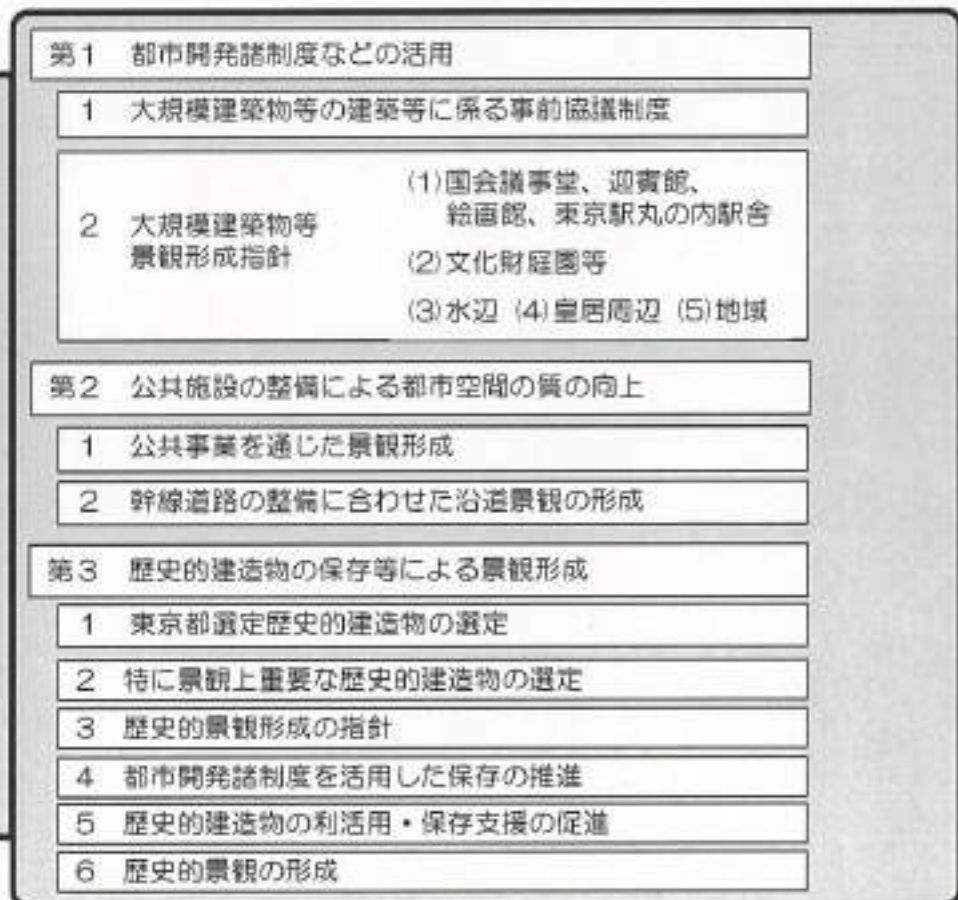


第3章 都市づくりと連携した景観施策の展開

施策の体系

【第1章】東京らしい景観の形成

【第3章】都市づくりと連携した景観施策の展開



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^{*1}（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} 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
- ・ 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項の容積率許可

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。

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。

図表 3-1 事前協議の主体と協議の時期

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

*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針基準（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續に当たり、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

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に基づく検討委員会の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

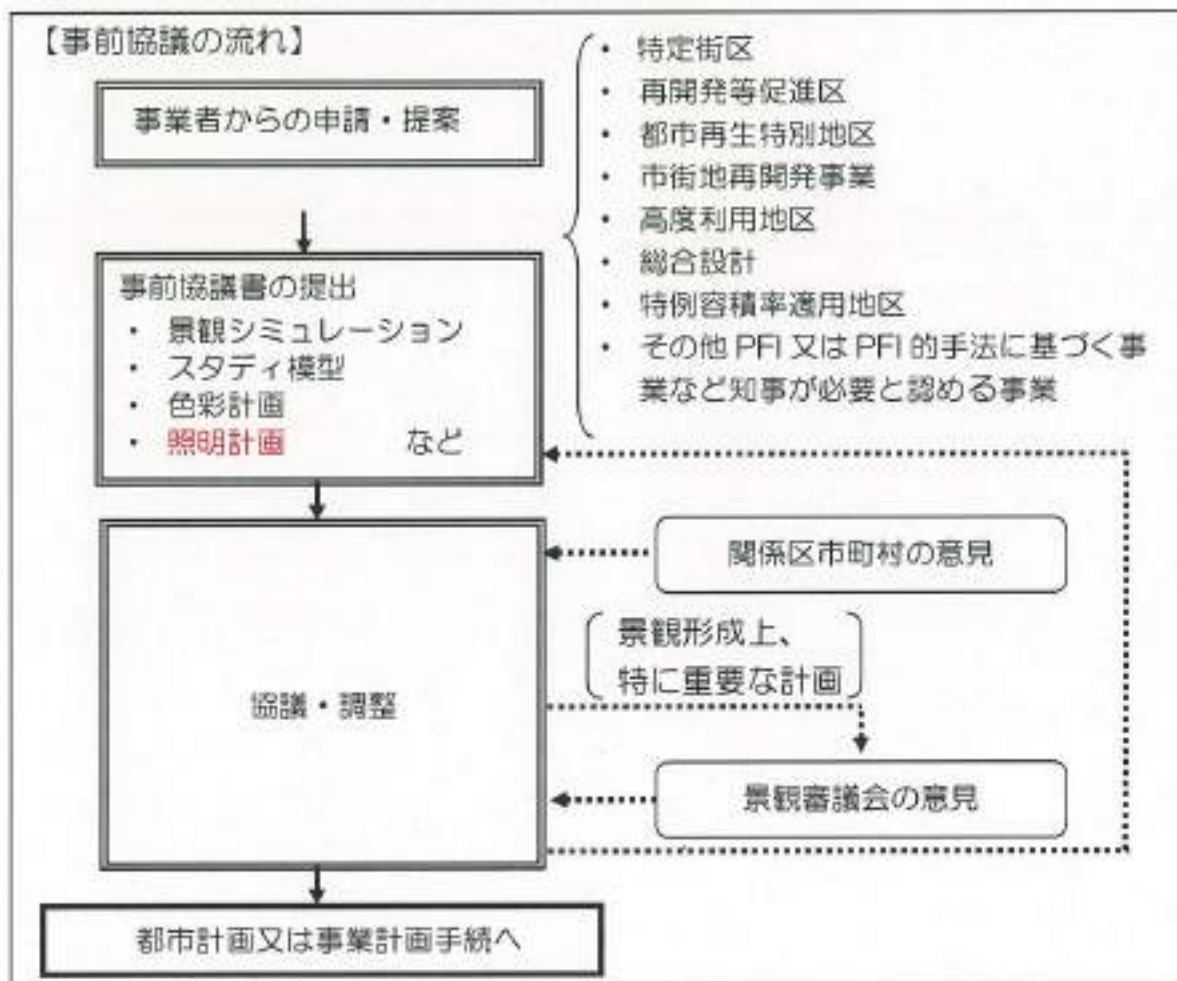
④ 協議方法

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。

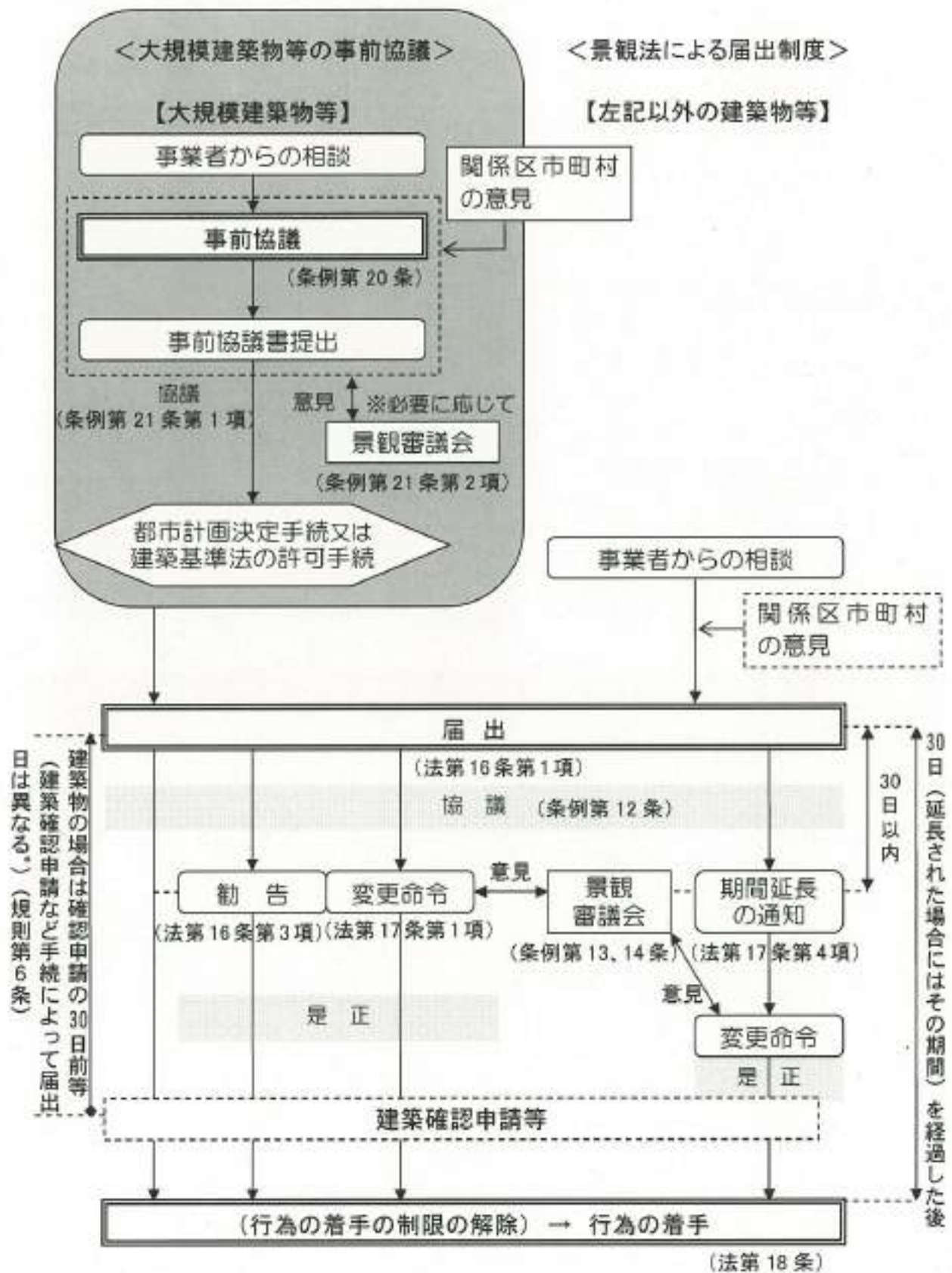
また、「大手町・丸の内・有楽町地区」において、上記の都市開発手法を活用する場合は、個別建替検討会^{*1}の30日前までに事前協議を行う。

図表 3-2 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

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3-3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」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3-3の景観形成基準に加え、別に定める基準に適合しなければならない。

また、「(5)地域の個性を生かした景観誘導」を行う区域については、図表3-3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3-3 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、巻末別表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。 □ 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。 □ 照明の目的と周辺環境に応じて、適切な照度（水平面・鉛直面）、輝度、色温度、演色性の照明を使用し、光の質の向上を図る。 □ 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

	<p>場合は、それらを効果的に演出する照明を行う。</p> <p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> □ 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。ただし、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。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。 □ 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。 <p>また、オフィス等の窓面の内側からの過度な漏れ光を抑制する。</p>
屋外広告物等 ※	<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。 □ 不快なまぶしさを生じさせないように、周辺環境に応じて適切な輝度を設定する。 □ 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と認められる場合は、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。 □ 壁面広告物は、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物は使用しない。 □ ビル名の文字などを表示する壁面広告物は、高さを3m以下、長さをおおむね壁面幅の1/3以下とする。
その他	<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、図表3-1を参照。

(1) 国会議事堂、迎賓館、絵画館、東京駅丸の内駅舎の眺望の保全に関する景観誘導

① 目的

我が国の近代化の過程で、首都東京の象徴性を意図して造られた建築物は、その周辺を含め、今日も風格ある景観を形成している。この指針は、これらの建築物を中心とした眺望が保全されるよう、当該建築物の周辺で計画される建築物等の規模、色彩等を適切に誘導することを目的とする。

② 保全対象建築物

保全対象建築物は、次のとおりとする。

- ・ 国会議事堂
- ・ 迎賓館（赤坂離宮）
- ・ 明治神宮聖徳記念絵画館
- ・ 東京駅丸の内駅舎



国会議事堂



迎賓館（赤坂離宮）



明治神宮聖徳記念絵画館



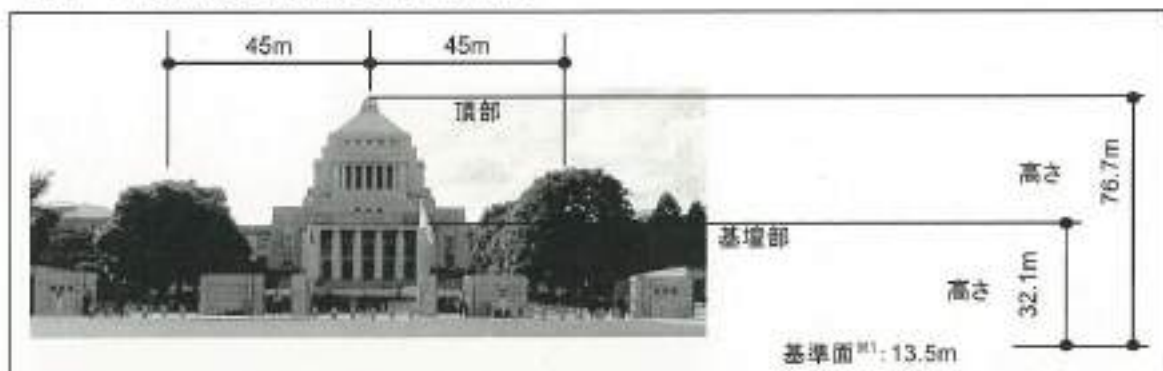
東京駅丸の内駅舎

③ 定義及び対象建築物ごとの概要

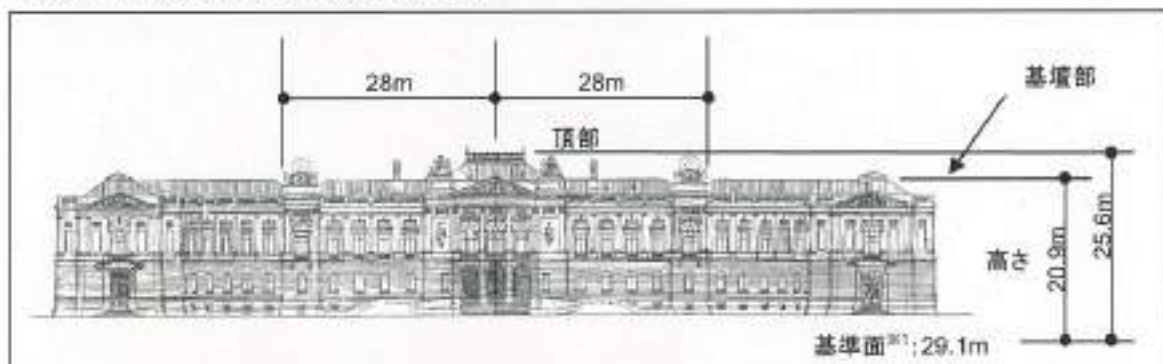
用語の定義及び保全対象建築物の概要は、次のとおりとする。

- ・ 眺望地点：保全対象建築物の正面を眺望する当該保全対象建築物ごとに定める緯度及び経度の近傍に位置する地点
- ・ 頂部：眺望地点から保全対象建築物を眺望した場合における当該保全対象建築物外観の正面中央に位置する屋根又はドームの部分
- ・ 基壇部：眺望地点から保全対象建築物を眺望した場合における当該保全対象建築物の頂部の両側に位置する建築物の部分

