

第5 夜間における景観の形成に関する方針

夜間の景観は、照明^{*1}により昼間の景観とはまた違った東京の魅力を引き出すことができる。高層ビルなどの高所から望む夜間景観は、世界最大の都市圏の中心地として、他には類をみない規模の市街地の広がりや高層ビル群などのダイナミックで活力ある姿を見せている。また、皇居周辺の風格や品格、臨海部や隅田川などの水辺の煌めき、浅草周辺の歴史情緒、新宿歌舞伎町や渋谷のスクランブル交差点などのにぎわいや活気など、地域ごとに多様な夜の表情を見せるのも、東京の夜間景観の魅力となっている。都市再生が進み、高層ビルを含む大規模開発により、新たな夜景スポットも生まれている。

一方で、各施設の照明が個別に計画されているため、不快なまぶしさや必要な照明範囲以外の漏れ光などによる光害の発生やエネルギーの浪費などの課題も抱えている。

夜間照明の果たす役割としては、交通安全や防犯という機能確保はもとより、快適な光環境の形成や省エネルギー、省資源化といった環境への配慮も必要である。施設ごとに明るさを競うのではなく、空間に応じて真に必要な光の量を検討し、全体としてのエネルギーを抑えながら照明の効果を高め、光の質を向上させていくことが重要である。

近年、LEDをはじめとした照明技術の進歩に加え、プロジェクションマッピングなどの演出方法の多様化も進み、季節や時間帯に合わせた演出やイベントでの演出も容易にできるようになってきた。これらは、季節感やにぎわいを演出する効果がある一方で、使い方によっては広域に及ぶ光害の発生や更なるエネルギーの浪費をもたらすおそれもあるため、活用にあたっては地区特性を踏まえるとともに、周辺への影響等に十分配慮する必要がある。

また、東日本大震災における教訓を踏まえ、非常時の適切な避難誘導や節電に対応できる照明計画をあらかじめ検討していくことも重要である。

多様な地域が共存し連担する東京ならではの夜間景観と良質な光の誘導を図るため、以下に夜間における景観の形成に関する方針を示し、東京の魅力を更に高めていく。

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

都市活動の象徴でもある、幹線道路や高層ビルが集積した拠点など、東京のダイナミックな都市構造を光の明るさ、強さ、色等によってヒエラルキーをつけて演出する。道路交通の安全性など照明の基本的な機能を確保しつつ、主要幹線道路を明るく照らし、生活道路を落ち着いた照明とするなど、道路の幅員等に応じた照明により骨格となる都市軸を表出させる。

品格や落ち着きを持った明るさを抑制すべき地区、夜のにぎわいや活気を演出する地区など、土地利用の特性に応じた照明により、都市全体の夜間景観にメリハリをつける。

*1 照明には、道路照明など安全性確保のために必要な機能的な照明から、ライトアップやイルミネーション、プロジェクションマッピングなど屋外空間を光で演出するための照明を含む。

図挿入

都市の骨格を形成する区部の環状・放射方向、多摩の南北方向、区部と多摩を結ぶ東西方向の幹線道路が最も明るく、生活道路は抑えめ

住宅地、東京湾、公園等の大規模緑地は暗く、拠点やランドマーク(東京タワー、レインボーブリッジなど)は明るく

2 地域の個性をいかした夜間景観の形成

東京は、市街地、田園地帯、海辺、丘陵地、山地、島しょ等の多様な景観特性を持った地域で構成されている。江戸から現代まで長い歴史の中において形成されてきた各地域は、その形成時期により景観特性も異なる。地域の景観特性に応じた照明により、個性をいかしていく。

また、静止した視点だけでなく移動する視点も意識し、個性ある地域の夜景を回遊して楽しめるよう、区市町村や事業者等と連携し、光を点から線、面へと繋げ、地域全体で連続性のある夜間景観を形成する。

- (点) 東京の歴史や文化を伝える歴史的建造物や水辺、緑など地域の景観資源について、特性を踏まえた光で演出
- (線) ランドマークへの動線となる主要な道路や河川などについて、軸としての連続性や統一感
- (面) ランドマークや動線を含む広がりのあるエリアにおいて、空間のヒエラルキーをつくり、一体感や地域の個性を創出

図挿入

照明要素(建物(低層部、頂部、高層ビル群)、ランドマーク、外構、樹木、歴史的建造物、道路、広告物など)

点線面の連続

以下に、主な地域ごとの夜間の景観形成方針を示す。

① 風格のある都心

- ・ 首都にふさわしい風格を光で演出する。
- ・ 東京の玄関口である東京駅丸の内駅広場や行幸通りなどの公共空間と周囲の建築物の相互関係を考慮し、機能的な明るさは確保しつつ、全体では光を抑えめとし、一体感や連続性を持たせる。

