

会議録

附属機関又は 会議体の名称		第17回 豊島区景観審議会デザイン検討部会
事務局(担当課)		都市整備部 都市計画課
開催日時		令和元年9月19日(木) 9時00分～11時45分
開催場所		豊島区役所804会議室
会議次第		1. 開会 2. 議事 議事1: 景観事前協議案件について 議事2: 池袋駅東口駅前広場・グリーン大通り沿道景観 形成特別地区の変更について 議事3: 豊島区景観計画色彩基準の変更について 3. 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 都市計画決定前に係る案件を含むため。
	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 都市計画決定前に係る案件を含むため。
出席者	委員	後藤 春彦(早稲田大学大学院創造理工学研究科教授)・志村 秀明(芝浦工業大学工学部建築学科教授)・篠沢 健太(工学院大学建築学部まちづくり学科教授)・荒井 歩(東京農業大学地域環境科学部造園科学科准教授)・加藤 幸枝(有限会社クリマ取締役)
	事務局	都市計画課長・都市計画課都市計画グループ
傍聴者		2名

1. 開会

2. 議事

議事 1 : 景観事前協議について

(事業者)

<資料第1号及び参考資料第1号を説明>

(委員)

- ・景観事前協議で要求している資料は、どういう図面になるのでしょうか。

(事務局)

- ・平面図、立面図、断面図、計画概要書、状況説明書、パースまたはスケッチ、現況写真で、資料としては揃っている形です。

(委員)

- ・パースの面数の規定はないのでしょうか。

(事務局)

- ・そのようなものはございません。

(委員)

- ・1枚つけてあれば、事前協議の資料としては満たしているということですか。

(事務局)

- ・ご認識のとおりです。

(委員)

- ・今回お持ちいただいたパースだけで景観を議論するのは困難だと思います。
- ・例えば、前面道路からこの機械式駐車場がどのように見えるのか、今回の資料で判断できないのではないのでしょうか。

(事業者)

- ・機械式駐車場は単純昇降式というもので、普段は他のパレットは地下に下がっている状態で、平置駐車場のように見えます。その周りには塀を立てております。

(委員)

- ・塀のしつらえ、高さをはじめとして、様々なことを確認できる資料が整ってい

ないのではないのでしょうか。

(事業者)

- ・塀のしつらえとしては資料にもありますとおり、コンクリート打ち放しの上、塗装仕上げを計画しております。

(委員)

- ・その機械式はフレームも出てこないのでしょうか。

(事業者)

- ・はい。

(委員)

- ・駐車場の周囲にコンクリートの壁が立ってくるというお話でしたけれども、14ページのパースで見ると、エントランスへのアプローチの左側にある高さのあるものが、これにあたるわけですね。

(事業者)

- ・はい。

(委員)

- ・これが本当に打ちっ放しになるのですか。

(事業者)

- ・正確には、ランデックスコートと言われる打ちっ放しのような塗装です。

(委員)

- ・高さはどれくらいになりますか。

(事業者)

- ・2メートルくらいになります。

(委員)

- ・4ページの措置状況説明書では、「形態・意匠・色彩を色彩基準に適合させ、周辺景観との調和を図ります」とありますが、本計画のどのあたりが調和を図っているという根拠になっているのでしょうか。
- ・この書きぶりでは、色彩基準に適合させることが目的のように読めますが、景観形成の考え方はそういうことではありません。基準に適合していることを前提として、周辺環境を踏まえながら、この建物がこういうデザインや色であることによって周囲との調和が形成されます、ということを説明していただかなくてはなりません。
- ・例えば、豊島区の景観形成ガイドラインの58ページをご覧ください。

色彩景観に関する配慮事項ということで、過度に目立つ色彩を避けることがなぜ必要か、周辺と関係をつくることの方、といったことが書かれています。そうした内容を踏まえた上でこの計画を検討されたのでしょうか。

- ・この場ですぐお答えになれないのであれば、持ち帰って検討してください。繰り返しになりますが、色彩基準に適合していれば、良い景観になるということではありません。周辺のまち並みに対して、新たに建設される物がどのように良い関係性をつくっていくかということが大事です。そこをしっかりとディベロPPERさんとしても考えていただきたい。
- ・パースを見ますと、バルコニーの上裏、軒天が黒いように見えますが、これは濃い色で着色することなのでしょうか。

(事業者)

