

東京都新宿区都市計画審議会議事録

（平成二十一年三月三十日）

第一四五回新宿区都市計画審議会

開催年月日・平成二十一年三月三十日

出席した委員

戸沼幸市、石川幹子、喜多崇介、大崎秀夫、千歳壽一、中川義英、野宮利雄、丸田頼一、酒井秀夫、長沼卓司、金井修一、吉住健一、とよしま正雄、近藤なつ子、小野きみ子、根本二郎、立延哲夫（代理：藤木交通課長）、野原英司（代理：齋藤生活安全係長）、増田幸宏

欠席した委員

丸山成史

議事日程

日程第一 審議案件

- 一 議案第二六三号 東京都計画地区計画市谷本村町・賀町地区地区計画の決定について
- 二 議案第二六四号 東京都計画防火地域及び準防火地域の変更について

日程第二 報告案件

新宿区景観まちづくり計画等の策定について

その他・連絡事項

議事のでんまつ

午後二時〇四分開会

戸沼会長 皆様、どうもこんにちは。きょうは一四五回ということですので、開会したいと思います。

初めに、委員の変更があったようなので、事務局からちよつと報告してください。

高橋都市計画課長 事務局でございます。

三月二日付の警視庁の人事異動に伴いまして、新宿警察署長、高松義典委員から立延哲夫委員にかわります。なお、本日は、立延委員が欠席のため、代理で藤木交通課長様に御出席いただいております。

以上でございます。

戸沼会長 きょうの出欠はどうでしたか。

内藤都市計画主査 吉住委員が少し遅れるとのことでした。

戸沼会長 それでは、議事録の署名ですけれども、中川委員にお願ひしたいと思います。よろしくお願ひします。

きょうは何かちよつと役所と雰囲気が違うので、議論の調子も違ってくるのかと思って、よろしくお願ひします。

では、資料の確認をお願ひします。

内藤都市計画主査 それでは、本日の日程及び資料の御確認をお願ひしたいと思います。

お手元の資料の一番上に本日の議事日程表を用意していただきます。ごらんください。

本日は、日程第一、審議案件として、議案が二本ございます。それから、日程第二として、報告案件が一件、その他・連絡事項となっております。

次に、資料でございますが、事前に開催通知と一緒に送付さ

せていただいておりますものは、本日の審議案件に係る議案書の二六三号並びに二六四号の都市計画図書の案と参考の資料でございます。本日お持ちでしょうか。もしお持ちでないければ、事務局のほうに用意させていただいてございます。挙手をいただければ配付させていただきます。

なお、本日、机上に配付させていただいている資料ですが、日程表の次にA四、一枚で、右上に都市計画審議会事務局資料という、前回、現場視察したときの報告が一つございます。

その下に、参考資料といたしまして、本日の審議案件の資料をワンセット用意させていただいております。

その次に、報告案件の資料として、A四の一枚ものがございますが、右上に資料二一と書いてあるものと、二二と書いてあるものを用意させていただいております。

一番下に前回の議事録を用意させていただいております。

なお、机上に、右側に新宿区景観まちづくり計画及び新宿区景観形成ガイドラインの小冊子を用意させていただいております。おそろいでしょうか、よろしいですか。

本日の資料と日程の確認は以上でございます。

なお、本日、会場の都合で、マイクが三本しかございません。恐れ入りますが、発言の際には挙手をいただければ、こちらからマイクをお持ちしますので、よろしくお願いしたいと思います。

事務局からは、以上でございます。

日程第一

一 議案第二六三号 東京都市計画地区計画市谷本村町・加

二 議案第二六四号 賀町地区地区計画の決定について
の变更について

戸沼会長 それでは、議案の説明をお願いします。

内藤都市計画主査 日程第一、審議案件が二件ございます。議案第二六三号 東京都市計画地区計画市谷本村町・加賀町地区地区計画の決定ついて及び議案二六四号 東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更についてでございます。

これらは、市谷本村町・加賀町地区の都市計画の決定または

変更に関するもので、関連議案でございますので、一括して御説明させていただき、なお、採決につきましては議案ごとに採決をお願いしたいと存じます。資料は事前にお送りしました議案書と、本日お配りしております参考資料などがございます。

説明の内容につきましては、正面のスクリーンに映し出しますので、あわせてごらんいただければと存じます。

折戸景観と地区計画課長より御説明いたします。

折戸景観と地区計画課長 景観と地区計画課長の折戸でございます。

それでは、正面のスクリーンのほうに議案の説明用のパワーポイントがございますので、説明をさせていただきますと思います。

議案第二六三号 東京都市計画地区計画市谷本村町・加賀町地区地区計画でございます。

本地区計画でございますが、再開発等促進区を定める地区計画でございます。区域の面積が三ヘクタールを超えますので、

東京都の決定する都市計画ということになります。

本日の趣旨でございますが、都市計画法第十八条一項の規定に基づきまして、東京都が都市計画を決定する際に、関係市町村の意見を聞くこととなっております、これに基づき、東京都から意見の照会が来ておりますので、東京都に回答するに当たりまして、本審議会にお諮りするものです。

また、この地区計画の決定にあわせ、議案第二六四号といたしました。防火地域及び準防火地域の変更も行います。こちらにつきましては新宿区決定の都市計画となりますので、通常の案件と同様に御審議していただくということになります。お互いにこの両案件は関連案件でございますので、一緒に説明をいたしたいというふうに思います。

本件につきましては、前回の都市計画審議会におきまして、原案の内容を御報告させていただいております。本日は案の御説明となりますが、原案からの変更箇所はございません。

なお、東京都への回答期限が四月二十三日となっておりますので、本審議会の御意見を踏まえて回答したいと考えています。よろしくお願いいたします。

それでは、説明に入ります。

まず、市谷本村町・加賀町地区地区計画の位置でございますが、新宿区の東部に位置し、防衛省自衛隊市ヶ谷駐屯地の北側にございます。

現状と区域でございますが、これは航空写真でございまして、具体的な市谷本村町・加賀町地区の区域と現状の説明をさせていただきます。

赤で、ちよつと見にくいんですが、囲んである区域がござい

ますが、今回説明をさせていただく区域でございます。

東側は環状二号線、西側は環状三号線に挟まれ、防衛省市ヶ谷自衛隊駐屯地の北側に位置する面積約十四・二ヘクタールの区域です。

また、周辺の主要な駅といたしましては、JRの市ヶ谷駅、都営新宿線の曙橋駅などがございます。区域内には北側に大日本印刷の市ヶ谷工場が、南側には官公庁、中高層住宅等が立地している地区でございます。

それでは、具体的に地域の現状はどうなっているかということで、現地の視察も行いましたが、現地の状況を説明したいということでございます。番号一の視点から順番に、一というのは市ヶ谷駅のほうから見るところなんですが、これは環状二号線の外濠のところですか、大日本印刷工場の方向を見たものがございます。青いのでDNPと書いてあるのがちらつと見えるということでございます。

次は、二号線をもう少し進んだところの二の地点でございますが、これは市ヶ谷工場の入口周辺の環状二号線の側から見たところということでございます。今は道路の整備もできています。こちら辺が今度の計画では、こちら辺から工場のトラックが入りやすいようになるところの付近でございます。

次、三番目の地点ですが、これはもう少し先に進んだところになります。そこからの写真ということでございます。市ヶ谷工場の前面道路の様子でございます。正面と右手に見える建物が今の市ヶ谷工場でございます。

次は、四の地点ということで、さらに西側のほうに進んだところでございます。これは、正面に見えている道路が中根坂と

呼ばれている道路になりまして、現在、今は工事が行われていてふさがれているということでございます。工事のために道路は見えませんが、現況はこういう形になっているということでございます。

続きまして、五の地点ということでございますが、市谷工場の北側の道路を環状二号線のほうから見たところでございます。左手に見えているのが市谷工場、右手に見えているのが、牛込第三中学校ということでございます。

続きまして、六の地点ということ、さらに進んでいくということでございますが、これは現在、大日本印刷が所有しているスポーツ施設の写真でございます。中にはプールがありまして、地域の方々も利用できる施設になっております。

続きまして、七の地点ということ、さらに進んでいきますと、これが区道三四一〇号を環状二号線の側から見たということでございます。左手には官公庁やマンションなどが立地しています。

本地区計画の区域でございますが、左手に見える官有地や民有地なども含まれております。道路の左側には歩道のようなものが見えますが、これは道路ではなくて官有地、民地を道路状に整備して公開しているというようなものがございます。

本地区計画でございますが、この歩道上の部分に壁面位置の制限を指定するという内容も含まれております。後ほど御説明いたします。

続きまして、八の地点ということでございます。これは区道三四一〇号の終点付近の写真です。正面奥に見えているのが外苑東通り、環状三号線になります。

地域地区の現況でございますが、地区計画の区域の北側、黄色でちよつと、第一種住居地域になっているところは、建ぺい率が六〇%、容積率が三〇〇%。

紫になっているところ、これは大日本印刷の工場があるところですが、準工業地域で、建ぺい率が六〇%、容積率が三〇%でございます。

緑色の区域ですが、ここは第二種中高層住居専用地域の区域で、建ぺい率が六〇%、容積率は三〇%が指定されています。南側の、ちよつとオレンジになっているところがあるんですが、そこは第二種住居地域で、建ぺい率が六〇%、容積率が三〇%の区域でございます。

新宿区の都市マスタープランの中での位置づけについてはどうなっているのかということでございますが、新宿区都市マスタープランの中におきましては、当地区は都市型産業地区と大規模な公共施設として位置づけられている地区となっております。

具体的に、地域別のまちづくり方針でございます。これは笹筒地域でございますが、都市型産業地区でございますが、工場機能更新にあわせた業務都市型産業機能等が高度に集積したまちづくりと、大規模な公共施設については、大規模な敷地を活かした避難場所の提供要請と位置づけられております。

それでは、具体的にこの都市マスタープランの中で見ていくんですが、地区の中心を横断いたします区道三四一〇号及び区道三四二二〇号は、都市マスタープランにおきまして地区内主要道路という位置づけがございます。スクリーンで言うと黄色の点線の部分がそうでございます。

都市マスタープラン、都市交通整備の方針のところでございますが、地区内主要道路ということで、二車線と両側の歩道が設置できる十二メートル以上の幅員が望ましいが、規制市街地であることを考慮し、歩車道分離を想定した八メートル以上の幅員を整備の目標とするとされており。

この地区の主な経過でございますが、平成二十年六月に事業者が工場整備計画説明会を開催いたしました。

その後、区が六月から十月にかけて地区計画の説明を地区内権利者に行いました。

また、九月には事業者が近隣町会などへ三回、工場整備の説明会を開催いたしました。

十月には事業者が、区に地区計画の企画提案書を提出いたしました。

その内容を精査いたしましたして、十一月に区から都へ企画提案書の提出及び地区計画案の策定を依頼いたしました。

その後、東京都は都市計画原案を作成し、十二月には都市計画法第十六条に基づきます都市計画原案の説明会の開催及び公告・縦覧を行いました。

さらに、本年二月には都が都市計画法十七条に基づく都市計画案の公告・縦覧を行い、あわせて住民説明会も開催いたしております。

十七条縦覧の結果、寄せられました地区計画に関する意見書は五通、十九名となっております。内訳でございますが、賛成意見が三通、三名、反対意見が二通、十六名でございます。また、防火地域及び準防火地域に関する意見はございませんでした。

なお、本意見書は東京都に寄せられてきたものでございますので、五月開催予定の東京都都市計画審議会にて要旨が公表されるというふう聞いております。

それでは、地区計画の案の概要について御説明いたします。スクリーンでございますが、議案二六三号として、地区計画の計画書、計画図を資料としてお配りしておりますので後ほどごらんください。

