

第4 良好な景観の形成に関する方針

この方針は、本章第1に規定する景観計画区域において、将来にわたり良好な景観の形成に当たって必要となる基本的な考え方を定めるものである。

以下、都全域を区部、多摩、島しょに区分し、それぞれの区域における良好な景観の形成に関する方針を示す。

1 区部

東京都市計画区域を対象とする。

都心部を中心とする風格のある景観の形成

① 風格のある都心、個性豊かな拠点

- 霞が関の官庁街、丸の内・大手町のオフィス街、日本橋・銀座の商業地などで構成される都心は、江戸開府以降400年にわたり日本の政治・経済の要となっている。この地域では、都市開発諸制度^{※1}の活用などにより、建築物の壁面の位置や高さ、低中層部におけるファサード^{※2}の連続性など、都市デザインに配慮した計画を誘導し、首都にふさわしい風格のある街並みを形成する。
- 皇居を中心に旧美観地区が指定されていた地域では、皇居外苑、江戸城のたたずまいを残す濠^{ほり}、幹線道路とその沿道の建築物などが一体となって、日本を代表する景観を形成している。今後とも屋外広告物を適切に規制するとともに、景観を重視した都市づくりを進めることにより、市街地の美観や風格の維持・向上、新たな魅力の創出を図る。
- 都心、新宿、渋谷、品川など、超高層建築物が群をなす地域では、多様な魅力とともに、地域全体としてまとまりのあるスカイラインや景観の形成を図る。
- 都市再生緊急整備地域などの都市再生が進む地域では、個々の計画における景観への配慮はもとより、その周辺を含め、風格、潤い、にぎわいのある街並みを形成するよう誘導し、都市活力の維持・発展とともに、新たな個性や魅力ある景観を創出する。
- 国会議事堂や神宮外苑絵画館、迎賓館など、首都東京の象徴性を意図して計画された建築物については、前景及び後背地となる軸線上の眺望を守り、風格のある景観を保全する。
- 商業地などにおける屋外広告物は、東京都屋外広告物条例に基づく地域ルール^{※3}などを活用し、地域の個性や美しさの創出など、良好な景観の形成に配慮した表示に努める。

※1 都市開発諸制度：公開空地の確保など公共的な貢献を行う建築計画に対して、容積率や斜線制限などの建築基準法に定める形態規制を緩和することにより、市街地環境の向上に寄与する良好な都市開発の誘導を図る制度。特定街区、再開発等促進区を定める地区計画、高度利用地区及び総合設計がある。

※2 ファサード：建物の正面の外観

※3 地域ルール：東京都屋外広告物条例に基づく制度の通称で、地域の景観特性に応じた広告物に関するルールを、条例の許可基準に反映させることができる制度

② 歴史的・文化的資源の保全・活用

- ・ 浜離宮恩賜庭園、旧芝離宮恩賜庭園、新宿御苑など、大名屋敷を継承する庭園や大規模緑地の周辺では、庭園等の内部からの眺望に配慮して建築物の景観誘導や屋上設置の屋外広告物の規制などを行い、国際的な観光資源としてふさわしい庭園等の景観を保全する。
- ・ 東京都選定歴史的建造物制度などを活用して、地域の歴史的な景観を特徴付け、地域のイメージの中心となり、都民に親しまれている歴史的建造物の保全に努める。
- ・ 隅田川に架かる橋りょう、日本橋や神田などに残る歴史的な建造物などのうち、特に景観上重要なものの周辺においては、地域のまちづくりとも連携し、歴史的景観の保全及び再生を進める。
- ・ 東京都選定歴史的建造物の建替えが計画される場合には、都市開発諸制度の活用などにより、特色のある外観の意匠などを保全し、地域のランドマークとして生かすなど、街並みに歴史や文化の奥行きが感じられる景観の形成に努める。

