

## 上野地区景観形成ガイドラインについて

### 1 主 旨

上野地区では、平成28年に国立西洋美術館が世界文化遺産に登録され、令和2年には「上野地区まちづくりビジョン(以下「ビジョン」という。)」が策定された。こうした中、上野駅周辺の建物が更新時期を迎えつつあり、ビジョンに掲げる2040年代頃の将来像実現に向け、まちづくりを適切に誘導していくことが求められている。

そこで、周辺環境の保全と都市更新の両立を図りながら、地域特性を活かした世界遺産のあるまちに相応しい景観を形成していくため、「上野地区景観形成ガイドライン」を策定する。

### 2 経 過

令和6年12月11日 第4回定例会 産業建設委員会報告(中間のまとめ)

12月17日 パブリックコメントの実施(令和7年1月7日まで)

令和7年 3月24日 台東区都市計画審議会報告

3月27日 台東区景観審議会報告

### 3 パブリックコメントの実施結果・・・・・・・・・・・・・・・・別紙1

### 4 その他意見聴取

|                |                                                                                                                                                                                               |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 台東区<br>景観審議会   | <ul style="list-style-type: none"><li>・眺望点を示すイラストや運用フロー図を分かりやすくしたほうがよい。</li><li>・西洋美術館前庭からの屋外広告物の視認可否について、落葉時期の見え方を確認する旨を明示したほうがよい。</li><li>・イメージパースの表現・文言や地区別の景観配慮事項の文言を工夫したほうがよい。</li></ul> |
| 台東区<br>都市計画審議会 | <ul style="list-style-type: none"><li>・国立西洋美術館前の配慮イメージに、目指している景観をわかりやすく明記したほうがよい。</li><li>・イメージパースの絵や補足説明を工夫したほうがよい。</li><li>・事業者等が理解しやすいよう、ガイドライン全体について、文言を調整したほうがよい。</li></ul>              |

## 5 中間のまとめからの主な変更点

| 項番 | 頁     | 変更箇所                             | 変更内容                                                                                                                                                |
|----|-------|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | 10    | 3-3. 上野地区の眺望点からの景観【国立西洋美術館前】     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・上野地区の眺望点を示すイラストの調整</li> <li>・国立西洋美術館前からの配慮イメージに、風格が感じられる景観を形成する旨を追記</li> <li>・上野駅前広場の眺望点を示す文言を追記</li> </ul> |
| 2  | 11    | 3-4. パブリックスペース等の景観形成イメージ         | <ul style="list-style-type: none"> <li>・イメージパースの絵や補足説明、全体のレイアウトを調整</li> </ul>                                                                       |
| 3  | 18    | 4-2. 上野駅周辺地区高さ・規模                | <ul style="list-style-type: none"> <li>・断面イメージ図の補足説明の追記等</li> </ul>                                                                                 |
| 4  | 24    | 4-2. 上野駅周辺地区<br>4) 屋外広告物の表示等のルール | <ul style="list-style-type: none"> <li>・国立西洋美術館前庭からの屋外広告物の見え方について、落葉時期に確認する旨を追記</li> </ul>                                                          |
| 5  | 30、31 | 5-1. 運用の体制                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>・フロー図、文言を調整</li> </ul>                                                                                       |
| 6  | 全般    |                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・文言、レイアウトの調整等</li> </ul>                                                                                     |

## 6 上野地区景観形成ガイドライン（案）・・・・・・・・・・別紙2

## 7 周知方法

広報たいとう、区ホームページ、SNS、建築・まちづくり・広告関連団体への案内、関係機関への通知、庁内関係部署窓口での周知

## 8 今後の予定

令和7年4月                      ガイドライン策定、周知  
 令和7年7月1日                ガイドライン運用開始

## 上野地区景観形成ガイドライン パブリックコメント実施結果

|         |                                                                               |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------|
| 意見受付期間  | 令和6年12月17日（火）～令和7年1月7日（火）                                                     |
| 意見受付場所  | 区公式ホームページでの受付のほか、各区民事務所・分室・地区センター、区政情報コーナー、生涯学習センター、地域整備第一課窓口で中間のまとめ閲覧・意見受付。  |
| 意見受付件数  | 3人、14件                                                                        |
| 提出方法の内訳 | 郵送 0人（0件）                      ファクシミリ 0人（0件）<br>ホームページ 2人（4件）      持参 1人（10件） |

