

# 第 1 章 景観誘導の仕組み

---

## 1. 建築物等の景観形成方策

### (1) 景観計画区域（景観法第 8 条第 2 項第 1 号）

景観法第 8 条第 2 項第 1 号に規定する景観計画区域は、台東区全域とします。

### (2) 景観形成の基本的な考え方

#### 1) 地域固有の景観特性を活かした景観づくり

台東区は、上野や浅草など東京を代表する地域をはじめ、由緒ある寺社や四季折々の風物、近代建築物や隅田川に架かる橋りょうなどの歴史的資産などに恵まれ、このまちに暮らす人々の多彩な想いを集積し、個性ある生活空間を形成してきました。江戸時代から今日まで育まれたまちの情景は、かけがえのない区民共通の財産であり、今後、このような景観特性を活かした景観形成に取り組むことが求められています。

具体的には、本計画第 1 部第 2 章に「目標像」「景観形成の基本理念及び基本方針」、第 1 部第 3 章に「台東区全体を対象とした景観誘導」「台東区の個性をきわだてる景観形成」を定め、東京都景観計画に位置づけられた景観基本軸や景観形成特別地区での取り組みを継承するとともに、本区の景観形成上、重要な区域や通り等を「重点的な区域」として抽出し、地域固有の景観特性に応じた景観づくりに取り組むこととします。

#### 2) 事前協議制度に基づく調整

台東区では、景観まちづくり条例において、それぞれの地域特性を活かしながら調和のとれた潤いのある景観まちづくりを進めるため、区と事業者が協議を行いながら、必要に応じて景観アドバイザーからの助言を得るなど専門家の経験や知見を活用した協議のシステムづくりを進め、良好な景観形成に取り組んできました。

一定規模以上の建築物・工作物等は、周辺の景観に与える影響が大きいことから、事業化にあわせて統一感のある街区の形成、歴史的建造物の保存や再生、公開空地や緑地の整備など、良好な景観形成に資するよう計画を適切に誘導する必要があります。

このような状況を踏まえ、これまでの取り組みを継承し、さらに充実した協議を実施して良好な景観形成に取り組むために、一定規模以上の建築物・工作物等を対象に事前協議制度を強化し、事業の企画・提案などの段階から事業者と景観に関する協議を行なうこととします。

(3) 協議・届出の対象行為と規模

次の表に示すいずれかの行為を行う場合は、台東区景観条例及び景観法に基づき、台東区長への協議・届出が必要となります。

■景観条例に基づく協議（以下、「協議」という。）・景観法に基づく届出（以下、「届出」という。）の対象行為と規模

| 対象行為   | 対象規模  | 協議   | 届出 |
|--|---|------|----|
| 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建築物の修繕若しくは模様替又は色彩の変更の行為     | 次のいずれかの該当する規模・行為  |      |    |
|  | ○高さ15m又は延べ面積1,000㎡以上のもの<br>※ただし景観育成地区は、<br>高さ10m又は延べ面積500㎡以上のもの | ○    | ○  |
|  | ○都市開発諸制度等（※1）を活用するもの  | （※1） | ○  |
| 工作物（※2）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工作物の修繕若しくは模様替又は色彩の変更の行為 | 次のいずれかの該当する規模・行為  |      |    |
|  | ○高さ6m超の煙突   | ○    | ○  |
|  | ○高さ15m超の鉄柱等   | ○    | ○  |
|  | ○高さ4m超の広告塔等   | ○    | ○  |
|  | ○その他、確認申請を必要とする工作物  | ○    | ○  |
|  | ○高さ8m超の高架水槽等  | ○    | ○  |
|  | ○高さ2m以上かつ長さ10m以上の門・塀等   | ○    | ○  |
|  | ○高さ4m以上の街灯・アンテナ等  | ○    | ○  |
|  | ○高さ6m以上の受水槽等  | ○    | ○  |
| ○一の建築物で表示面積10㎡以上の屋外広告物                                     | ○   | —    |    |
| ○河川を横断する橋りょうその他これに類するもの                                    | ○   | ○    |    |
| 都市計画法第4条第12項に規定する開発行為                                      | ○開発区域の面積が500㎡以上のもの<br>※ ただし、区画の変更は除く                            | ○    | ○  |