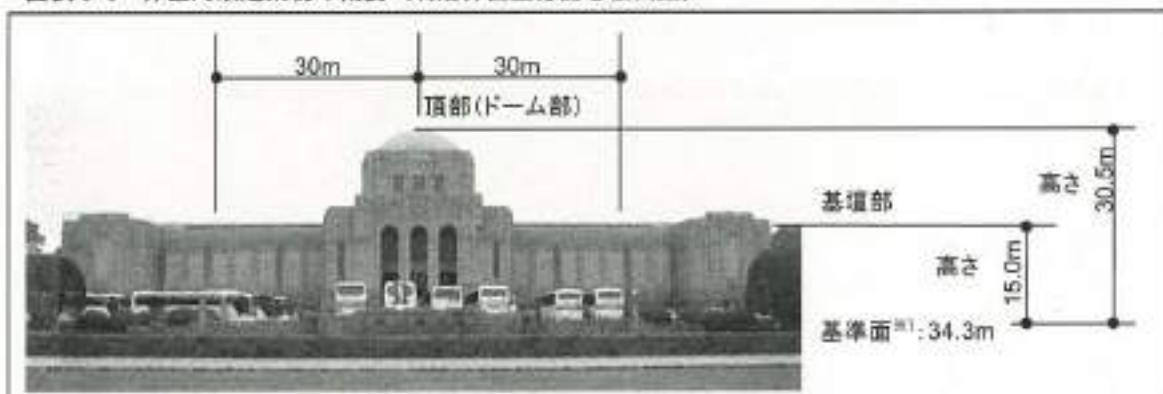
図表 3-4 保全対象建築物の概要（国会議事堂）



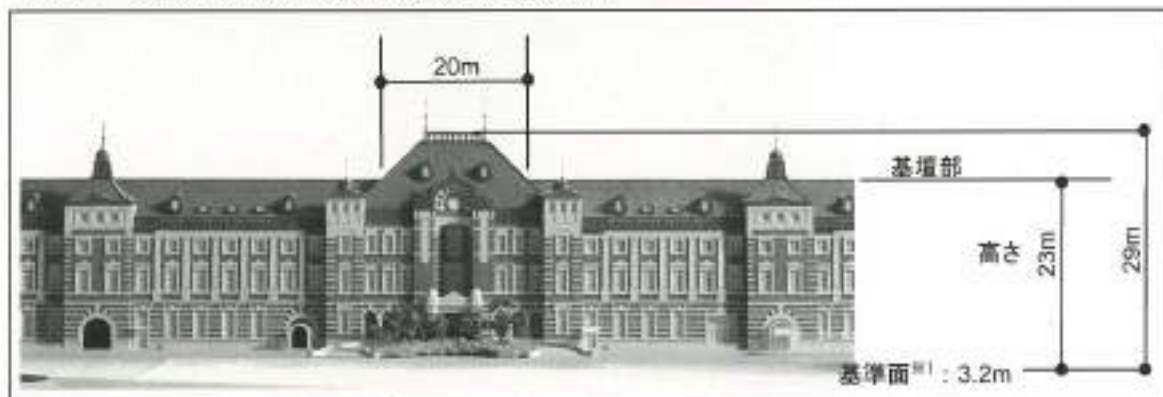
図表 3-5 保全対象建築物の概要（迎賓館）



図表 3-6 保全対象建築物の概要（明治神宮聖徳記念絵画館）



図表 3-7 保全対象建築物の概要（東京駅丸の内駅舎）



*1 基準面は、東京湾平均海面（T.P.）とする。

④ 眺望地点及び景観誘導区域

各保全対象建築物に係る眺望地点は、図表 3-8の保全対象建築物の区分に従い、(い)欄に掲げる緯度及び経度の近傍に位置し、道路の路面から 1.5mの高さにある地点とする。



国会議事堂
北緯 35 度 40 分 36 秒
東経 139 度 44 分 57 秒



迎賓館(赤坂離宮)
北緯 35 度 41 分 01 秒
東経 139 度 43 分 45 秒



明治神宮聖徳記念絵画館
北緯 35 度 40 分 18 秒
東経 139 度 43 分 15 秒



東京駅
北緯 35 度 40 分 55 秒
東経 139 度 45 分 44 秒

対象建築物に係る景観誘導区域は、図表 3-8 の保全対象建築物の区分に従い、(ろ)欄に掲げる各区域とする。(詳細図面は図表 3-9 参照)

図表 3-8 眺望地点及び景観誘導区域

保全対象 建築物	(い)：眺望地点	(ろ)：景観誘導区域		
		A区域	B区域	C区域
国会議事堂	北緯 35 度 40 分 36 秒 東経 139 度 44 分 57 秒 (内堀通りと六本木通りが 交差する国会前交差点付近)	国会議事堂頂 部からおおむ ね 1 km の範 囲	国会議事堂頂 部からおおむ ね 1 km ~ 2 km の範囲	国会議事堂頂 部からおおむ ね 2 km ~ 4 km の範囲
迎賓館(赤坂離宮)	北緯 35 度 41 分 01 秒 東経 139 度 43 分 45 秒 (若葉東公園北側入口付近)	迎賓館頂部か らおおむね 1 km の範囲	迎賓館頂部か らおおむね 1 km ~ 2 km の範囲	迎賓館頂部か らおおむね 2 km ~ 4 km の範囲
明治神宮 聖徳記念 絵画館	北緯 35 度 40 分 18 秒 東経 139 度 43 分 15 秒 (青山通りと都道 4 1 4 号 が交差する青山通り交差点 付近)	明治神宮聖徳 記念絵画館頂 部からおおむ ね 1 km の範 囲	明治神宮聖徳 記念絵画館頂 部からおおむ ね 1 km ~ 2 km の範囲	明治神宮聖徳 記念絵画館頂 部からおおむ ね 2 km ~ 4 km の範囲
東京駅丸 の内駅舎	北緯 35 度 40 分 55 秒 東経 139 度 45 分 44 秒 (行幸通りと日比谷通りが 交差する付近)	東京駅頂部か らおおむね 1 km の範囲		東京駅頂部か らおおむね 1 km ~ 2 km の範囲

※座標値は世界測地系平面直角座標系第 9 系による。

⑤ 大規模建築物等の建築等に係る景観形成基準

1) 基準適用建築物の各部分の高さの考え方

- 図表 3-8 に規定する景観誘導区域内における基準適用建築物の各部分の高さは、A区域においては、保全対象建築物に係る眺望地点と基壇部の各部分をつなぐ線を超えてはならない。ただし、当該眺望地点から見て、当該保全対象建築物の頂部の反対側に位置することにより、当該眺望地点から見えない部分については、この限りでない。
- 図表 3-8 に規定する景観誘導区域内における基準適用建築物の各部分の高さは、B区域においては、保全対象建築物に係る眺望地点と頂部をつなぐ線を超えてはならない。

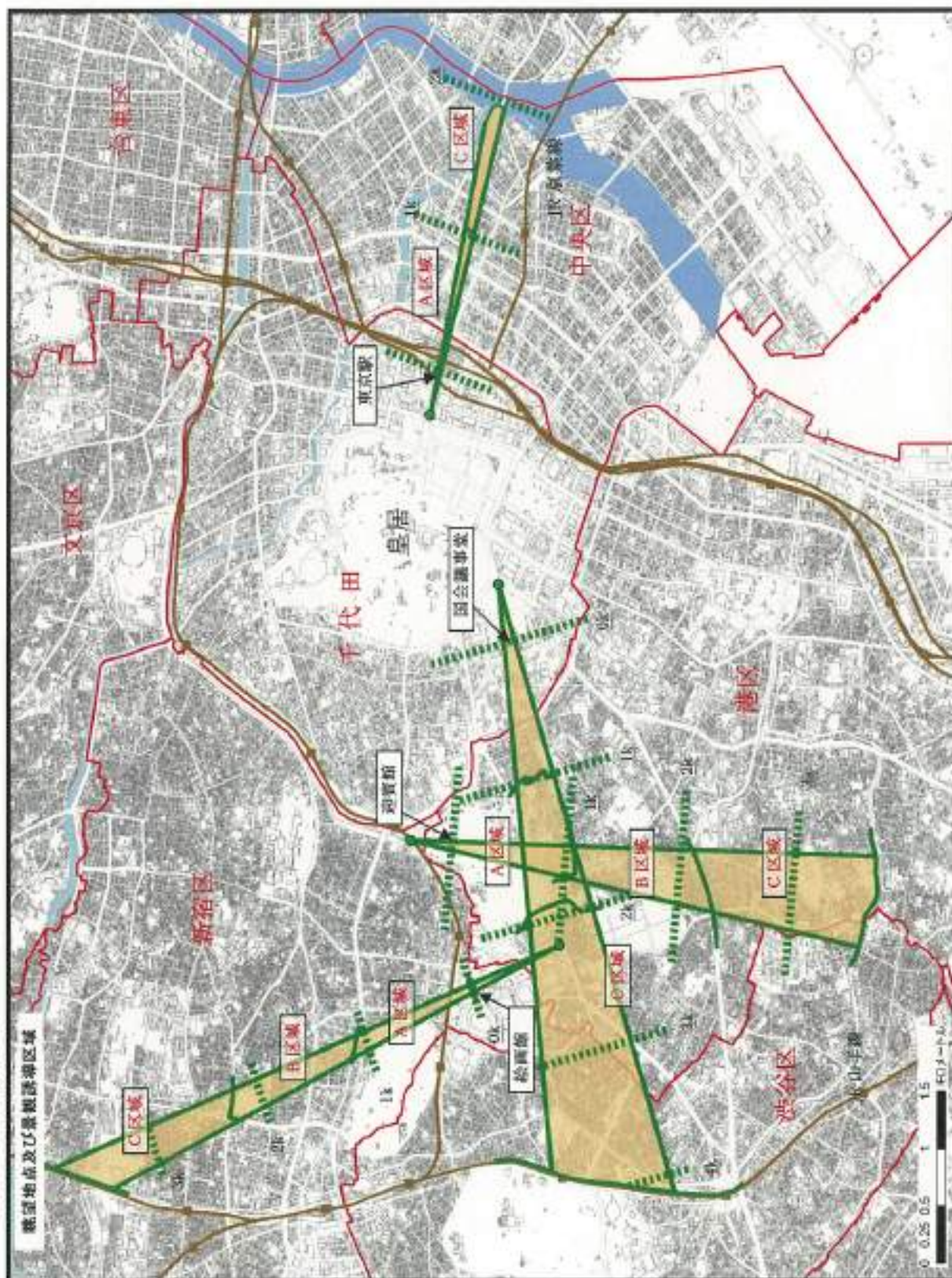
2) 基準適用建築物の色彩

図表 3-8 に規定する景観誘導区域内における基準適用建築物の色彩は、巻末別表 2 の色彩基準に適合すること。

3) 屋外広告物の表示

図表 3-8 に規定する景観誘導区域内における基準適用建築物に設置される屋外広告物は、眺望地点から見える範囲内に表示しない。

図表 3-9 景観誘導区域



(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 3-10、図表 3-11、図表 3-12 及び図表 3-13）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

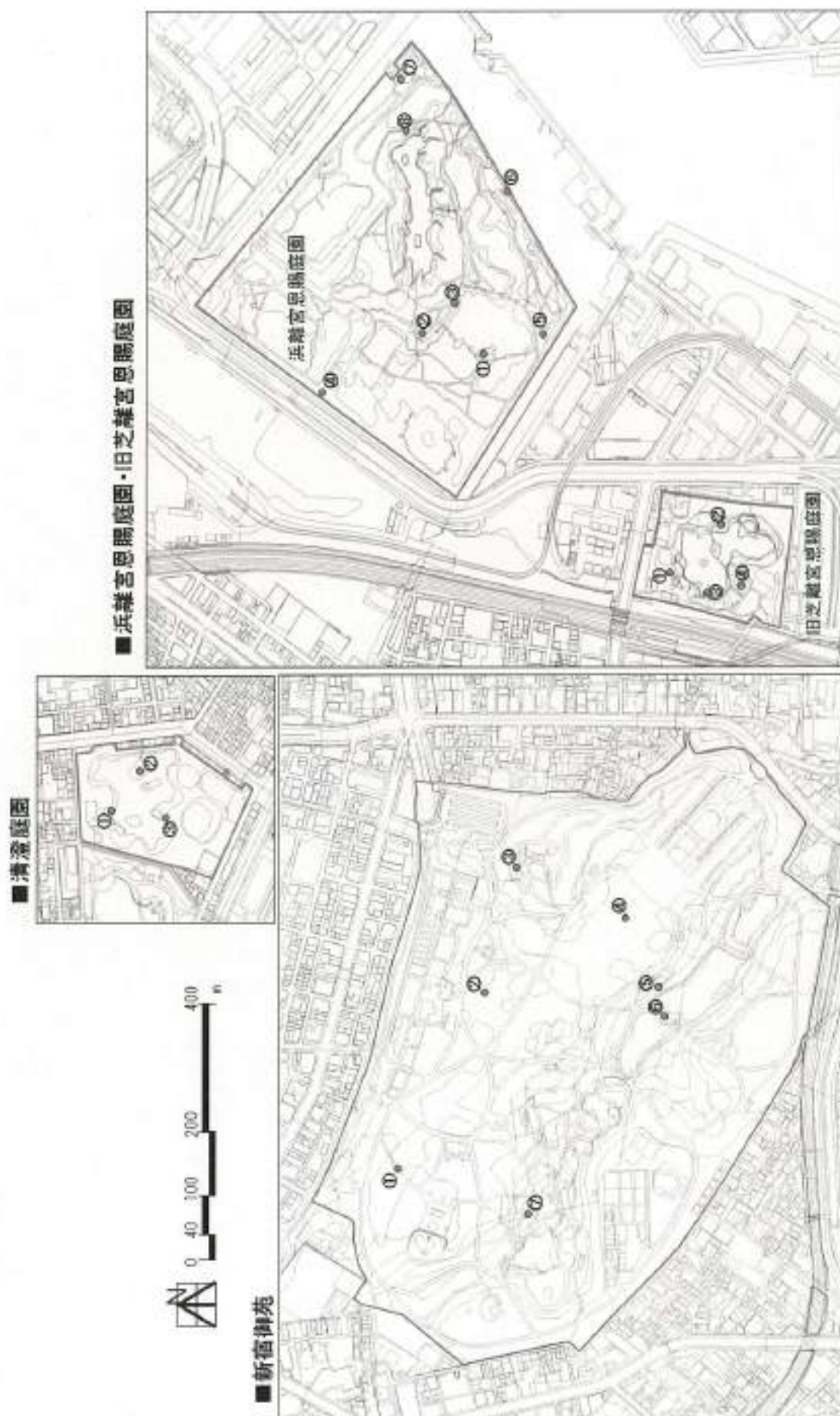
各保全対象庭園に係る景観誘導区域は、各保全対象庭園の外周線からおおむね 1 km までの範囲とする（図表 3-14、図表 3-15、図表 3-16、図表 3-17、図表 3-18、図表 3-19、図表 3-19、図表 3-20 及び図表 3-21）。