| 分類       | 項番 | 意 見                                                                                                                                | 区の考え方<br>(該当する施策)                                                                                                              |
|----------|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 全般       | 1  | 「3－4. 景観配慮によって形成される都市景観イメージ」とありますが、台東区には古い建物（ビル含む）も多くあります。あまりスクラップアンドビルドで高層ビルばかりを増やすのではなく、既存のビルを改装で済ませたりして歴史を感じられるような街づくりにしてほしいです。 | 本ガイドラインでは、台東区景観計画を踏まえ、歴史や文化資源を活かした景観形成を掲げており、この方針のもと、地域特性を活かしたまちづくりを進めてまいります。                                                  |
| 建物高さのルール | 2  | 高さ制限により上野駅周辺で高度利用が出来なくなる土地が多く、少なくとも相応の利点がなければ受け入れられないと思います。                                                                        | 本ガイドラインは、台東区都市計画マスタープランや台東区景観計画を踏まえたものであり、建物高さのルールを示すことにより、世界文化遺産周辺の環境保全と都市更新の両立を図っていきたいと考えています。<br>(4－2. 上野駅周辺地区 1) 建物高さのルール) |

| 分類       | 項番 | 意 見                                                                                                                                                 | 区の方<br>考え方<br>(該当する施策)                                                                                                                                       |
|----------|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 建物高さのルール | 3  | 西洋美術館からの眺望を守りたいという主旨は分かりますが、例えば壁面の色味や素材（ガラスなど）を定めたり制限をすれば、さほど景観は悪化しないのではないのでしょうか。単に高さを制限することは私権への影響が大きすぎると思います。                                     | 本ガイドラインは、台東区都市計画マスタープランや台東区景観計画を踏まえたものであり、形態・意匠・色彩のほか、建物高さの基準を示すことにより、世界文化遺産周辺の環境保全と都市更新の両立を図っていきたいと考えています。<br>(4-2. 上野駅周辺地区 3) 景観誘導の考え方 ①視認可能な高層部の景観配慮の考え方) |
| 全般       | 4  | 上野駅周辺のまちづくりにおいて本ガイドラインが影響することになると思いますが、上野駅を隔てて街が分断されていることなどの上野の課題を解決するための基盤整備についても進めていただきたいと思います。多くの関係者がいるため、どの部分をだれがどのように担っていくのか具体的な役割分担が必要だと思います。 | 上野地区まちづくりビジョンに掲げる将来像の実現に向け、引き続き、関係者と協議・調整を行いながら、回遊性向上に向けた検討を行ってまいります。                                                                                        |
| その他      | 5  | 今回のパブリックコメント期間は2024年12月17日～2025年1月7日までとなっている。年末年始期間を挟むため、関係者間の意見調整等を行う期間がほとんどなく、期間設定として短い。期日を伸ばすか、再度意見を出せるようにしてほしい。                                 | パブリックコメントについては、「東京都台東区パブリックコメント実施要綱」に基づき、対象案件や意見の提出期間等を規定し、広報、ホームページ、SNSで周知のうえ、実施させていただきました。                                                                 |
| 建物高さのルール | 6  | 建物高さのルールは、景観形成特別地区内のみということにしてください。                                                                                                                  | 建物高さのルールについては、台東区都市計画マスタープランや台東区景観計画を踏まえたものであり、世界文化遺産周辺の環境保全の観点から、景観形成特別地区に隣接するエリアを含む一体的な開発についても対象としています。<br>(4-2. 上野駅周辺地区 1) 建物高さのルール)                      |

