



古川親水公園沿線地区内で ご自宅等の建築をお考えの方は…

古川親水公園沿線地区で建築行為等を行う場合は、景観地区・地区計画の内容に適合する必要があります。本地区の景観に調和するとともに、より良い景観の創出に寄与する建築計画をつくりましょう。景観地区・地区計画書に加え、本ガイドラインも活用してください。

○都市計画として定められている「建物づくりのルール」は以下の項目です。

地区計画で定めている事項

- ・建築物の屋根の形状・・・p. 8参照
- ・建築物等の用途・・・p. 9参照
- ・道路交差部の後退する距離・隅切り・・・p.10参照
- ・垣又はさくを設ける場合の緑化・・・p.11参照
- ・付属設備の見え方の工夫・・・p.12参照
- ・屋外広告物の設置の制限・・・p.12参照

◎地区計画とは・・・

地区特性にふさわしいまちづくりの目標・方針を定め、その方針を実現するために必要な建築物等に関する規制誘導を定めることができる制度です。

景観地区で定めている事項

- ・建築物の高さの最高限度・・・p. 5参照
- ・建築物の外壁等の色彩の制限・・・p. 6参照
- ・敷地を分割する際の最低限度・・・p. 9参照
- ・道路境界線から壁面までの距離・・・p.10参照

◎景観地区とは・・・

市街地において、良好な景観づくりを図りたい地区について、規制を定めることができる制度です。

○ご相談ください。

景観地区・地区計画には様々な内容があるため、みなさんの個別の条件に沿って考える必要があります。具体的な建築物の設計を始める前に、是非、区役所までご相談ください。

次のような場合は、区の景観・地区計画係窓口にご相談ください。

- 敷地分割
- 建築物の新築・増築・改築
- 建築物の用途を変更
- 建築物などの形やデザインの変更 など

古川親水公園沿線地区 景観まちづくりガイドライン

古川親水公園沿線 景観地区・地区計画、景観まちづくりガイドラインに関するお問い合わせやご相談は、下記へお気軽にどうぞ！



江戸川区 都市開発 都市計画課 都市計画係

住所 〒132-8501 江戸川区中央1-4-1

TEL 03-5662-6369 (直通) FAX 03-5607-2267

<http://www.city.edogawa.tokyo.jp/gyosei/toshikeikaku/keikan>

保存版

古川親水公園沿線地区

景観まちづくりガイドライン



平成24年3月
江戸川区

はじめに 景観地区・地区計画指定の背景と目的

古川親水公園は、昭和49年に完成した日本初の親水公園です。

当時、古川は周辺の下水道の整備と共に埋め立てられる予定でしたが、川を残してほしいという地域の方の声により、水の流れる公園として再生されました。

沿線には、二之江小学校や二之江コミュニティ会館があり、子どもたちをはじめ多くの方に利用され、大切にされています。また、公園建設とともに地元町会・自治会・有志により「古川を愛する会」が設立され、夏祭りや公園の一斉清掃活動など、地域に深く根差した活動の拠点となっています。

また沿線には寺社も多く、長屋門や屋敷林など、歴史や文化を感じる景観が親水公園の豊かなみどりや水辺と調和し、落ち着いた街並みを形成しています。

その一方、建て替えや新たな開発など、沿線の街並みも少しずつですが変化しています。

江戸川区では、古川親水公園沿線地区について、今後も水と緑が調和した、落ち着いた住宅地としての環境を維持するとともに、より一層大切にされる景観まちづくりを実現していくことを目指しています。そのため、地区の皆さんと一緒に景観まちづくりを検討する懇談会「古川親水公園沿線景観まちづくり懇談会」を開催して参りました。

このガイドラインは、「古川親水公園沿線景観まちづくり懇談会」において頂いた意見を基本に、今後の沿線における景観まちづくりのあり方をまとめたものです。ここには守るべき基準だけでなく、一人ひとりが工夫し取組む配慮事項もご紹介しています。これらをつつと実現し、古川親水公園をより魅力ある、後世まで残したい景観として育てていきましょう。

江戸川区は、古川親水公園沿線に景観地区・地区計画を定め、住民との協働によるまちづくりを進めて参ります。

景観まちづくりガイドライン 目次

- ◆はじめに
- ◆古川親水公園沿線地区景観まちづくり懇談会の紹介・・・1
- ◆景観まちづくりガイドラインの使い方・・・1
- ◆古川親水公園沿線地区 景観まちづくりの区域・・・2
- ◆古川親水公園沿線地区 景観まちづくりの目標と方針・・・3
- ◆景観まちづくりのイメージ・・・4
- ◆古川親水公園沿線地区 景観まちづくりのルールと工夫・・・5
 - 景観資源のうるおいが感じられるように・・・5
 - ゆとりある住空間が維持されるように・・・9
 - 沿道に緑のうるおいを感じられるように・・・10
 - 景観阻害要因が目立たないように・・・12
- ◆より良い景観まちづくりのために・・・13
- ◆建築・改修等をお考えの方は



