第4部　景観まちづくりの運用

第 11 章　景観まちづくり協議・届出

11．1．景観まちづくり協議・届出について

良好な景観形成のためには、できるだけ早い段階から事業者と区が協議を行うことが重要です。そのため、景観法に基づく届出と景観まちづくり協議の手続きを効果的に組み合わせ、良好な景観まちづくりを推進します。

11.1.1.　景観まちづくり協議・届出の対象行為・規模

□　景観まちづくり協議及び景観法に基づく行為の届出の対象行為と規模を、下表のとおり定めます。

表　景観まちづくり協議・届出の対象行為・規模

対象物	対象行為	対象規模
建築物	・建築物の新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更。ただし、建築基準法第 85 条第５項に規定する工事現場事務所、仮設選挙事務所は除く。	・景観重点地区内の全ての建築物及び景観重点地区外の高さ 10ｍを超える建築物
工作物①	・工作物の新設、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更	・建築基準法施行令第 138 条に指定する工作物
工作物② ※	・工作物の新設、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更。ただし、仮設工作物（一年以上設置する工事用仮囲いを除く）を除く。	・上記対象規模以外で、景観重点地区内の「高さ４ｍを超える工作物」及び「工事用仮囲い」、また景観重点地区外の「高さ 10ｍを超える工作物」
開発行為	・都市計画法第４条第 12 項に定める開発行為	・開発区域の面積が 3,000 ㎡以上のもの
橋梁	・橋、歩道橋、高速道路高架橋、鉄道高架橋の新設、増築、改築、外観を変更することとなる修繕若しくは色彩の変更	・全て
鉄道施設 ※	・鉄道及び軌道の線路敷地内にある建築物・工作物の新設、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更	・全て
屋外広告物 ※	・屋外広告物の表示、設置、増設、改造、移設又は外観の過半にわたる色彩の変更若しくは表示方法の変更	・景観重点地区内に設置するもの。 ・上記以外の区域で設置し、一つの建築物に既存の広告物も合わせた表示面積が 10 ㎡以上になるもの。
特定屋内広告物 ※	・特定屋内広告物の表示又は設置	・旧美観地区の屋外広告物禁止区域内及び風致地区に設置するもの

※景観法に基づく行為の届出は不要です

11.1.2. 景観まちづくり協議・届出の時期

□ 景観法に基づく行為の届出は、建築確認等申請の 30 日以上前とします。
（詳細は千代田区景観まちづくり条例施行規則別表第１参照）
また、景観まちづくり協議は、建築確認等申請の 60 日以上前、かつ、設計が容易に変更できる時期とします。

□ 特に、次に掲げる建築物等に係る景観まちづくり協議は、建築確認等申請の 90 日以上前、かつ、設計が容易に変更できる時期とします。

（１）都市計画法第８条第１項第４号の特定街区を活用する建築物の建築等
（２）都市計画法第８条第１項第４号の２の都市再生特別地区を活用する建築物の建築等
（３）都市計画法第 12 条第１項第４号の市街地再開発事業として行う建築物の建築等
（４）建築基準法第59条の２第１項に規定する敷地内に広い空地を有する建築物の容積率等の特例を活用する建築物の建築等
（５）東京都環境影響評価条例（昭和 55 年 東京都条例第 96 号）に該当する建築物の建築等
（６）景観重点地区内で、高さが 100 メートルを超える建築物の建築等
（７）前各号に掲げるもののほか、区長が特に景観上重要と認めるもの

表　景観まちづくり協議・届出の時期

対象物	景観まちづくり条例に基づく 景観まちづくり協議	景観法に基づく 行為の届出・通知
建築物	・建築確認等申請提出の 60 日（90 日）以上前で、かつ設計が容易に変更できる時期	・建築確認等申請提出の 30 日以上前 （申請が不要な行為の場合、 行為着手の 30 日以上前）
工作物①	・建築確認等申請提出の 60 日（90 日）以上前で、かつ設計が容易に変更できる時期	・建築確認等申請提出の 30 日以上前 （申請が不要な行為の場合、 行為着手の 30 日以上前）
工作物②	・設計が容易に変更できる時期	－
開発行為	・開発申請提出の 60 日（90 日）以上前で、かつ設計が容易に変更できる時期	・開発申請提出の 30 日以上前
橋梁	・設計が容易に変更できる時期	・行為着手の 30 日以上前
鉄道施設	・設計が容易に変更できる時期	－
屋外広告物	・設計が容易に変更できる時期	－
特定屋内 広告物	・設計が容易に変更できる時期	－

11．２．景観まちづくり協議・届出の手順

11.2.1.　景観まちづくり協議の手順

- □　良好な景観形成を進めるため、建築計画等の早い段階での相談（事前相談）に対し、区は景観まちづくりに関する各種情報の提供や配慮すべき事項を示します。
- □　建築計画は一度決定してしまうと変更が困難であるため、できるだけ早い時期における景観の検討が重要です。そこで、景観法に基づく届出に先立ち、事業者と区が建築計画等について景観まちづくり協議を行います。
- □　景観まちづくり協議は、必要に応じて、景観アドバイザーが参加するとともに、景観まちづくり審議会から意見を聴くことがあります。（102 頁参照）

11.2.2.　届出･勧告等（景観法第 16 条）の手順

- □　景観まちづくり協議が完了した段階で、事業者は、景観法第 16 条に規定する届出書を区長に届け出ます。
- □　区長は、届出書の内容を審査し、本計画に定めた制限事項に著しく不適合と認められる場合、景観まちづくり審議会の意見を聴いて、勧告を行うことがあります。
- □　勧告は届出のあった日から 30 日以内に行うこととします（景観法第 16 条第 4 項)。

11.2.3.　特定届出対象行為（景観法第 17 条第 1 項）

- □　区長が変更命令を出すことのできる「特定届出対象行為」(景観法第 17 条第 1 項)は、建築物の新築･増築等、工作物の新築・増築等とします。
- □　本計画に定めた景観形成基準のうち、形態意匠の制限事項に著しく不適合と認められる場合、景観まちづくり審議会の意見を聴いて、変更命令を行うことがあります。

11.2.4. 関連する施策や制度等との連携と役割分担

□ 良好な景観まちづくりを推進するためには、都市計画マスタープラン等の地域のまちづくりや環境や交通等の関連する施策との連携が必要不可欠です。また、地区計画等の都市計画制度や総合設計等の許可制度、ＰＦＩ事業などの各種制度の活用に際して、景観まちづくりの観点からの調整が必要です。そのため、これら関連する施策や制度と相互に連携・調整を図るとともに、適切な役割分担のもと景観まちづくりを推進します。

