

## 【 視 点 】

### 景観制度の活用促進方策について

財団法人 土地総合研究所  
理事 古倉 宗治

景観緑三法が成立し、去る6月18日に公布された。主な部分の施行は約半年先であるが、この改正は、筆者の私見からすれば、おそらく線引き制度を設けた新都市計画法以来の都市計画制度の改正ではないかと思う。

なぜなら、今まで都市計画は施設を作ること又は土地利用を規制することを主流に考えてきたが、その基本は必要な施設や街づくりの水準や容量を数値により表現する基準として定めてきたものである。例えば市街化区域及び市街化調整区域の設定はその人口フレーム等を中心に設定し、市街化区域の人口密度をもとにその面積の設定がなされた。また、都市計画道路は、平方キロメートル当たりいくらか、都市における一人当たりの公園面積は20㎡、近隣公園、地区公園、街区公園などそれぞれで何平方キロごとに一箇所とかである。このような数値の水準や基準を満たしているかどうかを判断することは、ある意味で容易である。それが法律上の基準かどうかは別として、公平性を維持するためには、数値に合致するか否かで一律に判断できることが大切である。

しかし、今回の景観法体系は、高さの制限や敷地面積の制限などの数値規制も存在するが、なんともいっても核となるのは、このような数値ではなく、デザインや色彩という人間の感覚の世界に属する世界である。

今までもデザインや色彩の制限は風致地区や美観地区など部分的には存在した。しかし、風致地区は主として緑の保護であり、また美観地区は規制がほとんどない地区であった(東京都、大阪市は条例がないなど)。いうまでもなく、このデザインや色彩は規制の基準が極めて曖昧模糊としており、このために強制力をこのデザインや色彩の基準にてらして発動することは極めて困難であったと思われる。風致地区の許可基準も、「著しく不調和でないこと」(風致地区内における建築等の規制に係る条例の制定に関する基準を定める政令第4条(許可の基準)に規定されている)となっており、これはおそらく誰が見ても不調和であるとされるようなものを排除する、消極的な規定であると思われる。今回の改正は、こんな景観が良いなど特定の景観計画を策定し、これをもとにして、調和しているかどうかを判断することとなると思われる。

この場合、この景観をどのような内容にするかが極めて重要なポイントであるが、従前のような数値的な基準や水準をもとにしてきた「伝統的な頭」では、これを決めるのは容易ではない。「著しく不調和でない」を「調和している」に切り替えるのは困難を伴う。

いままで部分的にしか活用されていなかったこの景観を、しかも「調和させる」景観をあまねく全国に行き渡らせることが期待されている。国の方でも、今までの数値さえ満たせばよいという街づくりから、デザインや色彩などを重視した街づくりを進めることと、これに当たって官民あげての街づくりの総仕上げとして、ブームにしたいとの意向もあるようである。

このような中で景観の内容をどのようにして決めていくかは、本制度が普及し、活用され、本来の目的を有効に達成するために必要な大前提である。「景観」が少なくとも関係者の間で共有されること、又は、少なくとも、この内容を決める手続きを明確にして合意をえておくことが必要であると思われる。このためには、それぞれの地区にふさわしい景観の内容又は景観の多角的な評価の方策、景観の確保の必要性やメリットデメリットを明らかにして、関係者が景観の中身を決めやすいように様々な角度から調査研究しておくことが喫緊の課題であると思われる。