

第12回福岡市都市景観審議会会議録

(※審議に関する部分を掲載しております。)

<審議の概要>

【会長】では、議題1「御供所地区都市景観形成地区の地区景観形成方針及び地区景観形成基準の変更(案)」について、事務局から説明をお願いします。

【都市景観室長】御供所地区都市景観形成地区の地区景観形成方針及び地区景観形成基準の変更(案)につきまして、説明いたします。

1ページをお開きください。

地区の概要ですが、当該地区におきましては、地区固有の歴史・文化を活かし、地域と行政の共働によるまちづくりを推進していくことを目的として、平成10年11月に都市景観形成地区に指定し、平成11年1月に景観形成方針及び基準を定め、告示をしたところです。

指定にあたりましては、土地利用や御供所通りなどの景観特性により全域を8区分に分けて、それぞれの特性に応じて景観形成方針や基準を定めております。

告示以降、当該地区内において建築物の新築等を行う際には、予め届出をいただきまして、地区景観形成方針及び地区景観形成基準との適合性を審査し、必要に応じて届出者と協議することによりまして、地区の景観形成を進めてまいりました。

2ページをお開きください。

地区の所在につきましては、地図に白丸で記してございまして、博多駅より北西へ約1.0kmの場所に位置しております。

1ページにお戻りください。「2. 変更理由」でございます。併せて、参考資料集の1ページをお開きください。

平成19年に本地区内で、高さ40mを超えるマンションの建設計画が持ち上がり、地元の反対運動もあって結果として計画が凍結されたという経緯がございました。このような計画は今後も起こりうることから、その対応策について「御供所まちづくり協議会」などと建築物の高さや外壁の色彩について検討を重ねまして、了承を得たことから今回変更を行うものでございます。なお、地域への全体説明については、平成21年12月に行っております。

次に、「3. 変更内容」ですが、大きくは、(1)の「地区区分及び方針の変更」と(2)の「景観形成基準の変更・追加」の2つございます。

まず、「(1) 地区区分及び方針の変更」ですが、4ページをお開きください。

地区区分の新旧対照として左側に旧区分、右側に新区分を示しております。変更箇所を朱線で示しておりますが、下の凡例でピンクの区域である、「国体道路・承天寺周辺地区」のうち、承天寺などの寺社を囲む街区を別に分けて、新区分では「国体道路地区」と「承天寺周辺地区」の2つに区分しております。

また、中段の②ですが、旧御供所小学校跡地、現在の博多高等学園の敷地は、聖福寺の所有でありまして、また、聖福寺からの要望もあって、「寺社隣接地区」から「寺社境内地区」へ変更をしております。

また、上段の③ですが、現況の住宅地としての土地利用を考慮しまして、「寺社境内地区」の一部を「御供所通り地区」に変更をしております。

3ページをお開きください。

地区景観形成方針について、項目別に新旧対照をお示ししております。青書きが現行の方針、朱書きが変更の方針、黒書きについては変更はございません。

左側の段で「2 地区区分」といたしまして、現行の「6 国体道路・承天寺周辺地区」を変更し「6 国体道路地区」と「7 承天寺周辺地区」の2つに区分しております。

右側の段をご覧ください。「3 各地区の景観形成方針」として地区区分の変更に伴いまして、方針につきましても変更し、国体道路地区につきましても、

- ・ 歴史的な環境を活かした町並みの形成を図る。
 - ・ 隣接する寺社群の豊かな緑を活かした回遊性の高い安全で開放的な街路空間の形成を図る。
- 承天寺周辺地区につきましてもは
- ・ 隣接する寺社群と調和した落ち着いた町並みの形成を図る。
 - ・ 隣接する寺社群の豊かな緑を活かした快適な居住環境の形成を図る。
- といたしております。

本編資料1ページにお戻りください。

次に、右の段「3. 変更内容」の「(2) 景観形成基準の変更・追加」でございますが、一つ目に「① 建築物の最高部の高さについて数値基準を追加」しております。

寺社隣接地区及び普賢堂地区におきましては、一部2.5mを除き1.2m、承天寺周辺地区におきましては2.0m、寺社境内地区を除くその他の地区におきましては2.5mといたしております。

二つ目に「② 建築物の外壁の色彩について基準を変更し、数値基準を追加」しております。低層部では、周囲の寺社群や伝統的町家と調和した落ち着いた色彩、高層部では、空に馴染むような圧迫感のない色彩となるよう、色彩の数値基準を設けております。

5ページをお開きください。項目別に新旧対照を示しており、青書きが現行の基準、朱書きが変更の基準、黒書きについては変更はございません。

変更箇所につきましては、まず一番下の「最高部の高さ」の欄ですが、現行のものは、普賢堂地区においてのみ1.2mという数値基準がございましたが、変更により「寺社境内地区」を除いた全ての地区につきましても、数値基準を定めることといたしました。なお高さ基準については、別に則地的に示した図面を8ページに示しております。ご参照ください。

6ページをお開きください。ページ中段の「色彩」の欄ですが、朱書きで示しておりますように、低層部は周辺の寺社群や伝統的町家と調和した落ち着いた色彩とし、高層部につきましても、空に馴染むような圧迫感のない色彩を基調することとしております。

7ページをお開きください。別表にて、色の範囲をマンセル値を用いて定量的に示しております。なお9ページに、色彩に関する基準のみを取り出して一覧としております。ご参照ください。

1ページにお戻りください。「4 地元協議の経緯」ですが、平成20年3月に御供所まちづくり協議会におきまして、景観形成基準見直しについて意見交換を行い、高さの数値基準追加に関する検討を開始し、5月に御供所まちづくり協議会役員会にて高さの数値基準案の作成をいたしました。その後、同月に開催された御供所地区自治協議会総会におきましてまちづくり協議会案が了承されました。その後、平成21年6月の御供所まちづくり協議会役員会におきまして、色彩基準の見直しについて意見交換を行い、数値基準を追加することとなりました。

さらに12月には地区内の土地所有者を対象にして、見直し案についての全体説明会を開催しております。

今後のスケジュールですが、本日の都市景観審議会にて答申をいただきましたら、「案の縦覧」を経て、地区景観形成方針及び地区景観形成基準の変更の告示を行ってまいります。

背景や今後のスケジュールなど関連の内容についても説明申し上げましたが、改めて諮問の内容を確認しますと3ページの地区景観形成方針で「国体道路・承天寺周辺地区」を2つに分け、それぞれの方針を定めること、及び5ページの地区景観形成基準で「建築物」の「最高の高さ」を変更・追加し、6ページの「外壁」「色彩」を変更しますことについて、諮問するものでございます。よろしくご審議お願いします。

【会長】ただいまの件については、今日初めて案件としてのぼってきましたが、この地区は福岡市の財産ともいえる歴史的な景観地区で、市民の関心も強いところで、マンション計画がのぼって、それに対して市民がかなり強く反発をして、それを後追いつける形で、今回、こういった基準の見直しを行っているものであります。

現在まで平成20年から狭義の地元との協議を続けてきてきましてこういった形になっておりますが、これについてご質問、ご意見はございますでしょうか。

〇〇委員、お願いします。

【〇〇委員】4ページ、5ページについてですが、5ページの方で説明させていただきます。表になっているところで最高部の高さというのが、例えば寺社隣接地区は、棒線が引いてありまして、今回新しく「建築物の最高部の高さは、原則として12m以下とする」となっていますが、普賢堂地区は書き方が変わって、「建築物の高さは、原則として12m以下とする。ただし、御供所疎開跡地街路に沿った部分は25m以下とする」となっていますが、変更点については普賢堂地区のみで、他は従前がどのような建築物が建てられるのかは定かではないですね。

それで現在の建築基準法上の概念を含めてどういう建築物が、今回の景観形成地区地区区分(案)にもとづく形成基準にもとづいて新たに設定されていますけれども、その違いをちょっと説明していただきたいと思います。

【会長】事務局お願いします。

【都市景観室長】まず基本的な考え方としましては、寺社地区は大きな有名なお寺がございまして、ここの寺から見たときの景観が、あまり障害になるものがないようにということで、この寺社をすり鉢の底にしたようなかたちで高さ設定ができればという点が一つです。

もう一点が、当該地区につきましては博多部の振興ということで、居住をすすめているところでございますので、あまり、著しく低いところもどうかということで、それらの兼ね合いも計りましてこのような設定にいたしております。

【会長】〇〇委員お願いします。

【〇〇委員】建築基準法としてはどのような規制があるのですか。

【都市景観室長】まず都市計画法上の用途地域でいきますと、基本的には、ほとんどが商業地域でございまして。それから、一部、境内の中心部のあたりが一種住居地域でございまして、容積につきましては、大博通りから30mのところまでが容積が600、御供所通りから30mのところはやはり

商業地域でございまして、容積が 400 でございます。

それから疎開通りから 30m を超えたところが一種住居地域でございまして、容積が 300、建ぺい率が 60 になっております。

【〇〇委員】都市景観形成地区の方針と形成基準について、こういう形に変更したいということですが、それはいいのですが、少なくともそれは市民の目線で見ると、このゾーンは都市計画法でいう用途地域、建築基準法上でいうとどういう建築物が許容されるのかというのが、市民の立場からいうと、どういうものがこういうかたちで規制しますよと。これでいうと方針と景観形成基準で、12m 以下の建物しか建てられませんよ、25m 以下としますよと、こういう網をかけるのだと思うのです。だから、既存のものはこういうかたちで、景観形成をすすめていく上でこういう点を保全しますよというのが、参考資料か何かで出された方がいいのではないかと思います。

