

第2章 景観法の活用による取組

施策の体系

【第1章】東京らしい景観の形成

【第2章】景観法の活用による取組

【第3章】景観法の活用による取組

第1 届出制度による景観形成

1 景観基本軸

- (1) 臨海
- (2) 隅田川
- (3) 神田川
- (4) 玉川上水
- (5) 国分寺崖線

2 景観形成特別地区

- (1) 文化財庭園等
- (2) 水辺 (3) 小笠原

3 一般地域（上記1、2以外の地域）

第2 景観重要建造物

第3 景観重要公共施設

4 建築物等における色彩の基準

5 屋外広告物の表示等の制限

第1 都市開発法制度などの活用

1 大規模建築物等の建築等に係る事前協議制度

2 大規模建築物等景観形成指針

- (1) 国会議事堂、迎賓館、地蔵前、東京駅丸の内駅舎
- (2) 文化財庭園等
- (3) 水辺 (4) 皇居周辺 (5) 地境

第2 公共施設の整備による都市空間の質の向上

1 公共事業を通じた景観形成

2 幹線道路の整備に合わせた沿道景観の形成

第3 歴史的建造物の保存等による景観形成

1 東京都選定歴史的建造物の選定

2 特に景観上重要な歴史的建造物の選定

3 歴史的景観形成の指針

4 都市開発法制度を活用した保存の推進

5 歴史的建造物の利活用・保存支援の促進

6 歴史的景観の形成

第2章 景観法の活用による取組

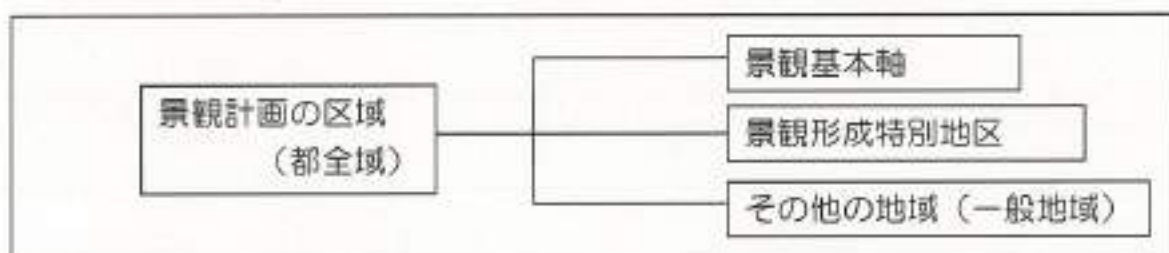
第1 届出制度による景観形成^{※1}

良好な景観の形成は、地域の魅力の向上に加えて、広域的に都市としての魅力を高め、いく上で重要である。特に東京では、街並みが連担していることに加え、丘陵地の緑の保全や河川沿いの景観形成、眺望の保全など、区市町村の行政界を越えて調和のとれた規制誘導を行っていく必要がある。そのため、都全域を景観計画の区域として定める。

景観計画の区域内には、東京全体から見て、特に景観構造の主要な骨格となっている地域や、共通の景観特性を持ち、ある一定の広がりを持った地域がある。こうした地域については、景観計画区域の地区を区分して、地区ごとに個別的な方針や基準を定めることとする。

具体的には、東京都景観条例（平成9年東京都条例第89号）に基づき区域を指定し景観誘導を行ってきた景観基本軸について地区を区分し、良好な景観形成に関するこれまでの施策を継続する。

また、文化財庭園等や水辺の周辺など、良好な景観形成を推進する上で、特に重点的に取り組む必要がある地区を、今後景観形成特別地区として適宜指定し、地区を区分して建築物等の景観誘導や屋外広告物の規制などに関する方針や基準を定める。



1 景観基本軸

「東京都都市景観マスタープラン」（1994（平成6）年3月）では、東京の景観構造の主要な骨格となり、都市の輪郭を明瞭にして都市構造を認識しやすくする、次のような地域を景観基本軸と位置付けている。

- ① 河川、上水、運河又は海に沿った地域
- ② 山地、丘陵地又は崖線に沿った地域
- ③ 道路、鉄道等の交通施設に沿った地域

これらの景観軸のうち、2以上の区市町村にまたがり、東京の景観形成において特に重要と考えられる次の11の地域（図表2-2、図表2-3）を景観基本軸として設定している。

都はこれまで、11の景観基本軸のうち、6軸（図表2-1）について具体的な区域を指定し、それぞれ「景観づくりの方針」及び「景観づくり基準」を定め、一定の規

^{※1} 区市町村が景観法に基づく景観行政団体である場合は、当該区市町村の区域における景観法に基づく届出については、当該区市町村を行う。

模以上の建築物の建築等に対する届出制度による景観誘導を行ってきた。これらの区域、方針、基準等による従来の取組を、引き続き景観法に基づく景観計画に原則として継承し、次ページ以降の(1)から(6)までに、それぞれの内容を記載する。

また、11の景観基本軸のうち具体的な区域指定等が行われていないもの（下町水網軸、南北崖線軸、都心東西軸、多摩川軸、武蔵野軸、山岳軸、島しょ軸）も、東京を特徴付ける景観が連続している地域を対象としており、景観形成の要素として役割を強めていくことが重要である。今後とも、都及び区市町村が行う景観施策の中にその理念が引き継がれ、具体的な施策に反映されていくように、関係する区市町村と連携・協力していく。

さらに、景観基本軸をはじめ、今後、区市町村の行政界を越えた広域に渡る景観施策を実施するに当たり、必要に応じて景観協議会などの仕組みも活用し、広く関係者との連携・協力を行っていく。

図表 2-1 景観基本軸指定一覧図
(告示日)



図表 2-2 景観基本軸参考一覧表

	名称	区域指定	概要
景観基本軸	1 下町水網軸		東京都東部地域を網目状に走る掘割や運河、水路などから成り立つ軸
	2 隅田川軸	○	東京を代表する河川である隅田川を中心とした軸
	3 南北崖線軸		城北から都心を通り城南に至る武蔵野台地東端の崖線に沿った緑の多い軸
	4 都心東西軸		新宿・渋谷から皇居を通り隅田川に至る首都を象徴する施設や公園が集積する軸
	5 臨海軸	○	葛西から羽田までを弧状につなぐ、東京湾奥部・東京港の水際線となっている軸
	6 玉川上水・神田川軸	○*1	多摩川から東西方向に武蔵野を抜け、隅田川に至る東京の背骨のような軸
	7 多摩川・国分寺崖線軸	○*2	多摩川沿いの多摩川崖線、国分寺崖線及び立川（府中）崖線を中心とする東京の東西方向の骨格となる軸
	8 武蔵野軸		区部と多摩部の境界に沿って雑木林や農地、湧水池の多い地帯を通る南北の軸
	9 丘陵地軸	○	東京の西側の山地から台地に突き出した緑豊かな丘陵地の軸
	10 山岳軸		ほぼ全域が秩父多摩甲斐国立公園に含まれ、豊かな自然と稜線が美しい軸
	11 島しょ軸		多様な地質・地形の変化に富む伊豆諸島、小笠原諸島の島々から成り立つ軸

図表 2-3 景観基本軸設定一覧図



*1 玉川上水・神田川の基本軸については2つに分割して軸指定。

*2 多摩川・国分寺崖線の基本軸については国分寺崖線のみ軸指定。

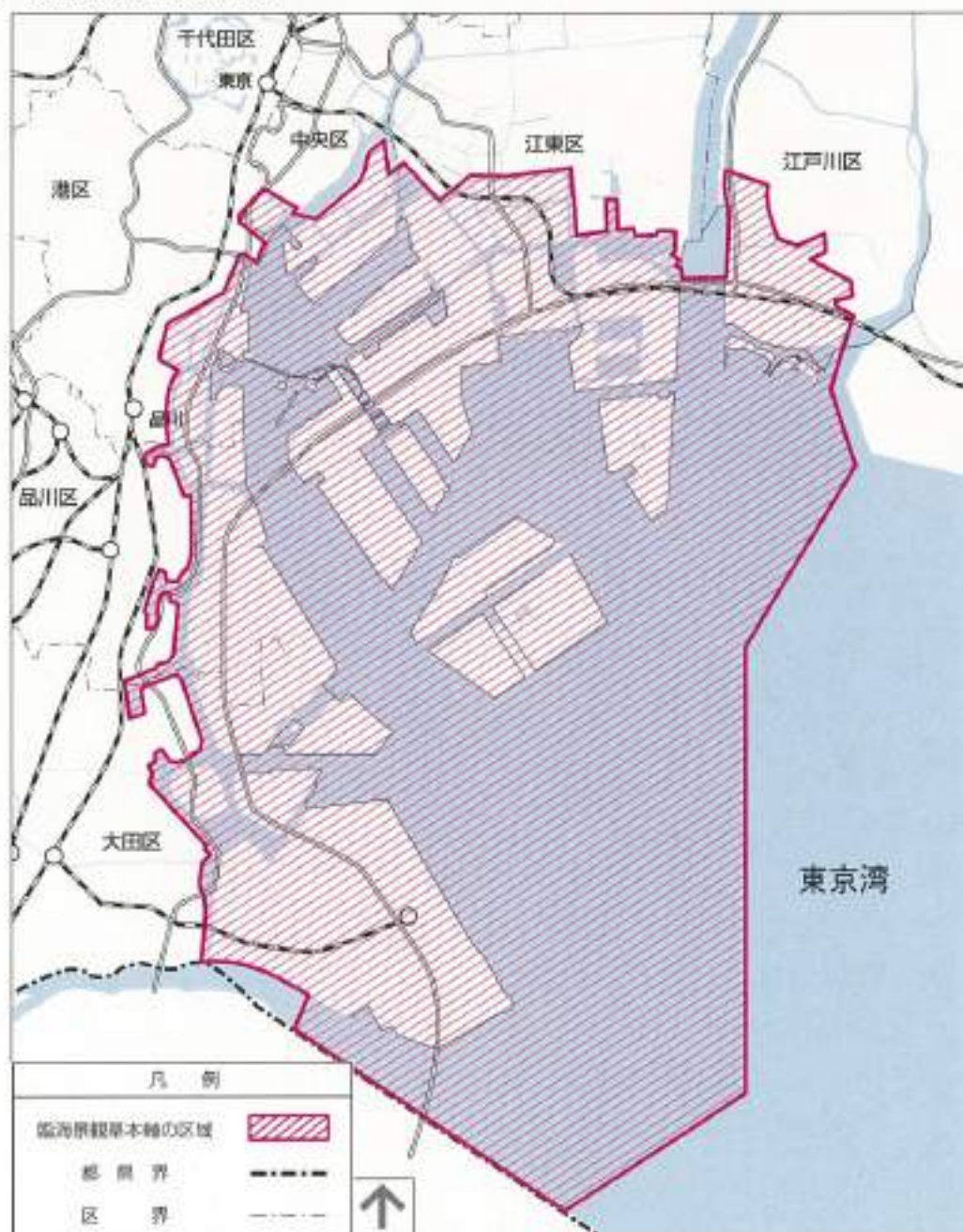
(1) 臨海景観基本軸

① 基本軸区域（対象範囲）

臨海景観基本軸の区域は、海域及び海と一体となって景観をつくり出している陸域とする。海域については、羽田沖、中央防波堤沖、葛西海浜公園含む海域とし、内陸の沿岸部については、海上や対岸からの見え方、近接する隅田川景観基本軸との関係などを検討し、水際から50mの陸域とする。

なお、葛西沖開発土地区画整理事業によって埋め立てられた陸域の範囲を含めて指定する。

図表 2-4 臨海景観基本軸の位置



※ 本図は、おおむねの区域を示したものである。

② 景観特性

- ・ 臨海部を取り囲むように高層ビル群が立ち並び、それらが大都市東京の景観を特徴付けている。
- ・ 広大な海の景観から、埋立てにより造られた網の目のような水路が形成する景観まで、大小様々な水域を介した景観が見られる。
- ・ 内陸部では、新旧の運河や水路網が多様な土地利用と結び付き、特徴のある下町の景観を形成している。
- ・ 東京の景観を一望できる優れた立地に、景観に配慮した副都心を形成しつつある。
- ・ 東京港最奥部では、隅田川河口へと続く水域を中心に、都市施設と港湾施設とが融合した景観を形成している。
- ・ 東京港の水域の中心部では、高層ビルを背景に、心頭などの港湾施設が集積し、巨大なクレーンや大型船が活動を展開するダイナミックな港の景観を形成している。
- ・ 臨海部への海からの入り口では、広大な海と干潟と大規模緑地が連坦し、広がりのある壮大な海の景観を見せている。
- ・ 東京国際空港（羽田）と東京港が世界に開かれた玄関としての役割を果たし、臨海部の入り口において、中心的な景観を形成している。

