

## 会議録

附属機関又は 会議体の名称		第18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11月6日(水) 14時00分～16時00分
開催場所		としま区民センター505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 議事4: 景観重要公共施設の指定等について 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
	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	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)・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		0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>

(事務局)

- ・事務局から補足いたします。参考資料として、本資料の一番後ろに「高田二丁目区の意見まとめ」を置いております。本案件については、9月下旬に事前協議書が提出された後に担当者間で打ち合わせを行い、区担当としての意見を先方にお伝えしました。
- ・その内容は、「緑化・オープンスペース」と「その他」に分かれております。資料中段の「緑化・オープンスペース」については、建物が神田川沿川にある歩行者専用道にかなり接近しており、また、その間の植栽帯の幅も非常に狭い状況を踏まえ、建物とこの歩行者専用道とのスペースをより広くできないかという趣旨です。加えて、そこの場所に人が溜まれるスペースをつくってほしいという意見もあります。
- ・その他の部分としては、店舗部分について、一般地域に開放するということを想定するのであれば、神田川に面する側を表とするべきではないか、という意見もあります。

(委員)

- ・本件についてアドバイザーの先生との協議は行うのでしょうか。

(事務局)

- ・本部会で方向性を出示していただいた後、より細かい部分について、アドバイザーにはフォローアップしていただく形を考えております。

(委員)

- ・区担当者からの意見にもありましたとおり、神田川沿川は景観形成特別地区なので、オープンスペースや緑化等について、しっかりとしたデザインをしてい

ただくことが非常に重要だと思えます。

(委員)

- ・本件は東京都と協議等を行うのでしょうか。

(事務局)

- ・都市開発諸制度を使用しない一般の建築物の建築という形になるため、特段の協議は行いません。

(委員)

- ・先ほど他の委員からありましたように、神田川沿川景観形成特別地区であるので、その他の地域より厳格な対応が求められる場所だと思っています。
- ・特に、当該敷地の神田川を挟んだ反対側は、新目白通りであり建物がありません。こうしたことを踏まえると、本地区は、神田川沿川景観形成特別地区の中でも特に重要な場所だと思えます。
- ・その意味において、例えば措置状況説明書の3ページの配置に関する記述では、「水域側にオープンスペースを設け、圧迫感を軽減するような配置とする」ことを求めています。現時点の計画では、このオープンスペースがわずかにとられているに留まると思えます。これをもう少しリッチなものにしてほしいと感じます。
- ・また、措置状況説明書の4ページ目のうち、「形態・意匠・色彩」の2点目では、「外壁は神田川に面して長大な壁面を避けるなど圧迫感を軽減を図る」ことを求めています。これについても、ダブルマリオンの説明等はあったものの、15階建ての壁面が建ち上がってくるとなると、相当な圧迫感をもたらすのではないかなと感じます。
- ・配置計画において、西側のオープンスペースの作り込みは丁寧にされていることは理解します。ただし、それと同じぐらいあるいはそれ以上に、B棟及びD棟前の緑化やオープンスペースについて、質もさることながら量を確保することが、この重要な場所における景観づくりとして必要なことだと思えます。
- ・D棟とB棟が若干ずれていますが、15階建てでより高いB棟の方の建物が神田川に対して前に出てきていることは、より圧迫感を感じさせると思えます。したがって、B棟はD棟と同じ、あるいはそれよりも北のほうに配置をずらすようなことは考えられないのでしょうか。
- ・また、山吹の里の碑は、現在も敷地内にあるのでしょうか。

(事務局)

- ・計画地はオリジン電気の工場跡地ですが、山吹の里の碑は、現在の計画とほぼ同じ位置にあります。

(委員)

- ・山吹の里の碑を重視されていることは、非常に良いことだと思います。そうであるならば、できれば面影橋から山吹の里の碑がどのように見えるか、あるいは店舗（事務所）の見え方についても、スケッチに加えてパースで表現いただきたいと思います。
- ・このマンションの住民の方は、オープンテラスから風除室を介して各戸にアプローチするというのが基本的な動きなのでしょうか。そうだとすると、面影橋、山吹の里、オープンテラスの空間の連続がもう少し感じられるといいと思いました。
- ・いずれにしても、最大のポイントは、神田川沿いのオープンスペースをもう少しとっていただきたい、ということになります。

(委員)