- ・ 皇居の森やお濠の暗さをいかした、美しく落ち着いたある印象的な夜間景観を形成する。
- ② 個性豊かな拠点
- ・ 夜間の都市活動にに応じて、中核的な拠点では、東京の活力、にぎわい、夜の文化を発信する光、地域の拠点では、駅等を中心とした界隈性や生活を支える活気ある光で演出する。
 - ・ 華やかさ、にぎわいなど地域の個性を、面的な連続性や一体感のある光で演出し、回遊して楽しめる夜間景観を形成する。
 - ・ けばけばしい広告照明など不快な光（グレア）を適切に抑制し、光の質を高め、快適なナイトライフ観光を促進する。
 - ・ 拠点ごとに明るさや照明のあり方を定めるなど、区市町村や事業者等と連携し、地域特性をいかした夜間の景観形成に向けた取組を促進する。
- ③ 歴史的・文化的資源の保全・活用
- ・ 都市の発展とともに築かれてきた歴史的・文化的な地域の景観資源について、夜間にも存在感を感じられるよう、その特徴を光で演出する。
 - ・ 主役を引き立たせるため、ライトアップされた景観資源の周辺や背景では明るさを抑制し、照明の効果を高める。
 - ・ 地域のまちづくりと連携し、ライトアップされた景観資源と調和した回遊できる歩行者動線を整備し、観光資源としての活用を促進する。
- ④ 幹線道路沿道における風格のある街並み
- ・ 幹線道路では、明るさや光源の種類などにより、都市軸としての連続性や統一感のある夜間景観を形成する。
 - ・ 主要な幹線道路では、光害や省エネルギーに配慮し、交通の安全性を確保するとともに街路樹などを照らし、夜間の快適な歩行者空間を整備する。
 - ・ 沿道建築物は道路照明との相互関係に配慮し、道路空間と一体となった夜間景観を形成する。
 - ・ 屋外広告物は、周辺環境に十分配慮し、過度な照明は避ける。
- ⑤ 水辺を生かした魅力的な都市空間
- ・ 東京湾に面する臨海部、河川や運河沿いでは、水面への映り込みを考慮した美しい煌めきを光で演出する。
 - ・ 水上バスの航路や対岸などからの眺望も意識し、水際に光を連続させるなど魅力ある水辺景観を演出する。
 - ・ 橋梁等のランドマークのライトアップにより水辺の魅力を向上する。
 - ・ エリアごとに明るさや照明のあり方を定めるなど、区市町村や事業者等と連携し、水辺の特性をいかした夜間の景観形成に向けた取組を促進する。
- ⑥ 落ち着いたある良好な住環境
- ・ 夜間における安全性・安心感を確保した照明環境を整備する。
 - ・ 過度な明るさや暗がりを排除し、暖かみのある光や質の高い光により、落ち着いた

のある快適な住環境を形成する。

- ・ 多摩部では、住宅地の中に残されている農地や屋敷林などの武蔵野原風景や丘陵地や崖線の自然との調和にも配慮する。

⑦ 渓谷など自然美の保全

- ・ 奥多摩の豊かな自然環境による暗闇を保全し、夜の静けさを感じられる照明環境を整備する。
- ・ 美しい星空が楽しめるよう、上空への漏れ光などの光害のない照明とする。
- ・ 生態系へ配慮し、環境と共生した照明とする。

⑧ 豊かな自然を生かした伊豆諸島

- ・ 良好な自然環境や生態系へ配慮し、自然環境への負荷を軽減する。
- ・ 美しい星空が楽しめるよう、上空への漏れ光などの光害のない照明とする。
- ・ 島の玄関口となる港周辺や観光スポットでは、来訪者を迎え入れる空間を光で演出する。

3 光の質の向上

単純に光の量を増やすのではなく、周辺環境との調和に配慮した照明により、光の質を向上させ、快適に過ごせるまちをつくる。

まぶしく不快な光（グレア）を抑制するため、照度は確保しながら輝度を抑え、光害を生じない照明を増やしていく。

地域の個性に応じた適切な色温度の設定や、演色性に配慮し、照明の目的や空間の特性に応じた適切な器具を使用する。

適光適所の考え方にに基づき、光と影を効果的に使ったメリハリのある演出により、陰影に富んだ印象に残る夜間景観を創出する。

鉛直面の明るさも効果的に活用し、全体としては光を抑えめとすることで、照明の効果を際立たせ、照明によるエネルギーの削減を図る。

省エネルギー器具の採用や太陽光など自然エネルギーの活用を促し、環境に配慮した照明とする。

第3章 都市づくりと連携した景観施策の展開

特定街区や総合設計など、都市開発諸制度を適用する建築物は、大規模で周辺の景観に与える影響が大きい。このため、事業化に合わせて、統一感のある街区の形成、歴史的建造物の保存や再生、公開空地や緑地の整備など、良好な景観形成に資するよう、計画を適切に誘導する必要がある。

これまでの景観条例に基づく届出制度では、事業者は、都市開発諸制度を適用する建築物を含め、事業着手の30日前に計画を届け出ることになっている。しかし、これらの建築物については、届出が行われる時点では、既に都市計画手続等において、建築物の高さや壁面の位置、公開空地の形状等が定められている。届出時の協議により、建築物の形態やデザインの変更を行うことは、事実上困難である。