まず、初めに、地区の名称、位置、規模でございます。名称は市谷本村町・加賀町地区地区計画。位置は主に新宿区市谷本村町、市谷加賀町一丁目、市谷加賀町二丁目などでございます。面積は約十四・二ヘクタールとなっております。

続きまして、地区計画の目標でございますが、地区計画の目標につきましては、ポイントとなる部分を読み上げさせていただきます。

都市型産業地区につきましては、大規模工場の機能更新にあわせまして、環境負荷の軽減、高度利用による業務都市型産業機能等の集積、道路・公園等の整備、オープンスペースの確保、歩行者ネットワーク及び緑化の促進等によりまして、周辺市街地と調和した良好な市街地環境の創出を図っております。

大規模な公共施設等の立地を図る地区では、施設の更新にあわせましてオープンスペースの緑化や歩行空間の確保などによりまして、地区の環境を向上させるというふうにしております。

続きまして、土地利用の方針でございますが、主に大規模なオープンスペースの確保、高機能な工場業務機能の導入と地域開放型のスポーツ施設や文化施設の整備、安全で快適な歩行者ネットワークの形成、みどり潤いのある街並みの形成の四点

を定めております。

続きまして、公共施設等の整備の方針でございます。主に地区内幹線道路及び区画道路を整備することによりまして、安全で利便性の高い道路ネットワークを形成します。また、市谷の森等のみどりの豊かなオープンスペースを整備し、みどりのネットワークを形成いたします。オープンスペースや壁面の位置の制限によりまして、安全で快適な歩行者ネットワークの形成の三点を定めております。

次に、建築物等の整備の方針です。議案の資料でいきますと主に二ページに記載されておりますが、主に工場機能を地下に配置するとともに、市谷の森、緑地等を配置し、周辺住宅市街地との調和を図ること。それから、周辺住宅市街地への日影等の影響を配慮しながら高層の業務施設を配置するなど、合理的な高度利用を図る。建物の省エネルギー化及び資源の循環利用等を促進、環境負荷低減に配慮する。大規模な公共施設等の立地を誘導する地区では、施設の更新にあわせ、沿道のみどり豊かな歩行者空間を確保し、周辺市街地と調和した良好な環境を形成するの四点を定めております。

次に、再開発等促進区について説明いたします。再開発等促進区の区域でございますが、大日本印刷市谷工場の敷地、面積約七・二ヘクタールの区域でございます。今、スクリーンで言いますと、網かけでちよつと色がついているようになっていますが、そのところの部分がそうでございます。お手元の資料ですと、議案書の七ページの計画図一に同じものが載っております。

再開発等促進区の土地利用に関する基本方針ですが、地区を

A、B、C、Dの四地区に区分し、基本方針を定めてまいります。A地区でございますが、低層の文化施設等を配置、大型車両の出入口の集約を図る。B地区ですが、地下に工場を配置し、地上部分は公園及び緑地、低層の業務施設等を配置。C地区でございますが、市谷の森、広場を配置。地下に業務施設及び工場等を配置。地上部は高層の業務施設等を配置する。Dでございますが、公園の整備、地域開放施設を配置となっております。続いて、主要な公共施設の配置及び規模でございます。議案資料八ページの計画図二に同じものがございます。

まず、公共施設の整備方針に基づきまして、地区幹線道路一号から三号を定めます。画面で言いますと、ちよつと色がついている部分ですが、道路が見えると思えますが、その部分がそうです。次に歩道上空地四号を定めます。画面で言いますと、黒の点線で表示されたものでございます。

次に、地区整備計画の御説明をいたします。

まず、地区施設の配置及び規模について御説明いたします。スクリーンでいいますと、灰色の部分というか、ちよつと色がついている部分ですが、公園の一号、二号を定めます。同じく広場一号、二号、それから、歩道上空地の一号から九号を定めます。同じく黄色は、歩行者通路一号から四号を定めます。

最後に、緑色が、緑地一号から三号を定めます。これはちよつとスクリーンが見づらいので、資料の八ページの計画図二にもう少し色はつきりしたものが載っておりますので、そちらを参照してください。

続きまして、建築物等に関する事項について説明いたします。議案資料でいきますと、四ページになります。

まず、用途の制限でございますが、風営法第二条第一項第七号、第八号の営業に供する建築物の建築を制限いたします。七号は主にパチンコ屋など、八号は主にゲーム機設置・営業などでございます。また、勝馬投票券発売所、場外車券売場の建築を制限いたします。

また、D地区におきましては、用途地域が第一種住居地域であります、これらの用途は、現在も立地することはできませんので、制限を行っていないということでございます。

次に、容積率の最高限度を定めます。各地区の容積率が異なっておりますのは、後背市街地への日影の影響も考慮いたしまして、再開発等促進区の区域内で容積を適正に配分しているためでございます。

次に、敷地面積の最低限度を定めます。壁面位置の制限については、次のパワーポイントで説明いたします。さらに高さの制限ですが、A地区からB地区まで二十二メートル、三十メートル、百十四メートル、二十メートルと定めています。

本地区では、既に絶対高さ三十メートルが指定されておりますが、絶対高さを定める高度地区においては、あらかじめ大規模敷地における特例と地区計画等を定めた区域内の特例が定められておりまして、本件は地区計画等を定めた区域内の特例に該当します。

ここで言います高さ百十四メートルは建築基準法の定義による高さでございます、塔屋や機械室等は含まれておりません。塔屋を含む計画建物の最高高さは百二十五メートルとなる予定と事業者より聞いております。その他、建築物等の形態、色彩、意匠を定めます。

続きまして、壁面位置の制限について御説明いたします。壁面の位置の制限は、建物による圧迫感の低減や歩行者空間の確保を目的といたしまして、スクリーンの、ちよつと見にくいんですが、画面のとおりでございます。具体の議案の資料では九ページの計画図三に詳しい内容が載っております。

スクリーン上の緑色の部分、一号壁面につきましては、地盤面から高さ十メートルまでは二メートルの後退、高さ五十メートルまでは六メートルの後退、高さ百メートルまでは八メートル、百メートル以上については十メートル以上としております。スクリーン上のオレンジの部分、ちよつと見づらんですが、二号壁面については、建築物の高さに関係なく一律三十メートル。スクリーン上、水色の部分、これもちよつと見づらんですが、三号壁面については、同じく一律四メートルの壁面後退を定めます。資料九ページの計画図三に同じものが載っております。

続きまして、防火地域、及び準防火地域の変更について御説明をいたします。お手元に議案二六四号といたしまして、防火地域及び準工業地域の計画書、計画図をお配りしておりますので、後ほどごらんください。

変更の趣旨でございますが、現在、準防火地域になっております再開発等促進区の区域を防火地域に変更するものでございます。これは新宿区が決定する都市計画となります。

スクリーンで網かけされた部分が準防火地域から防火地域に変更する部分でございます。議案資料でいきますと三ページになります。

再開発等促進区の面積約七・二ヘクタールに対しまして、防

火地域及び準防火地域の変更面積は六・四ヘクタールとなっております。この面積の違いでございますが、将来の地域地区のあり方を勘案し、防火地域及び準防火地域の境界を道路端ではなく道路中心で整理していることで、数字の差が生じているということでございます。

続きまして、開発計画の概要、これはイメージなんですけれども、次に市谷加賀町におきまして予定されております開発計画の概要について御説明いたします。参考資料といたしまして事業計画の概要をお配りしておりますので、後ほどごらんください。

スクリーン上に出ておりますのは、本地区を北側から見たイメージとなっております。

建築計画の概要でございますが、事業者は大日本印刷株式会社となります。計画敷地面積は約五万三千九百平米、延べ床面積二十三万七千六百平米、建築物の高さは百四メートルとなる予定です。また、施設用途といたしましては、事務所、印刷工場、地域貢献施設として体育施設、文化施設等が立地する予定でございます。

工期でございますが、平成二十一年から二十九年まで、約十年かけて、順次整備していく予定であると聞いております。

これは参考でございますが、今事業者が手続を進めています環境アセスメントの進捗状況でございます。平成二十年四月でございますが、事業者が環境影響評価を行う項目をまとめました調査計画書を東京都へ提出し縦覧が行われました。

この調査計画書に基づきまして、十月には事業者が取りまとめた評価書案の縦覧が行われました。十月には、事業者が環境

影響評価書案に関する近隣住民への説明会を行いました。

その後、本年一月に、事業者は都民より寄せられた意見書に対する見解書を作成し、縦覧が行われました。

本年二月には、東京都が都民の意見を聞く会を開催いたしました。ここで寄せられた意見を踏まえ、三月には都知事の意見書が出され、この都知事意見書に対する事業者の見解書が都へ提示されました。

今後でございますが、五月ごろ、環境影響評価書が公示される見通しと聞いています。

続きまして、前回、本審議会におきまして各委員より要望がございました内容につきまして、参考資料として机上に配付させていただきましたので、簡単に御説明いたします。

ここでパワーポイントは一応終わりました、お手元のほうに資料が行っていると思えますので。A三の左とじて、資料一というふうに書いてあるやつです。第一四五回新宿区都市計画審議会参考資料ということでございます。よろしいでしょうか。

なお、前回の本審議会におきまして、各委員より要望がございました資料を参考として配付しているということでございます。

まず、資料一でございます。市谷の森、植栽計画の基本方針でございます。前回の都市計画審議会においていただきました市谷の森のコンセプトやディテール、土量等に関する御質疑に対応する資料でございます。

事業者より提案されています市谷の森のコンセプトですが、住民が気軽に楽しめる安らぎの森、未来、次世代へ継承される森となっております。都市マスタープランにおいて七つの都

市の森と位置づけられております外濠周辺緑地とも連携した四季折々の彩り豊かな緑地空間の形成を、近隣地域住民の方やここを訪れます人々が自然の息吹を感じながら交流の機会を持つことのできる、住民が気軽に楽しめる安らぎの森をつくるということにしております。

それでは、二枚目でございますが、これは緑化面積及び植栽の土量を示した図面でございます。

まず、緑化面積でございますが、地上部で約一万四千平方メートル、屋上緑化で約千八百平方メートルとなっております。みどりの条例上必要な緑地面積、地上部で約九千九百平米、屋上緑化千三百平米でございますが、これを上回る計画となっております。

緑化率でございますが、国の定義と都の定義がございまして、両方御紹介いたしますと、国の定義である敷地面積に対する緑化面積、これは屋上緑化も含みますが、その割合は二九・七％です。また、東京都の定義であります空地面積に対する地上部緑化面積の割合は四二・九％というふうになっております。次に、植栽の土量でございますが、地下の建築物がございまず部分につきましては平均して約一・五メートルの根入れの深さがございます。これに加えまして、高さ十メートル程度の高木が配置できるよう、ところどころに二・五メートル程度の盛土を行うと聞いております。

また、人工地盤でない部分が四千七百二十平方メートルありますので、こうした部分に極力、高木を配置いたしました。市谷の森にふさわしい空間を形成するというところでございます。それでは、三枚目をおめくりください。市谷の森のデザイン

コンセプトということをまとめたものでございます。敷地内だけでなく、大日本印刷が整備する道路、公園等も含めまして、一体的な市谷の森として整備いたします。また、四季を感じる自然な景観、地域交流の場の創出、住宅地側の緩衝帯としての景観づくり等にも配慮し、防犯性にも配慮した明るく安全な森として整備いたします。

