

# 東京都景観審議会

## 【 答 申 】

～東京における今後の景観施策のあり方について～

平成18年1月

17東景審第3号

平成18年1月31日

東京都知事

石原慎太郎殿

東京都景観審議会

会長 戸沼幸市

「東京における今後の景観施策のあり方について」

に係る答申について

平成17年1月24日付16都市建市第429号により、貴職から諮問のありました、「東京における今後の景観施策のあり方について」別紙のとおり、答申します。

## はじめに

---

東京都景観審議会は、平成 17 年 1 月に、知事から「東京における今後の景観施策のあり方について」の諮問を受けました。

都の景観施策については、平成 6 年に「東京都都市景観マスタープラン」が策定され、また、平成 9 年には国の法整備に先立ち「東京都景観条例」が制定されています。これらに基づき、都では東京を特徴づける地形や自然、風格や活力ある街並みを生かしたまちづくりが行われてきました。

この間、経済社会の成熟化が進む中で、景観に対する都民の意識の高まりや、都心の機能更新に伴う街並みの変容など、東京の景観を取り巻く状況が大きく変わってきています。これまでの施策が都市づくりの動向等にそぐわない面も現れており、このような変化に適切に対応し、都市計画、建築行政はもとより、公共事業や観光施策等とも連携し、新たな景観施策のあり方を検討することが求められています。

景観には、住宅地など都民に身近な街並みの景観や、河川や丘陵地など広域にわたる景観、東京や日本を代表する拠点的な景観など、いわば「小景観」から「大景観」といった様々なレベルがあります。

この答申では、河川や丘陵地など一つの区市町村の区域では捉えられない広域にわたる景観や、日本を代表する景観など、「大景観」に焦点を当て提言しています。

一方、「小景観」については、区市町村による取組が効果的であり、都は、その取組を支援することを基本として検討しています。

この答申の提言が着実に実行され、都市全体に景観に対する配慮が感じられる美しい東京が実現されることを期待します。

## <目 次>

<b>第1章 景観づくりの目標</b> ・・・・・・・・・・・・・・・・	1
1 東京の新しい都市づくりビジョン	
2 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針	
3 東京都都市景観マスタープラン	
<b>第2章 これまでの景観行政の取組と課題</b> ・・・・・・・・	3
1 景観条例に基づく取組と課題	
(1) 届出制度による景観づくり	
(2) 公共事業による景観づくり	
(3) 歴史的建造物の選定と歴史的景観の保全	
2 新たに対応が必要な課題	
(1) 都市再生と景観づくり	
(2) 観光まちづくりとの連携	
(3) 屋外広告物規制との連携	
(4) 景観法の活用	
<b>第3章 今後の景観行政における政策課題と施策の方向性</b> ・・・・・・・・	9
1 今後の主要な政策課題	
2 今後の施策の方向性	
(1) 美しさと風格を備えた都市空間の形成	
(2) 歴史・文化の継承と観光資源としての活用	
(3) 景観の骨格となる緑や水辺の保全・再生	
(4) 公共事業等と連携した地域の景観づくり	
<b>第4章 施策の具体化に向けた体制づくり</b> ・・・・・・・・	28
1 都の役割と区市町村との連携	
2 地域の景観づくりに対する支援	
3 都庁内の推進体制	
<b>資料編</b> ・・・・・・・・・・・・・・・・	32
1 「中間の取りまとめ」に対する都民意見等の概要と答申の考え方	
2 東京都景観審議会諮問文	
3 東京都景観審議会委員名簿	
4 審議経過	

## 第1章 景観づくりの目標

今後の景観施策の方向性については、東京における長期的な都市づくりのビジョンに即して検討する必要があります。また、都市計画のマスタープランとなる「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」で明らかにした地域像を実現できるよう、具体的な取組を示すことが重要です。

### 1 東京の新しい都市づくりビジョン<sup>(注1)</sup>

都は、平成13年10月に「東京の新しい都市づくりビジョン(以下「都市づくりビジョン」という。)」を策定し、50年先の東京のあるべき姿を示した上で、東京が目指す都市づくりの目標を「世界をリードする魅力とにぎわいのある国際都市東京の創造」と定めています。この目標のもとに、今後の都市づくりが実現すべき主要な政策課題が示されています。そのうち、景観形成に係るものは、以下のとおりです。

#### 今後の都市づくりが実現すべき主要な政策課題

都心などの機能更新を進め、文化、商業、交流などの多様な機能と美しい景観を併せ持つ国際的ビジネスセンターを形成する

河川、丘陵などの自然資源、社寺、庭園などの歴史的・文化的資源、公園・緑地、農地などの環境資源を生かしながら、それをつなぐ新たな緑を創出し、水と緑のネットワークが形成された、うるおいと風格のある都市を実現する

都心の歴史的建造物や臨海部の水辺環境などの景観資源を活用し、地域の個性を発揮する特徴ある街並みの形成された、魅力的で質の高い都市空間を創出する

### 2 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針<sup>(注2)</sup>

都市づくりビジョンを受けて、都は、平成16年4月に法定の都市計画マスタープランとなる「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」を策定しました。この中で、「都市景観の形成に関する方針」を明らかにしています。

都は、都市づくりビジョンや都市計画マスタープランで示された、都市づくりの目標を実現していくために、今後どのように景観行政を進めていくべきかを具体的に示していく必要があります。

<sup>(注1)</sup> 東京の新しい都市づくりビジョン：「<http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/kanko/mnk/index.html>」参照。

<sup>(注2)</sup> 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針：

「[http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/seisaku/master\\_plan/master01.htm](http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/seisaku/master_plan/master01.htm)」参照。

### 3 東京都都市景観マスタープラン<sup>(注3)</sup>

東京における景観づくりを総合的、計画的に推進するため、都は、平成6年3月に「東京都都市景観マスタープラン(以下「景観マスタープラン」という。)」を策定しました。

景観マスタープランでは、施策の対象を「市街地だけでなく、山地、丘陵地、田園地帯、島しょ等も含めた東京都全域の景観である」としています。

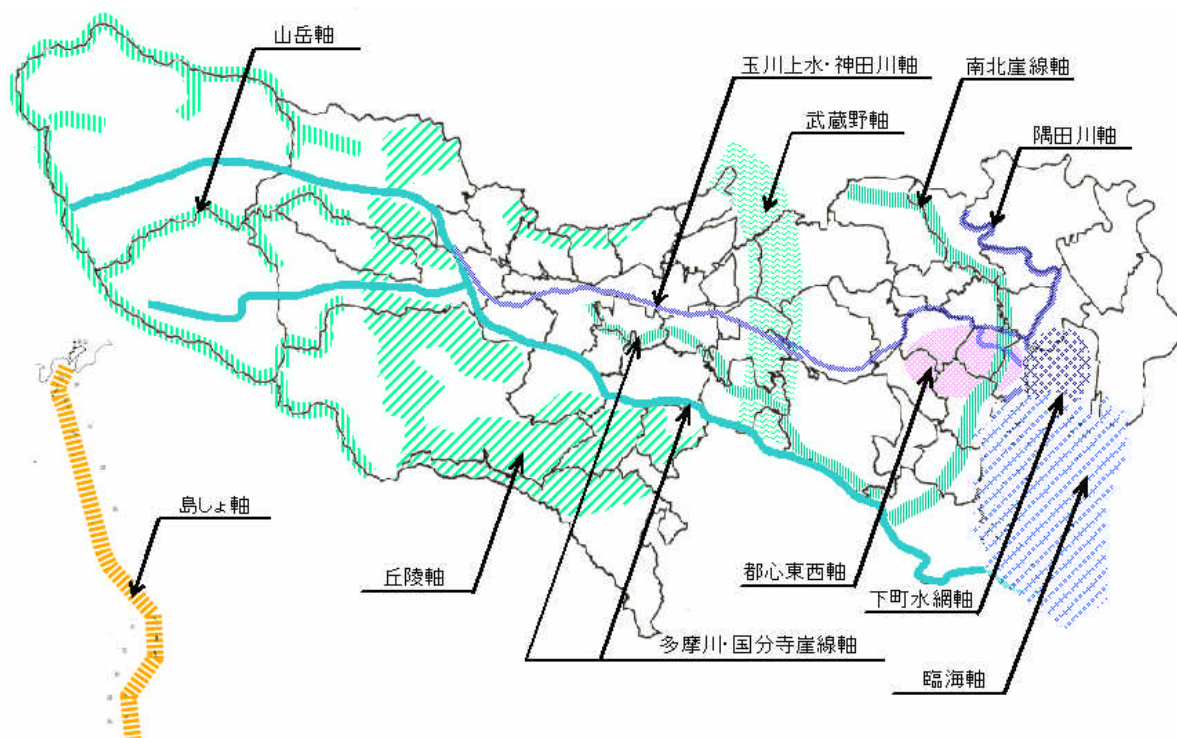
そして、自然、文化、土地利用等の東京の景観特性をもとにして、以下の「景観形成の3つの目標」を掲げています。

自然をとりもどす  
歴史と文化を伝える  
多様な魅力を発展させる

さらに、東京全体から見て、河川や崖線など景観構造の主要な骨組みとなる11の軸状の空間を「景観基本軸」として示しています。

景観マスタープランの目標や、景観施策の対象、骨格となる景観基本軸などは、都や区市町村の景観施策の基本となる考え方となっています。

【景観基本軸設定図】



(注3) 東京都都市景観マスタープラン：「<http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/kenchiku/keikan/index.html>」参照。

## 第2章 これまでの景観行政の取組と課題

都は、平成9年12月に「東京都景観条例<sup>(注4)</sup>(以下「景観条例」という。)」を策定し、主に

- ・届出制度による景観づくり
- ・公共事業による景観づくり
- ・歴史的建造物の選定と歴史的景観の保全

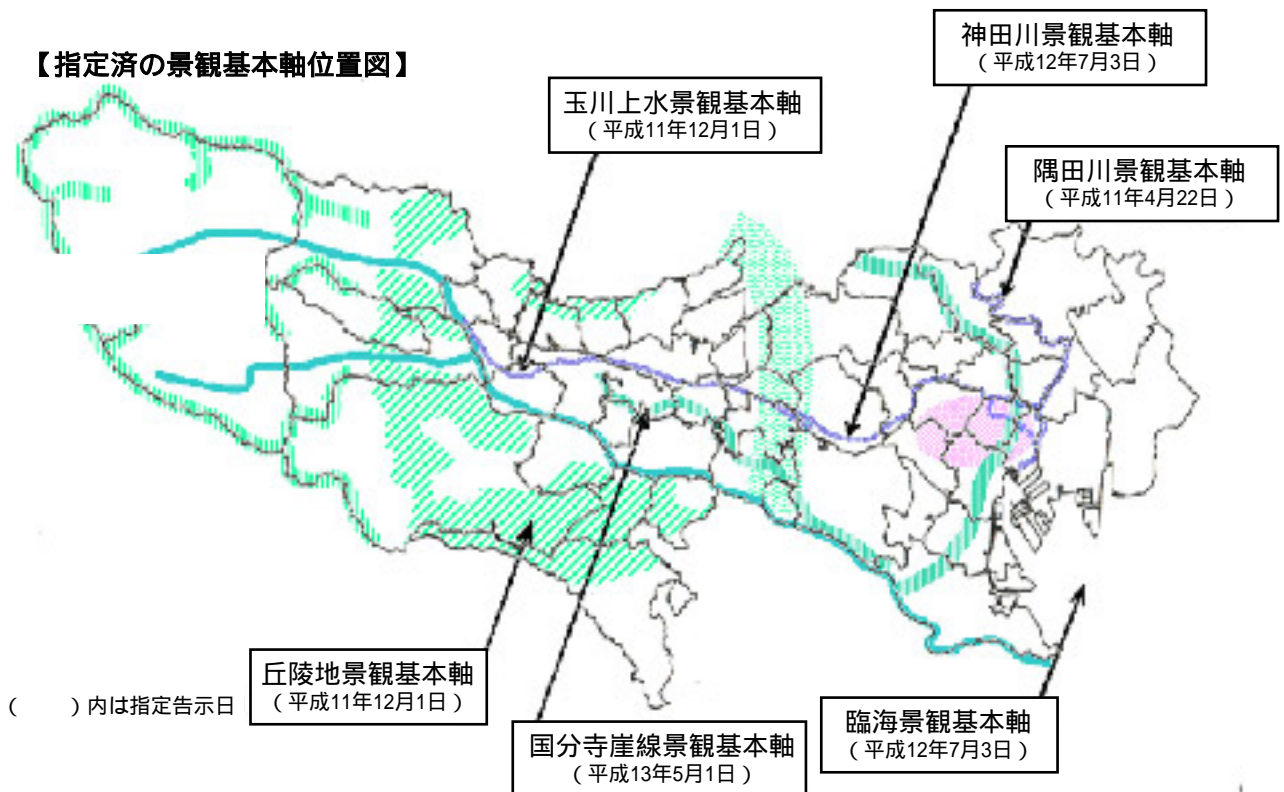
の3つの取組を行ってきました。今後の景観施策の方向性については、これまでの取組による課題を明らかにし、また、近年の社会経済情勢の変化等を踏まえ、検討していく必要があります。

