

第13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>

(開 会)

【会長】 それでは、議案審議に入ります。

では、議題1「アイランドシティ香椎照葉地区都市景観形成地区の指定(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】 議題1 アイランドシティ香椎照葉地区都市景観形成地区の指定(案)につきまして、資料に基づきご説明申し上げます。

まず、地区の所在でございますが、2 ページをお開きください。今回、都市景観形成地区の指定を検討しております箇所を赤丸でお示しいたしております。これまで、港湾埋立て事業地区の都市景観形成地区指定につきましては、シーサイドももち地区におきまして、まちづくりに関する基準を定めた「アーバンデザインマニュアル」の主旨を長期的に担保することを目的といたしまして、平成8年度に都市景観形成地区の指定を行ったところでございます。アイランドシティ香椎照葉地区におきましても、平成18年3月に「アイランドシティ・デザインガイドライン」を策定いたしましてまちづくりが進められておりますことから、同様の主旨で都市景観形成地区の指定を行うものでございます。詳細について説明申し上げますので、1 ページにお戻りいただきます。

まず「1 地区概要」でございますが、当該地区では、「誰もが快適な生活を営むことができる住宅地の整備や、環境との共生を図る豊かな緑地空間の整備、アジア・世界を見据えた新しい産業の集積を目指し、魅力ある都市空間の形成が進められて」おり、緑豊かな環境を生かした、秩序と調和のある良好な都市景観の形成を重点的に図る必要性の高い地域でございます。

当該地区におきましては、平成17年に分譲が開始されておまして5年が経過し、まちなみの熟成が図られており、また今後、建物の改修等が行われることも予想されますことから、良好な景観を将来に亘って担保するため、都市景観形成地区の指定を行うものでございます。

参考としまして、これまでに指定しました都市景観形成地区及び今回、指定予定地区の一覧をお示しいたしております。地区の名称、位置、面積につきましては表に記載のとおりでございます。

次に、「2 今後のスケジュール」を申し上げます。本日、都市景観審議会での答申をいただきましたら、その後、本指定案の縦覧、告示を経まして、平成23年の春頃を目標に、地区指定の手続きを完了したいと考えております。

続きまして、アイランドシティ香椎照葉地区都市景観形成地区の案の内容について説明申し上げます。3 ページをお開きください。

赤で囲まれた範囲が、今回指定を行うアイランドシティ香椎照葉地区でございます。

当該地区は、面積が広く、また土地利用の異なる区域がありますことから、その特性に応じ全体を4つに区分いたしております。

黄色でお示しいたしております地区が「戸建住宅地区」、オレンジ色でお示しいたしております地区が「集合住宅地区」、水色でお示しいたしております地区が「産業・複合地区」、ピンク色でお示しいたしております地区が、商業・業務機能の立地を図る「センター地区」でございます。

また、アイランドシティ中央公園を中心とした「大規模緑地」、外周の「緑地」、グレーの太矢印部分の「幹線道路」及び緑の点線で描かれた円は、地区計画で位置づけられております「広場」を示しております。

4 ページをお開きください。当該地区の地区景観形成方針（案）をお示しいたしております。

まず、「1 都市景観形成地区全体の景観形成方針」でございますが、「先進的な環境共生のまちづくりに向けまして、市民や事業者と共働で調和と秩序を持ったまちなみを創出し、保全すること」を目的として、「海を身近に感じ、海を親しむ空間」「緑豊かなまち」「賑わいや潤いのあるまちを形成する」といたしております。

また、「2 地区区分」といたしまして、全体を 4 地区に区分し、その内容につきましては、先に説明申しあげたとおりでございます。

次に、「3 各地区の景観形成方針」でございますが、「(1) 戸建住宅地区」におきましては、「海や外周緑地の周辺環境と調和したゆとりと潤いのあるまちなみ」と「緑豊かで快適な居住環境」の形成及び保全を図ること、といたしております。

次に、「(2) 集合住宅地区」におきましては、「緑豊かなオープンスペースを持つ快適な居住環境」と「緑の連続性など、統一感のある沿道景観」の形成及び保全を図ることといたしております。

また、「(3) 産業・複合地区」におきましては、「人々が集い、憩いのある都市空間」と「アイランドシティ中央公園などの公共空間と連続した、緑豊かなゆとりあるまちなみ」の形成及び保全を図ること、といたしております。

最後に、「(4) センター地区」におきましては、「周辺の大規模緑地と連携した、ゆとりとふれあいのある、魅力的な都市空間」と「地区の中核拠点にふさわしい、賑わいと活気のあるまちなみ」の形成及び保全を図ること、といたしております。

5 ページをお開きください。地区景観形成基準（案）につきまして、横方向に地区区分、縦方向に建築物などに関する基準を次頁にわたってお示しいたしております。

地区景観形成基準（案）の内容につきましては、「アイランドシティ・デザインガイドライン」などの内容に沿って、地域住民や事業者の了解を得たものであり、このうち、主な基準をご説明いたしますと、まず、「建築物」のうち、小分類で最下段の、「色彩」につきましては、全地区で、「外壁の色彩を彩度 6.0 以下」とし、建築物本体や周辺のまちなみとの調和に配慮いたします。

次に、「屋外空間」でございますが、まず、「外壁等の面からの後退距離の確保」につきましては、ゆとりを持たせた連続性のあるまちなみの形成を目指すため、前面道路や地区の特性に応じて、地区ごとに後退距離を定めております。基準だけではわかりにくいかと思いますので、参考資料の 1 ページをご参照いただきます。

左側、「道路名称図」は、基準案に記載されております道路名を図におとしたものでございます。右側、「壁面後退図」のうち、黒線が地区計画で定めております壁面の位置の制限で、青線及び青文字で書かれている箇所に関しましては、都市景観形成地区で定める外壁等の面からの後退距離でございます。高度な土地利用が図られている地区、あるいは主要な道路の沿道ほど、後退距離を確保することとしております。

次に、本編資料に戻りまして、「屋外空間」の一番下の欄の「緑化」につきましては、埋め立て地であるアイランドシティを、公共空間だけでなく民地内も緑豊かな空間を形成するため、各地区の特性に応じて緑化率を設け、緑化に努めてまいります。

