

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

<事前協議制度の実績について>

平成19年度から平成28年度にかけて、計316件の事前協議制度による景観誘導を実施

<施策の経緯>

- 平成19年3月 「東京都景観計画」を策定
- 平成20年3月 小石川後楽園ほか3庭園周辺の景観誘導区域を追加
東京駅丸の内駅舎の眺望の保全に関する景観誘導区域追加
- 平成21年3月 皇居周辺地域の景観誘導区域を追加し、デザイン協議を開始

平成23年3月 大規模建築物等景観形成指針の特例として、「特定区域景観形成指針」（地域ルール）の仕組みを創設

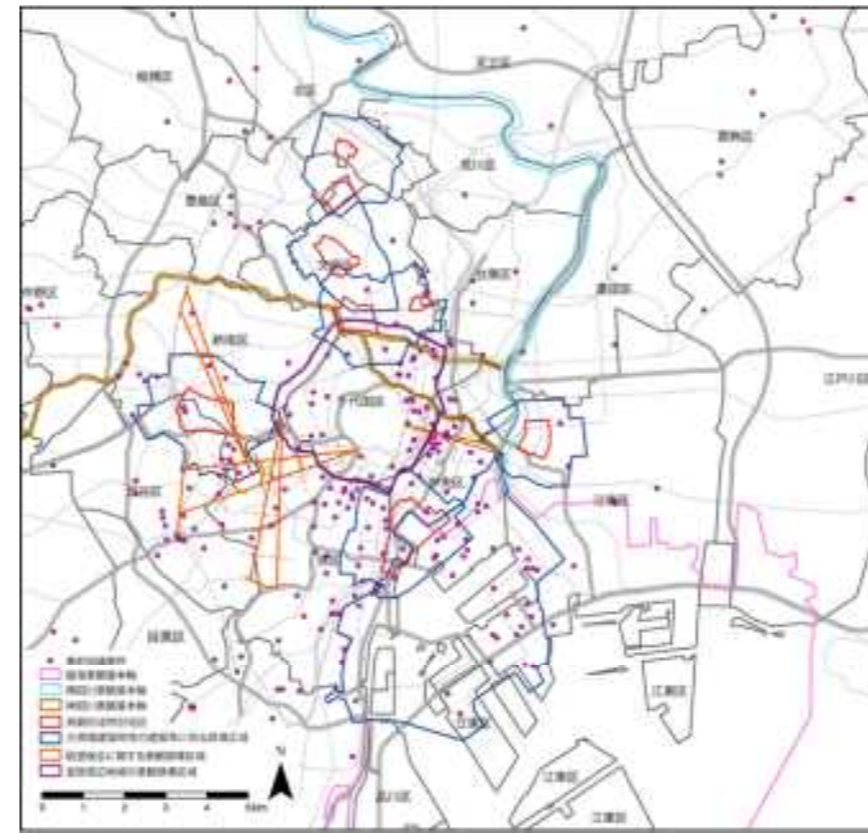
