

## 令和元年度第2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10月9日（水） 午後5時30分～午後8時38分
- 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、柳沢厚、久間常生、日置雅晴、中城康彦  
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 一部非公開
- 5 傍聴人 17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2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10月9日）

○事務局 定刻となりましたので、ただ今から令和元年度第2回高度地区評価・景観部会を開催いたします。

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、委員の皆様にご意見を頂きたいと思っております。

恐れ入りますが、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いたします。

事務局からは以上でございます。今後の進行は部会長をお願いいたします。

○部会長 では、よろしくお願いいたします。

景観計画の景観形成基準への対応状況について、第1回でも説明がありましたが、今日また新たなる訂正された資料が出てきておりますので、それについて御説明いただけますか。

○関係人 本日改めてお示しさせていただいた資料について御説明差し上げたいと思っております。

資料の大まかな構成といたしましては、練馬区さんが掲げていらっしゃる景観形成基準に対応しまして、本計画がどのような形で対応しているかについて御説明するという流れとしてまとめてございます。この流れにつきましては、前回御説明した内容と相違はございません。少し今回、調整を加えさせていただきましたのは、前は景観配慮と街並みの調和を主としてまとめた資料とさせていただいておりましたが、前回の部会の中で、例えば、今後の練馬区を代表する石神井公園の顔や玄関口としてふさわしい洗練されたデザインが果たして実現されているのかといったような、建築物のデザインに関する御意見、あるいは、街路空間の回遊性の向上を促す動線の創出や、まちのにぎわいに寄与するオープンスペースの提供といった街路空間の将来像、イメージが伝わってこない、そういった課題を提起いただいております。本プロジェクトとしましては、現在はまだ基本計画段階

でございます。設計としましてはこれから具体的な詳細の検討に入っていく状況ではございますが、前回の景観配慮と街並みとの調和といった観点に加えまして、今回御説明をさせていただく資料につきましては、計画建築物のコンセプトも少し盛り込ませていただいたような内容として、少しまとめ直させていただいております。本日はそういった、主に資料を変更した点について、かいつまんで御説明させていただきたいと思っております。

まず、1ページ目ですね、主に御覧いただきたいのは、右側のパース2枚でございます。まず、こちらのページとしましては、配置について、景観形成理論としましては、街並みや自然環境との連続性をどうなされているかということに対する課題としてのイメージとしてございます。

この中で述べさせていただきたいのは、メインコンセプトとしましては、今回、貫通通路を駅前に建つ建築物としてのシンボルとし、にぎわいやみどりを強調させるような、そういったデザインとしていきたいということを考えてございます。右側のパース2枚を御覧いただければと思いますが、貫通通路につきましては、こういったゲートをモチーフとしましたフレームデザインとしまして、横、縦とも大きく、強調して構えまして、駅の西口の改札から商店街や石神井公園を訪れる方にとって象徴的な、お出迎えのゲートとしてのしつらえを心がけていきたいと、そういったことを考えてございます。ゲートで、あたかも絵画の額縁のように縁取られた正面部分につきましては、1、2階の、こちらはちょっと拡大したパースを載せてございますけれども、1、2階の部分につきましては、両側に店舗の顔出しを積極的に行いまして、2層吹き抜けといたしまして、明るくにぎやかな歩行空間としての貫通通路として整備するということを主眼として考えてございます。

それに加えまして、3階から5階ですね、現在、石神井庁舎が入居する予定となっている階につきましては、ボリュームある屋上緑化を積極的に行いまして、それらをまとめて確保いたします。みどりや自然が豊かな練馬区やこの石神井公園駅周辺の象徴となるようなデザインとすることによって、高さ方向としての立体的なみどりのネットワークの形成、

こういったものを実現して、まちに貢献するような、そういったデザインというのを心がけていきたいというふうに考えてございます。

それから、左側にいっていただいて、書面としましては中央部に、現在、断面模式図を掲載してございます。駅前空間から北側接道を経由しまして貫通通路を通っていただきます。そこから16メートル幅員の都市計画道路を経由して、南街区、さらには商店街、石神井公園へとつながっていく動線が形成されていくわけなんですけれども、そこに続いていく動線をにぎわいの動線として構築するということがモットーとしてやっていきたいと考えてございます。

貫通通路自体は、前回と同様に、約4mぐらいの幅員としてございますが、天井といたしましては、2層吹き抜けといたしまして、立体的にゆとりのあるような開放的な空間としてしつらえて、自然光もしっかり取り込んで、上下階でのにぎわいを共有しながら、気持ちの良い歩行空間というのをまちの方にも提供していく、そういったことを考えております。

また、ちょっと右側、こちらのパースでも表現してございますけれども、例えば、このパースで表現しておりますとおり、ここの部分だとか、ここの部分だとか、例えば、店舗の区画をガラスサッシュできっちり区画するのではなくて、半屋外的な演出をしていただけるようなしつらえというのを積極的に模索して、店舗から共用空間へのにぎわいのしみ出しだとか、そういった回遊性を促進するような仕掛けづくりを、今後、限られた空間の中でも実現するべく、努力していきたいなというふうに考えてございます。

なお、ちょっとこれは補足的な部分ではございますけれども、断面図に戻っていただいて、3階から5階に石神井庁舎さんですね、公益施設が入る予定となっております、平面レイアウト自体は今後の設計の中での調整となりますが、例えば、現状としましては、ゲートでそろえた部分というのは、平面計画上、エレベーターホールだとか待ち合い空間として仮定してございます。つまり、比較的人の動きが感じられるようなゾーンとなりますので、そういった場合につきましては、屋上緑化を介して、屋上緑化の潤いのあるよう

なみどりを通して、建物の内部の動きが垣間見え、外部にもそのにぎわいだとか人の動きというのが伝わっていくような、そういったこともデザインの中で狙って、やっていきたいなということを考えてございます。

2 ページ目にいっていただけますでしょうか。こちらのページにつきましては、高さや規模等、ボリュームについて、どのような配慮がなされているか、そういったことを御説明するページとしてまとめてございます。このページといたしましては、特に前回御提示させていただいた内容と変更点はございません。ただし、前回の部会の中で、石神井池のほitoriからだけではなく、様々な視点場から計画建物の見え方をチェックしたいと、そういったような御意見を頂いておりましたので、石神井公園内と、それに加えて計画地周辺の視点場からの写真を別添の資料にて御用意いたしました。

お手元の資料としましては、左上に景観シミュレーションと記載させていただいている資料で、4 ページでまとめてございます。今、画面にも投影しております1 ページ目につきましては、石神井公園内の、1 番から順に、三宝寺池のほitoriから石神井池のほitoriまでの写真を掲載してございます。計画地に近い石神井池そばの幾つかの視点場からは計画建物が少し見えてくるんですけれども、建設済みの超高層建築物から、そこまで大きく突出していることはないという印象を受けるのではないかと考えてございます。

2 ページ目にいっていただきまして、2 ページ目につきましては、視点場01番から09番までの写真を掲載してございます。比較的、今回の計画地近傍からの視点場として9枚、写真をまとめております。

3 ページ目にいっていただいて、こちらのページにつきましては、視点場10番から18番、前の2 ページ目に比べまして、少し計画敷地からは離れた視点場ということで、9枚の状況というのをまとめてございます。

4 ページ目、最終ページですね、19番から27番まで、こちらにつきましては石神井公園の南ですね、計画地からさらに奥に入ったような、さらに遠方に離れた視点場からの状況というのを撮影している状況でございます。

2 ページ目の高さや規模等、ボリュームについての説明は以上となります。

資料に戻っていただきまして、3 ページ目につきましては、形態、意匠という項目の中でも、周辺建築物との調和や圧迫感の軽減といった部分として、どういった配慮をさせていただいているかといったことをまとめさせていただいております。御覧いただいている資料の、基本的に中央部に掲載しております北街区の立面図を主に御説明して、御覧いただきたいと思います。1 ページ目で御説明しました低層部正面のゲートフレーム、これを基本としながら、高層部のゲートをモチーフとしたデザインを採用することによりまして、自然な形で長大になりがちな壁面の分節化を図っていくということを主眼としております。また、このフレームデザインによって、今回我々、比較的均整の取れたバランスというふうに捉えておるんですけれども、この均整の取れた高層階を左右対称、シンメトリーに縁取って、バランスよく強調して、整然とした高さ方向に伸びやかな形状として表現することというのを立面のデザイン上、心がけております。

