

<計画の目的>

「東京都景観計画」は、景観法の施行及び東京都景観審議会の答申（平成18年1月）を踏まえ、都市計画法や建築基準法に基づく諸制度、屋外広告物条例の活用も図り、都民や事業者、区市町村等と連携・協力しながら、美しく風格のある首都東京を実現するための具体的な施策を示すものである。

<基本理念>

東京では街並みが区市町村の区域を越えて連担しており、また、首都としての景観形成が重要であることから、景観法に定める基本理念に以下の事項を加えたものを、この計画の基本理念とする。

(1) 都民、事業者等との連携による首都にふさわしい景観の形成

良好な景観は、地域の魅力の向上に加えて、広域的に都市としての魅力を高めていくものであり、首都にふさわしい景観の形成に資するよう、都、都民、事業者、区市町村等が連携し、その形成に向け一体的に取り組む必要がある。

(2) 交流の活発化・新たな産業の創出による東京のさらなる発展

良好な景観は、国内外の人々の来訪を促し、交流を活発化させ、新たな産業、文化等の活動を創出するものであり、活力ある東京の発展につながるよう、その整備及び保全を図る必要がある。

(3) 歴史・文化の継承と新たな魅力の創出による東京の価値の向上

良好な景観の形成は、先人から受け継いだ自然、歴史、文化等の保全のみならず、都市づくり等を通じて、新たに美しく魅力あふれる景観を創出し、都市としての価値を高めることを旨として、行う必要がある。

第1章 東京らしい景観の形成

第1 計画の対象範囲

東京都全域を景観計画区域とする。

第2 東京の景観特性

1 中枢広域拠点域

- 台地と低地がつくる細やかな起伏や緑の帯
- 東京の成り立ちを伝える街並みや建造物
- 多様な個性と特徴ある地域
- 臨海部のシンボルとなる新しい景観
- 縦横に巡る水のネットワーク

2 新都市生活創造域

- 郊外の鉄道沿線の特色ある街並み
- 歴史性・文化性に富んだ景観
- 新旧住宅地を中心とした街並み
- 河川や公園による水郷景観
- 雑木林や屋敷林、農地が残る東京の原風景

3 多摩広域拠点域

- 丘陵地の豊かな緑と連続する武蔵野の面影
- 計画的な都市づくり

4 自然環境共生域

- 山岳や溪谷などの自然美
- 地域に根ざした民家や生活文化
- 植林地が広がる山並み
- 美しい海岸線など、豊かな自然の宝庫
- それぞれの島に伝わる歴史と文化

第3 施策の体系

第4 良好な景観の形成に関する方針

1 区部

- 都心部を中心とする風格のある景観の形成
- 水辺を生かした魅力的な都市空間の創出
- 水や緑と調和した潤いのある住宅地の形成

2 多摩

- 武蔵野の面影と調和した潤いのある住宅地の形成
- 丘陵地の豊かな緑を背景にした市街地の形成
- 渓谷など自然美の保全と観光資源としての活用

3 島しょ

- 豊かな自然を生かした伊豆諸島の景観形成
- 世界自然遺産小笠原諸島の景観形成

第5 夜間における景観の形成に関する方針

夜間の景観形成方針

- 1 ダイナミックな都市構造を光で表現
- 2 地域の個性を生かした夜間景観の形成
- 3 光の質の向上

第2章 景観法の活用による新しい取組

第1 届出制度による景観形成

1 景観基本軸

東京の景観構造の主要な骨格となる地域で、2以上の区市町村にまたがり、東京の景観形成において、特に重要と考えられる地域

- (1) 臨海景観基本軸
- (2) 隅田川景観基本軸
- (3) 神田川景観基本軸
- (4) 玉川上水景観基本軸
- (5) 国分寺崖線景観基本軸
- (6) 丘陵地景観基本軸

2 景観形成特別地区

文化財や歴史的な施設などの景観要素をもつ地域、他とは性格の異なる景観や観光資源をもつ一定の広がりのある地域など

- (1) 文化財庭園等景観形成特別地区

- (2) 水辺景観形成特別地区

- (3) 小笠原（父島二見港周辺）景観形成特別地区

3 その他の地域（一般地域）

4 建築物等における色彩の基準

5 屋外広告物の表示等の制限

第2 景観重要建造物

景観重要建造物の指定の方針

第3 景観重要公共施設

1 景観重要道路

2 景観重要都市公園

3 景観重要河川

4 国民公園

第3章 都市づくりと連携した景観施策の展開

第1 都市開発諸制度などの活用

1 大規模建築物等の建築等に係る事前協議制度

2 大規模建築物等景観形成指針

- (1) 国会議事堂、迎賓館、絵画館、東京駅丸の内駅舎の眺望の保全に関する景観誘導
- (2) 文化財庭園等の眺望の保全に関する景観誘導
- (3) 水辺からの眺望に配慮した景観誘導
- (4) 皇居周辺の風格ある景観誘導

第2 公共施設の整備による都市空間の質の向上

1 公共事業を通じた景観形成

2 幹線道路の整備に合わせた沿道景観の形成

第3 歴史的建造物の保存等による景観形成

1 東京都選定歴史的建造物の選定

2 特に景観上重要な歴史的建造物等の選定

3 歴史的景観形成の指針

4 都市開発諸制度を活用した保存の推進

5 歴史的建造物の利活用・保存支援の促進

6 歴史的景観の形成

◆ 景観基本軸における景観誘導

● 届出の対象規模(建築物の建築等における高さの場合)