東京港^{*1}

*1 写真提供：東京都港湾局

③ 景観形成の目標

臨海部は、東京湾の海の上に歴史や空間を積み重ねてきた地域であることを踏まえ、海辺の自然と共生しながら、各地域の特性を生かした新しい時代にふさわしい景観形成を図る。

④ 景観形成の方針(景観法第8条第3項)

1) 陸・海・空の玄関口として新しい時代にふさわしい景観の形成

広大な海と後背地に広がる都心景観を生かし、東京の玄関口としてふさわしい風格ある景観の形成を進める。

また、臨海部の立地特性を生かし、東京の新たな景観の形成を積極的に進める。

2) 地域の特性を生かし、海辺の環境と共生した景観の形成

臨海部では、江戸湊として海運や漁業で栄えた江戸時代から、ウォーターフロントが注目を浴び臨海副都心の建設が進む現代までの様々な歴史的な経緯により、多様な景観が形成されている。これらを踏まえ、各地域において各々の特性を生かした景観形成を図る。

また、各地域の連携により、臨海部全体として海を意識した統一感のある景観形成に努める。

3) 都民にとって貴重な海辺景観の保全と活用

人々が、臨海部をより身近な存在と感じ、都市と海が融合した豊かな景観を楽しむよう、海や運河などの水域と陸域、そして都心とが一体となった景観を遠景・中景・近景として見せる視点場とパブリックアクセスを設けるよう努める。

また、水上バスなど、海上からの眺望にも配慮した景観形成を進める。

4) 歴史的景観資源等を生かした景観の形成

臨海部には、お台場をはじめ、神社などの歴史的景観資源のほか、橋りょうや運河、ドックなど、近代の土木遺産ともいべきものもある。臨海部の計画づくりに当たっては、ランドマークとして生かすなど、これらの保全と有効活用を検討し、より優れた景観をつくり出すよう努める。

5) 地域のまちづくりや景観づくりとの連携

地元の自治体には、それぞれ景観やまちづくりに対する施策がある。

また、多様な事業者が事業を行っており、臨海副都心のように、まちづくりガイドラインや広告協定を定めて、独自のルールにより景観誘導が行われている地域もある。臨海部の景観形成を進めるに当たっては、これらのルールに基づき、それぞれの地域が連携して、臨海部全体として、より良い景観形成となるよう努める。

⑤ 良好な景観形成のための行為の制限に関する事項
(景観法第8条第2項第2号)

臨海景観基本軸において次に掲げる行為をしようとする者は、あらかじめ、景観法及び東京都景観条例に基づき、知事に対して届出(国の機関又は地方公共団体が行う行為については通知)を行うものとする。

届出対象行為の種類、規模及び景観形成基準は、次に示すとおりとする。

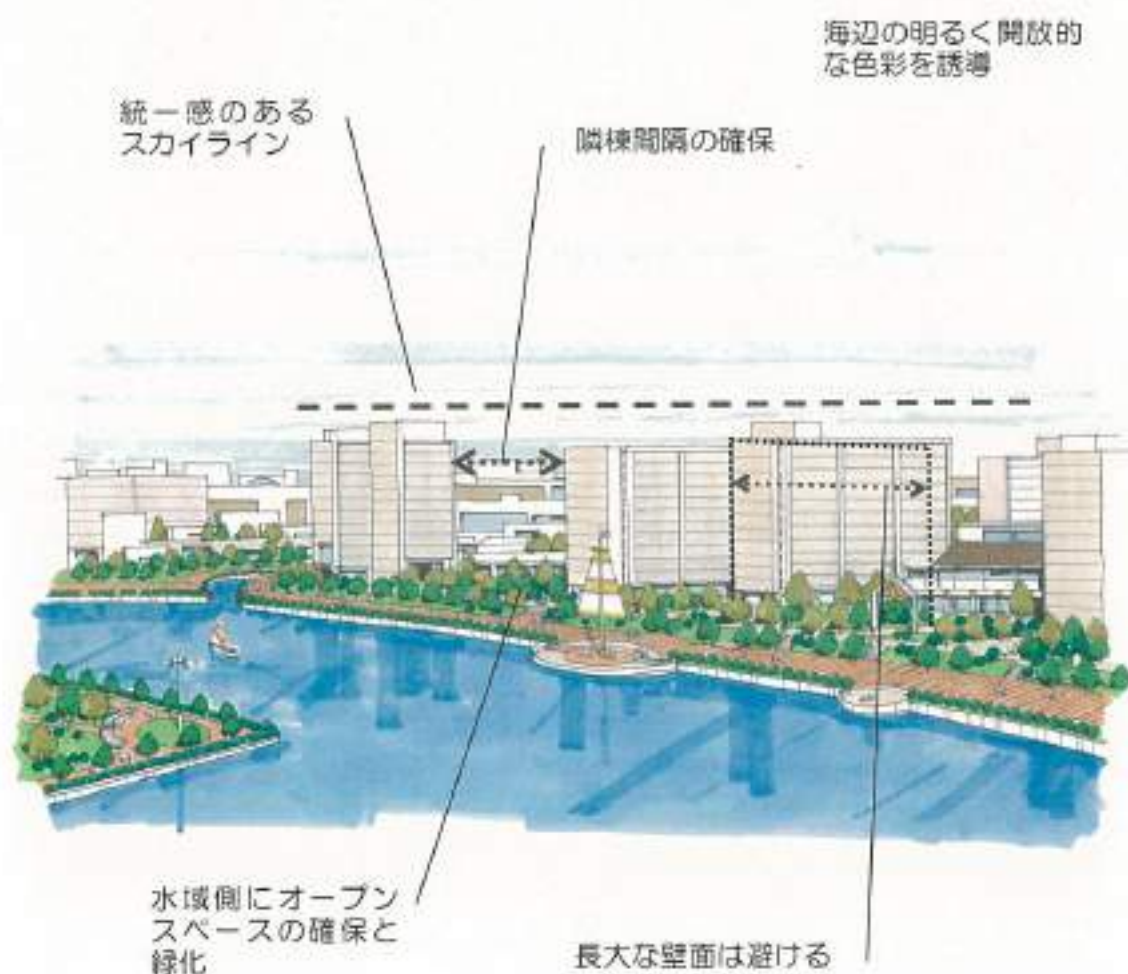
1) 建築物の建築等

- 届出行為：建築物の新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更
- 届出規模：建築物の高さ $\geq 15\text{m}$ 又は延べ面積 $\geq 3,000\text{ m}^2$
- 景観形成基準(景観法第8条第4項第2号)：次表のとおり

	景観形成基準
配置	<ul style="list-style-type: none"> □ 敷地が水域に接する場合は、水域側にオープンスペースを設け、水域から見て圧迫感を軽減する配置とする。 □ 壁面の位置の連続性や適切な隣棟間隔の確保など、周辺の街並みに配慮した配置とする。 □ 水域にも建築物の顔を向けた配置とする。 □ 敷地内や周辺に歴史的な資源や残すべき自然がある場合は、これらを生かした配置とする。
高さ・規模	<ul style="list-style-type: none"> □ 高さは、周辺建築物群のスカイラインとの調和を図る。 □ 周辺の主要な眺望点(道路・河川・公園など)からの見え方に配慮する。
形態・意匠・色彩	<ul style="list-style-type: none"> □ 形態・意匠は、建築物自体のバランスだけでなく、周辺景観との調和を図る。 □ 色彩は、別表2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。 □ 外壁は、水域に面して長大で単調な壁面を避けるなど、圧迫感を軽減を図る。 □ 屋根・屋上に設備等がある場合は、建築物と一体的に計画するなど周囲からの見え方に配慮する。 □ 建築物に附帯する構造物や設備等は、建築物本体との調和を図る。
公開空地・外構・緑化等	<ul style="list-style-type: none"> □ 水辺空間に接続するオープンスペースを確保し、隣接するオープンスペースとの連続性に配慮して一体的な空間とする。 □ 敷地内はできる限り緑化を図り、周辺の緑と連続させる。また、屋上や壁面の緑化を積極的に検討する。 □ 緑化に当たっては、海辺の環境に適した樹種を選定し、周辺の景観との調和を図るとともに、植物の良好な生育が可能となるよう、植栽地盤を工夫する。

- 敷地と水域の境界部に塀や柵を設ける場合は、できる限り開放性のあるものにする。
- 夜のにぎわいを演出する、ライトアップを行うなど、周辺状況に応じた夜間の景観に配慮する。
- 外構計画は、敷地内のデザインのみを捉えるのではなく、隣接する敷地や道路など、周辺の街並みと調和を図った色調や素材とする。

図表 2-5 景観形成基準のイメージ



2) 工作物の建設等

■届 出 行 為：工作物の新設、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更

■工作物の種類と届出規模：次表のとおり

工作物の種類	届出規模
煙突、鉄柱、装飾塔、記念塔、物見塔その他これらに類するもの ^{*1}	高さ \geq 15m
昇降機、ウォーターシュート、コースターその他これらに類するもの（回転運動をする遊戯施設を含む。）	高さ \geq 15m又は築造面積 \geq 3,000㎡
製造施設、貯蔵施設、遊戯施設、自動車車庫（建築物であるものを除く。）その他これらに類するもの	高さ \geq 15m又は築造面積 \geq 3,000㎡
橋りょうその他これに類する工作物で河川、運河などを横断するもの	全て

■景観形成基準：次表のとおり

	景観形成基準
配置	<input type="checkbox"/> 水域の自然特性を生かした配置とするよう工夫する。
規模	<input type="checkbox"/> 臨海部の主要な眺望点（公園、ふ頭など）から見たときに、圧迫感を感じさせないような隣棟間隔を確保し、長大な壁面の工作物は避ける。
形態・意匠・色彩	<input type="checkbox"/> 形態・意匠は突出したものを避け、臨海部の景観や周辺環境との調和を図る。 <input type="checkbox"/> 色彩は、別表2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（ただし、コースターなどの遊戯施設で、壁面と認識できる部分をもたない工作物を除く。）。
外構等	<input type="checkbox"/> 水辺空間に接続するオープンスペースを確保するよう工夫する。 <input type="checkbox"/> 隣接するオープンスペースとの連続性を確保する。 <input type="checkbox"/> 敷地内はできる限り緑化を図り、周辺の緑との連続性を確保する。 <input type="checkbox"/> 敷地と水域の境界部に設置する塀や柵は、できる限り開放性のあるものとする。

^{*1} 架空電線路用並びに電気事業法第2条第1項第10号に規定する電気事業者及び同項第12号に規定する卸供給事業者の保安通信設備用のもの（排盤を含む。）並びに電気通信事業法第2条第5項に規定する電気通信事業者の電気通信用のものを除く。

3) 開発行為

■届出行為：都市計画法第4条第12項に規定する開発行為

（主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更）

■届出規模：開発区域の面積 $\geq 3,000$ ㎡

■景観形成基準：次表のとおり

景観形成基準	
土地利用	<input type="checkbox"/> 臨海部の海や水辺の景観特性を考慮した土地利用計画とする。 <input type="checkbox"/> 水域沿いのオープンスペースや散策路の連続性を持たせた土地利用計画とする。 <input type="checkbox"/> 歴史的な景観資源や残すべき自然がある場合には、これらを生かした区画となるよう工夫する。 <input type="checkbox"/> 水域に面して建築物の大壁面が生じないように区画を工夫する。
造成等	<input type="checkbox"/> 大規模な法面や擁壁をできるだけ生じさせないようにし、やむを得ない場合は、緩やかな勾配とし、植栽など修景のための必要な措置を講じる。