その上で、フレームの頂部、一番トップの部分につきましては、水平につないでまわすことによって、スカイラインに変化を持たせて、ボリュームの軽減を図るということを狙ってございます。それから、高層部の両サイドの部分につきましては、コーナー部を斜めに少しカットしておるんですけれども、スリムに見せて圧迫感を軽減するといったことを狙ってデザインしております。

それから、重ね重ねになりますけれども、駅から商店街、石神井公園へと導く貫通通路の南北両面には、低層部高さ分のゲートフレームをつくって、見せるということを狙っていきたいと考えております。それから、低層階は高層階に比べて、アースカラーを基調としておるんですけれども、今回、練馬区の石神井公園<sup>わい</sup>界隈ということで、自然あふれる石神井公園の土や木の色というのを想起させるようなアースカラーを基調として、なおかつ横の壁の連続性というのを強調して、店舗と公益施設の広がり感というのを表現するとともに、北街区と南街区の一体性、あるいは周辺との調和というのを図っていきたいということを図面上は考えてございます。

なおかつ、すみません、重ね重ねになりますけれども、ゲートで縁取られたこの正面部分、ファサードの部分というのを立面デザインの重要ポイントと我々は捉えてございます。みどりや自然といった潤いと、にぎわいや活気ある雰囲気、ここのゲートで縁取られた部分から、建物内部からまちへ、あるいはまちから内部へと、互いににぎわいだとか、潤った雰囲気というのが互いに波及していくような、まちとの接点となるような仕掛けというのを、特にここのゲートのデザインのところを中心として、今後もデザインの詳細を深めていければなというふうに考えております。

つぎのページにつきましては、同様に形態、意匠に関するページなんですけれども、こちらのページでは、設備機器置場だとか駐車場、あるいは外部階段等を、外部に対して露出することなく、見えないように配慮するといったことだとか、ぎらぎら光沢のあるような素材を使っていないかどうかとか、そういった部分についての配慮についてまとめたページとしてございます。こちらにつきましては前回から特に内容を変更してございません。

つぎにあっては、5ページ目、最終ページになります。こちらにつきましては、外構等ということでまとめさせていただいております。空地や歩行者空間の創出、あるいは照明計画等についての配慮事項、それから、外構素材の周辺との調和ということで、このページをまとめさせていただいております。

変更した内容の御説明ということで、資料の中央部の下段のところのパースを御覧いただければと思います。前回の部会の中で頂いた御意見としましては、まちのにぎわいに寄与するオープンスペースの提供といった街路空間の将来像、あるいはイメージというのがなかなか伝わってこないですねというお話を頂きました。そこで、今回はオープンスペースの活用方法を想定したパースを追加させていただいております。

御覧いただいている資料中央下段にパースを二つ付け加えておりまして、この部分につきましては近隣の、こちらですね、オープンスペースや、あるいは商店街につながっていく、にぎわい動線となる、にぎわい動線とつながる部分に今回、オープンスペースを2か所提案してございまして、まず、こちらの隣接するオープンスペースと動線的にも空間的

にも連続する北街区の南東角のオープンスペースについてです。こちらのパースを右下に掲載してございます。

具体的なというか、飽くまで今回、一例ということでお示しさせていただいておるんですけれども、歩行空間の傍らに、例えばアートでありストリートファニチャーのベンチとなるようなストーン、石ですね、を置くことによって、ちょっと座って寛ぐことのできるような空間というのを用意してはいかがかなと、人がいてもいなくても絵になるような空間を提供したいなということを考えておりました、飽くまでも一例ということですが、例えばこういったしつらえというのを考えております。

それから、商店街の玄関口となるような、こちらですね、そういった位置としても考えられます南街区の東側のゾーンにつきましては、例えば南街区の1階のテナントにカフェさんだとかに入居していただいて、カフェテラスをそれに隣接させて開いていただくとか、そういった想定というのを行っております。こういった一例ということで、イメージを今、膨らませていただいているという状況ではあるんですけれども、今後、安全でゆとりのある歩行者空間を確保した上で、人々の憩いの、あるいはにぎわいの広場となるような滞留空間の創出等を細かく具体的に検討していきたいなというふうに考えております。

このページとしましては、壁面後退部分の空地と都市計画道路の歩道を一体的に整備することだとか、あるいは西寄りの、図でいうとこのゾーンですね、西寄りには駅前空間から少し距離を置いた、落ちつきとみどり豊かな潤いのある神社を整備すること等をうたっておりますが、この点については、考え方としては前回の資料と変えてはございません。

計画変更した点について、かいつまんで御説明させていただきました。ありがとうございます。

○部会長 役所のほうからは、説明は特にない。

では、またざくばらんにといろいろと御指摘を頂ければいいかなと思いますが、いかがでしょうか。

では、私からちょっと最初に。ここの委員会は景観と高さを議論する部会なんですけれ



ども03番が唯一、今回の設計のほかに既存のいろいろな建物がちょっと出ているんですけども、既存の商店街との何か調和みたいなことを目指していますということなんですか、この3ページの意向は。

○関係人 そうですね、具体的に調整というのは今後、さらに深めていきたいと考えておるんですけども、例えば、南街区の下4層と上3層で少しデザインを変えておるんですけども、下4層のボリュームというのが少し、周辺の商店街の建物のボリュームと近いボリュームにまとめておりまして、そういった、ボリューム的に商店街さんの各建物と合わせていくことだとか、色彩として、周辺を拝見させていただく中で、アースカラーといますか、そういった色彩が多いのかなと捉えておりますので、そういった部分との調和というのを、色彩的には、図っていきたいというふうに考えております。

○部会長 あれですか、既存の商店街を見ると、建物はほとんど見えなくて、看板で景観ができていますけども、今回の建物は看板は付けない。

○関係人 実際には付くことになってくると思うんですが、これはかなり将来的な話なんですけれども、北街区と併せて、そこその規模を持った建物になりますので、権利者さんが継続してお店に入っていただくだとか、あるいは外部からテナントさんを誘致して、店舗の並びを形成していくことになるかと思います。その中で、デザインだとかサインについては、ガイドラインだとか運営指針というのを立ち上げて、その中で秩序あるサイン計画だとかというのをやっていただくということが考えられる、現状ないですけども、考えられることだとは考えています。

○部会長 景観計画を考える場合に、既存の建物との関係でいろいろ説明ができないと駄目なので、03番の右下のさ、景観のパスが、東側よりというのがあるけどさ、これはプラウドタワーが真っ白で、要するにプラウドタワーは見えなくて構いませんという表現だよ。違うの。プラウドタワーと今度設計する建物の調和はどうなっているのって、このパスは分からないじゃない。

○関係人 プラウドタワーは比較的、90mを超えるような高層建築となっております、

どちらかという、低層部の足元の周りの色彩だとかデザインの呼応というよりは、高層部の色彩だとか形状での呼応というのを図っていきたいというふうに考えておりました、どちらかという2ページ目、今、画面御覧いただいておりますけれども、高層階につきましては、白を基調とした明るい色彩を目指していきたいというふうに考えています。それは当然、空に溶け込みやすいだとか、余りボリューム感を感じさせないようなこと等を狙っているんですけれども。

○部会長 でも、2ページのやつは、こんなふうに見えることはないわけだよね、我々人間は。3ページの右下みたいなアイレベルで基本的に見るわけだからさ、そのときにどういふふうに見えるのというのが問題でしょう。要するに、既存のものをこんな白で表現しちゃ駄目だよね、景観のほうのパスとしては。それと同じように、5ページのところも、前も言ったと思うんだけどさ、この神社のところだっけさ、その隣にライオンズマンションかプラウドタワーか何か見えてくるわけでしょう、実際は。だから、みどり豊かな神社って本当かなということですよ。

○関係人 今回、神社を2階のペデストリアンデッキ上に配置する計画を考えております。デッキ部分につきましては、今おっしゃられたライオンズ側の西側のほう、あるいは北側のほうにつきましては、8mクラスの高木を植えることを考えております。