④ 大規模建築物等の建築等に係る景観形成基準

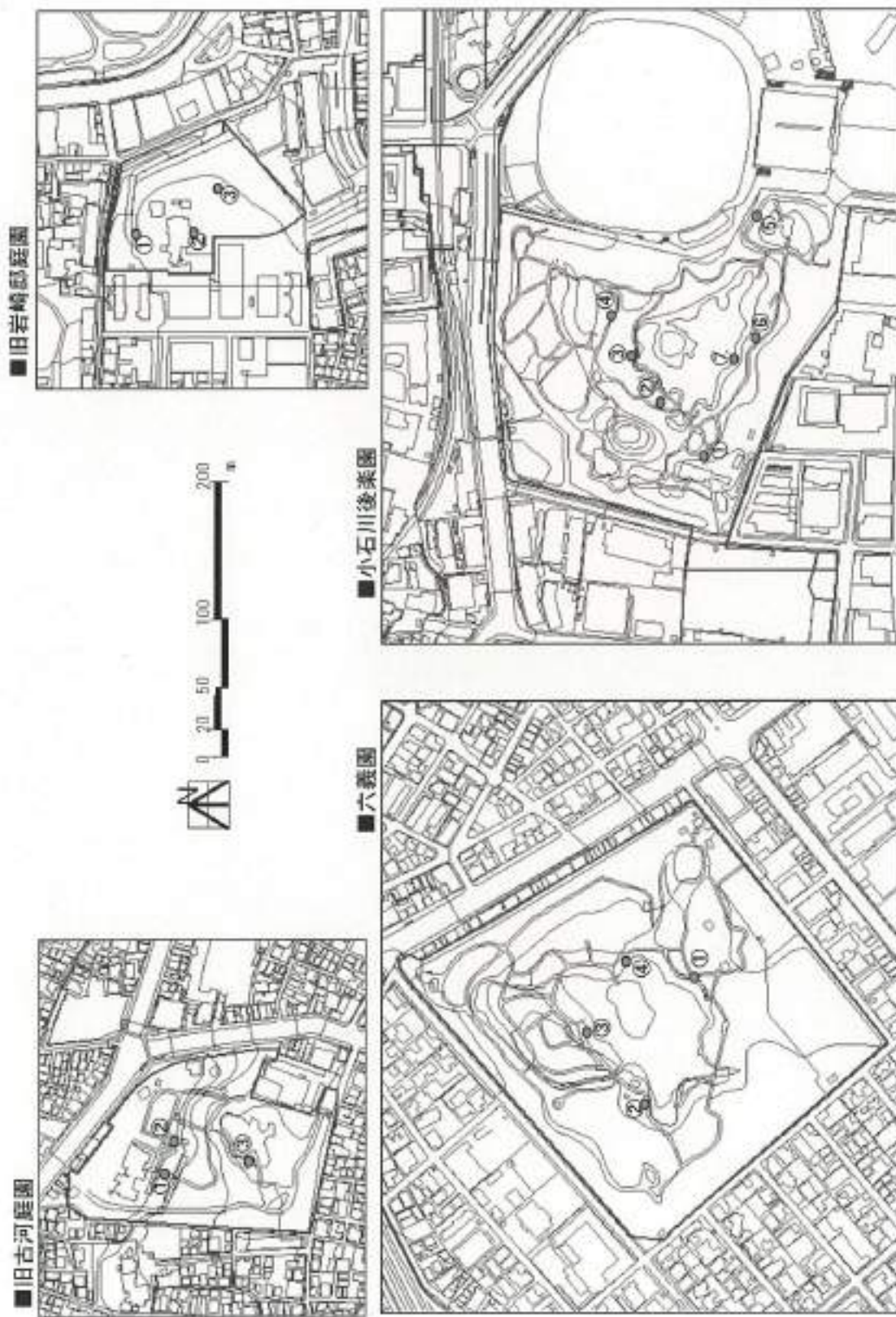
景観形成基準は図表 3-3 大規模建築物等の建築等に係る景観形成基準、文化財庭園等景観形成特別地区の景観形成基準とする。

