

# 目黒区景観計画 届出の手引き

(目黒区景観計画に基づく届出関係のご案内)

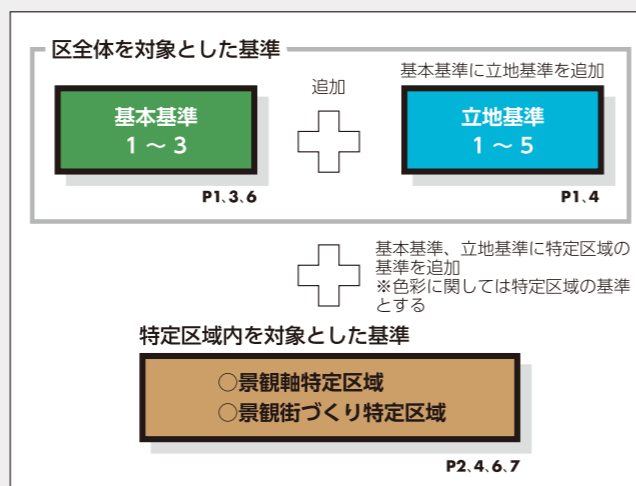
## 1 景観形成基準の構成

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、景観形成基準は景観法第8条第4項第2号の規制又は措置の基準とします。



## 2 区全域における景観形成基準の種別

景観形成基準の種別			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	住居系用途地域内	○	○	○
		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	工業系用途地域内	○	○	○
		基本基準3 (商業地)	活力やにぎわいのある駅周辺や商店街の景観をつくる	商業系用途地域内	○	○	○
	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以内で歴史的建造物に面する敷地 参道に面する敷地	○		
		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に面する敷地	○		
		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	○		

## 3 特定区域における景観形成基準の種別

景観形成上重要な軸となる目黒川沿川、山手通り沿道、目黒通り沿道を景観軸特定区域として指定し、景観形成基準を定めます。

景観形成基準の種別	景観形成の方針	適用範囲	基準が適用される建築物等	
			建築物	工作物
特定区域を対象とした基準	目黒川沿川	目黒川又は目黒川沿いの道路に直接面する敷地	○	○
	山手通り沿道	山手通りに直接面する敷地	○	○
	目黒通り沿道	目黒通りに直接面する敷地。ただし、目黒通りに並行するその他の道路等に直接面する敷地を含みます	○	○

## 4 届出・事前協議及び景観形成基準の内容

### (1) 届出

一定規模以上の建築物の建築・増築・改築・外壁の色の塗替え等や、建築確認を伴う工作物の設置、大規模な開発行為について、届出を義務付け、景観形成基準への適合を区が判断します。

### (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の事前協議対象となるものについては、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。

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。

### (3) 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ます。

### (4) 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が必要です。

■基本基準

基準の適用範囲等		区全域			届出等の時期	
		基本基準1	基本基準2	基本基準3		
		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 (建築確認等の申請を伴わない届出対象行為は行為の着手の30日前)	
	工作物	煙突など(注1)	地上からの高さ17mを超えるもの			
		昇降機など	地上からの高さ17mを超えるもの	地上からの高さ17mを超えるもの		地上からの高さ30mを超えるもの
		製造施設など	地上からの高さ17mを超えるもの又は築造面積1,000㎡以上のもの	地上からの高さ17mを超えるもの又は築造面積1,500㎡以上のもの		地上からの高さ30mを超えるもの又は築造面積3,000㎡以上のもの
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3,000㎡以上のもの			開発許可申請日前	
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(都案件を除く)			届出の90日前	
景観形成基準	建築物に対する基準	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>地形を活かした配置や建て方とすることなどにより、周辺の自然環境との調和を図る。</li> <li>大規模指定建築物及び特定大規模指定建築物は、壁面の分節化などにより周辺の街並み景観と調和を図る。</li> <li>角地の建築物は、アイストップとなることを意識した意匠(屋根の形状、角部の処理、外壁の素材等)とする。</li> <li>周辺の地形やみどりを意識した外構計画とすることなどにより、周辺の街並み景観との調和を図る。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>特定大規模指定建築物は、道路などの公共空間と連続したオープンスペースの確保など、公共空間との関係に配慮した配置とする。</li> <li>角地などでは、植栽を配すなど公共空間(道路等)からの見え方に配慮した外構計画とする。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>収納庫、建築物に付属する工作物、設備機器等については、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。</li> <li>大規模指定建築物及び特定大規模指定建築物は、壁面の分節化などにより周辺の街並み景観と調和を図る。</li> <li>角地の建築物は、アイストップとなることを意識した意匠(屋根の形状、角部の処理、外壁の素材等)とする。</li> <li>周辺の地形やみどりを意識した外構計画とすることなどにより、周辺の街並み景観との調和を図る。</li> <li>外構については、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。</li> <li>みどりの条例の基準に基づき緑化するとともに、緑の質の向上を図る。</li> <li>特定大規模指定建築物は、道路などの公共空間と連続したオープンスペースの確保など、公共空間との関係に配慮した配置とする。</li> <li>角地などでは、植栽を配すなど公共空間(道路等)からの見え方に配慮した外構計画とする。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>色彩は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。</li> <li>収納庫、建築物に付属する工作物、設備機器等については、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。</li> <li>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、色調や素材とする。</li> <li>立体駐車施設を設置する場合は、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。</li> <li>大規模指定建築物及び特定大規模指定建築物は、壁面の分節化などにより周辺の街並み景観と調和を図る。</li> <li>角地の建築物は、アイストップとなることを意識した意匠(屋根の形状、角部の処理、外壁の素材等)とする。</li> <li>周辺の地形やみどりを意識した外構計画とすることなどにより、周辺の街並み景観との調和を図る。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>特定大規模指定建築物は、道路などの公共空間と連続したオープンスペースの確保など、公共空間との関係に配慮した配置とする。</li> </ul>		
	工作物に対する基準	<ul style="list-style-type: none"> <li>公共空間(道路等)からの見え方や周辺の街並み景観に配慮した色調や素材とする。</li> <li>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。</li> <li>敷地内に機械式駐車場を設置する場合は、周囲に植栽を配するなど、公共空間(道路等)からの見え方に配慮する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>公共空間(道路等)からの見え方や周辺の街並み景観に配慮した色調や素材とする。</li> <li>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。</li> <li>敷地内に機械式駐車場を設置する場合は、周囲に植栽を配するなど、公共空間(道路等)からの見え方に配慮する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>公共空間(道路等)からの見え方や周辺の街並み景観に配慮した色調や素材とする。</li> <li>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。</li> <li>敷地内に機械式駐車場を設置する場合は、周囲に植栽を配するなど、公共空間(道路等)からの見え方に配慮する。</li> </ul>		
	開発行為に対する基準	<ul style="list-style-type: none"> <li>斜面地の造成における長大な擁壁や法面では、壁面緑化などを行うことにより、周辺の街並み景観との調和を図る。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>斜面地の造成における長大な擁壁や法面では、壁面緑化などを行うことにより、周辺の街並み景観との調和を図る。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>斜面地の造成における長大な擁壁や法面では、壁面緑化などを行うことにより、周辺の街並み景観との調和を図る。</li> </ul>		

