

第26回足立区景観審議会

1. 日 時 平成 29 年 12 月 21 日 (木)

午後 1 時 31 分開会

午後 3 時 10 分閉会

2. 場 所 足立区役所 庁議室 (南館 8 階)

3. 出席委員

(1) 委員現在数 18 名

(2) 出席委員数 16 名

戸沼幸市 (会長) 倉田直道 (委員) 千葉一輝 (委員)
へんみ圭二 (委員) 工藤哲也 (委員) 吉田こうじ
(委員) さの智恵子 (委員) 山中ちえ子 (委員)
村田雅利 (委員) 米重哲彦 (委員) 山屋昭夫 (委員)
海老沼孝二 (委員) 高村 哲 (委員) 工藤康浩 (委
員) 馬場美彦 (委員) 牧野 隆 (臨時委員)

4. 出席説明者

長谷川副区長、工藤政策経営部長、田中資産管理部
長、大高産業経済部長、大山都市建設部長、土田都
市建設部市街地整備室長、佐々木都市建設部みどり
と公園推進室長、服部都市建設部建築室長

5. 議 事

(1) 審議事項 1 件

(2) 報告事項 3 件

6. 事務連絡

7. 閉 会

以下のとおり

本議事録は、事実と相違ないことを証し、ここに署
名します。

平成 年 月 日

議事録署名人

会 長

委 員

○都市計画課長 本日は、お忙しいところ、第26
回足立区景観審議会にご出席いただきまして、誠に
ありがとうございます。

本日、司会を務めさせていただきます都市計画課
長の大竹でございます。どうぞよろしくお願いいたします
します。

初めに、本日の審議会でございますけれども、学
識経験者の鈴木委員と団体代表の中田委員が欠席と
なっております。それと、学識経験者の倉田委員が
遅れてまいるということでございます。よろしくお
願いいたします。

続きまして、審議会の公開についてご説明させて
いただきます。本審議会は公開を原則としておりま
す。このため、会議記録につきましては、区のホー
ムページで公開させていただいております。また、
会議記録作成のため録音させていただきますので、
ご了承をお願いいたします。

本日は、事前に配付させていただいております次
第にもございますとおり、2部構成とさせていただ
いております。

初めに、第一部の委員の委嘱について行わせてい
ただければと思います。

今回、区議会議員の改選と職員の異動などにより
まして、新たに4名の足立区景観審議会委員と1名
の臨時委員、7名の幹事が選出されましたので、ご
紹介させていただきます。

事前に配付させていただきました足立区景観審議
会委員名簿の順にお名前をお呼びさせていただきます
ので、自席にてご起立いただければと思います。
どうぞよろしくお願いいたします。

最初に、委員の方をご紹介します。

足立区議会議員のへんみ圭二様でございます。

○委員 よろしくお祈いします。

○都市計画課長 足立区議会議員、工藤哲也様です。

○委員 よろしくお祈いします。

○都市計画課長 足立区議会議員、吉田こうじ様。

○委員 よろしくお願ひいたします。

○都市計画課長 足立区議会議員、さの智恵子様。

○委員 よろしくお願ひいたします。

○都市計画課長 続きまして、臨時委員をご紹介します。

警視庁千住警察署長、牧野隆様でございます。

○臨時委員 よろしくお願ひいたします。

○都市計画課長 どうぞよろしくお願ひいたします。

続きまして、新たに7名の幹事が任命されましたので、ご紹介させていただきます。

長谷川副区長でございます。

○幹事 よろしくお願ひします。

○都市計画課長 工藤政策経営部長です。

○幹事 よろしくお願ひいたします。

○都市計画課長 田中資産管理部長です。

○幹事 よろしくお願ひいたします。

○都市計画課長 大高産業経済部長です。

○幹事 よろしくお願ひします。

○都市計画課長 大山都市建設部長です。

○幹事 よろしくお願ひします。

○都市計画課長 土田市街地整備室長です。

○幹事 よろしくお願ひします。

○都市計画課長 佐々木みどりと公園推進室長です。

○幹事 よろしくお願ひいたします。

○都市計画課長 委嘱状、任命状につきましては、お手元に置かせていただいております。どうぞよろしくお願ひいたします。

以上で、第一部、委員の委嘱を終わらせていただきます。

続きまして、第二部、議案審議に移らせていただきます。

まず、議案の審議に入る前に、本日の資料の確認をさせていただきます。

最初に、事前に送付させていただいている資料でございますけれども、1枚の次第と名簿、座席表でございます。座席表ですけれども、職員の右側と左側がモニターの関係で反転させていただいております。

す。ご了承をよろしくお願ひいたします。

続きまして、A4横の一綴りの議案書でございます。

審議案件の資料といたしまして、右上に「審議1第1号議案説明資料」とありますA4、A3一綴りの資料でございます。A4横一綴りの報告書、報告案件資料といたしまして、右上に「報告1」とありますA3一綴りの資料、右上に「報告2-1」とありますA4、A3の一綴りの資料、「報告2-2変更前」とある一綴りの資料、「報告2-2変更後」という資料、「報告3-1」「報告3-2」「報告3-3」「報告3-4」「報告3-5」とそれぞれありますA3一綴りの資料、以上を事前に配付させていただいております。

また、本日席上に差し替えの資料といたしまして、A4横両面印刷の「報告書3ページ及び4ページ」を置かせていただいております。

また、参考資料といたしまして、景観計画等を綴じ込んである黒い色のファイル、景観ガイドライン一式を綴じ込んでおります緑色のファイルを席上にご準備させていただいております。参考資料におきましては、必要に応じてご参照いただければと思います。

以上が本日の資料となっておりますが、資料の不足等はありませんでしょうか。途中でお気づきの点がございましたら、事務局にお申しつけください。どうぞよろしくお願ひいたします。

本日の審議会ですが、定数が18名のところ、現在16名のご出席をいただいております。審議会が有効に成立することをご報告申し上げます。

なお、本日の議案でございますけれども、審議事項が1件、報告事項が3件となっております。

審議事項につきましては、第1号議案といたしまして、「江北七丁目地区景観ガイドライン」についてでございます。

報告事項につきましては、報告1「西新井大師地区の特別景観形成地区の指定について（中間報

告)」、報告2といたしまして「景観形成調整部会（平成28年度第5回から平成29年度第4回）における審議結果について」、報告3として「事前協議案件の工事完了について」でございます。

最後に、マイクの使い方についてご案内させていただきます。皆様の席上のマイクですけれども、ご発言の際にはスイッチを入れていただきまして、ご発言が終わりましたらスイッチをお切りいただきますようお願い申し上げます。

また、本日、画面をご覧くださいながら説明させていただきますと思っております。お手元の資料は補助的にご覧いただければと思います。

それでは、これからの議事進行につきましては、足立区景観条例第33条第6項の規定に基づきまして戸沼会長をお願いいたします。

戸沼会長、どうぞよろしくお願い申し上げます。

○司会 戸沼でございます。今日は司会ということですのでよろしくお願い申し上げます。

今日は新しく委員になられた方と、幹事の方が大変多く交代されましたので、その点もよろしくお願い申し上げます。

私自身が区の景観計画に関係するのは随分古いのですけれども、私自身は東京都の景観審議会の会長というものを10年ぐらいやっています、そのときに景観条例を各区でやりましょうということで、足立区が最初の段階で手を挙げて、それ以来ずっと地道に景観計画に取り組んできました。一度みんなで総括的に今までやったことを言うのもいいかなと思います。ともあれ、今日はよろしくお願い申し上げます。

今日の議事録署名人ですけれども、私と千葉委員ということでよろしくお願い申し上げます。

それでは、次第1の審議、第1号議案を事務局から説明してください。

○都市計画課長 第1号議案「江北七丁目地区景観ガイドライン」について、ご説明させていただきます。お手元の資料では議案書の1ページとなります。

提案理由といたしましては、都営上沼田第3アパ

ートの建替えに伴いまして、景観ガイドラインを作成するに当たり、足立区景観条例第23条第2項に基づき、足立区景観審議会の意見を求めるためでございます。

審議の説明に入ります前に、景観ガイドライン作成の事前協議について、簡単にご説明させていただければと思います。

足立区の景観条例では、大きな開発を行う際の事前協議といたしまして、「都市計画決定等を伴う一体的かつ面的な整備を行う事業のうち、面積が3ha以上となるものを行う者は、あらかじめ区長と協議の上、開発地区の良好な景観形成に関する事項を記載した景観ガイドラインを作成しなければならない」と規定しております。

