IV章 景観形成基準を活用した景観誘導

1. 基本的な考え方	50
2. 景観形成基準の運用	56
3. 区全域における景観形成基準と届出対象	61
4. 特定区域における景観形成基準と届出対象	89
5. 色彩に関する景観基準	98
6. 屋外広告物に関する方針	110

Ⅳ章 景観形成基準を活用した景観誘導

基本的な考え方

(1) 考え方

良好な景観をつくるには、区民、事業者、設計者が、建築物等の形態意匠等について、地域の 歴史文化等を踏まえて計画設計するとともに、周辺との調和を意識することが必要です。

目黒区は、成熟した既成市街地の中に、起伏に富んだ地形や河川、古い歴史を持つ寺社仏閣等 の歴史的資源、駅周辺の商業地・商店街、閑静な住宅地、特色のある幹線道路、大小様々な公園、 緑道、大学等の大規模施設があり、それぞれが景観資源として目黒区の景観を形成しています。

一方、建築物の建築や建て替え、あるいは大規模な開発が進み、街並み景観が緩やかに変化し ています。

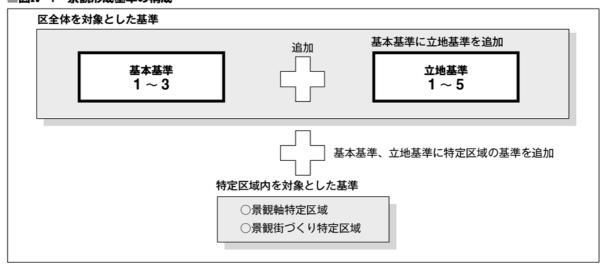
目黒区の景観をより良いものにするため、良好な景観資源を大切に守り活用するとともに、個々 の建築行為等の機会を捉え、自然、歴史、文化、生活を踏まえた周辺との調和や配慮を求めるこ とにより、景観を阻害するものを取り除き、良好な景観を守り、更により良い景観をうみだして いくことが必要と考えられます。

上記の考えに基づいて良好な景観形成を実現するため、景観形成基準を定めます。良好な景観 形成のために望まれる配慮は、その敷地の所在する地域の特徴によっても、またその建築物の種 類や隣接する建築物によっても異なります。そのため、景観形成基準は、建主や事業者へ地域特 性などに応じた景観形成基準に沿った配慮を求めるものとします。

まず、区全域を対象に周辺への配慮を主眼としたゆるやかな基準を設けます。その基準は、住 宅地や商業地など市街地特性に応じた「基本基準」に加え、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」の2段階とします。

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を設けます。その基準は、景観形成上重要な軸となる「景観軸特定区域」と、区 民等の主導で景観形成に取り組む「景観街づくり特定区域 | における基準の2種類としていきます。

■図IV-1 景観形成基準の構成



(2) 区全域における景観誘導

ア、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準を定めます。

【住宅地】

●区の約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、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】

• 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、工業系用途地域が指定されている地域とします。

【商業地】

• 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、商業系用途地域が指定されている地域とします。

イ. 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、区の顔とも言える地域などの景観資源があります。景観資源の周辺で建築行為等を行う場合は、良好な景観形成へと誘導するため、基本基準に加えて、立地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
- 公園周辺(「目黒の森」を構成している公園周辺)
- 緑道沿道
- 幹線道路等沿道(景観軸特定区域として定める山手通り及び目黒通りを除く)
- 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)

ウ.大規模指定建築物等の事前協議

規模の大きい建築物は、景観に与える影響が大きいことから、大規模指定建築物として位置づけ、景観形成基準を基に良好な景観形成の誘導を図るため、建築に際して事前協議を義務づけます。 また、特に大規模な建築物については、特定大規模指定建築物として位置づけ、良好な景観形成の誘導を図るため、事前の協議を義務づけます。

■表IV-1 景観形成方針と基準の考え方

景観形成の5つの方針	小方針	方針の目指すもの(基準の考え方)
方針 1 : 豊かな自然環境や歴史と ふれあえる街づくり	①区を特徴づけるまとまった みどりの保全・創出	公園と市街地の一体的景観形成 公園などの自然の色調にあわせた建築物の形態・意匠・色彩の調和 歴史資源に対する見え方の配慮 歴史資源と調和する意匠・形態・色彩 歴史資源と周辺景観の一体化 街並みの特徴に配慮
	②自然豊かな水辺環境を活用 した空間づくり	
	③みどりと歴史を活かした空 間づくり	
	④地形を活かした景観づくり	
方針 2 : 身近な生活空間の魅力の 向上	①身近なにぎわいの場の景観 づくり	・駅周辺の景観の向上 ・商店街の一定の秩序と個性的な景観の形成
	②身近なコミュニティ施設の 景観づくり	
方針 3 : 地域の特徴を活かした街 並みづくり	①良好な住宅地景観の保全・ 創出	・地域特性を踏まえた景観形成・道路からの見え方に配慮した建築デザイン・みどりとゆとりのある調和の取れた住宅地景観の維持・向上・用途が異なる建築物から構成される調和のとれた景観の確保
	②地域の「意思」が感じられ る景観づくり	
方針 4 : 楽しく歩ける道づくり	①周辺の資源を取り込んだ歩 行者空間づくり	・緑道に配慮した景観形成 ・角地を意識した景観形成
	②身近な施設を結ぶ快適な道 のネットワーク化	
	③魅力的な街かどの演出	
方針 5 : イメージしやすくわかり やすい街づくり	①広域生活拠点の景観づくり	・目黒区を代表する魅力的な景観づくり ・活力とにぎわいのある景観づくり ・来街者のための楽しめる空間の創出 ・広域生活拠点の特性に応じた景観形成 ・幹線道路、生活道路の道路景観の整備 ・連続感と一体感のある景観の創出
	②目黒川沿川の景観づくり	
	③生活創造軸の道路景観形成	
	④個性的な道路景観形成	
	⑤大規模施設の建設・改修な どに伴う景観づくり	
	⑥屋外広告物の誘導、公共サインの整備	

