

## 第3章 都市づくりと連携した景観施策の展開

特定街区や総合設計など、都市開発諸制度を適用する建築物は、大規模で周辺の景観に与える影響が大きい。このため、事業化に合わせて、統一感のある街区の形成、歴史的建造物の保存や再生、公開空地や緑地の整備など、良好な景観形成に資するよう、計画を適切に誘導する必要がある。

これまでの景観条例に基づく届出制度では、事業者は、都市開発諸制度を適用する建築物を含め、事業着手の30日前に計画を届け出ることになっている。しかし、これらの建築物については、届出が行われる時点では、既に都市計画手続等において、建築物の高さや壁面の位置、公開空地の形状等が定められている。届出時の協議により、建築物の形態やデザインの変更を行うことは、事実上困難である。

このため、都市開発諸制度を適用する建築計画等を対象に、事前協議制度を導入し、事業の企画・提案などの段階から事業者と景観に関する協議を行うこととする。この結果を反映して都市計画等を定め、良好な景観の形成を進めていく。

### 第1 都市開発諸制度<sup>\*1</sup>などの活用

#### 1 大規模建築物等の建築等に係る事前協議制度

##### ① 目的

一般的な形態規制等を緩和して計画される大規模建築物等について、計画の早い段階から景観形成の方針等を示し、景観を含めて、協議や手続を迅速に行うことにより、街並みと調和した質の高い計画へ誘導を図る。

##### ② 事前協議の対象

事前協議が必要なものは、次に掲げる制度を活用して建築又は計画される建築物等とする。

- ・ 都市計画法第8条第1項第3号の高度利用地区
- ・ 都市計画法第8条第1項第4号の特定街区
- ・ 都市計画法第8条第1項第4号の2の都市再生特別地区
- ・ 都市計画法第12条第1項第4号の市街地再開発事業
- ・ 都市計画法第12条の5第3項の再開発等促進区を定める地区計画（以下「再開発等促進区」という。）
- ・ 建築基準法第59条の2の総合設計<sup>\*2</sup>（都が許可する建築物に限る。ただし、区市等が所管する建築物についても、当該区市と協議の上、都の景観計画との整合が図られるように努める。）

<sup>\*1</sup> 都市開発諸制度：27ページ参照

<sup>\*2</sup> 対象となる総合設計：建築基準法第59条の2第1項に規定する敷地内に広い空地を有する建築物の容積率等の特例、同法第86条第3項及び第4項に規定する一の敷地とみなすこと等による制限の緩和又は同法第86条の2第2項及び第3項に規定する公告認定対象区域内における一敷地内認定建築物以外の建築物の位置及び構造の認定等。

- ・ 都市計画法第8条第1項第2号の3の特例容積率適用地区  
また、上記以外に景観基本軸や景観形成特別地区内などで良好な景観を形成する上で、知事が必要と認める事業（例えば、景観基本軸や景観形成特別地区内で行われるPFI法<sup>※1</sup>に基づく事業及びPFI的手法に基づく事業<sup>※2</sup>や鉄道駅構内等開発計画<sup>※3</sup>など）についても、事前協議の対象とし、良好な景観の形成に努める。
- ・ マンションの建替え等の円滑化に関する法律第105条第1項に基づく容積率許可

### ③ 事前協議の主体と時期

事前協議の主体と時期については、以下のとおりとする。

事前協議の対象手法等	協議の主体	協議の時期
市街地再開発事業及び高度利用地区	事業を行おうとするもの（事業者又は区市）	・ 民間開発課連絡調整会議 <sup>※4</sup> の30日前まで
特定街区	事業者	・ 東京都特定街区運用基準 <sup>※5</sup> に基づく申出書提出の30日前まで
都市再生特別地区	都市再生事業を行おうとするもの（事業者）	・ 都市再生特別措置法第37条に基づく都市計画提案の30日前まで
再開発等促進区	事業者	・ 東京都再開発等促進区を定める地区計画運用基準 <sup>※6</sup> に基づく企画提案書提出の30日前まで
総合設計	事業者	・ 許可申請の30日前まで
特例容積率適用地区	事業者	・ 特例容積率の限度の指定の申請の30日前まで
PFI法に基づく事業 PFI的手法に基づく事業 (景観基本軸及び景観形成特別地区内に限る)	当該事業を活用する行政	・ 業務要求水準書(案)を策定する前まで
鉄道駅構内等開発計画	事業者	・ 鉄道駅構内等開発計画に関する指導基準 <sup>※3</sup> に基づく