新聞等の報道もされて二年間協議をされてきたのですけど、この地区のゾーンの景観はこういうことを、まちづくりはこういうことをやりますと、景観法の方針に沿った話になってきているのだと、そういうのが見えるような説明と資料を提出していただきたいという要望です。

【会長】大変重要なご指摘だと思います。この辺の地区を福岡市としてどのようなビジョンで育成していくのかということとは、方向性を示していただきたいと思います。

【都市景観室長】3 ページをお開きいただいて、改めて説明を加えさせていただきます。

まず一番目の項目でございます。都市景観形成地区全体の景観形成方針といたしまして、先ほど申し上げましたが、「固有の歴史・文化を活かし、地域と行政の共働によるまちづくりを進めていく」そのための景観形成方針として、聖福寺、承天寺、東長寺の 3 つの歴史的な寺社群と、ここにあります境内の豊かな緑、それから地域コミュニティを育んできた路地や太閤町割り等を活かしながら、歴史と文化のなかに生活と祭りが息づく都心居住地区として魅力ある町並みの形成及び保全を図っていききたい、というのが保全の方針でございます。

それから、あわせまして、歴史環境地区にふさわしい街路、散策路、オープンスペース等の整備を進めまして、歴史的建造物や町並み等を結ぶ歴史回遊ネットワークの形成を図っていききたいというところで景観形成方針を考えているところでございます。

それからあわせまして、先ほど既存不適格のお話ございましたけれども、それにつきましては 7 ページをお開きいただけますでしょうか。中程、別表の上です。すでに高さにつきましては、強制力がありますので既存不適格というのはいかがかと思いますが、高さに関して既存不適格建築物となる建築物に関しましては、現在の高さを超えない範囲で認めていくということで地元と協議をし、まとまっているところでございます。

【会長】今のご説明はよくわかりますが、ご質問の意図は市民のコンセンサスを得るためにこのようにしていきたいというような、目に見えるような形での資料があった方がいいのではないかとご指摘だと思います。〇〇委員お願いします。

【〇〇委員】縦覧されたりするときですね、現在の都市計画と建築基準法上では、このようなまちをつくることのできる網がかかっております、先ほど言われた方針に沿ってこのゾーンはこのような建築物しかだめですよと、こういうことを景観形成方針で、形成基準で決めていききたいというのが市民にわかるような参考資料を整理された方が、縦覧の時に市民のみなさんも納得されるだろうし、そういうまちづくり、景観形成に関与するのだなということが、わかるように努力していただきたいということです。

【会長】 それでは、〇〇委員お願いします。

【〇〇委員】 同じことなのですが、1 ページの変更内容の(2)の景観形成基準の変更・追加というところで、最後部の高さ基準が 12m、20m、25mとありますけれども、それが本来であればどの高さまでが建てられるのか、前回まではどれだけで、今回はどれだけなのか、12、20、25 とありますけれども。というのを言っていただけますか。

【都市景観室長】 8 ページをお開きいただきますが、ただこの地区につきましては、建坪につきましては先ほど申し上げた通りなのですが、法定容積は前面道路の幅員で決まっている部分がけっこうございますので、一概に高さがどれくらいまでと申し上げにくいところがございます。

【〇〇委員】 というよりも、先ほど申し上げましたように、1 ページに書いてある高さの基準が、普通このしぼりがなかったら 25m 以上建てられますとか、そういうものが簡単にはわからないのですか。単純に数字だけを言ってもらってだけでいいのですが。今まではどうだった。本来、縛りがなければどれだけになるとわからないのですか。

【都市景観室長】 そこら辺については、ちょっと一概には。敷地の規模にもよりますけれども、形状によっては 40m が建ったりもしますので、一概には申し上げにくいですが。

【都市づくり推進部長】 基本的には商業地域ですと、高さ制限はございませんが、先ほどのように、建築基準法上前面道路によって高さが決まっています。商業地域につきましては高さ制限がないのですが、他の条件で高さが決められるということがございます。

住居地域につきましては、斜線制限がかかってまいりますので変わりますが、明らかに普通は 25m 以上となります。

【〇〇委員】 それと、今度の変更の前はどうなのか。

【都市づくり推進部長】 以前にこの高さの制限がございませんでしたので、通常の都市計画法上のしぼりと、建築基準法上のしぼり、この2つで高さが決まっています。先ほど申しましたように商業地域であれば高さ制限はありません。だから都市計画法上しぼりがないところを、あえて景観上から高さを統一して揃えていくことに決めました。

【会長】 〇〇委員。

【〇〇委員】 何を制限したのかわかるようにしていただけたらいいと思うのと、全体説明会が、最終的に地区内の土地所有者の方にお話があったということですが、少なくとも 12 月の話し合いのなかでは、この考案に対して反対という意見はなかったということですか。

【都市景観室長】 全体説明会ではございませんでした。ただ、その後、いろいろご意見を賜りまして、反対のような意見が 2 名、要望のような意見が 3 名こられております。

【会長】 〇〇委員

【〇〇委員】意見についてはどう処理をされているのですか。

【都市景観室長】ご意見のあった3名の方につきましてはこちらからご説明させていただいたり、既存不適格の取り扱いを説明するなかでご理解いただきまして、2名の方については、今後継続して、協議の方をさせていただこうと思っております。

【〇〇委員】5ページの原則として何メートル以下とするというところの、この「原則」というのは既存不適格のものだけと考えていいのですか。

【都市景観室長】今、先生がご指摘になられたのは、普賢堂地区のところの原則ですか。

【〇〇委員】全般に関してです。

【都市景観室長】全体を通してですと、基本的には今申し上げたとおりで、既存不適格のものについては対象外です。

【会長】〇〇委員お願いします。

【〇〇委員】助け船を出そうと思っていたのですよ。ポイントは建築基準法と都市計画法という法律の2つしかなかった状態で、市が方針として持っていた高さ規制は裁判に持ち込まれた時に拘束力を持つ基準として成立し得なかったのです。他にも法律があるのに何でそんなもの持ち出すのかと言われ対抗するすべがなかったのです。けれども、景観法ができて、景観法の中でも景観形成地区が一番しびりをきつくできるのですが、その地区に指定する中で高さ規制を盛り込まなければいけないことはないのですけれども、要件の1つとして高さ規制を決めることができるので、それで今回は、福岡市は高さ規制を要件の中に入れられたわけです。

景観形成地区で方針と書いてありますけれども、実際はここに書いてあることは強制力を持っていて、裁判所でけんかになった時にこれがあるからと言って、市が強制力を行使できる基準になる。ただそれを市がむやみやたらにやってはいけないので、景観法では市民参加が必ず義務づけられていて、それで協議会が開かれているということです。

だから、景観法の定めるプロセスにしたがって、景観法で定められることができる景観形成地区において、定められることができるルールを、市民参加を通して定められたということなのです。だからここに協議会が入っているということは景観法の運用におけるプロセスがきちんと示されていて、実際どこまできちんと説明が行き届いているかが重大なポイントになってくるのでしょうかけれども、協議会などに対してこういうプロセスで景観計画の網を張っているのだということは、景観法の施行趣旨に関しては正しいと、それと高さ規定が伴うので場合によっては地権者が著しい不利益を被る可能性もあるのですけれども、それについては協議会の合意形成によって議論したものですから良しとしましょう、そういうことです。

【会長】事務局が回答すべき回答ですね。

【〇〇委員】関連はするのですが、話がややこしいのでかいつまんで言うと、ここはある意味博多の中で特殊な地域で、昔の博多のまちなみを今も守っている。だからなんとか景観を守っていききたい。これが景観の一種の考え方だと思うし、地域のみなさんも我々もそういう考え方だと思うのです。一応マンション建設反対についての問題が参考資料で上がっているのですが、他の地区のマ

ンション建設反対とは同レベルの話ではないと思うのです。

例えば日照が当たらないであるとか、自分の家から外が見えなくなるとか、風当たりが悪くなるからとか、そういったレベルではなくて、この地域をしっかりとこのまちの手で守っていききたいという話だと思うのです。混同しがちなのが、このマンション建設の反対の記事が余計に混同しやすいのですが、つまり住宅都市局の中の建築部が扱っているマンション建設反対とは少し違うのですよ。

本来ならば景観室とすればこのまちなみを守っていくためには、今回の案は、ある意味、25mなら認めますという意味なのですよね。規制をかけたのではなくて、25mまで建てていいよというそういう考え方なのです。とすれば本来理想的にはみなさんと一緒にこのまちなみを守ろうとするならば、高い建物を建てないのが一番、昔の博多のまちにはこんな高い建物は建ってなかったから、というのが本来の筋であろうと思うのです。都市景観室の考え方とすれば、ところがこれは財産権の問題があったり、土地の価格にも影響してくることでしょうから、その土地の景観ということだけで、規制をかけるにもかけにくいということもあったとは思いますが。これはこれでいいのですが。

そうとすれば、今あった話のように裁判の勝ち負けやマンション反対の問題ではなくて、本来なら法律上ここは建ててはいけないというところに持っていく方がいいのではないかと思う。

最低限この高さを認めるとするなら、都市景観の中でこうしようとするなら、都市計画法上できちんと地区計画をかけて高さ制限をやってしまうというようなことが考えられると思うのですが、そこを考えなくて、そこは切り離して景観法の中でやっていくという事情が少しわからないので、なぜそうなったのかを示していただきたいと思います。