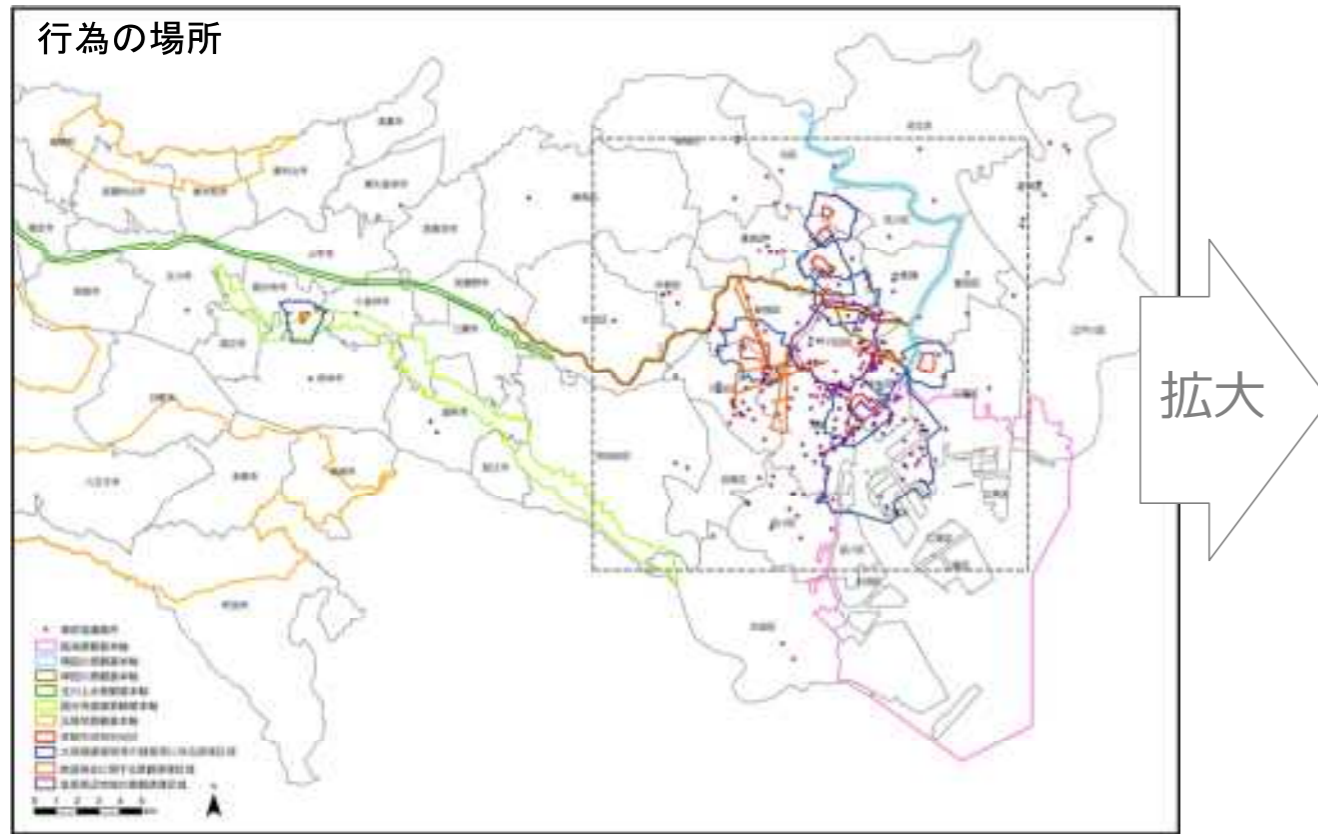
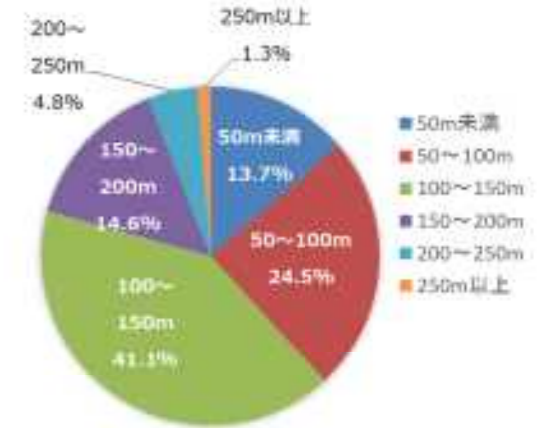
平成23年8月 「渋谷駅中心地区における特定区域景観形成指針」を認定

平成27年4月 都市再生特別地区のデザイン協議を開始
デザイン協議の段階的な実施を開始

平成27年9月 小石川植物園周辺の景観誘導区域を追加

平成28年4月 殿ヶ谷戸庭園周辺の景観誘導区域を追加

高さ別案件数



デザイン協議による景観誘導

計画部会案件数の推移

年度	皇居周辺地域	都市再生特別地区	年度計
H21	4	-	4
H22	3	-	3
H23	2	-	2
H24	4	-	4
H25	1	-	1
H26	3	-	3
H27	5	3 (1)	8
H28	3	2	5
総計	25	5	30

