

第12回東京都北区景観づくり審議会 議 事 録

◇ 日 時 令和7年3月26日（水）
午前10時00分～午前10時46分

◇ 場 所 区役所第一庁舎 第一委員会室

◇ 出席委員 16名

会 長 北 原 理 雄

委 員 吉 村 晶 子 雨 宮 護 丸 山 吉 栄

佐藤 かずゆき 金田 よしあき 竹 田 ひろし

さいとう 尚哉 遠 藤 千代美 宮 川 淳 子

矢 吹 静 子 菊 田 友 弥 河 田 康 尚

藤 野 浩 史 雲 出 直 子 銭 場 多喜夫

◇ 欠席委員 5名

委 員 村 井 祐 二 永 井 朋 子 うすい 愛 子

安 住 孝 史 園 尾 学

1. 開 会

（まちづくり部長）

それでは定刻となりましたので、ただいまから第12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。

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）

※21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. 議 事

（まちづくり部長）

それでは、ここから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。

（会長）

それでは、これから審議に入ります。なお、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）

それでは先に進みます。お手元の資料の審議会次第をご覧ください。

まず、（1）の令和6年度景観届出等の状況について、事務局から説明をお願いします。

（都市計画課長）

それでは右肩に資料1と書かれました、令和6年度景観届出等の状況報告、こちらをご覧くださいと存じます。

表紙をおめくりいただきまして、1ページ目、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。こちらの表の中ほど、合計欄でございますけれども、令和7年1月31日時点での届出件数等をお示ししてございます。

恐れ入ります。1枚おめくりいただいて、2ページをお願いしたいと存じます。

2ページの上段の推移にお示しのように、こちらの令和4年度、5年度に比べますと、一般地区、景観形成重点地区ともに、届出につきましては減少の傾向が見られました。また下段でございますけれども、こちらは地区ごとの届出件数のほうをお示ししてございます。

ページをおめくりいただきまして、続いて資料の1-2、景観形成重点地区西が丘地区における包括処理報告となります。

こちらにつきましても、1月31日の時点でのものでございますけれども、件数としましては既存の敷地面積が100平方メートル未満で、規模に関する包括処理基準を適用した案件が1件あったところでございます。

続きまして、1ページおめくりいただきまして、資料の1-3、建築物等の景観届出事例（審査）をお願いしたいと存じます。

今年度、届出がございました案件の中から、一般地区で規模の大きな計画2件をご紹介させていただきたいと存じます。今回の案件でございますけれども、赤羽西地域で隣接する敷地での計画となっております。

まず、1件目でございますけれども、次ページのほうに位置図を添付してございますけれども、住居表示で赤羽台一丁目1番13号に計画されてございます、構造が鉄筋コンクリート造一部鉄骨造で、地上4階建て、高さ20.68メートル、延べ面積6,985.43平方メートルの（仮称）北区児童相談所等複合施設でございます。

敷地、接道、周辺の状況については、こちらにお示しのとおりでございます。

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、一つ、敷地形状に合わせた建築物をおおむね敷地中央に配置する計画であり、道路境界線そして隣地境界線から十分な離隔距離が確保され、周辺への圧迫感を抑えている。

二つ目としまして、北西側の既存樹木を利活用する外構計画とすることで、景観計画で定めている、みどり豊かでゆとりのある景観づくりに寄与している。

三つ目としまして、立体的な変化を持たせた外壁仕上げとなっており、単調とならないよう配慮している。色彩は彩度を抑えた基準値内の色彩とし、赤羽台団地の街並みとの調和に配慮している。

四つ目としまして、植栽帯に面した範囲を連続したガラススクリーンとしており、施設内外に対し、開放的な印象を持たせているといった点が挙げられてございます。

また、計画に対しましては、高台の敷地に周辺へ十分な離れを確保し、高さを抑えた建築計画であり、大きな空間的余地により周辺への圧迫感を和らげている。周辺の大学施設と呼応する立面計画であるとともに、彩度を抑えた色彩や、立体的な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。立体的な緑地を設け、生垣を取り入れるなど、みどり豊かなゆとりのある空間を創出しているといった評価をさせていただきました。

