

会議録

附属機関又は 会議体の名称		第35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6年1月26日(金) 16時00分～17時00分
開催場所		豊島区役所本庁舎8階804会議室/web開催
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) 後藤 春彦(早稲田大学副総長 大学院創造理工学研究科教授) 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 届出・許認可グループ、都市計画グループ、 再開発グループ
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35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web参加者多数の事情により、オンライン開催とさせていただきました。事業者の方には、区役所にお越しいただいております。途中、音声聞き取りづらいたら、随時お知らせいただければと思います。それでは、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)

- ・皆様、本日はオンライン開催となりましたので、よろしくごお願いいたします。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)

- ・委員の出欠ですが、本日は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)

- ・ありがとうございます。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、景観協議案件について①」となります。
- ・次に、資料についてご説明いたします。「議事1、景観協議案件について①」の資料といたしまして、本日、ご送付させていただきました「資料第1号、参考資料第1号、景観協議案件①」を使用してご説明いたします。以上となります。不足等ございましたら、お知らせいただければと思います。

(志村部会長)

- ・郵送とメールで送付いただいた2つの資料があり、本日はメールで送付いただいた資料を使用いたします。委員の皆様、よろしいでしょうか。
- ・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、傍聴希望の方はいらっしゃいません。
- ・また、事業者の方々においては、代理人の方と再開発組合の方、事務局の方がお越しになっています。

(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)

(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。本日の議事、南池袋二丁目C地区市街地再開発事業につきましては、令和2年に当該事業の概要ならびに景観コンセプト等について、本部会にてご審議をいただいております。その後、都市計画の変更を伴う建築計画の変更が生じた旨、事業者より申出があり、先月12月の第34回豊島区景観審議会デザイン検討部会にてご審議をいただきました。その際に、我々事務局の準備不足等もありまして、都市計画の変更理由や内容について十分なお説明ができておらず、ご出席された先生方に大変ご迷惑をおかけいたしましたこと、この場をお借りして改めてお詫び申し上げます。
- ・その後、先生方にはお時間をいただきまして、都市計画変更の必要性等について個別にご説明させていただきましたが、ご都合が合わなかった先生もいらっしゃいます。そのため、本日は冒頭で都市計画変更について改めて簡単にご説明をさせていただきます、変更の必要性についてご理解をいただきたいと思います。
- ・次に、これまでの部会及び個別にいただいた景観上のご意見に対する検討内容についてご説明をさせていただきます。ご審議のほど、よろしく願います。

(志村部会長)

- ・それでは、事業者より説明をお願いいたします。

<資料を説明>

(志村部会長)

- ・案件の説明がありましたが、ご意見はございますか。冒頭に都市計画課長からご説明がありましたが、本案件は12月に開催した部会からの持ち越し案件となっ

ております。ご意見いかがでしょうか。

(委員)

- ・ご説明ありがとうございます。歩道橋を新設する主体はどちらでしょうか。

(事務局)

- ・現在、東京都第四建設事務所と協議を行っており、東京都にて設置していただけるというお話になっております。また、費用面の協議も進めております。区といたしましても、幅の広い歩道橋を設置していただきたいという要望を出しております。そのため、区で多少の費用負担をすることも考えられるというお話をさせていただいているところでございます。

(委員)

- ・ありがとうございます。その後の管理はどちらが担うのでしょうか。

(事務局)

- ・管理は区が行う予定となっております。

(委員)

- ・はい、ありがとうございます。パースを見させていただいたのですが、歩道橋の絵は全くないです。しかし、今回は歩道橋を介したネットワークが充実するという点が重要なポイントだと思います。例えば26ページのパース、28ページのパース、32ページのパースに歩道橋の絵を書き込んでいただき、景観的に検討するべきだと思います。また、その維持管理が行き届いていない状況ですと、今後の景観にも問題が生じてしまいますので、東京都と豊島区、事業者間でどのような調整をされる予定であるか、教えていただけますでしょうか。

(事務局)

- ・歩道橋の位置については、東京都第四建設事務所が警視庁と実査を行い、2月7日の立会い後に明確な位置が決まる予定です。位置が明確になった後に、パースに落とせると考えております。

(委員)

- ・ありがとうございます。その際に、歩道橋に上る階段やエレベーターは道路内に設置し、そこからデッキに接続していくという理解でよろしいでしょうか。

(事務局)

- ・歩道橋の階段、またエレベーターにつきましては、環状5の1号線の歩道上に設置されます。

(委員)

- ・そこから2階のデッキにはどのように接続するのでしょうか。

(事業者)

- ・建築敷地内につきましては、歩道橋と接続できるように増築部の計画を進めているところでございます。

(委員)