③ 幹線道路沿道における風格のある街並みの形成

- ・ 皇居や赤坂御用地、神宮外苑、青山霊園、新宿御苑、明治神宮、代々木公園などの都心のシンボリックな大規模な緑と、これらを結ぶ外堀通り、山手通りなどの幹線道路の街路樹、開発に伴い整備される緑地などを連続させ、都心部を環状及び放射状に貫く骨格的な緑の軸を形成していく。
- ・ 東京駅丸の内駅舎から皇居前広場に向かって伸びる行幸通りについては、その周辺の建築物と一体的に捉えた質の高い都市空間を形成し、風格のある首都東京の顔を創出する。
- ・ 銀座中央通り、晴海通り、日比谷通り、青山通り、靖国通り、六本木通りなど、都心の主要な幹線道路では、快適な歩行者空間の整備、道路緑化などの修景を進める。その沿道地域においては、地域のまちづくりと連携して地区計画^{※1}や景観地区^{※2}などを積極的に活用し、建築物の形態や色彩、スカイライン、屋外広告物の表示などに統一感を確保し、道路空間と一体となった魅力のある景観を形成する。



主要な幹線道路における修景（表参道）

※1 地区計画：都市計画法に基づき、地区レベルの視点から、道路、公園等の配置・規模や建築物の用途・形態等について地区の特性に応じたきめ細かな規制を行う制度

※2 景観地区：都市計画法、景観法に基づき、より積極的に良好な景観の形成を図る地区について指定し、建築物のデザイン・色彩等の制限を行う制度

④ 落ち着いたある良好な住環境の保全

- ・ 戦前から計画的に整備され、今日なお良好な住環境を備えた住宅地などを対象に、地区計画や景観地区等の策定を地元区に促し、その取組を支援する。これにより、建築物の敷地規模、沿道の緑化、建築物の高さ、形態や色彩などが統一感を持ち、落ち着いた潤いのある住環境を保全する。

⑤ 無電柱化の推進

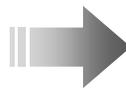
- ・ 無電柱化は、良好な都市景観の創出、安全で快適な歩行空間の確保、都市防災機能の強化を図るために重要である。今後は、風格ある成熟した街並みを形成するため、都道の無電柱化のみにとどまらず、面的な広がり配慮した区市町村道の無電柱化も積極的に推進していく。

東京都無電柱化計画に基づき、都内全域を対象に、都市計画道路として完成している既存の都道を優先的に整備するとともに、新設・拡幅整備を行う都道は、新設・拡幅と同時に無電柱化していく。

さらに、面的な広がりを持った無電柱化の推進に向け、区市町村を財政的・技術的に支援するとともに、土地区画整理事業や市街地再開発事業等における無電柱化の面的な展開についても強化していく。



(整備前)



(整備後)

無電柱化の整備事例（蔵前橋通り）

⑥ 東京 2020 オリンピック・パラリンピック競技大会を契機とした景観の形成

- ・ 東京 2020 オリンピック・パラリンピック競技大会の開催に向け整備される神宮外苑地区や臨海部をはじめとする競技施設などのレガシーを、周辺のまちづくりにつなげ、持続的にぎわいや魅力を有する景観を形成する。

水辺を生かした魅力的な都市空間の創出

① 活力と魅力ある「水の都」づくり

- ・ 有明・台場・青海やその周辺の臨海部において、再開発等促進区などを活用し、土地利用転換を計画的に誘導する。これにより、海域と陸域の双方からの眺望に優れ、誰もが水辺や緑を楽しむことのできる、国際的にも注目されるような魅力的な「水の都」を形成する。
- ・ 水辺は、視界を妨げるものが少なく、開放感を感じることのできる空間である

ことから、屋外広告物の表示や設置方法についてルールを定め、観光資源にふさわしい、魅力ある水辺景観を形成する。

② 河川や運河沿いの開発による水辺空間の再生

- ・ 有明・台場・青海やその周辺の臨海部において、大規模な開発に合わせ、水辺に沿った公開空地や緑地の整備、水辺へのアクセスや開放感の確保などを誘導し、水辺を生かした景観形成を進める。
- ・ 竹芝、芝浦、天王洲などの内港運河地帯においては、運河ルネサンス^{※1}、親水護岸や遊歩道の整備などと連携し、水辺に開かれた開発を誘導する。これにより、市街地と縦横に張り巡らされた運河とが一体となった水辺空間の再生・創出を進める。
- ・ 隅田川などの河川、江東デルタの掘割、運河網など、水辺に接する地域では、景観にも配慮して河川の整備や管理を進める。



