

平成29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 平成29年7月19日（水） 午後6時35分～午後7時10分
- 2 場 所 練馬区役所 本庁舎19階 1902会議室
- 3 出席者 藤本昌也、柳沢厚、久間常生、稲垣道子、日置雅晴
技監（都市整備部長事務取扱）、都市計画課長、開発調整課長、
建築審査課長
東京建物株式会社、株式会社長谷工コーポレーション、
株式会社イム都市設計
- 4 公開の可否 可
- 5 傍聴人 0人
- 6 検討事項 （仮称）練馬区関町南四丁目計画に係る高度地区の特例許可について
（許可申請に係る建築計画に対する評価）

第1回都市計画審議会 高度地区評価・景観部会（平成29年7月19日）

○事務局 ただいまから平成29年度第1回高度地区評価・景観部会を開催いたします。

初めに、委員の出席状況についてご報告いたします。

本日は、5名の委員にご出席いただいております。加藤副部長、平子委員からは、あいにくご欠席との連絡を頂戴しております。

次に、案件の関係人としてご出席いただいている、特例許可に係る申請者等をご紹介します。

（関係人紹介）

○事務局 続きまして、本日の部会の位置づけおよび次第についてご案内いたします。

（仮称）練馬区関町南四丁目計画に係る高度地区の特例許可につきましては、昨年12月20日に事前協議における中間評価部会を開催いたしました。中間評価部会では、現行の1.2倍緩和基準に適合していることについてご確認いただくとともに、いくつかのご指摘を頂戴いたしました。このたび、本計画の事業者から特例許可の本申請がなされまして、今一度皆様にお集まりいただいたところでございます。

本日は、中間評価部会でいただいたご指摘に対する申請者の見解等をご報告し、あわせて1.2倍緩和基準への適合状況についてご確認いただきます。

事務局からは以上です。

以後の進行は部会長にお願いいたします。

○部会長 それでは、説明資料①および②についての説明をお願いいたします。

○建築審査課長 それでは、説明させていただきたいと思います。

お手元の説明資料①をご覧くださいながらお願いしたいと思います。あわせて、その下に配付しておりますA3判の横の資料もご覧になっていただきたいと思います。

まず1、計画の変更点ですが、近隣からの要望に対する対応といたしまして、住戸の削減を行っております。具体的には資料1をご覧くださいまして、この青枠についてですが、

ここの部分につきましては、北側のA-4棟（D棟）に移設しております。また、赤枠のところにつきましては、単純に2戸分ほど削減しております。これにより、主に東側のマンションに対しての圧迫感を減少させているということでございます。

次に、2、その他の検討結果でございます。前回の中間評価部会におきまして委員の方々からいただいております主に3つの点について、事業者が考えました対応を言葉とプランによってお示したものでございます。左の列に指摘として、歩道状空地と緑地の取り方の工夫。次に、千川上水の流れる地域との調和。次に、住環境への配慮ということを挙げております。これらの指摘に対する事業者の考え方をその右側に記載しております。例えばですが、歩道状空地と緑地の取り方につきましては、マンションの建物周囲の緑化の充実により歩行者空間への景観的配慮と、散策空間の創出などを対応策として考えております。

それを具体的に言葉と絵にしましたものが、例えば資料2の右上の断面図をご覧くださいと思いますが、この緑化スペースにつきましては、高低木をあわせることで立体的な緑化を図りまして、歩行者の視線上、緑量の豊かな景観を形成するというような計画としております。

また、歩道空間につきましては、舗装の表装を工夫するとか、あるいは歩道上にベンチ、スツールなどを置きまして、歩行者が休める場所を設けるなどとしております。

また、千川上水の流れる地域との調和という指摘事項についても、周辺地域との景観的調和ということで、既存の樹木などを考慮しまして、それぞれケヤキ、サクラなどを植樹するというところでございます。これは、資料5などにお示ししております。

次に、地域の特性などを考慮した植栽につきましても、資料6、7にありますように、区の木であるコブシなどを配置しまして、調和を考えているということでございます。

また、都市の身近な生き物への生態的な配慮につきましては、資料7になりますが、こちらにも野鳥や蝶が好むような植栽を配置して、自然環境への配慮を行っているというものでございます。

