

【別表】8つの景観域ごとの特性

※ 5ページ・「6 個性豊かなまち並みを育てる」の景観づくり指針の解説による別表。

8つの景観域	特 性
1 「川の手」の景観域	江戸時代から発達してきた下町としての地域と、戦後急速に都市化が進んだ地域とで構成され、隅田川をはじめとする大河川や江東デルタの掘割・運河網など、水のネットワークが縦横に巡っている。
2 「都心部」の景観域	都心部では、土地の高度利用が進み、高層ビルなどの建設により、ダイナミックな都市景観を呈しているが、まち並みはそれぞれ、副都心、問屋街、文教地区、住宅地など特徴を持った地域の顔を持つところがある。 また、歴史的・文化的遺産も多く、江戸時代の街割りの骨格を残しているところがあるほか、屋敷の名残や特徴的な坂も多く見受けられる。
3 「臨海部」の景観域	海辺や港の広々とした景観を身近に感じることができ、これを生かした海辺のレクリエーションエリアとしての特性も加わってきている。 また、ウォーターフロントの整備により、東京の新しいシンボルとして、ダイナミックで魅力的な都市景観を創り出している。
4 「山の手」の景観域	多摩川沿いの国分寺屋敷などを背景に武蔵野台地に広がる、住宅中心の市街地であり、神田川など多くの中小河川が地形の変化を生み出している。 また、鉄道の主要駅周辺を中心に、生活の核となる地域のにぎわいの場が育っている。
5 「武蔵野」の景観域	玉川上水や街道沿いの帯状の緑をはじめ、雑木林、屋敷林や農地などが残り、また、様々な歴史を伝える史跡等も見受けられるなど、武蔵野独特の景観を呈している。 また、低層の戸建て住宅を中心とする市街地の中に、計画的に整備された住宅団地も見受けられ、鉄道の主要駅周辺は、地域のにぎわいの中心となる商業地が形成されている。
6 「多摩の丘陵」の景観域	丘陵地とそれに続く台地を刻むように多摩川や中小の河川が流れている。台地の多くは市街化され丘陵地にも開発が及んでいるが、樹林や畑などの緑も比較的多く残っている。 また、八王子、立川、青梅、町田、多摩ニュータウンでは、多摩の「心」として位置づけられ、自立都市への育成が進んでいるほか、多摩都市モノレールの整備など、新しい都市づくりが計画的に行われている。
7 「多摩の山地」の景観域	山岳や溪谷等の豊かな水と緑が自然美を呈し、地域に根ざした伝統ある歴史や文化が継承されている。 また、地域の産業景観である、林業の特色を表す植林地の広がりも見受けられる。
8 「伊豆・小笠原諸島」の景観域	海を背景に島固有の自然景観資源が豊富にあり、美しい海洋景観を呈している。 また、それぞれの島に、独特の歴史や文化を伝える遺産が多く見受けられる。

※ 8つの景観域：景観づくり基本方針において、「地域らしさ」を共通認識できる同質的な圏域を8つに区分しており、これらを景観域として示しています。

3. 公共事業の景観づくり指針及び解説

■計画・設計段階（1/4）

ア 要素別指針

要素	指 針	解 説
1 配置・ 高さ・ 規模	□背景となる自然への眺望等に配慮した配置・高さ・規模を工夫すること。	景勝地等においては、主要な展望地からの眺望を著しく妨げることのないよう、特に施設の配置、高さ等を総合的に検討し、景観への影響を最小限にとどめるような工夫が望まれる。 また、通風や採光などの環境面にも考慮しながら、公園、建築物等の配置や規模を工夫することが望まれる。
	□歴史的なまち並みを有する地域では、そのまち並みに配慮した施設の配置や高さ、規模を工夫すること。	歴史的な建築物や土木・産業遺産等の歴史的雰囲気のある地域では、そのまち並みとの調和に配慮した景観づくりを進めることが望まれる。
	□周辺の主要な眺望点からの見え方に配慮した配置・高さ・規模を工夫すること。	主要な眺望点を意識し、施設自体あるいは背景との関係について、それらの眺望点から見た施設配置のあり方や建物高さなどについて考えることが望まれる。
2 素材	□周辺の自然景観に配慮した材料の活用を工夫すること。	特に自然景観地などにおいては、高い光沢のものではなく、木や石、布などの自然素材をできるだけ用いることにより、背景との違和感がないようにする等の配慮が望まれる。
	□地域の歴史・文化的特性に配慮した素材を工夫すること。	地域の歴史・文化的特性との調和に配慮することが望まれる。 例えば、まち並みの歴史や文化を象徴するような素材を可能な範囲で取り入れたり、時間の経過につれて、味わいが出てくる自然素材（木・石・布など）を使用することなども考えられる。
	□地場産材を使用できる場合は、その効果的な活用を工夫すること。	住民に親しまれる施設とするため、その一部に地域特有の素材を活用することも考えられる。
3 意匠・ 形態	□建築物や構造物などが自然地形の中で違和感のないよう、意匠・形態を工夫すること。	自然景観との調和を保つため、自然地形に配慮した形状とするなどの工夫が必要である。 例えば、建物を地形の変化にあわせ分節化し、不自然さの感じられないような建物レベルを設定するなど、豊かな自然景観を生かすよう工夫することが望まれる。 また、長大な壁面の場合、適度な陰影の変化をつけるなど、その大きさを感じさせないような工夫も考えられる。
	□地域の歴史的・文化的な雰囲気を意匠・形態の中に取り入れていくような演出にも配慮すること。	歴史的・文化的な雰囲気を持った地域における建築物等の意匠・形態は、周辺景観との調和に配慮し、違和感のないものとするが望まれる。 そのためには、地域の伝統的意匠や形態等を取り込むことなどにより、周辺の建築物等との調和を図ることが考えられる。 また、地域の特徴をデザインに反映していく場合には、短絡的にその形態を模すなどの直接的な表現は避けることが望まれる。

