

令和3年度 第1回 千代田区景観まちづくり審議会 会議録

日 時：令和3年7月16日（金）午前9時30分～

会 場：千代田区役所8階 第1・2委員会室

出席委員：西村幸夫（会長） 大江新（副会長） 鈴木伸治 中津秀之 池邊このみ
三友奈々 重松真理子 内河英臣 樋口郁子 手塚敦 石井幸子
飯島和子 大坂隆洋 たかざわ秀行 長谷川みえこ

（敬称略）

出席区職員：印出井環境まちづくり部長

加島まちづくり担当部長

山下環境まちづくり総務課長

佐藤地域まちづくり課長

前田景観・都市計画課長

和田景観指導係長

配付資料：令和3年度第1回景観まちづくり審議会 次第

席次表

第12期千代田区景観まちづくり審議会委員名簿

資料1 東方学会増築工事（景観まちづくり重要物件の継続）

資料2 常盤橋再開発計画

資料3 令和2年度景観協議・届出の状況について

【前田景観・都市計画課長】

みなさまおはようございます。定刻となりましたので、令和3年度第1回千代田区景観まちづくり審議会を開催させていただきます。私は会の進行をさせていただきます景観・都市計画課長の前田と申します。本年の4月より事務局として着任してございます。どうぞよろしくお願い申し上げます。大変恐縮でございますが、着座にて進行させていただきます。本日でございませうけれども、緊急事態宣言期間ということでございませうが、感染対策を施しての開催とさせていただきます。みなさま方におかれませうも、ご協力の程よろしくお願い申し上げます。

お手元に名簿をお配りしておりますけれども、委員等の変更がございましたので、はじめにご紹介させていただければと存じます。まず区議会議員の委員に変更がございましたので、ご紹介申し上げます。新しく委員になられました大坂委員でございます。

【大坂委員】

大坂です。よろしくお願いいたします。

【前田景観・都市計画課長】

たかざわ委員でございます。

【たかざわ委員】

たかざわでございます。よろしくお願いいたします。

【前田景観・都市計画課長】

長谷川委員でございます。

【長谷川委員】

長谷川でございます。よろしくお願いいたします。

【前田景観・都市計画課長】

3名の新委員のお手元には区長からの委嘱状を配布させていただいております。ご確認のほどよろしくお願いいたします。

また、区の幹事につきましても、印出井が昨年度まで計画担当部長を行っていたところですが、今年度環境まちづくり部長に就任いたしましたので、ご紹介をさせていただきます。印出井でございます。

【印出井環境まちづくり部長】

印出井でございます。よろしくお願いいたします。

【前田景観・都市計画課長】

続きまして、本日の出欠状況をご報告させていただきます。伊藤委員よりご欠席のご連絡をいただいております。本日の委員定数17名中15名の委員にご出席いただいております。過半数に達しておりますので、千代田区まちづくり条例施行規則第40条第3項に基づきまして、審議会は成立することをご報告させていただきます。なお、池邊委員及び三友委員につきましては、ご都合により中座される旨連絡をいただいております。また、印出井部長におきましても途中で中座の方させていただきます。予定でございます。

続きまして、配布資料の確認をさせていただければと存じます。本日の資料でございますけれども、次第、席次表、委員名簿、資料1、資料2、資料3、以上準備させていただいておりますけれども、過不足等ございましたら事務局の方に申し出いただければと思います。いか

がでしょうか。よろしいでしょうか。

このうち資料1と資料2につきましては、設計図面等の企業の機密情報に関わる情報が入っておりますので、それぞれ議題終了後に回収させていただきたいと存じますので、予めご了承の程よろしくお願い申し上げます。

それではここからの進行につきましては、西村会長にお願いしたいと存じます。よろしくお願いいたします。

【西村会長】

おはようございます。よろしくお願いいたします。今年度最初の会ということで、今日は今ご説明もありましたように、議題が3件ありますけれどもメインは1と2であります。かなり情報が多いのでご発言は簡潔にお願いしたいと思います。

本日の傍聴希望者はいらっしゃいますでしょうか。

【前田景観・都市計画課長】

本日でございますが、傍聴希望者3名います。

【西村会長】

傍聴者の入室を許可してよろしいでしょうか。

*全委員異議なし

【西村会長】

それでは、入室をお願いいたします。

【西村会長】

傍聴者をお願いします。本審議会は傍聴者に発言は認めておりませんが、意見提出の機会を設けております。席に用意してある用紙に審議案件終了時まで意見・要旨をまとめていただき事務局に提出いただければ、内容や時間により私の方で用紙を読み上げることをしたいと思いますので、よろしくお願いしたいと思います。

それでは、本日の議事を進めたいと思います。まず1番、東方学会増築工事について、説明をお願いいたします。

【和田景観指導係長】

事務局の景観指導係の和田です。本件の説明につきましては、専門的かつ技術的な内容を多く含んでおりますので、事業者及び設計者の方から説明をいただきたいと思います。会

長、入室を許可してよろしいでしょうか。

【西村会長】

よろしいですね。はい、許可したいと思います。

【和田景観指導係長】

それでは、入室の間に、本計画の概要につきまして若干説明させていただきます。本計画は、景観まちづくり重要物件の東方学会ビルの本館を保存しながら隣の新館を増築する工事となっております。既存の建物につきましては、大正15年の建築といわれております。エントランス、窓、ひさしなどが特に景観上特徴あるデザインとなっております。景観協議につきましては、今年の3月から開始いたしまして、景観アドバイザーによる協議を経てまいりました。建て替えに当たりましては、特徴ある本館の外観を保存しながらの計画となっているため、景観まちづくり重要物件の継続ということで進めたいと思っております。それでは、説明をお願いいたします。

【設計者】

それでは設計事務所のほうから説明に入りたいと思います。実施設計を担当しておりますスタイレックスの菅野と申します。よろしく願いいたします。それではお手元の資料を1枚1枚説明したいと思います。資料1、資料2となります。千代田区西神田2丁目増築計画、こちら1枚めくってもらいますと、配置図、案内図になっています。周辺の地図を見ていただきますと、西神田公園からみると、はす向かいになります。メインの道路になります南側11メートル、裏道に西という形で新築棟が建ちます。

次のページに写真がございます。最初の02、これが本館、広い南側の道路に面しているほうの絵になります。交差点から見たほうが04になります。現状は、既存の建物の外壁面にエアコンとか配管とかいろんな機材があるという状況となっていて、塗装が吹付けになっていません。

06、07については、今本館の後ろに新館、昭和46年に建ったのがあったんですが、現在解体された状態となっております。この場所に今回増築をかけるというような計画となっております。それから09については、こちらが建物の裏側ですね。3メートルの細い道路、路地がありますが、そちらから見た風景になります。それから、その後ろの方ですが、今回面積表あれなんですけど、既存建物を含め5000㎡、合計で7000㎡計画になります。コンクリート造の中4階建ての増築棟を、1階、2階、3階事務所、その上が集合住宅と、複合用途となっております。

13ページ目にいきます。こちらは上位計画をまとめてあります。今回景観重要物件ということで、東方学会本館棟保存計画となっております。左下に配置図がありますが、本館の北側に増築棟、14階建てRC構造となっております。

14 ページ、こちらが左側が完成予想パース画になります。左側が本館4階 RC 造で瓦葺屋根がある建物ですね。その隣に新築棟を14階建てを建てると、今回左上に景観形成に関する方針ということで記載させていただいております。基本的には本館を保存することをメインとしまして、その本館の佇まいですとか雰囲気を変えないようにして保存すると、増築棟については、その横に建つんですが、本館のカラーですね、増築棟の外壁等を、既存の、竣工当時の外壁の色を予測しまして、それに合わせて増築棟の色と合わせようというような計画をしています。

増築棟の方は上の方が集合住宅になっているので、こちらのバルコニーの手すりをガラスを採用しまして、夜の方は明るく透明感のある素材にして、下の方は本館が持っている水平方向のひさしのラインですとか、窓の連続性とか、そういった要素を増築棟の1、2、3階に持ち込んで連続させたような形に見せると、下の3階までは水平強調のデザインにしまして、上部は垂直方向という形になっておりまして、そちらをデザインに反映しています。

右下の方にですね竣工当時の姿を残すというコンセプトがあります。これは、本館は現在、約20年ほど前に吹付タイルの塗装の施しを受けておりまして、若干100年前の竣工当時の色合いやマテリアルの素材感がちょっと違うということで、今試験的に一部塗装をはがして、下地ですね、竣工当時はどのようになっていたのかとか、どういう色だったのかというところを調査しまして、現状はコンクリートの素地があらわしになっていたのであろうというふうに予測をしています。今回パースで表現しているのは、当時のカラーに戻して、本館については表面の塗装をとってですね、もともとの姿であったであろうコンクリートの素地をあらわしにして、保存材で、そのカラーに合わせて増築棟の色を決めていくと、というようなプロセスを組もうと思っています。

重要なパートとしては、本館の、現在外壁にエアコンがたくさんついているんですけど、そういったものを撤去して、エアコンを中央で集約して、外壁にはそういった機材や換気扇とか、出ているものを撤去して、なるべく当時の姿に戻すことを最優先に計画しております。

