

## 第3章 都市づくりと連携した景観施策の展開

特定街区や総合設計など、都市開発諸制度を適用する建築物は、大規模で周辺の景観に与える影響が大きい。このため、事業化に合わせて、統一感のある街区の形成、歴史的建造物の保存や再生、公開空地や緑地の整備など、良好な景観形成に資するよう、計画を適切に誘導する必要がある。

これまでの景観条例に基づく届出制度では、事業者は、都市開発諸制度を適用する建築物を含め、事業着手の30日前に計画を届け出ることになっている。しかし、これらの建築物については、届出が行われる時点では、既に都市計画手続等において、建築物の高さや壁面の位置、公開空地の形状等が定められている。届出時の協議により、建築物の形態やデザインの変更を行うことは、事実上困難である。

このため、都市開発諸制度を適用する建築計画等を対象に、事前協議制度を導入し、事業の企画・提案などの段階から事業者と景観に関する協議を行うこととする。この結果を反映して都市計画等を定め、良好な景観の形成を進めていく。

### 第1 都市開発諸制度などの活用

#### 1 大規模建築物等の建築等に係る事前協議制度

##### ① 目的

一般的な形態規制等を緩和して計画される大規模建築物等について、計画の早い段階から景観形成の方針等を示し、景観を含めて、協議や手続を迅速に行うことにより、街並みと調和した質の高い計画へ誘導を図る。

##### ② 事前協議の対象

事前協議が必要なものは、次に掲げる制度を活用して建築又は計画される建築物等とする。

- ・ 都市計画法第8条第1項第3号の高度利用地区
- ・ 都市計画法第8条第1項第4号の特定街区
- ・ 都市計画法第8条第1項第4号の2の都市再生特別地区
- ・ 都市計画法第12条第1項第4号の市街地再開発事業
- ・ 都市計画法第12条の5第3項の再開発等促進区を定める地区計画（以下「再開発等促進区」という。）
- ・ 建築基準法第59条の2の総合設計<sup>※1</sup>（都が許可する建築物に限る。ただし、区市等が所管する建築物についても、当該区市と協議の上、都の景観計画との整合が図られるように努める。）

<sup>※1</sup> 対象となる総合設計：建築基準法第59条の2第1項に規定する敷地内に広い空地を有する建築物の容積率等の特例、同法第86条第3項及び第4項に規定する一の敷地とみなすこと等による制限の緩和又は同法第86条の2第2項及び第3項に規定する公告認定対象区域内における一敷地内認定建築物以外の建築物の位置及び構造の認定等

- ・ 都市計画法第8条第1項第2号の3の特例容積率適用地区
- ・ マンションの建替え等の円滑化に関する法律（以下「マンション建替法」という。）第105条第1項の容積率許可（都が許可する建築物に限る。ただし、区市等が所管する建築物についても、当該区市と協議の上、都の景観計画との整合が図られるように努める。）

また、上記以外に景観基本軸や景観形成特別地区内などで良好な景観を形成する上で、知事が必要と認める事業（例えば、景観基本軸や景観形成特別地区内で行われるPFI法<sup>※1</sup>に基づく事業及びPFI的手法に基づく事業<sup>※2</sup>や鉄道駅構内等開発計画<sup>※3</sup>など）についても、事前協議の対象とし、良好な景観の形成に努める。

### ③ 事前協議の主体と時期

事前協議の主体と時期については、以下のとおりとする。

図表 3-1 事前協議の主体と協議の時期

事前協議の対象手法等	協議の主体	協議の時期
市街地再開発事業及び高度利用地区	事業を行おうとする者（事業者又は区市）	・ 再開発課連絡調整会議 <sup>※4</sup> の30日前まで
特定街区	事業者	・ 東京都特定街区運用基準 <sup>※5</sup> に基づく申出書提出の30日前まで
都市再生特別地区	都市再生事業を行おうとする者（事業者）	・ 都市再生特別措置法第37条に基づく都市計画提案の30日前まで
再開発等促進区	事業者	・ 東京都再開発等促進区を定める地区計画運用基準 <sup>※6</sup> に基づく企画提案書提出の30日前まで
総合設計	事業者	・ 許可申請の30日前まで
特例容積率適用地区	事業者	・ 特例容積率の限度の指定の申請の30日前まで
PFI法に基づく事業	当該事業を活用する行	・ 業務要求水準書（案）を策

※1 PFI法：「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」のこと。

※2 PFI的手法に基づく事業：PFI法による手続に基づかないが、PFI方式（公共施設の整備に当たって、設計・建設・運営までを一括して民間部門に預けることによって、民間の知恵を生かした効率的な施設整備と質の高い公共サービスの提供を図ろうとする手法のこと。）によって整備する事業のこと。