・景観基本軸

- 隅田川
- 神田川
- 臨海
- 丘陵地
- 国分寺崖線
- 玉川上水



建物の高さ
H \geq 15m

H \geq 10m

・それ以外の一般地域

- 区部
- 多摩

H \geq 60m
H \geq 45m

〈景観誘導の内容〉

- ・色彩
- ・配置
- ・形態
- ・公開空地
- ・緑化 など

〈丘陵地〉



〈国分寺崖線〉



〈玉川上水〉



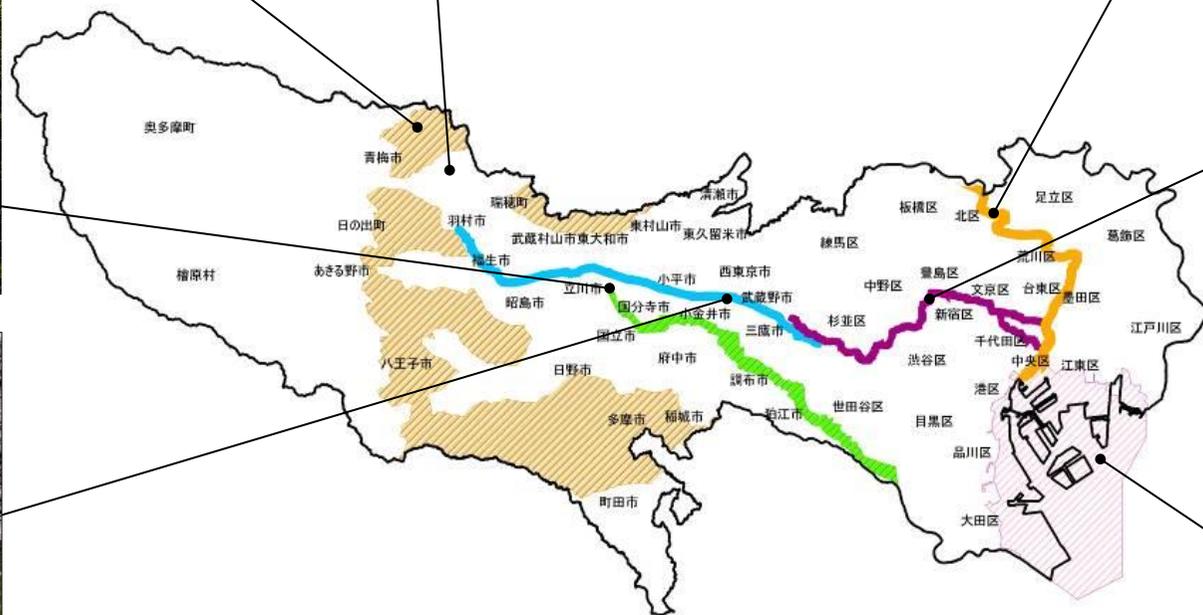
〈隅田川〉



〈神田川〉

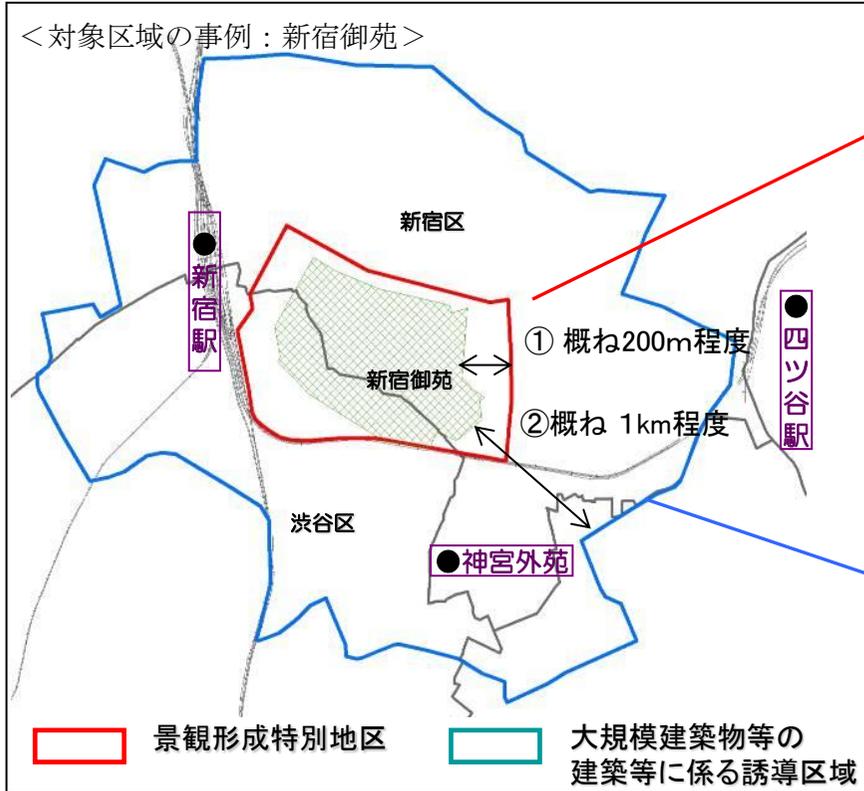


〈臨海〉



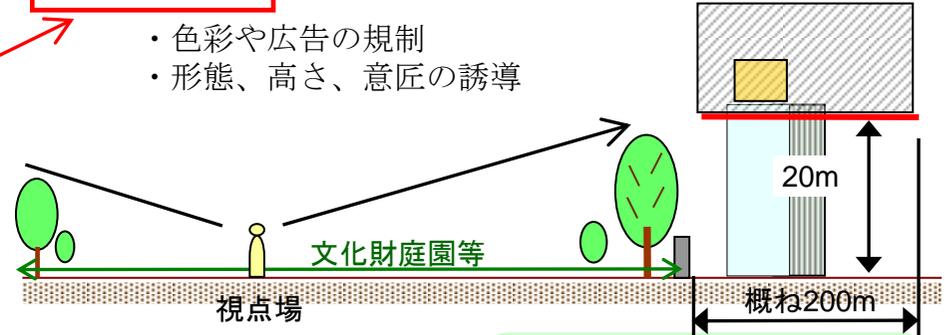
◆ 文化財庭園等景観形成特別地区

<対象区域の事例：新宿御苑>

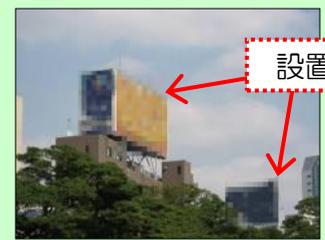


① **周辺200m程度** : 高さ20m以上の建築物を対象

- ・色彩や広告の規制
- ・形態、高さ、意匠の誘導



◆ 屋上広告物の禁止



② **周辺1km** : 大規模建築物等の建築等に係る事前協議制度を適用

- ◆庭園内の主要な眺望地点からのシミュレーションを義務付け
(色彩、広告表示、高さの配慮、緑化などを許認可の条件)

指定地区

- | | | | | | | |