※1 都市開発諸制度等（東京都景観条例に基づく事前協議が完了したものは、台東区の景観条例に基づく事前協議が完了したものとみなします）

- 都市計画法第8条第1項第3号の高度利用地区
- 都市計画法第8条第1項第4号の特定街区
- 都市計画法第8条第1項第4号の2都市再生特別地区
- 都市計画法第12条第1項第4号の市街地再開発事業
- 都市計画法第12条の5第3項の再開発等促進区を定める地区計画（以下、「再開発等促進区」という。）
- 建築基準法第59条の2の総合設計

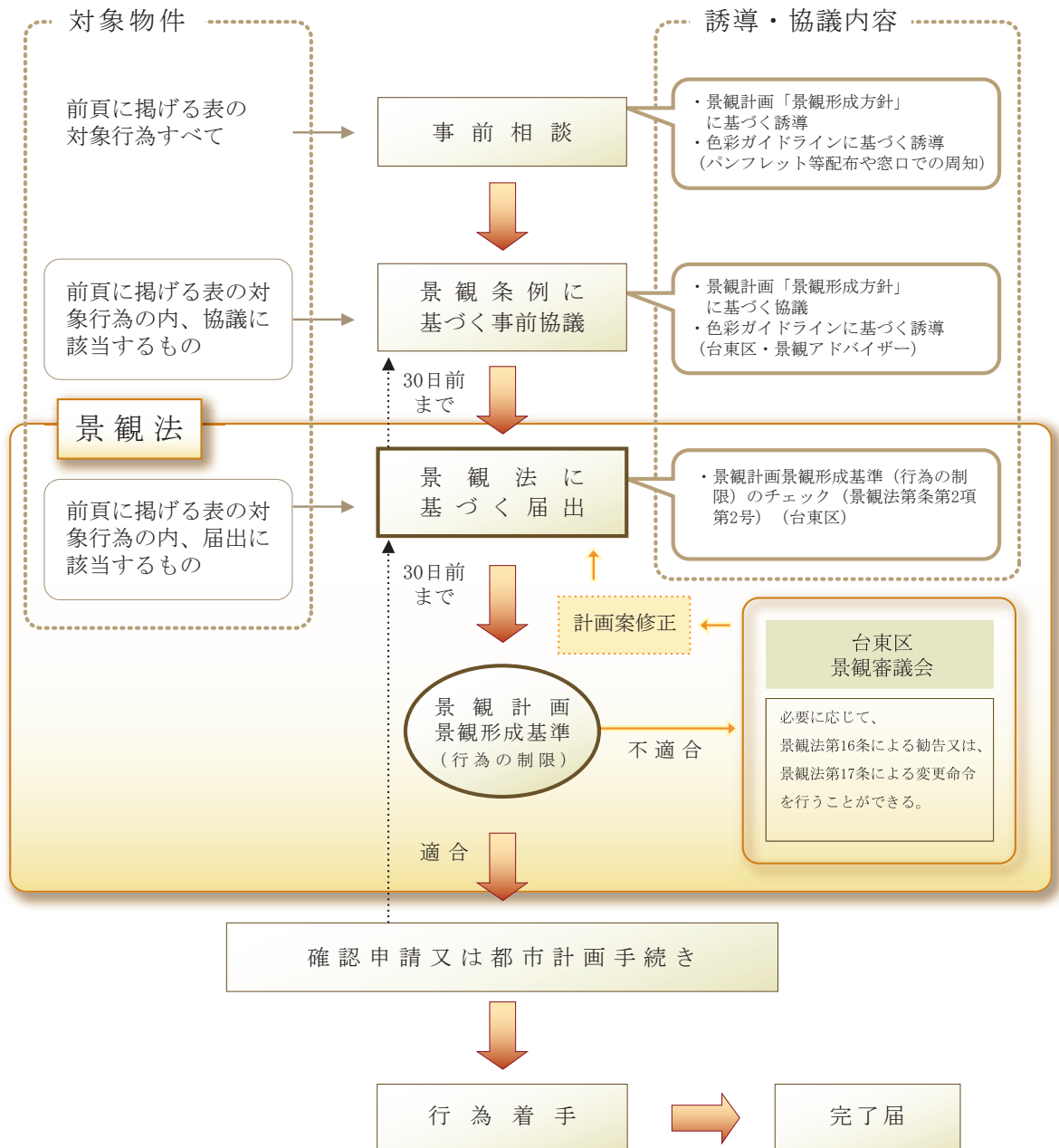
※2 架空電線路用並びに電気事業法第2条第1項第10号に規定する電気事業者及び同項第12号に規定する卸供給事業者の保安通信設備用のもの（擁壁を含む）並びに電気通信事業法第2条第5項に規定する電気通信事業者の電気通信用のものを除く。