【会長】事務局お願いします。

【都市景観室長】その点につきましては、地区計画につきまして全員同意に近いあたりで、要は手続きにつきましてかたい、やわらかい問題がございます。

そういう意味では景観形成地区につきましては、比較的合意に至るのが容易であるという、手続き上の問題が1つと、それと、もう1点が、今後新幹線が全線開通してきますと、博多駅から近いこの辺の地域につきましては、多少の開発圧力がかかってくる可能性がございます。

そういう意味ではなるべく早く景観形成地区を定めることで、そういうところについてもチェックをしていきたいということで、時間の問題と合意のかたさの問題を含めて考えまして、景観形成地区の方で取り組んでいきたいと考えたものでございます。

【〇〇委員】その急がなければいけないと。だからあまり長い手続きをするよりはというかたちなのですが。いずれにしても、裁判の勝ち負けは別にして、強制力がこの場合無いわけですから、景観としてはこうしてはならない、こうする方が望ましい、協力してくださいということだと思のです。それではこういった特別な地域というのは規則があってないような話になって。たとえば建築基準法上基準を満たしているからどうなのか。それはもう強いと思いますよ。建築確認も降りるでしょうし。今は民間でもやっていますので。

確かに難しいとは思っています。ここで納得させるための話と、あるいは制限をかけることで今は良いけども将来手放さなければいけなくなった人たちにとって、売ろうと思ったら安くしかうれなかったと。そういうことになると制限をかけることも大変で、たやすく強制法でしぼりをかけるのは難しいであろうと、察しはつきます。

察しはつきますが、こういったまちなみを守ろうという福岡市の最初のところですし、意地で何とか守ってもらいたいと思う反面、確かにそういった今後の問題もあるので難しいだろうと葛藤もあるのですが。

できるだけ今後、踏み込みやすいところからということではなくて、できるだけ守っていただき

たいし、今後はできるだけそういうことも頭に入れて、できるだけ調査をしていただいて、こういった商業地が制限をかけることでどれほど価格が上がるとか、下がるとか、あるいは固定資産税がどれだけ上がるとか、下がるとか、作業の中でみなさんお聞きになるでしょうから、強制法でもっていくのがいいのか、あるいは景観法の中で努力目標としていくのがいいのか、考えていっていただきたいなと思います。

本当は可能であれば強制法で網を張って、これ以上建ててくれるなというのが一番いいのですが、なかなか今までの流れの中でいきなりというのは難しいとは思いますが、その辺の苦勞もわかりますので参考にさせていただきたいと思います。

【会長】的確なご意見ですね。〇〇委員。

【〇〇委員】先ほどの5ページの「原則として」というところです。ご説明では、既存不適格という言葉はともかく、現存で基準に合っていないものに適用しないためにというご説明でしたけれども、基本的に、これは景観形成地区の景観形成基準ですから、全てが届出対象になって、そして、それは結局、新築もしくは大幅な改築・改変をするときに限ってそれが対象になるわけです。ですから、既存はもともと入っていないわけです。現状のものは関係ないということなのです。だから新しくつくり変える、もしくは新しく建つ場合が対象になるわけだから、ここで言っている原則という意味が違ってくるというか、誤解を招くのではないかと思います。

【都市景観室長】事務局の方で記載ミスをしておりました。7ページの所をお開きいただきますと、先ほどご説明させていただいた但し書き規定のところですが、既存不適格の建築物についてはありますが、建築物の建て替えにあたっては現在の高さを超えない範囲で認めるという意味で、既存の既得権益と言っておかしいかもしれませんが、既存の部分については当然ながら建物の場合は、先生がご存じの通り、建て替え等は必要となってきますので、そうなった時のために物件に対する配慮というかたちで考えている所でございまして、原則としてもそういう意味です。

【〇〇委員】そうすると誤解ではなくて、届出されたもので、25mを超えるものがあってもそれを認める場合があるというわけですね。

【都市景観室長】はい。

【〇〇委員】すっきりさせるとしたらですね、今度は新しい基準をこのように提案しているわけですから、今後はこれを超えないとするのが一番すっきりする、そして、既存不適格はそのままにする、ということであればすっきりするとは思いますが。

そうではなくて、現状で25mを超えたものが建て替えたときをどうするかということに対して、それは認めると言ってしまうと、なかなか景観形成につながらないと思います。

【都市景観室長】この場所がですね町家のような敷地の形状もございまして、必ずしも12とか25とかきれいに切れる部分と、多少その前後で超える可能性もございまして、そのようなところも含めてということで、概ね25という考え方をいたしております。

【〇〇委員】考え方はそうかもしれないですが、基準が動くようだと、適用外というか、例外をどんどん認めることになりかねないのではないかと思います。つまり、基準と言ったらこれ以下とわかるけれども、25m50cmは良いというのか、28mも良いというのか、基準に書かれていない限

りはわからなくなってしまうと思うのです。

【都市景観室長】そのような運用の部分につきましては今後も検討をさせていただきまして、また必要によって審議会の方にもご報告させていただければと思います。

【会長】既存施設の建て替えについての回答はいかがですか。

【〇〇委員】建て替えるときは25mまでいいのかという質問です。

【都市景観室長】それについては、建て替えにあたっては既存の高さまで認めていくということでございます。

【会長】〇〇委員

【〇〇委員】通常既存不適格と表現した場合は、建て替えは認められないのではないですか。

既存不適格のものは、建て替えたとして一回さら地に戻してしまうと、法律に従って、制約のもとでしか、既存不適格のものは認められないというのが通常理解ではないかと思うのですが、違いますか。

【会長】事務局お願いします。

【都市づくり推進部長】都市景観の方では景観の観点でつくっておりますので曖昧な部分もありますが、例えば地区計画におきましては高さを決めまして、既存であれば、建築物については、その施工の時点において既に建っているその高さまで建築を認めるという書き方をいたします。景観法上は、まちなみを一体的に見るところがございますので、例えば、隣のビルがあつて、それとの整合性や調和といったところもありますので、役所的ではありますが、原則としてという言葉を使っている部分があります。

地区計画のように建築条例の中できちんときめるようなところにつきましては丁寧な言葉を使っておりますけれども、景観法での景観形成地区の基準は、少し曖昧な言葉になってしまつて、大変申し訳ないと思っております。

【会長】〇〇委員お願いします。

【〇〇委員】資料を拝見している中で一番気がかりだったことは、1ページの地元協議の経緯と新聞記事を拝見したところだったのですが、御供所地区はわたしも以前から存じ上げていますが、特に住民の意識の高い所でまちづくり協議会等も活発に活動していて、新聞記事では長谷川法世さんも含めてマンションの建設については反対の意見をお持ちで、それから地元協議の経緯の中に了承とあるのですが、具体的な12mとか20mという数字が、両手をあげて同意だったのか、それとも、しぶしぶこの数字でというところでみなさん了承されたのか、おそらく福岡市としてここをどうみるかということと関わってくると思います。住民の方々としてここをどう守っていくかということも、おそらくこの変更というのは住民にとっては大きなガイドラインになると思うので、その辺の議論の経過とかニュアンスの情報提供をいただけたらと思います。

【会長】この質問は後に回していただいて、今の議論のところに対象を絞りたいと思います。〇〇

委員、お願いします。

【〇〇委員】先ほどの原則と例外というお話なのですけれども、この御供所地区の形成基準、これが最終的には景観法、条例等によって強制力を持つというのであれば、原則例外の射程範囲がきちんと決まらなければならないと思うのです。例外と言うのが何についての例外なのか。例えば既存不適格について例外なのか、それとも 25m というのが何センチレベル上限で例外があり得ることなのか。建て替えがどうであるのか。そういったことについて先ほどの事務局のご説明の中で、景観法の趣旨とかまちなみというところから、そこまで厳密な書き方をしていないという話がありましたが、規制の適用を受ける側からしましては、そういう法や条例の趣旨に立ち戻ってでないと解釈ができなければ曖昧であって、そういった曖昧なもので規制するということでは、行政がきちんとした権限を行使するにあたって、きちんとした裏付けがないということになってしまいますので、そこは曖昧なままで残してはおかずに、どういう意味合いで例外なのかをきちんと示す必要があると思います。

【会長】事務局はただいまのご意見の趣旨を汲んでいただいて、一層明確にさせていただくようお願いをします。みなさんの趣旨は、この方向についてはご賛同いただいているようですので、この方向についてはご了解いただいたものとして、さらに、こういったところに注意をしてくださいということをいくつかご指摘いただきました。

やや曖昧なところがありましたので、そのあたりを詰めて、議論をさせていただいて、きちんとしたかたちで示していただきたいと思いますと思いますがそれでよろしいですか。

それと、〇〇委員の今の意見に対しては、参考までに今までの経緯をご説明ください。

【都市景観室長】まず基本的なところ、結論から申し上げますと、地元からこのようなところについては要望といいますか、そのようなものがあって動かれてきているところがございます。ちなみに、地元の方から市長に対して陳情とかいただいたということで、決してうちの方から仕掛けたとか、そういう話ではございません。

一応これにつきましては、まちづくり協議会と自治協議会に、いくつか複数の重なった団体もございまして、そういったところでいろいろと協議を慎重に重ねてまいりまして、私どもは、この部分につきましては手続きも踏まえながら合意にいたったと考えております。

