

第49回 江東区都市景観審議会議事録

開催日：平成30年11月9日（金）

作成担当：都市整備部都市計画課

第49回 江東区都市景観審議会報告書

開催日時	平成30年11月9日(金) 午前10時30分から午前11時28分まで
場所	江東区文化センター 5階 第6・7会議室
次第	1 開会 2 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 3 景観重点地区内の特徴ある事例について(都市景観専門委員会で審議し、完了した建築物) 4 その他 5 閉会
委員 (順不同 ・敬称略)	島田 正文 中村 浩紹 志村 秀明 藤島 祥枝 (山本 茂義) 石井 ちはる 坂本 司 伊藤 弘 赤羽目 民雄 おおやね匠 渡辺 哲三 糸久 ひさえ 金成 秀幸 川畑 佳奈 (長田 智之) ()は欠席
幹事	大井副区長 押田政策経営部長 大塚地域振興部長 林環境清掃部長 長尾都市整備部長 並木土木部長 老川都市計画課長
事務局	[都市計画課] 浅川 竹内 加賀
傍聴人	0人
配布資料	資料1・2 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 資料3・4 景観重点地区内の特徴ある事例について(都市景観専門委員会で審議し、完了した建築物)
議事録	別紙のとおり

第49回 江東区都市景観審議会

平成30年11月9日

【会長】 皆様、おはようございます。ただいまより第49回江東区都市景観審議会を開会いたします。

本日は、皆様何かとご多忙のところ、本審議会にご出席くださいます、まことに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、事務局からご説明をよろしくお願い申し上げます。

【都市計画課長】 本日の出席状況ですが、山本委員及び長田委員より欠席の連絡をいただいております。また、坂本委員より遅参の連絡がございます。なお定数につきましては、過半数の委員の皆様にご出席いただいておりますので、審議会は定数に達していることをご報告申し上げます。また、本年4月の区の人事異動及び5月には区議会の建設委員長、副委員長の変更及び商店街連合会の役員改選等によりまして、委員と幹事の交代がございましたので、ご紹介させていただきます。

まず、新任の委員でございます赤羽目 民雄江東区議会議員、建設委員会委員長です。

【委員】 おはようございます。よろしくお願いいたします。

【都市計画課長】 続きまして、おおやね 匠江東区議会議員、建設委員会副委員長です。

【委員】 よろしく申し上げます。

【都市計画課長】 続きまして、渡辺 哲三江東区商店街連合会会長です。

【委員】 よろしく申し上げます。

【都市計画課長】 続きまして、新任の幹事です。長尾都市整備部長です。

【都市整備部長】 よろしくお願いたします。

【都市計画課長】 本日事務局を務めさせていただきます、私、都市計画課長の老川です。どうぞよろしくお願い申し上げます。

本日の傍聴についてご報告いたします。本日傍聴を希望される方はいらっしゃいませんので、ご報告申し上げます。

続きまして、資料をご確認させていただきます。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、まず資料1、資料2の1から17まで、そして重点地区内の特徴あ

る事例として、資料3及び資料4となっています。

以上、事前にご送付させていただいたものですが、もし不足等ございましたら申し出ていただければと思いますが、大丈夫でしょうか。

また本日、机上に本日の次第と名簿を配付しておりますので、不足等ございませんでしょうか。よろしくお願い申し上げます。

では会長、よろしくお願い申し上げます。

【会長】 ありがとうございます。皆様、課長から今お話しございました資料は大丈夫でしょうか。はい、ありがとうございます。それではお手元の次第に沿って進めてまいりたいと存じます。よろしくお願い申し上げます。

それでは、次第の2番目です。都市景観専門委員会で審議しました大規模建築物等についてということで、資料1、2をお使いいただきまして、ご報告を事務局からよろしくお願い申し上げます。

【都市計画課長】 それでは報告させていただきます。失礼でございますが、着席にてご説明を申し上げさせていただきますと思います。

それではお手元の資料の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」をご覧くださいと思います。ご報告する物件は、学識経験者で構成しています都市景観専門委員会で審議し、委員の皆様の意見を反映した計画等で、区に景観計画届が提出されたものです。

それでは前方のスクリーンでご説明いたしますのでご覧ください。

地図上にお示ししてあるのは、17物件ですけれども、その中で延べ床面積1万平米を超える、特に大規模な物件を中心として、パワーポイントによりまして9物件について説明させていただきます。