#### (4) 景観形成の流れ

##### 1) 協議・届出の基本的な考え方及び手続きの流れ

一定規模以上の建築物等は、台東区景観条例及び景観法に基づき、台東区長へ協議及び届出を行うことで、景観誘導を図ります。

協議・届出に当たっては、景観計画に定める景観形成基準（行為の制限）や景観形成方針等を活用しながら、景観誘導に取り組むこととします。また、対象物件以外の建物についても事前相談で景観の誘導を行っていきます。



- 事前相談

台東区には、歴史的資源や自然的資源、文化的資源、風物など多様な景観資源が多く集積しています。それらの景観資源や地形と、人々の生活や活動が融合したものを区民の視点の基調とし、新旧の調和した台東区らしい景観を創造していくことが大切です。そのために、敷地やその周辺の特徴を十分に理解し、計画を検討することが大切です。そのため、建築主や事業者は、建築行為に着手する場合、計画敷地や計画建物の大小に関わらず、敷地や建物に関する調査を行う段階において、本計画の景観形成方針や景観色彩ガイドラインについて区から情報提供を受け、計画へ反映するように努めていただきます。この際、届け出の有無に関わらず、設計上の配慮などについて日常的に相談を行う仕組みを「事前相談」と位置づけます。

- 景観条例に基づく事前協議

台東区の景観に大きく影響を及ぼす建築計画（前項に示す協議・届出の対象行為と規模の表に記載する「協議」参照）は、建築計画の段階で確認申請又は都市計画手続き等の60日前までに、台東区が定める関連条例等と連携を図りながら本計画に定める景観形成の方針に基づく協議を行います。これを「景観条例に基づく事前協議」と位置づけます。

- 景観法に基づく届出

景観法において一定規模以上の建築計画（前項に示す協議・届出の対象行為と規模の表に記載する「届出」参照）の建築主や事業者は、計画の内容が本計画の景観形成方針及び景観形成基準に即した内容であることを確認申請又は都市計画手続き等の30日前までに、台東区長へ届出ることが義務付けられています。台東区長は、届出された内容が、景観形成基準（行為の制限）に適合しているかのチェックを行います。これを「景観法に基づく届出」と位置づけます。

- 勧告及び変更命令、罰則

景観法第16条第3項において、景観法第16条第1項に基づく建築行為について「勧告」ができると規定しており、さらに景観法第17条第1項に基づく特定届出行為について「変更命令」ができます。また、景観法第7章に「罰則」も定めています。

区では、届出の内容について、景観形成基準の適合審査を行います。審査の結果、不適合となり、計画内容の修正指導に従わない場合は、区長は台東区景観審議会等の意見を聴き、必要に応じて、建築主等に勧告を行います。また、景観計画に定められた形態意匠の制限に適合しないものをしようとする者又はした者に対し、区長は台東区景観審議会等の意見を聴き、必要に応じて、届出のあった日から原則30日以内に建築主等に変更命令の措置を行います。それにも応じない場合は、罰則等の手続きを行います。

(5) 景観形成の地域区分

1) 歴史や土地・建物の利用状況からの地域区分

本区の市街地は、江戸時代から受け継がれてきた歴史や伝統を基本として形成されており、商業・業務、文化、芸術、観光、寺町、住宅地などのまちが存在しています。そして、それぞれのまちが、地域を特徴づける歴史・伝統・生活といった文化を育んでいくことで、地域固有の景観を形成してきました。

