

柴又地域 景観地区

運用基準—建築物編—

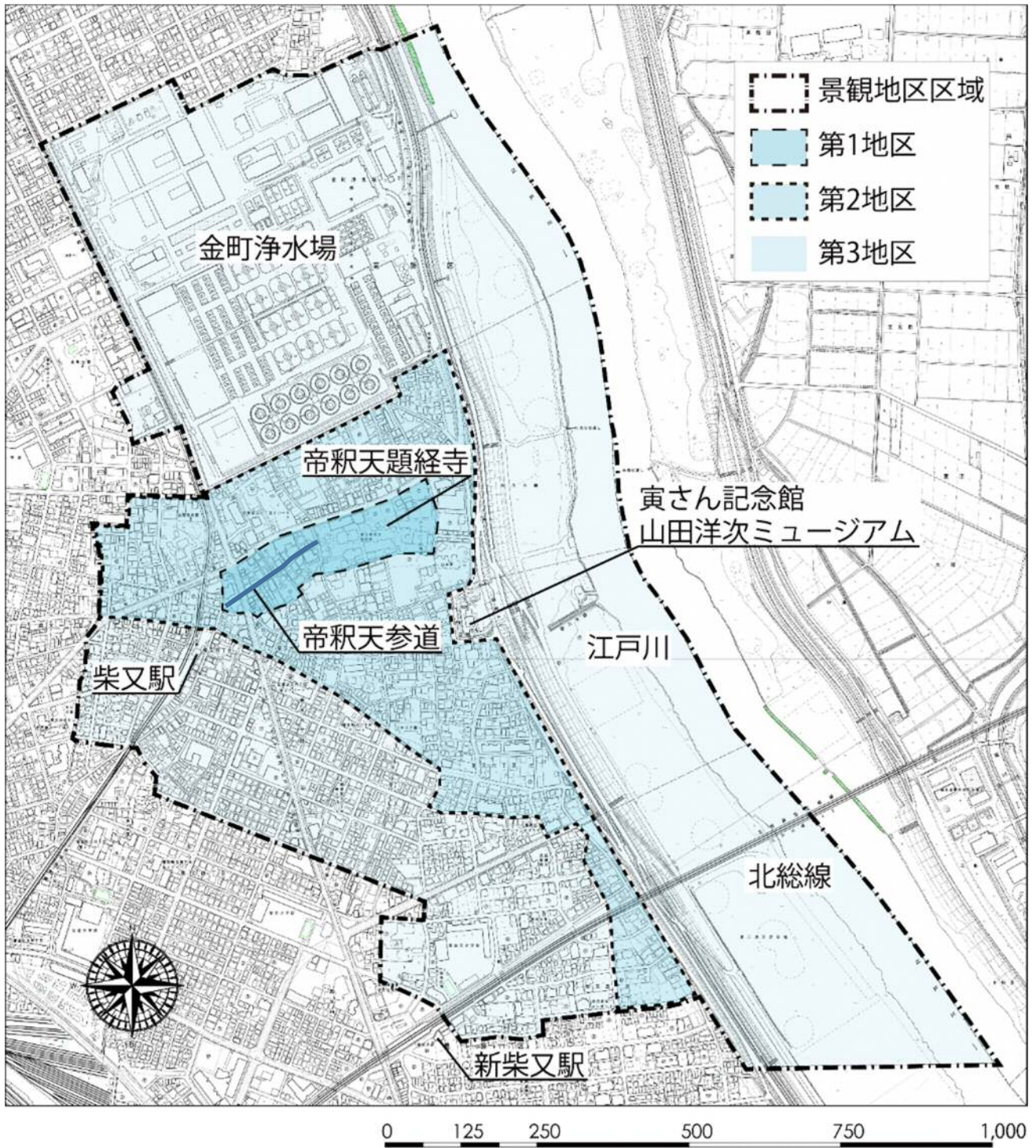
(事務処理に関する基準)

目次

1	対象区域	1
2	対象区域ごとの建築物の景観形成基準	2
	（1） 第1地区	2
	（2） 第2・第3地区	21
3	「柴又地域文化的景観に一定の配慮がある」とは	26
4	申請手続き	27
	（参考）罰則規定	29

1 対象区域

柴又地域景観地区の対象区域は、次のとおりです。



対象区域図

2 対象区域ごとの建築物の景観形成基準

(1) 第1地区

1) 帝釈天題経寺と門前からなる空間

帝釈天境内は、建築物、彫刻、庭園などから構成され、その空間は、新築・増築・移築・転用等、柴又地域の歴史と重ね合って変遷してきました。また、参道周辺は、帝釈天と調和しながら生業の変化に伴い改変されてきた下町らしい参道景観が残っています。

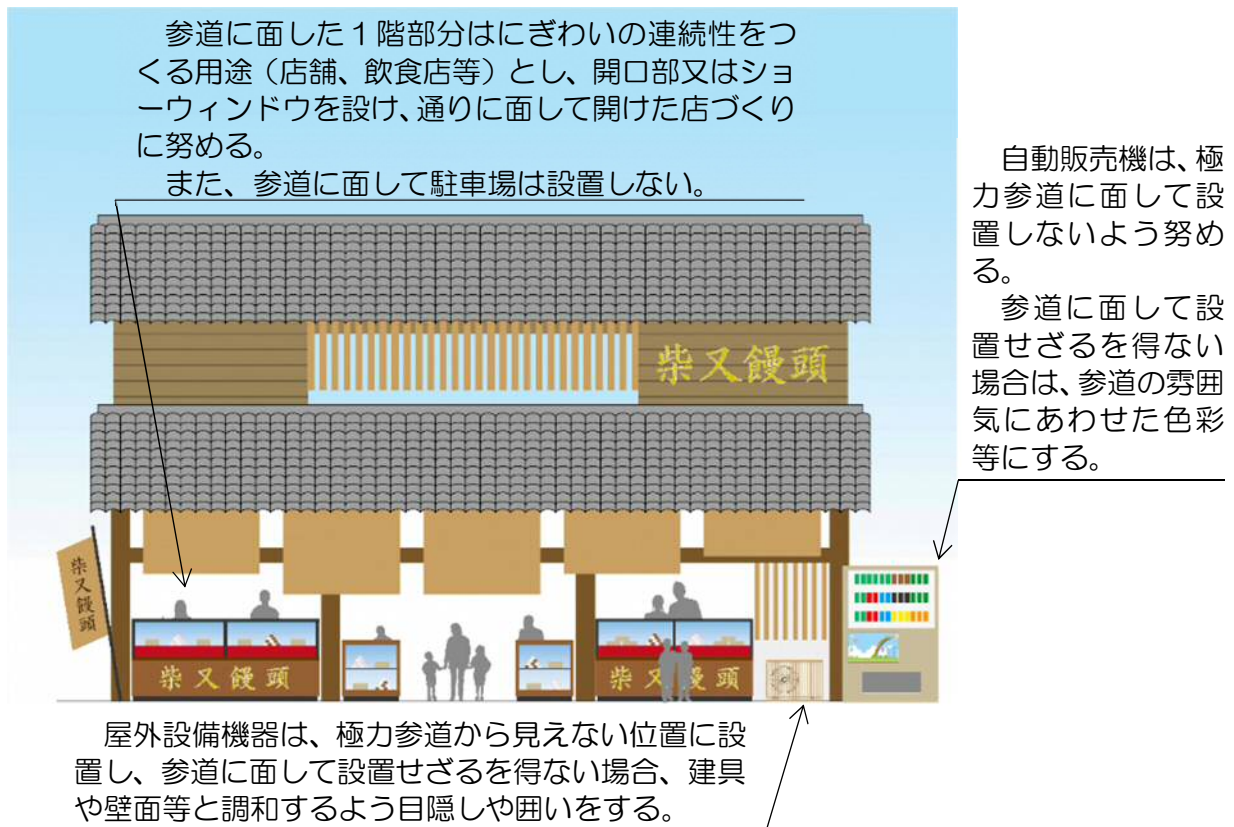
こうした特徴を活かしながら、帝釈天境内の景観形成を図るとともに、地域住民が守り繋いできた伝統的な情緒や雰囲気を受け継ぐ参道周辺の街並み景観を推進します。