本編資料 6 ページをお開きください。「付属施設」や「付属設備」につきましては、道路や公共空間からの見え方に配慮するよう、一定のルールを定めております。詳細の内容につきましては、記載のとおりでございます。

最後に、「屋外広告物」につきましては、まず「共通事項」といたしまして、全地区において、自家用広告物に限定し、道路上空にかかる広告物は設置しないとするなど、また、道路、公園など

の公共空間からの見え方に配慮いたしまして、集約化して努めるよう配慮を求めていくことといたしております。

次に、「屋上設置広告物」につきましては、全地区で設置しないと定めております。

その他の広告物につきましては、地区ごとに基準を定め、その内容につきましては記載のとおりでございます。

以上が基準の内容となります。説明については以上でございます。よろしくご審議お願いします。

【会長】ただいま事務局より説明がありましたが、これについてご質問、ご意見は、ありますでしょうか。

【〇〇委員】3 ページのところの図で、香椎照葉 1 丁目、凡例で言うと上から 7 つめに隣地境界線からの壁面後退 3m、青い丸ポチで示しておられる一画があるのですが、5 ページの外壁等の面からの後退距離の確保のところの集合住宅地区の中で「道路境界から、建築物外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は 3m 以上とする。ただし、香椎照葉 4472 号線に沿った部分は 2m 以上とする」とあります。そして 3 ページにかえりませけれども、青い丸ポチの部分、破線というか色付けの部分は、このいわゆるアイランドシティという地区の関係で、この一画だけが特異な 3m の凡例になると思うのですが、この位置づけはどのようなことなのか。

【都市景観室長】ここだけ 2m ではなく 3m になっているということについてのお尋ねですか。

【〇〇委員】凡例の中に隣地境界からの壁面後退距離が 3m と位置づけられています、参考資料集 2 ページの図面でいくと、全体的にはここだけしかこのような位置づけがされているのではないのですよね。だから、何か特異な理由や背景があるのかどうかというのをお尋ねしたいということです。

【都市景観室長】申しわけありません。そこのところまでは細かく把握しておりません。

【係長】それは地区計画のほうで定めておまして、参考資料集 1 ページの壁面後退図を見ていただくと幸いですが、さきほど室長から説明しましたように、黒い点線で示しておりますのは、すでに地区計画で定めておりますので、その後退距離をそのまま私どものほうの基準で対応したものでございます。

【〇〇委員】道路境界から 3m 後退というのを地区計画で決定しているということですね。

【係長】はい。

【〇〇委員】景観条例に基づいて、それを新たに定義する計画ということですね。その場合に、なぜ、凡例用に 3m と基準を変えないといけないのですか。

【係長】こちらの部分につきましては、隣地境界線からとなっています。

一応この部分がまだ、アイランドシティにおきましては、鉄軌道が入る予定地というかたちで、未だ土地利用が不確かと聞いておりますので、戸建住宅ではなく、民地の利用が確定していないとお聞きいたしておりますので、それが決定し次第、そこが戸建住宅に入るのか集合住宅に入るのか決まりましたら、合わせて、土地利用の計画をさせていただきたいと考えておまして、今のところ、港湾局のお話によりますと、ここは鉄軌道が入ってくる予定地であるということで、第三者の方には売らないということをお聞きしておりますので、そのまま白地になっております。

【会長】はい。他にご質問はありますか。

【〇〇委員】質問だけなのですが、広場とありますよね。これはどれも交差点を広場としていますが、こういう場合の広場というのは交差点のことなのか。

【地域計画課長】交差点のうち地区計画のほうで特別賑わいを持たせるようなかたちで性格付けをする交差点の部分を広場として、壁面後退などで位置づけているところがございまして、その部分について抜き出して丸をつけさせていただいております。

【会長】これは広場に該当するのですか。

【地域計画課長】まちかど広場です。

その部分は交差点の部分で賑わいをもうけたいところです。当然民地にかかっていますので、民地のほうではそこに建物を建てずに、広場という形で担保して、下がって建物を、要は、角まで建物を建てずに、交差点に面したところを下げたオープンスペースをそこにとるというものです。

【〇〇委員】要するにこの丸で囲ってあるところについては、全体が広場という位置づけで、そしてこの破線にかかったところは交差点で、道路でないところについてはそこまで隅切りみたいな形にしますよと。これをもって都市計画上は広場と呼ぶのですか。

【地域計画課長】地区計画の中で広場として担保していくものです。

【〇〇委員】交差点は車が行き交うからですね、賑わいがあるのですが、人がにぎわえる場所ではないと。だからいわゆる、丸く場所を区切りますよと。それを一般的に広場と総称するのですか。他の場所でもいろいろあるわけですよね。ここは広場として確保されている場所だと住民は信じていたら、そこは交差点になるということなのですか。

【都市景観室長】先ほど申し上げましたように、地区計画におきまして、この部分については計画的に賑わいを創出して、先ほど地域計画課長のほうからもご説明しましたが、街角広場というかたちで確保し、計画的に整備していく区域として位置づけているもので、将来そのようなかたちで交差点のようになっていくことは、地区計画上、そういうことにはなりません。

【会長】これは、ただ、定義についての質問ですので、これは広場なのか道路なのかということにお答えいただければと思います。

【〇〇委員】今、地域計画課長が、建物が建てられない広場と言っていました、ところが5ページによると、区分図に示す交差点部には広場を確保するとなっています。

例えば他のところは境界線から何メートルセットバックで建物は建てられませんと位置づけされています。ここは広場を確保するという事になっているけれども、公共用地境界から何メートルとはなっていないので問題です。地区計画で何メートルとなっておれば問題はありませんけれども、地区計画でなっておれば、それを追認する場合はそこまで調べておかないといけませんよ。図面におちていないから、今、地域計画課長が言われた何メートル建てられませんよというのはここでは見えないわけです。地区計画でどうなっているかわかりませんが、だからその辺も、今質問されたことについて矛盾が出るのです。建てられませんと言われるけれども、何メートルゾーンの間建てられないのか、絵で落としておくだけではわかりません。市民には絶対にわかりませんよ。たぶん網がもっと具体的にかかっているのだらうと思いますけれども、その説明ができるように、先ほどの話と同じです。説明が明確にできるようにしていないと駄目なのです。