### 1 景観条例に基づく取組と課題

#### (1) 届出制度による景観づくり

都は、先に示した11の景観基本軸のうち、6か所について、「具体的な区域」や「景観づくり基準」を順次定めてきました。これらの区域において、一定規模以上の建築行為等を対象に計画段階で届出を義務づけ、その地域にふさわしい景観誘導を図っています。

また、景観基本軸以外の地域についても「一般地域」として別途「景観づくり基準」を作成し、大規模な建築行為等に対して景観誘導を行っています。



(注4) 東京都景観条例：「<http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/kenchiku/keikan/index.html>」参照。

建築行為等の届出制度を通じて、丘陵地の緑や河川など自然景観への配慮を求め、景観誘導に一定の成果をあげてきました。しかし、都心部など市街地については、景観マスタープランで景観基本軸の設定の考え方が示されたものの、具体的な区域指定が行われませんでした。今後は、都心部などを対象に新しい開発計画などに合わせた景観づくりに積極的に取り組んでいく必要があります。

また、届出制度は、事業者との協議を通じ、柔軟に景観誘導を行うことが可能ですが、景観への配慮基準が定性的・網羅的であり、協議の具体的な成果が見えにくいことが課題となっています。

さらに、他の法令等<sup>(注5)</sup>に基づき許認可や届出が必要な開発行為等については、景観条例による届出を適用除外としています。これらの担当部署と景観条例の担当部署との調整の仕組みがないため、効果的な景観誘導が図れていない場合も見られます。

## (2) 公共事業による景観づくり

都は、平成11年に都、国、区市町村及び公共的団体(公社等)が施行する公共事業を対象とした「公共事業の景観づくり指針<sup>(注6)</sup>」を策定しました。本指針は、公共事業の計画、設計、工事などの各段階において、景観上配慮すべき事項を示し、公共事業者には適合努力を促すことを目的としています。

国や地方自治体が行う公共事業は、景観条例による届出を適用除外としており、また、指針に基づき公共事業者と景観担当者が調整する仕組みがルール化されていません。結果として、公共事業における景観への配慮は公共事業者の自主的な判断に委ねられてきました。

また、公共事業に合わせ、地域の景観づくりを促す仕組みがないために、公共施設とその周辺地域が一体となった、統一感のある景観形成を計画的に進めていくことが困難となっています。

---

<sup>(注5)</sup> 他の法令等：下記については、別途手続きを規定しているため、届出制度の適用除外となっている(景観条例第23条)。

(自然公園法、東京都立自然公園条例、自然環境保全法、東京における自然の保護と回復に関する条例、都市緑地法、首都圏近郊緑地保全法、都市計画法(地区計画の区域)、密集市街地における防災街区の整備に関する法律、幹線道路の沿道の整備に関する法律、集落地域整備法、東京都風致地区条例)

<sup>(注6)</sup> 公共事業の景観づくり指針：「<http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/kenchiku/keikan/keikan10.htm>」参照。



### (3) 歴史的建造物の選定と歴史的景観の保全

東京都景観審議会の答申に基づき、都は、景観上重要と考えられる歴史的な建造物を選定し、その保存を図ってきました。これまで審議会は保存すべき歴史的建造物として185件を答申しています。そのうち74件の建造物については、所有者の同意が得られ、選定されています。

都は、選定した歴史的建造物に対し、外観を保存するための工事費の助成制度など保存を支援する施策を行ってきました。しかし、都からの保存要請に対して、維持管理費の増大や増改築に対する制約等を理由に所有者の同意が得られず、審議会の答申リストに入ったものの、解体されてしまった歴史的建造物もあります。

また、平成13年に都選定歴史的建造物や景観上重要な歴史的建造物等<sup>(注7)</sup>として指定している文化財庭園などの周辺100mの範囲内を対象とする「歴史的景観保全の指針<sup>(注8)</sup>」を定め、この範囲内において、建築行為等を予定している事業者に対して景観への配慮を要請しています。

#### 【都選定歴史的建造物や景観上重要な歴史的建造物等の例】

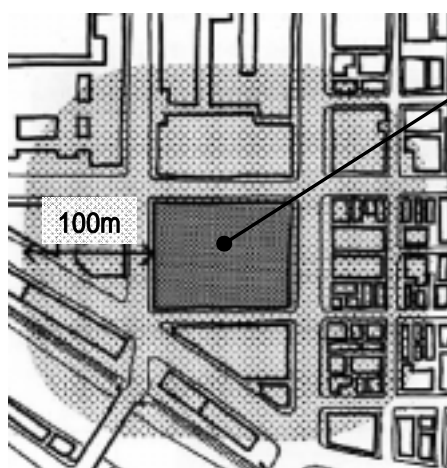


立教大学第1食堂（都選定歴史的建造物）



池上本門寺五重塔  
（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】



都選定歴史的建造物等



配慮を要する範囲

都選定歴史的建造物等の壁面から100mの範囲内  
敷地の境界から100mの範囲内  
（庭園、広い敷地内の建造物など）

(注7) 景観上重要な歴史的建造物等：文化財など歴史的な価値のある建造物や庭園のうち、特に景観上重要なものを景観条例に基づき指定している。現在は、都内において29件が指定されている（都選定歴史的建造物は景観上重要なもののうち文化財等を除いて選定しているため、別途定めている）。

(注8) 歴史的景観保全の指針：「[http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/kenchiku/keikan/rekikei\\_hozen.pdf](http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/kenchiku/keikan/rekikei_hozen.pdf)」参照。

このような範囲を対象に、建築物の高さの最高限度が都市計画により定められるなど、この制度が区による景観保全施策の先導役となった例もあります。しかし、開発事業者に対する周知不足や、配慮すべき具体的内容が定められていないことから、制度に即して歴史的景観に配慮した街並みづくりが進んできたとは言えない状況です。

これら3つの主要な施策は、東京の景観づくりに対して先導的な役割を担ってきました。それぞれの施策には一定の成果がみられるものの、施策の目的が必ずしも十分に達成されてきたとは言えません。今後は、配慮すべき基準の客観化や都市づくりに係る多様な主体・制度との連携など、施策の内容や進め方を再検討し、景観誘導の実効性を強化していく必要があります。

## 2 新たに対応が必要な課題

### (1) 都市再生と景観づくり

都市再生の進展に伴い、都心部や臨海部において大規模な開発が進み、市街地の景観は大きく変わりつつあります。

国際競争力を備えた、魅力ある東京を実現するためには、都市再生を推進する中で、良好な景観を形成していくことが不可欠です。

こうした動向を踏まえ、都心部の機能更新の機会を捉えて、美しい都市景観をつくり出していくことが重要です。



都心部における国際ビジネスセンターの形成

### (2) 観光まちづくりとの連携

多摩、島しょ地域の自然、都心部における歴史的建造物や大名庭園<sup>(注9)</sup>、新しい都市づくりが進む臨海部など、東京には、観光資源となりうる景観が数多くあります。景観の持つ多様な魅力を広く発信し、国内外から多くの観光客を惹きつけることが大切です。

こうしたことから今後は、観光まちづくりの視点を踏まえ、地域特性に応じた景観誘導に取り組む必要があります。

### (3) 屋外広告物規制との連携

屋外広告物は、街並みの重要な構成要素であり、景観に大きな影響を与えます。

都は、平成17年3月に屋外広告物条例を改正し、それまでの都内一律の規制だけでなく、地域ごとのルールを屋外広告物の許可基準とできる仕組みを創設しました。これを活用し、街並みとの調和や地域特性に応じた屋外広告物を誘導していくことが望まれます。

また、駐車場案内などの公共サインについても、観光まちづくりの視点や良好な景観形成を図る観点から、デザインの統一などについて検討していく必要があります。

近年、広告技術の進歩や規制緩和の要請を背景に、新たな媒体を使用した屋外広告物が出てきています。良好な景観形成を図る観点から、その取扱い等について検討を行う必要があります。



地域特性を活かした屋外広告物のイメージ  
(柴又帝釈天周辺)

(注9) 大名庭園：江戸時代に諸大名の屋敷にあった庭のこと。小石川後樂園や六義園などがある。

#### (4) 景観法<sup>(注10)</sup>の活用

一昨年景観法が制定され、昨年6月から全面施行となりました。景観法制定以前に都などが自主条例として定めた景観条例は、景観の規制・誘導策に法的強制力がないという課題がありました。景観法は、こうした取組に法的根拠を与えるもので、自治体は法に基づく条例を制定することにより、建築行為等に対し一定の強制力を持った施策を行うことができます。

また、景観法は、一つの行政区域において都道府県か区市町村のどちらか一方のみが景観行政団体<sup>(注11)</sup>となり、法に基づく施策を実施することとしています。

このため、都と区市町村は、ともに施策を効果的に行えるよう、景観法の活用について協議・調整する必要があります。

このような新たな課題や、社会経済情勢の変化に的確に対応し、東京全体として良好な景観形成を進めていくために、都は引き続き広域的な視点に立ち、東京における景観施策を牽引していくことが重要です。

都が都市づくりで関与する計画や事業の多くは大規模で、景観に対する影響も広範囲に及びます。こうした計画等について、都市計画や建築行政の許認可と景観法に基づく制度を効果的に併用し、望ましい景観を誘導していくべきです。

また、身近な地域の景観づくりは、区市町村による自主的、主体的な取組を尊重し、都はこれを支援することが望まれます。特に、区市町村が広域にわたる景観を施策対象とする場合には、関係自治体相互の取組に整合が図れるよう、都は区市町村に対する調整、支援を積極的に行う必要があります。

---

(注10) 景観法：都市、農山漁村等における良好な景観の形成を図るため、良好な景観の形成に関する基本理念及び国等の責務を定めるとともに、景観計画の策定、景観計画区域、景観地区等における良好な景観の形成のための規制、景観整備機構による支援等所要の措置を講ずる我が国で初めての景観についての総合的な法律。

景観法の概要：「<http://www.mlit.go.jp/crd/city/plan/townscape/keikan/pdf/keikanhou-gaiyou050901.pdf>」参照。

(注11) 景観行政団体：景観法では、法に基づく景観行政を一元的に担う行政団体として「景観行政団体」を位置づけている。政令指定都市・中核市は自動的に、その他の市町村の区域については、都道府県が法施行と同時に景観行政団体となっている。一方で、景観法に基づいた景観行政を行うことを都道府県と協議し、同意を得た市町村については、その市町村の区域について、都道府県に代わり景観行政団体となることできる。

## 第3章 今後の景観行政における政策課題と施策の方向性

---

都は、景観マスタープランの理念を継承しつつ、長期的な都市づくりの目標や社会経済情勢の変化を踏まえ、今までの取組を総括し、都が主体的に取り組むべき課題を明確にする必要があります。

このような点から、今後の景観づくりを進めていく上で、重点化すべき事項を4つの政策課題として示します。

### 1 今後の主要な政策課題

1. 市街地の更新に合わせ、都市機能の強化や国際競争力の向上とともに、美しい景観を備えた都市空間を形成する。
2. 江戸時代以来蓄積されてきた歴史的・文化的資源を保存し、観光の視点も踏まえた活用を図り、うるおいとにぎわいのある都市を実現する。
3. 丘陵や崖線の緑地、河川や臨海部の水辺など、東京を特徴づけている自然環境を尊重・活用し、地域の個性や多様な魅力を発揮する。
4. 公共施設の整備に合わせ、都民や事業者、区市町村などによる地域のまちづくり活動を促進し、地域特性に配慮した街並みを形成する。

これらの政策課題に沿って施策を再構築し、どのように景観形成を図っていくか、都は具体的な道筋を示す必要があります。

## 2 今後の施策の方向性

ここでは、今後の主要な政策課題を踏まえ、具体的に取り組むべき4つの施策分野を提言し、それぞれについて取り組むべき施策の方向性を示します。

( の項目については、施策の具体的な取組を例示しています。)