次のページですね、こちらの既存棟の詳細になります。既存棟は耐震補強を行いますので、外壁の4階部分ですね、こちらは鉄骨部になっているんですが、その水平強度を補強するためにブレースを室内側に設けます。そうすることで全体の構成を確保するという計画になっていまして、こちらの計画の重要な部分としてなっております。ガラスの向こう側にブレースが見える形になりますので、目立たないとは思いますが、カラーリングとしては目立たないライトグレーをそのブレースに着色して見えないというようなことを考えています。

その次が外観パースですね。パースの方では、ちょうど6メートルの細い路地から見たパースになります。東方学会の本館の側面がみえるようになります。一番計画で重視しているのは、敷地としては1つの敷地に2つのボリュームが並ぶような格好、形成になるので、なるべく統一感を出すということを念頭に置いています。道路沿いの緑化については、本館と新館を分けることなく連続した緑化を目指していまして、西神田公園の緑地となるべく見た目がつながるような、そういった緑地の計画をしております。増築棟の目の前にある程度の空地ができます

ので、そこにまとまった緑地を計画して、千代田区さんがおすすめている生物多様性に対応した在来種の植を植えていくというようなことで、こちらの6mの道路の景観を季節ごとに変化のあるものとし、なおかつ、既存棟の美しさを復活させるということを念頭に入れた計画しています。増築棟の方は高層の建物になりますので、こちら14階の建物をなるべくボリュームを小さくして圧迫感を減らすということで、コンクリートの手すりを作るのではなく、ガラス面にして、透明感をなるべく出して、下から見たときの圧迫感を軽減するというような視覚的な効果を狙ったデザインにしていきます。

次のページにですね、こちらの配置図に景観のフォントですね、キーワードを配置した図面になります。目標となる建築物ということで、本館が地域のランドマークとしてより人々の記憶に残る場所としてイメージを共有できるような、外壁も整備して残せるように塗装ですとか、機材とか外壁の保管をしていって、今後のまちの資産となるような形にしていきます。増築棟と既存棟の間にですね、緑地ですとか、そういったスペースをあって、特に配慮しているのが増築棟の屋上にですね、どうしてもいろんなキュービックとか、非常用の発電機とか、いろいろな機材が載ってくるんで、そちらを景観上、外に見えないために、そういった機材については基本的には目隠しのルーバーの設置をして、周辺高層ビルからの見た目についても配慮するというようなことを計画に盛り込んでいます。

次のページからは平面図、地下1階からの平面図になります。地下1階は割愛します。1階について少し補足すると、ちょうど既存棟のプランが左側に見えると思うんですけど、こちらでは基本プランを変更しない方向で調整しています。増築棟と既存棟の間にちょうどホールのような形のスペースができるんですけど、こちらは道路を歩いている人からでも中が見えやすいようにガラス張りにして、東方学会の外観が見えるタイプ、ホール、ガラスのホールという形で、地域の交流のできる場所として、常に東方学会の中の人と住宅に住んでいる方が交流するような場所として賑わいを見せる、そういったスペースになることを設計上考えています。

それから駐輪場ですとか駐車場については、平置き駐車場が2台どうしても6メートル道路側に出るんですけど、基本的には地下に機械式駐車場を全部埋め込みまして18台は地下に置くとあと駐輪場とバイク置き場については、建物の中にしまっただけで道路からは見えない、道路から見えるのは緑地というような形にして、景観上の配慮というのを地でも行っています。

その次が2階、3階です。2階3階については、増築棟はテナント事務所から入っていくことになっています。4階から上が住宅ということになります。4階、5階、6階は、比較的小さめな住戸が並んでいるわけですけども、上の階に行くに従って徐々に住宅のサイズが大きくなっていきます。そうすることで、住宅に住む方の年齢層とか、社会的な多様性ということも計画の中にいれています。最上階は住戸が2戸でして、こちらは一番上となっております。屋上には屋上平面図をご覧ください。キュービックとか排煙機械とかさまざまな機械がありますが、ぐるっとルーバーで囲うかたちでやっております。若干屋上緑化、東京都の緑化条例を遵守するかたちで配置されております。

ここから立面ですが、南から順番に並んでおります。東面になりますが、東面が今回の東芳学会さんの本館の外壁面について、基段と呼ばれる足元に出っ張りがあるんですけど、そういう水平ラインを増築棟にも継承できないかということで、前回のアドバイザー会議の中では表現できてなかったんですが、今回、立面に床から1200程度のところに水平のラインを増築棟の方にも確保しています。この水平ラインというのは建物をぐるっと回りまして、北面、西面にも足元の基段のラインを追加しています。

西面については30ページになりますが、こちらについても4階で既存の本館の空調室外機を集約する室外機の置き場を増築棟の4階に設置するんですけども、室外機が外から見えないように、屋上と同様にルーバーで目隠しをするという計画にしています。そのあとは断面図と続いています。

33と34は、こちらは外構計画なんですけど、34が緑化計画図になっておりまして、先ほど申し上げました敷地周辺の道路際の緑化計画の詳細を示しています。今回千代田区さんの方から緑化については千代田区推奨の在来種のリストをいただきまして、そちらをベースに緑化計画をしています。在来種を植えることで、少し懐かしい感じというのを歩いた方に感じてもらうということを効果としては狙っていて、昔歩いていたころ、田んぼのあぜ道で見かけるような、そういった植物なんかもそろえてきています。最終的には西神田公園との景観のつながり、そちらにつながっていくような景観にしていこうと考えています。屋上緑化も若干ありますが、これはかなり低い低木とかを植えていくような、外から見えないかなと思います。

一番最後は、千代田区さんの樹種リストと工程表がついています。工程については、現在基本設計をフィックスして実施設計にうつってきまして。着工は11月中旬、という形で推移します。説明については以上です。

【西村会長】

はい、ありがとうございます。ここでご審議していただきたいのは、景観まちづくり重要物件ということで、本館の方を重要物件の継続でよろしいかということです。特に増築、外観的に増築、建築基準法的には別構造なので新築ですよ、敷地に別の建物が建っているということになっているんですけど、機能的・外観的には増築されているので、増築されたものが景観的に重要物件である本館に、特に前向きな影響を及ぼすのではないかとこのところが審議の中身になります。それでは、今のご説明につきましてご意見を申し上げます。挙手をお願いいたします。いかがでしょうか。

【大江副会長】

16ページの新旧が並んで図がわかりやすいんですけど、旧館の各階のひさしが短くなって見える、これは単にパース上の表現で、昔のひさしを縮めましょうということではないですね。それから聞き逃したかもしれないんですけど、1階、2階、3階に壁があつて、そ

の壁がさっきレンガって言われましたか、木（モク）のように見えるけれども、何か貼ってあるベージュ色の壁がありますね。これはどういうもので、古い建物との関連でこういうものをつけているのかどうか、その2点を教えていただければと。

【西村会長】

お願いします。

【設計者】

はい。今回パースについては、既存棟のひさしの長さについては、基本的には触らない変えない。パース上、で短く表現されているかもしれないですけど。4番の写真を見ていただけると。

【大江副会長】

はい。これが、現在のですか。

【設計者】

はい。

【大江副会長】

短く見えますけど、同じなんですね。

【設計者】

はい。既存棟の本館のひさしとか、開口部ですとか、そういったものは基本さわらない、形は変えないということを前提にしています。あと外壁にエンブレムですとかもついているんですけど、そういったものを残す計画にしています。それから先ほどご質問いただきました増築棟の1、2、3階部分のパネルみたいな部分なんですけど、こちらが意匠的にコンクリートだけでいくと少し寂しいかなと、で、サッシがないところ、壁がつくところについては木調のタイルを張ろうというふうに考えています。そうすることで植栽が手前に見えて奥に少し木のパネルが見えて、全体としては少し親密なというか、優しい印象というようなデザインにまとめています。

【大江副会長】

私がこれを見て感じたのは、元々古い建物には壁がたくさんある、新しい建物の上の階は少し雰囲気似てるように感じるが、1、2、3階はサッシが多い。わずかに残っている壁は、旧館と似たような表情にしておいて、それだけでは色味がなくなって寂しくなると思うんで、色

をこの壁ではなく、ちょっと違うところ、たとえば手すりがいいのか、軒の出みたいな各階にあるその裏側を鮮やかに塗るとか、そういうことでも色味を出すことはできるのじゃないか。全部グレーではあまりにも寂しいし、沈んじゃうと思うんですけど、せっかく古い建物の壁の多いところを反映させて、わずかある新館の壁もコンクリートを地肌のままにして、それ以外のところでなんかカラーを考えることもできるのではということが私の希望です。もちろん最終的な判断は設計者がされることだと思いますけど、そんなふうに感じました。

【設計者】

わかりました。ありがとうございます。

【西村会長】

ありがとうございます。はい、鈴木委員。

【鈴木委員】

はい、まず景観まちづくり重要物件の継続には賛成で、今回旧館部分で竣工した当時に戻すというご提案は非常にすばらしい提案だと思いますし、室外機等を撤去して戻していただけるというのは地域にとってもありがたい景観形成のお手本になるようなプランになっていると思いますのでぜひこの方向で進めていただければと思います。あと1点、これは希望なんですけど、建物の由来がわかるような掲示のようなタイルのようなものがあると、地域の方にも理解し愛される建物になるような気がいたします。以上です。

