

## 大規模建築物等事前協議制度の運用について

景観に関する大規模建築物等事前協議に関し、平成27年4月から試行してきた①都市再生特別地区の計画部会への意見聴取と②事前協議の段階的な実施について、試行結果を踏まえ、平成31年度より本格施行する。

### 1 都市再生特別地区の大規模建築物等事前協議における景観審議会の意見聴取

事前協議対象のうち、都市再生特別地区の事前協議について、事業者の優れたデザイン力を積極的にいかした良質な建築デザインを創出し、周辺開発にも効果を波及させ、都市再生緊急整備地域内の魅力ある景観形成を牽引していくため、東京都景観条例第21条第2項に基づき、東京都景観審議会（計画部会）の意見を求める。

都市再生特別地区の事前協議の視点や協議結果の公表など、協議の基本的考え方や手順などを示す事前協議の取扱要綱（別紙1）を策定することにより、協議の円滑かつ適切な運用を図るものとする。

### 2 大規模建築物等事前協議の段階的な実施

都市開発諸制度等の事前協議において、都市計画決定前など、ファサードの具体的な素材・色彩など計画のディテールについて具体化できない場合は、事業の進捗状況に応じて、段階的な協議の実施を可能とする。

段階的な協議を適用する場合は、事業者が、詳細な内容を協議する時期をスケジュール表等に明示し、事前協議書に添付するものとする。段階的な事前協議を行う場合であっても、建築物の高さなど都市計画の決定事項や許認可の要件に関わる事項については、都市計画提案や許認可申請の前に事前協議を終えるものとする。

また、詳細協議は、設計の進捗等に応じて適切な時期に行うとともに、当初の景観形成の考え方にに基づき、計画をどう深度化したか説明する資料を添付する。

（別紙2 段階的な協議の提出書類）

# 都市再生特別地区を活用した大規模建築物等の建築等に係る 景観条例に基づく事前協議取扱要綱

制定 平成 31 年 3 月 日

## 第 1 目的

この要綱は、都市再生特別地区制度を活用して計画される大規模建築物等の建築等に係る東京都景観条例（平成 18 年東京都条例第 136 号。以下「景観条例」という。）に基づく事前協議（以下「事前協議」という。）について、必要な事項を定めることにより、事前協議の円滑かつ適切な運用を図り、もって東京の魅力と国際競争力を高める都市再生に寄与する良好な景観形成を推進することを目的とする。

## 第 2 適用対象

都市再生特別地区制度を活用して計画される大規模建築物等の建築等（関連公共施設の整備を含む。）とする。

## 第 3 基本的考え方

- 「東京都における都市再生特別地区の運用について」（平成 14 年 12 月 24 日制定、平成 30 年 2 月 6 日改正）を踏まえ、事業者の創意工夫を生かした優良なプロジェクトの実現を図るという都市再生特別地区制度の趣旨を尊重して、事前協議を行う。
- 事前協議では、プロジェクトの都市再生における位置付けや役割を踏まえ、計画案が都市再生緊急整備地域内の魅力ある景観形成をけん引する良質なデザインと認められるかという観点から、以下の視点に基づき協議する。

### 事前協議の視点

良質なデザイン	周辺景観との調和を図りつつ、建築物等の形態・意匠、色彩、素材などから質の高いデザインを生み出し、世界に誇れる首都の顔づくりに貢献する都市空間を創出していること。
地域の個性	自然、歴史、文化等の地域の個性や特色を生かし、風格、潤い、にぎわいのある街並みなど、東京ならではの魅力ある景観を形成していること。
周辺景観への波及	個々の計画における景観への配慮はもとより、周辺景観の質の向上に先導的な役割を果たし、計画地周辺を含めた良好な景観の形成に寄与していること。

- 事前協議に当たっては、東京都景観計画（平成 19 年 4 月制定、平成 30 年 8 月改定）に定める景観形成に関する方針等や景観形成基準に対する適合性及び妥当性についても協議する。
- 事前協議に当たっては、景観条例第 21 条第 2 項及び東京都景観審議会運営要綱（平成 10 年 3 月 26 日制定、平成 28 年 3 月 30 日改正）第 15 条第

2項に基づき、計画部会に意見を求め、プロジェクトの事業性に配慮しつつ、都市としての価値を高める質の高い計画を誘導する。

- 都市計画決定前の事前協議において、ファサードの具体的な素材・色彩など計画の詳細について具体化できない場合は、設計の進捗状況に応じて、都市計画決定後も継続して協議を行うなど段階的な事前協議の実施を可能とする。

#### 第4 協議の手順（参考図表1参照）

##### 【事前相談】

- 東京都（以下「都」という。）が、事業者等から事前協議前の相談（以下「事前相談」という。）を受ける場合、景観所管部署と都市再生特別地区所管部署その他の関係部署は、事前調整十分にを行う。
- 都は、事業者等からの事前相談に対応するに当たり、必要に応じて、関係区へ情報提供を行う。
- 事業者等は、都と事前協議書の提出に向けた協議・調整を行った上で、事前協議用の説明資料を都に提出する。

