

平成二十五年 度

第二回 新宿区景観まちづくり審議会小委員会議事録

新宿区

平成二十五年度 第二回新宿区景観まちづくり審議会 小委員会
開催年月日・平成二十五年十二月二十四日

出席した委員

窪田亜矢、松川淳子、後藤春彦、野澤康

浅見美恵子、福井清一郎、山本雅子

欠席した委員

進士五十八、阿部光伸

一 報告

〔報告一〕新宿区景観形成ガイドラインの改定について(中間報告)

〔報告二〕(仮称)ロイヤルパークス柏木 新築工事について

二 その他

議事のでんまつ

午後二時四分開会

○森課長 委員長、こちらのほうに向かっておりますけれども、先に始めてくださいということをお願いしておりますので、それでは始めたいと思います。

平成二十五年度第二回新宿区景観まちづくり審議会小委員会を開催いたします。

委員の皆様、本日はお忙しい中お集まりくださいましてまことにありがとうございます。事務局を務める都市計画部の景観と地区計画課長の森でございます。どうぞよろしくお願いたします。

本日は、景観まちづくり審議会の小委員会、これが委員が交代してから初めての開催となりますので、皆様にはどうぞ一年間よろしくお願

いたします。

それでは、本日の進行と配布資料等について御説明をいたします。

まず、本日は、**進士委員**と**阿部委員**が所用のため御欠席される旨御連絡をいただいております。

なお、委員の過半数が出席しておりますので、新宿区景観まちづくり条例施行規則第三十九条第二項により、この小委員会は成立いたします。また、本日は新宿区景観まちづくり相談員の**神谷相談員**と**千葉相談員**にも出席をいただいております。日ごろから、景観事前協議のアドバイザーとして御助言をくださっております。本日はどうぞよろしくお願いたします。

次に、本日の進行についてですが、配布しました次第のとおりでございます。

資料についての御確認をお願いします。

まず、次第、こちらのほうが一枚あると思います。裏面に委員の名簿が載っていると思います。次に、報告一という資料、新宿区景観形成ガイドラインの改定について(中間報告)というものがあるかと思えます。続きまして、報告一の参考資料一、形態意匠の景観形成ガイドライン(素案)というものがあると思えます。そして、事前に郵送した資料のところに参考資料二として、形態意匠の手引き(素案)というものが載っていたと思いますけれども、本日はそちらのほうは準備ができませんで、ございません。さらに、参考資料三、エリア別景観形成ガイドライン修正サンプルというものがあると思えます。

続きまして、報告二に関してです。参考資料、(仮称)ロイヤルパークス柏木新築工事についてというものの、A三のホチキス止めのものでございます。さらに、(仮称)ロイヤルパークス柏木新築工事について、追加資料という綴じられているものがあると思えます。なお、こちらの追加資料のほうにしましては、持ち帰りはできませんので、後ほど回収させていただきますと思っております。

