

目黒区が景観行政団体となりました (目黒区景観計画を策定します)



目黒区都市整備部都市計画課

平成 22 年 3 月

目黒区が景観行政団体になりました

平成21年11月30日付で東京都から目黒区に景観行政団体が移行しました。景観行政団体への移行に伴い、11月30日(月)以降は、これまで景観法に基づき東京都に届出が必要であった目黒区内での行為について、届出先が東京都から目黒区に変わりました。

なお、届出対象行為や景観形成基準などについては、目黒区景観計画が策定・施行されるまで(平成22年4月1日予定)の間は、東京都景観計画の内容をそのまま引き継ぎます。(ただし、東京都景観条例で定める都市開発諸制度を適用する大規模建築物等については、東京都との事前協議が必要になります)

景観行政団体へ移行した日から目黒区景観計画を施行するまでの流れ

これまで (21年11月29日まで)

東京都景観計画に定める届出対象行為について、景観行政団体である東京都に届出を行う。



景観行政団体移行後 (21年11月30日から22年3月31日まで)

東京都景観計画に定める届出対象行為について、景観行政団体である目黒区に届出を行う。(ただし、東京都景観条例で定める都市開発諸制度を適用する大規模建築物等については、東京都との事前協議が必要になります)



目黒区景観計画施行後 (22年4月1日から予定)

目黒区景観計画に定める届出対象行為について、景観行政団体である目黒区に届出を行う。(ただし、東京都景観条例で定める都市開発諸制度を適用する大規模建築物等については、東京都との事前協議が必要になります)