こちらの資料の中央、下段中央にページを振ってございますけれども、3ページ目をお願いしたいと存じます。

こちらでは配置図、そして1階の平面図、おめくりいただいた4ページ目にパースをお示ししてございますのでご高覧願いたいと思います。

1ページおめくりいただいて、5ページ目をお願いしたいと思います。

次の案件でございますけれども、次ページにこちらも位置図を添付してございますが、住居表示で赤羽台一丁目1番に計画されてございます、構造が鉄筋コンクリート造、一部鉄骨造で、地下2階・地上29階建て、塔屋を含めた高さは102メートル、延べ面積で6万540.52平方メートル。用途としましては550戸の共同住宅、そして店舗・公共駐輪場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、こちらもお示しのとおりでございます、先ほど紹介させていただきました、（仮称）北区児童相談所等複合施設の南東に位置する計

画でございます。

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、不整形な敷地形状に合わせて、北側に板状棟、西側に店舗棟、そして南側に高層棟を配置し、こちらにつきましても道路境界、隣地境界線からともに十分な離隔距離を確保しており、圧迫感の低減を図っている。

建物構成は板状棟、店舗棟及び高層棟となっており、高層棟は商業地域側に計画し、近隣への影響に配慮している。

高層棟、低層棟ともに端正な印象となっており、高層棟のスカイラインは、上階でセットバックしているが、特に違和感はなく、空を感じられるよう配慮している。

公開空地はエスカレーターの設置やバリアフリーの動線を確保しており、誰もが訪れやすい空間づくりに配慮し、賑わいの創出に努めている。

法面を含め、丁寧な外構の修景、緑化が計画され、歩行者に潤いを与える沿道緑化に寄与する計画としている点が挙げられてございます。

また、計画に対しましては、道路境界線、隣地境界線からともに十分な離隔距離が取られており、周辺への圧迫感を和らげている。高層棟の周囲を中心に公開空地とバリアフリー動線が確保され、賑わいの創出に寄与している。公開空地周りには、中高木を交えた立体的な緑地を設け、みどり豊かでゆとりのある景観を創出しているといったような評価をさせていただきました。

そして、7ページ目をご覧くださいと、こちらが配置図。それからおめくりいただいた8ページ目が地下1階の平面図と基準階の平面図。そして、9ページから11ページにかけてがパースとなっておりますので、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。

(会長)

どうもありがとうございました。それではただいまのご説明に関して、ご質問、ご意見がございましたらお願いします。

(委員)

1－3の1ページで、北区児童相談所等複合施設のところですが、この建物の建設時期というのはいつになっていますでしょうか。

(都市計画課長)

こちらなんですけども、実は入札がちょっと不調になりまして、現在設計変更をしたところでございます。それに従いまして、現在入札の準備をしているといった形で聞いてございます。

(委員)

そうしますと、ここに載っていますプランも変わるんでしょうか。

(都市計画課長)

大きく変えるわけではなく、例えばその仕上げの部分の仕様を変えたりというのを、現在、設計変更の中で見ているといったことで、その最終的な変更につきましては、追って変更の届出が出てまいりますと思いますので、その中で景観的に問題がないかどうかということにつきましては、審査のほうをさせていただく予定でございます。

(会長)

ほかに、いかがでしょうか。

(委員)

今のそれに関してなんですが、ちょっと実は私も赤羽在住なので、やはりあそこがどう変わるかって非常に興味があるところなので、まだ工事の囲みがしてあるところなんですけど、ちょっと見てきたんですね。その建築計画のお知らせというのが貼ってありますけれど、それによると児童相談所等複合施設というのは変更しているかもしれないんですけど、着工が令和6年10月1日で完了が8年9月1日となっております。だから、結構すぐですね。

(会長)

というか、始まってないとおかしい。

(委員)

おかしいですよ。これがすごく遅れたということですか。

(都市計画課長)

それについては結局、入札の時期がずれたことによって、着工の時期もずれて、完了時期も若干ずれるというふうに聞いてございます。

(委員)

分かりました。これ一応、建築計画だったのでそう思ったんですけど、考えてみたらそうですね。つまり全部順送りになってしまって、反映がちょっとされてないということですね、このパネルは。分かりました。ありがとうございます。

(会長)

どうも。ほかにいかがでしょうか。

(委員)

この児童相談所に関しまして、2年前に国との懇談会で、この課題を検討させていただきました。まだ計画の段階だったんですけども、すぐ隣に、今度はこれから審議いただきますタワーマンションが建つということで、それって実際もうここは工事が始まっておりますよね。それで29階建てで、かなりお隣ですが高いわけです。

それで児童相談所ができていのに、そのタワーマンションから児童相談所のほうが見下ろされるんじゃないとか、そういうプライベートのことの問題をかなり私たちも意見として申し上げましたけれども、その辺はご検討いただいているんでしょうか。

(都市計画課長)

