

2 大規模建築物等景観形成指針

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。

誘導区域

都内全域

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)の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。 ☐ 長大な壁面を持つ建築物とならないように計画する。
形態・意匠、色彩、素材	☐ 色彩は、別表 2 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

	場合は、それらを効果的に演出する照明を行う。 また、周辺にライトアップされた景観資源がある場合は相互関係に配慮する。 □ 間接照明の使用など光と影を効果的に用い、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。 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。
屋外広告物等	□ 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	□ 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。

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。

(5) 地域の個性を生かした景観誘導

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。

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。

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。

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。

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 から までを準用するものとする。

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 >