【〇〇委員】これが運用される段階で、もし建築業者がこのような建物を建てたいと、申請というか言う申し出があった場合に、実際にこのまちづくり協議会でデザインの部分に意見をすることが設けられたりとか、参加の機会があるのでしょうか。

【会長】事務局お願いします。

【都市景観室長】その点につきましては、景観条例にもとづくものとしましては、届出がうちの方に出てくるだけで、特別、周辺に対する説明義務はございません。ただ、それ以外の所では、例えばワンルームマンションのケースであったりしますと、別の要項等により周辺に対する説明義務がついて参りますので、言い換えますと、そのようなかたちで、行政の中でカバーしながら取り組んでいっているとお考えいただければと思っております。

【会長】〇〇委員

【〇〇委員】この資料1の新聞の件では、左上の分で、市は同地区の建物の高さを「約20mまで」として業者側に改善を強く指導したということで、20mというのを決めているというようなかたちで指導してこのようになったとあります。その状況と、これが（平成）19年で、改善前で、それと今度の改善をした場合と、何がどう違うのか、すでにこの20mというのはあったのか、なかったけれども全体の運用として使用されたのか、これができれば指導がもっと違ったものになってくるということなのか、わかりますか。

【都市景観室長】まず1点目のお尋ねでいきますと、事前にこの地区については20mでというかたちで、何か内部で運用基準のようなものを持っていただけではございません。今回の話の中で、私たちがお願いするかたちで、もっと低くというかたちでも、先方は先方で、ディベロッパーさんは事業を持っておられますので、具体的にという話の中で、うちの方が検討した中で20mというのを今回の件の中でお示ししたとご理解いただければと思っております。

それから結果としましては、20mでシミュレーションし、結果としては、私どものシミュレーション通りというかたちで地元のほうも合意いただいたというかたちでございます。

【会長】それではこの辺りでご意見出尽くしたと思っておりますが、特に私のご意見の中で感じたことで、大事なことは、市民への資料をしっかりと充実させてくださいということと、それから、計画者の立場で明確な基準になるようにしてくださいということと、本来は景観法が他の行政法とのからみでしっかりと連動していなければならないのですが、それがまだ不自由というところを、行政の方では埋め合わせして配慮してやっていかなければならないのではないかと思います。

審議会としましては、案のとおり認めることにしたいと思っておりますが、いくつかのご指摘がありましたので、それぞれを事務局で含めていただいて、各委員にまた改めてご報告させていただくということで取りまとめさせていただきたいと思っておりますがいかがでしょうか。

（全委員異議なし）

それでは議題2、福岡市景観計画（素案）について事務局からご説明をお願いします。

【都市景観室長】それでは、福岡市景観計画（案）について説明申しあげます。まず、前回、頂きました貴重なご意見やご指摘につきまして、別添『第11回福岡市都市景観審議会主な意見』にまとめておりますので、説明申しあげます。

別添の『第11回福岡市都市審議会主な意見』をご覧ください。順番に沿って説明申し上げます。

まず、一番目でございます。

前回、景観計画を策定するにあたって「景観法制定の背景について」説明いたしました。ご覧の資料の3枚目にその際の資料を添付いたしております。ご参照下さい。その際、景観法制定の必要性として、自治体に「いざという場合に対応するため」との表記に対し、その意味についてお尋ねがございました。用いました資料は、景観法という法律に関するもので、正確で分かりやすいという理由で、国の資料を転用したものでございまして、意味といたしましては、景観整備に向けた一定の強制力として、一部の景観形成基準について届出の内容が適合しない場合、適合を図るよう届出毎に勧告したり、あるいは内容によっては変更命令を可能とするよう地方自治体に権限を付与するというものでございます。

次に、2番目の都市景観賞の表彰制度の実績を生かした地域の良好な景観形成の仕組みづくりについてでございますが、これにつきましては、地域と協議し、都市景観形成地区指定制度を活用した取組みを検討していきたいと考えております。

3番目の国や県が管轄する直轄道路や河川などの公共施設の協議のあり方についてございます。これらの公共施設につきましては、本市の景観を魅力あるものとするべく景観重要公共施設の指定に向けまして理解を求めてまいりたいと考えております。

4番目に公共施設のデザインについて、市民との共働のあり方でございます。一部の公共施設につきましては、ワークショップなど地域との共働で設計に取り組んでいる事例も見受けられますが、景観形成上重要な公共施設につきましても、今後地域住民を交えた検討会などの体制づくりについて、検討してまいりたいと考えております。

5番目に前回の資料でお示ししておりました理念のうち「市民参加」から「共働」へと変化している点について検討が必要とご指摘についてでございます。これにつきましては、景観形成基本計画の中で「市民参加」を「市民一人一人が役割を自覚し景観づくりに参加していく」と謳ってございまして、基本的に現在使用している共働の概念ととらえ方は同じであると考えております。

6番目に高さに着目した景観のあり方についてでございます。京都など他都市では、視点場を設定し具体的な高さを制限している自治体も見受けられますが、具体的な高さの基準につきましては、都市景観形成地区を進める中で、地元住民と協議し必要に応じて定めていくこととしたいと考えております。

7番目に景観形成における観光面への配慮についてでございます。これにつきましては、重要な視点として捉えてございまして、本編資料「福岡市景観計画（素案）の2ページ「4歴史と文化を活かし刻の厚みを感じられる景観づくり」で、また3ページの「都心ゾーン」あるいは「港湾ゾーン」において、すでに記載しているところでございます。

8番目に企業等による都市景観づくりへの支援制度についてでございます。これにつきましては、エリアマネジメント組織やまちづくり協議会などと景観に配慮したまちづくりに取り組んでいるところでございまして、ご意見を踏まえ、本編資料の2ページに朱書き部分ですが追加いたしております。

9番目に異なる土地利用の景観を連続させていくための対策についてでございます。これにつきましては、具体的に境界域として明記はしてはおりませんが、土地利用が異なる区域に限らず広くまちなみの連続性や調和を基本とした考え方を盛り込んでいるところでございます。

10番目に都心部での自然の活用についてでございます。これにつきましては、ご意見を踏まえ本編資料3ページに朱書き部分を追加いたしております。

11番目に那珂川などの河川を景観形成上どう位置づけるのかというご意見についてでございますが、本編資料の3ページの「都心ゾーン」「一般市街地ゾーン」に記載いたしているところです。

12番目に「山の辺・田園ゾーン」の景観形成方針の内容が乏しいのではとのご意見についてでございますが、ご指摘を踏まえ本編資料3ページに朱書き部分を追加いたしております。

13番目に民間のオープンスペースを計画的有機的に確保できるよう配慮すべきとのご意見についてでございますが、ご意見を踏まえ本編資料の4ページ「規模・配置」の2項に記載するとともに実務の中で指導してまいりたいと考えております。

14番目に文化の視点についてでございます。景観自体、都市文化という側面を有していると考えており、重要な視点として捉え、本編資料5ページに「都心ゾーン」の「外構」部分にご指摘の内容を記載することといたしました。

15番目に計画の具体化に向けた協議プロセスについてでございます。これにつきましては、ご意見を踏まえ本編資料7ページにフローを追加いたしております。

16番目は、都市景観室の取り組むべき分野についてでございます。都市景観形成地区指定を取組みの基本とし、その他の地区については、誘導基準として景観形成の向上に努めることとし、詳細につきましては後ほどご説明申し上げます。

17番目に水と緑のネットワークなど広域的な支援策が見えないとのご意見ですが、これにつき

ましては、河川や緑化など事業主管課と連携を図りながら景観向上に向けて取り組んでまいります。

18番目に景観の視点を取り入れた道路づくりについてでございます。景観計画で定める道路や公園など景観重要公共施設の指定に向けて、関係部局と積極的に検討してまいりたいと考えております。

19番目にため池等の活用についてでございます。これにつきましては、地域の重要な景観資源として捉えまして、今後整備に向けて関係部局に働きかけてまいりたいと考えております。

最後に福岡一極集中と景観形成についてでございます。居住者や来街者などにおもてなしが感じられ、都心の魅力につながるよう、より良い景観づくりに努めてまいります。

続きまして、参考資料集の2ページをお開きください。

先程、概略について説明いたしました但、景観室の取り組む分野につきまして、イメージでお示しいたしております。

景観計画で定める内容を空間に分けて説明申し上げますと、右の段に記載いたしておりますように市全域を景観計画区域と捉えまして、まず本市の景観形成に向けた基本的な考え方として、都市景観形成地区の指定を積極的に進めていくとともに、道路など景観重要公共施設の指定につきましても各施設管理者と協議してまいります。

景観形成地区の指定にあたりましては、地域のまちづくりの機運や開発動向などを踏まえ、地域と協議し景観づくりのルールとして地域独自の詳細な景観形成基準を定めてまいります。

その他の区域につきましては、建築物の建替などにより景観が変化するのは止むを得ないものの、急激に変化することなく周囲との調和が図られるよう、市全域を土地利用や景観特性に応じて5ゾーンに分類し誘導してまいりたいと思ひます。

また、街並みを景観として捉えますと民有空間と道路などの公共空間は一体でございます。従ひまして景観上重要な道路などを景観重要公共施設として指定できるよう、路線などについて、今後道路管理者などと協議してまいります。

なお、点としての景観資源に景観重要建造物や景観重要樹木がございますが、これらにつきましては、景観計画の中で指定の方針を定めることといたしております。以上で、前回の景観審議会での意見等への対応についての説明を終わります。