当然両方の計画があるということを知った上で、当然その児童相談所側の設計に当たっても、その辺ののぞき見等に配慮するような形で設計をしているというふうに、担当のほうから聞いてございます。

(会長)

マンション側は何か配慮されていますか。

(都市計画課長)

マンション側ではなくて、児童相談所側のほうで、のぞき見を防止するような形でひさしを出すような形で、のぞき見の防止をする対応のほうをしているというふうに聞いてございます。

(会長)

どうもありがとうございます。
ほかにいかがでしょうか。

(委員)

景観審議会なので、景観に関する質問をさせていただこうと思うんですが、11ページのパスを見ると、南側の開発の北側に高い壁で境界がつくられるということでよろしいですか。パスの②を見ますと。北側から見ているわけですね、②は。北側から見たときに、二つの敷地、北側の児童相談所と、マンションとの間には高い壁で隔たれる理解でよろしいですか。

(会長)

②は南から見てない。

(委員)

11ページは北側、南側ですね。そうか、すみません。11ページのパス②というのは、児童相談所側から見ているわけじゃない。

(まちづくり推進課長)

11ページの俯瞰パス①につきましては、ちょうど赤羽駅側のほうから見ていて、②のほうで児童相談所側からのパスになるんですけども、児童相談所が今、建っていない状態で見えているものでして、灰色の塀のような、壁のようなものが見えてきているかと思うんですけども、そこは特に高低差がなく、擁壁のように見えていますが、実際は高低差がなく、アルミかもしくはスチールの、いわゆる塀といいますか、外構といいますか、そういったものがつくというふうに聞いております。

(委員)

どれぐらいの高さでしょうか。

(まちづくり推進課長)

2メートルいかないぐらいかと。

(委員)

そうすると、3ページにあります児童相談所の北西側に緑地があるわけですが、緑地の一番東側のどん詰まりは高い壁で隔たれているということよろしいですか。

(まちづくり推進課長)

そうですね。3ページのほうのちょうど斜めの敷地境界線、隣地境界線になりまして、そこにいわゆる外構がくるということになります。

(委員)

なるほど。この緑地が、ちょっと安全上問題がある緑地にならないかというのを心配しています。そもそも北側にあって、建物の中の用途を見ると、北側にあるのはみんなバックヤードですね。調理室だとか、ポンプ室だとか。ですので、建物北側で全く窓が向いていない方向に緑地があると。その緑地は既存林の保全ということなので、かなり密度としては高くて樹木が多い緑地になると。その緑地の東側のどん詰まりの高い壁で隔たれて

いるということで。北側で全く人目が注がれなくて、密度の高い緑地が北側にあるという、そういうイメージになってしまって、ちょっと大丈夫かなというのが心配なんですけども、その辺はいかがでしょうか。

（都市計画課長）

この北側でございますけれども、こちらは崖地になってございまして、その崖地の緑地をそのまま保全するといった形の計画となっております。

（委員）

中には人は入らないという。

（都市計画課長）

さようでございます。

（委員）

そういう緑地ですか。分かりました。ありがとうございます。広場的な中に入れるというのを想定しているのかなと思いましたので、そういう質問だったんですが入らないということでしたら大丈夫かと思えます。

（会長）

よろしいですか。ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。

（委員）

29階建てのほうの計画の、これ今、東側の道路ですか。擁壁、土留めができていてと思うんですけど、このパースを見ると、これも全部やり替えるという形でよろしいのでしょうかね。土留め自体をやり替えるとかということで、よろしいのでしょうかね。

（都市計画課長）

東側の擁壁につきましては、一部解体してゲートウェイ広場という形をつくります。その先につきましては、解体ではなくて補修する形で、既存の擁壁の上から押さえる形の補修を取ってございます。一部、車両の通行口としてカルバートを設置するような、そういったような計画となっております。

（委員）

今のちょっと、私、最近、あの辺に行っていないんですけど、間知石みたいな形でずっと積み上げてあったと思うんですけど、ちょっとあのままですと、せっかく上のほうは整備されて、石があのままだと見た目がどうかなという気がしたもので、質問させていただいたんですけど。

（都市計画課長）

すみません、説明不足で大変恐縮です。既存の間知に対しまして、保全するためにアンカーを打って、アースアンカーを打って、上から押さえる形で表面をコンクリートで押さえるといった、そういった形状に現状となっております。

（委員）

分かりました。ありがとうございます。

(会長)

よろしいですか。

(委員)

