

第11回東京都北区景観づくり審議会 議事録

◇ 日 時 令和6年3月15日(金)
午後1時27分～午後4時54分

◇ 場 所 区役所第一庁舎 第二委員会室
URまちとくらしのミュージアム

◇ 出席委員 16名

会 長 北 原 理 雄

副会長 吉 村 晶 子

委 員 雨 宮 護 村 井 祐 二 丸 山 吉 栄

仲 田 みずき くまき 貞 一 永 井 朋 子

うすい 愛 子 さいとう 尚哉 遠 藤 千代美

宮 川 淳 子 矢 吹 静 子 佐 野 恭 一

松 田 秀 行 雲 出 直 子

◇ 欠席委員 4名

委 員 安 住 孝 史 出 口 桂 輔 城 田 峰 生

藤 野 浩 史

1. 開 会

(まちづくり部長)

皆様、こんにちは。

定刻前ですけれども、皆さんおそろいですので、ただいまから第11回東京都北区景観づくり審議会を開催させていただきます。

私はまちづくり部長でございます。どうぞよろしくお願いいたします。6年ぶりに事務局を務めさせていただきますということで、知っているお方がたくさんいらっしゃるの、安心して会が進められるかなと思っておりますが、ご協力のほど、よろしくお願いいたします。

2. 委員等の紹介

(まちづくり部長)

※委員の紹介を行う。

3. 出席委員数の報告

(都市計画課主事)

※20名の委員のうち、現在16名が出席しており、会議が有効に成立していることを報告する

4. 資料の確認

(都市計画課主事)

※資料の確認を行う。

5. 正副会長の選出

(まちづくり部長)

それでは、次に正副会長の選出に入りたいと思います。

第1号議案、正副会長の選出について、令和5年3月から7月にかけて、委員の方々が任期満了を迎えたため、先日、委嘱の手続きをさせていただきました。その任期満了に伴い、現在は会長・副会長とも空席となっております。つきましては、当審議会の会長・副会長の選出について、お願いしたいと存じます。

会長・副会長は北区景観づくり条例施行規則第30条第2項に基づき、審議会の委員が互選によって定めることとなっております。

まず、会長の選出を行った後、副会長の選出を行いたいと思います。

それでは会長の選出ですが、いかがお取り計らいいたしましょうか。

(挙手あり)

(委員)

本審議会の委員として、豊富な経験と実績をお持ちでおられます、北原委員に引き続き、会長の就任をお願いしてはいかがでしょうか。

(まちづくり部長)

ただいま、会長には北原委員をとのご推薦をいただきましたが、いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

(異議なし)

(まちづくり部長)

それでは、当審議会の会長は引き続き、北原委員にお願いしたいと思います。次に、当審議会の副会長について、お諮りしたいと存じます。いかがいたしましょう。

(挙手あり)

(委員)

豊富な経験と実績を持たれている吉村委員に引き続き、副会長をお願いしてはいかがかと思います。

(まちづくり部長)

よろしいでしょうか。

(異議なし)

(まちづくり部長)

それでは、当委員会の副会長は引き続き、吉村委員にお願いしたいと思います。では、北原会長は会長席へ、吉村副会長は副会長席へ移動をお願いいたします。それでは、早速でございますが、最初に会長より就任のご挨拶をいただきたいと存じます。北原会長、よろしくお願いいたします。

(会長)

ご指名いただきました、北原です。よろしくお願いいたします。

この審議会もコロナの影響で、活動がかなり制約されていたんですが、昨年度から赤羽教会だったかな、現地で北区の中の景観のすばらしい資源を見学する機会を持つことができるようになりました。今日は旧赤羽台団地に視察に行くということで、楽しみにしております。

個人的な話になりますが、今から55年ほど前、大学3年生だった私の設計課題で住宅団地というのがありまして、当時最先端だった赤羽台団地を見に行こうということで、助手の先生に引率されて、丘を登って、スターハウスとか、それから板状の当時は高層だった住棟とか、そういうのを見て回った覚えがあります。足元の商店街も随分と活気が当時はありました。また、今、装いを一新していると同時に、スターハウスが整備され、資料館もできているということなので、楽しみにしております。

ごめんなさい、個人的な思い出が長くなりましたが、北区の景観づくりも着々と実績を上げてきています。今日もいろいろご報告がいただけるということですが、あと、また長くなっちゃう。心残りは区民の皆さんと、北区の景観のすばらしさを一緒に考え、そして見て回るというシンポジウムがずっと行われていたのですが、コロナで中断しています。あれも再開したいなと思っているんですが、ぜひお力添えをいただければと思

います。

長くなりましたが、よろしく願いいたします。

(まちづくり部長)

ありがとうございました。

引き続き、副会長の就任のご挨拶、吉村先生お願いいたします。

(副会長)

吉村でございます。引き続きでございますが委員の皆様には、どうぞよろしくお願いいたします。

もう、私も会長がおっしゃったとおりですね。昨年度に引き続き、委員の皆様と、北区の景観のすばらしさを構成する一つ一つを見学する機会を今年も設けていただきまして、事務局には大変感謝しております。これからも引き続き、そのような形で、ぜひともよろしくお願いいたします。

それから、そうですね。会長がおっしゃって私も思い出しましたが、シンポジウムですね。やはり、市民の方々とまた話を深めていけたらよいと思いますし、今後とも、何とぞよろしくお願いいたします。

よろしくお願いいたします。

(まちづくり部長)

ありがとうございます。

それでは、ここから先の議事進行につきましては、会長にお願いしたいと思います。会長、よろしくお願いいたします。

6. 議 事

(会長)

それでは、これから議事に入ります。

この審議会は原則として公開で行うことになっています。本日、傍聴の方はいらっしゃいますか。

(傍聴者なし)

(会長)

