

会議の名称	(番号) 1-19	第10回墨田区景観審議会		
開催日時	平成27年 4月 17日(金) 10時00分から12時00分まで			
開催場所	墨田区役所8階 82会議室			
出席者数	委員8人(欠席1人) 中野恒明 加藤仁美 篠崎道彦 七岡剛 大嶋龍男 鈴木俊雄 小木曾清三 三村正昭			
会議の公開 (傍聴)	公開(傍聴できる)	部分公開(部分傍聴できる)	傍聴者数	0人
報告事項	(1) 墨田区景観条例に基づく事前協議・届出状況について (2) 東京都慰霊堂屋根改修のその後について (3) 両国駅北口地区再開発等促進区を定める地区計画区域内におけるホテル計画について			
配付資料	資料1 墨田区景観条例に基づく事前協議・届出状況 資料2 景観アドバイザー協議事例 資料3 景観計画区域内における行為の変更届出書(抜粋) 資料4 近隣関係住民説明用資料 参考資料 景観シミュレーション			
会議概要	1 開会 2 報告事項 (1) 墨田区景観条例に基づく事前協議・届出状況について (2) 東京都慰霊堂屋根改修のその後について (3) 両国駅北口地区再開発等促進区を定める地区計画区域内におけるホテル計画について 3 閉会			
所管課	都市計画部 都市計画課 景観まちづくり担当 電話 03(5608)6266 FAX 03(5608)6409			

第10回 墨田区景観審議会

平成27年4月17日（金）午前10時05分～

<中野会長>

これより第10回墨田区景観審議会を開催いたします。本日の審議会は、事務局から報告事項があり、開催しました。

まず初めに、事務局から委員の出席状況と、異動がありましたので、新委員の紹介をお願いいたします。

<和田課長（都市計画課長）>

事務局でございます。都市計画課長の和田でございます。まず、事務局から資料を送らせていただきましたので、すみませんけれども、先に資料の確認をお願いしたいと思います。皆様にお送りいたしました資料一式、お持ちでしょうか。今回、ばらばらに資料のほうをとじてございまして、3ページ目あたりに、本日の次第がございまして、そのほか資料1から資料4までございまして、それから、机上配付させていただいております委員名簿、それから3つ目の報告に使いますA3のシミュレーション等の資料がございまして、皆様、お手元にはございましてでしょうか。その他、景観計画や規則の資料等を机上に置かせていただいております。大丈夫でしょうか。

それでは、まず委員の出席状況をご報告いたします。全員で9名でございます。過半数の委員さんが出席されておりますので、本審議会は成立しております。よろしくお願いたします。

また、委員に変更がございましたので、まずご紹介させていただきたいと思っております。名簿の方をご覧いただきたいと思います。こちらの関係団体委員でございますが東京建築士事務所協会墨田支部からご推薦をい

ただいている渡辺司委員さんが交代ということで、七岡剛委員さんにかわりました。七岡委員さん、よろしくどうぞお願いいたします。関係団体職員の高野委員が、東京都の課長職の方をお願いしてございまして、人事異動の関係で高野委員をお願いしてございまして、事務局にも変更がございまして、ご報告させていただきたいと思っております。昨年7月に人事異動がございまして、直井都市計画部長にかわってございまして、直井都市計画部長でございます。

<直井部長（都市計画部長）>

直井でございます。よろしくお願いたします。昨年7月に東京都の都市整備局の西部住宅建設事務所長からこちらのほうに参らせていただきました。墨田区とは建築確認の関係で、この庁舎だとか隣のアサヒビールの関係をやらせていただきましたことと、曳舟周辺の再開発事業の事業認可等をやらせていただいております。よろしくお願いたします。

<和田課長（都市計画課長）>

事務局からは以上でございます。

<中野会長>

では次に本日の進行について、事務局から説明をお願いいたします。

<和田課長（都市計画課長）>

それでは、お送りしております次第のほうをご覧いただきたいと思います。

本日は報告事項3点でございます。1つ目に墨田区景観条例に基づく事前協議・届出状況についてということ、2つ目に東京都慰霊堂屋根改修のその後について、3つ目に両国駅北口地区再開発等促進区を定める地区計画区域内におけるホテル計画についてという3つでございます。

ました。当初は黄色い建物であり、道路に面したところが真黄色な建物でした。今回は色彩基準内におさまる2.5Y8/6という色で全面を塗ろうとしていました。しかしアドバイザーの協議により、2.5Y8/6は部分的に使用し、その他の外壁にベージュ色や、鉄部は2.5Y6/1.5で塗り分けを行いました。

それから2つ目ですが、向島言問会館です。これも区の施設で、塗り替えでございます。届出では少し緑がかかった色彩での塗り替えを希望していましたが、周辺の建物との調和が図りづらいということで、YR系の色彩を採用するようアドバイスをしたところ、協議後の色相をYR系で統一した色相で塗り分けをしたということでございます。

これは公共施設でございますけれども、次に民間建築物の事例でございます。Aマンションと書かせていただいておりますけれども、協議の概要といたしまして、届出は外壁の仕上げに黒白のモノトーンを希望していましたが、しかし周辺建物がオフホワイトやベージュ系、YRやY系の建物が多いということで、周辺建物の調和を考慮していただくために、若干色みの入った白を提案させていただきました。その結果、協議後につきましては7.8Y7.8/0.7のベージュ系の色になりました。そして、高木の設置や駐車場へのルーバー設置などを提案させていただきました。計画に反映させることができたということでございます。

それでは、公共施設（１）、（２）につきまして、パワーポイントで映し出しまして、村上アドバイザーからご説明いただければと思います。

<村上景観アドバイザー>

村上でございます。今回ご説明するもの

が、色味についてのアドバイスですので、本当は吉田慎悟アドバイザーの方が専門性が高く、良い説明ができるかもしれませんが、ご都合が合わないということで、失礼させていただきます。

公共施設につきましては、課長からの説明にありましたように、非常に塗り替えの物件が多いです。この2物件もかなり老朽化したものですが、塗り替えをして再使用するということでした。

江東橋児童館は、かなり古い物件で、何度か塗り替えをしているようです。4つの角度から施工前、施工後比べます。まず1の写真からご覧ください。左側が施工前、右側が施工後でございます。施工前の色は基準内におさまっているということでした。しかし実際はもう少し彩度の高い派手な黄色で、道路側壁面全体塗装されていました。入り口部分だけが少し赤みのあるタイルでした。児童施設など子供関係の建物は、黄色やピンク、緑が子供の印象にいいという観念があり、使用されていることが多いです。これを何とか周辺の環境に合わせたいというのでいろいろ取り組んでございます。黄色が子供たちの印象に非常に強いという説明があったので、中央部分にその黄色をそのまま残し、下のタイルの張り替えはそれに合わせたものということで塗り替えが行われています。黄色塗装を部分的にし、左右の階段室とエレベーターの部分、入口部分をグレー系のベージュ色にし、少し大人くなりました。

施工前は、後ろの方から見ますと、正面とは全く異なる色でした。後ろと側面の塗装色と正面の塗装色とが全く角で塗り分けられ、同じ建物とは思えないような色合い

になっていました。表側と横側が全く違う色で、仮面のような不思議な雰囲気でしたが、施工後は、横側と正面の一部が同じ色で、1つの建物として感じられるようになったことと、また黄色の印象が以前と異なり、落ち着いた感じで見えるようになりました。児童館のほうも非常に納得していただいて、ご満足いただいているということを伺っております。

次は向島言問会館です。これも耐震診断の結果が良く、再度塗り替えを行い、使用することになった物件でございます。4枚の写真でございますので、まず1のほうからお願いします。柱と窓の部分とが、縦軸で分けられて、タイルが張ってあるということでした。このタイルの剥落を修理し、その修理が見えないように塗装するということとございまして、全部塗装になるということとございます。周辺建物は茶色っぽい建物が多いのに、青みがかかった色で施工されるという、案が営繕課から提出されましたが、周辺建物の調子に合わせてベージュ系の色に塗り替え、かつ以前の建物のコンセプトや当時の設計の趣旨を壊さないように柱部分と窓のある腰壁の部分は塗り分けるということで、全面を一色にしないという形で、前の面影を残しつつ、周辺の調和を考えた色に指導させていただきました。これも施工後よい評判をいただいていると伺っています。

事前相談の対象ではない公共施設の色の塗り替えについてアドバイスすることも我々の仕事として多くなっておりまして、営繕課の方たちも建物の色と景観との合わせ方をだんだん学習できているような状況になってきているので、レベルも高くなっ

てきておりますので、話し合いも順調に進むようになってきております。

<和田課長（都市計画課長）>

民間の建物はスライドを用意していませんので以上で説明を終わらせていただきます。

続きまして、報告事項2の説明に入らせていただきます。資料3でございます。

報告事項2、東京都慰霊堂屋根改修のその後についてです。こちらの東京都慰霊堂につきましては、前回の審議会で皆様にご報告させていただいたものでございます。その後屋根の材料と、色味が少し変更されましたので、それのご報告をさせていただく内容でございます。