なお、届出先窓口は都市整備部都市整備課開発係となります。

事前協議書提出時期及び事前相談について

大規模指定建築物

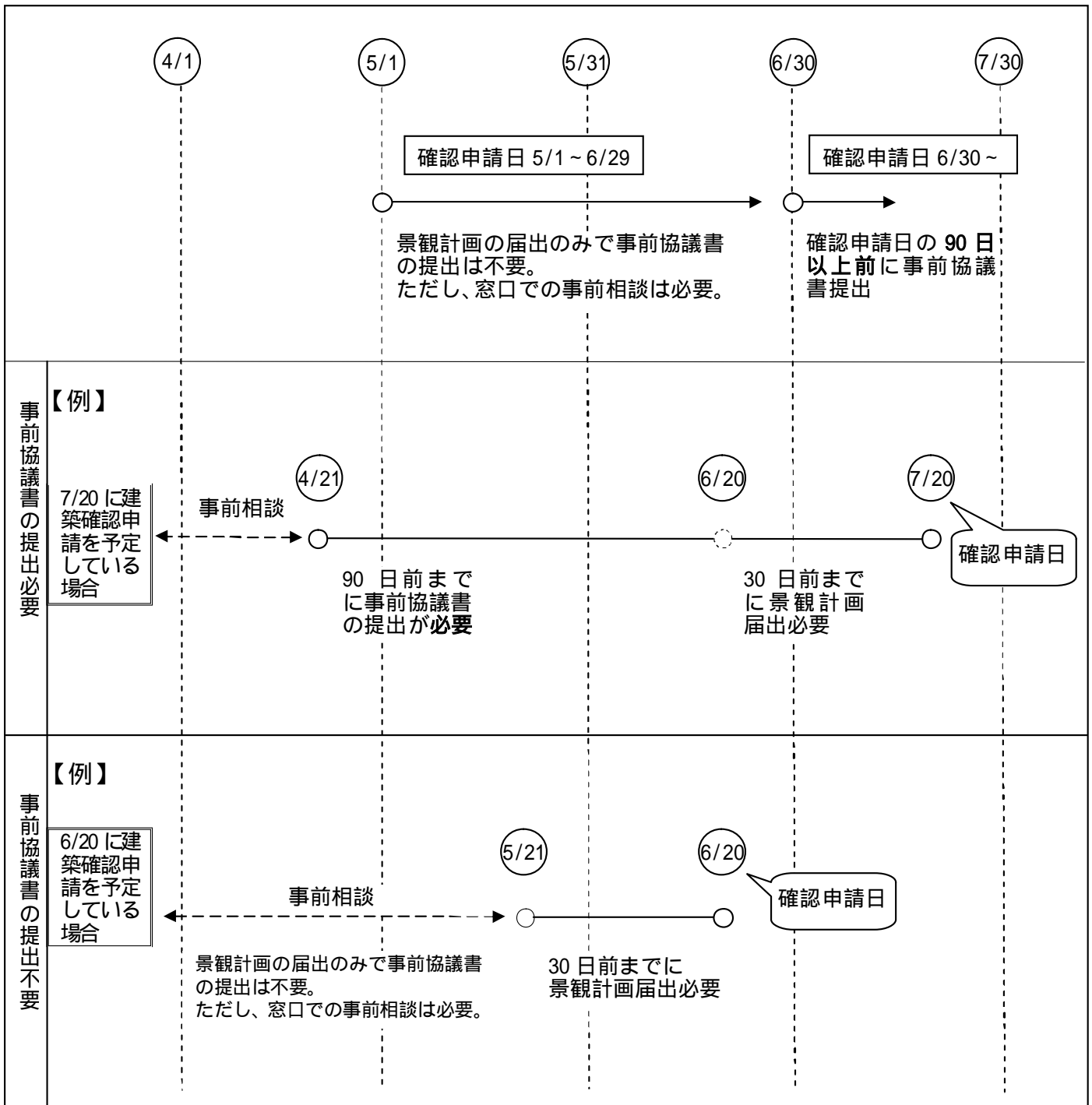
- ・ 建築確認申請が必要なもの

確認申請日が

～ 6月29日 協議書提出不要

6月30日～ 協議書提出必要

- ・ その他の申請及び外壁の塗り替え等を行うものは事前協議書の提出は不要



特定大規模指定建築物

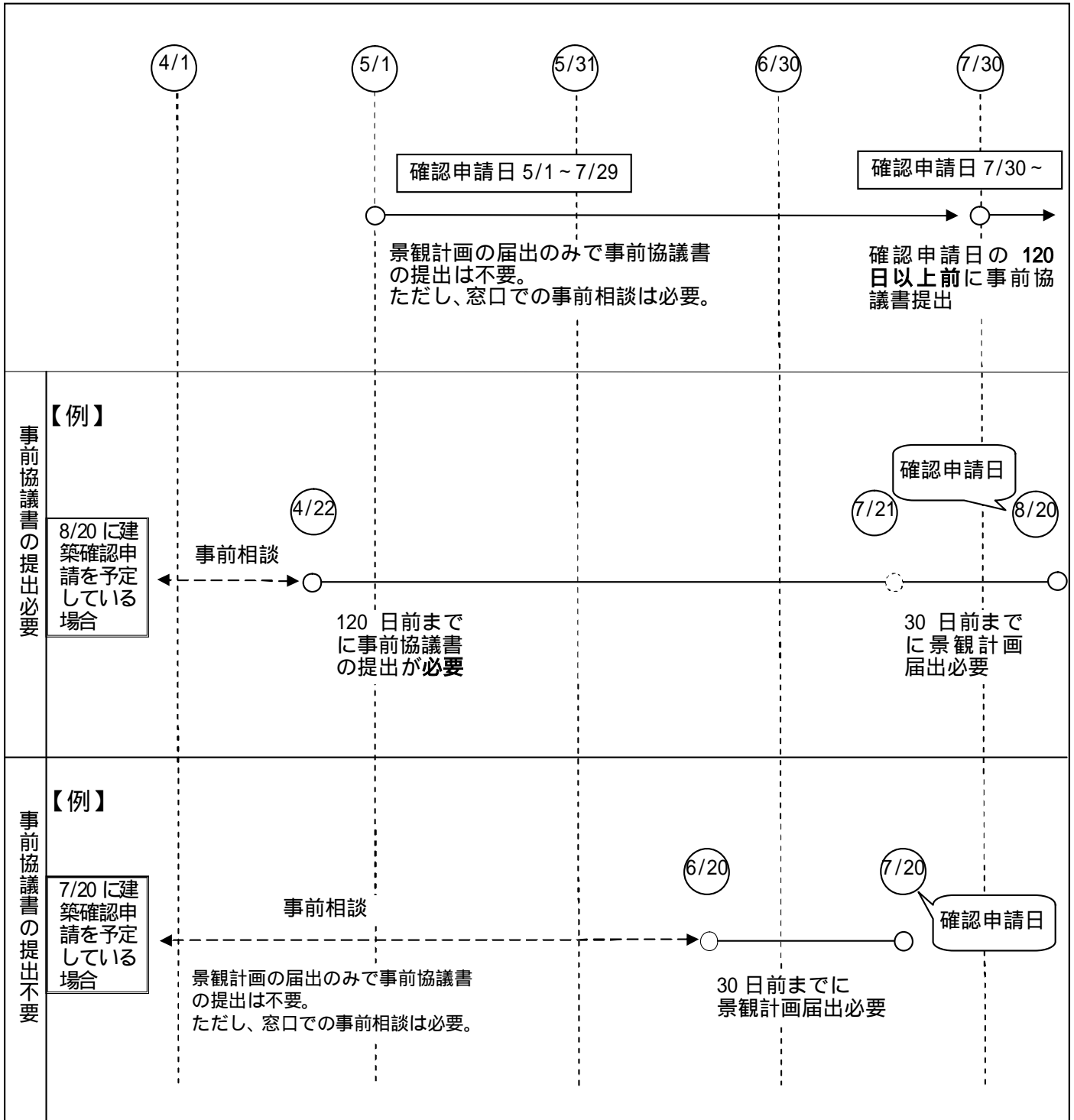
- ・ 建築確認申請が必要なもの

確認申請日が

～7月29日 協議書提出不要

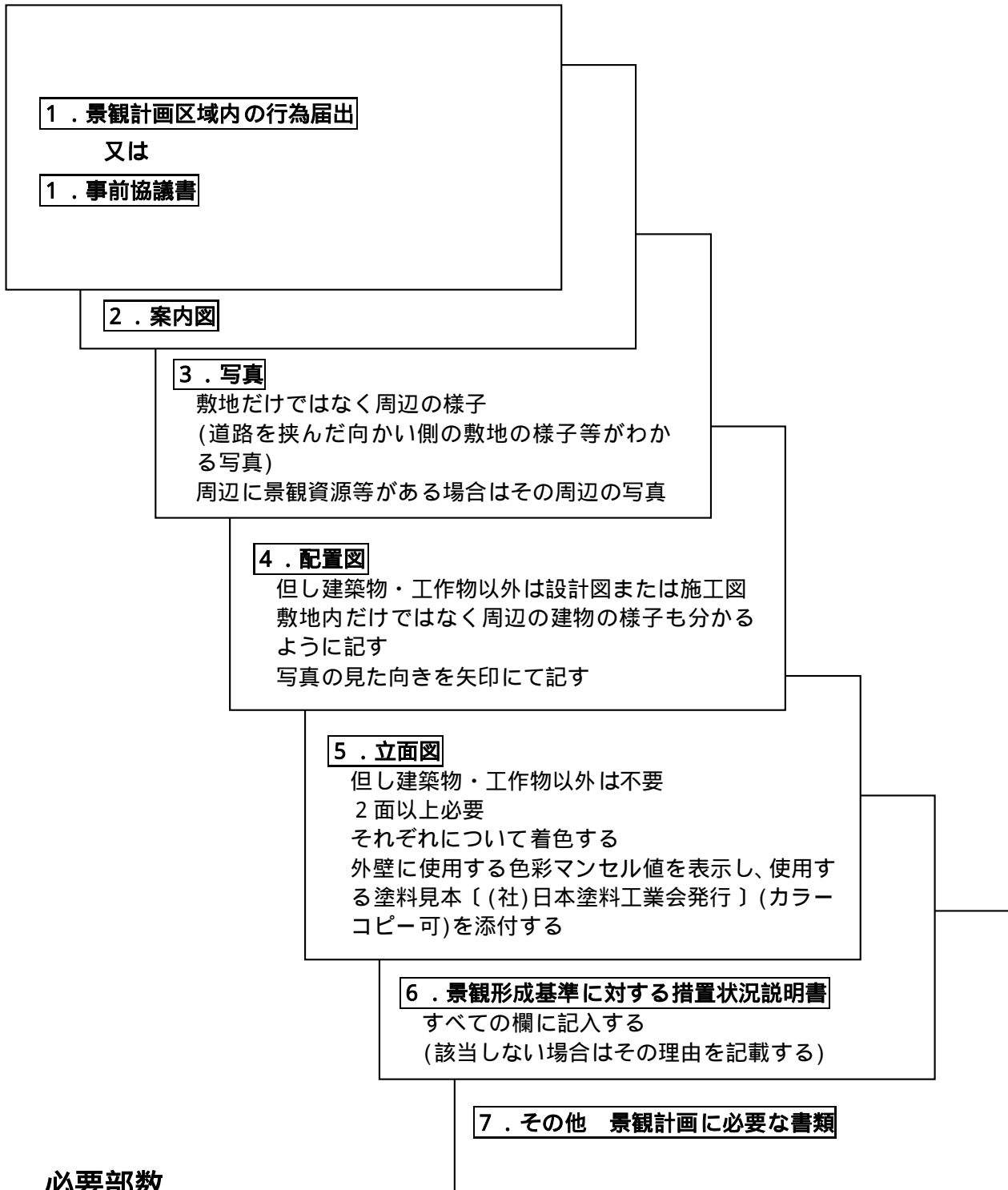
7月30日～ 協議書提出必要

- ・ その他の申請及び外壁の塗り替え等を行うものは事前協議書の提出は不要



届出・事前協議及び事前相談の必要書類

以下の1～7の書類一式をまとめて1部とし、必要部数を提出してください。



必要部数

- ・届出書 : 正1、副1 計2部
- ・事前協議書(大規模指定建築物) : 正1、副1、写4 計6部
- ・事前協議書(特定大規模指定建築物) : 正1、副1、写8 計10部

景観形成基準を活用した景観誘導

1. 基本的な考え方

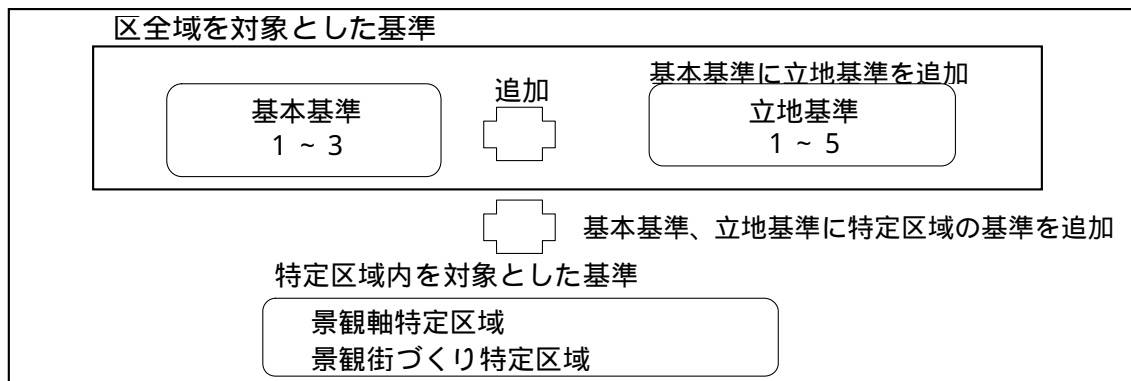
良好な景観を実現するため、「景観形成に関する方針」を踏まえて基準(景観形成基準)を定め、建主や事業者へ基準に沿った配慮を求めます。

まず、区全域を対象として、住宅地や商業地など市街地特性に応じた「基本基準」を定め、加えて歴史的建造物や公園などの景観資源の周辺で配慮すべき「立地基準」を定めます。

更に、重点的に景観形成を推進すべき区域(特定区域)を対象に、より地域特性を反映させるためのきめ細やかな基準(特定区域を対象とした基準)を設けます。

なお、景観形成基準は法第8条第2項第3号の良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項のうち、法第8条第3項第2号の規制又は措置の基準とします。

