

令和元年度第1回練馬区都市計画審議会高度地区評価・景観部会 会議の記録

- 1 日 時 令和元年8月27日（火） 午後6時30分～午後9時
- 2 場 所 練馬区役所 本庁舎19階 1902会議室
- 3 出席者 小場瀬令二、斎尾直子、平子隆一、柳沢厚、久間常生、日置雅晴
技監（都市整備部長事務取扱）、都市計画課長、
西部地域まちづくり課長、開発調整課長
株式会社アール・アイ・エー
- 4 公開の可否 可
- 5 傍聴人 11人
- 6 検討事項 石神井公園駅南口西地区市街地再開発事業に係る練馬区景観条例の
事前協議について

令和元年度第1回練馬区都市計画審議会高度地区評価・景観部会（令和元年8月27日）

○事務局 それでは、定刻となりましたので、ただ今から、令和元年度第1回高度地区評価・景観部会を開催いたします。

まず、本日の部会の趣旨について御説明いたします。

このたび、石神井公園駅南口西地区市街地再開発準備組合から、練馬区景観条例の規定により、大規模建築物の建築等に係る事前協議書が提出されました。景観条例では、良好な景観を形成するために必要があると認めるときは、協議申請者に対し指導もしくは助言を行い、または報告を求めることができます。また、都市計画審議会に意見を聴くことができることとなっております。

このため、本事業計画の練馬区景観計画の景観形成基準への対応状況等について、皆様に専門的な見地から御意見を頂くためにお集まりいただいたところでございます。

つぎに、委員の出席状況について御報告いたします。

本日は、6名の委員に御出席をいただいております。中城委員からは、御欠席との連絡をいただいております。

続きまして、委員の変更について御案内いたします。

（委員紹介）

○事務局 つぎに、本日出席している区の職員を御紹介いたします。

（区職員（幹事）紹介）

○事務局 また、本日は、案件の関係人といたしまして、事前協議申請の関係者も出席しております。

（関係人紹介）

○事務局 つぎに、配付資料といたしまして、皆様の机の上に本日の案件表、部会委員および幹事名簿を置いておりますので、御確認いただければと思います。

最後に、傍聴される皆様におかれましては、円滑な運営に御協力をいただけますようお願い

願いたします。

事務局からは以上です。

以後の進行は、部会長に願いたします。

○部会長 皆さん、こんばんは。

何かいよいよ夏も終わりという感じになってまいりましたけれども、景観に関する部会ということで、練馬区にとって非常に重要な石神井公園駅の景観ということで、是非皆さんの忌憚のない御意見をたくさん頂いて、大いに議論したいと思いますので、よろしく願いたします。

では、早速ですが、検討事項、石神井公園南口西地区市街地再開発事業に係る練馬区景観条例の事前協議についてということで、御意見を伺いたしたいと思います。

多くの資料がございますが、時間の関係もありますので、説明者におかれましては、分かりやすく簡潔な説明をお願いいたします。

では、願いたします。

○開発調整課長 それでは、説明資料1をお開きいただきたいと思います。

石神井公園駅南口西地区市街地再開発事業に係る練馬区景観条例の事前協議についてでございます。

記書きにございますように、現在、練馬区石神井町三丁目において検討中の、表記の市街地再開発事業により計画されている建築物等について、再開発準備組合から練馬区景観条例第16条の規定による事前協議申請がありました。この申請を受けまして、区長より条例に基づき練馬区都市計画審議会に諮問がされたことから、高度地区評価・景観部会において審議を行うものでございます。

3ページに諮問文書の写しを添付してございますので、後ほど御参照いただきたいと思っております。

つぎに、1、事前協議等の仕組みについてでございます。

恐れ入ります、7ページの事前協議の仕組み、流れをつけておりますので、御覧いただ

きながらお聞きいただきたいと思います。

(1) の大規模建築物の建築等に係る事前協議につきましては、条例第16条では、大規模建築物の建築等を行おうとするものは、あらかじめ区長に協議をしなければならないとされています。条例第17条では、区長は、協議があった場合において、良好な景観を形成するために必要があると認めるときは、当該協議者に対し指導また助言を行い、また、報告を求めることができると定めているところでございます。

また、区長は、事業者から協議があったときは、都市計画審議会の意見を聴くことができるとしているものでございます。

(2) 審議会の取扱いでございます。

恐れ入ります、9ページをお聞きいただきたいと思います。

下段3の部分に表記がありますように、区長から都市計画審議会に諮問があった際には、事業者からの申請に対しまして、専門的かつ迅速に審議をする必要があるため、第178回練馬区都市計画審議会、平成23年6月に開催されました中での議決に基づきまして、高度地区評価・景観部会において審議および答申を行うとしているところでございます。

恐れ入ります、1ページにお戻りいただきたいと思います。

2、本件の諮問について、(1) 審議会の意見を聴く理由および内容でございます。

この後、西部地域まちづくり課長から説明がございますけれども、区では、本計画地が景観まちづくり地区に位置付けられていること、また、高さが100mを超える建築物が計画されていること、事業者が行う東京都景観条例第20条に基づく事前協議に区の意見を付すことが必要となること、以上により、都市計画審議会の意見を聴くこととしているものでございます。

当該建築物の建築に対しまして、専門的見地から、良好な景観を形成するための助言の必要性や意見をお伺いするものでございます。

(2) では、景観計画との関係について説明をいたします。

区では、景観法第8条に基づき、良好な景観の形成を図るため、基本的な方針、行為の

制限に関する事項を定めた練馬区景観計画を、平成23年8月に策定をし、景観計画区域や景観形成基準等を定め、景観まちづくりを進めているところでございます。さらに、景観まちづくり地区を指定し、それぞれの地区の持つ特性に応じた方針や景観形成基準を定めております。

本計画は、景観まちづくり地区に指定されます石神井公園周辺地区に位置するものでございます。

(3) その他でございます。

条例施行規則では、事業者が東京都の景観条例第20条の規定による協議を行うため、東京都に事前協議書を提出した場合には、区の事前協議書の提出があったものとみなすという規定がございます。本件は、東京都景観条例に基づく協議を行う予定ではございませんけれども、この規定によらず、これに先立って、区に大規模建築物の建築等に係る事前協議書が提出されたものでございます。

(4) これまでの経過と今後の予定でございます。

本年6月19日、練馬区景観条例に基づく大規模建築物の建築等に係る事前協議書を、区で受理をしております。

6月24日には、都市計画審議会へ諮問がなされました。

本日、8月27日ですけれども、高度地区評価・景観部会、第1回目の開催となるものでございます。

この後につきましては、10月9日に高度地区評価・景観部会、第2回を予定しているところでございます。

その後、10月、練馬区都市計画審議会から区長へ答申を行い、秋頃になるかと思えますけれども、東京都景観条例に基づく大規模建築物等の建築等に係る事前協議書の提出、その後、都市計画審議会へ報告を行う予定となっているものでございます。

私からの説明は以上でございます。よろしくお願いたします。

○西部地域まちづくり課長 私から、引き続き、お手元の説明資料2について御説明いた

します。

まず、1 ページ目の 1 番、事業概要でございます。

恐れ入ります、7 ページ、とじ込みのページをお開きください。

事業概要でございます。

1 番の検討地区の概要でございます。

左上の位置図にございますように、本計画地は、西武池袋線の石神井公園駅の南側に位置しておりまして、区域面積は約0.6ha、今後、第一種市街地再開発事業等の都市計画手続を予定してございます。

右上の配置図にございますとおり、都市計画道路が区域を横断しておりまして、上の北街区と、下の南街区からなる計画となっております。

ページ左側の 2 番、計画建築物の概要でございます。右下の断面図も併せて御覧ください。

北街区は、敷地面積約3,100㎡、地上26階建て、高さ約103mで、下層階に商業、公益施設、上層階は住宅用途となっております。南街区は、敷地面積約500㎡、地上7階建てで、高さ35m、商業、業務用途となっております。

3 番のこれまでの経過でございます。

平成26年3月、関係権利者によりまして再開発準備組合が設立され、町会、商店会への事業計画案の説明や、地域の方々への報告会の開催などありまして、本年6月に、先ほどありましたように、景観条例に基づく大規模建築物の建築等に係る事前協議書の提出があったものでございます。

4 番、都市計画手続の予定でございます。

今年度、市街地再開発事業等の都市計画素案を作成いたしまして、地域の方々にお示ししながら、来年度、都市計画決定を行う予定でございます。事業完了は、令和8年度を予定してございます。

恐れ入ります、1 ページ目にお戻りください。

2番、上位計画の概要でございます。

9ページに都市計画マスタープランの当該地区にかかわる記載を抜粋しておりますので、お開きください。

冒頭の○でございます。課題等でございますが、石神井公園駅南口では、交通の流れを改善し、商業活動の活性化や石神井公園へのアクセスを向上させることを、課題として挙げております。

二つ目の○に土地利用の方針、3つ目の○にまちづくりの指針について抜粋しております。お目通しください。

4つ目の地区まちづくりの推進では、市街地再開発事業を推進し、土地の高度利用を図ることにより、商業、業務環境を高めることや、道路の整備を進め、交通環境を改善するとともに、防災性の向上を図り、地域拠点としての機能を高めることを掲げております。

恐れ入ります、10ページを御覧ください。

石神井公園駅周辺地区まちづくり全体構想の抜粋でございます。

平成15年に策定しております、駅周辺は、こちらの内容を踏まえ、段階的に今までまちづくりを進めてきております。

右ページ、11ページを御覧ください。

石神井公園駅南地区地区計画の抜粋でございます。

本計画地の高さの最高限度は、地区計画上35m以下となっておりますが、市街地環境の改善に資すると認める場合は、この限りでないと規定しております。現行の認定基準では50mを限度としておりますが、地区計画の変更で対応をしていきたいと考えております。

13ページ目、お開きください。

練馬区景観計画の抜粋でございます。

13ページ目から18ページまでは、一般的な方針等を掲載しておりますので、後ほどお目通しいただければと思います。

恐れ入ります、19ページをお開きください。

本計画地を含む石神井公園周辺地区は、景観まちづくり地区として個別の方針や基準を設けております。対象地区は、図の一点鎖線で囲われた範囲となります。本事業の計画地は、オレンジ色の駅周辺商業区域に位置しております。

図の下でございます。3番、景観形成に関する方針を記載しております。後ほどお目通しいただければと思います。

恐れ入ります、20ページを御覧ください。

20ページの下の方、4番が、建築物の建築等に係る具体的な景観形成基準でございます。配置、高さ・規模、形態・意匠、外構等の項目ごとに基準を設定しております。今回、それぞれの項目につきまして、本事業計画がどのように対応しているか、申請者から資料が提出されておりますので、御説明申し上げます。

恐れ入ります、1ページにお戻りください。

1ページの下に4番、景観形成基準と本事業計画の対応の表でございます。表の項目と基準という列が、先ほどの景観形成基準をそのまま記載したものでございます。事業計画という右側の列が、本基準に対しまして、本事業が対応した点でございます。

恐れ入ります。ここからは、スライドで御説明いたします。委員の皆さんには、スライドを印刷したA3の説明資料が配付されておりますので、そちらも併せて御覧いただければと思います。

まず、スライドの1枚目、配置についてでございます。

(1) 壁面の位置をそろえるなど、街並みの連続性に配慮した配置とするという基準に対しまして、本計画では、図のように西口の改札から商店街へ抜ける建物に貫通通路を設けまして、商店街や石神井公園までのにぎわいのネットワーク形成に寄与する計画としております。図のオレンジ色の部分でございます。貫通通路部分にも店舗を配しまして、駅から商店街への街並みの連続性に配慮した計画としてございます。

基準の(2)公園の豊かな自然環境との連続した空地を確保するという基準に対しまして、本計画では、駅から石神井公園に向かう動線上の街区の角にオープンスペースを確保

し、道路沿いの壁面後退区域と併せて樹木を配置することで、公園まで続くみどりのネットワーク形成に寄与する計画としております。図面の緑の点線の地区でございます。

つぎに、説明資料の2ページ、表の続きと、A3資料の2ページを併せて御覧ください。高さ・規模についてでございます。

(1) 周辺建築物群の街並みとの調和を図り、著しく突出した高さの建築物は避けるという基準に対して、本計画では、北街区につきましては、周辺の高層建築物と同程度の高さとすることで調和を図ることとしております。南街区につきましても、周辺建物から突出しない高さとし、街並みの連続性に配慮した計画としております。

(2) 石神井公園からの眺望の中で突出しないよう高さを抑えるという基準に関しまして、本計画では、石神井池のほりから見える高層部に関しましては、無彩色に近い淡色をベースとすることで、空になじむ色彩というふうにしております。

恐れ入ります、説明資料2ページの下の部分について、A3資料は3ページになります。形態・意匠についてでございます。

(1) 形態・意匠は建築物全体のバランスだけでなく、周辺建築物等との調和を図るという基準に対しまして、本計画では、基壇部については、商店街のにぎわいの連続性を意識しながら、暖色系をベースといたしまして、高層部分については、隣接する高層建築物の折衷的な色彩とすることで、周辺との調和を図る計画としております。

(2) 外壁は、圧迫感の軽減を図るとともに、単調な印象にならないようにするという基準に対しまして、本計画では、壁面を分節したデザインとし、長大な壁面に感じないよう配慮しております。また、高層部南側コーナーをカットいたしまして、圧迫感の軽減を図っております。