今、ただいまの専門家の、設計の専門家の先生たちから専門的なお話は伺いましたので、その辺は納得いたしました。

私は11ページの俯瞰パースのところをちょっと拝見いたしまして、今回こちらの高層マンション、これが端正な印象であり、また高層棟のスカイラインは、上階でセットバックしているので、違和感はなくということでしたけれども。たしか、昨年度の東十条の明理会中央総合病院向かいのマンションのときのパースを見たときに、私ちょっと発言として、ちょっと黒い感じというか、暗い感じというか、そういう感じでした。

先月完成しましたので、拝見して地域の方にもちょっとお話を伺ったんですけど、やはりパースを見たときと印象は違うんですが、そこの建物だけを切り取ると、大変スタイリッシュですばらしい建物という評価もあると同時に、やはり明理会中央総合病院という大きな病院のお向かいでしたので、お年寄りの中にはちょっと白黒の建物なので、病院から出てきて真正面に白黒の建物がガーンというふうに迫って、「ちょっと白黒ね」なんて言うお年寄りもいらっしゃいました。若い方たちは大変1階にもJR九州のものでしたので、すてきなレストランも入ったり、物産展みたいなのも入っていていいということも伺っております。

そういう意味で、今回北区の児童相談所ですので、やはりいろいろな問題、ご相談を受けるといふ、そういう施設でございます。児童相談所自体がやはり柔らかみのある、そして寄り添うという形で、建物を進めているというふうに伺っておりますので、こういう柔らかみのある緑の多いというところに、隣の端正な印象の高層マンションということでしたが、今回は見る限りでは色目というか、色合いもちょっと配慮していただいて、特段違うというか、威圧的というか、そういう感じはないのかなというふうに思います。

ちょっと話が長くなりましたけれど、やはりこのパースを見る限りと実際建物が建ったときというのはかなり印象が違いますので、その辺もやはりこの1枚のパースを見ただけではちょっとこういう印象というだけなんですけど、この辺もきちんと専門家の建設の会社の方とか、周りの方と十分に検討していただきながら進めていただきたいところでございます。

以上です。

(都市計画課長)

若干補足をさせていただきたいと存じます。

委員がおっしゃるように、高い部分、高層部分は確かにおっしゃるように、グレー系の色を使ってございますけれども、ちょっとこのパースだと大変分かりづらくて恐縮なんですけども、低層部、低い部分については一応ベージュ、茶系のものを使う形で、その辺の周りにあまり暗いイメージを出さないような工夫も一応していると言ったところで、ご理解をいただければと思っております。

以上でございます。

(委員)

ありがとうございます。

(会長)

よろしいでしょうか。

(委員)

このマンションの1階のところが、一般の方も通行できるのでしょうか。高層マンションとこの低層のところの間の空間、空地がありますが、そこが一般の方もこの敷地の中を通行できたりするのでしょうか。

(まちづくり推進課長)

7ページをご覧くださいまして、赤羽駅のほうからマンションのほうに進みまして、階段があるかと思うんですけども、その階段後のそれに併設するエスカレーターもございまして、そこは一般の方も通れるような形になってございます。エスカレーター、階段、またエレベーターもありますので、そういったもので10メートル程度の高低差を上げていただいて、東洋大学のほうに抜けていくというところで、ここまで一般の方が通行可能でございます。

(都市計画課長)

そもそも、こちらは結構高低差があるところでしたので、その高低差に対するバリアフリー化をしようというところで、今回このような公開空地の中にエスカレーター等を設けることによって、その辺の高低差解消をしようということで、事業者側が配慮した形で、このような計画となっているところでございます。

(会長)

ほかにいかがでしょうか。

(委員)

すみません。7ページの高層棟の前の今の空地かどうかというところですけど、そこに店舗棟は見当たらず、次のページの地下1階に店舗棟があるということは、その店舗というのは地下に設置するということでしょうか。

もう一つ、それでこの店舗というのは、今この場所自体は一般の人は入らないということでしたけど、その店舗という利用者は、一般の利用者も可能なのかというのがちょっと教えていただきたいと思います。

(都市計画課長)

こちら、やはり高低差がある関係で、要は建築基準法の中で1階なのか、地下1階なのかの数え方がちょっと変わってくることから、こういう表現になってございますけれども、こちらの地下1階、平面図のほうに書かれているところにつきましては、赤羽駅から下のほうから来たところが、ちょうど建物が部分的に地下に潜っている関係で、地下1階という形になってございまして、こちらはそのままずっと入れる形での店舗となっております。こちらにつきましては、一般の方の利用についても可能な店舗という形でございます。

(委員)

分かりました。

(会長)

よろしいでしょうか。

ほかにいかがでしょうか。

(委員)