■計画・設計段階（2／4）

ア 要素別指針

要素	指 針	解 説
4 植栽	□良好な景観を形成している緑地や既存の樹木は、景観づくりに生かすよう工夫すること。	地域住民に親しまれている緑や既存樹木などは、できる限り保存することが望まれる。 また、保存が困難な場合には、良好な状態を保って移植を行うなど、その活用を検討することが望まれる。
	□植栽に当たっては、植物の生育に十分な植栽地盤を整備し、周辺の樹木や植生との調和に配慮すること。	植栽を行う場合は、通風や日照、土壌厚や排水など、緑の良好な生育環境が保てるよう、樹種に応じた植栽地盤を整備し、当該事業地にふさわしい緑のボリュームを確保することが望まれる。
	□樹木や草花による季節感を創出するよう工夫すること。	花の咲く木や実のなる木などを植栽することにより、自然の色や香りなどによって四季の移り変わりが感じられるとともに、野鳥や昆虫などが生息できる空間とするような配慮が望まれる。
	□歴史的な巨樹・古木などを景観づくりに生かすよう工夫すること。	古くから親しまれてきた巨樹や古木を、地域のシンボルとして、できる限り保存することが望まれる。 また、保存が困難な場合でも、移植等が可能であれば、その地域内に残していくことも考えられる。
	□その場にあった魅力を創り出せるよう植栽を工夫すること。	樹種の選定にあたっては、維持管理のしやすさ、着花や結実、落葉等による季節感や樹木の成長性など、植栽する場所に応じた検討が必要である。
5 色彩	□基調となる色彩は、周辺の自然景観（土、石、植物、森、山、空など）の色に配慮すること。	自然界の色彩との調和を図る上では、特に以下の点に留意することが望まれる。 ・色の調和には、周辺にとけ込むような色彩と、周辺とのコントラストを生む色彩の2つがあり、場所や機能に応じた使い分けを考慮する。 ・人工的に大きな面積を単色で塗装することは、自然になじみにくくなりがちであるため注意する。 ・自然の色彩は、場所により四季に応じて大きく変化することを考慮する。
	□都市の基盤となる公共施設については、地域の歴史や文化に配慮し、主張しすぎない色彩を工夫すること。	景観の土台となる道路や公園、河川などは、四季の変化や人々の暮らし、祭りやイベント等が美しく、魅力的に見えるよう、それ自身が主張しすぎない控えめな色彩とすることが望まれる。
	□施設の個性や魅力づけを行うため、周辺景観との調和に配慮するとともに、基調色に応じた強調色や演出色の活用を工夫すること。	色彩で魅力ある景観をつくるには、伝統的な地域色があればそれを生かしたり、統一的な調和の中に効果的なアクセント色を用いるなど、適度な変化やリズムのある色使いを工夫することが望まれる。

