

### 3 その他の地域(一般地域)

景観計画区域のうち、1及び2に記載した景観基本軸及び景観形成特別地区以外の地域を一般地域とする。一般地域では、旧東京都景観条例に基づく施策を継承し、その実施が周辺景観に特に大きな影響を与える行為を特定し、その事業を行おうとする事業者に対し、事業地周辺の自然、歴史、文化、地域性等への配慮を求める。

#### ① 一般地域の区域(対象範囲)

景観計画の区域のうち、景観基本軸及び景観形成特別地区を除いた区域とする。

#### ② 良好な景観形成のための行為の制限に関する事項

##### (景観法第8条第2項第2号)

一般地域内で次に掲げる行為をしようとする者は、あらかじめ、景観法及び東京都景観条例に基づき、知事に対して届出(国の機関又は地方公共団体が行う行為については通知)を行うものとする。

届出対象行為の種類、規模及び景観形成基準は次に示すとおりとする。

##### 1) 建築物の建築等

■届出行為：建築物の新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更

■届出規模：(特別区)高さ $\geq 60\text{m}$ 又は延べ面積 $\geq 30,000\text{m}^2$   
(市町村)高さ $\geq 45\text{m}$ 又は延べ面積 $\geq 15,000\text{m}^2$

■景観形成基準(景観法第8条第4項第2号)：次表のとおり

	景観形成基準
配置	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> 道路などの公共空間と連続したオープンスペースの確保など、公共空間との関係に配慮した配置とする。</li> <li><input type="checkbox"/> 壁面の位置の連続性や適切な隣棟間隔の確保など、周辺の街並みに配慮した配置とする。</li> <li><input type="checkbox"/> 敷地内に歴史的な遺構や残すべき自然などがある場合は、これを生かした建築物の配置とする。</li> <li><input type="checkbox"/> 隣接する建築物の壁面の位置等を考慮する。</li> </ul>
高さ・規模	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> 周辺の主要な眺望点(道路、河川、公園など)からの見え方を検討し、高さは、周辺の建築物群のスカイラインとの調和を図る。</li> </ul>
形態・意匠・色彩	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> 形態・意匠は建築物全体のバランスだけでなく周辺建築物等との調和を図る。</li> <li><input type="checkbox"/> 色彩は、別表2の色彩基準に適合するとともに、周辺景観との調和を図る。</li> <li><input type="checkbox"/> 屋根・屋上に設備等がある場合は、建築物と一体的に計画するなど周囲からの見え方に配慮する。</li> <li><input type="checkbox"/> 建築物に附帯する構造物や設備等は、建築物本体との調和を図る。</li> </ul>

公開空地・外構等	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> 隣接するオープンスペースとの連続性を確保する。</li> <li><input type="checkbox"/> 敷地内ではできる限り緑化を図り、周辺の緑と連続させる。 また、屋上や壁面の緑化を積極的に行う。</li> <li><input type="checkbox"/> 緑化に当たっては、樹種の選定に配慮し、周辺の景観との調和を図るとともに、植物の良好な生育が可能となるよう、植栽地盤を工夫する。</li> <li><input type="checkbox"/> 周囲の環境に応じた夜間の景観を検討し、周辺の景観に応じた照明を行う。</li> <li><input type="checkbox"/> 外構計画は、敷地内のデザインのみを捉えるのではなく、隣接する敷地や道路など、周辺の街並みと調和を図った色調や素材とする。</li> </ul>
----------	--

## 2) 工作物の建設等

■届出行為：工作物の新設、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更

■工作物の種類と届出規模：次表のとおり

工作物の種類	届出規模
煙突、鉄柱、装飾塔、記念塔、物見塔その他これらに類するもの*1	(特別区) 高さ≥60m (市町村) 高さ≥45m
昇降機、ウォーターシュート、コースターその他これらに類するもの(回転運動をする遊戯施設を含む。)	(特別区) 高さ≥60m又は 築造面積≥30,000㎡
製造施設、貯蔵施設、遊戯施設、自動車車庫(建築物である物を除く。)その他これらに類するもの	(市町村) 高さ≥45m又は 築造面積≥15,000㎡

