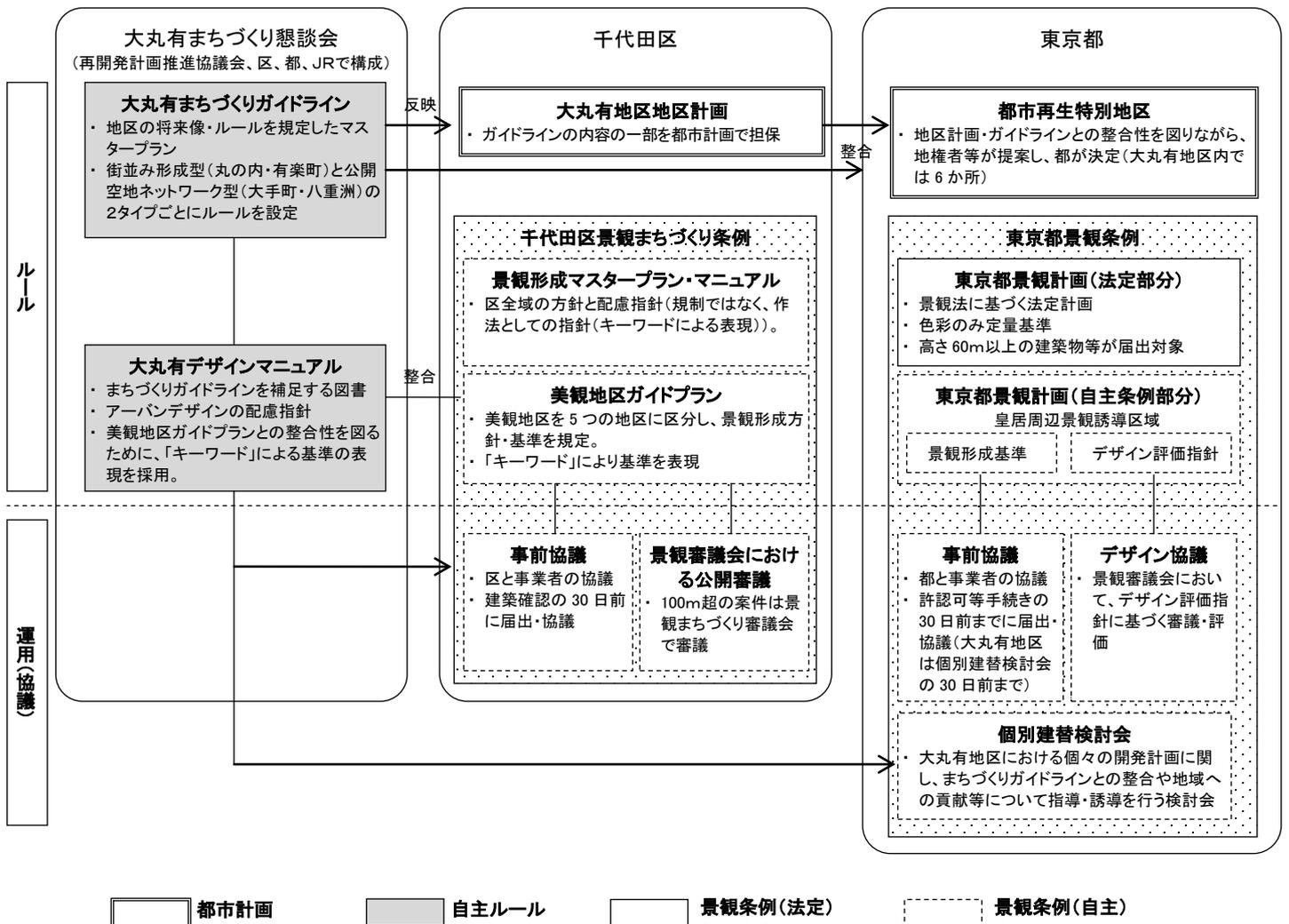


## 大丸有地区における都心景観の再構築

大丸有における景観形成のルールは、(1) 地元地権者が中心となって策定した「大手町・丸の内・有楽町地区まちづくりガイドライン」(自主ルール)、(2) 千代田区が策定した地区計画(都市計画)、(3) 千代田区と東京都がそれぞれ運用している景観条例に基づくルールの3つに大別できる。

策定・運用主体		行政	
		千代田区	東京都
ルールの種類	都市計画 (法的拘束力強)	大丸有協議会	特定街区、都市再生特別地区等(これらの制度を活用して歴史的建築物の保全・復元も実施)
	条例 (法的拘束力弱)	—	千代田区景観まちづくり条例
	自主ルール (法的拘束力なし)	—	東京都景観条例に基づく皇居周辺地域の景観誘導※

※皇居周辺地域の景観誘導は、景観法に基づく規制ではなく、あくまでも自主条例に基づくものである。



## □大丸有地区の特徴

大丸有地区の特徴は、地元地権者が策定した地域ルールである「まちづくりガイドライン」と「デザインマニュアル」をベースとして、その内容の一部を地区計画や都市再生特別地区として法定化する一方で、千代田区と東京都がそれぞれ運用している景観条例と連携しながら景観誘導を行っている点にある。