|------------------------------------|---------------------------|----------------|-----------------------------------|------------------------|----------------------------|----------------------------|
| 1 浜離宮恩賜庭園 特別史跡 特別名勝 (国指定) | 2 旧芝離宮恩賜庭園 名勝 (国指定) | 3 新宿御苑 国民公園 | 4 小石川後楽園 特別史跡 特別名勝 (国指定) | 5 六義園 特別名勝 (国指定) | 6 小石川植物園 名勝・史跡 (国指定) | 7 旧岩崎邸庭園 重要文化財 (国指定) |
|------------------------------------|---------------------------|----------------|-----------------------------------|------------------------|----------------------------|----------------------------|



- 8 向島百花園
名勝・史跡
(国指定)



- 9 旧安田庭園
名勝
(都指定)



- 10 清澄庭園
名勝
(都指定)



- 11 旧古河庭園
名勝
(国指定)

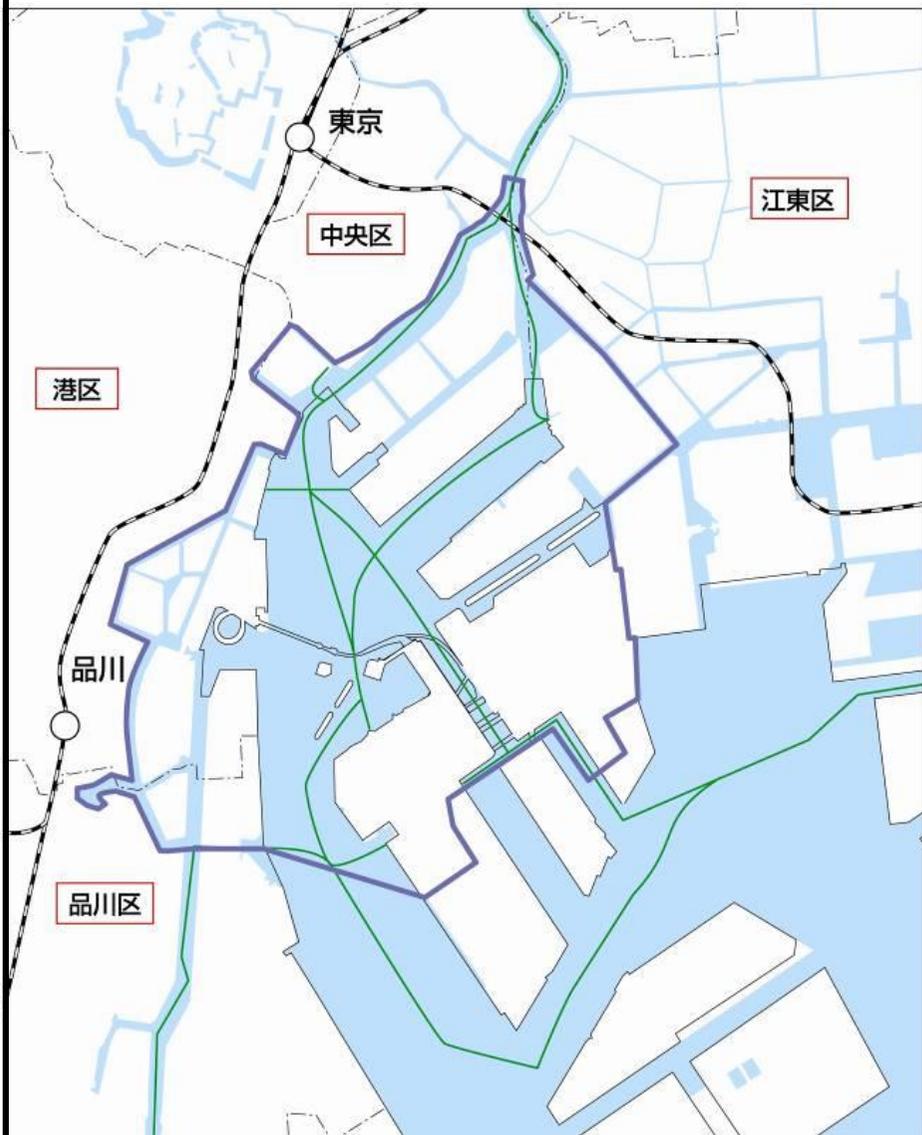


- 12 殿ヶ谷戸庭園
名勝
(国指定)