ルールで定めたことをより効果的にかつ地域に根付いた取組みとする より良い景観まちづくりのために

景観まちづくりを進めるためには、前ページまでにご紹介した“まちの骨格となる建築物づくりのルール”とともに“一人ひとりや地域での取組み”があります。

2つを両輪で進めましょう。

地域に関わる一人ひとりが景観のことを考え実践し、「景観まちづくり」を地域に根付いた取組みとしましょう。



知ってもらうための情報発信

景観まちづくりに継続的かつ誇りをもって取組むため、多くの方に古川親水公園の魅力を知って頂きましょう。

例えば…

古川を題材にした俳句や写真・小説などの発表・投稿



例えば…

ブログ等での口コミ発信

古川親水公園 散歩にお奨めですよ♪



自然を守り花や緑を増やし育てるために

敷地内緑化に努め、公共空間も含め、地区全体で自然を守り、花や緑を増やし育て、維持していきましょう。

例えば…

公共空間の緑化に協力して取組む



例えば…

地元小学校の景観まちづくり学習



まちをきれいに

庭先、公共空間の清掃や、ペットの散歩などの公園利用マナーを守りましょう。

例えば…

庭木の剪定や、自宅前・公共空間の清掃



例えば…

ペットの散歩マナーを守る



例えば…

公園利用マナーの標語をつくる



例えば…

ごみ出しマナーを守る 集積所の清掃活動



コミュニティ活動

清掃活動や夏祭りに参加するなど、地区に関わる人の理解と協力により景観まちづくりを進めましょう。

例えば…

古川を愛する会が取組む活動に参加する





景観阻害要因が目立たないように

建築物の付属施設（ゴミ置き場等）や屋外広告物は、景観を損なう場合があります。大きさや見え方についてルールを定め、周囲の景観と調和するものにします。

ルール⑨ 付属設備の見え方【地区計画】

エアコンの室外機や自動販売機、ゴミ置き場、駐輪場等の付属設備は、無機質な印象が目立ちやすいため、建築物本体が景観に配慮されていても、全体として景観を阻害してしまう印象となる場合があります。

付属設備は沿道から目立たない位置に配置する、建築物本体と調和した色彩やデザインにする等、景観に配慮します。



ルール⑩ 屋外広告物【地区計画】

設置の目的の制限

広告物の設置目的を、土地・建築物の所有者が設置するものに限定します



■土地・建築物所有者以外の貸看板を禁止

設置の場所の制限

建築物の屋上等に広告物を設置しないように設置場所を制限します



■突出して目立ちやすい屋上等への設置を制限

派手な装飾の制限

赤色光や点滅光源等を使用する派手な広告物を制限します



■点滅光源、赤色光等を制限

色彩の制限

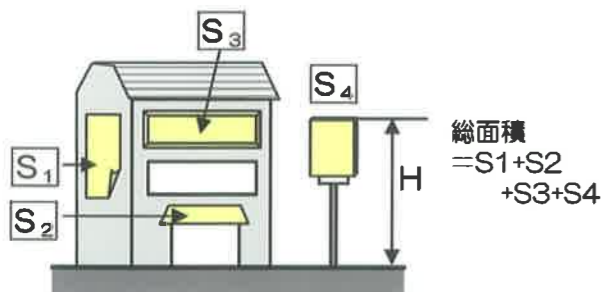
広告物の色彩は、落ち着いた色彩とし、刺激的な色彩は避けます



■公園及び周辺環境と調和した落ち着いた色を使用

総面積・高さの制限

広告物の合計面積、設置高さを制限します。



ABDE街区：S（総面積）≤10㎡ H（高さ）≤5m
C街区：S（総面積）≤20㎡ H（高さ）≤10m

- 建築物全体が広告で覆われないように面積を制限
- 広告物が目立ちすぎないように設置高さを制限



古川親水公園沿線地区景観まちづくり懇談会の紹介

古川親水公園沿線の土地利用の変化を踏まえ、古川親水公園沿線地区の景観まちづくりを考えるため、「古川親水公園沿線地区景観まちづくり懇談会」活動を平成21年6月より行ってきました。

約1年半にわたる懇談会活動を通じて頂いたご意見等を踏まえ、江戸川区では「古川親水公園沿線景観地区」・「古川親水公園沿線景観形成地区地区計画」を定めました。

<平成20年度>

景観まちづくり懇談会準備会 設立

町会関係、古川を愛する会の方々により準備会を設立しました。景観まちづくりの必要性について話し合いました。



<平成21年6月>

景観まちづくり懇談会 設立

- ・公募によりメンバーを募り、懇談会を設立しました。町会/自治会/古川を愛する会：23名、公募：3名 計26名
- ・概ね2カ月に1回の間隔で懇談会を開催し、合計9回の意見交換・まち歩き等を実施しました。
- ・景観まちづくりで目指す姿、その実現のために必要なルールや取組みを検討し、懇談会後に毎回、「まちづくりニュース」を地域の方に配布してきました。



景観まちづくりガイドラインの使い方

本ガイドラインでは、本地区内で建築物を建てる際のルールとともに、配慮して頂きたいことや、日々の生活の中での景観まちづくりの進め方等を紹介しています。

今後の古川親水公園沿線地区における景観まちづくりの参考にお使いください。

■景観まちづくりガイドライン活用の代表場面■

- 建築物・工作物の設置や開発行為等を行う際の企画・設計の参考資料として
- 施主と設計者、事業者と行政との話し合いの材料に
- 地区でのより詳しい約束ごとや活動計画を定める際の参考に

