

柴又まちなみ景観ガイドライン

「平成 20 年 2 月 20 日 東京都告示第 170 号」

特定非営利活動法人

柴又まちなみ協議会

＜まちなみ景観ガイドライン＞

目 次

1. まちなみの変遷と景観形成の取組について	… 1
2. ガイドラインの目標	… 1
3. 適用範囲	
(1) 区域	… 2
(2) 届出を要する行為	… 3
4. まちなみ景観の基準	
(1) 重点地区(全体)の基準	… 4
(2) 帝釈天エリアの基準	… 4
(3) 参道エリアの基準	… 5
5. ガイドラインの運用体制と協議方法等	
(1) 運用体制	… 8
(2) 協議方法等	… 8
6. その他規則で定める事項	… 9

1 まちなみの変遷と景観形成の取組について

柴又は、江戸川を後背地にもつ水と緑あふれる地域であり、古墳時代から人々が住む良好な居住地でした。江戸時代には帝釈天が開創され、明治時代末期には門前の参道が現在の形に整えられました。夏目漱石や谷崎潤一郎など多くの文学作品の中に柴又が登場し、人々に読まれ親しまれてきました。さらに昭和44年からは、映画「男はつらいよ」シリーズの舞台となり、人情味あふれ人々に愛されるまちとして、全国的に知れ渡りました。

文学や映画の舞台となった柴又帝釈天参道には、今日でも築60年～100年を経た建物が数多く残っています。その親しみある街並みと、緑あふれる住環境を保つため、区と地元商店会等が中心となり、今後の街並み景観の方針や施策を話し合い、昭和63年6月に「帝釈天及び参道の景観保全に関わる指導基準」を作成、柴又の下町らしい風景を率先して守る取組みがスタートしました。

この取組をさらに発展させるため、平成16年に「東京のしゃれた街並みづくり推進条例」に基づき街並み景観重点地区の指定を受け、「街並み景観準備協議会」を発足させ、柴又まちなみ景観ガイドラインの作成とその運用を通じて、地区全体で統一的に下町らしい調和の取れた景観形成を図っていくこととなりました。

2 ガイドラインの目標

本ガイドラインは、下町情緒豊かな門前町と歴史的建造物が多数存在する柴又帝釈天周辺地区の景観をこの地域に関わる人々が中心となり、まちづくりを実践していくことを目標としています。

この「柴又まちなみ景観ガイドライン」は街並み景観準備協議会の意向をとりまとめたもので、柴又地域が目指す街の将来像を示すとともに、柴又帝釈天参道を中心に建築誘導の考え方を示すものであります。建築等を行う場合は、このガイドラインに基づいた計画とし、さらに、特定非営利活動法人柴又まちなみ協議会と協議・調整を図りながら、柴又らしい風景や人情味あふれ人々に愛されるまちの保全・創出を図ります。

この地域に関わる人々が自ら共生の精神によってまちづくりを実践し、柴又の魅力があらためて全国的に発信され、さらに後世に継承されていくことを切望し、今後も引き続き柴又らしい景観の形成を地域全体で図っていくものとします。

3 適用範囲

(1) 区域

本ガイドラインの適用区域は、柴又六丁目の一部及び柴又七丁目の一部(以下「重点地区」という。)を対象とします。また、重点地区のうち、柴又帝釈天やその周辺の街並みを構成する上で特に重要となるエリアについては、景観特性に応じエリア設定を行い、各エリアの基準を定めました。重点地区及びエリアについては【図1】に示すとおりとします。