本日ご審議いただきます江北七丁目地区は、上沼田第3アパートという都営住宅の建替え事業にかかわる面積が約3.7haありまして、3haを超えるため、今後の建替えの景観的指針となる景観ガイドラインについて景観審議会でご審議をいただいた上、決定をしていくというものでございます。

景観ガイドライン策定後は、都住などの建築行為ごとに個別に事前協議を行い、景観形成を誘導していくこととなります。

お手元の資料、議案書の2ページになりますけれども、本件の概要でございます。

当地区は、足立区西部、日暮里・舎人ライナー西新井大師西駅から西に約500mのところに位置し、当地区の南側約100mに環状七号線が通過しています。約3.7haの敷地内には、昭和40年代に15棟604戸の都営住宅が建設されており、今後長期にわたる建替え事業が予定されております。ついでに、建替え事業に際し、地区特性を生かした景観形成誘導を図るため、景観ガイドラインを作成するものでございます。

お手元の資料では3ページから7ページに、調整部会における審議でいただいたご意見と事業者からの回答を記載しております。このいただいた意見と

回答に基づきまして、事務局及び区の各担当部署と事業者で調整を行ってきているところでございます。

それでは、景観ガイドラインの内容についてご説明させていただきます。お手元の資料では、「審議 1 第 1 号議案説明資料」の「江北七丁目地区景観ガイドライン」と書かれた A 4 と A 3 を一綴りにしております資料です。各ページの下にはページ番号が振ってございますので、参考にしていただければと思います。

まず、A 3 資料の 1 ページになりますけれども、目的と本景観ガイドラインの位置づけを記載してございます。昭和 40 年代に建設された都営住宅の建替えを景観に配慮して行おうとするものでございます。

2 ページには地区の位置を示しております。

また、3 ページから 5 ページにつきましては、周辺の状況について記載してございます。本開発地区を「江北七丁目地区」と称しまして、景観ガイドラインを定めようとするものでございます。

少しページが飛びまして、12 ページには上位計画と当地区周辺の課題を踏まえたまちづくりの目標、方針について記載しております。

そして 13 ページには足立区の景観計画について、14 ページには景観計画における当地区の位置づけをまとめてございます。

また、15 ページ、16 ページには、団地や既存樹木、周辺の道路、公園の現況写真を掲載させていただいているところでございます。

17 ページからが本景観ガイドラインの核となります景観形成指針となります。17 ページには、景観形成の基本目標とコンセプトを示しております。コンセプトの（１）として「オープンスペースでつくる景観」、（２）といたしまして「緑でつくる景観」、（３）といたしまして「周辺環境との調和でつくる景観」の 3 つを本ガイドラインの柱としております。それぞれの柱の具体的な取り組みのイメージは、次ページ以降に示してございます。

18 ページになりますけれども、こちらには 1 つ目の柱である（１）「オープンスペースでつくる景観」の具体的な取り組みのイメージを載せております。

当団地の北側には上沼田北公園、南側には上沼田公園がありまして、この公園を結ぶ団地内広場と緑道を整備し、緑のオープンスペース拠点として潤いのある景観形成を図っていくとしております。

また、道路交差部は安全を考慮いたしまして、右のほうに記載がございしますが、見通しコーナーを設置してまいります。

19 ページには、「緑のオープンスペース軸による景観」といたしまして、団地西側に緑のオープンスペース拠点をつなぐ空間整備をするとしております。既存樹木と新植する樹木とで、豊かな緑と十分な広さの歩道整備によるオープンスペースとしての景観形成を図ってまいります。また、この連絡軸にはベンチを設置いたしまして、憩いの場としての整備も期待しているところでございます。

20 ページをご覧くださいと、2 つ目の柱の（２）「緑でつくる景観」の具体的な取り組みのイメージがございます。外周部と団地内通路の緑と人とのネットワークについて記載しております。

21 ページには、「豊かな緑の継承・拡充による景観形成」といたしまして、既存樹木について記載しております。本地区内の既存樹木のうち、保存に適した樹木については原則保存をしていくということにしております。

また、本地区内の西側及び東側、中央にあります自転車歩行者専用道路沿道などにつきましては、桜ですとかケヤキといった大きな樹木も残っていることから、既存樹木の重点活用エリアといたしまして、歩道状空地に既存樹木を取り込んだ整備を行っていければというふうに記載しております。

22 ページには、「新たな緑の拡充による景観形成」といたしまして、広場には地域の象徴となるようなシンボルツリー、住棟間の開けたスペースには

アイストップとなるようなシンボルツリーを新植していくとしております。

また、団地内通路沿いを中心に、高木、中木、低木などを適切に配置し、地域の中で四季の移ろいを感じられる魅力的な景観を形成していくとしております。ページ右側には、新植する樹木の樹種の例を記載しております。

23ページになりますが、こちらには3つ目の柱である(3)「周辺環境との調和でつくる景観」の具体的な取り組みのイメージを記載してございます。

ページの左側になりますが、こちらの図では住棟の配置を示しております。都営住宅の西側に中層エリア、東側の幹線道路沿いに高層住宅エリア、南北の公共・公益施設を低層エリアとしております。

右側に本計画のパスを記載しておりますけれども、配置は真っすぐではなくて少しずれた形の雁行配置といたしまして、景観上のアクセントを設けているところでございます。

24ページ以降につきましては、「その他要素別景観形成指針」といたしまして、屋外施設ですとか道路や色彩などの事項について記載しています。

特に26ページになりますが、こちらでは⑥色彩について述べております。周辺の建物の色との調和を考慮いたしまして、本地区では基本色、ベースカラーを緑が優しく映えるYR系の高明度・低彩度のベージュ色としてまいります。また、サブベースカラー、アクセントカラーについても、本地区独自の範囲を設けて、色彩の制限をしていこうとするものでございます。

また、公共・公益施設につきましては、建築の規模に応じて、足立区景観計画における色彩基準Ⅰ及びⅡを遵守させていくということにしております。

以上で、第1号議案「江北七丁目地区景観ガイドライン」の説明を終わります。ご審議のほど、どうぞよろしくお願いいたします。

○司会 それでは、ただいまの説明に対して、ご質問やご意見がございましたら、どうぞおっしゃって

ください。いかがですか。

はい、どうぞ。

○委員 私もこれを調整部会で何度か審議させてもらったのですが、大きな問題をはらんでいる案件だと部会の中でもよく言っていて、実はやりとりの中にはなかなか記載されないことが1つ大きなものがあるなど。

あくまでもこれは意見というか、景観条例の中で形づくるものではないのですけれども、当然区の中には都営という都の施設がこの例のように建っている。それが50年たって老朽化して建替えをしようと言っている中で、審議している中で50年の蓄積、50年の経験というものが計画に反映されていない。よく言われる50年間にいろいろな社会情勢が変わったり、まさにコミュニティのあり方が相当変わってきている。つまり団地のあり方、昨今言われるコミュニティ団地のさまざまところで展開している、今補完すべきコミュニティの補強を公団だとかそういう団地そのものが、今、都市の中で大きな役割を担っていかなくてはいけない時代が来ているというようなところで、こういうものが非常に希薄だなど。

この説明資料10ページの左のところに、上位計画の足立区住生活基本計画が書いてありますけれども、基本目標は「公営住宅等ストックを地域に開き足立区の新たな活力につなげる」と。その2番目の丸として、「地域コミュニティを活性化させる」。そこに横文字で2つ出てくるのですけれども、「ミクストコミュニティやソーシャルミックスを推進する。」まさにこれが今、時代の趨勢です。