区内全域の基準

市街地特性に応じた基準(基本基準)

- ・住宅地における基準
- ・住工混在地における基準
- ・商業地における基準

景観資源等の周辺で配慮すべき基準

(立地基準)

- ・公園周辺
- · 幹線道路等沿道 等

(3)特定区域における景観誘導

重点的に景観形成を推進する区域については、目黒区景観条例に基づいて特定区域として位置づけ、景観計画区域を区分して、区域ごとに個別の景観形成の方針や景観形成の基準を定めることとします。

都市の骨格を形成している山手通り沿道、目黒通り沿道、目黒川沿川は、「景観軸特定区域」 として区が位置づけます。

また、区民等の取り組みの活発な地域は、区民等の主導により景観形成に取り組む地域として、「景観街づくり特定区域」として指定していきます。

なお、区民等が主体となった景観に係わる街づくりの取り組みに対しては、地域街づくり条例などを活用した支援を行います。

ア.景観軸特定区域

山手通り、目黒通り、目黒川は、区の骨格的な都市構造の要素であり、目黒区都市計画マスタープランにおいて、山手通りと目黒通りは「生活創造軸」、目黒川は「みどりの軸」の主要軸と位置づけられています。そのため、この3地区は区が主導して、重点的に景観形成を推進すべき区域とします。

そこで、目黒川の沿川や山手通り及び目黒通りの沿道を景観軸特定区域として定め、川や幹線道路と一体となった景観形成のため、積極的な取り組みを進めていきます。

景観軸特定区域の取り組みにおいては、景観法等を活用し、基本的に区が区域内の景観形成の あり方とルールを定めることで、実現を担保(良好な景観形成方針、景観形成基準の策定、届出・ 勧告・変更命令の運用、景観地区の指定)します。

イ.景観街づくり特定区域

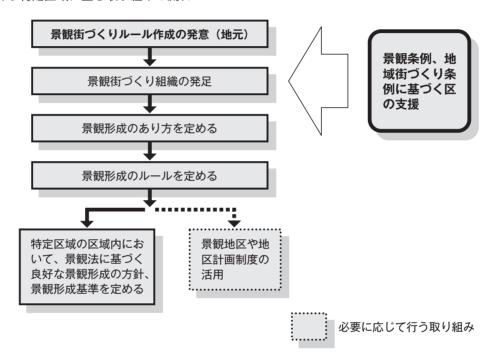
区内では、自由が丘や大橋一丁目地区のように、区民等による主体的な景観に関する街づくりが進められている地域があります。これらの地区の中で、特に景観計画の中で位置づけて景観形成を進める区域については、景観街づくり特定区域として指定し、住民の景観に関する街づくりを支援します。

景観街づくり特定区域においては、基本的に住民の発意に基づき、その区域の景観資源や特性を活かした景観形成のあり方とルールを定め、建築物や工作物、屋外広告物等についての景観形成を住民主体で誘導します。区は、景観に関する専門家の派遣や地域の活動に対する支援を行うとともに、必要に応じて景観法・都市計画法等の活用により実現を担保していきます。(詳細は参考資料参照)

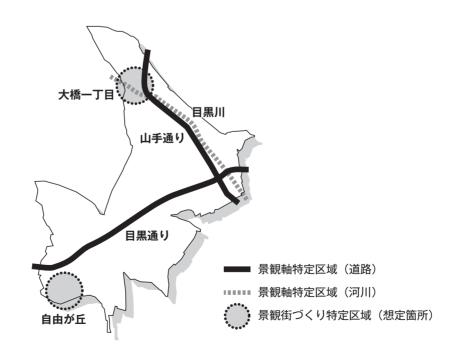
具体的には、住民が主体となって組織(景観街づくり組織)を立ち上げて、景観形成のあり方とそれを実現する景観形成のルールを定めます。さらに、そのあり方やルールの中で、景観法に基づく景観形成の方針や景観形成基準として定めることが望ましいものについては、区が対象とする区域を定め、区域独自の方針と基準を定めていきます。また、必要に応じて、景観地区や地区計画制度の活用により、実効性を高めます。

更に、区は特定区域内において、必要に応じて景観に配慮した身近な公共施設の整備を行うことにより、良好な景観形成を推進します。

■図IV-2 景観街づくり特定区域に至る取り組みの流れ



■図IV-3 特定区域



(4) 色彩に関する景観基準

区内全域について、住宅地、住工混在地・商業地、特定区域ごとの色彩の基準を定め、良好な 景観を形成するように色彩に関する誘導を図ります。

(5) 届出対象外の建築行為等の景観誘導

景観形成への意識の底上げを図るという視点から、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。

(6) 屋外広告物の規制

屋外広告物については、住宅地、商業地など市街地の特性に応じた屋外広告物に関する考え方を示します。景観形成上、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。