根の色彩は、周辺の街並みや豊かなみどりから突出しないよう明度や彩度を抑えた色彩とします。屋根色を黒色とする場合は、黒すぎないよう「いぶし瓦」程度とします。

2) 色彩基準

基準の適用部位・面積	色彩の分類	色相	明度	彩度
外壁基本色	無彩色	N	4以上 8.5以下	-
		OR～4.9YR	4以上 8.5未満 8.5以上	4以下 1.5以下
	有彩色	5.0YR～5.0Y	4以上 8.5未満 8.5以上	6以下 2以下
		その他	4以上 8.5未満 8.5以上	2以下 1以下
			4以上 8.5未満 8.5以上	2以下 1以下
	強調色	無彩色	N	9.25以下
有彩色		OR～4.9YR	-	4以下
		5.0YR～5.0Y		6以下
		その他		2以下
屋根色 (勾配屋根)	無彩色	N	6以下	-
	有彩色	5.0YR～5.0Y	6以下	4以下
		その他		4以下
				2以下

図表 6-27 使用可能範囲の色彩イメージ（雑司が谷地域景観形成特別地区）



「景観形成特別地区の指定」に伴い、  
豊島区景観計画第7章 第3 制限等に関する事項 に以下の内容を追加します。

第7章 屋外広告物の表示等

3 雑司が谷地域景観形成特別地区

- 歴史や文化が感じられる街並みに調和した色彩や素材の屋外広告物を基本とし、雑司が谷地域らしい景観を保全します。
- 鬼子母神堂や鬼子母神大門ケヤキ並木道の周辺にふさわしい景観を形成するため、色彩の色数を抑え、掲出位置や大きさに配慮します。
- 色彩等のデザインは江戸の趣が感じられる、茶系、鼠色系、青系の落ち着いた色や素材を推奨します。

(1) 表示等を制限する範囲（規制範囲）

- 雑司が谷3丁目を規制範囲とします。

(2) 規制範囲内で表示できる屋外広告物

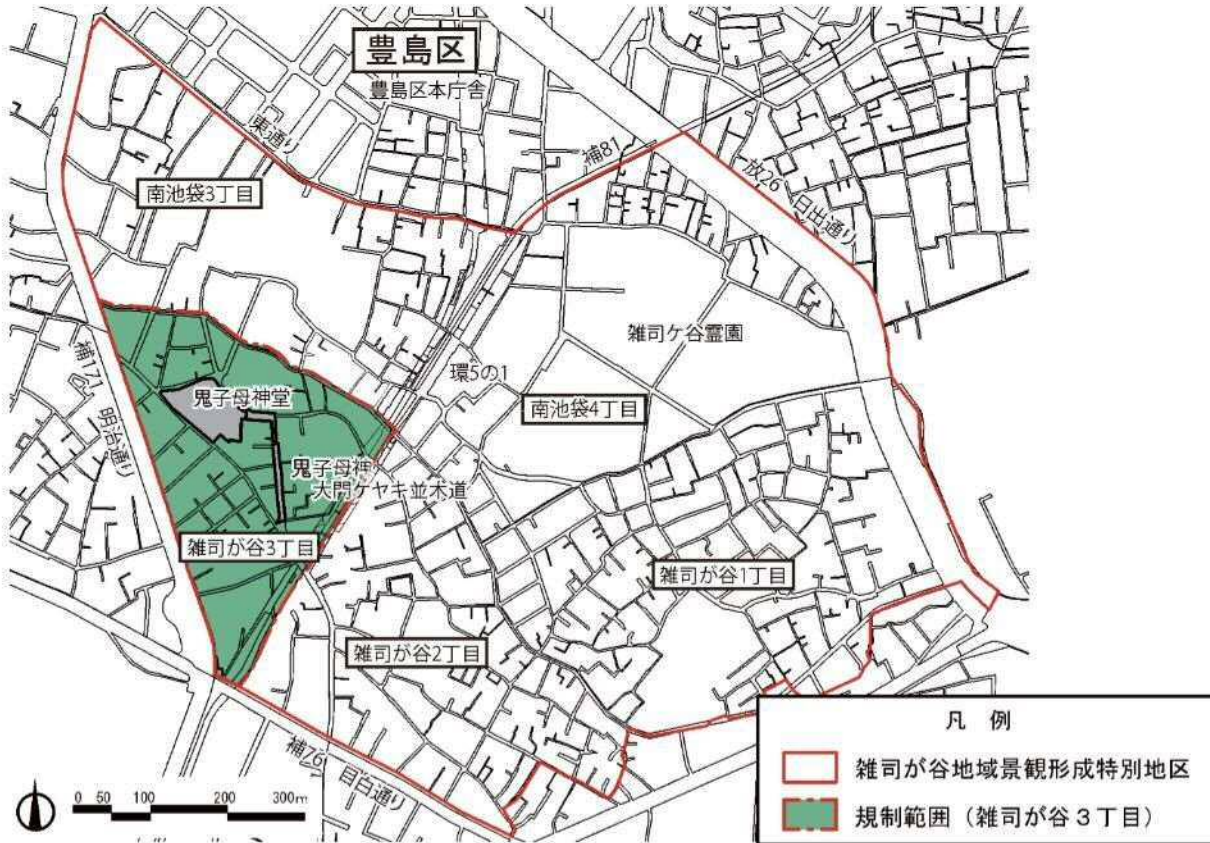
- 自家用広告物（自社名、ビル名、店名、商標の表示など）に限り、下記の図表の基準によって表現できるものとします。

