

【第127回 定期講演会 講演録】

日時：平成19年4月25日

場所：東海大学校友会館

「東京都景観計画」の概要

東京都都市整備局市街地建築部市街地企画課
街並み景観係長 吉丸 善博

■景観計画の概要

東京都景観計画は、景観法の活用はもちろん、都市づくり政策との連携を図った計画ということもございまして、検討過程において、特に不動産業界をはじめ関係者の方には、ご理解とご協力いただき、大変ありがとうございました。この場をお借りして、御礼を申し上げます。

さて、景観計画の概要ですが、景観法が平成16年12月に施行されましたので、都は、東京都景観審議会の意見（平成18年1月）を踏まえ、平成19年3月に法に基づく景観計画を策定し、この4月から運用を行っているところです。都としては、法ができる以前から自治体独自の自主条例ではありますが、景観条例を制定し国に先駆けて実施してまいりました。具体的には、景観基本軸と一般地域という概念を用いて景観誘導を行ってきました。平成9年からこの自主条例に基づき、届出制度を活用して行ってきたわけですが、当時の条例は、どちらかといえば誘導に力点が置かれていまして、しかも自主条例ということもあり、実効性という点に課題がありました。

具体的には、例えば景観基本軸として、丘陵軸や国分寺崖線、あるいは玉川上水、神田川、隅田川などを指定しその周辺での建築行為等に対し、緑や河川など地形や自然に配慮した計画にするという、保全型の景観誘導を行ってきました。当時は、一部の基本軸を除き、土地利用転換の可能性の低い場所ということもあり、実効性まで問われていなかったという時代背景があったと思われます。景観基本軸については、隅田川景観基本軸、丘陵地景観基本軸、玉川上水景観基本軸など1年に一カ所ぐらいずつ指定し、併せて当地区の景観づくり基準を作って誘導を行ってきた経緯があります。当時の基準の内容

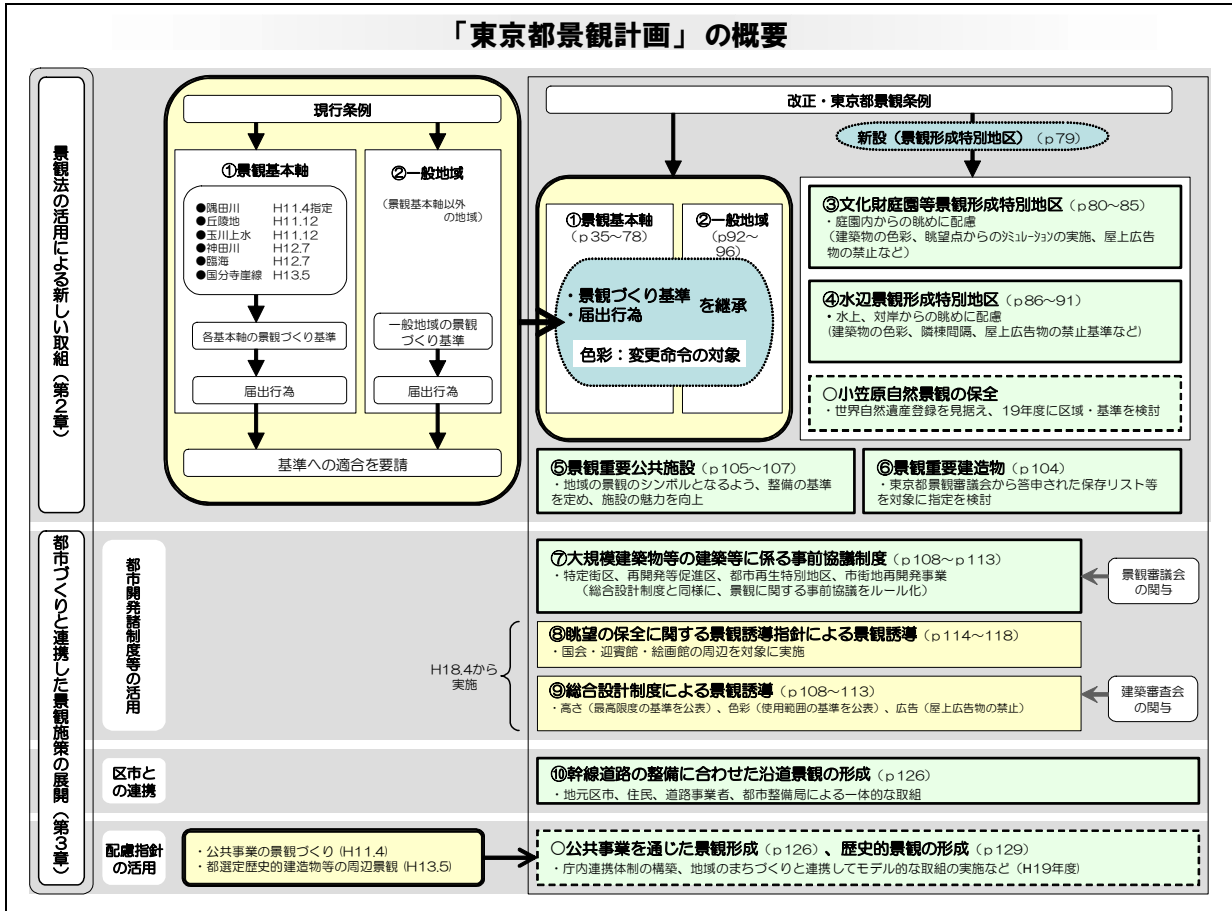
を見ると、もどらかかといえば「工夫して下さい」、「配慮して下さい」、あるいは「努めて下さい」という誘導基準で、必ずしも実効性が高いものとはなっていませんでした。そのような性格の基準で、都は、景観基本軸を中心に景観施策を展開してきたわけです。基本軸以外のところは、一般地域と呼び、ここについても区部で高さ60m以上、多摩で45m以上の建築物を中心に、届出制度を通じて景観誘導を行ってきました。60mとか45m以上という高さは、当時は高層建築物ということもあり、景観に対する影響も大きいことから、都内全域を一般地域の対象とし届出を義務付け誘導してきました。届出制度を通じて、基準への配慮やお願いという意味の要請で、今回の計画と比較すると、かなり弱い仕組みになっていました。