◆ 水辺景観形成特別地区

<対象区域>



— 水上バス就航ルート

□ 景観形成特別地区

■ 水辺を活かした景観形成



水辺に沿ったオープンスペース



水域に顔を向けた開発



水辺と一体的な緑地



ランドマークのライトアップ

■ 屋外広告物の規制



屋上広告物の禁止



壁面広告物の規制

赤・黄色の光、光の点滅を禁止

◆ 小笠原(父島二見港周辺)景観形成特別地区

① 海や山からの眺望に配慮



屋根の色彩・形状

外壁の色彩 基準化

③ 公共公益施設による先導



都道の無電柱化

② 小笠原らしさの創出

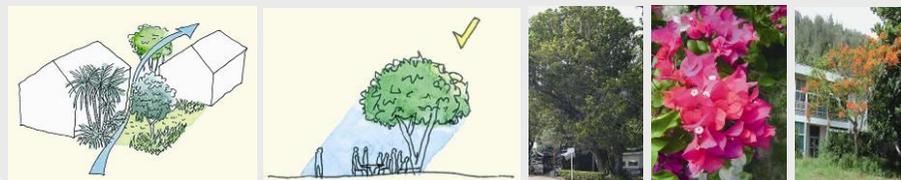
自然素材を活かした看板



観光地にふさわしい自販機

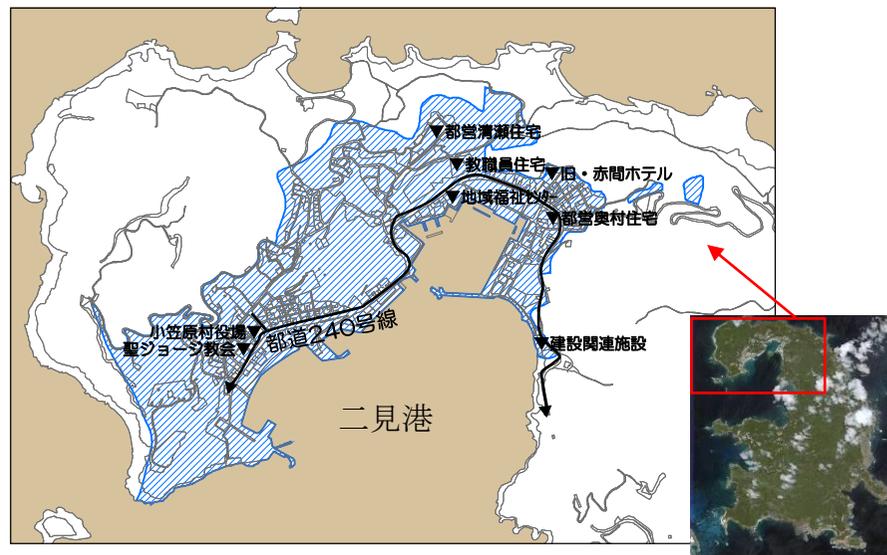


気候・風土に合った植栽



タマナ ブーゲンビリア ホウオウボク

【景観形成特別地区の指定区域】



◆ 景観重要公共施設

良好な景観の形成上重要な公共施設について、公共施設の管理者と協議し、その同意のもとに、整備や管理に関する方針・計画を定め、地域のまちづくりや観光都市づくりなどと連携して、効果的に良好な景観を形成する。

<景観重要公共施設の例>

1 道路(景観重要道路)

<行幸通り>



<青山通り>



<甲州街道(高尾地区)>



2 都市公園(景観重要都市公園)

<日比谷公園>



<水元公園>



<小金井公園>



3 河川(景観重要河川)

