

## 第40回 江東区都市景観審議会

平成26年2月4日

【島田会長】 それでは、定刻より1分、2分早いようですが、ただいまより第40回江東区都市景観審議会を開会いたします。

本日は、何かとご多忙のところ本審議会にご出席くださりまして、ありがとうございます。

では、初めに、本日の出席状況、傍聴の報告、資料の確認等につきまして、事務局より説明をお願いいたします。どうぞ。

【小川都市計画課長】 おはようございます。都市計画課長でございます。

本日は、志村委員より欠席の連絡をいただきありがとうございます。なお、過半数の委員の方に出席をいただいておりますので、本審議会は定足数に達しているということでご報告いたします。

次に、本日傍聴される方はいらっしゃいません。

次に、資料の確認をさせていただきます。まず資料1、「都市景観専門委員会で審議した大規模建築物について」。それから、資料2、「視察建物概要」でございます。

以上でございますが、不足等ございますでしょうか。ありがとうございます。以上でございます。

【島田会長】 はい。ありがとうございます。では、委員の皆様、よろしいでしょうか。

それでは、お手元の次第に沿って進めさせていただきたいと思います。

まずは、2番目の「都市景観専門委員会で審議した大規模建築物について」ということで、資料1を使ってご説明いただきたいと思います。事務局、よろしく願いいたします。どうぞ。

【小川都市計画課長】 それでは、ご報告の前に、既に皆さんに配付をさせていただきましたけれども、このたびの写真集の発行に当たりまして、審議会委員の皆様、それから、幹事の皆様にはご尽力いただきまして、感謝申し上げます。ありがとうございました。

皆様には一部ずつ配付をさせていただいたところがございますけれども、ほかに必要がございましたら後ほどお申し出いただきたいと思いますので、よろしく願いいたします。

それでは、資料1、「都市景観専門委員会で審議した大規模建築物等について」をごらん

いただきたいと存じます。

今回ご報告する物件は、地図上にお示しした4物件でございます。なお、本物件は、都市景観専門委員会で審議し、区に届け出がなされたものでございます。

次に、A3版の資料をお開きいただきたいと存じます。左の端に1と表示してございますが、前ページの位置図の番号と符合するものでございます。

では、件名、江東ポンプ所江東系ポンプ棟から、ご報告をさせていただきます。住居表示、建物用途、敷地面積等、記載のとおりでございます。各委員の主な意見といたしましては、緑化計画の作成、植栽の変更、色彩などについて意見が延べられ、事業者からは、これに答える形で回答がなされてございます。左下の案内図で、赤く示してあるところが建築予定地でございます。真ん中の写真3枚が現況で、右側が完成予定のパスでございます。

1枚おめくりいただきまして、2番、(仮称)西濃運輸(株)新東京支店新築工事でございます。住居表示、建物用途、敷地面積等、記載のとおりでございます。各委員の主な意見といたしましては、メッシュフェンスの検討、緑地の工夫、緑化計画図の提出、屋上緑化などを求めています。事業者からは、これに答える形で回答がなされてございます。左下の案内図で赤く示してある部分が建設予定地でございます。上段の写真が現況で、その下が完成予定のパスでございます。

1枚おめくりいただきまして、3番、(仮称)亀戸2丁目18-1マンションでございます。住居表示、建物用途、敷地面積等、記載のとおりでございます。各委員の主な意見といたしましては、エントランスの植栽、多様な植物の配置、ベランダ緑化への工夫などを求め、事業者からは、これに答える形で回答がなされてございます。左下の案内図で黒い部分が建設予定地でございます。上段の写真2枚が現況で、その下が完成予定のパスでございます。