それでは、議事に入ります。

お手元の資料の審議会次第、まず初めに(2)の令和5年度景観届出等の状況報告です。事務局から説明をお願いします。

(都市計画課長)

まず冒頭、ちょっと一点、皆様におわびをさせていただきたいと存じます。

12月に送付させていただきました開催通知の中で、議題として、令和5年度の景観イベントの実績報告というのを予定してございましたけれども、このイベント自体を実は、中止にさせていただきました。

このイベントでございますけれども、前回の審議会におきまして、委員からご提案をいただいて、2月10日に開催を予定していたんですけれども、このときに子どもが参加できるクイズ形式のウォークラリーを企画したんですけれども、こちら北区ニュースで

すとかホームページ、それからちょっと近隣の学校などへも掲示をして、周知していただんですけども、残念ながら参加者がいなかったということで、申し訳ございません、中止にさせていただきました。

次回、このイベントの企画の際には、もう少し、開催時期とか内容、周知方法等につきまして、今回の反省を生かして、改善してまいりたいと思いますので、申し訳ございませんでした。すみません、冒頭に。

それでは資料のこちら、右肩に資料2と書かれました、令和5年度景観届出等の状況報告、こちらをお願いしたいと存じます。

表紙をおめくりいただきまして、1ページをお願いいたします。

北区景観づくり条例に基づく景観届出等の状況の表でございます。令和5年度、こちら令和6年2月15日時点での届出件数等になってございます。

恐れ入ります。2ページのほうに令和3年度、4年度、5年度と、こちらの推移を示させていただいてございます。一般地区、景観形成重点地区、共に減少の傾向が見られました。

ページをおめくりいただき、資料の2-2、右肩に2-2と書かれた景観形成重点地区西が丘地区における包括処理報告、こちらをご覧いただきたいと存じます。こちらにお示しのように、こちら2月15日の時点でございますけれども、包括処理基準を適用した案件はございませんでした。

恐れ入りますが1ページ、おめくりいただきますでしょうか。ここからが資料の2-3という形になります。

建築物等の景観届出事例（審査）をご覧いただきたいと存じます。今年度、届出がございました案件の中から、一般地区の中で規模の大きな計画、こちら2件をご紹介します。

まず初めに1件目でございますけれども、次ページに位置図を添付してございますが、住居表示で神谷3-15番、こちらに計画されてございます地上10階建て、高さ29.4メートル、延べ面積が3万4,890.01平方メートル、構造が鉄筋コンクリート造、用途が共同住宅と店舗の建築物でございます。敷地、接道、周辺の状況につきましては、お示しのとおりでございます。

また、こちらの敷地の南側に管理通路がございまして、その管理通路を挟んだ南側に、同一事業者が同じように地上7階建て、高さ20.24メートル、延べ面積が2,356.81平方メートル、鉄筋コンクリート造の共同住宅、こちらも計画してございます。

本計画におけます主な景観に対する配慮といたしましては、こちらにお示しのように、平屋建ての店舗を北側に、住棟を南側に配し、周囲からの離れも住棟、店舗共に4メートル以上確保しまして、周辺への圧迫感を抑えてございます。また、スカイラインも整え、中高層の建物に囲まれた周辺の中で、調和するようにしてございます。

住棟につきましては、長大な壁面が単調とならないよう、大きく二つに分割し、またスラブラインや、4種類の手すりのランダムな配置でファサードの分節化を図ってございます。

また、落ち着いた街並みを目指し、モノトーンを基調色とし、デザインも上層部と、低層部を切り替えることで、圧迫感の低減を図り、街並みに調和するようにしてございます。

それから、道路沿いに歩道状空地や公開空地を設けまして、通路沿いを中心に豊かな緑地空間を設けまして、周辺環境との調和を図り、潤いのあるまちづくりに寄与する計画ということが挙げられてございます。

また、こちらの計画に対しまして、広大な敷地に、周辺への離れや日照に留意し、南側に住棟を、北側に平屋建ての店舗を配し、大きな空間的余地を設け、周囲への圧迫感

を和らげている。道路沿いに、歩行空間、店舗前を除く道路沿いや通路沿いに、中高木を交えた立体的な緑地を設け、ゆとりと潤いのある空間を創出している。

住棟は長大な壁面とならないよう、二つに分け、住棟のずれや色彩や手すりに変化を持たせるなど、周辺の街並みとの調和に配慮している。店舗も長い壁面を仕上げ材の切り替えで分節し、単調にならないように配慮しているといった評価をさせていただきました。

恐れ入ります。この下のほうにページを振ってございますけども、こちらの下のページの3ページ目にこの計画の配置図。そして、おめくりいただいた4ページ目が共同住宅の基準階の平面図。そして、おめくりいただいた5ページ目にパースのほうをお示ししてございますので、ご高覧願いたいと存じます。

まず、こちらが1件目でございます。

続きまして、2件目、1枚おめくりいただいて、この下のほうに6と書かれたページでございます。こちらをお願いしたいと存じます。

次の案件でございますけれども、こちらも次ページのほうに位置図を添付してございます。住居表示で赤羽二丁目5番、こちらに計画されてございます地下1階地上32階建て、塔屋を含めた高さが126メートル、延べ面積で3万4,600平方メートル。構造としましては鉄筋コンクリート造、一部鉄骨造。用途が共同住宅、そして一部店舗の建築物でございます。ご存じの方はダイエーが建っていたところ、こちらの建替えてございます。敷地、接道、周辺の状況については、お示しのとおりでございます。

そして、この本計画におけます主な景観に対する配慮としましては、住棟の高層部をタワー形状とし、建物幅を絞ることで、歩行者等から見える空を分断せず、壁のような印象を与えないように配慮している。基準階で南側に曲面を持つ平面を立ち上げることによりまして、東、南、西の立面に曲面を持たせ、圧迫感の低減を図っています。