注1) 架空電線路用並びに電気事業法第2条第1項第17号に規定する電気事業者の保安通信設備用のもの(擁壁を含む。)並びに電気通信事業法第2条第1項第5号に規定する電気通信事業者の電気通信用のものを除く。

■立地基準(基本基準に上乘せされる基準)

基準の適用範囲等	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
	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
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	目黒区の顔を意識した景観をつくる
景観形成基準	<ul style="list-style-type: none"> <li>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、単調な壁面を避けるなどの工夫をする。</li> <li>歴史資源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ことなどにより歴史資源と調和した街並み景観の形成を図る。</li> <li>歴史資源に直接接する空地や外構は、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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>公園に面して単調な壁面を避けるなど公園からの見え方に配慮する。</li> <li>建築物等の外壁等は、公園のみどりを意識した色調や素材の使用など、公園との調和を図る。</li> <li>公園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公園と調和した街並み景観の形成を図る。</li> <li>公園に隣接する敷地はみどりの確保に努め、みどりの広がりやに配慮する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>緑道と調和した街並み景観を形成するため、緑道に面して単調な壁面を避けるなどの工夫をする。</li> <li>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。</li> <li>緑道に面する外構部は、生垣とするなど、みどり豊かな街並み景観の形成を図る。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>幹線道路等に面する外構部は、植栽するなど、街路樹と調和したみどり豊かな街並み景観の形成を図る。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>周囲の環境に応じた夜間の景観を検討し、周辺の景観に応じた照明を行うなど、華やかさを感じさせる景観の形成を図る。</li> </ul>

■特定区域の基準(基本基準に上乘せされる基準)

基準の適用範囲等	景観軸特定区域			届出等の時期	
	目黒川沿川	山手通り沿道	目黒通り沿道		
届出対象	建築物(一戸建て住宅を除く)	延べ面積1,500㎡以上のもの又は高さ17mを超えるもの	延べ面積1,500㎡以上のもの又は高さ30mを超えるもの	延べ面積1,500㎡以上又は高さ25mを超えるもの、及び、目黒通りと幅員10m以上の道路(都市計画道路を含む)・河川に接する敷地	建築確認申請等の30日前 (建築確認等の申請を伴わない届出対象行為は行為の着手の30日前)
工作物	煙突など	地上からの高さ17mを超えるもの	地上からの高さ30mを超えるもの	地上からの高さ25mを超えるもの	
	昇降機など	地上からの高さ17mを超えるもの又は築造面積1,500㎡以上のもの	地上からの高さ30mを超えるもの又は築造面積1,500㎡以上のもの	地上からの高さ25mを超えるもの又は築造面積1,500㎡以上のもの	
	製造施設など				
事前協議対象		届出対象となるもの全て			届出の60日前
		特定大規模指定建築物：延べ面積10,000㎡以上(都案件を除く)			届出の90日前
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	目黒通りを区のメインストリートとして印象づけるため、「ひかりとみどりが溢れ、暮らしと結ばれるシャれた街並み」を景観形成の将来像とする。		
景観形成基準(一部抜粋してのせています。その他の基準等については、景観計画書をご覧ください。)	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>敷地内の川に面した部分は、可能な限り緑化を図り、軸的なみどりの空間の充実を図る。</li> <li>低層部に店舗を設けるときは、川に面して開口部を広くとるなど、周辺のにぎわいのある街並み景観との調和を図る。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>中高層部は、遠距離からの見通しを意識し、整った街並みを感じさせる形態・意匠とする。</li> <li>壁面の位置の連続性の確保など、周辺の街並み景観を踏まえ、良好な景観形成を図る。</li> <li>角地に建つ建築物等は、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するなどの工夫により交差点の印象を高める。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>通りの特徴である空間の広がりをより意識した景観づくりとする。</li> <li>権之助坂の商店街、インテリアアストリートにふさわしい、にぎわいと歩いて楽しい沿道景観とする。</li> <li>街の記憶を今に伝える歴史的資源を可能な限り活かした計画とする。</li> </ul>	など	