

第14回東京都北区景観づくり審議会 議 事 録

◇ 日 時 令和8年8月7日（金）
午後1時54分～午後3時59分

◇ 場 所 区役所第一庁舎 第二委員会室

◇ 出席委員 16名

会 長 北 原 理 雄

委 員	吉 村 晶 子	村 井 祐 二	宮 崎 勲
	くまき 貞 一	永 井 朋 子	さいとう 尚哉
	大 沢 たかし	山 中 りえ子	遠 藤 千代美
	宮 川 淳 子	矢 吹 静 子	田 中 孝 幸
	萩 原 功 夫	加 藤 富 男	銭 場 多喜夫

◇ 欠席委員 4名

委 員	雨 宮 護	仲 田 みずき	榎 鶴 篤
	藤 野 浩 史		

1. 開 会

（都市整備部長）

皆さんこんにちは。定刻前ではございますけれども皆様おそろいですので、ただいまから第14回東京都北区景観づくり審議会を開催させていただきたいと思います。どうぞよろしくお願いいたします。

申し遅れましたが私は都市整備部長でございます。事務局のほうを務めさせていただきますのでよろしくお願いいたします。

では座って失礼いたします。

2. 委員等の紹介

（都市整備部長）

※委員の紹介を行う。

3. 出席委員数の報告

（都市計画課主事）

※20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

（会長）

それでは、これから議事に入ります。議事進行については原則として公開で行うことになっています。本日傍聴希望の方はいらっしゃいますか。

（ 傍聴人あり ）

（会長）

それでは入場を許可します。

（ 傍聴人入場 ）

（会長）

それでは議事に入ります。お手元の資料の審議会の次第をご覧ください。王子駅周辺先行実施地区について、担当課から説明をお願いします。

（王子駅周辺まちづくり担当課長）

王子駅周辺まちづくり担当課長でございます。

それでは私から、王子駅周辺まちづくりの先行実施地区における新庁舎建設や、現サンスクエアにおける開発事業につきまして、前回の本審議会でもいただいたご意見等も踏まえまして、改めて、現時点での計画の詳細や検討の状況をご説明させていただきます。

まず初めに、本年5月31日及び6月1日に説明会を開催いたしました説明会資料をもちまして、本日、これまでの経緯や整備方針等をご説明させていただけたらと存じます。

環境影響の概要は説明会時点における参考値としてお示しをしたものでございまして、最終的には秋ごろを予定しております、環境アセスに基づく評価書案としてお示しするため、本日は前方のディスプレイでの映像のみとなることをご承知おきいただけたらと存じます。

それでは、30分ほどになりますが、音声説明とあわせて、本日の資料1をご覧ください。

(説明)

それでは、王子駅前地区における開発事業についてご説明いたします。

まずは、本説明会の位置づけについてご説明いたします。

本説明会は、皆様に本開発について早期にご理解いただくため、法令に基づく説明会に先立ち、北区・王子駅前地区再開発準備組合・住友不動産の3事業者が合同で開催するものです。

そのため、本説明は計画の初期段階の内容であり、今後変更となる可能性がある旨あらかじめご承知おきください。

今後、事業の進捗に応じて、各種関係法令に基づき、説明会を開催する予定です。

本日の説明会では、1 新庁舎と王子駅周辺まちづくりの経緯と概要、2 上位計画、3 整備方針、4 環境影響の概要、5 今後のスケジュールの順でご説明いたします。はじめに、「新庁舎と王子駅周辺まちづくりの経緯と概要」について、ご説明いたします。

これまで北区の新庁舎建設と王子駅周辺まちづくり検討は、連動しながら検討を重ねております。

新庁舎建設は、阪神・淡路大震災を機に、平成7年度から段階的に検討を積み重ねてきており、平成29年7月にパブリックコメントを通して、建設予定地を国立印刷局王子工場用地の一部に決定しました。

あわせて、新庁舎が駅前に整備される機会を捉え、まちの将来像の実現のための基本方針「王子駅周辺まちづくりグランドデザイン」を策定しました。

令和5年3月に、新庁舎建設は整備内容の具体化を図る基本計画を策定し、まちづくりは、計画的なまちづくりを誘導していくガイドラインを策定しました。

令和5年10月には、まちづくりを推進するために、関係者を一堂に集めた王子共創会議を設置し、様々な立場からの意見を集めました。

また、令和6年3月に公開プレゼンテーションを含めたプロポーザルを通じて松田平田設計・小堀哲夫建築設計事務所設計共同企業体を新庁舎基本設計者に選定し現在検討を進めております。

こうした動きが機運となり、令和6年12月に、現在の柳小路商店会とサンスクエアを含む街区で「王子駅前地区市街地再開発準備組合」が設置されました。

令和7年8月に、中間のまとめとして基本設計の状況を、教室型やオープンハウス型での説明会を行いました。

また、令和8年3月に、王子共創会議や住民説明会を経て、「王子駅前まちづくり整備計画実施基準」を策定しました。

計画地は、東京都北区王子一丁目及び堀船一丁目の一部に位置し、JR王子駅の東側・

明治通りに隣接、サンスクエア、柳小路商店会、国立印刷局王子工場の一部を含む範囲となります。

ここからは地区の現況と課題について説明いたします。

まず、都市基盤に係る本地区の課題として、複雑な駅前動線による低い利便性があげられます。

当地区は、ＪＲ京浜東北線・東京メトロ南北線・都電荒川線である東京さくらトラム３路線が集まるとともに、多数のバス路線が運行されていますが、駅前の歩行者動線が複雑で、バリアフリー対応も不十分であり、十分な利便性が確保されているとはいえない状況にあります。

また、計画地と堀船・栄町方面の間には石神井川が流れており、周辺には車が通行できる道路や橋梁が整備されていないため、ＪＲ王子駅の北口・中央口と南口駅前広場は、双方のアクセスがしにくい状況となっています。

土地利用上の課題は、駅前の滞留空間の不足とにぎわいや防災性の低下があげられます。

現在のＪＲ中央口駅前のオープンスペースはサンスクエア前の１か所、約 700 ㎡程度と多くの人が集まる駅前としてはオープンスペースが不足しています。

また、一部建物が老朽化しており、駅前にもかかわらず、にぎわいや防災性に課題がある状態になっています。

次に「歴史・文化・環境」の観点からの課題は、地域資源の未活用です。

計画地には、桜の名所として知られる飛鳥山が隣接しており、かつて製紙工場が立地していたことを示す、日本の洋紙発祥の地として石碑があり、地域の歴史・文化が残されていますが、これらの資源について十分に活用されていないことが課題としてあげられます。

また、飛鳥山の緑に比べて、駅東側の市街地には、緑が不足しております。

加えて、都電脇の石神井川支流は、せっかく駅前にありながら、地域資源として十分に活かしきれていません。

最後に、河川の氾濫や震災による災害リスクが課題としてあげられます。

特に荒川が氾濫した際には、最大 3.35m の浸水リスクがあり、本地区の一部では、浸水が２週間以上続く場所も見られます。

次に、「上位計画」について、ご説明いたします。

東京都が平成 29 年 9 月に策定した「都市づくりのグランドデザイン」では、「新区庁舎の建設や駅周辺の土地の高度利用と機能集積、交通結節機能の強化などが進み、飛鳥山公園や石神井川の水や緑と調和した、にぎわいのある拠点」と位置づけられています。

また、令和 3 年 3 月に策定した「都市再開発の方針」では、「再開発促進地区」と位置づけられており、一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区とされています。

次に、北区が令和 2 年 7 月に策定した「北区都市計画マスタープラン 2020」においては、都市活動の中核を担う拠点として育成すること、交通結節機能の強化を行うこと、にぎわいや交流が生まれる拠点としての魅力向上を図ることが位置付けられています。

また、平成 29 年 7 月に策定した「王子駅周辺まちづくりグランドデザイン」では、基本方針として、「交通拠点機能の強化」「にぎわいと活力の創出」「自然・文化・歴史資源の活用」「防災性の向上」があげられています。

さらに、令和 5 年 3 月に策定された「王子駅周辺まちづくりガイドライン」では、「商業・業務・住宅等を含む複合的な土地利用により高度利用を促進し、王子の顔に相応しい魅力ある拠点を形成する」と位置付けられています。

また、令和 8 年 3 月に、「具体化が必要な都市機能や、歩行者空間、景観形成、災害

対応拠点、環境対策、賑わい創出等について、エリアとしての方針を定める」、「王子駅前まちづくり整備計画実施基準」が策定されました。

次ページ以降で、内容を説明いたします。

まず、“飛鳥山をまちなかにつなぐ”というランドスケープコンセプトの元、飛鳥山の台地を模した建築群の基壇部で、安全・安心の拠点となるまちづくりを目指すこと、飛鳥山の崖線に倣った斜面の樹林帯で、豊かな緑に包まれた新たな都市景観を創ること、飛鳥山の水辺をつなぐ都市の広場で、人々の集いや賑いに資する機能と体制を整えることの、3つの方針が示されています。

次に、動線計画として、南北のまちをつなぎ新たな交流を生み、防災対応にも資する「貫通道路」を整備し、道路には地区の骨格となる緑を配置すること、新庁舎や国立印刷局王子工場等へのアクセスをするために必要な「補完道路」を歴史と文化が薫る道として整備することが定められています。

