

## 会議録

附属機関又は 会議体の名称		第20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2年6月4日(木) 14時50分～15時30分
開催場所		議員協議会室(本庁舎8階)
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 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)・村木 美貴(千葉大学大学院工学研究院教授)・沼田 麻美子(東京工業大学環境・社会理工学院建築学系助教)・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

## 審議経過

### 1. 開会

(事務局)

- ・ それでは、第20回豊島区景観審議会デザイン検討部会を開会いたします。
- ・ 本日は、景観審議会委員の任期が改まりまして初めての部会となります。先ほどの景観審議会において、部会長に志村委員、副部会長に村木委員が就かれるということで、審議会の委員の皆様にご了承いただいております。
- ・ では、以降の進行は、志村部会長にお願いしたいと存じます。よろしくお願いいたします。

(志村部会長)

- ・ 前期に引き続き、部会長となりました志村です。よろしくお願いいたします。
- ・ それでは、議事日程に従って進行してまいります。まず委員の出欠について、事務局よりご報告ください。

(事務局)

- ・ 本日は、篠沢委員がご欠席でございます。なお、本日、委員の半数以上のご出席をいただいておりますので、豊島区景観条例施行規則第35条第2項に規定する定足数を満たしております。

(志村部会長)

- ・ 続いて、本日の議事及び資料について、事務局よりご案内ください。

(事務局)

- ・ 本日の議事は、議事1「景観事前協議案件について」でございます。資料については、事前に送付させていただいた分を含めて机上にお配りしております。

(志村部会長)

- ・ 資料はこれで全部ということですね。

(事務局)

- ・ おっしゃるとおりです。

(志村部会長)

- ・ 本日の傍聴希望者の有無は、いかがでしょうか。

(事務局)

- ・ 本日は、傍聴希望の方はおられません。

(志村部会長)

- ・ それでは、事業者に入室いただき、説明をお願いします。

(事業者入室)

## 2. 議事

### 報告1：景観事前協議案件について

(事業者)

<資料を説明>

(志村部会長)

- ・ 案件の説明がありましたが、それでは何かご意見などはございますか。
- ・ 本日は、サンプルやルーバーとかタイルの詳細が分かるようなものというのをご準備いただけていないですか。

(事業者)

- ・ 準備はしておりません。

(委員)

- ・ まず、サービスバルコニーについてお伺いいたします。図面では透明ガラスとの表記ですが、特に両妻のサービスバルコニーについて、室外機が丸見えになるのでしょうか。

(事業者)

- ・ ご指摘のとおり、図面上では透明と書いておりますが、熱線反射ガラスとすることを検討していきまして、グリーンがかかった色味の半透明のガラスを検討しております。
- ・ 確かに、サービスバルコニーに設置した室外機は若干見える形になると思いますが、100%透明とはならない方向です。

(委員)

- ・ 室外機が見えることについて、販売上の対策は考えていらっしゃるのでしょうか。

(事業者)

- ・具体的なガラスの色の濃さについて引き続き検討を行い、見え方についても検討していきたいと思えます。

(委員)

- ・ガラス手摺のサービスバルコニーに室外機を設置して、熱の問題はクリアできるのでしょうか。

(事業者)

- ・当社の基準においては、今回のサービスバルコニーでは横幅を多く取れており、横に熱が逃げるといふことで、その基準を満たしているところだ。

(委員)

- ・措置状況説明書では、「外壁の色彩は山手通り側の周辺建物に合わせる」旨の表記がありますが、今回の建物が無彩色である一方、近隣の比較的古いマンションでは暖色系が中心だと思えます。そのような状況で、「合わせる」といふ表現は違和感があります。
- ・無彩色が駄目だとか、今回の計画の良し悪しを述べているのではなく、物件コンセプトやターゲットを踏まえた今回のプランを検討されたと思えますので、そうした内容を踏まえて措置状況説明書の書き方を再考いただく必要があると思えます。

(事業者)

- ・承知しました。

(委員)

- ・バルコニー廊下の軒天について、パースのとおり白系色といふことでよろしいでしょうか。

(事業者)

- ・ご認識のとおりです。

(志村部会長)

- ・西側の山手通りだけでなく、東側にも河川の跡の道路では多くの方が通ると思えますので、サービスバルコニーを含むバルコニーのガラス手すりについて、洗濯物への配慮もお願いしつつ、最低限、室外機は見えないようにしていただく必要があろうかと思えます。

(委員)