※3 鉄道駅構内等開発計画：鉄道駅構内等開発計画に関する指導基準（平成2年4月東京都都市計画局決定）に基づく、鉄道駅構内等における開発のこと。

※4 再開発課連絡調整会議：市街地再開発事業の円滑な推進を図ることを目的として、都市計画の決定の手続に当たり、関係部署が協議、調整する調整会のこと。東京都都市整備局内に設置

※5 東京都特定街区運用基準：昭和59年9月東京都都市計画局決定

※6 東京都再開発等促進区を定める地区計画運用基準：平成8年7月東京都都市計画局決定

PFI的手法に基づく事業 (景観基本軸及び景観形成特別 地区内に限る)	政	定する前まで
鉄道駅構内等開発計画	事業者	・ 鉄道駅構内等開発計画に関 する指導基準に基づく検討 委員会の30日前まで
マンション建替法の規定に よる容積率許可	事業者	・ 許可申請の30日前まで

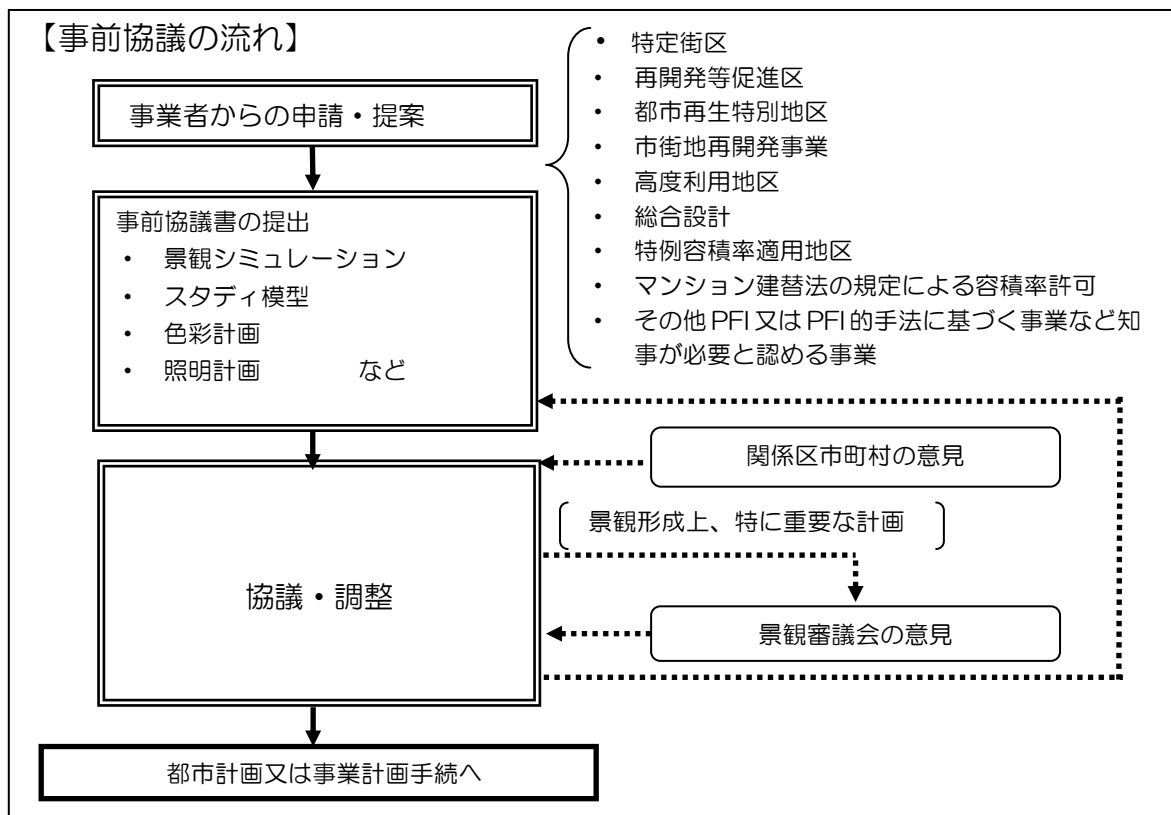