- ・神田川沿川景観形成特別地区で最も重要なのは神田川沿いです。本計画では、西側の区道に沿う形で緑地をつくられますが、神田川沿いにつくっていただくことがあるべき姿だと思います。また、30ページのパースを見ますと、15階建てのものが神田川に迫っている状況がよく伝わります。
- ・東京都の景観計画においても、神田川沿川は景観軸として特別な位置づけがあることを踏まえると、この景観は豊島区だけではなく東京都としての資産といえると思います。
- ・5ページの配置図で店舗（事務所）となっている部分のうち神田川側について、ここが駐輪場となっており緑がない点は、改善に向けて検討を行う必要があると思います。

(委員)

- ・A棟1階にある共用部というのは何でしょうか。

(事業者)

- ・具体的なものについては検討中ですが、マンション居住者用のキッズルームやパーティールームといったものを想定しています。

(委員)

- ・西側の緑地には、道路境界に沿ってガラスが立つのでしょうか。

(事業者)

- ・西側の道路境界から2 mの歩道緑地があり、そこからさらに2 m強東側にセキュリティーも兼ねたガラスがあります。その手前には街路樹があり、足元には地被類や低木の植栽を想定しています。

(委員)

- ・ガラスの存在は、ここから先は居住者の空間だということを強く示し、まちに対して閉鎖的な印象を与えるのではないのでしょうか。また、ガラスの清掃が適切に行われるかについても懸念されます。

(事業者)

- ・ガラスには光触媒といった加工を考えております。
- ・マンション内のセキュリティーの観点から、何らかのラインを設けるにあたって、フェンス等でこの緑が地域の方に見えなくなるのはもったいないと思い、ガラスを選択したところです。

(委員)

- ・確かに視線の透過性がありますが、使い方を考えないとガラスの存在は景観的にマイナスになるかもしれません。

(事業者)

- ・本施設は、公共施設でなくマンションなので、事業性を鑑みてこのような形となったという事情もございます。

(事業者)

- ・西側のガラスのスクリーンについては、通常であれば、フェンスや生け垣といった、どちらかという中を隠すようなしつらえになります。しかし、今回の考え方としては、西側に設けている大きな緑地を地域の方にも楽しんでいただくという景観形成の観点から、中に見えるガラススクリーンとしたところです。

(委員)

- ・視覚だけではなく、五感を通じて感じられる方がより望ましいのではないのでしょうか。

(事業者)

- ・北側や南側のオープンスペース、オープンテラスでは、近隣の住民の方も五感をつかって楽しんでいただけたらと考えております。一方で、歩道状空地については、あくまでも歩道ですので、そこは景観を眺めるしつらえにしております。

(委員)

- ・このガラススクリーンにはまだ工夫の余地があると思います。
- ・また、今の説明で南側に触れられていましたが、先ほどから各委員からの発言にあったとおり、神田川沿いは景観的に改善すべき点が多くあるように思います。

(事業者)

- ・神田川側では、オープンスペースをリッチなものにというご意見をいただきました。こちらに関しては、さまざまな配棟の計画を行う中で、東側、西側及び北側に住宅がある中で、近隣の住民の方に対する圧迫感や、日影に関する影響等を総合的に判断いたしまして、南側になるべく住宅を設けた状況です。
- ・南側の1階に店舗と住宅を配置する関係上、それらへのプライバシーやセキュリティ対策への考慮が必要と考えております。店舗に近いところについては、山吹の里の碑や、それを生かしたオープンスペースを設けておりますが、住宅の前については、基本的には植栽で彩を設けて、桜並木との一体感・連帯性を意識した計画としております。

(委員)

- ・神田川沿いのところは、かねてよりお話ししましたとおりです。細かい点はここでは言いませんが、この後に入ってくださいアドバイザーから様々なアドバイスがありますので、それを踏まえて対応を検討してください。
- ・山吹の里の碑の存在は、太田道灌の逸話のとおり、非常に象徴的なものだと思います。武将というものは、決して武道だけではなくて、短歌等にも通じて文化的でなくてはならないという逸話です。この話を象徴するような文化的な建物にしていきたいと思います。
- ・この物件を販売されることを考えると、この山吹の里の碑があるというのは、売りになると思います。その期待に対して応えるようなデザインにしてくださいというのは、販売上も有利になるのではないかと思います。

(委員)

- ・計画地はハザードマップではどのように位置づけられているのでしょうか。

(事業者)

- ・神田川が氾濫した際の数値では、計画地一帯が2mの浸水が想定されています。これを踏まえ、周辺の道路のレベル等を鑑みた敷地内の排水対策等は行っております。

(委員)

- ・繰り返しになりますが、30ページのパースについてです。神田川沿川への圧迫感が感じられますし、また、この1階にお住まいの方にとっても余りいい環境ではないように見えます。場合によっては、パーティールーム等の共用部がこちらに来たほうが良いかもしれません。いずれにしろ、もう少し神田川から下がっていただきたいです。