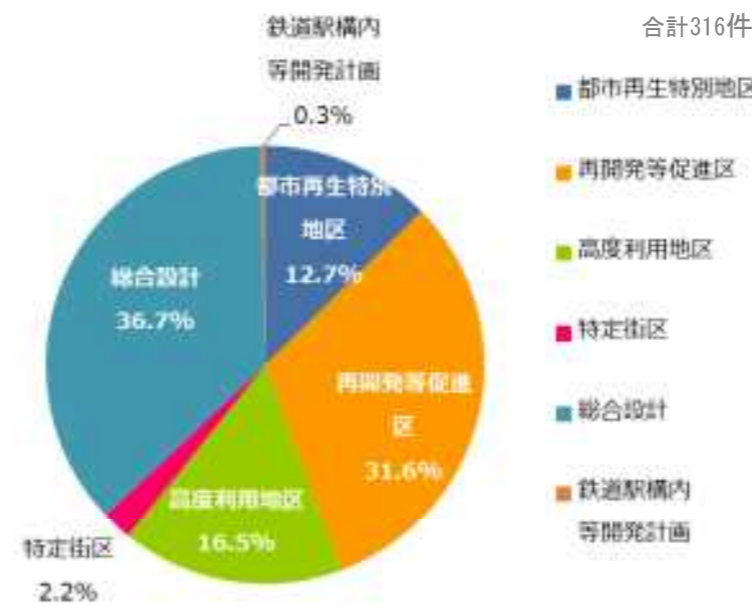
* () は複数手法の重複

制度別案件数の推移

年度	都市再生特別地区	再開発等促進区	高度利用地区	市街地再開発事業	特定街区	総合設計	鉄道駅構内等開発計画	年度計
H19	4	10	11	(11)	0	25	0	50
H20	4	17	3	(3)	2	24	0	50
H21	2	18	3	(3)	1	11	1	36
H22	1	4	6	(7)	0	10	0	21
H23	5	5	4	(8)	0	2	0	16
H24	7	8	3	(11)	1	5	0	24
H25	3	7(1)	5	(7)	1	13	0	29
H26	9	8(2)	8	(13)	0	6	0	31
H27	3	13(1)	5	(8)	1	9	0	31
H28	2	10(2)	4	(8)	1	11	0	28
総計	40	100(6)	52	(79)	7	116	1	316

* () は複数手法の重複

制度別案件数の内訳



東京都景観審議会（計画部会）の意見概要

- 平成21年度から28年度まで、53件の審議等
- 対象案件30件（案件に対して複数回の審議等を含む）に対する意見の概要

- 建物外観のデザイン…………… 32件
- 眺望や見え方に配慮したデザイン…………… 26件
- 歩行者動線・歩行者空間等への配慮…………… 18件
- 広場やガーデン（外構）空間のデザイン…………… 17件
- 地区にふさわしいデザイン…………… 16件
- 低層部のにぎわい形成等デザイン…………… 13件
- 建築物・工作物等外観の色彩等デザイン…………… 13件
- 夜間景観等に配慮したデザイン…………… 7件
- 屋外広告物等のデザインや仕組み等…………… 5件

計画部会をふまえた対応事例：皇居周辺の景観誘導区域（B区域）の複合ビル



建築概要

所在地：新宿区四谷一丁目
 建物用途：商業、業務、教育、公益、住宅
 活用制度：再開発等促進区を定める地区計画、市街地再開発事業
 敷地面積：約 17,900 m²
 延べ面積：約 139,600 m²
 階数：地上 31 階、地下 3 階、塔屋 1 階
 高さ：約 145m