A3資料、お手元の資料4ページを御覧ください。

引き続き、(3)の屋根・屋上に設備等がある場合は、建築物と一体となるよう意匠や配置を工夫し、つぎのいずれかの基準に適合させるということで、①通りから直接見えな位置に配置する、②ルーバーや緑化による修景等を行うという基準に対しまして、本計

画では、3階レベルの屋上に設置予定の設備機器置き場について、目隠しフェンスや緑化を施し、上部からもルーバー等を設置することで、修景に配慮しております。

(4)の駐車場や駐輪場、ごみ置き場などの付属施設、外階段は、道路、公園側に面して設置しないこととする、やむを得ない場合は、つぎのいずれかの基準に適合させる、①建築物と一体的な意匠とするなど、目立たないように工夫する、②緑化などにより修景するという基準に対しまして、本計画では、駐車場やごみ置き場は、建築物内に設置して、駐車場の出入りスペースや荷さばきスペースもデッキの下に配置しております。また、外階段はルーバーで囲うなど、目立たないように配置しております。

(5)外壁や屋根の素材は、反射光の生じる光沢のあるものは避け、色彩は別表3に定める基準に適合するとともに、周辺景観と調和を図るという基準に対しまして、本計画では、外壁や屋根の素材は、反射光の生じにくい磁器質タイル等を採用し、周辺環境や景観に配慮する計画としております。また、色彩は、基壇部は暖色系、高層部は無彩色に近いものとし、周辺景観に配慮したものとしております。

恐れ入ります、説明資料の4ページ、A3資料の5ページを併せて御覧ください。

つぎに、外構等についてでございます。

(1)空地の確保など、歩行者の通行に資する空間の創出に努めるという基準に対しまして、本計画では、施設の角にまとまったオープンスペースを確保し、歩行者空間の連続性、回遊性を配慮、また壁面後退部分は、道路と一体となった歩道状の空地を2m以上確保いたしまして、ゆとりある歩行者空間を確保しております。また、デジタルサイネージ等の採用により、にぎわいを演出してまいります。

(2)周囲の環境に応じた夜間の景観を検討し、周辺の景観に応じた照明を行うという基準に対しまして、本計画では、周囲の状況を踏まえ、全体的には高照度の照明を避け、落ち着いた景観を演出しながら、ポイントとなる街路樹などは、ライトアップを行うことで季節を感じられる空間としていきます。

(3)外構計画は、隣接する敷地や道路など、周辺の街並みと調和を図った色調や素材

とするという基準に対しまして、本計画では、隣接するオープンスペース等の舗装材と同系色といたしまして、調和の取れた連続性のある街並みを構成するとしております。

以上が、基準に対応した事業計画の内容でございます。

そのほかの配慮事項といたしましては、今御覧いただいたスライドの各パースのように、ポケットパークの整備やオープンスペースの積極的な緑化を行う等、地域に対し、魅力的な施設計画を検討することや、外壁面や屋上部分の緑化を行い、地域全体のみどりのネットワークの起点となるような計画としていく予定でございます。

私からの説明は以上でございます。よろしく申し上げます。

○部会長 ありがとうございます。

では、早速、議案に入りたいと思います。

今日は6時半スタートなので、長くても8時半ぐらいまでということで議論をして、今日終わらなければ、また次回にというふうにしたいと思いますので、よろしく願いいたします。

では、今日は第1回目なので、ややランダムに最初御意見を頂いて、それからちょっと整理をして、こういうことを議論するかというような感じで進めていきたいと思いますが、どなたからでもいかがでしょうか、まずは。

では、口火を切るという感じで、私から一つ、二つ質問したいと思いますが、説明資料の2ですか。景観計画から読み取れるものとしては、石神井公園から見えないようにしなさいというふうな文言があると思うんですけども、それに関しては、堂々と見えているように、今日頂いたパースを見ると、パースの2ページ目の真ん中の辺ですけども、見えているように思いますけれども、これは、景観計画と再開発と地区計画とか、いろいろなものがオーバーラップしていますけれども、この景観計画というのは、どの辺の位置にあるんでしょうか。

今日は、いろんな質問が出ると思うんですけども、役所側だけが答えるの、それとも、せっかくコンサルタントの方がいらしているの、コンサルタントの方も補助的に何か発

言があり得るんですか。

○西部地域まちづくり課長 基本的には、私、説明しておりますので、区側から御説明差し上げます。ただ、せっかく来ておりますので、答えられる部分は、指名していただければ、事業者にも答えてもらうというふうに考えております。一義的には、私のほうから。

○部会長 だそうです。

○西部地域まちづくり課長 今回の御質問でございますが、景観形成基準では、高さ・規模のところ、周辺建築物群の街並みと調和を図り、著しく突出した高さの建築は避けるというのが1点目でございます。2点目が、部会長がおっしゃる公園からの眺望の中で突出しないような高さということで、見えないということなのかどうかということだとは思いますが、基本的には、こちらの2番の資料の、従前北口で市街地再開発事業を1回やっておりまして、合成パースの中の石神井公園ピアレスという建物が108mで位置しております。それから、民間の分譲マンションのプラウドタワーというのも89mで設置しております。私ども、103mで今回の計画を考えておるんですが、なにぶんにも南口に位置して公園が一番近いところがございますので、物理的にこの3棟の中で見えなくするというのは、なかなか難しいというふうなことを考えております。

○部会長 いや、そんな見えなくするのは簡単、下げればいいだけのことなんですが、この文章から読んでいくと、見えちゃいけないのかなというふうに、ちょっと読み取れるんですが、そんなことはない。

○西部地域まちづくり課長 眺望の中で突出しないようということで考えまして、極力、空になじむような色彩で意匠も施したというようなことで考えております。

○部会長 だから、これで見ると、4階か5階ぐらい削れば、見えなくなるなどと思って。

○西部地域まちづくり課長 恐れ入ります、説明資料2番の7ページ、冒頭で御説明しました事業概要をちょっと御覧いただければと思うんですけれども、A3の資料ですね。

このA3の資料で、先ほど事業概要を御説明したんでございますが、左ページの3番でございます。これまでの経過というところで、平成26年3月に関係権利者が準備組合を設

立したということがございます。つぎの行が、平成29年4月に事業計画案を町会等に説明となつて、3年間こちらで空いております。

この間の動きをちょっと説明させていただきたいんですが、関係権利者が、平成26年3月に準備組合を設立して、このような事業計画の内部検討を進めておりました。この間、やはり駅直近である大きいプロジェクトですから、検討中の不確かな情報が地域に結構流れてしましまして、高さ130mでできるんじゃないかとか、そのまま決まってしまうんじゃないかといったような情報が地域に流れまして、そういったことを受けて、私ども、準備組合の中で検討している検討状況に関して、報告会という形で、平成28年度、29年度に開催しています。

そのときに、第1回、第2回の報告会で御報告した高さというのが、110mという高さ、29階建てということで、1回目、2回目、報告会を開催しています。そこでも様々な御意見を頂きまして、経過に書いてありますが、第3回報告会を昨年10月にやったと。このときには、現在の103mに計画を変更してお示ししたという経過がございます。

私どもとしては、事業者としても、高さに関しては検討してまいったという経過がございますので、この計画案の中で、極力景観に配慮したものとして、今御報告しているということでございます。

○部会長 逆に言うと、その事業者なり住民に対して、見えちゃいけないとはっきり言っているわけだから、景観計画の中で。どうして見えないように指導しなかったわけ。

○西部地域まちづくり課長 景観形成基準を先ほど御説明差し上げているんですけども、突出しないようにと、眺望の中で突出しないようにというのは、公園から見えないようにという……

○部会長 でも、突出するということは、見えないようにということだろう。

○西部地域まちづくり課長 なかなか、公園のどの場所からとか、そういったこともこちらの中では記載されておられませんので、私どもとしては、そういった眺望の中で突出しないように抑えたと。

○部会長 だから、突出しないようにもうちょっと低くしろって、何で指導しなかったのかなというふうに、これを見て思ったんだけども。

○技監 まず、突出をしないようにというのが、多分取り違えていらっしゃるんだと思うんですけども、公園の眺望から突出するなということではなくて、他との関係の中で突出をするなという意味だと思うんですね。要するに、みどりから突出をするなということではなくて、他の建物が……

○部会長 それはちょっと日本語が、ちょっと無理な解釈だと思う。だって、ほかの建物が既にちょっと突出しているから、これも突出していいんじゃないかという、そういう論理になるだろう。

○技監 そうなことだというふうに言うと、分かりやすいんですけども、要するに、ほかの建物が、例えば、この程度見えるのに対して、さらに大きく見えるようなことはやめなさいという、そういう趣旨で定められているというふうに、私は理解して、そのように定めたところがございます。

○部会長 だから、それはちょっと解釈が間違っているんじゃないか。景観計画、基本的な基本計画の中の計画論としては。

○技監 解釈というか、私どもがそれを定めてきているということでございますのと、もう一つ、冒頭であった御質問にお答えできていないのが、景観計画はどのようなポジションにあるかということだと思いますけれども、都市計画法だとか建築基準法、また地区計画中、条例で定められているものについては、法令的にこれに見合っていなければ建てることできないということなんですね。

景観条例については、そういう意味でいうと、この景観条例に見合っていないからといって、即座に法律的に建てることできないというものにはならないということです、法令的に言うतすね。

ただ、私どもとしては、条例として定めているものですから、それに極力準拠するように、当然のことながら指導なりをしていくということで、若干強制力については、差異が

あるということで御理解いただければと思います。

○部会長 それについてもちょっと、私としては異議があるから。

どうぞ。

○委員 今は35mの規制がかかっている、区長が特例で認めれば、50mまで建てることのできるという規定は、平成24年にできたという理解でよろしいでしょうか。

○西部地域まちづくり課長 はい、そのとおりでございます。

○委員 平成24年にできて、これを見ると、それができて35m、頑張っても50mというのができて、すぐに、平成26年に再開発の話が出てきて、再開発でその2倍以上のものが出るというのは、ちょっと都市計画として、ようやく地区計画で定めたにもかかわらず、その直後にその倍以上の緩和がすぐに出てくるというのは、ちょっとどういう、もともとの高さの規定と、緩和するどれだけの合理性があるのかというのが一つと、会長が言われた、街並みで周囲から突出しないというのも、本来もとの地区計画でいうと、小さな建物があるときに、その周りから突出しない、だから35mというのを定めたんじゃないかと思うのが、再開発で大きなものをつくるから、かなり広げて、周りに高いのが二つあるから、それと比べて突出しないという考え方もどうなのかなというふうに、率直に思うんですけども、それを乗り越えてでも、やっぱり建てる。再開発で、高層を建てないとなかなか経済的には大変だという事情は分かるんですけども、こんな形ですぐに緩和してしまうのを認めると、逆にいうと、高さを規制しておいて、大きなものが建てられないようにして、再開発やったら大きなものが建ちますという、変な流れになりかねないんじゃないかという気がするんですけども、いかがでしょうか。

○西部地域まちづくり課長 1点目の地区計画で35mとしてございますが、ただし書きがあるということで、区長が認める場合は、ということでございます。

周辺環境への配慮ということで、50mまで容認している認定の基準でございますが、基本的には、空地の確保、そういったものをお願いをして、15mは認定するということです。考え方としては、若干違うんですが、ダウンゾーニングではないんですけども、一度高

さを抑えて、公共貢献に応じてそれを取るといふような考え方をしているわけで、今回の御案内のように、市街地再開発事業は、当然同時に高度利用地区というものを決定していくということになります。練馬区内で、今まで市街地再開発事業を何地区かやっていますが、もともとあった高度地区を高度利用地区に切りかえて都市計画を進めてきたということと、既存にある高さ制限を高度利用地区に変更するということは、考え方としては同じなのかなというふうに考えております。

2点目の、既存の建物がある、その上で突出しない高さで35mというようなことはございますけれども、こちらの黄色いファイルの中の1枚目を開いていただきますと、参考ということで、目次がございますが、2の(3)に地区計画、この地区の地区計画のリーフレットがございます。こちら、リーフレットの表紙にも、地区計画の目標として、土地の高度利用や商業施設の集積を促進するというようなことが、本地区の目標としてございまして、めくって2枚目の地区計画の計画書のページを見ていただきますと、駅から公園に向かって、徐々に建築物の高さを抑えながら、スカイラインを整えるというような建築物の整理の方針も記載されておりますので、駅直近は一定程度の高度利用をしながら、公園に向かって高さを制限していくという考え方でつくっている地区計画でございますので、御理解いただければというふうに考えてございます。

○部会長 今の御質問で、多分、一貫性があるのかという、その地区計画を決めた途端に、全然地区計画の3倍も建てちゃうというのはいかかなものかということについての質問なんだよ。

○西部地域まちづくり課長 平成24年に決定した地区計画でございまして、その後、2年後にということですが、先ほど御説明しましたように、平成15年につくりましたまちづくり全体構想というものをベースに、徐々にまちづくりを進めてきた計画で、北口の市街地再開発事業から始まりまして、連続立体交差事業で駅が高架化されたり、周辺の都市計画道路ができてきたり、そういった中で、建物の共同化も、全体構想の中にうたわれていたものでございます。

