

会 議 名	第9回 港区景観審議会
開 催 日 時	平成26年11月10日(月曜日)午前9時から 午前11時20分まで
開 催 場 所	区役所7階711会議室
委 員	(出席者) 齋藤 潮 会長、大倉 富美雄 委員、宮脇 勝 委員、 倉田 直道 委員、丸 純一 委員、川田 延子 委員 (欠席者) 杉山 朗子 副会長、村木 美貴 委員、池邊 このみ委員、小林 敏樹 委員、
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、建 築課長、街づくり計画担当係長、景観指導係長
傍 聴 者	なし
会 議 次 第	1 開会 2 議題 「寺社・歴史的建造物周辺」の基準の検討について ・現地視察 ・審議 3 閉会
配 付 資 料	[事前配付] なし  [席上配付] 資料1 マンションの建築計画概要と港区議会に提出された請 願の 趣旨 資料2 泉岳寺参道周辺図 資料3 「寺社・歴史的建造物周辺」の基準の検討 参考資料1 「寺社・歴史的建造物周辺」景観形成基準(港区景観計画抜 粋) 参考資料2 地域の身近な景観づくりの進め方(港区景観計画 抜粋) 参考資料3 第8回港区景観審議会議事要旨
会議の結果及び主要な発言	
会長	「寺社・歴史的建造物周辺」の基準の検討について 議題の趣旨は、マンション計画について直接どうするというわけではなく、今後 起こりうる問題に対して施策をどのように充実させていくかの意見交換を行う ことにある。念のため泉岳寺中門周辺で起ころうとしていることを現地で見学し ていただきたい。
事務局	(説明)  (現地視察)

事務局 会長	<p>(審議再開) (説明) 現地視察も含め、今後の景観施策について問題提起・ご意見を頂きたい。頂いた意見をもとに今後、区が具体的に検討するとのことである。</p>
委員	<p>今回検討することで、問題となっているマンション計画へ影響を及ぼすことまでは考えていないのか。</p>
事務局	<p>当該マンション計画は既に建築確認申請及び工事着工済みである。当該マンション計画そのものへの対応ではなく、平成 27 年度に予定している景観計画の改定にあたり、これから同様の問題が発生する可能性があるため、同様のケースがないよう検討したい。      請願書が議会で採択されたこととは別に、先週、マンション計画の建築確認処分に対する審査請求が出された。      現在のマンション計画に対して区が何かしようとするのは難しい。</p>
会長	<p>仮に当地区で地区計画など定まった場合は、本物件は既存不適格建築物になるのか。</p>
事務局	<p>地区計画が定まった場合、既存不適格建築物となり建替え時の適合が必要となる。</p>
委員	<p>建築のデザインは決定しているのではないかと思うが、近隣の住民からはどのような反応か。</p>
事務局	<p>住民からは、事業者からの工事に関する話し合いが足りない、正式な話し合いの場を設けられていないと言われている。今後の展開として、建築の細かな仕様についての配慮に関する交渉は可能かと思うが、事業者と住民の両者が話し合いのテーブルにつける状態になっていない。</p>
事務局	<p>地域の方々の要望は、建物高さを低くして欲しいということである。話し合いの場を設けたとしても事業者と住民の意見は噛み合わないだろう。外壁など細かな建築仕様についてはまだ決定していないが、事業者は住民の意見を聞く余地はないと言っており対立状態である。</p>
委員	<p>建物高さ 24m はたいした高さではないのではないか。採択された請願書をよく見ておらず、景観を著しく損なう高さではないと個人的には思うが、どのような考え方で議会にて採択されたのか。経緯がよくわからない。</p>
事務局	<p>請願書の趣旨としては大きく 2 つある。1 つは計画マンションの建物高さを低くしてほしいということである。泉岳寺周辺の住民の間では、いわゆる紳士協定的に 3 階程度の規模で建築してきた経緯がある。2 つは住民が納得するような十分な説明を行って欲しいということである。      議会で採択された際も、建物高さを低くすることはそもそも困難であることから、歴史的価値にそぐうよう努力してほしいという意図で採択されたのではないかと想像する。</p>
会長	<p>建物高さ 24m というのは、現地見学の際に立っていた重機の高さ位か。</p>
事務局	<p>基礎杭の長さ程度しか立ち上げていないため、建物高さはもう少し高いと思われる。</p>

