

II 都選定歴史的建造物等に配慮した景観形成の推進(歴史的景観形成の指針)

- ・東京都景観審議会歴史景観部会からの答申（H12.5.19）を受け、歴史的景観保全の指針^{※1}を策定し、施行（H13年度）
- ・東京都景観条例（以下「条例」という）施行（H18.10.12）以降、条例第32条第2項に規定する「歴史的景観形成の指針」を「歴史的景観保全の指針」として運用（条例附則第6項）
- ・実効性を高めるため改定を検討^{※2}
（H23.1.19 東京都景観審議会歴史景観部会 審議）

○今後の取組の方針

- ・H29年度実施の世論調査^{※3}では、今後も積極的に取り組むべき重要な景観施策として、「歴史的建造物周辺の街並みの保全」が首位であるものの、当該施策が事業者及び都民に十分認知されているとは言えない。
- ・このことから、歴史的建造物や配慮を要する範囲について、「都市計画情報等インターネット提供サービス」を活用し、情報提供することで、区市町村の景観担当者をはじめ、事業者及び都民に対し、周知を図る。

※1 「歴史的景観保全の指針」の概要

目標

- 1) 歴史的景観の価値を理解し、将来に伝える
 - ・歴史的な建物などの眺望を遮らないようにする
 - ・歴史的景観の調和を大切にする
- 2) 魅力ある歴史的なまち並みを創る、育てる

役割

- 1) 歴史的景観の大切さを伝える
- 2) 特に景観上重要な都選定歴史的建造物等に配慮した景観づくりのための「手引き」となる
- 3) 都民・事業者による主体的な取組や、都・区市町村の様々な景観づくりの施策に活かすことによって、良好な歴史的景観の形成を推進する

基本事項

<指針を適用する建造物（以下「指針適用建造物等」という）>

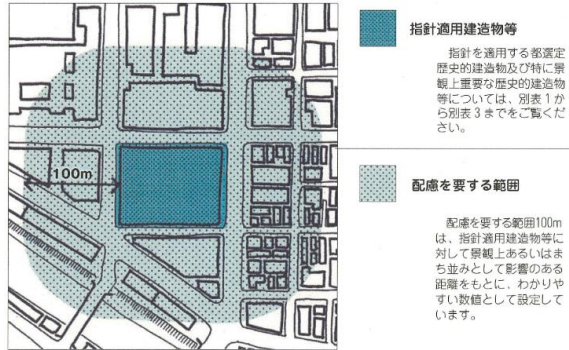
- ・都選定歴史的建造物
- ・特に景観上重要な歴史的建造物等

<歴史的景観への配慮を要する範囲>

- ・指針適用建造物等の壁面（庭園等は敷地境界）から100mの範囲内

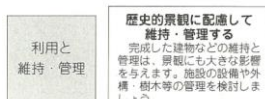
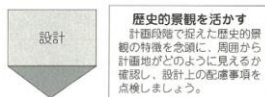
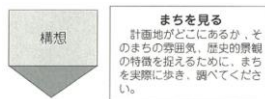
<指針への配慮をお願いする対象>

- ・歴史的景観へ配慮を要する範囲内において、建築行為等を行う者



構成・内容等

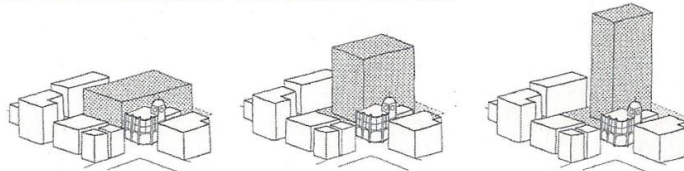
- ・建築行為等の構想・計画、設計、利用と維持・管理の各段階で配慮事項を整理
- ・配慮事項を、規模、配置・形態、意匠、素材・色彩、外構・緑・屋外設備等に分類



歴史的景観への配慮は、建物などの規模の検討から

同じ容積でも、高さ、間口、奥行き、建物などの周囲の空間によって景観への影響は様々です。

- 大きな間口や長大な奥行きは、まち並みや隣接する指針適用建造物等に影響します。
- 壁面の位置によって、まち並みや周囲への威圧感に影響します。
- 周囲にゆとりはできるが圧迫感も強くなります。



