

◆景観誘導におけるインセンティブの事例

東京都総合設計許可要綱

〈許可対象の条件〉

- 許可の対象となる建築計画の条件として、建築物の高さ等が景観計画の景観形成基準に適合したものであることを条件としている。

計画に当たって配慮すべき事項等

本要綱により許可の対象となる建築計画は、法及び建築基準法施行令に定める有効な都市空間の確保を基調とし、あわせて第 1 章第 1 の 2 に定める基本目標の実現に貢献する次の項目に配慮又は対応した計画とする。

ア 周辺の市街地環境等に対して配慮した建築形態であること。

イ 周辺市街地の状況の変化等を踏まえ、計画建築物の用途、形態、配置等について、地区の将来像を見据えた配慮がなされていること。

（略）

コ 建築物の高さ等について、「東京都総合設計許可に係る建築物の高さ等誘導指針」及び東京都景観計画の景観形成基準に適合したものであること。

〈容積率の緩和〉

- 東京のしゃれた街並みづくり推進条例に基づく街並み景観重点地区内で街並み景観ガイドラインに適合する場合は 50%、壁面の位置及び高さの最高限度等を定めた地区整備計画に適合する場合は 100%の容積率緩和が受けられる。

景観の形成による容積率の緩和

(1) 緩和の対象

東京のしゃれた街並みづくり推進条例に基づく街並み景観重点地区内の計画建築物で、次のいずれか一方に適合し、その地区の街並み景観づくりに配慮がなされたものに該当する場合又は次のいずれにも適合し、その地区の街並み景観づくりに寄与することが明らかなものに該当する場合

ア 当該地区の街並み景観ガイドライン

イ 地区整備計画（壁面の位置の制限及び高さの最高限度等が定められているものに限る。）

(2) 割増容積率の限度

景観形成による割増率の限度は、下記による。

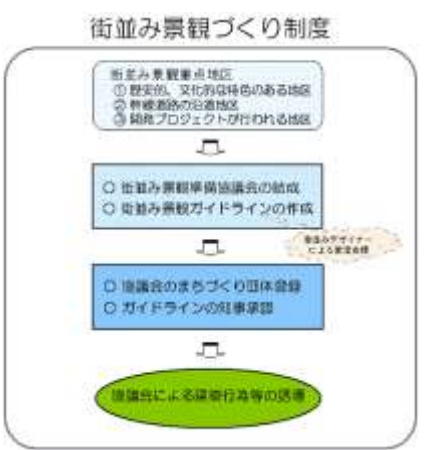
(7) 景観配慮型建築物 50 パーセント

(4) 景観形成型建築物 100 パーセント

◆地域ルール等を支援する制度の事例

東京のしゃれた街並みづくり推進条例 街並み景観づくり制度（東京都）

- 東京の歴史的・文化的な特色を継承している地区など、知事が指定する街並み景観重点地区において、地域の主体性に基づき、一体的な街並み景観づくりを進める制度。
- 地区内で結成された街並み景観準備協議会は、建物の配置・色・デザイン、広告物の大きさや形などを定めた街並み景観ガイドラインを作成。
- 準備会は街並み景観協議会として登録後、街並み景観ガイドラインの承認を受け、自主的に運用する。
- 街並み景観ガイドラインを作成する場合には、都市景観などの専門的知識を有する街並みデザイナーの支援を受けることができる。



ルール等	街並み景観ガイドライン ・街並み景観ガイドラインの名称 ・街並み景観ガイドラインの対象となる重点地区の名称、位置、区域及び面積 ・街並み景観づくりの目標 ・建築物の配置、形態及び外観等に関する基準 ・建築行為等を行うための計画の策定から建築行為等の実施に至るまでの間における建築行為等を行おうとする者との協議の方法 ・その他規則で定める事項
ルール等の運用	街並み景観協議会
ルール等の担保	条例でガイドラインへ適合させるよう務めること、協議会と協議することを義務づけ
支援	街並みデザイナーの派遣

街並み景観重点地区

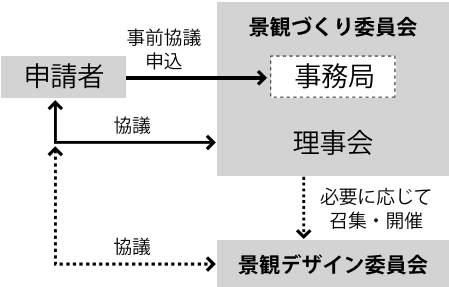
名称	景観づくりの方向
(1)赤坂九丁目地区（約 10ha）	良好なオープンスペースを備えた新たな複合市街地景観の形成
(2)豊洲二・三丁目地区（約 53 ha）	運河や産業遺産などを活用した魅力あるウォーターフロント景観の形成
(3)豊洲五丁目地区（約 13 ha）	水辺や緑のうろおいのある歩行者空間を確保した複合市街地景観の形成
(4)豊洲六丁目地区（約 110 ha）	東京の海の玄関に相応しい多彩なウォーターフロント景観の形成
(5)常盤台一・二丁目地区（約 39ha）	緑豊かで落着きのある住環境を整備・保全し、住環境と調和した魅力ある駅前商業施設等を誘導するうろおいにあふれた景観づくり
(6)柴又帝釈天周辺地区（約 9 ha）	帝釈天を中心に歴史的景観資源をネットワーク化した景観づくり
(7)大手町・丸の内・有楽町地区（約 119ha）	首都東京の顔として都心にふさわしい風格のある新しい都市景観の形成
(8)汐留西地区（約 5.5ha）	西欧の香りが漂う魅力的な街並み景観の形成
(9)大橋一丁目周辺地区（約 11.3ha）	目黒川とR 2 4 6を軸に、人にやさしく歩く楽しみのあるしゃれた街並み景観づくり
(10)日本橋室町・日本橋本石町・日本橋本町周辺地区（約 13.3ha）	歴史的景観資源のネットワーク化による、歩いて楽しいみち景観の形成