当時は、どちらかというところ造園とか緑系の人が中心に都の計画を策定していましたので、保全系に力点を置いた施策になっていました。また、公共施設についても、自ら公共事業の景観づくり指針を策定し、良好な景観が形成されるよう取り組んできました。公共事業の指針のほかにも、都では歴史的景観保全の指針も策定しており、ゆるやかではありますが歴史的景観の形成に努めてきた。以上がこれまでの、今回の景観計画策定前の主な景観施策でございます。

そういう中、景観法成立に伴い、都としてこの法律をどういう形で活用していくか、また、今後の東京の景観施策のあり方はどうあるべきかについて、東京都景観審議会を通して、約1年間、議論していただきました。テーマは「東京における今後の景観施策のあり方について」という形で諮問して、平成18年1月に答申をいただきました。今の景観計画は、この答申の内容を踏まえ、策定しています。

当時、議論になったことは、これまでの景観というの

「東京都景観計画」の概要

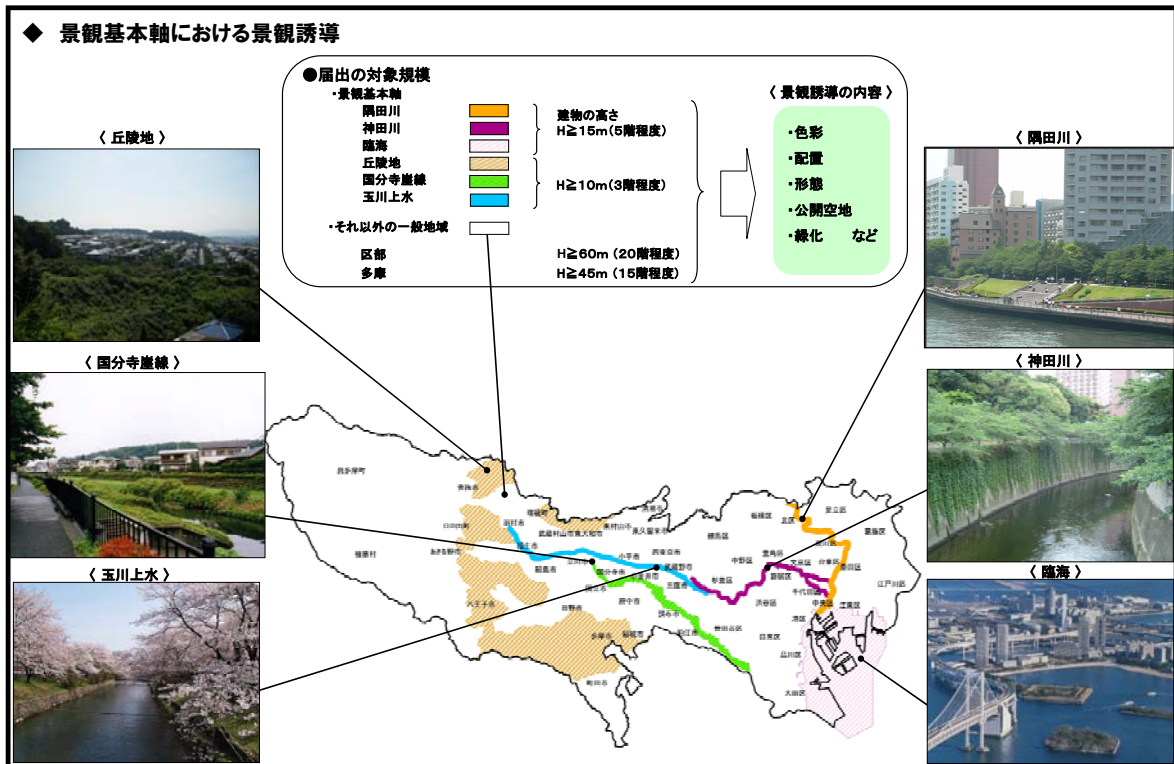


はなかなか実効性がないという、厳しい意見が出まして、どうやって実効性を持たせるかということが、大きな課題であったと思います。国の法律の後押しもありましたので、景観法を活用して実効性の高いものに仕上げているという形で、今回、様々な景観施策を打ち出しています。しかし、景観法は景観地区など一部を除き建築基準法との連携に関する規定がないという形で誘導に止まる形でつくられていました。そんな中、景観計画で実効性の高い景観施策を展開していくには、結局は建築行政や都市計画行政との連携しかないと考えていました。しかし、法律はそうにできていない。都も景観地区指定の決定権限があれば別ですが、残念ながら区市町村の権限という状況でした。そこで、都でも景観法を活用して、実効性の高いものは作れないだろうかということもあり、景観審議会の審議を経て、都独自の取組を含む考え方を打ち出しました。

ご存知の通り、景観法のみで実効性の高い計画が可能な項目は、色彩だけと言われておりました。法律では形態・意匠という形になっておりますが、その中で特に色については変更命令権が法律の中で準備されています。

これを活用するかどうかについても審議会で議論して、都としても景観法を活用しようという話になり、今回、色彩の基準も作ったわけです。そもそも景観法という法律は、どちらかというと基礎的自治体である区市町村を対象にして作られており、広域行政を担当する都としては、活用しにくい法律であるというのが最初の印象でした。景観法でイメージしている景観は、どちらかというと地域景観で、一つの行政区域で景観が成立するというものでした。

そういう中、市街地の街並みが区市町村の区域を越えて連担しているような、首都東京で、いったいどんな景観施策を展開することが可能かということで議論を重ね、そんな中、できたのが広域景観という考え方です。景観法では景観の定義がありませんので、広域行政を担当する都の立場から、広域景観を中心に考えようということになりました。東京の特に都心部等においては、既に100m超の高層ビル建設または予定のものが多くあり、都心の景観はこれからダイナミックに変わりつつあります。行政境など関係なく、建設・計画されますので、景観上も複数区に影響を与えることもあり、都としては、