住棟の低層部は高さを抑え、壁面のセットバックや緑化等により、周辺の街並みに調和するように配慮してございます。

公園が近いことにも配慮し、住棟は茶系を基調とし、グレー系をアクセントに、駐車場棟は明るいグレー系とし、温かみのある配色で、周辺の街並みに調和するようにしている。

道路沿いに歩道状空地を設けるとともに、公園寄りや2階テラスを中心に緑地空間を設け、周辺環境との調和を図り、潤いのあるまちづくりに寄与する計画としているという点が挙げられてございます。

また、この計画に対しましては、住棟低層部は歩道状空地や緑化で、高層部は建物幅を絞ることで、周辺への圧迫感を和らげている。公園寄りや2階テラスに、中高木を交えた立体的な緑地を設け、ゆとりと潤いのある空間を創出している。

長大にならないよう、住棟は水平基調のスラブが重なる形態とし、また、南側に曲面を持たせた立面とし、周辺への圧迫感を和らげているといった評価をさせていただきました。

恐れ入りますが、2枚目ですかね。ページの下に折り込みで8と書かれた、こちらがこの計画の配置図でございます。

その次のページ、こちらが基準階の平面図となっております。先ほどご説明申し上げました、この南側の部分がアールを持たせるような形の形状となっております。

それから10ページ目と本日、机上配付をさせていただきました11ページ目、こちらがパースとなっております。ご高覧願いたいと存じます。

景観届出事例の説明については以上でございます。よろしくお願いたします。

(会長)

どうもありがとうございました。委員の皆さんからご質問、ご意見があればお願いします。

(委員)

神谷のところの建物で、これは施工時期というのはお分かりなんでしょうか。施工の時期、建築期間ですね。いつぐらいから始まるんでしょうか。

(都市計画課長)

ちょっと確認しますので。

すみません。着手の予定が1月31日という形でこの届出のときには出てございますので、確かに確認申請は降りていますので、ちょっと現地を見に行っていないのではっきりしたことを申し上げられませんが、もう工事には着手していると。完了予定としましては25年の9月30日が完了予定という形で、届出のほうが出てきてございます。

(委員)

ありがとうございました。引き続き、よろしいでしょうか。

こちらのダイエーの後の赤羽二丁目の建物なんですけど、低層部のほうには高さを抑えているというふうに書かれておりますが、これは具体的に何階建てになるんでしょうか。

(都市計画課長)

低層部は2階までです。

(委員)

ありがとうございます。

それと、こちらの北側ですね。住宅になるほうが32階ということなんですけど、これだけ高いところの風害対策というのは、どのようにしていらっしゃるんでしょうか。

(都市計画課長)

設計者のほうからは樹木を植える等して、風については配慮するという形で聞いてございます。ただ、現状よりも当然高いものが建ちますので、現状よりは多少風のほうは強くなるかということですけども、一応樹木等を植えることによって、その風については対応していきたいという形で、設計者のほうから聞いてございます。

(委員)

ありがとうございました。

ここ、私が住んでいる地区なものですからよく分かるんですが、この今の計画のところのすぐ隣がプラウドなんですね。ここ24階建てぐらいなんですけど、風の強い日は、もう小学生の低学年のお子さんなんかも、とても歩けないぐらい、吹き飛ばされそうなくらいの風の強さなんです。それで、また隣にこれだけ高い建物が建って、またその隣が中学校ですよ。その辺で非常に風害に対して、みんな心配しております。その辺はもう少し、ちょっと煮詰めていただきたいなと思うんですが。

(都市計画課長)

一応、風害ということで風対策であったりですとか、その近隣との調整につきましては、そういったご意見があったということで、ちょっと所管のほうには申し伝えてまいりたいと考えてございます。

(委員)

ありがとうございます。

それと、この元ダイエーの建物のところに駐輪場というのが見当たらないんですね。今現在、取り壊してはおりますけれども、今までのダイエーでは、ここの西側の歩道状空地となっていますが、ここのところにずっと自転車を置くような形になっておりましたんですが、今回もそのような感じなんでしょうか。

(都市計画課長)

一応、提出された平面図を見ますと、2階のほうに駐輪場を設けるような計画となっております。

(委員)

これは店舗に来た方の駐輪場も、こちらの上になるんでしょうか。住宅用ですか。

(都市計画課長)

これは、あくまでも景観の届出ですので、そこまではちょっとすみません。確認しないと、正直分からないので、それはすみません。ちょっと確認した上で、後日報告という形を取らせていただきたいと存じます。

(委員)

ありがとうございます。よろしく願いいたします。

(会長)

所管課のほうに十分に、地元住民からのご要望ということで、お伝えください。ほかにいかがでしょうか。

(委員)

2ページ目の、今、神谷三丁目に造られます10階建ての共同住宅と店舗、こちらはかなり敷地が広大でございます。その左側に、この4月から開校されます。都の北学園、小中一貫校、北区初めての学校になりますが、義務教育校なんですけれども、先日2時間ほどかけて、全ての建物の内部・外側、全て拝見させていただきました。大変すばらしい、木のぬくもりのあふれる、そして緑のたくさんあるすばらしい校舎になっております。

そして今、こちらの10階建ての建物、写真というかパースのほうだけで見ますと、グレーのモノトーンのということで、こちら写真でもございませぬし、完成形ではないんですけれども、なんか一瞬ちょっと私、先日拝見した学校のすぐ隣になりますので、何かちょっと学校のすばらしい木のぬくもりあふれる、緑がもうたくさん植えてありましたその雰囲気、すぐ横がこのモノトーンということで、逆に言いますと対照的といえは対照的なのかなと。おしゃれといえはおしゃれなんでございますけれども、何となくグレーといっても、多分専門家の先生たちにはたくさんのグレーの色とか、たくさんの黒だとか、たくさん色があるので、そういうものをモノトーンの柔らかい感じにしていけるのかなとは思いますが、これはどういうふうになるんですかということよりも、印象としてちょっと隣の学校との流れが引き継がれて、街並みが統一感あるようなモノトーンであるといいなという感想でございます。