第1地区の景観写真

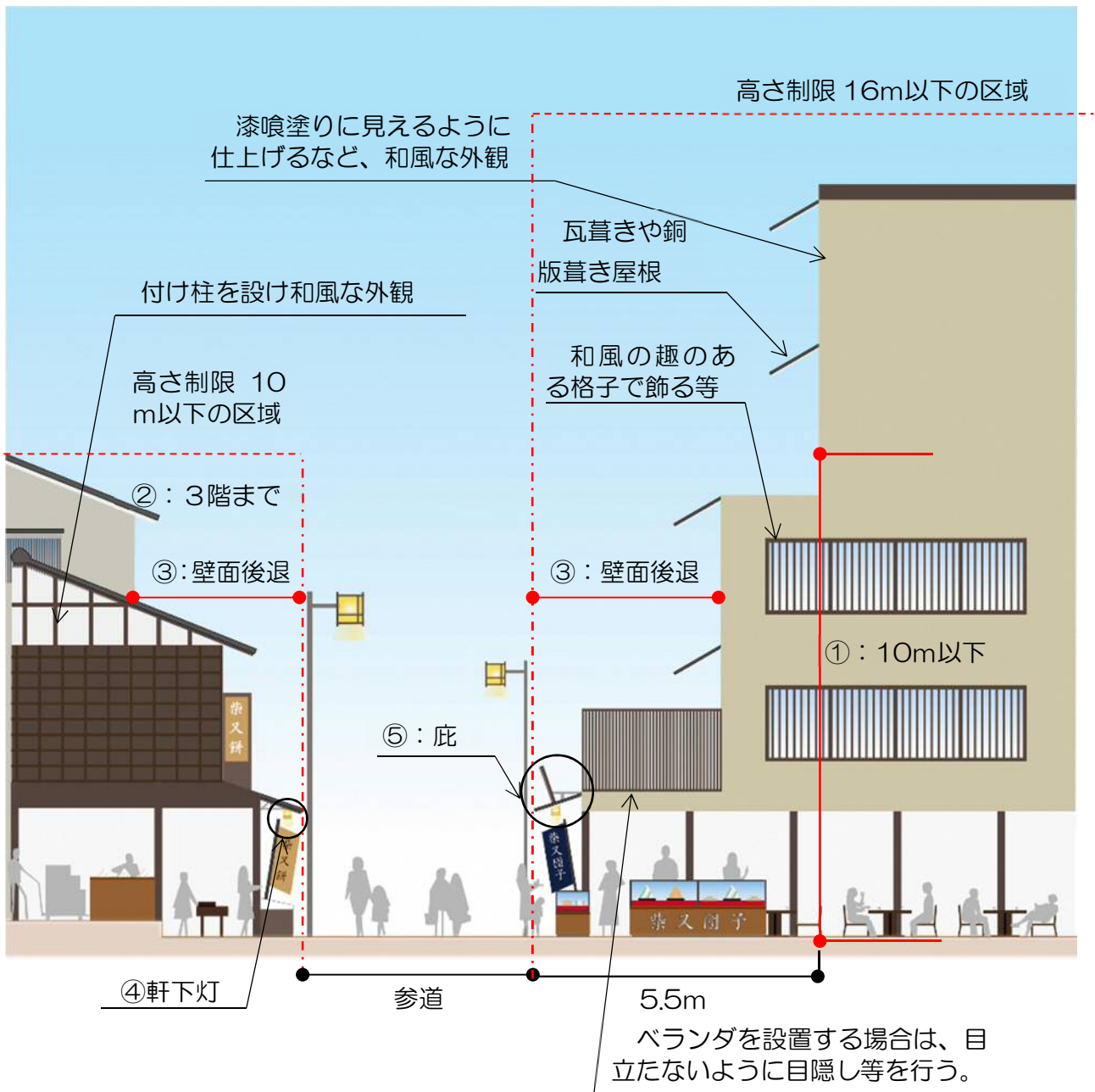


(帝釈天題経寺提供)

参道周辺の街並み景観の取り組み例 1



参道周辺の街並み景観の取り組み例 2



- ①高さ制限 16m以下の区域は、参道から 5.5m までを高さ 10m 以下にする。
- ②高さ制限 10m 以下の区域は、3階まで。参道の景観に配慮する。
- ③3階の外壁は道路境界線から 3m 以上後退する。
- ④おもてなしの雰囲気をつくる電球色のような温かみのある光源（例：LED 照明は、演色性 Ra95 以上、色温度 3,000 ケルビン相当）。点滅式照明、回転灯や電光掲示板等の使用は避けましょう。
- ⑤各階に庇を儲け、通景通行を妨げないように努める。

ア 帝釈天境内の建築物

① 帝釈天境内は、邃溪園等の大樹に囲まれた緑豊かで開放的な景観の保全を図る。

- 邃溪園においては、美しい庭園景観を維持しましょう。



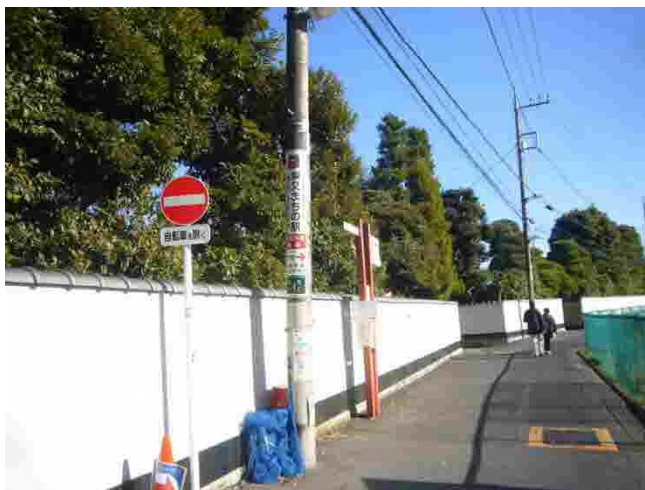
② 帝釈天境内の建築物や門、塀、玉垣等を改修するときは、その配置や形状を活かす等、現況の風情や味わいのある雰囲気壊さないよう配慮する。