【会長】これは、広場と道路はそれを管理するところが異なってきますので、きちんと拡大図を示して説明するべきではないかと思います。シーサイドももちの角地を公園にしているといいますか、そのような感じで捉えればいいのですか。

【都市景観室長】シーサイドももちにつきましては積極的に地区計画で担保するようなまちかど広場というのはとってなかったもので、今回アイランドシティで積極的にまちかど広場を確保するものです。

【〇〇委員】例えば持ち主から言うと、こういう空間を取りなさいと言われると、それならば減免してくれるかというようなことも希望が出てきたりしないかと思ったりするのです。公開空地として提供するのだから、その分、四分の一から半分くらいを減免してくださいという要望が出るのかなと思ってみたりします。

それから、交通安全からいうと、当然、隅切りみたいに空けてもらっておく方がいいのは当然ですよ。

それからこのようなまちなかにおいては、公開空地があつて、ただし上は出ていいですよ。私の土地だから建てていいけれども、一階のところだけは空けてくださいねというような、そのよう

なことがあるのではないですかね。

ですから、そういう税の面からも、どのようにしていったら良いのか悪いのか、市民から、後から質問が出やしないかなと思います。

【地域計画課長】アイランドシティの地区計画に関しましては、当然、地権者の方とお話しながら設定してきているわけですし、建物のセットバックは何メートルかという形ではなく、交差点部の歩道のところに、溜まりのスペースをあなたの土地で確保してくださいということですし、当然それは地権者さんのご了解を得て都市計画決定をしています。

【〇〇委員】公的な道路と歩道を含めて、そして今の話からすると民有地まで取り込んで広場にしたいという概念だと思うのですよね。そうすると今担当課長が説明されたものは、土地を買う方は売買契約をする中で広場として活用して欲しいということ、だからここは建物を建ててはいけませんということがわかると思いますが、ところが、そこに来られる一般市民の方は、その広場が居住者や土地所有者のみしか使えないのか、市民一般の方が道路を使うわけには行かないでしょうけれども、歩道と民有地の広場として指定されたところを広場として使うことができるのかということからいくならば、広場という概念は私の視点では後者だと思うのです。

そうすると地区計画と都市景観形成地区の指定の中では、それを市民が情報公開でとったときに、今のお話だったらわかりませんよ。課長がそういう話をされるからわかりますけれども。これしか出てこないと思うのですよ。

そうすると少なくとも私たちの議論でここが煮詰まってきたと思いますけれども、それが市民にわかるようにするために、広場の概念と、その周辺は何㎡とか何メートルとか、そういうものが地区計画決定されておれば、都市景観形成地区指定の場合に、それを追認する資料を出さないと、市民の立場でやはりものごとが見えるようにしないと私は駄目だと思います。

そういう委員会資料にしないと、それは市民がわかりませんので、そこまで検討していただきたいと思います。

【会長】ありがとうございます。ここは都市景観審議会ですので、別のところでこの指定をしていると思いますけれども、ここの解釈はやはり明確にさせていただいて審議しないといけないと思いますので、今のご指摘は大変重要なご指摘だと思います。

広場ですが、市民に公開すると言いながら、その人が賑わい形成のために活用する場所として位置づけるわけですよね。そのような解釈でいいのですか

【〇〇委員】ここは集合住宅地区を広場にすることがあると思うのですが、そうすると、集合住宅というのは分譲マンションになるかわかりませんが、分譲マンションだとすると共同の所有者が、この広場の所有者として想定されるということですか。例えば町名で言うと、資料3ページの区分図で、香椎照葉1丁目にかかっている広場の右下の部分です。

【係長】ここの広場につきましては、第一開発者が売買のときに整備について約束をしたうえで、まちかど広場として出来上がります。できあがっている広場を私どもの景観計画のほうで、そこを将来的にも担保するために、都市景観形成地区で縛っていきます。第一開発者が広場まで整備をして、今の整備状況で言いますと歩道に続いたベンチが置いてあったりとか、そのようなことがされております。それを私どもで、次に開発者が第三者に代わりまして、そのようなところを全部壊してしまつてということにならないように、都市景観形成地区と地区計画で担保をしていくということかたちで考えております。

表現の仕方が交差点を含む広場となっていますのが、確かにご指摘の通りおかしいところではございますが、考え方としましては、第一事業者の方が開発されて整備されているまちかど広場が、第三者に売られた場合には広場の担保できなくなってしまうので、そうしたものを法律で、地区計画と都市景観形成地区を指定しながら担保していくということを目的に設定したものでございます。

大変示し方が適切でなく申し訳なく思いますけれども、趣旨としましては、既に広場が整備されていますので、それを都市景観形成地区で担保していくかたちで広場の維持をしてきたいと考えております。基本的に今整備されている内容としましては、歩道空間に連続したベンチなどが置かれています。

【〇〇委員】 こういう都市計画等の場合は、広場というふうには、要するに計画の中で全くまだ計画が立っていないのにここを広場としますというのが出てくれば、一般市民の感覚でいうと、広い公園のようなかたちの空間があると思いがちなのですけれども、そこは広場で取りましたということは、交差点になる可能性がありますよということを含めてなのですか。要するに、広場というのが、普通は交差点を広場とは呼ばないのですよね。

交差点の周りが広場ですと言われたのはこれでわかりました。ただ一般的にここは広場にしますと言われたらどんと交差点がくるとは思わないのですが、一般的に都市計画の中でここは広場にしますというようなものが出てくれば、それは交差点になるというふうに考えるべきなのですか。その広場というのと、我われが考えている公園のような広場というのと交差点と、どちらもありだということなのですか。

【〇〇委員】 地区景観形成基準（案）には、区分図に示す交差点部には広場を確保するとしか書いているから分かりにくいのではないですか。この区分図に示す交差点部をおそらく点線の円が示していると思いますが、その凡例を見ると広場となっているのです。凡例だけを見ると丸の部分がすべて広場のように見えるのです。そして地区景観形成基準（案）を見ると区分図に示す交差点部とあるので、凡例と齟齬があるように思います。