協議の経緯

H24. 7：事前協議書提出
 H24. 8：計画部会（第 1 回目）
 H24. 10：計画部会（第 2 回目）
 H27. 12：変更報告書提出

当初案



市ヶ谷橋から



迎賓館前から

出迎しの広場イメージ



三栄通り沿道パース

三栄通り側立面（低層部）

計画部会の意見

市ヶ谷橋からの見え方

建築物の高さ、配置、形態、色彩等に配慮し、外堀の水と緑を生かした景観を形成すること

迎賓館前からの見え方等

高層部の分節、頂部デザインの工夫による周辺との調和、基壇部の周辺と連続した街並み形成、出迎しの広場のにぎわいと風格向上について更に十分に検討すること

三栄通り沿道の街並み

江戸時代からの歴史性など、地区特性を踏まえ、建築物の形態・意匠、緑の配置などを再検討すること

計画部会の意見への対応

市ヶ谷橋からの見え方

外堀の水と緑を生かした景観の形成を図るため、細さの強調された高層シルエットとする

- 多段のコーナー形状に変更し、より細い幅の面の集合となるよう分節化
- 頂部は、迎賓館に向かって低く抑える多段構成とし、コーナー部の強調等を表現

迎賓館前からの見え方等

ユリノキの並木から外堀通りへの見通し・パースペクティブな並木といった特徴的な景観との調和を図るとともに、出迎え広場のにぎわいと風格を向上する

- 外堀側の建物頂部を低く抑える
- 出迎えの広場のピロティ空間及び上部のガラス壁により、広場の大きな構えを構成

三栄通り沿道の街並み

中小建物による対面の街並みのスケール感と調和を図る

- 出迎えの広場側の建物高さを三栄通り沿道の建物高さに合わせる
- 建物用途に合わせ、縦基調のデザインに変更

対応案



市ヶ谷橋から

拡大



迎賓館前から

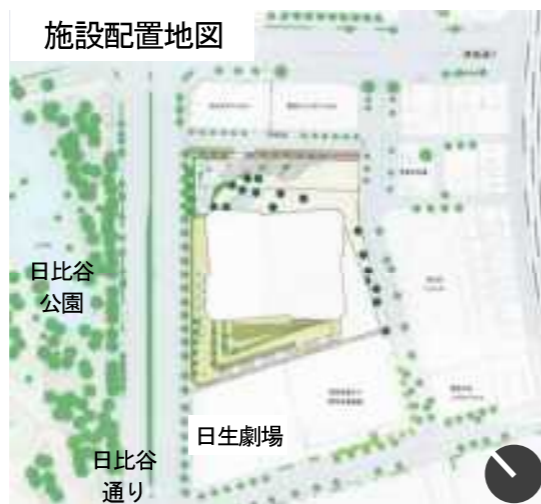
出迎しの広場イメージ



三栄通り沿道パース

三栄通り側立面（低層部）

計画部会をふまえた対応事例：皇居周辺の景観誘導区域（A区域：大手町・丸の内・有楽町・日比谷地区）の複合ビル



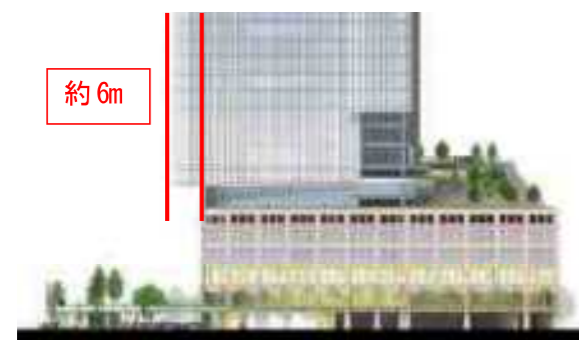
建築概要

所在地：千代田区有楽町1丁目
 建物用途：事務所、店舗等
 活用制度：都市再生特別地区
 敷地面積：約 10,700 m²
 延べ面積：約 189,000 m²
 建物高さ：約 192m
 階数：地上35階、地下4階、ペントハウス1階

協議の経緯

H24. 9：事前協議書提出
 H24. 10：計画部会（第1回目）
 H25. 6：変更報告書提出
 H25. 9：計画部会（第2回目）
 H25. 11：計画部会（第3回目）
 H25. 12：変更報告書提出
 H27. 7：変更報告書提出
 H29. 6：変更報告書提出