4) 土地の開墾、土石の堆積、水面の埋立て等

■届出行為と届出規模：次表のとおり

届出行為	届出規模
水面の埋立て又は干拓	造成面積 ≥ 15 ha

■景観形成基準：次表のとおり

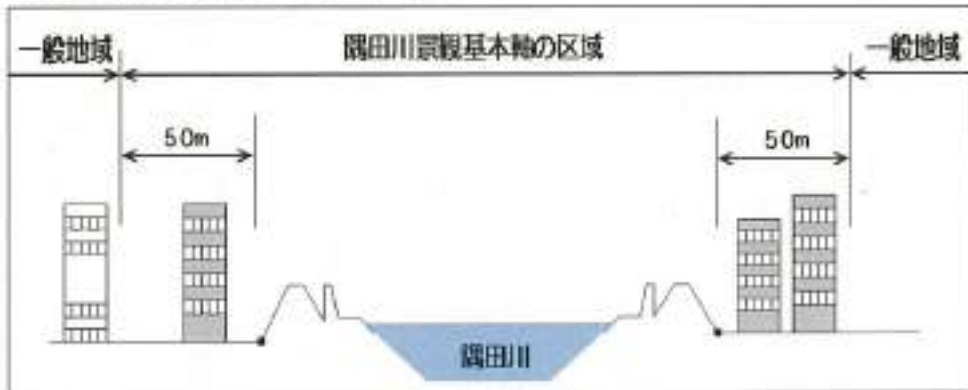
景観形成基準	
造成等	<input type="checkbox"/> 物件の堆積は、道路その他の公共空間から見えにくい位置及び規模とし、敷地の周囲は、植栽など修景のための必要な措置を講じる。 <input type="checkbox"/> 埋立て又は干拓により生じる護岸、擁壁等は、周辺景観と調和するよう形態、素材等を工夫する。 <input type="checkbox"/> 法面が生じる場合は、緑化を図り、臨海部全体の環境や景観との調和を図る。

(2) 隅田川景観基本軸

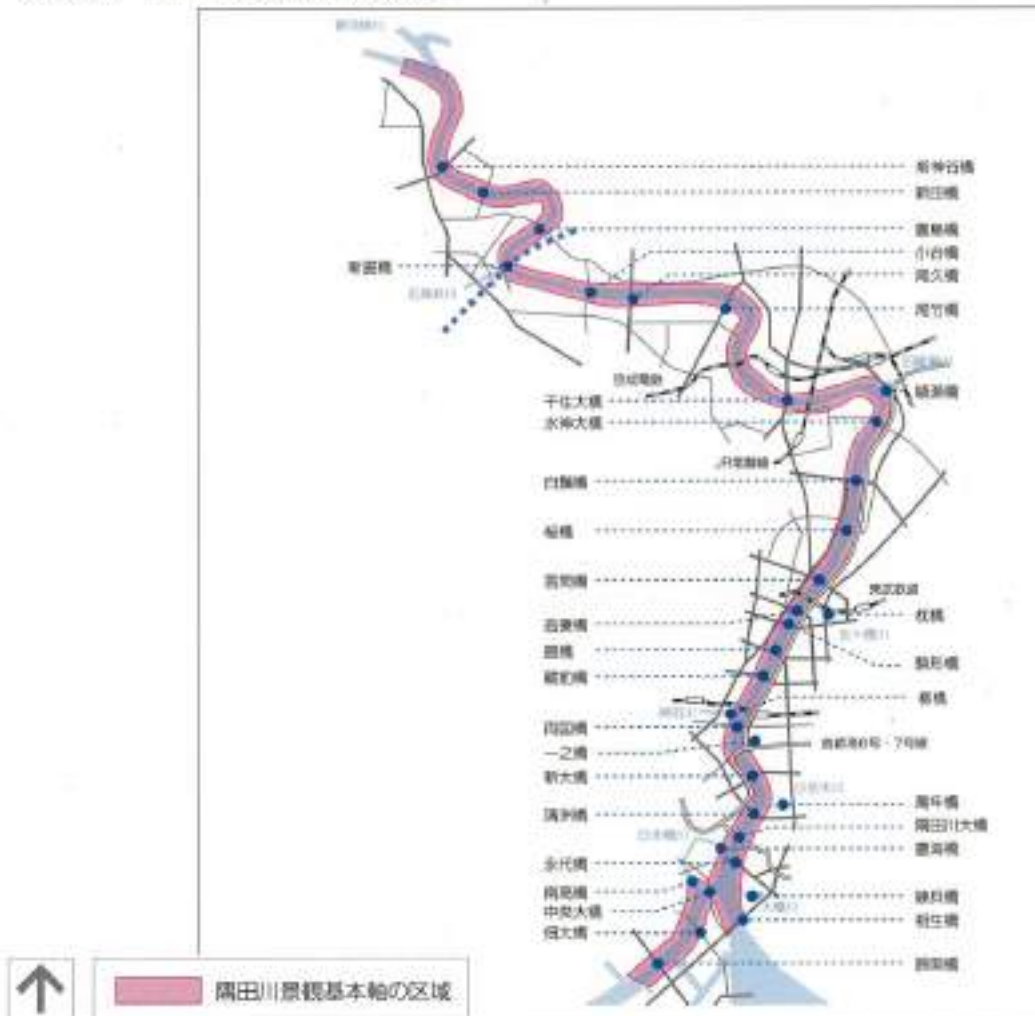
① 基本軸区域（対象範囲）

隅田川景観基本軸の区域は、隅田川の区域及び隅田川の両側からそれぞれ 50mの陸上の区域を合わせた部分とする。

図表 2-6 隅田川景観基本軸と一般地域の関係



図表 2-7 隅田川景観基本軸の位置



※ 本図は、おおむねの区域を示したものである。

② 景観特性

- ・ 隅田川が分岐する大川端、運河や中小河川との合流部、蛇行する川の湾曲部では、川面から兩岸の上空への開放感がある。
- ・ 蔵前橋、駒形橋、吾妻橋などの東京都選定歴史的建造物に選定されている橋梁が、川筋の景観のランドマークとなっている。
- ・ 佃島、箱崎、浜町、両国、浅草、向島、千住など、隅田川に沿って歴史的、文化的資源を有する地区が連なっている。
- ・ 浜離宮恩賜庭園、浜町公園、隅田公園、荒川遊園など、水際に公園緑地が点在する。
- ・ 河川沿いに大規模な高層ビル群が次々に生まれ、景観がダイナミックに変わりつつある。
- ・ 親水護岸の整備が進められ、水辺のプロムナードがつながりつつある。
- ・ 花火大会やレガッタなどのイベントや風物が水辺の風景を彩る。



吾妻橋 墨田区吾妻橋～台東区雷門



隅田川下流部

③ 景観形成の目標

隅田川やその周辺の地域は、古くからのにぎわいある文化や歴史的建造物をはじめとする品格のある建造物が数多く存在する。これらの文化や建造物を生かしながら、都市再生を進めていくと同時に、水辺の開放感の確保や歴史を感じさせる街並みの創出を図り、豊かな都市文化と調和した隅田川らしい景観の形成を図る。

④ 景観形成の方針(景観法第8条第3項)

1) 隅田川と調和した街並み景観の形成

隅田川の景観の良さは、岩淵地区から河口へと蛇行しながら流れる川の連続する水面の眺望と、川面から兩岸の上空へと広がる開放的な空間の存在にある。これらの特性を生かすため、建築物等は、外壁の色や素材を隅田川と調和させ、隣棟間隔を十分確保するなど、川の景観に違和感なく納まるように計画し、連続する川の水面の眺望と開放感ある隅田川の景観が生きる街並み景観の形成を図る。

2) 広がりと連続性のある景観の形成

隅田川の水面と川沿いの緑地は、都心や下町の重要なオープンスペースであり、

人々が自然に触れ合うことのできる貴重な場となっている。浜離宮恩賜庭園や隅田公園をはじめ、水際に散在する公園などの緑地やスーパー堤防・テラスなどの緑地、更には隅田川に接する敷地の緑地を計画的につなげるように誘導し、広がりと連続性のある景観の形成を図る。

3) 歴史的・文化的景観資源を生かした景観の形成

築地、佃島、箱崎、清澄、浜町、両国、浅草、向島、千住、尾久、赤羽など、隅田川沿いの地区には、中世や近世の歴史的・文化的遺産が数多く存在しており、これらの遺産は景観上重要な資源でもある。

また、隅田川にかかる蔵前橋、駒形橋、吾妻橋などの都選定歴史的建造物に選定されている著名な橋りょう群も美しい街並み景観を形成する上では欠かせない重要な景観資源である。これらの歴史的・文化的景観資源を街のランドマークとして生かすなど、品格のある隅田川らしい景観の形成を図る。

4) 隅田川に顔を向けた街並み景観の形成

かつて隅田川に接した敷地では、建築物等の顔を川側に向けることにより、川を中心に水辺と密接した潤いのある生活が営まれていた。このような隅田川と周辺地域とが一体となった街並み景観を形成するため、人々が容易に川に接することができるような護岸整備を図り、その周辺に建つ建築物等の顔は川側に向けるよう誘導する。

5) 人と水辺が接する環境の整備

スーパー堤防・テラスの修景整備や隅田川の景観を眺望できるような視点場を、橋上や橋詰などに設け、人々が水辺を楽しめるような環境整備を促進し、人々と隅田川の関わりを深めるように努める。

また、伝統ある祭りや花火などの行事が行える場所を充実させ、景観に彩りを加えられるように努める。

⑤ 良好な景観形成のための行為の制限に関する事項
(景観法第8条第2項第2号)

隅田川景観基本軸内で次に掲げる行為をしようとする者は、あらかじめ、景観法及び東京都景観条例に基づき、知事に対して届出（国の機関又は地方公共団体が行う行為については通知）を行うものとする。

届出対象行為の種類、規模及び景観形成基準は、次に示すとおりとする。

1) 建築物の建築等

■届出行為：建築物の新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更

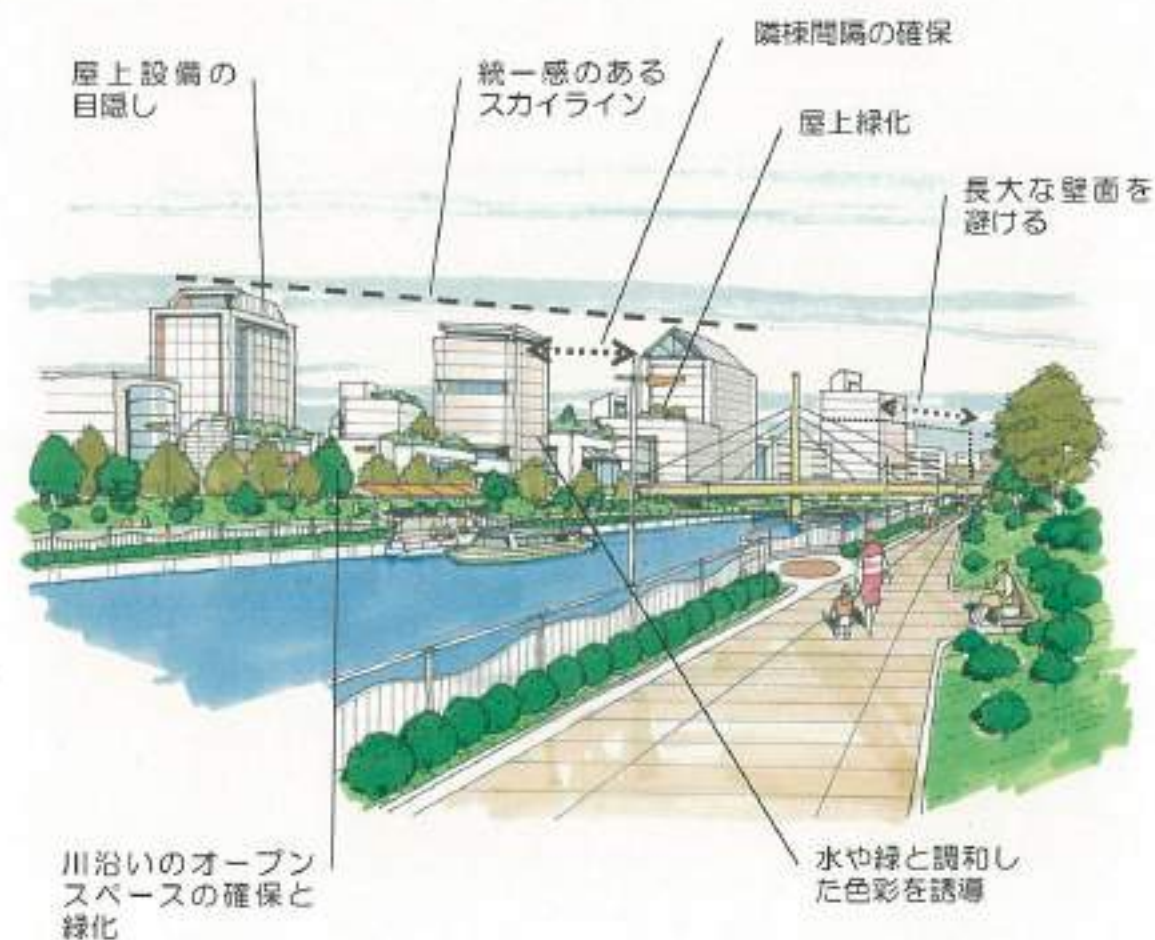
■届出規模：建築物の高さ $\geq 15\text{m}$ 又は延べ面積 $\geq 1,000\text{ m}^2$

