

会 議 名	第10回 港区景観審議会
開 催 日 時	平成27年1月23日(金曜日)午後6時から 午後7時50分まで
開 催 場 所	区役所9階研修室
委 員	(出席者) 齋藤 潮 会長 杉山 朗子 副会長 宮脇 勝 委員 倉田 直道 委員 川田 延子 委員 丸 純一 委員 (欠席者) 大倉 富美雄 委員 村木 美貴 委員 池邊 このみ 委員 小林 敏樹 委員
	(臨時委員：港区景観アドバイザー) 佐藤 尚巳 氏 古賀 誉章 氏
事 務 局	街づくり支援部長、特定事業担当部長、都市計画課長、開発指導課長、街づくり計画担当係長・係員、景観指導係長・係員
傍 聴 者	2名
会 議 次 第	1. 開会 2. 議題 (1) 審議事項 ①「寺社・歴史的建造物周辺」の基準の見直しについて ②「品川駅・新駅周辺景観形成特別地区」追加指定の検討について ③「港区建築物の高さのルールに関する基本的な方針」による「港区景観計画」への影響について (2) 報告事項 ・港区景観計画の改定スケジュールについて 3. その他 4. 閉会
配 付 資 料	[事前配付] 資料1 「寺社・歴史的建造物周辺」の基準の見直し 資料2 「品川駅・新駅周辺景観形成特別地区」追加指定の検討 資料3 「港区建築物の高さのルールに関する基本的な方針」による「港区景観計画」への影響 資料4 港区景観計画の改定スケジュール 参考資料1 現行計画における<寺社・歴史的建造物周辺>景観形成基準 (景観計画より抜粋、一部補足説明追加) 参考資料2 港区景観計画の全体構成(景観計画より抜粋) 参考資料3 景観形成特別地区の位置づけについて 参考資料4 港区建築物の高さのルールに関する基本的な方針の概要 [席上配付] なし
会議の結果及び主要な発言	

<u>事務局</u>	<p>(1) 審議事項 ①「寺社・歴史的建造物周辺」の基準の見直しについて (説明)</p>
<u>会長</u>	<p>補足において様々なケースを想定しているが、実際の判断は担当者が行うのか。</p>
<u>事務局</u>	<p>これから詳細を検討していかなければならない。しかし、直接接する敷地に建つ建築物をすべて届出対象とすると過度な規制となる恐れもあるため、場合によっては但し書きを設ける必要があるということの意味している。</p>
<u>A委員</u>	<p>景観形成基準に「主要な眺望点からの見え方をシミュレーションし」とあるが、まず眺望点を設定する必要がある。そのうえで最も圧迫感が大きくなるような、肉眼で見える視野で正しく判断できるようシミュレーションを行う必要がある。そのための資料を出すよう、きちんと事業者に伝えなければならない。</p>
<u>会長</u>	<p>シミュレーションは事業者が行うのか。</p>
<u>事務局</u>	<p>シミュレーションは事業者が基本的に行い、区が確認後、適切なシミュレーションを行えるよう指導を行う必要もあるだろう。</p>
<u>会長</u>	<p>その場合担当で判断するのか、もしくは景観アドバイザーにも指示を仰ぐのか。</p>
<u>事務局</u>	<p>まずは区の担当者が届出対象の敷地を現地で確認する。必要であれば景観アドバイザーの方にも助言いただきながら、適切なシミュレーションを行えるようにしたい。</p>
<u>B委員</u>	<p>直接接する敷地に建つ建築物をすべて届出対象とするのは、意味があると思う。一方で、細街路を挟んで面している建築物は、実質接しているようでも届出対象外となる場合もあるのではないかと。できれば実際に改定を行う前に、歴史的建造物の周辺環境を検証する必要があるのではないかと。実際の状況を確認しなければ、せっかくルールを策定しても意味がなくなってしまうのではないかと。泉岳寺中門に隣接するマンションの場合は、敷地内に参道のようなものがありマンション計画が隣地となっている。他に歴史的建造物の参道があり、道路を挟んで歴史的建造物の正面に建つ建築等は、届出対象にならない場合も影響があるだろう。</p>
<u>会長</u>	<p>私も同感であり、現状を見た上で例外的なものも検証する必要があると考える。実際はどのように現地の調査を行うのか。</p>
<u>事務局</u>	<p>指摘はごもっともであり、現地を調査する必要はあると考えている。個々の歴史的建造物について、どこまでの範囲を対象とするか、実施時期は未定だが、今後盛り込んでいきたい。今回の改定案の考え方としては、泉岳寺中門隣接マンション計画の問題を踏まえ、まずは直接接する敷地など確実に影響を及ぼす最低限の範囲は届出対象とし、今回の景観計画改定に盛り込みたいと考えている。他の自治体で歴史的建造物周辺を届出対象とする事例があまりないため、届出対象範囲の設定は慎重に考えたい。道路を挟んだ敷地も届出対象に含めると、範囲が曖昧になってしまうため、明確に示せるよう今後も検討していきたい。</p>
<u>会長</u>	<p>まずは了承としたい。今後すみやかに対応していくということだが、手遅れにならないようにしてもらいたい。</p>