そういったことから考えますと、地域の権利者が自主的に準備組合を設立して、共同化をしていこうというのが、この全体構想の趣旨にかなっておりますし、基本的には、当然地区計画も地域の皆様の御意見を聴きながらつくってはきたんですけれども、再開発事業の芽も権利者の中から出てきたということでございますので、私どもとしては、市街地再開発事業の都市計画決定と同時に、高度利用地区をかけながら、当然地区計画についても変更していくというようなことを考えているところです。

○部会長　ということは、もう既に、再開発の話が出てきたら、2年前にみんなで一生懸命地区計画を決めたけれども、あれはなくともいいよというふうに指導していたということですか。

○西部地域まちづくり課長　指導ということではなくて、ベースに、駅直近に関しては、狭小な敷地で、細分化された敷地で一つずつ高度利用するとペンシルビルになりますから、私どもとしましては、一定程度の共同化というものは必要じゃないかということで、平成15年に構想をつくっております。

いろいろなところで共同化の働き掛けというのはしておったんですけれども、今回、この地区で共同化の芽が出て、準備組合ができた。かなりの数の権利者が、この組合に参加していると聞いておりますので、こういった自主的なまちづくりの芽は潰してはいけないのかなと考えまして、私どもとしては、指導・助言していくというようなところです。

○部会長　だから、助言は、35mはとても無理だから、50mぐらいにしておけて話だったのが、もう最初から超高層でいいよという議論になっているのかって、そこはちょっと、僕は何か腑に落ちないということなんだろうと思うな。

○西部地域まちづくり課長　再開発準備組合でございますので、当然法定再開発を前提とした組織でございます。検討する中で、こういった建物ができないかということで提案を受けて、今御意見を賜っているところでございますので、基本的には、私ども、防災性の向上であるとか交通環境の向上等々考えますと、この計画でいきたいなと考えております。

○委員　今回、初めて細かい絵を見せていただいたんですけれども、驚きました。

感想を言っているとしてもしょうがない。今、お二人の委員がおっしゃっているのと同じで、都市計画課が所管している、地区計画と景観計画の二つで言っている、大きな、突出しない、であるとか、35mを乗り越えてでもやる事業の合理性がどこにあるのかなって、ずっと考えていて私自身悩んでいたんですね、どういうふうに評価すべきかと。今のお話を伺っても、やっぱりなかなか納得しにくい。

よくよく考えると、もちろん駅前の高度利用は大事です、道路の利便性も大事です、防災性も大事です。だけど、景観まちづくり地区になっているということは、やはり練馬区として、一番価値として考えられる、景観価値として考える、石神井公園を生かした、石神井公園全体と駅とをつなぐこの南地区、ここの地区計画をずっと何年か、地域の方と話し合いしながら積み上げてきたんですよね。その積み上げてきたものに対して、今言った防災性であるとか、まちづくりとか、まちの利便性であるとか、にぎわいであるとか、地域の方の自主的なまちとかいう、そういう大事なことはあるんですけども、それと、積み上げたことの整合といいますか、何をとるかという話を、区としてどういうふうに考えているのかというのが一番、どうしても私は納得できないです。

というのは、今までの練馬区の都市計画行政は、非常に特徴的で誇るべきものが幾つかあったと思うんです。まちづくり条例にしても、景観計画にしても、他区に先駆けてやったものもたくさんあります。住民参加もたくさんやっています。そういう中でできてきた、積み上げてきた地区計画や景観まちづくり地区のものを、その事業性、あるいは都市の利便性、にぎわい、そういったものだけで、だけではないかもしれませんが、もちろんいろんな、都市計画とかまちづくりというのはいろんなことがありますから、全てを勘案しなきゃいけない。行政とか政治で難しいと思うんですけども、今までの積み上げてきたものを、そのことを優先してやっていいのかなというのが、非常に純粋に、専門家という意味ではなくて、一般的な議論としてあるのかなと。ある意味、何か悲しくなってしまうんですね。

よくよくこれを専門家として見れば、突っ込みどころは一杯あるんです。だけど、一個

一個の個々のこともさることながら、その前の話が、区のスタンスなのか、準備組合との関係なのか、住民との関係なのか分からないですけれども、どうしてこういう計画がこういう形で諮問されてくるのかなというのが、どうしても理解できない。委員としてどういう発言をしたらいいか困っちゃっているというところがあるんです。

専門的なことは、言いたいこと山ほどあります。例えば、今申し上げたことに絡んで言えば、この南地区というのは、公園の駅前の商業地区だけじゃないんですね。オレンジのところだけじゃないんです。実際に、南側にみどりの一杯大きな面積があります。そことの関係が、今日の説明にほとんどないんですよ。地区の中だけの絵しか出てこないんです。言葉では、みどりのネットワークとか、にぎわいのネットワークとか、回遊性とか、オープンスペースとか、要するに、まちづくりのアーバンデザインに関わる言葉、一杯出ています。出ていますけれども、ネットワークって何ですか。日本語で網でしょう。一つの線がこっちに、みどりに引いてあって、にぎわいの線が1本引いてあって、これネットワークですか。

とすると、例えば、駅から公園に行くいろんな、外部から来た人、区民の人たちが公園に楽しんで生活して、買物をして、帰っていくような動線計画があって、こういうにぎわいの回遊性ができるとか、あるいは、これから道路ができてきて、だんだんまちづくりが進んできて、みどりのネットワークができてくるから、ここにこういうふうにつくっておけば、こういうことを誘導できると。この計画が、このまちづくりの拠点開発になって、誘導できてくるから、みどりのネットワークとか、にぎわいの回遊性とかができてくる。そういうときの拠点に、こういうオープンスペースがあって、この角にこのオープンスペースをつくるから、こんなに意味があるんだ、ここにシンボルツリーをつくとこんな意味があるんだとか、貫通道路といって真っすぐいってしまいますけれども、真っすぐ近いことは近いですけれども、本当に貫通道路が、ゲート性とか書いてありますけれども、このまちのゲートになり得るのかとか、一杯言いたいことはあるんです。

だから、まちづくりという意味で、もう少し深く考える必要があって、高さだけじゃな

くて、そういうまちづくりの観点からの説明が欲しいなど、そういうふうに思いました。

そこについては、何かもう既に議論があるのでしょうか。高さだけじゃなくて。

○西部地域まちづくり課長　こちら、昨年10月にやりました検討状況報告会で、地域の皆様にお示ししたまちの将来像の絵なんですけれども、今、ちょっとポイントだけ示しますが、お話しいただいているのは、こちらの南口直近の再開発事業のみでございます。

それで、私ども、この地区に関しましては、再開発事業以外にも地域の方々とお話をさせていただいております。現在は、石神井公園から中央線に行くバスのルートとして、幅員6mから7mの歩道がついていない道路をバスが行き来しています。これが、今整備中の都市計画道路ができますと、こちら側にバスルートを振り替えますので、その歩道の付いていない道路は商店街に面しているんですけれども、無電柱化したらどうかということで、地域の商店街の方とお話し合いをしております。それで、私ども、道路内を無電柱化するのみならず、そこに面する商業環境を何か街並みを整備できないかということで、今勉強会を開いているところでございます。

こちらは振り替わるのが、あと2年、3年後に振り替わってきますので、その後、こちらを歩行者に優しいというんですか、買物客に優しい道路にしていこうということで、あわせて街並み整備ということでございます。

この再開発事業でつくる都市計画道路も、同時に街路事業を西側の地区でやっていくことで、この16mの補助線街路も完成すれば、一定程度車のネットワークが、駅周辺のネットワークが完成する。

この132号線という16m道路は、基本、街路樹を入れて、みどり、公園に行く道路として街路樹を整備していこうという計画でございますので、この232号線からみどりのネットワークで公園まで行って、帰りは無電柱化された商店街を戻ってくるというような回遊性のあるまちづくりを、地域の方々に今、提案しているということでございます。

委員がおっしゃるように、これ以外にも二項道路等ありまして、商店がにじみ出しているところもございますので、中に入っても歩きやすいようなまちづくりというようなこと

を、地区計画でやっていっているという、今の状況でございます。

○委員 この絵を見て二つ非常に不思議に思ったんですけれども、一つは、先ほどのご発言にもありましたが、この3つの高層、この高層は地区計画の地区外ですよ。

○西部地域まちづくり課長 はい。

○委員 この高層は地区内なんですか。

○西部地域まちづくり課長 地区内です、はい。

○委員 これはどうしてできたんですか。やっぱりそういう特例があったんですか。

○西部地域まちづくり課長 都市計画の決定前に着手しておりましたので。

○委員 決定前着手ということは、既存不適格的な扱い。

○西部地域まちづくり課長 はい。

○委員 そういう言葉が都市計画であるかどうか分かりません。建築で言えば、既存不適格。

○西部地域まちづくり課長 そうですね。ただ、今後35mしか建てられないかというのと、そうではなくて、ただし書きの中で……

○委員 1,000㎡以上で、区長が認めればということですね。

○西部地域まちづくり課長 いえいえ。これは、89mなんですけれども、これを建て替えて、50mまでしか建たないということにはなかなかありませんので、現に建っている高さまでは、地区計画で容認しています。

○委員 1,000㎡以下の敷地ですかね、こちらは。分からないか。

○西部地域まちづくり課長 敷地面積は、対象には……

○委員 いずれにしても、既存不適格のものと敷地外の、しかも北側、公園側でないところのものに高さを合わせるというのが、やっぱり非常に無理がある。

それから、もう一つは、この絵って、高さこういうふうに見ていきますけれども、こうやって見える人間ってほとんどいないですよ。これ、鳥の視点から見ているんですね。今、いろいろ言っていたんですけれども、ネットワークのことで、歩行者動線をベース

に考えるべきだと思うんです。そうすると、そのときにどう見えるかというのも、よく分からないですし、少なくともここにある駅前の高層に合わせるとやっぱり無理が、どう考えても無理があるんですね。

これありきで、合わせるために論理を構築したとしか思えないんですね。この論理があって、これができたのではなくて、逆に、先に、これをどうしてもやる必要があるからこの論理を構築したというふうにはしか、思えない。

それから、もう一つ質問です。視点場は、誰がどうやって決めたんですか。このような視点場を二つ、どういう理由でこれを決められたのか。

○西部地域まちづくり課長 視点場は、私ども、地区の代表的な点だと思っておりますが、もし必要であれば、次回以降、ほかの点を指定していただければ、できるかどうかも含めて、事業者と検討していきたいと思えます。

代表的な点と思ひまして、ボート池の南側と三宝寺池でとったものです。

○委員 一つだけ私の希望を言っておきますと、三宝寺池というのは、ここを回遊して回っていくところが非常に魅力的で、ほとんど都心じゃないみたい、23区じゃないみたいないい雰囲気のところがあるんですね。あまり知られていないですけども、練馬区の宝だと思っています。

ここから見たときには、全く周辺の建物が見えなくなるんです。ですから、三宝寺池周辺からの視点場、これ、北側から見ていますよね、池の。北というか、東側から。池の南とか南西から見るべきが、一番いい視点なんですよね、この中の神社とかあるところが。それは、視点場として押さえたいと思えますし、あと、視点場というのは、回遊性といっているんだから、ある程度のピッチで、断面をちゃんとチェックして、そんな写真だけじゃなくて、これだけ高いものを建てるのであれば、影響がどうなのか、冬と夏で全然違いますよね。夏に木が茂ったときの風景と、冬の風景じゃまるで違いますから、しっかりとチェックしていただければと思います。

○部会長 もう一つ、それに加えて、このプラウドタワーというのは、地区計画の中に入

っているんですよ、これ。

○西部地域まちづくり課長 はい、入っています。

○部会長 この地区計画を決めるときは、どういう議論で、地区計画の中にこれを入れたんですか。

○西部地域まちづくり課長 基本的には、確認申請を89mでとって、着手をした後に都市計画決定、地区計画決定しておりますので、議論……

○部会長 だから、それは分かりました。地区計画が決まる前に、駆け込みで建てましたということですよ。そのときに、地区計画を決めるときに、どう議論したんですかということを知りたいわけ。八十何メートルが建つことは、もう分かっているわけですよ。

○西部地域まちづくり課長 こういった計画がある中、地区計画で35mと定めたということは、部会長おっしゃるとおりです。

ただし書きを設けたように、一定程度、空地とか緑化とか、そういったような公共貢献というか、地域貢献があって、初めて35mが緩和できるのかなという考え方はお示ししながら、地区計画を決めていったということです。

○部会長 ということは、再築されるかどうか分かりませんが、そのときは、またこの地区計画は、35mは無しよということを前提にして、その35mを決めたということでもいいですか。

○西部地域まちづくり課長 一定程度の公共貢献があれば、再建を可能とするようなただし書きがございますので、この建物はもう一回再建ができるということになります。

○部会長 もう一回ちゃんと、公共のために、というのは付くの。

○西部地域まちづくり課長 付きます。

○部会長 そうすると、例えばもっと緑化しなきゃいけないということ。

○西部地域まちづくり課長 まだ例でございますので、その認定基準として、どこまでの地域貢献を依頼するかというのはちょっと、具体的にはこれからになると思うんですけども。