### (1) 美しさと風格を備えた都市空間の形成

#### 提言

都心部は首都機能を担う東京圏の中心にあり、日本の政治・経済を牽引する高次の中枢管理機能とともに、居住、商業、文化など多様な機能が集積しています。

近年、国際的な都市間競争の激化を背景に、民間による老朽オフィスの建て替えや充実した公共交通網等を生かした大規模な市街地の再開発が進んでいます。

21世紀の国際社会の中で、東京がその存在感を発揮していくためには、都心部における機能更新に合わせて、質の高い多様な機能の集積を図るとともに、都市としての美しさと風格を備えることが必要です。

#### (首都東京を代表する建造物の眺望の保全)

国会議事堂や神宮外苑絵画館など、我が国の近代化の過程で、首都東京の象徴性を意図してつくられた建造物は、その周辺を含め、今日でも風格ある景観を形成しています。このような建造物を中心とした眺望が、超高層建築物などにより妨げられることがないように、建築活動の自由とのバランスを考慮しつつ、建造物の周辺で計画される建築物を適切に誘導することが必要です。

(具体的な取組例1)

#### (総合設計制度などの活用による景観誘導)

建築基準法に基づく総合設計<sup>(注12)</sup>は、敷地内に一定の公開空地を確保することを条件に建築規制を緩和し、都市づくりに貢献する良好な建築物を誘導する制度です。これにより、歩行者空間の拡大や都市型住宅の供給などが図られてきました。しかし、容積率緩和等により、地域特性にかかわらず高層建築物の建設が可能となることから、中には敷地周辺の街並みとの調和に欠ける例も見られます。

総合設計制度の適用に当たっては、敷地内における公開空地の確保に加え、地域性を考慮した建築物の高さや色彩、屋外広告物の表示などについて計画段階から事業者と協議し、景観面からも良好な建築物を誘導していく必要があります。

(注12) 総合設計：一定規模以上の敷地を有し、かつ一定割合以上の空地を確保する有効な市街地環境の改善に資する建築計画に対し、その容積及び道路等の斜線制限を特定行政庁の許可で緩和することにより、土地の共同化等による有効かつ合理的な利用の促進と公共的空間の確保を図る制度。

また、他の都市開発諸制度<sup>(注13)</sup>の運用に当たっても、同様の考え方にに基づき、景観面に配慮しつつ計画を誘導していくことが重要です。 (具体的な取組例2)

### (大規模プロジェクトにおける景観配慮)

都市機能の更新が進む都心部では、国際ビジネスセンターとしての機能集積とともに、歴史や文化の蓄積を生かした緑豊かで風格ある都市景観の形成が重要です。都市再生の機会を的確に捉えて、美しい都市空間の形成を積極的に誘導していく必要があります。

大規模な再開発事業などについて、都は、土地を有する地権者や地元自治体、事業者などと連携し、例えば、水辺に近接する地域では、内陸側から水辺にアクセスできる通路や、眺めを楽しめる緑地・広場の整備を誘導するなど都市づくりの目標を踏まえた地域像を実現していくことが必要です。

こうした取組において、景観への配慮事項を明確にするため、景観の専門家など有識者の助言を参考にできる制度の構築が望まれます。

### (首都高速道路の更新等に合わせた日本橋川の再生)

これまでの都市づくりは、経済活動の効率性や機能を優先してきました。例えば、日本橋の上空を覆う高速道路など、歴史や文化に十分な配慮がなされてきたとは必ずしもいえない状況です。

現在、日本橋川沿いの大手町では政府機関移転跡地を対象とした都市再生プロジェクトが進められています。このようなプロジェクトを適切に誘導し、都市再生や交通機能を担保しつつ、歴史・文化資産に配慮した水と緑の連続する景観形成を図っていく必要があります。また、国や地元自治体、都民などの意向を踏まえつつ、首都高速道路の更新や河川改修による親水化といった公共事業などにより、長期的視野に立って水辺空間の再生を図っていくことが望まれます。

---

(注13) 都市開発諸制度：公開空地の確保など公共的な貢献を行う建築計画に対して、容積率や斜線制限などの建築規制を緩和することにより、市街地環境の向上に資する都市開発の誘導を図る制度で、再開発等促進区を定める地区計画、特定街区、高度利用地区及び総合設計がある。

## 【施策の具体的な取組例1】 首都東京を代表する建造物の眺望の保全

### (1) ねらい

国会議事堂や神宮外苑絵画館などとその周辺地域を対象とし、風格と歴史を感じさせる首都東京を代表する眺望を保全する。

### (2) 具体的取組

- ・ 眺望の対象となる建造物について、誰もが容易、かつ効果的にその眺望を得られる地点と景観への配慮が必要な区域を設定
- ・ 建築物などの高さ、色彩、屋外広告物の表示など景観への配慮基準を設定し、都市計画の策定や建築基準法に基づく許可の考え方に反映
- ・ 施策の実施に際しては、規制区域や内容等を客観的に明示し、都民や開発事業者等に対して十分に周知
- ・ 眺望の保全対象としてふさわしい建造物や地域について、都民などの意向を把握することも検討

### 【眺望の対象となる建造物の例示】



国会議事堂

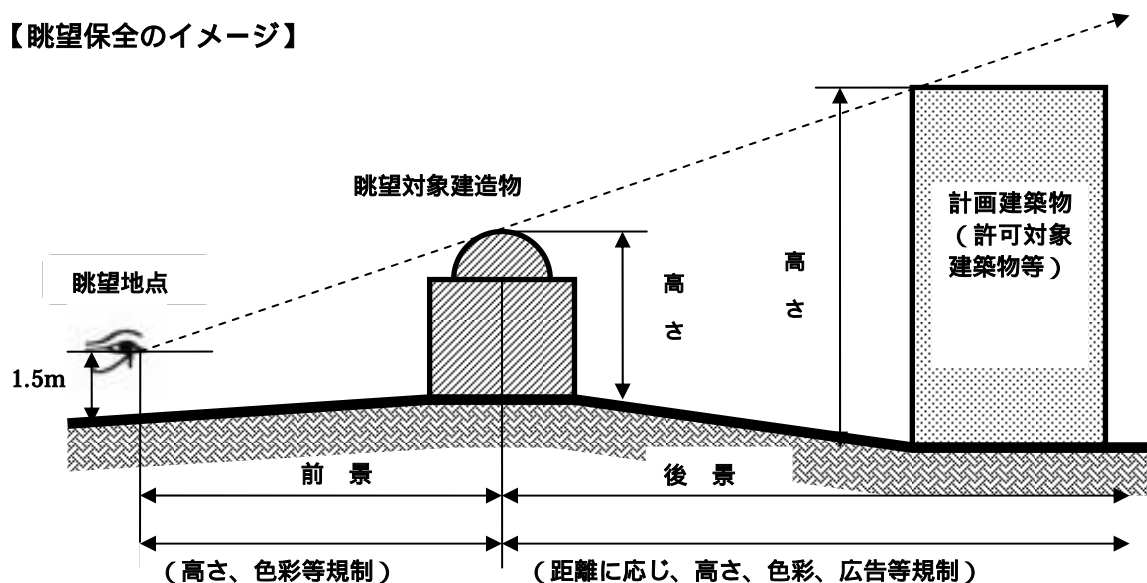


迎賓館



神宮外苑絵画館

### 【眺望保全のイメージ】





## 【施策の具体的な取組例2】

### 総合設計制度などの活用による景観誘導

#### (1) ねらい

総合設計など都市開発諸制度の運用において、建築物の高さ、デザイン、屋外広告物の表示など景観への配慮が必要な事項を事前協議の対象として、周辺市街地と調和し景観に優れた開発計画を誘導する。

#### (2) 具体的取組

- ・ 建築物の色彩、屋外広告物の表示などについて配慮基準を設定し、都市計画の策定や建築基準法に基づく許可の考え方に反映
- ・ 特に総合設計制度については、区市町村における地区計画<sup>(注14)</sup>の策定状況などを踏まえ、都市計画マスタープランにおける位置付け、用途地域・容積率の指定状況等に応じて建築物の高さの目安となる基準を設定
- ・ 良好な景観に資する場合などには、景観の専門家など第三者の意見を参考に、目安となる高さの基準によらない誘導方法も検討
- ・ 施策の実施については、都民や開発事業者等に対して十分に周知

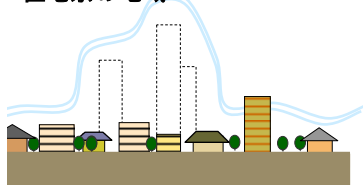
#### 【景観誘導のイメージ】

##### 誘導前

###### 水辺の地域



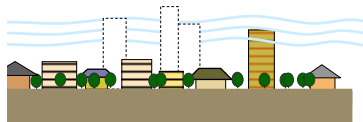
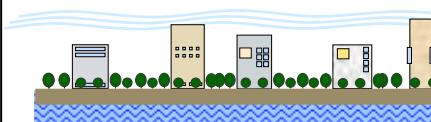
###### 住宅系の地域



##### 【現 行】

一定の公開空地が確保  
されれば許可

##### 誘導後



##### 【今 後】

許可基準を改正し、  
地域特性を反映

- ・ 建築物の高さ・デザイン・色彩
- ・ 空地・緑地の配置
- ・ 屋外広告物の表示方法など

(注14) 地区計画：都市計画法に基づき、地区レベルの視点から、道路、公園等の配置・規模や建築物の用途・形態等について地区の特性に応じたきめ細やかな規制を行う制度。

## (2) 歴史・文化の継承と観光資源としての活用 提言

東京は、江戸開府以来約400年にわたって発展・成長を続けてきた歴史的背景を持っています。大名屋敷跡を引き継ぐ大規模公園・緑地や近代化の過程で築かれ現存する歴史的建造物は、都市の記憶を次世代に伝える重要な手掛かりです。

しかし、ここ数十年の間、大規模公園等の周辺環境は大きく変わり、近代洋風建築などが急激に減少するなど、楽観を許さない状況が続いています。

都は、都民、企業、NPO、区市町村など多様な主体と連携し、歴史的・文化的遺産の保全策を強化するとともに、それらを復元し、観光資源としての活用を図るなど、独自性のある都市文化を創造・発信していくことが重要です。

### (都市計画制度等を活用した近代洋風建築の保存・復元)

東京の近代洋風建築は、明治から昭和初期にかけて我が国の近代化の中心を担ってきた都心部に数多く建設されました。このため、都心部の機能更新等に伴い解体されてしまったものも少なくありません。

今後は、都市計画制度等を柔軟に活用し、大規模な都市整備を進める中で、現存する近代洋風建築などの保存をより積極的に図る必要があります。

また、失われた建造物を復元する取組についても評価し、都市づくりや観光施策に生かせるよう、民間開発を誘導していくことも重要です。 (具体的な取組例3)

### (文化財庭園等の周辺の景観誘導)

東京には、皇居周辺の大規模な緑地や、江戸時代を中心に作庭された、我が国を代表する大名庭園があります。これらの周辺では、近年、庭園への眺望を売り物とする高層マンションや業務ビルが増加しています。その中には、建物の色彩や屋上広告物の表示などが、庭園内からの眺めや皇居周辺の雰囲気とそぐわない例もみられます。

こうした庭園等の周辺における建築行為等に対し、庭園を鑑賞する上で重要な眺望地点からの見え方について配慮を求めることが必要です。景観条例や屋外広告物条例を活用し、庭園内から見てその周辺を含めた景観を将来にわたって保全していくことが望まれます。 (具体的な取組例4)