それに対して、こういう言葉は使っているのですけれども、計画の中には、それらの具体的なものがほとんど出てこない。調整部会の中では当然、樹木のあり方とか、私がさんざん言った座る場所を提案してくれとか、いろいろ言わせていただいたのですけれども、昨年度もやった竹の塚団地も同じことがあったのですが、区と都の関係性というのは区民の

私にはよくわかりませんが、そこら辺のパワーバランスがあるとするならば、もっと一緒にあって本当に足立区のために、いわゆる犯罪を抑止したり、お年寄りを守っていくためにはどういうコミュニティを形成していくのか、この団地というのは非常に大きなファクターになると思っています。そういう意味で、この景観条例を超えた枠組みの中で、ぜひ反映していただければなというふうに思っています。以上です。

○司会 課長からお願いします。

○都市計画課長 確かに景観のところで少し反映できなくて、住宅施策ということで対応していかなければいけないところが多々あるかなというふうに思っております。

ただ、景観の中でも、50年の蓄積をどう残すかという意味では、樹木が育ちにくい足立区の中で、いかにそこで育ってきた樹木、樹木というのはある程度景観を形成しておりますので、それが全部なくなってしまうと、どこに来てしまったのかなということもありますから、そういうものが残るように頑張って東京都との折衝の中で、なるべく多くの樹木を残すということは、ガイドラインの中に記載させることができましたし、コミュニティという意味では、ミクストコミュニティについては常々東京都に、一定の年齢階層しか入れないと一気に高齢化して地域力が失われるということもありますので、それは住宅施策として申し入れはしているところでございます。

また、一般的なコミュニティにつきましても、基本的には住棟建替えにつきましては戻り入居を原則として、もともとあったコミュニティは活かせるようなことも伝えているところでございますし、ソーシャルミックスという意味では、団地の中に人が入り込めるような余地を残して、先ほどベンチという意見もございましたけれども、団地内通路として、西側にあります第八中への通学路として中学生等も立ち入るような団地になれば、そこで1つのコミュ

ニティも生まれるだろうということで、そういうことにもできる限り景観上の配慮をしながら計画はしてきたのかなと思います。

残る住宅施策上の課題につきましては、引き続き東京都住宅部門と折衝はしていきたいというふうに考えてございます。

○委員 ありがとうございます。

○司会 団地の中身についての議論がかなり大きな課題だということだと思いますが、そのほかで、それに関連しても、何かご意見やご質問があれば、どうぞ言ってください。はい、どうぞ。

○委員 地区の現状として、隣接した公園として示されているほか、まちづくりの基本目標と方針の項では地区及び周辺の課題としても示されているので、この件で質問します。

上沼田北公園ですけれども、子供たちがたくさん集う、高齢者の方々も多い公園ということで、40年という団地の歴史の中で高齢者の方々が憩いの場として利用してきたというところもあるのかなという点で、一体化というふうに書いてあるのですね。北側のほうの団地とともに一体化していくという案なのでしょうけれども、周りの環境を勘案して、恐らくトイレの数とかといったところも、いろいろ計画していくのだと思うのですが、地元では公園のトイレをぜひ継続してほしいということも結構多くの方々から言われて、まだまだ先のことなのだというところもあると思いますが、その辺は安心してお散歩ができたりというようなところでも、景観法の基本理念にも地域住民の意向を踏まえ、地域の個性が伸びるように形成されると。これが良好な景観形成と言っていますので、その点を重視していただきたいのですが、その点が1点と、5ページの樹木のことが書いてあるところの補助251号線の北に向かうほうの歩道なのですが、大変狭かったのですね。なので、ぜひここも日陰の木漏れ日などを受けながら安心・安全に散歩ができる歩道にということで伺っています。その点がどうなのかと

いったところ。これが2点目なのですね。

続けていいですか。東京都住宅マスタープランを示されていて、7ページのところなのですが、「地域で高齢者を支えるしくみの整備」というところで、「創出した用地を活用し、区と連携して高齢者福祉施設等、地域に必要な福祉施設の整備を促進する」とあるのですが、ぜひ年金の額に応じた利用料、いわゆる特養を整備していただけたらなという声なんかもあります。低廉な家賃で住める都住なんかの戸数も減らさないでいただきたいという話もありました。そういったことを、こういったガイドラインの中で重視していただきたいなと思っています。そんな点です。

○司会 住宅施策にも関係するようなお話だと思いますけれども、どうぞ。

○都市計画課長 最初の上沼田北公園の南側と連携していくというところについては、団地内通路として東京都のほうで、区の公園というよりも、団地の中の公園として区立公園とのつながりを持っていくということで整備をするというふうに聞いてございます。

251号線の都道の歩道については、歩道が確かに狭いということもあるのと、団地と道路のほうで随分段差があって、そこに木が植わっているというところもあるのですが、歩道を少し広げるような形、なおかつ既存樹木も少し残せないかということで、今検討しているところでございます。

3点目の高齢者福祉施設等をというところではありますけれども、これは北側と南側に公共・公益施設地区として創出用地を設けようということで、そこに何を入れようかということは、まだ確定はしておりませんので、そういうご要望があったということで東京都には伝えてまいりたいと思います。

○幹事 周辺の公園についてですが、まだ改修計画等を定めておりませんので、時期的なことはなかなか言えないのですが、今回の建替えの中で広場との一体性という部分のキーワードをいただいて

おりますので、維持補修の面でできること、それから改修工事時にできることはあると思うのですけれども、その辺も含めて少しでき上りを注視することと、また、どういうものをつくるかという情報交換を東京都とさせていただきたいと思っております。○司会 よろしいですか。ほかにご質問やご意見がございますか。はい、どうぞ。

○委員 これを拝見してしまして、調整部会の意見を捉えながら、歩道空間を広くしたり、緑を増やしたり、憩いのベンチを置いたりとか、見通しコーナーについても歩道空間をセットバックしたりとか、随分改良がされていて、とてもいいプランになっているなというふうに思うのですが、その中でちょっと心配なところが1点ございます。

構造的な問題ではないのですが、ここは老人にとっても、子供たちにとっても、すごくいいスペースになってくると思うのですが、特に広場ゾーンと公園との一体的な運用の仕方を意識していらっしゃると思うのですが、シーンをイメージすると、広場ゾーンで子供たちが遊んでいる。例えば通りの向かいの上沼田公園では友達が遊んでいた。呼ばれたときに子供たちは、その目の前が車道であっても、一瞬忘れて向こうの公園まで行くような、そういうような行動が子供にはあるのではないのかなということが私は想定されたものですから、そこが安心安全に、仮にそういうシーンが来ても大事故につながらないような車道の規制というか、そんなような配慮がされたらいいのかなというふうに思いました。以上でございます。

○司会 はい、どうぞ。

○都市計画課長 ご指摘のとおり、子供が飛び出して車にひかれてしまうということが危惧されることもあるかと思えます。車につきましては、どういう対策ができるのかというのは、今のところ明言することはできないのですが、公園からの飛び出しについては確実に抑えていかなければいけないということはあるので、都営住宅側の広場の整備

の際には、子供がひかれなないように飛び出し防止ですとか、車に気づかせるような仕組みをやるように、東京都のほうには広場整備に合わせて検討するように伝えてまいりたいと思います。

○委員 ありがとうございます。

○司会 ほかにどうぞ。

○委員 私もここはよく車で通ることが多いのですが、もともと環七と補助251号ということで、大変車の通りも多いということが1つあるのと、もともと緑がたくさんございまして、この補助251号線にグリーンベルトというのですか、少し木が植わっていたりして、緑も多くて車も多いというような、そんなイメージがあるスペースでございます。

今回オープンスペースをつくる景観ということで、ベンチをつくったりとか、緑を多くするというだけでもすばらしい配慮がされておりますし、また基本のカラーは緑が映えるベージュ色ということで、大変考慮されていてすばらしい感じになるかなと思っていますのですが、緑が多いせいもあるのですが、若干暗いようなイメージがございまして、ここは菜の花中学校も近くにあるということで、部活とかで、今は5時を過ぎると真っ暗になったりもしますが、街灯等については明るさを担保するような、そんな工夫はされるのでしょうか。その点を教えていただければと思います。