また、地上レベルの歩行者動線は、左の図に示す通り、地上の広場の役割と連動したみちづくりにより、交流とにぎわい、水と憩い、文化と体験のそれぞれを感じられるような、道路と広場が一体となった歩行者空間を形成すること、デッキレベルの歩行者動線は右図に示す通り、将来的な飛鳥山の高台や北口方面への接続を見据えた、防災・バリアフリーに資する歩行者ネットワークを形成することが定められています。

さらに、バリアフリー動線は、JRとメトロの乗り継ぎにおける2つめのルートを整備するとして、①地下通路の段差を解消すること、②メトロ1番出入口を移設すること、③地下・地上・デッキを結び“コネクティング・コアを形成する縦動線”とすることが、挙げられています。

また、この動線は、駅とのつながりを持った新たなバリアフリールートであり、新庁舎へのアクセスルートも兼ねることが定められています。

次に、広場の配置についてです。

広場は、3つのテーマによりゾーニングし、場所の特徴や歴史をふまえた個性ある屋外空間を創出することが、定められています。

また、広場で活動や緑の保全・育成に持続的に取り組むための仕組みをつくること、盛土や樹林帯で飛鳥山の環境を低地へつなぎ、グリーンインフラとしての機能も持つ広場とすることが定められています。

次に、導入機能の方針です。

質の高い豊かな生活と就業の場を創出するため多様な機能を導入すること、人々の移動を促し各街区間のつながりを強化すること、まちに開かれたにぎわい、交流、滞在の場を創出することの3つがあげられています。

景観形成の方針として、駅前の高度利用と景観形成の両立、飛鳥山公園をはじめ、崖線、都電、石神井川などの重要景観要素を活かした景観づくりを目指す、とされています。

具体的な方針として、「飛鳥山公園との一体感」「飛鳥山公園からの眺望」「都市中心拠点にふさわしい景観形成」があげられ、駅直近にあたる先行実施地区では、新たな王子のランドマークとなるよう駅に向かって高くなるスカイラインを形成することが位置付けられています。

次に、整備方針について、ご説明いたします。

これまでに説明しました、地区の現況と課題や東京都・北区の上位計画を踏まえて、まちづくり方針を検討してきました。

その上で、当地区のまちづくり方針は、王子の顔としてふさわしい飛鳥山と駅とまちをつなぐ都市機能が集積した新たな拠点として整備することといたしました。

これを実現するにあたり、「都市基盤」「みどり・オープンスペース」「土地利用」

「災害対応」の観点から4つの方針を検討しました。

方針1 王子駅周辺の交通結節機能の強化と南北のまちをつなぐ道路整備、方針2 飛鳥山・石神井川等の地域資源と調和した潤いある空間の創出、方針3 区役所の移転を契機とした都市機能が集積する交流・にぎわいの拠点の形成、方針4 防災拠点としての新庁舎の整備等を通じた災害に強い市街地の形成の4つです。

4つの方針をもとに整備に取り組み、先ほど説明させていただいた、地域の課題を改善していきます。

まず、都市基盤の方針です。「王子駅周辺の交通結節機能の強化と南北のまちをつなぐ道路整備」として、①南北のまちをつなぐ貫通道路の整備等、②歩きたくなる歩行者ネットワークの整備による回遊性の向上、③地下鉄とＪＲ、都電の3線を結ぶ新たなバリアフリー動線の確保による交通結節機能強化に取り組みます。

南北のまちをつなぐ貫通道路の整備等です。左が現況図、右が計画図です。

明治通りと南口駅前広場が双方にアクセスしにくいという、車両通行上の課題改善や、災害対応の円滑化を図るため、明治通りと南口駅前広場を結び、災害対応にも資する幅員16mの貫通道路と橋梁の整備および南口駅前広場の再整備を実施し、王子駅南北の自動車および歩行者ネットワークを形成します。

また、北地区と東地区の間に幅員12mの補完道路を併せて整備します。

2点目の歩行者ネットワークの整備、3点目のバリアフリー動線と交通結節機能強化についてです。

駅前動線の複雑化を解消するため、地下、地上、デッキを分かりやすく歩きたくなるような歩行者ネットワークとし、誰もが利用できるバリアフリー動線を整備します。

次ページ以降で具体的な取り組みを示します。

西地区のＪＲ中央口に近い位置に、地下、地上、デッキをエレベーター、エスカレーターでつなぐ縦動線を整備し、地下階から地下鉄改札へ接続させます。

また、地上からはＪＲ中央口、都電に接続、デッキからは新庁舎にアクセス可能となります。

先ほどご説明した、西地区の地下階と地下鉄改札の接続について、整備方針をご説明します。

左が現況、右が計画です。

現在は、地下鉄改札口からＪＲ中央口改札までに地下で移動するには、階段が3か所あり、バリアフリーで移動するためには、地上の4つの横断歩道を渡る必要があります。

これらにスロープやエレベーターを設置し、バリアフリー動線として西地区の地下階につながります。

これにより、動線上の横断歩道は、1か所のみとなり、安全に移動できるようになります。

また、地下鉄改札口から都電への乗り換えでは、3か所の横断が必要ですが、整備後は横断が不要になります。

これらの取組により、地下鉄、ＪＲ、都電の3線を結ぶ新たなバリアフリー動線の確保と交通結節機能の強化が実現できます。

続いてみどり・オープンスペースの方針です。

「飛鳥山・石神井川等の地域資源と調和した潤いのある空間の創出」とし、線路の東側には、オープンスペースや緑が少ないという課題を踏まえて、①飛鳥山公園をまちなかへつなぐ緑の軸の形成、②交流とにぎわいを創出する多様な広場空間の創出に取り組みます。

まず、飛鳥山公園をまちなかへつなぐみどりの軸の形成です。

王子駅前まちづくり整備計画実施基準で定められている「飛鳥山をまちなかにつなぐ」

という基準を踏まえ、屋内外の一体的な利用や地区間のみどりの連携等を通じて、まちに開かれたにぎわい、交流、滞在の場を創出します。

次に、交流とにぎわいを創出する多様な広場空間の創出です。

建物の高層化により建物の足元に、大規模な広場空間を創出します。

広場空間は、王子駅前まちづくり整備計画実施基準に定められた「交流とにぎわいの広場」「水と憩いの広場」「文化と体験の森」の3つのゾーンに相応しい広場空間を創出します。

また、緑のネットワークを形成し、緑の量と質の向上を図るため、公園の再配置を行い、都電脇の石神井川支流の未活用部分を新たに都市計画緑地として整備します。

「交流とにぎわいの広場」は、明治通り側にゆとりあるオープンスペースと緑化空間を創出し、イベントなどが行える広場とすることを想定しています。

「水と憩いの広場」は、新設される都電脇の都市計画緑地に隣接して、人々が憩える広場を創出するとともに、石神井川沿いには水辺を散策できるような広場空間を整備します。

「文化と体験の森」では、例えば、洋紙発祥の碑の設置を検討し、地域の歴史・文化を活かした広場空間を創出いたします。

このような広場空間の創出により、植栽帯を含むオープンスペースは、現況約 700 m² から約 8,000 m²へ増加し、約 11 倍となります。

また、地区内のみどりは、現況約 2,300 m²から約 6,000 m²と約 2.6 倍となります。

次に、土地利用の方針です。「区役所の移転を契機とした都市機能が集積する交流・にぎわいの拠点の形成」として、①「人と環境にやさしく、区民に開かれた北区のシンボル」を目指す新庁舎の整備、②王子駅周辺の観光の促進やにぎわいと交流を創出する複合的な都市機能の整備に取り組みます。

これまでの新庁舎整備は、平成 23 年度に策定した基本構想で定めた新庁舎建設の基本理念「人と環境にやさしく、区民に開かれた北区のシンボル」をもとに、基本構想において、「めざすべき庁舎像」を、また、基本計画では、「整備基本方針」を定めてきており、これらの考え方に基づき、現在取り組んでいる基本設計では3つのコンセプトにまとめています。

これら3つのコンセプトは、設計者を含めた受注者と一緒にまとめたもので、基本設計の基本的な考え方を定めたものです。

当初は6つにコンセプトをまとめましたが、基本設計の中間報告説明会において、区民の皆様から『コンセプトがわかりづらい』というご意見を頂戴したため、もっとシンプルにわかりやすく、3つにまとめ直してみました。

まず1つ目は、つなげる「まちの1ピース」です。

飛鳥山から連続性に配慮したグリーンインフラを整えることや、みどりと文化をつなぐ拠点となる庁舎を目指すことを意味しています。

2つ目はかさねる「フェーズフリー」です。

「にぎわい創出と回遊性向上の実現」に基づいて計画された「みんなのひろば」を、いかなる災害にも対応できる空間としても利用でき『フェーズフリー』な場所として活用できることを意味しています。

3つ目はささえる「ハピネスステーション」です。

区民のための庁舎であることは当然のことながら、職員にとっての well-being が実現できる場所でありたいという考えをベースに、世代を超えて長く愛される庁舎を目指すことを意味しています。