まち並みや周囲に与える影響に応じて、高さや間口・奥行きを検討し、配置・形態、意匠、素材・色彩などの事項に配慮して、圧迫感を和らげたり、指針適用建造物等と調和させるなど工夫しましょう。

「規模」に関する配慮事項の説明

段階に応じた配慮事項

※2 「歴史的景観保全の指針」改定に向けた検討の概要
(H23. 1. 19 東京都景観審議会歴史景観部会審議)

1 改定の基本的な考え方

- ① 歴史的景観を積極的に形成していくための計画とする
- ② 歴史的建造物の周辺で建築行為等を行う場合の配慮事項について、景観法等に基づく協議における配慮基準として活用できる仕組みとする
- ③ ②にあわせて、歴史的景観の形成に向けた具体的方策を示すものとする

2 改定後の基本方針

- 1 歴史的建造物における保存、活用の積極的な展開
 - ・「東京歴史まちづくりファンド」の運用や指針を適用する歴史的建造物の要件拡大
- 2 まちづくりの視点を強化した歴史的景観形成の展開
 - ・面的にとらえた推進方策の創設
 - ・観光まちづくり施策との連携
- 3 歴史的景観の推進に向けた体制整備
 - ・行政やまちづくり団体の連携促進

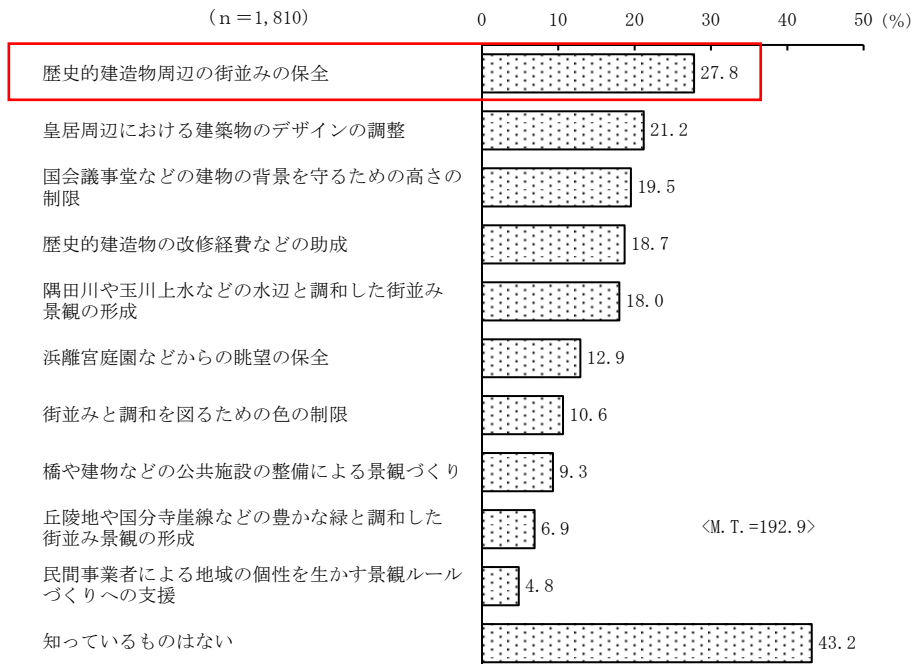
※3 「都民生活に関する世論調査」のうち、「東京の景観」に関するもの
(H29 年度生活文化局実施)