また、植栽についてですが、武蔵野の雑木林に定着する樹木等を多く用い、外濠周辺緑地と調和した都市の森の形成を図ります。

敷地内の植栽配置のイメージになります。位置は下のところで赤く囲ってありますが、C街区北側の緑地のイメージはこんなことかなということでございます。

人工地盤上の植栽のイメージを断面図で表したものでございます。ごらんのように、ところどころに根入れ深さ二・五メートルほどの築山を設けまして、高さ十メートル程度の高木も植えられるように工夫しております。

市谷の森についての説明は以上でございます。

なお、お配りいたしました資料につきましては、みどりの条例に基づきまして、今後区と事業者が詳細について協議する運びとなっておりますので、今後、若干の変更が生じる可能性があります。ありますことを、あらかじめお断りいたします。

続きまして、右上に資料二というふうに書いてあるところがございますが、よろしいでしょうか、敷地周辺レベル図というのが書いてありますが、大日本印刷開発計画敷地周辺レベル図の御説明をいたします。

これは本計画の前後の地盤の高さの関係についてまとめたも

のです。これは今もかなり高低差のあるところをやるとい
うことでございますので、従前・従後のレベル差はかなり小さくな
っているということが言いたいために表した図面ということ
でございます。

上の図面の現況が地盤レベルでございまして、数字が記載さ
れておりますが、これが海水面からの高さになります。現況は
大日本印刷工場の敷地中央が、南側・北側の道路に対して五か
ら七メートルぐらいくぼんだ形になっております。

これに対しまして、開発後の地盤のレベルを記したものが下
の図面となります。今回の開発計画では地盤の高さの改良を行
いまして、敷地内外の勾配を解消する計画になっておりまして、
開発後の高低差はゼロから三メートル程度ということござい
ます。

なお、地下建築物を配置する関係上、東側の建物では現状の
敷地内のほうが低くなっていますが、開発後は敷地内のほうが
高くなる予定でございます。

次に、資料三をお願いいたします。これは地層断面図とい
うことで、本資料を用いまして、本事業の地下水脈の影響につ
いて御説明いたします。

事業者が行った調査によりますと、計画地には複数の帯水層
が存在し、地下水も豊富な地域でございます。帯水層とは地下
水が流れている層のことです、図面で言いますと第一から第三ま
で、ここに書いてありますが、三つの帯水層が記載されてお
りますが、この部分を地下水が具体的に流れているということ
でございます。

今回の工事ではS M W工法という工法を用いまして、図面で

言うところ赤く塗られた部分に地中連続壁を設けます。この連続壁
は地下水を遮断することになります。帯水層は広い範囲の連
続性があることが確認されており、また、D C街区の間、B C
街区の間には、水の通り道となるすき間もあることから、地下
水は建物を回り込んで流れるものと予想され、計画地周辺の井
戸枯れでありますとか植栽への影響は生じないと聞いておりま
す。

これらの考え方につきまして、東京都の環境影響評価条例に
基づきまして事業者が環境影響評価手続を行っております、
平成二十七年三月四日に東京都知事より環境影響評価書案審査
意見書が示されたところでございますが、特段この点について
知事意見は表明されておらず、妥当な予測であると理解して
おります。

それから、周囲の建物で地下四階程度の建物があるのかとい
う御質問をいただきましたが、周辺で言うと、御質問にありま
した防衛省の建物が地下四階建てということでございます。

次に、資料四でございますが、大日本印刷の開発計画、全体
断面図の開発前後の比較というふうになっております。断面図
につきましては、前回の都市計画審議会におきまして資料の要
請をいただきましたので、用意したものでございます。また、
前回御質問をいただきました開発前後の建築物の規模、容積対
象面積及び従業員数について御説明いたします。

まず、従業員数でございますが、現在は五千五百人いる従業
員が、本社機能の拡充に伴いまして、約八千人になる予定との
ことでございます。

次に、建築物の高さでございますが、現在の建物の高さは最

高五十四メートルのところでございます。開発後の最高高さは百十四メートルでございます。

開発前後の建築物の規模でございますが、容積対象面積でございますが、現在、十三万六千四十九平米であるところ、開発後は約二十一万五千四十平米となる予定でございます。

街区ごとの容積対象床面積及び容積率、従前・従後の高さについては記載のとおりでございます。

次に、資料五でございます。これは風に関する環境影響評価データの御説明ということでございますが、こちらにつきましては詳細なデータの提供ということでございましたので、事業者が作成いたしました環境影響評価書案及び同評価書案資料編の環境に関する部分を添付させていただいております。

なお、ホチキスでとめた資料が二部ございますが、資料五一とあるのが環境影響評価書案で、資料五二とあるのが資料編でございます。

風環境の調査及び評価方法でございますが、日本建築学会が提案する評価方法を採用しており、東西南北十六方向からの風洞実験結果と東京管区気象台統計記録とを組み合わせ、各評価地点における風環境を評価しています。

評価結果について簡単に御紹介いたします。資料五一の七ページをごらんください。現在の風環境の評価になります。全評価地点において、住宅地の商店街や野外レストラン相当のランクという評価になっていきます。

八ページの左の図をごらんください。開発後の風環境の評価になります。開発後は風環境が若干悪化いたしましたして、一部ランク三の地点も出てきます。

八ページの右の図をごらんください。こうした開発に伴いまして、環境悪化を緩和するため、植栽による改善を行った場合の評価でございます。植栽を行うことにより、ランク三の地点は改善されておりますが、ランク二の地点は残ります。ランク二というのは、住宅街、公園相当の環境であると定義されておりますので、本地域の土地利用を勘案いたしますと、特段支障のないレベルであるという考察の結果となっております。

この調査結果につきまして環境影響評価手続が進められておりますが、東京都知事の審査意見書において特段の意見は付されておられません。

最後に、本日御審議いただく内容について確認させていただきます。机上に配付しております議案第二六三号、議案第二六四号と記載された資料をごらんください。

議案第二六三号と書かれた資料が、市谷本村町・加賀町地区地区計画の計画書、計画図でございます。また、議案第二六四号と書かれた資料が、防火地域及び準防火地域の計画書及び計画図となります。本日、御審議いただくのは、この地区計画と、防火地域・準防火地域の二つの都市計画の決定でございます。

それでは、御審議のほどよろしく申し上げます。

私のほうからは以上でございます。

戸沼会長 どうもありがとうございます。

この案件は、一月の第一四三回審議会にて報告をいただいて、皆様から意見をいただきました。また、三月十九日に、私や中川委員や、それから千歳委員、野宮委員に参加いただいて、現地の視察をいたしました。大崎委員には現場を詳しく見せて、通れない谷の傾斜とか、行けないようなところも案内いただいて、

ありがとうございました。非常にやっぱり行って新しい発見もあつたのでよかったですなと思います。

それでは、今事務局から言いましたけれども、二つとも同一の議題ですので説明は一緒にしましたけれども、議案としてはちよつと違いますので、分けてということでもよろしく願います。

まず、御質問やら御意見がございましたら、お願いしたいとせつかくですから幅広く議論していただいて。私からも一つ後で御質問をしようというか、教えてもらおうと思います。この委員会の特徴は、緑地系、環境系を非常に注意深く見張っているというのが私どもの委員会の特徴ではないかと。

それで、「森」という話題が出たので、後で「森」の定義を石川委員や丸田先生からちよつとお聞きしたいなと思つて、林と森はどう違うかとか、これはもう半分は勉強のつもりで、それから植種で、今、桜がシーズンなので、彼岸桜というのとソメイヨシノはどう違うのかとか、いろいろせつかくの機会ですので、ちよつと勉強をさせて、その辺も含めて少し、楽しい議論をひとつ聞きたいと思いますが、とにかくまず御質問からひとつお願いします。

前回、資料要求があつたものは相当丁寧に出していただいておりますので、大体わかつたと思います。前回の資料請求の件で、丸田先生から風のことや何かの御質問をちよつともらいましたが、この答えでよろしいですか。

丸田委員 結構だと思います。

戸沼会長 どうぞ。

近藤委員 まず、幾つか経過の中で関連することについてお

伺いたいんですが、先ほど、今回、新宿区に地区計画の意見照会があつてということ御説明が、東京都に上げるための、今回審議になつたということですよ。

それで、この計画をするに当たつて、十二月と二月に公告縦覧をやつておられまして、意見書が提出されていると。これについては先ほど説明があつたわけですが、東京都に上げられた中身ということで、賛否両論の意見があるわけですが、その中身については今公表をされないと、五月の審議会のときに初めてされるんだということなんですが、私は貴重な区民の意見を、区として決定するのに、なぜこれがこの場で公開されないのかということについては非常に疑問があるところなんですけれども、どういう対応をとつていただいたのかということがまず一点です。

それから、やはり同様に話があつたんですが、環境アセスが今やられていて、実際には都知事からの意見書と、それから事業者からの計画書ということで、今、公表もされているということになるわけですが、これについてはホームページでも公開されているもので、区民の貴重な環境に関するものもあつたり、また計画に対するもの、これについても賛否両論出ておりますけれども、そういったものがあるわけで、やはり区民の公的な意見の表明というものは、この場で本来は必要なものじゃないかなというふう思っているんですけども、これについては、区としての見解はどうなのかということを確認したいと思えます。

あと、この環境アセスについても、まだ都から全体の決定とどうか、完了していないということになっているにもかかわら

ず、同時にこの都市計画決定のほうを区としてはもう審議をして意見を上げていくということになっていまして、この辺の関連について、この場でちょっと確認をしたいというふうに思いますので、まずこの三点をお願いしたいと思います。

折戸景観と地区計画課長 先ほどお話ししましたけれども、これは東京都の都市計画審議会の案件、要するに三ヘクタールを超す再開発等促進区の地区計画というのは、決定権者は東京都になっていまして、意見書等についても、新宿区に出されたものではなくて、東京都に出されたものということになっていまして、意見書については東京都の都市市計画審議会に付議するという、東京都のほうで運用しているのです、そうであるということでございます。

ただ、どんなものが来たのかという話は、何通という話は、例えば今、十七条のお話でいきますと、東京都から聞いている範囲では、賛成に関するものが三名、三通、それから反対のものも二通、十六名というふうに来ていますよということですが、聞いています、詳細についてはそういうことでございますので、今、東京都の都市計画審議会の中で、その中では発表されるということでございます。

ただ、内容について、賛成するものについては、いい計画なのでやってほしいというような、みどりをやってほしいとか、あと反対するものについては高さについてだとか、いろんなことについて意見があったというようなことは聞いていますが、詳細につきましては、東京都の審議会のほうということでございます、概要については今私がお話しした程度しか都のほうからは聞いていないということでございます。

また、環境影響評価の問題でございますが、これは、もちろん関連はしているんですけども、一つは都市計画法の流れと環境影響評価の流れというのは法体系が別になっているんです。もちろん十分に関係していますので、全く関係ないんだという話はないと思います、法体系としては別々のものになっているので、それぞれ別々のシステムの中でやっている。ただ、お互いに情報も流しながらやっていくという話はそうでございますので、環境影響評価の対策はどういうふうになっているのかということは先ほどのパワーポイントの中では簡単に流れを説明いたしました。

今、環境影響評価に対する見解書でございますが、特段、いや、非常に問題が多いので、環境上問題なんだというようなことは今聞いておりませんので、いろんなことは、そういう環境に関することも、風環境に関することも、これは環境影響評価の中の資料のコピーなんです。必要に応じて、そうした情報を共有しながら進めたいと思います、基本は都市計画法の流れと、それから環境の流れが別々になっているということでございますが、相互に関連しておりますので、情報が共有できるものについては、なるべく共有したいというふうには考えています。