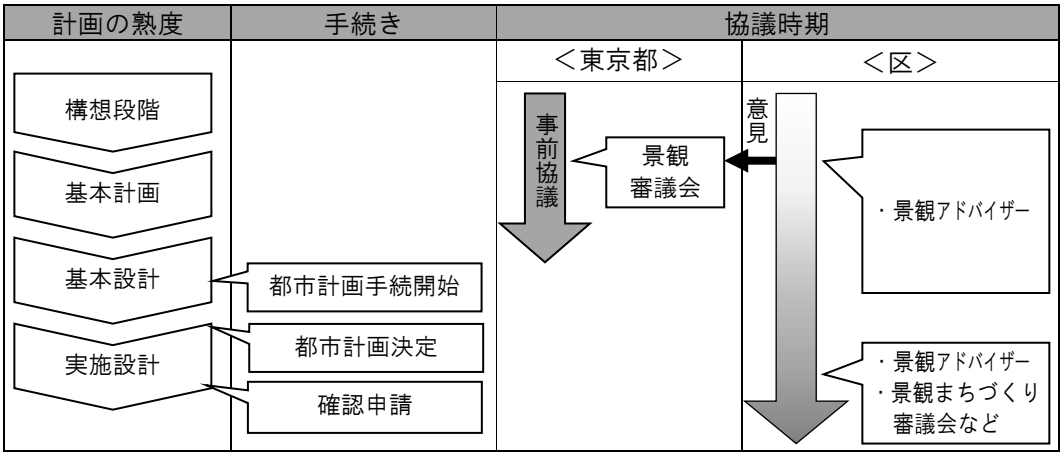
□ 外濠重点地区のように、隣接区にとっても景観形成上重要な地区内では、隣接区と「（仮称）広域景観協議会」を設け、適切な時期に行う情報交換や連携調整の協議を踏まえ、区境を越えた景観まちづくり誘導を行います。

□ 東京都景観条例に基づく事前協議案件（都市開発諸制度等を活用する建築計画等）については、千代田区と東京都との連携が可能となるよう、事業者は東京都との事前協議と並行して、区と事前相談を計画の早い段階で行うこととします。

■東京都景観条例に基づく事前協議案件に係る都と区の役割分担

【計画熟度に応じた役割分担】

都は、主に計画の構想段階から基本計画段階において、景観に関する各項目について協議し、区は、実施設計段階までの詳細な計画に基づき協議を行う。近年、計画期間が短期かつシームレスになっていることから、計画が容易に変更できる時期に協議を開始することが重要である。



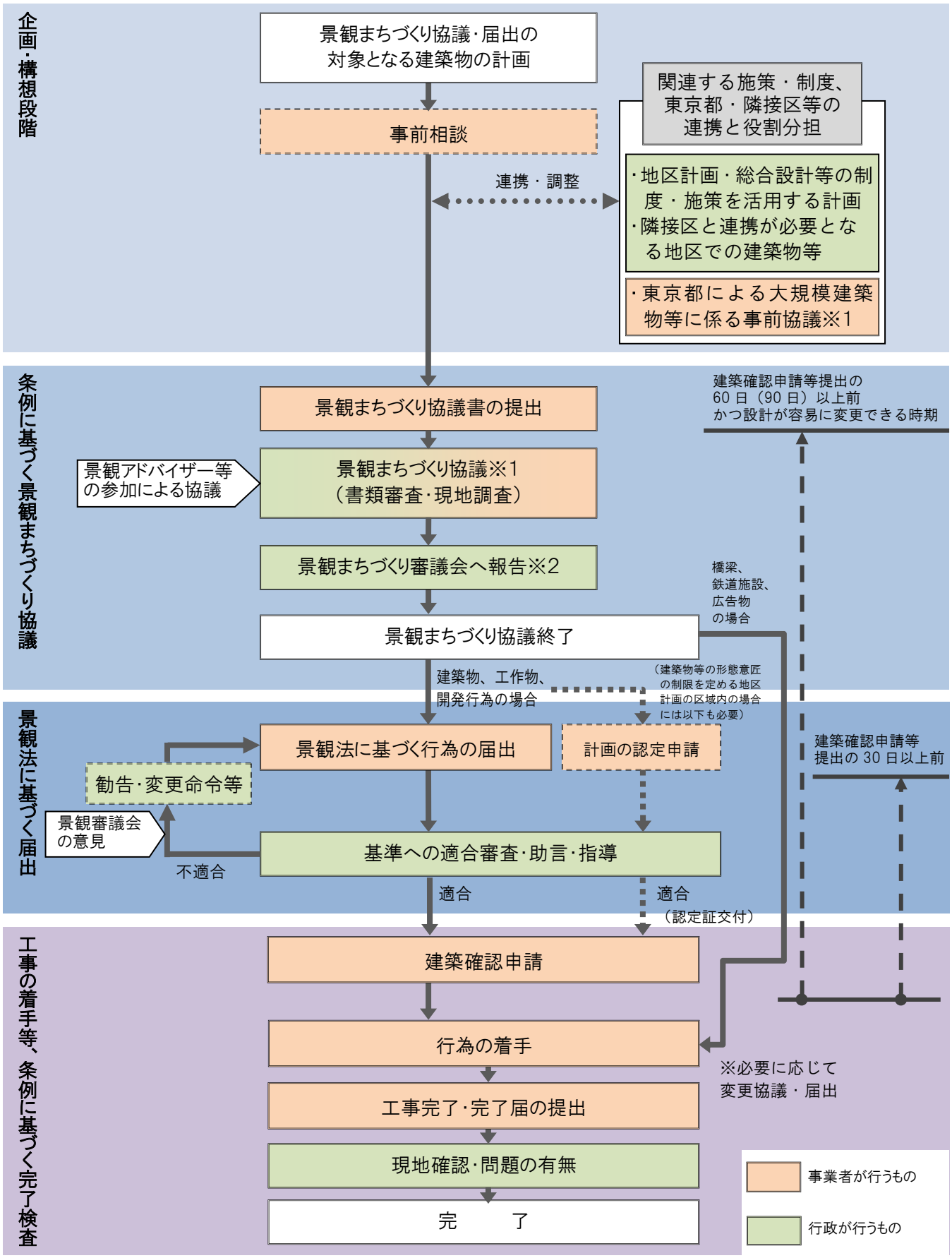
【観点の違いによる役割分担】

広域的な自治体としての都の立場、地元自治体としての区の立場、各々の観点から協議を行う。

都は、都市計画決定事項に係る項目及び広域的な景観形成の観点から必要な項目について、重点的に協議を行う。

項目	関与の度合い
高さ・規模 配置 色彩 形態・意匠 外構・緑化	東京都 ○広域的な観点からの景観形成の考え方及び景観の側面からの都市計画に定める数値（計画フレーム）について、妥当性等の協議 地元区 ○地域環境の維持・向上の観点から、外構やファサードの細部、より詳細な色彩計画の内容を中心に協議

