

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

1. 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。

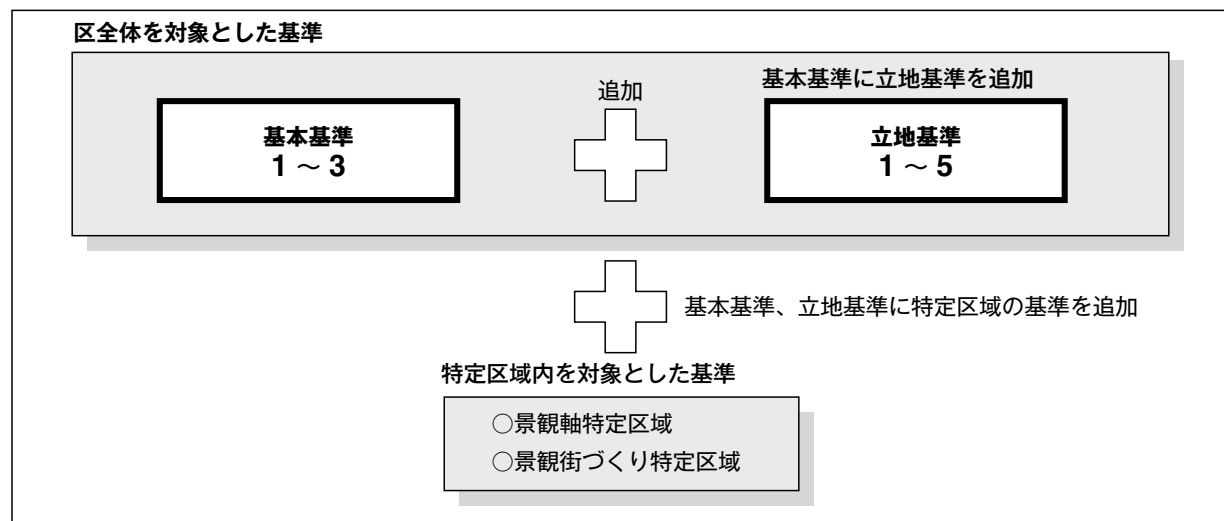
目黒区の景観をより良いものにするため、良好な景観資源を大切に守り活用するとともに、個々の建築行為等の機会を捉え、自然、歴史、文化、生活を踏まえた周辺との調和や配慮を求めることにより、景観を阻害するものを取り除き、良好な景観を守り、更により良い景観をうみだしていくことが必要と考えられます。

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を、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。

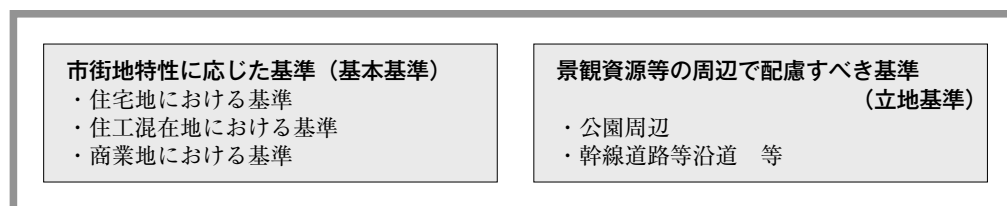
また、特に大規模な建築物については、特定大規模指定建築物として位置づけ、良好な景観形成の誘導を図るため、事前の協議を義務づけます。

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	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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



(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、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、景観法等を活用した実現の担保（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）を行います。

なお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、今後住民等の意見を求めながら、景観軸特定区域を指定します。

