

会議録（公開用）

附属機関又は 会議体の名称		第2回 豊島区景観審議会
事務局（担当課）		都市整備部 都市計画課
開催日時		平成28年11月18日（金） 午後6時00分～8時00分
開催場所		第一委員会室（本庁舎9階）
会議次第		1. 開会 2. 副会長の選出 3. 議事 報告1 景観まちづくりの展開について 報告2 景観ガイドラインの策定について 報告3 景観事前協議案件について 4. 閉会
公開の 可否	会議	<input checked="" type="checkbox"/> 公開 <input type="checkbox"/> 非公開 <input type="checkbox"/> 一部非公開 非公開・一部非公開の場合は、その理由
	会議録	<input checked="" type="checkbox"/> 公開 <input type="checkbox"/> 非公開 <input type="checkbox"/> 一部非公開 非公開・一部非公開の場合は、その理由
出席者	委員	（学識経験者） 後藤 春彦（早稲田大学大学院創造理工学研究科教授）・杉山 朗子（株式会社日本カラーデザイン研究所景観事業部長）・鈴木 立也（株式会社デザインステージ代表取締役） （関係団体） 佐藤 清（豊島区町会連合会副会長）・平井 憲太郎（豊島区観光協会副会長）・小山 清弘（東京都建築士事務所協会豊島支部副支部長）・濱 隆雄（公益財団法人東京屋外広告協会委員会委員） （区議会議員） 星 京子・芳賀 竜朗・西山 陽介・垣内 信行・村上 典子・小林 弘明 （区 民） 市橋 由美子・磯田 暉子 （区 職 員） 宿本 尚吾（副区長）・齋藤 雅人（都市整備部長）
	幹事	土木担当部長・地域まちづくり担当部長・文化商工部長・再開発担当課長・道路整備課長・庶務課長
	事務局	事務局・都市計画課都市計画グループ
欠席者	委員	進士 五十八（福井県立大学学長）・志村 秀明（芝浦工業大学工学部建築学科教授）・荒井 歩（東京農業大学地球環境科学部造園科学科准教授）・足立 勲（豊島区商店街連合会長）・小松原 和夫（豊島区建設業協会会長）
	幹事	教育部長
傍聴人数		0名

## 審議経過

### 1. 開会

#### (事務局)

- ・定刻となりましたので、第2回豊島区景観審議会を開催します。
- ・進行については、進士会長が欠席のため副会長にお願いします。

#### (副会長)

- ・まずは、委員の出欠について事務局より報告をお願いします。

#### (事務局)

- ・本日は進士会長、志村委員、荒井委員、足立委員、小松原委員が欠席でございます。委員の半数以上が出席し、豊島区景観条例施行規則第35条第2項に規定する定足数を満たしています。

#### (副会長)

- ・本日の議事について事務局より説明をお願いします。

#### (事務局)

- ・本日は、景観まちづくりの展開について、景観ガイドラインの策定について、景観事前協議会案件について報告します。

#### (副会長)

- ・議事の2に移りたいと思います。事務局より説明をお願いします。

---

### 2. 副会長の選出

#### (事務局)

- ・本日、傍聴希望者はありません。
- ・年度途中ではあるが、会長の出席状況を踏まえ、交通機関事故等、何らかの理由で後藤副会長が審議会に出席できない場合に備えて、副会長を1名追加で選任したいと考えている。
- ・副会長の負担軽減の意味合いもあるのでご理解頂きたい。
- ・反対の意見はないようですので、豊島区景観施行規則第34条第2項に基づき、審議会委員の互選により副会長の選任を行いたいと思います。皆様からの御意見をお願いします。

#### (副会長)

- ・事務局より説明があったように、豊島区景観施行規則第34条第2項に副会長の選出について記されているが、特に人数が決められてはいないため、副会長を2名とすることが可能と考えている。私が遅刻するような場合に審議会の開催が滞るのを防ぐためにも、2名の副会長を置いて頂きたい。

#### (委員)

- ・審議会の副会長職を複数名置くのは、初めてのケースではないかと思う。規則上の定めはなくても、他の審議会との兼ね合いから、様々な議論が出てくるのではないか。そこを注意しておく必要がある。会長の出席が思わしくないからという理由では、そもそも会長を選んだのはどうしてかという話になるかもしれないので、特別に景観審議会で2名の副会長を置く理由をはっきりさせておく必要がある。