資料の確認は以上でございます。

なお、本小委員会は公開となっております。傍聴の方は発言できませんので御了承願います。また、傍聴用資料はお持ち帰りできませんので、

その点もどうぞよろしくお願いいたします。

事務局からの説明は以上となります。

ただいま、窪田委員長がいらっしやいましたので、議事に入りたいと思いますので、委員長、どうぞよろしくお願いいたします。

一、報告

報告一 新宿区景観形成ガイドラインの改定について（中間報告）

~~~~~

○窪田委員長 申しわけございませんでした。皆さん、こんにちは。

それでは、報告一、新宿区景観形成ガイドラインの改定について、よろしくお願いいたします。

○荒井主査 景観と地区計画課の荒井です。よろしくお願いたします。それでは、報告一、新宿区景観形成ガイドラインの改定について、中間報告をさせていただきます。

まず、A四縦のこちらの印刷物をごらんください。一、ガイドライン改定の目的。平成二十一年四月に策定された新宿区景観まちづくり計画及び新宿区景観形成ガイドラインを活用し、景観事前協議を行ってきた。過去の協議における課題をまとめ、よりきめ細やかな景観誘導を行うため、新たにガイドラインの追加、形態意匠、みどり・設備等修景、屋外広告物について追加を行うことにしました。あわせてエリア別ガイドラインの時点修正を行います。

改定のスケジュールです。上の三段のところですけれども、景観形成ガイドラインの新たに追加する形態意匠、みどり・設備等修景、屋外広告物に関するガイドラインについて、今日は特に形態意匠について意見を伺いたいと思います。それとエリア別景観形成ガイドラインの改定予定、こちらのほうも本日御意見をいただきたいと思えます。

三、形態意匠のガイドラインについて、本日、形態意匠ガイドライン（素案）について御意見をお伺いします。平成二十五年第一回小委員会において、方向性及び構成について報告しました。次のような意見を踏まえて作成しました。

そのときの意見ですが、景観予備調査の内容とガイドラインの整合を

行うこと。それと設計者の能力とセンスはいかすべき。建物はスケール、形状、色彩、ディテールと段階的な見え方になっているので、それを踏まえたガイドラインの構成にすること。四、エリア別ガイドライン時点修正について、後ほど御説明いたします。今後の予定ですが、平成二十六年三月に新宿区景観まちづくり審議会にて、素案を報告します。そののち、九月に地域説明会、パブリックコメントを行いまして、平成二十七年一月に新宿区景観まちづくり審議会にて原案を審議します。三月策定予定になっております。

それでは、新宿区景観形成ガイドラインの素案について御説明いたします。A三の横長の形態意匠の景観形成ガイドラインをごらんください。景観形成の方針、一、周辺景観との調和に配慮する。建築物の外観を構成するものは多様であり、建築物のさまざまな箇所が外観・まちなみに影響を与えます。例えば、周辺の景観の特性を考慮せずに用いた華やかな色彩や圧迫感の恐れられる長大な壁面は周辺景観に影響を及ぼす恐れがあります。個々の建築物の形態意匠が地域の地形や歴史、地域性に基づいた景観特性を読み取り、周辺との調和が図られているとき、まちなみも自ずと美しいものとなります。周囲のまちなみを踏まえ、良好な景観となるようさまざまな点から形態意匠を検討してください。

景観形成の考え方。周辺景観と調和した形状デザインとする。建築物の規模や立地条件などによる周辺景観に影響を配慮して、建築物の形状、デザインの工夫による周辺景観と調和に努める。

具体的な方策。圧迫感の軽減に配慮する。長大な壁面が生じないようにする。崖下からの眺めに配慮する。二、意匠のまとまりに配慮する。建築物及び敷地全体のバランスに配慮する。建築物の向きに配慮する。三、地域景観との調和に配慮する（形状・デザイン）。落ち着いたまちなみに配慮する。賑わいの連続性に配慮する。（二）周辺景観と調和した色彩、素材を選ぶ。建築物に使用する色彩・素材は、建物のコンセプトに即して、外壁等に使用する素材の色合いや素材感、建物、建築物全体のバランス等を考慮して、創意工夫してください。

一方で、色彩・素材の使い方によっては、周辺景観に大きな影響を及ぼすことがあります。周辺の地域景観との調和に配慮した色彩・素材選

びに努めてください。

具体的な方策。一、景観を阻害する恐れのある色彩を避ける。原色に近い高彩度の色彩は避ける。真っ黒、真っ白は避ける。二、地域景観との調和に配慮する(色彩・素材)。落ち着きのある地域は自然になじむ低彩度色や自然色を基調とする。賑わいのある地域は節度ある色使いに配慮し、明るさや解放感を演出する素材を活用する。三、色彩・素材選びの作法。全体のバランスに配慮する。素材の色、質感をいかす。

二、景観の中で建築物の果たす役割に配慮する。新宿区内には超高層ビル群やみどり濃い住宅地など、実に個性的で多様な景観が形成されています。こうした景観を細かく分析していくと、地域の景観にはその骨格となる重要な要素、ランドマークや結節線などが存在し、周辺にある建築物についてはその要素との調和に配慮した形態意匠とすることが求められます。地域景観の役割を果たすよう、さまざまな点から形態意匠を工夫してください。

景観形成の考え方。景観上重要な要素に配慮する。地域の景観を特徴づける重要な要素に配慮し、該当する景観上重要な要素のある場合は、その景観と調査するよう形態意匠に配慮する。

具体的な方策。面的な景観要素に配慮する。見晴らし景観に配慮する。二、線的な景観要素に配慮する。景観上重要な道路の景観に配慮する。崖線や水辺の景観に配慮する。景観上重要な見通し景観に配慮する。車窓からの眺めに配慮する。三、点的な景観要素に配慮する。アイストツプや景観上重要な都市空間の景観に配慮する。ランドマークへの眺めに配慮する。背景を楽しむ景観に配慮する。ランドマークへの眺めに配慮する。形態意匠の景観形成ガイドラインの説明は以上です。

次に、エリア別ガイドラインの修正のサンプルをごらんください。左が修正前で、右が修正後です。実際には七十二エリアございますけれども、本日はサンプルとして二つ御用意しました。一・五、若葉・須賀町エリアについて、御説明いたします。こちらの時点修正ですが、前回の景観審議会でご説明したとおりです。まず、掲載写真の更新を行っております。左下、一と三、こちらの写真については現状に即して最新の写真を掲載しております。

次に、二番です。景観資源の追加。こちらの右の図面にアイコンのようなものがあると思います。お寺とか神とか文とか書いてあるものがあると思いますけれども、こちらが景観資源といまして、新宿区で平成六年度に発行しました新宿区景観資源マップというものがございまして、こちらに掲載されているもので、景観上特に影響のあるものについては、こちらのアイコンで示してあります。

次に、エリア形状の修正についてです。以前からこちらの地図のようなものに、エリア別の線がなくて、協議しているときに区域がわからないような事態がありました。こちらの区域がわかるように右のほうでは赤の一点鎖線を記入しまして、エリアが明確にわかるようにしてあります。それと凡例の統一です。左のほうに凡例がございましてけれども、こちらが七十二エリアで、凡例のほうがバラバラになっていましたので、こちらのほうの統一を行っております。エリア別ガイドラインの修正の説明は以上でございます。

○窪田委員長 どうもありがとうございます。では報告一について、これは再三審議会といいますが景観まちづくり審議会全体の中でも進士委員長があまり技術にこだわらな、みたいなことをおっしゃっていたかと思うんですけども、よりいろいろな協議を御指導させていただいているわけですけども、もっと時間の節約も含めて、丁寧に書いたほうがいいんじゃないかということで今回改定を御提案いただいているかと思っております。

