

徳島市景観審議会会議録概要

徳島市景観審議会公開細則第11条の規定に基づき、会議録を公表します。

会議名	第2回徳島市景観審議会
開催日時	令和3年11月16日(火) 午前10時～午前11時30分
開催場所	徳島市役所 本館13階 大会議室
議題	徳島東部都市計画第一種市街地再開発事業新町西地区第一種市街地再開発事業に係る重要な景観形成地域の景観形成基準について
会議の公開区分	<input checked="" type="checkbox"/> 公開 <input type="checkbox"/> 一部公開 <input type="checkbox"/> 非公開
	(非公開理由)
出席委員	山中会長、林副会長、池添委員、坂口委員、花岡委員、島田委員、中村委員
傍聴者	3人
事務局	企画政策部都市計画課 (☎088-621-5249)

会議概要及び会議結果

会長及び副会長の選出

(結果) 会長は徳島大学工学部長 社会基盤デザイン系 教授の山中委員、副会長は徳島市都市デザイン委員会 会長の林委員に決定。

議題について審議

事務局から徳島市景観計画「重要な景観形成地域」の概要と景観審議会に諮問した理由について説明。

再開発事業の計画施設については、重要な景観形成地域の「新町橋からの眉山眺望」「新町橋通り周辺」「新町川沿岸周辺」の3つに該当している。

「新町橋からの眉山眺望」の景観形成基準は、基準稜線を超えないように努めるとされており、超える場合は、「高さ・規模、意匠・形態、色彩等に配慮をしなければならな

い」とされているが、計画施設案は基準稜線を超えた計画となっている。

そのため、基準稜線を超える計画施設案の景観への配慮について、新町西地区市街地再開発組合から事前協議があったことから、景観審議会の意見を聴く必要があると判断し、徳島市景観審議会に諮問したものである。

事業者である新町西地区市街地再開発組合からは議題の再開発事業について説明。

- 1つ、空洞化したまちなかにおいて、都心居住を促進するための「集合住宅」
- 2つ、国道沿いに憩いと賑わいをもたらす「商業施設」
- 3つ、新たな観光需要を喚起するための「宿泊施設及び川の駅」

以上の3つを柱とした民間主導の「新たな再開発事業」として、計画施設の「配置・ボリューム」に関する4つの案を説明。

案1として、基準稜線を超えないように、新町橋通りから集合住宅棟を後退した案。

案2として、基準稜線を超えないように、集合住宅棟の高さを抑えた案。

案3として、基準稜線を超えて維持稜線のラインに合わせて集合住宅棟を配置した案。

案4として、今回審議していただきたい案。

基準稜線を超えない案の場合、事業採算性が合わず、事業採算性を第一に考えた案3では景観への配慮に当たっていると見えないため、組合としては、一部基準稜線を超えるが、事業採算性を見込むことができ、できる限り景観についても配慮した配置・ボリュームの案4を提案したい。

そのため、案4において、眉山の眺望景観の保全の努力を2点ほど提案したい。

1つ目の提案は、新町川方面に面している集合住宅棟の妻面が裏側に見えないように窓やバルコニーを設ける等の工夫を考慮する。

2つ目の提案は、本事業のこれまでの経緯を踏まえて、眉山の四季と調和する色調を検討する。

新たな市街地再開発事業は令和3年度から令和9年度までを予定しており、令和4年度に都市計画決定の変更を行い、令和5年度中に解体・建築工事に着手していければと考えている。

(林副会長)

案4の住戸が140戸というが、他の案では何戸ずつであるか。

(施行者)

住戸数は、集合住宅棟の延べ面積により規定される。140戸はその目安である。一般的に、分譲型集合住宅は、事業採算性を向上させるため、敷地の許容容積率を100%消化する延べ面積で設計を行うので、それが地域の集合住宅分譲価格の相場感を形成して

