

会議録

附属機関又は 会議体の名称		第23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12月25日（金） 11時15分～12時00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	■公開 □非公開 □一部非公開
		非公開・一部非公開の場合は、その理由
	会議録	■公開 □非公開 □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	志村 秀明（芝浦工業大学建築学部建築学科教授）・後藤 春彦（早稲田大学大学院創造理工学研究科教授）・村木 美貴（千葉大学大学院工学研究科教授）・篠沢 健太（工学院大学建築学部まちづくり学科教授）・沼田 麻美子（土地総合研究所研究員、東京工業大学環境・社会理工学院特別研究員）・加藤 幸枝（有限会社クリマ代表取締役）
	事務局	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)

- ・ただいまより、第23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。
- ・これからの進行は、志村部会長にお願いいたします。

(志村部会長)

- ・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、事務局よりお願いします。

(事務局)

- ・委員の出欠ですが、全ての委員にご出席いただいておりますことをご報告いたします。

(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、の1件です。資料でございますが、事前にお送りしたものと差し替えを行っております。現在お配りしたものです。よろしいでしょうか。

(志村部会長)

- ・それでは、本日の傍聴希望者の有無はいかがでしょうか。

(事務局)

- ・傍聴希望者はありません。

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、ご意見やご質問はございますか。
- ・ まずは私から質問いたします。敷地南側の廃止する２項道路の東側に、現状、アパートか何かがあると思います。その敷地が斜めにカットされるというような形で、現状の敷地割りと異なる形で今回の敷地が設定されているかと思いますが、もしこの建物の敷地が残る場合、南側の今回の敷地外の部分はどのような形態となるのでしょうか。

(事業者)

- ・ 廃止予定の４２条２項道路が真っすぐ都道のほうにつながっていきますが、今回の開発区域はこの敷地外の部分も含めております。つまり、この部分を含めて廃道することとなりますが、この廃道に伴って南側の隣接地が接道を取れなくなるので、隣接者との合意のもと、当該地の接道を確保するための措置を取っているところです。

(志村部会長)

- ・ 当該部分の建物が無くなった後はどのような状況になるのでしょうか。要は、中途半端な空地が残ることが起きうるかの確認です。

(事業者)

- ・ 接道するような形で土地を交換されますので、何かしらの計画をされるのかもしれませんが、今回の事業区域外の話であるため、私どもからお答えする立場では無いところです。

(志村部会長)

- ・ この開発によって影響を受ける部分を含めて一体として景観を形成するので、敷地外のことであっても本件で影響を受ける部分については、事業者として検討すべきだと思います。

(委員)

- ・ ２点質問いたします。
- ・ １点目は、バルコニーガラスが全体的にクリアとなっていますが、室外機や洗濯物の見え方はどのようになるかについてです。
- ・ ２点目は、軒天にブラウン系のアクセントカラーを展開するとありましたが、具体的に用いる箇所は、西側のＹ４からＹ１の３スパンでよいのかどうかです。

(事業者)

- ・ 都道側のバルコニー部分のガラス手すりについて、角地の部分は異なりますが

南側の２スパンは、３階までコンクリート壁や乳白色のガラス手すりを計画しております。その他の部分については、都道に面しているということから、視線的にもかなり離れているという部分もありますので、クリアのガラスで考えております。

- ・軒裏のベージュ色、ライトブラウンを用いる箇所については、ご発言にありましたとおり、南からの３スパンの部分です。

(委員)

- ・室外機についてはいかがでしょう。各住戸、ガラス手摺がクリアガラスの部分に設置されるのではないのでしょうか。

(事業者)

- ・クリアガラスの部屋内、部屋側、住戸側の脇に置くような形になるかと思えます。柱際に設置するため、通りと正対する形にはなりませんので、それほど真正面から見えるようなことは無く、横の部分が少し見える程度だと考えております。

(志村部会長)

- ・北西側の茶色の柱がシンボリックに見える辺りから室外機等が見えるということですね。パースでは室外機等は反映されておきませんので、こうしたものが外からどのように見えるのかを踏まえ、改めてクリアのガラス手摺の是非をご検討ください。

(委員)

- ・敷地東側の駐車場について伺いたします。これは何段で地上にどの程度出てくるのでしょうか。

(事業者)

- ・全部で３段です。通常は１段分が地上に出ていて２段分が地下にあります。地下部分を出し入れする際に地上に立ち上がります。目隠しとして、３方を２mの目隠しパネルで囲っており、通常の駐車時には車が見えないような設えとしております。

(委員)

- ・廃道にすることに対する地域貢献は、北側の幅員２mの歩道状空地ということではよろしいのでしょうか。

(事業者)

- ・開発行為の許可条件として当該歩道状空地の整備を行う、という意味ではご質

間のとおりです。

(委員)