近藤委員 意見書については、都に出したものだからということ、概要というものについては、どこにでもあるような賛成反対の大ざっぱ過ぎるほどの見解ということですけども、私はやっぱり各地区の計画を自治体に紹介するという意味の大きさからしますと、都に出された意見であっても、それはまずもって地元で大きく出されている意見ですから、地元の都計審

に少なくとも出されてしかるべきだというふうに思われますので、私は逆に新宿区の審議会としては要望というか、今後そういう意見についてはその場だけで出すのではなくて、各地区にも戻してもらいたいということについては、これは会長にお願いというふうになりますけれども、ぜひ要望しておいていただきたいなというふうに思っています。

環境アクセスの関係についてもおっしゃられましたけれども、もとの計画は同じ計画についてアクセスを行う、それから、こちらの都計審について計画の賛否を問うということになりますので、もとは一体のものですから、挙げられた意見の中身については、やっぱり参考に値するものは多々あるというふうに私は思っています。

ですので、当然、賛成もあり、反対もあるということですから、両方の意見を聞くということが、私たちが確認することということも一つ大事なことでというふうに、アクセスについても、また、都に挙げられた意見についても見る必要があるというふうに思いましたので、今のことについては意見を述べさせていたいただきました。

それで、ちょっと具体的にもう少しお聞きしたいんですが、この計画については本当に地域ではいろんな意見が出ていますし、まだ知らないという方も、残念ながら、地域の中でもいろいろやることも、私も聞いているところなんです。

それで、まず一つ大きな問題は高さの問題ですが、高さについてやはりもう一度見直してほしいという意見はアクセスのこの意見の中にも出ておりまして、一点確認をしたいのは、高さ制限を新宿区は決めているわけです。この地域は、先ほど説

明があったように、三十メートルという地域になっているわけですから、地区計画をかけるということによって、特例で今回、最大で百二十五メートルの高さをよしとすることになっていくわけですが、高さ制限の議論の際に、大体そういった地区計画であっても、三倍程度という高さの拡大までではないかという議論もあったと思うんですね。

今回は三倍を超えて四倍以上ということになっていきますので、その辺の、ここで言えば区がオーケーをするという状況になりますので、その百二十五をオーケーするという意義について、もう一回確認をしたいというふうに思います。

それからもう一方で、公道や、あと公開空地を整備していただくということになっていて、それ自身は多くの方が、もともと狭い路地、歩道が確保されていないということで、いい計画だというふうに見ている部分、そのところについてなんです。が、今回、大日本の敷地をセットバックして道路や歩道をつくるという部分があるんですけども、この後の管理はどういうふうになるのか。

あと、公開空地などについては、当初とりあえず計画ではつくりましたと。しかし、長い目で、でき上がった後に、公開空地そのものの中にまた構造物をつくるというようなことが起こり得ないんだらうかと。きちんと住民との間で協定なども結んでいただけないかという意見も出ていますが、そういった部分については何かお聞きになっていくことがあるのか、また、そういった指導方法でやっていくというおつもりなのか、その辺についてお聞きしたいというふうに思います。

折戸景観と地区計画課長 まず一つ、絶対高さ制限が三十メ

ーターになっていきますよという話です。

それで、先ほどこよつと説明したんですけれども、地区計画をして、要するにまちづくりをした場合には、それによらず、地区計画で指定した高さが高さと読みかえることができるという規定があります。ただ、地区計画でやれば無限大に幾つでもできるのかという話がございます。今委員のほうからも三倍という一つの目安があるのではないのでしょうかというお話がございました。

そういうふうを考えていきますと、高さ制限についての考え方なんですけれども、まず、与えられた容積は使えるようにしましょうというようなことがございまして、ここでは、現状は三百の容積なんですけれども、再開発等促進区の中で空地を評価いたしましたして、指定容積率を四百%にしているんです。そうすると、この地区は四百%の地区に指定されたということと同じでございます。四百%に指定されたということになりますと、絶対高さの基準としては四十メートルになるんです。

そうすると、四十メートルの三倍でございますので、百二十です。建築基準法上の高さでいきますと百十四メートルでございます。百二十五メートルは、塔屋とかそういうものを含んだ建築基準法の高さではありませんので、三倍ということになりますと百二十メートルと。実際はそれよりも低い百十四メートルが高さの制限になっているということ、あとは、そこを一番頭にしまして、日影でありますとか、いろんな環境に配慮しまして、容積を配分いたしましたので、そういうふうはこの計画にはなっておりますが、基本的には容積が使えるための高さの三倍ということ、地区計画によれば三倍は超えることもでき

るんですけれども、そういう一つの目安がなくなれば、百メートルでも、二百メートルでもいいのかということになってしまいますので、この場合にはそういう、緩和された四百の容積率を使うための高さ、四十メートルの三倍以下ということになっています。百十四メートルですか、そういうような高さで百二十メートル以下になっているよということ、塔屋とかを含んだものについてはもう少し、百二十五メートルになるんでしょうけれども、建築基準法上の高さだと。

それとあと、道路等につきましては、区道に編入するものについては区がかわります。あと公園についても、区に移管されたものについては区の公園になりますから、公開空地等につきましては事業者が引き続き管理していくものですから、後で建物ができないかという話でございまして、地区計画というのは、そういうことができないため、要するに緩和の条件として、いろんなことを緩和してあげたりする、まちづくりに資するということでございますので、この地区計画が都市計画として担保されておりまして、それを、中でつくってしまおうということになれば、もう緩和の要件じゃなくなってしまうので、そういうことはしないということでございます。

二十四時間開放ということを事業者から聞いています。ただ、防犯上だとか、防災上だとか、いろいろありますので、そこら辺は監視カメラをつけるなり、協定等については、今、周りとは協定を結ぶとか結ばないかということ、ちょっと今この場では言えないんですけれども、管理者が将来に向けて、管理の方向についてはこれから協議していくということではないかというふうに思います。

近藤委員 高さの考え方については、区の考え方はわかりました。

それで、今言われたように、例えば地区幹線道一、二、三号というのは、これは区道になって、区がその後は管理するというものだとすることで確認してよろしいわけですか。

折戸景観と地区計画課長 はい。

近藤委員 わかりました。

それからもう一点だけ。この計画については、もともとの方針のところに、工業と住宅地の調和のとれたまちづくりというようなことの方があちこちに散りばめられているんですが、前の審議でも話題になりましたけれども、隣接して牛込三中があると。また、一定の範囲内に小学校も保育園も幼稚園もあるような地域でもあるということから、私は、教育施設や子どもの施設、そういった部分との関連についての記載が計画書は書かれていないということの観点ではどうなのかなというふうに思っただけですけれども、これはどういうふうに受けとめればいいのかということについて確認をしたいと思うんですが。

折戸景観と地区計画課長 私ども、事業者もそうだと思うんですが、一番北側に学校があります。そこに対する日影などがどうなるかということで、今落としている日影と、それから新しい計画の日影とを比べたら、日影の影響時間というのは、新しい計画のほうが落とす影が少ないんです。時間も少なくなっているということ、かなり緩和されているということ、そういう意味では、北側の学校についての日影環境はよくなるよねという話があります。

また、都市計画でございますので、周辺住宅市街地との調和

を図るといふような記載で、そこで読んでいただければいいふうには思っているんですが、おっしゃったように、具体的な文教地区というんですか、そうした記載はないんですけれども、学校への配慮の意味も含めまして、周辺市街地との調和、もしくは周辺住宅市街地との調和を図るといふ記載で、今委員がおっしゃったようなことも読んでいただきたいということでございます。

近藤委員 私は住宅というところとの関係で、当然、人が住んでいるんだから、学校もあり、保育園もあるじゃないかという理由で言われたとは思いますが、開発前後の比較ということでも資料も今回出していただきましたが、従業員の数も五千五百人から八千人というふうにふえる。そうすれば、必ずそこに入りする車の数とか、建った後についているんな影響がないとは言えないという中で、本当にそこを含めて検討されたのかなというのは、まだ全部解消できるほどの資料や計画の中身については説明し切れていないんじゃないのかなというふうに思う部分がありましたので、本来はやっぱりもうちょっと、配慮をしているというのであればあるほど、きちんと記載をした上で明確にしていく必要があるのではないかというふうに思っています。

議案ですから、意見も含めて申し上げますと、この計画については、一定賛成の人たちがいるというのもし承はしていますけれども、やはりこの間、問題になっている超高層の建物がこういった形でどんどんできていくということとか、それについてもたくさんのお意見が出ていますので、それについても、なかなか、九年間、十年間かかる大規模な計画ということとの関係で

も、住民に対して十分な事前説明、事前の合意形成、そこが十分にやられたかというふうに問われますと、私はちよつと十分ではないかなというふうに言わざるを得ないところがありましたので、前回は今回もちよつと指摘をさせていただきましたが、なかなか賛成がすぐできるというような中身ではないなというふうに思っていましたので、一応その点だけ申し上げて、とりあえず質問は終わりたいと思います。

戸沼会長 ほかに御質問、御意見も出ましたけれど、どうぞ。石川委員 新宿区は七つの森ということで、非常に高密度な都心の区ではあるんですが、こういった大規模市街地再開発を一つの契機というふうにとらえて、それをセットにして、いい森と一緒に積極的につくっていいこうということを経典的な方針にしているというふうに思っています。

その意味で、この市谷の森、「森」というものの定義、会長からもどういふことなのかということがございましたけれども、そういう意味で、どういふ森をここに実現するかというのは、大変それは重要な課題であると思いますので、これはある意味では都市計画審議会の検討の内容をかなり超えるような部分もありませんが、やはりそのエッセンスが地区計画の決定打というふうに考えれば、真剣にやはり森の質について、森とは何かということに関して、こういう議論ができる場があるということは大変、審議会としてきちんと機能していくというふうには私に思っています。

一応そういうことを評価した上で、実は何回か御相談を受けておりまして、私、本当に申しわけないんですけども、現地にまだ行くことができていなくて、ただ図面だけで見ていると

いう状態で本当に申しわけないんですが、正直申しまして、大分よくなってきたてはいるんですが、私はやはり、しっかりとした植栽、森に関するプロを事業者はきちつと、これだけの大きな開発ですから、つけてほしいと。

一つ一つ、私は審議会の委員ですので、考え方から教えるというふうな状況ではこれだけの事業は遂行できません。ですから、やはり日本のこういった森、東京の森に詳しいプロを事業者はきちつとつけていただきたいということを、私はまず初めに要望したいと思います。

じゃ、どんなものかというときに、例えば新宿御苑がありまして、御苑は森といっても、あれは庭園なんです。江戸の庭園と明治のいわゆるイギリス庭園の形式。ですから、森とはいえ、庭園なんです。それから、落合などはやはり崖線ということで、武蔵野の雑木林でしようし、それからこちらの早稲田の戸山公園はやはり尾張藩の庭園があったところですから、これからはやはりそういった形で復元をしていくと。一つ一つ性格が違うわけです。

そうしますと、この市谷、難しいですね。どういふ森、大日本印刷さんの工場であったわけで、かなり広いと。今とりあえず、下流とここは武蔵野というふうになっておりますけれど、私はもつときちんと考えなければいけないというふうには個人的には思っております。なかなかそこは、どこまで意見を言えるかというのは難しいところで、私も自分がやるならいろいろ言いますけれども、大日本印刷さんがやることですので。