ア 重点地区名称: 柴又帝釈天周辺地区

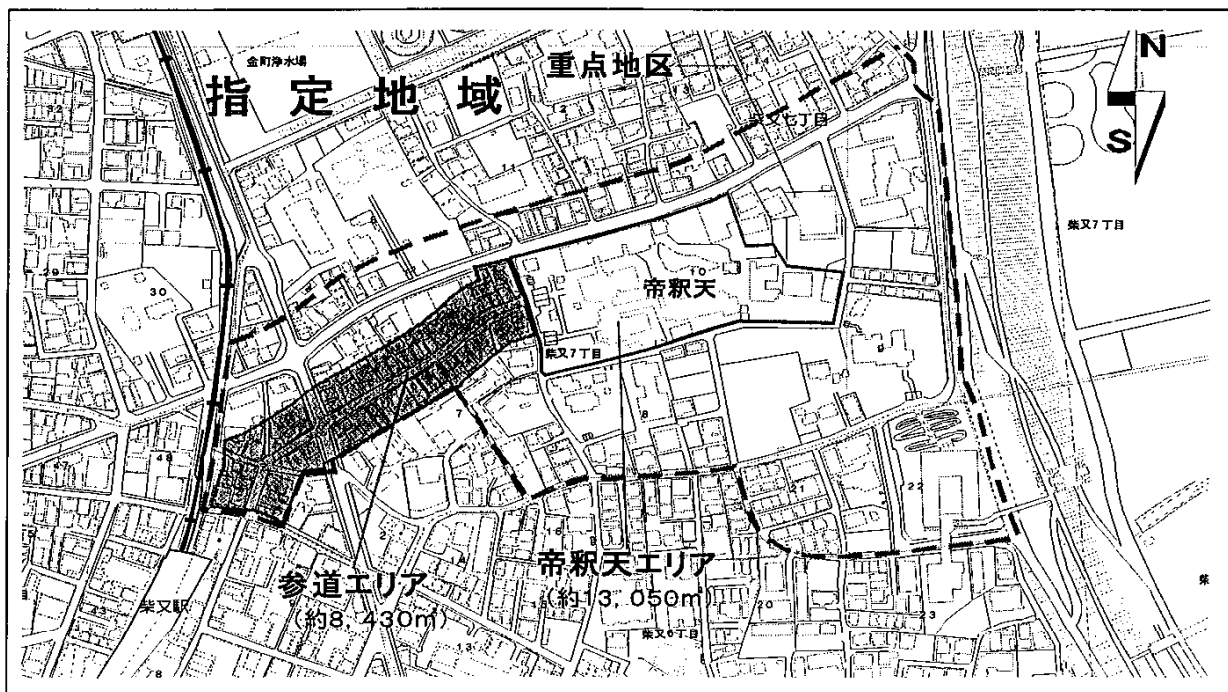
イ 面積: 約9.0ha

重点地区 : 帝釈天を中心に歴史的景観資源をネットワーク化した景観づくりを目的にする地区(全体)

参道エリア : 重点地区のうち、参道の個性を活かすことを目的にする区域

帝釈天エリア: 重点地区のうち、帝釈天境内の本堂や縁、帝釈天の歴史的風景や大樹のある風景など柴又帝釈天の景観特性を保存し、柴又らしさの保全を目的にする区域

【図1】 柴又まちなみ景観ガイドライン適用区域及びエリア図



(2) 届出を要する行為

重点地区内で以下に掲げる行為を行う場合は、事業主若しくは事業者は柴又まちなみ景観ガイドラインに基づき特定非営利活動法人柴又まちなみ協議会へ届出を行っていただき、計画内容がガイドラインの基準と適合しているかどうか協議していくこととなります。

ただし、ア 重点地区(全体)に掲げる行為に該当する場合には、ガイドラインの目標を達成するため、柴又帝釈天への眺望や景観へ配慮された建築行為等の内容について、報告するようお願いいたします。

ア 重点地区(全体)

○ 次のいずれかに該当する場合は報告するようお願いいたします。

ただし、重点地区内のうち帝釈天エリア・参道エリア内の行為については届出をするようお願いいたします。

- ① 開発行為(土地の区画形質の変更をしようとする場合。)または建築に係る土地の面積が1,000 m²以上の場合。
- ② 建築物の延べ面積が1,000 m²以上の場合。
- ③ その他、②に該当し柴又の環境に影響を及ぼす行為をしようとする場合。(例:解体、建物全体の外壁を塗りなおす等)

イ 帝釈天エリア

・帝釈天敷地内で、建築確認申請に関わらず、外観に関わる建築・改修等や外構等の改修・大きな既存樹木の伐採、移植等(既存の風景を大きく変える行為)を行う場合。

ウ 参道エリア

・参道に面した全ての建物で、建築確認申請に関わらず、外観に関わる建築・改修等を行う場合。

4. まちなみ景観の基準

(1) 重点地区(全体)の基準

ただし、重点地区内のうち帝釈天エリア、参道エリアについては、それぞれの基準を遵守してください。

ア 眺望景観等の保全

(帝釈天境内の景観)

・帝釈天境内の大樹に囲まれた緑豊かで開放的な景観の保全を図る。

(江戸川堤、柴又公園等(高台)からの眺望)