○部会長 だから、それも、そんな高木を植えたって、植わらないよね。

○関係人 植わります、大丈夫です。

○部会長 根っこ上は同じ高さなんだよ。それは植えたときは瞬間は高さがあっても、だんだん小さくなっていくわけ。ちゃんと木は分かっているからさ。根っこ木の上の高さは同じなんだよ。

○関係人 いや、私の乏しい経験ではあるんですけれども、比較的、根鉢と呼んでおりますけれども、そういった部分、8mクラスの、例えば高木になっても、1.数メートル程度の大きさに、高さも幅もですね……

○部会長 だから、それでちゃんとみどりを保とうと思ったら、もう大変なのね。もうほ

とんど毎日注射しなきゃいけないの、樹木に。

○関係人 分かりました。そのあたりも今後……

○部会長 いや、だから、仮に8mの高木を植えてもさ、隣の建物見えるだろう。

○関係人 見ようとすれば見えてきてしまうと思うんですけども、神社のほこらの空間というのを比較的、駅の北寄りの、要は高木を植えるゾーンの近傍に構えたいと考えております。要は、高木が少し、みどりの壁のような形で、背景となるような形でしつらえるようなことを狙っております、そういったゾーンにつきましては、もちろんこれはこれからの配慮という形になるんですけども、なるべくライオンズさんだとか近隣の建物が認識されないような、その空間に……

○部会長 だって、見えるんだからさ、意識されないって無理だよ。僕が言いたいのは、ライオンズマンションがすごくいいと言っているわけじゃないんだけど、ライオンズマンションのやっぱりデザインをそれなりに考えて、神社とか、もしくは高層部分なり、そういうのをちゃんと考えないといけない。つまり、このパースの多くは周りの建物はどんなものでもいいよという発想だよ。そうじゃないでしょう、景観というのは、隣近所の建物との調和というのが問題なんだから。

○関係人 分かりました、ちょっと今後の検討と。

○部会長 あとはいかがでしょうか。どうぞ。

○委員 高さの方向のデザインも非常に重要なんですけども、やっぱりまちのアクティビティーがこの場所では非常に重要なので、低層ないし地表のあり方がかなり重要だと思うんですね。そういう意味では、地表にどういうふうに人や車がどのくらいの量、存在しているかというのは、大分正確に分かると思うんですけども、その辺は何か押さえていますか。例えば、駅からの客というのは、周辺、どんなふうに人の量が動いていくか、それから、新しくできる都市計画道路は将来どういう交通の量とか質なのかというのは、その辺は何か考慮した上でこれをやっていますか。

○関係人 はい、それは警視庁協議も並行してやっておりますので、そういった現状の調

査ですとか、そういったものはもちろん行っております。

○委員 どんなものですか、数値的には。

○関係人 数値としましては、今、区有通路と呼ばれている細い、神社に途中つながっている道路、その代替機能として貫通通路があるわけですがけれども、それが、ちょっと正確にぱっと出てくるか、なんですけれども、貫通通路は現状ですと500人、600人程度。

○委員 1時間、1日？

○関係人 いえ、ピーク時間。

○委員 ピーク1時間ということ。

○関係人 はい。貫通通路ができましたら、駅の西口の改札からは、ピーク時間帯で1,000人ほど、貫通通路から横断歩道を渡って商店街に抜けていったりですとかというような経路を考えています。

○委員 これ、西口と東口というのかな、どんなプロポーションで客が降りるんですか。

○西部地域まちづくり課長 東口のほうが圧倒的に乗降客数は多いと思われまして。

○委員 圧倒的に多い。圧倒的ってどのくらい、7対3とかそういうスケール。

○西部地域まちづくり課長 7対3とか、そんな感じです。

○技監 8対2ぐらい。

○西部地域まちづくり課長 8対2ですかね。正確な数字は必要であれば、また調べます。

○委員 そうすると、この貫通通路も大事なんだけど、しかも、これができると多少、人の流れも変わるとは思うけれども、主に出てくる東出口からの商店街への動きというのは、やっぱりどうしても重要でしょう。それを意識した上で何を考えるかというのもね、私は、前も言ったけれども、今日の提案で、南街区のほうにカフェテラスができるという、それはそれで結構なんだけれども、そういうものをむしろ北街区のほうの低層、1階に、むしろ顔が出るようなことを積極的に考えたほうがいいと思う。余りそういうことは考えていないの。この道路は、そんなことをやったらよくない道路かどうかということ、そうでもなさそうだよ。そんなすごいトラックがばんばん走るわけでもなさそうでしょう。

○関係人 北側の道路は、具体的な数字は出てきませんが、そんなに交通量が多いところでないのは御指摘のとおりだと思います。

○委員 こっち側の辺をもうちょっと、顔が出るというよりも、人が出るという感じのことを考えられないのかなと、これは個人的な願望に近い。

○関係人 現状の計画からしますと、まさしくこれから、その地区施設等をどうやって打っていくかというのを議論している最中ですが、南街区の商店街の入り口に行きまです真ん中の広場ですね、それと、北街区としましては、南側は今、東西に都市計画道路沿いに壁面後退が一定程度、セットバックがとれるかと思っておりますので、そういったところを、今御指摘いただいたようなあふれ出しというか、そういったものが見えるようなところとして、連続的にしつらえを可能とするようなことを今後、考えていければというふうには考えております。

○部会長 その場合に、ピアレスで失敗したというか、ピアレスのほうもそういうふうにしよと思ったら、公開空地というか公開通路かな、のほうに物を出しちゃいけないみたいになっちゃって、結局みんなガラスでこう、ちゃんと覆っちゃって、全く出られない感じになっていますね。

○委員 ピアレスってどれですか。

○部会長 北側の超高層ですね。

○関係人 それは、仕組みづくりもあわせて重要かと思っておりますので、そういった制約が悪い意味でかからないような、かつそういうアクティビティーが担保されるような仕組みを今後、考えていければと、都市計画的な意味も含めてですね。

○部会長 だから、公開空地はあくまでも、役所的には役所の空間だという発想が出てくるものだから、使い方がつまらなくなる可能性が非常に高いんですよ。つまり、公園という途端につまらなくなるわけだね。何だかよく分からないオープンスペースだと、みんなが自由に使っているんだけど。公園って、役所の、練馬区の公園という途端に、火を使っちゃいけない、何とかしちゃいけない、みたいなことが非常によく、頻繁に起こ

るわけね。だから、その辺はかなり、警察協議、それから役所の協議の中でかなり考えておかないと、後でどうにかなると言っているとどうにもならないので、早目に。

○関係人 はい。おっしゃられているのは、歩道状空地とかで、全国的な運用上、何か工  
作物を置いてはいけないとか、そういった制限がかかってしまうんじゃないかという御懸  
念をされているかと思うんですけれども、それはまさしく活動あつての開発だと思いま  
すので、そういったところにつきましては、そういうのが担保されるような上で、行政さん  
としての別の担保との折り合いをどうやってつけるかというのを今、議論させていただ  
いているところです。肝に銘じておきます。

○委員 デザインの話はこれからですよ。一つの案ですね、これは。

○関係人 はい。

○委員 この前私が言ったのは、まだ計画の話とか高さとかボリュームの話なので、デザ  
インは例えばこのぐらいできますよと、そういう意味ですね、これからもっと、どんど  
んデザインを進めていくということですね。これで終わりではないですね。

○関係人 そうです。

○委員 これは一つの案として、このぐらいはやりますと、そういうメッセージと捉えて  
よろしいですね。

○関係人 コンセプトは当然、今の段階でも考えさせていただいて、それをある一定の感  
じで具現化すると、例えばこういった形となると。

○委員 このデザインの一個一個を今、話す時間もないし、そういうスタンスだとい  
うことだけ、ちょっと確認しておきたいです。そういうことですね。

○関係人 そういうことです。

○委員 一つだけ言えば、今、委員がおっしゃったように、5 ページの真ん中の絵で、貫  
通通路と大きく書いてある店舗がありますね。これはキーテナントになるんですか。大  
きいテナントなんですか、それとも細かく切るんですか。南東の部分、貫通通路の右側、南  
東の部分です。