- ・軒天もグレー系で検討しております。

(委員)

- ・それがまち並み景観に対して、どのような良好さを生み出すのでしょうか。
- ・一般的に軒天は陰になって暗くなるので、高い位置の軒天まで真っ黒くなることで、圧迫感を通りに与えるということが容易に推測できますが、それでまち並みに貢献しているとなるのでしょうか。

(委員)

- ・緑化についてお伺いします。高木、中木、低木、バランスよく選定をされているようには思えますが、樹種の選定について、ソヨゴとシマトネリコをそれぞれ固めて配置している点は、改善の余地があるのではないかと思います。
- ・シマトネリコは、温暖化により暖かい場所だと、かなり“もさもさ”になります。また、実生により、外来種であるこの樹種が優占種になることで、例えば下にあるサツキがだめになってしまうこともあるので、この樹種の扱いは気をつけたほうが良いと思います。
- ・また、景観に対しての配慮においても、樹種の選定については、一つのを固めるというよりは、様々な樹種を混ぜること等を通じて、街並みを通る人に対して与える印象を考えたほうが良いと思います。緑化率のクリアのためにも、緑化されているのだと思いますが、通りを行き交う人たちや街並みに対して与える印象を踏まえ、検討を進めてほしいと思います。

(委員)

- ・14ページのパースについてです。私たちが景観を扱う場合には、建物のパー

スのみではなく、それが敷地とどういうふうに絡むかというのが大事になります。

- ・お示しいただいているものだと、建物は見えますが、対象地外の駐車場の裏側にもある敷地の状況が分かりません。その周辺にも先ほどお話のあったコンクリートの壁が回るとのことですから、そこまでパースで示していただかないと、今回の敷地をどう扱うのかというのが分かりません。
- ・また、パース右側の細い道の先にも入り口や駐車場がありますが、それらが敷地とどう合っているかをきちんと表現できるようなパースを、できれば複数描いていただきたいです。
- ・樹種については、まず、平面図で描かれている本数とパースの本数が大きく異なっていますので、正しい内容に統一してください。また、エントランスについては、高木は用いないという施主様の方針や、近隣のご意見等があったのでしょうか。こうしたマンションの案件では、一番目立つ入口部分に表情をつくらせていただくことをお願いしています。
- ・本計画であれば特に、道路の角地がエントランスへのアプローチとなりますから、この場所にシンボリックなものがあってもよいのではないのでしょうか。ソヨゴとシマトネリコというのは、非常に無難な樹種ではありますが、この場所に表情をつくらせていただきたいと思います。
- ・考え方としては、この高さのソヨゴで緑化するのであれば、他の箇所でヒイラギモクセイの生垣を使っていたように、生垣状の表現の方がよいのかもしれない。実際の計画は、施主様と近隣の方との協議の中で決まるものです。いま申し上げた意見に対して、こうだというご意見があるのであれば、それには従います。いずれにせよ、この場所の緑化に込められた意図をお伺いできればよかったです。
- ・もう一つは、西側のシマトネリコとソヨゴの列植についてです。通常のマンションの緑化であれば、植える場所に困る案件が多いのですが、本計画においては、西側のかまどベンチのあたりにはまだ余裕があるように見えます。この部分に工夫していただくと、エントランス表側の表情に加え、裏側の少し入ったところに地域の方にも貢献できる緑というのがある、という説明ができたのかと思います。もちろん、これについても周囲の方から、高いものを植えないでほしい等のご意見があり得ると思いますので、この点も含めてご説明いただければ良かったと思います。

(委員)

- ・委員から意見やアドバイスがありましたので、そこを踏まえて引き続き検討を行ってください。また、本日の資料、特にパースは、景観を審査するまで十分に至ってなかったことについては、事務局との協議を踏まえて、追ってご連絡しますので、それを受けて必要な対応を行ってください。

議事 2 : 池袋駅東口駅前広場・グリーン大通り沿道景観形成特別地区の変更について

(事務局)

<資料第1号及び参考資料第1号を説明>

(委員)

- ・池袋駅東口の都市計画上の駅前広場は、どこまでの範囲でしょうか。

(事務局)

- ・街路番号1-5から1-22の幅員が広がっている部分にあたります。

(委員)