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）

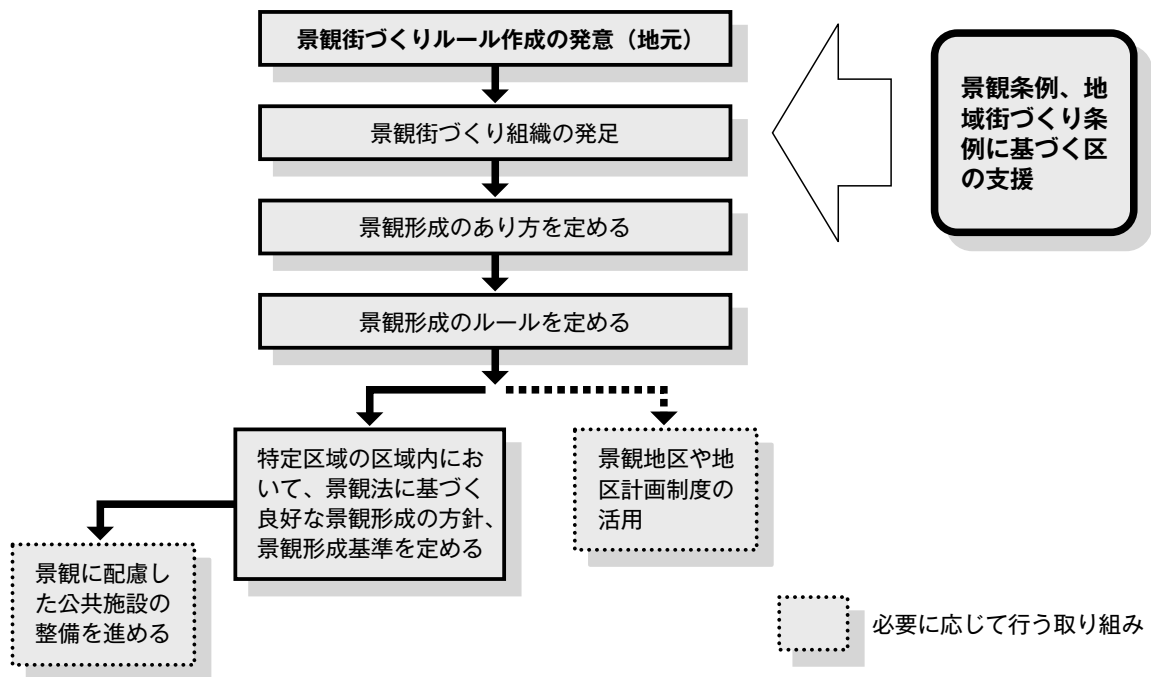
具体的には、住民が主体となって組織（景観街づくり組織）を立ち上げて、景観形成のあり方とそれを実現する景観形成のルールを定めます。さらに、そのあり方やルールの中で、景観法に基づく景観形成の方針や景観形成基準として定めることが望ましいものについては、区が対象と

1. 基本的な考え方

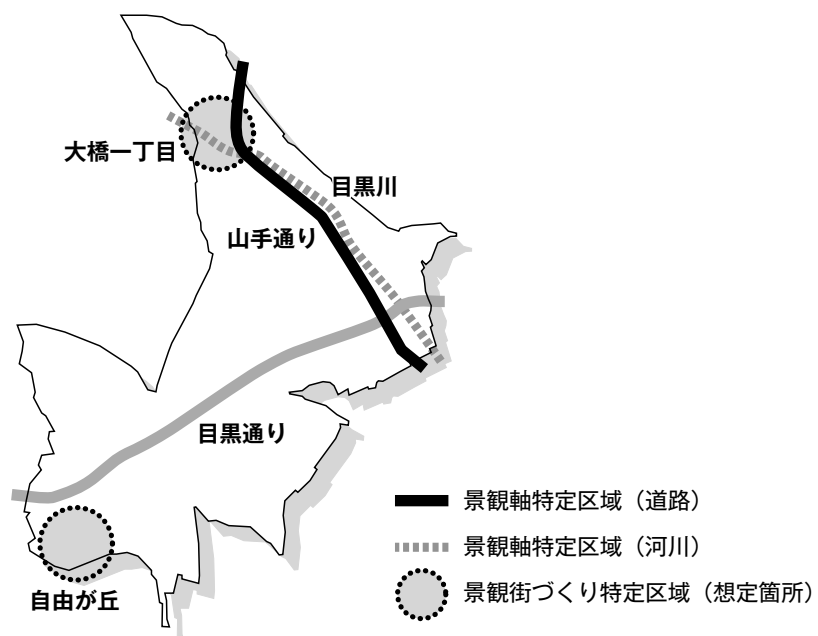
する区域を定め、区域独自の方針と基準を定めていきます。また、必要に応じて、景観地区や地区計画制度の活用により、実効性を高めます。

