

# (仮称)東京都景観計画【素案】に関する意見交換会の報告

～ 東京都都市整備局訪問～

街並み・景観研究会

街並み・景観研究会では、東京都の(仮称)東京都景観計画【素案】に対し、会員からのメールによる意見集約を行い、去る3月8日東京都都市整備局を訪問し、再開発専門家の観点からの申し入れ及び意見交換を行いました。

東京都からは、この問題の実務責任者である都市整備局福島技監、安井景観担当部長、砂川課長他が出席、当協会からは安理事以下研究会メンバーと佐藤専務理事が出席しました。

東京都景観計画【素案】に関する質問・意見等に対し丁寧にお答えいただきましたので、その概要の一部をご報告いたします。

## 街並み・景観研究会の趣旨

### □景観価値を織り込んだ市街地再開発事業へのアプローチ

景観という主観性が高くあいまいな概念においては、一元的な絶対評価は困難であることから、権利者・地域住民・自治体などの関係者間でデザインのコンセンサスを形成していくことが極めて重要になっています。その際に、景観価値という概念を用い、共感形成力、地域ブランド先導力、ストック持続力という多様な評価の尺度から景観を捉えることを提案しています。我々は再開発実務者として、まちづくりの合意形成や協働の手法により習熟し、事業構築と空間創造を結ぶ役割を担うべき資質を備えるため、業界内部からの取り組みを今後とも続けていきます。

### □(仮称)東京都景観計画【素案】について

景観法に基づく景観計画は、「規制によりいかに景観をコントロールするか」という点にのみ注目が集まり、新たな景観をつくるという視点の議論が見えにくくなっていると感じます。「まもる景観」と「つくる景観」を並存させるためにはどうすればよいのか、良い景観とは何かという原点に立ち、様々な制度を活用しながら、多様な主体の共感を得られるプロセスを経て東京都の美しい景観づくりを積極的に進めていくとともに、関係部局及び市区町村との連携を図っていただきたいと考えています。



**景観施策というと、とかく開発を抑制するというイメージが強く、今後、都の開発担当部門と景観担当部門で誘導の方向が相違するのではないかとの見方もでていますが、都の考え方について伺います。**

景観と開発は対立することではなく、開発を通じて、新しく、魅力のある景観をどのようにするのかという視点が重要です。

実務の上では、建物の高さ、壁面の位置などは、景観計画では実効性のあるコントロールができません。高さや壁面の位置は景観上重要な要素ですが、そういったものは都市計画で定めなければいけないという法律体系になっています。景観法だけで景観をつくっていくには限界があるということです。

再開発など大きな開発が活発な東京では、都市計画と景観計画をセットで議論するような独自の仕組みが必要であると考えています。





**既に区のレベルではかなり厳しい高さ規制があるなど、区市によって指導がバラバラな状態だと思えますが、今後、区市町村との協議調整をどのように行うのでしょうか。**

たとえば、区内全域に絶対高さ制限を行うのが景観施策なのか、議論の余地があると思います。良好な景観形成を目指すというより、近隣紛争を回避するという趣旨が強いのではないのでしょうか。これらは景観政策というには違和感があります。

景観には、やるべきところとやらなくていいところのメリハリがあるはずで、都は東京全体からみて、ここは守った方がいいというところを景観という観点から規制すべきだと思います。今回の東京都の計画では、守らなければならない文化財庭園の周辺や観光資源である水辺の周辺を厳しく規制しますが、これは一律の絶対高さ制限とは質が違うものだと思います。

区市の景観担当者との協議には、東京都景観審議会に答申をいただいてから相当時間を割きました。審議会からは、東京は区市の行政区域を越えて市街地が連担しており、都は東京全体から見た広域的な観点から、景観施策に取り組むべきであるとの意見をいただきました。

また、東京駅前や新宿駅前の景観は、地元区だけで決めていいものではなく、それは首都の顔であり副都心の顔でもあります。そういうところも東京都が施策の対象として考える必要があると思います。

そこで都と区市町村との調整をするため、

- ①東京都の景観計画の冒頭に、「今後、区市町村が景観行政団体となる場合においても、都の景観計画における施策の内容や目的を十分に配慮し、その上で、地域特性に応じた独自の取り組みを進めることが望まれる」と明記する。
- ②都及び区市町村の法律に基づく委任条例の中に、どちらかが協議を申し出た場合に必ず応ずるものとするという条文を入れる。

という二つの点で対応することにしました。都市全体として良好な景観を形成していくためには、広域的自治体である都と住民に身近な区市町村の間で適切な役割分担が必要です。区市とはこのような考え方に基いて協議を進めていこうと考えています。



**再開発事業の場合には、都市計画から建築確認申請まで数年かかる場合が一般的であり、早期での協議は非効率的であると思えますが、いかがでしょうか。**

再開発事業が非常に長い時間を要することは十分に承知しています。当初の段階で、絵姿をきちんと決められるものではないでしょう。その後、変更に変更を重ねてようやく具体的なものになっていく。もちろん、協議が事業を推進し、事業の足かせにならないことが前提ですが、早い段階から事業と景観と一緒に議論される、あたりまえのように景観が協議されることが重要です。むしろ、当初の段階から景観が協議されているものは、より事業が推進され手戻りにならないことを思い描いています。準備組合段階から景観の協議を始めることが、結局は良い結果をもたらすのではないのでしょうか。そういう取り組みを再開発コーディネーター協会の皆さんと一緒に進めていきたいと考えています。

通常、事業が準備組合段階のような初期の段階でも、東京都との間でいろいろな協議や相談があります。景観だけを取り上げて、さらに協議の回数を増やすのではなく、その事業に関する協議の一環として景観も対象にあげることを想定しています。決して負担を増やすものではないと思っていますので、ご理解ください。

#### 東京都からのまとめ

今まで、建築に携わってきた人々は、一個一個の建物に関してしか景観を議論してこなかったのではないのでしょうか。景観をゾーンや街並みとして捉える訓練をしておらず、景観に関する自己主張も単発のものでしかない。これは往々にして、都市の開発・再開発などに携わる人々の多くが陥りがちな“穴”ではないかと思えます。そして、私たちも含めて反省しなければならないことです。

今、東京都のこうした取り組みに対して、いろいろな議論が巻き起こっています。これらの議論を良い方向にもっていくために、再開発コーディネーター協会の皆さんに大いに期待します。今後ともお互いの意見交換が重要だと考えており、引き続きよろしく願いいたします。