3. 公共事業の景観づくり指針及び解説

■計画・設計段階（3／4）

イ 空間別指針

空間	指 針	解 説
1 道路・ 鉄道・ モノレール	□道路は、景観の連続性に配慮しながら、快適性や個性（地域の特性）の創出を工夫すること。	連続するダイナミックな空間構成が道路の特徴であり、統一性のあるデザインとなるよう検討するとともに、主要な交差点に特色を持ったデザインを施すなど、地域の特徴を表す工夫を行うことも考えられる。 このとき、電話ボックス等の道路占有物が景観の阻害要因とならないように、配置や形態、色などの工夫を行うことが望まれる。また、沿道の特性に応じて架空線を地中化するなどの配慮も必要である。 さらに、街路樹の植栽により、景観的に道路の軸性を強化したり、道路により地域の景観が分断されることを和らげたりするなどの工夫が望まれる。
	□道路や鉄道等の高架橋などは、周辺に威圧感や圧迫感を与えないよう工夫すること。	ボリュームのある橋脚や防音壁などは、空間を分断し、景観的にも影響の大きな土木構造物であるため、素材や色彩、ディテールなどの工夫が必要である。 また、高架構造部の橋脚の間は、周辺の人々に潤いを与えるとともに、地域社会に役立つような活用も望まれる。
2 公園・ 緑地	□緑のネットワークの拠点となるような整備に配慮すること。	公園や緑地の整備に当たっては、周辺の緑との連続性、道路や河川など他の都市施設等との連続性や一体性に配慮し、緑のネットワークの拠点として寄与することが望まれる。
	□日常の生活環境では得られない開放感を与える空間づくりを工夫すること。	広々とした芝生広場などの風景が視界に入るだけでも、人々は開放感を得ることができる。大規模な公園等においては、日常の生活環境では得られない自然の大空間を確保することが望まれる。
	□地域の特性に応じた個性の創出を図り、その地域にとってのシンボルとなるような親しみのもてる空間づくりを工夫すること。	地域景観との一体感を持たせるとともに、地域のシンボルとなるような大木を配したり、広々とした広場空間を有するなど、変化があり、親しまれる公園づくりが望まれる。
3 河川・ 水路	□地域の特性に配慮するとともに、広がりをもった連続するオープンスペースとなるよう工夫すること。	広がりのある空間を維持するため、河川や水路の上部に、平行して高架構造物を設けないことが望まれる。 また、周辺のまち並みの変化にも対応できるよう、川のスケールや周辺の基本的な土地利用、まちの雰囲気など、変化しにくい特徴を生かした整備方針のもとに、流行に流されない落ち着いたデザインを行うことが望まれる。 さらに、河川のように長い区間連続する護岸等の施設については、本体施設の整備とは別に、少しずつ手を加えながら、徐々に修景していくプロセスも考えられる。
	□生活に身近で親しみやすい水辺景観となるよう工夫すること。	できるだけ親水性の高い、連続したオープンスペースを確保するとともに、地域の祭りやスポーツ・レクリエーション等の活動の場としても活用されることが望まれる。 例えば、都市部における直立護岸の水路については、高水敷の工夫などにより、少しでも親水性を高めるような工夫が考えられる。 また、閘門や水門などの河川施設については、水辺特有の景観として生かしていくような工夫が考えられる。 さらに、清流の復活など長期的な対応を図りながら、水量確保、水質向上、生態系等にも配慮した構造物の形態などを工夫することが望まれる。



■計画・設計段階（4／4）

イ 空間別指針

空間	指 針	解 説
4 橋りょう	□地域の特性及び周辺景観との調和に配慮するとともに、地域のシンボルとしての造形的な美しさの創出を工夫すること。	橋を地域のシンボルとして都市景観の中に積極的に取り込んでいく中で、光公害や省エネルギーにも配慮しながら、必要などころに夜間のライトアップを行うことなども考えられる。 また、川面をわたる風の涼しさや水の変化など自然の豊かさを感じ、楽しめる場として、橋梁上やその周辺に小広場等を設けるなどの工夫も考えられる。
5 ダム・ 堰堤	□自然景観の改変をできるだけ抑え、周辺景観との調和に配慮すること。 □新たな水辺空間の創出を図り、自然に触れることのできる憩いの場としての整備を工夫すること。	一般に山間部の自然地内に設置される大規模施設のため、景観に及ぼす影響も大きいことから、堤体の素材や形態及び意匠については、周辺の自然景観に配慮することが望まれる。 自然地における貯水池は、周辺の自然景観と調和した景観を呈するため、貯水池周辺には展望施設や休憩施設、遊歩道の整備等を進めるなど、水辺に親しめるような施設整備を行うことが望まれる。
6 砂防・ 治山	□災害防止機能を十分に果たす中で、できる限り周辺景観に配慮した工法を工夫すること。	市街地から展望される場所や、自然地で人々に利用される場所に近接する場所で事業を行う場合は、緑化工法や自然石工法などによって威圧感を軽減するなどの工夫が望まれる。
7 港湾	□東京港の外縁を際立たせることにより、港の存在をより明確にするよう工夫すること。 □周辺景観との調和や、港の活動がうかがえる空間となるよう工夫すること。	港の風景は、個々の施設や建物の機能美とともに、海上から見た「群」としての美しさにも配慮することが望まれる。 また、人工施設で固められがちな港の外縁部分は、積極的に緑地を設けることなどによって、全体として自然に包まれた潤いある東京港を演出することが考えられる。 港にはその利用目的によって、物流、工業、レクリエーション等の機能があり、その機能に応じて様々な施設が立地する。それぞれの施設では、独特の活動があり、その活動がうかがえるような演出を行うことが考えられる。
8 建築物	□地域のシンボルとなる建物については、周辺景観との調和を図りつつ、地域の景観を先導する新たな空間を形成するよう工夫すること。 □住民が利用する施設については、明るく開放的で地域に親しまれるデザインを心がけること。	工場や処理施設等は機能中心となり、無表情で、一見してそれとわかる画一的なデザインになりがちであるため、機能面からくる制約の中で、景観づくりに寄与する工夫が望まれる。 設備類については、建築物との一体性や見えがかりなどに配慮した意匠や設置位置などの工夫が望まれる。 また、敷地を緑化する場合には、周辺の緑との連続性等に配慮するとともに、建築物のボリューム感に応じた緑量となるように計画することが望まれる。 さらに、道路のアイストップとなるような場所や広範囲から見渡される場所に建つ建築物は、光公害や省エネルギーに配慮した上で、ライトアップなどによりランドマーク性を強調することも考えられる。 駐車場や駐輪場は景観の妨げとなることがあり、高低差を利用するなどの工夫により、周囲からの見え方に配慮することが望まれる。 また、管理区分は塀や柵で行うのではなく、高低差によるものや低木の植栽により、さりげない空間的表現を行うなど、全体として大きな空間として見せる工夫も考えられる。