- ・今回のハッチがかかっているのは、それより広いわけですね。
- ・そうすると、その部分を駅前広場と明記しない方が得策ではないかと思えます。
例えば、資料で、駅前広場及び明治通りという名称を、池袋駅東口・明治通りにするなどして、「駅前広場」という表現を全部消したらどうでしょうか。何が言いたいかという、都市計画上の駅前広場と異なるものを“駅前広場”と表記すると混乱するのではないかということです。
- ・また、東池袋1丁目地区での再開発の検討が進んでいることを踏まえ、南北区道は線路まで伸ばしたらどうでしょうか。

(事務局)

- ・現在、南北区道と呼んでいる範囲がこちら図示しているとおりのため、このような記載となっています。

(委員)

- ・「南北区道」という名称もアトラクティブじゃないので、名前ごと変えればよいのではないのでしょうか。

(事務局)

- ・道路名称にはこだわらないということで、今後の検討を進めます。
- ・お示ししたとおり、拠点という考え方をいようと考えている中で、その拠点の圏域といいますか、拠点の基準を適用する範囲に悩んでいるよう状況です。本区の鬼子母神大門けやき並木沿道の事例では、いくつかの道路を選定して、この道路に面する敷地という範囲で基準を適用しております。本件でこのような形とするのが望ましいのか、また拠点周辺の道路に面する敷地の裏の方まで範囲を含むべきか、またその際の手法等について、他の自治体の例等で参考となるものがあればご教授いただきたいと考えております。

(委員)

- ・ファジーバウンダリーにしておきたいということですね。
- ・そうするならば、拠点やゾーンというような表現ではなく、ハレザ界わいや南池袋公園界わい等のファジーバウンダリーになじむような表現にすればよいのではないのでしょうか。そこのまちの雰囲気や及ぶ範囲を界わいとするような表現です。ひょっとしたら、みどりの丘も新しい界わいに育っていつてくれるかもしれませんが、その際は見直しをすることでして。
- ・あるいは、戦略的に界わいを形成していこうということなのでしょう。ハレザや南池袋公園等で実験的に界わいを形成していこうということであれば、それはそれでファジーでいいと思います。そこに投げた一石によって水紋が広がっていくような考え方です。

(事務局)

- ・区として、このハレザ周辺とかの雰囲気をどこまで伝えたいのかについて、図面に落とし込んでみた結果を次回にお見せしたいと思います。
- ・また、拠点や主要街路から外れる部分についても、景観形成特別地区のとしての色、特徴をつけたいと思っています。したがって、構成とすると三段構成になります。通り、拠点があって、さらにベースに少し色がついているというふうな形を考えています。
- ・そのベースを考えるに当たって、前回お示ししたようにいくつかのエリアに分割して、一般地域の基準に上乗せするような形になるとは考えておりますが、具体的な基準を検討する上でのアドバイス等があればいただければと思います。

(委員)

- ・従来の用途地域のように、分けるという発想ではなくて、つないでいく、結び

直していくというような発想であることを踏まえると、その色がオーバーラッピングすることは、とても現代的なものだと思います。

- ・分けるというのは20世紀の発想です。現代では、分かち合う、すなわち、何かを共有していくことによって異なるものが結びついていくといった発想が大切なので、いい方向に検討が進んでいると思います。

(委員)

- ・資料中の拠点ゾーンについては、検討を深めていく必要があると思われますので、他委員からあったご意見等を踏まえて検討を進めていただき、次回以降の部会でお諮りください。

(委員)

- ・ネットワーク上に景観だけでない拠点をつくっていく、アートカルチャーハブという考え方があったと思いますが、これとの関係はいかがですか。

(事務局)

- ・アートカルチャーハブに関しては、4つの公園を主な核として、再開発等のできる空地とかにそういった機能をどんどんつくり、それらがだんだんひもづいていくという構成だと思っています。

(委員)

- ・特に関係していないということですね。
- ・景観形成基準の1ページ目のところでは、まず区域から入っていますが、これは少し違うのではないのでしょうか。先ほど他の委員からありましたように、まず押さえなければいけない幹線道路のルールと、それから界わいとしてつくっていくという拠点的なものの定義がまず必要ではないのでしょうか。
- ・景観形成の目標として、沿道エリアを押さえつつ拠点エリアを形成し、場合によっては、アートカルチャーハブとの連携も考えていきます、といった宣言が先にあることが望ましいように思えます。
- ・2つの方向性として、固め・きちんとやる必要がある沿道エリアと、これからつくっていく拠点エリアとがあるのではないかなと思いました。今後、踏まえていただければと思います。