このため、都市開発諸制度を適用する建築計画等を対象に、事前協議制度を導入し、事業の企画・提案などの段階から事業者と景観に関する協議を行うこととする。この結果を反映して都市計画等を定め、良好な景観の形成を進めていく。

第1 都市開発諸制度^{*1}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

① 目的

一般的な形態規制等を緩和して計画される大規模建築物等について、計画の早い段階から景観形成の方針等を示し、景観を含めて、協議や手続を迅速に行うことにより、街並みと調和した質の高い計画へ誘導を図る。

② 事前協議の対象

事前協議が必要なものは、次に掲げる制度を活用して建築又は計画される建築物等とする。

- ・ 都市計画法第8条第1項第3号の高度利用地区
- ・ 都市計画法第8条第1項第4号の特定街区
- ・ 都市計画法第8条第1項第4号の2の都市再生特別地区
- ・ 都市計画法第12条第1項第4号の市街地再開発事業
- ・ 都市計画法第12条の5第3項の再開発等促進区を定める地区計画（以下「再開発等促進区」という。）
- ・ 建築基準法第59条の2の総合設計^{*2}（都が許可する建築物に限る。ただし、区市等が所管する建築物についても、当該区市と協議の上、都の景観計画との整合が図られるように努める。）

^{*1} 都市開発諸制度：27ページ参照

^{*2} 対象となる総合設計：建築基準法第59条の2第1項に規定する敷地内に広い空地を有する建築物の容積率等の特例、同法第86条第3項及び第4項に規定する一の敷地とみなすこと等による制限の緩和又は同法第86条の2第2項及び第3項に規定する公告認定対象区域内における一敷地内認定建築物以外の建築物の位置及び構造の認定等。

- ・ 都市計画法第8条第1項第2号の3の特例容積率適用地区
また、上記以外に景観基本軸や景観形成特別地区内などで良好な景観を形成する上で、知事が必要と認める事業（例えば、景観基本軸や景観形成特別地区内で行われるPFI法^{*1}に基づく事業及びPFI的手法に基づく事業^{*2}や鉄道駅構内等開発計画^{*3}など）についても、事前協議の対象とし、良好な景観の形成に努める。
- ・ マンションの建替え等の円滑化に関する法律第105条第1項に基づく容積率許可

③ 事前協議の主体と時期

事前協議の主体と時期については、以下のとおりとする。

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もの（事業者又は区市）	・ 民間開発課連絡調整会議 ^{*4} の30日前まで
特定街区	事業者	・ 東京都特定街区運用基準 ^{*5} 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もの（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 ^{*6} 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 ^{*3} に基づく

^{*1} PFI法：「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」のこと。

^{*2} PFI的手法に基づく事業：PFI法による手続に基づかないが、PFI方式（公共施設の整備に当たって、設計・建設・運営までを一括して民間部門にあずけることによって、民間の知恵を生かした効率的な施設整備と質の高い公共サービスの提供を図ろうとする手法のこと。）によって整備する事業のこと。

^{*3} 鉄道駅構内等開発計画：鉄道駅構内等開発計画に関する指導基準（平成2年4月東京都都市計画局決定）に基づく、鉄道駅構内等における開発のこと。

^{*4} 民間開発課連絡調整会議：市街地再開発事業の円滑な推進を図ることを目的として、都市計画の決定の手続に当たり、関係部署が協議、調整する調整会のこと。東京都都市整備局内に設置