【会長】 これは記載上のご指摘ですので、それからその解釈をどうするのかというところですので、本審議会の検討対象ではございませんけれども、わかりやすい資料にしてください。

【都市景観室長】 はい。

【会長】 それから今確認できるところは確認して、本会議中の間に回答をお願いします。内容についてはいかがでしょうか。

【〇〇委員】 5 ページの表で広場と記載されているところでは、交差点部には広場を確保するとなっていますので道路用地の話かと思っていました。説明を聞くに、民地を含んでの話のようですので、それであれば、交差点部にはという表現がまずいような気がしますので、表現をぜひ検討いただきたいと思います。

【会長】 それでは先に進みます。

【会長】では、議題2「元岡地区都市景観形成地区の指定(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】議題2「元岡地区都市景観形成地区の指定案について」、資料に基づき説明申し上げます。

まず、地区の所在でございますが、2ページをお開きいただきます。

指定する場所をお示しいたしました位置図でございます。

赤丸印の場所が今回指定を予定している地区で、九州大学伊都キャンパスの南側玄関口に位置しております、西区元浜一丁目大字元岡、大字太郎丸の各一部でございます。

1ページにお戻りください。「地区の概要」でございますが、当該地区においては、九州大学学術研究都市構想で位置づけられておりますタウン・オン・キャンパスにふさわしい良好な市街地環境の形成・保全を図るために平成21年9月より土地区画整理事業が進められております。この地区におきましては、今後、九州大学の門前町として風格のあるまちづくりが求められておりまして、それにふさわしい景観形成を図る必要性の高い地域でございます。

昨年3月、元岡土地区画整理組合の総会で都市景観形成地区の指定に向けて取り組んでいくことが承認されまして、その後協議を重ねて参りました結果、昨年11月に開催されました元岡土地区画整理組合の総会にて、本基準案の承認をいただいたところでございます。地区の名称、位置、面積は表のとおりでございます。都市景観形成地区及びスケジュールにつきましては、先ほどのアイランドシティの議案と同様ですので、説明は省略させていただきます。

3ページをお開きください。都市景観形成地区の区域でございますが、九州大学キャンパスへの主要アクセス道路となります都市計画道路学園通線を含む元岡土地区画整理事業地内を指定するものでございます。なお、参考資料の2ページに土地区画整理事業の計画図を添付しております。ご参照いただきます。

4ページをお開きください。当該地区の景観形成方針及び基準案をお示しいたしております。景観形成の目標を「緑に囲まれ、大学に隣接する主要な幹線沿いであって自然と研究・開発・交流機能や居住機能が融合した未来を拓き新しい街を創造する地区」とし、「風格とにぎわいのある通り」や「緑豊かな住環境」の形成に努めるといたしております。

地区景観形成基準案につきましては、景観形成方針の内容を具体化するために必要な事項を定めており、主なものについて説明申し上げますと、まず、「建築物」の「用途」につきましては、学園通り線沿いにおいては、賑わいを積極的に図っていくため、店舗やサービス施設等を誘導するよう、基準を設けております。

また2つ下の「色彩」につきましては、九州大学の門前町として、九州大学やまちなみなど周辺の環境との調和を図るよう、九州大学新キャンパスのデザインマニュアルなどを参考として、基準を定めております。

5ページをお開きください。色彩の基準につきましては、具体的にお示しいたしており、赤枠で囲んだ部分が使用できる色彩となっております。

4ページにお戻りいただきまして、続きまして、「屋外空間」でございます。

屋外空間につきましては、「敷地内緑道・広場等」の「1」で示しておりますように、ゆとりある沿道空間の創出を目指し、「2」の中段で示しておりますように、歩道と一体的な整備について配慮を求めることといたしております。

また、2つ下の「緑化」につきましては、「1」で、「可能な限り緑化に努める」ことといたしており、「2」で、特に、「道路等の公共空間から見える部分の緑化に努める」ことといたしております。

「付属施設」である駐輪場、ゴミ置き場や、ページ右側、受水槽などにつきましては、道路から

直接見えにくい位置への設置や緑化による修景に努めることといたしております。また、屋外照明に関する配慮として、学園通り線沿いにつきましては、「賑わいづくりに配慮した照明計画に努める」ことといたしております。

最後に、屋外広告物につきましては、「共通事項」として、自家用広告物に限定し、形状や色彩等に関して周辺の景観との調和に配慮するとともに、点滅する広告物、蛍光塗料等を使用した広告物及び道路上空にかかる広告物は設置しないものといたしております。

次に、「屋上設置広告物」については、設置しないと定めております。

更に、「壁面設置広告物」、「地上設置広告物」、及び「突出広告物」については、遠方からの見え方に配慮するとともに、通りの賑わい形成に向けて、低層部に広告物を集約することとし、その内容については記載のとおりでございます。

なお、この屋外広告物の基準に関しましては、イベント等一時的に使用するもので1ヶ月未満のものについては適用しないと考えております。

以上が基準の内容でございます。

説明については以上でございます。よろしく御審議お願いいたします。

【会長】ただいまの説明について、ご質問ご意見はありますでしょうか。

【〇〇委員】今日の景観形成方針を見て、今の心配している状況が現実になりそうという危惧が強くなってきました。というのは、例えば、用途のところについては、4ページですけれども、別に用途地域が、1階部分は可能な限り店舗やサービス施設とするとなっていて、当初の予定だった大学の研究施設を持ってくるといのは崩壊してしまいましたから、大学だけできても来ないから、しょうがないからこういうことになったのかも知れませんが、管理施設や店舗が一階部分に入るわけですね。

それから次の全体の意匠・形態のところに入ります。配慮するとありますが、具体的にどう配慮するのが全然書いてありません。一つ取り上げると、全体の意匠・形態の2番についても、建築物のデザインにあたっては、沿道景観に配慮すると書いてありますけれども、これもまた事業者が配慮しましたと言ったら終わりの話という書き方にしかありません。