○部会長 ほかはいかがでしょうか。どうぞ。

○委員 私も、細かいことはいろいろ気になるんですけれども、先ほどから話があるように、やはり地区計画で35mを原則と決めたときの考え方があると思うんですよね。その考え方は、やはり景観のことを相当意識して決めたに違いないと思いますので、それを今回は、その緩和の限界、50mも越えて、そのいわば2倍のようなものをつくっていくんだというのは、ある意味では、これは明らかに地区計画を決めたときの価値観とは違う価値観で、こちらを選ぶということにしたと思うんですよ。

再開発をするとき、確かに従前の地区計画の価値観じゃ無理だなという場合も、もちろんあると思いますよ。だけど、そういうふうに価値観を変えるのであれば、その変えたことについて、むしろ真正面から議論すべきなんです。こちらの価値観のほうが、ここでは必要なんだということを、ちゃんと説明できるかどうか。それが本当に世の中に通用するかどうかというところで勝負してほしい。あわせて、やっぱり地区計画を決めたときは、従前の地区計画とか今の地区計画の高さ制限を、良しとした考え方を持っている人がたくさんいるわけですよね。そういう人たちの了解をいちいち取るということは難しいにしても、そういう人たちと議論をして、ある程度コンセンサスを作るという努力をしなければ、明らかに勝手に決めたことになってしまいますよね。

だから、その二つをちゃんとやってほしいと思います。

○西部地域まちづくり課長 準備組合ができたのが5年前でございまして、この間、地区計画が決定した平成24年以降、具体的に地域へ入っていくことはしておりませんでしたので、先ほどの報告会も含めて、地域との懇談会等、頻回にやってきたつもりです。

それで、準備組合の中での検討状況をお示ししながら、変えるべきところは変えてきたというようなこともやっております。

○技監 まず、一つは、地区計画の大きな趣旨で言うと、駅前については高度利用を図っていくというのが、もともと地区計画の中に入っています。35mに制限をしているというのは、やはり共同化ということがなかなか難しい、今の狭小敷地の中で建物を建てるとき

は、そんなに高いものは建てさせないというのが根底にあったと思います。

今回、大きな敷地に共同化ができることになったとしたら、もともとの土地利用の高度利用というのを、どこまでやるかというのを見直さなくてはいけない。例えば、この地区計画を、区長の裁量のもとに地区計画を変えずに100mを認めるということになると、委員のおっしゃるとおり、小手先になると思うんですけども、私どもとしては、地区計画についても地域の皆様に御説明をし、変更していく。都市計画としてしっかりと地区計画、再開発、あとは利用の仕方について、整理をし直そうということで考えていきたいということです。ですから、区長の裁量、単純な裁量の中で緩和をしてしまうということになると、地域の皆さんにどこまで説明できているのかということになりますので、都市計画として、変更して整備をしていきたいと思っているというところですね。

先ほどお話がありましたが、今日は、景観の話だということで、景観的な話をある程度中心にしていますけれども、そもそもこの市街地再開発事業をやることについて、区としてどういう意義があると思っているかということになると、防災だとか将来のまちの活性化へ向けてだとか、道路整備だとか、そういったことを含めて、特に今、非常に老朽化して狭小な宅地がある中で共同化するということは、将来に向けてこのまちの発展に寄与するだろうということで、市街地再開発の意義があると思います。

その市街地再開発事業をある程度実施するための形態の中で、そういう枠の中で、景観としてどこまで調整ができるだろうかということについて、御意見を頂きたいというのが趣旨でございますので、そもそもこの事業の意義について話をするとすると、別途またちょっと角度が違って来るかなと思います。今日は飽くまでも、そういう事業をやる中で、この景観とどういうふうによく調和ができるかということをお話しいただければありがたいなと思います。

○委員 手続で真正面からやりますよ、それはそれでいいと思います。ですからその手続の中で、さっき言いましたように、今の地区計画の高さ制限を良しとする考え方の方々とも十分協議するということですね。それはそれでいいと思います。

それで、今のそもそも論をここでやる場所ではないようなニュアンスだったんだけど、高さの話を議論すると、やっぱりその再開発が本当に成立するかどうかということで高くなっちゃうわけですね、容積を大幅に緩和して、高さも大幅に緩和せざるを得ない。再開発は再開発でいいことですよ、防災性も上がるし、周りの局所的な環境もそれなりに上がるし。だけど、それをやるためには、これだけの緩和がどうしても必要なんで、そこが、ある意味でブラックボックスで分かんないんですよ、程度問題だから。もしかしたら、十分50mでもペイするかもしれないじゃないですか。そのところ全然分からないわけですよ、外側には。だから、むしろ、それを本当に、これは通常の事業的なベースでいけば、とてもじゃないけれども50mでは成立しないと、そもそも共同化再開発自体が成り立たないということが十分説明できれば、まず入り口には立てる。少なくとも、それをやらなきゃいけないと思います。

○部会長 その辺はいかがですか。そういう資料をちゃんと出せということになるかなと思うんです。本当に50mじゃ駄目で、100mなきゃ絶対駄目なのというのが、我々には理解できないということかな。

○委員 ついでに言うと、ここから先はもう個人的な意見なので、聞き流してもらえばいいけれども、やっぱり超高層のマンションというのは、ここ数年で全く価値観が変わってきたと思うんですよね。昔は、超高層ウェルカム。いや、阪神淡路大震災のとき、実は、分譲マンションは欠陥商品だという議論が学会なんかで、かなり大きなトーンになったんですけれど、何となくスーッと消えちゃって、結局またタワーマンションがばんばんできて、高く売れているってなったら、そういう話がすっかり消えちゃったんですよね。

だけど、ここ数年、どうも超高層マンションは本当にサステイナブルかということ、将来建て替えなんて、誰も見通しが立たない、でも、80年先だよってということで、誰も考えないって、そういう状態になっているわけですね。本気であれを建て替えるとなるとどうなるかということ、中に200戸、300戸居る人たちを全部どかして建てかえるしかないわけですが、それをどかすのに、膨大なコストがかかりますから、結局壊せないですよ。

壊せないけれども、穴が開いていくって。そうすると、それはそういうことによって発生するいろんな社会的コストは、税金でもつということしかないんですよ。そういうものをばんばん、ばんばん造るとするのは、本当にいいのかというので、私は、個人的には超高層マンションは反対なんですよ。

これは個人的意見だから、参考意見です。

○委員 ちょっと、1点確認させてください。再開発の地域と地区計画の区域は一致しているんですか。ちょっと食い違っているんですか。

○西部地域まちづくり課長 地区計画の区域は、包含する形で駅周辺の大分広い範囲でございまして、その中に、0.6haで再開発事業区域があるということでございますので、地区計画の区域には全部入っています。

○委員 何%ぐらい、面積的には。

○西部地域まちづくり課長 こちらのパンフレットでいいますと、14haというのが地区計画の面積でございまして、その中の駅直近の0.6haが再開発事業の区域ということでございます。

○委員 そうだとすると、やっぱり先ほどのお話にもあったように、地区計画内のほかの方の意見と、やっぱりそれなりのすり合わせというのが必要なんじゃないかなというふうには思います。

○技監 50mだと採算が合うか合わないかということというのと、50mで採算が合わせられるかということ、合わせられないよねというデータというのは、もしかしたら割と簡単にできるかもしれないですけども、それが、26階が24階じゃ駄目なのか、23階じゃ駄目なのかという、そういうレベルになってくると、これは、私どもは分かりません。要するに事業者の裁量の範囲内の部分というのが、例えば、保留床がどのくらいで売れるかというところまで言い出すと、いや、事業者は95万でしか売れないというのが、100万で売れるんじゃないのとか、そういう話になってくるとまさに、ブラックボックスとは言わないけれども、それは、事業者の考えるところであり、難しいというのがありますね。

要は、その50mではなかなか採算が合いませんよみたいな話というのは、簡単に、概数的に、とても無理ですねということは出ると思うんですけども、じゃあ、もうちょっと、3階下げろとか、そういう話というのは、どこまで行政として指導の範疇内で強制できるかというところと難しいかなと。

○委員 だから、お金の話だけで下げろって言う必要はないんですよ。下げるべきって別の理由があって、でも、そちらの事情のことも教えてねと言っているだけだから。

○技監 どこまで事業者が教えられるかというところと、多分、利益率をどこまで見込んでとか、そういうのは、ある意味ではブラックボックスのところがあるので、何とも言えないですけども、50mでは無理ですというのは、多分すぐ出せるんじゃないかと思うんですけども。

○委員 そのことは、少し精密にやってもらえればいいと思いますけれども。

○委員 ちょっとお聞きしたいんですけど、これ、容積の緩和があると思うんですけども、数字的にどういう㎡数があって、どのぐらいが緩和されているんですか。

○西部地域まちづくり課長 こちら、地区としては500%の容積の地区でございまして、空地の整備で100%、住宅の整備で100%で、700%。200%の緩和を受けて、上限700%になりました。

○委員 今計画は何%ですか。

○西部地域まちづくり課長 680%ぐらいです。

○委員 実質900%ぐらいだよな。

○委員 要するに、住宅が多いので、実床面積じゃなくて、建築基準法上の床面積でフルにとっている。

○西部地域まちづくり課長 容積対象というところですか。

○委員 今のパーセントって、それでやるわけですよ。容積でやっているんですよ。

○西部地域まちづくり課長 容積対象です、はい。

○委員 ところが、実質の床面積は、その2割ぐらい多いということですね。

○西部地域まちづくり課長 共用廊下等も含めれば。

○委員 今の計画によりますと、かなり緩和が多いですから。

○西部地域まちづくり課長 そうですね。

○委員 駐車場にしても、共用にしても、実質床面積は、700%が900%ぐらいになっていると、多分。ということですね。

900%の超高層を石神井公園駅に建てるんですね、練馬区は。ということですよ。イメージ的な話で申し訳ない。もし正確でなければ、訂正してほしいんですが。

○部会長 この7ページの、このA3のやつで、北街区が、敷地が3,100㎡で、延床面積が2万9,800㎡って、この2万9,800㎡というのは、容積不算入を除いた床面積なの、それとも、ボリューム全体として延床面積なの。

○西部地域まちづくり課長 共用廊下等々入った面積です。

○部会長 ということは、不算入の部分も入っていますということ。

○西部地域まちづくり課長 はい。

○部会長 ということは、これで、北街区と南街区で容積の計算を分けるのか、もう一体な一つの敷地だっているふうに見るのか。これも、どちらで解釈するかってちょっとあるんですけども、700%といってもかなり、実際の床面積を、住宅だといって不算入を勘案すると、だから、全部事務所ビルだったら、要するに900%とか1,000%に近いんじゃないの。

○委員 ここに数字書いてありますね。計算すれば。

○部会長 これは、丸ビルに建っている超高層にかなり近いな、ボリューム感としてはね。

○委員 そうですね、都心の。

○部会長 というのが、だから、郊外の石神井公園でいいのというのは、やっぱり基本的に、ちょっと考えれば、すぐそこに引っかかるといえば引っかかるんですよ。

○西部地域まちづくり課長 面積的にはそういうことですので、今書いてある数字に関しては、延床面積は共用部分を含めてです。

○部会長 丸の内のほうは、大体オフィスビルが超高層になっているので、かなり、1,000%とか、床面積不算入というのはないから。そうすると、1,000%はああいうビルだということね。

だから、住宅が入っているので700%程度しかありませんといっても、実質は900%とか1,000%に近いだろう。

○西部地域まちづくり課長 基準法の算定を御説明しているわけですので。

○委員 外見のボリューム感は相当なものだということですよ。

○委員 算定方法自体は理解できます。しかし、まちの景観は外観のボリューム感が全てだと思います。区のスタンスを確認したいのですが、今回の計画の説明で、既に、108m、89mが存在するので、3本目の103mがOKという説明になっています。この説明が通るとすると、周辺地域で更に別の再開発組合が立ち上がり、新しい案件が出てきたら、4本目、5本目も100m可能、という考えでしょうか。その点が疑問です。

先ほど部会長がおっしゃったように、ここは千代田区ではなくて練馬区であり、東京駅前ではなくて石神井公園駅前です。オフィス街ではなく郊外の住宅地ということ、区としてどのようなお考えか確認したいということが一つ。

それから、今回の敷地内の権利者数を教えてください。

○西部地域まちづくり課長 まず、1点目のスタンスのお話がございますが、再開発の地域要件が整っていれば、また、つぎの再開発事業もあり得るのかというお話でございますけれども、先ほど御説明したように、当地区における細分化された敷地を共同化して防災性を高めるとか、道路を造って交通環境を向上させるというのは、当然の地域貢献があって、初めて再開発事業が成り立つと思っておりますので、今後この地域においてそういった話があった際には、当然初動期からどの程度の地域貢献ができるのかということを含めて考えていくということかなと考えています。

それから、権利者数でございますが、権利者数は44名ということで、借地権者を含め44名ということです。住民組合には、おおむね90%の方々が同意していると聞いております。

以上でございます。

○技監 ちょっとそれに付け加えて言うと、ほかでもそれを認めるのかということですけど、どこでもかしこでも認めるわけではなくて、今回の場合は、石神井公園の駅の直近になりますので、ほかにこういうことが後からぼんぼん出てくるかということ、現実的にはあり得ないだろうなという、全くないとは言えないですけども、なかなか現状を考えると難しいだろうなと思っています。