■景観まちづくり協議・届出のフロー



＊1：広域的な自治体としての都の立場、地元自治体としての区の立場、各々の観点から協議を行う。

＊2：この対象となるものは、(1) 景観重点地区内で、高さが 100 メートルを超える建築物の建築、(2) 東京都環境影響評価条例に該当する建築物の建築、(3) 都市計画法第 12 条第1項第4号の市街地再開発事業として行う建築物の建築、(4)区長が特に景観上重要と認めるもの等

第 12 章　地区の景観まちづくりの展開

12．1．地区の景観誘導の考え方

千代田区の景観まちづくりの考え方を踏まえ、住民合意に基づき景観形成を展開するため、地域住民や企業等を主体としたきめ細やかな景観誘導を進めます。地域住民等の発意に基づいた地区の景観誘導の方向性や手法の検討を支援します。

□　本計画では、「第２部　景観まちづくりの方針・基準」において、地域や重点地区ごとに景観形成方針及び景観形成基準を定めていますが、住民合意に基づき、きめ細やかな景観形成を展開するため、必要に応じて、地域特性を踏まえて、特定のエリアでより詳細な景観形成の方針などを策定し、更なる景観誘導を展開することを可能なものとします。

□　具体的には、地区計画の策定や変更における地区の景観形成の方針の検討や、地域におけるまちづくり構想において地域の景観形成のガイドラインを検討する場合において、隣接地域との景観上の連携・調和、界隈全体としての方針、眺望などの広域的な観点から助言を行うほか、必要に応じて専門的な支援を行います。

１２．２．地区の景観形成手法

住民合意に基づく景観形成手法は、以下に掲げる手法があり、地区の現状やニーズに応じて適切な手法を選択しながら積極的な景観形成を展開していくことが望まれます。

12.2.1. 景観重点地区（景観法第８条）

□ 景観形成を進めるうえで重点的に景観の保全及び誘導を図る地区です。景観重点地区で定められた方針や基準は、景観法に基づく景観計画の景観形成方針及び景観形成基準として規定されます（98 頁参照）。

12.2.2. 景観地区（景観法第 61 条、都市計画法第８条、建築基準法第 68 条）

□ 景観地区は、市街地の良好な景観を形成するため、区が定める地域地区です。

□ 景観地区は良好な景観形成を図るため、都市計画として定め、(1) 建築物の形態意匠、(2) 建築物の高さ、(3) 壁面の位置、(4) 建築物の敷地面積、について制限できる制度です。区内に景観地区の指定はありません。

12.2.3. 地区計画（都市計画法第 12 条の５、景観法第 76 条）

□ 地区計画は、特定の地区を対象に、その地区の実情に合わせて、よりきめ細かい規制を行う制度です。

□ 景観法に基づく形態意匠条例を定めることにより、届出制から認定制となり、規制を強化することができます。現在、麹町地区地区計画と神田須田町二丁目北部周辺地区の一部地域に適用されています。地区のまちづくりの動向に併せ、制度の活用を検討します。