やはり一つのヒントは、こちらに市谷の八幡宮がございまして、やはり基本的にはそういった守り神としての、鎮守の森

的なものを目指すべきであると私は個人的に思います。ただ武蔵野の雑木林で、国木田独歩が歩いてというわけにはいかなないと。

そのあたりの、鎮守の森といっても、真つ暗では困りますので、現代的な武蔵野プラス鎮守の森がどうあるべきか。つまりカルチャーランドスケープとしての、文化的景観としての森というものをどういうふうにつくっていくかというのは、一つの哲学としてあると思いますし、ほかならぬ大日本印刷さんです。森があつてこそその会社でございまして、そのあたりをもっときちんと哲学のところまで追求していつていただきたいというのが、私は希望として思っております。

一つ、先ほど戸沼先生のほうから、こちらの、きょう私初めて見まして……

戸沼会長 きょう私も初めて見ました。

石川委員 そのページ、二七というところを開けていただきますと、そこに今回の市谷本村台地エリアというのがございました。

そこをちょっと見ていただきますと、私は今まで何回か御相談を受けておりまして、気がつかなかったことが書いてございます。なかなか、そういう意味では、ガイドラインというのはいいなと思つて見ているんですが、何があるかといいますと、そこに崖線という記述がございます。地区計画の中にも斜面緑地を緑化することというふう書いてあるんですけれども、ちょっと今回のプランの中で、崖の線存在に関しては全くインフォメーションとして記載されていないということ、現地に行つてないものですから、崖のところの緑化、あるいは景観が

イドラインに記載されている崖線というものに対してどのような記載にするかということに関して、逆に補足的に御説明いただければというふうに思います。それが第一点。

それから、第二点なんですけれども、これはずつと気になつていっているんですが、市ヶ谷駅のほうからずつと急な坂を登つてくるといふことで、A街区、B街区、そのあたりのところが歩行者にとっては非常に厳しい条件の高さの設定に、十七・五メートルから二十三・〇と上がるわけですけれども、そのときに、このプランの中で、大日本印刷さんではなく、公の歩道に関して、どのように安全性が担保されているのかということが、いま一つわからないんです。

ちょうど入口のA街区のところ、地下の工場からの出入口があるというふうなお話で、図面を見ましても、二十五メートルほど、緑がないエリアがあるんですけれども、ここを車が出たり入ったりするとすると、普通の歩行者の方というのは、一たん大日本印刷の敷地に入つて、そこから歩くというふうなことになるのかどうか、ちょっとそこが一番わからないところで

す。それで、A、Bの両方のところに対しては、大変申しわけないんですけれども、武蔵野の森、あるいは市谷の森にはなり得ないような、非常に貧弱な植栽になっているんです。やはり市谷の森という部分ですと、この入口のところ、ここに関して、もう少し何か事業者の方のほうで配慮を、森らしい、これはちょっと森にはなり得ない、細い帯のような状態でございまして、ここに関してやはりもう少し検討を加えていただきたいと思います。二つ目の希望がございまして。

それから、一番森らしいというのはC街区の後ろのほうなんですけれども、後ろだけではなくて全体が、市谷の森というふうにネーミングをなさるわけですから、全体で立ち上げていただきたいという思いがございまして、そういう意味ではC街区に関しては、後ろといますか、住宅地側ですね、北側だけなんですけれども、ここに関しては、もつと大胆に発想を転換して、文字どおり、だれが見ても市谷の森ですというふうな形にできる可能性があるのではないかとこのように思います。それが第三点。

それから、第四点は、これは非常に重要なことなんですけれども、水循環の問題です。水に関しては、私は情報を全くいただいております。きょう初めて見まして、参考資料を見ますと、第一帯水層と第二帯水層、このところを完全に建物がブロックするような形になっております。

御承知のとおり、御苑の森につきましては、放射五号線が森の下を通過することによって地下水が遮断されたということで、今、新宿御苑のトンネルの中に湧水が出てきて、お陰さまで、その湧水をいただきまして玉川上水を満たせるわけですけれども、こちらについても、ちょっと御説明が私は理解できませんでした。地下水の水脈が遮断されるのですから、周辺地域に関しては何らかの影響は必至だと思います。

ですから、地下水流通との関係で、これからどのような対策をとる必要があるのか。それから同時に、水を入れてくださいとお願いしているんですが、事業者の方の御意向で、水はなるべく使いたくないというお話なんです、やはり水と森というのは表裏一体でございますので、もう少し積極的に水循環の回

復というものを森の計画の中に考慮していただけないかと。

以上、四つほど、意見と、それからお願いと、非常に大きなプロジェクトで長い時間でございますので、最初が肝心でございます。スタートがきちんとできておりませんと、十年やってもいいものができませんので、ぜひ前向きに御検討をいただければと思います。

折戸景観と地区計画課長 石川委員、どうもいろいろと御指摘をありがとうございます。私どもも大変勉強になることがたくさんございます。

今の御意見につきましてもし事業者のほうに伝えていきたいというふうに思います。これがまだ固定された植栽計画ではなく、これから、委員の御指摘を踏まえまして、さらに良いものにしていくようにということを事業者のほうに伝えていきたいと思っております。

それから、二番目の、崖線の、これは後で説明するんですけども、景観ガイドラインの中の二七の市谷本村町台地エリアのところは確かに崖線がございまして、確かにA街区とB街区のところの高低差はかなりございます。そういったところにつきましても、これには直接載ってございませませんが、崖線の緑化でありますとか、そうしたことを具体的にどうしていくのかということについても、今後、事業者と詰めていきたいと思っております。

それから、かなり向こうから上がってくる時、A街区のところはどうなんだという話ですが、これは地下に車が入るということで、委員がおっしゃるのは、歩道があつて、それから工場に入る車があると、そこで動線が交差するというようなこと

をおっしゃっているんだと思うんですけども、そこにつきましても地下に入るといふことで、確かに全然バツティングしないことにはならないんですけども、こちらのほうから少し上に、こういうふうな、こつちから上がったって車は下に入っていくといふことで、かなりそういう意味では重構造になって、緩和できるように事業者はしているといふふうに聞いております。

ただ、全然、全部かなり完全に分離することはできないんですけれども、車は道路をおりて地下に入る。それから歩行者は横のところから上のほうへ行くといふような歩行者の動線も計画されていますので、完全に分離はできませんが、一部分離はできますので、安全性には配慮されているのではないかといふふうに思います。

それから、先ほど水の問題でお話ございましたが、先ほども申し上げましたが、SMW工法という工法を使ってやるという事で事業者からは聞いています。それで、SMW工法というのはソイルセメントの工法という事で、ソイルセメントを使って壁をつくっていくような工法でございます。帯水層を一部遮断するような形になりますが、水は平面を流れていまして、水が横によけていくようなことで、帯水層を広範囲に遮断するといふことではないので、要するに空地の、建物が建っていないところは水が流れていくので、水を遮断するといふふうにはならないと事業者からは聞いております。そういう意味では、水が遮断されて水枯れを起こすとか、大きな影響が出る、全く影響はないといふことではないでしょうけれども、かなり水の影響は少ないといふふうに事業者からは聞いているところで

ございます。

中川委員 今の山留めのはちょっとわかりにくくて、地下鉄なんかだったら十八メートルぐらいのがあって、その中で下に水が回ったりするわけです。

ただ、今回のこの山留めは、二十メートルぐらいまでずっと下げちゃうわけですね。これは第一帯水層の水の影響を、単純に言うと、ビル側が受けられないようにするために、山留めを建物の周りに全部やっちゃうわけですから、水からすると、逃げるのは水平方向に逃げるといふことではないわけです。

水平方向にうまく逃げられるのかどうかというのが問題であって、今回このSMW工法が使われるということは、今までの地下が、恐らく三階か、いって四階ぐらいまでしかきつとなかったんだと思うんです。それが今度はそれより下まで入りますもので、これをとらざるを得なかったと。

別の言い方からすると、水は必ずそこで影響はもう受けているわけです。受けるからSMWを行っているといふことですから。その水が第一帯水層のところではなくとも、周りの土地のほうに水が守られなかったら困りますよといふのが、石川先生の一番おっしゃりたいところだと思っております。その点が一つの、恐らく今後ともポイントになるんだと思っております。

それで、ああいうふうな地形のところですから、地下に入るんじやなくて、今地上部だったところに構造物をつくって、その上に地盤を設けるといふ、これがある意味では正確なやつで、新たに掘っていくところが、一期、二期のところ、かなり下まで掘っちゃいますから、その部分は帯水層を分断しちゃう

と。その水がうまく逃げてくれるのかどうか。

第二帯水層のほうは大丈夫だろうと。N値にしても、もう五十を超えるところが第二帯水層ですから、ここの部分はいいは思うんだけど、第一帯水層のところのN値はまだ二十だとか、そこから辺で結構、すうすう、すうすう、極端に言うところだから、その点だけが、ぜひ事業者のほうに再度依頼をしていただけということですよ。

折戸景観と地区計画課長 中川委員から今、極めて専門的な御意見をいただきまして、大変勉強になりました。

事業者のほうに今のお話を伝えて、そこについてはどうなんだろうかと確認したいと思います。ただ、私どもとしては、その問題も含めて議論した結果、環境影響評価書の都の見解書のほうでは特段支障があるという結論ではありませんでしたので特段問題なしと判断したところです。このたび専門的な御指摘を受けまして、再度事業者を確認して、環境の影響について、あるいは水環境についての、これからかなり長い時間がかかりますので、そういうものも配慮するようにということについては、お伝えしていきたいと考えています。

石川委員 水と、それから崖に関しては、ここ、ありますよね、これで見ますと。やはり物すごく大事な要因なのではないかと思うんですが、それに関してはどのように行われるということでしょうか。

折戸景観と地区計画課長 今一番のところは、第一街区、第二街区のところに入っていくところはかなり高低差がありまして、崖になっています。そこについては、緑化をどうしていくのかとか、森との調和の問題だとか、そういうこともあります

ので、各事業者のほうに伝えて、そうしたものも補足していきたいと考えております。

石川委員 すみません、この二七を見ますと、長延寺谷という、上のほうに二つ、要するに今回の敷地のA Bの一番北側のところ、これは崖線なんじゃないんですか、違うんですか。このガイドラインを見ますと、そのような表示になっているんですが。

そうすると、ここはもうますます厳しいというか、もう緑を植える場所はどういうふうになるんだろうかと。今でさえ厳しいのに、どういうふうになるんだろうかという疑問がわいてくるんですが、ちょっと現地に行つてなくて、本当にすみません。

折戸景観と地区計画課長 植栽のほうを、壁面緑化もあるかも知れませんが、段差がありますので、緑が、低木、中木、高木というように、だんだん高くなるような植栽にしていきたいというふうに事業者からは聞いています。

石川委員 やはりこれだけの事業で、それに市谷の森というふうなキャッチフレーズで、やはり地区計画の目的にもきちんとして書いてあって、それでやっぱりこの審議会でも右往左往というは、私やっぱり、ちょっと縁に関しては、お言葉であっしやっているのとの実態の間に少し乖離があると思うんです。

本当にもっと真剣に、崖の線なんていうのは、もう基本ですものね。ましてA街区、B街区、本当に厳しいですよ、ここ。どうしてこんなに厳しいのかわからないぐらい、緑を植える場所はないです。

しかも、そこに崖線が入ってくるといったら、プランニング

をするときには、一番その制約条件を考えなきゃいけないと思うので、ここでどうかと言うのはとても、都市計画審議会などで申しわけないんですけども、やっぱりもつと真剣に、きちんとプロ中のプロが取り組んでほしいというふうに言わざるを得ないですね。