次に、東側の既存のマンションのところなどにサクラが植えられておりますが、そちらとの調和を考えまして、今回、ヤマザクラを建物の東側に配置していくという計画となっております。

次に、住環境への配慮ということで、事業者としましては、居住者同士のコミュニケーション空間の創出や、日照条件を考慮した植栽計画、住棟からの見下ろし景観への配慮、居住者のプライバシー確保、居住者の動線確保などを考えております。

資料9をご覧くださいますと、居住者同士のコミュニケーション空間ということで、武蔵野の森と称する、ドングリの実をつける木などを配置いたしますということでございます。

また、そこに向かいますと、キッズルームやラウンジ、ライブラリなどの共用空間を配しまして、一体的に皆さんが休息や歓談に使える空間をつくるとしております。

次に、資料11をご覧くださいたいと思いますが、こちらは日照がなかなかとれないような空間がちょうど中庭にできますが、こちらについては、日陰でも強いようなソヨゴやモチノキなどを採用しながら緑量を確保するというのを計画しております。

また、住棟からの見下ろし景観への配慮ということで、駐輪場の屋上緑化を図る計画にしております。これは資料12でお示ししております。

次に、資料13につきましては居住者のプライバシーの確保ということで、その左下の断面図と立面図をご覧くださいとわかりますが、廊下を歩く人から対面する棟への視線を遮るような高さに、乳白色のガラス窓をつけるというような計画をしております。これは1階を除く、全部の階に設置する計画となっております。

また、居住者の動線の確保については、資料14をご覧くださいたいと思います。赤線が歩行者の動線、青線が自転車の動線、オレンジが自動車の動線を示しております。星印につきましては、ハンズフリーシステムの導入個所を示しておりますが、鍵を一々接触させなくても、カバンなどにその鍵となるようなものがあれば自動的にドアが開くような仕組みで、これを導入することにより、アクセスが容易になるというような計画にしております。

す。

次に、近隣住民の方への配慮ですが、基本的に交差点のところにつきましては、安全性確保ということでガードパイプを設置します。こちらでは街角ひろばというような名称で計画しております。また、東側は特に自動車などの通行が懸念されるというところで、こちらにつきましては、歩道のところずっと公園のところまでガードパイプを設置することとさせていただいております。

続きまして、説明資料②に移らせていただきます。

本計画の1.2倍緩和基準への適合状況については以前ご説明させていただいておりますので、前回から変更している部分だけを説明させていただきたいと思います。

許可条件には敷地の条件や、周辺環境への影響負荷の低減、また公共空間の質的向上などを条件としておりますが、その中で今回は周辺環境への影響負荷の低減というところの2番目の眺望・圧迫感、プライバシーという項目について一部変更しています。外壁面等の後退について、南側は今まで8 mでしたが、今回は8.5mということで、やや広がる変更となっております。

次に、2ページを見ていただきたいのですが、公共空間の質的向上というところの開放空地の確保、具体的には図6の1枚目と2枚目をご覧いただきたいと思います。敷地面積に対する開放空地の割合について、以前は15.1%となっていたんですが、今回は12.31%となりました。これは、前回、緑地部分も含めて計算しておりましたので、やや大きい数字となっておりますが、今回は精査しまして、緑地部分は除きまして12.31%となっております。ただし、前回も少々懸念があったかと思いますが、都市計画道路部分を除いても4.98%となっており、3%以上の開放空地としている基準は満たしているということでございます。

概略ですが、説明は以上になります。

○部会長 ありがとうございました。

図面と、この文書の資料との対応について、全体がまだつかめないところがあるかもし

れませんけれども、一応、前回のときに緩和基準に適合しているということを前提に設計を進めていただくということで、事業者さんをお願いしたわけですが、そのときに、やはり定性的な議論も含めて言うともう少し努力していただきたいところがいくつかあるということも申し上げました。今日の資料はそういうことを踏まえて、少し改善されているという内容ですよね。私も全部つかめていないんだけど、説明資料①のほうでいえば緑化とか、そういうことでもかなり徹底的に努力しましたということが示されています。説明資料②については、基準は変わっていないわけですが、基準に対応する説明も前と同じですか。