| 分類                          | 項番 | 意 見                                                                                                                                                       | 区の方<br>考え方<br>(該当する施策)                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------------|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 建物<br>高さの<br>ルール            | 7  | 景観形成特別地区内外の敷地が跨っている場合でも、景観形成特別地区内のみが建物高さ制限の対象となる方向で進めて頂きたい。                                                                                               | 建物高さのルールについては、台東区都市計画マスタープランや台東区景観計画を踏まえたものであり、世界文化遺産周辺の環境保全の観点から、景観形成特別地区に隣接するエリアを含む一体的な開発についても対象としています。<br>(4-2. 上野駅周辺地区 1) 建物高さのルール)                                                                                                                                                     |
| 建物<br>高さの<br>ルール            | 8  | 眺望点からの見え方による建物高さ制限は国立西洋美術館前のみとして頂きたい。(西郷像前、上野駅前広場からのものは対象外として頂きたい。)                                                                                       | 建物高さのルールについては、国立西洋美術館前に設定した眺望点のみが対象となります。なお、西郷像前や上野駅前広場からは、まち並みの見え方に配慮することとしております。<br>(4-2. 上野駅周辺地区 1) 建物高さのルール、3) 景観誘導の考え方 ①視認可能な高層部の景観配慮の考え方、②視認されない高層部の景観配慮の考え方)                                                                                                                         |
| 上野駅<br>周辺地区<br>景観誘導<br>の考え方 | 9  | 建物高さのルールにおいて、入谷方面から御徒町・秋葉原方面へのスカイラインの形成に制限は必要ないのではないか。スカイラインの設定が必要なのであれば、周辺建物の状況を踏まえつつ、高さ基準を明確に示していただきたい。また、建物高さの景観基準帯及びスカイラインが重複した場合、どちらを優先するか示していただきたい。 | スカイラインに係る景観配慮イメージは、台東区景観計画を踏まえたものであり、浅草通りより北側の建築物は、原則、同通り北側の既存の超高層建築物を基準とした高さとしつつ、南側を含め街並み全体で緩やかに高くなるスカイラインを構成するものとしていますので、そのことが分かりやすいよう、18 ページの図について文言の追記等を行います。また、建物高さのルールとスカイラインに係る景観配慮イメージには優先順位はなく、両方を満たすことが必要です。<br>(4-2. 上野駅周辺地区 3) 景観誘導の考え方 ①視認可能な高層部の景観配慮の考え方、②視認されない高層部の景観配慮の考え方) |

| 分類                    | 項番  | 意 見                                                                                    | 区の考え方<br>(該当する施策)                                                                                                                                                         |
|-----------------------|-----|----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 全<br>般                | 1 0 | まちづくりの観点から、再開発を進めていく際、事業性や建物の自由度に影響がないようにして頂きたい。                                       | 本ガイドラインは、台東区都市計画マスタープランや台東区景観計画を踏まえたものですので、再開発の検討に際しましては、区の関連計画等のほか、本ガイドラインに即した計画となるよう、ご検討ください。                                                                           |
| 全<br>般                | 1 1 | 景観配慮イメージとして、デザイン等に関する事柄が明記されているが、実際の計画や設計に反映させるにあたって、詳細な基準を明確にして頂きたい。                  | 景観配慮イメージについては、景観配慮事項を補足するものでありますが、高さや色彩等を除き、詳細な基準は設けていません。                                                                                                                |
| そ<br>の<br>他           | 1 2 | 景観基本軸（浅草通り）【景観形成の目標】の中で「景色を楽しみながら回遊できる景観づくり」とありますが、目標達成のためにも、将来的な浅草に繋がる動線を本格的に考えて頂きたい。 | 浅草に繋がる動線は、台東区都市計画マスタープランにおいて、上野恩賜公園方面と隅田川方面を結ぶ「みどりと風の通り道」と位置付けているほか、広域総合連携軸として「賑わいの連続性を高める歩行者主体の都市空間を形成」を掲げています。これらを踏まえ、民間活力の活用検討や各種都市計画関連制度等の適切な運用を図りながら、まちづくりを進めてまいります。 |
| 運<br>用<br>の<br>体<br>制 | 1 3 | 運用の体制として、上野地区景観形成ガイドラインへの適合チェックにかかる標準的な期間はどの程度か明示頂きたい。                                 | 適合チェックの所要期間については、個々の計画内容や世界文化遺産の価値への影響により異なるため、標準的な期間をお示しすることは出来かねます。                                                                                                     |
| そ<br>の<br>他           | 1 4 | パブリックコメントに応募されたすべての意見とその回答は、台東区 HP 等で第三者が誰でも確認できるようにして頂きたい。                            | パブリックコメントは、計画に関係のない意見や第三者の正当な権利利益を害するおそれがあるもの等を除いたすべてのご意見及び各意見に対する区の考え方について、台東区公式ホームページに掲載するほか、所管課や区政情報コーナーで閲覧できるようにします。                                                  |