※1 PFI法：「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」のこと。

※2 PFI的手法に基づく事業：PFI法による手続に基づかないが、PFI方式（公共施設の整備に当たって、設計・建設・運営までを一括して民間部門にあずけることによって、民間の知恵を生かした効率的な施設整備と質の高い公共サービスの提供を図ろうとする手法のこと。）によって整備する事業のこと。

※3 鉄道駅構内等開発計画：鉄道駅構内等開発計画に関する指導基準（平成2年4月東京都都市計画局決定）に基づく、鉄道駅構内等における開発のこと。

※4 民間開発課連絡調整会議：市街地再開発事業の円滑な推進を図ることを目的として、都市計画の決定の手続に当たり、関係部署が協議、調整する調整会のこと。東京都都市整備局内に設置

※5 東京都特定街区運用基準：昭和59年9月東京都都市計画局決定

※6 東京都再開発等促進区を定める地区計画運用基準：平成8年7月東京都都市計画局決定

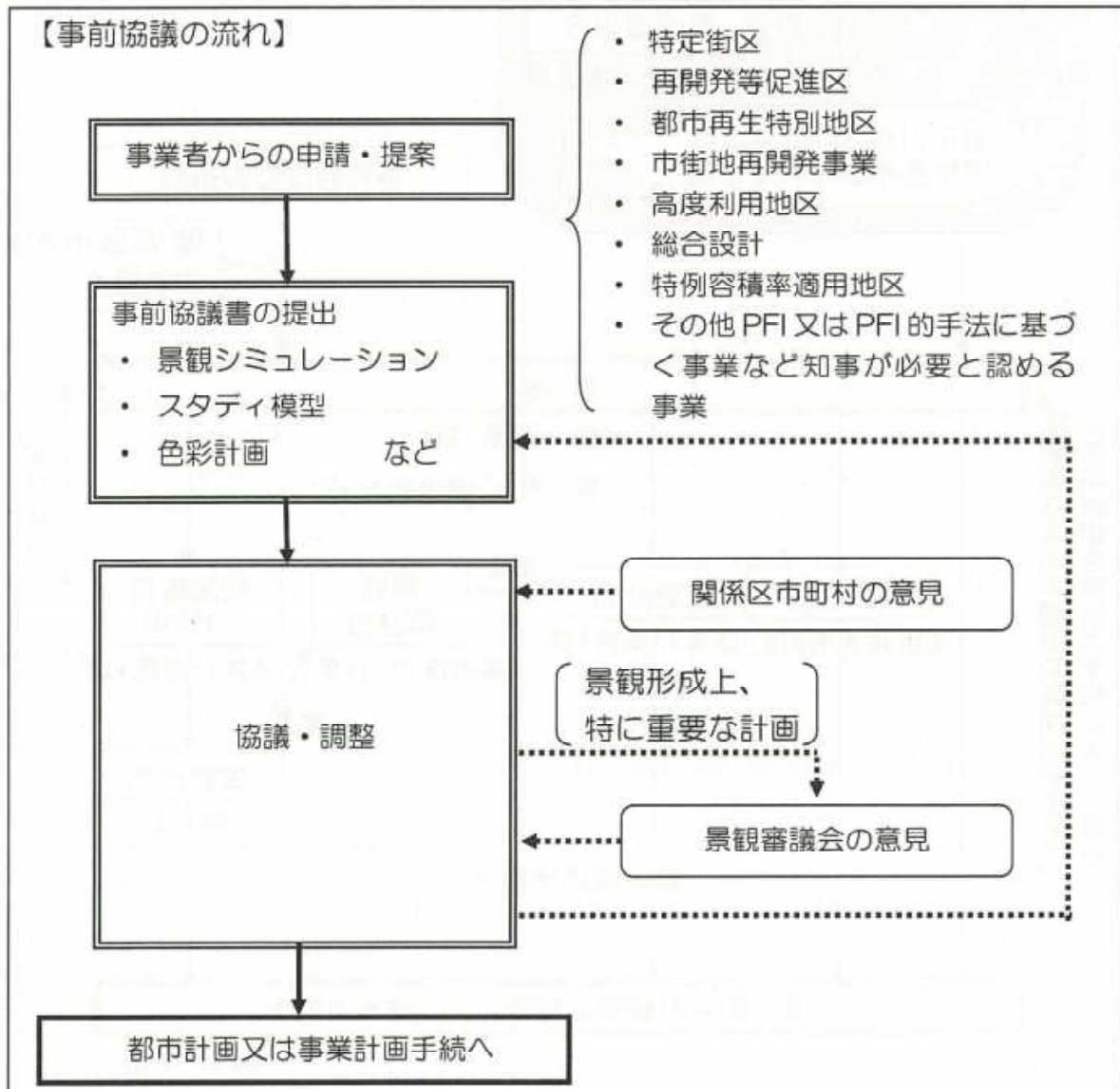
		検討委員会の30日前まで
マンション建替法容積率許可	事業者	・許可申請の30日前まで