1枚おめくりいただきまして、4番、(仮称)江東区豊洲5丁目計画でございます。住居表示、建物用途、敷地面積等、記載のとおりでございます。各委員の主な意見といたしましては、店舗用の駐輪場の確保、緑のボリュームアップ、ベランダ緑化への工夫、生物多様性等への対応を求め、事業者からは、これに答える形で回答がなされてございます。左下の案内図で赤い部分が計画地でございます。真ん中の写真2枚が現況で、右側が完成予定のパスでございます。

報告は以上でございます。

【島田会長】 どうもありがとうございました。

今、課長のほうからお話ございましたが、先のほうは皆様のお手元に郵送されたと思います。この江東区こどもフォトメモリー、こども景観フォトコンテスト写真集ですね。先般のこの審議会でご議論いただきまして決定したものがこのような冊子体になっております。そのときにお話ししましたように、全ての写真についてもきちんとコメントを入れるとかですね。この場でお約束したと思いますが、そのとおりになってございますので、もう委員の皆様はごらんになられていると思いますけれども、こういうものができました。私のほうからも厚く御礼申し上げます。

それで、次第の2点目の件につきまして、資料1でご報告いただきましたが、委員の皆様から、ただいまの課長からのご報告について、ご不明な点等ございましたら、ご発言をいただきたいと思います。よろしく願いいたします。

【委員】 おはようございます。です。

会長さん、副会長さん、こどもフォトコンテストの結果を私もいただきまして、ほんとうにご尽力ありがとうございました。応募された子供たちも一つ一つコメントがあることで、ご本人もそうですし、私たち審議した者にとりましても非常にうれしく思っております。ありがとうございました。

私はこの大規模建築物の資料1の4ページ目について、1点ご確認したい点がございます。これは豊洲5丁目の計画ですけれども、この高さが69.96メートルになっています。ここは地区計画では70メートルというラインで、計画に沿っていて、合法です。この地区は、法改正されて、そのまちづくり協議会というのをつくって、地権者など、関係者が集まって、どういうまちづくりをするかというところを決めてきたというような、全国でも最初のといいますかね。そういう地区であります。

それで、この地域で既に5棟、6棟ぐらいのマンションが既に建っているんですけども、議会にもその陳情がございまして、ここは皆さん、景観を将来的に守りたいということで、この地区計画は70メートルということですが、今回のこの69.96メートルに実際は上に塔屋を含めると約75メートルになるということで、建築基準法とは合致はしているんですけども、近隣みなさんがこれまで合意形成に努めてきたラインは、50メートルから60メートルの高さです。しかし、今回は塔屋を含めると75メートルになるので、やはり当初65メートルプラスアルファぐらいの高さでまちなみをそろえていくというようなことなので、塔屋を含めないで70メートル以下に抑えてもらえないだ

ろうかと、こういう近隣住民の要望でした。それで、これについては、ちょっと調べましたら、平成19年6月議会で、この高さについて、区の都市計画課長さんがこうおっしゃっています。高さ70メートルのことですけれども、「このエリアの中で現在その時分に一番高かったのは、晴海通りに面しているグランアルトというマンションで、高さが約65メートルです。その他の建築物については、マンションや事務所ビルがおおむね40メートルから50メートルということでございます。

高さ70メートルの設定につきましては、現在の秩序あるまちなみを守っていこうということで、65メートルプラスアルファということで、70メートルということでございます」と。答弁されています。これでいきますと、70メートルプラスアルファ、塔屋が建って75メートルということではなくて、やはり70メートルに抑えてほしいということ、そこに住んでいらっしゃる方が大体話し合いでこの合意をしてきたということですので、私はこの高さ、この周辺の景観を、まちなみを維持していくということでは、事業者さんにも働きかける必要があるんじゃないかなと、要望していく必要があるんじゃないかなと考えていますけれども、その点はいかがでしょうか。