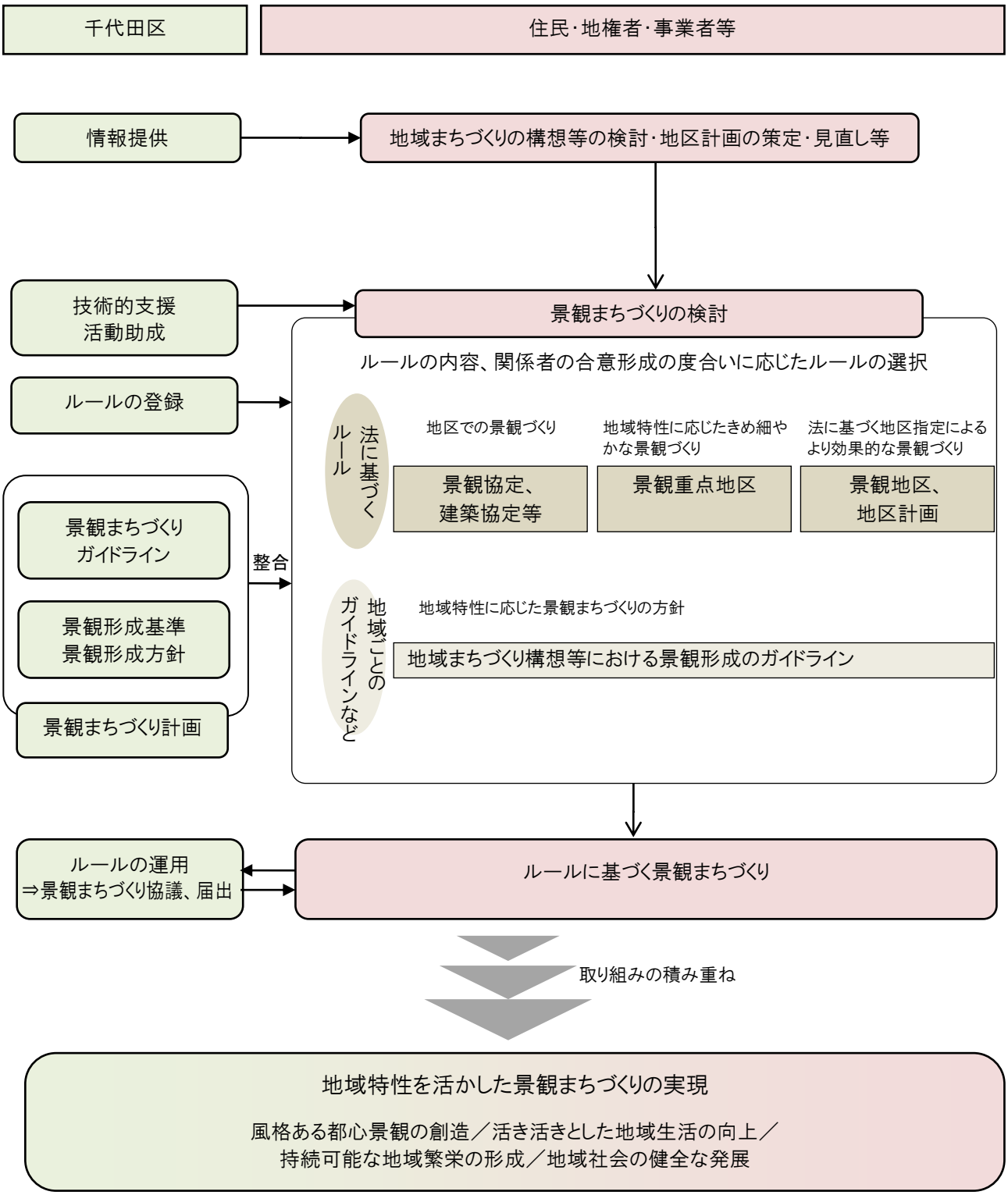
12.2.4. 景観協定（景観法第 81 条）

□ 景観計画区域内において、一団の土地の所有者、借地権者の全員の合意により結ばれる良好な景観の形成に関する協定です。良好な景観の形成に関する事柄をソフトな点まで含めて、住民間の協定により一体的に定めることができる仕組みであり、ショーウィンドウの照明や、自動販売機の設置といった事柄まで、「良好な景観の形成のために必要な事項」として定めることができます。景観協定は、所有権等が移転した場合にも継承されるという法的効果もあります。

12.2.5. 建築協定（建築基準法第 69 条）

□ 土地所有者及び借地権者の全員合意により結ばれる建築物の用途や形態に関する基準を定めた協定です。建築協定の土地の区域、協定の有効期間、協定違反があった場合の措置についても定めます。

図　地区の景観まちづくりの展開イメージ



12．3．景観重点地区指定の考え方

特徴的な景観をつくりだしている地区や通り、新たに景観を形成する地区などを対象として、地域の個性や魅力を創出していくために、住民や地域の合意形成に基づき、「景観重点地区」の指定を進めます。

12.3.1. 景観重点地区における景観まちづくりの取り組み方針

□ 本景観計画では、個性的な界隈や都市景観を構成する重要な要素としての水辺を活かす「景観重点地区」を定め、景観まちづくりに取り組みます。

12.3.2. 景観重点地区の指定の考え方

□ 景観重点地区は、駅前の商業・業務地区や大手町、丸の内、有楽町の業務系の機能が集積した地区、神田地域の商店街、麹町地域の住宅地等を対象として、地域の合意形成に基づき指定を行います。

□ 千代田区の景観形成を進める上で、特に重要な地区については、千代田区が主体となり住民との合意形成を図りながら地区の指定を行います。その他の地区は、地域の発意を促しながら、地域が主体となった地区の指定に取り組み、千代田区はその支援や技術的な助言を行います。

□ 景観重点地区では、地区固有の街並みや景観資源を活かし、街並みと一体となった屋外広告物の規制・誘導や公共施設の整備等に取り組むことができるよう、地区ごとに次の内容を定めます。

■景観重点地区に定める内容

制度名	対象
対象地区	・地区名称 ・地区の範囲（面積）
景観形成の目標･方針	・地区の景観特性を踏まえ、景観まちづくりの目標や方針を定める
景観形成基準	・景観まちづくりの目標や方針を踏まえ、景観形成基準を定める ・景観形成基準は、３地域の景観形成基準との整合を図る
その他必要な事項	・地区の景観特性に応じて、次の内容を定める 眺望景観の保全・創出 景観重要建造物・樹木の指定方針 公共施設の景観整備 屋外広告物の景観誘導　等

12．4．地区の景観形成の展開

地区レベルの詳細方針等の策定にあたっては、まちづくり協議会や地区計画の区域などのまとまりにおけるまちづくりの熟度や合意形成の状況に併せながら、景観まちづくりに関係するルールや手法を選択していけるような仕組みを検討します。

□　区では、地区計画の見直しや地域のまちづくり協議会におけるまちづくりの熟度を踏まえ、地域ルールに景観まちづくりの観点を付加できるよう、景観まちづくり審議会や景観アドバイザーの制度を活用し、助言及び支援を行います。

第 13 章　景観まちづくりの推進方策

13．1．景観マネジメントシステムの構築

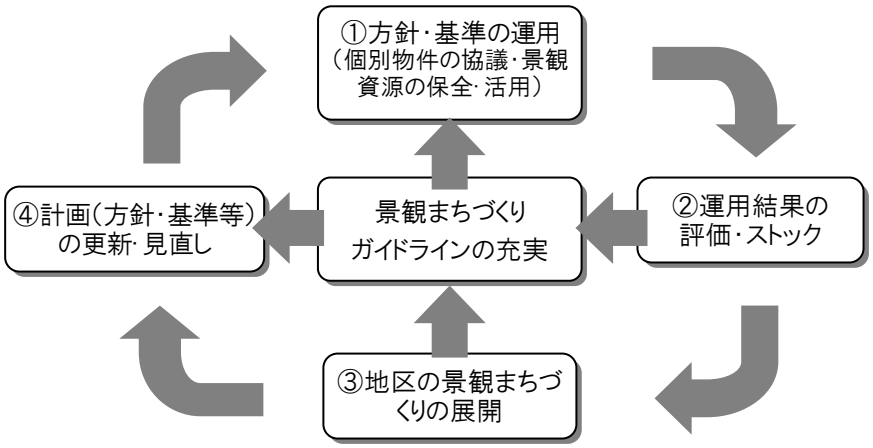
本計画の実現を図るためには、行政における推進体制の充実が求められます。さらに各種景観施策を円滑に実施し、住民･事業者等の景観まちづくりの活動を支援する制度を整備します。

□　景観まちづくりの実効性、継続性を確保するためには、計画の運用システムの構築が重要です。そこで、①方針・基準の運用、②運用結果の評価・ストック、③地区の景観まちづくりの展開、④計画（方針・基準等）の更新・見直しといった一連のサイクルを、景観マネジメントシステムとして構築し、運用します。

□　特に、これまで十分に運用されなかった「②運用結果の評価」に重点を置き、個々の景観まちづくり協議の結果を評価し、地域の景観まちづくりに展開するデザインのリレーの検証を実施します。