④ 協議方法

図表3-1に示す手順を経た上で、都市計画決定、事業計画決定等の手続に入ることとする。

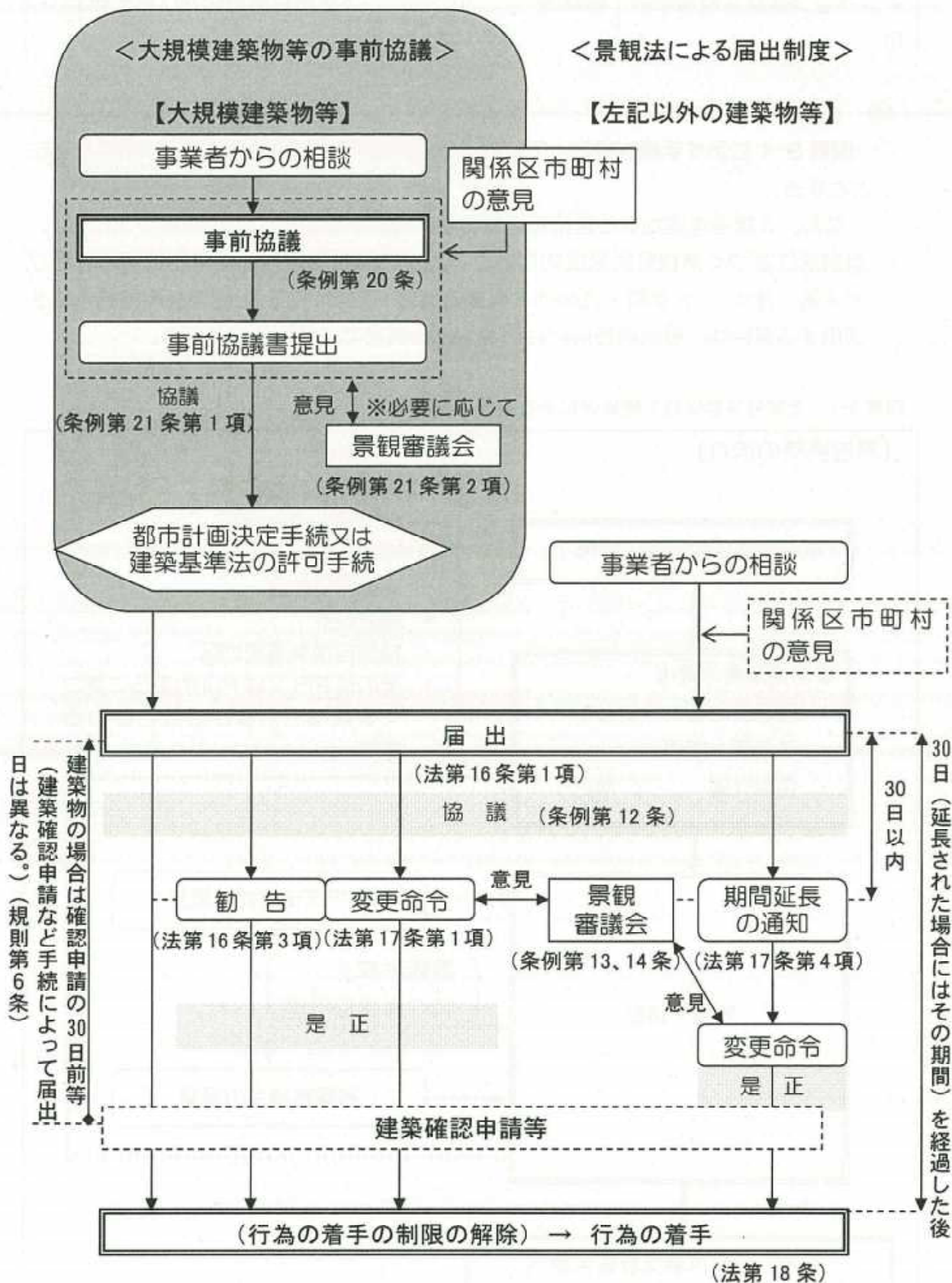
なお、大規模建築物等の建築等に係る事前協議が終了している計画については、景観法に基づく景観計画区域内における届出の添付図書等の簡素化を図ることができる。また、「大手町・丸の内・有楽町地区」において、上記の都市開発手法を活用する場合は、個別建替検討会<sup>※1</sup>の30日前までに事前協議を行う。