(委員)

- ・他の委員からもありましたとおり、特にD棟の1階に住む方の環境には懸念される点があります。今しがた発言のあったように、この部分を共用部にするという考え方は良いものだと思いますので、ぜひ再考していただきたいと思います。
- ・例えば目黒川沿いについても、川に開くお店や住まいが出てきたことによって、街並みが変わりつつあります。川沿いの遊歩道があまり手入れされていない、という発言もありましたが、人の流れが変わると行政も動いて、桜の植え替えを計画したり、舗装の整備を行ったりということも十分に考えられます。これだけの大規模の計画ですから、先駆的にこの地域の景観づくりをリードしていくという役割をぜひとも認識・意識していただきたいと思います。
- ・28、9ページのパースについてです。「セットバックしているところを整形に見せるため、その部分に高明度色を用いた」という説明がありましたが、そのことによって、かえってその部分が手前に突出する印象を与えているように見受けられます。黒子という言葉がありますように、何か存在を消したいものは、主たるものより少し暗くして背景的に扱うという手法や考え方があります。何もこの部分を真っ黒にして重くすべき、ということではありませんが、水平の庇のラインが生きてくるように、この部分をもう少し背景的に扱われたほうが、お持ちの意図が正確に表現できると思います。

(事業者)

- ・B棟の前面をD棟と合うように下げられないか、というお話だったかと思いますが、そうすると同じ数の部屋数を積み切ることが厳しくなってきます。

(委員)

- ・ここの価値を上げて、単価が高くても買ってもらえるようなものを目指す方が良いのではないのでしょうか。

(事業者)

- ・ 確かにおっしゃることはとても理解できますが、最大限の面積を確保するということも、事業上非常に重要なことです。
- ・ また、北側にずらすことによって、先ほど申し上げましたとおり、北側や東側、西側の近隣にお住まいの方に対する影響が発生してしまいます。こうしたことを踏まえ、様々なシミュレーションを行った結果として、本配棟計画になったところです。B棟を北にずらすというのは、現状としては難しいことではあります。

(委員)

- ・ 説明会等は済んでいるのでしょうか。

(事業者)

- ・ 条例に基づく説明会は今年の9月に済んでいます。

(委員)

- ・ そちらでは何か特段のご意見があったのでしょうか。

(事業者)

- ・ 個別でご説明する中で、日影に関するご意見をいただいております。

(委員)

- ・ 近隣からの意見を踏まえた結果、配棟計画が決まっていったということ自体は理解できますが、どのような意見に対して、どのような検討を行ったのかということは、しっかり説明していただきたいと思います。
- ・ 先ほどもお話ししたとおり、本地区は神田川沿川の景観形成特別地区であり、この景観は東京都としての資産という面もあるので、配置や建物高さ、オープンスペースについては、景観計画の趣旨を踏まえて継続して検討を行っていただきたいと思います。

## 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)

- ・小路界限というのは、小路の沿道だけでなく街区も含むのでしょうか。

(事務局)

- ・現時点では、この小路に面する建物だけを想定しております。

(委員)

- ・公園界限についても、同様に公園に面した建物となるのでしょうか。

(事務局)

- ・中池袋公園は単独の街区ですので、その街区に面する通りに接する建物、つまり、ちょうど通りを挟んで相対する建物については、全件を届出対象にしようと考えています。
- ・また、南池袋公園は、街区の一部が公園という形ですので、通りの反対側と同じ街区の中にある建物は届出対象にしようと考えています。

(委員)

- ・南池袋公園については、お寺も届出対象に含まれるということですね。

(事務局)

- ・ご認識のとおりです。南池袋公園の“抜け”をコントロールしたいという意図がありまして、お話したとおりの届出対象とすることで、公園側に建物の顔を向けること等を誘導していきたいと考えております。

(委員)

- ・現在の整理で良いと思いますが、例えば「小路界限」は「小路沿道」ではないかという指摘を受けた時にどうするかなど、説明の仕方には検討の余地があるかもしれません。

(事務局)

- ・小路界限については、その他の拠点である南池袋公園や中池袋公園とは位置づけが若干異なるとは考えています。
- ・先日、篠沢委員からは「沿道に関しては、ある程度既存のまち並みがあって、それをさらに質を上げていくというふうなニュアンスが強い。その一方、南池袋公園や中池袋公園は新しい拠点で、これらの雰囲気協力してくれる方に対しては緩やかに誘導し、これらとの連携を図っていくことで界限性が生まれてくる」という旨のお話をいただきました。これを踏まえると、小路界限はどちらの位置づけになるのかは議論があるところかと思えます。