それでは、最初の物件からまいります。配付させていただきました資料では2-1になっております。件名は「(仮称)東雲一丁目計画新築工事」です。

案内図ですが、東雲1丁目、敷地面積約1万7,700平方メートルに共同住宅、保育所を整備する計画です。

現況写真です。上の写真ですが、敷地東側、晴海通りから見ております。下の写真は東雲橋から運河沿いに敷地の北東側を見ております。

専門委員会におきましては、主として晴海運河からの景観に配慮した空間形成について意見が述べられています。

完成予想図です。計画概要は延べ床面積約4万1,000平方メートル、高さ約45メートル、階数15階で、都市景観専門委員会の意見を踏まえまして景観計画届が提出されています。

主な専門委員会での意見についてです。東雲運河沿いの北西側に住民の方たちがくつろげるスペースを設置するように求めたところ、中高木とベンチを配置した屋外テラス、また休憩スペースというものが新たに設置されまして、運河沿いのオープンスペースが充実した計画となっております。また、このほかに敷地の南側、道路側に、専門委員会の意見を踏まえまして休憩スペースとなる曲線形状のベンチが設置されています。

次の物件です。資料では2-2になります。件名は「東京都運送施設事業共同組合新木場3丁目計画」です。

案内図ですが、新木場3丁目の敷地面積約9,500平方メートルに倉庫を建設する予定です。

現地写真です。上の写真は敷地北西側を見ております。下の写真は敷地南西側を見ております。

専門委員会におきましては、主として計画における植栽の充実について意見が述べられています。

完成予想図です。計画概要は延べ床面積約2万1,000平方メートル、高さ約29メートル、階数5階で、専門委員会の意見を踏まえて景観計画届が提出されております。

主な専門委員会での意見についてです。敷地東側の道路の入り口付近について、メインゲートとなりますので、それにふさわしい緑化をするよう求めたところ、オオシマザクラの樹木を車両出入口両側に左右対称に配置していただいた計画となっております。

続きまして、資料では2-3になります。件名は「都営辰巳一丁目団地・第2期」です。

案内図ですが、辰巳1丁目に敷地面積約1万6,700平方メートル。都営住宅の建てかえにより、共同住宅や保育所を整備する計画です。

現況写真です。敷地の北側、今回の第2期工事のエリアの北側を見ております。下の写真は敷地南西側を見ております。

右が配置図になりまして、左側のハッチしてある部分が今回の2期の整備エリアとなっております。

専門委員会では、主として植栽計画や、中に保育園もできますので保育園児と集会所、公開スペースの関係性について、意見が述べられています。

完成予想図です。計画概要は延べ床面積約2万7,000平方メートル、高さ約40メートル、階数14階で、専門委員会の意見を踏まえまして、景観計画届が提出されています。

主な景観専門委員会での意見についてです。C街区の中央広場ゾーン、こちらは保育所の園児が遊ぶことが予想されるため、集会所付近の配置を検討するように求めたところ、集会所の北西にあったバイク置場を集会所西側の隣接する場所に配置を見直したことで、北側の出入り口部分が広くなり、広場が利用しやすい配置計画となっています。

続きまして、資料では4、5、6を飛ばしまして、資料2-7になります。件名は「シティコープ千石大規模修繕工事【外壁色の塗りかえ】」です。

案内図ですが、千石1丁目にございまして、敷地面積約6,400平方メートルで、共同住宅の色の塗りかえの計画になっております。

現況写真です。上の写真は敷地南西側、福寿橋から大横川沿いを見たものです。下の写真は敷地南東側、道路沿いの景観となっています。

専門委員会では、主として色彩計画についての意見が述べられています。

完成予想図です。計画概要は延べ床面積約1万8,000平方メートル、高さ約49メートル、階数14階の共同住宅ですが、専門委員会の意見を踏まえまして、景観計画届が提出されています。

次に、専門委員会での主な意見です。建物の東面ですが、南棟と北棟が2棟連続していますが、こちらの横のラインをそろえるようにという意見に対して、外壁色の配列を変更して、2つの棟が、横のラインがきれいにそろってリズム感のある色彩計画となっています。

続きまして、資料2では8と9を飛ばしまして、2-10になります。

件名は「(仮称)江東区潮見二丁目ホテル開発計画」です。

案内図ですが、潮見2丁目、潮見駅の北側に敷地面積約1万平方メートルにホテル、店舗を建築する計画となっています。

現況写真です。上の写真は敷地南西側の道路沿いを見えています。下の写真は、敷地の北西側道路沿いを見えています。

専門委員会では、主として緑化計画について意見が述べられています。

完成予想図です。計画概要は延べ床面積約3万3,000平方メートル、高さ約43メートル、階数11階で、専門委員会の意見を踏まえまして、届出が提出済みです。

主な専門委員会での意見です。東側の集合住宅に面する部分の緑化の充実を図るよう求

めたところ、画面の中央部分に、緑地帯が連続しておりますが、この緑地帯を拡幅して、充実させた計画に変更すると回答いただきまして、周辺の緑道との調和を図った計画となっております。

