

(5) 地域の個性を生かした景観誘導

① 目的

大規模建築物等が複数計画される区域では、それらの計画を一体的に捉えて景観誘導を図ることにより、より良好な景観の形成が可能となる場合がある。

このため、大規模建築物等が複数計画される区域において一体的に景観形成を図るための指針（以下「特定区域景観形成指針」という。）を定め、この指針に基づき事前協議を行うことにより、地域の個性を生かした景観を誘導することを目的とする。

② 特定区域景観形成指針案の策定主体及び要件

大規模建築物等が複数計画される区域で建築等を行おうとする事業者（以下「事業者」という。）と地元自治体が協議し、特定区域景観形成指針案を策定する。

策定に当たっては、以下の要件を満たすものとする。

- ・大規模建築物等の建築等を行おうとする事業者の全員の合意を得るとともに、特定区域景観形成指針案を適用しようとする区域内の地権者に十分な理解を得る努力がなされていること。
- ・地元からの意見を聴取し、意見の反映に努めること。

③ 特定区域景観形成指針案の策定項目

特定区域景観形成指針案には、以下の項目を定める。

1) 適用区域

大規模建築物等が複数計画される区域において、それらの計画の敷地及びそれに隣接する道路等を含む一団の土地で、地域の個性を生かして景観形成を図ることが望ましい区域とする。

2) 景観形成の方針

適用区域において、将来目指すべき景観を形成していくための方針であり、適用区域周辺の景観との調和に十分配慮したものであるとともに、東京都景観計画の理念と整合したものとする。

3) 景観形成基準

景観形成の方針を踏まえ、適用区域において、当該区域内の建築物に係る配置、形態・意匠、屋外広告物等の項目について、地域の個性を生かした良好な景観の形成を図るために必要な基準とする。

4) 運用体制

適用区域内の大規模建築物等の建築等に係る建築計画が、当該景観形成基準に適合するよう、地元自治体と景観形成に関する調整の仕組みを講じるなど、良好な景観形成の実現に向けて適切に誘導できる体制とする。

④ 特定区域景観形成指針案の認定

1) 協議・提案

東京都景観条例第7条第2項により、地元自治体は、都に特定区域景観形成指針案を提案し、協議を求める。

2) 認定

都は、提案を受けた特定区域景観形成指針案について、以下の点を満たしているか否かを審査し、当該提案内容が当該区域の個性を生かした景観を創出するものとして適切と判断した場合は、都の特定区域景観形成指針として認定する。

- ・大規模建築物等の建築等を行おうとする事業者の全員の合意が得られているとともに、特定区域景観形成指針案の適用区域内の地権者に対して、十分な理解を得る努力がなされていること。
- ・地元からの意見に対する十分な配慮
- ・東京都景観計画の理念との整合性
- ・景観形成の方針、景観形成基準及び運用体制の妥当性

3) 「事前協議の取扱要綱」の策定

都は、特定区域景観形成指針案を認定する際に、事前協議における詳細な取扱いを定めた事前協議の取扱要綱を策定する。

なお、事前協議における景観審議会の意見聴取の有無については、当該取扱要綱で規定するものとする。

4) 景観審議会の意見聴取

特定区域景観形成指針案の認定及び事前協議の取扱要綱の策定に当たり、東京都景観審議会の意見を聴取するものとする。

⑤ 特定区域景観形成指針の変更

特定区域景観形成指針を変更する場合は、上記②から④までを準用するものとする。

⑥ 特定区域景観形成指針に基づく事前協議

特定区域景観形成指針の適用区域内の大規模建築物等の建築計画について、当該景観形成指針に基づき、複数の計画を一体的に捉えて、良好な景観の形成を誘導する。

<特定区域景観形成指針に基づく景観誘導の流れ>

