

(案)

令和 7 年度第 4 回渋谷区景観審査会 議事録

1 開催日時及び場所

令和 7 年 11 月 17 日 (月) 開会 午後 1 時 30 分

閉会 午後 2 時 45 分

渋谷区役所本庁舎 8 階 801-1、801-2 会議室

2 出席者

- ・ 委員 遠藤新 会長、吉田慎悟 副会長
- ・ 事務局 都市整備部都市計画課 中村都市計画課長、樋口土地利用審査係長、
内田土地利用審査係員、山内土地利用審査係員
小林土地利用審査係員
- ・ 参考人 (1) 議題 1
三菱地所株式会社
三菱地所レジデンス株式会社
株式会社フジタ
株式会社タウンプランニングパートナー
株式会社三菱地所設計

3 配布資料

- (1) 令和 7 年度 第 4 回 渋谷区景観審査会 次第
- (2) 「渋谷区景観条例に基づく良好な景観形成に関する審議について (諮問)」 写し 1 枚
- (3) 「(仮称) 千駄ヶ谷五丁目中地区第一種市街地再開発事業施設建築物 渋谷区景観審査会資料」
- (4) 「(仮称) 千駄ヶ谷五丁目中地区第一種市街地再開発事業施設建築物 都市計画の概要について」

4 会議に付した議題

- (1) 議題 1 諮問案件 (第 4 号案件) 「(仮称) 千駄ヶ谷五丁目中地区第一種市街地再開発事業施設建築物」

5 議事の要旨

- (1) 遠藤景観審査会長、第 4 回渋谷区景観審査会の開会を宣す。
- (2) 議題 1 諮問案件 (第 4 号案件) 「(仮称) 千駄ヶ谷五丁目中地区第一種市街地再開発事業施設建築物」

(案)

(概要)

協議者 千駄ヶ谷五丁目中地区市街地再開発準備組合 理事長 清水博
報告者 三菱地所株式会社
三菱地所レジデンス株式会社
株式会社フジタ
株式会社タウンプランニングパートナー
株式会社三菱地所設計

行為の場所 住居表示 渋谷区千駄ヶ谷五丁目（以下未定）
地域の別 景観形成特定地区 新宿御苑周辺地区

- ・傍聴人 5 名入室
- ・中村都市計画課長、諮問文を読み上げる。
- ・参考人として、三菱地所株式会社、三菱地所レジデンス株式会社、株式会社フジタ、株式会社タウンプランニングパートナー、株式会社三菱地所設計が入室し、計画の概要を説明する。
- ・質疑応答後、参考人及び傍聴人は退室し、委員が審議を行う。なお、審議にかかる部分については渋谷区景観条例施行規則第 30 条の規定により非公開となる。

(質疑応答)

- 建物全体の縦基調・開口計画について
 - 7～8 階のこの部分は、学校のホール等が入る計画なのか。（委員）
 - 7 階は学校、8 階はオフィスを想定している。内部の詳細計画までは未確定。（報告者）
 - （模型を見ながら）この部分はオフィスか。（委員）
 - オフィスの壁面である。壁的になりがちなため、縦基調のリブを、全体の一体デザインとして表現することで工夫している。また、基本的には集合住宅が一番多いが、段状のセットバックと複層的な縦基調を採用し、いわゆる「ザ・集合住宅」的な外観にならないようデザインしている。（報告者）
 - 模型表現でこうなっている部分は、開口部が来ないということか。（委員）
 - 模型表現上は簡略化しているが、現時点では縦基調の窓を設けることを目標に進めている。（報告者）
 - 西面について、大きな壁面となるのか、もしくは開口部が設けられるのか。（委員）
 - つるつとした部分はガラス表現なのか。（委員）
 - その部分については、ガラスにできる可能性があり、縦基調の表現をしていく方針。低層部はタワーパーキング等がある関係で開口が取れないが、中層以上は一部開口を設ける予定。エレベーターホールの窓や、住宅プランに応じて設けられる窓については、可能な限り縦基調とし、全体の縦基調の構成を意識。いずれも現時点での検討段階であ

(案)

る。(報告者)