### 3. 公共事業の景観づくり指針及び解説

#### ■工事・管理段階（1/1）

事 項	指 針	解 説
1 工事中の 景観	□工事現場も一時的なものとしてとらえるのではなく、景観の一部を構成するものとして周囲の景観に配慮すること。	工事中の仮囲いや仮設備等が、近くを通行する人に圧迫感や不安感を与えず、気持ちよく通行できるよう工夫することが望まれる。
2 自然植生 の回復	□大規模な土地の造成や改変後は、周囲の自然景観との違和感が生じないよう配慮すること。	自然植生の伐採などによる大規模な土地造成等を行った場合は、できる限り施設周辺部の植樹等により自然を回復する等の措置が望まれる。
3 景観づく りの継承	□事業終了後、景観づくりへの取組を振り返り、課題を明らかにすることによって、今後の景観づくりに役立たせること。	チェックリスト等により景観づくりへの取組みを振り返ることにより、良好な事例として整理するとともに、問題点や今後の課題等を明らかにすることが必要である。 また、これらの事例をもとに、景観形成への取組に対する意見交換を行う場を設け、景観づくりの意識向上を図ることが望まれる。

### ③ 幹線道路の整備に合わせた沿道景観の形成

- ・ 幹線道路整備事業の進捗にあわせ、沿道の土地利用を適切に誘導する仕組みを構築し、道路空間と沿道の街並みが調和し、緑豊かな景観を計画的に誘導していく
- ・ 道路事業者と都や地元区市町村の都市計画所管組織等によりモデル的な取組を実施

#### <モデル的な取組事例>

##### 環状二号線（新虎通り）沿いの景観形成

出典：街並み再生地区及び街並み再生方針の概要

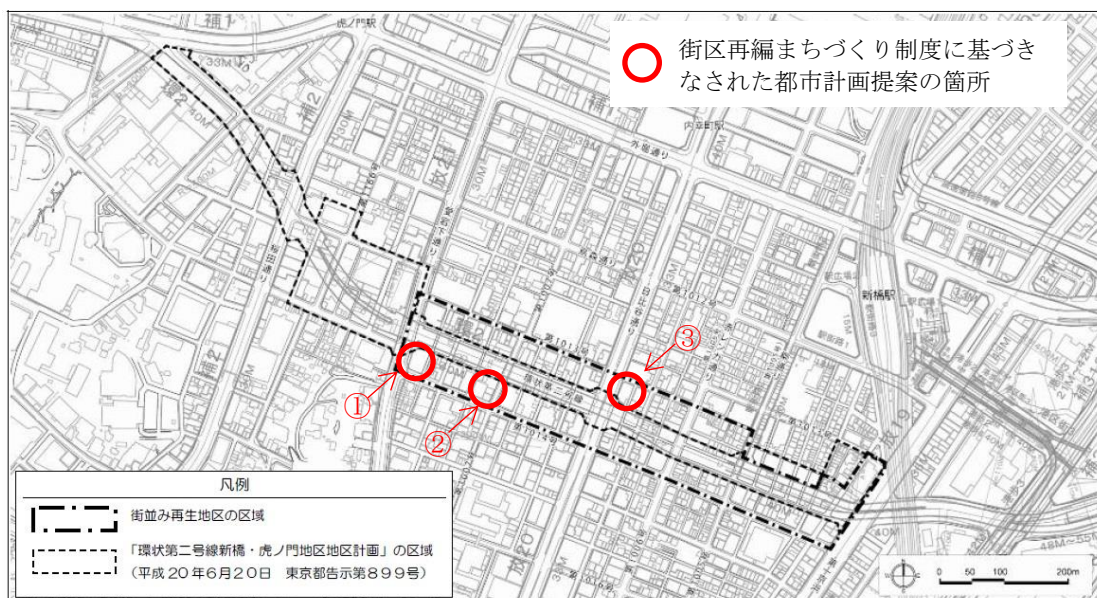
（環状二号線沿道新橋地区（平成 25 年 3 月 27 日指定））

#### ○概要

- ・ 市街地再開発事業により整備された道路と道路沿いの区域を対象に、「東京のしゃれた街並みづくり推進条例」の「街区再編まちづくり制度」に基づく「街並み再生地区」の指定を受け、地域の実情に即した柔軟なルールに沿って、段階的なまちづくりを誘導
- ・ 都市開発諸制度の都市計画提案を行う事業については、大規模建築物等の建築等に係る事前協議制度を通じ、景観に配慮した事業となるよう誘導

