

## 会議録

附属機関又は 会議体の名称		第34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5年12月11日(月) 15時00分～16時00分
開催場所		あうるすぽっと 会議室B1
会議次第		1. 開会 2. 議事 議事1: 景観協議案件① 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	志村 秀明(芝浦工業大学建築学部建築学科教授) 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 届出・許認可グループ、再開発グループ 施設整備課
傍聴者		なし

## 審議経過

### 1. 開会

(事務局)

- ・皆様、本日はお忙しい中ご出席いただきまして、誠にありがとうございます。定刻となりましたので、第34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。以降の進行につきましては、志村部会長にお願いいたします。

(志村部会長)

- ・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)

- ・委員の出欠ですが、本日は後藤委員、篠沢委員、村木委員がご欠席です。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)

- ・本日の議事につきましては、議事1の資料といたしまして、「資料第1号、参考資料第1号、景観協議」、こちらは資料と参考資料を一つにおまとめしております。資料は以上となります。不足等ございましたらお知らせください。

(志村部会長)

- ・次に傍聴希望について、事務局よりお願いします。

(事務局)

- ・本日は、傍聴希望の方は来ておりません。

(志村部会長)

- ・それでは、議事1に入ります。説明者にお入りいただきます。事務局は入室の対応をお願いします。

( 事 業 者 入 室 )

## 2. 議事

### 議事1：景観協議案件①について

(事務局)

- ・事業者の皆様の説明の前に、事務局よりご連絡がございます。本件は、令和2年に事前協議案件としてご審議をいただいております。その後、都市計画で定めま  
す建蔽率の変更を伴う計画変更が生じております。本日の部会で頂戴しましたご  
意見をもとに、東京都の大規模事前協議の変更届出書に付記します豊島区の意見  
を作成いたしますので、ご審議のほどお願いいたします。

(志村部会長)

- ・それでは、事業者より説明をお願いします。

(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、ご意見はありますでしょうか。今回、建蔽率を上げることについてですが、都市計画の決め方の順番としては、逆になっているか  
と思います。本日は景観審議会のデザイン検討部会ですが、その点についての確認  
が必要になってくると思います。
- ・このような再開発事業の場合には、容積の緩和が認められることになっていま  
すが、外部空間、オープンスペースが確保でき、そこに豊かな環境がつけられると  
いうことを前提として決めるため、建蔽率の数字は非常に重要です。当初の建蔽  
率60%を70%に上げるということですが、70%という数字は、再開発の場  
合では聞かない数字だと思います。当初の建蔽率60%も高いと思います。基本  
的に、建蔽率は50%程度を考えるものだと思います。ですので、外部空間の豊  
かな環境をつくるということにより決定した建蔽率60%を、歩行者デッキの幅  
員と庇を加工することにより変更することは、考え方の順番としては逆になって  
います。建蔽率は順守し、建築面積が大きくなることについては、他で調整する

という考え方をしなければいけないと思います。何か追加の説明はありますか。

(事業者)

- ・現在、北街区、南街区ともに工事着手をしていて、工事を進めている段階での都市計画変更手続きでございます。現在の計画等については、再開発の特性上、多くの方々の権利とも関連しているところでございます。そのような中で、全体像の中からできるものとして、今回、このように進めているという認識です。都市計画変更は事業者のみで進められるというものではないので、都市計画課さんと協議を重ね、現在に至っております。

(事務局)

- ・再開発グループからそのあたりについてご意見はありますか。

(事務局)

- ・全体的な話として、現在、東京都第四建設事務所が事業中の環状5の1号線の整備に合わせて、歩道橋の設置を含めた計画を東京都と事業者、豊島区とで相談しています。現在の計画では、事業地区の前面の相当に長い範囲で都市計画道路を渡ることができませんが、将来的に渡ることができるようになる計画を協議中です。これにより人の流れが増え、回遊性が高まることが見込まれます。当該地区の当初の計画段階では全く見込みがない状態でスタートしましたが、東京都の事業の進捗に伴う会話の中で、多少そのあたりについてご理解いただける部分が増え、前向きに検討いただけるようになったということがあります。それにより地域の回遊性が高まってくることを見込まれております。
- ・そうした状況で地区内の南北の接続部デッキ部分に関して回遊性の強化を計ってはどうかという話が、事業者との会話の中で出てきました。そこでデッキの幅員を広げて回遊性を高めようという中で、建築面積が増えてくる部分が出てきております。今回、こうした背景があり、建蔽率を増やすお話が出てきたと理解しております。
- ・当然、当初から南北方向の地域の回遊性を確保することを計画しておりましたが、そうした従前の計画に加えて東西の行き来が加わることで、より一層の回遊性の確保について期待できる要素が増えてきました。竣工後、後々、あの時に変更しておいたほうが良かったということにならないよう、また、より充実した計画となるよう、建蔽率の割増というお話が出てきたと解釈しています。