水辺空間の再生・創出（新芝運河）

また、大規模な開発に合わせ、護岸のスーパー堤防化や水辺に連続した緑化・公開空地の整備、開放感のある眺望に配慮した広告物の表示などを誘導し、水辺空間と市街地の街並みに、調和や一体感が感じられる景観を形成する。

③ 歴史的な景観資源等を生かした水辺景観の再生

- ・ 神田川やその支流である日本橋川については、景観を特徴付ける眺めや石積みの護岸の保全などの歴史的な景観資源に配慮し、整備や管理を進めていく。
また、日本橋などの歴史的な景観資源については、首都圏三環状道路^{※2}整備などによる都心部の渋滞解消を進める中で、首都高都心環状線などの役割を考慮しながら、周辺まちづくりの中で水辺景観の再生に配慮していく。
- ・ 渋谷川や古川などの都市河川とそれに接する地域では、河川改修、水辺に接する民間開発の適切な誘導などにより、水辺空間の再生、親水化を進める。

水や緑と調和した潤いのある住宅地の形成

① 幹線道路、河川等の整備に合わせた街並みの形成

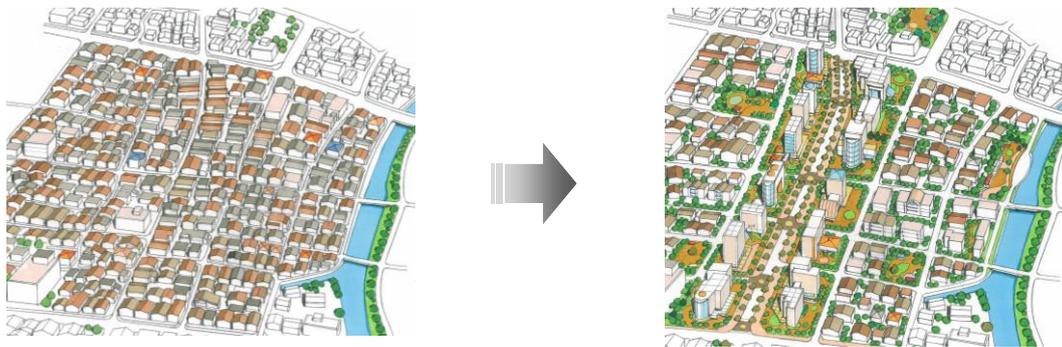
- ・ 幹線道路等の整備に合わせ、沿道の土地利用が更新する機会を捉えて、道路事業者、地元区等と連携し、地区計画の活用などにより、道路空間と沿道の土地利用が調和した、統一感のある緑豊かで美しい街並みを形成する。

② 防災都市づくり等と連携した景観形成

^{※1} 運河ルネサンス：東京の水辺の魅力の向上や観光振興に資するため、運河等の水域利用とその周辺におけるまちづくりが一体となって、地域のにぎわいや魅力を創出することを目的とした、地元が主体となる取組

^{※2} 首都圏三環状道路：首都高速中央環状線、東京外かく環状道路、首都圏中央連絡自動車道の総称

- 木造住宅密集地域では、地区計画や東京のしゃれた街並みづくり推進条例^{※1}に基づく街区再編まちづくり制度などの活用により、建物の共同化などの機会を捉えて、道路空間や公園などのオープンスペースの確保、生け垣や宅地内緑化を推進し、安全で潤いのある住宅市街地の景観を形成する。
- 沿道のまちづくりと一体的に幹線道路の整備が進められている地区では、建築物の共同化や更新の機会を捉え、延焼遮断帯の形成とともに、統一感のある沿道の街並みの形成を誘導する。
- 下町の地域や、山の手の地域など、地域の交流の拠点となっている鉄道駅の周辺では、再開発や修復型のまちづくりにより、地域の特性を生かした景観形成を進める。
- 田園調布、常盤台、成城学園などは、大正時代から昭和初期にかけて一体的に開発された良好な住宅地である。このような住宅地では、地区計画や東京のしゃれた街並みづくり推進条例に基づく街並み景観重点地区などを活用し、落ち着きと潤いのある、良好な景観を維持・保全する。