#### ④ 協議方法

図表 3-2 に示す手順を経た上で、都市計画決定、事業計画決定等の手順に入ることとする。

なお、大規模建築物等の建築等に係る事前協議が終了している計画については、景観法に基づく景観計画区域内における届出の添付図書等の簡素化を図ることができる。

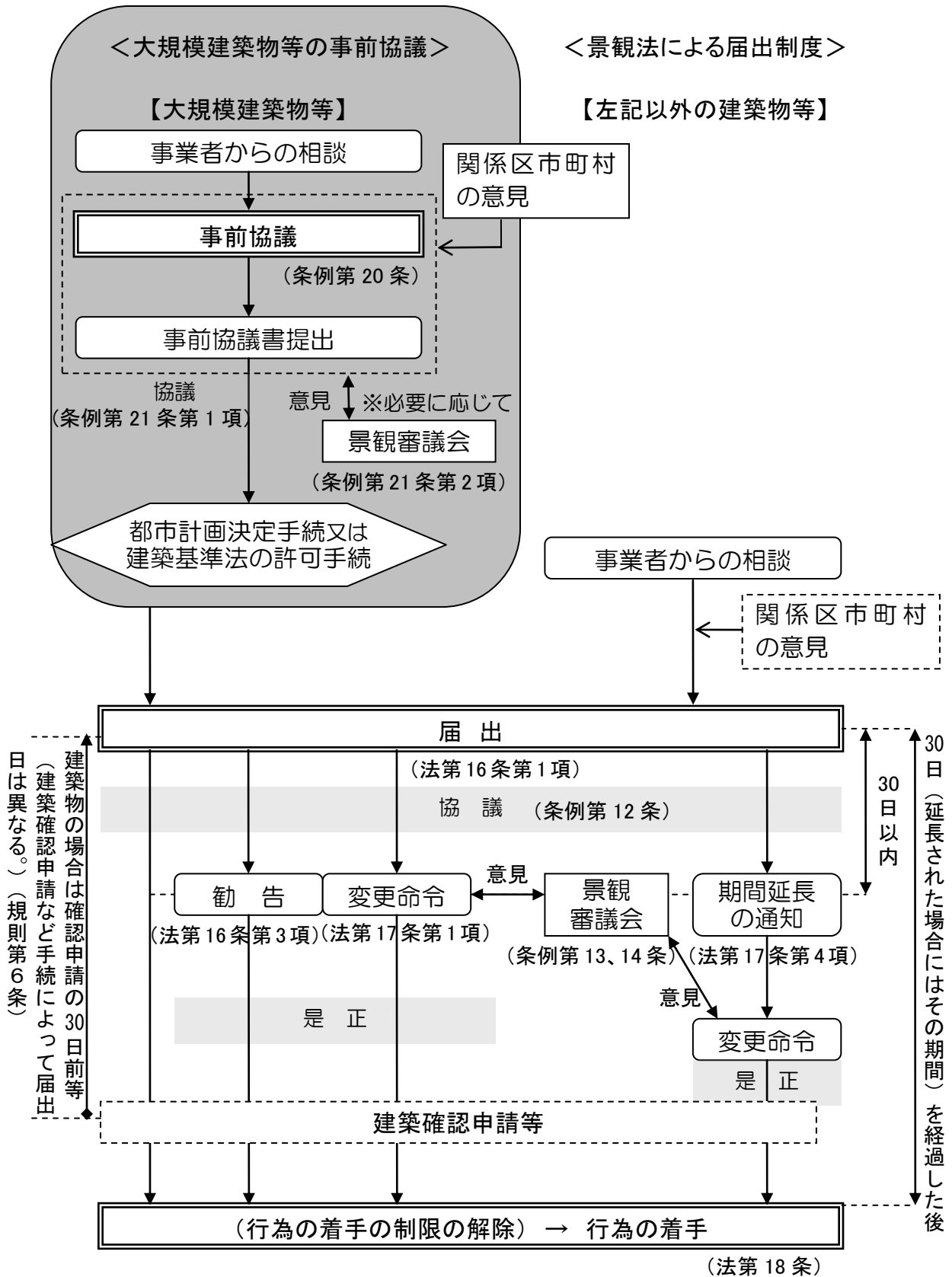
また、「大手町・丸の内・有楽町地区」において、上記の都市開発手法を活用する場合は、個別建替検討会<sup>※1</sup>の30日前までに事前協議を行う。

図表 3-2 大規模建築物等の建築等に係る事前協議制度



※1 個別建替検討会：大手町・丸の内・有楽町地区における個々の開発計画に関し、まちづくりガイドラインとの整合や地域への貢献等について、指導・誘導を行うことを目的とした検討会のこと。東京都都市整備局内に設置

(参考) 事前協議制度と景観法による届出制度の関係



注) 法：景観法    条例：東京都景観条例    規則：東京都景観条例施行規則