■景観形成基準(景観法第8条第4項第2号)：次表のとおり

	景観形成基準
配置	<ul style="list-style-type: none"> □ 敷地が水域に接する場合は、水域側にオープンスペースを設け、圧迫感を軽減するような配置とする。 □ 壁面の位置の連続性や適切な隣棟間隔の確保など、隅田川沿いの街並みに配慮した配置とする。 □ 隅田川にも建築物の顔を向けた配置とする。 □ 敷地内やその周辺に歴史的な資源や残すべき自然などがある場合は、これらを生かした配置とする。
高さ・規模	<ul style="list-style-type: none"> □ 高さは、周辺建築物群のスカイラインとの調和を図り、著しく突出した高さの建築物は避ける。 □ 隅田川の上、対岸、橋りょうなどの主要な眺望点（道路・河川・公園など）からの見え方に配慮する。
形態・意匠・色彩	<ul style="list-style-type: none"> □ 形態・意匠は、建築物自体のバランスだけでなく、隅田川沿いの周辺の街並みとの調和を図る。 □ 外壁は、隅田川に面して長大な壁面を避けるなど、圧迫感の軽減を図る。 □ 色彩は、別表2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。 □ 屋根・屋上に設備等がある場合は、建築物と一体的に計画するなど、周囲からの見え方に配慮する。 □ 建築物に附帯する構造物や設備等は、建築物本体との調和を図る。
公開空地・外構・緑化	<ul style="list-style-type: none"> □ 隅田川沿いにオープンスペースを確保し、隣接するオープンスペースとの連続性に配慮して一体的な空間とする。 □ 敷地内はできる限り緑化を図り、隅田川沿いの緑と連続させる。また、屋上や壁面の緑化を積極的に検討する。 □ 緑化に当たっては、川辺の環境に適した樹種を選定し、周辺の景観との調和を図るとともに、植物の良好な生育が可能となるよう、植栽地盤を工夫

等	<p>する。</p> <ul style="list-style-type: none"> □ 敷地と水域の境界部に設置する塀や柵は、できる限り開放性のあるものにする。 □ 夜間の景観を落ち着いたものにするため、過度な照明を隅田川に向けないようにする。 □ 外構計画は、敷地内のデザインのみを捉えるのではなく、隣接する敷地や道路など、周辺の街並みとの調和を図った色調や素材とする。
---	---

図表 2-8 景観形成基準のイメージ



2) 工作物の建設等

■届出行為：工作物の新設・増築・改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更

■工作物の種類と届出規模：次表のとおり

工作物の種類	届出規模
煙突、鉄柱、装飾塔、記念塔、物見塔その他これらに類するもの	高さ \geq 15m
昇降機、ウォーターシュート、コースターその他これらに類するもの（回転運動をする遊戯施設を含む）	高さ \geq 15m又は築造面積 \geq 1,000㎡
製造施設、貯蔵施設、遊戯施設、自動車車庫（建築物であるものを除く。）その他これらに類するもの	高さ \geq 15m又は築造面積 \geq 1,000㎡
橋りょうその他これに類する工作物で河川を横断するもの	全て

■景観形成基準：次表のとおり

	景観形成基準
規模	<input type="checkbox"/> 隅田川の水上や遊歩道から見たときに、圧迫感を感じさせないよう、長大な壁面の工作物は避ける。
形態・意匠	<input type="checkbox"/> 色彩は、別表2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（ただし、コースターなどの遊戯施設で、壁面と認識できる部分をもたない工作物を除く。）。
色彩	<input type="checkbox"/> 隅田川の水上、対岸、橋梁などの主要な眺望点から見たときに、水辺の自然環境や周辺建築物と調和する形態・意匠とする。

3) 開発行為

■届出行為：都市計画法第4条第12項に規定する開発行為

（主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更）

■届出規模：開発区域の面積 \geq 3,000㎡

■景観形成基準：次表のとおり

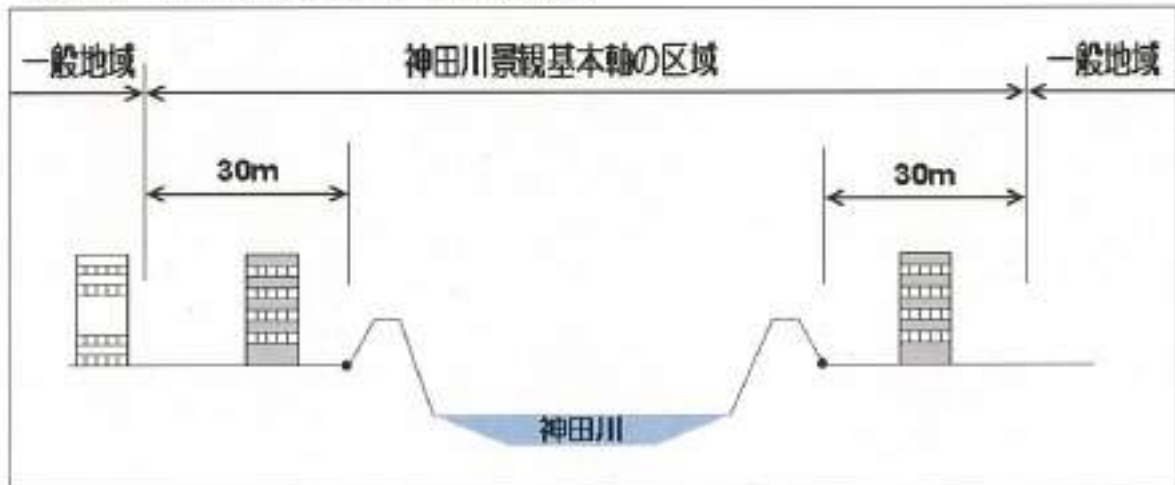
	景観形成基準
土地利用	<input type="checkbox"/> 区画は、オープンスペースや緑地が隅田川沿いのオープンスペースと連続的なものとなるようにする。
	<input type="checkbox"/> 隅田川への歩行者の動線を確保する。
	<input type="checkbox"/> 区画は、建築物等の配置が隅田川へ顔を向けやすいものとする。

(3) 神田川景観基本軸

① 基本軸区域（対象範囲）

神田川景観基本軸の区域は、神田川の区域及び神田川の両側からそれぞれ30mの陸上の区域を合わせた部分及び日本橋川とする。

図表 2-9 神田川景観基本軸と一般地域の関係



図表 2-10 神田川景観基本軸の位置



※ 本図は、おおむねの区域を示したものである。

② 景観特性

- ・ 井の頭池から方南橋、新橋から滝沢橋、高戸橋から江戸川橋などにおいて、河川管理用通路等を利用した遊歩道が整備されている。
- ・ 神田川の下流には、聖橋や万世橋などの歴史的・文化的に価値の高い橋りょうが数多く存在する。
- ・ 神田川の中流には、江戸川公園や神田上水公園など、川沿いに多くの緑地や桜並木が続いており、花見の名所としても知られている。
- ・ 神田川は都心の市街地を流れており、密集した住宅地では、護岸から川岸の建築物までの空間が狭い。
- ・ 神田川の下流の柳橋周辺では、川沿いに船宿や屋形船が存在し、下町を代表する景観を見ることができる。
- ・ 神田川下流部や日本橋川では、大手町や秋葉原など、日本を代表するビジネスセンターや電気街が形成され、多くの若者などによるにぎわいを見せている。
- ・ 日本橋川では、江戸城の石積み護岸が残っており、江戸の名残を見ることができる。
- ・ 日本橋川や、飯田橋から関口にかけての神田川では、高速道路が頭上を走り閉塞感を与えている。



聖橋（千代田区～文京区）



豊島区高田周辺

③ 景観形成の目標

神田川は、東京の中心部を流れており、戦後の都市化の影響を強く受けた河川である。その一方で、現在でも江戸情緒漂う歴史的な街並みや昭和初期に造られた特徴ある橋りょう、更には豊かな文化が数多く残っている。こうした景観資源を生かしながら、環境改善の取組や修景整備と連携し、東京の象徴にふさわしい河川景観の形成を図っていく。

また、緑豊かな河川周辺の景観を回復させ、隅田川景観基本軸や玉川上水景観基本軸を結ぶ都心部の骨格的な水と緑のネットワークの形成を図る。

④ 景観形成の方針(景観法第8条第3項)

1) 水と緑の一体感が連続して感じられる河川景観の形成

神田川の景観形成は、水と緑の一体的な景観を作り出すことが重要である。川沿いや河川内での緑化を積極的に推進し、護岸や堤防の硬い表情を和らげ、河川景観に潤いと景観の連続性を作り出していく。

また、川の流れに表情を加えることは、河川景観に変化と彩りを加え、魅力的な空間を作る効果がある。河床に水生植物を植えて、生物が住みやすくなるよう工夫をしたり、水の流れに表情の変化を加えたりすることにより、水と緑が一体感をもった景観を形成するよう努める。

2) 緑豊かな川沿いの歩行者空間の創出

神田川沿いの歩行者空間は、神田川を眺望することのできる場所であり、川の趣きを感じることできる親水空間でもある。建築物等の配置は、川の景観と一体的に検討し、川沿いの空間を確保することに努める。

また、緑化を促進し、誰もが利用しやすく緑豊かで連続的な歩行者空間を創出するよう努める。

3) 歴史的・文化的景観資源を生かした景観の形成

神田上水の歴史を残す「神田上水取水口跡」や「御茶の水」などの碑、聖橋や柳橋などの特徴がある橋りょう、日本橋川に残る石積み、古木やケヤキの並木など、数多くの歴史的資源を活用した景観形成を図る。

4) 神田川と川沿いの地域が調和した街並み景観の形成

神田川は、古くから人々の生活の中心にあり、その生活と密接に関係してきた。

また、川幅が狭いことから、川沿いの街並みの一軒一軒のたたずまいが川の景観と一体となって眺望される。そのため、周辺に新たに建てる建築物等はその顔を川側に向け、配置や外壁材を神田川と違和感のないものとするなど、神田川と周辺地域が一体となるような街並み景観を形成していく。

⑤ 良好な景観形成のための行為の制限に関する事項

(景観法第8条第2項第2号)

神田川景観基本軸内で次に掲げる行為をしようとする者は、あらかじめ、景観法及び東京都景観条例に基づき、知事に対して届出（国の機関又は地方公共団体が行う行為については通知）を行うものとする。