景観形成基準の構成



2. 区全域における景観誘導

景観形成基準と適用範囲

景観形成基準			適用範囲	基準が適用される建築物等		
				建築物	工作物	開発行為
区内全域を対象とした基準	市街地特性に応じた基準(基本基準)	基本基準1(住宅地)	ゆとりがあり、みどり豊かな調和のとれた住宅地の街並み景観を守り、向上させる	都市計画法に基づく「住居系用途地域」に指定された地域		
		基本基準2(住工混在)	多様な用途や形態が調和する景観をつくる	都市計画法に基づく「工業系用途地域」に指定された地域		
		基本基準3(商業地)	活やかにぎわいのある駅周辺や商店街の景観をつくる	都市計画法に基づく「商業系用途地域」に指定された地域		
	景観資源等の周辺で配慮すべき基準(立地基準)	立地基準1(歴史資源周辺)	歴史資源や歴史資源と一体となったみどりを守り活用し、歴史を感じさせる景観をつくる	歴史資源から半径50m以内の敷地		
		立地基準2(公園周辺)	公園と市街地が一体となった景観をつくる	「目黒区みどりの基本計画」で位置づけた「目黒の森」を構成している公園及び公園の外周道路に面する敷地		
		立地基準3(緑道沿道)	緑道と一体となった景観をつくる	緑道及び緑道に沿った道路に面する敷地		
		立地基準4(幹線道路等沿道)	地域の特性に応じた道路景観をつくる	景観軸特定区域を除く幹線道路沿道		
		立地基準5(広域生活拠点周辺)	目黒区の顔となる景観をつくる	中目黒駅周辺、大橋一丁目地区、自由が丘駅周辺、目黒駅周辺の商業地域		

(1) 市街地特性に応じた基準（基本基準）

区全域を市街地特性に応じて3つの地域に区分し、それぞれの地域に対応した基本基準を定めます。

【住宅地】（基本基準1を適用）

- ・区の8割を住宅地が占めることから、現在の住宅地の良好な景観を守り、更に向上させることを目的とします。この地域は、都市計画法に基づく住居系用途地域が指定されている地域とします。