・地区のシンボルである帝釈天の薨や緑、山本亭の緑や金町浄水場の桜並木等への眺望景観を大切に
し、地区内の建築物は視点場(高台等)からの眺望点を中心とした良好な眺望景観形成に配慮する。

(参道から帝釈天への通景)

・参道に面する建物に加え、背景となる建物も含めて帝釈天(二天門)への通景を大切にした景観形成を図る。

イ 建築物等に関する制限

(建物の高さ・形態)

- ・帝釈天周辺の建物は境内から景観を配慮した高さ、形態とする。
- ・地区内の建築物は江戸川土手～柴又公園と続く高台から帝釈天の薨や緑への眺望景観に配慮する。
- ・参道周辺の建物は、参道から帝釈天への通景空間に配慮した建物の高さ・形態とする。

(建物の表情)

- ・帝釈天の門前は特に本堂の和風の雰囲気や境内の緑と調和のとれた建物とする。
- ・地区内の建物は高台等の視点場に対し、眺望の中心となる帝釈天等や緑と調和のとれた外壁とする。
- ・参道に面する建物やその背景となる建物は、帝釈天と調和のとれた参道らしい景観づくりに寄与するよう努める。

(緑化に努める)

- ・帝釈天の緑を核として緑豊かな街並みとなるよう地区全体で緑化に努める。

(2) 帝釈天エリアの基準

ア 帝釈天の景観保全

- ・題経寺は、歴史的建造物の保存および景観の保全に努める。

イ 建築等に関する制限

- ・帝釈天境内の建物や玉垣等を改修するときは、現況の雰囲気を壊さないように配慮する。

- ・帝釈天境内外周には、周りの建物がみえないように樹木を積極的に植えるように努める。
- ・帝釈天の外郭の生垣、樹木を剪定するときは、周囲の建物が見えないような高さや枝ぶりにとどめるように配慮する。
- ・地域住民およ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に配慮する。

(3) 参道エリアの基準

ア 帝釈天参道の景観保全

(柴又らしさを創造する風景の承継)

- ・江戸時代に帝釈天が開創されてから発展した門前の参道が現在の形に整えられたのは、明治時代末期といわれており、門前の建物は築100年～60年経つ物も多い。夏目漱石や谷崎潤一郎などの文学作品の中に柴又の参道が登場する。また、昭和44年から映画「男はつらいよ」シリーズの舞台となり全国的に知れ渡った。参道エリアのガイドラインはそのイメージを大切に、参道の個性を活かす。

(伝統的な「和」を感じる景観形成)

- ・柴又らしさを作り出している建築物・工作物について、江戸時代から住民各々が更新し守りつないできた街並みを尊重し、現在の風情・各建築物の個性を活かし、残し、継承しながら、伝統的な「和」を感じることのできる景観形成を目指す。

(帝釈天への通景を確保)

- ・地区のシンボルである帝釈天を尊重し、参道から帝釈天への通景を確保し、帝釈天と調和の取れた下町らしい参道景観の保全を図ることを目指す。

(災害への配慮)

- ・災害にも強い安全で安心な街をつくることを目指す。

イ 建築等に関する制限

①街並みを形づくる要素

●範囲・行為

(範囲)

- ・帝釈天参道に面した建築物。

(行為)

- ・建築物の新築、増築および改築又は改修する行為。(以下「新築等」という。)

●建築物の配置高さ

(形態)

- ・伝統的で、和風な景観形成につとめ、「参道としての連続性の確保」、「帝釈天との調和」等を考慮して、個別の建築物毎に参道に相応しい景観づくりを目指す。

(高さ)

- ・帝釈天参道に面し、かつ、都市計画により建築物の高さ制限が16mに規制されている地域は、参道から5.5mまでを、高さ10m以下にする。

(階数)

- ・高さ制限が10m以下の区域は3階までとし、参道の景観に配慮する。

(外壁後退)

- ・3階の外壁は道路境界線から3m以上後退する。

②街並みの表情をつくる要素

●建物の意匠(屋根、外壁、建具等)

(屋根・ひさし)

- ・各階にひさしをもうけ和風の街並み形成に努める。
- ・ひさしの出幅については三尺程度とし、通景通行を妨げないようにする。
- ・建築物の屋根やひさしは瓦葺きや金属板葺きとし、帝釈天や参道内の建物の屋根等と調和した、参道に応しい景観となるよう努める。