(志村部会長)

- ・環状5の1号線のどのあたりで人が渡り、どの程度の人の増加が見込まれるか分

かる資料の提示が無ければ検討はできないと思います。

(事務局)

- ・協議中の段階ですので、具体的にどこという部分を示せるような資料はまだございません。東京都へお願いをしている状況ですので、全く箸にも棒にもかからなかった部分が、多少なりとも話が俎上に上がっているという状況です。

(志村部会長)

- ・人の流れができ、豊かな空間をつくるために建蔽率を上げることが必要不可欠であるという確認ができないと、70%に変更することを妥当だという判断はできないと思います。環状5の1号線において、横断できるようになるということでしたが、全体計画は様々な可能性を考えて、本来は進めなければいけないものだと思います。

(事務局)

- ・当該地区の当初の計画段階では、建設局の姿勢として当該部分での人の行き来を確保するという事は、全く見込みがない状況でスタートしています。当初から会話ができていれば、それらを見込んだ計画になっておりましたが、それができないような状況でスタートしております。それが、今のタイミングで会話ができるようになったという部分がありますので、再開発事業の側としてコントロールできるものではなかったというところがございます。

(志村部会長)

- ・口頭でお話をお聞きする範囲では、非常に大きな変更になっており、考え方の順番が逆になってきますので、公共性があるか否かの妥当性の判断ができません。

(事務局)

- ・確かに建蔽率が60%から70%への変更は大きな話ですので、敷地の中だけの公共性という部分で考えると難しい話だとは思いますが、今回の変更は事業地区の東側にお住まいの方たちからも常々要望されており、地域全体の回遊性が向上する計画が望まれているものになります。今回の歩道橋設置に合せた計画変更は地域全体に貢献する計画ですので、事業者としては変更をしていきたいと考えているものです。

(志村部会長)

- ・東側の地域の方からご意見が出ていることについても、資料をご提示いただかなければ、公共的に妥当な判断であるかは決められないと思います。委員の先生方、何かご意見がありましたらお願いいたします。

(委員)

- ・ご説明ありがとうございました。地区広場1と3は、幅員や面積は変わっていないということでしょうか。

(事業者)

- ・地区広場の面積は変更しておりません。

(委員)

- ・その部分が快適で豊かな空間になっていない中で、ただ建蔽率を上げることにしているのは、やはり計画として成り立っていないのではないかと思います。地区広場1に関しては、広がりのある意匠を検討していただいていたと思いますが、ベンチが全て無くなっています。なぜ全て無くしたのでしょうか。
- ・また、地区広場3に関しては、パースを見る限り見通しの良い開放感のある広場には見えません。寸法が変わっていないからだと思いますが、内部との開放性の造り方など、何か工夫はできないのでしょうか。

(志村部会長)

- ・今のご指摘に対して、どうでしょうか。

(委員)

- ・地区広場1のベンチが全て無くなっているのは、なぜでしょうか。

(事業者)

- ・広場自体が非常に人の流動性が高いということや、目的の方向性も多様ということから、流動性をさらに高めるためにベンチの設置を控えました。基本的な方針としてベンチを設けることはございませんが、小さいものや人がスムーズに流れていく結节点的な位置に、ベンチを設置する可能性がございます。本日も意見いただきましたので、シンボルツリー付近にベンチを設けることも検討いたします。

(委員)

- ・地区広場1と3は、低層階に公共公益施設があります。その公共施設や利用者との関係が図られていないところが非常に大きな問題だというお話は、前回も議論があったかと思います。区とも十分に議論をするべき点だと思います。

(志村部会長)

- ・ありがとうございます。前回の部会にて、北側の広場と南側の広場、南側は都電の駅もありますが、駅のプラットフォームとつながるような豊かな空間を作っていただけないかとお話いたしました。建物はすっきりしたと思いますが、入り口部分には小さな庇のみですし、日差しを避け、雨除けするような場所がなく、踏