○関係人 貫通通路の右側ですね。

○委員 一番重要と思われる部分ですね。

○関係人 大きなテナントさんが入る。

○委員 キーテナントを入れる予定。

○関係人 はい。

○委員 業態のイメージありますか。

○関係人 そこはまだ決まっていませんで、地区内にスーパーがありまして、その方が入る可能性もありますし、それ以外に、ほかの店舗の方々、再入居していくということも考えられるので、まだそこは決まっていません。

○委員 ここの作り方が、デザインも含めて、今おっしゃったように、動線もそうだし、決定的にこの再開発計画の何か目玉になるような気がしています。確かに西改札から真っすぐの貫通通路というのは動線的に朝晩、重要なんでしょうけれども、むしろ回遊性だとか滞留性だとか、東側と西側を結ぶこの部分、ここは業態まで含めて提案していてもよく、業態が新しい、今まで見たこともないような、そういういろいろな組合せの提案とか、一杯あると思うんです。あちこちでやっていますよね、いろいろなまちで。少しここはソフトも含めて頑張るべき場所かなと。ただこう絵を描いて、キーテナントがとにかくぼんと入ってもらえば楽だ、みたいな話ではない場所だと思うんです。すごく大事な場所だと思うんです。そこの作り方が、この絵で描いてあるようなものは、一つの案としていいですけれども、作り方を少しここは頑張るべきかなと。この外観のデザインが普通に、貫通通路をメインに考えているんですけれども、何か違ってくるんじゃないかなと、そういうことから考えると。ここがポイントになるかなと。

私は昨日この場所を回ってきました。先日、西武さんの店舗の前の広いところが十分あるしと技監がおっしゃっていて、確かにそのとおり十分あって、広く、みどりの区切りもあります。これだけいい空間があるわけですから、工夫ができるところだなと思うんです。マルシェにするとかいう話も、実際やっていらっしゃるんでしょうけれども。それと

今の貫通通路と書いてある南東の部分のつながりというのは決定的に大切ですし、恐らくたくさんのにぎわいが出てくる場所ですし、広域的に見ても結節点にもなります。だから、そこはデザインとソフトと全て含めて頑張ってもらいたいというところで、いろいろな案が出てくると思うんです、例えば、この3層も含めて考えればいいと思うんです。上のデッキからもあるし、動線計画もあるし、いろいろなことがある。上下の動線計画がよく分からないですけども、貫通通路も上下の動線みられないですよ、今、この絵では。今後当然何か出されると思うんですけども、将来的には。4mしかないとなると、先ほどおっしゃった、たくさん人が通ったりすると、きついところもあるので、東側に回ったり、どう回遊させるかとか、ここのところは相当面白くできるし、名物にもなるし、というところかなというふうに思います。

それから、もう一点、今のテナントに絡むんですが、先ほどからの御発言で多分、大丈夫だと思うんですけども、最終的にできてこれが運用されていくときに、計画者の意図をどこまで生かすかという仕組みが決定的に大事なので。例えば、先ほど広告の話がありましたね、あれだってデザインガイドラインをつくるといっても、あちこちのまちでつくっているんですけども、形式的になるんです。テナントさんが替わると、入ってもらわなきゃいけないので、テナントさんがどうしてもこの看板を付けたいという、付けちゃったりするような事例もあるので、そこは相当頑張ってもらいたい。

ところで、運営事業者さんって仮決めしているんですか、既に。

○関係人 まだ今、決まっていません。

○委員 施工者も決まっていない。

○関係人 決まっていません。

○委員 施工工事会社も。

○関係人 それはまだ、都市計画の段階……

○委員 決まっていないけど協力はしている人がいるとか、そういうのが一般的です。まあそれはいいですけども、そういうときに、どこまでそれを計画者が抑えられるかとい



う、先ほどまさにおっしゃったような仕組みづくりなんですね。それを、法的に縛れないとすれば、どういうふうに仕組みをつくるか、デザインガイドラインをどういうふうにごこまでつくるか。例えば広告についてはきちっとやってほしい。デジタルサイネージなんて言葉がありましたけれども、そんなのをこんなところに入れてほしくないです。はっきり言って、光るものは駄目と書いてあるわけでしょう。だから、例えば渋谷、新宿みたいに、上のほうにデジタルサイネージが一杯あるようなまちにしてほしくないわけです。下のほうはいいですが。

それから、先ほどのみどりの話にしても、最初はできるんです、確かに。技術的には維持管理は頑張ればできるんです。でも、それを頑張るためには、それだけの維持管理費も要るし、それなりのプロがずっと維持管理者として入っていかなきゃいけないです。できているところいっぱいあります、まちでやってるところ。それもやっぱり今おっしゃった仕組みの中でちゃんと担保しておかないと、もう5年経ったらなくなっちゃいます。それで、権利関係がもう移ってしまうと、いつの間にかなくなってしまう。そういう、広く言えばエリアマネジメントなのか、この施設マネジメントなのか、そこの仕組みをしっかりと作っておかないと。景観論じゃないのかもしれない、まちづくり論ですけども。今のみどりや、清掃なんかもそうですし、作り方もそうですし、サインの作り方もそうですし、そこは今、仕組みとおっしゃったので、そこにすごく期待しています。絶対担保してほしいと。10年後、私住んでますから、この辺に。お願いします。

○関係人 地権者さんと議論している中で、エリアマネジメントについて研究したりとかというのを今から始めておりますので、そういったことを継続して、もう少し事業が具体化していく中で、そういったプレーヤーも見えてくるというときを迎えたら、そういう話ができるかと考えております。

○部会長 あとは、いかがでしょうか。

○委員 外壁を周辺環境に配慮してタイル等を採用と書いてありますけれども、実は最近、私も裁判なんかで見る機会があつて、超高層の外装にタイルを使うと、剥離事故が結構多

発していて、裁判が一杯ある。この場所からいくと、タイル等で剥離事故が起こると、かなり通行人の多いところなので、その辺は施工技術の問題かもしれませんが、安全性ということと外壁の見え方、確かにタイルは高級感があって、きれいではあるんだけど、そういうリスクもあるということをよく考えて、外壁等を考えていただければというふうには思います。

あと、3ページの図を見ると、また周辺とのバランスというと、35mから50mぐらいだと、まあまあバランスとれるのかなという気はするんだけど、そこはもうこれで行くというのであれば、やはりかなり周りとはスケール感が違う、いろいろ配慮したといっても、やっぱり違うので、やはり最大限、様々なテクニックはあると思うんだけど、圧迫感、形態が周りと比べて、なるべく軽減するような工夫は、これからもやっていただければというふうに思います。

○部会長 あとはいかがでしょうか。

○委員 6点ばかり申し上げたいと思います。一つは、先ほども確認があったように、図面といいますか、計画はもっと推敲<sup>きう</sup>していくというふうなことを前提<sup>ぜんてい</sup>にしております。

今回、立面図が1面だけしか出ていないんですね、3ページですね、これは是非4面出していきたい。断面図は、階高も入れた上で、全断面がやはり必要だというふうに思います。それから、基準階の平面図がないですね。なぜそういう立面になるのかというのは、平面図との関係がありますので、それはちょっと見たいなというふうな気がいたします。

それで、つぎに3ページに戻りますと、ちょっと幅が広いので、でかいので、これだけだと高さとの関係が分からないんですね。是非4面、立面図はちょっと描いていただきたいというふうに思います。

それから、みどりの件が何件か出たんですけども、パースが結構描いてあって、グリーンが一杯あるんですけども、例えば、先ほど御説明があった、ベランダだから、どう見ても法定共用部分にグリーンがあって、そこは誰かの専有部分を通らないと、そこには

水やりに行けないでしょう、あるいは剪定<sup>きん</sup>に行けないでしょう、みたいなところも含めて、みどりが、語弊を恐れずに言うと、やや無責任に一杯描いてあるというふうなことについて、管理組合の、管理組合が1つなのか2つなのか、ちょっと分かりませんが、そういうふうなことも含めて、ただパースで景観に配慮しましたという意味のみどりではなくて、管理組合で管理してくというふうな持続性も含めた形での、何と申しますか、脈絡の分かるような配置と申しますか、説明があるといいなというふうに思います。