2000年に大手町・丸の内・有楽町地区まちづくり懇談会により策定されたまちづくりガイドラインは、地区全体のまちづくりの方向性とルールを定めた総合的なマスタープランである。景観に関する部分を見ると、遠景と中景・近景スカイラインのあり方のほか、丸の内周辺を31mの低層部と高層部で構成される街並み形成型、大手町周辺を公開空地のネットワークで形成される「公開空地ネットワーク型」に分けて、それぞれの具体的なルールを定めている。デザインマニュアルは、ガイドラインの補足的な資料であり、アーバンデザインの観点から個別計画の誘導に際しての具体的な指針を示している。

ガイドラインの内容のうち、壁面後退距離や31mの表情線といった内容は大手町・丸の内・有楽町地区地区計画に反映することで法的に担保しているほか、特定街区や都市再生特別地区といった容積割増の制度を活用しながら、地区内の歴史的建造物の保全や復元を行っている点も特徴である。

一方、千代田区と東京都はそれぞれ独自に制定した景観条例に基づいて景観誘導を行っている。

千代田区では、自主条例（景観法に基づく条例ではない）により事前協議をベースとした景観誘導を実施している。美観地区ガイドプランにおいて、大丸有地区における詳細なルールが規定されているが、その内容は定性的なものであるため、区と事業者との事前協議での調整が重要な役割を担っている。

東京都は、景観法に基づく景観計画を策定し、主に色彩基準のチェックが行われているが、総合設計制度や特定街区等の許認可関連の制度を活用した大規模建築物に対しては、許認可手続きに先立って景観に関する事前協議を義務付けている（ただし、この事前協議は景観法に基づく手続きではない）。大丸有地区を含む皇居周辺は景観誘導区域に指定され、独自に設けられた基準に基づき事前協議が行われるほか、第三者機関である景観審議会によって、主に遠景・中景の観点からデザイン評価が実施されている。

千代田区と東京都の事前協議では、まちづくりガイドラインやデザインマニュアルも活用されており、地域ルールが景観行政に組み込まれているわけである。

大丸有地区では、地元主導で作成されたビジョン・ルールをベースに、行政（都市計画や景観条例）と連携を図りながら、地域ルールの実現を目指していることがわかる。つまり、ルールは地元と行政が連携・役割分担しながら策定し、その運用は行政の手続き（景観条例に基づく事前協議）で担保するという形が採られている。

地元と行政の連携により都心景観の再構築が進められてきた理由としては、まず地元の大地主でもある三菱地所が、明治以降の大丸有地区の街づくりの中心的役割を担ってきたことに加えて、地元地権者や行政との調整役として行ってきたことが挙げられる。その一方、大丸有地区をはじめとする皇居周辺は首都東京の顔でもあるため、1933年の美観地区指定をはじめ、千代田区や東京都が積極的に景観誘導を

行ってきた場所でもある。地元を束ねる企業の存在と地元の取り組みをサポートする行政がうまく連携した事例と言えるだろう。

## □大丸有地区の課題

### ①地元ルールと区のプランとの関係

地元ルールであるまちづくりガイドラインとデザインマニュアルは、千代田区や東京都の景観条例に基づく事前協議において活用されているが、あくまでも任意のルールであり、区が正式に位置付けたものではない。

現在、千代田区は景観法に基づく景観行政団体を目指しているとのことであるが、景観行政団体になり、法に基づく景観計画を策定した際に、デザインガイドラインとデザインマニュアルをどのように位置付けるのかについて検討する必要があるだろう。

### ②千代田区と東京都の二重手続きの問題

現在、千代田区は景観まちづくり条例（地方自治法に基づく自主条例）による事前協議、東京都は皇居周辺の景観誘導区域における事前協議・デザイン評価（景観法に基づく手続きではない）をそれぞれ行っている。（後者は、総合設計等の東京都の許認可を要する建築行為（都市開発諸制度の活用案件）

つまり、都市開発諸制度を活用する案件は、千代田区と東京都の事前協議の両方が義務付けられることになる。

現時点では、区と都が同じような協議を行っており、事業者からすると二重の手続きと受け取られかねない状況になっている。

東京都の立場から見ると、都の許認可手続きに関わる案件や広域的な影響を及ぼす建築行為については、都が主体的に事前協議を行うべきということなのであろう。一方、千代田区の立場からすれば、これまで10年以上の事前協議の実績があると同時に、「景観行政は、基本的には、基礎的自治体である市町村が中心的な役割を担うことが望まし」とする景観法の趣旨を鑑みると、東京都の許認可案件であっても、地元の状況を熟知した基礎自治体が主体的に協議を行うべきということになる。

いずれにしても、今後、千代田区が景観行政団体になり、景観法に基づく景観計画を策定することになった場合は、千代田区と東京都の役割分担や棲み分けを明確にしておく必要があるだろう。

### ③事前協議の時期

千代田区の条例に基づく事前協議や景観審議会での審議の段階では、計画の大枠が固まっているために、実質的な変更を求めることが難しい。現在の区の前協議の時期は明示されておらず、実効的な協議を行うには、各種許認可手続きとの関係も踏まえながら、早期段階での事前協議が必要になると思われる。