届出対象行為の種類、規模及び景観形成基準は次に示すとおりとする。

1) 建築物の建築等

■届出行為：建築物の新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更

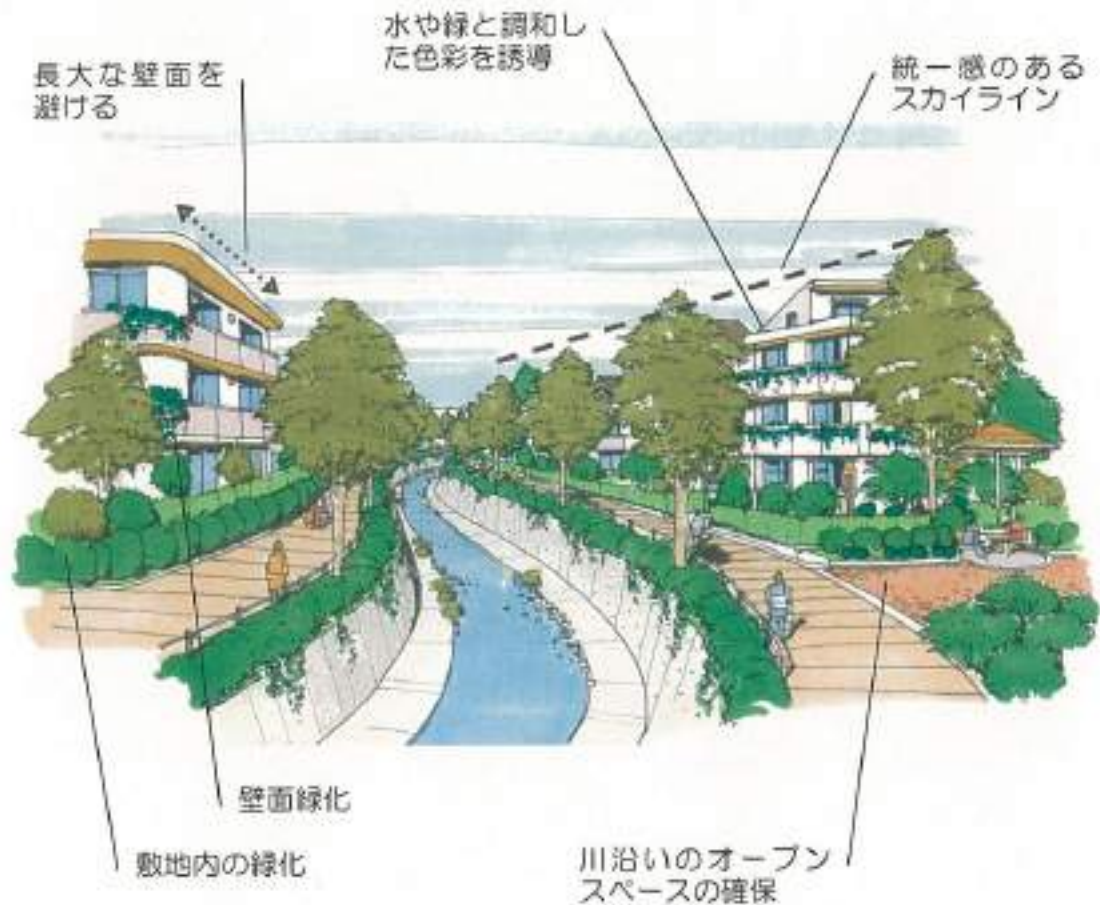
■届出規模：建築物の高さ $\geq 15\text{m}$ 又は延べ面積 $\geq 1,000\text{㎡}$

■景観形成基準(景観法第8条第4項第2号)：次表のとおり

	景観形成基準
配置	<ul style="list-style-type: none"> □ 敷地が水域に接する場合は、水域側にオープンスペースを設け、圧迫感を軽減するような配置とする。 □ 壁面の位置の連続性や適切な隣棟間隔の確保など、周辺の街並みに配慮した配置とする。 □ 神田川にも建築物の顔を向けた配置とする。 □ 敷地内や周辺に歴史的な資源や残すべき自然などがある場合は、これらを生かした配置とする。
高さ・規模	<ul style="list-style-type: none"> □ 高さは、周辺建築物群のスカイラインとの調和を図り、著しく突出した高さの建築物は避ける。 □ 神田川沿いの散策路や橋梁などの周辺の主要な眺望点（道路・河川・公園など）からの見え方に配慮する。
形態・意匠・色彩	<ul style="list-style-type: none"> □ 形態・意匠は、建築物自体のバランスだけでなく、水辺の自然環境や周辺建築物と調和を図る。 □ 外壁は、神田川に面して長大な壁面を避けるなど、圧迫感の軽減を図る。 □ 色彩は、別表2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。 □ 屋根・屋上に設備等がある場合は、建築物と一体的に計画するなど周囲からの見え方に配慮する。 □ 建築物に附帯する構造物や設備等は、建築物本体との調和を図る。
公開空地・外構・緑化	<ul style="list-style-type: none"> □ 神田川沿いにオープンスペースを確保し、隣接するオープンスペースと連続性を持たせる。 □ 敷地内はできる限り緑化を図り、周辺の緑と連続させる。 また、屋上や壁面の緑化を積極的に検討する。 □ 緑化に当たっては、川辺の環境に適した樹種を選定し、周辺の景観との調和を図るとともに、植物の良好な生育が可能となるよう、植栽地盤を工夫

等	<p>する。</p> <ul style="list-style-type: none"> □ 塀や柵は、できる限り生け垣とする。 □ 夜間の景観を落ち着いたものにするため、過度な照明を神田川に向けないようにする。 □ 外構計画は、敷地内のデザインのみを捉えるのではなく、隣接する敷地や道路など、周辺の街並みと調和を図った色調や素材とする。
---	---

図表 2-11 景観形成基準のイメージ



2) 工作物の建設等

■届出行為：工作物の新設、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更

■工作物の種類と届出規模：次表のとおり

工作物の種類	届出規模
煙突、鉄柱、装飾塔、記念塔、物見塔その他これらに類するもの	高さ \geq 15m
昇降機、ウォーターシュート、コースターその他これらに類するもの（回転運動をする遊戯施設を含む。）	高さ \geq 15m又は築造面積 \geq 1,000㎡
製造施設、貯蔵施設、遊戯施設、自動車車庫（建築物であるものを除く。）その他これらに類するもの	高さ \geq 15m又は築造面積 \geq 1,000㎡
橋りょうその他これに類する工作物で河川を横断するもの	全て

■景観形成基準：次表のとおり

	景観形成基準
規模	□ 神田川の水上や遊歩道から見たときに、圧迫感を感じさせないように、長大な壁面の工作物は避ける。
色彩・形態・意匠	□ 色彩は、別表2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（ただし、コースターなどの遊戯施設で、壁面と認識できる部分をもたない工作物を除く。） □ 神田川の水上、対岸、橋梁などの主要な眺望点から見たときに、水辺の自然環境や周辺建築物と調和する形態・意匠とする。

3) 開発行為

■届出行為：都市計画法第4条第12項に規定する開発行為
（主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更）

■届出規模：開発区域の面積 \geq 3,000㎡

■景観形成基準：次表のとおり

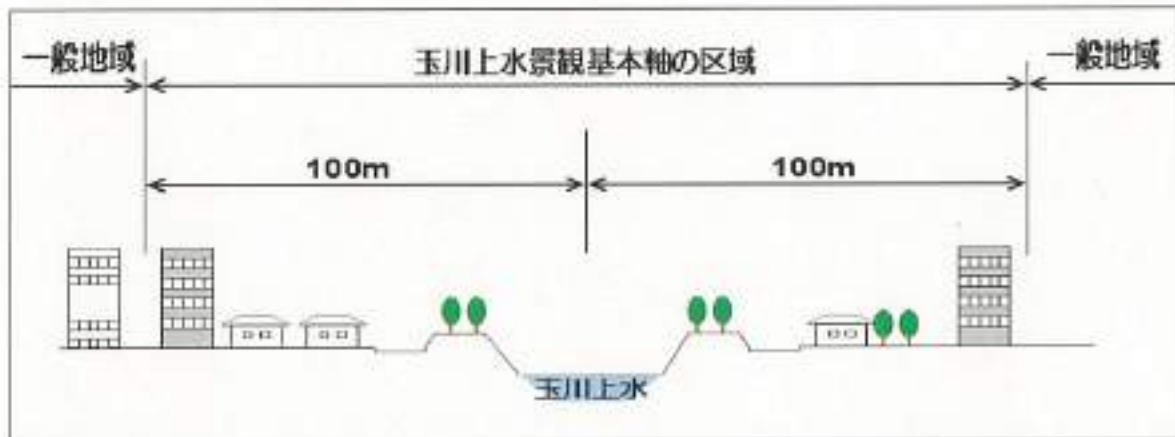
	景観形成基準
土地利用	□ 区画は、オープンスペースや緑地が神田川沿いのオープンスペースと連続的なものとなるようにする。 □ 神田川への歩行者の動線を確保する。 □ 区画は、建築物等の配置が神田川へ顔を向けやすいものとする。

(4) 玉川上水景観基本軸

① 基本軸区域（対象範囲）

玉川上水景観基本軸の区域は、玉川上水の中心から両側それぞれ 100m の地域とする。

図表 2-12 玉川上水景観基本軸と一般地域の関係



図表 2-13 玉川上水景観基本軸の位置



※ 本図は、おおむねの区域を示したものである。

② 景観特性

- 江戸時代に武蔵野台地の微地形を巧みに把握し、掘削した導水路が、東京の市街地を西から東へ貫き、上水沿いの樹林や屋敷林の緑などの自然と共に、武蔵野の面影を人々に伝え、都市の生活に大きく寄与する貴重な環境資源となっている。
- 玉川上水に直交して造られた短冊状の新田とその端の街道沿いに造られた住居、屋敷林や並木が、多摩の個性的な景観を形成している。
- かつての分水、水門、小金井桜や上水付近にあった集落など、玉川上水に関わりのある歴史的景観資源が多く存在する。
- 玉川上水は、江戸時代の優れた水利技術で作られた土木施設・遺構が、現在も使用されている例として、歴史的価値が高く、文化財保護法に基づく国の史跡指定を受けている。



羽村市羽村橋付近



武蔵野市曙橋付近

③ 景観形成の目標

玉川上水や河川沿いの水と緑を帯状に連続させ、親水空間の拡張を図るとともに、周辺の歴史的・文化的遺産を生かした街並み整備を合わせて実施し、季節感や潤い、玉川上水の歴史が感じられる景観形成を図る。

④ 景観形成の方針(景観法第8条第3項)

1) 玉川上水と連続した統一感のある景観の形成

上水に並行及び交差する道路や緑道は、上水の景観を構成する重要な要素である。東京都市計画道路放射第5号線などの整備に当たっては、上水の流れや緑などに調和した統一的な景観形成を図る。

2) 玉川上水の自然環境の保全と活用

風致地区、都市計画公園緑地、自然保護条例等による諸制度との連携を図り、上水の貴重な自然環境の保全を図る。

また、緑道整備や新たな沿道整備等を行う際は、上水の貴重な自然環境の保存に努めながら、その自然を眺望できる場所を設けるなど、自然と身近に触れ合うことができる環境の整備を図る。

3) 玉川上水の歴史的・文化的遺産を生かした景観の形成

江戸時代に築造された玉川上水は、国の史跡指定を受けるなど、貴重な土木遺産

である。上水や分水の取水口やその跡、上水沿いの樹林や小金井桜を始めとする桜並木など、歴史的・文化的資源を活用した景観の形成を図る。

4) 玉川上水の景観と調和した街並み景観の形成

地域のシンボルである上水の樹林が、良好な街並みの背景となるよう努め、地区計画等と連携し、地域のまちづくりに寄与するよう努める。

⑤ 良好な景観形成のための行為の制限に関する事項

(景観法第8条第2項第2号)

玉川上水景観基本軸内で次に掲げる行為をしようとする者は、あらかじめ、景観法及び東京都景観条例に基づき、知事に対して届出(国の機関又は地方公共団体が行う行為については通知)を行うものとする。