<u>C委員</u>	<p>港区の歴史的建造物が集まっているエリアは、斜面地に建築がある特徴的な景観が多い印象がある。これらの集合地としての考え方も入れてもらいたい。</p> <p>池上本門寺の参道は有名だが、敷地内ではなく道路扱いだと思われる。その参道沿いに違和感のある色彩の建物がみられる。景観計画策定前に建てられたと思うが、色彩等指導できればよかった。成田山も参道沿道では、お店の皆さんが熱心に景観に取り組んでいる。他の地域の事例も参考にしてもらいたい。</p>
事務局	<p>参道周辺の景観保全についても、今後検討していきたい。</p>
<u>Aアドバイザー</u>	<p>このルールが改定された場合、いつから有効となるか。</p>
事務局	<p>現在の予定ではあるが、平成27年度中に改定内容が適用となるよう進めていきたい。</p>
<u>A委員</u>	<p>参考資料1の歴史的建造物の中に東京タワーは入らないのか。</p>
事務局	<p>景観計画策定当時は、東京タワーは文化財に登録されていなかった。今回の改訂に伴い、計画策定後に登録・指定されたものについて追加していく。</p>
<u>A委員</u>	<p>東京タワーは高い建物なので影響範囲が広い。「歴史的建造物等の周辺100m以内の範囲」は歴史的建造物が小さい場合は有効だが、パリのドーム型教会などの建築については、景観に配慮する範囲を500mとしている。</p> <p>東京タワーの場合は、少なくとも芝公園全体からは見えるため、見える範囲をkm単位に設定し、事業者にはシミュレーションを行ってもらう必要があるのではないか。歴史的建造物の規模によらず100mとしているが、届出範囲については柔軟に対応してもらいたい。</p> <p>地形上高台にある建築も、広い範囲から見るができる。</p>
<u>B委員</u>	<p>今すぐの対応をというわけではないが、どこから見えるかということが大事であるため視点場をある程度設定することが必要だろう。</p> <p>次のステップだとは思いますが、ロンドン等海外の取り組み事例も参考に検討が必要だろう。</p>
<u>Bアドバイザー</u>	<p>港区外にある歴史的建造物についても配慮が必要であるため、リストアップが必要だろう。</p> <p>地盤面が高いものや、善福寺のように正面から見たときの背景に建つ高層ビルなど、周囲に建つ建築物の高さにも配慮が必要だろう。</p>
<u>D委員</u>	<p>泉岳寺中門に隣接するマンションが建築されると、泉岳寺周辺にどんな高さの建物が建ってももうしょうがないと思ってしまう。この制限を実際かけることによって、どれくらい効果があるのか疑問である。</p>
<u>E委員</u>	<p>景観形成基準の形態・意匠・色彩のなかで、屋根の形状や勾配を規制すると厳しい印象を受けるが、どのように指導するのか。</p>
会長	<p>屋根の形状など、異様な形が届出された場合にどう指導していくのか、ということか。</p>