7ページの公開空地の図で、この板状棟の東側全面に当たるところが、公開空地から外されていて、ただ駅のほうから見ると、そこを素直に真っすぐ行くと、そちら側なので、その公開空地になっているところと、なっていないところの間がどのようになっているか。

それと、あと南東側の一番低いエスカレーターと階段があるところが出てくる場所ですね。広場状になっているところの北側に階段と、あと階段よりも荒い座るところですかね、何か段上のものがありますけども。これは何でしょうかという、ちょっとこの公開空地から外されているので、この広場と一体に使うようなものではないのかしらと思って、ちょっとその辺りがどうなっているか教えていただけないでしょうか。

(都市計画課長)

こちらの北側へ向かう方向につきましては、一般の方の利用というよりは、この住まわれている方の利用が多いということで、公開空地から外していると。一方、この斜線の引かれた部分につきましては、一般の方もこの部分を通っていくということで、公開空地というふうな形での位置づけをさせていただいたというところでございます。

それから、質問の2点目でございますけれども、こちらは両方とも階段となっております。この書き方を変えた理由ですけれども、すみません、この階段のピッチの違いなんですけどそれは確認しておきます。ごめんなさい。

(委員)

よく階段2段分の大きな階段のように見えるところが座れるように、ちょうど高さに座れるようになっていうところがあったりするんですが、割とそういうふうに見える図面だったので。そうであれば、その南東の広場状になっている、道路と同じレベルでそのまま入れるところが、何か催物とかあったときに、観客が座れるような想定に見える図面だったので、ちょっとそこが公開空地と外れていて。北側の住居、板状棟に至るところは住民のほうのプライバシーというか、そんなにむやみに誰でも入って来られないほうが、多分いい緑地なんだろうけれども、ちょっとその辺りの関係がどうなっているのかなというふうに思った次第でした。

(都市計画課長)

大変申し訳ございません。委員がおっしゃるように、この目の粗い部分については、ちょうどハッチの一番低いところの広場の部分、こちらで何かイベントをしたときに、その目の粗い部分に座って観覧できるような仕様となっておりまして、東側のこの目の細かいほう、こちらが通常の階段の形状となっております。

すみません、今パースで確認できましたので、申し訳ございません。

(委員)

そうであれば、観客席にあたる場所も公開空地にして、何か管理上ちょっと気をつけるところがあれば、そこで区分けをすればよさそうに見えますがという、ちょっとそんなことを思った次第でした。

(会長)

何か理由がありますか。お願いします。

(都市計画課長)

利用形態としては公開空地的な扱いが可能なんですけども、今回公開空地と見るに当たって、本当に例えば高い部分への通行する範囲、その範囲のみを今回は公開空地という

形で、算定のほうをさせていただきました。

ただ、一方で、こちらの部分につきましては、こういう計画が出されていることから、その担保についてはちょっと今後我々のほうとしても、しっかりと見ていきたいなというふうに考えてございます。

(会長)

よろしいでしょうか。

どうも、ほかにいかがでしょうか。

(なし)

(会長)

それでは、こちらのタワーマンションの入っている計画と、それから北側の児童相談所の複合施設というのは、ある意味ではもう隣地でありますので、今後やはり具体的な景観を形成していけるように、区のほうでもいろいろアドバイスをしていただければと思います。よろしくお願いします。

6. 閉 会

(会長)

それでは議題については以上ということで、これで次第を見ると議事終了ということになります。

ほかに何かあれば、お願いします。

(都市計画課長)

本日の審議会なんですけども、当初報告をもう一点、実は予定しておったんですが、ちょっとその関係者との調整がまとまらずに、次回以降に先延ばしさせていただくことといたしました。この件につきましては改めて、審議会の皆様にはご報告をさせていただきたいと存じますので、このたびは本当に大変申し訳ございませんでした。

以上でございます。

(会長)

何となく期待を持たせるようなご発言でしたが。ということで、次回の審議会も充実した議題が出てくるようです。ぜひ、乞うご期待ですね。

では、今日は皆様のご協力を得て、たくさん重要なお質問、ご指摘いただきました。事務局のほうで、今後よろしく咀嚼していただければと思います。

どうも皆さん、ありがとうございました。

それでは事務局にマイクをお返しします。

(まちづくり部長)

それでは委員の皆様におかれましては、お忙しい中出席をいただきまして、ありがとうございました。

また、次回につきましては視察なども検討させていただいて、充実した審議会を運営してまいりたいと思います。

本日は、これをもちまして閉会とさせていただきます。どうもありがとうございました。