#### ○経緯

- ・ 港区では、環状 2 号線の整備を契機に、地域の魅力を高め、計画的なまちづくりを推進するため、「環状 2 号線周辺地区まちづくりガイドライン（以下、「ガイドライン」という）」を策定（H24.3）
- ・ ガイドラインの基本方針を実現するため、区は、「東京のしゃれた街並みづくり推進条例」で定める「街区再編まちづくり制度<sup>\*1</sup>」を活用し、「環状二号線沿道新橋地区街並み再生地区」を提案
- ・ 都が同地区を指定し、街並み再生方針<sup>\*2</sup>を策定（H25.3）
- ・ これまで、「環状二号線沿道新橋地区街並み再生地区」において、街並み再生方針に基づき、3 件の都市計画提案がなされた（当該 3 件は大規模建築物等の建築等に係る事前協議の対象）



環状二号線沿道新橋地区街並み再生地区 区域図

## 街並み再生方針（一部抜粋）

### 環状第二号線沿道新橋地区 街並み再生方針

<p>1 整備の目標</p>	<p>環状第二号線沿道新橋地区（以下「本地区」という。）は、都心と臨海部を結ぶ重要な幹線道路である環状第二号線とその沿道から成る地区である。</p> <p>本地区は、特定都市再生緊急整備地域「東京都心・臨海地域」内に位置し、地域整備方針として、「環状2号線の整備とその沿道土地利用の促進を図るとともに、国際金融・業務・商業・文化・交流機能や生活・業務支援機能など多様な機能を備えたにぎわいにあふれた国際性豊かな交流ゾーンを形成」することが掲げられているほか、東京の都市づくりビジョンや港区まちづくりマスタープランにおいても環状第二号線の整備に合わせたまちづくりを推進することが目標として掲げられている。</p> <p>一方、本地区では、比較的小規模な敷地が多い上、建築物の老朽化が進んでおり、幅員の狭い道路が多数存在することから、防災上の安全性が懸念されるとともに、都心にふさわしい土地の有効利用が妨げられている。また、沿道の建築物と環状第二号線の地上部道路空間との一体性に欠ける街並みとなっている等の課題を抱えている。</p> <p>こうしたまちの課題への対応として、港区景観計画では、本地区を含む環状第二号線周辺を「環状2号線周辺景観形成特別地区」に指定し、緑豊かな道路空間と沿道の建築物等が一体となり、品格とにぎわいのある景観形成を推進することとしている。また、港区が地元住民等とともに策定した「環状2号線周辺地区まちづくりガイドライン」では、多様な機能と魅力が重なり合い、にぎわいと活力を生み出す緑豊かなシンボルストリートを目指し、これにふさわしい街並みの形成やエリアマネジメントを実践していくことを目標としている。</p> <p>そこで、本地区においては、以下のとおり、沿道の老朽化した建築物の更新や細分化した敷地の統合を図り、にぎわいと統一感のある街並みを形成し、国際競争力の強化に資する業務、商業、交流機能と都市型住宅機能等が複合する魅力と活力を生み出す沿道まちづくりを推進することにより、次世代の東京を象徴するシンボルストリートとなることを目標とする。</p> <p><b>（1） にぎわいと統一感のある街並みの形成</b></p> <p>環状第二号線沿道の建築物の壁面線の統一やにぎわい施設の連続化とともに、環状第二号線の広幅員歩道等の利活用により、歩いて楽しいにぎわいと活気にあふれ、統一感と品格ある街並みの形成を図る。</p> <p>※以下、本方針において「環状第二号線」と記載した場合、環状第二号線の愛宕下通りから第一京浜までの間を示すものとする。</p> <p><b>（2） 土地の有効利用の実現</b></p> <p>敷地統合の促進、敷地の集約化と幅員の狭い道路の再編を一体的に行う街区の再編（以下「街区再編」という。）の促進により、東京の新たな成長軸としてふさわしい土地の有効利用の実現を図る。</p> <p><b>（3） 魅力と活力のある持続的なまちづくりの推進</b></p> <p>居住、業務、商業、文化・交流といった多様な機能を備えた魅力と活力ある複合市街地を形成するため、都心居住の推進及び業務拠点の形成に資する用途を誘導する。加えて、災害時の一時受入れ場所の確保など防災機能の整備や環境負荷の少ないうるおいのある都市空間を形成することにより、安全・安心・快適で持続的なまちづくりの推進を図る。</p>
<p>2 整備すべき公共施設・その他公益的施設に関する事項</p>	<p><b>（1） 道路ネットワークの整備</b></p> <p>本地区では、環状第二号線の整備により道路ネットワークが形成され、円滑な道路交通機能が確保される一方で、幅員の狭い道路が多く存在し、都心にふさわしい土地の有効利用の妨げとなっていることなどから、これらの幅員の狭い道路については、街区再編に合わせて、廃道・拡幅・付替えを適切に行い、総合的な交通環境の向上を図る。</p> <p><b>（2） 歩行空間の整備</b></p> <p>歩いて楽しい歩行空間を形成するため、街区をつなぐ役割を担う地区内ネットワーク道路の沿道に歩道状空地等を整備する。また、街区再編において、歩行者の通行機能を継続させる必要がある場合、道路の廃止後も敷地内の適切な位置に貫通通路を確保する。</p> <p><b>（3） 広場状空地の整備</b></p> <p>環状第二号線の広幅員歩道などの空間が充実することから、本地区内では大規模な空地等は配置せず、歩行者等が気軽に憩うことのできる快適な広場状空地を整備する。</p>