- ・ありがとうございます。その辺りが景観の重要なポイントになってくると思えました。以上です。

(志村部会長)

- ・ありがとうございました。委員の皆様、いかがでしょうか。

(委員)

- ・ご説明ありがとうございました。都市計画変更の理由根拠等について、事前説明もいただきましたので必要性については確認いたしました。その上で、景観的には広場の整備が重要だと思います。今回ご調整いただいた地区広場1、2、3について、非常に良い方向に改善されていると感じます。特に地区広場2の、のっぺりとした壁面が開口部の設置により、良い印象になったと思います。引き続き、意匠の検討を慎重にしていただければと思います。
- ・また、地区広場1は全体的に明るくなり、方向性としては望ましいと思います。今後、材料や色についての詳細を検討していくと思いますが、一方で、ただ真っ白にしてしまうと、非常に人工的なのっぺりとした印象になってしまいます。高層部のコントラストのある配色とのバランスも必要だと思います。ですので、足下の緑から低層部、中高層部へのつながりを考慮し、引き続き慎重に検討していただければと思います。明るいということは、顔として出迎える空間、緑の入る空間としての印象のお話ですので、スポット的に壁面を明るくするだけではなく、高層部へのつながりも踏まえて検討をお願いいたします。以上です。

(志村部会長)

- ・ありがとうございました。ほかにいかがでしょうか。

(委員)

- ・歩道橋について、よろしいでしょうか。どのように歩道橋が架かるのか考えながら資料を拝見しておりました。豊島区は景観形成ガイドラインの公共空間編を策定していますが、ぜひこの場所で実現できるよう、関係所管と調整していただきたいと思います。都市デザインにおいて、非常に重要な場所だと思います。ですので、関係所管と調整を進め、質の高いものを提供していただきたいと思います。

以上です。

(志村部会長)

- ・ありがとうございます。ほかにいかがでしょうか。篠沢先生、沼田先生、いかがでしょうか。

(委員)

- ・よろしいでしょうか

(志村部会長)

- ・お願いします。

(委員)

- ・ご説明ありがとうございました。広場については、改善されてきた印象を受けました。一方で、今後の広場を使った活動や交流については、どのような計画をされているのでしょうか。にぎわいが創出される広場であり続けるという担保をしていただきたいと思います。

(事業者)

- ・今回、多くの関係者が出席させていただいておりますので、今のご意見に関しましては、各所管と共有させていただきます。また、豊島区さんとも引き続き協議がありますので、ご相談させていただきます。

(志村部会長)

- ・よろしく願いいたします。篠沢先生、お願いします。

(委員)

- ・本件の初回の部会には出席させていただいたのですが、その後の部会を欠席しており、再議論されている経緯等を十分に把握していません。今回の部会直前の事前説明も出席できなかったもので、当初の記憶をたどりながらお話をさせていただきます。
- ・地区広場1は、豊島区さんの歩行空間や情報ネットワークの重点的なポイントになっていたと思います。事業主体や組合、あるいはテナントとの間で、歩く方の情報ネットワークのハブになるものを意識していただくと良いと思います。先ほど沼田委員からも、どのように広場の維持をしていくのかというお話がありましたが、検討していただきたいと思います。
- ・また、変更後のパースのシンボルツリーは株立ちですが、28ページでは太い幹になっています。植栽の表を確認すると、クスノキ、トチ、シマトネリコと記載があり、どちらにするのでしょうか。選定する植栽によって、シンボルの意味合

いが変わってきます。グリーン大通りを引き込むクスノキなのか、あるいは都市的に軽やかで無個性に見せるシマトネリコにするのか、非常に興味深いところです。

- ・先ほど後藤先生がおっしゃっていた歩道橋の着地点、着地のさせ方については、歩道橋の位置が決定しなければ分かりませんが、この景色の中で並木がどう切られるのか、あるいはどのように立体的に建物の2階デッキにつながるのか考えておりました。以上です。

(志村部会長)

- ・ありがとうございます。樹木の種類等について、事業者から何かお答えすることはありますか。

(事業者)

- ・シンボルツリーは株立ちのシマトネリコを検討しております。街路樹でクスノキやタブノキを入れておりますので、そことの対比も考え、株立ちのシマトネリコで進めております。

(志村部会長)

- ・いかがでしょうか。

(委員)

- ・はい、ご説明ありがとうございます。某23区の景観審議会において、シマトネリコを植えるお話になると、なぜシマトネリコを植えるのかをいつも質問しています。シマトネリコは模型におけるカスミソウのように無個性であり、もう少し土地の特性や周辺との関係を読み取っていただきたいという趣旨での質問です。今回も同様に感じていますが、最終的には事業者ご判断にお任せいたします。

(志村部会長)