それから、もちろんのことですけれども、ビル風が相当心配されますね。そういう意味で、風がどんなふうに戻るのか、それによっても先ほどの高木が育たないんじゃないかというふうな部分も関係しますから、風の向き、強さ、そういうようなものが分かるのがあると、ほかの景観もより、深く考えていくときに役立つのではないかなと、こんなふうな気がいたします。

それから、最後ですけれども、貫通通路4m、私も印象、個人としてはやや狭いのではないかと、こういうふうに思うことに加えて、区の施設に入るエレベーターホールを兼ねているんですね。そういう意味では、ビルの共用部分と余り変わらないのが、たまたま半屋外だったというふうな感じになっているので、ピーク時にそれだけ通るとなると、恐らく同じ時間体に区役所の施設に行きたいという人がそこで滞留するでしょうから、何と申しますか、混乱が起きるのではないかなというふうな気がいたします。

以上です。

○部会長 ありがとうございます。風についてはアセスみたいなことはするんですか。

いや、もうすごいビル風が吹くから、実際は。もうたまらないですよ。

○関係人 都市計画に向けてはやっておりますし、昨年の検討状況報告会でお示ししております。

○部会長 どの程度なの。

○関係人 どの程度、難しいことを。あの……

○部会長 一般的には、超高層の下をこういう広場とか、自由通路とかいろいろ作るんだ

けどさ、もう耐えられないよね。基本的に人はいなくなっちゃう、どこでも。

○関係人 先ほど話をしましたとおり、昨年から、検討状況報告会を含めて、風の問題に対して、住民の皆さんにも安心材料をとということで、シミュレーションはかけています。

シミュレーションで言うと、4ランクあって、下の2ランクに収まらないと建物として、まちに対して成立していないということがありますので、建物の形状ですとか、あるいは風よけの植栽も使いながら、風環境としては、そのランク2に収まるように、きちんとシミュレーションとしては今している段階です。最終的に建物ができる前の段階でも、当然これから設計を進めていく過程で、再度シミュレーションをかけて、同じような形で、皆さんに御迷惑がかからないような計画をしていこうということにしています。

○部会長 ともかく一般的には、私の超高層に対する感覚だと、超高層の周りにオープンスペースを作っても誰も使わない。いられないんだよ、実際問題としては。いろいろな、お台場とかあっちのほうに行ったことあれば、皆さんお分かりだと思うけれども、誰も遊んでいない。いられないから。

○関係人 いつできたかということによりますけれども、基準も、村上式と呼ばれるものですけれども、それが構築されていて、昨今ではその検証も、シミュレーション等のスパンも大分短くできるようになってきましたので、御懸念されているほどの状況では今、ないかとは思いますが。

○部会長 まあいい、まあよくないんだけど。どうぞ。

○委員 にぎわいの空間をつくろうと工夫していますが、「貫通通路」という部分、用語自体も通過するだけという印象を受け、今現在の案もそのような状況なので、今後、様々な場面を想定して空間デザインしていただきたい。何件か同様の意見も出ていて、この点が一番、デザインでは心配されるところです。

資料の2ページ、「周辺の高層建築と調和のとれたボリューム」という言い方は、一般的にはマイナスイメージしか受けないと思います。

先ほどのビル風の心配も当然あり、例えば5ページの⑤-2のようなあふれ出しが、こ

ここで本当に居心地よく滞留できるような環境になるのかどうか、シミュレーションを重ね、しっかり検討しておくべきだと思います。

○部会長 どうもありがとうございます。

私、一つ。それから、5ページのところで、多分この計画において、⑤の敷地南東端から広場を見下ろすというので、この3つのみどりのコーナーの広場みたいなのをつなぐというののアイデアは悪くないんですが、現実はこうなっていないわけね、歩道空間がこうなっていないから。だから、こうだったらいいなということなんだけれども、警察との打合せになるのかなと思うんですが、左側のゼブラから、右側のちょぼっと描いてあるゼブラまで、ここの間を全部ゼブラにするとかそういうのはないの。全部、横断歩道にしちゃうと。

○関係人 それはなかなか警察がイエスとは言わないだろうと。

○部会長 場所によってはそういうのはあるけどね、実際問題としては。要するに、ちょっとしたところ全部を横断歩道にしちゃう。何かちょっとそれぐらい、渋谷のスクランブル交差点じゃないけれども、何かそういうような仕組みがないと、これも絵に描いた餅でさ、広場が3つありますよというだけでさ、全然こういう連続性はまるで感じられないと思う。

○委員 私もそれは是非考えてほしいと思いますね。べた一つとは難しいけれども、やっぱり少し、左半分ぐらいはゼブラがずっとあるぐらいのことをチャレンジしてみる価値はあるような気がするんだけど。

それと、細かい話で、この1階のサービスの入り口は、どこら辺に作られるんですか。店舗へのサービス。

○関係人 車ですか。

○委員 荷物。

○委員 搬入路。

○関係人 荷さばき自体は、今、この後ろに上部デッキと書いてあって、その南、道路に

接するようなところに3台。

○委員 上部デッキ、どこ。そっち側はつながっていないじゃない。出入り口が店舗にはつながっていないでしょう。店舗が、要するに。サービスの入り口は。

○関係人 このゾーンと荷さばきのゾーンが隔絶しているという話ですか。

○委員 どうするの。

○関係人 ちょっとその辺は今後、施設計画との絡みもあるので。

○委員 ここから入るのか、こうやって入るわけ。

○関係人 一応、黄色の着色しているゾーンを住宅ゾーンと捉えていますので、そのあたり、なかなか1階は限られたスペースではあるんですけども、当然必要となってくると思いますので、今後、検討して。

○委員 検討してもらわなきゃいけないけれども、サービスの入り口は相当、人の流れとの関係で、大事だからね。

○関係人 一応、ここに今、出入り口を設けまして、外部空間なんですけれども、こういった動線で。

○委員 台車で持ってくるわけ。

○委員 いや、これ見ていて、地下でやるんだと思っていたんですが、そうじゃないんですか。それしかないと思っていたんですが。

○委員 地下もあるの。

○委員 いや、造るんじゃないですか。いや、そう私、勝手に思い込んでいた。それしかないなと思っていた、苦しいなと思っていたんですけども。

○関係人 おっしゃるように、地下なり、地上にどうやって持っていくか、あるいは2階だということを含めて、検討はいろいろしています。今はこの中では、外部空間を使いながらということが一つの解だということを思っているんですが、おっしゃったように…

○委員 これから検討ね。

○関係人 はい。

○委員 がらっと変わるということですよ。

○委員 もう一つ、この西武のほうと面している細い通路ね、この通路はどういう通路になる、先ほど言われたのは、ここも結構、大事なスペースですねということですかね。

○委員 そうです、そこも含めて全部、店舗の周りが。

○委員 両側から店舗の顔が出るようになるのかしら、というようなことをやってもらいたいね。

○委員 大型のキーテナントを入れようというのが今の考えだそうですから、それがいいのかどうか。一番ここが人を集めることになりますよね。

○委員 そこもキーですよ。

○委員 ええ。

○部会長 ただ、あれですよ、ピアレスみたいな感じだと、地下1階に伊勢丹のスーパーが入って、1階は再開発の前からの地権者のお店がごちゃごちゃと入って、余りぱっとしない。

○委員 内向きに全部抱え込むようなのじゃ、ここではとても問題でしょう。基本的に外に主要な顔が出ないと。

○委員 貫通通路も含めて考えれば、いろいろあると思うんですよ。さっきおっしゃったように、貫通通路はちょっと苦しいですよ。しかも、4 mしかないので、相当苦しいですよ。

○委員 逆に広ければいいということでもなく、ちょうど良い幅員があると思います。

○委員 もちろんそうですけれども。

○関係人 もう少し教えていただきたいんですけども、滞留する空間にすべきだということなんでしょうか、先ほどの御指摘は。

○委員 今の計画で、4 m幅員の路地で、両側に店があったとして、あふれ出しは期待できないですよ。

○関係人 あふれ出しというのは、滞留空間ということになりますね。

○委員 滞留のスペースが十分取れてないので、急いで駅まで通過するだけの通路になることが想像されます。例えば、夜間の犯罪が心配される空間になり、結局、夜間は閉じられるような空間にならないよう配慮が必要だと思います。