最後のページをあけていただくと、立面図がございまして、緑で濃く塗られている部分、三重の塔になっている上のところはそのまま残るんですけども、瓦のようにになっているところの色の塗り替えでございます。左側に変更前の色味がございますが、もともと当初から銅板の瓦葺きでやるということとございました。色味が左側7.5GY6/2だったものを、現在、もう少し緑みの強い10GY6/2に変更するという報告を受けてございます。

外壁、窓格子については変わっていません。次のページに変更後の屋根の色がございまして、3ページ目に銅板塗装の材料がございまして、通常銅板にウレタン系の塗料を塗りまして、それで緑青に見えるような塗装を施して張るということをやるとございまして、変更後といたしまして、同じ銅板ですが、人工的に緑青を吹くというような材質でやれるということで、

皆様にご報告させていただきたいと思えます。

簡単ではございますけれども、報告1、2の説明を終わらせていただきます。よろしく願いいたします。

<中野会長>

ありがとうございました。

ただいまの報告事項1、2につきまして、ご意見、ご質問はございますか。

まず報告事項1からいかがでしょうか。

<大嶋委員>

2点ほど質問させていただきます。

まずは資料1です。工作物と開発行為のところで、これは書き方の問題かもしれませんが、事前協議・届出に関して、届出件数（うち事前協議件数）とは、届出すれば、全て事前協議対象になるのですか。

建築物は、届出のみの対象規模って書いてありますよね。規模によって、事前協議をするものがあるのか。届出だけで済むのか。開発行為も同じですか。

<和田課長（都市計画課長）>

当初、景観計画をつくるときに、建物も全て届出をさせたほうが良いのではないかというご審議が実はございましたが、やはり全ての件数を見るのは容量的に難しいということもございまして、環境に影響のあるものということで建築物については、件数が多いので規模を決めさせていただいております。

工作物と開発行為についてはもともと墨田区で余り件数がないということも事前に分かってございましたので、こちらの2つについては両方とも規模によって変えないで、工作物と開発行為は全てを事前協議をやってから届出というふうにさせていただ

いてございます。

<大嶋委員>

届出のみというのはないということですね。

<和田課長（都市計画課長）>

工作物と開発行為についてはないです。

<村上景観アドバイザー>

全物件を事前協議対象としていたら、現地に行かないで机上での審査のみになります。そうすると周辺の状況が解りません。影響力の大きい、大規模な建物の現地を見つつきちんと指導したほうがレベルを上げていけるのではということで、事前協議物件だけをアドバイザー協議にするようになったという経過がございます。

<中野会長>

これは条例をつくるときにいろいろ議論させていただいていますが、全て協議対象にしてしまうと、区の職員や景観アドバイザーの数を大量に増やさないといけないということも含めて、重要なもののみを事前協議とし、届出だけというものも効果がありまして、届出するとなると、それなりに配慮してくれているはずですが、万が一ひどい物件があれば、条例上は指導できないですが、それも区の職員のスタンドプレーでやることもあり得る、これはいろんな自治体でもそういうケースがありますので、まずは届出させようということになっています。

それでよろしいですかね。

<大嶋委員>

僕の質問は簡単で、工作物や開発行為は届出のみのものはあるのか、ないのかです。

<和田課長（都市計画課長）>

ないです。

<大嶋委員>

なしですね。そうするとここは、括弧なしでも良いと思います。

<和田課長（都市計画課長）>

資料のつくり方がわかりにくくて申し訳ございませんでした。

<大嶋委員>

ではもう一点、先ほどの色の話です。子供たちには黄色が良いというイメージがある中で、全体が黄色だったものを、他の建物と調和をとるために今回は黄色の分を少し減らして、周りと合わせたという考えですよね。

<村上景観アドバイザー>

子供たちに黄色やピンクが良いというのは心理的な問題であり、私も正確には答えられないですが、どうも幼児施設とか子供施設はそういう派手な色が一般に使われております。ピンクの建物も実はあります。

<大嶋委員>

今回は他の建物との調和をとるために少し変更しているということですよ。

<村上景観アドバイザー>

はい。子供たちの感覚の教育からしても、やはり調和のとれた、しかも子供たちの雰囲気合った色合いのほうが教育上も好ましいのではないかと考えております。

<大嶋委員>

わかりました。もう一つ追加質問です。アドバイザーの方が協議をしていろいろやる中で、僕は少しイメージ的にわからないのですが、協議をするときに、相手方と何か意見が大きくぶつかって、すごく意見を出し合って議論になるのか、それとも案外アドバイザーの意見に淡々と皆さんは従って色を変更していくのか、どちらですか。

<村上景観アドバイザー>

両方ございます。

<大嶋委員>

両方ですか。

<村上景観アドバイザー>

はい。当初は、設計者や施主と意見がぶつかることが多かったです。最近はアドバイスをした結果がよいという状況もあり、余りもめなくなってきました。

<大嶋委員>

なるほど。やっぱりだんだんそのアドバイザー協議が浸透してきたということですかね。

<村上景観アドバイザー>

そうですね。

<大嶋委員>

ありがとうございました。

<中野会長>

ほかにごございますか。鈴木委員いかがですか。

<鈴木委員>

いえ、結構です。

<中野会長>

よろしいですか。

では加藤委員いかがですか。

<加藤委員>

この色ですが凄く良くなったなというふうにパワーポイントで確認させていただきました。伺いたいのは、簡単なことですが、江東橋児童館と向島言問会館の届出者は区になるのですか。

<和田課長（都市計画課長）>

区です。

<加藤委員>

先ほどの説明の中で、設計の意図という話がありましたが、それは区で設計に関わった方の意図ということですか。

<和田課長（都市計画課長）>

例えば児童館ですと児童館の職員からの意向もありますけど、それをくんで、実際は営繕課というところが執行委任を受けておりますので、そこの営繕課の職員と直接やっているケースが多いということです。

<加藤委員>

営繕課の職員の方との協議という形になるわけですね。

<村上景観アドバイザー>

それと古い建物になると、当時の設計の雰囲気継続性という観点もあります。それを余り消すと、またおかしな雰囲気になりますので、そういう意味で営繕課の意見も生かしているということです。

<加藤委員>

わかりました。ありがとうございます。とても良くなったなと思いました。

<村上景観アドバイザー>

やっぱり現地に行きますと、私たちも確信を持って指導できるというか、見ていないとちょっとあやふやな部分がありますが、周辺を確認しているので、良い形で指導できるようになりました。

<加藤委員>

改めて色彩というのは影響力が大きいなと思いました。

<中野会長>

では篠崎委員いかがですか。

<篠崎委員>

この資料や色見本、パワーポイントのような写真がファイリングされていて、事前協議や窓口で見せられるような状態になっているのでしょうか。実際に申請したり、届出をしたりする人にアドバイザー協議の結果このようになるんだよと見せられるもの

はありますか。

<和田課長（都市計画課長）>

大変申し訳ないですが、こういった形でまとめたものを今は作っていません。そういった資料を蓄積していくことが大事だということと、それから平成21年から建物を景観行政団体として届出受けていますので、そういった資料をファイリングすべきだという話もございまして、当初取りかかったのですが、今はできていない状況です。

また今先生からのお言葉もございましたので、蓄積させていただきたいと思います。

<中野会長>

その件ですが、事例が増え、きちんとまとめ、印刷物にするなどすると良いですね。

私もここ十数年、関わっている横浜のみなどみらい21もいろいろ事前協議の指導をした事例リストを全部作って残して置きました。それをもとにガイドラインをつくったり、推奨すべき看板とかサインとか、そういうものをパンフレットにしたりしています。そうすると開発者の方々がそれを見て参考にされるということもあります。もう少し事例がまとまれば、ぜひ印刷物なりそういうものをつくっていただきたいと思えますね。まだ事例が少ないですかね。ただ見せられるように毎年それをファイリングしておくといいですよ。

<和田課長（都市計画課長）>

はい。

<中野会長>

あと何かございますでしょうか。

かなり良くなりましたよね。やはり吉田先生や村上先生のセンスが墨田区で生きているような気がしますので、是非、これからも引き続き、お願いしたいと思います。

他にはよろしいでしょうか。

では報告事項2のほうに移ります。実は私も吉田慎悟さんから報告を受けております。当初は緑青が上手くいかないということで、塗装で私もしぶしぶといたしますか了承して、この場を治めたところでした。しかし吉田さんが、どうにかならないかといういろいろ奔走され、最終的に工事会社と協議をして、新しい技術で、事前に緑青の促進処理を行い、そこに仮の塗装をウレタンでかけることで、将来的には緑青がきれいにつくであろうという方法を用いることになりました。実はあまり事例がないそうです。以前確認した方法で改修したお茶の水のニコライ堂の屋根を私も見ましたが、やっぱり不自然だと思いました。