資料では2-11になります。件名は「(仮称) 豊洲地区1-1街区開発計画」です。

案内図ですが、豊洲5丁目において敷地面積約2万4,000平方メートルに、共同住宅、生活利便施設(店舗)、保育所を建築する予定になっています。

現況写真です。上の写真は敷地の南西部、東電堀沿いから見ています。東電堀沿いから見た景観です。下の写真は敷地北側の道路沿いから南側、運河沿いを見た景観となっております。

専門委員会では、主として生活利便施設と東電堀の関係性、オープンスペースの充実について意見が述べられています。

完成予想図です。計画概要ですが、延べ床面積約13万9,000平方メートル、高さ約174メートル、階数48階で専門委員会の意見を踏まえ、届出が提出されております。

主な専門委員会の意見についてです。生活利便施設棟につきまして、外観デザインの検討、また東電堀や公園とのつながり等を工夫するよう求めたところ、生活利便施設は運河沿いにありますので、東電堀側の外観がマリンアクティビティを想起させるような象徴的なデザインに変更され、ゲート的な構えとなっております。また生活利便施設棟の前面、南側の部分について、法面に階段状のベンチ等を配置することに変更することで、生活利便施設棟と東電堀側のスペースとの関係性が強化された計画となっております。

続きまして、資料2の12と13を飛ばしまして、資料では2-14になります。件名は「(仮称) 有明北2-1-A街区計画(Brillia 有明IV)」です。

案内図ですが、有明1丁目の敷地面積約4,900平方メートルに、共同住宅、保育園等を建築する計画となっております。

現況写真です。上の写真は敷地の南東側から見たものです。下の写真は敷地の西側から道路沿いを見ています。

専門委員会では色彩計画、あるいは建物の形状等について主に意見が述べられています。

完成予想図です。計画概要ですが、延べ床面積約3万平方メートル、高さ約113メートル、階数33階で、専門委員会の意見を踏まえ届出が提出されています。

次に、専門委員会での主な意見についてです。建物屋上のひさし部分の色合いや形状等をもう少し目立つように工夫を求めたところ、柱の塗装色の明度、明るさを落とすことで

白いひさしが強調されたデザインとなっています。また、交流広場や南側の森の小径等、オープンスペースに配植する高木は、手で触れたり、こどもたちがどんぐり拾いなどができるようにするなど、緑を楽しんだり、親しむ視点を取り入れています。

続きまして、資料2では15を飛ばしまして2-16になります。件名は「(仮称) 亀戸PJ」です。

案内図ですが、亀戸3丁目の敷地面積約270平方メートル、亀戸の香取神社の勝運商店街に面しているところですが、そこに共同住宅を建築する計画となっています。

現況写真です。上の写真は敷地の北西側を見えています。下の写真は敷地南側から見た現況で、右側が計画地で、奥に香取神社があります。

専門委員会では、主として外観のデザインや植栽計画などについて意見が述べられています。

完成予想図です。こちらは香取神社の参道、商店街に面した西側の部分になります。計画概要ですが、延べ床面積約1,200平方メートル、高さ約19メートル、階数7階で、大規模建築物には当たらないのですが、亀戸景観重点地区における計画で、延べ床面積1,000平米を超えているため、専門委員会の意見を踏まえて届出が出されています。

主な専門委員会での意見についてです。香取神社の参道にできる建物としてまちなみの連続性を考慮して、レトロ商店街のイメージを踏まえた外観デザインを検討するよう求めたところ、西側1階部分につきまして擬洋風の壁面や縦格子の扉を採用するなど変更になっています。また北側の植栽柵につきましては、落ちついたタイルを使用するように求めたところ、外装にも使用している黒系のタイルを使用するように変更になっています。さらに香取神社側の参道から、この計画地に植える緑が見えやすくするために、マンション入り口の袖壁をなくすよう求めたところ、袖壁のない計画になり、参道の景観に配慮した景観となっています。

続きまして、資料では2-17になります。件名は「(仮称) ラグゼナ門前仲町新築工事」になっています。

案内図ですが、富岡1丁目、敷地面積約420平米に共同住宅、店舗を建築する画です。

現況写真です。上の写真は敷地南東側、永代通り沿いから見たところ。下の写真は敷地南西側、同じく永代通りから見えています。

専門委員会では、主として商店街の賑わいの創出や植栽計画などについて意見が述べられています。

完成予想図です。計画概要は延べ床面積約3,100平方メートル、高さ約38メートル、階数12階で、深川門前仲町景観重点地区における計画で、延べ床面積1,000平米以上のため、専門委員会でご意見をいただきまして、意見を踏まえた計画が提出されています。