□　このような取り組みの成果を積み重ね、良好な事例を増やしたり、本計画の更新・見直しを図るなど、トータルな景観マネジメントシステムを構築し、成長する景観まちづくりを志向します。

■景観マネジメントシステム



13. 2. 推進体制の充実

本計画の実現を図るためには、行政における推進体制の充実や関連する施策との連携が求められます。

13.2.1. 景観まちづくり審議会の活用

□ 良好な景観形成に関する重要事項を調査し審議するため、区長の附属機関である「景観まちづくり審議会」を継続して運用します。審議会は大規模建築物の審議、景観まちづくり計画の変更や景観まちづくり重要物件、景観重要建造物等の指定、届出に対する勧告や命令に関することを調査し、審議します。また、専門的事項を専属的かつ迅速に調査し審議するために、必要に応じて審議会に小委員会を設置します。

13.2.2. 景観アドバイザーの活用

□ 景観アドバイザーは、大規模建築物等の個別物件の景観まちづくり協議、区民等が自主的に行う景観形成のルールづくり、まちづくりの方針における景観形成の分野、景観まちづくり重要物件、景観重要公共施設の保全・活用等において、専門的立場からアドバイス等を行います。

13.2.3. 隣接区等との連携

□ 区内の景観の中には、隣接する周辺区の建築物の影響を受けるものがあることから、隣接区などと「(仮称) 広域景観協議会」を組織し、良好な景観形成を進めます。

13.2.4. 景観整備機構（景観法第 92 条）等との連携

□ 住民主導の持続的な取り組みを支援するために、NPO 法人や公益法人を景観法に基づく景観整備機構に指定し、連携強化を図りながら景観まちづくりを進めます。

□ 教育機関（大学等）と連携し、設計課題等の取り組みを通じて、区の景観まちづくり上の成果を蓄積していきます。

13.2.5.　景観まちづくり協議会（景観法第 15 条）との連携

□　景観まちづくり計画の成果を実効的なものとするために、各種行政機関、鉄道事業者、景観まちづくりに取り組む NPO 法人などと、区が景観まちづくり協議会を必要に応じて組織し、連携強化を図りながら景観まちづくりを進めます。

13.2.6.　景観に関連する施策との連携

□　公共施設の管理部局や都市計画関連部局との連携を図るとともに、「都市環境の質」や「まちの個性」の向上に関わる環境や観光等の行政施策や関連部署と積極的に連携を図り、景観形成事業を進めます。

１３．３．支援制度の整備

各種景観施策を円滑に実施し、住民・事業者等の景観まちづくりの活動を支援する制度を整備します。

13.3.1. まちづくり協議会等地域まちづくりの支援

□ まちづくり協議会の活動における景観まちづくりを支援するため、景観に関する情報提供や景観アドバイザーなど専門家の派遣等を行います。

□ 景観まちづくり重要物件や景観重要建造物の適切な維持・保全を支援するため、所有者等に対して景観に関する情報提供や景観アドバイザーの派遣、修理等に必要な費用の助成、小冊子の作成等を行います。

13.3.2. 景観まちづくりの情報提供

□ 景観まちづくりの動きや成果をとりまとめた「(仮) 千代田区景観まちづくり広報紙」を発行し、景観まちづくりに関わる最新動向を掲載するともに、景観まちづくりの評価を行い、景観シンポジウム等の開催を通して、多くの人々に周知を図っていきます。

□ 景観まちづくりに寄与する優れた建造物や活動など、良好な景観形成に関する著しい功績を選定し、表彰していきます。

□ 地区の個性、景観資源の分布、敷地の歴史的変遷など、設計の前提となる資料を収集、整理し、「景観まちづくり協議」において積極的に提供していきます。

参考資料１　課題別の活用手法

制度・手法	制度の内容	根拠法
■街並みを守り、育てたい		
地区計画	地区計画はそれぞれのまちの特性に合うように、ビルや建築物のかたちや用途、道路や公園の配置など、細かなルールについて、地区の皆さんで話し合いながら決めていくことができる都市計画法に基づく制度です。	都市計画法、建築基準法他
景観地区	ある一定のまとまりを持った地区について、より積極的に景観の形成や誘導を図っていきたい場合、(1) 建築物の形態意匠、(2) 建築物の高さ、(3) 壁面の位置、(4) 建築物の敷地面積、について制限できる制度です。形態意匠については、景観行政団体の長の認定を受ける必要があります。	都市計画法、景観法
景観協定	景観計画区域内の一団の土地について、良好な景観の形成を図るため、土地所有者等の全員の合意により、当該土地の区域における良好な景観の形成に関する事項を協定する制度です。良好な景観の形成に関する事柄をソフトな点まで含めて、住民間の協定により一体的に定めることができる仕組みであり、ショーウィンドウの照明時間、可動式のワゴンの形や色といったソフトな事柄まで、「良好な景観の形成のために必要な事項」として定めることができます。協定は、所有権等が移転した場合にも継承されるという法的効果もあります。	景観法
建築協定	土地所有者の全員合意により結ばれる協定であり、その区域内における建築物の「敷地」「位置」「構造」「用途」「形態」「意匠」「建築設備」に関する基準のほか、協定の目的となっている土地の区域、協定の有効期間、協定違反があった場合の措置について定めることができます。	建築基準法
連担建築物設計制度	既存の建築物を含む複数の敷地・建築物を一体として合理的な設計を行う場合に、各建築物の位置及び構造が安全上、防火上、衛生上支障ないと特定行政庁が認めるものについては、当該敷地群を一つの敷地とみなして、接道義務、容積率制限、建蔽率制限、斜線制限、日影制限等を適用できる制度です。	建築基準法
街並み景観づくり制度	景観形成上重要な地区（歴史的・文化的な特色を継承している地区、道路整備に併せて沿道の建て替えが進む地区、特定街区・再開発等促進区を定める地区計画など地域の景観に大きな影響を及ぼす大規模プロジェクトが行われる地区）を街並み景観重点地区として指定し、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ものです。「街並み景観準備協議会」を組織し、街並みデザイナーの支援を受け、建築物の配置・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策定します。	東京のしゃれた街並みづくり推進条例
簡易除却制度 （違法広告の撤去）	はり紙、はり札、立看板、広告旗などの屋外広告物条例に違反している広告物を、都知事から委任を受けた人が除却できる制度です。	屋外広告物法
■建造物を守りたい		
景観まちづくり重要物件	景観まちづくり上重要な建造物を指定し、技術的、経済的支援（修繕又は改修に係る経費の 1/2 まで補助。上限 500 万円/件）を行うことで保全を図る制度（文化財は除く）です。改築、改変に対する制限はかかりません。	千代田区景観まちづくり条例

