

## 第3章 良好な景観づくりのための景観形成基準

### (1) 景観形成基準の考え方

景観づくりの目標や基本方針を実現し、文京区らしい魅力的な景観形成を図るためには、個々の建築物の新築や工作物の新設などを計画する際に、周辺のまち並みの状況や地域で培われた歴史・文化を踏まえた上で、周辺の景観との調和を意識するとともに貢献する計画とすることが必要です。

そこで、建築物の建築等に対し、良好な景観形成のために配慮すべき事項を示した「景観形成基準」を定めます。(景観法第8条第2項第2号に規定する「良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項」として定め、同条第4項第2号の規制又は措置の基準とします。)

景観形成基準は、区内一律のものではなく、計画地周辺のまち並みや歴史・文化によって異なるため、「建物の高さを〇〇mにする」といった具体的な数値等を示すものではなく、「高さは周辺の建築物群のスカイラインとの調和を図る」というような、周辺への配慮を主眼とした内容を基本とします。また、基準を段階的に設定し、それぞれの景観に相応しいものを定めます。

まず、区内全域において、良好な景観を守るため、区内のどの場所であっても守るべき最も基本的な配慮事項を「一般基準」として定めます。

また、文京区の景観を特徴付け、「文京区らしい景観」を構成する「景観特性」を守り生かすため、特に配慮すべき事項を「景観特性基準」として定めます。

さらに、区が新たに指定する特定の地区において、地区固有の資源や特性に応じた良好な景観形成を推進するため、よりきめ細かな配慮事項を「地区限定基準」として定めます。

これらの3段階の基準により、特徴のあるきめ細かい景観形成を図ります。

なお、東京都が既に地区を指定し、定めている基準は、引き継ぐものとします。

## 1) 一般基準

一般基準は、区内全域を対象に、区内のどの場所であっても守るべき最も基本的な配慮事項を定めた基準です。

現在、区が策定している景観ガイドライン及び東京都景観計画の内容を引き継ぎます。

### ○配慮すべき事項

建築物等の以下の項目について、配慮すべき事項を定めます。(※1、※2)

表3-1 配慮すべき事項

| 項目        | 配慮すべき事項                  |
|-----------|--------------------------|
| 配置        | それぞれの項目ごとに、配慮すべき事項を定めます。 |
| 高さ(※3)・規模 |                          |
| 形態・意匠・色彩  |                          |
| 外構・緑化     |                          |
| その他       |                          |

※1 一般基準の中に、角地や通りの突き当たりにおける配慮事項を盛り込みます。

(意見交換会での意見を反映)

※2 一般基準の中に、公共施設等の周辺など、人々の賑わいが感じられる場所における配慮事項を盛り込みます。

(第1回検討委員会での意見⑧及び意見交換会での意見を反映)

※3 景観計画において建物の高さ等については、圧迫感を和らげるよう建物の色彩や意匠上の工夫等についての基準を検討することとします。

(第1回検討委員会での意見⑫を反映)

### ○大規模な建築物の建設又は建替えに対し、より積極的な景観への貢献を求める

大規模な建築物の建設又は建替えについては、景観への影響が大きいことから、周辺のまち並みへの調和だけでなく、より積極的に景観への貢献を求めるための基準を定めます。

(第1回検討委員会での意見⑩及び意見交換会での意見を反映)