主な専門委員会からの意見です。敷地の南側は商店街のアーケード部分に接していただき、当初計画では商店街とその建物の間に、道路沿いにオープンスペースがあったのですが、商店街の賑わいを創出するため、なるべく店舗を道路沿いに、前に、南側に出すよう求めたところ、店舗の配置を商店側へ約1.4メートルほど張り出していただき、周辺の店舗のまちなみと連続した計画に変更となっています。

報告は以上です。よろしくお願い申し上げます。

【会長】 どうもありがとうございました。それでは委員の皆様から、ただいまご報告いただきましたことに関しましてご不明な点、あるいはご質問等ございましたらご発言のほど、よろしくお願い申し上げます。どうぞ。

【委員】 せっかくの機会ですので、何点か質問をさせていただきたいと思います。

1つは潮見駅近くのホテルの計画ですけれども、私は地元でございまして、何度も住民説明会が行われまして、色彩もそうですし、緑化もそうですし、その辺のこと、またいろいろなことを住民の方が反対の上、現在は着工しているという認識です。そこで今回ご説明いただいた資料を見ますと、何点かご質問したいのは専門委員会の委員の方の意見で、ちょっと細かいのですが、レストランの部分です。通りに面しているのでセットバックして歩道状空地を確保すべきじゃないかという意見が出ており、これはできないということなのですが、これはぜひ歩道状空地を設けるべきだったなと思います。というのは非常に歩道が狭く、1人か2人しか通れないような歩道で、なぜこんな大きな建物で歩道状空地をしなかったのかと、今でもそう思います。

そして1つ質問は、その中で歩道状空地が確保できないならば、緑化の充実を含めデザインを工夫せよということがありますけれども、その回答がこのデザインに関して、どこがデザインを工夫したのか。その点、ちょっとご説明いただきたいというのが1点。

あと意見の中で、全体的なことなのですが、⑤のところでは、緑化の質を検討するように求めるという部分で、回答が植栽を行って緑道としての調和を図るということですが、この緑道がいきなり出てきたのですが、この緑道との調和というのは何だろうかと思えます。

次ですけれども、⑥の意見で集合住宅、これがかなり大きな集合住宅が2つ、東側に面

しているのですけれども、非常に最初は緑の量が少ないということでこれをどうにかしろということだったのですが、その回答で一つわからないのが、駐車場と通りのバッファーを形成しということで、このバッファーというのは何を意味するのかと、その辺りをちょっと教えていただきたいと思います。

【都市計画課長】 事務局から何点か今のお尋ねについてご説明申し上げます。最初の、駅側になると思うのですが、レストラン側の歩道状空地、オープンスペースの提供ということですが、こちらについては専門委員会の審議と文書とで意見、要望を出したのですけれども、こちらが残念ながら最終的な回答ということで、全体の計画上、配置上、スペースを生み出すことは難しいということでしたので、今後これを変えることは難しいと認識しています。

続いて緑化やデザインの充実ということについてですけれども、建物全体については特に大きく色彩やデザインの変更ということには至っていませんが、まだ検討中のところもあるのですけれども、一つはサイン計画も当然ありますが、一番道路沿いに面して目につきやすいサイン等については、外装計画に合わせた調和するサインというものを検討するという回答になっていますので、こちらについてはそういう計画で、周辺にも配慮すると確認しています。

もう1つ、緑道との調和ということになりますけれども、このホテル計画によって特に何か道路をつくるということはないのですけれども、ちょうどこのホテル計画の平面図上、南側と東側沿いに、奥の集合住宅へ接道する区道がありまして、こちらがマンションの通路と区道部分の植栽がかなり豊かになっておりますので、これと連続することで、L字形の区道沿いに緑化を充実させるという計画になっています。

一つバッファーということですが、駐車場がちょうど、敷地の東側にありますので、こちらが平面駐車等もあると思いますので、敷地の東側の緑地帯を拡幅して高木や生け垣を充実させることによって駐車場を見えにくくするとか、緩衝帯を充実させる計画にすると確認しています。以上です。

【会長】 どうぞ。

【委員】 わかりました。ありがとうございます。引き続きこのホテル計画、ちょうどオリンピックの年の春にこれが竣工するということですので、地元としては、また当委員会の委員としても、引き続き見ていきたいなと思います。

あともう1つ、これは説明にはなかったのですけれども、辰巳あけぼの住宅の色彩が、

今年の夏に変わりました、これは資料の2-5なのですけれども、今までの肌色から斬新なツートンの白とグレーへということで、建物の色を変えてこれほど質が向上したように感じるというのは非常に素晴らしいなと思って、居住者の方も非常に喜んでいらっしゃいます。この色彩とともに下の1階部分もガラス張りにして、いわば高級感が出るような形で、この塗りかえ、改修はよかったなと思います。