いかがでしょうか。今、報告一について、御意見、御質問は。○後藤委員 形態意匠の景観形成ガイドラインというところに載っている写真は、これはいい例なんですか。

○荒井主査 代表的な例ということで載せてあります。

○後藤委員 ユニクロが載っているんじゃないかと思うんですけども、真っ白は避けると下に書いてあるんですけども、これは抵触しないの。

○荒井主査 真っ白の中でも白の、Nの八・五以上については、駄目というわけではなくて、今現在協議の中では、テクスチャや素材感を見て配慮しています。こちらの建物はちょっとボコボコしておりますので、景観協議は一応通っております。ちなみにこの建物は丸井さんです。

○後藤委員 あともう一つ、色彩と素材を選ぶというのは、素材と色彩は順番をひっくり返したほうがいいんじゃないかしら。素材があつて色彩が出てくるんじゃないのかなと思いますけど。

○荒井主査 はい、わかりました。

○窪田委員長 写真ももしかしたら荒井さんが解説してくださいと、ああそういう意図なんだというのがわかるので、写真にもどういいう見方でこれを。

○後藤委員 キャプションがちょっとついたらほうがいいね。

○窪田委員長 キャプションがあつたほうがいいですね。

○後藤委員 それからもう一つ、エリア別ガイドラインの修正のところ、坂道というのが矢印で示されていて、この矢印に向かって下がっていくということですよ。上から下と書いてあるのは。

○窪田委員長 新目白通り沿道エリアのほうの図面の中の矢印。

○後藤委員 若葉でもどこでもいいんですが、これは矢印に向かって下がっていくという意味ですよ。

○荒井主査 すみません、一五は上から下。七四については、下から上ですね。これ、間違っていますね。

○後藤委員 上から下だよ。

○荒井主査 実際には下から上です。

○後藤委員 グレーのものはみんな上から下になっているんじゃないかな。だから、坂道上から下という表記は正しいと思うんですけども、そのときに矢印の向きは逆にしたほうが頭が混乱しないかなと思っただけです。

○野澤委員 建築やっている人は少なくとも逆。

○後藤委員 そう、建築やっている人は逆なんだよね。本当は下から上なんだよね。だから、この際、下から上に全部変えてもらっちゃったほうが、そのスロープの協議としては正しいけれども、いずれにしろちょっと検討していただければと思います。

○松川副委員長 景観の言葉は、やはりかなり人の感覚に頼っているところがあつて、難しいと思うんですけども、一番最初の形態意匠の景観形成ガイドラインのこのところの長大な壁面というのは、何か華美

な色彩や圧迫感が感じられる長大な壁面というのは、随分何か差がありそうな気がするんですけど、他には言い方がないかなとちょっと思ったんですが、どうでしょうか。長くてもいろいろなのがあるしとか、どれぐらいが長いと思うだろうかというのも随分違うような気がして。

○窪田委員長 もう少しわかりやすい言葉という意味ですね。

○松川副委員長 そうですね。何か共通にできるような、何メートルというわけにはいかないと思うんですけど、何かないかなとちょっと思いました。

○窪田委員長 委員の先生方、何かアイデアはありませんでしょうか。

○松川副委員長 ごめんなさい、案がないのにあれですけども。

○窪田委員長 直接的なあれじゃないんですけども、その後の周辺景観に影響を及ぼす恐れがありますと書いてあるんですけど、及ぼしますというぐらいでもいいかなと思うんですけども。基本的には及ぼすから、その後に長大な平面が生じないように配慮するというふうに展開していくかと思うんですが、少し予防線を張りすぎているような気がしますが、どうでしょうか。

○後藤委員 長大というのも相対的なものだから、なかなか難しいですよ。周辺の環境に対してから決まってくるから、万里の長城なんているのは、あれはあれで絵になるわけですよ、周辺のスケールが大きいわけ。また、住宅地の中でこうした商業業務地域の中においてもそれぞれ長大と感ずるものは違うから、多分に相対的なものなんだと思えますけど。

○窪田委員長 その意味では圧迫感の感じられる長大な壁面というふうに限定して。

○松川副委員長 単調な。

○窪田委員長 でも、単調というキーワードは確かにここに入っているほうが。

○後藤委員 単調は圧迫感を感じさせるかというところ、そうではないんじゃないですか。単調は圧迫感というよりも、冗長とか、何か別のイメージを誘うような気がしますがね。

○窪田委員長 長大な平面が圧迫感をもたらすこともあるし、何か多様

であるべき景観に本当に面白くない風景を生み出してしまいう可能性がありという二つの要素があるということですかね。

○後藤委員 だから、ヒューマンスケールを大切にするとか、別の表現もあるかもしれませんね。

○窪田委員長 そういう言い方がいいかもしれませんね。

○後藤委員 結局は、窓口で御指導されるアドバイザーの方々にとって使いやすい表現。

○神谷相談員 そこは大きな方向性なのでちょっと中身でもう少し細かく書き込んで説明しないと、説明しきれないので、ここは本当に大きな方向性の言葉として全部包含できるかどうかだけチェックされればいいんじゃないかと思えます。

○窪田委員長 わかりました。そういう意味では単調というようにところがあるかもしれませんがこの中にあまり入っていないのかもしれないということですか。

○神谷相談員 ヒューマンスケールよりは圧迫感と言われるほうがやはり悪いイメージとして伝えられるので、ヒューマンスケールの中にはあまり価値観がないかもしれないという気もしますね。

○窪田委員長 ほかにいかがでしょうか。よろしいでしょうか。

景観形成ガイドライン、エリア別のほうはよろしいでしょうか。今回、この二つのエリアを選んだ背景は何かあるんでしょうか。今回、

○荒井主査 一応一番わかりやすいと思っただけです。特別これが主張したいからというのではないんですけれども。

○窪田委員長 写真を随分更新されるんですかね、三分の二ぐらいは写真が更新されていくんですか。

○荒井主査 そうですね。三分の二ぐらいは更新しようと思っています。

○窪田委員長 ここで書いてある景観が新しい写真になったときに、実はあまり昔訴えていたよさみたいなのがだんだん失われていったというように感じたり、あるいは守られてよくなっていったりという分析はされたりしていますか。

○荒井主査 すみません、ちょっと検討します。

○窪田委員長 何か写真の差し替えはたまにあるんですけれども、こう

やってどんな差し替えていくと、何となく最初は何を目指していたのかというのがわからなくなってしまうようにしていただければと思います。他にいかがでしょうか。

○野澤委員 今までの議論はあまりよく知らないんですが、幾つかのガイドラインで全体が構成されていて、今回は形態意匠のガイドラインが出てきているんだけど、全部建築物はと書いてますよね。建築物以外はこのみどり・設備等に入っているんですか。塀の関係とか工作物のたぐいというのはどこに入るんですか。

○荒井主査 設備と修景編で、立体駐車場であるとか、外構はみどりですけれども、そういうものが入っています。

○野澤委員 厳密に言えば、建築物、工作物はどうするんだって言いたくなるんですけども、塀みたいな工作物、もう少し建物っぽい工作物というのもあるので、基準法の言葉なのか、もう少し一般的な建築物なのかというのがちよつとわからなかったの伺いました。

○窪田委員長 ここは限定せずに使っていただけるようなほうがよろしいです。

○野澤委員 であればいいと思います。