##### 【説明資料】

###### ○当該計画の景観形成に関する資料

都市再生やまちづくりに関する上位計画、周辺の建物、自然環境、歴史資源等との関係性など地域特性を踏まえ、遠景・中景・近景について景観形成のコンセプトを立て、それを計画に具体的にどう表現したか（建築物の配置、高さ・規模、形態・意匠、色彩、素材、夜間照明等）を説明する資料を添付する。

遠景：建築物群により構成されるスカイライン、立体的なまとまりの形状

中景：周辺の街並みとの調和、周辺のオープンスペース・緑地等のつながり

近景：建物単位ファサード、公共的空間などのデザイン

###### ○上記の根拠となる図面等の資料

- 当該計画の敷地の位置及び当該敷地の周辺状況（周辺建築物の高さ等）を表示する図面（1/2500以上）
- 当該計画の敷地及び周辺の状況を示す写真
- 当該敷地内における計画案件の位置を表示する図面（1/100以上）
- 景観シミュレーション（遠景・中景・近景それぞれの主要な眺望点からの見え方を検討し、景観形成のコンセプトへの合致や基準への適合を確認。必要に応じて、異なる計画案の比較検討を行う。）
- パース、模型等（完成した場合の見え方）

上記に掲げるもののほか、良質な建築デザインの内容を表す資料で都が必要と認めるもの

#### 【事前協議】

- 都は、事前協議において、景観形成に関する方針等や景観形成基準、第3に記載した事前協議の視点を踏まえた景観形成の考え方とデザインに関する説明を事業者等に求める。
- 事業者等は、前記の根拠となる図面や模型等の資料を活用し、都に説明する。
- 都は、事業者等による事業の進捗等に応じて、適切な時期に計画部会に意見を求めるものとする。
- 事業者等は、計画部会の求めに応じ、計画部会に出席し、説明する。
- 計画部会から意見が示された場合、都は、当該意見を踏まえ、都としての見解を取りまとめ、事業者等へ提示する。
- 事業者等は、都の見解に対する対応策を検討し、都に報告する。
- この報告を踏まえ、都と事業者等は、更に事前協議を進める。計画部会に再度意見を求める場合は、前回の計画部会の意見を踏まえて計画をどう深度化したかなどについて、事業者等から計画部会に説明するものとする。
- 段階的な事前協議を行う場合は、事前協議書に参考図表2に示す書類を添付することを原則とする。また、詳細な内容を協議する時期を、事業者等がスケジュール表などに明示するものとする。
- 段階的な事前協議を行う場合であっても、建築物の高さなど都市計画において決定する事項に関わる内容については、都市計画の提案前に協議を終えるものとする。

#### 【協議結果の公表】

- 協議の透明性、公平性及び公正性を確保するため、計画部会の意見及び事業者等と都との協議結果については、事前協議の終了後（段階的な事前協議の場合にあっては、それぞれの段階の事前協議の終了後）、都が適切な時期に公表する。

#### 【公表資料】

- 計画概要
- 計画部会意見
- 計画部会の意見を踏まえた都の見解とそれに対する対応（従前従後を比較させた図面等を含む。）

## 第5 協議の迅速化

#### 【行政手続の迅速化】

- 景観所管部署は、都市再生特別地区所管部署その他の関係部署や関係区とも連携しながら、プロジェクトの構想段階など可能な限り早期の段階で事前相談を受けるなど、事業の実施に向けた行政手続全体の迅速化を図ることとする。