以上です。

(都市計画課長)

この審査に当たりましては、景観計画の中で、この範囲の色は使ってもいいです、それよりも、例えば派手なものとか、そういうものは使わないでください、極力使わないでくださいという形で、一応指導のほうをさせていただいています。

今回の計画につきましては、委員ご指摘のように、全て無彩色のモノトーンという形でございます。ですが、一応範囲の基準内にあるというところで、一応その設計者としても、本当にモノトーンで単一にならないように工夫のほうを凝らしながら、一応設計のほうをしているというところで、一応事務局サイドとしては「よし」といったような判断をさせていただいたというところでございます。

(会長)

ほかに、いかがでしょうか。

(副会長)

今、委員がおっしゃった点、大変大切なことだと思います。

今回、かなりのボリュームのある建物ですから、事務局の説明にもあったように、一面の壁としないように、分割して見えるようにするというのは、とても大切なことだと思います。ただ、その一方で、色使いによっては、色使いを決めるときに、この建物だけを見て、その建物がどう分割されるかという観点で見えてしまいますと、何というんですかね。近隣にある、木のぬくもりの建物に対しては、むしろ背景となるべき建物ですので、そうしたときに、あまり分割の色合いの差があると、その地になるというところが阻害される可能性がありますので、もし協議やその他の関わりの中で、事務局からもアドバイスをできることがあれば、それはぜひよろしくお願ひしたいと思います。

(都市計画課長)

実は、これ協議自体がもう終了していますので、なかなかこれから色を変えるというのは難しいかと思ひます、現実問題といたしまして。ただ、無彩色の中でも比較的明度の高いものを使っておりますので、同じグレーでも、どんよりしたグレーではないのかなというところで。あと、面積が大きくなることによって、色合いというのはかなり明るく見えるはずですので、ちょっとその辺を見ていただいて、委員おっしゃったように連なりというか、その流れとして大事なというはすごく理解できましたので、その辺につきましては今後の審査する段階でも、その辺りを留意しながら、審査のほうをさせていただきたいなというふうに考えてございます。

(副会長)

今後も同様の大規模な事例が出てくることもあるかと思ひますので、その際はぜひ、そういう多面的な観点から配慮がなされるように、ぜひ事務局からも添えていただければと思ひます。

(会長)

ほかに、いかがでしょうか。

(委員)

私も副会長と同じようなことを考えたんですけど、先ほどの委員のご発言がとても大事だと思ひました。要するに、一つ一つの建物でもって、基準を判断すればオーケーなんだけれども、周りとの調和とか比較をしたときに違和感があるというケースが、それ

をどう考えるかということなんですけども。現状の、この基準を当てはめていくという考え方の中では許容せざるを得ないんですけれども、長期的にそういったケースをどう考えていくのかというのは、この審議会としても大事なことなんじゃないかと思いました。

私からの意見をついでにお伝えしたいと思うんですけども、二つの事例とも公開空地とか歩道状空地が設定されてるんですけど、これは総合設計でやっているということですか。

(都市計画課長)

こちら、所管しています要綱がございます。地域の住環境をよくしようという要綱でございます、その中で歩道状空地を設けてくださいという形で指導のほうをさせていただいて、今回、それが反映されているということでございます。

(委員)

そうしたら、この公開空地や歩道状空地の公共性というか、この場所にこういうふうな機能が必要だというのは、どこかで議論がされて、こういうふうな設計になっているんですか。

(都市計画課長)

別のその要綱による指導の中で、そういうのをさせていただいているということでございます。

(委員)

分かりました。

あともう一つ、私からの要望なんですけれども、景観のことを議論しているので、このパースをもう少し工夫してほしいというか、景観上、どういうふうなインパクトがあるのかというのは、ちゃんと伝わるような表現にしてほしいなと思っています。

例えば1件目、南側からのパースとありますけれども、これは視点場がどこなのかと考えるとよく分からなくて、この景観を見る人というのが実はいないんじゃないかという感じがするんですよね。建物がどうなるかと把握するのはいいんですけれども、実際にこの建物ができて、この建物を景観として認知する人たちは、足元を歩く人であったりとか、遠くの違う景観を見る視点場から、この建物を含む景観の全体を見るとか、シチュエーションがいろいろあると思うんですけど、こういうふうな視野でもって、この建物のことを見る視点場とか視点の人はいないと思いますので、視点場のことを考慮して、それにふさわしいパースを添付するというのをやっていただければいいかと思います。

2件目も同じで、この視点場というのは南東からということなんですよね。南東で立ち止まって、この景観を楽しむ人はいないだろうなと思うので、これもやはり重要な視点場というのが幾つかあって、そこから見えたときの見え方というのが大事だと思いますので、それに沿ったパースというのを添付していただくというふうに、それは運用で工夫できるところだと思いますので、やっていただければと思います。

(都市計画課長)

ただいまの委員からの指摘に従いまして、ちょっと次回からはその辺の視点場というのを、ちょっともう少し頭の中に入れて、パースのほうを提出していただくように指導をしてまいりたいと考えてございます。

以上でございます。

(会長)

よろしいですか。

ほかにいかがでしょうか。

(委員)

赤羽二丁目の計画なんですけど、これは地上32階建てということで、本当にタワーマンションが建つんだなというところなんですけど、ここは多分、ダイエーの跡地、ララガーデンの付近なんですけど、またその東本通りを挟んだ向かい側には、また26階建てのマンションが建つということで、どんどんこの辺りにマンションが乱立するような、こうした今状況じゃないかなというふうに思っています。