ではご意見等いかがでしょうか。あと何か補足はございますでしょうか。

<村上景観アドバイザー>

当初、慰霊堂の壁面をピンクっぽい色に塗るような形で私たちのアドバイザーのところに出てきまして吃驚しました。建設時の設計資料等を建築学会から貰い、歴史的建造物の扱いとし、東京都の景観担当に一度戻していただきました。また更に緑青の問題で議論したという経過もありまして、紆余曲折があったのでとても思い出深いです。また現地で緑青の吹き方を吉田先生と2人で確認いたしました。

<中野会長>

ではいかがでしょうか。

<大嶋委員>

非常に良くなっていると私も思います。

今聞いていて思ったのは、我々この審議会で行っていることは、一つの技術の発展というのかな、お願いをするとメーカーも

考えてくれ、改善するものだと痛感しました。とても良かったと思います。

<中野会長>

鈴木委員、いかがでしょうか。

<鈴木委員>

本当に緑青が茸くのかそれが少し心配です。

<中野会長>

私も若干心配です。しかし新しい技術ですし、大丈夫ではないかと期待したいところです。私も似たようなケースで、黒錆安定処理というのを皇居のお堀端の照明灯に使用しました。技術的にかなり不安でしたが、新日鉄という会社と川口の鋳物屋さんのコラボレーションで新しい技術にチャレンジしたら、見事お堀端の照明灯では黒錆安定処理が10年経って定着していました。あれから25年経っていますが、新技術によって改善されるのは期待したいところではありますね。

<鈴木委員>

では大いに期待させていただきます。

<中野会長>

七岡委員、いかがですか。

<七岡委員>

ご挨拶が遅れまして、建築士協会の七岡と申します。どうぞよろしく願いいたします。

たまたま昨日、事務所協会の見学会がありまして、現状というか、まだ一部ですが銅板の形が張られておりました。まだ上の塗装がまだ終わっていないみたいですが、一部ですけれども張られておりました。だから、どういう状態になるのか分かりませんが、今のところ銅板の色そのものという感じでした。大分工事の方も順調に進んで

いるみたいです。

<中野会長>

これの完成はいつですか。

<事務局>

平成28年2月です。

<中野会長>

まだ時間がかかりますね。是非安定した緑青を見たいですね。ではこの件についてはよろしいでしょうか。ありがとうございます。

それでは報告事項3に移ります。本ホテル計画は、以前条例をつくる前に、2年間コンサルさんが中心になって作業をしていただいた中で、私が安田庭園周辺については景観規制が甘いのではないかと意見を言わせていただいた経緯があります。

そこが東京都の再開発地区計画区域に入っており、そちらを優先するということがあったので、私はやむなしと言うことで、そこに規制をかけることについてはやめさせていただきました。

そのホテル計画ですが私の知り合いの建築家が、アパホテルの社長から、場所が安田庭園周辺であるということで事前に相談をされました。彼が景観審議会の会長の私に相談にいられました。私も和田課長や前任の部長とも相談し、私が一切景観審議会の審議に関わらないという条件でアドバイスすることをご了承いただきました。

私なりに権限外の事前指導にはなるが、建物高さはなるべく抑えることとし、結果は高さ120メートルのものを1割低くし、108メートルまで落としていただいたこと、それと壁上のファサードについては、高い建物になるのなら、壁状のものを少しでも和らげるようなスリムなものにしていた

きたい、それから足元の公開空地については区民が自由に使えるような形のデザインをしていただきたいという要望を伝えました。

アパホテルの社長さんまでこの要望を上げていただいて本日の案になっているということをご説明させていただきます。この審議のこの件に関しましては、退席させていただきます。異例のケースですが、よろしくをお願いします。

(中野会長、退室)

<和田課長(都市計画課長)>

では加藤副会長、よろしくお願いたします。

<加藤委員>

という事情のようでございますので、私が会長の代理として進行を務めさせていただきますと思います。

では、報告事項3につきまして事務局からご説明をお願いいたします。

<和田課長(都市計画課長)>

皆様に送付させてもらった資料4と、本日机上配布しましたA3の資料がございます。机上配布させてもらっているA3の資料につきましては申し訳ございませんが、審議会終了後回収させていただきたいと思っております。

資料4につきましては、現在、近隣関係住民説明会で使われている資料でございます。先ほど中野会長からもお話があった通り、今両国にアパホテルがホテルを計画中ということでございます。

こちらの区域は題名にもありますとおり再開発等促進区という地区計画がかかって

いる区域でございます。高度利用を図る地域ではございますが、安田庭園からの眺望等がございまして、墨田区としても景観協議を事業者と行っているということと、再開発地区計画で方針地域であり、整備計画地域でございませぬので、今後都市計画の変更等を行っていくことを見通しながら、アパホテルが計画してございます。そのため現在は容積率やボリューム等についても協議中でございます。ただ東京都からの指導といたしまして、こういった計画があるということを事前に地域住民の方にお知らせして、その感触やどういう反応があるのかということ調べるようにということで、アパホテルが各近隣の住民に説明に回っているというような資料でございます。今回その内容も皆様に情報提供をさせていただくとともに、景観の協議の途中でございますけれども、資料を説明させていただきたいと思っております。

それでは、資料4の概要をご覧ください。1ページ目の右に書いてございますけれども、計画名がアパホテルプロジェクト、両国の地域内でございます。用途地域が現在、商業地域、それから再地区がかかってございます。敷地面積が約3,000平米、延べ床等は今協議中でございます。建物の高さが108メートルの計画でございます。建物用途は、ホテルそれからレストランがございまして、1枚めくっていただきますと、航空写真がございまして、建設予定地は国技館の上のところ三角の白い建物があり、これが建設用地でございます。モニター写真になってございます。下に国技館、それから右側に江戸博がございまして、建設用地の北西側に旧安田庭園があるといった地域

でございます。また捲っていただきますと1階平面図がございまして、左側の上が旧安田庭園、左下のちょっと白いところが国技館、それから右側の部分に江戸博、下水道ポンプ場、緑地と区道を挟みまして建設敷地がございまして、駅からは、北側の区道と書いてあるところから通路になってございますけれども、そちらが両国駅から直接入れるような敷地でございます。1階平面図でございましてけれども、1階の配置図の左側の緑がいっぱいあるところは公開空地、広場を設けるということで、特に1階の用途といたしましては、ホテルロビーと店舗、コンビニが入ると聞いてございます。それから基本的には車寄せと駐車場になってございます。捲っていただきますと2階平面図でございまして、2階にはカフェとそれからホテルロビーを設けるということでございます。捲っていただきますと3階の平面図でございまして、レストランが3階に配置するということでございます。それから4階目以上は、基準階でございます。建物の外観側に客室を配置して、真ん中がエレベーターのコアになって、周りを廊下が通っているというような平面プランでございまして、捲っていただきますと地下の平面図でございまして、地下は基本的には大浴場を整備されるということでございます。捲っていただきますと立面図がございまして、1枚目の立面図が旧安田庭園側からの立面図でございます。それではA3の資料をもとにご説明させていただきたいと思っております。こういった形の立面図でございまして、高さは108メートルです。それでは、机上配付しているA3の資料をご覧ください。こちらは、事業者からの企画提案書（案）の景観の部分を取

粹させていただいております。事業者側の提案で、景観形成方針で、景観形成に関する考え方を東京都の計画、それから墨田区の上位計画を書いてございます。墨田区としましては、こちらの地域は区の表玄関にふさわしい良好な景観形成を図る地域ということで、旧安田庭園の豊かな緑や歴史・文化的景観の安全活用や東京東部地域の核の一つとなる広域総合拠点として都市マスでは位置づけてございます。それから両国地区ということで、にぎわいと下町文化を発信する複合型都市文化拠点の形成をしていきたいということ、それから両国らしいまちのにぎわいを呼びさまし、両国地域の魅力を底上げしていきたいということで、今両国の観光まちづくりグランドデザインを策定しているところでございます。

周辺の景観特性ですが地区の高層建築群とスカイツリー等で構成する隅田川沿いのスカイラインということが事業者側が整理しています。低層から中層の建物が並ぶ沿道景観や緑豊かでゆったりとした外部空間が確保されている緑道公開空地、両国独自の景観資源である旧安田庭園の緑と景観の周囲のにぎわいということでございます。

そして景観形成に関する考え方としては、ちょっと繰り返しになりますけれども、東京東部の拠点及び墨田区の顔として、国際的な観光拠点にふさわしい景観形成、それから旧安田庭園や国技館等の歴史的資源の保全及び継承、これまで蓄積されてきた両国らしい景観特性を踏まえた新たな魅力の形成、現状ある豊かな緑を保全するとともに、これらの緑と連続した空間の創出、それから周辺施設と一体となったにぎわいのある観光拠点の演出が必要ではないかとい

うことでございます。

そして事業者側のデザインコンセプトが右側に書いてございます。遠景、中景、近景と3つの視点からまとめていただいております。遠景については、東京東部地域の拠点にふさわしい超高層ビル群の形成ということで、周辺建物との統一感のあるスカイラインの形成を目指している。また角度によって見え方が変わり、周辺景観となじむ外観デザインを考えているということでございます。