当初案

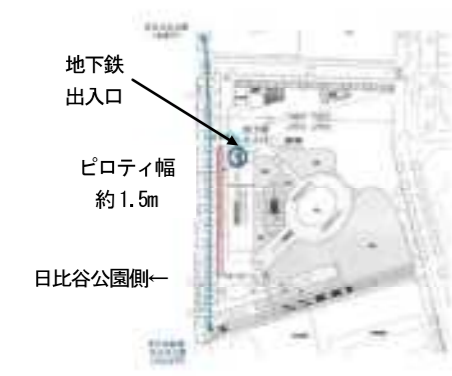


西側立面（中低層部）



日比谷公園・第一花壇から

日比谷通り沿い低層部



外構平面図

計画部会の意見

高層部

北側の防災広場の上にせり出した高層部は、広場利用者に不安感を与えないよう、災害時のガラス落下等に対する考慮も含め、低層部等との関係を検討すること。

日比谷公園等からの見え方

公園からの見え方において、より視認性の高い効果的な緑の配置となるよう、検討するとともに、風格ある沿道景観との連続性に配慮すること

街区間の回遊性向上

日比谷エリアの風格を受け継ぎながら街区間の回遊性を高め、文化・賑わいの拠点に相応しい計画となるよう、検討すること

計画部会の意見への対応

高層部

北側広場から高層部を見たとき、不安定感を与えないよう配慮

- 北側への高層部のせり出しを約6mから約3mに縮小
- 高層部のガラスの下端を下げ、低層部屋上と近づけることにより、北側広場から軒裏が見えにくくする

日比谷公園等からの見え方

建物の形状から見直し、日比谷公園との緑の連続性を高めるとともに、風格ある沿道景観を創出

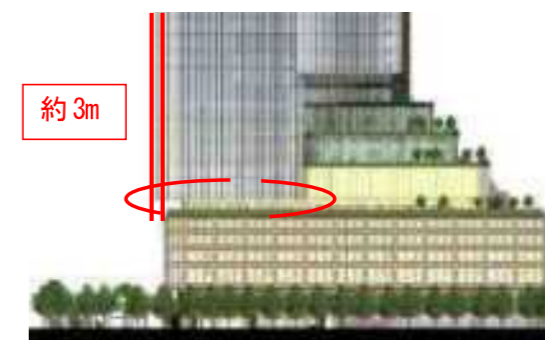
- 低層部屋上庭園の形状を見直し、緑を再配置
- 低層部の軒線や表情線を周辺建築物から踏襲するとともに、壁面線を隣接建物（日生劇場）に合わせ、機械室の外観を商業部分と同様とする。

街区間の回遊性向上

周辺のオープンスペースとの連続性や、動線を更に考慮し、文化・賑わいの拠点に相応しい計画とする

- 車路や地下鉄出入口の位置やピロティの幅を変更し、回遊性を向上

対応案

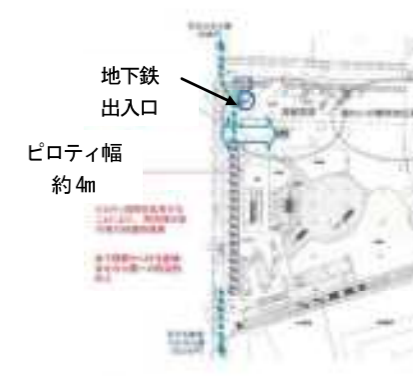


西側立面（中低層部）



屋上庭園の形状見直し

日比谷通り沿い低層部



外構平面図

事前協議事例：国会議事堂、迎賓館、明治神宮絵画館、東京駅丸の内駅舎の周辺区域における事務所

建築概要

所在地	: 中央区日本橋3丁目	敷地面積	: 約 1,800 m ²	協議に関する経緯: H24. 4: 協議書提出 H24. 11: 変更報告書提出 H25. 11: 変更報告書提出 H26. 10: 完了報告書提出
活用制度	: 総合設計	建築面積	: 約 1,000 m ²	
建物用途	: 事務所	延べ面積	: 約 18,700 m ²	
地域地区	: 商業地域	階数	: 地下2階、地上17階	
指定容積率	: 800%	最高高さ	: 約 74m	