1 調査概要

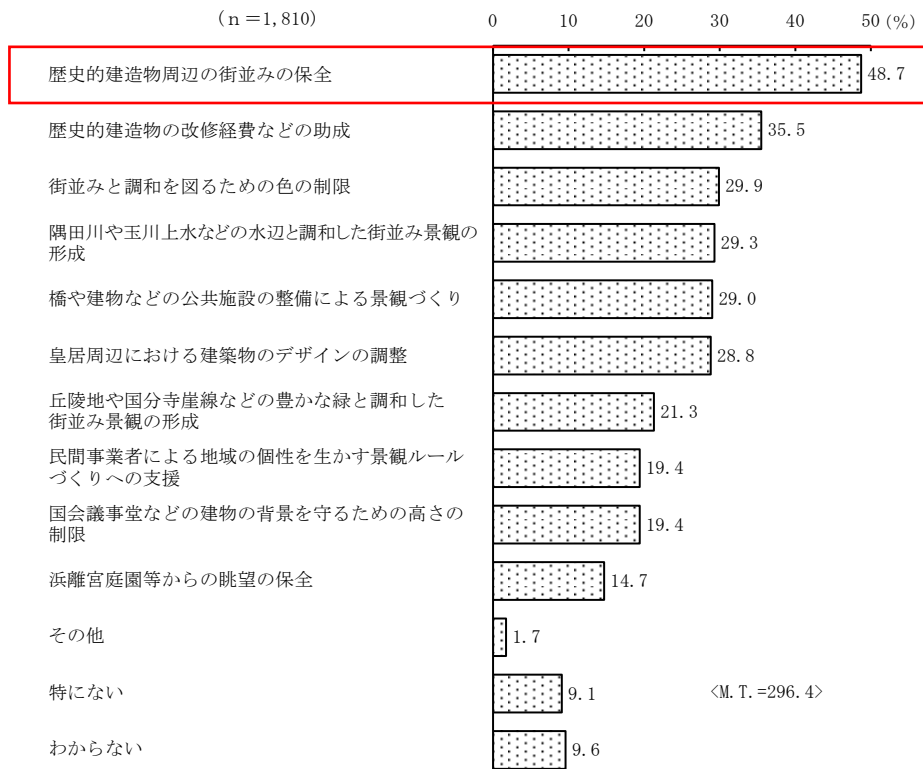
- ・調査対象：東京都全域に住む満 18 歳以上の男女個人
- ・標本数：3,000 標本
- ・標本抽出方法：住民基本台帳に基づく層化二段無作為抽出法
- ・調査期間：平成 29 年 6 月 16 日～7 月 2 日
- ・調査方法：調査員による個別訪問面接聴取法
- ・有効回収標本数(率)：1,810 標本 (60.3%)
- ・調査内容：東京の景観を魅力あるものとするための取組の認知をはじめ、魅力ある景観をつくるために重要な都の取組 等計 11 項目

2 調査結果（抜粋）

東京都は、景観を魅力あるものとするために次のような取組を行っています。あなたが知っているものをいくつかもお答えください。（M. A.）



魅力ある景観をつくるために、東京都が今後も積極的に行うべき重要な取組であると思われるものをいくつかもお答えください。（M. A.）



III 都市開発諸制度を活用した歴史的建造物の保存

開発事業者等から提案された開発計画の区域内に、文化財等の歴史的建造物が含まれている場合は、歴史的建造物の特色ある外観の部分保存や、滅失された外観の再生が可能な提案であれば、東京都景観審議会の意見を参考に、都市開発諸制度の適用においてこれを評価し、建造物の歴史的・景観的な価値等が継承されるよう誘導

【東京都景観計画策定以前の取組】

- ・開発計画の区域内に文化財等の歴史的建造物が含まれる場合、その保全を前提とした計画が実現されるよう、都市開発諸制度を適切に運用
(事例：三井本館、明治生命館)

<都市開発諸制度を活用した歴史的建造物の保存事例>

日本橋ダイヤビルディング（旧三菱倉庫江戸橋倉庫ビル）			
竣工年	2014年（1930年）	都市開発諸制度の種別	特定街区制度
事前協議書提出日	2008年8月7日	容積率	1040%
概要	・曲面壁や基壇部が特徴的な当建築物の保全を望む声を受け、三菱倉庫が部分的な保全を検討。 ・外観及び躯体の一部を保全することを条件に、特定街区制度を活用し、300%の容積割増しを得て、中央部に18階のオフィスビルを計画 (外観及び躯体の一部保存に係る東京都景観審議会歴史景観部会との協議内容については、「現状変更届出の具体例 日本橋ダイヤビルディング（旧三菱倉庫江戸橋倉庫ビル）」を参照)		

IV 歴史的建造物の利活用

歴史と文化を伝える建造物は、良好な状態での保存を継続し、多くの都民に永く親しまれるよう、利活用を促進

- ・都所有の歴史的建造物は、関係局や地元区市町村などと連携し、積極的に活用を推進
- ・都選定歴史的建造物以外の建造物のうち、地元住民等により保存や活用が望まれているものについては、地元区市町村に管理を委託することも含めて検討
- ・歴史的な街並みの保存などを目的として活動する団体や関係行政機関と連携し、景観資源の保存と利活用を推進