中景といたしましては、地域の歴史・文化に配慮するとともに、両国の新たなイメージ形成を牽引する風格あるデザインということで温かみがあり、表現豊かなファサード、そして両国の新たなイメージを形成する風格ある外装、周辺景観への影響を提言する外観デザイン、旧安田庭園からの眺望に配慮した配置計画とするということでございます。

そして近景のデザインコンセプトといたしましては、周辺環境と連続した回遊性を高める建物配置計画に加え、広場空間の確保、旧安田庭園と連続した緑の展開による潤いのにぎわいのある空間の創出ということコンセプトといたし、にぎわいを生み出す立体的な機能配置と、周辺のオープンスペースと連続する緑空間のにぎわいが生み出す外構、そして旧安田庭園と同一性のある樹種による周辺と調和のとれた景観形成をしていきたいということでございます。

2ページ目をご覧くださいと、ここから遠景デザイン、それから中景、近景ということでまとめていただいております。

まず遠景デザインでございます。周辺統一感のあるスカイラインの形成ということ

で、下に立面図みたいなものが描いてございますけれども、こちらの区域で一番高いビルがNTTドコモビルで、電波塔のアンテナを含めると156メートルの建物でございます。それから、第一ホテル両国というのが清澄通り沿いの東側でございます、こちらが108メートルの建物、それから江戸博が62メートル、両国国技館が40メートルで、大規模な建物が築造されているところでございます。右側の図を写真とともに見ていただければと思いますが、右上の写真につきましては、隅田川上流から北西側を見たモニター写真でございます。上流側から見ますと第一ホテル、墨田ビル、それからNTTドコモビルが見え、右側に今回の計画されている建物が見えるということでございます。そして、その右下の図が隅田川の下流側から見た図でございます。これは両国のかかなり下のほうから見ている図でございますが、真ん中にある白い建物が今回の建物であり、後ろ側に少し重なって見えるのがドコモビル、第一ホテルが右下のほうに見えるということでございます。そして、左下の図が南西側の両国国技館から、川の方から見たモニター写真でございます。白く見えるのが当該建物、左側に見えるのがドコモの建物でございます。

外観デザインについては、見える角度によって変わる形状とし、単調な建物とならないように配慮するという、それから彩度を抑えた淡い色彩の外装とすることで、周辺の景観や空だけでなく遠景においても隅田川になじむ色調としたということです。壁面が単一の面に見えないよう外装ルーバーや壁面表情をかえることで、表情豊かなファサードを構成するというところでござい

ます。

それでは3ページをご覧ください。中景デザインということで、ファサードの説明になってございます。中景デザインが先ほどの地域の歴史・文化に配慮するためには両国の新たなイメージ形成を牽引するソフトあるデザインということになっております。ファサードにつきましては、温かみのある表情豊かなファサードということとされており、外装材はPC板あるいは繊維補強軽量セラミック板として、ホテルという性質状、均質になりがちなデザインや外壁のパターンを優しくし、日本を感じる温かみのある表情を生み出すということを配慮されているということでございます。高層ビルで一般的なガラス化の外装よりも熱負荷を下げるとともに周辺へのグレア等の公害を抑えるということだそうです。

それから2つ目に、両国の新たなイメージを形成する風格ある外装ということで、墨田区にゆかりのある葛飾北斎の新型古文書に見られるような江戸時代の日本建築や文化を感じさせるモチーフとして丸窓を用いているということです。

近景だとその窓とその周辺の遠景の輪郭が特に画一的なホテルとはひと味違う、心を和ませているものを狙っているということでございます。それと下にございますのがモニター写真になってございます。ルーバーを配置するだとか、奥行きや陰影を生み出すということでファサードを考えているということでございます。

4ページ目でございますが同じく中景でございます。周辺景観への影響を提言する外観デザインということで、左側が中景で見える外観、ファサードを示してござい

す。写真でございますけれども、右上がJRのホームからの見え方でございますけれども、国技館の後ろ側に見える白い建物が当該計画でございます。壁面を分節化する外装ルーバーを側に使っているということでございます。

それから右下の図が東側からのモニタージュ写真でございます。北斎通りという通りから右へ行って、江戸博が左側に臨めるというようなところの中景でございます。壁面を分節化する外装ルーバーを使われているということでございます。

そして5ページ目が中景ということになってくるかと思えます。旧安田庭園からの眺望に配慮した配置計画ということで、旧安田庭園からの離隔距離を確保したということでございます。それが左下の図のグリーンのところです。

今回の建物のモニタージュ写真が右と下でシミュレーションしたということで、参考ということで絵が描いてございます。モニタージュ写真がございまして、上と下の図のスケールが違ってわかりにくいですが、下の参考資料の検討段階では、このビルよりも少し高い建物を計画しており、見え方としては旧安田庭園からの見え方を同じにするように建物を下げたというのが上の図でございます。少し分かりにくいシミュレーションになってございます。上のほうにその文字が書いてございますが、旧安田庭園から見えるNTTドコモ墨田ビルスカイラインに一律高くないよう町並みを形成するということに配慮し、高さを抑えたということでございます。

それから6ページ目からは立面図でございます。左側は北側立面図、右側が東立面

図で、北斎通りから見る立面図です。両国JRから見る立面図、それから敷地の西側から見る立面図でございます。駆け足でございますけれども、説明は以上でございます。

<加藤委員>

ありがとうございました。少し確認したいのですが、この最後に説明いただいたA3の資料は事業者がシミュレーションの結果として提示されたということですね。

<和田課長（都市計画課長）>

はい。事業者より提示されているものがございます。

<加藤委員>

わかりました。それでは、こちらにつきまして何かご意見・ご質問ございましたらお願いいたします。

<七岡委員>

対象敷地は、今駐車場になっている部分で、安田庭園と国技館に囲まれたところだと思いますが、北口の再開発の線引きをしたところのエポックみたいなところですね。道路の向こうは確か住居地域だと思います。今回の再開発の部分というのは商業地域だから、当然建物の高さ制限というのではないと思います。そのような形の中でこの計画がなされたという認識ですがそれで良いですか。

<和田課長（都市計画課長）>

はい、そうです。用途地域についてのご質問がございましたのでお答えさせていただきます。墨田区には住居地域をかけたところが、旧安田庭園の周りの部分でそこは都市計画公園になっておりまして、実はあそこは都市計画公園の区域です。

<加藤委員>

ホテル計画の敷地がですか。

<和田課長（都市計画課長）>

アパホテルの敷地は商業地域です。しかしアパホテルの北側にある道路、先ほどの1ページ目の1階平面図をご覧くださいと分かりやすいと思いますが、左側に道路がL型に入っております。その道路から左上のところは旧安田庭園であり、都市計画公園の敷地です。現在は民地がありますが、都市計画公園に指定されておりますので、墨田区用途地域については都市計画公園については大体住居地域にしておりまして、ここも第一種住居地域になってございます。

<七岡委員>

それでここの住居表示は、街区が12番になっていますが12番ですか。住宅地図で見ると11だと思えます。計画案では横網一丁目12番の5となっていますが、この計画地の街区は11番ではないですか。

<和田課長（都市計画課長）>

確認します。

<七岡委員>

もう一点お聞きしたいのは、近くに高層ビルのNTTと第一ホテルがあると思えます。この建物については景観条例ができる前に建っていますよね。

<和田課長（都市計画課長）>

はい。できる前です。

<七岡委員>

ですよね。そうすると今回は景観条例ができた中でこういう計画を出されるということですよね。

<和田課長（都市計画課長）>

はい。

<七岡委員>

わかりました。それでその中で今後どう

いう形で進んでいくのですか。この協議は東京都の方で行うのですか。

<和田課長（都市計画課長）>

再開発地区計画の決定権者は東京都にあります。景観についても、開発諸制度という言い方をさせていただいておりますけれども、東京都が一部こういった再地区や高度利用地区をかける場合においては、かける前に景観協議をすることになっておりまして、景観計画がございまして、こちらの90ページに東京都による事前協議制度というのが書いてあると思っております、これの中の事前協議対象というのがあります、5行目のところに都市計画法第12条第5第3項の再開発促進区を定める地区計画内につくる場合は、事前協議制度があり、フローとして、91ページにあります、東京都による事前協議ということになります。まだ事前協議段階にはまだ入っていないというふうに聞いておりますけれども、それが終わってから都市計画の変更等が行われていくということになります。今その事前協議前の段階で、墨田区にもまだきちんとした照会はまだ来ていないんですけれども、墨田区の意見としては言えることにはなっております。今は東京都事前協議の前段階というような位置づけでございます。

<鈴木委員>

少し聞きたいのですが、22メートルの高度制限がどうしてここには当てはまらないのか。

<和田課長（都市計画課長）>

高度地区のご質問だと思いますけれども、墨田区はほとんどの区域は、絶対高さの高度地区を設けてはいるんですけれども、錦糸町や押上・業平地区、両国地区について

は、墨田区では広域総合拠点に位置づけてございまして、その地域についてはある程度、高い建物を建ててもいいような地区というふうに現在も位置づけてございます。そこについては最高高さを制限する高度地区は外しているということです。22メートルの高度地区については、通常容積率300%のところ、22メートルという高度地区をかけてさせていただいているということになっております。そのためこちらには高度地区はかかっていないです。