#### (副会長)

- ・ご注意ありがとうございます。

#### (事務局)

- ・委員の言われた通りで、他の審議会等とのバランスを考えながら運営していきたいと考えている。進士会長の日程の調整がつかない場合が多く、副会長に会長職をお願いしているのが実情であることから、万が一のことを考え、イレギュラーとはなるが副会長を

もう一方選任させて頂く。

**(副会長)**

- ・副会長の指名について、ご意見はありますか。特にないようでしたら、事務局の案を伺うということによろしいか。

**(事務局)**

- ・学識経験者の中から志村委員にお願いしたいと考えている。本日は欠席しているが、本人に内諾は頂いており、委員の皆さんの承諾があれば、副会長職を引き受けて頂ける。

**(副会長)**

- ・委員に引き受けて頂くということによろしいか。よろしいようですので、次回からは副会長2名の体制で進めていく。
- ・それでは、議事に入りたいと思います。まずは、報告1の景観まちづくりの展開について、説明をお願いします。事務局から本日の資料の説明も併せて、説明をお願いします。

**(事務局)**

配布資料の説明

---

### 3. 議事

#### 報告1 景観まちづくりの展開について

**(事務局)**

資料1-1、1-2、1-3について説明

**(副会長)**

- ・ありがとうございます。事務局より報告1について3つの資料のご説明を頂きました。委員の皆さんから何か意見や質問はありますか。

**(委員)**

- ・雑司が谷が景観形成特別地区に指定されること自体はとても良いことだと思う。景観重要建造物に鬼子母神が含まれていないが、鬼子母神は対象とならないのか。

**(事務局)**

- ・国の重要文化財に指定されているものは、景観重要建造物に指定できない。鬼子母神は国の重要文化財に指定されているため、候補に含まれていない。

**(委員)**

- ・景観重要建造物に指定に伴う義務と効果が示されているが、国の重要文化財に指定されていることで、鬼子母神においてその内容はカバーされていると考えて良いのか。

**(事務局)**

- ・国の重要文化財には、景観重要文化財より厳しい規制が課せられている。鬼子母神については、将来にわたって、現在の景観が保たれると考えている。

**(委員)**

- ・資料1-2で、鬼子母神周辺地区について、景観形成特別地区の指定を検討するとあるが、指定の範囲はどの程度を考えているのか。

**(事務局)**

- ・全体を指定することも1つの考え方ではあるが、現状では、資料1-2の方針図の青い破線で囲まれた、大門ケヤキ並木の周辺を指定するのが現実的と考えている。

**(委員)**

- ・区の景観アドバイザーを任されている上で、景観形成特別地区等の指定がされ、ある種の文脈やルールがあると個々の建築物に対する意見がしやすい面がある。大門ケヤキ並

木の周辺はほとんどが小さい住宅地で、もう少し範囲を広げられると、今後建つ予定の集合住宅に対して、雑司が谷の景観形成に関するコンセプトや考え方を説明できると思う。説明頂いた範囲では、狭すぎるのではないか。

**(事務局)**

- ・ご意見を参考にし、どの程度の範囲で景観形成特別地区の指定をかけるのが効果的なのか、十分に検討を行う。

**(副会長)**

- ・来年度に、雑司が谷の景観形成特別地区の指定を行う予定なので、1年間は検討の時間がある。委員からお話があったように、範囲を決める際には、地域の一回り外、余白やバッファゾーンといわれる部分についても検討が必要である。現況の土地利用や将来的に大きな建物が建つポテンシャルがあるかどうかなど、しっかりと調査し、今の環境が維持されるために必要な指定範囲を検討した方が良い。

**(委員)**

- ・鬼子母神から法明寺までの参道は、江戸名所図会にも残っている道で、法明寺の境内にあるさくら並木も戦後に植え直されたものではあるが、江戸時代の雑司が谷八景に紹介されている。さらに、法明寺自体も戦後に復元されたものだが、木造で建てられている。また、梵鐘は一般的には戦時中に供出されているが、文化財的な価値から法明寺の梵鐘は供出を免れている。そのように法明寺では、昔のとおり景観が復元されているので、今後もそれが保たれると良いと思う。
- ・鬼子母神堂だけでなく、その本堂である法明寺も含めて、一体的に景観を守っていくことが必要だと考えている。