<隅田川>



<神田川>



<多摩川>



4 国民公園

<皇居外苑>



<新宿御苑>



第2章 東京都への届出制度による景観形成の概要（区市町村が景観法に基づく景観行政団体である場合は、当該区市町村に届け出ることとなります。）

| 区域名称 | | 景観基本軸 | | | | | |
|---------|----------------------|---|---|---|--|--|--|
| | | 臨海景観基本軸 | 隅田川景観基本軸 | 神田川景観基本軸 | 玉川上水景観基本軸 | 国分寺崖線景観基本軸 | 丘陵地景観基本軸 |
| 区域の範囲 | | 海域：羽田沖・中央防波堤沖、葛西海浜公園沖を含む海域 陸域：水際から50mの陸域及び葛西沖開発土地区画整理事業によって埋め立てられた区域 | 隅田川と隅田川の両側から50m | 神田川と神田川の両側から30m及び日本橋川 | 玉川上水の中心から両側100m | 低地側：崖線からおおむね360m 台地側：崖線からおおむね80m | 丘陵地の山裾からおおむね500m |
| 届出対象 | 建築物の新築、改築など | 高さ15m又は延べ面積3,000㎡以上 | 高さ15m又は延べ面積1,000㎡以上 | 高さ15m又は延べ面積1,000㎡以上 | 高さ10m以上 | 高さ10m又は延べ面積1,000㎡以上 | 高さ10m以上 |
| | 工作物の新設、模様替など | 高さ15m以上、築造面積3,000㎡以上 【橋りょう等】すべて | 高さ15m以上、築造面積1,000㎡以上 【橋りょう等】すべて | 高さ15m以上、築造面積1,000㎡以上 【橋りょう等】すべて | 高さ10m以上 【橋りょう等】すべて等 | 高さ10m以上、築造面積1,000㎡以上等 | 高さ10m以上等 |
| | 開発行為（土地区画形質の変更） | 面積3,000㎡以上 | 面積3,000㎡以上 | 面積3,000㎡以上 | 面積3,000㎡以上 | 面積3,000㎡以上 | 面積3,000㎡以上 |
| | 土地の開墾、土石の堆積、水面の埋立てなど | 【水面の埋立て】 面積15ha以上 | — | — | — | 面積3,000㎡以上 | 面積3,000㎡以上 |
| 景観形成の目標 | | 臨海部は、東京湾の海の上に歴史や空間を積み重ねてきた地域であることを踏まえ、海辺の自然と共生しながら、各地域の特性を生かした新しい時代にふさわしい景観形成を図る。 | 隅田川やその周辺の地域が蓄積してきたにぎわいある文化や歴史的建造物を生かしながら、都市再生を進める中で、豊かな都市文化と調和した隅田川らしい景観形成を図る。 | 神田川周辺の江戸情緒漂う歴史的な街並みや昭和初期に作られた橋りょうなどの景観資源を生かしながら、東京の象徴にふさわしい河川景観の形成を図る。 | 玉川上水や河川沿いの水と緑を帯状に連続させ、親水空間の拡張を図るとともに、季節感や潤い、玉川上水の歴史が感じられる景観形成を図る。 | 国分寺崖線の広域的に連続する緑の帯や湧水などの自然環境、歴史的・文化的資源を保全し、これらと調和した景観形成を図る。 | 丘陵地の特性である尾根筋の緑や里山景観を保全しながら、都市開発によりつくられていく新しい景観を丘陵地の景観特性に調和したものとなるよう形成を図る。 |
| 景観形成の基準 | | <ul style="list-style-type: none"> 水域に面して圧迫感を軽減する配置 壁面の連続性や隣棟間隔の確保など、周辺の街並みに配慮 色彩基準に適合など | <ul style="list-style-type: none"> 水域に面して圧迫感を軽減する配置 川沿いの建築物と調和した規模、形態・意匠 色彩基準に適合など | <ul style="list-style-type: none"> 水域に面して圧迫感を軽減する配置 川沿いの建築物と調和した規模、形態・意匠 色彩基準に適合など | <ul style="list-style-type: none"> 玉川上水沿いの自然環境に配慮し、開放性のある視界を確保 色彩基準に適合 玉川上水と一体的な緑化空間の創出など | <ul style="list-style-type: none"> 国分寺崖線の緑の景観が連続するような配置 崖線の緑や周辺建築物群のスカイラインと調和 色彩基準に適合など | <ul style="list-style-type: none"> 丘陵地の山裾から丘陵地への眺望を妨げないような配置 色彩基準に適合 丘陵地の緑と連続させる緑化空間の創出など |