### (都選定歴史的建造物の保存支援の強化)

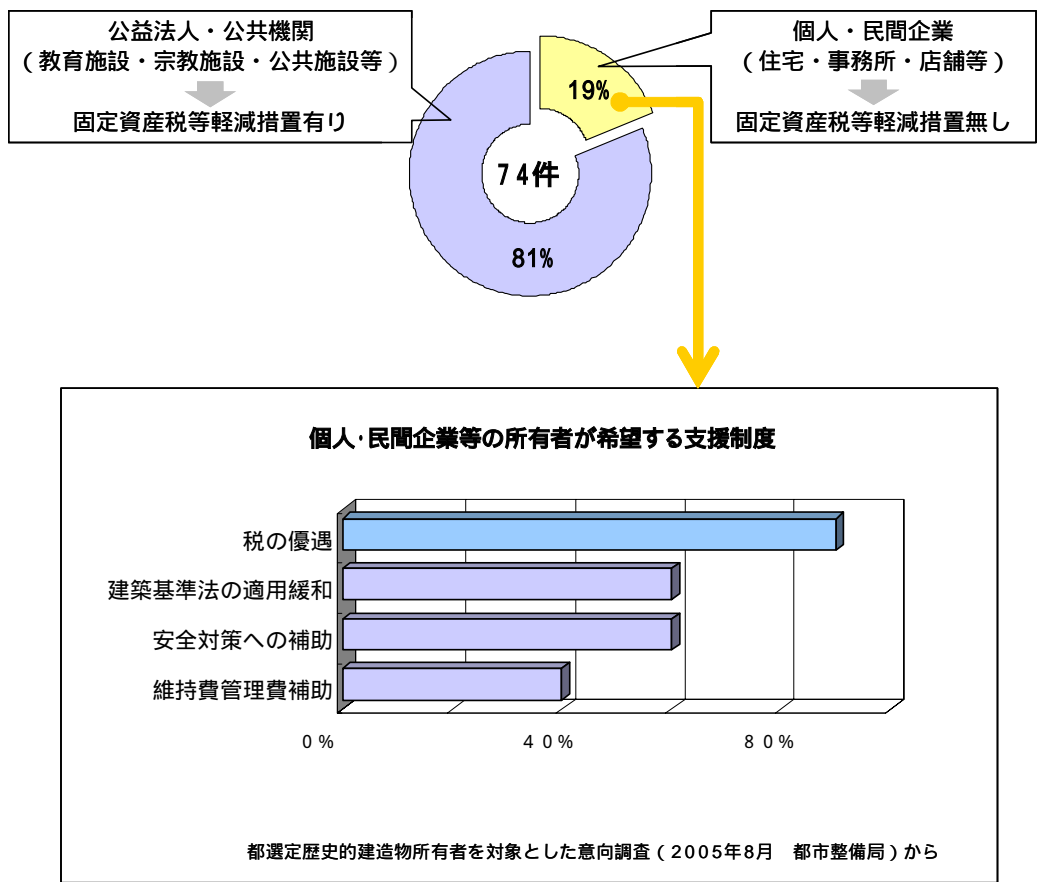
歴史的な建造物の中には、国の重要文化財のような高い学術的価値を伴わない場合であっても、永く都民に親しまれ、貴重な景観資源となっているものがあります。都は、これらの建造物を独自に選定し、保存を図っています。

公益法人が所有し、教育などの公益目的のために使用する一定の建物や、公共機関が所有する建物には、固定資産税等の軽減措置が講じられています。しかし、個人や

民間企業等の場合には同様の措置がないため、所有者は歴史的建造物の維持管理費等に大きな負担を感じています。

現在、都は、選定した歴史的建造物に対し、外観を保存するための工事費の助成制度など保存を支援する施策を行い、一定の成果をあげています。今後は、こうした取組のほか、都民共有の歴史的遺産の保存を支援する仕組みとして、税制面も含め幅広く検討することが望まれます。

**【都選定歴史的建造物の所有者の状況】**

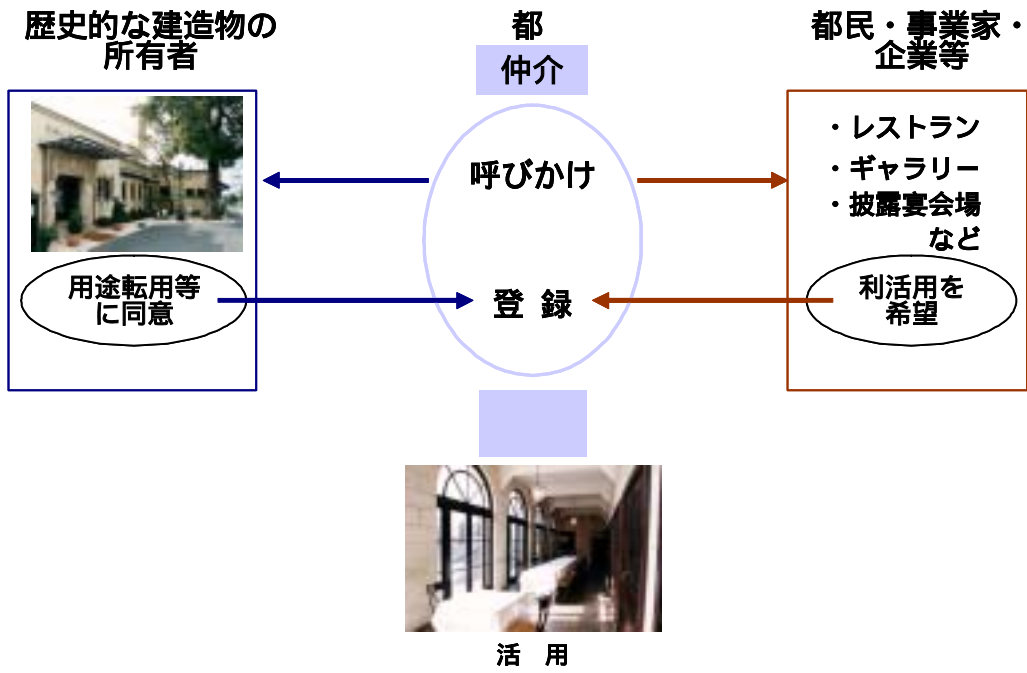


**（歴史的な建造物等に関する普及啓発と利活用の促進）**

名建築や歴史的な建造物等が、老朽化に伴う安全性や機能性の低下、敷地を含めた資産の有効活用の必要性などから取り壊されてしまった例が少なくありません。都は、都民の保存建造物に対する理解を深めるため、観光施策等と連携を図りながら、建造物の公開などを通じた普及啓発に努める必要があります。

また、都自らが所有・管理するものを含め、都が、歴史的な建造物の所有者と事業などの利活用を希望する人を仲介することも重要です。建造物を有効に活用しながら保存を図っていく手法の検討が望まれます。

【利活用のためのコーディネートイメージ】



## 【施策の具体的な取組例3】

### 都市計画制度等を活用した近代洋風建築の保存・復元

#### (1) ねらい

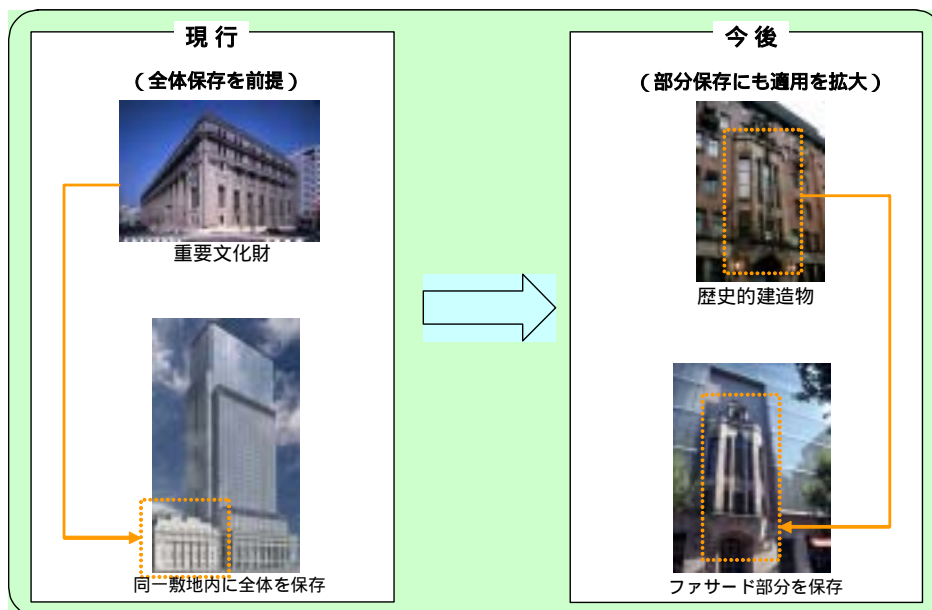
日本の近代化のシンボルであった近代洋風建築の保存等を図るため、都市計画制度等との連携による保存手法の拡大を図る。

#### (2) 具体的取組

##### 全体保存とともに部分保存も対象

- ・ 都選定歴史的建造物として選定されたもののうち、老朽化等により解体・建て替えを余儀なくされている建造物について、部分保存を促し支援する考え方を導入
- ・ 歴史・景観の専門家など有識者の助言を参考に、保存すべき箇所や方法等について所有者等に提案
- ・ 部分保存の評価基準を策定し、都市計画の策定や建築基準法に基づく許可の考え方に反映

##### 【都市計画制度等を活用した保存の事例】

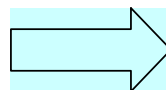


#### 保存とともに復元も誘導

##### 【復元の対象として検討】



一丁倫敦と称された赤煉瓦建築物の建ち並ぶ通りの一角（昭和43年に解体）



- ・ 歴史的調査に基づく復元
- ・ 観光・文化施設として活用

## 【施策の具体的な取組例4】 文化財庭園等の周辺の景観誘導

### (1) ねらい

旧浜離宮庭園、清澄庭園などの文化財庭園や新宿御苑などを対象とし、国際的な観光資源としてふさわしい庭園景観の保全を図り、江戸文化を次世代に継承する。

### (2) 具体的取組

- ・ 庭園を鑑賞する際に、その背景を含めた眺望を保全するため、庭園の周囲において建築行為等を行う際に配慮を求める区域と配慮基準（デザイン、色彩、屋上広告物の表示など）を設定
- ・ 庭園管理者、庭園史の専門家など第三者の意見を参考に、庭園内に鑑賞上重要な眺望地点を設定
- ・ 庭園周辺の配慮を求める区域において、建築行為等を行う場合には、これを届け出てもらい、眺望地点からの見え方について、配慮基準への適合を要請
- ・ いくつかの庭園を対象に、こうした取組をモデル的に実施し、その実績を踏まえ、配慮基準を都市開発諸制度の運用指針などに反映、将来的には区市に対し同様の取組を促す

### 【文化財庭園等の例示】



旧浜離宮庭園  
(特別名勝・特別史跡)

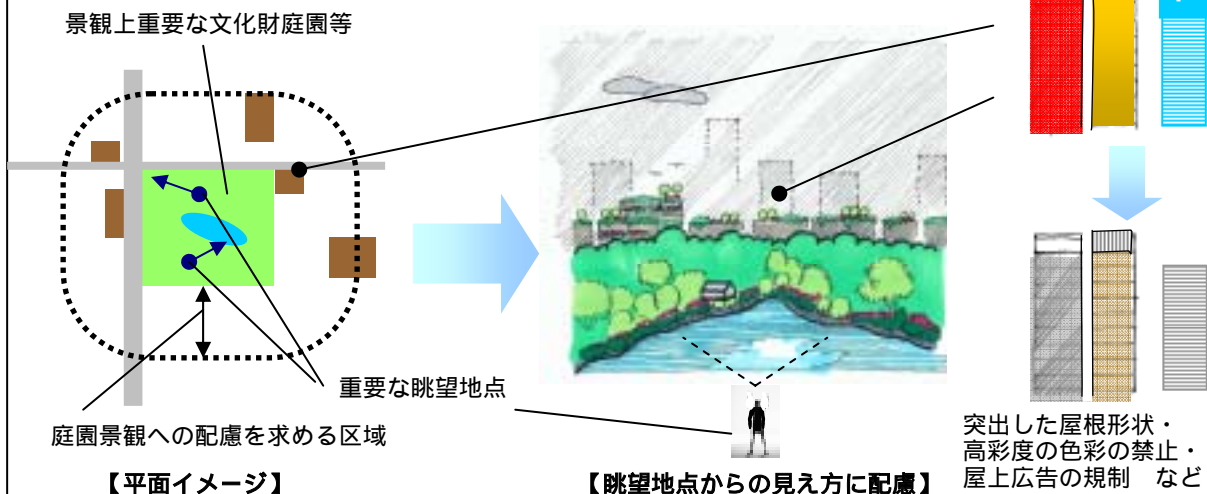


清澄庭園  
(東京都指定名勝)



新宿御苑

### 【景観誘導のイメージ】



### (3) 景観の骨格となる緑や水辺の保全・再生

#### 提言

東京は市街地が広範囲に及び一方で、多摩の丘陵地や崖線、区部を流れる大河川や運河網、東京湾や海に囲まれた島しょなど、豊かな自然地形を抱えています。これらは都市の輪郭を明瞭にし、東京の多様な景観の土台となっています。

近年の開発やビルの高層化等は、東京の特徴ある自然地形を見えにくくしています。このため、臨海部や河川などの水辺、大規模公園などの緑地、島しょを対象に新たな施策を構築し、まちづくりや地域振興に合わせ、自然を生かした魅力や地域を特徴づける景観を創出していく必要があります。