切に向かって少し広い空間が続いていくだけの絵になっています。前回の部会で指摘したことが、検討されていないように感じます。

- ・その一方で、今回は建蔽率のお話が出てきています。全体として、豊かな環境をつくるということを計画しているので、その点をご検討いただかなければ、建蔽率の増加について了承しましたとはならないです。先生方、いかがでしょうか。

(委員)

- ・庇を設けるということですが、地区広場には全く庇がなく、ただの道路のような感じもあります。変更することにより生まれた回遊性や豊かな公共空間をつくるポイントは何でしょうか。

(事業者)

- ・グリーン大通りの交差点や首都高の高架下から、広場の存在を十分に認識できる雰囲気をつくり、人の意識がグリーン大通りから環状5の1号線につながる部分を高めていくことを目標として、地区広場の構成を変更しました。北側や首都高側からもシンボルツリーの存在が感じられるような設えに切り替えております。

(委員)

- ・シンボルツリーを生かすために、その他を全て控えめに抑えたということでしょうか。

(事業者)

- ・はい、こうした形で視認性を高めるという趣向でございます。

(委員)

- ・シンボルツリーは非常に主張されていると思いますが、その一方で道路のようにも見え、通行の場所という印象を受けてしまいます。通行だけではなく、そこに滞留することや、活動の場というものを感じるポイントが見られない印象を受けました。

(志村部会長)

- ・シンボルツリーの高さは10mですが、シンボルツリーをより際立たせるためには、大きな木を植樹することは難しいと思います。シンボルツリーを際立たせていかないと、良い環境ができるということにはならないと思います。

(事務局)

- ・1階、2階、3階部分に池袋保健所が移転するため、施設整備課で設計の調整、庁内の調整を行っております。当初、地区計画の公共施設等の整備の方針を定める中で、周辺の既存道路の拡幅整備をするという認識はしております。敷地を道

路として供出しているため、初期段階で建蔽率が高くなることは致し方無いと思っております。しかし、公共施設として基盤整備をどのように底上げしていくか、また、建蔽率が上がるロジックが見えないと、ご意見として挙げることはできないということは、先生方のおっしゃるとおりだと思います。その点については、工夫が必要であると思っております。

- ・もう1点、地区広場についてです。ここは池袋保健所の玄関口として、顔になる部分です。当初案ですと、尖った印象や歩く方向を限定していること、座る位置を固定しているところ、池袋保健所の玄関口の視認性を損なっていることなどが課題でした。それを踏まえ、アドバイザーの方にご相談をさせていただきながら、庁内で調整を進めました。その際に、どこから見ても広場の到達点が分かるようにする必要があると考えておりました。
- ・例えば、グリーン大通りから歩いてきたときに、シンボルツリーがある場所が入り口だと認識できることや、首都高速道路の反対側から見た際に、ただ緑があるだけでなく、緩急があり、広場だと分かる場所が必要です。こうした検討の結果として、歩く方向性を限定せず、開けた状態で、かつ目印になる要素として、シンボルツリーを配置したと記憶しております。
- ・ベンチにつきましては、座る位置を固定しないチェアリングや、ブライアントパークのようなテーブルと椅子を好きな位置に置き、気に入った場所で休憩するような形にすることも議論をしました。ですので、固定されるベンチではなく、可動式のベンチを検討していると思っておりましたが、パース上ではそうした座る形のものが無いので、先生方のご指摘のとおりだと思っております。状況として、このような経緯があった中で、今回部会に諮っているという認識をしております。以上、補足です。

(志村部会長)

- ・ありがとうございます。2階に入るのですね。

(事務局)

- ・1階と2階と3階です。1階は保健所の機能ではないのですが、保健所が事業をお願いしている医師会と薬剤師会の店舗が入ります。スーパーなどの大型店舗も入りますが、区民サービスの向上として、庇を少し大きく出すよう計画を提案しているところです。

(志村部会長)

- ・なかなか悩ましいですね。もう少し西側に顔を出せることができると良いですね。

地権者の方がいらっしゃることや、再開発事業の関係などもあると思います。ですので、そうした辺りも調整をしながら、より良いものにしていくことが、前提としての考え方だと思います。道路の拡幅のお話がありましたが、建蔽率が当初から高いということはあるかもしれませんが、さらに上げるにことについて、考え方の手順が逆になることは妥当ではないと思っています。様々な検討をされてきた経緯は分かりました。ありがとうございます。課長はどうでしょうか。

(事務局)

- ・今の状況で、今回の提案を部会にて認めることが難しいという先生方のご意見ですが、私もこの提案に対して少し安直に考えていた部分がありました。ご指摘いただいた内容については、確かにおっしゃるとおりだと思う部分がございます。実際に工事が始まっていますが、スケジュールは間に合いますか。