	<p>(4) 防災機能の整備 災害時の帰宅困難者対策として、一時受入れ場所や防災備蓄倉庫等の防災機能の整備を図る。</p>
<p>3 土地の区画 形質の変更 に関する基本 的事項</p>	<p>敷地統合により土地の合理的な利用を促進し、良好な街並みを形成するため、敷地面積の最低限度を 250 m<sup>2</sup>とする。特に、高度利用を行う場合は、敷地の集約化により敷地外周全てが道路に接する街区整備（以下単に「街区整備」という。）や街区再編を行う。</p>
<p>4 建築物等に関する基本 的事項</p>	<p><b>(1) 建築物等の配置、形態及び意匠</b></p> <p>① 建築物の壁面の位置の制限【街並み再生方針図2】</p> <p>①-1 環状第二号線に面する建築物 東京の顔となるシンボルストリートにふさわしい統一感のある魅力的な沿道景観を形成するため、建築物の壁面の位置を定める（1号壁面：0.2m以上）。</p> <p>①-2 広域ネットワーク道路に面する建築物 幹線道路に沿って連続的に調和した沿道景観を形成するため、建築物の壁面の位置を定める（2号壁面：0.5m以上）。</p> <p>①-3 地区内ネットワーク道路等に面する建築物 歩行者等が気軽に憩うことのできるうるおいある沿道空間と道路に沿って連続的に調和した沿道景観を形成するため、建築物の壁面の位置を定める（3号壁面：1.5m以上 4号壁面：5.0m以上）。</p> <p>② 建築物等の高さの制限 東京の顔となるシンボルストリートにふさわしい統一感のある魅力的な沿道景観を形成するため、建築物等の高さ（建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第2条第1項第6号に定める高さをいう。）の最高限度を80mとする。</p> <p>③ にぎわいの演出による歩いて楽しい街並みの形成 歩いて楽しい街並みを形成するため、環状第二号線に面する建築物の1階部分については、「(2) 建築物の用途」に示す「にぎわい施設」を壁面の過半を占めるように配置するとともに、以下のにぎわいの演出の工夫を行う。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・透過性のある素材の使用</li> <li>・オープンテラスやショーウィンドウなどの設置</li> <li>・営業時間外においても、照明や展示などによりにぎわいを損なわない演出の工夫（照明については、LED照明等の環境に配慮した器具を選定すること。）</li> <li>・その他、建築物内のにぎわいを通りに表出させる工夫</li> </ul> <p>④ 色彩等の意匠に関する配慮 建築物等の色彩は、品格と活力ある街並みの創出に資するように配慮すること。特に、環状第二号線に面する建築物等については、環状第二号線側を正面とし、街路樹等の緑が映えるような色彩等の意匠とすること。また、屋外広告物等の配置等についても、街並みや建築物との一体性に配慮すること。</p> <p>⑤ その他の事項 環状第二号線のにぎわいの連続化や安全な歩行者環境の形成を図るため、原則として環状第二号線に面して自動車出入口を設けてはならない。</p> <p><b>(2) 建築物の用途</b></p> <p>① にぎわいの創出に資する施設の導入 環状第二号線に面する建築物は、その1階部分の主たる用途として、住民、就業者及び来街者にとって魅力的で品格を感じられる、にぎわいの創出に資する施設（以下「にぎわい施設」という。）を導入する。</p> <p><b>【にぎわい施設】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・物品販売業を営む店舗 例) 洋品店、食料品店、家具店</li> <li>・飲食店 例) 喫茶店、各国料理店</li> <li>・公開を目的とした施設 例) アンテナショップ、ショールーム</li> <li>・サービス施設 例) 観光インフォメーションセンター、旅行代理店、両替店、銀行</li> </ul>

② 都心居住の推進及び業務拠点の形成に資する施設の誘導

多様な機能を備えた魅力と活力ある複合市街地の形成のため、多様なライフスタイルやライフステージに応える「優良な住宅」及び「生活利便施設」を誘導するとともに、国際的な東京のビジネスセンター機能を強化する「業務支援施設」を誘導する。

【優良な住宅】

「優良な住宅」は、以下の全てを満たすものとする。

- ・専用床面積 55 ㎡/戸以上とする。ただし、サービス付き高齢者向け住宅はこの限りでない。
- ・省エネルギー対策等級 4 程度※以上とする。
- ・付属施設として、自転車等駐車場 2 台/戸以上を設置する。ただし、サービス付き高齢者向け住宅はこの限りでない。

※省エネルギー対策等級 4 程度とは、住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく評価方法基準（平成 13 年国土交通省告示第 1347 号）第 5 5-1(3)イ①a 表及び(3)イ②a 表の等級 4 の欄に掲げる基準値、又は、住宅に係るエネルギーの使用の合理化に関する設計、施工及び維持保全の指針（平成 18 年国土交通省告示第 378 号）3(1)及び 4 に掲げる基準値に適合することをいう。