<七岡委員>

この地区の容積率は今何%ですか。

<和田課長（都市計画課長）>

現在の容積率は400%です。駅前としては400%ということで、少し抑えてはあるという地域です。広域総合拠点ですと500%や、600%、700%という地域もありますが、両国は再地区もありまして、基盤も整備しながら、公開空地も設けさせて、容積率を上げていこうという手法をとっておりますので400%で抑えられております。

<加藤委員>

お話を整理させていただきたいですけれども、まず3枚目のこの図を見ますと、旧安田庭園があって、その南にあるエリアは再開発地区計画のエリアに入っていますか。

<和田課長（都市計画課長）>

入っています。

<加藤委員>

はい、わかりました。それで、先ほど高度地区のお話がありましたけれども、このエリアは広域総合拠点に位置づけられていて、高度地区の高さ制限は外れており、都市計画上の容積については400%になっているということですね。

<和田課長（都市計画課長）>

はい。

<加藤委員>

わかりました。

<直井部長（都市計画部長）>

再開発等促進区にかかる地区計画の場合においては、容積を上げるというお話があったんですけれども、公開空地等を評価することによりまして、評価容積率というのが出てまいります。それで上乘せになります。NTTドコモも評価容積率等が出てきて、元の容積率400%よりも上がっております。

<加藤委員>

ベースの容積率は400%だけでも、評価容積率というのがあるということですね。どういうものを評価するんですか。

<直井部長（都市計画部長）>

公開空地等です。主には公開空地になります。

<小木曾委員>

確認したいのですが、高度地区は押上と両国と曳舟と、あとどこにかかっているのですか。

<和田課長（都市計画課長）>

錦糸町です。

<篠崎委員>

この建物がどうかという話の前に、少し確認したいことがあります。再開発等促進区の方針がかかっている、ここにこれから地区整備計画をつくるというお話ですね。

<和田課長（都市計画課長）>

はい。

<篠崎委員>

今このアパホテルの計画が具体化していますが、再開発等促進区ですから、この区

域の中の周辺の街区が再開発される可能性というのもあるわけですね。

＜和田課長（都市計画課長）＞

はい。

＜篠崎委員＞

土地利用の方針というのは全体として高い建物を誘導していくという形になっているのですか。

＜和田課長（都市計画課長）＞

全体として、今お配りさせていただいた資料の「はじめに」というところにもございますが、「両国地区は副都心錦糸町とともに、商業、業務の集積が高く、にぎわいのあるまちです」ということで、副都心像の広域総合拠点として位置づけているということでございます。土地利用の方針のところ、計画の目標、土地利用の再地区の方針がございます。先ほど部長がお話ししたとおり、丸の2つ目のところにオープンスペースの確保、それから土地の高度利用、道路・通路の整備により回遊性のある快適な都市環境を創出するというので整備をしていきたいというふうに考えているところなんです。具体的に考えているのはここでございます。そういった複合都市、文化拠点の形成を目指しているということで、高度利用を図っていきたいというような地域でございます。

＜加藤委員＞

この件に関しては、東京都と事前協議をしながらみていくということですね。

＜和田課長（都市計画課長）＞

少し変な話ですが、権限は東京都が握っています。再地区の都市計画決定の決定権者は東京都ではあります。ですが、地元の意見もあるので墨田区としてもきちんとし

た計画をしていただきたいので、景観提案書が出てきた段階において、意見を申したいと考えているところでございます。

＜鈴木委員＞

これのホテル計画は地元では相当問題になっています。今の状態でも地元は相当喧々諤々です。そもそもNTTのあんな建物を何で建てたのかということから始まり、国技館や安田庭園があり、景観条例がありながら、なぜ108メートルの建物を建てなければいけないのか。私の住んでいる太平というところでは22メートル高度地区がかけられているため、それ以上の高さの建物を建てることはできない。そういう地域の方もすごく関心を持っています。この計画に対しては景観上どう見ても、国技館や江戸博がある場所は全体的な視点から言っても、景観上すばらしいものになるとは思えない。108メートルの建物が建つことについては絶対反対だというのが地元の意見です。

昨日地元の方とゴルフのコンペをやった時も話題になりました。どうしてそんなことをやるのか。NTTやファッションセンタービルをそもそもオーケーしたのが間違っているのではないかとこのところまで波及していました。もっと言うと、景観条例がありいろいろなことをやっているにも関わらず、向島の料亭街にある木造建築物を壊してマンションにしていながら、区長が観光地にしようといっているのも矛盾を感じる。景観審議会としてどうなるか分かりませんが、地元からは相当な反対意見があるということを元に審議していただいた方が良いのではないかと思います。

＜加藤委員＞

なるほど、ありがとうございます。

今度は時間軸で整理をしたいのですが、この再地区がかかったのはいつでしょうか。それから景観計画ができたのはいつですか。どっちが早かったのか教えていただけますでしょうか。

＜和田課長（都市計画課長）＞

景観計画ができるずっと前に再地区はかけられています。墨田区の庁舎がこの新庁舎になる前なので、もう20年近く前になります。

＜加藤委員＞

大体それで結構です。ということは、ここは広域総合拠点に位置づけるために再地区をかけたということですか。

＜和田課長（都市計画課長）＞

錦糸町・亀戸が東京都全体の副都心に位置づけられています。また墨田区の都市計画マスタープランの中でも錦糸町と両国は近いということもあって副都心ゾーンに位置づけさせていただいております。両国と錦糸町につきましては、広域の拠点として墨田区外から人が集まるような地域と位置づけさせていただき、国際ファッションセンターもつくってきたというような経緯はございます。

＜加藤委員＞

そういう位置づけですね。

＜和田課長（都市計画課長）＞

そういう位置づけの地域でございます。

＜加藤委員＞

先ほどお話のあった区の中の位置づけはそういうことですね。

では景観計画ができたのはいつですか。

＜和田課長（都市計画課長）＞

景観計画は平成21年です。

＜加藤委員＞

先ほどご質問のあったこのNTTの建物は景観計画に基づいてできたものなんですか。

＜七岡委員＞

いえ、違います。景観計画よりも前にできたものです。

＜和田課長（都市計画課長）＞

先ほどの再地区ですが平成4年12月15日に決定告示しています。そういうことも受けとめながら景観計画をつくってございまして、景観計画の24ページの特定期間ということで両国駅周辺については位置づけています。両国駅周辺という地域が広域総合拠点、それから東京都の区域マスの中の都市再開発方針というのがあるのですが、その拠点にも位置づけてございます。A3の資料の中で景観拠点の5都市景観拠点の5-2両国駅周辺は都市再開発の方針から見ると促進地区の区域ということでもございます。54ページを見ていただくと、地域の景観特性それからまちづくりの方向性ということで書いてございます。広域総合拠点を受けとめながら、景観形成を図っていきましようということで位置づけさせていただいているところでございます。

その中に文化財庭園である旧安田庭園もこの地域の中にもともとございます。文化財庭園については、63ページに書かれております。都市景観拠点に重ねてかけているものではありませんが、こういった景観形成拠点を考えております。また広告物についても周辺に庭園から見えないようにということで、さらに規制をしております。81ページをご覧くださいと、歴史・文化景観拠点、旧安田庭園周辺ということで、屋外広告物の制限をしております。制限をしてい

る区域については83ページを見ていただくと分かります。斜めになっているところが広告物を規制しながら、広告物が庭園からは見えないようにしていただいている地域でございます。

<加藤委員>

わかりました。24ページの図を見るとよく分かります。両国駅周辺は都市景観拠点になっていて、再地区が定まっています、その中に歴史文化景観拠点も重なっているということですね。非常に複雑なエリアになっているということですね。

<鈴木委員>

旧安田庭園の中には公会堂がありますよね。公会堂を例えば建て替えると、今と同じものが建たないということが言われています。前の都市計画部長に「あれを建て替えてはどうだろうか」と言ったら、「建て替えても同じものは建ちません。」と言われました。

<和田課長（都市計画課長）>

今お話しされているのはA4横の資料の2ページ目にある資料の両国公会堂のお話だと思います。両国公会堂については都市計画公園内の建物ということで制限がかかっているということです。公園内ということで、建蔽率の制限や別の都市計画の制限がかかっているということです。

<加藤委員>

という位置づけがおわかりになったでしょうか。何かまだ質問はありますか。その中でこの景観の問題を考えなきゃいけないということになるわけですけども、いかがでしょうか。ご意見・ご質問がありましたらお願いいたします。

<鈴木委員>

あそこに108メートルの建物を建てたらどうなるかというのは明白な事実でしょう。周りの景観がすべて壊れてしまいますよ。我々はこういう状況が分かった上で計画を立てられること自体、理解できないです。