○司会 どうですか。

○都市計画課長 特に251号線の沿道につきましては、22ページの図にもありますけれども、ア、イ、ウという記号が振ってある中のイというところで、既存樹木の重点活用エリアということで、先ほど他の委員からお話がありましたけれども、50年の蓄積という意味では、ぜひ樹木は残していきたいなというふうに思っているところでございます。

一方で、安全・安心ということで、防犯ということでも、夜間照明というのは必要になってくるかと思うのですが、区道であれば区道管理者のほうで明るさを確認して、必要であれば電灯を変える

など、そういう措置ができないかどうかということでは話していきたいと思います。

○司会 ほかにありますか。はい、どうぞ。

○委員 上位計画のほうで、足立区の基本計画の中でもユニバーサルデザインに考慮したまちづくりというのも出ておりまして、こちらのガイドラインのほうにも、ユニバーサルデザインに考慮したということではうたってはいるのですが、先ほどの委員がおっしゃっていたこととも関連してくると思うのですが、住まわれる方はやはり高齢の方も多くなると思いますし、いろいろ障害をお持ちの方も多くなると思いますし、当然そういう方々に配慮した地域づくりになっていくのかなというのは想像はつくのですが、私は区議会議員でございますので、この地域を担当していたときに、こういうイメージのまち並みができたときに、1つ景観に関連した部分で、地域の方にどういうご相談があるかなというのを想像してみたのですが、例えば今回非常に緑の、東側ですか、オープンスペース連絡軸ということで、歩道状空地という形で非常にゆったりとした感じで散歩ができて、なおかつ途中に高齢者の方向けのベンチがあつてというような、そういうイメージの部分になっているのですが、例えばここに自転車が入り込んで危なくてしょうがないというお声もあるのかなとか、また反対側が普通の住宅地の場合、ベンチに座っている方がうちをじっと見てるとか、そういうご相談もあるのかなとか、また、途中の真ん中にある自転車と歩行者が通行できる道路以外のところに関しても、いろいろな立場の方が散歩であつたり、車椅子を引いたり、買い物かごを引いたりということで歩かれることが非常に予想されていくわけですが、例えば点字ブロック一つにしても、ユニバーサルデザインというのは景観に配慮すると逆に弱視の方には見えづらくなつたりとかいうことが随分前から言われているのですが、その辺は例えば低反射の材質を使った点字ブロックを使うなどというのは、専門家の

方々の中では当たり前のことにはなっていると思うのですが、ユニバーサルデザインという部分に関してのもう少し深い言い方というか、そういうものをもう少し明確にガイドラインの中に組み込むものではないのかなんていうふうには思ったのですけれども、いかがでしょう。

○司会 はい、どうぞ。

○都市計画課長 実はいろいろユニバーサルデザイン、特に建物の入り口等に誘導するための施策ですとか、安全に交通するというところもあるかと思うのですけれども、この区域内の具体的な建築計画等ではなくて、景観的にどういう配慮をしていこうかということなので、あまりユニバーサルデザインに対する具体的な記載は今のところはないというところでございますが、画面にもあります24ページのところでユニバーサルデザインの導入ということで、区の条例ですとか、実際に東京都が建物を建てる際には公共施設になってまいりますので、公共施設等整備基準、これは都市計画課のほうで所管しておりますけれども、この際にユニバーサルデザインに配慮しているかどうかということにつきましては、図面で細かくチェックすることになっておりますので、そこら辺の手続の中で、十分ユニバーサルデザインに配慮した建物ですとか都営住宅の団地になるように誘導していきたいというふうに考えてございます。

○司会 景観計画の中で、片仮名語といいますか、横文字が結構多いんですね。ミクストコミュニティとかソーシャルコミュニティとかユニバーサルデザインとか、これが入ってきたいきさつなどに詳しい委員がいるので、ちょっと解説してくれませんか。せっかくですから。

○委員 今ユニバーサルデザインのお話がありましたが、当然皆さんご存知だと思うのですけれども、どうしてもユニバーサルデザイン＝（イコール）バリアフリーという捉え方がまだされているのかなというふうに思いますけれども、ご承知だと思いますけれども、バリアフリーというのは、どちらかとい

うと障害とかいろいろハンディキャップを持った方たちにバリアをなくすという感覚に対して、ユニバーサルデザインというのは、誰にとっても快適に利用できるような環境をつくっていくという考え方だと思うのですね。

今回のこの住宅地の開発においても、例えばですけれども、ベンチの高さ一つとっても、実はユニバーサルデザインに配慮するとどうなるかというところ、ある程度高さの違うものを用意する。やはり子供が座りやすいものである必要があると思いますし、高齢になるとひざが痛くなってくるので、そうすると普通の座高だとなかなか座りにくい。逆に言うと、ちょっと高いベンチを同じように用意するとか、同じエリアの中でも選択できるようにするとかということもありますし、同時に、ベンチのあるところに緑陰が配慮されているというようなことも、ある意味ではユニバーサルデザイン。バリアをなくすという以上に、万人にとって快適な環境をつくっていくところだと思いますので、そういう意味ではもう一歩、ユニバーサルデザインというところに向かっていかなければいけないのかなと。

現状を申し上げますと、どちらかというとユニバーサルデザイン＝（イコール）バリアフリーという感じではないかなと思いますので、こういった公営住宅の場合にもそういった配慮というものが、当然ユニバーサルデザインのガイドラインというのはありますけれども、どうも見ていると、バリアフリーというところに重きが置かれているのかなという気がするのですが、そういう意味では、そういった配慮がこれからはより求められるのではないかなというふうに思っています。

○司会 よろしいですか。はい、どうぞ。

○委員 そういう意味で、最初に私も自転車の話をしたりとか、点字ブロックのお話もしたのでございますけれども、ユニバーサルデザインをやりましたよという感じの、今、先生がおっしゃっていたバリアフリー的な感覚で、せっかく景観のガイドラインまでつく

るのであったら、要するに共存できるようなというのが一番の理想なのかもしれないのですけれども、例えば自転車と歩行者を分けるようなことをやるにしても、ただ単に路面でサインをつくるということではなくて、景観にきちっと配慮していくとか、先ほど申し上げた点字ブロックにしても、健常者の人がデザインとしても見られるような、そういう方々が点字ブロックとしてもきちっと作用するような、この景観ガイドラインというのは、そういう部分もうたっていくというのが、一石を投じる意味ではないのかなということを考えたものですから、ちょっとそういうお話をさせていただきました。

○司会 ご意見ということで。ほかにありますか。はい、どうぞ。

○委員 今この地図を見させていただいて、うちは竹の塚三丁目なので、これとほぼ同じく脇に第一団地と小学校がありまして、ほとんど同じなのです。何が問題になるかということ、避難所訓練をやって小学校に団地の人も地域の3町会もみんな集まるのですけれども、一番皆が心配しているのが、トイレが満杯になる。アースイントイレとかあって、4つ部屋があるやつを掘り出してやるのだけれども、それしかない。学校は基本的には中のトイレは使わない。水がないですから。団地も当然出てくる。

そういうときに、こういう計画をせっかく立てられるので、うちがいつも希望しているのが、公園があれば、例えばベンチなり何なりのところを多少どければトイレになるような場所を事前につくってあればいいのではないかと。うちの場合は、誰かつくってくれないかというような話がたくさん出ているのですよね。この間、東北の被災地の復興の新しい公園もたくさん見てきたのですけれども、そういうところは、例えばベンチをあけるとそういういろいろな設備があつたりとか、ある程度考えられています。特にここは団地でたくさん的人数が来ますし、周辺の住宅からも当然来ますので、そういうこともお考えになっているのかなと。その辺のところをお

聞きしておきたいなど。以上です。

○司会 どうぞ。

○都市計画課長 委員のおっしゃるとおり、避難所と避難所以外で使えるトイレみたいな関係が少しあるかなと思います。今のところ、この団地の建替えの中で防災トイレみたいなことは触れられてはいないのですけれども、逆に区内の公園の中で避難所と連動して、公園の中にそういう防災トイレを設置して、いざというときに使えないかということで配置していつているというところはございます。