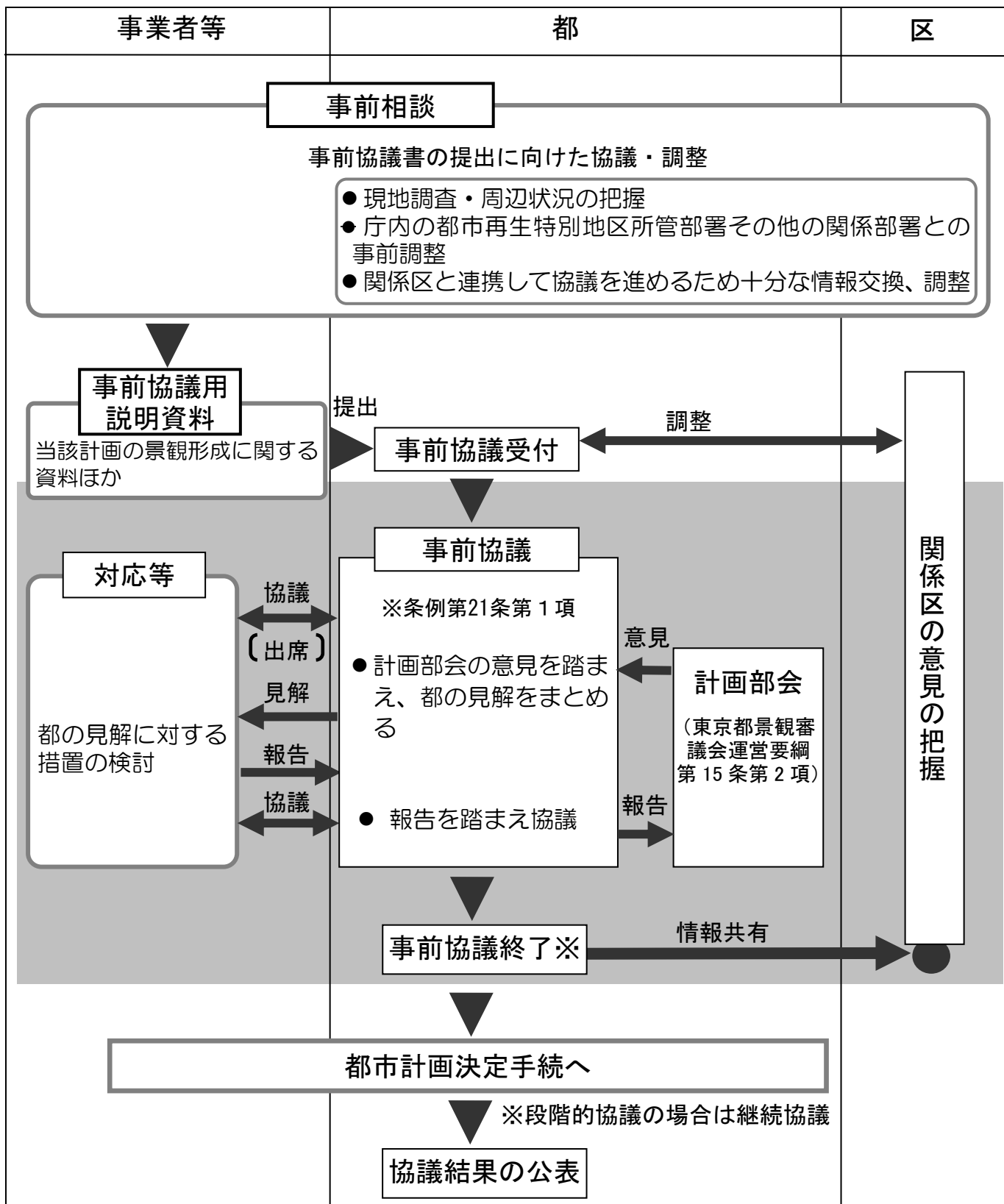
**【意見聴取の回数】**

- 都が計画部会に意見を求める回数は、計画案件の内容により異なることとなるが、都は、協議の迅速化の観点から、極力少なくするよう努めることとする。

**第6 運用に関する今後の取扱いについて**

本要綱の施行後、事前協議制度の運用状況等を踏まえ、本要綱について必要な見直しを行うものとする。

参考図表1 手続の流れ



参考図表2 段階的な協議を行う場合の提出書類		(詳細は、個別の調整によることとする。)		
項目	都市計画提案前	提出書類 (都市計画提案レベル)	都市計画決定後	提出書類 (実施設計レベル)
開発概要		都市計画提案内容等の概略		
上位計画		上位計画の抜粋		
計画地の特性		地形図、文獻資料の抜粋等		
		周辺調査分析(現況・将来計画)		
景観コンセプト	遠景	スカイライン、ボリューム配置 高層部のデザイン※	景観コンセプトを計画にどうデザインしていくかを説明する資料(素材・色彩の方針を含む。)配置図、パース等	コンセプトに対応したパース等
	中景	周辺の街並みとの調和、高さ、壁面位置、中低層部のデザイン(通りごと)※		
	近景	オープンスペース、みどりの連続性、歩行者ネットワーク		
		広場や歩道状空地等の公共的空間のデザイン		
		公共的空間に面する建物低層部のファサードの設え		
	夜間景観	外構照明、建物照明、屋外広告物		設置位置、形状、規模、色彩、意匠、照明が分かる資料
	その他	歩行者デッキ、地下の歩行者空間		
	屋外広告物			
	主要な視点場からの見え方検証(景観シミュレーション)			既存の街並み写真に完成予想図を組み入れたもの。建物等が確認される場合は、景観の配慮事項を記載
計画概要		案内図		
		現況図(位置図)		
		計画概要(建築物等の諸元)		計画概要
		スケジュール表 段階的協議を適用する場合は、スケジュールに今後の詳細協議の時期と内容を明記		スケジュール表
		配置図		配置図
		平面図(ゾーニング程度)		平面図
		立面図(着色)		立面図(着色：マンセル値、素材)
		断面図		断面図
		緑化計画図・外構図(ゾーニング程度)		緑化計画図・外構図
		※素材・色彩の方針(例：暖色系で高明度・低彩度、石材を使用)		
				付属資料
				重点協議資料