

皇居周辺地域の景観誘導区域における 建築物のデザイン評価に関する運用指針

制定 平成21年3月26日

改正 平成22年3月31日

1 目的

皇居周辺地域の景観誘導区域において、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ため、東京都景観計画に基づく「建築物のデザイン評価指針」による協議（以下「デザイン協議」という。）を実施するに際し、協議の方法、手順、協議上の論点などを示す運用指針を策定することにより、デザイン協議の安定的かつ適切な運用を図るものとする。

2 デザイン協議の意義

首都の顔づくりに貢献する良質な建築デザインを適切に評価・公表することにより、事業者等の優れたデザイン力を生かす積極的な取組を促進することとする。

3 適用対象

東京都景観計画に基づく「建築物のデザイン評価指針」に示す対象建築物とする。

4 デザイン協議の基本的考え方

- ・ 適切かつ迅速にデザイン協議を行うため東京都景観条例第21条第2項に基づき、「建築物のデザイン評価指針」に示す対象建築物について、東京都景観審議会（以下「審議会」という。）に意見を求める。ただし、デザイン協議により良質と認められた他の類例と比較して良質な建築デザインと認められる場合は、審議会に意見を求めることを省略することができる。
- ・ デザイン協議では、個別の計画案件ごとに皇居周辺地域にふさわしい良質な建築デザインと認められるかについて総合的に評価する。
- ・ その際、東京都景観計画に位置付けた景観形成方針、地区別の景観形成基準への適合性と妥当性についても検討する。
- ・ 事業者等の創意工夫を生かして、皇居周辺地域において良質な建築デザインの創出を促進することとプロジェクトの事業性とのバランスに配慮する。

5 協議の手順（参考図表1参照）

【事前相談】

- ・ 事業者等との事前相談に当たっては、東京都（以下「都」という）の景観所

管部署と都市開発諸制度等所管部署は、十分に事前調整を行う。

- ・ 事業者等との事前相談を進める上では、必要に応じて、関係区へ情報提供及び審議会委員による現地調査を行う。
- ・ 事業者等は、都と事前協議書の提出に向けた協議・調整を行った上で、事前協議用の説明資料を都に提出する。

【説明資料】

○当該計画の景観形成に関する基本的考え方に係る資料

※遠景・中景・近景からの見え方、協議事項に対する考え方を示す資料を含む。

○上記の根拠となる図面等の資料

- ・ 当該計画の敷地の位置及び当該敷地の周辺状況（周辺建築物の高さ等）を表示する図面（1/2500以上）
- ・ 当該計画の敷地及び周辺の状況を示す写真
- ・ 当該敷地内における計画案件の位置を表示する図面（1/100以上）
- ・ 景観シミュレーション（配置、高さ等について異なるケースの検証を目的としたもの）
- ・ パース、模型等（完成した場合の見え方）

上記に掲げるもののほか、皇居周辺にふさわしい良質な建築デザインの内容を表す書類及び文書で都が必要と認めるもの

【事前協議】

- ・ 都は、事前協議において、計画案件がどのような理由から皇居周辺にふさわしい良質な建築デザインであるかなど、その設計意図や6で示す個々の協議事項に対する考え方の説明を事業者等に求める。
- ・ 事業者等は、前記の根拠となる図面等の資料を活用し、説明する。
- ・ 審議会に意見を求めるデザイン協議では、必要に応じ事業者等に出席を求める。
- ・ デザイン協議において審議会の意見が示された場合は、当該意見を踏まえ、都としての見解を取りまとめ、事業者等へ提示する。
- ・ 事業者等は、都の見解に対する対応策を検討し、都へ報告する。
- ・ この報告を踏まえ、都と事業者等は協議を行うものとする。

【評価結果の公表】

- ・ 計画内容に対する評価の透明性、公平性、公正性を確保するため、審議会の意見及び都としての最終的な評価結果とその理由等については、デザイン協議終了後、適切な時期に公表する。

6 都が重点的に協議を行う事項

- ・ 都は、デザイン協議において、広域的な自治体としての立場から、都市計画

等の許認可手続に係る事項及び遠景から中景に係る事項について、重点的に協議を行う。

- ・ なお、上記の事項以外については、都は参考意見として事業者等に通知するものとする。

■協議事項の例

- ・ スカイラインなどのあり方
- ・ 主要な眺望点から見たボリューム感
- ・ 建物高層部・中層部のデザインの質
- ・ 建物及び空地等の配置 など

- ・ 協議においては、遠景、中景などの眺望点からの見え方を検討し、周辺の建物、自然環境、歴史資源等との関係性などから、空間特性に応じて計画案がいかに関居周辺の良い景観形成に貢献できるのかということ論点にする。

7 協議の迅速化

【行政手続の迅速化】

- ・ 都市開発諸制度等所管部署や関係区とも調整しながら、可能な限りプロジェクトの構想段階などより早期の段階でデザイン協議を行い、事業実施に向けた行政手続全体の迅速化を図ることとする。
- ・ 関係区への意見を聴取する際、都区は連絡調整の場などを活用し、迅速に見解の調整を行うよう努めることとする。