いる。

景観条例がなければ、当敷地も許容容積率を100%消化した計画が可能だが、案4は、基準稜線に対する配慮から、建物配置を前面道路から後退させたため、許容容積率に対して80%を消化した延べ面積である。その分、周辺の集合住宅の分譲価格より割高になってしまうと予想するが、ギリギリ事業採算性は確保できるのではないかと予想している。これは参加組合員予定者の決定後、更に検討する。

(林副会長)

新町橋通りの沿道沿いの景観としては壁面線が揃っていることが大事と思われる。商業施設の高さはどの程度か。

(施行者)

商業施設のうち、東側は集合住宅棟の1階部分、西側は集合住宅と構造的に別棟となる平屋建てで高さ4～5mになる。(建築基準法上は1棟建て)

これは、阿波おどり会館から川の駅までが連続した沿道の景観の創出を考えているためであり、新町橋通り沿いの歩道とオープンスペースにつながった商業施設を企画したいと考えている。

今後、さらに基準稜線への配慮で、新町橋通りに対して斜めに向けている現計画の集合住宅棟についても、他の棟と同様に新町橋通りに平行な配置に変更して景観を整える案も、組合や徳島市と協議していきたいと考えている。

(林副会長)

道路沿いの商業施設が平屋建てというのは、壁面線があまりに低い。

(施行者)

集合住宅棟は2階から居室階としたい。その目の前に商業施設があると集合住宅棟の入居に影響が出るため平屋建てとした。

(坂口委員)

集合住宅棟と商業施設棟を一体とせず、分棟としているのは何故か。山腹基準線の範囲であれば、新町橋通りに沿って5～6階のものも建てられると思うのだが。

(施行者)

まず、まちづくり、賑わいづくりのために、新町橋通り沿いに観光客にも市民にも気持ちよく通れる歩行空間を設けることを考え、それを邪魔しない施設の在り方を考えた

ボリューム配置である。

また、以前の再開発計画段階での調査により、2階以上には、賑わいづくりに資する類の店舗需要が少ないことが分かっており、あえて商業施設を高層化する必要はない、と考えている。

(山中会長)

敷地の角を空けられている理由は。

(施行者)

建築基準法上で、広い道路に敷地が面した時の道路斜線制限緩和のためである。この角地部分には施設を設けず、オープンスペースと連続させる。

(島田委員)

案1が都合の悪い理由は。

(施行者)

基準稜線をかかわすために集合住宅棟が敷地の北側に寄った配置になり、延べ面積が小さくなるため、事業採算性を考慮した時、周辺のマンション価格から突出して高い販売価格になり、住戸が売れない可能性がある。

(山中会長)

15階建て以上にできないのか。

(施行者)

建築基準法で31mを超えるところから4層を超えると、非常用エレベーターの設置が義務付けられる等、法的な費用負担が大きくなるので、計画として難しい。

(中村委員)

一番高いところで何階建てが建つのか。また、それは市役所よりも高いのか。

(施行者)

15階建てだが、市役所より低い。

新町橋通り対側の、広告塔のある建物の最高高さとおよそ同程度の高さで予測する。

(中村委員)

今回の再開発事業には市はどのくらい関与しているのか。

市の中心部には災害時に避難できる場所が少ないので、上層階を市が購入して避難訓練や災害避難施設とするのはどうか。

(事務局)

今回の再開発事業は新町西地区市街地再開発組合が施行者であり、市の施設としては川の駅のみである。

(中村委員)

川を活かしたまちづくりが進んでおり、川の駅も増えてきている。この川の駅ができれば、まちはもっと活気づくだろうと思う。

眉山はどこから見てもホッとするとところであり、サンセットクルーズから見る夕日が沈む眉山は本当に綺麗である。できるだけ山が見えるようにしていくことはできないかと思っている。

(島田委員)

延べ面積が小さいと採算性が合わないということだが、小さな面積でも階数を増やして面積を増やすことはできないのか。その場合でも採算が合わないということか。

(施行者)

施設の階数を増やすことで、義務付けられる法規制が増え、それに対応する分、一戸あたりの販売価格が高くなってしまう。

また、計画地周辺の住民への法的な配慮も考えると難しい。

(山中会長)