- 現況の趣のある雰囲気を壊さないようにしましょう。



③ 帝釈天境内外周は、境内から周囲の建物が見えないように樹木を積極的に植え、剪定時は、高さや枝ぶりに配慮する。

- 生垣や樹木を剪定する際は、境内から周囲の建物が見えないように、高さや密度を工夫しましょう。

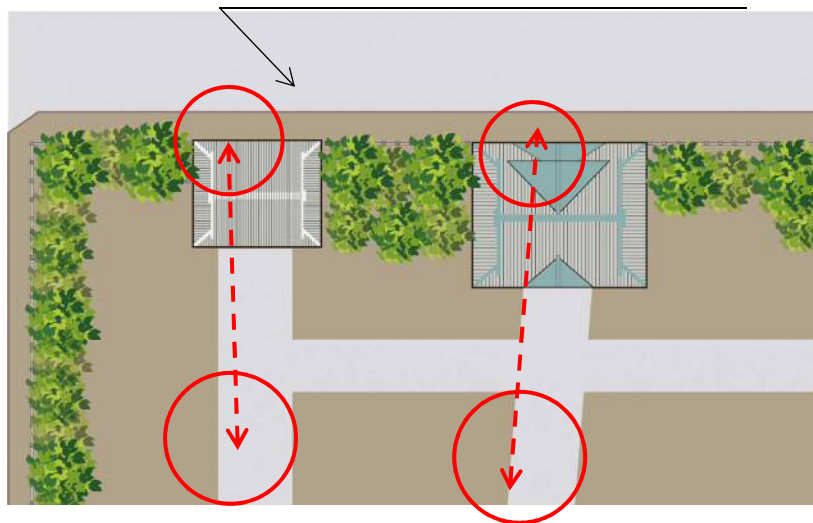


④ 敷地が道路に接する部分は、塀等を巡らせ建築物が直接道路に面さないようにする。

⑤ 境内の動線の工夫、門や建物入口前に適度な空間を確保する等、地域住民及び来訪者にとって地域の核として開かれた空間となるよう配慮する。

- 境内に入りやすいアプローチ（動線計画）や、門、入口の前に適度な空間を確保しましょう。

門の前は人が通りやすくしましょう。



（二天門の前の空間）



（帝釈天題経寺境内にある帝釈堂の前の空間）



（葛飾区観光協会提供）



地域住民にとって、帝釈天が親しみやすいような空間を提供しましょう。

⑥ 「葛飾柴又の文化的景観保存計画」の重要な構成要素に位置づけられた建築物は、①～⑤に加えて、当該保存計画の保存要件に適合するものとします。

⑦ ①～⑤に適合しない建築物等で、柴又地域文化的景観に一定の配慮があると区長が認めたものについては、この限りではありません。

イ 帝釈天境内以外の建築物

- ① 参道から見る調和の取れた街並みを保全するため、参道に面する建築物に加え、その背景となる建築物も含めて帝釈天と調和のとれた景観形成を図る。

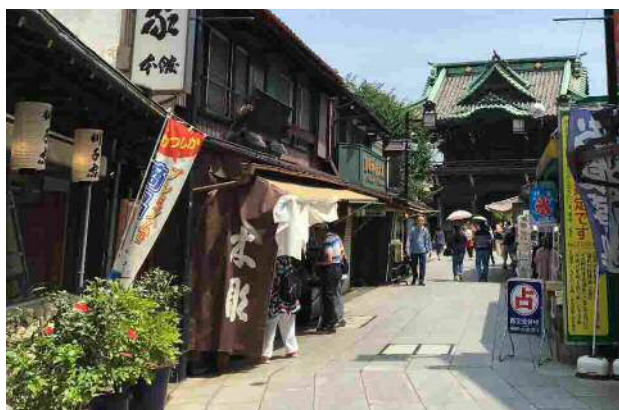
(取り組み例)



② 江戸川土手から見る街並みを保全するため、緑化に努め、帝釈天の緑との調和を図る等、景観形成に配慮する。

(取り組み例)

- 敷地内に樹木等がある場合は、可能な限り保存し、修景に生かしましょう。
- 駐車場や自転車置き場を設ける場合は、道路から直接見えにくくなるよう周囲の緑化に努めましょう。
- 緑化に使用する樹種は、周辺の景観と調和させるとともに、自生する樹木の活用に努めましょう。



(帝釈天周辺の緑化例)



(外構へ生垣を用いた例)

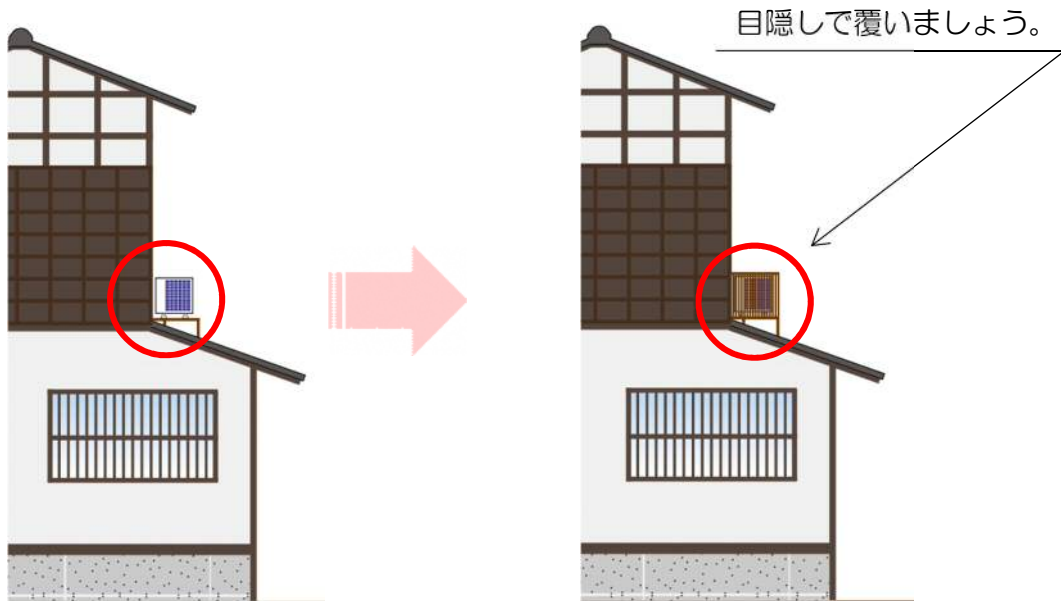


(駐車場を生垣で囲み、周辺の緑化へ配慮している例)

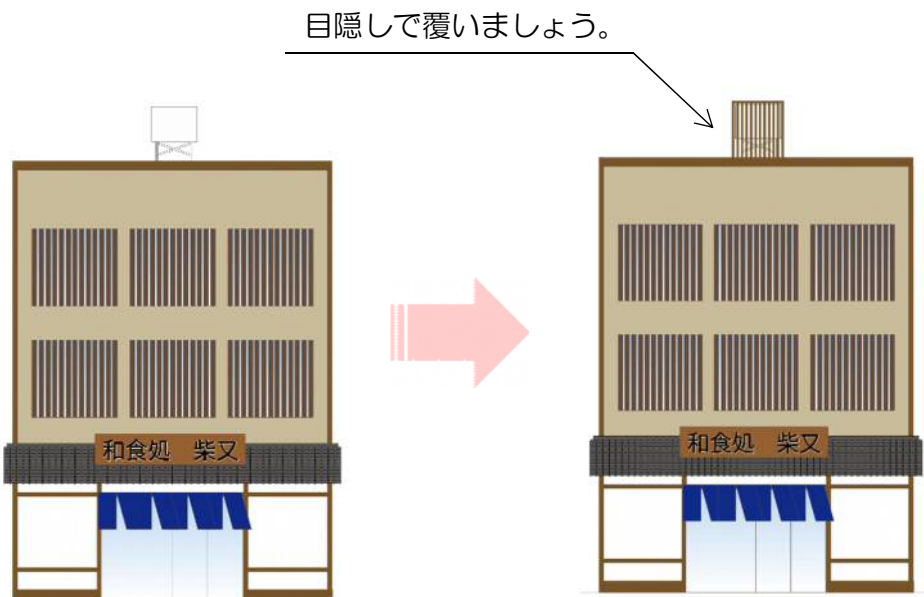
③ 屋根、屋上部に設備等がある場合は、周囲からの見え方に配慮する。

(取り組み例)

- 屋外設備機器は、極力参道から見えない位置へ設置するよう努めましょう。
- 参道に面して、設置せざるを得ない場合は、目隠しを行い、壁面や建具等と調和するよう努めましょう。