**(事務局)**

- ・法明寺の敷地内は公共施設ではないため、景観上重要な地域に指定することはできない。しかし、法明寺の住職さんとも意見交換を行っており、鬼子母神から法明寺までの道路の舗装を石畳風にする等の取組を行っている。

**(委員)**

- ・これからも、景観を守って頂きたいと思う。

**(副会長)**

- ・国の重要文化財は、指定によってその物を完全に守ろうとするものである。一方で、今回の景観形成特別地区では、守るだけでなくつくっていくこともできる。
- ・景観形成特別地区の範囲をどうするのかは、1年かけて検討していくべき内容である。守るだけでなく、新たにつくる、育てるなどの行為も含めて、機運が高まっているところを取り込んでいくことが景観まちづくりの展開に繋がっていくと思う。
- ・明日開催される、講演会とまち歩きは30名だが、本当にコストパフォーマンスがいいのか、30名に対する手当が豊島区全体にどのような効果をもたらすのか、どう波及していくのかを考えて、PDCAをまわしていくことが必要だと思う。次につながっていくようなセミナーの評価が行われると良いと思う。

**(委員)**

- ・景観形成特別地区に指定することで景観資源を守っていこうといっても、住民の皆さんが指定に対して地域の環境を守っていく場合には、地区計画をかけ建物の高さや建築用途の制限等を設けるなど、守っていたための担保がないと指定をかける意味がないのではないか。景観形成特別地区の指定をし、地域の景観を守り、育てていくという考え方自体には賛成だが、実際に書かれているものがどう守られるのかが分かりにくいので、考えを教えてください。

**(事務局)**

- ・地区計画もひとつの方法ではあるが、個人の財産を保全していくこととのバランスも踏まえ、地域の皆様の声を聞きながらどういった手法が望ましいのか検討を行う。

**(委員)**

- ・先日、としま案内人雑司が谷の会員として、雑司が谷の景観の取組について説明する機会があったが、地域の人の中には、豊島区全体の中の雑司が谷という位置づけはなく、大門ケヤキ並木の車の通行量が多いのをなんとかしてほしいやごみ置き場をなんとかしてほしいなどの身近な生活に関わる苦情が多かった。地域の人声を聞く際には、しっかりと戦略を練って説明会等を行っていかないと、ただの苦情を聞くだけで終わってしまうことも考えられる。

**(副会長)**

- ・景観形成特別地区は、地区計画等でしっかりと担保することにはならないと思うが、景観形成特別地区を指定する際に計画は作成される。計画を作成するに当たっては、地域の人たちとのキャッチボールがあり、ともすれば身の回りの問題に注目が集まりがちとは思いますが、全体を俯瞰して見て、雑司が谷をどのような地区にしていくのか、計画が策定されることのメリットをしっかりと双方が理解し、地区指定に参加できるように戦略を立てていくことが必要である。

**(委員)**

- ・景観形成特別地区に指定されることで、どのようなメリットがあるのか、逆にどんな縛りができるのかが分かりにくい。先行事例として、他の区で同様の地区が指定されている場合でどのような成果があったか、また、もしかしたら地区計画をかけた方が良いという議論になるかもしれないので、地区計画のレベルとどの程度の違いがあるのかなども分かると良いと思う。資料を見ただけでは理解しづらい部分があるので、何を指すのか、ステップごとにどう進めていくのか、地図のつくりこみ、地域の方たちが自分たちでルールを作成する作業があるのかどうかなど、作業項目や目標がもう少し一般の方にも分かりやすい資料をつくって頂きたい。

**(委員)**

- ・雑司が谷地域を指定し、景観まちづくりへの機運が高まり、地区計画等の規制を設ける方向に進んだ場合、景観資源が存在している豊島区他の地域でも、同じように機運が高まり、景観形成特別地区に指定し、景観資源やまち並み等を守っていきたいとする要望が出てくることが考えられる。一方で、豊島区が進めるまちづくりとして防災やまちの活性化など、ハードを整備していく際に、景観づくりの方向性と矛盾が生じることを危惧している。