委員	従前は3階建ての建築物があり取り壊したのだと思うが、3階建てと8階建てはどれくらい違うのかよくわからない。高さだけに拘るのはどうかと個人的には思うが、高さによって大きく影響があるのであれば、法的に制限する必要があるだろう。内々でルールを決めているという理由だけでは筋が通らないのではないか。きめ細かく基準を定めるのも大事ではあるが、今申し上げたところを丁寧に整理してもらうことも重要ではないか。
委員	請願書が採択される内容としては、建物高さのみか、色彩等、外から見た景観も含まれるのか。
事務局	請願書の受理の流れとしては、区議会へ提出され回覧された後、賛同する議員の署名が得られれば受理される。 請願書本文の中では、色彩等については言及されていない。
委員 委員	今後は事前の水際作戦として、色彩等も含めて採択する等が必要ではないか。建物高さだけではなく、色彩やデザインなどの仕様も大事だと考える。
委員	マンション計画地の現在の都市計画上の位置づけはどうか。
事務局	泉岳寺参道周辺は近隣商業地域であり、建物用途としては住宅のみではなくお店等も建ててよいという規制である。建ぺい率80%、容積率300%であり、直接的な高さの制限ではないが、容積率としては周辺の第一種中高層住居地域と同規模の制限となっている。また、周辺の住環境への影響を抑えるよう、第三種高度地区、日影規制も加えて指定されている。
会長	建ぺい率80%を消化しきると建物は4階程度しか建てられないが、建ぺい率を消化しきらずに細長く高い建物を建築することも可能であるということか。
事務局	高さを確保しようとした場合、斜線型の高度地区と日影規制に適合すれば建築は可能となる。
委員	逆に建物高さを低くすることも可能なのか。
事務局	指定されている容積率300%の使い方次第となるだろう。事業者は、高さに関しては変更しないと主張している。
委員	高さ24mは、高さを下げられないかと行政から指導をした結果なのか。それとも、指導はしていない状態なのか。容積率を消化しきる形で高さを下げられるか、確認をすべきではないか。
事務局	地域の方々の要望は一貫して、建物の高さを抑えること、プライバシーに配慮し設計を変更することである。 事業者主催の説明会は6回、行政が間を取り持った事業者と住民の話し合いは2回開催している。住民との間に入って話し合いの場を設けると同時に、事業者には地域の意向を汲んだ設計を考慮して欲しいと繰り返し伝えているが、結果として設計については変更しないとの事業者の主張は一貫している。
委員	この案件に特化して言うと、高さや容積率について指導の余地があるのなら指導していくべきではないか。行政の責任として、高さについて指導していくこと、民主主義的に民の意見を行政が支援していくことが必要ではないか。
事務局	高度地区に適合しながら容積率300%を使い切るために、設計の工夫がなされている。低くし寸胴な建物だと、日影規制の面では不利となる。