特に高層建築物等に着目して施策をまとめています。そのほか、文化財庭園や水辺景観形成特別地区がありますが、これはこれまでの景観基本軸の概念とは異なり、今回新たに文化・歴史的な資源や観光という観点から指定しもので、この周辺においても、景観に配慮した開発を誘導していく考え方しております。

■文化財庭園等景観形成特別地区

次に、従来の施策に加えて、今回、新たな施策の具体的内容について説明します。まず従来の景観条例で定めた景観基本軸については、これまでの指針・基準をそのまま踏襲した形にしております。基本的には踏襲はするのですが、色彩の基準については景観法を活用しようという形で、色彩については変更命令権が使える仕組みに変えています。それから、新たな施策である景観形成特別地区については、従来、自然や地形に着目した軸の概念を持っていた景観基本軸と異なり、都内にも点的に文化財庭園等がありましたので、今回はそういったところも着目し、新たに地区指定を行って景観施策を展開していけるようにしました。

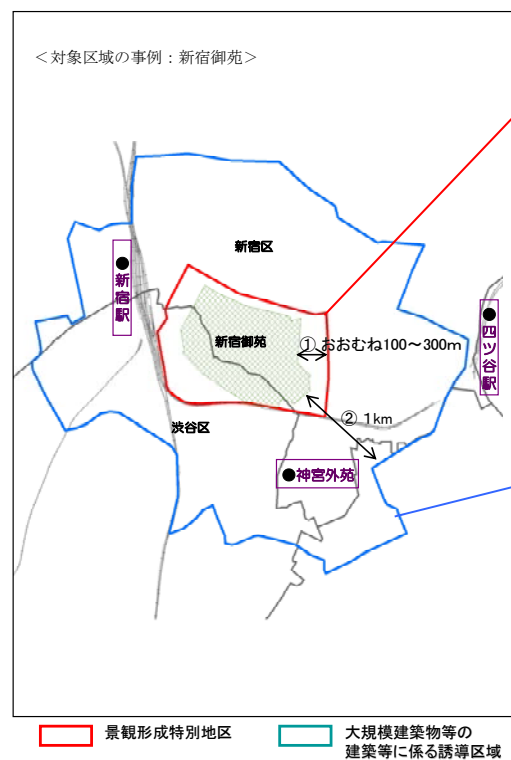
具体的には、新宿御苑、浜離宮庭園など文化財庭園等景観形成特別地区を今回の景観計画で地区指定したとこ

ろです。現在、都内には11の文化財庭園等があるわけですが、11庭園全てを指定して周辺を規制するには困難なこともあり、今回は特に緊急性の高い浜離宮庭園、旧芝離宮庭園、清澄庭園、新宿御苑の4つを先行してモデル地区に指定しました。

特に浜離宮庭園や旧芝離宮庭園の近くには汐留地区の開発がほぼ完了しており、汐留は高層ビルが林立している、今更やってもあまり効果がないのではないかとの意見もいただきましたが、残された空間の開発が今後も予想されること、また、都市再生緊急整備地域にも指定されているということ、周辺での開発ポテンシャルが高いということなどから、先行して指定したものです。新宿御苑周辺についても、庭園を借景にしたマンション開発などが予想されることから先行的に指定しました。

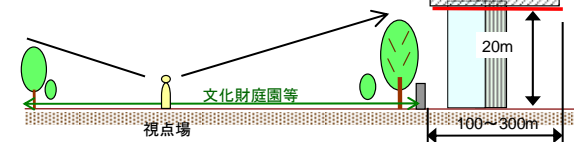
指定エリアの考え方については、庭園の周辺概ね300mの範囲内でなるべく道路や河川など現地で確認しやすい地形・地物で区域を設定しています。指定されると高さ20メートル以上の建築物を対象として、色彩や屋外広告物の規制が働くとともにその周囲1kmまでは、大規模建築物等を対象に形態・高さ・意匠等について景観誘導が行われます。特に高さ規制は、景観法のみでは不可能なことから、これはどちらかという誘導という形になりますが、色彩については、景観法を活用し実効性を高めています。

◆ 文化財庭園等景観形成特別地区

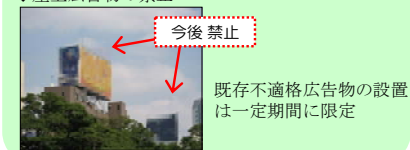


① 周辺200m程度：高さ20m以上の建築物を対象

- ・色彩や広告の規制
- ・形態、高さ、意匠の誘導



◆ 屋上広告物の禁止



② 周辺1km：大規模建築物等の建築等に係る事前協議制度を適用

- ◆ 庭園内の主要な眺望地点からのシミュレーションを義務付け（色彩、広告表示、高さの配慮、緑化などを許認可の条件）

■ 先行的指定地区

- | | | | |
|---------------------------------|-----------------------|-------------------|----------------|
| 1 浜離宮恩賜庭園 特別史跡・特別名勝 (国指定) | 2 旧芝離宮恩賜庭園 名勝(国指定) | 3 清澄庭園 名勝(都指定) | 4 新宿御苑 国民公園 |
|---------------------------------|-----------------------|-------------------|----------------|



屋外広告物については、都は屋外広告物条例がありますので、この条例を今回改正し実効性を高めています。景観形成特別地区に指定されたところは屋外広告物条例に基づき、禁止区域を設定し、屋外広告物が設置できないようになっています。また、水辺景観形成特別地区においては、屋外広告物は許可制になっており、基本的に高さ20メートルを超える屋上広告物を建てる場合には、許可が不可能な区域について、今回広告業界の意見を踏まえ、指定したところです。ただし、新宿御苑の周りには既に多くの建物があり、屋外広告も相当数あります。これをどうするかということが議論にもなりましたが、既存の屋外広告物は2年間の免許の更新制になっていることもあり、少なくとも4年以内には撤去していただく方向で運用を行っていく予定です。つまり1回目の更新は認めますが、2回目はご遠慮願いますという運用を実施していく予定です。