ずっと下の駐車場の欄についても、緑化などの修景に努めるとあるのも、これも外側ひと皮つくればすむのかという程度にも読めないわけでもありません。先ほど申しあげた駐車場の話についても、道路から直近のところに駐車場をつくって、その後ろに建物を置くというレイアウトが、この文章を読む限り全然問題がないわけです。

こうやってまちをつくったら、今度は土地地区画整理事業の、最後に3ページの所の図ですけれども、表が道路に面した関係で赤い線の所には田んぼより高くなったコンクリートの壁がずらっと並ぶのですけれども、この辺りを車で走ったときに、今はのどかな田園風景ですけれども、ここの赤い線を眺めたときには、それぞれの商業施設の裏口が見えるわけです。お客さんにはほとんど配慮していない。それがきれいな水田風景の向こうに見える。おそらくここについては緑化の義務はありません。いろいろと大学の郊外立地が行われてきて最後の締めくくりのようなかたちで九大がやるわけですけれども、その九大の移転にもなって形成される市街地はこれでいいのかということがすごく心配です。

その心配を解消するためにやっているのはわかるのですけれども、もう少し何とかならないのか。せめて、民地の側はコントロール不能という話になったら、最低限、どうしようもない17mという九電が持っている規格で最大の電柱の地中化くらいはやってもらえないのかというのが正直なところでは。

【会長】ありがとうございます。背後の配慮するべきものという、そういったものは、ここの地域は、中・低層になると思いますが、比較的大型の建造物が増えてくる地域になると思いますが

ので、この後、景観アドバイザー会議等にもかかってくる物件になるのではないかなと思います。そこでも担保していきたいと思います。

それから大型店舗についても、背面をどちらに持ってくるかというところが重要な問題ですので、その背面の処理の仕方、それから、背面の向け方などについても、空間を十分に活用できるようにということで、真ん中に1本線がありますが、3ページの図では表現されきれていないのですが、この大きな幹線道路に対してもう1本内側に線がありますが、そちらのほうがメインの通りになってくるのではないかなと思います。ですからその辺はこれからかなり誘導が必要になってくるのではないかなと思います。

あとパーキングに入るときに各店舗がパーキングをつくっていくと、学園通り線から細かい分節がたくさん出てきて、しかも道路が、歩行者と自動車を分けるためのポールがずっと立つようになりますので、それは避けるように指導していかないといけないのではないかなと思います。

今回のこれは全体をカバーする1つのとっかかり部分であって、この辺の細かい対応が今後必要になってくると思いますし、地元の人たちもそれを望んでいるので、対立することはそれほどないと思いますが、これからの建築計画において、そういう具体的な対立が出てくると思いますので、その辺の調整をぜひ事務局のほうは覚悟してほしいと思います。現状の悲惨な状態を確認していただいて、審議会としては、やはり、早め早めに手を打つようにぜひ配慮をお願いしたいと思います。事務局から今の質問と指摘を含めて回答をすることはありますか。

【都市景観室長】基本的に私どもとしましては、まわりの緑が豊かな中の大学の門前町ですが、ただ必要な施設については、やはり必要な部分ということで、ぜひ、市街化区域に編入というかたちで、計画的なまちづくりは必要と考えております。その中でこういう計画で区画整理が必要になってきて、この内容につきましては、やはり地権者の方のいろいろな思いとか意見もございますので、それを汲み上げながらいっしょにまちづくりを行っていききたいと思います。

取り組みにあたって今回の景観形成づくりにつきましては、大きくは、少し長期的に考えていきたいというかたちで絞り込みを基準の場合については検討させていただいております。ここで賃貸住宅や学生向けのアパート経営の問題もございましたけれども、長い目で見たときに緑やこのイメージを高めていくということで、広告物関係に重点を置いた基準というかたちで、地域の方ともご相談をさせていただきながら基準をつくっていったものでございます。

それから沿道の部分につきましては、学研都市駅の前ですとか、それから、ここの通りの沿道に広告物などいろいろと立っておりまして、景観上の問題が多くなっているとは十分認識しております。ここの地区指定を機会に、広く沿道沿いですとか、地区指定の拡大というかたちで取り組んでいきたいと思っております。

【会長】地区指定が終わってからその辺をやっていききたいという気持ちはよくわかるのですが、沿道が、特に交差点付近で無届の看板が林立している状態がありますから、早めに対処をするようにぜひお願いします。

それから〇〇委員が先ほど指摘した裏側というか、田んぼ側の景観はどうなっているのかというところについて回答をお願いします。

【都市景観室長】こちらにつきましては、具体的な建築なり計画が上がってきた段階で、緑化など、個別に修景というかたちで取り組んでいきたい、お願いしてまいりたいと考えております。

【会長】田園のほうからの見え方というのは重要だと思いますし、さらにここは段差が結構あって、コンクリートの擁壁がずっと出てくるのです。その処理というのは配慮すべきことではないかなと思います。

【〇〇委員】高低差はどれくらいあるのですか。

【会長】2メートル50程度です。

【〇〇委員】それで歩道はないのですか。

【会長】はい。

【会長】まったく建物が近くまで建てられるという状況です。また逆にそうしないと反対側のみんなの使う道路のほうが確保できないという感じになります。

【会長】今後は地元の人たちが動いていくことになりますので、この都市景観形成地区指定だけでなく、こうしたらいいというガイドラインをぜひ示していただきたいと思いますので、その検討を今後お願いしたいと思いますがいかがでしょうか。

【都市景観室長】あくまで景観形成基準は最低基準と私どもは考えております。これは事業者の方と協議を進めていくたき台と考えておりますので、これをベースによりよくしていきたいと思えます。実際、パンフレット等を作成いたしますので、その中でイメージといった部分を詰めていながら関係各所と調整して進めてまいりたいと考えています。

【会長】それと今回のこの問題は、このスケジュールを可能な限り早めていただいて、地元の覚悟をしっかりと導いていながら、次の段階に行っていただきたいと思えます。示された案ですとまだ少しのんびりしているかと思えます。早められる可能性があればぜひ早めていただきたいと思えます。