【西村会長】

ありがとうございます。

【中津委員】

はい、私も景観まちづくり重要物件の継続ということでは、賛成させていただきます。すばらしい開発になってくれるといいなあと考えております。ちょっと増設部分の後付け部分についていいことがあったのですが、テーマが違うので止めておきます。意外と残念です。アドバイザー会議でいろいろ言われていると思うので、それはいいと思いますが、この本館の部分の見え方に関して、実は東側の6メートル道路は結構歩行者が行き交うことを考えると、5番の写真で1階部分の本館のキュービクルが増設されているのが見えますが、これは撤去というふうなことが、事前にいただいているのがそれかなと思ってますが、例えば19枚目の1階平面図を見ますと、新しいキュービクル的なものが増設されていますよね。これは小さな写真5番、6番にあるような青いボックスを外した後に新しく新設するのかなということに属して喋っているわけですが、この道を西神田公園の方面から歩いてきたときの風景のことをいうので

あれば、この建物の裏側ではありますが、前面からずっと継続して3軒見えるようになっていくわけですから、このあたりもうちょっと見られることを意識した配慮をしていただいたほうがいいんじゃないかと思っておりますし、身障者駐車場の横にも出口で、そのあたりもうちょっと足元まで建物が見えるような配慮をした方がこの建物の価値というものを地域に、地域プライムとしてつなげることができるんじゃないかと、感想的に思いました。以上です。

【西村会長】

ありがとうございます。本館の足元ですね、狭い道路側の。植栽の植わっているところの、これでいいのか、ということに関するご意見でした。

全体的に、オリジナルがどうだったか、というのをもう一回考えていただいて、こういうところに植栽があったのかどうか、想定されていたかどうかということがベースになると思いますので、是非その辺を検討していただければと思います。

はい。飯島委員、お願いいたします。

【飯島委員】

重要物件の継続ということで、それを活かした到達部分というのが配慮されているなと思いました。高さについてちょっと希望もありますが、室外機が中に取り込まれるということで、なんか寂しくなっちゃうんですけど、すっきりしていいなと思いました。ただ、手を加えるならば、本館の方の中が階段なわけですね。これを何とかバリアフリー化ということで、エレベーターを本館の中で設置が可能であれば是非お願いしたいなど。景観とは関係ないんですけど、希望をお伝えしたいと思います。

【西村会長】

ありがとうございます。池邊委員お願いします。

【池邊委員】

すいません。中座させていただきますので、述べさせていただきます。先ほどと同様に新築棟についてはコメントを避けるということで、重要物件の継続についてはもちろん賛成です。集合住宅の低層部も含めて残念だと思うのは、堀越建築のモダニズム建築であるというもともとのコンセプトを理解していらっしゃるのかなと、植栽のところの、さきほど田んぼに生えているような話があったんですけど、やはりこれが建てられた時の場所という部分と堀越が作ろうとした東方交流というところの考え方というのは、そういうものではないと思いますので、モダニズム建築のひとつとして、今日があるというところで、重要物件としての継続というのがありますので、そちらの集合住宅に関しては、全然その部分の、本館のモダニズム建築としてのモチーフとか、リズムとか、コンセプトとか、そういうものがあまり継続されてい

るようには見受けられないので、その辺についてはやはり本館を当初のように戻すというのがあるのであれば、増築部分についても低層部についてはもう少しモダニズム建築であるということが感じられるような、これだともうほとんど、どこかが建てた民間の集合住宅にしか見えないので、東方学館の増築部分であるというのが全く感じられないと思いますので、きつい言い方ですが、1920年に建てられたモダニズム建築ということで、それを堀越がどういう気持ちで建てたか、そのときのコンセプトに戻すのであれば、継承すべきであると思いますので、是非ともそのあたりを再考お願いしたいと思います。以上でございます。

【西村会長】

ありがとうございます。他いかがでしょうか。

【たかざわ委員】

本館の方ですけど、4階の屋根、出来た当時は屋上だったという記憶があるんですけど、それは元に戻さない、そういうことでよろしいですか。

【事業者】

既存の利用者もいらっしゃいますので、できましたらこちらも鉄骨造なんですけど、鉄骨の補強等を行ったうえで、4階も従来通りとさせていただければと思います。

【たかざわ委員】

そこは戻さないということよろしいですね。

【事業者】

はい。

【たかざわ委員】

それと、これは景観とは関係ないんですけど、この本館と新しくできる新館の方ですけど、その間がこの6メートル道路が専修大学の方まで通り抜けられるようになっていたんですけど、今回はそれができなくなってしまうということよろしいでしょうか。

【事業者】

今回はそうですね。通り抜けはできません。

【西村会長】

たかざわ委員でした。ありがとうございます。他いかがでしょうか。

【大江副会長】

元々抜けていたところが、通れなくなるのはやむを得ないとして、出来れば透けて向こうまで見えるっていう、これは随分意味があると思います。なかなか使い勝手上、通れるようにするのは難しいでしょうけれども。今まで透けて向こうが見えた、それだけでも透明なガラスで叶えられたら非常にいいだろうと思います。

【西村会長】

他あります？よろしいでしょうか？。はい、飯島委員。

【飯島委員】

先ほど申しあげた本館の方のバリアフリー化、これは景観とは関係ないんですが、この辺は検討されたのかどうか、その経緯を伺いたいと思います。

【西村会長】

どうぞ、お願いします。

【設計者】

それについては、本館側の設計者である私の方からお答えいたします。今回建築基準法上、別棟というお話がございましたが、増築なので1本の扱いになります。増築側と今回新しく建てる側と連結させてそちら側にエレベーターを設けておりまして、今接続箇所等は最終検討中ですが、バリアフリーで各フロアに新館側のエントランスから入る予定で、各階にアクセスできる予定です。

【飯島委員】

安心しました。

【西村会長】

そのことで、増築だっていうことで質問なんですけど、建物の本館の方にも当然建築基準法が遡及するわけなので、それが外観に与える影響みたいなのは、先ほど言った4階のブレースのどこだけなんでしょうか。

【事業者】

あと一部接続部に開口部を開けて、新しく建てる側に接続しなくてはなりませんので、一部、梁の解体等が入る部分も出てまいります。どうしても今回階段が、本館側の階段というの

が段差がついている関係もありまして、バリアフリーにしようとする、階段以外の箇所に接続させる必要性がありますので、その部分と先ほど申しあげた耐震のグレースの部分が表に見えるということです。

【西村会長】

全体としては、構造から見える部分に関してはほとんど変わらないということですね。

【事業者】

はい、さようでございます。

【西村会長】

他にありませんでしょうか。はい、長谷川委員。

【長谷川委員】

はい、長谷川です。写真4のところにある3階の両脇にあるエンブレムというんでしょうか、それがすごく印象的なので、新しい建物にもそういったものをつけられたら、同じ建物というようなイメージが出ると思いますが、いかがでしょうか。

【事業者】

ご意見ということで、設計案のときに工夫していただくということで。

【長谷川委員】

ありがとうございます。

【西村会長】

はい、それでは全体として、結果、重要物件として継続を認めると、特に景観も改善されているので、審議会としては歓迎したいというご意見であるように思います。ただ増築部分に関しては、当時の設計意図や具体的なディテールのデザイン、壁面の扱い、それから緑の扱い、当初の本館のデザインの意図をうまくくみ取って設計することが必要、そのことによって連続性が保たれる、そこに関してはいくつか改善の余地があるんじゃないかというご意見もありましたので、今後少し改善が、今からでも可能だと思いますので少し検討していただいて、今後事務局との打ち合わせの中で、よりよいものを作っていただきたいと思います。そういうことで、よろしいでしょうか。

*全委員了承

【西村会長】

はい、ありがとうございます。それでは、第1に関してはこれで終わりたいと思います。ありがとうございます。関係者の方々退室していただいて結構です。

【和田景観指導係長】

事務局から連絡です。冒頭に申し上げましたとおり、今回の資料につきましてはこれから回収をさせていただきます。職員が席を回りますので、ご協力お願いいたします。

【西村会長】

それでは続きまして、議題2 常盤橋再開発計画についてお願いいたします。

【和田景観指導係長】

本件につきましても、専門的かつ技術的な内容を多く含んでおりますので、事業者及び設計者の方から説明をしていただきたいと思います。会長、入室を許可してよろしいでしょうか。

【西村会長】

よろしいですね。

*全委員了承

【和田景観指導係長】

それでは入室の間に、常盤橋再開発計画につきましては、平成29年度に1度、本景観まちづくり審議会で審議をいただいております。当時はA棟という高さ210mについての審議が中心でございました。本日はB棟といひまして390mのトーチタワーにつきましては設計が進みましたのでご報告をさせていただきます。なお、これまでこのB棟トーチタワーの設計につきましては、区の景観アドバイザー会議及び東京都の景観審議会計画部会などで協議を重ねてまいりました。それでは、説明をお願いいたします。

【事業者】

三菱地所の宮ノ内でございます。本日はお忙しい中貴重なお時間をいただきましてありがとうございます。常盤橋再開発につきましては、ご存じのように街区内に東京電力の変電所すとか下水道局のポンプ所といったインフラ施設を抱えておまして、2027年度の街区竣工に向けて段階的な開発を進めており、ようやく先月6月末に第1棟目となります常盤橋タワーが