【デザイン協議の回数】

- ・ 計画案件ごとの審議会に意見を求めるデザイン協議の回数は、案件の内容により異なることとなるが、本指針の趣旨に照らし、極力、少なくするよう努めることとする。

8 個別の事前協議における都区の調整

- ・ 都区が連携して円滑に手続を進めていくため、個別の事前協議においても、事前相談から許認可等に至るまで、都区は十分な調整を行う。

【事前相談】

- ・ 都は、関係区と十分な情報交換を行い、計画案への指導内容等について調整する。

【事前協議】

- ・ 都は、事前協議受付後、速やかに関係区に意見を照会し、関係区（区景観審議会及び景観アドバイザーを含む。）の意見の把握と計画案への反映に努める。

【審議会】

- ・ 審議会に意見を求めるデザイン協議において、都は関係区の担当者に審議会への出席を依頼する。

【協議終了後】

- ・ 都は、事前協議終了後、速やかに協議の結果等について書類を整え、関係区に送付する。

9 運用に関する今後の取扱いについて

平成22年4月1日からの本格施行後においては、運用状況等を踏まえ、必要な見直しを行うものとする。

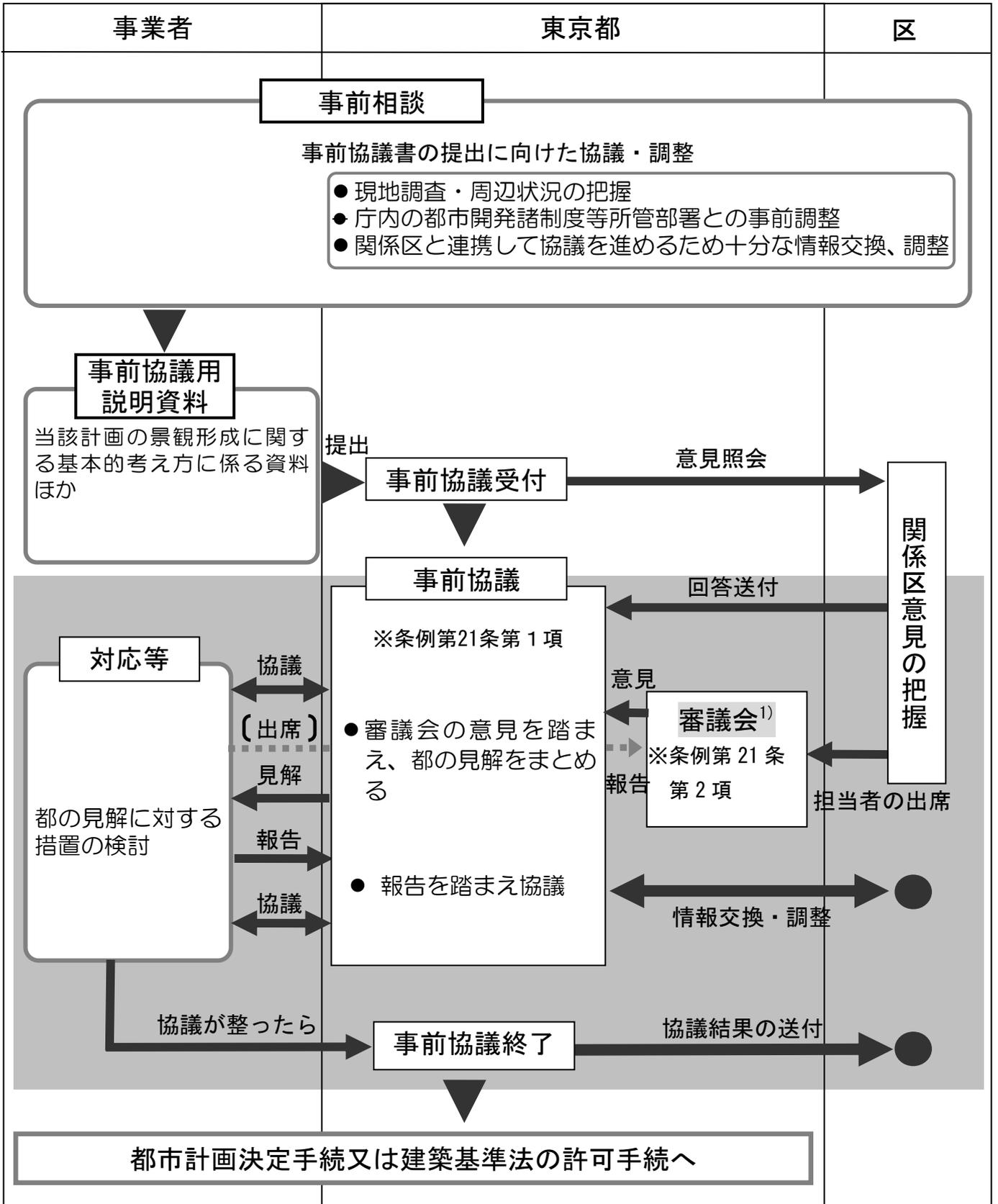
附 則（平成21年3月26日付20都市建市第418号）

この運用指針は、平成21年4月1日から施行する。

附 則（平成22年3月31日付21都市政緑第539号）

この運用指針は、平成22年4月1日から施行する。

参考図表1 手続の流れ



1) 審議会：東京都景観審議会