^{*5} 東京都特定街区運用基準：昭和59年9月東京都都市計画局決定

^{*6} 東京都再開発等促進区を定める地区計画運用基準：平成8年7月東京都都市計画局決定

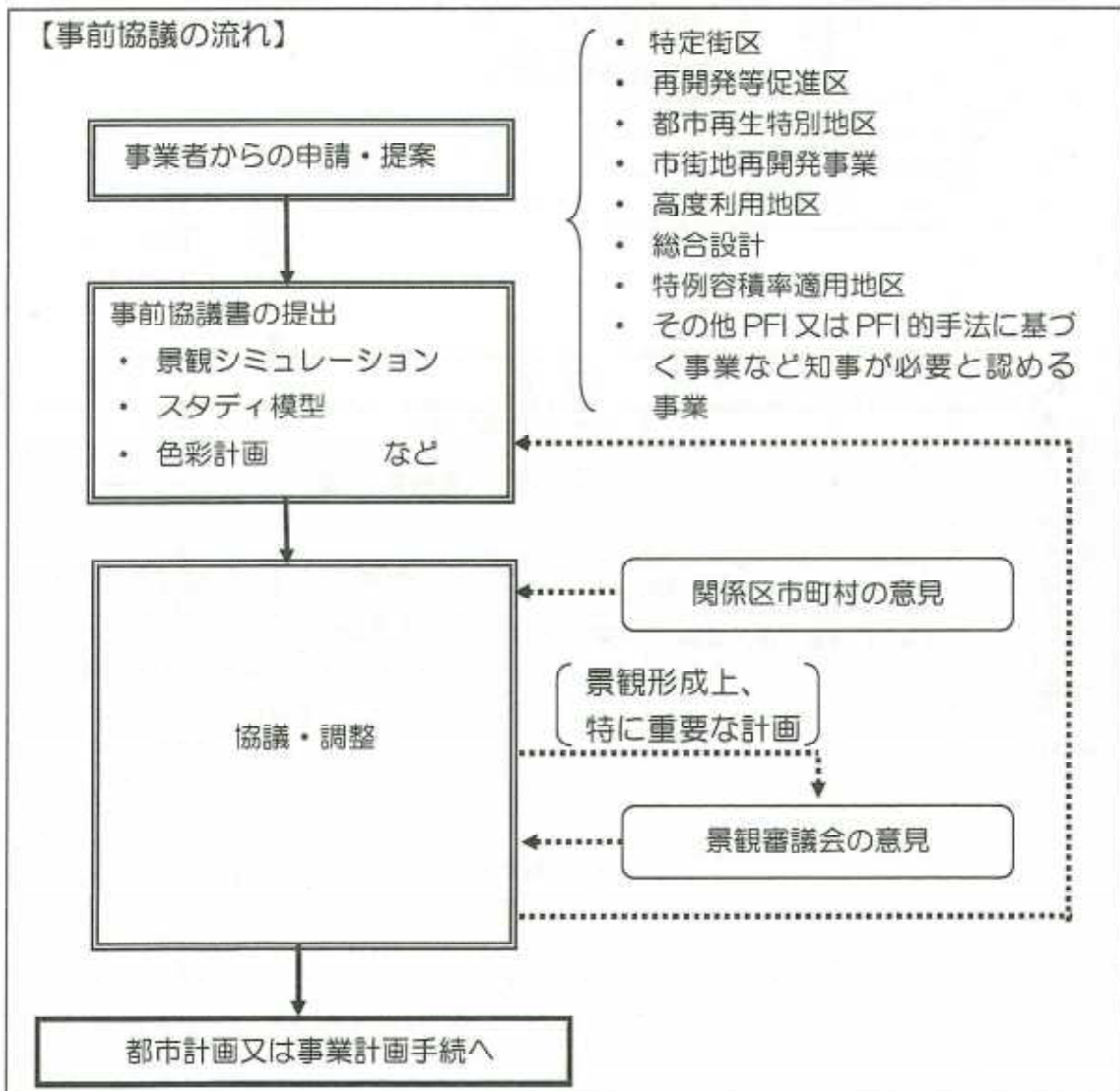
		検討委員会の 30 日前まで
マンション建替法容積率許可	事業者	・ 許可申請の 30 日前まで

④ 協議方法

図表 3-1 に示す手続を経た上で、都市計画決定、事業計画決定等の手続に入ることとする。

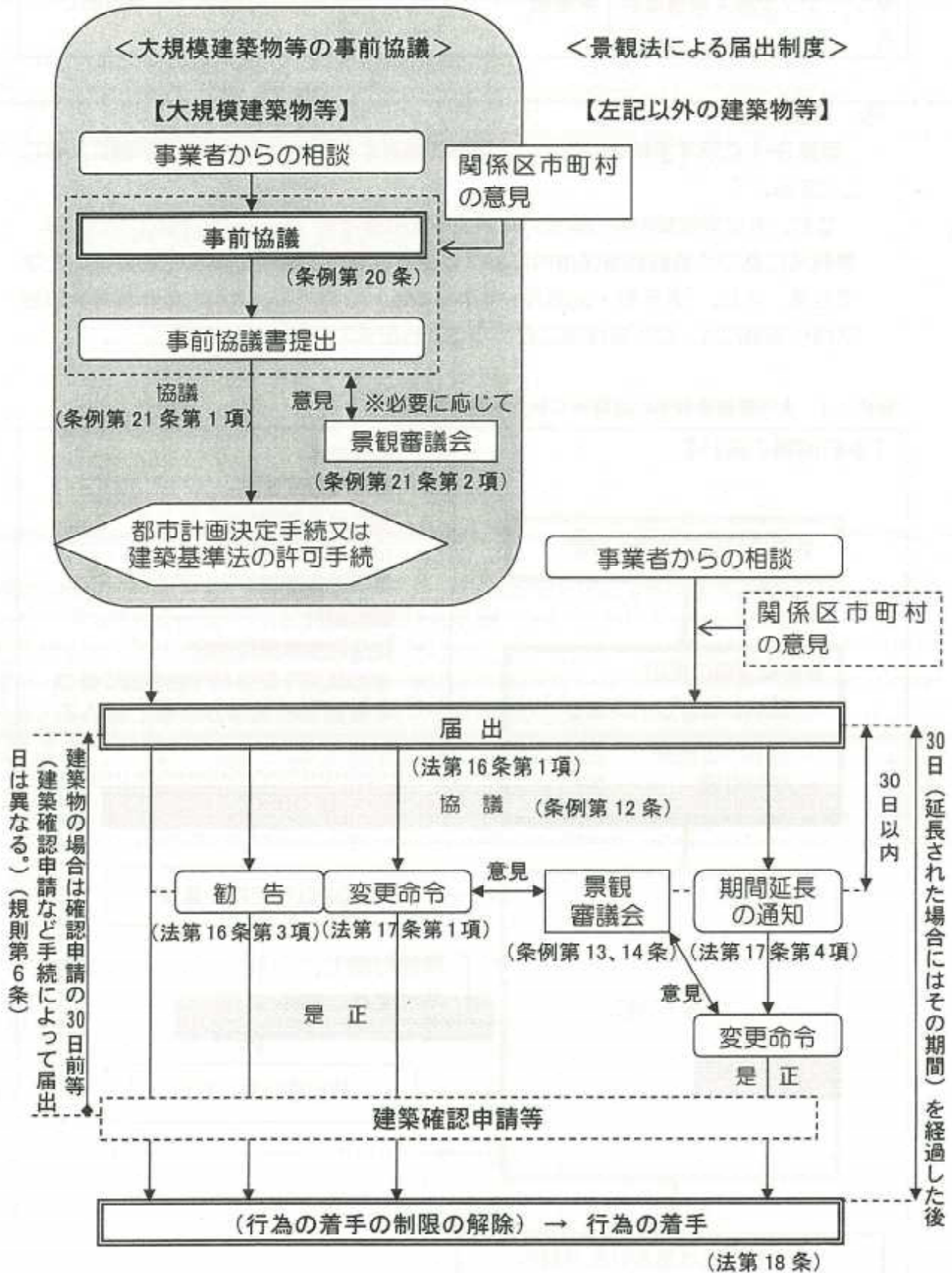
なお、大規模建築物等の建築等に係る事前協議が終了している計画については、景観法に基づく景観計画区域内における届出の添付図書等の簡素化を図ることができる。また、「大手町・丸の内・有楽町地区」において、上記の都市開発手法を活用する場合は、個別建替検討会^{*1}の 30 日前までに事前協議を行う。