そういうことで皆さんにお考えをいただきたい。地元のためになるかならないか。確かに観光地ってなるかもしれないけど、両国駅自体の乗降者の人数はそんなに多くない。そんなに人がたくさん乗ったり降りたりするところではないですよ。そこにホテルやレストランをつくるのはどうなのか。もう一つ、三ツ星レストランが来るという計画がありますよね。今はあの舞があるところに三ツ星レストランが来るという話もあるが、そんなものをつくって人が来るのか。両国はちゃんこの場所だろうというような話が昨日出ていました。だからそういう面で、ちょっとそこところは慎重に考えていかなければいけないのではないかなと思います。多分地元の賛同は得られないと思いますよ。

<加藤委員>

以前は駐車場だったということなんですよ。

<鈴木委員>

今も駐車場です。

<加藤委員>

どこが持っている駐車場ですか。

<和田課長（都市計画課長）>

もともと民間の大規模地権者が持っていて、ずっと高度利用されていなかったところでした。ご事情があって使われていなかったというところで、ずっと駐車場になっていました。

<七岡委員>

基本的に両国駅の北口の再開発のそういう問題と、こういう歴史的な境目にこういう問題が起きているわけですが、実際的には、土地の事業主の方が考慮した考え方で土地を開発されたら良かったのではないかと思います。私は何の恨みもありませんが、事業性を高く考えている建物であることは明確ですよね。完成が確か2019年だと思います。オリンピックもあることを考えてだと思いますが、いずれにしても、どんな有名な先生のデザインでやっても、巨大な壁が建つことは間違いないことだと思います。景観条例の中でどういうことができるのか。事業者は合法的にやっている訳で、法律上の問題はないということになってしまうと、審議会はどんなことができるのか非常に興味があります。この話を聞いただけでは、ほとんど無力ではないかと思ってしまう。その辺をどうするかということをもう少し議論していただきたいと思います。

<加藤委員>

建物の高さについては最初の計画よりも低く抑え、NTTドコモよりも低く抑えたというお話がございませぬ。それでも108メートルあるということですよ。

いかがでしょうか。景観として、この超高層そのものを否定するのか、どういうようにこれを考えていくのか非常に大きな問題ではあります。このシミュレーションの中ではファサード等は相当多分調整をされて、なるべく長大な壁面に見えないようなデザインにすることなど、ある一定の配慮はされていると思います。他の委員の方、ご意見をお願いいたします。

<三村委員>

景観と関係ないかもしれませんが、前面の歩道を広くするなどの指導はできないのでしょうか。

<加藤委員>

前面の道路の歩道をもう少し広くできないのかということですね。

<三村委員>

斜めの部分についてです。

<和田課長（都市計画課長）>

先ほどのA4資料の1階平面図をご覧ください。ただきたいと思えます。今おっしゃっているのは当該敷地と前面の道路の境界線になっている赤い線のところですよ。壁面後退を5メートルさせるといってございまして、建物が今計画されているのが、柱が丸くなっているところですよ。ここまで建物は下がっていて、壁面後退の部分は緑地があり、歩道上にするように指導はさせていただいております。両国の皆様は街歩きをしていただくためには快適な空間が必要ということで、道路に面したところについては壁面後退、それから歩ける空間ということで緑を配置させていただいているという指導はしております。

<鈴木委員>

あの道路自体は江戸博の方には抜けていないですよ。あれは防災上から言うと本当は向こうに抜けるべき道路だと思います。しかし抜けていないですよ。

<和田課長（都市計画課長）>

今おっしゃっているのが、緑道2号のお話だと思います。再地区の資料にあります。緑道1号というのが特別区道で墨田区の区道にはなっております。行き止まりではありますが区道です。その先はJRの敷地で国技館との間を歩いて両国の駅には行け

ます。これは墨田区道で、歩行者だけが通れる道路になっています。その先も横網町公園まで、区画道路と書いてある幅員12メートルで北側に向かっているものも歩行者通路になっていまして、その横網町公園の方に抜けられるような歩行者用専用道路になっているということです。地区幹線道路15メートルというものが、当該敷地の北側とそれから西側のところにあります。これは歩車両方通れる特別区道になっております。江戸博と両国中学校の間にある緑道2号は、道路ではなく、江戸博の管理で通れるようになっている通路です。

＜鈴木委員＞

車は通れないのですか。

＜和田課長（都市計画課長）＞

車の通り抜けはできないようになっています。江戸博の駐車場には、都営地下鉄12号線両国駅と書いてあるところが清澄通りで、そちらから入って車の出入りができるようになっています。

＜加藤委員＞

今のお話ですと、図面のクランクしているところとこの上まで繋がっていて、これは歩行者専用の道路だということですね。

＜和田課長（都市計画課長）＞

はい。

＜加藤委員＞

ですので、江戸博に繋がっていると言えれば繋がっているということですね。

＜和田課長（都市計画課長）＞

その通りです。

＜加藤委員＞

分かりました。私も少し伺いたいのですが、そもそもの超高層になる背景についてです。先ほどベースが容積率400%で、評価

容積率というのがあって、足元の公開空地の評価によって高い建物が建てられるということですね。ではこれのどこを評価したかということをご説明いただければと思います。

＜和田課長（都市計画課長）＞

まだ協議途中なので、決定ではないですが、今東京都と直接事業者が協議を行っておりまして、まず公開空地や緑地については外側の道路と同じ高さにして、入れるようにするような指導がされています。そういったことで緑の空間になっているところは道路と同じ高さで自由にできるように整備するように話しております。

＜加藤委員＞

塀とか柵は全くなくて、自由に入れるということですか。

＜和田課長（都市計画課長）＞

はい。塀も柵もなくして、自由に入れるようにするという事です。それプラス壁面線後退というのが必要だということで、北側の道路からは今、柱がちょっと見えていますけれども、北側について8メートル下がるように指導しています。

＜加藤委員＞

この公開空地のところは抜けられるということになっているということですね。

＜和田課長（都市計画課長）＞

そうです。公開空地は抜けられるようにはなっています。歩行者が歩ける回遊性ということが大事ですので、車ではなく人が通れるようになっています。

＜鈴木委員＞

車は旧安田庭園の脇や学校の脇を通らないと入れないようになっていますよね。車の通り方としては非常に良くないところで

す。江戸博の方にまっすぐ抜けることができれば、非常に至便性は高いと思います。歩くのは良いかもしれない。

＜和田課長（都市計画課長）＞

基本的には交通処理の面でも自動車交通を主眼に置いていませんので、この再地区の中についての道路は、先ほどお話ししたとおり、NTTとの間についても緊急車両は通れますけれども、車が通れない12メートルの幅の道路を配しているということと、それから8メートルから15メートルの緑道を繋げて駅に行けるといような、人が歩ける空間ということで整備をしていくといような方向で考えています。

＜鈴木委員＞

あその道路は大渋滞すると思います。

＜和田課長（都市計画課長）＞

今、ホテルにつきましては、北側は行き止まり道路にはなっていますが、北側から車を入れて、安田庭園のほうに抜けるような計画にしているということでございます。

＜加藤委員＞

車は安田庭園の外周の道路を使用するということですか。

＜和田課長（都市計画課長）＞

はい。地区幹線道路ということになりますね。

＜加藤委員＞

ということで、そもそものお話がたくさん出ていますが、こちらのシミュレーションの景観形成方針、それからデザインのコンセプトについてはいかがでしょうか。超高層であるということで、眺望や交通渋滞などいろいろな面で問題があるのではないかというご意見でしょうかね。

これは今から説明会等に行われるという

ことですが、地元の要望など何か区のほうで把握していらっしゃることはございますか。

＜和田課長（都市計画課長）＞

地元の要望については、今日審議会が始まる前に鈴木委員から始まる前に、実は伺ったのですが、墨田区の方にはそういったご意見が入ってきていなかったものですから、ちょっと今吃驚しているところです。近隣には2月から個別に説明をしてございまして、近隣訪問を行った際に、さらに説明会をしてほしいという要望が、事業者に来ていたということで4月22日に説明会を開催するという聞いてございます。近くの住んでいらっしゃる賃貸マンションに住んでいる区民の方からは、マンションが近接していることもあって、ホテルからは直接見えないように、覗かれないようにして欲しいといったご要望はあるというように聞いてございます。

町会には2月には説明しているということです。あと学校や周辺に病院等がある地域で、住んでいらっしゃる方は安田庭園の周りの方と、それから安田庭園の道路に面しているお宅が住宅になっていまして、ほとんど区民の方はいらっしゃるような地域になっています。ただマンション等も建ち並んできている場所になります。