【都市景観室長】本日答申をいただけませたら、所定の手続きを進めてまいりますので4月には施行できると考えております。

【会長】よろしくお願ひします。

【都市景観室長】はい。

【〇〇委員】この元岡について、要望があります。ここは新規開発事業という扱いになるかと思えますので、道路であるとか道路の線形なども含めた道路、それから水路ですね、このあたりに関する景観からの基準といひますか、要は、そのようなものが実際に今ないので、ぜひ、入れていただきたいと思えます。

それから壁面後退について、景観形成方針の基準（案）の中に文言としてあるのですけれども、壁面後退に関する条件をどう設定するのかということについては、先ほどのアイランドシティとは違ひまして全然どこにも書かれていませんので、壁面後退とは何のことなのか、これだけではわからないという状況ではなからうかという気がします。

先ほどの水路に関わる部分もあからうかと思えますが、擁壁、それから、護岸ですね。そういう立ち上がる可能性のある代物というのはこの場合コンクリートだと思ひますが、それに関する何か基準の言及が欲しいということなんです。

それからこの議論にも関わるのですが、既成集落、それから、農業、田園地域との接点、要するにいろいろな事業区域の境界線があるのだらうと思えます。そこに関する事業区域の区域境界をどうするのかという文言がどこかに欲しいと思えます。

北に行くと既成集落との接点があり、南の方に行くとも圃場整備された地域があります。北の方に行くとも区画道路なく事業区域が直接農地と接するところがあるというかたちで、いろいろな区域境界があからうかと思ひます。それに関して何も言及してないというのは景観基準として何か足りないという印象を与えてしまうような気がします。そのあたりもぜひ工夫を取り入れていただきたいと思ひます。

【会長】今の要望はご検討いただいて、可能なものは考えるとして、その後の誘導方針をこれからガイドラインとしてぜひまとめてください。

あとは地元とも協議がかなり密接に必要なと思ひますので、そのあたりの配慮で解決をしていかなければいけないと思ひます。

今日出された方針についてはもう早めにやらないと次の段階に移れませんで、それはご理解をいただきたいと思ひます。本議案については、原案通り認めることといたします。

(異議なし)

先に進めさせていただきます。

【会長】 それでは、議題3の福岡市景観計画（素案）について事務局から説明をお願いします。

【都市景観室長】 それでは、議案の3番目になります「福岡市景観計画（素案）について」説明申しあげます。前回、景観計画の骨子について御審議いただきました。前回の審議会で頂いた貴重なご意見やご指摘を受けまして、また庁内で吟味した内容も踏まえて修正を行っております。

まず、前回いただきました主なご意見と対応につきまして、参考資料3ページにまとめておりますのでご参照をお願いします。また、本編資料「議題3 福岡市景観計画(素案)について」に修正箇所を赤字でお示ししてありますので、逐次ご参照いただければと思います。

それでは参考資料3ページの『第12回福岡市都市審議会主な意見』をご覧ください。上より順に説明申し上げます。

まず一番目でございますが、「届出対象規模について」でございます。本編資料は4ページに該当いたしますのでご参照ください。

ご意見の内容でございますが、大規模建築物の届出対象規模を現在のままとするのではなく、拡大すべきではないかとのご意見をいただきました。ご意見を受けまして、これまで、高さ31mまたは延べ床面積が10,000㎡を超えるもの、という要件のみでございましたが、市全域を対象に、高さなどで周辺に影響を与えるおそれのある建築物として、高度地区の緩和ですとか、総合設計により高さなどの緩和を受ける建築物についても届出対象とすることといたしました。また、市街化調整区域を中心とした「山の辺・田園ゾーン」及び「海浜ゾーン」におきましては、高さが10m又は延べ床面積が1,000㎡を超えるものを届出対象とするよう変更することといたしました。

参考資料の4ページに、検討にあたりましての資料をお示しいたしておりますので、お開きください。

平成17年から平成21年までの過去5年間の部分の建築確認及び許可の件数データをもとに検討を行った資料でございます。

上段でございますが、許可件数及び建築確認件数の一覧表をお示しいたしております。高度地区及び総合設計といえますのは、現行法で建築可能な高さを特例許可により緩和を行うものでございまして、従来は、高さが緩和されたとしても、高さが31mまたは延べ床面積が10,000㎡を超える、要は大規模の届出基準に抵触しない限りは、届出の対象とはならなかったのですが、今後は、これに該当するものも届出対象に追加することといたしております。

また、下段の分布図にお示しいたしておりますように、市街化調整区域におきましては、10mを超えるものや1,000㎡を超えるものは、周辺の建築物の規模と比較して相対的に大規模であると考えられますので、今回の景観計画におきまして、市街化調整区域を中心とする「山の辺・田園ゾーン」及び「海浜ゾーン」において、大規模建築物の届出要件を、高さが10mを超える又は延べ床面積1,000㎡を超えるものに変更することといたしております。

参考資料3ページの「第12回福岡市都市審議会主な意見」にお戻りください。2番目の「色彩に関する景観形成基準について」でございます。本編資料は6ページでございます。

参考資料のほうで、色彩の考え方と、妥当と思われる基準値に関しましては、審議会の専門の委員により、ご協議いただくことにしておりましたが、その後、〇〇先生と〇〇先生でご検討いただきまして、色彩の考え方として、商業・業務機能が活発に集積し、本市の顔となる都心部及びアジアの港と競いながら、独自の色彩ガイドラインでみなとづくりを進めております港湾ゾーンにつきましては、一定の自由度を持った基準とする一方、その他のゾーンにつきましては、住宅地や自然との調和に配慮し、一定の制限を行うものの、明度については前回ご提示したものより、若干緩めといたしております。

3番目の「色彩に関する景観形成基準の判断について」でございますが、前回のアクセント色の使用にあたりまして、「効果的な色彩と認めるもの」との表現に対して、判断する者と判断基準が明確でないとのご意見がありましたので、右に記載しております内容に表現を修正させていただいて