竣工いたしまして、それに合わせて街区の親水空間と暫定広場がオープンする運びとなりました。本日は先ほどもお話にありましたとおり、今年4月の都市計画変更を踏まえて2027年度に竣工いたしますB棟C棟こちらの景観についてご審議賜りたいと思います。皆様方のご指摘を踏まえましてブラッシュアップしてまいりましたので、よろしくご審議の程お願い申し上げます。

【設計者】

三菱地所設計です。よろしくお願いいたします。それでは、お手元の資料で本件についてご説明します。まず4ページをご覧ください。計画概要について説明します。敷地面積は約31,400㎡です。建物は高さ約212mであるA棟と390mのタワーであるB棟、大規模広場となるC棟、下水ポンプ場の機能を持つD棟の4棟です。延べ面積は4棟合計で約74万㎡、容積対象床面積が約58万4千㎡です。今回説明するのは、赤太枠で囲みました390mのタワーであるB棟、そして大規模広場となるC棟です。

次のページ、左下の図が用途構成図です。B棟頂部には都市観光施設と国際級ホテル、足元には商業ゾーンと大型ホールという構成となっております。

6ページをご覧ください。上の図は既存の重要インフラを止めることなく、段階開発を行うフロー図です。下水ポンプ場と変電所の2つの重要インフラを稼働させながら、大規模広場や新しい都市機能を有する建築物を段階的に整備する建て替え手順としています。現状は4のステップでC棟とD棟が工事中、A棟が竣工した段階です。街区全体の竣工は2027年度を予定しております。

また、下の図のスケジュールのとおり、2015年以降、千代田区景観アドバイザー会議、東京都景観計画部会を各段階ごとに開催し、協議を進めてまいりました。2017年に千代田区景観審議会を開催しており、今回は2回目の千代田区景観審議会となります。

ここで常盤橋街区の現在の状況についてご説明します。8ページをご覧ください。本年の4月にA棟が常盤橋タワーと称して無事に竣工を迎えております。次の9ページには商業エリア、広場空間、日本橋川沿いの親水空間や錦鯉の池など、A棟の現在の完成状況の様子をまとめました。

続いて、今回の都市計画変更内容について説明します。11ページ目をご覧ください。こちらが特区貢献要素のサマリーです。1つ目として周辺の回遊性強化ということで、呉服橋交差点地下ネットワークを整備し、大手町・日本橋を地下でつなげます。また、首都高地下化に伴う親水空間の再生にも協力します。2つ目に施設としましては都心型MICEの一翼を担う2000席級の大型ホール、そして観光拠点の核となる国際級ホテルを整備します。そして3つ目に防災対応、環境負荷低減にも取り組んでまいります。

12ページ目をご覧ください。景観形成上の変更点を示した日本橋川の全景パースです。左のパースが2017年前回景観審議会のパース、右のパースが今回の景観審議会のパースです。

次に14ページをご覧ください。まず開発のビジョンについて、景観計画部会は2014年度からスタートしまして、その間も首都高地下化やスマートシティ化、そして今回のコロナなど様々な環境変化が起きております。

社会的課題も多様化してきておりまして、不透明、不確か且つコロナの影響により停滞感のある世の中になってきていると感じております。そこで私どもは、そういった時代だからこそあえて明快でわかりやすく、日本を明るく元気にする開かれた街を作りたいと考え、開発ビジョンとしてトーチ、聖火、松明というキーワードを設定いたしました。東京駅前にあり、新幹線の結節点であることから、日本の玄関口となる立地であること。そして、これまで時代に求められる開発を行ってきたこの街区のDNA、さらに390mというシンボル性を持つ本物件が、日本を明るく元気に照らす聖火や松明のような存在でありたいという思いを込めております。そして開かれた街の象徴として、高層部に半屋外空間の丘を創出させ、低層部は立体的でアクティビティ自体が都市景観を形作る空中散歩の思想でデザインを進めてまいりました。こういった都市デザインを通じて開発ビジョンを具現化してまいりたいと考えております。

では次ページ以降、B棟、C棟の景観デザインについて説明します。15ページをご覧ください。日本を明るく元気にする開かれたまちづくりという命題に対して、人々の希望の灯となるような場を考えました。

これを実現するためのコンセプトは3つあります。1つ目は、開発ビジョンであるトーチ。2つ目は、自然と建築の融合。3つ目は、日本の建築要素を現代的にデザインすることです。左下の東京駅側のパースのように、東京駅前かつ、皇居周辺の超高層のあり方にふさわしいシンプルで力強さを表しました。そして行ってみたいくなるような、あるいは何かありそうな別世界が人々のための丘のような空間機能としてあります。従来の超高層は頂部の形を競ってきたといえます。東京駅側の正面性に対して、頂部に人々のための場所を作り、その機能が形としてあらわれることを考えました。オブジェクトだけではなく、人々が行ってみたいくなる機能を加えた頂部です。

右上は日本橋側の外観パースです。400m級タワーにおける構造計画として、高い耐震性能を有する外殻ブレース構造としました。格子状の構造フレームがガラス越しに見えます。足元周りには街区の核である広場やホールの屋上庭園があります。基準階は自然換気がいつでも可能なダブルスキンファサードのオフィス空間です。頂部には吹き抜けのある半屋外空間、そして、屋外空間が地上から連続する人々のための場所としてあります。

右下は東京駅側から広場を見たパースです。広場を中心とし奥にホールがあり日銀が見えます。A棟B棟には、風通しの良い縁側のようなテラスを計画し、広場と一体となり、自然と建築、都市のアクティビティが融合する場とします。

16ページをご覧ください。先行するA棟D棟とB棟のデザインの統一性を図るべく、常盤橋街区全体の共通デザイン要素をピックアップしました。奥行きのある庇や軒天、緑陰空間などをあげています。

次は広場について説明します。17 ページをご覧ください。公園や劇場のような人々のアクティビティが見える開かれた広場とします。さらに防災機能も兼ね備えた場です。広場を中心とし、右側のA棟には座って食事を楽しむ落ち着いたテラスがあります。一方、反対側のB棟は、空中散歩ができるアクティブなテラスとしました。画一的ではない空間とすることで、賑わいや静けさ、大中小のアクティビティを受け入れる場となります。また、右の図の常盤橋街区周辺と広場の関係性を示した配置図のとおり、東京駅方面から常盤橋公園の軸線を生み出す工夫として、共通の床材を用いることによって、自然に人の流れを導くデザインとしました。

18 ページをご覧ください。広場には3つの性格があります。左の平面図のように、東京駅側は囲われ感のある常盤橋スクエア、中央は多機能型の公園劇場を計画します。中央の広場の日常は、人が佇む緑陰空間として緑陰を増やし、広場の一体感と領域感を形成します。

日当たりの良い日本橋側は、緑量のある水とにぎわいの広場とし、親水空間や常盤橋公園と連続する空間です。そして右下のパースのように、広場の奥には日銀がしっかりと見えます。手前にあるホールの壁面には、ホールのイベントや災害時の情報を発信する大型ビジョンがあります。

19 ページをご覧ください。下の断面図にあるように、アンジュレーションのある緑陰空間には、ベンチを計画し、人が佇める場所にしました。A棟テラス立ち上がりの色調と広場の床やスパイラルウォーク含め色調が調和する低層部としています。

20 ページをご覧ください。東京駅側からの地下接続についてB棟に吹き抜け、C棟にはトップライトを計画します。地下と地上が連続し自然採光が可能な明るい空間とします。

続いて低層部ホールについて説明します。21 ページをご覧ください。低層部には広場やホール、商業、オフィススカイロビーなどと連続する外部動線であるスパイラルウォークを計画します。立体的な動線と視点場を作り、多様なアクティビティや水平垂直方向のシークエンスを歩きながら楽しめる空間です。さらに内部空間と一体的な計画とし、格子状の構造フレームと調和したダイヤ型のアルコーブや吹き抜けのある憩いの空間は、時には広場イベントと連動する舞台にもなります。また、低層部のサッシについてはA棟と同じようにスクエアな形状とし、街区全体のデザインの調和を図り、B棟の低層部と基準階が連続する統一感のあるデザインとしました

22 ページをご覧ください。次はホールです。開かれた広場にあるホールとして、誰もが気軽に立ち寄れる現代の芝居小屋のようなホールとします。外観形状はD棟コーナー部と調和するR形状とし、屋根の軒先はD棟の水平ひさしと連続します。ホールのアクティビティや1階店舗の賑わいが、常盤橋公園側に醸し出され、公園の史跡を含めた立体的な空間やみどりに呼応します。屋上からは、日本橋方面のダイナミックな都市景観を見ることができます。

23 ページをご覧ください。B棟D棟の間の路地空間です。気軽に立ち寄れる横丁アートのトリートメントを計画します。これB棟を貫通する路地空間や広場、常盤橋公園、美装化予定のJ R

高架下につながる水平ネットワークの一部とします。ホールや広場などのイベントと連動する横丁アートストリートの賑わいが街に発信され、路地が表の空間に変容します。

続いて頂部について説明します。24 ページをご覧ください。コンセプトは天空の丘、希望の灯です。左下のパースのように軒下にある丘のような空間や、上部に浮いたホテル、展望といった機能は、まさに別世界のようにあり、行ってみたいくなる気持ちにさせます。