図表 7-5 表示等の制限事項（雑司が谷地域景観形成特別地区：雑司が谷3丁目）

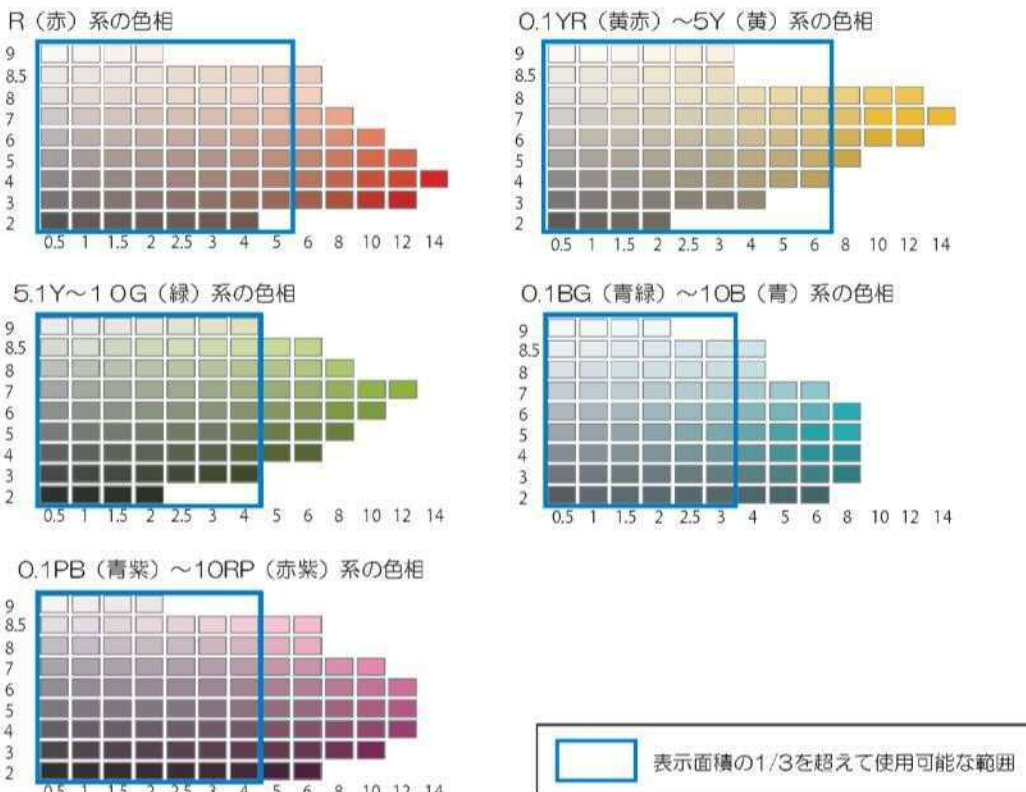
区分	表示等の制限に関する事項												
屋上設置の広告物	○建物の屋上に、広告物を表示し、または設置できません。												
建物壁面等の広告物	○光源に赤色又は黄色を使用できません。※1 ○光源は点滅できません。 ○建物の壁面を利用する自家用広告物の色彩は、鬼子母神堂周辺及び鬼子母神大門ケヤキ並木道沿道の街並みと調和した低彩度を基本とし、一つの広告物の中でその表示面積の1/3を超えて使用できる色彩の彩度を次のとおり定めます。  <table style="margin-left: 40px;"> <tr> <td style="text-align: center;">&lt;色相&gt;</td> <td style="text-align: center;">&lt;彩度&gt;</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">0.1R ~ 10R</td> <td style="text-align: center;">→ 5 以下</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">0.1YR ~ 5Y</td> <td style="text-align: center;">→ 6 以下</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">5.1Y ~ 10G</td> <td style="text-align: center;">→ 4 以下</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">0.1BG ~ 10B</td> <td style="text-align: center;">→ 3 以下</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">0.1PB ~ 10RP</td> <td style="text-align: center;">→ 4 以下</td> </tr> </table>	<色相>	<彩度>	0.1R ~ 10R	→ 5 以下	0.1YR ~ 5Y	→ 6 以下	5.1Y ~ 10G	→ 4 以下	0.1BG ~ 10B	→ 3 以下	0.1PB ~ 10RP	→ 4 以下
<色相>	<彩度>												
0.1R ~ 10R	→ 5 以下												
0.1YR ~ 5Y	→ 6 以下												
5.1Y ~ 10G	→ 4 以下												
0.1BG ~ 10B	→ 3 以下												
0.1PB ~ 10RP	→ 4 以下												
表示等の制限の例外	○東京都屋外広告物条例による許可を受けずに表示できる広告物には、本表に定める表示等の制限は適用しません。 ○建物の背後にある広告物など、鬼子母神堂境内及び鬼子母神大門ケヤキ並木道から見えない広告物は、本表に定める表示等の制限にかかわらず、表示ができます。												