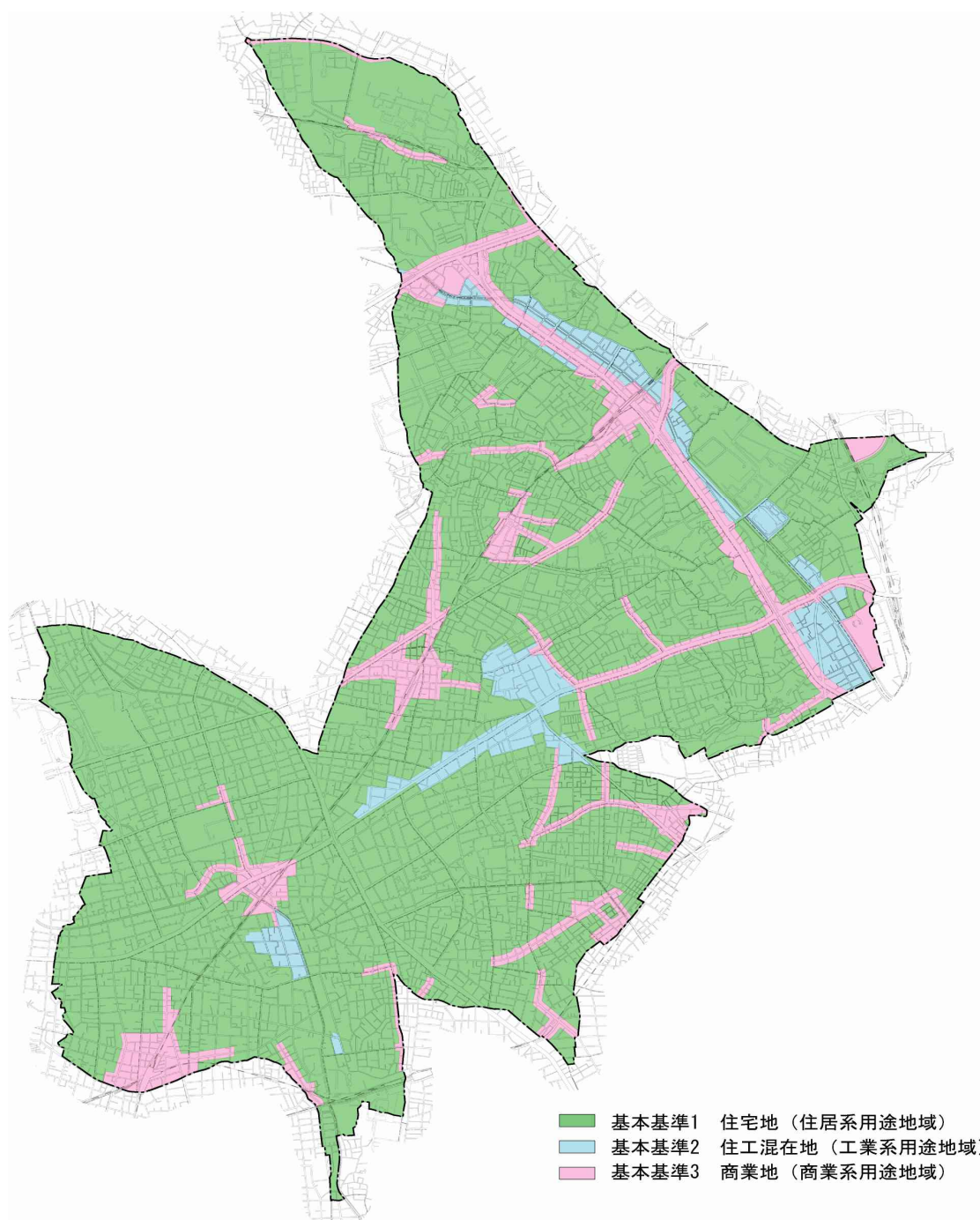
【住工混在地】（基本基準2を適用）

- ・住宅、商店や町工場等、さまざまな用途が混在した地域では、周辺との調和のとれた街並みを形成することを目的とします。この地域は、都市計画法に基づく工業系用途地域が指定されている地域とします。

【商業地】（基本基準3を適用）

- ・駅前や路線状に伸びる商店街の景観が、街を印象づけることから、にぎわいがあり整った空間を形成することを目的とします。この地域は、都市計画法に基づく商業系用途地域が指定されている地域とします。

図 基本基準が適用される区域



(2) 景観資源等の周辺で配慮すべき基準（立地基準）

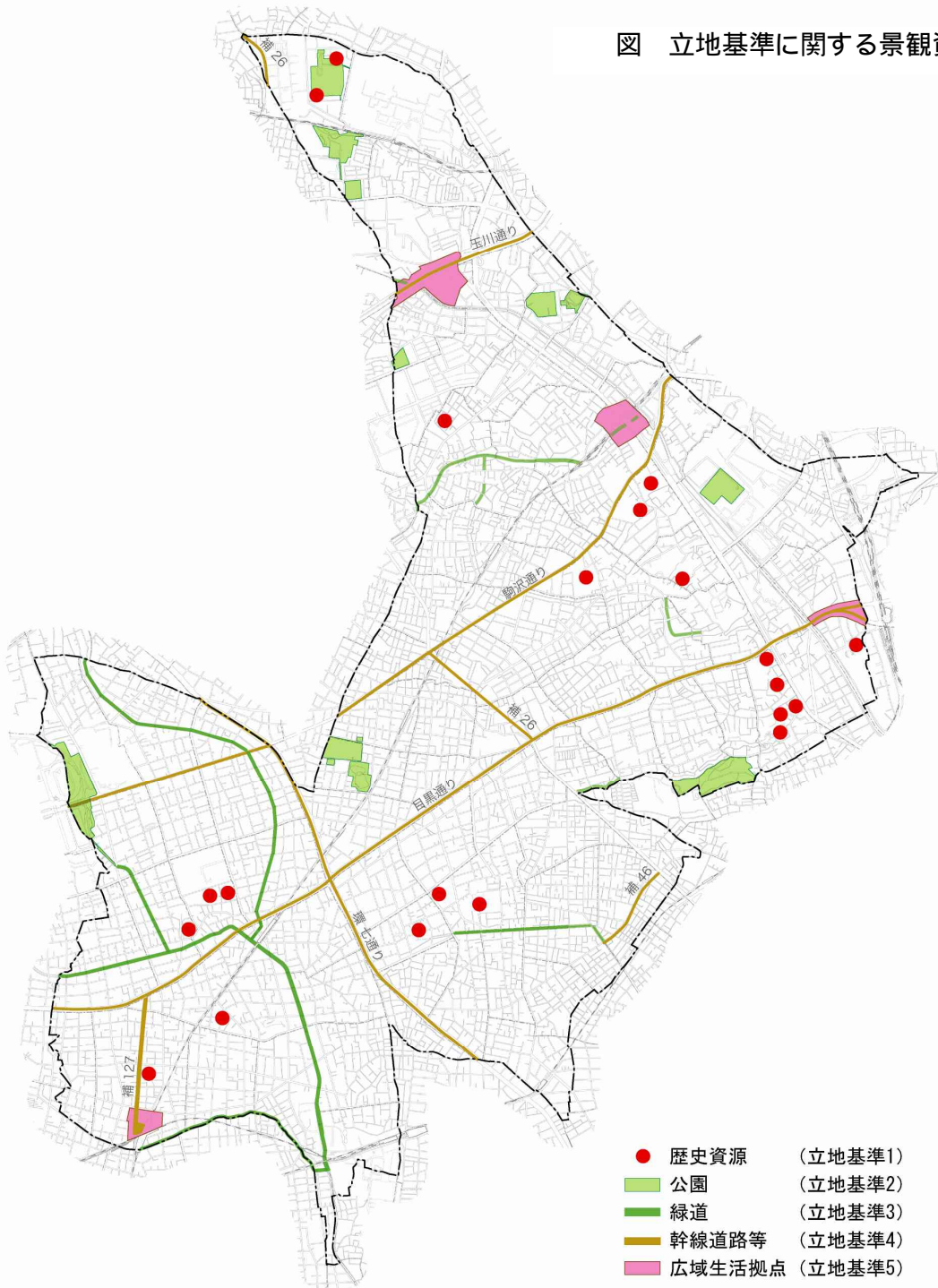
区内には、公園や歴史資源、区を印象づける広域的な拠点などの景観資源等があります。これら景観資源等の周辺での建築行為などを良好な景観形成へと誘導するため、基本基準に加えて、建築物などが立地する場所の特性に応じた基準を定めます。