実績

- ・平成 25 年度以降、歴史的建造物を会場とした講演会やコンサートなどのチャリティイベントを、計 13 回開催し、延べ 3,700 人以上の参加者を動員
(都選定歴史的建造物等の利活用事例「2」参照)

【東京都景観計画策定以前の取組】

◎旧小笠原邸（H16.3.30 選定）

昭和初期に小笠原長幹伯爵の邸宅として建てられたスパニッシュ様式の館を、平成 14 年に改修し、民間事業者がレストラン・結婚式場として活用

◎中央区十思スクエア（旧中央区立十思小学校）（H17.3.29 選定）

- ・昭和 3 年に建てられて旧中央区立十思小学校を、平成 2 年の廃校後、中央区の日本橋特別出張所仮庁舎として利用
- ・平成 12 年、改修工事後、複合福祉施設として活用

<都選定歴史的建造物等の利活用事例>

1 駒澤大学耕雲館（禅文化歴史博物館）			
所在地	世田谷区駒沢 1-23-1	選定番号	22
竣工時用途	図書館	活用方法・用途	博物館
活用主体	駒沢大学		
概要	<ul style="list-style-type: none"> ・大正 14 年、駒澤大学内の図書館として建設 ・現図書館建設（昭和 48 年）後、宗教行事も行う癒しの場「耕雲館」として活用 ・平成 11 年、東京都歴史的建造物に選定されたことを契機に、資料保存を考慮した館内環境の確保と外観保存を目的とした改修工事後、博物館として活用 		
			
昭和 3 年時外観（駒沢大学 HP より）		現在の外観（駒沢大学 HP より）	

2 チャリティイベント					
年度	No	日時	内容	会場（活用物件）	参加人数
H25	1	7.28(日) 17:00~19:30	講演会・コンサート	柴又帝釈天題経寺	93名
	2	9.16(祝日) 10:00~15:00	見学会	日立目白クラブ	350名
	3	1.19(日) 10:00~15:00	講演会・コンサート	早稲田奉仕園スコットホール	178名
	4	2.22(土) ①10:00~12:00 ②14:00~16:00	講習会・見学会	立教大学本館(モリス館)	190名
H26	5	7.20(日) 16:00~18:00	講演会・コンサート	早稲田大学大隈記念講堂 ^{※1}	782名
	6	11.16(日) ①10:00~12:00 ②13:30~15:30	見学会	自由学園	171名
	7	1.25(日) 14:00~16:30	講演会・コンサート	ステーションコンファレンス万世橋 (神田万世橋地区の物件としていせ源本館・神田まつや・竹むら・ぼたんを紹介)	160名
H27	8	5.16(土) 13:00~15:00	コンサート	浜離宮恩賜庭園 ^{※2}	雨天のため中止
	9	7.27(月) 18:00~20:30	講演会・コンサート	早稲田大学大隈記念講堂 ^{※1}	752名
	10	2.20(土) 14:00~16:30	講演会・コンサート	立教学院諸聖徒礼拝堂	171名
H28	11	7.22(金) 18:00~20:30	講演会・コンサート ・絵画展示	早稲田大学大隈記念講堂 ^{※1}	403名
	12	2.18(土) 15:00~17:30	講演会・コンサート	早稲田奉仕園スコットホール	144名
H29	13	7.31(月) 17:00~19:30	講演会・コンサート	早稲田大学大隈記念講堂 ^{※1}	300名
	14	12/3(土) ①10:30~12:00 ②13:30~15:00	見学会	自由学園	81名

※1 H19.12.4文化財指定により、東京都選定歴史的建造物選定解除、H29.3.31特に景観上重要な歴史的建造物等選定

※2 特に景観上重要な歴史的建造物等(名勝)選定

V 地域のまちづくりを通じた歴史的景観の形成

東京の景観は江戸以来 400 年間にわたる人々の営みが重なり合いながら形成され、各時代を越えて受け継がれてきた。古くからある寺社や道や坂、里山等は、相互に関わり合う中で歴史的な雰囲気が感じられる地域として、都民の身近な地域にも残されている。