【会長】ただいまの説明について、ご質問やご意見はございますでしょうか。前回議論いただいた内容についてかなり細かくチェックしていただいて、対応できるところは対応していただいたように思ひますが、ご意見があればお伺ひしたいと思ひます。

(意見なし)

【会長】短時間にかなり趣旨を汲んでいただいたように思ひます。引き続き説明をしていただきましょうか。

【都市景観室長】それでは、本日ご審議いただきます内容について説明申しあげます。本編資料の福岡市景観計画(素案)につきましてでございますが、1ページから3ページまでは、ここにつきましては前回ご審議いただきましたので、説明を省略させていただきます。

4ページをお開きください。まず、「第3章 良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項」についてでございます。景観法上“行為の制限”という名称を使用しておりますが、その内容は、現行の景観形成の基準と適用の範囲としてご理解いただければと思ひます。

第1節、大規模建築物等に関する事項でございます。

まず、(1) 届出対象行為でございますが、現在の届出対象規模と同じで、建築物は、高さが 31 mを超え、または、延べ面積が 10,000 m²を超えるものなどが対象となります。

次に (2) 行為の制限でございます。基本的には、現在の大規模建築物等の届出の基準を踏襲しつつも、これまで全市一律で適用していた点を改善し、5ゾーンに分けて基準を定めることとしたことから行為の制限を追加いたしております。

現在の大規模建築物に関する基準を黒字で、追加する基準を青字で、お示ししております。

追加事項につきましては、主な部分を説明申し上げます。

「全ゾーン共通事項」の「行為の制限」でございますが、大規模建築物の「規模・配置」につきましては、「1. 周辺の自然環境やまちなみと調和し、周辺に過度な圧迫感を与えない高さ・規模とする」と定めて、また、前回ご指摘のありました個々のパブリックスペースを良好な都市空間に繋げてほしいとのご意見に対しましては、「2. 地域の特性を活かし、市民に開放されたオープンスペースの確保に努める」といたしております。実務的には、届出の際に隣接地のパブリックスペースの位置など勘案いたしまして、周辺とのまちなみに調和するよう個別の協議の中で対応してまいりたいと考えております。

「建築設備等」や「付属施設」につきましては、公共空間からの見え方に配慮するよう求めています。外構につきましては、緑化に努め、歩行者空間との連続性に配慮するよう求めています。

「夜間景観」につきましては、敷地周辺や生態系への配慮から、光害を抑えるなど抑制に対する項目も新たに追加しております。

「色彩」につきましては、別途説明申し上げます。

5ページをお開きいただきます。

次にゾーンごとの行為の制限でございます。全市を土地利用などに応じて5ゾーンに分けることといたしましたが、全ゾーン共通の基準に加えて配慮しなければならないものでございます。

「都心ゾーン」でございますが、前回、文化の視点も入れるべきとご指摘がございました。

ご指摘を踏まえ「外構」の基準に「オープンスペース等におけるパブリックアートの効果的な設置等、魅力的な景観づくりに配慮する」といたしております。

「一般市街地ゾーン」でございます。前回、用途地域の境で起こりうる建物高さの違いを景観的にどう調整するのかとご指摘がございました。福岡市では、「都心ゾーン」から「山の辺・田園ゾーン」の間の「一般市街地ゾーン」につきましては、なだらかなスカイラインの変化を求めていきたいと考えております。そのため、「規模・配置計画」について、「まちなみの連続性や適切な隣棟間隔の確保等、周囲への圧迫感の軽減に配慮する」といたしております。

「山の辺・田園ゾーン」や「海浜ゾーン」につきましては、自然環境との調和に特段の配慮をするよう基準を定めることとし、具体的には「山の辺・田園ゾーン」では、背景となる山並みに、また、「海浜ゾーン」では、博多湾からの見え方に配慮するよう求めています。

最後に、「港湾ゾーン」でございますが、船舶などからの見え方に配慮することや水際への圧迫感の軽減に配慮した高さや規模・配置を求めています。

6ページをお開きください。「(3) 色彩に関する景観形成基準」でございます。

なお、色彩につきましては、本基準に抵触した場合、景観法に基づき、勧告するとともに、勧告に従わずに施工された場合は変更命令を出すことが可能となる項目でございます。

基準は、マンセル値によることといたしております。

全ゾーン共通事項としまして、建築物及び工作物の外観に使用する色彩は、蛍光色を用いてはならないとしております。また、工作物の色彩は、彩度3以下としております。なお適用除外として、

アクセントとしての使用や地域の良好な景観の形成に資するもので市長が都市景観形成上支障がないと認めるものなどを定めております。

建築物の色彩でございますが、「都心ゾーン」と「港湾ゾーン」、及びその他のゾーンに分けて定め、うち「都心ゾーン」「港湾ゾーン」につきましては、活発な商業・業務、あるいは物流などの事業活動に配慮して彩度6以下とし、「一般市街地ゾーン」「山の辺・田園ゾーン」及び「海浜ゾーン」につきましては、居住環境や自然環境に配慮し、高層部と低層部に分けて、表の各欄に記載いたしております内容を定めております。

7ページをお開きください。次に、「都市景観形成地区」につきましては、現在指定いたしております4地区は自動的に景観法に基づく都市景観形成地区に移行することとし、その概要につきましては各欄に記載のとおりでございます。

参考として、右の段、上部に「都市景観形成地区指定の流れ」をお示しいたしております。基本的には、地域住民との共働で、地区の指定を行ってまいります。

主な流れをお示ししておりますが、まずはまちづくりに向けた意志を地域と市とで共有し、地域の勉強会など意志を深めていく取組みに対しまして、市は、出前講座や勉強会への参加、あるいは講師の派遣を行いながら地域住民へのまちづくりに向けたルールづくりの支援を行います。

地域と市の共働により策定されました地区指定案は、都市景観審議会へ諮問した上で、所定の手続きを経て指定を行うこととなります。

「(1) 都市景観形成地区内の届出対象行為」をお示しいたしております。行為の種類につきましては、表に記載の通りでございます。

8ページをお開きください。「第4章 景観資源の保全・創出に関する事項」「第1節 景観重要建造物の指定方針」でございます。

歴史や文化的な建造物で、地域の景観を特徴づける建造物など景観形成上重要で価値のある建造物につきましては、所有者の意見を聞いた上で、指定できるものとされております。指定に向けましては、景観計画において、景観重要建造物の指定要件を定める必要がございます。指定要件につきましては、表に記載のとおりでございます。

「第2節 景観重要樹木の指定方針」でございます。

樹木につきましても、景観重要建造物と同様、自然や歴史、文化的な地域のシンボリックな位置づけがあり、地域の都市景観を特徴づけている樹木や市民に親しまれている樹木につきましては、所有者の意見を聞いた上で、指定できるものとされております。指定要件につきましては、表に記載のとおりでございます。

「第5章 景観重要公共施設の景観形成に関する事項」です。

都市の骨格を構成し、都市景観の形成上特に重要な公共施設の道路、河川、公園等につきまして、景観重要公共施設として指定することができます。

指定にあたりましては、予め各管理者と協議を行い同意を得た上で、整備に関する事項や占用許可等の基準を定める必要がございます。

指定されますと施設管理者は、本規定に即して整備又は占用を行うこととなります。「景観重要公共施設」として指定を行うものの要件としましては、都市景観形成地区内の景観の骨格をなすような公共施設、あるいは、市内の景観の骨格をなすような公共施設や市の景観に広範囲にわたって影響を及ぼす公共施設を考えております。

具体的な景観重要公共施設につきましては、現在、関係部局と協議中でありまして、協議が整

い次第、施設名や整備に関する事項及び占用許可基準などをお示ししたいと考えております。

まとめますと「景観重要建造物」と「景観重要樹木」につきましては、指定方針のみをご審議いただき、景観重要公共施設につきましては、次回、整備に関する基準や占用許可の基準等をご審議いただければと考えております。

次に「第6章 屋外広告物の表示及び屋外広告物を掲出する物件の設置に関する事項」でございます。屋外広告物は、良好な景観を形成するための重要な要素であることから、屋外広告物が周囲の景観に対して与える影響が大きいと認められる都市景観形成地区におきましては、福岡市屋外広告物条例に定める一般的な基準に加えまして、「屋外広告物の表示及び屋外広告物を掲出する物件の設置に関する行為の制限」を定めてまいります。これにより、景観計画策定後は、都市景観条例に基づく都市景観形成地区内での屋外広告物に関する届出は不要となりまして、屋外広告物条例に基づく許可申請に一元化されることとなります。

説明につきましては以上でございます。よろしくご審議お願いいたします。

【会長】ただいま、事務局より説明がありました。ご質問やご意見はございますでしょうか。○委員お願いします。

【〇〇委員】まず4ページの届出対象規模についてです。ここにあるのは現行の条例の内容と同じものです。それをそっくり移行して景観計画へという意図はよくわかりますが、同時に景観形成基準のゾーンごとの行為の制限も細かく決めていることでもありますし、ゾーンによる特性を、こういう大規模な建築物等に関しても設ける必要があるのではないかと思います。

例えば都心部ではなくて郊外の景観を守ろうということであれば、やはり、この規模ではなくて、もう少し対象規模を小さくしたような、そういうところ。つまり、市街化区域と市街化調整区域を分けるなどして、あるいは市街化の進んだ区域とそれ以外の区域とか、いずれでもいいのですが、何かそういうことで、大規模建築物といっても背景とも関係がありますから、そういうところを配慮した方がよいのではないかと思います。