それから、丸の内だとか千代田区と比べてどうかという御議論をいただいておりますが、それも確かにあるかもしれないけれども、石神井公園でどうなのと言いますと、私ども練馬区行政から見ると、練馬区においては、石神井公園というのは大きな拠点なんですね、練馬駅もそうですし。丸の内と比べるのも大事かもしれないけれども、練馬区にとって石神井公園というのはどういうポジションにあるかということで考えたときに、私どもとしては石神井公園というのは大きな拠点地区だと考えているという部分について、御理解いただきたいなと思います。

○部会長 いかがですか。

○委員 先ほど、用途地域で500%というのを考えていたんですけども、それを今、説明していただいたので、それで103mができたというのは大体分かるんですが、やはり景観上から少し、隣にある89mですかね、三層ぐらい落とせば同じぐらいの高さになりますから、そろえるという意味では、やっぱり三層ぐらい下げていただいたほうがいいかなとは思いました。

○部会長 分かりました。

あとはいかがでしょうか。

○委員 もう一点、確認です。公共事業としてのまちづくりへの貢献、公益性が必要ですが、どのような程度の貢献に対して、容積ボーナスなどは決められているのでしょうか。

○西部地域まちづくり課長 市街地再開発事業の決定権者は特別区の区になりますので、

どの程度のものかというのは、定型的にあるわけではございません。例えば、耐火建築物の率が低いところであるとか、そういったような……

○技監 もともとここに500%の容積率は既存として認められているわけですね。それにプラス200%、今回認めようということについて、どういう貢献があれば何%アップしますということについては、高度利用地区をかけるときの条件として、壁面の後退を何mにしろとか、そういう一定の基準は、もう既に定められています。それはクリアをしないと、もちろん駄目ですね。

それをやった上で、我々としては、石神井公園という特性を考えて、なるべくみどりを多くとりなさいよとか、壁面にもなるべくみどりを入れてくださいねとか、そういう視点は必要ということになると思いますけれども、それと、ここで大きな話としては、この事業に併せて都市計画道路の整備をします。

例えば、この事業がなければ、都市計画道路はいずれにしても整備をしますので、単独の買収をしていくことになる。買収をしていくことになる、残された土地については、さらに狭小化した、場合によっては不整形な土地が残ってしまう。そこのところに個別に建てられたら、本当に街並みとしていいものができるかと、まさにペンシルビルが建ってしまうかもしれないというところで、事業の中で道路を造り、共同化した建物を造る。周辺には、高度利用とか、そういう制限に基づいて空地をとっていくということです。

先ほどお話があったとおり、実際に上から人々は見るとはなくて、まちを歩くわけですので、歩いたときに見上げれば確かに上は100m見えますけれども、普通歩いている目線という、やっぱり2階、3階レベルの部分というのが、しっかりと景観としてなじんでいるかということが多分大切になるんだろうと思っていまして。その部分についてはみどりを配したり、色等についても工夫をしていきたいというのが、事業者のこの計画の意図だと思います。

○部会長 でも、今の御意見、非常によく分かるんですが、だから、50mじゃなくて100mもオーケーというのが、そこが一番、論理が全く飛躍しているように思うんですね。

どうして社会貢献いろいろして、それが、50mでいいんじゃないのという議論が当然起こると思うんですよね。35mを50mにするというなら、まあ、しょうがねえかなと思うけれどもさ、それを100mまでオーケーというのはちょっとなというふうに。要するに、ボリューム感がやっぱりちょっと違う。

私の個人的なイメージだと、大泉学園の駅前の南側というのは、やはり幾つか再開発されていますよね。ああいうボリューム感程度がいいんじゃないかなと、正直言って思いますよね。

○西部地域まちづくり課長 部会長、大泉学園程度と申しますと、あれも100m級なんです。

○部会長 いやいや、南側のことを言っている。

○西部地域まちづくり課長 南側、低層の商業施設とか。

○部会長 そう、そうです。

○技監 今おっしゃっているのは、大泉学園駅の南口かと思えますけれども、最高高さはそれほど差異がなかったと思いますね。

再開発事業ですので、事業をやるためには、一定の経済的な成立をしなくては行けない事業が、そもそも破綻をしてしまうということになりますので、先ほどから再三言っていますけれども、50mだったら、感覚的に、容積率が多分500%も使い切れないぐらいになってしまうのかな、今の既存容積さえも使えないような容積率になると思いますので、事業としては成り立たないだろうなというのは、容易に想像がつきます。

100mが適当かどうかという議論は、正直言ってなかなか、民間事業者がやる話ですので、何とも言えません。ただ、当初の計画は、先ほど申し上げたとおり130mの計画、これは、先ほどの話でいうと、景観計画等から見て、突出とやっぱり言えるだろうというふうに考えて、それはやめるようにという話は、指導してきた経緯があります。それで、既存で100mのものがある中で、事業者がやりたいというものに対して、それ以上下げなさいという指導というのは、なかなか厳しいなというので、既存並みぐらいまでで抑えてく

ださいというのが、私どもの指導の結果です。

○委員 真ん中を減らして、両端をこう、こういう感じもあるんだよね。

○委員 今、ちょうど技監がおっしゃったように、いろいろ工夫をされているということに、関係人もいらっしゃっている中で、ちょっとその話をしたいですか。

長大な壁面を減らすから分節しているとか、それから、貫通通路があるから真っすぐになっているというのは、言葉では確かにそうなんですけれど、これ、多分、できたら、全然そんな感じしないですね。要するに、デザインというか、ボリュームの作り方とか、それから、個人的な意見で申しわけないんですけども、古いんですよ、デザインがすごく。これからの練馬区を代表する石神井の、都心のおしゃれな空間、まちをつくって、みどりと、とにかく顔になる、ゲートになるわけですよ。だったら、もうちょっと考えてほしいんですよ、申しわけないですけども。これ、個人的な意見で、ボリュームの話だけじゃなくて。

今、例えば、超高層の構造でできている柱をそのまま下へ持ってきて、超高層のこの高さにすると、柱の大きさって1,200とか、もっとあるかもしれませんよね。それが、この大きなピッチで来ていて、このスケールの絵で見ると、何となく分節しているように見えますけれども、これを見ると、柱や梁^{はり}の作り方も、サッシの作り方も、すごく古いんですよ。今、都心のビル見てください、もっとしゃれたもの、たくさんあるはずですよ。やっぱりそこは、ちょっとこれは、ここで景観の議論をするんだったら、個人的な意見で申しわけないんですけど、もう少しいろいろ考えてほしいなというふうに思います。工夫してほしいなと。もしアイデアがなければ、アイデアを出すような仕組みをつくってほしいですね、いろんなところから募集するとか。そういうふうに思いますけれども。

○技監 まず一つは、ボリューム感で言うと、そもそも共同化をして大きな建物を造るので、一定のボリューム感はどうしても出てきてしまう。それで、それをいかに和らげるかという工夫の話だと思うんですけども、今、事業者はこれが良しというふうに思って、多分出してきているんだと思います。それに対して、要するに、もうちょっと考え直せっ

ていうのでは、ちょっと私どもとしては乱暴で、もう少しこういう工夫ができるんじゃないのというサジェスションがあれば、ここで頂いて。それができればのお話ですけれども、まさにこの景観部会の皆さんで事業者に専門的な御意見を頂くというのが一番のお願いです。これを造るにしても、色合いにしろ、ファサードのつくり方にしろ、もうちょっとこういう工夫ができれば、もうちょっと和らげることができるんじゃないのかという御意見がもし頂けるのであれば、まさにそういう御意見を頂きたいと。

○委員 今日そもそも論が多いので、ちょっとそこまで話すつもりはなかったんですけども、今、技監がそうおっしゃったので、一杯話したいことはあるんですけども、その前のところで、今、相当大事なことがあるので、そこを合意しない限りは、諮問に答えられないですよ、今のいろんな意見、委員の意見。そこを整理しないといけないと思うんです。

今、その話に入ってしまうと、また別の議論がいろんな方から出てくると思うんですけども、今日はそこまでしかできないぐらいかなと思っていたんですけども。

○委員 すごく、言いたいことはあるんだけども。

○委員 私以外にも皆さん、多分お持ちだと思うんですね。

○委員 各論へ入ったら、そもそも論は飛んじゃうというふうに考えないという前提で、01ページのこの、別途配付のやつありましたよね。これは、配置図と書いてあって、この図面でのテーマというか、1階レベルのプラン上のテーマは何かというと、人の流れがなめらかに、石神井公園のほうに導かれるというのが一つですよ。それから、2点目はやっぱり、それ以外には、駅周辺の人のための空間がどれだけ豊かにできているかという、この2点だと思うんですよ。

そういう目から見ると、実際、石神井公園道路側に行くのに、二つのルートがありますよね。駅の右側のほうからのと、この貫通通路から来るのとあって、斜めに茶色の点線があるけれど、実は、この図だと、人の流れは結局、こう映っていますが、結局こう来ますよね、こっちから来る人は。ここで渡れないから、こうやって、こう行くしかないでしょ

う。結局こういう動きになるんだけど、人はこうやって動きたいですよ。こうやって動きたいと思うんだよ。そういうことを考えると、この通路も確かに悪くないんだけど、むしろ、ここをぐーっと下げて、ぐーっと、これ一緒にして、こうやって斜めに、もうこの辺、少し広いゼブラ帯にして、さーっと行けるようにするほうが、絶対、人の感覚には合うと。そうすると、この辺がかなりゆったりした外部空間ができて、そこにテラスなんか出してくれるととてもいいと、個人的に私は言っているんだけど、それぐらいのことを考えたほうがいいと思うんですけれどもね、このレベルで言えば。

○部会長 今の御指摘は、これをさっき、みどりのネットワークだというふうに御説明が幾つかありましたけれども、これは何かあんまり役に立たないみどりのネットワークで、本当はやっぱり、こういうふうに行く人の流れをつくりたいということであって、ここがみどりのネットワークになっても、ここに沿って人がこう行ってしまったら、石神井公園とは無関係なところに行ってしまうので、ネットワーク化しましたといっても、あんまりうれしくない話だなというのが、実際はある、ということであって、ここに小さな広場があつてというのも、ここと一体化するという話だけれども、ここは、決して一体化はしないプランニングになっているなということだろうと。

○西部地域まちづくり課長 委員から御指摘いただいたオレンジ色の線、確かにそういった動線で都市計画道路を渡れるわけではないわけでごさいます、図面の右側が中央改札という、かなり大きい改札がございまして、西側の貫通通路につながっているところは西口改札、そんなに改札の数もない、小さいほうでごさいます。メインは確かに、おっしゃるように右側のほうの動線になるのかなと考えています。それで、そこに面した、1個右側の50mの建物というのは、西武鉄道の開発した建物でございまして、これが建物配置を考える上で、まさに既存の商店街が見えるようにセットバックして配置していただいているということでごさいます。

ですので、ちょっと目線の位置をオレンジで表現してしまったのが、ちょっとネットワーク的に見えちゃったので、その辺はちょっと申しわけないですけれども、商店街がそ

ちにあるよという形で視認できるということで表現しています。

それから、部会長がおっしゃったみどりのネットワークでございますが、都市計画道路、左側ですね。西側に行くと、私どもの石神井庁舎という本庁の二番目の庁舎なんですが、石神井庁舎という区の施設もございますし、ふるさと文化館の分室、文化施設もございますので、そういった地域の資源となるような公共施設に行く動線としては、緑色の都市計画道路というのは有効なのかなと考えています。

○部会長　でも、石神井池に一番行ってもらいたいわけでしょう。だから、一番メインのネットワークは、石神井公園へのネットワークがちゃんと位置付けられていないとすると、特にここなんか別に何にも、50センチしか下がっていないというので、何で50センチしか下がっていないのかなという印象を持ったけれどもね、私。

○西部地域まちづくり課長　その辺は、事業者と協議いたします。

○委員　その話でいくと、回遊性という意味では、先ほど課長は、こちらから行って、こちらへ戻るとおっしゃいましたよね。

○西部地域まちづくり課長　例えばですね、はい。

○委員　わざわざこっちへ行きませんか。この辺から行きますよね。

○西部地域まちづくり課長　そうでもないんですね。緑のラインを通過して、歩行者が結構増えてきたという御意見を地域から。

○委員　それと、ここの都市計画道路の断面はあるんですか、今。東京都ですよ、これ。

○西部地域まちづくり課長　練馬区です。

○委員　練馬区ですか、これ。

○西部地域まちづくり課長　はい。

○委員　これは都計道、これ、東京都じゃないですか。

○西部地域まちづくり課長　練馬区になります。

○委員　練馬区ですか。じゃ、完全にあるんですね。

○西部地域まちづくり課長　ございます、はい。

○委員　じゃ、これのつくり方も重要ですね、すごく。この横断面は、道路エリアだけではなくて、今回の再開発地域と一体的に造るということは、当然考えられるわけで、ただ、形式的に何センチ下げましたなんていう、今どきないでしょう、そんな話は。当然、こちらの空間を考えながら、どうつないでいくかと。ただ、角を空けました、角を空けましたという、そんなものではないと思うんですよね。そういう人のネットワークとか、人の動線とかをシミュレーションして、たまりをどうつくるかとか、そういう話が出てきてもいいと思うんですけれども。