- 建築物等と一体的な印象となるよう、屋上設備等をルーバーで目隠しを行い、壁面や建具等と調和するよう努めましょう。



④ 建築物の外観（外壁、屋根、建具等）の色彩は、周辺環境と調和したものとし、蛍光色のほか次に掲げる色彩を使用しない。



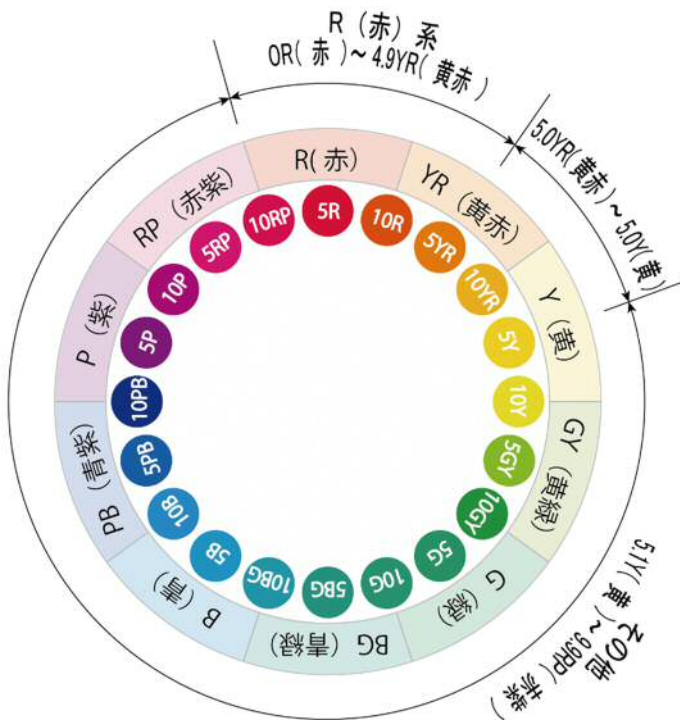
○ 外壁、建具など（使用できない色彩）

● 自然素材や自然素材の風合いのある素材を活かしたもの及び外壁の各立面の2割未満の部分を除き、以下の色彩を使用できません。

色相	明度
R（赤）系	2以下
5.0YR（黄赤）～5.0Y（黄）	
N（無彩色）	
その他	

色相	彩度
R（赤）系	12以上
5.0YR（黄赤）～5.0Y（黄）	
その他	

色彩について



色相は、いろあいを表します。

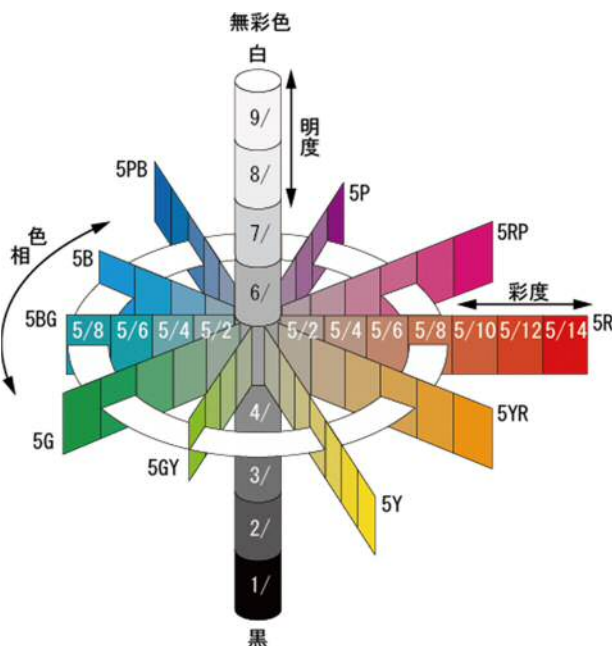
10種の基本色(赤・黄赤・黄・黄緑・緑・青緑・青・青紫・紫・赤紫)とその度合いを示す0から10までの数字を組み合わせ「10R」や「4Y」などのように表記します。

また、「10RP」は「OR」、「10R」は「OYR」と同意です。

「マンセル表色系」では、ひとつの色彩を「色相」「明度」「彩度」という3つの尺度の組み合わせによって表現します。

例

マンセル表色系の仕組み



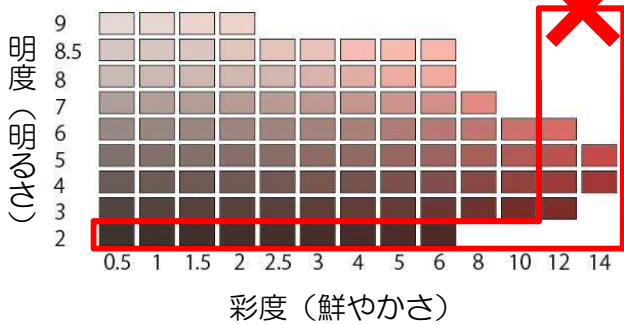
5YR **8.0** / **6.0**
 色相 = 色合い 明度 = 明るさ 彩度 = 鮮やかさ
 5ワイアール 8.0 の 6.0

白、黒、グレーなどの無彩色の彩度は0になり明度のみの表示になります。

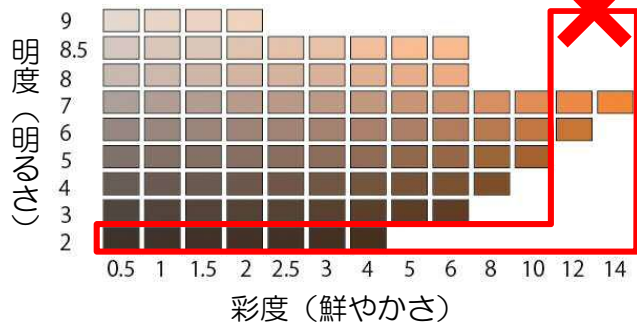
N **5.0**
 無彩色 明度 = 明るさ
 エヌ 5.0

建築物の外壁・建具などで使用できない色彩の例

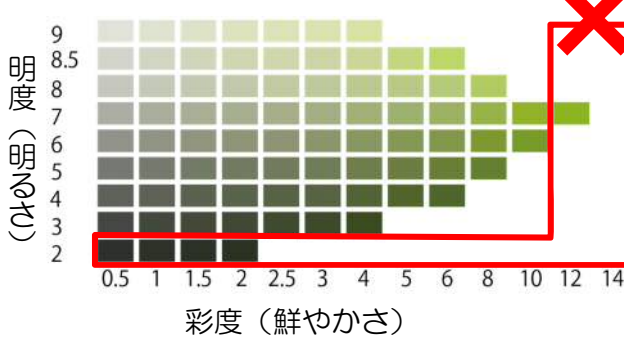
R (赤) 系 OR (赤) ~4.9YR (黄赤) の色相
【例 7.5R (赤)】



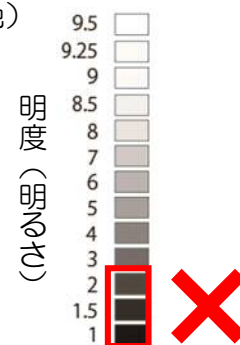
5.0YR (黄赤) ~5.0Y (黄) の色相
【例 5YR (黄赤)】



その他の色相
【例 5GY (黄緑)】



N (無彩色)