図表 3-1 大規模建築物等の建築等に係る事前協議制度



^{*1} 個別建替検討会：大手町・丸の内・有楽町地区における個々の開発計画に関し、まちづくりガイドラインとの整合や地域への貢献等について、指導・誘導を行うことを目的とした検討会のこと。東京都都市整備局内に設置

(参考) 事前協議制度と景観法による届出制度の関係



注) 法：景観法 条例：東京都景観条例 規則：東京都景観条例施行規則

2 大規模建築物等景観形成指針 **(変更素案)**

① 目的

この指針は、都市開発諸制度などを活用して計画される大規模建築物等を中心に、魅力ある景観が形成されるよう建築物の壁面の位置や規模、色彩、屋外広告物等を適切に誘導することを目的とする。

② 誘導区域

都内全域

③ 大規模建築物等の建築等に係る景観形成基準

大規模建築物等の建築等に係る事前協議の景観形成基準は、図表3-2のとおりとする。

この基準は、風格のある都市景観の形成を図るための誘導指針であり、「新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針」^{*1}の一部として運用する。

なお、国会議事堂、迎賓館、明治神宮聖徳記念絵画館及び東京駅丸の内駅舎の周辺の景観誘導区域、浜離宮恩賜庭園など文化財庭園等の周辺の景観誘導区域、水辺景観形成特別区域の景観誘導区域、皇居周辺地域の景観誘導区域については、図表3-2の景観形成基準に加え、別に定める基準（141ページから171ページまでに記載）に適合しなければならない。

また、地域の個性を生かした景観誘導（172ページから174ページまでに記載）を行う区域については、図表3-2の景観形成基準によらず、当該区域を対象に適用する景観形成指針に基づく景観形成基準を適用するものとする。

図表3-2 大規模建築物等の建築等に係る景観形成基準

項目	景観形成基準
建築物の配置	□ 隣地・隣棟間隔を十分に確保する。
高さ・規模等	□ 周辺の建築物群と統一感のあるスカイラインとする。 □ 長大な壁面をもつ建築物とならないように計画する。
形態・意匠、色彩、素材	□ 色彩は、別表2（116・117ページ参照）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。 □ 街並みの中で、著しく目立つものとして認識される赤や金色などの着色をしたガラスを使用しない。 □ 機械式駐車場・タワーパーキングなどの駐車場の設置に当たっては、建築物内に収めるなど建築物と一体的な計画とする。
夜間照明	□ 広場などの公開空地や歩行者通路などパブリックスペースの光を、点から線、線から面につなげ、周辺の道路などの公共施設も含めて連続性や一体感のある光の空間を整備する。 □ 照明の目的と周辺の照明環境に応じて、光の品質を踏まえた照明により、光の質の向上を図る。