- ・区にお聞きしますが、この山手通りの景観まちづくりについてどのように考え

ていますか。

- ・資料中の現況写真③では、山手通り沿いの建物が中高層化されつつあることが分かります。本件のプランも土地を集約して高度利用化しようとしているのではないかと思います。豊島区としてこの山手通り沿いの町並みをどうしたいかという理念がないと、景観の誘導ができないのではないかと思います。区としてはどのようにお考えですか。

(事務局)

- ・山手通りは幅員40メートルの高幅員道路であって、歩道も10メートル近くの幅員があるにもかかわらず、今回の場所のように低未利用な場所がぼつぼつと残っていると認識しております。
- ・この山手通り北側の要町等も含めて、副都心線の開通を契機に関係人口が増えつつある状況にありますので、こうした場所についてもある程度市街化されていくことが想定されと考えております。
- ・一方で、写真にあるとおり、非常に緑量も少なく無機質な面もございますので、近くに立教大学があることを踏まえ、緑の軸として考えていく必要があるかとも思っております。

(委員)

- ・これだけ高幅員の歩道が確保されている割には、道沿いの景観は一体感がなくて魅力に乏しい状況です。こうした場所が将来的に少しずつ高層化されていくことを見越して、それら建築物の足元周りをどう作り込んでいくのかについて、区が方向性を持っていることが望ましいのではないかと思います。
- ・今回のプランについても、それほどボリュームのある緑が確保されているようは見えません。ただ、このプロジェクト単体でどうこうというよりも、区として面的な方針を持っている必要があるのではないかと思います。
- ・②の現況写真を見ると、右側に8階建て、左側には14階建ての建築物が建っています。今回の19階の建築物が間に入ると、高さが凸凹するのは言うまでもなく、道路斜線の関係等から19階である今回の建築物は山手通りから見て下がるでしょうから、建築線も揃わなくなってしまうのではないかと思います。こうしたことを踏まえ、山手通りには景観誘導の大きな方針が必要なのではないかと感じました。
- ・一般的な規制の中で19階建てのものが建つのならば、総合設計制度などを活用するともっと高い建築物が建つことも考えられと思います。近隣区でこうし

た事例が問題になっていますが、ただでさえ COVID-19以降、都心の密度のあり方について議論があるところ、二十数階建てのマンションが住宅地の中に建つことについて、区としての方針を持って誘導する必要があるのではないかと思います。

(事務局)

- ・貴重なご意見を先生から頂きましたので、今後の区の検討につなげていきたいと思っております。ありがとうございます。

(志村部会長)

- ・委員からご指摘があったように、地上部分の緑化について、ボリュームや作り込みを引き続き検討いただきたいと思います。本プランは山手通りから大きくセットバックしているにも関わらず、高木の高さが3メートルというのは寂しいと思いますので、高木の配置も含む緑の作り込みについて、改めて検討いただきたいと思います。

(委員)

- ・前面道路の山手通りについて、高幅員の歩道や自転車道が整備されていますので、敷地内の駐車場から自動車が山手通りに入る際の死角に配慮しながらも、緑量の増加を検討いただきたいと思います。
- ・また、敷地東側の駐車場が大分無機質な感じがします。東側は住宅街ですので、アスファルトが見え過ぎていることの地表面温度の上昇や、一定の対策は検討されているとは思いますが、立体駐車場の作動音が懸念されます。こうした対策としても、駐車場側に緑をもう少し増やしてほしいと思います。

(事業者)

- ・駐車場周辺にはある程度のスペースがありますので、いただきましたご指摘を踏まえながら、レイアウトの整理とともに緑量を増やすべく検討していきたいと思っております。
- ・また、駐車場の出入り口については、車路管制での注意喚起やカーブミラーの設置等を通じ、見通しの利くように配慮したいと思っております。

(委員)

- ・山手通り沿いの表情である12ページの西側立面図について伺います。1階の階高が5メートル以上あるようですが、その前に木が植わることを踏まえても、無表情な5メートル×12メートルの壁が山手通り沿いに並ぶことについて、景観上の配慮が必要だと思います。

- ・この位置にはにぎわいの表情が欲しいところなので、ヒューマンスケールになるような工夫を検討してください。

(事業者)

- ・いただきましたご意見を踏まえ検討いたします。

(志村部会長)