東京都への届出制度による景観形成の概要（区市町村が景観法に基づく景観行政団体である場合は、当該区市町村に届け出ることとなります。）

| 区域名称 | 景観形成特別地区 | | | その他の地域 | |
|---------|---|---|---|--|--|
| | 文化財庭園等景観形成特別地区 | 水辺景観形成特別地区 | 小笠原(父島二見港周辺) 景観形成特別地区 | 一般地域 | |
| 区域の範囲 | 浜離宮恩賜庭園、旧芝離宮恩賜庭園、清澄庭園、新宿御苑、小石川後樂園、六義園、旧岩崎邸庭園、旧古河庭園、小石川植物園、殿ヶ谷戸庭園の各施設の外周線からおおむね100～300m | 臨海景観基本軸、隅田川景観基本軸の区域内で特に重点的に取り組む区域 | 小笠原諸島の父島二見港周辺に広がる大根山、西町、東町、宮之浜道、清瀬、奥村及び屏風谷地区のうち、国立公園区域、保安林及び小笠原諸島森林生態系保護地域を除く区域 | 東京都の区域で、景観基本軸及び景観形成特別地区以外の区域 | |
| 届出対象 | 建築物の新築、改築など | 高さ20m以上 | 水域に面する建築物（道路・公園などを介して水域に面する場合も含む）及び環2沿道に面する建築物 届出規模は、臨海景観基本軸及び隅田川景観基本軸と同じ | 地階を除く3階以上又は延べ面積300㎡以上 | 【23区】高さ60m又は延べ面積30,000㎡以上 【その他】高さ45m又は延べ面積15,000㎡以上 |
| | 工作物の新設、模様替など | 高さ20m以上 | 同上 (建築物を工作物に読替え) | 煙突等高さ6m超 他 | 【23区】高さ60m以上 等 【その他】高さ45m以上 等 |
| | 開発行為 (土地区画形質の変更) | — | — | 面積500㎡以上 | 面積40ha以上 |
| | 土地の開墾、土石の堆積、 水面の埋立てなど | — | — | 土地開墾 面積1,000㎡以上、 土石堆積 面積2,000㎡以上、 水面埋立 面積1,000㎡以上 | 面積15ha以上 等 |
| 景観形成の目標 | 国際的な観光資源としてふさわしい、庭園からの眺望景観を保全し、歴史的・文化的景観を次世代へ継承する。 | 水辺の散策路などにおいて魅力的で連続性のある景観を形成する。観光施策等と連携し、東京を訪れる人に魅力的な景観形成を進める。 | 悠久の時がつくりあげた自然環境との関係を重視し、空や海の深い青み、森林の豊かな緑と調和した、年間を通じて温暖な亜熱帯の島を印象づける景観を形成する。 | 広域的な景観に大きな影響を与える行為について、景観への配慮を求める。 | |
| 景観形成の基準 | <ul style="list-style-type: none"> 庭園からの眺望の開放感を阻害しないよう隣棟間隔を確保 庭園からの眺望を阻害しない規模や高さの検討 色彩基準に適合 庭園の緑との連続性を確保 など | <ul style="list-style-type: none"> 水上や対岸などからの眺望に配慮 水辺沿いや主要道路沿道に連続性のある景観形成 水辺の開放感が得られるよう隣棟間隔を確保 色彩基準に適合 水辺空間に開かれたオープンスペースを設置 など | <ul style="list-style-type: none"> 海への見通しや開放感に配慮 壁面線の統一など街並みの連続性に配慮 色彩基準に適合し、周辺の自然環境等との調和 3寸から5寸の勾配屋根を原則 植栽により小笠原らしさを創出 など | <ul style="list-style-type: none"> 壁面の位置の連続性や適切な隣棟間隔確保など、周辺の街並みに配慮 周辺の建築物群のスカイラインと調和 色彩基準に適合 周辺の緑との連続性を確保 など | |

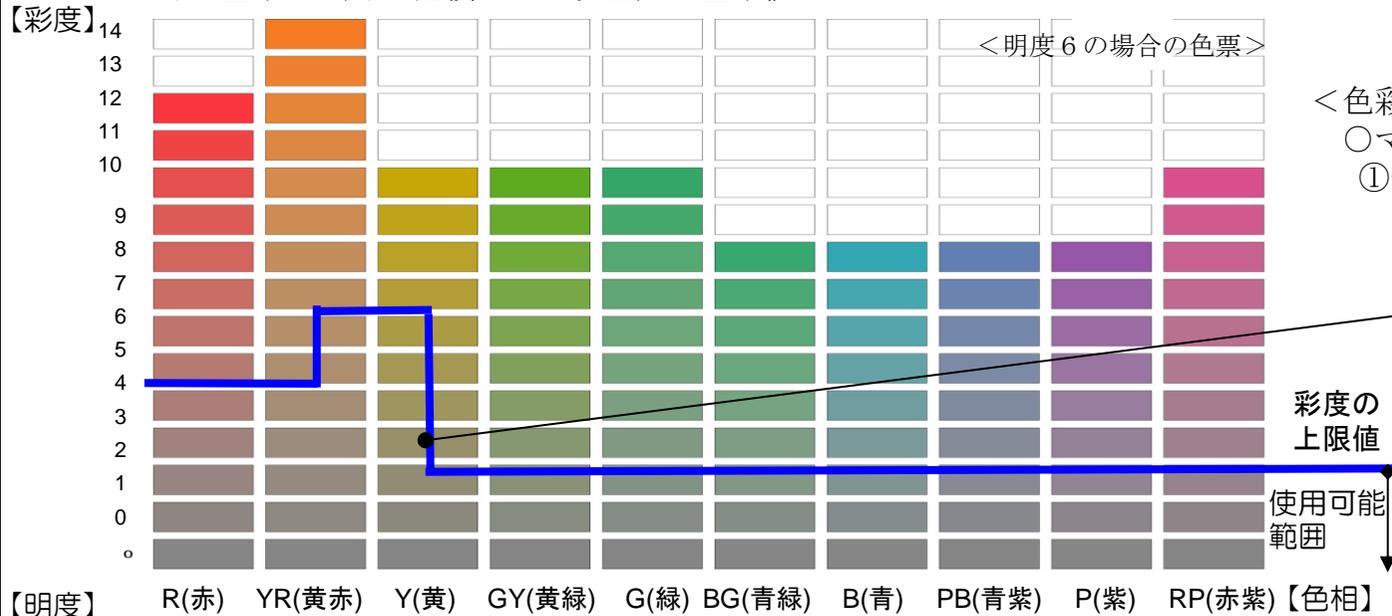
◆ 建築物等における色彩の基準

【色彩基準の考え方】

- ① 原色に近い高彩度の色彩は避け、空や樹木の緑、土や石などの自然の色と馴染みやすい、暖色系で低彩度の色彩を基本とする。
- ② 水辺を生かした景観形成を図る地域や庭園や公園周辺の緑が景観の構成要素として重要な地域では、地域の景観特性を踏まえた基準を定め、色彩の誘導を図る。
- ③ 地区計画や面的開発の区域などを対象に、一定の広がりの中で地域特性を踏まえた色彩基準が定められ、良好な景観形成が図られる場合や石材などの地域固有の自然素材を使用する場合については、これを尊重する。