○建築審査課長 基本的には同じです。

○部会長 そうですか。そうすると、説明資料①のほうで努力したことは、1つはその周辺環境への対応ということで、高さを少し変えていますよね。この東側のマンションや公園のほうに対する日照とか圧迫感という、ここのところを変えていますというのが一番大きいですかね。基本的には形態や配置は変わらないという考え方でしょう。だけど、高さ的なことでこの部分の容積をほかに回して、ここのところを減らしたというのが変更の内容なんですか。

○建築審査課長 確かに、青い部分についてはD棟へ移設しましたので容積は変わりませんが、赤い部分は単純にマイナスになっております。

○部会長 マイナスになっているわけ。住戸を減らしているということ。

○建築審査課長 住戸を減らしています。

○部会長 だから、この前の議論からすると、ここのところを配慮したというのがポイントとして1つあるわけですね。

あとは、緑地については、サクラとかいろんな木を植えて、かなりきめ細かく植栽を計画しましたということはこの図面で示しているわけですよね。そんなことで、指摘などを踏まえて一応努力していただいていることと、適合性の判定については、従来どおりの条件を特に変えることがないから今回の計画についても適合していますと、そういう説明を

されたということですのでいいですね。

○建築審査課長 はい、そうです。

○部会長 今日はその確認ということでやりたいんですけども、今の説明に対して委員からご質問、ご意見があったら出していただきたいと思います。

特に、基本的にはこの前の形でいくということになっていますから、設計的には配慮しながらここまで進めましたという説明をいただいたんで、これで我々としては確認したということによろしければ、そういう形で終わりたいと思いますけれども、何か特にありませんか。

○委員 今、説明のありました説明資料①の図面で赤い枠で囲んだところは住戸を減らしたということでしたが、住戸は減らしたけれども、下のほうで何か面積は確保して、容積は変わっていないということですか、それとも容積もその分減ったということですか。

○建築審査課長 青い部分につきましては、ほかの棟へ移設しましたので容積は変わりませんが、赤い部分につきましては、単純に面積を減らしてございまして、容積率も減っております。

○委員 わかりました。

それから、説明資料②のほうですが、開放空地の確保と書いてあって、面積の率が書いてあります。敷地面積に対して何%というのが計画道路部分を除いた場合と除かない場合と両方書いてありますが、これは基準ではどちらがいわばデッドというか、ぎりぎりの場合はどちらをクリアすればいいんですか。

○建築審査課長 たとえ都市計画道路が整備されても基準を満たすということで記載しております。

○委員 括弧内のほうの基準を満たしているかどうかということですね。そうであれば、書き方もそれに合わせたほうがいいと思います。これだと何かついでにやってみましたが、そっちもクリアしていますというふうに読めるので、むしろ基準への適合としては計画道路を除いて何%だからクリアしていると。ちなみに、全体としては、計画道路も入れれば

今回で言えば12.31%になると、逆の書き方じゃないとおかしいんじゃないですか。参考までに。

○建築審査課長 ちょっと補足させていただきますでしょうか。

今の敷地という意味で基準を満たしているかどうかという意味では、12.31%がまず基本にありまして、たとえ将来、20年後か30年後かわかりませんが、道路部分がなくなっても3%を維持できるというのが基本かなと思います。今の敷地の設定ですと、やっぱり12.31%で判断すべきかなと思います。

○委員 ということは、さっきの説明とは逆ということですね。

○建築審査課長 将来、都市計画道路としてとられても、という意味では、4.98%は確保できているという趣旨で申し上げました。

○委員 これは区の姿勢を聞いているだけで、良い、悪いということを行っているわけではありません。どちらがデッドかと聞いている。要するに、ぎりぎりのときにどの数字をもって基準をクリアしていると判定するのかと聞いたんですよ。