図表3-1 大規模建築物等の建築等に係る事前協議制度



※1 個別建替検討会：大手町・丸の内・有楽町地区における個々の開発計画に関し、まちづくりガイドラインとの整合や地域への貢献等について、指導・誘導を行うことを目的とした検討会のこと。東京都都市整備局内に設置

(参考) 事前協議制度と景観法による届出制度の関係



注) 法：景観法 条例：東京都景観条例 規則：東京都景観条例施行規則

## 2) 文化財庭園等の眺望の保全に関する景観誘導

### ① 目的

江戸時代を中心に造られた庭園は、我が国を代表する景観として保全され、今日に伝えられている。この指針は、これらの庭園内からの眺望が保全されるよう、当該庭園の周辺で計画される建築物等の色彩等を適切に誘導することを目的とする。

### ② 保全対象庭園

保全対象庭園は、都内において、国や都が文化財保護法などにより、特別名勝や重要文化財などに指定し、国民公園や都立庭園などとして開放している庭園とし、次のとおりとする。

- ・ 浜離宮恩賜庭園
- ・ 旧芝離宮恩賜庭園
- ・ 清澄庭園
- ・ 新宿御苑
- ・ 小石川植物園
- ・ 向島百花園
- ・ 小石川後樂園
- ・ 六義園
- ・ 旧岩崎邸庭園
- ・ 旧古河庭園
- ・ 殿ヶ谷戸庭園
- ・ 旧安田庭園

### ③ 眺望地点及び景観誘導区域

#### 1) 眺望地点

各保全対象庭園に係る眺望地点は、庭園の作庭上、重要な視点場として設計された場所（図表 3-9、図表 3-10、図表 3-11、図表 3-12）とする。

事業者は眺望地点から事業地を眺望したシミュレーション図を大規模建築物等の建築等に係る事前協議の際に作成し、庭園内からの見え方について検討し、提出するものとする。

#### 2) 景観誘導区域

各保全対象庭園に係る景観誘導区域は、各保全対象庭園の外周線からおおむね 1 km までの範囲とする（図表 3-12、図表 3-13、図表 3-14、図表 3-15、図表 3-16、図表 3-17、図表 3-18、図表 3-19、及び図表 3-20）。

