

## 5. 清澄庭園景観形成特別地区

### (1) 文化財庭園等景観形成特別地区

文化財や歴史的な施設など、他とは性格の異なる景観や観光資源をもつ一定の広がりのある地域があります。これらの景観特性を際立たせ、その周辺を含めたまとまりのある景観の形成を推進することは、都市空間の質や魅力の向上につながり、都市のアイデンティティを高める上でも重要であります。

また、これらの施設は、都市の中で数少ない開放感とやすらぎを得られる空間を提供し、主に回遊しながら眺望を楽しむことのできる魅力ある歴史的な景観資源となっています。

このような地域及びその周辺を景観形成特別地区として指定し、庭園等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、適切に規制・誘導を行っていきます。

### (2) 対象区域

清澄庭園の外周線からおおむね100mから300mの区域とします。

これは、建築物等のスカイラインや色彩、屋上広告物等が、庭園からの眺望の一部として認識されうる範囲です。(P7 - 対象区域図)

### (3) 景観特性

江戸の豪商・紀ノ国屋文左衛門の屋敷であった場所を、享保年間に下総関宿藩久世大和守が下屋敷とし、この頃から庭園の基が形造されたと言われています。

明治11年に岩崎弥太郎の所有となり、庭園を造成し、明治18年に「深川親睦園」として竣工、その後も造成工事は進められ、泉水・築山・枯山水を主体にした明治を代表する「回遊式林泉庭園」が完成しました。

大正12年の関東大震災により、建物や樹木のほとんどは焼失し、その後この地は東京市に寄付されました。

昭和20年の東京大空襲により、再び荒廃しましたが、昭和28年に復旧完成し、昭和54年3月31日に東京都の名勝に指定されました。

### (4) 景観形成の目標

観光資源としてふさわしい、庭園からの眺望景観を保全し、歴史的・文化的景観を次代に継承します。

### (5) 景観形成の基本方針(景観法第8条第2項第2号)

庭園内からの眺望を阻害しない周辺景観の誘導

庭園周辺に立地し、庭園の内部から見える建築物等を対象として、その配置や色彩などを適切に誘導し、庭園の持つ歴史的・文化的景観を保全・継承します。

屋外広告物の規制による景観保全

庭園周辺において、庭園の内部から見える箇所に屋外広告物を表示することを規

制し、庭園の持つ歴史的・文化的景観を保全・継承します。

( 詳細については、「第4章 屋外広告物の表示及び屋外広告物を掲出する物件の設置に関する行為の制限に関する事項」を参照。)

( 6 ) 良好な景観形成のための行為の制限に関する事項 ( 景観法第8条第2項第3号 )

次に掲げる建築行為等を行おうとする者は、景観法第16条第1項の規定に基づき、資料編の建築行為等の届出日、届出に関する必要書類を確認のうえ、区長に対して届出を行うものとします。

届出の際には、景観法第8条第3項第2号に規定する規制又は措置の基準である「清澄庭園景観形成特別地区における景観形成基準」に適合するものとします。

また、この清澄庭園景観形成特別地区では、重なる地域の一部において「深川萬年橋景観重点地区の景観形成基準」及び「下町水網地域の景観形成基準」も併せて適用されます。

なお、この景観形成基準 ( 建築物又は工作物の形態・意匠に関わるものは除く。 ) に適合しないと認められるときは、景観法第16条第3項に規定する「勧告」の対象となり、建築物又は工作物の形態・意匠に関わるものについては、景観法第17条第1項に規定する「変更命令」の対象となります。



【清澄庭園】



【ライトアップの清澄庭園】

清澄庭園景観形成特別地区における届出事項

届出行為	届出対象
建築物の建築等	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 (1) 中高層建築物 延べ面積 1,000㎡以上 又は 高さ 15m 以上 (2) 大規模建築物 延べ面積 10,000㎡以上
工作物の建設等	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(広告塔・広告板は除く) (1) 建築基準法施行令第138条に定める工作物( ) 煙突 高さ 6m 以上 RC柱・鉄柱・木柱 高さ 15m 以上 装飾塔・記念塔 高さ 4m 以上 高架水槽・サイロ・物見塔 高さ 8m 以上 擁壁 高さ 2m 以上 昇降機、ウォーターシュート、コースターその他これらに類するもの (回転運動を有する遊戯施設を含む) 築造面積 1,000㎡以上又は高さ 15m 以上 製造施設、貯蔵施設、遊戯施設、自動車車庫その他これらに類するもの 築造面積 1,000㎡以上又は高さ 15m 以上 (2) 都市景観条例で定めるその他の工作物 垣・さく・金網・門・塀(建築物を除く) 高さ 2m 以上 かつ 長さ 10m 以上 立体駐車場(建築物を除く) 高さ 6m 以上 アンテナ 高さ 6m 以上 受水槽・冷却塔(建築施設を除く) 高さ 6m 以上 橋梁その他これに類する工作物で河川などを横断するもの
開発行為	開発区域面積 500㎡以上
みどりに関する事項(伐採・移植を含む。)	(1) 土地の面積 100㎡以上の集団を形成している樹木 (2) 地上 150cm の高さにおける幹の周囲が 60cm 以上の樹木 (3) 高さ 5m 以上ある樹木