○技監　今の話からいうと、通常であると、道路と民地部分が全く分離をして、それぞれ勝手にという語弊がありますけれども、それぞれでやると。再開発事業でやることの良いところは、道路を再開発事業の中で造りますから、道路でつくられる歩道空間と敷地内でつくられる歩道空間が、一体的に整備が検討できるという有効性というのは非常にあるのかなと思っています。

それと、石神井公園へのみどりのネットワークですけれども、全体としてどういうふうなネットワークを構成していくかというのは、私ども行政が地域の皆さんと考えなくてはいけない部分だと思いますけれども、その範疇内で、この事業の区域内で何ができるかということで考えていただいたのが、この結果なのかなと思いました。

部会長がおっしゃっているとおり、石神井公園までどうやって結んでいくかという、やっぱりキーポイントになってくるのは、今、街並みの整備をやっていきますけれども、これから商店街でどういう整備がしていけるかと。道路の幅員が今、7 mぐらいあるので、今はバスが走っているので、それは全部車道にしないといけないという状態ですけれども、歩行者系の道路に変えることができれば、今の道路とか民地部分にどこまでみどりを植えられるかということはあると思いますが、場合によっては、道路と民地のところで一定程度の植栽のようなことも、今後考えていけるのかなということ、これから私たちは考えていきたいというところですね。

そういう全体計画の中で、この敷地で何ができるかということで考えたのが、この範疇

内だということかなと。

○委員 練馬区道路ということは、一緒に考えられるんですか、今のこの道路と。これが練馬区の道路ですね。

○技監 そうです。

○委員 今、技監は一緒に考えられるとおっしゃったということは、ここ、本当に広場化できるわけですね。広場化という言い方はちょっと大げさですけども、そういう広場のようになったら、例えば、どこでもいいんですけども、例えば、丸の内の中通りとか、ああいう造り方ができるということですね。

○技監 中通りのようにというのは、横に横断している道路については、都市計画道路で一定の、車両に対する処理をするという役割を担っていますので、中通りのように、全部インターロッキング化等をして、とかいうわけには、自由裁量といってもいかないと思います。ただ、私が先ほど言ったのは、一定の車道幅をとった上で、今までであれば、歩道の車道側はどうしても植栽を入れなくてはいけないということで植栽する。一方、民地側は別の、街路樹と関係ないところに植栽が入ってくるという、そういう作りではなくて、道路の歩道部分と壁面後退部分というのが相互に一体化した整備、一体化というのは、デザイン的に調整をした整備が可能になるかなというのが、事業でやるメリットかなと思っているということです。

生活道路並みの商店街の整備の仕方となると、商店街通りのほうについては、地域の皆様の御同意を頂ければ、極端な言い方をすると一定程度自由な整備が可能なのかなと考えているということです。

○部会長 この配置図の一番つまらないところは、それがないわけね。商店街との話がどの程度進んでいるのか分かりませんが、もし商店街と話がついていて、この道が、今技監がおっしゃられたように、かなり歩行者専用道路的な雰囲気になりますといたら、この計画は全くナンセンスだって言われちゃいますよね、はっきり言って。やっぱり、これこそが一番主軸にならなきゃいけないみたいな計画になるので、ここの道路は、この都

市計画道路の太さはあってしかるべきだと思うんですけども、これのデザインとか、特にこの辺のデザインはまるで違ってこなきやおかしいなど、僕は思いますね。

ですから、つまり、この辺の人たちは、地区計画に従って、何かいろいろ個別に今後建てていくのかなと思うんですけども、そこの人たちともう少しちゃんと議論をしてから、超高層にするかしないか、50mでいいのか、100mでいいのかというのを、ちょっと議論していただかないと、何かこの景観委員会としては、幾ら何でも1,000%の建物は、石神井公園の幾ら真ん前でも、ちょっと無理があるんじゃないかなという意見かなと思うんですよね。

○委員 さっき、千代田区どうかっていう話がちらっと出ていましたけれども、ちょうど千代田区の番町で、やはり数年前に地区計画で60mの高さ制限を決めたところに、日本テレビが本社を建て直すと、150mに緩和するという話が出て、決めたまつかりに60mから150mに緩和するというので、地区計画内の人たちの強烈な反対運動が起こっていて、結局、その計画自体が今、止まっているということがあるんですね。

皆さんおっしゃるように、再開発の地区だけで完結するんだったらまだいいんだけども、今後その周辺の地区計画内の人とも連携として、地域を何とかしていかなきゃいけないというときに、やはり再開発外・地区計画内と再開発のところですごく対立が激化すると、将来的にやっぱり禍根を残すし、それは、景観をつくる上でもいろいろ支障になるんじゃないかというのが、非常に心配される部分で、これもなかなか民間の計画だから指導できないという話があったかと思うんですけども、都市計画の変更ですから、建築確認と違って、どういう都市計画を許容するかって、行政の裁量のところが非常に大きい分野なので、そのところは、やはりそういう将来の地域もよく考えて、地域の人たちが納得するような進め方が、やはり必要なんじゃないかというふうに思います。

○西部地域まちづくり課長 現場に入っている課でございますので、地域のお話をさせていただきますと、先ほど、この事業の権利者数が44名とお話を差し上げたんですけども、この中に、かなり商店会に入っておられる方もいらっしゃいます。単純な買収ですと、

当然お店を畳んで地区外に転出しなくてはならないというようなこともございますが、やはり御当地で商売を続けたいという方もいらっしゃいますので、この地で再建できるというのが再開発事業を選択したという一つの理由でもあります。

それで、前段で部会長がおっしゃっていた商店街との話がついてからというお話もあったんですけども、現在、同時並行であります、商店街通りの無電柱化と街並み整備の計画を作っていこうというようなことで、今年度中にこの商店街の街並みをどうするか、計画は策定しようというような予定で進めております。

ただ、実現手法は、部会長おっしゃったように、地区計画でその計画にのっとり一件一件建て替えていっていただくことと、再開発事業で事業期間を決めてやっていくことだと、なかなか時間的には合わないところもございますので、私どもとしては、街並みの方向性だけは今年度中に地域の方々と決めていきたいと、無電柱化に関しても、合意がとれたところから進めていきたいと、商店街はそのような進め方をしていきますので、再開発事業のほうも積極的に取り組んでいきたいと考えております。

○部会長 ということは、少なくとも商店街については、ある程度説得できるという自信があるという。だって、結局は、自信がなくて何にも説得できなかつたら、何だということになっちゃうな、それだと。

○西部地域まちづくり課長 今、商店街の方々と勉強会を昨年来やっているという動きが一つと、その再開発準備組合をつくって、こういった計画でやりたいとおっしゃっている方々も、一定程度は商業をやっている方々ということでございます。これも、地域から出た声ということでございますので、どちらも両立するような方向で、まちづくりを進めていけないかなと考えております。

○技監 説得というのは、何についての説得なのかよく分からないですけども、先ほどのお話もそうですけれども、私どもは、この再開発事業のエリアだけを対象として、もしくは再開発事業の権利者だけを対象として、話を進めているわけではございませんで、当然、この事業については、権利者たちが計画を煮詰めていますけれども、それに併せて、

先ほどから再三申し上げていますが、この再開発事業についても、地域の方に一定程度お知らせをしていますし、再開発事業の計画区域外の商店街の皆さんとも、これと併せて、再開発事業と併せてという広い意味ですけれども、まちづくりをやっていきたいと思いますということで、並行的に話をしているものでございますので、商店街のほうは必ず、今目指しているとおりにできるかどうか、それを説得できるのかというと、それは分かりませんが、その話を今やっている最中です。

それと、説得って、もう一つは、この高い建物を建てることについて、説得できるのかという話でいうと、それは今、周囲の方々にもお話をしている最中です。

○部会長 だから、そのお話をして、羽田空港の空路と同じで、住民の人に説明会を開いていますというだけで、住民の方が、じゃ、ある程度了解を得ているということにもなっているんだけど、説明をしたということ。

でも、要するに、説明を聞いたって、みんな了解は全くしていないわけね、誰も、はっきり言って住民は。というようなことと同じように、役所の立場から言うと、説明をしていますというわけだけれども、それは、住民とか関係者たちをちゃんと、ある程度納得させているということではないんですよ。だから、かなり何回も、何十回もワークショップをやって、やっぱり徹底した議論をしていないから、結局は敷地の中だけで考えているのと何ら変わらないというふうに、私なんかは見えるけれどもね、この計画は。

○技監 それは、この再開発事業の計画自体については、当然一定のイニシアチブをとるのは権利者の方々に、計画の中身については、それはやむを得ないことだし、それで、私は自然だというふうに思っています。

それと、今の地域の方々の御意見なりをどこまで入れるかということについては、地域の方を含めて、この再開発事業自体と一緒に議論をするというのは、やっぱりちょっと難しいかなと、現実的ではないかなと思いますね。

あとは、どこまで御理解をいただいているかという話について、羽田空港の話を持ち出されると、ちょっとレベル感が大分違うなという気がしますけれども。基本的には、私ど

もとしては、合意をしていますか、していませんかと、個人個人に聞くわけではないので、私ども行政としての感覚として、積極的にいいよと言っている人もいるでしょうし、やりたいんだったらいいんじゃないのという人もいるし、私はあんまり好みじゃないけれども、まあ反対するほどでもないよという人もいるだろうし、明確に反対だという人もいるでしょうけれども、それを個人個人、数字で割り出すというわけにはいかないもので、法的にいうと、公告縦覧とかありますけれども、実態として説明会なりいろいろやっているとき、あるいは説明会以外でも、地域の方のお声を頂くということについて、100%の理解というのはなかなか難しいと思いますけれども、行政の感性として、一定程度御理解をいただいたなということ判断した時点で進んでいくということだと思います。

今はまだ、御同意をいただけていないというか、反対だという方もいらっしゃいますけれども、私どもとしては、商店会と話したり、町会と地域の話をしている中でいうと、この権利者の皆さんが、そういう事業をやりたいということであれば、まあよろしいんじゃないですかねと、それを同意と言っていいのかどうか、積極的同意かどうかは分かりませんが、よろしいんじゃないですかねという人が多数になってきているというふうには、理解をしているところですね。

○委員 今、技監が言われたようなニュアンスでは、そういうことだと思うんですけども、結局、要は、説明をして、さっきも言いましたように、正面から地区計画を変えるんだと、地区計画の考え方はこういう考え方だったけれども、今回の計画はこういう考え方で、こちらのほうがこの場所の将来にとってはプラスが大きいという、反対意見に対して、十分な説得力がある説明を提示できたかどうか、それをやったら、最後のんでくれるかどうか、これは分からないけれども、そういう合理的な説明ができたかどうか問題なんですよね。さんざん説明して、結局、あんまりうんとは言わないけれども、何となく回数だけやりましたって話ではないと思いますので。

要するに、これまでの考え方に対して、こちらの考え方のほうが、全体的な観点からいえば、より優れているはずですよということ、ちゃんと言えるかどうかですよ。今日は、

それ、ちょっとあんまり出ていないと思うんですけどもね。そこが勝負だと思います。

○西部地域まちづくり課長 今回、景観についてということで、こういった資料を御用意させていただいたんですけども、想定を上回るというお話で、高さとか、そういったことについて合理的説明ができていないというお話でございますが、準備組合ができて5年間、この間、私どもはいろいろな会議を持ちまして丁寧にやってきたつもりですし、今後、景観は一番最初の手続になるんですけども、都市計画決定に向けた説明会等々の中で、御説明はしていきたいと考えております。

御当地におけるこの事業は、今、都市計画道路と再開発ビルを造る事業でございますが、昭和41年に都市計画決定しておりまして、建築制限がずっとかかってきたというような経過もございまして、一日も早い事業化を願う権利者も非常に多くございますので、合理的説明ということが必要だということは重々承知いたしましたので、今後説明を尽くしていきたいというふうに考えています。

以上です。

○委員 是非対処してください。

これまでの考え方はこういう考え方、それに対して、これはこういう考え方、そのことがいつもぼけているんだよね。

○西部地域まちづくり課長 そのように頑張ります。

○技監 対比というか、先ほどから申し上げているとおり、地区計画だとか、かつての構想についても、基本的な考え方は踏襲をしています。違うのは、35mという高さのところが違うだけで、要するに、駅前で高度利用を図っていきましょう、共同化していきましょうというのは、平成15年に作った構想でも地区計画でも、対比ではなくて基本的な流れは同じ流れなので。

ただ、違うところは、地区整備計画の中身が、高さに対する考え方が違っているというところ、近くの関係でいうと、そこだけだと思っています。

○委員 でも、そこがキーですから。

○技監 その合理的な説明というのは、なかなか……

○部会長 だから、とにかく説明できないというのは、まずいと言っているわけね。つまり、我々にも説明できないし、まして住民にもうまく説明していないはず、説明できていないはずなんですよ。つまり、高度利用を、じゃ、進めましょうということが、35mを50mにしましょうという話と、100mまでいいですよというのは、雲泥の差なんですよ。だから、そののところがちゃんと、素人の方にもなるほどなと思わせる説明ができるのって聞いているわけ、我々は、結局ね。