戸沼会長 何かありましたら。

折戸景観と地区計画課長 今ちょっと私も崖線のことでお話ししたんですが、確かに高低差がすごいので、植栽計画でも段差をつけるというふうに、盛土をして、少し土を盛って、少しでも緩和していく、崖線ですから壁面緑化をするという方法もあるかも知れませんが、それから少し盛土をしたりして、それを緩やかにしていったり、そうしたことも検討しているというふうに聞いています。

ただ、今、植栽計画は出しましたけど、それについては委員のお話もございましたので、崖線の緑化のことについては事業者と検討していきたいと思えます。

戸沼会長 千歳委員はごらんになって、その辺はどうでしたか。崖線はかなり高低差があつて。

千歳委員 私もこの前見せていただいて、なかなか大変なことをいろいろやっていらつしやるなという感じは持っています。それで、正直言って崖線の問題というのは注意していなかったので、特別に考慮しなかつたんですけれども、工事の過程で、今おっしゃったようなことで、それなりにやってくださるものかなというような、ちょっと善意ですけれども、そんな感覚でありましたのですが、今御指摘を受けてみると、なるほど、そう言われてみて、よく考えてみると、そうかなとも思いました。

だから、それについては頼りない話で申しわけないんですけども、最初に道路を、この絵で見ると、ちょっとこう食い違っているんですけど、このところが二七の図で見ると食い違っておりますけれども、このところを大きな計画図で見ると、これは直線に書かれるわけですね、ここは。これは、ここまで考えてというか、予定を、まだ決まっていけないものを書くわけにいかないから、こういう絵になっているんだろうと思うんです。

それが、こちらのほうの計画では、真つすぐに変更されるといふような形になるということ、この辺で非常に工夫されているなというように気にとられてしまつて、申しわけないんですけど、大事なことをちょっと……。じゃ、何を見に行つたんだと怒られちゃいますけれど、余り特別に、これをこつしなきゃいけないというような印象までは、私としては持つていなかったんです、これに関して。

ただ、私、この全体の計画を、ちょっと外れちゃうんですけども、事務所の面積が非常にふえるわけですね。今は非常に景気がよくないと。今後どういふふうに変わっていくのかかわかりませんが、それでこういう事務所をたくさん計画して、収支計算は合うのかなというような、その辺のところは長いスパンで、これから十年かけておやりになるといふことですから、今どういふことじゃないんですけれど、むしろそういう点、採算は合うんだらうかというようなことを、今お聞きするべきことかどうかわからないけれど、ちょっとそういうような心配は、現地へ行って感じたというのが正直なところですよ。

すみません、崖線についてお答えになっていませんが。

戸沼会長 事業そのものの、今の御時勢でどうかという議論がありますけど、その議論を始めると大変なので、逆に、成り立たせてもらわないと、日本の経済がだめになるとかいうことです。

丸田先生はどうですか。先ほどの森の定義じゃないけれども、ここは市谷の森というふうにはっと出てきたので、あえて森の定義がすごく気になっているので、御感想などをお聞かせください。

丸田委員 きょう、前の議事録が配付されていてまして、その三十二ページに私の意見がもろに書いてあって、もう何も今はお話しすることはなくて、これだけでいいと思うんです。

市谷の森というものがどういうものかというのが全然わからない。きょう配られた資料を含め、この間からお聞きいただいたものもそうなんですけれど、だから、文学的に市谷の森とつけられても、市谷の森とは何だと。

そうなんですよ。それで、次に書いてあることは、今、私は全国の企業の緑地の評価をやっているんですけど、市谷の森の前に、企業緑地としてしっかりしたものをつくってもらえれば、それでいいんですよ。

だから、今設計されているのは、ちょっといろんな意味で中途半端なんです。どういうふうな評価標準でやっているのかというところ、かなり厳密に、エコロジカルにどうなのか、レクリエーションにどうなのか、それから地域社会との関係がどうなのか、かなり厳しくその辺をチェックしまして、この辺は何点になるというのを、全国のいろんな企業のをやっているんです。そういう意味から見ても今のはちょっとという感じがいた

しますね。

だから、一つ例を言えば、生物多様性という言葉が最近はやっているけど、そういう目で見たらどうなんだと。それから、周辺の地域から見たら、防災という面が要望されるだろうと。そうしたら、その部分があるのかと。ちゃんと原っぱなんて、そういったところが用意されているのかと。それから、常緑で周りを囲まれていないと中に入っている人たちはいろんな被害を受けますから、どうなのか。非常に近いものをいろいろ指摘されていますけれども、その辺が欠如しているんじゃないかなというふうに思うんですね。

だから、もう一度そういう意味で、企業緑地とは何かという原点に立ち返って、それプラス地域の森としてどうなのかと。市谷の森にふさわしい、地域社会にふさわしい木々の緑地をつくれれば、もうそれで十分じゃないかというふうに思います。

それで、今議論になっていきますように、面積が、会長も森といるのをやはり気にされていますけれども、文学的に言われているものなんですよね、ここで言っているのは。

だから、ドイツで都市林という、林なんていうのも、それはシユタットバルトで森なわけですよ。森も林もあれなんですけれども、よっぽどうまく、密度を濃くデザインをしていかなないと、随分遊んだ森になってしまふんじゃないですかね。

戸沼会長 ありがとうございます。

少しほかの方にもちょっとお伺いしたいので、地元をよく知っている委員の先生方、どうぞ何かございましたら。

タヌキの森というのは、僕は非常に気に入っています。森というのはやっぱり生き物が少ないなきやいけないんじゃない

いかというのが、別の意味で、単純な頭があったものだから、ここにリストとか何かが来られるかどうかというような、逆にそういうのが僕は気になっていたんですけど、いかがですか。エロジカルというのはあるんですが。

小野委員 面積から言うと、西新宿五丁目ですか、この間うちがずつともめていた。あそこよりは森らしくなるのかなと、斜面があるしと思っただけです。

だけど、今のお話を聞いていると、その斜面というのは一つの難しい問題なんだなと思ったり、人工で後からつくるということは難しいですね。前からあったものというものの貴重さを改めて今の審議で思い知らされるような感じがいたしました。

ただ、この植栽、どういうものを植えるかというところで、サクラもモミジも混じっています。サクラというのは、花だけじゃなくて、紅葉もまたいいものなので、内容で選んでいるなと思いましたが、本当に地下の断層ということまでいくと、もう私の頭では到底わかりません。

戸沼会長 専門家の意見を聞くところがあるので、そこで。

大崎委員、地元一般の御説明をひとつ。

大崎委員 我々も頭の中に描いてはおりますので、この十年の間に、こういうのもいいかなと。

今、石川先生から、この樹木の件につきまして、大日本の幹部が石川先生とお会いしまして、いかにしたらいいのができるかということは、確かに私どもに相談しているんですよ。だから、できることは、大いにそれを実行してやっていただきたいたい。それで今、崖、崖と、私も崖のことは余りよくわからないんですよね。どこのところが崖に行っているということはない

いずれにしても、大日本は、我々地域の意見というのをほとんど、できないものはあれだけど、ほとんど入れているんですよ、実際の話。先ほど近藤委員のほうからのお話の中で、地域の中で知らない人が随分いるというけれども、それは、私はよく言うんですよ、やっぱり地域にそういう案内をどんどん出していくということで、一軒一軒入れているはずなんですよ、実際の話。

そういうことと、それから、我々が描いていることは、もう頭の中で、もう十年後、我々もある年代、シルバー、夕方でもあそこが散歩できる、すばらしいことができるなど、これは皆さん地元の方はそう思っているんです。やる時にはみんな、何だかんだといろんな意見で反対が出るかもしれないけれども、できた後は、やっぱりこういうすばらしいのができるんだなと、想像はみんな描いているんですよ、実際の話。だから、そういう意味で、本当に近隣の皆さんも、少しでも協力してこういう姿勢は間違いないです。

石川先生のことについては、大日本も一生懸命に勉強しながら考えておりますもので、私もその件についてはよく、またお会いしまして、極力意見を言っていきたいと思えます。

戸沼会長 どうぞ、せっかくだからいろいろ言ってください。
中川委員 崖のところに関しては、僕がああ地区を見て思ったのは、これはまだ完全に藪になっていきますので、工場等によって見えなかった崖のところ、そしてこれまでも、必ずしも緑ではなくて、コンクリートで張られているところだったわけですから、それがああるレベルにそろって、緑の量の問題は別ですが、緑が入って、そこに周りの人たちがちゃんと入る。

今までだったら入り込めなかった、仮にその中に入ったとしても、全然緑なんかなかったところに入り込めて散策できるようになるのかなという、そういうような感じで、地形的なものからすると、藪が消滅することがいいのかどうかというところは、これはちよつとあるんですけども、藪のところの崖線がうまく地上で、それほどレベル差もなく緑の空間になっていく、それはいいなというふうに、これは感想的に思ったものです。

戸沼会長 現場をこらんになったからね。

ほかに御意見なりございましたら。どうぞ。

千歳委員 ちよつとお聞きたいんですが、崖の部分というのは、面積算定の場合には敷地のうちに入るんですか。結局その崖の部分を除いて敷地の面積にするのか、下まで入れていくかということになるんですか。

そうすると、敷地の中に入っているとすると、要は崖をうまく景観上、見えるようにするかしないかということは、緑の面積としては同じことということですね。

そうすると、そのところを、できるだけ景観的にいいような方法を検討して、どこまで崖が目立つようにするかしないかということになるのかなという感じがするんですね。

それで、もしそういうことならすぐに検討していただいて、あとは、例えばどこかに、崖のところ、この企画書で言っているこういうのを、地質の断面図がありますけれども、こういうのが見えるような範囲のところに、どこかそういう切れ目のところでも何かあるんだしたら、そういうところを模型的に出していただいて、子どもたちの教育に、ここはこうなっているんだよというようなを見せれば、教育的にも何かいい、そう

いうのがあればですよ、この地層の中に包んでしまえばそういうことはできないんですけれども、切れ目がもし見えるのならば、そういうものを展示してもらおうといいのかなというような感じがしました。

戸沼会長 ほかにどうぞ、御注文も出てきているようですが、森は大体、私の感じでは、木というのは一本だけで、木を二つ書けば林で、三本書けば森だと。それとあと少しタヌキとかリスかとかがいれば森っぽくなるんじゃないかというのが、子どもっぽい考えでそう思っただけでございまして、ただ、私自身はやっぱり東京の都心を、こういうやつがみんなぶつ切りなので、それをつないで、全部をつないで、これなんか木を植えたら全部森に見えるんじゃないかというので、私は都心の森プロジェクトというのを三十年来夢想しているので、それに近いことがこういうところで起こったので結構だなと思います。

そこで崖線という、国分寺崖線というのはすごく都心から多摩のほうに行っているでしょう。その野性のおいがずつと来るので、もう大分、一生懸命、東京都の公園緑地が頑張つて、緑を残して、谷がつながってくると相当、新宿もよくなる。新宿は七つの森を出したので、それと連動してできればいいなというのが私の夢想でございまして、それが今ここへ、喜多先生や皆さんの、もっと具体的に動いているところだと思えますので、その点で、森という言い方でプロジェクトが出てくると結構だということをおっしゃっているだけです。

どうぞ。

根本委員 その議論に参加したいんですけど、あんまり時間がなくなっちゃったようで。

確認というか、採決は、賛成・反対をやるんでしようか。

戸沼会長 やります。

根本委員 ちよつと一つだけ心配事があるんですが、初步的な話、基幹道路というのがありますね、十二メートル、九メートル。これのどれを基幹道路一、二、三と言っていたのかというのと、特に外苑東から大日本印刷のところ、あそこは民有地と国公有地とありますよね。民有地のほうが、道路拡幅のところに入るところはないのかどうかと。あるとすると、事前にきちんと地権者なんかの了解が得られるようにやらなくちゃいけないじゃないかというふうな心配があつて、基幹道路の一、二、三というのはどれかというのと、その境界はどこなのかというのを、ちよつと一つだけ聞きたかつたんです。それだけ気になつてはいるんです。