(外壁)

- ・建築物の外壁は、参道に相応しい和風の素材・色彩とする。

(建具等)

- ・建具等は和風の趣きとするよう努め、格子で飾る等の工夫を行う。
- ・参道に面してベランダを設置する場合は、目立たないように目隠し等を行う。

●建物用途

(建物用途)

- ・参道に面した1階部分にはぎわいの連続性をつくる用途、設えとする。
- ・駐車場は参道に面して設置しない。
- ・店舗については通りに面して開けた店づくりとし、参道のにぎわいづくりに努める。
- ・空き店舗等にもぎわいの連続が感じられるような利用、設えとするように努める。

例:のれんの設置、シャッターの工夫など

●その他

(看板)

- ・建築物に付属する看板等は、敷地内に設け、参道に相応しい大きさ、形状、色彩、位置とし、帝釈天の藁・山門への通景を妨げないものとする。
- ・著しく高輝度な照明や点滅する照明は使用しない。

（照明・光環境）

- ・街路灯、軒下灯全体で照明の色温度、演色性を揃え（温かみのある色、肌がきれいに見える光等）、統一感のある光環境を目指す。

（自動販売機）

- ・屋外設置物に関しては極力参道に面して設置しないように努める。
- ・参道に面して設置せざるを得ない場合は、色彩等について参道の雰囲気にあわせたものとし、照明計画と整合性を図る。

（室外機等）

- ・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に努める。
- ・参道に面して設置せざるを得ない場合は、目隠しを行い、囲い等は壁面や建具等と調和するように努める。

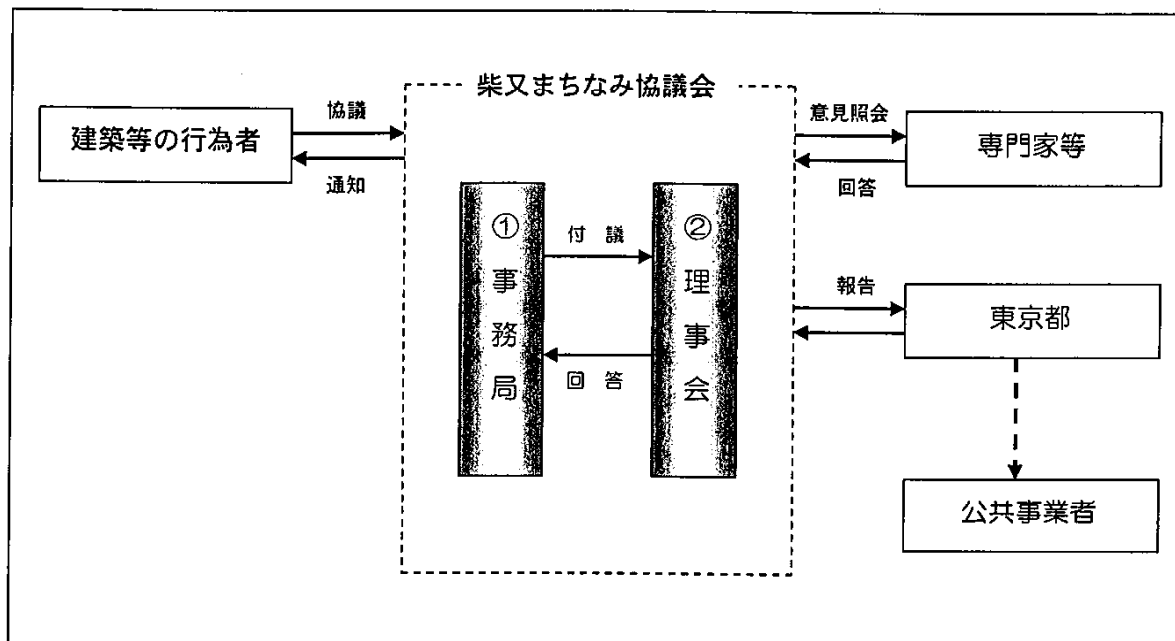
（色彩）

- ・建物や看板等の工作物は、和を感じられる色彩とし、奇抜な色は使用しない。ただし、布製のもの等に関してはこの限りではない。

5 ガイドラインの運用体制と協議方法等

(1) 運用体制

ガイドラインは、下図に示すような体制で運用します。



(2) 協議方法等

ア 協議時期

●3-(2)届出を要する行為(3頁参照)に該当する場合は、下記期間までに柴又まちなみ協議会の事務局へ「柴又まちなみ景観ガイドライン適用区域内における行為の届出書」等の提出が必要です。