○技監 事業として成立しないんですよというのは、50mの例で先ほど言ったとおり、説明できるんですけども、それが、周辺の方々への合理的な説明かということ、周辺の方々は、ただ単に事業が成り立たないということだけでは、多分合理的な、納得できる説明ではないと思うんですね。それは、単なる一要素であって、我々が説明しているのは、この事業をやることによって、このまちがどういうふうになるかということです。高さの話というよりも、合理的説明ということで、この再開発をやることの意義自体の話を始めると、現況がこういう現況になっていて、再開発事業をやらなくて、通常どおりの制限の中でやっている、どんなまちになってしまうとか、そういう……

○部会長 それはもうさんざん聞いたからいいんだけど、再開発をするときに、50mじゃだめで、100mなら可能だというのが、要するに、十分説明できていないわけよ、はっきり言って。

○西部地域まちづくり課長 それ、事業性ということですかね。

○部会長 事業性のことについては全く、多分難しいんだろうなという程度だよな、今、議論として。

○技監 先ほど申しあげましたとおり、今のルールとして行政がつくったものですけども、もともと500%の容積率があって、再開発事業をやるときに、こういう条件を満たせばここまでは容積緩和をしますよというルールがあるわけですね。

○部会長 だから、それも、全くまだ説明できていないわけね。700%だと、100mを使わ

ないと700%は絶対できませんという説明ですよ、今。50mでもできるんじゃないのという、それは、我々には分からないと。

○技監 この場でそこから説明して……

○部会長 いや、それが必要なんですよ。

○技監 事業そのものの話になってしまいますよね。

○部会長 でも、高さは非常に重要な要素なので、やっぱり100m、地区計画をあえて変更して、35mを50m、50mをさらに100mまでいくというのは、かなり論理的にちゃんと、誰にでも分かるように説明してもらわないと、そこがいつも説明されていないから、みんなぐだぐだ言っているわけ。

○技監 再開発事業の事業査定をここでやろうというのは、ちょっと余りにも無理があり過ぎるんですけれども。

○部会長 でも、そこは説明できないということでしょう、今のところ。違うの。

○西部地域まちづくり課長 景観形成基準の高さ・規模というカテゴリーでは、周辺建築物から突出しないことという基準でしたので、それに対応する形での……

○部会長 だから、周辺の建物は35mなんだろう。違うの。

○西部地域まちづくり課長 先ほどお見せした資料では、駅直近では89mと108mです。

○部会長 それは、突出している建物と比較しているんで、周辺の建物は35mじゃないのかね。

○西部地域まちづくり課長 私どもの考えをお示しして、御意見を伺おうと思ったもので、そういった資料を御説明したということでございますので……

○部会長 だから、それはおかしいと思うんだよね。比較するものが、100mとか80mものと比較したら、ほかにもあるので、100mぐらいでいいかなという、非常にアバウトな説明しかできませんということだから。

○技監 決してアバウトではなくて、極めて常識的な説明だと思うんですけれども、ほかとのバランスを考えたときに、皆さんに一定の建築の自由が認められている中で、突出し

ないということですので、今もう既に2棟建っているものがある中で、それ並みになるということについては、私どもから見れば突出するとは判断しない、できないということですので。

○委員 でも、既存のものが2棟ありながら、35mって決めたわけですよ。だから、その価値観と、今度100mにするというのの価値観は、やっぱり明らかに衝突しているんで、その衝突について説明してくれと言っています。どういう説明かは、そちらにお任せしますから。

○西部地域まちづくり課長 繰り返しになりますが、景観形成基準に照らして、どういう対応をしていくかという、資料を今日は持ってきていますので。

○委員 35mって決めた考え方と、今度の100mとは、明らかに対立しているでしょう。対立していないという説明も、もしかしたらあるかも分かんないけれども、それならそれでいい、また説明してもらえばいいけれども。対立しているんで、その対立はこのように考えて、こちらを我々はとると。

○技監 それは、先ほどちょっと私、言いましたけれども、もう一度整理します。

地区計画については、そもそも前の構想もそうですけれども、駅前については高度利用を図って、共同化等を図っていこうということなんですけれども、地区計画を決定した時点では狭小なものしかないですから、それで高さに一定の緩和ルールも含めて、35mという制限を加えています。

ただ、それで、そのときには想定をしていない動きが出て、事業として計画がまとめられようとしているので、もともとの石神井公園駅周辺で考えている高度利用というのに着眼をして、最後には見直しをしていいのではないかと。

○委員 高度利用は別に、容積を上げるばかりじゃなくて、500%でも十分高度利用なんですよね、高度利用ということだけでいうと。だから、結局それは、まとめて、再開発が実現するには、結局容積が必要なんですよという説明しかないんですよ。本当にそれだけの容積が必要だということを、対外的に説明できる範囲で出してもらえばいい。

○西部地域まちづくり課長 一定程度、やっぱり事業性の説明にはなる……

○委員 事業性はやっぱり、基本的にはある程度、聞くほうだって、僕はあんまりプロじゃないけれども、再開発のプロが聞けば、そこはちょっとふかしているなって、分かるじゃないですか。そういうものは、要するに、外側からも見えるものとして出せばいいんですよ。

○西部地域まちづくり課長 ちょっと、事業者とも検討してみます。

○部会長 あとはいかがでしょうか。

ちょっと、大分意見がいろいろな方向に行っているんですけども、次回までに、こういう資料を整理しておいてほしいみたいなことを、最後ちょっとまとめていきたいなと思うんですけども。

今お話があったようなことが、一つあるかなと思うんですけども、あとはいかがでしょうか。

○委員 先ほど言いましたように、石神井公園駅あるいは石神井公園は練馬の宝なんですよ。技監おっしゃったように、練馬区の中では中心だから、中心だから高いものを建てるというのは、またちょっと、私は論理としては不十分だと思いますけれども、中心らしさは出したほうがいいと思うんです。

それから、もう一つ、練馬らしさとか石神井公園らしさというのも、やっぱり出してほしいですよ。それが、色をとか、こんな、どこにでもあるような、これは当たり前の話なんですよ、色も照明も。プロがやればこのぐらい、ちゃんと最後作ってくれるんですよ、今は。だから、そういうんじゃなくて、石神井公園の駅のゲート性って書いてありましてね、どこかに。顔というのもどこかに書いてありました。ゲートになり顔になる位置であるにふさわしい、何かテーマとか言葉、言葉というか、それを形に示してほしいんですよ、デザインとして。

例えばですけども、今の地域貢献という話でいえば、単なるこんな貫通通路ではなくて、例えば、今、ちょうどこういう動線とこういう動線が交ざった結節点は、広いアトリ

ウムがあるとか、内部広場、内外に何かこう造った、今まで見たことのないような格好いい広場があるとか、それが、実は都心的なおしゃれな要素も含みながら、やっぱり練馬区は、練馬区ちょっと変わったのがある、格好いいなど。石神井公園と一体となって、石神井公園に行く道を連想させるようなものがあるなどか、そういう何かプラスアルファの。高いものが建つかどうか分かりませんよ、これ。今の議論どうなるか、仮に高いのが建ったり、高容積なものが建ったとしても、それを補うに余りある魅力的な地域の核になる、あるいは公園へつなぐ顔になるというようなものがあったとしても、世の中で話題になるとか、あそこ、あんないいものをつくった、駅前にああいう建物と一緒にのつくり方があるんだみたいな話も、話題になるようなもの、そういうものを打ち出してほしいんですよ。そのヒントを、今の動線だとか、地域の顔だとか、駅との一体性であるとか、二つの駅の入り口からどういう動線がつながって、それでどういうふうに駅に広がっていくかとか、にぎわいの連鎖とか、みどりの連鎖とか、道路とのつながりとか、都市計画、アーバンデザインを考えられる要素は一杯あるんですよ、これ。だから、ここでやっぱり頑張らなきゃ、もったいないですよ。本当にもったいないです。だから、本当にいいものをつくっていただいて、こんないいものができた、さすが練馬区、こういういいものを今までどおりつくっているなというふうに思えるものにしていただきたい。そういうものを出していただきたいなと思います。

○技監 そうですね。

○委員 古過ぎます。どこにでもあるような絵ですもん。恥ずかしいですよ、こんなの。

○技監 恥ずかしいかどうか分かりませんが、委員がおっしゃっていることを決して否定するわけじゃないですけども、いいものをつくって、誇れるものをつくってくださいよというのが、私どもの考え方です。それは、事業者がどこまでデザインの工夫ができるかということだと思います。

さっきの振り出しの話に戻すと、であればこそ、多分この都市計画審議会の部会の意見を聴くというのは、そういうことに対してどういう工夫ができるかという専門的なサジェ

スチョンをくださいと、それは、事業の中で採り入れられるかどうかは別ですが、それが、本来のこの場だと、私は理解をしています。

あと、もう一つは、そういう委員がおっしゃるようなことができるにこしたことはないんですけども、私どもとしては、比較のベースというのが、先ほどから再三申し上げているとおり、この事業をやらないで、このまちを放置というか、普通にしてしまったら、どんなまちになってしまうのかというところとの比較からまず始めているのが私どもの考え方ですので、今のまま放置をするよりも、この事業のほうがいだろう、この事業のほうがいいなら、そこから、さらにどんな工夫ができるかというのが、多分委員のおっしゃるような話になってくるのかなというふうには思っていますので、それは、なるべくいいものを作ってくださいよと……

○委員 前段の話が今日の議論の中心ですけども、後段の話は、私はそれだと思っているんです。だから、その手法は、皆さんアイデアをお持ちですし、今も動線の話とか、結節の話、いろいろヒントがあるじゃないですか。ですから、そこからやっぱり、是非スタートしていただきたいと思いますね。

○委員 この事業の予定では、令和8年完成予定ということですけども、オリンピックが終わって、かなり湾岸部の選手村とか、大量に高層マンションも出てくるというようなことを言われていて、先ほどのお話にもあったように、本当にある意味競争が厳しくなる。そういう意味では、やる以上補助金も入るし、公的なものも絡むから成功していただく必要があって、そのためにも、やはり本当に地域から支持されるようなものを、あるいは、買いたいという人も評価するようなものにしないと、計画自体マイナス要素が大きいと思うので、そういう意味でもしっかり考えていただければというふうに思います。やる以上はいいものをつくっていただきたいという意味で、皆さん、意見を言っていると思っています。

○委員 いいものをつくることについての個人的な願望なんですけれども、やっぱり石神井公園との関係でいうと、屋外のアクティビティを高めるというのが、基本的にここの、

いわば公園に至るパークロードでしたか、それから直行のほうにも商店街がありますけれども、要するに、この商店街の中で、屋外で楽しめるというか、言ってみれば、テラスのようなものを、できるだけ各商店街も将来、ちょっと改造するときはテラスにしてねというようなことを、連続的にそういうことは働きかけられるようなことが望ましいと思うんですね。そういうことを考えると、この場所では、そのモデルになるような屋外テラスをしっかりと作ってみせるということをやってくれないかなと、これは個人的な願望なんですけれども、どうでしょうか。

○西部地域まちづくり課長 まさに、商店街とお話ししているのはそういう点でございますして、私ども、無電柱化は道路区域でやるので、地区計画でセットバックした部分で何かそういったような、商店街のために、地域のためになるようなしつらえができないかということ、今働きかけているところでございますので、そういったことも併せて報告できるような段階になったら、報告していきたいと。

○委員 これ、やってほしいです。あれなら、ちょっと真似しようってなるじゃないですか。

○委員 デザインガイドラインとか、そういう地区整備計画って、ああいう行政のかたいものじゃなくて、そういうものというのはできないんですか。あるいは、なかなかそういうのって合意形成できないので、ここで見本を見せれば、今おっしゃるように、それ、いいんだねっていうことになるわけですよ。だから、そういうデザインガイドラインを地区全体に広げていく意味でも、何かそういう新しい手法とか、今の御意見を生かしたようなものができるといいと思いますね。

○委員 貫通通路というのも機能的にはいいんだけど、これはもう全く、トンネルを通り抜けるという感じで、ちょっと、線を引くと意味があるんだけど、あんまりいい空間じゃないですよ。

○委員 風が通るし、空間としてはやっぱり抜けていないですから、全然。

○部会長 基本的に貫通通路は人工照明しかついていない空間だから、快適な空間ではな

いですよね。

それと先ほどのお話に関連すると、何でこの、せっかく神社があるのに、神社が一番悪いところにあるのっていう。諸般の事情でこうなっちゃいましたという説明になると思うんだけど、いいものをつくるならば、神社が一番いいところに持ってこなきゃならないです、はっきり言って。

○西部地域まちづくり課長 神社を中心にとというのはなかなか、各権利者の権利関係もございまして。ただ、思いはあります。駅前の神社は地域の方々の思いがあるんですけども、今の状況を次回お示ししようとは思いますが、今のほうがとても人が入れるような感じのアプローチになっておりませんので、人工地盤の上だといかがなものかという御意見だとは思いますが、基本的には神社の権利者もその位置であればということで、準備組合との話があつて。

○部会長 それは分かるけれども、神社が一番いいところに持ってこなきゃ、はっきり言ってね。要するにオープンスペースを、駅からおいて、オープンスペースがあつて、さらに石神井公園のほうに何とか人を引っ張ってこようといっているんだから、一番いい道具なわけね、神社なんかは。それを、一番悪い位置にあるということは、それを全然、これはデザインとして考えておらんというふうに見えるわけだ。