緑とタヌキと崖は実に話したいんですけど、長くなるから。すばらしい意見を聞かせていただきました。ただ、私はあそこを歩いて思つたんですけれども、もう既に崖になつてはいるんですね。それで、区が壁面緑地をやりますと言つたんですけれども、あれでいいのかと本当に思つたんです。

でも、それを言い出すと、それじゃ、神田川の河岸の壁面緑地は、河川の緑地はあれでいいのかという話にもなつちゃうわけですよ。だから、既にもう崖になつてはいるところを、どういふふう壁面を緑地化してくるかというのは、大日本印刷だけじゃなくて、私たちの課題でもあるなというふうにつくづく今聞いていて思つていたんですけれども。

戸沼会長 新宿の七つの森の中で、また引き続きお願いします。

今の御質問に対して、どうぞ。

折戸景観と地区計画課長 今、根本委員のお話がありました地区幹線道路ですけれども、これは全部所有者は大日本印刷の土地を使っていますので、大日本印刷の土地で整備をして、区道となれば区のほうに管理が移るということでございます。

それと、あとこっちの壁面後退のほうでございますが、これはおおよそ概成しています。ただ、一部、八メートルに満たない分については権利者のほうと協議をしているということでございます。

根本委員 そうすると、延長六百九十メートル、三百六十メートル、百七十メートルというのは、大日本印刷の敷地ですか。そうすると、外苑東通りから大日本印刷の敷地までのあの狭いところがありますよね、さっきのセンター東京でしたか。あそここの道路の拡幅もするんでしょう。

折戸景観と地区計画課長 センター東京につきましては、今回の計画では壁面後退の線を入れるだけでございますので、それから北側には物が建たないというようなことの制限だけでございます。

ただ、区画道路三号は幅員八メートルでございますが、一部八メートルに満たないところにつきましては、権利者と協議をして、これから、地区計画でございますので、建てかえにあわせてとか、何かにあわせて整備をしていくという形になると思います。

根本委員 当座はわかりました。しかし、あそこは非常に危ない、狭いんですよ。センター東京でしたか、あれも大分セツトバックしているから、多分協力してくれるだろうと思うん

ですけど、その次は、多分あれは国公有地ですよ。だから、そっちのほうの協力をお願いして、あそこをきれいに整備すべきじゃないかなと思うんですけど、将来構想として。

折戸景観と地区計画課長 入口のところはセンター東京が建っています、そのところは道路はもう既にでき上がっている形になっています。それから、奥は国公有地になっています、一部狭くなっています。それについても、国公有地でも建てかえとかはございますので、そうしたことにあわせて整備をしていきたいという考えです。ただ、これは今すぐではないので、ちよつと時間はかかるかなと思います。

根本委員 わかりました。

戸沼会長 ほかに。大体時間がそろそろです。どうぞ。

近藤委員 ちよつと確認しそびれたことをもう一点ばかりお願いしたいんですが、歩道上空地というところが黒丸、白丸というところで確保されているわけですけども、これについての位置づけは、先ほど道路として整備したところは区道となるということでしたが、歩道上空地についてはどういうふうな扱いになるのかというのが一点。

それから、地下水のことなんですけれども、これについては、水質の汚濁だとか、地盤のことだとかということ、都知事からの環境影響評価書案、審査意見書というところで意見が出されているんですよ。地下水は、市谷工場内のみに分布しているとしているが、敷地境界付近における地下水調査を継続して行い、地下水の汚染状況について把握されることなどということ、幾つかまだ引き続き調査をしたり、モニタリングをしたり、また、山留めの位置についても、設置位置だとか設置状況

について工事区間ごとに明らかにすることというようにも書かれています。そうしたことについても、やはり影響がないというような中身とは到底考えていないからこういう指摘がされているんじゃないかなというふうに思ったので、やっぱり引き続き、新宿は井戸を持っているお家もかなりありますから、この辺については、先ほど余り影響がないというふうに言われたんですけども、東京都の見解と違うのではないかなという懸念がちよつと浮かんでいましたので、もう一度そこを確認をしたいということです。

あと最後に、九年という期間の工事予定ですけども、大体工事予定というのは規模が大きければ大きいほど延びていくということとの関係では、私は事業計画の中身もそうですし、工事の内容についても、やはり住民との協議と協定などの約束事項をきちんと決めていくということが必要だと思っているんですが、そういった合意の経過についてはどのようにしているのか、再度そこを確認させていただきたいと思えます。

折戸景観と地区計画課長 まず、第一点目は、区道になる部分と、それから区道に隣接して歩道上空地になる部分の扱いについてはどうなるかということですが、歩道上空地になる部分については、この場合ですと大日本の土地の上が整備されていますので、普通の開発行為なんかで歩道が広がっているのと同じで、区道に編入されないものについては大日本印刷が管理をするということでございます。

それから、二番目の地下水の話、水への影響でございますが、審査意見書の意見については、これから事業者が具体の工事を進めていく中で、詳細について関係部署と協議していくという

ふうになると思います。

それから、三番目の工事協定でございますが、これも、これは都市計画のお話でございます。これから具体的に工事が始まるわけでございますので、その工事の前に、どうするかについては、事業者と、それから住民というんですか、関係者とで話し合うものというふうに考えられます。

近藤委員 最初の空地については、公開空地としながら、大日本が管理するということで、わかりました。

それで、水の問題については、やはりこの状況について明らかにするというのは、都に対して明らかにすることも含んでいると思いますが、やはり住民や地域の方にも明らかにすることということも含まれていると思いますので、そういった経過についてきちんと追っていただいで、しっかりと公開される、情報が皆さんに出されるというようなことも加味していただきたいというふうに、これを要望しておきたいと思えます。

あと最後の工事協定等についてですけれども、当然まだ始まっていませんから、今みたいなお話もありますが、ちょっと他人事的な言い方で、非常に、これで大丈夫かなというふうに逆に不安になりました。やっぱり担当は違つたとしても、行政が住民との協議を設定したり、間を取り持つという点でも大事な位置づけを持っていただかないとできないものだというふうに思えますので、その点については関係部署にも伝えていただきながら、あらゆる心配があるわけですが、それを最小限にとどめるための協定ということでありますから、そこには特段の努力をお願いしたいということだけはお願いしておきます。

吉住委員 ちよつと遅刻してまいりましたので、申しわけご

ざいませんですが、お話は聞かせていただきましたし、また前回、視察のときはちよつと遅れて到着しましたので、後からもう一度同じコースを回らせていただきました。

それで、崖の話は、先ほどお話を聞くまで、そこには思いが現地でも至らなかつたんですが、その辺の絡みが一一つ、まだ実際には終わるまで九年、十年かかりますので、また計画するにも、まだ東京都の都市計画のほうが決まりましたすとか、さまざまな段階に出ていくと思いますので、修正できる部分は修正していただきながら、進めるべきことは進めていっていただければと思っております。

この森ということ、七つの森で、外濠に関連しまして、これほど大規模な緑地を造成するということは大変貴重なことだと思います。その森の種類についてもいろいろ御意見が出て、議論もあつて、大変勉強になつたんですが、明治神宮の森、あれはいわゆる江戸時代からずっとあつたというようなものではなくて、後になって、いろんな奉仕の活動によつてつくられてきて、それが今、まるで太古からあつたかのような立派な庭園というか、森林になつておりまして、これはやはり、つくつたときは確かにあれかもしれませんが、人類の飽くなき挑戦というところで、今後の技術の進展も望みながら、森として定着することを願つてやまないと思えます。そのための議論であつたので、有意義な話だつたんじゃないかなと思っております。

それで、水の問題ですとか、あと工事協定の問題もございましたが、この工事協定というのは、私もいろんな建築紛争にかかわつてきまして、そのときに一緒にのぼりを張つて闘つたりですとか、チラシをつくるお手伝いをしたりですとか、いろんな

な住民の側としての活動もやってきました。

しかし、やはりこれだけ大規模な工事になりますので、開発になつてきますので、例えばどこをもつて工事協定の住民側の代表とするのかとか、これは非常に難しい問題も出てくるんだらうと思えますので、その辺は確かに、要望が出てきた段階でこういう苦情が出ていますよというつなぎは行政として、東京都が担当するのか、区が担当するのであれば、担当ではないんですが、東京都のほうにきちんとないであげるとか、地元企業でございまして、大日本さんのほうにお話を伝えていただくとか、そういう親切な対応をしていただくことによって、クリアできるものはクリアしていただければいいのかというふうに思っております。

これだけ大規模なものですので、その点をもつて、最後に賛否を決めるということになると非常に難しい部分がありますので、確かに御不満を持っている方はいらつしやるかもしれませんが、どこをもつて住民代表とするかというのは非常に難しい部分がありますので、それは適宜、お手伝いできる部分は手伝いをしていただければいいかなと思います。

この住民説明については、いろいろ議論もございましたが、施設も開放して、模型も開放しながら、いつでも質問の説明には応じますというスタンスというのは、いわゆる町場で行われている建築紛争とはかなり違ったものでございまして、区内で行われている再開発においても、ここまで丁寧に行っているというのは、なかなか見当たらないという気がしますので、これをスタンダードという大変負担が今後の開発には大きくなるんですが、やはりいいものをつくらうということを目指す

と同時に、周りの人にも理解を求める努力というのはやはりやっていただきたいと思いますので、今後こういう大きな開発がある際には、今回のことも参考にさせていただければというふう

に思っております。その辺の観点から、しかるべく問題が生じたら適宜対応していただくということが前提であれば、これは私としては異論はないなというふうに考えています。

戸沼会長 ありがとうございます。ほかの方どうぞ

大崎委員 今、吉住委員がお話ししたとおり、我々地域、それが、近藤委員からの質問の中で、近隣との協定、これはやるように、私も本当に身近な町会、それこそ百メートル範囲の町会長を皆さん呼びまして、協定を結ぶような方針で今話しています。

そういうことで、一番大事になってくるのは本当の近隣なんですよ、実際の話は。我々も皆さんの意見を聞きながら、大日本とこれからそういう諸々の、まだ実際の工事会社は決まっていないんですよ。

それから、石川先生の話も、なるたけすばらしい市谷の森ということでお話もしておりますので、大日本も頭に入れていると思います。

戸沼会長 野宮委員、どうぞ。

野宮委員 議長、きょうの議題の持ち運び方についてお尋ねしたいと思うんですが、きょうのこの議題は二六三号で、地区計画市谷本村町・加賀町地区地区計画の決定についてとありますから、新宿区の都市計画審議会としては、この都市計画そのものを決定するかどうかという意思表示をまとめていくんだら

うとは思っています。

先般の現地見学も参りましたけれども、また、きょうの参考資料と題する説明も承りましたけれども、この審議の持ち方の問題でございますが、本件審議案件とこれらの事業者が作成した参考資料との関係を説明していただきたい。もう大体これで、説明は承りましたから。

内藤都市計画主査 本日の審議案件の対象を改めて説明させていただきます。

本日は東京都が決定する地区計画について、東京都より意見照会が来ておりますので、回答するために区の都市計画審議会に付議しているものでございます。

その案件としては、議案二六三号の地区計画の内容でございます。それからもう一つ、新宿区が区として決定するものとして、議案二六四号の防火地域及び準防火地域の変更についてでございます。これについては新宿区が都市計画審議会の議を経て決定することといたしております。この二つについて今回お諮りして、御意見を伺うというものでございます。