おります。

続きまして4番目の「景観重要建造物の指定方針について」でございますが、前回のご意見を受けまして、修正をいたしております。本編資料は8ページにお示ししておりますので合わせてご参照ください。建築物の耐用年数を鑑みますと、半世紀以上に亘り、維持保全されているということは歴史的评价が高いと考えられますことから、「建築後50年以上経過しているもの」と修正をさせていただきます。

5番目の「景観重要公共施設について」でございますが、骨格という表現につきまして「景観形成上重要な」という表現に修正をさせていただきます。本編資料では8ページに赤字でお示しいたしております。

最後に「誘導イメージについて」でございます。港湾ゾーンにおける建築物の海からの見え方に配慮した誘導方法につきましては、個別の届出・協議の中で十分検討及び協議を行っていきたくて考えておりました、港湾局など関係部局と連携を図りながら、魅力ある景観形成の誘導を図っていきたくて考えております。

続きまして、審議会でご意見をいただいたものではありませんが、庁内で内容を吟味し、修正した部分がございますので、本編資料に基づきましてご説明申し上げます。

本編資料8ページをお開きいただきます。右側のページで「第6章 景観重要公共施設の景観形成に関する事項」につきましては、前回指定要件のみを記載して、中程に「明治通り・渡辺通り」とあります朱書きの部分は記載しておりませんでした。しかしながら、良好な景観形成を図るためには、民有空間だけではなく公共空間も含めて一体となった魅力ある景観形成が必要と考えており、これまで道路部局と協議を重ねておりましたが、今回、道路部局との協議が整いましたので、都市景観形成地区内の明治通り・渡辺通りにつきまして、道路の整備に関する事項として、その内容を記載いたしております。

今後も景観重要公共施設の積極的な指定に向けて関係部局と協議していきたくて考えております。

以上が、景観計画の骨子として、前回から変更を行った部分でございます。ご審議の上、確定したいと考えておりますので、よろしく願いいたします。

【会長】少し補足をさせていただきますが、前回かなりたくさんご意見をいただきました。その中の委員のご意見を伺っていく中で、理解が私どもでできないところがありましたので、委員のみなさんに直接お伺いしてご意見の真意を確認させていただくように、事務局に指示をさせていただきました。その上で、ご意見の内容を判断した上で調整案を作成しております。

さらに色彩に関しては〇〇委員とかなり意見が食い違いましたので、二度ほど調整をさせていただきました。一つは、これまでの方針としては、福岡市の特徴を活かして賑やかな景観をつくっていくべきではないのかということと、それから、〇〇委員は独自に市内の調査をしまして、厳しくすべきだというご意見をもっておりました、その上で、それを超えるものについては、良いものだけを許可しようというご意見を持っていました。

ただ、ある基準をつくってそれを緩和するときその審査をする体制等についてやはり少し問題があるのではないのかということと、それから、今の方針が周知されている状況でありまして、さらに今の実績を踏まえて、この方向を、今比較的良い方向に行っているのではないのかということで、今の方向を否定するほどの新しい状況にはないと思いますので、この今進めてきた状況をさらに促しながら前に進んでいくべきではないのかということで、基本的には緩やかな方向のほうで意見がまとまりましたので、そのような方針を示しております。

その中で、一つは黒と白という、天然の素材の中ではそのようなものは存在しないので真っ黒、真っ白というのはやはりやめようかということと、前回の中では港湾ゾーンと若干違っている部分

がありましたので、それはできるだけ単純な方向で整理をさせていただいているというところです。この間、結構、関連の委員と意見をいろいろ考え出させていただきましたので、その結果をここに提出しているということです。さらにご意見がありましたらいただきたいと思います。

【会長】 今まで〇〇委員のご発言が全くないのですが、何かありませんか。

【〇〇委員】 それではよろしいですか。前は欠席したもので、本件は今回が初めてですが、景観形成地区の定義について、どこまで実効性のあるものを目指すかということに関連しますが、気になったのは、A4 の資料でいいますと 4-1 ページの第 4 章のところ。文章の「なお、都市景観形成地区の指定の要件及び方針については」とはこの下の表のことだと思うのですが、「都市景観形成基本計画における重点整備地区の要件及び方針に基づき以下のとおり定めます」とあります。この都市景観形成基本計画というのは、どこに定義されているのですか。

それから、A3 の資料の 7 ページの第 4 章、都市景観形成地区に関する事項の左側の真ん中あたりに「都市景観形成地区」と書いてあり、現行の都市景観条例に基づく都市景観形成地区 4 地区を景観法に基づく都市景観形成地区に移行しますと書いてあるのですが、景観法の中に都市景観形成地区という定義は、私が知っている限りではないのですが。要するに、法律に基づいた地区指定になっていないと思うのです。

まず、景観法に基づく景観形成地区という言い方が良いのかどうか、それが一つ非常に疑問なのと、あいまいな定義で運用し、景観形成地区というものの拘束力が非常に不明確なままですと、今後のいざこざのもとになると思うのですが、いかがでしょうか。

【会長】 事務局お願いします。

【都市景観室長】 まず 1 点目の都市景観形成基本計画につきましては、都市景観条例の中で、景観形成を進めていく基本方針のようなものを計画としてとりまとめたもので、条例のほうもございまして、それに基づいて昭和 63 年に策定したものでございます。それを指しておりまして、具体的にはこのようなものがございます。この中に、重点的な地区をシンボル地区とかいうかたちで位置づけた地区がいくつかございまして、それに基づいてやっているということでございます。

2 点目の都市景観形成地区につきましては、まず現行の都市景観条例の中で地域独自の景観形成を図っていく地区を景観形成地区指定というかたちで指定して、基準を設けることの根拠としています。新たに景観法に基づく場合でございしますが、先生のご指摘がございましたように、景観法の中には景観形成地区という用語の規定はございません。その中でただ私どもとしては、全国的な状況も鑑みながら、良好な景観形成に関する方針として自治体が自由度も持っておりますので、その中の制限に関する事項として、地域を選んで独自に行う行為の制限をやっていこうと、用語はそのまま提案させていただいているということでございます。

【〇〇委員】 最初の後半の説明がよくわからなかったのですが、「景観法に基づく都市景観形成地区に移行します」のところなのですが、どこの条項なのか明確に書いた方がいいのではと思います。

