

平成27年度第1回練馬区都市計画審議会高度地区評価・景観部会 会議の記録

- 1 日 時 平成27年10月28日（水） 午後6時27分～午後8時27分
- 2 場 所 練馬区役所 本庁舎19階 1902会議室
- 3 出席者 藤本昌也、柳沢厚、久間常生、稲垣道子
都市計画課長、開発調整課長、建築課長、建築審査課長
練馬まちづくりセンター所長
- 4 公開の可否 可
- 5 傍聴人 0人
- 6 検討事項 高度地区の特例許可後の変更の手続き（案）について
- 7 報告事項 1 練馬区景観条例に基づく届出等について
報告事項2「景観整備機構(練馬まちづくりセンター)の活動状況について」は会議時刻終了のため、次回へ持ち越した。

平成27年度第1回練馬区都市計画審議会高度地区評価・景観部会

(平成27年10月28日)

事務局 皆様、こんばんは。定刻前ではございますが、皆様おそろいですので、ただいまから平成27年度第1回高度地区評価・景観部会を開催いたします。

本日は、加藤副部長、日置委員、平子委員から欠席との連絡をいただいております。

初めに、本日の案件についてご案内いたします。

本日は、3件の案件がございます。

まず、1件目、検討事項「高度地区の特例許可後の変更の手続き(案)について」、2件目、報告事項1「練馬区景観条例に基づく届出等について」、3件目、報告事項2「景観整備機構(練馬まちづくりセンター)の活動状況について」、以上の3件でございます。

3件目の案件の関係で、本日は、練馬まちづくりセンターの小場瀬令二所長にお越しいただいております。どうぞよろしくお願いいたします。

次に会議終了後の資料回収についてお願いでございます。報告事項1の説明資料のうち、3つの建物について、景観形成に関する説明書や配置図、それから写真などを添付した資料がございます。この資料につきましては、会議終了後回収いたしますので、ご協力をお願いいたします。

続きまして、本日の案件に入る前に、皆様にお知らせがございます。

本部会の会議録につきましては、これまで公表しておりませんでした。今後は区民情報ひろばへの設置や、区ホームページへの掲載等により公表してまいりたいと考えております。ただし、案件によっては公表することが不相当であるということも想定されますので、そのような場合は本部会にもお諮りした上で公表の可否について判断してまいります。

なお、本日の案件については、一部の資料を除いて公表する予定です。よろしくお願いいたします。

それでは、以降の進行は部会長にお願いいたします。

部会長 それでは、議事次第に従って進めたいと思います。

初めに検討事項の「高度地区の特例許可後の変更の手続き（案）について」です。

この件は、昨年12月に開催した当部会の検討事項として、ご議論、ご意見をいただいたという経緯があります。その経緯を踏まえて、今日この資料は出させていただいているということでございます。

では、説明をよろしく願いいたします。

建築審査課長 お手元の検討事項、説明資料、「最高限度高度地区の高さの許可を受けた建物における軽微な変更の考え方について」をご覧ください。

初めに、部会長の今のお話のとおり、前回こちらの案をお示ししまして、そのときにいろいろなお意見をいただきましたので、それを踏まえて我々のほうで案を今回修正したものでございます。

まず1番目、「はじめに」ですが、建物の建築に際しましては、設計を進める上で計画変更が多く見受けられます。これは高度地区の高さの許可を取得した建築物でも同様で、途中で変更が想定されます。その中でも一定規模以下の変更で、また当初の許可内容を逸脱しないものにつきましては、区長は都市計画審議会の意見聴取等を省略しまして、許可の変更を行うことができるものとしたいということでございます。

2番目、「基本的な考え方」でございます。まず許可を取得した計画よりも建物が縮小する計画であれば、外部に与える影響が減少します。また、増加する部分が地盤面下であれば、周辺に与える影響が少ないと考えております。また、地盤面より上の部分につきましても、建築基準法で規定する建築物の最高高さが増加しないで、一定の条件を満たすものであれば、周辺に与える影響が限定されるということで、これらの場合は許可の手続を省略して、軽微な変更として取り扱うことが適当と考えております。

このような趣旨から、地盤面より上の部分につきましては、まずは3番の「見上げ角度による制限」ということで、具体的に言いますと、増加する部分の位置につきましては、外観や日影に与える影響が増大することが想定されるため、軽微な変更として取り扱える

範囲は隣地境界および道路の反対側からの許可時の仰角の中におさまる範囲とするとともに、敷地外に等時間日影を生じさせない位置としたいと思っております。

次のページのA3の図1および図2をご覧くださいと思います。立面的な考え方を図1で示しております。道路の反対側、あるいは隣地境界から許可を受けたときの外形よりも内側におさまっているというのがこの図でございます。

4番、「平面的な制限」でございます。前回、建築面積の8分の1というような制限をお示しましたが、増加する部分の床面積の規制を行うだけではなくて、建物の辺の長さの一定割合で規定したほうが一辺の長さが長い長方形などの場合には、外観の規制をするには有効であるため、建築基準法で高さや階数に算定されない水平投影面積の建築面積の8分の1以下というのを目安に、これを下回るように直下階の一辺の長さを5分の1として検討いたしました。これを2乗しますと面積は25分の1となります。

この辺は図2というものと、あと別にお示しました参考資料の別添をご覧くださいと思いますが、このように5分の1を導き出すために、区としてはモデルケースで検討させていただきました。条件といたしましては、練馬区で第一種低層住居専用地域の次に多い第一種中高層住居専用地域で、建ぺい率60%、容積率200%、17m第2種高度地区という地域における1.2倍許可の最低敷地面積であります敷地面積2,000㎡相当の規模で計画をした場合、どういうことが考えられるかということで検討いたしました。

配置図等の具体的な数字ですが、40m×50mの敷地で角地の場合、建ぺい率が60%ですので、20m×40mの建物がこのように配置されます。この場合で5階建て・高さ20m相当と考えていますので、こういう場合に建物を少し変更する場合のイメージとしまして、8分の1では少し大き過ぎるというようなお話だったので、これを半分ぐらいの大きさに絞ったらどうなのかということで、例えばこの図1ですと、Lmの5分の1、0.2Lmの長さですと、先ほど説明しましたように25分の1の面積となります。

これを実際の建物が一部変更するというケース、例えば階段室や昇降路をつくった場合にあてはめると、このような寸法ですと8m×4mぐらいの建物の追加が可能になる。32

m²程度になりますが、このようなことまでは可能になるかなということで検討させていただきました。

説明資料の1ページにまたお戻りいただきたいのですが、5番、上記の見上げ角度や平面的な考え方と、もう一つ、立面的な面積の増加の考え方を検討に入れました。こちらにつきましては、3ページの立面図のところを見ていただきたいのですが、扱う中で領域を3つに分けて考えさせていただきました。領域Aは、もともと許可は不要な高さの範囲。領域Bは、もともとの高さ制限は超えますが、許可を受けた高さの範囲内。もう一つ、領域Cは、高さの許可を得た上での高さを超える場合。ちょっとわかりにくいのですが、この図式を見ていただきますとわかりやすいと思います。それぞれの領域で制限のかけ方を少しずつ変えさせていただいております。

1ページの5にまた戻っていただきたいのですが、具体的には、領域A、本来の高さの制限以下の部分につきましては、建物本体の増築であれば、図の1-1ですが、斜線の部分でございます。または別棟、これも本体の横にあります斜線のCのところですが、1階の辺長の5分の1、かつ、直下階の辺長の3分の1までの長さであれば、軽微な変更の範囲といたしたいと思います。この場合、若干懸念されますのは、この下屋部分が大きい場合は、この3分の1というのは結構有効にきいてくると思いますが、下屋部分が非常に小さい場合は、3分の1という制限を加えますとほとんど何も建てられなくなってしまうということです。その場合はちょっと考慮が必要かなとは考えております。

続きまして、2ページ目、領域Bに関してでございます。もともとの高さの制限を超えて許可を受けた部分になります。許可を受けた高さの部分には、影響を与えることが大きいため、直下階の辺長の5分の1、かつ、直下の下屋の延長の3分の1の長さ、かつ、今度は見付面積という制限を加えまして、増加する部分の見付面積が許可を受けた建物の見付面積の20分の1までを軽微な変更とさせていただきたいと思います。

こちらも参考資料の8ページのモデルケースを見ていただくとわかるのですが、想定しました5階建ての見付面積、例えばこの左の方向、長辺方向ですが、20mの高さにします

と、見付面積が大体800㎡になります。こちらをお示ししました20分の1というふうにしますと、大体40㎡になります。大体ペントハウス等の制限が5m以内とか10m以内とかありますが、今回は5mと想定しまして、こちらのものが建築可能かなというふうに検討しました。