- ①建築行為等を行う場合は、建築確認申請等の30日前まで
- ②その他の行為を行う場合は、行為を行おうとする30日前まで

イ 提出書類(提出部数:2部)

●ガイドラインで定める届出等を行う場合、以下に定める図書を添付していただきます。

<重点地区(全体)>

- ①敷地の利用計画図
- ②主要な建物の各階平面計画概要
- ③断面計画
- ④街路に面する部分の立面(着色必要)
- ⑤屋根伏図
- ⑥外部の仕上げ表、面積表
- ⑦その他

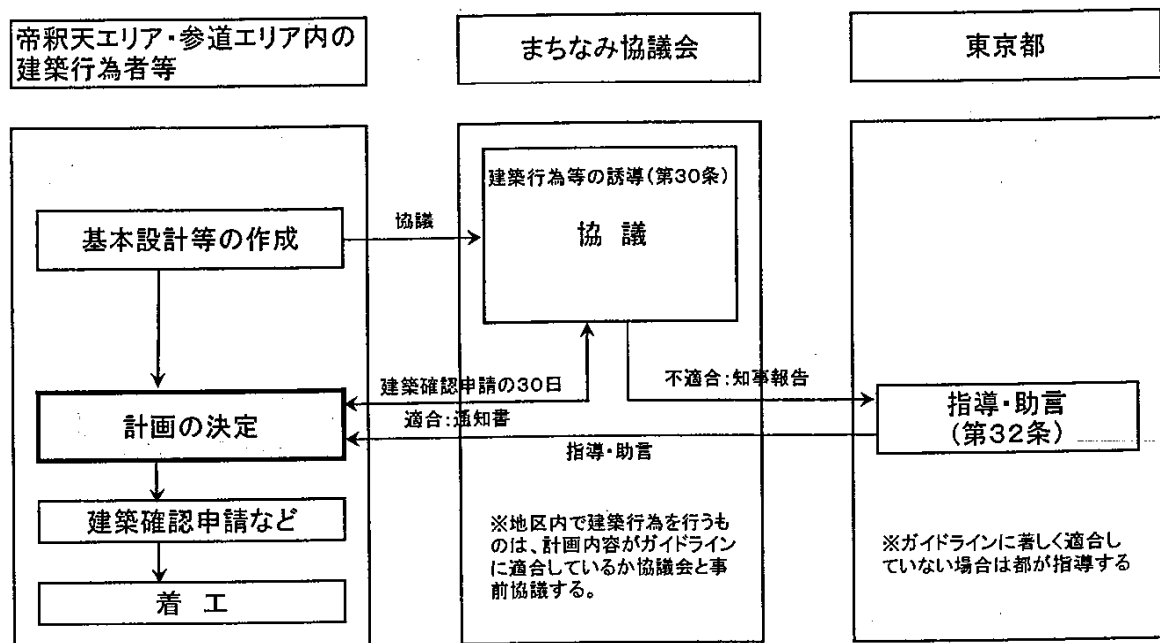
<参道エリア・帝釈天エリア>

・上記図書のほか、計画内容が分かり易い計画書、パース、スケッチ、見本等を添付していただきます。

ウ 協議方法

- ①受付後に協議の日時を指定し、協議会理事会と建築主または代理者同席の場で協議します。
- ②協議の場で合意が成立した場合は、協議会は議事録を作成し、両者で確認した上で適合通知書を発行し両者で保管します。
- ③合意が成立しない場合には再度協議しますが、再度の協議によっても合意がしない場合で、合意に向けた協議の継続が困難と判断される場合には、東京のしやれた街並みづくり推進条例(以下「条例」という。)の規定に基づき協議会は知事に報告し、以後の手順は条例の規定によるものとします。