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 3-10 眺望地点①



図表 3-11 眺望地点②



※ 本図は、おおむねの位置を示したものである。

図表 3-12 眺望地点③

■小石川植物園



■殿ヶ谷戸庭園



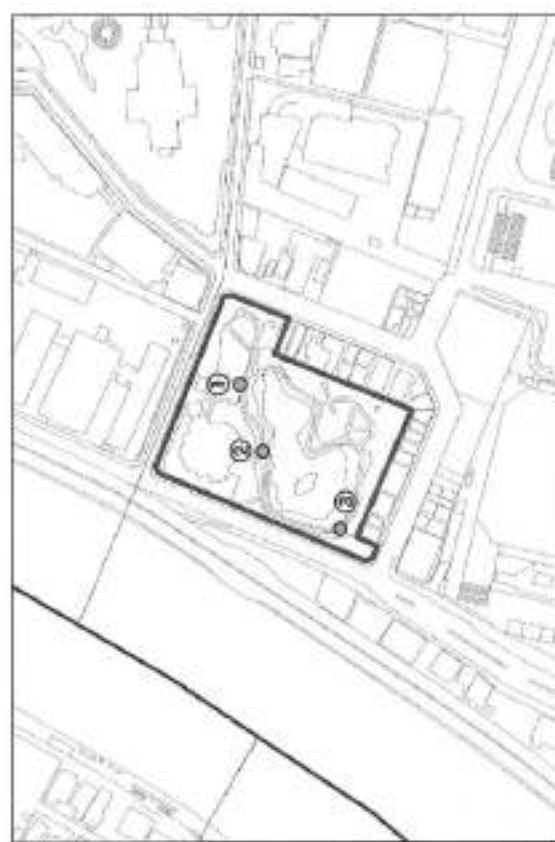
※ 本図は、おおむねの位置を示したものである。

図表 3-13 眺望地点④

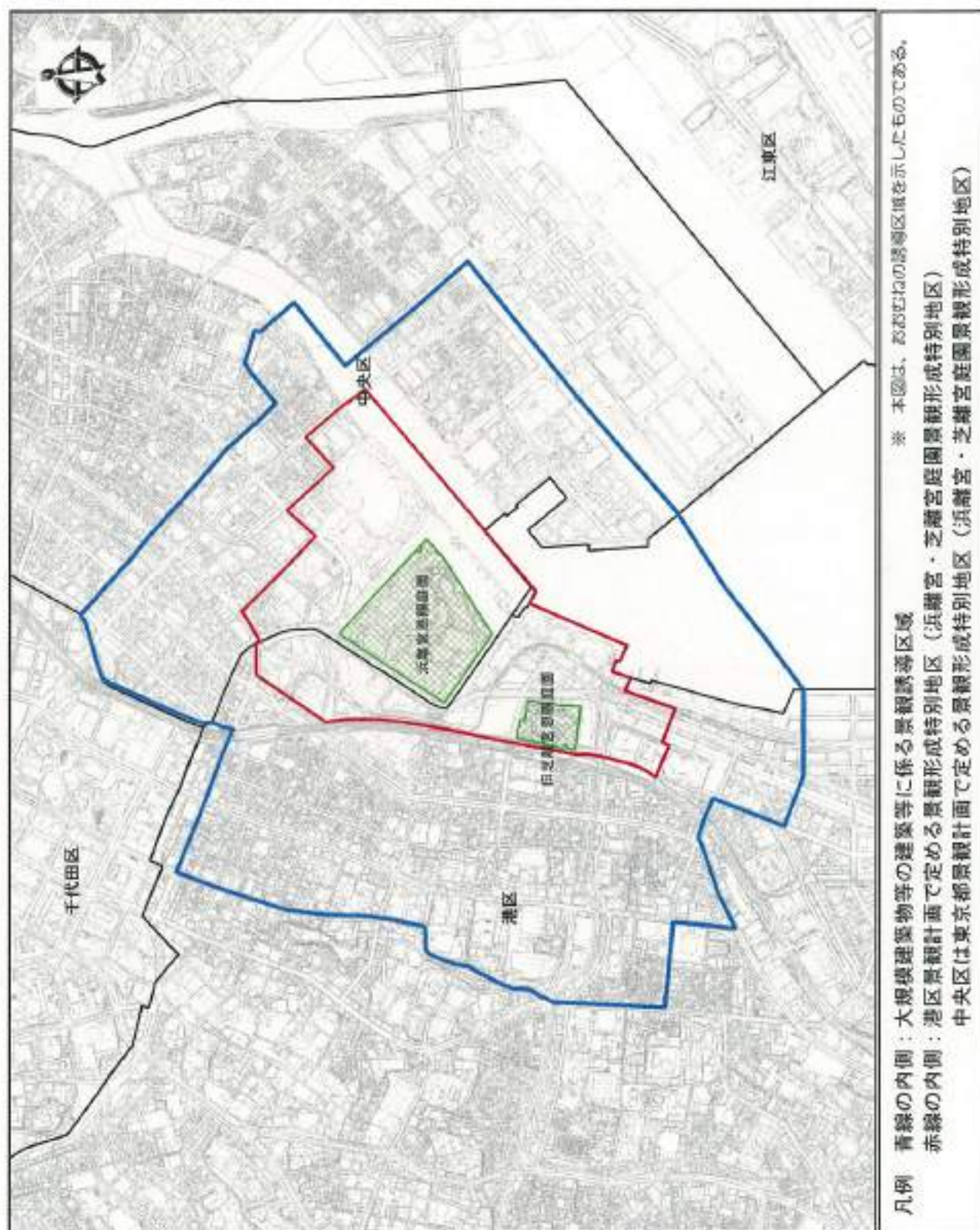
■向島百花園



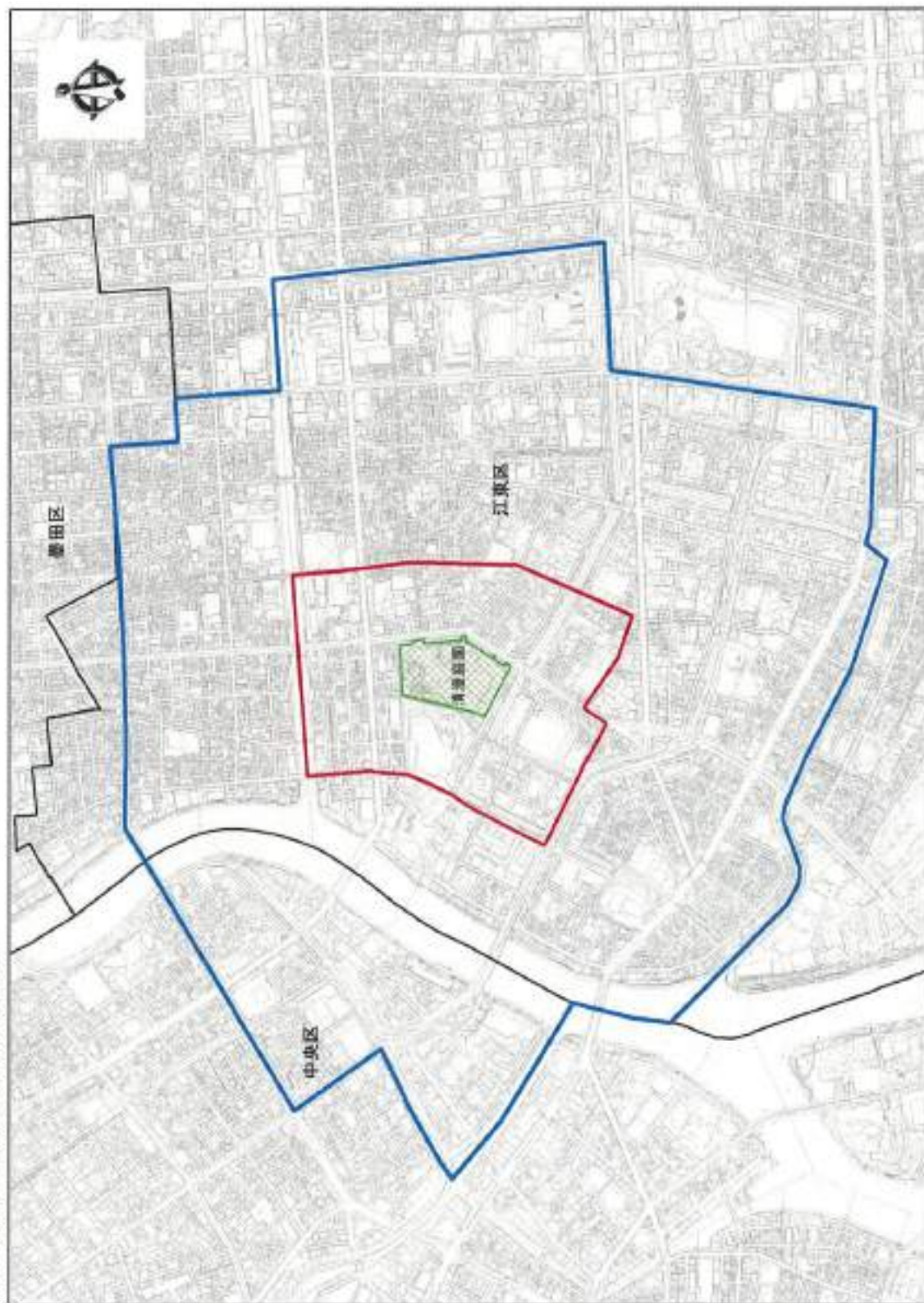
■旧安田庭園



図表 3-14 浜離宮恩賜庭園、旧芝離宮恩賜庭園周辺の景観誘導区域



図表 3-15 清澄庭園周辺の景観誘導区域

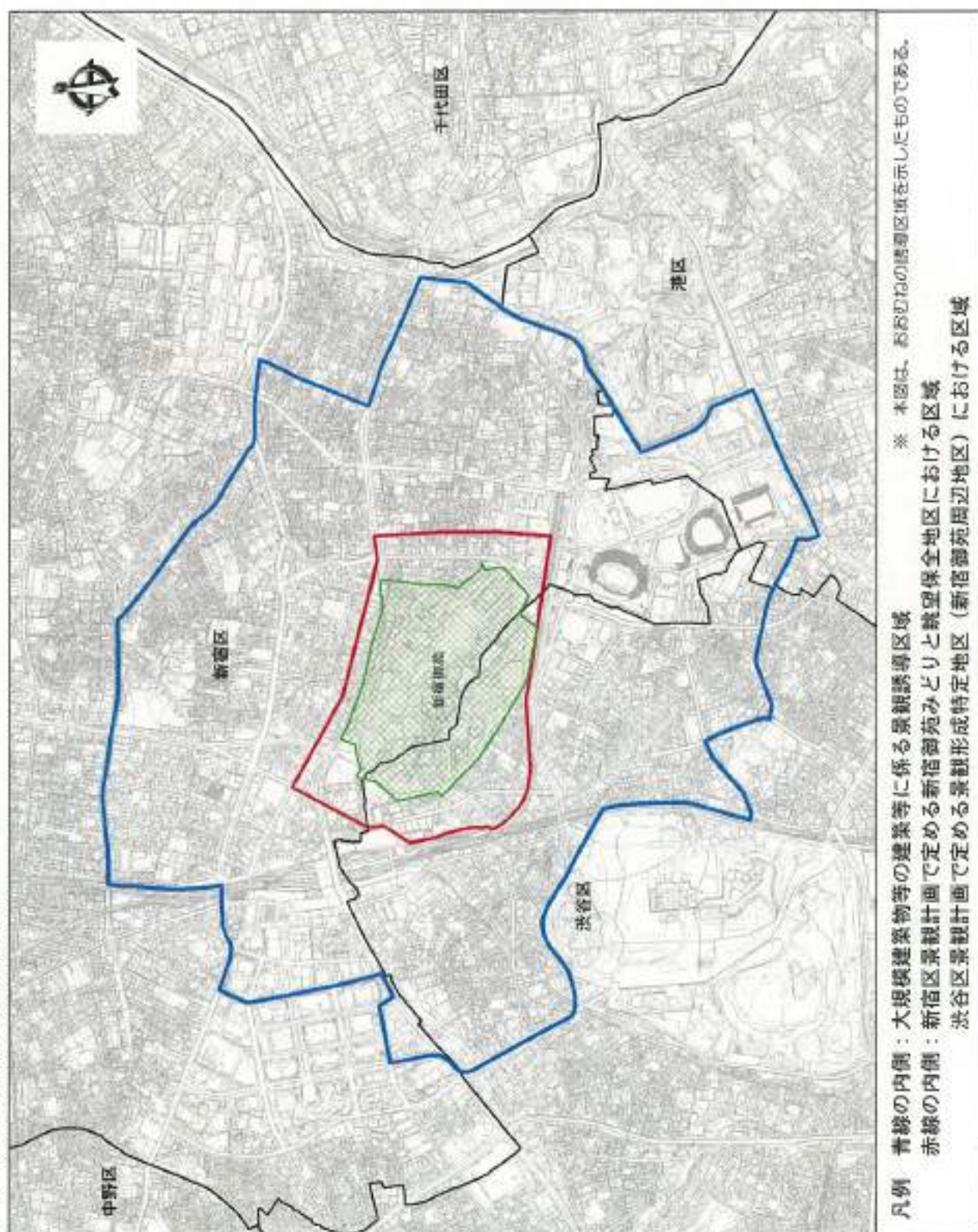


凡例 青線の内側：大規模建築物等の建築等に係る景観誘導区域

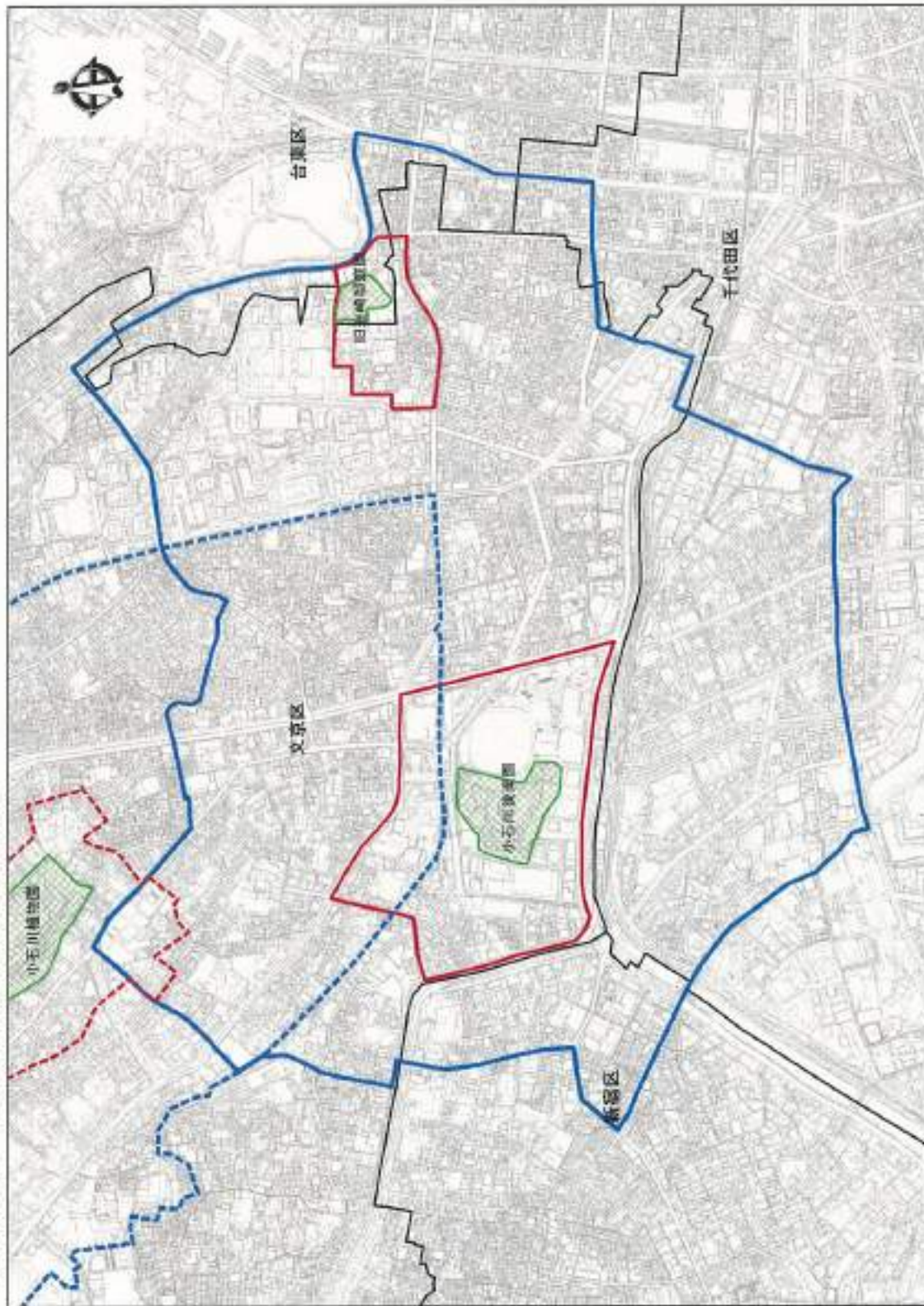
赤線の内側：江東区景観形成特別地区（清澄庭園景観形成特別地区）

※ 本図は、おおむねの誘導区域を示したものである。

図表 3-16 新宿御苑周辺の景観誘導区域



図表 3-17 小石川後楽園・旧岩崎邸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

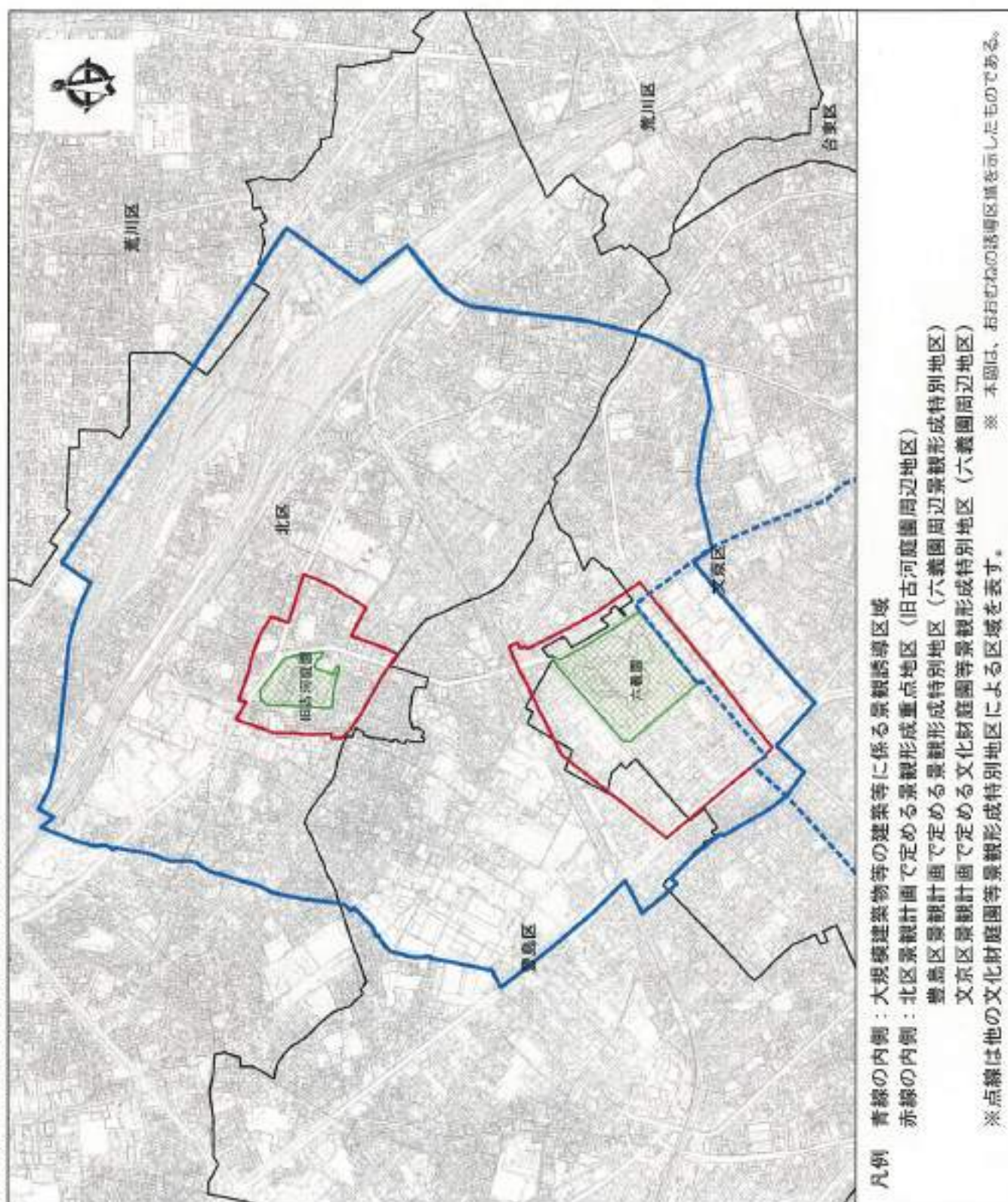
赤線の内側：文京区景観計画で定める文化財庭園等景観形成特別地区（小石川植物園周辺地区・旧岩崎邸庭園周辺地区）