このため、地形や市街地の形成経緯、土地、建物の利用状況、都市計画（用途地域・容積率の指定等）に応じて区内を4つの地域に区分し、これまで誘導してきた都市計画を念頭に置き、地域の個性を活かした景観形成に取り組むこととします。

■ 4つの地域のそれぞれの特徴

| 名称       | 対象地域と特徴 |   |
|----------|---------|---|
| 下町景観形成地域 | 北西部地域   | 谷中、根岸、上野恩賜公園等が該当し、低中層の住宅やお寺等で構成されている。谷中・上野恩賜公園は、寛永寺や谷中霊園などの寺町を基調とする緑豊かな地域であり高低差のある地形が生み出す眺めが特徴である。谷中地域は、戦災の被害をあまり受けなかったこともあり、寺町を基調としながら、狭い路地と低層のまち並みと坂道が醸し出す懐かしい下町の景観が魅力であり、「日本の歴史的風土100選」にも選定されている。根岸地域は、ウグイスが名物の風雅な地域として知られ明治時代以降も文人達に愛された。現在は、低層住宅を基調したまち並みが形成されているが、近年では中高層の集合住宅の立地が進み、往時の名残は史跡や文化施設等に見られる。 |
|          | 北部地域    | 言問通りから北側の地域で、入谷や千束、橋場地域が該当し、中層を基調とした住宅、店舗、併用住宅等で構成されており、橋場地域には工業併用住宅も混在している。本地域は、低地に広がる市街地であり、元来は農地を中心とした土地利用であったが、吉原や猿若三座の移転により、江戸随一の興行地として栄えた。震災による区画整理の実施により基盤が整備され、戦後は職住が近接した地域となった。まち並みは比較的低中層の建物から構成されている。浅草三・四丁目周辺は、料亭等が点在する花柳街の落ち着いた雰囲気を残す地区である。  |
|          | 中部地域    | 言問通り、浅草通りと清洲橋通りに囲われた地域で、浅草寺を中心に発展してきた地域である。江戸時代の浅草寺周辺は、町屋と寺院が多く寺町が形成され職人も多く住み、浅草通りを中心にその面影を見ることができる。また、江戸時代から引き継いできた伝統ある文化を基礎に成立し、国内外から多くの観光客を惹き付けている。地域の東側には、東京を代表し、下町の風景には欠かせない隅田川が流れ、江戸時代から輸送路、交通路として活用されてきた。地域の西側は、大正時代に道具商・古物商が建ちはじめ、現在では、専門的な機械器具や設備等の道具を扱う商店街となっており観光客も多く訪れる地域である。                       |
|          | 南部地域    | 浅草通りから南側の地域で、上野や浅草橋地域が該当し、中高層を基調とした商業・業務、住宅等で構成されている。上野地域はアメ横に代表される個性的な商店街が広域的な商圈を持つ拠点形成しており、浅草橋地域は江戸時代の大動脈であった隅田川や江戸通りを軸として神田、日本橋、浅草の商業を支えてきた地域であり、現在でも文具や玩具の間屋・専門店や町工場が数多く立地している。また、都心への近接性や秋葉原駅周辺の再開発の影響により、高層の建築物の立地もみられる地域である。   |

## 2) 景観基本軸・景観形成特別地区の指定

台東区は、第1部で述べたとおり上野の台地—中央の低地—隅田川という地形の特徴と、かつて江戸城を中心とした都心部からの距離と、その歴史的経緯の違いによって南北の特徴を組み合わせたものが台東区の景観の基本的骨格を成しています。中でも、上野台地や本郷台地からの見晴らし、低地からそれらの台地の緑を眺めることができる地形、上野恩賜公園の水辺や緑、公園内の寛永寺や弁天堂などの歴史的資源や国立博物館や西洋美術館などの文化的資源が集積している上野地域、江戸期より浅草寺を中心に活気や懐かしさのある仲見世周辺、芸能文化を感じさせる浅草六区地区、しっとりとした浅草3、4丁目花柳街界限などが集積する浅草地域は景観的に最も重要な場所となっています。また、これらの地域を結ぶ通りや江戸の情緒を今に伝える隅田川や神田川など歴史の中で育まれてきた景観は、現在も生活の一部として引き継がれています。