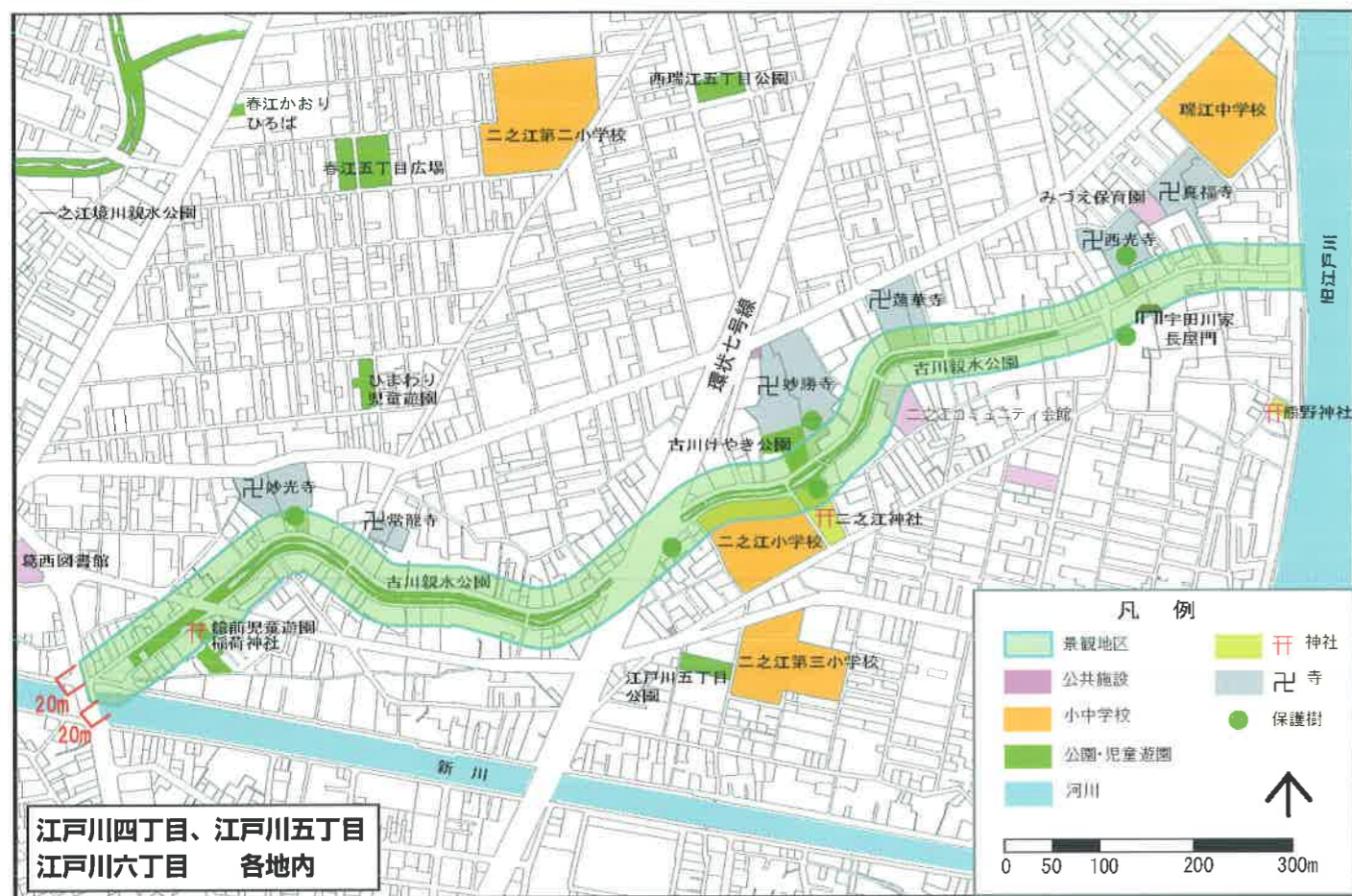
美しい景観は、そこに暮らす方々の健康で文化的な生活の向上に役立つとともに、地区の付加価値を高める効果も期待され、地区の「共通財産」となります。