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。

清澄庭園景観形成特別地区における景観形成基準（景観法第8条第3項第2号関係）

1. 共通事項

事項	基準
うるおいのあるまちをつくるための事項	生態系への配慮や親水性の確保など、都市の中の自然が感じられるよう工夫する。
	建物や周辺景観のスケールに合ったボリュームの緑化を図り、周辺の景観との調和を図る。
	道路沿いや水際の建築物は高さを抑えるなど、水辺のオープンスペースを生み出すよう工夫する。
	点在する水域をみどりで連続させるよう、水とみどりのネットワーク化を図る。
調和のあるまちをつくるための事項	周辺環境に応じた照明を用いて、適度な照度や色彩などに配慮する。
	建築物の壁面後退等によるゆとりや歩道と一体化した境界のデザインを工夫する。
	地域の特徴に合わせたまちなみにするため、建築物のデザインや形状を工夫する。
個性と文化を生かすための事項	オープンスペースの歩行者空間においては、バリアフリー化を図る。
	歴史的建築物、史跡、名所・旧跡等を生かすとともに、歴史的な雰囲気のあるまちなみとの調和を図る。
	まちの特性を生かしたイメージの創出を図る。

2. 個別事項

(1) 建築物の建築に関する事項

事項	基準
配置	庭園からの眺望の開放感を阻害しないよう、隣地や隣棟間隔の確保など、周辺のまちなみに配慮した配置とする。
	敷地内に庭園の築造と関係のある歴史的に重要な遺構や残すべき自然がある場合は、これらを生かした建築物の配置とする。
高さ・規模	庭園外周部と隣接している敷地においては、庭園外周部の樹木の高さを著しく超えることのないよう計画する。
	庭園内部の主要な眺望点からの見え方をシミュレーションし、庭園からの眺望を阻害する高さや規模とならないように配慮する。
形態・意匠・素材・色彩	形態、意匠は、建築物全体のバランスや周辺建築物と調和だけでなく、庭園景観の背景としてふさわしい落ち着いた意匠とする。

	建築物に附帯する構造物や設備等は、建築物本体との調和を図り、庭園からの眺望を阻害しないものとする。
	建築物の外装材は、反射素材などの庭園からの眺望を阻害する素材の使用は避ける。また、屋根、屋上に設備があるときは、庭園側に露出させないようにする。
	長大な壁面を生じさせないようにし、壁面を分割するなど庭園からの眺望に対して、圧迫感を感じさせないようにする。
	色彩は、75ページまたは80ページの色彩基準に適合するとともに、周辺景観との調和を図る。
	バルコニーや設備などは、建築物本体との調和を図る。
	窓面の内側から広告物等を庭園に向けて表示しない。
附属施設	周囲からの見え方を考慮し、建築物に附属する駐車場、ゴミ置場、受水槽などの施設は、その配置やデザインを工夫する。
公開空地・外構・緑化等	<p>一体的な空間を確保できるよう、隣接するオープンスペースとの連続性を確保する。</p> <p>敷地内や屋上・壁面等は緑化を図り、また、敷地外周部は庭園のみどりと連続性をもたせるなど、うるおいのある空間を創出する。</p> <p>舗装や照明灯などは、まちなみや隣接する敷地、接する道路などとの調和を図る。</p> <p>夜間の景観に配慮し、過度な照明を庭園側に向けない。</p> <p>対象行為により、庭園内の重要な樹木に悪影響を及ぼさないようにする。</p> <p>緑化に当たっては、庭園樹種と同一性のある樹種を選定する。</p> <p>屋上・屋根は、突出した形状を避け、庭園外周部の樹木のスカイラインと調和したものとする。</p>

(2) 工作物の設置に関する事項

事項	基準
配置	オープンスペースなどにより、圧迫感を与えないようにする。
規模	庭園内部の主要な眺望点からの見え方をシミュレーションし、庭園からの眺望を阻害する高さや規模とならないよう検討する。
形態・意匠・色彩	<p>突出した形態意匠を避け、庭園景観に調和した落ち着いたものとする。</p> <p>色彩は、75ページまたは80ページの色彩基準に適合するとともに、周辺景観との調和を図る。</p>

	壁面を分節化するなどの工夫をし、庭園から眺望できる部分が長大な面積とならないようにする。
--	--

( 3 ) 開発行為に関する事項

事項	基準
土地利用	事業地内のオープンスペースと周辺地域のオープンスペースが連続的なものとなるように計画するなど、周辺地域の土地利用と関連付けた土地利用計画とする。
	地区らしさを創出するために、事業地内の将来的イメージを意識し、地区ごとにまとまりのある土地利用をする。
土地の区画の変更等	事業地内に歴史的な遺構や残すべき自然がある場合は、これらを生かした区画とする。
	一団の土地を分割して利用する場合は、ゆとりある区画となるようにする。
	区画割により不整形な土地が生じる場合や、擁壁の設置や法面が生じる場合は、周辺の景観の形成に役立つようにする。
	一体的な開発を行なう事業地では、電線類は目立たなくさせる。

( 4 ) みどりに関する事項 ( 伐採・移植を含む。 )

事項	基準
身近なみどり、生け垣など	巨樹、古木、高木だけでなく、既存の樹木も生かし、伐採は必要最小限となるようにする。
	積極的なみどりの創出を図るとともに、その配置は、周辺の景観に調和させる。
連続するみどり	公園、街路樹、緑道、身近なみどりなどと連続させる。