景観形成基準に対する措置内容

形態・意匠・色彩、素材

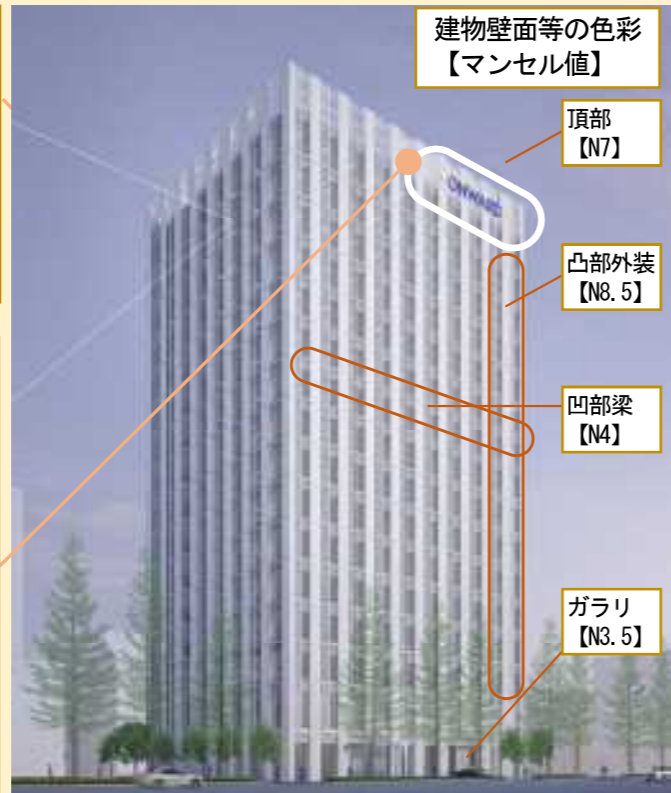
- ・ 圧迫感を軽減を図るため、建物の壁面を縦横に分節する。
- ・ 色彩は、周辺建物と調和する明度とする。
- ・ ガラスは Low-E のニュートラル系、シルバー系を用いる。

屋外広告物等

- ・ 3階を超える又10m以上の部分の広告物は基準に適合させる。
- ・ 壁面広告物は、自社名、ビル名、店名又は商標を表示するものに限る。
- ・ 壁面広告物は高さ3m以下、長さを概ね壁面幅の1/3以下とする。
- ・ 壁面広告物は、光源を使用する場合は、白色系とする。

高さ

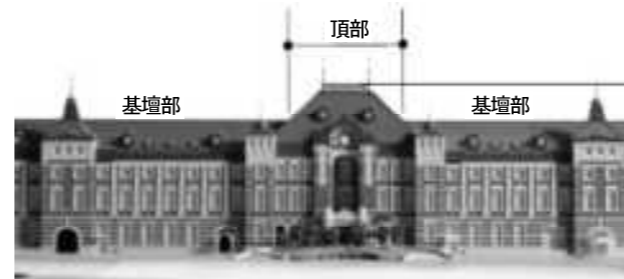
- ・ 東京駅から突出しない高さ、形状とする。



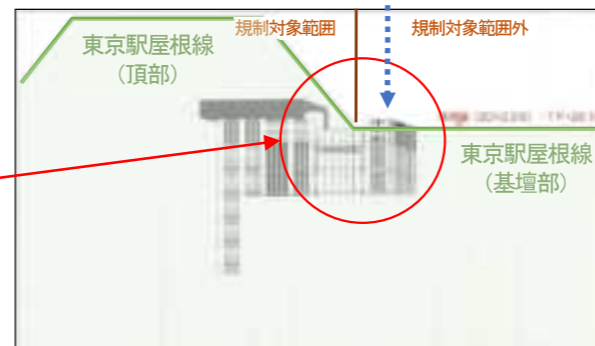
高さ・規模など

【眺望に関して】

- ・ 規制対象範囲内への建物の突出をしない。
※規制対象範囲：右「景観誘導区域」
- 建物の突出 : 東京駅基壇部から建物を突出させない。ただし、眺望点から眺めた時に頂部に隠れる部分については、この限りではない(下図)。