○窪田委員長 私からもう一つなんですけれども、エリアを今回赤の一点鎖線で括られたということなんですが、例えばそれによって一・五を見ると、一街区分、鉄砲坂のすぐ真下ぐらいのところの、赤い、多分マンションなんだと思うんですけれども、その隣の街区がエリア外になったからという多分理由だと思っただけですが、この中から絵が削除されていっちゃうかと思うんです。でも、景観で、もちろんこの若葉・須賀町エリアの中には入っていないのかもしれないんですが、景観としてはそこは地続きなので、そこをあえて切っていたかなくて、むしろ続けておいていただいてもいいのかなと。

いかがでしょうか。よろしいですか。  
では、これにて報告一のを終わりにしたいと思います。ありがとうございます。

報告二 (仮称) ロイヤルパークス 柏木新築工事について

〇窪田委員長 続いて、報告二のほうで、説明をお願いします。

〇荒井主査 続けて御説明させていただきます。報告二、(仮称)ロイヤルパークス柏木新築工事についてです。本計画は、北新宿一丁目に計画されている共同住宅です。景観事前協議は四月二十五日に開始し、五月二十七日に終了しましたが、このたび住民の要望を受け、事業者より設計の変更がなされたため、今後、協議の再開を行うところですが、高さが十四・九メートル、建築面積が四九八六・四二平米。延べ床面積が一万九六〇五・三一平米の予定の計画です。大規模な案件であるため、報告事項としました。また、十二月十九日に住民要望を踏まえ、さらに変更した図面での説明会が行われました。この説明会の図面を追加資料として机上配布しております。なお、追加資料は回収させていただきます。区としても小委員会での意見を踏まえ、今後の景観事前協議において地域にふさわしい景観誘導を推進していきたいと考えています。

それでは、引き続き計画内容について御説明させていただきます。それでは、(仮称)ロイヤルパークス柏木新築工事について御説明させていただきます。景観審議会の小委員会用の図面ですが、二部構成になっています。今日配っていない、こちらの(仮称)ロイヤルパークス柏木新築工事についてです。

二ページから八ページまでが実際に景観事前協議を行った図面と同一のものです。

〇後藤委員 ページ番号が打ってあるほうですか。

〇荒井主査 はい、打ってあるほうです。九ページから十一ページまでが十月二十九日に住民説明会が行われまして、そのときに使用された図面です。パースと変更の内容です。ですので、こちらの郵送した図面は二部構成。図面は二つの種類があるという御説明をさせていただきます。それと最後に机上配布した追加資料は十二月十九日に住民説明会で配られたものです。つまり図面は協議時のものと三つあります。

それでは、まず最初に報告二、参考資料、(仮称)ロイヤルパークス柏木新築工事についての〇一ページをごらんください。本計画の景観形

成ガイドラインの措置状況説明書です。地域特性を踏まえて、本計画地は柏木地区蜀江山周辺エリアに位置する旧蜀江山部分にあたり、緩やかな高低差や坂道が特徴的な地形となっている。敷地周辺には蜀江山を囲む道として植栽や生け垣の連続する良好な沿道景観が形成されている。敷地東側には閑静な低層住宅が広がっており、連続する緑の道が通るゆとりある緑の住宅地景観が形成されている。

景観コンセプト、敷地内に二メートルの歩道を設置し、道路幅員を広げ、蜀江山の開放的な沿道景観を計画している。隣地境界、低層住宅側の歩道際には中高木・低木植栽の並ぶ沿道緑化を行い、街区全体で緑の沿道景観に配慮している。蜀江山エリアの地域種であるオオクボツツジを植栽している。歩道際外構には近隣住民も利用可能な憩いの小道を設け、歩車分離を図り、安全で快適な歩行者空間に配慮している。小道沿いにまちの緑台・井戸端などを設置し、近隣住民の集まる地域とつながる場を提供することによって住民の賑わいあふれる沿道景観の創造に努めている。ポケットパークを設け、住宅地側への適度な空地を確保し、建物圧迫感の軽減を図っている。こちらが、事業者のほうで記載している措置状況説明書になります。

次に、〇二ページをごらんください。建物の概要です。用途のほうは、右上のほうに書いてありますけれども、共同住宅、構造が鉄筋コンクリート造、地上五階、基礎が直接基礎のべた基礎、建築面積が四九八六・四二平米、延べ面積が一万九六〇五・三一平米。建物の高さが十四・九平米になっております。

次に、〇三ページをごらんください。こちらが配置図兼一階平面図です。建物の特徴としては、南北方向に建物が配置され、主にワンルームマンションが計画されています。建物中央に出入口が設置されていて、東側の道路、図面を見て下側のほうからのアプローチになっています。北東側に地上二階地下二階の立体駐車場が計画されています。

次に、〇九ページをごらんください。こちらが建物のパースになっております。こちらが南東側から見たパースでございます。

そして、十ページをごらんください。こちらが北西側から見たパースになっております。

最後に十一ページをごらんください。こちらが景観協議後の相談として提出された図面です。主な変更内容としては、建物の図面上側の建物については、少し建物が広がっております。五十センチ縮むところが二カ所、逆に五十センチ広がるところが二カ所です。それと図面の右下側のところに以前は駐車場がございましたけれども、こちらが一部緑地になっております。そのほか植栽が少しセットバックしております。こちらが事前に配布した図面の説明でございます。

区の景観事前協議については主に樹種についての変更や立体駐車場の目隠し、外壁の素材について協議を行いました。

それでは、机上に配布した(仮称)ロイヤルパークス柏木新築工事の追加資料をごらんください。こちらは大和ハウスの説明会の資料ですので、その順に沿って説明します。まず、こちらのほう、番号が振っておりますので、口頭にて説明させていただきます。

図面の上のほうに、戸数、面積等の推移とあるページをごらんください。こちらが前回の計画というのが先ほど説明したとおり一番最初の図面のときの計画になっております。それと右側が今回説明会で説明した戸数になっております。一番最初の計画に比べて、住戸数、それと駐車台数が少し減少しております。

次のページ、宿題一と書いてある図面をごらんください。この宿題というのが説明会で大和ハウスのほうで説明した話によりますとまちの方とちよっとお約束したことが大きく四つあると、その中の一つということですので。この後、四つまで出てきますけれども、順を追って説明します。

宿題一は東側私道を車両出入口としないこととあります。自動車の出入口は北側公道からのみとします。東側私道には歩行者と自転車の出入口だけを設置します、とあります。

次のページをごらんください。

こちらが北側のパスになっていまして、ちよっとパスとだけ見ても、わからないと思いますので、この机上配布している図面の後ろから一ページ目と二ページが主に前回との比較になっております。特に、後ろから二ページです。こちらのほうがピンク色の建物が前回の

建物の形状。それと青色が今回説明会のとときの形状になっております。それと北側というのは、この図面の右側、ちよっとブルーの濃いところがございますけれども、こちらの部分を示しております。ですので、郵送した図面等で確認させていただきましてわかると思いますけれども、建物の出入口が東側にメインのアプローチがございましたけれども、右側にアプローチができています。濃いブルーのところ、五階建てから三階建てになりまして、二フロア下がっているという計画になっております。逆に、図面下側のほうは、人と自転車の入口になっております。