これからも、古川親水公園沿線に関わる皆さん、一人ひとりの参加・協力により、継続的に景観まちづくりに取り組んで参りましょう。



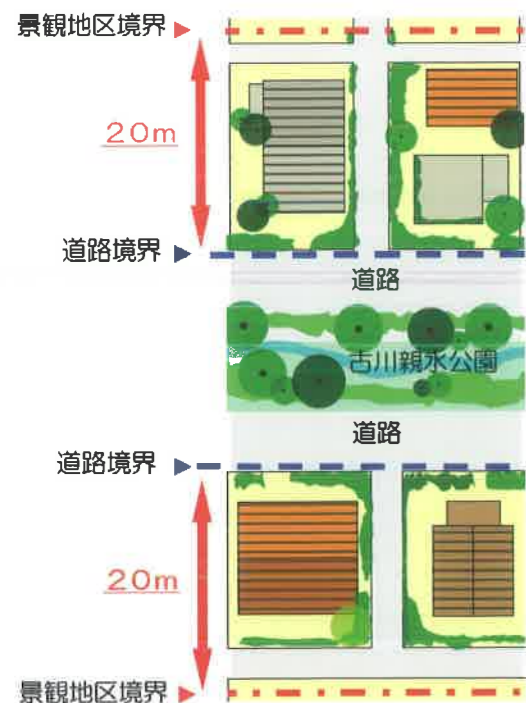
景観まちづくりの区域（景観地区・地区計画）

古川親水公園沿線地区 区域図

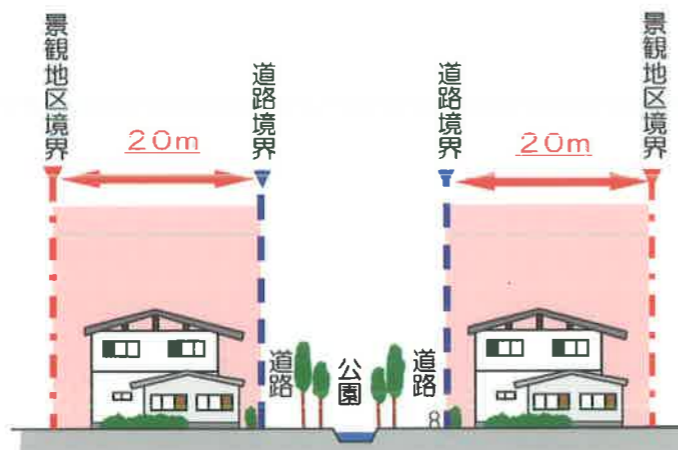


江戸川四丁目、江戸川五丁目、江戸川六丁目 各地内

景観まちづくりルール対象範囲



景観まちづくりルール対象範囲は、古川親水公園と並行する道路境界から20mの範囲です。



ルール⑧ 垣・さくの緑化【地区計画】

沿道に空間を設けても、その道路に面した部分が塀等で覆われてしまえば、せっかく設けた空間も圧迫感を感じ、見通しの悪いものになってしまいます。

沿道を緑化し、親水公園との一体的な緑が感じられるよう、道路に面した部分に垣またはさくを設ける場合は、生け垣または ネットフェンス等に緑化したものとしましょう。



+1STEP 緑化の工夫：より豊かな緑の空間演出

古川親水公園の緑と一体となった、連続性のある緑をつくり、より豊かな緑を感じるまち並みをつくりましょう。建物を後退させた部分の緑化に加え、建物自体の緑化、また、樹木を選択を工夫するなど、緑の空間を演出しましょう。

例えば、

四季の変化や彩りを感じる樹木・草花を選ぶ



例えば、

沿道のシンボルツリーになるような樹木を植える、または残す



例えば、

軒先や玄関先などに、プランターや鉢植えなど緑を配置する



例えば、

ベランダや壁面の緑化など、建物自体を緑化する





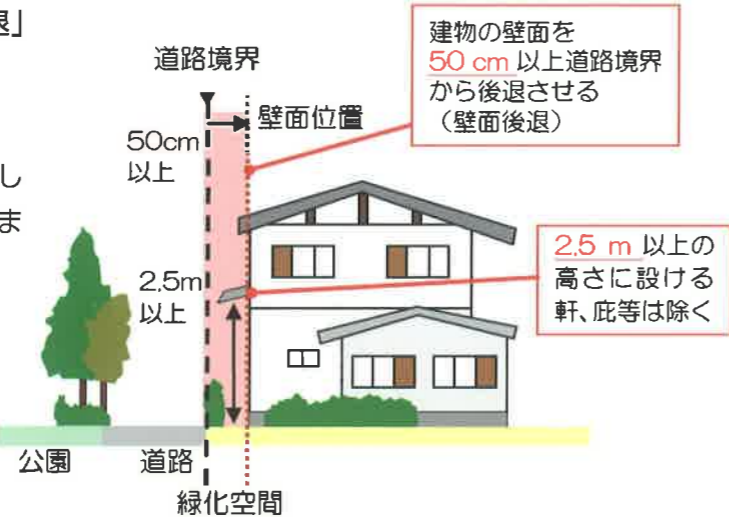
沿道に緑のうらおいを感じられるように

親水公園を中心とした樹木の緑のうらおいが、地区全体で一体的に連続して感じられるよう、沿道を緑化します。

ルール⑥ 沿道部：道路境界線から壁面までの距離【景観地区】

沿道部では、建物の壁面の位置を道路境界から**50cm**以上後退させます（これを「壁面後退」と言います）。

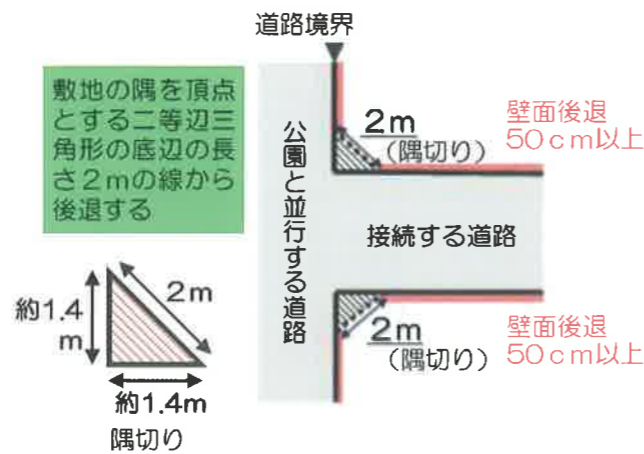
沿道部分に出来た壁面後退部分を緑化空間として、親水公園と一体になる緑の空間をつくりましょう。