○関係人 そういったものは管理運営計画とも関連するかと思いますので、そういったところは今後の検討というのが回答なんですけれども、今、大型テナントがどうというようなお話とかを先ほどから頂いておりますけれども、商業施設としてどういったものかといったところで、滞留させる空間がいいのか、もう少しテナントとしてちゃんとお店が成り立つようなところをできるだけ増やして、滞留空間、両側に顔が出るですとか、そういったところの今、せめぎ合いをしているというようなところだと思いますので、それは御意見として十分認識しております。

○委員 まだそこまで行ってないんですね。

○委員 仕組みや運営は、当然、大事です。もちろん、最初は仕組みをつくられるのだと思います。ただしかし、恐らくディベロッパーさんは、分譲であれば終わればこの地域から去ってしまわれるのだと想像します。なので、10年後、20年後もにぎわいを担保できる空間デザインは、難しいし重要だと思います。建築とか空間の力。

○関係人 今おっしゃられているにぎわいというのは、どういう意味になるんですか。

○委員 説明では、にぎわいをつukurられるとおっしゃっているので、空間の作り方はさらに工夫してほしい、ということです。

○関係人 お話を伺っていると、そういう、人が見えるというのはすごく重要だと思いますので、街路空間の、そういったところで広場等を造っていくというのは、私どもの今考えているにぎわいというようなところかと思いますが、ディベロッパーさんがというようなお話に関しては、住宅との兼ね合いも含めてのことだと思いますので、おっしゃっているにぎわいというのとちょっと違うような気がするんですけども、私たちが申し上げているにぎわい、人が見えるとかという話とはまた違うような気がするんですけども。



○委員 にぎわいをつくっていくことは、低層部の空間デザインが重要だという話です。

○関係人 低層部のデザインの話をおっしゃっているのか、ディベロッパーがとかというような話で、仕組みづくりの話をしている、どっちをおっしゃってるのかよく分からないですけれども。

○委員 空間のデザインがあり、それを運営していく仕組みがあり、両方があって初めてにぎわいが生まれ、それがまちのいい景観になると思っています。両方で違うことは言っていないと思いますけど。

○関係人 はい、それで、御意見として何をおっしゃられるかというのを伺えればと思うんですけれども。

○関係人 私が捉えましたのは、おっしゃるように、我々はいろいろなにぎわい空間をつくりたいというような目標をいろいろ述べさせていただいているんですけれども、おっしゃっているのは多分、それに対して、平地的な空間のスケール感とかがまだまだ追いついていないなど、本当にこの動線でききれるのかなとか、にぎわいを持たせられるようなゆとり空間ってあるのかとか、そういったことだと思いますので、それについては今後の中で、純粹に幅員を拡張するだとかというのが一つだと思うんですけれども、その辺も具体的に今後の検討材料としてプラスさせていただければと思います。

○委員 ちょっと違う話をしていいですか。これ、ありがとうございます、私が先回申し上げて、いろいろなところで出させていただいて、これで見ると、これが正確だとすれば、三宝寺池の南端からは全く見えないということによろしいんですか。1、2、3は。

○関係人 はい。

○委員 全く見えないんですね、今の高さで。

○関係人 今、この仕立てとしましては、グーグルアースがあると思うんですけれども、そちらを活用して、モデルを配置して、実際にその、まあ厳密に本当にここの場所から見てというのは、なかなか写真の作成は難しいんですけれども、それで重ね合わせたときに、どういうふうに見えるかといったものを検証しておりまして、それで、グーグルアース自

体もすごく精度が高いというわけではないかと思しますので、多少の誤差はあるかと思  
ますけれども、というような前提の下で。

○部会長 防衛庁みたいな間違いはない、防衛庁が間違っただようなことはないでしょうか。

○関係人 恐らく、ピアレスとプラウドと、大抵いずれかは見えてきているというところ  
も鑑みましても、そう見えてくるものではないというふうには。

○委員 1、2、3は三宝寺池からは見えないので、収まるということで、誤差がある  
としても、これが不正確だとしても、かなり余裕があるのと、冬になって葉が枯れてきて木  
が下がってきたときにどうかということも含めてどうかというのは、ちょっと検証は要  
るんですけども、1、2、3はまあまあ収まっているということで、もしそうだとすれば、  
若干安心したんです。一番ここが心配していたところなので。一番の資産ですから、こ  
こは。

そのつぎに、ボート池から見えていいのかという話は、例えば8番は、二つ見えてい  
るから、三つ見えてもいいんだというぐらいの感覚ですよ。これはどれが本計画ですか。  
真ん中ですか。

○関係人 真ん中です。

○委員 真ん中は板状で、かなり幅広いですよね。超高層ってスリムな格好いいのがラン  
ドマークになるので、これはやっぱり板状でこれだけ出てくるというのは、景観的には、  
景観計画の趣旨に合うのかというのは、やっぱり議論が要ると思うんですよ。

○関係人 それは、縦横比がということになるんでしょうか。

○委員 それもあるし、高さも、要するに全体の面積ですよ、ボリューム感、空に対す  
る支配面積ですよ、スカイラインというか。スカイラインだけじゃないですね。これは、  
かなりやっぱり、今までの2つがあるのは既存ですけども、それに対して、これが一番よ  
く分かる絵だと思うんです、ボート池の8番ってどこですか。ここですね。

○部会長 これはかなり現実ですよ。

○委員 これが景観計画の趣旨と合うかどうかという議論はちゃんとすべきだと思うん

ですよね。

○関係人 はい。

○部会長 高層にしたのに、また巨大なる壁かよって、はっきり言って。

○委員 これ、レンズで言うと何ミリ相当か、ですよね。広角では当然撮っていないし。

○関係人 すみません、何ミリ角ということついて、ちょっと不勉強で、お答えできないですけれども、限りなく人の目線に近いようなところかと思えますけれども。

○部会長 だから、よくやるのは、板状にならないために2棟分けて建てるとか、そういうふうにするんだけど、またそれは面積が問題になるから、簡単にはできないと思うんだけど、本当はこの8番みたいなのを見たら、みんなこれはちょっとどうかなど。

○関係人 分節化とデザイン面で善処して、そういった圧迫感の軽減をして……

○部会長 だって、分節化って、見えないじゃない、そんなの、分節化しているなんて。こういうスケールで見たときは、ボリュームそれ自身で見るからさ。本当は、考えたらもう2棟にするとかしなきゃならない。

○関係人 2棟にすると共用部だけでも……

○部会長 それは分かってる、そんなことは分かっている。でも、これはかなりひどいよ、はっきり言って。

○関係人 せめて色彩計画で、少しでも目立たないようにということで、明るい色彩というのを今回、高層部については採用することを検討しているんですが。

○部会長 でもこれで見ると限りはさ、プラウドタワーのほうがよっぽどいいよ。そんな色彩でちょっと小手先じゃ、全く対応とれない状況だよ、はっきり言って。高さでボリューム感みたいなのは、こういう遠望では非常にそれが効いてきて、そんな色とかなんとか、分節化しましたなんて、全然役に立たないからさ。

○関係人 私どもでこの計画をさせていただいて、結局、プラウドとピアレスがあって、その間で、練馬区さんの御指導も含めて、103mの高さまでとして、今の形をつくっています。景観シミュレーションとしては、こういう形で、池からはこう見えるということも

お示しをさせていただいて、この景観が良し悪しということも含めて……

○部会長 良くないよ、はっきり言って。

○関係人 御意見を頂いたらいいかなと思っておりますが、準備組合内部でも、景観をお見せする中で、議論の一つとしては、東京の端くれになるかもしれませんが、石神井のまちに住む、あるいは石神井のまちのプライドを考える中で、この駅前の再開発を進める上で、この2棟と、もう一つ建ったこの景観に対して、決してネガティブな発言をなさる方が多いわけではなく、むしろ誇りに思えるようなまちに……