次に、宿題二というところをごらんください。北側を大きくセットバックして、公開緑地と十分なスペースをとることとあります。北棟を移動し、約二百九十平米の緑のスペースを設け、その一部を一般開放します、とあります。

次のページをごらんください。

パスのほうをごらんになるとわかると思いますけれども、手前のほうが一般の方も入れる公開の土地となっております。先ほどの変更した図面で見ていただくとわかりますけれども、右上のスペースがそのスペースになっております。あとその前のページ、後ろから三ページめくっていただくと、風の通り抜けと書いてある図面があると思うんですけども、その右上のところ、少し緑地帯があると思いますけれども、その一部が住民の方も使える計画になっているということです。

次に宿題三、建物を百八十一メートルの直線上に建てること。外壁面に段差をつけることで圧迫感を軽減します。また、バリアフリーの避難通路を緊急時に確保しますということ、で次のページをごらんください。

これが先ほどのパスです。郵送したパスと見比べていただくとわかると思いますが、見た感じ、建物が右と左に分かれている。ということがわかれると思います。そのような計画に直したということで、あと真ん中に少し大きな隙間ができました。

あと大きく違うのが、右側の建物がちょうど平行になっていたんですけれども、一部の建物が九十度回転したような形になっております。

そのパスを二つ見ていただいた後、西側私道より分棟部分を見ると



いうところが大きく隙間が空いたところのパスになっております。次に宿題四、立体駐車場を敷地周囲に設置しないということで、通常は平置きのように見える機械式駐車場に変更します、とあります。こちらも次のページを見ていただくと、一番奥に三段の状態になっているのが、一番下の車を出すときの状態です。通常は全部一番下に下げるといいう説明をしていました。

前回出された計画では、景観協議のときには地上二段、地下二段でしたので、今回は全部下に下げた段階で地上二段の状態ということになって、今は地上一段という状態になっています。

また、斜めからのパスでこちらも先ほどの前回の資料と見比べていただくと、大分変わったのがわかると思います。

それと一階平面図、配置図が、各スペースとか隙間、あと段差等をメートルであらわしたものです。その後は平面図がありまして、導線計画図、外構図、ポケットパーク図等があります。説明会の順番でちよっと御説明しましたけれども、建物の概要は以上です。

○窪田委員長 ありがとうございます。十二月十九日が、先ほどの御説明ですと、協議の再開を受けての再度の協議だったということですよ。○荒井主査 こちら、まだ協議は再開していません。

○窪田委員長 説明会だったということですか。

○荒井主査 はい。一番最初の図面ということで、今日配布しました。

○窪田委員長 この四つの住民側からの要望をこちらの事業者がこういう形で出してきたということに対しては再度どういう状況にあるんですか。

○荒井主査 まだ協議が再開していませんので、小委員会の意見を踏まえて協議を再開しようと考えています。

○窪田委員長 今は一方向的に説明があったというだけですね。

○荒井主査 そういうことです。

○窪田委員長 わかりました。そういうことだそうですが、いかがでしょうか。まずは、御質問がありましたら、もちろん御意見でも構いませんが。

○後藤委員 その報告事項という日付の意味がわからないんですが、今、

こういう状況にありますという御報告を承ったということですのでよろしいですか。

○窪田委員長 先ほどの御説明だと、これに対して小委員会が意見をここで述べたことを今後行政のほうで指導していくときの参考という位置づけですか。

○森課長 事前協議を再開したいと思っておりますので、そのときの協議の一つのアドバイスとして受けたいと思っておりますので、そのつもりで今日は報告した次第です。

○窪田委員長 確認ですけれども、景観の協議ということで、今回四つの意見が出ているということですが、例えばワンルームマンションが多くて地域になじまないとか、そういう利用の側面からの御意見もいろいろあるのでしょうか。それともこの四つに今はもう収れんしているという理解でよろしいですか。

○森課長 住民さんの御要望は多岐にわたっているんですけれども、おっしゃったようにワンルームマンションの件もありますし、あとは交通量のこととか、そのほかいろいろあるんですけれども、今、大きく要望として住民さんから事業者に要望として挙げたのが、今ある四つなんです。

○窪田委員長 そうしますと、この四つに対しての事業者の回答が適切かどうかという議論をすればいいということでしょうか。もちろんその枠からはみ出ているけれどもいいのですが、多分委員の皆様、思うところがあるとは思いますが。

○後藤委員 今、委員長がおっしゃったように、この四つについて思うところを述べればいいのか。それ以外にも広く、景観まちづくりの、まちづくりのほうに移っちゃうかもしれないけれども述べていいのかという、そのあたりは。

○窪田委員長 ぜひおっしゃっていただけたほうがいいかなと思いますけれども。

○森課長 四つあるんですけれども、特に四つの中でも実は③のことに關して、お聞きしたいなと思っております。

○後藤委員 ③に關して、ちよつとこの図面だけでよくわからないのが、

ポケットパーク一から入ってきたときに、風が通り抜けるような絵があるんですけども、それこそさっきの矢印のスロープがついていたりして、ここは実際に自由に通り抜けが可能なんですか。

○荒井主査 説明会では、ポケットパーク、入ってすぐの一部は住民の方が使えるんですけども、この通り抜けに関しては非常時のときの近隣住民通り抜けと聞いています。

○後藤委員 非常時に例えば通り抜けるためのどういう仕組みがあるんでしょうか。南棟と北棟の渡り廊下のようなものを通り抜けていかなければいけないわけですが、今この図面を見ると、スロープになっていまずよね、渡り廊下が。

○窪田委員長 この部分ですね。

○後藤委員 色が違う。

○森課長 実はその部分は拡大したパスがあまりして、これがその部分です。西側私道より分棟部分を見ると、ページ数が振っていないので本当に申しわけないんですけど、これが西側から、図面で言うと上空の、西から見るとこのような形、こう見てわかるように、西側私道の部分。

○後藤委員 半層ぐらい上がっているんですかね。

○森課長 これですか。

○後藤委員 くぐれるわけ、その先に緑が見えるけど。

○森課長 フェンスがあると思いますけども、フェンスで常時閉められておりますので、普段は行き来はできません。

○後藤委員 このフェンスを開けたときに、ポケットパークのレベルと一階のレベルはどうなっているんだろう。

○森課長 それは行き来できるといふうに聞いてます。

○後藤委員 左側のバルコニーで考えると、くぐり抜けられないよね。半層も上がってないよね、これ。どうするんだろう。ハイハイして抜けていくの。微妙にわざと木で隠しているけどわかんないんだよね。

○荒井主査 どのようなになっているか事業者を確認します。

○後藤委員 そうですね。この高さ関係によって通り抜けが可能なのかどうかちよつと判断しづらいんですけども、要は大きな火災が起き

たときに、これだけ長大なスペースを防火壁のようにふさがれていると逃げるのに大変大回りをしなくちゃいけないようになってしまうので、災害時はここは開放して逃げる事ができるのが望ましいというのが、この宿題三の後半部分の意味なのではないかなと思っっているんですけど、それがかなっているのかどうなのか。

○荒井主査 説明会では、二メートルの確保ということで、障害物を抜かして、障害物を入れても二メートルの幅が確保されています。

○後藤委員 二メートルというのは幅ですよね。