【会長】 事務局お願いします。

【〇〇委員】 その間にいいですか。すると、もともと景観法が施行される前の条例に基づいた景観形成基本計画における重点整備地区になるのですよね。それで、景観法が施行された時点で、福岡市が景観行政団体になり、もともとあった条例が景観法に基づく条例に移行することとなるわけですね。条例が移行した時点で、ここに書いてある景観形成基本計画はなくなるのではないですか。

【都市景観室長】 まず、景観形成基本計画でございしますが、景観法の第 16 条の中で「その他政令又は景観行政団体の条例で定める行為」は行為の制限にできるとあります。

【〇〇委員】 すみません。第 16 条のどこですか。

【都市景観室長】 第 16 条第 7 項 11 号です。

【〇〇委員】 でも、都市景観形成地区は、言葉そのものは福岡市独自の定義ですよ。

【都市景観室長】はい、そうですね。それを今の任意条例の景観条例が、一つは、法委任条例というかたちで位置づけられるということでもあります。

あともう一点が、私どもの景観行政につきましてはあくまで届出をする民有地、民間の建築行為に対する届出の制限という、それからあとは公共空間の整備をどうやっていくかというお話ですが、私どもはそれ以外にも、例えば都市景観賞などの市民への啓発行為とかですね、そのようなこともやっております。それも全体を含めて景観行政をどうやって進めていくかという基本的な方針は依然として必要かと考えておりますので、都市景観条例の中で、今まで通り基本計画なり基本方針、全体としてどう景観行政に取り組んでいくのかという部分については条例として持っておきたいと考えております。言い換えれば基本の計画としていきたいと考えております。

【〇〇委員】そのためには、都市景観形成基本計画をもう一度位置づけ直さなければいけないと思うのですが。景観法に基づく景観条例を策定するわけですから、この景観計画のほうが都市景観基本計画よりも上位です。景観法のほうが上位になるわけですから。

本来なら景観計画の中に都市景観形成基本計画の内容が組み込まれていて、景観計画一本にしていただいて、その中にこの都市景観形成地区の指定を定義していったほうがわかりやすいかと思えます。

それから 4-2 ページの内容についてですが、これも結局、先ほどの案件のやり取りと関連する問題がここにはあり、区画整理でいろいろなことが決められた後で都市景観形成地区の指定になっているので、そういう意味では後追的なイメージがあります。

先程の案件の課題と同じようなことを繰り返さないためには、もっと早い段階から都市景観形成地区指定を入れていかないといけないので、先ほどの議題にあった課題を踏まえるのであれば、この 4-2 ページのフロー図の内容は、本来ならばもっと早い時期にこの都市景観形成地区指定の動きが出てくるようにならないといけないのではと思います。

【会長】ただ今のご意見はそういうご指摘ということで、理解していいということですね。

それでは、全体についてはかなり対応させていただいたような気持ちは持っていますが、さらにご意見があればお伺いしたいと思います。

【〇〇委員】議題 3 のスケジュール（予定）なのですけれども、まだ出ていないので、これはどういう取り扱いになるのですか。それだけ確認したいのですが。

【会長】それでは、スケジュールについて説明をお願いいたします。

【都市景観室長】スケジュールを説明させていただきます。参考資料の 6 ページをお開きいただきます。

今後のスケジュールでございますけれども、本審議会の後、2 月議会で景観計画素案について、これまで御審議いただきました内容を踏まえて中間報告を行うことといたしております。

その後、23 年度の第 1 四半期にも都市景観審議会を開催いたしまして、今〇〇先生からもお話がございましたが、今回の景観計画を 3 月末までの間にいろいろとご意見を賜りまして、そのご意見をとりまとめた上で、23 年度の第 1 四半期にでも都市景観審議会を開催いたしまして審議会に報告したあと、パブリックコメントを実施して、広く市民の意見をうかがってまいりたいと考えております。

その後、当都市景観審議会への報告をさせていただきましたのちに、都市計画審議会で意見の聴取を行います。また合わせて都市景観条例の関連規定等の改正を行いまして、24 年度の上半期には条例および景観計画が施行できますよう、取り組んで行きたいと考えております。

【会長】 それではこの件はこれでご了承いただいたものとして、第1の議題のアイランドシティに戻りたいと思いますが、ご説明をお願いします。先ほどの質問の中の意図についてはどうですか。なぜ、そうしているかということについては回答できますか。

【地域計画課長】 こちらの用地が将来的な鉄軌道の構想がある用地となっております。鉄軌道が入ってきますので、駅前広場が計画されている部分を周辺道路と同様の3mを適用し、にぎわいと広がりのある空間として、それ以外の鉄軌道敷きに沿って緑地空間などの形成のため2mとなっております。

【会長】 その場合には市がこの土地を収用するということですか。

【地域計画課長】 現状は博多港開発が所有しておりますので、将来的に鉄道という話になれば、どういったかたちになるかわかりませんが、市で取得するなり、また違った方法になるということはお出てくるかと思いますが、はっきりしたことは申しあげられません。

【会長】 わかりました。推測ではなくて、しっかりと回答してください。それから今の資料等についても、資料は再送付を委員のほうにお願いします。これが正しい資料だということを再度各委員にお送りください。

それと、今回の件で関連する部署との調整が不足しているというところがわかりましたので、その辺は次回以降、しっかりと調整をした上で、資料は確実に正しいものを添付するようにお願いします。

【都市景観室長】 はい。申し訳ありませんでした。

【会長】 本質的な議論からは離れたところでの不手際が多かったものですから、それは今後改善してください。では、事務局と私の方で詰めさせていただき、訂正した資料を事務局より送付させることといたします。これで本義案についてはご了承いただいたものとしてよろしいでしょうか。

(異議なし)

【会長】

これで本日の議題は終了いたしました。全体として、その他にご質問、ご意見はございますか。

(意見なし)

【会長】 それでは本日も多数のご意見をありがとうございました。本審議会として、さらっと終わらずにこのように議論していくことは大事だと思いますので、これからもぜひよろしくお願いいたします。

それでは、これもちまして、第13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)