また、開発事業者等との協議により、景観への配慮を要請してきた従来の届出制度について実効性の面から再検討し、景観配慮に優れた開発行為等を誘導していくことが重要です。

#### (水辺空間を意識した景観誘導)

隅田川や運河沿い、臨海副都心などの水辺は、開放的でダイナミックな眺望が得られる場所であり、魅力的な観光スポットも点在しています。また、水面にかかる様々な橋は、風格や魅力あるランドマークとして、水辺の景観にアクセントを与えています。

一方で、臨海部における倉庫や工場などの跡地を中心に大規模な開発が進み、水辺の街並みは大きく変化しつつあります。

こうした地域においては、大規模な開発と連動して、親水空間の積極的な整備や、海上や水際からの眺めに配慮した都市づくりを進めていくことが必要です。

また、東京港の港口に位置する中央防波堤内外埋立地については、首都の玄関口として、船舶・航空機からの視点や倉庫など建築物の色彩に配慮した景観づくりが望まれます。

(具体的な取組例5)

#### (小笠原の地域振興と自然景観の保全)

小笠原諸島は、ダイナミックな海洋景観と世界的に貴重な自然資源など、世界にとってかけがえのない環境が残されている地域です。世界自然遺産登録を見据え、地域振興や観光まちづくり等と連携しながら、自然景観の保全を中心とした景観施策に取り組む必要があります。また、集落と自然を保護する区域との調和、海上から見た景観等を考慮し、景観法に基づく景観計画<sup>(注15)</sup>の活用を視野に入れた検討も必要です。

(具体的な取組例6)

(注15) 景観計画：景観行政団体が、良好な景観の形成を図るため、その区域、良好な景観の形成に関する基本的な方針、行為の制限に関する事項等を定める計画。景観行政団体が、景観行政を進める際に、その基本的な計画となるもの。  
景観法の概要：「<http://www.mlit.go.jp/crd/city/plan/townscape/keikan/pdf/keikanhou-gaiyou050901.pdf>」参照

## （水と緑のネットワーク形成）

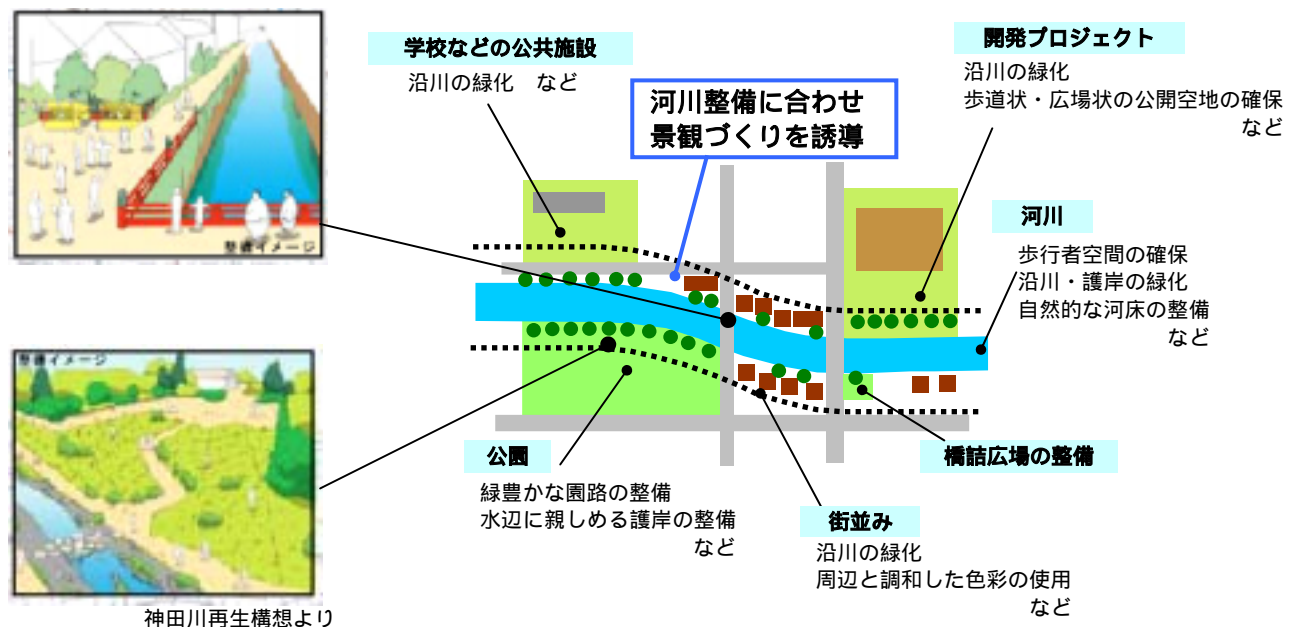
都心には皇居や大名屋敷が姿を変えた大規模公園、周辺区には戦前のグリーンベルト構想<sup>（注16）</sup>の名残を留める大規模緑地があります。一方、多摩郊外から奥多摩にかけては、特徴的な地形や水系と重なるように緑のかたまりが存在しています。

都は、これらをつなぐ河川・幹線道路等における緑化の推進や、これらの公共施設周辺の民有地における緑の保全・創出の促進など、地域特性を踏まえた景観づくりを進め、大きな水と緑のネットワーク形成を図っていく必要があります。

例えば、広い歩道・緑地帯を設置する多摩の南北道路では、道路整備とともに、周辺のまちづくりや公園・緑地行政と連携した景観づくり<sup>（注17）</sup>が望まれます。

また、大規模な民間開発で整備される公開空地を緑地の一環と捉え、ネットワークの形成に寄与するよう計画的な誘導が必要です。

### 【ネットワーク形成イメージ（神田川水系）】



#### <ネットワークを形成する公共施設の例示>

- ・ 河川と連携した整備を行っていく和田堀公園、東伏見公園など
- ・ 自然豊かな丘陵地を保全・整備する小山田緑地、野山北・六道山公園など
- ・ 地域と連携し、水辺とふれあえる空間の確保や親水性の向上を図っていく隅田川など
- ・ 沿川のまちづくりと連携し、歩行空間や親水拠点、緑の保全・回復を進める神田川など
- ・ 広幅員の道路整備とともに緑豊かな環境施設帯を整備する調布・保谷線など

（注16）グリーンベルト構想：昭和14年に策定された計画で、東京市域の外周沿いに延長約72km、巾1~2kmの環状の緑地帯と、さらにこれより都市部へ楔状に介入する放射状緑地を設定した。武蔵野の趣のある山林・原野・水辺・農地・集落などの中に、公園・運動場・農園・農林業試験場・動植物園・墓地・遊園地など各種の施設を集中し、あるいは一般農地や山林などを保存して永久に都市化を防ごうとした。

（注17）周辺のまちづくりや公園・緑地行政と連携した景観づくり：都市施設（道路・公園など）の整備等を契機として、これを骨格とし、その周辺の街並みを一体として捉えることにより形成される、みどり豊かな広がりや厚みを持った良好な都市空間の概念として環境軸がある。【みどりの新戦略ガイドライン（2006.1）】



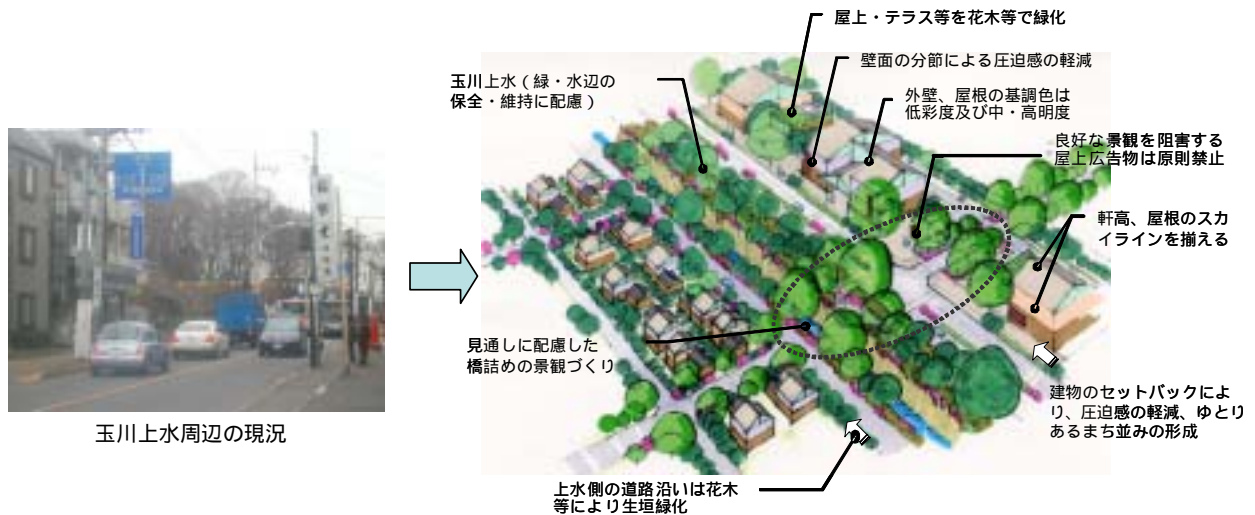
### ( 景観基本軸に基づく景観誘導の強化 )

景観基本軸内で届出が必要とされる計画であっても、風致地区、自然保護、地区計画など景観に関連する他の条例により許可や届出が義務づけられる場合には、景観条例に基づく届出を除外してきました。しかし、他の制度に計画内容の審査を委ねる場合においても、景観基本軸の景観づくりの考え方が適切に反映され、良好な景観を誘導していくことが重要です。

このため、他の制度を所管する部署においても、事業者と景観に関する協議が効果的に行えるよう、都は、これまでの定性的・網羅的な景観への配慮基準を地域特性に応じて客観化・重点化していくことが必要です。

また、事業者との協議を通じて、景観配慮に優れた建築計画等が広く普及するよう、都はその方策について検討していくことが望まれます。

### 【景観誘導のイメージ(玉川上水景観基本軸の例)】



### ( 具体的な区域が指定されていない景観基本軸を対象とした施策の検討 )

これまでに具体的な区域の指定に至っていない景観基本軸については、施策内容が検討されてきた都心東西軸を含め、景観マスタープランで示された考え方をできるだけ具体化していくことが必要です。

そのためには、未指定の景観基本軸を対象とした景観づくりに、区市町村が積極的に取り組めるよう、都は広域的な視点から指導や助言、関係自治体間の調整を図るべきです。

都は、自ら許認可を行う民間開発事業の適切な誘導や、公共事業との効果的な連携を図ることにより、景観マスタープランに沿った取組を行う必要があります。

## 【施策の具体的な取組例5】

### 海上の眺望地点を中心とした景観の形成

#### (1) ねらい

臨海地域において、観光スポットなどを眺望地点と定め、都民はもとより、国内外からの来訪者にとっても、魅力的な眺望景観を保全・創出する。

#### (2) 具体的取組

- ・ 河川や運河沿いのテラスや橋梁、海上公園や水上バスルートなど、誰もが気軽に訪れ、その眺望を容易、かつ効果的に得られる地域を対象に、都民等の意見を踏まえて眺望地点を設定
- ・ 地元の景観づくりに対する取組と連携し、色彩ガイドラインの策定や建築物などの配置、屋外広告物の表示などに対する配慮基準を定め、眺望地点と併せて公表
- ・ 大規模な開発については、都市開発諸制度の適用に合わせて眺望地点からの景観配慮を要請
- ・ 立地特性や規模等に応じて、景観の専門家など第三者の意見を参考にするなど、開発計画のデザイン、色彩などを誘導

#### 【眺望地点のイメージ】



庭園とその背景を含めた眺望を保全

1



・庭園内の緑に配慮した色彩  
・庭園に向けた屋上広告の規制など

ランドマークを中心とした眺望を保全

2



かちどきばし  
勝鬨橋

3



レインボーブリッジ

4



水辺を生かした開発の誘導

造船所のドック跡地を活用した開発  
(整備イメージ)

・ランドマークを前景とする魅力的な夜景への配慮  
・ランドマークを際立たせるような建築物の色彩・デザイン など

## 【施策の具体的な取組例6】 小笠原の地域振興と自然景観の保全

### (1) ねらい

亜熱帯海洋島・小笠原において、都民の共有財産であり世界的にも希少で豊かな自然環境と調和した魅力ある景観の創出に、村や村民とともに取り組み、併せて、観光を中心とした地域振興を図る。