- ・ありがとうございます。重要なシンボルツリーですので、慎重に考えていただきたいと思います。
- ・委員の方々からご意見をいただきましたが、追加のご意見はよろしいですか。先ほど篠沢先生から、本件はどのような経緯で12月の部会から持ち越しになり、再度審議しているのかというお話がありました。今回の再開発事業は、容積800%で50階ほどの建物が2棟建つ非常に大きな計画となっています。これだけの容積緩和を受けているということは、質の高い公共空間が作られるということが前提となっています。資料1ページ右下に記載がありますが、有効空地は40%以上です。これだけの都市計画的な配慮が受けられているため、質の高い空間が

生み出されることが十分に担保されていなければいけません。前回部会では、具体的な資料が出てきていなかったことや、都市計画変更についての説明が十分ではなかったため、建蔽率を60%から70%に変更する点について、本部会、また部会長の立場としては、承諾したとの意見を出すことが難しかったところがあります。そのため、本日改めて本部会にてご説明をいただいております。

- ・前回部会后、個別にご説明をしていただき、本日も改めてご説明をいただきましたので、建蔽率を70%に変更すること、また、質の高い景観を生み出すために努力していただいていることは分かりました。
- ・そして、本日の部会では、歩道橋部分や広場のお話が出ましたが、質の高い景観を生み出すには、まだ課題が残っています。本部会の結果を受けて、事務局は豊島区の意見をまとめるとのことですが、賑わいのある景観を作るために都市計画変更の必要性があることは確認した、また、質の高い景観を生み出すために引き続き検討し、事業者とは協議をしていく、という内容でご意見をまとめていただくと良いかと考えております。

(委員)

- ・志村先生、ご説明ありがとうございました。本件の経緯について非常によく分かりました。同時に疑問点があるのですが、都市計画で定められている数値には中途半端なパーセンテージがないため、建蔽率を60%から70%に上げざるを得ないということですね。一方で、実空間としての建蔽率は59.9%から61.6%になり、残りの8.4%は空地として余裕ができています。そうすると、今回の建蔽率の変更により、今後は審議会等を経ずに追加で何か建築することも可能になるのでしょうか。

(志村部会長)

- ・いかがでしょうか。

(事務局)

- ・再開発等促進区を定める地区計画の中で企画提案書をご提出いただいております。今回の変更についても企画提案書が提出されますので、その提案書の中で変更箇所を担保していくという考えです。建蔽率は60%から70%に上がりますが、今回お示ししている数値で企画提案書の変更が出てきますので、10%分をどのように使うかについては、その中で担保していくという考えです。

(委員)

- ・分かりました。例えば、歩道橋の受けが入る計画があるわけではないということ

ですか。

(事務局)

- ・その辺りも決定しましたら、最終的な数値が提出されます。それ以外の箇所については、変更があった場合は再度協議等が生じますので、協議なしに変更されていくことはないです。

(委員)

- ・ありがとうございます。

(志村部会長)

- ・ありがとうございます。本日ご説明いただきましたが、本当に質の高い景観が生みだされるのか、まだ十分でないところもあります。ですので、豊島区の意見の中に、本部会は今後も質の高い景観を生み出すように引き続き検討していきます、という文言を記載いただきたいと思います。今後、本案件について実際に部会が開催されるかどうかは分かりません。しかし、建蔽率を60%から70%に上げるということはあまりない話ですので、引き続き協議を続けるというような文言を付け加えて、意見書をまとめていただくことになると思います。都市計画課長、いかがでしょうか。

(事務局)

- ・ありがとうございます。志村先生からお話しをいただきましたとおり、先生方から頂戴したご意見を踏まえ、区としても質の高い景観形成を目指し、今後も事業者さんと協議を要するものと考えております。都市計画変更等に伴います東京都の景観事前協議変更届出書に附記します豊島区の意見につきましては、これまでの部会でいただいたご意見を基に作成することとします。事業者さんには引き続き景観に関する協議を求めるという一文を附して、豊島区の意見とさせていただきます。何とぞよろしく願いいたします。

(志村部会長)

- ・よろしく願いいたします。今後の検討をしっかりと進めていただければと思います。事務局からご意見はございますか。

(事務局)

- ・先ほど申し上げたとおりでございます。都市計画変更の必要性については確認し、景観協議については引き続き行っていくという内容で意見書をまとめることを考えております。

(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室いただきます。

(事業者退室)

(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します。

(事務局)

- ・今後の予定といたしまして、既にご連絡させていただきましたが、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いたしたく存じます。また審議会終了後、第36回豊島区景観審議会デザイン検討部会を開催予定です。引き続きご協力をいただきますよう、何卒よろしくお願い申し上げます。事務局からは以上になります。

(志村部会長)

- ・それでは、第35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。