※1 赤色又は黄色とは、JIS（JIS Z 9101）に定める安全色（事故防止や緊急避難などを目的として安全標識に使用）の赤又は黄とします。

図表 7-6 区域図



図表 7-7 使用可能範囲の色彩イメージ (雑司が谷地域景観形成特別地区：雑司が谷3丁目)





「景観重要公共施設の指定」に伴い、豊島区景観計画第8章 第3 景観法に基づく制度の活用 3景観重要公共施設 を以下の内容に改定します。改定箇所を赤下線で示しています。

第8章 景観重要建造物、樹木、公共施設等

### 3 景観重要公共施設

#### (1) 指定方針

- 地域で親しまれ、ランドマークやシンボルとなり、地域特性を生かした景観まちづくりの推進にあたって、特に重要な公共施設は管理者の同意を得て「景観重要公共施設」に指定します。
- 東京都景観計画の中で、景観重要公共施設に位置づけられている神田川は、景観計画においても引き続き、景観重要公共施設に指定します。
- グリーン大通りは、池袋副都心の骨格となる景観を形成し、文化芸術イベントやオープンカフェによる道路空間の有効活用など、新たな文化とにぎわいの舞台として魅力ある街並みを形成するため、景観重要公共施設に指定します。

<景観重要公共施設の指定候補例>

図表 8-6  
雑司が谷鬼子母神参道



#### <景観重要公共施設>

- 神田川
- グリーン大通り
- 鬼子母神大門ケヤキ並木道

#### (2) 整備に関する事項

##### ①神田川

- 神田川では、東京都の「神田川流域河川整備計画」に基づき、親水拠点や沿川緑化などの整備を進め、骨格的な水辺とみどりの景観ネットワークを形成します。

図表 8-7 神田川



##### ②グリーン大通り（特別区道41-21）

- グリーン大通りは、池袋駅東口から東池袋駅周辺を結ぶ池袋副都心軸として、風格とにぎわいのある街並みを形成します。
- 歩道での滞留空間の配置や緑化、街路照明、修景施設等の設置とともに、舗装の色彩・材料などを街路樹が惹き立つよう工夫し、人々の回遊性を高め、にぎわいと潤いを広げていきます。
- 歩道空間は、文化芸術の舞台としての活用やオープンカフェなどによるにぎわいの創出、沿道建築物等と一体となったゆとりを創出します。