以上のコンセプトに基づき、基本設計を進めていきたいと考えております。

次に、王子駅周辺の観光の促進やにぎわいと交流を創出する複合的な都市機能の整備

です。

先ほどご説明した通り、北地区は、低層部の一部ににぎわい機能を導入しつつ、庁舎としての行政機能を整備します。

西地区は、高層部には住宅、中低層部に商業、事務所、ホテル等の機能を導入します。

東地区は、住宅の他、低層部の一部に子育て支援施設等を導入します。

なお、西地区の商業施設は、現在のサンスクエアと柳小路商店会の商業用途の床面積と同等の規模とし、生活利便施設、生活支援等の機能を充実化します。

また、これまで王子のまちに不足していた宿泊機能として約200室のホテルを導入し、王子駅周辺の観光の促進やにぎわいと交流の創出を図ります。

最後に、災害対応です。方針を「防災拠点としての新庁舎の整備などを通じた災害に強い市街地の形成とし、次の2つの整備に取り組みます。

まず、震災対応として、新庁舎と連携し災害対応力を高める、帰宅困難者対策に資する一時滞在施設、防災備蓄倉庫等の整備を行います。

次に、浸水対応として、浸水時にも使える、建物を接続する歩行者デッキの整備を行います。

防災対応について詳しくご説明します。

災害対策本部機能を強化する新庁舎と連携して、地域の防災性の向上を図ります。

新庁舎に備える主な防災拠点機能としては、災害対策本部機能のほかに、避難行動時において適切な場所に避難するまで一時的に身を寄せることが可能な一時退避スペースの整備や、災害時における防災性向上のため、屋上にヘリコプターが利用できる緊急離発着場などの整備等を行います。

また、広場空間の活用として、各地区の広場は、災害時には駅前に避難してきた人々や緊急車両の待機スペースなどに活用できる空間とします。

加えて、王子駅周辺に一時滞在施設が少ない状況に鑑み、東地区・西地区に一時滞在施設および帰宅困難者等に対する防災備蓄を整備します。

次に、浸水対応として、建物間を接続する紫の矢印の位置にデッキレベルの歩行者動線を計画します。

デッキレベルは、地上から5m以上に設定し、荒川氾濫時でも安全に移動できる高さといえます。

これまでご説明しました整備方針のうち、主な基盤整備内容をまとめますと、まず、幅員16mの貫通道路と王子駅南口駅前広場を再整備します。

次に、東京メトロ南北線地下通路のバリアフリー化を行うとともに、地下、地上、デッキを結ぶ西地区の縦動線を整備します。

また、都電脇の旧石神井川部分の緑地化とその周辺の広場整備を行います。

さらに、2Fデッキを整備し、高台まちづくりに資する水害に強いネットワークの形成を行います。

これらを民間活力を活かして西地区・東地区で整備します。

次に、各地区の概要をご説明いたします。

こちらは、西地区の計画概要です。

事業者は、王子駅前地区市街地再開発準備組合で、住宅、商業、事務所、ホテルなどの用途を計画しております。

敷地面積、延べ床面積はご覧の通りです。建物高さは約190mで、2028年度に着工して、2033年度に竣工する予定です。

次に、東地区の概要です。

事業者は住友不動産株式会社で、住宅、子育て支援施設のようなサービス施設等の用途を計画しております。

敷地面積、延べ床面積はご覧の通りです。建物高さは約 185m、2028 年度着工、2032 年度竣工を目指しています。

最後に、北地区の概要です。

事業者は北区で、庁舎と、カフェやコンビニのような店舗等の用途を計画しています。

敷地面積と延べ床面積は、ご覧の通りです。建物高さは約 70m、2031 年度着工して、2034 年度に竣工することを目標としています。

こちらが、施設全体が完成した際の将来のイメージです。

次に、環境影響の概要について、ご説明いたします。

なお、詳細については、別途予定している、環境影響評価に関する説明会にてご説明します。

そのため、今回提示する内容は参考として御覧いただければと思います。

これは、自動車交通による影響予測で、計画地周辺の交差点の需要率を示しています。

交差点需要率とは交差点の混雑の度合いを示す指標で、一般に 0.9 を超えると、信号が一巡しても車両を捌くことが出来なくなるとされています。

いずれの交差点においても、現況・将来予測ともに、需要率の数値は、適切に運用できるとされる「0.9」を下回っています。

これは、計画地周辺の歩行者交通への影響予測を示したものです。周辺道路等の主要な部分を評価地点とし、歩行者の混雑度を評価した結果を示しています。

歩道ナンバー 2 以外は、すべての評価地点において、自由歩行が可能である、サービス水準 A が確保されています。

歩道ナンバー 2 は J R 王子駅北口とメトロの乗り換えの部分で、本計画による歩行者の増加はないことから、調査時点の歩行者のサービス水準を表しています。

次に、風環境への影響について、ご説明いたします。

風環境の評価にあたっては、東京都環境影響評価技術指針に従い風工学研究所による風環境評価基準を用いました。

住宅地としての風環境、または比較的穏やかな風環境である領域 A から、超高層建物の足元でみられる風環境、一般には好ましくない風環境である領域 D の 4 段階の評価基準となっています。

これは「現況」における計画地およびその周辺の風環境を示した図です。

概ね領域 A と領域 B の風環境となっています。

これは風環境の対策後の計画地およびその周辺の風環境を示した図です。

領域 B が増加しておりますが、低中層市街地相当の風環境に該当します。

次に、電波障害の影響についてご説明します。

こちらは、地上デジタル放送の電波障害について示しています。

地上デジタル放送の電波障害予測ですが、計画地北西にみられる、オレンジ線・緑線の範囲と南東にみられる青線の範囲におよぶと予測します。

本計画に起因する障害に対して適切な対策を実施いたします。

こちらは、衛星放送の電波障害について示しています。

また、衛星放送の電波障害予測範囲は、計画地周辺に生じると予測します。

本計画に起因する障害に対して適切な対策を実施いたします。

日影の影響についてご説明します。

これは、年間を通じて、最も太陽の位置が低く、最も長い日影が生じる、冬至日の、午前 8 時から午後 4 時までの各時刻にできる計画建築物の影の状況を予測したものです。

これは、同じく冬至日の、午前 8 時から午後 4 時までの 8 時間の間に日影になる時間数を示したものです。

計画建築物による日影は、日影規制を満たしております。

最後に今後のスケジュールについてご説明いたします。

上段は、全地区に関連する都市計画手続きの流れ、下段は、東・西地区で行う環境アセスメント手続きの流れを示したものです。

本日は「開発計画の概要に関する説明会」を実施いたしました。

今後地区計画に関する企画の提案を行い、それを踏まえて都市計画手続きが行われることとなります。

次に環境影響評価書案に関する説明会につきましては、秋ごろ改めて開催する予定です。

投影されている手続きの他にも、建物の解体や新築工事着工の際には、別途、条例などに基づく説明会を開催させていただく予定です。

(王子駅周辺まちづくり担当課長)

事業の概要についてのご説明は以上となります。

続きまして、本日机前にお配りいたしました、A3横の景観モニターシュの資料をご覧ください。

前回の審議会でお示ししたものの更新とあわせまして、新たな視点場を追加してございます。

まず、表紙最初のページに視点場の配置をお示ししてございます。

前回審議会から追加した新たな視点場は、7番の駅前ロータリー、10番の王子本町郵便局前、12番の堀船一丁目公園、14番の名主の滝公園、15番の南大橋、19番の滝野川一丁目駅になります。

この他、加えまして少し距離が離れておりますが、21番の巣鴨三丁目交差点から、26番の豊島四丁目遊歩道につきまして、北区景観づくり計画に位置付けられました、景観形成重点地区でございます、隅田川沿線地区、旧古河庭園周辺地区からの眺望として追加をしてございます。

1枚裏にお進みいただきまして、各視点場における、このページ以降、現状を上段に、計画建築物のモニターシュと説明書きを下段にお示ししてございます。

こちらではすべての視点場のご説明は割愛をさせていただきますが、王子駅前まちづくり整備計画実施基準で定められた、景観形成の方針であります、飛鳥山からの眺望に関わる視点場となっております、2ページ目の①から③につきまして、改めてご説明をさせていただきます。

整備計画実施基準では、飛鳥山からの眺望につきまして、上空への広がりへの影響を考慮することとしてございます。

視点場の①③からは、緑との調和に配慮を求めています。

①③のモニターシュでは、樹木が近接しているため、計画建物が見えない状況となっております。

真ん中視点場②からは、上空への広がりを感じられる空間を守るため、特に高層部におきまして、視界が抜ける建物の間隔をはじめ、空に溶け込むようなデザインなど、圧迫感を感じさせない工夫を求めています、事業者からは、資料下段にお示しの3点の提案がされているところでございます。

これらのデザインにつきましては、今後の都市計画手続きや、設計の進捗に応じまして、事業者へ必要な対応の検討を求めて参ります。

簡単ではございますが景観モニターシュのご説明は以上となります。

続きまして、本日机前に資料はございませんが、地域の皆様や、王子を訪れる方々の歩行者目線から、本計画地がどのように利用され、どう見えるか、また新たに創出されるオープンスペースや歩行者動線を具体的にイメージしていただくため、デジタル技術