多分、前回の景観審議会のときも、カトリック教会を見に行ったときも、その近くにマンションができるというお話も出ていたような気がするので、そういうふうに高いタワーマンションみたいなものが乱立した場合に、景観づくりという点からだと、どういうふうに、ここだと、赤羽東地区なので、例えば商店街のにぎわい、ララガーデンとか、一番街の何だろう、ちょっとレトロな飲食店街とか、そういうところを景観として、地域の方たちも大事にしているんじゃないかというふうに思っていて、そういったときに、このタワーマンションが乱立していくことと、そういった地域に根づいている、愛されている景観を守っていくということの整合性というんですかね。どこかでやっぱり、規制をかけないと守っていけないんじゃないかなというふうな思いではいるんです。

なので、その辺り、景観審議会なので、そういう今、多分いろんな地域、23区の中でも駅前再開発とかで、いろんな場所でせんべろがなくなっていくとか、そういった話が出ていますので、景観的にはそういった、心の思い出に残るような景観をどういうふうに、確かに届出が出て、計画が基準に合致してれば、オーケーせざるを得ないということではあるんですけど、かといって、こういった景観がどんどん追いやられてしまうのはどうかなというふうに思っています。確かに、止めるというのはちょっと難しいかもしれないんですけど、その辺、ほかの委員の方からも何かご意見とかあれば、ちょっと聞いてみたいなと思います。

以上です。

(会長)

どうもありがとうございます。関連して、ほかの委員の方からご発言はありますか。

(委員)

本当に今、委員がおっしゃったように、この赤羽二丁目のタワーマンションは、前面道路がララガーデンでとても低いんですね。そして、アーケードがありますし、そこにこれだけの高い建物が建つと、本当に景観として、見ることができないか、見上げなければ見えないんですけども、とても圧迫性があって、不安だなどは思っております。

(会長)

どうもありがとうございます。

これは、景観だけではなくて、やっぱり都市計画審議会なんかも関係してくると思うんですけど、やっぱりまちづくり全般をどう考えていくかというのは、もう一度北区として、しっかり考え直すという言い方はおかしいですけど、もう一度考えてみる時期に来ているのかもしれないですね。よその審議会のことを言ったらいけないけど。

事務局、お願いします。

(都市計画課長)

一点だけ、一応現行の都市計画マスタープランで申し上げますと、この駅周辺というのが、都市拠点という形になってございます。そこはどういうふうな方向性を持って、まちづくりを進めていくかというのを考えたときに、一応、都市機能を集中させて、高度利用を図っていきますと、簡単に言うとそういった誘導をしている中で、なかなか景観でいう、例えば高さを抑えるということと、じゃあその都市機能を集中させて、高度利用していくということ、その辺のなかなか歩み寄りというのが非常に事務局としては悩ましいなというふうに感じているのが現状でございます。

(副会長)

今、お話が出ました点、大変大事なことだと思います。

先ほどのお話でも、図と地というようなことを申し上げましたけれども、やっぱり、建物を建てる事業者さんというのは、その敷地の中に、いかにどう建物を建てるかという中だけを考えますので、その中でどうしても見てしまうところがございまして、やはりそれが街の中でどうつながっているかとか、その街の中でどういう役割を果たすのかとか、そういったことはやはり北区さんと都市計画のほうと、あとこちらの景観審議会ですっかりと見ていく必要があると思うんですね。

例えば、公開空地を利用して、高層マンションを建てるというような、そういうふうな総合設計制度を例えば利用した場合であっても、公開空地の部分が、敷地の中で完結したきれいな緑地になっていても、街として公開空地同士がどんな連続性を持っているかとか、あるいは公開空地から街へのつながりがどうなっているかという、そういう視点が必要で、それは多分個々の敷地を建てる事業者さんに、なかなか自発的に出てくるような視点ではないので、やはり粘り強く、そういうことを伝えながら、協力を仰いでいくということも大事だと思います。

なので、高層マンションが建った間に、先ほどもお話がありましたけど、強風が吹いて、ブツブツに敷地ごとに分断されたものが連続しないように、やはり街を見る視点というのを粘り強く、どういう視点を取り込まないといけないか、今後の何か都市計画あるいは景観審議会のほうでできるような可能性はないかというのを模索しながら、そういうことを対話の中で粘り強く、ぜひやっていただければと思います。

(会長)

どうもありがとうございます。いろいろ、ご意見いただきました。

やはり、個々の開発、建築物の景観ではなく、街全体をどうしていくかということを考えながら進めていかないと、北区の街のよさが失われてしまうようなこともあるなと改めて感じました。皆さんから大変貴重なご意見いただきました。事務局はぜひそれをそしゃくして、必要なものはそれぞれの担当の部署のほうへ送ってください、お願いします。

よろしいでしょうか。

(委員)

ちょっと、これに付け加えさせていただきますと、赤羽駅の駅前の角を、あそこが今、第一地区として、タワーマンションの計画がもうほぼ終わっているんですね。住民に説明会も開いていただきました。それでも、住民からいろんな意見が出ています。ワークショップもやっていただきましたけれども、果たして住民の声がどの程度届いてい

るのかというのが分からないんです。そのほかに第二、第三地区というのも計画が、基本計画が上がってきているんですね。そのすぐ裏には赤羽小学校がありまして、この小学校の日照とか、風害の問題があるので、小学校をどうするかというような問題も上がっております。ぜひ、この辺もいろいろ提案していただきたいと思います。

(都市計画課長)

こちらにつきましても、委員からそういう意見があったということは、所管のほうには申し伝えます。

それから、第二地区、第三地区、こちらにつきましても、ただいま赤羽駅の東口の地区のまちづくりに対する構想を現在検討している最中ですので、その辺を見ながら、今後どういうふうなまちづくりを進めていくのかというのが、多分その検討の中で明らかになってくるというふうに考えてございます。

(まちづくり部長)