## 2) 景観特性基準

景観特性基準は、坂道、文化財、寺社などの「文京区らしい景観」を構成する要素や場所を「景観特性」とし、それらを守り生かすための配慮事項を定めた基準です。

### ○景観特性基準と景観形成の方向性

表3-2 景観特性基準と景観形成の方向性

| 景観特性基準   | 景観形成の方向性  |
|--|---|
| <p>主要な「坂道」の沿道に対する基準<br/>(坂道基準)</p>             | <p>擁壁の意匠や素材などづくり方の配慮による圧迫感の軽減や坂道の勾配を意識させるような工夫、緑化、沿道の建物等と調和した色彩を用いるなど、歴史の趣が感じられ潤いのある坂道景観をつくる。</p>   |
| <p>文化財や寺社などの「歴史的資産」の周辺に対する基準<br/>(歴史的資産基準)</p> | <p>建物や外構などについて、歴史的資産からの見え方や歴史的資産との調和に配慮するとともに、緑化を図るなど、歴史的資産を際立たせ、周辺が一体となって歴史を感じさせる景観をつくる。</p>   |
| <p>「まちのまとまり」に対する基準<br/>(まちのまとまり基準)</p>         | <p>低層住宅地、寺町、下町など、特徴が顕著なまちのまとまりごとの特性に応じた景観をつくる。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・低層住宅地<br/>塀による圧迫感を軽減するよう、接道部に緑を増やす工夫をするなど緑豊かで歴史に培われた風格のあるまち並み景観を引き継ぎます。</li> <li>・寺町<br/>まちのまとまりを特徴付ける寺社とのつながりを大切にし、寺社の佇まいをまち並みに生かした景観をつくります。</li> <li>・下町<br/>江戸時代から継承されてきた町割りを大切にするとともに、建物低層部のしつらえの工夫等により、路地や植木、格子戸など下町らしさを象徴するまち並み景観を引き継ぎます。</li> </ul> |
| <p>「幹線道路等」の沿道における基準<br/>(※)<br/>(幹線道路基準)</p>   | <p>建物がつくるスカイラインの連続性等に配慮し、色彩や意匠の工夫、緑化などにより圧迫感を和らげたり、沿道の建物等と色彩の調和を図ったりするなど、軸としての景観にふさわしい秩序ある沿道景観をつくります。</p>   |
| <p>都市マスタープランに位置付けられた「拠点」における基準<br/>(拠点基準)</p>  | <p>賑わいやオープンスペースの創出などに配慮し、文京区の顔となる拠点にふさわしい景観をつくる。</p>  |
| <p>公園などの「緑のまとまり」の周辺に対する基準<br/>(緑のまとまり基準)</p>   | <p>緑のまとまりが周辺に波及するよう、緑の連続性の確保や緑の量の増加など、緑視率の向上を図るとともに公園からの見え方に対する配慮など、緑豊かで周辺市街地と一体的な景観をつくる。</p>   |

(第1回検討委員会 資料第5号 p.1 を基に作成)

(意見交換会での意見を反映)

(※ 第1回検討委員会での意見②を反映)