ちょっとこの委員会とは離れるかもしれないのですけれども、私、昨今の温暖化、夏、非常に39度、40度ぐらいになる、江東区もそうですけれども、そういったところでやはり公共の住宅、あるいは道路というのはなるべく白に近い色彩にすべきだなと私は思うのです。例えば遠くはギリシャとかイタリアの、いろんな写真を見ましても非常に白色の建物が多い。また日本国内でも沖縄あたりですと、白を基調とした建物が非常に多いなと思います。それとはちょっと違うのですけれども、この江東区内の辰巳あけぼの住宅は大成功だと思うんです。ほかで今、色彩を変えようという動きというのはあるのかどうか、ほかの計画があるかどうか。その辺をお伺いしたいと思います。

【都市計画課長】 今の色彩についてご回答申し上げます。色彩につきましては、今、白色ということのご提案もいただいているところですが、一方では区の景観の基準として、ベースカラーというか、その土地にあったグレーとか茶色とかそういったもともと風土の色を中心として、そこにいろいろアクセントでほかの色を入れるような基準となっていますので、その中で工夫をしていただいて地域性を出していただければと考えております。

団地等の建物の色の塗りかえということですが、こちらのあけぼの住宅は東京都住宅供給公社がやっておりましたが、ほかにもURの賃貸住宅もリニューアル、あるいは大規模修繕工事のときに色彩の変更もありますので、そちらも届出をいただいて相談を受けながらやっています。また民間のものについても、先ほどご説明した千石の民間マンションの例もそうですけれども、あのような大規模な改修に合わせて届出をするところが増えておまして、大規模な色彩変更等については年間約30件届出があります。今後もそういった塗りかえのアドバイス等、適切な誘導を図っていきたいと考えています。以上です。

【委員】 わかりました。ありがとうございます。

【会長】 どうもありがとうございました。ほかにはいかがでしょうか。特によろしいでしょうか。ありますか、どうぞ。

【委員】 2-11の、豊洲5丁目のマンションについてなのですが、私の地元なのですが、素晴らしい建物だと思うのですが、あまりにも近くて、大きくて、高くて、少し周辺に威圧的な建物になっているのではないかなと思うんです。これはデザイン的にもう少し柔らかくするとか2つに分けるとか何かそのような工夫が、もう今からできないとは思いますが、なぜこういう形になったのかなというのをご質問したいんです。

【都市計画課長】 それでは今の、本日の説明ですと2-11、豊洲の1-1街区計画ということで、こちらは住宅と保育所、あるいは生活利便施設が一体となっております。建物の規模とか高さ等全体については、こちらには地区計画というまちづくりのルールがございます、あとは高さ等のガイドラインというのもございます。その中で地域の連絡会議、あるいは東京都とか区の協議を経て現在こういう形になっております。なかなか規模とか高さをこれから変更することは難しいのは事実でございます。ただ、デザインということでは、景観専門委員会でこのタワーの計画が大きく変更ということにはなっていないとは認識しておりますが、なるべくグラデーションとか色の変化をつけたり、運河沿いという立地を生かして、極力圧迫感を緩和するようなデザインも考慮したとは伺っています。

またそういった色彩やデザイン等、今後も大きな建築物も多くありますので、景観専門委員会の場でご審議をいただいて、また適切な景観誘導ができればと考えてございます。

以上です。

【会長】 よろしいでしょうか。

【委員】 はい。

【会長】 ほかにはいかがでしょうか。それでは以上で1件目は終わらせさせていただきます。どうもありがとうございました。

それでは次に、次第の3番目でございます。景観重点地区内の特徴ある事例についてということで、資料の3、4をお使いいただきまして、事務局からご報告のほど、よろしく願いいたします。

【都市計画課長】 それでは、恐れ入りますが、資料の3と4をご覧ください。

これからご報告いたします事例は、江東区の景観計画で指定されております3つの景観重点地区、深川萬年橋景観重点地区、亀戸景観重点地区、深川門前仲町景観重点地区における届出物件の中で、都市景観専門委員会で審議して、委員の皆様の意見が計画に反映されて完了届が出され、その後建築工事が完了して現況が確認できるような事例の中から、