それから、景観形成特別地区周辺ですが、これらの庭園は比較的都心部に近いこともあり、周辺の容積率は高容積で、場所によっては900%～700%が指定されていることもあり、都市開発の可能性が高い地区です。そういった地区内で行われる開発についても、庭園を意識し

た配置・規模の建物にしてもらおうということで、大規模建築物については条例に基づき、事前協議制度を新たに設け、比較的早い段階で計画を提案してもらい、我々と十分協議しながら建物の形態、意匠、規模を決めていくような仕組みにしました。対象となるのは、都市開発諸制度といて総合設計や特定街区などを活用して計画する建築物です。今回、初めて条例に基づき、都市計画や建築基準法の許認可と連動した仕組みを構築した制度となります。具体的には、事業者事前に景観シミュレーションを検討してもらい、協議を通じて色彩、広告、高さ、緑化などについて、景観を重視した計画を誘導するというものです。これが、今回の景観計画の中で実効性の高い施策のひとつです。現在、文化財庭園等景観形成特別地区については、4つの地区を指定しましたので、今後は残り7地区について、順次、地元区と調整しながら指定していきます。

■ 水辺景観形成特別地区

次に、水辺景観形成特別地区で、これも今回の景観計

画の新規施策のひとつになります。水辺については、従来から臨海景観基本軸という軸指定があったわけですが、なかなか実効性がないということでありました。しかもエリアが広いこともあり、オリンピックなど色々な動きがある中、観光の視点から、また、運河ルネッサンス推進地区という形で様々な施策を都が展開しているところがありました。そういったエリアを加味した上で、特に景観配慮を求めるエリアを再設定しました。特に観光の観点から水上バスルートに着目し、また外国の来訪者も多いこともあり、水辺の景観を良くしていきましょうという形で、まとめています。

特別地区に指定されると、先程言いました屋上広告物の規制があります。ただし、ここは文化財庭園等景観形成特別地区とは異なり、水辺の場合は屋外広告物条例上の禁止区域ではなく許可区域にしています。禁止区域に比べ、多少緩い規制となっておりますが、水辺は夜の景観も重要になるということで、ネオンの色についても赤や黄色の点滅するような広告はやめていただきますということにしています。屋上広告も禁止するのですが、自社ビルへの広告については良いとか、先程の文化財庭園よりは多少柔軟な規制になっています。

これが広告物の規制です。当然、この地域は臨海部ですから7番目の副都心ということもあり、これから都市開発を通じて副都心づくりをしていかなければならない地域です。そうしたときに都市開発手法を活用した形で開発を進めるパターンが予想される地域でもありますので、そういった機能更新の機会を捉えて水辺を活かした景観形成を誘導していきます。総合設計など様々な都市開発手法を使ったときに、空地をどこに生み出した方がいいとか、今の基準ですと道路上に生み出すと割増率が高いなど、色々なパターンがありますが、なるべく景観の視点を重視して水辺側に空地を設ける仕組みに変えていきましょうということが狙いです。これが水辺の景観形成特別地区です。

次に小笠原でございますが、現在、都では小笠原（父島）を中心に世界自然遺産の登録を目指していることから、この地域の自然を保全し景観上も魅力あるものにしていかなければいけないと考えています。そこで、今後、小笠原についても文化財や水辺景観形成特別地区と同程度程度の景観形成特別地区の指定が出来ないかどうかについて検討を進めていきます。小笠原の魅力ある景観形成については、今年度以降を予定しています。

◆ 水辺景観形成特別地区

<対象区域>



— 水上バス就航ルート
 景観形成特別地区

■ 水辺を生かした景観形成



現状



水辺に沿ったオープンスペース



水域に顔を向けた開発



水辺と一体的な緑地

■ 屋外広告物の規制



今後禁止

屋上広告物の禁止



壁面広告物の規制
赤・黄色の光、光の点滅を禁止

〔 既存不適格広告物の設置は一定期間に限定 〕

■景観重要公共施設

以上が主として民間建築物等を対象に規制・誘導する仕組を中心にお話しましたが、景観法では民間のみならず、公共事業についても景観配慮を求めることが可能なメニューがございます。それが景観重要公共施設という指定というものでございます。良好な景観の形成上重要な公共施設について、公共施設の管理者と協議し、その同意のもとに、整備や管理に関する方針・計画を定め、地域のまちづくりや観光まちづくりなどと連携して、良好な景観を形成するというものです。指定そのものは法定事項となりますので、法律の中で道路であれば景観重要道路、河川であれば景観重要河川、公園であれば景観重要都市公園という形で指定することになります。

今回の景観計画では、公共事業者との調整が整ったもののみを指定しています。都道では、建設局との調整のうえ東京駅前の行幸通りを指定しました。現在、この行幸通り周辺では新丸ビル（工事中）及びその関連事業の建設とともに、行幸通りそのものの整備が行われようとしています。整備では舗装の再整備や4列植栽の方法や樹種などについて、デザイン等の検討が行われていると

ころであり、他の道路とは異なる取組が行われており、景観上も首都の顔づくりという点でも重要であることから指定しました。

道路では、もうひとつ青山通りを指定しています。これは国の所管になりますが、東京国道事務所の方から青山通りを是非とも景観重要道路に指定してほしい旨の依頼がありました。国としては青山通りを全国トップクラスの歩行者空間にしたいと考えているということでした。また、沿道周辺では、まちづくりについても検討が行われ、地元でも次年度から地区計画の策定調査に入る動きもあるということでした。そういった動きを背景に、我々としても何とか支援になればということで今回、景観重要道路に指定させていただきました。景観重要道路に指定されると何かメリットがあるかということ、直接的なものはないですが、国としては、そういった位置付けがあると二次的なメリットがあるようで、何とか指定して欲しいということでした。