### ④ 大規模建築物等の建築等に係る景観形成基準

景観形成基準は図表 3-2 大規模建築物等の建築等に係る景観形成基準、文化財庭園等景観形成特別地区の景観形成基準とする。

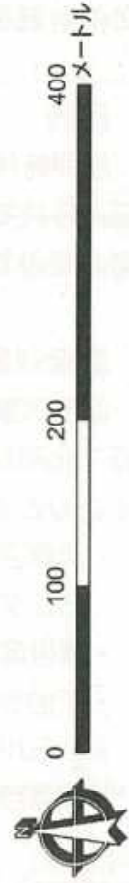
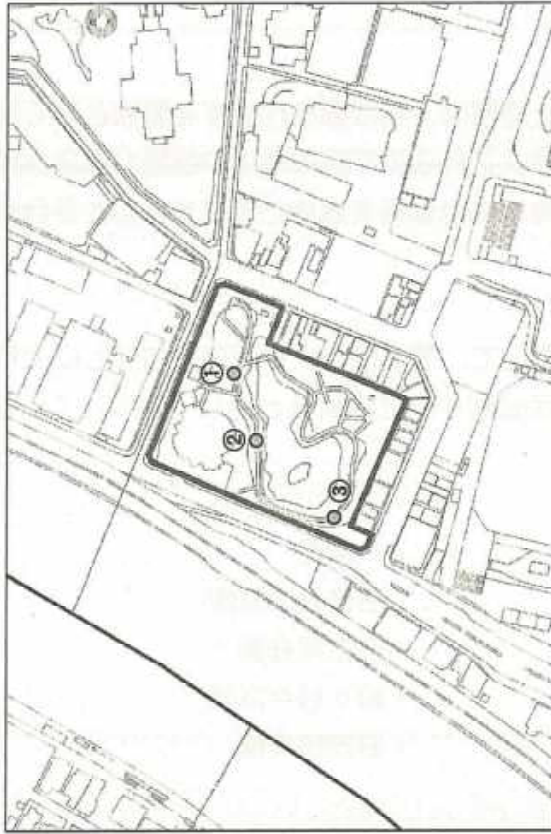
なお、壁面広告物は、文化財庭園等から見える範囲に表示してはならない。