制度・手法	制度の内容	根拠法
景観重要建造物	地域の自然、歴史、文化等からみて、建造物の外観が景観上の特徴を有する建造物や、道路その他の公共の場所から公衆によって容易に望見される建造物を、所有者の同意により景観重要建造物として指定し、保全を図る制度です。改築や改変にあたっては、景観行政団体の長の許可が必要となりますが、景観重要建造物として指定された建造物（敷地を含む）は、相続税が３割評価減されます。	景観法
特定街区制度 （重要文化財型特定街区制度）	都市機能の更新や、優れた都市空間の形成・保全を図ることを目的に、都市計画法、建築基準法の制限を適用せず、街区単位に都市計画を定め、民間の建築等を個々に承認する制度です。有効な空地の確保など、市街地の整備改善の程度に応じて容積率の割増しが受けられます。歴史的建造物の保存を目的としては、明治生命館や三井本館で適用事例があります。 隣接する複数の街区を一体的に計画する場合には、街区間で容積移転することができます。	都市計画法
都選定歴史的建造物（東京都）	歴史的な価値を有する建造物のうち、東京における良好な景観の形成を推進する上で重要なものを選定できる制度です。景観上重要であるとして東京都景観審議会の答申と所有者の同意を得て都が選定しますが、文化財に指定されたものは選定することができません。	東京都景観条例
特例容積率適用地区制度	未利用の容積率を地区内の別の敷地に移転することができる制度であり、地区内であれば、隣接していない建築物にも適用できるのが特徴です。ただし、地区全体の道路率や公共交通機関の整備率が極めて高い地区に限定されています。適用事例としては、東京駅周辺で指定されており、東京駅赤レンガ駅舎の保存・復元に併せて、駅舎の余剰容積率が周辺の建築物に移転されました。容積の出し地は、売却した容積を建築物の保存費用に充当できるとともに、容積の受け地側は敷地の高度利用が図れるといった利点があります。	都市計画法
■緑を守り、育てたい。		
景観まちづくり重要物件	景観まちづくり上重要な樹木を指定し、技術的、経済的支援を行うことで保全を図る制度です。伐採に対する制限はかかりません。	千代田区景観まちづくり条例
景観重要樹木	地域の自然、歴史、文化等からみて、樹容が景観上の特徴を有する樹木や道路その他の公共の場所から公衆によって容易に望見される樹木を、所有者の同意により景観重要樹木として指定し、保全を図る制度です。伐採にあたっては､景観行政団体の長の許可が必要となります。	景観法
保存樹	区内に植栽されている樹木のうち樹径（目通り）1.5m以上、樹高 15m以上の健全で樹容が美観上特に優れている樹木を保存樹として指定するとともに保存のための助言と援助を行っていく制度です。	
アダプト制度	公園や街路にある樹木を保全することを目的として、協定等に基づき、区民が自発的・自主的に樹木の管理を行い、行政がこれを支援する制度です。	
景観重要公共施設	街路樹の整備を図りたい道路等がある場合は、景観重要公共施設に指定し、整備事項として街路樹に関する内容を盛り込むことで、その内容に沿って道路等が整備されます。	景観法

参考資料２　用語集

ア

アイストップ・ヴィスタ景

建築物の連続する壁面や、街路樹等により視線をある方向に誘導するとともに、その最奥部に建築物やモニュメント等の象徴的な対象を置くことにより、より一層、その方向性、象徴性が意識されるように形成された景観。

アクセント色

コーポレートカラーなどを外壁の一部に採用する場合などで、各外壁垂直投影面積の 1/20 未満で使用することができる色彩。外壁基本色、強調色以外の色彩を指す。

アダプト制度

公園や街路にある樹木を保全することを目的として、区民が樹木の管理を行い、行政がこれを支援する制度。

ヴィスタ景（見通し景）

建築物の連続する壁面や街路樹等により、視線をある方向に誘導することにより、その方向性と象徴性をより意識されるように形成された景観。

エリアマネジメント

地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための、住民・事業主・地権者等による主体的な取り組みのこと。

屋外広告物

「常時又は一定の期間継続して屋外で公衆に標示されるものであって、看板、立看板、はり紙及びはり札並びに広告塔、広告板、建築物その他の工作物等に掲出され、又は表示されたもの並びにこれらに類するもの」（屋外広告物法第２条）

オープンスペース

公園、広場、河川及び農地など、建築物によって覆われていない土地、あるいは敷地内の空地の総称。

カ

外構

建築物の外まわりの総称。塀や生け垣、門扉、庭及びアプローチなどが含まれる。

風の道

郊外から都市内に吹き込む風が通る道のこと。風の道をつくることで、都市中心部の暑くなった大気を冷やすことができるとされる。

簡易除却制度（違法広告の撤去）

はり紙、はり札、立看板、広告旗などの違法広告物を除却する制度。

管理協定（景観法第 36 条～41 条）

景観重要建造物又は景観重要樹木の適切な管理のために、所有者と景観行政団体又は景観整備機構が結ぶ協定で、協定に基づき建造物・樹木の管理を行う制度。

景観アドバイザー

景観形成について、個別の建築計画や歴史的建造物の修繕方法など技術的な指導・助言を行う専門家。景観形成の活動の支援として区が派遣する。

景観行政団体（景観法第7条）

景観計画の策定や景観計画に伴う措置等、景観法に関する行政を担う地方公共団体のこと。平成 17 年６月の景観法施行後は東京都が景観行政団体であったが、平成 31 年４月より、千代田区が景観行政団体となった。

景観協定（景観法第4章）

一団の土地の所有者、借地権者の全員の合意により結ばれる良好な景観の形成に関する協定。良好な景観の形成に関する事柄をソフトな点まで含めて、住民間の協定により一体的に定めることができる仕組みであり、ショーウィンドウの照明時間、可動式のワゴンの形や色といった事柄まで、「良好な景観の形成のために必要な事項」として定めることができる。協定は、所有権等が移転した場合にも継承されるという法的効果もある。

景観計画（景観法第8条）

景観行政団体が、景観法の手続きに従って定める「良好な景観の形成に関する計画」のこと。千代田区では、「景観まちづくり計画」という名称とした。景観計画には、次の事項を定める。