	<p>請願自体の性質は、区に対して判断や対応を求めるものではなく、区議会として応援するかどうかというものである。</p>
<u>委員</u>	<p>民の意見に対してその様な対応では心許ない。 例えば、倉敷市において従来制限がかけられていないところで都市計画上は建築できる建物の建築計画があったが、請願によって行政が支援・対応し景観が守られている例があった。請願に対応する自治体と対応しない自治体がある。行政の責任としては、民意を反映して確認をしておくべきではないか。</p>
<u>会長</u>	<p>区としては、別の地区でも新たに類似例が発生しえるので対応していきたいという趣旨ではないか。</p>
<u>事務局</u>	<p>事業者と住民が話し合う場を設ける努力はしているが、話し合う席につく準備ができていない。 議会で採択されたものについては、行政としても最大限尊重したい。</p>
<u>委員</u>	<p>請願書の採択自体の意味を教えてください。採択されたことにより、行政が何らかのアクションを起こすことが必要なのか、議会で問題意識を受け止めたのみで終わるのか。</p>
<u>事務局</u>	<p>事業者との話し合いの機会を設ける努力をすること、この計画を機に景観行政を検討するきっかけを設けてほしい、景観計画の改定を機に審議していただきたいとのことである。まちづくり条例などを活用して地域発意の地区計画・景観地区等を定め、建替えの際には適合するようにしていきたい。</p>
<u>会長</u>	<p>委員が都市計画上の位置づけを聞いたが、それに続く意見はどうか。</p>
<u>委員</u>	<p>参考資料2にある、地区まちづくりルール of 策定・認定後の「都市計画の決定・変更の提案」は、誰が発意し誰が実行するのか。</p>
<u>事務局</u>	<p>地域の皆様が発意し、地区まちづくりのルールについて認定審査会で認定されると都市計画の提案が可能となる。都市計画の変更として、例えば高度地区に絶対高さを導入する等といった提案を受けることを目指している。</p>
<u>委員</u>	<p>地域で進めるまちづくりを上手く利用する必要がある。10年、20年、100年後の景観に配慮しないと景観形成の実現は困難である。現状でも泉岳寺の奥には高層マンションが建てられ、参道には3階建てとはいえコンクリート造建物の1階でお土産屋を出しているなど、国際的な観点で美に昇華する計画に至るにはまだまだ甘すぎる。都市計画法に規定されている内容だけでも大きく変更する必要があるだろう。周辺でも泉岳寺境内に見合った店舗づくり等をして、相当大きなビジョンを持って取り組まなければまちの美しさは保たれない。当面は高さを抑えて外壁などに配慮するしか無いだろう。どこでも起こっている問題であり、地域活性化なども含まれているため大きな問題だろう。</p>
<u>会長</u>	<p>建ぺい率を40%程度にし容積率300%を消化するパターンと、建ぺい率80%を使い切り建物を4階建て程度にして容積率300%消化するパターンの2通りある。後者のパターンであれば日影規制が不適合だが、高さを4階建てにすれば事業者としては床面積を確保できるため、住民が日照の確保をあきらめるといった譲歩が選択できる余地があっても良いのではないか。 地域にとって望ましくないものについては、何かを諦めなければ難しい。</p>

<u>会長</u>	<p>検討を開始することは歓迎だが、問題が発生してから気づくのでは困る。潜在的に問題が発生する可能性がある場所を認識し、住民へ積極的に情報提供しなければ区民からの発意は得づらいだろう。</p> <p>区として、シンポジウムや討論会を開催するなど、住民と共に検討する場を設けることは大事だろう。</p> <p>必ず既存不適格建築物が出てきてしまうのは後手後手の対応となるっている印象を受ける。将来まちをどうしていくか、高さだけではなく建築意匠も含めて展望を示すことが必要だろう。</p> <p>当該地区が近隣商業地域に指定されているのは、良い仲見世ができるようにとの意図だろう。</p> <p>住んでいる人達が今まで以上に興味を持って、区民として問題意識を抱き継承していくことが必要だろう。</p>
<u>委員</u>	<p>話し合いが行われずに訴訟に発展した場合、港区もダメージを受ける。問題の芽を摘むためにも、話し合いの場を設けるだけではなく、仲人役を率先してやっていけないのか。</p>
<u>事務局</u>	<p>話し合いの場はいかなる場合でも必要だろう。自分たちのまちを将来どのようにしたいか、行政としても事業者と住民相互の景観に対する意識が高まる雰囲気づくりが必要だろう。</p> <p>平成 21 年に港区は景観行政団体となり、景観計画を策定した。平成 27 年度の景観計画改定に向けて、ソフト面でも活動できればと思う。</p>
<u>会長</u>	<p>地域のリーダーが、景観が利権となることが理解できていれば良いが、必ずしも理解しうる人ばかりではない。景観への重要性の認識が異なる中で、法的なルールで規制するのか、民主主義的に話し合いで解決していくのか。日本では、話し合いによる解決を望むことが多い。</p>
<u>委員</u>	<p>現在問題が発生し対立している状態で、話し合いの場を作って双方の気持ちを和らげる必要がある。どこまで行政が仲人役をできるのか。現在できない場合はどのようにしたらやっていけるのか、システムを新たに作ることは可能なのか。</p>
<u>事務局</u>	<p>仲人的な役割は現在までもこれからもやっている。事業者としては採算性が主要命題であるため、話し合いの場を設けるためにいつまでも工事を止めることはできない。あくまでも余条件の範囲で色彩や室外機の見え等に対応できればと考えている。</p> <p>景観協定なども検討し合意形成を図っていきたい。</p>
<u>委員</u>	<p>問題が発生した以上何か出来ることはないかと個人的には思う。法的には建築計画が問題ないことは理解できる。一方で、＜寺社・歴史的建造物周辺＞の基準の範囲内でどのように対応するかを検討したい。しかし、広い範囲に適用されるため、個別の地区の事情・条件や地元の思いを反映したローカルルールも定める必要があるだろう。</p> <p>景観に関してのルールは、地区計画では不十分で景観協定の検討も必要だろう。最近では景観協定が様々な地区で策定されている。</p> <p>地元の思いが一番大事であり、強制力をいくら強化しても満足するものにはならない。地域の人達の意識を高め、地域に対するこだわりをそれぞれがもつ機会になるだろう。少しでも話し合いの場をもって、事業者の意識を変えていかなければならない。法的に適合していれば何でも良いというのは問題があるのではないかと感じる。今後、同様の問題が発生しないように丁寧に対応していく必要がある。</p>