台東区景観計画で定める景観形成特別地区（旧岩崎邸庭園）

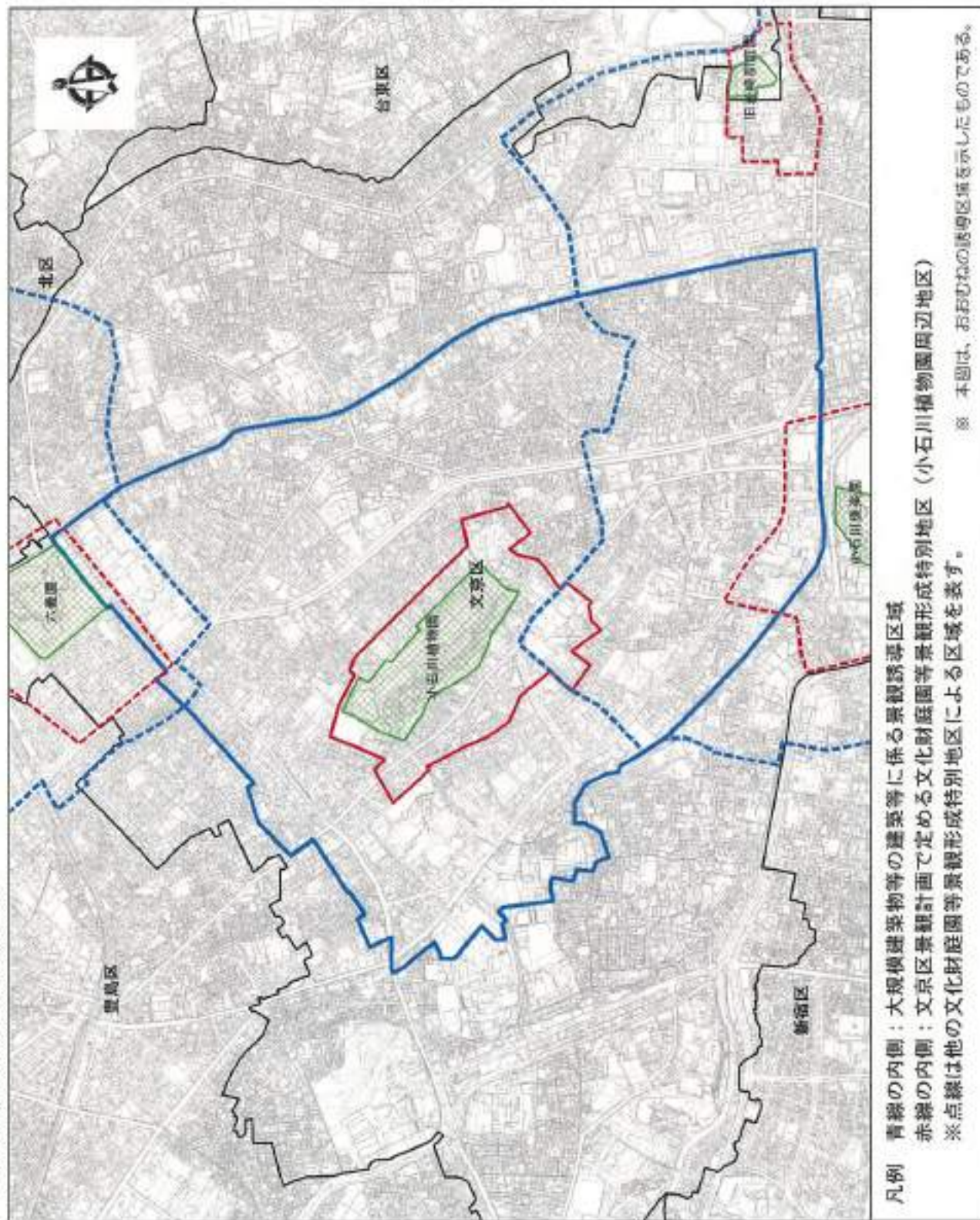
※点線は他の文化財庭園等景観形成特別地区による区域を表す。

※ 本図は、おおむねの誘導区域を示したものである。

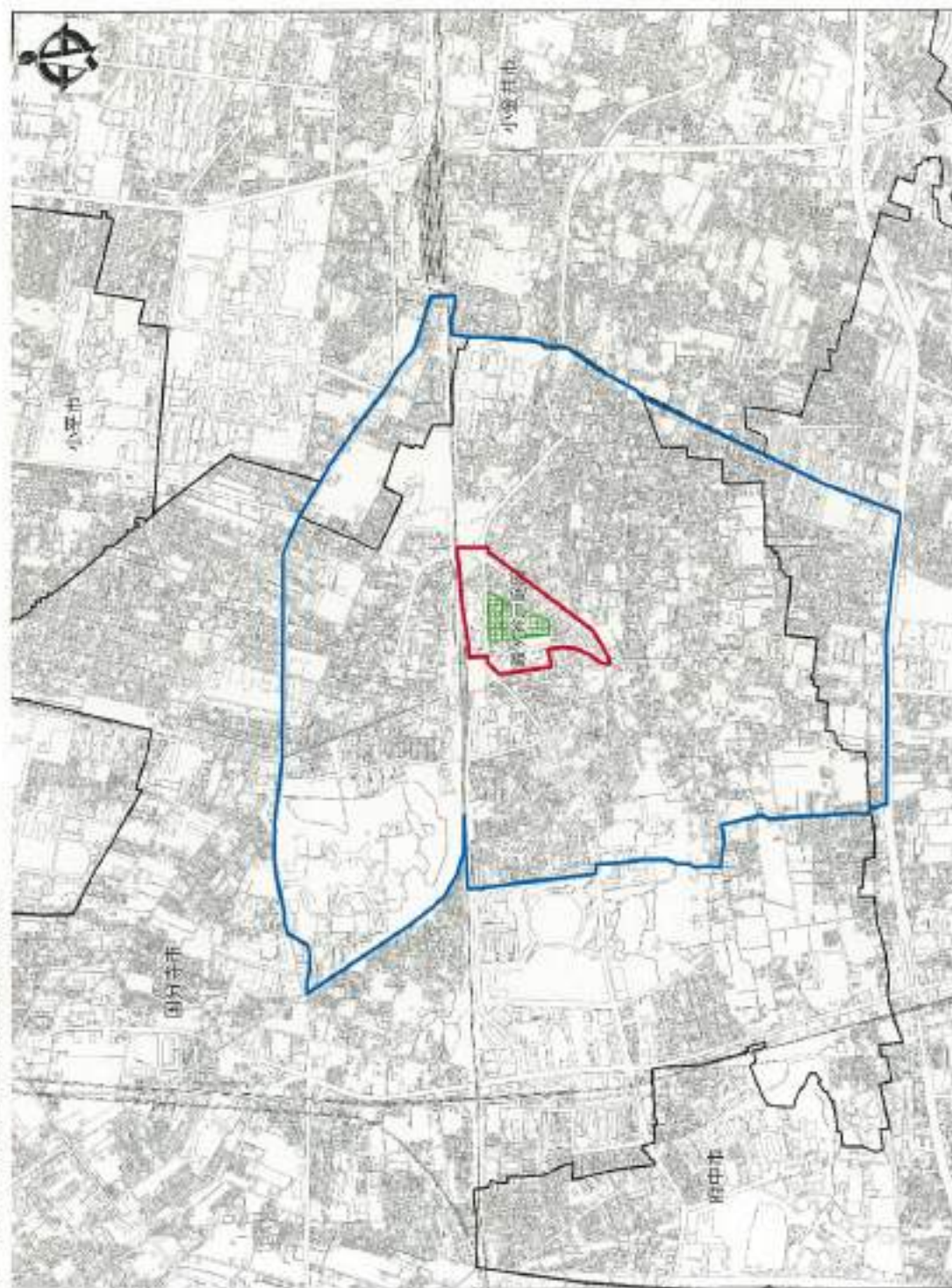
図表 3-18 六義園・旧古河庭園周辺の景観誘導区域



図表 3-19 小石川植物園周辺の景観誘導区域



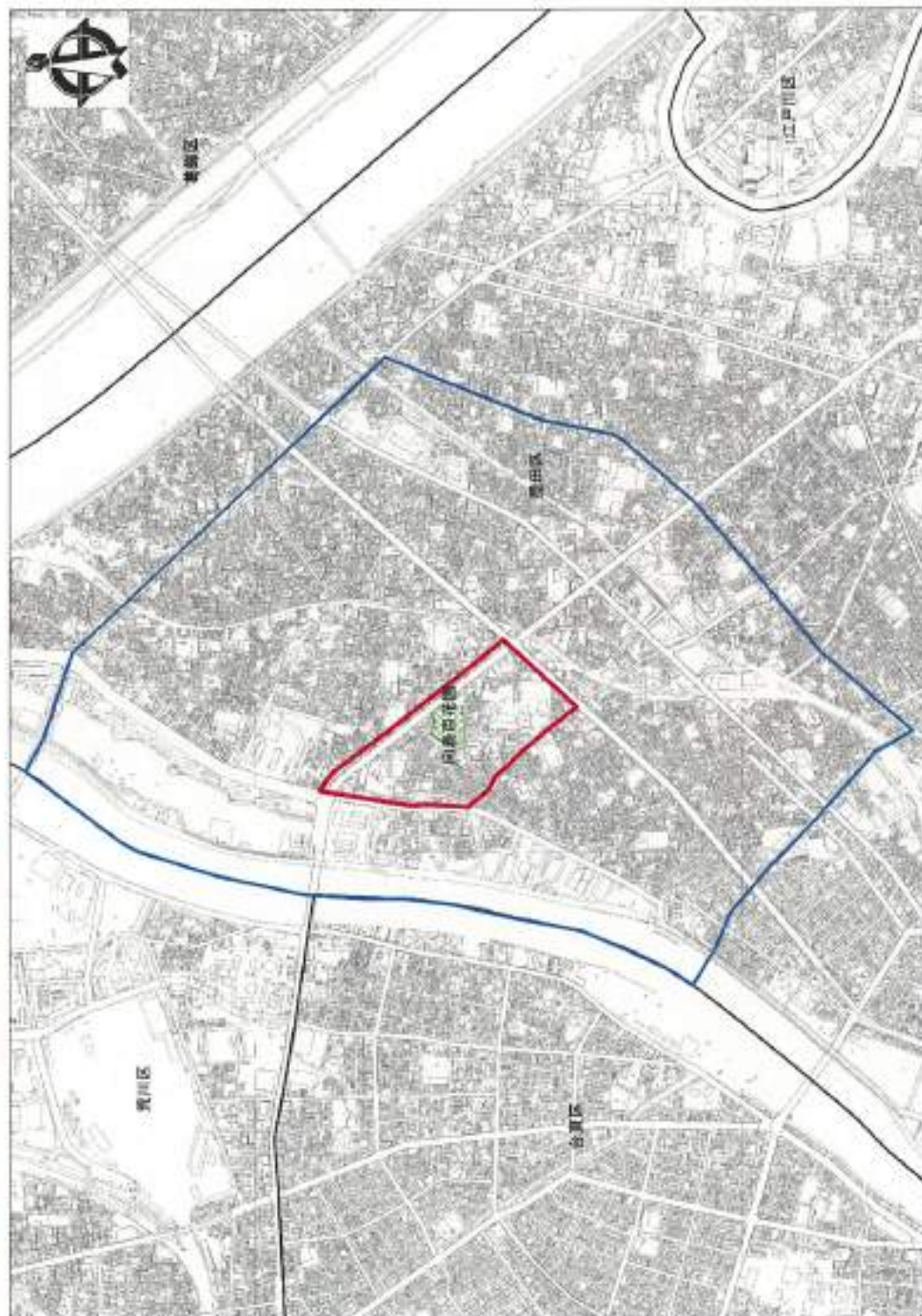
図表 3-20 殿ヶ谷戸庭園周辺の景観誘導区域



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
赤線の内側：殿ヶ谷戸庭園景観形成特別地区

※ 本図は、おおむねの誘導区域を示したものである。

図表 3-21 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

赤線の内側：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 3-22 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

赤線の内側：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。

(3) 水辺からの眺望に配慮した景観誘導

① 目的

水辺の散策路や水上バスなど、水際や水上からの視点に配慮し、水辺を生かした建築物等を適切に誘導することにより、美しく潤いのある水辺景観を形成することを目的とする。

② 景観誘導区域

景観誘導区域は、水辺景観形成特別地区の区域とする。

③ 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 3-3 大規模建築物等の建築等に係る景観形成基準及び水辺景観形成特別地区の景観形成基準とする。

事業者は、水辺からの見え方について検討を行い、水際や水上など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提出するものとする。

(4) 皇居周辺の風格ある景観誘導

① 目的

豊かな水と緑を抱える皇居周辺地域は、江戸城下の骨格を継承し、我が国の近現代化の過程で首都を象徴する建築物が造られ、二重橋周辺や濠を見通す眺望など、外国の首都と比べても遜色のない見事な景観を備えている。

我が国の歴史と文化を醸し出す、風格ある皇居周辺地域の美しい景観を保存再生し、国民共通の財産として後世に伝えていくことが、我々に課せられた責務である。

都は、文化財庭園等周辺などにおける景観誘導の取組に加え、周辺の景観に与える影響が大きい大規模建築物等を対象として、新たに皇居周辺地域にふさわしい景観形成を進めていく。

我が国の政治経済機能の中核も立地する皇居周辺地域における活発な都市づくり活動を適切に誘導し、緑や水辺など、皇居周辺地域の優れた景観を保全するとともに、それらと調和し、世界に誇れる首都東京の顔づくりに貢献する良質なデザインによる大規模建築物等の実現を促進することにより、首都東京の魅力の向上を図っていく。



二重橋前交差点（二重橋方面への眺望）



桜田門（大手町・丸の内方面への眺望）



半蔵門交差点近く（霞が関方面への眺望）

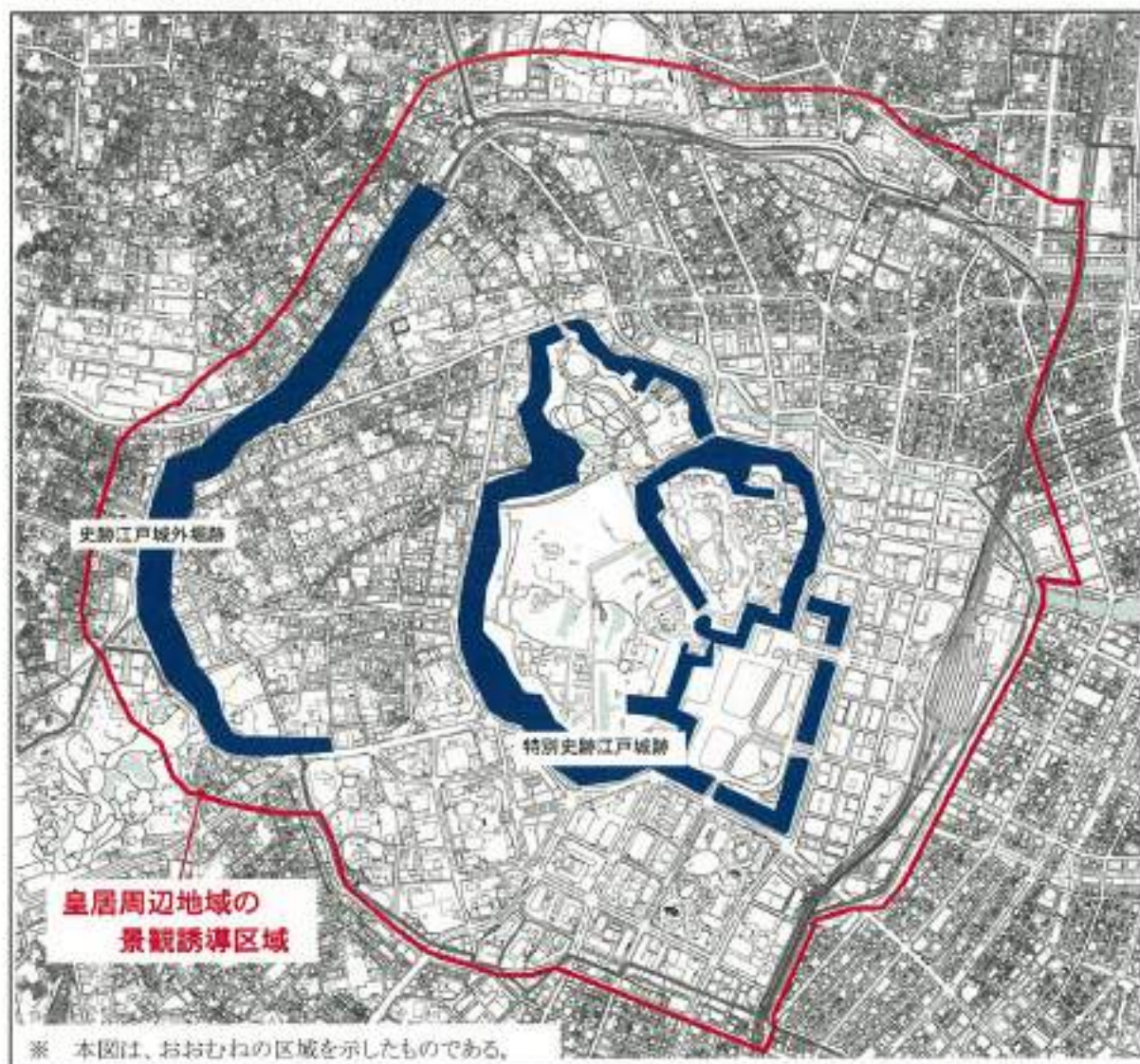


北詰橋門（麹町・番町方面への眺望）

② 景観誘導区域

景観誘導区域は、特別史跡江戸城跡及び史跡江戸城外堀跡を含み、一体的に首都としての風格ある景観形成を図る区域とする。

図表3-23 皇居周辺地域の景観誘導区域



③景観形成の目標

— 首都東京の顔としてふさわしい世界に誇れる景観の形成 —

都心における広大な「皇居の森」を核として、江戸城のたたずまいを残す内濠の水と緑と調和した風格ある景観を保全し、首都東京の顔として世界に誇れる美しい景観を形成する。

④景観形成方針

1) 歴史・文化を生かし首都の風格を際立たせる

首都東京が有する歴史性と象徴性を併せ持った風格あるランドマークや眺望景観、歴史・文化・自然資源と調和した、首都の風格を際立たせる景観形成を進める。

2) 皇居の緑や水辺と調和した眺望景観を保全する

皇居周辺地域に建つ建築物群においては、皇居等を中心に緩やかなすり鉢状のスカイラインを描くなど、皇居の水と緑との調和に配慮した高さ、規模、形態・意匠等にする。

3) 国の中枢を形創る

国の中核的機能を擁する地区として、常に「世界の視線」を意識しつつ、危機管理や環境持続性など今日的な課題に取り組み、成熟した東京を先鋭に印象付ける景観形成を進める。

4) 優れたデザインで首都の顔づくりに貢献する

個々の建築物等の高さ、配置、意匠等が、首都の顔となる風格ある都市景観の形成に貢献する。

5) 場所ごとの街並みの連続性、一体性を充実させる

計画的な大規模開発が進行している地区では、先行事業者等との一体的な景観形成に十分に配慮する。

また、地区特性を踏まえた建築物の規模・形態・意匠や緑の配置を進める。

⑤ 景観形成基準等

1) 景観形成基準等の基本的考え方

皇居周辺地域は、我が国の政治・経済・文化の中心として発展してきた、我が国の「象徴的空間」である。

この地域において、首都にふさわしい風格ある景観形成を図るため、景観形成基準及び建築物のデザイン評価指針を設定し、大規模建築物等の建築等に係る事前協議を行うこととする。

景観形成基準は、誘導区域内の地区ごとの景観特性に応じた良好な景観を誘導するための地区別の景観形成基準及び皇居周辺地域の水と緑と調和する落ち着いた色彩のある色彩を誘導するための色彩基準から構成され、誘導区域内において事前協議制度の対象となるすべての建築物に適用される。

建築物のデザイン評価指針は、皇居周辺地域において更に世界に誇れる首都の顔づくりに貢献する良質な建築デザインを誘導するための指針である。この指針は、皇居周辺地域の中でも、特に優れた景観特性を有する旧美観地区を含む内濠周辺の区域に立地を計画する大規模建築物等及び皇居周辺地域の中でも特に風格ある景観の保全に影響する大規模建築物等について適用される。



日比谷濠沿い（丸の内方面への眺望）



市ヶ谷橋（四ツ谷方面への眺望）

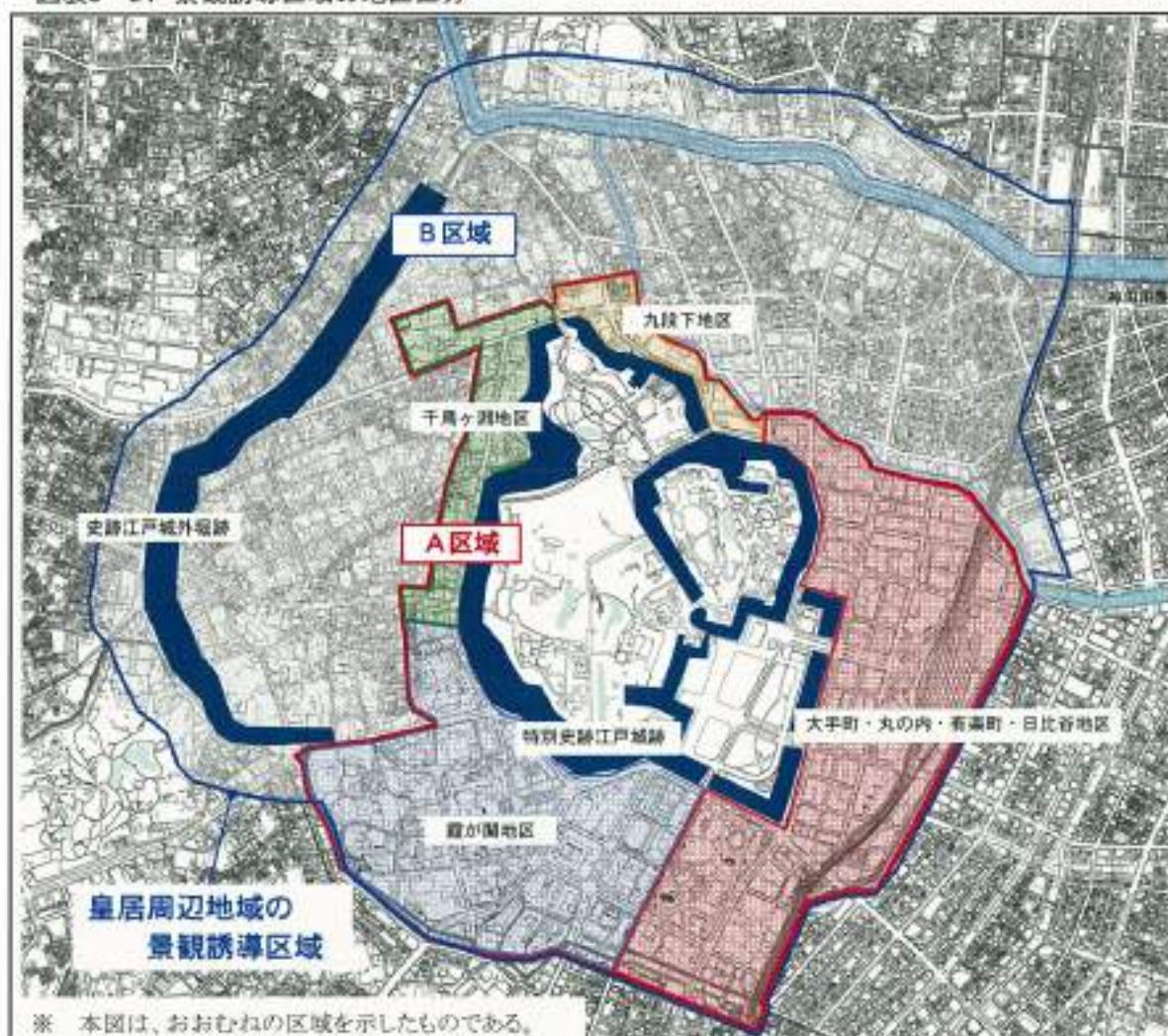
2) 景観形成基準

2-1) 地区別の景観形成基準

ア. 地区区分

皇居周辺地域を、都市計画上の位置付けや景観特性等により図表 3-24 のとおり区分する。

図表3-24 景観誘導区域の地区区分



A区域	特別史跡江戸城跡を中心に、旧美観地区区域を基本として設定し、更に、その中から景観特性を踏まえて以下の4地区に区分 <ul style="list-style-type: none"> ・ 大手町・丸の内・有楽町・日比谷地区 ・ 露が関地区 ・ 九段下地区 ・ 千鳥ヶ淵地区
B区域	史跡江戸城外堀跡の水と緑を始め、地域特性を一体的に生かして景観形成を推進していく観点から設定