防災都市づくりと連携した景観形成（イメージ）

③ 水と緑によるネットワークの形成

- 国分寺崖線などの大規模な緑地や農地、屋敷林など、市街化区域内に残された豊かな緑を、自然保護条例^{※2}などの緑を担保する制度とも連携し、保全する。
また、緑とともに河川、湧水など、水の見られる景観を保全し、これらを沿道の街路樹の緑やまちづくりによって創出される緑などと計画的に連携させて、水と緑のネットワークを形成する。
- 計画的な住宅市街地開発が進む、戦前のグリーンベルト構想^{※3}の地域では、地域が主体となったまちづくりを支援することにより、都市内農地や大規模緑地と調和した低中層住宅市街地の景観を形成する。

※1 東京のしゃれた街並みづくり推進条例：都民等の意欲や創意工夫を生かして、個性豊かで魅力のあるしゃれた街並みを形成し、東京の魅力の向上に資することを目的として、平成 15 年に制定された条例

※2 自然保護条例：東京における自然の保護と回復に関する条例

※3 グリーンベルト構想：昭和 14 年に策定された計画で、東京市域の外周沿いに延長約 72km、幅 1km~2km の環状の緑地帯と、さらにこれより都市部へ楔状に介入する放射状緑地を設定した。武蔵野の趣のある山林・原野・水辺・農地・集落などの中に、公園・運動場・農園・農林業試験場・動植物園・墓地・遊園地など各種の施設を集中し、あるいは一般農地や山林などを保存し、永久に都市化を防ぐ構想

2 多摩

多摩 19 都市計画区域、奥多摩町及び檜原村の区域を対象とする。

武蔵野の面影と調和した潤いのある住宅地の形成

① 武蔵野の原風景の保全と継承

- ・ 柳瀬川、野火止用水、黒目川、落合川沿いなどに雑木林が残され、農地と合わせて武蔵野の原風景をとどめており、地区計画などを活用し、その保全と継承を図る。あわせて、ゆとりのある緑を背景とした、潤いのある住宅市街地を形成する。

② 玉川上水や街道沿いなどの緑の保全

- ・ 玉川上水や野火止用水など、武蔵野台地を流れる用水の清流や緑、五日市街道、鈴木街道、青梅街道、東京街道沿いに連なる屋敷林などの自然環境を維持・保全し、水と緑のネットワークを形成する。
- ・ 玉川上水は、江戸時代に造られた土木遺産として歴史的価値を持ち、その周辺地域には、社寺やまとまった雑木林が見られる。地域のまちづくりの中で、これらを生かし、更に農家の樹林や農地とも関連させてネットワーク化を図るなど、地域の生活に密着した、緑豊かな景観形成を進める。

③ 国分寺崖線における緑地・地形の保全

- ・ 野川沿いの国分寺崖線や仙川沿いの崖線等では、緑や特徴のある地形が連続し、湧水も見られる。これらは地域の貴重な自然環境であり、地域の原風景ともいべき景観を形成しており、可能な限り維持・保全する。
- ・ 地域のまちづくりを進める中で、国分寺崖線の魅力を生かすとともに、野川沿いに連なる、国際基督教大学、国立天文台、神代植物公園など、緑の多い施設を重要な景観資源と位置付け、これらを生かした景観形成を進める。



国分寺崖線等の緑の保全（野川沿い）

④ 幹線道路の整備に合わせた水と緑の骨格づくり

- ・ 幹線道路や河川の整備に合わせて、既存の公園や武蔵野の特色である湧水、農地、雑木林、河川沿いの緑地などを活用し、多摩川と荒川とをつなぐ水と緑の骨格を形成する。これにより、幹線道路や河川周辺的生活環境の質の向上などを図り、活気ある街並みと緑豊かな空間を形成する。

⑤ 地域の魅力を生かした、にぎわいのある市街地の形成

- ・ 吉祥寺、三鷹、調布、府中などでは、再開発事業や駅周辺整備などにより、商・住・遊の機能や地域コミュニティを支える施設を充実し、文化を発信する個性的な魅力とにぎわいの感じられる、市街地の景観を形成する。