【色彩基準のイメージ：一般地域の場合】

外壁基本色（外壁面積の80%以上）の基準値



- ◆ 景観基本軸、景観形成特別地区、大規模建築物等、地域特性、開発規模を踏まえた色彩基準を設定
- ◆ 景観法による景観形成基準
⇒ 基準に適合しない場合は
勧告・変更命令の対象となる。

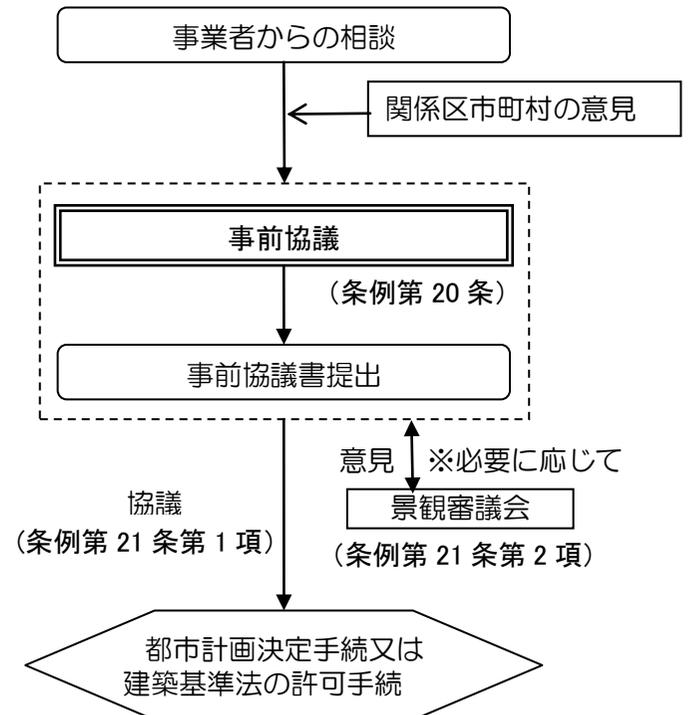
注) 表現されている色は色彩をイメージしやすくするために表示しているもので、正確なものではありません。

<参考> 第3章 大規模建築物等の建築等に係る事前協議制度の概要

都市開発諸制度などを活用する建築計画等を対象に、都市計画決定等の手続きに先行して、事前協議を義務付ける制度を創設し、事業の企画・提案段階から景観に関する協議を進めることにより、周辺市街地の景観と調和した建築物等を誘導

大規模建築物等の建築等に係る事前協議制度の対象とその流れ

| 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者（事業者又は区市） | ・再開発課連絡調整会議の30日前まで |
| 特定街区 | 事業者 | ・東京都特定街区運用基準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者（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に基づく検討委員会の30日前まで |
| マンション建替法の規定による容積率許可 | 事業者 | ・許可申請の30日前まで |



◆ 首都東京の象徴性を意図して造られた建築物の眺望の保全に関する景観誘導

○保全対象建築物



国会議事堂



迎賓館(赤坂離宮)