続きまして、領域 に関してでございます。許可を受けた高さを超えますが、建築基準法施行令第2条第1項第6号により、高さに算定されない階段室あるいは建築設備につきましては、原則この高さを超えることはできないので、もともと許可を受けたもの以上には建てることは基本的にはできません。ただし、領域 よりも規制を強めて直下階の辺長の5分の1の長さ、かつ、先ほどの見付面積の今度は20分の1のさらに半分、40分の1までは軽微な変更としてもよろしいのかなというふうに考えました。

続きまして、6番、「複数箇所の変更について」です。上記の軽微な変更の取り扱いにつきましては、複数箇所同時に申請する場合にはおのおのの箇所、領域の箇所の規制値を満たすことだけではなくて、合算した数値が基準値以下になるようにする。また変更が複数回にわたる場合には、最初に許可を受けた建築物を基本にその基準値を算定させていただきたいと思います。

続きまして、7番、「色彩について」です。外観に与える影響については、色彩の問題についても検討の必要がございます。増加する部分が高さを超えないで、独立棟の場合、具体的に言いますと先ほどの図1-1の別棟のほうですが、これについては一定の配慮を行い、この一定の配慮というのは、おそらく物置や自転車置き場なども考えられますので、こういうのが既製品のものが多いのかなということで、一定の配慮を行えばよろしいかなと考えています。また、建物本体を増やす場合には、その接する壁面と同一素材、あるいは同一色などを原則として考えております。ただし、屋上部分に素材が異なるものを設置する場合には、許可基準を逸脱しないように一定の配慮を行うとします。

続きまして、8番、「緑化について」でございます。高さの許可を受けるときには、歩道状空地とか、接道緑化とかそういうようなものを検討させていただいておりますので、

このことについても検討いたしました。緑化についていえば、許可を取得した計画よりも増加する、周辺環境に資するようなものが増えるのであれば、そのほうが景観変更としてよろしいのではないかと考えました。また、その位置を変更する場合においても、小規模で周囲に与える影響が少ない場合には軽微な変更とさせていただきたいと思っております。その場合には、許可時の緑化量が減少しないものということを前提とさせていただきたいと思っております。

これは7ページ、図3 - 1を見ていただきたいと思います。

開放緑地の場合におきましては、許可時の緑化辺長の合計の10分の1程度以下、緑化辺長の合計50mを超える部分につきましては20分の1以下までであれば軽微な変更といたします。これが図3 - 1を見ていただくとわかるのですが、基本的には接道緑化を条件としていますが、その場合でも若干、自動車の乗り入れ、車庫の出入口をつくりたいというような場合には、ある程度は対応ができるかなと思っております。

参考資料の9ページをご覧ください。先ほど40m x 50mの敷地のところで出入口をもう1個作りたくなったという場合、東京都建築安全条例ですと二方通行の場合には車路の幅員が5.5m以上必要とされております。先ほどの10分の1と、あと大きい場合には20分の1というような係数をかけますが、その場合にはこのモデルプランですと6.4mの幅が設定可能かなということで、おおむねこの5.5m程度の出入口は設置できるというふうに考えております。

続きまして、また2ページの説明文に戻っていただきたいと思いますのですが、緑化スペースの場合には、許可時の緑化面積の10分の1以下、緑化面積の合計が50m²を超える部分については20分の1以下であれば、軽微な変更とさせていただきたいと考えております。

また、3ページの図1 - 1、5ページの図1 - 2の中でまだ説明しておりませんが、先ほどの仰角の考え方では、許可を受けた一番高いところの仰角を想定しておりますが、場合によっては下屋部分の見上げる部分の角度も高度に入れるべきではないのかなということも考えておりまして、参考にAラインとBラインをお示ししております。また、こちら

の面積の辺長の長さにつきましては、長辺方向、短辺方向も同様な考え方に基づいておりまして、横長の細い空間ができるということではなくて、X方向、Y方向の両方のサイドから面積制限や辺長の制限を受けるというふうな考えに基づいております。

説明は以上でございます。

部会長 なかなか難しい議論かなというのを感じますけど、委員の方からご発言をよろしく願います。

委員 ちょっとのみ込みきれていないので、とんちんかんになるところがあるような気がするんですけど、前回欠席したせいもあってちょっと重なるかもしれませんが、高度地区の許可というのは、景観的な観点はどの程度加味されているのか、ちょっと記憶が薄れているんですが。一番最初のところに書いてある原則でいくと、周辺影響という影響には景観上の影響もあるかもしれませんが、そこをちょっと教えてください。

そして、一方で、景観法や景観条例の手続がありますね。この変更というのは、そちら側ではどういう取り扱いになるのでしょうか。そっちでしっかり見ているのであれば、こちらのほうは景観のことはあまり気にしないという割り切りもできるかなと思ったんですけど。

建築審査課長 まず景観というよりも、許可を取るときの許可基準の考慮する項目ですが、例えば1.2倍の高さの許可を取る場合、日照と眺望圧迫感、プライバシー、開放空間のことが周辺環境へ影響を与えるのではないかとということで考慮をしています。具体的に言いますと、日影はそのとおりなのですが、眺望圧迫という意味で外壁面の後退もというようなことで、もう一つは公共空間の質的向上ということで、開放空地でこれは道路に接する部分の歩道状空地と、開放する空地の設置と、あわせて緑化のスペースの設置となっています。そのほかに1.5倍になりますと、それに加えて質的な開放をするということで、そのほかにまた考慮することが増えます。

開発調整課長 景観条例に関しましては変更の届出が必要になりますし、また、大きいものに関しましては変更協議が再度必要になるかと思えます。ただ、全体の景観に対する

影響ということ考えたときに、それほど細かい検討をしろという話には多分ならないかとは思いますが。

委員 ということは、景観条例のほうも軽微な変更という概念があって、その範囲だと手続なしとなるのですか。

開発調整課長 手続は必要となります。

建築審査課長 そもそも今回ご提示させていただきました変更の手続ですが、一つはこちらのような審議会を経ない手続の省略という方法。許可を取るけれども、手続の省略。もう一つは許可を取らなくても、建築確認ですと12条5項、変更申請を伴わないような場合、行政のサイドというか、基準に立てば、許可まではいかなくていいという方法もあるかなということで、両方考えております。

委員 今日の提案はどちらになるのですか。許可なしで処理できるようにしたいということですか。

建築審査課長 今日は、場合によっては許可も要らないのではないかとということを想定しています。

委員 それで、景観のほうはどのような扱いになるのですか。

開発調整課長 確認申請が必要ということになっていきますので、許可はあくまで高さの許可は不要ということの中でも、確認申請は必要だという話になれば、こちらのブルーの冊子の中にございますけれども、変更の届出もしくは再度協議というのは必要になると考えています。

委員 ちょっとまだよくわからないんですが、私が言い出した意味は、全体としてその見付面積が小さくて、もともとのシルエットの中にすっぽりおさまって、ほんのちょっとならいいという感覚ですよね。もうちょっと広がる尺度があったけど。だけど景観的にはその辺の小さな凸凹も実は妙だということで、いろいろ意見が出る可能性がありますよね。だから景観的な観点でちょこちょこした動きは全く見なくていいんだというのは、ちょっと問題だと私は思っている。それは景観法のほうでしっかり見ているというのなら、こち

らはそれほど気にしなくていいけど、今聞いていると、見てるのか見てないのかよくわからない感じもあるんだけど。

開発調整課長 届出は出していただいて、当然いろいろな考え方を示していただくことになりませんが、あくまでも届出でございますので、それに対してあまり強い指導ができるかどうかという、ちょっと厳しいところはあると思います。

都市計画課長 まず高さの点から1.2倍緩和と1.5倍緩和があります。1.2倍緩和というのは原則的には定量的な基準で審査する。1.5倍になると定性的なものを審査するというふうになると、1.2倍のほうは基本的には特段景観という、当然その配慮というのはもともと景観法にも入っていますので、ありますけれども、高さの緩和という観点から直接的に景観的なものというのは出てこないだろうと考えております。

ただ、先日の清掃工場については1.2倍緩和ですけれども、定性的なものも含めて検討していただいたという経過があります。1.5倍緩和になりますと定性的なものになりますから、景観的な配慮というのは当然のごとく求められると考えております。

一方、景観条例、景観計画からの縛りということですが、景観計画自体がある意味非常に定性的なものについてはふわっとした縛りですので、後ほどこれまでの経過などもご説明いたしますが、届出ということもあり絶対的にだめだというだめ出しはできないだろうと考えています。景観計画の中では、色についてはマンセル値というのがあって、ある意味数値化された基準に従って指導していますので、これはかなり強力に指導してまいりました。場合によっては指導で是正させたという経過もございます。ただ、形とか印象全体というのは、ちょっとそこまで景観計画の中では現実的には縛りはつけていないということになります。