- ・ そうであれば、北側の歩道状空地及びそれに付随する部分がどれだけ質的に向上するか、というところがポイントではないかと思います。この歩道状空地は、北側ということで日照は期待できず、また、都道から東に向けて2 m程度スロープで下がっていていると思います。パースではこの傾斜が表現されていないように見えますがいかがでしょうか。
- ・ また、北側立面図の足元を見ると、歩道状空地に面した壁面について、あまり楽しいデザインではなく、歩道状空地に向けたデザインの配慮が感じられません。加えて、その壁面のみならず、粗大ごみ置場をはじめとする建物の裏に位置するようなもののあふれ出しがあるようにも感じます。

(事業者)

- ・ 北側の歩道状空地側については、建物の外壁を下ろしてくる形で考えておりますので、こうした形態となっております。ごみの持ち出し場所等については、1,500程度の腰壁を回していますので、基本的に外から見えるような形にはならないと考えております。
- ・ 傾斜がパースで表現されていないことについては、申し訳ありませんが、ご指摘のとおりです。CADの関係で正確な表現ができなかったところで、実際はご指摘のとおり本来は坂になっております。

(委員)

- ・ 歩道状空地のペーブメントは何でしょうか。

(事業者)

- ・ 床タイルです。

(委員)

- ・ 床タイル、腰壁及び隣地駐車場との間の壁のデザインがとても重要になると感じます。歩道状空地は東側まで回っているのでしょうか。

(事業者)

- ・ 隣地の部分が抜けますが、東側までずっと回ります。

(委員)

- ・ 東側の歩道状空地は、同じタイルが貼られるわけですね。

(事業者)

- ・ おっしゃるとおりです。

(委員)

- ・そして駐輪場のところは壁面緑化されますよね。やはり、この歩道状空地のクオリティをいかに高めるか、公共貢献できるかが、期待されるところではないかと思いました。

(委員)

- ・この隣地駐車場と今回の計画地との境界というのは、フェンスが回るのでしょうか。

(事業者)

- ・2 m程度のフェンスが回ります。

(委員)

- ・先ほどお話があった歩道状空地が北側にありますが、これはそのフェンスで切られるのでしょうか。

(事業者)

- ・隣地境界ですので、フェンスは立ち上がります。

(委員)

- ・それはどうにかならないのかというのが正直な感想です。
- ・地域防災倉庫というのはどういった経緯で設けられるのでしょうか。

(事業者)

- ・町会さんとの話合いにより設けるものです。

(委員)

- ・この裏の植栽は、周りに2 mの壁が立つということであると、ほとんど歩道状空地側からは見えなくなってしまうませんか。人が入ったりはしないのですね。

(事業者)

- ・メンテができないということでしょうか。

(委員)

- ・メンテはできると思いますが、歩道状空地に対して何か貢献するという感じではないのですよね。

(事業者)

- ・視覚的な効果です。

(委員)

- ・日中は日当たりが悪いわけではないのですね。

(事業者)

- ・ 午後は日陰になるかと思いますが、午前中は日当たりがあります。

(委員)

- ・ 隣地駐車場はコインパーキングのような賃貸ではなく、近くの事業者さんの駐車場なのでしょうか。仕方がないとは思いつつも、これによって歩道状空地が途切れてしまうのは悩ましいです。

(志村部会長)

- ・ おそらく、この隣地駐車場の持ち主の方にとっても、フェンスのない方が車の出し入れがしやすいのではないのでしょうか。
- ・ 西側の都道は将来的に拡幅されるということですが、計画されている植栽のほとんどが拡幅後は道路区域になってしまいますので、将来の拡幅を見据えて植栽の配置を検討していただければと思います。
- ・ この通りにプラタナス通りという名前がついているので、街路樹はプラタナスだと思います。この通りに車路を設定しているということで、おそらく、街路樹や低木の植栽を切ることが起こり得ると思いますが、現状の復帰をしっかりとさせていただいて、街路樹や低木の植栽がなくなった分については、他のところで補填してください。都の協議になろうかと思いますが、事業者としてしっかりと道路上のことまで気を使っていただければと思います。
- ・ 車路によって歩道上の緑が減ってしまうことに加え、将来的に道路拡幅で敷地内の植栽も減ってしまうことを踏まえて、駐輪場の入口辺りや風除室の前辺りについては、もう少し緑が入らないか検討してください。
- ・ それでは、おおむね意見が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。議事1についての審議を終了します。ここで、説明者の方にはご退出いただきます。よろしくお願いいたします。

3. 閉会

(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がありましたらお願いいたします。

(事務局)

- ・ 今後の予定でございますが、3月上旬頃に第24回豊島区景観審議会デザイン

検討部会を開催したいと考えております。また、第14回豊島区景観審議会は、3月24日の16時ないし17時からの開催になります。正式なご案内については、メール及び郵送でご連絡差し上げますが、ご都合の合う先生方においては、よろしくご予定いただきますようお願いいたします。

(志村部会長)

- ・ それでは、第23回豊島区景観審議会デザイン検討部会を終わります。皆様、お忙しい中、ありがとうございました。