①景観計画区域
②良好な景観形成のための行為の制限に関する事項
③景観重要建造物又は景観重要樹木の指定の方針

さらに必要に応じて、以下の事項を定めることができる。

④屋外広告物等に関する制限
⑤景観重要公共施設の整備に関する事項等
⑥景観農業振興地域整備計画の策定に関する基本的事項

さらに以下の事項を定めるように努める。

⑦良好な景観の形成に関する方針

景観計画区域（景観法第8条第1項）

景観計画において定められた、景観計画の対象となる区域。

景観計画の住民提案制度（景観法第 11 条）

土地の所有者等又はまちづくりＮＰＯや公益法人等が、土地所有者等の一定割合以上の同意を得た場合には、景観計画の提案を行うことができる。

景観形成基準

景観計画区域内の建築物の建築等、工作物の建設等、開発行為等について、届出・勧告を基本とする緩やかな規制誘導を行う際に用いる、良好な景観の形成のための行為の制限の基準。

景観重点地区

景観資源等を活かした地域らしい景観形成を展開していく必要がある地区を指定し、地区ごとの景観形成方針と景観形成基準を定めた地区。

景観重要建造物（景観法第 19 条）

地域の自然、歴史、文化等からみて、建造物の外観が景観上の特徴を有する建造物や、道路その他の公共の場所から公衆によって容易に望見される建造物を、所有者の同意により景観重要建造物として指定し、保全を図る制度。改築や改変にあたっては、景観行政団体の長の許可が必要となる。

景観重要公共施設（景観法第8条）

道路、河川、港湾、都市公園等の公共施設において、良好な景観の形成に重要な公共施設については、景観法に基づき、景観重要公共施設に位置づける。景観行政団体が景観計画に景観重要公共施設の整備に関する事項や景観重要公共施設に関する占用等の許可の基準を定め、良好な景観の形成を図る制度。

景観重要樹木（景観法第 28 条）

地域の自然、歴史、文化等からみて、樹容が景観上の特徴を有する樹木や道路その他の公共の場所から公衆によって容易に望見される樹木を、所有者の同意により景観重要樹木として指定し、保全を図る制度。伐採にあたっては、景観行政団体の長の許可が必要となる。

景観整備機構（景観法第 92 条）

民法第 34 条法人（公益法人）又は特定非営利法人（NPO 法人）で、景観行政団体の長から、景観法第 92 条の規定により指定された団体で、良好な景観形成に関する事業を行う者に対する支援や管理協定に基づく景観重要建造物・樹木の管理等の業務を行う。

景観地区

あるまとまりを持った地区について、より積極的に景観の形成や誘導を図っていきたい場合、都市計画として、景観地区を定め、(1) 建築物の形態意匠、(2) 建築物の高さ、(3) 壁面の位置、(4) 建築物の敷地面積、について制限できる制度。形態意匠については、景観行政団体の長の認定を受ける必要がある。

景観法

平成 16 年 12 月に施行された景観に関する法律（平成 17 年６月全面施行）であり、「美しく風格のある国土の形成、潤いのある豊かな生活環境の創造及び個性的で活力ある地域社会の実現を図り、もって国民生活の向上並

びに国民経済及び地域社会の健全な発展に寄与することを目的」（景観法第１条）としている。この法律に基づいて景観計画、景観地区、景観協定、景観重要建造物・樹木、景観重要公共施設等の各種制度が設けられている。

景観まちづくり協議会（景観法第 15 条）

景観行政団体、景観重要公共施設の管理者及び景観整備機構により組織された協議会で、景観計画区域における良好な景観の形成のために必要な協議を行う。必要と認めるときは、関係行政機関、鉄道事業等公益事業を営む者、住民等を加えることができる。協議会で合意された内容については、協議会の構成員はそれを尊重することが義務付けられる。

景観まちづくり重要物件

景観まちづくり条例に基づき、景観上重要であると認められる建築物、工作物や樹木を所有者の同意を得て指定し、技術的、経済的支援を行うことで保全を図る制度。所有者は保存に努めるものとし、改築、改変、伐採に対する制限はかからない。

景観まちづくり審議会

区長の附属機関であり、区長の諮問に応じ、千代田区の景観まちづくりに関する事項（大規模な高層建築物の審議、景観まちづくり計画、ガイドラインの策定など）について検討、審議し、区長に答申する組織。

建築協定（建築基準法第 59 条）

土地所有者の全員合意により結ばれる建築物の用途や形態に関する基準を定めた協定。建築協定の土地の区域、協定の有効期間、協定違反があった場合の措置についても定める。

高度地区（都市計画法第9条）

市街地の環境を維持し、又は、土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める制度。

コーポレートカラー

企業や団体等の組織を象徴する色のこと。企業のイメージを印象づけるために用いられる。平成 27 年より色彩のみからなる商標登録も可能となった。

コミュニティー

地域共同体、共同体意識を持って生活を営む地域や集団。

サ

シームレス

継ぎ目がない状況のことを指し、複数のサービスの垣根が低いことなどの表現に用いる。

修景

建築物の外観や道路・公園等の景観を美しく整えること。

シルエット

建築物等の輪郭が作り出すかたち。

シンポジウム

公共の場にて何らかのテーマについて意見を交わす討論会。

スカイライン

山並み等の地形や都市の建築物群が連続して街並みの輪郭を形成する空との境界線。

ストリートエッジ

通りの縁辺部。

外濠地区景観ガイドプラン

千代田区、新宿区、港区３区の境界部に立地する外濠地区の歴史的資源を総合的に保全・活用していくために、３区共有の景観形成の方向性をガイドラインとして整理したもの。ガイドプランを踏まえ、３区の景観計画に内容を反映している。

タ

地区計画（都市計画法第 12 条の5）

ある一定のまとまりを持った地区を対象に、その地区の実情に合わせて、よりきめ細かい規制を行う制度であり、区域の指定された用途地域の規制を、強化若しくは緩和することが可能となる。

デジタルサイネージ

ディスプレイなどの電子的な表示機器を使って情報を発信するメディアの総称を指す。また、電光掲示板等の「光」及び「動き」のある屋外から見える広告物等を含む。

東京のしゃれた街並みづくり推進条例

平成 15 年３月に東京都で制定された条例。都民一人ひとりが力を併せ、その意欲と創意工夫を活かして、個性豊かで魅力のあるしゃれた街並みをつくっていくことを目的に創設された制度。