- ・他の委員からあったように1階部分の緑化が焦点になると思います。その中で、北側の駐輪場入り口辺りには、まとまった面積の緑地がありますので、改めて作りこみをしてほしいと思います。
- ・先ほど委員から指摘のあった車路の部分については、緑地の奥行きはそれほどないので、デザインの作りこみを検討してください。
- ・敷地南側の平置き駐輪場の部分について、屋根が設置されるとは思いますが、平置きなので高木を植えることもできると思います、そうすると、見た感じの緑量も増えると思いますので参考としてください。
- ・また、エントランス周りについては、改めて検討されるとは思いますが、事業者の方としてもメリットがあることと思いますので、デザインを作りこんでいただきたいと思います。

(委員)

- ・6ページの平面図について、北東の隣地境界の部分にキュービクルやオイルタンクとかがあり、ここの壁が2メートル50で建ち上がっています。隣地から見ると敷地の西側に2メートル50の壁が立ち上がっていて、これに加え南側には高さ2メートルの防音壁があることとなりますが、この点への配慮についていかがお考えでしょうか。資料を見る限り、山手通り側からの景観への配慮は感じますが、いま申し上げた上記部分への配慮が読み取れなかったので、お伺いしたところです。

(事業者)

- ・ご指摘の点は、高さも含めて検討を行っているところです。

(委員)

- ・隣地への圧迫感が相当あるような感じがしましたので、ご検討ください。

(事業者)

- ・キュービクルなどの設備周辺の壁については、2メートル50の高さの必要性を改めて検討し、可能な限りでの最低限の高さにするなどを検討していきます。

(委員)

- ・今のご指摘は写真⑦の部分でよかったですでしょうか。

(委員)

- ・はい。

(委員)

- ・写真⑦の中にある緑色の家は、事業後も残りますよね。
- ・この家から見て、生け垣の左に2メートルのまず壁が来て、その先の突き当りにはもっと高い壁が来るといことですね。

(委員)

- ・仮にこの高さの壁が必要だとしても、例えば植栽するなど、隣地からの景観について配慮が必要ではないかと思います。

(委員)

- ・写真⑦の植栽は誰のものでしょうか。

(事業者)

- ・隣地側のものです。

(委員)

- ・隣地から見て、この植栽の外にコンクリートの壁が予定されているのですね。状況は分かりました。

(志村部会長)

- ・現況写真④で写っている木は桜でしょうか。この木は事業後に残らないのですか。

(事業者)

- ・申し訳ありません。④を指す場所が実際とは異なっており、地図中、1つ下の通りで青い波線が走っているところです。

(志村部会長)

- ・戸建ての住宅が多く建っている中であつた路地空間について、その時代の記憶が樹木などを通じてでも残るといのは面白いかなと思つたのですが、写真④は別の場所を示しているといことですか。
- ・敷地内にもともとあつた樹木が残るようなことはないのでしょうか。

(事業者)

- ・もともと既存樹木がないので、そういったことはありません。

(志村部会長)

- ・15ページのパースについて、先ほど委員から軒天の色の確認がありましたが、照明はどのような感じで設置されるのでしょうか。

(事業者)

- ・奥まっている部分は除いて、各住戸の入り口の前に1灯ずつの設置を想定しています。バルコニー側に設置する検討は行っておりません。住戸の中の光が漏れてくるような感じになります。

(志村部会長)

- ・照明の種類は何を想定されていますか。

(事業者)

- ・LEDになるかと思います。

(志村部会長)

- ・昔の蛍光灯よりはいいのかもしれませんが、LEDの光も結構強いと思います。エレベーターシャフトや階段室のデザインを作りこまれていると思いますので、こうしたデザインとうまく合わせるよう、単調な光とならないように照明も考えていただきたいと思います。19階と高さがあり、山手通りからも照明が見えてきますので、よろしくお願いします。
- ・それでは、委員の皆様からご意見などがおおむね出されたと思いますので、今後は景観アドバイザー会議において引き続き協議をお願いいたします。
- ・特に今日、サンプルなどをお持ちでないので、アドバイザーのところでサンプルを確認して、しっかりとした協議をお願いしたいと思います。

(志村部会長)

- ・それでは、議事は以上となりますが、事務局から連絡事項などがありましたらお願いします。

(事務局)

- ・次回の景観審議会デザイン検討部会につきましては、事前協議案件の状況を踏まえまして、7月下旬以降に開催したいと思います。詳細につきましては、後日改めて日程調整のご連絡をいたします。事務局からは以上でございます。

(委員)

- ・先ほど区側にした質問についてですが、山手通りと同様に環5の1沿道においても、道路が完成した後に中高層の建物が建ち始めます。こうしたことを踏ま

え、先ほど申し上げたとおり、区としては、大ざっぱなスカイラインの構成と足元周りの作り込みの基本方針のようなものを持っておくことが望ましいと思います。