(事業者)

- ・どのタイミングまでというものはありましたか。

(事務局)

- ・東京都さんの大規模事業の変更届出書を提出するにあたり、豊島区からの意見を提出するために、本日部会に諮っております。それをもって、都市計画の変更手続に入るという流れだと思います。建蔽率の変更が必要不可欠であること、また、ご指摘いただいた意匠に関する考え方等々も含めて、再度部会の中でご説明いただき、豊島区の意見として提出する場合、スケジュールは間に合うのでしょうか。

(事業者)

- ・会議体で行うのか、資料のご提出のみになるのかによりますが、1月末までに協議を終了したいところです。

(事務局)

- ・東西の回遊性に関する部分は、時期的なものもあるのでしょうか。

(事業者)

- ・今回、簡単な資料しかご提示できていないのですが、形や位置をご提示するような段階まで、東京都さんとの協議は進んでおりません。やはり、それをお示しできないと、本日頂戴しました宿題の答えを返せないと考えております。東京都さんの状況でいくと、この様な会議体にご用意するのは難しいとお伺いしているところもあります。

(事務局)

- ・しかし、そこが重要ですよ。

(事業者)

- ・このデザイン検討部会に出して使えるものか難しいところがございます。

(事務局)

- ・それが資料か参考資料であるのかの線引きはあると思います。しかし、そうした資料が無ければ、この話は卵が先か鶏が先かの話になり、結論が出ないと思います。

(事業者)

- ・豊島区の再開発グループさんと都市計画課さんをご相談させていただいており、できる限りご用意しますが、難しいところがございます。

(事務局)

- ・変更後に資料を出すのではなく、変更するにあたり必要な要素を説明できるように整えることが重要です。どこまで正式に認められるかは分かりませんが、こうした流れで行わないと、先生方のご意見に対する返答は難しいという印象があります。ですので、どこまで資料を出せるか出せないかではなく、話の流れとしては、何かご提示いただく必要があります。

(事業者)

- ・はい、早々にご相談させていただくところだと思います。

(事務局)

- ・歩道橋を造るというお話について、東京都さんからは昨年度末ぐらいにご意見をいただいたところがございます。その後、どのようなものを造るのかという協議は、この春からさせていただいております。現在、警視庁協議という、道路を造るための協議を第四建設事務所さんが行っております。それにより、歩行者の動線や、エレベーターが設置されると歩道を圧迫しますので、どのような形で人の動線が取れるのかということなども含め、協議している最中でございます。ですので、東京都さんに確認しないとご返答できませんが、ご用意できるような資料はまとめていきたいと思っております。以上、今の状況についてお伝えさせていただきます。

(事務局)

- ・そうしますと、本案件について了承した旨の見解を出すことはできないということで、本日頂戴しましたご意見を含め、再度、ご提案することをご了解いただきたいと思います。よろしいでしょうか。

(志村部会長)

- ・はい、そうですね。

(事務局)

- ・再度、スケジュールも含めて確認したうえで、次回部会にてご提案できればと思います。

(志村部会長)

- ・既に着工していますよね。また、通路を広げ、庇を広げたいというご事情も分かりますので、良いものになるよう調整していただければと思います。審議会長の後藤先生のご意見もあると良いと思います。

(事務局)

- ・承知いたしました。

(志村部会長)

- ・では、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。

(事業者退室)

(志村部会長)

- ・大きな再開発事業ですので、区も事業者も大変だとは思いますが。しかし、50階を超え、180mも超える建物ですので、多少の事情で建蔽率を変更するという判断は難しいと思います。一方で、前回指摘された点について、もう少し真摯に検討していただければ、何か変わったとも思います。ですので、そのあたりの指導をしていただきたいと思います。

(事務局)

- ・はい、区内部でも十分にできていない部分がありました。大変失礼いたしました。

### 3. 閉会

(志村部会長)

- ・それでは、議事は以上となります。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)

- ・本日の部会にお諮りしました案件については、内容を確認したうえで、次回部会でどのようにご報告するか、区内部で検討をさせていただきます。また、今後の予定としましては、既に日程調整のご連絡をさせていただきましたが、来年3月28日木曜日、14時から第19回豊島区景観審議会を開催させていただきます。開催通知は改めてご送付させていただきます。事務局からは以上となります。

(志村部会長)

- ・それでは、第34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、お忙しいなかありがとうございました。