【生活利便施設】

「生活利便施設」は、港区開発事業に係る定住促進指導要綱実施要領第 8 条第 2 項に定める施設のうち以下のものとする。

- ・食料品・日用品等生活必需品を取り扱う店舗
- ・医療施設
- ・子育て支援施設
- ・障害者支援施設
- ・高齢者支援施設
- ・コミュニティ活動支援施設
- ・教育文化施設
- ・その他生活に便利な施設

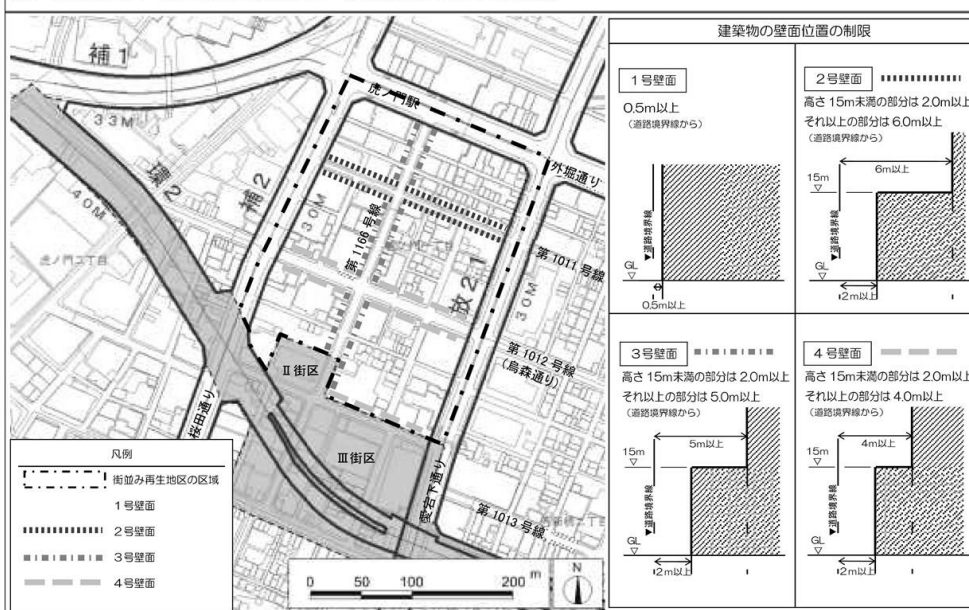
【業務支援施設】

- ・国際的な会議等に対応可能な設備を有したカンファレンスホール（床面積 500 ㎡以上（付属施設を含む。））
- ・その他国際競争力の強化に特に資する施設

③ 良好な市街地環境形成のための用途の制限

良好な市街地環境を形成するため、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条第 1 項第 7 号、第 8 号及び同条第 5 項のいずれかに該当する営業の用に供する建築物を制限する。

虎ノ門駅南地区 街並み再生方針図 2（建築物の壁面位置の制限）



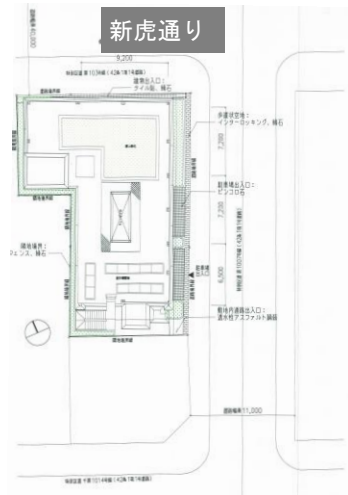
「環状二号線沿道新橋地区街並み再生地区」における大規模建築物等の建築等に係る事前協議制度対象事例

### ① 西新橋二丁目

#### 景観に関する方針

- ・新虎通りの整備と沿道再開発が進む地区における、魅力と活力のあるシンボルストリートにふさわしい沿道景観を形成。
- ・建物高さによる圧迫感を抑えたファサードデザインとする。
- ・沿道の周辺街区との調和を図るため、高層部と低層部のデザインを切替え、活気とにぎわいのあるヒューマンスケールの街並みを形成。
- ・周辺の緑と連続した植栽とし、賑わいとうるおいのある歩道空間を創出。

#### 建物配置図



#### 配慮状況



高層部と低層部でデザインを切り替え、低層部に店舗を設け、建物の外装をガラス仕上げとすることで、にぎわいのある街並みを形成



敷地内を緑化し、うるおいある歩行空間を創出

## ②西新橋二丁目

### 景観に関する方針

- ・ 周辺エリアとの調和に配慮したスカイラインとし、魅力的な沿道景観を形成。
- ・ 虎ノ門ヒルズ等と調和した縦基調のファサードとし、シンボルストリートにふさわしい統一感のあるデザインとする。
- ・ 交差点の R 形状等を踏まえ、R 形状の曲面で覆った建物形式とする。
- ・ 建物周辺を緑化することで、新虎通りの街路樹と愛宕山の緑を連続させ、緑豊かな街並み形成に貢献する。