○都市計画課長 基準上は現況の敷地で適合状況の確認をします。

○委員 説明資料②の説明で、南側の離隔距離が8.0mから8.5mに変わったとありました。都市計画道路の境界線から建物の外壁面までの部分の使い方については、前回随分議論があったんですけども、その部分で50cm建物を北側に寄せたということですか、以前よりも。

○関係人 本建物と敷地の道路のラインが平行ではないので、そのとり方の問題です。それで、建物自体の位置は動いていないんですが、そのとり方を精査したところ500mmの余裕があったので、そのところを資料で改めさせていただいたという形になります。

○委員 そうすると、この資料2や資料3で示されているこの二点鎖線のところが最終的に都市計画道路ができたときの線ということですよ。ここからこの建物までの断面構成において、この植栽の幅は、どのような計画になっているのでしょうか。

○部会長 説明資料②の図4の断面が今の議論に絡んでくるのではないのでしょうか。

○委員 そうですね、8.5mだからこちらなんですね。今までは曖昧だったのが、最終的にこれになったということでもいいわけですね。

○関係人 はい。図4の真ん中の断面のように計画しています。

○委員 この図では緑地帯が2mとなっていますが、以前、ここが1mだったときがあったような気がします。ここも割と大事なところで、大分議論があって、どういう理由かはともかくとして、一応2mまでは持ってきたという意味ですか。そういう努力をされたという理解でよろしいんですか。

○関係人 はい。

○委員 わかりました。

それにも絡むんですけれども、その部分に大きな木が結構たくさん入っています。資料7の南側立面図を見ますと、7mの木はコーナーだけですが、5mの木なども、この植栽帯に入れるという前提でいくわけですね。例えば5mのシラカシとかがこの幅2mのエリアに入るということですね。

○関係人 そうです。

○委員 それで都市計画道路ができたときに、もし道路側に出っ張っちゃったら、そのとき考えるということですね。明らかに出ますけれども。都市計画道路部分にはほかにも植物がたくさんあるので、それと同じ考えで、そのときはそのときで協議するなり、最悪の場合、取り除いてもいいというぐらいの覚悟をするということでもよろしいですね。わかりました。

それと、もう1点だけ。そこのところは自由に人が行けるような歩道状空地になりますけれども、その管理形態は全く24時間開放で、植栽等の管理は全部、このマンション側の管理組合等で引き受けるという、そういう前提ですか。

○関係人 はい、そういうことです。

○委員 そこで何かトラブルがあったときの対応というものは、それも全てそういう形で引き受けるんですか。

○関係人 基本的にはそのようになります。

○委員 わかりました。マンション側の責任で対応するということですね。

○部会長 今のことに関連して、この断面の見方なんですけれども、歩道状空地と緑地と書いてあるところは、官民境界は最終的にどこになるんですか。

○建築審査課長 現在は道路境界、道路後退線というところが官民境界です。

○部会長 今はそうでしょう。もう一つ、点で書いてあるところがあるでしょう。ここに都市計画道路予定ラインと書いてある、そこが官民境界になるんですか。

○建築審査課長 はい。都市計画道路の用地として買収されたときには、都市計画道路予定ラインが官民境界になります。

○部会長 その意味ですけれども、道路になったときはこの図の都市計画道路予定ラインまでは公共が責任を持つと。それ以外は管理組合、民のほうで管理をしてくださいということになる。実質的にはつながって、多分一連の歩道に見えると思うけれども、一応このところで官民境界が決まるということですね。

横浜などでもだいぶ後退して歩道状空地などをつくっているけれども、そういうところで転んでけがをしたときの責任について、よく揉めることがあります。いわゆる占有者責任というようなことで問題になるわけですが、ここは一見すると完全に歩道に見えるけれども、一部は管理組合の所有するところを使っているということですね。そういうことですね。

○関係人 おっしゃるとおりです。

○委員 オープン外構という考え方で、自由に行かせるけれども、セキュリティラインはその内側にあると。プロパティとしては外側だけれども、全くオープン外構として公共に開放するという、そういう考え方ですね。