経済的に安くできるのが31mを超えプラス4層であり、それを超えると経済的に見合うのは30階くらいのタワーマンションみたいなものでなければ事業は成り立たないということか。

(施行者)

タワーマンションを、景観条例の枠内で設置することは難しい。また、当地区のこれまでの経緯を踏まえると、タワーマンションは提案できないと思っている。

(花岡委員)

景観審議会の審議の枠からは外れるが、川の駅として拠点整備をする上でより良い、便利なものにしてほしいので、それに付随する公園部分についても川の駅に関わるいろ

んな活動団体の要望も取り入れ、市民も憩える場として計画していただきたい。

また、観光の視点であるが、観光庁の観光地域振興課でDMO登録制度がある。そういうものに入ると活動団体が一体となった観光誘致の方向も考えられるのではないかと思うので、そういった検討もしてはどうか。

(施行者)

貴重な意見ありがとうございます。

(池添委員)

徳島駅に降り立ったときに、パッと眉山を見て、その間にクルーズがある繋がり魅力的なものだと感じている。川の駅はこの景観の価値が更に注視されるような位置付けになっていると感じる。その川の駅からの人の流れを配慮しているのは理解できた。是非その辺の配慮をお願いしたい。

また、今回の議題での提供資料は新町橋の視点場からの写真のみであるが、もう少し違った視点からの資料もあった方がまちのイメージが付きやすい。今後、デザインの協議がされるならば視点場以外の資料も提案いただきたい。

(山中会長)

今回は施設のボリュームの議論であるが、外観や形は、現在募集中のマンション事業者が決まってから決める認識でよいか。

(施行者)

マンション事業者は販売を請け負うが、事業者が外観を決定するのは違う。我々一般業務代行者が組合の代表として、事業者と協議する。

(山中会長)

集合住宅棟はマンション事業者のコンセプトが反映された外観になるだろうから、マンション事業者が決定してから外観イメージも掴めていく。それも含めて今後の検討が必要である。そのときには、他の視点の光景も見せていただきたいがそれは大丈夫か。

(施行者)

他の重要な景観形成地域である「新町川沿岸周辺」や「新町橋通り周辺」の景観形成基準のシミュレーションは必要であると考えている。

今後、基本設計期間を通じて組合内や徳島市と協議をし、皆がある程度納得いただける計画となるようご審議をいただければと思っている。

(山中会長)

今回の審議会で一番重要な点がボリュームと配置の配慮ができていくかという点である。その点でもう一度確認したい。

都市居住型の高齢者向けマンションもニーズがあると思うが、今回の集合住宅棟のコンセプトが若者向けのマンションとしている理由はあるか。

(施行者)

集合住宅を計画するにあたっての事前調査で、徳島市に暮らす人々は、車移動を前提とし、郊外で土地付き1戸建てを買い、郊外で住む傾向が強いと分析した。

このままこの傾向が続くと中心市街地の空洞化が止まらないと思う。

再開発事業をまちづくりの一環として、中心市街地の活性化を考えたとき、その拠点となる都市居住の場所が必要となる。

歩いて暮らせるまちに住みたいと思っている若者も必ずいるはずであるから、販売価格をできるだけ上げずに若者でも購入できるマンションを企画したい。

(山中会長)

価格帯は周辺より少し高くなる調整になるということだったが。

(施行者)

そうである。敷地に対する許容容積率の消化が100%に近ければ近いほど買いやすい価格になるが、景観への配慮との折り合いはどこで付けたらとよいかということで、審議をお願いしている。

(山中会長)

配置、ボリュームについてかなり関係している話だと思ったので先ほどの説明をいただいた。

高所得者向けといっても、これ以上ボリュームを下げるのは大変だということである。今の話を聞いていたら徳島県の市街化調整区域の規制が緩いことが結構問題である。ほか、皆さん意見はありますか。