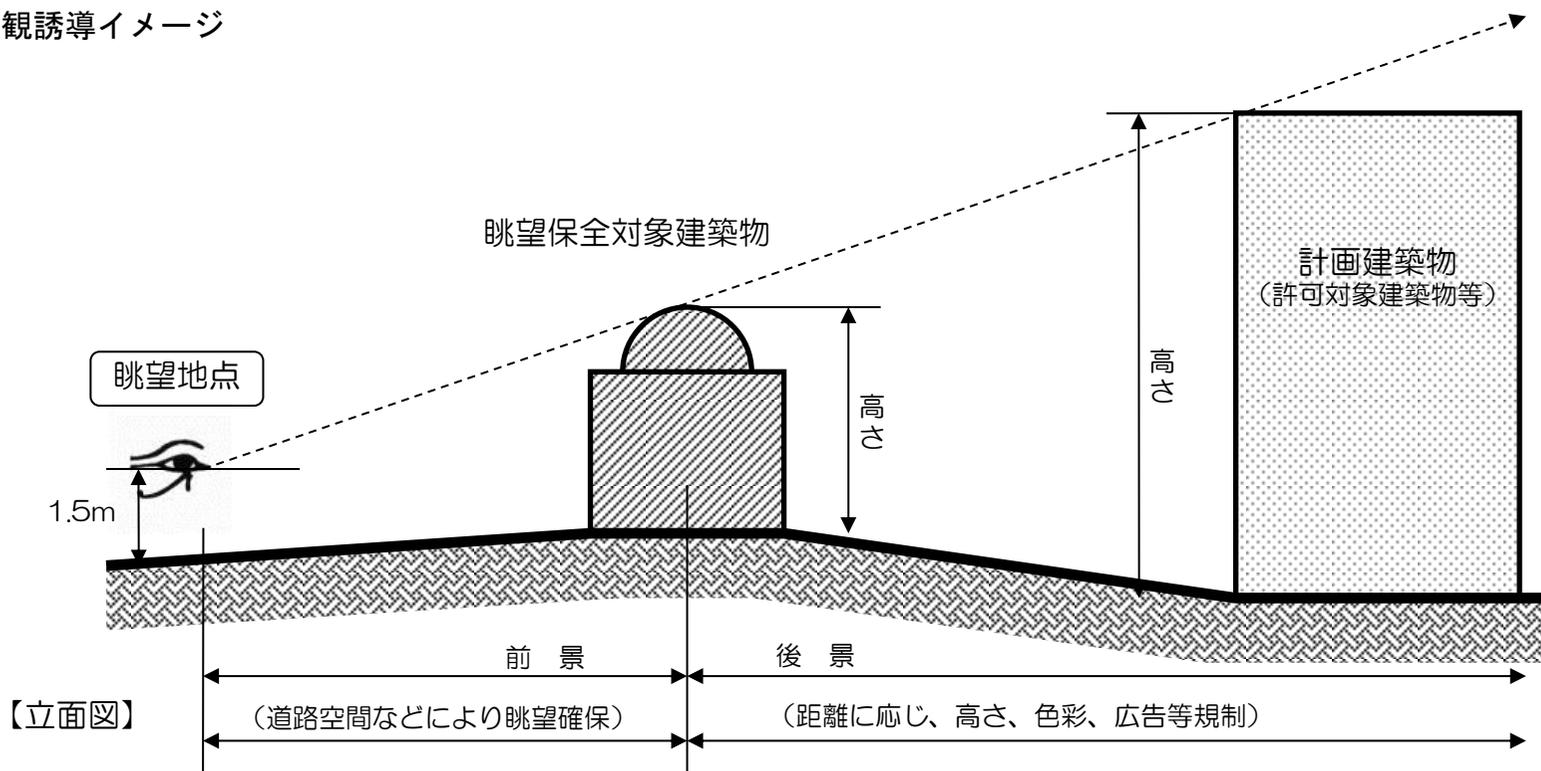


明治神宮聖徳記念絵画館



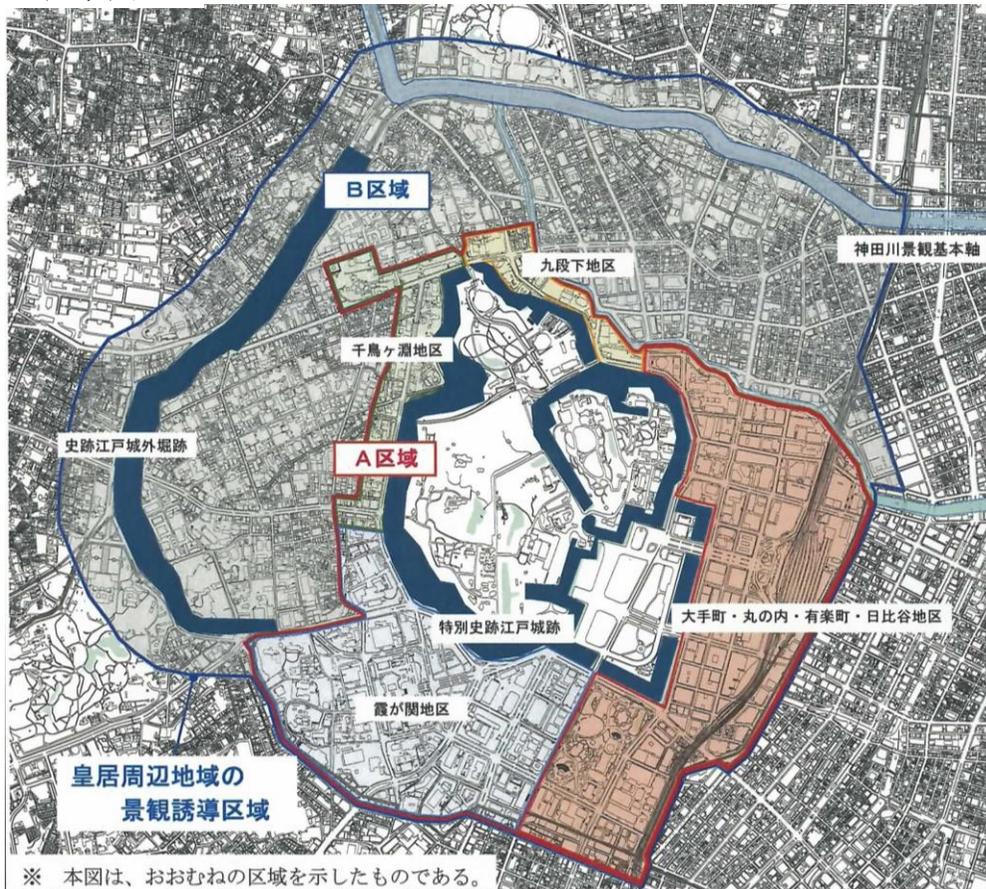
東京駅丸の内駅舎

○景観誘導イメージ



◆ 皇居周辺の風格ある景観誘導

■ 区域図



■ 景観誘導イメージ ～緑と調和した眺望景観への配慮～



■ 施策の体系

— 皇居周辺における景観誘導の目標 —
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

○ 景観形成方針（5原則）

1. 歴史・文化を生かし首都の風格を際立たせる
2. 皇居の緑や水辺と調和した眺望景観を保全する
3. 国の中枢を形創る
4. 優れたデザインで首都の顔づくりに貢献する
5. 場所ごとの街並みの連続性、一体性を充実させる

○ 景観形成基準等

地区別の景観形成基準

下記の5地区について、地区別の景観形成基準を設定

- ・ A区域（大手町・丸の内・有楽町・日比谷、霞が関、九段下、千鳥ヶ淵）
- ・ B区域全域

建築物のデザイン評価指針

- ・ 首都にふさわしい優良な建築物のデザインを創出するため、評価項目を設定