(委員)

- ・事務的に考えれば、南池袋公園及び中池袋公園と小路境界は位置づけが異なることが明確に分かるように、例えばゾーン別基準AとBというように仕分けさえしておけばよいと思います。

(委員)

- ・小路は区道なのでしょうか。

(事務局)

- ・私道です。
- ・小路に面している区画が小さく切られていまして、それぞれに別に土地所有者がいます。そういう小路はこの二つだけです。

(委員)

- ・二つとはどういうことでしょうか。

(事務局)

- ・この拠点内に二つの通りがあるということです。美久仁小路と栄町通りです。

(委員)

- ・意見の募集は今度始まるということでしたが、どのような地元の意見が来るかはまだ分からないのですよね。

(事務局)

- ・ご認識のとおりです。

(委員)

- ・大反対はあり得るのでしょうか。

(事務局)

- ・非常に小規模の建物まで届出対象とすることについては心配な面があります。というのも、既存建物の敷地がかなり小さく前面道路も非常に狭い状況のため、既存不適格の建築物が少なくないエリアについて、区が入って景観のコントロールを試みるのは怖い面があるということです。
- ・また、ここの景観について積極的に区が保全していくことを掲げてしまうべきか、あるいは、時代に合わせて無くなることを容認するかは悩みどころです。後者については、景観的に特色のある場所であることの位置づけは与えつつも、時の流れに身を任せるではないですけれども、そのような考え方で緩やかに誘導していく方が望ましいのでは、ということです。

(委員)

- ・ 小路のお店の入れかわりは激しいのでしょうか。

(事務局)

- ・ 家族経営のようなお店はいくつかある様子です。

(委員)

- ・ 先ほど他の委員からあったように、二つの公園と一つの小路に分けて、それぞれの位置づけが異なることが分かるようにすれば良いと思います。

(事務局)

- ・ 色彩基準の書き方について1点ご相談させてください。アクセント色については、低層部で主に用いるという書き方としておりますが、この規定によって、かえってアイレベルで見た時の景観としては、調和の取れたものとならなくなってしまっているのではないかと考えているところです。

(委員)

- ・ 例えば、⑤の色彩基準のアクセント色で「用いることはできる」という書きぶりに、「ただし、ガイドラインを参照のもと、両隣の建築物等とのバランスに十分配慮し、突出しないようにすること」のような一文を加えてはいかがでしょうか。

(事務局)

- ・ ありがとうございます。

### 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)

- ・ 内容はよろしいと思いますが、以前からの説明でありましたように、届出対象規模に満たないような建築物であっても、色彩基準をはじめとする景観形成違反した場合、その事実を公表することがあり得る、ということでしょうか。

(事務局)

- ・ ケースとしてあるかどうかは別として、ご認識のとおりのようなこともあり得

ると思います。ただし、今回の屋根色の設定は、色彩基準を超過するようなケースを少なくすることを目的に、色彩基準の緩和として行うことであることもご理解いただければ幸いです。

- ・届出対象規模に満たない建築物等に対して勧告や公表ができることは、アメニティ形成条例時代からの豊島区の姿勢であり、今回の改定と併せてこれらを変更する予定はないところです。

(委員)

- ・専門家の共通認識として、屋根色を外壁色と同様に扱うことは景観法制定当時の不具合であり、屋根色はそれ自体で扱うことができるようになることは望ましいことだと思います。
- ・その一方で、届出対象規模に満たない建築物等にも勧告等ができることについては、アメニティ形成条例が区民に広く浸透している等の事情があれば別かもしれませんが、同条例の後に制定された景観法をもう少しおおらかに活用する方が望ましいと思います。

#### 議事 4：景観重要公共施設の指定等について

(事務局)

<資料第1号及び参考資料第1号を説明>

(委員)

- ・南池袋公園の整備に関する事項のうち4点目について、グリーン大通りに係る記載と統一感を持たせるため、主語は「舗装材や付属物等」としてはいかがでしょうか。記載にある「照明」が何を指すのか曖昧なことに加え、公園にはグリーン大通りと同様に柵といった付属物があるはずなので、整備に関する事項の記載内容として、統一感がとれた方が望ましいと思います。

(委員)

- ・南池袋公園の整備に関する事項のうち3点目は文意が不明瞭ですので、表現を再考いただきたいと思います。

(委員)

- ・グリーン大通りの大がかりな整備はとても良いことだと思いますが、整備コ

ンセプトを検討する早い段階で、デザイン検討部会で議論できればよかったと思います。

以上