【島田会長】       どうぞ。

【小川都市計画課長】       委員おっしゃるとおり、本物件は区のほうの陳情に上がっておりまして、高さが一つの争点ということでございます。ただ、私ども、この専門委員会におかけしたときには、やはり開発協議会という別の、この地域をよりよくしていこうという組織があるわけですね。我々はその通した上で、今回この物件が専門委員会にかけられたという経緯もございますので、地域の意向も踏まえて、その高さについては、当然、建築基準法等の範囲内でもありますし、問題ないということでご審議をお願いしたところでございます。

繰り返しになりますけれども、開発協議会、地権者でつくり上げた協議会、まさにその地区計画をつくり上げた協議会が了解をした物件だということはお承知おきいただきたいと思いますと考えております。

以上でございます。

【島田会長】       どうぞ。

【      委員】       会長さん、いかがお考えでしょうか。私はそういうふうに考えて、先ほど言ったように考えています。1件1件の高さは建築基準法にも合っているけれども、建った後のこういうまちなみの視界、景観ですね。この景観がやっぱり一つずつ形成をされ

ていって、全体として景観になっていくわけですから、当審議会においても、そういう点でこの景観を守るためにしてほしいというような声がありますけども、そういった点は、これは景観の当初のこの審議会、専門委員会等ではあれでしょうか。議題になって、そういう今回のこういう物件ではここを審議されるというのは、現実的には議題に上ってこない、またはふさわしくないということなんでしょうか。いかがでしょうか。

【島田会長】 当時のことの記憶はちょっと、済みません。私ははっきり覚えておらないんですけども、今、課長のほうからのお話ございましたように、専門委員会のほうに提出されたときには、その問題になった高さ等については問題がないということで承っておりますので、そのとおりのことで、私どもは専門委員会でご議論させていただきましたので、この件につきましてはそういうふうに判断させていただきたいなと思う次第でございます。

【委員】 一般的にはどうですか。

【島田会長】 一般的ですか。一般的にというお話でございますが、江東区の条例に照らして、この審議会あるいは専門委員会に高さのことまで言及することがなかなか難しいところがございます。あくまでも合法的であれば、それをまずは1番目に尊重していくというのが江東区の景観行政の一応の今まで進めてきた基本でございますので、一般的にとおっしゃられましたけれども、江東区においてはそういうふうに取り扱ってきましたので、それがまずは1番目に尊重しなければいけない事項かなと思います。

はい、どうぞ。

【小川都市計画課長】 補足なんですけども、確かに区のほうにも陳情は出ておりますけども、本来、1万平米を超える物件ということで、東京都のほうがメインになる建築紛争物件なんです。今現在、都のほうでも審議をされている、そして、斡旋という方向も出されているように聞いておりますので、この物件についての陳情の関係は、行政のほうに委ねていただくということになるかと思えます。我々この物件を専門委員会にかけさせていただくものというのは、当然窓口でのチェックがございますので、一定の景観形成に資すると。もう一つは、建築基準法、マンション条例等々の規定は全部クリアしているという中で、本物件を専門委員会にかけさせていただいております。そういう中で、よりよくするために先生方、失礼しました。委員の皆様のご意見を踏まえて、事業者がこの建物について、また工夫をするということでございますので、そういう流れの中で、本物件、専門委員会のほうで審議をされ、了解という中で、今日ご報告をさせていただいております。

すので、ご理解いただきたいと存じます。

以上でございます。

【島田会長】 よろしいですか。

【委員】 ええ。ここの今回の物件の審議会の意見の回答の中で、近隣まちづくり協議会からもご要望のある日常動線、幅員、緑地等々、考慮して、緑を増設するとか、こういうふうになっています。それで、やはり住民でもまちづくり協議会というのがあります、この間、地権者、開発事業者のまちづくり協議会、近隣住民のまちづくり協議会と、2つ、実際はありまして、そこが話し合って今回のこの地区のまちづくりを進めてきた経過があります。だから、ここには事業者さんの回答は、近隣、それから、まちづくり協議会からもさまざまご要望を受け入れてというふうにあるわけですから、高さは合法だけでも、この間の経過からして、区の姿勢として65メートルプラスアルファでまちなみをそろえていくという合意があって、今回、そういう声が議会にいただいているということは、皆さんご承知おきをしていただきたいと。私はそういうこともきちっと行政のほうで情報提供されて、審議会、専門委員会でもそういうことも含めて、今後の審議を希望いたします。