を活用した、VR動画を作成いたしましたので、ご覧いただければと存じます。

なお本動画の内容は、関係機関と協議中のものも含むため、個々の施設の構造は直近の協議経過を踏まえてはおりますが、協議が整っていないものも多くございます。

あくまで現時点でのイメージとして作成したものであることをご承知おきいただき、今後協議や設計を進めるにあたって、変更があるものとさせていただきます。

本日机上にはVRで映すルート図をお配りしております。

前半後半に分けて、概ね1分前後の動画となりますので、ご覧いただければと存じます。

まず、赤色の前半ルートの映像になります。

王子駅中央口を出たところからスタートとなります。

前方に交流とにぎわいの広場、右手に西地区の再開発ビルがございます。

ここから右手に曲がりまして再開発で創出するオープンスペースと、都電脇の河川を緑地として新たに整備する部分からなる、水と憩いの広場になります。

なお緑地の具体的な整備につきましては、関係施設等の管理者との協議とあわせて、今後検討を進めて参ります。

緑地の脇に進みまして現在の王子桜橋のあたりまで進みます。

そこから左手、貫通道路に向かいます。

前方には貫通道路と新たに整備する橋梁になります。

ここから貫通道路を、明治通り方向へ向かいます。

歩行者空間の色分けは灰色が区道、土色が歩道状空地を表しておりまして、素材やデザインは、今後の検討となっております。

ちょうど貫通道路うえにデッキがかかっており、手前が東地区と西地区、奥が新庁舎と西地区をそれぞれ結んでおります。

デッキのデザイン等は今後の検討となっております。

ここから右手に進みまして、新庁舎の南から東を回ります補完道路です。

正面には国立印刷局の既存建物がございます。

補完道路挟んで周辺のオープンスペース一帯で、文化と体験の森になります。

画面中央の印刷局用地の前方の空間でございますが、こちらはお札と切手の博物館が移転を予定しているところでございます。

前半のVR動画は以上となります。

次に、青色の後半ルートです。

貫通道路と補完道路の交差点からスタートとなります。

貫通道路の明治通り側は、イベント時には周辺の広場と一体的な利用を想定しておりまして、画面上キッチンカーや、マルシェの配置イメージをお示ししております。

新庁舎の前から、デッキへあがります。

デッキへはエスカレーターやエレベーターの経路を確保します。

デッキの幅は、災害時の各建物間の連携を考慮したものにしてまいります。

右向かいまして明治通りや王子駅前公園の具体的な改修整備については協議中でございまして、今後の検討となっております。

西地区の外周デッキを渡り、その先正面突きあたりには、エスカレーターやエレベーターを集約し、地下鉄通路までの縦動線が整備される予定でございます。

こちら脇の階段からおりますが、階段脇に小屋のようなものが見えております。こちらは現在の地下鉄入口付近にある換気塔でございます。

ここから王子駅中央口に戻りまして、後半のVR動画は以上となっております。

繰り返しになりますが、本動画はあくまでもイメージでございまして、協議検討中のものも多くございます。

そういった点も踏まえていただきまして、今後の設計等に向けて、ご意見等を頂戴できればと存じます。

王子駅周辺まちづくり担当課からのご説明は以上となります。

(会長)

どうもありがとうございました。それでは委員の皆様からご質問、ご意見ございましたらお願いします。

よろしいですか。前回から資料大分増えています、より詳しい部分が出てきていますが、これらについてご質問ご意見ございましたらお願いします。

(委員)

いろいろご説明ありがとうございました。

ちょっと教えていただきたいなと思ったのが、王子の駅前バリアフリーが全然整っていないくて今回整えますというお話なんですけれども、JRの今の北口と、今回新たに整備するところのバリアフリーというのは、特に検討されてないんですかね。

地下鉄とはあったんですけれども、今のままだと、北口を出て、階段で歩道橋上がっていただいて降りますというまなのかなと。

今唯一横断歩道はあるのがサンスクエアの前だけだと思うんですけど、今の計画だとそこら辺が何も解消されていないような気がしたんですけども、そちら側のほうも追って、整備される予定があるのかというのをちょっと教えていただければと思うんですけども。

(王子駅周辺まちづくり担当課長)

明治通りの横断と北口からのアクセスという点でございますが、委員からご指摘の通り、今回先行実施地区ということで、明治通りから南側の事業、整備内容が中心となってございます。

北口の駅前広場の整備ですとか、その辺りの周辺のバリアフリーも含めて、現在、北区のほうで別途北口周辺の整備計画を策定中でございます。

その中で、その渡り先の整備内容ですとか、ロータリーのあり方、また駅との連携みたいなところを、引き続き、JR、関係道路管理者の皆様と協議をさせていただいて、北口周辺の整備計画の中で、そちらの課題については、一定の方向性を示させていただけたらと考えてございます。

(委員)

わかりました。ありがとうございます。

北口と、今回のものを一緒に進めないのは何か理由があるんですかね。

一緒に進めた方が、話がまとまりやすいのかなと思うんですけども。

(王子駅周辺まちづくり担当課長)

北口の駅前広場につきましては、今様々な検討課題がございます。

一つ、駅周辺全体のテーマとしまして、ウォークラブルなまちづくりというところをテーマにしながらも、駅のロータリーだとか、周辺の道路をどのように人を渡していくかというところは様々な検討が行われております。

具体的な検討として挙げられているのが、駅前の広場を、いわゆるクルドサック化といいます、道路が通り抜けできないような形で袋小路にして、歩行者空間を駅改札から、ロータリーを挟んだ前の街区、王子駅前公園側の街区に横断歩道を渡ることなく繋いでい

くというような検討もしているところでございます。

一方で明治通りは、やはり交通の要衝でございますので、そちらと北口側のデッキを改めて整備する、もしくは、北口側に近い箇所で、横断歩道を設置することによって、直接北口を出て、今回整備する先行実施地区へアクセスできるというような、様々な経路だとか手段の検討をしているところでございまして、そういった整備をした際の、全体の交通への影響ですとかを見極めながら、整備計画の中に、具体的な事業について落とし込んでいけたらと考えてございます。

(会長)

はい、他にいかがでしょうか。

(委員)

今と、後の動画による、実際にそこを歩いたこの、こちらですね、前半ルート後半でもうすごい、もう本当に変わるんだなと実感いたしました。

これは先行だという話なんですけど、ちょっと常々気になっているのは、明治通りの王子の中央口から出た、ガード下っていうんですか高架下っていうんですか、都心のほうというか飛鳥山のほうから来ると、この、今度再開発エリアに入るというまさに玄関口にあるようなところなんですけれど、現状は、やはりちょっと暗いし、なんかいつも気になっている場所だったんですけれど、今度その、ガード下っていうんですか、そこを出たらこういう空間、再開発のこういう空間があるとやはり、すごくそのギャップといいますか、ふさわしくないような感じが強く、さらに強くなるような気がするんですけど、先ほど王子駅周辺はまた別途、いろいろ整備計画を検討しているというのに、その、ガード下っていうんですか、ちょっと名前があんまりよくわかんないんですけど、山の下何とかとも書いてあるし、鉄道の高架の下ですね、あそこも含まれているのかとか、ちょっとその辺の方針などあれば、そうですね、ここですね、右にお蕎麦屋さんか何かあるような、これはほんの一部しか出てないんですけど、ちょっと薄暗い感じがするんですけど、ちょっとその辺がどうなってるのかなというのを、お聞きしたいと思います。

(王子駅周辺まちづくり担当課長)

王子駅の中央口の改良改修については、今回の先行実施地区の直近の出入口が中央口ということもあって、今回の整備計画に合わせて、ＪＲと協議を進めてきたところでございます。

あわせて今回の整備計画には盛り込めていませんが、今回の先行実施地区の２階レベルのデッキから、飛鳥山公園への高台避難ですとか、歩行者ルートの確保という観点で、新幹線をくぐって在来線を越えて飛鳥山公園の上に至るようなデッキの整備も併せて検討してきたところです。

それらも含めまして、まず王子駅の駅舎自体の改修、具体的には、上にデッキでつながるのであれば、橋上化といって、改札自体をこの上の階に設置して、というようなところも検討と協議を重ねてきたところです。

ただですね、やはりまちづくり起因で、そういったＪＲの施設の改修となりますと、費用負担が大きな部分で、開発がまちづくり側で発生するということで、その費用負担ですとか、デッキを整備した際に線路をいろいろ越えたりする、高低差を解消するといった課題の解決、その辺りを含めると、なかなか今回の開発の中での整備ということには至らなかったというところでございます。

今後の検討だとか、協議の方向性としましては、先ほど申し上げた通り、駅の北口周辺でも、整備計画を策定していく中で、引き続きこの中央口に限らず、北口等も含めて、駅のあり方全体をＪＲと協議しながら、まちづくりと連携して、バリアフリーですとか、利便性確保に向けた協議を進めて続けてまいりたいと考えてございます。

（委員）

ありがとうございます。

やはりこうして一部っていうか今、ある特定の駅の近くのエリアなんですが、そこを再開発でがらりと変わるということに伴って、やはりいろいろな今まで見過ごしてきたものがやはりいろいろ浮上してたりとか、あとそのギャップ差に気が付いてしまうとかで、これから北区さんも本当にいろいろ課題が目白押しになってくるかもしれないんですけど、本当にもう 10 年 20 年という長いスパンで、良いまちにしていだけたらいいなと思ってます。