委員	<p>&lt;寺社・歴史的建造物周辺&gt;の基準については、改善しなければならない。届出規模については対応出来る範囲で引き下げのべきだろう。</p> <p>屋根の形式や、圧迫感を避ける形状への変更、低層部の広告物における寺社にふさわしい掲出の仕方等を検討してほしい。</p> <p>現在港区では指定されていない景観重要建造物も対象としてほしい。建造物から100m以内を範囲としたのは東京都の基準を参考にしたものと思うが、泉岳寺の本堂及び中門双方から指定するのか等は検討の余地があるだろう。</p> <p>東京タワーも登録有形文化財なので対象の建造物に追加すること。</p>
会長	ローカルルールを決める時に必要な観点についてコメントいただいた。
委員	用途地域・容積率等の都市計画上の指定は変更することはできるのか。何法に基づくものか。
事務局	用途地域・容積率等の都市計画の変更主体は東京都である。平成16年から8年ごとの一斉見直しを実施せず、地区計画策定などに伴い用途地域等を変更している。都市計画法に基づくものである。
委員	全国一律に設定されている都市計画法の規制そのものを見直す必要があるのではないか。地区まちづくりルールの策定・認定により都市計画の決定及び変更ができるのか。
事務局	地区まちづくりルールはあくまで地域が定めるルールであり、策定・認定後、都市計画提案を行う必要がある。
委員	地区計画はどのような規制力を持つのか。
事務局	地区計画では定められる項目は様々で、建築物の高さや用途等の規制のほか、規制項目の組合せにより道路斜線制限の緩和等を行うこともできる。ただし、景観に関しては不足する面もあるため、別途補う必要があるだろう。
委員	<p>何を目的とするかによって使う制度も異なってくる。景観協定は比較的踏み込んで細かく指定できるが建物高さへの規制は弱い。上手に制度を利用することが重要である。地区計画でも色々定めることができ、有効であるが細かいところまで踏み込むことは難しい。</p> <p>何を問題とするかは、例えば緑を残す、地形を活かす、色を合わせる等地区別で異なるだろう。&lt;寺社・歴史的建造物周辺&gt;の基準を充実させ、個別の案件に対して、ルールだけではカバー仕切れないものについては、アドバイザー制度は有効である。</p>
会長	どんな法制度を利用したら良いのか、地域の人はあまり知らないだろう。
委員	一度まちで問題が生じると、理解度や認識が非常に高くなる。都市計画法上の制度を一般区民に対して分かりやすく説明すべきである。港区民は意識レベルが非常に高いため、制度でできる可能性と限界を事例を持って教えてあげたい。
事務局	<p>「港区まちづくり条例」に基づくまちづくりの仕組みでは、最終的に都市計画決定・変更まで行うことから、周囲の方の合意形成が必要である。周知に努めているが、今のところ都市計画決定・変更まで至った事例がない。地域の発意から再開発事業へ発展した例はあるが、保全型や景観を守るためのルールづくりの事例がないため、実現に向けたハードルを下げるにはどうしたら良いか鋭意検討中である。</p>

<u>委員</u>	経済効率、採算性などから考える事業者は多い。長い目で地域の良さや景観の価値を訴え、考えさせるためには大きなビジョンを見せつつ検討させることが必要である。
<u>会長</u>	まず自主的な活動を促すためには地域の発意が必要である。地域からの発意を促すためにも、区としてもシンポジウムや討論会等で知る機会を作り、専門家の方々の協力を得ることが必要だろう。
<u>事務局</u>	<b>閉会</b> 次回の港区景観審議会は、1月頃を予定している。日程は改めて調整させていただく。