届出対象行為の種類、規模及び景観形成基準は次に示すとおりとする。

1) 建築物の建築等

■届出行為：建築物の新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更

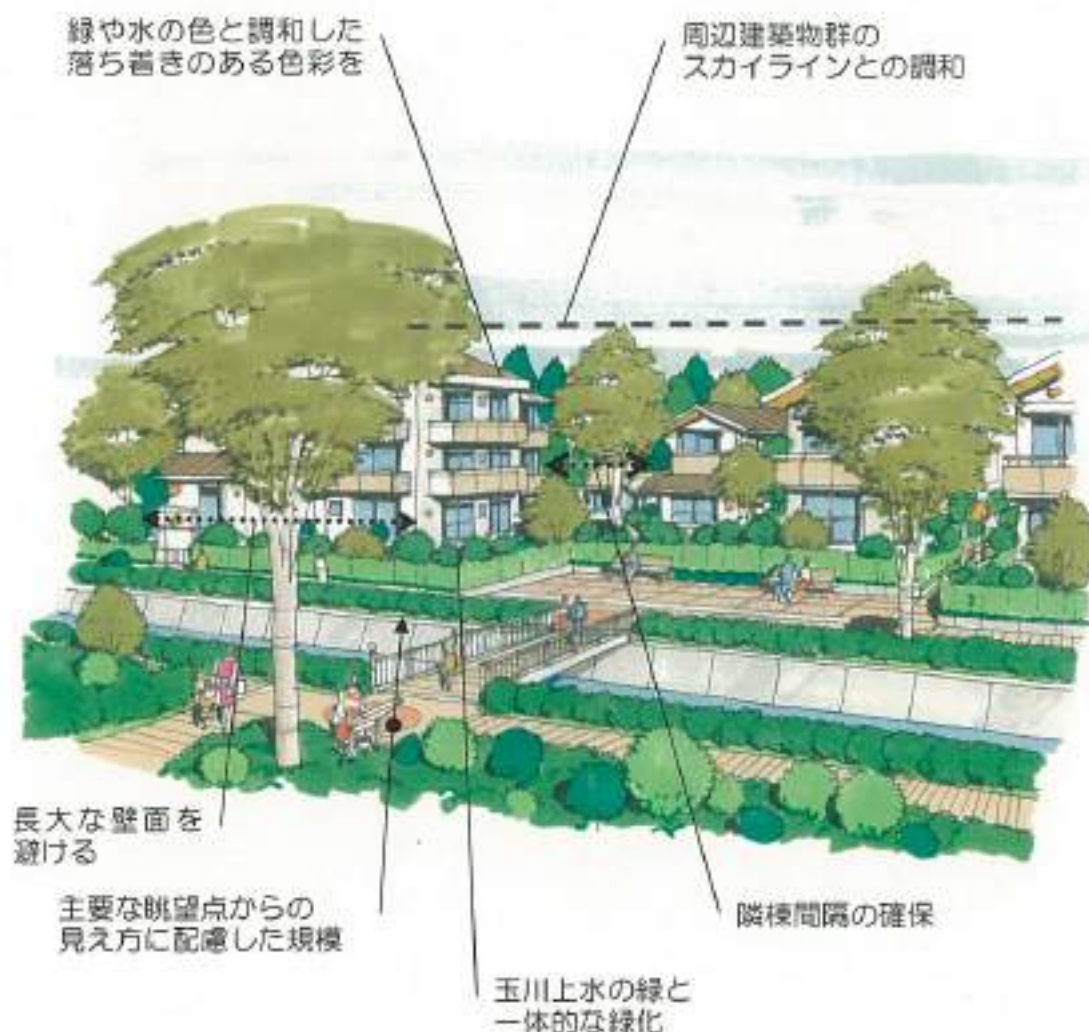
■届出規模：建築物の高さ \geq 10m

■景観形成基準(景観法第8条第4項第2号)：次表のとおり

	景観形成基準
配置	<ul style="list-style-type: none"> □ 玉川上水沿いの自然環境に対して、通風、日照、開放性に配慮したオープンスペースを確保し、玉川上水の緑を周辺の街から見通すことができるよう視界を確保した配置とする。 □ 壁面の位置の連続性や適切な隣棟間隔の確保など、周辺の街並みに配慮した配置とする。 □ 玉川上水にも建築物の顔を向けた配置とする。 □ 敷地内や周辺に歴史的な資源や残すべき自然などがある場合は、これらを生かした配置とする。
高さ・規模	<ul style="list-style-type: none"> □ 高さは、周辺建築物群のスカイラインとの調和を図り、著しく突出した高さの建築物は避ける。特に、玉川上水や緑道の樹木と隣接する敷地では、玉川上水や緑道に面する建築物の高さが、玉川上水や緑道の樹木の最高高さを超えないよう工夫する。 □ 玉川上水沿いの散策路や周辺の主要な眺望点(道路・河川・公園など)からの見え方に配慮した規模とする。
形態・意匠・色彩	<ul style="list-style-type: none"> □ 形態・意匠は、建築物自体のバランスだけでなく、玉川上水の自然環境や周辺建築物との調和を図る。 □ 玉川上水の樹林への日照や通風など、自然環境に配慮した形態とする。 □ 外壁は玉川上水や緑道に面する壁面を分節化するなど、長大な壁面を避け、圧迫感の軽減を図る。 □ 色彩は、別表2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 □ 屋根・屋上等に設備等がある場合は、建築物と一体的に計画するなど周囲からの見え方に配慮する。 □ 建築物に附帯する構造物や設備等は、建築物本体との調和を図る。
公開空地	<ul style="list-style-type: none"> □ 玉川上水沿いにオープンスペースを確保し、隣接するオープンスペースとの連続性を持たせる。 □ 敷地内はできる限り緑化を図り、玉川上水の緑と一体的な空間とする。

外構 ・ 緑化 等	<p>また、屋上や壁面の緑化を積極的に検討する。</p> <ul style="list-style-type: none"> □ 緑化に当たっては、武蔵野の緑に適した樹種を選定するとともに、植物の良好な生育が可能となるよう、植栽地盤を工夫する。 □ 敷地内に自然の水面や湧水がある場合は、それらを生かした計画とする。 □ 宅地部や田園部の閑静な街並みでは、過度な照明を使用しない。 □ 外構計画は、敷地内のデザインのみを捉えるのではなく、隣接する敷地や道路など、周辺の街並みと調和を図った色調や素材とする。
--------------------	--

図表 2-14 景観形成基準のイメージ



2) 工作物の建設等

■届出行為：工作物の新設、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更

■工作物の種類と届出規模：次表のとおり

工作物の種類	届出規模
煙突、鉄柱、装飾塔、記念塔、物見塔その他これらに類するもの	高さ \geq 10m
昇降機、ウォーターシュート、コースターその他これらに類するもの（回転運動をする遊戯施設を含む。）	高さ \geq 10m
製造施設、貯蔵施設、遊戯施設、自動車車庫（建築物であるものを除く。）その他これらに類するもの	高さ \geq 10m
橋りょうその他これに類する工作物で玉川上水を横断するもの	全て
墓園その他これに類するもの	区域面積 \geq 3,000㎡

■景観形成基準：次表のとおり

	景観形成基準
規模	<input type="checkbox"/> 玉川上水の緑道や隣接する公園、緑地等から見たときに、圧迫感を感じせないよう、長大な壁面の工作物は避ける。
色彩・形態・意匠	<input type="checkbox"/> 色彩は、別表2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（ただし、コースターなどの遊戯施設で、壁面と認識できる部分をもたない工作物を除く。）。 <input type="checkbox"/> 玉川上水の緑道や隣接する公園、緑地などの主要な眺望点から見たときに、玉川上水の緑豊かな自然環境と調和する落ち着いた形態・意匠とする。

3) 開発行為

■届出行為：都市計画法第4条第12項に規定する開発行為

（主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更）

■届出規模：開発区域の面積 \geq 3,000㎡

■景観形成基準：次表のとおり

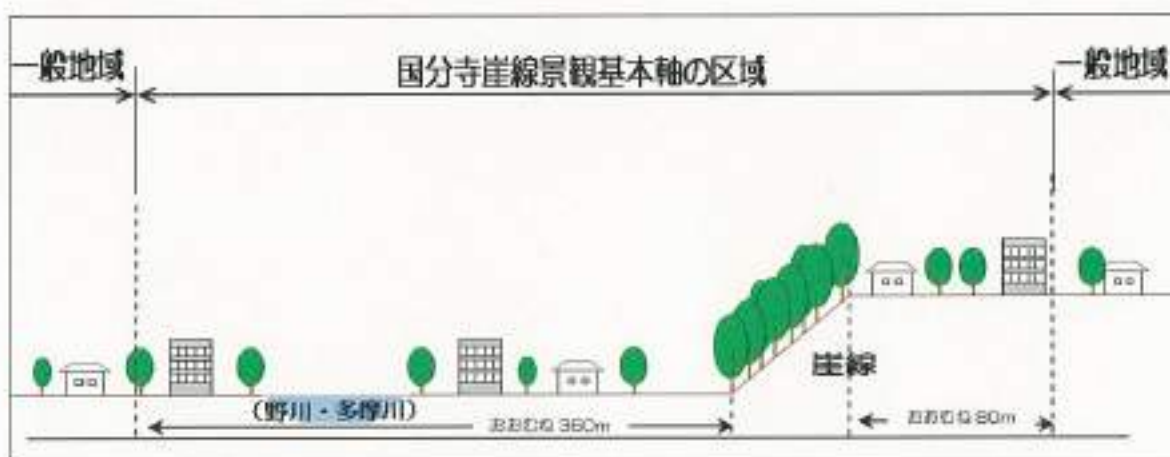
項目	景観形成基準
土地利用	<input type="checkbox"/> 区画は、オープンスペースや緑地が上水沿いのオープンスペースと連続的なものとなるようにする。 <input type="checkbox"/> ゆとりのある区画を確保し、歴史的な資源や残すべき自然がある場合は、これらを生かした区画とする。 <input type="checkbox"/> 上水への歩行者の動線を確保する。
造成	<input type="checkbox"/> 地形の大幅な改変を避け、長大な擁壁や法面等が出現しないようにする。

(5) 国分寺崖線景観基本軸

① 基本軸区域（対象範囲）

国分寺崖線景観基本軸の区域は、国分寺崖線及び国分寺崖線と一体となって景観を作り出している地域で、国分寺崖線の低地側においては、崖線と低地との境界部からおおむね360mまでの範囲、台地側においては、崖線と台地との境界部からおおむね80mまでの範囲とする。

図表 2-15 国分寺崖線景観基本軸と一般地域の関係



図表 2-16 国分寺崖線景観基本軸の位置



※ 本図は、おおむねの区域を示したものである。

② 景観特性

- ・ 多摩川沿いの地域と、国分寺崖線や立川（府中）崖線の段丘を中心とした川沿いの地域で、武蔵野台地の地形構造を顕著に表している。
- ・ 崖線の上部の台地、下部の低地、斜面のそれぞれにおいて異なる土地利用がなされ、変化に富んだ景観を形成している。
- ・ 台地部には、畑地や樹林地の緑、古墳や神社や寺院などの史跡が多く、富士山や丹沢などの山並みを眺望できる地点が多い。
- ・ 低地部には豊かな自然が残る小河川や湧水池などが多い。
- ・ 台地部と低地部を結ぶ斜面部には、崖線のスカイラインを形成する緑地や変化のある坂道、地下水が湧き出ているハケ（崖下）と呼ばれる場所が多く存在する。
- ・ 田園調布、二子玉川、府中、立川、青梅などの市街地が軸上に連なっている。



調布市 野川公園付近



国分寺市 真姿の池付近

③ 景観形成の目標

国分寺崖線を軸に、広域的に連続する緑や崖線が生み出す湧水などの自然環境、多くの寺社や史跡等の歴史的資源、更には水車や水田、わさび田などの文化的資源の保全を図りながら、これらの資源と調和した景観の形成を図る。

④ 景観形成の方針(景観法第8条第3項)

1) 連続した緑の景観の形成

国分寺崖線には、地形の立ち上がりと斜面地に生息する巨樹や古木などが多く残っており、現在でも崖線全体として、連続する厚い緑の帯を見せている。現存する崖線の地形や緑の保存を図りながら、建築物の建築や道路事業など、部分的に緑が分断される場所では、屋上緑化や周辺緑化を推進し、崖線の連続する地形や緑の保全・回復を図る。

2) 優れた自然環境を生かした景観の形成

国分寺崖線には都内の湧水の約 1 割があり、その湧水は野川の流れとなるなど、多様な水辺を作っている。さらに、崖線の緑は市街地における貴重な緑であることから、都市計画公園緑地、緑地保全地域などの緑地保全の諸制度との連携を図り、国分寺崖線の斜面緑地や湧水などの自然環境の保全を図る。