- 内部用途に応じた外観デザインの設計について
 - 複合用途(学校・SOHO・住宅・オフィス)の建物としての表情をどう整理しているか。内部の用途ごとに外観デザインの切替えを行うのか、もしくは意識せず同じ方向性で統一していく考えなのか。(委員)
 - 学校部分は、地上に近いエリアで活動の様子が見えるため、教室にもよるが、窓を比較的大きめにする方向で考えている。一方、オフィス部分については、内部計画に応じた窓形状とし、その計画がそのまま外観に表れる予定である。そこで、窓やバルコニー以外の部分において外観の縦基調を揃えることで、建物全体としての一体感を確保する方針としている。このようにすることで、複合用途それぞれの内部要件を犠牲にせず、景観上もまとまりのある外観を形成できると考えている。(報告者)
 - また、住宅部分にバルコニーは出てくるが、バルコニーでの布団・洗濯物の外干しは不可とすることや、一般的なマンションと比べると範囲は限定されていることから、距離感等も含めると、用途の違いや生活感はそこまで気にならないと考えている。(報告者)
 - バルコニー自体は縦基調で、マンションの内側に入っている。(委員)
 - 建物のボリューム自体が出ていて、バルコニーは一つセットバックした形になっている。前面に出ているボリュームの縦基調に加え、セットバックして凹んでいるバルコニー部分の縦基調、さらに溝状のものが縦基調を重ねることで、複合的に縦基調をつくっている。そのため、建物全体として、縦基調のデザインをきちんと感じられる構成となっている。(報告者)
- 広場に対する建物低層部のつくり方について
 - 前面道路側は縦基調の考え方でしっかりとデザインできているように思うが、西側・南側については、低層部は壁に広場が面するだけで、居心地のよい景観空間をつくりにくいのではないと思うが、建物側の工夫はあるか。(委員)
 - 南側(明治通り沿い広場)は地下駐車場スロープがあるため、建物と広場の関係性までつくることが難しいが、建物外壁に壁面緑化の追加等を検討している。西側(プロムナード空間)は、隣地も含めて緑を一体的に使い、緑の作り方を工夫することで、圧迫感を軽減する方向。(報告者)
 - 学校のプラン自体はまだこれからか。(委員)
 - これからである。ただ、いずれにしても、広場空間は新しい歩行ネットワークを形成する上で重要な位置づけとなるため、人が自然に集まれるような計画としたいと考えている。(報告者)
- 西側敷地境界・隣地との一体整備について
 - 西側(プロムナード空間)はどのようなになっているか。(委員)

(案)

- 現状、西側は部分的に植栽がある。今後、本計画にて敷地形状が整理される予定。(報告者)
- 現状と変わらないのは、近隣のビルから結構僅かな部分であるが、近隣のビル自体は建物裏として扱っており、表情の乏しい外観の作りとなっている。(委員)
- ビル自体はそうである。計画に伴い、敷地境界線を整理し付け替える。敷地境界の見直しと合わせて、壁面緑化や植栽の付け替えを行い、一体的な緑地として整備する方針。さらに、西側には約 1m 弱のレベル差があるため、段差解消の処理を行い、滑らかにしながら空間を作っていく。(報告者)
- 最終的には、この部分にも植栽がしっかりと出てくるということか。(委員)
- 緑が貼ってある部分については、しっかりと作っていく。なお、敷地境界が変動しており、もともとは青いラインで、クランクしたような敷地形状になっているところを、まず整理するということから始めていることで、クランク枠を作っていくところになっている。(報告者)
- それで、敷地外になるけれども、植栽に関しては今回一緒に計画しているということか。(委員)
- そうである。(報告者)

● 明治通り側の設えについて

- 店舗が見えてくるのは道路（明治通り）側か。(委員)
- そうである。明治通り側に賑わいを作っていくことを考えている。(報告者)
- 植栽計画は決まっているか。(委員)
- 現時点では未定。(報告者)

● 建物外壁のリブについて

- 建物外壁の縦ルーバーは 2 種類あるのか。三角形の出が大きいのと小さいのが使い分けられている。(委員)
- そうである。現状 2 種類を使い分けている。(報告者)
- 2 種類のものは同じ色で考えているのか。(委員)
- 同じ色で考えている。(報告者)
- 一番平らなルーバーは。(委員)
- 平らなルーバーについては、法令上、外側に出す余裕がなかったところについては、もう少し小さなものにする可能性がある。(報告者)
- それも同じ色か。(委員)
- 同じ色で考えている。素材は今後検討。(報告者)
- 三角のルーバーの素材はメタルか。(委員)
- アルミまたは GRC で検討中。(報告者)
- 焼付などの塗装系か。(委員)

(案)

- そうである。(報告者)
- 木目が出てくるということではないか。(委員)
- 現状は、疑似的な木材のようなものは考えていない。(報告者)

● 外壁の色彩について

- RC の仕上げについて、塗装でN5 ということだが、そこはすべて塗装の色が出てくるということか。(委員)
- RC は塗装そのものになる予定である。(報告者)
- コンクリートを入れると素材感としてはそのまま出てくるところはない。(委員)
- 素材感というと、打ちっぱなしの色が表面に出てくるということか。(報告者)
- そういったことである。(委員)
- 現状、それはないように、工場であらかじめ作ってくるなど、一番いい方法を工夫したいと考えている。(報告者)
- 現状選定している N5 が、完全な無彩色だとすると、あまり自然材にはない色で、コンクリートであっても実際は少し黄みが入っていたりする。そのほうが自然ともなじみやすいため、全くの無彩色とすることがいいかどうか検討が必要。
また、ルーバーについて、明るく彩度の高い色（明度 8、彩度 4 程度）なので、その部分もベタ塗りと同じ色で出てくると、少し強い可能性がある。
さらに、清色という領域があり、純色に白を入れていってできる色（色立体の上の部分）だが、その色に明度 8、彩度 4 というのは近く、あまりくすんではない。それも清色は、建材にはあまり多くなく、花など生きているものに多い色である。そういう点から汚れには少し弱い部分もあるので、石材のように複数の色が混ざっているほうが、清色の領域より少し彩度が抑えられ、汚れが目立ちにくくなり長持ちするのではないかと思う。そういったことも考えると、ストーングレーで多少黄味が入っているような色にするなど、こだわっていったほうがよい。(委員)
- ありがとうございます。無機質なものにしたいという意図で、N5 を選定しているわけではないので、周辺の建物の色をきちんと精査して、グレーのあり方や割合を引き続き検討していく。(報告者)