右下が夜景パースです。東京駅が手前にあり、奥に丘周りと最頂部が光るB棟が見えます。夜景は頂部の機能そのものが希望の灯となり、過剰にならない日常のシーンとして光量を抑え、東京駅前にふさわしい落ち着いた品格のある夜景とします。

27 ページ以降では2017年から2020年の千代田区景観協議の概要についてまとめています。27 ページをご覧ください。2017年に開催された千代田区景観審議会の主な内容を抜粋したものです。主な意見として、日本橋川沿いの空間整備や水辺との親和性を考慮すること、常盤橋公園について区の意向を十分に反映することなどについてご意見をいただきました。

28 ページ 29 ページについては、2020年6月と12月の2回開催されたアドバイザー会議の主な意見をまとめたものです。街区全体のシンボル性や街への貢献、デザイン面については、全体の統一感や美しさへの取り組み、また頂部、低層部、広場、常盤橋公園の整備方針についてもいくつかの論点をいただき、計画に盛り込めるものは盛り込みブラッシュアップを進めてまいりました。

本件の説明は以上になります。また、別紙の資料編には、景観シミュレーションや平面図、立面図、断面図について載せておりますので、後ほどご覧いただければと思います。以上で説明を終わります。どうもありがとうございました。

【西村会長】

はい、ありがとうございます。それではただいまのご説明につきましてご意見をいただきたいと思います。この景観まちづくり審議会では、ある一定規模以上の開発についてはきちんとした形で利用者の意見を聞きながら議論をするというのを設けるということにしておりますので、これはその場ですので、先ほどもありましたけど、三友先生が中座しないといけないということもありますので、最初に口火を切っていただきたいと思います。

【三友委員】

恐れ入ります、日本大学の三友でございます。ご説明ありがとうございました。私からは2つ質問させていただきたく存じます。まず1つ目ですけれども、例えば19 ページのパースを拝見すると右側にA棟、左側にB棟があります。A棟が完成した後でB棟を作ることになるわけですが、A棟と比較してB棟が有機的なデザインになっているように感じます。最初の方の頁に載っている小さいパースはもう少し直線的であったので、もともとのデザインは異なったのかもしれませんが、同じプロジェクトで同じ設計会社の方がやったようにはパースからは見

えず、少しバラバラな印象を受けました。先ほど最後の方にご説明いただいた資料を拝見すると、28 ページに景観アドバイザーの先生からも、低層部A棟B棟計画の低層部のデザインについて、もう少し調和や対応を感じさせる工夫が欲しいとご指摘があったようです。そのご指摘を踏まえて本日ご説明いただいたのではないかとと思いますが、その辺りのお考えをお聞きしたいのが1点目です。

2点目は有機的なデザインは興味深いと思って拝見しながらも、利用者の安全性は担保されているのかという点が気掛かりです。このような曲線的なデザインは、他人からの視線をあまり感じないので、都市の中でも自分の居場所を感じられる一方で、死角が多くてマネジメントや警備がしづらいことが問題点として考えられます。安全面でどのような配慮をされているのか、教えていただけますでしょうか。以上です。

【西村会長】

どうぞ。

【事業者】

ご質問ありがとうございます。三菱地所から回答させていただきます。

まず1点目の、A棟B棟全体の調和につきましては、前回のアドバイザー会議の方でもご指摘をいただいたところでございます。まず、A棟とB棟のデザインが大きく異なってきた背景としましては、当初はやはりご指摘のとおり、B棟の計画の方も直線的なデザインで計画をしておりましたが、世の中の動きですとか、屋外空間をより大事にしていく、こういったコロナの社会情勢の中で、こういったことも踏まえまして、B棟の低層部につきましては屋外空間を積極的に楽しんでいただけるような、そういった空間にしたいということもございまして、人々がここを使って動きのあるような、そういった空間にしたい思いを込めまして、こういったデザインに修正をさせていただいたというところでございます。ですので、A棟の方がどちらかという人が佇む静の空間で、B棟の方は人の動きがある動の空間ということで、そういったコンセプトがございましたので、少し違うというところがあるかと思いますが、間に7000㎡の広場がございますので、その広場を緩衝材としまして、つなぎ方として共通のデザインスキームですとか、色合い、こういったことを修正をいたしまして、前回よりなじみが出た形になったかなというふうに考えております。具体的には色調をA棟側の外壁の立ち上がり石の色ですね。こういったところと、それからB棟空中散歩道の色を少しなじませたりとか、あと床の色を広場のA棟とB棟、同じような色調の床材を使うという形にいたしましてなじむことを想定しております。また緑陰空間につきましても、少しアンジュレーションをつけたりして、領域感がでるような空間にすることによって、広場からA棟とB棟の間をつなぐ、そういう形になるかなというふうに思考いたしましてデザインを修正したというところでございます。

2点目の安全対策につきましては、ご指摘の通りで、こちらを計画してからベッセルの事故の件とかも少し顕在化してきたというところもございますので、現在我々が考えておりますのが、まず安全対策としては空中散歩道の柵の高さ、こちらを十分に配慮した高さにするることによって落下を防ぐことが考え方のひとつとしてございます。もう1点が、おっしゃるように死角が出ること、こちらについては懸念をしておりますので、現状の計画において、そういったことが出ないかどうかというところですね、管理面も含めて今後チェックを行いまして、さらに修正を加えていきたいというふうに考えております。以上でございます。

【三友委員】

ありがとうございます。1点目に関しましてはご説明されたように、間に大きな広場がありますので、うまくつながるデザインをしていただけたらと思います。資料にあるパースは、賑わう様子が描かれていますが、区民の方や近くの就業者の方が日常的に使いやすいようにも配慮して、大規模イベントと日常的な利用にどちらも対応できる広場をご検討いただければと思います。以上です。

【西村会長】

ありがとうございます。それでは、ほかの委員の方。はい。

【中津委員】

中津です。ランドスケープに関していろいろお伺いしたいことがあるんですが、その三友先生の延長になると思うんですが、15ページのこのいろいろコンセプトの具体的な部分を見ると、1つのアクティビティという単語がちりばめられていて、今のご説明の中で人の動きということがございますし、このすべてのページにおいて美しいCGの中に何人の人間が映っているのかわからないですけど、多分8割以上の方が歩いていますよね。それがすごく気になって。私は多分この案件に関して、相当初期のアドバイザー会議で参加させていただいた記憶があるんですが、このいろんな人がいっぱいいるわけですけど、それを常に広場、防災上のことを考えて、常に何かで使うような、そういう広場が必要なのはよく認識した上でですけど、もうちょっと滞留するような作り方、移動だけじゃなくて滞留するような作り方、今巷ではタクティカルアーバニズムみたいなことが非常に重要視されている、千代田区でもいろんな社会実験行われているわけですけど、すべて公共空間だけどプライベートに近い使い方で滞留することによって、その場所に対する愛着を生み出すというのが、今非常に重要なポイントになっている、抜本的に変わろうとしているこの時代の中ですね、やっぱりこの歩くことばかり考えて作られているというのは非常に気になります。それで例えばほかのページで見ると、例えば19ページの広場、視線の抜けるその向こうに、真ん中の広場にいっぱいパラソルが並んで

ますけど、お金払ってコーヒー飲む人は座っていいというような、なんか格差社会を助長するというか、なんかそういうようなことじゃなくて、今、千代田区どんだん夜間人口も増えている中でですね、ベビーカーを押したお母さんがちょっと座りたい、そういうような芝生の広場みたいなものができるような面積がある広場なので、何かもうちょっとそういう、そういう人たちを弱者と呼んではいませんが、そういう自由に有料でなく使えるような滞留空間ができればいいのになと思って見せていただいています。

例えば20ページでも、座ってる人確かにいますが、直射日光を浴びながら何かとってつけたような、どこの公園でもあるようなウッドデッキのベンチみたいな、そういう所の端っこにポンと座るようになって、僕はなんか、今ね、パークPFIっていろんなことが成されてますけど、ほかの国では、そういうような自由な使い方、ニューヨークでもそういうことはどんどん起きてます。なんかそういう空間を、ランドスケープな空間をアートの的にね、なんか作品化することに抵抗は全くないんですけど、もうちょっと炎天下の中でもお金を払わなくても座れるような空間があってほしいなと思います。

21ページも、これ建物の中ではありますが、ランドスケープ的に言うとですね、この通路、非常に眺めのいい所ですけども、なんか21ページの右下の小さなCG座るところが3つ、スツールがエスカレーターの扉の前にありますけど、ここに座っても何にも景色が見えるような空間構成にはならないわけですよ。これはもう初めから設計の意図として、何かこう立ち止まって景色を見たくなるような所に植栽があったりとかですね。なんかこういうのもすごく残念だなと思いました。

最後に1つだけ、親水空間のやり方について、今回全然具体的な図が全く見えてなくて、当然東京都とか千代田区とかいろいろ調整ごとがいっぱいあるし、できることできないこと理解してありますが、もうちょっと親水空間に関して慎重に魅力的な空間というものを作れたらいいんじゃないのかという気がしました。3つです。