部会長 前回の部会で出された意見について、概要が記載された資料があります。私も記憶が定かではありませんが、昨年12月にした議論については、まず8分の1とかいった定量的な議論に少し偏りすぎた議論だったんじゃないかと思っています。資料をまず確認してほしいと思います。委員から出た問題に関連して言えば、この部会ではやはり、部

会そのものの役割をどう考えるかをしっかり議論する必要があると思いますね。部会の名称は正式に何て言いましたっけ。

開発調整課長 高度地区評価・景観部会です。

部会長 高度地区評価、最初は評価だけの部会だったんですね。その後で景観法ができて、練馬区の景観計画が策定された。区がそれを運用する上で、都市計画審議会でも議論をすることになるけれども、その前に専門部会としての議論をする必要があると考えたわけです。そこで、評価部会と非常に関連があるから、その議論をこの部会でやりましょうということになった。

だから私はこの部会では、評価についても景観法の運用の視点から議論しなきゃならないと考えていました。しかしこれまで、評価だけの問題が1件しか案件がなかったため、部会をずっと開かないで済んできた。名称変更をきっかけに景観の問題も扱うんだったら、委員が言ったように、景観というのは一体何だという議論も含めて幅広く議論を積み重ねて、部会としての見識を高めていく必要があるのではないかと思っていました。どっちにしてもこの部会で今回のような議論をするには、景観に対して、ある共有できる基礎的な考え方がないといけないと思っています。

だから今後この部会では、評価と景観というのは無関係ではないということを前提に、議論していただきたいと思っているわけです。

委員 ちょっと先に確認したいのですが、この話があるのは、最初に書いてあるんですけども、許可をとった建物で設計を進めたり、計画、工事をしたときに変わってしまうときに、一々それを全く同じ手続でやると非常に煩雑になって、事業者さんらの時間が遅れたり、不利益になったりすることに対する配慮ということでもいいですか。

建築審査課長 はい、そのとおりでございます。

委員 そうということですね。そういうことであれば、なるべくそれは認めていくべきだけれども、その内容について定量的に先回の議論を踏まえて、少しこういうことを考えたけれど、これでどうかと、そういうことでよろしいですか。

建築審査課長 はい。

委員 であれば、この内容についてやっぱり話したほうがいいですね。

先回、私が申し上げたのは、8分の1といってもどこにあるかによって違うという話や、周辺との関係によるという話。例えば清掃工場では周辺がほとんど住宅専用地域の中にぽこっとそういう高い建物が、今できていますから、この前見に行ったんですけれども、やはり非常に唐突で、周辺の道路からの見上げ角度だけではなくて、ちょっと離れたときに見た風景で非常に景観的影響が大きい。遠景が非常に大きい。

だから、それに対する配慮がなるべくできる範囲でなされるべきだということをやったんです。それに対する配慮が、この長辺に対する5分の1と、あと20分の1と。大型建物だったら8分の1で、これは部会長がおっしゃったと思うのですが、大型の建物であれば、いくら8分の1でもかなり巨大になるから、それは心配ではないか。それが40分の1という答えなわけですね。そういうふうを考えてよろしいんですか。

建築審査課長 はい。

委員 そうするとそれらについては、今申し上げたように、見え方だから、周りとの関係によるので数字だけではどうしても表れないです。先ほど眺望とおっしゃったんだけど、たまたま眺望が悪いところに小さなものでも来たら、やっぱり見えなくなっちゃうとかあるので、かなりそこは関係性があるので、なかなか数字だけで言えないわけです。まさにそこが評価の対象になっているわけです。周辺との関係の中でどう考えるか。それを定量だけで言えないのに、これでやるのはかなり心配だなという気がします。

それからもう1点は、色彩についてのところで一定の配慮を行うとの言葉が2つ出てくるんですけど、これはどういうことをお考えでしょうか。

建築審査課長 先ほどちょっと説明をしましたが、既製品の例えば物置などの場合、大体系がアイボリーとかそういうものに決まってしまうのかなということで、屋上部分につきましても、例えば設備機器を覆うような目隠しなんかでも、恐らく最近ではドブづけのブリキみたいな色のものが設置されることが多いものですから、その点は一定の配

慮というふうに認めて、既製品でも可能なことにしようかなと考えております。

委員 それは何か論理が別にあるようで、既製品の中でもそういうものを選んでいけばいいわけだから、それは一定の配慮というより具体的にある一定の基準内におさめると書いたほうがいいですね。既製品も、最近、景観のことをこれだけ世の中で工夫しているので、メーカーも考えて、そういうのに合わせたものをだいで出しているわけです。だからそれは選べると思うんですね。そこはこういう書き方をしないできちんと書いたほうがいいと思います。

それと、「屋上部に素材が異なる」というのは、この前、私は上のほうのルーバーか何か光るものはやめてくれと申し上げたんですけども、そういう話は結構出るところが多いんです。建築基準法上、最高高さが増加しないで一定の条件を満たすというのはペントハウスしかないということで、高さにカウントされない部分だけの話ですね、これを見ると。あるいはセットバックしている部分の低いところの部分をつまみ上げるとか、そういう話ですね。考えられるこの軽微な変更は。最高の部分のところが出ているか、段状のところから出るかという。この絵のこういうところとかを想定しているわけですね。

建築審査課長 はい。おっしゃっているところです。

委員 もう一回言いますと、遠景等を考えると、仰角だけではなくて、やはり関係性を考えると5分の1だけではちょっと心配だよということですね。

あともう1点言い忘れたんですけど、XY軸って言っていますが、世の中向きがいっぱいあるので、結構私たち、建築の実務をやっていると、それ、脱法的にできるんです。斜めにやるとか、いろいろなテクニックがありますから。そこをどういうふうに考えるか。やはりそこに評価を入れておいたほうがいいと思う。それを全部数字で押さえるというのは多分無理があると思うんですね。だから、そこで何か判断ができないときは評価にかけるとか、そういう仕組みをつくっておいたほうがいいと思います。

委員 1.2倍基準の場合には部会を開かないでも基本的によろしいと。両方、部会開くんですけど、この部会の場合は。今まで結局、そういう部会が開かれていないというこ

とは、許可する案件というものはなかったからなんですか。つまり、こういうような軽微な変更に対する措置が必要になった、感覚的には大変だから簡単にしてあげましょうという気持ちはよくわかるんですが、実態としてそういう事例があって、したがってこれをやりたいということなのか。それとも事前的に配慮されようとしているのか。よくわからないので、伺います。

建築審査課長 今、1件、清掃工場しか相談を受けているものはございませんので、それをもとに軽微な変更というのはやったことがございません。ただし、今後そういうのが想定されますので、事前に手続を簡略化することをあらかじめ検討しておいたほうが対応ができると考えております。

都市計画課長 今、委員のほうからありました1.2倍ということですが、原則的に1.2であろうと、1.5であろうと、最初の許可時については当然、部会の審議を経て行います。本日のご提案というのは、一旦許可を得たものについて、もう一度するということであって、理屈からいうと1.2倍緩和のときは定量的なものという許可基準からいうと、より1.2倍緩和のときに適用される可能性が高いというふうには思います。ただ1.5倍緩和であっても、定性的なものにひっかからないというふうに判断できるような内容に限定して、追加の許可の変更というようなことはあり得るのではないかと考えております。

この必要性ということなんですけれども、これは私ども、どうしてこのようなご審議を前回からお願いしているかといいますと、まさにこの前の清掃工場の中で出てきた変更ですけれども、確かにいろいろ検討する中で、それは軽微かどうかという判断もまたいろいろ出てくるかと思えますけれども、我々の中では一定程度軽微にできる可能性があるのではないかというふうに考えました。そこでこういったものについて、今回は軽微という仕組みがないものですからできないですけれども、今後このようなものが出てきたときに、軽微として対応できないか。それを考えていこうというのが今回の議論をご提案した経緯というか、きっかけということなんです。

委員 そうだとしますと、許可案件が何も出ていない段階で、つまり許可の変更という

ことをなかなかイメージしにくいといいますが、どういう決め方をするとどう影響があるかというようなことを把握できないままに基準を決めてしまうおそれがあるのではないのでしょうか。

部会長がおっしゃったことはそういうことじゃないかと理解しているんですけども、少し事例を見ないとなかなかこういう数字的な図だけで決めるのは難しいかなということをおっしゃったんじゃないかと思うのですが、私も事例が挙がってこうやったら困ったとか、そういうのが挙がってやっぱりやらないと、といったことがないと、この基準だけを見て、いい、悪いというのはなかなか申しにくいという気がいたします。