● 西側立面における住宅共用部の見え方・表情づくりについて

- 住宅の共用スペースとして 2 層分の吹き抜けなどを想定しているのか。(委員)
- 住宅の入口はピロティから入り、そこからエレベーターで上がっていき、住宅のエントランス、フロアがある。(報告者)
- ここはどういう意味合いか。(委員)
- そこは住宅の共用部が一部入って、吹き抜けにする可能性がある。どのような共用部にするかは検討中。(報告者)
- 住宅共用部（吹抜など）が西側立面の表情として活かさないか。(委員)

(案)

- 現時点では、西側に明確に表情が出る計画にはなっていない。(報告者)
- 隣接建物との関係もある部分だと思うが、その点はどのように考えているか。(委員)
- エントランス動線の流れの中で、角部を駅側(新宿側)に意識させるような見せ方は検討できると考えている。(報告者)
- 新宿駅側が見えるという立地特性を活かし、駅側から見た際の建物の表情として整理できるとよいのではないと思う。(委員)
- 現状、縦方向の要素がにぎやかな印象だが、内部の表現が見えていないことも影響しているのではないか。(委員)
- 縦要素の密度は濃いかもしれない。もう少しゆったりしていたほうが。(報告者)
- その方が建物としての説得力があるかなと思う。(委員)

● 西側・プロムナード空間の滞留空間について

- 明治通り沿い広場はベンチがあるが、西側のプロムナード空間は腰かけられるスペースがないように見える。計画されていないのか、表現されていないのかはどちらか。(委員)
- 明治通り側広場と辻広場を滞留しやすい空間とし、西側のプロムナード空間は通過動線として整理している。エントランス前に少し滞留空間を設ける。(報告者)
- 立地的にお昼に外でランチを食べる人は相当数いそうなので、この場所を広場として使えるのであれば、滞留できる場所があれば利用者はうれしいのではないと思う。住宅部のエントランスとの兼ね合いはあるため、できる限り色々な場所にあればよい。(委員)
- 小規模なたたずみの場が、この中に点在できる場所がつかれると望ましい。(報告者)
- キッチンカーが来る明治通り沿い広場のにぎわいと、辻広場のにぎわいが完全に切れるのは表情としてもったいないように思うので、住宅のエントランスの邪魔にならない程度に、プロムナード空間にも人が滞留できる風景がつかれるとよいかもしれない。また、喫煙所も完全に裏にするとよくないと思う。(委員)

● クスノキ広場と辻広場の連続性・緑化計画について

- 樹種の選定は今後とのことだが、高島屋側は樹種の特徴はあるのか。またその樹種との関係で、今回どのように計画しているのか。(委員)
- 樹種の選定はこれからであるが、ここの広場は「くすのき広場」という名称で、中央に大きなクスノキがある点が特徴である。広場規模が大きいので、ヒューマンスケールを意識しつつ、新宿御苑のクスノキやモミジなども参考にしながら樹種を検討したい。(報告者)
- くすのき広場がクスノキを中心にして表側になる一方、その奥側の辻広場との間部分は構造物もあることから裏っぽく見える懸念があり、それによりさらに辻広場も“裏化”するともったいない。植栽がたくさんありながら、緑の中で憩える空間が望ましい。樹

(案)

種の選定とボリューム感が重要だと考える。(委員)

- 当該エリアは植栽密度が高い計画なのか。(委員)
- 常緑樹を主体としつつ、既存のまとまりある緑を背景に、彩りのある落葉樹を組み合わせることで、空の抜けと緑のボリュームが感じられる景観を目指す。(報告者)
- 住宅エントランスの妨げにならない配慮は必要だが、エントランス感が強過ぎると通り抜けしにくくなる。緑を背景に自然につながり、通り抜けたくなる空間とすることが、地区計画の趣旨にも合致する。(委員)
- 当該広場は低層で線路側に開けており、空が広く感じられる点が東西軸の特徴であるため、その特性を意識して計画したい。(報告者)
- この辺は時間帯によって日照も確保できるため、空が広い点を活かし、心地よく滞留できる風景づくりも検討できるとよい。(委員)

(審議)

- ・渋谷区景観条例施行規則第 30 条の規定により非公開

(3) 遠藤景観審査会長、第 4 回渋谷区景観審査会の閉会を宣す。