図表 3-12 眺望地点④

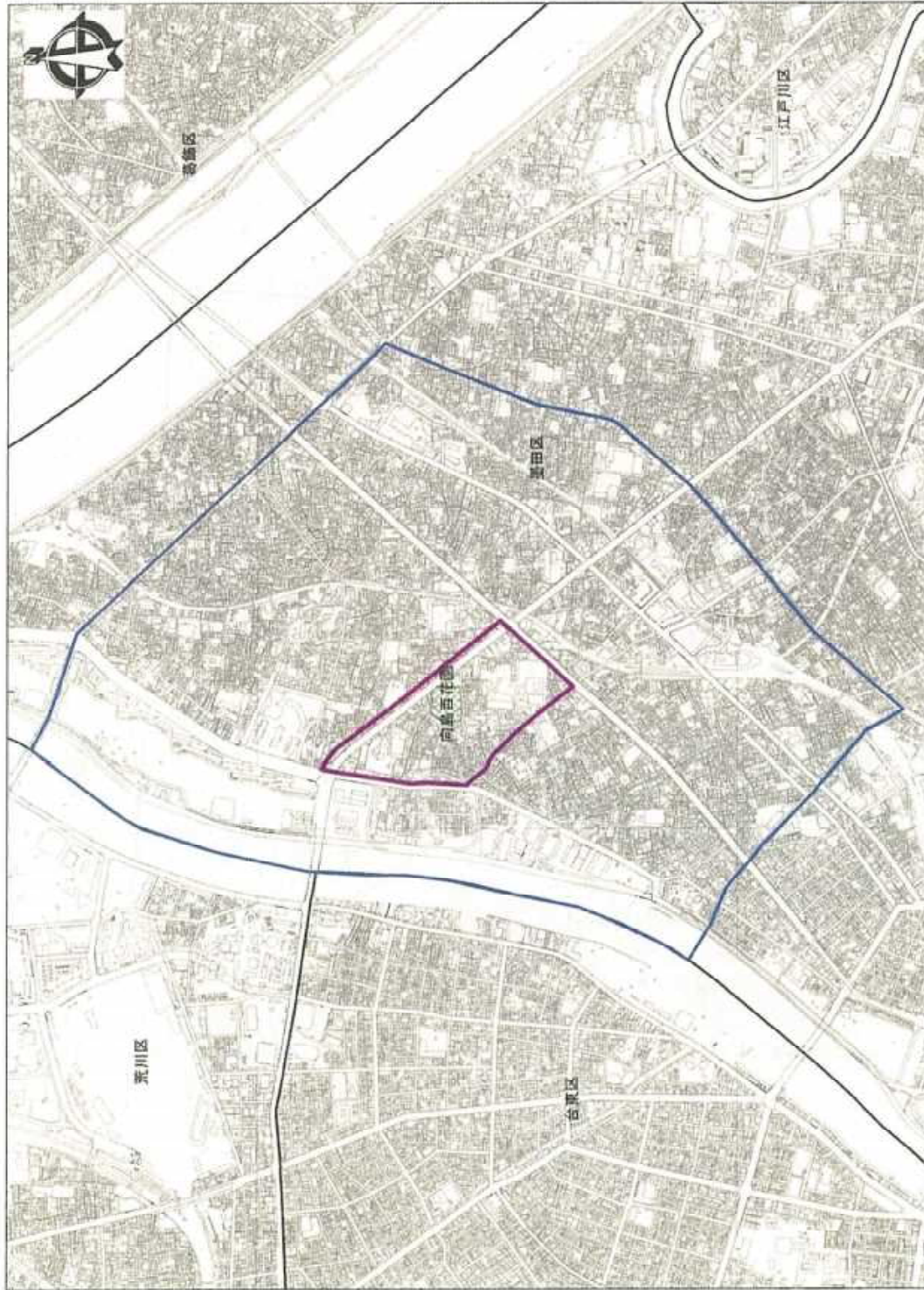
■ 向島百花園



■ 旧安田庭園



図表 3-19 向島百花園周辺の景観誘導区域

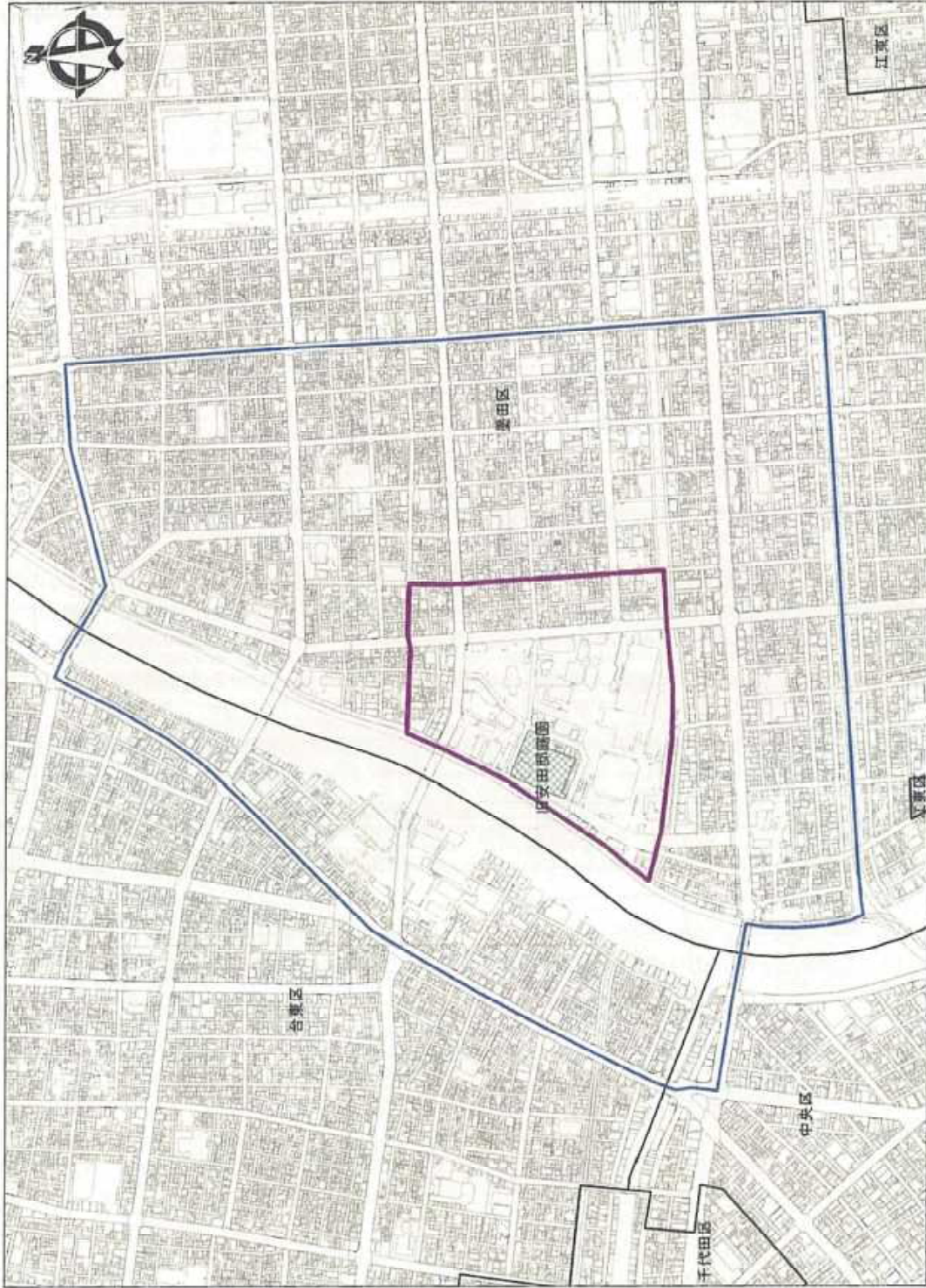


凡例 青線の内側：大規模建築物等の建築等に係る景観誘導区域

紫線の内側：墨田区景観計画で規定する歴史文化拠点（旧安田庭園）における区域

※ 本図は、おおむねの誘導区域を示したものである。

図表 3-20 旧安田庭園周辺の景観誘導区域



凡例 青線の内側：大規模建築物等の建築等に係る景観誘導区域

紫線の内側：墨田区景観計画で規定する歴史文化拠点（向島百花園）における区域

※ 本図は、おおむねの誘導区域を示したものである。



#### (4) 皇居周辺の風格ある景観誘導

##### ① 目的

豊かな水と緑を抱える皇居周辺地域は、江戸城下の骨格を継承し、我が国の近現代化の過程で首都を象徴する建築物が造られ、二重橋周辺や濠を見通す眺望など、外国の首都と比べても遜色のない見事な景観を備えている。

我が国の歴史と文化を醸し出す、風格ある皇居周辺地域の美しい景観を保存再生し、国民共通の財産として後世に伝えていくことが、我々に課せられた責務である。

都は、文化財庭園等周辺などにおける景観誘導の取組に加え、周辺の景観に与える影響が大きい大規模建築物等を対象として、新たに皇居周辺地域にふさわしい景観形成を進めていく。

我が国の政治経済機能の中核も立地する皇居周辺地域における活発な都市づくり活動を適切に誘導し、緑や水辺など皇居周辺地域の優れた景観を保全するとともに、それらと調和し、世界に誇れる首都東京の顔づくりに貢献する良質なデザインによる大規模建築物等の実現を促進することにより、首都東京の魅力の向上を図っていく。