また、ちょっとこの表現についても先ほど一定の配慮というようなこともありましたけれども、わかりにくいところがありますので、今日の段階でこの考えについて賛成です、反対ですということを求めているのか。それとも今日はまだ第2回目であって、また第3回目があるのか。その辺の位置づけはどうなんでしょうか。今日の審議というのはどういう位置づけなのかを教えてください。

部会長 たしかに委員のおっしゃるとおり、この前やって、2回目だから。今日の議論としては、先にお話ししたそもそも論を踏まえてどう議論していくのかということを考えていかない困るんじゃないかと思えます。

法律がまずあるわけですね。法律に従えば、ここの場所で20m以上は建てられない。それを、ある評価の要件を満たせば24mまでいいという許可を与える。その評価の要件とは、1.2倍、1.5倍にしても法律で決めたことと同等かそれ以上の環境の質が確保できるための要件ということになるわけです。その要件を言語としてどううまく表現できるのかの問題になるわけですが、定性的な「質」の要件を表現するわけだから、最初の許可の段階で議論をしっかりとしておく必要があると考えています。今回議論となっている“軽微な変更”かどうかの判断は、最初の「質」の要件の延長線上で考えて、「質」は変わらない、軽微だとはっきり言えるならばいいのではないかと考えています。

つまり、定性的な「質」の要件を最初の許可段階で言語的にしっかりと表現できていれば、

例えばこのくらいの変更であれば、常識的に考えていちいち部会を開かなくても行政側で判断できると言えるのではないかと、私は考えます。

ところで、今のこの清掃工場というのは1.2倍ですよ。だけど敷地面積が5,000㎡を超えていけば、手続き上やっぱり部会にかけなきゃいけないことになっているんですか。1.5倍にならなければ、5,000㎡超えていても、かけなくてもいいということになるんですか。

都市計画課長 基本的に基準上は面積要件はなくて、1.2倍緩和が定量的な基準で、1.5倍は定性的な基準を含めて審査というようなことになっております。ただ、確かに清掃工場の審査の過程で、それだけでは不十分であると、今部会長がおっしゃったように、一定規模以上のものについては1.2倍緩和についても定性的なものを考慮してやっていくべきだというご意見を頂戴いたしまして、そういったものを踏まえて審議していただいて清掃工場については許可を与えました。

そういった意味では、システムとして、制度として、面積要件を上げていくというのは一つの課題として残っていたところだと思います。ご議論としてはそういう観点から、清掃工場については定性的なものも含めてご判断をいただいたという結果になっております。

部会長 そうすると、私の記憶では、そもそもこの特例許可をやりましょうという話の第1回目の時は、まだこちら側の準備が十分でなかったこともあり、一方で、その清掃工場の側は早く決めてほしいという事情があったから、一応仮の形で審査を進めることにした。基準ができたらちゃんともう一遍やるということで、基本設計が確定した段階で正式に許可が決まったわけですね。しかし、実施設計が進む中で、技術的な問題でより有利な手法を採用する必要から、最初の段階の建築形態を、高さも含めて変えざるを得なかった。つまり許可後の設計変更という事態が起きたわけです。その時は部会を開いて審査をしたのでよかったです。しかし部会としては、今後の許可案件に対する設計変更という事態に対してどう考えるかということが、大きな宿題になっているわけですね。今回はその宿題に応えるための、1回目の部会ということになります。

そして、この資料で事務局側の考え方を提示いただいています。そこで、変更の案件に対して、軽微な変更と軽微じゃない変更を分ける判断を、できるだけ迅速に、かつ相手側に納得できるように言わなきゃならないから、定量的な表現を軸に検討されたわけですよ。

結果、かなりご苦労された議論が出てきたんだけど、今のような定量化の議論ですと詰めていけば、いいなというふうになるのかどうか。定性的な議論との兼ね合いが聞いていてよくわからなかったというのが、正直なところですよ。その辺も含めて私たちはどう考えるのかを議論していただきたい。

私たちも実際に出す側の立場で仕事をしていますから、その立場で言えば、設計変更がない建築設計ってないんですよ。建築の価値を施主のために高めようとしたら、変更は必ずしなきゃならない。もちろんあまりしないでサボっているというのも多々ありますけどね。

だから、部会としては、やっぱり変更はあるという前提で、行政の簡素化を図って、設計者の負担の軽減化を図るという課題も抱えて、今回の問題は答えを出さねばならないのだと考えています。

委員 ちょっとさっきの続きじゃなくて、委員が言われたこと、僕も気になっているんですけどね。つまりこれはどういう現実的必要性で出てきたかがしっかり押さえられていないような感じを受けるんですね。

それで、さっきのお話だと、設計変更、つまり当初設計の後、着工するまでの間にいろいろ吟味をして、いろいろ変更があるというのに対応するという話と、建物ができ上がった後、ちょっと自転車置き場をつくるとかね。屋上でちょっとメンテナンスのために突出物をつくるとか、でき上がった後の軽微な増築みたいな話とはだいぶ違いがあるような気がするんですよ。

今日の資料はどちらかというと、その後者向けのような感じで書かれているんだけど、むしろ現実に必要なのは、実際に設計が一旦許可を受けて終わっているんだけど、もう一

回精密にやると少し壁の位置がずれるとかね。だから全体としてちょっとずれるみたいな話で、突起物ができるというのは多分違うんじゃないんですか、その変更のあり方が。というので、現実のニーズはこれでは多分進まないのではないかという疑問があります。

それならそれで大胆にやっちゃっていいかというのはまた別問題ですけれどもね。とにかく現実の必要と、ここに出てきたものがあまりマッチしないのではないかと、よく私もわからないけれども。

建築審査課長 こちらが想定していますのは、完了前までの変更のイメージでした。実際に清掃工場の場合も、完了の前に相談を、当然のことなんですけれども、許可をとり直しております。

そのときにやはり実際に相談を受けたのはダクトの位置とか、あるいは清掃工場の特殊性もありますけれども、その中の機器の設置等によって外形がちょっとそれに合わなくなったということで、屋上突出物がずれたということが多かったものですから、まず完了前を想定していましたのと、あと、今まで相談を受けたのはダクト等の位置なんですけれども、ほかの物件なんかで相談を受けるのは、先ほどお話ありましたようなペントハウス点検のための屋上へ上る設備とか、そういうのが相談を受けることが多かったものですから、そのようなことを想定してやっております。

ただ、実際に柱、壁の位置とか若干ずれるのはあるのかなとは思いますが、その辺は想定しておりませんでした。

委員 こういうふうな何分の1がちょこっとできるみたいな話ということではないんじゃないですかね、現実動くのは。

委員 このシミュレーションというのは、具体的に何かイメージがあったんですか。全くの想定ですか。

建築審査課長 特に相談もなく、イメージとしては大抵の2,000㎡という指摘の縦辺から、あと練馬区内では、第一種低層住居専用地域が五十何%ありまして、次に多いのが第一種中高層住居専用地域。そこで17m制限とかがありますので、17%ぐらいなんですかね、

比率としては、その辺が大体ターゲットになるのではないかとということで想定しております。

部会長 むしろ現実には、自転車置き場が少し広がるどころ、倉庫というか、そういうものをちょっと出したいとか、そういうことが起こっているということですか。

建築審査課長 実際の清掃工場ではそういうお話がありましたし、都営住宅などでは実際にそういうご相談があった。それについて一番多いのはエレベーター不足と、駐車場置き場とか、そういうのが多い。

委員 それは、今日のとは関係ないことではありませんか。

建築審査課長 関係ないですけど、実際の建物の増築のご相談とか。

部会長 いや、何となく皆さんに少し違和感があるのは、今まで清掃工場で行っていたときの議論では、かなり景観論というか空間論をやっていた。つまり、定性的な議論も含めて、私たちは総合的な判断を探っていたと思っていた。しかし今回は突然、定量的議論が主役になって、軽微な変更になるかどうかの議論がなされているからだと思います。つまり、最初にやっていたような議論の延長ではない議論が突然出てきたみたいな感じですかね。そもそもこの部会で許可したときの考え方というのは何だったのかを考えると、かなり質が違うような感じがするんじゃないかと思うんですよね。

委員 これは軽微な変更のものについては許可不要とするというのは、法的な根拠としてはそういう条項があるわけではないですよね。ということは、許可した建築物と微妙に変わった建築物を同一であるとみなすという、それだけの話ですよね。そういうことでしょう。軽微な変更であれば、例えば区長が軽微な変更と認めれば許可なしとしてよしという条項があるわけではないですよね。同一であるというふうに読める範囲で泳ぐということを行っているんですよね。