ルール⑦ 角敷地：道路境界線から壁面までの距離【地区計画】

角敷地では、敷地の隅を頂点とする二等辺三角形の底辺の長さ2mの線から後退して建物を建てます（これを「隅切り」と言います）。

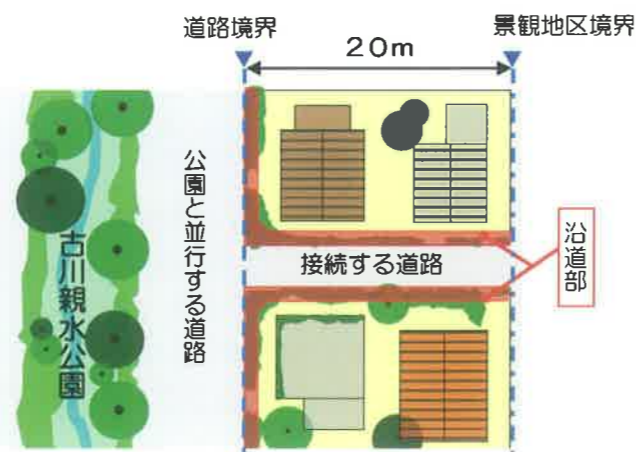
隅切り状に壁面の位置を後退させることで、見通しの良い、広がりのある空間をつくりましょう。



圧迫感を抑えるとともに緑化スペース・見通し空間を確保するため、沿道部と角敷地にそれぞれのルールを定めました。

これらのルールは、みなさんがそれぞれの敷地内で緑化を進めることにより、地域が一体となる緑豊かな景観をつくるためのものです。

積極的に敷地内の緑化を推進しましょう。



景観まちづくりの目標と方針

景観まちづくりの目標

古川親水公園沿線地区景観まちづくりでは、今ある資源がこの先も守られ、更に風格がある魅力的な景観に育っていくことを目指し、大きく2つの目標を掲げ、取組みを進めます。

うらおいある水と緑や歴史的資源を楽しめる風格ある景観まちづくり

古川親水公園の水や緑と、社寺などの歴史的資源を活かした風格ある街並みを維持していきたいとの理由から目標の1つとしました。



良好な景観資源を活かした賑わいが感じられる魅力的な景観まちづくり

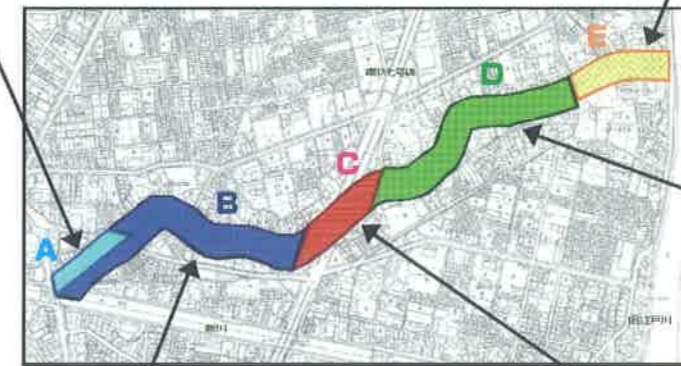
親水公園や屋敷林等を活かして、地域の憩いの場として住民から愛される場所であり続けたいとの理由から2つ目の目標としました。

街区区分と景観まちづくり方針

地区特性を活かした良好な景観まちづくりを進めるために、用途地域等の地区特性に応じて、古川親水公園沿線を5つの街区に分けて、方針・ルールを定めます。

A 街区 **活気や賑わいの感じられる街並み**
新川との回遊性を図り、古川親水公園の水と緑豊かな良好な環境と一体となった土地利用を誘導しつつ、人々が賑わう魅力的な街並み景観の形成を目指します。

E 街区 **親水公園と旧江戸川をつなぐ緑化空間の街並み**
古川親水公園と旧江戸川をつなぐ、連続性もたせた緑化空間の形成に向けた、街並み景観の形成を目指します。



B 街区 **風格と親しみの感じられる街並み**
古川親水公園や屋敷林等の周辺緑化空間を中心とした良好な沿線景観を維持し、親しみと風格の感じられる街並み景観の形成を目指します。

C 街区 **親水公園の玄関口となる街並み**
環状七号線沿道は、古川親水公園の水と緑豊かな景観への配慮とともに、親水公園の玄関口として、空の広がりを感じられる街並みを保全しつつ、良好な街並み景観の形成を目指します。

D 街区 **風格とふれあいの感じられる街並み**
古川親水公園や周辺の緑化空間を軸に、低層建物を中心とした良好な沿線景観を維持し、社寺などの歴史的環境資源を活かした落ち着きと風格のある街並み景観の形成を目指します。



景観まちづくりのイメージ



景観資源の
うらおいが
感じられる



ゆとりある
住空間が
維持される



沿道に緑の
うらおいを
感じられる



景観阻害
要因が
目立たない



一人ひとりが
工夫・
配慮する

公園利用マナー
を守る (p13)

敷地の細分化
を防ぐ (p9)

四季を感じる
樹木を植える (p11)

空の空間を確保するため
勾配のついた屋根とする (p8)

高さを抑える (p5)

自然素材をつかう (p7)

敷地内を緑化する (p11)

自然と調和した色
落ち着いた色 (p6)

公園に入口やベランダ
を向ける (p9)

垣さくを緑化する (p11)

沿道を緑化するために壁面後
退・隅切りをする (p10)



公園に入口を
向ける (p9)

空の空間を確保するため
勾配のついた屋根とする (p8)

高さを抑える (p5)



エントランスを
緑化する (p11)



ゆとりある住空間が維持されるように

解放感があり、健全で良好かつゆとりある住空間がこれからも感じられるよう、景観まちづくりを行います。建築物等の用途や敷地の最低面積規模を定めます。

ルール④ 建築物の用途【地区計画】

既存のルールでは、良好な住宅地である本地区にはそぐわない用途の建築物が建つ可能性が一部にあります。そうした建築物は健全な市街地環境を悪化させるとともに、まち並みにそぐわないおそれもあります。