今、赤羽駅東口のまちづくりの話が出ましたので、ちょっと情報提供というか、どういう形で今進んでいるのかということをお伝えします。今、赤羽駅東口では、まちづくりの基本計画を策定していこうということで、検討会を実施しています。これは地域の街の方、あるいは再開発に関わる準備組合の方などにご参加いただいて、これからの赤羽駅東口のまちづくりをどうしていこうかということで、今、検討会を4回終えたところです。次回、もう一回開催した後に、中間報告という形で、どういう街をつくっていくのかがいいのかということで、シナリオを幾つか立てた中で、来年度6月前後ですかね、7月になるかも分かりませんが、その辺りで、これまでの検討結果を地域の方にもお伝えをして行く予定です。それについて、また皆様からご意見をいただく機会を設けたりということで、進めていきたいというふうに思っています。

具体的には、赤羽東口駅前第一地区、第二地区、第三地区、赤羽小学校ということで、各街区があるんですけども、そこを大街区化して行って、それぞれ個々に立てていくのではなくて、一緒に街区にして建てたらどうなんだろうとか、それぞれ建てた場合、街区ごとに建てた場合はどうなんだろうということで、まさに今、この審議会の中でも議論があったように、単体で一つずつ建てるのではなくて、そのエリア全体を考えた中で、どういった建て方ができるのかということも含めて、検討しているというような状況であります。またその検討状況につきましては景観にも関連してきますので、こちらの審議会でもご報告できればというふうには思っております。

以上です。

(会長)

ありがとうございます。ほかにいかがでしょうか。

(委員)

一点だけ。学識経験者の方に意見を伺う場というのは、例えばこの審議会ももちろんそうだと思うんですけど、ほかにあたりとかしますか。

(都市計画課長)

この景観届出が出てきたときに、景観アドバイザーの方に見ていただいて、アドバイスをいただきながら、この審査のほうをさせていただいてございます。その結果、このような回答を事務局のほうでさせていただいたといった流れでございます。

(委員)

広い目というか、専門性がそれぞれ違うと思いますので、広く学識経験者の方に聞いていただく機会がもっとあったほうがいいのかということが思いました。

(会長退席)

(副会長)

よろしいですか。
どうぞ、お願いいたします。

(委員)

すみません。ちょっと話がかわっちゃうんですけれども、いいですか。

私、実はこの神谷の結構近くに住んでいて、結構常々思うのが、何か景観において道路がどれだけピシッとしているかって重要だなと思って。この間、やっぱり四谷みたいな、台地のほうの土地に行くと、もう本当に道路がすごいきれいなんですけど、僕の住んでいる赤羽南とか、この地域って低地部分ということもあって、結構初めはピシッとしているんだけど、どうしても凸凹になっちゃっていたりみたいなのが、景観上、実は結構影響あるのかなと思っていて。そういったところは対策とか、ご配慮とかって何かあるんでしょうか。

(まちづくり部長)

工事をしたときにはきれいに、アスファルトもきれいなんですけどもということで、特に東本通りですね、環七から赤羽に向かう通りについては、バスなんかも走っている関係で、道路の構成なんですけれども、路盤と舗装の関係もあって路盤の厚さとか、あるいは材質によって、わだちみたいな形でできてしまうんですね。もう一つの要因としては路床と言って、その地盤ですね。地盤がやっぱり低地部であると、あまり強固な地盤ではないので、ちょっと交通量が激しかったりということで、道路の補修が台地部に比べると頻繁にやっついていかなきゃいけないという状況があります。

ただ、なかなかバスが走っていたりすると、通行止めするとかということ、夜間工事ということもあるんですけれども、頻繁にはできないものですから、ある程度の厚みのある舗装はしているんですけれども、どうしても地盤との兼ね合いで、そういったことが経年劣化みたいな形で出てくる。それを定期的に補修工事をしていくというようなことで対応しているというのが現状です。

道路の景観といいますと、やはり歩道空間であるとか、街路樹であるとか、そういったことも含めて、舗装の構造というよりは、そういった部分での道路というのが、景観的な要素になるのかなというふうには考えています。

(委員)

ご説明いただきまして、ありがとうございます。

素材を何か変えたから、どうにかなるという問題でも別にないということなんですか。今回、神谷のところだと、ちょっと何ていうか、セットバックというか、歩道状空地が一定程度設けられていると思うんですけど、使うものによっては何か陥没とか、そういうのがあまり起きないとかということもあるんでしょうか。

(まちづくり部長)

一般的に歩道状公開空地では、それほど荷重がかかるというんですかね、大型車両が

乗るとかそういうことではないので、そういった意味では、不陸が生まれるようなことというのは少ないかなというふうには思っています。

(委員)

ありがとうございます。私も向かいのイオンとか、よく買物に行っているんですけど、本当に道路がきれいというだけで景観に与えるインパクトって物すごい、僕は個人的に大きいなと思っています。

引き続き、よろしくお願いいたします。

(副会長)

委員、お願いします。

(委員)

委員兼景観アドバイザーなので、ちょっと被告人みたいな感じで、あれなんですけど。

今の道路についてのご意見ですけど、景観指導のときには公開空地とか、床材のことは景観に配慮してくださいという指導はいつも行っているんですが、事業者から予算がないからインターロッキングではなくアスファルトでお願いできないかというやり取りは、いつも担当の方はやっています。

次に、学識経験者の方の意見を伺う機会がもっとあったほうがいいという意見についてなのですが、正直に言います、私も27年ぐらいやらせていただいているんですけど、その設計者の力量というんですかね、それがどうしてもあるんですよ。それで、やはりきちんとした図面をそろえてくれるところと、予算がないのでパースは勘弁してくれというようなところもあったりして、その辺のところはもう少し行政のほうできちっと、このパースを出さなきゃ駄目と。先ほどのご意見にもあったように、視点場のことを考慮して、それにふさわしいパースを添付していただくということは非常に僕は大切だと思って、僕もこれじゃあ審査できないよなんていうことも言うのですが、なかなかそこが通らないところが一つあります。