○部会長 それは権利者でしょう。

○関係人 そうです。

○部会長 権利者はそれは、そう思うでしょうね。

○関係人 それを今まで、説明会の中で……

○部会長 だって、石神井公園から見える景観は権利者だけのものじゃないでしょう。練馬区、区民全員のものでしょう、はっきり言って。

○関係人 なので、そこで御議論いただければとは思いますが。

○部会長 だから、区民全体としては、邪魔くさいし、ボリュームが、背が高いし、板状になっているなどというのは、誰でも言う、多分、印象だと思いますよ。

○関係人 御意見を承りました。承知しましたということで……

○部会長 承知しましたじゃないだろう。あとは適当にやるというんじゃないかな。

○委員 景観の議論をしているので、景観計画に対しての議論をしたいということを私は問題提起しただけで、これがどうということではないですね。だから、皆さんがどう思われるかということをお聞きして。景観計画の話は今しているわけですから、まさにそのものですから、これは。

○都市計画課長 いろいろ、御意見はお有りかと思うんですね。そもそも景観計画の基準自体が、定量的ではなく定性的な基準でございますので、まず、その中でどう捉えるかというのが一つ、今の御議論の中で、課題になると思っているところなんですけれども、基

本的に、この説明資料の②のところ、今回この基準をお示しをさせていただいているんです。今のお話ですと、2ページの高さ・規模という、(1)と(2)のところの御議論かと思います。

特に、今のお話ですと、眺望の中で突出しないような高さに抑える、公園から見た、突出という部分でいくと、区の捉え方としても、この2つのビルの中の間のところで、突出しないようにある程度抑えているだろうということで、捉えております。今のところ、区としてはそういう判断をしているということです。

○部会長 それはいいんだけどさ、板状にもなっているんでね。

○都市計画課長 それを今、具体的な計画の前に板状になっていると責められてもあれなので、今後の協議のために多様な御意見を頂ければありがたいんですが。

○部会長 ちゃんとデザインが考えられていないと言っているわけだよ、はっきり言って。

○都市計画課長 それは分かりました。部会長の御意見としてはそういう、一つの御意見だと。

○部会長 一つじゃないですよ。

○都市計画課長 今回の部会の趣旨として、様々な御意見を委員の皆様から伺いたいと思っていますので、そういう部分についても今、どう捉えているかという話で、区としての捉え方をお話ししたところです。

○部会長 だから、僕が言いたいのは、このシミュレーションの8の写真をこんな堂々と出して平気だというのが信じられないということ、はっきり言って。これはまずいなと思わなきゃ。これから検討しますじゃ駄目だぞ、はっきり言って。

○関係人 前回御指摘いただいたときは、みどりから飛び出しては駄目だという御主張があったかと思います。

○部会長 そうですよ。

○関係人 その点についてはいかがですか。

○部会長 相変わらず私はそう思っていますよ、当然。こういうときの景観で一番重要な

のは、みどりの線から出ないというのが一番大切なんです、はっきり言って。

○都市計画課長 その御意見は承知しました。そういう御意見だということですね。

○部会長 もう万国共通ですよ、はっきり言って、そんなことは。

○都市計画課長 それは、先ほどの必要性とのうんぬんの話とつながってきますので、御意見としては承りました。もう時間も余りありませんので、ほかにも何か気がつくところがあれば、御意見を頂けるとありがたいんですけども。

○部会長 あとはいかがですか。

○都市計画課長 景観の基準で、ほかにもいろいろ、みどりのネットワークの話とか。

○委員 部会長と同じで、これについてはやはり、意見としては同じです。

○委員 細かく見ると、この建物のほうが公園に近いんですかね。私、この前、断面とお願ひしたのは、そういうことを確認したかったんですけども、この右上しかないの、ちょっと分からないので、左上か。これを見ると真ん中が一番高く見えるんですよ、やっぱり、実際にも高いのかもしれないけれども。

○都市計画課長 その地区からはまわりが開けていますので。

○委員 だから、本当に俯瞰<sup>ふくかん</sup>とか見え方を議論するのであれば、そこは相当、丁寧にやるべきだと思うんです。時間がなかったの、とりあえず全部の情報を出していただくのは非常にいいと思うんですけども、そこはきちんと俯瞰論をして、俯瞰というのは見え方の、どう突出したら、ほかのいろいろなことと含めて考えたときに、これは許容なのか。例えば、今後ほかの再開発があつて、タワーマンションが出る可能性はゼロではないわけです。そういうときも含めて、ちゃんとした判断基準とか価値基準がないと、その都度こういう話になっちゃうんですね。

私が先回言ったのは、三宝寺池は少なくとも、みどりあふれる中で全く建物が見えないので、最低ここはもう絶対見せちゃいけないよと、それは今日の確認で、一応それは担保できた。いいですよ。

○都市計画課長 はい。

○委員 そのつぎに、やはり皆さんが見るボート池から見たときにどうなんだろうかと。これを見て私はショックを受けて、皆さんはどう思われるのかということで、区の意見とか委員の皆さんの意見をお聞きしたかったということなんですよね。

○技監 今のお話を聞くと、8番の見え方についてはもう一工夫が必要ですねということと、基本的には、こういったことを地域の方にお示しをして、地域の方がどう判断するかということも二つ目の要素としてありますね。それで、今、委員からお話のあったものというのは、今つくっている景観のガイドラインが、ある意味では曖昧な部分もあるから、もうちょっとしっかりとガイドラインを決めたほうがいいのではないかとというのが御指摘なのかなということで承って、そういう御意見だということで、今後の参考にさせていただきます。

○部会長 あとはいかがでしょうか。

○委員 細かいことなんですけれども、広い意味で形態、意匠だと思いますから、永久日影の範囲が知りたい。

○関係人 今、都市計画の資料としては作られて、用意しておるんですが、今、手元にちょっとないんですけれども。

○部会長 ざっとどの辺なの。要するに、線路を越えて大分、向こうまで行っているの。

○関係人 永久日影となりますと、北側に西武の高架がありますけれども、その高架の手前ぐらいまでというふうに。

○西部地域まちづくり課長 道路部分？

○関係人 道路部分ですかね、はい。

○部会長 そう言っては何ですけれども、これが建ったら、あっ、こんな100mまで建てられるんだといって、結構、再開発がぼんぼん起こる可能性は一応あるんですよね。武蔵小山、武蔵小杉か、のようなことはないにしても、そういったときに果たして、武蔵小山もやってるわな、やっているんだけども、要するに、1棟だけだったら問題ないけれども、そこは実際は複合していくからね。そうすると、本当にいいのかどうかというのはちゃん

と検討しないと、実は困る。

○技監 先ほどもお話がありましたけれども、今回は石神井公園で言うと3棟目ですが、可能性として、少ないと思いますけれども、ないことはないので、4棟目、5棟目が出てきたときに、かぶり方、例えば今は8番でも3棟、分かれていますけれども、かぶってきたら、見たときに、これが4棟、5棟になってくると、ずっとかぶってしまうかもしれない。そういうことを考えたときには、もう少し、つぎに出てきた計画への対応の仕方というの、先ほどのデザインの話で、もうちょっと細かく考えていたほうがいいということかなと思います。

○部会長 ですから、要するに、超高層が出てきたときにどうなるかというのは余り想定されていなかった、地区計画を立案するときにも。ですから、私の提案としては、やはり駅周辺のマスタープランをちゃんとやっていないと、いつも採算で、何かそこが非常に曖昧な採算の話で100m必要だ、みたいな議論だけになってしまうので、もう少し全体として、ここの地域をどういうふうにするかというのがやっぱりないと、非常に個別的な議論になって、個々にだんだん変わっていくけれども、長い年月にはとんでもないものになっちゃったみたいな、武蔵小杉みたいになっちゃう、もしくは武蔵小山みたいになっちゃうということかなと。