二重橋前交差点（二重橋方面への眺望）



桜田門（大手町・丸の内方面への眺望）



半蔵門交差点近く（霞が関方面への眺望）

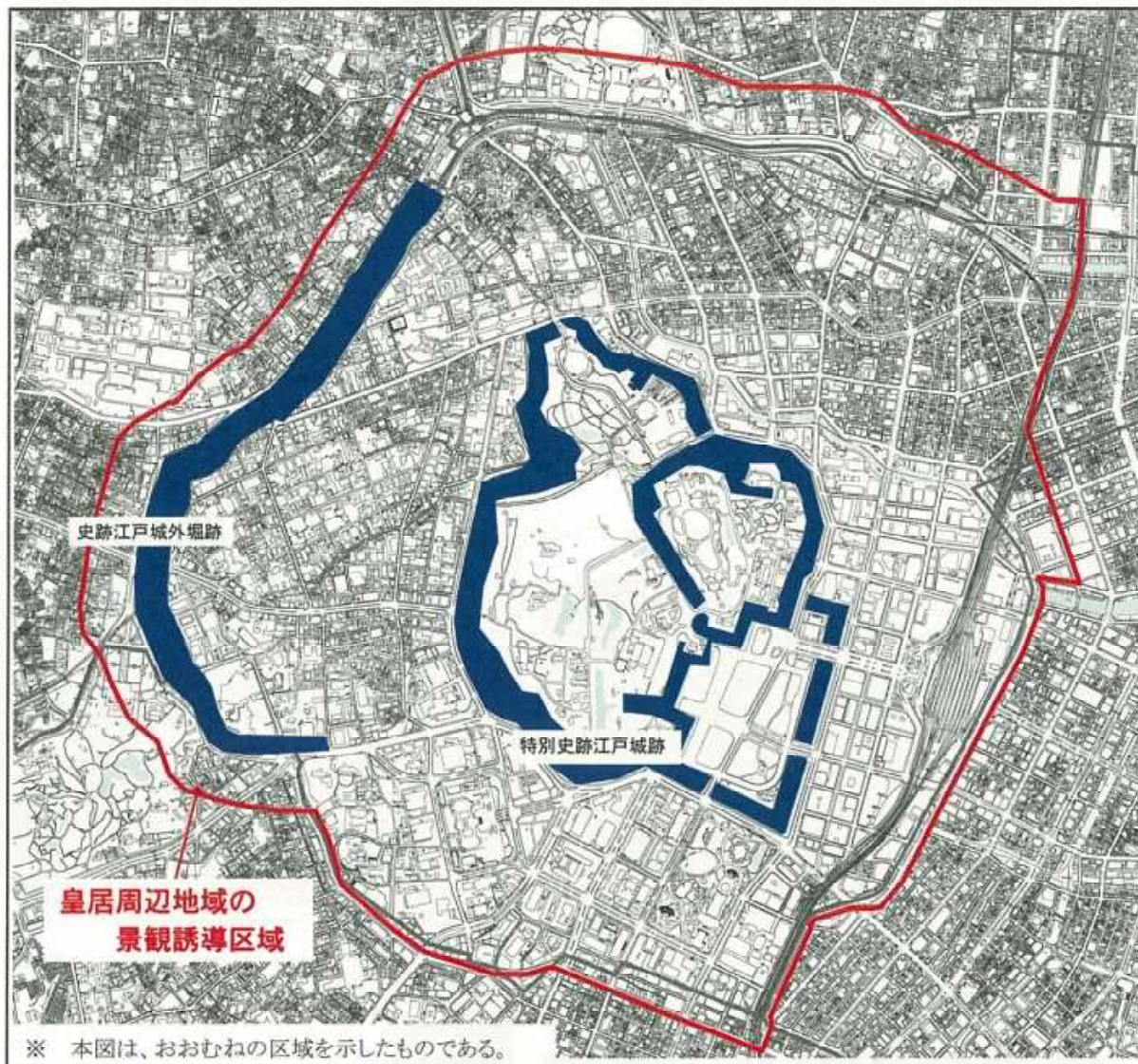


北桔橋門（麴町・番町方面への眺望）

## ② 景観誘導区域

景観誘導区域は、特別史跡江戸城跡及び史跡江戸城外堀跡を含み、一体的に首都としての風格ある景観形成を図る区域とする。

図表3-18 皇居周辺地域の景観誘導区域



### ③景観形成の目標

#### － 首都東京の顔としてふさわしい世界に誇れる景観の形成 －

都心における広大な「皇居の森」を核として、江戸城のたたずまいを残す内濠の水と緑と調和した風格ある景観を保全し、首都東京の顔として世界に誇れる美しい景観を形成する。

### ④景観形成方針

#### 1) 歴史・文化を生かし首都の風格を際立たせる

首都東京が有する歴史性と象徴性を併せ持った風格あるランドマークや眺望景観、歴史・文化・自然資源と調和した、首都の風格を際立たせる景観形成を進める。

#### 2) 皇居の緑や水辺と調和した眺望景観を保全する

皇居周辺地域に建つ建築物群においては、皇居等を中心に緩やかなすり鉢状のスカイラインを描くなど、皇居の水と緑との調和に配慮した高さ、規模、形態・意匠等にする。

#### 3) 国の中枢を形創る

国の中核的機能を擁する地区として、常に「世界の視線」を意識しつつ、危機管理や環境持続性など今日的な課題に取り組み、成熟した東京を先鋭に印象付ける景観形成を進める。

#### 4) 優れたデザインで首都の顔づくりに貢献する

個々の建築物等の高さ、配置、意匠等が、首都の顔となる風格ある都市景観の形成に貢献する。

#### 5) 場所ごとの街並みの連続性、一体性を充実させる

計画的な大規模開発が進行している地区では、先行事業者等との一体的な景観形成に十分に配慮する。また、地区特性を踏まえた建築物の規模・形態・意匠や緑の配置を進める。