健全で良好な市街地を形成するため、地区の環境を悪化させるおそれのある建築物の用途を制限します。
(現在ある用途制限に右記を追加するものです)

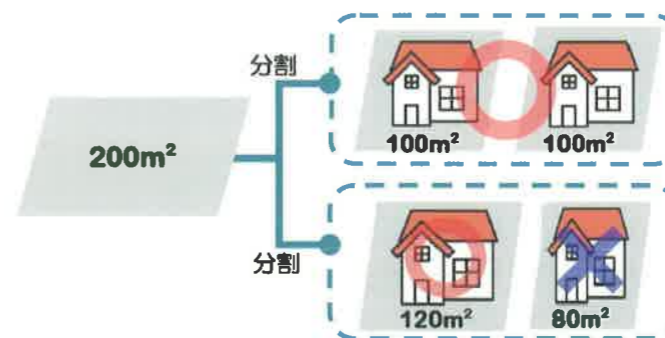


B街区	<ul style="list-style-type: none"> ホテル、旅館 ボーリング場、スケート場、水泳場等の運動施設 荷貨物集配所 床面積500㎡を超える店舗、飲食店 床面積200㎡を超える倉庫
A街区 C街区 (環七西側)	<ul style="list-style-type: none"> ラブホテル、個室ビデオ等の風俗施設 マージャン屋、パチンコ屋、ゲームセンター等の遊戯施設

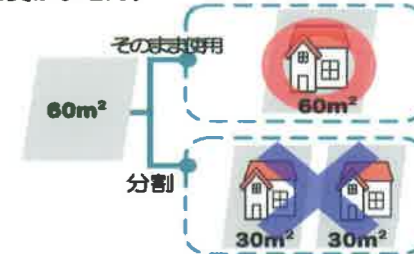
ルール⑤ 敷地面積【景観地区】

本地区はゆったりとした敷地が多くを占めています。小さい宅地が増えることなく、ゆとりある住空間が維持されるよう、新たに敷地を分割する際の面積の最低限度を定めます。

敷地分割面積の最低限度を **100㎡** とします。



※ただし、現在既に100㎡未満の敷地で、そのままの敷地として使用する場合には、この制限を受けません。



※平成16年6月23日以前より70㎡未満の敷地と平成23年12月18日以前より70㎡以上100㎡未満の敷地は、そのまま建築が可能です。



+1STEP 配置の工夫：公園に向けた顔づくり

水辺の環境を日々の暮らしの中に取り込むとともに、水辺のにぎわいを演出するために、入口やベランダを水辺に向けたり、ショップやカフェ・休憩スポットを設け、人が行き交う空間をつくりましょう。

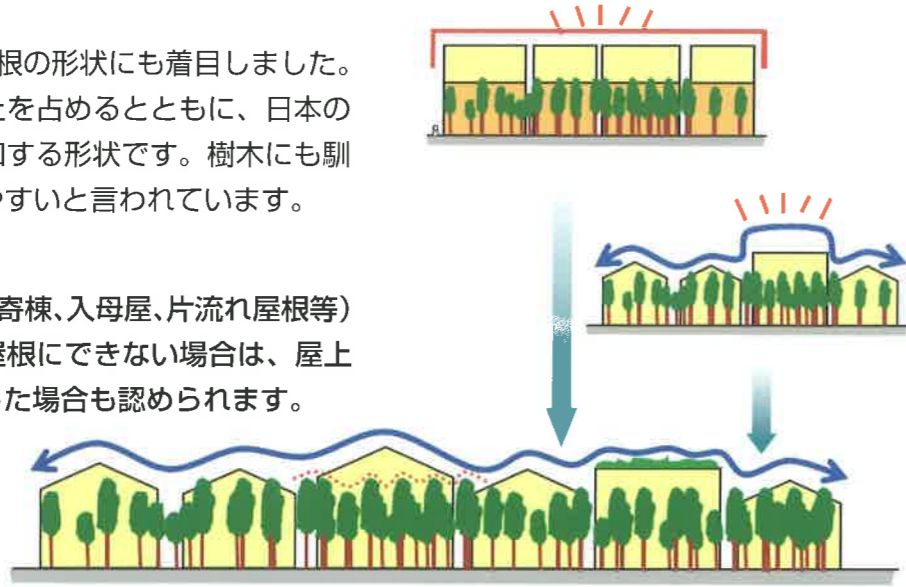


ルール③ 屋根の形状【地区計画】

平らな屋根が連続して並ぶと、大きな壁のような印象になるおそれがあります。

そこで、高さだけでなく、屋根の形状にも着目しました。勾配屋根は、本地区で8割以上を占めるとともに、日本の気候風土に適し、まち並みに調和する形状です。樹木にも馴染み易く、緑化空間とも調和しやすいと言われています。

屋根の形状は、勾配屋根（切妻、寄棟、入母屋、片流れ屋根等）を基本とします。ただし、勾配屋根にできない場合は、屋上緑化や建物形状等を景観に配慮した場合も認められます。