また、風致地区などの自然環境を生かしたまちづくりを担保する制度とも連携し、

崖線の緑・湧水・河川・街並みを一体と捉えた景観形成に努める。

3) 崖線の歴史的・文化的資源を生かした景観の形成

国分寺崖線周辺には、多くの寺社や旧跡等の歴史的資源が分布している。かつては、崖線沿線の野川の流れを利用した多くの水車が設けられ、また、豊富な湧水により、わさび田が作られるなど、国分寺崖線の恩恵を受けてきた歴史がある。こうした歴史的資源の保存や生産文化資源の復元を図り、これらと調和した歴史性を感じさせる街並み景観の形成を図る。

4) 崖線の存在を生かした魅力ある地域の景観の形成

市街地の背景となる崖線の緑と調和した、良好な市街地景観を形成するため、崖線周辺の建築物等の色彩を緑と調和したものに誘導するなどの景観形成に努める。

⑤ 良好な景観形成のための行為の制限に関する事項

(景観法第8条第2項第2号)

国分寺崖線景観基本軸内で次に掲げる行為をしようとする者は、あらかじめ、景観法及び東京都景観条例に基づき、知事に対して届出（国の機関又は地方公共団体が行う行為については通知）を行うものとする。

届出対象行為の種類、規模及び景観形成基準は次に示すとおりとする。

1) 建築物の建築等

■届 出 行 為：建築物の新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更

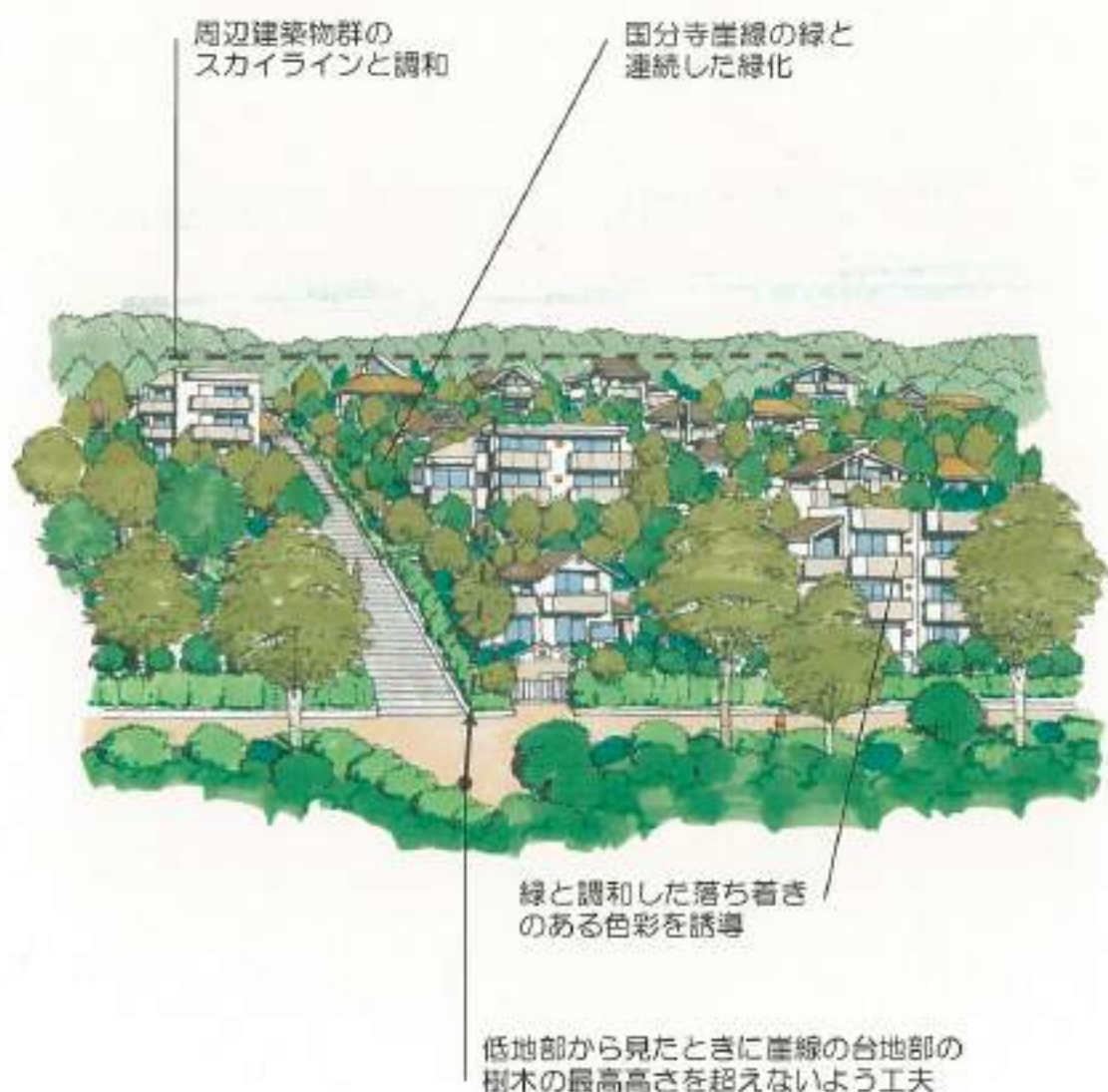
■届 出 規 模：建築物の高さ $\geq 10\text{m}$ 又は延べ面積 $\geq 1,000\text{ m}^2$

■景観形成基準(景観法第8条第4項第2号)：次表のとおり

	景観形成基準
配置	<ul style="list-style-type: none"> □ 国分寺崖線の緑の景観が連続するような配置とする。 □ 壁面の位置の連続性や適切な隣棟間隔の確保など、周辺の街並みに配慮した配置とする。 □ 敷地内や周辺に歴史的な資源や残すべき自然などがある場合には、これらを生かした配置とする。
高さ・規模	<ul style="list-style-type: none"> □ 高さは、崖線の緑や周辺建築物群のスカイラインとの調和を図り、著しく突出した高さの建築物は避ける。特に、崖線の樹木に隣接する敷地では崖線の低地部から見たときに、崖線の台地部の樹木の最高高さを超えないよう工夫する。 □ 周辺の主要な眺望点（道路・河川・公園など）からの見え方に配慮し、国分寺崖線の景観との一体性や調和を図る。
形態・意匠・色彩	<ul style="list-style-type: none"> □ 形態・意匠は、建築物自体のバランスだけでなく、国分寺崖線の緑や周辺の街並みとの調和を図る。 □ 外壁は、長大な壁面を避けるなど、圧迫感の軽減を図る。 □ 色彩は、別表2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。 □ 屋根・屋上に設備等がある場合は、建築物と一体的に計画するなど周囲からの見え方に配慮する。 □ 建築物に附帯する構造物や設備等は、建築物本体との調和を図る。
公開空地・外構・緑化	<ul style="list-style-type: none"> □ 国分寺崖線への日照や開放感のある視界を確保するよう配慮して、オープンスペースを確保し、隣接するオープンスペースと連続性を持たせる。 □ 敷地内はできる限り緑化を図り、周辺や崖線の緑と連続させる。また、屋上や壁面の緑化を積極的に検討する。 □ 緑化に当たっては、崖線の植生に調和した樹種を選定するとともに、植物

等	<p>の良好な生育が可能となるよう、植栽地盤を工夫する。</p> <ul style="list-style-type: none"> □ 敷地内に湧水などの水辺がある場合は、これらを生かした空間を形成するとともに保全を図る。 □ 夜間の景観を落ち着いたものにするため、宅地部や田園部の閑静な街並みでは、過度な照明を使用しない。 □ 外構計画は、敷地内のデザインのみを捉えるのではなく、隣接する敷地や道路など、周辺の街並みと調和を図った色調や素材とする。
---	--

図表 2-17 景観形成基準のイメージ



2) 工作物の建設等

■届 出 行 為：工作物の新設、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更

■工作物の種類と届出規模：次表のとおり

工作物の種類	届出規模
煙突、鉄柱、装飾塔、記念塔、物見塔その他これらに類するもの	高さ \geq 10m
昇降機、ウォーターシュート、コースターその他これらに類するもの（回転運動をする遊戯施設を含む。）	高さ \geq 10m又は築造面積 \geq 1,000㎡
製造施設、貯蔵施設、遊戯施設、自動車車庫（建築物であるものを除く。）その他これらに類するもの	高さ \geq 10m又は築造面積 \geq 1,000㎡
墓園その他これに類するもの	区域面積 \geq 3,000㎡

■景観形成基準：次表のとおり

	景観形成基準
配置	□ 計画敷地や周辺に寺社や記念碑などの歴史的資源や樹木などの残すべき自然がある場合は、これらの資源が周辺の公共施設（道路・河川・公園）から眺望できるような配置とする。
規模	□ 崖線の低地部から崖線の緑が眺望できるような配置や規模とし、崖線の連続性を確保する。
高さ	□ 周辺建築物群のスカイラインとの調和を図り、崖線の台地部の高さから著しく突出した高さの工作物は避ける。
色彩・形態・意匠	□ 色彩は、別表2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（ただし、コースターなどの遊戯施設で、壁面と認識できる部分をもたない工作物を除く。）。 □ 崖線の低地部から見たときに、崖線の緑や周辺建築物と調和する形態・意匠とする。
外構・緑化等	□ 宅地部や田園部の閑静な街並み、崖線の低地部から視界に入る場所では、過度な照明を使用しない。 □ 緑化を行うに当たっては、崖線の植生に適した樹種を選定し、崖線の景観形成に寄与すること。 また、植樹は、崖線の台地側から見たときに工作物への視界を遮るような配置とする。 □ 敷地内や屋上・壁面の緑化を推進し、緑豊かで落ち着きのある景観形成を図る。

3) 開発行為

■届出行為：都市計画法第4条第12項に規定する開発行為

(主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更)

■届出規模：開発区域の面積 $\geq 3,000$ ㎡

■景観形成基準：次表のとおり

	景観形成基準
土地利用	<input type="checkbox"/> 事業地内外の緑が、崖線、周辺市街地の緑、公園や散策路と一体となる緑のネットワークが形成できる計画とする。 <input type="checkbox"/> 事業地に設置するオープンスペースは、崖線の緑と連続する配置とする。 <input type="checkbox"/> 計画敷地内や周辺に寺社や記念碑などの歴史的資源や樹木などの残すべき自然がある場合は、これらを生かした計画とする。 <input type="checkbox"/> 不整形な残地は、緑地などとして活用する。
造成等	<input type="checkbox"/> 崖線の大幅な改変を避け、長大な擁壁や法面等が出現しないようにする。 <input type="checkbox"/> 擁壁や法面では壁面緑化などを行い、圧迫感の軽減を図る。
緑化	<input type="checkbox"/> 事業地内はできる限り緑化を図り、周辺や崖線の景観との調和を図り、潤いのある空間を創出する。 <input type="checkbox"/> 緑化に当たっては、崖線の植生に調和した樹種を選定する。

4) 土地の開墾、土石の堆積、水面の埋立て等

■届出行為と届出規模：次表による

届出行為	届出規模
土地の開墾、土石の採取、鉱物の採掘その他の土地の形質の変更	造成面積 $\geq 3,000$ ㎡
屋外における土石・廃棄物・再生資源・その他の物件の堆積	造成面積 $\geq 3,000$ ㎡
水面の埋立て又は干拓	造成面積 $\geq 3,000$ ㎡