ということは、許可した建築物と変わった建築物とは、許可の観点からいけば同等のものというか、同じものと判断してもいいと考えなきゃいけないから、そうすると部会長が言われたけど、許可でこのことは大事だとか、このことは非常に慎重に考えるとか、端的

に言えば要件なんだけど、許可をどういう観点で吟味してよしとしたかという、その観点の中でおさまっていれば多少動いても、こんな、細かいことじゃなくてね。壁の位置も大きく動いても、そこで問題にしたことに対して抵触しないのなら、軽微だと、同一であると言ってもいいという。感覚的にはそういう話だと思うんですよね。

部会長 そのときに、私たちが定性的に判断しているものを、今のように同じかと言われると、じゃあ許可したときはどういう数値的な判断でやったかということになるじゃないですか。そこが非常に難しい。

例えば、私がこの図面で一番気になるのは、この前面道路に面して建てられている建築形態に関しての軽微な変更に対する考え方です。許可の段階では、道路側に近い建築は低層にし、中層部分は奥に数メートル下がって建つ形態とする手法が採用されている。その手法が、道路を中心とした公空間の価値を高めていると評価され、許可要件に値すると判断されたのです。だから今回の、低層部の屋上に中層部の一部が増築するような形で張り出してきた場合を想定しての、軽微な変更かどうかの判断はなかなか難しいですね。先の公空間の価値を、定量的に表現することになるので。ここの道路と建物によって生まれる公的空間は、視覚的にも利用的にも、高さに対する配慮よりも今回のような建物形態の配慮のほうが大事だと我々が判断して、法的に言っている基準よりももう少し質(価値)の高いものができたと判断して、これを許可しているわけです。それを、ここは計算して何分の1だからいいじゃないかとなると、そんな計算をして許可判断をしたわけじゃないということになるから難しいなと思っているわけですよ。

だから私は、景観というのは結果であるという考え方に立っています。だから、建築の外観に表層的に手を加えれば景観がよくなったというようなものではなくて、本来は空間の質が高いかどうか。更に加えて、生活がそこにあるわけだから、そういう生活の質も含めた質の総体が「景観」という結果になって表現されているのだと、私は考えているわけです。料理で言えば、そのよし悪しを「カロリー」計算に頼るだけでなく、結果としての「味」のよしあしに重きを置いて判断すべきではないかということです。

そうした景観価値の議論も踏まえて、再審査を必要とする設計変更に当たるかどうかを、速やかに、かつ、適正に判断し、結論が出せる手続きの方法が求められているのだと思います。

委員 今でも変更できないわけじゃないんですよ。もう一回許可をとるために議論の俎上にのせるかどうかということですよ。

部会長 この部会でもう一遍やるということだったら簡単に済む話だけど、先ほども述べたように、行政側にもクライアント側にも、再審査をしなくてもすむ道理もあるだろうと考えられているわけですよ。

都市計画課長 かなり本質的なところで突っ込んだご意見をいただいたと思います。我々の想定以上に深い議論というか、考えるべき観点で、さまざまなご意見が出てきたというふうに受けとめております。

本来、景観も含めた定性的な内容まで含めて許可を与えたものについて、軽微だとはいえ、定量的にしか軽微な基準を出していないというところから来るのかなと。定性的な面でも軽微であるというような担保をどのように求めるかというようなことになると思いますけれども、私ども、今すぐお答えを返すことはできませんが、改めて今日ご議論いただいたものを踏まえて、どのような対応ができるかをもう一度持ち帰り、検討させていただきたいと思います。

部会長 そうですね。できたら、こちらも議論すべき全体像がまだ掴めていないから、こういう形で議論をする場を何回か持ちませんか。

一応そういうことでよろしいですか。

都市計画課長 今日の議論を踏まえて、もう一度、資料のつくりも整理いたします。

委員 ちょっと一つだけ。どうしても数字を出したいという意向があるのであれば、もうちょっとシミュレーションの工夫をしてほしいんですよ。現実的に我々が設計しているものとはちょっと違うところが多いので。これ、どなたか実際に設計なさった方の判断ですか。この3分の1とか、5分の1とか。

建築審査課長 ケーススタディから出した数字です。

委員 今の議論、そもそも論とは違う話なんですけど、行政としてなるべく数字を出したいというのであれば、そこにも説得力のあるシミュレーションをしてほしいなと思います。

部会長 それでは一応この問題については、こういう形でまた検討していただくということで、次回の部会でまた議論したいと思います。事務局のほう、よろしくお願ひしたいと思います。

それでは、次の案件に入ります。報告事項1「練馬区景観条例に基づく届出等について」説明をお願いいたします。

開発調整課長 報告事項1ということで、私のほうから説明させていただきます。お手元に配付してございます報告事項1、説明資料1という、こちらの「景観に関する受付窓口の実績推移について」と、それから水色の「景観に関する届出のご案内」、それと3件の具体例を挙げさせていただきました。これに基づきまして説明させていただきます。

まず、この水色の資料で説明させていただきますが、こちらに景観の届出の対象となるものが書いてございます。建築物の建築等、工作物の建設等、開発行為という3項目の中で、届出の対象となるものが、まずは建築物でいいますと高さ10m以上、延べ面積500㎡以上、敷地面積が500㎡以上のもの。それから工作物。それと開発行為に関しましては開発区域面積が1,000㎡以上のものを対象としてございます。その中でも届出ではなく、協議の対象としているものが、建築物の中で高さ15m以上、かつ、延べ床面積3,000㎡以上の大規模な建築物に関しましては事前協議の対象としているところでございます。お聞きいただきますと、届出の手続、それから景観の方針等、それから後ろのページに図面等について書いてございます。

それでは説明資料1を用いまして、実績のほうを説明させていただきたいと思います。こちらにつきましては、平成23年4月1日から景観に関するさまざまな相談を受け付けてございまして、景観計画を策定した平成23年8月1日から、実際の事前協議の届出を受け

ているところでございます。1 ページ目の相談件数でございますが、平成23年4月からでございますので、過去4年半の間に1万5,000件超、1年でいいますと、大体現在は4,000から4,500件ぐらいの相談を受けているところでございます。

2 番の届出の受付件数でございます。こちらにつきましては、平成23年度につきましては8月からでございますので235件と少なくなっておりますが、24年度以降、通年で受け付けますと大体500から600件の届出が出ているというところでございます。下の表で見てくださいと、大体毎年同じような届出件数が出ている。相談件数につきましては、やはり景観というところもなかなか難しいところもございまして、相談件数は増える傾向にあるというところでございます。

2 ページ目をご覧いただきたいと思っております。昨年度、平成26年度の窓口の相談件数および届出件数を記載してございます。相談受付件数につきましては、例年どおり月300から400件ペースで、年間で4,500件程度。それから届出につきましては、毎月50件程度、年間通しまして556件という数字でございます。

それから今年度、3 ページ目でございます。27年度、上半期4月から9月まででございますが、こちらも大体例年どおりのペースでございまして、相談につきましては月300から400件程度。それから届出につきましては大体月50件前後の数字で推移しているというところでございます。

窓口の相談、届出についての報告は以上でございます。

本日、今までこういったところで、受付件数等については毎回ご報告は資料でさせていただいていたのですが、今回こういう機会でございますので、実例として3点、お手元に配付させていただきました。先ほど事務局のほうからお話をさせていただきましたが、プライバシー等の問題がございまして、本日ご議論をいただいた後に資料のほうは置いていっていただきたいと思っております。また、やはりプライバシー等の問題があって、場所、それから案件についてはぼやっとした形での説明しかできない点についてご了承いただきたいと思っております。

ただ、景観の話でございますので、周辺状況がわからないと、やはり周辺との調和等のお話できませんので、ある程度イメージができるような表現をさせていただきたいと思っております。

それでは、建物概要1というところ、こちらのほうから説明させていただきたいと思っております。まず右下に1ページと振ってございます。こちらの物件に関して説明させていただきます。場所については羽沢、こちらの保育所の景観でございます。こちらにつきましては建物の規模がそんなに大きくないということでございます。小さなものでございますので、届出の対象でございます。鉄骨造2階建ての保育所でございます。用途地域につきましては、準工業地域、周辺状況につきましてはこちらに書いてあるとおりでございますが、以前は倉庫や工場が多かった地域でございますけれども、現在は主として住宅街になってございます。

次ページをお開きいただくと、景観形成に関する説明書がございまして、3ページ目のほうで配置図、それから4、5ページ目が立面図です。一番わかりやすいのはやはり6ページ目の完成写真。こちらを見ていただくのが一番わかりやすいかと思っております。こちらでもって説明させていただきたいと思っております。