具体的には、以下の場所において、立地特性に応じた基準を定めます。

立地特性に応じた基準を定める場所

- ・ 歴史資源周辺（立地基準1）
- ・ 公園周辺（「目黒の森」を構成している公園周辺）（立地基準2）
- ・ 緑道沿道（立地基準3）
- ・ 幹線道路等沿道（景観軸特定区域として定める山手通りを除く）（立地基準4）
- ・ 広域生活拠点周辺（中目黒駅周辺、自由が丘駅周辺、目黒駅周辺、大橋一丁目地区周辺）（立地基準5）

図 立地基準に関する景観資源



3. 特定区域における景観誘導

区内において重点的に景観形成を進めるため、景観軸特定区域と、景観街づくり特定区域の2種類の特定区域を定めます。

図 特定区域



景観軸特定区域

景観形成上重要な軸となる目黒川沿川、山手通り沿道、目黒通り沿道を指定し、景観形成基準を定めます。ただし、目黒通り沿道については、広範囲でもあり多様な特性を併せ持つことから、住民等の意見を聴きながら、景観形成基準を作成します。

景観街づくり特定区域

今後住民の街づくりの機運の高まりに合わせて、区域指定を行い、住民発意により作成した景観に関するルールなどを基に景観形成基準を作成します。

4. 景観形成基準の運用

(1) 届出

一定規模以上の建築物の建築・増築・改築などや、建築確認を伴う工作物の設置、開発行為について、届出を義務付け、景観形成基準との適合を区が判断し、適合していない場合は、適合するように建て主又は事業者へに勧告するなど、必要な措置を講じていきます。

(2) 事前協議等

規模の大きい建築物（大規模指定建築物又は特定大規模指定建築物）は、周辺の景観へ与える影響が大きいこと、また計画の調整に一定の時間を要するため、建築に際して事前協議を義務付けます。ただし、東京都景観条例に基づき、都の事前協議対象となるものについては、都の指導による区への事前相談などを通じて景観計画に基づいた景観形成を誘導します。

また、特定区域においては、きめ細かい景観形成を誘導するため、届出対象行為については、全て事前協議対象とします。

(3) 専門家の関与

多角的な視点で建築物の景観に関する計画を補助することを目的に、大規模指定建築物や特定区域内の届出対象建築物の事前協議時などに景観アドバイザー（景観に関する専門家）による助言ができる制度を設けます。

また、区が事業者などに対して行う勧告、特定大規模指定建築物の事前協議などにあたっては、景観審議会の意見をあらかじめ聴くこととします。

届出制度による景観形成の概要(基本基準)