今ご意見をいただきましたので、広場を北側と南側のほうにつくることになっておりますので、そこら辺の可能性については、少し東京都にも問いかけてみたいと思います。

○委員 ありがとうございます。

○司会 ほかになければ、そろそろまとめてもよろしいですか。何かありますか。いいですか。

それでは大体よろしいですか。ほかにまだ話題がありますので、採決させていただきたいと思います。

本件につきましては異議はないものと決定してよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○司会 ありがとうございます。

それでは、第1号議案は異議なしということにしたいと思います。

続いて、次第2の報告事項について、事務局から説明してください。

○事務局 承知いたしました。本日、3件の報告を予定しております。

まず1件目でございます。「西新井大師地区特別景観形成地区の指定について」、中間報告をさせていただきます。

お手元の黒いファイルの足立区景観計画、こちらの54ページをご覧ください。

西新井大師周辺地区は、足立区景観計画におきまして景観形成地区に定められております。こちらにつきましては、西新井大師周辺地区まちづくり協議

会を中心にしまして、歴史と文化を尊重した景観形成に取り組んでいます。

平成29年3月に、こちらの協議会から、西新井大師を中心とする良好な景観の保全、まちの活性化を図るという目的のもと、特別景観形成地区指定についての申請書が提出されました。現在、協議会から提出された景観形成基準（案）に基づきまして、景観計画推進部会での意見を踏まえまして、区が主体となり地元協議会と調整しながら特別景観形成地区の指定に向けた作業を進めております。

部会及び協議会における検討経緯、今後のスケジュールについては、A4で一綴りになっております報告書の2ページ、3ページに記載のとおりでございます。

それでは、詳細について説明させていただきます。恐れ入ります。右上に「報告1」と書かれたA3が一綴りの資料をご覧ください。

景観形成基準を項目ごとに整理して分類しております。また、申請書から変更している部分については網かけ、アンダーラインを引いております。

まず、①の位置、区域に対象区域を示しております。

続きまして、②の景観特性としまして、5つ紹介しております。

③の景観形成の目標では、申請当初は「保全または継承」という表現でしたが、部会の意見を踏まえまして、「保全及び継承」という表現に変更しております。

続きまして、④に景観形成の方針を記載しております。下から2つ目、「歴史・文化性の高い景観との調和に配慮したまち並みの形成」に、新たに「門前入口」を追加しております。これにつきましては、⑤のエリア区分図のほうでご確認をお願いいたします。

恐れ入ります。お手元の資料の2ページをご覧ください。画面ではエリア区分図を表示しておりますので、あわせてご覧ください。

西新井大師地区では、全体を8つの地区に分け、エリアごとに景観形成を誘導しようと考えております。今回、西新井大師地区を特別景観形成地区に指定するに当たりまして、届出対象規模及び事前協議対象建築物の変更を考えております。

まず届出対象規模についてでございます。現在、西新井大師周辺地区は、足立区景観計画においては一般地区に当たるため、15m以上または延べ面積1,000㎡以上の建築物及び環境整備基準対象建築物等に当たる建築物については届出の対象となります。特別景観形成地区の指定後につきましては、大師境内、門前、門前入口、大師前、北参道のエリアに関しては、原則全ての建築物を届出対象とします。

また、事前協議対象規模といたしまして、現在、足立区内全域で高さが45m以上または延べ面積が1万5,000㎡以上のところを、大師境内、門前エリアでは原則全ての建築物、その他のエリアにつきましては高さが28m以上または延べ面積が1万5,000㎡以上とし、景観誘導を図ろうと考えております。

また、門前入口エリアに関しましては、部会から門前エリアと同様に全ての建築物を事前協議とするようご意見がございましたので、現在検討しております。

再度、画面に表示させていただきます。3ページをご覧ください。

大師境内、門前、それから門前入口エリアに関しましては、新たな色彩基準としまして、色彩基準Vを規定しようと考えております。現在、西新井大師地区は色彩基準Ⅱのため、より彩度の範囲を狭めた厳しい基準にすることで、西新井大師の和のまち並みづくりを誘導します。色彩基準Vのマンセル値の範囲につきましては、5ページに記載しております。

最後に6ページをご覧ください。西新井大師地区の景観形成のイメージとしまして、4つのエリアのイメージと地区の和風の要素を抽出しております。

西新井大師にふさわしい和風の意匠や和のまち並みづくりを協議会と共通認識を持つために、西新井大師の和風事例集を作成するなど、より具体的に西新井大師地区の景観誘導を図ってまいります。

以上で、報告１「西新井大師地区の特別景観形成地区の指定について（中間報告）」の説明を終わります。

○司会 ご質問がありましたら、おっしゃってください。はい、どうぞ。

○委員 環七から北側は非常によくわかるのですが、前も一度取り上げたのですが、地域の方から、南側にできてしまったパチンコ屋、あれは何かかならんのかとさんざん言われているのですが、あの辺は今後は何かそういう手はあるのでしょうか。

○司会 和のパチンコ屋さんなのですか。どうぞ。

○都市計画課長 非常に難しい課題だなと捉えています。この黒いファイルの景観計画１０２ページに、足立区が建物に対してどういう色彩制限をしているのかということが書いてあります。マンセル値で制限をしております、例えば色彩基準Ⅰというのは、赤い線の内側にある色しか使ってはだめですよみたいなことで制限をかけているというところがございます。先ほどの大師のところは、今まで足立区の色彩基準はⅠ、Ⅱ、Ⅲ、Ⅳということで、先に進むほど面積が小さくなってくる、つまり使える色が限られてくるという中で、今度は色彩基準Ⅴということで、さらに大師に特化した色の制限をしているということで、そういう運用をしていくために特別景観形成地区の指定をしていきたいというところがございます。

先ほどのパチンコ屋は、外壁は基準を満たしているのですが、中の明かりで色を出している。外壁というよりも、中の照明で色をつけているようなもので、今の足立区の基準では制限ができないというのが現実のところでございます。学識委員はいろいろな経験があると思いますので、少し委員のお話も聞ければと思います。私が振って申し訳ありませんが、

よろしく願いいたします。

○委員 あれは道路を挟んで反対側のほうですね。そうすると現在の時点で言うと、今回の地区の範囲に入っていないというところが、まず１つ問題かなというふうに思います。仮に入っていれば、それも含めてもう少し厳しい規制ができるということだと思います。

部会の中では最初の頃にちょっと出た議論としても、もともと参道というのはもうちょっと手前からあったわけなので、そこも本来で言えば参道ではないかという話はあったのですが、既に現状のように市街化がどんどん進んでいるような状態の中で、あそこまで含むというのは難しかろうということで、今回こうなっております。

今お話があった建物の中の明かりとか、そういうもののなのですが、実はこれはなかなか難しいところがありまして、建物の中あるいは外というところの区別というのは非常に難しく、基本的にはいわゆる外壁に塗られた色を対象にして評価をせざるを得ないというところがあるのですね。

ただ一方で、これもなかなか難しいのですが、基準で全部書き切るとことは難しいので、これが景観協議の対象になれば、その場でもう少しここは何かならないかというような形の誘導はでき我想います。これはよそでもやっていることで、基準というのはあくまでも最低なので、少しでもよくなるためにはこうした工夫をしてくれないかということは、事前協議の中でもやれることではあるのですが、それがまた事前協議の対象にならないと、そういうこともできないというような現状かなと思います。

○司会 ほかにどうぞ。

○委員 実はあのパチンコ屋を取り上げたのは、もう４年ぐらい前かな。あれはチェーン店なので、その後２つ３つ新しくできているのですが、そこはああいうことはないですね。非常に落ちついたビルになっていると思います。鳥居だけはわっとなってお