お願いいたします。

（会長）

はい、どうもありがとうございます。他にいかがでしょうか。

（委員）

大変細かなところまで、いろいろ計画されて大変だろうなと拝察いたします。

ちょっと、今もＪＲのところの話がありましたけれども、実際飛鳥山公園と、今度の計画の、地域をつなぐということが前提になっておりますよね。

ですけれども、今お聞きしましたように、ＪＲのほうと、なかなかお話が進まないようなところもおありのようですけれども、実際 16 ページで、飛鳥山からＪＲを含めて、断面図がありますが、このルートをつなぐというようなお考えがあるようですけれども、この断面図でいきますと、どういうふうにしてつなげようとお考えなんでしょうか。

（王子駅周辺まちづくり担当課長）

まずですね、今回飛鳥山とまちをつなぐというコンセプトについては、デッキを断念したというところはあるんですが、物理的というよりは、ランドスケープだとか、周りの景色・雰囲気、植栽の繋がりというところで飛鳥山につなぐという色合いを、まずは強く出させていただいたというところの資料の構成になってございます。

先ほど申し上げた通り物理的にデッキでつなぐということになりますと、先ほど映像でお見せした最後、下って中央口に帰るところのデッキからデッキを伸ばしまして、まず、都電を越えます。

都電と新幹線の高架の間にデッキを通して、さらにもう一段、途中で上がって、ＪＲの京浜東北線等の在来線をまず越える必要があると。

そのあと飛鳥山の頂上はもう少しもう一段階上に上る必要があるので、二段階段差ができれば。そのあたりのアクセスですとか、バリアフリー、そういったところを課題としつつ、そのあたりを解消するために、駅自体の改良も含めてやらないと、なかなか事業として費用に見合った事業効果というのが難しいだろうというところが、今回の事業化ができてないというところがございますので、全体の計画の中では、そういったつなぐ方向性は引き続き示させていただいておりますので、駅全体のあり方も含めた検討の中で、ＪＲも含めて、協議をしてまいりたいと考えてございます。

(会長)

それでは他にいかがでしょうか。

(委員)

ただいまは大変ご丁寧な細やかなご説明ありがとうございました。

もうすでに5月31日と6月、2回、説明会がございまして、初回が303名、2回目が241名とたくさんの方の説明会を通して、私一応この説明会のいろいろなご質問とかご意見のまとめを全部一応目を通してみました。

いろいろとまだまだ検討すべき点ですとか、中には、開発がすごく楽しみだということといろいろなご意見分かれておりますが、一つだけ私も先ほどから何度もデッキのことなんですけれど、実は私も北区民でして、長年住んでおりまして王子地区にも長くいましたので、飛鳥山公園っていうのは毎月1回必ず3つの博物館ですとか、孫もいますのでよく遊びに連れて行ったりとかしまして、いつもでしたらずっと山からおりてきて、先ほどの画面にもありました通りお蕎麦屋さんの前を通って、元気なときはですね、駅の方に行くのに、歩道橋登るんです。

ところが、暑い時期ですとか寒い時期ですとかまた、先月ちょっと足の小指を骨折今しております、ちょっと歩くのが不自由なもので、そういうところ登れない状態で今行きましたら、やはり説明会の中にも何ヶ所かございますけれども、やはりそういうバリアフリーですとか、デッキの整備について、大変難しい構造ではございますけれども、やはりずっと遠回りして、4回ぐらい、横断歩道を渡って駅の方に到達するというルートは、大変ご年配の方にもご苦労ですし、また地元の住民の方のみならず、やはりこれから開発を進めていく中で、たくさんの方からの観光の人ですとか、いろいろなところの方たちを迎え入れるっていうことを考えるならば、やはりこの動線っていうのは本当大事なのではないかなというふうに思うんですね。

ですからこの辺りは十分に、また、皆様住民の方とか、また専門家の方を含めて、できる限りそのバリアフリーと、動線の一体化というか、そういうところに努めていただければなというのがまず一つ感想でございます。

やはりこの事務局の方もご存じだと思うんですけれども、説明会でのいろいろなご意見、事務局のほうも大変ご丁寧にご回答されているということもございしますが、やはりすぐにこういう、大きなプロジェクトというのは進みませんので、皆様のご意見を丁寧に拾いつつ、やはりいろいろな、そういうでき上がりがやはりいいというところに持って行って欲しいなというのが一つでございます。

ちょっと長くなりましたけれども、もう一つ区役所のあたりのこの緑のスペースというか、みんなが集うところなんですけど、実は私5年ぐらい前から、結構頻繁に南池袋公園というところに行っております。

本当にそこは緑がもちろんマンションと商業用地とカフェですとか、いろいろなものがございまして、池袋駅にも近いんですが、本当に土日になると、本当にたくさんの方が来ております。

うちもよく孫を連れて行くんですが、いろんなイベントがございまして消防のイベントですとか、子供から大人まで楽しめるイベントが盛りだくさんで、そういうところの、ひとつ、良い例というか、そういう成功例もやはりたくさん、いろいろと足を運んでいただいて、できれば北区のほうにも、実現していただければいいなというふうに思いますので、どうぞよろしくお願いいたします。

(王子駅周辺まちづくり担当課長)

ご意見ご要望のような形でいただきましたけども、先ほど来申し上げてます通り、飛

鳥山との連携といいますか、来街者、また、地域の方含めてバリアフリー経路、あと観光という観点からは、飛鳥山が一つ、王子の大きな魅力であるにとらえておりますので、双方、良い影響を与え合いながら、王子駅周辺の魅力を高めるようなネットワークの形成には努めてまいりたいと考えてございます。

もう一点、今回開発に伴って創出されるオープンスペースの活用ですが、VRでもご説明をさせていただきましたが、貫通道路の明治通り側は、新庁舎側と西の再開発ビル側で大きく広場スペースはあるんですが、今回この車道の中に車だとか、人は入れていませんが、今のところ、東側と西側の道路も含めた一体的なイベントスペースとしてできないかという想定をしております。

その際はいわゆる歩行者天国にしてというところ、自動車の交通は、補助的にある補完道路を使ってというような構想も考えておまして、その辺りはソフト的な取り組みとして、王子のエリアプラットフォームということで地元の民間活力を使ってですね、様々なイベント等を行うような取り組みの支援も区として取り組んでおりますので、そういったハードとソフトの両面から、王子駅周辺、今回の先行実施地区の魅力向上に努めてまいりたいと考えてございます。

(会長)

はい、よろしいでしょうか。

それでは他にいかがでしょうか。

(委員)

えっとですね、今、王子駅っていうと私たちはもう当然のように北口をイメージしてしまっていて、そこの、今度の再開発のエリアとのアクセスというか、そのバリアフリーっていうのは、すごくそういう概念でちょっと考えてるところも強いと思うんですけど、今度高層マンションとかもちろんホテルとか商業施設が入ると、その辺のそれで中央口っていうのが現在のガード下の中央口が、場所も変わって、きっと大きくなるんだと思うんですけど、そうすると駅への動線というのが、人の流れがガラッと変わってるんじゃないかと思うんですね。

そうすると、今北口を、王子の玄関だと思ってイメージして話してるのとまた前提がちょっと変わってくるのかなあというふうに思ったんです。

どのように、人口がここのエリアで増えるとか、計算なさってると思うんですけど、その辺の見通しとか、あるんでしょうか。

そうするとその見通しによってまた先ほどのね、バリアフリー大事なんですけれど、そうすると、今の北口とのアクセスっていうのもまたちょっと意味合いが変わってくるのかなというふうに思ったんですね。

だから、ちょっとその辺の、駅への人の流れが、この再開発によってどのように変わるかっていうのを、どのように、見積もっているかっていうのをちょっとお聞かせ願いたいと思います。

(王子駅周辺まちづくり担当課長)

今回2棟のタワーのビルができるというところでそれぞれ2棟を合わせると約2,000戸の住宅が供給がされます。

かなりファミリータイプも今計画の中ではあると伺ってまして、それらから一般的な発生交通量、そこから駅をどれぐらいの方が使うかということも、ここでは具体的な数字は差し控えますが、試算はお見込みの通りさせていただいております。

それをもって、今画面にお示しの通り、この開発によって人が増える、住民だけでは

なくて、西地区の再開発ビルには、低層に商業だとかホテルが入って、住んでる方以外の利用も見込まれるだろうと。

そういったところも含めて発生する、歩行者量を想定して、それでも自由な動きというか、スムーズな歩行が可能かどうかというのを、こちらの環境影響の中でも確認をさせていただいているところでございます。

説明の中でも触れましたが、2番、北口から出たところですね、いわゆる皆さんイメージする一番混んでる部分というのは、開発の部分の交通は駅の出入りは中央口が直近ですので、そういった意味では、大きな影響がないのですが、今の時点で、少し劣るBであろうと。

逆に言うとそれ以外は、高い水準のAを確保できるという見込みではあります。

一方で、駅の利用者が増えるであろうということもございますので、道路以外にも、駅が機能的に大丈夫かということも、JRとの協議の中で確認をさせていただいているところではございますが、今のところ想定する、利用者の増加等にも、現在の設備、改札等で対応が可能であるというご見解をいただいているところでございます。

(会長)

他にいかがでしょうか。

(委員)

資料ありがとうございます、ご説明も。

それで、今日、お送りいただいた資料の中に、今日いただいた、景観モニターシュで、それがなかったんで、私の景観の立場からは遠景でどう見えるかっていうのはすごく気になってたんで、それがすごく、分かりました。