区域		区全域			届出等の時期
基準		基本基準1	基本基準2	基本基準3	
基準の適用範囲		住宅地(住居系用途地域)	住工混在地(工業系用途地域)	商業地(商業系用途地域)	
届出対象	建築物(一戸建て住宅を除く)	敷地面積1,000㎡以上かつ高さ10mを超えるもの又は延べ面積1,500㎡以上かつ高さ10mを超えるもの(第一種低層住居専用地域は敷地面積1,000㎡以上かつ地上3階以上又は延べ面積1,500㎡以上かつ地上3階以上)	延べ面積1,500㎡以上、かつ、高さ10mを超えるもの	延べ面積3,000㎡以上のもの又は高さ30mを超えるもの	建築確認申請等の30日前 建築確認申請等を伴わない届出対象行為は行為の着手の30日前
	煙突など	高さ17mを超えるもの		高さ30mを超えるもの	
	昇降機など	高さ17mを超えるもの又は築造面積1,000㎡以上のもの	高さ17mを超えるもの又は築造面積1,500㎡以上のもの	高さ30mを超えるもの又は築造面積3,000㎡以上のもの	
	製造施設など				
	大規模な開発行為	高さ7mを超える擁壁や法面の築造を伴う開発区域面積3000㎡以上			開発許可申請の日
事前協議対象		大規模指定建築物: 延べ面積5,000㎡以上かつ高さ15mを超えるもの(都条例の対象案件を除く)			届出の60日前
		特定大規模指定建築物: 延べ面積10,000㎡以上のもの(都条例の対象案件を除く)			届出の90日前
景観形成基準の目指すもの		ゆとりがあり、みどり豊かな調和のとれた住宅地の街並み景観を守り、向上させる	多様な用途や形態が調和する景観をつくる	駅周辺や商店街において、にぎわいのある景観をつくる	
景観形成基準 (建築物に対する基準を主に抜粋)		<ul style="list-style-type: none"> 壁面の位置の連続性や適切な隣棟間隔を確保するなどにより、周辺の街並み景観に配慮する。 色彩基準に従うとともに、周辺の街並み景観との調和を図る。 角地の建築物は、周辺の街並み景観を印象づけるため周囲からの見え方に配慮した意匠とする。 建築物に付属する設備機器等は、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。 外構は、敷地内だけでなく、隣接する道路や周辺の街並みとの調和を図った色調や素材とする。 みどりの条例の基準に基づき緑化するとともに、みどりの質の向上を図る。など 	<ul style="list-style-type: none"> 壁面の位置の連続性や適切な隣棟間隔を確保するなどにより、周辺の街並み景観に配慮する。 色彩基準に従うとともに、周辺の街並み景観との調和を図る。 角地の建築物は、周辺の街並み景観を印象づけるため周囲からの見え方に配慮した意匠とする。 収納庫、建築物に付属する工作物、設備機器等は、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。 外構は、敷地内だけでなく、隣接する道路や周辺の街並みとの調和を図った色調や素材とする。 みどりの条例の基準に基づき緑化するとともに、みどりの質の向上を図る。など 	<ul style="list-style-type: none"> 壁面の位置の連続性や適切な隣棟間隔を確保するなどにより、周辺の街並み景観に配慮する。 商店街に位置する建築物は、周辺のデザインなどの統一性に配慮した、形態・意匠、色調、素材とする。 色彩基準に従うとともに、周辺の街並み景観との調和を図る。 角地の建築物は、周辺の街並み景観を印象づけるため周囲からの見え方に配慮した意匠とする。 収納庫、建築物に付属する工作物、設備機器等は、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。 外構計画は、歩行者の通行や周辺の街並み景観に配慮しつつ、にぎわいのある空間を創出する。など 	
景観形成基準に対する配慮・工夫の例(他の対応や工夫も可)		<ul style="list-style-type: none"> 大面積の壁面を設けるときは、単調な壁面としないなど、意匠の工夫をする。 奇抜な色や極端な塗り分けを避けるとともに、周辺の建築物と著しく異なる色彩を避ける。 屋根や屋上に設置する空調の室外機等の設備については、表通り側への配置を避けたり、目隠しを設置するなど、機器の見え方に配慮する。など 	<ul style="list-style-type: none"> 収納庫や建築物に付属する工作物については、建築物と一体的なデザインにするなどの工夫をする。 角地に建つ建築物では、スカイラインを意識した屋根部の形状や交差点の景観を意識した角部の形状や色調・外壁の素材等の工夫をする。 道路境界に接して高い塀などを設置する場合は、道路からの見え方に配慮した色調や素材とする。など 	<ul style="list-style-type: none"> 立体駐車施設を設置する場合は、建築物と一体となるような意匠とする。 商店街に位置する建築物では、形態や意匠の統一性に配慮する。 商店街の道路に面する部分に、歩行者が通行したり、立ち止まれるスペースを設置するなど店先を演出する。 周辺の街並み景観と調和した屋外照明、サイン類とする。など 	

届出制度による景観形成の概要(立地基準)

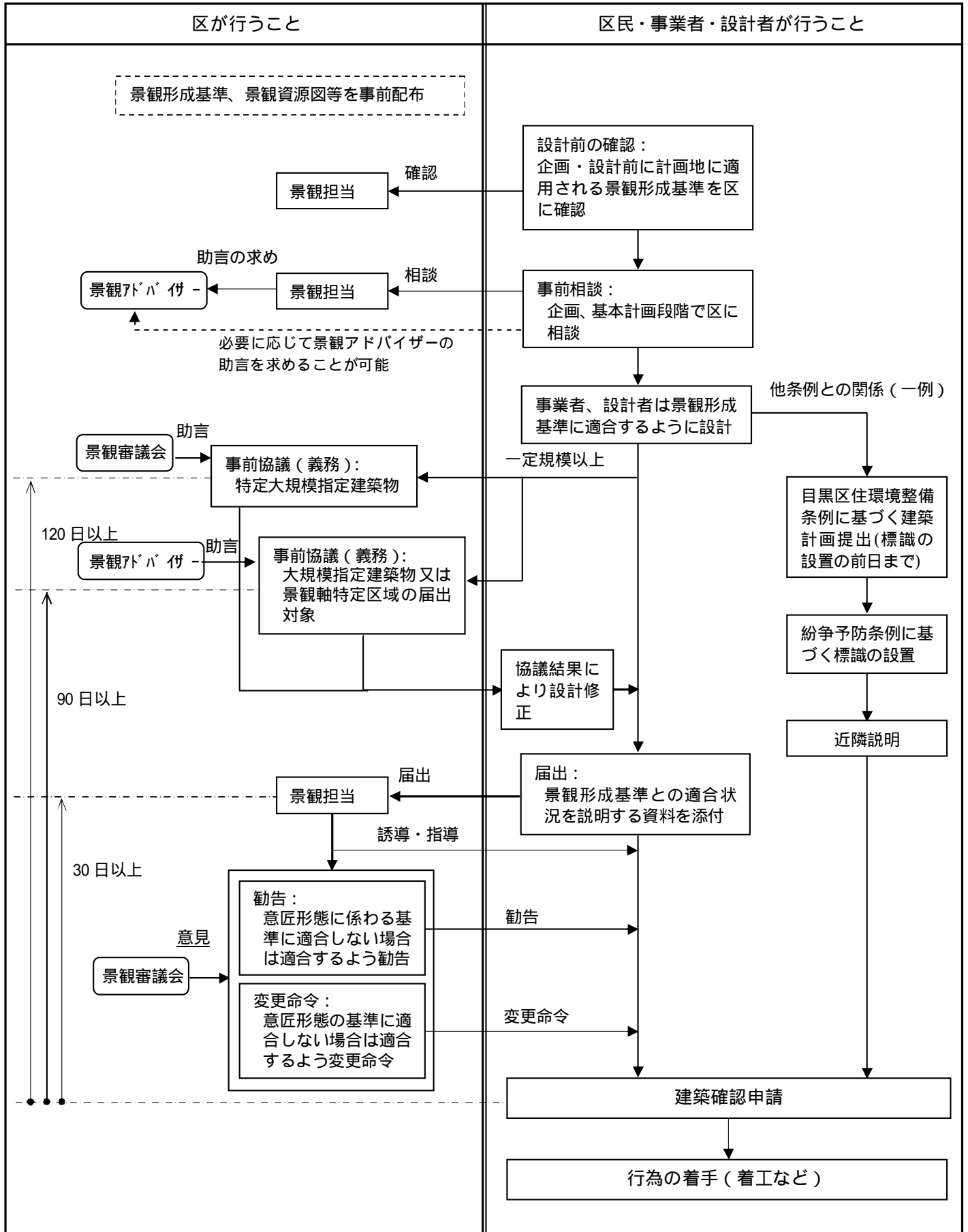
区域		区全域					届出等の時期	
		立地基準1	立地基準2	立地基準3	立地基準4	立地基準5		
基準の適用範囲		歴史資源周辺	公園周辺	緑道沿道	幹線道路等沿道	広域生活拠点周辺	基本基準と同じ	
届出対象	建築物(一戸建て住宅を除く)	基本基準と同じ						
	工							煙突など
	作							昇降機など
	物						製造施設など	
事前協議対象		大規模な開発行為						
景観形成基準の目指すもの		歴史資源や歴史資源と一体となったみどりを守り活用し、歴史を感じさせる景観をつくる	公園と周辺の市街地が一体となった景観をつくる	緑道と一体となった景観をつくる	地域の特性に応じた道路景観をつくる	目黒区の顔となる景観をつくる		
景観形成基準 (建築物に対する基準を主に抜粋)		<ul style="list-style-type: none"> 建築物の形態、意匠は、周辺からの歴史資源の見え方に配慮し、単調な壁面をさけるなどの工夫をする。 歴史資源に直接面する空地や外構は、積極的に植栽するなど、歴史資源の見え方や一体性に配慮する。 など 	<ul style="list-style-type: none"> 公園に面して単調な壁面を避けるなどの工夫をする。 公園に隣接する敷地はみどりの確保に努め、みどりの広がりにも配慮する。 など 	<ul style="list-style-type: none"> 緑道と隣接する建築物等の外壁等は、原色や反射する素材を避けるなど緑道と調和した街並み景観の形成を図る。 など 	<ul style="list-style-type: none"> 低層部と中層部の道路からの見え方の違いを意識し、色調や素材を使い分けたり、壁面の位置の連続性に配慮するなどにより、連続性のある街並み景観の形成を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> 駅前広場等に面する敷地の建築物等は、壁面の位置の連続性に配慮したり、目黒区の顔を意識したデザインとするなど、魅力ある街並み景観の形成を図る。 		