【会長】事務局お願いします。

【都市景観室長】はい。私どもといたしましては、先生にもおっしゃっていただきましたが、まずは、円滑な移行を最初に考えていきたいと考えております。ただ、現行のままで良いかという、確かにご指摘の部分もありますので、それにつきましては今後検討していくべきところとして検討していきたいと思っております。

私どもの力の入れ方といたしましては、最初に申し上げましたように、大規模よりも都市景観形成地区指定の方に今は注力していきたいと考えておりますので、そういうものを踏まえた中で、いろいろと、今後、大規模の部分につきましては、基準の見直し等が必要な状況も出てくると思っておりますけれども、必要に応じて検討していきたいと考えております。

【〇〇委員】ありがとうございます。もう一点ございます。6ページの色彩に関する景観形成基準というところ。ここでは全ゾーン共通と都心ゾーンおよび港湾ゾーン、それから一般市街地ゾーンから海浜ゾーンまでの、全体として3つに分かれています。都心ゾーンと港湾ゾーンを分けているところが基準としてどうなのだろうかと思いました。

と言いますのは、表Bに書いてある色彩基準で、彩度6以下というのはかなり緩い。都心ゾーン、

港湾ゾーンにそれを適用して、それ以外のところで表Cにありますような、彩度であれば高層部で色相によって4以下になったり、2以下になったりする、明度についても4から8.5までと細かく区切られているわけです。都心ゾーンというのは特に建物がたくさん建っていたり建物の入れ替えが激しいところでもあるわけですから、そこでこのように緩くしてしまうというのがどうなのかなと思います。

もう一つ申し上げますと、他都市ですでに景観計画というのは立てられています。景観行政団体は全国でだいたい330、40あります。そのうち、現在のところで景観計画を立てているのは241。ですから、4分の3が景観計画をもう施行しているわけです。その中で、例えば東京都などを見ますと、全域で、色相にもよりますけれども、彩度を4から6、そして2にするという細かい基準を決めています。近隣でいうと鹿児島市もやはり、黄色から赤に関しては4、それ以外の青のような色は2以下と決めています。

4分の3が景観計画を施行している段階で、福岡市が都心とか港湾に対して基準が緩いものを出すというのはどうにも納得がいかないと思います。

【会長】はい、事務局よりお願いします。

【都市景観室長】港湾ゾーンにつきましては、港湾局の方でこれまでに色のガイドラインという形で指導してきていることもございまして、内部で調整して、行政の連続性といいますか、そういうところも配慮しまして、この色の問題については進めさせていただいております。

それから都心部のところにつきましては、参考資料集の5ページをお開きください。これはサンプルでございますけれども、左は天神の交差点のもので、正面に天神ビルが建っておりまして、左側がパルコ、それから右奥に黒いビルのフタタがございまして、これが（山下）委員のご指摘にある一般市街地ゾーンと同じ基準でいきますと、例えばこのパルコとかフタタのようなビルは将来建つことはできなくなりますので、私どもとしましては、商業地域は、福岡は九州でもかなり重要な商業地域でございますので、ある程度、色なりなんなりというのは認めていくべきだろうと考えまして、この都心ゾーンにつきましては従来からの彩度、明度にしております。

【会長】私の方からも意見を言いたいのですが、福岡市の場合には、色の制限はできるだけ避けたいというか、個別の色について、これは良いこれは悪いとすることは不適切ではないかと考えておりまして、特にアジアの拠点都市というようなことで、アジアの特色ある福岡市をつくっていくためには、あまり個別に色を制限するべきではないのではないかと。

さらに福岡市の場合には大きな特徴があって、こういう規格は緩やかなのだけれども景観アドバイザー制度を持っていて、そこでかなり個別の条件に合わせて厳しく指導していく体制をつくっていますので、その活用というのはこれまでも有効に機能してきたと思いますし、他都市に比べて緩いというのは考えておりません。

それともう一つは景観地区の指定をするようなことで、各地区ごとに、特に必要と認める場合にはそこ独特の制度をつくって対応していくという考え方を持っていますので、一律に他の都市と比べてどうこうということではなくて、むしろ個別の指導というところで、より良い、より好ましい景観をつくっていくという方向で機能していると思っていますので、彩度6以下と言うのは最低限の一つの基準であると思いますが、それがあえて緩やかだとは思っていないと考えております。

【〇〇委員】よろしいですか。

【会長】はい。〇〇委員。

【〇〇委員】彩度6というのは、基本的に色彩を決めるときに一つの目安にもなっています。その根拠は植物の色です。植物の色がそのあたりになるということです。ただし実際は、例えば紅葉したイチョウの葉などはそこに収まりません。例を引きながら東京都の色彩ガイドラインも設定されています。

そういうことがございまして、色彩を決めるのは非常に難しいところがあるわけですが、先ほど例にご紹介しました東京都の場合も、4、6、2という基準を決めているけれども、同時に、例外を認めるとなっています。一つひとつに対しては景観審議会に諮って景観形成に必要なだと認められればそれを認めていこうということは入っているわけです。基本的に制限と申しますけれども、基準で良いものをつくるというのは難しいので、要はできるだけ悪いものを入れてこないようにしましょうと。積極側には他の手立てが必要ですから、その第一段階というのが、おそらく、景観のガイドライン、運用上のマニュアル。その上にさらに良いものをとということであれば、前回の議論にもございましたように、各部局や横断的な組織が、ここでしっかりとした方針を出しながらやっていると、そういう段階があると思います。

ですから、この景観形成基準に関しては、最低限がどこかということを考えることが大事で、その際に根拠がはっきりしておく方が良いわけで、自然の植物の色彩を根拠にするというのは、第一段階としては正しいと思います。今までの実績の中でいろいろな調査をした結果、福岡市の場合にはこのあたりに収まることが多いという根拠にもとづいて一般市街地ゾーンの基準が提案されているわけですから、それを都心や港湾地域に適用しない理由は特にないと思われま

す。先ほど申し上げましたように、近隣の都市でも同じようにこういう基準を決めてやっているし、これで運用が上手くいっているということであれば、福岡市の場合に、最低基準を都心だけ緩くというのは、やはり、緩すぎだと思います。

【会長】事務局お願いします。

【都市景観室長】全国の状況については、こちらの方ではきちっとした数値を申し上げられないのですが、色彩については、先ほど申し上げましたように勧告とか変更命令を場合によっては出せるとなっていますが、確か全国の事例の中では、変更命令まで出した事例はまだないと記憶しております。なかなか決めたものの運用は難しいというのがその裏にはあるのかなと考えております。実務的にも都心部のところについてはいろいろな商業を呼び込むべきだと考えておりますので、一概に色の関係で一般市街地並み、もしくは、山の辺・田園ゾーンと同列にはなかなか扱いきれないのではないかと考えております。

【〇〇委員】ですから、良いものは一つひとつ評価して取り入れていけばいいわけです。悪いものをどうやって排除するかというのが基準の考え方ですから、そこを曖昧にしていると、制限をすることと誘導することがごっちゃになってしまう。

それから先ほど申し上げたように、東京都も同じように制限を加えていますし、鹿児島市も制限、つまり、法律で言うと特定届出対象行為になり、17条が適用されます。ですから同じです。

【会長】〇〇委員の今のご意見は、前半は同じ方向なわけですがけれども、その方向においてより厳しい基準を敷いておいて、それを判断して緩和するべきだというご意見だと思いますが、事務局お願いします。

【都市景観室長】そのへんについては、私どもが考えておりますのは、よっぽどいけないものにつ

いては排除すべきですが、良いものと、その途中の段階のもの、ここのところについてどうするかというところで、実務上、厳しい部分があると考えております。

具体的に言うと、色彩に基準を設けますとここには裁量の余地はございません。ただこれがデザイン的に良いか悪いかという話については裁量の幅が出てきますので、要は実務的にどうなるかという、全部基本的には、裁量以下の部分では勧告してしまうかたちになってしまいます。

基本的に基準を決めてしまいますと、これを外す、解除するという言い方が法律的に正しいかどうか分かりませんが、これを解除するには当然要件があるわけで、そのところの判断をなかなかやりにくいというような実務的な問題があるのではないかと考えております。

【〇〇委員】東京都はできても福岡市はできないという理由はよくわからないのです。

【会長】東京もできていないのです。

【〇〇委員】だけれども、こういう基準がきちっと指定しているということはあるわけで、現実の一つひとつの事例を全部とってきて、その上でこういう判断をしているということであるのかどうか。

【会長】今この議論はたぶん平行線をたどると思います。たぶん、それを判断した上での事務局の提案と思いますので。他のご意見があれば伺いたいですが。〇〇委員の方が早かったと思います。

【〇〇委員】意見だけなのですが、会長の意見に賛成でございまして、あまり全国一律にいろいろなところでこういった景観の中で縛りをつける、特に色彩なんかで縛りをかけ厳しくやってしまう、他の都市でも同じようにやってしまうと、日本全国どこへ行っても同じようなまちなみになってしまう。むしろそういったことよりは、ある意味幅を持たせた上で、審議会などにかけて本当にそれが良いのか悪いのかをいろんな多くの人目で見ると正解ではないか。ただ色だけでポンとはじてしまっただけでは幅を持たせられないのではないか。やはり、それぞれの都市やまちの特色というものがあるでしょうから全部一律同じようなまちというのはいけないのかなと思いますので、意見だけです。