■景観形成基準：次表のとおり

景観形成基準	
配置	<input type="checkbox"/> 山の山頂、稜線、斜面などへの設置を避ける。
規模	<input type="checkbox"/> 周囲の公園、道路、河川などから見たときに、圧迫感を感じさせないような隣棟間隔を確保し、長大な壁面の工作物は避ける。
色彩・形態・意匠	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> 色彩は、別表2の色彩基準に適合するとともに、周辺景観との調和を図る(ただし、コースターなどの遊戯施設で、壁面と認識できる部分を持たない工作物を除く。)</li> <li><input type="checkbox"/> 周囲の公園、道路、河川などの主要な眺望点から見たときに、周辺の景観と調和した形態・意匠とする。</li> </ul>

\*1 架空電線路用並びに電気事業法第2条第1項第17号に規定する電気事業者の保安通信設備用のもの(擁壁を含む。)並びに電気通信事業法第2条第1項第5号に規定する電気通信事業者の電気通信用のものを除く。

### 3) 開発行為

- 届 出 行 為：都市計画法第4条第12項に規定する開発行為  
(主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更)
- 届 出 規 模：開発区域の面積 $\geq 40$ ha (樹林等を15ha以上含む場合は20ha以上)
- 景観形成基準：次表のとおり

景観形成基準	
土地 利用	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> 事業地内のオープンスペースと周辺地域のオープンスペースが連続的なものとなるように計画するなど、周辺地域の土地利用と関連付けた土地利用計画とする。</li> <li><input type="checkbox"/> 事業地内の将来的なまちづくりのイメージを意識し、地区ごとにまとまりのある計画とする。</li> <li><input type="checkbox"/> 事業地内に、歴史的な遺構や残すべき自然がある場合は、その場所を公園等のオープンスペースに取り込んだ計画とする。</li> <li><input type="checkbox"/> 区画割によって不整形な土地が生じる場合には、緑地や小広場として活用するなど、地域の良好な景観の形成を図る。</li> <li><input type="checkbox"/> 電線類は道路を整備する際に地中化したり、目立たない場所に設置するなどの工夫をする。</li> </ul>
造成 等	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> 山の斜面や稜線等での造成は避ける。</li> <li><input type="checkbox"/> 大幅な地形の改変を避け、長大な擁壁や法面などが生じないようにする。</li> <li><input type="checkbox"/> 擁壁や法面では、壁面緑化等を行うことにより、圧迫感を軽減する。</li> </ul>

#### 4) 土地の開墾、土石の堆積、水面の埋立て等

##### ■ 届出行為と届出規模：次表のとおり

届出行為	届出規模
土地の開墾、土石の採取、鉱物の採掘その他の土地の形質の変更	造成面積 $\geq$ 10ha
屋外における土石・廃棄物・再生資源・その他の物件の堆積	造成面積 $\geq$ 15ha
水面の埋立て又は干拓	造成面積 $\geq$ 15ha

##### ■ 景観形成基準：次表のとおり

	景観形成基準
造成等	<input type="checkbox"/> 山の斜面や稜線等での造成は避ける。 <input type="checkbox"/> 埋立ての最高高さが、周囲の尾根線の最高高さを超えないようにする。 <input type="checkbox"/> 大幅な地形の改変を避け、長大な擁壁や法面などが生じないようにする。 <input type="checkbox"/> 擁壁や法面では、壁面緑化等を行うことにより、圧迫感の軽減を図る。
緑化	<input type="checkbox"/> 造成後の事業地は、緑化を行うなど、できる限り原状に戻す措置を行い、事業地内外の緑が、周辺の公園、緑地等や散策路と一体となる緑のネットワークが形成できる計画とする。 <input type="checkbox"/> 緑化に当たっては、周辺の植生に調和した樹種等による緑化を行う。

#### ③ 景観基本軸及び景観形成特別地区との関係

一般地域内の行為であって、景観基本軸や景観形成特別地区に隣接する地域にあっては、各軸や地区の景観形成基準に配慮し、計画を策定する。