次に、景観重要都市公園についてですが、どちらも都立でございますが日比谷公園と上野恩賜公園を指定しました。これ以外に浜離宮恩賜庭園を指定したと思いますが、いずれも各事業者・管理者側で何らかの整備の動き

◆ 景観重要公共施設

良好な景観の形成上重要な公共施設について、公共施設の管理者と協議し、その同意のもとに、整備や管理に関する方針・計画を定め、地域のまちづくりや観光都市づくりなどと連携して、効果的に良好な景観を形成する。

<景観重要公共施設の例>

1 道路(景観重要道路)

首都にふさわしい風格のある道路

<行幸通り>



<青山通り>



2 都市公園(景観重要都市公園)

都市の歴史や文化を生かした景観形成の核となる都市公園

<日比谷公園>



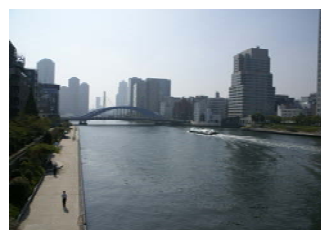
<上野恩賜公園>



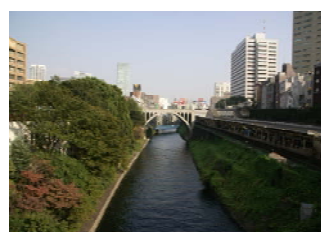
3 河川(景観重要河川)

地域に親まれる河川

<隅田川>



<神田川>



出典：国土交通省関東地方整備局東京国道事務所
(青山通り景観整備イメージ)

のあるところを対象に、管理者の同意を得て指定しています。また、景観重要河川としては、①隅田川、②神田川、③小名木川、④旧中川（いずれも都の管理）と国管理の⑤多摩川を指定しました。多摩川については、青山通り同様に国土交通省関東地方整備局からの依頼もあり指定しました。国では、荒川や江戸川も今後対象にしたということでした。都としては、法に基づき指定を行い、景観重要公共施設の周辺で建築行為等をする場合は、整備計画に基づき景観上の配慮をお願いしていく予定です。

次に、景観法のメニューに景観重要建造物の指定というものがあります。都には、先程お話ししましたが、従来から都選定歴史的建造物の選定というものがありました。都としては景観法でもこれまでの施策に類似したものが準備されたという形で、どちらを上手く活用しているかということで、様々な議論があったのですが、国が言っている景観重要建造物というのは、歴史的価値までは求めている。その町のシンボルであれば東京タワーでも近代的なビルでも指定できる仕組みになっていました。東京都が従来からやっているのは歴史的な建造物ですので、建築後50年とか、歴史的な価値が高いなどを条件に選定してします。どちらかという都としては、景観重要建造物というメニューは準備しましたが、施策としては、歴史的な資源を活用した景観形成を積極的に展開していきたいと考えています。以上が景観法活用による新しい取組です。

■建築物等における色彩の基準

建築物等の外壁の色彩の基準について説明します。景観法で唯一、変更命令まで出来る仕組みを国で作っていただきましたので、都としてもこの仕組みを活用することにしました。当時は、皇居周辺で話題になった建物など様々な事例があり、また、都には都市計画がないなど厳しい意見等もいただき、実効性の高いものにならなければいけないということになり、色についても法律を活用しようということになりました。色彩基準については、これを纏める段階で業界や団体から、表現の自由などを理由に反対もありました。また、基準が厳しすぎるなど様々な意見をいただきましたが、基本的な考え方を整理し東京都景観審議会での意見を踏まえ、今のような基準になりました。

色彩の基本的な考え方は、原色に近い高彩度の色彩は避け、基本的に空や樹木、土や石、自然といった馴染み

やすい暖色系の低彩度の色彩を基本としています。それから、水辺や文化財庭園など地域特性がございますので、そういったところは、他とは異なる誘導もありえることも考慮し、多少地域性を加味した基準にしています。また、制度上、地区計画あるいは景観地区という都市計画でも色彩を決めることも可能です。こういった地区計画などで一定の地域特性を踏まえた色彩基準を定めているところもありますので、そういった所については地区計画等の基準を尊重するというにしています。それから細かい話ですが、地域固有の自然素材も認めて欲しい旨の意見もあり、調整の結果、審議会等の意見聴取のうへ可能とする仕組みも準備しています。

また、色をどのようにどんな基準でコントロールするかという議論もありましたが、日本では比較的知られているマンセル表色系の数値基準ということになりました。色相、明度、彩度という3つの切り口で数値化された基準ということで、図で示すような基準を作っています。重要な点は、彩度については低彩度に抑えた方が良いという専門家の意見もありました。そこで、どこに境界線を引くかについては、過去のこれまでの事例や他の自治体での取組などを調査のうへ、概ね最高彩度の三分の一以下に収めれば、無理なく運用可能ではということになりました。ただし、これは根拠に乏しいので、都としては過去10年間の高さ60メートル以上の建築物をすべて調査しました。60メートルを超える建築物が概ね300棟ぐらいでありましたが、その内、8割から9割が満足するということが判りました。