○荒井主査 はい。それとバリアフリーという説明をしていました。

○窪田委員長 書いてありますよね。バリアフリーの避難通路を緊急時用に確保する。

○後藤委員 高さ関係で言うとなかなか、どうやってとれるんですかね、ここは。

○窪田委員長 そこははっきり、ここに書いてあります。この図面だと多分ここにおいてあるのは手前と同じようなベンチが置いてあって、通れるようにはなっていないということですので、この文言がきちんと反映されていないですよね、今の図面では。

○荒井主査 渡り廊下の高さについては協議のときに確認したいと思っます。

○野澤委員 敷地のレベル差をここで処理しているように見える。

○後藤委員 右が高い。

○野澤委員 左と右のフロアの高さがずれています。その辺がよくわからない。新しいほうに立面がないのでわからない。

○後藤委員 二階、三階、四階の渡り廊下もレベルですよね。この図で見ると、一階だけスロープになるのかな。ちよつとちゃんと設計が精査されてない。

○野澤委員 送ってもらった最初の図面だと、全部のフロアがレベルずれているんですよ。半層ぐらい。○八ページ。地形がここで変わっているのは多分明らかに。

○後藤委員 半層変わってるんですね。

○荒井主査 高さが違うように見えるのが、恐らく左側の壁の位置が少

し手前に、あるのではないかと考えます。

○野澤委員 地形が違うような書き方をしているから。

○後藤委員 この断面図で見ると、やはり一番手前だと半層分ぐらいざっくり一メートル五十ぐらいはレベル差がある地形なんですね。

○野澤委員 これをこの通路部分で処理しているような感じがするんだけど、ちよつとわからないですね。

○荒井主査 確認します。

○浅見委員 図面は詳しくないので、よくわからないんですけども、宿題三のところ、建物を百八十一メートル直線上に建てないというところで、凹凸をつけていますけれども、これ、入口を見ると、大きなエントランスとサブエントランスと二カ所じゃないですか。さっき後藤委員がおっしゃったように、災害とか火災とか起きたときに、ほかからも入りできるような場所があるのでしょうか。それとも渡り廊下のところは何も壁面とか、屋根とかなく、ただ渡り廊下なのでしょう。そうすると逆にそこからも入れちやうのか。そこはあくまでも囲ってあるので、エントランスから入ったら、一番奥のところの人はずっと渡り廊下を渡って一番奥まで行かなくちゃいけないのか。どうなんでしょう。

○窪田委員長 このところいかがですか。私もどうなっているのかなと思っただけですけども。

○荒井主査 すみません、出入口の戸数は確認をしますけれども、各棟に階段が基本的にあると思います。そちらのほうから原則的には災害時には避難できるというはずで。階段室があるところはそのまま外に出れるというはずで。

○浅見委員 それはそのまま避難ルートか何かにつながっているんですか。

○荒井主査 はい。そのようになっています。

○窪田委員長 そこも確認してただけですかね。新しい図面だと一番北側に一個だけラウンジが、サブエントランスなくないですか。

○後藤委員 ここがサブエントランス……。

○野澤委員 動線計画って図面に書いてある。メールボックスもゴミ置き場も北側にしかないから。

○後藤委員 この辺に住んでいる人、大変ですよ。郵便取りに。

○野澤委員 ゴミを持って百五十メートル歩いていかないといけない。

○窪田委員長 今まではど真ん中であつたのが、今回こっちにしたらいろいろの不都合が出てきてしまっている。

○野澤委員 景観上は若干よくなっているとは思いますが、それによつて今委員長がおっしゃったように、いろいろの不具合が出てきて、それが建築計画的に解決されていないので、行く末は空き家だらけになる可能性がある。それはそれで地域にとつてよくないと思うので、もう少しもうひと工夫していただく必要があるんじゃないかという気がするんですけど。

○窪田委員長 結局一番最初のページ、戸数は減っているように見えて、ああ減らしたのかなと思いきや、そういうわけではないということなんです。むしろ建築面積、延べ床面積が増えている。

○事務局 建築面積、延べ床が増えているのは、最初の計画が外廊下だったんです。建築面積が一メートル、延べ床の場合は抜けると。今回、中廊下形式になったので数字上の建築面積が増えている。

○窪田委員長 そうすると同程度ということですね。

○事務局 規模的にはほぼ一緒だと思います。

○窪田委員長 つまりは周辺になじもうとすると、やはり減らさないと難しかったのかなということなんです。今は同程度だということですね。数字は増えているんだけど、床面積としては同程度と。

○後藤委員 メインの駅は大久保になるんですか。そうすると、北側から人々が入りするというのはそんなに問題はないわけですね。

○山本委員 風の通り道というのは、つくらなきゃいけないものなんです。西側私道より、新しくいただいたので、バリアフリーのとかかしていただきますけど、これがなんか逃げになって、百八十メートルの壁面にならないというのを言い逃れして、風の通り道をつくったから、この建物が分断されて、それで圧迫感がないと言っているんじゃないかなと思うんですけれども、これ、避難路みたいなものをつくらなくて、ここで非常階段とか、そういうのにするという考えはないわけですか。

○窪田委員長 ここにむしろそういうコアを持ってきたほうがいいんじゃない

やないかということですかね。

○山本委員 こちらの左から右へ火災があったときには、スロープで逃げられるとかを考えて、このスロープというか、一階、二階、三階ですか、これをつくって、そしてここを風の通り道にしているんだろと思うんですけども、そして風が完全に通るかなと思うけれど、そう通らないこともあるんじゃないかなと。

○窪田委員長 そうですね。そもそもこれが本当に風の通り抜けになっているのかどうかはあると思うんですが、ただこれが一棟にしたいということだと思うんですね、事業者として。

○山本委員 それでこの高さが、これは五階ですよ、全体、この建物はね。だから、近隣の方にとっては五階というのは日照その他からない部分も出てきて、五階ぐらいならばという御意見もあるだろうと思うんですけど、これだけ景観の形成ガイドラインの中にも入っているように、周辺景観に影響を及ぼす長大な壁面というのにまず当たるとはなかなと思いません。長大な壁面が生じないようにする圧迫感の軽減に配慮すると、これはまずそれが該当すると思うんです。だから、この五階というのを、設計をもう一度全部やり直して、入口が一カ所で、そして左右にあつて、左側のこの変更提案図の十一ページの左側にある建物の七軒、これはどこから入るのかなと思うんですけども。中央の車寄せから風よけの部屋から、ここからラウンジとかというところから延々入っていくのかなと思うんですけども。

○窪田委員長 この奥ですよ。

○山本委員 はい、左の奥の建物。

○窪田委員長 今はそういうふうになっていきますよね。これ、入ってから延々ずっとこう行くしかない。

○山本委員 このこの部分の方なんかは、ちよつとどういうふうに入られるのかなと思えました。ですから、五階というのとかそういうことから考えて、もうちよつと全面的に設計変更するべきではないかなと、もうちよつと利口な設計にするべきだと思うんです。

○窪田委員長 分棟とかいっていても、これは長大な壁面だろうということですね。

○山本委員 ええ。

○窪田委員長 それからあれですか、むしろ少しオープンスペースを増やして一部を六階にするなんていうこともちゃんと検討するべきじゃないかと。