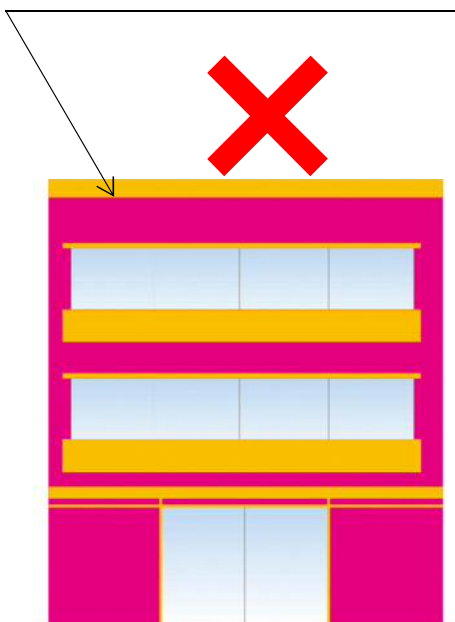


使用できない範囲

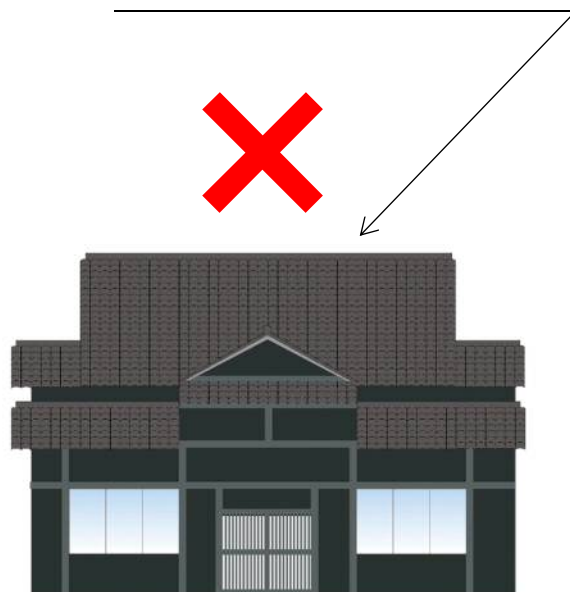
※印刷物のため、実際のマンセル値と色彩が異なる場合がありますのでご注意ください。

(禁止例)

鮮やかすぎる色彩は避けましょう。



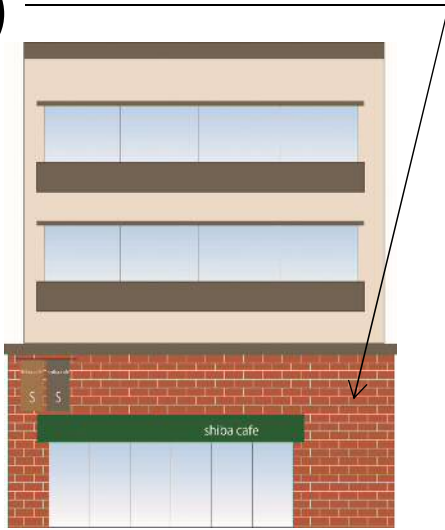
暗すぎる色彩は避けましょう。



(建築物の外壁、建具などの色彩の制限の例外)



自然素材の風合いのある素材



各立面の2割未満の部分は、使用できない色を使えます。



○ 勾配屋根 (使用できない色彩)

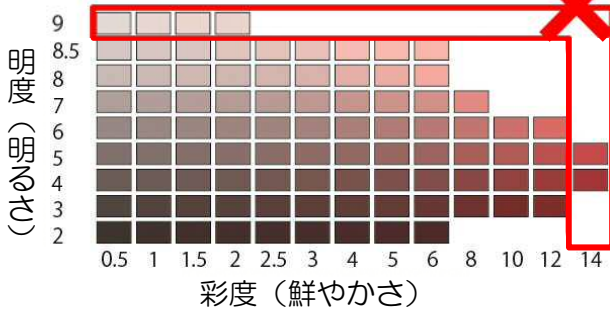
● 銅版葺きを除き、以下の色彩を使用できません。

色相	明度
R (赤) 系	9以上
5.0YR (黄赤) ~ 5.0Y (黄)	
N (無彩色)	
その他	

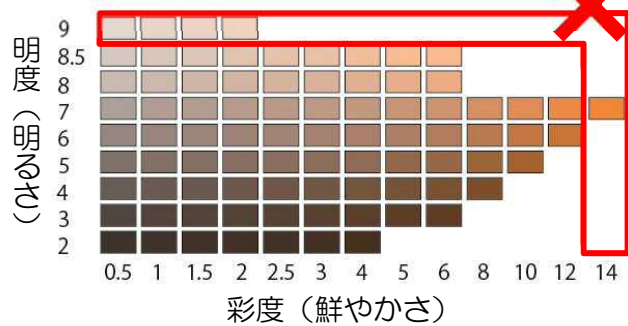
色相	彩度
R (赤) 系	14以上
5.0YR (黄赤) ~ 5.0Y (黄)	

建築物の勾配屋根で使用できない色彩の例

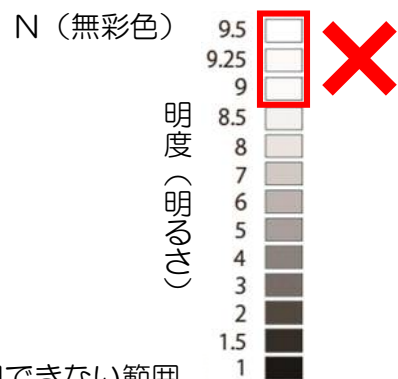
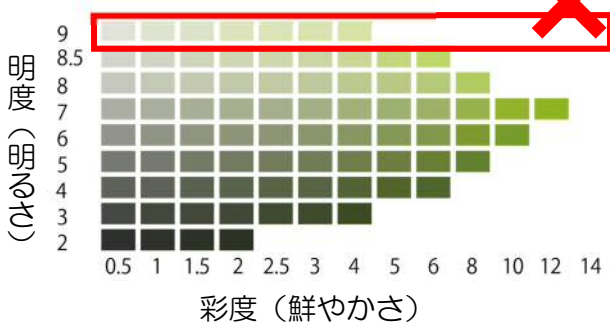
R (赤)系 OR (赤) ~4.9YR (黄赤) の色相
【例 7.5R (赤)】




5.0YR (黄赤) ~5.0Y (黄) の色相
【例 5YR (黄赤)】



その他の色相
【例 5GY (黄緑)】



 使用できない範囲

※印刷物のため、実際のマンセル値と色彩が異なる場合がありますのでご注意ください。

(禁止例)



(建築物の勾配屋根の色彩の制限の例外)

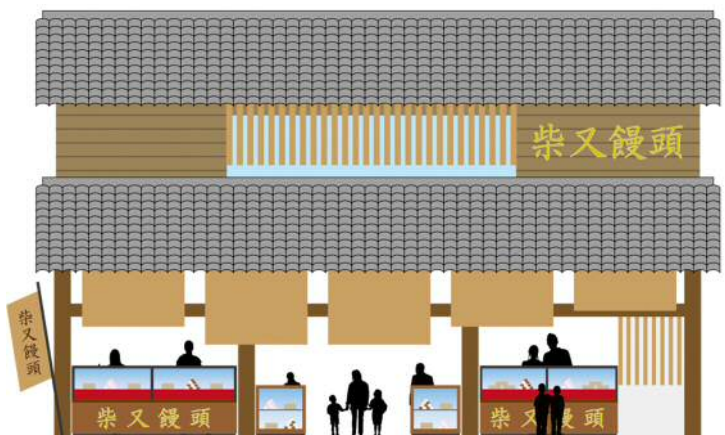


銅版葺きの場合は、色彩の制限対象にはなりません。



⑤ 参道に面する建築物は、屋根や外壁等に和風の自然素材や風合いが感じられる素材を使用する等、帝釈天の雰囲気や境内の緑と調和のとれたものとする。

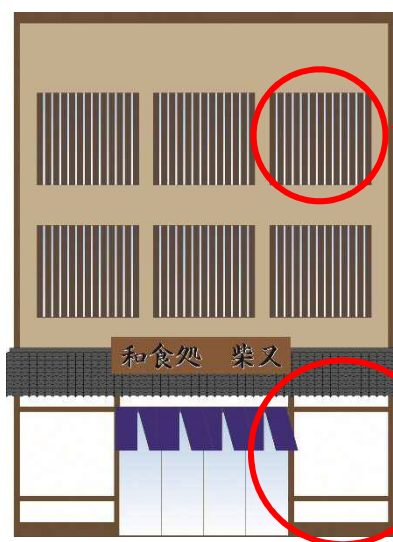
(自然素材を使用した例)