特徴ある物件をピックアップしてご紹介させていただきます。

それではスクリーンをご覧ください。これから地図上に示しています6物件について説明を加えさせていただきます。

最初、配付資料では4-1になりますが、件名は「(仮称) ガーラ清澄白河新築工事」になります。

案内図ですが、深川万年橋重点地区の清澄1丁目の敷地面積約560平米に共同住宅を建築した事例です。

こちらは届出提出時、平成24年当時の現況写真になりますけれども、敷地の南東側から見ています。従前の状況です。

こちらが建築工事完了後の写真です。

景観専門委員会でいただきました意見をもとにした景観への配慮事項としては、建物の外壁の色彩ですが、黒のタイルをつやなしにして、さらに白のタイルを暗めにして変化をつけ、重厚感を出して、周辺との調和を図っています。

続きまして、少し角度を変えまして建物南側に面した道路、東側に平置き駐車場のありのようですが、この付近を拡大した写真となっています。車両1台のスペースの両側に緑化をして、車両が見えにくくするという工夫をしております、また隣地との間のフェンスを黒に配色したことで目立たないようなデザインとなっています。

続きまして、資料4-2になります。件名は「ケイアイ株式会社本社ビル」です。

案内図ですが、同じく深川万年橋景観重点地区の清澄1丁目の敷地面積約600平米で、事務所・倉庫の新築事例です。

こちらは届出当時の、従前の平成25年の現況写真で、敷地の北東側から見た状況です。こちらが建築工事完了後の写真となっております。

景観専門委員会での意見に基づいた配慮事項といたしましては、まず赤で囲っておりますけれども、1階の駐車場の上の、屋根のひさし部分の先端に幕板を設けて鉄骨が直接見えないようにした、そういった工夫をしています。また、その上の小さい丸になっておりますけれども、建物の奥の、建物に近づいたところに室外機を置いているのですが、こちらも目隠しをして直接見えないような、景観に配慮した計画に変更しているような状況となっております。

少し角度を変えまして東側の南北に走る道路側の景観ですが、緑化については当初、高木は1本だけという計画だったのですが、こちらを4本まで増やしてボリュームアップを

図っています。その後、樹木が成長して、このような豊かな景観となっています。

続きまして、資料では4－3になります。件名は「(仮称) モンナカプロジェクト」になります。

案内図ですが、深川門前仲町景観重点地区の門前仲町1丁目、敷地面積約650平米で、共同住宅、飲食店などを建築した事例となっています。

こちらが届出当時、従前の平成27年の写真ですけれども、清澄通りに面した敷地の北東側から見たものです。

こちらが建築工事完了後の写真です。

少し角度を変えて、南側から見ております。景観委員会での意見をもとにした配慮事項としては、清澄通り沿いにちょうど目の前にバス停がありますので、ここにアーバンキャノピー、ひさしを設けて、建物の前にあるバス停の待合スペースにも十分活用できるようにと、ゆったりした軒下空間をつくり出しています。また、こちらの写真ですと赤で囲っておりますけれども、ひさしの上にあるボリュームある緑化、こちらは地被類ではなく中木、オリーブ等の樹木を植えて、かなり成長しています。ボリュームのある緑化、あるいはサイン、あるいは外観も非常に落ちついたデザインの建物となっています。

続きまして、右側の写真になりますけれども、北側の隣地に沿って通り抜けの貫通通路があるので、こちらをコンクリートのブロック張りと、まだちょっと緑が小さいのですが、緑化を配しまして、路地空間のような雰囲気となっています。

資料では4－4になります。件名は「(仮称) 門前仲町計画新築工事」となります。

案内図ですが、同じく深川門前仲町景観重点地区の佐賀1丁目、敷地面積約1,400平米で共同住宅の建築事例です。

こちら届出時点、平成27年の写真ですが、敷地の北西から見た従前写真となっています。

こちらが建築工事完了後になります。専門委員会の意見をもとにした景観配慮事項としては、歴史的近代建築が点在するエリアのため、1階部分を基壇部ということでベースをつくって重厚感を増した計画として、周囲との調和を図っています。

こちらが道路沿いの西側にあります「赤穂浪士休息の碑」です。こちらがちょうど現場にありますので、こちらの周辺部について豊かな緑化を施しまして、マンションのロビー部分の周りですけれども、この緑化と落ちついた空間によって周辺と調和した空間を創出しています。

続きまして、資料では4－5になります。「(仮称)江東区亀戸4丁目計画」になります。

案内図ですが、亀戸景観重点地区の亀戸4丁目、敷地面積約1,300平米に共同住宅の建築事例になります。

こちらは平成27年の写真ですが、敷地の北西から見た住宅となっています。

こちらが建築工事完了後の写真となっています。

専門委員会での意見等に基づいた景観配慮事項といたしましては、東京スカイツリーが近いエリアですので、そちらの眺望も意識しまして、北側の、ちょうど運河側の外壁ですけれども、こちらを都会的なモダンなデザインの外壁として建築しています。