隅田公園や上野恩賜公園などは、区民のみならず多くの来街者が訪れ、自然・歴史・文化に触れることができるなど貴重な空間となっております。また、歴史の中で育まれてきた隅田川や神田川、浅草通りなどは、区の景観の骨格を形成する河川や道路として位置づけられ、今後、公共施設の整備や緑の骨格づくり、観光・交流などの関連施策と連携を図りながら、魅力ある景観形成に取り組むことが求められています。そこでこれらの地区を景観基本軸及び景観形成特別地区として指定し、地域の個性や景観資源を活かしながら、良好な景観形成に取り組むこととします。また、谷中地域は、上野台地、本郷台地との谷地に位置し、地形の変化に富んだ地域で、坂道と随所に見晴らしや空間の広がりを感じられます。さらには、寺社や谷中墓地などの名所・旧跡や朝倉彫塑館などの文化を感じられる施設が点在しており、今も生活を感じることのできる地域です。一方で、従来の住宅地に近代的な建物や閉鎖的な建物が増えてきており、今後は、景観形成育成地区と位置づけ、住民主体に地域の現状を踏まえた景観の取り組みへの支援が重要と考えております。

### ・ 区の主導による展開

景観は、同じ風景でも必ずしも画一的なものではなく、そこに生活の拠点を持つ方や観光で台東区を訪れた方、また、老若男女それぞれ感じ方が異なります。そのような中で、台東区の顔となる地域については、区の主導による景観誘導が重要と考えます。特に景観の骨格をなす道路や河川、隅田公園や上野公園などのオープンスペース、また、台東区の観光の拠点である浅草寺周辺や浅草六区地区などをあらかじめ、先導的に景観形成をすべき地域と定め、重点地区としてきめ細かな景観指導を推進してまいります。

### ・ 住民主体による展開

現在、台東区では谷中、根岸、浅草地域を中心にまちづくり協議会が活発に活動を行っております。特に、谷中地区においては、そこに生活する人たちが主体となってワークショップやシンポジウムを重ね、地区の景観特性を分析し景観形成に向けた取り組みを行っております。それらの取り組みを支援することができるように、地区住民の取り組みを受けて「景観育成地区」を指定し、重点地区としてきめ細かな景観誘導を推進してまいります。

|          |  |  |
|----------|--|--|
| 景観形成特別地区 | (概要) 台東区全域に统一的に景観施策を展開するのではなく、より効果的に台東区の個性を高める地域から積極的に景観形成を図ることで、台東区の景観の構造やイメージを明確にし、その地域にあった景観の形成を推進することは、台東区の質や魅力の向上につながります。 |  |
|          | 上野恩賜公園周辺   | 上野恩賜公園は、水辺や緑、公園内の寛永寺や弁天堂などの歴史的資源、国立博物館や西洋美術館などの文化的資源が集積しており、これらの資源を活かした景観形成が重要です。                                  |
|          | 旧岩崎邸庭園   | 旧岩崎邸庭園は、庭園内部とその背景を含めた眺望を保全し、歴史的、文化的な景観を次代へと伝えていくため、庭園の内部からの眺望を意識し、その周辺における建築物の外壁の色彩や隣棟間隔、屋外広告物の表示などについての景観形成が重要です。 |
|          | 浅草寺周辺<br>浅草六区地区  | 浅草寺周辺は、浅草寺を中心とした国際的な観光拠点であり、仲見世や伝法院通りなど特徴ある商店街が集積しており、江戸の風情を感じる街並みを形成しています。さらに、三社祭、白鷺の舞や金龍の舞など季節の風景を活かした景観形成が重要です。 |
|          | 隅田公園周辺   | 浅草との連続性を確保する水やみどりを活かし、また周辺の待乳山聖天や今戸神社など地域の景観資源を活かして、浅草地域との回遊性を意識した景観形成が重要です。                                       |