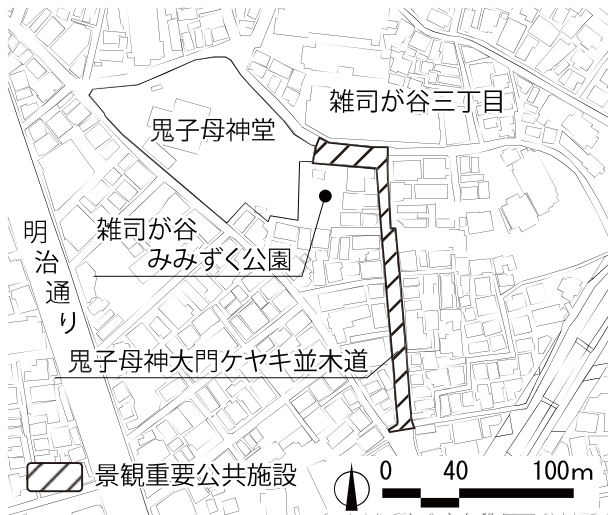
図表 8-8 グリーン大通り



「景観重要公共施設の指定」及び「景観重要公共施設の占用許可等の基準の整理」に伴い、豊島区景観計画第8章 第3 景観法に基づく制度の活用 3景観重要公共施設 に以下の内容を追加します。

③ 鬼子母神大門ケヤキ並木道（特別区道42-500の一部、特別区道42-600の一部）

図表8-9  
景観重要公共施設の区域図



※江戸時代の「鬼子母神大門ケヤキ並木」の区域とは異なります。

図表8-10  
鬼子母神大門ケヤキ並木道



- 鬼子母神大門ケヤキ並木道は、江戸時代から参詣人でにぎわってきた歴史や文化、地域の活動や思いを後世につなぐシンボリックな景観として、並木の魅力を生かした道路景観を形成します。
- 雑司が谷地域の情報発信、散策拠点として、風情を感じられる空間創出に配慮します。
- 沿道の雑司が谷みみずく公園と連携したみどり豊かで魅力的なオープンスペースを創出します。
- 無電柱化の整備にあたっては、ケヤキの根を保護しながらの整備とし、裏配線や軒下配線といった地中化以外による整備手法や、新しい整備方式（浅層）での整備の検討も行います。

【道路構造物整備の基準】

- 舗装の改修にあたっては、周囲と調和する雰囲気を持つ自然石（例：御影石）の使用を基本とします。

【附属物整備の基準】

- 交通安全上必要な標識、カーブミラー等の設置にあたっては、支柱の色彩が周囲の雰囲気と調和したものとなるよう配慮します。
- 道路交通の安全を確保した上で、将来を見据えてケヤキの雄大さや風格、美しい樹形を維持するよう、適正な管理に配慮します。
- 公共サインを設置する場合は、分かりやすいサインとなるよう言語、デザイン等を工夫するとともに、周囲の雰囲気と調和した素材、色彩、意匠となるよう努めます。

(3) 景観重要公共施設の占用許可等の基準

①神田川

○占用許可等の基準の追加はありません。

②グリーン大通り（特別区道41-21）

○占用許可等の基準の追加はありません。

○グリーン大通りは、国家戦略特別区域法第17条に規定する国家戦略道路占用事業として認定を受けました。景観重要公共施設の指定方針である、新たな文化とにぎわいの舞台としての魅力ある街並みの形成に向け、オープンカフェやイベントなど道路空間の有効活用を行っています。

③鬼子母神大門ケヤキ並木道（特別区道42-500の一部、特別区道42-600の一部）

【景観重要公共施設の占用の考え方】

○公共性のあるもの以外は占用できないような基準とします。

○景観重要公共施設の占用許可にあたり、工作物等を設置する場合は、周辺の街並みと調和するよう配慮します。

【鬼子母神大門ケヤキ並木道の占用許可等の基準】

○景観重要公共施設、鬼子母神大門ケヤキ並木道の区域については、日よけ、突出し看板等の道路占用を禁止します。