【西村会長】

今回のご意見に対して、お答えっておりますか。

【事業者】

1点目の動きについて歩くことを意識しすぎている気がするというご指摘についてですが、説明の中でもアクティビティや動きということを強調いたしましたので、そのように受け取られてしまったとかと我々の方で反省をしております。計画としましては、例えば17ページの右下にある広場の平面図をご覧いただけるとよろしいのですが、真ん中にある楕円形のイベントスペースで、こちらをですね、両方囲うようにベンチや緑陰空間を設けて、ここの来街者の方々がお店などで何か買わなくても楽しめる空間というものを意識して配置をしていくつもりでございます。また、そのすぐ上側にあります芝生の丘のような空間、こちらも佇む空間とし

でもお使いいただけるかなと思っております。あと今回説明にはなかったのですが、親水空間につきましては、水と緑のプロムナードということで、散策路だけじゃなくて十分に佇める空間というものを用意しております。広場が広いものですから、佇む空間と動く空間、このあたりをうまくすみ分けながら計画をしてまいったというのがこれまでの経緯でございます。今回のご指摘を踏まえて、今後緑陰空間、佇む空間についてはさらに計画を進めていきたいというふうに考えております。

また、親水空間のあり方についてですが、こちら冒頭でご説明が不足しておりましたが、親水空間につきましてはA棟常盤橋タワーの計画と一緒に作っていくということで、既に過年度のアドバイザー会議等でご審議いただきましてご同意いただいたものとして計画を進めてきて、現在竣工して既に稼働しているという状況でございます。ですので、我々としましては竣工した姿を見て、人が佇める非常に良い空間になったかなというふうに考えておりますので、こちらにつきましてはもうすでにオープンしてというところもございまして、後程ご覧いただきまして、その点お感じいただければというふうに考えております。以上です。

【西村会長】

はい、ありがとうございます。よろしいですか。今日の午後に現地を見せていただくということになっておりますのでその時に、まあこれに空間と、首都高がなくなるということも想定しながらですね、ご覧になっていただければと思います。

他のご意見はいかがでしょうか。はい。内河委員。

【内河委員】

最近あの、大きい家が建つとですね。周辺がビル風によって生活環境が変わってきているところが、私も随分自ら体験してるんですけど、まあ気候変動ということもあるし、今まで体験したことないような気象条件下でそういうようなビル風や強力な降雨ですね、そういうことが起きた場合というようなことを考えていらっしゃるのでしょうか。以上です。

【西村会長】

はい、水とビル風についてなにか。

【事業者】

はい。三菱地所から回答させていただきます。ビル風につきましては、環境アセスの手続きの中で、シミュレーションをきっちり行いまして、周辺環境に悪影響を及ぼさないかどうかのチェックを行った上で計画を進めております。計画上の工夫としましては建物の角をアール形状とすることによって、周辺の風環境への影響を緩和すると、そういった工夫をいたしまして現状においては環境アセス上も風環境の方、周辺環境も含めてお認めいただけるように仕上げ

ているという形でございます。広場の環境につきましても、シミュレーションを行っております、こちらも佇める空間として適する風環境かどうかということのチェックを行いまして、この辺りはビルとの間でございますので、多少強い風が吹くというふうに考えられますが、うまく木を配置したりするなど工夫をいたしまして佇める空間として仕上げてまいりたいというふうに思っております。

また、水害対策につきましては、今回防潮板をビルの出入口の方には設置しておりますし、電気室等の重要施設は地上階に上げるなどの工夫をいたしまして、水害に対する対策を行っているという形でございます。以上です。

【西村会長】

はい、どうぞ。

【内河委員】

今のお話では検討はされているというか、まあ当然だろうと思うんですけど、なんかそういったものに対する基準というのが明確にあるんですか。国交省かなんかで出したようなものであるとか。

【事業者】

はい、環境アセスの基準がございまして、こういう形でその、風の領域が悪化するかどうかというチェックを行ったうえで、今の風環境と変わらないというような評価を、場所場所に評価をいただきながら進めておりまして、これらの環境アセスの手続きの中で履行してきたというところございまして、昨年7月に行った特区の説明会の方でも、そのあたり説明をさせていただいているというところでございます。

【内河委員】

わかりました。

【西村会長】

ありがとうございます。他いかがでしょうか。はい、鈴木委員。

【鈴木委員】

ご説明ありがとうございました。私の質問はですね。常盤橋公園から見たときに、開発がどのように見えるかという、開発の初期のアドバイザー会議では、もう少し近景、それから中央区側から見た景観、シミュレーションだったように記憶しているんですが、実際のところ、ただこの低層部のデザインが変わってから史跡である常盤橋公園側からどう見えるか、という検

討はあまりないような気がします。もし、あの資料以外にありましたらこちらと思うんですね。で教えていただければというふうに思います。おそらくあの史跡から最も近い大規模再開発の一つではないかなと思いますし、非常に貴重な江戸城の枳形を復元できないかということも検討されていたときに、江戸の空間からですね、一気に飛び越えて令和の都市計画が出てきた時に、違和感を感じないかというのが非常に気になる場所ですので、ぜひその点をお示しいただければというふうに思います。

それからもう1点はですね。この二棟間の広場なんですけれど、アドバイザー協議でも指摘させていただいたんですけども、こちらのパースが若干アイレベル高めの図が多いんですけども、図面を見ていくと、広場のちょうど真ん中のあたりに立つと、北側の部分に築山のようなものが、視線がこう、日本橋川の方に抜けないんじゃないかというような気がしました。これ、細かいレベルまでは図面が詳細では読み取れない部分があって、まあ一般的に身長150～160センチの女性が見たときに空間に抜けを感じるのか、その辺りはどういう設計意図で、いっぱい囲い込むようにされているのか、それとも日本橋川の方に向かって開放的な空間を作ろうとされているのか、そのあたりの設計意図をお聞きしたいということです。

3つ目が、やはりこれは景観に当たる影響は非常に大きいなというのを資料編を改めて思いました。千代田区の景観審議会はありますけれども、やはりあの日本橋サイドというのは人が多く集まる場所でもありますので、そちらになったら見たときにどう見えるのかということをしつかり説明してくださった方が良いのではないかなというふうに思います。日本橋から日銀脇の通りですね、そういうところも1つ都市観光の目玉になるような部分ではないかと思いますが、そこにちょうど今回のタワーの低層部が正面に見えてくるような形になりますので、そういった点についてもしつかりシミュレーションを見せていただければというふうに思います。以上です。

【西村会長】

はい、ありがとうございます。いかがでしょうか。

【事業者】

はい、三菱地所より回答させていただきます。一点目のご指摘、常盤橋公園からの見え方につきましては、すみません、ちょっと説明が足りておりませんでした。本編の22ページですね。こちらの左下のパース、常盤橋公園ではないのですが、日本橋側から見た低層部のホール、こちらのゲート空間になり得るホールのパースを掲載しております。こういう形で東京駅側からだけではなく日本橋側からのゲート空間、こういったことを大切にしながら自然に誘われるようなデザインを志向しまして、デザインを進めてきたということでございます。

【鈴木委員】

じゃあ、あのかなり引きがあるパースですよ。

【事業者】

そうですね、日本橋側の方から見たパースになります。

【鈴木委員】

私が申し上げるのは常盤橋の方で、史跡のいくつか重要なポイントがあると思うんですね、それは橋の部分であるとか、あるいは枳形が復元予定ですけども、その中心に立ったときにどう見えるか、っていうような、そういう視点でより近づいた時にどう見えるのかというのは是非をお示しいただければと思います。右側の模型の写真がややそれに近いのかなと思いました。この模型はちょっと前の模型ですよ。

【事業者】

そうですね。模型の写真は常盤橋の枳形門の奥側の方から、大手町方面から見たときの写真を掲載しまして、まあちょっとこういったアングルがパースの方でご用意できてなくて、申し訳ございませんが、今後、枳形門の方からの見え方について検証して参りたいと思います。本日資料がご用意できておりませんので、ご容赦いただければと思います。2点目の広場の視点につきましては、少し鳥瞰の視点だけではなくてP15ですね。右下のパースで、こちらが多少アイレベルの東京駅の横断歩道から見たようなパースでございまして、こちらの主旨としましては日銀のビスタでこちらをきっちり確保するような、視点を確認するためのパースというところがございます。意図としましては日銀ビスタ、常盤橋公園とのつながり、この辺りは景観としても大切にしていきたいというふうにございましたので、各視点においてそういった抜けができるかどうか、そういったものを確認しながら出てきたというところがございます。一方あの日本橋川につきましては少し距離が離れますが、どうしても見づらくなるというところもございまして、この東京駅側からの視点場につきましては、川というよりは、日銀ビスタ、こういったものを意識して設定を進めてきたというところがございます。

【鈴木委員】

築山のようになっている設計ですよ。

【事業者】

そうですね。

【鈴木委員】

マウンテンのトップのレベルがだいたいどれくらいの高さなんですか。

【事業者】

トップのレベルでだいたい1.5m位になります。

【鈴木委員】

それに植栽が載っかるということですね。

【事業者】

芝生的なものなので、はい。

【鈴木委員】

視線があまり囲われるとか、視線が抜けないということはないというシチュエーション。

【事業者】

はい。

【鈴木委員】

はい、わかりました。はい、あとは中央区側からの見え方ですね。

【設計者】

はい。三菱地所設計です。資料編の4ページ目に主要な地点からの景観シミュレーションを行っておりまして、こちらのポイントでいきますと、先ほどのお話の、ご質問でもでておりましたけれども、公園側、あるいは日本橋川付近からいきますと2番とか11番の近景ポイント。中央区側あるいは日本橋側からの近景ポイントとしては1番、3番、12番、あるいは常盤橋交差点の4番で、このあたりが該当します。9ページ、10ページの方に開発前、開発後という形でありまして、こちらの視点場を十分に意識した上で、建物の低層部、中層部、高層部のデザインを行ってまいりました。