<p><u>事務局</u></p> <p><u>会長</u></p>	<p>屋根の形状などは、規制をするのではなく配慮を求めていくことを意図している。</p> <p>理想的な形を定め、強制的に従うよう指導するわけではないということである。</p>
<p><u>事務局</u></p> <p><u>A委員</u></p> <p><u>事務局</u></p> <p><u>B委員</u></p> <p><u>会長</u></p> <p><u>Aアドバイザー</u></p> <p><u>Bアドバイザー</u></p> <p><u>事務局</u></p>	<p>②「品川駅・新駅周辺景観形成特別地区」追加指定の検討について (説明)</p> <p>品川駅前周辺は特にアーバンデザインとして、様々なデザイン検討をすべき港区の顔となる地区である。渋谷駅周辺では特区を用い建築物のデザインや土木建造物において指導を行っている。</p> <p>豊島区でも、池袋駅前で渋谷駅と同じレベルのものを目指そうと、景観地区の認定制度の適用を審議している状態である。</p> <p>品川駅周辺は新規開発であるため、世界水準のものをつくる機会ではないか。</p> <p>渋谷駅周辺は東京都景観条例に基づく特定区域景観形成指針を適用しており、池袋駅周辺で適用を目指す景観地区は景観法に基づいたものと認識している。</p> <p>まずは最低限の基準とし、今後地元の意向を踏まえどの程度取り組んでいくか検討していきたい。</p> <p>景観形成特別地区で誘導できる範囲は限られている。</p> <p>最近では都市デザインの観点から歩行者の目線でどういう空間が生み出されるかに関心が高まっている。高さも影響するが足元の景観にも焦点を当てて、歩きやすい街をつくるために低層階の用途誘導など、別途ガイドラインの策定なども望まれるのではないか。そうして初めて世界に誇れる環境整備も実現していかろう。</p> <p>事業者も景観上変なものには建築できないとわかっている。上っ面でなくいいものを景観アドバイザーとともに作ってもらいたい。</p> <p>大規模開発の案件は、アドバイザーのところに来た時点では手遅れのことが多い。どちらかというと景観より開発指導のほうが重要だろう。</p> <p>今回の対象区域(案)のほとんどがJRの敷地であるため、事業者と港区・東京都が専門家も含めて、道路をどうつくるか等都市の骨格の整備時点から、景観指導など協議していくことをぜひお願いしたい。</p> <p>そうしなければ、この地区に景観形成特別地区を定めても意味がないだろう。</p> <p>大きな事業者が集まってまちづくりを考えられる品川駅・新駅周辺のような地区は限られている。逆に小規模な建築が影響を与えることもある。駅前など小規模な建築が集まる区域を含めた方が良い。</p> <p>また、対象区域の範囲については、開発後、鉄道用地のまま残りかねない区域が含まれるため再考が必要だろう。</p> <p>建築物に対して適用すると書かれているが、鉄道施設や土木構造物についても届出が適用できるようにしてほしい。</p> <p>対象区域や土木構造物等も対象とするかどうかは検討していきたい。</p>

<u>C委員</u>	<p>景観計画策定時は、通りを骨格として考えていたが、品川駅・新駅は面的かつ新規開発であるため、色彩基準を通りの基準と同じとすると異質に見えてしまう。山手線新駅のイメージ図はよくわからないため、色彩基準をどう考えたらいいのかわからない。</p> <p>色彩基準は、例えば斜面緑地を大切にすることを考える際に、港区から事業者へ積極的な提案をするためにも使えるものである。色彩の範囲はこれでも結構であるが、新たな地区に対しふさわしい色等の要望が出せるような基準にするのはどうか。具体的にどうすべきかはわからない。</p>
<u>事務局</u>	<p>本日紹介した新駅のイメージ図は JR 東日本が公表しているものを載せた。どのような街ができるのかイメージできないまま議論するのは困難だろう。しかし、大規模開発が進んでいくため、区として何を言っていくかということ意見を頂戴しながら検討していきたい。</p> <p>景観計画に載せるイメージ図等については、もう少し検討させてもらいたい。</p>
<u>B委員</u>	<p>必ずこうしろということではないが、対象地域は大規模開発が起こるところを設定しがちだが、開発隣接地に景観の問題が発生しやすいため、優先整備地区と必ずしも一致させる必要はないだろう。</p> <p>景観の観点から言うと、現地を確認し隣接地での開発も見越して区域を設定したほうがよい。</p>
<u>事務局</u>	<p>今回は大規模開発が行われるところを対象区域（案）としているが、範囲も含め今後の検討課題としたい。</p>
<u>C委員</u>	<p>新たな建築物を建てる場合に屋上広告物を設置することがあるか。どちらかという壁面のデジタルサイネージの方が使われる可能性が高い。屋上広告物を設置しないとしてもいいのではないか。</p>
<u>B委員</u>	<p>他都市を見ても、新規の大規模開発建築物はほとんど屋上広告物をつけていない。</p>
<u>C委員</u>	<p>もし新規開発の建築物に屋外広告物が設置されたら、かなり景観的に阻害されるだろう。</p>
<u>会長</u>	<p>既存市街地で行ってきたルールを適用するのは、エリアを広げると効果があるが、新たな街の場合は別の広告物の基準の可能性を検討したほうが良いという意見だろう。</p>
<u>Aアドバイザー</u>	<p>東京の玄関口として位置づける固い意志があるのであれば、全体模型を作成しておいて開発計画（案）を順次はめ込んでいき、具体的な目に見えるものをもとに検討していく方が良いと考えるが、実施できないのだろうか。</p>
<u>事務局</u>	<p>模型などを作成すると確かにリアル感があるだろう。ただし、大規模な開発なので、事業者である JR と国・東京都・港区や周辺開発も踏まえ検討させてもらいたい。</p>
<u>A委員</u>	<p>模型を作成して評価の対象とし、公表等も考えたほうが良いのではないか。イギリスでは模型の提出は義務付けられていて、オープンスペースはパースではなく模型でないと評価できない。様々な専門家により評価していきたい。</p>
<u>会長</u>	<p>どこに模型を作らせてどこが評価するかは検討の余地がある。事業者は模型作成後に計画を勝手に変更することがあるため拘束力も必要だろう。</p>