○山本委員 私は、今、内藤町なんですけれども、地区計画が入っていますので、内藤町のある部分は三階以上は建たないです。十メートル未満。ですけれど、外苑西通りに面しているほうの物件は、不動産業者に売買して、そこが今外苑西通りに面したほうは十階建てが建つんです。ですけれど、地区計画が入っているほうは三階建て、そういう設計にはなっています。

○窪田委員長 そういう検討というのはされているんでしょうか。同じ床面積を入れたいという中で、一部建ぺい率を下げて、周りに影響を与えないようなところに六階をすとか、そういう検討はされたことはありませんか。

○荒井主査 その地域は絶対高さ制限がかかっていますので、六階はむずかしいと思います。

○窪田委員長 五階までなんですか。容積率がこれは何パーセントですか。

○荒井主査 すみません。確認します。

○窪田委員長 ほかはいかがでしょうか。

○福井委員 ちよつとネットで見ると、以前はゆとりのあるような建て方をしている、これはゆとりのない計画である、入る人がいるのかなと本当に不思議なくらい。何かやっぱりすごい違和感があつて、周りの人たちもでき上がったときの防災上、先ほど後藤委員がおっしゃられたように、怖いと思うんですね。できれば本当にもう少し再考してもらいたいなという感じですよ。

○後藤委員 北棟と南棟をつなぐ必要があるのかな。

○福井委員 これを一つの建物にしちゃつて。

○後藤委員 この南棟、使われない多目的室ってあるじゃないですか。これなんてほとんど使われないと思うから、この面積を利用して、このエントランスちよつとリッチにしてあげて、エレベーターが三、一なの

を二、二にするとかして、完全に二棟に分けちゃったほうがいいんじゃないかと。

車だけは北から入れるにしても、エントランスは南棟にも一つちゃんとしたのがあったほうがいいんじゃないかな。

○窪田委員長 例えば中廊下の住戸のいうこと自体でもう相当住環境が悪いんじゃないかとか。

○後藤委員 廊下は真つ暗ですね。

○窪田委員長 しかもこの中廊下のご真ん中にあるあたりなんていうのは西しか開かないですし、北しか開かない。

○野澤委員 ビジネスホテルみたいな。

○後藤委員 二十五平米だしね。

○窪田委員長 そういうものも含めた質というふうにかなり委員の皆様懸念を示しているということですね。どうせ空き家になっちゃうという先ほどの御発言もありましたけれども。

○福井委員 入居者も大変ですよ。

○窪田委員長 どういうふうにまとめましょうか。景観としてというのがいつも足かせになってしまつて、本来景観はどういうふうな暮らしがここであるのかということも含めての景観だということですが、景観協議の中では必ずしもそういう部分までは事業者に対して求めることは難しいところがあると思います。もう少し景観としての言葉に言い換えて、小委員会としてはお伝えするしかないと思うんですよ。

○浅見委員 ずっと縦長に窓がそれこそ一カ所で、住居が並んでいますよね。バルコニーが分かれていてるようでも、バルコニーはずっとそろっているじゃないですか。ここに例えばエアコンの室外機を置くとなると全部ここに置くようになるんじゃないですか。それもあるいろいろな問題が出てこないかなというふうには感じます。

○後藤委員 空調は個別なんですか、ここは。

○窪田委員長 空調はわかりますか。

○荒井主査 個別です。

○窪田委員長 先ほど松川副委員長がおっしゃった長大であり単調でありというのにも通じてくるのかなという気もするんですけどね。西から

のペースを見ると、分節化しているんだと言いたいとは思いますが、長大な印象が残っているという気がします。

○福井委員 巨大な壁がずっとつながっていて。

○窪田委員長 ○三の百八十一メートルの長大な壁の軽減については、これは軽減していないというのを小委員会としては、意見としてはそういうふうにして、それと同時に先ほどのバリアフリーの緊急通路を緊急時に確保しますという部分については、確保できているかどうかを確認いただくということでしょうか。

具体的に○三の長大な壁をどうしますかと言われたときには、それこそほとんどの委員の方々がおっしゃったように、かなり根本的な建築計画の変更みたいなことを考えていただくということを望みたいということでしょうか、この委員会としては。

そうすると恐らく事業者から考えると、それは容積率制限になってくる話になるんじゃないかと。容積率いっぱいですよ、これ。

○荒井主査 恐らく。

○窪田委員長 今まで景観行政の中でどれぐらいまで容積率を景観というところで抑えていらつしたんですか。

○神谷相談員 景観でそれを言うことはむずかしい。それが言えたらとても助かります。

○窪田委員長 今回書いてある景観のことを守っていくと、結果として容積率が使えないという状況が。

○神谷相談員 とにかく容積率をいっぱい使って、詰め込んだものしか協議書出てこないわけですからね。そういう余裕のある計画だったら世話はないわけですよ。

○窪田委員長 今回、五階建てだという部分が三階建てになって、少し前に出っ張りますよね。それによって五階だった部分がそこに全部入っている。オープンスペースもつくっていますよね。どこかで床になっているということですね。

一番最初に後藤委員がおっしゃった景観まちづくりの部分にまで関係してくるんじゃないかという話になってくるかと思いますが。

○山本委員 二十五平米のワンルームが少なくなつたと書いてあります

けれども、ほかはどのぐらいの、三LDKとか、どういうあれになって  
いるんですか。内容的には、このマンションは。四百六十一戸のうちワ  
ンルームが二百五十七、そうすると残りはどういった内容でしょうか。

○荒井主査 郵送のほうでお配りした一番最後のページに、ちよつと参  
考なですけれども、一番左側の住戸は平米数が書いてあります。七十  
一平米とか。五十四平米とか。

○後藤委員 大きくても二LDK、あと五十平米も一LDKと書いてあ  
るんですけれども。

○窪田委員長 若干、委員長というよりも個人的な意見も入りますが、  
この決められた敷地の容積率を使い切るか使い切らないかというのは、  
事業者のほうの懸念としてはあると思うんですが、そういうものとそれ  
から景観というものと両方あって、景観にきちんと従っていたかどうか  
と、どうやったら容積率を使い切れるかどうかというのは事業者側の工  
夫すべきところだと思います。今、委員の先生方のお話をお伺いしてい  
るとやっぱり今回長大な壁面を何とか分割するということを一つの案と  
してお示しいただいているとは思いますが、それについては皆  
様が長大な壁面がやわらいだというふうには完全には言えないとい  
うのが御意見だったと思いますので、小委員会の意見としては、そうい  
うふうにさせていただければというふうに思います。よろしいでしょう  
か。

もう少し根本的なところも含めてどうでしょうか。

○後藤委員 やっぱり二棟に分けるとというのが一つの手と、今のままの  
このエントランスの位置だと、さつき野澤委員がおっしゃったようにな  
かなかペイしないような気がしますね。これ見ると結構普通のマンショ  
ンよりはラウンジとかホテルのフロントみたいなものもありますよね。  
だから、ビジネスホテルのエントランスのような感覚を持って、ここだ  
けは設計されているんだけど、ここから自分の部屋にたどりつくま  
でに百何メートル歩かなきゃいけないというところとちよつと入居者が期待  
できなくなつて、事業としても成立しないかもしれないね。

○山本委員 それとたいいてい来客用の駐車場という障害者の方の駐車  
場というのが一台は設けられているんですけれども、それが無いという

のと、それから今日ここで見せていただいているので、動線計画という  