イ. 地区別の景観形成基準

皇居周辺の風格ある景観形成を図るため、大規模建築物等の建築等に係る景観形成基準（図表 3-3）に加え、各地区の景観形成基準に適合させるものとする。

(A 区域)

○大手町・丸の内・有楽町・日比谷地区

皇居に隣接する象徴性と日本を代表する業務・交流機能を備え、わが国を代表する風格のある景観が形成されており、これまでの歴史の蓄積と新しい景観が共生する風格ある街並みの形成を図る。



皇居外苑（丸の内方面への眺望）

景観形成方針	景観形成基準
1. 歴史・文化を生かし、首都の風格を際立たせる	<input type="checkbox"/> 地区内に残る歴史的建造物の維持・保全に努めるとともに、その周辺ではこれらとの調和に配慮する。 <input type="checkbox"/> 日比谷通り等では、歴史的に継承されてきた 31m 程度の軒線の連続性確保により表情線を形成するとともに、高層部の壁面後退距離の確保に配慮する。
2. 皇居の緑や水辺と調和した眺望景観を保全する	<input type="checkbox"/> 皇居周辺の水と緑と一体となった空間の広がりや眺望確保を図るとともに、地区全体のスカイラインのまとまりや調和に配慮する。 <input type="checkbox"/> 濠、緑、石垣等から構成される特色ある眺望景観を保全するため、眺望点からの見え方に配慮する。
3. 国の中核を形創る	<input type="checkbox"/> 我が国を代表するビジネス拠点としての先端性かつ成熟性を表出するデザインに配慮する。
4. 優れたデザインで首都の顔づくりに貢献する	<input type="checkbox"/> 首都の風格にふさわしい質の高い建築物・外構のデザインに配慮する。 <input type="checkbox"/> 首都の顔づくりにふさわしい、風格と落ち着きのある魅力的な夜間景観の創出に配慮する。 <input type="checkbox"/> 建築物等の 3 階を超える部分又は地盤面からの高さが 10 m 以上の部分に設置する広告物については、皇居周辺の落ち着きのある景観を阻害しないよう、特段の配慮をする。
5. 場所ごとの街並みの連続性、一体性を充実させる	<input type="checkbox"/> 首都の風格形成に資するランドスケープデザインにより、緑の連続的なつながりに配慮する。 <input type="checkbox"/> 丸の内・有楽町周辺では、高層部を道路境界から後退させ、低層部の既存の軒線の連続性を保全・継承する。

○霞が関地区

皇居の水と緑と調和した、濠を見通す広がりのある眺望景観や皇居を中心とするすり鉢状のスカイライン形成により、我が国の行政、立法及び司法の中心地区にふさわしい風格ある景観を形成する。



桜田門（国会議事堂方面への眺望）

景観形成方針	景観形成基準
1. 歴史・文化を生かし、首都の風格を際立たせる	<ul style="list-style-type: none"> □ 国会議事堂、最高裁判所、桜田門をアイストップとする景観を形成する。 □ 国会議事堂、法務省旧本館などの歴史的建築物と調和した意匠・形態に配慮する。
2. 皇居の緑や水辺と調和した眺望景観を保全する	<ul style="list-style-type: none"> □ 内堀通り沿いの建築物は、連続的に変化する眺望に配慮した配置、高さ、形態とする。 □ 濠、緑、石垣等から構成される特色ある眺望景観を保全するため、眺望点からの見え方に配慮する。 □ 二重橋前交差点の眺望点から伏見櫓方面の眺望を阻害しないようにする。
3. 国の中枢を形創る	<ul style="list-style-type: none"> □ 国の中枢機能を担う建築物に対して、危機管理の観点から周辺建築物の窓等が直接面しないよう、高層部の配置、形態に配慮する。 □ 我が国の中枢機能を担う地区にふさわしい、建築物群のまとまりに配慮した景観形成を図るとともに、重厚で風格ある景観形成に資する建築物のデザインに配慮する。
4. 優れたデザインで首都の顔づくりに貢献する	<ul style="list-style-type: none"> □ 首都の風格にふさわしい質の高い建築物・外構のデザインに配慮する。 □ 首都の顔づくりにふさわしい、風格と落ち着きのある魅力的な夜間景観の創出に配慮する。 □ 建築物頂部に位置するアンテナは、皇居周辺地域の水と緑の自然環境や周辺建築物と調和した形態・意匠に配慮する。 □ 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以上の部分に設置する広告物については、皇居周辺の落ち着きのある景観を阻害しないよう、特段の配慮をする。
5. 場所ごとの街並みの連続性、一体性を充実させる	<ul style="list-style-type: none"> □ 首都の風格形成に資するランドスケープデザインにより、緑の連続的なつながりに配慮する。 □ 旧美観地区の最高高さに基づいてスカイラインが形成されている桜田通り等では、歴史性のある街並みを保全・継承する。

○九段下地区

内濠の水と緑、連続する石垣などの歴史的資源と調和する建築物の高さ、配置、形態及び色彩の誘導により、地域の特徴を生かした景観形成を図る。



田安門（九段会館方面への眺望）

景観形成方針	景観形成基準
1. 歴史・文化を生かし、首都の風格を際立たせる	□ 平川橋、田安門等の歴史的建造物を地域のランドマークとして保全するため、濠沿い等の連続的な眺望点からの見え方に配慮する。
2. 皇居の緑や水辺と調和した眺望景観を保全する	□ 内濠に隣接する区域では、歩行者等の眺めの対象となることを十分に意識し、見通しの確保に配慮する。 □ 濠、緑、石垣等から構成される特色ある眺望景観を保全するため、眺望点からの見え方に配慮する。
3. 国の中核を形創る	□ 内濠近傍では、地形、緑、水等との調和に留意し、建築物の配置や規模等について十分な配慮を行う。
4. 優れたデザインで首都の顔づくりに貢献する	□ 首都の風格にふさわしい質の高い建築物・外構のデザインに配慮する。 □ 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以上の部分に設置する広告物については、皇居周辺の落ち着いたある景観を阻害しないよう、特段の配慮をする。
5. 場所ごとの街並みの連続性、一体性を充実させる	□ 内濠に隣接する区域においては、内濠側に連続的に広がる開放的な空間を確保する。 □ 緑化に当たっては、皇居周辺の良い景観を阻害しないようにし、地域の特性に応じた樹種を選定するとともに、北の丸公園を中心に緑の連続的なつながりや調和に配慮する。

○千鳥ヶ淵地区

皇居西側の高台に立地していることを意識した建築物の配置、規模とするなど皇居の緑と調和を図るとともに、千鳥ヶ淵緑道、濠などの水と緑を生かした景観形成を図る。



千鳥ヶ淵（九段方面への眺望）

景観形成方針	景観形成基準
1. 歴史・文化を生かし、首都の風格を際立たせる	<input type="checkbox"/> 半蔵門を地域のランドマークとして皇居への玄関口にふさわしい空間づくりに配慮する。
2. 皇居の緑や水辺と調和した眺望景観を保全する	<input type="checkbox"/> 二重橋前交差点の眺望点から伏見櫓方面の眺望を阻害しないようにする。 <input type="checkbox"/> 国会前交差点周辺から半蔵門を見上げる濠端の眺望を阻害しないようにする。 <input type="checkbox"/> 濠、緑、石垣等から構成される特色ある眺望景観を保全するため、眺望点からの見え方に配慮する。
3. 国の中枢を形創る	<input type="checkbox"/> 内濠近傍では、地形、緑、水等との調和に留意し、建築物の配置や規模等について十分な配慮を行う。
4. 優れたデザインで首都の顔づくりに貢献する	<input type="checkbox"/> 首都の風格にふさわしい質の高い建築物・外構のデザインに配慮する。 <input type="checkbox"/> 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以上の部分に設置する広告物については、皇居周辺の落ち着きのある景観を阻害しないよう、特段の配慮をする。
5. 場所ごとの街並みの連続性、一体性を充実させる	<input type="checkbox"/> 千鳥ヶ淵交差点周辺から靖国神社の鳥居に向かうピスタ景を維持・保全するとともに、沿道建築物の統一性に配慮する。 <input type="checkbox"/> 緑化に当たっては、皇居周辺の良い景観を阻害しないようにし、地域の特性に応じた樹種を選定するとともに、吹上御苑、北の丸公園の緑の連続的なつながりや調和に配慮する。

(B区域)

外濠の水と緑や、歴史的建造物と調和する建築物の高さ、配置、形態、色彩の誘導により、地域の特徴を生かした景観形成を図る。



お茶の水橋（聖橋方面への眺望）

景観形成方針	景観形成基準
1. 歴史・文化を生かし、首都の風格を際立たせる	<input type="checkbox"/> 圧迫感を軽減するような配置、形態への配慮とともに、水と緑と調和した空間とする。 <input type="checkbox"/> 周辺に歴史的建造物等がある場合には、これらと調和した配置、高さ、形態に配慮する。
2. 皇居の緑や水辺と調和した眺望景観を保全する	<input type="checkbox"/> 二重橋前交差点の眺望点から伏見橋方面の眺望を阻害しないようにする。 <input type="checkbox"/> 特に風格ある景観を望むことができる眺望点及び特に配慮すべき外濠景観を望むことができる眺望点（図表3-25、図表3-26）からの見え方については、建築物の高さ、配置、形態、色彩等に関し、特段の配慮をする。
3. 国の中枢を形創る	
4. 優れたデザインで首都の顔づくりに貢献する	<input type="checkbox"/> 首都の風格にふさわしい質の高い建築物・外構のデザインに配慮する。
5. 場所ごとの街並みの連続性、一体性を充実させる	<input type="checkbox"/> 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以上の部分に設置する広告物については、皇居周辺の落ち着きのある景観を阻害しないよう、特段の配慮をする。

※神田川景観基本軸上の計画建築物については、上記地区別の景観形成基準と合わせて、当基本軸で定められた景観形成基準とも適合させるものとする。

ウ. 景観形成基準における眺望点について

眺望点に関する用語の定義及び位置付けは、次のとおりとする。

事業者は、眺望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、眺望点からの見え方について検討し、提出するものとする。

・主要な眺望点

濠を見通す眺望景観など、皇居周辺地域の水や緑との調和や配慮が求められる景観や、我が国を代表するオフィス街や官庁街を内濠に近接して望む景観など風格ある景観を望むことができる場所（図表3-26）とする。

・特に風格ある景観を望むことができる眺望点

主要な眺望点のうち、特に良好で、重要な遺構や内濠を含む広大な水辺・緑地景観を保全すべき景観（それらの条件を備えており、今以上の景観の阻害を防ぐべき景観を含む。）として図表3-25 に示した皇居東御苑（天守台南広場）、二重橋前交差点、北桔橋門及び国会前交差点及び東京駅丸の内駅前広場の五つの景観を眺望することができる場所（図表3-26）とする。

・特に配慮すべき外濠景観を望むことができる眺望点

主要な眺望点のうち、外濠の美しい水辺・緑地景観が残存し、特にその景観に配慮するために設定し、図表3-26 に示した市ヶ谷橋（外濠）及びお茶の水橋（神田川）の2つの場所とする。

・主要な眺望点以外の眺望点

上記の主要な眺望点のほか、個々の大規模建築物等の建築等の計画地周辺の景観評価上必要な視点場を「主要な眺望点以外の眺望点」として、計画地の立地状況等に応じて任意に設定するものとする。

図表3-25 保全すべき景観（特に風格ある景観を望むことができる眺望点から撮影）



皇居東御苑（天守台南広場）



二重橋前交差点



北桔橋門

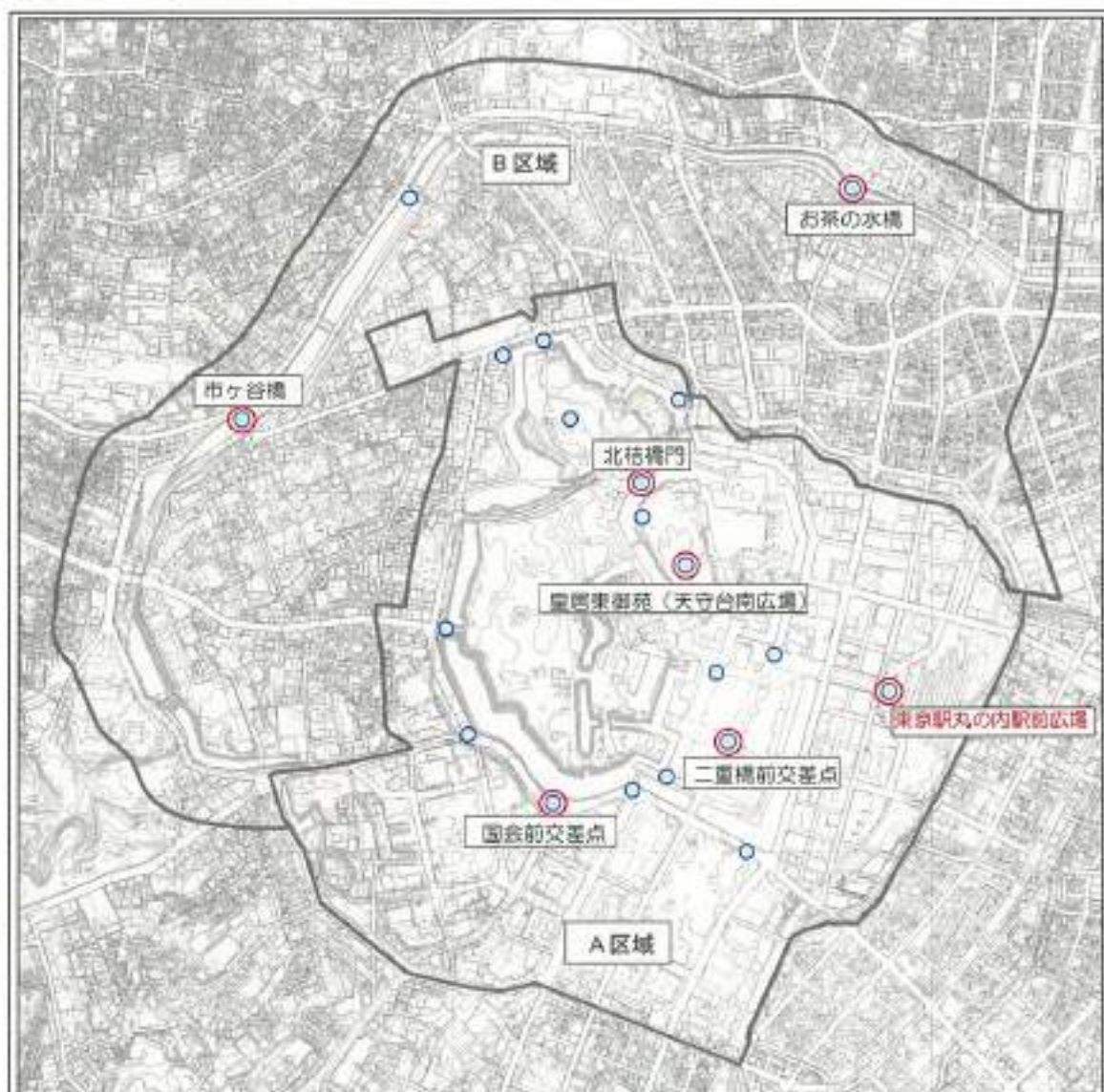


国会前交差点



東京駅丸の内駅前広場

図表3-26 主要な眺望点



※本図は、おおむねの区域を示したものである。

※○は主要な眺望点

○は特に風格ある景観を望むことができる眺望点及び特に配慮すべき外濠景観を望むことができる眺望点（B区域における協議対象選定のための眺望点を兼ねているもの）

特に重要な眺望点の種別	眺望点
特に風格ある景観を望むことができる眺望点	皇居東御苑（天守台南広場） 二重橋前交差点 北詰橋門 国会前交差点 東京駅丸の内駅前広場
特に配慮すべき外濠景観を望むことができる眺望点	お茶の水橋 市ヶ谷橋