*1 新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針：80ページ参照

	<ul style="list-style-type: none"> □ 敷地内に歴史的な遺構やシンボリックな樹木などの景観資源がある場合は、それらを効果的に演出する照明を行う。また、周辺にライトアップされた景観資源がある場合は相互関係に配慮する。 □ 間接照明の使用など光と影を効果的に使い、陰影に富んだ美しい空間を整備する。 □ 建築物の高層部では色や過度な動きによる演出を避ける。演出を行う場合は、周辺との調和に配慮するとともに、地域の魅力向上に寄与する効果的な照明とする。(地域のガイドライン等で定めがある場合やイベント時は、この限りでない。) □ 省エネルギーに配慮するため、LED照明又は同等以上の環境性能を持つ器具を使用するとともに、太陽光など自然エネルギーの活用を検討する。
<p>屋外広告物等 ※</p>	<ul style="list-style-type: none"> □ 建築物の屋上には屋外広告物を設置しない。 □ 屋外広告物は、不快なまぶしさを生じさせない。 □ 建築物等の3階を超える部分又は地盤面からの高さが10m以上の部分(人工地盤やデッキなどがある場合は、周囲の状況により個別判断する。)に設置する広告物は、以下に掲げる基準に適合するものとする。ただし、壁面に設置する広告物について、にぎわい形成や良好な景観形成に寄与するものとして、知事が認める場合は、この限りでない。 □ 建築物の窓面の内側から広告物及びこれに類するものを表示しない。 □ 建築物の壁面に設置する広告物(以下「壁面広告物」という。)は、自社名、ビル名、店名又は商標を表示するものに限る。 □ 壁面広告は、光源を使用する場合は、白色系とする。ただし、光源が点滅しないものに限る。 □ 壁面を使って投射する広告は使用しない。 □ ビル名の文字などを表示する壁面広告は、高さを3m以下、長さをおおむね壁面幅の1/3以下とする。
<p>その他</p>	<ul style="list-style-type: none"> □ その他緑化に関する事項等については、景観法に基づく届出制度による景観形成基準(第2章で示された各基準)に適合したものとする。

※ただし、屋外広告物等の景観形成基準については、平成7年東京都告示第1304号に定める広告協定地区(臨海部)は除く。

④ その他

大規模建築物等の建築等に係る事前協議の対象及び協議の時期については、135ページから138ページまでに記載する内容とする。

2) 文化財庭園等の眺望の保全に関する景観誘導

① 目的

江戸時代を中心に造られた庭園は、我が国を代表する景観として保全され、今日に伝えられている。この指針は、これらの庭園内からの眺望が保全されるよう、当該庭園の周辺で計画される建築物等の色彩等を適切に誘導することを目的とする。

② 保全対象庭園

保全対象庭園は、文化財庭園等景観形成特別地区等として指定された区域内的の庭園と同様とし、次のとおりとする。

- ・ 浜離宮恩賜庭園
- ・ 旧芝離宮恩賜庭園
- ・ 清澄庭園
- ・ 新宿御苑
- ・ 小石川植物園
- ・ 向島百花園
- ・ 小石川後楽園
- ・ 六義園
- ・ 旧岩崎邸庭園
- ・ 旧古河庭園
- ・ 殿ヶ谷戸庭園
- ・ 旧安田庭園

③ 眺望地点及び景観誘導区域

1) 眺望地点

各保全対象庭園に係る眺望地点は、庭園の作庭上、重要な視点場として設計された場所（図表 3-9、図表 3-10、図表 3-11 及び図表 3-12）とする。

事業者は眺望地点から事業地を眺望したシミュレーション図を大規模建築物等の建築等に係る事前協議の際に作成し、庭園内からの見え方について検討し、提出するものとする。

2) 景観誘導区域

各保全対象庭園に係る景観誘導区域は、各保全対象庭園の外周線からおおむね 1 km までの範囲とする（図表 3-12、図表 3-13、図表 3-14、図表 3-15、図表 3-16、図表 3-17、図表 3-18、図表 3-19 及び図表 3-20）。