以上です。

【島田会長】 はい。どうも貴重なご示唆ありがとうございました。

ほかにいかがでしょうか。ありますか。よろしいですか。はい。

【委員】 高さがとかいろいろ、確かに重要ですけども、私はやっぱりセンスという関係をやっぱり持っていたきたいと思うんですよね。せっかくいい建物を建てていても、何かこう、確かに一緒にやらなきゃいけないでしょうけれども、やっぱり日本に足りない、センスですね。逆に、案件を持ってくる設計者の人たちのほうがすごくセンスよくなっていますよ、今。ですから、確かに法律的に高さとかそういうものは非常に重要ですけど、日本はやっぱり、江東区もこれからどんどん建ててあるものがセンスよくなっていますので、私、海外を歩いていきましたけど、向こうにも住んでいましたけど、やっぱり全体的な景観なので、だから、高さとかそのように決めているんですけど、皆さんにわかっていただきたいのは感性、センスなんですよ。すごくよくなっていますので、ここもね。

そういう意味では、設計者の人たちはそれなりのセンスのある人たちが、すごく今は若い人たちも多くなっていますので、案件を持ってくると、高さがどうのこうのよりも、う

わっ、センスいいなと思うと、例えばこれを見ても、この写真を見ても、この2つの下の写真と、これがすごくセンスがいいということですよ。でも、この上のほうは確かに古いあれですけど、建物高さの大きさというものは決まっているんですけど、全体に見えて、サンフランシスコのすごく高い建物ができちゃったときに、やっぱりいろいろ問題にしたんですけども、センスがよかったので、高さがみんなが同じようになって、今はとてもすてきになっていますけれど、センスということを皆さん、いいものってどういうものかと、センスなんですよ。感性ですから、それもちょっといいものと、なぜこのまちがいいのかということ、皆さんわかってもらいたいなと思うんです。

皆さん、センスがいいでしょうけど、こういう写真を見ても、この2つの上は確かに高さはないかもわからないけど、写真を見てもこちらは高いものが建てていても、センスがいいから、あっ、いいかなと思っちゃうんですけども、ぜひどうぞ、日本人はどうしても計算とかそういうものになってしまうんですけども、ぜひ感性ってどういうものかというものを、インターネットで世界を見ることもできますし、まねじゃなくて、江東区は江東区の美しさというものを今どんどん持ってきてくる方たちもすごくセンスよくなっていますので、日本人はだんだん変わってきています。ですから、そういう意味で、確かに高さはあれですけども、言いたいのは感性というものを皆さんにわかっていただきたいなということをお話ししたかっただけです。済みません。

**【島田会長】** はい。どうも貴重なご意見ありがとうございます。ぜひ今、委員ご指摘の、我々も感性、そのセンスを日々鍛えていければと思います。

ほか、いかがでしょう。

それで、2番は以上で終わらせていただきたいと思います。

どうもいろいろありがとうございました。

3番の視察に移りたいと思います。これから現地視察を行いますので、お荷物をお持ちになり、ご移動お願いしたいと思います。今日とても寒いですので、おトイレとかも行かれておいたほうがよろしいかと思います。ご乗車いただくマイクロバスは、1階の正面玄関前に停車しております。

なお、資料2、視察建築物概要につきましては、車内で事務局より説明がございます。

事務局のほう、何時集合にいたしましょうか。

**【事務局】** 10時35分ということで。

**【島田会長】** はい。お聞きのとおり、約10分ほどですね。35分に1階の正面玄関

前に集合いただければと思います。よろしくお願いたします。どうもありがとうございます。

— 了 —