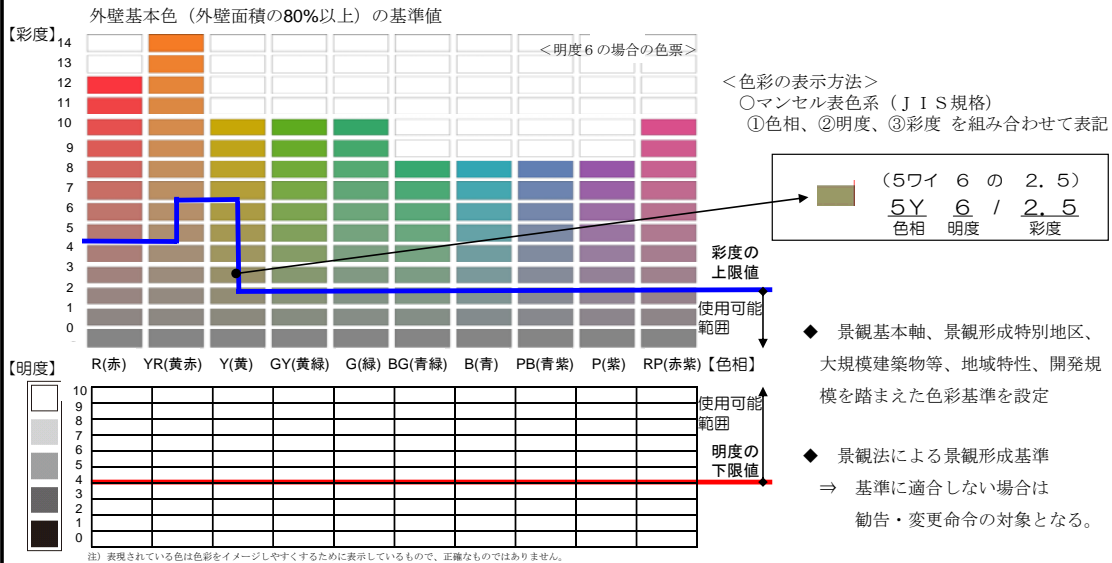
具体的な運用の方法としては、各見附面積の8割以上を図に示した範囲の色を使うという基準にしています。残りの2割についてはアクセント色とか強調色とか色々なことが考えられるでしょうから、多少彩度の高い色を使ってもよいという考え方にしています。明度については、特に60メートル以上の高層の建物を対象にしましたので、空に馴染みやすい比較的高い明度のものを誘導していく形で基準を作っております。この基準については、この4月から既に運用しているので、今から出てくるものについては全て、基準に合うようにするわけですが、過去には色々な建物があり、特に黒い建物を使う場合とかあるのですが、その時は基準を満たさないということになりますので、次回からは明度の高いものを使っただきたいと思います。また、文化財庭園や水辺の景観形成特別地区や大規模な建築物については、一般地域と比較してやや厳しい基準になっています。以上が建築物等の外壁の色彩基準になります。

◆ 建築物等における色彩の基準

【色彩基準の考え方】

- ① 原色に近い高彩度の色彩は避け、空や樹木の緑、土や石などの自然の色と馴染みやすい、暖色系で低彩度の色彩を基本とする。
- ② 水辺を生かした景観形成を図る地域や庭園や公園周辺の緑が景観の構成要素として重要な地域では、地域の景観特性を踏まえた基準を定め、色彩の誘導を図る。
- ③ 地区計画や面的開発の区域などを対象に、一定の広がりの中で地域特性を踏まえた色彩基準が定められ、良好な景観形成が図られる場合や石材などの地域固有の自然素材を使用する場合については、これを尊重する。

【色彩基準のイメージ：一般地域の場合】



■大規模建築物等の建築等に係る事前協議制度の概要

次に都市づくり政策と連動した景観施策の展開について、説明します。本来、景観法が求めていたものはおそらく今まで話してきた内容で十分であったという気がします。色彩だけは明確な基準を作って厳しくコントロールをするという話です。しかし、色だけでは、景観は良くならないという話もあり、我々としては、都独自の取組として、都市づくりと連携した施策を展開したというのが、今回の東京都景観計画の特徴のひとつと言えます。

平成18年10月の改正条例で大規模建築物等の建築等に係る事前協議制度を創設しましたが、これは、特定街区とか、再開発等促進区、都市再生特別地区、市街地再開発事業、高度利用地区などを活用して計画する建築物を対象に、企画段階から景観について配慮していただくというものです。仕組みとしては、都市開発諸制度といっても馴染みがないかもしれませんが、単純に言って容積率ボーナス制度です。このような制度を適用する建築物の計画は、やはり土地利用の増進を考えますので、高層建築物になりやすく、周辺に与える影響が大きいことが想定されます。都内の場合、特にこの手法を活用

する 경우가多く、新宿副都心内はほとんどが特定街区制度を活用しています。最近では、国の施設である霞ヶ関の文科省でも再開発等促進区という制度を活用する状況です。港区の汐留地区も再開発等促進区を活用して、現在の街並みが出来上がっています。

それから都市再生特別地区制度については、現在、千代田区の大手町地区で工事が進んでいます。特区は法律を白紙にする制度ですから、容積率が一旦白紙になり、都市再生効果が認められれば容積が数倍にもなる可能性をもつ制度です。それから市街地再開発事業ですが、これは事業ですけれども、高度利用地区等とセットで木造密集地域等を中心に採用されている制度です。どれも結果的に、容積割増制度を活用して土地利用転換して街をつくっていく手法です。それから、都が所管している総合設計も対象にしています。総合設計は建築基準法に基づく制度ということで、敷地単位で土地利用の増進を図る手法です。

このような都市開発諸制度等を活用する場合は、通常の確認とは異なり都市計画の手続きとか、総合設計で言えば許認可の手続きが必要となります。つまり、建築確認を一般ルールとすると特別なルールと言えます。一般