## ○景観特性基準が適用される場所

資料編を参照

## ○基準が重複する場所における考え方

例えば、坂道の沿道に対する基準と歴史的資産の周辺に対する基準が重複して該当する敷地がある場合、それぞれの基準に基づいて、建築等の行為を行うことが必要となります。



・計画地は「坂道」「幹線道路等」「まとまりのある緑」に隣接しています。この場合は・・・

○一般基準（区内全域で共通する基準）

+

○景観特性基準「坂道」

+

○景観特性基準「幹線道路等」

+

○景観特性基準「緑のまとまり」

それぞれの基準に適合することが求められます。

図3-1 景観特性基準の適用例（イメージ）

（第1回検討委員会での意見⑩を反映）

### 3) 地区限定基準

#### <神田川景観基本軸基準>

東京都景観計画において指定された神田川景観基本軸の地区内における基準

#### <文化財庭園等景観形成特別地区基準>

東京都景観計画において指定された文化財庭園等景観形成特別地区の地区内における基準

- \*小石川後楽園
- \*六義園
- \*旧岩崎邸

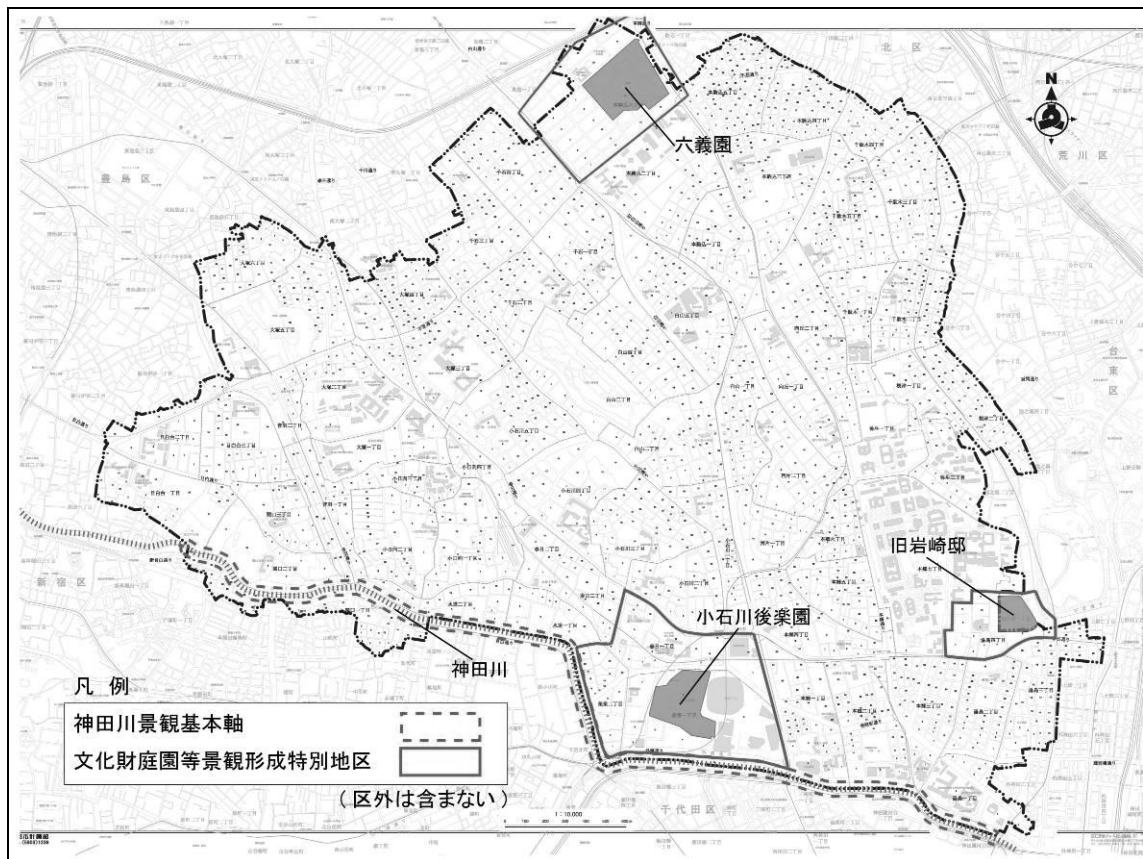


図3-2 神田川景観基本軸及び文化財庭園等景観形成特別地区の位置図

#### <景観形成重点地区基準>

地区固有の資源や特性を生かし、特に良好な景観形成を重点的に推進する地区として、区が新たに景観形成重点地区に指定し、きめ細かな誘導を図ります。

選定については、客観的な選定指標に基づき、1地区を選定します。

(第1回検討庁内連絡会 資料第5号 p.1)