(瓦葺)



(自然の風合いが感じられる素材の使用例)



(窓の格子)



(付け柱)



⑥ 参道に面する建築物の外観（外壁、屋根、建具等）の色彩は、既存建築物の色彩を尊重するとともに、次に掲げる色彩を推奨する。

○ 外壁、建具など（推奨する色彩）

● 自然素材や自然素材の風合いのある素材を使用する場合を除き、以下の色彩を推奨します。

色相	明度	彩度
5.0YR（黄赤）～5.0Y（黄）	4以上 8.5未満	8以下
	8.5以上	3以下
N（無彩色）	4以上	-

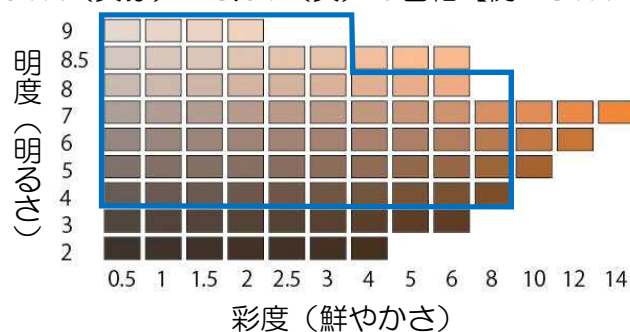
● 外壁の各立面の2割未満の部分については、以下の色彩を使用することができます。

色相	明度	彩度
5.0YR（黄赤）～5.0Y（黄）	-	8以下
N（無彩色）	1以上	-

建築物の外壁・建具などで推奨する色彩の例

5.0YR（黄赤）～5.0Y（黄）の色相【例：5YR（黄赤）】

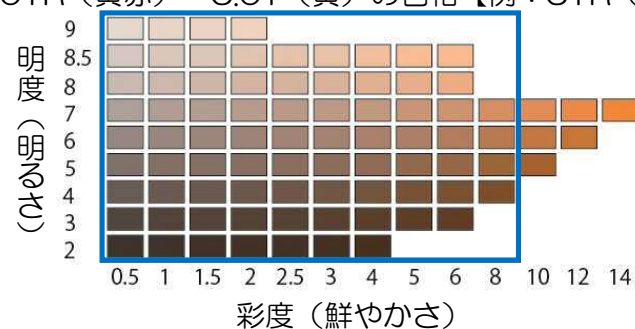
N（無彩色）




建築物の外壁の各立面の2割未満の部分で使用できる色彩の例

5.0YR（黄赤）～5.0Y（黄）の色相【例：5YR（黄赤）】

N（無彩色）



 推奨する範囲

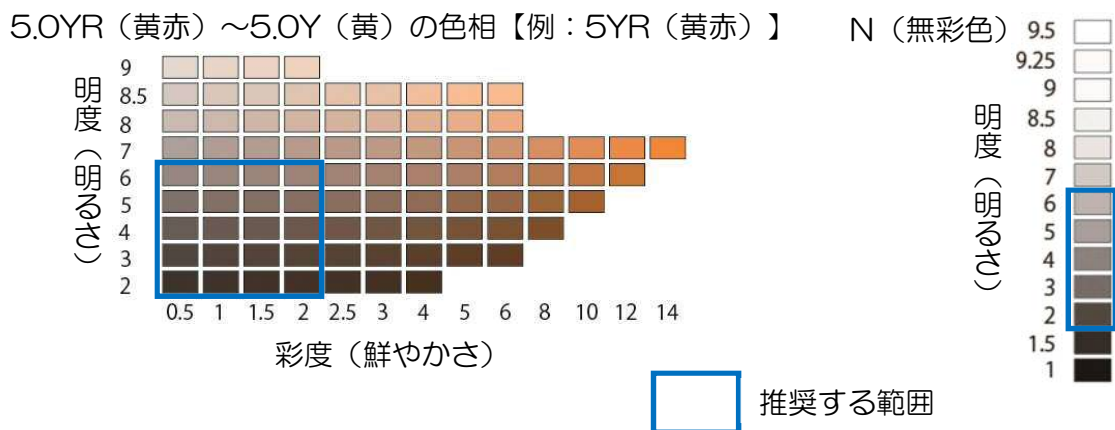
※印刷物のため、実際のマンセル値と色彩が異なる場合がありますのでご注意ください。

○ 勾配屋根（推奨する色彩）

● 銅版葺きを除き、以下の色彩を推奨します。

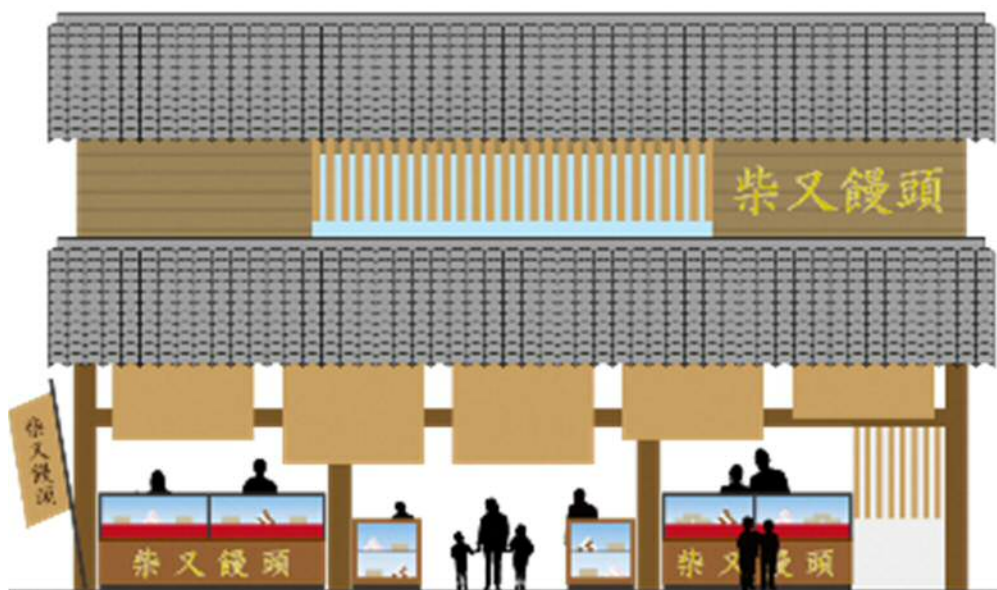
色相	明度	彩度
5.0YR（黄赤）～5.0Y（黄）	2 以上 6 以下	2 以下
N（無彩色）		-