例えば、この物件も私が審査したんですけど、このパースとこの資料についているパースが出てきたときは、この程度のパースなんですけど、これじゃあ分からないよという話をして、ちょっと時間的に無理だとか、いろんな状況がありまして、その中で判断しなきゃならないという苦労もあります。できたら、パースをもう少しきちっと、例えば古河庭園とかですと、視点を決めて、そこからどう見えるかというようなことをきちっと審査項目としているんですよ。それで、例えばこういう超高層ですと、当然足元もありますけど、遠いところからどう見えるかというのが非常に大切なので、遠景からのパースが重要だとか、その辺は何かの運用の仕方、できるんじゃないかと思っていますので、それをぜひ、今後やっていただけたらいいなと思います。

あと、出来上がった建物というか、その後の完了の検査とかというのは、どんな感じで進められているのか、私はその辺を理解していないんですけど。

(都市計画課長)

一応、完了時の写真を出してもらって、その色合いが変わってないかとか、デザイン的なものが変わってないかというのは、確認のほうをさせていただいてございます。

(委員)

そうなんです。

いろいろ時代で変わるんですけど、やはり特に、北区というのは実際に現地に行っ

見る、その場所に行って審査するというのは、非常に素晴らしいと思って、私も付き合い合われているんですけども。だから、以前のときは新規の物件があって、その近くで例えば完了した物件があったら、ついでにそこも見て、その評価、要するにこっちでアドバイスをしても、そのとおりにできているか、というよりも逆に言うと、私のアドバイスがまずかったかななんて思うときもあるし、担当の方も確認することで勉強になると思うので、この二つを今後ご検討いただけたら、非常にありがたいなというふうに思っております。

すみません、長くなりました。お願いします。

(都市計画課長)

要は、完了後の評価のための確認と、あともう少しパースを充実してほしい。それについてはすみません、検討させていただきたいと思います。ありがとうございました。

(副会長)

ありがとうございます。

すみません。関連して私もちょっと一つ、質問がございます。

北区さんでは都市の三次元モデルって、どういうふうな状況になっているのでしょうか。

各事業者さんにパースをこういうふうに出していただきって、義務づける部分があるのもいいんですけども、やはり先ほど、まちづくりの話もありましたけれども、街区全体でとか、こういう視点が重要なんだとか、そういうことを示していくにはやっぱり三次元モデルを活用して、こういうところを重視してやってください、こういうパースを重視していますというのを示すためにも、三次元モデルを北区さんのほうでもしっかりと、これは景観審議会の枠を超えているかもしれないけれども、その辺りの状況が何かございましたら教えてください。

(都市計画課長)

多分、委員がおっしゃられているのは、例えばプラトーであったりですとか、東京都のデジタルツインに載せて、その辺のシミュレーションをしたらどうかといった、そういう認識でよろしいでしょうか。

(副会長)

はい、そうですね。シミュレーションするとともに、やはり各それぞれの、個々の敷地を持っておられる事業者さんに、視点を伝えるツールとしても使えるんじゃないかということで、両方で考えます。

(都市計画課長)

一応、まちづくりの中で、そういうのは活用できないかというのは現在検討しているところではあるんですが、やはりプラトーにしても、例えば公開しなきゃいけないというところが、ちょっと我々の中ではまだ検討中のものを出していいのか、その辺の整理がついてないとかで、すみません、すぐにできるかどうかは分かりませんが、現在検討しているといった、そういう段階でございます。

(副会長)

分かりました。ぜひ、どんどん活用していただいて、これから検討するものが出せないかもしれませんが、その検討をするときに、こういった視点が重要かというのは、かなりそういったモデルを活用して、事業者さんにも伝えられると思いますので、

こちらの意図をそういうものも使いながら伝えつつ、ご協力をいただいて、みんなでよりよい形を模索できるような体制を、ぜひ機会あるごとに皆さんでやっていっていただくような方針でいただければと考えます。

すみません。お戻しします。

(会長着席)

(会長)

申し訳ありませんでした。

ほかにいかがでしょうか。

(委員)

質問とかではないのですけれども、警察の方たちはもう日頃、私たち住民、私も北区の住民なので、もう常に安心・安全というか守っていただいている。それでパトロールしていただいたり、あと以前ですと必ず引っ越し先に訪ねてきていただいて、家族構成とか、そういうことを申し上げたり、そういうことで何かあったときはということであったんですが、最近はやはり高層マンションですとか、やはりそういう集合住宅もたくさん建っているせいか、そういうところもちょっと希薄というんですかね、町内の役割も最近とても高齢化して、希薄になっていると町会長さんからもよくお話を聞いております。なおさら、先ほど会長、副会長のおっしゃったように、建物もちろん大事ですけど、北区のこのまちづくり、街全体をどうやってつくっていくかという中に、やはりもしかすると警察の管轄のところ、こういう街というか、こういう建物があったら、ちょっと犯罪が起こりやすいんだよねとか、何かそういうところをお話いただければ、ちょっと役に立つかなと思いましたので、よろしいでしょうか。

(会長)

お願いします。

(委員)

分かりました。

今の前段でお話をされた、いわゆる戸別訪問的な話でございますけれども、これについては現在も巡回連絡という形で、定期的には実施はさせています。高層住宅、いわゆる共同住宅となりますと、最近はもうほとんどがオートロックマンションということで、なかなか戸別に行くというのが難しいのが、これ現状であります。したがって、新しい建物ができたときには、新しい方々が入居する直前にいわゆる説明会的なところ、そういったところにお邪魔をして、カードを書いていただいて、後に訪問するというような段階的なもので巡回連絡ということを行っております。

