

## 報告事項 2

## 説明資料

(部会審議案件)  
令和元年10月31日  
第222回都市計画審議会

### 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

練馬区景観条例（平成23年3月練馬区条例第10号）第16条の規定による、大規模建築物の事前協議申請があったときは、区長は、練馬区都市計画審議会の意見を聴くことができることとなっている。

本規定により、練馬区都市計画審議会の意見を聴く場合は、第178回練馬区都市計画審議会（平成23年6月）の議決に基づき、高度地区評価・景観部会において審議することとしている。

令和元年6月24日付け1練都第275号により区長から諮問された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、高度地区評価・景観部会で意見を取りまとめ、区長へ答申したため報告する。

#### 1 これまでの経過および今後の予定

令和元年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受理
6月24日	練馬区都市計画審議会へ諮問
7月1日	練馬区都市計画審議会へ報告
8月27日	高度地区評価・景観部会（第1回）
10月9日	高度地区評価・景観部会（第2回）
10月30日	練馬区都市計画審議会から区長へ答申
10月31日	練馬区都市計画審議会へ報告

#### 2 答申文（写し）

P3のとおり



# 写

1 練都計審第13号  
令和元年10月30日

練馬区長 前 川 燿 男 殿

練馬区都市計画審議会  
会長 佐 野 克 彦

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（答申）

令和元年6月24日付け1練都都第275号により諮問のあった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、練馬区都市計画審議会高度地区評価・景観部会において下記の意見が出されました。

については、今後の事前協議申請者との協議に当たり、参考にさせていただきますようお願いいたします。

## 記

### 1 今後配慮する視点

#### (1) みどりのネットワーク

当該建築物の整備により創出される街路樹等が、石神井公園駅から公園へと続くみどりのネットワークの一翼を担うように計画されたい。また、そのみどりが将来にわたって維持される仕組みづくりに努められたい。

#### (2) オープンスペースの活用と工夫

オープンスペースをできるだけ多くの人に使ってもらえるよう工夫されたい。特に人の動線に十分配慮し、配置や形状を計画されたい。

#### (3) 遠方からの眺望

遠方からの見え方に配慮したデザインとなるよう工夫されたい。特に石神井公園からの眺望に配慮するよう努められたい。

#### (4) 将来にわたるまちづくりの仕組みづくり

整備される商業施設や広場、道路により創出されたにぎわいを、将来にわたって維持できるよう、住民や商店街、事業者と連携して取組を進めるよう努められたい。

#### (5) 地域住民の十分な理解

再開発事業の意義、必要性、施設計画の合理性について地域住民に丁寧に説明し、意見を十分に聴きながら事業を進められたい。

### 2 備考

別紙のとおり、各委員から個々に頂いたご意見も参考に申し添えます。



## 各委員からの個々のご意見（参考）

### 1 建築物等のデザイン等

- 今後の練馬区を代表する、石神井公園の顔や玄関口（ゲート）としてよりふさわしい、洗練されたデザインとなるよう、努められたい。
- 建築物の圧迫感を軽減するようなデザインとなるよう努められたい。
- 周辺の高層建築物の石神井公園からの見え方に合わせ、建築物の高さや幅の見え方について、デザイン等の工夫をされたい。
- 歩行者の目線の高さから見て周辺と調和が取れるよう、デザインや色彩を工夫されたい。
- 良好な景観を維持するため、広告物等を規制するデザインガイドラインなど様々な仕組みづくりに努められたい。
- 周辺の建築物等と調和した景観とするため、デジタルサイネージ等の広告媒体を設置する場合は、歩行者の目線ぐらいの高さまでに抑えて設置するよう配慮されたい。

### 2 にぎわいの創出

- 駅中央口改札から南口駅前広場を通り、北街区へ至るエリアは、駅からの動線、公園からの動線等を踏まえると、まちの玄関となる最も重要な場所である。人の回遊性や滞留性を考慮し、商業施設のしつらえ、商店の誘致、建築物やオープンスペースのデザイン、歩行者動線等に様々な工夫をし、魅力的なエリアとされたい。

### 3 貫通通路のしつらえ

- 貫通通路は、通行人数を考慮した広さとするよう、配慮されたい。
- 貫通通路は、公共施設へのエレベーター等を待つ人の滞留を考慮した広さとするよう、配慮されたい。
- 貫通通路は、暗く、狭い道で、危険な場所とならないよう、空間デザインや防犯上の対策に努められたい。

### 4 その他

- 公共施設等へのエレベーター等を待つ人の滞留や利便性を考慮し、エレベーター等の設置場所を工夫するよう配慮されたい。
- オープンスペースで人がくつろぎ、憩う際の障害とならないよう、ビル風による影響に十分配慮されたい。
- タイルの剥離等がないよう、外壁や屋根の素材は安全性を担保した素材を選択するよう配慮されたい。
- 商業施設への荷物の搬入経路は、スムーズな動線とし、通行する人の流れを遮らないよう工夫されたい。
- 北街区と南街区をつなぐ横断歩道を広くできるよう、関係行政機関との協議に努められたい。
- 今後、再開発事業の計画に伴い、地区計画の変更等を行うに際しては、石神井公園駅周辺のまちの将来像を示しながら、当該事業の必要性や高さ制限変更の考え方について、地域の方々に丁寧に説明されたい。