景観形成に関する説明書によりますと、本計画地は石神井川流域の落ち着いた住宅地エリアにあるため、隣接地に対して圧迫感を与えないように2階建ての低層の建物を計画。園庭や中庭、駐輪場といったオープンスペースを隣接地に接したゾーンに分散配置し、積極的に植栽を施すことで緑の環境を自らの敷地内だけでなく、隣接地に対しても提供する形で、緑が映える都市環境実現の一翼を担うことを目標としているということでございます。

この写真で見ますと、5番、4番の写真でございますが、こちらは1.5m程度の区有通路がございまして、そちらに植栽を配しているところでございます。オープンスペースというところで、近隣の方に配慮した形での植栽ということでございます。こちらにつきましては、やはり住宅街ということで、なかなか保育園ということになると、子どもたちの

アイキャッチのために派手な色などを使いたいところがございますが、住宅地になじむような違和感のない、アースカラーのような色彩にしているという保育所でございます。1番の建物については、駆け足でございますが以上でございます。

続きまして、7ページ、建物概要2番のところをご覧ください。

高野台の事務所と、それからパーキングタワーがある建物でございます。こちらにつきましては、敷地面積が約2,500㎡と広くございます。延べ床面積が4,000㎡超。パーキングタワーの高さが29.58m、約30mの建物でございますので、こちらは届出ではなく、あくまでも事前協議の対象ということで、区のほうと話をした上での計画というところがございます。

場所は、目白通りの谷原の交差点の近辺でございます。9ページの配置図、こちらを見ていただきますと、倉庫と書いてあるところ、1階が倉庫で、2階が事務所でございます。左側のほうのパズルタワーと書いてあるのがパーキングタワー棟でございます。

次の10ページでございますが、こちらはパースでございます。これを見ていただきますと、左側がパーキングタワー棟。事務所のほうは3階建てです。

それから11ページが、実際に建った建物でございます。白く、変な形で写真があいている部分がございますが、こちらにつきましてはここに会社の名称が入っていたものですから、すみません。白いところは隠させていただいたところがございます。こちらは当初、ガルバリウム鋼板の外壁というところで、グレーあるいはシルバーのパーキングタワーということで計画されており、提出されたときは、やはりちょっと威圧感がある建物でございました。その中で無機質で圧迫感がある建物ということでございましたので、そこは協議の中で、もうちょっと周辺に見合うような形にしてくれという話の中で、上部は空に溶け込むような白っぽい色にしまして、下のほうはアースカラーという、ツートーンの建物になってございます。

景観形成に関する考え方でいいますと、地域の景観から突出したものにならないように、屋外広告物の表示や掲出位置を整えた。また、道路に面した敷地際に可能な限り緑化をし

た。既存の樹木等があるところでございますけれども、そういったものを配慮した建物であるというところでございます。

建物概要2番については、こういった建物でございます。

続きまして、ちょっと駆け足でございますが、建物概要3、こちらのほうに移らせていただきます。12ページをご覧いただきたいと思います。北町の店舗併用共同住宅、鉄筋コンクリート造4階建て、高さ12.268mの建物でございます。

こちらにつきましては、14ページのところに配置図がございます。それから、立面図はないんですけども、15ページのところで写真を見ていただくと、大体周辺状況とその計画建物がわかるかと思えます。こちらにつきましては、旧川越街道沿いの建物でございます。この道路沿いは商店街で旧川越街道の歴史を活かしたまちなみ協定というものを、このオーナーさんが結んでいるところでございます。

この後、おそらくまちづくりセンターさんからまちなみ協定のお話があるかと思えます。まちなみ協定に関しましてはお手元のほうに後でご説明がされるかと思えますが、パンフレットがございまして、「ご近所からできるまちなみづくりはじめませんか」と、こういうのがありますけれども、そちらのほうで北町につきましては、旧川越街道沿いということで、川越街道の歴史を活かしたまちなみにしていこうというところで、あと、ここのオーナーさんがそちらのまちなみ協定の主要メンバーの一人でございますので、極力、商店街の活性化を、維持をしていこうということで、店舗を1階に設けていて、皆さんからするとちょっと違和感が、写真を見ただけだとあるかと思えます。

なまこ壁のような外壁にしているところがございますが、15ページの写真を見ていただきたいと思えます。これにつきましては、近くの、ここからほど近い東武練馬駅の近くに観音堂がございまして、そちらの塀などがなまこ壁のような意匠をしているものですから、同様のデザインにしたものかと思えます。こちらにつきましては、景観に関しましては旧川越街道に面しており、古くは宿場町として栄えていた。宿場町の道路沿いの連続性を持たせることを考慮し、道なりの連続性を意識して計画したということでございます。

以上、住宅街に建つ色彩に配慮した保育園と、大通りに面して威圧感を与えないように配色を考慮したパーキングタワー、それから旧川越街道沿いで古いまちなみを意識した外観の店舗、3件を紹介させていただきました。

景観について指導をさせていただくというのはなかなか難しく、特に色彩のように、マンセル数値で定量的に判断できるものはいいんですけれども、なかなかそういうものでないと、周辺との調和というのは非常に判断しづらい。どの程度指導すればいいかという中で、アースカラーばかりであると、地味な感じのまちなみになってしまわないか。そういったもの、いろいろ考えはあると思います。人それぞれ感じ方もございますので、判断に迷うところでございます。

それから今現在、学校の防球ネット、こういったものの申請が出てくるところでございますが、かつてはほとんど防球ネットにつきましては緑色、こちらが防球ネットの色だったんですけれども、これが練馬区の公共物の景観指針等でございますと、茶色、風景に溶け込むような茶色の色にしていくという例示を出していますし、他の区でも同様に考えているようでございます。それから国土交通省が出している景観に配慮した防護柵のガイドライン等を見ても、やはりそういった茶色のような色を推奨しているようでございますが、学校側からすると、茶色だとボールが見づらいという実際上の問題もございます。

それから私個人的にいいますと、やはり茶色にするのがいいのか、どちらかというところと緑色のほうがネットについては見慣れているというのもございまして、どちらが景観的にいいのかというのはなかなか悩ましいところでございます。委員の皆様からこういった3つの案件、その他、防球ネット等についてのご意見を伺いまして、私どもの今後の考え方、指導に生かしていければと思っているところでございます。

私からの報告は以上でございます。よろしくお願いいたします。

部会長 ご報告いただきましたけれども、自由にご意見をいただきたいと思います。感想でも結構です。

委員 ちょっと伺いそびれてしまったのですが、最後の案件というのは、指導という言葉

葉は私あまり好きじゃないんですけども、要請されたのはなまこ壁のことを要請されたということですか。

開発調整課長 特にこの案件に関しては届出ということもございまして、まちなみに合うようにというお話はしていたのですが、決してこういう意匠にしてくれという話はしておりません。あくまでも事業者側からこういう形での申請が出てきたことに関して、区からだめだとか、実際の時代考証と違うんじゃないのというような意見は決して言わないで、届出を受けたというものです。

委員 わかりました。資料、ありがとうございます。やっぱり景観という以上は、もう少し周りがどうなっているかというような情報がないと、景観判断というのはできない。単体のところについてはわかりますけれども、隣の建物との関係、あるいは緑などとのつながり方とかですね、そういう配慮をするのが景観だと思います。どういう資料を出してもらっているのか、よくわからないんですが、今も多分そうだと思いますけれども、新宿区はかなり早い段階から景観関係の条例をつくり、資料については離れたところからまちを見て、それについて記述して出ささいというようなこともなさっています。やはりそういうまちの中でどういう景観なのかを考えていただいた上で、だから自分たちはこうするんだというようなことがあってほしいと思います。この資料の出し方なんかもう少し、今日私どもがいただいた資料についてもそうですけれども、事業者に対してもその周辺との関係を配慮するようなきっかけとすることができるような形にしていただいたほうがいいかなと思います。

委員 この中で、まず質問なんですけど、景観形成に関する説明書というのは設計者とか事業者さんから出てきたのをそのまま載せているんですか。こちらで何かいろいろなご指導をされているんですか。

開発調整課長 やはりあまり内容が違うようであれば、考えてくれという話はしていません。基本的には届出でございますので、相手が考えてきたものをそのまま受けているというところでございます。

委員 これが一番大事だと思っけていまして、これ、まさに定性的なことがたくさん書いてあって、設計者の立場でいうと事業者さんに説明する、あるいは事業者さんを説得する資料になるわけですね。だから、このところがきちんと書かれているものは、結果的にそれがどうなっているか、すぐ評価できるんですね。