○西部地域まちづくり課長 かなり考えて。

○技監 それは、ちょっと大分意見が割れるところですね。神社が一番いいところに建てなくてはいけないというのはどうかなというふうに思いますし、もう一つは、現地を多分、皆さん御案内だと思いますけれども、石神井公園の駅前については駅前広場と西武さんが建てた建物で、ある意味ではかなりゆったりとした空間がもう既にでき上がっているんですね。そのところに、また同じような空間をつくっても、余り意味をなさないということもあつて、角に、辻広場的に少し足しているというのが今回の計画ですし、神社は神社で、ある程度独立したところに造られているし、今ある位置にできるだけ近いとかいうこともあつて、デッキ上の広場のところは、少し離れたところに駅前広場と、少し離れたと

ころにまた別の空間があるというのは、私なんかは個人的には悪いもんじゃないなというふうに思います。

○部会長 そうだけでも、この⑤番の2階西側広場って、木がこんな生えていて、隣にまた5階建てか何かのマンションが建っていて、ともかく一番悪い位置だし。それから、木は根っこの深さと木の大きさは同じなんですよ。だからデッキの上にある木は、要するに、せいぜい土が1mしかなかったら、1m以上大きくならないのね。だから、こういう絵にならないわけ、実際は。

○委員 オープンスペースという意味では、今、技監がおっしゃった駅前広場は非常に広いですが、人が多いいこともあって完全に交通広場なんです。寛ぐとか憩うという場所はないんですよ、一杯人が歩いている。だから、空間としては広いんですが、やっぱりこう、まちとしてたたずむとか、唯一西武がやった建物の1階の店舗に、ちょっとしたカフェとかしゃれたものができていますけれども、そこも外にはあんまり人が出ていないんですね、人が多いですから。だから、そういうところがないんです。空間としてはあるんですが、これ、交通広場ですよ、飽くまでも。非常にたくさんの方が行き来しているという。

なので、交通結節点で、これは、車やバスや何かに乗っている人が一杯いて、私、これ、実は、最近松葉づえでこの辺歩いたんでよく分かったんです。すぐ人にぶつかるんです。だからそういうところとは違う、やっぱり落ち着いた空間が一杯あってもいいんです、こっち側に。それがテラスになっていたりすればいいので、貫通通路ではなくて何かそういったものがあってもいいと思いますね。それが段状にあるとか、いろんな視点場があって、あちこちが見えるとか、一杯楽しいことができると思うんです。これは絶好の場所ですよ、ここの角、ここのところは。今、こうあって、すごくおもしろい組み合わせができるような道路計画ですな、これ、そういう意味では。

そこに、神社をどこに入れるかというのも、一ついいですし、何かそういう、いろんな目的空間があってもいいし、公園に行って、帰ってきて、ちょっとここでまた休むことも

できるし、その逆もあっていいし。そういう意味では、非常に名所になる。それが、商店街の集客にもなっていくというのが、ここの地域に貢献することだと思います。

だから、この事業者さんは、この事業計画なんだけれども、この地区計画のエリア全域の顔だから、全域の利益になること、もっと言えば、もうちょっと広い練馬全体の利益になるようなつくり方をしていただくのは、絶対地域貢献といって誇れるし、容積に余りある、補って余りある何かになれるんじゃないかなというふうに思いますね。

○技監　そういう工夫が必要だと思いますけれども、今おっしゃっていたことと規模感は違いますが、事業者が意図しているものは多分同じなんだと思います。要するに、敷地がそんなにすごく広いわけではないので、大きく空間をとれない。1階については、どうしても駐車場のアプローチだとか、住宅の入り口だとかが必要で、空間だけではなくて、一定の顔出しの商店も必要だろうという中で、実はやっぱり1階のフロアというのは、それなりに空間の小さい状況で使わざるを得なくなるというふうに、私は理解しているんです。その中で、今、委員がおっしゃったような駅前広場につながる部分との空間だとか、できるだけ商店街に行くところに空間をとろうというふうに努力をしている結果なんだろうと思いますし、委員がおっしゃった、駅前といっても人が一杯いるのは間違いないんですけども、ゆったり使える部分がないというのは使い方にも問題があるのかなと思います。

実は、駅前、交通広場と別に、西武鉄道さんの所有地で壁面後退で下がっている部分がたっぷりとあったりして、お祭りなんかやるときにはその空間を使っていますけれども、マルシェとかやっているときは使っていますね。

○委員　していますね。

○技監　それを、日常的にああいう使い方をするかどうかの問題で、マルシェのときもそうですけれども、空間的には十分できると思いますので、あとは、その使い方の問題なんだろうなど。委員がおっしゃった話でいくと、使い方をもうちょっと工夫すれば、おっしゃられる話はできるのかなと思いますね。

ですから、駅前にやたらという言葉悪いんですけども、膨大な空間をさらに足すと

いうのは、必ずしも必要ではないかなと思います。

○委員 必ずしも、広いばかりではなくても、むしろ適正な大きさがつながっているとか、そういうほうがいいかもしれません。だから、そういうレベルの分かる資料がないので、これしかないで分からないんですけれども、そういうことをずっと考えられているんだと思うので、それを分かるように出してほしいと思います、もしそうであれば。

○部会長 あと、私は資料として、西武さんが造ったやつは、高さもあんまり高なくて、周りの広場との調和性というのかな、それもうまくなっていて、先ほど言った斜めの商店街に対してもよく見えるようにしてあるというような。西武さんの、エミリブってというのは高さとか容積率とかいうのが、どれぐらいでこういうのになるのかなというのが、逆に知りたいなというのがありますので。

これぐらいのスケール感が結構合っているんじゃないかなというのが私の意見なんですけれども、この西武さんのやつだと大体どれぐらいの容積で、どれぐらいの高さでというのがちょっと知りたいなというか、正直に言った、私の感想ですが。

○都市計画課長 すみません、会場が……

○部会長 はい、そろそろ。

○都市計画課長 今日のところは、ちょっとおまとめいただいて。

○部会長 あとはいかがでしょうか。特にないですか。

では、大分最初のほうで時間をとりましたけれども、やはり、高さが35mであるべきなのか、50mであるのか、100mでもいいのかというあたりを、かなりきちんと説明する論理を、もう一度構築をしていただきたいというのが1点目。

それから、公益性があるということで、再開発の公益性というのは非常によく分かるんですが、公益性があるから100mが認められるかどうか、そのところがちょっとよく分からない。

それから、ネットワークの考え方が本当に石神井駅へ向かっているのかどうかというあたりがもう少しよく研究をしていただきたい。

それから、都市計画道路の断面をきちんと説明をしてもらいたい。

それから、非常に大きな問題としては、地区計画の変更というのをかなり地域の中でもう一度きちんと説明をする必要があるんじゃないかなということかなということで、次回はそもそも論をやっていると永久に多分終わらないので、次回はやや、デザインのディテールというあたりでもう少しもんでいくということかなと思いますけれども。

○委員 できればでいいんですけども、できなければあんまり御負担をおかけするのが申し訳ない。模型ってできないですか。あるいは、あれば持ってきていただきたいんですけども。

○西部地域まちづくり課長 ちょっと、事業者と相談して検討します。

○委員 可能であれば、それが一番の。多分、作っていらっしゃると思うんですけども、ここにふさわしいかどうかは別としまして。

○西部地域まちづくり課長 いや、ございません。今のところございません。

○技監 では、次回までには難しいですね。

○西部地域まちづくり課長 いずれにしても、説明できるように資料を考えます。

○部会長 あと、次回、ちょっとどのようにするかというあたりで、事務局何か。

○都市計画課長 長い間、ありがとうございます。

今、部会長にある程度おまとめいただいたんですけども、まず、宿題を頂きまして、事業者と相談をいたしまして御用意をするものがございますので、次回につきましては、その辺の御説明をさせていただく機会を設けさせていただきます。

今日の御議論の中で、やはり事業性の話、入り口論の根本的な話というのを頂きまして、まだ表に出ていないような、例えば採算性の話なども御説明をしなければいけないという部分もございます。議論にあたっては非公開にする必要がある部分もございますので、調整する必要があるというのが一点でございます。

それから二点目、次回につきましては、一点目の宿題を踏まえ、今日、後段でいろいろ御提案も頂きましたけれども、今回の趣旨、景観基準への配慮状況について、私どもがこ

れから事業者に対していろいろ指導とか協力をお願いするに当たってのヒントをいただければと思っております。その辺の皆様アイデアを頂くため、議論を深めていただきたいと思います、よろしくお願いたします。

部会の非公開につきましては、部会の規定により非公開にできることになってございますので、ちょっとその辺のところを御検討いただけるとありがたいと思います。

○部会長 次回、採算のこととかかなり、ややプライベートな部分とか、余り公開に適さない内容が起こり得るといことかなと思うんですけれども、部分的に非公開というものあるんですか、それとも、会全体が非公開。

○都市計画課長 今日頂いた宿題の部分について例えば御説明部分は公開で、議論等は基本的には非公開という考え方もありますが。

○技監 論理的にはもちろん一部公開、一部非公開というのは仕組みとしては当然のことであり得ますけれども、なかなか議論していく中で、ではここからここまで、とかいうのは、なかなか実際上の運営としてはきっと難しいのかなと思っています。先ほどお話のあった事業採算性もそうですけれども、例えば、なぜ隣の西武の建物はこういう形になっているとか、この建物について、行政としてどう評価しているとか、こういった話になると、なかなか公開の場だとちょっと言いづらい部分も、正直言っているかなと思います。

○部会長 ということですが、いかがでしょうか。

○委員 ただ、そもそも論の話は非公開で、デザイン的なレベルで一応切って、やったらいいんじゃないですか。

○部会長 1回でできるか、今日の議論では2、3回やらないと駄目みたいな感じもするんですが、例えば前半の部分だけ非公開でやって、デザインの話になったところで公開でやるというのは例えばどうですか。

○委員 やっぱり基本的に公開なんですよ。でも、非公開にせざるを得ない部分があれば、それは非公開、そういうスタンスだと思うので、ちょっとあるから全部というのは余り良くないんじゃないの。

○都市計画課長 今日の御議論でも、まず、入り口の部分での話が進まないとなかなかつぎには、というお話も頂いたので、後から一部公開というのはなかなか難しいかなというのは正直思っています。

○委員 じゃ、次回は入り口論をやると。

○都市計画課長 そうですね。私どもとしては、なるべくシンプルに会を運営できればと思っているんですけども、まず入り口論と宿題の部分というのが、どうしても優先されるということであれば、その辺の説明をまず優先させるということで、今、技監が言うような話になるかなと思いますけれども。とりあえず、非公開という形で、次回はいかがかと。

当然その中でも、また景観的な視点でアイデアを頂くことはいいと思うんですけども。

○技監 もちろん、議論は熱心にしていただきたいんですけども、事業としてのスケジュール感もあって、早く皆様方から頂いた意見をもとに、区としての意見を事業者に伝えなくてはいけないので、皆様方の意見をそのままというわけじゃないんですけども、斟酌してやらなくては行かなくて、事業のスケジュール感もあるので、余り延ばしてられないということと、もともとこの部会で議論をするというのは、事業のスケジュールもあるでしょうから、速やかに御意見を頂くということですね。もちろん、最初から1回で済むとは思っていなかったんですけども、あと2回も、3回も、4回もというと、ちょっと厳しいなということは、御理解いただければと思いました。

○部会長 どうですかね。ですから、ちょっと2回で一応終わりにしようとなると、次回が全く公開なしでやるというのは私自身としては引かかるなという感じですけどもね。

○委員 いいじゃないですか、3回にすれば。

○技監 私からの勝手な提案ですが、もしそういうことであれば、今日の宿題を先にやったほうが多分話は分かりやすいのかなというふうに思いますね。例えばまた、6時半からやるとすると、時間を区切って7時半までは非公開でやりましょうと。7時半以降については、細かいこと、ディテールの話とかデザインの話をするのであればそれは公開にしま

しょうということで、区民の皆様方に周知をするときに、最初から、6時半から始めるけれども7時半までは非公開です、7時半からは公開でやりますというふうに時間で切ってやれば、区民の皆さんの周知の仕方も分かりやすいかなというふうに思いますけれども。

○部会長 いかがでしょうか。

どうですか。

○委員 ただ、1時間、1時間だとちょっと短いような気がするんだけど。2時間、2時間でいいんじゃないですか。

○技監 ちょっとそれは無理があります。皆さんが午後からやっていただけるならということになります。

○都市計画課長 夜は、正直、もう9時がリミットで、これで、片付けの時間もあるので、そうすると、あとは時間を少し早めるという話です。

○委員 皆さんの都合が悪ければ……

○部会長 都合が、ちょっと皆さんつくんでしたら、例えば5時ぐらいからやって、1時間半ぐらいちょっと非公開でやらせていただいて、その後、公開でやるというふうなのは考えられそうかな。

皆さん、御都合は。

○委員 10月9日ですね。私は大丈夫ですけれども。

○技監 5時だと少し難しいので、5時半ぐらいにしませんか。

○部会長 では、5時半からやって、1時間半ぐらいで。

大分時間が押してきましたが、あとは特にございませんか。

では、皆様、お疲れさまでございました。

大いに議論をして、より良いものにしていきたいと思いますので、よろしくお願ひします。