こちらの東側の歩道状空地の部分ですけれども、接道部分は季節感が感じられるような植栽を豊かに取り入れて、連続した空間となっています。さらに北側の道路側については、先ほどの歩道状空地と連続した空間ですけれども、やはり緑を連続的に確保して潤いのある空間ということで計画されています。

続きまして、資料4－6になります。件名は「入倉堅次様共同住宅新築工事」です。

亀戸景観重点地区、亀戸3丁目の敷地約460平米で、共同住宅の建築事例になります。

こちらは従前の写真で、届出時点、平成28年になりますが、敷地の南東部から見ております。こちらは従前あった公衆浴場の状況です。

建築工事完了後の写真です。同じく南東側から見た状況になります。

専門委員会での意見をもとにした景観の配慮事項としては、まずマンションエントランス部分の緑化について、計画当初よりボリュームアップして、大きな木を当初から植えています。さらにこちらは完了して1年以上たっておりますので、成長によってボリュームのある植栽、緑の空間が確認できております。さらに敷地の西側の部分ですけれども、ちょっと見えにくいのですが、標識の向こう側の奥に、右側にごみの集積箱、ストッカーがあります。この前にグリーンフェンスを置いて緑のバッファーというか、緩衝によってごみのストッカーを見えにくくしております。こちらも建築後、年月がたってより樹木が大きくなって効果的な空間となっています。

説明は以上です。よろしくお願ひ申し上げます。

【会長】 ありがとうございます。それではただいまのご報告につきまして、ご質問、ご不明な点等がございましたらご発言をお願いしたいと思います。

はい、どうぞ。

【委員】 それではよろしくお願ひします。周知のことだと思いますけど、せっかくの

機会ですので質問させてください。

この景観重点地区ですけれども、最初に指定されたのが萬年橋エリアだと思うのですけれども、指定されて10年近く経つと思うのですが、この10年間でコンセプトをもってこちらの都市景観、皆さんご議論されてきたと思うのですが、この10年間でこの都市、このエリアの、萬年橋に限りませんけれども、重点地区の景観が今、どのように変化といえますか、整ってきたのかと、この間の評価を伺いたいと思います。

それからまたこの間、専門委員の皆さんもご議論されてきたと思うのですけれども、そうした中で見えてきた新たな課題をお聞かせいただきたいと思います。

この重点地区については、地域住民の皆さんの協力も得ながら、この間、取り組まれてきたと思うのです。江戸風情が残り、そして下町人情があふれるような、歴史的にも有名な地域が指定されているように思うんです。本区はご案内のとおり水辺と緑に親しむというようなことも言われている中で、運河沿いですとかに、今後この重点地区を広げるようなことは考えていらっしゃるのか。周知のことですけれども、ぜひお聞かせください。

【都市計画課長】 それでは、何点かご質問でお答えさせていただきます。

まず重点地区、10年前に萬年橋地区1地区と、25年から亀戸・門前仲町ということで、今3地区指定しています。重点地区、まだ5年10年という中で、今日紹介させていただいたような小規模な建築物も含めて景観計画届を出していただいております。届出は全部出していただいて、また専門委員会では中規模なものも諮っているいろいろなご意見をいただいております。そのように届出はいただいておりますので、重点地区の目標に向かって、着実に計画の進捗は進んでいると思われま。

課題といたしましては、一方では小さいものも対象になってしまうので、なかなか個人の財産にもかかわることなので、狭い敷地でどうやってこの豊かな緑化、オープンスペースなど、色彩はともかく、そういったものを実現するというのはかなり難しいのかなと思っております。

基準ということでは、色彩の基準はマンセル値で定めております。どこまでまちなみがそろっていくかということはありませんけれども、着実に調和した色彩、また緑化も専門委員会でいろいろご意見をいただいておりますので、そういったものを一つ一つ積み重ねていって、点から線、そして面でまちづくりを、景観まちづくりを進めていく、着実に進めていきたいと考えております。

また今後ですけれども、今すぐに重点地区を増やすということはないのですけれども、

既成市街地のまちづくりもかなり動いていますので、臨海地域だけではなく、そういった既成市街地でのまちづくりの一環として、景観という観点も、地区レベルのまちに重ねて取り組んでいく必要が今後あるのではないかと考えておりました、こういったことは課題かなと考えています。

以上です。

【会長】 どうぞ。

【委員】 どうもありがとうございました。課題の中でオープンスペースをとるのも今後の課題だと。今後の指定については既成市街地もあるというお話もありましたけれども、今報告いただいた中で、緑が増えて、大変緑化が進んで喜ばしいところはあるのですが、小規模なところ、とりわけ今ワンルームのマンションが増えておまして、管理人さんが常駐していないところがあるんです。そういうところは、私の住まいのそばもそうなのですけれども、どうしてもせっかくの植栽がちょっと乱れてしまっているようなところも見受けられたり、ごみが捨てられているようなところも見受けられることがあるんです。