- ・ 規制対象範囲外において、眺望点から視認される部分は、目立ちにくい色彩・素材・構成となるよう努める



地区区分と計画地



案内図

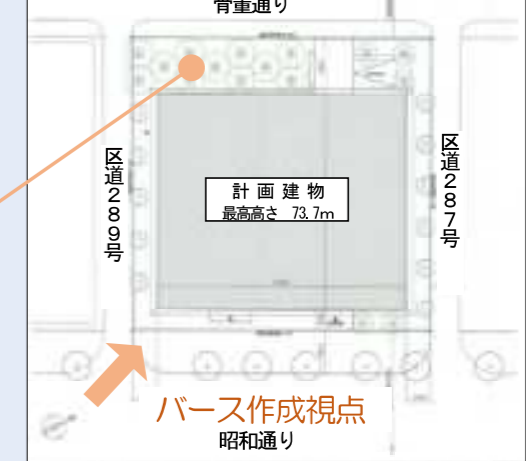


建築物の配置

- ・ 圧迫感を軽減するため、道路境界より、セットバックする



配置図



事前協議事例 : 文化財庭園等の周辺区域における都市基盤施設・複合ビル

建築概要

所在地：新宿区新宿3丁目	敷地面積：約19,000㎡	協議に関する経緯： H21.12：事前協議書提出 H23.04：変更報告書提出 H27.11：軽微変更報告書提出 H28.03：変更報告書提出 H28.08：完了報告書提出
建物用途：店舗、事務所等	建築面積：約18,000㎡	
活用制度：鉄道駅構内等開発計画	延べ面積：約139,000㎡	
用途地域：商業地域	階数：地下2階、地上32階	
指定容積率：600%	高さ：約168m	