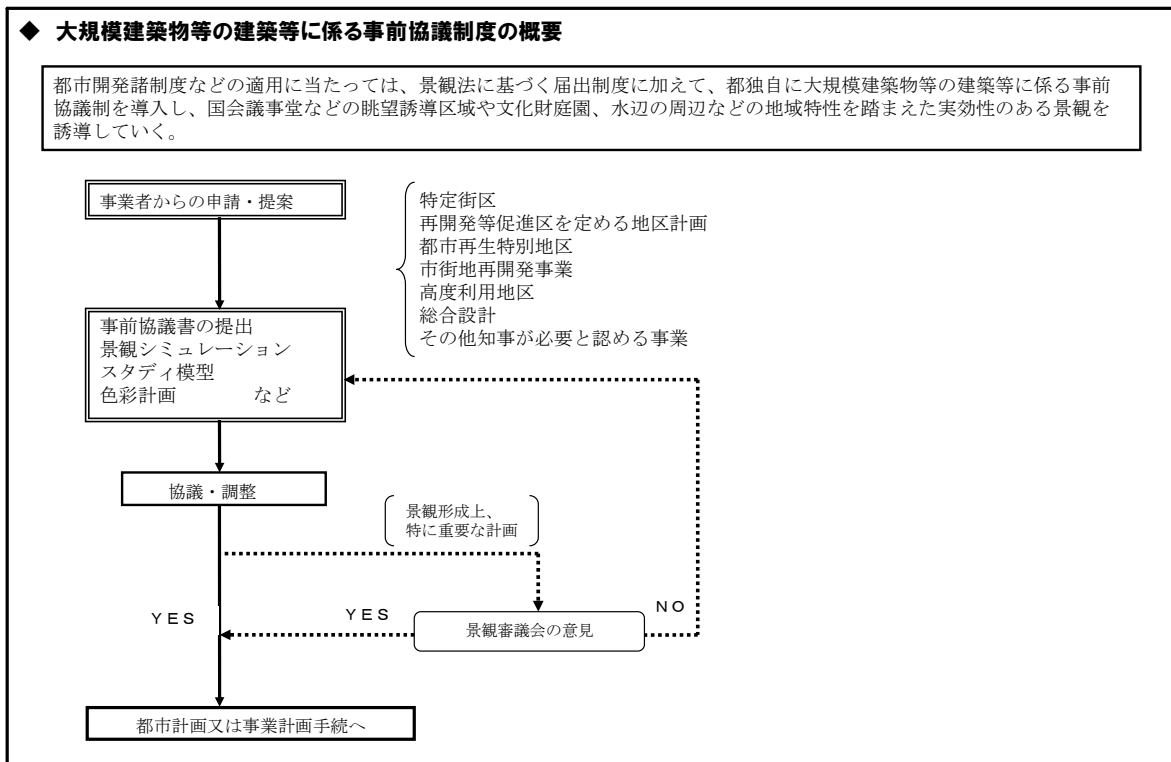
確認であれば通常、建築基準法ですから法律に適合していればよいというものです。しかも最近は、確認行政が民間にも開放されていますので、そういう中で実効性の高い景観配慮を求めることには一定の限界を感じています。そんな中、総合設計は許可制度ですから、通常は駄目なものを許可するということになるわけですから、当然、通常の建築物よりも高い市街地環境を求めていかねばいけませんということになります。この市街地環境の中に景観の視点を導入した点が今回の仕組みの特徴です。こうした都市開発諸制度の適用に当たっては、景観法の届出制度に加えて、事前に届出してもらい、景観配慮を許可等の条件にしていくというような仕組みにしています。

具体的に、景観上何を誘導するかということですが、これまで総合設計では実施してきたことですが、これからは都市計画的なものもすべて、事業者から事前協議書を提出してもらい景観の視点からの検討をお願いすることになります。つまり、景観シミュレーションや場合によっては模型、色彩計画などがありますけれども、こういったものを企画段階で提案し、行政と協議して決めるというものです。周辺に与える影響が大きい原色などはなるべく避けてもらうなど、十分調整して計画を具体化して欲しいと思います。調整が整えば、現実的には

同時並行になると思いますがそれぞれが所管しています部署の手続きへと進むという仕組みにしています。ただし、基準に合わなくても素晴らしい景観も考えられますので、その時には景観審議会を上手く活用し、基準に合わないけれどもこういう建物もいいじゃないの、という別の仕組みも準備しています。これも4月から運用しており、これから都市開発を考える場合は、事前にご相談いただければと思います。以上が大規模建築物の事前協議制度です。

眺望の保全に関する景観誘導です。これも名称は誘導となっていますが、対象としているのは大規模建築物ですから、基本的には先程説明した許認可や都市計画を使って建てる建物が対象となります。この保全制度は、景観計画策定に先駆けて、国会議事堂と絵画館、迎賓館の3つの建造物を対象に、その背後で建築行為がある場合は、高さや規模等を制限し、景観配慮を誘導するような仕組みです。これについては、平成18年の景観審議会の答申をいただいて、すぐに取り組んだものです。

担当としては、最初は、多少不安もありましたが、様々な業界や団体の方と十分協議・調整し、決めた経緯があります。今更、東京で眺望規制が可能かという意見もいただきましたが、都民の多くの理解が得られたこともあり、今回実施に踏み切りました。パリだと眺望規制だら



けで、旧市街地には高層ビルは殆どなく、郊外地に高層ビルを建てるような仕組みになっているそうです。パリと同じような形は無理でしょうから、東京でも国会議事堂と迎賓館と絵画館の背後は、現在、並木から見た景観がこれまで守られてきたこともあるので、これを保全しましょうという形で、今回、眺望規制に踏み切ったわけです。それから総合設計制度による景観誘導ですが、これについても、都独自の取組ということで、大規模建築物の事前協議制度が出来る前から先行的に取り組んでいました。都の場合は、大規模建築物案件の概ね8割が総合設計制度を活用したものですから、試行的に景観誘導が可能かどうかも含め検討し、今回改めて制度化しました。

次に幹線道路の整備に合わせた沿道景観についてですが、これから沿道の景観も重要視されてくることから、例えば環2号線など幹線道路の整備が予定されており、道路だけが綺麗になっても、その周辺が汚いのではと事業者から言われることもありますので、これからはまちづくりと連携し沿道景観にも取り組んでいきたいと考えています。現在、区市に呼びかけて、道路整備の更新に併せて周辺のまちづくりも考えられる地区がないか問いかけている状況です。これは、まだこれからですが、今年度ないし来年度に向けて施策を展開していければと思っています。それから公共事業を通じた景観形成、歴史的な景観形成も今まで配慮事項で、正直言って実効性がない状況でしたので、今後こういったものも実効性がある施策に展開していく必要があると考えています。以上が景観計画の概要です。