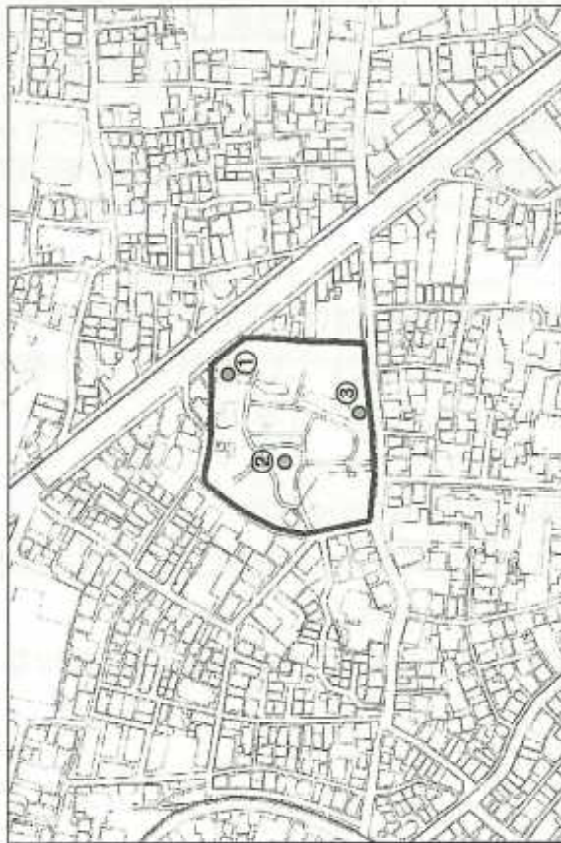
④ 大規模建築物等の建築等に係る景観形成基準

景観形成基準は図表 3-2 大規模建築物等の建築等に係る景観形成基準、文化財庭園等景観形成特別地区の景観形成基準とする。

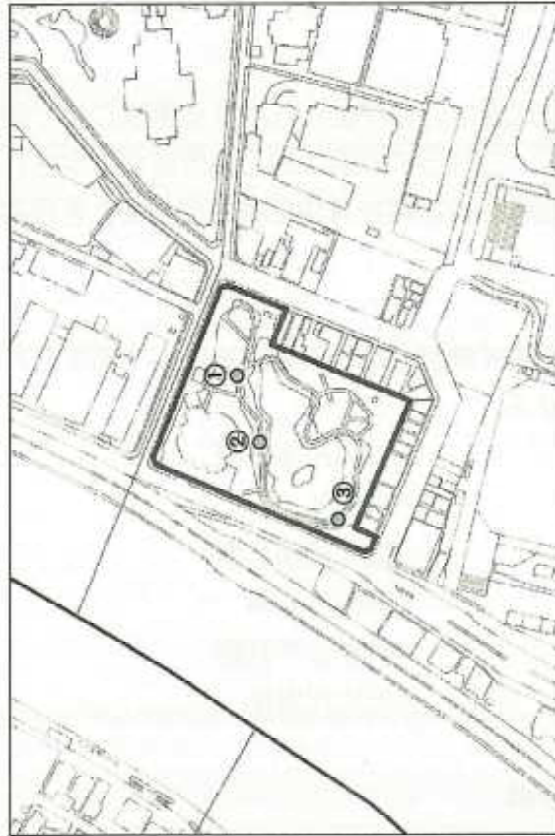
なお、壁面広告物は、文化財庭園等から見える範囲に表示してはならない。

図表 3-12 眺望地点④

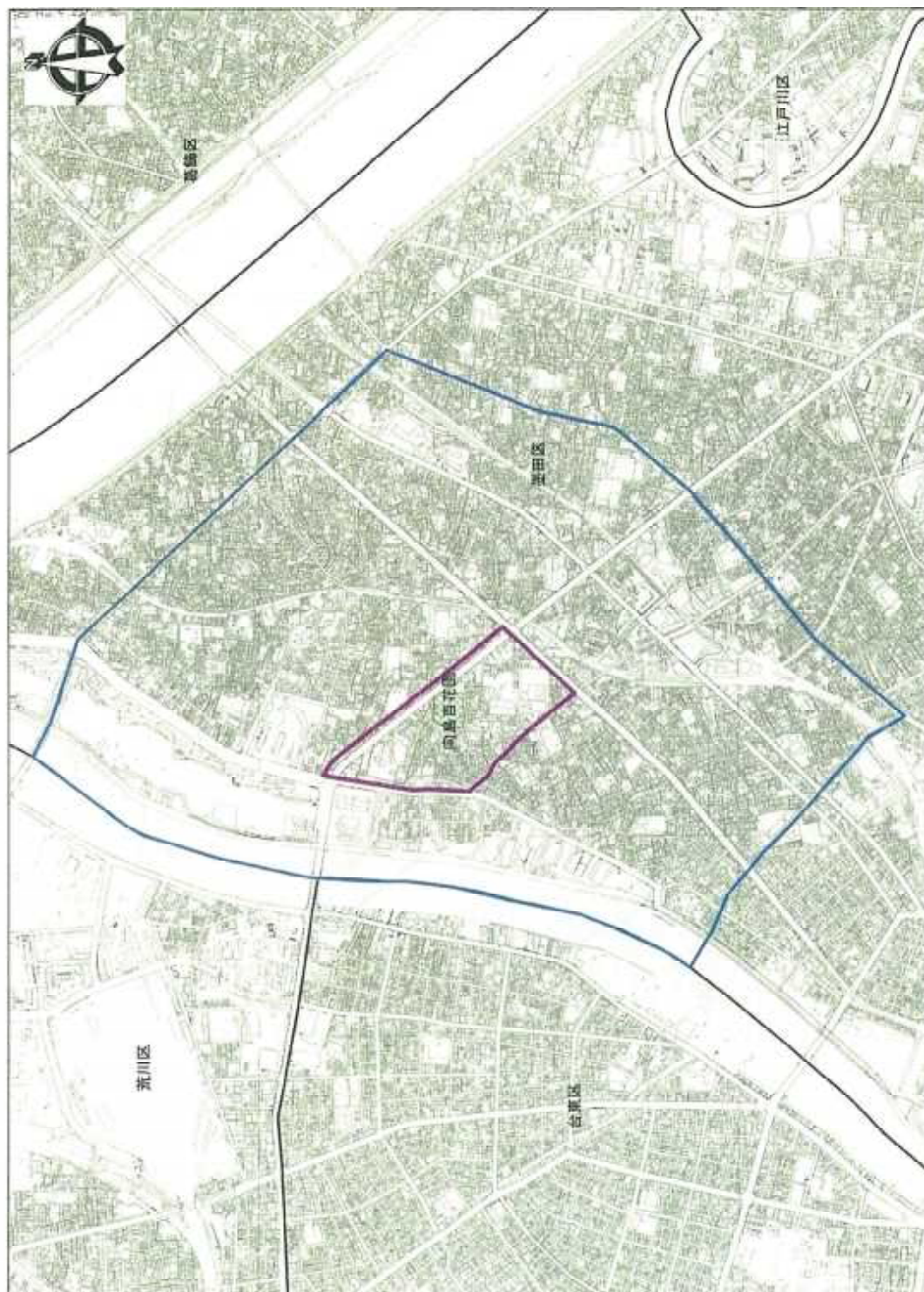
■ 向島百花園