後ろのほうのページで左のほうに駐輪場と書いてあるんですけれども、  
この駐輪場は中庭につながっている駐輪場はどこからどう出るのかなど。  
○後藤委員 このサブエントランスというところからしか入れられない  
んじゃないですか。

○山本委員 エレベーターでどこかに上がったたり。

○後藤委員 廊下を自転車引つ張つて中庭まで出てくると思います。こ  
の図が正しいとすると。人、自転車つて書いてありますよね、その下に。

○山本委員 ええ。

○後藤委員 この駐輪場までどうやって自転車を運ぶかと言つたら、こ  
このサブエントランスを入れて、この中廊下を歩かないとここにたどり  
つきそうもないです。

○山本委員 そうですよね。

○窪田委員長 分譲ですか。

○荒井主査 賃貸です。

○窪田委員長 建築計画として成立していないんじゃないかという部分  
はどうでしょうか。ただ、それが結局はここに大きな空き家ができち  
やうことになるかと。

○後藤委員 だから、今日我々がお話しているのは事業者に対してお  
話をしているのではなくて、今度事業者と話し合うための区役所の方に  
対して、いろいろな考え方がありそうだとこの選択肢の幅を広げ  
ていることなんでしょう、我々の役割は。だからそれをどのようにに  
解釈されるかは区役所の方の御判断でいいように思うんですけれども。  
今日は、報告事項ということで、この小委員会としてまとめてこうだ  
という話ではないんじゃないかなと。

○窪田委員長 わかりました。それでは御意見をいただいたということ  
でよろしいですか。

○浅見委員 人と自転車と書いてあるところでもしこの二カ所だとした  
ら、五百七十台もの駐輪場で、こんな二カ所じゃ、とてもさばききれな  
いですよね。

○窪田委員長 ですね。

○浅見委員 図面で見るときれいですが、実質が伴っていないような感じが。

○後藤委員 これ、駐輪場なんかは算定式があつて、必要台数が決まるんですか。

○荒井主査 ワンルーム条例で決まります。

○後藤委員 だから、苦肉の策で中庭、駐輪場と書いてあるけれども、これは使わないつもりですよ、きつと。

○荒井主査 駐輪場は青色の人と自転車のほかにもメインの赤い色の、一番目の右側のほうからも出入りが可能という説明をしていました。ただ、この中庭の駐輪場に入れるとなると、このサブエントランスを使わないといけない。

○後藤委員 恐らくその方法とこの中庭の駐輪場に入れるとなると、このサブエントランスを使わないと。

○荒井主査 恐らくその方法と別個に一番左側のファミリタイプのところとの隙間から入られると思います。

○後藤委員 ああ、そこも何か入口になるわけですか。

○窪田委員長 入れるんですか。

○荒井主査 確認してみます。

○窪田委員長 広く御意見いただいたんですけど、いかがでしょうか。管理人さんというのはいるタイプなんです。

○荒井主査 はい。二十四時間の体制になっているということです。

○福井委員 だから、一カ所しかないんだ。

○後藤委員 コンシェルジュって書いてある。

○福井委員 二カ所入れたらお金がかかるから。

○後藤委員 それはおっしゃるとおり。

○窪田委員長 よろしいですか。このまままとめずに、いろいろな御意見があつたということでしょうか。

(「はい」という者あり)

○窪田委員長 では、報告二について以上で終わりにしたいと思えます。よろしいですかね、そういうふうにつちやつて。いつも思うんですけれども、景観まちづくりと言いながら、結局こういう案件が出てきて、

神谷委員がおつしやつたように、でも容積率なのでいうふうには事業者のほうからも強くおつしやつて、なかなか本格的には変わっていないということを繰り返しているように思いますが、これについてももう少し何か、少し前回浅見委員からもそのような御意見、そういうことを根本的に変えなくちゃいけないんじゃないかという御意見があつたかと思うんですけれども。

○福井委員 事業者の考える経営と我々が景観を考える面で、そこら辺のギャップがあるから、何とも言えないですよ。

○窪田委員長 以前、小平市なんかで大きな土地を売買するときに、届出を出さなきゃいけないというのが一時期幾つかの自治体で始まったことがあつたと思うんですけども、例えばそういったことを考えていかないと、根本的には難しいかもしれないですね。

○野澤委員 それであつてもなかなかうまくいってない。

○福井委員 これも一社でやるからこういう形になっちゃう。さっきの後藤委員のお話、二つに分けて、二社に分けたら別々の企業体でやったら、もう少しいいのができるかもしれない。

○松川副委員長 本当にこの景観の問題としては、この長さをどう処理するかというのが期待したいところですよ。長いからといって、本当に悪いばかりではなくて、ちょっとあまり正確に覚えてないけれども、ウィーンのカール・マルクス・ホーフだつて、すごく長いありますよね。

○後藤委員 これより全然でかいですよ。

○松川副委員長 すごくきれいなんだけど、ああいうふうにはいくらなんでもいかなければいけません、これで分節したと言われるとちよつとという感じがしますよね。

○後藤委員 あれは中にまた保育園があつたりとか、都市施設があるんです。しかも戦争のときに城塞になつてあれで中に閉じこもつて戦つたという。

○窪田委員長 今のお話だと、一階部にお庭がついていて、そこでの生活が外を歩いている、道路を歩いている人にも、街路空間を形成するということができてますよね。

街路と関係性を持つといったような、ちよつとふわふわした言葉で恐縮ですけれども、そういうことが圧迫感の軽減とか単調な景観の軽減ということにもつながっていくかもしれないですね。

○松川副委員長 そうですすよね。これは全然そうではないのでね。

○野澤委員 東側が私道だからまた始末が面倒くさいんじゃないですか。敷地分割すると結構接道の問題が出てくるから。

○窪田委員長 これがもしもウィークリーマンシヨンの使われるようになったりすると、それが用途違反になってくるんですか。用途地域は何なんですか。

○森課長 ここは用途は、第一種中高層住居専用地域。三百パーセントです。

○荒井主査 一応、マンシヨンのには事業者さんの言い分ですと、大和ハウスさんの中でもグレードが一番高いマンシヨンだそうです。

○窪田委員長 すみません。ちよつと最後、私が勝手に長引かせましたけれども、よろしいでしょうか。では、今の全部メモしていただいて、小委員会のいろいろな意見ということで出していただければと思います。では、事務局のほうにお返しします。

二、その他

○森課長 それでは、御意見いろいろ伺いまして、ありがとうございます。これを踏まえて景観事前協議のほうを進めていけたらと思っております。

そして、最後に、本日の議事録につきましては個人情報に当たる部分をのぞいてホームページで公開していこうと思っております。

次の審議会の日程についてですけれども、三月ごろを予定しておりますので、議題等決まり次第御連絡を申し上げます。お忙しいことは存じますけれども、御出席くださいますようよろしくお願い致します。

なお、景観事前協議の届出及び行為の届出について、勧告、変更命令、それらを検討する事例が発生した場合につきましては、急きよ審議会、または小委員会を開催することがあります。景観施策について助言をい

ただきたい場合につきましても、小委員会を開催することがございますので、その際は御連絡いたしますので、どうぞよろしくお願いいたします。

事務連絡のほうは以上でございます。

○窪田委員長 今日は、年末のお忙しい中、どうもありがとうございます。また、次回よろしく願いました。

○森課長 ありがとうございます。

午後三時三十二分閉会