### (2) 具体的取組

- ・ 生活・観光拠点の父島・母島において、世界自然遺産登録を見据え、都と村による検討・調整の場を通して地域づくりの基本的方向を検討
- ・ こうした場を活用し、自然環境の保全と地域振興が両立できる地域づくりに向け取り組む
- ・ 島の玄関口となる港周辺や集落内の沿道、観光スポットなどを対象に秩序ある土地利用を誘導し、公共施設も含め、自然や周辺環境と調和した景観を形成
- ・ 特に、街づくりの機運が芽生えている父島二見港周辺では、公共施設のデザイン、沿道建築物の高さ、色彩、デザイン、屋外広告物、接道緑化等についてルールを検討し、自然や街並みと調和した景観を誘導

### 【景観誘導のイメージ】

#### 誘導前のイメージ



(奥村地区)

#### 誘導後のイメージ



海から見た景観に配慮



(西町・東町地区)



小笠原らしい街並みを創出

#### (4) 公共事業等と連携した地域の景観づくり

##### 提言

道路や河川、鉄軌道などの公共施設は、都民生活や企業活動等に直接利便性・快適性をもたらします。また、長期にわたって利用されることから、地域の景観づくりに対し、大きな役割を担っています。特に、都が行う公共事業は、大規模で広域にわたるとともに、周辺地域における土地利用転換や街区の変更を伴うことが多く、地域の景観に大きな影響を与えます。

今後、公共事業の実施に当たっては、機能性、経済性及び安全性などの視点と同様に、今まで以上に景観への配慮を重視する必要があります。地域特性を生かして、公共空間と建築物等の私有地の空間が一体となった、統一感のある景観形成を図ることが望まれます。

##### (公共事業に合わせた地域の景観づくり)

幹線道路や鉄軌道、河川・運河の護岸などの公共施設は、都市空間の中で景観を構成する大きな要素です。

公共事業により事業区域周辺の土地利用が更新される機会を捉え、都は、地元区市町村に対し、地域のまちづくりへの取組を促すことが重要です。区市町村は、公共事業施行者や地元住民と積極的に連携・協力し、良好な景観形成を図っていくことが望まれます。また、地域で合意した景観づくりのルールが都市計画や屋外広告物条例の活用により担保されるよう、都は、積極的に区市町村を支援することが必要です。

さらに、都は、公共施設の管理者と地元区市町村が互いに連携・協力し、将来にわたって良好な景観の形成を図れるよう支援していくことが重要です。

(具体的な取組例7)

##### (公共サインや屋外広告物などにおける景観配慮)

東京の公共サインは、来訪者はもとより、都民にとっても分かり易さの配慮が十分といえず、雑然とした景観の一因となっています。都民への分かり易さや観光まちづくりの視点、統一感のある街並みの形成を図る観点から、公共サインのデザインや色彩、文字の表示などについて検討する必要があります。

また、地域の顔となる区域において、屋外広告物条例に基づく地域ルール<sup>(注18)</sup>の適用を普及させるため、都は、情報提供や技術的支援などを通じて区市町村による地域のまちづくりを促すべきです。

さらに、ラッピングバスなど動く広告媒体は、街並みの景観に大きな影響を与えます。都民などの意向の把握に努め、街並み景観との調和を図れるよう、フォローアッ

(注18) 地域ルール：各地域の景観特性にきめ細かく対応していくため、特定の区域における地権者等は、都の方針に即して、当該区域の広告物のルールを定めることができる。

プしていくことが重要です。併せて、新たな媒体を使用する屋外広告物の取扱い等についても、個々に対応するのではなく、景観面への影響を踏まえ、屋外広告物の総量を適切にコントロールするなど、総合的な視点から検討を行っていくことが望まれます。  
(具体的な取組例 8)

#### (公共事業の景観づくり指針の積極的な活用)

「公共事業の景観づくり指針」は、景観への配慮に関する内容が網羅的・抽象的であるために、具体的な事業化の段階で十分活用されているとは言えません。

このため、都は、景観配慮事項の客観化、具体化を図り、公共事業者にとって活用しやすい指針とする必要があります。また、事業の計画段階から景観への配慮を明確にすることは、都民の理解と協力のもとに公共事業を円滑に進めていくためにも重要です。

さらに、公共事業の実施に合わせ、周辺のまちづくりに取り組む区市町村に対しても活用しやすい指針としていく必要があります。

#### (大規模構造物における景観配慮)

高速道路のジャンクションなど大規模構造物は、広域的な都市基盤として機能を発揮するために必要不可欠な施設ですが、一方で、その立地特性や規模等から地域の景観に大きな影響を与えます。こうした施設の事業化に当たっては、環境対策と同様に事業の計画段階から景観への配慮について検討することが望まれます。

そのため、「公共事業の景観づくり指針」の内容を客観化・具体化し、これを活用することで景観に配慮した計画を実現していく仕組みについて検討すべきです。また、必要に応じて、景観の専門家など第三者の意見を参考にし、景観への配慮を行っていくことも重要です。

#### (電線類地中化の推進)

電線類の地中化は、景観形成に関して都民の関心が高い事業です。都内では、都心などの幹線道路を中心に事業が進められており、これをさらに推進することが求められています。しかし、住宅街などにおける電線類の地中化は、埋設スペースや事業費の確保が困難なことから、なかなか進んでいません。

幹線以外の道路を対象とする電線類の地中化については、例えば、都が土地区画整理事業を行う機会などを捉えて、都・地元区市町村・電線管理者など関係者間で連携して検討していくことが望まれます。これに合わせ、都は、面的に地中化を推進するため、国庫補助金の対象となる要件の拡大や財源の確保について、国に対し強く要望していくことが必要です。

## 【施策の具体的な取組例 7】

### 都市計画道路整備に合わせた沿道景観づくり

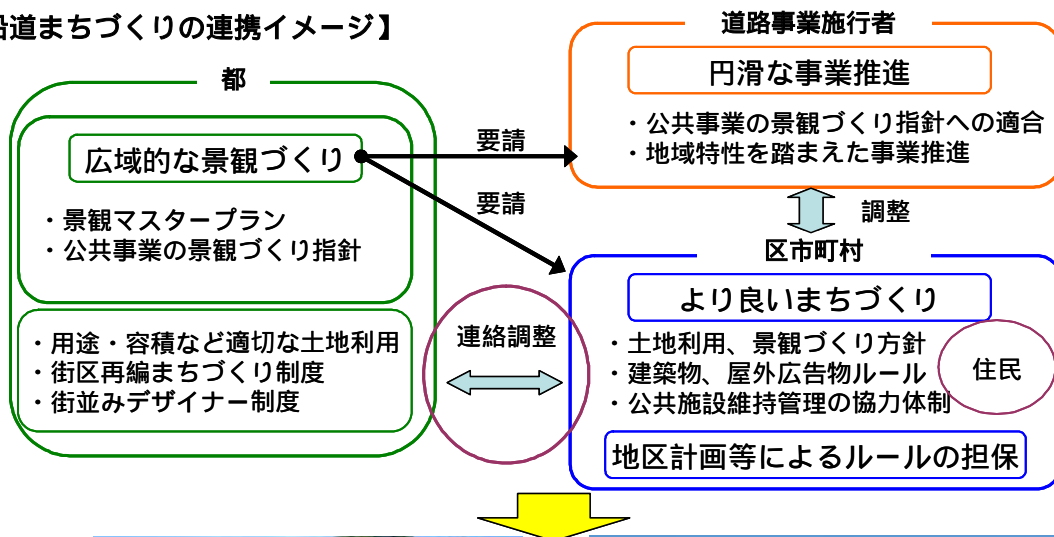
#### (1) ねらい

幹線道路の整備により、沿道の土地利用が更新される機会を捉えて、道路空間と沿道の土地利用が調和した統一感のある美しい街並みを形成する。

#### (2) 具体的取組

- ・ 都は、例えば、豊島区南池袋地区、府中所沢・鎌倉街道沿道地区など、幹線道路の整備に合わせ沿道のまちづくりが見込まれる地域を対象に、建築物の高さや色彩、屋外広告物の表示など、まちづくりのルールづくりを働きかけ
- ・ 地元区市町村と連携し、街区再編まちづくり制度<sup>(注19)</sup>、街並みデザイナー制度<sup>(注20)</sup>、屋外広告物条例の活用などを通じて、地域住民が主体となった取組を支援
- ・ 地元区市町村等に対して、再開発等促進区を定める地区計画<sup>(注21)</sup>、景観地区などの都市計画や街並み景観ガイドラインの策定を促して、まちづくりのルールの担保を図り、道路空間と一体となった沿道の景観づくりを誘導

#### 【沿道まちづくりの連携イメージ】



良好な沿道景観のイメージ

(注19) 街区再編まちづくり制度：p28 脚注参照

(注20) 街並みデザイナー制度：p28 脚注参照

(注21) 再開発等促進区を定める地区計画：p28 脚注参照

## 【施策の具体的な取組例 8】

### 公共サインの指針づくりによる統一感のある景観の誘導

#### (1) ねらい

都や区市町村、公共的団体が設置する公共サインのデザイン、表示などに統一感を持たせ、都民はもとより来訪者に対しても分かりやすい都市づくりを進めていく。

#### (2) 具体的取組

##### 公共サイン指針の策定と活用

- ・ 公共サインの設置者や管理者、商店街などの地元団体による調整の場を設け、デザインの統一や分かりやすさについて検討し、指針として取りまとめ
- ・ 公共施設管理者が異なる場合であっても、指針を活用し、連携のもとに統一感のある公共サインの設置を促進

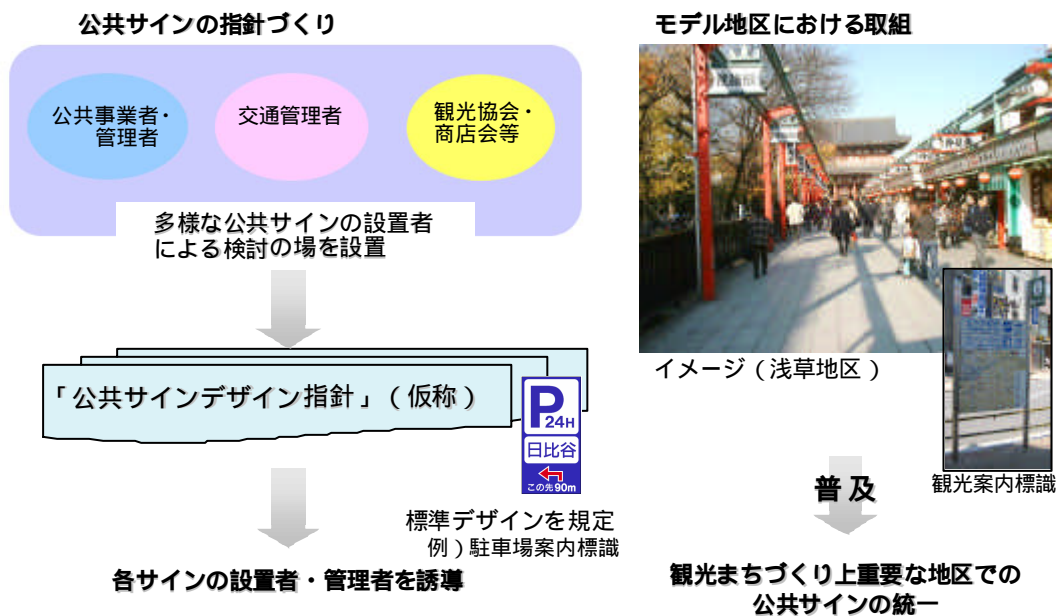
##### モデル地区における重点的な取組

- ・ 浅草・両国地区など、都の観光施策として重要な地区をモデル事業の対象として、地域特性を踏まえた統一感のある公共サインを整備、誘導し、良好な景観形成を実現

#### 【公共サインを統一する視点】



#### 【取組のイメージ】



## 第4章 施策の具体化に向けた体制づくり

### 1 都の役割と区市町村との連携

#### (1) 景観づくりにおける都の役割

都は、都及び区市町村が景観に配慮したまちづくりを進めていくための指針として、平成6年に景観マスタープランを公表しています。平成9年には地方自治法に基づく景観条例を制定し、2以上の区市町村にまたがり景観づくりの基軸となる地域を景観基本軸に指定するなど、東京を特徴づける地形や自然を生かした景観づくりを図ってきました。また、都心部の機能更新等を通じて、風格ある国際ビジネスセンターの形成など、広域的な景観づくりに取り組んできました。

現在、区市町村において、景観条例を制定し、景観誘導を行っている自治体は8区・4市に留まっていますが、景観法の施行を機に、新たに景観行政に取り組む意向を示す自治体もみられます。