りますけれども、大師の前だけ何とかならんかなと常に思っております。以上です。

○司会 はい、どうぞ。

○都市計画課長 あれが建った以降、あの系列のパチンコ屋が景観の届出に来たときは、ああいうふうにならないように少し配慮しているところもあります。

一方で、他区ですけれども、私はよく岩槻のほうに向かうので、ホテルが白なのですけれども、カラフルな照明で色が変わったりとかということもあって、学識委員にもお話を聞いたところ、カーテンウォールの中の壁に色がついていて、それが外から見たときにはアウトなのだけれども、外壁ではないのでオーケーになっている事例もあるということもお伺いいたしまして、どこを外壁と見て、どういう制限をすればいいのかというのは種々議論があるということも聞いております。

実は国道4号線のところに最近建ったパチンコ屋も、私はちょっと気がつかなかったのですけれども、赤い照明を当てて一本ラインを入れるようなところが少しあって、ちょっと気がつかないところもあったので、建物の外壁とあわせて照明による色のつけ方みたいなものも少しこれから事務局のほうで気をつけられるように、条例上はちょっと難しいとしても、届出の中で気がつく範囲で指導ができればいいのかなと思っております。

○委員 そういうことで申し上げますと、足立区にはまだないかもしれませんが、銀座あたりに行きますと、建物の外壁自体がスクリーンになっている、いわゆるデジタルサイネージではないですけれども、そういう形になっていて、そこには動画が……、動画というよりは、銀座の場合にはあまり見苦しいものではなくて、どちらかというとアートのなものですけれども、そういう壁面で、ですから壁面自体がしょっちゅう変わるというような状況もあるので、特に屋外広告物などもそうなのですけれども、そういう意味で言えば、これは足立区に限っ

た話ではないのですが、そういうものに対する基準とか、あるいは対象物をもう少し議論していかないといけない時代になってきているのではないかなというふうには思います。

特に屋外広告物については、簡単に言えば、窓面の内側に広告を入れてしまえば、現在の屋外広告物条例で言うとは対象にならないのですね、規制の。最近は窓面広告といって裏から貼りつけた広告も一応それなりに、屋外広告物条例ではなく、そこを誘導するようなこともやっていますけれども、相手はなかなかしたたかでして、それをまたちょっと離すというようなことをやったりして、ちょっとイタチごっこのようなところがありますので、外壁についても似たようなことが言えるのかなと。特に明かりを使ったりする場合というのは、常にそれは固定された状態ではないので、ある時間そういうものになっているけれども、あるときはそうではないというものなので、それをどういうふうに評価するかというのは、これからかなり難しい課題ではないかなと思います。

○司会 大体よろしいですか。はい、どうぞ。

○委員 3ページ目の中ほどに書いてある一言なのですけれども、色彩や形態のところなのですけれども、「地域で親しまれている色彩や素材がある場合は、これらの活用に努める」という表現が非常にあいまいで、この7つのエリアの一つ一つ全てを分析しているわけではないのでしょうかけれども、これってどういう意図なのかなというのがちょっとあるのと、もう1個だけ。

2ページ目の配置というところの欄で、門前のところは、私もちょっと知識がないのですけれども、なぜ道路境界線から63cmという微妙な数字なのかなという2点です。

○都市計画課長 先に配置のほうですけれども、門前エリアの中で既に皆さんで協定を結ばれて63cm後退をして大師様がよく見えるようにということと上空の確保ですとか、あとはベンチを置いたりと

いうこともあって、既に取り組んでおられる内容でありますので、これを今回の特別景観形成地区の中にも落として位置づけを明確にしていこうというような意図がございます。

３ページ目の「地域で親しまれている色彩や素材がある場合は、これらの活用に努める」というのは、おっしゃられるとおり、この文だけではわからないことです。この景観形成基準をもとに景観の誘導をしていくことになりますけれども、ここでお伝えしたいのは、先ほど申しました色彩基準Ⅴをつくって、非常に厳しい色彩制限の中で建物を誘導していこうというふうに考えてはおりますけれども、とはいっても大師の中でそれにおさまらない色といいますか、大師色みたいなものが見受けられるだろうと。であれば、お大師様の中で使われている色については、それを是か非かと言えは是として、それについては認めていこうということで、今、大師の中で使われている色のサンプリングをして、その色に呼称や愛称をつけて認めていく中で、そういう色については大師の特別な色として認めてもいいのではないかと。それを運用の中で少し使えるような仕組みをつくったらいいのかなということで、今検討しているところでございます。

○委員 わかりました。

○幹事 ６３ｃｍのところですが、私は若いころ、この門前の整備を担当していたのです。そのときに整備するに当たって、やはり一定の幅員を確保していく必要があるだろうということで、両方６３ｃｍ下がることによってちょうど幅員がぴったり、何ｍだったか、そんなようなことでお互い６３ｃｍ下がって整備しようという申し合わせがあったということです。

○司会 それは２尺とか、そういう感じのスケールなのですか。ｃｍで言えば、あれだけでも。

○都市計画課長 もともと認定区域が５．１ｍであったところ、それぞれ６３ｃｍずつ後退することで６．３６ｍになるということで、尺貫法で言うところの

ろの幅を確保しながらやるということで、それを目標にして設定したというふうに記載がございます。

○司会 ほかにどうぞ。

○委員 これ自体は厳しく話してよくまとまってきたのですが、将来なのですから、大師北参道が途中で工事がとまっているのですよね。それが伸びるとなると、エリア分けはどうなってしまうのか。例えば北参道が伸びていって大師前エリアに入れるのか、そういうのはそのときに決めるのか、事前に決めておくのか。何かお考えになっていたら聞かせておいてください。以上です。

○都市計画課長 タイミングを見て変更していきたいと思っております。２５３号線ですか、ちょうど大師の上でとまっておりますけれども、都市計画道路の施行が今のところ見込まれていないので、ここでとめておりますけれども、当然路線としての一体的な考えを持つ必要はありますので、都市計画道路の施行とあわせて特別景観形成地区の指定も変更できるように考えていきたいと思っております。

○委員 ありがとうございます。

○司会 はい、どうぞ。

○委員 同様の取り組みをされているのはほかの地域でもたくさんあるのですけれども、私が特にいいなと思ったのは川越市の川越一番街なのですから、こちらはまちづくりのガイドライン、ここにあるイメージのようなものを地域の本屋さんで出版しているという事例がありまして、このイメージ図がすごくわかりやすいなと思ひまして、できればこれをより広く区民の方に知らしめていただけると、パチンコなんかのようなものよりは和風のやつを広めようという機運が生まれてくるのではないかなと思います。以上です。

○司会 それはご意見ということで。

○都市計画課長 ご意見ありがとうございます。地域の中で景観形成の取り組みを形にしてもらえればというふうに思っています。先ほど事務局から説明がありましたとおり、地元から提案を受けて、今回、

区のほうで特別景観形成地区の指定について取り組んでいるところでございますけれども、その地元からの申請の中で、当然皆さんに周知した中で提案をいただくということにはなっておりますので、このイメージ図につきましては、この内容でまちづくりニュースをつくって配布しているというふうに聞いてございます。ただ、そのときだけでなく今後も継続しなければいけないので、川越市の一番街の取り組みも参考に、どうすれば周知徹底が図れるのか、今後も取り組んでいきたいと思っております。ありがとうございます。

○司会 よろしいですか。はい、どうぞ。

○委員 このエリアの問題なのですけれども、先ほど出ました環七南側のネオンの問題なども含めて、もともと南側が大師参道だったということで、その地域の方々が力を尽くして、そういった意味のまちづくりにも力を尽くしてきていたという経緯も私は知ったのですけれども、ここが除外でいいのかというそもそも論なのですが、そういった中で、例えば北側のほうにはもともと一般住宅が多い地域があるのですけれども、ここがエリアということで、例えば一般住宅の建替えて負担が増えるなどの問題が出てこないのかという心配があるのですけれども、特別景観形成地区ということで、その仕様に合わせるために負担が大きくなるというようなことがないのか。そこに対して、ほかの自治体では支援しているところもあると聞いているのですけれども、その点ではどのような構えでいるのかというところですね。

そういうところと、逆に南側の先ほど言ったエリア外になるから難しくなっているわけなのですが、そういったところの規制などもかけていくには、やはりエリア内にしていくというようなことも考えられると思うのですけれども、そういったところの点です。