**(副会長)**

- ・色々な意見があることは健全なことだと思う。その中で情報を共有しながら、合意を緩やかに形成していくことが重要だと思う。
- ・先ほど、明日のセミナーに参加する 30 人をきちんと評価することが必要との話をした。今回のセミナーはスタートアップの段階で、まだ景観に関する勉強がメインだと思うが、今後、エリアの将来像を考えていくものになると良い。例えば、ケースA、B、Cの進め方によって将来像が異なっていく、その中でどのような地域の将来像を選択していくのかを学ぶようなセミナーとなる必要がある。最終的には、多様な意見の中で地域の住民が選択し、区はそれに対してサポートを行っていく形が理想だと思う。

**(委員)**

- ・雑司が谷地域は、今まで豊島区が進めてきたにぎわいの創出やインバウンドとは違う方向で、地域の人たちの文化的、歴史的な資源も含めて地域を守り続けたいという意識が高まったことを受け、緩やかに景観散策を楽しめるような地域づくりが目指されていると思う。景観形成特別地区の範囲を広げることで、地権者の資産形成や商業ベース等の問題も出てくると思う。地域の人が地区への愛着や誇りを形成できるような、地域づくりを意識して、地域の人たちの文化を守りたい、並木道を守りたい等の意識を高めていくことが重要だと思う。

- ・文化財等に指定されると、沿道に商店が立ち並ぶようなことがあるが、雑司が谷地域では、住宅地の中をのんびりと見るような雰囲気がある。

**(副会長)**

- ・景観形成特別地区の範囲や内容をどうするのかは、今後議論していく機会がある。
- ・先ほど意見した、バッファゾーンとは、卵の黄身や白身のように、黄身の部分は守っていく景観資源等を核としたもので、その一回り周辺は、その外側とは違い、黄身の部分を支えていくような地域を指していて、2段構えで指定することも住宅地と商業地がせめぎあっている地域ではありえると考えている。いずれにしても、景観形成特別地区の指定範囲については、今後、事務局やデザイン部会等で検討していく。

**(委員)**

- ・今回雑司が谷地区を第1弾として景観形成特別地区に指定することについて、資料からその背景等を理解し、指定について賛同している。しかし、候補地区が6箇所ある中で、雑司が谷地区を先行して進めていくが、他の5箇所については、どのようなスパンで進めていくのか。

**(事務局)**

- ・今回、雑司が谷地域を景観形成特別地区に指定する経緯としては、先ほども説明した通り、鬼子母神堂の国の重要文化財指定や地域住民の景観に対する取組みを評価してのことである。
- ・他の地域との兼ね合いについては、駒込地域の地蔵通り等の地域住民の取組みが活発な地区もあり、今回の雑司が谷地域の景観形成特別地区への指定の範囲の検討等を参考にしながら、他地域の指定を進めていけたらと考えている。

**(委員)**

- ・平成28年度と29年度の2ヵ年で雑司が谷地域を景観形成特別地区へ指定し、それと平行してまちづくりの機運を高めていく。他の地区については、雑司が谷地域の指定の区切りがついてから、次の地域の指定への取組みを開始するのか、それとも、雑司が谷地域をモデルとして、2地域や3地域で同時期に取組みを進めていくのかなど、中長期的な視点で、景観形成特別地区の指定がどのように進められていくのか展望はあるのか。

**(事務局)**

- ・雑司が谷地区の指定の区切りがついてから、他の地域の指定を取組み始めるのでは遅いとの考えもあるため、どのくらい時期を重ねられるのか検討していく。

**(委員)**

- ・観光資源として考えたときに、鬼子母神堂やケヤキ並木は豊島区にとって重要な資源のひとつである。景観形成特別地区に指定されることで、新たに豊島区の観光資源として内外にPRを積極的に行っていくことも連動して展開していくのか、それとも、あくまで景観の保全がメインの取組みとなるのか。

**(事務局)**

- ・地域の方々がどう考えられているのかも重要である。雑司が谷地域が有名な観光地となり、外国の方等が大勢訪れる地域となることを地域の方が望むのかどうかもあわせて、意見交換をしながら考えていく。