⑥ 農のある風景の保全

- 市街地に残る農地は、農産物の生産地であると同時に、環境保全や防災機能を持ち、また、市民農園などとして都民に親しまれている貴重なオープンスペースである。これらの農地については、生産緑地地区^{※1}などの制度を活用し、身近な地域の農業景観の保全を図る。
- 農のある風景の保全に努め、その意義の普及啓発に取り組んでいる民間団体を支援する。



市街地に残る農地の保全

丘陵地の豊かな緑を背景にした市街地の形成

① 丘陵地における緑の保全

- 多摩の山地から武蔵野台地にかけて、狭山、加治、長淵、五日市、加住、八王子、多摩の各丘陵が手の指を広げたような形で広がり、この地域の景観の骨格となっている。これらの丘陵地の尾根筋の緑や丘陵斜面の緑などを維持・保全するとともに、宅地開発等により新しく作られる景観を適切に誘導し、市街地の背景となる丘陵地のスカイラインや里山の風景との調和を図る。

② 河川景観の維持と保全

- 多摩川、浅川、大栗川の流域など市街地の中で広がりのある景観を形成している地域では、河川沿いに連続する崖線や斜面地の緑の保全に努める。
また、これらの緑の連続性に配慮しながら、河川沿いの開発や建築計画を適切に誘導し、自然環境と調和した景観を形成する。
- 柳瀬川、野川、空堀川、残堀川、秋川、南浅川、湯殿川、境川などの河川は、地域の貴重な水辺として、自然環境の保全や親水化に努める。

③ 多摩の拠点における景観形成

- 八王子、立川、青梅、町田、多摩ニュータウン及びその周辺や鉄道駅周辺では、業務・商業など、多様な機能と中高層住宅が複合した、ゆとりとにぎわいの感じられる市街地の景観を形成する。
- 八王子周辺では、大学と産業の集積を生かし、研究開発機能や先端技術産業の立地が進んでいる。さらに、多様で質の高い業務、商業、飲食サービス、文化等の機能集積により、学生等を引き付ける都会的魅力を備えた景観を形成する。
- 立川周辺では、鉄道や多摩都市モノレールなどの交通結節機能を生かし、駅周

^{※1} 生産緑地地区：都市計画法及び生産緑地法に基づき、農林漁業との調整を図りながら良好な都市環境を形成するために、市街化区域内の農地等のうち、公害や災害防止など良好な生活環境の確保に効果があるなどの要件に適合した土地を指定する制度

辺の商店街などのにぎわいある景観を形成するとともに、立川基地跡地立川地区及び昭島地区などの開発を通じて、新しい景観を創出していく。

- 青梅周辺では、丘陵地や多摩川の自然と調和し、旧街道に残る歴史ある街並みや文化などを生かした市街地の景観を形成する。
- 多摩ニュータウンでは、良好な住環境を維持するため、老朽化した住宅団地の更新を計画的に進めるとともに、地区計画などの活用により、豊かな自然と調和した景観を備えた、住宅市街地の形成を図る。
- 町田駅周辺では、商業集積に加え、まちの楽しさや文化機能などが強化された、活力とにぎわいが感じられる市街地の景観を形成する。



旧街道の街並みを生かした景観形成（青梅市）

また、境川や鶴見川沿いに親水空間と遊歩道を整備し、水辺を生かした景観を形成する。

④ 歴史的・文化的な景観資源の保全と活用

- 地域のまちづくりの中で、地区計画や景観地区などを活用し、武蔵国分寺跡やお鷹の道を中心とする崖線沿いの景観、大國魂神社や馬場大門けやき並木を生かした歴史的景観、日野宿本陣を中心とする旧街道の面影を残す街並みなどを保全し、観光資源としての活用を図る。

⑤ 多摩の田園風景の継承

- 丘陵地の樹林やその間に入り組んだ谷戸の農地は、豊かな自然に恵まれた田園景観である。このような農と住とが調和したゆとりと魅力のある郊外の景観や八王子の「タやけ小やけふれあいの里」など、多摩の田園風景を保全、継承する。

⑥ 幹線道路の整備に合わせた景観の形成

- 幹線道路の整備に合わせて地元市などにより沿道のまちづくりが進められている地域においては、土地利用が更新される機会を捉えて、道路空間と沿道の土地利用が調和した、緑豊かで統一感のある街並みを形成する。



