

## (仮称)東京都景観計画素案に対する意見

平成19年2月9日

(社)東京ビルディング協会

わが国の首都である東京において、将来の世代に誇れる豊かで魅力的な都市環境の形成を図るため、行政、都民、企業が連携しつつ、良好な景観の継承と創造を図ることは、極めて重要な課題であります。

私どもビル事業者は、国際都市東京の一翼を担う重要な主体であることを常に強く自覚し、都政とのパートナーシップの下、安全性、利便性、快適性など広範な角度から都市の価値向上への取り組みを積極的に展開してきたところであります。

こうした中で、今般、東京都が、景観審議会での議論を踏まえ、具体的な(仮称)東京都景観計画素案を公表されたことに深く敬意を表する次第であります。

本素案について、ビルの機能更新を通じて都市再生に一定の役割を果たす事業者の立場から、下記のとおり、意見を取りまとめましたので、よろしくお取り計らい下さいますようお願い申し上げます。

### 記

#### 1 全般的な問題について

##### (1) 情報の開示について

前回の意見提出において、「具体的な議論を尽くす時間の確保」を要望したところではありますが、今回も、ビル事業者が既存のビルの将来の増・改築、修繕、模様替えに際して受ける影響を検討するには十分な時間的余裕がなく、この点は、遺憾であります。

今回の素案では、眺望確保や色彩などについて相当程度具体的な基準が示され、裁量的な行政指導に陥ることをできる限り回避しようとする努力の跡が窺われることは評価いたしますが、これらの基準を適用した場合、既存のビル等の建築物にどの程度の影響が生じるのか、このことを基準作成にあたってどのように配慮したのかが明確ではありません。分析データ等の全面的な情報開示を強く求めます。

## **(2) 既存ビルの更新等へ配慮について**

ビル経営の安定性の確保は、国際都市東京における様々な主体の知的生産活動の展開と不即不離の関係にあり、また、証券化等を通じて国内外の投資を誘引する健全な不動産市場の形成のためにも欠かすことはできません。

こうした視点から、本素案の適用によって更新等に際し現在の容積率の確保が困難となる場合について、他の物件への容積移転を認めるなど、思い切った弾力的な措置の導入を是非ともお願いします。

阪神・淡路大震災においても、既存不適格物件の建替えに種々問題が生じたことも想起すれば、そのような措置の速やかな導入が必要と考えます。

## **(3) 景観審議会の手続きの迅速化等について**

特に、色彩基準については、専門的な見地からの意見調整が必要と考えられますので、専門部会を設置し、同部会に権限を委任することにより、迅速かつ弾力的な運用が行われるよう、配慮していただきたい。

## **(4) 区市町村の景観行政との関係について**

区市町村においても、景観計画の作成が進められていると仄聞しておりますが、いたずらに規制対象の拡大や基準の上乗せが行われたり、二重行政による手続きの長期化や複雑化を招いたりすることのないよう、東京都の施策や基準との整合性について十分な調整をお願いします。

## **(5) 小規模建築物等の景観阻害要因への対応の強化について**

大規模建築物、高層建築物のみが景観形成に大きな影響を与えるという判断は、納得しがたいところであります。規模、大きさに拘わらず、醜悪、無神経な看板・広告・ネオンサイン、電線・電柱、放置自転車など多くの景観阻害要因があります。こうした首都東京の品格にかかわる真の景観阻害要因に対する対策の強化に向けた記述が不十分と考えます。

## **(6) 「周辺建築物群のスカイラインとの調和」について**

結果として、景観基本軸や景観形成特別地区周辺における絶対高さ制限にならないよう、運用には十分配慮していただきたい。

## **(7) 景観形成に向けたインセンティブの導入について**

良好な景観の継承と創造に向けた財政上、税制上の措置の拡充について、今後積極的な対応をお願いします。

## 2 大規模建築物の建築等に関する事前協議制度について

### (1) 事前協議の対象等の明確化について

事前協議の対象として、「都市開発諸制度を活用して建築又は計画されるすべての建築物等」との表現(108P)がありますが、本来、景観条例第20条は、都市計画の決定又は変更を「提案」しようとする者又は総合設計の許可を申請しようとする者に対してのみ、事前協議を義務付けているものです。この表現では、景観条例の範囲を超えて、提案型以外の都市計画案件についても要綱等により事前協議が求められることになりかねませんので、あくまで景観条例の枠内であることを表現上明確にしていきたい。

(なお、提案型以外の都市計画案件については、例えば組合施行の市街地再開発事業の場合、都市計画決定前の段階では法的に事業者はそもそも存在しないはずであります。)