建築物の屋根で推奨する色彩の例



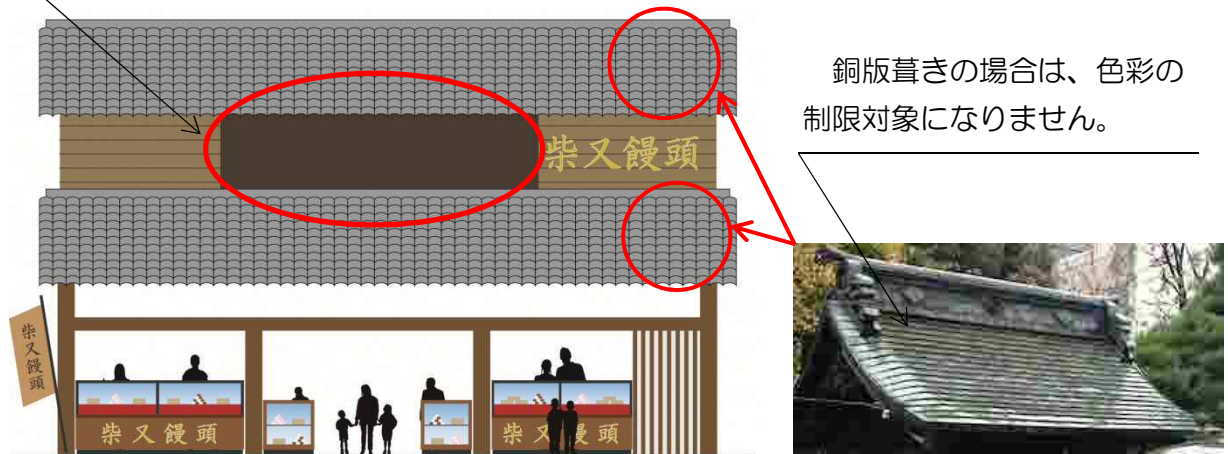
※印刷物のため、実際のマンセル値と色彩が異なる場合がありますのでご注意ください。

（推奨する色彩による建築物の外観の例）



(参道沿道の色彩の制限の例外)

各立面の2割未満の部分は、推奨する色彩の範囲が広がります。



⑦ 「葛飾柴又の文化的景観保存計画」の重要な構成要素に位置づけられた建築物は、①～⑥に加えて、当該保存計画の保存要件に適合するものとします。

⑧ ①～⑥に適合しない建築物等で、柴又地域文化的景観に一定の配慮があると区長が認めたものについては、この限りではありません。

(2) 第2・第3地区

1) 第2地区：帝釈天題経寺と門前を支えたかつての農村部空間

江戸時代の農地開発に関わり古くからある江戸川沿いの居住地と、近代農村として発達した国分道沿いの居住地から構成され、歴史的な寺社や旧家が存在しています。また、帝釈天への参詣道のうち、特に帝釈天参道付近は、第1地区の門前景観の雰囲気をおかかせています。

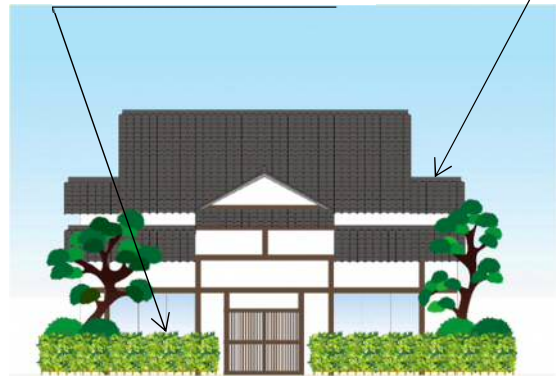
こうした旧家や寺社、門前等の歴史を感じさせる要素と調和した街並み景観の継承に努めます。

第2地区の景観写真



取り組み例

瓦葺き屋根等、和の趣が感じられる外観
生垣や植栽を行う。



第2地区の景観写真（帝釈天参道付近）

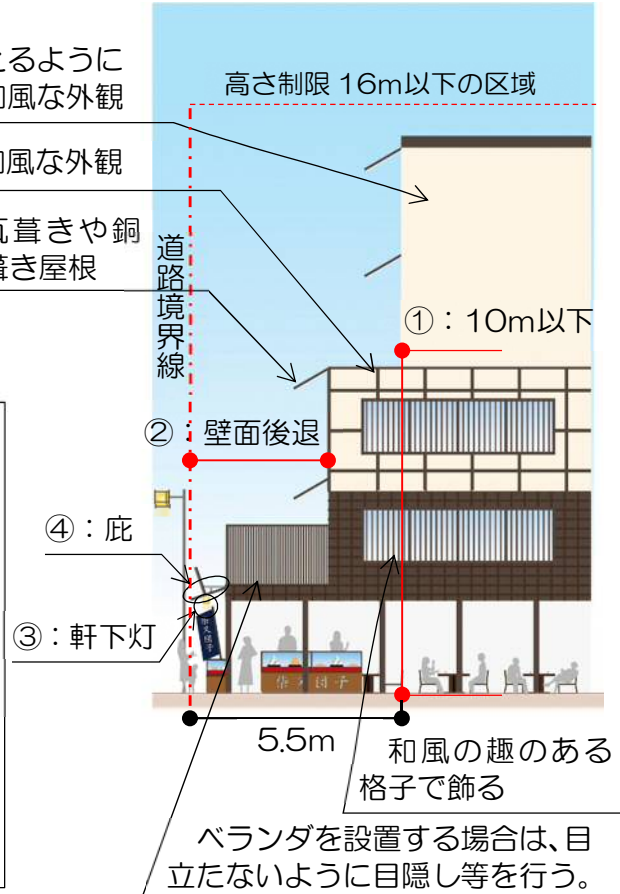


漆喰塗りに見えるように仕上げるなど、和風な外観

付け柱を設け和風な外観

瓦葺きや銅版葺き屋根

取り組み例



①高さ制限 16m以下の区域は、参道から 5.5m までを高さ 10m以下にする。

②3階の外壁は道路境界線から 3m以上後退する。

③おもてなしの雰囲気をつくる電球色のような温かみのある光源（例：LED照明は、演色性 Ra95 以上、色温度 3,000 ケルビン相当）。点滅式照明、回転灯や電光掲示板等の使用は避けましょう。

④各階に庇を儲け、通景通行を妨げないように努める。

2) 第3地区：大都市近郊の低地開発の歴史を伝える空間

現在、住宅地であるこの地区は、江戸時代の開削された柴又用水の痕跡が残ります。また、大正から昭和初期にかけて行われた耕地整理事業や土地区画整理事業により現在の道路基盤の原型が整えられるとともに、河川改修に伴う寺社や旧家の移転地になる等、低地開発の経緯を示す代表的な場所から構成されています。

このことから、今も残る農地や旧家、道・用水跡・河川等、低地開発の経緯や歴史と調和した街並み景観の形成に努めます。

第3地区の景観写真



生垣や緑化を積極的に行い、周辺環境に配慮する。

取り組み例

ア 第2、第3地区内の建築物

- ① 参道から見る調和の取れた街並みを保全するため、参道に面する建築物の背景となる建築物は帝釈天と調和のとれた景観形成を図る。

- 取り組み例は8頁を参照してください。

- ② 江戸川土手から見る街並みを保全するため、緑化に努め、帝釈天の緑との調和を図る等、景観形成に配慮する。

(取り組み例)

- 敷地内に樹木等がある場合は、可能な限り保存し、修景に生かしましょう。
- 駐車場や自転車置き場を設ける場合は、道路から直接見えにくくなるよう周囲の緑化に努めましょう。
- 緑化に使用する樹種は、周辺の景観と調和させるとともに、自生する樹木の活用に努めましょう。



(敷地内の樹木保存例)



(外構へ生垣を用いた例)



(駐車場を生垣で囲み、周辺の緑化へ配慮している例)