これまで都は、区市町村が景観条例を検討する場合には、技術的な支援や景観基本軸における取組の継承などに努めてきました。今後とも区市町村による地域特性を生かした景観づくりに対し、広域的な施策との整合を図りつつ、支援していくことが望まれます。

また、都自らは、一つの区市町村を超える景観形成とともに、都市計画などの許認可を通じて首都にふさわしい風格ある都市づくりの推進など、東京全体からみて広域調整が必要な課題への取組を強化すべきです。さらに、文化財庭園等の周辺の景観誘導や公共サインの統一などをモデル的に実施し、その実績・効果等を踏まえて、区市町村に同様の取組を促していくことが重要です。

#### (2) 東京全体としての施策の整合性

景観には、身近な地域から眺望など広域に及ぶものまで、様々な対象があります。東京は市街地が広範囲にわたっており、沿道の街並みなどは行政界を超えて連続しています。政治、経済、情報等の中心である首都として、一地域の景観が東京や日本を代表する景観とみられる場合もあります。このため、都市全体として良好な景観を形成していくためには、施策の対象範囲と目的等に応じて、広域的自治体である都と住

(注19) 街区再編まちづくり制度：平成15年3月に、東京のしゃれた街並みづくり推進条例が制定され、同年10月より施行となっている。地域の創意工夫を活かした、個性豊かで魅力のある街並みを形成していく制度として、街区再編まちづくり制度 街並み景観づくり制度 まちづくり団体の登録制度が創設された。

街区再編まちづくり制度の概要：「[http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/seisaku/fop\\_town/index.html](http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/seisaku/fop_town/index.html)」参照。

(注20) 街並みデザイナー制度：地元のまちづくり協議会や地元区市町村が中心となり、専門家である街並みデザイナーとともに、地域特性を活かした街並みづくりを自主的に進めていくことができる制度。

街並み景観づくり制度の概要：「[http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/seisaku/fop\\_town/syare02.htm](http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/seisaku/fop_town/syare02.htm)」参照。

(注21) 再開発等促進区を定める地区計画：工場跡地や農地などの低・未利用地において、道路や公園などの都市基盤と建築物の一体的な整備により、大規模な土地利用の転換を図り、土地の有効利用、老朽化した住宅団地の建替えなどの開発誘導を目的とする。都市計画法に基づく地区計画。



民に身近な区市町村との間で適切な役割分担が必要です。

また、景観形成と密接な関係にある都市計画や建築行政の許認可などの事務について、区部では、計画規模等に応じ都・区双方が役割分担しています。一方、多摩部では、一部の自治体を除き、都が建築行政や開発許可行政を担っています。

東京における景観づくりの推進に当たっては、こうした大都市の実態、景観に関連する制度の役割分担などを踏まえた上で、施策の整合性を確保するため、区市町村と連携・協力しつつ施策を効果的に実施していく必要があります。

### （３）景観法の活用に関する区市町村との調整

現在、都が都内全域について景観法に基づく景観行政団体になっていますが、区市町村は都と協議し、同意を得ることにより、自らの行政区域について、景観行政団体になることができます。

区市町村が、景観行政団体となる意向を示した場合は、例えば、

- ・東京全体の都市づくり政策、景観形成の方向との整合性の確保
- ・これまでの都の景観施策、今後の取組との連携・協力
- ・都市計画法、建築基準法などに基づく許認可との連携・協力
- ・都の実施する公共事業に合わせた地域の景観づくりの取組

などについて、区市町村と十分調整を図ることが必要です。

また、各区市町村が景観行政団体として景観条例を制定する場合には、都及び関係自治体との連携・協力義務、自治体の行政区域を超えた、より広域的な範囲からの眺望の配慮などについて、条例の共通理念として条文化することが望まれます。

さらに、区市町村が景観計画を策定する場合に、都は区市町村との間で、その独自性・主体性を尊重しつつ、協議・調整を行うことのできる仕組みを検討すべきです。

### （４）景観条例の改正

東京は、民間の建設活動が広範囲にわたり活発に見られ、市街地の景観が常にダイナミックに変化しています。都がこれまで景観基本軸において実施してきた届出制度のように、一定の基準を設定し、景観を誘導するだけでは必ずしも十分とは言えません。都市づくりの機運と連動させながら、地域特性を踏まえた景観形成を柔軟に図っていくことが重要です。

このため、都は、これまで実施してきた届出制度のあり方について見直し、景観法に基づく景観計画制度を活用するなど、指導・勧告に実効性を持たせることが重要です。また、都市計画や建築行政の許認可と景観誘導の仕組みとの連動や、観光まちづくりや自然保護など都市づくりに関連する他の施策と連携した施策など、景観法に基づかない都独自の取組についても実施すべきです。

こうしたことから、景観法を活用した取組と、都独自の取組を一体的に運用できるよう、東京の都市づくり活動等の実態を踏まえ、現行の景観条例を改正すべきです。

## 2 地域の景観づくりに対する支援

### (1) 区市町村と連携した景観保全の強化

都はこれまで、隅田川沿岸、国分寺崖線など、複数の区市町村にまたがる地域を景観基本軸に指定し、望ましい景観の誘導を重点的に行ってきました。

今後、景観基本軸の区域などを対象に関係自治体と連絡調整の機会を設けるなど、一つの行政区域を超えて、広域的な観点から自治体間の施策の整合性を確保していくことが重要です。こうした取組を踏まえ、都は、区市町村に地区計画や景観地区の活用を促すなど、地域の意向を尊重しつつ、自然景観を生かした景観づくりについて、よりきめ細かな対応を行っていく必要があります。

### (2) 農のある風景の保全

都市化の進展に伴い、東京に残されてきた農地は宅地化され、年々減少しています。市街地に存在する農地は、地域住民に快適な環境を提供し、うるおいや安らぎを与えるなど、地域の魅力を高める景観として見直されています。

都は区市に対して、市街化区域内<sup>(注22)</sup>の農地で、良好な環境の確保に効果があるものを生産緑地地区<sup>(注23)</sup>として都市計画に定め、都市部に残る農のある風景を積極的に保全していくよう、働きかけていくべきです。

また、広く都民の参加を得て、農のある風景の意義を啓発している民間団体についても、支援をしていくことが望まれます。

### (3) 富士山への眺望の保全

都内には、「富士」の名のつく坂、町、通りが多いように、富士山は古くから人々に親しまれてきた東京の重要なランドマークです。しかし、高層ビルの出現などにより、富士山を眺望できる場所は、徐々に限られてきています。

都は、「景観マスタープラン」で示した富士山の眺望地点などを参考に、区市町村に対して、富士山を望める場所の保全や眺望を楽しめる場所の整備などを促し、日本の象徴である富士山の見える風景を、東京の景観の中に取り戻していくことが望まれます。

なお、一つの区市町村を超えて広域的な調整が必要な事項については、都が主体となり、関係する区市町村と連携・協力を図っていくことが必要です。

(注22) 市街化区域：都市計画法に基づく都市計画区域のうち、市街地として積極的に開発・整備する区域で、既に市街地を形成している区域及び概ね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図る区域をいう

(注23) 生産緑地地区：市街化区域内の農地について、その緑地機能を評価し、将来にわたる計画的なまちづくりを推進する観点から都市計画に定める地域地区

#### (4) 地域ルール等による屋外広告物の誘導

平成17年10月に改正屋外広告物条例が施行され、地域ルールによる屋外広告物の誘導が可能となりました。

例えば、同じ商業地域であっても、表参道と柴又(帝釈天)では街の表情が異なります。屋外広告物の誘導を通じて、こうした地域の個性をより効果的に発揮できるよう、都は、屋外広告物の事務を移譲している自治体に対し、地域ルールや地区計画の活用を働きかけることが重要です。また、今後とも、街並みデザイナーの派遣などにより、地域の取組を支援していくことが望まれます。

#### (5) 建築協定と合わせた地区計画等の活用

都内には、住宅地などの開発の際に、建築物や敷地について建築協定を結び、良好な景観を維持している地域が数多くあります。しかし、年月を経て、協定の有効期間が切れたり、相続時に協定が守られなくなるなど、協定だけでは良好な景観を維持できなくなる事例が見受けられます。区市町村は、新たな開発予定区域のみならず、現に建築協定が結ばれている区域も対象として、地区計画や景観地区などの都市計画を活用し、良好な景観形成を担保していく取組が望まれます。

都は、こうした区市町村による取組に対し、技術的な助言や支援等を行っていく必要があります。

### 3 都庁内の推進体制

この答申で提言した考え方にに基づき、効果的に施策を実施していくためには、景観を担当する組織のみで対応するのではなく、景観形成と関連する業務を所管する部署と連携・協力していくことが重要です。例えば、大規模開発の調整、観光まちづくり、道路、港湾、公園、都営住宅などの公共・公益施設の計画・施工・管理、自然保護などを所管する部署と連絡・調整する場を活用することが望まれます。

今後、建築行為等を対象とした事前届出制度について実効性の面から向上を図るとともに、都市づくりと連動した景観づくりを多面的に展開することにより、美しく、魅力とにぎわいのある国際都市東京を創造していくことが求められます。

## 資料編

### 1 「中間の取りまとめ」に対する都民意見等の概要と答申の考え方

昨年11月14日に「中間の取りまとめ」を公表するとともに、広報東京都、インターネット等により意見募集を行い、40件のご意見が寄せられました。

また、区市町村や民間事業者に対しても、東京都が審議会事務局として意見照会を行っています。

ここでは、主な意見の概要と、それに対する答申の考え方を紹介します。

#### (1) 意見募集の結果

募集期間 平成17年11月15日から同年12月15日まで

意見総数 合計 77通

(内訳) 一般都民等 40通

区市町村 32通

民間事業者 5通

#### (2) 主な意見の概要と答申の考え方

上段：都民等の意見
下段：答申の考え方

#### 「景観づくりの目標(第1章)」について

- 都の施策の方向性よりも、10年後、20年後の国際都市東京のあるべき姿、グランドデザインを審議会の提言として示すべきである。

本答申は、「東京の新しい都市づくりビジョン」や「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」に示された長期的な視点に基づく都市づくりの目標を実現するため、今後の景観施策のあり方について提言しています。また、東京全体としての景観形成のあるべき姿等については、「東京都都市景観マスタープラン」に示されており、これらは、都や区市町村が景観施策を進める上での基本的な考え方となっています。

- 都市活力の維持と良好な景観形成の両立が必要であり、そのような視点から景観づくりを進めていく必要がある。

国際競争力を備えた魅力ある東京を実現するためには、都市再生を推進する中で良好な景観を形成していくことが不可欠です。都市機能の更新機会を捉えて、美しい景観をつくり出していくため、「首都東京を代表する建造物の眺望の保全」や「大規模プロジェクトにおける景観配慮」などについて提言しています。

## 「これまでの景観行政の取組と課題（第2章）」について

- ・ 景観に関する視点が大きすぎるか小さすぎるかで、その中間のきめ細かい部分が抜けている。

景観には、住宅地など都民に身近な街並みの景観や、河川や丘陵地など広域にわたる景観、東京や日本を代表する拠点的な景観など、様々なレベルがあります。

本答申は、一つの区市町村の区域では捉えられない広域にわたる景観や、東京や日本を代表する景観などに焦点を当て、施策の方向性等について提言しています。

## 「今後の景観行政における政策課題と施策の方向性（第3章）」について

- ・ 景観への配慮基準や規制内容などについて、事前明示性を高めるなど、透明性・客観性のある枠組みの提示が必要である。
- ・ 景観への配慮については、専門家など第三者を入れた組織を設置し、審議・審査する必要があると考える。
- ・ 産学官の共同による中立性を保った景観評価手法を開発していく必要がある。

今後の景観施策の実施に当たっては、景観への配慮基準などについて客観化を図り、都民や開発事業者等に対して事前に十分な周知を図っていくことを提言しています。また、立地特性や規模等に応じて、景観や歴史の専門家など第三者の意見を参考にする仕組みを検討し、透明性・客観性を高めていく必要があるとしています。

- ・ 景観施策への都民参加・参画や、都民との協働という視点が欠落している。景観の持つ意義を啓発するなど、都民の参加や関与を促進・支援する方策に力点を置く必要がある。

今後の景観施策の実施に当たっては、都民等の意向を把握するよう努めるとともに、規制等を伴う場合は、その内容等について事前に十分周知していくことが必要です。また、地域における身近な景観づくりについては、地区計画や景観地区の策定主体である区市町村が中心となり、都民や関係する民間事業者等とともに検討していくことが望ましいとしています。都は、これらの取組に対し、技術的な支援等を行っていくことを提言しています。