なかなか、個人情報だとか、情報公開だとかというところで、なかなか難しい面もあるかと思うんですけれども、やはり災害だとか、いざというときには、そういったものが役立つんだということをご理解をいただきながら、巡回連絡制度というのは今もやっているところであります。

二つ目のご指摘でありますけれども、やはり外から見えるというようなところは基本的なものではないのかなということで、やはり何かに隠れて、構造的に何かが隠れてしまう、いわゆる死角をつくってしまうという構造的な建物でありますと、やはりそこには外部から見えないというところで問題がありまして、そういったところに隠れみものになったりだとかというようなところ、例えば、駐輪場なんかもそうなんですけれども、

北区は非常に赤羽管内もそうであります、自転車の盗難、1日に1台から2台管内で、施錠があっても、なくても盗難が発生しております。年間にしますと365日ですから、ひどいときには500台ぐらいの自転車が、年間にそれぞれ盗難に遭っている状況なんでありましてけれども、やはりそういったところ、駐輪場においても、やっぱり外から見えるか見えないか、こういったこともやはりかなり重要ではないのかなと。外から見えないようなところ、例えば人が入っているか、入っていないか分からないようなところに駐輪場が置かれますと、やはりこれも盗難に遭いやすい、外から見えるところであるのであれば当然それは盗難に遭いにくいというような、そういう何ていいますか、これまでの流れからしますと、また外部から見えるということがやはり基本ではないのかなというふうに思います。

よろしいですか。

(委員)

はい、ありがとうございます。

(会長)

どうもありがとうございました。

見えるということは、まちづくりでプライバシーとか言いますが、やっぱり街というのは見えたい方がいいというのは一般的に言えそうですね。

特に通りを歩いていて周りが、街並みに開放的なところがあるところと暗いところとでは違うということはよく言われますので、どうも有益なお話をありがとうございました。

まだまだ、いろいろご質問、ご意見があろうかと思いますが、視察の時間があるということで、事務局から巻きが入ってしまいましたので、また今日、皆さんからいただいたご意見、大変重要な点が多くありましたので、事務局のほうでは十分、またそれを反映していただけるようによろしくお願いします。

次回、またご意見をたくさんいただければと思います。

それでは、事務局から視察の説明をお願いします。

(都市計画課長)

これより、皆様におかれましては、マイクロバスにご乗車いただいて、赤羽台に向かいます。

それで当初の予定ですと、兎相の敷地の辺りからちょっと歩いて回る予定でしたけども、時間が押してまして、直接、まちとくらしのミュージアムのほうに行ってくださいようになります。

それで、大体視察時間が2時間弱、1時間45分ぐらいになってございますので、大変恐縮なんですけども、バスに乗る前に、すみませんがちょっとトイレのほうをお願いしたいのと、あと、こちらの委員会室のほうには戻ってまいりませんので、荷物のほうをお持ちください。

帰りにつきましては、現地解散の方、それから赤羽駅で降りる方、王子駅で降りる方、それから区役所へ戻ってこられる方、こちらからパターンを考えてございますので、皆様のご都合のよろしいときに降りていただければと存じます。

それから現地、まちとくらしのミュージアムでございますけれども、100円硬貨の返却されるタイプのコインロッカーがございますので、もしたくさん荷物があるようでしたら、そちらのご利用をお願いしたいのと、あと結構中を歩きますので、シューズカバーを履いて中を歩くような形になりますので、すみません、よろしくお願ひしたいと

思います。

一応、ミュージアムの中にもトイレは2か所ございますけれども、極力、こちらで。2時50分に出発したいと思いますので、ちょっと時間がないんですけども、すみません。トイレと休憩を兼ねて、よろしくお願ひしたいと思ひます。

よろしくお願ひいたします。

(移 動)

(URまちとくらしのミュージアム視察)

(都市計画主査)

皆様、お疲れさまでした。

以上で視察が終了となります。

(会長)

本当にありがとうございました。

委員の皆様もお疲れさまでした。でも、楽しかったですね。

何か、この機会にご質問、あるいはご意見があれば、いかがですか。

(委員)

スターハウスは今後、どのような実用というか、利用をする予定なんでしょうか。

(UR担当者)

現在、このスターハウスは、外観だけ復元して約60年前の竣工した当時の姿となっておりますが、内装は既に撤去してあって、今後、研修機能を持たせたり、令和3年の「スターハウスの未来にある暮らし」コンペティションの最優秀賞提案モデル住戸を整備する予定です。この住戸はワンフロア3戸並んだスターハウスの2戸を繋ぐという、とても斬新なプランです。

古くて貴重な建物ですが、登録有形文化財は活用することを前提に考えられており、外観を保全していれば、中身の活用は割と自由に扱えます。そのため、このスターハウスも、これまでの歴史や景観を重視する側面と未来志向の実験的な側面を両立する活用をしたいと考えています。

私どもは国内で、約1,500団地、約70万戸の賃貸住宅を管理していますが、文化財としてはこれまで一戸も扱ったことがなく、文化財登録にあたっては北区飛鳥山博物館の学芸員にご指導いただきました。改めて北区さんには御礼申し上げます。ありがとうございます。

(委員)

スターハウスは全然見学はできないんですね。

(UR担当者)

現在は、まだ内装が仕上がっていないので、お見せできる状態にありません。今後にご期待いただければと思います。

(会長)

ほかに、よろしいですか。

(な し)

(会長)

それでは、ほかにはないようでしたら、今日の審議会はこれで閉じたいと思います。
改めて、本当にありがとうございました。

7. 閉 会

(都市計画課長)

委員の皆様におかれましては、お忙しい中、また長時間にわたり、ありがとうございました。

今日、ちょっとハプニングがありましたけれども、いい思い出かなと思っていただければと思います。また、次回もどこかしらの、こういう現地視察をちょっと考えたいと思いますので、よろしくお願ひしたいと思います。

本日は、本当にありがとうございました。