今、こちらのほうで住民の説明に使われた資料は、大変よくできてて、非常に王子の駅のあたりがよくなるなという印象なんです。

それで、その場へ行くとその高い建物ってそんなに気にならないと思うんですけども、やはりその遠景というか、遠くから見てどう見えるかっていうのは非常に僕は大切だなと思ってて、特にこの中である古河庭園からの景観ってのはよく私も行くんですが、この古河庭園の視点っていうのどこになるんですか、これなんか木に隠れたような絵になってるんです 23 番ですかね。

これ池のところっていうのは、こう下から見上げてるところになるんですかね。

ちょっと教えていただきたいと思います。

(王子駅周辺まちづくり担当課長)

すいません。詳細な視点場は今、公園のどこの箇所かっていうのが手元に資料がないものですから。

(委員)

いつも古河庭園で景観するときにはその建物とこうかぶるような感じで見えちゃうと、非常に印象が悪くなるんでそこに見えると嫌だなのはちょっと前から気になってたんで、その視点をちょっと確認していただきたい。

北区にも景観的にすぐれたところいっぱいあるので、特に遠景でこういうある意味ガラス張りの建物が見えてくるっていうのは、非常に、影響を与えますんで、ちょっとその辺を確認してもらいたいというのが一点です。

それと、あとは、正直言いまして、前回から言っている通り、やはり高過ぎると。

建物高過ぎるっていう、思いは変わらずに、どうして 2,000 戸も必要なんでしょうか

という、端的な質問なんです。

そこをちょっと教えていただきたい。

(王子駅周辺まちづくり担当課長)

開発規模、ボリュームにつきましては、いわゆる高さというよりもまず容積のところの考え方です。

そちらについては説明資料の中でも、様々な形で触れておりますが、広場、オープンスペースの整備ですとか、そもそもの道路等を含めた基盤の整備、また再開発エリア外のバリアフリー化、地下通路のバリアフリー化工事というところで、一定の開発の諸制度に基づく容積の加算の評価というところが基準値内に収まっているかどうか、評価の計算に収まって、基準の中で行われているかどうかというところを区としては確認をさせていただいて、このボリュームについては、適切であるという判断をしているところでございます。

容積についてはそういったところの整理、あと高さについては、資料のほうでも触れましたが、都市中心拠点として、駅に向かって、高くなるという一般的な考え方を持ちつつも、やはり、隣接する飛鳥山公園というところは一般的な考え方だけでは計れないところがあるので、そういった意味で今回特別に、眺望の視点場の密度もご覧いただければわかります通り、様々設定をする中で、どこまで飛鳥山からの景観に影響するかというところを、確認をさせていただいたところです。

それ以外に外観的なデザインの部分でも、様々な工夫ができるんじゃないかなろうかというところで、事業者から提案をいただいたところでございますが、先ほど申し上げた通り、広場のスペースの確保等を考えると、容積をある程度活用しての開発ということであればある程度この高さというのも、一定程度、区の実施基準に基づくものであろうという判断を、今のところはしています。

ただ今後外観のデザイン等については様々設計を進める中で検討がされるものと考えておりますので、その辺りも含めて、必要に応じて必要な対策の検討を事業者にも区として求めていくというところの考え方ではございます。

(委員)

はい、ありがとうございます。

別に私超高層住宅、すべて反対っていうわけではなくて、当然場所で言うと西新宿ですとか勝どきとか、ああいう超高層ビルがぼんぼんいっぱい建ってるところだと190メートルぐらいでも、そんなおかしくないと思うんですけど、かなりやはり突出してるなっていう印象です。それは僕はそういう印象だということだけで。

もう一点だけ、2,000戸の住戸の方の居住者ってのは、要するに誰が住まわれるということを想定してるんでしょうかね。

2,000戸っていうのは結構な規模なんで、例えば小さい子がいたらそれなりに小学校が必要だとか何かいろいろな議論があると思うんですが、その辺のことはどの程度詰めてるのかというのは気になりました。

(王子駅周辺まちづくり担当課長)

委員からご指摘の通り、やはり先ほど駅利用者だとかには触れさせていただきましたが、お子さんがいらっしゃる方でそれに伴う学校教育施設が足りるのかどうかということも、お子さんの、いわゆる出現率といったようなところから、試算をさせていただいて、その数字を基に、区の教育部局との協議は、現在進めている最中でございます。

今の学校施設現況のまま収まるかどうかというところまた小学校以外にも、中学校に

行くと一定数私立に行かれるお子さんも多いというところでございますので、やはり保育園、小学校、そういったところは、どれぐらいのボリュームが見込まれるかということをもとに、関係各所と協議を今、進めている最中でございます。

(委員)

はい、ありがとうございます。

僕、長くなるんでもう終わりますけど、建物建つとやはり、50年100年ぐらいもつものなんで、負の遺産にならないようにしていただきたいなということを付け加えて、質問を終わらせていただきます。よろしくお願いします。

(会長)

はい、お願いします。

(委員)

まず、さっき見せていただいたビデオの中で、区道の部分とそうでない部分の色がすごい分かれてたと思います。それはあくまでも、位置を教えていただいているだけで、今後の景観上どういうデザインがふさわしいかっていうのはこれからっていうことだったと思うんですけれども、何かそこら辺の、一体的に歩道空間を整備していくつもりなのか、それとも、よくあるのが、区道の部分だけアスファルトで黒くなって、敷地部分はすごい丁寧に整備されてるみたいなものも多いかと思うんですけれども、そこらへん景観上どう考えてるかっていうことを教えていただけますか。

(王子駅周辺まちづくり担当課長)

委員ご指摘の通り、やはりその一体感っていうところは、区としては求めていきたいと考えております。

将来管理者がこの貫通道路に関しては区道ということがございまして、一方で先ほど申し上げた通り茶色の側といいますか、公開空地の側は、民間の管理地という事情もございまして、その辺りは同じような設え・デザインにできるような協議は継続していきたいと考えております。

(委員)

ぜひよろしくお願いいたします。

あと先日、いわゆる森ビルのまちづくりみたいなものを見学する機会があって、例えば六本木ヒルズのけやき坂がなぜけやきなのかとか、もしくはその麻布台ヒルズの植栽には実はこういう意図があってみたいなお話聞いてて、景観上やっぱりどういう緑空間を作るかってかなりインパクトが大きいなってその時、感じました。

おそらく、これからの議論になるかもわからないんですけれども、何かそのどういうグリーンインフラを再開発地区で作っていくかみたいなものの方針とかございますでしょうか。

(王子駅周辺まちづくり担当課長)

今はあくまでもコンセプト的なところのみになりますので、具体的な樹種ですとか、高木、低木、株物を、どこにどれぐらいのボリュームでというのは、これからの検討となります。

ただ、今の計画の中で、一定程度、街路樹を植えることで、風影響の低減は図れるというところがあるので、そういうところは必要になってくるものと想定をしております。

それ以外は、先ほどのランドスケープコンセプト通り飛鳥山をまちなかにつなぐというところと、あとあわせて、今回、石神井川の沿川というところもありますので、上流の石神井川遊歩道とのイメージ的な連続性といいますか、そういったところも加味しながら、一方で地域の方からは落葉樹は、ちょっと避けて欲しいだとか具体的なご要望をいただくこともございますので、その辺りも含めて全体的な樹種の選定等はこれからというところでございます。

(委員)

承知しました。ぜひ景観上、美しいグリーンインフラにするってことはぜひ心がけていただければと思います。

最後にページ 22 のところで、都市中心拠点にふさわしい景観形成の夜間景観の形成ってあるんですけども、これ具体的にどういうことでしょうか。

(王子駅周辺まちづくり担当課長)

記載にございます通り、夜間の照明ライトアップ等も含めて、検討するというところですが、まだちょっと具体的なところをご提示できる段階ではないので、今後の取り組みの一つかと考えてございます。

(委員)

ありがとうございます。

これもちょっと樹木と同じでまだ、それを協議する段階ではないかもわからないんですけども、いわゆるその街路灯の意匠性って非常にまちなかに影響を与えるなあと思っていて、例えばそういうところ頑張ってる商店街とか、もしくは地域に行くと、何だかよくわからないんだけど非常にロマンチックな景観が繰り広げられているみたいな、何が違うんだろうって考えたときに、やっぱりその街路灯の意匠性みたいなところをこだわってるかこだわってないかっていうのは、景観的なインパクトってのもすごい大きいのかなあと感じていて、そこら辺は夜間景観の形成の中で、そういったことも議論をしていくのかどうかっていうことをご教示いただけますか。

(王子駅周辺まちづくり担当課長)

先ほど申し上げた夜間のライトアップだとか照明という観点は民間施設のほうでこれから外構のデザイン等の中でされるものと一般的には認識をしておりますが、当然、道路の方は先ほど申し上げた通り区道として区が管理する、そこも先ほどの舗装と同じような考えで、一体感や統一性をもってというところはございますが、一般的な街灯にするのと、特殊なものを使えるかどうかというところはまた今後、詳細な設計を進めていく中で、可能な範囲で検討をしてまいりたいと考えてございます。

(会長)

よろしいですか。

すいません、個人的で申し訳ないんですがちょっと休憩をとらせていただいてもいいですか。あの時計で3時20分ちょっと過ぎてるので。

(都市整備部長)

はい。3時半まで休憩ということで、一旦休憩をさせていただきます。

(休 憩)