③ 屋根、屋上部に設備等がある場合は、周囲からの見え方に配慮する。

- 取り組み例は、10 頁を参照してください。

④ 建築物の外観（外壁、屋根、建具等）の色彩は、周辺環境と調和したものとし、蛍光色のほか次に掲げる色彩を使用しない。



○ 外壁、建具など（使用できない色彩）

- 自然素材や自然素材の風合いのある素材を活かしたもの及び外壁の各立面の2割未満の部分を除き、以下の色彩を使用できません。

色相	明度
R（赤）系	2以下
5.0YR（黄赤）～5.0Y（黄）	
N（無彩色）	
その他	

色相	彩度
R（赤）系	12以上
5.0YR（黄赤）～5.0Y（黄）	
その他	

○ 勾配屋根（使用できない色彩）

- 銅版葺きを除き、以下の色彩を使用できません。

色相	明度
R（赤）系	9以上
5.0YR（黄赤）～5.0Y（黄）	
N（無彩色）	
その他	

色相	彩度
R（赤）系	14以上
5.0YR（黄赤）～5.0Y（黄）	

- 色相、明度、彩度の詳細については、12頁を参照してください。

- ⑤ 「葛飾柴又の文化的景観保存計画」の重要な構成要素に位置づけられた建築物は、①～④に加えて、当該保存計画の保存要件に適合するものとします。

- ⑥ ①～④に適合しない建築物等で、柴又地域文化的景観に一定の配慮があると区長が認めたものについては、この限りではありません。

3 「柴又地域文化的景観に一定の配慮がある」とは

形態意匠のルールに適合しない建築物でも、柴又地域文化的景観に一定の配慮があると区長が認めたものについては、この限りではありません。

この場合、地域の方々、区、学識経験者から構成される審議会に諮り、当該会のご意見を踏まえ、個別に判断していきます。

<判断の際に留意する事項の例>

- ・ 申請物件が、地域内のどの位置にあるのか。
- ・ 申請物件が、重要な構成要素の近くにあるか。
- ・ 申請物件の周囲にある建築物、工作物の形態意匠。 等

4 申請手続き

申請手続きの流れ

柴又地域景観地区では、建築物の形態意匠の制限を定めることにより、良好な景観形成を目指します。対象区域における全ての建築物に係る次の行為は、景観法に基づき区長への認定申請が必要となります。

新築 増築 改築 移転 外観を変更することとなる修繕又は模様替え
色彩の変更

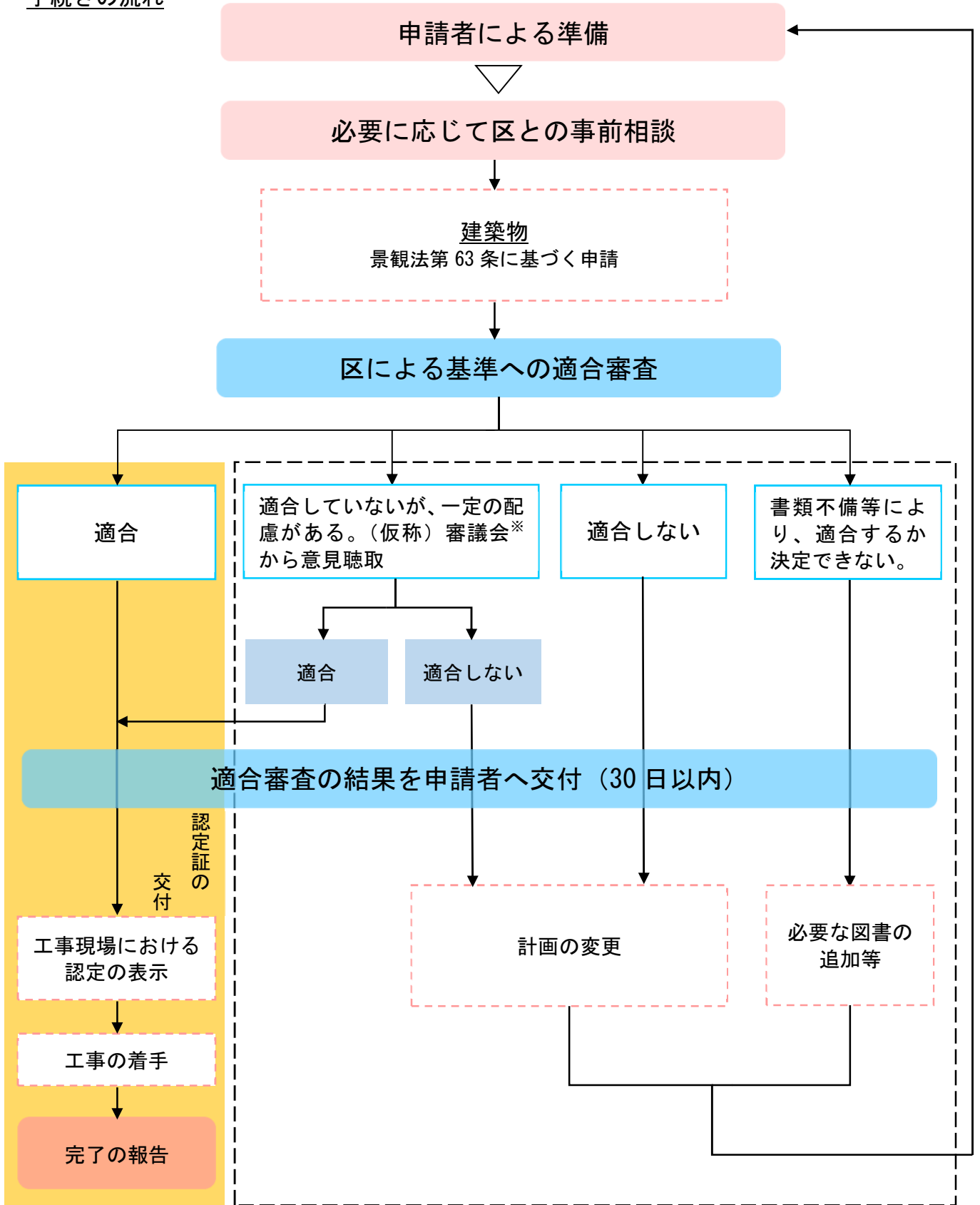
認定申請に必要な図書

認定申請書の正本及び副本にそれぞれ、次に掲げる図書を添付してください。

種類	記載すべき事項等	縮尺
建築等計画概要書		
委任状	本人に代わって代理人が申請手続きを行う場合	
位置図		1/2500 以上
配置図		1/100 以上
立面図	建築物の色彩が施された二面以上の立面図	1/50 以上
敷地及び敷地周辺写真		
その他参考図書		
屋外における建築設備の位置図		1/100 以上

※ 建物の規模が大きいため、上記の縮尺によっては適切に表示できない場合や、計画によっては必要のない添付図書を省略することができますのでご相談ください。

手続きの流れ



(仮称) 審議会とは、柴又地域文化的景観地域内における建築物等の現状変更について審議する区民・学識者・区で構成するもの。

制限の内容に適合している場合のルート

上記以外のルート

(参考) 罰則規程

建築物

景観地区内の建築物の形態意匠の制限に違反した場合や、工事の停止又は是正命令に違反した場合等は、罰則規定があります。

対象	内容	根拠
景観地区内の建築物の形態意匠制限に違反した場合	工事の停止又は是正命令	景観法第 64 条第 1 項
	違反建築物の工事監理者や設計者等の業務停止の処分	景観法第 65 条第 2 項
工事の停止又は是正命令に違反した場合	一年以下の懲役又は 50 万円以下の罰金	景観法第 101 条
認定申請をせず又は虚偽の申請書を提出	50 万円以下の罰金	景観法第 102 条
認定証の交付前に工事に着手		