先ほど確認したように、市街地再開発事業の成立性という観点から検討し、景観計画に従って、基準稜線のどこまで被っているかについて、この形で配慮をしているわけだが、この配慮した形で進めていくことで考えたいと思うが、いかがか。

(坂口委員)

街区内の3つの敷地のうち、ポイントになるのは2番目の敷地の集合住宅棟が稜線を超えてしまう配置になるのがやむを得ないという感じである。

そして、3番目の敷地の集合住宅棟は2番目で基準稜線に被ったラインまでセットバックしたということで、個人的には配慮したと感じている。

(山中会長)

建築計画的には仕方がないということか。

(林副会長)

よく考えられた配置だとは思う。

(山中会長)

事業成立を頑張ってくださいということで、このボリュームと配置については配慮の一つとして確認させていただいた、ということにしたいと思う。

景観計画には「外観等周辺の調和を図ってください」というものがあるが、マンション事業者が決まれば雰囲気も決まり、配慮の仕方として具体的な絵が見られる段階で、もう一度確認させていただきたいのが我々の願いであるので、継続の審議というかたちで進めたいと思っている。

意匠、全体的な雰囲気、色彩、イメージ、材質など、分かる範囲でそういうものを含めて提案いただき、どういう感じのものができのるかを確認したい。

今回は集合住宅棟2棟の建物について審議したが、エリア全体としての調和感というものが非常に気になる場所であるので、ホテル棟も含めて確認させていただきたい。

それから、我々が審査する内容ではないが、公園と歩道を補完する歩行空間についても、必ずセットバックの空間を取って公園的な施設を作っただけかと思っただけで、資料を準備していただければありがたいと思っている。

(林副会長)

設計が進んで次の審議ができるのはいつ頃か。

(施行者)

組合で考えているスケジュールで令和4年度に都市計画決定の変更を行いたいということを前提にすると、来年の3月頃にまた景観審議会の機会を設けていただけるよう頑張りたいと思っている。

(山中会長)

設計がスムーズに進んで、まとまれば3月頃というところか。

(施行者)

実施設計に取り組む前の変更ができる基本設計の段階で景観審議会に諮るのがいいのではないかと思っている。

(山中会長)

あと、船からの景観も見せてもらってよいか。特に川の駅からの風景も。その辺はできる範囲で結構であるので、素案ができたから見せていただければ何かしらの参考になると思う。

(花岡委員)

多分、マンセル値で「いくつ以下」と表される色彩に関する基準があった気がするので、それなどに準拠するよう努めること。

(山中会長)

色彩に関しては、印象付けにいろんなパターンがあり、全体的なボリューム感にも関係してくると思われるので、場合によっては2案出すのでもよい。

今回は基準稜線を超える部分について、事業の採算性から考えてこの案の配置でいきたいということについては了解したとさせていただくが、外観や色彩等の仕様については再度確認させてもらうために継続審議とする。

外観のデザインが決まった頃に、もう一度景観審議会を開催し、今回の景観審議会でも検討した景観への配慮や今回出た意見の反映状況についても確認する。併せて該当する重要な景観形成地域である新町橋通り周辺や新町川沿岸周辺の基準にあわせたアングルのシミュレーションも出していただきたい。

以上で、1回目の審議会は終了する。

(川端課長補佐)

来年3月頃基本設計が完了することであるので、来年3月以降に次回の景観審議会を開催したいと思う。詳細な日時については時期が近づいたら景観審議会の委員の皆さんに相談させていただく。

これをもって、景観審議会を閉会する。

(結果)

景観審議会として、基準稜線は超えているものの、計画施設の「配置・ボリューム」は、景観に配慮しているものとして了承した。

その他、景観として配慮すべき集合住宅の外観、色彩等については、具体的な提案を改めて審議する。また、宿泊施設なども含めてエリア全体としての調和感を確認する。

このため、継続審議とし、集合住宅の事業者が確定し、基本設計が完了した時点の令和4年3月以降に審議会を開催することとした。

以 上