(都市整備部長)

3時半少し前ですけれども、皆様お戻りになられましたので、会長よろしく願いいたします。

(会長)

はい、それでは再開します。

(委員)

前日も、景観審議会3月に行われてその時、模型があって、余りにも、この2つのツインタワーが高くなってことで、本当にこのまちにふさわしいのかとか、スカイライン的にも、周りの、今ある建物と合わせた方がいいんじゃないかっていう、意見が出て議論になったっていうふうに覚えていて、先ほど住民説明会、5月と6月にあった住民説明会でも、やはり本当にふさわしいのかとか、それから景観としていかがなものとか、都市計画法の目的に公共の福祉の増進に寄与するとあるけど、このタワーマンション2棟と、50階建てが本当にふさわしいのか疑問っていう意見が住民の方から出ていました。

ちょっと飛躍する考え方かもしれないんですけど、景観っていうことも、公共の福祉に当てはまるんじゃないかなっていうふうに思っていて、例えば、この風景・景観を見て、住んでいた住民として、やはり、王子駅前に建つ建物としては、高すぎるんじゃないかっていうふうに素直に思います。

景観モニタージュ今日初めて見させてもらったんですけど、追加の地点とか、やっぱりいろんなところから、この建物って見えて、確かに工夫、透明感とか、なんだろう、こう工夫はするんだけどやっぱり建物は建物だっていうふうに思っていて、いろんなところから、今までなかったところですよ、なかったところに、空間に出現をするっていう、圧迫感はやっぱり、できてから、相当、住民にインパクトがあるんじゃないかなっていうふうに思っています。

なので、意見としてなんですけどやっぱり、景観的にも、高さ考え直して欲しいとやっぱりここでも、言っておきたいなっていうふうに思います。

先ほどいろんな地域貢献をするのに、この高さ、前日も多分そういう説明だったと思うんですけどこの高さが必要なんだっていうふうなご説明もあり、そんな必要なのかもしれないんだけど、そのことによって、例えば飛鳥山からの景観だったり、それから広がる空の空間とか、そういうのをかえて逆に私たちは手放してしまうんじゃないかなと思うと、そういうのを考えると、住民としてはとても心が寂しいっていうふうに思ってしまうので、ぜひこの場での議論、住民説明会もあったんだけど本来もっともっと、賛成反対、いろんな意見がある中で、もっと時間をかけてじっくり、自分たちのまちのことなので、じっくり、魅力あるまちはどうなんだとか、この建物の高さこれでいいのかっていうのは、もっともっと多くの区民の人たちと時間をかけて、議論して作っていきなさいいけないっていう、そういう、もう時代なんじゃないかなっていうふうに私は思っているので、そのためには多分そこ行政もすごく苦労、そういう、工夫とかが必要になってくると思うんだけど、長い目で見れば、もしかしたら、住民にとっても、区にとっても、よかったなっていうまちづくりが、そういうふうなやり方、変えていけば、よかったなと思えるふうになっていくのではないかっていうふうに思っています。

これは意見です。どうしてもこう言っておきたいと思って。

それとあと、ちょっと心配なのが、なかなかテナントが埋まらないっていう意見もその住民説明会のときに出ていて、再開発しても人が集まらないっていう今、時代になっているんじゃないかという意見が出ておまして。

確かいろんなNHKの番組でも、全国の7割の再開発が見直しを迫られていて、大型開発に頼らないまちづくりが提案されているってのは紹介されていたんですけど、にぎわいを作るにあたって、大きな資本があるところはそういったお店に入れても、個店とか小さな店っていうのはなかなか入れなくて、画一的な、同じような店舗が入るような、商業のイメージになってしまうのではないかとというふうに心配をしています。

なのでぜひ、ちょっとこういう魅力のあるっていうのは、こういう、商業の面、店舗の面でも魅力のあるっていうのはどういうイメージなのか、ちょっと聞かせていただければと思います。

(王子駅周辺まちづくり担当課長)

魅力の考え方は様々あるかと思いますが、王子らしさみたいなのところもありますし、どういったお店が入るかといったところ、あとは先ほど来いろいろ、今後こういうオープンスペースが創出されたところで、どのような活用をするのか、どういったようなイベントを作るのか、空間デザインをしていくのかというところが、にぎわい魅力向上に繋がっていくと考えておりますので、当然今回、ハード整備計画・内容をご説明させていただいたんですが、どう使うかということも含めて、エリアマネジメント的な観点も重要かと考えております。その上で、やはり再開発ビルに商業を入れるということで様々なご懸念の声を、説明会等でもいただいたところではありますので、その辺りは事業者である、再開発準備組合といろいろなコミュニケーションをとりながら、再開発としてにぎわいが創出されるように、商業区画の施設づくりということも、ご相談しながら、協力していきたいと考えてございます。

(委員)

ありがとうございました。

もう一点、教えて欲しいんですけども、貫通道路の計画があります、幅員 16 メーター。

これってその先にある、王子駅前公園、通称地元は三角公園って呼んでる場所があるんですけど、ここに道路を造ってしまうと、例えば、今まで区民に貸し出しをして生活相談のブースがやってたりとか、それから集会とかやったり、デモの出発点とかになってたりするんですね。

だから、ここを、道路にしてしまうとそういう区民の今まで活用してたことができなくなるんじゃないかっていうふうに思っています。

それで、今度できるオープンスペース、このところで、そういった区民利用、例えば、今までみたいに公園を多分使用許可を取って使わせてもらうんだけどそれが、今後、こういうオープンスペースでもできるようになるのか、ちょっと教えてください。

(王子駅周辺まちづくり担当課長)

再開発等で創出される広場状空地の利用については、一般的には管理組合のほうで管理をすることになっていると。

ただし、公的な位置付けもあるので、自治体等との協議で一定要件を満たせば、その場所を使わせていただけると、というような約束事を取り決めるという方法が一般的かと思っております。

ただ、まだ、その管理組合が、形・姿がない中で、それをどうするということの具体的な協議も進められないところではあります、一例では直近の十条の再開発の広場は、そのような方向でということも伺っておりますので、同程度の一般利用といえますか、そういったイベント利用は想定をしてもいいのかとは思いますが、まだちょっと具体的にどこまでどう使えるというところは、なかなかお示しできる段階ではないとい

うのが正直なところです。

(委員)

ちょっとこだわっちゃうんですけど王子駅前公園はもう、この道路が造られると公園でなくなるっていいんでしょうか。

(王子駅周辺まちづくり担当課長)

都市計画としては廃止をいたします。

ただ、いわゆる、区の条例とかに搭載される、いわゆる都市公園として残すかどうかというところは、今後の検討になってまいります。

あわせてその残し方と、残された部分の再整備の仕方、どういうふうな形で使っていくのかということも含めて、今後地元のご意見ご意向も伺いながら、設計を進めて方針を決めていくところでございます。

(会長)

今後決めるということがたくさんあるみたいなので、ある意味では目を光らせていないと。

(委員)

ぜひ今日、景観モニタージュもあったし、今の公園などのお話もあったのでぜひ、やっぱり住民に関わることなので、適切なタイミングっていうか、ちゃんと説明を、説明っていうか、資料提出だったり、こうなるんですよっていう説明とか、まだ、さっき廃止になるって聞いたので、知らないと思うので、どこかのタイミングでぜひ、住民には知らせて欲しいと思います。

まちづくりの主役なので。よろしくお願いします。

(会長)

はい。ということでよろしくお願いします。

他にいかがでしょうか。

(委員)

先ほどからいろいろご説明、お伺いしておりまして、住民の方が、なかなかここまで高い建物はいらんんじゃないかっていうのが、かなり耳に入ってきております。

ところが今ご説明いただきましたように、ここ、都市計画全体で考えると、このくらいの高さで販売しないとなかなか難しいというようなお考えもあるんだとは思ってますね。

ですけれども、ただ飛鳥山というその北区の誇るものですね、このランドタワーでもって高い、50階建ての建物で、全く北区の飛鳥山が、イメージが壊れるようなことは、ちょっと少し考えていただきたいなと思います。

それとですね、大体このくらいまで計画を練ってらっしゃいますが、大体お話では、国とか都とかから補助金をいただいて、あとは北区でもってなにがしを出されるわけですね。

大体の予算っていうのはどのくらいの見込みなんでしょうか。

(王子駅周辺まちづくり担当課長)

まず、後段の予算、事業費につきましては、今後、今年度中の都市計画決定を目指し

ております。

その後、今回、3つの地区ございまして、当然北地区は新庁舎の建設で、西地区サンスクエアのボーリング場のところは、いわゆる法定再開発、今ゴルフ場になっているところは、住友不動産の、単独の民間開発となっております。

それぞれの事業主体がそれぞれ今事業費を様々な形で検討しているところでございますが、区の補助金が入るのは、いわゆる法定再開発の西地区が制度としてございます。

その事業費につきましては、今は準備組合になっておりますが、組合の設立認可というのに向けて、事業計画を作っていただく形になります。

その事業計画の中で、資金計画を取りまとめますので、それがある程度整った段階で、全体的な西地区の事業費のボリュームは出るだろうと思っております。

あとはその北、新庁舎と東地区はそれぞれの事業者においてという形になると考えてございます。

高い建物への、様々なご懸念や、環境影響のようなところも、これまでの説明会等で様々ご指摘をいただいたところでございますが、先ほど来申し上げてます通り、北区としましては、開発、都市開発の諸制度の基準値や、北区で作成をいたしました整備計画実施基準等に基づき、今回の事業者からの提案は、適切な内容であるという判断、考えを持っているところでございますが、今後、この提案をもってそれぞれ都市計画の手続きが、資料のほうでお示した通り、段階を追って進んでまいります。

