

## 景観法の最新事情とマンション事業 —新たな事業環境の始まり—

株式会社長谷工総合研究所（東京都港区、山本 理所長）では、表題のレポートをまとめました。  
レポートの全文は、4月25日発行の「C R I」2005年5月号に掲載いたします。

景観に関する初めての法律として昨年12月に施行された景観法は、景観形成の新技术として期待される一方、推進が地方自治体に委ねられるため、動向の情報は必ずしも多くない。マンション事業に影響をもたらす可能性のある都市圏に属する自治体の取り組みや施行方針などを調べ、今後のマンション事業への影響を考察した。

### 自治体ごとに異なるルール (都市圏)市区町村は意欲的だが時間をかける方針

▼景観法は、地方自治体が地域の特性にあわせルールを定めていく法律であり、自治体ごとの方針や姿勢こそが今後を左右する。自治体の意向や取り組み状況を確認するため、首都圏・近畿圏で景観行政が特徴的と思われる4都府県および8市区町村の担当部局に、現在の状況をうかがった。

▼いずれの自治体も法活用を検討しているが、施策として実行するまでに一定の時間をかけることを回答しており、現時点で具体的な施策は確定していない。ただし、広域自治体である都府県の全てが、自らよりは市区町村の業務と考えていることから、今後、基礎的自治体ごとの小さい単位で景観行政が展開されることは間違いない。現時点で特徴的な動きを回答した2自治体を詳しく見てみる。

### 既に条例の実績 (川崎市) 条例行政のメニューの一つに取り込んでいく

▼川崎市は、都市景観条例（1994）以来10年の景観行政実績があり、景観法の手法に類似した仕組みができあがっている。景観法の施行を行政ツールを増やす要素ととらえ、既存の条例行政に、景観法による担保性などを「取り込んでいく」組立てを想定している。地域の特性や誘導の対象により使い分ける考えだ。既に安定した仕組みがあるため、導入には調整のための時間を見込んでいる。

▼自主施策の実績を継承するため、誘導の水準は大きくは変わらないようだ。地域特性として集合化が必要な場合もあり、経済行動を全否定できないことから、マンションに対しても急な抑制は想定されていない。

### より適切な誘導ツール (江戸川区) スポット施策として景観地区を地元の合意で

▼江戸川区では、スポット的な活用が検討されている。整備が終了した親水公園の沿線で民間建設を適切に誘導し、公園を含む「厚みのあるアメニティ空間」を形成する構想だ。これまでも建物の絶対高さの制限や敷地規模の最低限度の指定など、都市計画を活用した誘導施策の実績があり、地区単位できめ細かい地区計画を策定するといったスポット施策も実施してきた。構想は、その手法として景観法を想定するものだ。

▼誘導手法には景観地区の適用が考えられているが、新年度に地元との意見交換などに着手する段階であり、合意形成に時間をかける。結果として景観地区の指定に至った場合には、地区内の建築は、高さや壁面線、色彩などの強制力をもった規制が課せられ、マンション事業も影響を受けることになる。ただし、これまで地区計画による誘導実績でも、ルールは事業進出前に明示されるため、事業者とのトラブルは生じていない。

### 緩やかに、しかし広く普及 マンションの事業性に影響するケースも

▼建築物とりわけマンションを対象とした誘導規制について以下のように展望できる。

- ①景観法の活用を前向きに捉える自治体は多く、これに基づく誘導規制は広く普及定着する可能性がある。
- ②既存施策を継承するケースが多く一般的には緩い規制が予想される。ただし事業行程への影響はありうる。
- ③特定の範囲で、従来を超える水準での制限となる景観地区も予測される。歴史景観や観光資源など、特殊な立地がまず考えられるが、一般市街地でも低層系住環境の保全等に用いられることは考えられる。

▼このうち③は従来の事業性を大幅に変える要素であり、新たな事業環境をもたらす可能性がある。

### マイナス効果とは限らない 事業条件は明快になる／予想した形態なら地元軋轢も軽減

▼マンション事業は事業用地の取得から始まるが、景観地区での低い利用性は既知であり、その事業特性で地価が折り合う。指定以降に購入した土地であれば、事業条件と規制限界のズレは却って生じにくい。

▼景観地区の指定に伴い、周知のための手続きで地元居住者に建築物等の限界が認知される効果もある。合意の過程で許容限界が議論されるため、その想定範囲内の事業による軋轢はむしろ軽減されることになる。

### 関係者の課題 (行政) 将来像を総合的に判断する選択／(民間) 拘束に惑わされず冷静な理解

▼景観法行政は、事業者や住民の拘束もさることながら、自治体の意欲と能力が試される場になる。自治体ごとの独自の目標で住宅市街地の事業特性に差違が生ずると、民間の活力で景観を含めた総合的な環境を向上させられる可能性がある一方、使い方を誤れば、環境悪化どころか地域の活力も低下させかねない。

▼行政当事者には地域の将来像を総合的に判断する選択が求められる。事業者や住民の側も、冷静な理解と法にも明記された協力が求められる。