○技監 基本的に、空き地の、例えば工場跡地にビルを建てていくように計画的に造れていくわけではないですね。それで、どうしても再開発ですから、全部まとめて順番に再開発をやっていきたいと思いますということで、必ずしもできる事業ではないので、話がまとまったところから、できればやるということになるんですが、そのときに、今は3棟目ぐらいだからまだしも、これが4棟、5棟、6棟とまとまってきてしまったときにどうするんですかと、できるところはつぎつぎとやっていいんですかということのコントロールをちゃんとしなさいよというのは、どうも皆さんの御意見のようですね。その辺については、今後の私どもの石神井公園周辺のまちづくりについては、その御意見を参考にしながら考えていければと思います。



○部会長　ですから、私の極端な意見としては、プラウドタワーがあるんだけどさ、プラウドタワーそっくりに造ったらいんじゃない、極端な議論。要するに、石神井公園駅から見たときに、プラウドタワーのナンバーツーが建ったのかなという感じが、まあ何とか多少、我慢ができるかなと。要するに、個別に超高層がいろいろ建っているというのはよくないなと。アメリカのニューヨークとか、ああいうところもちゃんと超高層の計画に従って建てているわけですよ、デザインコードがあつてさ。日本は全くデザインコードがなくてさ、100m必要そうだから100mというので、自分の敷地の中だけで考えているでしょう。駄目よ、景観を考えたとき、自分の敷地の中だけで考えていちゃ景観のデザインじゃないんだから。

○委員　だから、それをコントロールするのが都市計画行政だと思います。都市計画行政で、まちの将来像をちゃんと決めて、スカイラインがこうあるべきだと決めてやっていた地区計画を、別の理由で修正するときには、やはり別の論理のちゃんとしたそういう将来のまちの形とか景観を出さないと駄目ですよ。出さないで、これがいいとか悪いという議論をしていたら、どうしても議論があっちへ行ったりこっちへ行ったりしちゃう。好き嫌いとかそういう話になっちゃうので、やっぱりこうあるべきだというのがあって、だからこうするんだという話でないと苦しいですよ。

○関係人　今、ニューヨークのお話をいただきましたけれども、最近ではアクティブデザインガイドラインという、アクティビティーとかをどういうふうにつくっていくかというような規範ができてきていると思いますので、そういったところを踏まえつつ、日本の都市計画制度とどう接合するかといったところは考えていきたいところかなとは考えています。

○都市計画課長　部会長、そろそろ。

○部会長　大分時間も終わりの時間に近づいてきましたので、一応、景観部会として、答申というのではないのかな、参考意見を述べるということかなと思うんですけども、それで、今まで今日の幾つかのお話を伺って、私なりにちょっとまとめますと、一番初めに、

まちの特性に配慮した景観ということで、この場合は石神井公園からどう見えるか、それから、石神井公園に向かってどうまちができていくかというようなことがかなり重要なので、特性に配慮したというのでは、まだちょっと、余りこれが石神井公園らしいというわけでも多分ないだろうというふうには思うんですけども、要するに、私、皆さんの御意見を伺っていると、その敷地の中だけで考えていないで、当然のことながら、周辺の建物とどう調和していくかというのをもう少し、十分に検討してもらいたいというのが第1点目です。

それから、2番目が、みどりのネットワークということで、みどりのネットワークができて大変いいというところですけども、みどりに関してももう少し、特に管理をどのようにやっていくかという観点がないと、いろいろ絵に描いた餅になったり、屋上緑化をするといっても、実際はなかなか管理が難しいということがあるので、みどりのネットワーク化ということ自体は悪くはないんですけども、タウンマネジメントのことももう少し考えて、みどりのネットワーク化を考えるということが必要かなと思います。

3番目が、オープンスペースの活用と工夫ということで、まちのコーナーに広場があるのはいいんですけども、それをネットワーク化するというのが、線でただ結んであるだけで、実際にはそういうふうに人が動いたり、認識がどうもできそうもないというようなことで、これは交通管理者ともかなり激烈なる相談が必要なのかなと思いますけれども、オープンスペースをうまく活用するということは非常に、悪いことではない、是非大いにやっていただきたいなと思うんですよね。

それから、当然、現在は地権者との交渉、それからディベロッパーとの交渉によって、いろいろ計画ができてきている、それから当然、役所との打合せでデザインができていくわけですけども、実際、駅周辺ということ言えば、その空間を使うのは、関係する区民がたくさんいるわけですよね。ということで、かなり、地域住民と一緒にやっていくことがもう少し、ウエイトが出た感じで全体をまとめていかないと、タウンマネジメントとかそういうのも実質的な意味合いを持たない、管理組合だけでやるみたいなことで、

自分の敷地内だけやっていればいい、みたいになってしまうので、もう少し地域住民を巻き込むような仕組みをちゃんと考える。そのためには、やっぱり地域住民にとって資産となるものがちゃんとよく分かるようになっていないと、実際は、広場と言って造ってあるけれども、その周りにコーンをみんな並べて、中に一般の人が入れなくなっちゃうとか、貫通通路も8時になったら閉めちゃいますみたいなさ、そういうようなことになりかねないので、もう少しその辺を押し出すデザインなり、相談が必要なのかなと。

最後に、一番問題なのは、ですから遠方からの展望ということで、これは非常に不十分だというのが私の考えで、かなり思い切ったデザイン上の変更を必要とするのかなと。ここまでの議論でもさんざん出ましたけれども、高さについては若干でも低くするというのも一つあるかなと思いますし、かなり思い切って容積を減らすみたいなことも必要なのかなと思います。

というところで、参考意見なんですけれども。あと、特に追加することはございますか。  
○委員 前半のほうはそれでいいと思います。最後おっしゃったところは、やはり本来であれば50mというルールを既に決めているんですから、50mが基本であると、それに対して、それを超えざるを得ないということをも、きちんと説明力をもって説明できるということと、それから、ただ、やむを得ない、やむを得ないで、説明さえできればいいかという、そうではなくて、もう一つ、やっぱり計画論的な合理的な説明がもう一つ必要だと。それは、併せてちょっと考えなくちゃいけないと。やむを得ない、必要と、どの程度のところは妥当だという計画論的な説明と、両方やっぱり作る必要があると思います。それを宿題というふうに書いていただくと、ありがたいと思います。

○部会長 あとはいかがですか。

それにちょっと追加するならば、この景観、建物、高さの部会というので、一番初めに部会が開かれちゃっていることのように思いますが、高さとかボリュームとか、非常に重要な要素に関しては、さらにもっと我々に対して早く御相談がないと、現時点では、どう考えても50mというのが順当だと思うんですけれども、50mってなかなか難しいというの

は、まあ分かっていますけれども、我々が参考意見を述べるならば、もっと早い段階で、我々ともう少し議論して、いろいろなものを決めていくという仕組みが、役所的には必要だろうと。

その基となるのが、採算じゃなくて、やっぱり地域の計画というのがやっぱりないと、採算でしかその100mが説明ができませんという、ちょっと、その後どんどんいろいろ計画、超高層の再開発が出てくると、非常に困ってしまいますということが起こるといことなので、地区計画を見直すということなので、その辺も含めて、議論していただくということかなと思います。

あとは特に、何か追加ございますか。よろしいですか。

どうぞ。

○都市計画課長 今、まとめていただきましたので、最終的には文言にして、基本的には御意見という形で私どもが受け止めるものなんですけれども、本審のほうに報告する形になりますので、文言等のまとめ方につきましては、私どもがまずまとめまして、部会長と御相談して、その後、皆様に御確認いただくような段取りで進めたいと思いますが、よろしいでしょうか。

○部会長 一応、私に一任していただいて、ということで。余り右から左にということにはならないかなと思いますけれども。

○都市計画課長 よろしくお願ひします。

○部会長 ということです。最後に一言ずつ、何か言いたそうな感じもするんですけども、どうですか、何か一言。

○委員 もういいです。

○都市計画課長 事務局から。

○部会長 そうですね。

○事務局 本日は長時間、ありがとうございました。

本日頂いた御意見につきましては、先ほど課長からお話ししましたとおり、部会として

の意見を、事務局案をまとめた後、部会長とすり合わせさせていただいて、委員の皆様  
送らせていただいて、確認をさせていただきたいと思います。そういった形で部会として  
の意見をまとめさせていただきまして、都市計画審議会に報告をする予定でございます。

事務局からは以上でございます。

○部会長 では、長時間御苦労さまでした。