【〇〇委員】意見だけよろしいですか。

【会長】ええ。〇〇委員お願いします。

【〇〇委員】景観計画の理念が活かされる、いわゆるまちづくりというか、建築・建造物、そういうものを誘導していくのが行政の立場だと思います。規制が厳しいものができたとしても、それが適用されておられないというようなものの考え方がここで提示されるというのは根本的に間違いです。よその都市がそうだから緩やかなものでいいという概念は、根本から行政のあり方として間違いではないかと、厳しく指摘をしておきたいと思います。

例えば3ページのゾーンごとの景観形成方針というところで海浜ゾーンの景観形成方針というのがありまして、この海浜ゾーンの景観形成方針の中で「博多湾の眺望と、広がりのある景観の保全に努めます」「市街地から博多湾を見たときの眺望や、遠景の広がりのある景観に配慮し、建築物等の色彩や形態について、自然と調和した景観づくりに努めます」となっています。お尋ねしたいのは、この概念は具体的にどういうことを誘導していきたいのかということですが。

【会長】事務局、お願いします。

【都市景観室長】今ご指摘の内容でございますけれども、基本的には市街地の部分から、周辺のところもでございますけれども、その時々状況にもよりますが、高さを低くしたり、隣棟間隔をとっていただいたりというようなことです。あと、色彩等につきましても、背景が山でしたら山に馴染むような色、海に近いところでありましたら海に近い溶け込むような色でお願いをするようなことでございます。

【〇〇委員】そうすると都市計画法や建築基準法、景観法に基づいて、これはこの理念で積極的に推進できるところというふうに思っておられますか。市街地側から博多湾が見えなくなっているのですよね。今、福岡市のまちづくりは、市民のみなさんが今まであった形状、港町だったり百道の海岸だったりいろいろございますけれども、多くの方が博多湾が見えなくなっている、博多湾の綺麗さがなくなってきた、そういうご認識でこれをたてられているならば、その方向でまちづくりを誘導していかないと、この理念がいかされないのではないかと。高層の建築物は博多湾への眺望がいいとは思いますが。今の博多湾の眺望を壊さないために、そして、遠景からの広がり市街地側から見た時にどう保全するのかという計画を具体化するために、景観形成の計画、そしてちょっと具体的に描いていただかないと、先ほどの話からいくと、文言はこういう文章になっておられるけれども、その具体的な方策が見えない。具体的に言うならば、これは建築物の規制しかないのではないかと、そして、建築物の色彩などのいろいろな問題も誘導していかないと、この理念は実行できないのではないかと思います。

そこまで踏み込んでこういう整理をされているのだろうと思うのですが、ところが今のご回答では、それが見えない。だからそここのところを見えるようにしていただきたいということです。

だからこの「良好な自然海浜や松原等の緑地の保全に努めます」、この位置図でいきますと志賀島や能古島、西戸崎このゾーンはこの理念が保全されていると思うのです。具体的に今も実行されていることからいうと。ですが市街地側から博多湾を見た場合にどうかという、このゾーンが見えなくなっているのが今の福岡の都市づくりなのですよ。だからみなさんの出された理念をどういうふうにかすのかというのを、具体的にあれば示していただきたい。

それから港湾ゾーンの景観形成方針ですけれども、博多湾から市街地を見た場合に、たとえばアイランドシティ、この港づくりの中で、どういう景観のあるまちづくりをしようとしているのか、それが今見えないのです。まちづくりゾーンはアイランドシティ中央公園をつくったり、緑地や植栽をされたりいろいろしているのだけれども、港づくりの景観形成は具体的にはどのような事を考えてあるのか。港湾局の考えてあることになるならば私はこの景観形成方針は見えてこないのではないかと気がするのです。例えば今重要な時期ですよ。この港づくりエリアは、その中で景観形成をこういうふうになりたいと担当部局はどう考えておられるのか。これで方針付けして誘導していかないと、私はできないと思います。そこは港湾局の方も発言力がありますからなどということであれば、私はこの理念生かされないと思います。そのへんはどうなのですか。

【会長】事務局、お願いします。

【都市景観室長】当然ながらこれを出すにあたって関連部局と協議はさせていただいております。色とかそのようなところの問題につきましてもいろいろ協議をさせていただいているところでございます。一応、特に都心部のウォーターフロントなど、そのようなところにつきましては、港湾局などと協議しておりまして、その結果が5ページの港湾ゾーンですとか海浜ゾーン、ここらへん

に入れさせていただいております。

【会長】〇〇委員お願いします。

【〇〇委員】では、その5ページの港湾ゾーン、「船舶や対岸からの見え方に配慮した高さ・規模とする」となっていますが、具体的にどういうことになるのですか。

【会長】事務局お願いします。

【都市景観室長】色と、それから、この景観形成計画にもとづいてどういうふうになっていくか、そういう認識だけですが。

【〇〇委員】会長、回答が出てきませんのでですね、もう少し方向付けを検討していただかないと議論がかみ合わないと思います。

【会長】ありがとうございます。ただいまのご指摘はまず基本的に景観計画が生かされるべきだ、理念がしっかりと徹底されるためには具体的な策がちゃんと関連付けられてなければいけないのではないかというふうなご指摘だと思います。

それから関連する関係部局との関係についてのご質問だったと思いますが、そっちの方の考え方が今具体的にるのであればそれを示しながら、それとの関連性も考えてくださいということだと思いますが、私もその通りだろうと思います。具体的にそこをどういうふうにしていくかという方向が示されてそれが適切なものであるのかという判断がここでしなければならぬではないかと思っておりますので、その関連資料がある場合にはそれを示していただきたいと思っております。

それと先ほどの〇〇委員の意見につきましては、これは考え方の違いが根本的な所ではありますけれども、良好な景観を導いていくところでは一緒ですので、方法についてはどちらかを採用しなければいけないと思いますが、福岡はどちらかという自由度を広く保ちながら指導してきたという経緯がありますので、その指導力の強化というところは今後考えていただくとして、基本的な方針は維持していければというのが今回の方向だろうと思っておりますので、それを担保する仕組みを引き続き、明記していただきたいと思っております。

それと私の方からこの理念は大規模な建築物、建造物だけに限らないと思っておりますので、小規模なものも同じ理念を進めていき、届出が必要かどうかだけの違いであって、考え方は変わらないと思っておりますので、そのへんの意志を徹底するための方法も検討していただきたいと思っておりますし、あるいは地区別のガイドラインのようなものを今後整理していく必要があると思っておりますので、今回ここで示された基本的な方針を具体化するための方策について、ご検討いただきたいと思っておりますので、これからの宿題にさせていただければと思います。

方針について意見が出尽くしたとは言えないようですね。では、〇〇委員からお願いします。

【〇〇委員】6ページの文書の一部分ですけれども、色彩に関する景観形成基準で、全ゾーン共通でまず第一文ですけれども、「建築物及び工作物の外観に使用する色彩は、蛍光色を用いてはならない」というのは、これは例外もなく確定ということですね。

【都市景観室長】はい。

【〇〇委員】「また」以降が全く別の基準になるのですよね。「また次のいずれかに該当する場合を除

き、建築物は各ゾーンに応じ表 B、C のとおりとし、工作物は表 A のとおりとする」で、次のいずれかについては 2 点掲げられているのですが、これは蛍光色の部分については該当しないということですね。

【都市景観室長】はい。

【〇〇委員】掲げられた項目の一つ目ですけども「効果的な色彩と認められるもの」とあるのですが、認められるという判断権者は誰になるのですか。それと 2 点目。「地域の良好な景観の形成に資するもので市長が都市景観形成上支障がないと認めるもの」ということで、2 点目は市長が認めるということで市長が判断権者になっていますが、1 点目と 2 点目で違った理由があるのであれば教えていただきたいです。

【会長】はい事務局、お願いします。

【都市景観室長】基本的には 1 点目の方も、市長がという意味で、ここでは市長が省略されてしまっています。申しわけございません。それから認める過程につきましては、先ほど会長もおっしゃいましたけれども、審議会の中の小分科会のようなかたちで、行政部門だけではなくて多角的に判断していく組織づくり、もしくは仕組みづくりを考えていきたいと思っております。

【〇〇委員】それでは、仕組みづくりはこれからなのですね。

【都市景観室長】そうです。

【〇〇委員】先ほどの、基準を厳しくするとか、緩やかにして後は行政の対応で判断していくのかというお話があったのですが、そこでおっしゃった行政の対応というのは、受付の窓口レベルで裁量権があるという話なのか、それとも、今お話になったような審議会を開催してそこが判断するのか、仕組みづくりはこれかとしても、出来上がってくる仕組みの中で行政の対応としてやっていくのか、どちらをさしてらっしゃるのですか。

【会長】事務局お願いします。

【都市景観室長】ちょっと言葉が先ほど足りませんでしたけれども、仕組みというかたちで馴染むのか、逆に〇〇委員ご意見を伺いたいくらいなのですからけれども、例えば色彩の話だと思えますけれども、別添資料の 6 ページをお開きいただけますか。

左側にサンプル 5 がありまして、ここは一般市街地ゾーンで平尾駅近辺でございます。東京などが新聞で問題になりましたけれども、漫画家の方の外壁の部分で、周辺の住民の方と訴訟沙汰になった事例がございます。

明らかに私どもとしては地元住民にとって迷惑になる、あるいは、市にとっても戦略的な地区でこのようなものが建ってはどういう場合については、断固、勧告なり変更命令のようなかたちで出していきたいと思っております。