このような歴史的景観は、建造物等の単体保存だけでは継承することが難しく、その周辺を含めた地域のまちづくりと連携し、一体的な取組によりその形成を推進していく。

①「歴史的景観形成の指針」の基本的な考え方を踏まえた取組

- ・一定範囲内に歴史的建造物などが点在する地域、歴史的な街並みを地域振興に生かす取組がみられる地域を対象に、区市町村や都民、企業等と協働したモデル的な取組を実施
- ・地区計画や景観地区、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づくり制度^{※1}を活用
- ・地域のまちづくりや景観のルールづくりに反映できる施策の構築

※1 東京のしゃれた街並みづくり推進条例（以下「条例」という）に規定する街並み景観づくり制度

制度の目的

景観形成上重要な地区において、地域の主体性に基づき、一体的な街並み景観づくりを進めることを目的とする。

制度概要

1 街並み景観重点地区の指定（条例第 20 条）

景観形成上重要な地区を住民等からの提案に基づき、街並み景観重点地区として指定し、公表

<景観形成上重要な地区の例>

- ・歴史的・文化的な特色を継承している地区
- ・道路整備にあわせて沿道の建て替えが進む地区
- ・特定街区・再開発等促進区を定める地区計画など地域の景観に大きな影響を及ぼす大規模プロジェクトが行われる地区

2 街並み景観準備協議会（以下、「準備協議会」という）の結成（条例第 22 条）

地区内の土地所有者等を中心に街並み景観づくりの検討を行おうとする者で準備協議会を設立

3 街並み景観ガイドライン（以下、「ガイドライン」という）案の策定（条例第 25 条）

準備協議会は、建物の配置・色・デザイン、広告物の大きさや形などを定めたガイドライン案を策定（街並み景観重点地区内で適用）

4 ガイドラインの承認（条例第 27 条）

都は、地元区市町村への意見照会を行うとともに、東京都景観計画との整合性や条例等で定める要件に基づき審査し、ガイドラインを承認

5 ガイドラインの運用

- ・協議会は、地区内で建築行為を行う者と計画内容がガイドラインに適合しているか事前協議し、適切な景観誘導を実施（条例第 30 条）
- ・ガイドラインに適合する建築行為に対しては、特定街区、総合設計その他の制度の活用により容積率等の緩和を受けることが可能

- ・ガイドラインに著しく適合していない場合は都が指導（条例第 32 条）

東京都景観条例との関係

街並み景観重点地区内で建築行為等の事業を行おうとする者は、協議会との協議合意をもって、景観法に基づく知事への届出の適用が除外となる。

<「歴史的景観形成の指針」の基本的な考え方を踏まえた取組事例>

1	日本橋室町・日本橋本石町・日本橋本町周辺地区	
活用施策	東京のしゃれた街並み推進条例 街並み景観づくり制度	
まちづくり主体	日本橋室町・日本橋本石町・日本橋本町周辺地区街並み景観協議会	
概要	<ul style="list-style-type: none"> ・地区内地権者であるデベロッパーが中心となり、日本橋室町・日本橋本石町・日本橋本町周辺地区街並み景観協議会を設立 ・「特に景観上重要な歴史的建造物等」に指定されている三井本館や、街路ごとの特性に応じ、街並み景観ガイドラインを策定 <p>参考：まち日本橋 HP (http://www.nihonbashi-tokyo.jp/revitalization/)</p>	
<p><街並み景観ガイドラインの概要></p> <p>1 中央通り 『歴史と賑わいの連続した風格ある街並みの形成』…歴史的建造物と調和した基壇部の連続、高層部のセットバック等</p> <p>2 日銀通り 『潤いと歴史性の感じられる街並み・歩行者空間の形成』…歴史的建造物を活かした街並みの形成等</p> <p>3 仲通り 『ヒューマンスケールな賑わいある街並みの形成』…連続的かつヒューマンスケールの軒線形成、連続的な賑わい表出等</p> <p>4 江戸桜通り 『桜並木による魅力ある街並みの形成』…桜並木の整備・延伸等</p> <p>5 大伝馬本町通り 『風格と憩いの共存する街並みの形成』…中央通りと調和した基壇部の連続、たまり空間の創出等</p> <p>6 中央通り地下歩道 『地上地下の歩行者ネットワークに配慮した賑わいある地下空間の形成』…日本橋らしい色彩/素材等の採用等</p> <p>7 サイン計画 『統一されたデザインサイン計画の形成』…誰にもわかりやすいデザインにより街の一体性を強調等</p>		 <p>コレド室町1と2の間の仲通りの景観 (lifull home' spress より)</p>  <p>三井本館（特に景観上重要な歴史的建造物等）</p>