まだ、時間がありますので、独自の取組である都市開発諸制度等との連携について、補足説明します。これまで業界や団体の方と調整していく中で、なぜ都は大規模建築物だけ対象にするのか、小さい建物の景観誘導とのバランスに欠けているのではという指摘もありましたが、実効性のある景観施策を展開するにはこの方法しかなかったということです。都が決定権を持つ土地利用のコントロール手法は、用途地域制度、つまり容積率制度と都市開発諸制度等ということになります。一般的には、その他地区計画や景観法による景観地区、いわゆる昔の美観地区が考えられます。しかし、これらは都には決定権がないことから、いくら景観誘導を図ったとしても実効性のないガイドラインで終わってしまうわけです。地区計画等は、地元が決定権を持っていますので都の施策には馴染まない。そうすると、どうしても都としては実効性を高めるために、窓口で直接、指導ないし誘導が出来るものに限定したということです。

次に、景観行政団体について説明します。景観法の仕組み上、現在、景観行政団体は東京都だけということになっています。このため、4月から、団体である都に届出が必要になりますが、区市も都の同意を得て団体になることが可能です。その際、重要な点は、都市全体として、いかにして良好な景観を維持していくかということです。都がやらなければならないことは、都市全体としての一体的な景観誘導ですので、ある区のように全域に高度地区を指定し、隣接区は高度地区の指定がないなどバラバラの景観になるのは避けなければならない。特に、都心部等においては、都市再生も進めていますので、都心部を含むセンターコアエリアというのは、都市全体の景観が特にこれから問われてくるのではと思っています。これからは、区市が景観計画をつくる中で、都の景観計画や広域的観点からの都市づくり政策との整合性がいかにとれているかが重要になると考えています。これまで、拠点開発を中心に都は進めてきており、特に都市再生緊急整備地域については機能更新を進めていますから、都市づくり政策との整合を図りつつ、新たな景観を創出することが重要と考えています。

以上が景観行政団体に関する状況です。とりあえず3月に計画を発表したわけですが、景観を重視した都市づくりを進め、都市づくりビジョンで示された将来像を実現していきます。先程、色彩の話をしました。色でいえばモノクロームな街を目指すということになります。今後、景観については、定義があいまいなこともあり、近隣紛争に発展する可能性もありますので、我々として相隣問題と景観はまったく別物だという考え方で、通常窓口業務を通じて、良好な景観づくりを進めていきたいと考えています。

今後の予定としては、小笠原や未指定の文化財庭園7地区について、区市と調整の上、指定を検討していきます。景観重要公共施設についても、国からの要求もありますので、調整を図りつつ、都道も事業局の意見を踏まえ、指定していきたいと考えています。それから最近、都の歴史的な建造物が話題になっていて、中央区には歴史的な建造物が多数存在しています。最近で言えば室町の三井本館や、これは既に完成していますが、保存建物も文化庁の重要建造物です。それ以前は、東京都の選定歴史的建造物でもありました。ああいったものを都市開発と上手く噛み合わせて、どうやって保存していくかという話が今後の課題としてあります。

建築物全体を残すとすると、敷地が狭く、新しく建てる場所がないなどの問題が生じ機能更新が進まない。それで半分程度は残すなど部分保存の考え方を整理し、

同時に機能更新も促進することも考えられます。歴史的価値に関心のある先生は、部分保存なんか保存とは言えないという厳しい意見もある中、どこまで出来るか分かりませんが、銀座地区でいえば交詢社ビルで部分保存をやった事例もありますので、そういったものを参考にしながら、都心に残された歴史的な建造物が残るような仕組みを考えていきたいと思っています。具体的には東京駅前でいえば郵政省の建物とか、大丸有地区では明治生命館とか日本工業倶楽部ですね、そういったところは歴建を残しながら、隣接地またはその上に高層ビルを建てて、新たな景観を創出しています。

最後に、都市開発諸制度の案件については、相談件数も含め、今後、かなりの数が予想されます。これらのうち約9割は総合設計ということになると思います。これまでは、比較的整形な土地で広幅員の道路に面していて、開発手法を活用すれば市街地環境が確実に良くなるなどという敷地が多かったように思われます。しかし、最近はどうかというところと接道や敷地条件が悪い中で、総合設計を活用しなければ事業がなりたたないという相談が多く、景観の観点から疑問に思うことが多いのが実態です。これは、担当としてのお願いではありますが、何とかもっと整形になるように土地をまとめてもらえないかと思っています。そうすれば、当然街区全体として、これまでよりも良好な景観が創出可能な計画になり、総合設計制度以外の他の開発手法の活用も促進され、結果的に良好な開発が可能となるのではないのでしょうか。また、木造密集地域内に高層ビルを建てることは、防災都市づくりを推進するという立場においては、非常に良いことだと思いますが、景観的にどうかという説明に窮することもあります。景観にも配慮したうえで、事業が成り立つことがもっとも良いわけですが、現実問題として、景観のみでは説明がつかない場合もありえるだろうと感じています。

具体的には、新宿区の案件で、景観計画上、文化財庭園景観形成特別地区周辺に開発を計画中だという相談がございました。計画場所は、都市再生緊急整備地域にも指定され、都市開発を促進して、併せて周辺の道路整備も行うというものです。開発周辺の容積率は計画地を除き低く、おそらく住宅市街地だったと思います。2～5階建のものが中心で街並みが形成されているようなところですね。そういう場所に、200メートルを超える案での相談で、これを景観的にどうでしょうかといわれても、中々うまい回答が見つからない状況でした。しかし、土地は何とか動かしていかなければいけないということもあり、前に進める方法はないかということで、内部で色々

検討している最中です。これから、様々な事業を通じて、景観を重視した都市づくりを推進し、東京全体としても良好な景観が形成されるよう努めてまいりたいと思いますので、ご協力のほど宜しくお願いします。