参考 柴又まちなみ協議会との協議手続き



6 その他規則で定める事項

- ・特記なき事項については、「東京のしやれた街並みづくり推進条例」および「東京のしやれた街並みづくり推進条例施行規則」の規定によることとします。

名		称	柴又 まちなみ景観ガイドライン	
位		置	東京都葛飾区柴又六丁目および柴又七丁目地内	
面		積	約9. 0 h a	
街並み景観づくりの目標			親しみやすい街並みと緑あふれる住環境を守り、柴又のもつ、すぐれた価値や個性を見つめなおし、江戸川や緑、歴史環境を守り、育てながら、次世代につなげることを目標とする。	
重点地区（全体）	位置	置	東京都葛飾区柴又六丁目および柴又七丁目地内	
	面積	積	約9. 0 h a	
	眺望の景保観全	帝釈天境内の景観	帝釈天境内の大樹に囲まれた緑豊かで開放的な景観の保全を図る。	
	眺望の景保観全	江戸川堤、柴又公園等（高台）からの眺望	地区のシンボルである帝釈天の葦や緑、山本亭の緑や金町浄水場の桜並木等への眺望景観を大切にし、地区内の建築物は視点場（高台等）からの眺望点を中心とした良好な眺望景観形成に配慮する。	
	眺望の景保観全	参道から帝釈天への通景	参道に面する建物に加え、背景となる建物も含めて帝釈天（二天門）への通景を大切にした景観形成を図る。	
	建築物の規制	建築物の高さ・形態	・帝釈天周辺の建物は境内から景観を配慮した高さ、形態とする。（現行法に則る） ・地区内の建物は江戸川土手～柴又公園と続く高台から帝釈天の葦や緑への眺望景観に配慮する。 ・参道周辺の建物は、参道から帝釈天への通景空間に配慮した建築物の高さ・形態とする。	
	建築物の規制	建築物の表情	・帝釈天の門前は特に本堂の和風の雰囲気や境内の緑と調和のとれた建物とする。 ・地区内の建物は高台等の視点場に対し、眺望の中心となる帝釈天等や緑と調和のとれた外壁とする。 ・参道に面する建物やその背景となる建物は、帝釈天と調和のとれた参道らしい景観づくりに寄与するよう努める。	
	建築物の規制	緑化に努める	帝釈天の緑を核として緑豊かな街並みとなるよう地区全体で緑化に努める。	
	帝釈天エリア	位置	東京都葛飾区柴又七丁目 1 0 番 帝釈天境内の区域内	
	帝釈天エリア	面積	約1. 3 0 h a	
参道	帝釈天エリア	帝釈天の景観保全	題経寺は、歴史的建造物の保存および景観の保全に努める。	
	参道	建築物等に関する制限	・帝釈天境内の建物や玉垣等を改修するときは、現況の雰囲気を壊さないように配慮する。 ・帝釈天境内外周には、周りの建物が見えないように樹木を積極的に植えるように努める。 ・帝釈天の外部の生垣、樹木を剪定するときは、周囲の建物が見えないような高さや枝ぶりにとどめるように配慮する。 ・地域住民およ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に配慮する。	
	参道	位置	東京都葛飾区柴又七丁目 1. 3. 6. 7 番の各地内（帝釈天参道等から2 0 m）	
	参道	面積	約0. 8 4 h a	
	参道	帝釈天参道の景観保全	江戸時代に帝釈天が開創されてから発展した門前の参道が現在の形に整えられたのは、明治時代末期といわれており、門前の建物は築1 0 0 年～6 0 年経つ物も多い。夏目漱石や谷崎潤一郎などの文学作品の中に柴又の参道が登場する。また、昭和4 4 年から映画「男はつらいよ」シリーズの舞台となり全国的に知れ渡った。参道エリアのガイドラインはそのイメージを大切にし、参道の個性を活かす。	
	参道	帝釈天参道の景観保全	柴又らしさを創造する風景の承継	
	参道	帝釈天参道の景観保全	伝統的な「和」を感じる景観形成	
	参道	帝釈天参道の景観保全	柴又らしさを作り出している建築物・工作物について、江戸時代から住民各々が更新し守りつないできた街並みを尊重し、現在の風情・各建築物の個性を活かし、残し、継承しながら、伝統的な「和」を感じることでできる景観形成を目指す。	
	参道	帝釈天参道の景観保全	地区のシンボルである帝釈天を尊重し、参道から帝釈天への通景を確保し、帝釈天と調和の取れた下町らしい参道景観の保全を図ることを目指す。	
	参道	帝釈天参道の景観保全	災害への配慮	
参道エリア	参道	建築物等に関する制限	災害にも強い安全で安心な街を作ることを目指す。	
	参道	建築物等に関する制限	街並み・範囲・行為	