届出制度による景観形成の概要(特定区域の基準)

区域		景観軸特定区域		届出等の時期
		目黒川沿川景観軸特定区域	山手通り沿道景観軸特定区域	
基準の適用範囲		目黒川又は目黒川沿いの道路・通路に直接面する敷地	山手通りに直接面する敷地	基本基準と同じ
届出対象	建築物(一戸建て住宅を除く)	延べ面積 1,500 m ² 以上のもの又は高さ 17mを超えるもの	延べ面積 1,500 m ² 以上のもの又は高さ 30mを超えるもの	
	工	高さ 17mを超えるもの	高さ 30mを超えるもの	
	作	高さ 17mを超えるもの又は築造面積 1,500 m ² 以上のもの	高さ 30mを超えるもの又は築造面積 1,500 m ² 以上のもの	
	物			製造施設など
事前協議対象		届出対象となるもの全て 特定大規模指定建築物：延べ面積 10,000 m ² 以上（都条例の対象案件を除く）		
景観形成基準の目指すもの		目黒川沿川を水とみどりの軸として楽しめる景観にする	山手通りを目黒区のシンボルとなるにぎわいと風格ある景観にしていく	
景観形成基準 (建築物に対する基準を主に抜粋)		<ul style="list-style-type: none"> 散策者を意識して低層部のデザインを工夫する。中高層部についても、川に顔を向けた形態・意匠とする。 色彩基準に従うとともに、周辺の街並み景観との調和を図る。 など 	<ul style="list-style-type: none"> 周辺の街並み景観との調和を図るとともに、集合住宅のバルコニーや共用階段は、周辺の街並み景観と調和したデザインとする。 中高層部は、遠距離からの見通しを意識し、整った街並み景観を感じさせる形態・意匠とする。 色彩基準に従うとともに、周辺の街並み景観との調和を図る。 など 	

(4) 届出制度の手続き

フロー図(建築物・工作物の例)



5. 色彩に関する景観基準

(1) 基本的な考え方

建築物等の色彩については、住宅地、商業地・住工混在地、特定区域（山手通り沿道及び目黒川沿川）ごとにマンセル表色系による色彩基準を定め、色相ごとに使用可能な色の明度と彩度の範囲を示します。

住宅地が主体となっている区の市街地特性を踏まえて、落ち着いた色彩の誘導を図ります。原色に近い高彩度の色彩は避け、空や樹木の緑、土や石などの自然の色となじむ暖色系で低彩度の色を基本とします。

山手通り沿道、目黒川沿川については、それぞれの地域特性にふさわしい色彩を誘導します。

(2) 配色割合

ア．外壁基本色

- ・外壁の 4/5 は、基本色の基準に適合した色彩を用いることとします。

イ．外壁強調色

- ・外壁に表情をつける場合などは、外壁各面の 1/5 まで、強調色の基準に適合した色彩を用いることを可能とします。

ウ．アクセント色

- ・外壁各面の 1/20 まで、色彩基準で示した明度、彩度の範囲外の色彩を用いることを可能とします。
- ・ただし、強調色とアクセント色の総量は外壁各面の 1/5 以内とします。

エ．屋根色

- ・勾配屋根を設ける場合は、屋根色の基準に適合した色彩を用いることとします。ただし、陸屋根には屋根色の基準は適用しません。

(3) 色彩基準の例外

ア．地域の基準、自然素材等

次の場合については、景観審議会の意見を聴取した上で、色彩基準によらないことができます。

- ・地区計画や面的開発の区域などを対象に、一定の広がりの中で地域特性を踏まえた色彩基準が定められ、良好な景観形成が図られる場合
- ・石材などの地域固有の自然素材（自然石のほか、質感の豊かなタイルやレンガ、木材など）を使用する場合
- ・橋梁等で区民となじみが深く、地域のイメージの核となっており、地域のランドマークの役割を果たしているもの
- ・その他、良好な景観形成に貢献するなど、本計画の実現に資する色彩計画