■ 旧安田庭園



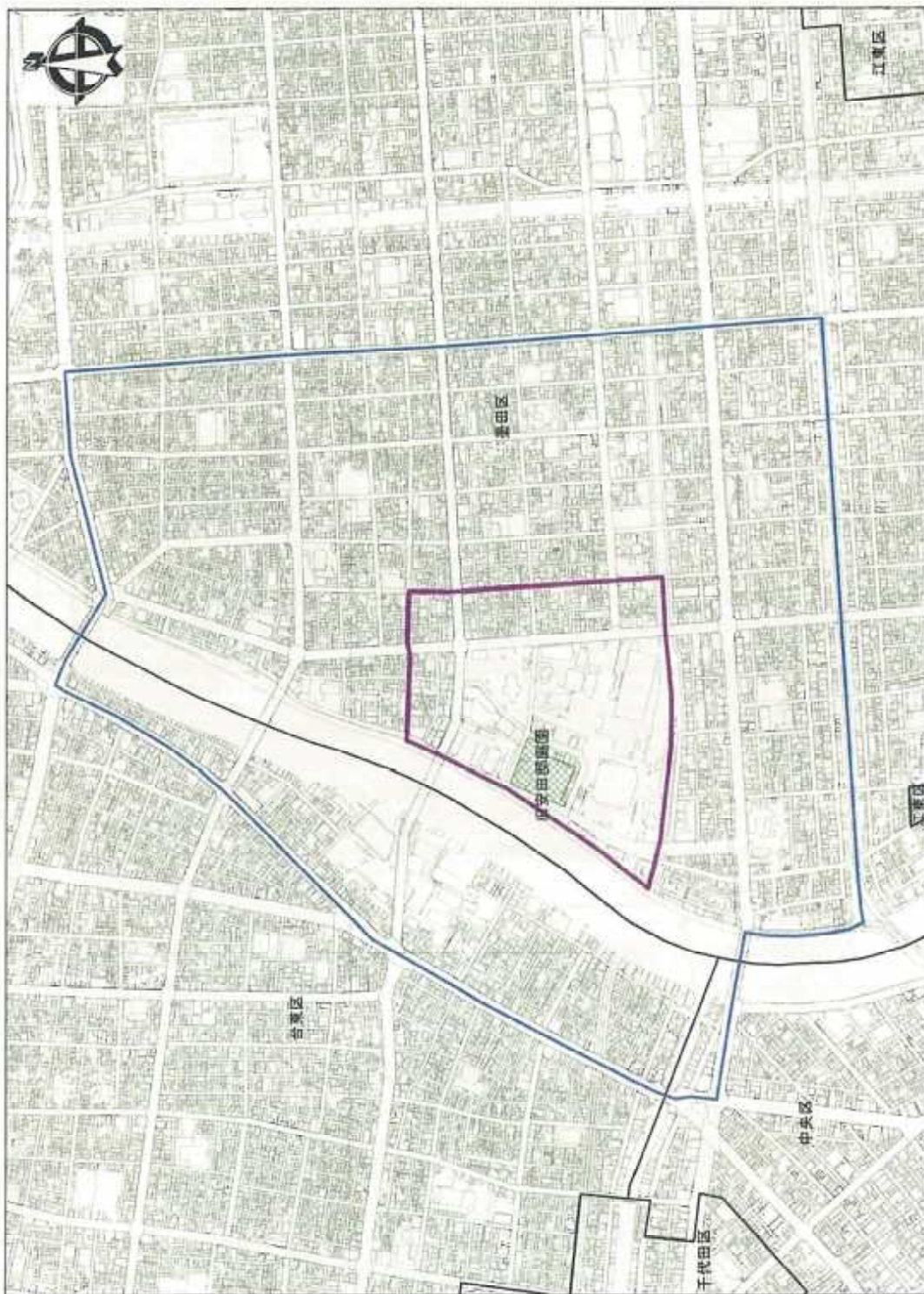
図表 3-19 向島百花園周辺の景観誘導区域



凡例
青線の内側：大規模建築物等の建築等に係る景観誘導区域
紫線の内側：墨田区景観計画で定める歴史文化拠点（向島百花園）

※ 本図は、おおむねの誘導区域を示したものである。

図表 3-20 旧安田庭園周辺の景観誘導区域



凡例 青線の内側：大規模建築物等の建築等に係る景観誘導区域
紫線の内側：墨田区景観計画で定める歴史文化拠点（旧安田庭園）

※ 本図は、おおむねの誘導区域を示したものである。