幹線道路の整備による統一感ある街並み

溪谷など自然美の保全と観光資源としての活用

① 山岳や溪谷の自然景観の保全と活用

- 多摩川、秋川などの清流と溪谷、雲取山を最高峰とする山地、奥多摩湖、日原鍾乳洞、払沢の滝などの自然景観や景勝地は、野生生物の保護や生息地の保全、地域の人々の生活にも配慮し、隣接する県とも連携しながら、保全と活用を図る。

② 山地の集落景観や林業景観の保全と継承

- 檜原村の兜造りの民家群、溪流沿いや山あいの集落は、風土に培われた生活を伝える、地域固有の景観を生み出しており、そのたたずまいを保全し、観光・レクリエーション資源として活用する。
- 地域の生活基盤を支えている地場産業や林業の景観を育てるとともに、良好な森林景観を保全するよう努める。

③ 歴史的景観資源の保全と活用

- レクリエーション・エリアとして都民に親しまれ、山岳信仰の拠点ともなっている高尾山や御嶽山では、寺社を中心とする参道や眺望点などの修景整備を進める。
- 中世の山城であった戸倉城址や八王子城跡などは、地域の歴史的景観資源であり、その保全に努める。

④ 自然と調和した街並みとレクリエーション・ゾーンの形成

- 自然公園の周辺市街地では、自然公園の玄関口にふさわしい、自然と調和した街並みの形成に努める。
- 西多摩地域や、高尾山・陣馬山周辺では、都民と連携した森林の保全・利用の推進、周遊ルートなど、自然と調和したレクリエーション活動のための環境整備などにより、隣接する埼玉県や山梨県の山地と一体的に、豊かな自然景観の保全・活用を図る。



自然と調和したレクリエーション・ゾーン（御岳溪谷）

3 島しょ

島しょ5都市計画区域を含む島しょ全体を対象とする。

豊かな自然を生かした伊豆諸島の景観形成

① 各島に固有の自然景観の保全

- 大島地区では、三原山の御神火と椿林を中心とした景観保全を図るとともに、史跡や風土を生かした集落景観を維持・保全する。
また、海のふるさと村などの海洋レクリエーション施設を整備する。
- 利島地区では、海蝕崖と椿林の自然景観を保全するとともに、椿油、椿の苗木やサクワリの球根栽培などの地場産業を育成し、地域固有の景観形成を図る。
- 新島・式根島地区では、特産品である抗火石を活用した集落景観を育てるとともに、新島では白砂の浜や海蝕崖の見られる海岸、式根島では温泉のある美しいリアス式海岸を保全する。
- 神津島地区では、白砂の浜や海蝕崖の見られる海岸と天上山の自然を保全するとともに、歴史を伝える史跡を生かした集落景観を維持保全する。
- 三宅島地区では、雄山の火山景観を保全・活用するとともに、野鳥の生息する樹林を保全する。
また、美しい砂浜や岬を保全し、海洋レクリエーション施設を整備する。
- 御蔵島地区では、ツゲ・桑の原生林やオオミズナギドリの生息する海蝕崖の海岸を保全するとともに、ニオイエビネラン栽培などの地場産業を育成し、地域固有の景観形成を図る。
- 八丈島地区では、八丈富士と三原山の景観を保全・活用する。
また、亜熱帯性気候を生かした観葉植物栽培などの地場産業を育成し、地域固有の景観形成を図る。さらに、歴史と文化を伝える玉石垣の集落景観を維持・保全する。
- 青ヶ島地区では、海蝕崖と樹林の自然景観を保全するとともに、歴史と生活を伝える集落景観を維持・保全する。

世界自然遺産小笠原諸島の景観形成

① 小笠原の地域振興と自然景観の保全

- 小笠原諸島地区では、亜熱帯性海洋気候の豊かな自然景観、砂浜や珊瑚礁の海中公園などを保全するとともに、亜熱帯の自然や風土と調和した世界自然遺産にふさわしい街並みの景観形成を図る。
- 特に、生活・観光拠点の父島・母島において、島の玄関口となる港周辺や集落内の沿道、観光スポットなどを対象に、自然環境の保全と地域振興を両立させる土地利用を誘導し、秩序ある景観形成を進める。



自然や風土と調和した景観形成（小笠原村父島）