### 建物配置図



### 配慮状況



周辺建物と調和した縦基調のファサード



敷地内を緑化し、周辺の緑との連続性確保

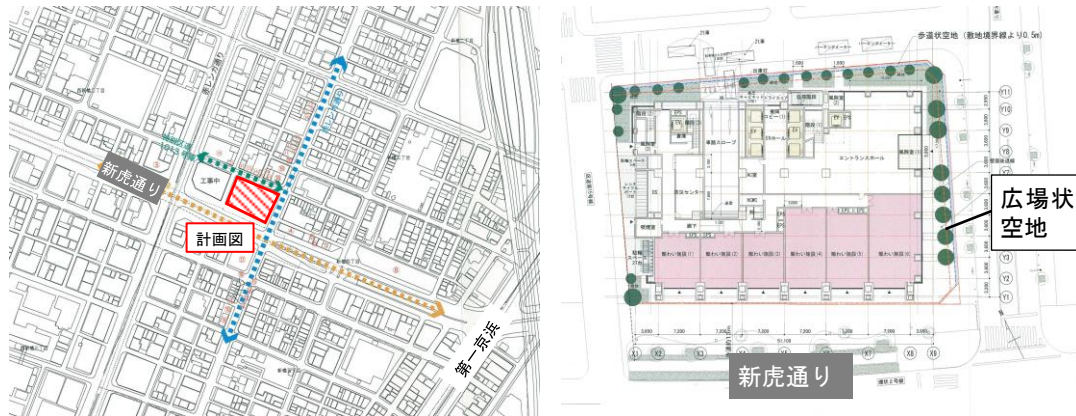


### ③新橋四丁目

#### 景観に関する方針

- ・統一感のあるスカイラインの形成。
- ・低層部（ガラスによる透過性のあるファサード）と中高層部でデザインを切替え、圧迫感を軽減するよう壁面を分節するとともに、低層部の街並み・賑わいの連続性に配慮。
- ・広場状空地と緑のネットワークによるうるおいある歩行者空間の形成。

#### 建物配置図



#### 配慮の状況



低層部と中高層部でデザインを切り替え、低層部には賑わい施設を設け、建物外装をガラス仕上げとすることで、新橋通りの賑わいの連続性に配慮



周辺の緑と連続するよう配慮し、広場状空地の一部を緑化することで、うるおいある歩行者空間を形成



※1 東京のしゃれた街並みづくり推進条例に基づく街区再編まちづくり制度 (平成 15 年 10 月 1 日施行)	
制度の目的	<ul style="list-style-type: none"> <li>・街区再編まちづくり制度は、密集市街地などまちづくりの様々な課題を抱える地域において、細分化された敷地の統合や行き止まり道路の付替えなどを行いながら、共同建替え等のまちづくりを進めることにより、魅力ある街並みを実現する制度。</li> </ul>
制度の概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>・対象となる地域を「街並み再生地区」に指定し、地域におけるまちづくりの独自のガイドラインとなる「街並み再生方針」を定め、都市計画に基づく規制緩和を活用しながら、合意形成の整った地区から段階的に整備していく。</li> <li>・合意形成の整った地区から、段階的整備を可能とするため、土地所有者等による小さな単位の都市計画提案を可能としているほか、都市計画の迅速な決定など、多岐にわたる方策を講じている。</li> </ul>
制度の特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「街並み再生方針」において、地域貢献と規制緩和の関係等を事前に明示し、合意形成の整った地区から都市計画として具体化を図っていく。そのため、都内一律の要件ではなく、地区のまちづくりの課題解決に寄与する取組を評価対象とし、貢献内容にふさわしい規制緩和を行うことで、地域の実態に即した柔軟なまちづくりの促進が期待される。</li> </ul>

※2 街並み再生方針	
方針の概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>・街区再編まちづくりを行う必要性が高い地区を「街並み再生地区」に指定し、地区において街並み再生方針を定める。</li> <li>・方針には下記の事項を定める。 <ul style="list-style-type: none"> <li>①街並み再生地区の整備の目標</li> <li>②整備すべき公共施設、その他公益的施設</li> <li>③個性豊かで魅力のある街並み形成のために必要となる建築物等の配置、形態、用途等</li> <li>④個性豊かで魅力のある街並みの実現に向けて講ずべき措置</li> <li>⑤その他、街並み形成の方向性を明らかにするために必要なもの</li> </ul> </li> <li>・まちづくりを具体化するための方策として、街並み再生地区の全部あるいは一部に「再開発等促進区を定める地区計画」を定め、事業を実施する。</li> </ul>
地区指定実績	<ul style="list-style-type: none"> <li>・武蔵小山駅東地区（品川区）：平成 16 年度指定</li> <li>・南池袋二丁目地区（豊島区）：平成 16 年度指定</li> <li>・新宿六丁目西北地区（新宿区）：平成 18 年度指定</li> <li>・ひばりヶ丘駅北口地区（西東京市）：平成 22 年度指定</li> <li>・環状第二号線沿道新橋地区（港区）：平成 24 年度指定</li> <li>・虎ノ門駅南地区（港区）：平成 26 年度指定</li> </ul>