- ・ 広域的な視点で景観づくりに取り組んでいく都の役割として、もっと人々への理解や議論を呼び起こすため、景観づくりの見本となるようなモデル地区での整備を行っていくことが必要である。

具体的な取組例の中で地名や建造物名等を挙げ、景観誘導の手法等について示しています。「文化財庭園等の周辺の景観誘導」や「公共サインの指針づくりによる統一感のある景観の誘導」などで、モデル的な取組を提言しています。

- ・ 屋外広告物についてゾーニング規制とデザイン規制を徹底してもらいたい。また、デザインについて審査を行った上で、掲出の許可をするようにしてもらいたい。

屋外広告物は、街並みの重要な構成要素であり、景観に大きな影響を与えます。良好な景観形成を図るためには、屋外広告物条例に基づく地域ルールを活用や、公共サインの統一、新たな媒体を使用した屋外広告物の取扱い等について検討を行うことが必要です。

また、大規模開発における屋外広告物表示の配慮や、具体的な取組例として、「公共サインの指針づくりによる統一感のある景観の誘導」を提言しています。

### 美しさと風格を備えた都市空間の形成

- ・ 東京を緑豊かな都市にするため超高層ビルの建設を推進する。
- ・ 歴史的建造物の保全も重要な視点だが、都市機能の更新に合わせて新しい都市景観をつくり出す視点も重要である。

国際競争力を備えた魅力ある東京を実現するため、都心部の機能更新の機会を捉えて、美しい都市景観をつくり出していくことが重要です。歴史や文化の蓄積を生かした緑豊かで風格ある都市景観の形成を目的として、「大規模プロジェクトにおける景観配慮」など取り組むべき施策の方向性を提言しています。

- ・ 総合設計制度の活用にあたっては、地区計画制度等を活用し、地域特性を踏まえた建築物の高さ等の基準をつくる仕組みが必要である。
- ・ 地域特性に応じた施策とすべきであり、数値による一律的な基準（高さ規制等）は避けるべきである。

景観面からも良好な建築物を誘導していくためには、地域性に考慮し、建築物の高さや色彩、屋外広告物の表示などについて、計画段階から事業者と協議していくことが望まれます。

また、総合設計制度の適用にあたっては、区市町村による地区計画の策定状況などを踏まえ、都市計画マスタープランにおける位置づけ、用途地域・容積率の指定状況等に応じて建築物の高さの目安となる基準を設定するなど、良好な景観を誘導する仕組みの構築を提言しています。

### 歴史・文化の継承と観光資源としての活用

- ・ 古い文化の保存だけでなく、日本文化を継承する新しい景観を考えてほしい。
- ・ 古い街並みや、緑、屋敷などの保存に努めるとともに、観光資源として活用していく視点も必要である。
- ・ 「国際都市東京」とするためには江戸の風情や下町の良さ等地域独特の景観が重要視されるべきである。

大名屋敷跡を引き継ぐ大規模公園・緑地や近代化の過程で築かれ現存する歴史的建造物などについて、保全策を強化するとともに、観光資源としての活用を図っていくことを提言しています。

## 景観の骨格となる緑や水辺の保全・再生

- ・ 個の景観を線から面へとつなげていくような景観のネットワークを考える必要がある。
- ・ 私有地の小さな緑についても、その価値を尊重し、守り育てる制度を構築すべきである。

都内に点在する公園・緑地をつなぐ河川・幹線道路等の公共施設における緑化の推進や、周辺の民有地における緑の計画的な保全・創出など、大きな水と緑のネットワークを意識した景観づくりに取り組んでいくことを提言しています。

- ・ 隅田川にかかる勝鬨橋などを観光資源として活用すべきである。

勝鬨橋など歴史的建造物に選定されている橋は、水辺の景観に風格を与え、観光上も重要なランドマークです。このため、主要な眺望地点を定め、そこからランドマークの背景となる地域の建築物等について景観上配慮すべき基準を定め、眺望地点からの景観配慮を要請するなど、良好な景観を誘導していくことを提言しています。

## 公共事業と連携した地域の景観づくり

- ・ 都市計画道路とその沿道地域が一体となった街づくりを積極的に誘導し、世界を代表する都市景観を創造していく必要がある。
- ・ 幹線道路沿道の建物高さ規制、外観の統一、色彩の統一などを図っていく必要がある。

都は、幹線道路の整備に合わせ沿道のまちづくりが見込まれる地域を対象に、建築物の高さや色彩、屋外広告物の表示などについてまちづくりのルールづくりを働きかけるなど、道路空間と沿道の土地利用が調和した統一感のある街並みを形成していくことを提言しています。

- ・ 目標やルールの策定に当たっては、個々の区市町村の考え方がまちまちとならないよう、検討段階から都が加わって調整すべきである。併せて、景観づくりに関与する民間事業者（企業）と協調して推進することも必要である。

東京全体として良好な景観形成を進めていくために、都は、広域的な視点に立ち、東京における景観施策を牽引していくことが重要です。このため、区市町村が広域にわたる景観を施策の対象とする場合には、関係自治体相互の取組に整合が図られるよう、都は区市町村に対する調整、支援を積極的に行うことや、また、事業の実施に当たっては、計画段階から事業者を含む関係者と十分協議し、良好な景観を誘導していくことを提言しています。

- ・ 幹線道路だけではなく、住宅街などの道路についても電線類を地中化し、電柱を撤去してもらいたい。

電線類の地中化は、都民の関心が高い事業です。現在、都心などの幹線道路を中心に事業が進められていますが、それ以外の道路についても区市町村や電線類管理者などと連携し、検討をしていくことを提言しています。

## 「施策の具体化に向けた体制づくり（第4章）」について 都の役割と区市町村との連携

- ・ 景観行政団体への意向のある区市町村の取組を推進するとともに、都は速やかに協議・同意すべきである。
- ・ 景観行政団体になる旨の市区町村の協議・同意を積極的かつ速やかに対応することを明記すべきである。
- ・ 都は区市町村に対し積極的に景観行政団体となることを働きかけるべきである。

区市町村が景観行政団体となる意向を都に示した場合は、東京全体の都市づくり政策、景観形成の方向と整合性の確保やこれまでの都の景観施策、今後の取組との連携・協力などについて、区市町村と十分調整を図ることを提言しています。

- ・ 23区を1つの景観計画区域として高さ制限を含む景観計画を都が策定すべきである。
- ・ 景観法を活用し、強制力のある景観形成政策を積極的に進めるべきである。

景観法の活用について、都と区市町村は、互いに齟齬なく、施策を効果的に行えるよう、十分協議・調整を行い、適切な役割分担に応じて施策を推進していくことを提言しています。

- ・ 地元自治体などによる地域での取組も重要だが、広域的な景観づくりに取り組む都の役割も重要である。
- ・ 広域自治体である都が景観づくりの大枠をつくり、区市町村がその枠のなかで独自性を発揮していくことのできる仕組みづくりが必要である。
- ・ 行政境で景観の不統一が生じないよう、都が基本的な枠組み、方針を示すことが必要である。
- ・ 都は、各地域の個性ある街並みや歴史的景観を守るため、自治体に任せるばかりでなく、後押しすることも必要である。

一つの区市町村を超える景観形成とともに、都市計画などの許認可を通じて首都にふさわしい風格ある都市づくりを推進するなど、東京全体からみて広域調整が必要な課題への取組の強化を提言しています。また、都は、区市町村による地域特性を生かした景観づくりに対し、広域的な施策との整合を図りつつ支援すること、東京における景観づくりの推進に当たっては、施策の整合性を確保するため、区市町村と連携・協力しつつ施策を効果的に実施していく必要があるとしています。



## 地域の景観づくりに対する支援

- ・ 住宅地の住環境、及び自然環境に対する取組がほとんど見られない。東京を経済活動の場であるという視点を優先するあまり、人々の生活の場であるという視点が欠落している。
- ・ 都心部の再開発ではなく、住民の安全や健康など生活に密着した地域の景観づくりに方向転換すべきである。
- ・ 地域の個性が生かされる街づくりをするため、地域に住む人たちの声が反映しやすいシステムづくりが必要である。
- ・ 住民に身近な景観は、区市町村が住民と一体となって取り組み、広域的な部分は、都を中心に関係区市町村が連携して進めていくことが重要である。

都は広域的な自治体として、一つの区市町村を超えるような景観づくりなど、東京全体から見て広域調整が必要な課題への取組を強化すべきと提言しています。一方、都民にとって身近な景観づくりは、区市町村による地域に根ざした取組が効果的であるとし、都は、その取組を支援していくこととしています。

- ・ 多摩地区の田園風景を大切にし、高層マンションを許可しないでほしい。
- ・ 農地・里山など自然環境を保全していく仕組みづくりが必要である。

都市に存続する農地は、地域住民に快適な環境を提供し、うるおいや安らぎを与える景観であるため、積極的に保全していく必要があります。

そのため、地域特性に応じて景観への配慮基準を客観化・重点化し、景観誘導を図っていくことを提言しています。

- ・ 日暮里の「富士見坂」など、「見られる」対象だけではなく、そこから「見る」資産についても考えてほしい。
- ・ 国分寺崖線から富士山を望む風景を保全すべきである。
- ・ 眺望に係る土地所有者の税負担軽減などの支援策が必要と考える。

都は、区市町村に対し、富士山を望める場所の保全や眺望を楽しめる場所の整備等について促す一方、一つの区市町村を超えて広域的な調整が必要な事項については、都が主体となり、関係する区市町村と連携・協力していくことを提言しています。

## 2 東京都景観審議会諮問文

---

16都市建市第429号  
東京都景観審議会

東京都景観条例第44条第1項の規定に基づき、下記のとおり諮問する。

平成17年1月24日

東京都知事 石原 慎太郎

### 記

#### 1 諮問事項

「東京における今後の景観施策のあり方について」

#### 2 諮問理由

東京都は平成9年に景観条例を制定し、景観の骨格となる丘陵地や崖線、河川などにおいて建築・開発行為を適切に誘導するなど、東京を特徴づける地形や自然の保全に努めてきた。また、都心の機能更新を進めながら、風格ある街並みを生かしたまちづくりに取り組んできた。

一方、都市再生を目的とする民間開発の推進等を通じて、都市の活力や利便性がもたらされる中で、都心部の街並みは近年、その姿を大きく変えつつある。良好な景観を形成するためには、民間開発の適切な誘導のみならず、公共空間の整備と一体となった取組が重要であり、さらに、観光まちづくりの側面からも、景観施策により地域の魅力を維持・向上していくことが求められている。

東京都は、こうした社会経済情勢の変化に的確に対応し、景観法の施行など国の動向をも踏まえつつ、実効性のある景観づくりを推進していく必要がある。

このような認識の下、これからの東京の景観施策のあり方について、貴審議会のご意見をお示し願いたい。

### 3 東京都景観審議会委員名簿

: 会 長

: 副会長

選 任 区 分	氏 名	現 職 等
学識経験を有する者 (7名)	荒 秀 今井 澄子 篠原 修 進士 五十八 戸沼 幸市 西村 幸夫 樋渡 達也	荒秀法律事務所所長 (株)今井澄子デザイン事務所代表取締役 東京大学大学院工学系研究科教授 東京農業大学造園科学科教授 早稲田大学名誉教授 東京大学大学院工学系研究科教授 元武蔵野美術大学大学院非常勤講師
都 民 (3名)	小松 敬 佐藤 美玲 花房 敦子	足立区在住 目黒区在住 西東京市在住
事業者 (3名)	田中 常雅 佐藤 和男 稲垣 道子	(商工部門) (都市開発部門) (設計部門)
区市町村長の代表 (3名)	桑原 敏武 馬場 弘融 石塚 幸右衛門	渋谷区長(特別区長会) 日野市長(東京都市長会) 瑞穂町長(東京都町村長会)

## 4 審議経過

平成17年 1月24日 第20回 東京都景観審議会  
・東京における今後の景観施策のあり方について(諮問)

平成17年 6月23日 第21回 東京都景観審議会  
・多摩部など緑地における景観施策について  
・都心部など市街地における景観施策について  
・都の景観施策について

平成17年10月21日 第22回 東京都景観審議会  
・公共事業と連携した景観づくりについて  
・東京における今後の景観施策のあり方について  
(中間の取りまとめ案)

平成17年11月14日 東京における今後の景観施策のあり方について  
中間の取りまとめを公表

平成17年11月15日 中間の取りまとめに対する都民意見等の募集  
~同年12月15日

平成18年 1月31日 第23回 東京都景観審議会  
・東京における今後の景観施策のあり方について  
(答申)