参考資料等、施設計画について、ご説明させていただきます。りますのは、この二つの議案を決定するにつき、参考として、事業者の計画、考え方をお示しているもので、事業者の計画自体をこの審議会で決定するものではございません。あくまで地区計画並びに防火地域等の都市計画の決定について御意見をいただくというのが趣旨でございます。

戸沼会長 私としては大体、前回報告いただいて、事業者が提出したかなり詳細な事業の参考資料も出て、現地を拝見したということ、この案件については、きょうこれから採決をし

たいというふうに思います。

ただ、かなり今度の案件は新宿区にとっても規模がでかいし、影響も大きいので、幾つかのきょう出た意見については、こういう点は問題になりましたよということを書いて、例えば住民に対する説明の仕方も含めて、心配事がありますので、議事録に大体しっかり出ますので、それを見ていただいて、本当は役所の手続としては東京都で、ただ、新宿区が、規模の要件がありますので、東京都が都市計画決定そのものはするわけですが、私も、私どもに意見を照会されていますので、その出た意見は次回に今度、事業者、関係者も含めて、それを大事にしてやっていただくという筋書きで行っていきたいと思います。

ですから、ただ、幾つか出た、殊に崖線そのものをこの小さなエリアの中でどう扱うかなんていう議論は今までなかったのではないかと思えますので、そういうことも含めての意見を多少、箇条書き的に東京都に伝えるのと、事業者にも伝えること。あるいは区内でもそれを制約の方針の一つにするというように、ことも少し加えて、これ全体の今度の案件に対しては可否を問いたいと思えますので、よろしいでしょうか。野宮先生、よろしいですか、そういうことで。可否をとる。

野宮委員 はい。

戸沼会長 賛成、反対ということでは、賛成の方、挙手をお願いしたいと思います。

〔賛成者挙手〕

戸沼会長 ありがとうございます。多数ということ。それでは、次に補足して、二六四号についても、賛成の方は挙手をお願いします。

「賛成者挙手」

戸沼会長 ありがとうございます。

それでは、事務局には、きょうの議論のポイントになること、殊に市谷の森というコンセプトが出てきたので、私も張り切って森について議論をしましたけれども、それは非常にこれから、東京都の森づくり、環境緑化、温暖化等々、世界中が問題になっていることですので、東京都としてもやらなきゃいけないし、新宿区も七つの森を打ち出して、そういうふうに進進的にやっていますので、その実現を掲げるという意味でもしっかりとやっていただきたいというふうに思います。

内藤都市計画主査 ありがとうございます。

議案二六三号、二六四号につきましては、当審議会として支障ないという意見をいただくと同時に、東京都並びに事業者に向けての附带意見を、きょうの議論を踏まえまして、事務局で作成し、文案については、会長と協議させていただきたいとあります。よろしく願います。

日程第二

新宿区景観まちづくり計画等の策定について

内藤都市計画主査 それでは、次の報告案件に移らせていただきます。日程第二、報告案件、新宿区景観まちづくり計画等の策定についてでございます。

本件につきましては、去る一月二十六日、第四百十三回の当審議会でご審議をいただいたところでございます。その際に、委員の皆様から多数の意見をいただきました。本日はその意見

の景観まちづくり計画の反映について報告するものでございます。

お手元のA四、一枚でございますが、資料二一をごらんいただけますでしょうか。これは前回の都市計画審議会でご審議した画について当審議会の意見を聞くということで、報告、審議させていただいたものに対して、当審議会として意見をまとめて答申とするものでございます。

記書きの一番下の最後でございますが、「上記議案については支障ありません。ただし、当審議会として別紙のとおり意見を記します」ということで、恐れ入りますが、裏面をごらんいただけますでしょうか。別紙として、前回、都市計画審議会において、新宿区景観計画の作成についていただいた各委員の意見について、このように記載して、新宿区長あてに返したところでございます。

この意見につきましては、景観法では都市計画審議会の意見を聞くという形になっております関係で、議事録の中から、各委員のいただいた意見を列挙して報告をさせていただいていきます。

本日は、このいただいた意見に基づきまして、景観計画の変更につかまして御説明させていただくものでございます。折戸景観と地区計画課長より御報告をいたします。

折戸景観と地区計画課長 前回、新宿区が景観まちづくり計画をつくるに当たりまして、都市計画審議会の意見を聞いてつくるということで、別紙のとおり意見をいただきました。

その結果も踏まえて、今お配りしています、さつき市谷のほうが出ましたけれども、二七では市谷本村町の台地のエリア

というふうになつていゝるんですが、この冊子をまとめました。審議会の意見を受けて検討した内容について御説明します。

最初でございますけれども、まず、前文について御意見がございました。前文について都市計画審議会のほうに、ちよつと経済性や効率性を重視してあつたまちづくりに対する反省と今後の決意が感じられるものにしてほしいということでございます。したので、修正いたしましたして、ちよつと文章が右に左になつたというふうなこともございますので、一貫性がないということ、修正後は「景観の悪化を招く原因となつてきました。こうした視点に立つたとき、何よりも重要なことは、今もなお多くの地域で輝きを放つていゝる「個性的で多様な景観」を区の魅力として、また、貴重な財産としていかしながら、まちづくりを推進していくことです」ということで修正をいたしました。

それから、二番目に、無電柱化について記述がないではないかということ、そのときの御意見は、上位計画ではそういうふうになつていゝるので、そういうことを踏まえましてという返事をしたんですけれども、ただ、そういう御意見をいただきましたので、二十一ページに、幹線道路における景観形成というところに、「また、街路樹の整備や無電柱化を促進し」という文言を入れさせていただきました。

それから、四季の路なんですけれども、設備機器の記述を「設備機器は、四季の路から直接見える位置には設置しない」というふうにしていたんですけれども、そうではなくて、「設備機器は、四季の路から直接見えないようにする」というふうに修正したほうがいいということがございましたので、これも訂正いたします。

あと、資料二の裏面でございますが、環境と景観につきましては、消費エネルギーなど、環境問題を踏まえた、景観形成を図る必要があるというようなことにも配慮してまいります。それから、定住を促す景観誘導も必要だということで、住環境の向上というのは、景観計画はそういうことも含めてやりますというふうなことでございます。

あと、経済的な視点についても御意見を踏まえまして、景観行政を推進しますと。新宿区景観まちづくり計画及び景観形成のガイドラインとしては、都市マスタープランで、創造交流の心や賑わい交流の心として位置づけていゝる地域において、賑わいと活気あふれるまちにふさわしい景観の創出を求めており、経済的な視点を踏まえた景観形成を図っていくとしました。

それから、未来に向けた景観形成でございますが、未来に向けた新宿のシンボルになるような景観をつくっていくことを第二章の方針に入れるべきではないかということがございます。まして、良好な経過を創出するについては、第一章の新宿区における景観まちづくり理念で触れており、良好な景観の形成は、現にある良好な景観を保全することのみならず、創出も含んでいきますよというふうなことでございます。

あと、公開空地のあり方について、どうなんでしょうかという御質問もございまして、公開空地については、景観まちづくり計画の景観形成基準で触れていゝるほか、広域的な景観形成ガイドライン「超高層ビルの景観形成ガイドライン」の中でも、公開部位のつくり方として具体的な方策を示しておりますので、景観誘導の際の方針の一つとして示しておりますというふうなことで、直したところ、それから趣旨を採り入れて、そういう

ことですというような見解を付したということもございますが、そういうことで、資料二 二としてまとめまして、そうしたことを全部修正した上で、今お配りしています新宿区景観まちづくり計画と新宿区景観ガイドラインを本日お配りしております。貴重な御意見をいただきまして、どうもありがとうございます。報告は以上でございます。

戸沼会長 何か御質問はございますか。何か立派なのができて。

私どもの審議会はこれで終わりだと思いますが、ただ、私どものお世話をしてくださった部長が交代という話を先ほど聞いたので、せっかくですから、ごあいさつということで、次の方にもちゃんと伝えてもらっておきたいんですが、お願いします。

永島都市計画部長 すみません、ちよつと時間も長くなっておりますのに、ごあいさつの機会をちよくだいだいたしまして、ありがとうございます。

実は私、三月三十一日付で新宿区を退職し、四月一日付で東京都の都市整備局の西部住宅建設事務所の所長ということで異動が決まりました。

お陰様で私、この審議会におきましては、一年十カ月の在任期間のことでございますけれども、考えますに、新宿区の都市マスタープラン、それから先ほどの景観の計画、そして、さまざまな再開発、西口、中央、北口、富久、さらには本件の、本日御審議いただきました市谷の本村町・加賀町地区、それからあと神楽坂の地区計画など、また、東西の自由通路のことにつきましていろいろと審議会の皆様方に御議論いただきまし

て、また御決定いただきました。

これは本当にひとえに会長を始め、審議会の先生方の御指導の賜物というふうに考え、感謝をしております。私はこれで異動してしまいますけれども、来年度からは都市計画課長の高橋が私の後任ということで都市計画部長に決まっておりますので、本審議会のさまざまにいただいた御意見につきましては、確実に伝え、また今後とも引き続き進めさせていただきたいと思っております。

本当にいろいろ皆様方、ありがとうございます。またどうぞ今後とも御指導のほど、よろしくお願いいたします。

高橋都市計画課長 ありがとうございます。

永島部長の後任で、四月の一日から都市計画部長ということで拜命されるわけでございますけれども、今まで都市計画審議会も、私もまちづくり課長とか、いろんな面でこの場に参画させていただきました。皆さん方、委員の方々から、いろいろ貴重な意見が出されてございますので、それに真摯にこたえて、都市計画審議会が推進されるように運営していきたいというふうに思っております。今後ともひとつよろしくお願いいたします。

内藤都市計画主査 最後に連絡事項を三点ほどさせていただきます。と思います。

一点は、都市計画審議会委員の改選に伴う区民公募委員の募集についてでございます。当都市計画審議会の委員の任期は二年と定められておりまして、本年六月末で任期を迎えます。再任いただく方が多いわけですけれども、区民委員の二名につきましては、公募で新たに委員を選出することとしております。

四月の十五日号の広報で周知し、募集を開始する予定でございます。

募集の概要でございますが、区内に一年以上在住する二十歳以上の方で、特別区または東京都の職員並びに新宿区のほかの審議会等の委員である方を除く方でございます。募集人員は二名。応募につきましては、出張所及び図書館の窓口にて用紙を用意させていただきます。五月十一日まで応募期間を設けて、論文による選考、面接による選考を経まして決定したいというふうに考えてございます。

あわせて、団体推薦の学識経験者の委員及び区議会議員の選出の委員の方々につきましても改選になりますので、よろしく願いたいというふうに思っています。

なお、現在の委員の皆様の任期が六月末でございますので、新しい委員の任命については、本年七月一日付で行う予定でございます。よろしく願いたいと思います。

二点目でございますが、本日の議事録でございますが、個人情報に当たる部分を除き、ホームページに公開してまいりたいと思います。よろしく願います。

最後に、今回の開催でございますが、現在のところ、区として予定している案件が、今のところ直近ではございませんので、東京都からの意見照会がない限りは、今回の開催は新しい任命をさせていただく七月一日以降にさせていただければというふうに考えてございます。追って開催時期等につきましては会長と協議させていただいた上で、開催通知を送付させていただきますと思います。

事務局からは以上でございます。

戸沼会長 それでは、どうもありがとうございました。
午後四時二十三分開会