**(委員)**

- ・景観形成特別地区に指定される状況をどう生かしていくのかについて、これから議論していくことが必要だと思う。指定にあたって、雑司が谷の景観を保全していくのに対する予算がきちんと付くのか、どうやって地域を活用していくのかが大事なことで、これからの議論だとは思いますが、ただ、「指定されました、このように展開していきます」というだけではなく、そういった部分についてきちんとした指針を示していくことが重要である。
- ・豊島区に様々な環境資源がある中で、それらをどうやって今後につなげていくのかをき

ちんと考えた上での宣伝や展開が図られると良い。

**(事務局)**

- ・指定して終わりではなく、資源をどう活用していくのが重要だと考えている。地域の方々と資源を活用しながら、どんなまちづくりを進めていくのかを話し合っていきたいと考えている。

**(副会長)**

- ・委員からのご意見は、ロードマップをきちんと示すことと、その上で、より実現性を高めていくために、例えば予算確保ができるのか等の長期的な時間軸を持った見通しが必要だとのこと指摘だった。

**(委員)**

- ・景観に携わっていて、実は地元の方が地域の魅力を理解していないことが多いと感じる。外国の方は日本の良さをビルと古い文化施設が共存していることだと捉えている。特に新宿の花園神社では、海外の方が多く訪れている。鬼子母神は有名かもしれないが、池袋のビル街と緩やかな時間が流れる空間を大切にしてきた豊島区との対比も特徴的である。今回も景観形成特別地区に指定するだけではなく、住民の方々への地域の魅力を改めて伝える等、内外を含めて、盛り上がりをつくっていけると良い。外部の人達が良いと感じ、大切にしていって欲しいと思うもの等を地元の方に伝えられると良いと思う。

**(委員)**

- ・景観形成特別地区のエリアは今後の議論であるとのことだが、富岡製糸場の周辺にはバッファゾーンがあったと記憶している。住宅地や商業地の間に緩衝エリアを設け、街並みを整えており、そのエリアに対して、住民の協力があれば、行政から補助金を出すような仕組みを取っていたと思う。先ほど、資産形成等の話しもあったが、景観形成特別地区のエリア内に指定された住民に対して、メリットやデメリットがあれば教えて頂きたい。規制によって不都合が出る、または資産形成上に有利になる等があれば教えて頂きたい。

**(事務局)**

- ・例えば地区計画によって高さ制限を設けた場合には、個人の財産が制限されることも考えられる。メリットとしては、景観が重要視されている地域の為、その周辺の住宅地の価値が上がるのが考えられる。今回の重要地区に指定した場合には、規模に関わらずケヤキ並木沿道に面している建物に対して、区に対する届出義務を設ければ、景観形成に寄与するような建築物等を話し合いながら誘導していくことができると考えている。

**(副会長)**

- ・補足すると、何らかの指定をかける場合には、高い建物を建てられない等、絶対的価値は下がるが、隣接する住宅も同様に高い建物を建てられないので、相対的な価値は上がるかもしれない。絶対的価値と相対的価値のバランスをどう取るのかは、個々人の判断もさることながら、地域に住むみんなでそのまちの将来像をどうしていくのかということに合意を求めることになる。

## 報告2 景観ガイドラインの策定について

**(事務局)**

資料2-1について説明

**(副会長)**

- ・本日示して頂いたガイドラインの原案について、今後デザイン検討部会で議論し、2月の景観審議会では、案として示す。
- ・ガイドラインについては分かり易いものを目指し、イラスト等を多用している。イラス

トについても、今後のデザイン編集において正確に伝わるよう解釈の幅が広がらないようチェックしていく。今回は、作業の途中経過をご提示している。

- ・報告2について何か質問や意見はありますか。

(委員)

- ・P2の特別景観形成地区と景観形成特別地区という表記があるが、これらの違いは何か。

(事務局)

- ・単純な間違いであり、正しくは景観形成特別地区である。

(委員)

- ・ガイドラインは景観計画に基づき、設計者が建築物や工作物をつくる際に豊島区に届出を出し、豊島区や景観アドバイザーからの意見を反映することを中心に行っているものと理解して良いのか。

(事務局)

- ・景観アドバイザーとの協議とは別に、設計する段階でどういった考え方にに基づき、景観に配慮すれば良いのかを設計者に知ってもらうためのツールとしての役割が重要と考えている。

(委員)

- ・後の議題で説明して頂けると思うが、景観アドバイザー会議案件一覧の中にはすでに着工し始めているものもある。すでに着工しているものについては、景観アドバイザーの意見が反映され、建物が設計されているのだと思うが、対象となる建築物等の範囲はどこに示されているのか。