景観形成基準等の検討については、地区住民との協働（ワークショップや説明会）によって進めていきます。

また、新規地区をモデルとして、今後、順次新しい地区を指定し、景観形成を進めていきます。

景観形成基準の構成の模式概念図

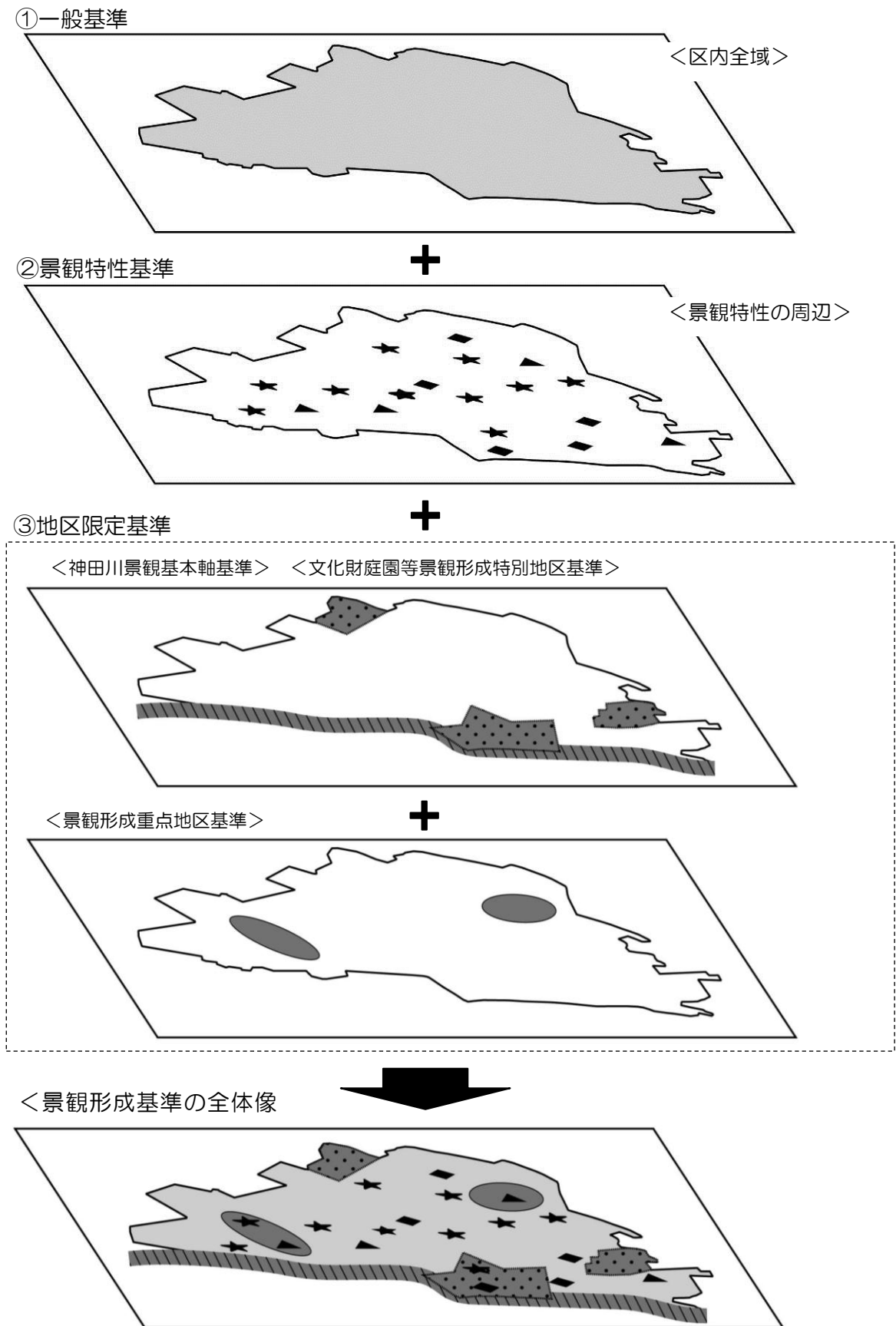


図 3-3 基準の構成を表す概念模式図

(第 1 回検討委員会での意見⑪を反映)

## (2) 届出制度による規制・誘導

現在実施している「景観事前協議」を引き継ぎ、一定規模以上の建築物の建築等に対し、建築確認等の事前に届出を義務付け、景観形成基準への適合を求めて協議を行う制度を運用し、規制・誘導を図ります。協議に際しては、景観に関する見識・経験を持つ専門家（景観アドバイザー）を活用し、助言・指導を行いながら質の高い景観形成を図ります。

届出の対象となる行為・規模については、現在、文京区景観条例で定めている行為・規模を基に、これまでの取組よりもさらにきめ細かい景観形成を図るよう、対象を拡大します（対象となる敷地面積や延床面積を引き下げます。）。

対象の拡大に当たっては、「景観特性」を生かした景観づくりを進めるため、「景観特性」が見られる場所を考慮し、対象規模の地域区分を検討するとともに、景観形成上大きな影響を与えると考えられる一定規模以上の建築物等を率先して誘導する考え方で検討します。

表 3-3 （参考）文京区景観条例で定める行為・規模

| 対象となる行為                  | 地域     | 規模   |
|--------------------------|--------|--|
| 中高層建築物の新築、改築、外観の変更など（※1） | 商業地域   | 敷地面積 500 m <sup>2</sup> 以上又は延床面積 2,000 m <sup>2</sup> 以上 |
|                          | 近隣商業地域 | 敷地面積 500 m <sup>2</sup> 以上又は延床面積 1,500 m <sup>2</sup> 以上 |
|                          | その他の地域 | 敷地面積 400 m <sup>2</sup> 以上又は延床面積 1,000 m <sup>2</sup> 以上 |
| 長期優良住宅の新築、改築、外観の変更など（※2） | 区内全域   | すべて  |

※1 当該敷地が複数の用途地域にまたがる場合は、過半を占める用途地域の基準を適用する。

※2 新築、増築、改築、又は移転その他外観の過半にわたる色彩の変更若しくは模様替え。