(委員)

- ・基本的に、改定案の進め方は大変良いと思いますが、例えば、色彩基準に係る記述のうち“適合”というものについては、適合させることを大前提として、それ以上に景観形成への貢献をしていただきたいので、「周辺から突出しない

よう配慮し、良好なまち並み形成を目指す」といったように、もう一步突っ込んだ表現を打ち出せるとよいと思いました。

- ・ 5 ページのところの色彩基準自体の改定案については、寒色系を制限することはよいことだと思う一方、N4 が基調色となる建物に対して、どのようなアプローチをすべきかが、かなりシビアな課題だと思っています。N4 が全部望ましくないかという、規模や用途などにより必ずしもそうではないので、大変難しいと思います。
- ・ 例えば、景観形成ガイドラインの内容をよく加味してください、というような注釈を入れられるとよいのではないかと思います。

(事務局)

- ・ 本景観形成特別地区に係るガイドラインについては、再来年度に東口と西口がそろった時点で策定していく予定です。その中で、特にグリーン大通り沿道では、雑司が谷のような推奨色を設定することも考えられるのではないかと思います。
- ・ 基準の中での書きぶりについては、特にグリーン大通り沿道では踏み込んだ記述があってもよいように考えています。

(委員)

- ・ 緑の観点からですと、例えば南池袋公園のような拠点を中心に、周囲が少しずつその影響を受けていく、というような書きぶりがよいと思いました。
- ・ それぞれの拠点周辺では、拠点と一体となって、みどり豊かな景観を形成するという書き方になっていますが、拠点での景観づくりの影響を見ながら、緑のあり方に多様性を持たせるという書き方ほうが、景観の形成としてはわかりやすいと思います。
- ・ 他の委員からもありましたが、緑の形成についても、明確に定めるところと、拠点の景観づくりが波紋を広げるようにその拠点となるべく似せていく・影響を受けて緑が形成されていくところが分かれていると、よりよくなると思いました。

(事務局)

- ・ ハレザ池袋周辺に含まれる中池袋公園は整備中ですので、来月のオープン後の現場の状況を踏まえて、書き方を改めて検討したいと思っています。
- ・ また、中池袋公園に関する“みどり豊か”の記述については、これが適切なものか考えているところです。

(委員)

- ・中池袋公園は、使い勝手のよいオープンな感じが特徴のように思えますが。

(委員)

- ・3つの拠点に関して、どれも画一的にみどり豊かにすべき、ということではなく、それぞれのコンセプトに合わせて、界わいの空間を積極的に生み出すことが重要だと思います。
- ・それぞれの拠点について、程度はっきりした景観づくりの目標があるのであれば、きれいな美句字麗でみどり豊かなと記述するのではなく、ある程度テーマ性も考慮して記述することが望ましいと思います。
- ・緑が豊かではないということは、必ずしも恥じるべきことではなくて、逆に開放的で天蓋（てんがい）となるような緑をキープするというのであれば、問題ないと思います。

(委員)

- ・緑の量ばかりではなくて、質の問題だと思います。

(委員)

- ・ここでの記述を憲章的なものとするのであれば、目指すべきみどりの質はとは何かということを皆で考えよう、といった内容も最初に謳っておいたほうがよいような気がします。

(委員)

- ・このエリアは、無電柱化が完了しているのでしょうか。

(事務局)

- ・南池袋の裏側の一部を除き、NTTと東電の実質的な無電柱化は完了しています。

(委員)

- ・電線で屋外広告物が見えないといったことはないわけですね。

(事務局)

- ・ご認識のとおりです。

(委員)

- ・それぞれの拠点をつなぐという発想だと、池袋駅から南池袋公園へ真っすぐ行く通りをどのように位置づけるかということも検討の必要があるかもしれません。沿道エリアを細かく考えていくと、資料にある通りだけではないかもしれません。

(事務局)

- ・景観形成特別地区の変更と併せて検討しているのが、景観重要公共施設に位置付けているグリーン大通りについて、整備方針等の内容が甘いので、それを追加で直すことです。また、この前申し上げたように、南池袋公園を重要公共施設に位置づけたいと思っておりますので、そのあたりについても、次回の部会でご審議いただきたいと思いますと考えています。

議事 3：豊島区景観計画色彩基準の変更について

(事務局)