	参道	建築物等に関する制限	範囲	
	参道	建築物等に関する制限	行為	
	参道	建築物等に関する制限	形態	
	参道	建築物等に関する制限	高さ	
	参道	建築物等に関する制限	階	
	参道	建築物等に関する制限	高さ制限が1 0 m以下の区域は3 階までとし、参道の景観に配慮する。	
	参道	建築物等に関する制限	外壁後退	
	参道	建築物等に関する制限	3 階の外壁は道路境界線から3 m以上後退する。	
参道エリア	参道	建築物等に関する制限	街並みの意匠・建物・屋根・外壁・建具	
	参道	建築物等に関する制限	屋根	
	参道	建築物等に関する制限	高さ	
	参道	建築物等に関する制限	壁	
	参道	建築物等に関する制限	建具等	
	参道	建築物等に関する制限	建物用途	
	参道	建築物等に関する制限	看板	
	参道	建築物等に関する制限	照明光環境	
	参道	建築物等に関する制限	自動販売機	
	参道	建築物等に関する制限	室外機等	
参道エリア	参道	建築物等に関する制限	色	
	参道	建築物等に関する制限	建物や看板等の工作物は、和を感じられる色彩とし、奇抜な色は使用しない。ただし、布製のもの等に関してはこの限りではない。	
	参道	建築物等に関する制限	参道に面した1 階部分にはぎわいの連続性をつくる用途、設えとする。	
	参道	建築物等に関する制限	駐車場等は参道に面して設置しない。	
	参道	建築物等に関する制限	店舗については通りに面して開けた店づくりとし、参道のにぎわいづくりに努める。	
	参道	建築物等に関する制限	空き店舗等にもぎわいの連続が感じられるような利用、設えするように努める。	
	参道	建築物等に関する制限	例：のれんの設置、シャッターの工夫など	
	参道	建築物等に関する制限	建築物に付属する看板等は、敷地内に設け、参道に相応しい大きさ、形状、色彩、位置とし、帝釈天の葦・山門への通景を妨げないものとする。	
	参道	建築物等に関する制限	著しく高輝度な照明や点滅する照明は使用しない。	
	参道	建築物等に関する制限	街路灯、軒下灯全体で照明の色温度、演色性を揃え（温かみのある色、肌がきれいに見える光等）、統一感のある光環境を目指す。	
参道エリア	参道	建築物等に関する制限	屋外設置物に関しては極力参道に面して設置しないよう努める。	
	参道	建築物等に関する制限	参道に面して設置せざるを得ない場合は、色彩等について参道の雰囲気にあわせたものとし、照明計画と整合性を図る。	
	参道	建築物等に関する制限	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る。	
	参道	建築物等に関する制限	参道に面して設置せざるを得ない場合は、目隠しを行い、囲い等は壁面や建具等と調和するように努める。	
	参道	建築物等に関する制限	建物や看板等の工作物は、和を感じられる色彩とし、奇抜な色は使用しない。ただし、布製のもの等に関してはこの限りではない。	
	参道	建築物等に関する制限	参道に面した1 階部分にはぎわいの連続性をつくる用途、設えとする。	
	参道	建築物等に関する制限	駐車場等は参道に面して設置しない。	
	参道	建築物等に関する制限	店舗については通りに面して開けた店づくりとし、参道のにぎわいづくりに努める。	
	参道	建築物等に関する制限	空き店舗等にもぎわいの連続が感じられるような利用、設えするように努める。	
	参道	建築物等に関する制限	例：のれんの設置、シャッターの工夫など	

* 協議方法

以下の建築行為等をしようとする者は、行為を行う3 0 日前までに、その計画を「特定非営利活動法人柴又まちなみ協議会」に届け、協議を行うものとする。

ただし、重点地区内のうち帝釈天エリア及び参道エリアを除く区域については、報告のみを行うものとする。

重点地区内

- ①開発行為または建築に係る土地の面積が1 0 0 0 m²以上の場合
- ②建築物の延べ面積が1 0 0 0 m²以上の場合
- ③その他②に該当し、柴又の環境に影響を及ぼす行為をしようとする場合（例：解体、建物全体の外壁を塗りなおす等）

帝釈天エリア

・帝釈天敷地内で、建築確認申請に関わらず、外観に関わる建築・改修等や外構等の改修・大きな既存樹木の伐採、移植等（既存の風景を大きく変える行為）を行う場合

参道エリア

・参道に面した全ての建物で、建築申請に関わらず、外観に関わる建築・改修等を行う場合