■景観形成基準：次表のとおり

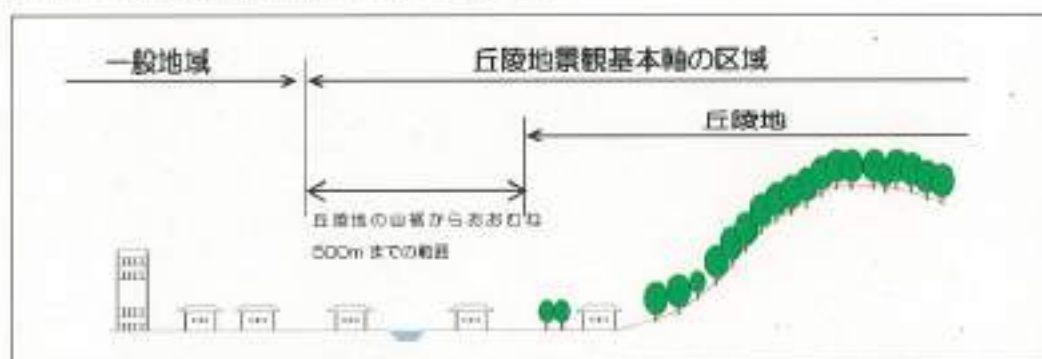
	景観形成基準
造成等	<input type="checkbox"/> 事業地内外の緑が、崖線、周辺市街地の緑、公園や散策路と一体となる緑のネットワークが形成できる計画とする。 <input type="checkbox"/> 崖線の大幅な改変を避け、長大な擁壁や法面等が出現しないようにする。 <input type="checkbox"/> 埋立て等の最高高さが崖線の台地部の最高高さを超えないようにする。 <input type="checkbox"/> 崖線斜面での造成等はできる限り避ける。やむを得ず、尾根や斜面で造成等を行う場合は、法面緑化などの修景を行う。
緑化	<input type="checkbox"/> 事業地内はできる限り緑化を図り、周辺の街並みや崖線の景観との調和を図り、潤いある空間を創出する。 <input type="checkbox"/> 緑化に当たっては、崖線の植生と調和した樹種を選定する。

(6) 丘陵地景観基本軸

① 基本軸区域（対象範囲）

丘陵地景観基本軸の区域は、丘陵地の山裾からおおむね 500m までの周辺地域が丘陵地と一体となって景観を作り出している区域とする。

図表 2-18 丘陵地景観基本軸と一般地域の関係



図表 2-19 丘陵地景観基本軸の位置



※ 本図は、おおむねの区域を示したものである。

② 景観特性

- この丘陵地軸は、関東山地から丘陵地、台地、低地へと連続する地形の一つである。東京西部の関東山地から武蔵野台地に指状に突き出した、標高 100m から 300m までの緩やかな傾斜の狭山、加治、長湫、五日市、加住、八王子、多摩の緑豊かな丘陵群から構成される。
- これらの丘陵群は、武蔵野台地を縁取る山並みとして、多摩地域を象徴する景観の一つとなっている。
また、丘陵地の尾根筋は、優れた眺望点となっている。
- 丘陵の間には中小の河川が入り込んで数多くの谷戸が形成され、そこに集落が発達し、里山と呼ばれる特有の景観を生み出している。集落ごとに、神社や寺などが造られ、現在でも歴史的・文化的景観資源となっている。
- 自然公園や丘陵地の公園など、豊かな自然が多く残されており、都心に近接したレクリエーションエリアとして、都民が自然に親しめる場所となっている。
- 都市化の波を受けて、都市開発による自然の改変がこの地域の景観を大きく変貌させている。



八王子市長沼付近



日野市平山付近

③ 景観形成の目標

丘陵地の特性である尾根筋の緑や里山景観を保全しながら、都市開発によりつくられていく新しい景観を、豊かな自然を有する丘陵地の景観特性に調和したものとなるよう形成を図る。

④ 景観形成の方針(景観法第8条第3項)

1) 丘陵地の緑の景観を保全し、東京の骨格的な景観を形成

主要な尾根筋や丘陵斜面の緑の連続性を保全し、丘陵地にふさわしい景観の維持と、東京の骨格的な景観を形づくる丘陵地の景観形成を進める。

2) 丘陵地の緑に続く緑豊かな市街地の景観を形成

丘陵地の緑、市街地及び公園、緑道、河川、街路樹などの緑との連続性に配慮する。自然保護条例や自然公園条例など、緑地保全に関する諸制度と連携し、これら

の緑と丘陵地の緑が一体となった景観形成を進める。

また、丘陵地に接した地域では、丘陵地への眺望を生かした景観形成を進める。

3) 丘陵地の特性や歴史的・文化的資源を生かした景観の形成

尾根や谷戸といった多様な地形や、寺や神社などの多様な景観資源を生かした景観形成を進める。

また、新しい事業が、これらの地域の歴史的な雰囲気や特性を損なわないよう配慮する。

4) 地域のまちづくりと連携した景観の形成

ニュータウン事業などのまちづくりと連携して、丘陵地の緑と住宅が調和した景観形成に努める。

⑤ 良好な景観形成のための行為の制限に関する事項
(景観法第8条第2項第2号)

丘陵地景観基本軸内で次に掲げる行為をしようとする者は、あらかじめ、景観法及び東京都景観条例に基づき、知事に対して届出（国の機関又は地方公共団体が行う行為については通知）を行うものとする。

届出対象行為の種類、規模及び景観形成基準は、次に示すとおりとする。

1) 建築物の建築等

■届出行為：建築物の新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更

■届出規模：建築物の高さ \geq 10m

■景観形成基準(景観法第8条第4項第2号)：次表のとおり

	景観形成基準
配置	<ul style="list-style-type: none"> □ 丘陵地の山裾から丘陵地への眺望を妨げないような配置とする。 □ 壁面の位置の連続性や適切な隣棟間隔の確保など、丘陵地の景観を生かした街並みに配慮した配置とする。 □ 敷地内や周辺に歴史的な資源や残すべき自然などがある場合は、これらの資源が周辺の公共施設（道路・河川・公園など）から眺望できるような配置とする。
高さ・規模	<ul style="list-style-type: none"> □ 高さは、丘陵地の山並みや周辺建築物群のスカイラインとの調和を図り、著しく突出した高さの建築物は避ける（ただし「都市開発諸制度活用方針」^{*1}に定める都心等拠点地区、一般拠点地区^{*2}における建築物を除く。）。特に、丘陵地に隣接する敷地では、隣接する丘陵地の樹木の最高高さを超えないものとする。 □ 丘陵地の山裾から丘陵地の緑が眺望できるような規模とする。
形態・意匠・色彩	<ul style="list-style-type: none"> □ 形態・意匠は、建築物自体のバランスだけでなく、丘陵地の緑や周辺の街並みとの調和を図る。 □ 外壁は、長大な壁面を避けるなど、圧迫感の軽減を図る。 □ 色彩は、別表2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。 □ 屋根・屋上に設備等がある場合は、建築物と一体的に計画するなど周囲からの見え方に配慮する。 □ 建築物に附帯する構造物や設備等は、建築物本体との調和を図る。
公開空地	<ul style="list-style-type: none"> □ 敷地内に積極的に丘陵地へ向けた開放感のあるオープンスペースを確保し、隣接するオープンスペースと連続性を持たせる。

*1 都市開発諸制度活用方針：「新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針」のこと。都市開発諸制度の戦略的活用を図る目的で定められた（平成15年6月東京都都市計画局決定）。

*2 都心等拠点地区、一般拠点地区：八王子、立川などの核都市や八王子ニュータウン、多摩センター地区などが定められている。

<p>・ 外構 ・ 緑化 等</p>	<p>□ 既存の緑を保全するとともに、敷地内はできる限り緑化を図り、周辺や丘陵地の緑と連続させる。 また、屋上や壁面の緑化を積極的に検討する。</p> <p>□ 緑化に当たっては、丘陵地の植生に適した樹種を選定するとともに、植物の良好な生育が可能となるよう、植栽地盤を工夫する。</p> <p>□ 湧水や水辺を保全し、自然との触れ合いの場などとして生かす。</p> <p>□ 夜間の景観を落ち着きあるものにするため、宅地部や田園部の閑静な街並みでは、過度な照明を使用しない。</p> <p>□ 外構計画は、敷地内のデザインのみを捉えるのではなく、隣接する敷地や道路など、周辺の街並みと調和を図った色調や素材とする。</p>
------------------------------------	---

2) 工作物の建設等

■届出行為：工作物の新設、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更

■工作物の種類と届出規模：次表のとおり

工作物の種類	届出規模
煙突、鉄柱、装飾塔、記念塔、物見塔その他これらに類するもの	高さ \geq 10m
昇降機、ウォーターシュート、コースターその他これらに類するもの（回転運動をする遊戯施設を含む。）	高さ \geq 10m
製造施設、貯蔵施設、遊戯施設、自動車車庫（建築物であるものを除く。）その他これらに類するもの	高さ \geq 10m
墓園その他これに類するもの	区域面積 \geq 3,000 m ²

■景観形成基準：次表のとおり

	景観形成基準
配置	<ul style="list-style-type: none"> □ 計画敷地内や周辺に、寺社や記念碑などの歴史的資源や残すべき自然などがある場合は、これらの資源が周辺の公共施設（道路・河川・公園など）から眺望できるような配置とする。
高さ・規模	<ul style="list-style-type: none"> □ 丘陵地の山裾から丘陵地の緑が眺望できるような規模とし、丘陵地の山並みの連続性を確保し、尾根線を分断させない。 □ 周辺建築物群のスカイラインとの調和を図り、尾根線の最高高さを超えるような、著しく突出した高さの工作物は避ける。
色彩・形態・意匠	<ul style="list-style-type: none"> □ 色彩は、別表2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（ただし、コースターなどの遊戯施設で、壁面と認識できる部分をもたない工作物を除く。）。 □ 丘陵地の山裾から見たときに、丘陵地の緑や周辺建築物と調和する形態・意匠とする。
外構・緑化等	<ul style="list-style-type: none"> □ 宅地部や田園部の閑静な街並みや丘陵地の山裾から視界に入る場所では、過度な照明を使用しない。 □ 緑化を行うに当たっては、丘陵地の植生に適した樹種を選定し、周辺の景観と調和を図る。 また、植樹は丘陵地の山裾側から見たときに、工作物への視界を遮るような配置とする。 □ 既存の緑を保全するとともに、敷地内や屋上・壁面の緑化を推進し、緑豊かで落ち着いた景観形成を図る。

3) 開発行為

■届出行為：都市計画法第4条第12項に規定する開発行為

(主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的
で行う土地の区画形質の変更)

■届出規模：開発区域の面積 \geq 3,000㎡

■景観形成基準：次表のとおり

	景観形成基準
土地利用	<input type="checkbox"/> 丘陵地の変化に富んだ地形を生かした区画とするなど、丘陵地の景観特性を生かした土地利用計画とする。 <input type="checkbox"/> 事業地内外の緑が、丘陵地、周辺市街地の緑、公園や散策路と一体となる緑のネットワークが形成できる計画とする。 <input type="checkbox"/> 計画敷地内やその周辺に寺社や記念碑などの歴史的資源や樹木などの残すべき自然がある場合は、これらを生かした計画とする。 <input type="checkbox"/> 不整形な残地は、緑地などとして活用する。
造成等	<input type="checkbox"/> 丘陵地の大幅な改変を避け、長大な擁壁や法面等が出現しないようにする。 <input type="checkbox"/> 尾根や斜面での造成等は、できる限り避ける。やむを得ず、尾根や斜面で造成等を行う場合は、法面緑化などを行い、修景に努める。
緑化	<input type="checkbox"/> 事業地内は、既存の緑を保全するとともに、できる限り緑化を行い、周辺や丘陵地の景観との調和を図り、潤いのある空間を創出する。 <input type="checkbox"/> 緑化に当たっては、丘陵地の植生に調和した樹種を選定する。

4) 土地の開墾、土石の堆積、水面の埋立て等

届出行為	届出規模
土地の開墾、土石の採取、鉱物の採掘その他の土地の形質の変更	造成面積 \geq 3,000 m ²
屋外における土石・廃棄物・再生資源・その他の物件の堆積	造成面積 \geq 3,000 m ²
水面の埋立て又は干拓	造成面積 \geq 3,000 m ²

■届出行為と届出規模：次表のとおり

■景観形成基準：次表のとおり

景観形成基準	
造成等	<ul style="list-style-type: none"> □ 事業地内外の緑が、丘陵地、周辺市街地の緑、公園や散策路と一体となる緑のネットワークが形成できる計画とする。 □ 丘陵地の大幅な改変を避け、長大な擁壁や法面等が出現しないようにする。 □ 埋立ての最高高さが、周囲の尾根線の最高高さを超えないようにする。 □ 尾根や斜面での造成等は、できる限り避ける。やむを得ず、尾根や斜面で造成等を行う場合は、法面緑化などを行い、修景に努める。
緑化	<ul style="list-style-type: none"> □ 事業地内は既存の緑を保全するとともに、できる限り緑化を図り、周辺や丘陵地の景観との調和を図り、潤いのある空間を創出する。

図表 2-20 景観形成基準のイメージ