<資料第1号及び参考資料第1号を説明>

(委員)

- ・釉薬の瓦で少し特徴のあるもの、素焼きの瓦や素材色で色彩基準を超過してしまうようなものに対して、適用除外とする等の検討が進めば、資料のと通りの基準の考え方で問題ないと思います。

(委員)

- ・今後の予定で書いてあるとおり、適用除外については、次回の審議会で諮るということでしょうか。

(事務局)

- ・色彩基準の適用除外については、現在、審議会でお諮りした上で、詳細を部会検討するという事になっています。ただ、事前協議期間を踏まえると、規模の小さいものについては、審議会にかけることが困難なのが実態です。
- ・したがいまして、個別案件の色彩基準の適用除外は部会で判断する、ということについて、審議会でご了承いただけないか考えているところです。

(委員)

- ・東京都と北区の例が資料にあります。これでは、届出対象規模に満たないものについては色彩基準を適用しない、ということですか。
- ・これに対して豊島区では、豊島区は届出対象規模に満たない案件に対しても色彩基準を適用したい、ということですか。

(事務局)

- ・豊島区では、現在においても、届出が出ていない案件に対しても指導ができるという条文上の規定になっております。

(委員)

- ・届出が無い案件について、どうやって指導をしているのですか。

(事務局)

- ・実際の例としては、建築行為の前段階として業者さんが規制の内容について調査に来る際、届出基準のご案内をするとともに、基準未満でも色彩基準をお守りくださいという案内をしています。
- ・その後については、とりたてて調査等を行っていないのが現状ではありますが、いずれにせよ届出対象規模に満たない案件についても、色彩基準を遵守いただくようお願いしています。

(委員)

- ・景観形成特別地区ならまだしも、一般地域の建物全ての彩度を4以下にしたいということでしょうか。

(事務局)

- ・屋根についてはご認識のとおりです。

(委員)

- ・それは景観行政の域を大きく超える考え方だと思いますし、届出しない者に対して指導をするのは、実際問題として難しいのではないのでしょうか。
- ・東京都と北区のように、規模等によって定められる届出対象に対して指導を行うというのであれば理解できます。規模が大きい建築物は、ある程度公共的なことを考えるべき、というロジックです。一方で、届出がない者に対して、色彩を指導するというのは、強権の発動ではないのでしょうか。

(事務局)

- ・現在は、条例に基づきそうした運用をしております。

(委員)

- ・アドバイスや指導ならまだしも、場合によっては勧告も行えるのですよね。

(事務局)

- ・例えば、著しく周囲との調和を乱すが届出対象に満たないような建物について、周辺住民の方から区に対して指導を望まれた場合に備え、指導の根拠を持っておきたいという思いもあります。

(委員)

- ・何か起こったときに対処するため、ということですが、景観条例がこのように広く私権を制限する権利を持ってよいのかは疑問です。
- ・小さな規模の建築物が奇抜な色彩となって周囲との調和を乱すことは、どこでもあり得ることだと思います。その際、地区計画等のルールが定まっていたり、規模の大きな案件で景観条例等に基づく届出の対象であったりすれば、色彩に関する指導ができるのは理解できます。それに加えて、今回の色彩基準の変更は、明確な手続きなく問題が起きたときに対処するため、屋根色を制限する基準を設けるということですよ。
- ・これは大きく踏み込んだことをされるように感じます。

(委員)

- ・この基準を知らずに超過した場合は、勧告されるのでしょうか。

(事務局)

- ・勧告にあたってはまず審議会で意見を聞くこととなります。

(委員)

- ・そうすると審議会では、公的利益と私権との境目をどこに置くかを考えることが求められるわけで、非常に重い責任を負うこととなります。
- ・事前協議における委員は、事業者側の立場や考えを理解しつつも、よりよい景観づくりのためにこういうことを考えてください、という指導をしています。そのような中、このルールでは、そのような過程を経ることなく勧告となる、とても踏み込んだことをされていませんか。
- ・この条項を持っていった場合、何かトラブルがあったときは、全ての責任を区が持たなくてはなりません。トラブルに際して、きっかけとなった建物を建たせたことを区はどうして許容したのだ、という責任問題に発生するのではないのでしょうか。
- ・指導の根拠を持っておくことは、その反面で責任を負うこととなります。こうしたことを踏まえ、法律の専門家の方と議論していただくことが必要だと思います。