地域景観づくり協議会（京都市）

- 地域の景観を保全・創出するため、地域住民が主体となって景観づくりに取り組む組織を市が認定し、当該地域で建築活動等を行う建築主等と、より良い景観形成に向けて意見交換をする制度。
- 区域内の景観の保全と創出を目的とする地域景観づくり協議会として認定を受けた団体は、景観の保全及び創出の方針を定めた「地域景観づくり計画書」を作成し、市の認定を受ける。
- 認定された協議会の活動区域内で建築行為等を行う場合、建築主は景観に関する手続の前に、地域景観づくり協議会と意見交換することが必要。

第 21 条（景観づくり委員会）
第 5 条に定める景観の保全及び創出に関する活動、まちづくり自主規制宣言に関する活動を行うため、景観づくり委員会を設置する。
2 景観づくり委員会に関し、必要な事項は別に定める。
第 22 条（委員の構成）
景観づくり委員会の委員は、理事がこれを兼任する。
第 23 条（景観デザイン委員会）
建築物及び工作物並びに屋外広告物のデザインに関する協議を行うため、景観デザイン委員会を設置する。
2 景観デザイン委員会に関し、必要な事項は別に定める。
第 24 条（デザイン委員会の構成）
景観デザイン委員会は、理事 3 名、一般会員 3 名、外部の専門家 2 名によって構成する。

(古都に燃える会会則)



一念坂・二寧坂 地域景観
づくり計画書より

ルール等	地域景観づくり計画書 ・景観の保全及び創出のための方針 （区域、景観の特性、目標、方針、配慮事項、協議方法など） ※区域により異なる
ルール等の運用	地域景観づくり協議会
ルール等の担保	条例で協議会の意見を聴くことを義務づけ
支援	専門家の派遣など（京都市景観・まちづくりセンター）

地域景観づくり協議会の認定地区

名称	所在地	計画書
修徳景観づくり協議会	下京区修徳学区	修徳景観づくり計画書
先斗町まちづくり協議会	中京区先斗町通付近	先斗町地域景観づくり計画書
西之町まちづくり協議会	東山区新門前通付近	住民が築くまち・西之町のまちづくり「景観づくり計画書」
一念坂・二寧坂 古都に燃える会	東山区一念坂・二寧坂付近	一念坂・二寧坂 地域景観づくり計画書
桂坂景観まちづくり協議会	西京区桂坂付近	桂坂の景観まちづくり

5 良好な景観形成の効果の事例

【伊勢市】



観光客数 H4年 35万人 → H14年 300万人
(街並み整備とイベントとの相乗効果により約9倍に増加)

【埼玉県川越市】

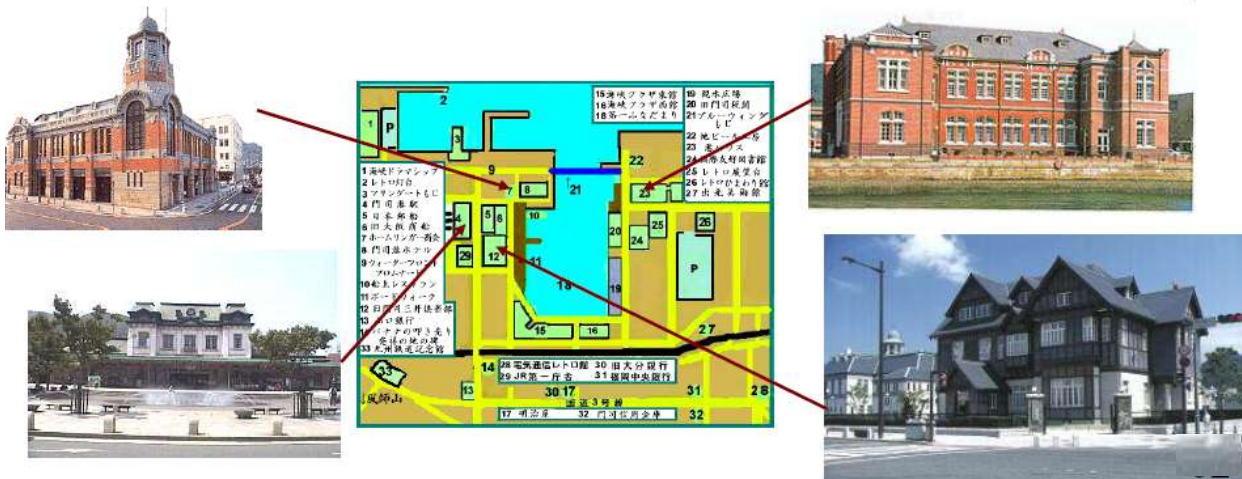


観光客数 H元年 90万人 → H14年 160万人
(約2倍に増加)

【福岡県北九州市】

門司港レトロ地区：JR門司駅を中心に、明治大正時代の雰囲気を活かしたまちづくりを推進

観光客数 整備終了前と比べて約10倍増 【26万人 (H6) → 211万人 (H14)】
観光消費 整備後も引き続き増加し2倍増 【62億円 (H7) → 140億円 (H14)】



○景観形成に積極的に取り組み交流人口が拡大している都市の例