(事務局)

- ・お手元の景観計画冊子のP111に事前協議が必要な対象行為の一覧が示されている。
- ・住宅地の種別によって基準が異なり、景観形成特別地区については、より小規模な建築物等も対象となるよう基準が設定されている。該当する建築物等については、事前に届出を頂き、アドバイザー会議が行われる。アドバイザー会議が行われる際には、実際に設計者に来て頂き、すり合わせが行われる。

(委員)

- ・ガイドラインの策定をする前から、すでにアドバイザー会議は行われているのか。

(副会長)

- ・すでに景観計画に基づき、始まっている。景観計画の第6章をより分かりやすく示そうとしているのがガイドラインである。

(委員)

- ・対象となる建築物等の周辺に住んでいる人たちの意見はどう反映されているのか。実際に住んでいる人の意見が重要だと思うが、設計上の問題等で住んでいる人の意見は通り難いのが実情である。ごみ置き場や自転車駐輪場の問題は必ず出てくるので、景観アドバイザーだけではなく、住民の意見も反映されるべきだと思う。まち並みや景観について、住んでいる人たちの意見が重要と言いながら、それを反映する方法がないのは問題ではないか。

(事務局)

- ・規模の大きい建物については、景観計画における事前協議とは別に、住民向けの説明会が行われており、そこで要望を伺っている。景観法に基づくアドバイザー会議では、そこまでの要求はできなく、住民の意見を反映させるのは難しい。アドバイザー会議では、景観計画に沿った建物計画を行ってもらうことを趣旨としているため、周辺の住民のご意見は別途取組むべき内容と考えている。

(副会長)

- ・豊島区は建築紛争予防条例等を持っているのか。一定の規模の建築物等については事前説明を開かなければならないことになっていると思うので、それらと上手く絡めて、考



えていけると良い。

### 報告3 景観事前協議案件について (事務局)

資料3-1について説明

#### (副会長)

- ・報告3について何か質問や意見はありますか。

#### (委員)

- ・過去20年くらいにわたって、豊島区の景観アドバイザーをやっている。区民の方々の意見を感じながら、なるべくバランスをとって誰かに有利・不利とならないよう努力している。
- ・景観計画やガイドラインができることによって、話し合いの際にもルールがはっきりとする。先ほど、景観アドバイザーからの意見が3つとあったが、実際には1時間以上話し、たくさんの意見を出している。以前とは違い、事業者と直接話し合いができるようになる等、より良くなっている。過去、指摘しても改善されなかった建物もあるが、そういうことが起きないような場を設けて頂いたと思っているので、何か問題があれば直接審議会委員の皆様にも相談させて頂きたい。

#### (副会長)

- ・景観アドバイザーにとってアドバイスのための道具が少しずつできてきた。
- ・デザイン部会でもたくさんの意見を言っているつもりなので、その意見がどう採用されたのか、採用されなかったのか報告されると良い。
- ・先ほど説明のあった西巢鴨橋についても、もう少し橋梁端部の見付を薄くスレンダーにできないのかという指摘をしたので、どうなるのか楽しみにしている。

#### (委員)

- ・建築図面に対するアイデアを含めたアドバイスを行われると思うが、小さな規模の建物についても、景観アドバイザーにフィーは発生するのか。

#### (委員)

- ・設計図について、ここをこうした方が良い等、アドバイスを行うこともある。しかしそれは、景観アドバイザーの業務の一環として行うものであり、豊島区から頂く報酬のみで、事業者から報酬を頂くことはない。

#### (事務局)

- ・景観アドバイザーの方には1時間いくらかという形で報酬を支払っている。区からのアドバイザーの立場で会議に出席頂いている。
- ・以前は、アドバイザーと事業者の間に区が入って指摘を伝えていたが、今後はアドバイザーと区と事業者が3者一緒に話し合えるようになった。

#### (副会長)

- ・その他事務局から連絡等ございますか。

#### (事務局)

- ・次回の第3回景観審議会は、2月の月上旬頃を予定しており、詳細な日時が決定次第お知らせする。

#### (副会長)

- ・これにて第2回豊島区景観審議会を閉会とします。

以上