また、「上記の開発手法を活用するか否かを問わず、大手町・丸の内・有楽町地区については、個別建替検討会の30日前までに事前協議を行う」との協議方法の記述(110P)は、景観条例の範囲を明らかに逸脱しているので、削除していただきたい。

「景観形成上特に重要な計画の場合、景観審議会の意見を聞く」としている(111P)が、重要性の判断基準を例示的に示されたい。また、眺望・色彩等の客観的基準に適合する計画も対象となるのかどうかを明らかにしていきたい。

### (2) 総合設計の取り扱いについて

東京都行政手続条例第30条第2項では、「行政指導に従わなかったことを理由として、不利益な取り扱いをしてはならない」旨を定めています。景観条例第21条第1項の大規模建築物に対する「指導又は助言」は、この行政指導に該当するものであり、仮に従わなかった場合でも、このことを以って建築基準法の総合設計の許可を行わない不利益処分の理由とすることは、東京都行政手続条例に違反すると思いますが、ご見解を明らかにしていきたい。

### (3) 大規模建築物等の色彩基準について

大規模建築物には、将来の東京の新たな景観を積極的に創造していくという重要な役割があり、このためには、設計の自由度や創意工夫がより一層重視されるべきものと考えます。政府の都市再生本部においても、こうした考え方が採られているものと承知しております。

ところが、本素案(99P)では、マンセル値による一律の基準を本則として定め、備考欄において例外的に事業者の色彩基準を許容する途を開くという

構成を採っておられます。

大規模建築物の事業者は、その価値向上のために、自然素材を含めた各種材料の組み合わせに腐心するなど、ありとあらゆる創意工夫を凝らしているのが常であり、景観行政においても事業者のこうした努力をより積極的に評価すべきと考えます。素案では、没個性化を招く懸念があります。

従って、

大規模建築物については、事業者が独自の色彩基準に基づく提案を行うこと、かつ、その提案を都が最大限尊重することを本則とし、事業者から提案がない場合についてのみ、マンセル値による基準を適用することとしていただきたい。

素案のマンセル値による基準は、大手町・丸の内・有楽町地区について検証したところ、景観阻害とは全く考えられない数棟について判断に迷うギリギリの水準であるので、1ランク緩和するとともに、色彩チェックの方法について詳細な記述をしていただきたい。

素案では、文化財庭園から直接見えない建物にまで厳しい色彩基準が適用されることとなりますが、その意義が理解できません。

眺望三建築物と同様、眺望規制ラインの頭上に現出する建築物の部分に適用を限定していただきたい。

#### **(4) 事前協議の標準事務処理期間について**

事前協議の時期は、「企画提案書の提出等の30日前まで」(109P)とされておりますが、このことは、事前協議の標準事務処理期間が最大30日間であることを明示したものと受け止めてよろしいのでしょうか。そうであれば、その趣旨をより明確に表現していただきたい。

また、「民間開発課連絡調整会議の30日前まで」という表現も一部に見られますが、こうした行政側の裁量で日程変更される可能性があるような時点の設定は適切さを欠くと同時に標準事務処理期間も不明確となるので再検討をお願いします。

なお、上記の表現が「30日前までに事前協議を了すること」との意味とすれば、標準処理期間が全く明示されないこととなり、行政指導の原則に照らし、極めて遺憾で、断固反対であります。

### 3 屋外広告物の取り扱いについて

#### (1) 表示等の制限について

近年、公的空間を民間が協働してエリアマネージメントしていく流れが強まる中で、広告収入は、地域活性化の活動のための貴重な財源確保の手段として最も有効なものと考えられております。従って、B I D的発想でエリアマネージメントを民間が行う特定の地区については、表示等の制限の運用について、こうした観点に十分配慮していただきたい。

#### (2) 景観形成指針における屋外広告物の基準について

現在、大規模建築物に相当する建築物について、建築物の窓面の内側から品格やアート性のある広告を掲出し、通りのアメニティの向上に寄与している例があります。従って、大規模建築物等景観形成指針図表3 - 2 ( 1 1 3 P ) の「建築物の窓面の内側から広告物及びこれに類するものを表示しない」との記述については、地域特性に対応した柔軟な運用が可能となるよう、表現の修正をお願いしたい。

壁面広告物は高さを3 m以下、長さを壁面幅の1/3以下としている( 1 1 4 P ) が、屋外広告物条例( 建物高さ1 0 0 mまでは、高さ3 m以下、1 0 0 m超は、高さ5 m以下。長さは、壁面幅の3/1 0以下。)との整合性を図っていただきたい。

「自家用広告物」の定義(例えば、ロゴマークやテナント名称も含まれるかどうか等)を明確にしていきたい。

以上