＜加藤委員＞

その説明会を開催するにあたり、どのくらいの範囲の方に開催の通知をしているのですか。よくあるのは高さの2倍ぐらいの範囲とかあると思います。

＜和田課長（都市計画課長）＞

東京都が説明しなさいという話と、墨田区の中高層の範囲ということで、高さの2

倍は説明しなさいということです。

＜加藤委員＞

その範囲の方が対象ということですね。

＜直井部長（都市計画部長）＞

先ほど鈴木委員から交通渋滞のお話があったのですが、アセスにつきましては確か100メートルを超え、10万平米のものについてなので、この建築物は108メートルの建物になりますのでアセスはやらないと思います。ただし、こうした企画提案書の中では通常は交通のシミュレーションをやることになりまして、国土交通省が出しております大規模開発マニュアルというものに基づいて、交差点飽和度等についてはやっています。私は臨海副都心の開発をいろいろ行い、企画提案書もいろいろ出したことはあるのですが、一応そういうことでやっておりますので、交差点飽和度等で交通渋滞等については確認するのだと思います。今ここに資料がないので分かりませんが、通常はやっておりますので、その確認はできると思います。

＜和田課長（都市計画課長）＞

企画提案書は1部しかお持ちしていませんけれども、その中にやはり発生集中について計画はされているというふうに聞いています。

＜鈴木委員＞

両国の駅から来ると右折する車と直進する車が多いです。そのためホテルの方に行くために右折をしなければいけません。そうすると、そここのところで渋滞する可能性は強いと思います。余分な話だと思いますが地元に住んでいるとそういうような感じがします。

＜七岡委員＞

私も設計をやっているのでよく分かりますが、高さの問題というのは、容積を消化しようとする、高さを上に積み上げるしかないです。単純にはそういうことですよ。ですから、今は1%も残さず容積率を使い切って、計画をしているという状況ですよ。

＜直井部長（都市計画部長）＞

評価容積も含めて計画している案ということです。

＜七岡委員＞

その許される許容容積をいっぱい使っている訳ですよ。だから高さが高くなる訳ですよ。今のお話だと最初の計画より何メートル低くなったか知りませんが、画期的には低くはなりませんよね。

＜加藤委員＞

評価容積率という、これは総合設計制度ですか。

＜直井部長（都市計画部長）＞

再開発等促進区に係る地区計画についても総合設計と同じような考え方のものがあり、基本的には似たようなものですが、空地等のものを評価しています。

＜加藤委員＞

点数化されているのですか。今おっしゃったのは、評価された点数によって上乗せできる容積率が決まってくるということですか。

＜和田課長（都市計画課長）＞

有効空地率という考え方をして、ただの空地や細長い空地では評価できないという話あるのですが、本当に空地として良いのかということがある程度まとまっていて、段差のないきちんとした、人が出入りできるような空地を設けなさいというのが東京

都の指導であります。

<加藤委員>

足元に空地があつて、割と歩行者の通り抜けが良かったりすること、地域に貢献しているという考え方で、容積率をボーナスみたいにして与えているという考え方でですね。それをよしとするのか、どう評価するかということになるかなと思います。

<鈴木委員>

これは皆さん方に現地を見てもらった方がいいと思います。

<加藤委員>

現地視察は是非やりたいですね。

<鈴木委員>

是非見ていただきたいなと思います。現地の視察をしてもらうとどういう地区なのかというのがよく分かると思います。建てて良いかどうかというのもわかると思います。

<加藤委員>

そうですね。これだけ大きなプロジェクトですし、非常に墨田区にとっても重要な場所ですので、現地視察もご検討いただけるでしょうか。それからデザインコンセプト等についてはいかがでしょうか。

<大嶋委員>

ずっと聞いていて思ったことが1つあります。まず我々の議論するポイントは何かと考えたときに、我々は景観審議会であり、景観について審議します。都市計画に基づいたものを建てることによって、景観が崩れないのかを心配している時に、歴史的・文化的拠点と都市景観拠点というのがあつて、その二つは矛盾しているのではないかと思います。初めからこのエリアが都市景観拠点ではなく文化的拠点だけだったら、

こんな問題は起きないのではないかと思います。まずそう思っています。また我々がもう一つ考えるポイントは、地元の人はどういうことを思うのだろうということがあると思います。色を変えるときに地元の人はどう思うのだろう。歴史的なことを含め、いろんな議論をしていましたが、僕はその2点だけ考えると、この建物はだめなのではないかと直感で思いました。建物の高さがどうという議論や地元に対してどれだけ利便性があるのかどうかについては議論にならないのではないかと思います。こんなものはノーと答えるのが、僕の考えです。

皆さんと議論して、何とか建てようという努力をするのが良いのかどうか僕はわかりません。逆だと思います。我々から考えて、景観を崩す可能性があるもの、このエリアですでに建っているものは仕方なく許さざるを得ないが、これ以上高い建物は、ノーとお答えするのがいいのではないかと思います。というのが僕の意見です。

<加藤委員>

という基本的なお話がありましたけど、他はいかがでしょうか。先ほどフローのような説明があつたと思いますが、これはどのような形で進み、今のこの意見交換の結果はどのように進んでいくのですか。例えば、確認申請との関係等について教えていただけますでしょうか。

<和田課長（都市計画課長）>

91ページをお開きいただきたいと思えます。申請者が東京都と墨田区とございますけれども、東京都のところのオレンジ色に塗られているところの東京都による事前協議の前段階でございます。事前協議が調った後に再開発等促進区を定める地区計画の

都市計画決定の手続が行われて、それが決定された後に、景観に関しては墨田区の方に届出が来て、問題なければ建築確認に入っていくというような流れになってくるということでございます。

＜加藤委員＞

再開発地区計画の審議というのは、地区整備計画の話ですか。

＜和田課長（都市計画課長）＞

現状の都市計画では今の計画の建物は建てられません。先ほどお話ししたとおり容積が400%しかないので、有効空地や壁面線後退等をしながら、容積率を上乗せして、建てる建物が100メートル級ということになっています。

＜加藤委員＞

ということは、地区整備計画の変更ということですか。

＜和田課長（都市計画課長）＞

都市計画の変更を行います。

＜加藤委員＞

そうなのですね。

＜和田課長（都市計画課長）＞

まだ前々段階なので、評価容積率についてもまだ確定していませんけれども、事前に東京都の方では地域の様子を知るために事前説明を行っている段階です。

＜加藤委員＞

再開発地区計画の話がないので説明していただけますか。

＜和田課長（都市計画課長）＞

91ページの申請者のところに都市計画決定手続き又は建築基準法の許可手続きとありますが、ここで再開発地区計画の都市計画変更をしていかなければならないのです。

＜加藤委員＞

都市計画の変更をするということですね。

＜和田課長（都市計画課長）＞

都市計画の変更をしないと今の計画の建物のボリュームでは建てられないという話です。

＜加藤委員＞

東京都による事前協議の段階で審議され、その後景観審議会を経て、これが景観を破壊するものではないかというような話に至れば、もしかしたら都市計画変更は無理かもしれないということもあり得るということですか。

＜和田課長（都市計画課長）＞

はい。ただ今聞いているところでは、東京都の景観審議会は必要に応じて開催するということになっています。91ページの東京都の欄にある東京都景観審議会について今回は開く予定はないというように聞いています。今回は審議会を開くほどのものではないと認識しているような感じでした。

＜加藤委員＞

是非お願いしたいというように区からお願ひすれば、開いてくださる可能性はありますか。

＜和田課長（都市計画課長）＞

確認させていただきたいと思います。

＜加藤委員＞

東京都の方で開く必要はないと思うとおっしゃっているということは、東京都の事前協議は粛々と進みそうだというふうに思っているということですね。

＜和田課長（都市計画課長）＞

そうですね。この計画のボリュームはこれで本当に良いのかどうかというお話はあるかと思っています。しかしきちんと有効公開

空地が評価できるかだとか、壁面線が本当にこれで良いのかどうかという評価までまだできていないので、その評価をきちんとしないと、容積率は決まらないということでした。

＜加藤委員＞

もう一度確認したいのですが、再地区の中に評価容積率の話が出ているのですか。

＜和田課長（都市計画課長）＞

はい、出てきます。

＜直井部長（都市計画部長）＞

こちらで見ていただきますと、ファッション文化コンベンション地区の容積率の最高限度が10分の78になっております。また業務地区におきましては10分の71というふうに書いてございます。このような形がこの地区においても出てくるということも考えられます。

＜加藤委員＞

評価によって最大780%とか、もともとそういうルールで建物が建てられる地区だったということですね。

＜直井部長（都市計画部長）＞

なる可能性があるということです。

＜加藤委員＞

可能性があるのですね。

＜和田課長（都市計画課長）＞

この評価は、容積を受ける基盤整備が必要ということになりますので、やはり道路の幅員だとか、そういうのが求められてくるということにはなります。そういうことで協力できるか、できないかみたいな話もありますが、ここまでは上げられないとは思っております。今ファッション文化コンベンション地区とか、業務地区よりも敷地面積も小さいですし、それから受ける道路

も小さいので、ここまで行くとはいちょっと考えてはいないです。当初の計画からすると、新聞に出されたときには容積率が最大だった場合のもので絵を描かれたものが載せられていました。区も東京都も、何も聞いていなかったため、何もわからなかったのですが、今は評価に基づいて、このぐらいの規模かなという話はしている状況です。