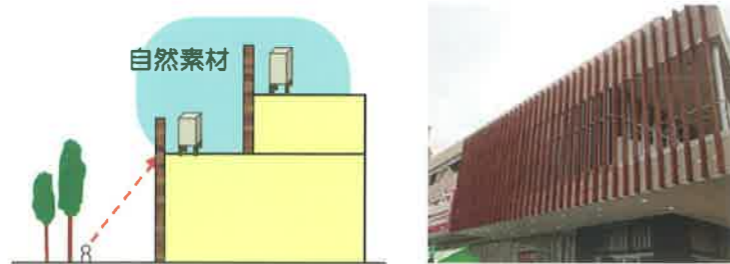


+1STEP 屋根形状の工夫：勾配屋根にできない場合

ポイント1 建築物と空が自然に馴染んで見えるように配慮する

空を見上げた時に圧迫感を感じないように、視界に入る部分に自然を感じさせるものを配置することがポイントになります。

壁面を含め、建築物と空が自然に馴染んで見えるよう、沿道から見上げた時に見える部分に木材を中心とした自然素材を利用する等、工夫しましょう。室外機等の附属設備や工作物についても同様です。



ポイント2 通りからの見え方に配慮する

まち並みの連続性に配慮し、統一感のあるまち並みをつくるのがポイントになります。

勾配屋根に出来ず陸屋根になる場合は、計画に先立ち、屋根や外壁、ベランダ等の形態・意匠について、事前に区の景観・地区計画係窓口までご相談ください。



景観まちづくりのルールと工夫



景観資源のうらおいが感じられるように

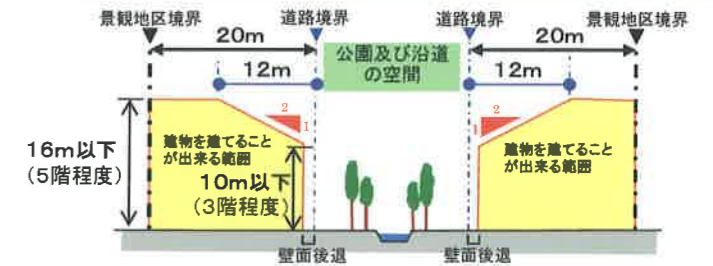
親水公園を中心とした樹木の緑と、空の広がりといった今ある景観資源のうらおいがこれからも感じられるよう、景観まちづくりを行います。景観資源を隠さず調和する高さや形態にします。