②エリアを考慮した都選定歴史的建造物※1の選定

- ・平成28年度、建造物単体では都選定歴史的建造物の選定基準を満たさないが、周辺の街並みとの関係に着目することで景観づくりにおける重要性が明確になるものとして浅草、根津、青梅、上野エリアを対象に、選定候補を追加。
- ・平成29年度、青梅エリアの3件を都選定歴史的建造物に追加

※1 I-1-1「都選定歴史的建造物」参照

<エリアを考慮した都選定歴史的建造物の選定事例>

1-1 都選定歴史的建造物 選定物件			
1) 寿々喜家			
所在地	青梅市本町 153 番地		
竣工年	明治中期	選定番号	103
概要	創業明治34年の老舗飲食店。当時では珍しい木造3階建ての建物		
 <p>外観（平成28年度 第1回 東京都景観審議会歴史景観部会資料より）</p>			
2) 永濱邸			
所在地	青梅市西分町一丁目 110 番地		
竣工年	昭和期	選定番号	104
概要	旧青梅街道沿いに建つ昭和期のモルタル看板建築		
 <p>外観（平成28年度 第1回 東京都景観審議会歴史景観部会資料、東京都HPより）</p>			
3) 昭和レトロ商品博物館			
所在地	青梅市住江町 65 番地		
竣工年	明治～大正期	選定番号	105
概要	「昭和レトロ商品博物館」は旧青梅街道沿いに立地し、青梅駅前を進めている「昭和レトロ」をテーマとしたまちづくりの中心的存在		



外観（平成28年度 第1回 東京都景観審議会歴史景観部会資料より）

1-2 青梅市の青梅駅周辺における取組み

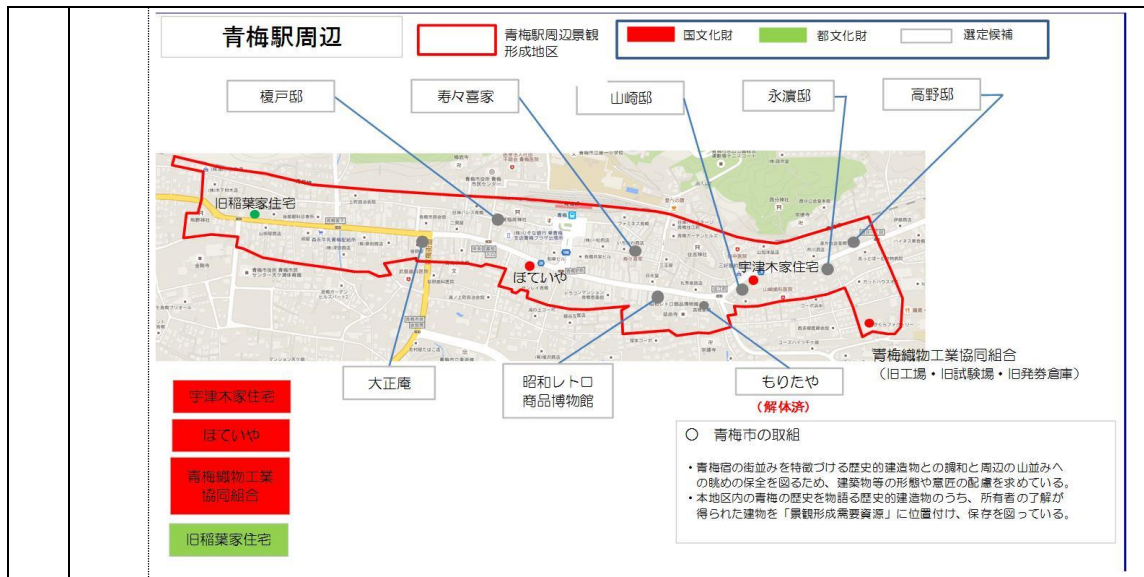
1. エリア一帯での景観誘導（青梅駅周辺景観形成地区・景観形成計画・景観形成基準）