その中でも様々、地域の方のご意見等をいただきながら、最終的な都市計画の決定に向けて手続きを進めていくというところで、色々な地域、住民、関係者の声を聞きながら、最終的な都市計画に取りまとめてまいりたいと考えております。

(委員)

はい。ぜひ、住民の意見をよく取り入れていただけるように、よろしくお願いいたします。

(委員)

私からちょっと3点ほど述べさせていただきます。

今各委員からお話がございましたように、建物の高さ、ボリュームという点について、いろいろとご懸念がございました。

今回景観モニタージュの図を見ましても、近景を中心に大変インパクトが強いという状態になっておりまして、今、委員がおっしゃったように、やはり北区の宝物である飛鳥山から、これだけ圧迫感のあるものが見えてしまうのかですとか、あと、私は個人的に10番の写真を見まして、こんなに神様を見下ろしても良いのだろうかと思って、しまったようなところがございますが、先ほど委員おっしゃったように、やはり丁寧に話し合いながら進めていかねばと考えております。

その際にですね、今回のこのモニタージュの資料は会議後回収ということで検討中のものであるということは理解しておりますが、高層棟になっている部分の平面的にどこが高層となるのかが、ちょっとこの、今、ある資料の中でははっきりといたしませんでして。

例えば特に西街区の方ですね、どの部分が高層棟で立ち上がる部分なのかが、ちょっと図面上よくわからなくてですね、なので、この景観モニタージュの、お示しいたどきに合わせてどこの部分が立ち上がってるのかとか、そういった情報もあわせてご提示いただきながら、そして皆様おっしゃってるように、丁寧に進めていただければなと思いました。

で、2点目なんですけども、先ほど委員がおっしゃったように、どういう緑空間を作

るかというのは非常に重要なことであると思っております。

私自身、登録ランドスケープアーキテクトでもございますので、そのところは、どういう植栽計画を作るかだけでなく、どういう維持管理をしていくかまで含めて、よく検討していただければありがたいなと思っております。

気になりましたのは先ほど、住民の方から、落葉樹は避けて欲しいというような要望があるというお話がありましたけれども、やはり飛鳥山とつなげるということがコンセプトでもございますし、飛鳥山の季節感溢れるすばらしい風景は、やはり落葉樹というところが豊かにあることによって、成り立っておりますので、ぜひちょっと、落葉樹を避けてというところも維持管理でどのようにできるかも含めてお話をさせていただいて、飛鳥山とつなげるというところを、よく検討していただければなと思っております。

それから、本日も非常に暑い日でございますけども昨今、気候変動ですとか都市のヒートアイランド、非常に深刻でございます。

単に木がありますというだけではなくて、ぜひその、都市の被覆をどうするかというところで、せっかくのこの新しい、王子のまちを代表するような、再開発となりますので、植物が持つ蒸散作用ですとかそういうヒートアイランド緩和するという効果も含めて、そういった面でも、検討が丁寧になされた計画になってよい緑空間ができるというふうになっていかなければなと思っております。

そのためにはかなり維持管理も含めて、かなり見越した計画が必要になりますので、非常に難しいことだとは思いますが、ぜひ、この本当の意味で、まち全体が緑地で繋がった飛鳥山と繋がった本当に良い計画になるように、ぜひよろしくお願いしたいところでございます。

最後3点目なんですけれども、ちょっと今まであまりお話が出なかったところとして一点ちょっと、お話ししておきたいことが、この資料でいうと20ページのところの図と、28ページの図をあわせて見ていただくとわかりやすいかと思うんですが、北側に、交流とにぎわいの広場がございます。

で、それから南のところは水と憩いの広場という形で位置付けられていて、今現在の北側のにぎわいと、あと、南口は割とそのまま飛鳥山に行かれる方が多い静かなところで、割と自然と自分と向き合えるような感じで、喧騒にとらわれず歩いて行かれるような良いところなので、そういう雰囲気になるべく残すような形で計画されてるのかなと思ったんですが、28ページの図を見ますと、南口の駅前広場がございます、その貫通道路を歩いてしか水と憩いの広場に行けないという、そういう形になっております。

この水と憩いの広場の性格を考えますと、貫通道路で、そこには街路樹もございますでしょうしそこで行けるのも良いのですが、もう少しこう、違うアプローチもあるですとか、南口駅前広場の性格と、そこをどう水と憩いの広場につなげていくかということは、ぜひ、考え方を整理して、うまくつなげられるように検討していただければいいなという、これはお願いでございます。

以上ちょっと3点、お話をさせていただきました。

(王子駅周辺まちづくり担当課長)

先ほど来、様々高さについてのご意見ですとか、それぞれ皆さんのお考え、持たれる印象は違う方もいらっしゃる中で、そこは区としても、丁寧にご説明に努めてまいりたいと思っております。

先ほど再開発の施設建築物の高さの、立ち上がるタワーの部分がどこかみたいなのところの、資料の補足です。

川側に事務所棟が一部つくので、高層棟としては明治通り側がメインになっておりま

す。

なので、今画面で西地区と書かれて、立ち上がる赤囲みのところですね、そこが立ち上がっていくというような計画となっております。

次にその街路樹の計画については、今後検討と言う事なんですが、地元の声として一例を、この落葉樹の件申し上げてしまいましたが、委員がおっしゃるように、飛鳥山をまちなかにつなぐというところの植生、ランドスケープのコンセプトでもございますので、そこを区としては守っていきたいという思いでいますので、引き続き、そういった緑の空間づくりの計画を進めてまいりたいと考えているところでございます。

もう一点、南口と水と憩いの広場の連携連絡についてですが、今回、現況の橋が王子桜橋と、鎗溝橋というところを統合する形で、貫通道路の新たな橋梁を整備するので、川を渡る経路としては、ここ1つにならざるをえないというところはあるのかなと。

水と憩いの広場側は、都電沿いというところもあり、そこを跨いでアクセスがしづらいという現実的な部分もありますので、今からこういった経路でというところなかなか具体的なところを申し上げにくいところではありますが、そこが十分に活用されるような設え、取り組みは引き続き検討してまいりたいと考えてございます。

(会長)

統合して新しい橋にするから古い橋は両方とも廃止をする。

桜橋のほうだけを、例えば歩行者の道として残すということはできないということですか。

(王子駅周辺まちづくり担当課長)

これまで河川管理者である東京都との協議の中では、横断する橋梁が連続して短スパンでつくというのは、基本的には認められないというお話の中で、今回、新橋設置に伴って、近接する両側は、撤去という計画でございます。

(会長)

そう言われてしまうとね、何とも言いようがないけど、随分と何だか、歩行者にとっては不親切な話ですね。

(王子駅周辺まちづくり担当課長)

先日ちょっと地元のほうにも、説明個別に伺う機会がありまして、利用される方にとっては、渡れる経路が多いほうがというご意見もいただいているところではございますので、それらのご要望も受けて、改めて東京都と、協議・ご相談はしたいと考えてはおりますが、今回お示したような計画をまとめる中では、そういった協議経過をたどっておりますので、どのような形になるかというのは、今後の協議によるというところになっております。

(委員)

いろいろと課題はあるのはよくわかりますけれども、やはり新しく建てるこの再開発の場所が、区民に愛されてこそなので、やはり水と憩いの広場というコンセプトをぜひ、最大限に生かせるように、なるべく、南口駅前広場との連携との中で、歩行者の、この水と憩いの広場を利用される方々のことを考えてぜひよろしくお願いします。

6. 閉 会

(会長)

はい、どうも。

大分時間も経過しましたので、事務局からのお話の中でも、今後の検討課題っていうのが随分出てきたので、景観に関わるような検討課題も大分あるようなので、今回が最後ということではなくて、また、新たな段階に入りましたらぜひ、この景観づくり審議会にも、説明していただけるような機会を設けていただきたいと思います。よろしくお願いします。

では、一応、ここらへんで、また、言い足りないことたくさんあるかと思いますが、よろしいでしょうか。

繰り返しになりますがやはり、飛鳥山っていう宝物を、ある程度犠牲にしながら実現するプロジェクトでもあるので、そういう意味では、本当にこれで帳尻合ってるのということは常に、検討しながら進めていただきたいと思います。

それから、景観っていうのは、でき上がっておしまいではなくて、それをどう管理していくかどう活用していくかということも非常に重要なので、そのソフトの部分も含めて、やはり今後とも、この審議会の委員の皆さんのご意見、反映できるのか、ぜひ設けていただきたいと思います。

よろしくお願いします。

それでは、これで本日予定していました議事は終了いたしました。

何か他にございますでしょうか。よろしいですか。

それでは皆様のご協力をいただきまして、本日議事がすべて終了しました。どうも、ありがとうございました。

事務局にマイクをお返しします

(都市整備部長)

会長ありがとうございました。

委員の皆様におかれましても本日大変、お暑い中お忙しい中、本審議会に出席をいただきましてありがとうございました。

本日はこれ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。