○司会 はい、どうぞ。

○都市計画課長 西新井駅からアリオの前を通ると門があって、そこが大師の参道だよといって、ここ

に通ずるようなことになっているので、そういう意味では一体のものなのかなというふうには感じているところではございます。

一方で、先ほどの事務局の説明の中でも、景観形成地区という指定があって、その中で地元の方々の取り組みがあって、申請があって特別景観形成地区へ指定していくという取り組みを一連の中でしている中では、このエリアの中で申請が出てきたということなので、今回はこのエリアの取り組みとして特別景観形成地区の指定ができればというふうに思っております。南側のほうにつきましては、また違った取り組みが必要なかなというふうに感じているところでございます。

もう一つ、一般の住宅の方への負担増になるのではないかということですが、おっしゃられるとおり、景観とその景観に寄与するための負担みたいなものは、いつも課題にはなっていますけれども、基本的にはそんなにお金をかけて華美にやるということは考えていなくて、この景観形成基準の中で和風ですとか色ですとか、そういうようなものをある程度具体的に制限といいますか定めて、それにのっとって建物を建てていただければというふうに思っているところですが、お金をかけろということではなくて、選択する際に、そういうようなものを選択してやっていただければと考えているところで、そういう意味では、負担が増えるということも特に考えてはございませんし、それに対する助成等も今のところは考えていないというところではございます。

○司会 はい、どうぞ。

○委員 わかりました。その点とバリアフリーの配慮なのですが、先ほども出ましたユニバーサルデザインをもうちょっと広い意味でも求められているといった点もありますが、今回は凹凸が激しい部分、大師駅前から大師門前に至る石畳なのですけれども、大師特有のものなのですが、車椅子やベビーカー、他の通行に不便があったりとか、高齢者がつまずく

場合もあるのですけれども、景観は生かしながらも改善の方向を持って制限や支援をしていくべきではないかと思いますが、その点ではお考えを持っているのでしょうか。

○司会　お願いします。

○幹事　あの石畳は大師さんの持ち物になっているのですね、ご存知だと思いますけれども。ですから今後、大師さんのほうにもお考えをお聞きして、いろいろと今改修していますから、どんなことができるのか、お話ししたいと思います。

○司会　ほかに。はい、どうぞ。

○都市計画課長　先ほどの石畳については、大師境内エリアの中ではあるのですけれども、たしか区のほうで、ユニバーサルデザインに配慮してということだと思うのですが、少し平らになるような舗装をさせていただいたりしているところもあるというふうに聞いてございます。確かに一番の観光スポットなのかなと思いますので、誰もが行けるように配慮していくように、そういう取り組みを投げかけていきたいと思います。

○司会　ほかによろしいですか。

それでは、報告事項の次の案件を説明してください。

○事務局　承知いたしました。続きまして、報告2及び報告3について、続けてご説明させていただきます。

報告書の4ページをご覧ください。「景観形成調整部会（平成28年度第5回から平成29年度第4回）における審議結果について」、ご報告いたします。

足立区では、景観条例に基づく大規模建築物の建築等の事前協議にあたり、景観形成調整部会において意見聴取を行い、良好な景観誘導を行っております。今年2月の第25回景観審議会以降、現在までに協議が完了した2件について、その概要をご報告いたします。

ご報告する案件は、1「案件一覧」の表に網掛け

で記載しております。5ページには協議した案件の位置を示しておりますので、あわせてご確認ください。

また、それぞれの概要及び調整部会からの意見と事業者からの回答内容につきましては、6ページから9ページに記載してございますが、ご報告はA4とA3を一綴りにホチキスどめにしてございます資料で、順にご報告させていただきます。

それでは1件目、報告2-1「（仮称）第二矢野新ビル外壁、防水、鉄部塗装改修工事」について、ご報告いたします。

報告書の6ページをご覧ください。本件は、延べ面積が1万5,000㎡を超える建築物の外観変更にあたるため、足立区景観条例第20条に基づく大規模建築物の事前協議を行いました。景観形成調整部会においてご審議いただき、協議が完了し、そして工事が完了したため、その協議内容及び竣工写真について、ご報告するものでございます。

恐れ入りますが、A3とA4を一綴りにしております「報告2-1」と書かれた資料をご覧ください。

A3資料の01ページに付近見取図がございます。本計画地は、東武伊勢崎線西新井駅駅前のイオン西新井店でございます。

02ページに改修前の写真がございます。改修前の外壁は、ベージュ系の2色で塗り分けてございます。

04ページが部会審議時の外装イメージパースでございます。足立区は四方を川に囲まれているということから、川と川にかかる橋をイメージして、このように縦と横に線がクロスしたデザインにしたと事業者から聞いております。

これに対して部会から、「まち並みに調和するデザインであるかの判断材料として、既存店舗で当デザインのようなものがあれば補足資料として提示してください」や「デザインコンセプトに商業的戦略や企業ポリシーがあれば資料を提出ください」との意見をいただきました。

そこで、09ページをご覧ください。上段に外装の考え方の記載がございます。イオングループでは、現在、都市型シフトを掲げ、外装のイメージをシンプルでスタイリッシュなデザインイメージにしているとのことで、下段の他店舗写真のように、モノトーンの色使いを採用しているとの回答をいただきました。

また、外壁色について部会から、「マンセル値N 3.5の黒色のラインが目立つので、周辺環境と調和するようなデザインにしてください」とのご意見をいただきました。

そこで、次の10ページをご覧ください。こちらのパースのように、黒色のラインを取りやめ、ラインの色の濃さを全体的に薄く修正されました。

以上、部会意見も踏まえて一定の対応がなされたと判断し、平成29年3月に事前協議を完了いたしました。

最後に、15ページをご覧ください。本件につきましては、ご覧のとおり、既に改修工事が完了しております。

報告2-1については以上でございます。

続いて2件目、報告2-2「（仮称）アイミッシェンズパーク舎人公園新築工事」について、ご報告いたします。

報告書4ページの案件一覧をご覧ください。本案件は、平成28年度第5回景観形成調整部会で審議を行い、平成29年4月に事前協議を完了いたしました。

その後、平成29年10月に事業者から計画変更の申し出があり、建物の印象が大きく変更されるため、再度景観形成調整部会で審議を行いました。その後、平成29年11月29日に事前協議完了いたしました。

まず、変更前の計画の概要を説明し、その後、変更した点についてご説明いたします。右上に「報告2-2変更前」と書かれたA4とA3の一綴りの資料をご覧ください。

A3資料の01ページが計画地の位置です。本計画地は足立区北西部、首都高速川口線足立入谷インターの近く、北部流通業務団地内に位置しています。周辺には大規模な物流施設が建ち並んでいるほか、計画地西側は江北ウォーキングコースに指定されているため、歩行者に配慮した接道緑化がなされています。

02ページ、03ページは周辺の現況写真です。

続いて、04ページは計画当初の外観パースです。交差点からの視線を意識し、事業者のコーポレートカラーである青色のアクセントカラーを用いておりました。

続いて、05ページは鳥瞰パースです。変更前の計画では、②と赤く書かれているところに機械式駐車場を計画しておりました。

続いて、06ページは計画概要とコンセプトです。周辺建物との調和や緑地計画などについて記載がされております。

続いて、07ページは外構計画です。資料左側が北、右側が南でございます。計画当初、敷地西側の接道部の高木はコブシを予定しておりましたが、部会意見を受け、江北ウォーキングコースの一部であることから、五色桜に変更されております。

続いて、08ページをご覧ください。西側立面図です。西側はメインの入り口になるため、壁面上部にテナントサインが設置される予定です。このサインと青いアクセントカラー部分が色彩基準の使用可能範囲を超えておりましたが、本件に限り、部会で例外として許可していただきました。