特定屋内広告物

建築物の開口部に設けられた窓ガラス、ガラス扉その他これらに類するものの内側において、常時又は一定の期間継続して屋外の公衆に表示するもの。

特定街区制度（重要文化財型特定街区制度）

街区を単位として、有効な空地を備えた市街地の整備改善に資する建築物の計画を都市計画として定めることにより、建築形態の一般的規制を適用せずこれに置き換えることができるほか、有効な空地の規模等に応じ、容積率の割増を受けることが可能となる制度。歴史的建造物の保存を目的としたものとしては、明治生命館や三井本館で適用事例がある。隣接する複数の街区を一体的に計画する場合には、街区間の容積率移転が可能。

特別眺望景観保全区域

保全対象建造物の眺望を保全するために、建築物・工作物の高さや色彩、屋外広告物の掲出を規制する区域。千代田区内の保全対象建造物は、国会議事堂と東京駅丸の内駅舎の２件が指定されている。

特別用途地区（都市計画法第9条）

用途地域内の一定の地区における当該地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等の特別の目的の実現を図るため、用途地域の指定を補完して定める地区。

都市計画マスタープラン（市町村マスタープラン）

「市町村の都市計画に関する基本的な方針」のこと。市町村マスタープランは、住民に最も近い立場にある市区町村が、その創意工夫のもとに住民の意見を反映し、まちづくりの具体性ある将来ビジョンを確立し、地区別のあるべき「まち」の姿を定めるもの。

千代田区では、平成 10 年に策定した。

都選定歴史的建造物（東京都）

東京都景観条例に基づき、歴史的な価値を有する建造物（歴史的建造物）のうち、景観上重要であるとして東京都景観審議会の答申と所有者の同意を得て都が選定したもの（指定・登録文化財、景観重要建造物を除く）。

特例容積率適用地区制度

未利用の容積率を地区内の別の敷地に移転することができる制度。地区内であれば、隣接していない建築物にも適用できるのが特徴である。ただし、地区全体の道路率や公共交通機関の整備率が極めて高い地区に限定される。適用事例としては、東京駅周辺で指定されており、東京駅赤レンガ駅舎の保存・復元に併せて、駅舎の余剰容積率が周辺の建築物に移転された。容積の出し地は、売却した容積を建築物の保存費用に充当できるとともに、容積の受け地側は敷地の高度利用が図れるといった利点がある。

ハ

パブリックアクセス

区民等が公共の資源・財産にアクセスする権利のこと。

パノラマ景

高台や広場など見晴らしの良い場所から望む、水平的

な広がりが強調された眺め。

PFI 事業

民間の資金と経営能力・技術力（ノウハウ）を活用し、公共施設等の設計・建設・改修・更新や維持管理・運営を行う公共事業の手法。計画期間が長いが、設計条件が初期に定められるため、早期より協議が必要となる。

ヒートアイランド

都市部の気温がその周辺に比べて異常な高温を示す現象のこと。ヒートアイランドという名称は気温分布を描いたとき，等温線が都市を中心にして閉じ，ちょうど都市部が周辺から浮いた島のように見えることに由来する。異常な温度上昇の主な原因は、ビルや道路のアスファルトによる太陽光の蓄熱、ビルの空調設備からの排熱、海や川の沿岸部に建てられる高層ビルにより風の流れの遮断などが挙げられる。ヒートアイランド対策としては、風の道の確保、透水性・保水性舗装、屋上・壁面緑化などがある。

（旧）美観地区

美観地区は、建築基準法の前身となる市街地建築物法に規定された制度で、都市計画において都市の美観を形成・維持するための地域地区制度のひとつであり、現在は、都市計画法及び景観法に基づく、景観地区制度に発展、解消された。

千代田区の美観地区は、皇居を中心に昭和８年に全国初の事例として指定され、戦前には、高さ規制や外壁の材料や主色、煙突等の付属設備の位置等が規定されていたが、戦後は実質的な運用はなされず、平成 17 年６月の景観法全面施行に伴い、指定解除された。ただし、東京都屋外広告物条例で、広告物の表示や掲出を制限しているほか、千代田区景観まちづくり条例に基づく美観地区ガイドプランにより景観に配慮した建築物等の誘導を図ってきており、本計画の美観地域として、継承している。

美観地区ガイドプラン

都市計画で定められた美観地区の趣旨を解釈し、本計画の美観地域について、地区の特性に応じた景観まちづくりに関わる方針及び基準を定めた計画。平成 14 年７月策定。

風致地区

都市の風致を維持するため、都市計画法により都市計画で定められる地域地区の一つ。風致地区内では、都市の風致を維持するために、建築物の建築、宅地の造成、木竹の伐採等の行為について制限が加えられる。

プロムナード

樹木やアート等が設置され、歩行者が歩いて楽しめるよう工夫のされた川沿いや公園等に設けられた散策道。

保存樹

区内に植栽されている樹木のうち樹径（目通り）1.5m以上、樹高 15m以上の健全で樹容が美観上特に優れている樹木を保存樹として指定するとともに保存のための助言と援助を行っていく制度。令和元年 10 月現在、３本指定。

マ

街並み景観づくり制度

東京のしゃれた街並みづくり推進条例に基づき、景観形成上重要な地区（歴史的・文化的な特色を継承している地区、道路整備に併せて沿道の建て替えが進む地区、特定街区・再開発等促進区を定める地区計画など地域の景観に大きな影響を及ぼす大規模プロジェクトが行われる地区）を街並み景観重点地区として指定し、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ために、「街並み景観準備協議会」を組織し、街並みデザイナーの支援を受け、建築物の配置・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策定する。

見附

江戸時代、枡形をもつ城門の外側の門で、見張りの者が置かれ通行人を監視した所。

ラ

ランドマーク

その地域の目印、シンボルとなるような建築物のこと。そのまちの顔であり、住民に親しまれ、また、来訪者の印象にも残るもの。

両側町（りょうがわちょう）

京の町をモデルにして整備されたもので、通りを挟んだ両側を単位とする町組。

連担建築物設計制度

複数敷地により構成される一団の土地の区域内において、既存建築物の存在を前提とした合理的な設計により、建築物を建築する場合において、各建築物の位置及び構造が安全上、防火上、衛生上支障ないと特定行政庁が認めるものについては、複数建築物が同一敷地内にあるものとみなして、建築規制を適用。

ヤ

屋根色

勾配屋根の屋根面に用いる色彩。