図表3-27 眺望点の位置

眺望点の名称	眺望点の位置
皇居東御苑（天守台南広場）	北緯 35 度 41 分 10 秒 東経 139 度 45 分 21 秒 （天守台跡南側広場付近）
二重橋前交差点	北緯 35 度 40 分 46 秒 東経 139 度 45 分 26 秒 （皇居前鍛冶橋線中央分離帯と内堀通り歩道部分が交差する付近）
北桔橋門	北緯 35 度 41 分 21 秒 東経 139 度 45 分 13 秒 （北桔橋門へ向かう通路の入口付近）
国会前交差点	北緯 35 度 40 分 38 秒 東経 139 度 45 分 00 秒 （内堀通りと国道 246 号が交差する国会前交差点付近）
東京駅丸の内駅前広場	北緯 35 度 40 分 53 秒 東経 139 度 45 分 57 秒 （東京駅丸の内駅舎付近）

※座標値は世界測地系平面直角座標系第9系による。

2-2) 色彩基準

皇居周辺景観誘導区域全域を対象として、皇居周辺地域の水と緑と調和する落ち着いた色彩を誘導するための色彩基準を設定する（巻末別表2参照）。ただし、風格ある皇居周辺地域にふさわしい良好な景観の形成に貢献するなど、本計画の実現に資する色彩計画については、景観審議会の意見を聴取した上で、この基準によらないことができる。

3) 建築物のデザイン評価指針

皇居周辺地域では、近世、近現代の我が国の中心地として歴史的に形成されてきた象徴的な空間であることを踏まえ、皇居周辺地域の風格ある景観と調和した世界に誇れる首都の顔づくりに貢献する良質な建築デザインを積極的に評価し、新たな魅力を創出する必要がある。このため、皇居周辺地域の中でも特に優れた景観特性を有する旧美観地区を含む内堀周辺の区域に計画する大規模建築物等及び皇居周辺地域の中でも特に風格ある景観の保全に影響する大規模建築物等については、建築物のデザイン評価指針により協議を実施するものとする。

（対象建築物）

建築物のデザイン評価指針による協議対象建築物は、次の項目のいずれかに該当する大規模建築物等とする。

○A区域内に立地を計画するもの

○B区域内に立地を計画するもののうち、

- ・「特に風格ある景観を望むことができる眺望点」（図表3-26参照）から見て、その景観に影響を及ぼすと判断されるもの

- ・「特に配慮すべき外濠景観を望むことができる眺望点」（図表3-26参照）から見て、その景観に影響を及ぼすと判断されるもの
- ・事業者等から申出があるもの
 - なお、「その景観に影響を及ぼすもの」とは、図表3-25 に示した「保全すべき景観」において計画建築物が現れると判断できるもの等とする。
 - また、「事業者等から申出があるもの」のうち、本計画の実現に資する良質な建築計画については、景観審議会の意見を聴取した上で、地区別景観形成基準によらないことができる。

建築物のデザイン評価指針は、図表3-28 のとおりとする。

図表3-28 建築物のデザイン評価指針

地域特性を踏まえつつ、建築物の配置、高さ・規模、形態・意匠、色彩、素材、**夜間照明**について、遠景・中景・近景それぞれの眺望点からの見え方を検討し、「風格」「落ち着き」「端正さ」「快適さ」「にぎやかさ」の観点から、皇居周辺にふさわしい良質なデザインとする。

<参考：指針における用語の定義>

・評価項目

- 風格：歴史・文化の蓄積により醸成された重厚で整然とした趣きがある。
- 落ち着き：形態・色彩などが特異でなく周辺の建築物や自然環境と調和している。
- 端正さ：全体から細かな部分までデザインが洗練されている。
- 快適さ：心地のよい都市空間が形成されている。
- にぎやかさ：人々の交流により生ずる活気ある都市空間が演出されている。

・見え方

- 遠景：スカイライン、建築物・建築物群により構成される立体的なまとまりの形状
- 中景：街区単位の建築物群のファサード、沿道のオープンスペース
- 近景：建物単位のファサードデザインなどディテールまで認識できるもの

(5) 地域の個性を生かした景観誘導

① 目的

大規模建築物等が複数計画される区域では、それらの計画を一体的に捉えて景観誘導を図ることにより、より良好な景観の形成が可能となる場合がある。

このため、大規模建築物等が複数計画される区域において一体的に景観形成を図るための指針（以下「特定区域景観形成指針」という。）を定め、この指針に基づき事前協議を行うことにより、地域の個性を生かした景観を誘導することを目的とする。

② 特定区域景観形成指針案の策定主体及び要件

大規模建築物等が複数計画される区域で建築等を行おうとする事業者（以下「事業者」という。）と地元自治体が協議し、特定区域景観形成指針案を策定する。

策定に当たっては、以下の要件を満たすものとする。

- ・大規模建築物等の建築等を行おうとする事業者の全員の合意を得るとともに、特定区域景観形成指針案を適用しようとする区域内の地権者に十分な理解を得る努力がなされていること。
- ・地元からの意見を聴取し、意見の反映に努めること。

③ 特定区域景観形成指針案の策定項目

特定区域景観形成指針案には、以下の項目を定める。

1) 適用区域

大規模建築物等が複数計画される区域において、それらの計画の敷地及びそれに隣接する道路等を含む一団の土地で、地域の個性を生かして景観形成を図ることが望ましい区域とする。

2) 景観形成の方針

適用区域において、将来目指すべき景観を形成していくための方針であり、適用区域周辺の景観との調和に十分配慮したものであるとともに、東京都景観計画の理念と整合したものとする。

3) 景観形成基準

景観形成の方針を踏まえ、適用区域において、当該区域内の建築物に係る配置、形態・意匠、屋外広告物等の項目について、地域の個性を生かした良好な景観の形成を図るために必要な基準とする。

4) 運用体制

適用区域内の大規模建築物等の建築等に係る建築計画が、当該景観形成基準に適合するよう、地元自治体と景観形成に関する調整の仕組みを講じるなど、良好な景観形成の実現に向けて適切に誘導できる体制とする。

④ 特定区域景観形成指針案の認定

1) 協議・提案

東京都景観条例第7条第2項により、地元自治体は、都に特定区域景観形成指針案を提案し、協議を求める。

2) 認定

都は、提案を受けた特定区域景観形成指針案について、以下の点を満たしているか否かを審査し、当該提案内容が当該区域の個性を生かした景観を創出するものとして適切と判断した場合は、都の特定区域景観形成指針として認定する。

- ・大規模建築物等の建築等を行おうとする事業者の全員の合意が得られているとともに、特定区域景観形成指針案の適用区域内の地権者に対して、十分な理解を得る努力がなされていること。
- ・地元からの意見に対する十分な配慮
- ・東京都景観計画の理念との整合性
- ・景観形成の方針、景観形成基準及び運用体制の妥当性

3) 「事前協議の取扱要綱」の策定

都は、特定区域景観形成指針案を認定する際に、事前協議における詳細な取扱いを定めた事前協議の取扱要綱を策定する。

なお、事前協議における景観審議会の意見聴取の有無については、当該取扱要綱で規定するものとする。

4) 景観審議会の意見聴取

特定区域景観形成指針案の認定及び事前協議の取扱要綱の策定に当たり、東京都景観審議会の意見を聴取するものとする。

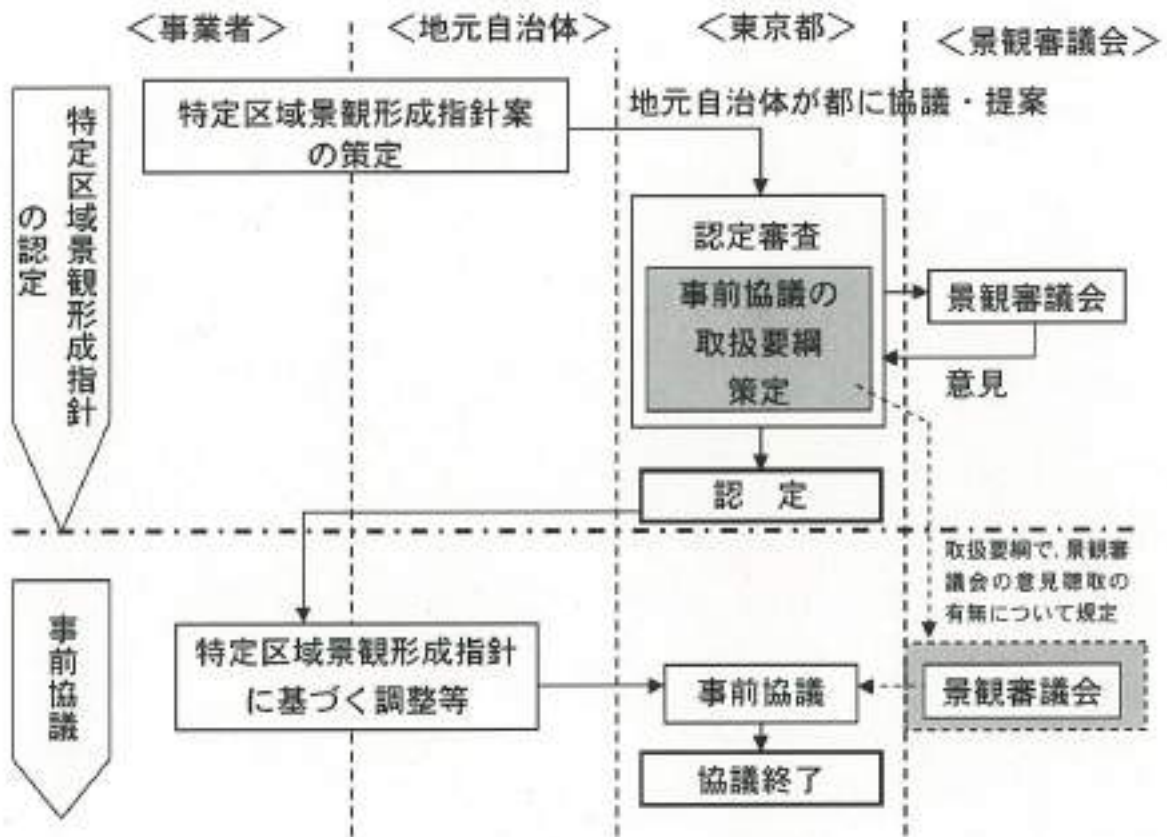
⑤ 特定区域景観形成指針の変更

特定区域景観形成指針を変更する場合は、上記②から④までを準用するものとする。

⑥ 特定区域景観形成指針に基づく事前協議

特定区域景観形成指針の適用区域内の大規模建築物等の建築計画について、当該景観形成指針に基づき、複数の計画を一体的に捉えて、良好な景観の形成を誘導する。

＜特定区域景観形成指針に基づく景観誘導の流れ＞



第2 公共施設の整備による都市空間の質の向上

道路、河川、公園などの公共施設は、都市空間の主要な部分を占め、人々の暮らしや企業活動等を支える基盤となるだけでなく、良好な景観を備えることにより、人々に快適さや潤いをもたらし、都市に風格を与える良質な社会資本となる。このため、公共施設については、機能性や安全性の確保を前提として、景観形成における役割を積極的に評価し、地域の良好な景観の形成に資するよう、整備及び管理することが重要である。

今日、都が施行する公共事業では、親水性を高めた護岸や環境施設帯を伴う幹線道路などのように、景観や環境に配慮し、整備を行う例が増えつつある。今後は、こうした取組を更に進め、地域のまちづくりや観光施策との連携、管理者の異なる公共施設相互の事業調整などを強化する中で、個々の公共施設における良好な景観の形成はもとより、民有地を含めた都市空間全体の質の向上に取り組んでいく。

1 公共事業を通じた景観形成

都は、都、国、区市町村及び公共的団体^{※1}が施行する土木・建築に関する事業において、景観的な配慮を行うための手引として、平成11年に「公共事業の景観づくり指針」を定めている。平成18年の東京都景観条例の改正後は、「公共事業の景観づくり指針」を東京都景観条例第16条第1項に規定する「公共事業景観形成指針」として運用している。

また、景観や都市づくりに関わる組織間の協力体制の下で、方針に基づくモデル的な事業を実施し、地域の良好な景観の形成に資する公共施設の整備を進めていく。



一体的に整備された護岸の遊歩道



公園・スーパー堤防・道路の一体整備

2 幹線道路の整備に合わせた沿道景観の形成

公共事業の中でも幹線道路の整備では、用地買収に伴い沿道における土地利用転換や街区変更が行われ、整備の前後で地域の景観が大きく変わることが多い。このため、道路整備事業の進捗等に合わせ、沿道の土地利用を適切に誘導する仕組みを構築し、道路空間と沿道の街並みが調和した、緑豊かで一体感のある景観を計画的に誘導していく。

良好な街並みを形成するためには、地域のまちづくりとの連携が不可欠であり、道路事業者と都や地元区市町村の都市計画所管組織等によりモデル的な取組を実施し、道路事業の円滑な推進とともに、地域が目標とする市街地像の実現に取り組んでいく。

※1 公共的団体：独立行政法人や会社などの団体のこと。（具体的には東京都景観条例施行規則で規定）

第3 歴史的建造物の保存等による景観形成

江戸・明治・大正・昭和時代の名残をとどめる建築物や土木構造物は、都市の記憶を次世代に引き継ぐ貴重な景観資源であり、これらの歴史的建造物を保存・活用し、都市の魅力を高めていくことが重要である。

都は、景観上重要な歴史的建造物を順次選定し、その外観保存に努めてきた。また、歴史的建造物等を中心に歴史的な雰囲気が残された街並みを保全するための手引として、「歴史的景観保全の指針」を定めている。

今後も、都市づくりを進める中で、歴史的建造物の保存や歴史的景観の形成を促進していく。

1 東京都選定歴史的建造物の選定

都は、平成 11 年から、歴史的な価値を有する建造物であって、東京における良好な景観の形成を推進する上で重要なものを「東京都選定歴史的建造物」として、選定基準を定め選定し、歴史的建造物の保存を促進してきた。

平成 27 年には、近代の建造物をはじめとする戦後の建造物や、歴史的な建造物が群として街並みを形成しているエリアに着目した建造物について、選定候補に追加した。平成 29 年には、土木構造物について選定候補を追加し、平成 29 年度末で 92 件を選定している。引き続き、戦後の建造物、エリアに着目した建造物などの選定候補を追加していく。