とりわけこの重点地区に指定されているエリアで、建築しようとしているもの、それから建築されたものの報告ですけれども、建築されてきれいになった後のまちの景観というところで、その辺の指導といいますか、課題は持っていらっしゃるのでしょうか。そこだけお聞かせください。

【都市計画課長】 今、ワンルームマンション含めて小規模な建物も多くて、なかなか十分に管理が行き届かないおそれもあるのではないかとのお尋ねがございました。今日報告させていただいたような物件は当然新しいもので、私も現地を確認したのですけれども、良好に管理されていますし、植栽も充実しています。やはり長く10年20年、何十年とマンションを維持していくのは、景観というよりもマンション管理の課題もあるので、そういったことについては、また区からもマンション管理のいろいろな案内や啓発、誘導も行っておりますので、そういったものもあわせて新しい物件のオーナーさんなどにも呼び掛けていく必要はあるのかなと考えています。

まちなみの変化というか、なかなか定点記録というのは難しいのですけれども、今日報告させていただいたように一定規模まちなみが変わっていきますので、どういうふうにまちなみがそろってきたかというようなところは、今後ですけれども定期的に記録をして、変化をきちんと確認するようなことも検討していきたいと思っています。今日はまだそれぞれの建物の報告ということになりますけれども、今後長い間続いていきますので、そう

いった目では、まちなみの変化といったこともしっかり捉えていく必要があると考えています。

以上です。

【会長】 よろしいでしょうか。ご質問ございました管理というのは、私も同感で、今後非常に大事だと思いますので、課長から今後も、とお話ございました。ぜひよろしくお願いしたいと思います。ほかにいかがでしょうか。

【委員】 もう10年前ですね、萬年橋が景観重点地区に指定されるときに研究室としても乗り込んで、いろいろとお手伝いをしました。その後、亀戸と門前仲町の重点地区を指定するときにもいろいろとお手伝いをさせていただきましたので、ちょっとご発言させていただきます。

まず萬年橋の重点地区の指定は地元の方々が参加して計画づくりをしたのですけれども、その当時としては頑張ったものができたのかなと思っています。その後、門前仲町と亀戸での重点地区の策定と比較すると、もう少しこうしたほうが良かったかなというところは確かにあるのですけれども、一番初めの重点地区ですので、頑張ってきたものだと思います。

それで評価ですが、10年たったといっても、まだそれほど建て替わったとか、改修工事がされたという物件は多くはないので、まだまだ早いのかなとは思いますが、確実に少しずつは、民間の建物と、あと水門といったところまで含めた公共的なものも含めて、良い方向にいらっているとは思っております。

それで、ちょっと今後の方策というか、考えていかななくてはいけないことですが、この地区周辺にいわゆるソフトのまちづくりの動きが結構あるわけです。カフェの町の清澄白河の動きであるとか、あと隅田川を南のほうにいくと、RYURO（リュウロ）さん、シェアホテルがかわてらすをつくったというのがあります。なので、ちょっと周辺の動きなども取り込んだというか、連携するような景観づくり、まちづくりというようなことを考えていくようなタイミングもあるのかなとは思っております。

南側に清澄庭園があるので、ここは東京都が指定した景観形成特別地区になっているので、その辺りとの兼ね合いもありますが、もうちょっと周辺の動きと連携することはあるのかなと思っております。

以上です。

【会長】 どうも、委員ありがとうございます。

ほかにかがでしょうか。よろしいでしょうか。ありがとうございます。

それでは次第の4番目です。その他に関しまして、事務局からよろしくお願ひしたいと思ひます。

【都市計画課長】 その他ご報告ですけれども、次回の審議会の日程ですけれども、お配りいたしました次第にも記載しておりますが、来年2月5日火曜日午後1時30分から、場所はこちらの文化センター4階会議室にて予定しています。

改めて開催通知において議題等、またお知らせいたしますのでご予約のほど、よろしくお願ひ申し上げます。

事務局からの事務連絡としては以上です。

【会長】 ありがとうございます。来年の2月5日ということでございます。ご予約のほどよろしくお願ひしたいと思ひます。

それでは、以上で次第でございます案件は全て終了いたしました。委員の皆様、ほかにかがでございますでしょうか。特によろしいですか。ありがとうございます。

それでは本日の案件は以上で終了いたしました。

これをもちまして、会議は終了とさせていただきます。本日はどうもありがとうございます。

— 了 —