例えばこのサンプル 5 のところでいきますと、中ほどの焦げ茶色の建物が実はアウトになってしまいます。明らかに駄目だというものについては断固、勧告、変更命令がとれますが、その中間の部分は、一旦色彩をこれで決めますとしたときに、ここには裁量の余地がございませんから、デザインとして特段、良くもなさそうだし悪いとも言えないものが出てきたときに、実務サイドで作業

ができるかという、なかなか難しいと思います。

審議会に仮にかけたとしても、審議会としても制限を解除するわけですから、特段、積極的な理由がない場合は、なかなか解除は難しいだろうと思っています。審議会にかけるとするのは手続きの合理性だけであって、理由の合理性ではございませんので、審議会の方で、これは必要に解除すべき内容だと判断していただけるかどうか、そのようなところを心配しております。

【会長】 今後は運用のプロセスをしっかりと検討いただきたいということでまとめましょうか。○委員お願いします。

【〇〇委員】 〇〇委員の最初のところなのですが、届出対象行為となる大規模建築物について、参考資料の3ページに全体が載っております。建築物について高さ31m以上の、延べ面積10,000㎡ということで、19の政令市の中で10,000㎡を超えるというのは4都市だけです。他は、一番少ないところでは岡山市の500㎡、大半は1,000㎡となっている状況の中で、わざわざ、なぜ今見直しをしているのに、10,000㎡なのか、もう少し踏み込んでもいいのではないかと思います。

本気になって全体の景観を良い方向に持っていこうということであれば、もちろんそうすることはそれだけ審議の件数が多くなるので、職員の方のしなければいけないが増えるとは思いますが、しかし、景観をもっとということであるならば、ここが基本でないと、届出しなくてもどんどん建っていくという状況では、なかなかきれいな景観にはなっていないと思います。

もう少し、どの程度なのか、1000㎡で良いのか悪いのかということは私にはよくわかりませんが、もう少し踏み込まないと、従来のままということでは見直した意味が薄れるのではと思います。

【会長】 私も同感で、今問題がある物件はここから外れるようなものが結構多いと思いますが、それをどうするのが担保されないといけないので、面積の問題で届出をする面積はこのままでいいかもしれませんが、その他の物はガイドラインなどをつくっていけるように、方法を検討していただきたいと思いますが、事務局はいかがでしょうか。

【都市景観室長】 今後の課題にさせていただきます。

【会長】 〇〇委員お願いいたします。

【〇〇委員】 今の話は福岡市のまちづくりと福岡の建築物にとって重要な問題なので、マスタープランと都市計画との整合性などいろいろ踏まえて見直していただかないと、全部、結果的に後追いですよね。法にもとづいて景観計画の方向性の行政規制に取り組む時に、福岡市の今後のまちづくり、10年、20年、30年先を考えたときに、人口が増えたらどうなるのか。港づくりについても、国際コンテナ港湾に落選したことも、そういう問題からすると、景観という立場から逆に踏み込むということも大切だと思います。

ところが、今のところ理論は見えているけれども具体像が見えていません。その具体像を描くためには少し検討していただかないと、計画はつくったけれども、それが、企業活動、経済活動、社会活動、市民活動の分野で活かされないということになれば、ただ単につくただけになるかもしれません。少しマスタープランも含めて計画を検討していただきたい。

【会長】 今のご意見は、どういうふうに解釈したらよろしいですか。この方針に異論があるということですか。それともこの方針はいいのだけれども、具体的な方策を検討するにあたって、慎重に

してほしいということですか。

【〇〇委員】慎重にではなくて、マスタープラン、都市計画に基づいて、福岡市のまちづくり全体として社会活動がずっと進んでいきます。この理念はそれとちょっと矛盾すると私は理解するので。そこに規制をかけていく、景観を保全する立場で、今のまちづくりを追認するのか、規制をしていくのか、誘導していくのか、という方向付けが、この理念からきつと必要になると思います。

そうすると、マスタープラン、都市計画との関わりで少し整理していただかないと、これをせっかくつくっても、生きたものにならないという懸念があるから、具体的な問題にもう少し踏み込んでいただきたい。それは内部で検討しなければいけないところもあるのかもしれませんが、という懸念です。これに対して異論があるのではありません。

【会長】〇〇委員お願いします。

【〇〇委員】私はこれそのものを、私たちが今日ここに集まって、何回か都市景観の審議会を行ってこれを新しいものにするのですよね。せっかくのそういう集まりの中で、ここは1つの重要なポイントになると思います。

要するに、市がチェックをして、こうした方が良い、ああした方が良いということができる対象のものをどうするのかという、物件をどれだけにする、これだけなのか、あれだけなのかという大きな違いが出てきますので、ここは、わざわざ同じものに今するのではなくて、審議の中で、もう少し踏み込んだという、どことどういう調整があるのか、今私にはよくわかりませんが、そのようにした方がいいのではないかと。これをもう少し厳しくというか、もうちょっと広げたものにした方がいいのではないかなと思います。

【会長】微妙にニュアンスが違いますけれども。

【〇〇委員】〇〇委員は全体のバランスもありますので配慮をということですが、私は、どこをどう配慮したらいいのかわからないのでそれを教えていただきたい。

この対象についてはできればもう少し厳しくした方がいいのではないかと、それはこの場の論議でどうするのか決まるのでしようけれども、このままでいいとは私は思えないのですが。

【〇〇委員】あえて言わせていただくと事務局の回答に説得力がないのですよ。それでどうなのかなど。計画を「はい、わかりました」というふうに言えないのです。そういう点で、もう少し回答と考え方をもう少し充実してほしいということです。

【会長】〇〇委員、お願いします。

【〇〇委員】歴史のことですね、景観重要建造物の指定方針の中に、歴史的評価で建築時期としては近代以前のものでありますが、これにちょっと異論がありまして、これを書くのであれば築後60年とか、築50年以上経過したものという表現の方が、運用上も将来にとっても大変良いと思うのですが、なぜ昭和20年以前としたのか、理由があれば教えてください。

【会長】今の個別のものについても回答はできますか、事務局。

【都市景観室長】特に理由はありません。先生のご意見を踏まえて修正させていただきます。

【〇〇委員】築後 50 年以上の方がいいです。時間がたつと指定のものが自動的に登録され更新されていくのでいいと思います。昭和 20 年以前にするとどんどん可能性のあるものが減っていくので、あまり前向きな指定ではないと思います。

【会長】ではそれはご検討ください。他にご意見はありますか。

【〇〇委員】2 点あります。1 点は確認だけさせていただければ結構です。4 ページ、5 ページ、6 ページの内容は大規模建築物のみが対象で、それを下回る物は対象ではないですね。

【事務局】はい。

【〇〇委員】ありがとうございます。それを確認したかったのと、8 ページの第 5 章ですけれども、景観重要公共施設の景観形成に関する事項の文言ですが、骨格という言葉が何度か出てくるのですが、都市の骨格、景観の骨格のような表現が出てきますが、都市の骨格と景観の骨格の使い分けと、それから、骨格の言葉を使用するのであれば、前段のところ、何をもちいて景観の骨格とみなすのか、定義というか、視点というか、そのようなものがどこかで説明されている必要があるのではないかと思います。1 章でも 2 章でも構わないのですが、何を景観の骨格として今後役立てていくだとか、そのようなものがあつた方が伝えやすいと思います。

【会長】事務局、どうですか。

【都市景観室長】ご指摘に件につきましては次回以降、整理して、提案させていただきたいと思えます。

【会長】それでは議論はかなり出てきましたが、もっと厳しくするべきだとか、緩やかなままでいいのか、事務局の方はこれまで指導してきた基本的な方針に沿ってそれを成文化していきたいところでしょうが、もう少しここで議論を続けていきたいと思えます。ここで方針を決めなければいけません。ただ、今、このまま議論してもしょうがないと思えますので、今、委員のみなさまからご指摘いただいた不足部分を少しご検討いただいて、次回さらに議論を進めていながら、基本的な議論の繰り返しを行っていきたくと思えますが、そういったところでいかがでしょうか。

【会長】〇〇委員お願いします。

【〇〇委員】一言だけ意見をよろしいですか。これはそれで良いと思えます。ただ、参考資料というかたちで出されるとたくさん例外があるように見えるけれど、本当に私はちゃんと調べました。その結果、そのくらいの基準の範囲に大部分収まるということを申し上げています。例外の少ない基準があればかえって作業が少なくなります。緩くして明示したらたくさんこれまでの例を超えるものが出てくる可能性があるわけで、それが良い方法とはどうしても思えません。

【会長】次回までに、事務局は〇〇委員と議論をして、ご指摘の点を確認していくということと、〇〇委員から根本的な部分での資料等のご意見が出されていますので、その点にも配慮をお願いします。

それから委員のみなさんには今の考え方が適切であるかというところを、細かい方法はともかく、

方針について次回までにお考えいただきたいと思います。今日は長時間ありがとうございました。事務局からの連絡事項はありますか。

【都市景観室長】次回は日程を調整させていただきまして、本日いただきましたご意見、課題、宿題を整理させていただいた上で、また審議会の方をよろしくお願ひしたいと思います。

【会長】ここの中ではしっかりと議論をしていきたいと思います。変わった審議会かもしれませんが、もうしばらくお付き合いをお願いしたいと思います。

それではこれもちまして第 12 回福岡市都市景観審議会を終了いたします。ありがとうございました。

(閉 会)