また、歴史的な建造物の保存を目的として活動する NPO 等との連携などにより、所有者の同意を促し、選定数を増やしていく。



都選定歴史的建造物
大学セミナーハウス本館



修繕事例
聖母病院

2 特に景観上重要な歴史的建造物等の選定

都は、平成 12 年から文化財等に指定等されている歴史的に価値のある建造物や庭園等のうち、これらを含む周辺の良い景観の形成に特に重大な影響を与えるものを「特に景観上重要な歴史的建造物等」として、選定基準を定め選定し、歴史的景観の保全を促進してきた。

平成 28 年には、景観・歴史的に大きな価値を持つ上野恩賜公園などの公園、平成

29年度には、史跡・名勝・天然記念物等について、選定候補を追加し、平成29年度末で79件を選定している。

今後も、文化財等の指定状況等を踏まえ、選定数を増やしていく。

3 歴史的景観形成の指針

都は、平成13年に「歴史的景観保全の指針」を定め、東京都選定歴史的建造物及び特に景観上重要な歴史的建造物等の壁面（庭園等は敷地の境界）から100mの範囲内で行われる建築行為等を対象に、規模、配置・形態、意匠、素材・色彩などについて歴史的景観への配慮を求めてきた。

平成18年の東京都景観条例の改正後は、「歴史的景観保全の指針」を東京都景観条例第32条第2項に規定する「歴史的景観形成の指針」として運用している。

今後は、歴史的建造物の所在する区市町村窓口等においてパンフレットを配布し、指針の周知を図るとともに、各歴史的建造物の指針の適用範囲について都ホームページを活用し、情報提供していく。

4 都市開発諸制度を活用した保存の推進

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る場合には、これまで都は、その保存を前提とした計画が実現されるよう、都市開発諸制度の適切な運用に努めてきた。引き続き、歴史的建造物の全体保存を原則としつつも、特色の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がなされる場合には、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開発計画を誘導していく。

5 歴史的建造物の利活用・保存支援の促進

歴史と文化を今日に伝える建造物は、多くの都民に長く親しまれるよう、その利活用を促進し、良好な状態での保存を継続していく。

① 歴史的建造物の利活用

都は、多くの人に関心を持ってもらい、地域をはじめ、都民や企業など、社会全体で歴史的建造物を守り、いかしていく気運を醸成することを目的に、平成25年から、所有者の協力を得ながら、歴史的建造物を会場とした講演会やコンサートなどを開催してきた。

また、旧小笠原邸や十思スクエアのように、レストランや福祉施設などとして機能転換を図り活用している建築物もある。今後も、歴史的建造物の所有者や地元区市町村などと連携し、同様の取組を進めていく。

② 歴史的建造物の保存支援

都は、歴史的建造物の保存や修復を社会全体で支援していくことを目的に、平成

22年に「東京歴史まちづくりファンド」を設立し、このファンドを活用して、歴史的建造物の修繕に必要な費用の一部について、助成を行ってきた。

今後も、これまでの取組を継続するとともに、歴史的建造物を機能転換し、利活用につなげていくためにも、新たな資金調達方法の導入について検討していく。



修繕前



修繕後

東京歴史まちづくりファンドの助成事例（明治神宮桃林荘）

6 歴史的景観の形成

東京の景観は、江戸以来400年間に渡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。都民の身近な地域にも、古くからある寺社や文化財庭園、橋、道や坂、並木の緑、里山などが相互に関わり合う中で、歴史的な雰囲気を感じられる地域が残されてきた。

このような歴史的景観は、建造物単体の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必要がある。

① 地域のまちづくりを通じた歴史的景観の形成

都は、平成13年に定めた「歴史的景観保全の指針」の基本的な考え方を踏まえ、地域のまちづくりと効果的に連携する仕組みを構築してきた。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制度など、地域のまちづくりや景観のルールづくりの取組を支援し、歴史的景観を育て、魅力的で風格のある景観形成を進めている。

例えば、日本橋室町周辺地区では、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を活用することにより、歴史的な景観資源を生かしたまちづくりに取り組んでいる。

また、歴史的な建造物が群として街並みを形成している青梅駅周辺地区では、「都選定歴史的建造物」の選定による地元のまちづくりを支援する取組も実施している。今後も、地元区市町村、企業などと連携し、同様の取組を進めていく。



日本銀行本店

三越本店本館

日本橋

日本橋室町周辺に点在する歴史的建造物

② 観光まちづくりとの連携

都市開発諸制度を活用し、歴史的建造物を保存する場合に、都は、保存に係る空間を公共・公益的な用途として利用されるよう、計画を誘導してきた。今後は、このような用途に加えて、観光まちづくりとの連携や地域のにぎわいを創出する視点等も重視して、魅力ある商業施設の導入を促し、歴史的景観を保全していく。

また、浅草や北品川などでは、地域の商店街等により、江戸情緒の保全・創出など観光をテーマにしたまちづくりが行われている。今後は、観光振興や商店街振興とも連携して、このような地域の取組を支援し、文化や歴史を感じさせる景観形成を進めていく。

**「都選定歴史的建造物」選定基準
(平成10年度東京都景観審議会答申)抜粋**

1 歴史的建造物の範囲

歴史的建造物とは、東京都内に現存する、歴史的な価値を有する建造物であり、原則として、建設後50年を経過しているものとする。

2 選定基準(景観上の重要性)

都選定歴史的建造物は、東京の景観づくりにおいて重要なもので、次の選定基準に該当するものとする。

- ①地域の歴史的景観を特徴づけていること
- ②地域のランドマークとしての役割を果たしていること
- ③都民となじみが深く、地域のイメージの核となっていること

3 保存状態

都選定歴史的建造物は、外観・敷地の状況が建設当時の状態で保存されているものとする。

4 外観の確認

都選定歴史的建造物は、その外観が容易に確認できる状態にあるものとする。

**「都選定歴史的建造物(土木構造物)」の選定基準
(平成28年度東京都景観審議会審議承認)抜粋**

1 歴史的な価値

東京都内に現存する、歴史的な価値を有する建造物(土木構造物)であり、原則として、建設後50年を経過しているもの。

(歴史的な価値の考え方)

- ・一連のネットワーク、または一体的なシステムにおいて、社会基盤整備事業の歴史的価値を評価するうえで欠かせない構造物
- ・単体として歴史的価値がある構造物

2 景観上の重要性

東京の景観づくりにおいて重要なもので、次の選定基準に該当するもの。

- ①地域の歴史的景観を特徴づけていること
- ②地域のランドマークとしての役割をはたしていること
- ③都民となじみが深く、地域のイメージの核となっていること
- ④都区市町村の景観計画などに位置づけられていること

3 保存状態

できるだけ建設当時の状態で保存されているもの。ただし、適切な使用のため行われた改造については許容する。

4 視認性

通常、望見できる状態にあるもの。

「特に景観上重要な歴史的建造物等(建造物)」の選定基準

(平成28年度東京都景観審議会審議承認)抜粋

- 1 歴史的な価値
東京都内に現存する、歴史的な価値を有する建造物として、原則として、建築後50年を経過しているもの。
- 2 景観上の重要性
東京の景観づくりにおいて重要なもの
 - ①地域の歴史的景観を特徴づけていること
 - ②地域のランドマークとしての役割をはたしていること
 - ③都民となじみが深く、地域のイメージの核となっていること
- 3 保存状態
景観上の価値や、歴史的な価値の特徴となる要素について大幅な変更がないもの
- 4 視認性
外観が容易に確認できる状態にあるもの

「特に景観上重要な歴史的建造物等(公園)」の選定基準

(平成28年度東京都景観審議会審議承認)抜粋

- 1 景観上の価値
東京の景観づくりにおいて重要なもので、次の選定基準に該当するもの。
 - ①地域の景観を特徴づけていること
 - ②地域の特徴を表すものとしての役割を果たしていること
 - ③都民となじみが深く、地域のイメージの核となっていること
 - ④都区市町村の景観計画などに位置づけられていること
- 2 歴史的な価値
東京都内に現存する、歴史的な価値を有する公園等であり、原則として、開園後50年を経過している。
(歴史的な価値の考え方)
 - ・東京における歴史的な価値を有する①、②のいずれかに該当する公園。
 - ① 開設・整備及びその後の変遷に至る経緯等の観点から、公園の歴史における時代的特質を表していること
 - ② 学会等による選定、文献への掲載によるもの
- 3 保全状態
景観上の価値や、歴史的な価値の特徴となる要素が保たれているもの

「特に景観上重要な歴史的建造物等(史跡・名勝・天然記念物等)」の選定基準

(平成29年度東京都景観審議会審議承認)抜粋

- 1 歴史的な価値
東京都内に現存する、歴史的な価値を有する史跡・名勝・天然記念物等

2 景観上の重要性

東京の景観づくりにおいて重要なもの

- ①地域の歴史的景観を特徴づけていること
- ②地域のランドマークとしての役割をはたしていること
- ③都民となじみが深く、地域のイメージの核となっていること

3 保存状態

歴史的な価値や、景観上の重要性となる要素が保たれているもの

4 視認性

外観が容易に確認できる状態にあるもの

(参考) 景観法による届出制度^{※1} 及び大規模建築物等の建築等に係る事前協議制度による

		景観法による届出制度		
		景観基本軸		
区域名称		臨海景観基本軸	隅田川景観基本軸	神田川景観基本軸
区域の範囲		海域と水際から 50m の陸域及び葛西沖開港土地区画整理事業によって埋め立てられた区域	隅田川と隅田川の両側から 50m	神田川と神田川の両側から 30m と日本橋川
届出対象	建築物の建築等	高さ 15m 又は延べ面積 3,000 m ² 以上	高さ 15m 又は延べ面積 1,000 m ² 以上	高さ 15m 又は延べ面積 1,000 m ² 以上
	工作物の建設等	高さ 15m 以上、築造面積 3,000 m ² 以上【構りょう等】全て	高さ 15m 以上、築造面積 1,000 m ² 以上【構りょう等】全て	高さ 15m 以上、築造面積 1,000 m ² 以上【構りょう等】全て
	開発行為（土地区画形質の変更）	面積 3,000 m ² 以上	面積 3,000 m ² 以上	面積 3,000 m ² 以上
	土地の開墾、土石の堆積、水面の埋立てなど	【水面の埋立て】 面積 15ha 以上	—	—
景観形成の目標	臨海前は、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。	隅田川やその周辺の地域が蓄積してきたにぎわいある文化や歴史的建造物を生かしながら、都市再生を進める中で、豊かな都市文化と調和した隅田川らしい景観形成を図る。	神田川周辺の江戸情緒漂う歴史的な街並みや昭和初期に作られた構りょうなどの景観資源を生かしながら、東京の象徴にふさわしい河川景観の形成を図る。	

		景観法による届出制度		
		景観形成特別地区		
区域名称等		文化財庭園等景観形成特別地区	水辺景観形成特別地区	小笠原(父島二見港周辺)景観形成特別地区
区域の範囲		浜離宮恩賜庭園、旧芝離宮恩賜庭園、股ヶ谷戸庭園の各施設の外周からおおむね 100～300m	臨海景観基本軸、隅田川景観基本軸の中で特に重点的に取り組む区域	小笠原諸島の玄関口となる父島二見港周辺に広がる大根山、西町、東町、宮之浜道、清瀬、奥村及び屏風谷地区のうち、国立公園区域、保安林及び小笠原諸島森林生態系保護地域を除く区域
届出対象	建築物の建築等	高さ 20m 以上	水域に面する建築物（道路・公園などを介して水域に面する場合も含む。）及び環 2 沿道に面する建築物規模は、臨海景観基本軸及び隅田川景観基本軸と同じ。	地階を除く 3 階以上又は延べ面積 300 m ² 以上
	工作物の建設等	高さ 20m 以上	同上 (建築物を工作物に統括)	煙突等高さ 6m 超 ほか
	開発行為（土地区画形質の変更）	—	—	面積 500 m ² 以上
	土地の開墾、土石の堆積、水面の埋立てなど	—	—	土地開墾 面積 1,000 m ² 以上、 土石堆積 面積 2,000 m ² 以上、 水面埋立 面積 1,000 m ² 以上
景観形成の目標	国際的な観光資源としてふさわしい庭園からの眺望景観を保全し、歴史的、文化的景観を次世代に継承する。	水辺の散策路などにおいて、移動しながら景色の変化を楽しむ、魅力的で連続性のある景観を形成する。観光施策等と連携した、景観形成を進める。	悠久の誇りがつくり上げた自然環境との関係を重視し、空や海の深い青み、森林の豊かな緑と調和した、年間を通じて温帯な亜熱帯の風を印象付ける景観を形成する。	

※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、当該区市町村に行う

景観形成の概要

玉川上水景観基本軸	国分寺崖線景観基本軸	丘陵地景観基本軸	一般地域
玉川上水の中心から両側100m	【低地側】屋線からおおむね360m 【台地側】屋線からおおむね80m	丘陵地の山裾からおおむね500m	東京都の行政区域で、景観基本軸及び景観形成特別地区以外の区域
高さ10m以上	高さ10m又は延べ面積1,000㎡以上	高さ10m以上	【特別区】高さ60m又は延べ面積3万㎡以上 【市町村】高さ45m又は延べ面積1万5千㎡以上
高さ10m以上 【構りょう等】全て 【墓苑】面積3,000㎡以上	高さ10m以上、築造面積1,000㎡以上 【墓苑】面積3,000㎡以上	高さ10m以上 【墓苑】面積3,000㎡以上	【特別区】高さ60m以上等 【市町村】高さ45m以上等
面積3,000㎡以上	面積3,000㎡以上	面積3,000㎡以上	40ha以上
—	面積3,000㎡以上	面積3,000㎡以上	15ha以上
玉川上水や河川沿いの水と緑を帯状に連続させ、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。	玉川上水や河川沿いの水と緑を帯状に連続させ、噴水空間の拡張を図るとともに、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。	丘陵地の特性である尾根筋の緑や崖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丘陵地の景観特性に調和したものとされるよう形成を図る。	周辺景観に大きな影響を与える行為を特定し、事業地周辺の自然、歴史、地域性等への配慮を図る。

大規模建築物等の建築等に係る事前協議制度（景観法によらない制度）				
国会議事堂、迎賓館、絵画館、東京駅丸の内駅舎の眺望を保全する景観誘導区域	文化財庭園等からの眺望を保全する景観誘導区域	水辺からの眺望に配慮する景観誘導区域	皇居周辺地域の景観誘導区域	その他の区域
国会議事堂、迎賓館、絵画館、東京駅丸の内駅舎の後背地で各建築物の頂部からおおむね4km（東京駅丸の内駅舎についてはおおむね2km）	浜離宮恩賜庭園、旧芝罌宮恩賜庭園、湾澄庭園、新宿御苑、小石川後楽園、六義園、旧岩崎邸庭園、旧古河庭園、小石川植物園、熊ヶ谷戸庭園、向島百花園、旧安田庭園の各施設の外周からおおむね1km	水辺景観形成特別地区に同じ。	特別史跡江戸城跡、史跡江戸城外堀跡を含み、一体的に首都としての風格ある景観を形成していく区域	東京都の行政区域で左記4区域以外の区域
1) 都市計画法第8条第1項第3号の高度利用地区 2) 都市計画法第8条第1項第4号の特定街区 3) 都市計画法第12条第1項第4号の市街地再開発事業 4) 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 5) 建築基準法第59条の2の総合設計（都が許可する建築物に限る。） 6) 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 7) 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項の容積率許可 8) その他知事が必要と認める事業（PFI事業等）				
—				
—				
—				
首都東京の象徴性を意図して造られた建築物を中心とした眺望景観が保全されるよう、周辺で計画される建築物の規模、色彩等の誘導を図る。	文化財庭園等景観形成特別地区に同じ。	水辺景観形成特別地区に同じ。	首都東京の顔としてふさわしい世界に誇れる景観の形成	景観に与える大規模建築物等について、周辺の街並みと調和した建築物の規模、色彩等の誘導を図る。

(参考図) 景観計画区域内における地区区分図 (概略)