この3つを見ると、明らかに最初のほうが非常に手慣れていて、言葉も慣れた方が書いていて、定性的な感触が感じられますし、3番目なんかは割とシンプルに具体的な事実だけを書いているというところがあるので、ここはもし行政の方が、大変難しいとは思いますが、指導をいただけるのであれば、この指導をちょっと頑張ってもらえるとよくなるのかなと。

これが事業者さん、設計者さんの意識に伝わってくるような、つながってくるような気がします。もちろん建物の種類とか、業態によってできるもの、できないものがあるんですけども、結果の、正直言ってうまい、下手はあるんですけども、でもこういうことを考えているということは、結構この保育園の中にもいいことが書いてありますし、我々が議論をしてきているような内容のことも書いてあるのでいいのかなと。

これ、3つの例を出していただいて、非常によくわかって、我々としてもこれは参考になったと思います。

開発調整課長 貴重なご意見、ありがとうございます。3番目に関しましては、特に記載がないようなところがあるのですが、それにつきましては、やはり15m以上、3,000㎡以上のものは細かく表示はしていただいているんですね。それに満たないものについては、星印のついているところは必ず記載してくださいとしております。ですから、保育園の件に関しましては、本来はここまで細かく記入していただく必要はございませんでした。

委員 ですよ。500㎡ちょっと超えているだけで、600㎡ぐらいで非常に、多分保育事業者さんが近隣に対して溶け込んでいこうというような業態としてもあるんでしょう。それから、残念ながら、隣地と開放したというようなことを表現してあるのですが、その写真がないので、そこでどういう感じで隣地とうまくなっているかがよくわからないんです

よ、これ。できたばかりの道路側からの写真しかないものですから。だからそこは大事なところかなという気がして、こういうことこそ、景観論に発展できるだろうなという気がいたします。

委員 最低限出してもらう情報というか、材料というのは決まっているんですか。

開発調整課長 基本的に案内図、それから現況写真ですね。それは周辺敷地、それから周辺状況のカラー写真を必ず出していただいています。撮影位置とそういったものがわかるようなもの。それから配置図、設計図、立面図。先ほどの景観形成に関する説明書と平面図。そういったものは必ず出させていただきます。

委員 あまり小さくはないんだね。500㎡以上、10m以上だから、そこそこのスケールではあるんだ。1戸建て住宅なんかは対象外ですね。そういう意味では立面を少なくとも両端少しは、三、四軒分ずつぐらいは、こういう、写真じゃなくて、それぞれのものを、自分のをはめてみるとどうなるかぐらいの、最低限そういうこととかね。あるいは平面図もちゃんと建物を黒く塗りつぶして、オープンスペースや道路やその他の空間がわかるような状態。何か最低限、場所の基礎的な背景がわかるようなものがあると、何となくそこから議論ができるような気がするんですよ。

それからもう一つ、道路との関係。道路があり、歩道があり、敷地がある。その辺の道路とその敷地の関係、自分の敷地だけじゃなくて、隣も見えたほうがいいかもしれないけれども。それがどういう状態になっているかというようなことも、そこを何か考えるときの重要な材料だと思うんですよ。そういう少なくともあまり手がかからなくてつくれるというものは決めて、出してもらうほうがいいんじゃないかなと思いましたね。

それから、今、委員が言われたこの説明書というのは、確かにこれを書く段になるといろいろ考えるというので非常にいいと思うんです。けれどちょっと拝見すると、配置のほう非常に重要なんですけど、この配置の中の書いてくださいというコメントが少し書きにくいですよ、普通の人、これ。「公共空間と連続した空地の確保など、配慮した点を具体的に記載してください」ということもあるけど、自分の今回のこの敷地で、自分の建

物をどういう考え方で配置したか。出入口がどうだとか、道路との関係がどうだとか、隣地との関係がどうだとか、そういうことを書いてもらったほうがいいんじゃないですか。公共空間というと、普通、自分で公共空間をつくることはないですよ。だからこれ、道路との関係って言っているのかな。

開発調整課長 そうです。

委員 保育所のほうはみんなそうですね。保育所のほうが、これ模範回答じゃないんですか、多分。

委員 そう思います。それでこういうふう書きやすく書くのと、モデルで別に少し変えてもいいんだけど、こういう書き方があるというのを文章に見えるようにしてあげるとかね。そうするとだんだん書く過程でいろいろ考えるような気がするんですよ。

部会長 私も景観法ができて、今どういうことになっているのか、あまりわからなかったんだけど、これだけの件数が景観法絡みで相談に来られているとは驚きですね。これ1万5,000ぐらいあったのが2,000件になるというのは、この間の結果として消えてしまった人たちはどうなったんですか。

開発調整課長 実際、かかる、かからないという、適用される、適用されないということも相談の案件にありますので、かからないものも最初に相談に来て、その上で除外されていく。この高さだったら、この面積だったらかからないという話もございますし、それから同じ案件に対してやはり違う事業者が出てくるケースもございますので、多分件数的にはその分少なくなっているというところがございます。

部会長 だけど、人口70万人以上の大都市ですから、このぐらいあってもおかしくないのかもしれないけど、ともかくこういう形で区民の方々が行動してくれているというのは、すごくいいことだと思いますね。

じゃ、50㎡切って、ちょっと減らせばいろいろ指導されなくていいですねと消えちゃう人もいるかもしれないけど。だけど、一応それでもこういうことを区が問題にしているんですよということが伝わりますよね。しかも実際に出しているのを見ると、確かに皆さ

んおっしゃるとおり、最初の保育園なんかの場合は多分届けなくても、こういうことはしたんだろうと思いますよね。ちゃんとした建築家が設計しているし、お施主さんもそういうことをちゃんと配慮しているんだと、自ずと建て主と建築家のいい関係が伝わりますね。

後でまちづくりセンターさんのほうからいろいろお話があると思いますが、本当はこういうのは、例えば建主と設計者と施工者3者の取組を表彰するなどして、区民に広く知ってもらいたいと思いますね。区役所の1階のホールに展示して、区民にこんな頑張っている建主がいて、こんなに自分たちのまちを楽しんでくれているんだと分かってもらう。

景観論というともものすごく難しくなるけど、景観に配慮することとは要はこういうことですよということが、一番伝わるのではないかと思うんです。景観のあり様にとって建主さんの行動が一番問題なんです。建築家がいろいろ提案しても、それは金がかかるからやめておけとか、確認が通ればそれでいいじゃないかと言われて、大体消えていくんですね。

私は、まちづくりにとって、これからこんなふうに景観の意味が区民の方々にちゃんと浸透していくというのは、素晴らしいことだと思います。特に地主さんとか開発事業者の方々に理解してもらいたいですね。

この保育園の場合、この写真を見ればわかるけど、非常に難しい問いかけに取り組んでいると思う。自分たちの敷地を少しまちに開くように緑化して、それは住んでいる自分たちが見るというよりは、そこを通る人に楽しんでもらおうとしている。

まちづくりに市民活動として取り組んでいる元気な女性が、「借景」の対になる「貸し景」という言葉を使って、まさにそういう方向の運動をされているんです。ひろげていきたい景観活動だと思っています。

最後の事例も、ある種の猥雑な界限性というか、こういう雰囲気通りにしちゃおうと思っているのだったら、それはそれですごくおもしろいね。景観というのは一概に統一したらいいということでもないわけです。

要はここで実現していただきたいのは、みち空間の質の個性化と向上なんですね。景観的に期待を込めて、発言させていただきました。

それでは、次の報告事項の説明をお願いします。

都市計画課長 報告事項 1 説明資料 2 について、簡単にご説明したいと思います。

公共施設等景観形成方針の運用状況ということで、今、届出の状況をお話ししましたが、公共施設については通知という形で出してもらっております。例えば工事着手前の通知というのが26年度、これは実績ですけれども、説明資料 1 と若干ずれておりますのは、公共施設等のこの運用状況のほうは区のものだけです。先ほどの数字は国や都もありますので、本日ここの中でご報告するのは区のものということです。

景観計画の中でこういった公共施設というのは、地域の景観まちづくりを先導し、地域のランドマーク的な位置づけもあるということで、景観計画、景観条例を定めた際に、改修とか維持管理においても景観に配慮したことを行うと定めております。年に 1 回、都市計画審議会に報告するというので、景観形成方針の中で定めております。

実はこの資料につきましては、6月30日の都市計画審議会で資料としてお出ししたものです。年 1 回、大体それぐらいの時期に、前年度の実績として出しているということです。今後、この部会の中で議論していただくということになりましたので、参考としてこちらの部会のほうではこういった写真を付けてご覧いただきたいということで、本日の資料といたしました。