ルール① 建築物の高さ【景観地区】

空の広がりを感じられるよう、通常の建築物の高さに関する制限（高度地区、道路斜線制限、隣地斜線制限）に加えて、建築物の高さの最高限度を定めます。

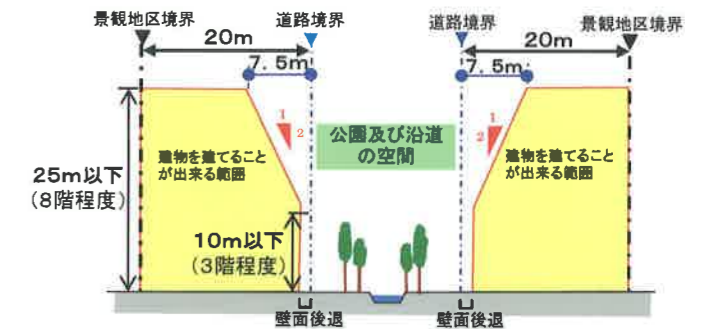
A街区 B街区

親水公園を中心に、すり鉢状に空の広がりを感じられるように、建築物の高さを最高10m（公園側）から16m（景観地区境界側）とします。



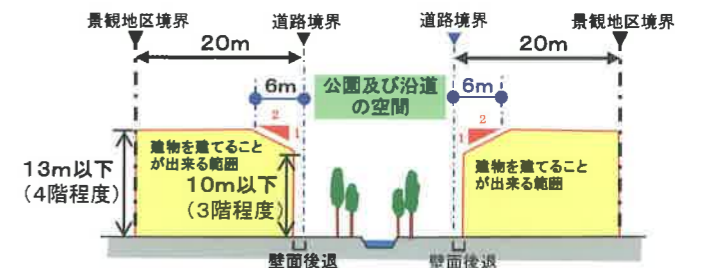
C街区

親水公園と空の広がりを感じられるように、建築物の高さを最高10m（公園側）から25m（景観地区境界側）とします。



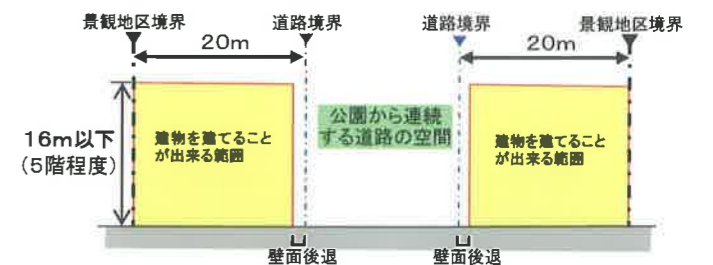
D街区

親水公園を中心に、すり鉢状に空の広がりを感じられるように、建築物の高さを最高10m（公園側）から13m（景観地区境界側）とします。



E街区

空の広がりを感じられるように、建築物の高さを街区一律で最高16mとします。



※建築基準法第59条の2第1項（総合設計制度）による許可は適用しません

※景観街区の高さ制限を超えた既存建築物の建替えは、制限を超えている各部分の高さの範囲内とします。

ルール② 建築物の色彩【景観地区】

建築物外観の色彩は、親水公園沿線の周辺環境と調和する落ち着いた色彩とし、刺激的な色彩は用いないよう制限します。

具体的には建築物の規模に応じ2段階のルールを設け、マンセル値*を用いて、色相（色み）により彩度（鮮やかさ）や明度（明るさ）を一定の範囲に抑えます。

ただし、各立面の1割未満までの部分で用いる色彩は、この限りではありません。

*マンセル値:JIS(日本工業規格)で採用されており、建築業者・塗装業者なども理解しやすい値。色彩を、色相・明度・彩度の3つの組み合わせで表現します。



高さ10m以上または延べ床面積300㎡以上 等

高さ10m以上または延べ床面積300㎡以上、または土地を3区画以上に分割する集団の戸建て住宅に関する規制を示します。

これらの建築物は目立ちやすいため、壁と屋根について、彩度、明度を制限します。

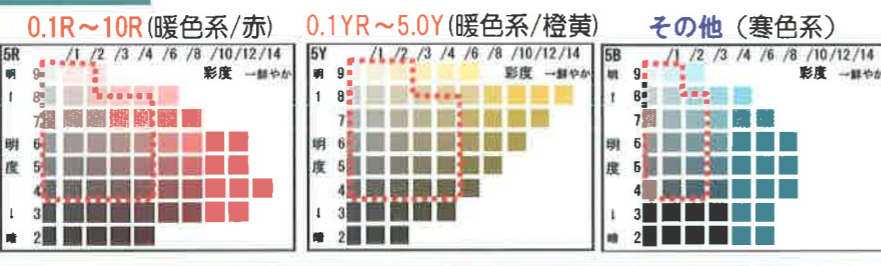
マンセル値
5.0Y 6.0/2.0
(使用可◎)



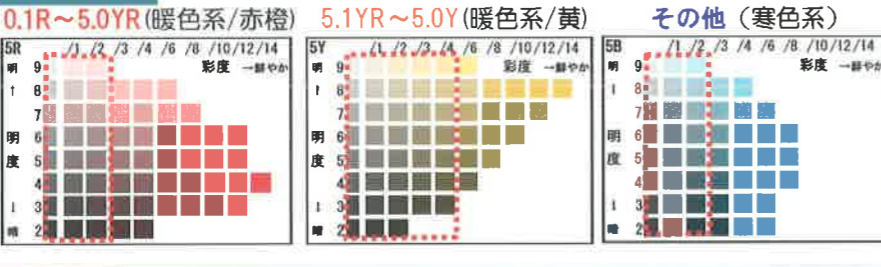
マンセル値
5.0Y 6.0/8.0
(使用不可×)



壁の色彩



屋根の色彩



高さ10m未満かつ延べ床面積300㎡未満

落ち着いた色彩を基本とし、刺激的な色を用いないように鮮やかさを制限します。

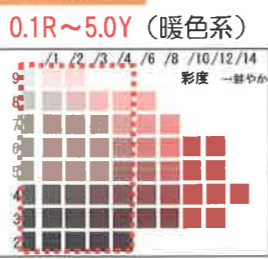
マンセル値
10R 6.0/4.0
(使用可◎)



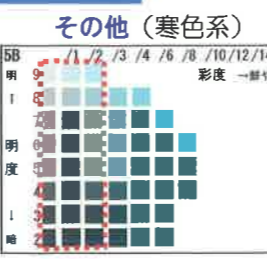
マンセル値
10R 6.0/8.0 (X)
(使用不可×)



暖色系



寒色系

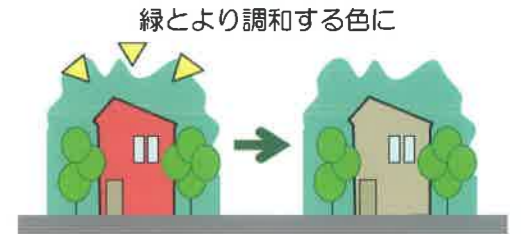


+1STEP 色の更なる工夫：基準内の推奨色

古川親水公園の自然により調和した景観をつくるため、建築物の外壁、付属設備等について、落ち着いた色彩を採用するようにしましょう。

ポイント1 緑とより調和する色

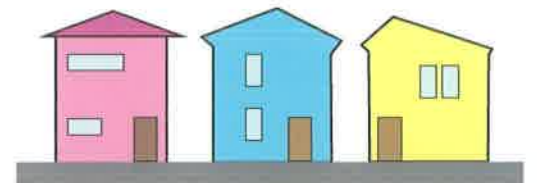
自然界の緑が最も鮮やかな時期で、樹木の緑は彩度6、明度4程度と言われています。四季を通じて樹木の緑より目立ちすぎないように彩度を緑の半分程度とし、緑と調和しやすい暖色系を選択すると、建築物も自然の色に馴染みやすいでしょう。



ポイント2 パステルカラーは要注意

パステルカラー（明度と彩度が高い色彩）は、“周辺との差別化を図る色”として使われる建築物も増えていますが、周囲から突出した印象になる可能性があります。

周辺の建築物と色相を揃える、明度の低い色を選ぶ等、周辺環境と調和するように配慮しましょう。



ポイント3 素材による印象

自然素材（石、木、青銅等）や伝統的な素材（レンガ、漆喰、素焼等）の色は風景に馴染みます。建築物を建てる際は、色とともに「素材」も配慮しましょう（下記参照）。



+1STEP 素材の工夫：自然素材を使う

建築物の外壁や玄関アプローチ等、特に公園側から見える部分に用いる素材は、「自然素材・伝統的な素材」とするようにしましょう。



瓦屋根、漆喰壁、生垣、石畳など、自然素材を用いた家