|       |  |  |
|-------|--|--|
| 景観基本軸 | (概要) 台東区全体の景観を特徴付けている地形、緑、歴史、交通等の大きなネットワークを景観軸と位置づけ、重点的な景観形成を図ることで、拠点や地域がネットワークされた分かりやすい景観を形成することは、台東区の質や魅力の向上につながります。 |  |
|       | 隅田川<br>神田川   | 江戸の情緒を今に伝える隅田川や神田川には、近代を代表する橋りょうや建造物などが存在し、それらの資源を活かしながら、水辺の開放感や歴史を感じさせるまち並みの創出を図り、賑わいの文化と調和した景観形成が重要となります。  |
|       | 浅草通り   | 浅草通りは、文化的・歴史的資源や神仏具店などが点在し、また、景観上重要な地域である上野恩賜公園と浅草寺周辺を結ぶ軸として、今後は東京スカイツリーとの回遊性を意識して緑や周辺の景観資源を活かす景観形成が重要となります。 |
|       | 中央通り   | 中央通りは、上野から秋葉原を結び、古くは寛永寺の参道として栄え、現在は商業空間が形成されシンボルロードとしての整備も終了しています。上野公園を意識した景観形成が重要となります。                     |
|       | 雷門通り   | 雷門通りは、浅草寺の門前に位置し、雷門などの景観資源や地域固有の歴史や伝統、文化を活かした景観形成が重要となります。   |
|       | かっぱ橋本通り  | かっぱ橋本通りは、古くは浅草寺と寛永寺を結ぶ御成道として栄え、現在は、東京スカイツリーの視点場として景観形成を図ることが重要となります。   |

|        |  |   |
|--------|--|---|
| 景観育成地区 | (概要) 地元住民が主体となって個性を高め積極的に景観形成を図る地域で、その地域の景観の構造やイメージを明確にし、その地域にあった景観の形成を推進することは、台東区の質や魅力の向上につながります。 |   |
|        | 谷中地域   | 谷中地域は、地形の変化に富んだ地域で、坂道と随所に見晴らしや空間の広がりを感じられ、また、寺社や谷中墓地などの名所・旧跡や朝倉彫塑館などの文化を感じられる施設が点在しており、今も生活を感じることでできる地域です。これらの環境を活かしながら、住民主体に地域の現状を踏まえた景観形成を図ることが重要となります。 |



図 2-1 区域の区分

| 名称                    | 対象区域                        |
|-----------------------|-----------------------------|
| 1. 景観基本軸（隅田川）         | 隅田川の境界から 50m の範囲            |
| 2. 景観基本軸（神田川）         | 神田川の境界から 30m の範囲            |
| 3. 景観基本軸（浅草通り）        | 浅草通りの境界から概ね 30m（街区単位）の範囲    |
| 4. 景観基本軸（雷門通り）        | 雷門通りの境界から概ね 30m（街区単位）の範囲    |
| 5. 景観基本軸（かっぱ橋本通り）     | かっぱ橋本通りの境界から概ね 30m（街区単位）の範囲 |
| 6. 景観基本軸（中央通り）        | 中央通りの境界から概ね 30m（街区単位）の範囲    |
| 7. 景観形成特別地区（上野恩賜公園周辺） |                             |
| Aゾーン                  | 上野恩賜公園を中心とする区域              |
| Bゾーン                  | 不忍池から概ね 50m の範囲             |
| Cゾーン                  | 上野駅周辺区域                     |
| Dゾーン                  | 上野恩賜公園北部周辺区域                |
| 8. 景観形成特別地区（旧岩崎邸庭園）   | 旧岩崎邸庭園の外周から概ね 100～300m      |
| 9. 景観形成特別地区（隅田公園周辺）   | 隅田公園から概ね 50m の範囲            |
| 10. 景観形成特別地区（浅草寺周辺）   | 浅草寺及び仲見世の周辺地区               |
| 11. 景観形成特別地区（浅草六区地区）  | 浅草六区地区                      |
| 12. 景観形成地区（谷中地域）      | 谷中地域                        |
| 13. 下町景観形成地域          | 上記 1～12 以外の地域               |