○部会長 いわゆる公開空地の部分についてどのように責任を持つのか、占有者責任をどこまで負うのかというのは、昔はよく揉めていたわけなんですけれども。

それと、図4の真ん中のところ、千川上水側の道路の断面は、前はここは1 m緑地で、

2 m歩道だったと思うんです。これは変えたということですね。

基準では、既に十分な歩道が設置されている場合は、あとの後退したこの民地のところは広場状空地や開放緑地等に置き換えてもいいというふうになっています。だから、千川のほうは緑地を増やして歩道をそこまで広げなかったという判断でこのように計画されたということだと思います。

○委員 今日設計とかそういう段階の話じゃないんだと思うので、ちょっと図面を拝見して気になるところがありましたので、いくつか申し上げます。

この説明資料①の資料4で、スツールというのが南側にたくさんあります。それは千川上水を見るから景色がいいということなのかもしれませんが、ほかの側にもやっぱり休憩できる場所があったほうがいいのではないかと思います。これは、部会で言うことかわかりませんが。

もう一つは、スツールですので、これはどっち向きにも座れるというメリットはあるんですが、高齢者といいますか、ちょっと筋肉の弱っている人にとっては非常に座りにくい。やっぱり背もたれがあったほうがいいかなという気がしていて、その2点がこの資料からは感じました。

それと、あとやっぱり、植栽が大変たくさん植えられているので、本当にきちんとメンテナンスができるのかが気になりました。大変魅力的ではありますし、当初はいいけれども、大丈夫だろうかというのは気になりました。

それから、駐輪場の上も緑化しているわけですが、ここも日当たりがあまりよくないところだと思います。ここもただの地被類なのか、少し垂れてくるようなことがあるのか。あるいは、水やりについてきちんと検討してあるかどうか、質問はしませんが、この資料ではわかりません。せつかく緑化するのであれば、下にも少し垂れてくるようなイメージだいいと思いますし、水やりのシステムがないと、ちょっと心配になるかなと思いました。

それから、資料13ですけれども、これは目隠しをすることで1.55mほど、だいたい大人

の背丈ぐらいまで外から見えないことになります。それは、この廊下の安全性から見て本当にいいのかということは大変気になりました。片方はドアで、外からも見てもらえないということだとちょっと危険だという印象を受けました。

それから、アクセスが非常に自由になったと言いますが、やはりこれは無理して1棟にしているので、非常にそういうヒエラルキーなんかがわかりにくい図だなということとは相変わらず感じました。

それから、資料15ですけれども、このガードパイプについて、東側にこのように切れ目なく連なっているのだろうかということが気になりました。何かの行き来ということもあるでしょうし、そもそも何のためにガードパイプを設置するのか。歩行者の安全性なのか、車の側から見て歩行者が飛び出てこないための安全性なのか、この辺も考え方としてすっきりしてほしいという気がしました。

全て感想とお受け止めください。以上です。

○部会長 よろしいですか。

これは今、設計の段階がどこまでいっているかわからないけれども、実施設計はこれからするんですね。今やっているところですか。

○関係人 ほぼ完了しております。

○部会長 最終的な設計のデザインというのは、事業者側の今後のプロセスの中で、やっぱりこうしたほうがいいのかという考えがまだ出てくる可能性もありますが、今の委員からの意見も含めて、最終的な設計については配慮していただくということをお願いしたいと思います。部会での議論はどうしても適合性の判定ということになりますので、これで一応、許可申請に係る評価部会は終わりたいと思いますけれども、よろしいですか。

では、そういうことで、基準への適合状況については、部会として一応、確認をしたということにいたします。あとはぜひ、デベロッパーとして、設計上の範囲のことは、できるだけ配慮していただいて、商品価値も上がるようにしていただきたいと思います。

よろしく申し上げます。

○都市計画課長 ありがとうございます。

では、1.2倍の緩和基準への適合状況についてご確認いただきましたので、これで終了させていただきます。どうもありがとうございます。

今後の手続について、少々お話しさせていただきますと、この後、都市計画審議会の会長に書面にて報告をいたしまして、会長から区長に特例許可の答申をいただく予定になってございます。

また、都計審につきましても、部会における審議結果等について報告をする予定でございますので、よろしく願いいたします。

それでは、これで評価部会を終了させていただきます。

どうもありがとうございました。