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。

2. 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・改築等や、建築確認^{*}を伴う工作物の設置、開発行為それぞれにおいて、届出を義務付けます。届出において、設計者や事業者に、配慮すべき基本的な事項である景観形成基準に対する適合状況を記入したチェックシートの提出を求め、景観形成基準への適合を区が判断します（届出対象行為と規模についてはp.60）。

なお、景観形成基準は建築基準法等に基づく用途や高さ等の制限の範囲の中で、景観の観点から質の向上を目指すことを目的としているため、景観にかかる内容に限定した基準であり、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。

◇届出の時期

- ・ 建築行為については建築確認申請の30日前までに、届出を行うこととします。
- ・ 建築確認等の申請を伴わない建築物に関する届出対象行為は、行為を着手する30日前までに、届出を行うこととします。
- ・ 工作物の設置は建築確認申請の30日前までに届出を行うこととします。
- ・ 都市計画法第4条第12項に規定する開発行為（以下、「開発行為」という）については、都市計画法第29条に基づく開発許可申請日までに届出を行うこととします。

(2) 事前協議等

規模の大きい建築物は、景観へ与える影響が大きいため、また計画の調整にある程度の時間を要するため、目黒区景観条例に基づき規模に応じて事前協議を義務付けます。なお、東京都景観条例に基づく東京都との事前協議対象となる大規模建築物（以下、都案件^{*}）については、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。ただし、区が許可する総合設計については、区が事前協議を行います。

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、全て事前協議を行います。

ア. 大規模指定建築物の事前協議

大規模指定建築物は、周辺の景観に与える影響が大きいため、届出の60日前までに事前協議を行うことを義務付け、専門家の助言等を参考に事業者・設計者と区が景観の視点から意匠等について協議し、初期段階からの景観誘導を行います。

○事前協議の対象となる大規模指定建築物

- ・ 延べ面積5,000㎡以上かつ、高さ15mを超える建築物（都案件除く）

イ. 特定大規模指定建築物の景観協議

大規模指定建築物の中でも特に大規模な建築物（以下、特定大規模指定建築物）については、計画の初期段階から景観形成基準への適合判断を行うため、届出の90日前までに申請を義務付け、複数の景観に係わる専門家から構成される組織（景観審議会）の助言等を参考に、景観について事前協議を行います。

○事前協議を行う特定大規模指定建築物

- 延べ面積10,000㎡以上（都案件を除く）

ウ. 景観軸特定区域における事前協議

景観軸特定区域においては、景観形成基準に基づく景観形成をきめ細かく誘導するため、全ての届出対象行為（都案件を除く）について、届出の60日前までに事前協議を行うことを義務付けます。

(3) 専門家の関与

ア. 景観アドバイザー

事前協議の段階から、建築家、都市計画家、造園家など景観に関する専門家（景観アドバイザー）により、事業者等に対する助言を行います。

景観アドバイザー制度を創設することにより、事業者や設計者による自主的な景観形成の取り組みをプレゼンテーションする機会を与えるとともに、専門的観点からの専門家の助言により、質の高い景観形成を図ります。助言は、多角的な視点により計画を補助することを目的とします。景観アドバイザーの助言は、大規模指定建築物の事前協議・特定区域の事前協議(義務)のほか、一般届出物件であっても事業者の求め(任意)に応じて行うこととします。

イ. 景観審議会

勧告、変更命令又は特定大規模指定建築物の事前協議については、景観審議会の意見を聴いて区が行います。

また、景観審議会は事前協議のほか、区長の諮問に応じ区の景観行政に関する事項を調査審議します。

ウ. 事前相談

計画の早い段階より事業者と行政が協議するため、事業者が企画や基本計画の段階から、任意の事前相談や、必要に応じて景観アドバイザーの助言を求めることができることとします。

(4) 届出等の手続き

■ 図IV-4 届出の流れ

[建築物・工作物]