【鈴木委員】

はい、ありがとうございます。

【西村会長】

他いかがでしょうか。はい、どうぞ手塚委員。

【手塚委員】

1つだけ教えてください。ページの22とか23に出てくるんですけど、この一番上に「ファサードのデザインを意識し、JR線車窓や周辺ビルに面して連続のある街並みを形成します」ということで、どういう工夫をされているのかなと、その場所を、通常の通勤でも確かに見えるんですけど、北の方の新幹線で来るとまさに東京に着いたときに目に入る、すごい一番象徴的な風景になると思うんですけど、そういったところもどういうふうに見えるのかなとか、どういうことをこう、連続性とか、違和感がなくうまくやられる工夫みたいなところは、この文章だけだとわからなかったので教えていただければと思います。あと見え方も、24ページを上から見た、つまり空からとか、上からドローンで見るとこういうふうに見えるんでしょうけど、実際に新幹線に乗ってきた方が見える風景みたいな、沢山資料ついててわかんなかったんですけど、どれ見ればそれが1番わかるのか、近いのか、教えていただきたいです。

【西村会長】

どうぞ。

【事業者】

1件目につきましては、三菱地所の方から回答させていただきます。22ページのホールのパースからB棟のパースをご覧いただきますと、まずデザインのコンセプトがもともとちよつと違っていたところもございましたので、なかなかなじみが出なかったというところがございましたので、そういった課題を感じまして、まず水平方向のつながりを出すために階高が違いますので、ぴったりと同じようなラインを取ることができないのですが、D棟の水平方向の栈のライン、それとホールの空中散歩道から連続する外部付近のライン、こちらを高さ、レベル感は違えどですね、水平方向の方向性は揃えることによって、一定程度なじみを出させるというところがございます。で、また、ガラスのファサードにつきましても、色調が少し以前は異なっていたというところでございましたので、そこに違和感を感じられた方もいらっしゃいましたので、ガラスのファサードにつきましてB棟とホール、こちらのファサードがある程度を連続する形を作ったという計画でございます。2点目につきましては、三菱地所設計の方から回答させていただきます。

【設計者】

新幹線側からの見え方をどのように考えているかということにつきまして、16ページ目、建物左側の西面立面図をご覧いただきますと、西面につきましても低層のスパイラルウォークが回り込んでおりまして、こちらのスパイラルウォークが新幹線高架からも見える、新幹線高架に乗っている方も視界が開けてここに新しいB棟ができるということを認識できるような、そういうことも考えながら設計を進めております。

【西村会長】

ありがとうございました。他いかがでしょうか。傍聴者の方からの追加質問がありまして、ビル風についてですけれども、先ほどのご説明は、環境アセスでは風力の平均値を言っていたんじゃないかと、区民が心配しているのは突風なので、突風があるんじゃないかと、それに対する解決策や、その突風というものをどのように考えてやられているのかということについて伺いたいということがありますけれども、その点何か、環境アセスの方では。

【事業者】

風のシミュレーションについては、景観の協議だったものですから細かい資料を本日ご用意しておりません。回答のほうも本日の議題とは違っていたと認識しておりましたのでお持ちしておりませんので、ここは確認の上別の機会でご回答させていただきたいと思います。

【西村会長】

ありがとうございます。もう1つは低層デザインについては評価したいというご意見、頂部に関しても、祝祭イメージを表現できているから良いんじゃないのかという肯定的な意見が出ています。他いかがでしょうか。

【大江副会長】

風に関する事なんですけれども、景観に関係がないとも言えない部分があると思っています。風洞実験とか、あるいは、シミュレーションをしてほぼ大丈夫って言うことになったとしても、やっぱり行ってみると時々突風が吹くのは、これもどうしても避けられないんじゃないかと思っています。出来上がる前に絶対大丈夫ってことは言っはいけないことだろうと思っています。時には突風が吹くことがあると思いますね。で、景観と絡むことに関していうと、わりあい風って最初のシミュレーションでは予測でききらない部分があって、足元にガラスの壁を立てたり、木をちょっと植えたりすることで、だいぶそれが和らぐみたいところがあると思うんですね。だから今、こういう形で広場を考えておられるのはもちろんいいんですけども、あくまでこれで広場は終わりだという考え方じゃなくて、出来上がってからも風を防ぐような、ちょっとした透明の壁でも凸凹でもいいし、樹木なんかもいいと思うんですけど、それを植えることで補足するっていう、柔軟性を残した考え方で是非進めていただいた方がいいと思います。人間の頭じゃ読み切れない部分がやっぱりあって、最後にそういう補足をやるってことは、やっぱり景観とも絡んでくることです。

【西村会長】

はい、ありがとうございます。はい。飯島委員。

【飯島委員】

私も風洞実験というのは全然信用できないなというか、街の中では本当に以前と変わりありませんって言いながら、そこの前に壊れた傘がいっぱい落ちてるみたいなの、そんな状況が街のいろんなところで見受けられるんですね。で、そういう意味でもやはり人間の生活に及ぼす影響ということは、もっと、もっと慎重に考えてほしいなあっていうのを思っているんです。そういう中でどのくらい390mということでは非常にいろんな影響が出るんじゃないかなということとは心配はしてるんですね。で、9ページに環境負荷低減の取り組みということいろいろ書かれています。確かに、いろんな工夫はされてるんだと思うんですけども、頂部のトーチですね、これが真夜中もこれだけこうこうと照らされるんだろうなと思うと、やっぱり今の環境問題に関心が高い中では、これだけこうこうと照らす必要があるのかなと思うんですね。これだけ照らせば日本が明るくなるのかなっていうか、なんかそこらへんのところが環境問題との関わりで、これはちょっとやりすぎじゃないかなと思うのが一点。それから低層部については、スパイラルウォーク、これはいいだろうなと思うんですけども、軽やかなルーバーで覆われた、って書いてあるんですけども、でもやっぱりすごくうるさいんですね。で、これがうるささがないような、もうちょっと透き通った手すりとか、透き通ったものですか、そういうところでもうちょっとすっきりしたものにしてほしいと思いました。その二点思いましたけどいかがでしょうか。

【西村会長】

ご意見でしたが、いかがでしょうか。

【事業者】

まず、風環境の件につきましては、環境アセスの手続きをしているから大丈夫だというふうには申し上げるつもりはなく、当然ながら今後検討しながら実態に合わせて、植栽の追加等も含めて柔軟に考えて参りたいと思っております。その点は、この場をもってお知らせさせていただきたいと思っております。

今の質問ですが、照明計画につきましては出しているパースが1番強く明かりを照らした場合のパースをイメージとしてご提示しておりましたので、そのようにお感じになられたと思います。こちらにつきましては、もう少し平時は穏やかな光り方をするような形で、抑えた形の工夫を施してまいりたいと思っております。

それから空中散歩道につきましては、軽やかさを出していきたいということも当初から考えておまして、色調を工夫したりとか、ガラスの手すりを採用したりするなどの工夫はしてきているつもりではございます。以前に比べますと階段の幅等もですね、少し薄くして、見えがかり上は穏やかに見えるように仕上げてきておりますが、構造上の絡み等もございまして、な

かなか簡単にいかない部分もございます。こちら今後課題として引き続き検討してまいりたいと思っております。以上です。

【西村会長】

はい、ありがとうございます。他いかがでしょうか。はい、どうぞ。

【内河委員】

先ほど、ビル風のお話のときに、環境アセスメントで検討しているから大丈夫というお話がありましたけど、私は素人なのでそのへんのところはよくわからないんですが、この環境アセスメントというのは常にアップデートされているものなんですか。

【事業者】

環境アセスメントの方は、我々は制度を作る立場の人間ではございませんので、ここですべてを回答しきるわけにはいきませんが、アセスメント制度を運用している行政側で必要なアップデートは行われているという認識です。我々は、そのアップデートされた内容があれば、それに基づいて検証をするという立場でございます。

【西村会長】

その件に関しては、また別の機会に事務局の方から説明してもらおうということでよろしいですかね。事業者に聞いて答えられる問題でもないというのもありますので。

【内河委員】

心配になったのは、そういう基準みたいなのがアップデートされてなくて、例えば3年前4年前のデータをそのまま引きずってくるということに対して、環境の検討というのは、つい最近になってクローズアップされてるものですから、ちょっとそこのところだけは知っておきたいなと思ったものですから。

【西村会長】

わかりました。それは千代田区の環境のセクションがあると思いますので、少しあのデータを、都がやるのか区がやるのか、とかもあると思いますけど少し整理していただいて、ご心配もあると思いますので、次の機会にでも情報を提供していただきたいと思います。

石井委員お願いします。

【石井委員】

今回初めてこういう会合に参加させていただいて、このような立派なビルが、設計図が出来上がっているんですけど、13ページの景観について拝見したところ、開発前と開発後の三宅坂交差点付近のところに、いきなりボンと高い高層ビルが完成した後に出てくるってのがなんかとても千代田区民として、なんとなく違和感を感じてるんですが、その辺の、高さはもうこれで決定されているので仕方がないんだと思うんですが、なんか私にはしっくりこないんですけど。