＜加藤委員＞

このアパホテルの建つところは、どこの地区になるのですか。

＜和田課長（都市計画課長）＞

これは整備計画区域をつけたときに地区の名前が決まりますので、今はまだないです。方針地区の中で、個別の用途制限はかけていません。例えば、都市計画を変更する場合に地区ができるというような考え方になります。

＜直井部長（都市計画部長）＞

江戸博や国技館も今回の場所と同じで方針地区には入っていますが、整備計画はできていません。今は北東の部分だけが整備計画ができています。

＜和田課長（都市計画課長）＞

再地区がかけられる前に建物があつたというような状況です。

＜篠崎委員＞

整備計画が3つしかないところを4つにするため、都市計画の変更になるということですね。

＜加藤委員＞

もしこの計画を進めるということになれば、地区整備計画として加えられるということだそうです。ちょっと議論が白熱してしましまして、会長代理が務まらず頭が混

乱しているんですけど、何かほかにシミュレーションの問題とか、あるいはそもそも論でも結構でございますけれども、何かございますか。91ページのフロー図でいきますと、東京都の事前協議の前に区の景観審議会をやっているわけですけれども、例えばここで、会長も関わったみたいですが、墨田区の景観アドバイザーの方が関わるといふこともあり得るのでしょうか。

＜和田課長（都市計画課長）＞

まだ計画も定まっていない状況のため、アドバイザーにも相談できていない段階です。地域の方に先ほどのA4の資料が公開されていますので、まずは景観審議会の方に情報提供をしたいということで今日開催させていただいております。今後、墨田区の景観協議も行ってまいりますので、皆様からご意見等をいただければと思って、今日開催しております。ただ、そもそも論のところでは白熱し、ご協議をいただいているところでは、景観についてもそもそも論としてないのではないかと、厳しいご意見もいただいているところがございますが、もう少し地域の意見についても4月22日説明会がありますので、鈴木委員から聞いた反対意見もありますが、事業者から近隣を回った中では反対意見というのがなかったと墨田区も聞いていまして、その辺の違いもございますので、事業者にも確認させていただければというふうには思っております。

＜加藤委員＞

ではもう一度きちんと議論をする機会を設けていただけるということですね。

＜和田課長（都市計画課長）＞

はい。設けさせていただきます。

＜村上景観アドバイザー＞

このフロー図のとおりでいくと景観アドバイザーが対応するのは都市計画決定後になってしまいます。その段階で意見を申し上げても余り役に立たないので、今の墨田区の意見照会のところで、景観アドバイザーにも意見を聞いているという形にさせていただけないかということ、私どもも願っているところです。

＜加藤委員＞

それが非常に気になりましたので、是非そうしていただきたいと思います。

＜和田課長（都市計画課長）＞

そのフロー図の右上に、事前相談とアドバイザーとあるので、墨田区としましては相談させていただきたいと思います。

＜加藤委員＞

そうですね。ちゃんと必要に応じて景観アドバイザーとの相談もできそうですね。

＜和田課長（都市計画課長）＞

それも含めて、次回ご報告させていただければと思います。

＜加藤委員＞

わかりました。では墨田区の景観アドバイザーの方も関わっていただくという話と、もう一回この議論を続けさせていただくということですね。

＜三村委員＞

私は両国に住んでいますが、あそこにホテルじゃなくてマンションを建てられるよりは、ホテルの方がまだ良いと思います。

＜加藤委員＞

マンションよりもホテルのほうが良いということですね。

＜三村委員＞

はい。高さの問題や容積率の問題等、いろいろあるでしょうけど、根本的にはホテ

ルの方が良いと思います。

＜加藤委員＞

ありがとうございました。地域のご意見ということですね。

＜鈴木委員＞

4月22日はどこで何時から開催するのですか。

＜和田課長（都市計画課長）＞

場所は決まっていないということですが、7時からと聞いています。

＜鈴木委員＞

4月22日7時からですね。これは本部の方へ連絡取り、誰か出席できるようにします。私はその日は他の会合があつて出られないのですが、必ず誰か出るようにします。

＜和田課長（都市計画課長）＞

ご案内いたします。

＜加藤委員＞

あと現地視察もした方が良くはないかというご意見もございました。次回の開催はいつ頃になりますでしょうか。

＜和田課長（都市計画課長）＞

調整させていただきます。

＜加藤委員＞

その時はぜひ現地視察もさせていただきたいと思います。議論が白熱いたしましたけれども、よろしいでしょうか

＜篠崎委員＞

20数年前に再地区を決めて、その時は割と高いものや保存とか景観に対する意識は今ほどなかった訳です。その後、そんなに意識しない状態が続いていました。そこに景観条例をつくらうという話になったときに、さっき委員長が言ったように、再地区という考えが非常に強く、保全する力がかなり損なわれているという状況でした。今

また状況が動き出して、この問題が顕在化しているということだと思います。そういう意味では、個別の案件に賛成、反対という話だけではなく、場合によっては審議会として、ここの景観をどうするのということは考え直さないといけないのではないかと思います。

＜大嶋委員＞

私もここ景観計画を見直すべきだと思います。

＜加藤委員＞

貴重なご意見ありがとうございます。この景観計画そのものを場合によっては見直すことも必要ではないかというお話ですね。それも含めまして、次回にまた議論をさせていただきたいと思います。

それでは報告事項3につきましては終了ということにさせていただいてよろしいでしょうか。それでは、中野会長にまた再び進行をお願いしたいと思います。

（中野会長、入室）

＜中野会長＞

中座しましてすみませんでした。

では次第に沿って進めたいと思います。本日の報告事項は全て終了しました。それでは事務局お願いします。

＜和田課長（都市計画課長）＞

委員の皆様におかれましては、現在の任期が5月31日をもちまして任期満了となります。長年、墨田区景観行政にご尽力いただきました中野先生におかれましては、学識経験者委員として、墨田区の景観の基本計画をつくるときからご尽力いただいております。今回の任期をもって退任のご意向が強いというように伺っておりま

す。大変残念ですが、区の方も受け止めさせていたいただきたいと思っております。つきましては、中野先生から一言ご挨拶をいただければと思います。

<中野会長>

座ったままで失礼します。勝手に言わせていただきまして、私も考えるところがあり、新しい方に譲るほうが良いだろうと決断しました。理由は幾つかありまして、きっかけになったのは、やっぱり橋の色についてちょっと騒ぎ過ぎたという反省です。マスコミから問い合わせもあり、極力、審議会会長という肩書は使わないようにしましたが、一部マスコミからはそういうこともありました。私はある意味では自由に発言をしたいという意思をずっと持っておりまして、そこで墨田区にご迷惑をかけることもよくないと思って来ました。もう一つは先ほどの案件のようなケースです。私はまちづくり系のコンサルタントをもう40年も続けてきました。場合によっては開発側の応援をせざるを得ないということもある立場から考えると、やはりこういう審議の責任者にあるのはおかしいだろうという思いが強く、今回の件も含めて改めて感じました。やはりまだ墨田区の景観条例で定めたものは甘くて、本来なら景観地区指定を両国の周りにかけるべきというのが私の意見です。両国に限らずいろんなすばらしい地区が区内にはありますので、是非景観地区というかなり厳しい縛りを各地区にかけていただき、墨田の良い景観を守っていただきたい。私は国立のマンション紛争の時、原告の方から相談を受けて、地区計画を設定しろとアドバイスをした本人です。いろいろ私は景観を守ることに関わってきた訳

ですが、その点では墨田区内の景観規制はまだまだ緩いと感じています。制度をきちんと理解した上で地区指定をきちんとしていただきたい。そのためには新しい方が新しい視点で、次の時代の景観条例のあり方を模索されるべきであろうと思います。両国の件は私が弱気だったので、厳しい規制をかけられなかったという思いがありますので、ぜひ新しい方をお願いしたい。私は基本計画も含め足かけ8年、うち景観審議会は6年関わりましたので、それなりに足跡は残させていただいたと思います。今後は、コンサルタントとしての立場もあり、または景観アドバイザーという形で協力させていただきたいと思っております。あともう一つは、全ての役職を下りるつもりでいましたが、東京都の方から隅田川ルネッサンスの専門委員は引き続きお願いしたいと要請されました。今後、東京オリンピックに向けて、水辺の開放など事業が目白押しのようなので、そちらについては関わらせていただくこととなります。区長さんも退任されるという機会ですので、これを私の最後にさせていただきたいと思っております。勝手に言って申し訳ありませんが、長い間いろいろありがとうございました。

<和田課長（都市計画課長）>

ありがとうございました。なお、次回開催については、案件の継続もありますので、調整をさせていただきたいと思っておりますので、皆さんよろしくお願いたします。

それから5月30日に改選ということでございますので、今6月1日から新しい委員につきましては、区民公募を今行っておりますので、再度こういった会ですけれども、できることであれば再度お申し込みいただ

けるとありがたいというように思っております。どうぞよろしくお願いいたします。本日はありがとうございます。では、再度中野先生にお返ししたいと思います。

<中野会長>

では、これもちまして第10回墨田区景観審議会を閉会いたします。今日はどうもお疲れ様でした。