09ページも立面図でございます。南側立面図も同様に、色彩基準について例外としていただきました。

続きまして、右上に「報告2-2変更後」と書かれたA4とA3の一綴りになった資料をご覧ください。計画当初から変更があったところをご説明させていただきます。

A3資料の04ページが変更後の外観パースです。

当初計画していた外壁面の青いアクセントカラーを取りやめ、シルバーに変更されました。アクセントカラーについては、1階トラックバースの柱部分にポイントで使用することで、単調な印象にならないよう配慮されております。

続いて、05ページをご覧ください。当初、駐車場出入口は2カ所計画されていましたが、1カ所に変更されました。また、機械式駐車場を取りやめ、平置き駐車場となりました。

続いて06ページ、右下をご覧ください。外壁の考え方がございます。ロゴサインを際立たせるために、外壁色がシルバーカラーに統一されました。

続いて、07ページが外構計画です。当初、生け垣はレッドロビンで計画しておりましたが、シラカシに変更されました。また、敷地内の既存樹木は全て撤去する計画でございましたが、敷地西側のカイヅカイブキを部分的に保全活用することとなりました。

続いて08ページ、09ページは立面図です。青いアクセントカラーを取りやめ、単色に変更することで、色彩基準を満たした計画になりました。

以上、景観上の配慮がなされていたため、平成29年11月に事前協議を完了いたしました。

報告2についての説明は以上となります。

○事務局 続いて、報告3についてご報告します。

報告書の10ページをご覧ください。「事前協議案件の工事完了について」、ご報告いたします。足立区景観条例に基づく事前協議を行った案件で、平成28年3月から29年11月までに工事が完了した表に記載の5件について報告させていただきます。報告書の11ページには、今回、工事の完了報告をする5件の位置を示していますので、あわせてご確認をお願いします。

それでは1件目、「東京電機大学東京千住キャンパス（仮称）第2期計画」について、ご報告いたします。「報告3-1」と右上に書かれたA3の資料をご覧ください。

本件は、千住旭町地区内の個別建設事業として協議を行い、平成29年3月に工事完了した大学の校舎でございます。

表紙をめくった1ページ目に写真撮影方向図がございしますが、図面の右側が北、左側が南でございます。右上に「その1」「その2」と書かれた資料については、左側に設計時のイメージパース、右側に実際の竣工写真となっております。「その3」から「その5」までが近景の竣工写真でございます。

なお、事前協議時に部会から、キャンパス全体での建物デザインの調和や親しみやすさの実現に努めるよう、ご意見をいただいております。

建物デザインについては、ご覧のとおり、先行して建築されている校舎同様、白を基調としたさわやかな外観デザインとし、また外構部分についても、緑豊かで塀のない開放的なランドスケープとなっております。

また、景観の話題ではございませんが、当校舎の1階、2階に、ものづくりセンターが開設されました。こちらは学生や教員の研究の場として使用されるほか、中小企業との産学交流の場などに使用されるそうです。

なお、今年の8月に地元小学生を対象に開催されましたものづくり教室では、区内の小学4年生55人が参加しまして、東京電機大学の学生の指導のもと、オリジナルキーホルダーの作成が行われたそうです。

報告3-1について以上となります。

続いて2件目、「（仮称）足立区新田1丁目計画新築工事」について、ご報告いたします。「報告3-2」と右上に書かれたA3の資料をご覧ください。

本件は、延べ面積が約2万5,000㎡の共同住宅でございます。延べ面積が1万5,000㎡を超えるため、大規模建築物として協議を行い、平成29年8月に工事完了いたしました。

表紙をめくっていただきまして、左下に「CGとの比較1」と書かれたページをご覧ください。左上

に計画時のパース、右下が竣工写真でございまして、隅田川の対岸から撮影したものでございます。

次のページをご覧ください。道路側からのパースと竣工写真でございます。

次のページが、撮影位置と写真を図示したものでございます。駐車場の台数を減らし、クランクをなくすことで、前面道路の渋滞の緩和に配慮しております。また、メイン通路に植栽を施し、近くの公園や川沿いとのつながりに配慮しております。

報告3-2については以上となります。

続いて3件目、「（仮称）ビバホーム足立神明店新築工事」について、ご報告いたします。「報告3-3」と右上に書かれたA3の資料をご覧ください。

本件は、延べ面積が約1万6,000㎡の物販店舗でございます。延べ面積が1万5,000㎡を超えるため、大規模建築物として協議を行い、平成28年7月に工事完了いたしました。

1ページが計画時のパースでございます。

2ページが竣工写真の位置図、3、4ページが竣工写真でございます。

3ページの写真をご覧いただきますと、建物の圧迫感を軽減するため、1階、2階、3階と上階に行くにつれ明度を上げ、単調な色彩にならないよう工夫がされております。また、屋上の広告塔は、ビバホームのコーポレートカラーが色彩基準外の強調色となってしまうため、すのこ状にし、景観に配慮した工夫がされております。

4ページの写真は、事前協議の対象外の建物ではございますが、北側の道路を挟んだガーデンセンターの写真でございます。

報告3-3については以上となります。

続いて4件目、「（仮称）ニトリ梅島店新築工事」について、ご報告いたします。「報告3-4」と右上に書かれたA3の資料をご覧ください。

本件は、延べ面積が約2万7,000㎡の物販店舗でございます。延べ面積が1万5,000㎡を超えるため、大規模建築物として協議を行い、平成2

8年3月に工事完了いたしました。

1、2ページが計画時のパース、3ページが竣工写真の位置図、4ページが竣工写真でございます。

4ページの竣工写真①をご覧ください。手前に写っているスロープ部分の外壁色が、奥の本体建物と同様2色で塗り分けられ、一体的に見られます。また、凹凸をつけることでスロープ部分の見え方に配慮がなされています。

下の竣工写真③をご覧ください。国道4号線沿いにバス停がございます。以前、第23回の景観審議会でニトリの協議完了報告を行った際に、委員の方から「バス停前の歩道が狭いため、バスを待っている人が滞留できるスペースをつくれないか」とのご意見をいただきました。

その結果、大変見にくくて申し訳ないのですが、バス停前部分の緑地を一部削りまして、歩道と一体に整備されました。事業者にご協力いただいたことで、高齢者や車椅子の方などのバス利用者が安全に乗り降りできると好評をいただいております。ご意見をいただき、誠にありがとうございました。

報告3-4については以上となります。

続いて5件目、「（仮称）メイツ西新井Ⅲ新築工事」について、ご報告いたします。「報告3-5」と右上に書かれたA3の資料をご覧ください。

本件は、西新井第三団地地区内の個別建設事業として協議を行い、平成29年6月に工事完了した共同住宅でございます。

1ページが案内図、2ページが計画時のイメージパース、3ページに写真方向を示した図面、4ページが完了写真でございます。

4ページの写真①をご覧ください。一部壁面にスリット状の縦のラインを入れ、またバルコニーの手すりの素材を変えることで、単調なイメージとならないよう工夫がされました。

また、写真⑥をご覧ください。左下の大きな樹木が写っている部分に西新井中央公園がございます。当地区の景観ガイドラインでは、こちらの公

園に面するコーナー部分がゲート広場として位置づけられているため、このような広場状の緑地が整備されました。

報告３－５については以上になります。

報告については以上でございます。

○司会 それでは、ただいまの報告についてご質問がございましたら、どうぞおっしゃってください。

それでは、ご質問がないようでしたら、報告を承ったということにしたいと思います。

事務局から何かありますか。

○都市計画課長 次第３のその他でございますけれども、事務局から２点連絡がございます。

１点目は、次回の景観審議会の開催日程でございます。既に事前の連絡をさせていただいておりますけれども、平成３０年、来年の２月８日（木曜日）午後１時から開催させていただければと考えてございます。どうぞよろしくお願いいたします。

２点目ですけれども、本日お車で来られた方につきましては駐車券をご用意しておりますので、事務局までお申しつけいただければと思います。事務局からは以上でございます。

それでは最後に、会長より閉会のご挨拶をよろしくお願いいたします。

○会長 今日は新しい委員の方も大勢おられましたので、できるだけ話題以外でも意見がありましたら交換していただければというふうに思います。今日はどうもありがとうございました。また来年ということで、よろしくお願いいたします。

○都市計画課長 どうもありがとうございました。