イ．工作物

- ・工作物の色彩については、他の法令等で使用する色が決められているもの、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ものは、色彩基準によらないことができます。

ウ．ガラス

- ・高彩度色と認識されるような着色をしていないガラスについては、周辺の景観や空の色彩などを反映し、その色彩が一定でないことからこの色彩基準によらないことができます。ただし、色彩基準の考え方を十分踏まえて計画する必要があります。

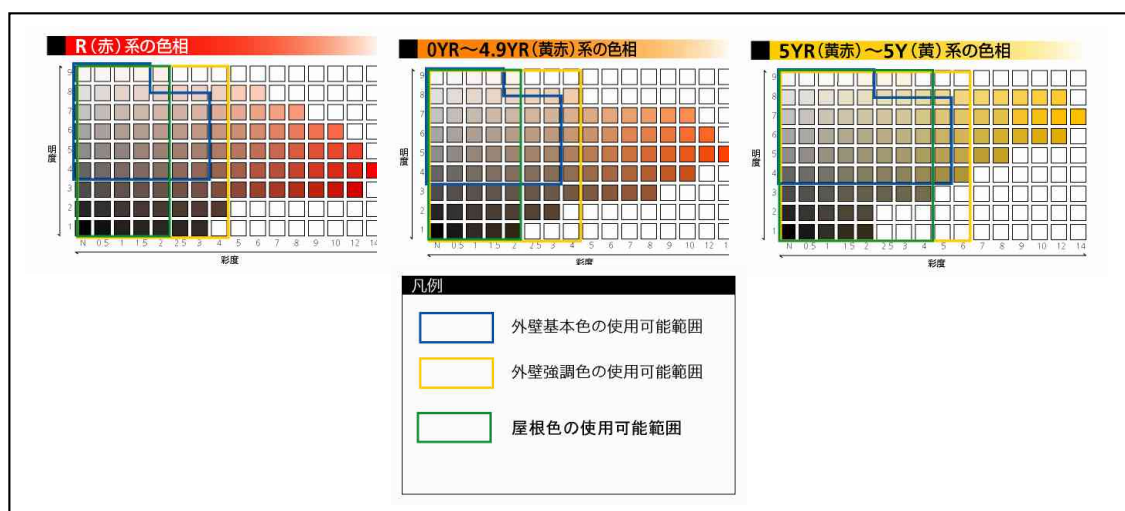
(4) 色彩基準

ア．住宅地の使用可能色

基準の適用部位	色相	明度	彩度
外壁基本色	0R～4.9YR	4以上 8.5未満の場合	3以下
		8.5以上の場合	1.5以下
	5.0YR～5.0Y	4以上 8.5未満の場合	5以下
		8.5以上の場合	2以下
	その他	4以上 8.5未満の場合	1.5以下
		8.5以上の場合	1以下
強調色	0R～4.9YR		4以下
	5.0YR～5.0Y		6以下
	その他		2以下
屋根色	5.0YR～5.0Y		4以下
	その他		2以下

なお、極端な、ストライプの塗装パターン、スポット状（水玉状）の塗装パターン、不規則な塗装パターン（迷彩色等）の使用は禁止します。

住宅地の使用可能色の一部 外壁基本色（0R～5.0Y）



イ．商業地・住工混在地の使用可能色

基準の適用部位	色相	明度	彩度
外壁基本色	0R～4.9YR	4以上 8.5未満の場合	4以下
		8.5以上の場合	1.5以下
	5.0YR～5.0Y	4以上 8.5未満の場合	6以下
		8.5以上の場合	2以下
	その他	4以上 8.5未満の場合	2以下
		8.5以上の場合	1以下
強調色	0R～4.9YR		4以下
	5.0YR～5.0Y		6以下
	その他		2以下

ウ．特定区域（目黒川景観軸特定区域）の使用可能色

基準の適用部位	色相	明度	彩度
外壁基本色	0R～4.9YR	4以上8.5未満の場合	4以下
		8.5以上の場合	1.5以下
	5.0YR～5.0Y	4以上8.5未満の場合	4以下
		8.5以上の場合	2以下
	その他	4以上8.5未満の場合	1.5以下
		8.5以上の場合	1.5以下
強調色	0R～4.9YR		6以下
	5.0YR～5.0Y		6以下
	その他		2以下
屋根色	5.0YR～5.0Y	6以下	4以下
	その他		2以下

エ．特定区域（山手通り景観軸特定区域）の使用可能色

低層部（高さ10m以下の部分）

基準の適用部位	色相	明度	彩度
外壁基本色	0R～4.9YR	3以上8.5未満の場合	4以下
		8.5以上の場合	1.5以下
	5.0YR～5.0Y	3以上8.5未満の場合	6以下
		8.5以上の場合	2以下
	その他	3以上8.5未満の場合	2以下
		8.5以上の場合	1以下
強調色	0R～4.9YR		4以下
	5.0YR～5.0Y		6以下
	その他		2以下

中高層部（高さ10mを超える部分）

基準の適用部位	色相	明度	彩度
外壁基本色	0R～4.9YR	5以上8.5未満の場合	3以下
		8.5以上の場合	1.5以下
	5.0YR～5.0Y	5以上8.5未満の場合	5以下
		8.5以上の場合	2以下
	その他	5以上8.5未満の場合	1.5以下
		8.5以上の場合	1以下
強調色	0R～4.9YR		4以下
	5.0YR～5.0Y		6以下
	その他		2以下

6.届出の対象とならない建築行為等の景観誘導

景観形成への意識を高めるという視点から、届出対象とならない規模や高さの建築行為等についても、景観形成基準に対する配慮を誘導します。そのため、景観形成基準に関するパンフレットを作成し、窓口で配布するなど周知を図るとともに、パンフレットに景観形成基準との適合を設計者等が自主的にチェックできるチェックシートを添付し、自発的な配慮を求めます。

7.屋外広告物に対する景観誘導

屋外広告物については、景観の誘導に関する基本的な考え方とともに、住宅地、商業・業務地など市街地の特性に応じた屋外広告物の表示に関する共通事項を示します。

さらに、屋外広告物に対しきめ細かい規制誘導が必要な地域については、景観街づくり特定区域や景観地区あるいは地区計画制度を活用し、東京都屋外広告物条例に基づいて規制誘導を行っていきます。