景観形成基準に基づく措置内容

意匠・色彩、素材

・周辺の高層建築物との調和を図るため、際立った色彩の使用を避け、高層部は透明感のあるガラスファサードとする。



緑化

・都市における緑の創出に積極的に寄与するため、壁面や屋上を一体的に緑化

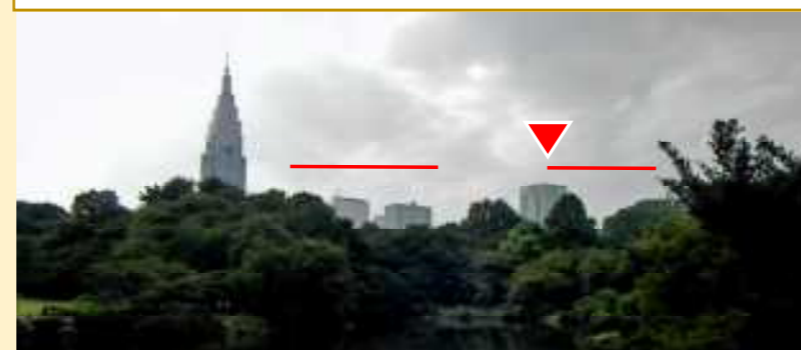


高さ・規模など

・低層部（バスターミナル部分）の高さは新宿駅南口の建物高さから著しく突出しないものとする。



・新宿御苑からの眺望を阻害することのないよう、新宿駅南口地域の高層ビル群から著しく突出しない高さとする。



建物の配置

・周辺の街並みに配慮し、開放性を確保するため、低層部をセットバック



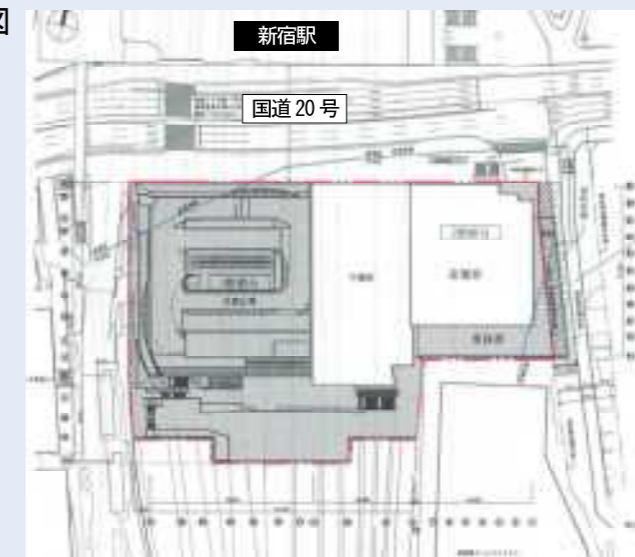
地区区分と計画地



案内図



配置図



事前協議事例 : 水辺景観形成特別地区・臨海景観基本軸における共同住宅

建築概要

所在地：江東区豊洲5,6丁目	敷地面積：約11,000㎡(B2)、約21,000㎡(B3)	協議に関する経緯：
建物用途：共同住宅	建築面積：約3,000㎡(B2)、約6,000㎡(B3)	H23.4：協議書提出
活用制度：再開発等促進区を定める地区計画	延べ面積：約65,000㎡(B2)、約141,000㎡(B3)	H23.11：変更報告書提出
用途地域：工業地域	階数：地下1階、地上31階(B2) 地下1階、地上44階(B3)	H24.6：変更報告書提出
指定容積率：200%	高さ：約110m(B2)、約155m(B3)	H26.7：変更報告書提出
		H27.3：完了報告書提出 (B3街区)
		H28.10：完了報告書提出 (B2街区)

地区区分と計画地



景観形成基準に対する措置内容

色彩

- ・コア部分と住戸部分の色彩を変化させること等により、分節効果を高め、圧迫感を軽減 (B2・B3街区)



形態・意匠・素材

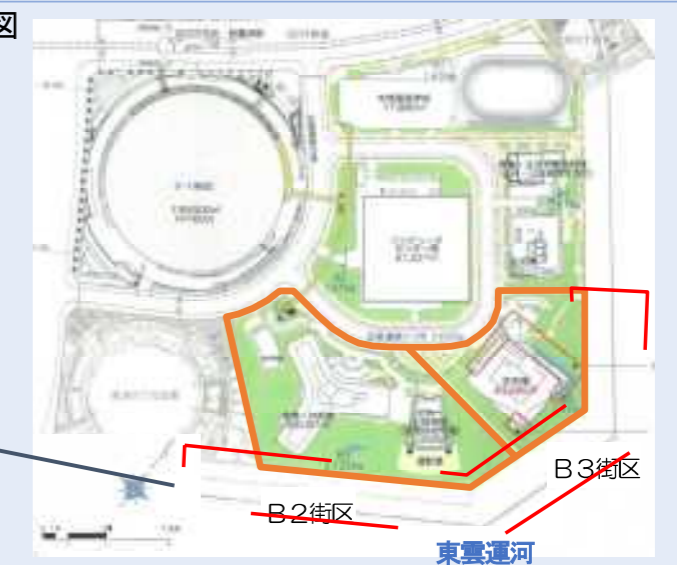
- ・縦方向のデザイン変化、角部のガラス強調により、圧迫感を軽減 (B3街区)
- ・水辺への映り込みなどに配慮した臨海部に相応しい景観を形成するため、施設用途に即した照明を設置



案内図



配置図



建物の配置

- ・水辺への開放感が得られるよう、適切な隣棟間隔のある配置
- ・隣接する地区内公園と一体的なオープンスペースを確保



緑化等

- ・親水空間を考慮しつつ、防風効果のための厚みのある緑地帯を配置
- ・建物の圧迫感を軽減するよう、護岸と一体となる緑量あふれる緑の空地を確保