1 ページ目の工事着手前の通知につきましては18件ということで、昨年度の着手前18件が出てございます。5 ページまでです。こちらについてはお目通しいただきたいと思いません。

6 ページですけれども、変更の届出通知というのが11件。こちらに記載のとおり出ております。

その次に、工事完了後の通知11件ということで、7 ページ以降に、それぞれ概要、景観形成に関する考え方ということで記載しております。あわせてこちらのほう、写真を入れ

た資料をお付けしております。あいにく、電子データではなくて、写真のカラーコピーですので、色は必ずしも正確な色ではありませんが、お出ししているところです。

が区営高野台四丁目アパートということで、写真のほうとあわせてご覧いただきたいと思います。既存外壁と同色とした。

が次のページ、大泉の駐輪場でございます。景観形成に関する考え方として、ご覧のように周辺との調和であるとか、セットバック、植栽等のことをうたっております。

は上石神井出張所でございます。向かいの保育園との色の調和ということですが、大変恐縮です、保育園の写真がございません。

が北町第二保育園。写真がこちらについています。は白ゆり福祉作業所。が東大泉二丁目第2アパート。が桜台地区区民館と桜台第二保育園。

は、これは公園でございます、こどもの森、羽沢でございます。対象になるのは事務所と公衆便所でございますが、公園全体との中でどうするかというのは課題だと思います。

が氷川台保育園。A3でお出ししております。こちらはちょっと詳しい図面をお付けしました。が土支田二丁目の公園でございます。は最後になりますけれども、南田中小学校の写真ということです。

雑駁ですけれども、ご参考にご覧いただきたいということで、以上です。

部会長 何かご感想、ご意見ございませんか。

委員 これはみんな新築ですか。

都市計画課長 いや、改修もございます。7ページ以後の文章のほうに新築、改築の区分が出ております。は増築、が新築、が色彩変更ということで出ています。

委員 この公共施設の場合はさっきのようなシートで書くようにはなっていないんですか。考え方だけ。

開発調整課長 考え方、届出は同じように出していただいています。

都市計画課長 この届出そのものは同じなんですけれども、お出しする資料としてこの

ような形で事務局のほうでまとめております。

委員　そういうことですね。資料があまり配付されていない感じがして。

部会長　もっと中身があるわけですね。これ、6月の都計審にかけたんでしたっけ。

都市計画課長　都計審で説明はしていないのですが、資料としては添付して「お目通しください」ということでお出ししております。

まちづくり条例の運用状況についても、条例上、報告が義務づけられておりまして、同じ時に都市計画審議会の資料としてお出ししていて、現状では資料提供ということで、資料の説明はしておりません。

部会長　冒頭で申し上げたように、この部会は評価・景観部会というふうに「景観」がついているんだけど、現実には評価物件がないため、結果として部会が休眠状態になってしまった。それではお互いの顔も忘れちゃうんじゃないかとなった。少し景観絡みの話も含めて集まる理屈がないでしょうかとお話ししたら、こういう報告をするということになったわけです。区全体では何かやっているなという感じがしても、具体的には我々のところではわからないので、委員としては評価物件がなくても、こういう形で行政はまちづくり活動に取り組んでいる、こういう運用をしているという状況を発信してもらったほうがいいのではないかと思ったわけです。

ご報告をお聞きしてまず感じたことは、公共建築に求められる公益性とか市民性を、どう担保するのかということです。そのための論点として、それを実現するのにふさわしい能力を持った専門家を発注者がどう選ぶのかが、大事な論点の一つになるのではと考えています。

端的に申し上げれば、設計入札という安易な選定方法ではなく、かつ、大げさでない適切な方法を考えていただきたいということです。全国的に見れば少しずつ改善され、プロポーザル方式などが採用されているようですが、問題のあるプロポーザルも少なくないと聞いています。発注者にも設計者にも過大な負担をかけず、かつ、公正な選定方式が求められているのではないかと考えています。

委員 もう一つ、予算の問題があって、予算が厳しい中で設計者がだいぶ頑張っただけ苦勞したなんていうところも多分あるんだなと思います。これだけだと、素材感が写真ではわからないのがあるんですけど、やはりそういう予算が安いと、いくら頑張っても無理というような話もあるので、その辺、公共施設の側のご苦勞というのはあってほしいと思いますし、そういうのを全体の中で景観の前提を知りつつ、それを突破するということも含めて、景観のことを考えていかないと、公共施設で頑張っている方が気の毒といたしますかね。そういう面もあると思うのでなるべくサポートして、皆さんの関心、つまり部会長がおっしゃったように、公共施設はその景観の核になり得るものだと思いますので、本当はきちんとした必要なお金はつけてあげてほしいなという気持ちはあります。なかなか今の厳しい世の中では難しいということは十分承知した上なんですけれどね。

そういういい建物をつくるトレーニングをしていないと、なかなかいざというときにできないという面もあるんじゃないかと思ひまして、ぜひそういうことも、難しいとは思ひつつ、また考えられたらいいなと思います。

部会長 地元の専門家からすると、もう一つの論点は、地域で若い人たちをどう育てていくか、人材育成の問題だと思ひています。若い人にとっては、職場は魅力的でないとならない。生きがいの点でも経済的な点でも。今、建築界全体が、この問題については非常に深刻な問題になりつつあります。職人さんも消え、設計者も結構、IT産業のほうへ流出していくのではと心配されています。

まちづくりも結局は人づくりに帰着するといわれています。景観まちづくりに重要な役割を果たすべき建築に関わる人たちの仕事環境が、社会からもリスペクトされるような、魅力あるものになって欲しいと願っています。地域に根差し、地域に貢献する専門家の人材育成、ぜひまちづくり行政の視点からもご議論いただき、区独特の支援策をいろいろ工夫していただければと、期待しています。

委員 あと、今、委員がおっしゃったように、非常に予算が厳しい中で大変だと思うんですけど、割と実務をやった中で見ると、色彩だけはあまり予算に関係なくできることが

多いんですね。これ、ちょっとバッドプリンティングでよくわからないんですけども、色彩の評価を少しできないかなと思うんですよね。

おっしゃるとおり、マンセルだけでやるというのはかなり勇気もいることで、勇気がいるというか、楽なんですけれども、やはりかなり無理があるところではある。やはり周辺との関係とか、既存に合わせるとかいろいろなことがあるんですけども、私この中で3つ、4つは見たことあるんですけども、やはりちょっと違和感があったりするんですよ。なので、彩度、明度、色彩といろいろあるんですけども、それだけでもピックアップしてちょっと調べてみるとおもしろい結果が出るんじゃないか。今、評価の話をするんですね。

先ほどおっしゃったフェンスの話も、緑でも毒々しい緑はやっぱりよくないですね。だけど彩度をぐっと抑えて黒に近づければ、ヨーロッパの公園にあるような緑になれば、それはいいと思うんですよ。そういうような話というのは、なかなかマンセルの数字だけでは見えないですからね。

だから、そのところはかなり重要なことで、これを見ていると本当に既存の外壁の色に合わせましたというだけでは、ちょっとやはりもったいないと。すごくもったいないと思います。ここはやはり一番核になり得るところなので、頑張って、そこを何か一つの景観行政の核にするぐらいにやってもいいのかなと私は思うんです。色彩ではぜひ頑張ってもらいたいと思いますね。

部会長 議事進行役の私のほうの不手際で、最後の報告事項が時間切れで、大変申し訳ありませんが議論できなくなってしまいました。特に今回はわざわざまちづくりセンターの所長さんにおいでいただき、大変興味深いお話をさせていただけることになっていたのですが、こういう事態に至り、本当に申し訳ありませんでした。本日は、この部会がいったい何を議論しているのか偵察に来たということでご勘弁いただき、改めてこの部会を開催し、所長のご報告をお聞きしたいと思います。事務局の方はそれでよろしいでしょうか。

事務局 委員の皆様がよろしければ、事務局としてはそのようにしたいと思います。

部会長 所長には、今日はずっと聞いていただいただけとなってしまいすみませんでした。

練馬まちづくりセンター所長 いえいえ。大変参考になりました。ありがとうございました。

部会長 これで今日の報告と議題は終了したということにいたします。事務局のほうで報告があればお願いしたいと思います。

都市計画課長 では、最後、私のほうから、報告がございます。

委員の皆様、都市計画審議会を含めまして2年間の任期が11月をもって満了となります。これまでお忙しい中、ご出席いただきましてありがとうございます。それぞれに再任ということをお願いしている方もいらっしゃいますので、そちらの方につきましては、引き続きよろしく願いいたします。

私からは以上でございます。

部会長 今回の部会はこれで終わりたいと思います。どうもありがとうございました。