事務局 B委員	<p>③「港区建築物の高さのルールに関する基本的な方針」による「港区景観計画」への影響について (説明)</p> <p>高さのルール策定により景観計画を変える必要がないというのはわかるが、高さの問題は景観に影響を与えるものであるが、景観面からはなかなかコントロールしきれない。絶対高さ制限を定めるのは景観面でも効果的だと思うが、運用する際にはうまく連動させる知恵も必要だろう。</p>
Aアドバイザー	絶対高さ制限を緩和したい事業者はどんな手法を使用すると緩和できるのか、具体的に伺いたい。
事務局	特例的な運用としては、分譲マンションの建て替えの際に総合設計制度を活用した場合や地区計画で建築物の高さを定める場合などがある。
Aアドバイザー	港区の5つの地区の中で「優良な居住環境を守る」などと記されていても、ある程度敷地が集まると絶対高さ制限を緩和しようとする事業者がでる可能性があるが、特例的な運用を用いると緩和は防げないということか。
事務局	絶対高さ制限を用いるのは西部エリアだが、白金一丁目地区などはすでに地区計画が定められ大規模開発が行われており、絶対高さ制限がかからない区域となっている。まちづくりのルールを定めたエリアに関しては、絶対高さ制限が適用されない。
事務局	絶対高さ制限の指定値よりも低く高さを設定する地区計画やその他地域のルール、景観地区などと合わせて考えてもらいたい。
Aアドバイザー	絶対高さ制限をかけたエリアの中でまとまった敷地がつくられ、事業者により高い建築物が建てられたときに、絶対高さ制限を定めているのに残念だとなることが起こりえるだろう。開発圧力が高い港区であるため、杞憂に終わると良いが、高さに対して無防備だと思う。
事務局	<p>共同化し大規模建築物を建築しようとする、周りにオープンスペースを確保することができる。</p> <p>港区は土地のポテンシャルが高く、容積率も高い。港区の土地柄で、どのように絶対高さ制限を行っていくかが難しい。強制的に建築物の高さを抑えるためには合意形成が必要であり、なかなか行政も動けない。</p>
B委員	<p>銀座地区では地区計画で建築物の高さを定めており一部地区以外は緩和を認めていない。開発中の松坂屋も高さが抑えられている。</p> <p>きめの細かい対応をし、即地的に考えていかなければならない。地元の民意を高めることも課題だと思う。</p>
会長	絶対高さ制限がかけられていない地域に接する建築物での配慮はどうするかも課題だろう。
Aアドバイザー	<p>適度な建築物の高さで街路の連続性・にぎわいが連なることが良いと考えており、超高層の開発が行われた際に、緑のオープンスペースで突然連続性が途切れることが景観上必ずしもいいとはいえない。</p> <p>既存の街並みとの調和や、スケール感を合わせることを誘導できる文言を付け加えられると良い。「高さ制限を緩和する場合は街並みと調和させる」という指導ができる条文があるとよい。</p>
会長	情報交換しながら、港区の景観をどうしていくかを考えていかなければならない。

<u>C委員</u>	<p>余談だが、港区は公開空地の大きい開発が多く、緑のエリアを横断するのにどこを歩いていいのかわからず大変な場合がある。 ところによっては山を乗り越えるようでヒールで歩くには大変な空地もある。 景観アドバイザーなどに協力を求め、足元の過ごしやすさや高さや広さの関係を議論してもらいたい。</p>
<u>B委員</u>	<p>ニューヨークでは既に過去の物となっている、公園の中にタワーが立つような開発手法が、日本では今でも行われている。 絶対高さ制限と景観を上手に組み合わせて、相互に補完しあうことが大事である。 建物の足元をどのように作るかが大事で、極端に言えば街の性質を変えているといわれている。 絶対高さ制限と景観のルールをどのように運用するかが問われている。 市街地環境の向上とは何を指しているのか、緑があれば環境が向上しているというのは考えが古い。容積率を得るために緑を作らせるのではなく、上手に誘導していくことが大事だろう。</p>
<u>会長</u>	<p>絶対高さ制限については、以前勉強会を行った。いい事例があればぜひともレクチャーしてもらいたい。</p>
<u>事務局</u> <u>会長</u>	<p>(2) 報告事項 ・港区景観計画の改定スケジュールについて (説明) 今日を含めて景観審議会を3回開催するということである。</p>
<u>事務局</u>	<p>3. その他 次回の港区景観審議会は4月頃を予定している。日程は改めて調整させてもらう。</p>
	<p>閉会</p>