【西村会長】

資料2の。

【石井委員】

資料2の13ページになります。

【西村会長】

この都市計画決定は都の決定で、それも都市再生特区の決定なものですから、我々としてはなかなか議論ができる立場にないということがあります。基本的には都としての大丸有あたりのスカイラインをどういうふうな議論をするかということはずっと議論をしてきたので、具体的な我々としての想定されるスカイラインというのも考えてきたんですね。しかし、これはそれと全然違う状況の中で都市計画決定されて、それを受け入れざるをえないという状況があるものですから、そこは否定することはできないという状況ですね。でも少なくとも私たちは千代田区の景観まちづくり審議会としては足元周りですから、そこから見えるものとか周りの環境というのは、この中でしっかり議論ができるので、そこは少なくともやろうと。本来であればそれが都の景観審議会の計画部会と我々の住み分けでも本来あるわけで、ということで議論しているので、なかなかそこまで既に計画決定しているところまで戻れないんですけども、今そういう状況にある。でもまあ、お気持ちはお気持ちとしてご発言されるのは理解できますので、ご議論されたことに関してはですね、記録に留めておきたいと思います。

他になにかないでしょうか。よろしいでしょうか。全体として今ちょうど話もありましたように、巨大開発なので、巨大開発に対する懸念というのはずっとあるわけですけども、今日の議論の中では少し具体的な各部分に関して議論を詰めて、またここまでに景観アドバイザー会議もやられてきて、それなりの議論をやられてきたということではあるんですけども、今日の議論の中では、例えば足元周りのA棟とB棟の調和の問題や広場の使い方の問題についての見え方が様々な水辺や反対側ですね、常盤橋公園の辺りからの見え方の問題、それから斜路の危険性の問題、ビル風の問題という感じです。いろんなところの懸念点が表明されました。お答えをいただいたわけですけども、今後もまた改善されると思いますので、その点に関し

ましては事務局や景観アドバイザーとの議論を続けていただいて、もっとよりよくしていただければと思います。また、その結果に関しては事務局を通じてこちらにもフィードバックして議論して私共も注視したいと思います。

また、環境アセスの問題というのがありますので、それは事務局にお願いして次回までの宿題とさせていただきます、そこにおける数値基準がどういうふうになっているのかということに関しては、別途また確認する場を設けたいと思います。

ということで。全体として今日の議論を終えたいと思いますけれども、よろしいでしょうか。

【大江副会長】

もう一点、スパイラルウォークっていうのは随分ゴテゴテしたものがくっついてるなと思う人がいるかもしれないけど、色とか具体的なデザインをどうするかは別として、唐突にビルが街中に建っているのと違って、外側の空間と街ゆく人とビルの間をうまくつなげてくれる非常に格好の装置だと思うんですね。ですから、何度かアドバイザー会議で申し上げたように、くれぐれも外周りだけにくっ付いている物見台みたいなことじゃなくて、それぞれの階の中のフロアとのつながりを十分に考えていただきたいと思います。少しずつ良くなってるんだと思うんですけど、今後ともさらにその辺を詰めていただきたいと思います。いずれにしても、今回はそのスパイラルに限らず、風の問題もそうですし、様々な点で初めてのことだと思うんですね。これだけの大きさのものができるわけだから、姿勢としては、もうこれで完璧に出来上がりました、これで行きますというんじゃないくて、いつも試行錯誤しながら、風の問題なんか特にそうですけど、出来上がってから不具合があれば手直しするっていう、予算的にも形の上でもそのような余裕を残しながら進めなくちゃいけないことだと思います。照明の問題も同じだと思います。明る過ぎたからもうちょっと消しましょうなんて話もあるでしょうし、あくまでそういう柔軟な姿勢で進めていただくことが重要だと思ってますので、よろしく願います。

【西村会長】

ありがとうございます。まさにおっしゃる通りで、日本最高の高さの建物なので、日本中から注視されていますから、その意味ではいろんな順応的管理じゃないけど、いろんな声が今後出てくると思います。それに対応しながらずっと作業を続けていただきたいと思います。よろしいでしょうか。はい、ありがとうございます。それでは関係者の方々退出されて結構です。

【和田景観指導係長】

事務局から連絡です。こちらの資料につきましても回収をさせていただきますので、ご協力よろしくお願いいたします。

【西村会長】

それでは回収中にはありますけれども、続いて第3、令和2年度景観協議・届出の状況について説明を、事務局お願いします。

【和田景観指導係長】

令和2年度景観協議・届出状況につきまして簡潔にご報告いたします。資料3をご用意いたします。令和2年度の届出件数につきましては223件でございます。図の2でございますが、年度別の届出件数の推移を示しております。平成30年度・令和元年度に比べますと、2割ほど件数としては落ちているような状況です。後ほどご説明いたしますが、屋外広告物の件数が下がったといったような状況でございます。図2の中の大規模建築物、中高層建築物、工作物、その他という内訳でございますが、全223件のうちほぼ半数をその他が占めております。その他の内訳につきましては、図の1になりますけれども、屋外広告物が中心となっております。屋外広告物の旧美観地区が102件となっております。他に比べて多かったといったような状況でございます。

続きまして2ページにつきまして、地域別の件数の内訳です。美観地域、麴町地域、神田地域の内訳でございますが、美観地域が約半数を占めております。

続きまして図の4でございますが、地域別の届出件数の推移といたしまして、神田地域、麴町地域の推移に比べて美観地域の件数が落ちているといったところでございまして、この2ページの上の方の文章にも書かれておりますが、やはりコロナ禍におけるエリマネ団体のイベント開催の回数減による影響が大きいというふうに認識をしております。

続きまして3ページにつきましては、地域別の建築物の届出の件数でございます。コメントにもございますけれども、美観地域は減少ということを申しましたが、麴町地域及び神田地域では意外にも建築物の件数が増加しているといったような傾向がございます。

続きまして4ページでございますが、重点地区別の推移と届出の割合といったところで、重点地区別に集計いたしますと、美観地域の件数が多いと、これは美観地域全体が全て重点地区といったこともございますので、当然の結果となっているところがございます。

続きまして5ページでは、新たに界限別ガイドラインを策定いたしましたので、界限別にも届出件数を集計したところでございます。界限2大手町・丸の内・有楽町の件数が半数近くを占めているといったような状況です。図の9番、棒グラフでそれが顕著に現れているといったようなところでございます。

最後の6ページでございますが、届出件数の推移を平成10年頃からピックアップしたものでございます。なお、下の方の※印で示してございます令和2年7月1日の景観まちづくり条例の施行及び景観まちづくり計画の運用開始に伴いまして建築物の手続きが変わりまして、建築物につきましては景観まちづくり協議及び届出という2段階協議になりまして、屋外広告物につきましては、これまでの届出から景観まちづくり協議のみといったような協議スタイルに

なりました。ただ、この資料の整理にあたりましては、屋外広告物の景観まちづくり協議というものをこれまでの届出ということで整理し、全体の件数の比較表を作成したという事務上の集計方法につきまして記載をさせていただきました。簡単ではございますが、昨年度の景観協議・届出の状況につきましてご報告させていただきました。

【西村会長】

ありがとうございます。昨年度からの景観行政団体さんとなったものですから条例手続きが変わったということで、統計上一貫性のある数値に整えないといけないということでこういう届出の集計をされたということです、何かこの点に関しましてご質問、ご意見等ありますでしょうか。はい。

【中津委員】

3ページの「麴町地域及び神田地域では建築物の件数が増加している」というのはこれ内容的には、用途的にはどういったものなんでしょうか。

【和田景観指導係長】

細かな集計はしてないんですけども、麴町ですとやはり住宅が多いのかなというところと、もちろん事務所もあると思うんですけども、ちょっと細かな集計は持ち帰らせてもらって、また報告させていただこうかなというふうに思います。

【中津委員】

ありがとうございます。こういう建築の申請ってやっぱり町が変わってくるのにいろいろ上流にいるわけですから、このあといろいろ夜間人口が増えるとまちづくりがどうなる、教育がどうなる、保育がどうなるって、いろんなものをこう連携してきますので、ほかの部署でも情報共有とかしながら、これからどうあるべきかっていうのを考えるきっかけとしては一番上流側にいるんじゃないかなと思います。検討していただければと思います。

【西村会長】

その点に関しましても、マンションなのか、事業所ビルなのか、ということに対しては、少しデータがありますか。

【前田景観・都市計画課長】

改めて私たちの方で精査させていただきまして、ご報告をさせていただければと存じます。

【西村会長】

また、次回までの宿題ということで。他いかがでしょうか。よろしいでしょうか。
それでは、その他ですけれども、その他に関しては何かありますでしょうか。

【和田景観指導係長】

次回日程につきましてはまだ決まっておりませんが、今後の大規模開発等の状況も踏まえまして、年内には1度開催をしようかなというふうに考えております。また、日程につきましては決まり次第ご連絡をさせていただきます。

【西村会長】

ありがとうございます。ということで、何か委員の皆様方ありますでしょうか。

*なし

【西村会長】

はい、よろしいでしょうか。

それでは、これで本日の令和3年度第1回千代田区景観まちづくり審議会終了したいと思います。どうもありがとうございました。