- 経緯**
- ・「青梅市の美しい風景を育む条例」では、「歴史的な街なみと一体に景観の形成を図る必要があると認める区域」を「青梅駅周辺景観形成地区として指定することができる」と規定
 - ・H16～17年 この区域指定に向け、市民参加の場としてまちづくり座談会やシンポジウムが開催
 - ・H17.6 これらの参加者の提案等を受け、「青梅駅周辺地区景観形成基本計画」を決定
 - ・H17.11 当地区内の自治会、商店街関係者、まちづくり座談会の参加者等は「青梅宿の景観を育む会」を設立し、「青梅駅周辺地区景観形成計画のまとめ」を市長に提案
 - ・H19.7 当該提案を受け、青梅市は「青梅市の美しい風景を育む条例」に基づく「青梅駅周辺景観形成地区・景観形成計画・景観形成基準」を策定

概要 ・青梅宿の街並みを特徴づける歴史的建造物との調和のため、建築物等の形態や意匠の配慮を求めている。

景観形成基準

地区区分	青梅宿地区 西分町、住江町、本町、仲町、上町、森下町の一部	本町周辺地区 住江町、本町、仲町の一部	青梅駅前地区 本町の一部
基準	街なみとしての一体性と連続性を損なわないものとする。		
建形態	周囲の歴史的建築物に合わせ、違和感のないようにする。また、周辺からの見え方に配慮し、背後の丘陵への眺めを著しく妨げない形態とする。		
築用途	—	青梅街道に面する建築物の1階部分は、人が集まる場所の魅力が高めるよう、街なみの連続性と賑わいに配慮する。	駅前通りに面する建築物の1階部分は、人が集まる場所の魅力が高めるよう、街なみの連続性と賑わいに配慮する。
意匠	周辺との違和感を感じさせない落ち着いた色彩に配慮する。	周辺との違和感を感じさせない落ち着いた色彩に配慮する。小面積に用いるアクセント色は、基調色との相性の良い色を、全体の意匠の中でバランスよく用い、風情のある街なみを創出する。	周辺との違和感を感じさせない落ち着いた色彩に配慮する。
屋根・軒外壁・建具	各建築物の全体デザインを尊重し、歴史的景観を損なわないものとする。		各建築物の全体デザインを尊重し、風情のある街なみを創出する。
建築設備等の位置・形態	屋外に設ける設備は、公共空間から目立たない位置に設けるか、若しくは建物本体と一体的なデザインに努め違和感のないよう修景を図る。		
付帯駐車場の位置・形態	青梅街道に面して設ける駐車場や車庫は、歴史的景観に配慮した修景を図る。		—
工作物	周辺からの見え方に配慮し、背後の丘陵への眺めを著しく妨げない形態とする。周辺との違和感を感じさせない落ち着いた色彩に配慮し、周辺に溶け込み目立たない着色等を工夫する。		
広告物	広告物は必要最小限の大きさとし、建物全体のデザインを尊重し、歴史的景観を損なわないものとする。		
土地の区画形質、土地利用	歴史的景観を損なわないものとする。		
石積み・樹木	歴史的景観を損なわない意匠とする。		
自動販売機	歴史的景観を損なわない意匠とする。		



2. 歴史的建造物の保全・発信の支援

概要 <景観形成重要資源の指定>

- ・「青梅市の美しい風景を育む条例」に基づき、多くの人に親しまれ、景観形成に重要な役割を果たしている資源を保全し、将来に伝えていくため、歴史的な建造物や樹木等を「景観形成重要資源」として指定
- ・「景観形成重要資源」に指定された建造物等は、現状変更の届出等により、適切に外観を保全
- ・「景観形成重要資源」の周囲で行われる建築行為等に対し一定の配慮を要請し、良好な景観を形成
 - ・ 周囲からの景観形成重要資源への視認性を高めるために必要な対応を図る。
 - ・ 景観形成重要資源の隣地等で建築行為が行われる場合、素材や色彩等について資源との調和が図られるよう、十分配慮する。
- ・ 青梅駅周辺景観形成地区においては、「寿々喜家」、「大正庵」、「ほていや」、「もりたや」、「榎戸邸」、「山崎邸」及び「高野邸」の7棟が指定



寿々喜家 大正庵 ほていや もりたや 榎戸邸



山崎邸 高野邸

<保全の支援>

- ・ 景観形成重要資源の所有者等は、建造物等の修理や修景を行う場合、その外観についての技術的援助や助成を受けることが可能
- ・ 所有者の意向を踏まえ、市が発行する観光パンフレット等により資源の紹介、PRを実施